

概 要

本概要旨在為閣下提供本售股章程所載資料的概覽。由於本文僅為概要，故未必載列所有可能對閣下重要的資料。閣下決定投資發售股份前，應細閱整份文件。任何投資均存在風險，投資發售股份所涉及的部份特定風險載於本售股章程「風險因素」一節。閣下於決定投資發售股份前，應細閱該節。

概覽

本集團主要在上海發展及銷售優質私人住宅物業。隨著業務不斷增長，本集團亦計劃在中國其他城市發展物業。於有關期間，本集團獲頒多個物業發展銷售獎。本集團獲頒十多個有關住宅社區設計、園藝及環境設計、產品創新以及銷售等方面的獎項。此外，本集團於二零零五年獲評為「上海房地產18年十大外資房地產企業」。於二零零六年，康橋水鄉獲頒二零零六年商業周刊建築實錄中國獎。

本集團的物業發展項目大多為分階段進行的大型物業項目。自成立以來，本集團成功發展三個大型物業項目康橋半島、康橋水都及康橋水鄉的多期工程。本集團住宅物業發展項目的主要目標客戶為中上階層買家，如企業家、大企業中高層管理人員及年青專業人士。

除發展住宅物業外，本集團亦發展商舖等商用物業，作為住宅物業項目的配套。

為賺取長期經常收入，本集團亦計劃將業務擴展至發展中國酒店，包括位於康橋半島的假日酒店發展項目及上海半島酒店發展項目的投資。

本集團已發展或現正發展六個上海發展項目及一個黃山項目。截至二零零六年七月三十一日，上述七個項目的總地盤面積約為3,000,000平方米，預計總建築面積則約2,460,000平方米。

截至二零零三年、二零零四年與二零零五年十二月三十一日止三年度各年及截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團已售總建築面積分別約為181,883平方米、131,800平方米、168,430平方米及190,385平方米，而物業發展的已確認收益分別約為人民幣774,300,000元、人民幣689,000,000元、人民幣1,100,200,000元及人民幣1,107,700,000元。

競爭優勢

董事相信，本集團的主要競爭優勢如下：

- 著名品牌；
- 大型物業發展項目知識及經驗；
- 掌握目標市場的需求及期望；
- 管理層經驗豐富；
- 有能力發展設計優良創新的物業；及
- 有效的管理架構。

有關上述優勢的詳情，請參閱本售股章程「業務 — 競爭優勢」一節。

業務策略

董事擬穩定發展本集團業務，並將本集團由專注上海市場的物業發展商轉型為全國具領導地位的物業發展商。為達到上述目標，本集團採取下列根據本身上海物業發展項目的知識與經驗及其他競爭優勢而制訂的業務策略：

- 借助本身著名品牌及業務成功，把握上海的獲利機會，集中發展針對中上階層客戶的中大型住宅物業發展項目；
- 集中收購價格相宜的土地及物業，以確保增長及維持利潤；
- 發展及投資酒店物業，以擴展本集團業務；
- 貫徹有效的財務管理；
- 維持有效的組織架構，以提高股東的投資回報；及
- 積極爭取中國其他地區的發展機會。

有關上述策略詳情，請參閱本售股章程「業務 — 業務策略」一節。

經營業績

本集團的收益截至二零零三年、二零零四年與二零零五年十二月三十一日止三年度各年及二零零六年六月三十日止六個月分別約為人民幣814,500,000元、人民幣748,600,000元、人民幣1,169,200,000元及人民幣1,147,400,000元。同期，本集團的純利分別約為人民幣159,000,000元、人民幣102,900,000元、人民幣261,500,000元及人民幣232,100,000元。

本集團大部份收益來自物業銷售。截至二零零三年、二零零四年與二零零五年十二月三十一日止三年度各年及截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團已售總建築面積分別約為181,883平方米、131,800平方米、168,430平方米及190,385平方米，而收益分別約為人民幣774,300,000元、人民幣689,000,000元、人民幣1,100,200,000元及人民幣1,107,700,000元。

下表呈列本集團於有關期間合併利潤表的特定財務數據，有關詳情載於本售股章程附錄一會計師報告。

概 要

合併利潤表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零三年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
				(未經審核)	
收益	814,514	748,610	1,169,176	320,215	1,147,353
銷售成本	(597,937)	(516,832)	(737,236)	(207,192)	(813,009)
毛利	216,577	231,778	431,940	113,023	334,344
其他經營收入	27,375	1,003	14,512	13,344	11,980
銷售及市場推廣成本	(18,285)	(31,584)	(45,042)	(17,255)	(14,878)
行政開支	(45,224)	(74,041)	(70,497)	(39,826)	(34,605)
其他經營開支	(731)	(9,445)	(13,661)	(13,229)	(107)
未計融資成本前經營溢利	179,712	117,711	317,252	56,057	296,734
融資收入淨額	3,338	4,278	1,526	3,339	(9,553)
應佔聯營公司溢利	—	—	1,047	1,009	845
未計投資物業重估收益/ (虧損)及除稅前溢利	183,050	121,989	319,825	60,405	288,026
投資物業重估收益/ (虧損)	4,218	(1,033)	41,752	41,216	4,953
除稅前溢利	187,268	120,956	361,577	101,621	292,979
所得稅開支	(28,311)	(18,067)	(100,081)	(11,212)	(60,834)
年度/期間溢利	<u>158,957</u>	<u>102,889</u>	<u>261,496</u>	<u>90,409</u>	<u>232,145</u>
以下人士佔：					
— 母公司股權持有人	144,805	96,478	262,201	90,063	231,194
— 少數股東權益	14,152	6,411	(705)	346	951
年度/期間溢利	<u>158,957</u>	<u>102,889</u>	<u>261,496</u>	<u>90,409</u>	<u>232,145</u>
股息	<u>195,925</u>	<u>270,551</u>	<u>361,043</u>	<u>158,136</u>	<u>95,056</u>

概 要

截至二零零六年十二月三十一日止年度的溢利預測

本公司股權持有人應佔合併溢利預測⁽¹⁾ 不少於人民幣360,000,000元
(約353,000,000港元)

每股未經審核備考預測盈利⁽²⁾ 不少於人民幣0.360元 (約0.353港元)

每股未經審核備考預測盈利

(已計及已授出的首次

公開發售前購股權)⁽³⁾ 不少於人民幣0.353元 (約0.347港元)

附註：

- (1) 上述溢利預測乃根據本售股章程附錄二所載的基準編撰。
- (2) 每股未經審核備考預測盈利乃根據上述預測截至二零零六年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔合併溢利計算，並假設自二零零六年一月一日以來的已發行股份合共為1,000,000,000股（即預期於全球發售完成當時的已發行股份數目），但並不計及可能因行使根據購股權計劃、首次公開發售前購股權計劃所授的購股權或超額配股權而發行的任何股份。
- (3) 本公司於二零零六年九月十九日批准首次公開發售前購股權計劃。根據首次公開發售前購股權計劃的條款，首次公開發售前購股權計劃所涉的股份總數為18,540,000股。每股未經審核備考預測盈利乃根據上述預測截至二零零六年十二月三十一日止年度本公司股權持有人應佔合併溢利計算，並假設自二零零六年一月一日以來的已發行股份合共為1,018,540,000股（即預期於全球發售完成當時的已發行股份1,000,000,000股及因行使根據首次公開發售前購股權計劃所授全部購股權而發行的股份18,540,000股），但並不計及可能因行使超額配股權或可能根據購股權計劃授出的購股權而配發或發行的任何股份。

發售統計數字

	根據發售價 每股4.28港元計算	根據發售價 每股4.90港元計算
股份市值 ⁽¹⁾	4,280,000,000	4,900,000,000
預期市盈率		
(a) 備考全面攤薄 ⁽²⁾	12.1倍	13.9倍
(b) 加權平均 ⁽³⁾	9.8倍	11.2倍
經調整每股有形資產淨值 ⁽⁴⁾	2.12港元	2.27港元

附註：

- (1) 市值乃根據預期完成全球發售當時的已發行股份1,000,000,000股計算，惟並不計及任何可能因行使根據購股權計劃或首次公開發售前購股權計劃授出的購股權或超額配股權而發行的股份。

概 要

- (2) 備考全面攤薄預期市盈率乃根據按相關發售價每股4.28港元及每股4.90港元計算的每股未經審核備考預測盈利而計算，並假設緊接全球發售完成後將發行合共1,000,000,000股股份自二零零六年一月一日以來已發行，但並不計及可能因行使超額配股權或根據該等購股權計劃已授出或可能授出的購股權而配發或發行的任何股份。
- (3) 加權平均預期市盈率乃根據股權持有人應佔以上預測合併溢利約353,000,000港元及按年內已發行股份806,849,315股加權股數的相關發售價每股4.28港元及每股4.90港元而計算。股份加權股數乃根據假設250,000,000股將按全球發售所發行的股份已於二零零六年十月十日發行而計算，但並不計及可能因行使根據該等購股權計劃授出的購股權或超額配股權而發行的任何股份。
- (4) 經調整每股有形資產淨值已作出本售股章程附錄三「未經審核備考財務資料」所載的調整及按預期於完成全球發售當時的已發行股份合共1,000,000,000股計算，但不計及任何可能因行使根據該等購股權計劃授出的購股權或超額配股權而發行的股份。
- (5) 截至二零零六年十二月三十一日止年度的備考全面攤薄每股預測盈利及加權平均每股預測盈利乃按匯率1.00元港元兌人民幣1.02元兌換為港元。

股息

截至二零零三年、二零零四年與二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團分別向當時股東宣派的股息分別約為人民幣195,900,000元、人民幣270,600,000元、人民幣361,000,000元及人民幣95,100,000元。

董事會目前計劃向本集團股東分派不少於本集團可供分派溢利30%，然而卻不保證相關金額或任何金額的股息將於每年或任何年度宣派或分派。本集團董事會將酌情決定按本集團盈利、現金流量、財務狀況、資本需求及任何其他本集團董事會視為需要的其他條件釐定及派付股息。股息派付可能受法律、本集團日後訂立的融資協議以及本售股章程「財務資料 — 股息」一節所載的規限所限制。

未來計劃及所得款項用途

董事擬穩定發展本集團業務，將本集團由一家上海物業發展商轉型為全國物業發展商。為賺取長期經常收入，本集團亦計劃將業務擴展至發展中國酒店。有關本集團未來計劃的詳情，請參閱本售股章程「業務 — 業務策略」一節。

概 要

經扣除本集團就全球發售應付的包銷費及估計開支，且假設並無行使超額配股權，則本集團就全球發售所得款項淨額估計約為1,010,000,000港元（假設每股股份的發售價為4.28港元）或約為1,161,000,000港元（假設每股股份的發售價為4.90港元），而倘若全面行使超額配股權，則所得款項淨額約為1,167,000,000港元（假設每股股份的發售價為4.28港元）或約為1,341,000,000港元（假設每股股份的發售價為4.90港元）。假設發售價為4.28港元（即4.28港元至4.90港元之價格範圍的最低價格），而所得款項淨額為1,010,000,000港元，則本公司計劃將全球發售所得款項作以下用途：

- (a) 約151,500,000港元（佔全部所得款項淨額約15%）將用作發展本集團持作日後發展及發展中物業，其中全部所得款項淨額約5%將分配至康橋水鄉；約5%分配至康橋水都第二期；及餘下約5%分配至康橋半島第六期；
- (b) 約606,000,000港元（佔全部所得款項淨額約60%）將用作收購土地或持有土地或物業的公司，其中約10%將分配至上海的土地；而約50%將分配至中國其他地區的土地；
- (c) 約151,500,000港元（佔全部所得款項淨額約15%）將用作償還本集團現有貸款，包括(i)中國建設銀行貸款人民幣21,500,000元，年息為5.76厘，於二零零七年四月到期；(ii)中國銀行貸款人民幣38,000,000元，年息為6.03厘，於二零零七年三月至五月期間到期；(iii)中國工商銀行貸款人民幣59,000,000元，年息為5.76厘至6.03厘，於二零零七年三月到期；及(iv)中國農業銀行貸款人民幣100,000,000元中的人民幣33,000,000元，年息6.03厘，於二零零七年六月到期；及
- (d) 約101,000,000港元（佔全部所得款項淨額約10%）將用作本集團營運資金。

倘若發售價高於4.28港元或行使超額配股權，則額外所得款項將按同等比例用作上述用途。

有關詳情請參閱本售股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

該等購股權計劃

本公司已採納首次公開發售前購股權計劃。根據首次公開發售前購股權計劃，本集團若干董事及全職僱員已獲授可認購股份的購股權。首次公開發售前購股權計劃旨在向本集團若干全職行政人員、僱員及董事授出購股權作為獎勵或嘉許，以表揚彼等對本集團發展及／或股份在聯交所上市所作的貢獻。

首次公開發售前購股權計劃所涉的股份總數為18,540,000股。截至本售股章程日期，本公司已根據首次公開發售前購股權計劃有條件授出可認購合共18,540,000股股份的購股權。

根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權須以下列方式分批歸屬予相關購股權持有人：

- (a) 25%的購股權須於授出當日按購股權價格歸屬（「首批」），而購股權價格相當於行使購股權當時的應付發售價80%；
- (b) 25%的購股權須於授出當日起計滿一週年、兩週年及三週年當日分別按購股權價格歸屬（「其後各批」），而購股權價格相當於行使購股權當時的應付發售價90%。

董事會可按其後各批購股權持有人於有關購股權歸屬時間前一年內的表現，全權酌情調整歸屬於該等其後各批購股權持有人的購股權百分比。

根據上文，在等待當日起計12個月屆滿後方可行使任何根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權，而於上市日期起計12個月內不得行使已等待的首批購股權。

由於授出購股權的權利將於股份上市時終止，故除已授出購股權外，不再根據首次公開發售前購股權計劃授出購股權。

首次公開發售前購股權計劃授出購股權的主要條款及詳情概述於本售股章程附錄七「該等購股權計劃」一段。

授予僱員的購股權公平值確認為僱員成本，而股權內的股本儲備則相應增加。公平值於授出當日以二項模式計算，並計及購股權授出的條款及條件。倘僱員於無條件地有權獲授購股權前符合歸屬條件，則購股權的估計公平總值於歸屬期攤分，並假設購股權將會歸屬。於歸屬日期，已確認為開支的金額會作調整，以反映所歸屬的購股權數目（同

時亦相應調整資本儲備)，惟僅於未能達成有關本公司股份市價的歸屬條件時方會沒收購股權。於授出日期根據首次公開發售前購股權計劃授出及歸屬的購股權對本集團財務業務的影響將於本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度的合併財務報表入帳。

假設本公司自二零零六年一月一日起已一直在聯交所上市，且在該財政年度的已發行股份為1,000,000,000股，而行使根據首次公開發售購股權計劃所授出的購股權亦已發行合共18,540,000股股份，但不計算可能因行使超額配股權而配發及發行的股份，或可能因行使根據購股權計劃所授出購股權而配發及發行的股份，則截至二零零五年十二月三十一日止財政年度及截至二零零六年六月三十日止六個月的每股備考全面攤薄盈利將分別減至大約人民幣0.257元及人民幣0.227元。

此外，本公司已有條件地採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款概述於本售股章程附錄七「該等購股權計劃」一段。

風險因素

董事認為本集團業務、中國及全球發售存在風險及不明朗因素：

與本集團業務有關的風險

- 本集團大部份收益來自銷售中國物業及依賴中國物業市場的趨勢
- 本集團未必有足夠資金進行土地收購及物業發展
- 本集團未必能補充供發展用途的土地儲備
- 本集團部份物業發展項目的總建築面積或會超逾許可總建築面積，且或須就多出的總建築面積補付地價
- 本集團為客戶的按揭貸款提供擔保，因此或須就客戶拖欠貸款而向按揭銀行償債
- 本集團未必有足夠保險以承保可能須承擔的損失及賠償
- 本集團依賴顧問及承建商
- 本集團控股股東的權益或會有別於本集團其他股東的權益

概 要

- 倘相關合營業務夥伴與本集團出現任何嚴重糾紛或其行動違反本集團的政策及利益，則或會有損本集團的業務
- 本集團未必可獲發若干所有權證
- 本集團的物業估值或會有別於實際價值
- 投資物業重估損益可能出現波動
- 本公司有流動負債淨額
- 本集團依賴主要管理人員及主要股東
- 本公司是控股公司，資金主要來自其附屬公司及聯營公司派付的股息
- 本集團的保留盈利出現虧絀
- 倘本集團未獲續發專業證書以經營業務，則須承擔法律及業務風險
- 倘本集團未能獲得物業發展所需的政府批文或在獲取批文的過程中出現嚴重延誤，則會有損本集團的業務
- 倘本集團未能及時就獲發新建商品房房地產權證辦妥所有正式手續，則或須就本集團客戶的損失承擔責任
- 本集團須承擔項目延誤的相關風險
- 本集團須承擔預售的相關風險
- 物業發展項目的相關遷置成本或會大幅增加本集團的物業發展成本
- 本集團部份附屬公司未必可繼續享有特別稅務優惠或優惠稅率
- 本集團於有關期間的營運現金流量出現虧絀
- 本集團未必可再獲上海市政府提供無條件資助

概 要

- 全球發售所得款項淨額大部份將用以償還本集團現有貸款
- 若王先生不再持有本公司已發行股本50%以上，本集團須以市值減20%折扣出讓所持的上海半島酒店的權益
- 本集團未必可在香港註冊及使用商標「SPG Land盛高置地」
- 本集團並無經營酒店業務的經驗

與本集團之行業有關的風險

- 中國物業市場的法律或法規改變或會對本集團有不利影響
- 倘本集團未能遵守土地出讓合同的條款，則本集團的土地可能遭沒收
- 中國政府或會就本集團出售物業徵收土地增值稅
- 本集團未必能確保所有物業發展項目成功
- 業務競爭可能有損本集團的業務及財務狀況
- 倘中國經濟低迷以致旅客開支減少，則會影響本集團的酒店業務
- 本集團的酒店業務將受顧客的旅遊意願所影響
- 潛在環保問題責任可能影響本集團業務

與中國有關的風險

- 中國的經濟、政治及社會狀況與中國政府的政策可能影響本集團業務
- 外匯法規變更可能有損本集團的經營業績
- 人民幣價值波動或會影響股份的價值及應付股息
- 中國法律及法規的詮釋涉及不明朗因素
- 爆發沙士或其他疫症或會對中國的經濟及本集團的前景有不利影響

與全球發售有關的風險

- 股份之前並無公開市場，且股份的流通量及市價可能波動
- 前瞻性陳述未必準確
- 行使根據首次公開發售前購股權計劃發行的購股權將攤薄本公司股東的權益
- 日後發行、發售或出售股份或會對股份現行市價有不利影響
- 不應依賴報章報導或其他媒體所載有關本集團及全球發售的任何資料

二零零六年，中國政府實行更多措施，主要旨在遏抑中國的炒賣活動、投資型住房需求及豪華物業的開發。這些抑制房地產市場發展的措施可能限制本集團取得資金的能力、減少市場需求及增加本集團因應有關措施的營運成本。有關這些新措施的詳情，請參閱「風險因素－與本集團之行業有關的風險－中國物業市場的法律或法規改變或會對本集團有不利影響」、「行業概覽－中國房地產市場－房地產改革」及本售股章程附錄六「有關房地產業的中國法律概要」等章節。