

歷史及重組

一般資料

為籌備全球發售，本公司於二零零六年四月十三日在開曼群島註冊成立。根據重組，SPG將本集團現時在中國經營的全部物業發展及物業相關配套業務的權益轉讓予本集團，而Brilliant Bright則分別將Delta Link已發行股本49%及51%（相等於上海半島酒店項目合共50%的應佔權益）轉讓予本公司及Prestige Glory（其後出售予本公司）。

歷史及發展

上海康橋的前身公司上海康橋錦秋房地產發展有限公司（「康橋錦秋」）於一九九八年八月二十五日成立。成立康橋錦秋旨在收購及開發其後發展成康橋半島一部份的土地。

一九九九年四月一日，王先生全資擁有的投資控股公司SPG以無償方式向獨立第三方收購尚要注入891萬美元的康橋錦秋註冊資本90%。其後，康橋錦秋改名為上海康橋。上海康橋註冊資本90%（即891萬美元）全數由SPG注入。本公司目前持有上海康橋98.24%股權。

二零零零年，本集團開始發展康橋半島，康橋半島為上海物業發展項目，主要包括以中上階層客戶為目標的住宅物業。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。目前，本集團已成功興建康橋半島多期物業，包括別墅、公寓及商舖。

二零零三年，本集團透過其擁有99.05%權益的附屬公司上海東方（於二零零二年九月註冊成立）展開第二個物業發展項目康橋水都，主要包括以中上階層客戶為目標的住宅物業。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。

本集團於二零零四年透過本公司持有98.47%權益的附屬公司上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司（於二零零三年九月註冊成立）開始發展康橋水鄉，主要包括別墅及鎮屋，以中上階層客戶為目標。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。

為賺取長期經常收入，本集團計劃將業務擴展至發展中國酒店，包括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。

根據本集團的業務策略，本集團計劃運用本身在物業發展的知識及經驗，將業務擴展至中國其他大城市。二零零四年收購黃山一幅土地為本集團擴展計劃的第一步，本集團有意透過本公司全資附屬公司黃山太平湖及黃山康橋（分別於二零零四年一月及七月註冊成立）將該幅土地發展為渡假村。

二零零五年六月，本集團收購上海眾鑫30%股權，該公司乃於一九九四年十二月六日在中國註冊成立，持有一幅位於上海即將發展為黃浦眾鑫城的土地。

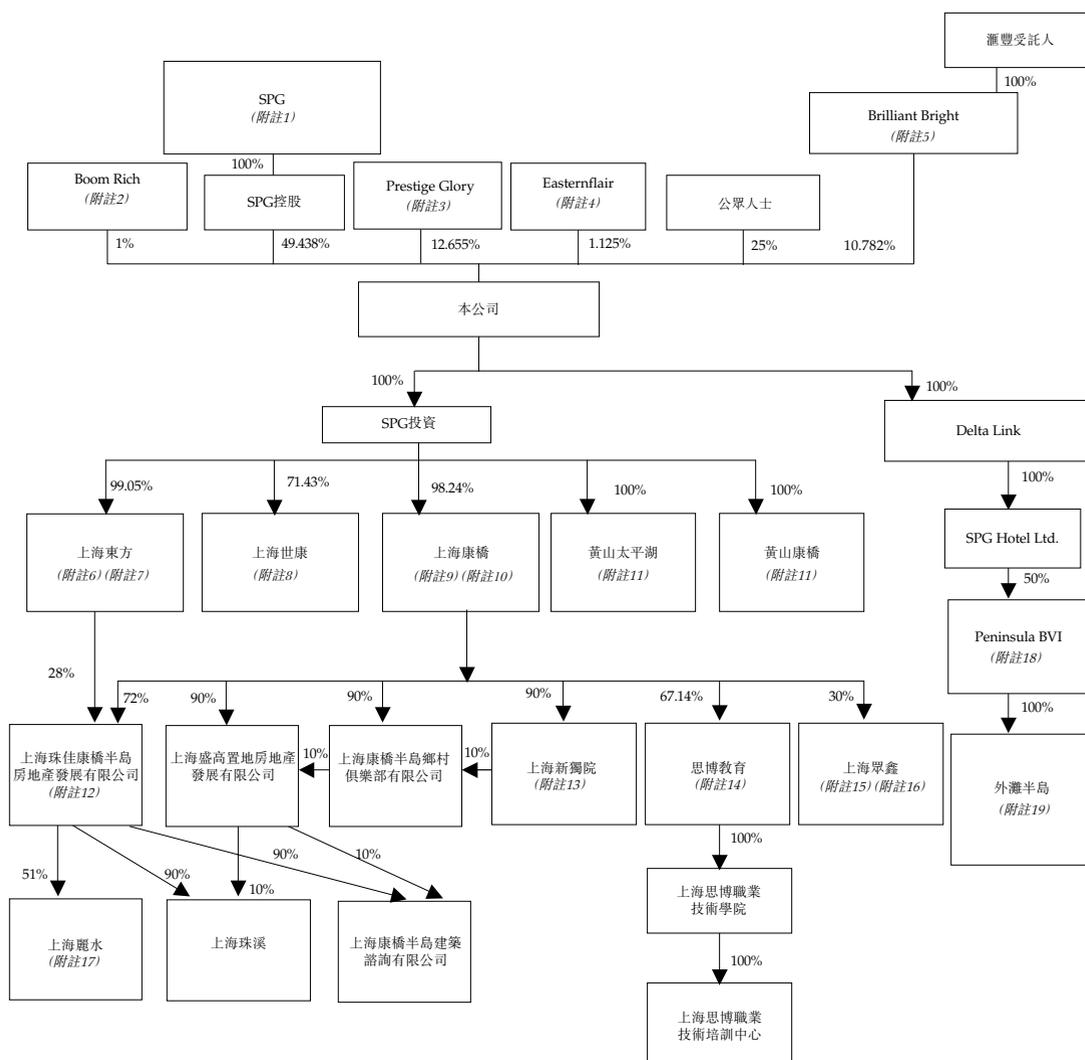
二零零六年六月三十日，本公司收購Delta Link的全部已發行股本49%，Delta Link乃於二零零四年五月六日在英屬處女群島註冊成立。於二零零六年九月十九日，Prestige Glory向Brilliant Bright收購Delta Link全部已發行股本的51%（其後出售予本公司）。SPG酒店由Delta Link全資擁有。透過SPG酒店，本公司間接持有負責發展上海半島酒店的外灘半島50%權益。

企業重組

為籌備股份在聯交所上市，本集團屬下各公司已進行重組，以整頓本集團架構。本公司因而成為本集團控股公司。根據重組，(i) 於二零零六年六月三十日，173,966股、13,334股及15,000股股份分別配發及發行予Brilliant Bright、Boom Rich及Prestige Glory（其後將所獲配發的15,000股股份售予Easternflair），作為Brilliant Bright向本公司出售Delta Link全部已發行股本49%的代價；(ii) 210,147股股份已於二零零六年九月十九日配發及發行予Prestige Glory（及後轉讓獲配發的2,802股股份予Boom Rich及向Easternflair出售獲配發的3,152股股份），作為Prestige Glory向本公司出售Delta Link全部已發行股本51%的代價。本集團收購Delta Link其餘51%股權所付的代價乃根據獨立估值師戴德梁行有限公司編製的物業估值報告中所載Delta Link於二零零六年七月三十一日經公平值調整的帳面淨值而釐定。該收購的代價以配發及發行本公司股份210,147股（相等於二零零六年九月十九日完成收購當時本公司已發行股本約17.37%）的方式支付。該代價乃根據上述Delta Link 51%股權的約人民幣442,000,000元經調整帳面淨值與本集團於二零零六年七月三十一日按戴德梁行有限公司的物業估值報告所作出公平值調整的約人民幣21.04億元帳面淨值之比較而釐定。進行有關收購後，本集團經上述公平值調整後的帳面淨值約為人民幣2,546,000,000元。有關重組的詳情，請參閱本售股章程附錄七「法定及一般資料 — 本公司其他資料 — 重組」一節。

企業架構

下表載列本集團於完成全球發售時的附屬公司及聯營公司（假設並無行使超額配股權）：



附註：

1. SPG由王先生全資實益擁有。就稅務影響而言，王先生經考慮最終稅項及法律狀況後將決定有意促使SPG進行成員公司自願清盤，而經清算任何債權人於上述成員公司自願清盤時提出的申索後，有關資產將分派予王先生。王先生已通知董事，SPG仍有償債能力，倘SPG執行成員公司自願清盤，則SPG的債權人將獲償還款項。因此，假設概無本集團成員公司於上述成員公司自願清盤時已經或將為SPG債權人，則董事認為SPG成員公司擬自願清盤不會對本集團有任何其他不利法律影響。按本公司核數師及申報會計師的意見，SPG的有關成員公司自願清盤不會對本集團有任何中國稅務影響。於上述SPG成員公司自願清盤後，王先生將繼續擁有SPG控股的所有權益。

歷史、重組及集團架構

2. Boom Rich由王女士全資實益擁有，而王女士為王先生之姊妹，因此Boom Rich及王女士均屬本公司關連人士。由於Boom Rich所持的10,000,438股份中的13,334股及2,802股股份乃分別由Brilliant Bright及Prestige Glory於資本化發行前所贈，故不計入公眾所持股份。
3. Prestige Glory由王先生全資實益擁有，因此屬本公司關連人士。
4. Easternflair由執行董事謝先生全資實益擁有，因此Easternflair及謝先生均屬本公司關連人士。Easternflair乃本公司的關連人士，故其所持的11,249,873股股份不計入公眾所持股份。
5. Brilliant Bright是滙豐受託人全資擁有的控股公司，而滙豐受託人為王先生成立的Duanyuan信託之受託人，因此屬本公司關連人士。Brilliant Bright收購的107,817,067股份乃由關連人士王先生間接出資，故不計入公眾所持股份。
6. 上海東方為中外合作企業，約99.05%由本公司間接持有，另外約0.95%則由獨立第三方上海寶山西城區建設開發有限公司持有。
7. 上海東方負責康橋水都的發展。
8. 上海世康為中外合營企業，約71.43%由本公司間接持有，約28.57%由毛永明先生（為上海世康之董事）擁有88.89%權益的上海雲杰持有，另外11.11%則由獨立第三方持有，因此上海世康屬本公司關連人士。
9. 上海康橋為中外合作企業，約98.24%由本公司間接持有，另外約1.76%則由獨立第三方上海周康房地產有限公司持有。
10. 上海康橋負責康橋半島、康橋半島假日酒店及琥珀別墅的發展。
11. 黃山康橋及黃山太平湖負責黃山太平湖度假村的發展。
12. 上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司負責康橋水鄉的發展。
13. 分別由毛永明先生及上海新獨院一名僱員持有9.9%及0.1%權益。該名僱員為獨立第三方。
14. 由本公司關連人士滙博持有32.86%權益。
15. 分別由上海市黃浦區房地產開發實業總公司、上海中築投資有限公司及江蘇南通二建集團第10建築安裝工程有限公司持有50%、10%及10%權益，全部均為獨立第三方。
16. 上海眾鑫負責黃浦眾鑫城的發展。
17. 由獨立第三方秦宗敏持有49%權益。
18. 由獨立第三方大酒店持有50%權益。
19. 外灘半島50%由本公司間接持有，為一幅位於上海黃浦區的土地之擁有人。外灘半島負責在上述土地發展上海半島酒店。