

## 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對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。

# 業 務

下圖顯示本集團中國物業發展的位置：

## 上海



## 黃山



## 競爭優勢

### 著名品牌

自成立以來，本集團成功發展三個大型物業發展項目康橋半島、康橋水都及康橋水鄉的多期工程。上述項目的成功使本集團獲得十多個獎項，肯定了本集團住宅社區設計、園藝及環境設計、產品創新以及銷售等方面的成就。例如，本公司負責發展康橋半島的附屬公司上海康橋獲上海市房地產行業協會、上海市土地學會、上海房地產18年大型活動組委會、上海市房產經濟學會及上海市房地產經紀行業協會選為「上海房地產18年十大外資房地產企業」。於二零零五年，上海康橋亦獲華杰資信評級有限責任公司評為「上海市企業資信等級：AAA-」。有關本集團物業發展主要獎項的詳情載於本售股章程「業務－主要獎項」一節。儘管所獲取的若干獎項多關於本集團物業項目品質、設計及銷售，但董事相信，市場欣賞由本集團發展的獲獎物業項目，而該等獎項亦見證本集團致力樹立驕人業績的成就，以及成功開發多項優質大型物業發展項目的聲譽。市場的認同證明本集團已建立知名的品牌。董事認為，本集團與大酒店集團及洲際酒店集團等國際酒店管理集團合作，將進一步提升品牌知名度，有助本集團拓展中國其他城市的市場。董事相信，著名品牌在吸引目標買家（主要包括對質量及設計優良物業有較大需求的企業家、大企業專業人士及管理人員等中上階層客戶）方面具有有利的競爭優勢。

由於持續市場推廣活動為建立及維持品牌的重要環節，故此本集團已採取不同的措施，以加強品牌宣傳，包括在電視與報章等媒體刊登廣告及舉辦贊助活動。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，本集團的廣告及宣傳開支分別約為人民幣7,200,000元、人民幣18,900,000元、人民幣20,700,000元及人民幣6,200,000元。

## 大型物業發展項目知識及經驗

本集團擁有豐富的大型物業發展項目知識，先後成功完成三個大型物業發展項目康橋半島、康橋水都及康橋水鄉的多期工程，而該等項目的順利完成亦反映在財務實力及爭取客戶信心方面，本集團較規模或財力較小的發展商更具競爭優勢。有關項目的詳情載於本售股章程「業務－物業發展概述」一節。已發展的單位總建築面積約為1,200,000平方米。透過發展上述項目，本集團在制訂大型項目發展計劃及願景方面累積豐富的知識及經驗。

董事相信，憑著上述知識及經驗，本集團可在眾多物業發展商中脫穎而出，成功規劃、發展及完成日後的物業發展項目。此外，董事認為，作為具規模的物業發展商，本集團更具議價能力，可就日後的物業發展項目向承建商及融資機構爭取更有利的條款。例如，本集團負責發展康橋半島的附屬公司上海康橋於二零零五年獲華杰資信評級有限責任公司評為「上海市企業資信等級：AAA-」。

## 掌握目標市場的需求及期望

準確的產品定位為物業發展商的成功關鍵。自成立以來，本集團相信由於中上階層的客戶一般不太計較及願意為優質創新設計的物業付出更高代價，故此以該市場為目標將為本集團帶來更可觀的盈利。因此，本集團的上海發展項目一直針對上述市場的需求及期望。由於本集團深入了解目標市場及可發展切合需求與期望的合適物業，故此本集團於有關期間的營業額大幅增長。本集團亦會進行市場研究及分析，以了解不同地區的競爭情況。

董事認為，本集團可掌握目標市場的需求及期望，能更準確為產品定位，並可透過評估市場需求及期望而縮短衡量本集團有意擴展的其他中國城市目標市場需求與期望所需的時間。

## 管理層經驗豐富

本集團的管理層擁有豐富物業市場管理經驗，能準確為本集團物業定位及定價，促成本集團現時的成功。本集團的管理人員大多擁有逾10年相關行業經驗。有關董事及本集團高級管理人員的履歷詳情，請參閱本售股章程「董事、高級管理人員及員工」一節。在經驗豐富的管理人員領導下，本集團可有效執行業務計劃。於二零零三年至二零零五年，本公司股權持有人應佔溢利的複合增長率約為34.6%。董事認為上述增長主要有賴本集團經驗豐富的管理人員。董事相信，管理人員的知識及經驗可引領本集團發展成為全國具領導地位的物業發展商。

## 有能力發展設計優良及創新的物業

為建立針對中上階層買家的獨特物業市場，本集團已就三個上海發展項目委聘國際設計師。透過本集團內部設計部與國際設計師的緊密合作，本集團成功發展創新的發展項目。於二零零二年，康橋半島獲上海市勘察設計協會頒授「上海市住宅設計小區創優項目優良獎」。康橋水都及康橋水鄉分別於二零零三年及二零零四年獲選為「創新示範樓盤」。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。本集團能網羅世界各地的人才設計創新物業，有助本集團奠定現時的地位，提升品牌在上海的知名度。董事相信，本集團優質創新的物業可吸引更多的客戶。

## 有效的管理架構

本集團會就各個發展項目成立獨立項目公司。各家獨立項目公司負責有關項目的日常營運及達致營運目標。董事相信，各家獨立項目公司在有關項目的特定事項上享有更多管理自主權，且於決策時更具靈活性，使項目發展更有效率及符合成本效益。為統一各項目公司的營運程序、質量及其他營運目標，本集團設立中央部門，負責監督及控制各發展項目的主要行動。董事相信，中央管理可善用本集團整體能力及資源，提高與供應商及承建商的議價能力，同時亦可分享不同項目在設計、建設、市場推廣及銷售等方面的資源及知識。

## 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**

上海為中國最繁榮的城市之一。於二零零五年，上海的人均本地生產總值為人民幣51,583元，而全國的人均國內生產總值則為人民幣13,985元。同期，上海的實際本地生產總值增長率為11.1%，而全國則為9.9%。於二零零五年，上海已落成住宅物業的總建築面積約為27,400,000平方米。董事認為，上海物業市場為中國最重要的物業市場之一。董事銳意借助本集團在上海物業市場積累的豐富知識與經驗以及本身品牌的市場知名度，爭取有利可圖的上海物業發展項目，集中發展針對中上階層客戶的中大型住宅物業發展項目。有關詳情載於本售股章程「業務－競爭優勢－著名品牌」一節。

例如，按本售股章程「業務－酒店發展」一節所述，本集團持有一家合營公司的50%權益。該合營公司負責發展由國際酒店管理集團大酒店集團經營並由本集團管理的上海半島酒店。此外，本集團亦計劃以假日酒店的品牌在康橋半島發展由另一國際酒店管理集團洲際酒店集團經營的酒店。董事預期，上述酒店發展項目將進一步提升本集團在上海物業市場的地位及品牌知名度。

**集中收購價格相宜的土地及物業，以確保增長及維持利潤**

於二零零二年七月前，發展商可與有關政府機關私下磋商收購土地，以作住宅、商用及旅遊物業發展。於二零零二年七月，中國政府推行全國新政策，透過強制公開招標、拍賣及掛牌出售等方式授出國有土地使用權以作上述發展用途。

董事認為，儘管新政策透明度高，地價更能反映市況，惟亦削弱以具競爭力價格收購土地的機會。由於地價為物業發展商的主要成本，故此董事致力發掘其他收購土地的方法，為本集團的日後發展收購價格相宜的土地，以確保增長及維持利潤。

因此，本集團不時物色機會，收購持有具雄厚發展潛力的中國土地及物業的物業發展公司。本集團計劃以有利可圖的價格，透過直接買地或收購其他擁有相關發展地盤的公司，收購工程規模及類型與本集團策略相符的中國其他省會或其他商業城市的市鎮或市郊的發展地盤。例如，倘國營企業有意根據政府政策或行政措施出售非核心物業業務以集中發展核心業務，則本集團收購該等非核心業務乃屬有利的投資機會。董事將會就有關商機進行可行性研究。倘董事認為建議的收購計劃在經濟上可行，則本集團將進行收購。董事相信，以上述方式補充本集團的土地儲備，本集團將更易以相宜的價格購入土地及物業。

### 發展及投資酒店物業，以擴展本集團業務

本集團將繼續發展中至大型住宅物業發展項目的同時，董事銳意將本集團業務擴展至酒店發展，以為本集團帶來長期經常收入，鞏固現金流狀況。再加上來自物業租賃的租金收入，本集團可避免依賴分期出售發展物業取得現金流。董事預期，隨著本售股章程「業務－酒店發展」一節所述的酒店項目相繼落成，本集團的經常收入來源將會擴大。

此外，董事認為，與半島酒店集團及洲際酒店集團等國際著名酒店管理集團合作進行酒店發展項目，亦會提升本集團的企業形象及品牌知名度。董事相信，此舉亦有助本集團達到成為全國領先物業發展商的目標。

### 貫徹有效的財務管理

基於物業發展成本龐大，有效的財務管理對物業發展商極為重要。董事認為保持本集團的財務實力及維持充裕的資源以應付日後增長及發展的融資所需十分重要。本集團仍會繼續嚴格監控資本承擔，包括土地收購及控制發展成本。土地儲備過剩會對物業發展商的營運資金及財務狀況造成不必要的壓力。本集團將致力在兩者中取得平衡，除維持足夠的土地儲備作日後發展外，亦會審慎地將財務狀況保持於理想的水平。例如，按本售股章程「業務－業務策略－集中收購價格相宜的土地及物業，以確保增長及維持利潤」

一節所述，本集團擬傾向收購持有中國土地或物業的物業發展公司而非直接收購土地，以減低有關土地或物業的成本以及本集團的資本承擔。董事相信，全球發售將進一步鞏固本集團的財務狀況。全球發售所得款項將為本集團帶來額外現金及流動資金，以供日後增長及發展之用。

### 維持有效的組織架構，以提高股東的投資回報

董事將維持有效的組織架構，以增加邊際溢利及股本回報。董事致力建立熱情而有凝聚力的企業文化，著重團隊精神、承擔、創新及合作。董事將密切監察本集團的組織架構，以全面發揮各高級管理人員、僱員及業務夥伴的知識及經驗。本集團將不時推出表現獎勵計劃，鼓勵高級管理人員及僱員積極為本集團發展作出貢獻。本集團亦會設立購股權計劃作為額外獎勵，將高級管理人員及僱員的利益與本集團的業績表現掛鉤。本集團將制訂合適的政策，挽留優秀的高級管理人員及僱員，並吸引足夠人才，促進業務增長及發展。

### 積極爭取中國其他地區的發展機會

董事相信，利用本身豐富的上海物業發展知識及經驗拓展中國其他大城市的市場，對本集團有利。上述業務擴展不僅有助本集團把握上海以外物業市場的潛在發展機會，亦可讓本集團轉型為全國發展商。收購黃山土地為本集團擴展業務的第一步。董事相信，隨著黃山及中國其他城市的發展項目順利完成，本集團將成為全國具有領導地位的物業發展商。

本集團將繼續物色具有龐大擴展潛力的城市，有意於當地經濟、居民可支配收入與住屋需求均有穩健增長的其他中國其他省會或其他商業城市（例如北京、深圳、廣州、武漢、濟南、昆明及杭州）不斷擴展業務。



## 業 務

### 主要獎項

項目／企業	獎項	頒獎機構 (附註1)	獲獎年份
上海康橋	上海房地產18年十大外資 房地產企業	— 上海市房地產行業協會 (附註2)	二零零五年
		— 上海市土地學會 (附註3)	
		— 上海房地產18年大型活動 組委會 (附註4)	
		— 上海市房地產經濟學會 (附註5)	
		— 上海市房地產經紀行業協會 (附註6)	
	上海市企業資信等級:AAA-	— 華杰資信評級有限責任 公司 (附註7)	二零零五年
康橋半島	上海十大典型新都市住宅樓盤	— 中房指數系統辦公室 (附註8)	二零零一年
		— 上海典型住宅價格指數 辦公室 (附註9)	
	2002年度上海市住宅設計小區 創優項目優良獎	— 上海市勘察設計協會 (附註10)	二零零二年

## 業 務

項目／企業	獎項	頒獎機構 (附註1)	獲獎年份
康橋水都	中國住宅創新示範樓盤	— 建設部住宅產業化促進中心 (附註11)	二零零三年
		— 中國建設報•中國樓市 (附註12)	
康橋水鄉	中國創新示範樓盤	— 建設部科學技術委員會 (附註13)	二零零四年
		— 建設部科技發展促進中心 (附註14)	
		— 中國房地產及住宅研究會 (附註15)	
		— 中國房地產業協會開發委 (附註16)	
		— 中國建設報•中國樓市 (附註12)	
	二零零六年商業周刊 建築實錄中國獎	— 商業周刊建築實錄 (附註17)	二零零六年
上海新獨院	2005年度上海市物業管理 優秀住宅小區	— 上海市物業管理行業協會 (附註18)	二零零六年

*附註：*

1. 董事確認該等頒獎機構與本集團及其股東概無關連。
2. 上海市房地產行業協會乃由上海物業發展商及相關企業組成的非牟利組織，為房地產業提供服務。
3. 上海市土地學會主要從事上海物業市場相關物業研究。
4. 上海房地產18年大型活動乃由上海市房地產行業協會、上海市房產經濟學會、上海市房地產經紀行業協會、上海市土地學會、解放日報報業集團及文匯新民聯合報業集團聯合舉辦的一連串慶祝活動。

## 業 務

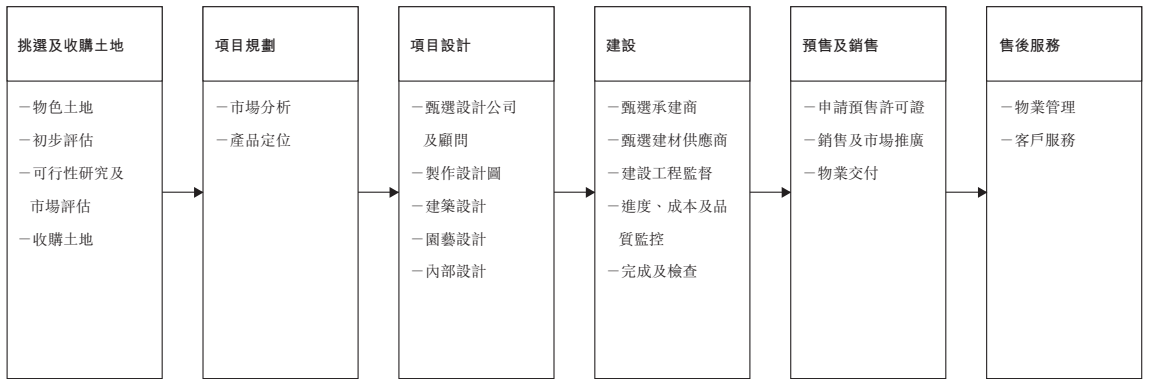
5. 上海市房地產經濟學會主要從事房地產經濟研究及相關刊物。
6. 上海市房地產經紀行業協會乃由物業代理、顧問企業、註冊房地產經紀商及相關企業所組成的非牟利組織，為房地產經紀提供服務。
7. 華杰資信評級有限責任公司在中國成立，獲中國人民銀行有關部門授權，其主要業務包括金融產品評級、企業貸款證評級、企業信貸評級、財務顧問、投資管理、資金管理及業務，尤其集中提供企業信貸評級服務。有關評級並非由本集團或其任何附屬公司委托進行。
8. 中房指數系統辦公室為中國指數研究院的轄下單位，從事物業研究及諮詢。
9. 上海典型住宅價格指數辦公室為中國指數研究院的轄下單位，從事物業研究及諮詢。
10. 上海市勘察設計協會從事促進物業市場測量與設計業的管理及相關刊物。
11. 建設部住宅產業化促進中心為中國建設部的轄下單位，負責中央管理、協調及監督住宅產業化。
12. 中國建設報•中國樓市為中國建設部的房地產業刊物。
13. 建設部科學技術委員會為中國建設部轄下的顧問委員會。
14. 建設部科技發展促進中心為中國建設部的轄下單位。
15. 中國房地產及住宅研究會為國家組織，負責研究房地產及住房問題。
16. 中國房地產業協會開發委乃由房地產發展商、房地產監督部門及相關企業組成的國家組織。
17. 商業周刊建築實錄為提供設計意念及趨勢、建築科學、業務及專業策略、探討主要事項、新產品及電腦常規評論的雜誌。
18. 上海市物業管理行業協會由從事促進物業市場相關法律及法規、物業研究及培訓活動的上海物業管理企業組成。

## 本集團業務

### 物業發展

本集團的主要業務為在上海發展及銷售設計優良的創新住宅物業。現時，本集團的物業發展項目大多位於上海。隨著本集團業務不斷發展，本集團亦一直在中國其他城市（如黃山）發掘物業發展的商機。

下圖概述本集團的物業發展過程。



本集團已設立中央部門，專責監察及控制項目發展過程的各個主要步驟。此外，本集團亦就各個發展項目成立獨立項目公司，以管理有關項目的日常營運，包括規劃、設計及建設。

### 物色土地

本集團認為，物色土地及市場評估均為物業發展的成功要素。當本集團物色收購土地（或持有土地的公司）的機會時，本集團將收集土地（及公司（如適用））的所有相關資料，並對相關收購機會進行初步評估。本集團或會委聘外界顧問公司對有關土地作出可行性研究及市場評估，以分析土地的估計成本、投資與財務回報、地理位置及政府發展計劃、當地的基建支援、目標客戶對當地物業的需求以及當地其他發展商對該地盤潛在發展項目的競爭。除此之外，本集團亦可自行作出可行性研究及市場評估，並編撰有關建議收購的評估報告。

### 收購土地

於二零零二年七月政府更改政策（有關詳情載於本售股章程「業務－集中收購價格相宜的土地及物業，以確保增長及維持利潤」一節）後，本集團開始集中收購持有發展潛力龐大的中國土地的物業發展公司及國營企業。經過上述土地物色程序後，倘若本集團認為上述評估結果在經濟上可行，則本集團將收購有關土地或其控股公司。在有關期間，本集團收購上海眾鑫及Delta Link的權益。該兩家公司分別擁有黃浦眾鑫城和上海半島酒店發展項目的權益。

於有關期間，由於搬遷及重新安置的成本已計入收購土地價格的一部份，故本集團並無直接產生任何搬遷及重新安置的成本。

### 項目規劃

於項目規劃的過程中，本集團會進行市場分析，以確定項目的目標客戶、定位及發展策略。本集團亦已考慮中國政府就項目規劃過程所實施的嚴厲措施，並致力開發可配合中國國內物業需求的物業。

### 項目設計

本集團委聘國際設計公司及顧問負責項目的設計工作，包括製作設計圖、建築設計、園藝設計及室內設計。本集團將以招標形式甄選該等公司。每次招標由兩個工作小組（即招標執行小組及招標甄選小組）負責。招標執行小組主要由相關項目公司的管理人員（及本集團負責重要招標項目的營運總監）組成，主要負責制訂招標的範圍及準則、審閱有關部門編撰的招標文件、邀請有意合作的公司投標及監察整個招標程序。招標甄選小組由本集團高級管理人員組成，負責接見經篩選的目標公司、根據可靠程度、服務質素、建議設計、價格及與本集團的合作關係評估目標公司的聲譽，以及敲定有關項目的設計公司及承建商。

本集團的內部設計小組由本集團設計總監、設計經理、建築師及工程師組成，負責協助建築及設計公司根據本集團要求規劃有關物業發展項目的設計圖、建築與結構設計、園藝設計及室內設計，亦會不斷監察該等建築及設計公司的進度及工作質素，以確保符合所規定的準則。

應付予國際設計公司及顧問的款項一般按相關合約所載的付款安排分期支付。一般而言，於確認委任時，將向國際設計公司及顧問支付合約款項約10%至20%；於本集團接納設計規劃及相關政府機構批准有關設計規劃等若干重大事件發生後，將分批支付合約款項約75%至85%；而其餘約5%則於相關工程落成後支付。有關付款安排及金額乃由訂約方經考慮當時市價及設計過程的建議安排後公平磋商而協定。

### 建設

本集團的所有建設工程均外判予獨立建設公司。承建商的挑選方式與設計公司及顧問的招標程序相若。建設合約的條文列明有關建設工程的質量及時限。倘若建設工程出現延誤或工程質量未符合有關建設合約所列明的本集團準則，則承建商或須支付罰款。本集團的合約監控部將於建設工程進行時密切監察有關成本。本集團亦根據法律規定聘用工程監理公司，監督承建商的進度。

承建商負責根據中國及本集團規定的準則採購主要建材。本集團為物業發展項目向其他供應商採購配套建材。本集團甄選建材供應商的招標程序與甄選設計公司及承建商相若，以確保合約供應商供應的建材符合規定的標準。

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，本集團來自五大供應商（包括建設承辦商及建材供應商）的總採購額佔本集團總銷售成本不足30%。

本集團通常根據有關建設合約所載的付款期分期向承建商付款，而不同工程及承建商的付款期及條款亦並無一定標準。一般而言，相關工程落成前，合約款項約70%將分階段支付予承建商，約25%將於相關建設工程落成後支付，而其餘約5%則一般保留一至兩年作為質素保證的擔保。有關付款安排及金額乃由訂約方經考慮當時市價及建設過程

的建議安排後公平磋商而協定。根據本集團的內部項目管理指引，本集團須於承建商按有關建設合約完成若干建設工程（如地基工程或結構工程），而本集團視察建設工程並認為符合有關要求及準則後，向其支付分期付款。此外，向承建商付款亦須經過本集團高級管理人員審批。

本集團主要以內部資金、銀行借貸及銷售與預售所得款項作為物業發展的融資。

截至二零零六年六月三十日，本集團來自銀行而尚未償還的借貸總額約為人民幣1,376,600,000元。

### 質量及成本監控

為確保本集團產品質量符合有關法規及市場準則，本集團已制訂並採納內部項目管理指引，以監察及控制物業發展程序及項目質量。上述內部項目管理指引載列本集團各部門的職責、各部門分工、招標管理程序、合約監控、付款審批、項目成本監控、設計、承建商監控、工程、檢查與記錄以及項目工程流程。

根據內部項目管理指引，本集團委聘投資監理公司，監察及控制物業發展成本，並確保項目不會超過預算。根據相關投資監理合約及本集團的內部項目管理指引，投資監理公司負責於工程進行期間監理相關項目成本，以及不時向本集團匯報及提供意見。根據投資監理合約，投資監理公司一般須全力透過估計多個工程的成本、協助編製預算、監管投票程序、就成本控制制定指引、就成本控制狀況定期編製報告並提供相關意見、不時進行實地考察及審核相關項目的建設成本，以監控工程成本。投資監理公司獲本集團授權要求本集團及有關承包商提供資料並加以核實，以及視察建築地盤以履行職務。

本集團亦委聘工程監理公司，以根據本集團法定規則及本集團設定的質素標準監督及控制承建商的進度，以確保工程如期完成。根據相關工程監理合約及內部項目管理指引，工程監理公司主要負責監督及監察整個建設工程的質素及進度。根據工程監理合約，工程監理公司一般須全力透過檢討工程承建商的準備工作、監管工程承建商的工程管理制度及質素保證制度、檢查分包承建商的工程工作及其資格、核實並確定工程的進

度及質素、檢查工程物料的質素及密切監察工程承建商，確保遵守工程規定，以監控工程進度及質素。根據工程監理合約，工程監理公司一般獲授權就任何違規事項進行檢察、提供意見及要求修正。本集團的內部項目管理指引規定，投資監理公司及工程監理公司須以與上述者類似的招標過程甄選。

本集團所聘用的投資監理公司及工程監理公司分別為專門從事工程監理及投資監理的公司，並為獨立第三方。應付予該等公司的款項一般根據相關合約所載的付款安排分期支付。上述服務的付款期並無一定標準。根據若干投資監理合約及工程監理合約，合約款項分期付款將定期定額支付。在其他投資監理合約及工程監理合約方面，一般合約款項約10%將於相關合約簽署後指定限期內支付，而合約款項約80%於結構工程完成及相關工程落成等若干重大事件發生後分階段支付，而其餘約10%則一般保留一至兩年作為質素保證的擔保。有關付款安排及金額乃由訂約方經考慮市價及建設工程的建議安排後公平磋商而協定。於有關期間，本集團就投資監理公司及工程監理公司所提供服務而支付的費用分別為人民幣1,600,000元及人民幣19,100,000元。有關工程監理公司的牌照規定請參閱本售股章程附錄六「十一．工程監理公司」一節。

根據中國法律，建設投資監理並無相關法律規定，亦無有關投資監理公司的特定中國法律或法規。

根據國務院於二零零零年一月十日頒佈的建設工程質量管理條例及中國建設部於二零零零年十二月二十九日頒佈的建設工程監理範圍和規模規定標準規定，下列建設工程必須在建設監督公司監督下進行：(1)國家重點建設項目；(2)建設總投資額超過人民幣30,000,000元的大型或中型公共事業項目（如公用服務供應項目，以及科技、教育、文化、體育、旅遊、商業、公共衛生及社會保障項目等）；(3)總建築面積超過50,000平方米的住宅樓宇項目成片開發；(4)動用外國政府或國際組織所提供貸款或資金的項目；及(5)中國政府規定的其他項目。



董事確認，本集團所有建設項目已獲建設監理公司進行監理。

### 預售

根據中國城市房地產管理法及城市商品房預售管理辦法，本集團必須符合下列條件，才可開始預售物業發展項目：

- 繳清地價及取得有關土地使用權證；
- 取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；
- 對預售物業單位的物業發展項目的注資不得少於項目總投資額的25%，並確定建設工程的進度及預期完成與交付日期；及
- 向有關土地管理局取得預售許可證。

在上海，根據二零零四年四月二十一日修訂的上海市房地產轉讓辦法（修正），除上述四項條件外，本集團亦須達成下列條件：

- 以投資額已進行的商品房建設及安裝項目建設工程達到房屋土地資源管理局制訂並經市級人民政府批准實行的指定水平；
- 釐定商品房的竣工及交付日期，並安排城市基建、公用設施及公用樓宇與設施的配套建設時間表；
- 與專業房地產融資監督機構簽訂預售款項監管協議；
- 解除有關物業的使用者契據；及
- 與物業管理公司簽訂初步物業管理服務合約。

根據市政府《關於同意調整商品房預售應達到工程進度標準的批覆》，預售許可證僅於完成下列指定商品房建設工程時發出：七層或以下的物業，完成基本地基工程及結構建設工程；而八層或以上的物業，完成基本地基工程及最少三分之二的主要結構建設工程及無論如何完成最少七層工程。

根據中國《上海市房地產轉讓辦法（修正）》，預售本集團物業所得款項須存入特別銀行帳戶，該帳戶僅可用作購買建材、設備及支付相關物業項目的發展成本等限制用途。於二零零三年、二零零四年與二零零五年十二月三十一日及二零零六年六月三十日，受上述限制所限的銀行帳戶結餘分別為人民幣98,262,000元、人民幣186,246,000元、人民幣55,083,000元及人民幣58,337,000元。監督組織一般指就預售資金開設監管帳戶的銀行。動用監管帳戶內預售資金毋須任何中國政府當局事先批准。該等監督銀行須負責監督預售資金的用途，具體而言，特別銀行須監督預售資金是否用於相關建設工程。根據上海政府於一九九九年十二月十三日頒佈的上海市房地產抵押辦法(Methods of Mortgage of Properties of Shanghai)，預售資金須先用於償還相關建設工程的所有貸款。實際上，放債銀行在大部份情況下均為監督銀行，因此，監督銀行可管制以預售資金償還貸款。

### 銷售及市場推廣

截至二零零六年六月三十日，本集團有42名銷售及市場推廣人員。銷售及市場推廣人員決定有關物業發展項目的合適銷售及市場推廣方案、安排宣傳活動及籌辦實地銷售工作。本集團亦委聘上海雲杰（根據上市規則屬於本公司的關連人士）以銷售物業。有關安排詳情，請參閱本售股章程「關連交易－持續關連交易－2. 須遵守申報及公佈規定的非豁免持續關連交易－應付上海雲杰房地產諮詢有限公司的銷售佣金」一節。本集團並無委聘其他獨立房地產代理以銷售其物業。

根據銷售及市場推廣策略，本集團利用電視、電台及報章雜誌等不同的渠道推廣物業發展項目。本集團亦舉辦及贊助宣傳活動，以推廣本身的發展項目。

## 業 務

本集團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。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，本集團來自五大客戶的總銷售額不足30%。本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度的最大客戶為一名關連人士王先生的配偶林瑛女士，而有關銷售額少於本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度的總收益2%。

### 付款安排

本集團物業買家可選擇以自行融資、公積金貸款及／或銀行按揭貸款等方式分期付款。於二零零一年六月，中國人民銀行頒佈中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知，將購買中國住宅物業的最低首期付款定為20%。根據中國政府國務院辦公廳於二零零六年五月二十四日頒佈的關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見，購買面積超過90平方米之新住宅單位的人士應繳的首期款項由20%增至30%。買家可向銀行借貸，以支付購買價餘額。

在預售方面，銀行要求本集團就客戶所獲按揭向銀行提供擔保，直至(i)發出房地產擁有權證（一般於本集團向客戶交付有關物業後六個月內發出）；或(ii)償還按揭銀行與本集團物業買家安排的按揭貸款（以最早者為準）。根據擔保，當買家違反按揭規定時，本集團可終止有關預售合約，並於償還相關按揭貸款後轉售該物業。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及二零零六年六月三十日，本集團就客戶按揭貸款而提供的有效擔保分別約為人民幣343,000,000元、人民幣709,600,000元、人民幣548,100,000元及人民幣151,600,000元。董事確認，於有關期間，本集團擔保的按揭貸款並無出現任何違約事件。董事了解銀行亦要求中國其他物業發展商提供同類擔保。

### 交付物業

為確保本集團準時向買家交付物業，本集團密切監察物業發展項目的建設進度，並定期檢查有關物業。當物業發展項目通過所需的政府檢查程序而可供交付後，本集團將通知客戶，以安排交收物業。於有關期間，本集團在向物業買家交付物業方面並無出現任何重大延誤。

### 物業管理及客戶服務

本集團的附屬公司上海新獨院負責為本集團所發展的項目提供物業管理服務，包括保安、清潔、園藝服務及其他配套服務（如客戶服務）以及樓宇與設施維修保養。保安及清潔工作均外判予承辦商，惟本集團密切監察有關情況，並每年更新外判合約。園藝工作由上海麗水負責。本集團不時向物業發展項目的業主進行調查，以監察業主對物業管理服務的滿意度。

於二零零四年，上海新獨院有關康橋半島的物業管理服務（包括清潔、保安、園藝、樓宇與設施維修保養及客戶服務）獲頒ISO9001國際品質系統認證。

### 酒店發展

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。本集團的三個酒店發展項目上海半島酒店、康橋半島假日酒店及黃山太平湖度假村全部尚處規劃階段，有關建設工程尚未展開。董事預期，該三個酒店發展項目約於二零零九年開業。有關該等酒店發展項目的物業資料，請參閱「業務－物業發展概述」一節。

#### 上海半島酒店

上海半島酒店為一項由Peninsula BVI成立的全外資企業上海外灘半島擁有的酒店發展項目。Peninsula BVI由SPG Hotel Ltd.及大酒店集團各佔一半股權。SPG Hotel Ltd.由Delta Link全資擁有，因此亦由本公司全資擁有。透過間接持有SPG Hotel Ltd.股權，本集團持有上海外灘半島的50%權益，而大酒店集團則持有50%權益。根據有關Peninsula BVI的股東協議，本集團就上海半島酒店的發展提供項目管理服務。預期上海半島酒店包括一幢五星級酒店、一幢公寓式酒店及商場，而大酒店集團則為上海半島酒店提供酒店及商場管理服務。

### 康橋半島假日酒店

董事預期，康橋半島假日酒店落成後將為四星級酒店，由洲際酒店集團以假日酒店品牌管理，另有酒店式公寓及其他配套設施。

### 黃山太平湖度假村

收購黃山土地為本集團將物業發展業務拓展至中國其他大城市的第一步。截至二零零六年六月三十日，本集團已取得該項目659,588平方米的土地使用權。本集團擬在當地發展一幢共有250間客房的五星級皇冠假日酒店及渡假別墅。

### 其他業務

為取得更穩定的收入，本集團將部份物業持作出租。本集團透過內部租賃小組及物業代理出租物業。截至二零零六年六月三十日，本集團已租出總建築面積合共約50,743平方米。

作為在康橋半島鄰近地區向住戶及當地社區提供的配套服務，本集團亦在上海康橋半島鄰近地區經營上海思博職業技術學院及上海思博職業技術培訓中心，分別提供大專教育及成人在職培訓。上述配套教育業務僅為本集團的次要業務，佔二零零五年本集團總收益的1.7%。

# 業 務

## 物業發展概述

按下文所述，本集團於七個處於不同發展階段的物業項目持有權益，其中六個位於上海，一個位於黃山。下表概述截至二零零六年七月三十一日本集團持有權益的項目總建築面積資料：

項目	性質	所處城市	總地盤面積 (平方米) (附註1)	整個 項目計劃 總建築面積 (平方米) (附註2)	已落成		發展中		日後發展		本集團 應佔權益
					已落成 及出售 總建築面積 (平方米) (附註3)	已落成 但未出售 總建築面積 (平方米) (附註4)	發展中 總建築面積 (平方米)	預售面積	作日後 發展的計劃 總建築面積 (平方米)		
1. 康橋半島	住宅	上海		977,769	827,018	59,815	7,110	—	83,826		
	商業			74,791	8,824	65,967	—	—			
	酒店			59,630	—	—	—	—	59,630		
	教育			17,837	8,621	—	—	9,216			
	配套			30,562	30,562	—	—	—			
小計		<b>1,583,645</b>	<b>1,160,589</b>	<b>835,842</b>	<b>164,965</b>	<b>7,110</b>	<b>—</b>	<b>152,672</b>	<b>98.24%</b>		
2. 康橋水都	住宅	上海		538,671	172,410	426	108,035	11,196	257,800		
	商業			19,278	—	—	7,748	—	11,530		
	配套			56,515	—	—	16,759	—	39,756		
小計		<b>434,317</b>	<b>614,464</b>	<b>172,410</b>	<b>426</b>	<b>132,542</b>	<b>11,196</b>	<b>309,086</b>	<b>99.05%</b>		
3. 康橋水鄉	住宅	上海		206,522	11,996	10,895	162,131	4,464	21,500		
	商業			10,703	—	—	10,703	—	—		
	配套			7,542	—	—	7,542	—	—		
小計		<b>304,011</b>	<b>224,767</b>	<b>11,996</b>	<b>10,895</b>	<b>180,376</b>	<b>4,464</b>	<b>21,500</b>	<b>98.47%</b>		
4. 琥珀別墅	住宅	上海		5,650	3,936	—	3,936	—	—	98.24%	
	小計			5,650	3,936	—	3,936	—	—		
5. 黃浦翠鑫城	商業	上海		5,728	31,762	—	—	—	31,762	29.47%	
	小計			5,728	31,762	—	—	—	31,762		
6. 上海半島酒店	酒店 及商業	上海		13,898	92,520	—	—	—	92,520	24.5% (附註6)	
	小計			13,898	92,520	—	—	—	92,520		
7. 黃山太平湖 渡假村	酒店 住宅	黃山		32,000	—	—	—	—	32,000		
	小計			297,794	—	—	—	—	297,794		
小計			<b>659,588</b> (附註5)	<b>329,794</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>329,794</b>	<b>100.00%</b>	
總計			<b>3,006,837</b>	<b>2,457,832</b>	<b>1,020,248</b>	<b>180,222</b>	<b>320,028</b>	<b>15,660</b>	<b>937,334</b>		

附註

1. 上表所列整個項目的總地盤面積乃根據有關土地使用權證的資料（除下述一幅於康橋水都的土地除外）而計算。

截至二零零六年七月三十一日，本集團現正就康橋水都一幅土地申請土地使用權，而該土地的總地盤面積約為49,455平方米。本集團於二零零六年八月二日已取得該土地的土地使用權證，而該幅土地的地盤面積已包括於上表。

2. 整個項目的計劃總建築面積指已落成及出售總建築面積、已落成但未出售總建築面積、發展中建築面積及作日後發展的計劃總建築面積之總和。

由於本集團申請更改建築計劃，故此康橋半島第五C期現有及擬建物業的建議總建築面積較有關土地出讓合同所容許的總建築面積超出約95,466平方米。因此，本集團與有關政府當局訂立補充土地出讓合同，並額外支付地價人民幣6,883,800元。倘有關更改建築計劃的申請不獲批准，則本集團須根據原獲批准的計劃發展項目發展項目，較上述補充土地出讓合同指定的總建築面積高出約25,040平方米。君合表示，倘本集團依遵經批准的計劃（不論是原獲批准的計劃或經批准修訂的計劃），則本集團毋須繳付任何罰款，但須就多出的總建築面積補付地價。

本集團現正就康橋半島總建築面積約52,014平方米的大潤發超級市場大樓獲取房地產權證。本集團已申請該房地產權證，惟並不保證將及時就有關大樓取得該房地產權證，甚至根本無法取得。因此，本集團並無對本售股章程附錄四所載物業估值報告的有關大樓賦予任何價值。

3. 「已落成及出售總建築面積」指已落成並與客戶簽訂銷售協議的總建築面積。
4. 「已落成但未出售總建築面積」包括(i)本集團持作出售的物業權益；(ii)本集團擁有及佔用的物業權益；(iii)本集團持作投資的物業權益；及(iv)配套設施的總建築面積。
5. 於二零零六年八月十四日，黃山區地方政府部門向本集團發出無法律約束力的意向書，當中指出其有意向本集團分別按每平方米人民幣41元及每平方米人民幣25元額外授出黃山太平湖度假村的666,670平方米及1,300,000平方米的土地。
6. 本集團的應佔權益於二零零六年九月十九日增至50%。

由於物業估值報告並不包括本集團已出售及交付的物業，故此上表部份物業資料及下文與本售股章程其他章節所述的個別項目可能有別於本售股章程附錄四的物業估值報告。

以下為本集團七個項目的詳情。各個項目或項目各階段的施工日期指有關建設工程許可證的日期。除另有列明外，竣工日期指有關政府部門就相關項目的建設工程竣工驗收備案表或建設工程竣工驗收備案證書的日期。所涉成本按本集團內部紀錄計算，而未付承擔則按本集團內部估計而計算。

## 上海

### 康橋半島



康橋半島為大型綜合物業發展項目，主要包括以中上階層人士為目標客戶的住宅物業。康橋半島位於上海浦東區與南匯區交界，總地盤面積約為1,583,645平方米，計劃總建築面積約為1,160,589平方米。本集團與相關政府部門協商後，已取得康橋半島地盤的土地使用權，並已清付所有到期應付的相關土地費用。康橋半島獲獎無數，包括上海十大典型新都市住宅樓盤。康橋半島由本集團持有98.24%權益

的上海康橋負責發展。

預期於整個項目落成後，康橋半島將包括六期住宅物業發展項目（別墅及公寓）、超級市場大樓、酒店、商舖、學校（包括英國學校）、示範單位、銷售辦事處、會所及管理辦公大樓。康橋半島第一期別墅在二零零零年預售，並於二零零一年陸續向買家交付。

截至二零零六年七月三十一日，本集團已完成及按平均售價每平方米約人民幣4,600元向客戶出售及交付4,779個康橋半島住宅單位及102間商舖，總建築面積約835,842平方米。該等物業的平均建築成本約為每平方米人民幣2,700元。該等已落成物業的建設工於二零零零年展開及於二零零五年完成。

截至二零零六年七月三十一日，總建築面積約57,388平方米的351個住宅單位（包括第五期翠廷別墅的41幢別墅）及9個商舖（總建築面積約2,000平方米）由本集團持作出售，而本集團已租出其中18個住宅單位（總建築面積分別7,659平方米）。



## 業 務

於二零零六年七月三十一日，管理大樓、銷售辦事處及示範單位（總建築面積約4,782平方米）均由本集團擁有及佔用。此外，截至二零零六年七月三十一日，本集團持有超級市場大樓、會所、零售店及兩所學校（總建築面積約71,322平方米）作投資用途，大部份已由本集團出租以賺取租金收入。

下表載列本集團所持投資物業於二零零六年七月三十一日的若干資料：

物業	性質	總建築面積 (平方米)	租賃面積 (平方米)	佔用率	按年計算的基本租金 (附註)	到期日
大潤發超市	超級市場 及零售	52,014	52,014	100%	人民幣8,000,000元	二零二五年 一月十八日
零售店	餐廳	3,689	3,689	100%	人民幣3,000,000元	二零一五年 五月九日
英國學校第一期	教育	2,092	2,092	100%	136,601美元	二零二七年 八月三十一日
英國學校第二期	教育	6,529	6,529	100%	372,153美元	二零二二年 八月三十一日
會所第一期	餐廳	6,998	4,295	61%	人民幣5,000,004元	二零零七年 四月三十日
	泳池				人民幣20,000元	二零零八年 八月三十日
	健身室				人民幣120,000元	二零零七年 八月十四日
	舞室				人民幣60,000元	二零零七年 三月十四日

附註：按年計算的基本租金指現有租約於二零零六年七月的基本租金乘以十二。

截至二零零六年七月三十一日，發展中物業的預期總建築面積約為7,110平方米，均為住宅單位。發展中物業於二零零五年十月開始施工，預期於二零零六年底前竣工。於二零零六年七月三十一日，第五期主要建築工程已經竣工。本集團預計，本項目在建物業的總開發成本（包括土地購買成本、建築成本和融資成本）約為人民幣25,800,000元。本集團計劃主要以銀行借款、內部資金及預售所得款項成為本項目的建設資金。

## 業 務

康橋半島其中若干空置土地留作日後發展之用。本集團於二零零二年及二零零四年收購該幅土地，並已取得有關土地使用權。截至二零零六年七月三十一日，本集團擬將其中計劃總建築面積約83,826平方米發展成康橋半島第六期住宅物業。第六期的工程將於二零零六年底動工，預期約於二零零八年落成。本集團亦計劃將總建築面積約59,630平方米用作發展四星級酒店、酒店式公寓及其他配套設施（詳情載於下文「康橋半島假日酒店」一節），而計劃總建築面積約9,216平方米用作發展學校。該學校的建設工程計劃於二零零六年底展開，並預期約於二零零七年落成。

截至二零零五年十二月三十一日止三年度及截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團有關康橋半島的總發展成本（包括土地收購成本、建設成本、資本化利息及間接成本）約為人民幣2,944,000,000元。截至二零零六年六月三十日，發展康橋半島的資本承擔約為人民幣182,000,000元。

### 康橋半島假日酒店

假日酒店的地盤位於康橋半島，本集團於二零零四年取得此地盤的土地使用權。該地盤的總地盤面積約為38,851平方米，而許可總建築面積約為59,630平方米。上海康橋負責發展康橋半島假日酒店。

該地盤現時空置。該項目落成後，預期包括一幢共有400個客房及其他配套設施的四星級酒店，計劃總建築面積約為59,630平方米。

本集團估計，該項目的總發展成本約為人民幣566,000,000元，包括土地購買成本約人民幣17,000,000元、建築成本約人民幣516,000,000元、融資成本約人民幣18,000,000元及其他成本約人民幣15,000,000元。於二零零六年六月三十日，本集團對該項目並無任何已批准或訂約的資本承擔。就該項目收購土地的成本以本集團內部資源撥付，而本集團計劃以內部資源及銀行借貸作為該項目的融資。該項目的建設工程計劃於二零零六年底展開，預期約於二零零九年落成。

根據本集團與洲際酒店集團的酒店管理協議，落成時，洲際酒店集團將管理酒店。酒店管理費由洲際酒店集團與本集團經考慮當時市場收費水平後公平磋商協定，其中包括定額全年管理費加上額外獎勵費用（若酒店經營溢利超出若干目標水平）。

### 康橋水都



康橋水都為大型綜合物業發展項目，主要包括以中上階層人士為目標客戶的住宅物業。該發展項目位於上海寶山區楊盛河及南黃泥塘的交匯處，與地鐵一號線共富新村站相距不足一公里，總地盤面積約434,317平方米，計劃總建築面積約為614,464平方米。本集團與相關政府部門協商後，已取得康橋水都地盤的所有土地使用權。除康橋水都第二期外，所有康橋水都的土地費用已獲清付。康橋水都於二零零三年

獲選為「中國住宅創新示範樓盤」。康橋水都由本集團持有99.05%權益的上海東方負責發展。

預期於整個項目落成後，康橋水都將包括兩期住宅物業、社區中心及購物中心。康橋水都第一期公寓於二零零四年預售，並於二零零五年七月陸續向買家交付。

截至二零零六年七月三十一日，本集團已完成及按平均售價每平方米約人民幣6,300元向客戶出售1,554個康橋水都住宅單位，總建築面積約172,410平方米。該物業的平均建築成本約為每平方米約人民幣3,400元。該等物業發展項目的建設工程於二零零三年展開及大部份於二零零五年完成。

截至二零零六年七月三十一日，3個住宅單位（總建築面積約426平方米）由本集團持作出售。

截至二零零六年七月三十一日，發展中物業包括預期總建築面積約為108,035平方米的住宅物業、預期總建築面積約為7,748平方米的商用物業及預期總建築面積約為16,759平方米的配套設施。該等發展中物業的建設工程於二零零五年十二月展開，預期於二零零七年完成。於二零零六年七月三十一日，第二期物業的主體結構工程正在進行。本集團預計，本項目在建物業的總開發成本（包括土地購買成本、建築成本和融資成本）約為人民幣546,000,000元。本集團計劃以銀行借款、內部資金及預售所得款項成為本項目的建設資金。

## 業 務

截至二零零六年七月三十一日，康橋水都仍有若干空置土地。本集團購入該等土地，並已取得相關土地使用權。本集團建議將計劃總建築面積約257,800平方米發展為住宅單位，另外11,530平方米及39,756平方米分別發展為商業物業及配套設施。持作日後發展的物業的建築工程將於二零零七年展開，預期約於二零零八年竣工。

截至二零零五年十二月三十一日止三年度及截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團有關康橋水都的總發展成本（包括土地收購成本、建設成本、資本化利息及間接成本）約為人民幣983,000,000元。截至二零零六年六月三十日，發展康橋水都的資本承擔約為人民幣1,511,000,000元。

### 康橋水鄉



康橋水鄉為大型物業發展項目，主要包括以中上階層人士為目標客戶的獨立式與半獨立式洋房及鎮屋。該發展項目位於上海青浦區，與上海市中心相距不足15公里。朱家角鎮為有過百年歷史的古城，現為旅遊熱點，以小橋流水及古風而聞名。

該項目的總地盤面積約為304,011平方米，計劃總建築面積約為224,767平方米。本集團通過公開招投標方式取得康橋水鄉地盤的土地使用權，並已清付所有相關土地費用。康橋水鄉於二零零四年獲選為「中國創新示範樓盤」。於二零零六年，康橋水鄉獲頒發二零零六年商業周刊建築實錄中國獎。康橋水鄉由本集團持有98.47%權益的上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司負責發展。

預期當整個項目落成後，康橋水鄉將包括獨立式洋房、半獨立式洋房與鎮屋、銷售辦事處及會所。康橋水鄉的別墅及鎮屋於二零零五年預售，而別墅於二零零六年開始向買家交付。

於二零零六年七月三十一日，本集團已完成及按平均售價每平方米人民幣8,400元向客戶出售50幢康橋水鄉別墅，總建築面積約11,996平方米。相關物業的每平方米平均建築成本約為每平方米人民幣5,200元。相關已落成物業的建築工程於二零零四年展開，並於二零零六年竣工。

於二零零六年七月三十一日，總建築面積約10,895平方米的44幢別墅由本集團持作銷售。

截至二零零六年七月三十一日，發展中物業包括預期總建築面積為162,131平方米住宅單位、商業部份、預期總建築面積為10,703平方米的銷售辦事處和俱樂部及預期總建築面積為7,542平方米的附屬設施。發展中物業的建設工程於二零零四年三月展開，預期於二零零八年完成。於二零零六年七月三十一日，本項目的工程正在進行。本集團預計，本項目在建物業的總開發成本（包括土地購買成本、建築成本和融資成本）約為人民幣828,000,000元。本集團計劃以銀行借款、內部資金及預售所得款項成為本項目的建設資金。

## 業 務

截至二零零六年七月三十一日，康橋水鄉有若干空置土地。本集團購入該等土地，並已取得相關土地使用權。本集團建議將計劃總建築面積約21,500平方米發展為鎮屋。持作日後發展的物業的建築工程將於二零零七年展開，預期約於二零零八年竣工。

截至二零零五年十二月三十一日止三年度及截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團有關康橋水鄉的總發展成本（包括土地收購成本、建設成本、資本化利息及間接成本）約為人民幣742,000,000元。截至二零零六年六月三十日，預期發展康橋水鄉的資本承擔約為人民幣327,000,000元。

### 琥珀別墅



琥珀別墅為高尚物業發展項目，位於上海長寧區，總地盤面積約為5,650平方米，計劃總建築面積約為3,936平方米。琥珀別墅獲選為二零零五年上海最佳別墅獎最高尚別墅組別的三強。本集團與相關政府部門協商後，已取得琥珀別墅地盤的土地使用權，並已清付所有相關土地費用。琥珀別墅由本集團持有98.24%權益的上海康橋負責發展。

琥珀別墅共有5幢獨立式別墅。琥珀別墅的建設工程於二零零三年展開及於二零零五年完成。

截至二零零六年七月三十一日，5幢總建築面積約3,936平方米的獨立式別墅由本集團持作出售。

截至二零零五年十二月三十一日止三年度，本集團有關琥珀別墅的總發展成本（包括土地收購成本、建設成本、資本化利息及間接成本）約為人民幣67,000,000元。由於琥珀別墅已竣工，故本集團毋須額外作出資本承擔。

### 黃浦眾鑫城

黃浦眾鑫城位於上海黃浦區方濱西路43號，鄰近豫園，總地盤面積約為5,728平方米，計劃總建築面積約為31,762平方米。本集團已取得黃浦眾鑫城地盤的土地使用權，並已清付所有相關土地費用。黃浦眾鑫城由本集團於二零零五年六月收購30%股權的上海眾鑫負責發展。

黃浦眾鑫城現為空置土地，而本集團已取得該土地的土地使用權。預期當該項目落成後，黃浦眾鑫城將為一幢21層高辦公大樓，總建築面積約為31,762平方米。該項目的建設工程計劃於二零零六年底展開，預期於二零零八年落成。

## 業 務

本集團估計，該項目的總發展成本約為人民幣449,000,000元，而於二零零六年六月三十日，本集團並無重大資本承擔。本集團計劃以內部資源及銀行借貸作為該項目建設的融資。該項目竣工後，本集團計劃出租該項目的辦公室單位以賺取租金收入。

### 上海半島酒店

上海半島酒店位於上海黃浦區，總地盤面積約為13,898平方米，計劃總建築面積約為92,520平方米，已清付所有相關土地費用。上海半島酒店由本集團持有50%權益的外灘半島負責發展。外灘半島於二零零四年取得地盤的土地使用權。

上海半島酒店地盤現為空置土地。預期當項目落成後，上海半島酒店將包括一幢15層高五星級酒店與一幢14層高公寓式酒店、計劃總建築面積約92,520平方米的一幢三層高商舖、其他商業設施及車位。當落成後，上海半島酒店將以「半島酒店」品牌經營。

本集團估計，該項目的總發展成本約為360,000,000美元，包括土地購買成本約140,000,000美元、建築成本約186,000,000美元、融資成本約31,000,000美元及其他成本約3,000,000美元。外灘半島須負責為該項目建設融資。上海半島酒店的建設工程計劃於二零零六年底展開，並預期約於二零零九年落成。

### 中國其他城市

根據本集團業務策略，本集團擬利用本身的物業發展知識及經驗，將業務拓展至中國其他大城市。上述擴展計劃不僅讓本集團把握上海以外地區物業市場的潛在增長，同時亦可將本集團轉型為全國發展商。

### 黃山

#### 黃山太平湖渡假村

黃山太平湖渡假村位於安徽省黃山市黃山區北部，鄰近太平湖，現時總地盤面積約為659,588平方米，計劃總建築面積約為329,794平方米。本集團於二零零六年通過強制掛牌出讓程序取得該地盤的土地使用權，並已清付所有相關土地費用。本集團亦擬為該項目增購土地使用權。黃山太平湖渡假村由本集團的全資附屬公司黃山太平湖及黃山康橋負責發展。



黃山太平湖渡假村現為空置土地。預期黃山太平湖渡假村將包括一間共有250間客房而計劃總建築面積約32,000平方米的五星級皇冠假日渡假酒店及計劃總建築面積約297,794平方米的渡假別墅。本集團或會增購土地，以發展黃山太平湖渡假村的其他設施，例如按水療中心及會所等。二零零六年八月十四日，黃山區地方政府向本集團發出無法律約束力意向書，表明有意向本集團分別額外出讓黃山太平湖渡假村666,670平方米及1,300,000平方米的土地，代價分別為每平方米人民幣41元及每平方米人民幣25元。然而，根據君合的意見，上述無法律約束力的意向書未必能使本集團取得上述新購土地的土地使用權。在此情況下，本集團未必會按計劃興建該等其他設施，而發展項目的規模亦會縮減。

截至二零零五年十二月三十一日止三年度及截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團有關黃山太平湖渡假村的總發展成本（包括土地收購成本、建設成本、資本化利息及間接成本）約為人民幣52,000,000元。

本集團估計，該項目的總發展成本約為人民幣339,000,000元，包括土地購買成本約人民幣5,000,000元、建築成本約人民幣308,000,000元、融資成本約人民幣16,000,000元及其他成本約人民幣10,000,000元。於二零零六年六月三十日，為該項目收購額外土地所需的資本承擔為人民幣67,000,000元。就該項目收購土地的成本以本集團內部資源撥付，而本集團計劃以內部資源及銀行借貸作為建設工程的融資。該項目的建設計劃於二零零六年底展開，並預期約於二零零九年落成。

預期於落成後，洲際酒店集團將管理酒店。洲際酒店集團與本集團訂立意向書，據此洲際酒店集團將管理黃山太平湖渡假村的渡假酒店，並收取酒店管理費。酒店管理費由洲際酒店集團與本集團經考慮當時市場收費水平後公平磋商而協定，包括固定水平的全年管理費加上額外獎勵費用（若酒店經營溢利超出若干目標水平）。

## 競爭

董事相信，上海物業市場競爭激烈。本集團現有及潛在競爭對手包括發展中國高檔及／或中高級物業市場的大型內資國營及私營發展商和海外房地產發展商（包括在香港上市的各大發展商）。

董事認為中國的房地產發展業存在準入壁壘（包括專業知識、技術和資金），因此預期在短期內不會出現新發展商帶來的激烈競爭。本集團致力發揮本身品牌的知名度、

大型物業發展的豐富知識與經驗，以及擁有經驗豐富的管理層及有效率的管理架構，加上能掌握目標市場的需求與期望及能開發設計優良的產品，發展成全國的物業發展商。因此，董事有信心本集團可適當地面對競爭。有關競爭的其他資料，請參閱「風險因素－有關本集團業務的風險－競爭或會對本集團業務及財務狀況有不利影響」一節。

### 知識產權

本集團已向中國商標局註冊本集團商標「新獨院」及「二世代」。本集團亦已根據不同類別向中國商標局申請註冊本集團商標「康橋半島」、「康橋水都」、「康橋水鄉」及「健康水會」以及向香港商標註冊處申請註冊本集團商標「SPG Land盛高置地」。本集團亦擁有 spgland.com 及 spgland.com.cn 等域名。

本公司申請註冊商標「SPG Land盛高置地」已獲香港商標註冊處審核及接納，並已於二零零六年八月十一日在香港知識產權公報刊登有關申請事宜，以諮詢有否他人反對。根據香港法例第558章商標條例（「商標條例」），任何人士如欲反對申請，可於上述申請日期起計三個月內提交反對通知。本公司已接獲一名第三方表示反對申請的函件。然而，據董事所知及所信，並無任何人士根據商標條例就本公司的申請而提交反對通知，亦無任何針對本公司商標使用而展開以取得禁令或解除其他禁令的法律訴訟。

商標條例有若干反對商標註冊的理由，包括（但不限於）有關商標與另一個早前已註冊的商標相似；申請註冊商標的商品或服務與早前已註冊並獲保障的商標所涉的商品或服務相同或相類；及就該等商品或服務使用該商標可能使公眾人士混淆。

本公司法律顧問表示，現時本公司有權於本售股章程使用上述商標；而根據法律顧問的意見，本公司的商標極具特色，與第三方的商標截然不同。考慮到相關情況，上述第三方並無有力理據反對本公司註冊或持續使用上述商標。

請參閱本售股章程附錄七「有關本集團業務的其他資料－知識產權」一節。

## 保險

中國法律並無強制規定本集團須就物業發展項目購買保險。然而，本集團已主動就若干在建物業、本集團於落成後保留的物業及第三者責任購買保險。

於有關期間，本集團並無蒙受任何有關物業的虧損、損失或負債而對業務有重大不利影響。

本集團亦就物業管理業務購買保險。此外，本集團亦為僱員購買相關保險。

## 環保及安全問題

本集團的業務須遵守中國環保法律及法規，包括空氣、噪音與水源污染及排污法規。根據規則及法規，本集團物業發展項目必須通過環保審查。本集團亦須事先向有關政府機關申請並通過環保審查後，方可展開物業發展項目。除向第三方所購買位於江蘇路的物業（本售股章程附錄四所載物業估值報告第11項物業）外，本集團的所有已落成物業發展項目及發展中物業均已通過上述審批程序。由於發展商已於江蘇路的物業落成時取得相關環境審批文件，故本集團（作為買家）並無獲提供相關文件。根據有關中國法律，於驗收相關落成物業時，必須取得環保當局的批准，並獲發物業相關所有權證。君合表示，由於已獲發江蘇路物業的所有權證，故有關環境審批文件亦應以獲發，而即使本集團未獲提供有關環境審批，江蘇路物業亦毋須負上任何法律後果。

於各物業發展項目落成時，有關政府機關將視察地盤，以確保符合相關環保標準，並向當地建設管理當局呈交報告及其他指定文件以作記錄。董事確認，本集團業務在各主要範疇符合現行相關環保及安全法規。

## 牌照、監管批准及合規紀錄

截至最後可行日期，董事確認，除本集團少數附屬公司的若干註冊資本投入與注資比率、部份集團內公司間的貸款與給予第三方的貸款、若干優惠稅率與稅務優惠及上海東方提供的擔保外，本集團一直遵守中國有關物業的各項重大法律規定，包括取得有效營業執照及有關合格證書（如房地產開發企業資質證書、物業管理企業資質證書及建設企業合格證書）。有關詳情請參閱本售股章程附錄七「其他資料－合規事宜」一節。