

## A. 本公司其他資料

### 1. 本公司註冊成立並根據公司條例第XI部註冊

本公司於二零零六年四月十三日在開曼群島根據公司法註冊成立為受豁免有限公司。本公司在香港的營業地點為香港皇后大道中15號公爵大廈31樓。本公司於二零零六年六月十五日根據公司條例第XI部註冊為海外公司。謝先生獲委任為本公司的代理人，代表本公司在香港接收傳票。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故營運時須遵守開曼群島法律及其組織章程（包括組織章程大綱及細則）。本售股章程附錄五概述本公司章程的若干相關部份與開曼群島公司法及稅項若干有關條文。

### 2. 本公司股本及相關變動

- (a) 本公司於註冊成立日期的法定股本為400,000港元，分為4,000,000股股份。二零零六年四月十三日，SPG獲配發及發行一股未繳股本的認購人股份。
- (b) 根據本公司唯一股東於二零零六年六月三十日通過的書面決議案，董事獲授權：
  - (i) 向SPG配發及發行合共797,699股入帳列為繳足股份，並將SPG持有的一股未繳股份按面值入帳列為繳足，以換取SPG投資向SPG購入SPG擁有的下列全部股權：
    - (v) 黃山康橋股權，即黃山康橋的全部股權；
    - (w) 黃山太平湖股權，即黃山太平湖的全部股權；
    - (x) 上海康橋股權，佔上海康橋全部股權約98.24%；
    - (y) 上海東方股權，佔上海東方全部股權約99.05%；

- (z) 上海世康股權，佔上海世康全部股權約71.43%；
- (ii) 以下列方式配發及發行合共202,300股股份，作為本公司向Brilliant Bright收購Delta Link的49股股份（佔Delta Link全部已發行股本49%）之代價：
  - (x) 向Brilliant Bright配發及發行173,966股股份；
  - (y) 向Prestige Glory配發及發行15,000股股份；及
  - (z) 向Boom Rich配發及發行13,334股股份。
- (c) 二零零六年六月三十日，Prestige Glory向Easternflair出售15,000股股份，代價為人民幣31,561,870元，即Prestige Glory與Easternflair按本集團資產與負債及戴德梁行有限公司對本集團物業進行的估值而釐定的上述股份公平值。
- (d) 二零零六年六月三十日，SPG向SPG控股轉讓797,700股股份，佔本公司全部已發行股本79.77%，代價為SPG控股向SPG配發及發行499,999股SPG控股股份。
- (e) 於二零零六年九月十九日，董事獲授權配發及發行210,147股入帳列為繳足的股份予Prestige Glory，作為本公司向Prestige Glory收購Delta Link全部已發行股本51%的代價。
- (f) 於二零零六年九月十九日，Prestige Glory轉讓2,802股股份予Boom Rich。
- (g) 於二零零六年九月十九日，Prestige Glory向Easternflair出售3,152股股份，代價為人民幣6,632,197元，乃Prestige Glory與Easternflair經計及本集團的資產與負債和戴德梁行有限公司對本集團物業的估值後釐定的上述股份公平值。
- (h) 於二零零六年九月十九日，本公司透過增設9,996,000,000股股份，將法定股本由400,000港元（分為4,000,000股股份）增至1,000,000,000港元。
- (i) 於二零零六年九月十九日，根據資本化發行配發及發行合共748,789,853股股份，即分別向SPG控股、Brilliant Bright、Prestige Glory、Easternflair及Boom Rich配發及發行493,584,387股股份、107,643,101股股份、126,346,342股股份、11,231,721股股份及9,984,302股股份。

- (j) 完成全球發售及資本化發行當時（不計及可能因行使超額配股權而發行的任何股份，或因行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權而須發行的股份），本公司發行1,000,000,000股繳足或入帳列為繳足的股份，而9,000,000,000股股份屬未發行股份。倘全面行使超額配股權，則本公司將發行1,037,500,000股繳足或入帳列為繳足的股份，而8,962,500,000股股份屬未發行股份。

除因行使超額配股權或根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權或可能根據購股權計劃授出的任何購股權，或行使下文「本公司股東特別大會於二零零六年九月十九日通過的決議案」分節所述的發行股份一般授權而發行者外，本公司現時無意在未經股東在股東大會事先批准下，發行本公司的未發行法定股本，亦不會發行股份而致使本公司的控制權出現實際變化。

除本售股章程所披露者外，自註冊成立以來，本公司並無股本變動。

### 3. 本公司股東特別大會於二零零六年九月十九日通過的決議案

於二零零六年九月十九日舉行的本公司股東特別大會：

- (a) 本公司批准透過增設9,996,000,000股股份，將本公司的法定股本由400,000港元（分為4,000,000股股份）增加至1,000,000,000港元；
- (b) 批准資本化發行，且授權董事將本公司股份溢價帳的進帳合共74,878,985.30港元撥充資本，以按面值繳足748,789,853股股份，向二零零六年九月十九日辦公時間結束時名列本公司股東名冊的人士按其所持本公司股權比例配發及發行，而所有股份在各方面與現已發行股份享有同等權利；此外，亦授權董事使上述資本化及分派生效；
- (c) 本公司批准及採納現有的章程細則，完全取代於註冊成立時採納的章程細則；

- (d) 在聯交所上市委員會批准本售股章程所述已發行及將發行的股份上市及買賣後，且包銷商根據包銷協議須履行的責任成為無條件及並未根據該協議或因其他理由而終止的情況下，在二零零六年十月二十六日或之前：
- (i) 批准全球發售及超額配股權，並授權董事批准配發及發行發售股份或任何因行使超額配股權而須發行的股份；
  - (ii) 批准及採納首次公開發售前購股權計劃的規則及購股權計劃的規則（主要條款載於本附錄「該等購股權計劃」一節），並授權董事根據該等購股權計劃授出可認購股份的購股權，以及因行使根據該等購股權計劃授出的購股權而配發、發行及處置股份及採取其認為合適的一切所需相關行動；
  - (iii) 給予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，配發、發行及處置股份（以供股、以股代息計劃或根據本公司細則之類似安排，或因行使根據首次公開發售前購股權計劃授出的購股權或可能根據購股權計劃或任何其他購股權計劃授出的任何購股權，或根據當時採納有關向本公司及／或任何附屬公司董事及／或僱員及／或任何其他合資格參與者授出或發行股份或可認購本公司股份的權利的同類安排而配發、發行及處置股份除外），惟總面值不得超過本公司已發行或將根據全球發售及資本化發行而發行的股本總面值20%（不計及可能因行使超額配股權而發行的本公司股本總面值），而該授權的有效期至以下最早者屆滿：
    - (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；

- (ii) 細則或任何有關法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的最後限期；或
  - (iii) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷或更改該授權當日；
- (iv) 給予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，購回總面值不超過本公司已發行及將根據全球發售及資本化發行的發行股本總面值10%的股份（不計及可能因行使超額配股權而發行的本公司股本總面值），而該授權的有效期至以下最早者屆滿：
- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
  - (ii) 細則或任何有關法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的最後限期；或
  - (iii) 股東於股東大會通過普通決議案撤銷或更改該授權當日；及
- (v) 擴大上文(iv)段所述的一般無條件授權，在董事可能根據該項一般授權而配發或有條件或無條件同意配發的本公司股本總面值，加入本公司根據上文(iv)段所述購回股份的授權而購回的本公司股本總面值，惟所增加的金額不得超過本公司已發行及將根據全球發售及資本化發行而發行股本總面值的10%（不計及可能因行使超額配股權而發行的本公司股本總面值）。

#### 4. 重組

為籌備股份在聯交所上市，本集團屬下各公司曾進行重組，以精簡本集團架構，本公司亦因此成為本集團的控股公司。重組涉及以下各項：

- (a) 二零零六年四月十三日，本公司在開曼群島註冊成立，法定股本為400,000港元，分為4,000,000股股份。二零零六年四月十三日，SPG獲配發及發行一股未繳股本的認購人股份。
- (b) 二零零六年四月十八日，王先生以代價1.00美元向本公司轉讓一股股份，即SPG投資的全部已發行股本。
- (c) 二零零六年六月三十日，SPG投資向SPG購入SPG擁有的下列全部股權：
  - (i) 黃山康橋股權，即黃山康橋的全部股權；
  - (ii) 黃山太平湖股權，即黃山太平湖的全部股權；
  - (iii) 上海康橋股權，佔上海康橋全部股權約98.24%；
  - (iv) 上海東方股權，佔上海東方全部股權約99.05%；及
  - (v) 上海世康股權，佔上海世康全部股權約71.43%，

以換取本公司向SPG配發及發行797,699股入帳列為繳足的股份，以及按面值將本公司向SPG配發及發行的一股未繳股份入帳列為繳足。

- (d) 二零零六年六月三十日，本公司向Brilliant Bright收購49股每股面值1.00美元的股份，佔Delta Link Holdings Limited全部已發行股本的49%，代價為以下列方式配發及發行202,300股入帳列為繳足的股份：
  - (i) 向Brilliant Bright配發及發行173,966股股份；

- (ii) 向Prestige Glory配發及發行15,000股股份；及
- (iii) 向Boom Rich配發及發行13,334股股份。
- (e) 二零零六年六月三十日，Prestige Glory向Easternflair出售15,000股股份，代價為人民幣31,561,870元，即Prestige Glory與Easternflair按本集團資產與負債及戴德梁行有限公司對本集團物業進行的估值而釐定的上述股份公平值。
- (f) 二零零六年六月三十日，王先生以代價1.00美元向SPG轉讓一股股份，即SPG控股全部已發行股本。
- (g) 二零零六年六月三十日，SPG向SPG控股轉讓797,700股股份，即本公司全部已發行股本的79.77%，代價為SPG控股向SPG配發及發行499,999股SPG控股股份。
- (h) 於二零零六年九月十九日，Brilliant Bright轉贈51股每股面值1.00美元的股份（佔Delta Link全部已發行股本的51%）予Prestige Glory。
- (i) 於二零零六年九月十九日，本公司向Prestige Glory收購Delta Link全部已發行股份的51%（51股股份），代價為向Prestige Glory配發及發行210,147股入帳列為繳足的股份。
- (j) 於二零零六年九月十九日，Prestige Glory轉贈2,802股股份予Boom Rich。
- (k) 於二零零六年九月十九日，Prestige Glory向Easternflair出售3,152股股份，代價為人民幣6,632,197元，乃Prestige Glory與Easternflair經計及本集團的資產與負債和戴德梁行有限公司對本集團物業的估值後釐定的上述股份公平值。

## 5. 本公司附屬公司的股本變動

本公司各附屬公司載列於本售股章程附錄一的會計師報告。於本售股章程日期前兩年內，本公司各附屬公司的股本變動如下：

- (a) 二零零三年十月十四日，上海思博職業技術培訓中心於中國成立，註冊資本為人民幣200,000元。

- (b) 二零零四年一月七日，黃山太平湖於中國成立，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (c) 二零零四年三月二日，SPG投資於處女群島註冊成立為有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。
- (d) 二零零四年四月二十一日，上海思博職業技術學院於中國成立，註冊資本為人民幣5,000,000元。
- (e) 二零零四年四月二十九日，上海康橋半島建築諮詢有限公司於中國成立，註冊資本為人民幣500,000元。
- (f) 二零零四年七月二十二日，黃山康橋於中國成立，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (g) 二零零四年八月十九日，黃山太平湖的註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣60,000,000元。
- (h) 二零零四年九月二十八日，上海思博教育發展有限公司的註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣70,000,000元，所增加資本人民幣20,000,000元由SPG注資。
- (i) 二零零四年十月十八日，SPG購入深圳富春東方（集團）有限公司（前稱深圳富春東方實業發展有限公司）約28.53%股權。此後，SPG及上海寶山西城區建設開發有限公司分別擁有上海東方約99.05%及0.95%權益。
- (j) 二零零五年六月二十七日，上海康橋的註冊資本由66,111,100美元增至67,670,000美元，所增加資本1,558,900美元由SPG注資。此後，SPG及中國上海周康房地產有限公司分別擁有上海康橋約98.24%及1.76%權益。
- (k) 二零零六年三月四日，王先生獲配發及發行SPG投資股本中一股面值1.00美元的繳足股份。
- (l) 於二零零六年四月十一日，上海麗水生態綠化工程有限公司的註冊資本由人民幣1,000,000元增至人民幣5,000,000元。
- (m) 二零零六年四月十八日，王先生向本公司轉讓一股面值1.00美元的股份，即SPG投資的全部已發行股本。



- (n) 二零零六年五月十一日，毛永明先生向沈毅先生轉讓上海新獨院物業管理有限公司全部股權的0.1%。
- (o) 於二零零六年六月三十日，Brilliant Bright轉讓Delta Link股本中49股每股面值1.00美元的股份予本公司。
- (p) 二零零六年七月十二日，上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司（「上海珠佳」）的註冊資本由人民幣80,000,000元增至人民幣140,000,000元。因此，上海珠佳分別由上海康橋及上海東方擁有約72%及約28%。
- (q) 於二零零六年九月十九日，Brilliant Bright轉讓Delta Link股本中51股每股面值1.00美元的股份予本公司。
- (r) 於二零零六年九月十九日，本公司向Prestige Glory收購Delta Link股本中51股每股面值1.00美元的股份。

除本售股章程所披露者外，於本售股章程日期前兩年內，本公司任何附屬公司的股本並無其他變動。

## 6. 購回證券授權

上市規則批准以聯交所為第一上市地的公司在若干限制下於聯交所購回證券，當中最重要者概述如下：

### (a) 股東批准

根據上市規則，以聯交所為第一上市地的公司在聯交所進行場內購回證券，必須事先通過普通決議案就特定交易給予特別批准或授予該公司董事一般授權購回證券。

*附註：*董事於二零零六年九月十九日舉行的股東特別大會獲授一般無條件授權（「購回授權」），可行使本公司一切權力，在聯交所購回不超過本公司已發行及將根據全球發售和資本化發行而發行的股本總面值10%的股份（不計及可能因行使超額配股權而發行的本公司股本總面值）。有關授權的有效期將於(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)本公司細則或任何有關法例規定舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或(iii)股東在股東大會通過普通決議案撤回或修改購回授權時（以最早者為準）屆滿。

(b) 行使購回授權

按完成全球發售及資本化發行當時的已發行股份1,000,000,000股（不計及因行使超額配股權而發行的股份），以及按完成全球發售及資本化發行當時且超額配股權獲全面行使下的已發行股份1,037,500,000股計算，本公司在截至(x)本公司下屆股東週年大會結束時；(y)本公司細則或任何有關法例規定本公司舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或(z)股東在股東大會通過普通決議案撤回或修改購回授權時（以最早者為準）期間全面行使購回授權，可分別購回不超過100,000,000股及103,750,000股股份。

(c) 購回授權的理由

董事相信股東給予一般授權使董事可在市場購回股份符合本公司及股東的最佳利益。購回或會增加本公司的資產淨值及／或每股盈利（視乎當時市況及融資安排而定），並只在董事相信購回對本公司及股東整體有利的情況下方會進行。

(d) 購回的資金

購回股份時，本公司只可動用根據其組織章程與細則及開曼群島相關法例及法規可合法作此用途的資金。行使購回授權時，購回僅可動用法律許可作此用途的本公司資金，包括本公司溢利或為此目的而發行新股份所得款項，如本公司細則許可則亦可動用股本（惟須符合公司法規定）。如購回時須支付溢價，則資金可以本公司溢利或本公司股份溢價帳的進帳撥付。

(e) 購回的影響

全面行使購回授權或會對本集團的營運資金及負債狀況有重大不利影響（與本售股章程的財務狀況比較）。然而，董事不擬過度行使購回授權而對本集團營運資金或董事認為本集團不時宜具備的負債水平有重大不利影響。

(f) 董事出售股份的意向

各董事及（彼等作出一切合理查詢後知悉）彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）目前無意在購回授權獲行使的情況下，向本公司或其附屬公司出售任何股份。

(g) 董事的承諾

董事已向聯交所承諾僅會根據上市規則及開曼群島法律行使本公司權力，以根據購回授權購回股份。

(h) 收購守則

倘購回股份後，股東所持的本公司投票權比例有所增加，則就香港公司收購及合併守則（「收購守則」）而言，有關增持視為收購。因此，一名股東或一群一致行動的股東（定義見收購守則）或可取得或鞏固對本公司的控制權（視乎有關股東的權益增幅而定），因而須根據收購守則第26條提出強制收購建議。除上述者外，就董事所知，於股份上市後行使購回授權而購回股份（不計及根據全球發售而認購的股份）不會導致收購守則所述的後果。

(i) 本公司進行的股份購回

本公司自註冊成立以來並無購回任何股份。

(j) 關連人士

上市規則禁止公司明知而在聯交所向關連人士(定義見上市規則)購回股份,而關連人士亦不得明知而在聯交所向公司出售所持的證券。

本公司各關連人士(定義見上市規則)概無向本公司表示目前有意在購回授權獲行使的情況下向本公司出售股份,亦無承諾不會向本公司出售股份。

**B. 有關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本售股章程日期前兩年內訂立的重大或可屬重大合約(不包括於日常業務中訂立的合約):

- (a) 深圳富春東方(集團)有限公司(前稱深圳富春東方實業發展有限公司)(「深圳富春」)與Starwaly Properties (Group) Pty. Ltd.(「SPG」)於二零零四年九月十五日訂立的股權轉讓協議,深圳富春同意以代價人民幣24,000,000元向SPG出售及轉讓所持的上海東方康橋房地產發展有限公司(「上海東方」)全部股權,相當於上海東方全部股權約28.53%。
- (b) (1)上海金山實業投資發展有限公司(「金山」)、(2)上海康橋半島(集團)有限公司(「上海康橋」)、(3)江蘇南通二建集團第一零建築安裝工程有限公司(「南通」)、(4)上海中築投資有限公司(「中築」)與(5)上海眾鑫大酒店有限公司(「眾鑫大酒店」)於二零零五年四月十一日訂立的股權和債權轉讓之框架協議,其中(y)金山同意向上海康橋、南通及中築分別出售上海眾鑫資產經營有限公司(「上海眾鑫」)的30%、10%及10%股權,代價分別為人民幣29,700,000元、人民幣9,900,000元及人民

幣9,900,000元；及(z)金山同意向上海康橋、南通及中築分別出售金山向上海眾鑫墊付的股東貸款人民幣30,500,000元的60%、20%及20%，代價分別為人民幣18,300,000元、人民幣6,100,000元及人民幣6,100,000元。

- (c) (1)金山、(2)上海康橋、(3)南通、(4)中築與(5)眾鑫大酒店於二零零五年四月十一日訂立的股權轉讓協議，金山同意向上海康橋、南通及中築分別出售上海眾鑫的30%、10%及10%股權，代價分別為人民幣29,700,000元、人民幣9,900,000元及人民幣9,900,000元（「股本代價」）。
- (d) (1)金山、(2)上海康橋、(3)南通與(4)中築於二零零五年四月十一日訂立的債權轉讓協議，金山同意向上海康橋、南通及中築分別轉讓金山向上海眾鑫提供的股東貸款人民幣18,300,000元、人民幣6,100,000元及人民幣6,100,000元（「被轉讓貸款」），代價分別為人民幣18,300,000元、人民幣6,100,000元及人民幣6,100,000元（「貸款對價」）。
- (e) (1)金山、(2)上海康橋、(3)南通、(4)中築與(5)上海眾鑫於二零零五年六月十日訂立的股權和債權轉讓之《補充協議》，各訂約方同意(y)將上海康橋、南通及中築應付的股本代價分別修訂為人民幣30,060,000元、人民幣10,020,000元及人民幣10,020,000元；及(z)將上海康橋、南通及中築的被轉讓貸款分別修訂為人民幣19,096,500元、人民幣6,365,500元及人民幣6,365,500元，並因此將上海康橋、南通及中築的應付貸款對價分別修訂為人民幣17,940,000元、人民幣5,980,000元及人民幣5,980,000元。
- (f) (1)上海東方、(2)富春有限公司（「富春」）與(3)深圳富春於二零零五年八月五日訂立的借款協議（「富春借款協議」），(y)上海東方同意向富春提供本金額為人民幣65,000,000元的免息貸款（「富春貸款」）；及(z)深圳富春同意根據富春借款協議就富春的償債責任提供不可撤銷的擔保。
- (g) (1)上海東方、(2)富春與(3)深圳富春於二零零五年十一月四日訂立的借款補充協議，各訂約方同意延遲富春貸款的還款日期。

- (h) (1)上海東方、(2)富春與(3)深圳富春於二零零六年二月四日訂立的借款補充協議(2)，各訂約方同意再押後富春貸款的還款日期。
- (i) (1)上海康橋與(2)中泰信托投資有限責任公司(「中泰信托」)於二零零六年三月六日訂立的股權投資資金信託合同(「資金信託合同」)，上海康橋委任中泰信托為受託人，以受託方式為上海康橋持有人民幣150,000,000元(「信託基金」)，並將信託基金注入北京天鴻房地產開發有限責任公司(「北京天鴻」)的註冊資本，以購入北京天鴻經擴大註冊資本的25%權益。
- (j) (1)中國華聞投資控股有限公司(「中國華聞」)、(2)上海康橋與(3)中泰信托於二零零六年三月六日訂立的合作框架協議，各訂約方同意(y)中泰信托以信託方式為中國華聞及上海康橋分別持有北京天鴻經擴大註冊資本的25%權益；及(z)中國華聞與上海康橋各自向中泰信托支付人民幣150,000,000元，以注入北京天鴻的註冊資本。
- (k) (1)中國華聞、(2)上海康橋與(3)中泰信托於二零零六年五月十九日訂立的關於終止《合作框架協議》的協議書，各訂約方同意(y)終止合作框架協議；(z)中國華聞安排上海康橋與上海新黃埔(集團)有限責任公司(「新黃埔」)訂立協議，而上海康橋須據此協議以代價人民幣152,400,000元向新黃埔轉讓其資金信託合同的權益。
- (l) (1)上海康橋、(2)新黃埔、(3)中國華聞與(4)中泰信托於二零零六年五月十九日訂立的信託受益權轉讓協議書，上海康橋同意以代價人民幣152,400,000元向新黃埔指讓和轉讓其資金信託合同的權利及責任。
- (m) (1) Starwaly Properties (Group) Pty, Ltd.(「SPG」)與(2) SPG Investment Ltd.(「SPG投資」)於二零零六年五月十七日訂立的股權轉讓協議(「第一轉讓協議」)，SPG投資以代價人民幣50,000,000元向

SPG購入其擁有的黃山康橋半島房地產發展有限公司（「黃山康橋」）股權，即黃山康橋的全部股權。

- (n) (1) SPG與(2) SPG投資於二零零六年五月十七日訂立的股權轉讓協議（「第二轉讓協議」），SPG投資以代價人民幣50,000,000元向SPG購入其擁有的黃山太平湖度假酒店發展有限公司（「黃山太平湖」）股權，即黃山太平湖的全部股權。
- (o) (1) SPG與(2) SPG投資於二零零六年五月十七日訂立的股權轉讓協議（「第三轉讓協議」），SPG投資以代價32,995,611美元向SPG購入其擁有的上海康橋股權，佔上海康橋全部股權約98.24%。
- (p) (1) SPG與(2) SPG投資於二零零六年五月十七日訂立的股權轉讓協議（「第四轉讓協議」），SPG投資以代價人民幣83,330,000元向SPG購入其擁有的上海東方股權，佔上海東方全部股權約99.05%。
- (q) (1) SPG與(2) SPG投資於二零零六年五月十七日訂立的股權轉讓協議（「第五轉讓協議」，連同第一、二、三及四轉讓協議合稱「轉讓協議」），SPG投資以代價100,000美元向SPG購入其擁有的上海世康房地產諮詢有限公司（「上海世康」）股權，佔上海世康全部股權約71.43%。
- (r) (1) 王偉賢（「王先生」）、(2) SPG投資、(3) SPG與(4)本公司於二零零六年六月三十日訂立的重組協議；(y)各方同意載列有關根據轉讓協議向SPG投資買賣SPG相關權益之新增條件及條款；及(z)王先生同意促使Brilliant Bright Investment Limited（「Brilliant Bright」）出售及本公司同意購買Delta Link Holdings Limited（「Delta Link」）全部已發行股本的49%。
- (s) (1) Brilliant Bright、(2)本公司、(3) Delta Link及(4)王先生於二零零六年六月三十日訂立有關Delta Link的股份買賣及股東協議（「Delta Link協議」），(x) Brilliant Bright同意出售而本公司同意購入Delta Link的49股股份（相等於Delta Link全部已發行股本49%），代價為本公司向

Brilliant Bright或其指定人士配發及發行合共202,300股股份；(y)各訂約方同意在協議記錄股東與Delta Link所進行交易的若干事宜及(z)王先生同意提供若干保證。

- (t) (1)Brilliant Bright、(2)本公司、(3) Delta Link與(4)王先生於二零零六年八月十五日訂立有關購買股份的補充契約，以及於二零零六年六月三十日訂立有關Delta Link的股東協議，而各方同意修訂Delta Link協議的若干條款。
- (u) 上海東方與上海雲杰房地產諮詢有限公司於二零零六年九月十二日訂立的終止協議，據此，雙方同意終止彼等於二零零四年四月二十二日訂立的銷售代理協議。
- (v) (1) Prestige Glory Enterprises Limited (「Prestige Glory」)、(2)本公司及(3)王先生於二零零六年九月十九日訂立有關Delta Link的購股協議，其中(y) Prestige Glory同意出售而本公司同意收購Delta Link全部已發行股本中51% (51股股份)，代價為本公司向Prestige Glory配發及發行210,147股股份；及(z) 王先生同意提供若干保證。
- (w) 王先生、SPG Investment Holdings Ltd. 及SPG (「彌償保證人」) 於二零零六年九月十九日向本公司 (代表本身及作為其附屬公司的受託人) 發出的彌償契約，彌償保證人向本集團提供若干彌償保證，包括本附錄「其他資料」一節「遺產稅、稅項及其他彌償保證」分節所述的彌償保證。
- (x) (1) 王先生與(2)本公司於二零零六年九月十九日訂立的不競爭契約，實施若干不競爭安排，有關詳情載於本售股章程「主要股東」一節「不競爭契約」分節。
- (y) 香港包銷協議。



## 2. 知識產權

## (a) 商標

於最後可行日期，本公司為下列在中國註冊之商標的註冊所有人及實益擁有人：

商標	註冊地點	註冊編號	類別	有效期
新獨院	中國	1547906	36 (附註1)	二零零一年三月二十八日至 二零一一年三月二十七日
二世代	中國	1547908	36 (附註1)	二零零一年三月二十八日至 二零一一年三月二十七日

附註1：第36類：保險；金融業務；貨幣業務；房地產業務。

於最後可行日期，本集團已在中國及香港申請註冊下列商標：

商標	申請地點	類別	申請編號	申請日期
	中國	43 (附註2)	4278471	二零零四年九月二十一日
	中國	41 (附註2)	4278470	二零零四年九月二十一日
	中國	19 (附註2)	4278464	二零零四年九月二十一日
	中國	36 (附註2)	4278467	二零零四年九月二十一日
康桥半岛	中國	37 (附註2)	4617148	二零零五年四月二十一日
康桥半岛	中國	42 (附註2)	4617147	二零零五年四月二十一日
康桥半岛	中國	44 (附註2)	4617146	二零零五年四月二十一日
健康水会	中國	41 (附註2)	4349014	二零零四年十一月八日
健康水会	中國	43 (附註2)	4349015	二零零四年十一月八日
健康水会	中國	44 (附註2)	4349013	二零零四年十一月八日

商標	申請地點	類別	註冊編號	申請日期
	中國	36 (附註2)	4278468	二零零四年九月二十一日
	中國	19 (附註2)	4278466	二零零四年九月二十一日
	中國	19 (附註2)	4278465	二零零四年九月二十一日
	中國	36 (附註2)	4278469	二零零四年九月二十一日
	香港	36 (附註3及4)	300648379	二零零六年五月二十九日
	香港	37 (附註3及4)	300648379	二零零六年五月二十九日
	香港	42 (附註3及4)	300648379	二零零六年五月二十九日

附註2：第19類：非金屬建材；建築用非金屬剛性管；石油瀝青、地瀝青及焦油瀝青；非金屬可移動建築物；非金屬碑。

第36類：保險、金融業務、貨幣業務、房地產業務。

第37類：房屋及建築；修理；安裝服務。

第41類：教育；提供培訓；娛樂；體育及文娛活動。

第42類：科學技術服務及有關的研究與設計服務；工業分析與研究；電腦軟硬件設計及開發；法律服務。

第43類：提供飲食服務；臨時住宿。

第44類：醫療服務；獸醫服務；人或動物的衛生和美容服務；農業、園藝及林業服務。

附註3：第36類：房地產代理服務；房地產估值服務；房地產管理與零售物業顧問服務；房地產評估服務；房地產投資服務；房地產租賃；房地產經紀服務。

第37類：樓宇及建築物建設、維修、管理及保養；土地及物業發展；建築工程。

第42類：建築服務；工程顧問、繪圖及研究服務；工業設計及室內設計服務。

附註4：申請已獲商標註冊處審核，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。任何人士如欲反對申請，可於上述公佈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。

(b) 域名

於最後可行日期，本集團為下列域名的註冊擁有人：

域名	生效日期
spgland.com.cn	二零零六年二月十五日
spgland.com	二零零六年二月十五日

附註：網站內容並非本售股章程的一部份。

除本售股章程所披露者外，再無任何與本集團業務有重大關連的商標或服務標誌、專利權、其他知識或工業產權。

3. 有關本集團中國企業的其他資料

在中國成立的本公司營運附屬公司詳情如下：

(1) 上海東方康橋房地產發展有限公司

成立日期	： 二零零二年九月二十六日
性質	： 中外合作企業
股東	： 1. SPG Investment Ltd.(99.05%) 2. 上海寶山西城區建設開發有限公司(0.95%)
業務範圍	： 在批租地塊上從事商品住宅的開發、經營、出租、出售、物業管理和地塊範圍內的商業設施開發及各種配套設施的管理（涉及經營許可證的業務憑經營許可證經營）

註冊資本	:	人民幣84,130,000元
投資總額	:	人民幣164,660,000元
經營期	:	70年
董事	:	1. 王先生 2. 黎健 3. 朱雍
法律代表	:	王先生

(2) 上海世康房地產諮詢有限公司

成立日期	:	二零零三年一月七日
性質	:	中外合資企業
股東	:	1. SPG Investment Ltd. (71.43%) 2. 上海雲杰房地產諮詢有限公司(28.57%)
業務範圍	:	房地產中介諮詢服務(涉及許可經營的憑許可證經營)
註冊資本	:	140,000美元
投資總額	:	200,000美元
經營期	:	15年
董事	:	1. 王先生 2. 毛永明 3. 楊俊毅
法律代表	:	王先生

## (3) 上海康橋半島(集團)有限公司

- 成立日期 : 一九九八年八月二十五日
- 性質 : 中外合作企業
- 股東 : 1. SPG Investment Ltd. (98.24%)  
2. 上海周康房地產有限公司(1.76%)
- 業務範圍 : 在批租地塊上從事內銷商品住宅的開發、出租及出售、物業管理、開發、經營(銷售和租賃)與管理酒店客房、附屬商場(包括煙、酒和藥品)、辦公場所、停車場、會議室、商務中心、餐廳、卡拉OK服務、歌廳、健身中心、康體樂會、游泳池、桑拿浴、保健按摩、洗衣服務、美容美髮、酒吧和其他附屬設施。(憑許可證內容登記經營範圍後可經營)
- 註冊資本 : 67,670,000美元
- 投資總額 : 180,000,000美元
- 經營期 : 70年
- 董事 : 1. 王先生  
2. 黎健  
3. 張海波
- 法律代表 : 王先生

## (4) 黃山太平湖度假酒店發展有限公司

- 成立日期 : 二零零四年一月七日
- 性質 : 外商獨資企業
- 股東 : SPG Investment Ltd.

業務範圍	:	開發建設經營度假酒店、度假住宅、休閒娛樂及 配套設施；房地產開發、經營和管理
註冊資本	:	人民幣60,000,000元
投資總額	:	人民幣150,000,000元
經營期	:	50年
董事	:	1. 王先生 2. 黎健 3. 毛永明
法律代表	:	王先生

(5) 黃山康橋半島房地產發展有限公司

成立日期	:	二零零四年七月二十二日
性質	:	外商獨資企業
股東	:	SPG Investment Ltd.
業務範圍	:	房地產及旅遊景點及配置設施開發、經營和管理 (涉及行政許可的憑許可證經營)
註冊資本	:	人民幣50,000,000元
投資總額	:	人民幣125,000,000元
經營期	:	50年
董事	:	1. 王先生 2. 黎健 3. 毛永明
法律顧問	:	王先生

## (6) 上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司

- 成立日期 : 二零零三年九月二十四日
- 性質 : 有限公司(國內合營企業)
- 股東 : 1. 上海康橋半島(集團)有限公司(72%)  
2. 上海東方康橋房地產發展有限公司(28%)
- 業務範圍 : 房地產開發經營、物業管理、綠化工程、商務信息、諮詢、企業形象策劃(除廣告)(涉及許可經營的憑許可證經營)
- 註冊資本 : 人民幣140,000,000元
- 投資總額 : 不適用
- 經營期 : 10年
- 董事 : 王先生
- 法律代表 : 王先生

## (7) 上海盛高置地房地產發展有限公司(前稱上海長寧康橋半島房地產發展有限公司)

- 成立日期 : 二零零二年八月十四日
- 性質 : 有限公司(國內合營企業)
- 股東 : 1. 上海康橋半島(集團)有限公司(90%)  
2. 上海康橋半島鄉村俱樂部有限公司(10%)

業務範圍	:	房地產開發及經營、物業管理（涉及行政許可證，憑許可證經營）
註冊資本	:	人民幣10,000,000元
投資總額	:	不適用
經營期	:	10年
董事	:	1. 王先生 2. 黎健 3. 張海波
法律代表	:	王先生

(8) 上海康橋半島鄉村俱樂部有限公司

成立日期	:	二零零一年十一月二十二日
性質	:	有限公司（國內合營企業）
股東	:	1. 上海康橋半島（集團）有限公司(90%) 2. 上海新獨院物業管理有限公司(10%)
業務範圍	:	餐飲、茶座、酒吧、健身房、游泳、網球、相片沖印、乾洗、桌球室、沐浴、兒童娛樂閱覽室、食品百貨、鮮花禮品的銷售、美容美髮。設分支（凡涉及行政許可的憑許可證經營）
註冊資本	:	人民幣5,000,000元
投資總額	:	不適用
經營期	:	20年



董事 : 1. 毛永明  
2. 王先生  
3. 成光華

法律代表 : 毛永明

(9) 上海新獨院物業管理有限公司

成立日期 : 二零零一年一月十七日

性質 : 有限公司(國內合營企業)

股東 : 1. 上海康橋半島(集團)有限公司(90%)  
2. 毛永明(9.9%)  
3. 沈毅(0.1%)

業務範圍 : 物業管理、服務(憑資質證經營)

註冊資本 : 人民幣5,000,000元

投資總額 : 不適用

經營期 : 20年

董事 : 1. 毛永明  
2. 王先生  
3. 張蘊豪

法律代表 : 毛永明

(10) 上海思博教育發展有限公司

成立日期 : 二零零一年十月九日

性質 : 有限公司(國內合營企業)

- 股東 : 1. 上海康橋半島(集團)有限公司(67.14%)  
2. 深圳市滙博投資發展有限公司(32.86%)
- 業務範圍 : 興辦高職教育、組織技術培訓、教育後勤開發、經營管理、科技諮詢(涉及許可證的憑許可證經營)
- 註冊資本 : 人民幣70,000,000元
- 投資總額 : 不適用
- 經營期 : 50年
- 董事 : 1. 王先生  
2. 劉守義  
3. 皋玉蒂  
4. 潘家俊  
5. 姚大偉  
6. 沈小平  
7. 陸曙
- 法律代表 : 王先生

(11) 上海麗水生態綠化工程有限公司

- 成立日期 : 二零零三年十一月七日
- 性質 : 有限公司(國內合營企業)
- 股東 : 1. 上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司(51%)  
2. 秦宗敏(49%)

業務範圍	:	園林綠化工程、水電安裝、室內裝潢、商業信息諮詢、雕塑設計及製作、銷售花卉苗木、園林設備及配件、建築材料、花卉苗木出租（涉及許可證經營的憑許可證經營）
註冊資本	:	人民幣5,000,000元
投資總額	:	不適用
經營期	:	10年
董事	:	王先生
法律代表	:	王先生

(12) 上海珠溪實業投資有限公司

成立日期	:	二零零三年十二月二日
性質	:	有限公司（國內合營企業）
股東	:	1. 上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司（90%） 2. 上海長寧康橋半島房地產發展有限公司（10%）（現上海盛高置地房地產發展有限公司）
業務範圍	:	實業投資、自有資產經營、投資管理、投資諮詢、商務信息諮詢、經濟信息諮詢（涉及許可經營的憑許可證經營）
註冊資本	:	人民幣30,000,000元
投資總額	:	不適用

經營期 : 10年

董事 : 王先生

法律代表 : 王先生

(13) 上海康橋半島建築諮詢有限公司

成立日期 : 二零零四年四月二十九日

性質 : 有限公司(國內合營企業)

股東 : 1. 上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司  
(90%)  
2. 上海長寧康橋半島房地產發展有限公司  
(10%)(現上海盛高置地房地產發展有限公司)

業務範圍 : 建築工程管理諮詢、技術服務、商業信息諮詢、經濟信息諮詢、景觀設計、室內裝潢設計(涉及許可經營的憑許可證經營)

註冊資本 : 人民幣500,000元

投資總額 : 不適用

經營期 : 10年

董事 : 王先生

法律代表 : 王先生

(14) 上海思博職業技術學院

成立日期(附註) : 二零零四年四月二十一日

性質 : 民辦非企業單位

股東：上海思博教育發展有限公司

業務範圍：高等專科學歷教育

註冊資本：人民幣5,000,000元

投資總額：不適用

法律代表：潘家俊

附註：上海思博教育發展有限公司於二零零二年四月二十九日獲准籌備成立上海思博職業技術學院。

(15) 上海思博職業技術培訓中心

成立日期：二零零三年十月十四日

性質：民辦非企業單位

股東：上海思博職業技術學院

業務範圍：積極引進國內外職業技術類和計算機職業資格證書、組織和開展崗位培訓與考證輔導。

註冊資本：人民幣200,000元

投資總額：不適用

法律代表：潘家俊

## C. 有關董事、主要股東及專家的其他資料

## 1. 權益披露

## (a) 董事及本公司主要行政人員所擁有的權益及淡倉

完成全球發售及資本化發行當時（惟不計及可能根據全球發售而認購的股份及因行使超額配股權而發行的股份），各董事及本公司主要行政人員將擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債券權益與淡倉（包括根據上述條文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條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊，或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益與淡倉如下：

## (i) 股份好倉：

董事姓名	權益類別	股份數目	概約持股百分比
王先生	公司 (附註1)	728,749,689	72.875
謝先生	公司 (附註2)	11,249,873	1.125

附註1：王先生視為擁有分別由SPG控股、Brilliant Bright及Prestige Glory所持合共728,749,689股股份的權益，詳情如下：

- (a) SPG控股持有494,382,087股股份（相當於本公司全部已發行股本約49.438%）。SPG控股為SPG的全資附屬公司，而SPG則由王先生全資實益擁有；
- (b) Brilliant Bright持有107,817,067股股份（相當於本公司全部已發行股本約10.782%）。Brilliant Bright為滙豐受託人（作為Duanyuan信託的受託人）的全資附屬公司，而Duanyuan信託乃全權信託，其全權信託對象為王先生的家族成員（包括王先生）；及

- (c) Prestige Glory持有126,550,535股股份（相當於本公司全部已發行股本約12.655%），而Prestige Glory由王先生全資實益擁有。

附註2：謝先生視為擁有11,249,873股股份的權益（相當於本公司全部已發行股本約1.125%）。該等權益由Easternflair持有，而Easternflair則由謝先生全資實益擁有。

- (ii) 本公司股本衍生工具的相關股份好倉：

董事姓名	權益類別	股本衍生工具詳情	相關股份數目
黎健	個人	購股權 (附註1)	7,500,000

附註1：該等購股權乃根據首次公開發售前購股權計劃授出。首次公開發售前購股權計劃的條款及所授出購股權的條款概要載於本附錄「該等購股權計劃」一段。

- (b) 主要股東的權益及淡倉

就董事所知，完成全球發售及資本化發行當時（惟不計及可能根據全球發售而認購的股份及因行使超額配股權而發行的股份），以下人士（並非董事或本公司主要行政人員）將擁有根據證券及期貨條例第2及3分部須向本公司及聯交所披露的股份及相關股份權益或淡倉：

- (i) 股份好倉：

股東姓名	權益類別	股份數目	概約持股百分比
SPG控股	實益擁有人	494,382,087	49.438
SPG	公司 (附註1)	494,382,087	49.438
Brilliant Bright	實益擁有人	107,817,067	10.782
Prestige Glory	實益擁有人	126,550,535	12.655

附註1：該等股份由SPG的全資附屬公司SPG控股持有。根據證券及期貨條例，SPG視為擁有SPG控股所持的494,382,087股股份權益。

## 2. 服務協議詳情

各執行董事已各自與本公司訂立服務協議，自上市日期起計為期三年。

各執行董事可收取基本酬金。下文載述目前本集團應付執行董事的基本全年酬金（不包括可能支付的不定額花紅）。各執行董事可參與本公司的醫療福利及意外保險計劃，亦可參與本公司的退休計劃。此外，各執行董事可享用本集團提供的住宿，並使用公司車輛。

執行董事	港元
王先生	3,600,000
謝先生	3,600,000
黎健	2,958,000

王先生每月可獲薪金合共300,000港元。謝先生每月可獲薪金合共300,000港元，以及不少於本集團有關年度除稅及少數股東權益（如有）後的經審核綜合溢利0.7%的年終花紅。黎健先生每月可獲薪金合共246,500港元以及不少於本集團有關年度除稅及少數股東權益（如有）後的經審核綜合溢利0.5%。任何超過上述0.7%（就謝先生而言）或上述0.5%（就黎健先生而言）的超額花紅支付須獲董事會批准。



各獨立非執行董事已各自與本公司訂立服務協議，自上市日期起計為期兩年。下文載述目前本集團應付各獨立非執行董事的基本全年酬金。

獨立非執行董事	港元
張英潮先生	240,000
關啓昌先生	240,000
方和先生	240,000
蔣小明先生	240,000

### 3. 董事酬金

截至二零零五年十二月三十一日止財政年度，本集團向董事支付的酬金總額約為人民幣3,189,000元。

截至二零零六年十二月三十一日止年度董事應收的酬金及實物利益總額（不包括可能支付給董事的不定額花紅）估計約為人民幣6,330,000元。

### 4. 個人擔保

除本售股章程附錄一所披露者外，概無任何執行董事或關連人士為本集團任何成員公司所欠的債務及負債提供擔保。

### 5. 免責聲明

除本售股章程所披露者外：

- (a) 各董事或本公司主要行政人員概無擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份或債券權益或淡倉（包括根據上述條文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條須於股份上市後隨即登記於該條所述登記冊，或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉；

- (b) 除上文「服務合約詳情」分節所披露者外，各董事概無與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何服務協議，惟不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的合約；
- (c) 各董事或本附錄「其他資料」一節「專家同意書」分節所列的專家在本公司的發起或本集團任何成員公司於本售股章程日期前兩年內買賣或租賃或建議買賣或租賃的資產中，概無直接或間接擁有任何權益；
- (d) 各董事或本附錄「其他資料」一節「專家同意書」分節所列的專家在本售股章程日期仍然有效且與本集團業務有重大關係的任何合約或安排中，並無擁有重大權益；
- (e) 在不計及可能根據全球發售而認購的股份及因行使超額配股權而發行的股份下，就董事所知，並無任何人士（不包括董事或本公司主要行政人員）將於完成全球發售及資本化發行當時擁有根據證券及期貨條例第2及3分部須向本公司披露的股份或相關股份權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益；及
- (f) 除本售股章程所披露者外，就董事所知，各董事、彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本5%或以上的股東並無擁有本集團五大客戶或五大供應商任何權益。

## D. 該等購股權計劃

### 1. 購股權計劃條款概要

以下為於二零零六年九月十九日舉行的本公司股東特別大會上批准及採納的購股權計劃主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃旨在向合資格參與者（定義見下文(b)段）授出購股權作為獎勵或嘉許，以肯定及表揚彼等對本集團的貢獻。

(b) 參加資格

董事會可酌情按下文(c)段釐定的行使價，向下列合資格參與者授出可認購董事會指定數目新股份的購股權（「授出建議」）：

- (i) 本集團任何主管人員及僱員；或
- (ii) 本集團任何董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）；或
- (iii) 本集團任何顧問、諮詢人及／或代理。

(c) 認購價

根據購股權計劃授出的購股權所涉及的股份認購價將由董事會全權酌情釐定，惟不得低於下列較高者：

- (i) 授出建議當日聯交所每日報價表所示股份的收市價，而授出建議日期必須為聯交所買賣證券的營業日（「營業日」）；及
- (ii) 緊隨授出建議當日前五個營業日聯交所每日報價表所示股份收市價的平均值。

(d) 接納授出建議

合資格參與者在接納購股權授出建議時毋須支付任何款項，並可在授出建議所指定的日期下午五時正前，向董事或本公司秘書發出書面通知，接納全部或部份購股權授出建議，惟所接納的數目須為股份在聯交所的完整買賣單位或其完整倍數，且計劃期間（定義見下文(j)段）屆滿後或購股權計劃按其條款終止後，不得接納上述授出建議。

(e) 所授購股權所涉的股份數目上限

根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉的股份總數，不得超過生效日期（二零零六年九月十九日，即購股權計劃採納日期）的股份總數10%（「上限」）。計算上限時，根據購股權計劃（或本集團任何其他購股權計劃）的條款而失效的購股權將不予計算。

在獲得股東於股東大會上批准及／或符合上市規則不時訂明的其他規定的情況下，本公司可隨時重新釐定上限，惟：

- (i) 更新上限不得超逾股東在股東大會給予批准當日的已發行股份10%；
- (ii) 計算更新上限時，已授出的購股權（包括根據購股權計劃尚未行使、已註銷、失效或行使的購股權）將不予計算；及
- (iii) 載有上市規則第17.02(2)(d)及17.02(4)條規定的資料及免責聲明的通函連同有關股東大會的通告將寄予各股東。

本公司亦可在股東於股東大會批准後，向本公司特別指定的合資格參與者授出所涉股份數目超逾上限（以不時重新釐定者為準）的購股權。本公司向股東發出的通函須載有可獲授上述購股權之指定合資格參與者的一般資料、將授出的購股權數目及條款、向指定合資格參與者授出購股權的目的及說明該等購股權如何達致有關目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

除上述者外，在任何時間因行使根據購股權計劃或本集團任何其他購股權計劃授出但尚未行使的全部購股權而可能發行的股份總數，不得超過不時已發行股份的30%。倘授出購股權將導致超逾上述30%的上限，則不得根據本公司任何計劃（包括購股權計劃）授出任何購股權。

倘本公司根據下文(r)段以合併、分拆或削減股本方式更改本公司股本架構，則可能授出的購股權所涉股份數目上限可按本公司核數師或認可獨立財務顧問確認為適當及公平合理的方式調整，但無論如何不得超逾30%的上限。

(f) 每名合資格參與者可獲發的股份上限

每名合資格參與者在截至建議授出購股權當日的任何十二個月期間因行使根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所獲授購股權（包括已行使及尚未行使者）而獲發行的股份總數，不得超過建議授出購股權當日的已發行股份1%。

另行授出超逾上述1%上限的購股權須遵守以下規定：

- (i) 本公司發出通函，披露合資格參與者的身份、將授出的購股權（連同已向該參與者授出者）之數目及條款，並載列上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (ii) 在股東大會上獲股東批准及／或符合上市規則不時訂明的其他規定，而該合資格參與者及其聯繫人（定義見上市規則）不得投票。

向該合資格參與者授出的購股權數目及條款（包括行使價）須在取得股東批准前釐定，而在計算股份認購價時，董事會建議向該合資格參與者授出購股權所舉行的董事會議日期將視為建議授出日期。

(g) 向關連人士授出購股權

向本公司董事、主要行政人員、主要股東（定義見上市規則）或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）授出任何購股權，須獲得獨立非執行董事（不包括建議持有購股權的獨立非執行董事）批准。

倘本公司擬向本公司主要股東、獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）授出購股權，而導致截至及包括建議授出當日止十二個月期間因行使已獲授或將獲授的購股權（包括已行使、註銷及尚未行使者）而獲發行或將獲發行的股份數目：

- (i) 總數超過已發行股份0.1%；及
- (ii) 根據股份在每次建議授出日期的收市價計算，總值超過5,000,000港元，

則本公司須刊發通函，並在股東大會上獲得股東投票批准及／或遵守上市規則不時訂明的其他規定的情況下，方可另行授出購股權，而本公司所有關連人士（定義見上市規則）在有關股東大會上不得投贊成票。

*(h) 授出購股權的時限*

當發生可影響股價的事件或作出可影響股價的決定後，本公司不得建議授出任何購股權，直至在報章公佈該等可影響股價的資料為止。在下列期間（以較早者為準）前一個月起至實際刊發業績公佈日期止，尤其不得建議授出購股權：

- (i) 為批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（不論是否上市規則規定者）而舉行董事會會議的日期；及
- (ii) 本公司根據上市規則刊發其任何年度或半年度的業績公佈，或刊發季度或任何中期業績公佈（不論是否上市規則規定者）的限期。

*(i) 權益僅屬承授人個人所有*

購股權僅屬購股權持有人個人所有。購股權持有人不得以任何方式向任何第三方出售、轉讓、抵押或按揭購股權，或使購股權附有產權負擔或就此設立任何合法或實際權益，亦不得意圖作出上述行動。

(j) 購股權計劃的行使期及有效期

在不違反購股權計劃規則的情況下，合資格參與者可於授出日期至(y)二零零六年九月十九日(即採納購股權計劃當日)起計第十五週年屆滿當日或(z)計劃期間(定義見下文)屆滿當日(以較早者為準)前一個營業日下午五時正行使購股權，惟不得於授出日期起計十二個月屆滿前行使任何購股權。除非本公司舉行股東大會或董事會提早終止，否則購股權計劃的有效期為二零零六年九月十九日至當日起計滿十週年當日前一個營業日下午五時正(「計劃期間」)。

(k) 表現目標

獲授購股權的合資格參與者須達到董事會所決定的表現目標，方可行使購股權。

(l) 購股權持有人的行使權

倘承授人於全面行使購股權前因患病、受傷、傷殘或身故，或由於受僱公司不再為本集團屬下成員公司而不再為購股權計劃的合資格參與者，則承授人可於患病、受傷、傷殘或身故或受僱公司不再為本集團屬下成員公司起計六個月內行使尚未行使的購股權，否則有關購股權將於有關期間結束時失效。

倘承授人於全面行使購股權前因根據僱傭合約退休或董事任期屆滿而不再為購股權計劃的合資格參與者，則承授人可於退休或董事任期屆滿起計六個月內行使尚未行使的購股權，否則有關購股權將於有關期間結束時失效。

倘承授人於全面行使購股權前因上述以外的理由自願離職或因嚴重行為失當或按照受僱公司僱傭合約所列的終止條款而終止受聘而不再為購股權計劃的合資格參與者，則有關購股權將於其不再為合資格參與者當日失效。

(m) 董事會酌情權

儘管有上文(1)段所述規定，惟董事會亦可全權酌情決定任何購股權是否失效或須符合其決定的條件或限制。

(n) 全面收購時的權利

倘向本公司全體股東提出全面收購建議，且收購者因此將取得本公司控制權，則除上文(1)段另有規定者外，儘管所授購股權的條款限制可能禁止於上述期間行使購股權，惟購股權持有人亦可在取得控制權起計一個月內隨時行使全部或部份尚未行使的購股權。任何在上述一個月期間內尚未行使的購股權將告失效及終止。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出通告，以召開股東大會，考慮並酌情批准有關本公司主動清盤的決議案，則本公司須立即向所有購股權持有人發出通告，而每名購股權持有人可於有關決議案獲正式通過或否決或股東大會結束或無限期押後（以較早者為準）之前隨時行使全部或任何尚未行使的購股權。倘有關決議案獲正式通過，則所有尚未行使的購股權將告失效及終止。

(p) 本公司與股東或債權人訂立和解協議或安排時的權利

倘本公司與股東或債權人之間就本公司重組或與任何其他公司合併的計劃而根據本公司註冊成立所在的司法權區法例訂立和解協議或安排，則本公司須於向股東或債權人發出通告召開考慮上述協議或安排的大會當日，向所有購股權持有人發出通知，而各購股權持有人可隨即行使購股權，直至當日起計滿兩個月之日或法院批准和解協議或安排之日（以較早者為準）為止。然而，上述購股權須待法院批准和解協議或安排後方可行使。



當有關和解決議或安排生效時，所有尚未行使的購股權將告失效及終止。

(q) 因行使購股權而發行股份的權利

因行使購股權而配發及發行的股份不會附有投票權，直至購股權持有人（或任何其他人士）已登記為股東為止。除上述者外，因行使購股權而配發及發行的股份將與行使當日的其他已發行繳足股份享有同等權利，亦擁有相同的投票、股息分派、轉讓及其他權利（包括清盤時享有的權利），惟先前已宣派或建議或決議派付或作出而記錄日期為行使日期或之前的股息或其他分派則除外。

(r) 股本變動的影響

當因削減、拆細或合併股本、供股或透過將溢利或儲備撥充資本或向股東公開發售而發行股本（分別稱為「有關事件」）導致本公司股本有變時，每份購股權所涉的股份數目或面值及／或認購價可在董事會接獲本集團核數師的確認書，表明建議調整符合上市規則第17.03(13)條附註及相關附註規定後，按其認為適當的方式調整，惟：

- (i) 不得提高任何購股權的總認購價；
- (ii) 每名購股權持有人所佔本公司股本的比例必須與調整前相同；
- (iii) 調整後股份不得按低於面值的價格發行；及
- (iv) 倘因發行股份導致有關事件，則所指的購股權必須包括就股份作出調整當前經已行使的購股權，而該等股份因購股權持有人當時未有登記為有關股份的持有人而不享有同等權利，亦不得參與發行。

(s) 購股權失效

尚未行使的購股權將於下列最早者自動失效：

- (i) 董事會釐定的購股權到期日；
- (ii) 上文(l)、(n)、(o)或(p)段所述的失效日期；及
- (iii) 董事會於購股權持有人違反上文(i)段或購股權根據下文(u)段註銷後隨時行使本公司權力註銷購股權之日。

(t) 修訂購股權計劃

購股權計劃的條款可按照董事會的決議案修訂，惟未經股東在股東大會上批准：

- (i) 不得就上市規則第17.03條所載事宜作出有利於購股權持有人或合資格參與者（視乎情況而定）的修訂；及
- (ii) 不得對購股權計劃的條款及條件作出重大修訂或對所授購股權的條款作出修改，

除非根據現行購股權計劃條款自動修訂者除外。購股權計劃的經修訂條款必須符合上市規則第17章、聯交所於二零零五年九月五日頒佈的補充指引及聯交所不時頒佈上市規則的其他指引或詮釋，而修改董事會有關修訂購股權計劃條款的權力必須在股東大會上獲得股東批准。

(u) 註銷購股權

倘購股權持有人書面同意，則可註銷任何尚未行使的購股權。本公司僅可在購股權計劃尚有未發行購股權（不包括已註銷購股權）的情況下，根據購股權計劃不時生效的條款，向同一購股權持有人授出不超過10%上限或購股權計劃條款第4.1(b)條重新釐定的上限的新購股權。

(v) 終止購股權計劃

購股權計劃可由本公司在股東大會上通過決議案或由董事會隨時終止，而在此情況下，不得再授出任何購股權，惟購股權計劃的條款仍然生效，而購股權計劃終止前已授出的購股權仍可根據購股權計劃的條款行使。所有於終止前已授出但未行使的購股權仍然有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 購股權計劃的管理

購股權計劃須由董事會管理，而董事會對有關購股權計劃或其詮釋或影響（除本售股章程所規定者外）的一切相關事宜的決策為最終定案，且對有關各方具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

待聯交所上市委員會批准因行使根據購股權計劃所授購股權而須發行的股份上市及買賣後，購股權計劃方告生效。

(y) 購股權計劃的現況

截至最後可行日期，本公司並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因行使根據購股權計劃所授購股權而須發行的股份上市及買賣。

## 2. 首次公開發售前購股權計劃的條款概要

本公司於二零零六年九月十九日舉行的股東特別大會上，通過並採納首次公開發售前購股權計劃的規則。

(a) 目的及條款

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的主要條款已在本公司於

二零零六年九月十九日舉行的股東特別大會上通過及採納，除下列者外，大致與購股權計劃的條款相同：

- (i) 合資格參與者指授出購股權時本集團的全職主管人員、董事及／或僱員；
- (ii) 根據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%。
- (iii) 根據上文(ii)段，歸屬當日起計12個月屆滿後方可行使購股權，而於上市日期起計12個月內不得行使已歸屬的首批購股權。
- (iv) 董事會可按其後各批購股權持有人於董事會決定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。任何在購股權持有人不再為合資格參與者前尚未歸屬的購股權，將於不再符合資格當日失效，惟首次公開發售前購股權計劃的規則所指定的情況則除外。
- (v) 首次公開發售前購股權計劃所涉的股份總數為18,540,000股；
- (vi) 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（見下文）外，不再授出購股權；
- (vii) 首次公開發售前購股權計劃並無有關下列事項的條文：(a)向關連人士（定義見上市規則）授出購股權；(b)按上市規則第17.03(3)條附註規定重新釐定10%上限或就授出超過10%上限的購股權徵求另行批准；及(c)規限因首次公開發售前購股權計劃合資格參與者

在任何十二個月內行使獲授的購股權而已獲發行或將獲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%；

(viii) 並無禁止在發生影響股價事件後授出購股權。

本公司已向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購股權而發行的股份上市及買賣。

(b) 首次公開發售前購股權計劃尚未行使的購股權

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。承授人毋須於接納建議授出購股權時支付任何款項。所有有關購股權可於董事會指定的期限（如有）內行使，而有關期限不得超逾授出日期起計滿五年或首次公開發售前購股權計劃所規定的其他期限。為表揚承授人對本集團發展的貢獻，承授人可按股份認購價的折讓價認購首次公開發售前購股權計劃所涉的股份。

根據首次公開發售前購股權計劃有條件授出而尚未行使的購股權詳情如下：

	承授人名稱	地址	相關股份數目
1.	黎健	香港半山羅便臣道95號 殷樺花園1期29E室	7,500,000
2.	王國光	中國上海閔行區金匯路 25號第588弄1001室	3,800,000
3.	毛永明	中國上海盧灣區吉安路 2號第20弄	1,000,000

	承授人名稱	地址	相關股份數目
4.	張海波	中國上海徐匯區天鑰橋路 8號250弄1007-1008室	800,000
5.	朱雍	中國上海南匯區惠南鎮 西門大街58號	800,000
6.	王匯仁	中國上海徐匯區 桂林路565號902室	320,000
7.	瞿彪	中國上海松江區 泗涇鎮泗陳公路第2弄 麗茵別墅332號	320,000
8.	劉欣戎	中國上海 四川北路 50號第1774座	800,000
9.	任瑞霞	中國上海 浦東新區東方路 第937弄	320,000
10.	王蕾	中國上海 新華路3號699弄702室	320,000
11.	陳澤民	中國上海 古北路6號1398弄1001室	320,000
12.	游德輝	中國上海 寶山區水產路17號 2800弄301室	320,000
13.	雷雨	中國上海 靜安區陝西北路500號	320,000
14.	陳滄	中國上海 靜安區威海路 56號357弄	320,000

	承授人名稱	地址	相關股份數目
15.	申暢	中國上海 浦東新區 商城路660號	320,000
16.	徐俊	中國上海 普陀區棗陽路 69號465弄308-309室	320,000
17.	范斌	中國上海 張揚路1308號1608室	320,000
18.	阮肖波	中國上海 洋浦區 江浦街道控江路 1號2069弄1506室	320,000
			<u>18,540,000</u>

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。

除上文所披露者外，截至本售股章程日期，本公司並無根據首次公開發售前購股權計劃或購股權計劃授出或同意授出任何其他購股權。

除上文所披露者外，截至本售股章程日期，本公司並無根據購股權計劃授出或同意授出任何其他購股權。

## E. 其他資料

### 1. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

根據本附錄「有關本集團業務的其他資料」一節「重大合約概要」分節所述的彌償保證契約，王先生、SPG控股及SPG各自就(i)本集團任何成員公司於全球發售成為無條件當日（「生效日期」）或之前因獲轉讓財產（定義見香港法例第111章遺產稅條例第35條）而應付的香港遺產稅；(ii)本集團任何成員公司於生效日期或之前因賺取、累積或收取任何收入、溢利或收益或於生效日期或之前進行或發生任何事件或交易而應付的其他稅項；(iii)本集團任何成員公司於生效日期或之前違反或聲稱違反或不遵守或聲稱不遵守任何相關司法權區的任何法例或規定；(iv)就任何時間適用於本公司若干附屬公司（即上海麗水、上海珠溪及上海新獨院）的特別稅務優惠或優惠稅率而可能向本集團徵收的額外稅款及罰款所招致或相關之任何責任、損失、虧損、成本、開支、訴訟及法律程序；及(v)本集團任何成員公司基於二零零五年八月五日上海東方就浙江富春有限公司提供予王先生貸款之擔保所招致或相關之任何責任、損失、虧損、成本、開支、行動、訴訟及罰款，向本公司（代表本身及作為其附屬公司的受託人）作出彌償保證。

就董事所知，本公司或其附屬公司毋須承擔任何開曼群島、處女群島、香港或中國（即本集團屬下一家或多家公司註冊成立的司法權區）的重大遺產稅。

### 2. 訴訟

於最後可行日期，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，亦無尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

### 3. 申請上市

保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本售股章程所述已發行及將發行的股份上市及買賣。

### 4. 發起人

本公司並無上市規則所界定的發起人。



## 5. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為人民幣68,000元，概由本公司支付。

## 6. 專家資格

以下為本售股章程載有或引述其意見或建議的專家的資格：

名稱	專業資格
星展亞洲融資有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第1類（證券買賣）、第4類（證券顧問）及第6類（企業融資顧問）證券及期貨條例受規管活動的持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
戴德梁行有限公司	物業估值師
Conyers Dill & Pearman	開曼群島律師
君合律師事務所	中國執業律師

## 7. 專家同意書及權益

上述專家已各自就本售股章程的刊行發出同意書，同意按現時的形式及內容轉載其報告及／或函件及／或估值證書及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

名列本附錄「其他資料」一節「專家同意書」分節的專家概無擁有本集團任何成員公司任何股權，亦無擁有可自行或委任他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）。

## 8. 約束力

倘根據本售股章程作出申請，則本售股章程即具效力，使所有相關人士須受香港公司條例第44A及44B條的所有相關條文（罰則除外）約束。

## 9. 雙語售股章程

根據香港法例第32L章公司條例（豁免公司及招股書遵從條文）公告第4條的豁免規定，本售股章程的中英文版本分開刊發。

## 10. 其他事項

(a) 除本售股章程所披露者外：

- (i) 於本售股章程日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司並無發行或同意發行任何繳足或未繳足的股份或借貸資本以換取現金或其他代價；
- (ii) 於本售股章程日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並無附於或有條件或無條件同意附於任何購股權；
- (iii) 於本售股章程日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司並無就發行或出售任何股份或借貸資本而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；
- (iv) 本公司或其附屬公司並無發行或同意發行創辦人股份、管理層股份或遞延股份；及
- (v) 本集團的財務狀況或前景自二零零六年六月三十日（即本集團最近期經審核綜合財務報表的結算日期）以來並無重大逆轉。

(b) 一切所需的安排均已辦妥，以便股份可納入中央結算系統。

(c) 除公司法另有規定外，本公司的股東名冊將由Butterfield Fund Services (Cayman) Limited在開曼群島存置，而本公司的股東分冊則由卓佳證券登記有限公司在香港存置。除獲董事另行同意外，股份的所有過戶文件及其他所有權文件必須送呈本公司的香港股份過戶登記分處登記，而毋須送呈開曼群島。

## 11. 合規事宜

董事確認，除下述事件外，本集團一直遵守相關中國規定。君合提出該違規事項對本集團的法律影響及本集團就該違規事項所採取的補救行動如下：

違規事項	對本集團的法律影響	補救行動
(a) 向上海康橋及思博教育各自的註冊資本注資	該違規事項對上海康橋的成立及現況與思博教育的現況及實益增長不會有重大影響。	由於對本集團並無不利影響，故不適用。
(b) 上海康橋及上海東方的總投資額增加與註冊資本增加的相關比率	該違規事項對上海康橋及上海東方的實益增長不會有重大不利影響，彼等亦不可能遭受行政懲處。	由於對本集團並無不利影響，故不適用。
(c) 集團內部貸款及向本集團第三方貸款	該等貸款無效，而放債人可向借方取回本金。	由於放債人及借方均為本集團成員，且對本集團並無不利影響，故不適用。
(d) 上海新獨院的優惠利率及上海麗水及上海珠溪各自的特別稅務優惠	上海新獨院、上海麗水及上海珠溪或會受較高級的稅務當局規定繳付有關公司已付稅款及按一般方式計算的稅項之間的差額。彼等無需繳付逾期罰款或被行政懲處。	由於本集團毋須繳交逾期罰款或被行政懲處，故不適用。

違規事項	對本集團的法律影響	補救行動
(e) 上海東方就富春有限公司提供予王先生貸款之擔保	該擔保合約為無效。上海東方或須就進行外匯擔保業務繳付界乎人民幣100,000元至人民幣500,000元的罰款，並接受警告、公眾批評或暫停或撤銷其對外擔保業務。	上海東方根據擔保合約所述的擔保責任已於二零零六年五月四日終止。