

敦皓 THE MORGAN
31 CONDUIT ROAD

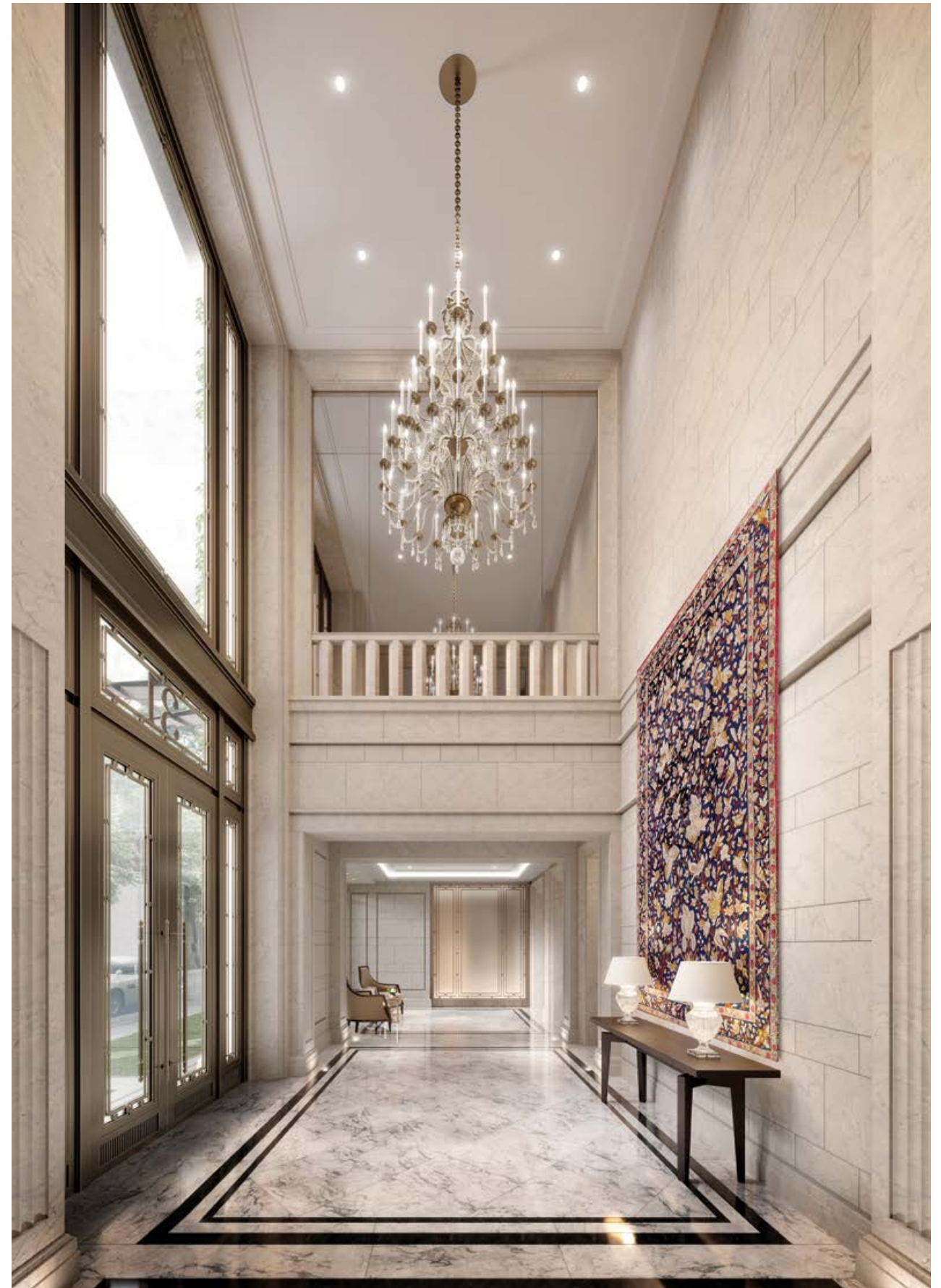


A Class of its Own
Designed by Robert A. M. Stern Architects

極具投資價值的收藏品

「別具心思的名字，演繹紐約頂尖品質，獨一無二。」

Robert A. M. Stern, New York



約9米高雙層中空設計入口大堂，牆上展示珍罕波斯掛氈
波斯掛氈：1930年作品，全真絲手工編織，於英國Christie's佳士得拍賣行投得

THE MORGAN 敦皓位於西半山干德道31號，由豐泰地產投資策劃發展，邀請屢獲殊榮的紐約Robert A. M. Stern Architects 合作，帶來美國頂級豪宅風範。傳承曼克頓建築風格，糅合古典與現代主義精髓，對品質、用料及細節一絲不苟。

逾40米闊、20米高大廈基座以天然石材鋪砌，並採用垂直綠化牆身設計；加上交錯分佈的複式尚宅，別樹一幟，外貌歷久彌新，將敦皓成為干德道嶄新地標。



畫家筆下的敦皓外觀繪圖

紐約建築大師團隊 Robert A. M. Stern Architects (RAMSA)



Robert A. M. Stern
耶魯大學建築學院院長

Robert A. M. Stern擔任耶魯大學建築學院院長近廿載，是建築界殿堂級人物及 Robert A. M. Stern Architects(RAMSA) 始創人。RAMSA 享譽國際，多次獲選為全球最具影響力100位建築師之一，作品遍佈各地，紐約多幢名廈屢破成交呎價紀錄，代表作包括美國紐約中央公園西路15號公寓，被譽為「全球最具影響力的住址」^，深受全球最具地位人士擁戴。

頂級名人住客

| | |
|------|------------------------------|
| 43PH | Daniel Och Och-Ziff 資產管理公司總裁 |
| 41B | 高民環 台灣國際航電始創人 |
| 40A | Valery Kogan 莫斯科航空鉅子 |
| 39PH | Daniel Loeb 對沖基金鉅子 |
| 35AB | Robert De Niro 奧斯卡金像影帝 |
| 20PH | Dmitry Rybolovlev 俄羅斯億萬富翁 |
| 16A | Lloyd Blankfein 高盛證券總裁 |
| 14C | Denzel Washington 奧斯卡金像影帝 |
| 11A | 楊致遠 雅虎始創人 |
| 7J | Barry Salzberg 前德勤總裁 |



15 Central Park West

美國紐約中央公園西路15號公寓

落成年份：2007

最高成交價：US\$88,000,000*

約HK\$686,400,000

每平方呎約HK\$100,000



30 Park Place (Four Seasons Hotel and Residences)

美國紐約公園廣場30號（四季酒店公寓）

預計落成年份：2016

最高訂價：US\$65,000,000美元*

約HK\$507,000,000

每平方呎約HK\$77,000



520 Park Avenue

美國紐約公園大道520號

預計落成年份：2017

最高訂價：US\$130,000,000美元#

約HK\$1,014,000,000

每平方呎約HK\$73,000

附註：

^Business Insider, 5 Mar 2015

*Curbed NY, 13Mar 2015

以上金額以US\$1兌換HK\$7.8計算，只供參考

*The Real Deal, 1 Jan 2013

#CNBC, 1 Oct 2015

匯集頂尖設計師

建構鉅鑄，由擷集精英開始。豐泰網羅世界一級建築師及設計師，彼此合作無間，創新典範，令敦皓藍圖實現眼前。

園藝設計

Robert A. M. Stern Architects (RAMSA)

RAMSA 於全球除創建無數建築地標，兼負責多個園藝設計，擅長因應環境特色，發揮獨特創意。為敦皓主理園藝設計時，更將太平山翠綠山景延伸，化成私家花園及清新園景，與大自然相呼應，融和合一，創造賞心悅目的景觀。



敦皓會所的私家花園，園景優美

燈光設計

關永權

關永權照明設計有限公司



多年以來，關永權的燈光設計見於不同都會地標，包括國際集團酒店、Louis Vuitton及Armani等名牌旗艦店，成就輝煌。

獲獎項目

- 威尼斯人二期綜合發展區及澳門四季酒店
- 2011年香港傳藝中心大中華傑出設計大獎
- 日本東京半島酒店
- 2008年日本法人照明學會日本照明獎



上海半島酒店



澳門四季酒店

室內設計

Joseph Fung

Studio Pantheon II Ltd (SPII)



Studio Pantheon II為不少高級住宅、商業機構擔任建築及室內設計，備受注目。Joseph Fung於哈佛大學畢業，獲頒建築學碩士學位。作品以精細工藝見稱，贏得無數建築及室內設計獎項。



山頂道獨立屋項目

傳統豪宅地段



半山扶手電梯



中環核心商業區



聖保羅男女中學



元創方

- 徒步約3分鐘可達半山扶手電梯，直通中環核心商業區(CBD)
- 毗鄰蘇豪、蘭桂坊及荷李活道，盡享美酒佳餚
- 匯聚古今中西文化，鄰近元創方及舊中區警署等歷史建築
- 環擁270公頃[#]太平山後花園，動植物公園及香港公園近在咫尺
- 瞬達中環置地廣場、國際金融中心等購物熱點
- 區內名校林立，坐擁小學11號校網及中西區中學校網*

名校學府林立

幼稚園

聖士提反女子中學附屬幼稚園
聖嘉勒幼稚園
嘉諾撒聖心幼稚園
香港真光幼稚園（堅道）
明愛聖方濟各幼稚園
禮賢會學校

中小學

嘉諾撒聖心學校
聖類斯中學（小學部）
聖嘉勒小學
聖士提反女子中學附屬小學
聖保羅男女中學
聖類斯中學
英皇書院
高主教書院
聖若瑟英文書院
聖保羅書院
聖士提反女子中學
英華女校
山頂小學
香港猶太教國際學校
德瑞國際學校
港灣學校



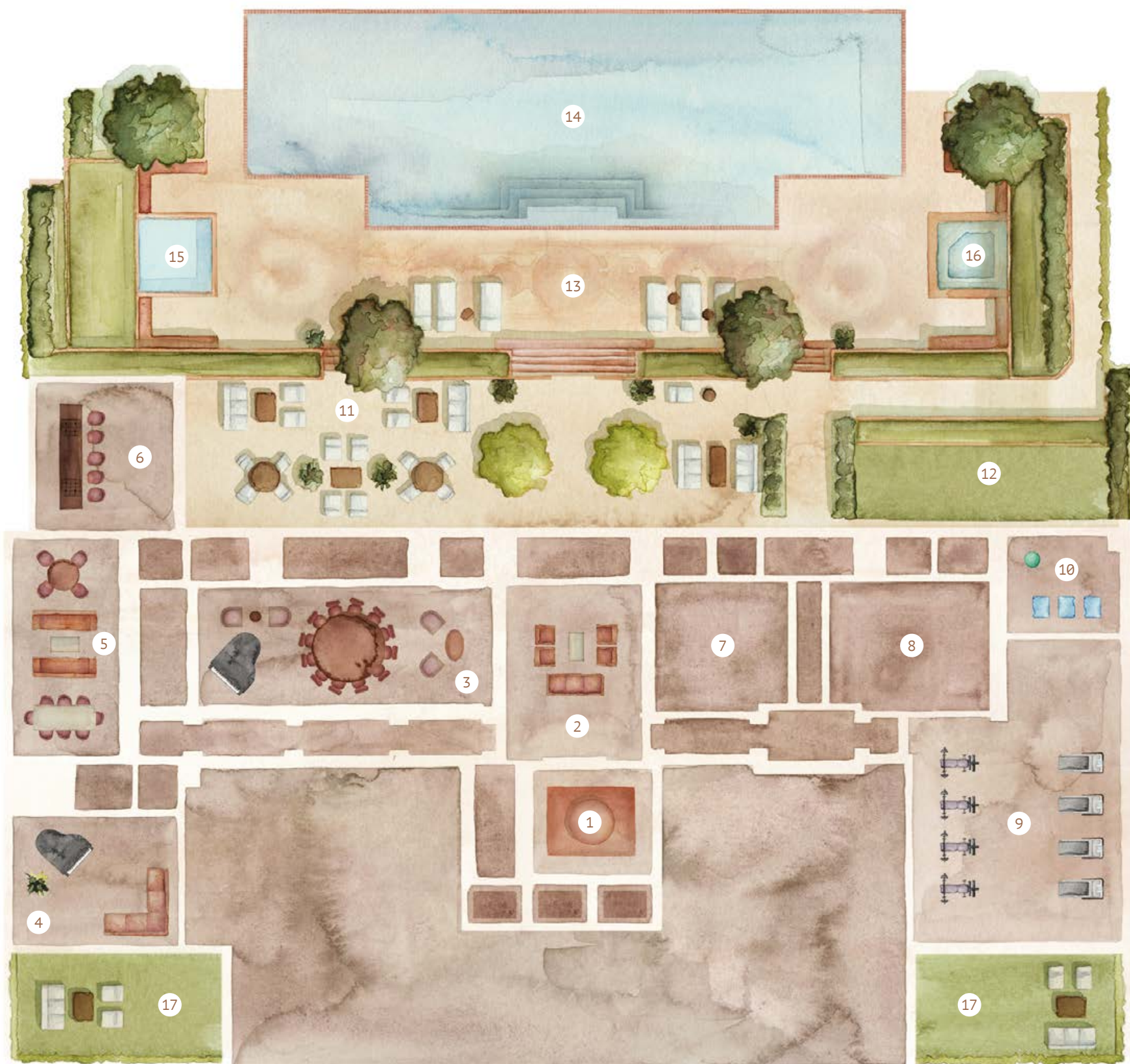
此簡化地圖不按比例表達，所有內容僅供參考。



25米戶外游泳池、日光曬台及池畔花園

THE MORGAN CLUB

別墅式住客會所



THE MORGAN CLUB敦皓住客會所由休憩、玩樂、宴會、烹飪、運動、閱讀、娛樂以及表演，提供一系列室內及戶外設施，照顧周全，更勝城中名人私人會所，讓住客暫別都市煩囂，融入恬靜生活空間，同區罕有。

於會所大部分位置，住客均可飽覽綠油油太平山景，細賞精緻會所設計，悠然體會敦皓別墅式生活時尚——以優雅反映品味，以尊貴突顯個性。

三樓住客會所 (全層約16,000平方呎)

室內設施(約7,800平方呎)

1. 會所大堂
2. 休閒雅座
3. 宴會廳
4. 音樂室
5. 閱讀室
6. 尚廚
7. 男更衣室連桑拿
8. 女更衣室連桑拿
9. 健身室
10. 瑜伽室

戶外設施(約8,200平方呎)

11. 池畔花園
12. 私家花園
13. 日光曬台
14. 25米戶外游泳池
15. 兒童嬉水池
16. 按摩池
17. 戶外庭園

*以上繪圖並非按照比例顯示，有關詳情請參閱售樓說明書。

THE MORGAN CLUB

室內設施

THE MORGAN CLUB室內總面積約7,800平方呎，配以優雅裝潢及高貴藝術裝置，幾乎所有空間均採納自然光，並可觀賞室外園景。

宴會廳 約1,110平方呎，樓底高約4.2米，設有12人餐桌及三角大鋼琴，更可連通池畔花園、尚廚、閱讀室及音樂室，合共約4,000平方呎空間，供住戶預訂作私人宴會之用。

尚廚 配備名牌廚房電器，可邀請名廚到會或教授烹飪，並可通往戶外庭園，與親友共晉佳餚。

健身室 配備一系列先進健身器材，設備齊全，更連接戶外庭園，欣賞優美景致。

音樂室 設置三角鋼琴及舒適梳化，氣氛猶如小型演奏廳，並設有電視、卡拉OK及環迴立體音響等，盡享視聽娛樂。

閱讀室 提供報紙雜誌，亦可作麻將或紙牌遊戲之玩樂場地。

瑜伽室 可供住戶邀約私人教練作輔導，尊享個人恬靜時刻。



宴會廳



休閒雅座



健身室

THE MORGAN CLUB

戶外設施

會所戶外佔地約8,200平方呎，提供全方位休閒享樂設施，仿如置身城市綠洲。

25米戶外游泳池、兒童嬉水池、按摩池及日光曬台
讓住戶暢泳之餘，可消除倦意，享受日光浴。

池畔花園
設有時尚戶外雅座，在此品嚐特飲，悠然自得。

私家花園
可供住戶預訂，與親朋暢聚，享受私人時光。



戶外游泳池



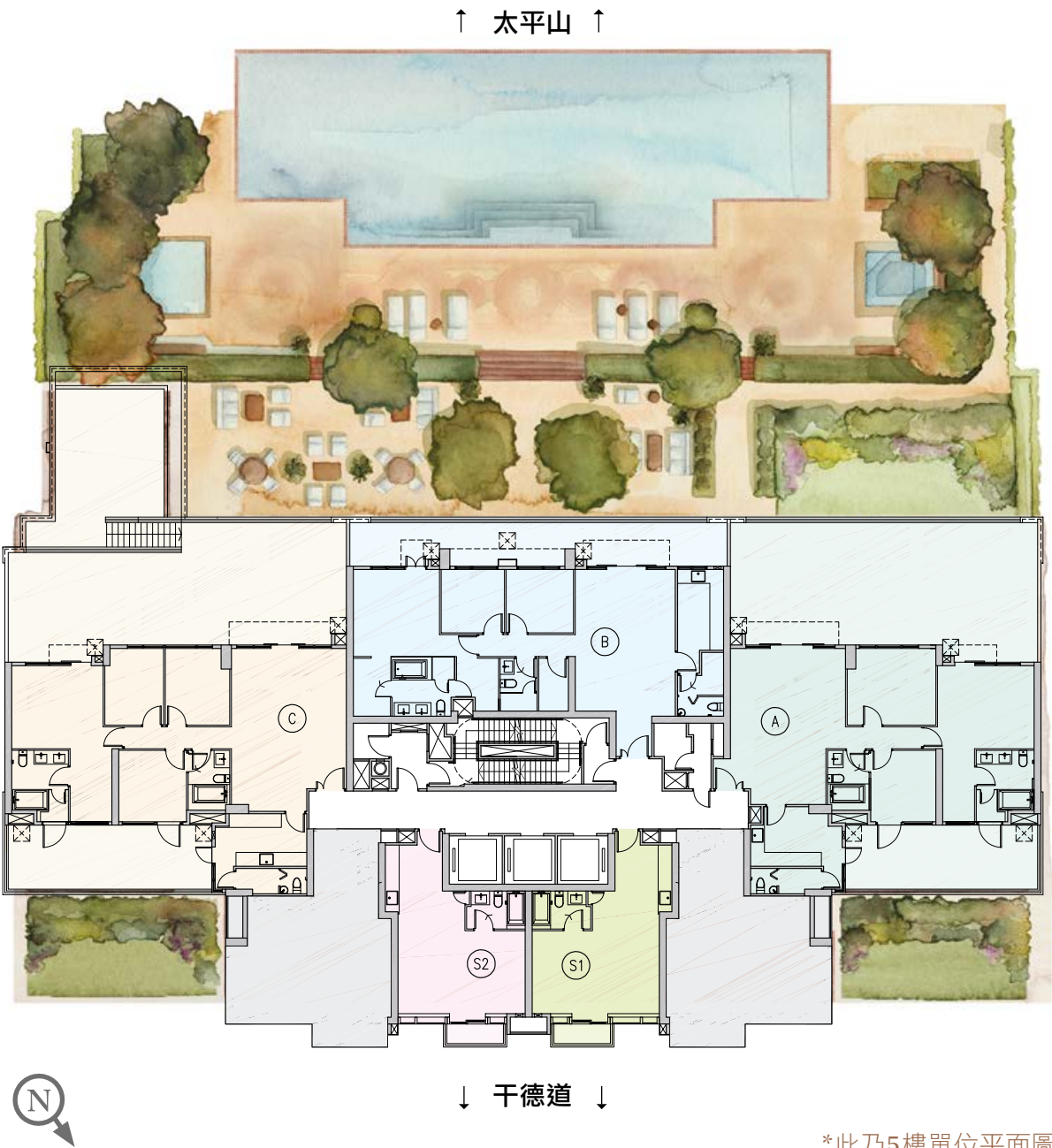
日光曬台



瑜伽室連接私家花園

多元化戶型

敦皓坐擁得天獨厚的地理位置，背靠太平山繁茂綠蔭，樓高28層，共111個單位，由紐約建築大師RAMSA精心構思，設計出多元化戶型，包括61戶三房至四房太平山山景大宅、36戶兩房複式尚宅、6戶開放式尚宅及8戶特色大宅，貼合不同家庭的高尚住宅需求。



戶型分佈

| 間隔 | 實用面積（平方呎） | 單位數目 |
|---------------------|---------------|------|
| 三房至四房太平山山景大宅 | | |
| A - 三房兩套（連衣帽間） | 1,235 – 1,284 | 21 |
| B - 三房一套（連三衣帽間） | 1,303 | 21 |
| C - 四房兩套（連衣帽間） | 1,325 – 1,381 | 19 |
| 兩房複式尚宅 | | |
| D1/D2 - 兩房（連浴室及化妝間） | 936 | 16 |
| D1/D2 - 兩房（連兩浴室） | 1,074 – 1,082 | 20 |
| 開放式尚宅 | | |
| S1/S2 | 483 | 6 |
| 特色大宅 | | |
| 平台花園大宅、花園複式尚宅及頂層大宅 | 973 – 3,962 | 8 |

複式下層為客飯廳，連接落地大玻璃及露台，加上雙層中空設計，引入大量自然光線，營造空間感，令室內室外融為一體。採用開放式廚房，格調時尚簡潔。複式上層是住戶專屬休息空間，盡享別墅式優尚生活。



複式尚宅主人睡房

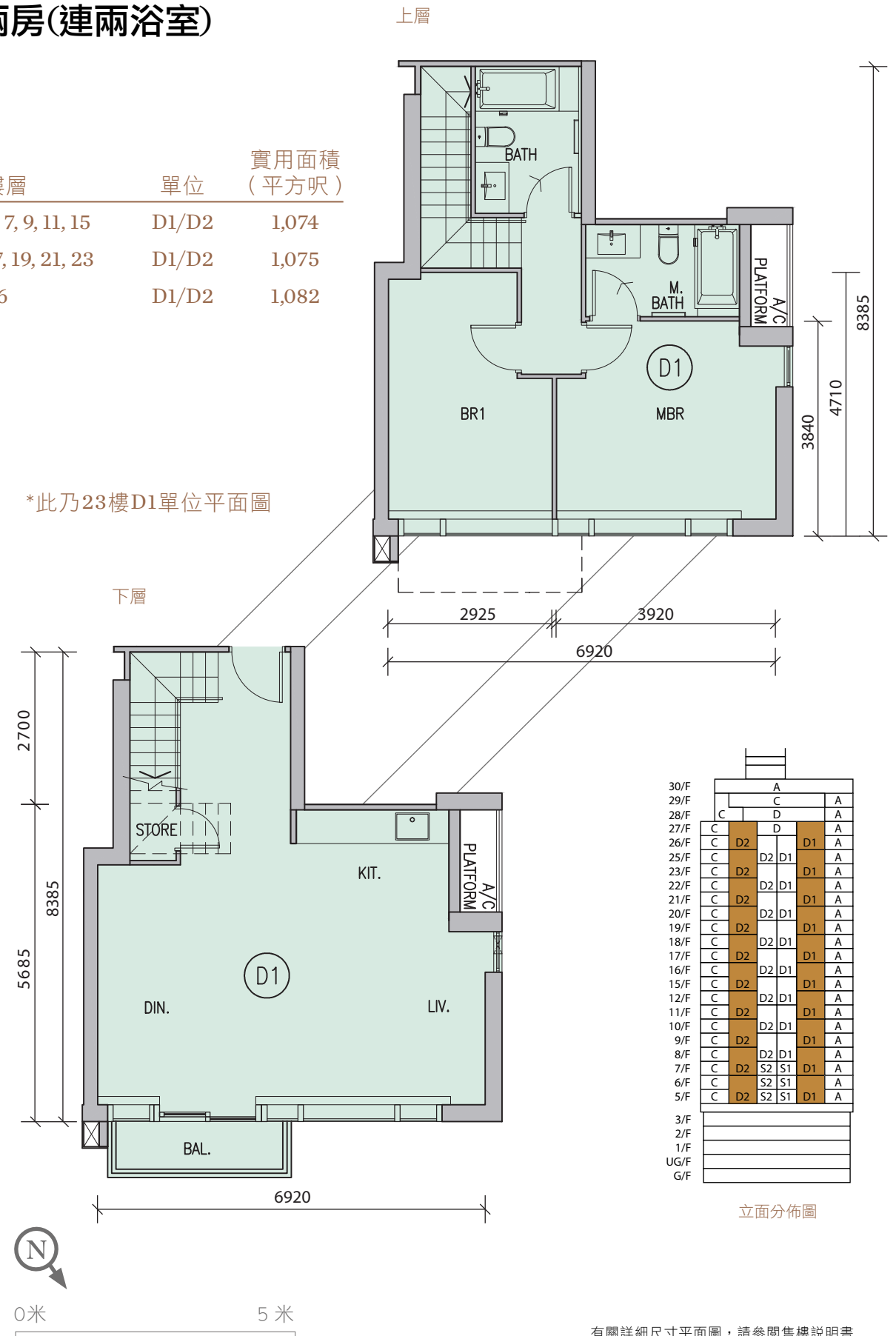


複式尚宅下層

*住宅物業樓層高度（樓面至樓面高度）為3.5米。樓面至樓面高度指該樓層之石屎地台面與上層石屎地台面之高度距離。詳情請參閱售樓說明書。

19

| 樓層 | 單位 | 實用面積 (平方呎) |
|-----------------|-------|---------------|
| 5, 7, 9, 11, 15 | D1/D2 | 1,074 |
| 17, 19, 21, 23 | D1/D2 | 1,075 |
| 26 | D1/D2 | 1,082 |



立面分佈圖

有關詳細尺寸平面圖，請參閱售樓說明書

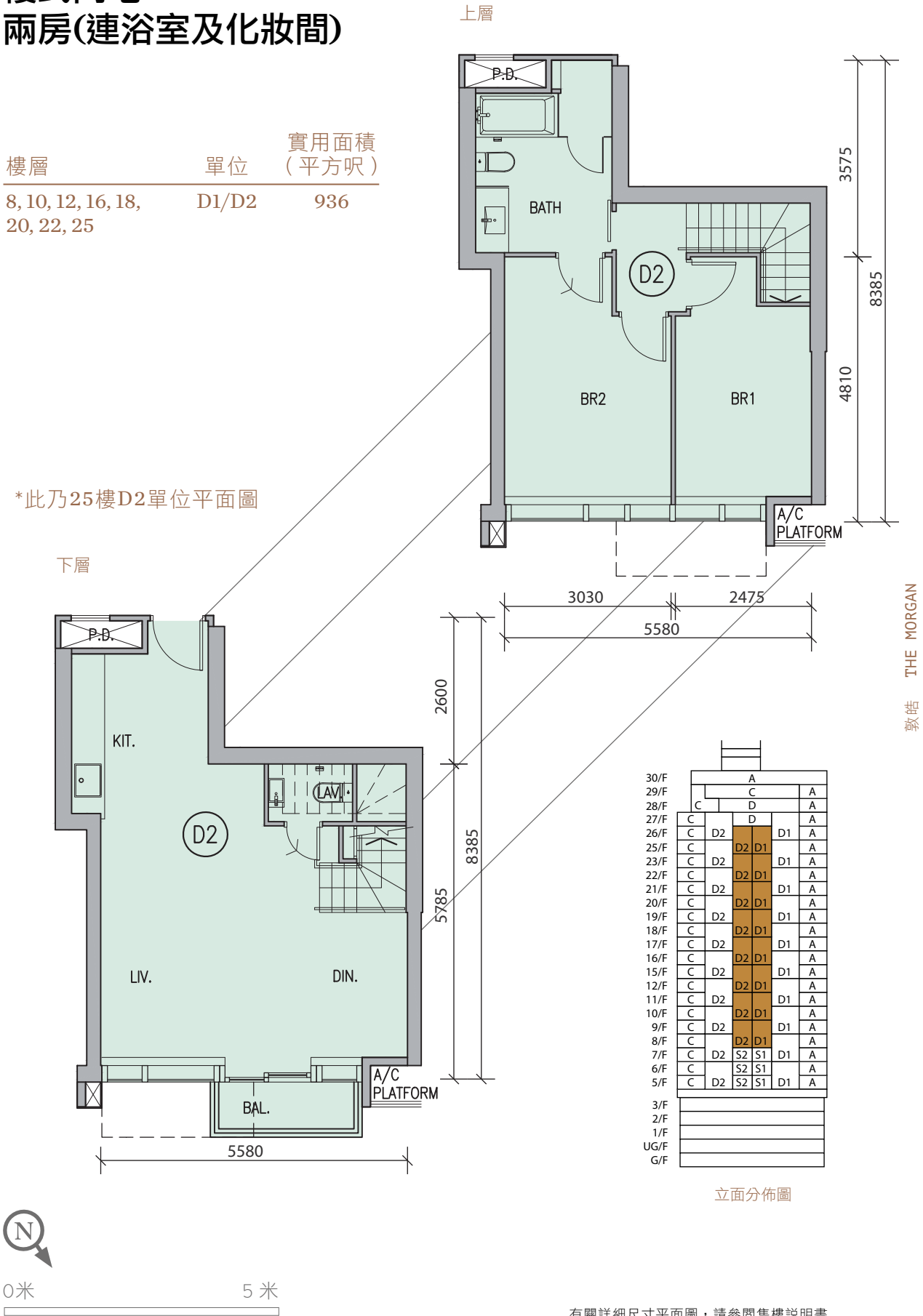


複式尚宅，廳房分隔鮮明

複式尚宅
兩房(連浴室及化妝間)

| 樓層 | 單位 | 實用面積 (平方呎) |
|----------------------------------|-------|---------------|
| 8, 10, 12, 16, 18, 20, 22, 25 | D1/D2 | 936 |

*此乃25樓D2單位平面圖



三房至四房 太平山山景大宅

61戶三房至四房太平山山景大宅，盡享敦皓
背靠太平山之地理優勢，實用面積1,235至
1,381平方呎，樓底高3.5米*，設三房兩套
（連衣帽間）、三房一套（連三衣帽間）及
四房兩套（連衣帽間）多種戶型選擇，貼心
照顧不同家庭所需。

客飯廳寬闊舒適，連接落地大玻璃及露台，
透射自然光線，連綿翠綠的太平山景致盡收
眼簾。睡房空間充裕，間隔別具靈活性。

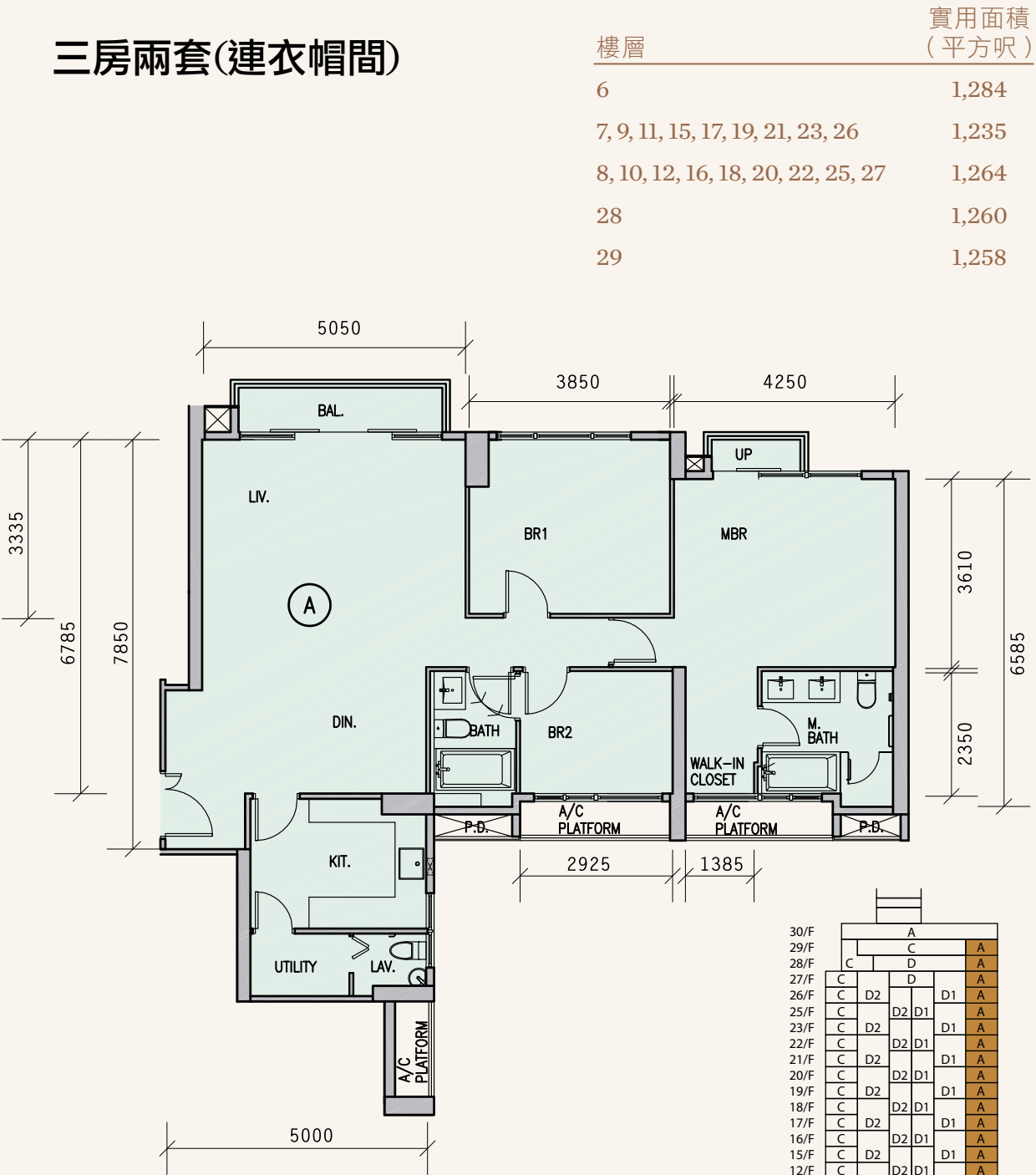


太平山山景大宅，每戶均可飽覽翠綠景致

附註：
*住宅物業樓層高度（樓面至樓面高度）為3.5米。樓面至樓面高度指該樓層
之石屎地台面與上層石屎地台面之高度距離。詳情請參閱售樓說明書。

A 單位

三房兩套(連衣帽間)



*此乃20樓A單位平面圖



0米 5 米

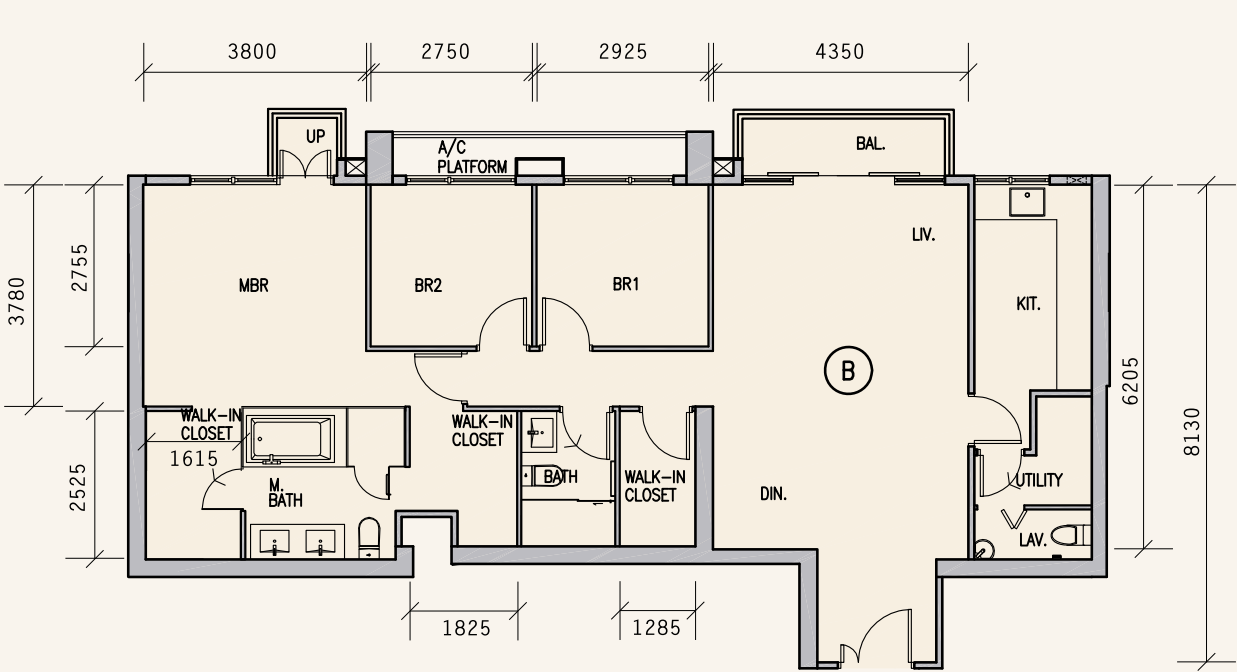
| | | | | | |
|------|---|-------|-------|----|---|
| 30/F | A | | | | |
| 29/F | C | | | | |
| 28/F | D | | | | |
| 27/F | C | D | | | A |
| 26/F | C | D2 | D1 | D1 | A |
| 25/F | C | D2 D1 | | | A |
| 23/F | C | D2 | D1 | D1 | A |
| 22/F | C | D2 D1 | | | A |
| 21/F | C | D2 | D1 | D1 | A |
| 20/F | C | D2 D1 | | | A |
| 19/F | C | D2 | D1 | D1 | A |
| 18/F | C | D2 D1 | | | A |
| 17/F | C | D2 | D1 | D1 | A |
| 16/F | C | D2 D1 | | | A |
| 15/F | C | D2 | D1 | D1 | A |
| 12/F | C | D2 D1 | | | A |
| 11/F | C | D2 | D1 | D1 | A |
| 10/F | C | D2 D1 | | | A |
| 9/F | C | D2 | D1 | D1 | A |
| 8/F | C | D2 D1 | | | A |
| 7/F | C | D2 | S2 S1 | D1 | A |
| 6/F | C | S2 S1 | | | A |
| 5/F | C | D2 | S2 S1 | D1 | A |
| 3/F | | | | | |
| 2/F | | | | | |
| 1/F | | | | | |
| UG/F | | | | | |
| G/F | | | | | |

立面分佈圖

有關詳細尺寸平面圖，請參閱售樓說明書

B 單位

三房一套(連三衣帽間)



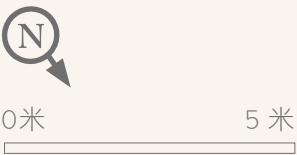
*此乃20樓B單位平面圖

| 樓層 | 實用面積 (平方呎) |
|--------------------|---------------|
| 6-12, 15-23, 25-29 | 1,303 |

| | | | |
|------|---|---|---|
| 30/F | A | A | A |
| 29/F | C | B | A |
| 28/F | C | B | A |
| 27/F | C | B | A |
| 26/F | C | B | A |
| 25/F | C | B | A |
| 23/F | C | B | A |
| 22/F | C | B | A |
| 21/F | C | B | A |
| 20/F | C | B | A |
| 19/F | C | B | A |
| 18/F | C | B | A |
| 17/F | C | B | A |
| 16/F | C | B | A |
| 15/F | C | B | A |
| 12/F | C | B | A |
| 11/F | C | B | A |
| 10/F | C | B | A |
| 9/F | C | B | A |
| 8/F | C | B | A |
| 7/F | C | B | A |
| 6/F | C | B | A |
| 5/F | C | B | A |
| 3/F | | | |
| 2/F | | | |
| 1/F | | | |
| UG/F | | | |
| G/F | | | |

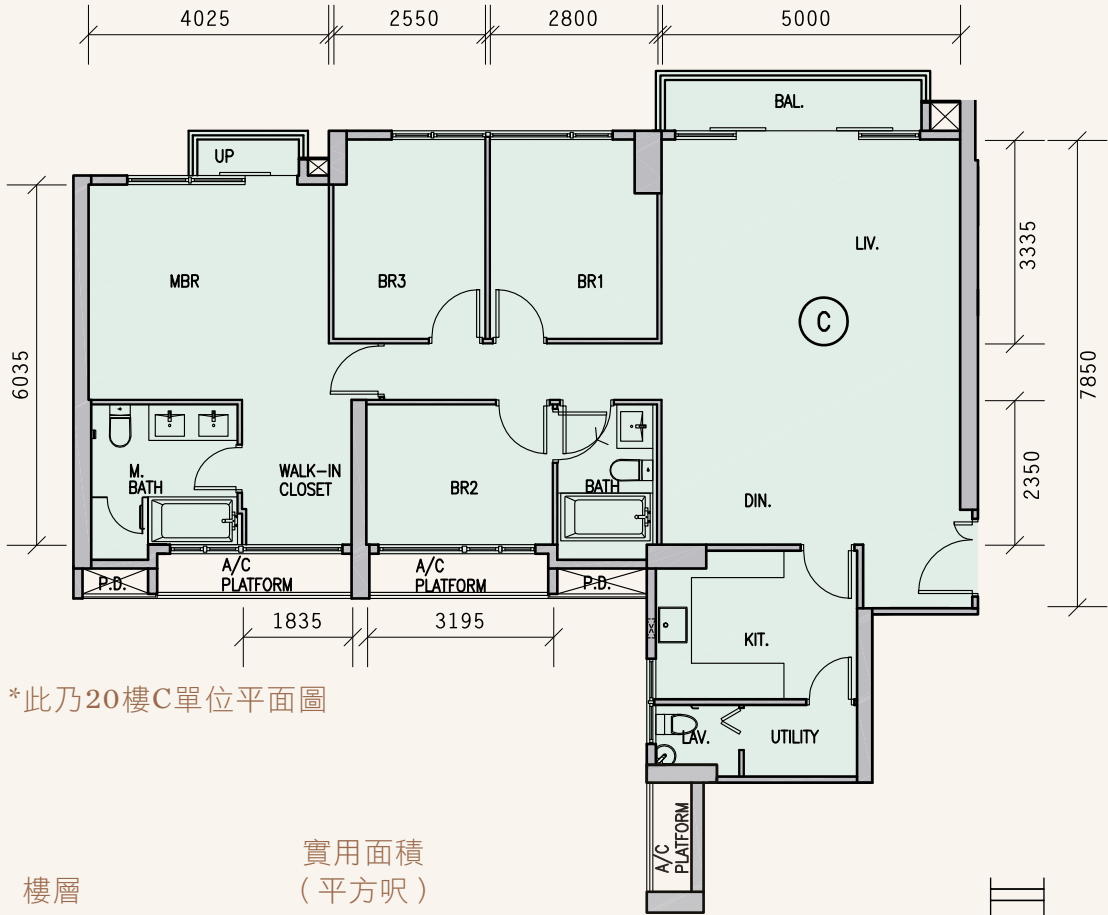
立面分佈圖

有關詳細尺寸平面圖，請參閱售樓說明書



C 單位

四房兩套(連衣帽間)



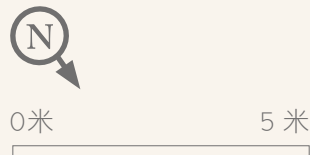
*此乃20樓C單位平面圖

| 樓層 | 實用面積 (平方呎) |
|--------------------|---------------|
| 6 | 1,381 |
| 7, 9, 11, 15 | 1,326 |
| 8, 10, 12, 16 | 1,361 |
| 17, 19, 21, 23, 26 | 1,325 |
| 18, 20, 22, 25, 27 | 1,360 |

| | | | |
|------|---|----|----|
| 30/F | A | A | A |
| 29/F | C | D | A |
| 28/F | C | D | A |
| 27/F | C | D | A |
| 26/F | C | D2 | D1 |
| 25/F | C | D2 | D1 |
| 23/F | C | D2 | D1 |
| 22/F | C | D2 | D1 |
| 21/F | C | D2 | D1 |
| 20/F | C | D2 | D1 |
| 19/F | C | D2 | D1 |
| 18/F | C | D2 | D1 |
| 17/F | C | D2 | D1 |
| 16/F | C | D2 | D1 |
| 15/F | C | D2 | D1 |
| 12/F | C | D2 | D1 |
| 11/F | C | D2 | D1 |
| 10/F | C | D2 | D1 |
| 9/F | C | D2 | D1 |
| 8/F | C | D2 | D1 |
| 7/F | C | D2 | D1 |
| 6/F | C | D2 | D1 |
| 5/F | C | D2 | D1 |
| 3/F | | | |
| 2/F | | | |
| 1/F | | | |
| UG/F | | | |
| G/F | | | |

立面分佈圖

有關詳細尺寸平面圖，請參閱售樓說明書



德國廚房精髓 世界頂級用料設備

敦皓的工藝、材料處處盡善盡美，為住戶帶來優質生活體驗。

登門造訪，即可引證一切。

複式尚宅特設開放式廚房，引入德國 **Leicht** 全球首度登場的 **The Ark** 廚櫃系列，度身設計珍珠白色趟門廚櫃，既是傢俬，亦是裝置藝術。烹飪檯面選用土耳其天然灰網石，配備德國名牌 **Miele** 電器系列，塑造簡約優雅入廚空間。浴室則採用一系列名貴潔具，包括美國 **Kohler** 坐廁、洗手盆及浴缸，以及德國 **Hansgrohe** 水龍頭等。

而太平山山景大宅同樣匯聚頂尖品牌，廚房配備德國百年品牌 **Poggenpohl** 廚櫃，以及德國殿堂級品牌 **Gaggenau** 廚房電器系列；浴室以國際酒店總統套房浴室為設計藍本，採用美國 **Kohler** 坐廁、洗手盆及浴缸，水龍頭則精選德國 **Dornbracht**，牆身及地台選用尊貴天然石材，盡顯大宅風範。

此外，所有住宅裝設現代智能家居系統，可操控燈光、窗簾及空調開關，生活隨心所欲。

DORN
BRACHT

KOHLER

hansgrohe

SUBZERO

Smart Living™

複式尚宅



Miele

LEICHT®

太平山山景大宅



GAGGENAU



poggen
pohl

星級私人秘書及管家服務 紐約名廈式禮賓司之道

經驗豐富的第一太平戴維斯物業管理團隊，竭誠為敦皓住戶呈獻紐約名廈式禮賓司服務，令生活稱心愜意；更可尊享星級私人秘書及管家服務，事事貼心安排妥當。



免費精選服務包括：

- 提供餐飲資訊及安排預訂服務
- 預訂機票及娛樂門票
- 安排禮品包裝服務
- 周年紀念、生日及其他預約提示
- 提供摺疊床租借服務，以便訪客留宿
- 安排上門醫療服務
- 預約醫生、按摩、運動及家居維修
- 提供派對及餐飲安排
- 安排繳費服務

增值服務包括：

- 安排洗衣、更換床單、洗車、滅蟲以及住戶出門後家居清潔
- 代訂日常鮮果、美酒佳餚、蒸餾水、報紙雜誌、以至安排送到府上等酒店式愜意服務
- 提供家居節日佈置
- 往返機場轎車接送、豪華遊艇、直升機、輕型飛機及貴賓噴射飛機等租用安排
- 美術品租借安排
- 寵物服務，包括安排放狗員等
- 安排24小時緊急家居維修服務

*以上服務以第一太平戴維斯物業管理有限公司之最後修訂為準

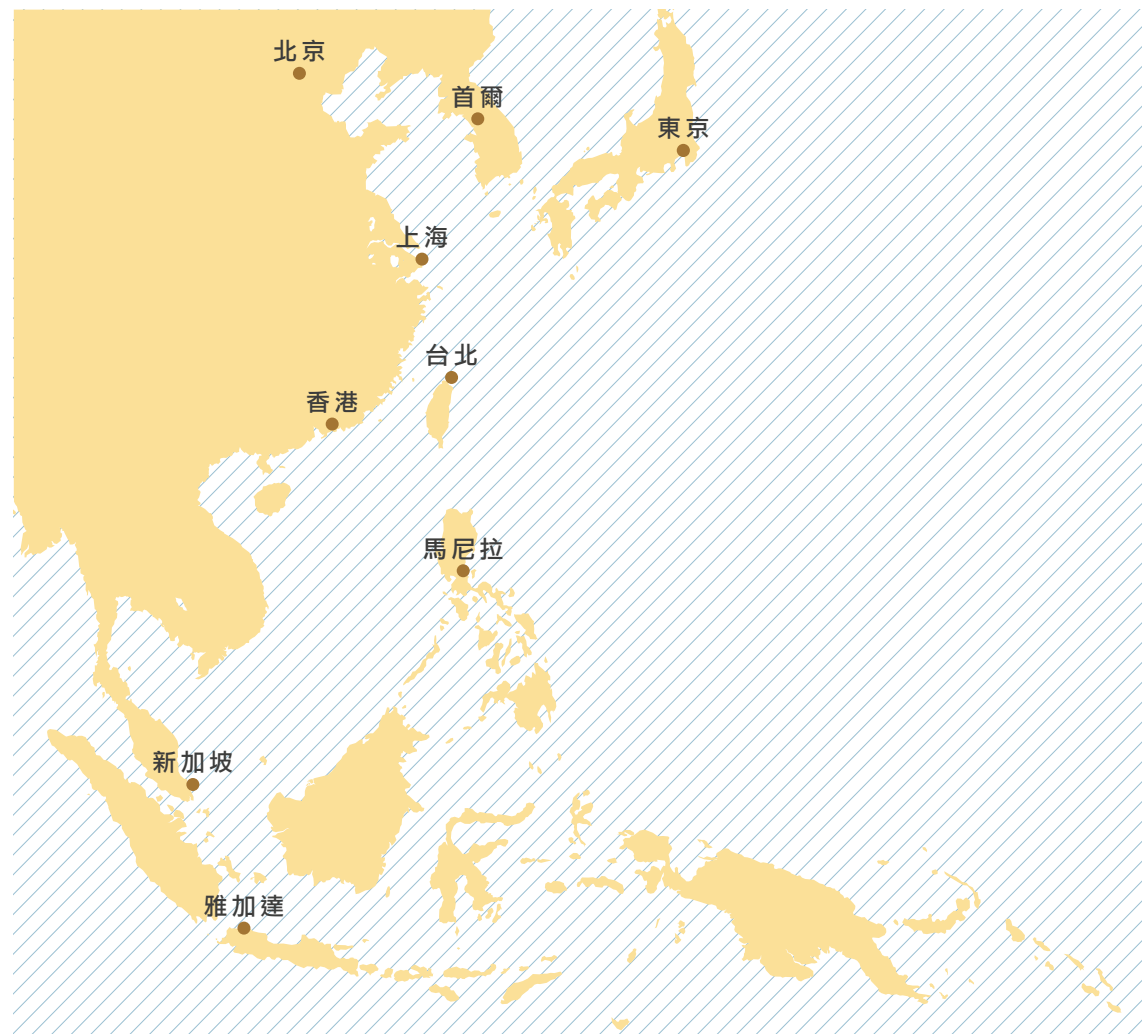
豐泰地產投資 致力追求卓越 建立優良信譽

豐泰地產投資是獨立經營管理的私募股權地產投資企業，致力為投資者創造長遠價值，為住戶及商戶提供高質素住宅、商廈及零售空間。

由2002年始創至今，豐泰已募集逾25億美元股權資金，投資於泛亞九大城市。將基本投資、地產發展及資產管理融合一體得以確保最高品質的物業。多年以來，相關物業備受買家的青睞，贏得投資者信心支持，客戶涵蓋知名退休基金、家族理財辦公室及大學基金等，彰顯豐泰專業精神及可靠信譽。

豐泰的物業擁有相同特質：嚴選優質地段及環境因素；以傑出設計、上乘用料及精湛工藝創業界典範；集合全球享負盛名的建築師及設計師，力求每座物業都別具風格。

透過設於香港、台北、東京、新加坡、上海及北京的辦事處，豐泰所管理的物業資產總值逾57億美元。



精選物業 香港



GRAMERCY
臻環
半山
建築師: AEDAS
獎項: 亞太物業獎2014香港住宅高層建築優異獎及亞太區室內設計大獎2014 銀獎



3 JULIA AVENUE
梨梨雅道3號
何文田
建築師: 綜匯建築設計有限公司



18 JUNCTION ROAD
聯合道18號
九龍城
建築師: Tsao & Mckown



TOWER 535[^]
銅鑼灣
建築師: Skidmore, Owings & Merrill (SOM)
獎項: 《透視雜誌》亞洲最佳物業獎 - 中國卓越物業大獎2015最佳綜合項目(香港及澳門)



CUBUS[^]
銅鑼灣
建築師: Woods Bagot Asia
獎項: 亞太物業獎2011 最佳零售建築五星獎

精選物業 台北



BEAUMONT
雲端
華城半山
建築師:呂鄧黎建築師有限公司



PREMIA
富邦豐泰
華城半山
建築師: Richard Meier & Partners Architects



PREMIA
富邦豐泰
華城半山
建築師: Selldorf Architects



JIM OLSON HOUSES TAIPEI
頂峰
華城半山
建築師: Olson Kundig Architects



PREMIA
富邦豐泰
華城半山
建築師: Steven Harris Architects



PREMIA
富邦豐泰
華城半山
建築師: Tsao & Mckown

其他亞洲地區



CRYSTAL GALLERIA
晶品^
上海靜安區
建築師: 貝諾建築師事務所
獎項: 《透視雜誌》亞洲最佳物業獎 - 中國卓越物業大獎2014最佳綜合項目(中國東及中部)



YOUNG CITY^
首爾永登浦區
^ 商業/零售

物業資料

預計關鍵日期：2016年11月30日
物業座數：1座
單位總數: 111個
物業層樓：28層
住宅層樓：23層 (5樓至30樓; 不設4樓、13樓、14樓及24樓)
停車場車位數目：74個
地契年期: 75 年 (由1975年9月3日起計算)

| | |
|--------|-----------------|
| 5樓至30樓 | 住宅樓層 |
| 3 樓 | THE MORGAN CLUB |
| 1樓至2樓 | 停車場 |
| 地下 | 住宅大堂及停車場入口 |

THE MORGAN
敦皓



頂層大宅



畫家筆下對敦皓外觀之想像圖

THE MORGAN
敦皓

「我想每個人出門後，都會想念
回家時的喜悅...
居於顯赫名廈，唯有顯要名門。」
Robert A. M. Stern



區域：半山區西部

街道名稱及門牌號數：干德道31號

網址：www.themorgan.hk

本廣告/宣傳資料內載列的相片、圖像、繪圖或素描顯示純屬畫家對有關發展項目之想像。有關相片、圖像、繪圖或素描並非按照比例繪畫及/或可能經過電腦修飾處理。準買家如欲了解發展項目的詳情，請參閱售樓說明書。賣方亦建議準買家到有關發展地盤作實地考察，以對該發展地盤、其周邊地區環境及附近的公共設施有較佳了解。



查詢: (852) 2322 3330 / enquiry@themorgan.hk
www.themorgan.hk