

上海太平橋項目

概述

上海太平橋項目為一項城市核心發展項目。上海太平橋項目的規劃採納綜合的城市規劃法，著重重建歷史建築物並建立一個綜合社區。位於項目中心的人工湖為上海市中心最大的人工湖之一，表面面積達12,000平方米，另有佔地約44,000平方米的公園及設有約230個停車位的地下停車場。本公司預期上海太平橋項目竣工後，辦公樓、零售、娛樂、學校及文化場地所佔建築面積約603,000平方米，而高尚住宅物業的建築面積則約為514,000平方米，當中110,000平方米的建築面積已於估值日出售。上圖顯示上海太平橋項目所在的位置。

以下為上海太平橋項目的計劃



本公司的業務

以下為上海太平橋項目的模型圖，惟未必代表物業發展項目的竣工後面貌：



總體規劃

上海太平橋項目位於上海市中心盧灣區。多家國內及跨國企業均在附近設有辦公室，並有重要交通幹線貫穿該區，如南北高架及內環高架等以及上海地鐵。該項目位於上海主要商業街道之一淮海中路正南方。該淮海中路部分屬於黃金辦公樓地段，有多幢新落成的辦公樓。

瑞安集團旗下的瑞安地產有限公司於1996年12月與盧灣區政府就發展上海太平橋項目訂立總協議。總協議預期太平橋區重建項目分多期進行，為期直至2012年。

本公司的業務

根據總協議的條款，由瑞安地產有限公司或其任何附屬公司持有90%至95%權益的中外合資企業，以及盧灣區政府所委託或委派持有5%至10%權益的中資，將一起夥伴承辦該地盤的發展項目。本公司於2004年4月向瑞安集團收購合資企業的權益。就該項收購而言，瑞安地產有限公司根據2004年4月29日的承諾契約，承諾按本公司的指示以本公司利益行使於總協議的一切權利。有關上海太平橋總協議的詳情，請參閱附錄九「法定及一般資料－關於本公司各發展項目的協議」一節。

根據太平橋總協議，訂約方委託一家國際級的規劃及城市設計建築公司Skidmore, Owings & Merrill為太平橋地區制訂總體發展規劃。最後修訂的總體規劃已於2005年9月獲上海市規劃局批准。

上海太平橋項目由19幅土地組成，但並不包括瑞安集團分別擁有15%權益的第107號地段及第108號地段兩幅土地。有關詳情，請參閱「與瑞安集團的關係－瑞安集團」一節。上海太平橋項目第一期工程包括古蹟重建區、興建人工湖與公園以及部分高尚住宅區。該期亦包括已自2001年中起開始運營的上海新天地北里（第109號地段），及已於2003年第一季竣工的翠湖天地（高尚住宅區第117號地段）。該期竣工後上海新天地北里的舖位已差不多全部租出，而翠湖天地（第117號地段）的住宅單位亦已於上海新天地落成後售罄。

上海新天地南里（第112號地段）包括一幢四層高的購物商場及一幢六層高名為88新天地的精品酒店。本公司已於2002年完成購物商場及88新天地的建築工程，該等項目亦於同年開始營業。

本公司已於2006年第一季展開住宅區第二期翠湖天地御苑（高尚住宅區第114號地段）的預售。於估值日，第114號地段合共十七幢樓宇中有十幢經已落成。餘下七幢預期於2006年9月底落成。本公司亦正遷置第113號地段的住戶，並預期於2006年第四季展開工程。此外，本公司預期將於2007年開始遷置第115號地段的居民，並於2008年下半年著手建設教育設施，包括一所國際學校及一所本地學校。本公司計劃由2006年起循序漸進地開始餘下地段的建築工程。本公司預期，各地段的建築期將不會超過三年。

項目概覽

下表顯示上海太平橋項目於估值日的若干資料：

本公司的業務

| 地段 | 已落成物業 | | | 發展中物業 | | | 土地儲備 | | | 其他發展中的物業 | | | 總計及總項 | | | | | | |
|-----------------------|-------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------|--------------------|-------------|--------------|--------------------|------------|-------------|------------|-----------------------------|------------|--------------------------|-----------|-------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| | 發展中物業 | | | 發展中物業 | | | 土地儲備 | | | 其他發展中的物業 | | | 總計及總項 | | | | | | |
| | 可出租 建築面積 | 可供銷售 建築面積 | 估計 可供銷售 建築面積 | 估計 可供銷售 建築面積 | 可供銷售 建築面積 | 估計 可供銷售 建築面積 | 可出租 建築面積 | 可供銷售 建築面積 | 估計 可供銷售 建築面積 | 住宅 建築面積 | 辦公室 建築面積 | 零售 建築面積 | 酒店/ 服務式公寓 /學校 建築面積 | 會所 建築面積 | 總建築 面積 ⁽¹⁾ | 折舊 百分比 | 已出售 建築面積 | 年期/ 土地使用 年期(年) ⁽²⁾ | 施工/ 預期 動工期 ⁽³⁾ |
| 已落成土地使用權 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,000 | 63% | 48,000 | 70 | 已落成 及租出 |
| 第11號地段 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,000 | - | - | - | 已落成 |
| 第10號地段 | 83,000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 83,000 | 90% | - | 50 | 已落成 |
| 第11號地段 | - | 25,000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 74,000 | 63% | 62,000 | 70 | 已落成 |
| 第10號及第12號地段 | 56,000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 57,000 | 97% | - | 50 | 於2006年 第三季落成 |
| 已訂立土地使用權合同尚未取得土地使用權證 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 已落成 |
| 第11號地段 | - | - | - | 14,000 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 96,000 | 99% | - | 70 | 2006年 第四季 |
| 第12-3號地段 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 24,000 | 99% | - | 50 | 2008年後 |
| 第12號地段 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 65,000 | 99% | - | 50 | 2008年 上半年 |
| 第12號地段 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 72,000 | 99% | - | 50 | 2008年 上半年 |
| 第16號地段 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 90,000 | 98% | - | 70 | 2008年 下半年 |
| 第18號地段 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 80,000 | 99% | - | 70 | 2008年後 |
| 第12-12號地段 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 65,000 | 99% | - | 70 | 2008年後 |
| 已訂立聯營協議新欣安塔士地土庫合同進行磋商 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 已落成 |
| 第12號地段 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 172,000 | 99% | - | - | 2008年 上半年 |
| 第19號地段 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 45,000 | 99% | - | - | 2008年後 |
| 第20號地段 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 23,000 | 99% | - | - | 2008年後 |
| 第12號地段 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 25,000 | 99% | - | - | 2008年 下半年 |
| 第13號地段 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 20,000 | 99% | - | - | 2008年後 |
| 擬訂立經營租約 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 已落成 |
| 第15號地段 ⁽⁴⁾ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 15,000 | - | - | - | 2008年 下半年 |
| 總計 | 139,000 | 25,000 | - | 40,000 | 14,000 | 82,000 | 439,000 | 257,000 | 404,000 | 390,000 | 141,000 | 61,000 | 11,000 | 1,007,000 | - | 110,000 | - | - | - |

本表所有建築面積均以平方米計算，調整至最接近的千位。

- 指並未出租或出售的會所。
- 總建築面積不包括已出售建築面積。
- 年期/土地使用年期取決於一個階段內的土地用途；由有關土地的使用權出讓的日期起計分別40年作零售、旅遊及辦公室用途；50年作綜合用途及70年住宅用途。
- 就本公司尚未取得土地使用權證的地段而言，本公司預期於地基工程如期展開前短期內取得該等證書。
- 不包括已出售建築面積48,000平方米。
- 不包括已出售建築面積62,000平方米。
- 本公司不會就第115號地段取得土地使用權，其上將興建本地及國際學校各一所及其他公共設施。本公司擬就此地段訂立經營租約。

本公司的業務

本公司已於2003年第一季完成第117號地段的建築工程，並於2006年第二季完成第114號地段的大部分工程。已出售單位的總建築面積合共約110,000平方米，見上表「已出售建築面積」一欄。第117號地段的所有單位及若干停車位的所有權已轉讓予個別單位及車位的擁有人。然而，本公司保留了第117號地段的會所及其餘停車位土地使用權。上海新天地、第110號地段及第117號地段所產生的每平方米已落成建築面積的平均開發成本，包括土地出讓成本、建築成本及資本化融資成本分別約為每平方米人民幣23,800元、每平方米人民幣10,600元及每平方米人民幣14,000元。

遷置原居民

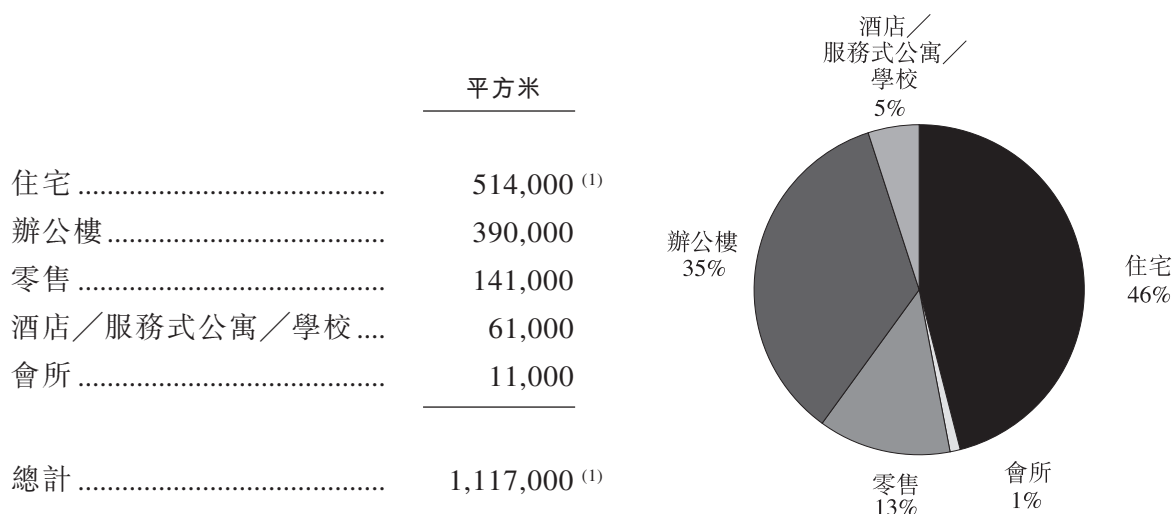
根據本公司與盧灣區政府訂立的一份框架遷置協議，盧灣區政府已委任搬遷公司處理上海太平橋項目的遷置事宜。本公司須負責遷置費用。現階段正遷置第113號地段的居民，本公司預期於2006年第三季完成遷置，並於2006年第四季展開建築工程。於估值日，約98%居民已簽訂遷置協議並將遷出第113號地段，總遷置費用預期約為人民幣9.72億元。此外，第115號地段居民的遷置程序預期於2007年進行，第115號地段教育設施(包括一所國際學校及一所本地學校)的建築工程預期於2008年下半年施工。請參閱「行業及監管概覽－監管概覽－重新安置原居民」及「風險因素－與本公司業務有關的風險－就若干發展項目而言，本公司需遷置當時的住客並支付遷置費用」兩節。

項目詳情

上海太平橋項目將「老上海」的建築及風貌與現代特色及設施互相結合。上海太平橋項目旨在重現區內優質生活環境及基礎設施。

本 公 司 的 業 務

以下為本公司預期上海太平橋項目於2012年完成時的住宅、辦公樓及零售物業組合：



(1) 當中110,000平方米的建築面積已於估值日出售。

上海新天地由伍德佳帕塔設計事務所(Wood and Zapata Inc.)及新加坡日建國際設計有限公司(Nikken Sekkei International Ltd.)負責設計，前者為以波士頓為基地的設計公司，善於改造利用舊樓宇。

上海新天地曾獲得多項設計獎項，包括：

- 獲News Weekly、Sun TV及Sina.com頒發「2001年中國年度新銳榜建築獎」；
- 獲美國建築師學會頒發「2002年度文化遺產建築大獎」(2002 Cultural Heritage Architecture Award)；
- 上海新天地北里獲美國都會土地協會頒發「2003年度都會土地協會傑出獎」(2003 Urban Land Institute Award for Excellence)；及
- 於2004年，獲中華人民共和國文化部指定「全國文化產業示範基地」。

歷史重建區

以下為本公司於歷史重建區的發展圖片：



上海新天地歷史重建區(第109號地段及第112號地段)為一零售及娛樂區域。上海新天地北里自2001年中開業，而上海新天地南里亦自2002年8月起開業。新天地意即「創新的天地」，其內各式店舖琳瑯滿目，包括高檔的知名零售店舖及時裝店、咖啡店、餐廳、路邊咖啡廳、畫廊、一家博物館及其他娛樂、文化及消閒設施。上海新天地的設計理念為重現舊式「石庫門」或石門的大部分建築，石庫門即建有堅實石門框的庭院住宅，為二十世紀初上海的建築標誌。該等重建的舊式建築物遍佈整個地區，與現代樓宇互相結合兼具歷史文化特色。上海新天地已成為當地居民及遊客造訪的熱點。

本公司的業務

上海新天地北里的主要特色為修復區內的石庫門房屋，該區主要包括特色餐飲、娛樂及零售設施。上海新天地南里設有一座符合當代建築設計特色的多用途娛樂及零售綜合商場，以及一家精品酒店 (88新天地)。橫跨北里至南里的中央廣場設有景觀露天場地、室外咖啡廳及展覽場地，並連接上海新天地各部分，本公司相信可為該區域注入動感及活力的元素。上海新天地南里設有地下停車場，有約230個停車位。此外，本公司於上海新天地北里及太平橋湖邊設有一間會所及一間餐廳。

上海新天地的建築面積約57,000平方米，已保留作出租用途。於估值日，該等租賃單位的平均入住率約達95%。本公司的租客包括星巴克、T8、透明思考、寶來納、Va Bene、ARK、上海灘、采蝶軒及夜上海等。

公司總部區

下圖為公司總部區的辦公樓物業 (第110號地段)。

