





集團在內地投資以集中於北京、上海、廣州及深圳等重點城市為主，同時亦在其他城市積極拓展投資機會。集團把在港發展地產的專業及豐富經驗引入內地，在主要城市興建地標性物業，藉以建立優質品牌。



上海國金中心

### 年度摘要

- 增加在內地的投資，擁有土地儲備四千五百八十萬平方呎
- 新增四幅位於廣州及成都的住宅用地
- 售出及預售內地物業總值港幣二億五千二百萬元



位於陸家嘴金融貿易區的上海國金中心，於二〇一〇年落成後將成為上海地標物業。

年內集團在內地的地產業務表現良好，由於市場需求十分殷切，帶動寫字樓及商場的租金增長。以集團所佔權益計算，年內物業銷售額達港幣二億五千二百萬元，主要來自推售中山奕翠園第二期及無錫太湖國際社區項目。

縱使中央政府實施調控措施，為熾熱的投資市場降溫，內地大部分城市的地產市場過去一年仍然持續興旺。中央政府收緊房地產政策及打擊市場違規行為，實有利物業市場的長遠和持續發展，在經濟強勁增長及市民日益富裕帶動下，內地的物業市場前景樂觀。

集團藉著發展地標項目如上海國金中心，在內地建立公司品牌，並將繼續積極增加在內地的投資，主要集中在北京、上海、廣州和深圳等重點城市，亦同時尋找機會投資其他主要城市。中期而言，集團會將承擔投資額比例由現時的百分之十七提高至百分之三十。集團把香港物業銷售及租金收入平衡發展的模式引進內地，在發展地標物業作長線投資的同時，亦興建可供銷售的住宅物業。

年內集團在內地的重要投資包括購入四塊住宅發展用地，詳情刊於「土地儲備」部分的第二十四頁。



濰坊項目擁覽遼闊黃浦江畔美景，將開創上海高級住宅物業新水平。

## 主要發展中項目

### 上海

#### 上海國金中心

#### 上海陸家嘴 (佔100%)

上海國金中心位於世紀大道八號，在陸家嘴金融貿易區的核心。該綜合商業發展項目由雙子塔樓和一座低層大廈組成，總樓面面積逾四百萬平方呎，其中面積逾二百萬平方呎為甲級寫字樓，酒店面積佔一百萬平方呎，提供六百五十六個客房，將由Ritz-Carlton和W-Hotels集團管理，另有一百萬平方呎匯集國際品牌的商場。預期項目由二〇〇九年至二〇一〇年分期完成，首期工程包括酒店W-Hotel、購物商場和九十萬平方呎的寫字樓。寫字樓租務反應令人鼓舞，已接獲不少跨國企業及國際商號查詢，滙豐銀行將佔用南座辦公室大樓面積共二十層，成為單一最大用戶。

#### 上海濰坊項目 (佔100%)

項目位於浦東黃浦江畔，可飽覽著名外灘遼闊景緻，是浦東尊貴的高尚住宅區。憑藉發展優質豪宅的專業經驗，集團將興建面積一百七十萬平方呎的高級住宅單位及服務式住宅，為上海開創豪宅新典範。



上海國金中心商場將匯聚國際品牌。

## 中國內地業務

### 上海淮海中路三號地塊 (合作發展)

集團計劃在上海淮海中路地盤發展頂級商場、寫字樓及豪華住宅，建築工程已經展開，預計於二〇一〇年完成。該項目樓面面積二百五十萬平方呎，位於最繁忙的浦西商業區，將包括一百二十萬平方呎大型商場，並連接區內新建成地鐵站，為三條鐵路幹線的交匯點。

### 廣州及珠江三角洲

#### 九龍湖項目

##### 廣州市花都區 (佔60%)

該項目位於風景秀麗的九龍湖度假區，鄰近廣州市市中心及廣州白雲國際機場，項目設計與毗鄰高爾夫球場融為一體，總樓面面積一千二百萬平方呎，將興建低密度住宅。集團於是年度購入該項目百分之六十權益。

#### 三東大道項目

##### 廣州市花都區 (佔95%)

該項目位於廣州市花都區中心點，集團計劃發展豪華住宅。受惠廣州白雲國際機場啟用，以及連接廣州市市中心的交通獲得改善，該區的經濟發展前景樂觀。項目將發展為逾一百一十萬平方呎可供出售的豪華住宅，計劃於二〇〇九年完成。



位於上海浦西繁盛商業區的淮海中路項目，將提供優質住宅、寫字樓及商場。



廣州九龍湖項目坐落環境清幽的地段，將興建低密度住宅。

## 獅嶺項目

### 廣州市花都區 (佔100%)

獅嶺項目是集團在廣州市花都區發展的另一個住宅物業，四周環境翠綠，大部分單位可飽覽水庫美景。該項目將發展成面積逾七百萬平方呎的高級住宅單位及洋房，並將分期完成。

## 奕翠園

### 中山市中山五路 (合作發展)

奕翠園為低密度住宅物業，逾五百萬平方呎之優質住宅單位正分期完成。首兩期面積逾一百二十萬平方呎的住宅單位經已落成，並接近全部售罄，現正發展面積六十六萬平方呎的第三期住宅，於本年八月底開售時反應熱烈。

## 其他城市

### 杭州萬象城

#### 杭州錢江新城 (佔40%)

該項目坐落於錢塘江堤岸，位於杭州錢江新城的商業區核心地段，毗鄰籌劃中的新政府總部。項目包括豪華住所、服務式住宅、寫字樓和零售店舖，總樓面面積六百萬平方呎，將分期完成。第一期包括面積一百萬平方呎的住宅及一百六十萬平方呎的購物商場，預期於二〇〇九年下半年完成。第一期住宅單位將於二〇〇八年中推售。



杭州萬象城第一期包括住宅及商場部分，預計於二〇〇九年竣工。

### 太湖國際社區

#### 無錫太湖新城 (佔40%)

太湖國際社區樓面面積一千五百萬平方呎，該綜合發展項目包括住宅單位、服務式住宅、寫字樓和零售店舖。項目沿湖濱而建，擁有遼闊湖景及翠綠美景，落成後將成為無錫最優質的住宅區。第一期六百個低密度豪華住宅，總樓面面積近一百萬平方呎，建築工程現正進行中，預計於二〇〇八年完成。第一期首批三百個單位於今年六月開售，在數小時內迅即售罄，餘下單位將於短期內發售。



無錫太湖國際社區沿湖而建，落成後將成為無錫最優質的住宅區。

## 中國內地業務



位於成都的雙流縣項目將發展成高級住宅物業，並計劃分期完成。

### 雙流縣項目

成都 (佔91%)

集團年內於成都購入一塊優質地皮，可發展總樓面面積六百六十萬平方呎，將興建高級住宅，並由二〇〇九年底起分階段完成。該項目鄰近未來新市政府總部及行政中心，附近亦正興建一個海洋樂園。

### 主要已完成物業

集團在內地擁有已建成的投資物業組合共三百萬平方呎，主要位於北京和上海，所有發展項目均處於優越地區，租金回報令人非常滿意。主要項目包括：

#### 新東安廣場

北京王府井大街138號 (合作發展)

所佔總樓面面積：一百萬平方呎 (商場)

四十六萬平方呎 (寫字樓)

地契期滿年份：二〇四三年

新東安廣場位於王府井核心地帶，為北京市公認的地標物業。股權於二〇〇五年重組後，集團擁有商場及負責商場的營運，並於去年開始進行大型翻新工程，翻新後的商場重新命名為北京新東安廣場，塑造成為匯聚國際品牌和更多元化食肆的潮流時尚商場，以高消費客戶群為對象。翻新工程將於二〇〇七年底完成，以充分掌握二〇〇八年北京奧運會帶來的商機。項目的寫字樓部分亦正進行大型翻新。



北京新東安廣場經過大型翻新及引進國際品牌後，將成為區內高消費客群商場的新指標。

### 中環廣場

#### 上海淮海中路381號 (佔80%)

所佔總樓面面積：十萬零六千平方呎 (商場)  
 三十六萬六千平方呎 (寫字樓)  
 地契期滿年份：二〇四四年

中環廣場位於上海繁盛的浦西商業區，提供五十八萬八千平方呎的頂級寫字樓及零售店舖。中環廣場位置優越，為跨國公司及零售商號的理想據點。回顧期內，整個項目已全部租出，平均租金亦錄得可觀增長。年內寫字樓的翻新工程已經展開，以改善整體環境和提升競爭力。

### 上海名仕苑

#### 上海廣源西路88號 (佔97%)

所佔總樓面面積：三十二萬平方呎  
 地契期滿年份：二〇六四年

上海名仕苑位於徐匯區，由兩幢於一九九九年落成的服務式住宅，以及於二〇〇四年建成的住宅大樓合組而成。集團現持有其中一幢服務式住宅作為出租用途，年內租務表現理想。

### 南海廣場

#### 佛山南海大道 (佔100%)

總樓面面積：六十四萬平方呎  
 地契期滿年份：二〇四五年

年內集團購入的南海廣場，被確認為位於佛山南海大道的主要商場。南海廣場面積六十四萬平方呎，現為樓高九層的綜合購物中心，主要租戶包括百貨公司、超級市場及戲院。商場已接近全部租出，現正進行局部翻新工程，集團並積極引入更優質品牌及香港知名零售店舖，以提升商戶組合的質素。



上海中環廣場深受跨國企業及國際商號歡迎，寫字樓及商場已全部租出。



集團持有上海名仕苑服務式住宅作收租用途，年內租務回報令人滿意。

# 中國內地業務

## 按竣工年份排列的主要發展中內地項目

地點	項目名稱	城市	集團所佔權益 (百分率)
<b>2007/08財政年度完成之項目</b>			
太湖新城項目第一期	太湖國際社區	無錫	40
中山五路項目第三期	奕翠園	中山	合作發展
錦城花園第三期		廣州	30
<b>年度總計：</b>			
<b>2008/09財政年度完成之項目</b>			
太湖新城項目第二期	太湖國際社區	無錫	40
三東大道項目		廣州	95
<b>年度總計：</b>			
<b>2009/10財政年度或以後完成之項目</b>			
太湖新城項目餘下之期數	太湖國際社區	無錫	40
錢江新城項目	杭州萬象城	杭州	40
中山五路項目餘下之期數	奕翠園	中山	合作發展
雙流縣項目		成都	91
九龍湖項目		廣州	60
獅嶺項目餘下之期數		廣州	100
陸家嘴項目	上海國金中心	上海	100
淮海中路三號地塊		上海	合作發展
濰坊項目		上海	100
<b>合計：</b>			

\* 總樓面面積包括地下層面積

所佔樓面面積(平方呎)*				
住宅	商場	寫字樓	酒店	總面積
369,000	-	-	-	369,000
663,000	-	-	-	663,000
-	12,000	77,000	-	89,000
<b>1,032,000</b>	<b>12,000</b>	<b>77,000</b>	<b>0</b>	<b>1,121,000</b>
388,000	-	-	-	388,000
1,090,000	-	-	-	1,090,000
<b>1,478,000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,478,000</b>
3,774,000	627,000	344,000	478,000	5,223,000
1,218,000	718,000	345,000	179,000	2,460,000
3,457,000	-	-	-	3,457,000
5,940,000	-	-	-	5,940,000
7,244,000	-	-	-	7,244,000
7,284,000	-	-	-	7,284,000
-	1,102,000	2,213,000	1,026,000	4,341,000
195,000	1,177,000	1,167,000	-	2,539,000
1,656,000	18,000	-	-	1,674,000
<b>30,768,000</b>	<b>3,642,000</b>	<b>4,069,000</b>	<b>1,683,000</b>	<b>40,162,000</b>



北京新東安廣場將成為本地及海外顧客喜愛的潮流商場。



中山奕翠園的低密度住宅深受市場歡迎，首兩期單位經已落成並接近售罄。

# 中國內地業務

## 主要發展中項目

- |       |       |
|-------|-------|
| ● 發展中 | ● 已完成 |
| ▲ 住宅  | ▲ 商場  |
| ▲ 寫字樓 | ▲ 酒店  |

區域	項目名稱	用途
北京	● 新東安廣場 王府井大街138號	▲
上海	● 上海國金中心 陸家嘴	▲
	● 滌坊項目	▲
	● 淮海中路三號地塊	▲
	● 中環廣場 淮海中路381號	▲
	● 上海名仕苑 廣元西路88號	▲
廣州及珠江三角洲		
廣州	● 九龍湖項目 花都	▲
	● 三東大道項目 花都	▲
	● 獅嶺項目 花都	▲
中山	● 奕翠園 中山五路	▲
佛山	● 南海廣場 南海大道	▲
其他城市		
杭州	● 杭州萬象城 錢江新城	▲
無錫	● 太湖國際社區 太湖新城	▲
成都	● 雙流縣項目	▲



