

業務回顧

引入策略夥伴令本集團加快項目回報，回籠資金投放於其他項目，有助本集團分散風險，增強本集團現金流量，亦使本集團可獲得策略夥伴擁有的若干專業知識及技術，從而有利於本集團項目的未來發展。

截至2007年12月31日止年度，本集團錄得營業額人民幣4,570百萬元，較2006年的人民幣4,729百萬元減少3%，主要是由於將上海太平橋第113號地段(翠湖天地3)於2008年及2009年分期推出，使上海太平橋項目再創佳績。與2006年相似，物業銷售佔營業額的約89%，而租金收入及其他相關業務佔餘下11%。

本年度本公司股東應佔本集團溢利為人民幣2,462百萬元，較2006年增加115%(2006年：人民幣1,146百萬元)。

不計重估投資物業及調整衍生金融工具公平值的影響，本公司股東應佔本集團相關溢利為人民幣2,060百萬元，較2006年增加34%(2006年：人民幣1,536百萬元)。

藉建立策略夥伴關係加速發展

年內，本集團仍秉持與發展商、承建商、顧問及其他投資者建立策略夥伴關係的策略。在此關係確實有利並運作良好及在商業上可行的情況下，與該策略夥伴的關係可用在同一城市或其他地方的項目上，此舉亦可提高運作效率。





無論在項目層面及或分期發展層面，引入策略夥伴共同發展本集團的項目乃本集團一貫遵循的策略。該策略令本集團加快項目回報，回籠資金投放於其他項目，有助本集團分散風險，增強本集團現金流量，亦使本集團可獲得策略夥伴擁有的若干專業知識及技術，從而有利於本集團項目的未來發展。

於2007年7月，本集團透過以約人民幣1,609百萬元的總代價將其於武漢天地的25%權益及於上海太平橋項目第116號地段的49%權益轉讓予Trophy Property Development, L.P. (「Trophy Fund」，由永菱通金融有限公司管理的集體投資計劃)，引入Trophy Fund作為策略夥伴，帶來約人民幣845百萬元的收益，本集團已於2007年確認。

繼翠湖天地御苑於2006年及2007年取得超逾人民幣60億元總銷售額的驕人開發及銷售成績後，本集團提出收購建議，以現金代價116百萬美元收購策略夥伴於持有翠湖天地御苑的公司的30%股權，該代價乃按公平磋商釐定。該項收購於2007年10月完成，翠湖天地御苑的多數單位已售出。隨後的翠湖天地御苑餘下單位在銷售時，實際售價較收購時所假設的為高，帶來超過代價116百萬美元之外的人人民幣80百萬元收益，本集團已於2007年將該收益計入收益表。此次收購使本集團能夠靈活地利用同一實體進一步發展上海太平橋項目其他工程，並保留銷售翠湖天地御苑所得的人民幣款項，重新投資於本集團在中國的其他項目。

土地儲備

本集團延續其高增長軌跡，繼續在黃金戰略地段收購土地。

本年度，本集團已收購以下兩個新項目：

(i) 大連天地•軟件園

於2007年5月，本集團與瑞安建業有限公司及華北一家有經驗的開發商億達集團有限公司(「億達集團」)訂立一項協議，組建合營公司(「合營公司」)開發大連天地•軟件園，一個面向全球軟件行業的大型多元化項目。該軟件園將匯聚商務、資訊科技及軟件開發中心、商業、住宅以及教育及研發設施、戶外休閒及其他公共娛樂場所。整個項目包括23塊地，預計總建築面積超過3.5百萬平方米，將於2018年以前的8至10年間分期進行開發。位於黃泥川路北的兩塊土地(分別為W1-A及W2-A)已經由億達集團轉讓予合營公司，土地所有權已於2008年1月獲得。於2008年3月，合營公司成功投得位於黃泥川路北，建築面積約為394,000平方米的另外三塊土地。由此，合營公司已如詳細的控制性總體規劃所設想成功獲得黃泥川路北所有土地開發權，總建築面積約為1.77百萬平方米。

建築面積約為1.19百萬平方米的河口灣地塊預計將於2008年進行公開招標。合營公司旨在對河口灣地塊及其他16塊土地(總建築面積為588,000平方米)進行投標。該等地塊的收購將通過競標進行，故無法保證合營公司能夠成功獲得該等地塊。本集團於該合營公司擁有48%權益。

(ii) 佛山嶺南天地

本集團於2007年11月成功投得距廣東省廣州市20公里的佛山市的一幅土地，建築面積約1.5百萬平方米。佛山市政府已開始遷置工程，計劃於今後兩年半時間內逐步將清拆完成的土地移交予本集團。本集團的目標為於今後8至10年時間內將佛山嶺南天地開發成為華南一個地標性項目，復興及弘揚傳統嶺南文化。

上述收購使本集團於2007年12月31日的土地儲備增加至13.1百萬平方米(其中本集團應佔10.0百萬平方米)，較2006年增加56%。目前，本集團的土地儲備包括8個發展項目，分佈於上海、杭州、重慶、武漢、大連及佛山等6個城市。



上海88新天地酒店

本集團正計劃收購位於上海楊浦區一幅建築面積約137,400平方米地塊的開發權，現時進展順利。該地塊亦稱為第24號A地段，毗鄰本集團的現有上海創智天地發展項目。有關協議已達成，收購一家現時擁有該幅地塊開發權的公司，惟須獲政府批准，方可作實。該地塊的土地所有權已於2008年4月初進行公開招標，收購過程預計將於2008年底以前完成。

此外，年內本集團與雲南省另外三個城市的市政府，即大理、迪慶(香格里拉)及麗江，就建議開發旅遊度假區房地產項目簽訂諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。於該等城市建議開發的項目地點及建議規模如下：

- 大理：大理市海東新區北片區，建議建築面積約為2,500,000平方米；
- 迪慶(香格里拉)：迪慶州香格里拉縣小中甸明峻地區，建議建築面積約為760,000平方米；及
- 麗江：麗江市玉龍縣拉市海片區，建議建築面積約為1,200,000平方米。

該等項目加上本集團於2006年就建議重新開發毗鄰著名的昆明市滇池的滇池縣草海北部片區與昆明市政府簽訂的諒解備忘錄(建議建築面積約2,500,000平方米)，將使本集團的土地儲備進一步增加約6.96百萬平方米建築面積。

以上與雲南省四個地方政府簽訂的諒解備忘錄均沒有法律約束力，最終項目規模將有待進一步商討。

物業發展

上海太平橋

翠湖天地第3期(第113號地段)的建築工程正如期進行，其中1、2、9及10座的上蓋業已平頂，內部及外牆裝飾工程正在進行中。部份單位的預售將於2008年5月初開始。

第126及127號地段(擬建造136,700平方米的辦公樓及零售商業)的遷置正在進行中，進展較預期稍慢，於2007年底已有約一半的住戶完成遷置。

上海瑞虹新城

該發展項目第3期(包括第4、6及8號地段)正處於設計階段。第8號地段已完成遷置及打樁工程，建築工程預期將很快開始，並預期於2009年完工。第4號地段約一半及第6號地段約三分之一的住戶已於2007年底完成遷置。本公司預期將於2009年開始預售第3期首批單位。

上海創智天地

第7-7、7-9及8-2號地段(創智坊R2)及創智天地廣場第2期的建築工程均按計劃進行。因此，第7-9及8-2號地段地庫及上蓋建築工程已經完成，裝飾工程正在進行中，預期於2008年中完成。此外，第7-7號地段正在進行打樁工程。

杭州西湖天地

西湖天地第2期的遷置正在進行中，預期於2008年中完成。建築工程將於2008年第四季開始，預期於2010年完成。

重慶天地

第1期住宅項目，即第B1-1/01號地段(雍江苑)的建築工程預期於2008年6月底完工，屆時將有107,000平方米或784個單位可供預售。

第2期住宅項目，即第B2-1/01號地段的清拆工作近期已完成，建築工程已於2008年4月展開。第B3/01號地段之零售商業工程正在進行，預期於2009年初竣工。

武漢天地

於2007年，第1批住宅單位，即第A9號地段(御江苑)的建築面積為29,000平方米或相等於187個單位的建築工程已經完工並於2007年第四季售出，1,000平方米之建築面積現被用作示範單位。

第2批住宅單位，即第A7號地段(御江苑)的建築面積為39,000平方米或相等於265個單位，其上蓋工程已經完成，內部及外牆裝飾工程正在進行中。該等單位的預售預期於2008年第二季開始。

第A6、A8及A10號地段的住宅項目的打樁工程均已於2007年10月開始，其上蓋的建築工程預期於2008年第二季開始。

第A4-1號地段已竣工，可供租賃。第A4-2號及A4-3號地段正在施工中。

大連天地•軟件園

於2008年3月，已獲得位於黃泥川路北的三塊地(即W2-B、W3-A及W3-B)。連同於2007年6月獲得的兩塊地(即W1-A及W2-A)，將可提供約1,765,000平方米的規劃建築面積，包括辦公樓、酒店、商業及住宅單位，並配備學校設施。詳細的控制性總體規劃已獲規劃局批准，顧問已著手概念設計工作。

佛山嶺南天地

本集團於2007年11月成功獲得佛山嶺南天地的土地(建築面積約1.5百萬平方米)，遷置進展順利。清拆工作預期會很快開始。第D-1號地段為一空置體育館，預定於2008年第二季交付本集團。於該地段上，本集團計劃在約30,000平方米的商業平臺上興建一座約25,000平方米的酒店。此外，一個與上海新天地概念相似，建築面積約75,000平方米，集零售、文化、娛樂及歷史遺跡的生活時尚區亦正在設計中，建築工程預計於2008年第四季開始。該地段鄰近全國著名的主要旅遊景點「祖廟」。

管理層討論與分析
業務回顧

於2007年，各項建設均按計劃進行。2007年已竣工的及預期於未來三年竣工的可銷售建築面積如下：

持作銷售的物業發展項目：	可銷售建築面積(平方米)				本集團權益
	2007年	2008年	2009年	2010年	
上海太平橋第113號地段(翠湖天地3)	–	55,000	25,000	–	99.0%
上海瑞虹新城第4、6及8號地段(第3期)	–	–	94,000	126,000	99.0%
上海創智天地第7-7、7-9及8-2號地段 (創智坊R2)	–	43,000	31,000	–	86.8%*
上海創智天地第6-2、6-3及7-5及7-6號地段 (創智坊R3)	–	–	76,000	–	86.8%*
上海創智天地第5-5、5-7及5-8號地段	–	–	–	44,000	86.8%*
重慶天地第B1-1/01及B2-1/01號地段(雍江苑)	–	107,000	111,000	92,000	79.4%
武漢天地第A9號地段(御江苑)	30,000	–	–	–	75.0%
武漢天地第A6、A7、A8、A10、A11、 A12、B2及B5號地段	–	39,000	86,000	163,000	75.0%
大連天地•軟件園	–	–	–	100,000	48.0%
可銷售總建築面積(平方米)	30,000	244,000	423,000	525,000	

* 已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須獲相關中國政府機關批准，方可作實。

2007年已竣工的及預期於未來三年竣工的可出租建築面積如下：

持作投資的物業發展項目：	可出租建築面積(平方米)				本集團權益
	2007年	2008年	2009年	2010年	
上海太平橋第113號地段(翠湖天地3)	–	–	29,000	–	99.0%
上海瑞虹新城第4、6及8號地段(第3期)	–	–	2,000	13,000	99.0%
上海創智天地第7-7、7-9及8-2號地段 (創智坊R2)	–	4,000	1,000	–	86.8%*
上海創智天地第5-5、5-7及5-8號地段	–	–	–	5,000	86.8%*
上海創智天地廣場第2期	–	–	60,000	–	86.8%*
杭州西湖天地第2期	–	–	–	30,000	100.0%
重慶天地第B1-1/01、B3/01及B2-1/01號地段	–	5,000	55,000	6,000	79.4%
武漢天地第A4及A5號地段	12,000	11,000	20,000	68,000	75.0%
大連天地•軟件園	–	–	–	250,000	48.0%
佛山嶺南天地	–	–	–	90,000	100.0%
可出租總建築面積(平方米)	12,000	20,000	167,000	462,000	
按用途分析：					
辦公樓	–	–	41,000	184,000	
零售	12,000	20,000	109,000	169,000	
其他**	–	–	17,000	109,000	
	12,000	20,000	167,000	462,000	

* 已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須獲相關中國政府機關批准，方可作實。

** 其他指酒店、服務式公寓及會所。

未來建設工程的實際竣工情況視乎施工進度而定，可能受多項因素(包括但不限於規劃、遷置、建築工程、營運、管理及財務資源、批准及監管變動及本集團控制範圍之內或之外的其他因素)影響。

物業銷售

本年度，本集團出售的住宅單位建築面積合共約為138,000平方米，除營業稅後的銷售額為人民幣4,085百萬元(2006年：123,000平方米及人民幣4,283百萬元)。

受多種宏觀經濟因素刺激，包括中國經濟增長尤其是高收入及中等收入階層規模及購買力的增長、人民幣升值、中國政治、經濟及法治環境等，中國內地的房地產市場於2007年，特別是上半年，走勢強勁。

於2007年，本集團在上海盧灣區的太平橋項目第114號地段(翠湖天地御苑)及上海楊浦區的創智天地項目的單位的銷售情況非常良好。翠湖天地御苑第12座的10,500平方米(或62個單位)及第9座的11,300平方米(或61個單位)分別於2007年4月及7月開盤銷售。這兩幢樓的所有單位均在推

出數日內基本售罄。翠湖天地御苑於2007年的平均售價較2006年上升9%。上海創智天地的情況亦類似，創智坊R1第8-3號地段的9,850平方米(或106個單位)在2007年6月一個週末內售罄。創智坊R1的另外44,000平方米(或379個單位)在2007年下半年售罄，該等銷售之平均售價為每平方米人民幣18,700元，較2006年的平均售價上升17%。於2007年12月31日，僅餘約12,000平方米尚未售出，佔已開盤的可銷售建築面積的17%。

武漢天地第1期住宅項目第A9號地段(御江苑)，即30,000平方米或190個單位於2007年10月開盤銷售。所有推出的單位均在首個銷售日的數小時內售罄，平均售價為人民幣13,500元/平方米，成為武漢高檔住宅的新風向標。

上海瑞虹新城第2期在2006年剩餘的3,000平方米單位，於2007年上半年均已售出。

於2007年的已售建築面積及平均售價分析如下：

項目	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/ 平方米)	本集團權益
上海太平橋第114號地段(翠湖天地御苑)	52,000	54,500	99.0%
上海創智天地(創智坊R1)	54,000	18,700	86.8%*
武漢天地第A9號地段(御江苑)	29,000	13,500	75.0%
上海瑞虹新城第149號地段(第2期)	3,000	16,600	99.0%
總建築面積(平方米)	138,000		

* 已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須獲相關中國政府機關批准，方可作實。

於2007年12月31日，本集團已竣工的可供銷售的建築面積為13,000平方米，主要是上海創智天地(創智坊R1)的住宅單位。

本集團預期將於2008年推出以下住宅單位以供銷售及預售：

(i) 上海太平橋113號地段(翠湖天地3)，包括71,000平方米或434個單位；

(ii) 重慶天地第B1-1/01號地段(雍江苑)，包括107,000平方米或784個單位；及

(iii) 武漢天地第A7號地段(御江苑)，包括39,000平方米或265個單位。

該等單位的銷售及預售須遵守適用的法律法規，並須取得必要的批准、牌照、許可證及同意。該等銷售的確認須視乎，其中包括完成施工的時間、簽發入夥許可及實際完成的銷售量而定。

物業投資

於2007年，本集團租金收入為人民幣401百萬元，較2006年增加約12%(2006年：人民幣358百萬元)。

於2007年12月31日，本集團投資物業的建築面積為253,000平方米，較2006年增加5%(2006年：241,000平方米)，其中約一半為辦公樓，另一半為零售商業，包括：

項目	可出租建築面積(平方米)				本集團權益
	辦公樓	零售	其他*	總計	
上海新天地	5,000	46,000	6,000	57,000	97.0%
上海企業天地	76,000	7,000	–	83,000	99.0%
上海瑞虹新城第2期商業大樓	–	28,000	–	28,000	99.0%
上海創智坊R1	8,000	7,000	–	15,000	86.8%**
上海創智天地廣場第1期	29,000	23,000	–	52,000	86.8%**
杭州西湖天地第1期	–	5,000	1,000	6,000	100.0%
武漢天地，商業	–	12,000	–	12,000	75.0%
可出租總建築面積，於2007年12月31日	118,000	128,000	7,000	253,000	
可出租總建築面積，於2006年12月31日	118,000	116,000	7,000	241,000	

* 其他指服務式公寓及會所。

** 已達成協議將權益由70%增至86.8%，惟須獲相關中國政府機關批准，方可作實。

如果開發進度符合上文「物業發展」一節所述，則本集團的投資物業組合預期於2008年末、2009年末及2010年末分別增長至273,000平方米、440,000平方米及902,000平方米。屆時規模將分別是2007年12月31日規模的1.1倍、1.7倍及3.6倍。

上海新天地及上海企業天地繼續近乎全部租出，平均租金較2006年分別上升14%及3%。

隨著租戶組合的重新定位及引進重點租戶及快餐連鎖店，上海瑞虹新城第2期商業大樓客流及購物環境得以改善。該物業於2004年開業，2007年的租金收入較2006年增長21%，出租率於2007年底達99%(2006年12月31日：86%)。

於2008年2月，本集團向瑞安集團收購了位於瑞虹新城第1期的13,000平方米零售商業以及其他可出租面積，現金代價為人民幣107百萬元。代價乃經公平協商，根據獨立物業估值師於2007年12月31日對該物業作出的估值釐定。收購完成後，本集團現已控制全部的瑞虹新城發展項目，此舉將進一步增強該項目的整體品牌形象及價值。

上海創智坊R1及創智天地廣場第1期辦公樓於2006年下半年完成，租戶正陸續搬入，創智坊R1出租率超過30%及創智天地廣場第1期出租率超過80%。

杭州西湖天地第1期仍為全部租出。

武漢天地的第1期零售商業，可出租建築面積為12,000平方米，於2007年4月開始出租。約57%的建築面積業已租出，全部租出的17個單位已於2008年初開始營業。

重慶天地第B1-1/01及B3/01號地段，即建築面積為56,000平方米的零售商業及服務式公寓已於2007年7月開始動工，現正按計劃進行。該等物業預期於2008年末完工，並於2009年移交予租戶。

於2007年12月31日，本集團投資物業的出租率如下：

投資物業	出租率	
	2007年	2006年
上海新天地	97%	94%
上海企業天地	94%	98%
上海瑞虹新城第2期商業大樓	99%	86%
上海創智坊R1辦公樓	33%	9%
上海創智天地廣場第1期	81%	18%
杭州西湖天地第1期	100%	98%
武漢天地·商業	57%	不適用

上海企業天地出租率於2007年12月31日輕微下降是由於租約到期後正常空置，須就恢復物業原狀及新租戶裝修而

作出預備。本集團已與替代租戶簽訂新租約而該等物業現已接近完全租出。



上海創智坊