



Top Spring International Holdings Limited 萊蒙國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號: 3688



全球發售

獨家全球協調人及獨家保薦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



重要提示

重要提示：閣下對本招股章程內容如有任何疑問，閣下應尋求獨立專業意見。



Top Spring International Holdings Limited 萊蒙國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售項下的發售股份數目：250,000,000股股份（視乎超額配股權行使與否而定）

香港發售股份數目：25,000,000股股份（可予調整）

國際發售股份數目：225,000,000股股份（可予調整及視乎超額配股權行使與否而定）

最高發售價：每股股份8.10港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費（須於申請時以港元全數繳付，多收款項於最終定價後可予退還）

面值：每股股份0.10港元

股份代號：3688

獨家全球協調人及獨家保薦人



MACQUARIE
麥格理

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



MACQUARIE
麥格理

HSBC 滙豐

NOMURA

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本招股章程全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程附錄九「送呈公司註冊處及備查文件」一節所列的文件，已根據香港公司條例第342C條規定送呈香港公司註冊處登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期發售價將由聯席賬簿管理人（代表包銷商）與本公司於定價日協定。定價日預期為二零一一年三月十六日（星期三）或前後，惟無論如何不遲於二零一一年三月二十一日（星期一）。發售價將不超過8.10港元，而現時預期將不低於6.23港元。倘聯席賬簿管理人（代表包銷商）與本公司因任何原因未能於二零一一年三月二十一日（星期一）前協定發售價，則全球發售將不會進行，並告作廢。

聯席賬簿管理人（代表包銷商）在獲得本公司同意的情况下，可於遞交香港公開發售申請截止當日上午或之前的任何時間，將根據全球發售提呈的發售股份數目及／或指示性發售價範圍調減至低於本招股章程所述的水準。在此情況下，本公司將於不遲於遞交香港公開發售申請截止當日上午在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）以及本公司網站 www.topspring.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登公告。進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。

倘發售股份在聯交所開始買賣日期上午八時正前出現若干事件，則聯席賬簿管理人（代表包銷商）可終止香港包銷商於香港包銷協議項下之責任。該等理由載於本招股章程「包銷—終止理由」一節。

發售股份未曾亦不會根據美國證券法登記，且不可於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，或向美國人士或以其賬戶或為其利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟可根據美國證券法第144A條規定或其他豁免登記規定向合資格機構買家或根據美國證券法S規例在美國境外提呈發售、出售或交付發售股份。

二零一一年三月十一日

重要提示

本公司將依賴《公司條例》第9A條，在並非與印刷本招股章程一起發出的情況下，發出白色及黃色申請表格。本招股章程與電子版招股章程的內容相同，電子版招股章程將分別在本公司網站 www.topspring.com 中「投資者關係>招股章程」一欄及聯交所網站 www.hkexnews.hk 內「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中可供公眾查閱及下載。

有意領取印刷本招股章程的公眾人士，可於二零一一年三月十一日（星期五）上午九時正至二零一一年三月十六日（星期三）中午十二時正止的一般辦公時間內在下列地點免費索取：

1. 香港結算之存管服務櫃檯，地址為香港中環德輔道中199號無限極廣場2樓

2. 獨家保薦人及／或香港包銷商的下列任何地址：

麥格理資本證券股份有限公司，香港中環港景街一號國際金融中心一期18樓；

香港上海滙豐銀行有限公司，香港皇后大道中1號；或

野村國際（香港）有限公司，香港中環金融街8號國際金融中心二期30樓；

3. 香港上海滙豐銀行有限公司下列任何一間分行：

	分行名稱	地址
港島區：	香港總行	香港皇后大道中1號3樓
	香港仔中心分行	香港仔中心第1期地下2號舖
	德輔道中分行	香港德輔道中141號中保集團大廈
	熙華大廈分行	香港灣仔軒尼詩道71-85熙華大廈地下
九龍區：	開源道分行	九龍觀塘開源道71號王子大廈地下
	德福花園分行	九龍灣德福廣場1期G座P16號舖

重要提示

分行名稱	地址
始創中心分行	九龍彌敦道750號始創中心2樓218室
海洋中心分行	九龍海港城海洋中心三階361-5號
新界區：..... 青衣城分行	新界青衣青衣城3樓308F舖
沙田分行	新界沙田中心商場第3層30D號舖

及

4. 東亞銀行有限公司下列任何分行：

分行名稱	地址
港島區：..... 總行	香港德輔道中10號
軒尼詩道399號分行	灣仔軒尼詩道399號東區商業大廈地下
柴灣分行	柴灣道345號
太古城分行	耀星閣G1010-1011號
九龍區：..... 旺角分行	彌敦道638至640號
創紀之城五期分行	九龍觀塘觀塘道418號創紀之城五期地下1號
尖沙咀分行	彌敦道96號美敦大廈A及B號
美孚新邨分行	萬事達廣場地下N57號
新界區：..... 沙田廣場分行	沙田廣場地下3-4號
下葵涌分行	興芳路202號。

於二零一一年三月十一日(星期五)上午九時正至二零一一年三月十六日(星期三)中午十二時正之一般辦公時間內，在本招股章程「如何申請香港發售股份—可申請香港發售股份的人士—1.使用申請表格申請」一節所載派發白色及黃色申請表格的各個地點，均有至少3份印刷本招股章程的文本可供查閱。

預期時間表¹

開始辦理申請登記² 二零一一年三月十六日(星期三)
上午十一時四十五分

遞交白色及黃色申請表格的截止時間 二零一一年三月十六日(星期三)
中午十二時正

透過指定網站 www.hkeipo.hk 根據網上白表服務
完成電子認購申請的截止時間³ 二零一一年三月十六日(星期三)
上午十一時三十分

透過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬方式完成
網上白表申請付款的截止時間 二零一一年三月十六日(星期三)
中午十二時正

向香港結算發出電子認購指示的截止時間⁴ 二零一一年三月十六日(星期三)
中午十二時正

截止辦理申請登記² 二零一一年三月十六日(星期三)
中午十二時正

預期定價日⁵ 二零一一年三月十六日(星期三)

預期於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)公佈

- 發售價；
- 國際發售踴躍程度；
- 香港公開發售項下的申請水平；及
- 香港發售股份之分配基準 二零一一年三月二十二日(星期二)或之前

透過不同途徑(參閱本招股章程「如何申請香港
發售股份—可申請香港發售股份的
人士—8.公佈結果」一節)公佈香港
公開發售的配發結果(連同成功申請人
的身份證明文件號碼(如適用))的日期 二零一一年三月二十二日(星期二)

載有公佈及配發結果的香港公開發售的公佈全文
將刊發於本公司網站 www.topspring.com 及
聯交所網站 www.hkexnews.hk 的開始日期 二零一一年三月二十二日(星期二)

預期時間表¹

寄發股票及退款支票(如適用)⁶. 二零一一年三月二十二日(星期二)或之前

預期股票在聯交所開始買賣的日期 二零一一年三月二十三日(星期三)

附註：

- 1 所有時間均指香港本地時間。
- 2 倘香港於二零一一年三月十六日(星期三)上午九時正至中午十二時正期間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則當日不會開始辦理申請登記。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份 — 可申請香港發售股份的人士 — 7. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一節。
- 3 閣下不得於截止遞交申請當日上午十一時三十分後透過指定網站 www.hkeipo.hk 遞交閣下的申請。倘閣下已遞交申請，並於截止遞交申請當日上午十一時三十分前從指定網站取得申請參考編號，則閣下將獲准於截止遞交申請當日中午十二時正(即截止辦理申請登記的時間)之前透過完成繳付申請款項繼續辦理申請手續。
- 4 透過向香港結算發出**電子認購指示**申請認購的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份 — 可申請香港發售股份的人士 — 3. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- 5 預期定價日為二零一一年三月十六日(星期三)或前後，惟無論如何不遲於二零一一年三月二十一日(星期一)。倘聯席賬簿管理人(代表包銷商)與本公司因任何原因未能於二零一一年三月二十一日(星期一)前協定發售價，則全球發售將不會進行，並告作廢。
- 6 香港公開發售項下全部或部分不獲接納的申請，及申請全部或部分獲接納而最終發售價低於申請時的每股應付價格者，均會獲發退款支票。申請人倘以**白色**申請表格或通過**網上白表**服務申請1,000,000股或以上香港發售股份，並在其申請表格中表明擬親身領取任何退款支票及股票，則可於二零一一年三月二十二日(星期二)上午九時正至下午一時正親身前往香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司領取。選擇親身領取之個人申請人不得授權他人代為領取，而選擇親身領取之公司申請人則須由授權代表攜同蓋有公司印鑑的公司授權書前往領取。領取時均須出示香港股份過戶登記處接納的身份證明文件或授權文件(如適用)。申請人倘以**黃色**申請表格申請香港公開發售項下1,000,000股或以上香港發售股份，可親身領取退款支票(如有)，但不可選擇領取其股票。有關股票將存入中央結算系統，以寄存於其指定中央結算系統參與者股份戶口或中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口(如適用)。**黃色**申請表格申請人領取退款支票的手續，與**白色**申請表格申請人相同。未獲領取之股票及退款支票將以普通郵遞方式寄往有關申請表格上所示地址，郵誤風險概由申請人承擔。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份 — 可申請香港發售股份的人士 — 10. 寄發/領取股票及退還股款」一節。

預期股票將於二零一一年三月二十二日(星期二)發行，但須待全球發售於所有方面成為無條件，而包銷協議概無根據其條款終止的情況下(預期將不遲於二零一一年三月二十三日(星期三)上午八時正)，方可成為有效之所有權憑證。

目 錄

給投資者的重要告示

我們僅為全球發售及發售股份而刊發本招股章程。除本招股章程根據全球發售提呈的發售股份外，本招股章程並不構成出售任何證券的要約或游說購買任何證券的要約。本招股章程不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下的要約或邀請。除香港之外，本公司並無採取任何行動獲准在香港以外的任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動獲准在香港以外的任何司法權區派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及提呈和銷售發售股份受到若干限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權或豁免規定，獲該等司法權區適用的證券法律准許，否則不可進行。

閣下應僅倚賴本招股章程及申請表格所載資料作投資決定。本公司並無授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載內容不同的資料。閣下切勿將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲本公司、獨家全球協調人、任何包銷商、彼等各自的任何董事、代理、僱員或顧問或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以倚賴。

	<u>頁碼</u>
預期時間表	iii
概要	1
釋義	22
技術詞彙	44
前瞻性陳述	45
風險因素	46
豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司條例	78
有關本招股章程及全球發售的資料	82
董事及參與全球發售的各方	87
公司資料	91
行業概覽	94
歷史、重組及企業架構	116

目 錄

	<u>頁碼</u>
業務	144
關連交易	231
與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係	234
股本	246
財務資料	249
未來計劃及所得款項用途	306
董事、高級管理層及僱員	307
主要股東	320
包銷	322
全球發售的架構及條件	333
如何申請香港發售股份	341
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 溢利估計	III-1
附錄四 — 物業估值	IV-1
附錄五 — 稅項及外匯	V-1
附錄六 — 主要中國法律及監管規定概要	VI-1
附錄七 — 本公司組織章程及公司法概要	VII-1
附錄八 — 法定及一般資料	VIII-1
附錄九 — 送呈公司註冊處及備查文件	IX-1

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平方米的持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。

釋 義

於本招股章程中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「二零零八年收購」	指	Original TSI透過本公司的一間全資附屬公司自思嘉伯集團收購萊蒙鵬源國際50%之權益，並將思嘉伯集團於萊蒙鵬源國際已發行股本之全部權益及思嘉伯集團提供予萊蒙鵬源國際及其附屬公司的若干股東貸款轉換成於Original TSI之15%股權，進一步詳情載於本招股章程「歷史、重組及企業架構—二零零八年收購」一節
「諮詢委員會」	指	由董事會成立及授權以就股份獎勵計劃及首次公開發售前購股權計劃的所有事項行使本公司董事權力
「聯屬人士」	指	直接或間接控制該特定人士，或直接或間接受該特定人士控制，或與該特定人士直接或間接共同受控制的任何其他人士
「聯屬公司」	指	任何其他公司，而該等公司為其附屬公司或控股公司或其控股公司的同系附屬公司，或該公司及／或上文所指的其他公司（一間或多間）直接或間接擁有股本權益的公司，而彼等所合共擁有的股本權益足以令彼等在股東大會上行使或控制行使50%或以上的投票權，或足以令彼等控制董事會大部分成員的組成
「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格（或根據文義所指，三者中任何一項）
「細則」或「章程細則」	指	本公司於二零一零年十二月二日採納的組織章程細則並經不時修訂
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行對外辦理日常銀行業務的任何一天（星期六、星期日或公眾假期除外）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

釋 義

「BVI Co」	指	Cheung Yuet (B.V.I.) Limited，一間於二零一零年十一月二十三日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，由滙豐國際信託(黃氏家族信託的受託人)擁有100%權益
「BVI Holdco」	指	萊蒙國際(英屬處女群島)有限公司，一間於二零零九年八月二十五日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「資本化發行」	指	本招股章程附錄八「法定及一般資料－A.有關本集團的其他資料－4.本公司股東於二零一零年十二月二日及二零一一年二月二十八日通過的決議案」一節所述，將本公司股份溢價賬撥充資本時發行股份
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名人士或公司
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「主席」、「行政總裁」、「創始人」或「黃先生」	指	黃俊康先生，本公司之主席、創始人及行政總裁、執行董事及控股股東之一

釋 義

「Chance Again」	指	Chance Again Limited，一間於一九九四年五月三十一日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並由黃氏家族信託間接全資擁有
「常州廣告」	指	常州萊蒙廣告有限公司，一間於二零零四年九月三日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「常州商業管理」	指	常州萊蒙商業管理有限公司，一間於二零零七年十一月十三日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「常州武進假日酒店」	指	常州武進假日酒店，一個位於常州市武進區之項目，已由常州水榭花都建成
「常州萊蒙都會」	指	常州萊蒙都會，一個位於常州市鐘樓區之項目，目前正由常州萊蒙開發
「常州萊蒙城」	指	常州萊蒙城，一個位於常州市武進區之項目，目前正由常州水榭花都開發
「常州市物業服務」	指	常州市萊蒙物業服務有限公司(二零零九年三月三日之前稱為常州市萊蒙物業管理有限公司)，一間於二零零六年八月二日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「常州太湖灣」	指	常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司，一間於二零零九年十一月二十六日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「常州萊蒙」	指	常州萊蒙都會置業有限公司，一間於二零零二年十二月十七日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司

釋 義

「常州水榭花都」	指	常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司，一間於二零零六年四月二十八日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「成都萊蒙置地廣場」	指	成都萊蒙置地廣場，一個位於成都市武侯區之項目，目前正由萊蒙置業(成都)開發
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程而言，不包括香港、澳門及台灣
「企業所得稅」	指	中國企業所得稅
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」或「我們」	指	萊蒙國際集團有限公司(Top Spring International Holdings Limited)(於二零一零年四月二十三日稱為Top Spring International Holdings Ltd.，於二零零九年九月二十二日至二零一零年四月二十二日期間稱為萊蒙鵬源國際集團有限公司(Top Spring International Holdings Limited)，而於二零零九年九月二十二日之前稱為萊蒙集團有限公司(Top Spring Holdings Limited))，一間於二零零九年八月二十五日根據開曼群島法例註冊成立之有限責任公司
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義，就本公司而言，指黃先生及Chance Again
「華潤公司」	指	華潤股份有限公司，一間於中國成立之公司，且據本公司董事所深知，其最終控股公司為一間國有企業，為獨立第三方

釋 義

「華潤深國投投資」	指	華潤深國投投資有限公司，一間於二零零八年十二月二十三日在中國成立之有限責任公司，目前由深圳市國有資產監督管理局及華潤公司分別持有49%及51%的權益。且據本公司董事所深知，其最終控股公司為一間國有企業，主要業務為投資管理及諮詢、物業發展及物業管理，為獨立第三方
「華潤深國投信託」	指	華潤深國投信託有限公司(前稱為深圳市信託投資公司、深圳國際信託投資總公司、深圳國際信託投資公司及深圳國際信託投資有限責任公司)，一間於一九八二年八月二十四日在中國成立之有限責任公司，為獨立第三方
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及管理中國國家證券市場的監管機構
「彌償契據」	指	本公司控股股東於二零一零年十二月二日以本公司(為其本身及作為本集團其他各成員公司的受託人)為受益人訂立的彌償契據
「禁售承諾契約」	指	Scarborough UK與Sheffield United Realty於二零一一年三月十日以香港包銷商及國際包銷商為受益人而訂立的禁售承諾契約
「不競爭契據」	指	黃先生於二零一零年十二月二日以本公司為受益人訂立的不競爭契據(為其本身及為本集團其他成員公司之利益)
「董事」	指	本公司董事
「東莞萊蒙商業中心」	指	東莞萊蒙商業中心，一個位於東莞市南城區之項目，已由東莞市深國投建成

釋 義

「東莞市深國投」	指	東莞市深國投房地產開發有限公司，一間於二零零五年四月十四日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「McCabe 博士」	指	McCabe Kevin Charles 博士，本公司之非執行董事兼非執行副主席
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，物業估值師
「Forsyth Far East」	指	Forsyth Far East Limited
「Fortune Mega」	指	Fortune Mega International Limited，一間於二零零六年四月二十一日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「Fraser's Hospitality」	指	Fraser's Hospitality Pte. Ltd.，為Fraser and Neave, Limited (於新加坡證券交易所有限公司上市之公司)之全資附屬公司Fraser's Centrepoint Limited旗之下之酒店管理公司
「盛滿」	指	盛滿有限公司，一間於二零零六年一月二十五日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「富盛」	指	富盛集團有限公司，一間於二零零六年一月二十三日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「港榮」	指	港榮有限公司，一間於二零零六年二月二十三日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「Great Canyon」	指	Great Canyon Investment Limited，一間於二零一零年八月六日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為滙豐信託(以其作為購股權信託之受託人身份)的全資附屬公司。其根據首次公開發售前購股權計劃及購股權信託之條款，就首次公開發售前購股權計劃以信託形式持有所有首次公開發售前購股權
「綠色申請表格」	指	由本公司指定網上白表服務供應商完成之申請表格

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司或按文義所指，於本公司成為我們現有附屬公司的控股公司前的期間，我們的現有附屬公司或實體（彼等於相關期間經營目前由相關附屬公司或（視情況而定）彼等的前身營運的業務）
「杭州商業管理」	指	杭州萊蒙商業管理有限公司，一間於二零零七年九月七日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「杭州水榭山」	指	杭州水榭山，一個位於杭州市富陽區之項目，將由萊蒙置業（富陽）開發
「杭州萊蒙商業中心」	指	杭州萊蒙商業中心，一個位於杭州市余杭區之項目，由萊蒙國際（余杭）所開發
「網上白表」	指	透過於指定網上白表網站 www.hkeipo.hk 遞交網上申請，以申請人本身名義申請認購將予發行的香港發售股份
「網上白表服務供應商」	指	誠如指定網站 www.hkeipo.hk 所列，本公司所指定的網上白表服務供應商
「香港會計準則」	指	香港會計準則及其詮釋
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則，其中包括香港會計準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有有限公司的全資附屬公司
「香港結算代理人」	指	香港中央結算（代理人）有限公司，香港結算的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

釋 義

「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售初步提呈以供認購的25,000,000股股份(可根據本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述予以調整)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所載條款及條件,按發售價提呈香港發售股份以供香港公眾認購,進一步詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件—香港公開發售」一節
「香港股份過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷—香港包銷商」一節所列的香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	本公司、本公司控股股東及聯席賬簿管理人就香港公開發售於二零一一年三月十日訂立的包銷協議
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司,一家根據證券及期貨條例註冊以從事證券及期貨條例界定之第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之註冊機構,為根據香港法例第155章銀行業條例成立之持牌銀行。
「滙豐國際信託」	指	滙豐國際信託有限公司,為黃氏家族信託的受託人
「滙豐信託」	指	滙豐信託(香港)有限公司,為股份獎勵信託及購股權信託的受託人
「華順數碼」	指	深圳市華順數碼科技有限公司,一間於二零零一年五月八日在中國成立之有限責任公司,為獨立第三方
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士並無關連的獨立人士或公司

釋 義

「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈以供認購的225,000,000股股份(如本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述,可予以調整及視乎超額配股權行使與否而定),以及根據超額配股權的行使而將予發行的任何額外股份(如相關)
「國際發售」	指	在美國境外根據S規例(包括向香港的機構及專業投資者但不包括向香港的散戶投資者),或於美國根據第144A條向合資格機構買家提呈國際發售股份,詳情載於「全球發售的架構及條件—國際發售」一節
「國際包銷商」	指	國際包銷協議提述的包銷商
「國際包銷協議」	指	有關國際發售的國際包銷協議,預期於二零一一年三月十六日(星期三)或前後由本公司、本公司控股股東、聯席賬簿管理人及國際包銷商訂立
「被投資實體」	指	本集團持有權益的公司(不包括本集團的附屬公司)
「精溢雅」	指	深圳市精溢雅裝飾工程有限公司,一間於二零一零年十月二十五日在中國成立的有限責任公司,為本公司的全資附屬公司
「仲邦」	指	仲邦企業有限公司,一間於二零零二年七月十七日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司,為本公司的全資附屬公司
「聯席賬簿管理人」或 「聯席牽頭經辦人」	指	麥格理、滙豐及野村
「光德」	指	光德投資有限公司(二零零五年九月十六日至二零零五年十月二十五日期間稱為萊蒙國際(常州)有限公司),一間於二零零二年四月二日在香港註冊成立之有限責任公司,為本公司的全資附屬公司

釋 義

「昆明大潤」	指	昆明大潤房地產開發有限公司，一間於二零零七年二月五日在中國成立之有限責任公司，為獨立第三方
「昆明水榭花都」	指	昆明水榭花都，一個位於昆明市北市區之項目，已於往績記錄期間出售予一名獨立第三方
「昆明市新河民」	指	昆明市新河民房地產北市區有限公司，一間於二零零五年四月二十五日在中國成立之有限責任公司，由於深國投地產於二零一零年二月將其於該公司的49%權益出售予一名獨立第三方，故該公司為獨立第三方
「萊水天」	指	深圳市萊水天投資管理有限公司，一間於二零一零年九月十七日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零一一年三月四日（星期五），即本招股章程付印前為確定本招股章程所述若干資料之最後實際可行日期
「萊蒙余杭」	指	萊蒙國際（余杭）有限公司，一間於二零零五年七月二日在香港註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「上市」	指	本公司股份於主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份首次開始在聯交所買賣的日期，預期為二零一一年三月二十三日（星期三）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「龍華」	指	萊蒙國際（龍華）有限公司（二零零五年九月十七日之前稱為祥泰地產發展（龍華）有限公司），一間於一九九七年十一月十日在香港註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司

釋 義

「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「麥格理」	指	麥格理資本證券股份有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
「主板」	指	由聯交所管理的股票市場（不包括期權市場），該交易所獨立於聯交所創業板，並與創業板並行管理
「Main Century」	指	Main Century Limited，一間於二零零五年九月八日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「Marble World」	指	Marble World Holdings Limited，一間於二零一零年八月二十日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為滙豐信託（以其作為股份獎勵信託之受託人身份）的全資附屬公司。於資本化發行及全球發售完成後（假設超額配股權未獲行使及不計及因首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份），其將根據股份獎勵計劃及股份獎勵信託之條款就股份獎勵計劃以信託形式持有本公司約0.6452%權益
「McCabe家族」	指	McCabe博士、其若干家族成員以及以該等若干家族成員為受益人的兩個信託
「大綱」	指	本公司目前採納之組織章程大綱
「建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中國建設部
「財政部」	指	中華人民共和國財政部
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「監察部」	指	中華人民共和國監察部

釋 義

「混合媒介要約」	指	根據《公司條例》第9A條，在並非與本招股章程的印刷本一同發出的情況下，本公司將就全球發售發出印刷本白色及黃色申請表格的混合媒介要約，惟（其中包括）本招股章程的電子版將會於聯交所及本公司網站可供取覽
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「野村」	指	野村國際（香港）有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「發售價」	指	每股發售股份的最終港元價格（不包括經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費），發售股份將按該價格進行認購，釐定方式載於本招股章程「全球發售的架構及條件－釐定發售價」一節
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，連同因超額配股權獲行使而發行的任何額外股份（如相關）
「Original TSI」	指	萊蒙集團有限公司（於二零零九年八月二十四日至二零一零年四月二十二日期間稱為Top Spring Group Limited，並於二零零九年八月二十四日之前稱為萊蒙鵬源國際集團有限公司（Top Spring International Holdings Limited），一間於二零零七年八月三十日根據開曼群島法例註冊成立之有限責任公司，分別由Chance Again及Sheffield United Realty持有85%及15%股權

釋 義

「超額配股權」	指	根據國際包銷協議預期將由本公司向聯席賬簿管理人(代表國際包銷商)授出可供其行使的購股權，據此，聯席賬簿管理人可要求本公司按發售價發行最多合共37,500,000股額外股份(合共不超過初步發售股份數目的15%)，以補足國際發售的超額配發(如有)
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，即中國的中央銀行
「中國人民銀行匯率」	指	中國人民銀行按前一天中國的銀行同業外匯市場匯率，並參考全球金融市場的現行匯率就外匯交易每日發佈之外匯匯率
「首次公開發售前購股權」	指	根據首次公開發售前購股權計劃授出之於最後實際可行日期仍未行使的購股權，其賦予持有人權利可認購於緊隨全球發售及資本化發行完成後合共佔本公司全部經行使全部有關首次公開發售前購股權而配發及發行股份擴大後之已發行股本約3.19%之股份(惟不計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，詳情載於本招股章程附錄八「法定及一般資料－E.首次公開發售前購股權計劃」一節
「首次公開發售前購股權計劃」	指	本公司於二零一零年十二月二日採納的首次公開發售前購股權計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄八「法定及一般資料－E.首次公開發售前購股權計劃」一節
「定價日」	指	本公司與聯席賬簿管理人(代表包銷商)就全球發售而釐定發售價的日期，預期將為二零一一年三月十六日(星期三)或前後，且不得遲於二零一一年三月二十一日(星期一)

釋 義

「盛興地產控股」	指	盛興地產控股有限公司(於二零零六年三月三十日之前稱為盛興地產發展(武進)有限公司)，一間於二零零六年二月十八日在香港註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「盛興地產發展」	指	盛興地產發展(集團)有限公司，於二零零五年十二月一日在香港註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「青霖沅」	指	深圳市青霖沅園林景觀有限公司，一間於二零一零年十月二十二日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「合資格機構買家」	指	合資格機構買家，具有第144A條所賦予的涵義
「天虹」	指	天虹商場股份有限公司(自一九九二年二月二十七日起至二零零六年四月二十九日稱為深圳天虹商場有限公司及於一九九二年二月二十七日之前稱為深圳天虹商場)，一間於中國成立之公司，其股份於深圳證券交易所上市(其22.75%的投票權由黃先生控制)
「天虹集團」	指	天虹及其附屬公司
「S規例」	指	美國證券法S規例
「人民幣」	指	人民幣或元，中國法定貨幣
「重組」	指	本公司為籌備上市而進行的重組安排，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構－重組」一節
「第144A條」	指	美國證券法第144A條
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局

釋 義

「Scarborough China」	指	Scarborough China Holdings Limited，一間於二零零六年六月八日在香港註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「思嘉伯集團」	指	Scarborough UK及其附屬公司，或按文義所指，就Scarborough UK成為其現有附屬公司之控股公司之前的期間而言，Scarborough UK的現有附屬公司或該等附屬公司中之若干或任何公司
「Scarborough Holdings」	指	Scarborough Holdings Limited，一間於二零零三年七月九日在香港註冊成立之有限責任公司，為Scarborough UK的間接全資附屬公司
「Scarborough UK」	指	Scarborough Group International Limited，一間於二零零七年三月二十八日在英國註冊成立之有限責任公司，該公司由McCabe家族控制並為Sheffield United Realty之最終控股公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「上海寶山」	指	上海寶山，一個位於上海之項目，已於往績記錄期間出售予一名獨立第三方
「上海楓丹」	指	上海楓丹麗舍房地產開發有限公司，一間於二零零一年八月十四日在中國成立之有限責任公司，為本公司之聯營公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股份獎勵計劃」	指	本公司於二零一零年十二月二日採納的股份獎勵計劃，其主要條款概述於本招股章程附錄八「法定及一般資料－D.股份獎勵計劃」一節
「股份獎勵信託」	指	滙豐信託作為受託人而受益對象包括本集團及被投資實體之僱員(為股份獎勵計劃項下之承授人)的信託
「股東」	指	股份持有者

釋 義

「購股權計劃」	指	本公司於二零一一年二月二十八日有條件採納的購股權計劃，其主要條款之概要載於本招股章程附錄八「法定及一般資料－F.購股權計劃」一節
「購股權信託」	指	滙豐信託作為受託人而受益對象包括本集團及被投資實體之僱員（為首次公開發售前購股權計劃之承授人）的信託
「Sheffield United Realty」	指	Sheffield United Realty B.V.，一間於二零零六年十月十三日在荷蘭註冊成立之有限責任公司，為Scarborough UK之間接全資附屬公司
「盛興」	指	深圳市盛興信息諮詢有限公司（於二零零六年四月二十四日之前稱為深圳市盛興投資有限公司），一間於二零零四年九月六日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「深圳水榭藍灣」	指	深圳水榭藍灣，一個位於深圳市龍崗區之項目，目前正由深國投地產及一名獨立第三方開發
「深圳市商業管理」	指	深圳市萊蒙商業管理有限公司，一間於二零零四年三月三十一日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「深圳水榭山」	指	深圳水榭山，一個位於深圳市寶安區之項目，目前正由深圳市水榭花都開發
「深圳市華龍」	指	深圳市華龍房地產開發有限公司（於一九九八年十一月三日至二零零零年六月五日期間稱為華龍房地產開發（深圳）有限公司及於二零零三年九月十一日之前稱為深圳華龍房地產開發有限公司），一間於一九九八年十一月三日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司

釋 義

「深圳俊達」	指	深圳萊蒙俊達信息諮詢有限公司，一間於二零一零年五月三十一日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「深圳俊利」	指	深圳萊蒙俊利信息諮詢有限公司，一間於二零一零年五月二十七日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「深圳龍華1號地」	指	位於深圳寶安區之地塊，現正用於開發深圳水榭山
「深圳龍華2號地」	指	位於深圳寶安區之地塊，現正用於開發深圳水榭春天(第一至三期)
「深圳龍華3至5號地」	指	位於深圳寶安區之地塊，現正用於開發深圳水榭春天(第四至六期)
「深圳水榭明天」	指	深圳水榭明天，一個位於深圳市龍崗區之項目，將由本集團開發
「深圳市物業服務」	指	深圳市萊蒙物業服務有限公司，一間於二零零九年八月二十四日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「深圳盛豐」	指	深圳市盛豐投資發展有限公司，一間於二零零二年八月二十一日在中國成立之有限責任公司，為萊蒙投資的全資附屬公司
「深圳市水榭花都」	指	深圳市水榭花都房地產有限公司，一間於二零零四年八月二十六日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「深圳水榭花都」	指	深圳水榭花都，一個位於深圳市福田區之項目，由深圳市華龍開發

釋 義

「萊蒙鵬源國際」	指	萊蒙鵬源國際有限公司(於二零零七年五月四日至二零零八年十一月十七日期間稱為萊蒙鵬源國際有限公司(Scarborough International Limited)，二零零五年十二月二十三日至二零零七年五月三日期間稱為萊蒙思嘉伯控股有限公司，二零零五年十二月二十三日之前稱為盛山集團有限公司)，一間於二零零五年十一月十一日在香港註冊成立之有限責任公司，為Original TSI之間接全資附屬公司
「Smart Huge」	指	Smart Huge Investments Limited，一間於二零一零年五月十九日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，由余明華及Yu Qiong(均為獨立第三方)分別擁有50%權益
「獨家全球協調人」或 「獨家保薦人」	指	麥格理
「穩定價格經辦人」	指	麥格理
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「國家」或「中國政府」	指	中國中央政府，包括其所有政治分支機關(包括省、市和其他地區或地方政府機關)及其下屬機構，或(按文義所指)其中任何之一
「借股協議」	指	麥格理與Chance Again於二零一一年三月十六日(星期三)或前後訂立的借股協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充彌償契據」	指	本公司控股股東於二零一一年二月二十八日以本公司(為其本身及作為本集團其他各成員公司的受託人)為受益人訂立的修訂契據，為彌償契據的補充

釋 義

「深國投地產」	指	深圳深國投房地產開發有限公司(於一九九六年四月五日至二零零二年十二月九日期間稱為深圳信託房地產開發有限公司及於二零零四年十二月一日之前稱為深圳市信託房地產開發有限公司)，一間於一九九六年四月五日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「泰盛」	指	深圳萊蒙泰盛信息諮詢有限公司，一間於二零一零年三月二十九日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「泰祥」	指	泰祥信息諮詢(深圳)有限公司，一間於二零零三年六月十二日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「太湖水榭山」	指	太湖水榭山，一個位於常州武進區之項目，將由常州太湖灣開發
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「深圳水榭春天」	指	深圳水榭春天，一個位於深圳市寶安區之項目，目前正由深圳市水榭花都及萊蒙房地產(深圳)開發
「天津海吉星」	指	天津海吉星投資發展有限公司，一間於二零一零年八月三十日在中國成立之有限責任公司，本集團於最後實際可行日期間接擁有其40%權益
「天津靜海項目合營公司」	指	天津海吉星農產品物流有限公司，一間於二零一零年七月八日在中國成立之有限責任公司，本集團於最後實際可行日期擁有其40%權益
「天津萊蒙城」	指	天津萊蒙城，一個位於天津靜海縣之項目，將由本集團及其他獨立第三方共同開發

釋 義

「東冠」	指	東冠發展有限公司，一間於二零零三年九月九日在英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「萊蒙置業(成都)」	指	萊蒙置業(成都)有限公司(於二零一零年三月十一日之前稱為謝菲聯置業(成都)有限公司)，一間於二零零六年九月二十一日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「萊蒙置業(富陽)」	指	萊蒙置業(富陽)有限公司，一間於二零零九年十二月二十一日在中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「萊蒙(香港)」	指	萊蒙(香港)有限公司(於二零零九年九月八日之前稱為萊蒙房地產(香港)有限公司)，一間於二零零六年六月五日在香港註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「萊蒙國際深圳」	指	萊蒙國際(深圳)有限公司，一間於二零零六年六月十七日在香港註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「萊蒙國際(西溪)」	指	萊蒙國際(西溪)有限公司(Top Spring International (Xiqi) Limited)，於二零零五年十月八日之前稱為萊蒙國際(西溪)有限公司(Le Leman International (Xiqi) Limited)，一間於二零零五年七月二日在香港成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「萊蒙國際(余杭)」	指	萊蒙國際(余杭)置業有限公司，一間於二零零五年九月十五日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「萊蒙國際浙江」	指	萊蒙國際(浙江)有限公司，一間於二零零六年七月七日在香港註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司

釋 義

「萊蒙投資」	指	萊蒙投資有限公司，一間於二零零四年二月二十日在中國註冊成立之有限責任公司，其全部投票權由黃先生控制
「萊蒙房地產(深圳)」	指	萊蒙房地產(深圳)有限公司(於二零零四年六月二日之前稱為祥泰信息諮詢(深圳)有限公司)，一間於二零零一年一月五日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「萊蒙太湖灣」	指	萊蒙國際(太湖灣)開發有限公司(於二零零六年十二月六日之前稱為Mark Creation Limited)，一間於二零零六年十一月十日在香港註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「萊蒙鵬源集團有限公司」	指	萊蒙鵬源集團有限公司(於二零零五年七月十六日至二零零五年八月七日期間稱為萊蒙國際集團有限公司(Le Lemman International Holdings Limited)，二零零五年七月十六日之前稱為鵬源國際集團有限公司)，一間於一九九三年七月八日在香港註冊成立之有限責任公司，其99.999%的權益及0.001%的權益分別由Chance Again及黃先生持有
「往績記錄期間」	指	包括截至二零零九年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零一零年九月三十日止九個月之期間
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「美國」	指	美利堅合眾國、其領土、屬地及歸其管轄的所有地區
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「美國證券法」	指	美國一九三三年證券法(經修訂)及據此頒佈之規則及規例

釋 義

「水榭花都房地產」	指	水榭花都房地產(香港)有限公司，一間於二零一零年十月六日在香港註冊成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「白色申請表格」	指	供擬以申請人本身名義獲發行香港發售股份之公眾人士申請認購香港發售股份之申請表格
「黃氏家族信託」	指	Cheung Yuet Memorial Trust，由黃先生成立的全權家族信託，受益人包括黃先生之家族成員
「祥俊」	指	萊蒙祥俊信息諮詢(深圳)有限公司(於二零零九年十一月二十四日前稱為祥俊信息諮詢(深圳)有限公司)，一間於二零零三年五月三十日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「祥康」	指	祥康信息諮詢(深圳)有限公司，一間於二零零三年五月二十六日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「祥盛」	指	深圳市祥盛信息諮詢有限公司，一間於二零零六年九月二十六日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「祥盈」	指	萊蒙祥盈信息諮詢(深圳)有限公司，一間於二零一零年六月二十五日在中國成立之有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「黃色申請表格」	指	供擬將香港發售股份直接存入中央結算系統之公眾人士申請認購香港發售股份之申請表格
「%」	指	百分比
「英鎊」	指	英鎊，英國的法定貨幣

於本招股章程中，除文義另有所指外，「聯繫人士」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」具有上市規則所界定的涵義。

技術詞彙

「淨可銷售／可租賃建築面積」	指	可銷售／可租賃建築面積減已售出可銷售／可租賃建築面積
「主力租戶」	指	租期為五年或以上且所租賃建築面積佔物業總可租賃建築面積10%以上的租戶
「平均售價」	指	平均銷售價格
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「建築面積」	指	建築面積
「土地增值稅」	指	一九九四年《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則所界定的土地增值稅，如本招股章程附錄五「稅項及外匯」一節所述
「可銷售／可租賃建築面積」	指	總建築面積減停車位、會所及其他公共區域
「城市多功能綜合體」	指	城市多功能綜合體，包括住宅發展項目、零售區及商業區
「畝」	指	面積計量單位，相當於約666.67平方米
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米

前 瞻 性 陳 述

本招股章程載有前瞻性表述，該等表述由於其性質，受各種重大風險及不明朗因素影響。該等前瞻性表述包括但不限於涉及下列各項的表述：

- 我們的業務及經營策略，以及我們落實有關策略的能力；
- 我們的股息分派計劃；
- 我們根據規劃進一步開發及管理我們項目的能力；
- 我們的資本承擔計劃，尤其是有關我們的物業發展的土地收購計劃及項目發展計劃；
- 我們的經營和業務前景，包括我們現有的及新的業務發展計劃；
- 中國房地產行業的未來競爭環境；
- 我們開發或管理項目所在地區的法律、中國政府規例、政策及審批程序方面的規管環境出現變動，以及中國房地產行業的整體行業前景；
- 匯率波動及限制；
- 中國房地產行業的未來發展及競爭環境；及
- 中國的整體經濟趨勢，尤其是我們的業務經營所在城市。

在本招股章程中，特別是在「業務」及「財務資料」章節中，與我們有關的「預料」、「相信」、「可能」、「預期」、「日後」、「有意」、「或會」、「計劃」、「尋求」、「將會」、「可能會」等詞及其他同類字眼乃旨在識別若干該等前瞻性陳述。該等陳述乃建基於有關本公司目前及未來業務策略及本公司日後將運作業務的環境中的多項假設。此等前瞻性陳述反映本公司管理層現時對將來事件的看法，並受若干風險、不明朗因素及假設（包括本招股章程所述的風險因素）影響。除根據適用法例、規則及條例的規定外，無論因新資料、未來事件或其他原因，本公司均不承擔更新或以其他方式修訂本招股章程所載前瞻性陳述的義務。如果發生一個或多個有關的風險或不確定因素，或有關假設被證實為不正確，則我們的財務狀況可能受到不利影響，而且與本招股章程所述的預計、相信、估計或預期出現重大差別。因此，這些陳述並不是對未來業績的一種保證，而閣下不應過於依賴任何前瞻性資料。本節所載的警告聲明適用於本招股章程中所有前瞻性陳述。

於本招股章程，有關本公司或本公司任何董事的意向的陳述或提述乃於本招股章程日期作出。任何該等意向可能因未來發展而出現變動。

風險因素

除本招股章程中的其他資料外，閣下就發售股份作出投資決定之前應審慎考慮下列風險因素，連同本招股章程內含的所有其他資料，該等風險因素可能與一般投資其他公司之股本證券並無關聯。下文或並未載列本集團所面臨之所有風險及不明朗因素。本集團目前並未知悉或目前認為不重大的其他風險及不明朗因素，亦可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。倘若下列任何一項可能發生之事件成為事實，本集團之業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響，及閣下之全部或部分投資可能遭受損失。

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

我們的業務及前景倚重中國房地產市場的表現，尤其是珠江三角洲及長江三角洲地區。於二零一零年十二月三十一日，我們幾乎所有的完成項目以及大多數在建及持作未來發展項目及已訂約將予收購的項目均位於珠江三角洲及長江三角洲地區。此外，我們於往績記錄期間的絕大部分物業銷售及租金收入均來自上述兩個地區的項目。我們計劃維持及增加於珠江三角洲及長江三角洲地區的市場佔有率，同時有選擇地開拓中國其他具有高增長潛力的市場。

中國房地產市場受多種因素影響，包括中國社會、政治、經濟及法律環境的變動、中國政府的財政及貨幣政策的變動、住宅及商用物業缺乏成熟及活躍的二級市場以及中國私人按揭貸款供給有限。儘管最近幾年中國對住宅物業的需求迅速增加，然而此種增長往往伴隨著反覆的市況及物業價格波動。我們不能向閣下保證物業發展活動及價格的增長可繼續維持於過往水平或將不會下降，或我們將可在珠江三角洲及長江三角洲地區物業市場的未來發展中獲利。尤其是，中國的房地產市場受到近期中國經濟增長放緩影響，中國二零零九年國內生產總值年度增長率由二零零八年的16.9%及二零零七年的21.4%下降至11.5%。導致中國經濟放緩的原因眾多，包括人民幣升值及中國政府為防止經濟過熱及控制高通脹水平而採取的緊縮宏觀經濟措施及貨幣政策。

近期的全球金融危機令中國經濟放緩進一步加劇，危機導致全球資本市場出現大幅動盪及混亂，並促使銀行及其他信貸機構限制新信貸的供應量及在延續現有信貸時須提供更多抵押品及支付更高的成本。由於中國對出口增長的依賴，中國經濟與全球經濟的聯繫不斷加強，中國經濟在不同方面均受到全球主要經濟體的經濟下滑及衰退影響，在中國進行融資及融資成本可能受到全球信貸市場整體收緊的影響。目前無法確定全球信貸危

風險因素

機將持續多久以及危機對全球主要經濟體及特別是中國經濟構成的不利影響有多大。儘管中國政府近期已出台措施刺激經濟增長，惟無法確定該等措施能否有效改善中國的經濟環境。倘中國的經濟環境進一步惡化或並無改善，我們的經營業績、財務狀況及業務前景可能受到重大不利影響。

中國整體或我們物業發展所在地區的物業銷售或物業價格出現任何下降，均會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。此外，自二零一零年十月一日起，中國人民銀行已三次上調基準借貸利率，並可能在未來進一步上調。利率上調加重了我們潛在客戶的按揭融資成本，並可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景產生重大不利影響。有關近期利率上調的進一步資料，請參閱本節中「我們的融資成本可能因利率上調而增加」一段。全國及當地經濟狀況出現任何其他不利發展（衡量因素包括通脹、就業水平、就業增長、消費者信心及人口增長等），尤其是我們項目所在地區的不利發展均會影響我們的產品需求，並對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響。

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

於最後實際可行日期，我們的業務集中於核心市場珠江三角洲及長江三角洲地區。透過將業務集中於這些核心市場，我們認為我們對這些地區的市場發展及趨勢有深入的認識與體會。作為業務策略的一環，我們計劃拓展該等地區及中國其他地區的新市場。其他地區的新市場在客戶品味、行為和喜好方面可能有別於我們於珠江三角洲及長江三角洲地區的核心市場。我們效仿過去或目前在我們的核心市場的做法，於此等新市場利用已建立品牌及聲譽的能力有限。此外，此等新城市的行政程序、規管制度及稅制可能與我們的核心市場存在重大差異，我們在適應該等程序及遵守該等制度的過程中可能會面臨額外的開支或困難。再者，當我們進軍新市場時，我們對當地承包商、供應商及其他業務夥伴、經營慣例以及客戶的熟悉程度可能不及我們的核心市場。

當我們向新市場拓展時，我們可能面對擁有當地業務經營經驗的物業發展商的激烈競爭。作為此等新市場的新發展商，我們可能需要額外招聘熟悉當地情況的員工，因此可能產生額外的成本及在管理及經營方面面臨困難。如果我們在新市場的拓展策略未能成功，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

另外，為實施拓展計劃，我們可能繼續收購合營企業實體權益或成立合營企業實體，這可能需要我們提供大量財務支援並涉及若干風險及不明朗因素。例如，我們的合營企業夥伴的經濟利益可能與我們不一致，及彼等採取的行動可能與我們的利益構成沖突。彼等亦可能無法或不願履行其於相關合資協議項下的責任、就該等責任的範圍與我們存在

風險因素

分歧或出現財務困難。我們不能向閣下保證我們將不會遇到任何與未來合營企業夥伴相關的問題，該等問題可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

基於上述原因，我們未必可以將於我們的核心市場積累的經驗成功應用到其他新拓展的市場。

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

本公司未來的成功在很大程度上取決於高級管理團隊的繼續服務，尤其依賴本公司創始人、主席兼行政總裁黃先生的經驗及戰略眼光。市場對高級行政人員及主要管理人員的競爭相當激烈，而合資格的人選則相當有限，因此，我們或無法挽留高級行政人員或主要管理人員為我們服務，或在未來吸引及挽留優秀的高級行政人員或主要管理人員。倘黃先生或本公司任何高級行政人員或主要管理人員不能或不願繼續擔任其現時職務，我們可能無法及時覓得合適替代人選，或我們可能根本無法覓得合適替代人選，而我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

隨著我們業務不斷增長，我們將需要聘請、培訓及挽留更多合資格且經驗豐富的人員。倘我們無法吸引及挽留該等合資格人員，我們的經營業績、財務狀況及業務前景亦可能受到重大不利影響。

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

我們維持相當高的債務水平。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，我們的借款總額（包括銀行借款、非控股股東提供之貸款及一間關聯公司提供之貸款）分別為2,041,300,000港元、1,615,500,000港元、4,347,300,000港元及5,800,600,000港元。相比之下，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，我們的權益總額分別為344,900,000港元、887,700,000港元、1,398,700,000港元及274,800,000港元，而於二零零七年、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，我們的現金結餘（包括受限制及已抵押存款以及現金及現金等值項目）分別為866,900,000港元、652,200,000港元、2,597,800,000港元及4,761,400,000港元。於二零一零年九月三十日，在我們的銀行借款當中，1,723,600,000港元須於十二個月內償還，而4,077,000,000港元則可於十二個月後償還。

於往績記錄期間，我們的資本承擔金額持續增長，於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日分別為589,900,000港元、1,752,700,000港元、2,978,300,000港元及3,636,600,000港元。於二零一零年九月三十日，我們的已知或然負債達到2,869,500,000港元。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日，我們的資產負債比率（以借款總額除以總資產計算）為39%、22%、44%及44%。於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，我們的流動負債淨額分別為258,300,000港元及1,395,600,000港元。我們於二零零七年及二零零八年十二月三十一日錄得淨流動負債，主要是由於我們的短期銀行貸款及預售活動的預收款項（該等款項用於發

風險因素

展我們的物業項目)增加所致。二零零八年的短期銀行貸款增加，主要是由於深國投地產及其附屬公司於該年新增短期貸款約637,500,000港元為物業發展項目提供資金。

我們償還借款本金及支付利息以及償付資本承擔及或然負債之能力很大程度上取決於營運附屬公司的現金流及經營業績，而營運附屬公司的現金流及經營業績則部分取決於社會、政治、經濟、法律及本招股章程所述之其他風險，而該等風險大多不在我們的控制範圍之內。我們不能向閣下保證我們將有充足現金流償付我們的借款、我們的資本承擔或我們的或然負債。倘我們無法按可接受的商業條款或根本無法對我們的借款進行再融資，則我們的流動資金將受到不利影響，進而可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成不利影響。

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

物業發展屬於資金密集型業務。於最後實際可行日期，我們的土地收購及物業發展主要透過銀行貸款、內部產生之現金流(包括預售及銷售本公司項目之所得款項)、非控股股東貸款、股東注資及離岸融資提供資金。近期，我們已按高於我們一般境內銀行貸款的利息，自一間房地產投資基金取得一項400,000,000港元的離岸貸款。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「財務資料—債項及或然負債—借款」一節。我們不能向閣下保證我們將能為土地收購或物業發展獲取充足資金及／或以本公司可賺取合理回報之條款獲得充足資金。我們獲得充足資金之能力取決於多項因素，其中部分並非我們所能控制，例如中國的整體經濟環境、中國房地產開發行業之表現及前景、我們的財務實力及表現、可獲得的金融機構信貸以及中國政府實施之規管措施。我們不能向閣下保證我們未來能實現本公司的銷售目標或銀行或其他貸款機構將如我們預期向本公司授出充足貸款。因此，我們可能無法為我們未來的經營活動籌集足夠資金。

中國政府近年來已實施多項政策措施進一步收緊借貸要求，此舉對物業開發商有所影響。請參閱本招股章程附錄六「主要中國法律及監管規定概要」一節。該等措施包括：

- 上調商業銀行之存款準備金率，即商業銀行須就其客戶的存款在中國人民銀行作出儲備之資金比例，存款準備金率在二零零六年七月至二零零八年六月之間上調18次，由7.5%提高至17.5%，在二零零八年九月至二零零八年十二月該比率下調四次至15.5%，而在二零一零年一月、二月、五月、十一月及十二月以及二零一一年一月及二月該比率則最終上調至19.5%；
- 禁止中國的商業銀行向物業開發商授出用於支付土地出讓金之貸款；
- 限制中國的商業銀行向高級住宅物業發展項目授出貸款；
- 倘物業開發商內部可用作發展項目的資金少於該項目的估計所需投資總額的35%，則禁止中國的商業銀行向有關物業開發商授出用作發展有關物業的貸款；

風險因素

- 限制中國的商業銀行向持有大量閒置土地及空置商品物業之物業開發商授出貸款或提供循環貸款之能力；
- 禁止物業開發商將本地銀行提供的借款用於該銀行所在地區以外的物業發展項目；
- 限制物業開發商透過外債籌集資金之能力；
- 禁止中國的商業銀行向並無獲得相關土地使用權證、土地規劃許可證、項目規劃許可證及建設工程施工許可證之項目公司授出貸款；及嚴厲禁止中國的商業銀行向不符合信貸法規或政策的物業發展項目或物業開發商授出貸款。

我們無法向閣下保證中國政府將不會實施其他可能限制我們獲取資本資源之措施。中國政府實施的上述及其他措施可能會限制我們使用銀行貸款或其他形式融資為我們的土地收購或物業發展提供資金之靈活性及能力，因此可能要求我們維持相對較高的內部資金。

我們不能向閣下保證我們能按要求及於需要時以合理的商業成本取得充足的資金，或我們可能根本無法取得資金，以向計劃的土地收購、未來項目發展提供融資或滿足其他資金需求。倘未能以合理的商業成本及時取得充足資金，我們啟動新項目或繼續發展現有項目之能力可能受到限制，亦可能會增加我們的借貸成本。因此，我們的經營業績、財務狀況及業務前景可能會受到重大不利影響。

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

為了在中國發展及銷售物業，物業開發商需自相關政府部門取得土地使用權證。一幅土地的土地使用權證將在開發商與相關部門訂立土地出讓合同，繳足土地出讓金以及符合使用權及任何其他土地出讓條件之後方會發出。有關我們已訂立土地使用權出讓合同但並無取得土地使用權證之地塊（包括該等已分類為已訂約將予收購的項目）之更多詳情，請參閱本招股章程附錄四「物業估值」一節。

於最後實際可行日期，我們已為我們的部分項目申請或者準備申請土地使用權證。我們不能向閣下保證國土資源部或其地方部門將會及時授予我們適當的土地使用權證或就我們未來取得之其他土地發出相關的土地使用權證，或國土資源部可能根本不會授出有關土地使用權或發出有關土地使用權證。倘我們不能就未來可能獲取的項目取得相關土地使用權證，我們可能無法建造、租賃或銷售相關項目，而這可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響。

風險因素

我們已與不同的政府部門訂立多項協議，旨在為取得中國若干幅地塊之土地使用權證提供更多便利。此等協議中有部分要求我們於取得相關土地使用權證之前支付大部分金額。此等協議之實施存在大量風險，特別是在若干情況下有關協議之執行期相對較長，且中國政府政策可能出現變動。不能保證中國政府與我們項目有關之政策日後不會出現變化或此等協議之實施方式不會出現變動。此外，亦無法保證此等協議中有利於我們之條款不會出現修訂，包括有關地塊土地使用權之價格出現變動。另外，中國政府機構有關合同及協議實施之法律及慣例存在不確定因素，且不能保證我們將會最終取得此等協議中地塊之業權。倘任何此等協議並未如協議規定般實施，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。有關我們部分近期協議的更多詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的物業項目－項目概況」一節。

我們面臨有關我們舊村改造項目的風險

於最後實際可行日期，我們並非已就全部項目訂立土地出讓合同。例如，我們並未獲得深圳水榭明天舊村改造項目的土地使用權證，而於最後實際可行日期，我們並未與改造物業的所有原居民簽訂搬遷協議，且我們並無就該項目訂立土地出讓合同。於中國進行舊村改造項目存在許多不確定因素，且需投入大量資金。於最後實際可行日期，我們已就深圳水榭明天舊村改造項目支付約人民幣490,000,000元。我們須就深圳水榭明天舊村改造項目取得多項政府批文，亦須獲得所有原居民的拆遷同意書。我們不能保證可成功取得全部必需的原居民拆遷同意書，或可獲得全部所需之政府批文。此外，我們亦未能保證我們與中國政府機構訂立之協議中對我們有利之條款不會作出任何修改。而且，中國政府機構履行合同及在中國進行改造相關之法律及慣例存在不確定性，且我們不能保證最終可取得該等合同、法律及慣例所規限地塊之所有權。我們不能保證我們可成功取得舊村改造項目的土地使用權，或我們能夠獲取足夠的改造資金，或我們於該項目的投資不會招致虧損或我們能以具成本效益的方式成功改造該項目，或我們可能根本無法實現上述各項。有關舊村改造項目的進一步詳情，請參閱本招股章程「業務－我們的物業項目－項目概況－12. 深圳水榭明天」一節。

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

根據行業慣例，銀行要求我們在預售物業時（於物業實際竣工之前）為我們客戶的按揭貸款提供擔保。一般情況下，我們會向客戶的按揭貸款提供擔保，直至相關物業竣工以及房地產權證及與相關物業有關之其他權益證書交付予我們的客戶為止。倘買家拖欠按揭貸款，我們或必須以清償按揭之形式購回相關物業。倘我們無法購回相關物業，則按揭銀行可拍賣相關物業並向我們（作為擔保人）收回按揭貸款之任何額外未償還金額。根據

風險因素

行業慣例，我們並無對客戶作獨立信用審查，而僅簡單倚賴按揭銀行對有關該等個人客戶所作的信用評估結果。於往績記錄期間，我們提供按揭貸款擔保的客戶當中僅發生一例違約事件。該違約事件於二零零九年發生，乃與深國投地產於二零零零年出售之一項物業有關，我們因此向相關銀行支付的金額為人民幣113,109元。

於二零一零年九月三十日，我們就客戶的按揭貸款所提供而仍然有效的擔保為2,869,500,000港元。倘發生任何重大違約及我們被要求履行我們的擔保，我們的財務狀況及經營業績將受到不利影響。

我們未必能成功管理我們的增長

我們近年來一直在努力拓展自身的物業發展業務，並計劃透過內部增長或收購（包括收購擁有合適土地資源的公司）繼續拓展這項業務。此外，我們已訂約將予收購項目的總地盤面積及淨可銷售／可租賃建築面積均遠高於我們的完成項目。此種及任何未來之拓展可能令我們的管理、經營及財務資源出現嚴重緊缺。我們將需要有效地管理我們的增長，這要求我們付出更多努力，以及時有效之方式招募、培訓及管理我們的員工、管理我們的成本及實施足夠的監控及管理系統。我們無法保證我們能夠成功地管理自身的增長或將所收購的任何業務整合入及融入我們的現有業務。

我們亦需要充足的內部流動資金或從外部籌集額外資金，以滿足我們的日常營運及未來發展的資金需要。此外，我們將需要與更多的客戶、供應商、承包商、服務提供商、銷售代理、物業管理公司、貸款機構及其他第三方維持良好的關係。我們無法保證我們於新地區將不會出現資金短缺、工程延遲、違規、經營困難，或不會於培訓新拓展業務所需的管理及經營人才方面存在困難。我們亦無法保證我們的拓展計劃將不會對我們的現有業務產生不利影響，以及不會由此對我們的經營業績、財務狀況及業務前景產生重大不利影響。

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

我們的投資物業包括持作獲取持續性收入及／或資本增值的零售店鋪及停車場。我們的投資物業乃根據獨立物業估值師的估值按各自於各結算日的估計公允價值於我們的合併資產負債表中列賬為非流動資產。我們的投資物業估計公允價值變動產生的損益將於我們的合併收益表中列賬為投資物業公允價值增加或減少，從而可能對我們的經營業績產生重大影響。

物業估值涉及作出專業判斷並需要使用若干基準及假設。我們投資物業的估計公允價值取決於我們的獨立物業估值師所採用的基準及假設。我們的獨立物業估值師就估值使用的基準及假設通常包括之前市場上類似規模、性質及地點的物業的可資比較交易的已變現價值。此外，估值向上調整部分反映的是我們的投資物業於相關結算日的未變現資本

風險因素

收益，並非我們投資物業的銷售或出租所產生的溢利，於該等投資物業按調整後的估計公允價值出售前，其不會令我們獲得任何現金流入（以作為派付予我們股東的潛在股息分派或其他用途）。請參閱本招股章程「財務資料 — 主要會計政策 — 投資物業」一節。

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三個年度以及截至二零一零年九月三十日止九個月，我們投資物業的公允價值收益（扣除遞延稅項）分別為31,300,000港元、116,500,000港元、135,000,000港元及17,000,000港元，分別佔我們於各期間溢利／虧損的17.4%、112.9%、25.8%及(17.2)%，該等增值均為未變現的資本收益。本公司權益股東未來應佔溢利或會包括我們的投資物業重估產生的收益及虧損。重估調整的金額一直並將繼續受到當時物業市場狀況的嚴重影響，並將隨市場波動而變化。我們無法保證我們投資物業的估計公允價值將不會於未來減少。我們投資物業公允價值的任何該等減少將降低我們的溢利，並可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景產生重大不利影響。

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

在開發項目的預售及銷售產生現金流入之前，我們可能會為相關項目的開發產生為期數年的巨額資本承擔。截至二零零九年十二月三十一日止年度，我們的經營活動錄得淨現金流出356,200,000港元。我們無法保證我們未來期間的經營活動將不會再次錄得淨現金流出。我們未來的資金流動性將主要取決於我們的經營業務能否持續產生充裕的現金流入以償還我們的到期債務，以及我們能否持續獲得充裕的外部融資以滿足日後的資本承擔。我們的經營現金流量或會受到眾多因素的不利影響，其中許多均不受我們的控制，包括但不限於更加激烈的競爭、住宅物業的需求減少、無法預見的物業開發延遲、由我們提供按揭擔保的客戶違約。我們經營現金流量的任何持續或大幅減少均可能對我們的財務狀況產生重大不利影響。

我們的融資成本可能因利率上調而增加

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。我們的絕大部分借款均與中國人民銀行公佈的基準借貸利率掛鉤。經過多次上調後，中國人民銀行的一年期基準借貸利率由二零零四年十月的5.58%升至二零零七年十二月的7.47%。經過二零零八年九月至二零零八年十二月間的五次下調後，中國人民銀行的一年期基準借貸利率降至5.31%。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，因而可能會抑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借貸成本撥充資本，利率上調對我們借貸成本的影響並未立即顯現。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。我們無法保證中國人民銀行將不會再次上調借貸利率，或我們的經營業績、財務狀況及業務前景將不會受到該等

風險因素

利率調整的不利影響。於二零零七年、二零零八年、二零零九年及截至二零一零年九月三十日止九個月，我們銀行借款的年利率分別介乎5.50%至8.32%、4.43%至9.50%、2.06%至7.92%及1.37%至9.18%。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日，我們未償還的銀行借款分別為1,612,200,000港元、1,615,500,000港元、3,819,000,000港元及5,800,600,000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三個年度及截至二零一零年九月三十日止九個月，我們銀行借款的利息支出分別為119,100,000港元、142,100,000港元、172,700,000港元及193,700,000港元。我們目前並無對利率風險作出對沖。儘管我們可能於未來作出對沖，但我們無法保證該等對沖將足以抵銷我們的利率風險。我們銀行借款利率的任何進一步上升（包括中國人民銀行上調利率導致的利率上升），均可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

此外，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、持作銷售之竣工物業及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三個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竣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、持作銷售之竣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。請參閱本招股章程「財務資料 — 影響我們經營業績之因素 — 大量撥充資本的借貸成本對未來期間之影響」一節。

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

目前我們的收入絕大部分來自銷售自行開發的物業。為在未來維持及發展我們的業務，我們須以商業上可接受的價格補充及增加適於開發的土地儲備。我們識別及獲得合適土地的能力取決於許多因素，其中部分因素我們無法控制。我們須於競爭對手之前識別出具有未來發展潛力的土地。為此，我們已制定一套評級系統以評估某一城市或地點的發展潛力，並以此為基礎識別及獲取適於發展的土地。然而，我們無法保證我們所識別及獲得的土地將適於發展或提供預期的回報。

中國政府控制中國境內所有的新土地供應，並規定各級政府部門及機構須透過公開招標、拍賣或掛牌出讓方式授出用於住宅及商業物業開發的國有土地使用權。政府部門於決定授出該等土地時會考慮多種因素，包括準買家的報價及相關經驗。鑒於中國大部分土地仍須透過該等公開招標、拍賣及掛牌出讓方式獲得，因此我們必須成功地透過該等程序

風險因素

獲得土地，以維持作為房地產開發商的競爭力。中國政府亦對二級市場的土地買賣進行監管。因此，中國政府的土地供應政策將對我們獲取土地使用權的能力以及相關成本造成影響。

中國政府亦對土地的開發方式進行監管。例如，中國政府近期採取的控制物業市場發展的措施包括：(i)暫停用於別墅開發的土地供應以及限制用於高端住宅物業開發的土地供應；(ii)規定任一年份內用於住宅物業開發的土地供應中至少70%須用於開發中低價位的中小戶型商品房或廉租房；及(iii)規定住宅項目總開發及建築面積中至少70%須由建築面積低於90平方米的戶型組成。

所有該等措施導致中國房地產開發商之間對土地的爭奪進一步加劇，這是近幾年全國（尤以深圳市及常州市為然）土地價格大幅上漲的原因之一。我們預期未來我們收購土地使用權的成本可能會增加，進而可能對我們的毛利率產生重大不利影響。如果我們未能以商業上可接受的價格獲得適於開發的土地，以透過物業銷售獲取合理回報，我們的經營業績、財務狀況及業務前景可能遭受重大不利影響。

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

於項目規劃或開發過程中，我們隨時可能面臨（其中包括）監管法規變動、融資困難、無力或難以獲得所需政府批文或政府強制改變我們的項目開發手法等情況，上述情況均可能導致有關項目的竣工時間發生延誤、竣工成本增加或無法順利竣工。我們亦可能因多種因素推遲或修訂我們的物業發展計劃，其中包括市況變化、建材、設備或人力短缺或相關價格上漲、勞資糾紛或與承包商及分包商發生糾紛等。在確定我們無法順利完成項目前，我們可能已經於有關項目投入大量時間及資源，可能導致我們損失於該項目作出的部分或全部投資。如我們未能在所訂限期內完成我們的項目，我們亦可能需要向在預售階段購入物業的客戶作出賠償。倘未能按計劃完成項目，可能對我們的業務、財務狀況、經營業績、聲譽及前景造成重大不利影響。

此外，我們過往曾經，並可能於未來繼續建設如城市多功能綜合體等大型物業發展項目。大型物業發展項目通常需要大量資本開支，而且我們於收購大型項目所需土地及開發相關物業時可能產生大量成本。我們無法保證我們現有或未來的大型發展項目將取得成功，或任何該等開發項目不會面臨導致我們於該等開發項目中的投資遭受重大虧損的困難或導致與買家的損失相關的成本，上述情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

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

除非相關買賣協議作出其他規定，否則中國的房地產開發商一般須在物業交付後90天內向買家交付相關房地產權證。根據現行法律及法規，我們須在收到相關物業的竣工驗收證書後30天內向地方國土資源和房屋管理局提交與物業發展有關的所需政府批文（包括土地使用權證、建設工程規劃及施工許可證）並就該等物業申請房地產權屬證明書。我們無法保證我們於獲取該等證書時不會發生意外的延誤。於二零零八年及二零零九年，鑒於當時的市況並不明朗，我們決定推遲項目的發展，因此我們延遲交付常州萊蒙城及常州萊蒙都會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%)。我們已支付合共約21,400,000港元之延遲交付款項。於最後實際可行日期，我們並無任何未償還的延遲交付款項。倘因被視為由我們造成的延誤而導致任何房地產權證逾期交付，買家將可終止物業買賣合約、收回付款及索要賠償，上述情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

我們是一間控股公司，透過在中國經營附屬公司開展所有業務。因此，我們向股東支付股息及償還負債（包括我們於此次發售之後可能產生的負債）的能力，取決於來自該等中國附屬公司的現金股息、分派或其他轉讓。根據中國法規，該等附屬公司僅在為相關法定基金計提適當的儲備及提取適當的股息稅之後，方可向我們分派除稅後溢利（按中國會計規則及法規釐定）。中國會計規則及法規於許多方面與其他司法權區的公認會計原則（包括《香港財務報告準則》）存在不同之處。倘我們旗下屬外商獨資企業的營運附屬公司尚未為(i)以彼等的董事會釐定的比例計算的員工及工人的花紅及公益金及(ii)至少為彼等年度淨溢利的10%的儲備金計提儲備，則不得向我們分派除稅後溢利。外商獨資企業須持續向其儲備金作出供款，直至該儲備金達到其註冊資本的50%。該儲備金不能作為現金股息分派。此外，銀行信貸、合資協議或我們在日後可能簽訂的其他協議中的限制性契諾亦可能限制我們旗下項目附屬公司向我們作出分派的能力以及我們收取分派的能力。該等限制可能減低我們從旗下附屬公司收取的分派金額，因而限制我們的現金流以及派息及償債能力。

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

由戴德梁行編製的物業估值報告載於本招股章程附錄四「物業估值」一節。報告中的估值根據若干假設而釐定，當中，由於性質使然，該等假設屬主觀、無法確定及可能與實際

風險因素

結果顯著不同。對於發展中物業及持作供未來發展物業，估值乃根據下列假設而釐定：(i) 該等物業將按現時擬定的計劃竣工或發展；及(ii)物業已獲得或將會獲得監管及政府批文。該等估值並非我們可能從該等物業中獲得的實際價值的預測。

此外，我們的物業估值可能隨市況變化而變化。倘若特定物業發展項目或一般或當地經濟狀況發生未能預計的轉變，則可能影響我們旗下物業的價值，並可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

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

在過往期間，我們的經營業績表現出較大的波動，且可能會於未來期間繼續大幅波動。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三個年度及截至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港元及286,900,000港元，我們的權益股東應佔淨溢利分別為121,300,000港元、9,500,000港元、376,600,000港元及權益股東應佔虧損89,400,000港元。由於我們僅會在交付物業後才將銷售物業的所得款項確認為收入，我們於任何特定期間的收入及利潤取決於該期間內所交付物業的數量。交付物業的數量極大受我們物業交付時間表的影響，可能不會顯示出該期間內我們物業的實際需求量或已達成的銷售。我們於任何特定期間的收入及利潤一般取決於過往一些重大時段買家的物業投資決策，至少過往財政期間的情況是如此。此外，我們經營業績的波動可能也受其他因素影響，包括土地成本、建築成本、行政成本、銷售及營銷費用等費用方面的波動，以及我們物業的市場需求變動等。因此，我們認為我們任何期間的經營業績未必能反映任何未來期間可能取得的業績。

此外，中國物業市場的週期性對收購土地之最佳時間、物業的開發及銷售計劃均構成影響。這種週期性加上項目完成及物業銷售的所需時間等因素，意味著我們各年間與物業發展活動相關的經營業績可能更容易出現大幅波動。

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

中國法律允許物業開發商於滿足若干規定後在物業竣工前預售物業。我們面臨因預售物業而產生之風險。例如，倘若一項已完全或部分預售的物業未能竣工，則我們將須賠償買家的損失。我們不能保證該等賠償不會超過買家就該等預售物業可能已支付的押金。此外，倘若預售物業未能按時交付，買家將有權追討損害賠償。倘逾期交付之時間超過

風險因素

合約訂明之期限，或倘交付予買家的已竣工物業的實際建築面積與物業買賣合約原本訂明的建築面積相差超過3.0%，則買家有權終止物業買賣合約、索回付款並索要賠償。於往績記錄期間，本公司共發生五次買家違約事件（該等買家均根據預售協議購買我們的物業），但於最後實際可行日期並無未償還債務（除彼等存款利息外）。於最後實際可行日期，我們已對其中一位違約買家採取法律行動。

預售物業之現金流乃本公司物業項目的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，物業開發商必須在符合若干條件後方可開展物業的預售工作，而預售所得款項亦僅可用於相關物業所在的開發項目。近幾年來，部分政府部門及官員提議限制或廢除商品房的預售。該等提議並未獲中國政府採納，且亦無法律效力。儘管如此，我們不能保證中國政府日後不會禁止預售物業或對預售物業實施進一步限制，如對預售許可證附加額外條件，或進一步限制預售所得款項的用途。任何該等措施均將對我們的現金流狀況構成不利影響，並將逼使我們為大部分物業開發項目尋求其他資金來源。

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

我們依賴獨立承包商向我們的物業發展項目提供相關的各種服務，包括打樁及地基建設、建築、工程、室內裝修、機電安裝及水電安裝等。我們無法確保任何由該獨立承包商或分包商提供之服務將一直滿足或達到我們的質量及安全要求。倘若任何獨立承包商的表現未能達到要求，我們可能需要更換該承包商或採取其他措施作出補救，從而可能會對我們項目的成本及施工進度產生不利影響。此外，如果承包商出現財政或其他方面的困難而對彼等完成剩餘工程的能力造成影響，我們也可能會因而產生額外成本。所有該等因素均可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景構成重大不利影響。

此外，我們在物業發展業務的若干其他重要方面（包括但不限於我們的設計工作及部分銷售）均依賴獨立第三方。倘任何該等獨立承包商或第三方的表現不能令我們的客戶滿意，我們的聲譽可能會受損，從而對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景產生不利影響。此外，如果我們與該等獨立承包商或第三方發生我們無法解決的嚴重糾紛，可能會導致高昂的法律訴訟費用，進而對我們的經營業績、財務狀況及業務前景產生重大不利影響。除此之外，如果我們委任的承包商或其他第三方的勞動成本增加，該等成本可能會於簽訂新合約時以提高合約費用的形式最終轉嫁給我們。最後，由於我們對第三方的依賴，我們在其所提供的服務之相關成本上的控制有限。

風險因素

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

我們負責採購大部分建築材料及設備，包括油漆、地板、石材、門窗、浴室設備、廚房設備及家用電器、發電機、水泵及電梯。我們的第三方承包商負責採購若干基本建築材料，如水泥、鋼材及石磚等，以用於建造我們的發展項目。我們的建築合約通常不會規定固定或最大付款，因此，承包商可能會向我們轉嫁建築材料及設備價格的漲幅。

我們自行採購或建築承包商採購的施工材料及設備價格的任何上漲，均可能導致我們的開發成本增加，且如果我們不能將這些增加的成本轉嫁予客戶，我們的毛利率也將相應下降。在此情況下，建築材料及設備價格的上漲或會對我們的經營業績、財務狀況及業務前景構成重大不利影響。

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

於日常業務過程中，我們可能會因為物業的開發、管理及銷售而與其他各方產生糾紛，其中包括我們的客戶及業務合作夥伴（如我們的承包商及供應商）。該等糾紛或會產生法律或其他訴訟，且有可能導致重大開支並分散資源及管理層的精力。由於我們的大部分項目均為分階段進行，如買家在較早階段購買我們的物業，而我們隨後的項目規劃及開發被認為與我們對該等買家作出的聲明和保證不符，該等買家可能會對我們提出法律訴訟。此外，如我們在經營業務過程中與監管機構產生分歧，我們可能會因此被施加行政程序或不利的法令，而須承擔罰款責任或導致物業發展項目出現延遲。此外，該等法律及其他訴訟可能會損害我們的企業形象，從而對我們的業務構成不利影響。請參閱本招股章程「業務－法律訴訟」一節。

我們有違反公司條例的記錄

我們存在部分違反公司條例的情況，包括(i)未能根據公司條例第122條於相關集團成員公司股東週年大會上提交經審核賬目及／或提交不早於該會議舉行日期前九個月編製之經審核賬目；及(ii)於公司條例規定時間之後刊發週年申報表及／或有關特定公司事項或其變動的通知。請參閱本招股章程「業務－法律合規－違反公司條例之事項」一節。

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，請求其確認是否將就違反公司條例事項對該等公司及其時任管理人員提出訴訟。於二零一零年十月二十六日，香港公司註冊處答覆稱現階段不擬提出訴訟，惟無法確定不會就該等違規事項對該等公司

風險因素

及／或其時任管理人員提出訴訟。如香港公司註冊處對相關集團成員公司提起訴訟及／或控股股東未能向我們提供足夠彌償或根本未提供彌償，我們可能須支付若干罰金。在該等情況下，倘若我們須支付大量罰金或引起其他負債，我們的聲譽、現金流量及經營業績可能受到不利影響。

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

除了貸款銀行擁有擔保權益或根據相關貸款協議我們必須持續投保者之外，我們並無對我們開發作銷售的物業持續投保。我們亦無要求我們委任的建築公司就我們的在建物業持續投保。此外，我們一般不會就我們的物業施工過程中可能出現的人身傷害進行投保。請參閱本招股章程「業務 — 保險」一節。我們無法保證我們不會因須對任何相關侵權行為負責而被起訴，或不會因此而需要對相關損害承擔責任。此外，在中國無法以商業可行的條款對若干損失進行投保，如因業務中斷、地震、颱風、洪水、戰爭或內亂引起的損失等。如我們在經營業務及物業發展過程中蒙受任何該等損失、損害或責任，我們可能沒有足夠的資金填補任何相關損失、損害或責任，或對受到損害或損毀的物業發展項目進行維修、更換或重建。如果我們為了填補相關損失、損害或責任而需要作出任何付款，可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景構成重大不利影響。

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

來自出售土地的土地使用權、土地上的樓宇或相關設施的收入，須繳付土地增值稅。土地增值稅是扣除多項指定項目（包括取得土地使用權所支付的金額、開發土地及建設樓宇和建築物的直接成本和費用、最高達總開發成本5%的融資成本、於有關土地上任何現有樓宇和建築物的估價及與轉讓物業相關的稅款）後，就土地增值（即有關銷售已收的所得款項餘額）應繳的稅項。除上述扣減外，房地產開發商享有一項額外扣減，該扣減相等於就收購土地使用權的付款以及土地開發及建設新樓宇與相關設施之成本之20%。倘若納稅人建設一般標準住宅公寓且增值額未超過中國法律容許的扣除項目金額的20%，可豁免繳納土地增值稅。

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。該通知自二零零七年二月一日起生效，並進一步明確規定有關房地產開發項目的土地增值稅應用。首先，該通知規定，納稅人須就各個已開發之房地產項目或項目的各個開發階段（倘該項目分階段開發）辦理土地增值稅清算。其次，通知規定凡符合下列情形之一的納稅人將應進行土地增值稅清算：(i)房地產發展項目已竣工且完成銷售的；(ii)將未竣工房地產項目全部轉讓予第三方的；或(iii)直接轉讓納稅人的土地

風險因素

使用權的。最後，通知規定符合下列其他情形之一的納稅人可能須進行土地增值稅清算：
(i)轉讓已竣工驗收的房地產發展項目，倘已轉讓的面積佔整個發展項目可出售總面積的比例在85%以上，或該比例雖少於85%，但剩餘的面積已由開發商出租或自用的；(ii)取得預售許可證當日起計滿三年仍未出售的房地產發展項目的；(iii)納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續的；或(iv)省稅務機關規定的其他情況。

根據相關中國稅務法律及法規之適用規定，我們已就土地增值稅作出估計並計提全額撥備。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們已根據中國法律及法規於土地增值稅繳期限屆滿及須予繳付時作出繳付。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，我們計提的土地增值稅撥備約為88,600,000港元、85,200,000港元及309,900,000港元，而於截至二零一零年九月三十日止九個月期間，我們撥回土地增值稅撥備約2,500,000港元。我們現時的土地增值稅撥備乃基於管理層根據對於上述要求的理解所作的最佳估計而作出。然而，實際土地增值稅責任須待房地產發展項目完成後，由稅務機關釐定，而中國稅務機關可能不會同意本公司已用來計算土地增值稅責任的基準。我們尚未與稅務機關就房地產發展項目最終確定土地增值稅的計算方法及金額。我們不能保證目前我們就土地增值稅所計提之撥備已屬充分，或最終結果不會有別於初步記錄的款額。倘本集團須對任何或全部尚未繳付之土地增值稅進行清算，本集團於相關期間之現金流量及經營業績或會受到不利影響。

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

假設並無超額配股權、首次公開發售前購股權或可能根據購股權計劃授出之任何購股權獲行使，於全球發售及資本化發行完成後，黃先生(透過Chance Again)將被視為於我們的已發行股份約63.1%中擁有權益。根據適用法律和組織章程細則規定，黃先生透過持有該等所有權，將能對我們的公司政策行使重大影響力、委任董事及高級管理人員，並就須取得股東批准之公司行動進行投票。此外，黃先生亦擔任本公司主席兼行政總裁，其將可對我們的業務行使重大控制權。黃先生的策略目標及利益可能與其他股東的利益或本公司自身的策略及利益不一致或可能會相抵觸，與較為分散的股東架構相比，本公司的管理靈活性或會較低。

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

地方政府機構於本公司物業發展完成後對其進行驗收，倘發展項目符合有關法律及法規，則向本公司發出竣工證書，我們在取得該證書後方可向買家交付已竣工物業。不論任何理由，倘物業發展項目建成後的總建築面積超逾有關土地出讓合約或建設工程施工許可證許可的建築面積，或倘竣工物業存在與建設工程施工許可證不相符的建成面積，則我

風險因素

們或須在就該等不合規的面積支付額外款項或採取修正措施後，方可就物業發展項目獲發竣工證書。倘我們因該等不合規而未能取得竣工證書，我們將無法交付相關物業或確認相關預售物業所產生之收入，且亦可能須承擔預售合約項下之責任。請參閱本節「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」所述的風險因素。我們不能向閣下保證地方政府機構將不會發現我們現有在建項目或任何未來物業發展項目建成後的總建築面積或建成面積超過相關許可建築面積，或於我們的物業發展項目竣工後存在不符合相關土地出讓合約或建設工程施工許可證的其他情況。

我們的酒店經營涉及不明朗因素

本公司於最後實際可行日期擁有一項酒店物業（即常州武進假日酒店）。該酒店於二零零八年十月開始營業，目前由假日酒店（中國）有限公司管理。

常州武進假日酒店及我們預期日後的所有酒店將由獨立第三方管理，倘彼等無法成功管理我們的酒店業務或我們與該等獨立第三方發生我們無法解決的嚴重糾紛，則可能會對該分部的業績及我們的整體營銷策略、聲譽、財務狀況、前景及經營業績造成重大不利影響。此外，由於我們依賴該等第三方，我們對彼等所提供服務的相關費用之控制有限。

酒店業務對一般及社會狀況較為敏感。中國部分地區曾出現甲型／H1N1流感等疫情。我們無法保證該傳染病不會惡化，或亞洲不會爆發其他類似傳染病。對中國經濟、基礎建設及民生造成任何不利影響的（包括但不限於）自然災害、傳染病、天災及我們無法控制的其他事件及災難，均可能對我們業務的酒店發展分部的業績、財務狀況及我們的經營業績造成重大不利影響。

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

我們住宅區內的配套設施可透過改善整體質量及提高周邊地區的價值，為我們物業的業主及住戶提供更舒適的居住環境，從而提升物業的價值。然而，我們並無經營或管理部分配套設施（如學校及醫院）。我們無法向閣下保證該等配套設施供應商將繼續在住宅區內經營及提供服務。倘該等配套設施供應商停止在我們的住宅區內經營，我們物業的吸引力及競爭力或會降低，並可能對物業的價值產生不利影響。

風險因素

環境問題的潛在責任可導致承擔巨額成本

我們受多項有關環境保護的法律及法規規管。適用於任何既定項目發展地塊的特定環境法例及法規因應地盤位置、地盤環境狀況、地盤目前及先前用途及毗鄰物業而存在較大差異。遵守環境法律及條件可能導致發展項目延誤，可能使我們須承擔巨額合規費用及其他費用，以及可使項目發展活動在環保意識高的區域或地區被禁止或受到嚴格限制。根據中國的法律及法規規定，我們須就開發的每個項目進行環境評估，並向相關政府機構提交一份環境影響評估報告並獲批准後，方可開始施工。儘管我們於過往的經營中並無發現我們認為已對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響的環保違規，惟可能會存在我們並不知悉的潛在重大環境責任。此外，我們不能向閣下保證我們的業務不會引致環境責任，或我們的承包商在其經營中不會觸犯任何環保法律及法規而可能令我們承擔責任。

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

目前，我們正通過商標、版權及商業機密等綜合形式來保護或尋求保護我們的知識產權。為保護我們的知識產權，我們依賴中國的知識產權法律。我們將「TOP SPRING」、「萊蒙」及「水榭花都」等商標視為我們業務的重要資產。我們無法向閣下保證我們擁有之任何註冊商標在中國或外國可以實施或不會失效、規避或受到其他挑戰，亦無法保證根據註冊商標授予之權利將為我們帶來競爭優勢，或任何尚在申請或將來申請之商標(若有)的範圍會獲准許。儘管我們採取預防措施保護知識產權，惟第三方仍可能在未經授權的情況下複製或以其他方式獲得及使用我們的知識產權，或以其他方式侵犯我們的權利。此外，由於知識產權法於中國的發展相對於若干其他司法權區仍處於較低的階段，在中國執行知識產權可能比較困難及存在眾多不明朗因素。

我們的知識產權遭到未經授權使用可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。此外，未來我們可能不得不依賴訴訟及／或行政程序強制執行我們的知識產權、保護我們的商業機密、釐定其他專有權利之有效性及範圍，或就違反或無效性的申訴作出抗辯。任何該等訴訟及／或行政程序(無論成功與否)均會產生大量費用及分散我們的資源，當中任何一種情況均會對我們的業務造成重大不利影響。

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

我們根據公司法註冊成立，並於英屬處女群島、香港及中國註冊成立附屬公司。根據於二零零八年一月一日生效之新企業所得稅法，於中國境外註冊成立而其「實際管理機構」位於中國的企業被視為「居民企業」，一般須就其全球收入統一繳納25%的企業所得稅。

風險因素

根據新企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」定義為對業務、個人、賬戶及企業物業擁有重大及整體管理控制之實體。目前，我們大部分管理層均位於中國，未來可能繼續如此。因此，我們可能被視作中國居民企業，並須繳納中國企業所得稅。目前該等稅務處理之結果尚不清晰，因為須視乎實施條例及中國稅務機關如何詮釋、應用或執行新企業所得稅法及實施條例。

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

根據於二零零八年一月一日生效之新企業所得稅法及國務院頒佈之實施條例，由中國「居民企業」向「非居民企業」（未在中國擁有設立機構或營業地點的企業，或擁有設立機構或營業地點惟有關收益與中國的設立機構或營業地點並無存在有效關連的企業）投資者派付來自中國境內之股息採用10%之適用中國所得稅稅率。同樣，該等企業轉讓股份產生之任何收益若被視為來自中國境內的收益，亦採用10%之中國所得稅稅率。倘我們被視為一家中國「居民企業」，我們就股份所派付之股息，或閣下因轉讓我們的股份所產生之收益是否會被當做中國境內之收益而繳納中國所得稅尚不清楚。這將取決於中國稅務機關如何詮釋、應用或實行新企業所得稅法及實施條例。根據中國與香港之間訂立並於二零零六年十二月八日生效之稅務條約，預扣稅限定為10%，比如一家於香港註冊成立之公司，倘其持有於中國成立之公司25%或以上之權益，則須就中國公司所派付之股息繳納5%的預扣稅，或倘其持有中國企業之權益不足25%，則繳納10%之預扣稅。倘根據新企業所得稅法，我們向外國股東派付之股息須預扣中國所得稅，或倘閣下須就轉讓股份支付中國所得稅，則閣下於我們股份之投資價值可能受到重大不利影響。

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

我們的業務乃受一般及社會狀況所影響。自然災害、傳染病、天災及我們無法控制的其他事件及災難可能對中國經濟、基建及民生造成重大不利影響。中國部分城市正遭受水災、颱風、地震或旱災的威脅。倘發生自然災害或其他上述事件，我們的業務、財政狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

中國部分地區曾出現甲型／H1N1流感等疫情。我們無法保證該傳染病不會惡化，或亞洲或中國不會爆發其他類似傳染病。我們業務所在地區，甚至非我們業務所在地區出現任何傳染病，均可能對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成重大不利影響。

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

作為物業開發商，本公司的眾多業務範疇受到廣泛的政府規例規管，並極易受中國政府實施之監管及政策措施變動之影響。於過去數年，物業開發商及投資者在中國大舉投資，令市場憂慮房地產市場的若干板塊或已開始出現過熱現象。為了應對房地產投資增長過快的憂慮，中國政府已不時出台政策舒緩中國房地產市場的過熱現象，其中包括：

- 收緊向物業開發商提供貸款的要求。請參閱本節「與我們的業務有關的風險——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」一段；
- 規定個人貸款者的每月按揭供款與每月物業管理費總額不得超過其月收入之50%，並規定個人貸款者所有債務的每月還款額不得超過其月收入之55%；
- 限制物業發展類型，如暫停別墅發展項目的土地供應以及限制高級住宅物業發展項目的土地供應，這將增加我們收購土地發展高級住宅物業的難度；
- 規定任何一年地方政府出讓的住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供開發中低價位的中小戶型商品房或廉租房；
- 規定於二零零六年六月一日或之後批准或興建的住宅項目的總建築面積中最少有70%由建築面積為每單位90平方米以下的單位組成，而於該日期前已獲項目批核但未獲建設工程施工許可證的項目開發商須調整其規劃以符合新規定，惟直接隸屬中央政府的直轄市及省會城市或會因特殊情況而於建設部批准後不遵守該比例的若干城市則除外，上述規定可能會降低我們進行產品組合的靈活性，以及本公司發展項目對潛在買家的吸引力；
- 就購買首套自住房而言，最低首期付款比例提高至相關物業購買價的30%，該規定可能導致客戶購買我們物業之負擔加重；
- 就購買第二套住房（倘買家、其配偶或彼等未成年子女擁有一套住宅物業或以按揭貸款為購買一套住宅物業融資，則買家將被視為購買第二套住房）而言，則(i)最低首期付款比例提高至購買價的60%，及(ii)最低按揭貸款利率提高至中國人民銀行相關基準利率的110%；該等規定可能會降低本公司發展項目對物業投資者的吸引力；

風險因素

- 暫停發放用於購買第三套或三套以上住房的貸款；
- 對不能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，暫停發放用於購買當地住房的貸款；
- 就商用物業買家而言，(i)禁止銀行為購買預售物業提供資金，(ii)將最低首期付款比例提高至相關物業購買價的50%，(iii)將按揭貸款利率提高至中國人民銀行相關基準利率的110%，及(iv)儘管商業銀行可根據其風險評估進行靈活調整，惟仍規定該等按揭貸款的還款期不得超過10年，該等規定可能會降低本公司發展項目對物業投資者的吸引力；
- 就商住兩用物業的買家而言，將最低首期付款比例提高至相關物業購買價的45%，其他條款則與商用物業類似，該規定可能會降低本公司發展項目對物業投資者的吸引力；及
- 加大對外國投資者可參與的房地產發展類型限制，該規定可能會限制本公司取得融資的能力。

二零零八年十月，中國人民銀行將購買總建築面積低於90平方米的首套自住房按揭貸款利率下限下調至中國人民銀行基準利率的70%。二零一零年九月，中國人民銀行將總建築面積低於90平方米的首套自住房首付比例由20%提高至30%。本集團不能保證中國人民銀行日後不會進一步提高其有關最低首付或上調按揭貸款利率下限的規定。

中國政府的限制措施可能會制約我們取得資金的能力、降低市場需求，且適應該等措施可能會增加我們的經營成本。中國政府可能會採納其他更嚴格的措施，從而可能進一步限制行業的整體發展，尤其是我們的業務經營可能會受到不利影響。

我們不能向閣下保證該等措施將不會對本公司發展項目的單位銷售構成不利影響。此外，我們不能向閣下保證中國政府將不會出台更多措施調節房地產市場的增長速度、全面限制甚至禁止外資在中國投資或者尤其是限制甚至禁止外資投資房地產業。該等現有措施及未來的任何措施，或者甚至有關任何新措施的傳聞或威脅，均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景構成不利影響。

有關中國政府限制房地產市場過熱現象的措施詳情，請參閱本招股章程附錄六「主要中國法律及監管規定概要」一節。

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

按照中國法律及法規，發展商如不根據土地出讓合同條款（包括有關繳付出讓金、土地指定用途、發展項目施工及完成時間的條款）發展土地，相關政府部門可發出警告，或對物業發展商判處罰款，或可能收回該土地。發展商如有違反任何土地出讓合同條款，亦可能限制發展商參與日後土地競投的能力或阻礙其參與日後的土地競投。具體而言，根據中國現行法律及法規，倘若我們由土地出讓合同日期起計超過一年仍未開始發展，則有關的中國國土局將會向我們發出警告通知，並向我們徵收最高為土地出讓金20%的土地閒置費用。倘若我們由土地出讓合同訂明的日期起計超過兩年仍未能開始發展，土地將會被中國政府收回，除非該延誤是因政府行為、不可抗力事件或必須的準備工作所引致。此外，即使土地發展的開始時間符合土地出讓合同的規定，惟倘(i)土地上已發展的建築面積少於土地出讓合同所訂項目總建築面積的三分之一，或投入的資本總額少於土地出讓合同所訂項目估計總投資的四分之一；及(ii)土地發展停工已超過一年但無政府批准，則該土地將被視為閒置土地。我們無法向閣下保證日後不會發生沒收土地或物業發展延遲完工的情況。倘我們的土地被收回，我們將不能繼續在被沒收的土地上進行物業發展，及不能收回最初購買被沒收土地所產生的費用或直至收回日期產生的發展費用及其他費用。

於往績記錄期間，我們擁有的四幅土地已被相關的土地部門歸類為閒置土地，分別為深圳水榭藍灣及深圳水榭春天（四至六期）的土地。其詳情載列如下：

- 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的通告，獲悉我們計劃用於發展深圳水榭藍灣的土地被視為閒置土地，原因是我們自土地出讓合同日期起計一年內並未開始建設及發展該幅土地，因此我們被徵收土地閒置費用。由於自二零零四年起與廣東省邊防海警第一支隊存在邊界爭議，我們尚未對該地塊進行施工及開發。有關該爭議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－4. 深圳水榭藍灣」一節。根據該通告，本公司及一名獨立第三方已向相關政府部門支付土地閒置費用約人民幣2,728,218元，並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簽訂一份補充土地出讓協議。根據該補充土地出讓協議，我們須在二零一零年五月一日之前開始建設及發展深圳水榭藍灣，否則政府將收回該幅土地。根據補充協議，我們計劃於二零一零年五月一日之前開始開發深圳水榭藍灣，然而，於最後實際可行日期我們並未開始開發該項目。我們未能對該項目進行開發有兩個原因：首先，由於我們一直與廣東省邊防海警第一支隊存在邊界爭議，導致我們未能開始開發深圳水榭藍灣。其次，由於我們尚未就我們的開發計劃獲授必需的政府批文，這主要由於政府修改土地發展規劃所致，導致我們未能開始開發深圳水榭藍灣。於二零零九年十一月二十五日，我們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」）遞交申請批准深圳水

風險因素

樹藍灣土地規劃。我們於二零零九年十二月四日收到深圳市規劃局濱海分局回覆，證實深圳水樹藍灣之土地規劃正在修改之中。於該回復中，深圳市規劃局濱海分局要求我們在其完成土地規劃修改並且土地規劃獲正式批准之後立即申請相關施工手續。根據我們最近與深圳市規劃局濱海分局之溝通，深圳水樹藍灣之土地規劃仍在修改之中，而該管理局並無向我們告知修訂之完成日期。我們的中國法律顧問認為，我們於深圳水樹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，我們於該等項目上的全部過往投資亦會付諸東流，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。存在被沒收風險的有關地塊的淨可銷售／可租賃建築面積為15,000平方米，相當於本集團於二零一零年十二月三十一日所持有物業權益的淨可銷售／可租賃建築面積約0.5%。於二零一零年十二月三十一日，本集團應佔深圳水樹藍灣的資本值約佔本集團物業權益資本值總額之1.7%。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業項目 — 項目概況 — 4. 深圳水樹藍灣」一節。

- 於二零零八年五月十九日，我們收到深圳市國土資源和房產管理局寶安分局（「深圳市國土局寶安分局」）的通告，獲悉我們計劃用於發展深圳水樹春天（四至六期）的土地被歸類為閒置土地，原因是我們自土地出讓合同各訂立日期起計一年內並未開始建設及發展上述兩幅土地。根據該通告，我們獲豁免支付土地閒置費用。然而，該通告規定我們須於接獲此通知30天內就該等地塊簽訂補充土地出讓協議，倘我們未能簽訂該等協議，上述土地將會被深圳市國土局寶安分局收回。於二零零八年十二月十九日，我們收到深圳市國土局寶安分局的書面確認，獲悉該土地已重新劃分為三幅土地，而我們將須於就三幅土地所作的經修訂土地規劃圖獲得批准及經修訂發展規劃獲頒發建設用地規劃許可證後，簽訂該等補充協議。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用於開發深圳水樹春天（五期及六期）以及深圳水樹春天（四期）的有關我們已獲得我們計劃開發土地的土地使用權証。土地與深圳市規劃和國土資源委員會寶安管理局簽訂補充土地出讓協議。根據補充協議，我們須於二零一一年五月之前對深圳水樹春天（五期及六期）進行開發。於二零一零年八月二日，我們已獲得計劃用於開發深圳水樹春天（六期）的土地之土地使用權証，惟我們取得計劃用於開發深圳水樹春天（四期及五期）的有關地塊土地使用權証的日期將視乎深圳國土局將該土地重新劃分為三幅地的完成時間而定。根據我們與深圳國土

風險因素

局之溝通，我們目前預計可能將於二零一一年上半年期間獲頒發我們計劃用於開發深圳水榭春天(五期)的有關地塊土地使用權證，而我們擬於二零一一年五月之前開始動工興建該項目。

本公司中國法律顧問認為，由於(i)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(ii)深圳國土局寶安分局已就我們計劃用於開發深圳水榭春天(四至六期)的有關土地與我們訂立補充土地出讓協議，因此就我們計劃用於開發深圳水榭春天(四至六期)的有關地塊而言，本集團並不存在遭受罰款或沒收土地之風險。

此外，我們正面臨著被視為違反與太湖水榭山(一期)有關之土地出讓合同的風險且倘出現動工延誤，該等土地將被視為閒置土地。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「業務——我們的物業項目——項目概況——10. 太湖水榭山」一節。

我們面臨來自其他房地產開發商的激烈競爭

近年來，大量物業開發商開始在深圳、東莞、常州及中國其他地區開展物業發展與投資項目。當中包括大量香港領先的物業開發商及其他海外物業開發商，其中部分開發商可能比本公司擁有更優秀的往績記錄、更充足的財務、土地及其他資源、更高的品牌認知度及更大的經濟規模。過去，中國政府已採取多項政策及措施以限制物業發展行業的過度發展及防止出現過熱情況，導致房地產開發商之間對土地的爭奪進一步加劇。請參閱本招股章程「行業概覽——中國房地產市場監管環境的發展」一節。

物業開發商之間的競爭可能導致中國部分地區作發展用途土地的收購成本及原材料成本上升、物業過度供應、房價下降或該等物業無法售出、相關中國政府部門批准或審核新物業開發項目的速度放慢以及聘用或挽留合資格人才的管理成本增加，上述任何事件均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。此外，近期中國市場的低迷可能使房價進一步下降。倘我們不能比競爭對手更迅速及高效地對我們業務所在市場的市況變化作出反應，我們的業務、財務狀況及經營業績或會因此受到重大不利影響。

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

中國房地產市場尚處於較早期發展階段。中國房地產市場的增長往往伴隨市況反覆及物業價格波動。由於市場發展可能會受到包括社會、政治、經濟及法律等諸多因素的影響，因此我們無法預測市場需求發展的程度及時間。

中國個人獲得物業按揭的融資額有限，加上法定業權和產權的可執行性缺乏保障，可能進一步限制市場對住宅發展項目的需求。倘供應過度，物業價格可能下跌。上述任何因素均可能會對我們的收入及經營業績造成不利影響。

風險因素

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

中國房地產開發行業受中國政府嚴格規管。中國物業發展商必須遵守國家及地方法律及法規的多項要求，包括地方當局為實施該等法律及法規而制定的政策和程序。為開發及完成一個物業發展項目，物業開發商必須取得相關管理部門在物業發展過程各階段發出的多項許可證、執照、證書及批文，其中包括土地使用權證、規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證及竣工證書。能否獲得每項批文取決於是否符合若干條件。我們不能向閣下保證我們在符合取得批文所需的條件上不會遇到重大延誤或其他障礙，亦無法保證必能及時適應不時生效適用於房地產開發行業的新法律、法規或政策。負責審議我們的申請及授出批文的主管部門亦可能會有延誤。倘我們不能取得或經重大延誤後方取得所需政府批文，則我們發展項目的工期及銷售時間表可能會受到重大干擾，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會因此受到重大不利影響。

與在中國開展業務有關的風險

我們的絕大部分資產位於中國，而我們的全部收入亦源自中國。因此，中國經濟、政治及法制的發展狀況將直接影響我們的經營業績、財務狀況及前景。

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

中國經濟在許多方面與大部分發達國家存有差異，包括但不限於：

- 經濟結構；
- 政府參與程度；
- 發展水平；
- 增長率；
- 外匯；及
- 資源分配。

儘管過去二十年來中國經濟顯著增長，但就不同地域及行業而言，增長的分佈並不均勻。中國政府已實施多項措施刺激經濟增長及引導資源分配，部分措施雖有利於中國的整體

風險因素

經濟，但亦可能對我們的營運造成負面影響。例如，中國政府對物業開發或資本投資的控制或對本公司適用之稅收法規或外匯管制作出的任何變動，均有可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景構成不利影響。

中國經濟正由計劃經濟向市場經濟過渡。近二十年來，中國政府先後實施多項經濟改革措施，強調利用市場因素推動中國經濟發展。儘管我們相信該等改革對我們的整體及長期發展具有正面影響，但我們無法預測中國的政治、經濟及社會狀況、以及法律、法規及政策的改變是否會對我們現時或日後的業務、財務狀況、經營業績及前景構成任何不利影響。

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

本集團的所有收入均來自中國。我們依賴國內需求實現收入增長。二零零八年金融危機致使全球經濟增長放緩。於二零零八年年底及二零零九年，由於市場環境存在不確定因素，我們推遲開發常州萊蒙都會及常州萊蒙城，我們因此延遲交付常州萊蒙都會及常州萊蒙城的若干單位。儘管有跡象顯示全球及中國經濟回暖，惟不能確定該等復甦能否持續。此外，倘金融危機持續，我們無法確定其對全球經濟或中國經濟的影響。鑒於全球經濟發展的週期性，我們不能保證中國經濟將以其過往的發展速度繼續增長，或中國可能不會出現增長。中國經濟出現任何下滑或衰退均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

中國政府對人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下控制向中國境外匯款。我們的收入全部為人民幣。按本公司現時的架構，我們的收入主要源自旗下中國附屬公司派付的股息。外幣供應不足或會限制本公司中國附屬公司匯出足夠外幣以向我們派付股息或作其他付款的能力，或彼等償還以外幣計值的債務(如有)的能力。根據中國現行的外匯法規，部分經常賬項可於遵守若干程序規定後以外幣支付，而毋須事先獲得中國國家外匯管理局地方分局的批准。儘管如此，若人民幣需兌換為外幣並匯出中國以支付資本開支，如償還以外幣計值的債項等，則須經過相關政府部門的批准。對資本賬下外匯交易的限制亦可能影響我們旗下附屬公司透過債務或股本融資(包括來自本公司的貸款或注資)取得外匯的能力。中國政府日後亦有可能酌情限制使用外幣進行經常賬項交易。倘外匯管制制度導致我們無法取得足夠外幣以滿足我們的需求，我們可能無法以外幣向我們的股東派付股息。

風險因素

人民幣幣值波動或會對我們的業務構成重大不利影響

除向國際設計公司及專業第三方支付少量外幣款項外，我們主要以人民幣開展業務。於全球發售後，我們會以港幣及美元持有大部分發售所得的款項，以用作將來投入我們的中國業務。人民幣兌美元、港幣及其他貨幣的價值或會因中國政治及國際經濟及政治變動而出現波動。自二零零五年七月二十一日起，人民幣幣值不再僅與美元掛鈎，取而代之是與中國人民銀行釐定之一籃子貨幣掛鈎，並允許人民幣每日於0.3%之範圍內自由波動。例如，於二零零五年七月二十一日，人民幣兌美元上升至約人民幣8.11元兌1美元，較前一日人民幣兌美元之匯率上升2.1%。於二零零五年九月二十三日，中國政府將人民幣兌非美元貨幣之每日匯率波動區間由1.5%擴大至3%，從而大幅增加了新匯率體系之靈活性。於二零零七年五月二十一日，中國人民銀行擴大了銀行間現貨外匯市場美元兌人民幣匯率之波動區間。於二零一零年六月十九日，中國人民銀行表示中國政府將對人民幣匯率體系進行改革並增加匯率的靈活性。因此，匯率可能會出現大幅波動，人民幣兌美元或其他貨幣可能再度升值，或人民幣可能獲准完全自由波動或有限制波動，均有可能導致人民幣兌美元或其他貨幣升值或貶值。匯率波動可能對我們兌換為美元或港元（與美元掛鈎）後的現金流、收入、盈利的價值及財務狀況，以及對本公司中國附屬公司應向我們支付之股息及其價值造成不利影響。例如，若人民幣兌美元或港幣升值，本公司以人民幣計值的任何新投資或開支（倘我們須就該等新投資或開支將美元或港幣兌換為人民幣）的成本亦會上升。

中國政府近期推行限制中國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

近年來，為穩定經濟增長，中國政府推出連串緊縮措施，包括旨在控制境外資金流入物業發展行業或用作物業相關投機活動的措施。尤其是，根據我們中國法律顧問的意見，國家商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月二十三日聯合頒佈的《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（通常稱為第50號通知），規定於第50號通知頒佈後新批及成立的外商投資房地產公司必須遵守商務部的若干登記規定。此外，第50號通知亦規定，新增物業項目或物業業務的外商投資房地產公司，亦須遵守相關審批規定。根據中國法律顧問的意見，本集團目前有七間公司屬外商投資房地產公司，即萊蒙房地產（深圳）、常州萊蒙、常州水榭花都、萊蒙置業（成都）、萊蒙置業（富陽）、萊蒙國際（余杭）及常州太湖灣。萊蒙房地產（深圳）、常州萊蒙、常州水榭花都、萊蒙置業（成都）及萊蒙國際（余杭）乃於二零零七年五月二十三日之前成立，因此就此而言，第50號通知訂明的有關登記規定並不適用於上述公司。萊蒙置業（富

風險因素

陽)及常州太湖灣乃於二零零七年五月二十三日之後成立，且已完成其於國家商務部登記之程序，因此中國法律顧問認為，上述兩間公司已遵守有關登記規定。此外，根據中國法律顧問的意見，本集團現有的該等七間外商投資房地產公司均已就其新增項目及業務或增加繳足資本取得相關審批，並已取得經更新的外商投資企業批准證書，因此中國法律顧問認為，本集團亦已遵守第50號通知下的有關審批規定。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局綜合司頒佈了《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》。該通知規定(其中包括)，(i)於二零零七年六月一日或之後取得商務部批准證書且通過商務部備案的外商投資房地產企業(包括新設或增資)，外匯管理局將不再辦理外債登記或外債結匯核準手續；及(ii)於二零零七年六月一日或之後取得地方商務主管部門批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，外匯管理局將不再辦理外匯登記(或登記更改)或就資本賬進行外匯買賣的申請手續。該項新法規限制外商投資房地產開發商透過離岸借貸集資的方式籌集資金，其亦增加了對外商投資房地產開發商透過離岸股本集資方式籌集資金的規限。我們計劃向中國有關部門申請批准在取得源於全球發售的所有發售所得款項淨額後，將發售所得款項淨額匯入中國。我們無法向閣下保證我們將可取得或及時取得所有相關的必要批准證書，或為位於中國的所有營運附屬公司取得或及時取得所有必要的登記以遵守相關法規。此外，我們無法向閣下保證中國政府未來不會頒佈禁止或進一步限制我們使用全球發售所得資金之能力的新政策。因此，我們或無法使用或及時使用本次全球發售可能籌得的全部或任何資本為我們的物業收購或新項目提供資金。

此外，向我們的營運附屬公司作出任何注資(包括源自全球發售所得款項的部分)，亦受到中國外商投資規例及外匯規例限制。例如，國家外匯管理局於二零零八年八月頒佈一份有關將外商投資企業的外匯注資轉換為人民幣的管理辦法的通知，據此，除非中國法律法規另有批准，否則以外匯注資兌換的人民幣僅可用於有關外商投資企業的核准業務範圍內的活動，而不得用於境內股權投資或收購。根據該通知，我們可能難以向我們的項目公司或股權投資對象增加注資及其後將該等注資兌換為人民幣在中國作股權投資或收購。我們無法向閣下保證我們將能夠及時取得該等審批，或將能夠取得審批。倘我們不能取得該等審批，我們向我們的中國項目公司作出股權注資作為其一般營運資金的能力，或向其營運提供資金的能力或會受到不利影響，從而對本集團的經營業績造成重大不利影響。

風險因素

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

中國勞動合同法自二零零八年一月一日起生效。該法規於訂立固定期限僱傭合同、僱用臨時員工及解僱員工方面對僱主之要求更為苛刻。此外，根據新頒佈並於同日生效的《職工帶薪年休假條例》之規定，持續任職超過一年的員工有權享有五至十五天之帶薪假期，具體天數按員工的工作年期而定。倘員工在僱主的要求下同意放棄部分或全部年休假，則員工須按正常日薪之三倍獲得其所放棄每個年假工作日的薪酬。此等新法律法規實行之後，我們的勞工成本可能會上升。我們無法向閣下保證未來不會發生任何糾紛、停工或罷工事件。我們的勞工成本上升以及日後與員工產生之糾紛或會對我們的經營業績、財務狀況或業務前景造成重大不利影響。

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

由於缺乏地方實施程序及法規，我們過往並無為我們位於深圳的員工支付若干住房公積金供款。於二零一零年十二月二十日《深圳市住房公積金繳存管理暫行規定》（「住房公積金規定」）頒佈之前，由於缺乏地方實施程序及法規，深圳有關監管機構尚未要求企業為彼等的員工支付住房公積金供款。根據我們的中國法律顧問意見，深圳市住房公積金管理委員會和管理中心將負責訂立有關收取住房公積金供款程序的地方法規。根據住房公積金規定，於住房公積金規定頒佈起六個月內，所有企業須完成住房公積金登記。我們預期將於二零一一年六月前完成住房公積金登記，並支付有關供款。根據我們的中國法律顧問意見，我們可能須就並無向員工作出有關供款之每間實體支付人民幣10,000元至人民幣50,000元不等的罰款。根據我們的中國法律顧問意見，基於我們並無向員工作出住房公積金供款之實體數目，我們或須支付合共人民幣550,000元的罰款。儘管如此，惟所規定的由於我們並無為我們位於深圳的員工支付所規定的住房公積金供款乃因缺乏地方實施程序及法規所致，因此我們的中國法律顧問認為，我們因未作出該等供款而須支付罰款之風險極低。為避免日後再發生此類違規行為，我們負責監督支付社保基金的人力資源部，將不時向我們的中國法律顧問諮詢有關中國適用的法律及法規之最新規定意見及採取措施以確保遵守規定。我們預計未支付之住房公積金及社保基金供款總額不會超過人民幣3,500,000元。進一步詳情請參閱本招股章程「業務—法律合規」一節。

風險因素

我們無法向閣下保證我們於未來將不會被要求支付該等過往供款或將無須繳納相關的罰款。根據我們的中國法律顧問意見，我們或會被中國有關機構要求於規定期限內支付該等社保基金及住房公積金供款。就未支付的社保基金及／或住房公積金供款或登記而對我們作出的任何判決或決定均可能會對我們的經營業績、財務狀況及業務前景造成不利影響。

中國法制的不明朗因素可能對我們造成不利影響

由於我們絕大部分的業務在中國進行，並且我們絕大部分的資產位於中國，故我們的營運主要受中國法律及法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅可用作參考。一九七九年，中國政府為發展一套全面的商業法律制度，頒佈了多項法律及法規，處理如外國投資、企業組織及管治、商業、稅項、外匯及貿易等經濟事項。然而，中國尚未制定一套完備的法制，而近期制定的法律及法規未必足以涵蓋中國一切經濟活動範疇，尤其是該等法律及法規仍比較新，且已公佈的判決有限及無約束力，因此該等法律及法規的詮釋及可否強制執行仍然不明確。此外，中國法制乃部分根據政府政策及內部規則（部分未有及時公佈或根本沒有公佈）而定，故此可能有追溯力。因此，我們未必可於未觸犯該等政策及規則前知悉是否會有觸犯。此外，任何於中國的訴訟皆可能拖延甚久，以致產生大筆開支及分散資源及管理層的注意力。

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

我們的絕大部分資產都位於中國境內。中國並無與美國、英國及其他大部分西方國家簽訂有關相互承認和執行法院判決的條約。因此，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

股份於進行全球發售前並無公開市場。發售價範圍乃由我們與聯席賬簿管理人（代表包銷商）商定，而發售價可能與全球發售完成後股份的市價相差甚遠。我們已申請股份在聯交所上市及買賣。然而，我們不能向閣下保證股份在全球發售完成後會出現活躍及流通性高的公開交易市場。此外，股份的價格和交投量可能反覆。我們的收益、盈利及現金流量波動、新投資的公佈、中國房地產價格的波動、中國法律及法規的變動或者其他任何發展等因素，均可能影響股份的交投量及成交價。

風險因素

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

股份的發售價將高於緊接全球發售前每股股份的有形資產淨額。因此，我們全球發售股份買家之備考合併有形資產淨額將被即時攤薄至每股2.05港元（按最高發售價8.10港元計算，假設超額配股權已獲行使）。

為籌集資金及拓展業務，我們可能考慮在日後發售及發行額外股份。我們亦可能根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃發行額外股份。倘我們日後以低於每股股份的有形資產賬面淨額的價格發行額外股份，將攤薄股份買家所持股份的每股有形資產之賬面淨額。

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

董事、行政人員或現有股東日後在香港公開市場大量出售或可能大量出售我們的股份（包括因行使尚未行使的購股權及認股權證而發行的股份），或會不利股份在香港的市價，亦會不利我們日後以我們認為合適的時間及價格籌集股本的能力。我們的控股股東、Scarborough UK及Sheffield United Realty所持有股份須於股份開始在聯交所買賣日期起計最多十二個月期間受若干禁售期承諾所限，詳情載於本招股章程「包銷」一節。雖然我們並不知悉控股股東、Scarborough UK或Sheffield United Realty是否有意在禁售期屆滿後大量拋售所持股份，但我們不能向閣下保證彼等將不會出售現在或將來擁有的任何或全部股份。

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

本招股章程所載關於中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及其他統計數據均來自一般相信為可靠的各種政府官方刊物。然而，我們不能保證有關來源資料的質素或可靠性。本公司、包銷商、或任何我們或彼等各自的聯屬人士或顧問概無編製或獨立核實該等事實、預測及其他統計數據，故我們對該等事實、預測及統計數據的準確性概不發表任何聲明，而該等事實、預測及統計數據可能與在中國境內或境外所搜集的其他資料有差異。由於搜集資料的方法可能有錯漏或無效或政府官方刊物與市場做法有差異或因其他問題，本招股章程所載關於中國、中國經濟及中國房地產行業的政府官方刊物及統計數據未必準確或不可與其他經濟體的統計數據作比較，故此不應過份加以依賴。此外，我們無法向閣下保證此等資料乃按與別處相同的基準或相同準確程度而作出陳述或彙編。

在所有情況下，投資者均應衡量彼等對所有該等事實、預測或統計數據的相信程度或其重要性。

風險因素

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。

是次全球發售完成前，已有報章及傳媒對我們及是次全球發售作出報道，例如刊載於二零一一年三月四日的香港經濟日報的報道。我們對該等資料的準確性或完整性不承擔任何責任，該等資料並非來自我們的董事或管理層或經彼等認可。我們的董事不會對報章或其他傳媒報道或提及的任何該等資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，也不會對報章或其他傳媒所表達有關我們或我們股份的任何預測、觀點或意見是否公平或恰當發表聲明。若任何陳述與本招股章程所載的資料不一致或相抵觸，董事將不會對該等陳述負上責任。因此，閣下務須注意，作出是否認購我們股份的決定時，僅應信賴本招股章程及申請表格所載的財務、營運及其他資料。在根據全球發售申請認購我們的股份時，閣下將被視為已同意並不會信賴本招股章程及申請表格所載者以外的任何資料。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司條例

為籌備上市，我們尋求豁免嚴格遵守以下上市規則的相關條文及豁免遵守公司條例的相關條文：

首次公開發售前購股權計劃

根據上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A部第27段以及公司條例附表三第一部分第10(d)段，本招股章程須刊載每名人士擁有或獲授權擁有之購股權可認購的任何股份之數目、性質及金額，連同每份購股權之詳情，如授出購股權之代價、購股權的行使價及行使期及獲授購股權人士之姓名及地址。於最後實際可行日期，我們根據首次公開發售前購股權計劃向94名本集團及被投資實體僱員（「入選承授人」）授出首次公開發售前購股權，可認購合共33,005,001股股份。進一步詳情載於本招股章程附錄八「法定及一般資料—E.首次公開發售前購股權計劃」一節。

我們已就授出的首次公開發售前購股權的資料（包括每名入選承授人擁有或獲授權擁有之首次公開發售前購股權可認購的任何股份之數目、性質及金額，連同每位入選承授人的姓名及地址）(i)向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A部第27段的披露規定；及(ii)向證監會申請公司條例第342A條規定的豁免證書，豁免嚴格遵守公司條例附表三第一部分第10(d)段的披露規定。我們認為，嚴格遵守有關的披露規定，在本招股章程中詳列首次公開發售前購股權計劃的所有入選承授人的全部資料，會對本公司造成過於繁重的負擔，理由如下：

- (a) 根據首次公開發售前購股權計劃授出之於最後實際可行日期仍未行使的首次公開發售前購股權涉及的股份總數佔緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司全部已發行股本（經行使所有該等首次公開發售前購股權配發及發行股份而擴大，但假設超額配股權未獲行使且不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）約3.19%。授出及悉數行使首次公開發售前購股權不會對本公司的財政狀況造成重大不利影響；
- (b) 有意投資者就本公司業務及財務狀況作出知情評估而合理所需的有關首次公開發售前購股權計劃的所有重大資料已於本招股章程載列。本公司認為豁免遵守有關首次公開發售前購股權計劃項下入選承授人的披露規定將不會損害公眾投資者的利益；
- (c) 全面披露該等入選承授人詳情，涉及與入選承授人身份及地址以及彼等各自的配額有關的敏感資料，而披露該等資料亦須獲得各入選承授人允許；

豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司條例

- (d) 全面披露該等入選承授人的詳情可能亦會對本公司與入選承授人的關係產生負面影響，如部分入選承授人與其他入選承授人對比後可能會對其獲授的首次公開發售前購股權數目不滿意；及
- (e) 所涉及入選承授人人數眾多。

聯交所已授出豁免，但須滿足以下條件：

- (a) 本公司向身為(i)我們的董事；(ii)本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節所載的本公司高級管理層成員；(iii)本公司的關連人士；及(iv)獲授予可認購800,000股或以上股份之首次公開發售前購股權之其他僱員的各入選承授人授出的所有首次公開發售前購股權詳情須在本招股章程中披露。有關詳情包括公司條例附表三第一部分第10段及上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A部第27段規定的所有詳情；
- (b) 就本公司向入選承授人(上文(a)分段所述者除外)授出的首次公開發售前購股權而言，(i)入選承授人總數及首次公開發售前購股權涉及的股份數目；(ii)就授出首次公開發售前購股權支付的代價；及(iii)首次公開發售前購股權的行使期及行使價須在本招股章程中披露；
- (c) 一份包括全部入選承授人的完整列表(載有公司條例附表三第一部分第10段以及上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A部第27段規定的所有資料)，將根據本招股章程附錄九「送呈公司註冊處及備查文件—備查文件」一節提供予公眾查閱；及
- (d) (i)尚未行使的首次公開發售前購股權涉及的股份總數；(ii)彼等佔本公司已發行股本的百分比；及(iii)首次公開發售前購股權獲悉數行使後對每股盈利的攤薄效應及影響須在本招股章程中披露。

證監會已授出豁免，但須滿足以下條件：

- (a) 本公司向身為(i)我們的董事；(ii)本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節所載的本公司高級管理層成員；(iii)本公司的關連人士；及(iv)獲授予可認購800,000股或以上股份之首次公開發售前購股權之其他僱員的各入選承授人授出的所有首次公開發售前購股權詳情須在本招股章程中披露。有關詳情包括公司條例附表三第一部分第10段規定的所有詳情；

豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司條例

- (b) 就本公司向入選承授人(上文(a)分段所述者除外)授出的首次公開發售前購股權而言，(i)入選承授人總數及首次公開發售前購股權涉及的股份數目；(ii)就授出首次公開發售前購股權支付的代價；及(iii)首次公開發售前購股權的行使期及行使價須在本招股章程中披露；及
- (c) 一份包括全部入選承授人的完整列表(載有公司條例附表三第一部分第10段規定的所有資料)，將根據本招股章程附錄九「送呈公司註冊處及備查文件—備查文件」一節提供予公眾查閱。

首次公開發售前購股權計劃及有關豁免的其他詳情，請參閱本招股章程附錄八「法定及一般資料—E.首次公開發售前購股權計劃」一節。

豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條及公司條例附表三第一部分第27段及第二部分第31段

上市規則第4.04(1)條訂明，本公司的會計師報告應包括本集團緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年(或聯交所可接受的較短期間)的綜合業績。

同樣地，公司條例第342(1)條訂明，本公司應註明公司條例附表三第一部分所述的事項，並載列該附表第二部分所述的報告。公司條例附表三第一部分第27段規定本公司須於本招股章程載列有關本公司於緊接本招股章程刊發前三個財政年度的總交易收入或銷售營業額(如適用)的報表。公司條例附表三第二部分第31段規定須收錄有關本集團緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年的溢利、虧損、資產及負債的會計師報告。

我們已(i)向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條；及(ii)向證監會申請公司條例第342A條規定的豁免證書，豁免嚴格遵守公司條例附表三第27段及31段有關在本招股章程載入截至二零一零年十二月三十一日止整個財政年度會計師報告的規定，理由如下：

- (a) 我們的董事確認，於對本集團進行足夠的盡職調查工作後，本集團的財務及貿易狀況或前景自二零一零年九月三十日起(包括但不限於自二零一零年九月三十日至二零一零年十二月三十一日之期間及截至最後實際可行日期)並無重大不利變動，亦無發生可能對本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一本集團的會計師報告所載資料產生重大不利影響的重大事項。此外，我們的董事認為有意投資者就本集

豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司條例

團業務或財務狀況作出知情評估而合理所需的資料已於本招股章程載列，以及豁免及／或免除（視情況而定）嚴格遵守上述會計期間規定將不會損害投資者的利益；

- (b) 嚴格遵守上述會計期間規定將無可避免地延遲上市的時間表，原因是本公司屆時須根據有關規定審核截至二零一零年十二月三十一日的財務報表，以及申報會計師屆時將承擔大量編製、更新及落實會計師報告（目前涵蓋截至二零一零年九月三十日的往績記錄期間）的工作，以令會計師報告涵蓋額外三個月期間。此舉不單涉及額外成本，亦需進行大量審核工作。鑒於本招股章程計劃於二零一零年十二月三十一日後短期內刊發，此舉將過份繁瑣以及實際上不可能於短期時間內落實截至二零一零年十二月三十一日的經審核業績。鑒於本集團的財務及貿易狀況或前景自本公司申報師的申報期屆滿起並無重大不利變動，我們的董事認為，有關工作對現時及有意股東的利益未必為產生所涉及的額外工作及開支以及延遲上市時間表的充分理由；及
- (c) 本公司已於本招股章程附錄三載列截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利估計，因而藉此給予公眾投資者有關本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度財務表現的若干指引。

聯交所已授出豁免，惟須遵守的條件是(i)就豁免嚴格遵守公司條例附表三第27及31段獲證監會批出豁免證書；及(ii)本公司股份應於二零一一年三月三十一日或之前（即最近一個財政年度後三個月屆滿之前）開始於聯交所上市。

證監會已授出豁免，惟須遵守的條件是(i)豁免之詳情載於本招股章程；及(ii)本招股章程將於二零一一年三月十一日或之前刊發。

董事對本招股章程內容所需承擔的責任

本招股章程(各董事對其共同及個別地承擔全部責任)載列的資料是遵照公司條例、《證券及期貨(在證券市場上市)規則》和上市規則而刊載,以向公眾披露有關本集團的資料。各董事在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知及深信,本招股章程所載之資料在各重大方面均屬正確及完整且並無誤導或欺詐;本招股章程並未遺漏其他事宜,致使本招股章程中的任何陳述或本招股章程產生誤導。本招股章程所發表之所有意見乃經審慎周詳考慮後,並按公平合理之基準及假設作出。

包銷

全球發售包括初步發售25,000,000股香港發售股份的香港公開發售及初步發售225,000,000股國際發售股份的國際發售,於各情況下均可按本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述的基準重新分配,而在國際發售的情況下亦須受限於任何超額配股權之行使。

本招股章程僅為香港公開發售而刊發。獨家保薦人負責為本公司股份於聯交所上市提供保薦。香港公開發售由香港包銷商有條件全數包銷,其中一項條件為本公司及聯席賬簿管理人(代表包銷商)就發售價達成協議。國際發售將由國際包銷商根據國際包銷協議條款全數包銷。

預期發售價將由本公司與聯席賬簿管理人(代表包銷商)於定價日協定,定價日預期為二零一一年三月十六日(星期三)或前後,惟無論如何不遲於二零一一年三月二十一日(星期一)。倘本公司與聯席賬簿管理人(代表包銷商)因任何原因未能協定發售價,則全球發售將不會進行。有關包銷商及包銷協議的資料,請參閱本招股章程中「包銷」一節。

發售股份的發售及銷售限制

根據香港公開發售購買香港發售股份的每位人士將須確認,或經購買香港發售股份將被視為確認,其知悉本招股章程所述發售股份的發售限制。

本公司並無採取任何行動獲准在香港以外的任何司法轄區公開發售發售股份或派發本招股章程及/或申請表格。因此,在任何未獲授權提呈發售或提出認購邀請,或向任何人提呈發售或提出認購邀請即屬違法的任何司法管轄區或任何情況下,本招股章程均不得用作亦不構成提呈發售或認購邀請。在其他司法管轄區派發本招股章程及提呈發售發售股份會受到若干限制,除非根據有關證券監管機關的登記或授權於有關司法轄區適用的證券法律項下所准許或獲得豁免,否則不可派發本招股章程及提呈發售發售股份。

有關本招股章程及全球發售的資料

香港發售股份僅以本招股章程所載的資料及所作的陳述為基準發售以供認購。並無任何人士獲授權就香港公開發售提供或作出本招股章程所載以外之資料或陳述，而本招股章程所載以外之資料或陳述均不應視為已獲本公司、聯席賬簿管理人、包銷商、彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或各方授權作出而加以倚賴。

申請於聯交所上市

本公司已向聯交所上市委員會申請本公司已發行及本招股章程所述將予發行的股份(包括根據資本化發行及因超額配股權或首次公開發售前購股權或根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而可能發行之任何額外股份)上市及允許進行買賣。

除本招股章程所披露者外，本公司並無股份或任何借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且本公司目前並無尋求亦無意於短期內尋求該等上市或上市批准。

本公司股份將合資格納入中央結算系統

於本公司股份獲准在聯交所上市及買賣以及本公司符合香港結算的證券收納規定後，股份將可獲香港結算接納為合資格證券，並且自股份開始在聯交所買賣的日期或香港結算決定的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間交易的交收須於任何交易日後的第二個營業日於中央結算系統內進行。所有中央結算系統的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

本公司已就股份納入中央結算系統作出一切所需安排。

建議諮詢專業稅務意見

閣下如對根據閣下業務營運、住處、居留、公民身份或註冊成立所在地的法律認購、購買、持有或出售或買賣股份所引致的稅務事宜有任何疑問，應諮詢閣下的專業顧問。謹此鄭重聲明，本公司、聯席賬簿管理人、包銷商、彼等各自的董事、代理或顧問或參與全球發售的任何其他人士概不會就認購、購買、持有或出售或買賣股份而引致的任何稅務後果或負債承擔責任。

香港股東名冊及印花稅

所有根據全球發售提出的申請而發行的股份將於本公司在香港存置的股東名冊登記。本公司的股東名冊總冊將由本公司於開曼群島之股份過戶登記總處存置。

買賣登記於本公司香港股東名冊的股份須繳付香港印花稅。

除本公司另行決定外，股份的任何應付港元股息將以普通郵遞方式按各股東的登記地址寄予名列本公司香港股東名冊的股東，郵誤風險概由股東承擔。

超額配發及穩定市場

預計本公司將根據國際包銷協議授出超額配股權予聯席賬簿管理人(代表國際包銷商)，可由聯席賬簿管理人代表國際包銷商行使。有關超額配股權可自上市日期起行使，直至根據香港公開發售遞交申請最後日期起計30日(預期將為二零一一年四月十五日(星期五))為止。根據超額配股權，聯席賬簿管理人可要求本公司按發售價發行及配發最多37,500,000股額外股份，不超過全球發售初步可供認購股份數目的15%，以(其中包括)補足國際發售之超額分配(如有)。倘超額配股權獲行使，本公司將會刊發公佈。

穩定市場為包銷商在部分市場促進證券分銷所採取的一種作法。為穩定市場，包銷商可於指定期間內，在二級市場競投或購買新發行證券，以延遲及在可能情況下阻止證券的首次公開發售價下跌。香港及若干其他司法權區均禁止蓄意壓低市價，而穩定市場的價格亦不得高於發售價。

就全球發售而言，穩定市場經辦人或代其行動的任何人士可超額配發或進行任何其他交易，以求在根據香港公開發售遞交申請的最後日期後的一段限定時間內，穩定或維持股份的市價高於公開市場價格水平。穩定市場活動可包括(i)行使超額配股權；(ii)借股；(iii)在二級市場購買股份；(iv)出售股份以為因上述購買而持有的股份平倉；及／或(v)建議或嘗試以上所述任何事項。任何市場購買均將遵照所有適用法例及法規規定進行。然而，穩定市場經辦人或代其行事的任何人士均無責任進行此等穩定市場的活動。如開展穩定市場活動，將按照穩定市場經辦人或代其行事的任何人士的絕對酌情權進行，並可隨時終止。任何此等穩定市場的活動須在遞交香港公開發售認購申請的最後一日後30日內結束。可予超額配發的股份數目不可超過根據行使超額配股權可予發售的股份數目，即37,500,000股股份，不超過全球發售初步可供認購股份數目的15%(假設超額配股權、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均未獲行使)。

有關本招股章程及全球發售的資料

由於為穩定或維持本公司股份的市場價格而須進行有關交易，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可持有股份好倉。至於好倉的規模、及穩定價格經辦人或代其行事的任何人士持有好倉的時間長短，均由穩定價格經辦人自行酌情決定，且亦難以確定。如果穩定價格經辦人在公開市場沽售股份平倉，則可能會導致股份的市價下跌。

穩定價格經辦人或代其行事的任何人士為支持股份價格而實施的穩定市場措施，其期限不得超過穩定期。該穩定期自股份開始在聯交所買賣當日起至遞交香港公開發售認購申請的最後一日後第30日止。預期穩定期將於二零一一年四月十五日（星期五）或之前結束。因此，市場對本公司股份的需求及其市價均有可能於穩定期結束後下跌。

由穩定價格經辦人或代其行事的任何人士實施任何穩定市場的措施，未必會導致股份的市場價格在穩定期內或之後維持在發售價水平或高於發售價。穩定價格經辦人或代其行事的任何人士，可按等於或低於發售價的價格（即等於或低於承購人或購買者支付的股份價格）競投或在市場上買入股份。

申請認購香港發售股份的程序

申請認購香港發售股份的程序載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節以及有關申請表格。

全球發售的架構及條件

有關全球發售結構（包括其條件）的詳情載於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節。除另有指明外，對本公司於資本化發行及全球發售完成後的任何股權之所有提述均假設超額配股權、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均未獲行使。

貨幣換算

除另有指明外，本招股章程的人民幣及美元金額按以下匯率換算成港元，僅供說明用途：

1.00 港元	:	人民幣0.8432 元
1.00 美元	:	7.7933 港元

並無聲明人民幣、美元或港元金額（視情況而定）應當或可以於相關日期按上述匯率或任何其他匯率換算。

語言

本招股章程是英文版本的中譯文，如與英文版本不符，則以英文版本為準。本招股章程中並無官方英文翻譯的中國法律及法規、政府機關、部門、實體機構、自然人、設施、憑證及稱號等的名稱的英文翻譯為非官方翻譯，僅供參考。如中英文名稱不符，則以中文為準。

四捨五入調整

任何表格或圖表所列示的總計數字與各數額總和之間的任何差異，均因尾數四捨五入而造成。因此，若干表格所列總計數字可能與有關數字之和不同。

董事及參與全球發售的各方

董事

姓名	住址	國籍
----	----	----

執行董事

黃俊康先生	中國 深圳市 福田區 海田路1008號 雅頌居8棟 21樓B室	英國
李志正先生	中國 深圳市 福田區 水榭花都 聽水居3棟 16樓B室	中國
李艷洁女士	香港 銅鑼灣 白沙道 7號3樓	中國
李世佳先生	香港 堅尼地道54-56號 倚雲閣 2樓D室	中國

非執行董事

McCABE Kevin Charles 博士	Franklin Roosevelt Avenue 135, Apt. 44 Brussels 1050 Belgium	英國
-----------------------------------	--	----

McCABE Kevin Charles 博士之替任董事

譚謙女士	香港 半山 麥當勞道35-37號 威豪閣 22樓B室	英國
----------------	--	----

董事及參與全球發售的各方

姓名	住址	國籍
獨立非執行董事		
BROOKE Charles Nicholas 先生 . . .	香港 大潭水塘道88號 陽明山莊 凌雲閣8座 653室	英國
鄭毓和先生	香港 九龍 九龍城 衙前圍道59號 富景台 3樓C室	中國
吳泗宗教授	中國 上海市 通州路188號 188弄8號樓 1901室	中國
參與全球發售的其他各方		
獨家全球協調人及獨家保薦人	麥格理資本證券股份有限公司 香港 中環 港景街一號 國際金融中心一期 18樓	
聯席賬簿管理人及 聯席牽頭經辦人	麥格理資本證券股份有限公司 香港 中環 港景街一號 國際金融中心一期 18樓 香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號 野村國際(香港)有限公司 香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期30樓	

董事及參與全球發售的各方

本公司法律顧問

香港法律
的近律師行
香港
中環
遮打道18號
歷山大廈5樓

美國法律
Latham & Watkins
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第一座41樓

中國法律
通力律師事務所
中國
上海市
銀城中路68號
陸家嘴時代金融中心19樓
200120

開曼群島法律
Conyers Dill & Pearman
Cricket Square
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

包銷商法律顧問

香港及美國法律
普衡律師事務所
香港
中環
花園道1號
中銀大廈21及22樓

中國法律
通商律師事務所
中國
北京
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層
100022

董事及參與全球發售的各方

核數師及申報會計師

畢馬威會計師事務所
香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

物業估值師

戴德梁行有限公司
香港
中環
怡和大廈16樓

收款銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
皇后大道中1號

東亞銀行有限公司
香港
德輔道中10號

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
香港總部及主要營業地點	香港 干諾道中168-200號 信德中心 招商局大廈33樓 3318室
公司網址	<u>www.topspring.com</u> (本網站內的資料並不構成本招股章程的一部分)
公司秘書	陸寶珍，執業會計師、英國特許公認會計師
授權代表	李世佳 香港 堅尼地道54-56號 倚雲閣 2樓D室 陸寶珍 香港 北角 健康邨康勝閣 27樓E室
審核委員會	鄭毓和(主席) McCABE Kevin Charles BROOKE Charles Nicholas
薪酬委員會	黃俊康(主席) 鄭毓和 吳泗宗
提名委員會	黃俊康(主席) 鄭毓和 吳泗宗

公司資料

主要股份過戶登記處	Codan Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
股份過戶登記處香港分處	卓佳證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓
合規顧問	卓怡融資有限公司 香港 中環夏慤道12號 美國銀行中心 6樓606室
主要往來銀行	中國建設銀行深圳田貝支行 中國 深圳市 洪湖路 湖景花園南座裙樓首層 中國農業銀行深圳龍華支行 中國 深圳市 寶安區 龍華鎮人民北路398號 中國工商銀行深圳紅圍支行 中國 深圳市 寶安北路 國際商品交易大廈一層

公司資料

中國民生銀行股份有限公司深圳彩田支行
中國
深圳市
福田區
蓮花支路
公交大廈12樓

中國招商銀行深圳深紡大廈支行
中國
深圳市
華強北路3號
深紡大廈B座1樓

交通銀行深圳華富支行
中國
深圳市
福田區
華富路
中航公寓大廈首層西側

行業概覽

本節所載資料及統計數據部分摘自各種政府官方刊物。該等資料及統計數據未經本公司、獨家保薦人、包銷商及彼等各自的董事、顧問及聯屬人士獨立核實。董事經已合理而謹慎地將該等資料及統計數據進行摘錄及轉載。然而，本公司、獨家保薦人及包銷商、彼等各自的董事及顧問或涉及全球發售的任何其他方人士對該等資料及統計數據的準確性概不發表任何聲明，該等資料及統計數據可能存在不準確、不完整、陳舊或與在中國或外國匯編的其他資料不一致的情況。

中國經濟概覽

自中國政府於二十世紀七十年代末開始實施改革開放以來，中國經濟已有大幅增長。中國於二零零一年加入世界貿易組織進一步加快了中國經濟改革的步伐。中國的國內生產總值從二零零零年的約人民幣99,210億元增長至二零零九年的約人民幣340,510億元，複合年增長率約為14.7%。二零零九年中國實際國內生產總值增長率約為9.1%。

下表載列於所示期間中國的有關經濟統計數據。

中國經濟統計數據

	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 上半年
名義國內生產總值 (人民幣十億)	12,033	13,582	15,988	18,494	21,631	26,581	31,405	34,051	17,284
實際國內生產總值 增長率	9.1%	10.0%	10.1%	11.3%	12.7%	14.2%	9.6%	9.1%	11.1%
人均國內生產總值 (人民幣) ¹	9,398	10,542	12,336	14,185	16,500	20,169	23,708	25,575	不適用
固定資產總投資 (人民幣十億)	4,350	5,557	7,048	8,877	11,000	13,732	17,283	22,460	11,419
固定資產投資增長	16.9%	27.7%	26.8%	26.0%	23.9%	24.8%	25.9%	30.0%	25.0%
外商直接投資 (十億美元)	52.7	53.5	60.6	60.3	63.0	74.8	92.4	90.0	不適用

資料來源：中國國家統計局。

行業概覽

此外，我們進行物業開發及投資的城市於二零零四年至二零一零年上半年間亦經歷了國內生產總值的高速增長。

	二零零四年		二零零五年		二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零九年		二零一零年 上半年
	國內 生產總值	增長率	國內 生產總值	增長率	國內 生產總值	增長率	國內 生產總值	增長率	國內 生產總值	增長率	國內 生產總值	增長率	國內 生產總值
	(人民幣 十億)	(%)	(人民幣 十億)	(%)	(人民幣 十億)	(%)	(人民幣 十億)	(%)	(人民幣 十億)	(%)	(人民幣 十億)	(%)	(人民幣 十億)
中國	15,987.8	17.7	18,493.7	15.7	21,631.4	17.0	26,581.0	22.9	31,404.5	18.1	34,050.7	8.4	17,284.0
常州	110.1	22.1	130.3	18.4	156.9	20.4	188.1	19.9	220.2	17.1	251.9	14.4	142.2
成都	203.1	19.1	237.1	16.7	275.0	16.0	332.4	20.9	390.1	17.4	450.3	15.4	236.4
東莞	180.6	24.3	218.2	20.8	262.7	20.4	315.2	20.0	370.3	17.5	376.3	1.6	193.8
廣州	445.1	18.4	515.4	15.8	607.4	17.8	710.9	17.0	821.6	15.6	911.3	10.9	488.6
杭州	254.3	21.1	294.3	15.7	344.2	17.0	410.0	19.1	478.1	16.6	509.9	6.6	254.1
深圳	428.2	19.4	495.1	15.6	581.4	17.4	680.2	17.0	780.7	14.8	820.1	5.1	421.6
天津	311.1	20.7%	390.6	25.5%	446.3	14.3%	525.3	17.7%	671.9	27.9%	752.2	11.9%	410.6

資料來源：上表為中國國家統計局以及各中國城市統計局數據。若干增長率乃根據資料數據計算。

下表載列所示期間的人均國內生產總值及增長率。

	二零零四年		二零零五年		二零零六年		二零零七年		二零零八年		二零零九年		二零一零年 上半年
	人均國內 生產總值	增長率	人均國內 生產總值	增長率	人均國內 生產總值								
	(人民幣)	(%)	(人民幣)	(%)	(人民幣)	(%)	(人民幣)	(%)	(人民幣)	(%)	(人民幣)	(%)	(人民幣)
中國	12,336	17.0	14,185	15.0	16,500	16.3	20,169	22.2	23,708	17.5	25,575	7.9	不適用
常州	31,665	21.1	31,997	1.0	37,435	17.0	43,695	16.7	50,283	15.1	56,861	13.1	不適用
成都	19,307	17.3	22,139	14.7	25,171	13.7	30,006	19.2	34,873	16.2	39,510	13.3	不適用
東莞	27,554	24.3	33,263	20.7	39,478	18.7	46,027	16.6	53,285	15.8	56,591	6.2	不適用
廣州	45,906	19.6	53,809	17.2	63,100	17.3	71,808	13.8	81,233	13.1	88,834	9.4	不適用
杭州	39,293	19.7	44,853	14.2	51,878	15.7	61,258	18.1	70,832	15.6	74,924	5.8	不適用
深圳	54,236	15.3	60,801	12.1	69,450	14.2	79,645	14.7	89,814	12.8	92,771	3.3	不適用
天津	30,575	19.7%	37,796	23.6%	42,141	11.5%	47,970	13.8%	58,656	22.3%	62,574	6.7%	不適用

資料來源：上表為中國國家統計局及各中國城市統計局數據，二零零四年至二零一零年上半年。若干增長率乃根據資料數據計算。

自二零零四年以來，為了防止中國經濟過熱，並使經濟實現更均衡及可持續的增長，中國政府已採取了多種措施控制中國的貨幣供應、放貸及固定資產投資。尤其是中國政府已採取措施打擊住宅物業市場的投機活動，並增加經濟適用住房的供應。請參閱本招股章程附錄六「主要中國法律及監管規定概要」一節。

行業概覽

中國房地產市場概覽

於二零零九年，中國房地產投資已由二零零四年的人民幣13,160億元大幅增長至人民幣36,240億元，二零零四年至二零零九年期間的複合年增長率為22.5%。

中國國家統計局注意到中國的城市人口已從二零零四年的54,280萬人增至二零零九年的約62,190萬人。同期，城鎮居民人均可支配收入亦從人民幣9,422元增至人民幣17,175元，複合年增長率為12.8%。

中國房地產市場統計數據

	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 上半年
房地產投資總額 (人民幣十億)	779.1	1,015.4	1,315.8	1,590.9	1,942.3	2,528.9	3,120.3	3,624.2	1,974.7
房地產開發中的住宅物業 投資(人民幣十億)	522.8	677.7	883.7	1,086.1	1,363.8	1,800.5	2,244.1	2,561.4	1,369.2
已出售總建築面積 (百萬平方米)	268.1	337.2	382.3	554.9	618.6	773.5	659.7	947.6	394.0
已出售住宅物業建築面積 (百萬平方米)	237.0	297.8	338.2	495.9	554.2	701.4	592.8	861.8	355.0

資料來源：中國國家統計局。

中國已出售商品物業的平均價格從二零零四年的每平方米人民幣2,778元升至二零零九年的每平方米人民幣4,681元，而同期的已出售住宅物業的平均價格從每平方米人民幣2,608元升至每平方米人民幣4,459元。

於二零一零年一月至二零一零年八月期間，中國房地產的投資總額進一步上升至人民幣28,360億元，中國已出售商品物業的平均價格與二零零九年同期相比則保持相對穩定水平，維持於每平方米人民幣5,013元。

中國平均物業價格

	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 上半年
商品物業平均價格 (人民幣/平方米)	2,250	2,359	2,778	3,168	3,367	3,864	3,800	4,681	5,036
住宅物業平均價格 (人民幣/平方米)	2,092	2,197	2,608	2,937	3,119	3,645	3,576	4,459	不適用

資料來源：中國國家統計局。

中國房地產市場監管環境的發展

於二零零六年五月二十四日，建設部、國家發改委、中國人民銀行及其他相關中國政府機關聯合發佈了《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知重申了現行措施，並引入新措施進一步限制大城市住房價格的過快增長，以及促進中國房地產市場的健康發展。該等措施（其中包括）如下：

- 規定任何指定年度當地政府批准的住宅物業發展土地供應中最少有70%土地是供開發中低價位的中小戶型商品房或廉租房；
- 規定於二零零六年六月一日或之後批准或興建的住宅項目的建築面積中最少有70%由套型建築面積為90平方米以下的單位組成，而於該日期前已獲項目批核但未獲建設工程施工許可證的項目須調整其規劃以符合新規定，惟直接隸屬中國中央政府的直轄市及省會城市以及若干城市可因特殊情況而於獲建設部批准後調整該比例；
- 自二零零六年六月一日起，倘相關物業套型建築面積為90平方米或以上，則最低首期付款比例從相關物業購買價的20%提高至30%，並將購買第二套住房的最低首期付款比例提高至購買價的60%；
- 禁止商業銀行向內部資本比率（以內部資金除以相關項目所需項目資金總額計算）低於35%的房地產開發商借貸，限制向持有大量閒置土地及空置商品物業的物業開發商授予或增加循環信貸融資，並禁止商業銀行接受空置3年以上的商品物業作為貸款抵押；
- 由二零零六年六月一日起，倘轉售持有少於五年的物業，全數轉售所得款項將須繳納營業稅；倘個人轉讓購買超過五年的非普通住宅物業，則須按轉讓價與原購買價的差價繳納營業稅。倘個人轉讓購買超過五年的普通住宅物業，則無需繳納營業稅。

於二零零六年五月三十日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。根據該通知，國土資源部強調地方政府必須嚴格執行每年的土地利用總體規劃及土地供應計劃，並加強對非農用土地供應的控制。該通知要求地方政府停止新別墅項目的土地供應，以確保經濟適用住房擁有更充足的土地供應。國土資源部亦要求地方政府徹底調查違法用地情況並於二零零六年十月底前向其遞交調查報告。

行業概覽

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《規範房地產市場外資准入和管理的意見》。該意見列出境外機構或個人於中國投資非自住用途的房地產市場的監管條例，並規定：

- 投資房地產的境外機構或個人須申請成立外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」），並僅可於獲授權的業務範圍內開展業務；
- 投資總額為1,000萬美元或以上的外商投資房地產企業，其註冊資本金不得低於投資總額的50%；
- 新成立的外商投資房地產企業僅可取得有效期為一年的批准證書及營業執照。於支付土地出讓金後，外商投資房地產企業可透過向相關政府部門遞交土地使用權證，取得批准證書及營業執照；
- 外商投資房地產企業的股權及項目轉讓，以及境外投資者收購境內房地產企業，必須首先由商務部或地方商務主管部門審批。透過股權轉讓或收購合資企業中方股權收購境內房地產企業的境外投資者，須以自有資金一次性支付全部購買價；
- 外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得土地使用權證的，或實繳資本未達到項目投資總額35%的，不得辦理境內、境外貸款，國家外匯管理局不予批准該企業的外匯借款結匯；
- 外商投資房地產企業的投資者不得以任何形式於其合資合同或任何其他文件中訂立固定回報或變相固定回報的條款；及
- 境外投資者於中國設立的分支、代表機構（外商投資房地產企業除外）及於中國工作或學習時間超過一年的境外個人可以購買境內的自住商品房。港澳台地區居民和華僑因生活需要，可於中國限購一定面積的自住商品房。

行業概覽

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，自二零零七年二月一日起生效。根據該通知，房地產開發商須根據適用土地增值稅稅率向稅務部門清算其房地產開發項目之相關土地增值稅付款。土地增值稅以有關部門審批的項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。符合下列情形之一的項目須支付土地增值稅：

- 已全部竣工及已完成銷售的房地產開發項目；
- 已轉讓全部未竣工的房地產開發項目；或
- 已轉讓相關的項目土地使用權。

此外，若符合下列情形之一，主管稅務機關可要求物業開發商進行相關土地增值稅清算：

- 已竣工驗收的房地產開發項目，已轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售總建築面積的比例在85%以上，或該比例雖不足85%，但剩餘的可售建築面積已經出租或供開發商自用的；
- 取得銷售（預售）許可證滿三年仍未銷售完畢的項目；
- 開發商已申請註銷稅務登記但未辦理相關土地增值稅清算手續的；或
- 主管稅務機關規定的其他情況。

各省稅務機關可依據通知的規定並結合當地實際情況制定土地增值稅的具體清算管理條例或措施。

於二零零七年九月，中國人民銀行及中國銀監會聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，以進一步規管商業房地產的信用貸款，部分措施包括：

- 對房地產項目資本金（所有者權益）比例達不到35%或未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及／或施工許可證的項目，商業銀行不得發放任何形式的貸款；
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放專門用於繳交土地出讓金的貸款；
- 商業銀行應重點支持借款人購買首套自住住房的貸款需求，且只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放住房貸款；

行業概覽

- 對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以下的，貸款首付款比例不得低於20%；對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的，貸款首付款比例不得低於30%；對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套或第二套以上住房的，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍，而且貸款首付款比例和利率水平應隨套數增加而提高；
- 利用貸款購買的商業用房應為已竣工驗收的房屋；及
- 商業用房購房貸款首付款比例不得低於50%，期限不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。對以「商住兩用房」名義申請貸款的，首付款比例不得低於45%，貸款期限和利率水平按照商業性用房貸款管理規定執行。

於二零零八年一月三日，國務院就增收土地出讓金、制定土地利用優先規劃方案及成立評估優化利用土地系統以及其他措施發佈《關於促進節約集約用地的通知》。該通知敦促充分及有效利用現有建築用地以及保存農業用地，同時亦強調執行現有的土地閒置費規定，其中土地閒置滿一年不滿兩年的，按土地出讓金的20%徵收土地閒置費。該通知進一步敦促金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發面積不足三分之一或投資佔投資總額不足25%的企業，應審慎貸款和核准融資。該通知亦列明有關政府部門將就該等要求制定並出台進一步的法例及法規。

根據上述事項並作出適當及審慎垂詢後，董事認為上述通知的主要目的是透過引入防止企業持有閒置土地的措施提高土地利用效率。在購買地塊作未來發展前，我們均會制定項目開發的時間表。此外，我們在執行開發時間表時亦嚴格遵守相關的法律法規。董事認為上述通知並不會對我們的營運構成任何重大不利影響。

於二零零八年十二月二十九日，財政部及國家稅務總局聯合發佈《財政部、國家稅務總局關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》。該通知規定自二零零九年一月一日至十二月三十一日，個人將購買不足兩年的非普通住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買超過兩年（含兩年）的非普通住房或者不足兩年的普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買超過兩年（含兩年）的普通住房對外銷售的，免征營業稅。

行業概覽

於二零零九年五月二十五日，國務院發佈《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定中低價及中小套型和普通商品住房項目的最低資本金比例為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。

於二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局聯合發佈《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。該通知規定自二零一零年一月一日起，個人將購買不足五年的非普通住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買超過五年(含五年)的非普通住房或者不足五年的普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅；個人將購買超過五年(含五年)的普通住房對外銷售的，免征營業稅。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其要求(其中包括)土地部門深化合同執行監管，嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金。

於二零一零年三月八日，國土資源部發佈《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，其要求(其中包括)市、縣土地部門須確保保障性住房的土地供應充足，並規定保障性住房、棚戶改造及小套型住宅單位建房用地不得低於該市、縣住房建設用地供應總量之70%。通知亦規定市、縣土地部門須禁止欠繳土地出讓金、閒置土地、囤地炒地、不履行土地出讓合同以及土地開發規模超過實際開發能力的房地產開發商參加土地競買；土地出讓成交後，必須在十日內簽訂土地出讓合同，合同簽訂後一個月內必須繳納出讓價款50%的首付款，餘款要按合同繳納，最遲付款時間不得超過合同簽訂後一年。

於二零一零年四月十三日，住房和城鄉建設部發佈《住房和城鄉建設部關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》。該通知規定房地產開發商須於取得預售許可十日內，公開全部準售房源資料以及每套房屋價格。

行業概覽

於二零一零年四月十七日，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》。通知旨在針對不同的購房類型推行差別化信貸政策：對購買首套自住房且套型總建築面積在90平方米或以上的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於30%；對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率不得低於中國人民銀行基準利率的1.1倍；對貸款購買第三套及以上住房的，貸款機構應大幅度提高貸款首付款比例和貸款利率。通知亦強調須加強土地開發監管，要求土地部門限制持有閒置土地進行囤地炒地的房地產開發商購置新土地。

於二零一零年五月二十六日，住房和城鄉建設部、中國人民銀行、中國銀監會聯合發佈《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》。通知規定，借款人購買之住房在符合以下條件時被認定為第二套住房：(1)借款人首次申請利用貸款購買住房，而在擬購房所在地房屋登記信息系統中其家庭（通知中規定為包括借款人、配偶及未成年子女）已登記有住房，(2)借款人已利用貸款購買過住房，又再次申請貸款購買住房的，或(3)貸款人通過查詢征信記錄、面談等形式的盡職調查，確信借款人家庭已有住房的。對不能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申請住房貸款的，貸款人按第二套（及以上）的住房信貸政策執行。

二零一零年九月二十一日，國土資源部、住房和城鄉建設部發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》。通知要求有關政府部門(i)強化土地供應及住房建設的年度計劃監管；(ii)加快推進住房用地供應及建設的審批程序；(iii)加強對出讓住房用地的監管；(iv)加強住房用地供應及建設的監管；及(v)加強對違法行為的監督與調查。該通知規定，土地管理部門必須禁止從事犯罪行為（如透過偽造官方文件取得土地使用權），或涉及違法活動（如非法轉讓土地使用權）或由於公司過失而導致其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相關房地產開發商及彼等的控股股東參與土地競價活動，直至上述行為得到糾正為止。根據通知，所有住房項目須於自相關土地分配決議或土地出讓合同載明的土地遞交日期起一年內開始動工，且須於有關項目開始動工起三年內完成。通知亦規定，在土地獲批後，倘未取得政府的正式批准，任何公司或個人均不得更改有關土地規劃及建設的條件。倘申請更改土地規劃條件的房地產開發商並無按計劃日程開始興建，土地部門須收回土地並將土地使用權以競價、拍賣及掛牌的程序重新出讓予第三方。

行業概覽

二零一零年九月二十九日，中國人民銀行和中國銀監會發佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》。通知要求各商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套及以上住房貸款。通知亦要求各商業銀行對不能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暫停發放購房貸款。對於購買首套住房而言，首付款至少須達到相關物業購買價的30%。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、拖延物業項目開盤銷售時間以進行投機行為的房地產開發商，各商業銀行須停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部發佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》。通知規定，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭（成員範圍包括購房者、配偶以及未成年子女）唯一住房的，減半徵收契稅。對個人購買總建築面積低於90平方米（包括總建築面積為90平方米）普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，按1%稅率徵收契稅。對出售自有住房並在1年內重新購房的購房者全額徵收個人所得稅。

根據國土資源部於二零一零年十二月十九日發佈的《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，用於房地產開發之土地使用權出讓必須嚴格遵守「招標拍賣掛牌出讓」制度。倘一幅土地閒置一年以上，或有關土地開發商違反有關土地出讓合同條款或違反有關法律法規，則該開發商將被取消通過投標取得土地的資格。該通知亦對房地產開發用地的使用加強了監管。對於保障性住房用地改變用地性質用於商品房開發的，政府必須依法收回開發商的土地使用權，沒收其所有違法所得（如有）。於收回土地後，相關土地使用權將由相關土地資源主管部門重新招標拍賣掛牌出讓。

根據住房和城鄉建設部與國家外匯管理局於二零一零年十一月四日發佈的《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，境外個人在中國只能購買一套用於自住的住房。在中國設立分支、代表機構的境外機構只能在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。

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；

行業概覽

- 一九九七年 中國政府頒佈法規，規定合法登記的房屋所有權受法律保護。
- 一九九八年 中國政府廢除國家分房政策。
- 廣東省政府頒佈有關廣東省商品房預售的行政法規。
- 一九九九年 中國政府將按揭貸款期限的上限延長至三十年。
- 中國政府將按揭貸款額的上限由70%上調至80%。
- 中國政府制定二手房市場的銷售程序。
- 二零零零年 中國政府頒佈法規，對建築項目的質量標準化，並制定建築質量管理框架。
- 二零零一年 中國政府頒佈有關商品房銷售的法規。
- 二零零二年 中國政府頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》。
- 中國政府廢除對國內和海外購房者的雙重機制。
- 二零零三年 中國政府頒佈條例加大對房地產貸款的監管，以降低相關的信貸及系統風險。
- 國務院頒佈《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》。
- 二零零四年 國務院發佈通知，將開發商在房地產開發項目（經濟適用房除外）中的自有資金比例由佔預期總投資的20%上調至35%。
- 建設部修訂《城市商品房預售管理辦法》。
- 中國銀監會頒佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，以進一步加強商業銀行對房地產貸款的風險管理。

行業概覽

二零零五年 中國政府制定其他措施以抑制房地產市場的投機活動，例如將部分房價上漲過快的城市的最低首付比例上調至總購買價的30%，取消房貸優惠利率，就出售購買後不到兩年的住房的所得款項徵收5%的營業稅及禁止轉售未竣工物業。

二零零六年 中國政府進一步實施有關土地供應、銀行貸款及其他方面的措施以抑制房價上漲過快、鼓勵發展中低端住房及促進中國物業行業的健康發展。

二零零七年 中國政府頒佈法規，上調年度土地使用稅，並對外資企業徵收土地使用稅。

國土資源部發出指示，規定除非整幅土地的所有土地出讓金已根據土地出讓合同全數支付，否則不得發放土地使用權證，此舉實際上制止了分期發放土地使用權證的行為。

中國全國人大於二零零七年三月十六日頒佈《物權法》，以國家法律的形式提供物權保護機制。

中國政府修訂《外商投資產業指導目錄》，自二零零七年十二月一日起生效。根據經修訂的目錄，「普通住宅開發及建設」由鼓勵外商投資產業轉為允許外商投資產業，及「土地成片開發；高檔酒店、別墅、高檔寫字樓和國際會展中心的建設、經營；二手房交易及房地產中介及經紀公司」被列為限制外商投資產業。

於二零零七年十二月三十日，國務院辦公廳下發《關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通告》，規定農村住宅用地只能可分配給本村村民，城鎮居民不得到農村購買宅基地、農民住宅或小產權房。單位和個人不得非法租用、佔用農民集體所有土地搞房地產開發。

二零零八年 國務院於二零零八年一月三日下發《關於促進節約集約用地的通知》，規定對土地開發及閒置土地規管實施更嚴格的監管。

二零零八年二月七日，國務院頒佈《土地調查條例》，規定每十年進行一次全國土地調查及每年進行土地變更調查。

行業概覽

國土資源部頒佈新法規，對非法使用土地資源實施懲罰並加強對土地供應的監管。

二零零八年十月，中國人民銀行將首付比例下調至相關物業購買價的20%，及將購買總建築面積低於90平方米的首套住房按揭貸款利率下限下調至中國人民銀行基準利率的70%。

二零零八年十月二十二日，國務院、財政部及國家稅務總局聯合下發通知，決定下調房地產交易稅費。

二零一零年

二零一零年三月八日，國土資源部頒佈了旨在確保保障性住房擁有充足土地供應的措施。

於二零一零年四月十七日，國務院宣佈其決定就各種不同類型的購買實施不同的信貸政策。

二零一零年九月二十一日，國土資源部及住房和城鄉建設部頒佈措施，要求有關政府部門(i)強化土地供應及住房建設的年度計劃監管；(ii)加快推進住房用地供應及建設的審批程序；(iii)加強對出讓住房用地的監管；(iv)加強住房用地供應及建設的監管；及(v)加強對違法行為的監督與調查。

有關住房體制改革及近期監管動向的其他資料，請參閱本招股章程附錄六「主要中國法律及監管規定概要」一節。

住房體制改革，連同中國經濟增長、按揭貸款市場的興起及城市化，是中國房地產市場形成及持續發展的主要因素。上述措施以及政府的其他住房體制改革措施將繼續鼓勵中國的個人買房。根據中國國家統計局發佈的資料，中國的城市化率(即城市人口的比例)由二零零二年的約39.1%升至二零零九年的約46.6%。中國城市人口的增長或將令住房需求上升。下表載列於所示期間中國的城市化率。

	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 上半年
城市人口(百萬)	502.1	523.8	542.8	562.1	577.1	593.8	606.7	621.9	不適用
總人口(百萬)	1,284.5	1,292.3	1,299.9	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0	1,334.7	不適用
城市化率(%)	39.1	40.5	41.8	43.0	43.9	44.9	45.7	46.6	不適用

資料來源：中國國家統計局。

行業概覽

若干主要城市概況

常州

常州位於江蘇省南部，地處長江三角洲地區的中心，其西部、西北部、東部及南部分別與省會南京、鎮江、無錫以及上海與浙江省接壤。由常州乘列車前往上海及南京分別需約兩個小時及約一個半小時。滬寧鐵路、滬寧高速公路及京杭大運河均通過常州。常州將成為京滬高鐵為數不多的站點之一。京滬高鐵於二零一一年竣工後，預計從常州到上海約需半個小時，從常州到北京則約需四個小時。作為一個先進的製造業基地，其五大「支柱」產業為機械、電子及信息技術、可再生能源、新型材料及生物製藥。

近年來，常州的經濟增長一直保持強勁勢頭，二零零九年名義國內生產總值較二零零八年增長14.4%至人民幣2,519億元。在福布斯「二零零八年中國內地最佳商業城市」的排名中，常州位列第九。於二零零九年，全市共批准237個外資項目，利用國外直接投資金額約22.6億美元，較二零零八年增長10.9%。截至二零零九年年底，共有104個國家及地區的3,100多家外資企業落戶常州，其中49家為財富五百強企業。

常州經濟統計數據

	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 上半年
名義國內生產總值 (人民幣十億)	90.1	110.1	130.3	156.9	188.1	220.2	251.9	142.2
實際國內生產總值增長率 . . .	14.5%	15.5%	15.1%	15.2%	15.6%	12.4%	11.7%	14.0%
人均國內生產總值(人民幣) . .	26,149	31,665	31,997	37,435	43,695	50,283	56,861	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣)	11,303	12,867	14,589	16,649	19,089	21,592	23,751	13,411
零售銷售(人民幣十億)	28.1	32.4	44.4	51.6	61.1	75.8	90.1	50.3
零售銷售年增長率 ¹	12.8%	15.3%	37.0%	16.2%	18.4%	24.1%	18.9%	18.0%
房地產投資(人民幣十億) . . .	5.3	9.8	11.4	17.1	22.5	30.9	30.6	17.0

資料來源：常州市統計局。

根據常州市統計局發佈的二零零九年統計報告，房地產項目的投資額共計約人民幣306億元。二零零九年出售的住宅物業總建築面積約為7,900,000平方米。於二零零九年，常州市零售銷售增長18.9%至人民幣901億元。

下表載列所示期間常州有關住宅物業市場的主要統計數據：

	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 上半年
住宅								
已竣工建築面積(千平方米) . .	1,906	1,878	3,978	2,976	4,862	5,417	不適用	不適用
在建建築面積(千平方米) . . .	4,892	7,450	9,538	13,506	17,000	18,442	不適用	不適用
已售建築面積(千平方米) . . .	1,705	1,967	3,633	4,079	5,145	4,255	7,872	不適用

資料來源：常州市統計局，江蘇省統計局。

附註：

1 比率乃根據資料數據計算。

成都

成都為四川省省會，是中國西南部最重要的經濟及交通樞紐之一，亦被視為中國西南部最富裕的城市之一。相對廉價的勞動力、龐大的市政區域、成熟的產業基礎及優惠投資政策令成都受益，亦為外國投資者提供了巨大的商機。成都接近四川省中心，其東北部、東南部、南部及西南部分別與德陽市、資陽市、眉山市及雅安市接壤。

於二零零九年，成都的國內生產總值增長率為15.4%。根據成都市統計局發佈的資料，該市二零零八年至二零零九年的零售銷售及城鎮居民人均可支配收入分別增長20.3%及10.1%。該等增長乃受惠於當地商業、金融業及工業的持續發展以及巨大的技術及研發實力。多項優惠政策亦有助推動成都的經濟及投資發展。此外，成都亦受惠於中國中央政府鼓勵投資、外部專家、外國貸款及私人資金進入中國西部的西部大開發計劃。該計劃旨在促進西部發展，並縮小沿海地區與西部城市之間的經濟差距。根據西部大開發計劃，政府對該地區的國內外投資項目徵收較低的稅費及土地使用費，以鼓勵投資。

作為中國西南部最大的鐵路樞紐，成都經營著四條重要的鐵路干線，包括成渝、寶成、成昆及成都—達州。憑藉獨特的戰略位置及成熟的鐵路網絡，成都與中國其他主要城市建立了便捷的運輸通道。目前，成都正規劃七條地鐵干線，全長約274公里。北起紅花堰，南至孵化園（全長16公里）的地鐵1號線一期工程目前正在施工中。

成都經濟統計數據

	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 上半年
名義國內生產總值 (人民幣十億)	170.5	203.1	237.1	275.0	332.4	390.1	450.3	236.4
實際國內生產總值增長率 . . .	13.0%	13.6%	13.5%	13.8%	15.3%	12.1%	14.7%	16.8%
人均國內生產總值(人民幣) ¹ .	16,454	19,307	22,139	25,171	30,006	34,873	39,510 ¹	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣)	9,641	10,394	11,359	12,789	14,849	16,943	18,659	10,715
零售銷售(人民幣十億)	77.6	88.1	100.6	115.5	135.7	162.2	195.0	117.6
零售銷售年增長率 ²	9.4%	13.5%	14.2%	14.9%	17.5%	19.5%	20.2%	18.7%
房地產投資(人民幣十億) . . .	24.5	30.9	45.2	61.4	90.5	91.3	94.5	60.2

資料來源：成都市統計局。

附註：

1 二零零九年人均國內生產總值乃按國內生產總值除以人口總數計算，而其他年度之人均國內生產總值則摘錄自二零零七年及二零零九年中國房地產統計年鑒。

2 比率乃根據資料數據計算。

行業概覽

根據成都市統計局發佈的二零零九年統計報告，於二零零九年，成都房地產項目的投資額共計約人民幣945億元。於同一年，成都出售的住宅物業總建築面積約為2,530萬平方米。

下表載列所示期間成都有關住宅、零售及寫字樓物業市場的主要統計數據：

	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 上半年
住宅								
已竣工建築面積(千平方米)...	8,957	7,005	5,977	9,592	8,853	10,265	13,771	6,152
已售建築面積(千平方米)...	8,973	6,842	11,099	14,822	20,848	13,574	25,320	9,250
平均價格(人民幣/平方米)...	1,908	2,224	2,870	3,499	4,198	4,778	4,875	5,768
零售								
已竣工建築面積(千平方米)...	815	1,151	1,237	1,522	1,073	682	646	368
平均價格(人民幣/平方米)...	4,766	5,045	7,083	6,583	6,255	6,562	8,751	9,554
寫字樓								
已竣工建築面積(千平方米)...	155	171	80	152	167	268	350	11
平均價格(人民幣/平方米)...	3,383	4,272	5,146	4,667	5,837	6,788	5,881	9,261

資料來源：二零零七年及二零零九年中國房地產統計年鑒，成都市統計局。

截至二零一零年六月三十日止六個月，成都市已竣工的總住宅建築面積為620萬平方米，已售的總住宅建築面積為930萬平方米，平均售價為每平方米人民幣5,768元。此外，同期已竣工的總零售建築面積及總寫字樓建築面積分別為368,000平方米及11,000平方米。

東莞

東莞市北臨廣州，南接深圳，位於廣東省的中南部及珠江三角洲的東部。東莞市是許多鐵路線路的交匯點，包括廣深高速鐵路及京九鐵路。東莞鐵路口岸是國家一類鐵路客運口岸，從北京及上海開往九龍的過境列車乘客要在此辦理出入境手續。

東莞的經濟於過去數年間發展迅速，二零零九年的名義地區生產總值為人民幣3,763億元，實際地區生產總值較前一年增長5.3%。根據東莞市統計局的資料，於二零零八年至二零零九年，該市的零售銷售及城鎮居民人均可支配收入分別增長14.1%及9.1%。

行業概覽

東莞經濟統計數據

	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 上半年
名義國內生產總值 (人民幣十億)	145.3	180.6	218.2	262.7	315.2	370.3	376.3	193.8
實際國內生產總值增長率 . . .	20.5%	21.0%	19.4%	19.2%	18.2%	14.0%	5.3%	12.1%
人均國內生產總值(人民幣) . .	22,174	27,554	33,263	39,478	46,027	53,285	56,591	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣)	18,471	20,526	22,882	25,320	27,025	30,275	33,045	19,634
零售銷售(人民幣十億)	37.0	42.6	50.0	58.5	69.6	83.8	95.6	53.6
零售銷售年增長率 ¹	15.1%	15.3%	17.2%	16.9%	19.0%	20.5%	14.1%	14.8%
房地產投資(人民幣十億) . . .	5.5	11.4	14.4	16.4	20.9	27.1	27.8	10.6

資料來源：東莞市統計局。

下表載列所示期間東莞有關住宅物業市場的主要統計數據：

	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 上半年
住宅								
已竣工建築面積(千平方米) . .	2,220	1,264	1,152	1,141	1,119	3,952	不適用	不適用
已售建築面積(千平方米) . . .	1,419	1,424	2,972	3,530	5,411	4,680	5,857	不適用

資料來源：東莞市統計局，廣東省統計局。

杭州

浙江省省會杭州是一座以文化遺產及自然風光聞名的歷史名城，為華東經濟圈中僅次於上海的第二大城市。市中心位於西湖的東面及北面，及錢塘江東北面，距離上海西南約180公里。二零零九年實收外國資本為40.1億美元，按年增長21%。杭州自二零零四年至二零零八年連續五年名列《福布斯》雜誌中國商業城市榜榜首。

二零零九年，杭州國內生產總值為人民幣5,099億元，於中國所有城市中名列第八。同期，杭州的人均國內生產總值亦大幅增加至人民幣74,924元。於二零零八年至二零零九年間，杭州的房地產投資及城鎮居民人均可支配收入分別錄得14.5%及11.5%的平均年增長。

滬杭高速鐵路項目目前引起各方關注，該項目最終於二零零八年七月獲中央政府審批，投資金額為人民幣276億元。該高速鐵路線將從上海虹橋站延伸至杭州東站，全長約135公里，列車平均時速將達300公里。預計該高速鐵路將使來往兩地的時間縮短至約30分鐘。杭州地鐵線項目於二零零七年末動工，目前正在興建杭州地鐵一號線，全長58公里，沿線設有39個站，連接杭州市中心以及其衛星城下沙、臨平及江南。地鐵一號線預計於二零一一年底開始營運。

附註：

1 比率乃根據資料數據計算。

行業概覽

杭州經濟統計數據

	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 上半年
名義國內生產總值(人民幣十億) . . .	210.0	254.3	294.3	344.2	410.0	478.1	509.9	254.1
實際國內生產總值增長率	15.2%	15.0%	13.0%	14.3%	14.6%	11.0%	10.0%	12.4%
人均國內生產總值(人民幣)	32,819	39,293	44,853	51,878	61,258	70,832	74,924	不適用
城鎮居民人均可支配收入(人民幣)	12,898	14,565	16,601	19,027	21,689	24,104	26,864	16,813
零售銷售(人民幣十億)	74.3	85.5	97.5	111.2	129.6	155.8	180.5	101.3
零售銷售年增長率 ¹	12.4%	15.2%	14.0%	14.0%	16.5%	20.2%	15.8%	20.2%
房地產投資(人民幣十億)	25.9	32.9	41.1	44.3	51.9	61.5	70.5	35.1

資料來源：杭州市統計局。

根據杭州統計局二零零九年統計報告，杭州於二零零九年投資於房地產項目的金額共計約人民幣705億元。二零零九年出售之物業總建築面積約為14,400,000平方米。二零零八年至二零零九年，杭州的房地產投資按年錄得14.5%之穩步增長。根據杭州統計局統計，於二零一零年一月至二零一零年八月期間，已竣工、在建及已出售的總住宅建築面積分別為380萬平方米、3,640萬平方米及410萬平方米。

下表載列所示期間杭州有關住宅、零售及寫字樓物業市場的主要統計數據：

	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 上半年
住宅								
已竣工建築面積(千平方米)	5,540	5,129	7,054	6,263	7,716	7,727	5,821	2,454
在建建築面積(千平方米)	19,047	26,421	33,158	34,843	36,143	36,234	36,588	32,692
已售建築面積(千平方米)	4,711	5,095	6,207	6,800	10,437	6,770	13,010	2,899
平均價格(人民幣/平方米)	3,657	3,884	5,454	5,967	7,432	8,212	10,938	不適用
零售								
已竣工建築面積(千平方米)	791	986	736	517	763	574	不適用	不適用
平均價格(人民幣/平方米)	6,003	6,606	6,481	8,931	9,548	8,332	不適用	不適用
寫字樓								
已竣工建築面積(千平方米)	336	310	575	345	408	590	不適用	不適用
平均價格(人民幣/平方米)	5,322	7,011	8,221	8,672	10,411	11,401	不適用	不適用

資料來源：二零零七年及二零零九年中國房地產統計年鑒，杭州市統計局。

深圳

深圳地處華南地區的廣東省境內，緊鄰香港北面，是中國第一個經濟特區城市。深圳因其與香港的密切聯繫而吸引了大量的外商直接投資。二零零九年，深圳的外商直接投資

附註：

1 比率乃根據資料數據計算。

共計41.6億美元。深圳已躋身世界第四大最繁忙的集裝箱港口城市、主要的製造業中心，並擁有如華為技術有限公司、騰訊控股有限公司及中興通訊股份有限公司等數家中國高科技公司。

深圳為中國的龍頭城市之一，二零零九年年度全市生產總值錄得人民幣8,200億元，總人口達890萬人。其二零零九年人均全市生產總值錄得人民幣92,771元（為中國主要城市的最高水平），亦提前兩年實現深圳市「十一五規劃」的目標。二零零九年，深圳的零售銷售以15.8%的速度增長，城鎮居民人均可支配收入增長9.4%至人民幣29,245元。深圳亦成為全球第四大貨櫃港口城市，排名僅次於上海、新加坡及香港。深圳連續四年被中國社科院評為整體競爭力最強的大陸城市。此外，二零一零年十月，深圳被《財富》雜誌評為中國三座最佳新興商業城市之一。

二零一零年六月二日，深圳市第五屆人民代表大會舉行了新聞發佈會並宣佈了國務院已批准及同意將寶安區和龍崗區納入經濟特區範圍。二零一零年七月一日，獲得國務院批准的經濟特區擴大計劃開始實施。該計劃將經濟特區的面積由原先的396平方公里擴大到1,952平方公里，即擴大到之前面積的五倍。

深圳正大力完善其交通基礎設施，且根據深圳市「十一五規劃」，該市將於「十一五規劃」期間大幅加強基礎設施建設，預計僅投資於基礎設施的總額便達人民幣2,160億元。深圳地鐵二期預期將於二零一一年之前竣工，屆時深圳地鐵總長度將約178公里。深圳地鐵一期目前已在營運中，而二期的東延線預期將於二零一一年六月之前開始營運。深圳亦致力透過以龍華為中途站的廣深港高速鐵路實現跨界商業往來的連接。於最後實際可行日期，深圳最大的基礎設施投資深圳北站為綜合交通樞紐，預計將於二零一一年竣工。深圳北站建成後，預計到達廣州、武漢及北京分別僅需25分鐘、3小時及8小時。高速鐵路的廣深路段及穗港路段預計將分別於二零一二年及二零一五年竣工。因此，深圳預期將成為香港的「衛星城市」。該計劃包括推進深圳與香港間的經濟合作，並旨在於二零二零年之前將港深都會發展成全球次於紐約及東京的第三大都會（就地區生產總值而言）。

行業概覽

深圳經濟統計數據

	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 上半年
名義國內生產總值 (人民幣十億)	358.6	428.2	495.1	581.4	680.2	780.7	820.1	421.6
實際國內生產總值增長率 . . .	19.2%	17.3%	15.1%	16.6%	14.8%	12.1%	10.7%	11.6%
人均國內生產總值(人民幣) . .	47,029	54,236	60,801	69,450	79,645	89,814	92,771	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣)	25,936	27,596	21,494	22,567	24,301	26,729	29,245	不適用
零售銷售(人民幣十億)	109.5	125.1	143.8	167.1	191.5	225.2	259.9	140.4
零售銷售年增長率 ¹	16.3%	14.2%	15.0%	16.2%	14.6%	17.6%	15.4%	16.1%
房地產投資(人民幣十億) . . .	41.3	43.2	42.4	46.2	46.1	44.0	43.7	20.6

資料來源：深圳市統計局。

根據深圳統計局二零零九年統計報告，深圳於二零零九年投資於房地產項目的金額共計約人民幣437億元。總建築面積約為6,600,000平方米的住宅物業已於二零零九年出售。

下表載列所示期間深圳有關住宅、零售及寫字樓物業市場的主要統計數據：

	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 上半年
住宅								
已竣工建築面積(千平方米) . .	8,166	5,301	7,044	5,819	4,371	4,438	2,695	不適用
在建建築面積(平方米)	20,729	24,876	21,526	21,574	21,778	22,061	20,875	18,119
已售建築面積(千平方米) . . .	3,581	3,430	10,198	6,862	5,003	4,136	6,603	1,351
平均價格(人民幣/平方米) . . .	5,793	6,385	6,996	8,848	13,370	12,823	14,858	不適用
零售								
已竣工建築面積(千平方米) . .	956	710	967	1,266	740	598	不適用	不適用
平均價格(人民幣/平方米) . . .	12,957	11,455	15,083	14,357	19,103	11,469	20,827	不適用
寫字樓								
已竣工建築面積(千平方米) . .	244	431	187	368	324	275	不適用	不適用
平均價格(人民幣/平方米) . . .	9,072	8,833	12,375	16,098	22,535	19,071	23,920	不適用

資料來源：二零零七年及二零零九年中國房地產統計年鑒，深圳市統計局，深圳市規劃和國土資源委員會。

於二零一零年一月至二零一零年七月期間，該市已出售總住宅建築面積約為150萬平方米。

附註：

¹ 比率乃根據資料數據計算。

行業概覽

天津

天津位於華北地區，並為中國中央政府四個直轄市之一。天津位於北京東南方，距離為137公里，乘坐火車約30分鐘即可到達。天津亦與河北省接壤，並東臨渤海。

天津的經濟於過去數年出現強勁增長，二零零九年的名義地區生產總值達到人民幣7,522億元，較二零零八年增長16.5%。根據天津市統計局的資料，於二零零八年至二零零九年，該市零售銷售及城鎮居民人均可支配收入的增長率分別為16.9%及10.2%。

天津經濟統計數據

	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 上半年
名義國內生產總值 (人民幣十億)	257.8	311.1	390.6	446.3	525.3	671.9	752.2	410.6
實際國內生產總值增長率(%)	14.8%	15.8%	14.9%	14.7%	15.5%	16.5%	16.5%	18.0%
人均國內生產總值(人民幣) . .	25,544	30,575	37,796	42,141	47,970	58,656	62,574	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣)	10,313	11,467	12,639	14,283	16,357	19,423	21,402	11,318
零售銷售(人民幣十億)	92.2	104.5	119.0	135.7	160.4	207.9	243.1	139.4
零售銷售年增長率 ¹	-2.0%	13.3%	13.9%	14.0%	18.2%	29.6%	16.9%	19.0%
房地產投資(人民幣十億) . . .	27.1	30.7	37.2	45.7	53.6	68.0	78.7	27.1 ²

資料來源：天津市統計局。

下表載列所示期間天津有關住宅、零售及寫字樓物業市場的主要統計數據：

	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年 上半年
住宅								
已竣工建築面積(千平方米) . .	7,507	10,145	12,710	13,090	13,986	14,925	15,808	不適用
已售建築面積(千平方米) . . .	7,206	7,961	12,644	13,325	14,018	11,354	14,615	255
平均價格(人民幣/平方米) . . .	2,393	2,950	3,987	4,649	5,576	5,598	6,605	11,235
零售								
已竣工建築面積(千平方米) . .	894	432	1,211	1,393	1,336	1,877	1,159	不適用
平均價格(人民幣/平方米) . . .	4,141	5,795	4,725	6,259	8,879	10,338	8,956	8,755
寫字樓								
已竣工建築面積(千平方米) . .	415	324	393	437	495	482	837	不適用
平均價格(人民幣/平方米) . . .	6,287	5,552	5,022	6,171	7,412	9,783	11,133	11,028

資料來源：二零零七年及二零零九年中國房地產統計年鑒、天津市統計局，天津市國土資源和房屋管理局

附註：

¹ 百分比乃根據資料數據計算。

² 截至二零一零年五月。

本公司歷史及發展

概覽

本公司的創始人、主席兼行政總裁黃先生於中國及香港的房地產行業擁有逾20年的經驗。本公司立足於香港及深圳，在黃先生的領導下於二零零一年開始在深圳從事房地產物業開發業務，專注於長三角及珠三角地區發展及營運城市多功能綜合體及發展及銷售高檔住宅物業。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／可租賃建築面積約為230萬平方米，該等項目已訂立土地出讓合同及／或取得土地使用權，而尚未訂立土地出讓合同的項目之淨可銷售／可租賃建築面積約為80萬平方米。

下表載列往績記錄期間我們的項目控制權的變動概覽：

項目 (附註1)	最終控制方			
	於	於	於	於
	二零零七年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 九月三十日
常州萊蒙都會	黃先生	黃先生	黃先生	黃先生
深圳水榭山	黃先生	黃先生	黃先生	黃先生
深圳水榭春天(一至三期)	黃先生	黃先生	黃先生	黃先生
深圳水榭花都	黃先生	黃先生	黃先生	黃先生
東莞萊蒙商業中心	黃先生	黃先生	黃先生	黃先生
深圳水榭藍灣	黃先生	黃先生	黃先生	黃先生
常州萊蒙城(附註2)	黃先生	黃先生	黃先生	黃先生
杭州萊蒙商業中心(附註3)	黃先生及 思嘉伯集團	黃先生	黃先生	黃先生
深圳水榭春天(四至六期)(附註4)	黃先生	黃先生	黃先生	黃先生
成都萊蒙置地廣場(附註5)	思嘉伯集團	黃先生	黃先生	黃先生
太湖水榭山	不適用	不適用	黃先生	黃先生
杭州水榭山	不適用	不適用	黃先生	黃先生
深圳水榭明天	不適用	不適用	不適用	黃先生
天津萊蒙城	不適用	不適用	不適用	(附註6)

附註：

- 由於我們於上海寶山及昆明水榭花都的權益已於往績記錄期間出售予獨立第三方，因此上表並未包括這兩個項目於往績記錄期間的控制權變動。
- 自二零零六年十二月起，常州萊蒙城及其項目公司(常州水榭花都)的60%權益一直由我們的附屬公司深國投地產持有。
 - 於二零零八年一月，該項目的40%權益由萊蒙鵬源集團有限公司(一間由黃先生間接全資擁有的公司)轉讓予萊蒙鵬源國際。有關萊蒙鵬源國際之進一步詳情，請參閱下文附註3。
 - 由於黃先生於往績記錄期間一直控制及負責管理常州水榭花都，因此常州水榭花都於往績記錄期間的業績已併入本集團的業績。

歷史、重組及企業架構

3. (a) 於二零零五年十二月，黃先生（透過萊蒙鵬源集團有限公司）及思嘉伯集團成立了一間雙方各持有50%權益的合營企業萊蒙鵬源國際，旨在透過共同控制實體合作開發項目。萊蒙鵬源國際成立之時，思嘉伯集團以現金方式向萊蒙鵬源國際注資，而黃先生則以其於杭州萊蒙商業中心的全部權益及股東貸款的方式向萊蒙鵬源國際注資。杭州萊蒙商業中心及該項目之控股公司（萊蒙余杭及萊蒙國際（余杭））當時由黃先生及思嘉伯集團共同控制。
- (b) 於二零零八年六月，Original TSI（一間當時由黃先生全資擁有的公司，並已間接持有萊蒙鵬源國際50%的權益）透過一間全資附屬公司從思嘉伯集團收購萊蒙鵬源國際剩餘50%的權益。思嘉伯集團將其於萊蒙鵬源國際已發行股本的全部權益連同其向萊蒙鵬源國際及其附屬公司提供的若干股東貸款413,523,021港元轉換為於Original TSI的15%股權（「二零零八年收購」）。
- (c) 自二零零八年收購完成後，杭州萊蒙商業中心及上述該項目的控股公司一直由黃先生控制及管理，且該等公司之業績已併入本集團的業績。
4. (a) 於二零零七年十二月之前，黃先生持有深圳龍華3至5號地的全部權益。
- (b) 於二零零七年十二月，深圳龍華3至5號地之全部權益由萊蒙鵬源集團有限公司（一間由黃先生間接全資擁有之公司）轉讓予萊蒙鵬源國際。
- (c) 於二零零七年十二月至二零零八年六月期間，儘管黃先生持有深圳龍華3至5號地的50%權益，惟黃先生一直控制及負責管理該項目及該項目的控股公司（萊蒙房地產（深圳）、龍華及東冠）。在此基礎上，該等公司於往績記錄期間之業績已併入本集團的業績，且該等公司於該期間內一直被視為本集團之附屬公司。
5. (a) 於二零零七年十二月之前，思嘉伯集團持有成都萊蒙置地廣場全部權益。
- (b) 於二零零七年十二月，思嘉伯集團將其於成都萊蒙置地廣場之權益轉讓予萊蒙鵬源國際。緊隨其後，黃先生透過其於萊蒙鵬源國際的50%間接權益於該項目持有權益。
- (c) 於二零零七年十二月至二零零八年六月期間，儘管黃先生持有成都萊蒙置地廣場50%權益，惟思嘉伯集團一直控制及負責管理該項目及該項目的控股公司（Fortune Mega、Scarborough China及萊蒙置業（成都））。
- (d) 於二零零八年收購完成之後，Original TSI間接購得成都萊蒙置地廣場全部權益。自此，成都萊蒙置地廣場及該項目的上述控股公司由黃先生控制及管理，且該等公司之業績已併入本集團的業績。
6. 天津萊蒙城的項目公司為天津靜海項目合營公司及其全資附屬公司天津海吉星。於最後實際可行日期，本集團持有天津靜海項目合營公司40%的股本權益。

歷史、重組及企業架構

下表載列我們項目的重要性(就該等項目於往績記錄期間的物業銷售總營業額、公允價值收益及總建築面積而言)：

項目(附註1)	佔物業銷售總營業額的百分比(%)				公允價值收益(千港元)				於二零二零年九月三十日的總建築面積(平方米)
	截至二零零七年十二月三十一日止年度	截至二零零八年十二月三十一日止年度	截至二零零九年十二月三十一日止年度	截至二零一零年九月三十日止九個月	截至二零零七年十二月三十一日止年度	截至二零零八年十二月三十一日止年度	截至二零零九年十二月三十一日止年度	截至二零一零年九月三十日止九個月	
	常州萊蒙都會	85.5	0.7	30.3	68.70	42,383	5,154	139,659		12,009	568,911
深圳水榭山	—	44.3	40.2	—	—	—	—	—	131,270
深圳水榭春天(一至三期)	—	—	—	—	—	—	—	—	373,938
深圳水榭花都	14.0	1.0	0.4	1.10	7,763	1,884	6,645	909	294,638
東莞萊蒙商業中心	—	53.9	2.2	0.60	—	172,485	25,728	1,289	79,679
深圳水榭藍灣	—	—	—	—	—	—	—	—	23,000
常州萊蒙城	—	—	26.9	29.60	—	—	—	—	1,362,365
杭州萊蒙商業中心(附註2)	不適用(附註2)	—	—	—	不適用(附註3)	(26,656)	7,946	8,395	49,989
深圳水榭春天(四至六期)	—	—	—	—	—	—	—	—	395,809
成都萊蒙置地廣場(附註2)	不適用(附註2)	—	—	—	不適用(附註3)	—	—	—	139,265
太湖水榭山(一期)	—	—	—	—	—	—	—	—	240,000
其他	0.5	0.1	—	—	—	—	—	—	—

附註：

- 由於我們於上海寶山及昆明水榭花都的權益已於往績記錄期間出售予獨立第三方，因此上表並未包括這兩個項目物業銷售之總營業額、公允價值收益及總建築面積的情況。
- 杭州萊蒙商業中心(其於二零零八年收購前由思嘉伯集團與黃先生共同控制)及成都萊蒙置地廣場(其於二零零八年收購前由思嘉伯集團控制及開發)於二零零八年六月及二零一零年六月期間並未產生物業銷售營業額。
- 杭州萊蒙商業中心及成都萊蒙置地廣場的控股公司的業績於二零零八年收購完成後方併入本集團業績。據此，有關杭州萊蒙商業中心及成都萊蒙置地廣場截至二零零七年十二月三十一日止年度的物業銷售總營業額及公允價值收益的資料為不適用。

項目管理

在黃先生的領導下，我們的高級管理團隊具有豐富的戰略規劃、商業管理及營運能力。除杭州萊蒙商業中心(透過由黃先生(透過萊蒙鵬源集團有限公司)及思嘉伯集團成立且各擁有50%權益的合營企業萊蒙鵬源國際持有的項目，且於二零零八年收購前，思嘉伯集團曾參與董事會制定的戰略規劃)及成都萊蒙置地廣場(於二零零八年收購前，思嘉伯集團曾參與土地收購、開發及管理)之外，我們總部及項目公司的高級管理團隊一直負責協調、控制及監督本公司的項目，其中涉及項目選擇、項目融資、土地收購、前期準備、項目設計、興建、預售及銷售以及售後服務。

除我們自有的管理團隊之外，本集團與思嘉伯集團建立及維持了緊密的關係。

於二零零三年十二月，思嘉伯集團創始人兼主席McCabe博士與黃先生就常州萊蒙都會的開發展開首次合作，其以貸款票據方式向該項目提供資金，並由此開始我們的戰略夥伴關係。自此，我們已與思嘉伯集團合作開發多個其他項目。儘管有關我們與思嘉伯集團合作項目的日常管理及開發工作由我們的管理團隊在黃先生的監督下進行，惟思嘉伯集團的參與為我們提供了多項競爭優勢。其中，思嘉伯集團在全球房地產市場的經驗為我們引入具備專門知識的專業人士，從而增強本集團在現有項目的管理水平。思嘉伯集團的國際關係網絡亦有助於將本集團推介予潛在的海外投資者。有關思嘉伯集團的進一步詳情，請參閱本招股章程「與本公司控股股東的關係 — 與思嘉伯集團的關係」一節。

於二零零六年七月，黃先生透過萊蒙鵬源集團有限公司收購深國投地產的控制權益，而深國投地產則持有深圳龍華1及2號地（目前該等地塊正分別被開發為深圳水榭山及深圳水榭春天（一至三期））、深圳水榭花都、東莞萊蒙商業中心及深圳水榭藍灣的權益。自二零零六年七月起，本集團有6個項目（即深圳水榭花都、東莞萊蒙商業中心、深圳水榭山、深圳水榭春天（一至三期）、深圳水榭藍灣及常州萊蒙城）由黃先生控制的深國投地產及／或其附屬公司進行開發。

於二零零六年七月黃先生收購深國投地產的控制權益時，華潤深國投信託（當時稱為深圳國際信託投資有限責任公司）由深圳市人民政府國有資產監督管理委員會控制，並持有深國投地產49%的權益。於二零零六年十二月，華潤公司收購華潤深國投信託51%權益，而華潤深國投信託持有深國投地產49%的權益。於二零零九年三月十六日，華潤深國投投資（一間由華潤公司擁有51%權益的公司）接管華潤深國投信託於深國投地產之權益。華潤公司透過華潤深國投投資繼續持有其於深國投地產49%的間接權益，直至盛興於二零一零年八月購得其於深國投地產的全部權益，進一步詳情載於下文「收購深國投地產的餘下權益」一段。

儘管華潤公司在上述完成出售其於深國投地產的全部權益之前，持有深國投地產的權益及於其董事會佔有席位，惟華潤公司並未參與深國投地產的業務營運及日常管理，而由我們控制並負責管理及發展深國投地產、其附屬公司及彼等所持有的項目。華潤深國投投資委任董事乃代表華潤深國投投資於深國投地產持有的股權，以及彼等就符合深國投地產組織章程細則的正式規定須履行的責任。基於我們對深國投地產的控制權，我們認為因我們收購華潤公司於深國投地產的權益而令華潤公司不再參與深國投地產事務，這不會亦將不會對深國投地產產生重大不利影響。本集團與華潤公司並無訂立任何合作或合夥協議。

本公司發展歷史的重要里程碑載列如下。

深圳水樹山、深圳水樹春天第一至三期及深圳水樹春天第四至六期

於二零零一年三月，黃先生收購龍華100%的直接權益而龍華持有萊蒙房地產(深圳)100%的權益。龍華於一九九七年十一月註冊成立，並於二零零一年一月成立其全資附屬公司萊蒙房地產(深圳)。自收購完成後，龍華及萊蒙房地產(深圳)已成為本公司全資附屬公司。萊蒙房地產(深圳)為深圳水樹春天(四至六期)的項目公司。

於二零零四年八月，萊蒙房地產(深圳)及深國投地產(一間當時由深圳市投資管理公司(「深圳市投資」)控制之公司，進一步詳情載於下文「與深國投地產建立關係」一段)成立深圳市水樹花都以開發深圳龍華1及2號地。根據深圳市水樹花都於成立時的組織章程細則，深圳市水樹花都之註冊資本為人民幣30,000,000元。萊蒙房地產(深圳)及深國投地產向深圳市水樹花都的註冊資本供款人民幣7,500,000元及人民幣22,500,000元，分別佔該合營企業註冊資本的25%及75%。深國投地產之供款以現金形式作出，而萊蒙房地產(深圳)之供款乃透過深圳龍華1及2號地進行(該兩個項目當時估值為人民幣208,884,021元)，其中人民幣7,500,000元已如上文所述作為向深圳市水樹花都作出的資本供款，其餘額人民幣201,384,021元則撥作為資本儲備。於深圳市水樹花都成立之時，萊蒙房地產(深圳)及深國投地產同意，該資本儲備其後將轉入深圳市水樹花都的註冊資本。於緊接深圳市水樹花都成立之後，深國投地產及萊蒙房地產(深圳)決定實行該安排，惟雙方各自於深圳市水樹花都的權益比例將維持在75：25。根據該基準，深圳市水樹花都將其總額為人民幣201,384,021元的資本儲備(該款項為上文所述萊蒙房地產(深圳)作出之供款)轉換為其註冊資本，而深國投地產則向萊蒙房地產(深圳)支付人民幣151,038,015.75元(佔已轉換資本儲備之75%)。根據深圳市水樹花都當時的組織章程細則，該公司透過四名成員組成的董事會進行管理，其中深國投地產及萊蒙房地產(深圳)分別可提名三名及一名董事。

於二零零八年一月，祥康(一間由黃先生間接擁有50%權益的公司)自萊蒙房地產(深圳)收購其於深圳市水樹花都25%的權益。自此，深圳市水樹花都由深國投地產及祥康分別擁有75%及25%的權益。自收購深國投地產後，深圳市水樹花都已成為本公司的全資附屬公司。深圳市水樹花都為深圳水樹山及深圳水樹春天(一至三期)的項目公司。

一 深圳水樹山

於二零零七年七月，深圳市水樹花都開始對深圳水樹山進行施工。該項目位於深圳市寶安區，是一個由別墅及一間會所組成的高級住宅發展項目，總地盤面積為

143,047平方米。深圳水樹山(一期、二期及三期)已分別於二零零八年十月、二零零九年八月及二零一零年十一月竣工，預期整個項目將於二零一一年六月前竣工。

深圳龍華1號地現正用於開發深圳水樹山。

一 深圳水樹春天第一至三期

於二零零九年五月，深圳市水樹花都開始對深圳水樹春天(一期)進行施工，且整個項目預期將於二零一一年十二月前竣工。該項目位於深圳市寶安區，是一個大型高檔住宅發展項目，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、康健設施及警務室等便利設施及服務機構。項目的總地盤面積為85,664平方米。

深圳龍華2號地現正用於開發深圳水樹春天第一至三期。

一 深圳水樹春天第四至六期

於獲得政府批准後，深圳水樹春天第四至六期預期將包括住宅單位、零售店舖及其他商業單位。深圳水樹春天第四至六期的總地盤面積為81,315平方米。

深圳龍華3至5號地現正用於開發深圳水樹春天第四至六期。

常州萊蒙都會

常州萊蒙於二零零二年十二月成立。其當時由光德全資擁有，而光德則由獨立第三方及黃先生分別擁有99%及1%權益。隨後於二零零三年二月光德由仲邦(由黃先生間接全資擁有的萊蒙鵬源集團有限公司的全資附屬公司)及一名獨立第三方分別持有70%及30%的權益。於二零零三年十二月，仲邦向思嘉伯集團發行兩份年利率為12.25%的貸款票據(每份票據的本金額為2,000,000英鎊)，其中一份票據可轉換為仲邦之股份。於二零零六年六月，思嘉伯集團行使其轉換權，並將該2,000,000英鎊可換股貸款票據轉換為於仲邦股本中10%的權益。於二零零六年八月，不可轉換貸款票據50%的本金金額(即1,000,000英鎊)已由本集團償還。其後於二零零七年二月，該等票據餘下50%的本金金額，由本集團以本集團與思嘉伯集團之間的若干抵銷安排之方式償還。有關思嘉伯集團之進一步詳情，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。

於二零零六年十二月，光德分別向仲邦及黃先生配售20,999,994股及6股股份，現金代價為27,299,992.20港元及7.80港元。配售完成後，獨立第三方於光德持有的權益由30%攤薄為約5.77%。於二零零七年六月，本集團以現金61,719,174港元從該獨立第三方手中收購彼於光德已發行股本的全部權益(約為光德當時已發行股本的5.77%)。該交易乃以公平基準進行磋商，且其代價金額乃基於光德的預期未來前景而作出。同年七月，仲邦分別以84美元及6美元的現金代價向萊蒙鵬源集團有限公司及思嘉伯集團增發84股及6股股份，使萊蒙鵬源集團有限公司持有其93股股份，而思嘉伯集團持有剩餘的7股股份，分別佔仲邦當時

已發行股本的93%及7%。於二零零八年一月，Original TSI自萊蒙鵬源集團有限公司及思嘉伯集團收購仲邦的全部權益，且其後於二零一零年十二月，我們自Original TSI收購該等權益。有關該等收購之進一步詳情，請參閱本節「將Original TSI註冊為控股公司」以及「重組 — BVI Holdco收購我們的營運附屬公司的權益」兩段。自上述收購完成後，仲邦、光德及常州萊蒙均已成為本公司的全資附屬公司。常州萊蒙為常州萊蒙都會的項目公司。

常州萊蒙都會位於常州市鐘樓區，是一個集零售購物中心、寫字樓、酒店、住宅樓宇及服務式公寓於一體的大型高檔城市多功能綜合體。該項目總地盤面積為123,934平方米。常州萊蒙都會（一至三期）已竣工，最後一期預計將於二零一三年六月前竣工。

與深國投地產建立關係

於二零零四年二月，由於預期將收購深國投地產（一間當時由深圳市投資控制之公司）的權益，黃先生的兩位親屬（即其妹妹及侄女，亦為本集團僱員）按黃先生的指示成立萊蒙投資。黃先生為香港永久居民。其妹妹及侄女均為中國居民，因此彼等可於較短期間內成立萊蒙投資作為一間中國境內投資公司。儘管黃先生並非萊蒙投資的法定所有人，惟彼享有並承擔作為該公司唯一股東的所有權利及義務。根據萊蒙投資的兩名註冊股東於二零零九年九月簽訂的說明文件，黃先生有權行使作為萊蒙投資唯一股東的所有權利，包括但不限於指示兩名註冊股東按照彼之指示於股東大會上投票的權利、任命及替換該公司法定代表及所有董事的權利，以及分享該公司所有溢利的權利。黃先生亦承擔作為股東應負起的責任，如與萊蒙投資的營運相關的風險。萊蒙投資的兩名註冊股東已放棄彼等作出任何管理或投資決策的權利。本公司中國法律顧問已確認，該等安排並無違反中國法律及法規的強制性規定，及黃先生有權行使萊蒙投資之股東權利。在萊蒙投資分別於二零零四年及二零零六年出售於深國投地產及盛興之權益，以及於二零零九年出售本集團部分中國附屬公司的權益（詳情見下文「本集團收購於若干附屬公司的非控股股東權益」一段）之後，萊蒙投資並無於本集團任何成員公司持有任何權益。有鑒於此，本公司董事認為，萊蒙投資之兩名註冊股東與黃先生之間之安排不大可能對本集團整體產生任何重大不利影響。

於二零零四年五月，萊蒙投資以人民幣13,500,000元的代價（由深國投地產透過內部評估釐定）自一名獨立第三方收購深國投地產14%的權益。於二零零四年九月，萊蒙投資連同兩位股東（即深圳盛豐及一名獨立第三方），以人民幣10,500,000元的註冊資本成立盛興。作為重組安排的一部分，深圳盛豐、萊蒙投資及獨立第三方於同月稍後時間分別將彼等各自於深國投地產的21%、14%及5%權益轉讓予盛興，代價分別為人民幣5,512,500元、人民幣3,675,000元及人民幣1,312,500元，各方轉讓的代價乃基於盛興的註冊資本及彼等各自於盛興的權益釐定。於該等轉讓之後，盛興持有深國投地產40%的股權。而萊蒙投資持有盛興35%的權益。其後於二零零五年一月，盛興代表萊蒙投資進一步收購華潤深國投信託於深國投地產的11%權益，成為持有深國投地產51%股本權益的最大股東。該等權益乃由盛興代表萊蒙投資以人民幣13,610,000元的代價（根據深國投地產的獨立估值及華潤深國投信

託與盛興達成的協定釐定)收購及支付。為了反映萊蒙投資付款於盛興所收購的深國投地產11%的股本權益，萊蒙投資於一個月之後分別以名義代價人民幣1元收購深圳盛豐於盛興的11.32%權益及獨立第三方於盛興的2.7%權益，從而持有盛興49.02%的權益，成為該公司的最大股東。

於萊蒙投資收購深國投地產14%的權益後，黃先生於二零零四年五月獲委任為深國投地產的董事，並於二零零六年九月獲委任為深國投地產的副主席。自二零零四年五月起，黃先生成為深國投地產董事會的核心成員，並深入參與深國投地產的戰略制定及管理事宜。

收購深國投地產之控制權益

於二零零六年五月，萊蒙鵬源集團有限公司(一間由黃先生間接全資擁有的公司)透過收購黃先生於盛滿的1股股份及認購盛滿的767股股份，獲得該公司87.87%的已發行股本。於二零零六年六月，盛興地產控股(一間由盛滿全資擁有之附屬公司)按面值向盛滿、富盛及港榮配售合共9,999股股份。自此，盛興地產控股分別由盛滿、富盛及港榮持有63.83%、26.37%及9.8%的權益。於二零零六年七月，泰祥(盛興地產控股的全資附屬公司)自萊蒙投資、深圳盛豐及一名獨立第三方收購盛興的全部股本權益，代價分別為人民幣5,147,100元、人民幣4,323,900元及人民幣1,029,000元。該等代價的金額乃根據收購當日彼等各自於盛興的股本權益(即盛興註冊資本的49.02%、41.18%及9.8%)而釐定，並已由泰祥悉數支付。於二零零六年八月，黃先生透過Reach Prime Investments Limited(「Reach Prime」)(黃先生全資擁有的投資控股公司)按面值進一步認購盛滿的126股股份，令彼於盛滿持有的權益增加1.53%。自此，黃先生透過其兩間投資控股公司(即Pacific East Group Limited(「Pacific East」)，其於二零零六年八月收購萊蒙鵬源集團有限公司於盛滿之全部權益，及Reach Prime，其於上述認購完成後收購其於盛滿之權益)於盛滿已發行股本中擁有89.4%的權益。於二零零八年一月，Original TSI自Reach Prime及Pacific East收購盛滿已發行股本的89.4%權益，而隨後於二零一零年十一月，Original TSI自Smart Huge收購盛滿已發行股本的剩餘10.6%權益。於二零一零年十二月，本公司自Original TSI收購盛滿的全部權益。有關該等收購之進一步詳情，請參閱下文「將Original TSI註冊為控股公司」及「重組 — Original TSI收購若干附屬公司之權益」兩段。盛滿、盛興地產控股、泰祥、盛興及深國投地產目前已成為本公司的全資附屬公司。

於二零零六年七月泰祥完成收購盛興全部股本權益之後，萊蒙鵬源集團有限公司間接取得深國投地產的控制權益，而深國投地產則持有以下項目權益：

(a) 深圳水榭山及深圳水榭春天第一至三期

該等項目之詳情載於上文「深圳水榭山、深圳水榭春天第一至三期及深圳水榭春天第四至六期」一段。

(b) 深圳水榭花都

深圳水榭花都由深圳市華龍持有，該公司的全部權益現由深國投地產持有。於二零零二年三月，深圳市華龍（深國投地產已取得該公司的控制權益）開始對深圳水榭花都進行施工。深圳水榭花都位於深圳市福田區，是一個由住宅發展、零售商舖及一個蔬菜市場及兩間會所組成的高檔低密度物業項目。該項目總地盤面積為164,764平方米，並已於二零零六年十月竣工。該項目的所有可出售住宅單位均已售出。

(c) 東莞萊蒙商業中心

東莞萊蒙商業中心由東莞市深國投持有，後者目前由深國投地產全資實益擁有。該項目是一個位於東莞南城區的一個城市多功能綜合體，由一個4層零售綜合體及3棟高層樓宇組成。該項目的總地盤面積為18,738平方米。零售綜合體已於二零零七年十月竣工，高層樓宇則於二零零八年七月竣工。

(d) 深圳水榭藍灣

深圳水榭藍灣由深國投地產直接持有92%權益，並由一名獨立第三方持有8%權益。該項目位於深圳市龍崗區，預期為一住宅發展項目，總地盤面積為22,033平方米，持作供未來發展。預計將於二零一二年一月開始施工，並於二零一三年十二月前竣工。

昆明水榭花都

深國投地產於二零零五年六月收購昆明市新河民（一間於二零零五年四月成立的公司）49%的股本權益，因為其董事認為收購該等股權是一次很好的投資機會。昆明市新河民於二零零七年四月及二零零九年七月獲得開發昆明水榭花都的土地使用權。一名獨立第三方向深國投地產表示其有意收購深國投地產於昆明水榭花都的全部權益。經考慮本集團的策略及注入該項目之資金可馬上收回之情況後，於開始昆明水榭花都之任何發展項目之前，深國投地產於二零一零年二月將其於昆明市新河民的49%股本權益出售予該獨立第三方。獨立第三方須就該轉讓分期支付人民幣110,690,000元，於達成若干條件後，該獨立

第三方須根據有關協議條款向深國投地產進一步支付最多人民幣30,000,000元。該代價乃雙方參照(其中包括)昆明市新河民之註冊資本及深國投地產於昆明市新河民之股本權益以及昆明市新河民持有地塊之價值後按公平磋商原則釐定。

杭州萊蒙商業中心

於二零零五年九月，黃先生透過萊蒙余杭(一間彼全資擁有的公司)成立萊蒙國際(余杭)以發展杭州萊蒙商業中心。於二零零五年十二月，萊蒙鵬源集團有限公司與Scarborough Holdings成立一間合營公司萊蒙鵬源國際，各持有五成權益。萊蒙鵬源集團有限公司及Scarborough Holdings各自向萊蒙鵬源國際出資12,000,000港元，其中5,000,000港元用於認購萊蒙鵬源國際當時50%的已發行股份，而7,000,000港元則作為授予萊蒙鵬源國際的股東貸款。Scarborough Holdings以現金支付資本供款，而萊蒙鵬源集團有限公司的資本供款則以促成黃先生將萊蒙余杭全部已發行股本以及向作出的股東貸款11,999,999港元(合共視為價值達12,000,000港元)轉讓予萊蒙鵬源國際的形式作出。由於萊蒙余杭持有萊蒙國際(余杭)(其持有杭州萊蒙商業中心100%的權益)的全部股本權益，因而萊蒙鵬源國際透過萊蒙余杭持有杭州萊蒙商業中心100%的權益。於二零零八年六月，Original TSI透過其於萊蒙鵬源國際的100%間接權益持有萊蒙余杭的全部權益。於二零零九年三月，Original TSI自萊蒙鵬源國際收購其於萊蒙余杭之全部實益權益，且其後於二零一零年十二月，我們自Original TSI收購萊蒙余杭的全部權益。有關上述的進一步詳情，請參閱本節中的「二零零八年收購」、「重組 — Original TSI收購若干附屬公司之權益」及「重組 — BVI Holdco收購於我們的營運附屬公司的權益」各段。自上述收購完成後，萊蒙余杭及萊蒙國際(余杭)已成為本公司的全資附屬公司。萊蒙國際(余杭)為杭州萊蒙商業中心的項目公司。

杭州萊蒙商業中心位於杭州余杭地區，是一個覆蓋四個樓層的零售購物中心。該項目的總地盤面積為14,780平方米，於二零零六年一月動工並已於二零零七年七月竣工。

常州萊蒙城

於二零零六年四月，黃先生透過盛興地產發展(彼間接全資擁有的公司)成立常州水榭花都。於二零零六年十二月，盛興地產發展將常州水榭花都60%的註冊資本轉讓予深國投地產以共同開發常州萊蒙城，代價為18,000,000美元(即為常州水榭花都註冊資本的60%)。自此，該公司由深國投地產及盛興地產發展分別持有60%及40%的權益。自收購深國投地產後，常州水榭花都已成為本公司的全資附屬公司。常州水榭花都為常州萊蒙城的項目公司。

常州萊蒙城位於常州武進區，是一項高級住宅發展項目，由一間酒店(即常州武進假日酒店)、中央公園、住宅發展項目(如別墅以及高層及低層公寓)及零售購物中心組成。該項目將分多期開發，總地盤面積為486,823平方米。常州萊蒙城(一期)的建設於二零零六年五月開始，且整個項目預期將於二零一五年九月前竣工。

上海寶山

於二零零六年十二月，黃先生透過萊蒙國際(寶山)有限公司(一間於香港註冊成立，並由彼全資擁有的公司)收購上海寶山之10%間接權益，而剩餘90%權益由一名獨立第三方持有。於二零零七年六月，萊蒙國際(寶山)有限公司間接向該獨立第三方收購其90%權益。於二零零七年八月，黃先生將其於萊蒙國際(寶山)有限公司之全部權益轉讓予萊蒙鵬源國際，而萊蒙鵬源國際當時由萊蒙鵬源集團有限公司及思嘉伯集團分別持有等額股份。於二零零九年三月，Original TSI(萊蒙鵬源國際之間接控股公司)收購萊蒙鵬源國際於萊蒙國際(寶山)有限公司的全部權益。由於開發小規模獨立購物中心(就總建築面積而言)不符合我們的業務策略——即專注於發展住宅及零售物業綜合體項目，於上海寶山開始任何發展活動之前，上海萊蒙置業有限公司(上海寶山的項目公司)的全部股本權益已於二零零九年九月出售予一名獨立第三方，代價為根據該公司的資產淨值所協定的金額人民幣63,348,907.9元。

與思嘉伯集團之進一步合作

於二零零七年十二月至二零零八年六月期間，黃先生與思嘉伯集團之間進行了一系列企業活動。於二零零七年十二月，黃先生與思嘉伯集團同意透過彼等各擁有50%權益的合營公司萊蒙鵬源國際進一步加強雙方的合作關係。萊蒙鵬源集團有限公司及思嘉伯集團透過現金或將其各自於持有若干地盤及項目的投資控股公司的權益轉讓予萊蒙鵬源國際，而向該公司注資約909,000,000港元，該金額乃根據該等地盤及項目的內部評估及萊蒙鵬源集團有限公司與思嘉伯集團的公平磋商結果而釐定。於上述交易完成後，萊蒙鵬源國際仍然為由黃先生與思嘉伯集團間接擁有(分別持有50%股權)的合營公司，且萊蒙鵬源集團有限公司及思嘉伯集團已將各自於以下地盤及項目的權益轉讓予萊蒙鵬源國際：

(a) 萊蒙鵬源集團有限公司於深圳水榭春天第四至六期的權益

有關本地盤的詳情載於上文「深圳水榭山、深圳水榭春天第一至三期及深圳水榭春天第四至六期」一段。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——四至六期」一節。

(b) 思嘉伯集團於成都萊蒙置地廣場的權益

成都萊蒙置地廣場位於成都武侯區，預期將發展成一個高檔城市多功能綜合體。該項目的總地盤面積為20,727平方米。預期建築工程將於二零一一年六月開始並於二零一三年六月前竣工。

(c) 萊蒙鵬源集團有限公司於常州萊蒙城之40%權益

自二零零六年十二月起，我們的附屬公司深國投地產間接持有該項目其餘60%的權益。有關本項目的詳情載於上文「常州萊蒙城」一段。

於二零零八年六月，思嘉伯集團將其於萊蒙鵬源國際的50%權益連同該集團向萊蒙鵬源國際及其附屬公司提供之若干股東貸款，轉換為於Original TSI的15%股權。有關該轉換的進一步詳情，請參閱下文「二零零八年收購」一段。

有關思嘉伯集團之進一步詳情，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 — 與思嘉伯集團的關係」一節。

將Original TSI註冊為控股公司

於二零零七年八月三十日，Original TSI在開曼群島註冊成立並由黃先生全資擁有。於二零零七年十二月十日，黃先生將其於Original TSI的全部權益轉讓予Chance Again。Chance Again當時由黃先生全資擁有。

於二零零八年一月，Original TSI收購以下權益：

- (a) 分別從萊蒙鵬源集團有限公司及思嘉伯集團收購仲邦全部已發行股本的93%權益及剩餘的7%權益；及
- (b) 分別以代價人民幣201,730,500元及人民幣74,970,000元（均由各方透過公平磋商釐定）從獨立第三方收購富盛及港榮全部已發行股本（由於前述獨立第三方未能就上海楓丹的價值達成共識，因此各方於相關買賣協議中同意收購富盛及港榮的全部權益不包括彼等於上海楓丹之間接權益）；以及從Reach Prime及Pacific East（黃先生全資擁有的公司）收購盛滿已發行股本的89.4%權益，從而使Original TSI取得深國投地產47.55%的間接權益。

於二零零八年五月，Original TSI從萊蒙鵬源集團有限公司收購其於萊蒙國際深圳已發行股本的全部權益（萊蒙國際深圳於深圳市水榭花都持有25%的間接權益）。

二零零八年收購

於二零零八年六月，Original TSI（已持有萊蒙鵬源國際50%的間接權益）透過一間全資附屬公司從思嘉伯集團收購萊蒙鵬源國際剩餘50%的權益。思嘉伯集團將其於萊蒙鵬源國際已發行股本的全部權益連同其向萊蒙鵬源國際及其附屬公司提供的若干股東貸款413,523,021港元轉換為於Original TSI的15%股權（該股權的百分比乃根據對本集團及思嘉伯集團的項目公司的內部估值並經雙方公平磋商後釐定）。緊接該收購完成前，黃先生透過其於萊蒙鵬源國際的50%的權益，擁有成都萊蒙置地廣場、杭州萊蒙商業中心及上海寶山的權益。於該收購完成之後，Original TSI（由黃先生控制且擁有85%權益）間接擁有持有上述項目之各公司的全部權益。獲得成都萊蒙置地廣場控股公司之股本權益的代價金額約132,881,000港元已悉數支付。有關其他兩個項目（即杭州萊蒙商業中心及上海寶山）的進一步詳情，請分別參閱上文「杭州萊蒙商業中心」及「上海寶山」兩段。

於上述交易完成後，Chance Again(一間當時由黃先生全資擁有的公司)及思嘉伯集團分別擁有Original TSI的85%及15%權益。自此，思嘉伯集團之創建人兼主席McCabe博士成為Original TSI的董事會成員。此外，Original TSI在下列項目中擁有權益：

- (a) 常州萊蒙都會的100%權益；
- (b) 深圳水榭山的60.66%權益；
- (c) 深圳水榭春天(一至三期)的60.66%權益；
- (d) 深圳水榭花都的47.55%權益；
- (e) 東莞萊蒙商業中心的47.55%權益；
- (f) 昆明水榭花都的23.30%權益；
- (g) 深圳水榭藍灣的43.75%權益；
- (h) 常州萊蒙城的68.53%權益；
- (i) 杭州萊蒙商業中心的100%權益；
- (j) 上海寶山的100%權益；
- (k) 深圳水榭春天(四至六期)的100%權益；及
- (l) 成都萊蒙置地廣場的100%權益。

有關我們以上項目之進一步詳情，請參閱本招股章程「業務」一節。

太湖水榭山

於二零零九年十一月，黃先生透過萊蒙太湖灣(一間由萊蒙鵬源集團有限公司全資擁有之附屬公司，而萊蒙鵬源集團有限公司由黃先生間接全資擁有)成立常州太湖灣，以發展位於常州武進區的一幅土地。於二零一零年六月，Original TSI以名義代價1.00港元自萊蒙鵬源集團有限公司收購萊蒙太湖灣的全部權益。於二零一零十二月，我們收購Original TSI所持有萊蒙太湖灣的全部權益。自該收購完成後，萊蒙太湖灣及常州太湖灣已成為我們的全資附屬公司。常州太湖灣為太湖水榭山的項目公司。

太湖水榭山預期分三期進行開發。太湖水榭山(一期)，總地盤面積為200,002平方米，預期包括位於常州市武進區的高檔別墅及高層公寓。太湖水榭山(一期)預期於二零一二年七月開始施工，並於二零一六年十二月竣工。

杭州水榭山

於二零零九年十二月，黃先生透過萊蒙國際(西溪)(一間由黃先生全資擁有之公司)成立萊蒙置業(富陽)，首期註冊資本為49,990,000美元，以發展位於浙江省富陽市的六幅土地。於二零一零年六月，Original TSI以名義代價1.00港元自黃先生收購萊蒙國際(西溪)的全部權益。於二零一零年九月，萊蒙置業(富陽)的註冊資本已由49,990,000美元增加至59,990,000美元。新增10,000,000美元註冊資本乃由祥康提供，佔萊蒙置業(富陽)註冊資金之16.67%。其後於二零一零年九月，祥康進一步承擔萊蒙國際(西溪)之注資責任，再度注增註冊資本20,594,900美元，佔萊蒙置業(富陽)註冊資本之34.33%。自此，萊蒙置業(富陽)由萊蒙國際(西溪)持有49%權益及祥康持有51%權益。於二零一零年十一月及二零一零年十二月，萊蒙置業(富陽)的註冊股本分別進一步增加至92,990,000美元及221,480,000美元，均由萊蒙國際(西溪)及祥康按其各自於萊蒙置業(富陽)所佔權益之比例提供。萊蒙國際(西溪)、祥康及萊蒙置業(富陽)目前為我們的全資附屬公司。該項目總地盤面積為302,599平方米。有關該項目之進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業項目 — 項目概況 — 11. 杭州水榭山」一節。

天津萊蒙城

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、漢吉斯(天津)建設投資有限公司、深圳市農產品股份有限公司(「農產品公司」，一間於深圳證券交易所上市的公司)、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。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訂立合資合同，以成立天津靜海項目合營公司。天津靜海項目合營公司於二零一零年七月八日成立。於最後實際可行日期，我們持有天津靜海項目合營公司40%的股本權益。於二零一零年八月三十日，天津靜海項目合營公司的全資附屬公司天津海吉星在中國成立為一間有限公司。預期天津萊蒙城將建有倉儲及物流設施以及住宅及商業物業。該項目的總地盤面積約為4,000,020平方米。有關該項目之進一步詳情，請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業項目 — 項目概況 — 13. 天津萊蒙城」一節。

收購深國投地產的餘下權益

於二零一零年八月，盛興(已持有深國投地產51%的大部分權益)以代價人民幣823,200,000元收購深國投地產餘下的49%權益。該代價乃根據獨立估值師作出的估值釐定，且未計及深國投地產於上海楓丹之權益。

歷史、重組及企業架構

於完成上述收購後，我們應佔以下項目的權益的增加情況如下：

項目	於完成收購之前	於完成收購之後
深圳水榭山	60.66%	94.93%
深圳水榭春天(一至三期)	60.66%	94.93%
深圳水榭花都	47.55%	93.23%
東莞萊蒙商業中心	47.55%	93.23%
深圳水榭藍灣	43.75%	85.78%
常州萊蒙城	68.53%	95.94%

深圳水榭明天

於二零一零年九月二十五日，透過我們全資附屬公司深圳市水榭花都，我們與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」）訂立一份轉承協議，據此，我們將成為深圳水榭明天的唯一開發商。深圳水榭明天的總地盤面積約為220,000平方米。取得相關土地使用權（有關詳情載於本招股章程「業務 — 我們的物業項目 — 項目概況 — 12. 深圳水榭明天」一節）後，該項目預期將於二零一二年一月動工，並將於二零一五年十二月前完工。

重組

緊接我們的重組完成之前，Original TSI是我們所有附屬公司（不包括BVI Holdco）的投資控股公司。

為籌備上市，我們已進行重組，詳情載於本招股章程附錄八「法定及一般資料 — A. 有關本集團的其他資料 — 5. 重組」一節。此次重組主要包括以下步驟：

- 註冊成立本公司
- 註冊成立BVI Holdco

- Original TSI收購若干附屬公司之權益
- BVI Holdco收購我們的營運附屬公司的權益
- 本集團收購於若干附屬公司的非控股股東權益
- 股份互換
- 增加本公司的法定股本
- 成立黃氏家族信託
- 資本化發行

註冊成立本公司

於二零零九年八月二十五日，本公司於開曼群島註冊成立，名稱為「Top Spring Holdings Limited(萊蒙集團有限公司)」，其後於二零零九年九月二十二日更名為「Top Spring International Holdings Limited(萊蒙鵬源國際集團有限公司)」，於二零一零年四月二十三日更名為「Top Spring International Holdings Ltd.」，並於二零一零年四月二十三日再次更名為「Top Spring International Holdings Limited(萊蒙國際集團有限公司)」。本公司的原始法定股本為390,000港元，分為3,900,000股每股面值0.10港元的股份。於二零零九年八月二十五日，原始認購人Codan Trust Company (Cayman) Limited認購1股每股面值為0.10港元的股份，並隨後轉讓予Chance Again。同日，99,999股(連同轉讓自Codan Trust Company (Cayman) Limited的1股認購人股份)、12,423股及5,224股每股面值0.10港元的股份(分別佔本公司已發行股本的85%、10.56%及4.44%)分別發行及配售予Chance Again、Scarborough Holdings及Sheffield United Realty。於二零零九年九月十一日，Scarborough Holdings將12,423股每股面值0.10港元的股份(佔本公司已發行股本的10.56%)轉讓予Sheffield United Realty。於二零零九年十月十六日，本公司根據公司條例第XI部註冊為非香港公司。

註冊成立BVI Holdco

於二零零九年八月二十五日，BVI Holdco於英屬處女群島註冊成立。BVI Holdco獲批准最多發行117,647股無面值的股份。於二零零九年八月二十七日，100,000股、12,423股及5,224股股份(佔BVI Holdco已發行股本的85%、10.56%及4.44%)分別以每股0.10港元的代價發行及配售予Chance Again、Scarborough Holdings及Sheffield United Realty。於二零零九年九月十一日，Scarborough Holdings將12,423股股份(佔BVI Holdco已發行股本的10.56%)轉讓予Sheffield United Realty。

Original TSI收購若干附屬公司之權益

作為我們重組的一部分，Original TSI(直接或透過其全資附屬公司)自萊蒙鵬源集團有限公司、黃先生及萊蒙鵬源國際收購若干附屬公司之全部已發行股本：

- (a) 於二零零九年三月三十一日，萊蒙鵬源國際轉讓1股面值為1.00港元的Main Century股份(佔已發行股本的100%)，代價為227,796,575港元；
- (b) 於二零零九年三月三十一日，萊蒙鵬源國際轉讓1股面值為1.00港元的東冠股份(佔已發行股本的100%)，代價為1,186,573,114港元；
- (c) 於二零零九年三月三十一日，萊蒙鵬源國際轉讓1股面值為1.00港元的Fortune Mega股份(佔已發行股本的100%)，代價為132,880,697港元；
- (d) 於二零零九年三月三十一日，萊蒙鵬源國際轉讓1股面值為1.00港元的萊蒙余杭股份(佔已發行股本的100%)的實益權益，代價為1.00港元；
- (e) 於二零零九年三月三十一日，萊蒙鵬源國際轉讓1股面值為1.00港元的萊蒙國際(寶山)有限公司股份(佔已發行股本的100%)的實益權益，代價為1.00港元；
- (f) 於二零一零年六月二十三日，萊蒙鵬源集團有限公司轉讓1股每股面值為1.00港元的萊蒙太湖灣股份(佔已發行股本的100%)，代價為1.00港元；及
- (g) 於二零一零年六月三十日，黃先生轉讓1股每股面值為1.00港元的萊蒙國際(西溪)股份(佔已發行股本的100%)，代價為1.00港元。

於二零一零年十月，Original TSI與Smart Huge訂立一份買賣協議，據此，Original TSI同意以現金代價人民幣84,000,000元自Smart Huge購買盛滿已發行股本的10.6%權益，該代價乃由雙方透過公平磋商釐定(由於雙方未能就上海楓丹之價值達成協議，故雙方於有關買賣協議協定收購盛滿之10.6%權益並不包括其於上海楓丹之間接權益)。該收購已於二零一零年十一月完成，並自當時起Original TSI持有盛滿全部已發行股本之權益。

於完成上述對Smart Huge餘下權益的收購之後，我們於以下項目的應佔權益增加情況如下：

項目	收購完成前	收購完成後
深圳水榭山	94.93%	100%
深圳水榭春天(一至三期)	94.93%	100%
深圳水榭花都	93.23%	100%
東莞萊蒙商業中心	93.23%	100%
深圳水榭藍灣	85.78%	92%
常州萊蒙城	95.94%	100%
深圳水榭明天	94.93%	100%

BVI Holdco收購我們的營運附屬公司的權益

作為重組的一部分，BVI Holdco已收購下列公司的全部股本權益：

- (a) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將1股面值為1.00港元的萊蒙國際深圳股份(佔已發行股本的100%)轉讓予BVI Holdco，代價為1.00港元；
- (b) 於二零一零年十二月一日，萊蒙余杭按面值配售及發行9,999股每股面值1.00港元(佔緊接此次發行及配售股份後已發行股本的99.99%)予BVI Holdco；隨後，同日，Original TSI將1股面值為1.00港元的萊蒙余杭股份(佔已發行股本的0.01%)轉讓予BVI Holdco，代價為1.00港元；
- (c) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將1股面值為1.00港元的萊蒙國際浙江股份(佔已發行股本的100%)轉讓予BVI Holdco，代價為1.00港元；
- (d) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將1股面值為1.00美元的東冠股份(佔已發行股本的100%)轉讓予BVI Holdco，代價為7.80港元；
- (e) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將1股面值為1.00美元的Main Century股份(佔已發行股本的100%)轉讓予BVI Holdco，代價為7.80港元；
- (f) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將13,448股每股面值為1.00美元的富盛股份(佔已發行股本的100%)轉讓予BVI Holdco，代價為216,914,516.13港元；

- (g) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將1股面值為1.00美元的港榮股份（佔已發行股本的100%）轉讓予BVI Holdco，代價為80,612,903港元；
- (h) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將1,000股無面值的盛滿股份（佔已發行股本的100%）轉讓予BVI Holdco，代價為6,973.20港元；
- (i) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將100股每股面值為1.00美元的仲邦股份（佔已發行股本的100%）轉讓予BVI Holdco，代價為75,529,425.40港元；
- (j) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將1股面值為1.00美元的Fortune Mega股份（佔已發行股本的100%）轉讓予BVI Holdco，代價為132,880,697港元；
- (k) 於二零一零年十二月一日，萊蒙太湖灣按面值配售及發行9,999股每股面值1.00港元（佔緊接此次發行及配售股份後已發行股本的99.99%）予BVI Holdco；隨後，同日，Original TSI將其1股面值為1.00港元的萊蒙太湖灣股份（佔已發行股本的0.01%）轉讓予BVI Holdco，代價為1.00港元；及
- (l) 於二零一零年十二月一日，萊蒙國際（西溪）按面值配售及發行9,999股每股面值1.00港元（佔緊接此次發行及配售股份後已發行股本的99.99%）予BVI Holdco；隨後，同日，Original TSI將其1股面值為1.00港元的萊蒙國際（西溪）股份（佔已發行股本的0.01%）轉讓予BVI Holdco，代價為1.00港元。

本集團收購於若干附屬公司的非控股股東權益

作為重組的一部分，本集團已收購下列附屬公司的非控股股東權益：

- (a) 於二零零九年九月二日，萊蒙投資將其於深圳市商業管理的10%股本權益轉讓予盛興，代價為人民幣50,000元；
- (b) 於二零零九年九月三十日，萊蒙投資將其於常州商業管理的10%股本權益轉讓予深圳市商業管理，代價為人民幣50,000元；
- (c) 於二零零九年十月十九日，萊蒙投資將其於常州廣告的10%股本權益轉讓予深圳市商業管理，代價為人民幣50,000元；
- (d) 於二零零九年九月三十日，吳軍先生將其於常州市物業服務的1.7%股本權益轉讓予深圳市商業管理，代價為人民幣50,000元；及
- (e) 於二零一零年八月三十一日，華潤深國投投資將其於深國投地產的49%股本權益轉讓予盛興，代價為人民幣823,200,000元。

股份互換

於二零一零年十二月二日，Chance Again及Sheffield United Realty分別將100,000股及17,647股BVI Holdco股份（合共為全部已發行股本）轉讓予本公司，代價為本公司分別向Chance Again及Sheffield United Realty進一步發行及配發100,000股及17,647股股份。

增加本公司的法定股本

於二零一零年十二月二日，透過增設4,996,100,000股每股0.10港元之新股，本公司的法定股本由390,000港元增加至500,000,000港元。

成立黃氏家族信託

黃氏家族信託由黃先生作為創立人於二零一零年十二月一日成立為全權家族信託，以其家族成員為受益人，滙豐國際信託為受託人。

於二零一零年十二月三日，黃先生以饋贈形式將Chance Again的100股每股面值1.00美元之股份（佔已發行股本的100%）轉讓予BVI Co並以黃氏家族信託為受益人，BVI Co由滙豐國際信託擁有100%權益。

資本化發行

待根據本招股章程所載條款進行之全球發售進行後，本公司股份溢價賬因而產生進賬，其中總額為74,976,470.60港元的款項將撥作資本，並用於向於二零一零年十二月四日名列本公司股東名冊的股東按彼等各自於該日所持股份比例分配749,764,706股按面值全數繳足股份。該等將予配售及發行的股份在所有方面均與本公司當時已發行股份具同等地位。

股份計劃

股份獎勵計劃

為表彰若干本集團僱員或被投資實體的僱員所作出之貢獻，我們於二零一零年十二月二日採納股份獎勵計劃。本集團及被投資實體總計35名僱員（「入選僱員」）獲獎勵合共6,452,000股（資本化發行後）獎勵股份（「獎勵股份」），佔本公司緊隨全球發售及資本化發行完成後（假設超額配股權未獲行使及不計及因首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）全部已發行股本之約0.6452%。於二零一零年十二月三日，2,024股股份由Chance Again向入選僱員授出，並立即轉撥予Marble World（一間根據股份獎勵信託於英屬處女群島註冊成立的特殊目的公司）。

於獎勵股份根據股份獎勵計劃及構成股份獎勵信託之文據的條款及條件歸屬之前，Marble World將以入選僱員為受益人的信託形式持有該等股份及根據資本化發行將向其發行的其他股份。於最後實際可行日期，一名入選僱員已終止與本集團的僱傭關係。因此，彼獲授的合計80,000股獎勵股份（於資本化發行後）已被視為由彼放棄，該等獎勵股份將由諮詢委員會酌情重新分配。

有關股份獎勵計劃的主要條款概要，請參閱本招股章程附錄八「法定及一般資料 — D.股份獎勵計劃」一節。

首次公開發售前購股權計劃

為表彰若干本集團僱員或被投資實體的僱員所作出之貢獻，我們於二零一零年十二月二日採納首次公開發售前購股權計劃。於最後實際可行日期，我們根據首次公開發售前購股權計劃向94名入選承授人授出首次公開發售前購股權，可認購合共33,005,001股股份，但上述購股權仍未行使。該等仍未行使的首次公開發售前購股權涉及的股份，佔本公司於緊隨資本化發行及全球發售完成後，經行使全部有關首次公開發售前購股權而配發及發行股份（惟並無計入因行使超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份）擴大之已發行總股本的約3.19%。首次公開發售前購股權已轉撥予Great Canyon（一間根據購股權信託於英屬處女群島註冊成立的特殊目的公司），於首次公開發售前購股權根據首次公開發售前購股權計劃以及構成購股權信託之文據的條款及條件歸屬之前，Great Canyon將以入選承授人為受益人的信託形式持有該等首次公開發售前購股權。

可認購合共34,371,667股股份之購股權（其中仍有33,005,001份購股權於最後實際可行日期尚未行使）為根據首次公開發售前購股權計劃授出之僅有購股權，且於上市後將不會根據該計劃進一步授出購股權。

有關首次公開發售前購股權計劃的主要條款概要，請參閱本招股章程附錄八「法定及一般資料 — E.首次公開發售前購股權計劃」一節。

購股權計劃

我們已於二零一一年二月二十八日有條件採納購股權計劃。購股權計劃規定向我們的員工（包括我們的董事及不時符合我們所訂立標準的員工）授予購股權以認購我們的股份。

有關購股權計劃的主要條款概要，請參閱本招股章程附錄八「法定及一般資料 — F.購股權計劃」一節。

歷史、重組及企業架構

下表載列本集團旗下附屬公司的企業資料概要：

於英屬處女群島註冊成立的附屬公司

附屬公司	註冊成立日期	本集團權益	業務
BVI Holdco.	二零零九年八月二十五日	100%	投資控股
東冠	二零零三年九月九日	100%	投資控股
Main Century.	二零零五年九月八日	100%	投資控股
富盛	二零零六年一月二十三日	100%	投資控股
港榮	二零零六年二月二十三日	100%	投資控股
盛滿	二零零六年一月二十五日	100%	投資控股
仲邦	二零零二年七月十七日	100%	投資控股
Fortune Mega	二零零六年四月二十一日	100%	投資控股

於香港註冊成立的附屬公司

附屬公司	註冊成立日期	本集團權益	業務
龍華	一九九七年十一月十日	100%	投資控股
萊蒙(香港)	二零零六年六月五日	100%	物業管理
盛興地產發展	二零零五年十二月一日	100%	投資控股
盛興地產控股	二零零六年二月十八日	100%	投資控股
萊蒙國際深圳	二零零六年六月十七日	100%	投資控股
光德	二零零二年四月二日	100%	投資控股
Scarborough China	二零零六年六月八日	100%	投資控股
萊蒙余杭	二零零五年七月二日	100%	投資控股
萊蒙國際浙江	二零零六年七月七日	100%	投資控股
萊蒙太湖灣	二零零六年十一月十日	100%	投資控股
萊蒙國際(西溪)	二零零五年七月二日	100%	投資控股
水榭花都房地產	二零一零年十月六日	100%	不活躍公司

歷史、重組及企業架構

於中國註冊成立的附屬公司

附屬公司	註冊成立日期	本集團權益	持有物業/ 主要業務
萊蒙房地產(深圳)	二零零一年一月五日	100%	深圳水榭春天 (四至六期)及 投資控股
深圳市商業管理	二零零四年三月三十一日	100%	物業管理及投資控股
常州市物業服務	二零零六年八月二日	100%	物業管理
深圳市物業服務	二零零九年八月二十四日	100%	物業管理
常州商業管理	二零零七年十一月十三日	100%	物業管理
杭州商業管理	二零零七年九月七日	100%	物業管理
常州廣告	二零零四年九月三日	100%	廣告服務
常州水榭花都	二零零六年四月二十八日	100%	常州萊蒙城
泰祥	二零零三年六月十二日	100%	投資控股
盛興	二零零四年九月六日	100%	投資控股
深國投地產	一九九六年四月五日	100%	深圳水榭藍灣 及投資控股
深圳市華龍	一九九八年十一月三日	100%	深圳水榭花都 (已竣工)
東莞市深國投	二零零五年四月十四日	100%	東莞萊蒙商業中心 (已竣工)
祥盛	二零零六年九月二十六日	100%	諮詢服務
深圳市水榭花都	二零零四年八月二十六日	100%	深圳水榭山、 深圳水榭春天 (一至三期)及 深圳水榭明天 及投資控股
祥康	二零零三年五月二十六日	100%	諮詢服務及投資控股
常州萊蒙	二零零二年十二月十七日	100%	常州萊蒙都會
萊蒙置業(成都)	二零零六年九月二十一日	100%	成都萊蒙置地廣場
萊蒙置業(富陽)	二零零九年十二月二十一日	100%	杭州水榭山
萊蒙國際(余杭)	二零零五年九月十五日	100%	杭州萊蒙商業 中心(已竣工)
祥俊	二零零三年五月三十日	100%	諮詢服務及投資控股
常州太湖灣	二零零九年十一月二十六日	100%	太湖水榭山以及 物業發展、營運、 銷售、租賃及管理
泰盛	二零一零年三月二十九日	100%	諮詢服務及投資控股
深圳俊利	二零一零年五月二十七日	100%	不活躍公司
深圳俊達	二零一零年五月三十一日	100%	不活躍公司
祥盈	二零一零年六月二十五日	100%	不活躍公司
萊水天	二零一零年九月十七日	100%	不活躍公司
青霖沅	二零一零年十月二十二日	100%	不活躍公司
精溢雅	二零一零年十月二十五日	100%	不活躍公司

法律合規

75號通知規定的登記手續。

根據國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒佈的《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「75號通知」），境內居民自然人或境內居民法人以其持有的境內企業資產或股本權益進行股權融資為目的而設立或控制境外特殊目的公司之前，必須向其所在地外匯分局辦理登記手續。根據75號通知，境內居民自然人是指持有中國居民身份證的自然人，或者雖無中國境內居民身份但因經濟利益關係在中國境內習慣性居住的自然人。

由於本集團的最終控制人黃先生為香港永久居民且並非中國常住及／或永久居民，本公司的中國法律顧問認為黃先生無須辦理75號通知下的登記手續。

併購規定的應用

根據中國六部委於二零零六年八月頒佈的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），併購規定所指的「外國投資者併購境內企業」，指外國投資者購買境內非外商投資企業（境內公司）股東的股權或增加境內公司資本，使該境內公司變更及重新設立為外商投資企業（「股權併購」）；或者，外國投資者設立外商投資企業，並通過該企業協議購買境內企業資產且運營該資產，或外國投資者協議購買境內企業資產，並以該資產投資設立外商投資企業且運營該資產（「資產併購」）。

於最後實際可行日期，本公司擁有29間中國附屬公司，其中

- (a) 有11間公司目前為外商投資企業，即萊蒙房地產（深圳）、泰祥、常州萊蒙、常州水榭花都、萊蒙置業（成都）、萊蒙置業（富陽）、萊蒙國際（余杭）、祥俊、祥康、祥盈及常州太湖灣。上述所有外商投資企業最初均由外國投資者成立；
- (b) 4間公司均為外資企業再投資之公司，即深圳市水榭花都、泰盛、深圳俊利及盛興。其中，深圳市水榭花都、泰盛及深圳俊利為外資企業直接設立的公司，而盛興則由本集團控股的一間外資企業泰祥自萊蒙投資、深圳盛豐及一名獨立第三方收購所得。本公司中國法律顧問認為該等設立及收購事項乃受《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》規管，而併購規則並不適用；及

(c) 14間公司為境內公司，即深國投地產、東莞市深國投、祥盛、深圳市商業管理、常州廣告、常州商業管理、常州市物業服務、杭州商業管理、深圳市物業服務、深圳俊達、深圳市華龍、精溢雅、青霖沅及萊水天。該等公司(深國投地產除外)均無涉及任何股權併購或資產併購活動。就由本集團控股的一間境內企業盛興自萊蒙投資、深圳盛豐、一名獨立第三方及華潤深國投投資收購的深國投地產而言，本公司中國法律顧問認為併購規則並不適用。

基於上述公司之企業歷史，本集團及／或其股東並無通過股權併購或資產併購收購彼等境內附屬公司之任何股本權益，因此本公司的中國法律顧問認為併購規定並不適用。

本公司的中國法律顧問認為本集團已根據中國適用的法律及法規取得有關重組必需的所有批文、許可證及執照。

目錄的應用

商務部及國家發改委於二零零七年十一月頒佈經修訂的《外商投資產業指導目錄》(「目錄」)。目錄將外國投資企業的若干業務分類為「鼓勵」、「限制」及「禁止」等類別。高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心的建設、經營屬於限制外商投資的類別。本公司的中國法律顧問認為，根據本集團外商投資企業的批准證書及營業執照，所有該等企業的業務範圍並不屬於目錄下被限制或禁止的類別，因此目錄不會對本集團外國投資企業的已竣工或在建項目構成不利影響。

第50號通知的應用

二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局共同頒發《商務部、國家外匯管理局關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(「第50號通知」)，規定於第50號通知頒發日期後新獲批准及成立的外商投資房地產公司，必須符合商務部的若干登記要求。此外，第50號通知亦規定，擁有新增物業項目或物業業務的外商投資房地產公司，亦須遵守相關批准規定。根據本公司的中國法律顧問意見，本集團目前有七間公司為外商投資房地產公司，即萊蒙房地產(深圳)、常州萊蒙、常州水榭花都、萊蒙置業(成都)、萊蒙置業(富陽)、萊蒙國際(余杭)及常州太湖灣。萊蒙房地產(深圳)、常州萊蒙、常州水榭花都、萊蒙置業(成都)及萊蒙國際(余杭)乃於二零零七年五月二十三日前成立，因而第50號通知訂明的登記規定並不適用於上述公司。而於二零零七年五月

二十三日後成立的萊蒙置業(富陽)及常州太湖灣，已於商務部完成登記手續，因此根據本公司的中國法律顧問意見，上述兩間公司已遵守該等登記規定。此外，根據本公司中國法律顧問的意見，本集團目前現有的七間外商投資房地產公司均已就其新增項目及業務或增加註冊資本獲得相關批文，同時亦獲得經更新的外商投資企業批文證書。因此，本公司中國法律顧問認為，本集團亦已遵守第50號通知項下的相關批准規定。

第130號通知的應用

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局綜合司頒佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(「第130號通知」)。該通知訂明(其中包括)，(i)國家外匯管理局將不再為於二零零七年六月一日或之後取得商務部授權證書及就成立或增加註冊資本已向商務部登記的外商投資房地產公司處理外債登記或外債轉換申請；及(ii)國家外匯管理局將不再為於二零零七年六月一日或之後取得地方政府商務局批准證書但無於商務部登記的外商房地產公司處理外匯登記(或更改有關登記)或資本賬戶之外匯買賣申請手續。這亦適用於在二零零七年六月一日前成立及獲批准的，且準備於二零零七年六月一日之後增加其註冊資本的外商投資房地產公司。根據本公司中國法律顧問的意見，本集團七間外商投資房地產公司中，常州萊蒙、常州水榭花都、萊蒙置業(成都)、萊蒙國際(余杭)及常州太湖灣亦已於二零零七年五月三十一日之前就增加註冊資本獲得所有相關批文及新批文證書，因而不適用於第130號通知訂明的登記規定。於二零零七年六月一日後增加註冊資本的萊蒙置業(富陽)及萊蒙房地產(深圳)已於商務部完成其登記手續，因而根據本公司中國法律顧問的意見，上述兩間公司已遵守第130號通知訂明的該等登記規定。本公司的中國法律顧問認為，第130號通知對本公司於聯交所上市並無任何重大不利影響。

土地收購

根據《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權的出讓可採用協議、招標或拍賣的形式。

根據《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，自二零零二年七月一日起，所有商業用地必須透過招標、拍賣或掛牌形式公開出讓。

根據國土資源部和監察部頒佈的《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，各地須於二零零四年八月三十一日前對所有關於收購土地使用權歷史遺留問題進行界定及處理，其後所有商業用地必須透過招標、拍賣或掛牌形式出讓。

本公司的中國法律顧問認為，取得我們的項目之土地使用權的公司並無違反適用於相關公司的法律法規。

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平方米的特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%。

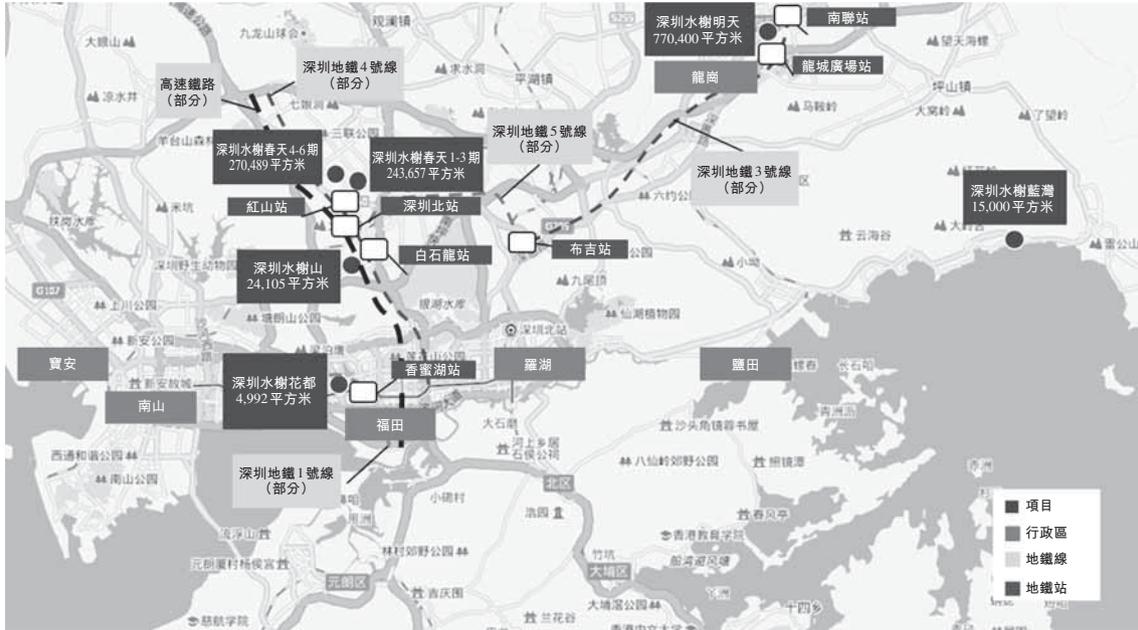
我們認為黃先生的遠見、領導能力及專業經驗一直以來都是且將繼續作為本公司的核心優勢之一，並令本公司享有獨特的市場定位，成為既擁有中國資源又對中國房地產市場有深刻理解的立足於香港及深圳之公司。

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	—	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	二零一零年七月	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)
		地盤面積 ¹ (平方米)	總建築面積 ¹ (平方米)	可租賃/ 可租賃 建築面積 (包括已 出售部分) ³	已出售部分 ⁴ (平方米)							已預售部分^{4} (平方米)	尚未 出售部分^{4} (平方米)	(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	22,067	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	17,897	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	41,351	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	22,033	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	65,693	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	42,128	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	129,456	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	86,689	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	139,265	111,226	—	111,226	38,525	二零一三年六月	100	17	
杭州水鄉山 ⁹	住宅	302,599	539,042	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	—	240,000	—	二零一六年十二月	100	26	
小計		794,482	2,183,847	1,580,890	—	1,542,365	167,304	—	—	—	
已訂約給予收購項目											
太湖水鄉山(二期及三期) ¹⁰	住宅	380,002	不適用	不適用	—	—	—	不適用*	100	29	
深圳水鄉明天 ⁸	住宅/商用	220,000	1,056,000	770,400	—	770,400	—	二零一五年十二月	100	30	
天津萊蒙城 ¹¹	住宅/商用	4,000,020	不適用	不適用	—	—	—	二零一六年十二月	40	31	
小計		4,600,022	1,056,000	770,400	—	770,400	—	—	—	—	
總計		6,264,448	5,322,069	3,837,329	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 自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)於二零一零年六月之前聯合開發,於二零一零年六月之後由黃先生控制之項目。
- 10B 於二零一零年六月之前由思嘉伯集團開發,於二零一零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地盤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)。

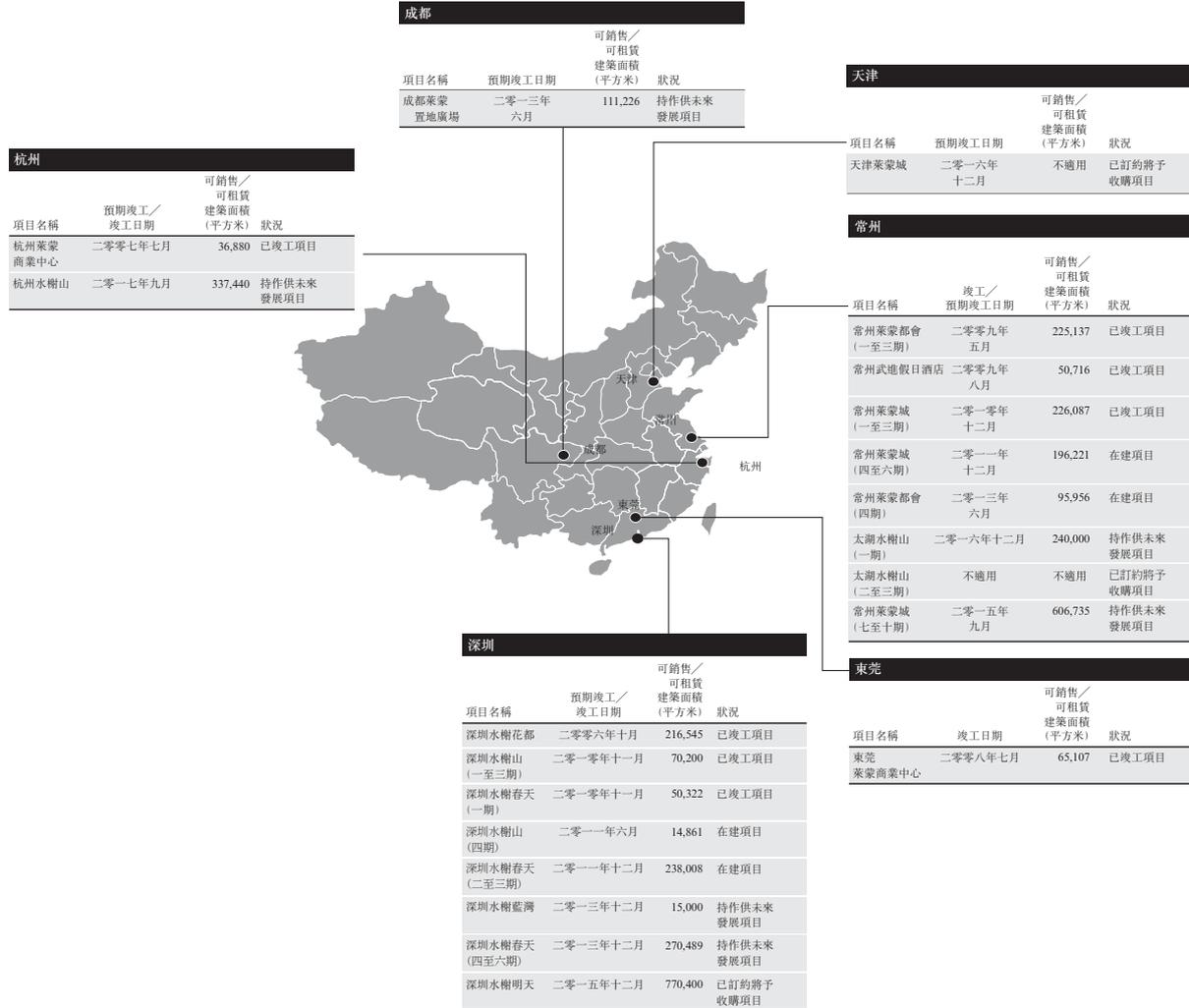
	竣工物業	發展中物業	持作 未來發展	已訂約 將予收購
	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	建築面積 (平方米)
待售物業				
住宅	26,154	485,639	1,405,206	570,400
酒店／酒店式公寓	50,716	16,562	30,963	—
零售	7,700	42,845	64,458	200,000
寫字樓	—	—	41,738	—
小計	<u>84,570</u>	<u>545,046</u>	<u>1,542,365</u>	<u>770,400</u>
投資物業				
零售	127,412	—	38,525	—
酒店／酒店式公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

一 開始施工	二零零六年五月
一 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

	住宅	零售
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

一 開始施工	二零零七年八月
一 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

	住宅	零售
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「一 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

	住宅	零售
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

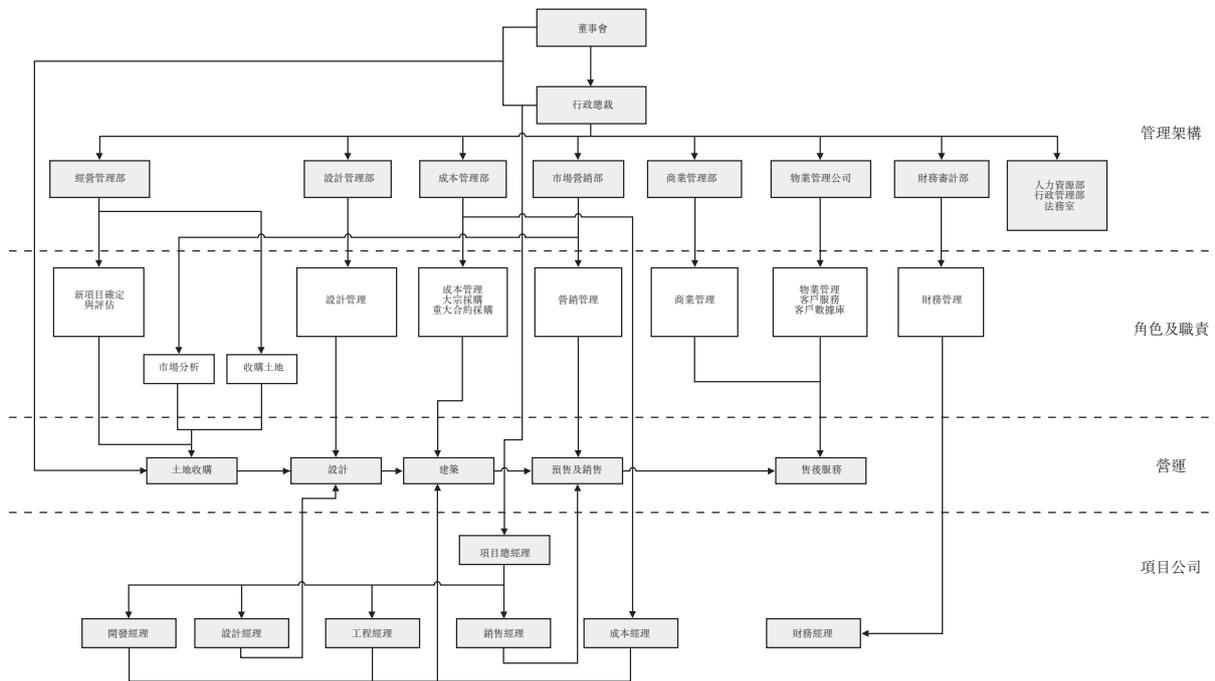
於二零一零年十二月三十一日，我們的主力租戶所租賃的建築面積佔我們投資物業中可租賃總面積之37%。

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。

- 我們在深圳水榭春天(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榭春天(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榭春天(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／或提交在不超過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

持續關連交易

下列本集團與其關連人士間之交易將於上市後繼續進行：

獲豁免持續關連交易

下列持續關連交易均獲豁免上市規則第14A章所規定之申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定：

授權本公司使用物業

關連人士

福塞斯香港有限公司（「福塞斯」）為我們的主要股東Sheffield United Realty的一間聯營公司，因此乃本公司之關連人士。

交易

根據福塞斯及萊蒙鵬源集團有限公司於二零零七年三月三十一日訂立之許可協議（「原許可協議」），福塞斯同意授權萊蒙鵬源集團有限公司使用地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3318室之物業（「3318辦公室物業」），期限為二零零七年四月一日至二零一一年三月三十一日。

由於我們擬繼續使用3318辦公室物業及部分鄰近物業，即香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3328室的25號房間（「3328辦公室物業」），因此本公司於二零一零年二月十一日按與原許可協議大致相同之條款與福塞斯訂立一項新的許可協議（「許可協議」），據此本集團已獲授權使用3318辦公室物業及3328辦公室物業，期限為自二零一零年二月一日起至二零一一年三月三十一日。同日，萊蒙鵬源集團有限公司與福塞斯訂立協議終止原許可協議，自許可協議生效日期開始生效。

本公司董事（包括本公司獨立非執行董事）認為上述交易乃於本集團之日常及一般業務過程中經公平協商後訂立，有關條款為一般商業條款且屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

定價

根據許可協議，本公司應於許可協議期限內每月向福塞斯支付89,500港元之費用（包括管理費及政府稅費）。

關連交易

我們的董事確認(i)許可協議規定之應付費用乃經協議訂約方公平磋商，並參考原許可協議規定之每月費用以及類似辦公室物業之現行每月許可費用而釐定；(ii)許可協議乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立；及(iii)許可協議之條款屬公平合理並符合我們股東整體利益。

獨立估值師戴德梁行已確認，鑒於當前市場環境及鄰近同類物業之租金水平，該等物業乃按一般商業條款獲得許可，且根據許可協議應付之許可費用亦被視為符合市場水平且屬公平合理。

過往數據

截至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，萊蒙鵬源集團有限公司或本集團根據原許可協議或許可協議(視情況而定)使用相關協議項下許可物業每年應支付之費用分別為720,000港元、960,000港元、960,000港元及796,000港元。

年度交易額

根據許可協議預先協定之費率，我們的董事預期截至二零一一年三月三十一日止三個月，本集團每年應付予福塞斯之費用總額將不超過268,500港元。

上市規則之規定

由於各項適用的年度百分比(盈利比率除外)預期低於0.1%，因此根據許可協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，惟根據上市規則第14A.33(3)條獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

向本集團提供之財務援助

關連人士

Original TSI分別由Chance Again及Sheffield United Realty持有85%及15%。Original TSI為Chance Again(本公司控股股東)之聯繫人，故為本公司之關連人士。

交易

於二零零九年三月，常州萊蒙獲一間金融機構授予一筆金額不超過人民幣300,000,000元的貸款(「常州貸款」)，期限自二零零九年四月十五日起至二零一一年四月十四日止。常州貸款由(其中包括)Original TSI提供的一項企業擔保(「Original TSI擔保」)作為抵押。

關連交易

根據Original TSI於二零零九年三月二十五日提供之擔保函，Original TSI已同意就本金為人民幣300,000,000元的常州貸款連同所有相關利息、罰金、複利、損失及與收回常州貸款及強制執行Original TSI擔保有關的任何開支，向該金融機構提供Original TSI擔保。

提供Original TSI擔保旨在令常州萊蒙獲得常州貸款以用作其一般營運資金。

本公司董事確認，Original TSI擔保的條款乃經公平磋商後訂立，且Original TSI擔保乃由Original TSI以本集團為受益人按一般商業條款提供，當中並無抵押本集團任何資產。董事（包括我們的獨立非執行董事）認為，Original TSI擔保屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

上市規則之規定

由於Original TSI擔保乃由Original TSI以本集團為受益人按一般商業條款提供，當中並無抵押本集團任何資產，故Original TSI擔保構成本公司之持續關連交易，且根據上市規則第14A.65(4)條獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

與本公司控股股東的關係

概覽

於緊接全球發售及資本化發行完成後，Chance Again將擁有本公司約63.10%之已發行股本（假設並未行使超額配股權及並未計及因行使首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份）。Chance Again由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託的受託人全資擁有。黃氏家族信託為黃先生成立的全權家族信託，受益人包括黃先生之家族成員。黃先生為黃氏家族信託的創立人。因此，黃先生及Chance Again將成為本公司控股股東。有關黃先生、Chance Again及黃氏家族信託的詳細資料，請分別參閱載於本招股章程「董事、高級管理層及僱員 — 董事 — 執行董事 — 黃俊康先生」及「歷史、重組及企業架構 — 重組 — 成立黃氏家族信託」兩節之資料。

除本集團旗下之公司外，黃先生及Chance Again擁有多家其他公司。Chance Again、其任何附屬公司或黃先生控制的任何其他公司（不包括本集團）概無於中國從事任何與本集團構成或可能構成競爭的物業開發及物業管理業務。於最後實際可行日期，該等公司均為沒有開展業務活動的投資控股公司或非營運公司。為籌備上市，本公司控股股東持有之所有與中國的物業開發及物業管理業務有關的業務均已注入本集團。

經黃先生確認，本公司控股股東目前並無於直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何其他業務中擁有任何權益。

天虹

於最後實際可行日期，黃先生對天虹股東大會上22.75%的表決權的行使具有控制權，天虹為一間於一九八四年在中國成立的中外合營公司。天虹集團為中國最大的零售連鎖集團之一，於二零一零年十二月三十一日擁有43間百貨商場及超級市場（其中三間為特許經營商場），於截至二零一零年十二月三十一日止年度的營業額約為人民幣10,200,000,000元。

天虹的業務性質有別於本公司，天虹主要從事零售業務，包括經營主要收入來源為直接銷售食品、家居用品、時裝及家用電器等不同商品以及租金收入來自專營商櫃枱的超級市場及百貨商店。另一方面，我們是房地產開發商，專門從事城市多功能綜合體的開發和營運以及高檔住宅物業的開發及銷售，我們的主要收入來源於銷售及向租戶（如超級市

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

場、專賣店、影院經營商、遊戲中心及餐飲行業)出租我們開發及建設的物業。本集團無意從事天虹所在行業的業務。此外，據我們的董事深知，天虹目前計劃參與的任何建築項目將作自身發展用途，且區別於我們上述的主要經營業務。因此，我們的董事認為天虹的業務與本集團的業務不構成競爭。

黃先生於天虹的非控股股東權益為持作投資用途，而天虹之主要權益由一名獨立第三方擁有及控制。鑒於本公司目前的策略並不包括收購於零售業務的非控股股東權益，而黃先生並無於天虹或其董事會擁有法定控制權，因此黃先生並未將其於天虹的權益轉讓予本公司。

我們已於中國與天虹集團建立及維持了緊密的戰略夥伴關係。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。於二零一零年十月，我們與天虹簽署一份不具有約束力的意向書，內容有關天虹擬與我們進行合作，在深圳水榭明天興建一個購物中心。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，我們尚未根據戰略夥伴關係備忘錄與天虹訂立任何交易。於二零一零年十一月十六日，我們與天虹集團訂立一項租賃協議，據此，本集團(作為出租人)同意於成都萊蒙置地廣場竣工後將其多個零售單位出租予天虹集團，用於開設天虹商場。租賃建築面積約為30,500平方米。項目租賃20年，總租金約為人民幣433,700,000元(包含租金約為人民幣397,100,000元及物業管理費約為人民幣36,600,000元)均按月支付。

我們的董事認為，由於本集團將有機會獲取來自零售商方面的建議，以完善本集團的商業物業項目的規劃，因此我們可從與天虹集團的戰略夥伴關係中受益。

Original TSI 向本集團提供擔保

於二零零九年三月，常州萊蒙獲一間金融機構授予金額不超過人民幣300,000,000元的常州貸款，期限自二零零九年四月十五日起至二零一一年四月十四日止。常州貸款由(其中包括)Original TSI(Chance Again擁有其控制性權益)擔保作為抵押。於最後實際可行日期，常州貸款尚未償還，並預期將存續至上市之後，而Original TSI擔保將維持至上市之後並預期將於二零一一年四月或前後常州貸款屆滿時解除。

請參閱本招股章程「關連交易 — 向本集團提供之財務援助」一節。

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

儘管存在Original TSI擔保，本集團之財務運作仍能獨立於Original TSI，原因如下：

- 於二零一一年一月三十一日（債務聲明的最後實際可行日期）本集團能自多間獨立的金融機構獲得27筆貸款，總本金金額約為人民幣6,800,000,000元。除常州貸款之外，所有其他貸款融資均由本集團資產的押記或本集團成員公司提供的企業擔保作為抵押。我們獨立融資的記錄良好且可於Original TSI不提供擔保或其他財務支持的情況下亦可自行獲得貸款；
- 於最後實際可行日期，金額約為人民幣300,000,000元的常州貸款仍未償還，分別僅約佔本集團於二零一零年九月三十日及於二零一一年一月三十一日（債務聲明的最後實際可行日期）之銀行借款總額之5.9%及4.4%，且僅佔本集團於二零一零年九月三十日之經審核流動資產總淨額的約21.8%；
- 於二零一一年一月三十一日（債務聲明的最後實際可行日期），未動用信貸融資總額約為人民幣1,100,000,000元。加之我們於二零一零年九月三十日之現金及現金等值項目約為2,900,000,000港元，流動資金狀況穩健，故我們的董事認為，我們的現金流量足以應付我們的資本承擔及業務需求；
- 本集團已收到另一間銀行關於作出一筆人民幣900,000,000元貸款的書面確認函，該筆貸款將用於全數償還常州貸款；
- 根據常州貸款協議及據我們董事所深知，借予常州萊蒙的資金乃由貸方及一間銀行根據單一資金信託合同（「信託合同」）籌集。Original TSI須取得貸方的同意後方可解除Original TSI擔保。此外，由於標的資金乃由貸方及銀行根據信託合同籌集，因此貸方亦須取得該銀行的同意。鑒於存在上述兩個步驟，預期提早解除Original TSI提供的擔保將須較普通貸款協議的擔保花費更長的時間，預期將耗時約三至六個月。董事認為，鑒於常州貸款將於二零一一年四月到期，因此待Original TSI完成提早解除擔保的所有必需手續時，常州貸款可能已經到期或差不多到期。因此及鑒於常州貸款所涉金額於本集團銀行借款總額中所佔比例較小，我們的董事認為，辦理提早解除Original TSI擔保手續對本集團而言過分繁瑣且在商業上亦屬不必要；
- 於二零一一年四月常州貸款屆滿時，我們擬在不依賴Original TSI或我們的任何控股股東的情況下獲取新資金（如必要）；及
- 此外，於往績記錄期間，我們並未經歷任何對本集團構成重大不利影響的借貸續借困難。截至最後實際可行日期，我們並無出現任何債務償付責任違約情況，亦不知悉任何現有情況可能導致我們無法償付或續借該等債務。

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

基於上述及過往的融資記錄、業務及財務狀況，我們的董事確信，倘融資符合我們的最佳利益，本集團已做好充分準備在不依賴Original TSI或我們的任何控股股東的情況下就業務經營自債務市場取得融資。

獨立於控股股東

本公司董事認為，基於以下理由，本集團有能力於上市日期後獨立於本公司控股股東及彼等的聯繫人士從事自身的業務：

- (a) 本公司擁有獲得原材料供應的獨立渠道、獨立的經營能力，以及獨立的銷售及營銷部門；
- (b) 除上文「Original TSI向本集團提供擔保」一段所披露者外，本公司控股股東提供的所有貸款及擔保將於上市日期或之前予以解除，本公司與本公司控股股東保持財務上的獨立性；
- (c) 本公司任何控股股東與本集團之間並無構成競爭的業務，而黃先生亦已簽訂一項以本公司為受益人的不競爭契據。有關詳情請參閱下文「黃先生之不競爭承諾」一段；及
- (d) 本公司的法團控股股東Chance Again僅為一間控股公司，並無從事任何經營業務。

黃先生之不競爭承諾

於二零一零年十二月二日，黃先生與本公司訂立一項不競爭契據，據此彼向本公司（為本公司及本集團其他成員公司利益）闡述、保證及承諾（其中包括），在沒有經過本集團的情況下：

- (a) 於不競爭契據簽訂日期，彼及其任何聯繫人士目前並無在中國及本集團任何成員公司可能不時進行下述業務（「受限制活動」）的任何其他國家或司法權區，直接或間接擁有、參與或從事，或者可能擁有、參與或從事（不論是作為股東、董事、合夥人、代理、管理人員、顧問或其他身份，以及不論為賺取盈利、回報或出於其他目的）任何現時或將會直接或間接與本集團的業務（包括但不限於開發及銷售高檔住宅物業、開發及經營零售物業及城市多功能綜合體（於本招股章程作出詳述或預期會進行）及與上述相關的業務）構成競爭或可能構成競爭之任何業務；
- (b) 彼不得並將促使其聯繫人士不會以本身利益或與任何人士、商號或公司共同或代表任何人士、商號或公司直接或間接擁有、參與或從事任何現時或將會直接或間接與受限制活動構成競爭或可能構成競爭之任何業務，或從中取得或持有該等業務的相關權利或權益（於各種情況下，不論是作為股東、董事、合夥人、代理、管理人員、顧問或其他身份，以及不論為賺取盈利、回報或出於其他目的）；

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

- (c) 一旦彼或其聯繫人士獲得／發現任何從事與受限制活動構成競爭的業務的機會，彼將盡快並促使其聯繫人士盡快將該機會通知本公司，並將彼／其就該機會所能獲得之相關資料提供予本公司。本公司有權於之後一個月內接受該機會，而倘若本公司決定接受該機會，彼將並將促使其聯繫人士盡最大努力協助本集團獲取該機會；倘若本公司拒絕該機會或未能於規定期間內作出答覆，則彼或其聯繫人士可以接受該機會，惟前提是彼或其聯繫人士接受該機會之相關條款對彼／其而言不得較提供予本集團之條款更加有利；及
- (d) 彼本身不會，並促使其聯繫人士不會：(i)向作為本集團客戶或潛在客戶的任何人士、商號、公司、法人組織、合夥公司或機構兜攬任何業務，而該等業務本集團已經參與、從事、競投、投標或擬參與；及(ii)代表其本身或代表任何其他人士、商號或公司誘使或遊說本集團任何成員公司的任何僱員或前僱員受聘於所經營業務將會或可能直接或間接與受限制活動產生競爭的任何其他人士、商號或公司。

黃先生作出之不競爭承諾將不適用於有關進行或從事任何受限制活動的任何公司的股份或其他證券的持有或權益，惟前提是：(i)該等股份或證券在任何一間證券交易所上市，且黃先生及其聯繫人士持有的或彼等合共擁有權益的股份或證券總數，不超逾有關公司該類別已發行股份或證券的5%，或倘若該等股份或證券並未於證券交易所上市，則黃先生及其聯繫人士持有的或彼等合共擁有權益的股份或證券總數，不超逾有關公司該類別已發行股份或證券的30%；(ii)黃先生及其聯繫人士(不論單獨或共同行事)並無委任該公司大多數董事的權利；及(iii)任何時候均有一名該等股份或證券的持有人(於適當情況下連同其聯繫人士)持有該公司股份或證券的百分比超過黃先生及其聯繫人士共同持有股份或證券的百分比。

由黃先生簽訂的不競爭契據以及該契據項下的權利與義務受有關條件的規限且須在有關條件達成後方可作實，而有關條件的詳情乃載於本招股章程「全球發售的架構及條件—全球發售的條件」一節。

為確保黃先生遵守及執行不競爭承諾，本公司已制定企業管治措施，有關詳情載於下文「企業管治措施」一段。

與思嘉伯集團的關係

概覽

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博士與我們的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。

於二零零五年十二月，Scarborough Holdings與萊蒙鵬源集團有限公司（一間由黃先生間接全資擁有的公司）成立合營企業萊蒙鵬源國際，雙方各持有50%的股權。多年來，萊蒙鵬源集團有限公司及思嘉伯集團向萊蒙鵬源國際作出現金注資，以及轉讓其各自於持有若干地盤及項目的投資控股公司的權益。

於二零零七年七月，本公司已完成與思嘉伯集團的開發項目杭州萊蒙商業中心。

於二零零八年六月，Original TSI（持有萊蒙鵬源國際50%的權益）透過一間全資附屬公司從思嘉伯集團收購萊蒙鵬源國際剩餘50%的權益。思嘉伯集團將其於萊蒙鵬源國際已發行股本的全部權益連同其向萊蒙鵬源國際及其附屬公司提供的若干股東貸款轉換為於Original TSI的15%股權。該等交易完成後，Original TSI由Chance Again（一間當時由黃先生全資擁有的公司）、Sheffield United Realty及Scarborough Holdings分別持有85%、4.44%及10.56%的權益。自此，思嘉伯集團創始人兼主席McCabe博士便成為Original TSI的董事會成員。

儘管我們與思嘉伯集團合作的項目之日常管理及開發工作由我們的管理團隊在黃先生的監督下負責進行，惟思嘉伯集團的參與為我們提供多項競爭優勢。其中，思嘉伯集團在全球房地產市場的經驗為我們新引入具備專門知識的專業人士，從而增強本集團在現有項目的管理水平。思嘉伯集團的國際網絡關係亦有助於將本集團推介予潛在的海外投資者。此外，我們的董事認為，本集團與思嘉伯集團建立戰略夥伴關係，將有助我們利用思嘉伯集團的國際聲譽創造更多的項目發展機會。

有關上述交易之進一步詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構」一節。

為籌備上市，本集團已進行重組以精簡我們的企業架構，有關詳情載於本招股章程「歷史、重組及企業架構」一節。於重組及全球發售以及資本化發行完成後，思嘉伯集團將透過Sheffield United Realty於本公司股份中持有約11.25%的權益（假設超額配股權未獲行使及並無計及因首次公開發售前購股權及購股權計劃下可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）。

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

思嘉伯集團的背景

思嘉伯集團為一間經營房地產及休閒產業的全球性集團。該集團的總部位於英國，由McCabe博士於一九八零年創立，並由McCabe家族全資擁有。

思嘉伯集團直接或透過於房地產公司的投資，於英國、歐洲、遠東、加拿大、印度及澳大利亞等地開展房地產業務。該等房地產業務包括投資及開發商業及住宅物業，以及經營服務式辦公室及住宅公寓。

思嘉伯集團於休閒產業的權益包括持有謝菲聯股份有限公司（位於英國謝菲爾德）及費倫茨瓦羅斯俱樂部（位於匈牙利布達佩斯）的主要權益及於成都謝菲聯足球俱樂部（位於中國成都）的非控股股東權益。此外，該集團亦與澳大利亞、巴西、科特迪瓦、比利時、波蘭及西班牙的眾多足球俱樂部擁有密切聯繫。

有關McCabe博士之背景，請參閱本招股章程「董事、高級管理層及僱員 — 董事 — 非執行董事 — McCabe Kevin Charles 博士」一節。

思嘉伯集團於中國的業務

思嘉伯集團主要透過其全資附屬公司中的兩間，即Scarborough Holdings及Sheffield United Realty，於中國開展其物業業務。Scarborough Holdings成立於二零零三年，是Scarborough UK的附屬公司，主要於中國從事物業買賣及投資、經營服務式辦公室以及合營企業開發項目等業務（於最後實際可行日期，相關項目為一個足球公園）。Sheffield United Realty為一間成立於荷蘭的投資控股公司。於最後實際可行日期，除於本集團15%的權益外，思嘉伯集團並無於中國的任何物業開發業務中擁有權益。

二零零三年十二月，思嘉伯集團開始投資我們的常州萊蒙都會項目。二零零五年十二月，Scarborough Holdings與萊蒙鵬源集團有限公司就合作開發杭州購物中心成立合營企業萊蒙鵬源國際，雙方各持有50%的股權。思嘉伯集團進入中國後即選擇本集團作為其物業開發業務的主要平台，而McCabe博士亦確認我們的合作夥伴關係將長期維持。

除與本集團合作開發物業項目外，思嘉伯集團亦於深圳及香港的物業投資項目擁有權益，同時亦於中國的足球業務擁有權益。

思嘉伯集團亦透過其於一間中國公司持有的15%股本權益在休閒項目—成都足球公園中持有15%的投資權益。成都足球公園項目與一個足球公園的建設及營運有關，其中包括用於出租予專業足球隊及公眾的足球場、訓練場、小型零售商店及其他附屬設施。

除物業投資及開發業務外，思嘉伯集團亦以「福塞斯」（「福塞斯商務中心」）品牌經營多間服務式辦公室。作為思嘉伯集團的成員公司之一，Forsyth Business Centres plc成立於一九九一年，透過「福塞斯」品牌於英國主要地區中心經營服務式辦公室，其業務覆蓋網絡正不斷增長。思嘉伯集團於二零零四年九月在深圳開設了首間福塞斯商務中心，並隨後於二零零七年四月在香港開設了另一間福塞斯商務中心。

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

目前，思嘉伯集團無意將其於中國擁有的任何物業權益或其他權益注入本集團。如McCabe博士所確認，於最後實際可行日期，除上述披露者及其於本集團之股本權益外，思嘉伯集團並無於中國的任何物業開發項目中擁有任何權益。

我們認為本公司於中國的物業銷售及投資不同於思嘉伯集團於中國的物業交易及投資。本公司主要從事銷售及租賃本公司自行開發的住宅或零售單位，包括自收購土地或持有土地的公司的權益直至於土地上建設樓宇等環節。另一方面，思嘉伯集團於中國進行的交易及物業投資業務主要集中於收購、銷售或租賃物業，該等物業主要位於高級寫字樓區且由第三方而非思嘉伯集團自行開發。於最後實際可行日期，本公司並無從事任何服務式辦公室業務。因此，本公司董事認為思嘉伯集團與本集團的業務之間並不構成競爭，但或會被視為與本集團業務構成潛在競爭的業務。本公司董事亦認為思嘉伯集團與本集團之該等潛在競爭程度不會對本集團的整體業務造成重大影響。

思嘉伯集團於本公司董事會的代表

思嘉伯集團已委任McCabe博士擔任非執行董事，並已委任譚謙女士擔任McCabe博士的替任董事。McCabe博士及譚謙女士均為思嘉伯集團的代表，並不參與我們的日常業務管理。

與思嘉伯集團的戰略合作

本公司與思嘉伯集團發展及維持緊密的戰略合作關係。

本公司一直與思嘉伯集團合作開發物業項目。有關本公司與思嘉伯集團合作開發的項目的進一步詳情，請參閱本節「與思嘉伯集團的關係 — 概覽」一段。

除與思嘉伯集團合作開發物業項目外，本公司已與思嘉伯集團建立其他形式的戰略合作關係。於二零零八年九月一日，Original TSI與思嘉伯集團成員公司Forsyth Far East Limited（「Forsyth Far East」）簽訂一項戰略合作協議（「Forsyth戰略合作協議」），據此，雙方已就Original TSI（或其聯屬公司）於中國的若干寫字樓的開發建立戰略合作關係，以經營由Forsyth Far East或其聯屬公司以「Forsyth」品牌管理的商務中心。根據重組，各方已與本公司於二零零九年十一月三十日訂立一項轉承協議，據此，Original TSI在Forsyth戰略合作協議項下的權利及義務已轉讓予本公司，自重組完成後生效。

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

為了進一步發展及維持我們與思嘉伯集團的戰略關係，本公司於二零零九年十二月二十八日與Scarborough UK訂立一項戰略合作協議（「戰略合作協議」），據此，雙方已同意只要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」）。為免生疑問，思嘉伯集團於中國持有作租賃或轉售用途的已竣工物業或於其中擁有權益的不受此規限；
- (b) Scarborough UK將不會，並將促使其聯屬公司不會以本身利益或代表任何人士、商號或公司直接或間接擁有、參與或從事任何與本集團中國業務構成或可能構成競爭的業務（於本招股章程作出詳述或預期會進行）（「思嘉伯受限制活動」），或從中取得或持有任何業務相關的權利或權益（於各種情況下，不論是作為股東、董事、合夥人、代理、管理人員、顧問或其他身份，以及不論為賺取盈利、回報或出於其他目的）；
- (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、安排或共識（不論是否具有約束力），彼將盡快並促使其聯屬公司盡快將該機會通知本公司，並將彼就該機會所能獲得之相關資料提供予本公司。本公司有權於之後一個月內接受該機會或透過本集團其他成員公司接受該機會，而倘若本公司決定接受該機會，Scarborough UK將並將促使其聯屬公司盡最大努力協助本集團獲取該機會；倘若本公司拒絕該機會或未能於規定期間內作出答覆，則Scarborough UK或其聯屬公司可以接受該機會，惟前提是彼接受該機會之相關條款不得較提供予本公司之條款更加有利；及
- (d) 倘Scarborough UK或其任何聯屬公司在中國獲得／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Scarborough UK或其任何聯屬公司進行管理，彼將盡快並促使其聯屬公司盡快將就有關項目與Scarborough UK及／或其聯屬公司進行合作的機會通知本公司，並將彼就該機會所能獲得之相關資料提供予本公司。本公司有權於之後一個月內接受該機會或透過本集團其他成員公司接受該機會，而倘若本公司決定接受該機會，Scarborough UK將並將促使其聯屬公司盡最大努力協助本集團獲取該地塊或物業；且一旦本集團取得該地塊或物業，Scarborough UK或其聯屬公司應就開發及管理該商務中心與本集團展開合作。倘若本公司拒絕Scarborough UK或其

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

任何聯屬公司提供的該機會或未能於規定期間內作出答覆，Scarborough UK或其聯屬公司可將該機會提供予任何第三方，惟前提是彼提供該機會之相關條款不得較提供予本公司之條款更加有利。

上文(a)段及(b)段不適用於持有任何進行或從事思嘉伯受限制活動的公司的股份或其他證券或於其中擁有權益的情況，惟除非：

- (a) 該等股份或證券在證券交易所上市且Scarborough UK及其聯屬公司持有的或彼等合共擁有權益的股份或證券總數，不超逾有關公司已發行相關類別股份或證券8%，或倘若該股份或證券並未於證券交易所上市，且該公司從事的商業活動涉及體育及休閒業務（包括但不限於足球相關業務），以及Scarborough UK及其聯屬公司或彼等合共擁有的股份或證券總額，不超逾該公司已發行相關類別股份或證券50%；
- (b) Scarborough UK及其聯屬公司（不論單獨或共同行事）並無委任該公司大多數董事的權利；及
- (c) 任何時候均有一名該等股份或證券的持有人（於適當情況下連同其聯屬公司）持有該公司股份或證券的百分比超過Scarborough UK及其聯屬公司共同持有股份或證券的百分比。

戰略合作協議及該協議項下的權利與義務受有關條件的規限且須在有關條件達成後方可作實，而有關條件的詳情乃載於本招股章程「全球發售的架構及條件 — 全球發售的條件」一節。

獨立於思嘉伯集團

本公司董事相信，本集團有能力於上市日期後獨立於思嘉伯集團及其聯營公司開展業務，原因如下：

- (a) 思嘉伯集團僅為本集團一名戰略投資者，而非執行董事McCabe博士（獲委任為其代表）及董事譚謙女士（McCabe博士之替任董事）並不參與我們的日常業務管理，彼等之委任亦無列入本公司細則，且McCabe博士須與本公司其他董事一同根據本公司細則規定的方式輪席告退；
- (b) 我們能獨立獲得供應商或原材料，亦具備獨立營運能力，並自設獨立的銷售及營銷部門；
- (c) 於最後實際可行日期，思嘉伯集團及其聯營公司並無向我們提供貸款或擔保。因此我們的財政獨立於思嘉伯集團；及

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

(d) 除有關我們獲授權使用思嘉伯集團於香港的若干辦公場所之許可協議外，思嘉伯集團與本集團概無任何關連交易。關連交易之詳情請參閱本招股章程「關連交易 — 授權本公司使用物業」一節。本公司董事（包括獨立非執行董事）相信本集團在必要時另覓條款及條件相若的辦公室並無困難。我們日後亦可能考慮與思嘉伯集團之成員公司訂立其他關連交易。如訂立有關交易，我們將全面遵守上市規則的相關規定。

董事

下表載列本公司董事目前於與本集團業務可能構成直接或間接競爭的若干公司中擔任董事或持有權益的情況：

董事／替任董事名稱	所持權益／董事職務
McCabe 博士	於思嘉伯集團擔任董事及於其業務擁有權益
譚謙女士	思嘉伯集團高級管理層團隊成員

基於本節上文「與思嘉伯集團的關係」一段所載理由，本公司董事認為思嘉伯集團與本集團的業務之間並不構成競爭，但或會被視為與本集團業務構成潛在競爭的業務。本公司董事亦認為思嘉伯集團與本集團之該等潛在競爭程度不會對本集團的整體業務造成重大不利影響。

除上文所披露者外，各董事並無於根據上市規則第8.10(2)條與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務（本集團業務除外）中持有任何權益。

企業管治措施

董事認為已有充足企業管治措施，以確保黃先生遵守其不競爭承諾（載於上文「與本公司控股股東的關係 — 黃先生之不競爭承諾」一段），以及管理本公司控股股東與思嘉伯集團之間的業務所引致之潛在利益衝突及保障股東利益，包括：

(a) 獨立非執行董事將每年根據黃先生之不競爭承諾檢討其遵守承諾的情況；

與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係

- (b) 黃先生將按本公司要求，提供本公司獨立非執行董事對黃先生遵守不競爭承諾情況進行年度檢討所需之一切資料如：(i)有關彼或彼的任何聯繫人士可能識別出的業務商機的資料，包括項目名稱、投資額及地理位置；及(ii)有關彼或彼之任何聯繫人於年內從事的任何物業開發的資料，或作出一項否定性確認（如適用）；
- (c) 本公司將於本公司年報或以向公眾發佈公告的形式披露本公司獨立非執行董事審查有關以下事宜的決定：(i)黃先生遵守及執行其不競爭承諾；(ii)於本集團獲介紹一項商機時行使優先權，及／或(iii)於違反不競爭承諾時作出強制執行的任何決定；
- (d) 黃先生將於本公司年報中就遵守其不競爭承諾作出年度聲明，並確保披露彼遵守及執行不競爭承諾的詳情符合上市規則附錄二十三所載企業管治報告中的自願披露原則；
- (e) 於存在任何實際或潛在利益衝突時，黃先生須放棄於任何股東及／或董事會會議上投票；
- (f) 我們相信，董事會中執行董事、非執行董事與獨立非執行董事的組合均衡，令董事會具備有效地作出獨立判斷的穩固基礎。由於獨立非執行董事具備不同專業領域的知識，董事相信獨立非執行董事具備必要才能及專業知識，在本集團、本公司控股股東及思嘉伯集團之間出現利益衝突時能作出及行使獨立判斷；
- (g) 當出現潛在利益衝突時，即當董事於一間將與本集團訂立協議的公司中擁有權益時，在有關交易中擁有權益的董事將不出席相關的董事會會議，將不會參與董事會商議，並於董事會會議上就有關決議放棄投票，在相關董事會會議上亦不計入法定人數之內；
- (h) 當出現潛在利益衝突時，本公司控股股東及思嘉伯集團（視情況而定）將在本公司股東大會上就有關決議案放棄投票；及
- (i) 由於本集團擁有自己的公司秘書、授權代表及行政人員，因此在行政上獨立於控股股東及思嘉伯集團。

股本

法定及已發行股本

下表列明於緊隨全球發售及資本化發行後本公司的法定及已發行股本：

	港元
法定股本：	
5,000,000,000股股份	500,000,000
於全球發售及資本化發行完成後已發行及將予發行、已繳足或入賬 列為繳足股款的股份(假設超額配股權未獲行使)：	
235,294股於本招股章程日期之已發行股份	23,529.4
749,764,706股根據資本化發行將予發行的股份	74,976,470.6
250,000,000股根據全球發售將予發行的股份	25,000,000
合計：1,000,000,000股股份	<u>100,000,000</u>
於全球發售及資本化發行完成後已發行及將予發行、已繳足或入賬 列為繳足股款的股份(假設超額配股權獲悉數行使)：	
235,294股於本招股章程日期之已發行股份	23,529.4
749,764,706股根據資本化發行將予發行的股份	74,976,470.6
287,500,000股根據全球發售將予發行的股份	28,750,000
合計：1,037,500,000股股份	<u>103,750,000</u>

假設

上表假設全球發售成為無條件及已根據全球發售及資本化發行發行股份，但並未計及(i)因行使首次公開發售前購股權及購股權計劃下可能授予的任何購股權而可能配發及發行的任何股份；(ii)根據授予本公司董事發行及配發股份的一般授權而可能配發及發行的任何股份；或(iii)本公司根據授予本公司董事購回股份的一般授權而可能購回的任何股份。

地位

發售股份為本公司股本中的普通股，將與本招股章程內提及的現時已發行或將予發行的所有股份享有同等權益，並將可全面享有於本招股章程日期後就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派(參與資本化發行者除外)。

首次公開發售前購股權計劃

本集團已採納首次公開發售前購股權計劃。首次公開發售前購股權計劃之主要條款概要載於本招股章程附錄八「法定及一般資料—E.首次公開發售前購股權計劃」一節。

購股權計劃

本公司已有條件採納購股權計劃。有關購股權計劃的主要條款於本招股章程附錄八「法定及一般資料 — F.購股權計劃」一節中概述。

發行股份的一般授權

本公司董事已獲授一般無條件授權，以配發、發行及處理股份（惟以供股形式或因行使本公司認股權證所附認購權或根據超額配股權、首次公開發售前購股權或根據購股權計劃、或根據細則進行的任何以股代息計劃或類似安排可能授出的任何購股權獲行使而進行的股份發行而發行的股份除外），惟該等股份總面值不得超過下列各項的總和：

- (a) 緊隨全球發售及資本化發行完成後（行使超額配股權前，且不計及因首次公開發售前購股權及根據購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）本公司已發行股本總面值的20%；及
- (b) 本公司根據下文所述購回股份的一般授權而購回的本公司股本（如有）總面值。

此項發行股份的一般授權將維持有效，直至下列最早發生者為止：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 公司法或本公司細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤回、修訂或更新此項授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄八「法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 4.本公司股東於二零一零年十二月二日及二零一一年二月二十八日通過的決議案」一節。

購回股份的一般授權

本公司董事已獲授一般無條件授權，以行使本公司的一切權力購回股份，惟該等股份總面值不得超過於緊隨全球發售及資本化發行完成後（行使超額配股權前，且不計及因首次公開發售前購股權及根據購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份）本公司已發行股本總面值的10%。

股 本

此項授權僅與在聯交所或股份上市的任何其他證券交易所（並就此目的獲證監會及聯交所認可之交易所）進行的購回相關，而有關購回亦須按照一切適用法例及上市規則的規定進行。有關上市規則的概要載於本招股章程附錄八「法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 6.購回本公司股份」一節。

此項購回股份的一般授權將維持有效，直至下列最早發生者為止：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (b) 公司法或本公司細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (c) 股東在股東大會上通過普通決議案撤回、修訂或更新此項授權時。

有關此項一般授權的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄八「法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 4.本公司股東於二零一零年十二月二日及二零一一年二月二十八日通過的決議案」一節。

財務資料

閣下應將以下討論及分析與我們載於本招股章程附錄一會計師報告的合併財務報表連同其附註一併細閱。我們的合併財務報表乃根據香港財務報告準則編製，或會於若干重大方面與其他司法權區（包括美國）公認的會計準則存在不同之處。閣下應細閱載於本招股章程附錄一之整個會計師報告，而並非僅依賴本節所載資料。

以下討論載有涉及風險及不明朗因素的若干前瞻性陳述。我們於未來期間公佈之實際結果或會與以下討論者存在重大差異。可能導致或引致該等差異之因素包括本招股章程「風險因素」及「業務」及其他章節所討論之內容。

就本節而言，除文義另有規定外，對二零零七年、二零零八年及二零零九年的提述指我們截至該年十二月三十一日止財政年度。除文義另有規定外，載於本節之財務資料乃按合併基準呈列。

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開發及營運以及高檔住宅物業的開發及銷售。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個處於不同開發階段的項目，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。

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。同期本公司權益股東應佔溢利／虧損淨額分別為溢利121,300,000港元、9,500,000港元、376,600,000港元及504,300,000港元以及虧損89,400,000港元。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%股權）。因此，深國投地產及其附屬公司之經營業績已併入我們的財務報表，且來自深國投地產及其附屬公司的部分溢利已於收益表中歸類為非控股股東權益應佔溢利。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。自二零零八年六月十八日以來，本公司於杭州萊蒙商業中心及成都萊蒙置地廣場持有100%權益（透過其於Fortune Mega International Limited及萊蒙國際（余杭）有限公司之100%權益）。因此，Fortune Mega International Limited及萊蒙國際（余杭）有限公司及彼等的附屬公司之經營業績自二零零八年六月起已併入本公司的財務報表。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，我們分別錄得非控股股東權益應佔溢利58,600,000港元、93,700,000港元、146,900,000港元、118,500,000港元以及非控股股東權益應佔虧損8,900,000港元。

財務資料

我們於物業竣工並交付至買家（一般為預售開始後約6至24個月）後方才確認銷售或預售該物業之收入。於某一特定期間預售的大部分物業之收入一般僅會於隨後之財政期間確認。於收入確認日期之前，我們將銷售物業之所得款項（包括我們於物業竣工及交付前銷售物業之預售所得款項）在我們的資產負債表中計入為「流動負債」項下之「預收款項」。因此，我們不同期間的經營業績可能存在重大差異，並主要取決於我們物業竣工及交付的時間。因此，與經常性收入比例較大的公司相比，將我們不同期間的經營業績進行比較並無太大意義。

申報會計師根據公司條例及上市規則的要求申報的最近財務期間

本公司已向證監會申請豁免證書，豁免嚴格遵守香港公司條例附表三第27及31段有關將截至二零一零年十二月三十一日全年會計師報告載入本招股章程的規定，而證監會已授出該項豁免證書。此外，本公司亦已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條有關將截至二零一零年十二月三十一日全年會計師報告載入本招股章程的規定，而聯交所已授出該項豁免。詳情請參閱本招股章程「豁免嚴格遵守上市規則及豁免遵守公司條例—豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條及公司條例第342(1)條」一節。

財務資料之呈報基準

本公司於二零零九年八月二十五日於開曼群島註冊成立為有限責任公司。根據重組，本公司於二零一零年十二月二日成為現時組成本集團的各公司的控股公司。有關重組之詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構」一節。由於本公司及我們的附屬公司於重組完成之前及之後均由黃先生最終控股，就會計處理而言，重組乃被視為共同控制下之業務合併；本集團截至二零零七年、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財務資料（「財務資料」）乃採用合併會計法編製。

載於會計師報告之財務資料乃按以下基準編製：

- 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各年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、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括現時組成本集團的所有公司之業績、全面收益、權益變動及現金流量，猶如目前的架構於整個往績記錄期間一直存在，或自彼等各自的收購、註冊或成立日期（以較短之期間為準）起已經存在；

財務資料

- 我們編製合併資產負債表以呈列我們的資產及負債，猶如目前的架構於各自的結算日已經存在；
- 收購（由重組產生者除外）乃採用收購法入賬；及
- 本集團旗下公司之公司間交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。

有關本節所載財務資料之呈報基準的更多資料，請參見本招股章程附錄一「會計師報告」一節。

由於在Original TSI（此前已間接持有萊蒙鵬源國際之50%權益）於二零零八年六月十八日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%權益之前，萊蒙置業（成都）及萊蒙國際（余杭）並非本集團的附屬公司，因此成都萊蒙置地廣場及杭州萊蒙商業中心之業績於二零零八年六月十八日之前並未計入本集團的合併財務報表。

財務資料

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）	179,839	103,171	523,492	622,738	(98,383)
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	230,495	148,915	525,683	683,549	(47,135)
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	76,393	104,546	148,726	128,594	(3,027)
年度／期間全面收益總額	230,495	148,915	525,683	683,549	(47,135)

財務資料

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64,500,000港元。請參閱本節「若干收益表項目的描述－其他收益淨額」一段。
- 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。請參閱本節「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」一段。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股權益(透過一間附屬公司在深國投地產持有51%權益)。請參閱本節「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」一段。

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

影響我們經營業績之因素

我們的業務、經營業績及財務狀況受眾多因素的影響，其中許多因素超出我們的控制範圍，包括以下載列者。

中國全國及地方經濟以及房地產市場的狀況

我們於往績記錄期間的絕大部分收入均來自與中國（尤其是珠江三角洲及長江三角洲地區）住宅及商用物業市場有關之營運。我們的業務主要集中於珠江三角洲及長江三角洲地區。這些市場的表現均與宏觀經濟因素緊密相關，如經濟增長、城市化以及住宅及商用物業需求的上升。因此，我們業務及經營業績的增長一直受到中國總體（特別是珠江三角洲及長江三角洲地區）國內生產總值增長及城市化進程加速的較大影響。

自二零零八年以來，全球經濟及市場出現重大不利變動。二零零八年的全球金融危機令全球資本及信貸市場以及全球整體經濟紛紛放緩，同時亦影響到中國的國內經濟。國內經濟的下行壓力引致市場下調中國未來的增長預測，商業及消費者信心不斷下跌，股票及住宅物業的需求亦出現下降。這導致二零零八年房地產的需求及平均售價整體出現下跌，許多城市（包括我們擁有開發項目的珠江三角洲及長江三角洲地區的多個城市）的房地產成交量及／或平均售價均較二零零七年大幅下降。自二零零九年以來，中國的房地產市場出現一定程度的反彈，許多城市的樓價及成交量均較二零零八年有所上升。中國房地產市場的表現仍將繼續受到眾多宏觀經濟因素的影響，包括中國經濟增長率、利率水平、人民幣匯率以及中國的政治、經濟及監管環境。

若全球及中國的經濟及市況出現震蕩，我們的營運及財務表現可能會受到重大不利影響。

中國政府有關房地產業的政策及規例

中國政府有關物業開發及相關行業的政策及規例對我們的業務及經營業績有直接的影響，包括有關以下方面的政策及規例：

- 土地收購；
- 預售；
- 抵押貸款的可用性；
- 透過貸款及其他來源獲得資金的可行性；
- 轉讓土地使用權及已竣工物業；

- 稅務；
- 規劃及分區；及
- 樓宇設計及建築。

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開發。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。

於往績記錄期間,中國政府推出及採納了多項規例及措施以抑制中國房地產市場的過熱現象。於二零零七年九月,中國政府採納多項限制購房者獲得第二次按揭的措施。根據該等措施,若現有住宅物業業主購買其他物業,其按揭貸款的最低首付款將上調至40%,而按揭貸款的最低利率亦將為中國人民銀行貸款基準利率的1.1倍。此外,中國政府亦推出若干限制性措施以限制物業開發商獲取資本來源及融資的渠道。中國政府尤其對物業開發施加嚴格的資本及信貸條件,主要為禁止商業銀行向項目資本(以註冊資本為形式)少於項目總投資額35%的中國物業開發項目公司提供銀行貸款及融資。

為應對全球經濟危機,中國政府於二零零八年十一月採納一項兩年期總值人民幣4萬億元的經濟刺激方案以及其他措施,包括中國人民銀行下調住宅物業買家的貸款利率—導致銀行貸款量大幅增加。於二零零九年五月,國務院將普通商品房項目及經濟適用房項目的最低資本比率從35%下調至20%,同時將所有其他物業開發項目的最低資本比率下調至30%。於二零一零年九月三十日,該政策預期將增強物業開發商獲得項目融資的能力。

中國的銀行監管機構已對房地產投資貸款過度表示憂慮。由借貸成本低下所引起的過度開發將會導致物業存貨供應過剩以及市場出現大幅調整,從而可能對我們項目的銷售量及售價構成不利影響。另一方面,銀行監管機構抑制貸款過度的措施可能會阻礙開發商(包括本集團)獲得啟動新項目所需的融資。中國在房地產業的監管措施將繼續對我們的業務及經營業績構成影響。

請參閱本招股章程「風險因素—與中國物業行業有關的風險」及「行業概覽—中國房地產市場監管環境的開發」兩節。

融資渠道與成本

物業開發需要大量的資本投資，以供土地收購及建設，而一個項目可能需經過數個月或數年方能獲得正現金流量。於往績記錄期間，我們主要透過銀行貸款、內部產生的現金流（包括預售及銷售本公司項目的所得款項）及股東供款為我們的經營業務提供資金。請參閱本節「一 流動資金及資金來源」一段。

我們獲得資本的渠道和融資成本亦受到中國政府對物業開發的銀行借貸不時實施的限制的影響。我們極易受中國人民銀行實施的限制銀行借貸（尤其是限制房地產開發商獲得借貸的能力）的任何法規或措施影響。此外，我們的大部分買家依賴按揭融資購買本公司物業。中國政府實施的旨在限制買家獲得按揭貸款的能力、限制其轉售物業的能力或增加按揭融資成本的法規或措施，可能打擊本公司物業的市場需求並對我們的銷售收入造成不利影響。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，因而可能會抑或可能不會令買家推遲買房。惟由於我們於財務報表中將借貸成本資本化，利率上調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將於本公司收益表內的營業成本中確認。請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 我們可能無法以合理的商業條款為土地收購或物業開發獲得充足資金」一節及「行業概覽 — 中國房地產市場監管環境的開發」一節。

大量資本化借貸成本對未來期間之影響

我們在有關我們的開發中物業、持作銷售之已完工物業及酒店物業的銀行及其他借貸中的大部分借貸成本（包括利息支出）已經或將撥充資本，作為收購或建設該等物業（該等借貸所得款項之用途）的一部分成本。於二零一零年九月三十日，開發中物業及持作銷售之已完工物業已撥充資本的借貸成本（列入本公司合併資產負債表）分別約為143,900,000港元及25,000,000港元。於相關物業售出前，我們的開發中物業及持作銷售之已完工物業已撥充資本的借貸成本（列入本公司合併資產負債表）將不會於我們的合併收益表中確認。因此，該等已撥充資本的借貸成本於往績記錄期間對我們的業績造成影響，並可能會於該等物業出售後對本集團毛利潤率及淨利潤率產生不利影響。

所得稅

企業所得稅

我們須繳納中國企業所得稅。於二零零八年一月一日之前，我們於深圳註冊成立的附屬公司享有15%的企業所得稅優惠稅率，而我們所有其他中國附屬公司則須按法定稅率33%繳納企業所得稅。根據於二零零八年一月一日生效的新企業所得稅法，於中國經營業務的所有企業須統一採用25%的稅率。就我們於深圳註冊成立的附屬公司而言，從二零零八年一月一日起，15%的優惠稅率將分五年逐年遞增至新統一稅率25%。我們的附屬公司已根據相關法律及法規計提企業所得稅撥備。我們於截至二零零七年、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的企業所得稅的實際稅率分別為40.6%、33.2%、24.8%及(0.6%)。於二零零九年四月，國家稅務總局進一步訂明用以釐定由中國企業控制的外資企業的「實際管理機構」的若干標準，但對並非由中國企業控制的外資企業的「實際管理機構」一詞的詮釋並不清晰。由於我們部分管理層成員為中國居民，我們可能被視為中國「居民企業」，這意味着我們可能須就我們的境內外收入按25%的稅率繳納企業所得稅。請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 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」一節及本招股章程附錄五「稅項及外匯」一節。

土地增值稅

就二零零六年一月一日之後出售或預售的物業開發而持有的土地的土地增值及相關改善，我們須繳納土地增值稅。我們的附屬公司已採納查賬徵收法，據此我們來自出售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及其附屬設施的全部收益，須按累進稅率繳納土地增值稅，根據有關稅務法規，稅率介乎所增加價值的30%至60%。然而，由於中國稅務機關並未嚴格執行土地增值稅規定，而各省稅務機關可根據當地實際情況制定其自身的土地增值稅實施規則，因此處理及計算我們的最終土地增值稅的法規標準並不明確。請參閱本招股章程附錄五「稅項及外匯」一節。

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各年及截至二零一零年九月三十日止九個月，我們根據相關中國政府部門當時指定的稅率應付的土地增值稅總額分別為88,600,000港元、85,200,000港元、309,900,000港元及撥回土地增值稅撥備總額為2,500,000港元，而我們於往績記錄期間已對該等款項計提撥備。該等金額包括於各相關期間就我們的開發中物業或未出售已竣工物業應付的土地增值稅，金額分別為26,200,000港元、34,400,000港元、23,100,000港元及1,000,000港元。由於常州萊蒙都會(三期)錄得的平均售價較低，減少我們為常州萊蒙都會應付的土地增值稅金額，因此於截至二零一零年九月三十日止九個月期間，我們作出2,500,000港元土地增值稅之撥備撥回。於相關物業的收入獲確認後，我們將就預定期內須根據相關中國稅法及法規繳付的土地增值稅進行估計，並作出我們認為足額的土地增值稅撥備。實際土地增值稅負債須待物業開發項目

完成後，由稅務機關釐定。於本招股章程日期，我們尚未與任何中國地方稅務機關就我們的開發中物業或未售已竣工物業最終確定土地增值稅的計算方法及付款。儘管我們認為我們已基本上依據土地增值稅的法律及法規計提撥備，但該等撥備未必足以滿足日後的土地增值稅款項。請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 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」一節。

與我們的物業開發項目的竣工時間有關的業績波動

由於收購土地及支付建築成本需要大量資金，而且管理資源有限，開發商於任何特定期間能夠開發的物業數量有限。物業開發項目可能需經過多個月，或數年才能進行預售及甚至更長時間才能竣工。儘管預售物業於預售期間會為我們產生正現金流量，但我們僅於物業交付後才會根據公認的會計政策確認收入，交付時間為物業開始預售後的約6至24個月。更多詳情請參閱本招股章程「主要會計政策 — 收入確認」一段。由於物業交付時間視乎我們的建築時間表而有所不同，我們的經營業績視乎銷售物業的淨可銷售／可租賃建築面積、交付時間而可能於不同期間出現重大差異。我們交付較多淨可銷售／可租賃建築面積的期間一般產生較高水平的收入。然而，若已預售的物業未能於同一時期交付，我們預售較大淨可銷售／可租賃建築面積的期間未必能產生相應較高水平的收入。由於我們在任何特定期間只能開發有限數量的項目，因此項目交付時間對我們經營業績產生的影響就更加明顯。因此，我們日後的經營業績可能出現波動。

我們的投資物業的估計公允價值變動

我們的經營業績過去一直受到投資物業估計公允價值的調整所影響，並可能於未來繼續受該等調整影響。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，我們已確認的投資物業公允價值收益分別為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，分別佔我們於該等期間除稅前合併溢利／虧損的12.9%、58.3%、17.6%、15.4%及22.8%。根據香港財務報告準則，我們須於各報告日期重估投資物業的公允價值，並將該等投資物業的估計公允價值變動所產生的盈虧於其產生期內列入收益表。根據香港會計準則第40條，我們可採用公允價值模式或成本模式確認投資物業。由於我們認為根據當時市況定期估計公允價值調整可令我們了解最新的投資物業估值，因此我們按投資物業的估計公允價值確認投資物業。投資物業的公允價值乃以我們的獨立物業估值師採用物業估值方法（涉及若干市況假設）對該等物業進行的估值為基準。有關更多詳情請參閱本招股章程附錄四「物業估值」一節。投資者須留意，載於我們的收益表內的投資物業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，且並無為我們帶來任何實際現金流入，除非及直至該等投資物業按該估計公允價值或高於該估計公允價值的價格出售。若我們的獨立物業估

值師採用的市況假設出現有利或不利變動，均會導致我們的投資物業的公允價值發生變動，以及於日後對收益表所載的盈虧金額進行相應調整。重估時調整的金額一直及或將繼續受當時物業市況的重大影響，既可能下降亦可能上升。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」一節。

土地收購成本

我們的業績及持續增長很大程度上依賴於我們以可以產生合理回報的價格獲得優質土地的能力。土地收購成本是我們銷售成本的重要組成部分之一。近年來，由於（其中包括）中國經濟的快速增長令物業需求上升，土地收購成本亦因而增加。由於中國土地成本的整體上升趨勢及我們收購並開發位於理想地段土地的策略，我們預期未來每平方米淨可銷售／可租賃建築面積的土地成本將持續上升。

我們的土地使用權成本受到物業位置、收購時間及項目容積率等多個因素影響。土地使用權成本亦會受我們的收購方法影響，無論是透過中國政府籌辦的招標、拍賣，抑或是進行私人銷售交易或收購持有土地使用權的其他公司。我們的土地使用權成本亦容易受中國法規變動的影響。於二零零七年十一月，中國政府頒佈法規，以透過由地方政府組織管理的公開招標、拍賣或掛牌競標等競爭性程序，增加與出讓國有土地使用權以供住宅及商用物業開發相關的透明度。根據該等法規，政府不再按已付土地出讓金的比例個別頒發土地使用權證，取而代之的是在開發商根據土地出讓合同全額支付土地出讓金前，不會向其頒發土地使用權證。預期此法規將成為增加土地收購的難度以及導致土地收購成本上升的另一個因素。有關中國法規的進一步詳情請參閱本招股章程「行業概覽 — 中國房地產市場監管環境的開發」一節。

建築成本

建築成本是直接成本的另一個重要組成部分。建築成本包括項目設計和施工的所有成本，主要由支付獨立承建商的款項及建築材料和設備的成本構成。項目的建築成本不僅因建築面積及樓宇高度而有所不同，也會因應地盤的地質狀況而各異。按過往經驗，向承建商支付的建築材料成本是我們的物業開發項目的主要建築成本。主要建築材料（如鋼鐵及水泥）的價格變動會導致建築成本出現波動。建築成本對我們的毛利率產生直接影響。

我們的承建商一般負責採購基本建築材料（包括鋼鐵、水泥及石磚）。我們通常不會在與承建商訂立的建築合同中釐定該等材料的價格上限。因此，我們面臨建築材料價格的短

期及長期波動的風險。倘我們無法將成本的相應增加部分轉嫁予客戶，則我們的盈利能力可能會受損。此外，我們通常於物業竣工前進行預售，因此倘建築成本於預售之後上升，我們可能無法將任何成本的增加部分轉嫁予客戶。

於其他城市的擴張

將業務進一步擴張至新的城市可能需要更多的管理資源，並對我們的利潤率造成影響。中國房地產市場競爭激烈，並高度區域化。我們進入的各地區難免會有其本地物業開發商，而我們不得不與其展開競爭。該等開發商可能更容易獲得市場信息及更熟知市場情況。我們並不確定於該等市場可以取得的盈利水平。

主要會計政策

對本集團財務狀況及經營業績的討論及分析乃基於本集團於截至二零零七年、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之合併財務報表，該等報表乃根據香港財務報告準則編製。本集團的呈報財務狀況及經營業績受編製該等財務報表所依據的會計方法、假設及估計所影響。我們持續評估我們的估計及假設，且該等估計及假設乃以過往經驗以及認為在特定情況下屬合理的其他各個因素為基礎。我們的估計及假設構成對未能從其他來源確定之資產及負債的賬面值作出判斷的基礎。實際結果通常有別於我們的估計。可能對資產及負債賬面值產生重大影響的估計及假設主要包括該等與物業開發業務相關的估計及假設。

主要會計政策的選擇及呈報結果對條件及假設變動的敏感度為審閱本集團財務報表時須予以考慮的因素。本公司董事相信，以下主要會計政策涉及我們編製合併財務報表時使用的最為重大的判斷及估計。

收入確認

收入在相關經濟利益很可能流入本集團且其收入及成本（如適用）可根據以下基準可靠計量時予以確認：

- (a) 銷售竣工物業，當物業所有權的主要風險及回報已轉移至購買者，即相關物業的建設已完成，且物業已根據各自銷售協議交付予購買者且相關應收款項的可收回性能合理保證時；
- (b) 租金收入，會在各租賃期所涵蓋期間內等額確認，惟倘有其他基準能更恰當地反映因使用租賃資產而產生的收益模式則除外；授予的租賃優惠於本集團收益表確認為可供動用總租賃支付款項淨額的組成部分，或然租金則於其賺取之會計期間確認為收入；
- (c) 酒店經營，於提供服務時；

- (d) 來自服務供應，於提供服務時；及
- (e) 利息收入，按應計基準並使用實際利率法，即按照將預計未來現金收入於財務工具的估計年期或更短期間（如適用）折現至財務資產賬面淨值的利率。

待售已完工物業之直接成本

我們於指定期間內確認本集團物業的直接成本，惟限於該期間內該等物業之銷售收入均獲確認。於確認營業額前，待售已完工物業以成本及可變現淨值的較低者列入本集團的合併資產負債表。

我們所銷售之各物業的直接成本包括各物業的具體開發成本，當中主要包含土地出讓金、建築及其他開發成本，惟不包括銷售及營銷開支及行政開支。

待售開發中物業及待售已完工物業

待售開發中物業計劃於完成後持有作銷售用途。待售開發中物業以成本及可變現淨值的較低者列賬，主要包括於建設期間產生的土地出讓金、開發成本及資本化借貸成本。待售開發中物業歸類為流動資產。完成後，相關物業則分類為已完工待售物業。

於建設期間，待售物業的開發成本於本集團資產負債表的存貨項下列作待售開發中物業，並於確認竣工物業的銷售收入後轉撥至本集團收益表。在最終結算與物業銷售有關的開發成本及其他成本前，該等成本根據本集團管理層的估計金額入賬為本集團的應計費用。

於建設物業時，我們通常分期開發項目。各期建設的直接成本入賬為該期的成本。共同成本根據可售面積的比例分配至各期。

待售已完工物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。待售已完工物業之成本乃按照未售物業應佔的土地出讓金總額及開發成本比例釐定。可變現淨值為基於目前市況的估計售價，並減去銷售物業時產生的成本。

投資物業

投資物業（包括在建的投資物業）為持有以賺取租金收入及／或資本增值的土地及樓宇的權益。該等物業初步按成本（包括交易成本（如有））計量。於初步確認後，投資物業按公允價值入賬。本集團投資物業的估值由一間獨立專業測量師行採用直接比較法，假設每

財務資料

項該等物業在其現況下交吉出售，並以有關市場可資比較市場銷售交易釐定之市值為基準，以及(如適用)將現有租賃協議產生的租金收入淨額撥充資本並經考慮相關物業的潛在複歸收入後釐定。

因投資物業公允價值變動而產生之損益於其產生年度／期間列入收益表。因投資物業報廢或出售而產生的任何損益則在其報廢或出售的年度於收益表確認。

借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段較長時間方可用作擬定用途或出售的資產)直接涉及之借貸成本均撥充資本，作為該等資產之部分成本。當資產大致上可準備投入作擬定用途或出售或該等資產的開發出現中斷時，該等借貸成本即暫停或停止資本化。其他借貸成本於其產生期間列為開支。

所得稅

企業所得稅

我們須繳納中國企業所得稅。於二零零八年一月一日前，我們於深圳註冊成立的附屬公司可按照15%的優惠稅率繳納企業所得稅，而所有其他中國附屬公司則須按照33%的法定稅率繳納企業所得稅。從二零零八年一月一日起，所有在中國經營的企業(包括本集團的中國附屬公司)須按照25%的統一稅率繳納所得稅。我們於深圳註冊成立並於過往享受優惠稅率的附屬公司，將從二零零八年一月一日開始按18%的稅率繳稅，而該稅率將自該日期起的五年期內逐漸過渡至25%的新統一稅率。於釐定所得稅撥備之時，須作出重大判斷。倘若該等事宜的最終稅務結果有別於最初記錄的金額，該等差額將影響作出該等釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

土地增值稅

根據中國的稅收法律及法規，本集團開發作銷售之物業的土地增值部分須按介乎30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅，以出售物業所得款項減可扣減開支計算，包括土地使用權的收購成本、借貸成本及所有物業開發開支。於確認收入時，我們或會未完成相關項目的某一期或整個項目，因此我們於其時對土地增值稅撥備作出估計時，須就(其中包括)項目某一期或整個項目銷售產生的預期所得款項總額、土地的增值總額以及各項可扣減項目作出重大判斷。土地增值稅的撥備乃基於管理層對相關中國稅收法律及法規要求的理解所作出的最佳估計。實際的土地增值稅負債須於物業開發項目完成後由相關稅務部

財務資料

門釐定，並可能有別於最初記錄的金額，而任何該等差額將會影響相關稅務部門最終確定該等稅率期間本集團的除稅後溢利及遞延稅項撥備。請參閱本招股章程「風險因素」一節及本招股章程附錄六「主要中國法律及監管規定概要」一節。

遞延稅項

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅臨時性差額，即用於財務申報用途的資產及負債的賬面值與其稅基的差額。遞延稅項資產亦來自未動用的稅項虧損及未動用的稅項抵免。

涉及結轉稅項虧損的遞延稅項資產乃基於資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，按照於結算日已生效或實際生效的稅率予以確認及計量。可用於支持確認可扣減暫時性差額所產生的遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時性差額而產生者，惟該等差額須與同一稅務部門及同一應課稅實體有關，並預期於撥回預計可扣減暫時性差額的相同期間或於因遞延稅項資產而產生的稅項虧損可向後期或前期結轉的期間轉回。釐定遞延稅項資產的賬面值時，我們會對未來應課稅溢利作出估計，當中涉及多項有關本集團經營環境的假設，並要求本公司董事作出重大判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，從而影響未來年度的淨溢利。

若干收益表項目的描述

營業額

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集團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>

財務資料

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可銷售總建築面積、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、政治及監管開發的重大影響。有關該等因素對本集團經營業績可能造成的影響的其他詳情，請參閱本節「— 影響我們經營業績之因素」一段。

下表載列就所示期間及物業類型而言，我們就各個類型交付的可銷售總建築面積：

	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		
	已交付 可銷售 總建築		平均售價	已交付 可銷售 總建築		平均售價	已交付 可銷售 總建築		平均售價	已交付 可銷售 總建築		平均售價	已交付 可銷售 總建築		平均售價
營業額	面積或單位		營業額	面積或單位		營業額	面積或單位		營業額	面積或單位		營業額	面積或單位		
千港元		港元	千港元		港元	千港元		港元	千港元		港元	千港元		港元	
住宅	47,255	1,650平方米	28,639/ 每平方米	627,188	44,380平方米	14,132/ 每平方米	2,660,487	268,112	9,923/ 每平方米	2,206,666	175,332	12,586/ 每平方米	53,629	6,244平方米	8,589/ 每平方米
零售	619,236	50,608平方米	12,236/ 每平方米	3,830	61平方米	62,787/ 每平方米	668,258	34,760	19,225/ 每平方米	378,899	9,847	38,479/ 每平方米	107,775	7,116	15,145/ 每平方米
其他 ¹	45,095	265個單位	170,170/ 每個單位	7,426	35個單位	212,171/ 每個單位	6,562	27	243,037/ 單位	4,470	20	223,500/ 單位	1,783	7	254,714/ 單位
減：銷售返還	—	—	—	—	—	—	(40,460)	(869)	46,559	(25,638)	(526)	48,741	(1,117)	(108)	10,343
減：銷售及其他稅項	(47,111)	—	—	(35,153)	—	—	(188,904)	—	—	(122,402)	—	—	(10,532)	—	—
小計	664,475			603,291			3,105,943			2,441,995			151,538		

附註：

1 其他包括停車場。

二零零七年，我們以每平方米12,754港元的整體已確認平均售價交付了52,258平方米的可銷售總建築面積（不包括停車位）。於二零零七年，常州萊蒙都會在我們銷售中佔主要部分，且在我們的銷售中貢獻50,301平方米的可銷售總建築面積。二零零七年，常州萊蒙都會的已確認平均售價為每平方米12,088港元。

二零零八年，我們以每平方米14,199港元的整體已確認平均售價交付了44,441平方米的可銷售總建築面積（不包括停車位）。於二零零八年，東莞萊蒙商業中心在我們的銷售中佔主要部分，且在我們的銷售中貢獻37,955平方米的可銷售總建築面積。二零零八年，東莞萊蒙商業中心的已確認平均售價為每平方米9,071港元。

於二零零九年，我們以每平方米10,991港元的整體已確認平均售價交付了302,872平方米的可銷售總建築面積（不包括停車位）。同期，常州萊蒙都會在我們的銷售中佔主要部分，且在我們的銷售中貢獻73,423平方米的可銷售總建築面積。於二零零九年，常州萊蒙都會中零售單位及住宅單位的已確認平均售價分別為每平方米20,338港元及每平方米9,635港元。於二零零九年，常州萊蒙城在我們的銷售中貢獻184,833平方米的淨可銷售／可租賃建築面積，且常州萊蒙城的已確認平均售價為每平方米4,787港元。

財務資料

截至二零一零年九月三十日止九個月，我們以每平方米12,095港元的整體已確認平均售價交付了13,360平方米的可銷售總建築面積（不包括停車位）。該期間，常州萊蒙都會在我們銷售中佔主要部分，且在我們的銷售中貢獻7,491平方米的可銷售總建築面積。截至二零一零年九月三十日止九個月，常州萊蒙都會中零售單位及住宅單位之已確認平均售價分別為每平方米15,145港元及每平方米9,608港元。

按照中國行業慣例，在滿足中國法律及規例規定的預售條件後，我們通常會於相關物業的開發期間與客戶訂立預售合約。請參閱本招股章程「業務 — 我們的物業開發流程 — 預售及銷售」一節。一般而言，開發中物業開始預售的時間與物業竣工並交付的時間往往相差4至30個月。儘管物業購買價格一般須於物業交付前分期支付，但我們僅會在該等開發物業交付後方才確認預售物業的任何營業額。在預售物業交付前，本集團客戶支付的全部或部分按金及購買付款將記作預收款項（合併資產負債表內的流動負債）。

租金收入來自我們投資物業的經常性營業額，在過去主要來自我們開發的零售店、停車場及購物中心。往績記錄期間內的租金收入一般按各自的租期於收益表內等額分期確認。

我們的酒店經營收益來自酒店經營（常州武進假日酒店，於二零零八年開始營業）的經常性營業額。酒店經營收益通常於提供服務時於合併收益表內確認。

我們的物業管理及相關服務收入來自我們就向已竣工的住宅及零售物業的買家及租戶提供物業管理服務所收取的管理費用。物業管理及相關服務收入通常於提供服務時於合併收益表內確認。

直接成本

直接成本主要為已售竣工物業的成本，包括土地出讓金、建設及其他開發成本、施工期間資本化的借貸成本、租金收入成本、酒店經營成本及物業管理及相關服務成本。我們僅會就特定期間內已確認的有關物業收入確認該期間內已售竣工物業成本。請參閱本節「一建築成本」及「一土地收購成本」兩段。

財務資料

下表載列往績記錄期間內各年度／期間本公司直接成本的相關資料。

	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
土地出讓金	39,924	52,178	234,743	155,251	10,889
建築及其他開發成本	259,929	235,181	1,644,654	1,087,720	116,676
撥充資本的借貸成本	7,920	13,573	130,385	86,233	5,352
租金收益成本	3,374	20,898	17,657	13,154	7,249
酒店經營成本	—	5,987	63,609	45,038	51,215
物業管理及相關服務成本	3,987	7,571	19,732	11,030	24,873
直接成本總額	<u>315,134</u>	<u>335,388</u>	<u>2,110,780</u>	<u>1,398,426</u>	<u>217,086</u>
已售可銷售總建築面積(平方米) ¹	<u>52,258</u>	<u>44,441</u>	<u>302,872</u>	<u>185,179</u>	<u>13,360</u>
已售停車位總數	265	35	27	20	7

附註：

1 不包括停車位。

土地出讓金

土地出讓金包括有關收購佔有、使用及開發土地權利的成本，當中包括土地付款（獲中國政府出讓土地或於二級市場以轉讓、合作安排或企業收購方式獲取土地所產生的成本）、與收購土地有關的適用契稅，拆遷成本以及其他土地相關稅項及政府附加費。土地收購成本受多個因素影響，如物業位置、市場環境、項目的容積率、土地的批准用途及本集團的收購方法（透過中國政府舉辦的招標、拍賣或掛牌出售、私人銷售交易或收購持有土地使用權的其他公司）。土地收購成本亦受中國規例變動的影響。

開發成本

開發成本包括一切項目設計及建築成本，包括向獨立承建商及設計師支付的款項以及建築材料及設備成本，政府收費及開支及施工管理成本。

建築材料成本為開發成本最主要的部分。主要建築材料（包括水泥、鋼鐵以及其他主要建築材料）的價格變動是開發成本波動的原因。儘管我們已採取成本控制措施，惟建築材料價格全面上漲仍然對我們構成影響，且我們預計短期內建築材料價格目前的上漲趨勢將

會持續，從而導致建築成本上升。請參閱本招股章程「風險因素 — 與我們的業務有關的風險 — 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」一節。就常州萊蒙都會所作出的相關拆遷付款成本亦為開發成本的主要部分。

資本化的借貸成本

我們將個別項目建築工程直接應佔的部分借貸成本(包括利息支出)資本化。一般而言，自項目取得工程施工許可證前開始規劃及設計起，至工程實際竣工期間所產生的借貸成本會撥充資本。就任何特定項目而言，項目工程竣工後所產生的借貸成本不會資本化，而會於產生年度的合併收益表列為融資成本。倘貸款期延長至項目竣工所需時間之後，我們無法將竣工後年度有關項目的全部利息成本資本化。各年度撥為資本的金額及時間的變化可能會影響我們的融資成本。

該等借貸成本大部分在其產生期間已按開發中物業、持作銷售之已完工物業及酒店物業撥充資本，而並非於我們的收益表中列為開支。於二零一零年九月三十日，於本公司合併資產負債表中列賬為開發中物業及持作銷售已完工物業的借貸成本已資本化，分別約為143,900,000港元及25,000,000港元。請參閱本節「— 影響我們經營業績之因素 — 大量撥充資本的借貸成本對未來期間之影響」一段。

租金收入成本

與我們租賃業務相關的成本主要包括我們開發的租賃物業的維護成本，以及就投資物業的管理向第三方支付的管理費用。租金收入成本於該等成本產生時確認。

酒店經營成本

與我們的酒店經營相關的成本主要包括與酒店經營相關的經營成本、勞工成本、維護成本、經營成本以及管理費用。

物業管理及相關服務成本

與我們的物業管理業務及相關服務相關的成本主要包括物業管理公司的相關員工成本以及與管理我們開發的物業有關的其他成本。

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

財務資料

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)單位的銷售在我們物業銷售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55.1%。此外，就截至二零一零年九月三十日止九個月售出的單位而言，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)的相對為低，主要由於其所處位置吸引力相對較差(遠離該地區的主要街區)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)單位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。來自深圳水榭山及東莞萊蒙商業中心之營業額比例已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)，以及該等項目所出售物業之利潤率不同所致。

其他收入

其他收入主要包括銀行利息收入、來自關聯方的其他利息收入、非上市投資的股息收入，以及經營租約(惟投資物業或持作出售但暫時出租的物業(主要為停車場)相關租金除外)的應收租金及其他雜項收入。

其他收益淨額

其他收益淨額主要包括：(i)匯兌收益淨額；(ii)於二零零七年出售我們於深圳深國投商用置業有限公司(「深國投商用置業」)投資(「出售」)的收益105,800,000港元；及(iii)常州及杭州市政府分別就本集團於該等城市的投資提供的政府津貼。於出售時，深國投商用置業由深圳市源勝利管理有限公司、華潤深國投投資及深國投地產分別全資擁有50%、40%及10%的權益，而我們持有深國投地產所持有10%權益中29.10%的權益。深圳市源勝利管理有限公司為獨立第三方，而由於華潤深國投投資為深國投地產的主要股東，因此於出售時，深國投投資為一名關連方。截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團應佔出售收益約105,800,000港元(未扣除稅項)或89,900,000港元(已扣除稅項)中之約30,800,000港元(未扣除稅項)或26,200,000港元(已扣除稅項)。

深國投商用置業於二零零三年四月十一日在中國成立，深國投地產持有其10%股本權益。深國投商用置業的主要業務為在中國經營購物中心及進行物業開發。

財務資料

由於深國投地產管理層無意持有該投資用於交易用途，根據香港財務報告準則，深國投地產於深國投商用置業之股份被分類為可供出售權益證券。

於二零零七年，深國投地產向本集團少數股東華潤深國投信託出售其於深國投商用置業的全部10%股權，代價為人民幣112,000,000元，從而導致二零零七年取得出售收益人民幣102,000,000元（相等於105,800,000港元）、現金流入32,200,000港元及應收少數股東款項增加73,600,000港元。於二零零七年，我們出售於深國投商用置業之投資而取得大幅收益，這主要由於該投資的價值大幅上升所致。考慮到華潤深國投信託提供之價格具吸引力，且本集團於該投資中僅持有10%股本權益及並無對該投資擁有任何控制權，因此本集團決定出售該投資。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括：(i)銷售部門的租賃開支；(ii)由銷售及營銷員工的工資及福利構成的員工成本；(iii)銷售部門的物業管理開支；(iv)廣告及市場推廣開支；(v)向外部銷售代理支付的佣金；及(vi)其他銷售及營銷開支。

行政開支

行政開支主要包括：(i)行政員工成本；(ii)印花稅及其他徵稅；(iii)法律及專業費用；(iv)包括深圳及香港辦事處在內的行政辦事處租金開支；(v)一般辦事處開支；(vi)固定資產折舊；(vii)招待及差旅開支；(viii)辦事處公用事業開支；及(ix)其他行政開支（包括就向常州萊蒙都會及常州萊蒙城的有關買方支付延遲交付的罰款）。

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。請參閱本節「主要會計政策—投資物業」及「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」兩段。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，本集團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，本集團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

財務資料

5,600,000 港元。因此，本集團投資物業公允價值變動(扣除遞延稅項)分別佔截至二零零七年、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%以及佔截至二零一零年九月三十日止九個月虧損的17.2%。

下表顯示本集團於往績記錄期間按項目劃分的投資物業公允價值增加：

	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
	公允價值收益 (千港元)	公允價值收益 /(虧損) (千港元)	公允價值收益 (千港元)	公允價值收益 (千港元)	公允價值收益 (千港元)
深圳水榭花都	7,763	1,884	6,645	5,093	909
東莞萊蒙商業中心	—	172,485	25,728	28,054	1,288
常州萊蒙都會	42,383	5,154	139,659	132,539	12,009
杭州萊蒙商業中心	—	(26,656)	7,946	8,578	8,395
總計	<u>50,146</u>	<u>152,867</u>	<u>179,978</u>	<u>174,264</u>	<u>22,601</u>

下表顯示本集團於往績記錄期間按項目劃分的投資物業公允價值：

	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)
深圳水榭花都	124,115	133,124	139,980	144,491
東莞萊蒙商業中心	—	322,142	389,684	404,342
常州萊蒙都會	896,958	1,079,932	1,184,958	1,247,983
杭州萊蒙商業中心	—	264,292	266,984	284,321
總計	<u>1,021,073</u>	<u>1,799,490</u>	<u>1,981,606</u>	<u>2,081,137</u>

融資成本

融資成本主要包括扣除開發中物業相關的已資本化借貸成本後的利息成本。並非所有與項目相關的利息成本均可資本化。因此，我們各年度的融資成本可能會視乎報告期間內資本化的利息成本以及未償還本金金額及利率的水平而波動。融資成本亦包括其他借貸成本(主要為與若干銀行及關聯方貸款相關的已付安排費用)。

所得稅

我們於特定期間的所得稅支出包括期間企業所得稅及土地增值稅撥備。

財務資料

由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故於往績記錄期間並無就香港利得稅作出任何撥備。

請參閱本節「影響我們經營業績之因素 — 所得稅 — 企業所得稅」以及「主要會計政策 — 所得稅 — 企業所得稅」兩段。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，本公司所得稅的實際稅率分別為53.8%、60.7%、48.9%、44.8%及(0.6%)。我們所得稅的實際稅率由二零零七年的53.8%增長至二零零八年的60.7%，主要由於我們因二零零八年出售深圳水榭山(一期)之物業而就土地增值稅計提大額撥備所致。由於深圳水榭山(一期)之利潤率相對較高，因此我們根據管理層的估計，就該項目之物業銷售按相對較高之50%土地增值稅稅率計算之土地增值稅計提大額撥備。相對於截至二零零八年十二月三十一日止年度而言，截至二零零九年九月三十日止九個月、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的實際稅率相對較低，主要由於我們就該等期間內我們已售之物業銷售所計提之土地增值稅撥備較低所致，其中有關東莞萊蒙商業中心、常州萊蒙都會(二期及三期)以及深圳水榭山(二期)之銷售按土地增值稅稅率介乎30%及50%(基於管理層估計)計算，高於我們就出售常州萊蒙城(一期及二期)物業而計算土地增值稅撥備的稅率(原因是東莞萊蒙商業中心、常州萊蒙都會(二期及三期)以及深圳水榭山(一期)的毛利潤率較高)。

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，本公司的實際稅率(不包括就土地增值稅計提的撥備)分別為40.6%、33.2%、24.8%、24.1%及(0.6%)。自二零零七年至二零零八年，我們的實際稅率降低主要是由於新中國企業所得稅法的實施使本集團適用稅率下降。自二零零八年至二零零九年，本集團的實際稅率降低主要是由於我們的認定利息收入減少(原因是我們附屬公司的經常賬結餘減少)及非可扣稅開支增加(原因是若干開支並未獲發抵稅發票)。截至二零一零年九月三十日止九個月，我們的實際稅率由二零零九年同期的24.1%下降至(0.6%)，主要是由於並未確認未動用稅項虧損之影響及臨時差額。

於往績記錄期間，本集團主要附屬公司的企業所得稅稅率如下：

主要附屬公司	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
萊蒙房地產(深圳)	15%	18%	20%	22%
深圳市華龍	15%	18%	20%	22%
常州萊蒙	33%	25%	25%	25%
東莞市深國投	33%	25%	25%	25%
深圳市水榭花都	15%	18%	20%	22%
常州水榭花都	33%	25%	25%	25%

土地增值稅

根據相關中國稅務法律及法規之適用規定，我們已就土地增值稅作出估計並計提全額撥備。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期我們已根據中國法律及法規於土地增值稅繳納期限屆滿及須予繳付時作出繳付。於往績記錄期間，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各年以及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月就土地增值稅作出的撥備分別合共為88,600,000港元、85,200,000港元、309,900,000港元、296,900,000港元及回撥土地增值稅撥備總額為2,500,000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各年以及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月，我們的稅項開支總額（包括企業所得稅、土地增值稅及土地增值稅撥備的相關遞延稅項）的實際稅率分別為53.8%、60.7%、48.9%、44.8%及(0.6%)。有關進一步詳情，請參閱本節「— 影響我們經營業績之因素 — 所得稅 — 土地增值稅」以及「— 主要會計政策 — 所得稅 — 土地增值稅」兩段。

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（一及二期）、深圳水榭山（三及四期）及常州萊蒙都會（四期）開展預售活動及因本集團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，將為本集團的營業額作出重大貢獻。請參閱本節「— 截至二零一零年十二月三十一日止年度溢利估計」一段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，我們分別錄得非控股股東權益應佔溢利58,600,000港元、93,700,000港元、146,900,000港元、118,500,000港元以及非控股股東權益應佔虧損8,900,000港元，分別佔同期我們總溢利的32.6%、90.8%、28.1%、19.0%及我們的總虧損的9.1%。

財務資料

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）持有深國投地產大部分權益(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附屬公司）所產生之虧損抵銷。該等項目包括開發中項目（常州萊蒙都會）及持作未來開發項目深圳水榭春天（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（由黃先生所控制）出現虧損所致。

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，主要由於在二零零八年六月十八日之前，萊蒙置業（成都）及萊蒙國際（余杭）並非由黃先生控制及管理。

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。

換算外國業務產生之匯兌差額

我們若干附屬公司及聯營公司之功能貨幣為港元之外的貨幣。於各報告日期，該等實體之資產與負債按相關報告日期之現行匯率換算為本集團之呈報貨幣，其收益表則按與交易日匯率相若的匯率換算為港元。因此而產生之匯兌差額計入外匯儲備。出售外國實體時，就該項特定外國業務在外匯儲備中確認的累計金額會由權益重新分類至損益賬中。

分部報告

本集團的業務由四個經營分部組成，包括物業開發、租賃、酒店經營及物業管理及相關服務。物業開發分部包括住宅物業、零售單位及停車位的開發及銷售。租賃分部包括出租零售單位（包括會所）以產生租金收入及持有作資本升值用途的投資。酒店經營分部提供酒店服務。物業管理及相關服務分部主要向我們開發的住宅及零售單位的買家及租戶提供物業管理及相關服務。

財務資料

下表概述本集團業務於所示期間按經營分部劃分的收入：

	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	%
出售物業.....	664,475	97.8	603,291	91.1	3,105,943	96.2	2,441,995	96.8	151,538	52.8
租金收入.....	13,168	1.9	40,948	6.2	59,797	1.9	39,528	1.6	62,027	21.6
酒店經營.....	—	—	11,020	1.6	45,940	1.4	29,139	1.2	46,213	16.1
物業管理及相關服務.....	1,940	0.3	6,959	1.1	16,392	0.5	11,095	0.4	27,170	9.5
總計.....	<u>679,583</u>	<u>100.0</u>	<u>662,218</u>	<u>100.0</u>	<u>3,228,072</u>	<u>100.0</u>	<u>2,521,757</u>	<u>100.0</u>	<u>286,948</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的絕大部分收入及現金流入乃源於物業開發分部。下表載列有關我們的物業開發分部於所示期間之若干數據，該等數據乃摘錄自我們的內部記錄及本招股章程附錄一「會計師報告」一節。

	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
預收款項(千港元).....	1,239,613	2,417,226	960,213	4,921,293
期間確認的物業銷售(千港元).....	664,475	603,291	3,105,943	151,538
已交付可銷售總建築面積 (不包括停車位)(平方米).....	52,258	44,441	302,872	13,360

截至二零一零年九月三十日止九個月與截至二零零九年九月三十日止九個月之比較

營業額

於截至二零一零年九月三十日止九個月，我們的營業額由截至二零零九年九月三十日止九個月的2,521,800,000港元減少2,234,800,000港元(或88.6%)至286,900,000港元。營業額減少主要是因為我們的物業銷售大幅減少，部分經租金收入及酒店經營收益增加所抵銷。

財務資料

下表載列我們於截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月出售物業產生的營業額，以及各個項目的物業銷售佔該等期間總營業額的百分比。

項目	截至二零零九年九月三十日止九個月					截至二零一零年九月三十日止九個月				
	營業額	佔物業銷售總營業額的百分比	已售	已售	每平方 米平均售價/ 每個停車位	營業額	佔物業銷售總營業額的百分比	已售	已售	每平方 米平均售價/ 每個停車位
			可銷售總 建築面積 (扣除銷售 返還)					停車位數量		
千港元	(%)	平方米	單位	港元	千港元	(%)	平方米	單位	港元	
深圳水榭花都					27,542/ 每平方米					
	11,934	0.5	271	20	223,550/ 每個單位	1,783	1.2	—	7	254,714/ 每個單位
深圳水榭山	1,342,029	55.0	37,129	—	36,145/ 每平方米	—	—	—	—	—
東莞萊蒙商業中心	72,014	2.9	6,690	—	10,764/ 每平方米	1,153	0.8	91	—	12,670/ 每平方米
常州萊蒙都會	745,954	30.5	52,021	—	14,339/ 每平方米	111,378	73.5	7,491	—	14,868/ 每平方米
常州萊蒙城	392,466	16.1	88,542	—	4,433/ 每平方米	47,756	31.5	5,670	—	8,423/ 每平方米
總計	<u>2,441,995</u>	<u>100.0</u>	<u>184,653</u>	<u>20</u>		<u>151,538</u>	<u>100.0</u>	<u>13,252</u>	<u>7</u>	

物業銷售營業額減少主要是由於已售出並交付的可銷售總建築面積由截至二零零九年九月三十日止九個月的184,653平方米(不包括停車位)減少至截至二零一零年九月三十日止九個月的13,252平方米(不包括停車位)。已售出並交付的可銷售總建築面積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所致，符合我們的交付時間表。我們的深圳及常州項目的交付時間表主要按該等項目的開發計劃及施工進度釐定，與近期中國政府針對住房市場出台的宏觀調控措施無關。

租金收入增加主要是由於截至二零一零年九月三十日止九個月常州萊蒙都會的租賃建築面積增加所致。酒店經營收入增加是由於我們酒店物業的租用率上升所致。

直接成本

我們的直接成本由截至二零零九年九月三十日止九個月的1,398,400,000港元減少至截至二零一零年九月三十日止九個月的217,100,000港元，主要由於我們的物業銷售減少所致。

毛利

基於上述原因，我們的毛利由截至二零零九年九月三十日止九個月的1,123,300,000港元減少1,053,400,000港元(或93.8%)至截至二零一零年九月三十日止九個月的69,900,000港元。

附註：

¹ 截至二零零九年九月三十日止九個月，我們並無交付任何深圳水榭山的單元。然而，深圳水榭山（一期）的物業出現兩例撤銷銷售事件，涉及金額合共為23,400,000港元，總面積為506平方米。

其他收入

我們的其他收入維持穩定，截至二零一零年九月三十日止九個月及截至二零零九年九月三十日止九個月均為9,100,000港元。

其他收益／虧損淨額

我們的其他收益淨額由截至二零零九年九月三十日止九個月的1,000,000港元增加63,800,000港元至截至二零一零年九月三十日止九個月的64,800,000港元。收益較截至二零零九年九月三十日止九個月增加主要由於總額為64,500,000港元的出售一間附屬公司收益計入截至二零一零年九月三十日止九個月所致。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由截至二零零九年九月三十日止九個月的46,700,000港元增加21,600,000港元（或46.1%）至截至二零一零年九月三十日止九個月的68,300,000港元，主要由於來自深圳水榭春天、深圳水榭山及常州萊蒙城的銷售及營銷開支上升所致。

二零一零年九個月的銷售及營銷開支增長與深圳水榭春天（一期）、深圳水榭山（三及四期）及常州萊蒙城（三期）的大規模預售活動有關。然而，該等項目直至二零一零年最後三個月方竣工及交付使用，因此來自該等項目物業的銷售收入並無於截至二零一零年九月三十日止九個月確認。

行政開支

我們的行政開支由截至二零零九年九月三十日止九個月的127,300,000港元增加32,800,000港元（或25.7%）至截至二零一零年九月三十日止九個月的160,100,000港元。我們的行政開支增加主要由於行政人員人數增加及行政人員薪酬增加所致，增加行政人員人數是配合我們的業務擴張需要。

投資物業公允價值增加

我們投資物業的公允價值變動由截至二零零九年九月三十日止九個月的收益174,300,000港元減少151,700,000港元（或87.0%）至截至二零一零年九月三十日止九個月的收益22,600,000港元，主要由於多變的市場狀況所致，截至二零零九年九月三十日止九個月樓價快速飆升，但到了二零一零年九月三十日止九個月增速則大幅放緩，原因是期內中國政府實施了旨在控制快速上漲的物業價格的新法規。

融資成本

我們的融資成本由截至二零零九年九月三十日止九個月的4,600,000港元增加32,400,000港元(或710.5%)至截至二零一零年九月三十日止九個月的37,000,000港元,主要由於我們借款增加所致。

應佔聯營公司虧損

截至二零零九年九月三十日止九個月,我們並無任何應佔聯營公司虧損。

除稅前溢利/虧損

基於上述原因,我們的除稅前溢利由截至二零零九年九月三十日止九個月的除稅前溢利1,129,000,000港元減少1,228,000,000港元(或108.8%)至截至二零一零年九月三十日止九個月的除稅前虧損99,000,000港元。

所得稅

我們的所得稅由截至二零零九年九月三十日止九個月的所得稅開支506,300,000港元減少506,900,000港元(或100.1%)至截至二零一零年九月三十日止九個月的所得稅抵免600,000港元,主要由於物業銷售及所售物業的溢利減少令我們的企業所得稅撥備減少及回撥土地增值稅撥備。

期內溢利/虧損

基於上述原因,我們的期內溢利由截至二零零九年九月三十日止九個月的期內溢利622,700,000港元減少721,100,000港元(或115.8%)至截至二零一零年九月三十日止九個月的期內虧損98,400,000港元。

非控股股東權益

我們的非控股股東權益應佔期內溢利由截至二零零九年九月三十日止九個月的溢利118,500,000港元減少127,400,000港元(或107.6%)至截至二零一零年九月三十日止九個月的非控股股東權益應佔期內虧損8,900,000港元,主要由於華潤公司於深國投地產的非控股股東權益(我們已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%非控股股東權益)出現虧損所致。

二零零九年與二零零八年之比較

營業額

於二零零九年,我們的營業額由二零零八年的662,200,000港元增加2,565,900,000港元至3,228,100,000港元。營業額增加主要得益於物業銷售增加。

財務資料

下表載列我們於二零零八年及二零零九年物業銷售產生的營業額，以及每個項目的物業銷售佔該等年度物業銷售總營業額的百分比。

項目	二零零八年					二零零九年				
	營業額	佔物業銷售總營業額的百分比	已售可銷售總建築面積	已售停車位數量	每平方米平均售價／每個停車位平均售價	營業額	佔物業銷售總營業額的百分比	已售可銷售總建築面積(扣除銷售返還)	已售停車位數量	每平方米平均售價／每個停車位平均售價
深圳水榭花都	6,348	1.1	—	31	204,774／ 每個單位	13,081	0.4	271	26	25,967／ 每平方米 232,462／ 每個單位
深圳水榭山	267,339	44.3	6,425	—	41,609／ 每平方米	1,251,360	40.3	36,786	—	34,017／ 每平方米
東莞萊蒙商業中心	325,315	53.9	37,955	—	8,571／ 每平方米	69,080	2.2	6,690	—	10,326／ 每平方米
常州萊蒙城	—	—	—	—	—	833,991	26.9	184,833	—	4,512／ 每平方米
常州萊蒙都會	3,619	0.6	61	—	59,328／ 每平方米	938,290	30.2	73,423	—	12,779／ 每平方米
其他	670	0.1	—	4	167,250／ 每個單位	141	—	—	1	141,000／ 每個單位
總計	<u>603,291</u>	<u>100</u>	<u>44,441</u>	<u>35</u>		<u>3,105,943</u>	<u>100</u>	<u>302,003</u>	<u>27</u>	

物業銷售營業額有所增加，主要是因為已售出並交付的可銷售總建築面積由二零零八年的約44,441平方米（不包括停車位）增加至二零零九年的約302,003平方米（不包括停車位）。已售出並交付的可銷售總建築面積增加主要來自常州萊蒙城及常州萊蒙都會。

直接成本

於二零零九年，我們的直接成本由二零零八年的335,400,000港元增加1,775,400,000港元至2,110,800,000港元，主要是由於建築成本及土地出讓金增加所致。建築成本及土地出讓金增加主要由於二零零九年的已售出並交付的可銷售總建築面積增加所致。

毛利

基於上述原因，於二零零九年，我們的毛利由二零零八年的326,800,000港元增加790,500,000港元至1,117,300,000港元。

其他收入

於二零零九年，我們的其他收入由二零零八年的12,400,000港元增加2,200,000港元（或18%）至14,600,000港元。有關增加主要是由於提供予非控股股東的貸款所產生的其他利息收入增加所致。

其他收益／虧損淨額

於二零零九年，我們的其他收益淨額由二零零八年的9,900,000港元減少12,500,000港元（或126%）至淨虧損2,600,000港元。有關減少主要是由於其他財務資產的減值虧損增加及匯兌收益淨額減少所致。

銷售及營銷開支

於二零零九年，我們的銷售及營銷開支由二零零八年的72,500,000港元減少1,800,000港元（或3%）至70,700,000港元。有關減少主要是由於二零零八年有關深圳水榭山物業開始銷售而產生的廣告及推廣費用被於二零零九年確認之銷售佣金上升所抵銷，令二零零九年的廣告及推廣費用較二零零八年的廣告及推廣費用減少所致。

行政開支

於二零零九年，我們的行政開支由二零零八年的163,500,000港元增加43,800,000港元（或27%）至207,300,000港元。有關增加主要是由於員工成本增加25,500,000港元。其他開支增加主要是由於常州萊蒙都會延遲交付予買方之若干單位的有關罰金撥備增加所致。延遲交付是因為我們鑒於二零零八年下半年市況不明朗而決定延遲常州萊蒙都會的發展所致。員工成本上升主要由於我們現有行政人員之薪酬及福利增加以及有關本集團於二零零九年擴張而增聘的行政人員的薪酬及福利增加所致。

投資物業公允價值增加

於二零零九年，我們的投資物業公允價值增加由二零零八年的152,900,000港元增加27,100,000港元（或18%）至180,000,000港元。有關增加主要是由於常州萊蒙都會（二期）竣工並由發展中投資物業轉變為投資物業，令常州萊蒙都會的公平市值上升所致。

融資成本

於二零零九年，我們的融資成本由二零零八年的3,800,000港元增加2,600,000港元至6,400,000港元。有關增加主要是因為我們於二零零九年在香港取得480,000,000港元的貸款，而有關貸款的融資成本因並非直接用於任何具體的物業發展項目而無法資本化。

應佔一間聯營公司之虧損

於二零零八年及二零零九年，我們並無產生應佔一間聯營公司之虧損。

除稅前溢利

基於上述原因，於二零零九年，我們的除稅前溢利由二零零八年的262,200,000港元增加762,600,000港元（或291%）至1,024,800,000港元。

財務資料

所得稅

於二零零九年，我們的所得稅由二零零八年的159,000,000港元增加342,400,000港元（或219%）至501,400,000港元。有關增加主要是因為二零零九年利潤高於二零零八年所致。土地增值稅撥備增加主要是因為銷量增加所致。二零零八年企業所得稅的實際稅率（不包括就土地增值稅計提的撥備）為33.2%，高於二零零九年的24.8%，主要由於萊蒙房地產（深圳）產生的虧損所致。

年度溢利

基於上述原因，於二零零九年，我們的年度溢利由二零零八年的103,200,000港元增加420,300,000港元（或407%）至523,500,000港元。

非控股股東權益

於二零零九年，非控股股東權益應佔年度溢利由二零零八年的93,700,000港元增加53,200,000港元（或56.8%）至146,900,000港元。有關增加主要是因為我們當時的非全資擁有附屬公司深國投地產應佔之淨溢利增加。

二零零八年與二零零七年之比較

營業額

於二零零八年，我們的營業額由二零零七年的679,600,000港元減少17,400,000港元（或3%）至662,200,000港元。營業額減少主要是因為我們的物業銷售減少，部分經租金收入及酒店經營收益增加所抵銷。

下表載列我們於二零零七年及二零零八年物業銷售產生的營業額，以及每個項目的物業銷售佔該等年度物業銷售總營業額的百分比。

項目	二零零七年					二零零八年				
	營業額	佔物業銷售總營業額的百分比	已售可銷售總建築面積	已售停車位數量	每平方米平均售價／每個停車位平均售價	營業額	佔物業銷售總營業額的百分比	已售可銷售總建築面積	已售停車位數量	每平方米平均售價／每個停車位平均售價
	千港元	(%)	平方米	單位	港元	千港元	(%)	平方米	單位	港元
深圳水榭花都	93,549	14.0	1,957	245	27,883／ 每平方米 159,110／ 每個單位	6,348	1.1	—	31	204,774／ 每個單位
深圳水榭山	—	—	—	—	—	267,339	44.3	6,425	—	41,609／ 每平方米
東莞萊蒙商業中心	—	—	—	—	—	325,315	53.9	37,955	—	8,571／ 每平方米
常州萊蒙都會	567,798	85.5	50,301	—	11,288／ 每平方米	3,619	0.6	61	—	59,328／ 每平方米
其他	3,128	0.5	—	20	156,400／ 每個單位	670	0.1	—	4	167,250／ 每個單位
總計	<u>664,475</u>	<u>100.0</u>	<u>52,258</u>	<u>265</u>		<u>603,291</u>	<u>100.0</u>	<u>44,441</u>	<u>35</u>	

財務資料

物業銷售營業額減少主要是由於已售出並交付可銷售總建築面積由二零零七年的52,258平方米(不包括停車位)減少至二零零八年的44,441平方米(不包括停車位)，部分經高檔住宅物業銷售增加而帶動平均售價(不包括停車位)由二零零七年的每平方米11,909港元增加至二零零八年的每平方米13,417港元所抵銷。已售出並交付的可銷售總建築面積減少乃受常州萊蒙都會及深圳水榭花都的影響。

租金收入增加主要是由於常州萊蒙都會於二零零七年年底開業，而相比之下二零零八年全年均有租金收入入賬。

直接成本

我們的直接成本相對穩定，由二零零七年的315,100,000港元增至二零零八年的335,400,000港元，直接成本的增加主要由於深圳水榭山及東莞萊蒙商業中心(其每平方米之開發成本相對較高)之已售出可銷售總建築面積增加所致，並經深圳水榭花都及常州萊蒙都會的已售出並交付的可銷售總建築面積減少所抵銷。

毛利

基於上述原因，我們的毛利由二零零七年的364,400,000港元減少37,600,000港元(或10%)至二零零八年的326,800,000港元。

其他收入

我們的其他收入由二零零七年的21,600,000港元減少9,200,000港元(或42%)至二零零八年的12,400,000港元，主要由於銀行利息收入及其他利息收入減少所致。銀行利息收入減少主要由於二零零八年我們的計息存款之平均結餘減少所致。其他利息收入減少主要與二零零八年關聯方償還貸款有關。

其他收益淨額

我們的其他收益淨額由二零零七年的120,200,000港元減少110,300,000港元(或92%)至二零零八年的9,900,000港元。收益較二零零七年下降主要由於二零零七年我們向非控股股東華潤深國投信託出售本公司於深圳深國投商用置業有限公司的投資而獲得一次性收益105,800,000港元所致。該等減少亦因為二零零七年我們獲常州市政府授予補貼。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零零七年的33,900,000港元增加38,600,000港元(或114%)至二零零八年的72,500,000港元，主要由於廣告及推廣開支、佣金開支、管理費及員工成本增加所致(惟其他開支減少部分抵銷了該等增加)。廣告及推廣開支增加主要由於預售發展中物業(即深圳水榭山的物業)進行的預售活動增加所致。佣金開支增加主要因為二零零八年我們通過第三方銷售代理進行深圳水榭山的銷售。員工成本增加主要由於進行深圳水榭山的物業預售的銷售部門員工數目增加所致。

行政開支

我們的行政開支由二零零七年的97,000,000港元增加66,500,000港元(或69%)至二零零八年的163,500,000港元，主要由於員工成本、印花稅及其他稅項、租賃開支、折舊及審計費用增加所致。員工成本增加主要由於深圳辦事處員工人數增加以及二零零八年開始酒店營運而增加了員工人數所致。印花稅及其他稅項增加主要由於我們為常州萊蒙都會及東莞萊蒙商業中心訂立的租賃協議增加所致。其他行政開支增加主要由於二零零八年為常州萊蒙都會延遲交付予買方之若干單位的有關罰金而做出撥備所致，延遲交付的原因為我們鑒於二零零八年下半年市況不明朗而決定延遲常州萊蒙都會的發展所致。

投資物業公允價值增加

我們的投資物業公允價值增加由二零零七年的50,100,000港元增加102,800,000港元(或205%)至二零零八年的152,900,000港元，主要由於東莞萊蒙商業中心公允價值增加所致，惟受常州萊蒙都會公允價值收益降低以及杭州萊蒙商業中心公允價值虧損所抵銷。二零零八年東莞萊蒙商業中心公允價值收益增加的主要原因是該項目於二零零八年七月竣工時，我們已完成對該項目的初步重估所致。常州萊蒙都會公允價值收益降低主要由於常州萊蒙都會(一期)工程已於二零零七年竣工，而二零零八年並無作投資物業用途之額外可銷售總建築面積竣工所致。杭州萊蒙商業中心的公允價值虧損乃為二零零八年年底市況轉差而導致的公允價值減少。

融資成本

我們的融資成本由二零零七年的33,900,000港元減少30,100,000港元(或89%)至二零零八年的3,800,000港元，主要由於其他借款成本減少以及資本化融資成本金額增加所致，惟受銀行貸款及其他借款利息增加抵銷。其他借款成本減少主要因為二零零八年就非控股股東提供之貸款而產生的安排費用有所減少。資本化融資成本金額增加主要由於二零零八年在建項目建築面積增加所致。銀行貸款及其他借款利息增加主要因為額外在建項目銀行借款增加。

應佔聯營公司虧損

我們應佔聯營公司虧損由二零零七年的2,800,000港元減少2,800,000港元(或100%)至二零零八年的零港元，主要由於我們於二零零八年並無任何應佔聯營公司虧損所致。

財務資料

除稅前溢利

基於上述原因，我們的除稅前溢利由二零零七年的388,900,000港元減少126,700,000港元（或32.6%）至二零零八年的262,200,000港元。

所得稅

我們的所得稅由二零零七年的209,000,000港元減少50,000,000港元（或24%）至二零零八年的159,000,000港元，主要由於為企業所得稅及土地增值稅所作撥備減少所致。為企業所得稅所作撥備減少主要因為各地稅率差異造成，我們於二零零七年在稅率較高的常州售出不少物業，而於二零零八年則在稅率較低的深圳售出不少物業。為土地增值稅所作撥備減少主要由於二零零八年常州萊蒙都會銷售減少所致。由於上述原因，二零零七年企業所得稅的實際稅率（不包括就土地增值稅計提的撥備）為40.6%，高於二零零八年的33.2%。

年度溢利

基於上述原因，我們的年度溢利由二零零七年的179,800,000港元減少76,600,000港元（或42.6%）至二零零八年的103,200,000港元。

非控股股東權益

我們的非控股股東權益應佔年度溢利由二零零七年的58,600,000港元增加35,100,000港元（或60%）至二零零八年的93,700,000港元，主要由於來自我們當時的非全資附屬公司深國投地產的淨溢利增加所致。

若干資產負債表項目的說明

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
包括：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

財務資料

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34.4%（或3,388,300,000港元）至13,225,300,000港元。

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港元及銀行借款增加1,981,600,000港元所致。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）所致。此外，我們於該期間錄得虧損總額98,400,000港元。

我們的預收款項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，主要來自深圳水榭山、深圳水榭春天、常州萊蒙城及常州萊蒙都會等項目的預售活動所得預收款項。我們的銀行借款增加，主要與我們的物業發展項目的建設（主要包括常州萊蒙都會、深圳水榭山、深圳水榭春天及常州萊蒙城）以及向華潤公司收購深國投地產的49%權益導致融資需求增加有關。

就我們的資產總額而言，緊接二零一零年八月我們向華潤公司收購深國投地產的49%權益之前，我們已持有深國投地產的51%控股權（該權益乃由我們於往績記錄期間開始之前購得），因而，我們已將深國投地產所有資產的賬面值綜合計入我們的資產總額。因此，深國投地產所有資產的賬面值已在我們截至二零零九年十二月三十一日的權益總額中反映。我們已就二零一零年八月向華潤公司收購深國投地產的49%權益支付總金額959,000,000港元。因此，我們產生一筆相應的現金流出，但資產卻並無相應增加，原因是(i)因我們對深國投地產擁有控股權，故於收購前，深國投地產資產總額的賬面值已被綜合計入本集團的資產總額，及(ii)深國投地產49%權益之購買價超出該權益之賬面值604,900,000港元。

就我們的權益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減少而言，本公司權益股東應佔權益總額減少72.3%及非控股股東權益應佔權益減少94.8%。本公司權益股東應佔權益佔權益總額的百分比由二零零九年十二月三十一日的64.2%增加26.4%至二零一零年九月三十日的90.6%，而該期間非控股股東權益應佔權益於上述日期佔權益總額的百分比則由35.8%下降26.4%至9.4%；此等變化反映了我們於二零一零年八月收購華潤公司於深國投地產的非控股股東權益(49%)。

財務資料

貿易及其他應收款項

應收款、預付款及按金分析如下：

	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
貿易應收款項	51,333	27,054	79,344	66,030
其他應收款項	171,493	46,064	72,922	190,451
預付稅項	74,230	137,914	6,660	199,876
預付款及按金	25,273	21,989	782,207	686,648
	<u>322,329</u>	<u>233,021</u>	<u>941,133</u>	<u>1,143,005</u>

於二零零七年、二零零八年、二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日，我們的貿易應收款項分別為51,300,000港元、27,100,000港元、79,300,000港元及66,000,000港元。於二零零八年十二月三十一日，我們的貿易應收款項減少主要由於我們收到常州萊蒙都會的款項。於二零零九年十二月三十一日，我們的貿易應收款項增加主要由於常州萊蒙都會及深圳水榭山的銷售增加。於二零一零年九月三十日，我們的貿易應收款項減少主要是由於我們於截至二零一零年九月三十日止九個月的物業銷售減少所致。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日，我們的其他應收賬款分別為171,500,000港元、46,100,000港元、73,000,000港元及190,500,000港元。於二零零八年十二月三十一日，我們的其他應收賬款減少，主要由於二零零八年收回曾向一名獨立第三方作出的現金墊款之相關款項約人民幣88,000,000元，該獨立第三方之前曾與本集團建有業務關係，該筆現金墊款乃用於緩解該獨立第三方的短期財困。該筆款項已於二零零八年全額結清。於二零零九年十二月三十一日，我們的其他應收賬款增加，主要由於二零零九年收回曾於二零零七年向同一獨立第三方作出的現金墊款之相關款項約人民幣20,000,000元，該筆現金墊款乃用於緩解該獨立第三方的短期財困。該筆款項於二零一零年十二月結清。於二零一零年九月三十日，我們的其他應收賬款增加主要由於我們出售附屬公司昆明水榭花都產生應收賬款。請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構－昆明水榭花都」一節。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日，我們的預付稅項分別為74,200,000港元、137,900,000港元、6,700,000港元及199,900,000港元。於二零零八年十二月三十一日，我們的預付稅項增加，原因在於我們常州萊蒙都會、深圳水榭山及常州萊蒙城的預售增加。於二零零九年十二月三十一日，我們的預付稅項減少，原因在於我們的預售活動減少及稅項撥備結算。於二零一零年九月三十日，我們的預付稅項增加，原因在於我們的深圳水榭春天及常州萊蒙城開始預售。

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日，我們的預付款及按金分別為25,300,000港元、22,000,000港元、782,200,000港元及686,600,000港元。於二零零九年十二月三十一日，我們的預付款及按金增加主要是由於本集團於二零零九年就收購太湖水榭山及杭州水榭山的土地使用權而訂立兩份土地出讓合同所致。於二零零九年十二月三十一日，所支付按金總額達762,800,000港元，其中太湖水榭山為319,200,000港元及杭州水榭山為443,600,000港元。

財務資料

貿易及其他應收款項主要包括(i)應收款、營業稅預付款及建築費用按金；(ii)應收非控股股東款項；(iii)提供予非控股股東之貸款；及(iv)應收關聯方款項。於二零零九年十二月三十一日，我們的貿易及其他應收款項包括授予非控股股東之貸款合共79,500,000港元。我們的中國法律顧問認為，該款項乃以委託貸款的形式提供予非控股股東，因此符合中國法律及法規之規定。於二零一零年九月三十日，貿易及其他應收款項主要包括(i)應收款、本公司建築項目的預付款及按金1,143,000,000港元；(ii)應收一間聯營公司款項18,000,000港元(為免息及須按要求償還)；及(iii)應收聯營公司或關聯公司款項423,700,000港元(為免息及須按要求償還)。應收一間聯營公司的款項共計18,000,000港元乃因本集團代該聯營公司支付若干開支所致；應收關聯公司之款項共計423,700,000港元指本集團向與本集團核心業務無關的一名關聯方作出之現金墊款。由於應收一間聯營公司款項將於要求時償還，故該款項可能未能於上市前結清。應收關聯方款項於二零一零年十二月結清。我們的中國法律顧問認為，該等現金墊款並非在中國境內作出，故中國的法律及法規並不適用。由於我們對相關聯營公司的管理及經營並無控制權，應收一間聯營公司之款項或將不會於上市前結清。根據我們中國法律顧問的意見，我們提供予非控股股東貸款及應收關聯方款項並無違反任何中國法律或法規，惟應收本集團一間聯營公司之款項18,000,000港元除外，該款項違反中國人民銀行於一九九六年頒佈之「貸款通則」(「通則」)。該款項為我們代一間聯營公司支付之開支。根據我們中國法律顧問的意見，通則為政府部門之規定而並非法律或行政條例。通則規定，若出現違規行為，相關貸款人將會被處以罰款，金額相當於其貸款利得之一至五倍。根據我們中國法律顧問的意見，由於應收本集團聯營公司款項為免息及因本集團代該聯營公司預付開支所致，因此該違規行為將不會導致本集團遭受通則規定之任何罰款。

以下為本集團貿易應收款項(不計及免租金調整影響)的賬齡分析：

	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
1個月以內	43,241	1,986	14,316	32,963
1個月至3個月	—	8,073	7,851	12,806
3個月至6個月	—	798	23,907	1,691
6個月至12個月	—	2,869	8,556	13,486
12個月以上	—	36	6,330	2,308
	<u>43,241</u>	<u>13,762</u>	<u>60,960</u>	<u>63,254</u>

財務資料

我們於二零一零年九月三十日之貿易應收款項為63,300,000港元(未計入免租金調整的影響)，其中約8%之款項其後已於二零一零年十二月三十一日結清。我們向租戶提供持續約一至六個月的免租期，令我們的租戶可於該期間就擬定用途對其所租用物業進行佈置。該免租期取決於租賃面積的大小及租期的長短。

於二零一零年九月三十日，我們賬齡為6個月至12個月的貿易應收款項增加，主要是由於在物業交付時，根據於物業竣工前訂立的買賣協議售出並交付的可銷售總建築面積與實際已售出並交付物業的可銷售總建築面積出現偏差(該等偏差影響欠款數額)，導致我們的債務人未能確認應向我們結清的款額，從而要求增加結清其付款時限的累計影響所致。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項主要包括(i)應付款及應計費用；(ii)租金及其他按金；(iii)預收款項；及(iv)應付關聯公司款項。於二零一零年九月三十日，貿易及其他應付款項包括(i)應付款及應計費用約1,110,200,000港元(為已扣除或應計建築開支)；(ii)租金及其他按金約166,400,000港元；(iii)預收款項約4,921,300,000港元(為預售活動所得款項)；及(iv)一間關聯公司提供之貸款約100,000港元。

預收款項

預收款項指我們物業發展項目的預售所得款項，包括於交付前各階段的付款。我們將該等所得款項於合併資產負債表內確認為流動負債。一如行內慣例，在符合中國法律和法規規定的預售條件的情況下，我們通常於物業仍處於開發階段時與客戶訂立預售合同，請參閱本招股章程「業務—我們的物業開發流程—預售及銷售」一節。本公司僅於相關項目竣工並將物業交付予買家後，才會將該等款項於合併收益表中確認為收入。根據過往經驗，我們一般於預售所得款項收取日期約6至24個月後才會確認相關收入。由於出售物業產生的收入於交付物業後方始確認，物業交付的時間可能會影響我們收入的金額及增長率。

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，我們各個開發項目的預收款項分別約為1,239,600,000港元、2,417,200,000港元、960,200,000港元及4,921,300,000港元。

非控股股東提供之貸款

非控股股東提供之貸款指我們與非控股股東訂立的委託貸款。該款項為非貿易相關款項，並已於二零零八年結清。

應付關聯公司款項

除於二零零七年十二月三十一日應收一間關聯公司89,300,000港元(該款項按年利率4.0%計

財務資料

息)外，應付關聯公司款項包括應付控股股東所控制公司的無抵押及免息款項。應付關聯公司的所有款項均為非貿易相關款項並將於上市前結清。

流動資金及資金來源

概覽

本公司處於一個資本密集型行業，於過往透過預售及銷售物業的所得款項、投資物業及酒店業務產生的收入、來自商業銀行及關聯方之借款、股東注資及新股發行為我們的營運資金、資本開支及其他資本需求提供資金，並預期將繼續如此。我們的短期流動資金需求主要是用於償還短期債務及提供營運資金，我們的短期流動資金來源包括現金結餘、預售及銷售物業的所得款項及新增銀行貸款。我們的長期流動資金需求主要是用於為我們的新物業發展項目提供資金及償還我們的長期債務，我們的長期流動資金來源包括銀行貸款、股東注資及股份發行。

現金流量

下表概述我們於所示期間的合併現金流量表：

	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
現金流量表數據摘要					
來自／(用於)經營業務的現金					
淨額	152,937	927,909	(356,161)	(601,521)	1,264,474
(用於)／來自投資活動的現金淨額	(430,184)	(549,389)	(298,830)	(136,791)	131,564
來自／(用於)融資活動的現金					
淨額	43,717	(464,117)	1,389,981	2,205,114	198,706
現金及現金等值項目的(減少)／增加					
淨額	<u>(233,530)</u>	<u>(85,597)</u>	<u>734,990</u>	<u>1,466,802</u>	<u>1,594,744</u>

我們用於經營業務的現金主要包括我們就物業發展活動及土地收購支付的款項。我們經營業務產生的現金主要來自預售及銷售物業的所得款項及租金收入。特定期間的現金流量亦通過已經產生但尚未到期的貿易及其他應付款項及應計費用的增加而補充。於二零零九年，我們用於經營活動的現金淨額為356,200,000港元，較二零零八年來自經營業務的現金淨額927,900,000港元減少1,284,100,000港元(或138%)，主要原因為二零零九年來自預售活動的現金減少，以及與我們的物業發展施工相關的現金流出增加。二零零九年預售活動減少主要由於我們於二零零八年就常州萊蒙城及深圳水榭山開展大量的預售活動，且由於我們項目發展及其推出之整體時間規劃而並未於二零零九年開展任何項目的大量預售活動。

財務資料

用於或來自經營業務的現金淨額

截至二零一零年九月三十日止九個月，我們經營業務產生的現金淨額為1,264,500,000港元，其中主要包括(i)營運資金變動前之經營虧損131,400,000港元；(ii)存貨增加839,400,000港元，主要由於我們太湖水榭山(一期)及成都萊蒙置地廣場中持作發展以供出售的租賃土地增加；及(iii)貿易及其他應付款項增加2,528,400,000港元，主要由於深圳水榭春天(一期及二期)及常州萊蒙城(四及五期)的預售活動增加所致。

截至二零零九年九月三十日止九個月，我們用於經營業務的現金淨額為601,500,000港元，其中主要包括(i)營運資金變動前之經營溢利975,500,000港元；(ii)支付關聯公司的應付款項令貿易及其他應付款項減少935,700,000港元及(iii)貿易及其他應收款項增加，主要由於支付收購太湖水榭山(一期)及杭州水榭山的按金所致。

於二零零九年，我們用於經營業務的現金淨額為356,200,000港元，其中主要包括(i)未計入營運資金變動的經營溢利905,900,000港元；及經(ii)貿易及其他應收款項增加753,400,000港元(主要由於支付收購太湖水榭山(一期)及杭州水榭山的按金所致)所抵銷。

於二零零八年，我們經營業務產生的現金淨額為927,900,000港元，其中主要包括(i)未計入營運資金變動的經營溢利136,200,000港元；(ii)貿易及其他應付款項增加1,532,200,000港元(主要由於深圳水榭山(一期及二期)的預售活動增加所致；並經(iii)存貨增加661,900,000港元(主要由於常州萊蒙都會(二期)、深圳水榭山及常州萊蒙城施工進度所致)所抵銷。

於二零零七年，我們經營業務產生的現金淨額為152,900,000港元，其中主要包括(i)未計入營運資金變動的經營溢利308,600,000港元；及(ii)貿易及其他應付款項增加440,300,000港元(主要由於東莞萊蒙商業中心及常州萊蒙城(一期及二期)的預售活動增加所致)；並經(iii)存貨增加490,700,000港元(主要由於東莞萊蒙商業中心及常州萊蒙城(二期)施工進度所致)所抵銷。

用於投資活動的現金淨額

我們投資活動的現金流出主要用於發展項目及添置固定資產的開支。我們投資活動的現金流入主要來自出售可供出售權益證券、收購附屬公司及所獲利息。

截至二零一零年九月三十日止九個月，我們自投資活動產生的現金淨額為131,600,000港元，其中主要包括出售一間附屬公司之所得款項90,500,000港元(由發展項目開支50,300,000港元、來自非控股股東之還款80,000,000港元及受限制存款減少37,200,000港元所抵銷)。

截至二零零九年九月三十日止九個月，我們用於投資活動的現金淨額為136,800,000港元，主要用作發展項目開支。

財務資料

於二零零九年，我們用於投資活動的現金淨額為298,800,000港元，其中266,400,000港元用作發展項目的開支（主要用於深圳水榭春天）。

於二零零八年，我們用於投資活動的現金淨額為549,300,000港元，其中473,800,000港元用作發展項目的開支（主要用於常州萊蒙都會及常州萊蒙城）。

於二零零七年，我們用於投資活動的現金淨額為430,200,000港元，其中474,600,000港元用作發展項目的開支（主要用於常州萊蒙都會及常州萊蒙城）。

用於或來自融資活動的現金淨額

我們融資活動的現金流入主要來自新增銀行貸款、若干附屬公司非控股股東提供之貸款及少數股東的注資。我們融資活動的現金流出主要用於償還銀行貸款及非控股股東貸款以及支付利息及其他借貸成本。

截至二零一零年九月三十日止九個月，我們來自融資活動的現金淨額為198,700,000港元，其中主要包括來自新增銀行貸款之3,129,800,000港元，並部份經償還銀行貸款及利息以及其他借貸成本1,462,500,000港元及已抵押存款增加500,900,000港元所抵銷。

截至二零零九年九月三十日止九個月，我們來自融資活動的現金淨額為2,205,100,000港元，其中包括來自新增銀行貸款及關聯方貸款之3,846,400,000港元，經償還銀行貸款989,100,000港元及已抵押存款增加561,400,000港元所抵銷。

於二零零九年，我們融資活動產生的現金淨額為1,390,000,000港元，主要包括新增銀行貸款4,873,100,000港元，並部分經償還銀行貸款2,653,300,000港元及已抵押存款增加1,169,600,000港元所抵銷。

於二零零八年，我們用於融資活動的現金淨額為464,100,000港元，主要包括新增銀行貸款838,000,000港元及已抵押存款減少149,100,000港元，並部分經償還銀行貸款926,300,000港元及償還非控股股東貸款453,700,000港元所抵銷。

於二零零七年，我們融資活動產生的現金淨額為43,700,000港元，主要包括新增銀行貸款1,045,000,000港元及非控股股東提供之貸款214,500,000港元，並部分經償還銀行貸款692,500,000港元及償還非控股股東貸款314,000,000港元所抵銷。

流動資產淨額

於二零一零年九月三十日，我們的流動資產淨額約為1,603,500,000港元，包括10,327,800,000港元的流動資產及8,724,300,000港元的流動負債，較於二零零九年十二月三十一日的流動資產淨額2,078,600,000港元減少約475,100,000港元。該減少主要是由於預收款項增加所致。

財務資料

從二零零九年十二月三十一日至二零一零年九月三十日，我們的貿易及其他應收款項增加約84,500,000港元，主要原因是應收款、預付款及按金增加201,900,000港元。我們的受限制及已抵押存款由二零零九年十二月三十一日的1,314,800,000港元增加約502,800,000港元至截至二零一零年九月三十日的1,817,700,000港元，主要原因是已抵押存款增加540,100,000港元以用於獲取短期銀行貸款。現金及現金等值項目由二零零九年十二月三十一日的1,282,900,000港元增加約1,660,800,000港元至截至二零一零年九月三十日的2,943,700,000港元，主要原因是我們計劃收購於深國投地產之餘下權益及償還建築應付款項令銀行貸款上升。即期銀行貸款由二零零九年十二月三十一日的571,600,000港元增加至截至二零一零年九月三十日的1,723,600,000港元，主要原因是我們結清於常州萊蒙城、深圳水榭春天及深圳水榭山的建築應付款項。

下表載列於二零一零年九月三十日及二零一一年一月三十一日，我們的流動資產及流動負債的詳情：

	於二零一零年 九月三十日	於二零一一年 一月三十一日
	千港元	千港元 (未經審核)
流動資產		
存貨 ¹	3,981,608	5,089,199
貿易及其他應收款項	1,584,735	2,392,890
受限制及已抵押存款	1,817,749	3,909,812
現金及現金等值項目	2,943,696	2,359,153
總流動資產	<u>10,327,788</u>	<u>13,751,054</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	6,198,639	5,786,168
銀行貸款	1,723,599	2,932,590
應付稅項	802,076	1,744,694
總流動負債	<u>8,724,314</u>	<u>10,463,452</u>

附註：

1 我們於往績記錄期間的存貨明細載列如下：

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
持作發展以供出售之租賃土地	173,604	176,849	177,177	451,601
待售發展中物業	2,133,028	3,138,417	2,400,060	3,094,592
待售已完工物業	39,054	137,140	480,762	435,415
	<u>2,345,686</u>	<u>3,452,406</u>	<u>3,057,999</u>	<u>3,981,608</u>

財務資料

於二零一零年九月三十日之後，我們於二零一零年十二月三十一日已售出二零一零年九月三十日之已竣工可供出售物業的38%。持作銷售之已完工物業比例低，乃由於我們的大部分物業計劃於二零一一年初交付所致。

營運資金

經計及我們透過全球發售估計可獲得的所得款項淨額、現有債項、可用銀行信貸及營運現金流，本公司董事確認自本招股章程刊發日期起，我們已擁有至少能滿足未來12個月之需求的充足營運資金。

債項及或然負債

借款

下表載列於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日、二零一零年九月三十日及二零一一年一月三十一日，我們尚未償還之借款：

	於十二月三十一日			於九月三十日		於
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	一月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	(未經審核)
即期						
銀行貸款						
—有抵押.....	658,946	1,314,655	571,580	1,723,599	2,867,525	
—無抵押.....	321,820	113,430	—	—	65,065	
非控股股本提供之貸款						
—有抵押.....	214,546	—	—	—	—	
—無抵押.....	—	—	—	—	—	
即期借款總額.....	<u>1,195,312</u>	<u>1,428,085</u>	<u>571,580</u>	<u>1,723,599</u>	<u>2,932,590</u>	
非即期						
銀行貸款						
—有抵押.....	524,159	187,455	2,353,307	3,213,823	3,932,440	
—無抵押.....	107,273	—	894,104	863,153	1,172,662	
非控股股東提供之貸款						
—有抵押.....	214,546	—	—	—	—	
—無抵押.....	—	—	—	—	—	
非即期借款總額.....	<u>845,978</u>	<u>187,455</u>	<u>3,247,411</u>	<u>4,076,976</u>	<u>5,105,102</u>	
銀行貸款總額.....	<u>1,612,198</u>	<u>1,615,540</u>	<u>3,818,991</u>	<u>5,800,575</u>	<u>8,037,692</u>	
即期及非即期借款總額..	<u><u>2,041,290</u></u>	<u><u>1,615,540</u></u>	<u><u>3,818,991</u></u>	<u><u>5,800,575</u></u>	<u><u>8,037,692</u></u>	

財務資料

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日、二零一零年九月三十日及二零一一年一月三十一日，我們的未償還銀行借款金額分別為1,612,200,000港元、1,615,500,000港元、3,819,000,000港元、5,800,600,000港元及8,037,700,000港元。我們於二零零七年與二零零八年間的銀行借款仍然維持於相對穩定的水平。於二零零八年至二零零九年期間，我們的銀行借款增加約2,203,500,000港元，主要原因是我們的物業開發項目（分別為深圳水榭山、深圳水榭春天及常州萊蒙城（三期及四期））的工程資金需求加大。我們於二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日期間銀行借款增加，主要原因是建設我們的物業發展項目（即常州萊蒙都會、深圳水榭山、深圳水榭春天及常州萊蒙城）以及收購於深國投地產之餘下權益的融資需求增加。

於二零一一年一月三十一日，我們的信貸融資總額約為10,358,500,000港元，其中已動用8,115,100,000港元。於我們的銀行信貸總額當中，長期銀行信貸為8,055,500,000港元，其中於二零一一年一月三十一日已動用5,989,600,000港元。剩餘的銀行信貸為2,303,000,000港元的短期信貸，其中於二零一一年一月三十一日已動用2,125,500,000港元。

於二零一零年十二月二十八日，我們就一筆400,000,000港元的定期貸款（「第三方貸款」）與獨立第三方（「獨立第三方貸款人」）訂立信貸協議，原因如下：(i)旨在為我們的成都萊蒙置地廣場及深圳水榭春天（四至六期）項目提供資金；(ii)與獨立第三方貸款人建立關係，為日後房地產開發業務的潛在合作奠定基礎；(iii)增加我們的融資渠道；(iv)旨在獲得外幣貸款以繳足萊蒙房地產（深圳）（一間外商全資企業，其註冊資本以港元計值）之註冊資本增加及為本集團離岸附屬公司之營運資金要求提供融資（中國的商業銀行無法按我們可接納之條款為我們提供外幣貸款）；及(v)根據原先批准貸款之規定，我們當時未動用的銀行融資乃按彼等將用於指定項目建設的條件授出，因此有關銀行融資不能用於繳足實體之註冊資本及相關用途。獨立第三方貸款人為一間於英屬處女群島註冊成立之房地產投資基金。第三方貸款的期限為三年，並由Fortune Mega、東冠、Scarborough China及龍華之股份抵押提供擔保。第三方貸款到期後，除獲償還貸款的本金額外，獨立第三方貸款人有權就貸款本金額享有15%的內部收益率，並可視乎本公司的股價收取提升費（倘自信貸協議簽訂日期起兩年內股份在聯交所上市）。根據信貸協議的條款，我們應向獨立第三方貸款人償還的最高款額（包括可允許的最高提升費）為880,000,000港元。於二零一一年一月，貸款已全數支取。

我們的董事確認，我們擁有充足的營運資金，可滿足自本招股章程刊發日期起至少12個月之經營需求。進一步詳情，請參閱本節「營運資金」分節。

財務資料

下表載列於所示日期我們的銀行借款的到期日情況：

	於十二月三十一日			於九月三十日	於一月三十一日
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
					(未經審核)
應償還銀行貸款					
一年內	980,766	1,428,085	571,580	1,723,599	2,932,590
一年以上兩年以內	622,184	170,145	2,170,781	2,760,645	2,697,254
兩年以上五年以內	—	17,310	1,076,630	1,316,331	1,224,848
五年後	9,248	—	—	—	1,183,000
總計	<u>1,612,198</u>	<u>1,615,540</u>	<u>3,818,991</u>	<u>5,800,575</u>	<u>8,037,692</u>

我們的有抵押及無抵押銀行貸款均以港元、美元及人民幣計值。我們的銀行貸款按固定及浮動利率計息，銀行借款的賬面值與公允價值相若。我們的有抵押銀行借款已以投資物業、發展中投資物業、發展中物業、持作發展以供出售之租賃土地、其他土地及樓宇以及已抵押存款作出抵押。

我們幾乎所有的未償還銀行借款並不包括涉及我們承擔額外債務或股本融資或支付股息之能力的重大契約。於往績記錄期間，我們並未經歷任何對本公司構成重大不利影響的借貸續借困難。於最後實際可行日期，我們並無就任何債務償付責任違約，亦不知悉存在任何可能導致我們無法償付或續借該等債務之情況。我們的董事認為，中國政府有關限制向物業發展商授出銀行貸款的政策未曾及將不會影響本公司獲得外部融資或續借我們現有銀行貸款的能力。

與業界的其他公司一致，我們根據資本負債比率來監管資本狀況。該比率乃將我們的總借貸除以總資產計算得出。我們於截至二零零七年、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的資本負債比率分別為39%、22%、44%及44%。我們自二零零七年十二月三十一日至二零零八年十二月三十一日的資本負債比率減少主要由於我們自二零零七年至二零零八年的總資產增加所致。我們自二零零八年十二月三十一日至二零零九年十二月三十一日的資本負債比率增加主要由於我們的建築工程及相關借貸增加所致。

擔保

我們在正常業務過程中，為一些物業單位買家安排銀行融資，並就其還款責任提供擔保。該等擔保自授出相關按揭貸款之日起開始，並於以下兩者之較早者終止：(i)發出房地產所有權證；或(ii)物業買家全數償還按揭貸款。

根據擔保條款，倘買家未能償還按揭貸款，我們須向銀行償還違約買家未償還的按揭貸款本金，連同應計利息及罰款，惟我們有權獲得相關物業的合法業權及所有權。

財務資料

於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日、二零一零年九月三十日及二零一一年一月三十一日，由銀行向我們的物業買家提供的按揭貸款之未償還擔保金額分別約為631,200,000港元、983,400,000港元、1,588,000,000港元、2,869,500,000港元及3,576,200,000港元。

該等擔保的公允價值並不重大，且本公司董事會認為倘出現無法償還貸款的情況，相關物業的可變現淨額足以償還所欠的按揭貸款本金連同應計利息及罰款，故並未就該等擔保作出撥備。

於二零一一年一月三十一日，除下文所披露者外，概無由我們的控股股東擔保之銀行借款。

於二零零九年三月，常州萊蒙獲一間金融機構授予金額不超過人民幣300,000,000元的貸款，期限自二零零九年四月十五日起至二零一一年四月十四日止。該貸款由(其中包括)Original TSI (Chance Again擁有其控制性權益)提供的公司担保作為抵押。於最後實際可行日期，該貸款尚未償還，並預期將存續至上市之後，而Original TSI擔保將維持至上市之後並預期將於二零一一年四月或前後該貸款屆滿時解除。

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 — 與本公司控股股東的關係 — Original TSI向本集團提供擔保」一節。

除上文披露者外，所有源自及提供予我們的控股股東、董事及關聯方之擔保及財政資助(包括給予關聯方的貸款)均將於上市前悉數償還或解除。

資本承擔及合約責任

於二零一零年九月三十日，與我們物業發展活動有關之資本承擔金額為3,636,600,000港元，主要涉及在建項目的合約建築費以及未來物業發展及投資的開支。

下表概列我們的物業發展開支之承擔：

	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
已訂約	589,927	1,752,719	2,978,269	3,636,582
已授權但未訂約	—	—	—	—
總計	<u>589,927</u>	<u>1,752,719</u>	<u>2,978,269</u>	<u>3,636,582</u>

此外，根據多份協議，我們須以定額支付未來的現金付款，包括長期債務付款、租賃協議下的租金付款以及涉及多項其他責任的付款。

財務資料

下表按到期日概列該等合約責任，包括按合約利率或（倘為浮動利率）二零一零年九月三十日當日的利率計算的利息付款：

	各期應付款項			總計
	一年內或 按要求	一年以上 兩年以內	兩年以上 五年以內	
	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行貸款.....	2,001,393	2,916,823	1,352,576	6,270,792
應付賬項及費用.....	1,058,796	40,758	10,596	1,110,150
一間關聯公司提供之貸款.....	—	—	—	—
應付關聯公司款項.....	816	—	—	816
總計.....	<u>3,061,005</u>	<u>2,957,581</u>	<u>1,363,172</u>	<u>7,381,758</u>

我們擬利用全球發售所得款項、銀行借款及經營活動現金流清償於二零一零年九月三十日的未償還合約承擔結餘。於二零一零年十二月三十一日，並無任何應付關聯公司的款項及來自關聯公司的貸款。

下表概列我們於二零一零年九月三十日已訂約但未撥備的資本承擔及合約責任，按承擔的類型劃分（均須於一年內支付）：

資本承擔

	於二零一零年 九月三十日 千港元
物業發展開支的承擔	
萊蒙國際（余杭）.....	9,675
深國投地產.....	853,782
常州萊蒙.....	46,754
萊蒙置業（成都）.....	<u>212,787</u>
總計.....	<u>1,122,998</u>
	於二零一零年 九月三十日 千港元
土地收購的承擔	
萊蒙置業（富陽）.....	1,795,199
萊蒙太湖灣.....	<u>358,002</u>
總計.....	<u>2,153,201</u>

財務資料

	於二零一零年 九月三十日 千港元
注資承擔	
萊蒙國際(太湖灣)	77,318
萊蒙國際(西溪)	171,203
深圳萊蒙泰盛信息諮詢有限公司	111,862
	<u>360,383</u>
資本承擔總額	<u>3,636,582</u>

合約責任

	於二零一零年 九月三十日 千港元
已訂約	<u>3,636,582</u>

經營租約

我們根據經營租約出租多個寫字樓空間。該等租約一般為期一至五年，並可選擇續訂。我們大多數少於兩年的經營租賃承擔，指我們與獨立第三方就位於深圳的寫字樓區(用作本集團的寫字樓空間及用於分租)訂立的租賃協議之承擔。我們位於深圳的寫字樓空間的租賃期限為五年，將於二零一四年到期。

於往績記錄期間，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以及截至二零一零年九月三十日止九個月於合併收益表列賬的土地及樓宇之最低租賃付款分別為2,200,000港元、22,300,000港元、19,900,000港元及6,000,000港元。二零零七年至二零零八年，已列賬最低租賃付款金額增加20,100,000港元，主要由於本公司與常州萊蒙都會的若干零售單位買家訂立新租賃合約所致。

我們與常州萊蒙都會若干單位的買家訂立回租安排，以更好地確保該項目的常州萊蒙都會(一期)所有零售單位的業務將可同時開始進行。我們已與22名買家訂立21項租賃合約。根據該等租賃合約，已租出的零售單位可用作(其中包括)我們的管理運作，而我們則須向買家支付相應租金。該等租約的租期一般為三至六年，並非物業的整個使用壽命。我們的中國法律顧問認為，租賃合約的內容並未違反任何具有強制效力的中國法律或法規，且屬合法有效。

相關已售物業作為銷售交易列賬，回租產生的開支作為經營租約列賬。

財務資料

於二零一零年九月三十日，於往績記錄期間我們並無回租已出售物業。

下表概列於以下日期我們的經營租賃承擔：

	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
一年以內.....	16,480	16,282	6,651	12,163
一年以上五年以內.....	33,667	24,500	11,605	23,158
超過五年.....	1,353	—	—	—
總計.....	<u>51,500</u>	<u>40,782</u>	<u>18,256</u>	<u>35,321</u>

我們根據經營租約出租多項樓宇設施。該等租約一般為期一至十五年，並可選擇續訂。下表概列於以下日期源於我們的不可撤銷經營租賃的應收款項：

	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
一年以內.....	46,189	60,301	74,510	86,320
一年以上五年以內.....	150,733	193,561	237,109	251,215
五年以上.....	136,878	235,538	149,148	162,462
總計.....	<u>333,800</u>	<u>489,400</u>	<u>460,767</u>	<u>499,997</u>

物業的建築缺陷擔保

我們為旗下物業的買家就中國法律及法規所規定的若干建築缺陷提供擔保。同時，我們亦獲承建商就相關物業提供相應的建築擔保。於往績記錄期間，我們並無就提供擔保而產生任何開支。

法律方面的或然事項

於正常業務過程中，我們會牽涉法律訴訟及其他法律程序。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。儘管該等或然事項、法律訴訟或其他法律程序的後果現時尚無法確定，惟我們相信該等法律程序將不會產生任何對我們的業務、財務狀況、營運業績及前景構成重大不利影響的法律責任。

資產負債表外承擔與安排

除上述或然負債外，於二零一零年十二月三十一日，(i)我們並無作出任何財務擔保或其他承諾為任何第三方的付款責任提供擔保；(ii)我們並無於已轉讓予一間未綜合實體的資產或為該等資產向相關實體提供信貸、流動性或市場風險支援的類似安排中擁有任何保留或或有權益；(iii)我們並無訂立涉及我們的股份，並歸類為股東權益的任何衍生工具合約，或未包含於本公司合併財務報表的任何衍生工具合約；及(iv)我們並無於為我們提供融資、流動性、市場風險或信貸支援的未綜合實體中，或向我們提供租賃、對沖或研發服務的未綜合實體中，擁有任何可變權益。

已抵押銀行存款

根據中國相關法規，我們的若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存放一定金額的預售物業所得款項，作為建設相關物業項目的擔保存款。該等存款僅可於獲得相關地方政府部門批准後用於購買建材及支付有關物業項目的建築費用。此外，我們將部分存款作為銀行貸款、應付票據以及我們已擔保的客戶按揭貸款之抵押。於償還各項銀行貸款前，該等已抵押存款概不能使用或轉賬。請參閱本招股章程「業務—我們的業務—預售」一節及本節「一若干收益表項目的描述—營業額」一段。於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日，該等擔保存款分別為269,900,000港元、105,300,000港元、1,275,100,000港元及1,815,200,000港元。請參閱本招股章程附錄一「會計師報告」一節的附註20。

免責聲明

除本節「一債項」一段所披露者外，於二零一一年一月三十一日（就債務聲明而言的最後實際可行日期），我們概無任何未償還按揭、抵押、質押、債券證、借貸資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或任何其他重大或然負債。我們的董事確認自二零一一年一月三十一日，我們的債務並無任何重大變動。

有關市場風險的定量及定性披露

市場風險乃與金融工具市場價格的不利變動（包括利率及匯率）有關的虧損風險。我們在日常業務過程中面臨各種市場風險，包括利率及匯率變動。我們以港元進行會計記錄及編製財務報表。

我們的資產主要為預付土地租賃款項、投資物業、發展中物業及持作銷售之已完工物業。倘物業市場大幅下滑，則該等資產未必可即時變現。

商品價格風險

我們面臨物業開發所需原材料(主要為鋼材和水泥)的價格波動風險。我們現時並無從事且並無計劃從事商品對沖活動。我們以市價採購大部分所需的鋼材和水泥。根據我們與相關承建商訂立的安排,該等採購成本一般入賬為部分承建商費用。因此,建築材料價格上漲會增加我們應付予承建商的費用,從而影響我們的建築成本。故此,我們所需建築材料的價格波動可能會對我們的經營業績造成重大影響。

利率風險

我們面臨的利率風險主要涉及浮息銀行借款。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,我們的浮息銀行借款分別為1,612,200,000港元、1,615,500,000港元、3,819,000,000港元及5,800,600,000港元。我們須承擔債務責任以支持物業開發及滿足一般營運資金需求。利率上升增加融資成本,而利率波動亦可能導致我們的債務承擔公允價值出現大幅波動。由於上述波動會對我們的銀行存款利息收入造成影響,因此我們的淨溢利亦會受利率波動影響。

利率增加亦可能對潛在買家取得融資的能力產生不利影響,並抑制中國整體的房屋需求。於二零零七年三月十八日、五月十九日、七月二十一日、八月二十二日、九月十五日及十二月二十一日,中國人民銀行將一年期基準借貸利率分別調高至6.39%、6.57%、6.84%、7.02%、7.29%及7.47%。其他不同年期的借貸利率亦相應上調。上述各次調升均對中國的房地產市場構成不利影響,進而對我們的業務構成不利影響。於二零零八年九月十六日、十月九日、十月三十日、十一月二十七日及十二月二十三日,中國人民銀行將一年期基準借貸利率分別調低至7.20%、6.93%、6.66%、5.58%及5.31%。於二零一零年十月二十日、十二月二十六日及二零一一年二月九日,中國人民銀行將基準一年期借貸利率分別上調至5.56%、5.81%及6.06%。我們現時並無使用任何衍生工具對沖利率風險。

外匯風險

我們在中國開展業務,且大部分交易(若並非全部)以人民幣結算。外匯風險源於未來的商業交易、已確認資產及負債以及海外業務的淨投資。此外,人民幣兌換成外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管治規定及條例。於二零零五年七月二十一日,中國政府取消了人民幣盯住美元的政策。該政策允許人民幣兌一籃子外幣的匯率存在窄幅而受控的波動。然而,中國政府可能採取進一步行動,以致未來的匯率與現行或過往的匯率產生巨大差異。

人民幣貶值會對我們向中國境外股東支付的股息之價值構成不利影響,亦會導致我們向供應商採購採用進口材料製成的貨物之價格增加。另外,如我們未能及時將通過全球發售或任何外幣資本注資所得的款項兌換為人民幣,則人民幣升值亦會對該等所得款項的價值構成不利影響。我們並無外幣對沖政策。

然而，我們的董事密切監察外匯風險，並視乎外幣的情況及走勢考慮日後採納重大的外幣對沖政策。

通脹／通縮風險

根據中國國家統計局發佈的數據，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的中國全國整體通脹／（通縮）率（由消費物價指數的整體變動反映）分別約為4.8%、5.9%及(0.7%)。於往績記錄期間，通脹或通縮尚未對我們的業務構成重大影響。然而，我們無法向閣下保證日後中國的通脹或通縮不會對我們的業務、財務狀況、經營業績或前景構成不利影響。

流動資金風險

審慎的流動資金風險管理是指維持足夠的經營活動現金，以及透過取得足夠的已承諾信貸安排維持充分的融資來源。我們已製訂相關政策以定期監察我們現時及預期的流動資金需求，以及我們是否遵循根據借款訂立的財務契約，以確保本公司維持足夠的現金儲備及可動用承諾信貸額度。有關我們於二零一零年九月三十日的財務負債到期日的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一「會計師報告」一節的附註3(b)。

信貸風險

我們面臨的信貸風險主要源於現金存款以及貿易及其他應收款項。我們的管理層已製訂相關政策以持續監察該等信貸風險的程度。我們的政策規定，所有客戶在購買物業時需預付按金。此外，我們亦製訂政策以確保存款均存放於具有良好信貸評級的銀行。鑒於我們的客戶眾多，我們認為我們並無面臨信貸集中風險。

我們的其他財務資產（主要包括現金及短期存款、其他應收款項以及應收關聯方款項）的信貸風險乃源於交易對手方違約，最高額度相當於資產負債表所列的該等工具各自的賬面金額。

根據上市規則須作出的披露

我們的董事確認，於最後實際可行日期，我們並無任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

物業權益及物業估值

我們對我們位於中國的物業均擁有所有權。該等物業包括持作未來發展的租賃土地及待售發展中物業、待售已完工物業及投資物業。有關我們於二零一零年十二月三十一日的物業權益詳情，請參閱本招股章程附錄四「物業估值報告」一節。

財務資料

下表為我們的物業(不包括分類為固定資產的物業¹)於二零一零年九月三十日的賬面淨值(摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告)與本招股章程附錄四所載物業估值報告所載我們於二零一零年十二月三十一日應佔物業價值的對賬。

	千港元
於二零一零年九月三十日我們物業的賬面淨值	
— 持作發展以供出售的租賃土地	451,601
— 待售發展中物業	3,094,592
— 待售已完工物業	435,415
— 投資物業	2,081,137
	6,062,745
減：	
於截至二零一零年十二月三十一日止三個月出售物業的銷售成本 (未經審核)	(978,503)
加：	
於二零一零年九月三十日至二零一零年十二月三十一日期間 添置持作發展以供出售的租賃土地、發展中物業、 待售已完工物業及投資物業(未經審核)	2,075,811
於截至二零一零年十二月三十一日止三個月投資物業公允價值 收益(未經審核)	247,576
匯兌差額	98,693
於二零一零年十二月三十一日我們物業的賬面淨值(未經審核)	
受附錄四所載物業估值報告載列的估值所限	7,506,322
扣除所得稅、土地增值稅及少數股東權益前重估盈餘 ²	21,583,151
	29,089,473

附註：

- 1 請參閱本招股章程附錄一「會計師報告」一節附註15「酒店物業」、「在建自用物業」、「其他土地及樓宇」及「以經營租賃持作自用的租約土地權益」項目。
- 2 「扣除所得稅、土地增值稅及少數股東權益前重估盈餘」指我們的持作發展以供出售的租賃土地、發展中物業及待售已完工物業的市值高出其賬面值的數額，且並未計入我們的合併財務資料內，因為該等物業乃按成本及可變現淨值兩者間較低者列賬(就會計而言)。

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

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
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盈利估計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。

股息及可供派發儲備

股息

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批准可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，倘若並未出現可能影響可供分派儲備金額的情況（不論是出現虧損或其他情況），我們的董事會目前擬於各財政年度向我們的股東派發不少於任何可供分派溢利的20%作為股息（不包括投資物業的公允價值淨收益或虧損）。本公司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、資本需求以及本公司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各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。

可供派發儲備

於二零一零年九月三十日，我們並無可供派發予本公司權益持有人的儲備。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅作說明用途，且載於下文以就有關建議上市在全球發售完成後對本集團財務狀況可能構成的影響向有意投資者提供進一步資料，猶如全球發售已於二零一零年九月三十日完成。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃僅作說明用途而編製，而因其性質使然，其可能不能真實反映全球發售完成後本集團的財務狀況。

以下本集團之未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據本集團於二零一零年九月三十日之合併資產淨值(如「會計師報告」(其全文乃載於本招股章程附錄一)一節所示)作出，並已作出如下調整。

	本集團 於二零一零年 九月三十日之 合併有形 資產淨值 ¹	估計全球發售 所得款項淨額 ²	未經審核 備考經調整 有形資產淨值 ³	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值
	千港元	千港元	千港元	港元
按每股股份發售價				
6.23港元計算	182,088	1,420,940	1,603,028	1.60
按每股股份發售價				
8.10港元計算	<u>182,088</u>	<u>1,872,545</u>	<u>2,054,633</u>	<u>2.05</u>

附註：

- 1 本集團於二零一零年九月三十日之合併有形資產淨值，乃根據本招股章程附錄一所載會計師報告之合併財務資料而編製，即以合併資產淨值248,900,000港元減商譽66,800,000港元為基準。
- 2 估計全球發售所得款項淨額乃經扣除本集團應付的包銷費用及其他相關開支後，按每股發售股份之發售價6.23港元或8.10港元(即所述發售價範圍之最低位或最高位)計算，且概無計入根據行使超額配股權而可能予以發行的任何股份。
- 3 本集團於二零一零年九月三十日劃分為固定資產的物業已由獨立物業估值師行戴德梁行進行估值，相關物業估值報告載於本招股章程附錄四「物業估值」一節。除投資物業之外，該等物業的重估盈餘並無綜合入本集團截至二零一零年九月三十日止九個月的合併財務報表，並將不會於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表列賬。上述調整並無計入本集團應佔的本集團劃分為固定資產的物業重估產生的重估盈餘約199,300,000港元。若重估盈餘記入本集團自二零一零年九月三十日起的綜合財務報表，則期內將在收益表扣除額外折舊及攤銷約1,500,000港元。

無重大不利變動

本公司董事確認，自二零一零年九月三十日(即本招股章程附錄一「會計師報告」一節所載的最近經審核合併資產負債表之日期)以來，本公司的財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

未來計劃

近期，我們計劃透過以下策略發展我們的業務，即繼續專注於在珠江三角洲及長江三角洲地區發展及銷售高檔住宅物業，以及利用我們的知名品牌（如「水榭」及「萊蒙」）向該等地區內的新城市拓展業務。我們的長期策略是充分利用我們對中國房地產市場城市綜合體領域的深入認識，及我們於開發城市多功能綜合體方面（如常州萊蒙都會）的豐富經驗及突出業績，專注於城市多功能綜合體的發展業務。我們的目標是發展及經營中國最優質的城市多功能綜合體。我們將繼續發展及保留我們優質零售物業中的黃金地段，作為產生更多經常性收入及把握該等物業長期資本升值的用途。詳情請參閱本招股章程「業務 — 我們的策略」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及企業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。

倘全球發售的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。

董事、高級管理層及僱員

董事

下表載列有關我們董事的若干資料：

姓名	年齡	職位／職銜
黃俊康先生.....	56	執行董事、主席兼行政總裁
McCABE Kevin Charles 博士	62	非執行董事兼非執行副主席
譚謙女士	47	McCABE Kevin Charles 博士的替任董事
李志正先生.....	68	執行董事兼副董事總經理
李艷洁女士.....	40	執行董事兼首席運營官
李世佳先生.....	45	執行董事
BROOKE Charles Nicholas 先生 . .	69	獨立非執行董事
鄭毓和先生.....	50	獨立非執行董事
吳泗宗教授.....	59	獨立非執行董事

執行董事

黃俊康先生，56歲

主席兼行政總裁

黃先生為本集團的創始人，於二零零九年八月二十五日獲委任為本公司執行董事、主席兼行政總裁。彼負責本集團的戰略規劃、董事會管理及整體管理。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。此外，黃先生也是天虹（一間於深圳證券交易所上市的公司）的第二大控股股東及董事會副董事長。彼於中國及香港的房地產行業擁有逾20年經驗，於金融及零售領域亦有突出表現。於成立本集團之前，黃先生的職業里程碑載列如下：

日期	職業里程碑
一九八八年	<ul style="list-style-type: none"> • 深圳新安湖花園 — 黃先生的首個中國商業／住宅綜合型發展項目。 • 新安湖花園總建築面積約為500,000平方米。
一九九零年	<ul style="list-style-type: none"> • 鵬源發展有限公司（「鵬源」）— 黃先生與中糧（香港）有限公司（前稱為鵬利集團有限公司（「鵬利」），乃中國糧油食品進出口總公司（「中糧」）之一間全資附屬公司）共同成立的一間合資公司），於香港及中國從事物業開發及投資業務。

董事、高級管理層及僱員

日期	職業里程碑
	<ul style="list-style-type: none">• 鵬利及黃先生(透過其控制實體)分別擁有鵬源70%及30%的權益。• 黃先生管理鵬源集團及鵬利集團位於中國(包括香港、瀋陽、廈門、北京、廣州及深圳等城市)之所有物業項目。
一九九三年	<ul style="list-style-type: none">• 黃先生策劃及完成把鵬源及鵬利之物業權益轉入一間上市公司(目前已私有化)鵬利國際集團有限公司(前稱為世貿集團有限公司)(「鵬利國際」)。• 黃先生成為鵬利國際的副董事總經理及第二大股東。彼負責多項重大物業發展項目,包括香港的鵬利中心及康馨園、北京名都園、瀋陽鵬利廣場、廣州鵬源發展大廈、廈門鵬源中心及深圳新安湖花園。• 黃先生是中國食品有限公司(當時稱為中國食品發展集團有限公司)(「中國食品」)的副主席,該公司為中糧一間於聯交所上市的附屬公司。
一九九六年	<ul style="list-style-type: none">• 根據黃先生提供的資料,彼出售彼於鵬利國際的全部權益,且不再任職於鵬利國際和中國食品。
一九九六年至二零零一年	<ul style="list-style-type: none">• 黃先生取得一間於聯交所上市的公司德祥地產集團有限公司(前稱為祥泰行集團有限公司)(「祥泰行」)之控股權並成為該公司主要股東、主席兼行政總裁。• 黃先生主要負責發展北京順義區溫榆河旅遊及別墅開發區一開發地盤上的獨立或雙拼豪華別墅(附帶花園)及香港上環一地盤上的商業/住宅物業。
二零零一年	<ul style="list-style-type: none">• 根據黃先生提供的資料,彼出售其於祥泰行之所有權益並專注於發展本集團的業務至今。
二零一零年	<ul style="list-style-type: none">• 黃先生榮獲二零一零年度中國房產信息集團及新浪樂居風雲人物。

黃先生亦於二零零七年參加由IESE商學院及哈佛商學院合辦的全球CEO課程。彼為廣州政治協商會常委。

董事、高級管理層及僱員

Chance Again為我們的控股股東，由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託的受託人全資擁有。黃氏家族信託為黃先生成立的全權家族信託，受益人包括黃先生之家族成員。黃先生為黃氏家族信託的創立人。除上述者外，黃先生與本公司的任何董事、高級管理人員或主要股東並無任何關係。

李志正先生，68歲

執行董事兼副董事總經理

李先生於二零零五年三月加入本集團。於二零零九年八月二十五日，彼獲委任為本公司執行董事兼副董事總經理，並自此協助本集團主席制定與執行本集團的戰略規劃，協助處理重要法務、人力資源相關事宜，及接受集團主席委託處理其他重大問題。李先生有多年的企業管理及行政管理經驗。

李先生於一九六六年畢業於清華大學自動控制系，其後於中華人民共和國航空工業部任職，擔任高級工程師。

李先生此前同時擔任三間於深圳證券交易所上市的A股公司主席，即深圳市天馬微電子股份有限公司、深圳市中航地產股份有限公司（前稱為深圳市南光（集團）股份有限公司）及深圳市飛亞達（集團）股份有限公司。彼亦擔任一間於聯交所上市的H股公司主席，即深圳中航集團股份有限公司（前稱為深圳中航實業股份有限公司）。此外，於二零零三年至二零零八年期間，彼亦擔任一間同時於A股（於上海證券交易所）及H股（於聯交所）上市的公司深圳高速公路股份有限公司的董事。李先生於一九九五年獲得國務院頒發的政府特殊津貼。

李艷潔女士，40歲

執行董事兼首席運營官

李女士於二零零零年十二月加入本集團，並於二零零九年八月二十五日獲委任為本公司之執行董事兼首席運營官。彼亦擔任本集團旗下多個附屬公司（包括常州萊蒙）之董事。李女士負責本集團的日常運營及監督所有項目公司的高級副總裁、副總裁及總經理。李女士於銷售及市場推廣領域擁有豐富的經驗，並建立了良好的客戶基礎。李女士曾於二零零四年擔任天虹（一間現時於深圳證券交易所上市的公司）董事。於一九九四年至二零零零年間，彼擔任深圳市土地房產交易中心（前稱深圳市房地產交易中心）的總經理。李女士於二零零六年在清華大學學習房地產開發及金融總裁研修班的課程。

李世佳先生，45歲

執行董事

李先生於二零零二年九月加入本集團，並於二零零九年八月二十五日獲委任為本公司執行董事。彼亦擔任本集團旗下多間附屬公司之董事。李先生負責監督我們於中國及香港所有投資的財務事宜，彼於會計及高層管理方面擁有豐富經驗。此外，憑藉於本集團、祥泰行及鵬利國際（均從事物業方面的業務）的工作經歷，彼於香港及中國的物業領域積累了十五年的經驗。彼於一九八八年在德勤會計師行開始其職業生涯，並於一九九一年成為香港上市公司中國光大控股有限公司（前稱明輝發展有限公司）的高級會計師。此前，彼亦曾擔任鵬利國際（一間當時於聯交所上市的公司）的副財務總監以及中國食品（一間於聯交所上市的公司）之財務總監。於一九九六年，彼成為祥泰行（一間於聯交所上市的公司）的執行董事。目前，彼任天虹（一間於深圳證券交易所上市的公司）的董事。李先生於一九九四年獲得香港理工學院（現稱香港理工大學）的會計學（榮譽）文學士學位。彼為香港會計師公會及英國特許管理會計師公會會員，以及英國特許公認會計師公會的資深會員。

非執行董事

McCABE Kevin Charles 博士，62歲

非執行董事兼非執行副主席

McCabe博士於二零零八年六月十八日加入本集團，並於二零零九年八月二十五日獲委任為本公司非執行董事兼非執行副主席。彼之前亦擔任本集團旗下兩間附屬公司萊蒙余杭及萊蒙國際（余杭）之董事。

自二零零七年八月至二零零九年十一月期間，McCabe博士為Valad Property Group Limited（一間於澳洲證券交易所上市的公司）的非執行董事。彼亦為謝菲聯股份有限公司（一間曾於倫敦另類投資市場(AIM)上市的公司）之主席及曾擔任Teesland plc（一間曾於倫敦證券交易所上市的公司）之主席。

McCabe博士於一九六四年開始其在物業及建築領域的職業生涯。於一九七三年離開謝菲爾德後，彼加入Teesland Development Co. Ltd（「Teesland」）並成為其董事。於一九七六年，彼離開Teesland並成立自己的物業集團。於一九八零年，彼成立Scarborough Property Group plc（Scarborough UK的前身）。Scarborough UK仍由McCabe家族全資擁有，目前彼為該公司的主席。於二零零九年二月二十八日，思嘉伯集團的資產總值超過5.7億英鎊。

在逾40年的商業生涯中，McCabe博士培養並促使多間公司上市，並於此過程中為股東創造了巨大的財富。Scarborough UK目前為一間全球性企業，業務範圍覆蓋英國、歐洲、香港及中國。McCabe博士個人或通過其他關連企業於印度、加拿大及澳洲亦擁有房地產權益。

McCabe博士亦為英國皇家特許測量師學會及英國特許仲裁員協會會員。於二零一零年七月，McCabe博士獲英國謝菲爾德大學授予榮譽文學博士學位。

McCABE Kevin Charles 博士之替任董事

譚謙女士，47歲

譚女士於二零零三年十二月加入本集團，於二零零九年八月二十五日獲委任為McCabe Kevin Charles博士之替任董事。彼亦曾擔任本集團旗下多間附屬公司的董事。彼於二零零一年加入思嘉伯集團，於英國參與多個物業發展及投資項目。於二零零三年，彼負責發展思嘉伯集團於中國及香港的房地產業務，自此以後，彼開始與多間中國房地產開發商開展合資交易，首個合作對象是萊蒙鵬源集團有限公司。譚女士於物業投資及物業管理領域擁有逾十年經驗。彼最初於英國從事進出口及批發業務，亦曾在英國涉足超市、物業及大型餐飲等多種業務。彼於一九九九年聯合創立杰能特集團（一間足球推廣中介機構），該公司已為多名中國足球運動員提供海外參賽機會。此外，彼為首位由國際足球聯合會（國際足聯）獲得足球經紀人執照的亞洲女性。彼積極投身於中國及歐洲的足球推廣代理業務。譚女士於一九九一年獲得英國謝菲爾德大學的工商管理碩士學位。

鑒於McCabe Kevin Charles博士居住於香港境外且並不常駐香港，譚謙女士獲委任為McCabe博士之替任董事，以協助其行使董事之職能及履行董事之信託責任及義務。

獨立非執行董事

BROOKE Charles Nicholas 先生，69歲

獨立非執行董事

Brooke先生於二零一零年十一月三十日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為復地（集團）股份有限公司（一間於聯交所上市的公司）之獨立非執行董事、VinaLand Limited（於倫敦證券交易所上市）之主席及非執行董事。彼為中華匯地產有限公司（曾於倫敦證券交易所另類投資市場上市）之前非執行董事。Brooke先生乃一間專門從事房地產諮詢業務公司Professional Property Services Ltd.的主席。該公司位於香港，主要在亞太地區向客戶提供選定範圍的諮詢服務。彼為太平紳士、香港城市規劃委員會之前成員、都會規劃小組委員會的前副主席及香港房屋委員會的前成員。彼亦為香港海濱事務委員會主席、創新及科技督導委員會及推動使用電動車輛督導委員會成員。彼為英國皇家特許測量師學會的前主席。Brooke先生於一九九九年被授予銅紫荊星章。彼為國際評估準則委員會的理事，亦為香港科技園公司主席。彼為美國建築師協會的名譽會員、香港大學及重慶大學的名譽教授，以及英國雷丁大學(University of Reading)房地產管理學院的榮譽研究員。於二零零四年，Brooke先生被授予倫敦市榮譽市民稱號。彼為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會資深會員。Brooke先生於一九六三年畢業於倫敦大學，獲得房地產管理理學士學位。

董事、高級管理層及僱員

鄭毓和先生，50歲

獨立非執行董事

鄭先生於二零一零年十一月三十日獲委任為獨立非執行董事。鄭先生於一九八四年在倫敦的羅兵咸永道（前稱Coopers and Lybrand）任職，並於一九八九年在多倫多瑞士銀行（前稱瑞士銀行集團）任職。彼亦為Centurion Corporate Finance Limited之聯合創始人。於一九九九年，彼成為鄭毓和會計師行之獨資經營者。鄭先生於一九八四年獲得倫敦政治經濟學院之會計及財務學（經濟）理學碩士學位，及於一九八三年獲得肯特大學之會計學（榮譽）文學士學位。鄭先生目前為加拿大安大略省特許會計師公會會員。彼亦為英格蘭及威爾士特許會計師公會資深會員，並為一名香港執業會計師。

下表載列鄭先生於多間香港上市公司擔任董事職務的情況：

上市公司名稱	職務
21控股有限公司	執行董事
創興銀行有限公司	獨立非執行董事
卜蜂蓮花有限公司 (前稱正大集團國際有限公司)	獨立非執行董事
中糧包裝控股有限公司	獨立非執行董事
資本策略地產有限公司 (前稱資本策略投資有限公司)	獨立非執行董事
金榜集團控股有限公司	獨立非執行董事
香港建設(控股)有限公司	獨立非執行董事
意馬國際控股有限公司	獨立非執行董事
南華置地有限公司	獨立非執行董事
鎮科集團控股有限公司 (前稱華基電腦科技有限公司)	前任獨立非執行董事、非執行董事及副主席 (二零零五年五月至二零零八年八月)

董事、高級管理層及僱員

吳泗宗教授，59歲

獨立非執行董事

吳教授於二零一零年十一月三十日獲委任為獨立非執行董事。自一九九七年起至今，他一直為同濟大學教授、博士生導師以及經濟管理學院黨委書記及副院長。吳教授為上海市市場學會副主席，以及中國市場學會的常務理事。吳教授主要教授經濟學及國際貿易課程。其主要研究領域為商業管理、市場營銷及國際貿易。於一九九四年到一九九七年期間，彼擔任江西財經大學國際經貿學院事務委員會主席。於二零零一年到二零零八年期間，吳教授發表多篇論文，涉及其專業領域的眾多研究項目。於二零零零年到二零零七年期間，彼亦出版多本市場營銷、商業及貿易領域的書籍。吳教授於一九八二年獲得江西財經大學的經濟學士學位。於一九九五年，彼取得上海財經大學經濟碩士學位。

於最後實際可行日期，除本招股章程附錄八「法定及一般資料—C.有關本公司董事及主要股東的其他資料」一節所披露者外，本公司董事概無於本公司股份或相關股份擁有任何證券及期貨條例第XV部所定義之權益或淡倉。

除上文所披露者外，並無其他董事資料須根據上市規則第13.51(2)條作出披露，亦無其他事宜須股東垂注。

高級管理人員

有關本公司高級管理人員的若干資料載於下表：

姓名	年齡	職位／職銜
林戰先生	40	首席財務官
陳風楊先生	46	高級副總裁
范成東先生	45	高級副總裁
羅文俊先生	54	副總裁
吳志群先生	42	副總裁
張鵬力先生	43	副總裁
陸寶珍女士	41	公司秘書

林戰先生，40歲

首席財務官

林戰先生於二零一零年五月一日加入本集團擔任首席財務官。於加入本集團之前，林先生於二零零八年九月至二零一零年四月期間擔任綠城中國控股有限公司（一間於聯交所上市的公司）之首席財務官、公司秘書及合資格會計師。於二零零八年九月之前，林先生任職於多間國際投資銀行及投資公司，並於審計及股票研究領域擁有超過十年的經驗。林先生於一九九二年五月在香港中文大學完成工商管理學士學位課程，並於一九九六年八月在倫敦政治經濟學院取得會計與金融碩士學位。彼亦為香港會計師公會會員。

陳風楊先生，46歲

高級副總裁

陳先生於二零零六年二月加入本集團，並於二零一零年十月十五日獲委任為本公司之高級副總裁。彼擔任本集團旗下數間附屬公司之董事。陳先生負責主管營運管理部門及監督本集團所有建築相關事務。於二零零三年，彼由中國寶安集團股份有限公司之總裁助理獲提升為副總裁，主要負責監督中國寶安集團的附屬公司於物業方面之營運。於中國寶安集團任職期間，彼亦曾擔任多個其他管理職位。其中包括自二零零二年起擔任湖北紅蓮湖旅遊度假區開發有限公司之董事以及自二零零四年起擔任深圳恒安房地產開發有限公司董事長。陳先生於一九八九年畢業於武漢工業大學，持有結構工程碩士學位。

范成東先生，45歲

高級副總裁

范先生於二零零九年三月加入本集團並於二零一零年十月十五日獲委任為本公司之高級副總裁。彼負責主管設計管理部門及成本管理部門。一九九七年至二零零九年，彼就職於金地（集團）股份有限公司，分別出任上海及寧波分公司的副經理及總經理。范先生於一九九七年取得同濟大學建築學碩士學位。

羅文俊先生，54歲

副總裁

羅先生於二零零六年五月加入本集團，並於二零零九年六月十八日獲委任為本公司之副總裁，負責監督及管理本集團於常州的物業發展項目。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。於二零零六年至二零零九年間，羅先生出任本集團上海項目及其他兩間附屬公司之總經理。在加入本集團之前，羅先生於物業開發及商業管理方面積累了豐富的經驗。

董事、高級管理層及僱員

羅先生於一九八五年在上海市閘北區人民政府財貿辦公室擔任部門副科長。此後，彼於一九八七年出任上海市新新百貨公司總經理，並於一九九二年出任上海市閘北區人民政府財貿辦公室副主管。此外，彼亦曾先後擔任多項管理職務，包括於一九九六年出任上海心族農工商總公司副總經理，於一九九六年出任上海明天廣場有限公司總經理以及於二零零二年至二零零六年期間出任上海不夜城股份有限公司董事及執行副總經理。羅先生於一九八六年於上海電視大學就讀工商管理課程。

吳志群先生，42歲

副總裁

吳先生於二零零四年一月加入本集團，於二零零四年一月二十九日獲委任為本公司之副總裁。彼亦為本集團旗下多間附屬公司之董事。吳先生於二零零九年三月獲委任為深國投地產的總經理。於二零零四年至二零零九年期間，彼主要負責建築及設計相關事務。彼於建築領域工作十餘年，擁有豐富的建築設計經驗。彼於一九九一年於深圳市建築設計研究總院有限公司（前稱為深圳市建築設計院一院）開始其職業生涯。於一九九五年，彼擔任深圳市清華苑建築設計有限公司（前稱為清華大學建築設計研究院深圳分院）副所長。於二零零零年五月至二零零四年一月，彼於萬科企業股份有限公司擔任規劃及設計部之總建築師。吳先生為國家註冊建築師，於一九九一年畢業於清華大學，取得工程學士學位。

張鵬力先生，43歲

副總裁

張先生於二零零八年三月加入本集團，並於二零一零年十月十五日獲委任為本公司之副總裁。於獲委任為本公司副總裁之前，彼擔任本集團附屬公司深圳市水榭花都的總經理。張先生專注於房地產項目管理。於加入本集團前，張先生於一九九五年六月至二零零四年三月期間於深圳賽格高技術投資股份有限公司擔任房地產部門經理。此後，彼亦曾於二零零四年三月至二零零八年二月期間在萬達集團任職，並於二零零六年十一月至二零零八年二月期間擔任無錫萬達商業廣場投資有限公司總經理。

公司秘書

陸寶珍女士，41歲

公司秘書

陸女士於二零零七年加入本集團，並於二零零九年八月二十五日獲委任為本公司之公司秘書，負責本公司於香港的秘書及會計事務。彼曾任職於眾多香港及海外的上市公司，於公司秘書事務、會計及財務管理方面擁有豐富的經驗。在加入本集團之前，陸女士為中國水務集團有限公司（其於聯交所上市）的首席會計師。彼亦曾為德國上市公司海德堡水泥集團旗下附屬公司S.A. Cimenteries CBR的首席會計師。陸女士於二零零七年十二月取得香港理工大學企業財務學碩士學位。此外，陸女士亦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。

董事及高級管理人員之酬金

截至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，本集團向本公司董事支付之酬金（包括袍金、薪酬、房屋津貼、其他津貼、實物利益（包括代表本公司董事向退休金計劃供款）及任何花紅）之總額分別約為5,210,000港元、3,010,000港元、12,645,000港元及8,338,000港元。

截至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，本集團向五名最高薪酬人士（包括董事）支付之袍金、薪酬、房屋津貼、其他津貼、實物利益（包括代表五名最高薪酬人士向本集團之退休金計劃供款）及任何花紅之總額分別約為9,519,000港元、4,762,000港元、20,197,000港元及8,990,000港元。

於往績記錄期間，本集團概無向董事或五名最高薪酬人士支付或彼等應收任何酬金，作為加入或於加入本集團時之獎勵。本集團概無於各個往績記錄期間向本公司董事、前任董事或五名最高薪酬人士支付或彼等應收任何補償，作為離任與本集團任何附屬公司的管理事務有關之任何職位之賠償。概無本公司董事於往績記錄期間放棄任何酬金。

除上文所披露者外，於往績記錄期間，本公司或其任何附屬公司概無向本公司董事及五名最高薪酬人士支付或應付其他款項。

有關董事的酬金金額及該等酬金釐定基準的資料，請參閱本招股章程附錄八「法定及一般資料—C.有關本公司董事及主要股東的其他資料」一節。

根據現行生效之安排，於截至二零一一年十二月三十一日止年度應支付予本公司董事之酬金總額（不包括酌情花紅或根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃授出的購股權）估計約為13,654,000港元。

董事委員會

審核委員會

董事會已根據上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則，成立審核委員會並以書面列明其職權範圍。審核委員會之主要職責，乃檢討及監督本公司的財務申報程序及內部監控系統，並就會計及財務申報事宜向董事會提供建議。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，即McCabe博士、鄭毓和先生及Brooke Charles Nicholas先生。鄭毓和先生為審核委員會主席。

薪酬委員會

董事會已根據上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則，成立薪酬委員會並以書面列明其職權範圍。薪酬委員會之主要職能，乃就全體董事及高級管理人員之整體薪酬政策及架構向董事會提供意見，審閱按表現釐定之薪酬及確保本公司董事概無釐定其自身的薪酬。薪酬委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即黃先生、鄭毓和先生及吳泗宗教授。黃先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

董事會已參考上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則，成立提名委員會並以書面列明其職權範圍。提名委員會之主要職能，乃向董事會推薦填補董事會空缺的人選。提名委員會由一名執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即黃先生、鄭毓和先生及吳泗宗教授。黃先生為提名委員會主席。

諮詢委員會

董事會已成立諮詢委員會，其就有關首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃的所有事務獲授予董事會之權力，包括但不限於就首次公開發售前購股權計劃及股份獎勵計劃作出所有決策及為受託人提供指引。諮詢委員會由兩名執行董事組成，即黃先生及李艷洁女士。

董事、高級管理層及僱員

員工

於二零一零年九月三十日，本公司共聘有817名全職僱員。下表載列本公司按職能分類的僱員情況：

	僱員人數
運營管理	11
財務及審計管理	75
行政管理	111
人力資源管理	16
法律	2
商業管理	23
銷售及市場營銷	55
成本管理	45
設計管理	40
項目工程管理	43
物業管理	396
總計	<u>817</u>

我們深明與本集團僱員維持良好關係之重要性。因此，本公司透過財務獎勵及其他人力資源策略維持本公司與僱員之間的關係。本集團應付予僱員的酬金包括基本薪酬、津貼以及酌情花紅。

本公司亦持續為員工提供培訓，以提高彼等的技術技能以及彼等對行業質量標準之認識。本公司從未因勞資糾紛而與僱員發生重大問題或使業務嚴重受阻，在聘請及挽留有經驗員工時亦從未遇上任何困難。本公司相信本公司與僱員之間擁有良好的合作關係。

員工福利

在香港，本集團已根據適用香港法律及法規為我們所有的香港僱員參與強制性公積金計劃。

在中國，本集團已於我們附屬公司所在的各個城市參與當地相關政府部門組織的相關社會保險供款計劃，包括為退休金、醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險作出供款。中國相關法規規定我們須於合資格的住房公積金管理中心註冊，以為我們的僱員作出住房公積金供款。

有關本集團遵守社會保險及住房公積金相關法規的詳情，請參閱本招股章程「業務 — 社會、健康及安全問題」及「風險因素 — 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」各節。

員工激勵計劃

本公司已採納股份獎勵計劃、首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃，目的是激勵本公司董事、高級管理人員及員工以及被投資實體之員工爭取於未來對本集團作出最大貢獻及／或嘉許彼等過往作出的貢獻。員工激勵計劃的主要條款概述於本招股章程附錄八「法定及一般資料 — D. 股份獎勵計劃」、「法定及一般資料 — E. 首次公開發售前購股權計劃」及「法定及一般資料 — F. 購股權計劃」等節。

合規顧問

本公司擬根據上市規則第3A.19條委任卓怡融資有限公司為本公司之合規顧問。根據上市規則第3A.23條，合規顧問將就以下情況向本公司提供意見：

- (i) 刊發任何監管公告、通函或財務報告之前；
- (ii) 擬進行一項交易（包括發行股份及購回股份），而有關交易可能構成一項須予公佈或關連交易；
- (iii) 當本公司計劃將全球發售之所得款項用於有別於本招股章程所詳述者，或當本公司的業務活動、發展或業績偏離本招股章程所述之任何預測、估計或其他資料；及
- (iv) 當本公司的股份價格或成交量出現不平常變動，聯交所向本公司作出查詢時。

此外，本公司的合規顧問亦會向本公司提供（其中包括）以下服務：

- (i) 在聯交所要求時，將與聯交所共同處理上文第(i)至(iv)段所列的任何或全部事項；
- (ii) 倘本公司申請豁免遵守上市規則第14A章的任何規定，則會就本公司的責任及尤其有關委任獨立財務顧問的規定向本公司提供意見；及
- (iii) 評估所有新任董事會成員對本身作為上市發行人董事的責任及受信託責任的了解，倘本公司的合規顧問認為新任成員的了解不足，則與董事會討論有關不足之處，並就適當的補救措施（如培訓）向董事會提供推薦意見。

有關委任年期由上市日期起至本公司遵守有關上市日期後首個完整財政年度的本公司財務業績的第13.46條規定之日止。

主要股東

主要股東

就本公司董事所知，緊接全球發售及資本化發行完成後（不計及(a)可根據全球發售認購的任何股份；或(b)根據超額配股權行使可能配發及發行的任何股份；或(c)根據首次公開發售前購股權的行使可能配發及發行的任何股份；或(d)根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使可能配發及發行的任何股份），以下人士將於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有在所有情況下均有權於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股份面值10%或以上的權益：

名稱	身份／權益性質	證券數目及類別 (附註7)	股權概約 百分比(%)
Chance Again	實益擁有人	631,048,000股股份(L)	63.10
滙豐國際信託 ¹	信託的受託人	631,048,000股股份(L)	63.10
BVI Co ¹	受控法團權益	631,048,000股股份(L)	63.10
黃先生 ^{1,2}	信託創立人	631,048,000股股份(L)	63.10
廖彩蓮女士 （「廖女士」） ³	配偶權益	631,048,000股股份(L)	63.10
Sheffield United Realty ⁴	實益擁有人	112,500,000股股份(L)	11.25
Scarborough International Holdings B.V. ⁴	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25
Scarborough Property Company Limited ⁴	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25
Scarborough Group Holdings Limited ⁴	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25
Scarborough Group Limited ⁴	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25
Scarborough UK ⁴	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25

主要股東

名稱	身份／權益性質	證券數目及類別 (附註7)	股權概約 百分比(%)
McCabe 博士 ⁵	受控法團權益	112,500,000 股股份(L)	11.25
Sandra McCabe 夫人 (「McCabe 夫人」) ⁶	配偶權益	112,500,000 股股份(L)	11.25

附註：

- 1 Chance Again 由 BVI Co 持有 100% 權益。BVI Co 全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託的受託人全資擁有。黃氏家族信託為黃先生成立的全權家族信託，受益人包括黃先生之家族成員。黃先生為黃氏家族信託的創立人。
- 2 黃先生為黃氏家族信託之創立人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於 Chance Again 持有的 631,048,000 股股份中擁有權益。
- 3 廖女士為黃先生的配偶。根據證券及期貨條例，廖女士被視為於黃先生擁有權益的 631,048,000 股股份中擁有權益。
- 4 Sheffield United Realty 為 Scarborough International Holdings B.V. 的一間全資附屬公司，而 Scarborough International Holdings B.V. 為 Scarborough Property Company Limited 的一間全資附屬公司，而 Scarborough Property Company Limited 為 Scarborough Group Holdings Limited 的一間全資附屬公司，而 Scarborough Group Holdings Limited 為 Scarborough Group Limited 的一間全資附屬公司，而 Scarborough Group Limited 則為 Scarborough UK 的一間全資附屬公司。根據證券及期貨條例，Scarborough International Holdings B.V.、Scarborough Property Company Limited、Scarborough Group Holdings Limited、Scarborough Group Limited 及 Scarborough UK 均被視為於 Sheffield United Realty 持有的 112,500,000 股股份中擁有權益。
- 5 Sheffield United Realty 透過 McCabe 博士於 Scarborough UK (Sheffield United Realty 的一間間接控股公司) 的權益，慣常按 McCabe 博士的指示行事。根據證券及期貨條例，McCabe 博士被視為於 Sheffield United Realty 持有的 112,500,000 股股份中擁有權益。
- 6 McCabe 夫人為 McCabe 博士的配偶。根據證券及期貨條例，McCabe 夫人被視為於 McCabe 博士擁有權益的 112,500,000 股股份中擁有權益。
- 7 「L」指該人士於本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，本公司董事並不知悉任何其他人士於緊隨全球發售及資本化發行完成後（不計及可根據全球發售認購的任何股份並假設超額配股權未獲行使以及首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權未獲行使），於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有在所有情況下均有權於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股份面值 10% 或以上的權益。

香港包銷商

聯席牽頭經辦人

麥格理

滙豐

野村

包銷安排及開支

包銷協議

香港公開發售由香港包銷商全數包銷，而國際發售預期將由國際包銷商全數包銷，兩者將按分開基準進行。香港包銷協議已於二零一一年三月十日(星期四)訂立，並受本公司與聯席賬簿管理人(代表包銷商)就發售價達成之協議所規限。國際包銷協議預期將於二零一一年三月十六日(星期三)或前後訂立。香港包銷協議將於(其中包括)國際包銷協議訂立及生效後，方可作實，而包銷協議預期將互為條件。

香港公開發售

香港包銷協議

根據香港包銷協議，本公司按本招股章程及申請表格所載條款及在其所載條件規限下，按發售價提呈發售25,000,000股香港發售股份(可予調整)以供認購。

待(i)上市委員會批准股份(包括因行使超額配股權、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的額外股份)上市及買賣；及(ii)香港包銷協議所載的若干其他條件達成後，香港包銷商各自同意按本招股章程及有關申請表格所載條款及條件，購買或促使買家購買正根據香港公開發售提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議已簽署及成為無條件且未根據其條款終止後方可作實，並受其規限。

終止理由

倘於上市日期上午八時正前任何時間發生下列任何事件，則聯席賬簿管理人可向本公司及控股股東發出通知，終止香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購人認購香港發售股份的責任：

(1) 以下事件的發展、發生、存在或生效：

- (i) 在或影響香港、中國、美國、英國、歐盟、日本、開曼群島、英屬處女群島或與本集團任何成員公司有關的任何司法權區（統稱「有關司法權區」，各為一個「有關司法權區」）的當地、國家、地區或國際金融、政治、軍事、工業、經濟、財政、監管、貨幣或市場狀況（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場及銀行間市場的狀況，香港貨幣價值與美國貨幣價值掛鈎制度的變動或人民幣或港元兌任何外幣的大幅升值或貶值）出現任何變動或牽涉未來變動的發展，或任何引起或表示變動或牽涉未來變動的發展的任何事件或一連串事件；
- (ii) 在或影響有關司法權區的任何新的法律或法規，或任何現行法律或法規出現變動或牽涉未來變動的發展，或任何法院或其他主管機關對任何現行法律或法規的解釋或適用範圍作出變動或牽涉未來變動的發展；
- (iii) 任何發生在或影響任何有關司法權區的屬不可抗力性質的任何事件或連串事件（不論有否投保或是否有人宣稱對此負責），包括但不限於政府行動、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、疫症、流行病、傳染病爆發、疾病、SARS及H5N1禽流感及任何相關傳染病或其變種、民亂、經濟制裁、群眾騷亂、社會或政治危機、戰爭、恐怖活動、天災、意外事故或交通中斷或延誤；
- (iv) 在或影響有關司法權區的任何地方、國家、地區或國際性衝突暴發或升級（不論是否已宣戰）或其他緊急狀態或災難或危機；
- (v) (A)聯交所、紐約證券交易所、美國證券交易所、納斯達克全國市場、東京證券交易所、倫敦證券交易所、上海證券交易所或深圳證券交易所之股份或證券買賣遭全面暫停或限制或(B)有關當局宣佈紐約、倫敦、東京、香港、中國、開曼群島或英屬處女群島之商業銀行活動全面停止，或任何有關司法權區之商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務或對該等地區有影響之商業銀行活動或外匯交易或證券交收或結算服務受干擾；

包 銷

- (vi) 有關司法權區發生任何引致稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規定改變之變動或牽涉未來變動的發展並對投資股份有不利影響；
 - (vii) 由或就任何有關司法權區直接或間接實施任何形式的經濟制裁；
 - (viii) 任何威脅或針對本集團任何成員公司提出的任何訴訟或索償；
 - (ix) 任何政府、執法部門、監管或政治機構或組織對董事或本集團任何成員公司展開法律行動，或任何政府、執法部門、監管或政治機構或組織宣佈其有意採取任何該等行動；
 - (x) 一名董事被控以可起訴之罪行，或依法被禁止參與或因其他理由不符合資格參與一家公司之管理；
 - (xi) 本公司的主席或最高行政人員在本集團營運可能受到不利影響（由聯席賬簿管理人全權酌情釐定）的情況下離任；
 - (xii) 本集團任何成員公司被下令或呈請清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重組或安排、本集團任何成員公司訂立債務償還安排，或本集團任何成員公司之任何清盤決議案或委任臨時清盤人、接管人或管理人接管本集團任何成員公司所有或部分重大資產或業務或本集團任何成員公司發生任何類似事情；
 - (xiii) 本公司或控股股東於本招股章程（或有關擬進行的股份認購及出售所用的任何其他文件）或全球發售的任何方面違反上市規則、細則、公司條例、公司法、證券及期貨條例或任何其他適用法律；
 - (xiv) 任何債權人有效要求本公司或本集團任何成員公司償還或支付任何債項，或本公司或本集團任何成員公司須於指定期限前支付相關債項，而有關要求已經或可能合理預期對本集團整體造成重大不利影響；或
 - (xv) 本招股章程「風險因素」一節所載的任何風險因素出現任何變動或牽涉未來變動的發展或具體實現，
- 而聯席賬簿管理人在任何該等情況（個別或共同）下單方面全權酌定：
- (A) 上述事件目前或可能會或將會或相當可能對本集團整體業務或財務或經營狀況或前景造成重大不利影響或造成重大損害；

包 銷

- (B) 上述事件已經或將會或可能或相當可能對全球發售順利進行及／或香港公開發售之申請認購數目或國際發售之踴躍程度造成不利影響，及／或導致按照預期方式履行或實行香港包銷協議、香港公開發售及／或全球發售之任何部分變得不可行或不可取；或
- (C) 上述事件導致按照本招股章程訂定之條款及方式進行香港公開發售及／或全球發售或交付發售股份目前或將會或可能或相當可能會變得不可行或不可取或不合宜；或
- (2) 聯席賬簿管理人於香港包銷協議之日期後得悉：
- (i) 於網上預覽資料集、正式通告、本招股章程、申請表格、附帶定價資料的初步發售通函或最終發售通函或本公司就香港公開發售刊發的任何公佈（包括任何相關補充或修訂）所載的任何陳述於任何重大方面屬或成為失實、不正確或誤導，或網上預覽資料集、正式通告、本招股章程、申請表格、附帶定價資料的初步發售通函或最終發售通函或本公司就香港公開發售刊發的任何公佈（包括任何相關補充或修訂）所表達的任何預測、意見、意向或預期整體並不公平真實及並非基於合理假設作出；
 - (ii) 緊隨本招股章程刊發日期前發生或發現任何未有在本招股章程內披露則構成遺漏的事件；
 - (iii) 本公司及控股股東違反其於香港包銷協議或國際包銷協議（如適用）項下的任何保證，或任何該等保證屬（或於重申時屬）失實、不正確、不準確或誤導；
 - (iv) 出現任何事件、行動或遺漏而根據本公司及控股股東於香港包銷協議項下作出的彌償保證引致或可能引致本公司及控股股東須承擔任何責任；
 - (v) 本公司及控股股東違反其於香港包銷協議、定價協議或國際配售協議項下的任何責任或承諾，而聯席賬簿管理人單方面全權酌情認為對全球發售有不利影響；
 - (vi) 本集團整體的資產、負債、條件、業務、財務或其他狀況、盈利、業務、經營、貿易狀況或前景出現不利變動或發展或預期產生的不利變動，而聯席賬簿管理人單方面全權酌情認為對全球發售有重大不利影響；

- (vii) 上市委員會於上市日期或之前拒絕或不授出批准已發行股份、根據全球發售將提呈發售的股份(包括因行使超額配股權而將予發行的額外股份)、根據資本化發行將予發行的股份、以及因行使首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的股份於主板上市買賣，或倘已批准，而其後撤回、保留(不包括慣常條件)或暫緩該項批准；
- (viii) 本公司撤回本招股章程、申請表格(或有關擬進行的股份認購及出售的任何其他文件)或全球發售；
- (ix) 本招股章程附錄八「法定及一般資料 — H.其他資料 — 7.專家資格」一節所述的任何專家就本招股章程的刊發，收回其有關以本招股章程所載的形式及涵義，轉載其報告、函件、估值概要及／或法律意見(視情況而定)及引述其名稱的相應同意書；
- (x) 除獲聯席賬簿管理人批准外，本公司根據公司條例、上市規則、證券及期貨條例、任何其他適用法律或聯交所及／或證監會的任何規定或要求發行或要求發行本招股章程(或有關擬進行的股份認購及出售的任何其他文件)的補充或修訂；或
- (xi) 本公司因任何原因遭政府機構禁止根據全球發售的條款提呈發售、配發、發行或出售任何股份(包括根據超額配股權配發的股份)。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，本公司將與控股股東、聯席賬簿管理人及國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議及受其中所載的若干條件規限下，國際包銷商將各自同意購買，或促使買方購買根據國際發售提呈的國際發售股份。

本公司預期根據國際包銷協議授予國際包銷商超額配股權，可由聯席賬簿管理人(代表國際包銷商)自國際包銷協議日期起至香港公開發售截止認購申請登記日期後30日止期間一次或多次全部或部分行使，以要求本公司按發售價額外發行至多合共37,500,000股股份，總數不超過全球發售中初步提呈的發售股份的15%，藉此補足國際發售的超額分配(如有)。

預期國際包銷協議可基於與香港包銷協議類似的理由而終止。投資者務請留意，倘國際包銷協議未能訂立或被終止，則全球發售將不會進行。

根據上市規則向聯交所作出承諾

本公司的承諾

根據上市規則第10.08條，除上市規則第10.08條訂明的若干情況外，在上市日期起計六個月內（「首個六個月期間」）的任何時間，本公司不會發行任何股份或可轉換成股本證券的其他證券（不論有關股份或本公司證券的發行會否在首個六個月期間內完成）。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07(1)條，本公司各控股股東已共同及個別向聯交所承諾，除根據全球發售、超額配股權及借股協議進行者外，其將不會並將促使相關註冊持有人不會：

- (a) 自最後實際可行日期起至首個六個月期間最後一日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程表明由其實益擁有的任何本公司股份或證券，或以其他方式就該等股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於自首個六個月期間屆滿起計的六個月期間（「第二個六個月期間」），出售或訂立任何協議出售上文(a)段所述的任何本公司股份或證券，或以其他方式就該等股份或證券設立任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致緊隨該等出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，該名人士或該組人士不再成為本公司控股股東。

根據上市規則第10.07(1)條附註3，本公司各控股股東已共同及個別向本公司及聯交所分別進一步承諾，自最後實際可行日期起至上市日期起計十二個月止當日之期間內，彼將會：

- (a) 在彼為真誠商業貸款而向授權機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）質押或抵押其所實益擁有的本公司任何股份或其他證券時，即刻知會本公司有關質押或抵押事宜，以及已質押或已抵押的股份或證券數目；及

- (b) 在彼接到任何質押人或抵押人的口頭或書面指示，任何該等已質押或已抵押股份或證券將予出售時，即刻知會本公司任何該等指示。

本公司已同意並向聯交所承諾，在接獲本公司任何控股股東發出有關上文所述事宜(如有)的通知後，將盡快知會聯交所，並盡快刊發公告披露上述事宜。

根據香港包銷協議的承諾

本公司的承諾

根據香港包銷協議，我們已向各獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，除根據全球發售、資本化發行、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獲行使外，於自香港包銷協議日期起至上市日期後六個月屆滿止的任何時間，我們在獲聯席賬簿管理人事先書面同意前，不會(惟符合上市規則規定者除外)：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件地提呈發售、接納認購、質押、抵押、配發、發行、銷售、借出、按揭、出讓、訂約配發、發行或銷售、銷售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約銷售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證藉以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或出售或購回任何本公司股本或其他證券或於其中的任何權益(包括但不限於可轉換或可行使或可交換為該等權益的任何證券，或附有權利獲取任何該等股本或證券或任何權益的任何證券)；
- (b) 訂立任何掉期或其他安排將任何有關股本或證券或當中任何權益之擁有權之任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；
- (c) 進行與上文(a)項或(b)項所述任何交易具有相同經濟效果之任何交易；或
- (d) 提出或同意進行上述任何一項或宣佈有意如此行事，

而不論上述任何一項交易以股本或該等其他證券、以現金或以其他方式交付以及若因上述例外情況或於第二個六個月期間本公司進行上述任何交易，則我們將採取一切合理措施，確保該等行動不會令本公司的股份或其他證券出現混亂市場或出現造市情況。

控股股東的承諾

根據香港包銷協議，每名控股股東均已共同及個別地同意及向獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，於自香港包銷協議日期起

至上市日期後六個月屆滿止任何時間，除根據全球發售、資本化發行、超額配股權或(如適用)借股協議外，在未經聯席賬簿管理人事先書面同意前，彼等將不會及將促使其任何聯繫人不會：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件地提呈發售、質押、押記、銷售、訂約銷售、銷售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約銷售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，以購買或認購、借出、作出沽空或以其他方式轉讓或處置(或訂立任何協議轉讓或處置或以其他方式設置任何購股權、權利、權益或產權負擔)本公司任何股份或債務資本或其他證券或其中任何權益(包括但不限於可轉換為或可行使或交換為任何有關股本或證券或其中任何權益之證券，或有權獲取任何有關股本或證券或其中任何權益之權利)，不論有關股份或債券資本或證券或權益是否由本公司任何控股股東現時擁有或其後購入、直接或間接擁有(包括作為託管人持有)或本公司任何控股股東於當中擁有實益權益；
- (b) 訂立任何交換或其他安排將任何有關股本或證券或當中任何權益之擁有權之任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；
- (c) 進行與上文(a)項或(b)項所述任何交易具有相同經濟效果之任何交易；
- (d) 建議或同意或訂約或公開宣佈有意進行上文(a)、(b)或(c)項所述任何交易，而不論上文(a)、(b)或(c)項所述之有關交易是否以交付股份或其他證券、以現金或其他方式交付。

此外，於第二個六個月期間內，倘緊隨任何上文(a)、(b)、(c)或(d)項所述的任何交易將導致各控股股東不再為本公司控股股東，則彼等將不會進行任何該等交易。

直至第二個六個月期間屆滿為止，倘本公司任何控股股東進行任何上文(a)、(b)、(c)或(d)項所述的任何交易，其將採取一切合理措施以確保該交易不會造成本公司的股份或其他證券出現混亂市場或出現造市情況。

本公司每名控股股東均已同意及承諾將不會，且本公司每名控股股東進一步承諾促使本公司將不會在未經聯席賬簿管理人(代表香港包銷商)事先書面同意前(不得無理地拒絕作出同意)，進行或同意進行任何股份交易，致使首個六個月期間屆滿時或之前公眾持股量(定義見上市規則第8.24條)減少至25%以下。

各控股股東已進一步向本公司、獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商承諾，於香港包銷協議日期起至上市日期後十二個月屆滿當日止期間的任何時間內，其將：

- (a) 於質押或押記任何本公司股本或其他證券或其實益擁有之任何權益予認可機構（定義見香港法例第155章銀行業條例）時，立即書面通知本公司及聯席賬簿管理人有關該等質押或押記以及所質押或所押記的股份或其他證券數目；及
- (b) 於接獲任何來自承押人或承押記人有關其將出售所質押或所押記股份或證券或本公司股份或其他證券之權益的指示（無論口頭或書面）時，立即將該等指示書面通知本公司及聯席賬簿管理人。

Scarborough UK及Sheffield United Realty的承諾

根據禁售承諾契約，Scarborough UK及Sheffield United Realty均已共同及個別地同意及向獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及國際包銷商承諾，於自禁售承諾契約日期起至上市日期後六個月屆滿止的任何時間，除根據全球發售、資本化發行、超額配股權或（如適用）借股協議外，在未經聯席賬簿管理人（代表香港包銷商及國際包銷商）事先書面同意前，彼等將不會及將促使其任何聯繫人士不會：

- (a) 直接或間接、有條件或無條件地提呈發售、質押、押記、銷售、訂約銷售、銷售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約銷售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，以購買或認購、借出、作出沽空或以其他方式轉讓或處置（或訂立任何協議轉讓或處置或以其他方式設置任何購股權、權利、權益或產權負擔）本公司任何股份或債務資本或其他證券或其中任何權益（包括但不限於可轉換為或可行使或交換為任何有關股本或證券或其中任何權益之證券，或有權獲取任何有關股本或證券或其中任何權益之權利），不論有關證券或權利是否由其現時擁有或其後購入、直接或間接擁有（包括作為託管人持有）或其於當中擁有實益擁有權；
- (b) 訂立任何交換或其他安排將任何有關股本或證券或當中任何權益之擁有權之任何經濟後果全部或部分轉讓予他人；
- (c) 進行與上文(a)項或(b)項所述任何交易具有相同經濟效果之任何交易；及
- (d) 建議或同意或訂約或公開宣佈有意訂立上文(a)、(b)或(c)項所述任何交易，而不論上文(a)、(b)或(c)項所述之有關交易是否以交付股份或其他證券、以現金或其他方式交付。

包 銷

此外，於第二個六個月期間內，倘緊隨任何上文(a)至(d)段所述的任何交易（無論個別或合共）將導致思嘉伯集團持有不足84,375,000股股份，則在未經聯席賬簿管理人（為及代表香港包銷商及國際包銷商）事先書面同意前，Scarborough UK及Sheffield United Realty將不會且將促使其聯繫人士不會進行任何該等交易。直至第二個六個月期間屆滿為止，倘Scarborough UK、Sheffield United Realty或任何其他其聯繫人士進行任何上文(a)至(d)段所述的任何交易，Scarborough UK及Sheffield United Realty將採取及將促使其聯繫人士採取一切合理措施以確保該等交易不會造成本公司證券出現混亂或虛假市場。

包銷佣金及上市費用

香港包銷商將收取香港公開發售全部所得款項的3.0%作為總包銷佣金。此外，我們將使用全球發售的全部所得款項（包括因行使超額配股權而獲得的所得款項總額）的0.6%支付予部份或所有聯席賬簿管理人作為獎勵費用。該等佣金及費用，連同聯交所上市費、聯交所交易費、證監會交易徵費、法律及其他專業費用，以及印刷及其他與全球發售有關的開支，目前估計合共約為145,000,000港元（按照每股發售價7.17港元（即發售價範圍每股6.23港元至8.10港元的中位數）計算，並假設超額配股權未獲行使），該等費用將由我們承擔。

我們亦將向獨家保薦人支付其作為保薦人之額外保薦費1,000,000美元，該等費用將於上市後方予支付。

香港包銷商將就我們因香港公開發售所產生的部份費用及開支向本公司支付補償。全體香港包銷商將按其各自於香港公開發售包銷承諾中的比例承擔並分攤該等補償費用。

彌償保證

本公司及我們的控股股東均已同意向獨家全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商就其可能蒙受的若干損失（包括因本公司及本公司控股股東於香港包銷協議項下義務而產生的損失以及因本公司或本公司控股股東違反香港包銷協議及／或國際包銷協議而產生的損失）作出彌償。

獨家保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立準則。

銀團成員的活動

我們於下文描述香港公開發售及國際發售包銷商(統稱「銀團成員」)可能各自進行且不構成包銷或穩定價格活動一部分的各項活動。當進行任何該等活動時，務須注意，銀團成員需遵守若干限制，包括以下各項：

- (a) 根據銀團成員之間的協議，彼等(獨家全球協調人或其聯屬人士(作為穩定價格經辦人)除外)一概不得在公開市場或其他地方就發售股份的分銷進行任何交易(包括發行或訂立有關發售股份的任何購股權或其他衍生交易)，以將任何發售股份的市價穩定或維持在發售股份可能於公開市場達至的市價以外的水平；及
- (b) 彼等均須遵守所有適用法律，包括《證券及期貨條例》的市場失當行為條例，包括有關禁止內幕交易、虛假交易、價格操控及操縱股票市場的規定。

銀團成員及其聯屬人士為多元化金融機構，在全球多個國家均有聯繫。該等實體為其本身或其他人士的利益從事廣泛的商業性及投資性銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他業務。就股份而言，該等活動可能包括作為股份買方及賣方的代理、以當事人的身份與該等買方及賣方訂立交易、進行股份的坐盤交易以及訂立場外或上市衍生工具交易或上市及非上市證券交易(包括發行於證券交易所上市的衍生認股權證等證券)，其相關資產包括股份。該等實體可能需要就該等活動進行對沖，當中涉及直接或間接買賣股份。所有該等活動可能於香港或全球其他地方進行，可能會令銀團成員及彼等的聯屬人士於包含股份的一籃子證券或包含股份的指數、可能購買股份的基金單位或與任何前述者有關的衍生工具中持有好倉及／或淡倉。

就銀團成員或彼等的聯屬人士發行以股份作為相關證券的任何上市證券而言，不論於聯交所或任何其他證券交易所上市，交易所的規則可能要求該等證券的發行人(或其任何一家聯屬人士或代理)作為證券的市場莊家或流通量提供者，在大部分情況下此舉亦會導致股份的對沖活動。

所有這些活動可能於本招股章程「全球發售的架構及條件—穩定價格措施」一節所述的穩定價格期間或結束後進行，此等活動可能會影響股份的市價或價值、股份的流通或交易量以及股價的波動，且每日的影響程度亦不能估計。

全球發售

全球發售包括香港公開發售及國際發售。本公司擬於全球發售項下初步提呈最多250,000,000股發售股份，其中225,000,000股發售股份將會根據國際發售以發售價作有條件配售，而其餘25,000,000股發售股份則會根據香港公開發售提呈以供香港公眾人士按發售價認購（兩種情況均受限於重新分配，其基準詳見於本節「— 香港公開發售— 重新分配」一段）。全球發售之250,000,000股發售股份，佔本公司於緊隨全球發售完成後已擴大股本約25%（假設超額配股權、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均未獲行使）。

閣下可根據香港公開發售申請認購發售股份或根據國際發售對發售股份表示興趣，惟不可同時以兩種方法申請發售股份。

換言之，閣下只可根據香港公開發售申請及接受香港發售股份，或根據國際發售申請及接受國際發售股份，不可二者兼得。香港公開發售可供香港公眾人士及機構與專業投資者申請。國際發售將會涉及依據規則第144A條或另一項根據美國證券法的登記規定的豁免向美國的合資格機構買家，及依據S規例在離岸交易中向香港及美國以外其他司法權區預期對發售股份有頗大需求的機構及專業投資者及其他投資者，以私人配售方式配售發售股份。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、證券商、公司（包括基金經理）及定期投資於股份及其他證券的公司實體。有意認購的專業、機構及其他投資者須註明彼等預備根據國際發售以不同價格或特定價格購入的發售股份數目。該程序稱為「累計投標」，預期會持續進行，直至定價日為止。

香港公開發售由香港包銷商全數包銷，而國際發售則預期由國際包銷商全數包銷。香港公開發售及國際發售乃受本招股章程「包銷— 包銷安排及開支」一節所載的條件限制。特別是本公司與聯席賬簿管理人（代表包銷商）必須就全球發售的發售價達成協議。香港包銷協議於二零一一年三月十日（星期四）訂立，受限於聯席賬簿管理人（代表包銷商）及本公司就香港公開發售達成有關發售價之協議。國際包銷協議（包括本公司與聯席賬簿管理人（代表國際包銷商）就國際發售達成有關發售價之協議）預期將於二零一一年三月十六日（星期三）（即定價日）訂立。香港包銷協議與國際包銷協議互為條件。

全球發售的條件

所有發售股份之申請須待下列條件(以及其他條件)達成後,才獲接納:

- 上市委員會批准本公司已發行股份及本招股章程所述將予發行的股份(包括因根據資本化發行、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的任何額外股份)上市及買賣,且該上市及批准其後未於本公司股份在聯交所開始交易前遭撤銷;
- 於定價日當日或前後正式釐定發售價,並簽訂及交付國際包銷協議。有關詳情,請參閱本節「釐定發售價」一段;及
- 包銷商根據各自的包銷協議須承擔的責任成為及保持無條件(包括(如有關)因聯席賬簿管理人(代表包銷商)豁免任何條件而導致上述責任成為無條件),且該等責任並未按各個協議之條款終止;

上述各項條件須於各個包銷協議指定的日期及時間或之前達成(惟有關條件於該等日期及時間或之前獲得有效豁免則除外),及無論如何不得遲於本招股章程刊發日期30日以後。

國際發售及香港公開發售分別須待(其中包括)另一項成為無條件,並且沒有按其各自條款終止,方告完成。

如果上述條件在指定時間及日期前沒有達成或獲得豁免,全球發售將不會進行且將告失效,聯交所將獲立即通知。本公司將在全球發售失效日期翌日,以英文在南華早報及以中文在香港經濟日報以及在本公司網站www.topspring.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊登有關全球發售失效的通告。

在上述情況下,本公司將根據本招股章程「如何申請香港發售股份—可申請香港發售股份的人士—11. 退還申請款項」一節所載的條款將所有申請款項不計利息退還予香港發售股份的申請人。期間,本公司會將所有申請款項,存放於收款銀行或根據香港法例第155章銀行業條例註冊的其他持牌銀行的一個或多個獨立銀行賬戶。

本公司預計發售股份的股票將於二零一一年三月二十二日(星期二)派發,但只會在(i)全球發售在各方面成為無條件,及(ii)本招股章程「包銷」一節所述的終止權不獲行使下,該等股票才會於二零一一年三月二十三日(星期三)上午八時正成為有效所有權證書。

香港公開發售

香港公開發售乃獲全數包銷的公開發售(受限於香港包銷協議有關定價的協議及其他條件(包括上述「一 全球發售的條件」一段所述者)之達成或豁免),按發售價於香港初步提呈25,000,000股發售股份以供認購,佔全球發售初步提呈的發售股份總數10%。假設超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的購股權未獲行使,受限於下述國際發售及香港公開發售中的發售股份之重新分配,香港發售股份將佔本公司於緊隨全球發售完成後的經擴大已發行股本約2.5%。

申請時應付的價格

發售價將不會超過8.10港元,並預期不會低於6.23港元,惟倘於香港公開發售截止申請日期早上之前另行公佈則作別論(詳情見下文)。申請香港公開發售的發售股份的人士,須支付最高發售價每股發售股份8.10港元,另加1.0%經紀佣金、0.005%聯交所交易費及0.003%證監會交易徵費。

倘按下文所述方式最終釐定之發售價低於8.10港元,本公司將退還各項差額(包括多出的申請款項之相應經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)。本公司將不會就任何退回款項支付利息。進一步詳情載於本招股章程「如何申請香港發售股份」一節。

分配

根據香港公開發售配發香港發售股份予投資者將根據香港公開發售項下所接獲的有效申請數目而決定。配發基準或會因應申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。香港發售股份之配發可能會因應情況而進行抽籤,即部分申請人可能獲配發之股份數目較其他申請相同數目香港發售股份的申請人為多,而未中籤的申請人則可能不獲配發任何香港發售股份。

為進行分配,根據香港公開發售可供認購的發售股份總數將會平均分為兩組:

- 甲組:甲組的發售股份將按等額基準分配予申請認購香港發售股份,且總認購價為5,000,000港元或以下(不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)的申請人;及

全球發售的架構及條件

- 乙組：乙組的發售股份將按等額基準分配予申請認購香港發售股份，且總認購價為5,000,000港元以上至乙組總額（不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費）的申請人。

投資者務須注意，甲組及乙組申請的分配比例可能有所不同。倘其中一組（而非兩組）的發售股份認購不足，則剩餘的發售股份將轉撥至另一組，以滿足該組的需求，並作出相應分配。僅就本分節而言，發售股份的「認購價」指申請認購發售股份應付的價格（不計及最終釐定的發售價）。

申請人僅可獲分配甲組或乙組的香港發售股份而不可兼得。兩組股份間的重複申請或甲組或乙組內的重複申請，以及認購超過初步已包括在香港公開發售項下的25,000,000股香港發售股份50%（即12,500,000股香港發售股份）的任何申請將不獲受理。各香港公開發售的申請人亦須在所遞交申請表格內承諾及確認，其及為其利益而提出申請的人士並未亦不會對國際發售的任何發售股份表示興趣或認購該等發售股份，而倘若上述承諾及／或確認被違反及／或不實（視情況而定），則有關申請人的申請將不獲受理。本公司及聯席賬簿管理人（代表香港包銷商）將採取合理步驟，以識別及拒絕對國際發售表示興趣或已收取國際發售的發售股份的投資者的香港公開發售申請，並識別及拒絕已申請或已收取香港公開發售項下的發售股份的投資者對國際發售所表示的認購意向。

香港公開發售及國際發售的股份分配可予調整。目前，本公司已分配25,000,000股股份至香港公開發售，即佔全球發售提呈本公司股份的10%。

重新分配

倘若根據香港公開發售有效申請的股份數目相當於香港公開發售可供認購的股份數目(i)15倍或以上但少於50倍，(ii)50倍或以上但少於100倍，及(iii)100倍或以上，則本公司股份將自國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售項下提呈的股份總數將分別增加至75,000,000股股份（在(i)的情況下）、100,000,000股股份（在(ii)的情況下）及125,000,000股股份（在(iii)的情況下），即分別佔全球發售可供認購股份總數的30%、40%及50%（在行使任何超額配股權前）。此外，聯席賬簿管理人可酌情在其認為適當情況下將國際發售提呈的股份重新分配至香港公開發售以滿足香港公開發售項下的有效申請。

倘若香港公開發售未獲全數認購，則聯席賬簿管理人可按其認為適當的方式，酌情重新分配香港公開發售項下的全部或任何部分的未獲認購提呈股份至國際發售。

國際發售

假設超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權並無獲行使，根據國際發售初步提呈可供認購及出售的發售股份數目將為225,000,000股發售股份，佔根據全球發售初步可供認購發售股份的90%及緊隨全球發售完成後的本公司經擴大已發行股本約22.5%。

根據國際發售，國際包銷商將代表本公司或透過彼等委任的銷售代理有條件配售國際發售股份。國際發售股份將依據S規例及在符合S規例規定的離岸交易中，配售予香港、歐洲及美國以外其他司法權區預期對國際發售股份有頗大需求的若干專業及機構投資者及其他投資者，並依據規則第144A條或另一項根據美國證券法的登記規定的豁免配售予美國的合資格機構買家。國際發售須待香港公開發售成為無條件後，方可作實。

聯席賬簿管理人將根據多項因素決定如何向投資者分配國際發售之發售股份，包括需求程度及時間、有關投資者於相關行業的投資資產或股本資產總值，以及是否預期有關投資者會於股份在聯交所上市後進一步購入及／或持有或出售其國際發售股份。上述分配旨在為建立恰當的股東基礎而派發國際發售股份，使本公司及股東整體受惠。

聯席賬簿管理人(代表包銷商)可能要求任何根據國際發售提呈發售股份及根據香港公開發售提出申請的投資者向聯席賬簿管理人提供充分資料，使其可識別根據香港公開發售的有關申請及確保該等投資者被排除在香港公開發售項下的香港發售股份申請之外。

超額配股權

就全球發售而言，本公司有意向聯席賬簿管理人(代表國際包銷商)授出超額配股權。超額配股權授予聯席賬簿管理人權利在本公司股份於聯交所開始交易之日至香港公開發售截止申請日期後30日(即二零一一年四月十五日(星期五))內，隨時要求本公司按發售價配發及發行合共最多37,500,000股額外股份(合共不超過全球發售初步可供認購發售股份的15%(假設超額配股權未獲行使))，用以補足(其中包括)國際發售中的超額配發狀況(如有)。聯席賬簿管理人亦可在二級市場購入股份或同時在二級市場購入股份及行使部分超額配股權，以補足任何超額配發狀況。在二級市場進行的任何購股事宜均須遵守所有適用法律、法規及規則。如聯席賬簿管理人悉數行使超額配股權，則發售股份(包括超額配發股份)將會佔本公司在全球發售完成及超額配股權獲行使後的經擴大已發行股本約27.7%。如超額配股權獲行使，本公司將會發表公佈。

穩定價格措施

穩定價格措施為包銷商在若干市場為促銷證券所採取的一種做法。為穩定價格，包銷商可在特定期間內，在二級市場競投或購買新發行的證券，以減慢及在可能情況下阻止證券的初步公開發售價下跌。在香港及若干其他司法權區，禁止穩定市場的價格高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格經辦人及／或其聯屬人士及代理（代表包銷商）可進行超額分配或任何其他交易，從而在由股份於聯交所開始買賣起至遞交香港公開發售申請的最後限期後第30日止一段有限期間內，穩定或維持股份的市價在可能於公開市場達致的價格的水平之上。穩定市場期間預期於二零一一年四月十五日（星期五）結束。然而，穩定價格經辦人或任何代其行事的人士並無責任如此行事。該等穩定市場措施一旦進行，可隨時終止，並須於進行一段限定期間後予以終止。可由穩定價格經辦人進行的穩定價格措施包括主要及輔助穩定措施，例如購買或同意購買任何股份、行使超額配股權、借股、於股份建立淡倉、對股份好倉進行清算或提呈或試圖進行任何上述措施。可超額分配的股份數目將不超過根據超額配股權而可能出售的股份數目，即37,500,000股股份，不超過根據全球發售初步可供認購股份的15%（假設超額配股權均未獲行使）。

在香港，穩定市場活動須根據證券及期貨（穩定價格）規則（香港法例第571W章）進行。根據證券及期貨（穩定價格）規則可進行的穩定市場活動包括：(a)主要穩定價格措施，包括購買，或同意購買任何股份或提呈或試圖進行以阻止或減少任何股份市場價格下跌，及(b)與任何主要穩定措施有關的輔助穩定價格措施，包括：(i)超額分配以阻止或減少任何市場價格下跌；(ii)出售或同意出售股份，以建立淡倉阻止或減少任何市場價格下跌；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，以將根據上文(i)或(ii)項建立的任何持倉平倉；(iv)出售或同意出售股份以清算因上述購買或認購而持有的好倉；及(v)建議或擬進行(ii)、(iii)或(iv)項所述的任何事項。穩定價格經辦人可進行上述任何一項或多項穩定價格的措施。

就穩定價格措施而言，穩定價格經辦人或會持有股份好倉。至於穩定價格經辦人持有倉盤的數額及時間則難以確定。倘清算任何上述好倉，可能會對股份市價產生影響。投資者務須注意，不能保證股份價格因採取任何穩定價格措施而維持於發售價或以上。穩定競投或交易可在穩定價格措施期間以低於發售價的任何價格進行。上述交易可在容許進行的所有司法權區進行，但在各情況下必須遵循一切適用法律及規例規定。上述交易一旦展開，可隨時予以終止。

借股安排

為便於結算有關全球發售的超額分配，穩定價格經辦人或代其行事的任何人士可選擇根據預期由穩定價格經辦人與Chance Again於二零一一年三月十六日（星期三）或前後訂立的借股協議向Chance Again借入最多37,500,000股股份（即於超額配股權獲行使時可發售的最高股份數目）或以其他途徑購入股份（包括行使超額配股權或以不高於發售價的價格在二級市場購入股份）。

與Chance Again訂立的借股安排僅可由穩定價格經辦人或代其行事的任何人士執行，以結算國際配售的超額分配，而該安排毋須受上市規則第10.07(1)(a)條規限，惟須遵守上市規則第10.07(3)條所載規定，即借股安排唯一目的是就國際配售於行使超額配股權之前就任何淡倉進行補倉。所借入的相同數目股份必須於(i)行使超額配股權的最後日期，(ii)超額配股權獲悉數行使及相關超額分配股份已獲分配當日，及(iii)借股安排各訂約方可能不時書面同意的較早日期的較早者之後第三個營業日或之前交還Chance Again或其代名人（視乎情況而定）。借股安排將遵照所有適用法例、規則及監管規定進行。

釐定發售價

預期發售價將於確定市場對發售股份之需求時，由本公司與聯席賬簿管理人（代表包銷商）於定價日協商釐定。定價日預期為二零一一年三月十六日（星期三）當日或前後，而在任何情況下不會遲於二零一一年三月二十一日（星期一）下午五時正。發售價將不會超過每股發售股份8.10港元，並預期不會低於每股發售股份6.23港元。閣下須留意，於定價日釐定之發售價或會（惟並非預期會）低於本招股章程所列之指示發售價範圍。

倘根據有意認購之專業、機構及其他投資者在累計投標時表現的踴躍程度認為合適，聯席賬簿管理人（代表包銷商）可於香港公開發售截止申請日期早上或之前，減少發售股份數目及／或將指示性發售價範圍調至低於本招股章程所述者的水平。在這種情況下，本公司將在實際可行情況下於調減之決定作出後，盡快且在任何情況下不遲於香港公開售截止申請日期早上，以英文在南華早報及以中文在香港經濟日報以及在本公司網站 www.topspring.com 及聯交所網站 www.hkexnew.hk 刊登減少發售股份數目及／或調低指示性發售價範圍的通告。

全球發售的架構及條件

待有關通告發出後，經修訂的發售股份數目及／或發售價範圍將為最終及不可推翻，而發售價若經聯席賬簿管理人（代表包銷商）與本公司議定後將定於經修訂發售價範圍內。於該通告，本公司還將確認或修訂（如適用）現時於本招股章程「財務資料 — 營運資金」一節所披露的營運資金報表、現時於本招股章程「概要」一節所披露的發售統計數據、本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的所得款項用途，以及因該等減少或調低而可能出現改變的任何其他財務資料。倘於香港公開發售截止申請日期早上或之前，本公司並沒有在南華早報及香港經濟日報以及本公司網站 www.topspring.com 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 刊登減少發售股份數目及／或調低本招股章程所述的指示性發售價範圍之通告，經本公司同意後，發售價將會設定於本招股章程所述的發售價範圍以內。

倘本公司與聯席賬簿管理人（代表包銷商）未能於二零一一年三月二十一日（星期一）下午五時正之前就發售價達成協議，全球發售將不會進行並且將會失效。

本公司預計將於二零一一年三月二十二日（星期二）公佈發售價、國際發售的踴躍程度，以及香港發售股份的申請結果及配發基準。

混合媒介要約

本公司將依賴《公司條例》第9A條，在並非與印刷本招股章程一起發出的情況下，發出白色及黃色申請表格。本招股章程與電子版招股章程的內容相同，電子版招股章程將分別在本公司網站www.topspring.com中「投資者關係>招股章程」一欄及聯交所網站www.hkexnews.hk內「披露易>上市公司公告>最新上市公司公告」一欄中可供公眾查閱及下載。

有意領取印刷本招股章程的公眾人士，可於二零一一年三月十一日（星期五）上午九時正至二零一一年三月十六日（星期三）中午十二時正止的一般辦公時間內在下列地點免費索取：

1. 香港結算之存管服務櫃檯，地址為香港中環德輔道中199號無限極廣場2樓

2. 獨家保薦人及／或香港包銷商的下列任何地址：

麥格理資本證券股份有限公司，香港中環港景街一號國際金融中心一期18樓；

香港上海滙豐銀行有限公司，香港皇后大道中1號；或

野村國際（香港）有限公司，香港中環金融街8號國際金融中心二期30樓；

3. 香港上海滙豐銀行有限公司下列任何一間分行：

	分行名稱	地址
港島區：	香港總行	香港皇后大道中1號3樓
	香港仔中心分行	香港仔中心第1期地下2號舖
	德輔道中分行	德輔道中141號中保集團大廈
	熙華大廈分行	灣仔軒尼詩道71-85熙華大廈地下
九龍區：	開源道分行	觀塘開源道71號王子大廈地下

如何申請香港發售股份

分行名稱	地址
德福花園分行	九龍灣德福廣場1期G座P16號舖
始創中心分行	九龍彌敦道750號始創中心2樓218室
海洋中心分行	九龍海港城海洋中心三階361-5號
新界區：..... 青衣城分行	新界青衣青衣城3樓308F舖
沙田分行	沙田中心商場第3層30D號舖

及

4. 東亞銀行有限公司下列任何分行：

分行名稱	地址
港島區：..... 總行	香港德輔道中10號
軒尼詩道399號分行	灣仔軒尼詩道399號東區商業大廈地下
柴灣分行	柴灣道345號
太古城分行	耀星閣G1010-1011號
九龍區：..... 旺角分行	彌敦道638至640號
創紀之城五期分行	九龍觀塘觀塘道418號創紀之城五期地下1號
尖沙咀分行	彌敦道96號美敦大廈A及B號
美孚新邨分行	萬事達廣場地下N57號
新界區：..... 沙田廣場分行	沙田廣場地下3-4號
下葵涌分行	興芳路202號。

如何申請香港發售股份

於二零一一年三月十一日(星期五)上午九時正至二零一一年三月十六日(星期三)中午十二時正之一般辦公時間內，在本節所載派發白色及黃色申請表格的各個地點，均有至少3份印刷本招股章程的文本可供查閱。

申請香港發售股份的方法

閣下可以通過三種途徑申請香港發售股份。閣下可(i)使用白色或黃色申請表格；(ii)透過網上白表服務供應商的指定網站進行網上申請(本文稱為「網上白表」服務)；或(iii)向香港結算發出電子認購指示，促使香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。除非閣下為代名人並在閣下的申請表格上提供所需資料，否則閣下或閣下的聯名申請人或閣下與閣下的聯名申請人不可使用白色或黃色申請表格或透過網上白表服務於網上申請或向香港結算發出電子認購指示提出超過一項申請(不論個別或共同)。

可申請香港發售股份的人士

如閣下或閣下以其為受益人而提出申請的人士屬個人，則閣下可以白色或黃色申請表格申請供公眾認購的香港發售股份，但閣下或該等人士必須：

- 年滿十八歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外；
- 非美國人士(S規例所定義者)；及
- 非中國法人或自然人(合資格境內機構投資者除外)。

閣下如欲透過網上白表服務(www.hkeipo.hk)在網上申請香港發售股份，則除上文各項外，閣下亦須：

- 持有有效香港身份證號碼；及
- 願意提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

網上白表服務僅供個人申請人使用以提出申請。公司或聯名申請人不可通過網上白表服務申請。

申請人如為商號，有關申請必須以個別成員名義提出，而非以該商號名義提出。如申請人為法人團體，申請表格必須由獲得正式授權的僱員簽署，並須註明其代表身份。

如何申請香港發售股份

如由獲得有效授權書正式授權的人士提出申請，聯席賬簿管理人(或其代理人或代名人)可在申請符合彼等認為合適的任何條件(包括出示獲授權人士的授權證明)下酌情接納該申請。

聯名申請人不得超過四位。

本公司、聯席賬簿管理人或指定網上白表服務供應商(如適用)或本公司或彼等各自的代理人可全權酌情決定全部或部分拒絕或接受任何申請，而毋須提供任何理由。

股份的現有實益擁有人、本公司或本公司任何附屬公司的主要行政人員或董事、或彼等各自的聯繫人士，或本公司的任何其他關連人士或於緊隨全球發售完成後將成為本公司關連人士的人士，均不可認購香港發售股份。

閣下可申請香港公開發售項下的香港發售股份，或表示有意申請國際發售項下的國際發售股份，但不可兩者同時申請。

1. 使用申請表格申請

應使用的申請表格

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，應使用**白色**申請表格。

除使用**白色**申請表格外，閣下可以**網上白表**服務方式向指定網站www.hkeipo.hk於網上遞交申請，申請認購香港發售股份。倘閣下欲以本身名義獲發行股份，應使用**網上白表**。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口，則應使用**黃色**申請表格。

除使用**黃色**申請表格外，閣下可透過中央結算系統以電子方式指示香港結算促使香港結算代理人代表閣下申請香港發售股份。任何分配予閣下的香港發售股份將以香港結算代理人的名義登記，並直接存入中央結算系統，以寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口。

如何申請香港發售股份

索取申請表格的地點

申請人可於二零一一年三月十一日(星期五)上午九時正至二零一一年三月十六日(星期三)中午十二時正期間，於正常營業時間內到以下地址索取白色申請表格：

(1) 下列香港包銷商的地址：

麥格理資本證券股份有限公司	香港中環港景街1號國際金融中心一期18樓
香港上海滙豐銀行有限公司	香港皇后大道中1號
野村國際(香港)有限公司	香港中環金融街8號國際金融中心二期30樓

(2) 下列香港上海滙豐銀行有限公司的任何一間分行：

	分行名稱	地址
香港：.....	香港總行	香港皇后大道中1號3樓
	香港仔中心分行	香港香港仔中心第1期地下2號舖
	德輔道中分行	香港德輔道中141號中保集團大廈
	熙華大廈分行	香港灣仔軒尼詩道71-85號熙華大廈地下
九龍：.....	開源道分行	九龍觀塘開源道71號王子大廈地下
	德福花園分行	九龍九龍灣德福廣場一期G座P16號舖
	始創中心分行	九龍彌敦道750號始創中心2樓218舖
	海洋中心分行	九龍海港城海洋中心三樓361-5號
新界：.....	青衣城分行	新界青衣青衣城3樓308F舖
	沙田分行	新界沙田沙田中心商場第3層30D號舖

如何申請香港發售股份

及

(3) 下列東亞銀行有限公司的任何一間分行：

	分行名稱	地址
香港：.....	總行	香港德輔道中10號
	軒尼詩道399號分行	灣仔軒尼詩道399號東區商業大廈地下
	柴灣分行	柴灣道345號
	太古城分行	耀星閣G1010-1011號
九龍：.....	旺角分行	彌敦道638至640號
	創紀之城五期分行	九龍觀塘觀塘道418號創紀之城五期地下1號
	尖沙咀分行	彌敦道96號美敦大廈A及B號
	美孚新邨分行	萬事達廣場地下N57號
新界：.....	沙田廣場分行	沙田廣場地下3-4號
	下葵涌分行	興芳路202號。

閣下可於二零一一年三月十一日(星期五)上午九時正至二零一一年三月十六日(星期三)中午十二時正期間，於正常營業時間內到香港結算的存管處服務櫃台(地址為香港德輔道中199號無限極廣場2樓)，索取**黃色**申請表格。

於二零一一年三月十一日(星期五)上午九時正至二零一一年三月十六日(星期三)中午十二時正之一般辦公時間內，在每個派發**白色**及**黃色**申請表格的地點，均有至少3份印刷本招股章程的文本可供查閱。

閣下的股票經紀亦可能有申請表格及本招股章程可供索取。

如何填寫黃色或白色申請表格

按本節「1. 使用申請表格申請 — 索取申請表格的地點」一段所述索取申請表格。

如何申請香港發售股份

請使用藍色或黑色墨水筆以英文填妥申請表格並簽署。每份申請表格均列有詳細指示，閣下務請細閱該等指示。倘閣下並無依照指示填寫，則閣下的申請或會被拒絕受理，並會按申請表格上所示地址，以普通郵遞方式將申請表格連同支票或銀行本票退還予閣下（如屬聯名申請人，則為排名首位的申請人），郵誤風險概由閣下承擔。每份申請表格均須隨附以一張支票或銀行本票作出的付款。閣下務請細閱申請表格所列的詳細指示，倘支票或銀行本票不符合申請表格所列規定，則申請可遭拒絕受理。

於本節「6. 公眾人士 — 申請香港發售股份的時間」一段所列的時間前，將申請表格投入該節所述任何一個地點的收集箱內。

閣下謹請注意，白色及黃色申請表格一經填妥及遞交即表示（其中包括）閣下：

- (i) 向本公司及本公司各股東表示同意，而本公司亦向其各股東表示同意遵守及遵從公司法、公司條例、大綱及細則；
- (ii) 向本公司及本公司各股東表示同意，本公司的股份可由持有人自由轉讓；
- (iii) 授權本公司代表閣下與本公司各董事及管理人員訂立合約。據此，有關董事及管理人員各自承諾遵守及遵從大綱及細則所規定對股東應承擔的責任；
- (iv) 確認閣下在提出認購申請時，僅依據本招股章程所載的資料及陳述，而將不會倚賴任何其他資料或陳述（本招股章程任何增補所載者除外）；
- (v) 同意本公司、本公司董事、聯席賬簿管理人、包銷商及彼等各自的董事、管理人員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他方毋須亦不會對本招股章程（及其任何增補）所載以外的任何資料及陳述負責；
- (vi) 承諾及確認閣下（如申請是以閣下為受益人）或由閣下為其利益提出申請的人士並無亦不會申請、認購或表示有意申請或認購任何國際發售股份，或參與國際發售；

如何申請香港發售股份

- (vii) 同意向本公司及／或本公司股份過戶登記處、收款銀行、聯席賬簿管理人、包銷商及彼等各自的顧問與代理人披露彼等所需任何關於閣下或閣下為其利益提出申請的人士的個人資料；
- (viii) 指示及授權本公司及／或聯席賬簿管理人作為本公司代理人(或彼等各自的代理人或代名人)，代表閣下辦理一切必需手續，以根據細則規定致使閣下所獲配發的任何香港發售股份以閣下或香港結算代理人(視乎情況而定)的名義登記，並另行使本招股章程及申請表格所述的安排生效；
- (ix) 同意處理閣下申請的程序，包括寄發退款支票(如有)可由本公司的任何一間收款銀行負責，並不限於閣下遞交申請的銀行；
- (x) 聲明及保證閣下明白股份並無亦不會根據美國證券法登記，而閣下在填寫申請表格時身處美國境外(S規例所定義者)或屬於S規例第902條(h)(3)段所述的人士；
- (xi) 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)閣下的申請一經接納，概不得因無意作出的失實陳述而撤回；
- (xii) 保證閣下的申請所載資料均屬真實及準確；
- (xiii) 同意閣下的申請、接納申請及由此而訂立的合約均受香港法例監管，並按其詮釋；
- (xiv) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載條款、條件及申請程序，並同意受其約束；
- (xv) 承諾及同意接納所申請的股份或根據申請向閣下分配任何較少數目的股份；及
- (xvi) 倘香港以外任何地區的法律適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有該等法律，而本公司、聯席賬簿管理人及香港包銷商以及彼等各自的任何管理人員或顧問將不會因接納閣下的購股要約或因閣下根據本招股章程所載條款及條件所享有的權利與承擔的責任所引起的任何行動而違反任何香港境外法律。

為使黃色申請表格有效，閣下(作為申請人)必須根據以下指示填妥申請表格及在申請表格首頁簽署。

如何申請香港發售股份

只接納親筆簽署：

- (i) 如透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提交申請：

指定的中央結算系統參與者必須於申請表格蓋上印列公司名稱的公司印鑑，並在申請表格的適當空格內填上參與者編號。

- (ii) 如以個人中央結算系統投資者戶口持有人的身份提交申請：

(a) 申請表格必須填上中央結算系統投資者戶口持有人之姓名及香港身份證號碼；及

(b) 中央結算系統投資者戶口持有人必須於申請表格適當的空格內填上其參與者編號。

- (iii) 如以聯名個人中央結算系統投資者戶口持有人身份提交申請：

(a) 申請表格須填上所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的姓名及所有聯名中央結算系統投資者戶口持有人的香港身份證號碼；及

(b) 必須在申請表格適當的空格內填上參與者編號。

- (iv) 如以公司中央結算系統投資者戶口持有人身份提交申請：

(a) 申請表格須填上中央結算系統投資者戶口持有人的公司名稱及香港商業登記證號碼；及

(b) 必須於申請表格適當的空格內填上參與者編號及蓋上印列公司名稱的公司印鑑。

中央結算系統參與者的資料不正確或不完整，或參與者編號有遺漏或不足或出現其他類似情況，均可能導致申請無效。

倘代名人欲以本身名義代表不同實益擁有人遞交個別申請，則須於每份申請表格「供代名人填寫」一欄列出各實益擁有人的賬戶號碼或其他身份識別編碼，或如屬聯名實益擁有人，則列出每位聯名實益擁有人的賬戶號碼或其他身份識別編碼。

如閣下透過獲正式授權的代表提出申請，則本公司及聯席賬簿管理人、包銷商及彼等各自的代理人或代名人(作為本公司的代理人)可在申請符合我們認為合適的任何條件(包括出示獲授權人士的授權證明)的情況下酌情接納有關申請。本公司及作為本公司代理人的聯席賬簿管理人可全權酌情拒絕或接納全部或部分申請，而毋須提供任何理由。

2. 如何透過網上白表服務提出申請

一般事項

倘閣下屬個人並符合本節中上文「一可申請香港發售股份的人士」一段所載標準，則閣下可於指定網站www.hkeipo.hk以網上白表服務方式遞交申請。如閣下透過網上白表服務提出申請，股份將以閣下本身名義發行。

通過網上白表服務提出申請的指示詳情載於指定網站www.hkeipo.hk。閣下務須細閱該等指示。倘閣下未有遵守有關指示，則閣下的申請或會遭指定網上白表服務供應商拒絕受理，且未必提交予本公司。

倘閣下通過指定網站www.hkeipo.hk發出電子認購指示，即閣下已授權指定網上白表服務供應商按本招股章程所載的條款及條件（經適用於網上白表服務的條款及條件所補充及修訂）提出申請。

除本招股章程所載條款及條件外，指定網上白表服務供應商可能就閣下使用網上白表服務而對閣下施加額外條款及條件。該等條款及條件載於指定網站www.hkeipo.hk。於提出任何申請前，閣下須閱讀、理解及同意所有該等條款及條件。

一經通過網上白表服務向指定網上白表服務供應商遞交申請，閣下即被視為已授權指定網上白表服務供應商將閣下的申請資料詳情轉交予本公司及本公司香港股份過戶登記處。

閣下可通過網上白表服務就最少500股香港發售股份遞交申請。每份申請多於500股香港發售股份的電子認購指示，須按申請表格內的一覽表所列其中一個數目，或按指定網站www.hkeipo.hk所另行指定數目作出。

警告：通過網上白表服務申請認購香港發售股份，僅為指定網上白表服務供應商向公眾投資者提供的一項服務。本公司、本公司董事、獨家保薦人及包銷商不會就有關申請承擔任何責任，概不保證通過網上白表服務遞交的申請將可呈交予本公司，亦不保證閣下將可獲配發任何香港發售股份。

謹請注意，互聯網服務可能存在服務能力限制及／或不時受服務中斷的影響。為確保閣下可通過網上白表服務(www.hkeipo.hk)遞交閣下的申請，閣下不宜至遞交香港發售申請截止日期方發出電子認購指示。倘閣下連接網上白表服務指定網站

(www.hkeipo.hk)時出現困難，閣下須遞交白色申請表格。然而，一經發出電子認購指示，並使用由指定網站提供予閣下的申請參考編號全數繳足股款後，則閣下將被視為實際上已提交申請而不應遞交白色申請表格。請參閱本節「4. 閣下可提出申請的次數」一段。

網上白表服務的條件

在使用網上白表服務申請香港發售股份時，申請人視為已接納以下條件：

申請人：

- (i) 在細則規限下，按照本招股章程及網上白表指定網站www.hkeipo.hk的條款及條件，申請有意認購的香港發售股份數目；
- (ii) 承諾及同意接納根據有關申請所申請的香港發售股份，或獲配發的任何較少數目的香港發售股份；
- (iii) 聲明是項申請是為申請人的利益，或申請人所代表人士的利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或根據網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示所作出及擬作出的唯一申請；
- (iv) 承諾及確認申請人（倘申請以其本身之利益提出）或申請人為其利益作出申請的人士並無申請或認購或表示有意申請或認購，亦將不會申請、認購或表示有意認購或獲得或獲配售或分配（包括有條件及／或暫時）國際發售項下的任何發售股份，亦不會以其他方式參與國際發售；
- (v) 明白本公司將依賴此聲明及陳述，以決定是否就是項申請配發任何香港發售股份；
- (vi) 授權本公司將申請人的名稱列入本公司股東名冊內，登記為任何將配發予申請人的香港發售股份的持有人，並（在符合本招股章程所載條款及條件的情況下）按網上白表申請上所示地址以普通郵遞方式寄發任何股票及／或退款支票，郵誤風險概由申請人承擔（除非申請人申請1,000,000股或以上香港發售股份，並按網上白表指定網站www.hkeipo.hk及本招股章程所述程序親自領取任何股票及／或退款支票）；
- (vii) 要求發出的任何退款支票以申請人為抬頭人；並（在本招股章程所載條款及條件限制下）以普通郵遞方式將退款支票寄至網上白表申請上所列地址，郵誤風險由

如何申請香港發售股份

申請人承擔(惟倘申請人申請1,000,000股或以上香港發售股份並根據網上白表指定網站www.hkeipo.hk及本招股章程所述程序親自領取任何退款支票則除外)；

- (viii) 已細閱網上白表指定網站www.hkeipo.hk及本招股章程所載的條款、條件及申請程序，並同意受其約束；
- (ix) 聲明、保證及承諾申請人及申請人為其利益而提出申請的任何人士在填寫及遞交申請表格之時為身處美國境外的非美國人士(定義見美國證券法S規例)或是美國證券法S規例第902條第(h)(3)段所描述之人士，或申請人或申請人為其利益而提出申請的人士獲配發或申請香港發售股份不會引致本公司須遵從香港以外任何地區的法例或規例的任何規定(不論是否具法律效力)；及
- (x) 同意有關申請、任何對申請的接納以及由此而訂立的合約均受香港法例監管，並按其詮釋。

補充資料

如本招股章程刊發任何增補，可通知或不通知(視乎增補所載資料而定)已透過網上白表服務遞交電子認購指示的申請人其申請可予撤回。倘申請人未獲知會或倘申請人已獲知會但未有根據所通知的手續撤回申請，則所有已透過網上白表服務遞交的申請仍屬有效及可被接納。在上文及下文的規限下，申請一經網上白表服務提出即不可撤回，而申請人應視作根據已增補的本招股章程提出申請。

填妥及透過網上白表服務遞交申請的效用

申請一經填妥及透過網上白表服務遞交，即被視為閣下為本身或以代理人或代名人的身份，代表閣下為其作為代理人或代名人的每位人士：

- (i) 指示及授權本公司及作為本公司代理人的聯席賬簿管理人(或彼等各自的代理人或代名人)代表閣下辦理一切必需手續，以根據細則致使閣下所獲分配的任何香港發售股份以閣下的名義登記及使本招股章程及網上白表指定網站www.hkeipo.hk所述的安排生效；
- (ii) 確認閣下在提出認購申請時，僅依據本招股章程所載的資料及陳述，而將不會倚賴任何其他資料或陳述(本招股章程任何增補所載者除外)；

如何申請香港發售股份

- (iii) 同意本公司、本公司董事及授權本招股章程的任何其他人士僅須對本招股章程及其任何補充文件所載的資料及陳述負責；
- (iv) 同意（在不影響閣下可能擁有的其他權利的情況下）是項認購申請一經接納，概不得因無意作出的失實陳述而撤回；
- (v) （如是項認購申請是為閣下本身的利益提出）保證這是為閣下本身利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示而已提出或將提出的唯一認購申請；
- (vi) （如閣下為其他人士的代理人）保證已向有關人士作出合理查詢，證實這是為該人士利益以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示而已提出或將提出的唯一認購申請，而閣下已獲正式授權，以該人士代理人的身份提交申請；
- (vii) 承諾及確認閣下（如為閣下利益作出認購申請）或閣下為其利益作出是項認購申請的人士並不曾申請或認購或表示有意申請或認購，亦將不會申請、認購或表示有意認購國際發售項下的任何發售股份；
- (viii) 同意閣下的認購申請、對該申請的任何接納及由此而產生的合約，均受香港法例管轄，並須按其詮釋；
- (ix) 同意向本公司、聯席賬簿管理人、包銷商、股份過戶登記處、收款銀行及／或彼等各自的顧問及代理人披露其所需任何有關閣下或閣下為其利益提出申請的人士的個人資料及任何資料；
- (x) 向本公司及本公司各股東表示同意，而本公司亦向其各股東表示同意遵守及遵從公司法、公司條例、大綱及細則；
- (xi) 向本公司及本公司各股東表示同意，本公司的股份可由持有人自由轉讓；
- (xii) 聲明及保證閣下明白股份並無亦不會根據美國證券法登記，而閣下於填寫申請表格時身處美國境外（S規例所定義者），或閣下屬S規例第902條第(h)(3)段所述之人士；
- (xiii) 確認閣下已細閱本招股章程及網上白表指定網站www.hkeipo.hk所載條款、條件及申請程序，並同意受其約束；

- (xiv) 承諾及同意接納所申請的股份或根據閣下的申請向閣下所分配任何較少數目的股份；及
- (xv) 倘香港以外任何地區的法律適用於閣下的申請，則閣下同意及保證已遵從一切有關法律，而本公司、聯席賬簿管理人及香港包銷商及彼等各自的任何管理人員或顧問將不會因接納閣下的購買要約或閣下根據本招股章程及網上白表的指定網站 www.hkeipo.hk 所載條款及條件所享有的權利與承擔的責任所引起的任何行動而觸犯任何香港境外法律。

本公司、聯席賬簿管理人、包銷商及其各自的董事、管理人員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方均有權依賴閣下在申請表格上作出的任何保證、陳述或聲明。

授權書

如閣下透過獲正式授權的代表提出申請，本公司或作為其代理人的聯席賬簿管理人可在符合彼等當中任何一方認為適當的條件的情況下，包括閣下受權人的授權證明，酌情接納有關申請。

其他資料

就香港發售股份的分配而言，每名通過指定網站 www.hkeipo.hk 使用網上白表服務向網上白表服務供應商發出電子認購指示的申請人，將被視為申請人。

倘根據閣下申請的發售股份數目，閣下未有繳足申請款項或支付超過所需金額，或指定網上白表服務供應商拒絕受理閣下的申請，則指定網上白表服務供應商可採納其他安排以向閣下退還股款。請參閱指定網站 www.hkeipo.hk 內由指定網上白表服務供應商提供的其他資料。否則，將基於下文「11. 退還申請款項」一段向閣下退還任何款項。

3. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據其與香港結算訂立的參與者協議，以及中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序，向香港結算發出電子認購指示，申請香港發售股份及安排繳付申請款項及退款。

如何申請香港發售股份

如閣下屬中央結算系統投資者戶口持有人，可致電2979-7888「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序)發出電子認購指示。

閣下亦可前往下列地點，填妥輸入申請表格，由香港結算為閣下輸入電子認購指示：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
德輔道中199號
無限極廣場2樓

招股章程亦可在上述地點索取。

如閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，可指示閣下的經紀或託管商(該等人士須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出電子認購指示，代表閣下申請香港發售股份。

閣下將視為已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下或閣下透過經紀或託管商所提交的詳細申請資料轉交予本公司及其股份過戶登記處。

由香港結算代理人代表閣下向香港結算發出電子認購指示申請香港發售股份

當香港結算代理人代表已發出電子認購指示申請香港發售股份的人士簽署白色申請表格時，則：

- (i) 香港結算代理人僅以該等人士的代名人身份行事，故不會對任何違反白色申請表格或本招股章程條款及條件的情況承擔任何責任；
- (ii) 香港結算代理人代表每位該等人士辦理下列事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人的名義發行，並直接存入中央結算系統，以寄存於代表該人士輸入電子認購指示的中央結算系統參與者的股份戶口或該人士的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 承諾及同意接納發出電子認購指示的人士所申請的全部或任何較少數目的香港發售股份；
 - 承諾及確認該人士並無表示有興趣申請或認購，並無獲得或獲配售或分配(包括有條件或暫時)國際發售的任何發售股份或對有關股份表示興趣，亦無以任何其他方式參與國際發售；

如何申請香港發售股份

- (如有關**電子認購指示**以該人士本身為受益人)聲明僅發出一項以該人士為受益人的**電子認購指示**；
- (如該人士為其他人士的代理人)聲明該人士僅以另一人士為受益人發出一項**電子認購指示**，並獲正式授權作為該名其他人士的代理人發出該項指示；
- 明白本公司、本公司董事及聯席賬簿管理人將依賴上述聲明，以決定是否就該人士發出的**電子認購指示**配發任何香港發售股份，而該人士如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為就該人士的**電子認購指示**而獲分配的香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排寄發有關股票及／或退款款項；
- 確認該人士已細閱本招股章程所載條款、條件及申請程序，並同意受其約束；
- 確認該人士在發出其**電子認購指示**或指示其經紀或託管商代其發出**電子認購指示**時，僅依據本招股章程所載的資料及聲明，惟本招股章程任何補充文件所載者除外；
- 同意本公司、聯席賬簿管理人、包銷商及彼等各自董事、管理人員、僱員、合夥人、代理人、顧問及參與全球發售的任何其他各方僅須對本招股章程及其任何補充文件所載的資料及聲明負責；
- 同意向本公司、聯席賬簿管理人及／或其各自的代理人披露該人士的個人資料及彼等可能要求提供有關該人士的任何資料；
- 同意(在不影響該人士可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意作出的失實陳述而將其撤回；
- 同意香港結算代理人代表該人士根據其發出的**電子認購指示**提出的任何申請不得於開始接受申請登記後第五日(就此而言，不包括任何星期六、星期日或香港公眾假期)，即二零一一年三月二十三日(星期三)或之前撤銷，而此協議將作為與本公司訂立的附屬合約而生效，當該人士發出指示時，此協議即具有約束力。作為此附屬合約的代價，本公司同意，除按本招股章程所指的一項程序外，不會於二零一一年三月二十三日(星期三)之前向任何人

如何申請香港發售股份

士發售任何公開發售股份。然而，倘根據公司條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程須承擔的責任，則香港結算代理人可於開始接受申請登記第五日（就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期）前撤銷有關申請；

- 同意由香港結算代理人作出的申請一經接納，申請及該人士的**電子認購指示**均不可撤銷，而申請是否獲得接納將以本公司刊發的香港公開發售結果公佈為證；
- 就發出有關香港發售股份的**電子認購指示**而言，同意該人士與香港結算訂立的參與者協議（須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序一併細閱）所列的安排、承諾及保證；
- 與本公司（代表本身及本公司各股東的利益）協定，（倘本公司接納香港結算代理人的全部或部分申請，將視為（代表本公司及本公司各股東）與發出**電子認購指示**的各中央結算系統參與者協定）將會遵守及遵從公司法、公司條例及細則；及
- 同意該人士的申請、任何對申請的接納及因而訂立的合約均受香港法例管轄，並按其詮釋。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

通過向香港結算發出**電子認購指示**或指示閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）向香港結算發出該等指示，閣下（如屬聯名申請人，則共同及個別）即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下列事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任：

- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人（作為有關中央結算系統參與者的代名人）代表閣下申請香港發售股份；
- 指示及授權香港結算由閣下指定的銀行賬戶中撥付款項，以安排支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；如申請全部或部分不獲接納及／或發售價低於申請時最初支付的每股發售價，則安排將退還的申請款項存入閣下指定的銀行賬戶；在上述各情況下，均包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費；及
- 指示及授權香港結算促使香港結算代理人代表閣下作出**白色**申請表格上所述須代表閣下作出的一切事項。

最低認購數目及許可的倍數

閣下可自行或促使閣下的經紀或託管商（須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）發出**電子認購指示**，認購最少500股香港發售股份。認購指示涉及超過500股香港發售股份者，須按**白色**及**黃色**申請表格內的一覽表所列其中一個數目作出。任何其他數目的香港發售股份的申請將不予考慮，並會拒絕受理。

就配發香港發售股份而言，香港結算代理人將不會被視作申請人。然而，每名發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者或為其利益發出有關指示的每名人士，將被視為申請人。

公司條例第40條

為免生疑問，本公司及所有其他參與編撰本招股章程的人士確認，每一位發出或促使他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者，均為根據公司條例第40條有權獲得賠償的人士（引用公司條例第342E條）。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司及本公司香港股份過戶登記處所持關於閣下的任何個人資料，一如適用於香港結算代理人以外申請人的個人資料。

警告

通過向香港結算發出**電子認購指示**認購香港發售股份，僅屬一項提供予中央結算系統參與者的服務。本公司、本公司董事、獨家保薦人、聯席賬簿管理人及包銷商概不就申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統向香港結算發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人盡早向有關系統輸入**電子認購指示**。如中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統以發出**電子認購指示**時遇到困難，請於二零一一年三月十六日（星期三）中午十二時正前：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)前往香港結算的客戶服務中心，填妥輸入申請表格以輸入**電子認購指示**。

4. 閣下可提出申請的次數

閣下僅可在以下情況下提交超過一項香港發售股份申請：

倘閣下為代名人，則閣下可以本身名義代表不同實益擁有人，向香港結算發出**電子認購指示**（如閣下為中央結算系統參與者）及提交超過一份**白色**及**黃色**申請表格。

如何申請香港發售股份

謹請閣下在申請表格上註明「供代名人填寫」的空欄內填上每名實益擁有人（如屬聯名實益擁有人，則為每名實益擁有人）的以下資料：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別編碼。

倘閣下未能提供上述資料，則有關申請將被視作以閣下為受益人而提出。

除上述情況外，重複申請概不受理。

倘閣下透過網上白表服務提出申請，閣下一經就任何由閣下或為閣下利益而向指定網上白表服務供應商發出以認購香港發售股份的電子認購指示完成付款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，根據網上白表服務發出多於一次電子認購指示並取得不同申請參考編號，而並無就任何一個特定參考編號悉數支付股款，則將不會構成實際申請。

倘閣下被懷疑通過指定網站www.hkeipo.hk使用網上白表服務發出電子認購指示提交超過一項申請，並已就該等電子認購指示完成支付股款，或透過網上白表服務提交一項申請，同時通過任何其他途徑提交一項或多項申請，則閣下的所有申請均會遭拒絕受理。

如閣下被懷疑重複申請或提出超過一項以閣下為受益人的申請，則香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動按閣下發出該等指示及／或以閣下為受益人而發出的該等指示所涉及的香港發售股份數目調減。在考慮有否作出重複申請時，由閣下或以閣下為受益人向香港結算發出有關申請香港發售股份的任何電子認購指示將被視作實際申請。

作為任何申請的條款及條件，申請表格一經填妥及遞交，即表示閣下：

- （如該申請以閣下為受益人提出）保證這是以閣下為受益人而使用白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務(www.hkeipo.hk)向指定網上白表服務供應商發出電子認購指示而已提出或將提出的唯一申請；或
- （如閣下為他人的代理人）保證已向該其他人士作出合理查詢，確定這是以該其他人士為受益人而使用白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務(www.hkeipo.hk)向指定網上白表服務供應商發出電子認購指示而已提出或將提出的唯一申請，而閣下已獲正式授權以該其他人士代理的身份簽署申請表格。

如何申請香港發售股份

除閣下為代名人並已提供申請所需的資料外，倘閣下或閣下與聯名申請人出現下列行為，則閣下的全部申請均會被視作重複申請而遭拒絕受理：

- (個人或聯名)以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務(www.hkeipo.hk)向指定網上白表服務供應商發出電子認購指示提出超過一項申請；或
- (個人或聯名)以白色申請表格及黃色申請表格同時提出申請，或於以白色或黃色申請表格提出申請的同時，亦向香港結算或透過網上白表服務(www.hkeipo.hk)向指定網上白表服務供應商發出電子認購指示；或
- (個人或聯名)以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務(www.hkeipo.hk)向指定網上白表服務供應商發出電子認購指示，申請超過12,500,000股香港發售股份，即根據香港公開發售初步發售可供公眾認購的香港發售股份50%，更多詳情載於「全球發售的架構及條件」一節；或
- 已申請或認購，或表示有意申請或認購，或已獲或將獲配售或分配(包括有條件及／或暫時)國際發售的發售股份。

如以閣下為受益人以白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務(www.hkeipo.hk)向指定網上白表服務供應商發出電子認購指示提出超出一項申請(包括香港結算代理人按電子認購指示提出的該部分申請)，則閣下的全部申請亦會視作重複申請而遭拒絕受理。如申請由非上市公司提出，且：

- 該公司的主要業務為證券交易；及
- 閣下可對該公司行使法定控制權，則該申請將視為以閣下為受益人而提出。

非上市公司指股本證券並無在聯交所上市的公司。

法定控制權指閣下：

- 控制該公司董事會組成；或
- 控制該公司逾半數投票權；或
- 持有該公司逾半數已發行股本(不計及其中無權參與超過某特定金額的利潤或資本分配的任何部分)。

5. 香港發售股份的價格

每股股份的最高發售價為8.10港元。此外，閣下亦須支付1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，即閣下認購每手500股股份須支付4,090.82港元。白色及黃色申請表格載有一覽表，列出申請若干股份倍數（最多為12,500,000股股份）應付的實際金額。閣下的最低認購數為500股股份。認購數目須為申請表格內的一覽表所列其中一個數目。任何其他數目的股份申請概不獲考慮，並會拒絕受理。

閣下於申請股份時須根據申請表格（倘閣下以申請表格提出申請）或本招股章程所載條款，以支票或銀行本票全數繳付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

如閣下的申請獲接納，則經紀佣金將付予聯交所參與者，而證監會交易徵費及聯交所交易費則付予聯交所（證監會交易徵費乃由聯交所代證監會收取）。

6. 公眾人士 — 申請香港發售股份的時間

填妥白色或黃色申請表格連同隨付及註明抬頭人為「滙豐代理人（香港）有限公司 — 萊蒙國際公開發售」的付款支票，必須於二零一一年三月十六日（星期三）中午十二時正前遞交，如當日並無開始辦理申請登記，則須在本節「— 7. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所列的日期及時間前遞交。

閣下填妥的申請表格連同隨付及註明抬頭人為「滙豐代理人（香港）有限公司 — 萊蒙國際公開發售」的付款支票，必須於下列時間內投入本節「— 索取申請表格的地點」一段所列的香港上海滙豐銀行有限公司及東亞銀行有限公司任何一間分行的特備收集箱內：

二零一一年三月十一日（星期五）	—	上午九時正至下午四時三十分
二零一一年三月十二日（星期六）	—	上午九時正至下午一時正
二零一一年三月十四日（星期一）	—	上午九時正至下午四時三十分
二零一一年三月十五日（星期二）	—	上午九時正至下午四時三十分
二零一一年三月十六日（星期三）	—	上午九時正至中午十二時正

認購申請的登記將由二零一一年三月十六日（星期三）上午十一時四十五分開始至中午十二時正結束。認購申請的登記結束前，不會處理任何股份申請，亦不會分配任何該等股份。

網上白表服務

閣下可於二零一一年三月十一日(星期五)上午九時正起至二零一一年三月十六日(星期三)上午十一時三十分或本節「一 7. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述的較後時間，通過指定網站 www.hkeipo.hk，向指定網上白表服務供應商遞交申請(除申請截止日期外，每日二十四小時)。完成全數繳付有關申請的申請款項的截止時間為二零一一年三月十六日(星期三)(即申請截止日期)中午十二時正，或倘該日不辦理認購申請登記，則於本節「一 7. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所述時間及日期。

於遞交申請截止日期上午十一時三十分後，閣下不得通過指定網站 www.hkeipo.hk 向指定網上白表服務供應商遞交閣下的申請。倘閣下於上午十一時三十分前已經遞交閣下的申請並已通過網站取得申請參考編號，則閣下將獲准繼續辦理申請手續(通過悉數支付申請款項)，直至遞交申請截止日期中午十二時正截止辦理認購申請登記之時為止。倘閣下未能於二零一一年三月十六日(星期三)中午十二時正或本節的「一 7. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段規定的較後時間或之前，悉數支付申請款項(包括任何相關費用)，則指定網上白表服務供應商將會拒絕受理閣下的申請，而閣下的申請款項將按指定網站 www.hkeipo.hk 所述的方式退還閣下。

輸入電子認購指示的時間

並非中央結算系統投資者戶口持有人之申請人可指示彼等之經紀或託管商(該等人士須為中央結算系統結算/託管商參與者)，透過中央結算系統終端機，代其向香港結算發出電子認購指示，申請香港發售股份。

中央結算系統結算/託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示：

二零一一年三月十一日(星期五)	—	上午九時正至下午八時三十分 ¹
二零一一年三月十二日(星期六)	—	上午八時正至下午一時正 ¹
二零一一年三月十四日(星期一)	—	上午八時正至下午八時三十分 ¹
二零一一年三月十五日(星期二)	—	上午八時正至下午八時三十分 ¹
二零一一年三月十六日(星期三)	—	上午八時正 ¹ 至中午十二時正

附註：

¹ 香港結算可在事先通知中央結算系統結算/託管商參與者的情況下，不時更改上述時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可於二零一一年三月十一日(星期五)上午九時正至二零一一年三月十六日(星期三)中午十二時正(除申請截止日期外，每日二十四小時)輸入電子認購指示。

閣下輸入電子認購指示的截止時間為二零一一年三月十六日(星期三)(即申請截止日期)中午十二時正，或如當日不辦理認購申請登記，則須在本節「一 7. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」一段所列的日期及時間前輸入。

7. 惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響

倘於二零一一年三月十六日(星期三)上午九時正至中午十二時正期間任何時候香港懸掛：

- 8號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號

則當日不會辦理申請登記。而申請截止日期將會延後，且申請登記將改為在下一個上午九時正到中午十二時正期間任何時間香港並無懸掛上述警告訊號的營業日上午十一時四十五分到中午十二時正期間開始進行。

營業日指星期六、星期日或香港公眾假期以外的日子。

8. 公佈結果

本公司預期於二零一一年三月二十二日(星期二)在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)，於本公司網站www.topspring.com及聯交所網站www.hkexnews.hk公佈發售價、國際發售申請踴躍程度、香港公開發售之申請水平及香港發售股份的配發基準。

香港公開發售的分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼將按下列方法於下列日期及時間公佈：

- 香港公開發售的分配結果可於二零一一年三月二十二日(星期二)上午九時正前在本公司網站www.topspring.com及聯交所網站www.hkexnews.hk刊載的公佈內查閱；
- 香港公開發售的分配結果可於二零一一年三月二十二日(星期二)上午八時正起至二零一一年三月二十八日(星期一)午夜十二時正止期間，二十四小時在本公司的指定分配結果網站www.tricor.com.hk/ipo/result查詢。ID搜尋功能將可於本公司的香港公開發售的分配結果網站www.tricor.com.hk/ipo/result，或透過本公司網站www.topspring.com鏈接進入本公司香港公開發售的分配結果網站www.tricor.com.hk/ipo/result進行。用戶須輸入其申請表格上提供的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼以查詢彼等各自的分配結果；
- 分配結果可通過本公司的香港公開發售分配結果電話查詢專線查詢。申請人可於二零一一年三月二十二日(星期二)至二零一一年三月二十五日(星期五)(星期六、星期日及香港公眾假期除外)上午九時正至下午六時正期間致電3691 8488，查詢其申請是否成功及獲分配的香港發售股份數目(如有)；

- 載有分配結果的特備分配結果小冊子可於二零一一年三月二十二日(星期二)起至二零一一年三月二十四日(星期四)期間，在所有收款銀行各間分行及支行的營業時間內，於該等分行供查閱。有關地址載於本節「— 1.使用申請表格申請 — 索取申請表格的地點」一段。

9. 閣下不獲配發香港發售股份的情況

閣下不獲配發香港發售股份的情況已詳列於有關申請表格的附註(不論閣下以申請表格或向香港結算發出電子認購指示促使香港結算代理人代表閣下提出申請)，閣下務請細閱，尤須注意在下列情況下，閣下將不獲配發香港發售股份：

- **如閣下撤銷申請：**

填妥及遞交申請表格或向香港結算發出**電子認購指示**，即表示閣下同意，不得於開始登記認購申請之時間後第五日，即二零一一年三月二十三日(星期三)(就此而言，不包括任何星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤銷閣下之申請或香港結算代理人代表閣下作出或透過**網上白表服務(www.hkeipo.hk)**向指定**網上白表服務**供應商發出的申請。該協議將構成閣下與本公司之間的附屬合約，在閣下遞交申請表格或向香港結算或指定的**網上白表服務**供應商發出電子認購指示而香港結算代理人因而代表閣下提出申請時即具有約束力。作為此附屬合約的代價，本公司同意不會在開始登記認購申請之時間後第五日(就此而言，不包括任何星期六、星期日或香港公眾假期)前向任何人士發售任何香港發售股份，惟倘透過本招股章程所載的其中一項程序進行者則另作別論。

倘根據公司條例第40條(引用公司條例第342E條)對本招股章程負責的人士按該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，則閣下不得於開始接受申請登記後第五日(就此而言，不包括任何星期六、星期日或香港公眾假期)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請。

如本招股章程刊發任何增補，可通知或不通知(視乎增補所載資料而定)已遞交申請的申請人其申請可予撤回。倘申請人未獲知會或倘申請人已獲知會但未有根據所通知的手續撤回申請，則所有已遞交的申請仍屬有效及可被接納。在上文的規限下，申請一經提出即不可撤回，而申請人應視作根據已增補的本招股章程提出申請。

如何申請香港發售股份

倘閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出或透過網上白表服務 (www.hkeipo.hk) 向指定網上白表服務供應商發出的申請一經接納即不可撤回。就此而言，在報章公佈的分配結果即為接納未遭拒絕受理的申請，而倘有關配發基準須符合若干條件或以抽籤形式進行配發，則接納須分別待有關條件達成後方可作實或以抽籤結果為準。

- **本公司或本公司代理人全權決定拒絕受理或接納閣下的申請：**

本公司及聯席賬簿管理人(作為本公司代理人)或彼等各自的代理人及代名人可全權決定拒絕或接納任何申請，或只接納部分申請。

本公司、聯席賬簿管理人及香港包銷商(作為本公司的代理人)及本公司的代理人及代名人均毋須交代拒絕或接納任何申請的原因。

- **倘香港發售股份的配發作廢：**

倘上市委員會未能於下列期間內批准股份上市，則配發予閣下或香港結算代理人(如閣下向香港結算發出電子認購指示或以黃色申請表格提出申請)的香港發售股份將告作廢：

- 截止辦理申請登記之日起三星期內；或

- 上市委員會於截止辦理申請登記後三星期內通知本公司的較長期限(最長為六星期)。

- **在下列情況下，閣下將不會獲配發任何股份：**

- 閣下作出重複申請或疑屬重複申請；

- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或認購或表示有意認購或已經或即將獲配售或配發(包括有條件及/或暫時)香港發售股份及/或國際發售的發售股份。填妥任何白色或黃色申請表格或向香港結算或透過網上白表服務(www.hkeipo.hk)向指定網上白表服務供應商發出電子認購指示作出申請後，即表示閣下同意不會同時申請香港發售股份及國際發售的發售股份。本公司將採取合理措施，識別並拒絕已根據國際發售獲得發售股份的投資者根據香港公開發售提出的申請，以及識別並拒絕已根據香港公開發售獲得香港發售股份並表示有興趣參與國際發售的投資者；

- 閣下的申請表格並無根據申請表格(倘閣下通過申請表格申請)所載之指示填妥；

如何申請香港發售股份

- 閣下的付款方式不正確，或 閣下以支票或銀行本票付款而有關支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現；
- 香港包銷協議及國際包銷協議並無成為無條件；
- 香港包銷協議及國際包銷協議根據其各自條款終止；
- 本公司或聯席賬簿管理人認為接納 閣下的申請將違反適用證券或其他法律、法規或規例；或
- 閣下申請超過12,500,000股香港發售股份，即香港公開發售項下初步提呈發售可供公眾認購的香港發售股份的50%。

10. 寄發／領取股票及退還股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於申請時初步繳付的每股股份發售價8.10港元（不包括有關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），或公開發售的條件未能按本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所述達成，或倘任何申請遭撤回，或據此作出的任何配發失效，則申請款項或其中適當的部分款項，以及有關經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費，將不計利息退還。本公司會盡力避免在退還申請款項時（如適用）出現任何不必要的延誤。

閣下將就根據香港公開發售獲發行的所有香港發售股份獲發一張股票，惟以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請的有關股票將按下文所述存入中央結算系統。

本公司不會就股份發出任何臨時所有權文件，亦不會就申請時所付的款項發出任何收據。惟除下文所述親身領取外，本公司將於適當時候按照申請表格所列地址以普通郵遞方式將下列各項寄予 閣下（如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人），郵誤風險概由 閣下承擔：

- (a) 以**白色**申請表格或透過**網上白表**服務發出**電子認購指示**提出申請：
- (i) 倘申請獲全部接納，則為所有已申請的香港發售股份的股票；或
 - (ii) 倘申請獲部分接納，則為成功申請的香港發售股份股數涉及的股票（倘以**黃色**申請表格提交申請而申請全部及部分獲接納的申請人，其成功申請的股份股票將按下文所述存入中央結算系統）。

- (b) 就以白色或黃色申請表格或透過網上白表服務發出電子認購指示提出申請而言，
- (i) 倘申請部分未獲接納，則未能成功申請的香港發售股份的多繳申請款項；或
 - (ii) 倘申請全部不獲接納，則所有申請款項；及／或
 - (iii) 倘發售價低於申請時初步應付的每股股份發售價，則發售價與申請時所付每股股份最高發售價的差額，
- 在各種情況下，將連同相關退款／多繳股款應佔的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，不計利息以退款支票（以申請人（如屬聯名申請人，則排名首位的申請人）為抬頭人，並劃線註明「只准存入抬頭人賬戶」）退還。閣下提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分（倘為聯名申請人，則為排名首位申請人的香港身份證號碼／護照號碼的部分）或會印於退款支票（如有）。有關資料亦會轉交第三方以進行退款。閣下的銀行於兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。若閣下填寫的香港身份證號碼／護照號碼有誤，可能會導致閣下的退款支票延遲兌現或失效。
- (c) 就向香港結算發出電子認購指示提出的申請而言，倘閣下的申請獲全部或部分接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發行，並於二零一一年三月二十二日（星期二）或（在特殊情況下）香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期存入中央結算系統，以寄存於閣下指示代表閣下發出電子認購指示的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。在閣下的申請全部或部分不獲接納的情況下，有關申請款項的退款（如有）及／或發售價與申請時初步支付每股股份發售價的差額，在各種情況下，連同1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，將於二零一一年三月二十二日（星期二）不計利息存入閣下或閣下的經紀或託管商指定的銀行賬戶。

除按下述方式親身領取外，以白色或黃色申請表格或透過網上白表服務發出電子認購指示提出申請而全部及部分未獲接納的多繳的申請款項（如有）的退款支票，以及發售價與於申請時初步支付每股股份發售價的差額（如有）的退款支票；及以白色申請表格或透過網上白表服務發出電子認購指示而全部及部分獲接納的成功申請人的股票，預期於二零一一年三月二十二日（星期二）或前後寄發。於支票結算前，本公司有權保留任何股票及任何多繳申請款項。

股票只有在香港公開發售在各方面成為無條件及並無行使本招股章程「包銷 — 終止理由」一節所述終止權利的情況下，方會於二零一一年三月二十三日（星期三）上午八時正成為有效的所有權證明。

如何申請香港發售股份

(a) 倘閣下以白色申請表格提出申請

倘閣下以白色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，並在申請表格表明有意親身領取退款支票（如適用）及／或股票（如適用）及已提供申請表格所規定的全部資料，則可於二零一一年三月二十二日（星期二）或本公司在報章公佈領取／寄發退款支票／股票的其他日期上午九時正至下午一時正前往香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓卓佳證券登記有限公司領取閣下的退款支票（如適用）及股票（如適用）。倘閣下屬個人申請人並選擇親身領取，則不得授權任何其他人士代為領取。倘閣下為公司申請人並選擇派人領取，則必須由其授權代表攜同印有公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表（如適用）於領取時須出示卓佳證券登記有限公司接納的身份證明文件。倘閣下未能於指定領取期限內親身領取退款支票（如適用）及／或股票（如適用），則上述支票及／或股票將於其後盡快以普通郵遞方式寄往閣下申請表格所列地址，郵誤風險概由閣下承擔。

如閣下申請認購少於1,000,000股香港發售股份，或閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份但未在申請表格表明擬親自領取退款支票（如適用）及／或股票（如適用），或閣下申請不獲受理、不獲接納或僅獲部分接納，或於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節中所述香港公開發售之條件並無按其條款達成，或閣下的申請被撤銷或任何據此的配發變為無效，閣下的股票（如適用）及／或與申請款項或其適當部分有關的退款支票（如適用）（連同有關的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費（如有），不計利息）將於二零一一年三月二十二日（星期二）以普通郵遞方式寄往閣下於申請表格上所列的地址，郵誤風險概由閣下承擔。

(b) 倘閣下以黃色申請表格提出申請

倘閣下以黃色申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，並選擇親身領取退款支票（如適用），則請遵照上文所述白色申請表格申請人的指示進行。倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，但並無在申請表格表明親身領取退款支票（如有），或倘閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，或閣下的申請不獲受理、不獲接納或僅獲部分接納，或於本招股章程「全球發售的架構及條件」一節中所述香港公開發售之條件並無按其條款達成，或閣下的申請被撤銷或任何據此的配發變為無效，則閣下與申請款項或其適當部分有關的退款支票（如適用）（連同有關的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費（如有），不

如何申請香港發售股份

計利息)將於寄發當日(預期為二零一一年三月二十二日(星期二))以普通郵遞方式寄往閣下於申請表格上所列的地址,郵誤風險概由閣下承擔。

倘閣下以黃色申請表格申請香港發售股份,而閣下的申請獲全部或部分接納,則閣下的股票將以香港結算代理人的名義發行,並於二零一一年三月二十二日(星期二)或在緊急情況時由香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統,以按閣下在申請表格中的指示寄存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請:

- 香港發售股份將寄存於閣下指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)的股份戶口,而閣下可向該中央結算系統參與者查詢閣下獲分配的香港發售股份數目。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人的名義提出申請:

- 本公司預期按上文「8. 公佈結果」一段所述的方式於二零一一年三月二十二日(星期二)公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果及香港公開發售結果。閣下應查閱該結果,倘有任何誤差,須於二零一一年三月二十二日(星期二)或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前呈報香港結算。在香港發售股份寄存於閣下的股份戶口後,閣下可隨即通過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序),查詢閣下賬戶的最新結餘。香港結算亦會向閣下發出一份活動結單,列明存入閣下股份戶口的香港發售股份數目。

(c) 倘閣下透過網上白表服務提出申請

倘閣下透過網上白表服務於指定網站www.hkeipo.hk向指定網上白表服務供應商遞交電子認購申請認購1,000,000股或以上香港發售股份,且閣下的申請全部或部分獲接納,則可於二零一一年三月二十二日(星期二)或本公司在報章上公佈的寄發/領取股票/退款支票的其他日期上午九時正至下午一時正親臨香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓,卓佳證券登記有限公司領取股票及/或退款支票(如適用)。

倘閣下未在指定領取時間內親身領取閣下的股票及/或退款支票,則該等股票及/或退款支票將盡快以普通郵遞方式按閣下向指定網上白表服務供應商發出的申請指示內所填報的地址寄予閣下,郵誤風險由閣下承擔。

如何申請香港發售股份

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，則有關股票及／或退款支票（如適用）將於二零一一年三月二十二日（星期二）以普通郵遞方式按閣下透過指定網站 www.hkeipo.hk 向指定網上白表服務供應商發出的申請指示內所填報的地址寄予閣下，郵誤風險由閣下承擔。

亦請注意載於本招股章程上文「2.如何透過網上白表服務提出申請—其他資料」一段有關多繳申請款項、申請款項不足或申請遭指定網上白表服務供應商拒絕受理而退款的其他資料。

(d) 倘閣下向香港結算發出電子認購指示提出申請

將股票存入中央結算系統及退還申請款項

本公司預期於二零一一年三月二十二日（星期二）在報章公佈中央結算系統參與者（如該中央結算系統參與者為經紀或託管商，則本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料）的申請結果、閣下的香港身份證號碼／護照號碼或其他身份識別編碼（公司則為香港商業登記證號碼）及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司刊發的公佈，如有任何誤差，須於二零一一年三月二十二日（星期二）或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期下午五時正前呈報香港結算。

倘閣下指示閣下的經紀或託管商代表閣下發出電子認購指示，則閣下亦可向該經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應獲支付的退款金額（如有）。

倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人名義申請，亦可於二零一一年三月二十二日（星期二）透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）查核閣下獲配發的香港發售股份數目及應獲支付的退款金額（如有）。緊隨香港發售股份寄存於閣下的股份戶口和退款存入閣下的銀行賬戶後，香港結算亦將會向閣下提供一份活動結單，列明已存於閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目，以及已存入閣下指定銀行賬戶的退款金額（如有）。

11. 退還申請款項

倘閣下因任何理由而不獲發任何香港發售股份，則本公司將不計利息退回閣下的申請款項，包括1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。所有於寄發退款支票日期前就有關申請款項應計的利息，將撥歸本公司所有。

倘閣下的申請僅部分獲接納，則本公司將不計利息向閣下退還適當部分的申請款項，包括1%有關經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。

倘最終釐定的發售價低於每股股份8.10港元，則本公司將不計利息向成功申請人退回適當款項，包括多繳申請款項應佔的1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。有關退款程序詳情載於「— 10. 寄發／領取股票及退還股款」一段。

所有於寄發退款日期前應計的利息，將撥歸本公司所有。

倘出現大幅超額認購的特殊情況，則本公司及聯席賬簿管理人可酌情決定不安排若干在申請表格上就小額香港發售股份（獲接納申請除外）提出申請的支票過戶。

閣下的申請款項退款（如有）將於二零一一年三月二十二日（星期二）根據本節所述各項安排退還。

12. 股份開始買賣

預期股份將於二零一一年三月二十三日（星期三）開始買賣。股份的買賣單位為每手500股。股份代號為3688。

13. 股份將合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司符合香港結算的股份接納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自上市日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日進行的交易須於其後第二個營業日在中央結算系統內交收。

中央結算系統內的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。

投資者應向其股票經紀或其他專業顧問諮詢上述交收安排的詳情，因為該等安排可能影響彼等的權利及權益。

本公司已作出一切所需的安排使股份獲准納入中央結算系統。

以下是本公司獨立申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製的報告全文，以供載入本招股章程。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

緒言

以下為吾等就萊蒙國際集團有限公司(前稱萊蒙集團有限公司)(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之財務資料，包括 貴集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一零年九月三十日止九個月(「相關期間」)之合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及 貴集團於二零零七年、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，連同其附註(「財務資料」)所作之報告，以供載入於二零一一年三月十一日刊發的 貴公司招股章程(「招股章程」)。

貴公司於二零零九年八月二十五日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三，經綜合及經修訂)註冊成立為獲豁免有限責任公司。根據本招股章程「歷史、重組及企業架構」一節所詳述於二零一零年十二月三日完成之集團重組(「重組」)， 貴公司成為 貴集團現時旗下各附屬公司的控股公司(詳情載於下文A節)。除上述重組外， 貴公司自其註冊成立日期以來並無經營任何業務。

於本報告日期，由於 貴公司、萊蒙國際(英屬處女群島)有限公司、仲邦企業有限公司、Fortune Mega International Limited、東冠發展有限公司、富盛集團有限公司、港榮有限公司、盛滿有限公司、Main Century Limited、常州市萊蒙物業服務有限公司(前稱常州市萊蒙物業管理有限公司)、常州萊蒙廣告有限公司、常州萊蒙商業管理有限公司、常州萊蒙

鵬源太湖灣房地產開發有限公司、萊蒙置業(富陽)有限公司、深圳萊蒙俊達信息諮詢有限公司、深圳萊蒙俊利信息諮詢有限公司、深圳萊蒙泰盛信息諮詢有限公司、萊蒙祥盈信息諮詢(深圳)有限公司、深圳市青霖沅園林景觀有限公司、深圳市精溢雅裝飾工程有限公司、深圳市萊水天投資管理有限公司及水榭花都房地產(香港)有限公司，自註冊成立／成立日期以來並無經營任何業務，或者為投資控股公司且註冊成立／成立所在司法權區之相關法規及法例並無法定審核的規定，故並無為上述公司編製經審核財務報表。

現時組成 貴集團之所有公司均採納十二月三十一日為其財政年度年結日。於相關期間 貴集團各公司須進行審核的詳情及各自核數師的名稱乃載列於C節附註33。該等公司之法定財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)或中華人民共和國(「中國」)的相關會計規則及法規編製而成。

貴公司董事已根據下文A節所載之編製基準及下文C節所載之會計政策編製 貴集團於相關期間之合併財務報表(「相關財務報表」)。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二零一零年九月三十日止九個月之相關財務報表乃由吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港核數準則進行審核。

財務資料乃由 貴公司董事根據相關財務報表未經任何調整而編製，符合香港公司條例以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)適用的披露規定。

董事及申報會計師各自的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例披露要求以及上市規則適用的披露規定編製及真實而公平地列報該等財務資料，包括負責設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務資料有關的內部監控，以使財務資料並無因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及根據情況作出合理之會計估計。

吾等的責任是根據程序對財務資料發表意見。

意見基準

就本報告而言，吾等已對相關財務報表進行檢查，並根據香港會計師公會發佈的核數指引「招股章程及申報會計師」(公告第3.340號)進行吾等認為必要的合適程序，作為吾等達致財務資料意見之基準。

吾等並無審核 貴公司、其附屬公司或 貴集團於二零一零年九月三十日後任何期間的任何財務報表。

意見

吾等認為，就本報告而言，根據下文A節所載的呈報基準及下文C節所載之會計政策編製之財務資料已真實而公平地反映 貴集團於相關期間之合併業績及現金流量，以及 貴集團於二零零七年、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業務狀況。

相應財務資料

就本報告而言，根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」，吾等亦已審閱 貴集團截至二零零九年九月三十日止九個月之未經審核相應中期財務資料，包括合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其附註（「相應財務資料」），該等資料由董事負責編製。

貴公司董事負責根據財務資料所採納的相同基準編製相應財務資料。吾等的責任為基於吾等的審閱對相應財務資料作出結論。

審閱工作包括主要向負責財務及會計事項的人員詢問，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港核數準則進行審核的範圍小，所以不能保證吾等會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此，吾等不會對相應財務資料發表任何審核意見。

根據吾等的審閱工作，就本報告而言，吾等並沒有注意到任何事項，使吾等相信相應財務資料在所有重大方面沒有按照財務資料所採納的相同基準編製。

A 呈報基準

黃俊康先生（「黃先生」）實益擁有及控制多間開曼群島、英屬處女群島（「英屬處女群島」）、香港及中國公司，該等公司主要從事投資控股、物業發展、物業投資、酒店經營以及提供物業管理及相關服務業務。為籌備 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司上市， 貴公司已進行重組。有關詳情請參閱本招股章程「歷史、重組及企業架構」一節。

所有參與重組的公司於重組前及重組後均由黃先生控制。由於該控制權並非屬過渡性質，因此黃先生的風險及利益延續。因此重組被視為共同控制下的業務合併，並已採用會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」。財務資料假設 貴集團一直存在而編製。參與重組的公司之資產淨值以控制方所認為的現有賬面值合併計算。

本報告B節所載 貴集團於相關期間的合併收益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括現時組成 貴集團之各公司（或倘各公司乃於二零零七年一月一日後收購／註冊成立／成立，則由收購／註冊成立／成立日期至二零一零年九月三十日止期間）之經營業績，猶如現有集團架構已於相關期間內一直存在。本報告B節所載 貴集團於二零零七年、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已予以編製，以呈列現時組成 貴集團之各公司於該等日期之業務狀況，猶如現有集團架構已於各日期一直存在。

對富盛集團有限公司、港榮有限公司及Fortune Mega International Limited的全部權益之收購分別於二零零八年一月四日、二零零八年一月四日及二零零八年六月十八日進行，並已根據香港財務報告準則第3號「業務合併」按收購會計法列賬。

集團內公司間之結餘及交易將於編製財務資料時予以全數對銷。

於本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有直接或間接權益，該等公司均為於中國成立之私人公司（除另有說明外），其詳情載列如下：

附屬公司名稱（附註）	已發行及已繳足 股本／註冊資本	所有權權益比率			主要業務
		貴集團之 實際權益	由 貴公司 持有	由附屬 公司持有	
萊蒙國際（英屬處女 群島）有限公司 （於英屬處女群島 註冊成立）.....	11,765 港元	100%	100%	—	投資控股
東冠發展有限公司 （於英屬處女群島 註冊成立）.....	1 美元	100%	—	100%	投資控股
萊蒙國際（龍華）有限 公司（於香港註冊 成立）.....	10,000,000 港元	100%	—	100%	投資控股
萊蒙房地產（深圳）有限 公司.....	80,000,000 港元	100%	—	100%	物業發展及投資
葉蒙（香港）有限公司 （前稱為萊蒙房地產 （香港）有限公司） （於香港註冊成立）..	200,000 美元	100%	—	100%	提供物業管理及 相關服務
深圳萊蒙俊利信息諮詢 有限公司.....	人民幣1,000,000 元	100%	—	100%	暫無業務
深圳市萊蒙商業管理 有限公司.....	人民幣500,000 元	100%	—	100%	提供物業管理及 相關服務
常州市萊蒙物業服務 有限公司（前稱為 常州市萊蒙物業管理 有限公司）.....	人民幣3,000,000 元	100%	—	100%	提供物業管理及 相關服務

附屬公司名稱(附註)	已發行及已繳足 股本／註冊資本	所有權權益比率			主要業務
		貴集團之 實際權益	由 貴公司 持有	由附屬 公司持有	
常州萊蒙商業管理有限 公司	人民幣500,000元	100%	—	100%	提供物業管理及 相關服務
杭州萊蒙商業管理有限 公司	人民幣500,000元	100%	—	100%	提供物業管理及 相關服務
常州萊蒙廣告有限 公司	人民幣500,000元	100%	—	100%	提供廣告服務
Main Century Limited (於英屬處女群島 註冊成立)	1美元	100%	—	100%	投資控股
盛興地產發展(集團) 有限公司(於香港 註冊成立)	1港元	100%	—	100%	投資控股
富盛集團有限公司 (於英屬處女群島 註冊成立)	13,448美元	100%	—	100%	投資控股
港榮有限公司(於英屬 處女群島註冊 成立)	1美元	100%	—	100%	投資控股
盛滿有限公司(於英屬 處女群島註冊 成立)	1,000美元	100%	—	100%	投資控股
盛興地產控股有限公司 (於香港註冊成立)	10,000港元	100%	—	100%	投資控股
泰祥信息諮詢(深圳) 有限公司	1,000,000港元	100%	—	100%	投資控股
深圳市盛興信息諮詢 有限公司	人民幣10,500,000元	100%	—	100%	投資控股

附屬公司名稱(附註)	已發行及已繳足 股本／註冊資本	所有權權益比率			主要業務
		貴集團之 實際權益	由 貴公司 持有	由附屬 公司持有	
深圳深國投房地產開發 有限公司	人民幣340,100,000元	100%	—	100%	投資控股、物業 發展及投資
常州萊蒙水榭花都 房地產開發有限公司	31,500,000美元	100%	—	100%	物業發展及投資
深圳市華龍房地產開發 有限公司	人民幣50,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
東莞市深國投房地產 開發有限公司	人民幣20,000,000元	100%	—	100%	物業發展及投資
深圳市祥盛信息諮詢 有限公司	人民幣5,000,000元	100%	—	100%	為集團成員公司 提供諮詢服務
深圳市水榭花都房地產 有限公司	人民幣331,384,021元	100%	—	100%	物業發展及投資
深圳萊蒙俊達信息諮詢 有限公司	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	為集團成員公司 提供諮詢服務
水榭花都房地產(香港) 有限公司	9,990,000美元	100%	—	100%	暫無業務
萊蒙國際(深圳)有限 公司(於香港註冊 成立)	1港元	100%	—	100%	投資控股
祥康信息諮詢(深圳) 有限公司	1,000,000港元	100%	—	100%	為集團成員公司 提供諮詢服務
仲邦企業有限公司 (於英屬處女群島 註冊成立)	100美元	100%	—	100%	投資控股

附屬公司名稱(附註)	已發行及已繳足 股本／註冊資本	所有權權益比率			主要業務
		貴集團之 實際權益	由 貴公司 持有	由附屬 公司持有	
光德投資有限公司 (於香港註冊成立)...	26,000,000 港元	100%	—	100%	投資控股
常州萊蒙都會置業有限 公司	20,000,000 美元	100%	—	100%	物業發展及投資
Fortune Mega International Limited (於英屬處女群島 註冊成立)	1 美元	100%	—	100%	投資控股
Scarborough China Holdings Limited (於香港註冊成立)...	1 港元普通股／ 19,386,353 美元 優先股	100%	—	100%	投資控股
萊蒙置業(成都)有限 公司(前稱為謝菲聯 置業(成都)有限 公司)	37,500,000 美元	100%	—	100%	物業發展及投資
萊蒙國際(余杭)有限 公司(於香港註冊 成立)	1 港元	100%	—	100%	投資控股
萊蒙國際(余杭)置業 有限公司	20,000,000 美元	100%	—	100%	物業發展及投資
萊蒙國際(浙江)有限 公司(於香港註冊 成立)	1 港元	100%	—	100%	投資控股
萊蒙祥俊信息諮詢 (深圳)有限公司 (前稱為祥俊信息 諮詢(深圳)有限 公司)	1,000,000 港元	100%	—	100%	為集團成員公司 提供諮詢服務

附屬公司名稱(附註)	已發行及已繳足 股本／註冊資本	所有權權益比率			主要業務
		貴集團之 實際權益	由 貴公司 持有	由附屬 公司持有	
深圳萊蒙泰盛信息諮詢 有限公司	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	暫無業務
萊蒙國際(太湖灣)開發 有限公司(前稱為 Mark Creation Limited) (於香港註冊成立) . . .	1港元	100%	—	100%	投資控股
萊蒙國際(西溪)有限 公司(於香港註冊 成立)	1港元	100%	—	100%	投資控股
深圳市萊蒙物業服務 有限公司	人民幣3,000,000元	100%	—	100%	提供物業管理服務
常州萊蒙鵬源太湖灣 房地產開發有限公司	49,800,000美元	100%	—	100%	物業發展及投資
萊蒙置業(富陽) 有限公司	59,990,000美元	100%	—	100%	物業發展及投資
萊蒙祥盈信息諮詢 (深圳)有限公司	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	暫無業務
深圳市青霖沅園林景觀 有限公司	人民幣2,100,000元	100%	—	100%	暫無業務
深圳市精溢雅裝飾工程 有限公司	人民幣6,000,000元	100%	—	100%	暫無業務
深圳市萊水天投資管理 有限公司	人民幣1,000,000元	100%	—	100%	暫無業務

附註：公司名稱的英文翻譯僅供參考。該等實體的正式名稱為中文名稱。

B 財務資料

1 合併收益表

C節 附註	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 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	
					(未經審核)	
營業額	4	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	5	21,570	12,420	14,550	9,054	9,144
其他收益／(虧損)淨額	6	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)
投資物業之公允價值增加	15	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	7(a)	(33,857)	(3,767)	(6,375)	(4,565)	(37,000)
應佔聯營公司虧損		(2,832)	—	—	—	—
除稅前溢利／(虧損)	7	388,893	262,208	1,024,854	1,129,019	(98,999)
所得稅	8(a)	(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>
應佔：						
— 貴公司權益股東		121,262	9,465	376,586	504,252	(89,436)
— 非控股股東權益		58,577	93,706	146,906	118,486	(8,947)
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>
每股基本盈利／(虧損) (港元)	13	<u>16.17仙</u>	<u>1.26仙</u>	<u>50.21仙</u>	<u>67.23仙</u>	<u>(11.92)仙</u>

隨附附註構成本財務資料之一部分。

2 合併全面收益表

C節 附註	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 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元
年度／期間溢利／(虧損)...	179,839	103,171	523,492	622,738	(98,383)
年度／期間其他全面 收益 9					
換算中國附屬公司之 財務報表時產生之 匯兌差額(扣除零 稅項後)	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>
應佔：.					
— 貴公司權益股東	154,102	44,369	376,957	554,955	(44,108)
— 非控股股東權益	<u>76,393</u>	<u>104,546</u>	<u>148,726</u>	<u>128,594</u>	<u>(3,027)</u>
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>

隨附附註構成本財務資料之一部分。

3 合併資產負債表

C節 附註	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
非流動資產				
固定資產..... 15				
— 投資物業.....	1,021,073	1,799,490	1,981,606	2,081,137
— 其他物業、廠房及設備.....	299,800	585,281	517,735	519,747
— 以經營租賃持作自用的 租約土地權益.....	3,836	3,885	5,142	19,056
	1,324,709	2,388,656	2,504,483	2,619,940
於聯營公司之權益..... 16	61,429	64,956	65,058	94,693
其他財務資產..... 17	2,668	2,821	—	—
遞延稅項資產..... 8(c)	60,334	87,940	111,538	182,928
	1,449,140	2,544,373	2,681,079	2,897,561
流動資產				
存貨..... 18	2,345,686	3,452,406	3,057,999	3,981,608
貿易及其他應收款項..... 19	616,842	767,428	1,500,229	1,584,735
受限制及已抵押存款..... 20	269,922	105,283	1,314,860	1,817,749
現金及現金等值項目..... 21	596,982	546,907	1,282,905	2,943,696
	3,829,432	4,872,024	7,155,993	10,327,788
流動負債				
貿易及其他應付款項..... 22	2,593,191	4,253,341	3,560,819	6,198,639
銀行貸款..... 23	980,766	1,428,085	571,580	1,723,599
應付稅款..... 8(c)	513,742	586,226	944,981	802,076
	4,087,699	6,267,652	5,077,380	8,724,314
流動(負債)/資產淨額.....	(258,267)	(1,395,628)	2,078,613	1,603,474
總資產減流動負債.....	1,190,873	1,148,745	4,759,692	4,501,035
非流動負債				
銀行貸款..... 23	631,432	187,455	3,247,411	4,076,976
來自非控股股東之貸款..... 24	214,546	—	—	—
遞延稅項負債..... 8(c)	—	73,630	113,612	149,230
	845,978	261,085	3,361,023	4,226,206
資產淨額.....	344,895	887,660	1,398,669	274,829
股本及儲備				
股本..... 25(a)	—	112	124	124
儲備..... 25(b)	128,273	525,026	897,787	248,762
貴公司權益股東應佔權益				
總額.....	128,273	525,138	897,911	248,886
非控股股東權益.....	216,622	362,522	500,758	25,943
權益總額.....	344,895	887,660	1,398,669	274,829

隨附附註構成本財務資料之一部分。

4 合併權益變動表

	貴公司權益股東應佔						非控股 股東權益	權益總額
	股本	匯兌儲備	中國 法定儲備	其他儲備	保留溢利	總額		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零零七年一月一日 . . .	—	10,838	8,512	48,468	63,169	130,987	230,993	361,980
二零零七年權益變動：								
年度溢利	—	—	—	—	121,262	121,262	58,577	179,839
其他全面收益	—	32,840	—	—	—	32,840	17,816	50,656
年內全面收益總額	—	32,840	—	—	121,262	154,102	76,393	230,495
轉撥至中國法定儲備	—	—	6,307	—	(6,307)	—	—	—
附屬公司向非控股股東 宣派及批准派發的 股息	—	—	—	—	—	—	(90,764)	(90,764)
年內已宣派及批准股息	—	—	—	—	(16,562)	(16,562)	—	(16,562)
向非控股股東收購 附屬公司之額外權益	—	—	—	(140,254)	—	(140,254)	—	(140,254)
於二零零七年 十二月三十一日	—	43,678	14,819	(91,786)	161,562	128,273	216,622	344,895
於二零零八年一月一日	—	43,678	14,819	(91,786)	161,562	128,273	216,622	344,895
二零零八年權益變動：								
年度溢利	—	—	—	—	9,465	9,465	93,706	103,171
其他全面收益	—	34,904	—	—	—	34,904	10,840	45,744
年內全面收益總額	—	34,904	—	—	9,465	44,369	104,546	148,915
附屬公司應付非控股股東 股息註銷	—	—	—	—	—	—	40,453	40,453
重組時產生	112	—	—	170,934	—	171,046	—	171,046
視為最終股東供款	—	—	—	505,944	—	505,944	—	505,944
向非控股股東收購 附屬公司之額外權益	—	—	—	(324,494)	—	(324,494)	(80,088)	(404,582)
非控股股東供款	—	—	—	—	—	—	80,989	80,989
於二零零八年 十二月三十一日	112	78,582	14,819	260,598	171,027	525,138	362,522	887,660
於二零零九年一月一日	112	78,582	14,819	260,598	171,027	525,138	362,522	887,660
二零零九年權益變動：								
年度溢利	—	—	—	—	376,586	376,586	146,906	523,492
其他全面收益	—	371	—	—	—	371	1,820	2,191
年內全面收益總額	—	371	—	—	376,586	376,957	148,726	525,683
於 貴公司註冊成立後 發行新股	12	—	—	—	—	12	—	12
附屬公司向非控股股東 宣派及批准派發的 股息	—	—	—	—	—	—	(14,458)	(14,458)
向非控股股東收購 附屬公司之額外權益	—	—	—	(4,196)	—	(4,196)	3,968	(228)
於二零零九年十二月 三十一日	124	78,953	14,819	256,402	547,613	897,911	500,758	1,398,669

	貴公司權益股東應佔						非控股 股東權益	權益總額
	股本	匯兌儲備	中國 法定儲備	其他儲備	保留溢利	總額		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元		
於二零一零年一月一日 . . .	124	78,953	14,819	256,402	547,613	897,911	500,758	1,398,669
截至二零一零年								
九月三十日止期間								
權益變動：								
年度虧損	—	—	—	—	(89,436)	(89,436)	(8,947)	(98,383)
其他全面收益	—	45,328	—	—	—	45,328	5,920	51,248
期內全面收益總額	—	45,328	—	—	(89,436)	(44,108)	(3,027)	(47,135)
附屬公司向非控股股東 宣派及批准派發的 股息	—	—	—	—	—	—	(3,213)	(3,213)
出售一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	(82,043)	(82,043)
向非控股股東收購 附屬公司之額外權益	—	—	—	(604,917)	—	(604,917)	(386,996)	(991,913)
非控股股東供款	—	—	—	—	—	—	464	464
於二零一零年 九月三十日	<u>124</u>	<u>124,281</u>	<u>14,819</u>	<u>(348,515)</u>	<u>458,177</u>	<u>248,886</u>	<u>25,943</u>	<u>274,829</u>
(未經審核)								
於二零零九年 一月一日	112	78,582	14,819	260,598	171,027	525,138	362,522	887,660
截至二零零九年								
九月三十日止期間								
權益變動：								
期內溢利	—	—	—	—	504,252	504,252	118,486	622,738
其他全面收益	—	50,703	—	—	—	50,703	10,108	60,811
期內全面收益總額	—	50,703	—	—	504,252	554,955	128,594	683,549
於 貴公司註冊成立後 發行新股	12	—	—	—	—	12	—	12
於二零零九年 九月三十日	<u>124</u>	<u>129,285</u>	<u>14,819</u>	<u>260,598</u>	<u>675,279</u>	<u>1,080,105</u>	<u>491,116</u>	<u>1,571,221</u>

隨附附註構成本財務資料之一部分。

5 合併現金流量表

C節 附註	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
				(未經審核)	
經營業務					
除稅前溢利／(虧損)	388,893	262,208	1,024,854	1,129,019	(98,999)
經以下調整：					
— 利息收入	(20,708)	(10,014)	(12,228)	(7,276)	(7,266)
— 融資成本	33,857	3,767	6,375	4,565	37,000
— 折舊及攤銷	2,651	8,871	31,408	21,933	26,516
— 非上市投資之股息收入	(294)	(927)	—	—	—
— 應佔一間聯營公司虧損	2,832	—	—	—	—
— 投資物業之公允價值增加	(50,146)	(152,867)	(179,978)	(174,264)	(22,601)
— 出售可供出售權益證券 之收益	(105,814)	—	—	—	—
— 出售固定資產之 (收益)／虧損淨額	(32)	71	660	—	26
— 出售一間附屬公司之 收益淨額	—	—	—	—	(64,457)
— 其他財務資產減值	—	—	2,823	—	—
— 存貨撇減	—	—	26,220	—	—
— 匯兌虧損／(收益) 淨額	57,361	25,094	5,741	1,482	(1,623)
營運資金變動前之經營溢利／ (虧損)	308,600	136,203	905,875	975,459	(131,404)
存貨(增加)／減少	(490,677)	(661,874)	981,052	162,128	(839,409)
貿易及其他應收款項 (增加)／減少	(39,594)	33,593	(753,385)	(722,145)	(91,962)
貿易及其他應付款項增加／ (減少)	440,302	1,532,155	(1,360,898)	(935,743)	2,528,434
經營所產生／(所用) 現金	218,631	1,040,077	(227,356)	(520,301)	1,465,659
已付稅款					
— 已付中國稅款	(65,694)	(112,168)	(128,805)	(81,220)	(201,185)
營運活動所產生／(所用) 現金淨額	152,937	927,909	(356,161)	(601,521)	1,264,474
投資業務					
添置固定資產	(7,047)	(20,077)	(4,911)	(4,436)	(5,466)
出售固定資產之所得款項	155	—	4	—	7
出售可供出售權益證券之 所得款項	32,182	—	—	—	—
收購附屬公司 26(a)	—	12,132	—	—	—
出售一間附屬公司之 所得款項 26(b)	—	—	—	—	90,462
向一間聯營公司墊款	(1,893)	—	—	—	—
已收利息	20,708	10,014	12,228	7,276	7,266
非上市投資之股息收入	294	927	—	—	—
發展項目開支	(474,583)	(473,751)	(266,386)	(139,631)	(50,314)
受限制存款(增加)／減少	—	—	(39,765)	—	37,195
(向非控股股東提供貸款)／ 來自非控股股東之 償還款項	—	(78,634)	—	—	80,009
向一間聯營公司 之資本供款	—	—	—	—	(27,595)
投資活動(所用)／產生現金淨額	(430,184)	(549,389)	(298,830)	(136,791)	131,564

C節 附註	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 (未經審核)	千港元
融資活動					
新增銀行貸款所得款項	1,045,011	838,014	4,873,143	3,506,184	3,129,805
償還銀行貸款	(692,458)	(926,343)	(2,653,291)	(989,072)	(1,256,585)
一間關聯公司提供之貸款 所得款項	—	—	528,294	340,252	—
償還一間關聯公司提供之 貸款	—	—	—	—	(5,750)
非控股股東提供之貸款所得 款項	214,546	—	—	—	—
償還非控股股東提供之貸款	(313,960)	(453,720)	—	—	—
已抵押存款(增加)/減少	(64,537)	149,147	(1,169,646)	(561,351)	(500,928)
已付利息及其他借貸成本	(136,769)	(152,204)	(188,531)	(90,911)	(205,869)
收購附屬公司之額外權益	—	—	—	—	(959,218)
非控股股東供款	—	80,989	—	—	464
已付股息	(8,116)	—	—	—	(3,213)
發行股份所得款項	—	—	12	12	—
融資活動所產生/(所用) 現金淨額	<u>43,717</u>	<u>(464,117)</u>	<u>1,389,981</u>	<u>2,205,114</u>	<u>198,706</u>
現金及現金等值項目 (減少)/增加淨額	(233,530)	(85,597)	734,990	1,466,802	1,594,744
匯率變動影響	27,260	35,522	1,008	143	66,047
於一月一日之現金及現金 等值項目	<u>803,252</u>	<u>596,982</u>	<u>546,907</u>	<u>546,907</u>	<u>1,282,905</u>
於十二月三十一日/九月 三十日之現金及現金等值 項目	<u>21</u> <u>596,982</u>	<u>546,907</u>	<u>1,282,905</u>	<u>2,013,852</u>	<u>2,943,696</u>

隨附附註構成本財務資料之一部分。

C 財務資料附註

1 主要會計政策

(a) 合規聲明

本報告所載財務資料已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製。有關所採用主要會計政策之進一步詳情載於本C節下文之其餘部分。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，貴集團於相關期間已採納所有該等新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於二零一零年一月一日或之後開始之會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。在二零一零年一月一日或之後開始之會計年度已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註31。

本財務資料亦遵守香港公司條例之披露要求及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之適用披露條文。

下文載列的會計政策已於本財務資料所呈列的所有期間貫徹應用。

截至二零一零年九月三十日止九個月之相應財務資料乃根據本財務資料所採納的相同基準及會計政策編製而成。

(b) 合併、計量及應用估計及判斷之基準

財務資料包括 貴公司及其附屬公司以及 貴集團於聯營公司之權益。財務資料已使用合併會計基準編製，猶如 貴集團一直存在，進一步詳情載於A節。

本財務資料乃以港幣呈報，並四捨五入至最接近千元計算。本財務資料乃使用歷史成本法編製，惟投資物業乃按公允價值列賬。

按照香港財務報告準則編製的財務資料須管理層作出判斷、估計和假設。此等判斷、估計和假設會影響政策應用和所呈報的資產、負債、收入及支出金額。此等估計和相關假設以過往經驗和在具體情況下相信為合理的各項其他因素為基礎，而所得結果乃用作判斷目前顯然無法直接通過其他來源獲得的資產和負債賬面值的依據。實際結果可能有別於此等估計。

該等估計及相關假設會持續予以審閱。如會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂只會在該期間內確認；如會計估計的修訂對現時及未來期間均產生影響，則會在作出該修訂期間和未來期間內確認。

管理層採納香港財務報告準則時所作對財務資料有重大影響的判斷以及估計不明朗因素的主要來源在附註2中討論。

(c) 附屬公司及非控股股東權益

附屬公司指 貴集團控制之實體。倘 貴集團有權支配一間實體的財務及營運政策，並藉此從其業務中取得利益，即存在控制權。於評估控制權時，將會考慮目前可予行使之潛在投票權。

一間附屬公司之收益及開支自控制權開始當日計入財務資料，直至控制權終止當日為止。共同控制合併採用合併會計法，當中，所有合併實體或業務在業務合併前後均由相同一方或數方最終控制，而該控制權並非屬短暫性質。

於附屬公司之投資自控制權開始當日併入財務資料，直至控股權終止當日為止。集團內公司間之結餘及交易，及集團內公司間之交易所產生之任何未變現溢利，將於編製財務資料時予以全數對銷。集團內公司間之交易所產生之未變現虧損則僅在並無出現減值跡象的情況下以與未變現收益相同之方法予以對銷。

非控股股東權益指於附屬公司權益中並非由 貴公司直接或間接應佔之部分，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使 貴集團整體就該等權益承擔符合財務負債定義的合約責任。就各業務合併而言， 貴集團可選擇以公允價值或非控股股東於附屬公司可認別淨資產中所佔相應份額來計量非控股股東權益。

非控股股東權益乃於合併資產負債表的權益呈列，且獨立於 貴公司權益股東應佔的股權。於 貴集團業績內的非控股股東權益在合併收益表及合併全面收益表內以年內分配予非控股股東權益與 貴公司權益股東的總溢利或虧損及全面總收益方式列報。來自非控股股東權益持有人的貸款及對該等持有人的其他合約責任，視乎負債性質按照附註1(l)或(m)呈列為財務負債。

貴集團於一間附屬公司的權益變動(並無導致失去控制權)列作權益交易，並對合併權益中的控股股東及非控股股東權益作出調整，以反映有關權益之變動，惟概無對商譽作出任何調整及並無確認任何損益。

倘 貴集團失去一間附屬公司之控制權，將列作出售其於該附屬公司之全部權益，因此產生的收益或虧損於損益中確認。於失去控制權當日仍保留於前附屬公司之任何權益乃按公允價值確認，而該款項將視為於初步確認財務資產時(參閱附註1(e))之公允價值，或(如適用)於一間聯營公司(參閱附註1(d))之投資之初步確認成本。

(d) 聯營公司

聯營公司為 貴集團擁有重大影響力，但並非單獨或共同控制其管理事宜(包括參與財務及營運決策)之實體。

於聯營公司之投資按權益法計入財務資料，惟分類為持作出售(或歸為分類持作出售之出售組別內)則除外。根據權益法，投資初步按成本入賬，並按 貴集團應佔被收購公司於收購當日可識別資產淨額之公允價值較投資成本的超出部分(如有)作出調整。此後，該投資因應 貴集團於收購後所佔被投資公司的資產淨額份額之變動及與投資有關之任何減值虧損作出調整(參閱附註1(i))。收購當日出出成本的任何部分、 貴集團於年內應佔之被投資公司收購後的稅後業績以及任何減值虧損於合併收益表確認，而 貴集團應佔被投資公司收購後的稅後其他全面收益乃於合併全面收益表內確認。

當 貴集團對聯營公司虧損的承擔額超出 貴集團於該聯營公司的權益時， 貴集團的權益將會減至零，並且不再確認其他虧損；但如 貴集團須向被投資公司承擔法定或推定義務，或代被投資公司付款則除外。就此而言， 貴集團的權益是按權益法計算投資的賬面金額及實質上構成 貴集團於聯營公司的投資淨額一部分之 貴集團的長期權益。

貴集團與其聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均按 貴集團於被投資公司所佔的權益為限抵銷；但假如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則這些未變現虧損會即時在損益內確認。

當貴集團失去對一間聯營公司的重大影響力時，將被列作出售於該被收購公司之全部權益，所產生的收益或虧損於損益中確認。於失去重大影響力的當日，在之前被收購公司保留之任何權益乃按公允價值確認，該金額被視為一項財務資產初步確認之公允價值（參閱附註1(e)）。

(e) 其他權益證券投資

貴集團關於權益證券投資（於附屬公司及聯營公司的投資除外）的政策如下：

權益證券投資初步按公允價值（即其交易價）列賬，除非可以用估值技巧（其變數僅包括可觀察市場之數據）更可靠地估計其公允價值。成本包括應計交易成本，惟下文另外指定者除外。該等投資其後按下列方式列賬，惟需視乎其類別而定：

當權益證券投資無法在活躍市場取得報價，而且不能可靠地計量公允價值時，這些投資便會以成本減去減值虧損後在資產負債表確認（參閱附註1(i)）。

不屬於上述類別的證券投資歸類為可供出售證券。貴集團會在每個結算日重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損於其他全面收益中確認並按公允價值儲備在權益中單獨累計。該等投資的股息收入根據附註1(r)(vi)所載的政策在損益中確認。終止確認該等投資或對該等投資進行減值時（參閱附註1(i)），累計損益將由權益重新分類至損益。

貴集團會在承諾購入／出售投資當日確認／終止確認有關的投資。

(f) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益（參閱附註1(h)）擁有或持有的土地及／或樓宇，當中包括就目前尚未確定未來用途的持有土地及在建或開發以供日後用作投資物業之物業。

投資物業按公允價值列賬，除非於結算日該等物業仍然在建或處於開發中且該等物業之公允價值在該期間無法可靠確定。由於投資物業公允價值之變動，或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業之租金收入乃按照附註1(r)(ii)所述之方式入賬。

當貴集團為賺取租金收入及／或為資本增值以經營租賃持有物業權益，有關的權益會按每項物業的基準分類及入賬為投資物業。分類為投資物業的任何該等物業權益的入賬方式與以融資租賃持有的權益一致（參閱附註1(h)），而其適用之會計政策也跟以融資租賃出租之其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註1(h)。

(ii) 其他物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊（參閱附註1(g)）及減值虧損（參閱附註1(i)）後列賬：

- 酒店物業；
- 其他土地及樓宇；及
- 其他廠房及設備項目。

自行興建之物業、廠房及設備項目之成本，包括開發、材料及供應總成本、工資、及(如有關)初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的借貸成本(參閱附註1(t))及其他直接開支。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之損益，以出售所得款項淨額與項目之賬面金額之間差額釐定，並於報廢或出售當日在損益中確認。

(g) 固定資產折舊

(i) 投資物業及發展中投資物業

投資物業及發展中投資物業不計提任何折舊。

(ii) 自用的發展中物業

於相關資產已完成並投入使用之前並未計提任何折舊。

(iii) 酒店物業

酒店物業之折舊乃按5.5至33年的估計可使用年期以直線法撇銷其成本計算。

(iv) 其他土地及樓宇

物業租賃土地之成本按租約剩餘年限計提折舊。土地上的樓宇成本採用直線法按有關租約剩餘年限或25年(以較短者為準)計提折舊。

(v) 傢俱、裝置及其他固定資產

傢俱、裝置及其他固定資產之折舊乃按4至8年之估計可使用年限以直線法撇銷成本減其估計剩餘價值(如有)計算。

倘傢俱、裝置及其他固定資產項目的組成部分有不同的可使用年限，有關項目的成本會按照合理的基準分配至各個部分，而且每個部分會分開計提折舊。資產的可使用年限和剩餘價值(如有)將會每年進行審閱。

(h) 租賃資產

倘 貴集團把一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項特定資產或一些資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排便為或包含租賃。確定時是以對有關安排的實質所作評估為準，而不管這項安排是否涉及租賃的法律形式。

(i) 租予 貴集團的資產分類

貴集團根據將絕大部分所有權風險及回報均轉移至 貴集團的租約持有的資產，乃分類為根據融資租約持有的資產。而不會向 貴集團轉移絕大部分所有權風險及回報的租約則分類為經營租約，惟以下情況例外：

- 根據經營租約持有之物業，倘符合投資物業之定義，則按每項物業之基準分類為投資物業，倘被分類為投資物業，則按融資租約項下持有之物業入賬(參閱附註1(f)(i))。

(ii) 經營租賃費用

倘 貴集團根據經營租賃使用資產，則根據租賃作出的付款在租賃期所涵蓋的會計期間內，分期等額在損益中扣除；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。已收取的租金優惠均在損益中確認為已支付淨租金總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期內在損益中扣除。

根據經營租約購入土地之成本乃於租約期限按直線基準攤銷，惟已分類為投資物業（參閱附註1(f)(i)）或持作發展以供出售的物業（參閱附註1(j)）則不在此限。

(i) 資產減值**(i) 權益證券投資及其他應收款項減值**

權益證券投資（於附屬公司之投資除外；參閱附註1(i)(ii)）以及按成本或攤銷成本列值或分類為可供出售證券之其他流動及非流動應收款項會於各結算日審閱，以確定是否存在客觀之減值證據。客觀之減值證據包括 貴集團獲悉的有關以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人陷入重大財政困難；
- 違約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境產生對債務人有不利影響之重大變動；及
- 於股本工具之投資的公允價值出現嚴重或長期下跌至低於其成本。

若存在任何該等證據，則按以下方式釐定及確認任何減值虧損：

- 根據附註1(i)(ii)，採用權益法確認的於聯營公司的投資（參閱附註1(d)），按整體投資可收回金額與其賬面值作比較計算減值虧損。根據附註1(i)(ii)，倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。
- 就按成本列值之非上市權益證券而言，減值虧損按財務資產之賬面值與按類似財務資產之現行市場回報率貼現（如貼現影響重大）之估計未來現金流量之差額計算。按成本列值之權益證券的減值虧損不予以撥回。
- 就按攤銷成本列賬之貿易及其他流動應收款項及其他財務資產而言，減值虧損按資產之賬面值與按財務資產最初之實際利率（即此等資產初步確認時計算所用之實際利率）貼現（如貼現影響重大）之估計未來現金流量之差額計算。如按攤銷成本列值之財務資產具備類似之風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為出現減值，則有關的評估會同時進行。財務資產之未來現金流量會根據與該組具有類似信貸風險特徵的資產之過往虧損情況一同評估減值。

倘於其後期間減值虧損金額有所減少，而該等減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，有關減值虧損會撥回損益。減值虧損之撥回不應導致資產之賬面值超過其在以往年度如並無確認任何減值虧損而應有之數額。

- 就可供出售證券而言，已於公允價值儲備確認之累計虧損將重新分類至損益。於損益確認之累計虧損數額乃收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與即期公允價值之間的差額，減去該資產先前於損益確認之任何減值虧損。

已於損益確認之可供出售權益證券減值虧損並不能透過損益撥回。該等資產公允價值其後之任何增加直接於其他全面收益確認。

減值虧損一律從相應的資產中直接撤銷，但若應收貿易賬款包含在貿易及其他應收款項，而其可收回性屬難以預料而非微乎其微，則就其確認之減值虧損不會從相應的資產中直接撤銷。在此情況下，呆賬之減值虧損以撥備賬記錄。倘貴集團相信可收回性微乎其微，則被視為不可收回之金額會直接從應收貿易賬款中撤銷，而在撥備賬中就有關債務保留之任何金額會被撥回。倘之前於撥備賬扣除之款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撤銷之款項均於損益確認。

(ii) 其他資產減值

內部及外部資料會於各結算日審核，以識別下列資產是否可能出現減值跡象或之前已確認之減值虧損是否不存在或可能減少(商譽除外)：

- 固定資產(按重估值列賬之物業除外)；
- 分類為根據經營租賃持有之租賃土地預付權益；及
- 於附屬公司之投資(分類為持作銷售(或計入分類為持作銷售之出售組別)者除外)。

若存在任何該等跡象，則須估計有關資產之可收回金額。此外，不論是否存在任何減值跡象，商譽之可收回金額亦須每年進行估計。

- 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允價值減出售成本及使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計之未來現金流量乃利用可反映現時市場評估資金時值及資產之特定風險之稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產並未能在大致獨立於其他資產的情況下產生現金流入，則釐定可獨立產生現金流入之最小組別資產之可收回金額。

- 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，則於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至按比例減少該單位(或一組單位)內資產之賬面值，惟資產之賬面值不會減少至低於其個別公允價值減出售成本或使用價值(倘可釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估算出現有利變動，減值虧損將予以撥回。

減值虧損之撥回以有關資產過往年度如並無確認任何減值虧損而應有的賬面值為限。減值虧損之撥回於確認撥回之年度計入損益。

(j) 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本及可變現淨值按以下方式釐定：

(i) 租賃土地

持作發展以供銷售之租賃土地成本指收購成本。可變現淨值乃參考管理層根據現時市場環境所作之估計釐定。

(ii) 待售發展中物業

待售發展中物業之成本包括特別識別之成本，包括土地收購成本、資本化之借貸成本（參閱附註1(t)）、開發、材料及供應之總成本以及工資及其他直接開支。可變現淨值指估計售價（根據現時市場環境釐定）減估計完成物業之成本及出售物業所產生之成本。

(iii) 待售已完工物業

成本按該發展項目中未售物業所佔土地及開發總成本之部分釐定。可變現淨值指估計售價（根據現時市場環境釐定）減出售物業所產生之成本。

(k) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項最初按公允價值確認，其後按攤銷成本減呆賬減值撥備列值（參閱附註1(i)），惟倘應收款為向關聯人士提供且並無任何固定還款期的免息貸款或折現的影響並不重大則例外。在該等情況下，應收款按成本減呆賬減值撥備列值（參閱附註1(i)）。

(l) 計息借貸

計息借貸初步按公允價值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借貸按攤銷成本列賬，而初步確認之金額與贖回價值之間的任何差額，連同任何應付利息及費用，採用實際利率法於借貸期間於損益中確認。

(m) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項最初按公允價值確認，其後按攤銷成本列值，惟倘折現的影響並不重大，則按成本列值。

(n) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括存於銀行之現金及手頭上之現金、銀行及其他金融機構之活期存款，以及隨時可轉換為已知數額現金、價值波動風險微小且於購入後三個月內到期之短期、流動性高之投資。按通知償還之銀行透支屬 貴集團現金管理之主要部分，因此亦計入合併現金流量表之現金及現金等值項目內。

(o) 僱員福利

工資、年度花紅、帶薪年假、定額供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務年度／期間內計付。倘推延付款或結算且影響重大時，則按有關金額之現值列賬。

貴集團僱員參加由 貴集團於中國營運之省市的有關地方政府管理之退休計劃（定額供款退休計劃）。向退休計劃所作之供款乃根據僱員薪酬成本之固定比率計算，並於產生時自損益扣除，惟計入存貨成本且尚未確認為開支者除外。除上述供款外， 貴集團並無其他支付職員退休及其他退休後福利之責任。

(p) 所得稅

- (i) 年度／期間之所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動乃於收益表確認，惟與業務合併或於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目有關者則除外，在該等情況下有關稅額分別於其他全面收益確認或直接於權益確認。
- (ii) 即期稅項乃年度／期間應課稅收入之預期應繳稅項（稅率為於結算日已頒佈或實質頒佈之稅率）及以往年度應繳稅項的任何調整。
- (iii) 遞延稅項資產及負債分別源自可扣稅及應課稅暫時差額，即財務申報的資產及負債的賬面值與彼等稅基的差額。遞延稅項資產亦源自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免。

除若干少數例外情況外，將確認所有遞延稅項負債，以及於可能有日後應課稅溢利抵銷可利用資產時確認所有遞延稅項資產。可引證確認源自可扣稅暫時差額之遞延稅項資產之日後應課稅溢利，包括撥回現有應課稅暫時差額將產生者，但差額必須與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可撥回或結轉的期間撥回。如該等差額與相同稅務機關及相同稅務實體有關，並預期可於動用稅項虧損或稅項抵免期間撥回，則釐定現有應課稅暫時差額是否足以確認源自未動用稅項虧損及稅項抵免之遞延稅項資產時，亦採納相同準則。

確認遞延稅項資產及負債的少數例外情況包括不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初次確認（如不屬於業務合併的一部分），以及有關於附屬公司投資的暫時性差異如屬應課稅差異，僅限於 貴集團可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的差異；或如屬可扣稅差異，則僅限於很可能在將來撥回的差異。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，根據於結算日已頒佈或實質頒佈的稅率計算。遞延稅項資產及負債不予以折現。

遞延稅項資產的賬面值會於各結算日進行檢討，並在不再可能產生足夠的應課稅溢利以使用有關的稅務利益時作調減。若可能存在足夠的應課稅溢利供利用，則任何該等扣減將被撥回。

- (iv) 即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將分開列示，且不會對銷。倘 貴集團有法定行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列附帶條件，則即期稅項資產及遞延稅項資產可分別抵銷即期稅項負債及遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債， 貴集團計劃按淨額結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一課稅實體；或
 - 計劃在預期須清償或收回大額遞延稅項負債或資產的每個未來期間，按淨額或同時變現即期稅項資產與清償即期稅項負債的不同課稅實體。

(q) 已發出的財務擔保、撥備及或然負債

- (i) 財務擔保指要求發行人（即擔保人）於特定債務人未能依照債務工具條款按期付款時，作出特定付款以賠償擔保受益人（「持有人」）損失的合約。

倘 貴集團發出財務擔保，該擔保的公允價值（即交易價格，除非該公允價值能可靠估計）首先確認為貿易及其他應付款項的遞延收益。倘在作出該擔保時收取或應收取代價，則該代價根據適用於該類資產的 貴集團政策確認。倘並無已收或應收代價，則於首次確認任何遞延收益時，即時於損益內確認開支。

首先確認為遞延收益的擔保款額，在擔保年期內作為已作出財務擔保之收益於損益內攤銷。此外，倘及當(i)擔保持有人可能根據擔保向 貴集團發出催繳通知，及(ii)向 貴集團提出的申索款額預期超過現時就該擔保入賬貿易及其他應付款項之金額（即首次確認的金額）減累計攤銷，則根據附註1(q)(ii)確認撥備。

- (ii) 其他撥備及或然負債

當 貴集團或 貴公司因過往事件而須承擔法律或推定責任，而履行該責任可能會導致經濟利益外流，並可作出可靠的估計時，則須就該等時間或數額不定的其他負債計提撥備。倘金額涉及重大時間價值，則有關撥備按履行責任的預期開支之現值列賬。

倘不大可能發生經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟不可能發生經濟利益流出者除外。當潛在責任須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定是否存在，則該等責任亦披露為或然負債，惟不可能發生經濟利益流出者除外。

(r) 收入確認

收入乃按已收或應收代價的公允價值計量。倘 貴集團可能獲得經濟利益，且收入及成本（如適用）能可靠計量，則按下列方式於損益確認收入：

(i) 物業銷售

物業銷售所得收入於所有權之重大風險及回報轉讓予買方時於損益確認。 貴集團認為所有權之重大風險及回報已於物業落成並交付買方時轉讓。物業銷售所得收入不包括營業稅及其他銷售相關稅項，並已扣除任何商業折扣。於收入確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款計入資產負債表的預收賬款。

(ii) 經營租約的租金收入

經營租約的應收租金收入乃於租賃期涵蓋的會計期內分期等額於損益確認，惟倘有其他方法能更清晰地反映使用租賃資產所得收益之形式則除外。授出的租金優惠於損益確認為應收已支付淨租金總額之組成部分。或然租金於賺取的會計期間確認為收入。

(iii) 酒店業務

酒店業務收入於提供服務時確認。

(iv) 物業管理及相關服務收入

物業管理及相關服務收入於提供服務時確認。

(v) 利息收入

利息收入按實際利息法累計確認。

(vi) 股息收入

股息收入於確立股東收款權利時確認。

(vii) 政府補助金

倘可合理保證將收取政府補助金且 貴集團將符合其附帶條件，則政府補助金會首先於資產負債表確認。補償 貴集團產生開支的政府補助金於相關開支產生的相同期間按有系統之基準於損益確認為收入。

(s) 外幣換算

年度／期間的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債則按結算日的匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣按歷史成本計算的非貨幣資產及負債按交易日的匯率換算。以外幣計值而以公允價值列賬的非貨幣資產及負債乃按釐定公允價值當日的匯率換算。

海外業務的業績按與交易日匯率相若的匯率換算為港元。資產負債表項目按結算日的匯率換算為港元。由此產生的匯兌差額於其他全面收益中確認並於匯兌儲備的權益中單獨累計。

出售海外業務時，與該海外業務相關的累計匯兌差額會於出售損益確認時自權益重新歸類為損益。

(t) 借貸成本

直接用作收購、建設或生產一項資產(需要相當長時間方可作擬定用途或銷售)的借貸成本，資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間支銷。

當有關合資格資產產生開支、借貸成本產生及將資產作擬定用途或銷售所需的活動進行時，開始將借貸成本資本化為該資產成本的一部分。於將合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，借貸成本的資本化將會暫停或終止。

(u) 關聯人士

就本財務資料而言，倘任何人士符合以下條件，則視為 貴集團的關聯人士：

- (i) 該人士能夠直接或間接透過一間或多間中介機構控制 貴集團，或對 貴集團的財務及經營決策擁有重大影響力，或與他人共同控制 貴集團；
- (ii) 貴集團及該名人士受共同控制；
- (iii) 該人士為 貴集團的聯營公司或 貴集團屬於合營夥伴的合資公司；
- (iv) 該人士為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員或主要管理人員的親屬，或受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該人士為第(i)項所述人士的親屬或受該等人士控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 該人士屬於為 貴集團僱員或為屬 貴集團關聯人士的任何實體的僱員而設的離職後福利計劃。

個人的親屬為與實體交易時預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

(v) 分部報告

經營分部及財務資料內所呈報的各分部項目之金額，乃透過向 貴集團的最高級行政管理人員定期呈報的財務資料確認，以向 貴集團不同的業務及區域分配資源以及評估該等業務及區域的表現。

個別重大經營分部不會出於財務報告之目的合併，除非相關分部具有類似的經濟特征，而且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用的方法及規管環境之性質相似。符合上述多數標準的非個別重大經營分部可進行合併。

2 會計估計及判斷

應用 貴集團的會計政策時涉及的估計不確定因素及關鍵會計判斷的主要來源描述如下。

(i) 投資物業估值

誠如附註15所述，投資物業乃基於獨立專業估值師行經考慮可比較市場交易及淨租金收入（已計及可能的復歸收入）後作出之估值，按公允價值入賬。

於釐定公允價值時，估值師所採用的估值方法涉及（其中包括）若干估計，包括相同地段及條件的類似物業的現行市場租金、適當的貼現率及估計日後市場租金。管理層於依賴該估值報告時已行使其判斷力，並對估值法已反映當前市況感到滿意。

(ii) 非流動資產減值

倘有跡象顯示固定資產（投資物業除外）的賬面值可能無法收回，則該等資產或會被視為出現減值並進行減值測試。當資產的可收回金額跌至低於其賬面值時會對其確認減值虧損。可收回金額為公允價值減銷售成本與使用價值之較高者。於釐定需要作出重大判斷之可收回金額時，貴集團會預計對資產的持續使用及最終出售所產生的日後現金流量，並對該等日後現金流量應用適當貼現率。

(iii) 持作物業發展之存貨撇減

管理層定期檢討持作物業發展之存貨的賬面值。基於管理層之檢討，持作物業發展之存貨將於估計可變現淨值跌至低於賬面值時撇減。

於釐定待售已竣工物業之可變現淨值時，管理層將當前的市場數據，如近期的銷售交易、可從獨立物業估值師獲取的市場研究報告以及估值所採用的內部資料作為估值基準。

就持作發展以供出售之租賃土地及待售發展中物業而言，可變現淨值之估計需應用經風險調整的貼現率估計該等物業可產生的日後貼現現金流量。該等估計要求參考毗鄰地段近期的銷售交易、新物業銷售比率、市場推廣成本（包括促進銷售的價格折扣）及完成物業的預期成本、法律及法規框架以及一般市況對預計售價作出判斷。

(iv) 土地增值稅

誠如附註8(a)(iv)所述，貴集團於中國開發的待售物業須按土地增值部分的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用的規定，土地增值部分乃按出售物業所得款項減可扣除開支（包括土地使用權的租賃費用、借貸成本及所有合資格物業發展開支）計算。鑒於當地稅務機關所詮釋的土地增值稅之計算基準存在不確定因素，實際結果或會高於或低於各結算日之估計金額。實際結果／估計的任何增加或減少將影響未來年度的收益表。

3 財務風險管理及公允價值

貴集團於正常業務過程中面臨信貸、流動資金、利率及貨幣風險。貴集團之財務管理政策及慣例載於下文。

(a) 信貸風險

貴集團之信貸風險主要源於銀行存款及貿易及其他應收款項。貴集團訂有明確的信貸政策，並持續監控所承受的信貸風險程度。

現金乃存放於信貸評級穩健的金融機構，而貴集團就個別金融機構所承擔之風險有限。鑒於彼等具有高信貸評級，管理層預期任何該等金融機構不會發生無法履行其責任的事件。

就租賃物業產生的租金收入而言，貴集團持有足夠的租金按金，以應付潛在的信貸風險。貴集團定期開展並密切監控應收款項之賬齡分析，以將有關該等應收款項的信貸風險降至最低水平。預期無法收回之款項已計提足夠的減值虧損。

由於貴集團客戶眾多，因此並未面臨信貸集中風險。信貸風險的最高承擔乃按合併資產負債表所載的各項財務資產的賬面值呈列。除附註29所載由貴集團作出的財務擔保外，貴集團並無提供任何其他可致使貴集團承擔信貸風險之擔保。該等財務擔保於結算日的最高信貸風險已於附註29中披露。

有關貴集團源於貿易及其他應收款項的信貸風險承擔的其他量化披露，載於附註19。

(b) 流動資金風險

貴集團旗下的個別附屬公司須自行負責其現金管理事宜（包括籌措貸款應付預期現金需求），惟須取得貴公司董事會之批准。貴集團之政策為定期監控現時及預期的流動資金需求及是否遵守貸款契諾，確保維持足夠現金儲備以及主要金融機構承諾提供充裕信貸額度，以應付其短期及長期流動資金需求。

下表詳列貴集團之財務負債於結算日的剩餘合約到期日，相關財務負債乃按合約未折現現金流量（包括以合約利率或（如屬浮息）按結算日當日的利率計算的利息付款）及貴集團最早還款日期而呈列：

	於二零一零年九月三十日				
	賬面值	合約			
		未折現現金 流量總額	1年內或按 要求	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
銀行貸款.....	5,800,575	6,270,792	2,001,393	2,916,823	1,352,576
應付賬款及應計費用....	1,110,150	1,110,150	1,058,796	40,758	10,596
應付關聯公司款項.....	816	816	816	—	—
	<u>6,911,541</u>	<u>7,381,758</u>	<u>3,061,005</u>	<u>2,957,581</u>	<u>1,363,172</u>

於二零零九年十二月三十一日

	合約				
	賬面值	未折現現金 流量總額	1年內或按 要求	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行貸款.....	3,818,991	4,162,057	766,818	2,282,483	1,112,756
應付賬款及應計費用....	1,278,366	1,278,366	1,220,748	49,730	7,888
應付票據.....	1,275	1,275	1,275	—	—
一間關聯公司提供之貸款	528,294	546,965	546,965	—	—
應付一名非控股股東 款項.....	2,155	2,155	2,155	—	—
應付關聯公司款項.....	731,205	731,205	731,205	—	—
	<u>6,360,286</u>	<u>6,722,023</u>	<u>3,269,166</u>	<u>2,332,213</u>	<u>1,120,644</u>

於二零零八年十二月三十一日

	合約				
	賬面值	未折現現金 流量總額	1年內或按 要求	超過1年但 少於2年	超過2年但 少於5年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
銀行貸款.....	1,615,540	1,673,195	1,480,480	173,943	18,772
應付賬款及應計費用....	947,147	947,147	921,784	25,363	—
應付票據.....	79,355	79,355	79,355	—	—
應付一名非控股股東款項	2,590	2,590	2,590	—	—
應付關聯公司款項.....	754,110	754,110	754,110	—	—
	<u>3,398,742</u>	<u>3,456,397</u>	<u>3,238,319</u>	<u>199,306</u>	<u>18,772</u>

於二零零七年十二月三十一日

	合約					
	賬面值	未折現		超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年
		現金	1年內 或按 要求			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
銀行貸款.....	1,612,198	1,716,313	1,051,273	653,382	2,390	9,268
應付賬款及應計費用....	739,940	739,940	722,347	17,593	—	—
非控股股東提供之貸款	429,092	450,294	231,181	219,113	—	—
應付最終股東款項....	28,081	28,081	28,081	—	—	—
應付一名非控股股東 款項.....	107,342	107,342	107,342	—	—	—
應付關聯公司款項....	207,033	207,033	207,033	—	—	—
	<u>3,123,686</u>	<u>3,249,003</u>	<u>2,347,257</u>	<u>890,088</u>	<u>2,390</u>	<u>9,268</u>

(c) 利率風險

貴集團之利率風險主要源於現金及現金等值項目、受限制及已抵押存款及浮息貸款。

貴集團預期，現金及現金等值項目以及已抵押存款不會受到重大影響，原因是預期銀行存款的利率不會出現大幅變動。

有關貴集團的附息財務資產及負債、銀行貸款及其他貸款之利率及還款期披露於財務資料附註19、22至24。貴集團並無採取任何對沖措施管理其利率風險。

敏感度分析

於二零一零年九月三十日，倘所有其他變數維持不變，估計利率整體上升／下降100個基點，貴集團之除稅後虧損及貴公司權益股東應佔權益總額將因上述利率的整體上升／下降而相應增加／減少（貴集團之除稅後溢利將減少／增加）約10,395,000港元（二零零九年十二月三十一日：10,880,000港元；二零零八年十二月三十一日：9,633,000港元；二零零七年十二月三十一日：11,749,000港元）。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生，並已用於計算當日已存在的非衍生金融工具所承受之利率風險。利率上升或下降100個基點代表管理層對截至下一個年度結算日期間利率的潛在合理變動之評估。貴集團於二零零七年至二零零九年的分析亦按上述基準進行。

(d) 貨幣風險

貴集團幾乎所有的經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於貴集團於中國的投資及若干一般及行政開支乃以港元結算，故貴集團面臨人民幣兌港元匯率波動引發的外幣風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制規定及條例規限。

4 營業額

營業額指物業銷售收入、租金收入、酒店經營收入以及於相關期間因提供物業管理及相關服務而賺取的收入（已扣除營業稅及其他與銷售有關的稅項及折扣）。營業額分析如下：

	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 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元
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
	<u>679,583</u>	<u>662,218</u>	<u>3,228,072</u>	<u>2,521,757</u>	<u>286,948</u>

5 其他收入

	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
				(未經審核)	
銀行利息收入	11,277	7,347	6,506	4,414	7,003
其他利息收入	9,431	2,667	5,722	2,862	263
非上市投資之股息收入	294	927	—	—	—
源於經營租賃(與投資物業 有關者除外)的租金收入	—	950	1,104	792	350
其他	568	529	1,218	986	1,528
	<u>21,570</u>	<u>12,420</u>	<u>14,550</u>	<u>9,054</u>	<u>9,144</u>

6 其他收入／(虧損)淨額

	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
				(未經審核)	
匯兌收益／(虧損)淨額	7,643	9,378	12	121	123
出售可供出售權益證券之收益 (附註(i))	105,814	—	—	—	—
出售固定資產之收益／(虧損) 淨額	32	(71)	(660)	—	(26)
政府補助金(附註(ii))	6,924	562	—	—	57
其他財務資產減值(附註17)	—	—	(2,823)	—	—
出售一間附屬公司之 收益淨額	—	—	—	—	64,457
其他	(170)	(2)	889	869	139
	<u>120,243</u>	<u>9,867</u>	<u>(2,582)</u>	<u>990</u>	<u>64,750</u>

附註：

- (i) 於二零零七年十二月，貴集團以約116,165,000港元之代價出售其於一間中國非上市公司之全部10%權益，產生出售收益105,814,000港元。
- (ii) 於相關期間，貴集團已自不同的地方政府部門獲得政府補助金，作為貴集團對相關地區進行投資之認可。

7 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃於扣除／(計入)以下各項後列賬：

	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 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元
(a) 財務成本：					
須於五年內全額償還之 銀行貸款及其他借貸 之利息.....	119,102	142,100	172,708	86,300	193,701
其他借貸成本.....	17,667	10,104	15,823	4,611	12,168
	<u>136,769</u>	<u>152,204</u>	<u>188,531</u>	<u>90,911</u>	<u>205,869</u>
減：撥作資本之款項 (附註).....	(102,912)	(148,437)	(182,156)	(86,346)	(168,869)
	<u>33,857</u>	<u>3,767</u>	<u>6,375</u>	<u>4,565</u>	<u>37,000</u>

附註：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及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月，借貸成本已分別按介乎5.50%至8.32%、4.43%至9.50%及4.37%至6.68%及介乎4.37%至6.68%及4.86%至9.18%之年利率資本化。

	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 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元
(b) 員工成本：					
薪金、工資及其他利益... 向定額供款退休計劃 供款.....	50,944	77,004	121,702	81,012	86,201
	<u>1,730</u>	<u>2,640</u>	<u>5,860</u>	<u>4,560</u>	<u>4,877</u>
	<u>52,674</u>	<u>79,644</u>	<u>127,562</u>	<u>85,572</u>	<u>91,078</u>
(c) 其他項目：					
折舊及攤銷.....	2,759	8,976	31,598	22,111	26,632
減：撥作資本之款項....	(108)	(105)	(190)	(178)	(116)
	<u>2,651</u>	<u>8,871</u>	<u>31,408</u>	<u>21,933</u>	<u>26,516</u>
已出售物業之成本.....	307,773	300,932	1,983,563	1,329,204	133,749
投資物業之租金收入 (附註).....	(13,168)	(40,948)	(59,797)	(39,528)	(62,027)
減：直接支出.....	3,374	20,898	17,657	13,154	7,249
	<u>(9,794)</u>	<u>(20,050)</u>	<u>(42,140)</u>	<u>(26,374)</u>	<u>(54,778)</u>
壞賬減值虧損.....	—	4,132	11,091	561	21
存貨撇減.....	—	—	26,220	—	—
核數師酬金.....	680	1,828	629	629	5,900
其他租金收入減直接 支出.....	—	(950)	(1,104)	(792)	(350)
經營租賃支出：					
土地及樓宇之最低 租賃付款.....	2,239	22,314	19,944	11,748	5,959

附註：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，該等金額包括分別為零港元、1,187,000港元及2,882,000港元以及2,738,000港元及5,959,000港元之或然租金收入。

8 所得稅

(a) 合併收益表的所得稅指：

	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
				(未經審核)	
即期稅項					
年度／期間中國企業					
所得稅撥備	148,047	67,213	176,772	163,876	37,534
年度／期間土地增值稅					
撥備	88,554	85,217	309,896	296,917	(2,472)
	<u>236,601</u>	<u>152,430</u>	<u>486,668</u>	<u>460,793</u>	<u>35,062</u>
遞延稅項					
臨時差額的產生及撥回 . .	(41,522)	6,607	14,694	45,488	(35,678)
稅率變動的影響	13,975	—	—	—	—
	<u>(27,547)</u>	<u>6,607</u>	<u>14,694</u>	<u>45,488</u>	<u>(35,678)</u>
	<u><u>209,054</u></u>	<u><u>159,037</u></u>	<u><u>501,362</u></u>	<u><u>506,281</u></u>	<u><u>(616)</u></u>

- (i) 根據英屬處女群島及開曼群島的規則及規例，貴集團毋須繳納英屬處女群島及開曼群島的任何所得稅。
- (ii) 由於貴集團之香港附屬公司就繳納稅項而言錄得虧損或由以往年度轉結之稅項虧損超過相關期間之年度／期間估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。
- (iii) 中國企業所得稅（「企業所得稅」）

企業所得稅撥備是遵照中國相關的所得稅規定及規例，根據貴集團於中國的附屬公司估計應課稅溢利，按照各自的適用稅率計算。貴集團的中國附屬公司於二零零七年的適用企業所得稅稅率介乎15%至33%之間。

第十屆全國人民代表大會第五次會議於二零零七年三月十六日通過《中華人民共和國企業所得稅法》（「新稅法」），將所有企業的法定所得稅稅率統一為25%。新稅法自二零零八年一月一日起開始生效。根據新稅法、其實施規定以及國務院頒佈之國發[2007]第39號《實施企業所得稅法過渡優惠政策之通知》（「第39號通知」）之規定，二零零七年三月十六日前成立之企業自二零零八年一月一日起之五年過渡期內根據當時已生效的稅法及規例享有15%的優惠所得稅稅率。於二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年以後之過渡稅率分別為18%、20%、22%、24%及25%。

- (iv) 貴集團於中國銷售其所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支（包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有合資格物業發展開支）計算。

(b) 所得稅開支與按適用稅率計算之除稅前會計溢利／(虧損)對賬如下：

	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 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元
除稅前溢利／(虧損) . . .	<u>388,893</u>	<u>262,208</u>	<u>1,024,854</u>	<u>1,129,019</u>	<u>(98,999)</u>
除稅前溢利／(虧損)的 名義稅項(按照在相關 司法權區適用稅率計算) 應佔一間聯營公司虧損 之影響	101,108	63,895	232,874	264,380	(16,826)
非應課稅收入之影響	381	—	—	—	—
不可扣稅開支之影響 (附註(i))	(85)	(2,841)	(210)	(179)	(856)
視作利息收入之影響 (附註(ii))	12,543	796	13,710	4,556	3,161
動用過往年度未確認稅項 虧損之影響	12,646	19,007	10,276	11,126	11,316
現時動用未確認臨時差額 之影響(附註(iii))	(695)	(1,846)	(664)	(302)	(1,572)
未動用稅項虧損及未確認 臨時差額之影響	(2,691)	(7,171)	(10,132)	(9,779)	(2,126)
稅率變動之影響	20,684	15,294	8,614	2,473	7,526
應計土地增值稅的遞延 稅項影響	13,975	—	—	—	—
土地增值稅	(37,366)	(13,314)	(63,002)	(62,911)	1,233
實際所得稅開支	88,554	85,217	309,896	296,917	(2,472)
	<u>209,054</u>	<u>159,037</u>	<u>501,362</u>	<u>506,281</u>	<u>(616)</u>

附註：

- (i) 該款項包括中國附屬公司開支超出可扣減限額(如招待費用及罰款)或實質上不可扣減開支之稅務影響。
- (ii) 該款項包括提供予各集團成員公司之免息墊款之稅務影響。
- (iii) 該款項包括中國附屬公司使用並無於過往年度確認之可扣減臨時差額之稅務影響，如應計建設成本、廣告開支及土地增值稅撥備。

(c) 合併資產負債表內的所得稅指：

(i) 即期稅項

	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
<i>中國企業所得稅</i>				
年度／期間撥備	148,047	67,213	176,772	37,534
有關年度／期間撥備之已付 企業所得稅	(48,145)	(29,884)	(56,828)	(37,360)
匯兌調整	3,429	213	153	65
	<u>103,331</u>	<u>37,542</u>	<u>120,097</u>	<u>239</u>
與過往年度有關之稅項撥備結餘	73,824	140,301	130,670	175,975
應付稅項	<u>177,155</u>	<u>177,843</u>	<u>250,767</u>	<u>176,214</u>
<i>中國土地增值稅</i>				
年度／期間撥備	88,554	85,217	309,896	(2,472)
有關年度／期間撥備之已付 土地增值稅	(26,191)	(34,389)	(23,139)	(1,018)
匯兌調整	3,863	795	292	9
	<u>66,226</u>	<u>51,623</u>	<u>287,049</u>	<u>(3,481)</u>
與過往年度有關之稅項撥備結餘	270,361	356,760	407,165	629,343
應付稅項	<u>336,587</u>	<u>408,383</u>	<u>694,214</u>	<u>625,862</u>
	<u>513,742</u>	<u>586,226</u>	<u>944,981</u>	<u>802,076</u>

(ii) 已確認遞延稅項資產及負債

於合併資產負債表內確認之遞延稅項(資產)/負債組成部分及於年度/期間之變動如下:

	集團內							總計
	超出有關	集團內	投資	土地	應計費用	未動用	存貨基準	
	折舊之折舊	公司間交易	物業重估	增值稅撥備		稅項虧損	差額之	
免稅額	之未變現		之臨時差額			臨時差額		
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
由以下項目產生之遞延稅項:								
於二零零七年一月一日	—	(3,013)	10,076	—	(23,373)	(13,868)	—	(30,178)
於合併收益表內(計入)/扣除	—	(413)	18,882	(37,366)	14,135	(1,595)	(21,190)	(27,547)
匯兌調整	—	(246)	1,732	(1,950)	(989)	(1,123)	(33)	(2,609)
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日	—	(3,672)	30,690	(39,316)	(10,227)	(16,586)	(21,223)	(60,334)
收購附屬公司	—	—	43,605	—	—	—	—	43,605
於合併收益表內扣除/(計入)	—	(11,141)	36,366	(13,314)	(1,489)	(1,464)	(2,351)	6,607
匯兌調整	—	(320)	1,072	(2,384)	(602)	(967)	(987)	(4,188)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	—	(15,133)	111,733	(55,014)	(12,318)	(19,017)	(24,561)	(14,310)
於合併收益表內扣除/(計入)	7,321	(5,402)	44,938	(63,002)	(36,693)	16,863	50,669	14,694
匯兌調整	9	(30)	1,174	578	(61)	(10)	30	1,690
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日	7,330	(20,565)	157,845	(117,438)	(49,072)	(2,164)	26,138	2,074
於合併收益表內(計入)/扣除	5,744	(23,453)	5,646	1,233	24,915	(51,197)	1,434	(35,678)
匯兌調整	270	(843)	6,037	(4,952)	(1,018)	(288)	700	(94)
於二零一零年九月三十日	13,344	(44,861)	169,528	(121,157)	(25,175)	(53,649)	28,272	(33,698)

	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
合併資產負債表內已確認之 遞延稅項資產淨值	(60,334)	(87,940)	(111,538)	(182,928)
合併資產負債表內已確認之 遞延稅項負債淨值	—	73,630	113,612	149,230
	(60,334)	(14,310)	2,074	(33,698)

(d) 未確認遞延稅項資產：

並未就下列項目確認之遞延稅項資產如下：

	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
可扣減暫時差額	287,250	305,950	261,591	268,687
未動用稅項虧損				
— 香港 (附註(i))	1,846	2,736	2,888	2,924
— 中國 (附註(ii))	36,306	58,216	93,251	108,672
	<u>325,402</u>	<u>366,902</u>	<u>357,730</u>	<u>380,283</u>

附註：

- (i) 根據現行稅務法規，未動用稅項虧損並未到期。
- (ii) 未動用稅項虧損可於虧損產生年度起結轉抵銷其後最多五年內之應課稅溢利。未動用稅項虧損於二零一一年至二零一五年期間到期。

由於可能並無足夠的未來應課稅溢利可用於抵銷可扣減暫時差額及未動用稅項虧損，貴集團並未就若干附屬公司之可扣減暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

就貴集團於當期或前期遭受虧損之附屬公司而言，管理層於評估遞延稅項資產之可變現性時，會考慮該等附屬公司之預測未來應課稅收入。因此，貴集團估計該等附屬公司擁有可能產生足夠未來應課稅溢利以支持動用遞延稅項資產之物業發展項目，因而貴集團已確認遞延稅項資產95,586,000港元。

(e) 未確認遞延稅項負債

新稅法及其實施細則規定中國居民企業就二零零八年一月一日起產生的盈利向其中國以外的直接控股公司派發的股息須繳納10%的預扣稅(除非由條約或協議另行減少)，而於二零零八年一月一日前產生的未分派盈利則獲豁免繳納該預扣稅。根據中國與香港的稅務安排及其相關規例，持有中國企業25%或以上權益的合資格香港稅務居民為「實益擁有人」且可以享有5%的下調後預扣稅率。貴集團並無就其中國實體於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一零年九月三十日止九個月產生的盈利作出遞延稅項負債撥備，原因是貴集團控制該等附屬公司的股息政策並釐定可能不會於可見未來分派該等盈利。於二零一零年九月三十日，有關該等未分派溢利之臨時差額為93,627,000港元(二零零九年十二月三十一日：261,933,000港元)及相關遞延稅項負債為4,681,000港元(二零零九年十二月三十一日：13,097,000港元)。

9 其他全面收益

	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
因換算中國附屬公司財務報表 而產生之匯兌差額.....	50,656	45,744	2,191	60,811	51,248

(未經審核)

上述其他全面收益組成部分並無相關稅務影響。

10 董事酬金

於相關期間之董事酬金詳情如下：

	截至二零零七年十二月三十一日止年度				
	袍金	基本薪金、 津貼及 實物福利	花紅	退休計劃 供款	合計
執行董事					
黃俊康	—	1,250	588	11	1,849
李志正	—	745	660	—	1,405
李艷洁	—	753	1,192	11	1,956
李世佳	—	—	—	—	—
非執行董事					
McCabe Kevin Charles	—	—	—	—	—
譚謙 (McCabe Kevin Charles 之替任董事)	—	—	—	—	—
合計	—	2,748	2,440	22	5,210

	截至二零零八年十二月三十一日止年度				
	袍金	基本薪金、 津貼及 實物福利	花紅	退休計劃 供款	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事					
黃俊康	—	1,357	—	13	1,370
李志正	—	809	—	—	809
李艷洁	—	818	—	13	831
李世佳	—	—	—	—	—
非執行董事					
McCabe Kevin Charles	—	—	—	—	—
譚謙 (McCabe Kevin Charles 之替任董事)	—	—	—	—	—
合計	—	2,984	—	26	3,010
截至二零零九年十二月三十一日止年度					
	袍金	基本薪金、 津貼及 實物福利	花紅	退休計劃 供款	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事					
黃俊康	—	1,369	—	23	1,392
李志正	—	817	3,064	—	3,881
李艷洁	—	824	3,915	23	4,762
李世佳	—	—	2,610	—	2,610
非執行董事					
McCabe Kevin Charles	—	—	—	—	—
譚謙 (McCabe Kevin Charles 之替任董事)	—	—	—	—	—
合計	—	3,010	9,589	46	12,645

截至二零零九年九月三十日止九個月(未經審核)

	袍金	基本薪金、 津貼及 實物福利	花紅	退休計劃 供款	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事					
黃俊康	—	1,029	—	10	1,039
李志正	—	204	—	—	204
李艷洁	—	773	—	11	784
李世佳	—	—	—	—	—
非執行董事					
McCabe Kevin Charles	—	—	—	—	—
譚謙 (McCabe Kevin Charles 之替任董事)	—	—	—	—	—
合計	—	2,006	—	21	2,027

截至二零一零年九月三十日止九個月

	袍金	基本薪金、 津貼及 實物福利	花紅	退休計劃 供款	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
執行董事					
黃俊康	—	3,809	—	26	3,835
李志正	—	1,364	—	—	1,364
李艷洁	—	1,361	—	19	1,380
李世佳	—	1,381	—	9	1,390
非執行董事					
McCabe Kevin Charles	—	—	—	—	—
譚謙 (McCabe Kevin Charles 之替任董事)	—	360	—	9	369
合計	—	8,275	—	63	8,338

附註：

- (i) 於相關期間，董事概無向 貴集團收取任何酬金，作為促使加盟或加盟 貴集團後的獎金或作為離職補償。於相關期間概無董事放棄或同意放棄任何酬金。
- (ii) 貴公司於相關期間並無任何有關購買 貴公司普通股之購股權計劃。

11 最高薪酬人士

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，貴集團於相關期間的五名最高薪酬人士分別包括三名、二名、二名、二名及四名董事，其薪酬載於附註10。其餘人士之薪酬總額如下：

	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
薪金、津貼及實物福利	1,512	2,509	831	646	1,009
酌情花紅	2,766	—	10,677	—	—
退休計劃供款	31	52	46	23	12
	<u>4,309</u>	<u>2,561</u>	<u>11,554</u>	<u>669</u>	<u>1,021</u>

上述人士之薪酬組別如下：

	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
	人數	人數	人數	人數	人數
零至500,000港元	—	—	—	—	—
500,001港元至1,000,000港元 . . .	—	3	—	3	—
1,000,001港元至2,000,000港元 . .	1	—	—	—	1
2,000,001港元至3,000,000港元 . .	1	—	—	—	—
3,000,001港元至4,000,000港元 . .	—	—	2	—	—
4,000,001港元至5,000,000港元 . .	—	—	1	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

12 股息

於相關期間已向貴公司權益股東宣派之股息如下：

	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
年度／期間已宣派股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

13 每股基本盈利／(虧損)

如本招股章程附錄八「法定及一般資料—有關本集團的其他資料—4.本公司股東於二零一零年十二月二日及二零一一年二月二十八日通過的決議案」一節所述，相關期間內之每股基本盈利／(虧損)乃根據截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月 貴公司權益股東應佔溢利／(虧損)及假設 貴公司已發行及可予發行股份為750,000,000股(包括於本招股章程日期的235,294股已發行股份及根據資本化發行將予發行的749,764,706股股份)計算，猶如該等股份於整個相關期間已發行在外。

於相關期間並無潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

14 分部報告

貴集團按根據業務系列(產品及服務)劃分之分部管理其業務。 貴集團按照符合向 貴集團最高層行政管理人員提供用於資源配置及評估表現之內部資料匯報之方式，呈列以下四個報告分部。 貴集團並無合併經營分部，以組成下列報告分部。

- 物業發展：該分部開發並銷售住宅物業及商場內店鋪。
- 物業租賃：該分部通過出租商場及會所賺取租金收入並從長遠的物業升值中獲利。現時 貴集團的投資物業組合全部位於中國。
- 酒店營運：該分部經營酒店，為公眾提供酒店服務。
- 物業管理及相關服務：該分部主要為 貴集團自有的已開發住宅物業及商場的買家及租戶提供物業管理及相關服務。

(a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及各分部間資源配置而言， 貴集團之高層行政管理人員按以下基準監控各報告分部應佔之業績、資產及負債：

分部資產包括全部有形資產、非流動資產及流動資產，惟於聯營公司權益、財務資產投資、遞延稅項資產及其他企業資產除外。分部負債包括個別分部進行的施工活動應佔之應付賬款、應計費用及應付票據，以及分部直接管理之銀行貸款。

收入及開支乃參照分部產生之銷售及開支或因該等分部應佔之資產折舊或攤銷而產生者，分配至各報告分部。

用於報告分部溢利之表示方法為「經調整EBITDA」，即「未計利息、稅項、折舊及攤銷前經調整盈利」。在計算「經調整EBITDA」時， 貴集團之盈利會就並無明確歸於個別分部之項目(如應佔聯營公司溢利減虧損、董事及核數師酬金及其他總部或企業行政成本)作進一步調整。

除取得有關經調整EBITDA之分部資料外，管理層會獲提供有關收入(包括分部間銷售)、來自分部直接管理之現金結餘之利息收入及借貸之利息開支、折舊、攤銷及分部用於其經營之新增非流動分部資產之分部資料。

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各年以及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月，就 貴集團報告分部向 貴集團最高層行政管理人員所提供用於資源配置及評估分部表現之資料載列如下。

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	物業發展	租賃	酒店營運	物業管理及 相關服務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶的收入	664,475	13,168	—	1,940	679,583
分部間收入	—	—	—	36,187	36,187
報告分部收入	664,475	13,168	—	38,127	715,770
報告分部溢利／(虧損)					
(經調整 EBITDA)	250,683	(10,168)	—	(421)	240,094
銀行存款利息收入	10,316	961	—	—	11,277
利息開支	(21,055)	(9,236)	—	(3,566)	(33,857)
年內折舊及攤銷	(1,824)	(253)	—	(574)	(2,651)
投資物業公允價值增加	—	50,146	—	—	50,146
報告分部資產	3,402,037	1,397,799	261,098	82,975	5,143,909
年內新增非流動分部 資產	5,282	471,501	135,154	24,055	635,992
報告分部負債	(4,003,746)	(187,955)	—	(27,484)	(4,219,185)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業發展	租賃	酒店營運	物業管理及 相關服務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶的收入	603,291	40,948	11,020	6,959	662,218
分部間收入	—	4,983	—	11,092	16,075
報告分部收入	<u>603,291</u>	<u>45,931</u>	<u>11,020</u>	<u>18,051</u>	<u>678,293</u>
報告分部溢利／(虧損) (經調整 EBITDA)	<u>134,594</u>	<u>(14,314)</u>	<u>(2,126)</u>	<u>(4,967)</u>	<u>113,187</u>
銀行存款利息收入	4,428	2,905	—	14	7,347
利息開支	—	(2,189)	—	(1,151)	(3,340)
年內折舊及攤銷	(3,134)	(252)	(3,638)	(1,847)	(8,871)
投資物業公允價值增加	—	152,867	—	—	152,867
報告分部資產	<u>4,555,598</u>	<u>1,910,475</u>	<u>434,690</u>	<u>45,898</u>	<u>6,946,661</u>
年內新增非流動分部 資產	<u>(141,180)</u>	<u>567,846</u>	<u>413,074</u>	<u>5,034</u>	<u>844,774</u>
報告分部負債	<u>(5,049,384)</u>	<u>(39,706)</u>	<u>(54,304)</u>	<u>(42,009)</u>	<u>(5,185,403)</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業發展	租賃	酒店營運	物業管理及 相關服務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶的收入	3,105,943	59,797	45,940	16,392	3,228,072
分部間收入	—	8,064	—	34,488	42,552
報告分部收入	<u>3,105,943</u>	<u>67,861</u>	<u>45,940</u>	<u>50,880</u>	<u>3,270,624</u>
報告分部溢利／(虧損) (經調整 EBITDA)	<u>937,796</u>	<u>22,206</u>	<u>(1,905)</u>	<u>(33,747)</u>	<u>924,350</u>
銀行存款利息收入	5,558	111	—	837	6,506
利息開支	—	(4,507)	—	(1,072)	(5,579)
年內折舊及攤銷	(6,890)	(477)	(21,849)	(2,192)	(31,408)
投資物業公允價值增加	—	179,978	—	—	179,978
報告分部資產	<u>6,577,830</u>	<u>2,221,303</u>	<u>390,740</u>	<u>52,604</u>	<u>9,242,477</u>
年內新增非流動分部 資產	<u>16,869</u>	<u>232,870</u>	<u>—</u>	<u>2,365</u>	<u>252,104</u>
報告分部負債	<u>(6,447,356)</u>	<u>(66,224)</u>	<u>(54,391)</u>	<u>(115,929)</u>	<u>(6,683,900)</u>

截至二零零九年九月三十日止九個月(未經審核)

	物業發展	租賃	酒店營運	物業管理及 相關服務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶的收入	2,441,995	39,528	29,139	11,095	2,521,757
分部間收入	—	7,161	—	16,548	23,709
報告分部收入	<u>2,441,995</u>	<u>46,689</u>	<u>29,139</u>	<u>27,643</u>	<u>2,545,466</u>
報告分部溢利／(虧損) (經調整 EBITDA)	<u>984,674</u>	<u>12,721</u>	<u>(3,864)</u>	<u>(13,560)</u>	<u>979,971</u>
銀行存款利息收入	4,341	59	—	14	4,414
利息開支	—	(3,354)	—	(909)	(4,263)
期間折舊及攤銷	(4,727)	(390)	(15,591)	(1,225)	(21,933)
投資物業公允價值增加	—	174,264	—	—	174,264

截至二零二零年九月三十日止九個月

	物業發展	租賃	酒店營運	物業管理及 相關服務	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自外界客戶的收入	151,538	62,027	46,213	27,170	286,948
分部間收入	—	13,211	—	19,561	32,772
報告分部收入	<u>151,538</u>	<u>75,238</u>	<u>46,213</u>	<u>46,731</u>	<u>319,720</u>
報告分部溢利／(虧損) (經調整 EBITDA)	<u>(134,659)</u>	<u>25,626</u>	<u>10,283</u>	<u>(15,800)</u>	<u>(114,550)</u>
銀行存款利息收入	3,582	567	—	1,285	5,434
利息開支	(13,278)	(7,083)	—	—	(20,361)
期間折舊及攤銷	(3,723)	(459)	(19,940)	(2,394)	(26,516)
投資物業公允價值增加	—	22,601	—	—	22,601
報告分部資產	<u>8,333,627</u>	<u>3,439,457</u>	<u>446,959</u>	<u>183,753</u>	<u>12,403,796</u>
期間新增非流動分部 資產	<u>26,141</u>	<u>26,690</u>	<u>—</u>	<u>489</u>	<u>53,320</u>
報告分部負債	<u>(11,888,836)</u>	<u>(44,992)</u>	<u>—</u>	<u>(11,050)</u>	<u>(11,944,878)</u>

(b) 報告分部收入、損益、資產及負債之對賬

	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 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元
收入					
報告分部收入	715,770	678,293	3,270,624	2,545,466	319,720
分部間收入抵銷	(36,187)	(16,075)	(42,552)	(23,709)	(32,772)
合併營業額	<u>679,583</u>	<u>662,218</u>	<u>3,228,072</u>	<u>2,521,757</u>	<u>286,948</u>
溢利／(虧損)					
來自 貴集團外界客戶的 報告分部溢利／ (虧損)	240,094	113,187	924,350	979,971	(114,550)
應佔聯營公司虧損	(2,832)	—	—	—	—
其他收入及其他淨收益／ (虧損)	141,813	22,287	11,968	10,044	73,894
折舊及攤銷	(2,651)	(8,871)	(31,408)	(21,933)	(26,516)
融資成本	(33,857)	(3,340)	(5,579)	(4,263)	(20,361)
投資物業公允價值增加	50,146	152,867	179,978	174,264	22,601
未分配總部及企業開支	(3,820)	(13,922)	(54,455)	(9,064)	(34,067)
合併除稅前溢利／(虧損)	<u>388,893</u>	<u>262,208</u>	<u>1,024,854</u>	<u>1,129,019</u>	<u>(98,999)</u>

	於十二月三十一日			於九月三十日
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
資產				
報告分部資產	5,143,909	6,946,661	9,242,477	12,403,796
於聯營公司之權益	61,429	64,956	65,058	94,693
非流動財務資產	2,668	2,821	—	—
遞延稅項資產	60,334	87,940	111,538	182,928
未分配總部及企業資產	10,232	314,019	417,999	543,932
合併總資產	<u>5,278,572</u>	<u>7,416,397</u>	<u>9,837,072</u>	<u>13,225,349</u>
負債				
報告分部負債	(4,219,185)	(5,185,403)	(6,683,900)	(11,944,878)
即期稅項負債	(513,742)	(586,226)	(944,981)	(802,076)
遞延稅項負債	—	(73,630)	(113,612)	(149,230)
未分配總部及企業負債	(200,750)	(683,478)	(695,910)	(54,336)
合併總負債	<u>(4,933,677)</u>	<u>(6,528,737)</u>	<u>(8,438,403)</u>	<u>(12,950,520)</u>

(c) 地區資料

由於 貴集團經營活動大部分於中國進行，故並無列出地區資料。

15 固定資產

	投資物業	在建 投資物業	小計	在建 自用物業	其他土地 及樓宇	傢俱、 裝置及 其他固定 資產	小計	以經營 租賃持 作自用 的租約 土地權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本或估值：									
於二零零七年一月一日	107,790	356,226	464,016	116,961	6,109	8,216	131,286	4,160	599,462
匯兌調整	8,562	27,360	35,922	8,983	469	631	10,083	320	46,325
添置	—	470,989	470,989	135,154	22,802	7,047	165,003	—	635,992
轉撥至投資物業	439,273	(439,273)	—	—	—	—	—	—	—
出售	—	—	—	—	—	(414)	(414)	—	(414)
重估盈餘	50,146	—	50,146	—	—	—	—	—	50,146
於二零零七年十二月 三十一日	605,771	415,302	1,021,073	261,098	29,380	15,480	305,958	4,480	1,331,511
即：									
成本	—	415,302	415,302	261,098	29,380	15,480	305,958	4,480	725,740
估值	605,771	—	605,771	—	—	—	—	—	605,771
	<u>605,771</u>	<u>415,302</u>	<u>1,021,073</u>	<u>261,098</u>	<u>29,380</u>	<u>15,480</u>	<u>305,958</u>	<u>4,480</u>	<u>1,331,511</u>
累計攤銷及折舊：									
於二零零七年一月一日	—	—	—	—	659	2,825	3,484	449	3,933
匯兌調整	—	—	—	—	76	285	361	40	401
出售時撥回	—	—	—	—	—	(291)	(291)	—	(291)
年內支出	—	—	—	—	712	1,892	2,604	155	2,759
於二零零七年十二月 三十一日	—	—	—	—	1,447	4,711	6,158	644	6,802
賬面淨值：									
於二零零七年十二月 三十一日	<u>605,771</u>	<u>415,302</u>	<u>1,021,073</u>	<u>261,098</u>	<u>27,933</u>	<u>10,769</u>	<u>299,800</u>	<u>3,836</u>	<u>1,324,709</u>

	投資物業	在建 投資物業	小計	酒店物業	在建 自用物業	其他土地 及樓宇	傢俱、 裝置及 其他固定 資產	小計	以經營 租賃持 作自用 的租約 土地權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本或估值：										
於二零零八年										
一月一日	605,771	415,302	1,021,073	—	261,098	29,380	15,480	305,958	4,480	1,331,511
匯兌調整	34,581	23,836	58,417	—	14,985	1,686	890	17,561	257	76,235
其他添置	—	126,956	126,956	—	256,414	223	20,077	276,714	—	403,670
通過收購附屬公司										
添置	290,520	—	290,520	—	—	—	1,544	1,544	—	292,064
自存貨轉撥	149,657	—	149,657	—	—	—	—	—	—	149,657
轉撥至酒店物業	—	—	—	413,074	(413,074)	—	—	—	—	—
出售	—	—	—	—	—	—	(85)	(85)	—	(85)
重估盈餘	152,867	—	152,867	—	—	—	—	—	—	152,867
於二零零八年十二月 三十一日	1,233,396	566,094	1,799,490	413,074	119,423	31,289	37,906	601,692	4,737	2,405,919
即：										
成本	—	566,094	566,094	413,074	119,423	31,289	37,906	601,692	4,737	1,172,523
估值	1,233,396	—	1,233,396	—	—	—	—	—	—	1,233,396
	1,233,396	566,094	1,799,490	413,074	119,423	31,289	37,906	601,692	4,737	2,405,919
累計攤銷及折舊：										
於二零零八年一月										
一日	—	—	—	—	—	1,447	4,711	6,158	644	6,802
匯兌調整	—	—	—	36	—	507	302	845	39	884
通過收購附屬公司										
添置	—	—	—	—	—	—	615	615	—	615
出售時撥回	—	—	—	—	—	—	(14)	(14)	—	(14)
年內支出	—	—	—	3,638	—	1,284	3,885	8,807	169	8,976
於二零零八年十二月 三十一日	—	—	—	3,674	—	3,238	9,499	16,411	852	17,263
賬面淨值：										
於二零零八年十二月 三十一日	1,233,396	566,094	1,799,490	409,400	119,423	28,051	28,407	585,281	3,885	2,388,656

	投資物業	在建 投資物業	小計	酒店物業	在建 自用物業	其他土地 及樓宇	傢俱、 裝置及 其他固定 資產	小計	以經營 租賃持 作自用 的租約 土地權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本或估值：										
於二零零九年一月										
一日	1,233,396	566,094	1,799,490	413,074	119,423	31,289	37,906	601,692	4,737	2,405,919
匯兌調整	2,829	(386)	2,443	658	63	50	66	837	8	3,288
添置	15,204	217,194	232,398	—	14,593	202	4,911	19,706	—	252,104
轉撥至投資物業	508,898	(508,898)	—	—	—	—	—	—	—	—
轉撥至其他土地 及樓宇	—	(9,769)	(9,769)	—	—	9,769	—	9,769	—	—
轉撥自／(轉撥至)										
存貨	41,301	(264,235)	(222,934)	2,564	(79,594)	11,273	—	(65,757)	1,486	(287,205)
出售	—	—	—	—	—	—	(1,135)	(1,135)	—	(1,135)
重估盈餘	179,978	—	179,978	—	—	—	—	—	—	179,978
於二零零九年十二月 三十一日	1,981,606	—	1,981,606	416,296	54,485	52,583	41,748	565,112	6,231	2,552,949
即：										
成本	—	—	—	416,296	54,485	52,583	41,748	565,112	6,231	571,343
估值	1,981,606	—	1,981,606	—	—	—	—	—	—	1,981,606
	1,981,606	—	1,981,606	416,296	54,485	52,583	41,748	565,112	6,231	2,552,949
累計攤銷及折舊：										
於二零零九年一月										
一日	—	—	—	3,674	—	3,238	9,499	16,411	852	17,263
匯兌調整	—	—	—	33	—	8	34	75	1	76
出售時撥回	—	—	—	—	—	—	(471)	(471)	—	(471)
年內支出	—	—	—	21,849	—	1,544	7,969	31,362	236	31,598
於二零零九年十二月 三十一日	—	—	—	25,556	—	4,790	17,031	47,377	1,089	48,466
賬面淨值：										
於二零零九年十二月 三十一日	1,981,606	—	1,981,606	390,740	54,485	47,793	24,717	517,735	5,142	2,504,483

	投資物業	在建 投資物業	小計	酒店物業	在建 自用物業	其他土地 及樓宇	傢俱、 裝置及 其他固定 資產	小計	以經營 租賃持 作自用的 租約 土地權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本或估值：										
於二零一零年一月										
一日	1,981,606	—	1,981,606	416,296	54,485	52,583	41,748	565,112	6,231	2,552,949
匯兌調整	51,513	—	51,513	10,094	1,538	1,348	1,120	14,100	431	66,044
添置	25,417	—	25,417	—	10,953	—	5,466	16,419	13,944	55,780
透過出售一間附屬公司 的扣減	—	—	—	—	—	—	(913)	(913)	—	(913)
其他出售	—	—	—	—	—	—	(97)	(97)	—	(97)
重估盈餘	22,601	—	22,601	—	—	—	—	—	—	22,601
於二零一零年 九月三十日	2,081,137	—	2,081,137	426,390	66,976	53,931	47,324	594,621	20,606	2,696,364
即：										
成本	—	—	—	426,390	66,976	53,931	47,324	594,621	20,606	615,227
估值	2,081,137	—	2,081,137	—	—	—	—	—	—	2,081,137
	2,081,137	—	2,081,137	426,390	66,976	53,931	47,324	594,621	20,606	2,696,364
累計攤銷及折舊：										
於二零一零年一月										
一日	—	—	—	25,556	—	4,790	17,031	47,377	1,089	48,466
匯兌調整	—	—	—	911	—	147	518	1,576	33	1,609
出售一間附屬公司時 撥回	—	—	—	—	—	—	(219)	(219)	—	(219)
出售時撥回	—	—	—	—	—	—	(64)	(64)	—	(64)
期內支出	—	—	—	19,940	—	1,869	4,395	26,204	428	26,632
於二零一零年 九月三十日	—	—	—	46,407	—	6,806	21,661	74,874	1,550	76,424
賬面淨值：										
於二零一零年 九月三十日	2,081,137	—	2,081,137	379,983	66,976	47,125	25,663	519,747	19,056	2,619,940

附註：

- (i) 貴集團所有投資物業均位於中國，並以中長期租約持有。
- (ii) 貴集團之投資物業已於二零零七年、二零零八年、二零零九年十二月三十一日及二零零九年及二零一零年九月三十日由獨立測量師行戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）（其員工具備香港測量師學會資深會員之資格，且對被估值之物業所在位置及所屬類別有近期經驗）進行重估。於二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日，貴集團並無任何發展中投資物業且並未進行任何估值。貴集團於二零零七年及二零零八年十二月三十一日並無對發展中投資物業進行估值，因此相關物業於該等日期之公允價值未能可靠地計算，故該等物業按成本值列賬。戴德梁行乃根據物業現況下的市值參考可資比較市場交易，以及（如適用）將淨租金收入資本化並考慮復歸收入的可能性而作出有關估值。
- (iii) 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義之所有物業，均會分類為投資物業。
- (iv) 貴集團之若干投資物業、發展中投資物業、持作自用之發展中物業、酒店物業以及其他土地及樓宇已作抵押以取得銀行貸款，有關詳情載於附註23。

16 於聯營公司之權益

	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
應佔資產淨值	283	300	300	27,895
商譽	61,146	64,656	64,758	66,798
	<u>61,429</u>	<u>64,956</u>	<u>65,058</u>	<u>94,693</u>

於中國成立及經營之聯營公司於二零一零年九月三十日之詳情如下：

聯營公司名稱	所佔權益比例			主要業務
	貴集團的 實際權益	由 貴公司持有	由附屬公司持有	
上海楓丹麗舍房地產 開發有限公司	14.3%	—	30%	物業發展及投資
天津海吉星農產品有限公司	40%	—	40%	農產品批發 及物業發展

聯營公司財務資料概要：

	資產	負債	權益	虧損
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零零七年十二月三十一日	<u>61,998</u>	<u>61,053</u>	<u>945</u>	<u>(9,440)</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>73,825</u>	<u>72,159</u>	<u>1,666</u>	<u>(661)</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>71,372</u>	<u>72,274</u>	<u>(902)</u>	<u>(2,567)</u>
於二零一零年九月三十日	<u>146,182</u>	<u>82,522</u>	<u>63,660</u>	<u>(3,126)</u>

17 其他財務資產

	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
可供出售權益證券，非上市	2,668	2,821	2,823	2,897
減：減值虧損	—	—	(2,823)	(2,897)
	<u>2,668</u>	<u>2,821</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

18 存貨

	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
持作發展以供出售之租賃土地	173,604	176,849	177,177	451,601
待售發展中物業	2,133,028	3,138,417	2,400,060	3,094,592
待售已完工物業	39,054	137,140	480,762	435,415
	<u>2,345,686</u>	<u>3,452,406</u>	<u>3,057,999</u>	<u>3,981,608</u>

(a) 物業之賬面值分析如下：

	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
在中國				
— 長期租約	1,638,413	1,970,923	1,700,287	2,625,033
— 中期租約	707,273	1,481,483	1,357,712	1,356,575
	<u>2,345,686</u>	<u>3,452,406</u>	<u>3,057,999</u>	<u>3,981,608</u>
包括：				
— 預期超過一年後完工之 物業	<u>2,040,997</u>	<u>2,419,146</u>	<u>1,581,054</u>	<u>1,153,124</u>

(b) 貴集團若干持作發展以供出售之租賃土地及待售發展中物業已抵押以取得銀行貸款及來自非控股股東之貸款，有關詳情載於附註23及24。

19 貿易及其他應收款項

	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
應收款項、預付款項及按金 (附註(iii))	322,329	233,021	941,133	1,143,005
應收最終股東款項 (附註(iv))	—	113,345	—	—
應收非控股股東款項 (附註(iv))	204,502	10,807	5,729	—
給予非控股股東之貸款 (附註(v))	—	79,401	79,527	—
應收一間聯營公司款項 (附註(iv))	12,834	17,507	17,535	17,984
給予一間關聯公司之貸款 (附註(vi))	4,291	—	—	—
應收關聯公司款項 (附註(vii))	72,242	312,244	456,305	423,746
應收關聯人士款項 (附註(iv))	644	1,103	—	—
	<u>616,842</u>	<u>767,428</u>	<u>1,500,229</u>	<u>1,584,735</u>

附註：

(i) 除下文附註19(v)披露者外，所有貿易及其他應收款項預期於一年內收回。

- (ii) 貴集團之信貸政策載於附註3(a)。
- (iii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度，貴集團就收購中國的兩幅土地之土地使用權訂立了兩份土地出讓合同。於二零零九年十二月三十一日，已付總額762,829,000港元，並已作為該土地收購按金列賬。截至二零一零年九月三十日止九個月，貴集團已完成收購其中一幅土地及已取得相應的土地使用權證。因此，483,788,000港元於二零一零年九月三十日仍作為剩餘土地收購按金列賬。
- (iv) 該等款項乃免息、無抵押及按要求收回。
- (v) 於二零零八年及二零零九年十二月三十一日之結餘分別為給予非控股股東之兩項委託貸款的總額人民幣70,000,000元（於二零零八年及二零零九年十二月三十一日分別相等於約79,401,000港元及79,527,000港元）。該等委託貸款乃由非控股股東於貴集團附屬公司之權益作抵押、按年利率6.75%計息並於二零一一年十二月收回。該貸款已於截至二零一零年九月三十日止九個月內全部收回。
- (vi) 於二零零七年三月，貴集團授予一間關聯公司萊蒙國際(余杭)置業有限公司貸款人民幣10,000,000元，該筆貸款乃有抵押、按年利率7.5%計息並須於二零零七年六月二十一日償還。於截至二零零七年十二月三十一日止年度，已償還款額人民幣6,000,000元，於二零零七年十二月三十一日之餘款人民幣4,000,000元成為按要求收回。於二零零七年十二月三十一日之貸款已於二零零八年內結清。
- (vii) 於二零零七年十二月三十一日之應收一間關聯公司款項為50,522,000港元，該款項乃按年利率6.00%計息並須於二零零八年收回，除此之外，所有剩餘款項均為免息、無抵押及按要求收回。
- (viii) 貴集團所有應收貿易賬款並無出現減值，於二零零七年、二零零八年、二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日，100%、100%、92%及97%應收貿易賬款並無過期或已逾期超過一年。並無逾期亦無減值之應收款項乃與並無近期違約記錄之不同類型客戶有關。已逾期但並無減值之應收款項乃與獨立客戶有關，該等客戶素來與貴集團保持良好業務往來，或擁有充裕的租賃按金以應付潛在的信貸風險。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，而且該等結餘仍被視為可全數收回，故此毋須就該等結餘作出減值撥備。
- (ix) 於結算日，包括在貿易及其他應收款項內之應收貿易賬款（扣除呆賬撥備）之賬齡分析如下：

	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
未逾期或逾期少於1個月	51,333	15,278	32,700	35,739
逾期1至3個月	—	8,073	7,851	12,806
逾期3至6個月	—	798	23,907	1,691
逾期6個月至1年	—	2,869	8,556	13,486
逾期超過1年	—	36	6,330	2,308
	<u>51,333</u>	<u>27,054</u>	<u>79,344</u>	<u>66,030</u>

20 受限制及已抵押存款

	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
受限制存款(附註a)	—	—	39,765	2,570
已抵押存款(附註b)	269,922	105,283	1,275,095	1,815,179
	<u>269,922</u>	<u>105,283</u>	<u>1,314,860</u>	<u>1,817,749</u>

(a) 於二零零九年，貴集團就收購中國一間物業發展公司訂立一份諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。根據該諒解備忘錄，貴集團及該公司的所有人須分別將若干現金款項存入一個獨立銀行賬戶作為按金。該等存款須經上述雙方批准方可動用。因此，於二零零九年十二月三十一日，該等存款歸類為受限制銀行存款。於二零一零年，雙方同意取消該交易，而貴集團已從銀行賬戶中取回按金。

(b) 存款已抵押作為短期銀行貸款的擔保，因此歸類為流動資產。

貴集團的若干銀行存款已抵押作為以下各項的擔保：

	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
銀行貸款	184,669	56,715	1,270,620	1,768,390
應付賬款及應付票據	12,232	37,856	—	—
銀行授予 貴集團物業買家之 按揭貸款	73,021	10,712	4,475	46,789
	<u>269,922</u>	<u>105,283</u>	<u>1,275,095</u>	<u>1,815,179</u>

21 現金及現金等值項目

	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
於銀行之現金及手頭上之現金	<u>596,982</u>	<u>546,907</u>	<u>1,282,905</u>	<u>2,943,696</u>

22 貿易及其他應付款項

	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
應付賬款及應計費用.....	739,940	947,147	1,278,366	1,110,150
應付票據.....	—	79,355	1,275	—
租金及其他按金.....	56,636	52,913	59,311	166,380
預收款項.....	1,239,613	2,417,226	960,213	4,921,293
非控股股東提供之貸款(附註24).....	214,546	—	—	—
一間關聯公司提供之貸款(附註(i)).....	—	—	528,294	—
應付最終股東款項(附註(ii)).....	28,081	—	—	—
應付一名非控股股東款項(附註(ii)).....	107,342	2,590	2,155	—
應付關聯公司款項(附註(ii)).....	207,033	754,110	731,205	816
	<u>2,593,191</u>	<u>4,253,341</u>	<u>3,560,819</u>	<u>6,198,639</u>

附註：

- (i) 一間關聯公司提供之貸款為委託貸款人民幣465,004,000元(於二零零九年十二月三十一日相等於約528,294,000港元)，該筆貸款為無抵押，按年利率4.78%計息以及須於一年內償還。該貸款已於截至二零一零年九月三十日止九個月期間全數償還。
- (ii) 除於二零零七年十二月三十一日應收一間關聯公司款項89,327,000港元(該款項按年利率4.00%計息)外，所有剩餘結餘均為免息、無抵押及按要求償還。
- (iii) 於結算日，包括在貿易及其他應付款項內之應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	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
一個月內到期或按要求償還.....	466,833	717,830	824,142	507,475
一個月後但三個月內到期.....	12,755	18,454	30,716	91,595
三個月後但六個月內到期.....	8,137	34,340	9,545	22,745
六個月後但一年內到期.....	—	181	16,390	157,900
一年後到期.....	17,593	25,363	57,618	51,354
	<u>505,318</u>	<u>796,168</u>	<u>938,411</u>	<u>831,069</u>

23 銀行貸款

	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
銀行貸款				
— 有抵押	1,183,105	1,502,110	2,924,887	4,937,422
— 無抵押	429,093	113,430	894,104	863,153
	<u>1,612,198</u>	<u>1,615,540</u>	<u>3,818,991</u>	<u>5,800,575</u>

銀行貸款之償還情況如下：

	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
一年內到期並計入流動負債	980,766	1,428,085	571,580	1,723,599
一年後到期並計入非流動負債：				
— 一年後但兩年以內	622,184	170,145	2,170,781	2,760,645
— 兩年後但五年以內	—	17,310	1,076,630	1,316,331
— 五年後	9,248	—	—	—
	<u>631,432</u>	<u>187,455</u>	<u>3,247,411</u>	<u>4,076,976</u>
	<u>1,612,198</u>	<u>1,615,540</u>	<u>3,818,991</u>	<u>5,800,575</u>

附註：

- (i) 銀行貸款於截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度各年以及於截至二零一零年九月三十日止九個月分別按年利率5.50%至8.32%、4.43%至9.50%及2.06%至7.92%以及1.37%至9.18%計息，並由以下資產作擔保：

	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
投資物業	—	358,229	1,159,900	1,579,825
發展中之投資物業	387,277	546,980	—	—
持作自用之發展中物業	54,746	64,142	—	—
酒店物業	—	—	—	379,983
持作發展以供出售之租賃土地	—	80,646	—	—
待售發展中物業	1,619,039	1,555,816	690,703	311,373
其他土地及樓宇	21,636	21,996	—	—
已抵押存款	184,669	56,715	1,270,620	1,768,390
總計	<u>2,267,367</u>	<u>2,684,524</u>	<u>3,121,223</u>	<u>4,039,571</u>

- (ii) 於二零一零年九月三十日之銀行貸款已計入由獨立第三方中信信託投資有限責任公司提供之委託貸款人民幣400,000,000元(相等於約466,092,000港元)。該貸款由一間附屬公司之51%股本權益作擔保。該貸款按年利率9.18%計息，並須於兩年內償還。
- (iii) 於二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日之銀行貸款已計入由獨立第三方華融國際信託有限責任公司提供之委託貸款人民幣300,000,000元(於二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日分別相等於約341,000,000港元及349,000,000港元)。該貸款由 貴集團之投資物業作抵押，並由萊蒙集團有限公司擔保。該貸款按年利率6.68%計息，並須於二零一一年償還。

24 非控股股東提供之貸款

	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
非控股股東提供之貸款	429,092	—	—	—
減：即期部分(附註22)	(214,546)	—	—	—
	<u>214,546</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

非控股股東提供之貸款包括以下款項：

- (i) 於二零零七年十二月三十一日之非控股股東提供之貸款已計入委託貸款人民幣200,000,000元(相等於約214,546,000港元)。該等貸款於二零零七年十二月三十一日由賬面值分別約173,604,000港元及46,625,000港元的持作發展以供出售之租賃土地及待售發展中物業作擔保。該貸款按年利率4.50%至5.25%計息，並須於一年內償還。該貸款已於二零零八年全數償還。
- (ii) 於二零零七年十二月三十一日之非控股股東提供之貸款已計入委託貸款人民幣200,000,000元(相等於約214,546,000港元)，該貸款於二零零七年十二月三十一日由賬面值約219,882,000港元的持作銷售之發展中物業作擔保，按年利率5.18%計息以及須於一年後償還。該貸款已於二零零八年全數償還。

25 資本及儲備

(a) 股本

誠如上文A節所披露，財務資料乃根據合併會計法編製， 貴集團現時旗下公司於相關期間的財務報表經已合併，猶如 貴集團一直存在。

貴公司於二零零九年八月二十五日註冊成立，而於二零一零年九月三十日， 貴集團之重組尚未完成。就本報告而言，於二零零七年、二零零八年、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股本指 貴公司已發行及繳足資本及 貴公司佔 貴集團現時旗下公司之已發行及繳足資本的面值總額(經對銷於附屬公司之投資)。

(b) 儲備的性質及用途

(i) 外匯儲備

外匯儲備包括換算海外業務財務報表所產生的所有匯兌差額。該儲備根據附註1(s)所載的會計政策處理。

(ii) 中國法定儲備

中國法定儲備包括一般儲備、法定盈餘公積及法定公益金。

一般儲備

一般儲備不可分派，提取該儲備須由董事會根據中國相關法律及法規釐定。一般儲備可於獲得有關部門批准後用以抵銷累計虧損及增加資本。

法定盈餘公積

根據中國公司法，貴集團之中國附屬公司（不包括海外投資企業）須將其10%之除稅後溢利（根據中國會計準則釐定）撥入法定盈餘公積，直至該儲備結餘達到其註冊資本的50%。提取該儲備須於向股東派發股息前進行。

法定盈餘公積可用於抵銷以往年度之虧損（如有），並可通過按股東現有持股的比例向其發行新股或增加股東目前持有股份的面值轉換為股本，惟該等股份發行後之儲備結餘不得少於註冊資本的25%。

法定公益金

於二零零六年一月一日前，根據當時之中國公司法，貴集團之中國附屬公司（不包括海外投資企業）須將其5%至10%之除稅後溢利（根據中國會計準則釐定）撥入法定公益金內。法定公益金只可用於貴集團僱員集體福利的資本項目（如興建職工宿舍、餐廳及其他員工福利設施）。除清盤外，法定公益金不可分派。提取該儲備必須於向股東派發股息前進行。

自二零零六年一月一日起，根據經修訂之中國公司法，貴集團之中國附屬公司（不包括海外投資企業）無須提取法定公益金。

(iii) 其他儲備

其他儲備指：

- (1) 就仲邦企業有限公司（「仲邦企業」）及其附屬公司被視作出售仲邦企業之部分權益而言，已收代價與賬面淨值間的差額。該視作出售的產生原因乃由於二零零六年六月十八日轉換由第三方持有的可換股票據而以溢價發行仲邦企業的一股普通股。
- (2) 就仲邦企業及其附屬公司於二零零七年向非控股股東收購仲邦企業之額外權益而言，已付代價與賬面淨值之間的差額。
- (3) 就盛興地產控股有限公司及其附屬公司於二零零八年向非控股股東收購盛興地產控股有限公司之額外權益而言，已付代價與賬面淨值之間的差額。
- (4) 就深圳市萊蒙商業管理有限公司、常州市萊蒙物業服務公司（前稱為常州市萊蒙物業管理有限公司）、常州萊蒙商業管理有限公司、杭州萊蒙商業管理有限公司及常州萊蒙廣告有限公司於二零零九年向非控股股東收購該等附屬公司之額外權益而言，已付代價與賬面淨值之間的差額。

- (5) 視為最終股東供款乃指根據重組以零代價轉撥仲邦企業、萊蒙國際(余杭)有限公司、港榮有限公司、富盛集團有限公司及Fortune Mega International Limited之投資成本。
- (6) 就深圳深國投房地產開發有限公司(「深國投地產」)及其附屬公司於二零一零年向非控股股東收購深國投地產之額外權益而言，已付代價與賬面淨值之間的差額。

(c) 資本管理

貴集團管理資本之主要目標為確保 貴集團能夠持續經營業務，從而為其物業發展項目提供資金，為股東提供回報及為其他利益相關方提供利益，並維持最優化的資本架構以降低資本成本。

貴集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸水平可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點及安全之間取得平衡，並因應經濟環境的變動，對資本架構作出調整。

貴公司及其任何附屬公司均無受到任何外部資本要求的規限。

26 合併現金流量表附註

(a) 收購附屬公司

於截至二零零八年十二月三十一日止年度， 貴集團已收購下列實體：

公司名稱(附註)	附註	所有權權益	收購日期	主要業務
		由附屬 公司持有		
Fortune Mega International Limited	(i)	100%	二零零八年六月十八日	投資控股
Scarborough China Holdings Limited	(i)	100%	二零零八年六月十八日	投資控股
萊蒙置業(成都)有限公司 (前稱為謝菲聯置業(成都) 有限公司)	(i)	100%	二零零八年六月十八日	物業發展及投資
萊蒙國際(余杭)有限公司	(ii)	100%	二零零八年六月十八日	投資控股
萊蒙國際(余杭)置業有限公司	(ii)	100%	二零零八年六月十八日	物業發展及投資

附註：

名稱的英文翻譯僅供參考。該等實體的正式名稱均為中文名稱。

- (i) 收購Fortune Mega International Limited及其附屬公司(「Fortune Mega集團」)

二零零八年六月十八日， 貴集團向關聯公司Scarborough Holdings Limited(「SHL」)和Sheffield United Realty B.V.(「SUR」)收購Fortune Mega集團的全部權益及獲轉讓其合共171,506,000港元的

債務。有關代價以發行萊蒙鵬源國際有限公司的307,632,562股每股面值1港元普通股的方式支付。萊蒙鵬源國際有限公司為黃先生實益擁有的附屬公司。

收購完成後，Fortune Mega集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度分別貢獻約零港元及485,000港元之營業額及除稅後溢利。

倘收購於年初進行，貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度的營業額及除稅後溢利將分別下降約零港元及3,691,000港元。

(ii) 收購萊蒙國際(余杭)有限公司及其附屬公司(「萊蒙余杭集團」)

於二零零八年六月十八日之前，萊蒙余杭集團由貴集團最終股東黃先生擁有50%，以及由SHL和SUR擁有50%。於二零零八年六月十八日，貴集團向SHL及SUR收購萊蒙余杭集團的50%權益。有關代價以發行冠誠投資有限公司(「冠誠」)的1,039,126,021股每股面值1港元普通股的方式支付。冠誠為黃先生實益擁有的公司且並無參與重組。因此，於萊蒙余杭集團之權益被視為黃先生向貴集團出資。

收購完成後，萊蒙余杭集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度貢獻之營業額及除稅後溢利分別約6,077,000港元及519,000港元。

倘收購於年初進行，貴集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度的營業額及除稅後溢利將分別增加約48,088,000港元及下降約897,000港元。

(iii) 現金流量及資產淨值之公允價值載列如下：

	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
所收購的資產淨值：				
固定資產	—	291,449	—	—
存貨	—	354,902	—	—
貿易及其他應收款項	—	60,932	—	—
現金及現金等值項目	—	12,132	—	—
貿易及其他應付款項	—	(372,966)	—	—
即期稅項	—	(28)	—	—
遞延稅項負債	—	(43,605)	—	—
資產淨值	—	302,816	—	—
以下列方式支付：				
視作最終股東注資	—	302,816	—	—
與收購附屬公司相關的現金流入淨額	—	12,132	—	—

(b) 出售一間附屬公司

截至二零一零年九月三十日止九個月期間，貴集團將其於一間附屬公司之所有股本權益出售予一名獨立第三方，總代價為125,884,000港元。

(i) 出售資產淨額：

	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
固定資產	—	—	—	694
存貨	—	—	—	163,177
貿易及其他應收款項	—	—	—	23
現金及現金等值項目	—	—	—	1,304
貿易及其他應付款項	—	—	—	(21,721)
應付稅項	—	—	—	(7)
非控股股東權益	—	—	—	(82,043)
資產淨額	—	—	—	61,427
出售一間附屬公司之收益				
淨額	—	—	—	64,457
	—	—	—	125,884
以下列方式支付：				
現金	—	—	—	91,766
應收款	—	—	—	34,118
	—	—	—	125,884

(ii) 有關出售一間附屬公司的現金及現金等值項目的現金流入淨額之分析如下：

	千港元
已收現金代價	91,766
已處理現金	(1,304)
	90,462

(c) 重大非現金交易

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，貴集團應就添置發展中物業分別向承建商支付314,538,000港元、190,897,000港元、830,616,000港元、724,837,500港元及772,566,000港元。

27 承擔

於結算日未履行及未於財務資料內撥備之資本承擔如下：

	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
已訂約	589,927	1,752,719	2,978,269	3,636,582
已授權但未訂約	—	—	—	—
	<u>589,927</u>	<u>1,752,719</u>	<u>2,978,269</u>	<u>3,636,582</u>

資本承擔主要與 貴集團之發展中物業的發展開支及未來投資及物業發展開支有關。

此外，貴集團承諾向一間慈善機構每年捐款人民幣1,000,000元，直至二零一六年。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，貴集團作出之捐款分別為9,655,000港元、9,074,000港元、7,953,000港元及6,991,000港元。

28 重大租賃安排

(a) 出租人

貴集團根據經營租約出租部分樓宇設施。該等租約一般初步為期一至十五年，並有權選擇於所有條款均重新協商之日後重續。有關該等物業賬面值之進一步詳情載於附註15。

貴集團根據不可撤銷經營租約於日後應收的最低租賃款項總額如下：

	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
一年內	46,189	60,301	74,510	86,320
一年後但五年以內	150,733	193,561	237,109	251,215
五年後	136,878	235,538	149,148	162,462
	<u>333,800</u>	<u>489,400</u>	<u>460,767</u>	<u>499,997</u>

(b) 承租人

貴集團根據經營租約租賃部分樓宇設施。該等租約一般初步為期一至三年，並有權選擇於所有條款均重新協商之日後重續。並無租約附有任何或然租金。

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三個年度各年以及截至二零零九年及二零一零年九月三十日止九個月，在合併收益表內確認之租賃樓宇設施開支分別為2,239,000港元、22,314,000港元、19,944,000港元、11,748,000港元及5,959,000港元。

貴集團根據不可撤銷經營租約於日後應付的最低租賃款項總額如下：

	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
一年內	16,480	16,282	6,651	12,163
一年後但五年以內	33,667	24,500	11,605	23,158
五年後	1,353	—	—	—
	<u>51,500</u>	<u>40,782</u>	<u>18,256</u>	<u>35,321</u>

29 或然負債

	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
向授予 貴集團物業買家按揭信貸的 金融機構提供的擔保	<u>631,226</u>	<u>983,386</u>	<u>1,587,976</u>	<u>2,869,457</u>

30 重大關聯方交易

年內確認之重大關聯方交易及於該等日期與該等關聯方之結餘概列如下：

(a) 非持續交易

	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
向一名非控股股東出售可供銷售 之權益證券	105,814	—	—	—	—
已收及應收關聯方之其他 利息收入	9,431	2,667	5,722	2,862	137
應付一間關聯公司之利息開支 . . .	—	—	14,794	8,526	19,061
應付一名非控股股東之利息開支 . .	23,495	6,105	—	—	—
應付一名非控股股東之擔保開支 ／(應收一名非控股股東退款) . . .	6,448	(1,138)	—	—	—
已收及應收一間共同控制實體 之管理費用	—	842	—	—	—
向一名執行董事(李艷洁) 出售／(出售退回) 一項物業(附註)	<u>—</u>	<u>14,669</u>	<u>(14,817)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註： 出售物業乃於法定所有權過戶予該董事後於二零零八年確認。根據該董事與 貴集團之雙方協議，其後該出售已於二零零九年退回。

於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，貴集團向若干關聯公司收購數間附屬公司。有關詳情概要載於附註25(b)(iii)及26(a)。

於二零零九年十二月三十一日，賬面值約為351,683,000港元的一項待售發展中物業已就關聯公司萊蒙投資有限公司貸款抵押予銀行。該抵押已於截至二零一零年九月三十日止九個月獲解除。

(b) 持續交易

- (i) 主要管理人員酬金，包括向董事支付之款項（於附註10披露）以及向若干最高薪僱員支付之款項（於附註11披露）載列如下：

	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
短期僱員福利	15,285	12,735	24,106	3,919	10,003
退休後福利	221	265	92	55	95
	<u>15,506</u>	<u>13,000</u>	<u>24,198</u>	<u>3,974</u>	<u>10,098</u>

- (ii) 於二零零九年十二月三十一日及二零一零年九月三十日，萊蒙集團有限公司分別就貴集團之341,000,000港元及349,000,000港元之借款提供擔保（見附註23(iii)）。

(c) 關聯方結餘

於各結算日，貴集團與關聯方之結餘如下：

	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
(i) 應收關聯方款項				
李艷洁	—	885	—	—
Wu Li Hong	644	—	—	—
其他	—	218	—	—
	<u>644</u>	<u>1,103</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(ii) (應付)／應收最終股東款項				
黃俊康	<u>(28,081)</u>	<u>113,345</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(iii) 一名非控股股東提供之貸款				
華潤深國投信託有限公司	<u>429,092</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(iv) 一間關聯公司提供之貸款				
華潤深國投信託有限公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>528,294</u>	<u>—</u>

	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
(v) 應收非控股股東款項				
萊蒙投資有限公司	110,718	9,551	—	—
常州市萊蒙商業投資發展有限公司	53	—	—	—
華潤深國投信託有限公司	93,731	1,256	—	—
昆明大潤房地產開發有限公司	—	—	5,149	—
深圳市華順數碼科技有限公司	—	—	580	—
華潤深國投投資有限公司	—	—	—	—
	<u>204,502</u>	<u>10,807</u>	<u>5,729</u>	<u>—</u>
(vi) 提供予非控股股東之貸款				
昆明大潤房地產開發有限公司	—	71,461	71,575	—
深圳市華順數碼科技有限公司	—	7,940	7,952	—
	<u>—</u>	<u>79,401</u>	<u>79,527</u>	<u>—</u>
(vii) 應付一名非控股股東款項				
華潤深國投信託有限公司	<u>107,342</u>	<u>2,590</u>	<u>2,155</u>	<u>—</u>
(viii) 提供予一間關聯公司之貸款				
萊蒙國際(余杭)置業有限公司	<u>4,291</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
(ix) 應收關聯公司款項(附註(d))				
萊蒙集團有限公司	—	144,585	456,305	201,283
萊蒙鵬源集團有限公司	—	147,975	—	—
上海萊蒙置業有限公司	16,091	584	—	—
萊蒙鵬源國際(西太湖)有限公司	50,522	108	—	—
深圳深國投商用置業有限公司	4,827	—	—	—
萊蒙國際(余杭)置業有限公司	802	—	—	—
萊蒙寶山信息諮詢有限公司	—	18,170	—	—
五龍貿易有限公司	—	822	—	—
Scarborough Luxembourg Surl	—	—	—	222,463
	<u>72,242</u>	<u>312,244</u>	<u>456,305</u>	<u>423,746</u>

	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
(x) 應付關聯公司款項 (附註(d))				
萊蒙集團有限公司	—	365,854	730,410	—
萊蒙鵬源集團有限公司	174,312	1,027	—	—
萊蒙鵬源國際(西太湖)有限公司	2,317	6	—	—
深圳市盛豐投資發展有限公司	22,875	24,161	795	—
深圳深國投商用置業有限公司	3,071	794	—	816
五龍貿易有限公司	2,788	3,352	—	—
萊蒙國際(余杭)置業有限公司	590	—	—	—
Guangzhou Qiao Ai Company Limited	493	—	—	—
萊蒙鵬源國際有限公司	587	358,816	—	—
萊蒙國際(寶山)有限公司	—	100	—	—
	<u>207,033</u>	<u>754,110</u>	<u>731,205</u>	<u>816</u>

貴公司擬於上市前結清上述於二零一零年九月三十日與關聯方之結餘。

(d) 所有該等關聯公司均由 貴公司最終股東實益擁有。

貴公司董事認為上述關聯方交易乃按一般商業條款於日常業務過程中進行，並確認上述非持續交易在 貴公司股份上市後將不會繼續。

31 已頒佈但尚未於相關期間內生效之修訂、新準則及詮釋可能產生之影響

截至本財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於相關期間內之財政期間尚未生效且本財務資料中並無採納之修訂及詮釋以及一項新準則。

於下列日期或之後開始之
會計期間生效

經修訂香港會計準則第24號， <i>關連人士披露</i>	二零一一年一月一日
香港財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>	二零一三年一月一日
二零一零年香港財務報告準則之改進	二零一零年七月一日或 二零一一年一月一日
香港會計準則第十二號的修訂， <i>所得稅</i>	二零一二年一月一日

貴集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋於初次應用期間預期產生的影響。迄今其結論為採納該等修訂、新準則及新詮釋不大可能會對 貴集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

32 貴公司之財務資料

貴公司於二零零九年八月二十五日註冊成立，法定股本為390,000港元，分為3,900,000股每股0.10港元的股份。100,000股、12,423股及5,224股繳足股份（每股面值0.10港元，於各方面均享有同等權益）分別配發及發行予Chance Again Limited、Scarborough Holdings Limited及Sheffield United Realty B.V.。

貴公司資產負債表

		於二零零九年 十二月三十一日 千港元	於二零一零年 九月三十日 千港元
	附註		
非流動資產			
固定資產	(a)	—	1,493
流動資產			
預付款項及其他應收款項	(b)	12	158,096
銀行結餘		—	6,323
		12	164,419
流動負債			
其他應付款項	(c)	3,334	192,374
流動負債淨額		(3,322)	(27,955)
資產總值減流動負債		(3,322)	(26,462)
負債淨額		(3,322)	(26,462)
股本及儲備	(d)		
股本		12	12
累計虧損		(3,334)	(26,474)
虧損總額		(3,322)	(26,462)

附註：

(a) 固定資產

	傢俱、裝置及 其他固定資產
	千港元
成本：	
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	—
添置	1,572
於二零一零年九月三十日	<u>1,572</u>
累計折舊：	
於二零零九年十二月三十一日、二零一零年一月一日	—
期內支出	79
於二零一零年九月三十日	<u>79</u>
賬面淨值：	
於二零一零年九月三十日	<u>1,493</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>—</u>

(b) 預付款項及其他應收款項

	於二零零九年 十二月三十一日	於二零一零年 九月三十日
	千港元	千港元
預付款項及其他應收款項	10	3,154
應收附屬公司款項 (附註)	—	147,785
應收關聯公司款項 (附註)	<u>2</u>	<u>7,157</u>
	<u>12</u>	<u>158,096</u>

附註： 應收附屬公司及關聯公司款項為無擔保、不計息並按要求收回之款項。

(c) 其他應付款項

	於二零零九年 十二月三十一日	於二零一零年 九月三十日
	千港元	千港元
應付賬款及應計費用	3,258	4,293
應付附屬公司款項 (附註)	—	188,081
應付關聯公司款項 (附註)	76	—
	<u>3,334</u>	<u>192,374</u>

附註： 應付附屬公司及關聯公司款項為無擔保、不計息並按要求償還之款項。

(d) 資本及儲備

貴公司於期初至期終期間個別權益組成部分的變動詳列如下：

	股本	累計虧損	合計
	千港元	千港元	千港元
於註冊成立時已發行股份	12	—	12
期間全面收益總額	—	(3,334)	(3,334)
於二零零九年十二月三十一日	12	(3,334)	(3,322)
期間全面收益總額	—	(23,140)	(23,140)
於二零一零年九月三十日	<u>12</u>	<u>(26,474)</u>	<u>(26,462)</u>

33 附屬公司法定財務報表資料

貴集團現時旗下公司於相關期間須進行審核之法定財務報表乃根據香港公認的會計原則，或中國的相關會計規則及法例編製，該等財務報表各自的法定核數師之詳情列示如下：

公司名稱 (附註1)	財政期間	法定核數師 (附註1)
光德投資有限公司 (附註3)	截至二零零七年十二月三十一日 止年度	David, K.L. Lit & Co.
	截至二零零八年及二零零九年 十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所
常州萊蒙都會置業有限公司 (附註2)	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	常州大誠會計師事務所 有限公司

公司名稱(附註1)	財政期間	法定核數師(附註1)
Scarborough China Holdings Limited (附註3及4)	二零零六年六月八日(註冊 成立日期)至二零零七年 二月二十八日之期間 二零零七年三月一日至 二零零七年十二月三十一日 之期間 截至二零零八年及二零零九年 十二月三十一日止年度	摩斯倫會計師事務所 畢馬威會計師事務所 畢馬威會計師事務所
萊蒙置業(成都)有限公司(前稱為 謝菲聯置業(成都)有限公司) (附註2)	截至二零零七年及二零零八年 十二月三十一日止年度 截至二零零九年十二月三十一日 止年度	四川華為會計師事務所 有限責任公司 四川永立會計師事務所 有限責任公司
萊蒙國際(龍華)有限公司 (附註3)	截至二零零七年十二月三十一日 止年度 截至二零零八年及二零零九年 十二月三十一日止年度	David, K.L. Lit & Co. 畢馬威會計師事務所
萊蒙房地產(深圳)有限公司 (附註2)	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	亞太(集團)會計師事務所 有限公司深圳分所
萊蒙(香港)有限公司 (前稱為萊蒙房地產(香港)有限公司) (附註3)	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所
深圳市萊蒙商業管理有限公司 (附註2)	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	深圳普天會計師事務所 有限公司
杭州萊蒙商業管理有限公司 (附註2)	二零零七年九月七日(成立日期) 至二零零七年十二月三十一日 之期間 截至二零零八年及二零零九年 十二月三十一日止年度	杭州東欣會計師事務所 杭州東欣會計師事務所
萊蒙國際(余杭)有限公司 (附註3)	截至二零零七年十二月三十一日 止年度 截至二零零八年及二零零九年 十二月三十一日止年度	香港立信浩華會計師事務所 有限公司 畢馬威會計師事務所
萊蒙國際(余杭)置業有限公司 (附註2)	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	杭州東欣會計師事務所
盛興地產發展(集團)有限公司 (附註3)	截至二零零七年十二月三十一日 止年度 截至二零零八年及二零零九年 十二月三十一日止年度	David, K.L. Lit & Co. 畢馬威會計師事務所

公司名稱(附註1)	財政期間	法定核數師(附註1)
盛興地產控股有限公司(附註3) . . .	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所
泰祥信息諮詢(深圳)有限公司 (附註2)	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	亞太(集團)會計師事務所 有限公司深圳分所
深圳市盛興信息諮詢有限公司 (附註2)	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	亞太(集團)會計師事務所 有限公司深圳分所
深圳深國投房地產開發有限公司 (附註2)	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振會計師事務所
深圳市水榭花都房地產有限公司 (附註2)	截至二零零七年十二月三十一日 止年度 截至二零零八年十二月三十一日 止年度 截至二零零九年十二月三十一日 止年度	畢馬威華振會計師事務所 深圳廣誠會計師事務所 深圳振興會計師事務所
常州萊蒙水榭花都房地產開發 有限公司(附註2)	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	畢馬威華振會計師事務所
深圳市華龍房地產開發有限公司 (附註2)	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	中聯會計師事務所有限公司 深圳分所
東莞市深國投房地產開發有限公司 (附註2)	截至二零零七年十二月三十一日 止年度 截至二零零八年十二月三十一日 止年度 截至二零零九年十二月三十一日 止年度	深圳誠華會計師事務所 有限公司 東莞市仁智和會計師事務所 有限公司 深圳振興會計師事務所

公司名稱(附註1)	財政期間	法定核數師(附註1)
深圳市祥盛信息諮詢有限公司 (附註2).....	截至二零零七年十二月三十一日 止年度 截至二零零八年及二零零九年 十二月三十一日止年度	深圳金牛會計師事務所 中聯會計師事務所有限公司 深圳分所
萊蒙國際(深圳)有限公司 (附註3).....	二零零六年六月十七日 (註冊成立日期)至二零零八年 十二月三十一日止期間 截至二零零九年十二月三十一日 止年度	畢馬威會計師事務所 畢馬威會計師事務所
祥康信息諮詢(深圳)有限公司 (附註2).....	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	亞太(集團)會計師事務所 有限公司深圳分所
萊蒙國際(浙江)有限公司 (附註3).....	二零零六年七月七日 (註冊成立日期)至二零零八年 十二月三十一日止期間 截至二零零九年十二月三十一日 止年度	W.M. Sum & Co. 畢馬威會計師事務所
萊蒙祥俊信息諮詢(深圳)有限公司 (前稱為祥俊信息諮詢(深圳) 有限公司)(附註2).....	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	亞太(集團)會計師事務所 有限公司深圳分所
深圳市萊蒙物業服務有限公司	二零零九年八月二十四日 (成立日期)至二零零九年 十二月三十一日期間	亞太(集團)會計師事務所 有限公司深圳分所
萊蒙國際(太湖灣)開發有限公司 (前稱為Mark Creation Limited) (附註3).....	二零零六年十一月十日 (註冊成立日期)至二零零七年 十二月三十一日止期間 截至二零零八年至二零零九年 十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所 畢馬威會計師事務所
萊蒙國際(西溪)有限公司 (附註3).....	截至二零零七年至二零零九年 十二月三十一日止年度	畢馬威會計師事務所

附註：

- (1) 名稱的英文翻譯僅供參考。該等實體的正式名稱均為中文名稱。
- (2) 該等實體的經審核法定財務報表乃根據中國的相關會計規則及法例編製。

- (3) 該等實體的經審核法定財務報表乃根據香港公認的會計原則編製。
- (4) 該實體已於二零零七年將其財政年度結算日由二月二十八日更改為十二月三十一日，以與其控股公司所使用者保持一致。

34 結算日後事項

(a) 集團重組

貴集團已完成為準備 貴公司股份於聯交所上市之重組，重組之詳情載於本招股章程附錄八「法定及一般資料」一節。

- (b) 於二零一零年十月，盛滿有限公司（「盛滿」）的非控股股東與萊蒙集團有限公司訂立一份股權轉讓協議，據此，非控股股東同意以人民幣84,000,000元之代價向萊蒙集團有限公司轉讓其於盛滿之10.6%股本權益（不包括非控股股東於上海楓丹麗舍房地產開發有限公司的間接權益），自當時起，萊蒙集團有限公司擁有盛滿全部已發行股本之權益以及作為重組的一部分，於二零一零年十二月將該等股本權益轉讓予 貴集團。

- (c) 於二零一零年十二月，國家稅務總局頒佈公告2010年第29號，允許物業開發商於注銷稅務登記及獲得任何多繳企業所得稅之退款前，就其最終結算所支付之土地增值稅提出扣減企業所得稅。 貴集團已評估該公告的影響，並於隨後確認遞延稅項資產34,000,000港元。

- (d) 根據 貴公司股東於二零一零年十二月二日通過的書面決議案， 貴公司已有條件採納股份獎勵計劃、首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃。股份獎勵計劃、首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃之主要條款分別載於本招股章程附錄八「法定及一般資料」中的「股份獎勵計劃」、「首次公開發售前購股權計劃」及「購股權計劃」。

D 其後之財務資料

貴集團並無就二零一零年九月三十日以後的任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

萊蒙國際集團有限公司

麥格理資本證券股份有限公司

列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一一年三月十一日

本附錄所載資料並不構成本招股章程附錄一所載本公司的申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)編製的會計師報告的一部分，收錄於此僅作說明用途。

未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」及載於本招股章程附錄一的會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下根據上市規則第4.29條編製的未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅作說明用途，且載於下文以就有關建議上市在全球發售完成後對本集團財務狀況可能構成的影響向有意投資者提供進一步資料，猶如全球發售已於二零一零年九月三十日完成。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃僅作說明用途而編製，而因其性質使然，其可能不能真實反映全球發售完成後本集團的財務狀況。

以下本集團之未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃根據本集團於二零一零年九月三十日之合併資產淨值(如會計師報告所示)作出，其全文乃載於本招股章程附錄一，並已作出如下調整。

	本集團 於二零一零年 九月三十日之 合併有形 資產淨值 ¹	估計全球發售 所得款項淨額 ²	未經審核 備考經調整 有形資產淨值 ³	未經審核 備考經調整 每股有形 資產淨值
	千港元	千港元	千港元	港元
按每股股份發售價				
6.23港元計算	182,088	1,420,940	1,603,028	1.60
按每股股份發售價				
8.10港元計算	<u>182,088</u>	<u>1,872,545</u>	<u>2,054,633</u>	<u>2.05</u>

附註：

- 1 本集團於二零一零年九月三十日之合併有形資產淨值，乃根據本招股章程附錄一所載會計師報告之合併財務資料而編製，有關合併財務資料乃以合併資產淨值248,900,000港元減商譽66,800,000港元為基準。
- 2 估計全球發售所得款項淨額乃經扣除本集團應付的包銷費用及其他相關開支後，按每股發售股份之發售價6.23港元或8.10港元(即所述發售價範圍之最低位或最高位)計算，且概無計及根據行使超額配股權而可能予以發行的任何股份。
- 3 本集團於二零一零年十二月三十一日劃分為固定資產的物業已由獨立物業估值師行戴德梁行有限公司進行估值，相關物業估值報告載於本招股章程附錄四「物業估值」。除投資物業之外，該等物業的重估盈餘並無綜合入本集團截至二零一零年九月三十日止九個月的合併財務報表，並將不會綜合入截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。上述調整並無計及本集團應佔的本集團

劃分為固定資產的物業重估產生的重估盈餘約199,300,000港元。若重估盈餘記入本集團自二零一零年九月三十日起的綜合財務報表，則期內將在收益表扣除額外折舊及攤銷約1,500,000港元。

B. 未經審核備考每股估計盈利

以下截至二零一零年十二月三十一日止年度之未經審核備考每股估計盈利已按上市規則第4.29條並根據下文所載附註編製，以說明全球發售的影響，猶如其已於二零一零年一月一日進行。未經審核備考每股估計盈利僅供說明之用而編製，且因其假設性質使然，其可能不能真實反映全球發售完成後本集團的財務業績。

截至
二零一零年
十二月三十一日
止年度之估計

截至二零一零年十二月三十一日止年度權益股東

應佔估計綜合溢利(附註1) 不少於450,000,000港元

未經審核備考每股估計盈利(附註2) 不少於0.45港元

附註：

- (1) 截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團權益股東應佔估計綜合溢利乃摘錄自「溢利估計」一節。編製上述截至二零一零年十二月三十一日止年度溢利估計的基準及假設乃概述於本招股章程附錄三「溢利估計」。
- (2) 未經審核備考每股估計盈利乃根據截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團權益股東應佔綜合溢利估計，並假設於整年內合共已發行1,000,000,000股股份計算得出。

申報會計師就有關未經審核備考經調整有形資產淨值的未經審核備考財務資料而發出之函件



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

萊蒙國際集團有限公司（「貴公司」）

吾等就 貴公司及其附屬公司（「貴集團」）日期為二零一一年三月十一日的招股章程（「招股章程」）附錄二第II-1及II-2頁所載未經審核備考財務資料（「備考財務資料」）作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以就股份發售可能對所呈列財務資料構成的影響提供資料，僅供說明用途。未經審核備考財務資料的編製基準載於本招股章程附錄二第II-1及II-2頁的A及B部分。

責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段之規定，並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告發出日期對該等報告的發出對象所負的責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見基準

吾等按照由香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則（「香港投資通函呈報準則」）300號「投資通函中的備考財務資料的會計師報告」執行工作。吾等的工作主要包括將未經調整財務資料與來源文件進行比較、考慮調整的支持憑據，以及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該項工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

由於吾等的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則或香港審閱工作準則進行的審核或審閱，故吾等並無對未經審核備考財務資料發表任何審核或審閱保證。

吾等於計劃及進行工作時，均以取得吾等認為必需的資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證對以下事宜作出合理保證： 貴公司董事已按照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；有關基準與 貴公司的會計政策一致以及有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

吾等並無根據美利堅合眾國的鑒證準則或其他公認的準則及慣例或美國上市公司會計監督委員會的審核準則執行未經審核備考財務資料的審核程序，故不應將吾等的工作當作已根據該等準則及慣例進行般作出依賴。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設編製，僅供說明用途，而且基於其假設性質，並不能保證或反映任何日後將會發生的事件，亦未必反映：

- 貴集團於二零一零年九月三十日或任何日後日期的財務狀況；或
- 貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度或任何日後期間之每股盈利。

吾等概不就 貴公司股份發行的所得款項淨額是否合理、該等所得款項淨額之應用或是否將實際按照本招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節的「所得款項用途」所述般應用該等所得款項發表任何意見。

意見

吾等認為：

- a) 貴公司董事已按照所述基準妥為編製未經審核備考財務資料；
- b) 該基準與 貴公司所採納的會計政策一致，及
- c) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)段規定而披露的未經審核備考財務資料而言實屬恰當。

此 致

萊蒙國際集團有限公司

列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一一年三月十一日

本公司權益持有人截至二零一零年十二月三十一日止年度應佔淨溢利估計乃載於本招股章程「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。

編製基準

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合併業績而編製本公司權益持有人應佔淨溢利估計。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」一節所載本公司採用的會計政策一致。

申報會計師就溢利估計發出之函件



香港
中環
遮打道10號
太子大廈8樓

敬啟者：

吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.341條「溢利預測之會計師報告」審閱達致萊蒙國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）截至二零一零年十二月三十一日止年度權益持有人應佔綜合溢利估計（「溢利估計」）所採納之會計政策及計算方法，溢利估計由 貴公司董事全權負責，並載於 貴公司於二零一一年三月十一日刊發之招股章程（「招股章程」）「財務資料」一節。

溢利估計由 貴公司董事按照 貴集團截至二零一零年九月三十日止九個月的經審核合併財務報表及 貴集團截至二零一零年十二月三十一日止三個月的未經審核綜合管理賬目編製。

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，溢利估計已根據招股章程附錄三所載董事所作的假設妥為編製，且其呈列基準在所有重大方面與吾等日期為二零一一年三月十一日的會計師報告（全文載於招股章程附錄一）所載 貴集團一般採納之會計政策一致。

此 致

萊蒙國際集團有限公司
麥格理資本證券股份有限公司
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一一年三月十一日

以下為獨家保薦人發出之函件全文，以供載入本招股章程。



麥格理資本證券股份有限公司
香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期18樓

敬啟者：

茲提述萊蒙國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於二零一一年三月十一日刊發之招股章程（「招股章程」）所載截至二零一零年十二月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔綜合溢利估計（「溢利估計」）。

吾等明白溢利估計由 貴公司董事全權負責，並由彼等按 貴集團截至二零一零年九月三十日止九個月之經審核合併財務報表以及 貴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合併業績編製而成。

吾等已與 閣下討論招股章程附錄三所載 貴公司董事編製溢利估計所依據基準。吾等亦已考慮畢馬威會計師事務所所致 閣下及吾等日期為二零一一年三月十一日有關編製溢利估計所依據會計政策及計算方法之函件。

根據構成溢利估計之資料，以及 閣下所採納並由畢馬威會計師事務所審閱之會計政策基準以及計算方法，吾等認為溢利估計（由 閣下作為 貴公司董事全權負責）乃經作出審慎周詳之查詢後編製。

此 致

萊蒙國際集團有限公司
列位董事 台照

二零一一年三月十一日

代表
麥格理資本證券股份有限公司
董事總經理 董事總經理
陳堅 Jerry Tse

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團於中國及香港的物業權益於二零一零年十二月三十一日之估值意見而發出之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本招股章程。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：組合估值

估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示，對萊蒙國際集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）在中華人民共和國（「中國」）及香港所持之物業權益進行估值（詳情見隨附估值證書），吾等確認已檢視有關物業、作出有關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業於二零一零年十二月三十一日的估值意見。

市值之定義

吾等對各項物業之估值乃指其市值，根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）的定義，市值指「物業經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日進行公平交易的估計款項」。

估值基準及假設

吾等的估值並不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

吾等對位於中國的物業進行估值時，乃假設該等物業之可轉讓土地使用權已按其各自指定使用年期，以象徵式年度土地使用費授出，而任何應付之土地出讓金亦已悉數繳付。吾等依賴有關各項物業之業權及 貴集團於該等物業之權益之資料。吾等對物業進行估值時，乃假設 貴集團擁有各項物業之可執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前的整段期間內，不受干預地自由使用、佔用或轉讓物業。

根據 貴集團提供的資料，有關位於中國的物業的業權狀況及主要證書、批文及執照的批授情況已載於各估值證書的附註內。

吾等對物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則（二零零五年第一版）的規定。

吾等的估值並無考慮有關物業涉及的任何抵押、按揭或債項，亦不考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

估值方法

吾等對 貴集團於中國建成及持作出售的第一類物業、持作佔用的第二類物業及持作投資的第三類物業中的第10至16項物業進行估值時，乃採用直接比較法，假設各項該等物業按現狀出售並已參照有關市場現有之可資比較銷售交易，或（如適用）按投資法將現有租賃協議所產生之租金收入淨值撥作資本，並就該等物業之可複歸收入潛力計提適當撥備而對各項該等物業進行估值。

就第三類物業中的第17項物業及 貴集團於中國持有的發展中第四類物業及持作未來發展的第五類物業而言，乃基於各項該等物業將根據 貴集團新近提供的發展計劃書進行開發及完工進行估值。吾等假設有關於發展計劃已在並無附帶任何嚴苛條件或延誤的情況下取得有關政府機關的一切同意書、批文及執照。吾等亦假設發展項目之設計及建築符合當地規劃法規並已獲有關部門批准。吾等於達致估值意見時，已採用直接比較法，參考相關市場中可資比較的銷售憑證，或（如適用）採用投資法，同時亦考慮已支銷建築成本及完成開發項目所需支出的成本，以反映已竣工開發項目的質量。「落成時的資本值」指吾等假設發展項目於估值日已落成而得出的總銷售價格。

就 貴集團於中國分別已訂立合約及擬收購之第六及第七類物業而言，由於 貴集團於估值日尚未取得國有土地使用權證及／或土地出讓金尚未悉數支付，故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。

貴集團在中國及香港分別租用的第八及第九類物業並無商業價值，主要是由於該等物業禁止轉讓及分租或缺乏可觀的租金溢利。

資料來源

吾等已獲 貴集團提供第一至九類物業業權的文件摘要。吾等亦已接獲 貴集團第八及第九類物業的租賃合約。然而，吾等並無查閱文件正本以核證有否並無載於吾等獲提供文件副本的修訂。

吾等估值時相當依賴 貴集團所提供的有關中國物業的資料，並接納其法律顧問通力律師事務所就有關中國物業的規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇落成日期、土地及樓宇憑證、停車位數目、佔用詳情、開發計劃、施工成本、地盤及建築面積以及所有其他相關事項而提供的意見。

估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料而定，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值重要的資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

實地視察

吾等曾視察每項物業之外部並於可能情況下亦視察其內部。然而，吾等並無進行實地視察，以確定地質狀況及設施等是否適合作任何未來發展之用。吾等編製估值時已假設有關於方面均符合要求，而建築期間將不會引致任何特殊成本或延誤。此外，吾等並無進行結構性測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報有關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性缺陷。吾等並無測試任何設施。除另有說明外，吾等未能進行詳細實地丈量，以核實該等物業之地盤及建築面積，而吾等已假設吾等獲提供之文件所示面積均正確無誤。

貨幣

除另有說明外，吾等的全部估值金額均以中國官方貨幣人民幣呈列。

隨函附奉本行之估值概要及估值證書。

此 致

中國
深圳市
福田區
益田路4068號
卓越時代廣場35樓3501室
萊蒙國際集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
高級董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業組)
中國房地產估價師
MSc. , M.H.K.I.S. , M.R.I.C.S
謹啟

二零一一年三月十一日

附註： 陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾23年中國及香港物業估值經驗。

估值概要

物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 (百分比)	於二零一零年
	十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)		十二月三十一日 現狀下貴集團應佔資本值 (人民幣)
第一類 — 貴集團於中國持作出售之物業			
1. 中國 江蘇省 常州市 西瀛里 常州萊蒙都會(二期) 之多個住宅及零售單位	27,000,000	100	27,000,000
2. 中國 江蘇省 常州市 西瀛里 常州萊蒙都會(三期) 之多個住宅及零售單位	36,000,000	100	36,000,000
3. 中國 浙江省 杭州市 余杭區 南苑街 藕花洲大街303號 杭州萊蒙商業中心之多個零售 單位	28,000,000	100	28,000,000
4. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 龍華鎮 梅龍南路西側 深圳水榭山(一至三期)之 多個住宅及零售單位	492,000,000	100	492,000,000

物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 (百分比)	於二零一零年
	十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)		十二月三十一日 現狀下貴集團應佔資本值 (人民幣)
5. 中國 江蘇省 常州市武進區 常州萊蒙城(一期及三期) 的多個住宅及零售單位	128,000,000	100	128,000,000
6. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 龍華鎮 梅龍南路西側 深圳水榭春天(一期) 之多個住宅及零售單位	188,000,000	100	188,000,000
小計：			899,000,000

第二類 — 貴集團於中國佔用之物業

7. 中國 廣東省 深圳市福田區 益田路4068號 卓越時代廣場35樓 3501至3504室及3510室	37,000,000	100	37,000,000
8. 中國 江蘇省 常州市 西瀛里 常州萊蒙都會(二期) 之多個寫字樓單位	25,000,000	100	25,000,000
9. 中國 江蘇省 常州市武進區 常州萊蒙城的酒店部分	471,000,000	100	471,000,000
小計：			533,000,000

物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 (百分比)	於二零一零年
	十二月三十一日 現況下之資本值 (人民幣)		十二月三十一日 現狀下貴集團應佔資本值 (人民幣)
第三類 — 貴集團於中國持作投資之物業			
10. 中國 江蘇省 常州市西瀛里 常州萊蒙都會(一期) 之一部分	475,000,000	100	475,000,000
11. 中國 江蘇省 常州市西瀛里 常州萊蒙都會(二期) 的多個零售單位及 停車位	545,000,000	100	545,000,000
12. 中國 江蘇省 常州市西瀛里 常州萊蒙都會(三期) 的多個停車位	無商業價值	100	無商業價值
13. 中國 廣東省 東莞市南城區 鴻福路與規劃四路 交匯處的 東莞萊蒙商業中心 的部分	333,000,000	100	333,000,000
14. 中國浙江省 杭州市余杭區 南苑街 藕花洲大街303號 杭州萊蒙商業中心的部分	248,000,000	100	248,000,000

物業	於二零一零年	貴集團	於二零一零年
	十二月三十一日		十二月三十一日
	現況下之資本值	應佔權益	現狀下貴集團應佔資本值
	(人民幣)	(百分比)	(人民幣)
15. 中國 廣東省 深圳市 福田區香蜜湖 香梅路與紅荔路 交匯處水榭花都 會所102及103	61,000,000	100	61,000,000
16. 中國 廣東省 深圳市 福田區香蜜湖 香梅路與紅荔路 交匯處水榭花都 三期市場大廈	65,000,000	100	65,000,000
17. 中國 四川省 成都市武侯區 紅牌樓 成都萊蒙置地廣場 之零售部分	219,000,000	100	219,000,000
小計：			1,946,000,000

第四類 — 貴集團於中國持有之發展中物業

18. 中國 江蘇省 常州市 西瀛里 常州萊蒙都會(四期)	561,000,000	100	561,000,000
19. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 龍華鎮 梅龍南路西側 深圳水榭山(四期)	812,000,000	100	812,000,000

物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十二月三十一日 現狀下貴集團應佔資本值
	(人民幣)	(百分比)	(人民幣)
20. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 龍華鎮 梅龍南路西側 深圳水榭春天(二至三期)	3,743,000,000	100	3,743,000,000
21. 中國 江蘇省 常州市武進區 常州萊蒙城(四至六期)	842,000,000	100	842,000,000
小計：			5,958,000,000

第五類 — 貴集團於中國持作供未來發展之物業

22. 中國 四川省 成都市 武侯區 紅牌樓 成都萊蒙置地廣場之一部分	300,000,000	100	300,000,000
23. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 葵涌鎮 官湖村 深圳水榭藍灣	300,000,000	92	276,000,000
24. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 龍華鎮 梅龍路西側 深圳水榭春天(四至六期)	2,945,000,000	100	2,945,000,000

物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十二月三十一日 現狀下貴集團應佔資本值
	(人民幣)	(百分比)	(人民幣)
25. 中國 江蘇省 常州市 武進區 常州萊蒙城(七至十期)	1,731,000,000	100	1,731,000,000
26. 中國 江蘇省 常州市 武進區太湖灣旅遊 度假區西灣 太湖水榭山(一期)	698,000,000	100	698,000,000
27. 中國 浙江省 杭州市 富陽區 東洲街道 杭州水榭山 2、5及6號地	1,151,000,000	100	1,151,000,000
小計：			7,101,000,000

第六類 — 貴集團已訂約將於中國收購之物業

28. 中國 浙江省 杭州市 富陽區 東洲街道 杭州水榭山 1、3及4號土地			無商業價值
小計：			無商業價值

物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十二月三十一日 現狀下貴集團應佔資本值
	(人民幣)	(百分比)	(人民幣)
第七類－貴集團擬於中國收購之物業			
29. 中國			無商業價值
江蘇省			
常州市			
武進太湖灣旅遊 度假區西灣			
太湖水榭山(二期及三期)			
30. 中國廣東省			無商業價值
深圳市龍崗區			
南聯社區			
深圳水榭明天			
31. 中國			無商業價值
天津市			
靜海縣			
北華路與津滄高速交接處的			
天津萊蒙城			
小計：			無商業價值

第八類－貴集團於中國租用之物業

32. 中國			無商業價值
廣東省			
深圳市			
福田區益田路4068號			
卓越時代廣場35樓3505室			
33. 中國			無商業價值
廣東省			
深圳市福田區			
益田路4068號			
卓越時代廣場35樓			
3506至3508室			

物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十二月三十一日 現狀下貴集團應佔資本值
	(人民幣)	(百分比)	(人民幣)
34. 中國 廣東省 深圳市福田區 益田路4068號 卓越時代廣場35樓3509室			無商業價值
35. 中國 廣東省 深圳市福田區紅荔路 中銀花園A座21樓21cb-13室			無商業價值
36. 中國 廣東省 深圳市 福田區紅荔路 中銀花園A座21樓21cb-15室			無商業價值
37. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 紅嶺中路1010號 國際信託大廈1103室			無商業價值
38. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 紅嶺中路1010號 國際信託大廈1304室			無商業價值
39. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 紅嶺中路1010號 國際信託大廈1501室			無商業價值

物業	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十二月三十一日 現狀下貴集團應佔資本值
	(人民幣)	(百分比)	(人民幣)
40. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 紅嶺中路1010號 國際信託大廈1502室			無商業價值
41. 中國 四川省 成都市 天府大道北段20號 高新國際廣場 601室 小計：			無商業價值
第九類 — 貴集團於香港租用之物業			
42. 香港 干諾道中168-200號 信德中心 招商局大廈33樓3318室			無商業價值
43. 香港 灣仔 海灣道6-8號 瑞安中心 26樓2604-8室 小計：			無商業價值
總計：			16,437,000,000

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作出售之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
1. 中國 江蘇省 常州市西瀛里 常州萊蒙都會 (二期)的 多個住宅及 零售單位	該物業包括位於常州萊蒙都會(二期) (於二零零九年竣工的大型綜合開發 項目)總建築面積為709平方米的多個 未售住宅及零售單位。 該物業已獲授土地使用權,其中作 住宅用途為期70年,於二零七三年一 月二十七日屆滿,寫字樓用途為期50 年,於二零五三年一月二十七日屆 滿,商業用途為期40年,於二零四三 年一月二十七日屆滿。	該物業現時空置。	人民幣27,000,000元

附註：

- (1) 根據常州市人民政府發出的國有土地使用權證(2007)第0235658號,該物業(總地盤面積為17,567.0平方米)的土地使用權被授予常州萊蒙都會置業有限公司,其中住宅、寫字樓及商業用途將分別於二零七三年、二零五三年及二零四三年一月二十七日屆滿。
- (2) 根據常州市國土資源局(「出讓人」)與常州萊蒙都會置業有限公司(「受讓人」)於二零零三年一月簽訂的土地使用權出讓合同(2003)第010號,常州萊蒙都會的土地使用權被授予受讓人。相關項目開發資料概述如下：
- | | | |
|--------|---|-----------------------------|
| 土地用途 | : | 商業、寫字樓及住宅 |
| 地盤面積 | : | 102,331平方米 |
| 土地使用年期 | : | 住宅用途為70年、寫字樓用途為50年及商業用途為40年 |
| 土地出讓金 | : | 人民幣86,217,300元 |
- 根據日期為二零一零年二月九日的補充協議,常州萊蒙都會A區及B區的總建築面積增加176,432平方米,額外土地出讓金為人民幣67,573,456元。
- (3) 根據常州市規劃局於二零零三年七月十五日發出的建設用地規劃許可證第0-2003-81號,一幅面積為95,102平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據常州市規劃局於二零零六年九月四日發出的建設工程規劃許可證第0-2006-108號,常州萊蒙都會(二期)的總建築面積為128,080平方米之建設工程已獲批准。
- (5) 根據常州市建設局於二零零六年九月七日及二零零七年一月三十日分別發出的建設工程施工許可證第320400200609070101號及第320400200701300501號,常州萊蒙都會(二期)總建築面積為128,080平方米之建設工程已獲批准動工。

- (6) 根據常州市人民政府發出的全部83份房屋所有權證，常州萊蒙都會（二期）（總建築面積為31,564.01平方米）的房屋所有權已歸屬於常州萊蒙都會置業有限公司。
- (7) 根據常州市房產管理局於二零零六年九月十九日發出的預售許可證（2006）第048號，常州萊蒙都會（二期）中作住宅及商業用途的總建築面積分別為42,286.34平方米及65,273.67平方米的物業已獲准預售。
- (8) 根據日期為二零零七年十月九日的營業執照（編號：320400400009363），常州萊蒙都會置業有限公司以註冊資本20,000,000美元成立，有效經營期限由二零零二年十二月十七日起至二零一三年十二月十六日止。
- (9) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 常州萊蒙都會置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已獲該物業土地使用權及房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 該物業由中國民生銀行股份有限公司提供按揭貸款；
 - (iv) 常州萊蒙都會置業有限公司有權（受按揭規限）佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (v) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已按時支付及結清。
- (10) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 房屋所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
2. 中國江蘇省 常州市西瀛里 常州萊蒙都會 (三期)的多個 住宅及零售單位	該物業包括位於常州萊蒙都會(三期) (於二零零九年竣工的大型零售/住 宅開發項目)的未售零售及住宅部分。 該物業的建築面積分配如下：	該物業現時空置。	人民幣36,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
零售	1,210
住宅	868
總計：	2,078

該物業已獲授土地使用權，其中作住宅用途為期70年，於二零七三年一月二十七日屆滿，寫字樓用途為期50年，於二零五三年一月二十七日屆滿，商業用途為期40年，於二零四三年一月二十七日屆滿。

附註：

- 根據常州市國土資源局發出的國有土地使用權證(2003)第04525號，該物業(總地盤面積為44,491.3平方米)的土地使用權被授予常州萊蒙都會置業有限公司，其中住宅、寫字樓及商業用途將分別於二零七三年、二零五三年及二零四三年一月二十七日到期。吾等從 貴集團獲悉，上述土地由三期及四期佔用。
- 根據常州市國土資源局(「出讓人」)與常州萊蒙都會置業有限公司(「受讓人」)於二零零三年一月簽訂的土地使用權出讓合同(2003)第010號，常州萊蒙都會的土地使用權被授予受讓人，相關項目開發資料概述如下：

土地用途	：	商業、寫字樓及住宅
地盤面積	：	102,331平方米
土地使用年期	：	住宅用途為70年、寫字樓用途為50年及商業用途為40年
土地出讓金	：	人民幣86,217,300元
- 根據日期為二零一零年二月九日的補充協議，A區及B區總建築面積增加176,432平方米，額外的土地出讓金為人民幣67,573,456元。
- 根據常州市規劃局於二零零三年七月十五日發出的建設用地規劃許可證第0-2003-81號，一幅面積為95,102平方米的建築地盤符合城市規劃規定。

- (5) 根據常州市規劃局於二零零六年十二月二十七日發出的建設工程規劃許可證第0-2006-124號，常州萊蒙都會三期的建設工程的總建築面積為152,596.5平方米。
- (6) 根據常州市建設局於二零零七年一月三十日及二零零七年二月十五日發出的建設工程施工許可證第320400200701300601號及320400200702150301號，常州萊蒙都會三期的總建築面積為152,596.50平方米的建設工程已獲准動工。
- (7) 根據常州市房產管理局於二零零七年五月十六日發出的預售許可證(2007)第024號，常州萊蒙都會B區(三期)中作住宅及商業用途的總建築面積分別為77,943.32平方米及34,828.11平方米的常州萊蒙都會三期已獲准預售。
- (8) 根據日期為二零零七年十月九日的營業執照(編號：320400400009363)，常州萊蒙都會置業有限公司以註冊資本20,000,000美元成立，有效經營期限由二零零二年十二月十七日起至二零一三年十二月十六日止。
- (9) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 常州萊蒙都會置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已獲該物業土地使用權的相關有效證書；
- (iii) 常州萊蒙都會置業有限公司有權根據中國法律及法規佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (iv) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已按時支付及結清。
- (10) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

			於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
3. 中國浙江省 杭州市余杭區 南苑街 藕花洲大街303號 杭州萊蒙 商業中心的 多個零售單位	杭州萊蒙商業中心為於二零零七年竣工的一座覆蓋4層樓外加地下室的商業大廈。 該物業包括多個未售單位，總建築面積約為1,514.84平方米，作商業用途。 該物業獲授之土地使用權年期為期40年，於二零四六年一月十二日屆滿，作商業用途。	該物業部分訂有多項租約，最遲租約於二零二二年八月七日屆滿。月租總額約為人民幣108,000元。 其餘物業處於空置狀態。	人民幣28,000,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證(2007)第103-1399號，該地盤面積約為14,779.9平方米之物業的土地使用權已授予萊蒙國際(余杭)置業有限公司作商業用途，為期40年，於二零四六年一月十二日屆滿。
- (2) 根據11份房屋所有權證第07024857至07024860、07024863、07024866、07024868、07024874、07024877、07024879及07024880號，萊蒙國際(余杭)置業有限公司擁有該物業總建築面積為1,514.84平方米的房屋所有權。
- (3) 根據日期為二零零八年三月二十五日之營業執照(編號：330100400018489)，萊蒙國際(余杭)置業有限公司以註冊資本10,000,000美元成立，有效經營期限為二零零五年九月十五日至二零四五年九月十四日。
- (4) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及房屋所有權證為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 萊蒙國際(余杭)置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已獲該物業土地使用權及房屋所有權；
 - (iii) 該物業部分由中國農業銀行提供按揭貸款；
 - (iv) 萊蒙國際(余杭)置業有限公司有權(受按揭規限)佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業。
- (5) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

於二零一零年
十二月三十一日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
4. 中國廣東省深圳市 寶安區龍華鎮 梅龍南路西側 深圳水榭山 (一期至三期) 的多個住宅及 零售單位	該物業包括深圳水榭山(一期至三期) 未售出的住宅及零售單位, 該項目於 二零零八年竣工。 該物業所包括的聯排別墅/半獨立式 住宅及零售單位建築面積如下:	該物業處於空置狀態。	人民幣492,000,000元
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	聯排別墅/半獨立式		
	住宅	6,926.52	
	零售	2,316.48	
	總計	<u>9,243</u>	

該物業獲授的土地使用權年期為70
年, 於二零七四年二月二十八日屆
滿, 作商業及住宅用途。

附註:

- (1) 根據土地使用權出讓合同(2003)第4161號, 該地盤面積約為143,083.76平方米之物業的土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司(前稱為祥泰信息諮詢(深圳)有限公司), 詳情如下:

土地編號	:	A804-0009
地盤面積	:	143,083.76平方米
用途	:	商業及住宅
地積比率	:	≤0.6
建築面積	:	不超過85,850平方米(住宅: 82,850平方米; 商業: 1,000平方米; 物業管理室: 600平方米; 社區服務中心(健康護理/娛樂/便利設施等): 1,400平方米)
土地使用年期	:	70年(二零零四年三月一日至二零七四年四月二十八日)
土地出讓金	:	人民幣60,947,725元
建築規約	:	於二零零八年三月一日前竣工

- (2) 根據深圳深國投房地產開發有限公司(「甲方」)與萊蒙房地產(深圳)有限公司(「乙方」)於二零零四年七月二十六日訂立的協議, 雙方同意成立一間合營企業深圳市水榭花都房地產有限公司以發展物業。根據 貴集團所告知, 於二零一零年十二月三十一日, 貴集團持有合營企業100%的權益。
- (3) 根據深圳市國土資源和房產管理局與深圳市水榭花都房地產有限公司於二零零七年六月一日簽訂的協議(2007)第4809號, 深圳水榭山的地盤面積已修訂為143,047.25平方米, 其他所有條款維持不變。

- (4) 根據日期為二零零七年七月十九日的房地產所有權證(編號：5000288976)，深圳水榭山總地盤面積為143,047.25平方米之土地使用權已授予深圳市水榭花都房地產有限公司作住宅及商業用途，為期70年，於二零七四年二月二十八日屆滿。
- (5) 根據已取得的竣工證書第2008134號、第2009079號及第2010105號，深圳水榭山(一期至三期)建設工程符合竣工要求並已竣工。
- (6) 吾等從 貴集團獲悉，部分物業(總建築面積為812.16平方米)已經預售，總代價約為人民幣50,472,040元。吾等已於估值過程中計入該代價。
- (7) 根據日期為二零零九年八月二十四日的營業執照(編號：440301103101865)，深圳市水榭花都房地產有限公司以註冊資本人民幣331,384,021元成立，有效經營期限由二零零四年八月二十六日至二零二四年八月二十六日止。
- (8) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議及房地產所有權證為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 深圳市水榭花都房地產有限公司為該物業的合法土地使用者，並已獲該物業房地產所有權；
- (iii) 深圳市水榭花都房地產有限公司有權佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業；
- (iv) 土地使用權出讓合同所標明之所有土地出讓金已按時支付及結清；
- (v) 根據相關法規，商用物業的土地使用年期為40年。儘管獲批的土地使用年期為70年，其須於法定屆滿日期後予以更新。
- (9) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
			人民幣128,000,000元
5. 中國 江蘇省 常州市武進區 常州萊蒙城 (一期及三期)的 多個住宅及零售單 位	該物業包括7幅土地，總地盤面積為 486,808平方米。 該物業包括於二零零九年竣工的多個 未售住宅及零售單位。	該物業處於空置狀態。	
		建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	13,829	
	零售	786	
	總計	14,615	
	該物業已獲授土地使用權，其中作商 業用途為期40年，於二零四六年十二 月三十日屆滿，住宅用途為期70年， 於二零七六年十二月三十日屆滿。		

附註：

- 根據日期為二零零六年四月二十八日的土地使用權出讓合同(2006)第034號，總地盤面積(不包括綠化面積89,223平方米)為486,823.3平方米的常州萊蒙城的土地使用權已授予常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司，其中作商業用途為期40年，住宅用途為期70年。
- 根據多份國有土地使用權證，常州萊蒙城的土地使用權已授予常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司，其中作商業用途為期40年，住宅用途為期70年。

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期
(2006)1204460	60,015.4	商業	二零四六年十二月三十日
(2009)1203773	98,766.9	商業/住宅	二零四六年十二月三十日/ 二零七六年十二月三十日
(2010)1204711	164,381.4	商業/住宅	二零四六年十二月三十日/ 二零七六年十二月三十日
(2007)1204569	46,181.5	商業/住宅	二零四六年四月二十七日/ 二零七六年四月二十七日
(2007)1204570	117,462.8	商業/住宅	二零四六年四月二十七日/ 二零七六年四月二十七日

- 根據建設用地規劃許可證第5-2006-92號及建設工程規劃許可證第5-2006-78號，萊蒙城(總地盤面積為173,738.55平方米及總建築面積為503,882平方米)的部分建築地盤及建設工程已獲批准。

- (4) 根據日期為二零零九年九月七日及二零零九年十二月八日的竣工證書，總建築面積為227,020平方米的萊蒙城1A及2A的建設工程符合竣工要求。
- (5) 吾等從 貴集團獲悉，總建築面積為181平方米之部分物業已經預售，總代價約為人民幣450,000元。吾等已於估值過程中計入該代價。
- (6) 根據二零零九年五月二十一日頒發的營業執照（編號：320400400019336），常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司以註冊資本31,500,000美元成立，有效經營期限由二零零零年四月二十八日至二零三六年四月二十五日止。
- (7) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 國有土地使用權證及其相關批文根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
- (ii) 該物業部分已抵押予中國民生銀行股份有限公司深圳分行及興業銀行股份有限公司常州分行；
- (iii) 常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司已獲該物業的土地使用權，並有權（受按揭規限）於土地使用年期內佔有、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (8) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
竣工證書	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

於二零一零年
十二月三十一日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
6. 中國 廣東省 深圳市 寶安區 龍華鎮 梅龍南路西側 深圳水榭春天 (一期) 的多個住宅 及零售單位	該物業包括地盤面積為85,664.45平方 米的土地。 據 貴集團所告知，該物業由多個於二 零一零年十一月竣工的未售住宅及零 售單位組成。	該物業現時空置。	人民幣188,000,000元
		建築面積 (平方米)	
	用途		
	住宅	2,292.76	
	零售	3,355.77	
	總計	<u>5,648.53</u>	

該物業獲授的土地使用權年期為70
年，作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同(2004)第4011號，該物業(地盤面積約91,966.47平方米)之土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司(前稱為祥泰信息諮詢(深圳)有限公司)，詳情如下：

土地編號	:	A818-0040
地盤面積	:	91,966.47平方米
用途	:	商業及住宅用地
地積比率	:	≤3.2
建築面積(地積比率)	:	不超過294,293平方米。(住宅：262,333平方米，商業：26,000平方米，物業管理室：600平方米，社區服務中心(醫療保健/娛樂等)：2,000平方米，幼稚園：3,200平方米(獨立地盤面積不少於3,600平方米，郵局：100平方米，報亭：60平方米))
土地使用年期	:	70年(自二零零四年四月二十九日起至二零七四年四月二十八日止)
土地出讓金	:	人民幣147,936,296元

- (2) 根據深圳深國投房地產開發有限公司(「甲方」)與萊蒙房地產(深圳)有限公司(「乙方」)於二零零四年七月二十六日訂立的協議，雙方同意成立一間合營企業深圳市水榭花都房地產有限公司以發展物業。根據 貴集團所告知，於二零一零年十二月三十一日，貴集團持有該合營企業的100%權益。

- (3) 根據土地使用權出讓合同第4011號的補充協議，地盤面積及地積比率已分別修訂至85,664.45平方米及不超過3.44倍，其他所有條件維持不變。深圳市水榭花都房地產有限公司須於簽訂補充協議後的一年內動工，於二零一三年一月十二日前竣工，並還須將額外的地盤面積約14,315.67平方米無償歸還予深圳市國土資源和房產管理局。
- (4) 根據日期為二零零九年五月十二日的房地產所有權證第5000371559號，該物業地盤面積約為85,664.45平方米之土地使用權已授予深圳市水榭花都房地產有限公司，詳情如下：
- | | | |
|--------|---|-------------------------------|
| 土地編號 | : | A818-0040 |
| 地盤面積 | : | 85,664.45平方米 |
| 用途 | : | 商業及住宅 |
| 土地使用年期 | : | 70年(自二零零四年四月二十九日至二零七四年四月二十八日) |
| 土地出讓金 | : | 人民幣147,936,296元 |
- (5) 根據建設用地規劃許可證第HQ-2007-0180號，獲批的地盤面積及總建築面積分別為85,664.45平方米及294,293平方米。
- (6) 根據建設工程規劃許可證第BA-2009-0038號以及建設工程施工許可證第44030020090147003號，深圳水榭春天(一期)的建設工程(總建築面積為71,229.80平方米)符合城市建設的規定，已獲准動工。
- (7) 根據日期為二零零九年八月二十四日的營業執照(編號：440301103101865)，深圳市水榭花都房地產有限公司以註冊資本人民幣331,384,021元成立，有效經營期限由二零零四年八月二十六日至二零二四年八月二十六日止。
- (8) 吾等從貴集團獲悉，部分物業(總建築面積為1,061.14平方米)已經預售，總代價約為人民幣21,451,646元。吾等已於估值過程中計入該代價。
- (9) 吾等已獲貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議及相關發展批文為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 深圳市水榭花都房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
 - (iii) 深圳市水榭花都房地產有限公司有權於土地使用年期內佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已按時支付及結清。
- (10) 根據貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 房地產所有權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第二類 — 貴集團在中國佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
7. 中國 廣東省 深圳市福田區 益田路4068號 卓越時代廣場35樓 3501至3504室及 3510室	卓越時代廣場為一幢52層的寫字樓，於二零零五年前後落成。 該物業包括位於卓越時代廣場內的總建築面積為888.80平方米的5個寫字樓單位。 該物業的土地使用權已經授出，於二零五二年三月十七日屆滿，為期50年，作商業及寫字樓用途。	該物業由 貴集團佔用作寫字樓用途。	人民幣37,000,000元

附註：

- (1) 根據5份房地產所有權證，該物業（總建築面積為888.80平方米）的土地使用權及房屋所有權已授予祥俊信息諮詢（深圳）有限公司（目前稱為萊蒙祥俊信息諮詢（深圳）有限公司）作商業及寫字樓用途，使用年期為50年，自二零零二年三月十八日至二零五二年三月十七日止，詳情概述如下：

證書編號	單位	用途	建築面積 (平方米)
3000473520	3501	寫字樓	289.57
3000473523	3502	寫字樓	107.35
3000473499	3503	寫字樓	106.18
3000473521	3504	寫字樓	219.45
3000473518	3510	寫字樓	166.25
總計			888.80

- (2) 根據營業執照（編號：440301503285854），萊蒙祥俊信息諮詢（深圳）有限公司以註冊資本1,000,000港元成立，有效經營期限由二零零三年五月三十日至二零三三年五月三十日止。
- (3) 我們已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 萊蒙祥俊信息諮詢（深圳）有限公司已獲該物業房地產所有權的相關有效證書；
- (ii) 萊蒙祥俊信息諮詢（深圳）有限公司有權根據中國法律及法規自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權。
- (4) 根據 貴集團提供的資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

房地產所有權證	有
營業執照	有

估值證書

			於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
8. 中國 江蘇省 常州市 西瀛里 常州萊蒙都會 (二期)之多個 寫字樓單位	該物業包括常州萊蒙都會(二期)之多個寫字樓單位,為於二零零九年竣工的大型購物中心。 該物業總建築面積為1,545.37平方米,作寫字樓用途。 該物業已獲授土地使用權,其中作住宅用途為期70年,於二零七三年一月二十七日屆滿,寫字樓用途為期50年,於二零五三年一月二十七日屆滿,商業用途為期40年,於二零四三年一月二十七日屆滿。	該物業由 貴集團佔用作寫字樓用途。	人民幣25,000,000元

附註：

- (1) 根據常州市人民政府發出的國有土地使用權證(2007)第0235658號,該物業(總地盤面積為17,567.0平方米)的土地使用權被授予常州萊蒙都會置業有限公司,其中住宅、寫字樓及商業用途將分別於二零七三年、二零五三年及二零四三年一月二十七日屆滿。
- (2) 根據常州市國土資源局(「出讓人」)與常州萊蒙都會置業有限公司(「受讓人」)於二零零三年一月簽訂的土地使用權出讓合同(2003)第010號,常州萊蒙都會的土地使用權被授予受讓人,相關項目開發資料概述如下：

土地用途	：	商業、寫字樓及住宅
地盤面積	：	102,331平方米
土地使用年期	：	住宅用途為70年、寫字樓用途為50年及商業用途為40年
土地出讓金	：	人民幣86,217,300元

根據日期為二零一一年二月九日的補充協議,總建築面積增加176,432平方米,額外土地出讓金為人民幣67,573,456元。
- (3) 根據常州市規劃局於二零零三年七月十五日發出的建設用地規劃許可證第0-2003-81號,一幅面積為95,102平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據常州市規劃局於二零零六年九月四日發出的建設工程規劃許可證第0-2006-108號,常州萊蒙都會(二期)之建設工程(總建築面積為128,080平方米)已獲批准。
- (5) 根據常州市建設局於二零零六年九月七日及二零零七年一月三十日分別發出的建設工程施工許可證第320400200609070101號及第320400200701300501號,常州萊蒙都會(二期)總建築面積為128,080平方米之建設工程已獲准動工。
- (6) 根據常州市人民政府發出的全部83份房屋所有權證,常州萊蒙都會(二期)(總建築面積為31,564.01平方米)的房屋所有權已歸屬於常州萊蒙都會置業有限公司。

- (7) 根據常州市房產管理局於二零零六年九月十九日發出的預售許可證(2006)第048號，常州萊蒙都會中作住宅及商業用途的總建築面積分別為42,286.34平方米及65,273.67平方米的部分已獲准預售。
- (8) 根據日期為二零零七年十月九日的營業執照(編號：320400400009363)，常州萊蒙都會置業有限公司以註冊資本20,000,000美元成立，有效經營期限由二零零二年十二月十七日起至二零一三年十二月十六日止。
- (9) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 常州萊蒙都會置業有限公司為該物業的合法土地使用者，並已獲該物業土地使用權及房屋所有權的相關有效證書；
 - (iii) 該物業已抵押予中國民生銀行股份有限公司；
 - (iv) 常州萊蒙都會置業有限公司有權(受按揭規限)佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
 - (v) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已按時支付及結清。
- (10) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

於二零一零年
十二月三十一日
現況下的資本值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
9. 中國 江蘇省 常州市 武進區 常州萊蒙城的 酒店部分	該物業包括7幅土地，總地盤面積為486,808平方米。 按 貴集團所述，該物業包括常州萊蒙城的酒店部分，總建築面積約為57,169.91平方米，於二零零九年竣工。 該物業已獲授土地使用權，其中作住宅用途為期70年，商業用途為期40年，該等使用年期自二零零六年起計。	該物業由 貴集團佔用作酒店用途。	人民幣471,000,000元

附註：

- 根據日期為二零零六年四月二十八日的土地使用權出讓合同(2006)第034號，總地盤面積(不包括綠化面積89,223平方米)為486,823.3平方米的常州萊蒙城的土地使用權已授予常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司，其中作商業用途為期40年，住宅用途為期70年。
- 根據以下國有土地使用權證，常州萊蒙城的土地使用權已授予常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司，其中作商業用途為期40年，住宅用途為期70年。

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期
(2006)1204460	60,015.4	商業	二零四六年十二月三十日
(2009)1203773	98,766.9	商業/住宅	二零四六年十二月三十日/ 二零七六年十二月三十日
(2010)1204711	164,381.4	商業/住宅	二零四六年十二月三十日/ 二零七六年十二月三十日
(2007)1204569	46,181.5	商業/住宅	二零四六年四月二十七日/ 二零七六年四月二十七日
(2007)1204570	117,462.8	商業/住宅	二零四六年四月二十七日/ 二零七六年四月二十七日

- 根據建設用地規劃許可證第320400200850006號及建設工程規劃許可證第320400200850070號，該物業(總地盤面積為63,888.71平方米及計劃建築面積為55,311平方米)的建築地盤及建設工程已獲批准。
- 根據日期為二零零九年八月六日的竣工證書，總建築面積為38,900平方米的酒店部分的建設工程符合竣工要求。
- 根據房屋所有權證(編號：01060697)，該物業的部分房屋所有權(總建築面積為40,311.91平方米)已歸屬於常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司。
- 根據日期為二零零九年五月二十一日之營業執照(編號：320400400019336)，常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司以註冊資本31,500,000美元成立，有效經營期限為二零零零年四月二十八日至二零三六年四月二十五日。

- (7) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 國有土地使用權證及其他相關批文根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予渤海國際信託有限公司；
 - (iii) 常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司已獲該物業的土地使用權及房屋所有權，並有權(受按揭規限)於土地使用年期內佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (8) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
竣工證書	有
房屋所有權證	有(部分)
營業執照	有

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值														
10. 中國 江蘇省 常州市西瀛里 常州萊蒙都會 (一期)之一部分	<p>該物業包括常州萊蒙都會(一期)之多個零售單位及地庫停車位,常州萊蒙都會為二零零七年完工之一間大型購物中心。</p> <p>根據 貴集團提供之資料,該物業包括零售區,總建築面積為46,627.43平方米。</p>	<p>該物業部分(總建築面積約為46,000平方米)已出租予不同的租戶,最遲租約於二零二二年十二月三十一日屆滿。目前的月租約為人民幣2,500,000元。</p> <p>該物業之其餘部分空置。</p>	<p>人民幣 475,000,000元</p> <p>(見下文附註1)</p>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫</td> <td>21,594.87</td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td>550.84</td> </tr> <tr> <td>A3</td> <td>6,956.26</td> </tr> <tr> <td>A5</td> <td>8,458.31</td> </tr> <tr> <td>A6</td> <td>9,067.15</td> </tr> <tr> <td>總計:</td> <td>46,627.43</td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積 (平方米)	地庫	21,594.87	A2	550.84	A3	6,956.26	A5	8,458.31	A6	9,067.15	總計:	46,627.43		
樓層	建築面積 (平方米)																
地庫	21,594.87																
A2	550.84																
A3	6,956.26																
A5	8,458.31																
A6	9,067.15																
總計:	46,627.43																
	<p>此外,該物業亦包括位於地庫的面積為8,922.68平方米之自行車停車位及總建築面積為21,364.31平方米的618個汽車停車位。</p> <p>該物業之土地使用權已經授出,其中作住宅用途為期70年,於二零七三年一月二十七日屆滿,寫字樓用途為期50年,於二零五三年一月二十七日屆滿,商業用途為期40年,於二零四三年一月二十七日屆滿。</p>																

附註:

- 根據 貴集團所告知,總建築面積為751.16平方米的零售單位尚未獲得業權證書,因此吾等於估值過程中並未賦予該部分任何商業價值。倘該物業取得有效的業權證書,且獲授該證書所需的所有土地出讓金及相關費用已全數支付,則上述零售單位於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣8,000,000元。
- 根據常州市人民政府頒發之國有土地使用權證(2008)第0248330號,該物業(總地盤面積為40,856.20平方米)之土地使用權已授予常州萊蒙都會置業有限公司,作住宅、寫字樓及商業用途將分別於二零七三年、二零五三年及二零四三年一月二十七日屆滿。

- (3) 根據常州市國土資源局(「出讓人」)與常州萊蒙都會置業有限公司(「受讓人」)於二零零三年一月簽訂之土地使用權出讓合同(2003)第010號，常州萊蒙都會之土地使用權已授予受讓人，發展項目之詳情概述如下：

土地用途	:	商業、寫字樓及住宅
地盤面積	:	102,331平方米
土地使用年期	:	住宅用途為70年、寫字樓用途為50年及商業用途為40年
土地出讓金	:	人民幣86,217,300元

根據日期為二零一零年二月九日之補充協議，總建築面積已經增加176,432平方米，額外的土地出讓金為人民幣67,573,456元。

- (4) 根據日期為二零零七年八月二十一日的竣工證書，常州萊蒙都會(一期)(總建築面積為159,676.18平方米)的建設工程已竣工。
- (5) 根據68份房屋所有權證，常州萊蒙都會(一期)房屋所有權(總建築面積為76,163.26平方米)已授予常州萊蒙都會置業有限公司。
- (6) 根據日期為二零零七年十月九日的營業執照(編號：320400400009636)，常州萊蒙都會置業有限公司以註冊資本20,000,000美元成立，有效經營期限由二零零二年十二月十七日起至二零一三年十二月十六日止。
- (7) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 國有土地使用權證及房屋所有權證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國工商銀行及華融國際信託有限責任公司；及
- (iii) 常州萊蒙都會置業有限公司有權(受按揭規限)佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (8) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
房屋所有權證	有(部分)
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
11. 中國 江蘇省 常州市西瀛里 常州萊蒙都會 (二期)的多個零售 單位及停車位	<p>該物業包括位於常州萊蒙都會(二期)(於二零零九年竣工的一間大型購物中心)總建築面積為30,954.03平方米的多個零售單位。</p> <p>此外,根據 貴集團所告知,該物業亦包括地庫(無業權文件)中總建築面積約為13,003.73平方米的512個停車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,其中作住宅用途為期70年,於二零七三年一月二十七日屆滿,寫字樓用途為期50年,於二零五三年一月二十七日屆滿,商業用途為期40年,於二零四三年一月二十七日屆滿。</p>	<p>該物業目前已按不同的租期部分出租,最遲租約於二零二零年四月三十日屆滿。目前的月租約為人民幣1,710,000元。</p>	<p>人民幣 545,000,000元 (見下文附註1)</p>

附註:

- 根據 貴集團所告知,面積約為13,003.73平方米的停車場部分尚未獲得業權證書,吾等並未賦予該部分任何商業價值。倘該物業取得有效的業權證書,且獲授該證書所需的所有土地出讓金及相關費用已全數支付,則上述停車場部分於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣30,000,000元。
- 根據常州市人民政府發出的國有土地使用權證(2007)第0235658號,該物業(總地盤面積為17,567.0平方米)的土地使用權被授予常州萊蒙都會置業有限公司,其中住宅、寫字樓及商業用途將分別於二零七三年、二零五三年及二零四三年一月二十七日屆滿。
- 根據常州市國土資源局(「出讓人」)與常州萊蒙都會置業有限公司(「受讓人」)於二零零三年一月簽訂的土地使用權出讓合同(2003)第010號,常州萊蒙都會之土地使用權被授予受讓人,相關資料如下:

土地用途	:	商業、寫字樓及住宅
地盤面積	:	102,331平方米
土地使用年期	:	住宅用途為70年、寫字樓用途為50年及商業用途為40年
土地出讓金	:	人民幣86,217,300元

根據日期為二零一零年二月九日的土地使用權出讓合同的補充協議,總建築面積增加176,432平方米,額外土地出讓金為人民幣67,573,456元。

- 根據於二零零九年三月二十五日頒佈的竣工證書,常州萊蒙都會(二期)(總建築面積為127,356.02平方米)的建設工程已竣工。

- (5) 根據83份房屋所有權證，常州萊蒙都會（二期）的房屋所有權（總建築面積為31,564.01平方米）已授予常州萊蒙都會置業有限公司。
- (6) 根據日期為二零零七年十月九日的營業執照（編號：320400400009363），常州萊蒙都會置業有限公司以註冊資本20,000,000美元成立，有效經營期限由二零零二年十二月十七日起至二零一三年十二月十六日止。
- (7) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 國有土地使用權證及房屋所有權證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
- (ii) 該物業已抵押予中國民生銀行股份有限公司；及
- (iii) 常州萊蒙都會置業有限公司有權（受按揭規限）佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (8) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可證	有
房屋所有權證	有（部分）
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
12. 中國江蘇省 常州市西瀛里 常州萊蒙都會 (三期)的多個 停車位	<p>該物業包括位於常州萊蒙都會(三期)(於二零零九年竣工的大型零售/住宅開發項目)的停車場部分。</p> <p>根據 貴集團所告知，該物業包括總建築面積約19,260.86平方米的停車場部分，總共有588個停車位。</p> <p>常州萊蒙都會已獲授土地使用權，其中作住宅用途為期70年，於二零七三年一月二十七日屆滿，寫字樓用途為期50年，於二零五三年一月二十七日屆滿，商業用途為期40年，於二零四三年一月二十七日屆滿。</p>	該物業現時空置。	無商業價值 (見下文附註1)

附註：

- (1) 根據 貴集團所告知，該物業尚未獲得業權證書，吾等並未賦予該部分任何商業價值。倘該物業取得有效的業權證書，且獲授該證書所需的所有土地出讓金及相關費用已全數支付，則上述停車場部分於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣34,000,000元。
- (2) 根據常州市國土資源局發出的國有土地使用權證(2008)第0248330號，常州萊蒙都會(三期)(總地盤面積為40,856.2平方米)的土地使用權被授予常州萊蒙都會置業有限公司，其中住宅、寫字樓及商業用途將分別於二零七三年、二零五三年及二零四三年一月二十七日到期。吾等從 貴集團獲悉，上述土地由三期及四期所佔用。
- (3) 根據常州市國土資源局(「出讓人」)與常州萊蒙都會置業有限公司(「受讓人」)於二零零三年一月簽訂的土地使用權出讓合同(2003)第010號，常州萊蒙都會的土地使用權被授予受讓人，相關資料如下：

土地用途	:	商業、寫字樓及住宅
地盤面積	:	102,331平方米
土地使用年期	:	住宅用途為70年、寫字樓用途為50年及商業用途為40年
土地出讓金	:	人民幣86,217,300元
- (4) 根據日期為二零一零年二月九日的補充協議，總建築面積增加176,432平方米，額外的土地出讓金為人民幣67,573,456元。
- (5) 根據常州市規劃局於二零零三年七月十五日發出的建設用地規劃許可證第0-2003-81號，一幅面積為95,102平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- (6) 根據常州市規劃局於二零零六年十二月二十七日發出的建設工程規劃許可證第0-2006-124號，常州萊蒙都會的部分總建築面積為152,596.5平方米的建設工程已獲批准。

- (7) 根據常州市建設局於二零零七年一月三十日及二零零七年二月十五日分別發出的建設工程施工許可證第320400200701300601號及320400200702150301號，常州萊蒙都會的部分總建築面積為152,596.50平方米的建設工程已獲准動工。
- (8) 根據於二零零九年五月二十九日頒佈的竣工證書，常州萊蒙都會B區(總建築面積為156,737.93平方米)的建設工程已竣工。
- (9) 根據日期為二零零七年十月九日的營業執照(編號：320400400009363)，常州萊蒙都會置業有限公司以註冊資本20,000,000美元成立，有效經營期限由二零零二年十二月十七日起至二零一三年十二月十六日止。
- (10) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 國有土地使用權證及其他相關批文根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
- (ii) 該物業的土地使用權已抵押予中國建設銀行常州分行；及
- (iii) 常州萊蒙都會置業有限公司有權(受按揭規限)佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (11) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
竣工證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
			人民幣
13. 中國廣東省 東莞市南城區 鴻福路與規劃四路 交匯處的 東莞萊蒙 商業中心 的部分	東莞萊蒙商業中心包括在一幅總地盤面積為18,738.95平方米的土地上興建的一個零售及住宅區。 該開發項目分兩期進行，並於二零零八年竣工。 該物業包括未售零售部分及停車場。	該物業的零售部分目前以不同的租期出租，最遲租約於二零二四年十二月三十一日屆滿。目前的月租約為人民幣1,150,000元。 該物業之其餘部分空置。	333,000,000元 (見下文附註1)
		概約建築面積 (平方米)	
	用途		
	零售	20,171.90	
	停車場	8,520.55 (206個 停車位)	
	停車場	5,443.22 (無業權證書)	
	總計：	<u>34,135.67</u>	
	該物業已獲授土地使用權，使用年期為70年，用作商業及住宅用途。		

附註：

- (1) 根據 貴集團所告知，總建築面積為5,443.22平方米之部分停車場尚未獲得業權證書，吾等並未賦予該部分任何商業價值。倘該部分取得有效的業權證書，且獲授該證書所需的所有土地出讓金及相關費用已全數支付，則上述停車場部分於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣20,000,000元。
- (2) 根據日期為二零零五年八月八日的國有土地使用權證(2005)第941號，該物業(地盤面積為18,738.95平方米)的土地使用權被授予東莞市深國投房地產開發有限公司作商業及住宅用途，使用年期為70年，於二零七五年一月十九日到期。
- (3) 根據東莞市規劃局於二零零五年十一月十一日向東莞市深國投房地產開發有限公司發出的建設用地規劃許可證第200532039號，該物業總地盤面積為18,738.95平方米的用地規劃已獲批准。
- (4) 根據東莞市規劃局於二零零六年發出的建設工程規劃許可證第A2006078號及第A2006346號，零售及住宅用途規劃面積分別為29,016平方米及51,123平方米的擬開發項目已獲批准。
- (5) 根據建設工程施工許可證第441900200606260601號及第4419002007052201101號，總建築面積為29,016平方米的購物中心及總建築面積為51,123平方米的住宅部分的建設工程已獲准動工。

- (6) 根據竣工證書第4419003200801310006號及第111900200810100001號，該物業面積為29,016平方米的零售區域及51,123平方米的住宅區域的建設工程已竣工。
- (7) 根據房地產所有權證第0400036681號，該零售部分總建築面積為28,743.74平方米的房屋所有權已歸屬於東莞市深國投房地產開發有限公司，土地使用權於二零七五年一月十九日到期。
- (8) 根據 貴集團提供的營業執照（編號：4419002338103），東莞市深國投房地產開發有限公司於二零零五年四月十四日成立，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (9) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及其他批文為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 該物業的零售部分已抵押予中國招商銀行深圳深紡大廈支行；
- (iii) 東莞市深國投房地產開發有限公司有權（受按揭規限）佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (iv) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已按時支付及結清；
- (v) 根據相關法規，商用物業的土地使用年期為40年。儘管獲批的土地使用年期為70年，其須於法定屆滿日期後予以更新。
- (10) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
房地產所有權證	有（部分）
竣工證書	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
14. 中國浙江省 杭州余杭區南苑街 藕花洲大街303號杭 州萊蒙商業中心的 部分	杭州萊蒙商業中心是一座覆蓋4層樓 外加地下室的商業大廈，總地盤面積 為14,779.9平方米。該物業於二零零七 年竣工。 該物業之總建築面積約為24,667平方 米，作商業用途。 該物業獲授之土地使用權年期為40 年，於二零四六年一月十二日屆滿， 作商業用途。	該物業已出租予不同 的租戶，最遲租約於二 零二二年八月七日屆 滿。月租總額約為人民 幣1,300,000元。 物業的其餘部分處於 空置狀態。	人民幣 248,000,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證(2007)第103-1399號，該地盤面積約為14,779.9平方米之物業的土地使用權已授予萊蒙國際(余杭)置業有限公司作商業用途，為期40年，於二零四六年一月十二日屆滿。
- (2) 根據杭州市房產管理局頒發的89份房屋所有權證，萊蒙國際(余杭)置業有限公司擁有總建築面積為29,365.14平方米的該物業的房屋所有權。
- (3) 根據日期為二零零八年三月二十五日之營業執照(編號：330100400018489)，萊蒙國際(余杭)置業有限公司以註冊資本10,000,000美元成立，有效營運期為二零零五年九月十五日至二零四五年九月十四日。
- (4) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 國有土地使用權證及房屋所有權證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業各部分已抵押予中國農業銀行龍華支行；及
 - (iii) 萊蒙國際(余杭)置業有限公司有權(受按揭規限)佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (5) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
房屋所有權證	有
竣工證書	有
營業執照	有

估值證書

			於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
15. 中國廣東省 深圳市 福田區香蜜湖 香梅路與紅荔路交 匯處水榭花都會所 102及103	該物業包括一幢於二零零三年竣工的單層商業建築。 該物業總建築面積為2,051.08平方米。 該物業已獲授的土地使用權年期為70年，由二零零一年九月二十九日至二零七一年九月二十八日，作住宅用途。該建築被指定作商業用途。	該物業總建築面積為1,344.31平方米的部分已出租予不同的租戶，最遲租約於二零一四年九月三十日屆滿。月租約為人民幣371,000元。 該物業的其餘部分為業主自用或處於空置狀態。	人民幣61,000,000元

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局頒發的房地產所有權證第3000455544及3000455541號，該物業的房屋所有權授予深圳市華龍房地產開發有限公司。該物業獲授的土地使用權年期為70年，由二零零一年九月二十九日至二零七一年九月二十八日，作住宅用途。建築被指定作商業用途。
- (2) 根據日期為二零零五年二月一日的營業執照（編號：440301102903449），深圳市華龍房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,000,000元成立，有效營運期於二零五三年八月七日屆滿。
- (3) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 房地產所有權證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予深圳發展銀行；
 - (iii) 深圳市華龍房地產開發有限公司有權（受按揭規限）佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (4) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

房地產所有權證
營業執照

有
有

估值證書

			於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
16. 中國廣東省 深圳市 福田區香蜜湖 香梅路與紅荔路交 匯處水榭花都三期 市場大廈	該物業包括一幢於二零零六年竣工的兩層商業建築。 該物業總建築面積為2,940.81平方米。 該物業已獲授的土地使用權年期為70年，由二零零一年九月二十九日至二零七一年九月二十八日，作商業、住宅及配套設施用途。	該物業總建築面積為2,882.8平方米的部分已根據多項租約出租，其中租約最遲於二零二二年六月一日屆滿。月租約為人民幣460,000元。 該物業的其餘部分處於空置狀態。	人民幣65,000,000元

附註：

- (1) 根據深圳市國土資源和房產管理局頒發的房地產所有權證第3000478344號，該物業總建築面積為2,940.81平方米的房屋所有權授予深圳市華龍房地產開發有限公司。該物業獲授的土地使用權年期為70年，由二零零一年九月二十九日至二零七一年九月二十八日，作商業、住宅及配套設施用途。建築被指定作蔬菜及肉類市場用途。
- (2) 根據日期為二零零五年二月一日的營業執照（編號：440301102903449），深圳市華龍房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,000,000元成立，有效營運期於二零五年八月七日屆滿。
- (3) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 房地產所有權證根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予深圳發展銀行；
 - (iii) 深圳市華龍房地產開發有限公司有權（受按揭規限）佔用、使用、轉讓或以其他方式處置該物業。
- (4) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

房地產所有權證
營業執照

有
有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
17. 中國 四川省 成都武侯區 紅牌樓 成都萊蒙置地廣場 之零售部分	該物業包括一幅地盤面積為20,726.76平方米的土地。 該物業由成都萊蒙置地廣場的零售部分組成，其已規劃總建築面積為38,524.06平方米，計劃竣工日期為二零一二年十二月。 該物業的土地使用權經已授出，作商業用途之年限為50年，於二零五零年五月五日屆滿。	該物業有待開發。 該物業總建築面積為30,500平方米的部分已同意出租，租期自營業日期起計為期20年。前36個月的月租協定為每平方米人民幣42元。	人民幣 219,000,000元

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證(2006)第1241號，常州萊蒙都會地盤面積約為20,726.76平方米的土地使用權已授予謝菲聯置業(成都)有限公司(現稱為萊蒙置業(成都)有限公司)，為期50年，於二零五零年五月五日屆滿，作商業(超級市場)用途。
- (2) 根據建設用地規劃許可證(2007)第488號，總地盤面積為20,727.41平方米的建設用地的規劃符合城市規劃規定且已獲批准。
- (3) 根據日期為二零一零年三月十一日之營業執照(編號：510100400011428)，萊蒙置業(成都)有限公司以註冊資本18,750,000美元成立，有效營運期為二零零六年九月二十一日至二零三六年九月二十日。
- (4) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及其他批文為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予交通銀行深圳福華支行；
 - (iii) 萊蒙置業(成都)有限公司有權(受按揭規限)佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權。
 - (iv) 拍賣確認書標明之代價已按時支付及結清。
- (5) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

房地產所有權證	有(土地部分)
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
建設工程施工許可證	無
營業執照	有

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
18. 中國 江蘇省 常州市西瀛里常州 萊蒙都會(四期)	該物業包括一幅地盤面積約為65,511.7 平方米的土地。 根據 貴集團所告知，該物業計劃發 展為一個包括零售、住宅及地下停車 場的綜合開發項目。	該物業目前正在建設 中。	人民幣 561,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅／公寓	82,620
零售	13,335
地庫及其他設施	29,204
總計	125,159

該物業的計劃完成日期為二零一三年六月。

該物業的土地使用權經已授出，其中作住宅用途為期70年，於二零七三年一月二十七日屆滿，寫字樓用途為期50年，於二零五三年一月二十七日屆滿，商業用途為期40年，於二零四三年一月二十七日屆滿。

附註：

- 根據常州市國土資源局頒發之國有土地使用權證(2003)第04525號及(2010)第0372993號，該物業(地盤面積為44,491.3平方米及21,020.4平方米)之土地使用權已授予常州萊蒙都會置業有限公司，住宅、寫字樓及商業用途將分別於二零七三年、二零五三年及二零四三年一月二十七日屆滿。
- 根據常州市國土資源局(「出讓人」)與常州萊蒙都會置業有限公司(「受讓人」)於二零零三年一月簽訂的土地使用權出讓合同(2003)第010號，該物業的土地使用權已授予受讓人。發展項目之詳情概述如下：

土地用途	:	商業、寫字樓及住宅
地盤面積	:	102,331平方米
土地使用年期	:	住宅用途為70年、寫字樓用途為50年及商業用途為40年
土地出讓金	:	人民幣86,217,300元

- (3) 根據日期為二零一零年二月九日的補充協議，總建築面積已增加176,432平方米，額外的土地出讓金為人民幣67,573,456元。據 貴集團所告知，額外土地出讓金的部分已經支付，剩餘未結清的土地出讓金為人民幣20,560,206元。
- (4) 根據常州市規劃局於二零零三年七月十五日頒發的建設用地規劃許可證第0-2003-81號，一幅面積為95,102平方米的建設用地符合城市規劃的規定。
- 根據常州市規劃局於二零零四年十一月十七日頒發的建設用地規劃許可證第0-2004-109號，一幅面積為7,355平方米的建設用地符合城市規劃的規定。
- (5) 根據建設工程規劃許可證第320400201000045號及建設施工許可證第320400201008050601號，四期1至9座的建設工程符合相關規定並已獲準施工。
- (6) 根據二零零七年十月九日的營業執照（編號：326400400009363），常州萊蒙都會置業有限公司以註冊資本20,000,000美元成立，有效經營期由二零零二年十二月十七日起至二零一三年十二月十六日止。
- (7) 吾等從 貴集團獲悉，發展項目於二零一零年十二月三十一日已支出的建築成本總額約為人民幣76,000,000元。吾等已於估值過程中計入上述已支出建築成本。完成發展項目所需的剩餘成本預期約為人民幣545,000,000元。
- (8) 吾等從 貴集團獲悉，部分物業（總建築面積為14,678平方米）已經預售，總代價約為人民幣216,000,000元。吾等已於估值過程中計入該代價。
- (9) 該計劃發展項目於二零一零年十二月三十一日落成時的資本值約為人民幣1,580,000,000元。
- (10) 吾等已獲 貴集團的中國法律顧問就該物業業權提供之法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 土地使用權出讓合同及其補充協議根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 常州萊蒙都會置業有限公司為該物業之合法土地使用者，並已獲該物業土地使用權的相關有效證書；
 - (iii) 該物業已抵押予中國民生銀行股份有限公司；
 - (iv) 常州萊蒙都會置業有限公司有權（受按揭規限）佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - (v) 應付土地出讓金人民幣20,560,206元及契稅須於該物業竣工時結清。
- (11) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

於二零一零年
十二月三十一日

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的資本值
19. 中國廣東省深圳市 寶安區龍華鎮 梅龍南路西側 深圳水榭山 (四期)	該物業包括一幅地盤面積為143,047.25平方米的住宅用地。 根據 貴集團所告知，該物業計劃發展成擁有附屬設施的低層聯排別墅。	該物業目前正在建設中。	人民幣812,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	14,861
附屬設施及停車位	8,439
總計	23,300

誠如 貴集團所告知，該物業的計劃完成日期為二零一一年六月。

該物業的土地使用權經已授出，作商業及住宅用途之年限為70年，於二零七四年二月二十八日屆滿。

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同(2003)第4161號，該物業的地盤面積約為143,083.76平方米的土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司，有關詳情如下：

土地編號	:	A804-0009
地盤面積	:	143,083.76平方米
用途	:	商業及住宅
地積比率	:	≤0.6
建築面積	:	不超過85,850平方米 (住宅：82,850平方米；商業：1,000平方米；物業管理辦公室：600平方米；社區服務中心(醫療保健/娛樂/公共設施等)：1,400平方米)
土地使用年期	:	70年(自二零零四年三月一日起至二零七四年二月二十八日止)
土地出讓金	:	人民幣60,947,725元
建築規約	:	於二零零八年三月一日前完成

- (2) 根據深圳深國投房地產開發有限公司(「甲方」)與萊蒙房地產(深圳)有限公司(前稱為祥泰信息諮詢(深圳)有限公司)(「乙方」)於二零零四年七月二十六日訂立的協議，雙方同意成立一間合營企業深圳市水榭花都房地產有限公司以發展物業。根據 貴集團所告知，於二零一零年十二月三十一日， 貴集團持有該合營企業的100%權益。

- (3) 根據深圳市國土資源和房屋管理局與深圳市水榭花都房地產有限公司於二零零七年六月一日訂立的(2007)第4809號協議，深圳水榭山的地盤面積已修訂為143,047.25平方米，而所有其他條款則維持不變。

根據於二零零八年七月二十二日進一步訂立之上述協議的補充協議(1)，如果建設工程可於二零零九年七月二十二日前開始施工並於二零一一年五月三十一日前完成，深圳水榭山就不會被視為「閒置土地」及土地使用權不會被撤銷。

- (4) 根據日期為二零零七年七月十九日的房地產所有權證(編號：5000288976)，總地盤面積為143,047.25平方米之深圳水榭山的土地使用權已授予深圳市水榭花都房地產有限公司作住宅及商業用途，為期70年，於二零七四年二月二十八日屆滿。
- (5) 根據建設用地規劃許可證第2007-0029號，一幅面積為143,047.25平方米的土地的規劃已獲批准。
- (6) 根據深圳水榭山(3-B期)已獲頒發的建設工程規劃許可證，規劃詳情如下：

三期B區

土地編號	:	BA-2009-0056
項目名稱	:	深圳水榭山(3-B期)
土地編號	:	A804-0009
地積比率建築面積	:	15,439.29平方米(住宅)
非地積比率面積	:	7,770.61平方米

- (7) 根據建設工程施工許可證第44030020060444012號，該物業總建築面積為23,209.90平方米的建設工程已獲准動工。
- (8) 吾等從 貴集團獲悉，發展項目於二零一零年十二月三十一日已支出的建築成本總額約為人民幣105,000,000元。吾等已於估值過程中計入上述已支出建築成本。完成發展項目所需的剩餘成本預期約為人民幣42,000,000元。
- (9) 吾等從 貴集團獲悉，部分物業(總建築面積為9,811平方米)已經預售，總代價約為人民幣614,000,000元。吾等已於估值過程中計入該代價。
- (10) 該計劃發展項目於二零一零年十二月三十一日之落成時的資本值約為人民幣945,000,000元。
- (11) 根據日期為二零零九年八月二十四日的營業執照(編號：440301103101865)，深圳市水榭花都房地產有限公司以註冊資本人民幣331,384,021元成立，有效經營期限由二零零四年八月二十六日至二零二四年八月二十六日止。
- (12) 吾等已獲 貴集團之中國法律顧問提供有關該物業業權之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 土地使用權出讓合同、其補充協議及其他相關批文根據中國法律屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 深圳市水榭花都房地產有限公司為該物業之唯一合法土地使用者；
 - (iii) 深圳市水榭花都房地產有限公司有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；

- (iv) 土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金均已按時支付及結清；及
- (v) 根據相關法規，商用物業的土地使用年期為40年。儘管獲批的土地使用年期為70年，其須於法定屆滿日期後予以更新。
- (13) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
營業執照	有

估值證書

			於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
20. 中國 廣東省 深圳 寶安區 龍華鎮 梅龍南路西側 深圳水榭春天 (二至三期)	該物業包含一幅地盤面積為85,664.45平方米的土地。 吾等從 貴集團獲悉，該物業計劃開發為一個集合住宅、一間購物中心及輔助設施的綜合發展項目。	該物業正在興建中。	人民幣 3,743,000,000元
	概約 建築面積 (平方米)		
	用途		
	住宅	215,298	
	商業	22,716	
	停車場	75,062	
	總計：	313,076	

該物業將分為兩期進行發展，並計劃於二零一一年十二月竣工。

該物業已獲授的土地使用權年期為70年，用作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同(2004)第4011號，該物業(地盤面積約91,966.47平方米)之土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司(前稱為祥泰信息諮詢(深圳)有限公司)，詳情如下：

土地編號	:	A818-0040
地盤面積	:	91,966.47平方米
用途	:	商業及住宅用地
地積比率	:	≤3.2
建築面積 (地積比率)	:	不超過294,293平方米。 (住宅：262,333平方米，商業：26,000平方米，物業管理室：600平方米，社區服務中心(醫療保健/娛樂等)：2,000平方米，幼稚園：3,200平方米(獨立地盤面積不少於3,600平方米，郵局：100平方米，報亭：60平方米))
土地使用年期	:	70年(自二零零四年四月二十九日起至二零七四年四月二十八日止)
土地出讓金	:	人民幣147,936,296元

- (2) 根據深圳深國投房地產開發有限公司(「甲方」)與萊蒙房地產(深圳)有限公司(「乙方」)於二零零四年七月二十六日訂立的協議，雙方同意成立一間合營企業深圳市水榭花都房地產有限公司以發展物業。根據 貴集團所告知，於二零一零年十二月三十一日， 貴集團持有該合營企業的100%權益。

- (3) 根據土地使用權出讓合同第4011號的補充協議，地盤面積及地積比率已分別修訂至85,664.45平方米及不超過3.44倍，其他所有條件維持不變。深圳市水榭花都房地產有限公司須於簽訂補充協議後的一年內動工，於二零一三年一月十二日前竣工，並還須將額外的地盤面積約14,315.67平方米無償歸還予深圳市國土資源和房產管理局。
- (4) 根據日期為二零零九年五月十二日的房地產所有權證第5000371559號，該物業地盤面積約為85,664.45平方米之土地使用權已授予深圳市水榭花都房地產有限公司，詳情如下：
- | | | |
|--------|---|-------------------------------|
| 土地編號 | : | A818-0040 |
| 地盤面積 | : | 85,664.45平方米 |
| 用途 | : | 商業及住宅 |
| 土地使用年期 | : | 70年(自二零零四年四月二十九日至二零七四年四月二十八日) |
| 土地出讓金 | : | 人民幣147,936,296元 |
- (5) 根據建設用地規劃許可證第HQ-2007-0180號，獲批的地盤面積及總建築面積分別為85,664.45平方米及294,293平方米。
- (6) 根據建設工程規劃許可證第BA-2009-0090號以及建設工程施工許可證第44030020090356003號，該部分物業的建設工程(總建築面積為128,088.78平方米)符合城市建設的規定，已獲准動工。
- (7) 根據日期為二零零九年八月二十四日的營業執照(編號：440301103101865)，深圳市水榭花都房地產有限公司以註冊資本人民幣331,384,021元成立，有效經營期限由二零零四年八月二十六日至二零二四年八月二十六日止。
- (8) 吾等從 貴集團獲悉，發展項目於二零一零年十二月三十一日已支出的建築成本總額約為人民幣432,000,000元。吾等已於估值過程中計入上述已支出建築成本。完成發展項目所需的剩餘成本預期約為人民幣977,000,000元。
- (9) 吾等從 貴集團獲悉，部分物業(總建築面積為90,654平方米)已經預售，總代價約為人民幣1,840,000,000元。吾等已於估值過程中計入該代價。
- (10) 於二零一零年十二月三十一日，該擬開發項目竣工後的資本價值約為人民幣5,952,000,000元。
- (11) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、其補充協議及相關發展批文為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 深圳市水榭花都房地產有限公司為該物業的合法土地使用者；
 - (iii) 深圳市水榭花都房地產有限公司有權於土地使用年期內佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已按時支付及結清。

(12) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
房地產所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
建設工程施工許可證	有(部分)
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
21. 中國 江蘇省 常州 武進區 常州萊蒙城 (四至六期)	該物業包含7幅土地，總地盤面積為486,808平方米。 根據 貴集團所告知，該物業擬開發為一個集合零售、住宅及地下停車場的綜合發展項目。	該物業正在施工當中。	人民幣 842,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	189,421
零售	6,800
附屬設施及停車位	41,280
總計	237,501

吾等從 貴集團獲悉，該物業預定於二零一一年十二月竣工。

該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途，使用年期分別為70年及40年。

附註：

- (1) 根據常州市武進區人民政府發佈的國有土地使用權證第(2006)1204460號、第1204569號、第1204570號、第(2009)1203773號及第(2010)1204711號，常州萊蒙城(總地盤面積為486,808平方米)的土地使用權已授予常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司作住宅及商業用途，使用年期分別為自二零零六年起計70年及40年。

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	土地使用年期
(2006)1204460	60,015.4	商業	二零四六年十二月三十日
(2009)1203773	98,766.9	商業/住宅	二零四六年十二月三十日/ 二零七六年十二月三十日
(2010)1204711	164,381.4	商業/住宅	二零四六年十二月三十日/ 二零七六年十二月三十日
(2007)1204569	46,181.5	商業/住宅	二零四六年四月二十七日/ 二零七六年四月二十七日
(2007)1204570	117,462.8	商業/住宅	二零四六年四月二十七日/ 二零七六年四月二十七日
總計	486,808		

- (2) 根據常州市規劃局於二零零六年五月八日及二零零六年五月十二日發佈的建設用地規劃許可證第5-2006-92號，兩幅面積分別為173,758.55平方米及368,459.17平方米的建築地盤均符合城市規劃要求。
- (3) 根據常州市規劃局於二零零六年五月二十六日發佈的建設工程規劃許可證第常規建5-2006-78號，常州萊蒙城的部分總建築面積為503,882平方米之建設工程已獲批准。
- (4) 根據常州市武進區建設局分別於二零零八年四月九日及二零零九年六月二十四日發佈的建設工程施工許可證第320483200804090201號及第320483200906240101號，該物業之建設工程已獲准動工。
- (5) 根據常州市房產管理局分別於二零零七年一月二十三日、二零零七年六月十五日、二零零七年八月二十八日、二零零八年五月九日、二零零八年八月二十二日、二零零九年九月十日及二零一零年三月二十五日發佈之預售許可證第(2007)09號、第(2007)38號、第(2007)46號、第(2008)018號、第(2008)034號、第(2009)040號及第(2010)011號，常州萊蒙城各部分已獲准預售。

證書編號	住宅 (平方米)	零售 (平方米)	其他 (平方米)	總計 (平方米)
(2007)09	86,501.13	2,289.18	—	88,790.31
(2007)38	—	1,157.27	—	1,157.27
(2007)46	79,895.14	3,754.44	—	83,649.58
(2008)018	—	—	35,125.13	35,125.13
(2008)034	—	—	15,987.58	15,987.58
(2009)040	23,786.62	2,292.12	—	26,078.74
(2010)011	60,875.02	—	—	60,875.02
總計	251,057.91	9,493.01	51,112.71	311,663.63

- (6) 吾等從 貴集團獲悉，發展項目於二零一零年十二月三十一日已支出的建築成本總額約為人民幣285,000,000元。吾等已於估值過程中計入上述已支出建築成本。完成該物業所需的剩餘成本預期約為人民幣312,000,000元。
- (7) 吾等從 貴集團獲悉，該物業各部分(總建築面積約120,970平方米)已經預售，總代價約為人民幣740,000,000元。吾等已於估值過程中計入該代價。
- (8) 該物業於二零一零年十二月三十一日落成時的資本值約為人民幣1,369,000,000元。
- (9) 根據日期為二零零九年五月二十一日的營業執照(編號：320400400019336)，常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司以註冊資本31,500,000美元成立，有效經營期限自二零零六年四月二十八日起至二零三六年四月二十五日止。
- (10) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及其他批文為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲該物業土地使用權的相關有效證書；
 - (iii) 該物業各部分已抵押予中國民生銀行股份有限公司深圳分行及興業銀行股份有限公司常州分行；

- (iv) 常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司有權(受按揭規限)自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權；
- (v) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已按時支付及結清。
- (11) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值證書

第五類 — 貴集團在中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
22. 中國 四川省 成都武侯區 紅牌樓 成都萊蒙置地廣場 的部分	該物業由一幅地盤面積為20,726.76平方米的土地組成。 據 貴集團所告知，該物業計劃發展為一個包括寫字樓、公寓以及地下停車場的綜合發展項目。	該物業為待開發的閒置土地。	人民幣 300,000,000元
		概約 建築面積 (平方米)	
	用途		
	寫字樓	41,738.76	
	服務式公寓	30,963.34	
	地下停車場及其他	28,038.48	
	總計	100,740.58	
	據 貴集團所告知，該項物業預定於二零一三年六月竣工。		
	該物業獲授的土地使用權年期為50年，於二零五零年五月五日屆滿，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證(2006)第1241號，成都萊蒙置地廣場地盤面積約為20,726.76平方米的土地使用權已授予謝菲聯置業(成都)有限公司(現稱為萊蒙置業(成都)有限公司)，為期50年，於二零五零年五月五日屆滿，作商業(超級市場)用途。
- (2) 根據建設用地規劃許可證(2007)第488號，總地盤面積為20,727.41平方米的建設用地的規劃符合城市規劃規定且已獲批准。
- (3) 根據日期為二零一零年三月十一日之營業執照(編號：510100400011428)，萊蒙置業(成都)有限公司以註冊資本18,750,000美元成立，有效營運期為二零零六年九月二十一日至二零三六年九月二十日。
- (4) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證及其他批文為有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予交通銀行深圳福華支行；

- (iii) 萊蒙置業(成都)有限公司有權(受按揭規限)佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- (iv) 拍賣確認書標明之代價已按時支付及結清。
- (5) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

房地產所有權證	有(土地部分)
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
建設工程施工許可證	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
23. 中國 廣東省 深圳龍崗區 葵涌鎮官湖村 深圳水榭藍灣	該物業由一幅地盤面積為22,033.01平方米的 土地組成。 根據 貴集團所告知，該物業計劃發展為別墅及住宅公寓，總地積比率建築面積為15,000平方米。該擬建的發展項目預定於二零一三年十二月竣工。 該物業獲授的土地使用權年期為70年，於二零六八年一月十七日屆滿，作旅遊、度假及娛樂用途。	該物業為待開發閒置土地。	人民幣 300,000,000元 (貴集團應佔 92%權益：人民幣 276,000,000元)

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同(1998)第5014號及其補充合同，該地盤面積約為22,034.0平方米之物業的受讓人為深圳華盛達工程公司及深圳信託房地產開發有限公司(現稱深圳深國投房地產開發有限公司)，詳情如下：

土地編號	:	G15305-0055
地盤面積	:	22,034平方米
用途	:	旅遊及度假用地
地積比率	:	≤0.68
建築面積	:	不超過15,000平方米(地積比率建築面積) (別墅：1,550平方米；住宅公寓：13,450平方米)
土地使用年期	:	70年(自一九九八年一月十八日至二零六八年一月十七日)
土地出讓金	:	人民幣1,454,244元

該物業的建設工程須於二零一零年五月一日前動工，並於二零一一年五月一日或之前竣工。

- (2) 根據國有土地使用權證第6000211714號，該地盤面積約為22,034平方米之物業92%的土地使用權已授予深圳深國投房地產開發有限公司，而8%的土地使用權已授予卓誠安房地產(深圳)有限公司，詳情如下：

土地編號	:	G15305-055
位置	:	葵涌鎮官湖村
地盤面積	:	22,033.01平方米
用途	:	旅遊、度假及娛樂用地
土地使用年期	:	70年(自一九九八年一月十八日至二零六八年一月十七日)
土地出讓金	:	人民幣14,542,440元

- (3) 根據建設用地規劃許可證第06-1999-0292號，該總地盤面積為22,034平方米的物業的規劃已獲批准。

- (4) 根據深圳市國土資源和房產管理局龍崗分局於二零零七年七月二十三日發出之關於協調處理G15305-055號宗地土地糾紛問題的覆函(2007)第644號，與該物業邊界問題有關之土地糾紛將交由廣東省國土資源廳處理。
- (5) 根據日期為二零零九年六月十六日的營業執照(編號：440301103891898)，深圳市深國投房地產開發有限公司以註冊資本人民幣50,100,000元成立，有效經營期限由一九九六年四月五日至二零二六年四月五日止。
- (6) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同及其補充協議為有效、合法及可強制執行；
- (ii) 深圳市深國投房地產開發有限公司及卓誠安房地產(深圳)有限公司為該物業之合法土地使用者，並已獲該物業土地使用權的相關有效證書；
- (iii) 深圳市深國投房地產開發有限公司及卓誠安房地產(深圳)有限公司有權根據中國法律及法規佔用、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- (iv) 雖然目前與廣東省海警的土地糾紛問題正在商討之中，但其對土地使用權並無重大影響。
- (7) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

			於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣
24. 中國 廣東省 深圳市 寶安區龍華鎮 梅龍路西側的 深圳水榭春天 (四至六期)	該物業包括三幅總地盤面積約 81,315.82平方米的土地。 根據 貴集團所告知，該物業計劃發 展為一個包括住宅、購物中心及其他 配套設施的綜合發展項目。	該物業乃待開發的閒 置土地。	2,945,000,000元

用途	概約 建築面積 (平方米)
住宅	259,529
商業	10,960
停車場	124,200
其他	1,120
總計：	<u>395,809</u>

該物業計劃於二零一三年十二月竣工。

該物業獲授為期70年之土地使用權且
將於二零七四年二月二十八日屆滿，
作商業及住宅用途。

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同(2003)第4169號，擁有約37,820.41平方米地盤面積的該部分物業之土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司(前稱為祥泰信息諮詢(深圳)有限公司)，合同詳情如下：

土地編號	：	A818-0039
地盤面積	：	37,820.41平方米
用途	：	商業及住宅
地積比率	：	≤3.5
建築面積	：	不超過132,372平方米(地積比率建築面積)(住宅：68,872平方米、商 用：63,000平方米、物業管理辦公室：500平方米)
土地使用年期	：	70年(二零零四年三月一日至二零七四年二月二十八日)
土地出讓金	：	人民幣81,252,396元

根據土地使用權出讓合同(2003)第4170號，擁有約43,511.43平方米地盤面積的該部分物業之土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司，合同詳情如下：

土地編號	:	A818-0038
地盤面積	:	43,511.43平方米
用途	:	商業及住宅
地積比率	:	≤3.2
建築面積	:	不超過139,237平方米(住宅：125,617平方米、商用：13,000平方米、物業管理辦公室：500平方米、居委會：120平方米)
土地使用年期	:	70年(二零零四年三月一日至二零七四年二月二十八日)
土地出讓金	:	人民幣69,027,004元

- (2) 根據於二零零四年八月二十七日之房地產權證第5000133243號，擁有43,511.43平方米地盤面積的該部分物業之土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司，詳情如下：

土地編號	:	A818-0038
位置	:	寶安區龍華鎮梅龍路西側
地盤面積	:	43,511.43平方米
用途	:	商業及住宅用地
土地使用年期	:	70年(二零零四年三月一日至二零七四年二月二十八日)
土地出讓金	:	人民幣69,027,004元

根據於二零零四年八月二十七日之房地產權證第5000133246號，擁有37,820.41平方米地盤面積的該部分物業之土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司，詳情如下：

土地編號	:	A818-0039
位置	:	寶安區龍華鎮梅龍路西側
地盤面積	:	37,820.41平方米
用途	:	商業及住宅用地
土地使用年期	:	70年(二零零四年三月一日至二零七四年二月二十八日)
土地出讓金	:	人民幣81,252,396元

- (3) 由於附註(6)所述的選址問題，該兩項房地產權證須重新頒發。經 貴集團告知，有關申請正在進行。
- (4) 根據於二零一零年八月二日之房地產權證第5000451545號，擁有41,351.39平方米總地盤面積的該部分物業之土地使用權已授予萊蒙房地產(深圳)有限公司作住宅用途。該土地使用年限為期70年且將於二零七四年二月二十八日屆滿。
- (5) 根據於二零一零年一月二十七日發出的建設用地規劃許可證第BA-2010-0011至BA-2010-0013號，該建築地盤規劃符合城市規劃規定。

許可證號	地盤面積 (平方米)	土地用途	建築面積 (平方米)
BA-0013-0011	41,351.39	住宅	144,200
BA-0013-0012	22,066.99	住宅	70,409
BA-0013-0013	17,897.45	住宅	57,000

- (6) 根據日期為二零零八年十二月二十五日之深圳市建設項目選址意見書第HQ-2007-0560號，龍華3號及4號地已經同意重新分為3幅土地，地盤面積修訂為81,315.82平方米。該等土地的建築面積仍為271,609平方米，無須就該變動作出任何補償。

- (7) 根據日期為二零一零年九月六日之營業執照(編號:440301503335769),萊蒙房地產(深圳)有限公司以註冊資本320,000,000港元成立,有效經營期為二零零一年一月五日至二零一一年一月五日。
- (8) 我們已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見,當中載有(其中包括)以下資料:
- (i) 根據中國法律,土地使用權出讓合同及彼等的補充協議為有效、合法及可強制執行;
 - (ii) 該物業已抵押予深圳發展銀行深圳華僑城支行;
 - (iii) 萊蒙房地產(深圳)有限公司有權(受按揭規限)佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業的土地使用權;
 - (iv) 土地使用權出讓合同所列的所有土地出讓金已按時支付及結清。
- (9) 根據 貴集團所提供之資料,業權狀況及主要批文與執照批授情況如下:

土地使用權出讓合同	有
房地產所有權證	有(土地部分)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
營業執照	有

- (4) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司為該物業的唯一合法土地使用者，並已獲該物業土地使用權的相關有效證書；
 - (iii) 該物業各部分已抵押予中國民生銀行股份有限公司深圳分行及興業銀行股份有限公司常州分行。
 - (iv) 常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司有權(受按揭規限)自由佔有、使用、租賃、轉讓、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (v) 所有土地出讓金已按時支付及結清。
- (5) 據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下之資本值
26. 中國 江蘇省 常州武進區太湖灣 旅遊度假區西灣 太湖水榭山（一期）	該物業包括一幅總地盤面積為200,002平方米的土地。 根據 貴集團所告知，該物業規劃包括住宅公寓及零售店舖，總建築面積為240,000平方米。	於估值日期，該物業為一幅待開發的閒置土地。	人民幣 698,000,000元
		概約 建築面積 (平方米)	
	公寓	192,000	
	商業	48,000	
	總計：	240,000	
	該物業已獲授土地使用權，商業及住宅用途的土地使用年限分別為40年及70年，將分別於二零四九年一月十五日及二零七九年一月十五日屆滿。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用權證第(2010)1200509號，該物業（總地盤面積為200,002平方米）的土地使用權已授予常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司作商業及住宅用途，使用年期分別為40年及70年，將分別於二零四九年一月十五日及二零七九年一月十五日屆滿。
- (2) 根據常州市國土資源局與常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司於二零零九年十二月二十二日訂立之土地使用權出讓合同，該物業之土地使用權之總地盤面積為200,002平方米，其中160,001.6平方米作住宅用途及40,000.4平方米作商業用途。住宅及商業用途的土地使用年限分別為40年及70年。
- (3) 根據營業執照（編號：320400400026842），常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司以註冊資本49,800,000美元成立，有效經營期限至二零一零年十一月十七日。
- (4) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 根據中國法律，國有土地使用權證屬有效、合法及可強制執行；
 - (ii) 該物業已抵押予中國民生銀行股份有限公司；

- (iii) 常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司有權（受按揭規限）於土地使用年期內佔有、使用、轉讓或以其他方式處置該物業；及
- (iv) 所有土地出讓金已全數結清。
- (5) 據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
27. 中國 浙江省 杭州市 富陽區 東洲街道 杭州水榭山 2、5及6號地	該物業包括三幅總地盤面積為127,704.26平方米的土地。 據 貴集團告知，該物業計劃開發成住宅發展項目，總建築面積約為139,379平方米。 該物業的土地使用權已經授出，其中作住宅用途為期70年，旅遊用途為期40年。	該物業正待未來開發。	人民幣 1,151,000,000元

附註：

- (1) 根據富陽市國土資源局(「出讓人」)與祥康信息諮詢(深圳)有限公司及萊蒙國際(西溪)有限公司(「受讓人」)於二零零九年十一月二十七日簽訂的土地使用權出讓合同第3301832009A21163號、第3301832009A21166號及第3301832009A21167號，該總地盤面積為127,704.26平方米之杭州水榭山的土地使用權已協定授予受讓人作住宅及旅遊用途，使用年期分別為70年及40年，總代價為人民幣665,900,000元。

根據上述土地使用權出讓合同的補充協議，該物業的受讓人已更改為萊蒙置業(富陽)有限公司。

- (2) 根據富陽市人民政府發出的國有土地使用權證第(2010)009919號、第(2010)009918號及第(2010)000770號，該物業總地盤面積為127,704.26平方米的土地使用權已授予萊蒙置業(富陽)有限公司。詳情如下：

土地編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	屆滿日期
2號	(2010)009919	54,543.33	住宅	二零零八年十二月十三日
5號	(2010)009918	57,754.44	住宅	二零零八年十二月十三日
6號	(2011)000770	15,406.49	旅遊	二零零九年一月三十一日

- (3) 根據日期為二零一零年十二月三十日的營業執照(編號：330100400032478)，萊蒙置業(富陽)有限公司以註冊資本221,480,000美元成立。

- (4) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 根據中國法律，國有土地使用權證屬有效、合法及可強制執行；
- (ii) 萊蒙置業(富陽)有限公司有權於土地使用期限內佔有、使用、出租、轉讓、抵押或以其他方式處置土地使用權；及
- (iii) 土地使用權出讓合同所載之全部土地出讓金已悉數支付及結清。

- (5) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

第六類 — 貴集團已訂約將於中國收購之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
28. 中國 浙江省 杭州市富陽區 東州街道 杭州水榭山 的1、3及4號地	該物業包括總地盤面積為174,894.92平方米的三幅土地。 根據杭州規劃局頒佈的規劃條件，該物業的最大可開發總建築面積為209,874平方米。	該物業包括一幅待開發的閒置土地。	無商業價值 (見下文附註1)

該物業的土地使用權已經授出作住宅用途，年期為70年，於二零八零年十二月十三日屆滿。

附註：

(1) 在吾等的估值過程中，由於該物業於估值日期尚未取得個別所有權證，因此吾等並無賦予該物業任何商業價值。倘該物業取得有效的國有土地使用權證及拆遷工程已完成，且已就獲授予該等使用權證而全數支付所有土地出讓金及相關費用，根據 貴集團所提供的地盤面積及開發建議，則該物業於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣1,768,000,000元。

(2) 根據富陽市國土資源局(「出讓人」)與祥康信息諮詢(深圳)有限公司及萊蒙國際(西溪)有限公司(「受讓人」)於二零零九年十一月二十七日簽訂的土地使用權出讓合同第3301832009A21162號、第3301832009A21164號及第3301832009A21165號，該總地盤面積為287,192.69平方米之杭州水榭山的土地使用權已同意授予受讓人作住宅用途，為期70年，總代價為人民幣335,883,800元。

據 貴集團告知，未償清的土地出讓金及相關稅款已於二零一一年二月十四日悉數繳清。

根據上述土地使用權出讓合同的補充協議，該物業的受讓人已更改為萊蒙置業(富陽)有限公司。

(3) 根據富陽市人民政府於二零一一年二月二十一日及二零一一年三月二日發出的國有土地使用權證第(2010)000716號、第(2011)000979號及第(2011)000978號，該物業總地盤面積為174,894.92平方米的土地使用權已授予萊蒙置業(富陽)有限公司作住宅用途，於二零八零年十二月十三日屆滿。

(4) 根據日期為二零一零年十二月三十日的營業執照(編號：330100400032478)，萊蒙置業(富陽)有限公司以註冊資本221,480,000美元成立，有效經營期限至二零一零年十一月十七日。

(5) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(i) 根據中國法律，土地使用權出讓合同、補充協議及國有土地使用權證均屬有效、合法及可強制執行；及

(ii) 部分土地出讓金已結清。

(6) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	有(部分)
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值證書

第七類一 貴集團擬於中國收購之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年十二月三十一日現況下的資本值
29. 中國 江蘇省 常州市武進區太湖灣旅遊度假區西灣太湖水榭山(二期及三期)	該物業包括兩幅總地盤面積約為380,000平方米的土地。 據 貴集團告知，該物業規劃包括別墅、住宅公寓、度假村、零售店舖及酒店，總建築面積約為570,000平方米。 該物業一部分的土地使用權已經授出作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年。剩餘部分尚未取得土地使用權證。	該物業包括一幅待開發的閒置土地。	無商業價值 (參閱下文附註1)

附註：

- 在吾等的估值過程中，由於 貴公司尚未取得個別所有權證，吾等將該物業列為無商業價值。倘該物業取得有效的國有土地使用權證及拆遷工程已完成，且已就獲授予該等業權證而全數支付所有土地出讓金及相關費用，根據 貴集團所提供的地盤面積及開發建議，則該物業於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣1,168,000,000元。
- 根據常州市武進區太湖灣旅遊度假區管理委員會(「甲方」)與萊蒙國際(太湖灣)開發有限公司(「乙方」)於二零零九年九月十二日訂立之發展協議，甲方同意將一幅總地盤面積1,565畝之土地(包括建設面積870畝及綠化面積695畝)轉讓予乙方，作進一步發展。據 貴集團告知，該幅土地由該物業及第26項物業佔用。
- 根據常州市國土資源局武進分局於二零一一年二月二十五日發出的土地使用權出讓合同第3204832011CR0027號，該物業總地盤面積為44,877平方米的土地使用權已授予常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司作商業及住宅用途，年期分別為40年及70年，自二零一一年四月十一日起計。土地出讓金為人民幣68,213,040元。
- 根據營業執照(編號：320400400026842)，常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司以註冊資本49,800,000美元成立，有效經營期限至二零三九年十一月二十四日。

- (5) 吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 發展協議為有效及對雙方均有約束力；及
 - (ii) 於掛牌出讓程序中成功競得土地使用權、訂立土地出讓合同、悉數結清土地出讓金及契稅，並取得土地使用權證之後，常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司可獲得該物業的土地使用權。
- (6) 據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	有(部分)
營業執照	有

估值證書

			於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
30. 中國 廣東省 深圳市 龍崗區 南聯社區 深圳水榭明天	該物業包括一幅總地盤面積約為300,000平方米的土地，包括開發地盤面積220,000平方米。 該物業計劃開發成一個配有商業及其他配套設施的大型住宅項目。地積比率擬定為介乎3.8至4.8。	該物業待搬遷現有住戶及拆除現有建築物。	無商業價值 (見下文附註1)

附註：

- (1) 於估值日期，該物業的國有土地使用權證尚未獲得，且吾等並未賦予該物業商業價值。如位於該物業的現有建築物被拆除、現有住戶的重新安置獲得同意及解決、該物業已獲頒發有效的國有土地使用權證，且 貴集團已全數支付獲得該證書所需的所有土地出讓金及相關費用以及令該地盤可立即進行開發所需的成本，則該物業於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣4,382,000,000元。
- (2) 根據深圳市水榭花都房地產有限公司（「甲方」）與深圳市愛利誠實業有限公司（「乙方」）於二零一零年九月二十日訂立的協議，乙方同意以總代價人民幣360,000,000元將其於總地盤面積300,000平方米的舊村改造項目中的權益轉讓予甲方。

根據深圳市龍崗南聯股份合作公司（「甲方」）、深圳市龍崗區龍崗街道辦事處南聯社區居民委員會（「乙方」）與深圳市水榭花都房地產有限公司（「丙方」）於二零一零年九月二十五日訂立的協議，三方同意改造深圳市龍崗區中心城區南聯社區簡一、簡二、黃龍坡城中村。甲方與乙方確認，丙方將為該物業的唯一改造商。

- (3) 根據日期為二零零九年八月二十四日的營業執照（編號：440301103101865），深圳市水榭花都房地產有限公司以註冊資本人民幣331,384,021元成立，有效經營期限為二零零四年八月二十六日至二零二四年八月二十六日。
- (4) 吾等已獲 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
 - (i) 安排為有效及對各方均有約束力；及

- (ii) 於1)獲得深圳市人民政府確認該項目已列入深圳市城市更新年度計劃；2)獲得深圳市規劃和國土資源委員會對改造規劃的確認；3)與改造物業的所有原居民訂立搬遷協議(不包括透過愛利誠的出讓獲得的同意書)及取得有關拆除批文；4)獲得深圳市龍崗區人民政府對深圳市水樹花都房地產有限公司為該項目的唯一舊村改造商的確認；5)獲得施工及土地規劃許可證；及6)與有關機構訂立土地使用權出讓合同、支付土地出讓金額及取得土地使用權證之後，深圳市水樹花都房地產有限公司可獲得該物業的土地使用權。
- (5) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：

國有土地使用權證	無
土地使用權出讓合同	無
營業執照	無

估值證書

			於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
31. 中國 天津市 靜海縣 北華路與津滄高速 交接處 天津萊蒙城	該物業總地盤面積為6,000畝(約為4,000,020平方米)。 據 貴集團告知, 該物業將發展成為一個包括住宅及商業物業的物流中心。 該物業一部分的土地使用權已經授出作商業用途, 年期為40年。剩餘部分尚未取得土地使用權證。	該物業現時空置。	無商業價值 (見下文附註1)

附註：

- (1) 於估值日期, 該物業的國有土地使用權證尚未獲得, 且吾等並未賦予該物業商業價值。如位於該物業的現有建築物被拆除、現有住戶的重新安置獲得同意及解決、該物業已獲頒發有效的國有土地使用權證, 且 貴集團已全數支付獲得該證書所需的所有土地出讓金及相關費用以及令該地盤可立即進行開發所需的成本, 則該物業於二零一零年十二月三十一日的市值為人民幣1,049,000,000元(貴集團應佔40%權益, 即人民幣419,600,000元)。
- (2) 根據天津市靜海縣人民政府、獨立第三方、漢吉斯(天津)建設投資有限公司、深圳市農產品股份有限公司、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」)以及深圳萊蒙泰盛信息諮詢有限公司訂立的合作協議, 各訂約方均已同意開發津京國際農產品物流加工區項目(「天津萊蒙城項目土地」)。根據該協議, 天津萊蒙城項目土地佔地6,000畝(約為4,000,020平方米), 其中3,500畝用作倉儲及物流設施建設以及550畝用作商業、住宅及配套設施建設。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)。
- (3) 根據天津市國土資源和房屋管理局靜海縣國土資源分局、天津土地交易中心及天津海吉星農產品物流有限公司分別於二零一一年一月十九日及二十四日訂立的四份確認函, 天津海吉星農產品物流有限公司已成功投得G2010-129、G2010-161、G2010-162及G2010-164號地的土地使用權, 總代價為人民幣93,200,000元。
- (4) 根據日期為二零一一年一月三十一日的土地使用權出讓合同第TJ11222011001號, G2010-129號地總地盤面積為30,399.8平方米的土地使用權已授予天津海吉星農產品物流有限公司作商業用途, 為期40年。

據 貴集團告知, 天津海吉星農產品物流有限公司於二零一零年七月八日註冊成立為一間有限責任公司, 貴集團擁有其40%的權益。

- (5) 吾等已獲 貴集團法律顧問就該物業編製的法律意見，當中載有（其中包括）以下資料：
- (i) 合作安排及土地使用權出讓合同為有效及對各方均有約束力；及
 - (ii) 於掛牌出讓程序中成功競得土地使用權、訂立土地出讓合同、悉數結清土地出讓金及契稅，並取得土地使用權證之後，深圳萊蒙泰盛信息諮詢有限公司及其他訂約方可獲得該物業的土地使用權。
- (6) 根據 貴集團所提供之資料，業權狀況及主要批文與執照批授情況如下：
- | | |
|-----------|-------|
| 國有土地使用權證 | 無 |
| 土地使用權出讓合同 | 有（部分） |
| 營業執照 | 無 |

估值證書

第八類 — 貴集團於中國租用之物業

物業	概況及佔用詳情	於二零一零年 十二月三十一日 現況下的資本值
32. 中國 廣東省 深圳市 福田區益田路4068號 卓越時代廣場35樓3505室	<p>卓越時代廣場為一幢52層的寫字樓，於二零零五年前後落成。</p> <p>該物業包括一間位於35樓建築面積約為79.98平方米的一個單位。該物業現時由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予深圳市水榭花都房地產有限公司，租期自二零零八年六月一日起至二零一四年四月三十日止，每月租金為人民幣12,396.90元（不包括管理費用及服務費用）。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值
33. 中國 廣東省 深圳市 福田區 益田路4068號 卓越時代廣場35樓 3506-3508室	<p>卓越時代廣場為一幢52層的寫字樓，於二零零五年前後落成。</p> <p>該物業包括位於35樓的三個單位，總建築面積約為487.22平方米。其現時由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予深圳市水榭花都房地產有限公司，租期自二零零九年四月一日起至二零一四年四月三十日止，每月租金為人民幣87,916元（不包括管理費用及服務費用）。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值
34. 中國 廣東省 深圳市 福田區 益田路4068號 卓越時代廣場35樓3509室	<p>卓越時代廣場為一幢52層的寫字樓，於二零零五年前後落成。</p> <p>該物業包括一間位於35樓建築面積約為366.38平方米的單位。其現時由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予深圳市華龍房地產開發有限公司，租期自二零零九年五月一日起至二零一四年四月三十日止為期5年，每月租金為人民幣56,788.90元（不包括管理費用及服務費用）。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一零年
十二月三十一日
現況下的資本值

物業	概況及佔用詳情	現況下的資本值
35. 中國 廣東省 深圳市 福田區 紅荔路 中銀花園A座 21樓21cb-13室	<p>中銀花園辦公樓為一幢29層的寫字樓，於一九九七年落成。</p> <p>該物業包括一間位於21樓建築面積約為10平方米的單位。其由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予祥康信息諮詢(深圳)有限公司，租期自二零零九年六月二日起至二零一一年六月一日止為期2年，每月租金為人民幣800元(不包括管理費用及服務費用)。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值
36. 中國 廣東省 深圳市 福田區 紅荔路 中銀花園A座 21樓21cb-15室	<p>中銀花園辦公樓為一幢29層的寫字樓，於一九九七年落成。</p> <p>該物業包括一間位於21樓建築面積約為10平方米的單位。其由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予泰祥信息諮詢(深圳)有限公司，租期自二零零九年六月二日起至二零一一年六月一日止為期2年，每月租金為人民幣800元(不包括管理費用及服務費用)。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值
37. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 紅嶺中路1010號 國際信託大廈1103室	<p>國際信託大廈為一幢24層的寫字樓，於上世紀九十年代落成。</p> <p>該物業包括一間位於11樓建築面積約為38.03平方米的單位。其由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予深圳市盛興信息諮詢有限公司，租期自二零零九年九月一日起至二零一二年八月三十一日止為期3年，每月租金為人民幣1,901.50元(不包括管理費用及服務費用)。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一零年
十二月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及佔用詳情	現況下之資本值
38. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 紅嶺中路1010號 國際信託大廈1304室	<p>國際信託大廈為一幢24層的寫字樓，於上世紀九十年代落成。</p> <p>該物業包括一間位於13樓建築面積約為38.03平方米的單位。其由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予深圳市華龍房地產開發有限公司，租期自二零一零年五月一日起至二零一一年四月三十日止為期1年，每月租金為人民幣1,902元（不包括管理費用及服務費用）。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值
39. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 紅嶺中路1010號 國際信託大廈1501室	<p>國際信託大廈為一幢24層的寫字樓，於上世紀九十年代落成。</p> <p>該物業包括一間位於15樓建築面積約為59.65平方米的單位。其由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予深圳市水榭花都房地產有限公司，租期自二零一零年五月一日起至二零一一年四月三十日止為期1年，每月租金為人民幣2,983元（不包括管理費用及服務費用）。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值
40. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 紅嶺中路1010號 國際信託大廈1502室	<p>國際信託大廈為一幢24層的寫字樓，於上世紀九十年代落成。</p> <p>該物業包括一間位於15樓建築面積約為61.93平方米的單位。其由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予深圳深國投房地產開發有限公司，租期自二零一零年五月一日起至二零一一年四月三十日止為期1年，每月租金為人民幣3,097元（不包括管理費用及服務費用）。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。該租約已於相關部門註冊且為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一零年
十二月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及佔用詳情	
41. 中國 四川省 成都市 天府大道北段20號 高新國際廣場 會館601室	<p>高新國際廣場為一幢10層的寫字樓，於一九九七年落成。</p> <p>該物業的建築面積約為174平方米。該物業由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予萊蒙置業(成都)有限公司，租期自二零零九年五月十日起至二零一二年五月九日止，每月租金為人民幣26,519元(不包括管理費用及服務費用)。</p> <p>根據中國法律顧問的法律意見，出租人有權出租該物業。儘管該租約尚未於相關部門註冊，惟其為合法、有效、對訂約雙方具有約束力並可予強制執行。</p>	無商業價值

第九類 — 貴集團於香港租用之物業

於二零一零年
十二月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及佔用詳情	
42. 香港 干諾道中168-200號 信德中心 招商局大廈33樓3318室	<p>該物業包括位於一幢39層商業樓宇33樓的一個寫字樓單位，該樓宇於一九八六年落成。</p> <p>該物業的實用建築面積約為77.2平方米。該物業現時由 貴集團佔用作寫字樓用途。</p> <p>該物業已租予萊蒙國際集團有限公司，租期自二零一零年二月一日起至二零一一年三月三十一日止，每月租金為80,000港元。</p>	無商業價值
43. 香港 灣仔 海灣道6-8號 瑞安中心 26樓2604-8室	<p>該物業包括位於一幢35層商業樓宇26樓的一個寫字樓單位，該樓宇於一九九零年落成。</p> <p>該物業的可銷售建築面積約378.39平方米。該物業已協定出租予深圳市水榭花都房地產有限公司，租期自二零一一年三月二十四日起至二零一四年三月二十三日止為期三年，每月租金為205,452港元(不包括水電費、管理費及空調費用)。</p>	無商業價值

稅項

中國契稅

根據於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於在中國境內接受土地使用權及房屋所有權轉讓的實體和個人。

轉讓土地使用權及房屋所有權是指下列行為：

- 國有土地使用權出讓；
- 土地使用權轉讓，包括透過出售、贈與和交換進行轉讓（不包括農村集體所有土地管理承包權的轉讓）；
- 房屋買賣；
- 房屋贈與；及
- 房屋交換。

根據《中華人民共和國契稅暫行條例細則》的規定，透過以下方式轉讓土地使用權及房屋所有權亦視為受上述條例的規管：

- 將土地使用權及房屋所有權用作投資；
- 將土地使用權及房屋所有權用於抵債；
- 以獲獎方式承受土地使用權及房屋所有權；
- 以預購方式承受土地使用權及房屋所有權。

契稅稅率介乎3%至5%，由中國的省、自治區或直轄市政府機關按照各地區相關物業的實際情況確定，並報中國財政部和國家稅務總局備案。

凡屬下列情況者，可減徵或免徵契稅：

- 國家機關、事業單位、社會團體及軍事單位承受土地及房屋，用於辦公、教學、醫療、科研和軍事設施的，免徵契稅；
- 城鎮職工按有關法律法規規定第一次購買國有住房的，免徵契稅；

- 因不可抗力災害令住房毀壞或損失而重新購買住房的，經批准後酌情准予減徵或者免徵；及
- 財政部規定的其他任何減徵或免徵情況。

如有關土地或房屋及用途改變不再屬於上述範圍，則不可減徵或免徵契稅，同時須按減徵或免徵稅款的相同金額補繳契稅。

於二零零八年十月二十二日，國務院、財政部及國家稅務總局聯合公佈關於降低房屋交易徵稅的決定。財政部及國家稅務總局規定，自二零零八年十一月一日起，個人首次購買建築面積低於90平方米普通住宅的契稅暫時降至1%，及暫時免徵個人購買或出售房屋的印花稅及土地增值稅（如適用）。

所得稅

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過的《中華人民共和國企業所得稅法》及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的相關實施條例（均於二零零八年一月一日起開始生效），將向中國境內的中國企業、外商投資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業統一徵收25%的所得稅率。然而，享有優惠稅率政策的企業仍可自二零零八年起五年內享有過渡性優惠稅率待遇。

根據於二零零八年一月一日生效的《企業所得稅法》，外商投資企業向外國投資者派發之股息須繳納10%的預扣稅，惟中國政府與其他司法權區之間達成的稅收協定另有規定者則除外。然而，根據中國與香港於二零零六年八月二十一日簽訂的稅收協定，於香港註冊成立的公司自其持有25%或以上權益的中國註冊成立公司收取之股息須繳納5%的預扣稅，而倘若所持有之權益低於25%，則須繳納10%的預扣稅。

根據《企業所得稅法實施條例》，倘若一間於中國境外註冊成立的企業之「實際管理機構」位於中國境內，則該企業可被視為一間中國稅務居民企業，並須繳納25%之企業所得稅。根據企業所得稅法，合資格中國稅務居民自其他合資格中國稅務居民收取之股息將免徵企業所得稅。然而，鑒於所得稅法實施的時間較短，該豁免之詳細資格要求仍不明確。

營業稅

根據於一九九三年九月十三日頒佈並於二零零八年十一月五日經修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，以及於二零零九年一月一日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，所有提供「應稅勞務」（包括於中國轉讓無形資產及銷售不動產）的企業均須

繳納營業稅。營業稅稅率視乎所提供服務的類型介於3%至20%。企業自轉讓無形資產、銷售樓宇及土地上的其他附屬建築，以及租賃物業的交易所產生的收入總額須繳納5%的營業稅。

於二零零五年五月二十七日，國家稅務總局、商務部及建設部聯合頒佈《關於加強房地產稅收管理的通知》。根據該通知，自二零零五年六月一日起，個人轉讓購買不足兩年的住房所有權，應全額徵收房地產銷售收入的營業稅。然而，轉讓普通住宅物業可免徵營業稅，惟須事先獲稅務部門就相關豁免申請作出批准。根據二零零五年五月五日頒佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，倘若轉讓購買超過兩年的非普通住房，須就銷售收入與購買價之間的差額繳納營業稅。普通住房指滿足以下條件的住宅單位：(i) 容積率在1.0以上；(ii) 建築面積在120平方米以下；及(iii) 交易價格低於同級別土地上住宅物業平均售價的1.2倍。省級政府部門可設置各自的建築面積及價格要求，惟浮動比率不得超過上述標準的20%。

於二零零六年五月三十日，國家稅務總局頒佈《關於加強住房營業稅徵收管理有關問題的通知》。根據該通知，自二零零六年六月一日起，倘若個人轉讓購買不足五年的住房，須就銷售價格全額繳納營業稅。倘若轉讓購買五年或以上的非普通住房，須就銷售價格與購買價之間的差額繳納營業稅。然而，轉讓五年或以上普通住宅物業可免徵營業稅，惟須事先獲稅務部門就相關豁免申請作出批准。

二零零八年十二月二十九日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《財政部、國家稅務總局關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》。通知規定，自二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止，個人轉讓購買不足兩年的非普通住宅物業，將徵收全額營業稅；個人轉讓購買兩年或以上的非普通住宅物業，或轉讓購買不足兩年的普通住宅物業，將按照其銷售收入與購買房屋的價格差額徵收營業稅；個人轉讓購買兩年或以上的普通住宅物業，免徵營業稅。

二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。通知規定，自二零一零年一月一日起，個人轉

讓購買不足五年的非普通住宅物業，將徵收全額營業稅；個人轉讓購買五年或以上的非普通住宅物業，或個人轉讓購買不足五年的普通住宅物業，將按照其銷售收入與購買房屋的價格的差額徵收營業稅；個人轉讓購買五年或以上的普通住宅物業，免徵營業稅。

根據國務院辦公廳於二零一零年一月七日發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，地方政府須嚴格執行國家有關購買非普通住房與普通住房、首次購房與非首次購房的差別化稅收政策。地方政府不得給予買家任何稅收優惠待遇。

土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及其實施細則，土地增值稅（「土地增值稅」）適用於境內及境外投資者（不論彼等是企業實體還是個人）。土地增值稅是扣除多項指定項目（包括取得土地使用權所支付的金額、開發土地及建設樓宇和相關設施的成本和費用、於有關土地上任何現有樓宇和建築物的估價及轉讓房地產相關的稅款，以及財政部規定的其他可扣減項目）後，就土地增值（即銷售已收的所得款項經扣除上述各指定項目後的餘額）應繳的稅項。土地增值稅按介乎30%至60%不等的累進稅率扣除。除上述扣減外，房地產開發商享有一項額外扣減，該扣減相等於就收購土地使用權的付款以及土地開發及建設新樓宇或相關設施之成本之20%。倘若納稅人建設普通住宅公寓且增值額未超過中國法律容許的扣除項目金額的20%，可豁免繳納土地增值稅。然而，倘增值金額超過20%的可扣減項目金額，則不適用免徵，而納稅人須就計及可扣除項目後的全部增值金額繳納土地增值稅。可扣除項目包括以下各項：

- 取得土地使用權所支付的款項；
- 開發土地及興建物業的成本和費用；
- 新建樓宇及配套設施的建築成本和費用，或舊樓宇及構築物的經評估價值；
- 與轉讓房地產有關的稅項；及
- 財政部規定的其他項目（包括就物業開發扣除上述前兩項的20%）。

土地增值稅按累進稅率徵收，為上述增值額（即上述結餘）的30%至60%不等。

增值額	土地增值稅稅率(%)
不超過可扣除項目金額50%的部分	30
超過可扣除項目金額50%但不超過100%的部分	40
超過可扣除項目金額100%但不超過200%的部分	50
超過可扣除項目金額200%的部分	60

如果納稅人興建普通標準住宅公寓且增值金額不超過中國法律所准許的20%可扣減金額，則可免繳土地增值稅。

耕地佔用稅

於二零零七年十二月一日，國務院頒佈《中華人民共和國耕地佔用稅暫行條例》。該條例將自二零零八年一月一日起生效，而國務院於一九八七年四月一日頒佈的舊暫行條例將同時宣告廢除。該條例主要依據徵稅對象及耕地用途就徵稅程序及金額作出規定。

房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈的《房產稅暫行條例》，於中國從事房地產開發及投資的企業須就其於中國擁有的土地及樓宇繳納房產稅。按物業原值減除10%至30%所得餘值計算繳納的，稅率為1.2%；按物業租金收入計算繳納的，稅率為12%。

外匯

一九九三年十二月三十一日之前，中國採用配額制管理外匯。企業倘若於日常營運過程中需要使用外匯，必須首先從國家外匯管理局的地方辦事處取得配額，方能通過中國銀行或其他指定銀行將人民幣兌換成外幣。上述兌換必須按照國家外匯管理局每日規定的官方匯率進行。人民幣也可在交換中心兌換成外幣。交換中心所採用的匯率主要根據外幣的供求情況和中國企業的人民幣需求而定。任何企業如欲在交換中心買賣外幣，須事先獲得國家外匯管理局批准。

於一九九三年十二月二十八日，經國務院授權，中國人民銀行頒佈了《人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，並於一九九四年一月一日起生效。該公告宣佈取消外匯配額制，實施經常賬項目的有條件人民幣兌換，由各銀行建立外匯結匯與付匯系統，並統

一官方人民幣匯率與交換中心的人民幣市場匯率。一九九六年六月二十日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》，詳列中國企業、經濟和社會組織買賣外匯的監管規定。

在中國監管外匯的主要法規為《中華人民共和國外匯管理條例》。外匯管理條例於一九九六年一月由國務院頒佈，並於一九九七年一月作出修訂。根據該等條例，人民幣可就支付經常賬項目（如貿易及服務相關的外匯交易及股息付款）而自由兌換為外幣，但倘未事先取得國家外匯管理局的批准，則不可為資本開支項目（如於中國境外的直接投資、貸款或證券投資）對人民幣進行自由兌換。

根據外匯管理條例，就貿易及服務相關外匯交易而言，中國的外商投資企業在提供商業文件以證明有關交易的情況下，可無須取得國家外匯管理局的批准而購買外匯。該等企業亦獲准匯出外匯（受國家外匯管理局的上限所規限）以償還外匯負債或支付股息。然而，對實施相關法律擁有重要行政酌處權的中國相關政府部門可能於未來限制或取消外商投資企業購買及匯出外幣的能力。詳見「風險因素 — 與在中國開展業務有關的風險 — 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」。此外，涉及於中國境外的直接投資、貸款及證券投資的外匯交易，須受國家外匯管理局限制及取得國家外匯管理局的批准。

根據國家外匯管理局於二零零五年十月二十一日頒佈的《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「國家外匯管理局第75號通知」）的規定：(i) 中國居民於成立或控制海外特殊目的公司（「海外特殊目的公司」）前，須就海外權益融資（包括可換股債項融資）向國家外匯管理局的當地分局登記；(ii) 倘中國居民將本地企業的資產或其股本權益轉入海外特殊目的公司，或於注入該等資產或股本權益至海外特殊目的公司後在海外融資，則該等中國居民須於中國國家外匯管理局的當地分局登記其於海外特殊目的公司的權益及其變動；及(iii) 倘海外特殊目的公司在中國境外進行重大資本變動事項（例如股本變動或併購），則中國居民須於該等事項發生後30日內於國家外匯管理局的當地分局登記該等變動。於二零零七年五月，國家外匯管理局根據國家外匯管理的登記手續向其當地分局發出指引，以加強其根據國家外匯管理局第75號通知對登記的監管並向海外特殊目的公司的境內附屬公司施行責任以協調及監管有關中國居民完成登記。

根據國家外匯管理局第75號通知，未能遵守上文所載的登記手續或會導致中國附屬公司的外匯活動受到限制並影響其分派股息予海外特別目的公司的能力，亦可能導致其遭受懲罰，如被要求將於中國境外非法支付的外匯重新匯回中國，以及繳納外匯付款金額30%以上但五倍以下的罰款。

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「第171號文件」）。第171號文件規定：(i) 在中國設立外商投資企業的境外機構及個人可於中國投資及購買非自住房產；境外機構在中國設立的分支或代表機構，以及在中國工作或學習超過一年的境外個人可使用實名購買符合實際需要的自用或自住商品房；(ii) 投資總額超過1,000萬美元的外商投資房地產企業，註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii) 外商投資房地產企業僅於付清所有土地出讓金及獲得國有土地使用權證後，方可申請正式的《外商投資企業批准證書》及《營業執照》；(iv) 若境外投資者收購中國境內房地產企業，須以自有資金一次性支付全部轉讓金；(v) 外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，未取得國有土地使用權證的，或開發項目的內部資金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境外或境內貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款兌換為人民幣；及(vi) 中外投資各方，不得以任何文件形式，作出保證合同任何一方固定回報或變相固定收入的承諾。

根據第171號文件，商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月二十三日聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「第50號通知」）。根據該通知，地區商務部門須加強對外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格監控海外資金投資於高端房地產發展項目。至於有意從事物業開發業務的外商投資公司，該等公司須取得土地使用權證，或至少與相關土地管理機關、土地發展商，或房屋或其他建築工程持有人訂立合約前購買協議，否則有關機構將不會批核建議外商投資房地產公司。至於有意拓展其業務的現有外商投資公司，或有意從事新房地產項目的營運及開發的公司，該等公司應於審批機關辦理相關手續。

第50號通知嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）併購境內房地產企業，亦禁止房地產合營企業的中方或境外投資者訂立旨在令任何一方獲取固定回報的任何條款。於有關當地部門批准成立外商投資房地產企業後，其須立即就該批准向商務部備案。

地方外匯管理部門及外匯指定銀行對並無符合商務部備案規定或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理購匯及結匯手續。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局綜合司頒佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》（「第130條例」）。第130條例包括首批通過商務部備案程序的外商投資房地產項目的名單。

根據第130號通知，設立外商投資房地產企業須於商務部登記。然而，於商務部備案的外商投資房地產企業將不可從海外借款（包括股東貸款及海外商業貸款）。此外，於二零零七年六月一日後未能於商務部備案的企業，國家外匯管理局及其各分局將不予辦理外匯登記、外匯登記變更，以及資本賬項目售匯及購匯手續。

概述

中國所有的土地均為國有或集體所有，具體情況視乎土地所在的位置而定。城市或城鎮市區的所有土地均為國有，除法律另有規定外，農村及城郊地區的所有土地以及所有農地均為集體所有。若出於公共利益的需要，國家有權根據法律收回土地的所有權或土地使用權並須支付補償。

儘管中國的所有土地均為國有或集體所有，但個人及實體亦可取得土地使用權並持有該等土地使用權作開發用途。個人及實體可透過不同途徑獲得土地使用權，其中最重要的兩項途徑為來自地方土地管理部門的土地出讓以及來自已擁有土地使用權的土地使用者的土地轉讓。

土地出讓

國家及地方法規

於一九八八年四月，全國人民代表大會（「全國人大」）通過《中華人民共和國憲法修正案》。該修正案允許轉讓土地使用權以獲取價值，為改革監管土地使用及土地使用權轉讓的法律體制作好準備。於一九八八年十二月，全國人大常委會亦對《中華人民共和國土地管理法》作出修訂，允許轉讓土地使用權以獲取價值。

於一九九零年五月，國務院頒佈《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》。此等條例（統稱為城鎮土地條例）使土地使用權的有償出讓及轉讓的程序規範化。根據此制度，國家保留土地的最終所有權。然而，使用土地的權利，即土地使用權，可由國家以及縣級或以上的地方政府根據土地出讓合同及於土地使用者就土地使用權的出讓向國家支付土地出讓金額後出讓以用作特定用途，最高年期為70年。

城鎮土地條例規定出讓的年期上限因不同土地用途而各有不同，具體如下：

土地用途	最高年期 (年)
商業、旅遊、娛樂	40
住宅	70
工業	50
教育、科技、文化、公共衛生及體育	50
綜合用途或其他用途	50

根據城鎮土地條例，除法律另有規定外，境內外企業均可取得土地使用權。國家對土地使用者依法取得的土地使用權不得提前收回。在特殊情況下，如國家在出讓期內因公眾利益的需要而須收回土地，則國家須根據土地使用者已使用的年限和開發、利用土地的

實際情況給予相應的補償。在符合土地出讓合同條款的情況下，土地使用權持有人可於出讓期內行使與土地所有者大致相同的權利，包括持有、出租、轉讓、按揭及發展該土地作銷售或出租之用。

於根據合同條款全數支付土地出讓金額後，承授人可向相關土地管理部門申請土地使用權證。根據二零零七年十月一日生效的《中華人民共和國物權法》，住宅用地的土地使用權年限於屆滿時自動續期。其他用地的土地使用權年限的續期應根據有關協議處理，若不存在該等協議或協議不夠明確，則於屆滿時根據法律處理。此外，若國家因公共利益需要於有關土地使用權年期內收回土地，則應對該土地上的住宅物業及其他不動產的擁有人給予補償，並退還有關土地出讓金。

於二零零五年三月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，以控制住房價格的過度上升以及促進房地產市場的良好發展。該通知規定應該穩定住房價格，並大力調整和改善住房供應結構。根據該通知，國務院七個部門（包括建設部）於二零零五年四月三十日發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見規定（其中包括）：(i) 地方政府應著重確保中低價位普通住房的供應，同時控制高檔住房的建設；(ii) 為抑制房地產市場的投機行為，自二零零五年六月一日起，若個人購買住房不足兩年轉手交易，則按其取得的售房收入總額徵收5%的營業稅；若個人購買非普通住宅超過兩年（含兩年）轉手交易，則按其售房收入減去購買房屋的原價後的差額徵收5%的營業稅；及(iii) 對於未獲得相關房屋所有權證的預售住房，房屋權屬登記機關不再為其轉讓辦理登記手續。

於二零零六年五月二十四日，國務院辦公廳進一步發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知提出以下廣泛指令，其中包括：(i) 鼓勵大眾住宅的發展並抑制高檔住宅物業的發展；(ii) 自二零零六年六月一日起，若購買物業（住宅物業除外）不足五年轉手交易，則按其取得的售房收入總額徵收5%的營業稅；若購買除住宅物業外的物業超過五年轉手交易，則按其售房利潤徵收5%的營業稅（購買五年或以上的普通住宅物業的轉手交易除外）；(iii) 個人住房按揭貸款比例不得高於物業總價格的70%（對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的，房屋所有人仍可申請最高達物業總價格80%的住房按揭貸款）；(iv) 停止別墅類房地產開發項目土地供應，嚴格限制高檔、低密度住房項目的土地供應；(v) 合理控制城市房屋拆遷規模和進度；(vi) 要求地方政府確保套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上（任何例外情況必須經建設部批准）；及(vii) 對項目資本金比例達不到擬開發項目總投資額35%的房地產企業，銀行不得發放貸款。

於二零零六年六月十三日，國務院辦公廳發佈《關於加強固定資產投資調控從嚴控制新開工項目意見的通知》。該通知規定：(i)清理及整改所有新開工項目；(ii)嚴格審查所有規劃項目，加強對各地區執行產業政策、發展規劃、市場准入標準和建設程序的監督檢查；及(iii)從嚴控制基本建設貸款投放。

於二零零六年七月六日，建設部頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》(「新意見」)。新意見規定自二零零六年六月一日起，各城市(包括縣城)新審批、新開工的住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重必須達到70%以上。有關地方政府將有權確定新建住房的套型結構比例。

於二零零六年七月十三日，國務院辦公廳發佈《關於建立國家土地督察制度有關問題的通知》。根據該通知，國土資源部設立國家土地總督察辦公室並向地方派駐國家土地督察局，以加強土地監管及落實最嚴格的土地管理制度。

於二零零六年八月三十一日，國務院發佈《關於加強土地調控有關問題的通知》，以抑制建設用地總量增長過快、低成本工業用地過度擴張、違法違規用地及濫佔耕地等問題。該通知規定以下主要措施：(i)按照權責一致的原則，調整城市建設用地審批方式；(ii)被征地農民的社會保障費用未落實前不得批准征地；(iii)國有土地使用權出讓總價款全額納入地方預算，繳入地方國庫，實行「收支兩條線」管理；(iv)提高新增建設用地土地有償使用費繳納標準以及城鎮土地使用稅和耕地佔用稅徵收標準；(v)國家統一制定並公佈各地工業用地出讓最低價標準，以及工業用地必須採用招標拍賣掛牌方式出讓；及(vi)禁止通過「以租代征」或其他非法方式將農用地轉為建設用地。

於二零零六年十一月七日，商務部、國土資源部及中國人民銀行發佈《關於調整新增建設用地土地有償使用費政策等問題的通知》。該通知規定從二零零七年一月一日起，新批准新增建設用地的土地有償使用費徵收標準在原有基礎上提高1倍。

根據國務院於二零零七年八月七日頒佈的《關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見》，各地區部門將調整住房供應結構以：(i)落實《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》；(ii)重點發展中低價位、中小套型普通商品住房；及(iii)增加住房有效供應。城市新審批、新開工的住房建設，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地的年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%。

根據國土資源部於二零零七年九月三十日頒佈的《關於認真貫徹〈國務院關於解決城市低收入家庭住房困難的若干意見〉進一步加強土地供應調控的通知》，市、縣國土資源管理部門（「管理部門」）要優先安排廉租住房、經濟適用住房和中低價位、中小套型普通商品住房建設用地，其年度供應總量不得低於住宅用地供應總量的70%。其將結合貫徹落實監察部、國土資源部、商務部及建設部審計署於二零零七年八月八日聯合發佈的《關於開展國有土地使用權出讓情況專項清理工作的通知》。此外，其將對房地產開發用地進行逐宗清查，重點檢查房地產開發企業履行土地使用合同的情況。對沒有按照土地使用合同開工建設和竣工的，管理部門要依法依規提出處理意見，督促企業限期完成開發，對沒有按處理意見進行整改的企業，要禁止其參加土地招拍掛活動購置新的土地。管理部門要嚴格落實閒置土地處置的規定，對超出合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的，要依法徵收土地閒置費，並要責令有關企業限期動工、竣工。土地閒置費原則上按出讓或劃撥地之土地出讓金的20%徵收。滿兩年未動工開發的，要堅決無償收回。對雖按合同約定日期動工開發，但開發建設面積不足三分之一或已投資額不足四分之一，且未經批准中止開發建設滿一年的，要嚴格按閒置土地依法進行處理。

於二零零七年十二月三十日，國務院辦公廳發佈《關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》（國辦發[2007]71號）。該通知規定農村住宅用地只能分配給本村村民，城鎮居民不得到農村購買宅基地、農民住宅或「小產權房」。單位和個人不得非法租用或佔用農民集體所有土地進行房地產開發。

於二零零八年二月七日，國務院發佈《土地調查條例》(中華人民共和國國務院令第518號)。該條例規定縣級以上人民政府國土資源主管部門會同同級有關部門，每10年進行一次全國土地調查以及每年進行土地變更調查。該條例亦規定政府部門開展調查任務所必需的資格要求。該條例規定土地調查的目的是全面查清土地資源和利用狀況。

二零零八年十二月二十九日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《財政部、國家稅務總局關於個人住房轉讓營業稅政策的通知》。通知規定，自二零零九年一月一日起至二零零九年十二月三十一日止，個人轉讓購買不足兩年的非普通住宅物業，將徵收全額營業稅；個人轉讓購買兩年或以上的非普通住宅物業，或轉讓購買不足兩年的普通住宅物業，將按照其銷售收入與購買房屋的價格差額徵收營業稅；個人轉讓購買兩年或以上的普通住宅物業，免徵營業稅。

二零零九年十二月二十二日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《財政部、國家稅務總局關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。通知規定，自二零一零年一月一日起，個人轉讓購買不足五年的非普通住宅物業，將徵收全額營業稅；個人轉讓購買五年或以上的非普通住宅物業，或個人轉讓購買不足五年的普通住宅物業，將按照其銷售收入與購買房屋的價格的差額徵收營業稅；個人轉讓購買五年或以上的普通住宅物業，免徵營業稅。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，其規定(其中包括)國土資源部門要深化合同的合規情況監管，並嚴格根據土地出讓合同收繳土地出讓金。

除城鎮土地條例所載有關土地使用權整體交易框架之外，地方法規亦可作出其他規定，包括適用於特定地區內特定交易有關土地使用權的出讓及轉讓等要求。該等地方法規數目繁多，其中部分法規與國家法規不相符。根據中國法律，倘出現該等不相符則以國家法律法規為準。

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），不得以任何方式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，要暫停在本行政區域內向其售房。

環境保護

中國監管房地產開發環境要求的法律法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》及《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律法規，在有關部門批准物業開發項目施工前，開發商必須提交環境影響報告書、環境影響分析表或環境影響登記表，具體取決於項目對環境的影響。此外，於物業開發項目竣工後，有關環境部門亦將在物業交付至購買者前對物業進行檢驗，以確保物業符合有關環境標準及法規。

土地出讓方式

根據中國法律或國務院的規定，除透過劃撥取得的土地使用權外，物業開發項目的土地使用權將透過政府出讓取得。土地使用權可透過私人協議或競爭性程序（即於地方政府管理的土地交易所上招標、拍賣或掛牌）兩種途徑出讓。

於二零零二年七月一日，以競價程序方式出讓土地使用權受到中國國土資源部於二零零二年五月九日頒佈的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（二零零二年規定）的規限，並於二零零七年九月二十一日由《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（二零零七年規定）修訂。於頒佈二零零二年規定之後，國土資源部於二零零四年三月三十一日頒佈了《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，

要求所有地方土地管理部門嚴格執行二零零二年規定。此外，國土資源部規定由二零零四年八月三十一日起，土地使用權出讓必須以拍賣或在土地交易所掛牌的方式進行及經營性用途土地使用權不得以協議方式出讓。在國務院於二零零四年四月二十九日發佈的《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》中，暫停農業用地發展為期六個月，以待中國政府整頓中國土地發展中的違規行為。二零零七年規定中具體規定了工業及商業用地，包括旅遊、娛樂及出售用商品住宅等，或同一宗地有兩個以上意向用地者的，必須通過競價方式出讓。二零零七年規定中規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門於決定某一土地用途時，必須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且土地使用權的出讓必須報經市或省級政府批准。受讓人依照國有建設用地使用權出讓合同的約定付清全部土地出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有建設用地使用權證書。倘受讓人未按出讓合同約定繳清全部土地出讓金，則不會獲發土地使用權證書。此外，出讓人應當至少在投標、拍賣或者掛牌開始日前20日發佈招標、拍賣或者掛牌公告。另外，該規定亦規定在土地交易所掛牌的土地，其掛牌接受出價的時間不得少於10個營業日。

若以投標方式進行，出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資格及透過發出招標書通知符合資格者參加投標程序。投標者須提交密裝的標書以及支付保證金。倘土地使用權以招標形式批出，由土地局成立的由不少於五名成員（包括出讓人的代表及其他專家）組成的評標委員會負責開標及決定中標者。土地局將考慮以下因素：倘招標書僅要求投標者落標，則價高者得；或倘招標書要求投標者除落標外，另行呈交計劃書，則將會對計劃書的詳細內容予以考慮。如果有關土地局認為所有出價均未能令人滿意，則土地局有權拒絕所有出價。中標者將隨後與土地局簽署土地出讓合同及在取得國有土地使用權證及土地局將中標者登記為該幅土地的土地使用權持有人之前支付土地出讓金額餘額。參閱「一業權文件及登記物業權益」一節。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地局將舉行公開拍賣。土地使用權將由價高者得。中標者須與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金額。

倘土地使用權以在地方政府管理的土地交易所掛牌形式出讓，地方土地局將發出公告，載明土地的地點、面積及用途，以及初步掛牌價，接收標書的期限，以及擬出讓土地使

用權的條款及條件。土地使用權將由價高者得，但須符合有關條款及條件。中標者將與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金額。

於二零零三年六月，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》（「二零零三年規定」），規管同一地塊只有一個意向用地者及用於上述商業用途以外的指定用途的協議出讓土地使用權。根據二零零三年規定，地方土地局聯同其他有關政府部門（包括城市規劃局）將制定有關出讓的規劃，該等事項包括具體地點、邊界、用途、面積、出讓年期、使用條件、規劃及設計條件以及擬訂的土地出讓金（不得低於國家所規定的最低價格），有關的規劃將提交予有關政府審批。隨後，地方土地局及有關人士將根據上述規劃磋商及訂立土地出讓合同。如果同一地塊有兩個或以上意向用地者，則該土地使用權將根據二零零七年規定以招標、拍賣或在土地交易所掛牌方式出讓。

受讓人須根據合同的條款支付土地出讓金額，而合同隨後提交有關地方土地局，以待發出土地使用權證。於出讓期屆滿後，受讓人可申請續期。有關地方土地局批准後，將訂立新合同延續出讓的年期，屆時須支付土地出讓金額。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》（「通知」），自通知頒布日起，嚴格控制高檔商品住房用地，停止申請報批別墅用地。於二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈了《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知規定：(i)不得違反土地利用總體規劃和年度計劃用地，任何單位和個人不得改變和佔用基本農田，堅決制止通過修改土地利用總體規劃等方式規避佔用基本農田報批的違法行為，且不得在未經授權批准的情況下增加建設用地；(ii)從嚴審批各類非農建設用地，對限制類項目嚴格限制供應土地，禁止類項目一律不得通過土地預審、審核報批和供應土地。利用灘塗、荒山、荒地等進行非農建設的，也必須依法報批；及(iii)嚴格執行《國務院辦公廳轉發建部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》（國辦發[2006]37號）。該通知規定（其中包括）：(a)房地產開發用地必須採用招標、拍賣或掛牌方式出讓，並合理確定宗地面積；(b)優先保證中低價位、中小套型普通商品住房（含經濟適用住房）和廉租住房的土地供應，供地計劃要向社會公佈；及(c)嚴格限制

低密度、大套型住房的土地供應。堅決執行停止別墅類房地產開發項目土地供應的規定。從二零零六年五月三十日起，一律停止別墅項目的供地和相關用地手續，進行全面清理。

於二零零六年十二月十二日，國土資源部及國家發展改革委員會頒佈了《限制用地項目目錄(2006本)》和《禁止用地項目目錄(2006本)》。該目錄規定了黨政機關新建辦公樓、大型商用及遊樂設施、賽車場、機動車訓練場、公墓、低密度及大套型住宅項目(指住宅社區建築容積率低於1.0、單套住房建築面積超過144平方米的住宅項目)屬於限制用地項目，而別墅、高爾夫球場、賽馬場以及黨政機關、國有企業、事業單位新建培訓中心項目屬於禁止用地項目。

《中華人民共和國城鄉規劃法》於二零零八年一月一日開始實施。該法規定(其中包括)以劃撥方式提供國有土地使用權的，建設單位在報送有關部門批准或者核准前，應當向城鄉規劃主管部門申請核發選址意見書。該法亦規定在城市、鎮規劃區內以劃撥方式提供國有土地使用權的建設項目，在取得有關部門的批准或許可後，建設單位應當向城市、鎮人民政府城鄉規劃主管部門申領建設用地規劃許可後，方可向縣級以上地方人民政府土地主管部門申請土地使用權。此外，在城市、鎮規劃區內以出讓方式提供土地使用權的，在土地使用權出讓前，相關城鄉規劃主管部門應當提出出讓地塊的位置、使用性質、開發強度等規劃條件，並作為土地使用權出讓合同的組成部分。未確定規劃條件的地塊不得出讓。在簽訂土地使用權出讓合同後，建設單位應當向城市或縣城鄉規劃主管部門申領建設用地規劃許可證以及必要文件。位於城市或鎮規劃區內的發展項目，建設單位應當向所在城市、縣城鄉規劃主管部門或者省級政府指定的鎮政府申請辦理鄉村建設規劃許可證。建設單位應當按照規劃條件進行建設，確需變更的，必須向相關城市或縣城鄉規劃主管部門提出申請。建設單位應當在項目竣工驗收後六個月內向城鄉規劃主管部門報送有關竣工驗收資料。

土地出讓合同示範文本

為規範土地出讓合同，於二零零零年，國土資源部及國家工商行政管理總局頒佈了土地出讓合同示範文本。據此，多個地方政府已結合當地的具體情況，制定個別地方土地出讓合同的版本。土地出讓合同示範文本的條款包括例如土地地點、用途、土地出讓金額及繳付時間表、土地交付的條件、出讓年期、土地使用條件及限制(包括建築面積、容積

率及高度密度限制)、公共設施的建設、呈交樓宇規劃供批核、建築工程動工限期、繳付閒置費、建築工程竣工限期、申請延長規定建設期、其後轉讓限制、取得供應公用事業的責任、在繳付土地出讓金額及完成訂明發展建設前的轉讓限制、續期的申請、不可抗力、違反合同及解決爭議等條件。

倘土地使用者在簽訂土地出讓合同後需要變更指定的土地用途，必須獲得相關土地局以及相關城市規劃部門的批准，並可能需要重新簽訂土地出讓合同，土地使用權出讓金亦需要根據新用途的價值增加而作出相應調整。變更指定用途獲得批准後應立即辦理登記手續。

倘土地使用者在土地出讓合同的指定時限內未能發展及投資該土地，土地局有權實施由罰款以至無償收回出讓的土地使用權(除非是因不可抗力或政府部門的活動而未能發展及投資該土地)的不同罰則。

根據於二零零七年十月二十八日發佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》，在簽訂土地出讓合同後，城鎮規劃部門不得擅自改變土地出讓合同的規劃要求。

集體建設用地使用權轉讓

《中華人民共和國土地管理法》規定，農民集體所有的土地使用權不得出讓、轉讓或出租用於非農建設，符合土地利用總體規劃並依法取得建設用地的企業，因破產、兼併等情形致使租用的土地使用權依法發生轉移的除外。國務院於二零零四年十月二十一日發佈《關於深化改革嚴格土地管理的決定》，規定農民集體所有建設用地使用權可以依法流轉。然而，廣東省於二零零五年六月二十三日頒佈了《廣東省集體建設用地使用權流轉管理辦法》，並從二零零五年十月一日開始生效。該辦法允許了廣東省內的農民集體所有土地使用權的出讓、轉讓、出租以及抵押，大幅促進了集體土地的使用，同時該辦法亦規定集體建設用地使用權出讓、出租用於商業、旅遊、娛樂的，應當通過招標、拍賣、掛牌等方式進行。國務院辦公廳於二零零七年十二月三十日發佈《關於嚴格執行有關農村集體建設用地法律和政策的通知》，規定嚴格控制農民集體所有建設用地使用權的流轉範圍。通過出讓、轉讓和出租方式取得的農村集體建設用地不得用於商品房地產開發建設和住宅建設。

終止

根據於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零七年十月一日起生效的《物權法》，當住宅建設土地使用權期限屆滿時，將自動續期。

國家一般不會在出讓期限屆滿前撤銷土地使用權，如果其基於特別理由（例如公共利益），則必須考慮周圍環境以及該使用者已享用的土地使用權年期而對土地上的房屋給予適當補償，並退還相應的土地出讓金。

非住宅建設用地於期限屆滿後，除非土地使用權續期獲得批准，否則土地使用者必須主動交回土地使用權證，並根據有關法規註銷有關證書的登記。

土地使用者可申請延續土地使用權，如果申請獲批准，則土地使用者須訂立新土地出讓合同，支付土地出讓金以及就續訂的土地出讓妥善辦理登記。

根據一九九四年七月頒佈並於二零零七年八月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產法」），在以出讓方式取得土地使用權的土地上進行房地產開發，必須按照土地使用權出讓合同約定的土地用途以及動工開發期限開發土地。若開發商超過土地使用權出讓合同約定的動工開發日期滿一年未動工開發，可以徵收不多於有關土地出讓金20%的土地閒置費。若開發商超過約定日期二年未動工開發，可以無償收回土地使用權；但是，因不可抗力或者政府或政府有關部門的行為或者動工開發必需的前期工作造成動工開發遲延的除外。

國土資源部於二零零六年五月三十日頒佈的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》規定：(i) 國有土地使用權出讓合同應當明確約定開工及竣工時限；及(ii) 加大閒置土地處罰力度。應當徵收土地閒置費的，要依法從高徵收。應當無償收回閒置土地的，要堅決依法收回。

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」指由於土地使用者沒有於列明施工日期前開始發展及建設，而此舉未經批准使用土地的人民政府同意，導致土地已授出使用權但仍然閒置。如土地被視為「閒置土地」，有關市或縣土地管理部門（「土地行政主管部門」）須通知土地使用者，並擬訂該宗閒置土地的處置方案。倘土地已獲按揭，則須告知承按人參與擬訂處置方案。土地行政主管部門負責在該計劃獲原先審批土地用途的政府批准後落實該處置計劃。

閒置土地的處置方法其中包括以下各項：

- (i) 延長發展及施工期限，但不得超過一年；
- (ii) 其後更改土地用途並繼續發展及施工；或
- (iii) 在原有項目達成施工條件後安排臨時土地用途，並重新審批該項發展，如該土地已增值，政府將按該增值提高土地出讓金。

如土地因政府或有關政府部門的行動而閒置，而該土地使用者已支付部分土地購買價格（包括任何補償或安置費），則除上述方法外，政府可就土地使用者已付補償或徵用費的部分土地，向土地使用者確認授出有關土地，而其餘部分土地則由政府收回。

於二零零六年五月二十四日發佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》規定，對閒置一年的土地應徵收土地閒置費，並須於適當時候發展該土地；對閒置兩年的土地將予以沒收。

二零零八年一月三日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》（國發[2008] 3號），其中主要規定：(i) 應當嚴格執行政府有關無償沒收閒置超過兩年土地的土地使用權的政策；(ii) 土地閒置一年的，按有關土地出讓金的20%徵收土地閒置費；(iii) 二零零八年六月前，當地政府須將閒置土地清理處理情況向國務院做出專題報告；(iv) 繼續停止別墅類房地產開發項目的土地供應；(v) 當地政府機構須調查並起草有關對閒置土地徵收土地升值費的實施條例；(vi) 供應住宅用地要將最低容積率限制、住房建設套數和住宅建設套型等規劃條件寫入土地出讓合同或劃撥決定書，確保不低於70%的總住宅用地用於廉租房、經濟適

用房、限價房和90平方米以下中小套型普通商品房的建設；及(vii)要求金融機構對房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年或以上，完成項目開發面積不足三分之一或投資總額不足四分一的企業，應審慎貸款和核准融資。

由現有土地使用者轉讓土地

除由政府直接出讓外，投資者亦可透過與已經取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同或合資開發協議取得土地使用權。

轉讓合同或合資開發協議必須在市級或縣級有關地方土地局登記，以變更土地使用權。於轉讓土地使用權後，土地出讓合同內所載的所有權利及責任被視為構成該項轉讓的條款及條件一部分。

轉讓合同或合資開發協議須遵守土地出讓合同的條款及條件。就住宅建築項目而言，城市房地產管理法規定在轉讓前必須確定將支出的項目總建築成本(不包括土地出讓金)的最少25%及建設日程表及完工及交付項目日期。在地方土地管理局與土地使用者訂立的土地出讓合同中可規定較高的最低建設及投資費用。現有持有人根據土地出讓合同應有的所有權利及責任將同時轉讓予土地使用權的承讓人。倘轉讓價格大幅低於市價，有關地方政府有權收購將予轉讓的土地使用權。如城鎮規劃有變化，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權。土地使用者將隨後就其喪失土地使用權獲得賠償。

於一九九七年四月三日，廣東省人民代表大會常務委員會對《廣東省城鎮房地產轉讓條例》作出修訂。經修訂的條例於一九九七年五月一日生效，該條例規定以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當遞交有關政府機構審批。

土地儲備及前期開發

根據財政部、國土資源部及中國人民銀行聯合頒佈，並於二零零七年十一月十九日生效的《土地儲備管理辦法》，土地儲備機構指具有獨立的法人資格，隸屬於地方國土資源管理部門的事業單位。土地儲備的範圍包括但不限於國有土地、行使優先購買權取得的土地、已辦理農用地轉用手續的土地以及由土地儲備機構收購的土地。土地儲備機構可對儲備土地進行前期開發，以向市場供應土地。商業銀行可於獲得當地財政部門批准後向土地儲備機構提供按揭貸款。

財政部及國土資源部於二零零七年二月二十七日發佈《土地儲備資金財務管理暫行辦法》，對(其中包括)儲備土地前期開發所需資金的來源、使用範圍及管理等相关事項進行規管。

業權文件及登記物業權益

根據國家土地管理局於一九九五年十二月二十八日頒佈並於一九九六年二月一日實施的《國家土地管理局土地登記規則》、建設部於二零零一年八月十五日修改的《城市房屋權屬登記管理辦法》、國家土地管理局於二零零七年十二月三十日頒佈的《土地登記辦法》以及建設部於二零零八年二月十五日頒佈的《房屋登記辦法》，已辦妥登記的所有土地使用權以及房屋所有權均獲法律保護。土地使用權證乃證明登記土地使用於土地使用權證所列期限內有使用土地的合法權利的證明性法定文件。於完成建築物的施工(包括經各個政府部門驗收合格)後，將向房屋所有人發出房屋所有權證。獲發房屋所有權證的土地使用權持有人持有土地使用權及擁有在該塊土地上興建的樓宇。土地使用權及土地的其他權利(如在土地上興建樓宇的權利)的所有持有人必須登記彼等合法國有土地使用權以及房屋所有權。就此而言，已在中國所有城市設立房地產登記處。在大部分城市，土地使用權及房屋所有權各有獨立的登記處。然而，在廣東省及部分其他主要城市，兩家登記處已經或正在進行合併。在分開辦理登記的地方，土地使用權持有人將就房屋獲發房屋所有權證及就相關土地獲發土地使用權證。在統一辦理登記的其他地方，如廣東省的珠海經濟特區，土地使用權證及房屋所有權證合併為一份證書。根據中國法律，已辦妥登記的土地使用權以及房屋所有權均獲法律保障。

已登記的土地使用者能否轉讓、按揭或租賃土地使用權將受原來土地出讓合同所規定的條件所規限。除登記土地使用權的規定外，亦要求在地方土地登記部門登記土地使用權的按揭。請參閱「按揭及保證」一節。

按揭及保證

在中國，房地產的按揭受《物權法》、《中華人民共和國擔保法》(「擔保法」)、《中華人民共和國城市房地產管理法》(「房地產法」)、《城市房地產抵押管理辦法》(或稱「房地產抵押辦法」)及其他有關房地產相關法律法規所規管。當就已完工樓宇所有權設置按揭時，

同時亦就在其上興建樓宇的土地的土地使用權設置按揭。承按人與按揭人須訂立書面按揭合同，該合同於有關房地產當局登記有關按揭之日起生效。根據擔保法，房地產按揭協議必須載有具體條文，包括(i)所擔保債項的類別及金額；(ii)債務人的責任期；(iii)債務的償還；及(iv)所按揭物業的名稱、數量、狀況、位置、估值及所有權。根據房地產法，於訂立按揭合同後在一塊城市土地上新建的樓宇，並不構成按揭物業。倘按揭物業拍賣，在該土地上加建的新樓宇可連同按揭物業一起拍賣，惟承按人概無權從拍賣新樓宇所得款項中獲優先賠償。

根據《物權法》，房地產按揭於其在當地房地產部門辦妥登記之日生效。在辦理按揭物業登記時，貸款合同及按揭合同以及所按揭物業的土地使用權證或房屋所有權證必須呈交登記部門。如按揭人無法償還由按揭物業作抵押之貸款，承按人可與按揭人達成協議透過評估所按揭物業的價值或透過拍賣或出售物業所得款項收取付款。如未能達成協議，承按人可向人民法院提起訴訟。在所按揭物業已評估價值、拍賣或出售后，所得款項超過債項金額之部分應歸按揭人所有，而任何不足之數應由按揭人支付。

擔保法亦載有處理有關擔保事宜的全面規定。根據擔保法，擔保可分為兩類：(i)一般擔保，據此當債務人未能履行其付款責任時，擔保人承擔有關責任；及(ii)附帶共同及個別責任的擔保，據此擔保人及債務人共同及個別負上還款責任。擔保合同必須以書面簽立，且除非另行協定，否則擔保期須為主要責任履行期屆滿後的六個月。

擔保法進一步規定，如果債項同時由擔保及按揭物業兩者擔保，則擔保人的責任僅限於按揭物業未擔保的債項。

閒置土地

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈及實施的《閒置土地處理辦法》，土地可在以下任何一種情況下界定為閒置土地：(i)在取得土地使用權後沒有在指定時限內開始發展及施工，而此舉未經批准使用土地的人民政府同意；(ii)倘「使用國有土地有償使用權合同」或「批准建築用地函件」並未規定開始發展及施工日期，於「使用國有土地有償使用權合同」生效之日起計或土地管理部門發出「批准建築用地函件」日期起計一年屆滿時尚未開始土地的發展及施工；(iii)土地之發展及施工已經開始，惟已開始發展及施工的面積低於將予發展及施工總面積的三分之一或所投資的金額低於投資總金額的25%，及未經批准而發展及施工已持續暫停一年或以上；或(iv)法律或行政法規所規定的其他情況。

在一幅土地已被確定為閒置土地後，市級或縣級土地管理部門須通知有關土地使用者及起草處置閒置土地辦法之建議，包括但不限於延長發展及施工期限（惟不得延長超過一年）、改變土地用途、安排臨時用途、透過競標、公開拍賣確定新的土地使用者。市級或縣級人民政府轄下之土地管理部門須於處置建議獲原先批准使用土地的人民政府批准後，安排實施該建議。就以出讓方式取得及在城市規劃範圍內的土地，如於規定施工日期起計一年後尚未開始動工，可徵收相等於不高於土地出讓金20%的閒置土地附加費，如於規定施工日期起計兩年後尚未開始動工，土地可予沒收而毋須支付任何賠償。然而，如延誤乃由不可抗力、政府行為或政府轄下其他有關部門行為；或不可缺少的籌備工作而造成，則前述規定並不適用。

根據國務院辦公廳於二零一零年一月七日發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，國土資源部門要加強對閒置土地的調查處理。

物業發展

中國的物業發展項目一般分為單一項目以及大型土地發展項目。單一項目指在一塊土地上興建樓宇，並隨後將單位出售。大型土地發展項目包括大範圍地區的整體發展，以及興建所需基建，例如水、電、道路及通訊設施等。發展商可轉讓已發展地區的土地使用權、或在土地上興建樓宇，並出售或出租在土地上興建的樓宇。

根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），擬從事房地產發展的企業須滿足若干要求，包括(i)其註冊資本須超過人民幣1百萬元；及(ii)擁有四名或以上全職專業房地產／建設技術人員及兩名或以上全職會計人員，每名人員均須持有有關資格證書。

當成立外商投資企業以從事發展及銷售房地產時，亦必須遵守有關外商投資企業的法律及法規的相關規定並取得有關批文。商務部及國家發展和改革委員會於二零零七年十月三十一日修訂及頒佈並於二零零七年十二月一日生效的《外商投資產業指導目錄》規定（其中包括），發展及興建一般住宅物業已不再屬於鼓勵外資參與的行業類別。外商投資企業發展整幅土地以及興建別墅、高檔酒店、優質寫字樓及國際會議中心仍屬於限制外商投資的行業類別，而其他房地產發展屬於允許外商投資的行業類別。此外，房地產二手市

場及房地產中介或經紀公司屬於限制外商投資的行業類別。擬從事發展及銷售房地產的外國投資者可根據有關外商投資的法律及法規成立合資經營企業、合作經營企業或外商獨資企業。在登記前，企業必須獲負責外商投資的政府當局批准，於其批准後將發出外商投資企業批准證。

《外商投資產業指導目錄》規定的投資總額及類別決定審批機關的級別。現有法律及法規規定地方批准的受限制類別項目的投資總額上限為5,000萬美元，地方批准的鼓勵類別項目的投資總額上限為1億美元。就投資總額超過5,000萬美元的受限制類別項目及投資總額超過1億美元的鼓勵類別項目而言，有關審批當局須向商務部提呈審批該項目。

根據城鎮土地條例，除非法律另有規定，否則外國實體可取得中國的土地使用權。然而，為了發展所取得的土地，外國實體須於中國成立外資企業作為項目公司。該等項目公司可為中外合資或合作經營企業或外商獨資企業。有關項目公司的一般經營範圍包括發展、興建及銷售及租賃經政府及物業管理層批准的特定土地上的商品房及配套設施。物業發展公司的期限一般與有關土地使用權的出讓期限一致。

成立項目公司須獲中國政府有關部門根據下列程序批准方可作實。首先，合資項目的中方或外國投資者（如屬外商獨資項目）會將項目申請報告提交予中央或地方發展和改革委員會核實及批准。如發展和改革委員會認為建議物業發展項目符合現行國家及地方經濟規劃及外商投資條例，將會就該項目向申請人發出批文。國家發展和改革委員會及商務部獲授權定期頒佈統管外商投資的指引。

一俟項目申請報告獲核實及批准，中方及外國投資者可編製反映彼等對建議項目公司整體經濟可行性的評估的聯合可行性研究報告。同時，雙方可進而磋商及簽署合營企業合同及成立項目公司的章程細則。如屬外商獨資項目，外國投資者可隨後編製及簽署章程細則。聯合可行性研究報告、合營企業合同及／或章程細則隨後（視乎（其中包括）其於目錄項下所屬行業及總投資額而定）提交商務部或其地方機構（視情況而定）審批。如商務部或其地方機構認為申請文件符合中國法律，則會發出成立項目公司的批准證書。獲發批准證書後，外國投資者及／或中方可就項目公司向工商行政管理主管機關申請外商投資企業營業執照。

一俟外國實體發展商成立項目公司及取得可供發展一幅土地的土地使用權，其必須向規劃部門申請及取得必需的規劃許可證及使其設計方案獲有關建設委員會批准，及向該委員會申請並取得在該幅土地上開始建設工程的施工許可證。當該土地上的建設工程竣工時，已竣工的建築物及構築物在向買家或出租人交付以供佔用前，必須通過政府部門的審批。

根據建設部於二零零零年三月二十九日實施的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質規定」），房地產發展商須根據該規定申請資質登記。未領有房地產發展的資質登記證，企業不得從事發展及銷售房地產。國務院轄下建設部監督全中國的房地產發展商的資格，縣級或以上地方政府轄下的房地產發展管理機關負責監督地方房地產發展商的資質。

根據資質規定，房地產發展商分為四個類別。審批分級進行，一級資質的確認須通過有關省、自治區或直轄市的人民政府轄下的建設廳的初步審查及國務院轄下建設部的隨後最終審批。審批二、三或四級發展商的程序須由有關省、自治區及直轄市人民政府轄下的建設廳制定。通過資質審查的發展商將獲有關資質審查機構發出有關類別的資質證。

根據資質規定，房地產發展管理機構會於房地產發展商向其報成立時透過考慮其資產、專業人員及經營業績審查該發展商的資質登記申請。房地產發展商僅可從事符合已批准資質登記的房地產發展項目。

於新成立的房地產發展商向房地產發展管理機關報成立後，房地產發展管理機關須於接獲上述報告30日內向合資格發展商發出臨時資質證。在臨時資質證屆滿前一個月內，房地產發展商須向房地產發展管理機關申請正式的資質證。臨時資質證的有效期為自發出日起一年，房地產發展管理機關可在考慮企業的實際經營狀況後將臨時資質證的有效期延長至兩年以內。未能取得所需的臨時或正式資質證可處以人民幣5萬元至人民幣10萬元的罰款，如未能取得資質證行為未予糾正，則吊銷發展商的營業執照。

任何資質類別的發展商僅可從事其批准經營範圍內的房地產發展及銷售，而不得從事超出其類別許可範圍內的業務。一級房地產發展商不受待發展房地產項目規模的限制，

可於國內任何地方從事房地產發展項目。二、三或四級房地產發展商可從事總面積小於250,000平方米的項目，具體經營範圍須由有關省、自治區或市人民政府轄下建設局確定。

房地產發展管理機關每年審查合資格的發展商。未符合資質要求或違規經營的發展商的資質類別證或會被降級或吊銷。

為進行房地產項目的建設及發展，在根據土地出讓及轉讓條例及招標、拍賣及掛牌條例簽署土地出讓合同後，房地產發展商須就土地的設計、規劃、建設及發展辦理有關程序及取得有關批文。

根據國土資源部於二零一零年十二月十九日頒佈的《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，用於房地產開發之土地使用權出讓必須嚴格遵守「招標拍賣掛牌出讓」制度。倘一幅土地閒置一年以上，或有關土地開發商違反有關土地出讓合同條款或違反有關法律法規，則該開發商將被取消通過投標取得土地的資格。該通知亦對房地產開發用地的使用加強了監管。對於保障性住房用地改變用地性質用於商品房開發的，政府必須依法收回開發商的土地使用權，沒收其所有違法所得(如有)。於收回土地後，相關土地使用權將由相關土地資源主管部門重新招標拍賣掛牌出讓。

規劃及建設許可證

根據建設部於一九九二年十二月頒佈的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，房地產發展商須向市規劃局申請建設用地規劃許可證。在取得建設用地規劃許可證後，房地產發展商須隨後根據有關規劃及設計要求安排必要的規劃及設計工作。須遵照於二零零七年十月二十八日頒佈的《中華人民共和國城鄉規劃法》的要求及程序向市規劃局提交房地產項目的規劃及設計建議及必須向市規劃局取得建設工程規劃許可證。

在房地產項目施工前，如根據國務院於二零零一年六月十三日頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》對房地產項目所處土地上的房屋進行拆遷，房地產開發商須申請房屋拆遷許可證。為避免非法拆遷及於某些地區投資過熱，國務院辦公廳於二零零四年六月六日頒佈了《關於控制城鎮房屋拆遷規模嚴格拆遷管理的通知》。通知內容包括但不限於以下情況(i)嚴格

控制拆遷地區以確保拆遷總面積不超過往年；(ii)嚴格管理拆遷程序，確保程序以公開、公平及公正的方式進行；(iii)加強拆遷補償資金監管，確保妥善完成拆遷安置，及(iv)嚴格處罰某些不合法的拆遷行為。

於取得房屋拆遷許可證後，在地方房地產管理機關已向將予拆遷房屋的居民發出拆遷通知後，房地產開發商須委聘合資格第三方在房屋拆遷許可證指定的土地區域和期限內進行拆遷。在房地產發展商與有關拆遷戶就拆遷之補償及安置訂立的書面協議規限下，房地產發展商須向將予拆遷房屋的居民支付補償及安置費。補償可以金錢補償或交換產權的方式進行。除支付拆遷及安置補償外，房地產發展商須向受拆遷影響的各方支付安置津貼。於房地產發展商完成上述工作，地盤可供建設工程施工，現有房屋的拆遷進度符合建設需要，建設所需資金已獲提供，已確定承建商及建設設計已獲有關政府當局審查及批准後，房地產發展商須隨後根據建設部於一九九九年十月頒佈及於二零零一年七月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》向有關建設管理機關申請建築工程施工許可證。

房地產項目竣工後的驗收

根據國務院於二零零零年一月三十日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》、建設部於二零零零年四月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒佈並實施的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》的規定，於房地產項目的建設工程竣工後，房地產發展商應向物業所在地縣級或以上地方人民政府房地產發展管理機關遞交樓宇竣工驗收申請及備案，並領取《建築工程竣工驗收備案表》。房地產項目在驗收合格及取得竣工證後方可交付。

商品房銷售／預售

商品房可於竣工前或之後出售。該等出售受建設部於二零零一年四月頒佈的《商品房銷售管理辦法》(或稱「銷售辦法」、建設部於二零零四年七月修訂的《城市商品房預售管理辦法》(或稱「預售辦法」)的規定及發展條例規管並根據該等條例進行。

為根據預售辦法於竣工前出售商品房單位(「預售」)，發展商必須在有關城市或縣的房地產發展管理機關辦理必要的預售登記及獲得預售許可證。預售將會在符合下列情況下發生：

- 有關土地使用權的土地出讓金均已繳足，並已獲取土地使用權證；
- 已獲得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- 項目投資總額的至少25%已注入項目的發展，而建設進度以及項目預期竣工日期已能確定；及
- 已獲得預售許可證。

各地方政府已頒佈地方法規以配合國家規定。根據於二零零零年八月二十二日修訂的《廣東省商品房預售管理條例》，預售廣東省商品房的房地產發展商需滿足以下條件：

- 已取得房地產發展商資質證書及營業執照；
- 已支付土地出讓金，並已獲取土地使用權證；
- 已獲得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；並已辦理建設工程質量和安全監督手續；
- 已確定施工進度及交付使用的日期；
- 已完成相應進度的項目工程形象；
- 已在項目所在地的商業銀行開設商品房預售款專用賬戶；
- 預售物業項目及其土地使用權未設定任何第三方留置權；
- 已經遵守法律、法規規定的其他條件。

根據《廣東省建設廳關於調整我省商品房預售項目工程形象進度條件的通知》，自二零零一年二月一日起，商品房項目的進度形象條件已經作出下列調整：不超過七層（包括七層）的預售商品房項目，已完成結構工程並封頂，七層以上（不包括七層）的預售商品房項目，已完成三分之二的結構工程。

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房僅可於下列先決條件達成後方可於竣工後銷售：(a) 要約出售竣工後房屋的房地產發展企業須擁有企業法人營業執照及房地產發展商資質證；(b) 該企業已取得土地使用權證或其他土地使用的批文；(c) 該企業已取得建設工程規劃許可證及建設許可證；(d) 商品房已竣工及已驗收為合格；(e) 原有居民之搬遷工作已妥善處理；(f) 供應水、電、暖氣、燃氣、通訊等必要配套設施已準備就緒可供使用，且其他必要配套設施和公用設施已準備就緒可供使用，或已指明建設時間表及交付日期；(g) 已完成物業管理計劃。在商品房竣工後銷售之前，房地產發展商須將房地產開發項目手冊及其他顯示竣工後銷售的先決條件已達成的文件提交房地產發展管理機關備案。

於二零零六年七月六日，建設部、發改委及工商行政管理總局聯合頒佈《關於進一步整頓規範房地產市場交易秩序的通知》（建住房[2006]166號），或稱「166文件」，166文件旨在完善披露機制以監管房地產市場的交易，避免投機行為。166文件包含（其中包括）以下措施：

- 房地產發展商應當在獲得預售許可證後的10日內開始預售；
- 嚴禁轉售任何尚未竣工的預售商品房；
- 在取得有關預售許可證前，不得發佈預售廣告；及
- 商品房單元的買賣標準表格在其竣工前或之後提供給買家。

根據於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零七年十月一日實施的《中華人民共和國物權法》，為保證將來獲得物權，當事人可以按照約定申請預告登記。預告登記後，未經預告登記的權利人同意，處置該不動產的，不發生物權效力。

根據國務院辦公廳於二零一零年一月七日發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，地方政府應根據本地實際情況合理確定商品住房項目預售許可的最低規模，不得分層、分單元辦理預售許可。

根據住房和城鄉建設部與國家外匯管理局於二零一零年十一月四日頒佈的《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，境外個人在中國只能購買一套用於自住的住房。在中國設立分支、代表機構的境外機構只能在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。

住宅質量保證書

建設部於一九九八年五月十二日頒佈了《商品住宅實行住宅質量保證書和住宅使用說明書制度的規定》，該規定於一九九八年九月一日生效。根據規定，《住宅質量保證書》應當包括以下內容：(1)工程質量監督部門核驗的質量等級；(2)地基基礎和主體結構在合理的使用壽命年限內承擔保修；及(3)正常使用情況下各部位、部件保修內容與保修期。住宅保修期從開發企業將竣工驗收的住宅交付之日起計算。

租賃

《城鎮土地條例》以及《房地產法》准許租賃出讓土地使用權和建於其上的建築或房屋。租賃城市房地產物業受《城市房屋租賃管理辦法》(或《租賃辦法》)監管，《租賃辦法》乃建設部於一九九五年四月二十八日根據《房地產法》頒佈，目的是加強城市房屋租賃的管理。《租賃辦法》允許房屋所有人將房屋出租給他人居住或作商業物業用途(有關法律規定禁止出租的其他情形除外)。出租人與承租人(均為房屋租賃交易當事人)須根據法例要求訂立載有所有租賃安排條款的書面租賃合同。建築物以及相關土地使用權的租賃不得超過二十年。租賃合同於當事人雙方簽署後生效，但為了保護承租人的利益不因第三方的申索而受影響，合同須在簽訂後30日內在有關的市級或縣級的相關房地產管理部門登記。承租人在征得出租人同意後，可將房屋轉讓或轉租給分承租人。地方政府可對租賃實施管制。

根據《房地產法》，房屋所有權人將以劃撥方式取得使用權的相關土地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含的土地收益上繳國家。

保險

中國法律、法規及政府規則並無強制規定房地產開發商須為其房地產項目購買保險。

根據全國人大常務委員會一九九七年十一月一日頒佈並於一九九八年三月一日生效的《中華人民共和國建築法》，建築施工企業必須為從事危險作業的職工辦理意外傷害保險，支付保險費。建設部於二零零三年五月二十三日頒佈的「建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見」中進一步強調了建築作業中意外傷害保險的重要性，並提出了具體的指導意見。

住房貸款

根據中國人民銀行於二零零一年六月十九日頒佈的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，所有銀行在發放住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房貸款前必須遵守以下要求：(a)各銀行授出的住房開發貸款僅授予具備批准開發資質、信用等級較高的房地產開發企業。貸款應主要投向適銷對路的住宅項目，借貸企業的自有資金應不低於開發項目所需總投資的30%，開發項目必須具備土地使用權證、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。(b)關於個人住房抵押貸款的發放，其貸款額與抵押物實際價值的比例（「抵借比」）最高不得超過80%，借款人申請個人住房抵押貸款購買期房的，所購期房必須是多層住宅「主體結構封頂」、高層住宅「完成總投資的三分之二」。(c)關於個人商業用房貸款的發放，申請商業用房抵押貸款的抵借比不得超過60%，貸款期限最長不超過10年，所購商業用房應為現房。

中國人民銀行於二零零三年六月五日頒佈了《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。根據該通知，商業銀行的貸款應重點支援符合中低收入家庭購買能力的住宅項目，對高級公寓、商品房等建築項目授出的房地產貸款應適當限制。該通知規定房地產開發企業申請銀行貸款時，其自有資金應不低於開發項目總投資的30%。嚴禁向房地產開發商提供用作營運資金或土地出讓金的貸款。有關該領域的近期動態，參閱下文的「近期宏觀調控措施」。

國務院於二零零三年八月十二日發佈了《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，該通知規定了一系列控制房地產市場的措施，包括但不限於加大住房公積金歸集和

貸款發放力度，完善住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。該通知的目的旨在對中國房地產市場的長遠發展作出積極的影響。

銀監會於二零零四年八月三十日發佈了《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據該指引，對未取得所需土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。該指引亦規定銀行對申請貸款的房地產開發商，應要求其房地產開發項目投資資本金比例不低於35%。此外，該指引指出，商業銀行應建立嚴格的貸款授出審批機制。

中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈了《關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，取消了個人住房按揭貸款借貸優惠利率，且限制下限按揭貸款利率水準為基準利率的0.9倍。中國人民銀行亦上調住房公積金貸款利率0.18個百分點，且在房地產價格上漲過快的城市準許商業銀行將按揭貸款比率從房產價格的80%下調至70%。

中國人民銀行於二零零六年四月二十七日頒佈了《關於調整金融機構人民幣貸款利率的通知》。該通知規定，從二零零六年四月二十八日起上調金融機構貸款基準利率。其中一年期貸款利率由現行的5.58%提高到5.85%且住房公積金貸款利率提高0.18個百分點。

中國人民銀行於二零零六年五月三十一日頒佈了《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》。該通知規定，從二零零六年六月一日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於購買價格的30%。然而，對購買自住住房且套型建築面積在90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。

銀監會於二零零六年七月二十二日頒佈了《關於進一步加強房地產信貸管理的通知》。該通知提出了以下要求：(i)完善各類房地產貸款信貸風險分類制度；(ii)嚴禁向其資本金於項目所需資本金總額所佔比例低於35%（不含經濟適用房）、「四證」不齊等不符合貸款條件的房地產開發商發放貸款；(iii)合理確定貸款期限，嚴禁以營運資金貸款名義發放房地產開發貸款；(iv)對於囤積土地和房源、擾亂市場秩序的開發商，要嚴格限制新增房地產貸款；(v)防止開發商利用拆分項目、滾動開發等手段套取房地產貸款；及(vi)強化貸後管理。各金融機構要嚴格按照房地產項目工程進度發放貸款，加強開發商對貸款之使用的全過程監控。

國務院於二零零九年五月二十五日發佈了《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。該通知規定，中低成本及中小型住房和普通商品住房項目的最低資本金比例為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例為30%。

中國人民銀行於二零零六年八月十八日頒佈了《關於調整金融機構人民幣存貸款基準利率的通知》。該通知規定，從二零零六年八月十九日起，一年期存款基準利率由2.25%提高到2.52%，一年期貸款基準利率由5.85%提高到6.12%。該通知亦將商業性住房貸款利率的下限擴大為貸款基準利率的0.85倍，其他商業商業性貸款利率下限仍保持為貸款基準利率的0.9倍不變。

中國人民銀行於二零零七年三月十七日頒佈了《關於調整金融機構人民幣存貸款基準利率的通知》。該通知規定，從二零零七年三月十八日起，一年期存款基準利率由2.52%提高到2.79%；一年期貸款基準利率由6.12%提高到6.39%；其他各檔次存貸款基準利率也相應調整。

建設部於二零零七年三月十七日頒佈了《關於調整個人住房公積金存貸款利率的通知》，該通知規定，從二零零七年三月十八日起，五年期及五年期以上個人住房公積金貸款利率均上調0.18個百分點。五年期以下（含五年）從4.14%調整為4.32%，五年期及以上從4.59%調整為4.77%。

中國人民銀行於二零零七年五月十八日頒佈了《關於調整金融機構人民幣存貸款基準利率的通知》。該通知規定，從二零零七年五月十九日起，一年期存款基準利率由2.79%提高到3.06%；一年期貸款基準利率由6.39%提高到6.57%；其他各檔次存貸款基準利率也相應調整。

建設部於二零零七年五月十八日頒佈了《關於調整個人住房公積金存貸款利率的通知》，該通知規定，從二零零七年五月十九日起，五年期及五年期以上和五年期以下（含五年）個人住房公積金貸款利率均上調0.09個百分點。

中國人民銀行於二零零七年七月二十一日決定將一年期人民幣存款基準利率上調0.27個百分點至3.33%；一年期人民幣貸款基準利率上調0.27個百分點至6.84%，自二零零七年七月二十二日開始生效。

中國人民銀行於二零零七年八月二十一日決定將一年期人民幣存款基準利率上調0.27個百分點至3.60%；一年期人民幣貸款基準利率上調0.18個百分點至7.02%，自二零零七年八月二十二日開始生效。

中國人民銀行及銀監會於二零零七年九月二十七日頒佈了《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，該通知規定對於購買第二套住房的，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。根據該通知，中國政府已經加強了商業銀行對房地產開發商發放貸款的控制，以防止銀行信貸發放過度。該通知強調，對經國土資源部門、建設主管部門查實具有囤積土地、囤積房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得對其發放貸款。對空置3年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。根據《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，如以借款人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）為單位認定房貸次數，任何家庭成員在購買其他房產時將被認為是二次購房者。

於二零零八年十月二十二日，國務院、財政部及國家稅務總局聯合宣佈決定降低住房交易稅率。財政部及稅務總局明確，從二零零八年十一月一日起，對個人首次購買90平方米及以下普通住房的，契稅稅率暫統一下調到1%；對個人購買或出售住房暫免徵收印花稅及土地增值稅（如適用）。

於二零零八年十月二十二日，中國人民銀行宣佈自二零零八年十月二十七日起，對個人購買總建築面積90平方米以下主要居所的，其抵押貸款利率的下限可下調至中國人民銀行貸款基準利率的70%，最低首付款比例下調至相關購買價格的20%。此外，中國人民銀行下調了住房公積金貸款利率，5年期以下的調整為4.05%，5年期以上的調整為4.59%。

中國人民銀行於二零零八年九月至二零零八年十二月五次下調一年期人民幣貸款基準利率至5.31%，此外，中國人民銀行決定自二零零八年九月二十五日起下調商業銀行人民幣存款準備金率1個百分點，及自二零零八年十月十五日 and 二零零八年十二月二十五日分別下調0.5個百分點至14.5%。

於二零一零年一月七日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》。該通知規定（其中包括）：

- 對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套（含）以上住房的家庭（包括債務人、其配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率嚴格按照風險定價。
- 嚴禁金融機構對不符合信貸政策規定的房地產開發項目或開發商發放房地產開發貸款。

於二零零九年十二月三十一日，中國銀行業協會頒佈《關於規範做好個人房地產按揭貸款業務維護市場秩序的自律共識》。共識要求各會員銀行在辦理個人住房按揭貸款業務時，應加強自律。自二零一零年一月一日起，各會員銀行須停止以任何形式向房貸中介及其從業人員支付與所提供的服務不對稱、純粹業務介紹的「返點」費用。

中國人民銀行決定於二零一零年一月十八日將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至16%。該次存款準備金率調整僅對大型金融機構有效。

二零一零年二月二十五日，中國人民銀行將存款類金融機構的存款準備金率上調0.5%至16.5%。小型金融機構(如農村信用合作社)的存款準備金率則保持不變。二零一零年五月二日，中國人民銀行將人民幣存款類金融機構的存款準備金率上調0.5%至17%。小型金融機構(如農村信用合作社)的存款準備金率則保持不變。

二零一零年十月二十日，中國人民銀行將基準一年期存款及貸款利率上調0.25%。

二零一零年十一月十日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至17.5%。小型金融機構的存款準備金率上調至14%。

二零一零年十一月二十九日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至18%。小型金融機構的存款準備金率上調至14.5%。

於二零一零年十二月二十日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至18.5%，並將小型金融機構的存款準備金率上調至15%。

於二零一零年十二月二十六日，中國人民銀行將一年期存款及貸款基準利率上調0.25%。

於二零一一年一月二十日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至19%，並將小型金融機構的存款準備金率上調至15.5%。

自二零一一年二月九日起，中國人民銀行分別將金融機構的一年期人民幣存款及貸款基準利率上調0.25%至3%及6.06%。

於二零一一年二月九日，建設部頒佈《關於調整住房公積金存款利率的通知》，規定(其中包括)，

- (i) 當年歸集的個人住房公積金存款利率由0.36%上調至0.40%；上年結轉的個人住房公積金存款利率由2.25%上調至2.60%；及

- (ii) 五年期以上個人住房公積金貸款利率由4.30%上調至4.50%；五年期以下(含五年)個人住房公積金貸款利率由3.75%上調至4.00%。

於二零一一年二月二十四日，中國人民銀行將存款類金融機構的人民幣存款準備金率上調0.5%至19.5%。

地方法例

雖然《城鎮土地條例》規定了有關土地使用權交易的一般規範，廣東城鎮的法律亦就特殊地區內有關出讓和轉讓土地使用權的具體交易作出規管。這樣的地方法規為數眾多。部分地方法規與國家法律並不一致。中央主管部門的立場是，如果出現不一致，則以國家法律為準。

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合發佈了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「171號文件」)。該171號文件規定：(i)設立外商投資企業的境外機構和個人可在境內投資及購買非自用房地產；境外機構在境內設立的分支和在境內工作、學習時間超過一年的境外個人可以用彼等真實姓名購買符合實際需要的自用、自住商品房；(ii)外商投資房地產企業，投資總額超過1,000萬美元的，註冊資本金不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業可在付清所有土地出讓金並獲得國有土地使用權證後，申辦《外商投資企業批准證書》和《營業執照》；(iv)境外投資者收購境內房地產企業，須以自有資金一次性支付全部轉讓金；(v)外商投資房地產企業註冊資本金未全部繳付的，未取得國有土地使用權證的，或開發項目資本金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境內、境外貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款轉成人民幣；及(vi)中外投資各方，不得以任何形式的文件，訂立保證合同任何一方固定回報或變相固定回報的承諾。

國家稅務總局於二零零六年十二月二十八日發佈並於二零零七年二月一日實施了《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。該通知規定，土地增值稅以房地產開發項目為單位進行清算，對於分期開發的項目，以分期項目為單位清算。開發項目中同時包含普通住宅和非普通住宅的，應分別計算增值額。根據該通知，符合下列情形之一的，納稅人應進行土地增值稅的清算：(i)房地產開發項目全部竣工及已銷售的；或(ii)整體轉讓未竣工決算房地產開發項目的；或(iii)直接轉讓土地使用權的。符合下列情形之一的，主管稅務機關可要求納稅人進行土地增值稅清算：(i)已竣工並由相關部門驗收的

房地產開發項目，已轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售建築面積85%以上已經出租或由開發商自用的；或(ii)取得銷售(預售)許可證滿三年仍未銷售完畢的；或(iii)納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續的；或(iv)省稅務機關規定的其他情況。

僱傭

《中華人民共和國勞動合同法》於二零零八年一月一日起實施。該合同法明確規定了勞動合同的簽訂、內容及期限以及勞動者與用人單位的權利與義務。該合同法規定(其中包括)，用人單位招用勞動者時，應當如實告知勞動者工作內容、工作條件、工作地點、職業危害、安全生產狀況、勞動報酬，以及勞動者要求了解的其他情況。此外，用人單位應當在終止勞動合同時出具終止勞動合同的證明，並在十五日內為勞動者辦理檔案和社會保險關係轉移手續。用人單位對所有已經終止的勞動合同，至少保存二年備查。該合同的實施保護了勞動合同雙方的合法權利。本公司應當遵守該合同法。

《中華人民共和國就業促進法》自二零零八年一月一日開始實施。該法旨在規範就業援助服務及人力資源市場等僱傭制度。我們計劃將根據所有適用的勞動法為潛在僱員提供公平的就業環境。該法明確規定了用人單位招聘勞動者的條款，以確保向所有應聘者提供平等的就業機會。該法律規定用人單位不得對男子和婦女實施不同的錄用標準，不得單以性別、背景或任何殘疾為由拒絕錄用。此外，用人單位不得在勞動合同中規定限制女職工結婚、生育的內容。

以下乃載列本公司之組織章程大綱及細則的若干規定以及開曼公司法若干方面的概要。

本公司根據開曼群島公司法第22章(一九六一年法例三,經綜合及修訂)(「公司法」)於二零零九年八月二十五日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。組織章程大綱(「章程大綱」)及組織章程細則(「細則」)構成本公司組織章程。

1. 組織章程大綱

- (a) 章程大綱表明(當中包括),本公司股東之責任以其當時各自所持股份之未繳股款(如有)為限,本公司成立的宗旨不受限制(包括以投資公司身份行事),本公司應擁有並有能力行使具有完全行為能力的自然人可行使的所有權力,不論有何法團利益問題(如公司法第27(2)條規定)及考慮到本公司乃獲豁免公司,將不會在開曼群島與任何人士、商號或法團進行交易(為促進本公司在開曼群島以外經營的業務除外)的事實。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改有關章程大綱中所載的任何宗旨、權力或其他事項。

2. 組織章程細則

本公司已於二零一零年十二月二日採納細則。以下乃細則中若干條文的概要:

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在不抵觸公司法及章程大綱及細則的條文,以及任何股份或類別股份持有人獲賦予的任何特權的情況下,本公司經普通決議案決定(如無該項決定或該項決定並無作出特別規定,則由董事會決定)可發行附有或已附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所(定義見細則)的規則及章程大綱與細則的規限下,本公司可發行任何股份,發行條款為該等股份可由本公司或該等股份持有人有權選擇贖回該等股份。

董事會可發行認股權證,賦予認股權證持有人權利按本公司不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在不抵觸公司法及細則條文及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)規則,且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下,本公司全部未發行的股份應由董事會處置。董事會可按其全權酌情決定適當的時間、代價、條款及條件,向其認為適當的人士提呈發售或配發股份,或就此授出股份的購股權或以其他方式處置股份,惟股份不得以折讓價發行。

在作出或授出配發或提呈發售股份或就此授出購股權或出售股份時,本公司或董事會均無義務向在特定區域(如無登記聲明書或辦理其他特別手續董事會認為屬或可能屬違法或不可行的區域)內有登記地址的股東或其他人士作出或提供任何該等股份的配發、提呈發售、授出購股權或出售股份。就任何方面而言,因前述而受影響之股東將不會成為或被視為另一類別股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無關於出售本公司或其任何附屬公司資產的特別條文,然而,董事可行使本公司可行使或批准行使的、細則或公司法不要求本公司於股東大會行使的所有權力及做出公司可做出或批准做出的、細則或公司法不要求本公司於股東大會做出的所有行為及事宜。

(iii) 離職補償或付款

根據細則規定,以離職補償或作為退休的或涉及退休的代價方式向任何董事或前董事支付任何數額(非合約規定董事有權獲得的付款)必須在股東大會上經由本公司批准。

(iv) 向董事貸款及提供貸款擔保

細則載有禁止向董事貸款的規定。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約中之權益

董事可於在任期間兼任本公司任何其他受薪職位或崗位(惟不可擔任本公司核數師),兼任期和條款由董事會決定(但以細則為準)。該等董事除享有任何其他細則規定或根據任何其他細則而享有之任何酬金外,可收取額外酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式)。董事可擔任或成為由本公司發起或本公司於其中擁有權益之任何其他公司的董事或其他行政人員或

以其他方式於其中擁有權益，而毋須向本公司或股東交代因出任該等其他公司之董事、高級職員或股東，或在該等其他公司擁有權益而收取之任何酬金、溢利或其他利益。在細則另有規定之規限下，董事會亦可以其認為適當之各種方式，行使本公司持有或擁有之任何其他公司股份所賦予之投票權，包括投票贊成任命董事或其中一位成為該等其他公司之董事或高級職員之決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司之董事或高級職員支付之酬金。

在不抵觸公司法及細則的前提下，任何董事或建議委任或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立有關其任何受薪職位或崗位任期之合約，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約之資格。任何該等合約或任何董事於其中擁有任何權益之任何其他合約或安排亦不得因此失效，而參與訂約或擁有此權益之任何董事，毋須因其董事職位或由此而建立之受信關係，向本公司或股東交代由任何此等合約或安排獲得之任何酬金、溢利或其他利益。董事倘知悉在與本公司所訂立或建議訂立之合約或安排中直接或間接擁有任何權益，須於首次考慮訂立該合約或安排之董事會會議上申明其權益之性質。倘董事其後方知悉其在該合約或安排中擁有權益，或在任何其他情況下，則須於知悉其擁有或已擁有此權益後之首次董事會會議上申明其權益之性質。

董事不得就批准其或其任何聯繫人擁有重大權益的合同或安排或其他建議的任何董事會決議案投票（亦不會計入法定人數內），惟此項禁制不適用於下列任何事項：

- (aa) 就董事或其任何聯繫人士應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益借出款項或招致或承擔責任而向該董事或其聯繫人士提供任何擔保或彌償保證的任何合同或安排；
- (bb) 就董事或其聯繫人士本身已個別或共同根據一項擔保或彌償保證或提供抵押承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司債項或責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合同或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能發起或通過認購或購買擁有權益的任何其他公司的股份、債券或其他證券的任何合同或安排，而董事或其聯繫人士會因參與發售事項的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益；

- (dd) 董事或其聯繫人士僅因持有本公司的股份、債券或其他證券的權益，而與其他持有本公司的股份、債券或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合同或安排；
- (ee) 有關董事或其聯繫人士僅以高級職員或行政人員或股東身份而直接或間接擁有權益的任何其他公司，或該董事及其任何聯繫人士並無實益擁有該公司（或其或其任何聯繫人士權益所在的任何第三方公司）已發行股份或任何類別股份投票權5%或以上的公司的任何合同或安排；或
- (ff) 有關採納、修訂或執行為董事、其聯繫人士及本公司或其任何附屬公司僱員而設的購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃，或其他安排的任何建議或安排，而該等建議或安排並無授予任何董事或其聯繫人士任何與該等計劃或基金有關人士一般未獲賦予的特權或利益。

(vi) 酬金

董事的一般酬金不時由本公司於股東大會上釐定，該等酬金（除經投票通過的決議案另有指示外）將按董事會可能協定的比例及方式由各董事攤分或，如未能達成協議，則由各董事平分，惟倘若任何董事的任職期間只是所支付酬金的相關期間內某一段時間，則僅可按其任職時間按比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席本公司任何董事會會議、委員會會議或股東大會或任何類別股份或債券的另行召開大會，或其他有關執行董事職務而合理預期會產生或已產生的全部旅費、酒店及其他附帶開支。

倘任何董事應本公司的要求前往海外公幹或居駐海外，或執行董事會認為超逾董事日常職責範圍的職務，則該董事可收取董事會決定的額外酬金（可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式），作為董事的任何一般酬金以外的額外酬金或代替任何一般酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事，可收取董事會不時釐定的酬金（可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式、或上述全部或其中一種方式）及該等其他福利（包括養老金及／或獎金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外酬金或代替董事酬金。

董事會可設立或同意或與其他公司(本公司的附屬公司或與之有業務關係的公司)共同設立及從公司資金中資助任何計劃或基金,以便為本公司的僱員(用於本款及下款之此稱謂應包括擔任或曾擔任本公司或其任何附屬公司的任何行政職位或任何受薪職位之任何董事或前董事)和前僱員及其受撫養者或任何類別的該等人士提供養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他利益。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件之情況下,向僱員及前僱員及其受撫養者或上述任何人士支付、簽約支付或可撤回或不可撤回地給予養老金或其他福利,包括根據上段所述之任何該等計劃或基金該等僱員、前僱員或其受撫養者已經或可以享有之養老金或福利(如有)以外之養老金或其他福利。當董事會考慮認為合適時,可於僱員實際及預期退休前、實際退休時或實際退休後的任何時間,將任何該等養老金或福利給予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上,當時三分之一的董事(若人數並非三的倍數,則取最接近但不少於三分之一的人數)將輪席退任,惟每位董事須最少每三年於股東週年大會退任一次。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事,倘若多位董事於同日獲選連任董事,則將以抽籤方式決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。本公司並無有關董事到達某一年齡上限時必須退任的規定。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補董事會的臨時空缺或增加現時董事會人數。任何獲委任以填補臨時空缺的董事的任期將於其獲委任後的首個股東大會為止,屆時可於大會上膺選連任,而任何獲委任以增加現時董事會人數的董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止,屆時將可膺選連任。董事及替任董事無需持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就本身與本公司間的任何合同遭違反而提出的索償),並可通過普通決議案委任另一人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定,否則,董事人數不得少於兩位,惟董事人數不設上限。

董事須在下列情況離職：

- (aa) 倘董事將書面通知提交本公司當時的註冊辦事處表示辭職，或在董事會會議上提出辭呈；
- (bb) 董事變得心智不全或身故；
- (cc) 倘董事在並無特別許可而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非已委任替任董事出席)及董事會決議免去其職位；
- (dd) 倘董事宣佈破產或收到接管令，或暫停還債或與債權人訂立償債協議；
- (ee) 根據法律不得出任董事；
- (ff) 倘因任何法律條文不再是董事，或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員出任本公司的董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他工作或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予由董事會認為合適的董事或董事及其他人士組成的委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時施行的任何規例。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司之全部權力籌集資金或借貸，或將本公司全部或任何部分之業務、物業及資產(現有及日後)及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法之規限下，發行本公司之債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方之債項、負債或責任之全部或附屬抵押。

附註：這些規定與細則的一般規定經本公司特別決議案批准可另作修訂。

(ix) 董事會會議議題

董事會可就相關議題召開會議、續會及按其認為合適者另行安排會議。任何董事會會議上提出的議題當以大多數表決贊同而獲得解決。若出現等額票，會議主席應可另外投票表決。

(x) 董事及行政人員登記冊

公司法及細則規定，公司須在其註冊辦事處保留一份並非讓公眾查閱的董事及行政人員登記冊。其副本須在開曼群島公司註冊處備案，登記冊的內容如有變更，須於董事及行政人員變更日起的三十(30)日內通知該註冊處。

(b) 組織章程文件的變更

細則可由公司在股東大會上透過特別決議案撤銷、變更或修訂。細則載明，若要變更組織章程大綱、修訂細則或改變公司的名稱需要公司通過特別決議案。

(c) 資本變更

公司可根據公司法的有關規定，不時以普通決議案方式：

- (i) 增加其資本(按決議案規定增資的數額和分拆的股份數量)；
- (ii) 將其全部或任何資本合併及分拆成比其現有股份更大額的股份；
- (iii) 將其股份分成多個類別，而不影響公司在股東大會上作出或董事會決定的先前賦予的現有持股人分別附帶的任何特權，優惠、遞延、資格或特別權利、特權、條件或限制；
- (iv) 將其股份或其中的任何部分再分拆成面值比組織章程大綱決定更小的股份，但應以不違反公司法之有關規定為前提，以便分拆股份的決議案可以決定在已分拆的股份持有人之間一份或多份的股份可擁有此優惠或其他特權，或可與其他人比較擁有公司有權附帶到未發行股份或新股的遞延權利或受到公司有權附帶到未發行股份或新股的限制；或

- (v) 取消於通過決議案當日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，及按如此取消的股份金額減少其資本額。

公司可根據公司法的規定，透過特別決議案以任何方式減少其股本或任何資本贖回儲備或其他不可分發的儲備。

(d) 現有股份或類別股份權利的變更

在不抵觸公司法的前提下，附於股份或任何類別股份的全部或任何特別權利，均可經該類已發行股份不少於四分之三面值持有人的書面同意或該類股份持有人的另一股東大會通過的特別決議案批准而變更、修訂或廢除（該類股份的發行條款另有規定者除外）。細則關於股東大會的規定在細節上作必要的修改後適用於每一次該等另外的股東大會，但必要的法定人數（續會會議上的除外）須為持有或代表持有該類已發行股份不少於三分之一面值的兩名人士，而於任何續會會議上親自或委派代表出席的兩名持有人（不論其持有多少股份）應可構成法定人數。該類股份的每名持有人有權就其持有的每一股該股份投一票。

除附於任何股份或類別股份的發行條款之權利另有明確規定外，授予任何股份或類別股份持有人的特別權利不得因進一步設立或發行享有同樣地位的股份而被視為有所變更。

(e) 特別決議案需要大多數贊成通過

根據細則規定，公司的特別決議案必須在股東大會上由有權親自投票的該等公司成員（如該等成員為法團則由其正式授權代表，或如允許代理人時由代理人）以不少於四分之三的大多數票通過，有關大會通告須不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日前妥為發出，並列明擬提呈有關特別決議案的意向。然而，倘指定證券交易所（定義見細則）准許，除股東週年大會外，若有權出席該大會並在會上投票並合共持有賦予該項權利之股份面值不少於百分之九十五(95%)之大多數股東如此同意，及就股東週年大會而言，如獲有權出席並在會上投票之所有股東如此同意，則可在發出少於足二十一(21)日及少於足十(10)個營業日通告的情況下於大會提呈及通過決議案為特別決議案。

必須於任何特別決議案通過日起的十五(15)日內將該特別決議案之副本送交開曼群島公司註冊處。

根據細則的定義，普通決議案指有權親自投票的該等公司成員（如該等成員為法團則由其正式授權代表，或如允許代理人時由代理人）在根據細則規定召開的股東大會上獲得簡單大多數表決通過的決議案。

(f) 表決權

在不抵觸細則規定或根據細則規定現時附於任何股份的投票表決之任何特別權利或限制的前提下，在任何股東大會上，以投票方式表決時，親自或委派代表出席的每名成員（或如為一家法團，則其正式授權出席的代表）應就其作為持有人的每一完全繳付股份有一票表決權，但不得就上述目的將在催交前股份繳訖或貸記為繳訖或分期付款的數額視為股份繳訖。有權投出超過一票的成員毋須使用或以同樣方式投出其全部的票。

在任何股東大會上，任何提呈大會表決之決議案均以投票方式表決。

若獲認可的結算所（或其指派者）為公司成員，可授權其認為合適的人士或人等在公司的任何會議或公司的任何類別成員的任何會議上作為其代表行事。但若如此獲授權者超過一人，則授權應規定每名如此獲授權人士之股份數量及類別。根據本條文授權的人士應被視為已獲正式授權而無須進一步的事實證據，並有權行使獲認可的結算所（或其指派者）同樣的權力，有如該名人士就是結算所（或其指派者）持有的公司股份之註冊持有人。

若公司知道根據指定證券交易所的規則（定義見細則）任何股東須放棄公司的任何特定決議案之表決，或受限制僅對公司的任何特定決議案投贊成或反對票，則由或代表該股東投下的與該要求或限制相抵觸的任何票均不算數。

(g) 對股東週年大會的要求

必須按董事會決定的時間和地點每年（細則通過當年除外）召開公司的股東週年大會（在不超過上次股東週年大會後十五(15)個月或採納細則之日起十八(18)個月的期限內召開，除非更長的期限不違反任何指定證券交易所（定義見細則）的規則）。

(h) 會計和核數

董事會應就公司的真確收支數額、發生收支數額的事項、財產、資產、欠債或負債及公司法要求的或必要的所有其他事項促成保存相關的賬目，以反映公司的真確面目和解釋其交易情況。

會計記錄應保存於註冊辦事處或董事會指定的一處或多處其他地方，並應經常公開接受董事查閱。除董事以外，其他公司成員無權查閱公司的任何會計記錄或賬冊或檔案（法律賦予權利、董事會或公司在股東大會授權者除外）。

應在開會日期前不少於二十一(21)日準備好擬在公司股東大會上向公司展示的每份資產負債表及損益賬目（包括法律要求隨附的每份文件）的副本，連同董事會報告的打印副本及核數報告副本，同時，根據細則條文向每位有權收到公司股東大會通知的人士寄發股東週年大會通知；但在遵從所有適用法律（包括指定證券交易所（定義見細則）的規則）的前提下，公司可向該等人士寄發歸納公司年度賬目及董事會報告之財務報告摘要作為代替。惟任何該等人士均可透過向公司發出書面通知，要求公司除了財務報告摘要之外向其寄發公司年度財務報告及董事會關於此報告的報告之整套列印副本。

應根據細則條文委聘核數師，規定委聘條款、任期和經常職責。核數師的薪酬由公司在股東大會上決定或以公司成員決定的方式釐定。

公司的財務報告應由核數師根據公認核數標準進行核數。核數師須根據公認核數標準就此準備書面核數師報告，並在公司的股東大會上向公司成員提交。本款文所述的公認核數標準可以是開曼群島以外的某國或司法權區的標準。若真如此，則財務報告及核數師報告應予披露此事實並列出該國或司法權區的名稱。

(i) 會議及會議議程通知

股東週年大會須於發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日之通告後召開，而為提呈通過特別決議案而召開之任何股東特別大會（除上文第(e)分段所載者外）須於發出至少足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日之通告後召開，而任何其他股東特別大會則須於發出至少足十四(14)日及不少於足十(10)個

營業日之通告後召開。開會通知必須規定會議時間和地點及如要商議特別事項時說明事項的性質。此外，每一股東大會的通知應發給公司的所有成員及現時公司的核數師（在細則或其持有股份的發行條款下無權收取公司該通知者除外）。

倘指定證券交易所之規則許可，即使召開公司大會的通知期短於上述期限，但若經下列同意，大會仍被視為獲得正式召集：

- (i) 就召集作為股東週年大會而言，獲得有權出席和投票的全體公司成員同意；及
- (ii) 就任何其他會議而言，經有權出席和投票的大多數公司成員同意，大多數指彼等合共持有給予該權利的不少於已發行股份百分之九十五(95%)面額股份。

在股東特別大會上討論的所有事項應被視為特別事項，而在股東週年大會上討論的所有事項亦應被視為特別事項，但以下事項應被視為普通事項：

- (aa) 宣派和批准股息；
- (bb) 審覽並採納會計賬目及資產負債表、董事報告及核數師報告；
- (cc) 選舉替補退任董事；
- (dd) 委任核數師及其他行政人員；
- (ee) 決定董事和核數師的薪酬；
- (ff) 授予董事任何授權或權力，以就佔不多於公司現有已發行股本面值百分之二十(20%)的未發行股份進行發售、配發、授出期權或以其他方式處置；及
- (gg) 授予董事任何授權或權力回購公司的證券。

(j) 股份轉讓

所有股份的轉讓可透過轉讓文據實行，使用一般或普通表格或指定證券交易所（定義見細則）規定的表格或董事會批准的其他表格，以人手簽字或如轉讓人或受讓人為結算所或其提名者時用人手簽字或機印簽字或使用董事會不時批准的

其他簽字方式。轉讓文據應由或代表轉讓人及受讓人簽字，但董事會可在其認為合適的任何情況下酌情免除受讓人在轉讓文據上簽字，而轉讓人應被視為保留股份持有人，直到受讓人的姓名就此被載入股東登記冊。董事會亦可在通常或在任何特殊情況下按轉讓人或受讓人的要求決議接受機印簽字轉讓。

若任何適用法律允許，董事會可絕對酌情於任何時候及不時將主記錄冊上的任何股份轉移至分記錄冊或將分記錄冊上的任何股份轉移至主記錄冊或其他任何分記錄冊。

除董事會另有同意外，主記錄冊上的任何股份均不得轉至任何分記錄冊，亦不得將分記錄冊上的任何股份轉到主記錄冊或其他任何分記錄冊。所有轉移及其他權利文件均應備案登記（分記錄冊上的股份在有關註冊辦事處，主記錄冊上的股份在開曼群島註冊辦事處或根據公司法保存主記錄冊的其他地點）。

董事會可全權決定拒絕為轉讓予其不批准的人士的任何股份（非繳足股份）或任何根據僱員股份獎勵計劃發行且其轉讓限制仍屬有效的任何股份辦理登記而毋須陳述任何理由，亦可拒絕為轉讓予超過四名聯名持有人的任何股份轉讓或任何公司擁有留置權的任何股份（非繳足股份）的轉讓辦理登記。

董事會可婉拒承認任何文據轉讓，除非就此向公司支付指定證券交易所（定義見細則）決定應支付的最大數額費用或董事會不時要求的較小數額。轉讓文據（如合適）應適當蓋印，僅就一類股份存放於有關的登記辦公室或註冊辦事處，或保存主登記冊連同有關股票及董事會合理要求以展示轉讓人作出轉讓的權利的其他證據（如轉讓文據由其他人士代其簽署，該人此舉之授權文件）之其他地方。

根據任何指定證券交易所（定義見細則）的要求，透過在有關報刊（及如合適，任何其他報紙）上刊登廣告通知（時間及期限由董事會決定）後，一般或就任何類別股份的轉讓登記可予中止，登記冊可予關閉。公司股東登記冊的關閉期限不得於任何年度整體上超過三十(30)日。

(k) 本公司購買其自己股份之權力

本公司獲公司法及細則賦予權力，可在不抵觸某些限制的前提下購買其自己的股份，而董事會只可在不抵觸任何指定證券交易所（定義見細則）不時加諸的適用要求的前提下代表本公司行使其權力。

(l) 本公司的任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份之財務資助

細則並無涉及附屬公司對於本公司股份所有權方面的規定。在符合指定證券交易所（定義見細則）以及任何其他相關監管機關之規則及規例之前提下，本公司可就為購買或將購買本公司任何股份或者進行與此相關事宜而向任何人士提供財務資助。

(m) 股息及其他分派辦法

在不抵觸公司法的前提下，本公司可於股東大會上宣佈以任何貨幣向股東派發股息，惟宣派的股息不得超過董事會建議的數額。

細則規定，可從本公司已變現或未變現的溢利或董事決定不再需要的溢利中保留的任何儲備中宣派及派發股息。經普通決議案批准後，亦可從股份溢價賬或根據公司法為此目的可授權派息的任何其他資金或賬項中宣派及派發股息。

除非附於任何股份的權利或股份發行條款另有規定，否則(i)必須根據派息股份繳訖的金額宣派及派發所有股息，但催繳前股份繳訖的任何金額均不得為此目的而當作股份繳訖，及(ii)必須根據股份繳訖數額按比例分攤及派發所有派息期內之任何部分股息。董事會可從股息或應向股東支付的其他款項中或就任何股份扣減所有因催繳或其他現時應由其向本公司支付的數額（如有）。

當董事會或本公司在股東大會上已決議派發或宣派本公司股本之股息時，董事會可進一步決議(a)以全數繳訖配股方式將該等股息全部或部分派發，惟對此有權的股東有權選擇以現金方式收取該等股息（或其中的一部分）代替該配股，或(b)對此有權的股東有權選擇收取全數繳訖的配股以代替全部或董事會認為合適

部分之股息。經董事會推薦本公司亦可以普通決議案方式就任何一項本公司的特定股息作出決議，其可全部以全數繳訖的配股方式派發而不向股東提供任何權利選擇以現金方式收取該等股息代替該配股。

任何應以現金向持股人支付的股息、利息或其他款項可以支票或認股權證方式支付，按其註冊地址以郵寄方式寄給持股人，或如屬共同持有人，按其於登記冊上載列的地址寄給就有關股份而言其姓名先登列於公司登記冊的持有人，或按持有人或共同持有人書面指示之地址寄往持有人或共同持有人書面指示之人士。除持有人或共同持有人另有指示外，每一份此類支票或認股權證應以持有人（或如共同持有人者，以就該等股份而言其姓名先登列於公司登記冊的持有人）為抬頭人支付，寄出之風險由其負責。當銀行支付其開立的支票或認股權證後，即表示本公司已履行責任。兩名或多名共同持有人中之任何一名可就該共同持有人所持股份之任何股息或其他應付賬款或應分配財產給出有效的收據。

一旦董事會或本公司已在股東大會決議派發或宣派股息，董事會可進一步決議，透過派發任何具體實物資產以全部或部分支付相關派息。

自宣派後一年未領取的所有股息或花紅可由董事會為本公司的利益用於投資或以其他方式運用，直至領取為止，而本公司不應就此構成受託人。所有宣派後六年未領取的股息或花紅均可由董事會沒收並轉給本公司。

本公司無須承擔其就任何股份應付之任何股息或其他款項的利息。

(n) 代表

有權參加本公司會議並在會上表決的本公司任何股東均有權指派另一名人士作為其代理人代表其出席會議並在會上表決。屬於兩份或以上股份持有人的股東可指派超過一名代理人作其代表，在本公司的股東大會或類別會議上代表其投票表決。代理人無須為本公司股東，並有權代表其所代表之個人股東行使該股東可行使的同等權力。此外，代理人有權代表其所代表之法團股東行使該股東（猶如個人股東）可行使的同等權力。股東可以親自（或如股東為法團時由其正式授權代表）或委派代理人參加表決。

(o) 催交股款及沒收股份

在不抵觸細則及配發條款的前提下，董事會可就股東分別持有的股份之任何未繳款項不時向彼等作出股款催繳（不論按股份面值或以溢價方式計算）。催繳股款可一次性繳付或分期付款。若就任何催繳股款或分期付款而言應繳數額未於指定繳付日或之前繳付，欠款人士或人等須就此款按董事會可能同意接受的利率繳付利息（年利率不超過百分之二十（20厘）），時間按指定繳付日起至實際繳付時止計算，但董事會可放棄全部或部分繳款利息之要求。若董事會認為合適，可以款項或款項價值的方式，向願意預付股款的任何股東就其持有的股份收取應繳付的全部或部分未催及未繳的款項或分期付款。本公司可按董事會釐定的利率（如有）就全部或任何如此預付的款項支付利息。

若股東未能於指定繳付股款日期繳付任何催交股款，董事會可向其發出不少於十四(14)日的通知要求繳付未付的催交數額股款（連同可能已累計及可累計至實際交付日的任何利息），並說明如於指定時間或之前未交，則被催交股款的股份有可能被沒收。

若不遵從該通知的要求，董事會可透過有關決議案於此後任何時間（作出通知要求的交付之前）沒收其已發出通知的任何股份。該等沒收股份包括有關沒收股份被沒收前已宣派但未實際派付的全部股息及花紅。

被沒收股份的人士應就此停止成為股東，但仍須負責向本公司繳付所有於沒收日就該等股份其應向本公司支付的款項，連同該款項自沒收日至實際交付日期間的利息（若董事會按酌情權有此要求），年利率不超過百分之二十（20厘），具體由董事會決定。

(p) 查閱股東名冊

除非根據細則規定股東名冊已封存，否則根據細則的規定，股東名冊和分冊應於每個營業日在註冊辦事處或根據公司法規定存放名冊之其他地方，免費公開至少兩(2)小時接受股東或任何其他人士的查閱（收費最高為2.50港元或董事會規定的較少數額，或在公司註冊辦事處（定義見細則）最高收費1.00港元或董事會規定的較少數額）。

(q) 會議及另行召開的類別會議的法定人數

若開始會議議程時與會人數達不到法定人數，會議議程不得繼續進行，但出席會議人數達不到法定人數不應妨礙任命會議主席。

除細則另有規定外，股東大會之法定人數應為親自出席（或如股東為法團時由其正式授權代表）或委派的有表決權的代表出席之兩名股東。就為批准修改某類別股份權利而召開的另行召開的類別會議（續會除外）而言，必要的法定人數為持有或代表該類已發行股份不少於三分之一面值的兩名人士。

就細則而言，若法團股東派出正式授權代表（董事會或該法團的其他監管機構決議任命在本公司的相關股東大會或本公司任何類別股東的任何有關股東大會上作為其代表行事的人士）出席會議應被視為親自出席。

(r) 涉及少數股東遭欺詐或壓制的權利

細則並無涉及少數股東遭欺詐或壓制的權利方面的規定。但根據開曼群島法律對本公司股東有某些方面的補救，詳見本附錄第3(f)段的摘要。

(s) 清盤手續

關於本公司由法庭清盤或自願清盤的決議案應為特別決議案。

在不抵觸對分配清盤時附於任何一類或多類股份的剩餘資產之任何特別權利、特權或限制的前提下，(i)若本公司被清盤而在清盤開始時供在股東間分配的資產多於要償還的全部繳訖資本，多餘部分應按股東各自持有股份之繳訖數額的比例在股東間公平分配及(ii)若本公司被清盤而供在股東中間分配的資產不足以全部償還繳訖資本，在開始清盤時該等資產的分配應令股東各自持有的股份之損失由股東盡量按接近繳訖或應已繳訖資本的比例承擔。

若本公司清盤（不論自願清盤或法庭頒令清盤），清盤人可經特別決議案授權及公司法要求的任何其他批准，以貨幣或實物方式將本公司的全部或任何部分資產（不論有否包含一類財產或不同類別的財產）在股東間進行分配。而清盤人可

為此目的就一類或多類上述準備分配的財產設定其認為合適的價值，並可決定如何在股東或不同類別股東間進行分配。清盤人獲類似的授權後，可為了股東的利益經其認為合適的信託將資產的任何部分授予受託人，但不得強迫任何出資者接受任何附有責任的股份或其他財產。

(t) 下落不明的股東

根據細則的規定，若出現以下情況，本公司可出售下落不明股東的任何股份(i)12年內未兌現應以現金向該等股份持有人支付的任何相關股份(總數不少於三)之股息的所有支票或認股權證；(ii)於該12年期屆滿時，本公司並未收到股東存在的任何指示；及(iii)本公司已根據指定證券交易所(定義見細則)的規則促成刊登廣告登出其出售該等股份的意圖，且自廣告日起為期三(3)個月(或指定證券交易所(定義見細則)許可的較短期)已過並已將該意圖通知指定證券交易所(定義見細則)。任何此類出售的淨收益應屬於本公司，而本公司收到該淨收益後，應列作拖欠公司的前股東相當於該等淨收益的數額。

(u) 認股權儲備

細則規定，只要公司法不禁止及在遵守公司法的要求情況下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證及作出任何行為或從事任何交易其結果會導致該認股權證的認購價減少至低於股份的面值，則應在行使任何認股權證時設立認股權儲備並應用於付清認購價與股份面值之間的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司根據公司法在開曼群島註冊成立，從而依據開曼群島法律經營。下文所載乃開曼群島公司法某些規定之概要，但此舉並非意圖涵蓋所有適用的條文和例外情況，或成為對開曼群島公司法及稅項的所有事項之完整概覽(此等條文可能與利益當事人更為熟識的司法權區之相當規定有差異)：

(a) 經營

作為一家獲豁免公司，本公司的經營必須在開曼群島以外進行。本公司須每年將其週年申報表向開曼群島公司註冊處備案，並繳付根據其法定股本數額而定的一筆費用。

(b) 股本

公司法規定若一家公司不論為現金或為其他目的以溢價發行股份，應將相當於該等股份溢價總額的數額轉入一個稱為「股份溢價賬」的賬目。對於本公司根據任何安排而作為收購或註銷任何其他公司股份的代價配售及以溢價發行股份的溢價，本公司可選擇不按上述條文處理。在不抵觸其組織章程大綱及細則的規定(如有)前提下，公司法規定一家公司可為以下目的使用股份溢價賬：(a)向股東支付分派或股息；(b)繳訖該公司準備作為繳訖紅股向股東發行的未發行股份；(c)股份的贖回及回購(以公司法第37條的規定為準)；(d)沖銷該公司的初步費用；(e)沖銷該公司發行股份或債券的費用或就該公司發行股份或債券而支付的佣金或允許的折扣；及(f)作為贖回或回購該公司的任何股份或債券之應付溢價。

公司不得自股份溢價賬向股東支付分派或股息，除非緊隨該公司在建議的支付分派或股息日後有能力償還在日常業務中到期清付的債項。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)認可的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可以特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

在適用法例的規限下，本公司可向本身、各附屬公司、其控股公司或其控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，購回本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可資助受託人以為本公司、各附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)利益收購本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

在開曼群島並無法例限制一家公司向另一名人士提供財務資助購買或認購其自己的或其控股公司的股份。相應地，倘一家公司的董事在謹慎履行職責及誠信

行事時認為為了該公司的適當目的和利益適合提供財務資助，該公司可適當提供此資助。該資助應在公平的基礎上進行。

(d) 公司及其附屬公司贖回股份及認股權證

在公司法的規限下，股份有限公司或具有股本的擔保有限公司，如其組織章程細則許可，則可發行可由公司或股東贖回或選擇贖回的股份。此外，如該組織章程細則許可，則該公司可購回本身的股份，包括可贖回股份，惟倘組織章程細則並無批准該等購回方式，則須於公司以普通決議案事先批准購回方式後，公司方可購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身已繳足的股份。如公司贖回或購回本身股份後再無任何持股的股東，則不可贖回或購回本身任何股份。除非緊隨建議付款之日後公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則該公司以其股本贖回或購回本身股份即屬違法。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法例並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的明確規定，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切個人財產。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，公司法並無有關派息的法定條文。根據在開曼群島被視為具有說服力的英國案例法，股息僅可自公司的溢利撥付。此外，公司法第34條規定如具備償還能力且遵守公司的組織章程大綱及細則規定(如有)，則可由股份溢價賬派付股息及作出分派(詳見上文第2(m)段)。

(f) 保障少數股東

開曼群島法庭一般會參考英國案例法的判例，准許少數股東對以下各項提出集體訴訟或引申訴訟，以公司名義對(a)超越公司權限或非法的行為；(b)欺詐少數

股東而過失方為對公司有控制權的人士；及(c)並無得到由所需規定合資格(或特別指定合資格)大多數股東通過的決議案提出訴訟。

倘公司(並非銀行)擁有分為股份的股本，則法庭可根據持有該公司已發行股份不少於五分之一的股東的申請，委派調查員調查該公司的業務，並按法庭指示呈報調查結果。

公司之任何股東均可入稟法庭，倘法庭認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或(作為清盤令之替代)發出(a)規管公司日後事務處理之命令；(b)要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴之行為或作出入稟股東投訴其沒有作出之行為之命令；(c)授權股東呈請人按法庭可能指示之條款以公司名義或代表公司提出民事法律程序之命令；或(d)規定其他股東或由公司本身購買任何股東之股份之命令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司之申索須根據開曼群島適用之一般契約法或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東之個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產之權力作出特別規限。然而，法律一般規定公司之每位高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及履行本身職責時，須以公司之最佳利益為前提，忠誠信實地行事，並以合理審慎人士於類似情況下應有之謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須安排存置有關：(i)公司全部收支款項以及收支事項；(ii)公司全部銷貨與購貨記錄；及(iii)公司資產及負債之適當賬冊。

倘賬冊不能真實公平地反映公司狀況及解釋有關之交易，則不會被視為已保存適當賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無任何外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(一九九九年修訂本)第6條,本公司已獲得總督會同行政局保證:

- (1) 開曼群島並無法律對本公司或其業務之所得溢利、收入、收益或增值徵稅; 及
- (2) 本公司股份、債券或其他承擔不必繳交上述稅項或遺產稅或承繼稅。

對本公司之承諾由二零零九年九月一日起有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司之溢利、收入、收益或增值並無徵收任何稅項,亦無遺產稅或承繼稅。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文件或將該等文件帶入開曼群島而須支付之印花稅外,開曼群島政府不太可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無訂立避免任何雙重徵稅公約。

(k) 轉讓之印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並無徵收印花稅,惟轉讓在開曼群島擁有土地權益之公司股份除外。

(l) 向董事貸款

公司法並無明訂條文禁止公司向任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

根據公司法,本公司股東並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本之一般權利,惟本公司細則可能賦予該等權利。

在其組織章程細則之規限下,獲豁免公司可在董事不時認為適當之開曼群島以內或以外之地點設立股東總名冊及任何分冊。公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處提交股東名單。因此股東姓名及地址並非公開資料,不會提供予公眾查閱。

(n) 清盤

公司可根據法庭指令強制、自動或在法庭監管下清盤。法庭有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法庭認為將公司清盤乃屬公平公正之情況下。

倘股東於股東大會上通過特別決議案議決，或倘公司為有限期公司，則在其章程大綱或細則指定之公司期間屆滿時，或倘出現章程大綱或細則所規定公司須解散之情況時，或公司由其成立起一年內並無開始業務（或暫停其業務一年），或公司未能支付債務，則公司可自動清盤。倘公司自動清盤，公司須由自動清盤之決議案獲通過或於上述之公司期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及協助法庭，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法庭在認為恰當時可臨時或以其他方式委任該名或該等合資格人士進行該職務，倘超過一名人士獲委任進行該職務，則法庭須聲明所須正式清盤人採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法庭亦可決定在正式清盤人出任時是否須給予任何和何等抵押。倘並無委任正式清盤人或無人進行該職務，則公司全部財產將由法庭保管。若一名人士根據破產管理處規例符合資格，則符合資格接受委任為正式清盤人。可委任一名外國人員與合資格處理無力償債之人員共同行動。

倘屬股東提出公司自動清盤，則公司須於股東大會上委任一位或多位清盤人以便結束公司業務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自願清盤公司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法庭申請在法庭監督下繼續進行清盤之命令。

待委任清盤人後，公司事務將完全由清盤人接管，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責收集公司資產（包括出資人所欠（如有）之款項）、確定債權人名單，並在優先債權人及有抵押債權人之權利及任何從屬協議或抵銷或對銷索償權利之規限下，償還本公司所欠債權人之債務（倘資產不足償還全部債務則按比例償還），並確定出資人（股東）之名單及根據彼等之股份所附權利分派剩餘資產（如有）。

待公司業務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤報告，顯示清盤過程及公司財產的售出詳情，並在其後召開公司股東大會以便在大會上向公司提呈報告及加以闡釋。於最後會議前至少二十一(21)日，清盤人須透過公司組織章程細則批准之任何方式向各出資人傳送通告指明會議之時間、地點及目的及在開曼群島憲報刊登有關通告。

(o) 重組

按法定條文進行重組及合併須在為此而召開之股東或債權人大會(視乎情況而定)上，獲得佔出席大會之股東、類別股東或債權人之百分之七十五(75%)價值之大多數股東或債權人贊成，且其後須獲法庭認可。雖然有異議之股東可向法庭表示，申請批准之交易對股東所持股份並無給予公平價值，但倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實之行為，法庭不太可能僅因此理由而否決該項交易。

(p) 強制性收購

倘一家公司提出收購另一家公司之股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，被收購股份持有人有不少於百分之九十(90%)接納該收購，則收購者在上述四(4)個月期滿後之兩(2)個月內可隨時以指定方式發出通知，要求反對收購之股東按收購建議條款轉讓其股份。反對收購股東可在該通知發出後一(1)個月內向法庭提出反對轉讓。反對收購之股東須證明法庭應行使其酌情權，惟法庭不太可能行使其酌情權，除非有證據顯示收購者與接納收購之股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結之行為，以利用不公平手法逼退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員或董事作出彌償保證之數額，惟不包括法庭認為違反公眾政策之規定者(例如表示對觸犯法律之後果作出彌償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問 Conyers Dill & Pearman 已向本公司發出意見函，概述開曼群島公司法的若干內容。按本招股章程附錄九「備查文件」一段所述，該意見函連同公司法副本可供查閱。任何人士倘欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解開曼群島公司法與其較為熟悉的其他司法權區法律有何差異，應徵詢獨立法律顧問意見。

A. 有關本集團的其他資料

1. 註冊成立

本公司於二零零九年八月二十五日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司已於香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3318室設立香港營業地點，並已根據公司條例第XI部於二零零九年十月十六日以上述地址註冊為非香港公司，以及委任黃先生（地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈33樓3318室）為本公司代理人，代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司在開曼群島註冊成立，故其須遵守開曼群島相關法律及本公司組織章程文件（包括章程大綱及細則）的規定。公司法的有關方面及細則若干條文的概要載於本招股章程附錄七內。

2. 本公司股本變動

自本公司註冊成立日期至本招股章程刊發日期之期間，本公司股本發生以下變動：

- (a) 於本公司註冊成立日期二零零九年八月二十五日，本公司的法定股本為390,000港元，分為3,900,000股每股面值0.10港元的股份。同日，初步認購人Codan Trust Company (Cayman) Limited認購1股股份，並隨後轉讓予Chance Again。
- (b) 於二零零九年八月二十五日，本公司分別配售及發行99,999股、12,423股及5,224股股份予Chance Again、Scarborough Holdings及Sheffield United Realty。
- (c) 於二零一零年十二月二日，根據下文「5. 重組 — 股份互換」一段所述，本公司分別配售及發行100,000股及17,647股股份予Chance gain及Sheffield United Realty。
- (d) 於二零一零年十二月二日，根據本公司股東的一項書面決議案：透過發行4,996,100,000股於所有方面均與通過該書面決議案日期的已發行股份享有同等地位的新股，將本公司的法定股本由3,900,000股增加至5,000,000,000股。

緊隨全球發售及資本化發行完成後（但並未計及因行使超額配股權、首次公開發售前購股權及購股權計劃項下可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份），本公司的法定股本將為500,000,000港元，分為5,000,000,000股股份，同時本公司的已發行股本將為100,000,000港元，分為1,000,000,000股全額繳足或入賬為全額繳足的股份，而4,000,000,000股股份則仍未發行。

除因行使超額配股權及首次公開發售前購股權以及購股權計劃項下可能授出的任何購股權而發行的股份之外，本公司董事目前並無計劃發行法定股本中的任何未發行部分股本，而倘若未獲本公司股東於股東大會事先批准，亦將不會發行導致本公司控制權發生實際改變的任何股份。

除本招股章程所披露者外，本公司股本自註冊成立以來概無任何變動。

3. 本公司附屬公司股本之變動

關於本公司附屬公司的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告及本招股章程「歷史、重組及企業架構」一節。

本公司附屬公司股本之下列變動乃緊接本招股章程刊發日期前兩年內發生：

(a) 深圳市水榭花都

於二零零九年八月二十四日，深圳市水榭花都的註冊股本由人民幣323,000,000元增加至人民幣331,384,021元。

(b) 深國投地產

於二零一零年六月九日，深國投地產的註冊股本由人民幣50,100,000元增加至人民幣340,100,000元。

(c) 萊蒙房地產(深圳)

於二零一零年九月六日，萊蒙房地產(深圳)的註冊股本由20,000,000港元增加至320,000,000港元。

(d) 萊蒙置業(富陽)

(i) 於二零一零年九月十七日，萊蒙置業(富陽)的註冊股本由49,990,000美元增加至59,990,000美元。

(ii) 於二零一零年十一月二十九日，萊蒙置業(富陽)的註冊股本則由59,990,000美元增加至92,990,000美元。

(iii) 於二零一零年十二月三十日，萊蒙置業(富陽)的註冊股本則由92,990,000美元增加至221,480,000美元。

(e) 萊水天

於二零一一年一月二十五日，萊水天的註冊股本由人民幣1,000,000元增加至人民幣30,000,000元。

除上文數段所載者外，本公司任何附屬公司的股本於緊接本招股章程刊發日期前兩年內概無任何變動。

4. 本公司股東於二零一零年十二月二日及二零一一年二月二十八日通過的決議案

根據本公司股東於二零一零年十二月二日及二零一一年二月二十八日通過的決議案：

- (a) 採納及批准細則作為本公司的組織章程細則，自上市日期起生效；
- (b) 透過增設4,996,100,000股額外股份，本公司的法定股本由390,000港元增加至500,000,000港元，分為5,000,000,000股股份，於決議案通過日期在所有方面均與本公司當時已發行股份具同等地位；
- (c) 待本公司股份溢價賬因按本招股章程所載條款進行之全球發售產生進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬之進賬金額74,976,470.60港元資本化，而所述款項將用於按面值全數繳足749,764,706股股份，有關股份則將入賬列為按面值全數繳足而向於二零一零年十二月四日名列本公司股東名冊的股東按彼等各自於該日期所持股份比例配發及發行；
- (d) 待本招股章程「全球發售的架構及條件」一節所載所有條件均獲實現後：
 - (1) 批准全球發售（根據本招股章程所載條款進行並須受其所載條件規限）及超額配股權，以及授權本公司董事進行上述者並據此配售及發行新股；
 - (2) 批准購股權計劃，並授權董事(i)管理購股權計劃；(ii)根據購股權計劃授出可認購股份的購股權（不得超過購股權計劃所述的上限）；(iii)於購股權計劃成為無條件後，待購股權所附帶的認股權獲正式行使時，向任何相關購股權持有人發行及配發適當數目的股份；及(iv)採取彼等視為必要、適當或權宜的一切行動以執行購股權計劃之條款或令其生效；
- (e) 批准首次公開發售前購股權計劃，並授權董事(i)授出首次公開發售前購股權；(ii)待首次公開發售前購股權所附帶的認股權獲正式行使時，向入選承授人發行及配發適當數目的股份；及(iii)採取彼等視為必要、適當或權宜的一切行動以執行首次公開發售前購股權計劃之條款或令其生效；
- (f) 批准股份獎勵計劃，並授權董事採取彼等視為必要、適當或權宜的一切行動以執行股份獎勵計劃之條款或令其生效；

- (g) 授予本公司董事一般無條件授權，以行使本公司所有權力配售、發行及處置（不包括通過供股，或行使本公司任何認股權證所附任何認購權，或因行使超額配股權、首次公開發售前購股權、根據購股權計劃可能授出的任何購股權以及任何其他購股權計劃或不時採納以向本公司及／或其任何附屬公司高級職員及／或僱員或任何其他人士發行股份或授予認購股份權利的類似安排而可能授出的任何購股權所作出的股份發行，或因任何以股代息計劃或旨在根據細則或股東大會上本公司股東授予的特別授權而配售及發行股份以代替全部或部分股息的類似安排下的股份發行）股份，惟總面值不得超過以下兩者之總和(i)緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總面值的20%（不包括因行使超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份）以及(ii)本公司根據下文(h)分段所述授予董事之授權可能購買的本公司股本總面值；
- (h) 授予本公司董事一般無條件授權，以行使本公司全部權力，在聯交所或本公司股份可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回總面值不超過緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總面值10%的股份數目（不包括因行使超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份）；及
- (i) 擴大上文(g)段所述的一般無條件授權，加入本公司依據上文(h)段購回的股份的金額，惟該經擴大的金額不得超過緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總面值的10%（不包括因行使超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份）。

上文(g)段及(h)段所述各一般授權將於下列最早者到期：(1)本公司下屆股東週年大會結束；(2)本公司須根據公司法或細則或開曼群島的任何適用法律舉行下屆股東週年大會期限屆滿當日；或(3)本公司股東於股東大會通過普通決議案撤銷、修訂或更新該等授權時。

5. 重組

為精簡本集團的企業架構以籌備上市，我們已進行了重組。據此，本公司成為本集團的控股公司。重組完成後，本集團的企業架構以圖表形式呈列於本招股章程「歷史、重組及企業架構—重組」一節。

此次重組包括以下步驟：

- 註冊成立本公司
- 註冊成立BVI Holdco
- Original TSI收購若干附屬公司之權益
- BVI Holdco收購我們的營運附屬公司的權益
- 本集團收購於若干附屬公司的非控股股東權益
- 股份互換
- 增加本公司的法定股本
- 成立黃氏家族信託
- 資本化發行

註冊成立本公司

於二零零九年八月二十五日，本公司於開曼群島註冊成立，名稱為「萊蒙集團有限公司」，其後於二零零九年九月二十二日更名為「Top Spring International Holdings Limited (萊蒙鵬源國際集團有限公司)」，於二零一零年四月二十三日更名為「Top Spring International Ltd.」，並於二零一零年四月二十三日再次更名為「Top Spring International Holdings Limited (萊蒙國際集團有限公司)」。本公司的初步法定股本為390,000港元，分為3,900,000股每股面值0.10港元的股份。於二零零九年八月二十五日，初步認購人Codan Trust Company (Cayman) Limited認購1股每股面值為0.10港元的股份，並隨後轉讓予Chance Again。同日，99,999股（連同轉讓自Codan Trust Company (Cayman) Limited的1股認購人股份）、12,423股及5,224股每股面值0.10港元的股份（分別佔本公司已發行股本的85%、10.56%及4.44%）分別發行及配售予Chance Again、Scarborough Holdings及Sheffield United Realty。於二零零九年九月十一日，Scarborough Holdings將12,423股每股面值0.10港元的股份（佔本公司已發行股本的10.56%）轉讓予Sheffield United Realty。於二零零九年十月十六日，本公司根據公司條例第XI部註冊為非香港公司。

註冊成立 BVI Holdco

於二零零九年八月二十五日，BVI Holdco於英屬處女群島註冊成立。BVI Holdco獲批准最多發行117,647股無面值的股份。於二零零九年八月二十七日，100,000股、12,423股及5,224股股份（佔BVI Holdco已發行股本的85%、10.56%及4.44%）分別以每股0.10港元的代價發行及配售予Chance Again、Scarborough Holdings及Sheffield United Realty。於二零零九年九月十一日，Scarborough Holdings將12,423股股份（佔BVI Holdco已發行股本的10.56%）轉讓予Sheffield United Realty。

Original TSI收購若干附屬公司之權益

作為我們重組的部分，Original TSI（直接或透過其全資附屬公司）自萊蒙鵬源集團有限公司、黃先生及萊蒙鵬源國際收購若干附屬公司之全部已發行股本：

- (a) 於二零零九年三月三十一日，萊蒙鵬源國際轉讓1股面值為1.00港元的Main Century股份（佔已發行股本的100%），代價為227,796,575港元；
- (b) 於二零零九年三月三十一日，萊蒙鵬源國際轉讓1股面值為1.00港元的東冠股份（佔已發行股本的100%），代價為1,186,573,114港元；
- (c) 於二零零九年三月三十一日，萊蒙鵬源國際轉讓1股面值為1.00港元的Fortune Mega股份（佔已發行股本的100%），代價為132,880,697港元；
- (d) 於二零零九年三月三十一日，萊蒙鵬源國際轉讓1股面值為1.00港元的萊蒙余杭股份（佔已發行股本的100%）的實益權益，代價為1.00港元；
- (e) 於二零零九年三月三十一日，萊蒙鵬源國際轉讓1股面值為1.00港元的萊蒙國際（寶山）有限公司股份（佔已發行股本的100%）的實益權益，代價為1.00港元；
- (f) 於二零一零年六月二十三日，萊蒙鵬源集團有限公司轉讓1股每股面值為1.00港元的萊蒙太湖灣股份（佔已發行股本的100%），代價為1.00港元；及
- (g) 於二零一零年六月三十日，黃先生轉讓1股每股面值為1.00港元的萊蒙國際（西溪）股份（佔已發行股本的100%），代價為1.00港元。

於二零一零年十月，Original TSI與Smart Huge訂立一份買賣協議，據此，Original TSI同意以現金代價人民幣84,000,000元自Smart Huge購買盛滿已發行股本的10.6%權益，該代價乃由雙方透過公平磋商釐定（由於雙方未能就上海楓丹之價值達成協議，故雙方於有關買賣協議協定收購盛滿之10.6%權益並不包括其於上海楓丹之間接權益）。該收購已於二零一零年十一月完成，並自當時起Original TSI持有盛滿全部已發行股本之權益。

BVI Holdco收購於我們的經營附屬公司的權益

作為重組的一部分，BVI Holdco已收購下列公司的全部已發行股本：

- (a) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將1股面值為1.00港元的萊蒙國際深圳股份（佔已發行股本的100%）轉讓予BVI Holdco，代價為1.00港元；
- (b) 於二零一零年十二月一日，萊蒙余杭按面值配售及發行9,999股每股面值1.00港元之股份（佔緊接此次發行及配售股份後已發行股本的99.99%）予BVI Holdco；隨後，於同日，Original TSI將1股面值為1.00港元的萊蒙余杭股份（佔已發行股本的0.01%）轉讓予BVI Holdco，代價為1.00港元；
- (c) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將1股面值為1.00港元的萊蒙國際浙江股份（佔已發行股本的100%）轉讓予BVI Holdco，代價為1.00港元；
- (d) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將1股面值為1.00美元的東冠股份（佔已發行股本的100%）轉讓予BVI Holdco，代價為7.80港元；
- (e) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將1股面值為1.00美元>Main Century股份（佔已發行股本的100%）轉讓予BVI Holdco，代價為7.80港元；
- (f) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將13,448股每股面值為1.00美元的富盛股份（佔已發行股本的100%）轉讓予BVI Holdco，代價為216,914,516.13港元；
- (g) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將其於港榮的1股面值為1.00美元股份（佔已發行股本的100%）轉讓予BVI Holdco，代價為80,612,903港元；
- (h) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將其於盛滿的1,000股無面值股份（佔已發行股本的100%）轉讓予BVI Holdco，代價為6,973.20港元；
- (i) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將其於仲邦的100股每股面值為1.00美元股份（佔已發行股本的100%）轉讓予BVI Holdco，代價為75,529,425.40港元；
- (j) 於二零一零年十二月一日，Original TSI將其於Fortune Mega的1股面值為1.00美元股份（佔已發行股本的100%）轉讓予BVI Holdco，代價為132,880,697港元；

- (k) 於二零一零年十二月一日，萊蒙太湖灣按面值配售及發行9,999股每股面值1.00港元（佔緊接此次發行及配售股份後已發行股本的99.99%）予BVI Holdco；隨後，於同日，Original TSI將其於萊蒙太湖灣的1股面值為1.00港元股份（佔已發行股本的0.01%）轉讓予BVI Holdco，代價為1.00港元；及
- (l) 於二零一零年十二月一日，萊蒙國際（西溪）按面值配售及發行9,999股每股面值1.00港元（佔緊接此次發行及配售股份後已發行股本的99.99%）予BVI Holdco；隨後，於同日，Original TSI將其於萊蒙國際（西溪）的1股面值為1.00港元股份（佔已發行股本的0.01%）轉讓予BVI Holdco，代價為1.00港元。

本集團收購若干附屬公司的非控股股東權益

作為重組的一部分，本集團收購以下附屬公司的非控股股東權益：

- (a) 於二零零九年九月二日，萊蒙投資將其於深圳市商業管理的10%股本權益轉讓予盛興，代價為人民幣50,000元；
- (b) 於二零零九年九月三十日，萊蒙投資將其於常州商業管理的10%股本權益轉讓予深圳市商業管理，代價為人民幣50,000元；
- (c) 於二零零九年十月十九日，萊蒙投資將其於常州廣告的10%股本權益轉讓予深圳市商業管理，代價為人民幣50,000元；
- (d) 於二零零九年九月三十日，吳軍先生將其於常州市物業服務的1.7%股本權益轉讓予深圳市商業管理，代價為人民幣50,000元；及
- (e) 於二零一零年八月三十一日，華潤深國投投資將其於深國投地產的49%股本權益轉讓予盛興，代價為人民幣823,200,000元。

股份互換

於二零一零年十二月二日，Chance Again及Sheffield United Realty分別將其於BVI Holdco的100,000股股份及17,647股股份（合共代表全部已發行股本）轉讓予本公司，代價為本公司分別向Chance Again及Sheffield United Realty進一步發行及配發100,000股股份及17,647股股份。

本公司法定股本的增加

於二零一零年十二月二日，通過額外增設每股面值為0.10港元的4,996,100,000股新股份後，本公司法定股本由390,000港元增加至500,000,000港元。

成立黃氏家族信託

黃氏家族信託由黃先生作為創立人於二零一零年十二月一日成立為全權家族信託，以其家族成員為受益人，滙豐國際信託為受託人。

於二零一零年十二月三日，黃先生以黃氏家族信託為受益人以饋贈形式將Chance Again的100股每股面值1.00美元之股份（佔已發行股本的100%）轉讓予BVI Co, BVI Co由滙豐國際信託擁有100%權益。

資本化發行

待本公司股份溢價賬因按本招股章程所載條款進行之全球發售產生進賬後，總額為74,976,470.60港元的款項將撥作資本並用於分別向於二零一零年十二月四日名列本公司股東名冊的股東按照彼等各自於該日期所持股份比例按面值全數繳足749,764,706股股份。該等將予配售及發行的股份在所有方面均與本公司當時已發行股份具同等地位。

展示重組後本集團企業架構的圖表載於本招股章程「歷史、重組及企業架構 — 重組」一節。

6. 購回本公司股份

本節包括有關購回本公司自身證券的資料以及就該等購回須載入本招股章程的聯交所要求的資料。

(a) 上市規則規定

上市規則允許以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟須遵從若干限制，其中最重要者概述如下：

(i) 股東批准

上市規則規定，以聯交所為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，必須事先經股東以普通決議案批准，而方式為給予一般授權或就特定交易給予特別批准。

附註：根據本公司股東於二零一一年二月二十八日通過的決議案，本公司董事獲授購回授權（「購回授權」），以授權彼等行使本公司一切權力，在聯交所或本公司股份可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回有關股份數目之總面值不超過本公司緊隨資本化發行及全球發售（不包括因行使超額配股權、首次公開發售前購股權

及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)完成後的已發行股本總面值10%。該購回授權的有效期至下列最早者為止：(1)本公司下屆股東週年大會結束時；(2)公司法、細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或(3)本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修訂或更新該授權。

(ii) 將予購回的股份

上市規則規定，本公司擬購回的股份須悉數繳足股款。

(iii) 購回的資金

購回證券時，本公司僅可動用根據大綱、細則及開曼群島適用法例可合法用作此用途的資金。上市公司不得以現金以外的代價或聯交所不時的交易規則規定以外的其他結算方式在聯交所購回本身證券。

根據開曼群島法律，本公司的任何購回可自本公司的溢利或就購回目的而發行新股的所得款項或(如大綱、細則許可且不違反公司法的規定)股本中撥付。贖回或購回股份時，就所購回股份面值之任何應付溢價則須自本公司的溢利或本公司股份溢價賬之進賬或(如細則許可且不違反公司法的規定)股本中撥付。

倘行使購回授權會對本公司董事不時認為適合於本公司的營運資金或資本負債狀況構成重大不利影響，則董事不擬在該等情況下行使購回授權。然而，根據本招股章程所載的本公司目前之財務狀況及經計及現時之營運資金狀況，倘購回授權獲全面行使，則可能對本招股章程所載的本公司營運資金及／或資本負債狀況造成重大不利影響(與本招股章程所載的狀況相比)。

(iv) 購回證券的地位

所有已購回證券的上市地位(不論於聯交所或其他證券交易所)將於購回後自動取消，而有關股票將於任何該等購回結算後在合理情況下盡快註銷及銷毀。

(v) 關連人士

本公司各關連人士(定義見上市規則)概無知會本公司，表示倘行使購回授權，彼等現擬向本公司出售任何股份，或作出不出售之承諾。

(b) 購回的理由

本公司董事相信，股東給予本公司董事一般授權以使本公司可在市場上購回股份符合本公司及本公司股東的最佳利益。該等購回或會使本公司每股股份的資產淨值及／或其每股盈利增加（視乎當時市況及融資安排而定），並僅會在董事相信對本公司及股東有利時進行購回。

(c) 行使購回授權

基於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行的1,000,000,000股股份（不包括根據行使超額配股權、首次公開發售前購股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而可能發行的任何股份），全數行使購回授權可相應地使本公司於截至下列最早者為止(1)本公司下屆股東週年大會結束時；(2)公司法、細則或開曼群島任何適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或(3)本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤回、修訂或更新該授權購回最高達100,000,000股股份。

(d) 一般事項

就董事在作出一切合理查詢後所知，倘購回授權獲行使，本公司董事或任何彼等各自的聯繫人士目前概無意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

本公司董事已向聯交所承諾在適用的情況下，彼等將根據上市規則、大綱、細則及開曼群島適用法例及法規行使購回授權。倘購回股份導致股東於本公司投票權所佔的比例權益增加，則就收購守則而言，該項增加將視為收購。因此，一名股東或多名一致行動的股東可能因任何該等增加而取得或鞏固本公司控制權，並須根據收購守則第26條提出強制性收購要約。

本公司董事並不知悉倘購回授權獲行使而根據收購守則可能導致的任何其他後果。本公司自註冊成立以來概無購回股份。

B. 本集團業務的其他資料**1. 重大合約概要**

以下為本集團成員公司於緊接本招股章程刊發日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大合約（並非在日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 萊蒙鵬源集團有限公司（作為轉讓人）與萊蒙國際（浙江）（作為承讓人）於二零零九年四月三十日訂立，萊蒙鵬源集團有限公司將其於祥俊的100%股本權益轉讓予萊蒙國際（浙江），代價為1港元的股權轉讓協議；
- (b) 萊蒙投資（作為轉讓人）與盛興（作為承讓人）於二零零九年八月十九日訂立，萊蒙投資將其於深圳市商業管理的10%股本權益轉讓予盛興，代價為人民幣50,000元的股權轉讓協議；
- (c) 萊蒙投資（作為轉讓人）與深圳市商業管理（作為承讓人）於二零零九年九月七日訂立，萊蒙投資將其於常州廣告的股本權益轉讓予深圳市商業管理，代價為人民幣50,000元的股權轉讓協議；
- (d) 萊蒙投資（作為轉讓人）與深圳市商業管理（作為承讓人）於二零零九年九月七日訂立，萊蒙投資將其於常州商業管理的股本權益轉讓予深圳市商業管理，代價為人民幣50,000元的股權轉讓協議；
- (e) Frasers Hospitality與本公司就在中國管理及／或投資酒店式公寓的機會於二零零九年九月十五日訂立的戰略合作協議；
- (f) 吳軍先生（作為轉讓人）與深圳市商業管理（作為承讓人）訂立之日期為二零零九年九月十八日，吳軍先生將其於常州市物業服務的股本權益（佔常州市物業服務註冊資本的1.7%）轉讓予深圳市商業管理，代價為人民幣50,000元的股權轉讓協議；
- (g) 萊蒙鵬源集團有限公司（作為出讓人）與BVI Holdco（作為受讓人）就出讓人無償向受讓人以零代價出讓二十一項商標申請權利及五項註冊商標的獨家權利而於二零零九年九月二十七日簽訂的註冊商標轉讓協議；
- (h) 中國航空技術深圳有限公司（「中航深圳」）、祥俊及Shenzhen Sheng Feng於二零零九年九月二十八日就祥俊與中航深圳日期為二零零八年十月二十九日的捐贈協

議而訂立的補充協議，據此，訂約各方同意有關捐贈協議中所提及的捐贈方應為Shenzhen Sheng Feng，而並非祥俊，祥俊僅作為Shenzhen Sheng Feng的付款代理；

- (i) Forsyth Far East Limited (「Forsyth Far East」)、Original TSI與本公司於二零零九年十一月三十日訂立的轉承協議，據此，Original TSI在其自身與Forsyth Far East於二零零八年九月一日(就Forsyth Far East或其聯屬人士以「Forsyth」品牌對Original TSI(或其聯屬人士)於中國開發作商業中心營運用途的若干辦公樓宇進行管理)訂立的戰略合作協議項下的權利及義務將轉讓予本公司，自重組完成後生效；
- (j) 本公司與Scarborough UK於二零零九年十二月二十八日就(其中包括)雙方的戰略合作簽訂的戰略合作協議，其進一步詳情載於本招股章程「與本公司控股股東及思嘉伯集團的關係 — 與思嘉伯集團的關係 — 與思嘉伯集團的戰略合作」一節；
- (k) 深國投地產與昆明萬科房地產開發有限公司(「昆明萬科」)於二零一零年一月二十一日就深國投地產以人民幣73,500,000元代價將昆明市新河民的49%股本權益轉讓予昆明萬科而訂立的股權轉讓協議；
- (l) 昆明大潤、華順數碼及深國投地產(作為轉讓人)與昆明萬科(作為承讓人)於二零一零年一月二十一日，就(其中包括)昆明大潤、華順數碼及深國投地產將彼等於昆明市新河民的全部股權轉讓予昆明萬科而訂立的權益轉讓框架協議以及有關昆明萬科償還其應付深國投地產及興業銀行股份有限公司深圳華富支行(「興業銀行」)(代表昆明大潤及華順數碼)的委託貸款本金及利息的安排，代價將另行協定；
- (m) 深國投地產(作為轉讓人)與昆明萬科(作為承讓人)於二零一零年一月二十一日，就上文(l)項所述的權益轉讓框架協議訂立補充權益轉讓框架協議，據此各訂約方同意(其中包括)，深國投地產應以人民幣110,690,000元(將以分期付款的形式支付)之代價將昆明市新河民的49%股權轉讓予昆明萬科，惟可上調金額為人民幣30,000,000元；
- (n) 深國投地產、昆明萬科及中國建設銀行股份有限公司昆明城北支行(「建設銀行」)於二零一零年一月二十七日就深國投地產及昆明萬科根據上文(l)及(m)項所述的權益轉讓框架協議及補充權益轉讓框架協議協定之安排而訂立託管協議，據此，昆明萬科須向建設銀行所持有的託管賬戶內存入金額合共為人民幣174,782,500元之款項，並根據該託管協議所載之條款交付予深國投地產；

- (o) 深國投地產、昆明萬科及建設銀行於二零一零年一月二十七日就深國投地產及昆明萬科根據上文(l)及(m)項所述的權益轉讓框架協議及補充權益轉讓框架協議所協定之安排而訂立託管協議，據此，昆明萬科須向建設銀行所持有的託管賬戶內存入金額合共為人民幣30,000,000元之款項，並根據該託管協議所載之條款交付予深國投地產；
- (p) 昆明大潤與深國投地產於二零一零年二月八日就雙方於二零零八年十二月所訂立的權益抵押協議而訂立權益抵押解除協議，據此，各訂約方同意解除權益抵押協議以及撤銷權益抵押之登記；
- (q) 華順數碼與深國投地產於二零一零年二月八日就雙方於二零零八年十二月所訂立的權益抵押協議而訂立權益抵押解除協議，據此，各訂約方同意解除權益抵押協議以及撤銷權益抵押之登記；
- (r) 盛興（作為質押人）與中信信託有限責任公司（「中信信託」）（作為質權人）於二零一零年四月三十日訂立權益抵押協議，據此，盛興已向中信信託抵押其於深國投地產之51%股本權益，作為盛興與中信信託所訂立貸款協議的擔保；
- (s) 華潤深國投投資、盛興及深國投地產於二零一零年五月三十一日就（其中包括）華潤深國投投資透過掛牌競標形式以底價人民幣823,200,000元向盛興建議轉讓深國投地產之49%股本權益而訂立權益轉讓框架協議，據此，該建議轉讓將不包括華潤深國投投資透過深國投地產持有之應佔上海楓丹權益；
- (t) 華潤深國投投資、深國投地產及盛興於二零一零年五月三十一日訂立股本權益委託協議，據此，其中包括深國投地產將代表華潤深國投投資持有上海楓丹之10.29%權益；
- (u) 深國投地產及華潤深國投投資於二零一零年五月三十一日就（其中包括）深國投地產以零代價轉讓上海楓丹之10.29%權益予華潤深國投投資而訂立權益轉讓協議；
- (v) 華潤深國投投資、盛興及深國投地產於二零一零年五月三十一日訂立權益轉讓備忘錄，據此，其中包括各訂約方已就有關下列事宜之若干安排達成共識：償還上海楓丹應付深國投地產之貸款、華潤深國投投資及盛興就深國投地產轉讓上海楓丹之股本權益予多名第三方而訂立之收入分配安排、以及就分配因轉讓昆明市新河民權益而產生之經濟損失及收入而訂立之若干安排；

- (w) 深圳市農產品股份有限公司、泰盛、深圳市祥恒昶貿易有限公司、深圳市臻康貿易有限公司及華銳資產管理有限責任公司於二零一零年六月一日就聯合成立天津靜海項目合營公司而訂立合營企業合約，據此，各訂約方須分別向合營企業之註冊資本出資人民幣126,000,000元、人民幣120,000,000元、人民幣30,000,000元、人民幣15,000,000元及人民幣9,000,000元，分別佔天津靜海項目合營公司註冊資本之42%、40%、10%、5%及3%；
- (x) 萊蒙國際(西溪)與祥康於二零一零年六月九日訂立增資協議，據此，祥康將向萊蒙置業(富陽)之註冊資本額外注資10,000,000美元，佔萊蒙置業(富陽)註冊資本的16.67%；
- (y) 華潤深國投投資、盛興及深國投地產於二零一零年七月二十七日訂立之補充權益轉讓框架協議，據此，其中包括將深國投地產之49%股本權益進行掛牌競標之截止時間(誠如上文(s)項中權益轉讓框架協議之各訂約方所協定)向後推遲兩個月；
- (z) 華潤深國投投資(作為轉讓人)與盛興(作為承讓人)於二零一零年八月二十七日訂立物業權利交易協議，內容有關華潤深國投投資將向盛興轉讓其於深國投地產之49%股本權益，代價為人民幣823,200,000元；
- (aa) 萊蒙國際(西溪)與祥康於二零一零年九月十日訂立協議，據此，其中包括萊蒙國際(西溪)與祥康將彼等於萊蒙置業(富陽)註冊資本之注資分別由49,990,000美元及10,000,000美元變更為29,395,100美元及30,594,900美元。於上述變動後，萊蒙國際(西溪)與祥康對萊蒙置業(富陽)註冊資本之注資將分別為49%及51%；
- (bb) 萊蒙國際(西溪)與祥康於二零一零年九月十日就聯合成立萊蒙置業(富陽)訂立合營企業合約，據此，其中包括萊蒙國際(西溪)及祥康將分別向萊蒙置業(富陽)之註冊資本注資29,395,100美元及30,594,900美元，分別佔萊蒙置業(富陽)註冊資本的49%及51%；
- (cc) 萊蒙國際(西溪)與祥康於二零一零年九月十日訂立注資責任轉讓協議，據此，祥康將承擔萊蒙國際(西溪)的責任向萊蒙置業(富陽)的註冊資本注資20,594,900美元，佔萊蒙置業(富陽)註冊資本的34.33%；

- (dd) 本公司與天虹就(其中包括)雙方戰略合作於二零一零年九月十七日訂立戰略夥伴框架備忘錄;
- (ee) 盧順賢(作為轉讓人)與深國投地產(作為承讓人)於二零一零年十月二十日就轉讓萊水天之40%股本權益訂立權益轉讓協議,代價為人民幣400,000元;
- (ff) 深國投商用置業有限公司(「深國投商用」)、深國投地產及盛興於二零一零年十月二十六日訂立股本權益委託協議,據此,其中包括深國投地產將代表深國投商用持有上海楓丹之2%股本權益,且不收取委託費用;
- (gg) 華潤深國投投資、深國投地產及盛興於二零一零年十月二十六日訂立股本權益委託協議,據此,其中包括深國投地產將代表華潤深國投投資持有上海楓丹之1.47%股本權益,且不收取委託費用;
- (hh) Original TSI、港榮、盛滿、仲邦、Fortune Mega、Main Century、東冠、萊蒙國際(西溪)、萊蒙太湖灣、萊蒙國際深圳及BVI Holdco於二零一零年十二月一日訂立轉承契約,據此,BVI Holdco同意(其中包括)履行及清償Original TSI應負的所有義務及責任,並於轉承契約日期起向港榮、盛滿、仲邦、Fortune Mega、Main Century、東冠、萊蒙國際(西溪)、萊蒙太湖灣及萊蒙國際深圳全數償還若干債務(「債務」),為此,Original TSI(其中包括)同意確認BVI Holdco承擔及履行償還債務的義務及責任將構成悉數及完全履行BVI Holdco就買賣富盛、港榮、盛滿、仲邦及Fortune Mega全部已發行股本相關交易清償及支付應付予Original TSI之代價的義務;
- (ii) 本公司(作為買方)與Chance Again及Sheffield United Realty(作為賣方)於二零一零年十二月二日訂立買賣協議(其中黃先生及McCabe博士作為擔保人),據此,Chance Again及Sheffield United Realty同意將彼等分別於BVI Holdco已發行股本中持有的100,000股股份及17,647股股份轉讓予本公司,代價為本公司分別向Chance Again及Sheffield United Realty配發及發行100,000股股份及17,647股股份;
- (jj) 華潤深國投投資、盛興、深國投商用及深國投地產於二零一零年十月二十六日就(其中包括)深國投地產以代價人民幣28,000,000元、人民幣20,580,000元及人民幣20,000,000元將上海楓丹之14%、10.29%及10%股本權益分別轉讓予深國投商用、華潤深國投投資及第三方之安排而訂立的協議;

(kk) 深國投地產及華潤深國投投資於二零一零年十月二十六日就(其中包括)深國投地產以代價人民幣20,580,000元轉讓上海楓丹之10.29%股本權益予華潤深國投投資而訂立的股權轉讓協議;

(ll) 不競爭契據;

(mm) 彌償契據;

(nn) 補充彌償契據;及

(oo) 香港包銷協議。

2. 知識產權

(a) 商標

1. 商標申請

於最後實際可行日期, BVI Holdco已經申請以下商標:

(i) 中國:

商標(附註2)	類別	申請編號	申請日期	貨品/服務範圍
1. 萊蒙鵬源	09	7845854	二零零九年十一月十九日	監視器(計算機程序);智能卡(集成電路卡);自動售貨機;測量儀器;霓虹招牌;電子告示板;電源材料(電線、電纜);工業操作遙控電力裝置;電動開門器;電動關門器。
2. 萊蒙鵬源	11	7845853	二零零九年十一月十九日	照明燈;燈;照明器械及裝置;烹調器具及裝置;冷凍設備及裝置;空氣調節設備;水暖裝置;浴室裝置;消毒設備;水淨化設備和機器。
3. 萊蒙鵬源	29	7845848	二零零九年十一月十九日	肉類;魚製食品;水產罐頭;冷凍水果;脫水蔬菜;雞蛋;食用油;蔬菜沙拉;食品添加劑明膠;食用蛋白。
4. 萊蒙鵬源	36	7845866	二零零九年十一月十九日	保險;金融服務;金融評估(保險、銀行、房地產);銷售商品場所;房地產中介;房地產管理;中介;擔保;代管產業;受託管理。

商標(附註2)	類別	申請編號	申請日期	貨品/服務範圍
5. 萊蒙鵬源	37	7845865	二零零九年十一月十九日	建築施工監督；磚石建築；室內裝潢；電氣設備的安裝與修理；空調設備的安裝與修理；廚房設備的安裝與維修；車輛服務站(加油和維護)；電梯安裝和修理；防盜報警系統的安裝與維護；娛樂體育設備的安裝和修理。
6. 	09	7845833	二零零九年十一月十九日	監視器(計算機程序)；智能卡(集成電路卡)；自動售貨機；量具；霓虹招牌；電子告示板；電源材料(電線、電纜)；工業操作遙控電力裝置；電動開門器；電動關門器。
7. 	11	7845832	二零零九年十一月十九日	照明燈；燈；照明器械及裝置；烹調器具及裝置；冷凍設備及裝置；空氣調節設備；水暖裝置；浴室裝置；消毒設備；水淨化設備和機器。
8. 	17	7845830	二零零九年十一月十九日	再生膠；橡皮圈；保護機器零件用橡膠套；有機玻璃；塑料板；排水軟管；石棉板；隔音材料；絕緣材料；防水包裝物。
9. 	20	7845847	二零零九年十一月十九日	傢俱；非金屬容器(存儲和運輸用)；工作台；鏡子(玻璃鏡)；木、蠟、石膏或塑料藝術品；木製或塑料製招牌；傢俱用非金屬附件；枕頭；窗用非金屬附件；門的非金屬附件。
10. 	29	7845846	二零零九年十一月十九日	肉類；魚製食品；水產罐頭；冷凍水果；脫水蔬菜；雞蛋；食用油；蔬菜沙拉；食品添加劑明膠；食用蛋白。
11. 	36	7845843	二零零九年十一月十九日	保險；金融服務；金融評估(保險、銀行、房地產)；銷售商品場所；房地產中介；房地產管理；中介；擔保；代管產業；受託管理。

商標(附註2)	類別	申請編號	申請日期	貨品/服務範圍
12. 	37	7845842	二零零九年十一月十九日	建築施工監督；磚石建築；室內裝潢；電氣設備的安裝與修理；空調設備的安裝與修理；廚房設備的安裝和維修；車輛服務站(加油和維護)；電梯安裝和修理；防盜報警系統的安裝與修理；娛樂體育設備的安裝和維護。
13. 	39	7845841	二零零九年十一月十九日	交通；貨物發運；商品包裝；汽車運輸；租車；停車場；倉庫出租；能源分配；遞送服務(信件和商品)；旅遊預訂。
14. TOP SPRING	09	7845987	二零零九年十一月十九日	監視器(計算機程序)；智能卡(集成電路卡)；自動售貨機；量具；霓虹招牌；電子告示板；電源材料(電線、電纜)；工業操作遙控電力裝置；電動開門器；電動關門器。
15. TOP SPRING	11	7845986	二零零九年十一月十九日	照明燈；燈；照明器械及裝置；烹調器具及裝置；冷凍設備及裝置；空氣調節設備；水暖裝置；浴室裝置；消毒設備；水淨化設備和機器。
16. TOP SPRING	19	7845983	二零零九年十一月十九日	非金屬建築材料；建築玻璃
17. TOP SPRING	29	7845981	二零零九年十一月十九日	肉類；魚製食品；水產罐頭；冷凍水果；脫水蔬菜；雞蛋；食用油；蔬菜沙拉；食品添加劑明膠；食用蛋白。
18. TOP SPRING	32	7845980	二零零九年十一月十九日	啤酒；無酒精果汁飲料；塞爾查水；汽水；果茶(不含酒精)；花生奶(軟飲料)；豆製品飲料；綠豆飲料；飲料製劑；飲料香精。
19. TOP SPRING	39	7845979	二零零九年十一月十九日	交通；貨物發運；商品包裝；汽車運輸；租車；停車場；倉庫出租；能源分配；遞送服務(信件和商品)；旅遊預訂。
20. TOP SPRING	02	7845859	二零零九年十一月十九日	染料；顏料；食品色素；印刷油墨；油漆；塗層(油漆)；白色著色劑或塗料；防水透濕塗層；防腐劑；天然樹脂。

(ii) 香港：

商標	類別	申請編號	申請日期	服務範圍
1.  (系列)	35	301711520	二零一零年九月九日	廣告；商業管理；商業行政；辦公室功能；與房地產、貿易、商業、工業及基建發展相關的業務發展及管理服務；與房地產規劃及發展相關的業務信息、協助、顧問或諮詢服務；樣品散發；商業櫥窗佈置；廣告策劃；市場分析；商業專業諮詢；組織商業或廣告展覽；進出口代理；推銷（替他人）；商業場所搬遷。
	36			房地產代理服務；房地產估值服務；房地產管理及諮詢服務；房地產評估服務；房地產投資服務；房地產中介；與房地產相關的財務評估服務；房地產、工業物業、商業物業、住宅物業及基建發展項目等領域的投資；與房地產相關的保險；與房地產相關的融資服務。
	37			樓宇建設；修理；安裝服務；物業發展；房地產發展；住宅物業發展；商業零售及工業物業發展；基建發展；土木工程、建設工程及工程監督；基建、工業、住宅及商業發展的建築服務；建築施工監督；建築；磚石工程；裝潢；電氣設備安裝及修理；空調設備安裝及修理；汽車服務站（加油及維護）；電梯安裝及維修；防盜鈴安裝及維修；娛樂或體育設施安裝及維護。

2. 商標註冊

於最後實際可行日期，BVI Holdco已進行下列商標註冊：

(i) 中國：

商標(附註1及3)	類別	註冊編號	註冊期限	服務範圍
1. 	36	3295075	二零零四年 五月二十一日至 二零一四年 五月二十日	房地產出租；房地產代理；住房代理；房地產中介；房地產管理；公寓管理；公寓出租；住所(公寓)；分期付款。
2. 	42	3295133	二零零四年 四月二十一日至 二零一四年 四月二十日	建設項目的開發；工程；建築諮詢。
3. 	42	3991362	二零零七年 一月二十一日至 二零一七年 一月二十日	工程；工程繪圖；技術項目研究；研究與開發(替他人)；城市規劃；建築學；建築製圖；室內裝飾設計；建築諮詢；建設項目的開發。
4. 	36	3962666	二零零七年 七月二十一日至 二零一七年 七月二十日	房地產出租；房地產代理；住房代理；房地產中介；房地產評估；房地產管理；公寓管理；住所(公寓)；辦公室(房地產)出租；受託管理。
5. 	37	3991363	二零零七年 一月二十一日至 二零一七年 一月二十日	建築施工監督；建築信息；建築；室內裝潢；磚石建築；商業攤位及商店的建築；電氣設備的安裝與修理；廚房設備的安裝與維修；衛生設備的安裝與維修；照明器的安裝與維修。
6. 萊蒙	44	6109924	二零一零年 三月二十八日 至二零二零年 三月二十七日	醫療診所；保健；療養院；美容院；庭院風景佈置；園藝；植物養護；草坪修整；樹木修剪；眼鏡行。
7. 萊蒙	43	6109925	二零一零年 三月二十八日 至二零二零年 三月二十七日	住所(旅館、供膳寄宿處)；咖啡館；自助餐廳；飯店；酒吧；茶館；旅遊房屋出租；養老院；日間托兒所；為動物提供食宿。
8. 萊蒙	42	6109926	二零一零年 五月二十一日 至二零二零年 五月二十日	工程；工程繪圖；造型(工業設計)；包裝設計；建築學；建築諮詢；建築製圖；室內裝飾設計；建設項目的開發；託管計算機站(網站)。

商標(附註1及3)	類別	註冊編號	註冊期限	服務範圍
9 萊蒙	41	6109927	二零一零年 六月二十一日 至二零二零年 六月二十日	教育；安排和組織會議；組織競賽（教育或娛樂）；收費圖書館；節目製作；娛樂；俱樂部服務（娛樂或教育）；提供娛樂場所；提供高爾夫球設施；提供體育設施。
10 萊蒙	39	6109928	二零一零年 六月二十一日 至二零二零年 六月二十日	交通；貨物發運；商品包裝；汽車運輸；租車；停車場；倉庫出租；能源分配；遞送服務（信件和商品）；旅遊預訂。
11 萊蒙	37	6109929	二零一零年 三月十四日 至二零二零年 三月十三日	建築施工監督；建築；磚石建築；室內裝潢；電氣設備的安裝與修理；空調設備的安裝與修理；車輛服務站（加油和維護）；電梯安裝和修理；防盜報警系統的安裝與維護；娛樂體育設備的安裝和修理。
12 萊蒙	36	6109930	二零一零年 三月十四日 至二零二零年 三月十三日	保險；金融服務；金融評估（保險、銀行、房地產）；房地產中介；房地產代理；房地產管理；中介；擔保；代管產業；受託管理。
13 萊蒙	35	6109931	二零一零年 六月二十一日 至二零二零年 六月二十日	廣告；樣品散發；商業櫥窗佈置；廣告策劃；市場分析；商業專業諮詢；組織商業或廣告展覽；進出口代理；推銷（替他人）；商業場所搬遷。
14 萊蒙	20	6109932	二零一零年 三月二十八日 至二零二零年 三月二十七日	傢俱；非金屬容器（存儲和運輸用）；工作台；鏡子（玻璃鏡）；木、蠟、石膏或塑料藝術品；木製或塑料製招牌；傢俱用非金屬附件；窗用非金屬附件；門的非金屬附件。
15 萊蒙	19	6109933	二零一零年 二月二十八日 至二零二零年 二月二十七日	建築石料；廣告欄（非金屬）；非金屬建築物；可移動的非金屬建築物；非夜明、非機械的非金屬路牌；非金屬地下倉庫；游泳池（非金屬結構）；建築玻璃；塗層（建築材料）。
16 萊蒙	17	6109934	二零一零年 一月二十八日 至二零二零年 一月二十七日	再生膠；橡皮圈；保護機器零件用橡膠套；有機玻璃；塑料板；排水軟管；石棉板；隔音材料；絕緣材料；防水包裝物。
17 萊蒙	09	6109936	二零一零年 二月十四日 至二零二零年 二月十三日	監視器（計算機程序）；智能卡（集成電路卡）；自動售貨機；量具；電源材料（電線、電纜）；工業操作遙控電力裝置；電動開門器；電動關門器。

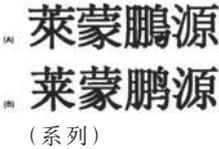
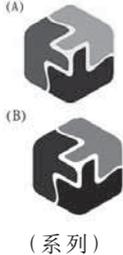
商標(附註1及3)	類別	註冊編號	註冊期限	服務範圍
18. 萊蒙	06	6109937	二零一零年 一月二十八日 至二零二零年 一月二十七日	金屬管道；可移動的金屬建築物；金屬地下倉庫；游泳池(金屬結構)；金屬建築物；建築用金屬附件；金屬建築材料；金屬容器；非夜明、非機械的金屬牌。
19. 萊蒙	02	6109938	二零一零年 二月十四日 至二零二零年 二月十三日	染料；顏料；食品色素；印刷油墨；油漆；塗層(油漆)；防腐劑；天然樹脂。
20. TOP SPRING	37	6109955	二零一零年 三月十四日 至二零二零年 三月十三日	建築施工監督；建築；磚石建築；室內裝潢；電氣設備的安裝與修理；空調設備的安裝與修理；車輛服務站(加油和維護)；電梯安裝和修理；防盜報警系統的安裝與維護；娛樂體育設備的安裝和修理。
21. TOP SPRING	35	6109956	二零一零年 六月二十八日 至二零二零年 六月二十七日	樣品散發；廣告；商業櫥窗佈置；廣告策劃；市場分析；商業專業諮詢；組織商業或廣告展覽；進出口代理；推銷(替他人)；商業場所搬遷。
22. TOP SPRING	36	6109957	二零一零年 三月十四日 至二零二零年 三月十三日	保險；金融服務；金融評估(保險、銀行、房地產)；房地產代理；房地產中介；房地產管理；中介；擔保；代管產業；受託管理。
23. TOP SPRING	41	6109958	二零一零年 六月二十八日 至二零二零年 六月二十七日	教育；組織競賽(教育或娛樂)；安排和組織會議；收費圖書館；節目製作；娛樂；俱樂部服務(娛樂或教育)；提供娛樂場所；提供高爾夫球設施；提供體育設施。
24. TOP SPRING	42	6109959	二零一零年 六月二十八日 至二零二零年 六月二十七日	工程；工程繪圖；造型(工業設計)；包裝設計；建築學；建築諮詢；建築製圖；室內裝飾設計；建設項目的開發；託管計算機站(網站)。
25. TOP SPRING	44	6109960	二零一零年 七月十四日 至二零二零年 七月十三日	療養院；美容院；眼鏡行。
26. 萊蒙鵬源	02	7845856	二零一一年 一月十四日 至二零二一年 一月十三日	染料；顏料；食品色素；印刷油墨；油漆；塗層(油漆)；白色著色劑或塗料；防水塗層；防腐劑；天然樹脂。

商標(附註1及3)	類別	註冊編號	註冊期限	服務範圍
27. 萊蒙鵬源	06	7845855	二零一一年 一月十四日 至二零二一年 一月十三日	金屬管道；可移動的金屬建築物；金屬地下倉庫；游泳池(金屬結構)；建築用金屬附件；金屬建築材料；五金製品；金屬容器；非夜明、非機械的金屬牌；金屬鎖(電子鎖除外)。
28. 萊蒙鵬源	16	7845852	二零一一年 一月十四日至 二零二一年 一月十三日	紙；衛生紙；明信片；書籍；印刷出版物；報紙；期刊；雜誌(定期)；辦公必需品(傢俱除外)；建築模型。
29. 萊蒙鵬源	17	7845851	二零一零年 十二月十四日 至二零二零年 十二月十三日	再生膠；橡皮圈；保護機器零件用橡膠套；有機玻璃；塑料板；排水軟管；石棉板；隔音材料；絕緣材料；防水包裝物。
30. 萊蒙鵬源	19	7845850	二零一零年 十二月七日至 二零二零年 十二月六日	建築石料；非金屬建築材料；廣告欄(非金屬)；非金屬建築物；可移動的非金屬建築物；非夜明、非機械的非金屬路牌；非金屬地下倉庫；游泳池(非金屬結構)；建築玻璃；塗層(建築材料)。
31. 萊蒙鵬源	20	7845849	二零一一年 一月十四日 至二零二一年 一月十三日	傢俱；非金屬容器(存儲和運輸用)；工作台；鏡子(玻璃鏡)；木、蠟、石膏或塑料藝術品；木製或塑料製招牌；傢俱用非金屬附件；枕頭；窗用非金屬附件；門的非金屬附件。
32. 萊蒙鵬源	32	7845868	二零一一年 二月七日 至二零二一年 二月六日	啤酒；無酒精果汁飲料；塞爾查水；汽水；果茶(不含酒精)；花生奶(軟飲料)；豆製品飲料；綠豆飲料；飲料製劑；飲料香精。
33. 萊蒙鵬源	35	7845867	二零一一年 二月七日 至二零二一年 二月六日	廣告；樣品散發；商業櫥窗佈置；廣告策劃；市場分析；商業專業諮詢；組織商業或廣告展覽；進出口代理；推銷(替他人)；商業場所搬遷。
34. 萊蒙鵬源	39	7845864	二零一一年 一月二十一日 至二零二一年 一月二十日	交通；貨物發運；商品包裝；汽車運輸；租車；停車場；倉庫出租；能源分配；遞送服務(信件和商品)；旅遊預訂。
35. 萊蒙鵬源	41	7845863	二零一一年 一月二十一日 至二零二一年 一月二十日	教育；組織競賽(教育或娛樂)；安排和組織會議；移動圖書館；節目製作；俱樂部服務(娛樂或教育)；提供娛樂場所服務；提供高爾夫球設施；提供體育設施；提供藝術模型。

	商標(附註1及3)	類別	註冊編號	註冊期限	服務範圍
36.	萊蒙鵬源	42	7845862	二零一一年 一月二十一日 至二零二一年 一月二十日	工程；工程繪圖；造型(工業設計)； 包裝設計；建築學；建築諮詢；建築 製圖；室內裝飾設計；建設項目的開 發；託管計算機站(網站)。
37.	萊蒙鵬源	43	7845861	二零一一年 二月七日 至二零二一年 二月六日	住所(旅館、供膳寄宿處)；咖啡館； 自助餐廳；飯店；酒吧；茶館；旅遊 房屋出租；養老院；日間托兒所；為 動物提供食宿。
38.	萊蒙鵬源	44	7845860	二零一一年 二月七日 至二零二一年 二月六日	醫療診所；保健；療養院；美容院； 庭院風景佈置；園藝；植物養護；草 坪修整；樹木修剪；眼鏡行。
39.		02	7845857	二零一一年 一月十四日 至二零二一年 一月十三日	染料；顏料；食品色素；印刷油墨； 油漆；塗層(油漆)；白色著色劑或塗 料；防水透濕塗層；防腐劑；天然樹 脂。
40.		06	7845834	二零一一年 一月十四日 至二零二一年 一月十三日	金屬管道；可移動的金屬建築物；金 屬地下倉庫；游泳池(金屬結構)；建 築用金屬附件；金屬建築材料；五金 製品；金屬容器；非夜明、非機械的 金屬牌；金屬鎖(電子鎖除外)。
41.		16	7845831	二零一一年 一月十四日 至二零二一年 一月十三日	紙；衛生紙；明信片；書籍；印刷出 版物；報紙；期刊；雜誌(定期)；辦 公用品(傢俱除外)；建築模型。
42.		19	7845828	二零一零年 十二月七日 至二零二零年 十二月六日	建築石料；非金屬建築材料；廣告欄 (非金屬)；非金屬建築物；可移動的 非金屬建築物；非夜明、非機械的非 金屬路牌；非金屬地下倉庫；游泳池 (非金屬結構)；建築玻璃；塗層(建 築材料)。
43.		32	7845845	二零一一年 一月二十一日 至二零二一年 一月二十日	啤酒；無酒精果汁飲料；塞爾查水； 汽水；果茶(不含酒精)；花生奶(軟 飲料)；豆製品飲料；綠豆飲料；飲 料製劑；飲料香精。
44.		35	7845844	二零一一年 二月七日 至二零二一年 二月六日	廣告；樣品散發；商業櫥窗佈置；廣 告策劃；市場分析；商業專業諮詢； 組織商業或廣告展覽；進出口代理； 推銷(替他人)；商業場所搬遷。

商標(附註1及3)	類別	註冊編號	註冊期限	服務範圍
45. 	41	7845840	二零一一年 一月二十八日 至二零二一年 一月二十七日	教育；組織競賽(教育或娛樂)；安排和組織會議；移動圖書館；節目製作；俱樂部服務(娛樂或教育)；提供娛樂場所；提供高爾夫球設施；提供體育設施；提供藝術模型。
46. 	42	7845839	二零一一年 一月二十八日 至二零二一年 一月二十七日	工程；工程繪圖；造型(工業設計)；包裝設計；建築學；建築諮詢；建築製圖；室內裝飾設計；建設項目的開發；託管計算機站(網站)。
47. 	43	7845838	二零一一年 二月七日 至二零二一年 二月六日	住所(旅館、供膳寄宿處)；咖啡館；自助餐廳；飯店；酒吧；茶館；旅遊房屋出租；養老院；日間托兒所；為動物提供食宿。
48. 	44	7845858	二零一一年 二月七日 至二零二一年 二月六日	醫療診所；保健；療養院；美容院；庭院風景佈置；園藝；植物養護；草坪修整；樹木修剪；眼鏡行。
49. TOP SPRING	06	7845988	二零一一年 二月七日 至二零二一年 二月六日	金屬管道；可移動的金屬建築物；金屬地下倉庫；游泳池(金屬結構)；建築用金屬附件；金屬建築材料；五金製品；金屬容器；非夜明、非機械的金屬牌；金屬鎖(電子鎖除外)。
50. TOP SPRING	16	7845985	二零一一年 一月十四日 至二零二一年 一月十三日	紙；衛生紙；明信片；書籍；印刷出版物；報章；期刊；雜誌(定期)；辦公用品(傢俱除外)；建築模型。
51. TOP SPRING	17	7845984	二零一一年 一月二十八日 至二零二一年 一月二十七日	再生膠；橡皮圈；保護機器零件用橡膠套；有機玻璃；塑料板；排水軟管；石棉板；隔音材料；絕緣材料；防水包裝物。
52. TOP SPRING	20	7845982	二零一一年 一月十四日 至二零二一年 一月十三日	傢俱；非金屬容器(存儲和運輸用)；工作台；鏡子(玻璃鏡)；木、蠟、石膏或塑料藝術品；木製或塑料製招牌；傢俱用非金屬附件；枕頭；窗用非金屬附件；門的非金屬附件。
53. TOP SPRING	43	6109954	二零一零年 十二月七日 至二零二零年 十二月六日	住所(旅館、供膳寄宿處)；咖啡館；自助餐廳；飯店；酒吧；茶館；旅遊房屋出租；養老院；日間托兒所；為動物提供食宿。

(ii) 香港：

商標	類別	註冊編號	註冊年限	服務範圍
1. 	35	301422675	二零零九年九月八日 至二零一九年 九月七日	廣告；商業管理；商業行政；辦公室功能；與房地產、貿易、商業、工業及基建發展相關的業務發展及管理服務；與房地產規劃及發展相關的業務信息、協助、顧問或諮詢服務；樣品散發；商業櫥窗佈置；廣告策劃；市場分析；商業專業諮詢；組織商業或廣告展覽；進出口代理；推銷(替他人)；商業場所搬遷。
	36			房地產代理服務；房地產估值服務；房地產管理及諮詢服務；房地產評估服務；房地產投資服務；房地產中介；與房地產相關的財務評估服務；房地產、工業物業、商業物業、住宅物業及基建發展項目等領域的投資；與房地產相關的保險；與房地產相關的融資服務。
	37			樓宇建設；修理；安裝服務；物業發展；房地產發展；住宅物業發展；商業零售及工業物業發展；基建發展；土木工程、建設工程及工程監督；基建、工業、住宅及商業發展的建築服務；建築施工監督；建築；磚石工程；裝潢；電氣設備安裝及修理；空調設備安裝及修理；汽車服務站(加油及維護)；電梯安裝及維修；防盜鈴安裝及維修；娛樂或體育設施安裝及維護。
2. 	35	301422684	二零零九年九月八日 至二零一九年 九月七日	廣告；商業管理；商業行政；辦公室功能；與房地產、貿易、商業、工業及基建發展相關的業務發展及管理服務；與房地產規劃及發展相關的業務信息、協助、顧問或諮詢服務；樣品散發；商業櫥窗佈置；廣告策劃；市場分析；商業專業諮詢；組織商業或廣告展覽；進出口代理；推銷(替他人)；商業場所搬遷。

商標	類別	註冊編號	註冊年限	服務範圍
				房地產代理服務；房地產估值服務；房地產管理及諮詢服務；房地產評估服務；房地產投資服務；房地產中介；與房地產相關的財務評估服務；房地產、工業物業、商業物業、住宅物業及基建發展項目等領域的投資；與房地產相關的保險；與房地產相關的融資服務。
				樓宇建設；修理；安裝服務；物業發展；房地產發展；住宅物業發展；商業零售及工業物業發展；基建發展；土木工程、建設工程及工程監督；基建、工業、住宅及商業發展的建築服務；建築施工監督；建築；磚石工程；裝潢；電氣設備安裝及修理；空調設備安裝及修理；汽車服務站（加油及維護）；電梯安裝及維修；防盜鈴安裝及維修；娛樂或體育設施安裝及維護。
3. TOP SPRING	35	301422666	二零零九年九月八日至二零一九年九月七日	廣告；辦公室功能；樣品散發；商業櫥窗佈置；廣告策劃；市場分析；組織商業或廣告展覽；進出口代理；推銷（替他人）；商業場所搬遷服務。
				房地產代理服務；房地產估值服務；房地產管理及諮詢服務；房地產評估服務；房地產中介。
				樓宇建設；修理；安裝服務；物業發展；房地產發展；住宅物業發展；商業零售及工業物業發展；基建發展；土木工程、建設工程及工程監督；基建、工業、住宅及商業發展的建築服務；建築施工監督；建築；磚石工程；裝潢；電氣設備安裝及修理；空調設備安裝及修理；汽車服務站（加油及維護）；電梯安裝及維修；防盜鈴安裝及維修；娛樂或體育設施安裝及維護。

3. 深國投地產擁有的商標註冊

於最後實際可行日期，深國投地產於中國持有以下商標註冊，並根據深國投地產於二零零九年十一月十九日簽署的授權書將該等商標的使用權授予其任何及所有持股的公司：

商標	類別	註冊編號	註冊期限	服務範圍
1. 	37	3126254	二零零三年十月七日 至二零一三年 十月六日	建築；建築信息；室內裝潢；清洗建築物(內部)。
2. 	36	3263103	二零零四年五月七日 至二零一四年 五月六日	房地產出租；房地產代理；住房代理；房地產中介；房地產評估；房地產估價；房地產管理；住所(公寓)；辦公室(房地產)出租；公寓管理。
3. WATERFLOWERS	37	3263104	二零零四年五月七日 至二零一四年 五月六日	建築信息；建築；磚石建築；港灣建設；商業攤位及商店的建築；建築施工監督；建築結構監督；工程進度核 查。
4. 水樹花都	37	3263105	二零零四年五月七日 至二零一四年 五月六日	建築信息；建築；磚石建築；港灣建設；商業攤位及商店的建築；建築施工監督；建築結構監督；工程進度核 查。
5. 	37	3263107	二零零四年五月七日 至二零一四年 五月六日	建築信息；建築；磚石建築；港灣建設；商業攤位及商店的建築；建築施工監督；建築結構監督；工程進度核 查。
6. 	36	3263108	二零零四年五月七日 至二零一四年 五月六日	房地產出租；房地產代理；住房代理；房地產中介；房地產評估；房地產估價；房地產管理；住所(公寓)；辦公室(房地產)出租；公寓管理。
7. WATERFLOWERS	36	3263109	二零零四年五月七日 至二零一四年五月 六日	房地產出租；房地產代理；住房代理；房地產中介；房地產評估；房地產估價；房地產管理；住所(公寓)；辦公室(房地產)出租；公寓管理。
8. 水樹花都	36	3263110	二零零四年五月七日 至二零一四年 五月六日	房地產出租；房地產代理；住房代理；房地產中介；房地產評估；房地產估價；房地產管理；住所(公寓)；辦公室(房地產)出租；公寓管理。

附註：

1. 根據於二零零九年九月二十七日與萊蒙鵬源集團有限公司訂立的轉讓協議，BVI Holdco已取得該等商標的所有權。轉讓已提交中國商標局（「商標局」）備案，BVI Holdco現已登記為該等商標的後續擁有人。
2. 商標申請目前正由相關司法權區的商標註冊部門進行審理。貨品／服務的範圍在審理過程中可能發生變動及／或有關申請可能無法獲得註冊。
3. 根據商標局的網上資料庫，該等商標之狀態為已註冊。然而，請注意網上資料庫可能未披露近期與該等商標有關的全部變動。

(b) 域名

1. 域名註冊

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下域名：

域名	註冊人	註冊日期	到期日
topspring.com.hk	本公司	二零零七年七月十三日	二零一三年一月二十日
topspring.com	BVI Holdco	二零零三年十二月十二日	二零一八年十二月十一日

除本招股章程所披露者外，並無其他對本集團業務而言屬重大的商標、專利、知識產權或工業產權。

C. 有關本公司董事及主要股東的其他資料

1. 權益披露

(a) 董事

緊隨資本化發行及全球發售完成後（不計及根據全球發售可能認購的股份以及根據行使超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權可能予以配發及發行的股份），本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定，須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文，彼被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條規定，須記錄於該條例所述之登記冊內，或根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則，須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	證券數目 及類別 (附註1)	佔已發行股份 百分比 (%)
黃先生(附註2)	信託創立人	631,048,000股股份(L)	63.10
McCabe博士(附註3)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25
譚謙女士(附註4)	實益擁有人	1,166,667股股份(L)	0.12

附註：

- (1) 「L」指董事於本公司股份或相關股份之好倉。
- (2) Chance Again由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託的受託人全資擁有。黃氏家族信託為黃先生成立的全權家族信託，受益人包括黃先生之家族成員。黃先生為黃氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有的631,048,000股股份中擁有權益。
- (3) Sheffield United Realty透過McCabe博士於Scarborough UK (Sheffield United Realty的一間間接控股公司)的權益，慣常按McCabe博士的指示行事。根據證券及期貨條例，McCabe博士被視為於Sheffield United Realty持有的112,500,000股股份中擁有權益。
- (4) 譚謙女士擁有的股份好倉包括根據首次公開發售前購股權計劃獲本公司授出的1,166,667份首次公開發售前購股權，該等購股權於緊隨資本化發行及全球發售完成後將仍不會獲行使。

(ii) 於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	佔相聯法團 的證券數目 及類別 (附註1)	佔相聯法團 權益的 百分比 (%)
黃先生(附註2)	Chance Again	信託創立人	100(L)	100
黃先生(附註2)	萊蒙鵬源集團 有限公司	信託創立人	9,999,901股普通股 (L)	99.999
黃先生	萊蒙鵬源集團 有限公司	實益擁有人	99股普通股(L)	0.001
黃先生(附註2)	Original TSI	信託創立人	100,000股普通股(L)	85
McCabe博士 (附註3)	Original TSI	受控法團權益	17,647股普通股(L)	15

附註：

- (1) 「L」指董事於本公司有關相聯法團股份之好倉。
- (2) Chance Again由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託的受託人全資擁有。黃氏家族信託為黃先生成立的全權家族信託，受益人包括黃先生之家族成員。黃先生為黃氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again的100股股份及分別於萊蒙鵬源集團有限公司及Original TSI(均為Chance Again的附屬公司)的9,999,901股股份及100,000股股份中擁有權益。
- (3) 由於McCabe博士持有Sheffield United Realty的間接控股公司Scarborough UK的權益，Sheffield United Realty通常根據McCabe博士的指示行事。根據證券及期貨條例，McCabe博士被視為於Sheffield United Realty所持有Original TSI(Chance Again的一間附屬公司)的17,647股股份中擁有權益。

(b) 主要股東

就本公司任何董事或主要行政人員所知，於資本化發行及全球發售完成後(不計及根據全球發售可能認購的股份以及根據行使超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權可能予以配發及發行的股份)，以下人士(不包括本公司董事或主要行政人員)將於本公司股份或相關股份中擁有

根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有在所有情況下均有權於本公司或其任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

名稱	身份	證券數目 及類別 (附註1)	佔已發行股份 概約百分比 (%)
Chance Again (附註2)	實益擁有人	631,048,000股股份(L)	63.10
滙豐國際信託 (附註2)	信託的受託人	631,048,000股股份(L)	63.10
BVI Co (附註2)	受控法團權益	631,048,000股股份(L)	63.10
廖彩蓮女士 (「廖女士」) (附註2及3)	配偶權益	631,048,000股股份(L)	63.10
Sheffield United Realty (附註4)	實益擁有人	112,500,000股股份(L)	11.25
Scarborough International Holdings B.V. (附註4)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25
Scarborough Property Company Limited (附註4)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25
Scarborough Group Holdings Limited (附註4)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25
Scarborough Group Limited (附註4)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25
Scarborough UK (附註4)	受控法團權益	112,500,000股股份(L)	11.25
Sandra McCabe夫人 (「McCabe夫人」) (附註5)	配偶權益	112,500,000股股份(L)	11.25

附註：

(1) 「L」指有關人士於本公司股份之好倉。

- (2) Chance Again由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託的受託人全資擁有。黃氏家族信託為黃先生成立的全權家族信託，受益人包括黃先生之家族成員。黃先生為黃氏家族信託的創立人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有的631,048,000股股份中擁有權益。
- (3) 廖女士為黃先生的配偶。根據證券及期貨條例，廖女士被視為於黃先生擁有權益的631,048,000股股份中擁有權益。
- (4) Sheffield United Realty為Scarborough International Holdings B.V.的一間全資附屬公司，而Scarborough International Holdings B.V.為Scarborough Property Company Limited的一間全資附屬公司，而Scarborough Property Company Limited為Scarborough Group Holdings Limited的一間全資附屬公司，而Scarborough Group Holdings Limited為Scarborough Group Limited的一間全資附屬公司，而Scarborough Group Limited則為Scarborough UK的一間全資附屬公司。根據證券及期貨條例，Scarborough International Holdings B.V.、Scarborough Property Company Limited、Scarborough Group Holdings Limited、Scarborough Group Limited及Scarborough UK均被視為於Sheffield United Realty持有的112,500,000股股份中擁有權益。
- (5) 由於McCabe博士持有Sheffield United Realty的間接控股公司Scarborough UK的權益，Sheffield United Realty通常根據McCabe博士的指示行事。根據證券及期貨條例，McCabe博士被視為於Sheffield United Realty持有的112,500,000股股份中擁有權益。McCabe夫人為McCabe博士的配偶。根據證券及期貨條例，McCabe夫人被視為於McCabe博士擁有權益的112,500,000股股份中擁有權益。

除上述所披露者外，本公司董事概無知悉任何人士將於緊隨資本化發行及全球發售完成後（並無計及可能根據全球發售被接納或因超額配股權、首次公開發售前購股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使而配發及發行的股份）在本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有在所有情況下均有權於本公司或其任何附屬公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

2. 董事服務合約及獨立非執行董事的委任書詳情

本公司各執行董事及非執行董事已與本公司訂立服務合約，自二零一零年十二月一日起初步為期三年，於該期限屆滿後，該服務合約將失效及到期。該服務合約亦可根據合約所載的條文由任何一方向另一方提前發出不少於三個月的書面通知予以終止。

根據各執行董事及非執行董事與本公司訂立的服務合約，各執行董事之年薪及各非執行董事之董事袍金如下：

本公司執行董事姓名	年薪
黃先生	人民幣5,200,000元
李志正先生	人民幣1,950,000元
李艷潔女士	人民幣1,950,000元
李世佳先生	人民幣1,950,000元

本公司非執行董事姓名	每年董事袍金
McCabe博士	120,000港元
譚謙女士	480,000港元

各執行董事之年薪及各非執行董事之董事袍金應由本公司董事會釐定。本公司各執行董事亦將有權享有酌情花紅並有權根據董事會酌情決定參與購股權計劃。

鄭毓和先生、Brooke Charles Nicholas先生以及吳泗宗教授已獲委任為獨立非執行董事。彼等各自的每年董事袍金載列如下：

本公司獨立非執行董事姓名	每年董事袍金
鄭毓和先生	192,000港元
Brooke Charles Nicholas先生	480,000港元
吳泗宗教授	人民幣80,000元 ^(附註)

附註：

經本公司董事會於二零一一年二月二十八日批准，每年應付予吳泗宗教授的董事袍金將由人民幣80,000元調整至人民幣200,000元，自二零一一年三月一日起生效。

除上述所披露者外，本公司董事並無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立任何服務協議（於一年內屆滿或僱主可於一年內予以終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約除外）。

3. 董事之酬金

根據現時生效的安排，截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司所有執行董事將有權收取酬金，該款項總額預期為12,129,000港元，不包括應向彼等支付的任何酌情花紅或根據購股權計劃可能授出的任何購股權。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司所有非執行董事將有權收取董事袍金，該款項總額預期為618,000港元，不包括首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司所有獨立非執行董事將有權收取董事袍金，該款項總額預期為907,000港元，不包括根據購股權計劃可能授出的任何購股權。

本公司董事酬金乃根據彼等的經驗、表現及當時市況釐定。

除於本招股章程所披露者外，董事概無於本公司發起方面，就誘使其出任董事或符合資格成為董事，或為發起或成立本公司提供服務而獲任何人士支付現金或股份或其他利益。

4. 免責聲明

- (a) 除於本招股章程所披露者外，概無本公司董事於發起方面，或於緊接本招股章程日期前兩年內，在本集團任何成員公司所購買或出售或租賃，或擬購買或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。
- (b) 本附錄「H.其他資料 — 8.專家同意書」一段所述的專家，並無於發起方面，或於緊接本招股章程日期前兩年內，在本集團任何成員公司所購買或出售或租賃，或擬購買或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。
- (c) 除本附錄「B.本集團業務的其他資料」一段所披露者外，本公司董事並無於本招股章程日期存在且對本集團整體業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

D. 股份獎勵計劃

條款概要

根據全體股東於二零一零年十二月二日通過的書面決議案所採納的股份獎勵計劃的主要條款之概要載列如下：

股份獎勵計劃的目的

股份獎勵計劃旨在肯定若干本集團僱員或被投資實體之僱員（特別是我們認為對本集團早期發展及成長作出貢獻的僱員）所作出的貢獻以及令其利益與本集團股東的利益一致。

實施

根據股份獎勵計劃，總計35名入選僱員獲獎勵6,452,000股獎勵股份（於資本化發行後），佔本公司於緊隨全球發售及資本化發行完成後（假設超額配股權未獲行使及不計及因首次公開發售前購股權及購股權計劃項下可能授出的任何購股權獲行使而將予配發及發行的任何股份）全部已發行股本之約0.6452%。本公司概無向我們的董事發行任何獎勵股份。於二零一零年十二月三日，2,024股股份由Chance Again向入選僱員授出及轉讓，並立即轉交予Marble World（一間根據股份獎勵信託於英屬處女群島註冊成立的特別目的公司）。於獎勵股份根據股份獎勵計劃及構成股份獎勵信託之文據的條款及條件歸屬之前，Marble World將以入選僱員為受益人的信託形式持有該等股份並將持有根據資本化發行向其進一步發行的股份。於最後實際可行日期，一名入選僱員已終止與本集團的僱傭關係。因此，彼獲授的合計80,000股獎勵股份（於資本化發行後）已被視為由彼放棄，該等獎勵股份將由諮詢委員會酌情重新分配。

為實施股份獎勵計劃，股份獎勵信託於二零一零年十二月三日成立，其中受益人為入選僱員，而受託人則為滙豐信託。股份獎勵計劃須受諮詢委員會的管理。

倘歸屬相關股份將導致本公司公眾持股量低於上市規則規定的最低水平，則本公司將不會根據股份獎勵計劃對該等股份進行歸屬。

獎勵股份的歸屬

- (a) 於獎勵股份歸屬之前，入選僱員不得享有該等未歸屬的獎勵股份所附帶的任何權利，包括（但不限於）投票權、享有股息或其他分派的權利。
- (b) 在受下文(c)、(d)及(e)段及獎勵股份計劃的條款規限的情況下，向入選僱員授出獎勵股份將存在自獎勵股份授出之相關日期（「獎勵日」）起計為期三年的歸屬期。於該期間內，授予上述入選僱員的全部獎勵股份將於獎勵日的第一個及第二個週年日各歸屬30%，而授予該入選僱員之全部獎勵股份的40%將於獎勵日的第三個週年日歸屬。
- (c) 除非與相關入選僱員的僱傭合同另有規定以外，倘入選僱員於獎勵日與本集團或一間被投資實體的僱傭關係未滿一年，則向其授出的任何獎勵股份的歸屬期須為自該入選僱員入職日之首個週年日起計的三年期間。於該期間內，授予該入選僱員的全部獎勵股份將於其入職日的第二個及第三個週年日各歸屬30%，而授予該入選僱員之全部獎勵股份的40%將於入職日的第四個週年日歸屬。
- (d) 倘入選僱員的表現評定連續兩年被評為最差等，則歸屬日將延後一年。
- (e) 儘管歸屬日延後，但歸屬期將仍然為自獎勵日起計或（視情況而定）入職日之首個週年日起計的三年期間。倘若授予入選僱員的任何獎勵股份於歸屬期屆滿時未予歸屬，則其應即時視為已被該入選僱員放棄。
- (f) 獎勵股份將以零代價歸屬予各入選僱員。
- (g) 於獎勵股份歸屬時，獎勵股份連同自獎勵日至歸屬日（包括首尾兩日）期間所有相關獎勵股份附帶的股息及其他分派，以及所有該等獎勵股份於歸屬時或歸屬後所擁有的權利及利益均將一同歸屬有關的入選僱員。

放棄獎勵股份之觸發事件

倘發生以下事件，則被視為已引起放棄獎勵股份事件：

- (a) 有理由或無理由終止僱傭關係；
- (b) 被本集團有關成員公司或一間被投資實體即時解僱；
- (c) 因未能符合作為一名入選僱員的應有業績表現而被降職，且在降職後一年內未能達到重新當選原來職位之標準；或
- (d) 該入選僱員並非於其履行作為本集團有關成員公司或一間被投資實體的僱員之職務過程中身故。

發生放棄獎勵股份事件之後果

- (a) 除下文(b)段所述外，倘於歸屬期內發生放棄獎勵股份事件，則有關入選僱員獲授但並未歸屬的任何獎勵股份將即時被視為已被該入選僱員無條件及不可撤回地放棄。被視為放棄的獎勵股份將由諮詢委員會酌情重新分配。
- (b) 倘該入選僱員並非於其履行作為本集團任何成員公司或一間被投資實體的僱員之職務過程中身故，則該入選僱員之遺產代理人有權享有於該入選僱員身故後一年內本應歸屬的相關數目之獎勵股份。

E. 首次公開發售前購股權計劃

條款概要

根據全體股東於二零一零年十二月二日通過的一項書面決議案所採納的首次公開發售前購股權計劃的主要條款之概要載列如下：

首次公開發售前購股權計劃的目的

首次公開發售前購股權計劃是一項股份獎勵計劃，其設立旨在肯定及答謝若干本集團僱員或一間被投資實體之僱員曾經或可能對本集團做出的貢獻。

實施

於最後實際可行日期，我們根據首次公開發售前購股權計劃向94名入選承授人授出之仍未行使的首次公開發售前購股權，可認購合共33,005,001股股份。該等仍未行使的首次公開發售前購股權涉及的股份佔於緊接資本化發行及全球發售完成後本公司已發行股本總

額(經行使所有該等首次公開發售前購股權而配發及發行的股份擴大,惟未計入因行使超額配股權及購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份)的約3.19%。首次公開發售前購股權已轉讓予Great Canyon,其為一間根據購股權信託於英屬處女群島註冊成立的特殊目的公司。於首次公開發售前購股權根據首次公開發售前購股權計劃及構成購股權信託之文據的條款及條件歸屬前,Great Canyon將以入選承授人為受益人的信託形式持有首次公開發售前購股權。

為實施首次公開發售前購股權計劃,購股權信託於二零一零年十二月三日成立,其中受益人為入選承授人,而受託人則為滙豐信託。首次公開發售前購股權計劃須受諮詢委員會的管理。

首次公開發售前購股權的歸屬

- (a) 在受適用法律及法規以及下段內容規限的情況下,首次公開發售前購股權將於上市日期當日或之後行使且將存在自上市日期開始為期三年的歸屬期。於該期間內,授予一名入選承授人的全部首次公開發售前購股權將於上市日期的第一個及第二個週年日各歸屬30%,而授予該入選承授人之全部首次公開發售前購股權的40%將於上市日期的第三個週年日歸屬。
- (b) 儘管存在上段所述歸屬期,但除非與相關入選承授人的僱傭合同及/或授出要約的書面文件另有規定以外,倘入選承授人於上市日期與本集團或一間被投資實體的僱傭關係未滿一年,則授予該入選承授人的任何首次公開發售前購股權之歸屬期須為自其入職日之首個週年日起計的三年期間。於該期間內,授予該入選承授人的全部首次公開發售前購股權將於其入職日的第二個及第三個週年日各歸屬30%,而授予該入選承授人之全部首次公開發售前購股權的40%將於入職日的第四個週年日歸屬。
- (c) 倘若一名入選承授人的表現評定連續兩年被評為最差等,則該入選承授人的任何歸屬日將延後一年。儘管歸屬日延後,但歸屬期將仍然為自上市日期起計或(視情況而定)入職日之首個週年日起計的三年期間。倘若授予入選承授人的任何首次公開發售前購股權於歸屬期屆滿時未予歸屬,則其應即時視為已被該入選承授人放棄。
- (d) 首次公開發售前購股權可於諮詢委員會將通知予各入選承授人的期間行使,惟該期間將不會遲於首次公開發售前購股權被視為已根據首次公開發售前購股權計劃規定之方式授出之日期後10年。

行使價

行使任何首次公開發售前購股權應付之行使價應相當於每股股份發售價40%的金額,但可經首次公開發售前購股權計劃規定的方式作出任何調整。

轉讓首次公開發售前購股權

首次公開發售前購股權僅授予入選承授人個人且不可出讓，任何入選承授人不得以任何方式將其出售、轉讓、質押、抵押、就其設立產權負擔或設立以任何第三方為受益人的權益，惟(1)入選承授人身故時可按照首次公開發售前購股權計劃的條款將首次公開發售前購股權轉交予其遺產代理人；或(2)轉讓予以下任何許可承讓人：

- (a) 其配偶；
- (b) 入選承授人或其配偶任何未滿18歲(自然出生或收養)的子女或繼子女(與上述(a)項一起，合稱「家屬權益」)；
- (c) 任何以入選承授人或其家屬權益為受益人(或如屬全權信託，則指(據其所知)全權託管的對象)的任何信託中，具有受託人身份的受託人；及
- (d) 承授人、其家屬權益及／或上文(c)中所述任何受託人以其受託人身份直接或間接擁有股權，且彼等可在其股東大會合共行使或控制行使30%(或收購守則可能不時規定會觸發強制性公開要約所需之其他數目)或以上的投票權，或可控制其董事會大部分成員的組成的任何公司，以及該公司的任何附屬公司。

任何許可承讓人不得出讓任何首次公開發售前購股權，或以任何方式將其出售、轉讓、質押、抵押、就其設立產權負擔或設立以任何第三方為受益人的任何權益，除非上述行為之對象為起初將首次公開發售前購股權轉讓予該許可承讓人之入選承授人，或該入選承授人的其他許可承讓人。

其他

首次公開發售前購股權計劃之條款與購股權計劃之條款相若，惟以下重要條款除外：

- (a) 首次公開發售前購股權計劃並不上市為先決條件，且並不受限於任何其他條件；
- (b) 並無包含與授予關連人士(定義見上市規則)購股權有關的條款；及
- (c) 諮詢委員會僅可自二零一零年十二月二日起計及於上市日期前的一個期間內的某個營業日(定義見上市規則)的任何時間根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權。我們的董事已確認將不會根據首次公開發售前購股權計劃進一步授出任何購股權(惟首次公開發售前購股權計劃項下已經授出之可認購合共34,371,667股股份的購股權(其中仍有33,005,001份購股權於最後實際可行日期尚未行使)除外)，因此，首次公開發售前購股權計劃並不包括有關按上市規則第17.03(3)條附註一規定「重新釐定」10%上

限或就授出超過10%上限的購股權徵求另行批准的條款，亦無限制因首次公開發售前購股權計劃任何參與者在任何12個月期間內行使獲授的購股權而已發行或將予發行股份數目不得超逾上市規則第17.03(4)條附註所規定的已發行股份1%的條款。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准可能因行使根據首次公開發售前購股權計劃所授的首次公開發售前購股權而將予發行的股份上市及買賣。

倘根據首次公開發售前購股權計劃發行股份會導致本公司公眾持股量低於上市規則的最低要求，則本公司不會進行有關發行。

尚未行使的首次公開發售前購股權

於最後實際可行日期，我們根據首次公開發售前購股權計劃向94名入選承授人授出之仍未行使的首次公開發售前購股權，可認購合共33,005,001股股份。所有首次公開發售前購股權均以各入選承授人支付1.00港元代價而授出，於上市日期或之後將不會根據首次公開發售前購股權計劃進一步授出任何購股權。

獲授予首次公開發售前購股權計劃項下之首次公開發售前購股權的入選承授人之概要載列如下：

序號	入選承授人 姓名	身份	地址	首次公開發售 前購股權涉及 的股份數目	首次公開發售前 購股權全部 獲行使後之持股 概約百分比 (附註1)
<i>(a) 身為本公司董事的入選承授人</i>					
1.	譚謙女士	董事	香港 半山 麥當勞道35 - 37號 威豪閣22樓B室	1,166,667	0.11
				小計：	1,166,667
<i>(b) 身為本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節所載高級管理層成員的入選承授人</i>					
2.	林戰先生	首席財務官	香港 新界 東涌 海濱路12號 藍天海岸6座23樓B室	5,000,000	0.48
3.	陳風楊先生 (附註2)	高級副總裁	中國 深圳市 福田中心區 中海華庭華景台1-9B室	2,310,000	0.22

序號	入選承授人 姓名	身份	地址	首次公開發售 前購股權涉及 的股份數目	首次公開發售前 購股權全部 獲行使後之持股 概約百分比 (附註1)
4.	范成東先生 (附註2)	高級副總裁	中國 深圳市 福田區 金地翠園6棟10A室	2,100,000	0.20
5.	羅文俊先生 (附註2)	副總裁	中國 上海市 天鑰橋路 380弄38號1902室	1,000,000	0.10
6.	吳志群先生 (附註2)	副總裁	中國 深圳市 福田區 水榭花都鳴翠居8棟6B室	900,000	0.09
7.	張鵬力先生 (附註2)	副總裁	中國 深圳市 南山區 中信紅樹灣9棟A902室	1,200,000	0.12
8.	陸寶珍女士	公司秘書	香港 北角 健康邨 康勝閣27樓E室	150,000	0.01
小計：				12,660,000	1.22
(c) 身為本公司關連人士的入選承授人(上文所述董事或高級管理層成員除外)					
9.	汪濟武先生	萊蒙國際 (余杭)及 萊蒙置業 (富陽)之董事	中國 上海市 閔行區虹莘路 3800弄31號901室	800,000	0.08
10.	Liu Qing女士	深圳市華龍及 祥盛之董事	中國 深圳市 福田區香梅北路 水榭花都鳴翠居5-14B室	583,333	0.06
11.	Qi Ming先生	萊水天之董事	中國 深圳市 福田區 福連花園10棟502室	300,000	0.03

序號	入選承授人 姓名	身份	地址	首次公開發售 前購股權涉及 的股份數目	首次公開發售前 購股權全部 獲行使後之持股 概約百分比 (附註1)
12.	Zhu Min女士	祥盛之董事	中國 深圳市 福田區 水樹花都鳴翠居3棟9A室	250,000	0.02
13.	Wu Li Hong 先生	深圳市華龍、 常州市物業 服務及深圳市 物業服務之 董事	中國 深圳市 福田區 上梅林半山 御景豪庭4棟5A室	400,000	0.04
14.	Poon Kwok Ling 女士	仲邦之董事	香港 九龍旺角西 海庭道8號 富榮花園9座13樓D室	200,000	0.02
15.	Gao Jun先生	常州商業 管理之董事	中國 上海市 虹口區 逸仙路288弄4號1201室	100,000	0.01
小計：				2,633,333	0.26
(d) 獲授予可認購800,000股或以上股份之首次公開發售前購股權之入選承授人					
16.	Shi Ning女士	副總裁	香港 灣仔 港灣道28號 灣景中心大廈 34樓B5室	833,333	0.08
17.	Liang Rui Chi 先生	總裁助理	中國 華僑城 海景花園 海濤閣17A室	800,000	0.08
小計：				1,633,333	0.16

序號	入選承授人 姓名	身份	地址	首次公開發售 前購股權涉及 的股份數目	首次公開發售前 購股權全部 獲行使後之持股 概約百分比 (附註1)
(e) 其他入選承授人					
	本集團及被投資實體其他77名僱員			14,911,668	1.44
				小計：	14,911,668
				總計：	33,005,001

附註：

- 該等百分比乃根據緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行的1,033,005,001股股份(經悉數行使所有根據首次公開發售前購股權計劃授出之於最後實際可行日期仍未行使的首次公開發售前購股權擴大)計算，但不計及可能因行使超額配股權或任何可能根據購股權計劃授出的購股權而將予配發及發行的任何股份，並假設所有有關首次公開發售前購股權均已同時獲悉數行使。
- 該等高級管理層成員亦為本集團不同附屬公司之董事，因而為本公司之關連人士。

於二零一零年十二月三日，首次公開發售前購股權計劃項下已向94名入選承授人及本集團的其他四名僱員授出合共可認購34,371,667股股份的購股權。自二零一一年一月一日起以及於最後實際可行日期，由於本集團其他四名僱員(其中之一因曾擔任本集團相關成員公司的董事而為本公司關連人士)已終止與本集團的僱傭關係，因而彼等根據首次公開發售前購股權計劃獲授的可認購合共1,366,666股股份的購股權已失效且不可予以行使。基於二零一零年十二月三十一日根據首次公開發售前購股權計劃已授出之仍未行使的購股權的總數(即合共可認購34,371,667股股份的購股權)，假設所有該等首次公開發售前購股權均已獲悉數行使，將會對本公司持股的股權產生約3.32%的攤薄效應，及對每股盈利產生約0.2%的攤薄效應，因而導致截至二零一零年十二月三十一日止年度的每股估計盈利將由約45.0港仙攤薄至約44.9港仙。

我們已就授出的首次公開發售前購股權的資料(包括每名入選承授人擁有或獲授權擁有之任何股份之數目、性質及金額、首次公開發售前購股權，連同每位入選承授人的姓名及地址)(i)向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A部第27段的披露規定；及(ii)向證監會申請公司條例第342A條規定的豁免證書，豁免嚴格遵守公司條例附表

三第一部分第10(d)段的披露規定。我們認為，嚴格遵守有關的披露規定，在本招股章程中詳列首次公開發售前購股權計劃的所有入選承授人的全部資料，會對本公司造成過於繁重的負擔，理由如下：

- (a) 根據首次公開發售前購股權計劃授出之於最後實際可行日期仍未行使的首次公開發售前購股權涉及的股份總數佔緊隨資本化發行及全球發售完成後本公司全部已發行股本約3.19%（經行使所有該等首次公開發售前購股權配發及發行股份而擴大，但假設超額配股權未獲行使且不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份）。授出及悉數行使首次公開發售前購股權不會對本公司的財務狀況造成重大不利影響；
- (b) 有意投資者就本公司業務及財務狀況作出知情評估而合理所需的有關首次公開發售前購股權計劃的所有重大資料已於本招股章程載列。本公司認為豁免遵守有關首次公開發售前購股權計劃項下入選承授人的披露規定將不會損害公眾投資者的利益；
- (c) 全面披露該等入選承授人詳情，涉及與入選承授人身份及地址以及彼等各自的配額有關的敏感資料，而披露該等資料亦須獲得各入選承授人允許；
- (d) 全面披露該等入選承授人的詳情可能亦會對本公司與入選承授人的關係產生負面影響，如部分入選承授人與其他入選承授人對比後可能會對其獲授的首次公開發售前購股權數目不滿意；及
- (e) 所涉及入選承授人人數眾多。

聯交所已授出豁免，但須滿足以下條件：

- (a) 本公司向身為(i)我們的董事；(ii)本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節所載的本公司高級管理層成員；(iii)本公司的關連人士；及(iv)獲授予可認購800,000股或以上股份之首次公開發售前購股權之其他僱員的各入選承授人授出的所有首次公開發售前購股權詳情須在本招股章程中披露。有關詳情包括公司條例附表三第一部分第10段及上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A部第27段規定的所有詳情；
- (b) 就本公司向入選承授人（上文(a)分段所述者除外）授出的首次公開發售前購股權而言，(i)入選承授人總數及首次公開發售前購股權涉及的股份數目；(ii)就授出首次公開發售前購股權支付的代價；及(iii)首次公開發售前購股權的行使期及行使價須在本招股章程中披露；

- (c) 一份包括全部入選承授人的完整列表（載有公司條例附表三第一部分第10段以及上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A部第27段規定的所有資料），將根據本招股章程附錄九「送呈公司註冊處及備查文件—備查文件」一節提供予公眾查閱；及
- (d) (i)尚未行使的首次公開發售前購股權的股份總數；(ii)彼等佔本公司已發行股本的百分比；及(iii)首次公開發售前購股權獲悉數行使後對每股盈利的攤薄效應及影響須在本招股章程中披露。

證監會已授出豁免，但須滿足以下條件：

- (a) 本公司向身為(i)我們的董事；(ii)本招股章程「董事、高級管理層及僱員」一節所載的本公司高級管理層成員；(iii)本公司的關連人士；及(iv)獲授予可認購800,000股或以上股份之首次公開發售前購股權之其他僱員的各入選承授人授出的所有首次公開發售前購股權詳情須在本招股章程中披露。有關詳情包括公司條例附表三第一部分第10段規定的所有詳情；
- (b) 就本公司向入選承授人（上文(a)分段所述者除外）授出的首次公開發售前購股權而言，(i)入選承授人總數及首次公開發售前購股權涉及的股份數目；(ii)就授出首次公開發售前購股權支付的代價；及(iii)首次公開發售前購股權的行使期及行使價須在本招股章程中披露；及
- (c) 一份包括全部入選承授人的完整列表（載有公司條例附表三第一部分第10段規定的所有資料），將根據本招股章程附錄九「送呈公司註冊處及備查文件—備查文件」一節提供予公眾查閱。

F. 購股權計劃

條款概要

下文概述根據股東於二零一一年二月二十八日所通過決議案採納的購股權計劃的主要條款：

1. 購股權計劃之目的

- (a) 購股權計劃為一項股份獎勵計劃，設立目的在於肯定及表揚合資格人士（定義見下文(c)段）對本集團作出或可能作出的貢獻。

- (b) 購股權計劃將向合資格人士提供取得本公司所有權權益的機會，以達致下列目的：
- (i) 鼓勵合資格人士爭取最佳表現，提高效率，為本集團賺取更多利益；及
 - (ii) 吸引及留聘彼等的貢獻現時、將會或預期會有利於本集團的合資格人士或與彼等保持持續業務關係。
- (c) 就購股權計劃而言，「合資格人士」指任何符合下文第2段所述合資格條件的人士。

2. 參與者資格及釐定資格的基準

- (a) 董事會可自行酌情決定向下列人士授出購股權：(i)本集團或本集團擁有權益的公司或該等公司的附屬公司（「聯屬人士」）的任何董事、僱員、顧問、專家、客戶、供應商、代理、合夥人、諮詢人或承建商；或(ii)本集團或聯屬人士任何董事、僱員、顧問、專家、客戶、供應商、代理、合夥人、諮詢人或承建商為其中受益人的任何信託或為其中酌情受益人的任何全權信託的受託人；或(iii)本集團或聯屬人士任何董事、僱員、顧問、專家、客戶、供應商、代理、合夥人、諮詢人或承建商實益全資擁有的公司。
- (b) 為使董事會可評估個別人士是否符合資格成為或（如適用）繼續合資格為合資格人士，該等人士須向董事會提供評估彼等是否符合資格（或繼續符合資格）可能要求的全部資料。
- (c) 每次向本公司關連人士（上市規則所定義者）或其任何聯繫人士授出購股權必須根據上市規則的規定獲得批准。
- (d) 董事會通過決議認為符合資格的任何人士，須在其獲授予的任何購股權尚未行使期間仍為合資格人士。於評估該等承授人根據購股權計劃是否繼續符合資格時，董事會應審慎及仔細考慮上文(a)分段所載的要求及獨立非執行董事之意見（如有）。
- (e) 倘董事會決議承授人不符合／已經不符合或未能／已未能符合上述(d)分段所指購股權計劃下之持續合資格標準，則在不違反任何適用法律及法規的

情況下，本公司有權將已授予該承授人的任何尚未行使購股權或其部分（以尚未行使者為限）視為失效及撤銷，惟須受購股權計劃相關條款的規定規限。

3. 授出購股權

- (a) 根據購股權計劃之條款及在其規限下，董事會有權自購股權計劃生效之日起十年內的營業日（定義見上市規則），隨時向董事會可能根據上述第2段所載合資格標準全權酌情甄選的任何合資格人士提呈授出購股權。當本公司接獲承授人正式簽署的要約函件連同不可退回之款項1.0港元（或董事會可能釐定之任何其他貨幣名義金額）時，有關要約則應為獲接納。
- (b) 根據購股權計劃、上市規則及其他適用法規及規例規定，董事會可在提呈授出購股權時，按個別情況酌情在附有購股權的購股權計劃明確列出的條款以外，再額外訂立董事會認為合適的任何條件、規限或限制（須於載有授出購股權要約之函件內列明），包括（在不影響上述條文的一般性原則下）：
 - (i) 承授人根據購股權計劃之持續合資格，及尤其是董事會議決承授人已不符合或未能或已未能符合持續合資格標準，則該購股權（以尚未行使者為限）將告失效及撤銷，惟須受購股權計劃相關條款的規定規限；
 - (ii) 持續遵守授出購股權可能附帶的任何有關條款及條件，如董事會決議承授人不符合或不能或已不能符合該等條款及條件，除非董事會另有議決授出豁免，否則購股權（以尚未行使者為限）將告失效及撤銷，惟須受購股權計劃相關條款的規定規限；
 - (iii) 倘合資格人士為公司（不論已註冊成立或未註冊成立），則該合資格人士的管理層及／或股權出現任何變動時，即屬未能符合購股權計劃的持續合資格標準；
 - (iv) 倘合資格人士為信託，則合資格人士的受益人有任何變動時，即屬未能符合購股權計劃的持續合資格標準；
 - (v) 倘合資格人士為全權信託，則合資格人士的酌情受益人有任何變動時，即屬未能符合購股權計劃的持續合資格標準；及
 - (vi) 如適用，承授人履行的若干責任之滿意表現。

- (c) 在不影響上述條文的一般性原則下以及在上市規則及下文第5段的規限下，董事會可授出購股權。根據購股權計劃，股份的認購價格在適用購股權有效期內的不同時期內亦有所不同。
- (d) 董事會在下列情況不得向任何合資格人士提呈授出購股權：
- (i) 發生可能影響股價的事件或作出可影響股價的決定後，直至根據上市規則的有關規定公佈該等股價敏感資料為止；或
- (ii) 於緊接下列較早日期前一個月開始的期間內：
- (1) 為批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（不論上市規則有否規定）而舉行的董事會會議日期（即根據上市規則首先知會聯交所的日期）；及
- (2) 本公司根據上市規則刊發任何年度、半年度，或季度或任何其他中期業績公佈（不論上市規則有否規定）的最後限期
- 直至實際公佈業績日期為止。不得授出購股權的期間將包括延遲刊登業績公佈的任何期間。

4. 向關連人士授出購股權

在不影響第3段規定的原則下，向任何董事、高級行政人員（上市規則所定義者）或主要股東（上市規則所定義者）或任何彼等各自的聯繫人士（上市規則所定義者）授出任何購股權必須獲本公司獨立非執行董事批准（但就各方面而言，不包括作為建議承授人的任何獨立非執行董事）。

倘向主要股東（上市規則所定義者）或獨立非執行董事或彼等各自相關聯繫人士（上市規則所定義者）授出任何購股權，將引致於截至及包括該授出日期止12個月期間，因彼行使根據已獲授或將予獲授之購股權（包括已行使、已註銷及未行使之購股權）已發行及將予發行之股份總數：

- (a) 合共佔超過已發行股份之0.1%；及
- (b) 總價值超過5,000,000港元（以各授出日期股份之收市價為基準），

則進一步授出購股權須獲得股東批准。本公司須向股東寄發有關通函。所有的關連人士(上市規則所定義者)須於該股東大會上放棄投贊成票。於大會就批准授出該等購股權之任何表決須根據上市規則以一股一票的投票方式而進行。

5. 股份認購價

根據購股權計劃任何股份認購價將為由董事會釐定及通知各承授人之價格，惟不得低於以下各項之最高者(i)相關購股權授出日期(須為營業日(定義見上市規則))聯交所每日報價表所列之股份收市價；(ii)於緊接相關購股權授出日期前五個營業日(定義見上市規則)聯交所每日報價表所列之股份平均收市價之金額；及(iii)股份面值。認購價亦受限於第11段所述情況下作出的任何調整。

6. 股份數目上限

- (a) 除非根據下文(c)分段已獲得股東批准，否則受下文第(b)、(c)及(d)分段所規限，根據購股權計劃及任何涉及本公司發行或授出股份或其他證券的購股權或類似權利的其他計劃可能授出的購股權而發行的股份最大數目，合共不得超過股份上市日期本公司已發行股本的10%，即100,000,000股股份(「計劃授權上限」)。根據購股權計劃已告失效的購股權將不能用於計算計劃授權上限。
- (b) 受下文(c)及(d)分段所規限，計劃授權上限可不時由本公司股東在股東大會中更新，但更新後的計劃授權上限不得超過本公司股東在股東大會中批准更新上限當日，已發行股份的10%。上限更新後，在計算購股權數目是否已超過經更新計劃授權上限時，所有在批准計劃上限更新前，根據本公司的購股權計劃及任何其他購股計劃授出的購股權(包括已按照本公司購股權計劃及任何其他購股計劃行使、尚未行使、已撤銷、失效的購股權)一概不會計算在內。本公司必須向股東發出印有上市規則不時規定的相關資料的通函。
- (c) 受下文(d)分段所規限，董事會可在股東大會中另行尋求股東批准授出超過計劃授權上限的購股權，但超出計劃授權上限的購股權僅可向本公司在尋求批准前已經指定的合資格人士授出。本公司必須向股東發出印有上市規則不時規定，關於建議向彼等合資格人士授出購股權的資料的通函。

- (d) 因根據購股權計劃及任何涉及發行或授出購股權或其他有關股份或其他證券的類似權利的其他計劃所授出的所有尚未行使及仍可行使的購股權獲行使而本公司可能發行的股份最高數目，合共不得超過不時已發行股份的30%。若授出購股權會導致超出上述30%的上限時，則不得根據本公司任何計劃（包括購股權計劃）授出購股權，儘管如此會與購股權計劃的條款有所抵觸。
- (e) 倘全面行使購股權會導致合資格人士在截至有關新授出日期（包括當日）止12個月內，因根據購股權計劃已授出或將授出之購股權（包括已行使、已撤銷及尚未行使的購股權）獲行使而已發行及將予發行的股份總數超出本公司於有關新授出當日的已發行股本的1%，則不可向該位合資格人士授出購股權。進一步授出超出該上限的任何購股權，須符合上市規則的若干規定。
- (f) 第6段所指的股份數目上限可依照本公司核數師或獨立財務顧問按第11段證明為公平合理的方式調整。

7. 購股權行使時間

- (a) 根據購股權計劃所載若干限制規定，可於適用購股權期間（即授出購股權當日起計十年內）隨時根據購股權計劃條款及授出購股權的有關條款行使購股權。
- (b) 根據購股權計劃的條款，並無須持有購股權的最短時間，或須達成表現目標後方可行使購股權之一般規定。然而，董事會可於授出任何購股權時按個別情況授出有關購股權，惟須遵守有關條件、限制或規限（包括（但不限於）董事會可能全權酌情釐定須持有購股權的最短時間及／或將予達致之表現目標）。

8. 權利屬承授人所有

根據購股權計劃及上市規則，購股權屬承授人所有及不得轉讓，且承授人不得就購股權自身或有關任何購股權以任何方式出售、轉讓、押記、按揭、設立產權負擔或設立任何權益予任何第三方。如承授人出現上述違規，則本公司有權撤銷授予該承授人的任何購股權（以尚未行使者為限）。

9. 終止作為合資格人士之權利

倘購股權乃根據承授人合資格的若干持續條件、限制或規限而授出，而董事會議決承授人已不再或未能或已未能符合該等持續合資格標準，則購股權（以尚未行使者為限）將告失效及撤銷。

10. 身故或終止受僱之權利

- (a) 倘承授人（為個人）於悉數行使購股權前身故，則其法定遺產代理人可於該承授人去世之日起十二個月內或董事會可能釐定之較長期間，行使該承授人之購股權（以該承授人身故之日可予行使但尚未行使者為限）。
- (b) 受(c)及(d)分段所規限，倘身為僱員之承授人因身故、喪失能力或16(f)段所述的一個或多個原因遭終止受僱外的任何原因終止作為僱員，承授人可於該等終止之日起三十日內行使購股權（以於有關事件日期可予行使但尚未行使者為限）。
- (c) 倘於有關購股權授出時為本集團或其聯屬人士的僱員、董事、諮詢人、專家、客戶、供應商、代理、合夥人、顧問或承建商之承授人因喪失能力而終止受僱或服務於本公司，則該承授人可於該等終止之日起六個月內或董事會可能決定的較長期間內行使購股權（以該承授人終止作為本集團或其聯屬人士的僱員、董事、諮詢人、專家、客戶、供應商、代理、合夥人、顧問或承建商之日可予行使但尚未行使者為限）。
- (d) 倘於獲授有關購股權時身為僱員之承授人終止作為僱員，但成為（或繼續為）本集團或聯屬人士之諮詢人、專家、客戶、供應商、代理、合夥人、顧問或承建商，則購股權（以該承授人不再為僱員之日可予行使但尚未行使者為限）應於該等終止之日起三個月或董事會可能釐定之較長期間內行使。
- (e) 倘於獲授有關購股權時身為僱員之承授人終止作為僱員，但成為（或繼續為）本集團或聯屬人士之董事，則除董事會作出相反決定外，彼成為本集團或聯屬人士董事之日前獲授予的購股權（以該承授人不再為僱員之日可予行使但尚未行使者為限）可按購股權計劃的條文及該等購股權授出的條款及條件繼續行使，直至期滿失效為止。

- (f) 倘身為本集團或聯屬人士董事、諮詢人、專家、客戶、供應商、代理、合夥人、顧問或承建商（惟並非僱員）的承授人因身故（倘承授人為個人）或喪失能力（倘承授人為本集團或其聯屬人士的董事或諮詢人）外的任何原因終止作為本集團或聯屬人士的董事、諮詢人、專家、客戶、供應商、代理、夥伴、顧問或承建商，則購股權（以該等終止之日可予行使但尚未行使者為限）須於該等終止之日起三十日或董事會可能決定的較長期間內行使。

11. 股本變動之影響

倘本公司資本架構出現任何變動，而倘購股權仍可行使，而有關變動乃由於將溢利或儲備撥作資本、供股、合併、拆細或削減本公司之股本所致，則應對當時尚未行使購股權所代表之股份數目或面值；及／或認購價；及／或購股權計劃之股份數目上限作出相應變動（如有）。任何根據本段作出之調整須令承授人享有彼原應享有的相同股本比例，惟無須因應該等調整以低於面值的價格發行任何股份，或（除非獲得本公司股東於股東大會上的預先批准）惟無須以有利於承授人的前提作出該等調整。為免生疑慮，在交易中以發行證券作為代價可不被視為需要調整之情況。除因資本化發行而產生的調整外，任何該等調整須獲本公司獨立財務顧問或本公司核數師向董事發出書面證明，確認該等調整符合本段之規定。

本段規定之任何調整將遵照聯交所於二零零五年九月五日發出的信函中所載的上市規則第17.03(13)條之補充指引而作出。

12. 收購的權利

倘向全體股份持有人或所有持有人（要約人及／或任何受要約人控制的人士及／或任何與要約人一致行動的人士除外）提出全面收購（不論以收購建議或安排計劃或其他類似安排），而該項收購建議已成為或已宣佈為無條件（定義見香港公司收購及合併守則），則承授人有權在該項收購建議成為或宣佈為無條件（定義見香港公司收購及合併守則）當日後之一個月內，隨時行使全部或部分在全面收購建議成為或宣佈為無條件之日可予行使但尚未行使的購股權。

13. 安排計劃情況下之權利

倘本公司與其成員或債權人就本公司重組或合併之計劃(上市規則第7.14(3)條所述之任何遷冊計劃除外)提出和解或安排,本公司須於向其成員或債權人發出召開會議考慮安排計劃之通告當日向所有承授人發出通告,而承授人可以書面向本公司發出通知,並附上行使有關購股權應付之認購價總額之股款,以行使所有或部分購股權(以於向承授人發出通知之日可予行使但尚未行使者為限),而該等通知須由本公司不遲於建議會議召開前七個營業日(定義見上市規則)(不包括本公司暫停股份登記之任何期間)接獲,而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接建議會議召開日期前一個營業日(定義見上市規則)(不包括本公司暫停股份登記之任何期間)向承授人配發及發行就該等購股權獲行使須入賬列為繳足方式發行之數目之股份,並登記承授人為有關股份之持有人。

14. 自願清盤時之權利

倘本公司向其股東發出通知以召開股東大會考慮並(如認為合適)批准本公司自願清盤之決議案,本公司應即刻向承授人發出有關通知,而承授人可以書面向本公司發出通知,並附上行使有關購股權應付之認購價總額之股款,以行使所有或部分購股權(以於向承授人發出通知之日可予行使但尚未行使者為限),而該等通知須由本公司不遲於建議會議召開前七個營業日(定義見上市規則)(不包括本公司暫停股份登記之任何期間)接獲,而本公司須盡快且無論如何不遲於緊接建議股東會議召開日期前一個營業日(定義見上市規則)(不包括本公司暫停股份登記之任何期間)向承授人配發及發行就該等購股權獲行使須發行之數目之股份。

15. 行使購股權時股份所附之權利

有效行使購股權所發行及配發之股份,於所有方面均與於配發日期已發行之其他同類別股份享有同等權益。

16. 購股權失效

購股權（以尚未行使者為限）將於以下日期中之最早者失效，並不可再予行使：

- (a) 購股權有效期屆滿；
- (b) 第10段所述之期限屆滿；
- (c) 就第14段所述之情況而言，本公司開始清盤之日期；
- (d) 就第13段所述之情況而言，建議之和解或安排之生效日期；
- (e) 身為僱員之承授人由於嚴重行為不當或因涉及其誠信或誠實之任何刑事罪行被定罪，被終止聘用而不再為僱員之日。董事會對承授人之聘用是否因本分段所列一個或多個理由而終止之決議，須為最終決定且對承授人具約束力；
- (f) 發生下列任何事件（惟董事會豁免者除外）：
 - (i) 就承授人（為法團）全部或任何部分資產或業務而於全球任何地方委任任何清盤人、臨時清盤人、接管人或任何進行任何類似工作的人士；
 - (ii) 承授人（為法團）不再或暫停償還債務、無力支付債務（定義見公司條例第178條或公司法任何類似規定）或因其他理由無力償債；
 - (iii) 承授人面對未了結判決、法令或裁決，或本公司有理由相信承授人無力或無合理機會償還債務；
 - (iv) 導致任何人士有權採取任何行動、委任任何人士、展開訴訟或取得以上(i)、(ii)及(iii)分段所述任何類型法令的情況；
 - (v) 在任何司法權區向承授人或承授人（為法團）的任何董事發出破產令；或
 - (vi) 在任何司法權區向承授人或承授人（為法團）的任何董事提出破產申請；

- (g) 出現第8段所述之情況之日期；
- (h) 承授人違反授出該購股權所附之任何條款或條件之日（惟董事會另有決議者除外）；或
- (i) 董事會決議，承授人不符合或不能或一直未能符合第9段可能規定有關持續符合資格條件之日。

17. 撤銷已授出之購股權

董事會可全權酌情在獲得承授人同意的情況下，於任何時間撤銷已授出之任何購股權，然而，倘購股權已撤銷且建議授出新購股權予同一承授人，則該新購股權只可就本公司之法定但未發行股本中仍可供發行之股份，及第6段所述限額內仍未授出之購股權（就本目的而言之所有已撤銷購股權除外）發行。

18. 購股權計劃之期限

可於購股權計劃生效日期起計十年內，根據購股權計劃向合資格人士授出購股權。

19. 購股權計劃之修訂及終止

- (a) 經董事會決議案通過，購股權計劃可於任何方面予以修訂，惟購股權計劃中有關上市規則第17.03條或不時適用的上市規則的任何其他相關條例所載事項的規定不得作出對承授人或未來承授人有利之修改，惟事先經本公司股東於股東大會上批准則除外。
- (b) 對購股權計劃之條款及條件作出之任何重大修訂，須經本公司股東於股東大會上批准，惟按照購股權計劃之現有條款自動生效之修訂則除外。
- (c) 本公司經股東大會或董事會決議案可隨時終止購股權計劃之運作，在該等情況下，將不會再提呈其他購股權，惟購股權計劃之條款於所有其他方面均應繼續有效。於購股權計劃有效期限內授出的符合上市規則條款且於緊接購股權計劃運作終止前仍未屆滿之購股權，將於購股權計劃終止後仍可根據其發行條款行使。

20. 購股權計劃之條件

購股權計劃須獲得股東於股東大會批准，且須待聯交所上市委員會批准本公司因行使根據購股權計劃可能授予的購股權而可能發行及配發的任何股份在聯交所上市及買賣後方可生效。

21. 購股權計劃之管理

購股權計劃由董事會或董事會不時成立之任何委員會管理，其決定（除非購股權計劃另有規定）為最終決定並對各方均有約束力。

於最後實際可行日期，本公司並無根據購股權計劃授出任何購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因行使可能根據購股權計劃授出的購股權而將予發行的最多100,000,000股股份上市及買賣。

G. 豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條及公司條例附表三第一部分第27段及第二部分第31段

上市規則第4.04(1)條訂明，本公司的會計師報告應包括本集團緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年（或聯交所可接受的較短期間）的綜合業績。

同樣地，公司條例第342(1)條訂明，本公司應註明公司條例附表三第一部分所述的事項，並載列該附表第二部分所述的報告。公司條例附表三第一部分第27段規定本公司須於本招股章程載列有關本公司於緊接本招股章程刊發前三個財政年度的總交易收入或銷售營業額（如適用）的報表。公司條例附表三第二部分第31段規定須收錄有關本集團緊接本招股章程刊發前三個財政年度各年的溢利、虧損、資產及負債的會計師報告。

我們已(i)向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(1)條；及(ii)向證監會申請公司條例第342A條規定的豁免證書，豁免嚴格遵守公司條例附表三第27段及31段有關在本招股章程載入截至二零一零年十二月三十一日止整個財政年度會計師報告的規定，原因如下：

- (a) 我們的董事確認，於對本集團進行足夠的盡職調查工作後，本集團的財務及貿易狀況或前景自二零一零年九月三十日起(包括但不限於自二零一零年九月三十日至二零一零年十二月三十一日之期間及截至最後實際可行日期)並無重大不利變動，亦無發生可能對本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一本集團的會計師報告所載資料產生重大不利影響的重大事項。此外，我們的董事認為有意投資者就本集團業務或財務狀況作出知情評估而合理所需的資料已於本招股章程載列，以及豁免及／或免除(視情況而定)嚴格遵守上述會計期間規定將不會損害投資者的利益；
- (b) 嚴格遵守上述會計期間規定將無可避免地延遲上市的時間表，原因是本公司屆時須根據有關規定審核截至二零一零年十二月三十一日的財務報表，以及申報會計師屆時將承擔大量編製、更新及落實會計師報告(目前涵蓋截至二零一零年九月三十日的往績記錄期間)的工作，以令會計師報告涵蓋額外三個月期間。此舉不單涉及額外成本，亦需進行大量審核工作。鑒於本招股章程計劃於二零一零年十二月三十一日後短期內刊發，此舉將過份繁瑣以及實際上不可能於短期時間內落實截至二零一零年十二月三十一日的經審核業績。鑒於本集團的財務及貿易狀況或前景自本公司申報師的申報期屆滿起並無重大不利變動，我們的董事認為，有關工作對現時及有意股東的利益未必為產生所涉及的額外工作及開支以及延遲上市時間表的充分理由；及
- (c) 本公司已於本招股章程附錄三載列截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利估計，因而藉此給予公眾投資者有關本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度財務表現的若干指引。

聯交所已授出豁免，惟須遵守的條件是(i)就豁免嚴格遵守公司條例附表三第27及31段獲證監會批出豁免證書；及(ii)本公司股份應於二零一一年三月三十一日或之前(即最近一個財政年度後三個月屆滿之前)開始於聯交所上市。

證監會已授出豁免，惟須遵守的條件是(i)豁免之詳情載於本招股章程；及(ii)本招股章程將於二零一一年三月十一日或之前刊發。

H. 其他資料

1. 彌償契據

本公司之控股股東（統稱「彌償人」）已與本公司訂立彌償契據及補充彌償契據（即本附錄「B.本集團業務的其他資料—1.重大合約概要」一段所述重大合約），並以本公司（為其本身及作為本集團其他各成員公司的受託人）為受益人，就以下事項（其中包括）共同及個別作出彌償保證：

- (a) 於全球發售成為無條件當日或之前（「相關日期」），本集團任何成員公司可能因遺產稅條例（香港法例第111章，經修訂）或香港以外任何司法權區法律下之類似條例產生之香港遺產稅之若干責任；
- (b) 本集團任何成員公司於相關日期當日或之前所賺取、應計或收取（或被視為已賺取、應計或收取）之任何收入、溢利或收益而可能應付之任何稅項責任；
- (c) 本集團任何成員公司因重組而可能應付的任何責任；
- (d) 本集團任何成員公司因本集團擁有或租賃的不動產於相關日期前的任何非法使用或對適用法規的違反而可能應付的任何責任；或
- (e) 本集團任何成員公司因於相關日期前就所有事務可能或宣稱違反或沒有遵守任何香港或中國法例或法規而可能應付的任何責任。

上文(a)及(b)段並不包括下列稅項責任：

- (i) 本集團或其任何一個於往績記錄期間的經審核賬目中已為該等稅項作出撥備；
- (ii) 該稅項如非因彌償人或任何本集團成員公司在相關日期當日或之前的日常業務經營或收購及出售資本資產的一般過程以外進行的若干事件則不會發生；
- (iii) 該稅項責任是因為相關日期後法律或法律詮釋的追溯變動或稅率的追溯增加所造成或產生；或
- (iv) 本集團經審核賬目中作出之任何稅項撥備或儲備最後確定為超額撥備或超額儲備。

我們的董事獲悉，本集團位於開曼群島、中國及集團成員公司註冊所在地的其他司法權區的任何成員公司須承擔重大遺產稅責任的機會不大。

2. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，而就我們的董事所知，本集團任何成員公司亦無可能對本集團經營業績或財務狀況造成重大不利影響的任何尚未了結或可能面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

3. 獨家保薦人

麥格理(作為上市之唯一獨家保薦人)已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份及可能因行使超額配股權、首次公開發售前購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權而予以發行的股份上市及買賣。

本公司已經作好所有必要的安排，使股份能夠被納入中央結算系統。

4. 開辦費用

本公司之開辦費用估計約為35,880港元，並已由本公司支付。

5. 發起人

本公司並無發起人。於本招股章程刊發日期前兩年內，本公司並無向任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

6. 股份持有人的稅項

(a) 開曼群島

根據現行開曼群島法例，股份轉讓及其他出售均獲豁免繳納開曼群島印花稅，惟本公司於開曼群島持有土地權益則除外。

(b) 香港

買賣登記於本公司香港股東名冊的股份須繳納香港印花稅。每位買家及賣家繳納之現行稅率為代價或被出售或轉讓股份之公允價值(以較高者為準)之0.1%。產生自或源自於香港買賣本公司股份之溢利可能亦須繳納香港利得稅。

(c) 向專業顧問諮詢

有意成為股份持有人的人士如對認購、購買、持有或出售或買賣股份的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業顧問。茲鄭重聲明，本公司、本公司董事或參與全球發售其他各方對股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

7. 專家資格

以下為發表載於本招股章程或本招股章程所述意見或建議之專家資格：

專家名稱	資格
麥格理	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
戴德梁行	物業估值師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
通力律師事務所	合資格中國法律顧問

8. 專家同意書

麥格理、畢馬威會計師事務所、戴德梁行、Conyers Dill & Pearman及通力律師事務所已就本招股章程之刊發，書面同意按本招股章程之形式及涵義，轉載其報告及／或函件及／或估值及／或意見(視情況而定)及／或按各自所示形式及涵義引述其名稱或意見概要，且至今並無撤回同意書。

上文所提及的專家概無於本招股章程日期續存的任何合約或安排(有關合約或安排對本集團業務而言屬重大)中持有重大權益。

除與包銷協議有關者外，上文所提及專家概無(1)於本集團之任何成員公司的任何證券中持有合法或實益權益；或(2)擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或提名其他人士認購本集團之任何成員公司的證券。

9. 約束力

若根據本招股章程提出認購申請，本招股章程即具效力，使所有有關人士均受公司條例第44A及44B條之所有適用條文(罰則條文除外)約束。

10. 雙語招股章程

根據香港法例第32L章公司條例第4條(豁免公司及招股章程遵從條文)公告的豁免規定，本招股章程的英文版及中文版分開刊發。

11. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程刊發日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或擬發行作為繳足或部分繳足之股份或借貸資本，以獲取現金或現金以外之代價；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司之股份或借貸資本概無附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 本公司或其任何附屬公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而授予或同意授予任何佣金、折讓、經紀佣金或其他特殊條款；及
 - (iv) 本公司或其任何附屬公司概無就認購、同意認購、尋求認購或同意尋求認購任何股份而支付或應付任何佣金(包銷商的佣金除外)；
- (b) 除本招股章程所披露者外，本公司董事概無於與本集團業務存在競爭或可能與本集團業務構成競爭的任何業務中擁有任何權益；
- (c) 除本招股章程所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份，亦無發行任何債券；
- (d) 除與包銷協議有關者外，本附錄「H.其他資料 — 8.專家同意書」一段中所述人士概無於本集團任何成員公司之任何股份中擁有實益權益或以其他方式擁有實益權益，亦無任何權利或購股權(無論是否可依法強制執行)認購或指定他人認購本集團任何成員公司之任何證券；
- (e) 我們的董事確認，自二零一零年九月三十日(即本集團最近期經審核合併財務報表之編製日期)以來，本集團之財務或貿易狀況或前景並無發生重大不利變動；
- (f) 在本招股章程刊發日期前十二個月內，本集團業務並無發生任何中斷，而對本集團之財務狀況可能造成或已經造成重大影響；

- (g) 本公司的股東名冊主冊將在開曼群島由Codan Trust Company (Cayman) Limited負責存置，本公司的股東名冊分冊將在香港由卓佳證券登記有限公司負責存置。除非董事另行同意，所有股份轉讓及其他股份所有權文件均須向本公司設在香港的證券登記處呈交並登記，而不必向開曼群島呈交；及
- (h) 本集團旗下成員公司目前概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統中交易。

送呈公司註冊處文件

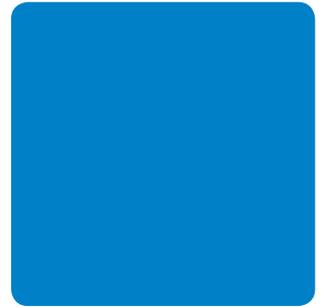
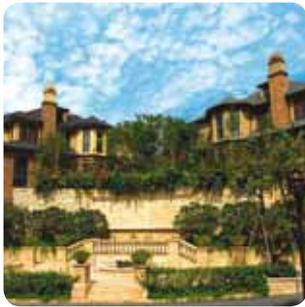
隨本招股章程一併送呈香港公司註冊處登記的文件計有(i)白色、黃色及綠色申請表格，(ii)本招股章程附錄八「法定及一般資料 — H. 其他資料 — 8. 專家同意書」一節所述的同意書，及(iii)本招股章程附錄八「法定及一般資料 — B. 本集團業務的其他資料 — 1. 重大合約概要」一節所述的重大合約副本。

備查文件

下列文件的副本由本招股章程刊發日期起十四天(包括該日)的一般辦公時間內在的近律師行的辦事處(地址為香港中環遮打道18號歷山大廈五樓)可供查閱：

- (1) 章程大綱及章程細則；
- (2) 由畢馬威會計師事務所編製的會計師報告(全文載於本招股章程附錄一)；
- (3) 有關未經審核備考財務資料的報告，全文載於本招股章程附錄二；
- (4) 本集團截至二零零九年十二月三十一日止三年及截至二零一零年九月三十日止九個月(或本集團相關成員公司註冊成立之日起之期間，以較短者為準(如有))的經審核合併財務報表；
- (5) 獨家保薦人及畢馬威會計師事務所發出的有關溢利估計的函件，全文載於本招股章程附錄三；
- (6) 戴德梁行就本集團的物業權益編製的函件、估值概要及估值證書，全文載於本招股章程附錄四；
- (7) 本招股章程附錄七所述由Conyers Dill & Pearman編製有關開曼群島公司法若干方面概要的意見函件；
- (8) 股份獎勵計劃、首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃的規則；

- (9) 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 — 1.重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (10) 本招股章程附錄八「法定及一般資料 — C.有關本公司董事及主要股東的其他資料 — 2.董事服務合約及獨立非執行董事的委任書詳情」一節所述的服務合約及委任函件；
- (11) 本招股章程附錄八「法定及一般資料 — H.其他資料 — 8.專家同意書」一節所述的同意書；
- (12) 通力律師事務所就(其中包括)本集團一般事宜、物業權益及稅務事宜編製的法律意見；
- (13) 本招股章程附錄八「法定及一般資料 — E.首次公開發售前購股權計劃」一節所述所有入選承授人之完整列表；及
- (14) 公司法。



Top Spring International Holdings Limited
萊蒙國際集團有限公司