

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)				於二零一零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	
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
深圳水樹山	60.66%	94.93%
深圳水樹春天(一至三期)	60.66%	94.93%
深圳水樹花都	47.55%	93.23%
東莞萊蒙商業中心	47.55%	93.23%
深圳水樹藍灣	43.75%	85.78%
常州萊蒙城	68.53%	95.94%

深圳水樹明天

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樹花都，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，我們將成為深圳水樹明天的唯一開發商。深圳水樹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. 深圳水樹明天」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。

歷史、重組及企業架構

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(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。

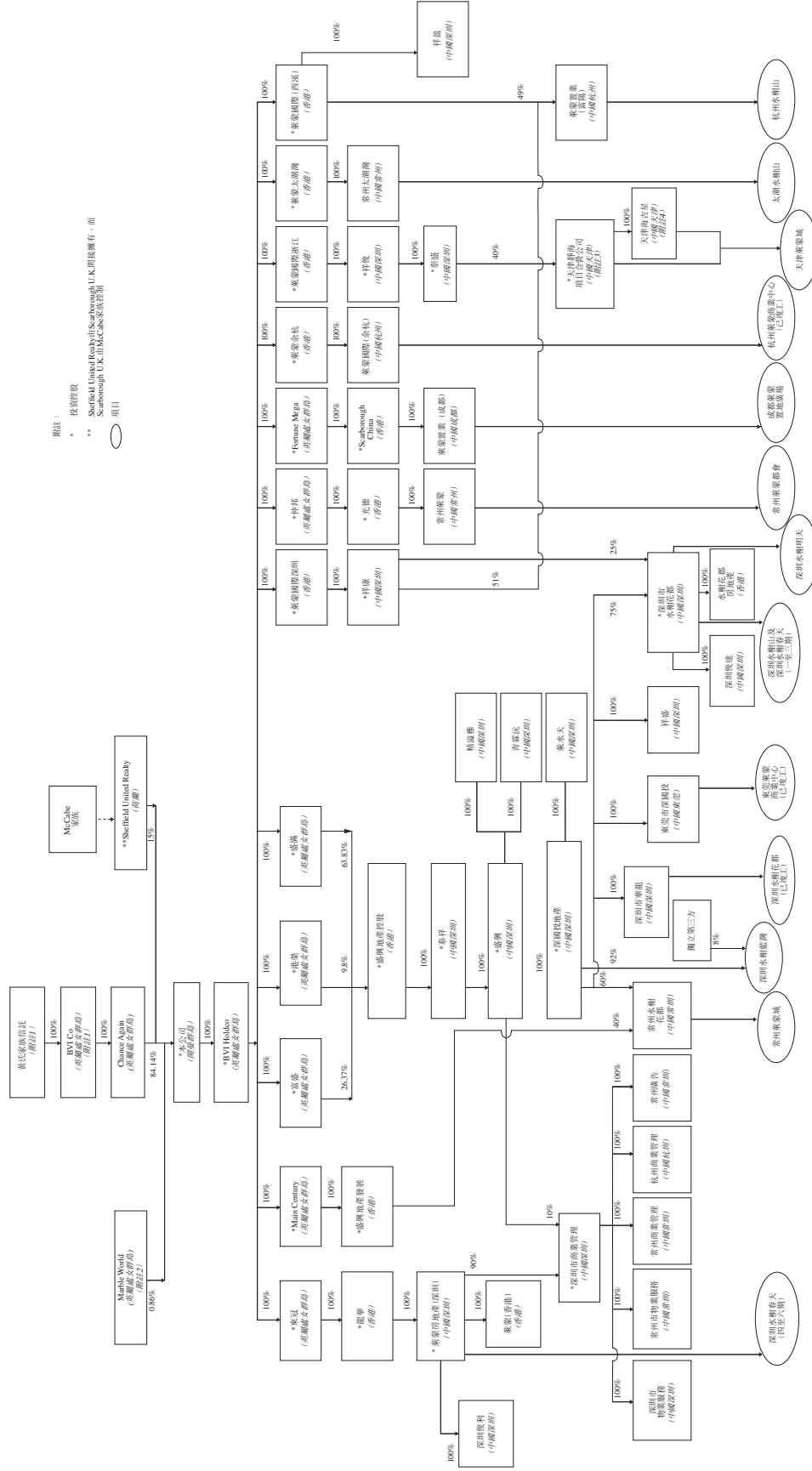
購股權計劃

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

於重組完成後以及緊接資本化發行及全球發售完成前，本公司為本集團的控股公司，本公司持有八間英屬處女群島附屬公司，十二間香港附屬公司及二十九間中國附屬公司。本集團的企業架構載列如下：



附註：

- 1 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 Marble World的全部已發行股本由股份獎勵信託的受託人滙豐信託全資擁有。於設立股份獎勵信託之時，股份獎勵信託的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。由於一名人選僱員已終止與本集團的僱傭關係，故彼不再為股份獎勵信託的受益對象。
- 3 於最後實際可行日期，本集團持有天津靜海項目合營公司(天津萊蒙城項目公司之一)40%股權。就董事所知，於最後實際可行日期，剩餘股權由獨立第三方持有。
- 4 於最後實際可行日期，天津海吉星(天津萊蒙城項目公司之一)由天津靜海項目合營公司全資持有。

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

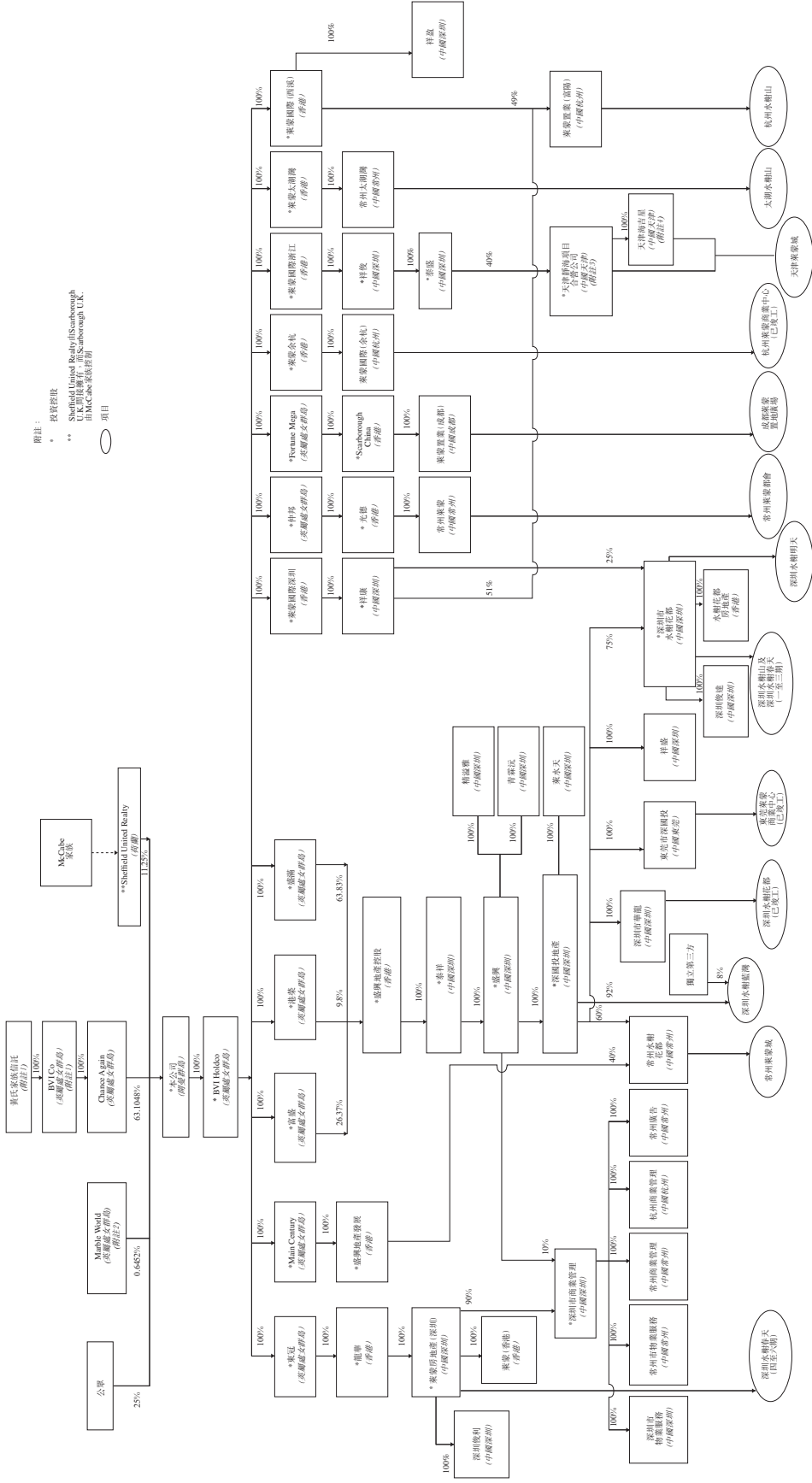
於中國註冊成立的附屬公司

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

歷史、重組及企業架構

企業架構

於完成資本化發行及全球發售後（假設超額配股權未獲行使及並不計及根據全球發售可能獲認購的任何股份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），本集團的企業架構載列如下：



附註：

1. 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. Marble World 的全部已發行股本由股份獎勵信託的受託人滙豐信託全資擁有。於設立股份獎勵信託之時，股份獎勵信託的受益人全權由黃先生全權擔任。黃先生為黃氏家族信託的創立人。
3. 於最後實際可行日期，本集團持有天津蔚海項目合營公司（天津蔚海項目合營公司之一）40% 股權。就董事所知，於最後實際可行日期，剩餘股權由獨立第三方持有。
4. 於最後實際可行日期，天津海吉星（天津蔚海項目合營公司之一）由天津蔚海項目合營公司全資持有。

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。