

上海

上海太平橋

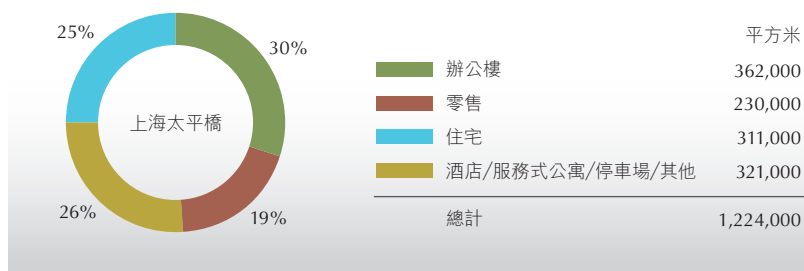


地塊位置：太平橋項目位處盧灣區，毗鄰上海其中一條主要商業街淮海中路。地鐵1號線及8號線均鄰近該項目，而正在施工中的地鐵10號線及13號線日後亦將為該項目提供交通聯繫。

總體規劃：該項目為一項大型城市核心改造發展項目，重點在保護和修復歷史建築物及建立一個綜合高尚住宅區。將「舊上海」的建築及魅力，與現代特色及配套設施融為一體。該項目包括4個主要功能片區：歷史重建區(例如上海新天地)、企業總部區(例如企業天地)、高尚住宅區(例如翠湖天地御苑及翠湖天地嘉苑)、零售及劇院區。

下表為截至2008年12月31日，上海太平橋項目根據總體規劃可銷售及可出租面積的分布：

總建築面積按用途劃分



- 1 上海太平橋
- 2 瑞虹新城
- 3 創智天地

上海

憑藉其位於長江三角洲入海口的龍頭位置，上海現已成為中國首屈一指的商業及金融中心。當地的經濟規模是中國各城市中的佼佼者，並正朝著於2020年成為國際金融、經濟、貿易及航運中心的發展目標快速邁進。

截至2008年底，市內有689家金融機構，並有224家跨國公司在當地設立地區總部，另有274家海外公司已在上海建立研發中心。為迎接將於2010年在上海舉行的世界博覽會，上海市府正在

改善市內的交通基建，於2008年入此方面的開支達人民幣840億元。

上海在吸引海外公司方面特別成功。在2008年上海外資直接投資佔全國外資投資總額逾10%。由於上海繼續吸引海內外人才流入，因此去年當地的就業人口及常住人口增長超過300,000人。外來人口湧入，成為該市房地產市場重要的需求來源。

下表為截至2008年12月31日，上海太平橋項目的總建築面積：

項目	概約/估計可出租及可供銷售總建築面積(平方米)					總建築面積 (平方米)	本集團 權益	應佔 建築面積 (平方米)
	可出租 辦公樓	可出租 零售	可銷售 住宅	酒店/ 服務式 公寓/ 會所	停車場 及其他 公共設施 (平方米)			
已落成物業：								
已落成的持作投資物業								
新天地	5,000	46,000	-	6,000	12,000	69,000	97.0%	67,000
企業天地	76,000	7,000	-	-	16,000	99,000	99.0%	98,000
已落成的持作經營物業								
翠湖天地	-	-	-	1,000	7,000	8,000	69.3%	5,000
翠湖天地御苑	-	-	-	9,000	2,000	11,000	99.0%	11,000
已落成待售物業(已推出)								
翠湖天地御苑	-	-	1,000	-	15,000	16,000	99.0%	16,000
翠湖天地嘉苑(1、2、10座)	-	-	20,000	-	-	20,000	99.0%	20,000
已落成待售物業(尚未推出)								
翠湖天地嘉苑(9座)	-	-	11,000	-	-	11,000	99.0%	11,000
小計	81,000	53,000	32,000	16,000	52,000	234,000		228,000
發展中物業：								
翠湖天地嘉苑(餘下部分)	-	29,000	23,000	3,000	38,000	93,000	99.0%	92,000
第126號地塊	51,000	24,000	-	-	36,000	111,000	99.0%	110,000
第127號地塊	56,000	27,000	-	-	41,000	124,000	99.0%	123,000
小計	107,000	80,000	23,000	3,000	115,000	328,000		325,000
日後發展物業：								
小計	174,000	97,000	256,000	38,000	97,000	662,000	99.0%*	612,000
總數	362,000	230,000	311,000	57,000	264,000	1,224,000		1,165,000

* 本公司於上海太平橋項目中的日後發展物業擁有99%權益，惟第116號地段因本公司在2007年向一名策略夥伴出售49%權益而只擁有50%實質權益。



上海新天地

上海盧灣區

盧灣區是上海商業中心區的一部分，區內服務業蓬勃發展，不少跨國公司及金融機構落戶於此。盧灣區交通四通八達，而且擁有逾100處古跡及歷史保護建築，例如中國共產黨一大會址、周恩來故居及孫中山故居等。盧灣區為2010年世界博覽會的重要活動地點之一。

該區正快速發展成上海市的一個主要服務中心，服務行業佔該區的國內生產總值逾85%。



上海

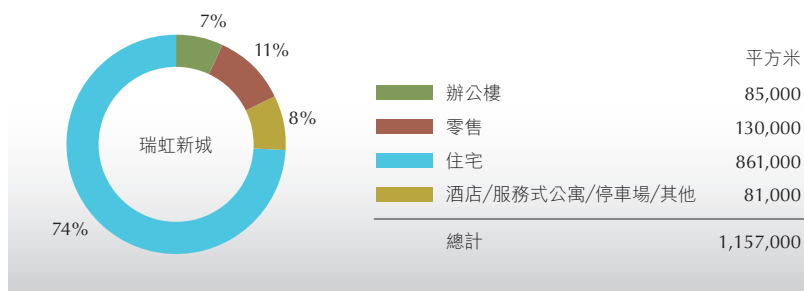
瑞虹新城

地塊位置：瑞虹新城項目位於虹口區毗鄰北外灘，與陸家嘴商業中心區相距不遠。該項目透過貫通該項目第2期的地鐵4號線，連接浦西商業中心區及浦東，並因鄰近地鐵8號線及10號線，得以與楊浦區五角場副中心及盧灣區太平橋連成一氣。

總體規劃：該項目為綜合住宅改造發展項目，以上海日益壯大的中上階層人士為對象。將匯聚中高檔住宅、商場、辦公樓、會所、學校及其他現代化配套設施。

下表為截至2008年12月31日，上海瑞虹新城項目根據總體規劃可銷售及可出租面積的分布：

總建築面積按用途劃分



上海虹口區

虹口區位於上海市區東北部。位於虹口區的四川北路是上海市知名的傳統商業街，正轉型為繁華的現代零售及娛樂區。北外灘則被規劃及發展為上海主要的航運及物流服務中心，區內有2,000多間航運及物流公司。虹口區擁有深厚的文化遺產，因擁有多座近代著名中國知識分子的故居而聞名全國。



瑞虹新城(第2期)會所設備完善

下表為截至2008年12月31日，上海瑞虹新城項目的總建築面積：

項目	概約/估計可出租及可供銷售總建築面積(平方米)					總建築面積 (平方米)	本集團 權益	應佔 建築面積 (平方米)
	可出租 辦公樓	可出租 零售	可銷售 住宅	酒店/ 服務式 公寓/ 會所	停車場 及其他 公共設施 (平方米)			
已落成物業：								
已落成的持作投資物業								
瑞虹新城第1期	-	5,000	-	-	-	5,000	75.0%	4,000
瑞虹新城第2期	-	28,000	-	-	-	28,000	74.3%	21,000
已落成的持作經營物業								
瑞虹新城第1期	-	-	-	3,000	-	3,000	75.0%	2,000
瑞虹新城第2期	-	-	-	5,000	15,000	20,000	74.3%	15,000
小計	-	33,000	-	8,000	15,000	56,000		42,000
發展中物業：								
瑞虹新城第3期第8號地塊	-	2,000	32,000	1,000	9,000	44,000	74.3%	33,000
瑞虹新城第3期第4號地塊	-	12,000	63,000	1,000	30,000	106,000	74.3%	79,000
瑞虹新城第3期第6號地塊	-	-	126,000	4,000	1,000	131,000	74.3%	97,000
小計	-	14,000	221,000	6,000	40,000	281,000		209,000
日後發展物業：								
小計	85,000	83,000	640,000	-	12,000	820,000	74.3%	608,000
總數	85,000	130,000	861,000	14,000	67,000	1,157,000		859,000

* 本集團於2008年2月向瑞安集團購入瑞虹新城第1期的商場平台。



瑞虹新城(第2期)



上海

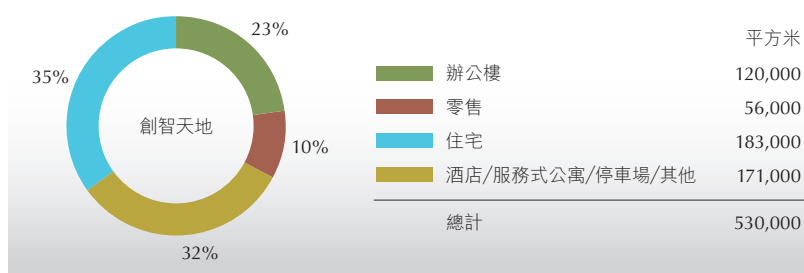
創智天地

地塊位置：創智天地項目位處五角城市場副中心的核心地帶，交通便利，除了連接市中心的上海中環路交通網外，還有超過30條公共交通路線，以及已投入運營的地鐵3號線及8號線和預期於2009/2010年完成的10號線。

總體規劃：創智天地是一個綜合發展項目，以知識產業為重點的社區，由4個主要功能區組成——擁有辦公樓、學習中心、展覽館、會議設施的創智天地廣場；擁有舒適公寓、辦公樓、零售和文化娛樂設施的創智坊；擁有多功能、全天候的綜合運動場所的江灣體育館，以及具備高科技和數碼產業研發功能的創智天地科技園。創智天地旨在建立一個類似美國矽谷、推動科技創新和創業的環境，並提供以巴黎左岸為藍本的「生活、工作、休閒」環境。

下表為截至2008年12月31日，上海創智天地項目根據總體規劃可銷售及可出租面積的分布：

總建築面積按用途劃分



上海楊浦區

楊浦區位於上海市區東北部。區內中心點的五角場，獲上海市政府指定為上海市四大城市副中心之一。楊浦區現正轉型為知識產業及輔助服務業中心，以配合上海成為中國服務業中心的總體發展計劃。楊浦區擁有17所大專院校、22個國家重點實驗室及15個科技研究所，故該區在競爭成為上海的學術樞紐時擁有無可比擬的優勢。



創智天地營造合適的環境，推動創業及科技發展

下表為截至2008年12月31日，上海創智天地項目的總建築面積：

項目	概約/估計可出租及可供銷售總建築面積(平方米)					總建築面積 (平方米)	本集團 權益	應佔 建築面積 (平方米)
	可出租 辦公樓	可出租 零售	可銷售 住宅	酒店/ 服務式 公寓/ 會所	停車場 及其他 公共設施 (平方米)			
已落成物業：								
已落成的持作投資物業								
創智坊R1	8,000	7,000	-	-	2,000	17,000	86.8%*	15,000
創智天地廣場第1期	29,000	23,000	-	-	-	52,000	86.8%*	45,000
已落成待售物業(已推出)								
創智坊R1	-	-	4,000	-	26,000	30,000	86.8%*	26,000
創智坊R2(第7-9及8-2號地塊)	-	-	5,000	-	-	5,000	86.8%*	4,000
已落成待售物業(尚未推出)								
創智坊R2(第7-9及8-2號地塊)	-	-	15,000	-	-	15,000	86.8%*	13,000
小計	37,000	30,000	24,000	-	28,000	119,000		103,000
發展中物業：								
創智坊R2(第7-9及8-2號地塊)	13,000	4,000	-	-	14,000	31,000	86.8%*	27,000
創智坊R2(第7-7號地塊)	8,000	1,000	22,000	3,000	19,000	53,000	86.8%*	46,000
創智天地廣場第2期	44,000	7,000	-	-	30,000	81,000	86.8%*	70,000
小計	65,000	12,000	22,000	3,000	63,000	165,000		143,000
日後發展物業：								
小計	18,000	14,000	137,000	43,000	34,000	246,000	86.8%*	213,000
總數	120,000	56,000	183,000	46,000	125,000	530,000		459,000

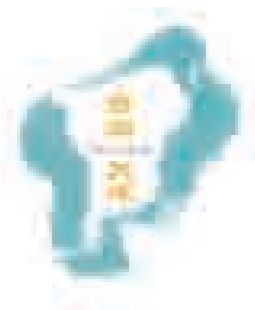
* 已達成協議將本公司權益由70%增至86.8%，惟須待注資完成後，方可作實。



創智坊辦公樓



創智坊住宅項目



杭州

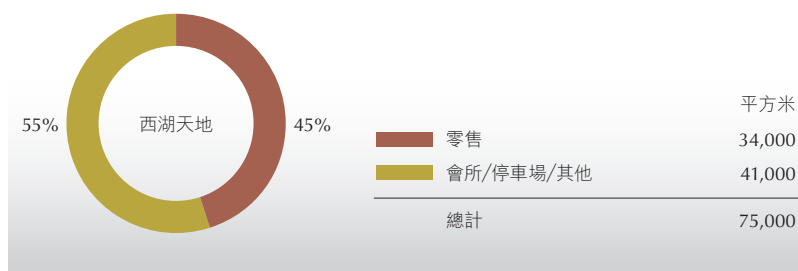
西湖天地

地塊位置：西湖天地項目位於風光明媚的杭州西湖風景區南端，是上城區的購物熱點。

總體規劃：該項目集零售、餐飲及娛樂等多用途於一身。項目分兩期進行，第1期於2003年4月竣工，於公園環境中雲集精選餐廳、咖啡館、零售店舖及娛樂設施。第2期延伸第一期的開發，總面積為40,000平方米，並以修復歷史面貌為設計目的，將傳統與現代建築融於一體，為遊客帶來與別不同的體驗。

下表為截至2008年12月31日，杭州西湖天地項目根據總體規劃可銷售及可出租面積的分布：

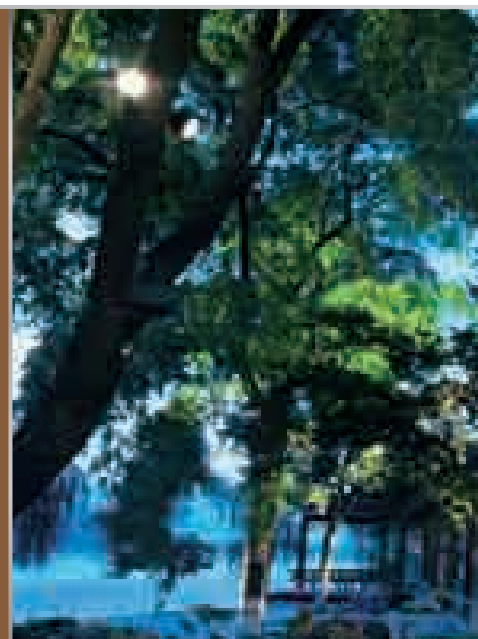
總建築面積按用途劃分



1 西湖天地

杭州

杭州在中國古代向有「人間天堂」的美譽，是中國的主要旅遊勝地。杭州為浙江省省會，距上海約200公里，尤其以天然景致及名勝古蹟聞名。西湖景色優美，是深受歡迎的旅遊景點之一，每年吸引約4,000萬名國內外遊客到訪。杭州的經濟發展受旅遊業及相關服務業推動，而於2004年落成的國際機場將更進一步促進當地的發展。



西湖天地湧金樓

下表為截至2008年12月31日，杭州西湖天地項目的總建築面積：

項目	概約/估計可出租及可供銷售總建築面積(平方米)				停車場 及其他 公共設施 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	本集團 權益	應佔 建築面積 (平方米)
	可出租 辦公樓	可出租 零售	可銷售 住宅	會所				
已落成物業：								
已落成的持作投資物業								
西湖天地第1期	-	5,000	-	1,000	-	6,000	100.0%	6,000
小計	-	5,000	-	1,000	-	6,000		6,000
發展中物業：								
西湖天地第2期	-	29,000	-	-	40,000	69,000	100.0%	69,000
小計	-	29,000	-	-	40,000	69,000		69,000
總數	-	34,000	-	1,000	40,000	75,000		75,000



西湖美景



雍江苑

THE RIVIERA

重慶

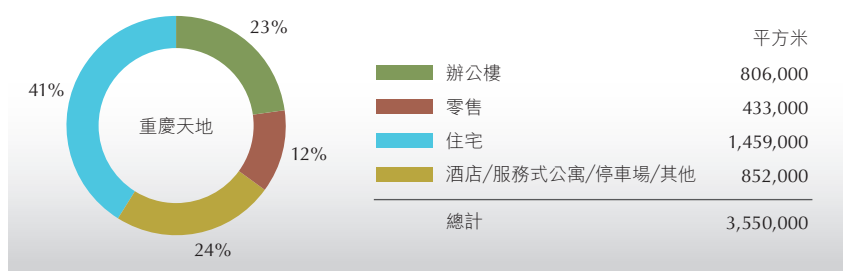
重慶天地

地塊位置：重慶天地項目座落渝中區，毗鄰重慶大都會中心區，位於長江與嘉陵江交匯處。該項目與江北機場相距20公里，距離解放碑亦僅10分鐘車程。

總體規劃：重慶天地為一大型城市核心改造項目。項目的總體規劃包括人工湖、湖邊涼亭及湖濱小徑；商業中心則包括甲級辦公樓、展覽及會議設施、豪華酒店、零售和娛樂設施。傍山而建的住宅群重現重慶傳統的山城特色，讓住戶飽覽人工湖及嘉陵江美景。重慶天地將支持重慶市蓬勃發展成為中國西部的商業及金融中心。

下表為截至2008年12月31日，重慶天地項目根據總體規劃可銷售及可出租面積的分布：

總建築面積按用途劃分



1 重慶天地

重慶

重慶位於四川省東部長江上游三峽地區，具有戰略地位，為中國西部唯一的直轄市。根據於2007年推出的「西部大開發」政策，重慶被定位為中國西部的門戶城市。過去數年，重慶已發展為主要的工商業中心，尤其在汽車及電單車生產方面，同時成為內陸的交通樞紐。



雍江苑園景

下表為截至2008年12月31日，重慶天地項目的總建築面積：

項目	概約/估計可出租及可供銷售總建築面積(平方米)					總建築面積 (平方米)	本集團 權益	應佔 建築面積 (平方米)
	可出租 辦公樓	可出租 零售	可銷售 住宅	酒店/ 服務式 公寓/ 會所	停車場 及其他 公共設施 (平方米)			
已落成物業：								
已落成的持作投資物業								
雍江苑(B1-1/01 號地段)	-	-	-	4,000	1,000	5,000	79.4%	4,000
已落成待售物業(已推出)								
雍江苑(B1-1/01 號地段)	-	-	16,000	-	-	16,000	79.4%	13,000
已落成待售物業(尚未推出)								
雍江苑(B1-1/01 號地塊)	-	-	76,000	-	24,000	100,000	79.4%	79,000
小計	-	-	92,000	4,000	25,000	121,000		96,000
發展中物業：								
雍江苑(B1-1/01 號地塊)	-	1,000	-	-	-	1,000	79.4%	1,000
第B2-1/01 號地塊	-	7,000	202,000	-	65,000	274,000	79.4%	218,000
第B3/01 號地塊	-	38,000	-	17,000	30,000	85,000	79.4%	67,000
小計	-	46,000	202,000	17,000	95,000	360,000		286,000
日後發展物業：								
小計	806,000	387,000	1,165,000	112,000	599,000	3,069,000	79.4%*	2,301,000
總數	806,000	433,000	1,459,000	133,000	719,000	3,550,000		2,683,000

* 本集團於重慶天地項目的日後發展物業中擁有79.4%權益，惟第B11-1/02號地塊因本公司於2008年8月向一名策略夥伴出售部分權益而只擁有59.5%實質權益，該地段將發展成為超高層辦公樓。

中國政府繼續作出龐大的基建投資，使重慶成為連接西部與中國其他地區的樞紐，令重慶得以帶動西部地區的發展。在“十一·五”計劃下，中國政府計劃投資人民幣5,200億元以改善基建，其中包括三峽大壩工程及滬渝高速公路，預期兩者將於未來2至3年落成。

2009年，重慶獲准於牲畜商品交易所、保險、電子票據交易中心、外匯管理等方面進行金融改革。

重慶的人口達2,840萬，為全球最大的城市之一。



雍江苑樣板房



武漢

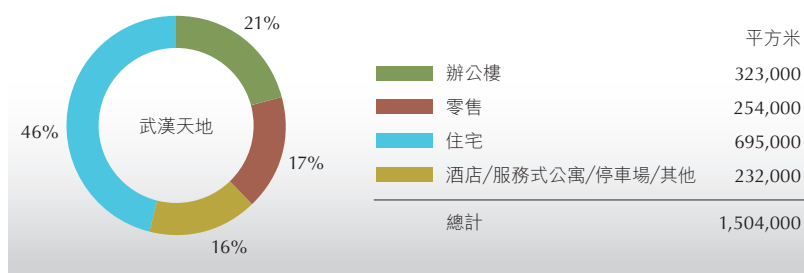
武漢天地

地塊位置：武漢天地項目位處武漢漢口市中心，面向風景如畫的江灘公園。
2008年12月，市政府正式批准包括武漢天地在內的「江畔商業區」的重建計劃。
江畔商業區將設計成為武漢市的金融及商業中心之一，亦是創意中心及文化之旅的目的地。

總體規劃：該項目為混合發展項目，當中包括2個主要地塊。A地塊主要發展為辦公大樓、零售/餐飲娛樂設施，並有配套住宅物業。B地塊則主要作住宅用途，附近提供一些零售設施。武漢天地力求在充滿現代氣息、高度便利的環境中，保留當地的傳統建築，使其成為武漢的新地標。

下表為截至2008年12月31日，武漢天地項目根據總體規劃可銷售及可出租面積的分布：

總建築面積按用途劃分



1 武漢天地

武漢

武漢為湖北省省會，座落長江及漢江的交匯處。武漢分為漢口、漢陽、武昌三部分。全國各主要城市均位於武漢方圓800公里範圍內。受到「中部崛起」的地區發展計劃推動，加上佔有策略性位置，武漢現已發展成為全國的交通樞紐及華中地區的主要商業及製造業中心。

根據“十一五”計劃，武漢將於基建發展方面投入人民幣10,000億元，包括興建武漢-合肥高速鐵路，使武漢與上海間的車程縮短一半至5小時之內。此外，武漢天河國際機場亦會進行擴建工程。

下表為截至2008年12月31日，武漢天地項目的總建築面積：

項目	概約/估計可出租及可供銷售總建築面積(平方米)					總建築面積 (平方米)	本集團 權益	應佔 建築面積 (平方米)
	可出租 辦公樓	可出租 零售	可銷售 住宅	酒店/ 服務式 公寓/ 會所	停車場 及其他 公共設施 (平方米)			
已落成物業：								
已落成的持作投資物業								
武漢天地(第A4-1號地塊)	-	16,000	-	-	-	16,000	75.0%	12,000
已落成的持作經營物業								
雍江苑(第A7及A9號地塊)	-	-	-	4,000	-	4,000	75.0%	3,000
已落成待售物業(已推出)								
雍江苑(第A7及A9號地塊)	-	-	10,000	-	20,000	30,000	75.0%	23,000
小計	-	16,000	10,000	4,000	20,000	50,000		38,000
發展中物業：								
第A4-2號地段	-	11,000	-	-	3,000	14,000	75.0%	10,000
第A4-3號地段	1,000	19,000	-	-	23,000	43,000	75.0%	32,000
第A6號地段	-	2,000	30,000	1,000	16,000	49,000	75.0%	37,000
第A8號地段	-	-	29,000	-	32,000	61,000	75.0%	46,000
第A10號地段	-	-	27,000	-	-	27,000	75.0%	20,000
第A4-4號地段	-	-	-	9,000	4,000	13,000	75.0%	10,000
小計	1,000	32,000	86,000	10,000	78,000	207,000		155,000
日後發展物業：								
小計	322,000	206,000	599,000	66,000	54,000	1,247,000	75.0%	935,000
總數	323,000	254,000	695,000	80,000	152,000	1,504,000		1,128,000



御江苑



武漢天地美食街



大連

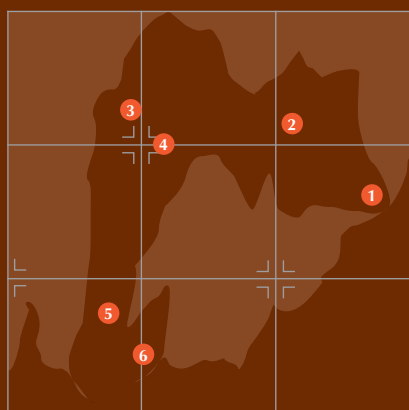
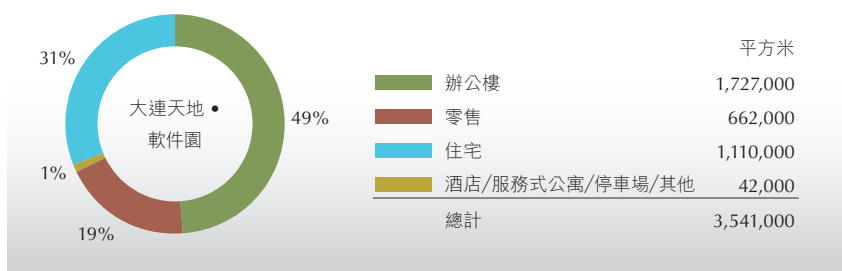
大連天地·軟件園

地塊位置：大連天地項目毗連大連市西部的大連軟件園第1期，與市中心相距約40分鐘車程。

總體規劃：該項目為大型綜合發展項目，包括軟件園辦公樓、住宅、商業、教育設施、酒店，以及一個類似上海新天地項目之區域。項目包括6個地區，分別為河口灣區、山谷區、黃泥川北區、黃泥川南區、南海頭區及度假酒店區。該項目為大連軟件園的第2期，旨在推動大連新興信息科技外包及業務流程外包業的發展。

下表為截至2008年12月31日，大連天地·軟件園項目根據總體規劃的可銷售及可出租面積的分布：

總建築面積按用途劃分



- 1 河口灣區
- 2 山谷區
- 3 黃泥川北區
- 4 黃泥川南區
- 5 南海頭區
- 6 度假酒店區

大連

大連位於東北遼寧省遼東半島的南端，是北京、天津及環渤海經濟區的門戶。大連是華北的重要通訊樞紐，也是東北亞的重要運輸中心，擁有大連港、國際機場和發達的鐵路及高速公路網絡。

大連被公認為中國東北的經濟中心，並以發展迅速的信息科技外包及業務流程外包業聞名。大連與上海、北京、

西安、深圳和天津齊名，被劃定為全國六個軟件出口基地之一。在這些城市設立基地的公司可享優惠政策。大連作為首個服務外包城市，亦擁有中國領先的軟件外包國際模範城市的獨特地位。

大連是五個外資投入最多的城市之一，特別是日本和韓國極具吸引力，這兩個國家在2008年在華投資額達17.5億元美金。

下表為截至2008年12月31日，大連天地•軟件園項目的總建築面積：

項目	概約/估計可出租及可供銷售總建築面積(平方米)					總建築面積 (平方米)	本集團 權益	應佔 建築面積 (平方米)
	可出租 辦公樓	可出租 零售	可銷售 住宅	酒店/ 服務式 公寓/ 會所	停車場 及其他 公共設施 (平方米)			
已落成物業：								
黃泥川北區	1,056,000	138,000	571,000	-	-	1,765,000	48.0%	847,000
河口灣區	258,000	391,000	539,000	-	-	1,188,000	48.0%	570,000
小計	1,314,000	529,000	1,110,000	-	-	2,953,000		1,417,000
日後發展物業：								
小計	413,000	133,000	-	42,000	-	588,000	48.0%	283,000
總數	1,727,000	662,000	1,110,000	42,000	-	3,541,000		1,700,000



大連天地•軟件園



位於大連天地•軟件園內的IT天地



佛山

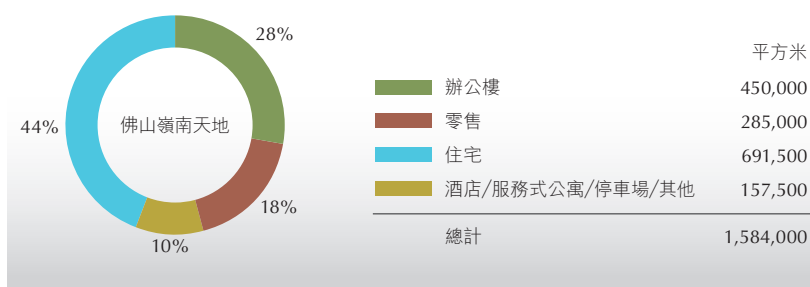
佛山嶺南天地

地塊位置：佛山嶺南天地項目位於佛山市禪城區的老城中心，座落佛山傳統的城市核心及公共運輸樞紐，佔有優越地利。廣州佛山地鐵兩個車站將分別設於項目範圍內。

總體規劃：該項目為一大型城市核心重建發展項目。項目總體規劃包括辦公樓、零售商舖、酒店、文化設施及住宅。項目所在地包括兩個在廣東最廣為人知的歷史古跡——祖廟和東華里。前者是一座保存完好的900年歷史佛教廟宇，為佛山文化遺產的代表。後者是國家級保護項目。佛山政府計劃將項目所在地區變成主要匯聚商業、文化及旅遊活動的商業區。

下表為截至2008年12月31日，佛山嶺南天地項目根據總體規劃的可銷售及可供出租面積的分布：

總建築面積按用途劃分



1 佛山嶺南天地

佛山

佛山為珠江三角洲一個繁榮的城市，經濟動力蓬勃，而且歷史及文化資源豐富。佛山座落珠江三角洲經濟區內，位於廣州市中心西南28公里，是珠三角繼廣州和深圳後的第三大經濟體系。

佛山擁有強大的製造業基地，當地多個工業均佔全國龍頭位置，包括陶瓷、家電、電子產品、鋁及不銹鋼等。佛山已制訂龐大的運輸基建計劃，將大大提升

當地與廣州的交通聯繫，讓佛山得以發揮與廣州這個大城市同等重要的經濟功能。

廣州佛山地鐵1號線現正在施工中，預計於2010年10月啓用，將使前往廣州的車程縮短至15至20分鐘。港穗市際快速列車亦預計於2014年竣工，使香港和佛山的交通聯繫暢順無阻，兩地車程約需80分鐘。

下表為截至2008年12月31日，佛山嶺南天地項目的總建築面積：

項目	概約/估計可出租及可供銷售總建築面積(平方米)					總建築面積 (平方米)	本集團 權益	應佔 建築面積 (平方米)
	可出租 辦公樓	可出租 零售	可銷售 住宅	酒店/ 服務式 公寓/ 會所	停車場 及其他 公共設施 (平方米)			
發展中物業：								
第4號地塊	-	-	41,000	-	-	41,000	100.0%	41,000
第14號地塊	-	-	14,500	-	-	14,500	100.0%	14,500
第1號地塊	-	68,000	-	-	-	68,000	100.0%	68,000
第D和G號地塊	-	24,000	-	30,000	-	54,000	100.0%	54,000
小計	-	92,000	55,500	30,000	-	177,500		177,500
日後發展物業								
小計	450,000	193,000	636,000	80,000	47,500	1,406,500	100.0%	1,406,500
總數	450,000	285,000	691,500	110,000	47,500	1,584,000		1,584,000



佛山嶺南天地



佛山嶺南天地著重保存當地豐富的傳統文化