



## 提升競爭力 加速邁進

集團所訂立的三年發展計劃是對全球動盪的營商環境的直接回應，旨在創造價值及現金流之間取得平衡。我們透過加快建築落成量，繼續領先市場，同時儲備足夠現金流，配合項目加速開發。



# 業務回顧

內地房地產市場於2009年第二季回升，並在下半年持續造好。集團的物業銷售於2009年上升3.2倍至人民幣60.78億元。

截至2009年12月31日止年度，本集團的營業額大幅上升至人民幣67.58億元，較2008年同期上升2.3倍(2008年(經重列)：人民幣20.66億元)。其中物業銷售佔營業額約90%，其餘則包括租金及其他相關收入。

受到中央政府於2008年年底推出刺激經濟的財政及貨幣政策措施帶動，國內房地產市場於2009年第二季回升，並於下半年持續造好。集團的物業銷售於2009年上升3.2倍至人民幣60.78億元(2008年(經重列)：人民幣14.49億元)，2009年交付的總建築面積上升1.5倍至194,300平方米(2008年：76,600平方米)。平均售價增長81%至每平方米人民幣32,600元(2008年(經重列)：每平方米人民幣18,000元)，這是由於上海太平橋項目的房價和銷量齊升所致。

投資物業組合帶來的租金及其他相關收入於2009年亦上升8%至人民幣6.43億元(2008年：人民幣5.93億元)。集團於2009年共建成48,000平方米(2008年：9,000平方米)的投資物業後，令集團投資物業組合總樓面面積為310,000平方米。

隨著物業銷售和租金收入強勁增長，本公司於2009年的股東應佔溢利增加49%至人民幣26.73億元(2008年(經重列)：人民幣17.98億元)。

## 物業銷售 已確認銷售

本集團已於2009年1月1日開始採用國際財務報告詮釋委員會詮釋第15號《房地產建造協議》，並將2008年來自出售物業的銷售收入重列。



上海太平橋重建項目

於以往之年度，收入及溢利乃由有關政府機關發出相關竣工證明文件後或於銷售協議生效後(以較後者為準)確認。國際財務報告詮釋委員會詮釋第15號發布後，物業銷售的收入是根據銷售協議向買方交付物業後方予確認。

於2009年物業銷售收入增加3.2倍至人民幣60.78億元(2008年(經重列)：人民幣14.49億元)。下表呈列2008年及2009年的已確認銷售情況：

項目名稱	2009年			2008年(經重列)			本集團權益
	銷售收入 人民幣 百萬元	已售建築面積 平方米	平均售價 人民幣/ 平方米	銷售收入 人民幣 百萬元	已售建築面積 平方米	平均售價 人民幣/ 平方米	
上海太平橋	4,706	65,600	75,600	228	4,100	58,500	99.0%
上海創智天地	450	24,300	19,500	612	31,100	20,700	86.8% <sup>1</sup>
武漢天地	514	37,500	14,400	376	29,500	13,400	75.0%
重慶天地	345	66,900	6,700 <sup>2</sup>	97	11,900	10,600 <sup>2</sup>	79.4%
小計	6,015	194,300	32,600	1,313	76,600	18,000	
停車場及其他	63	-		136	-		
總計	6,078	194,300		1,449	76,600		

1 已達成協議將權益由70.0%增至86.8%，惟須待完成注資後，方可作實。  
2 根據重慶房地產市場的常規，重慶天地之平均售價乃按淨建築面積呈列。

### 已訂約銷售

已訂約的物業銷售於2009年增加110%至人民幣61.61億元(2008年：人民幣29.39億元)。已售總建築面積於2009年增加2.1倍至266,900平方米(2008年：85,100平方米)。下表呈列2008及2009年各項目的物業銷量。

項目名稱	2009年			2008年			本集團權益
	已訂約銷售 人民幣 百萬元	已售總建築面積 平方米	平均售價 人民幣/ 平方米	已訂約銷售 人民幣 百萬元	已售總建築面積 平方米	平均售價 人民幣/ 平方米	
上海太平橋	2,965	44,300	70,500	1,960	24,200	85,300	99.0%
上海瑞虹新城	814	30,900	27,700	-	-	-	74.3%
上海創智天地	1,015	46,700	22,900	345	18,000	20,200	86.8% <sup>1</sup>
武漢天地	857	63,300	14,300	403	29,100	14,600	75.0%
重慶天地	444	81,700	7,100 <sup>2</sup>	108	13,600	10,300 <sup>2</sup>	79.4%
小計	6,095	266,900	24,000	2,816	84,900	34,900	
停車場及其他	66	-		123	200		
總計	6,161	266,900		2,939	85,100		

1 已達成協議將權益由70.0%增至86.8%，惟須待完成注資後，方可作實。

2 根據重慶房地產市場的常規，重慶天地之平均售價乃按淨建築面積呈列。

若干2009年銷售單位平均售價較2008年為低，此乃由於物業組合變動所致。2009年推出的物業中，當中部分單位的朝向和層高高低設計均遜於2008年售出的單位。



上海新天地

以下部分是各項目的銷售行情及售價分析。上海之物業銷售持續強勁而武漢天地和重慶天地均步入收成期。武漢和重慶項目的發展進程展現了我們的「新天地」模式已成功複製到其他城市。

#### 上海太平橋

於5月及6月推出的翠湖天地嘉苑第11座及12座住宅單位深受市場歡迎，平均售價由每平方米人民幣56,400元上升20%至每平方米人民幣67,800元。集團承接上兩次推出時的暢旺銷情，於8月推出翠湖天地嘉苑第9座，錄得每平方米人民幣71,300元的理想平均售價。集團於2009年共售出292個單位，總建築面積達44,300平方米，錄得每平方米人民幣70,500元的平均售價。已訂約銷售達人民幣29.65億元。

#### 上海瑞虹新城

瑞虹新城第3期(第8號地塊)於2009年7月推出，深受市場歡迎，共售出244個單位或30,900平方米總建築面積，平均售價為每平方米人民幣27,700元，較之前於2007年推出的第2期上升67%。

#### 上海創智天地

創智天地於2009年7月及11月分兩批推出，分別錄得平均售價每平方米人民幣18,400元及每平方米人民幣27,100元。共售出414個單位或46,700平方米總建築面積，總收入為人民幣10.15億元。

“上海打造成國際金融中心的遠大理想，引發無限商機，亦刺激對優質物業的殷切需求。我們的太平橋項目及瑞虹新城正能配合這些需求。”

#### 許誠新

項目總監 — 上海太平橋，  
瑞虹新城及杭州西湖天地



1: 位於上海的企業天地  
2: 位於上海的翠湖天地御苑

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 武漢天地

武漢天地御江苑的住宅銷情持續暢旺。項目第2期(第A10和A8號地塊)於2009年推出預售。於2009年售出459個單位或63,300平方米總建築面積，平均售價為每平方米人民幣14,300元。御江苑的售價持續是城中最高之一。

2010年第一季，推售第二期(第A6號地塊)180個住宅單位，平均售價達每平方米人民幣16,400元。較2009年的平均售價上升15%。

#### 重慶天地

重慶房地產市場於2009年上半年初放緩。2009年售出重慶天地雍江苑第1期(第B1-01號地塊)朝向公路、景觀較差的81,700平方米總建築面積的單位，平均售價為每平方米人民幣7,100\*元。

在內地政府推行刺激經濟措施的帶動下，重慶房地產市場於2009年下半年回升。集團於2010年一季度售出雍江苑第1期(第B1-01號地塊)最後一批河景景觀單位共1,500平方米，平均售價為每平方米人民幣14,400\*元。此外，集團推出的第2期(第B2-01號地塊)雍江藝庭朝向公路景觀的首批單位，已售22,900平方米，平均售價為每平方米人民幣10,000\*元。

\* 根據重慶房地產市場的常規，重慶天地之平均售價乃按淨建築面積呈列。

我們在上海開創獨特的「新天地」開發模式，包括甲級辦公樓、高級餐飲場所、商場及高級住宅項目，同時保存本地歷史傳統與環境特色，在市中心建立一個匯集「生活、工作、休閒」的可持續發展社區。自2004年起，集團將這個策略拓展至內地其他高增長城市發揚光大。

2004年，集團在重慶購入一幅市中心用地—「重慶天地」，總建築面積為350萬平方米。2005年，集團在武漢購入另一幅市中心用地。「武漢天地」總建築面積為150萬平方米。在2007年，集團在佛山市中心購入「佛山嶺南天地」，總建築面積為150萬平方米。

重慶天地和武漢天地自2007年起，開始為集團帶來現金流量和溢利。2009年，上述兩個項目的已訂約銷售由2008年的人民幣5.11億元增長155%至2009年的人民幣13.01億

元，而總建築面積亦由2008年的42,700平方米大幅上升240%至2009年的145,000平方米。佛山嶺南天地第1期正在興建當中，並將於2010年推出。展望未來，上述項目料會在集團中期的業務營運及盈利來源中佔有更重要的位置。

### 結轉至2010年及2011年的已鎖定銷售

於2009年已訂約銷售並將於2010年及2011年移交予用戶的銷售單位金額為人民幣26.50億元。

### 於2010年可供銷售的物業

集團正計劃於2010年推出七個總建築面積合共426,200平方米的項目作銷售及預售，其中10%將來自三個上海項目，90%來自另外四個城市分別為武漢、重慶、佛山及大連。下表呈列2010年可供銷售的物業：

項目	2010年可供銷售及預售的物業總建築面積(平方米)	本集團權益
上海太平橋	10,500	99.0%
上海瑞虹新城	30,800	74.3%
上海創智天地	300	86.8%*
武漢天地	38,500	75.0%
重慶天地	170,400	79.4%
佛山嶺南天地	68,700	100.0%
大連天地	107,000	48.0%
總計	426,200	

\* 已達成協議將權益由70.0%增至86.8%，惟須待完成注資後，方可作實。

請注意上述項目未來的實際銷售及預售可能受制於多項因素，包括施工進度、市場環境、政府政策變動等。

### 物業投資

拓展投資物業仍然是集團長遠業務策略的重要一環，從而為整體的項目發展創優增值。此外，投資項目帶來經常性及不斷增長的租金收入來源，長遠可減低房地產市場波動對集團所帶來的風險。來自投資物業的租金及其他相關收入於2009年上升8%至人民幣6.43億元。於2009年12月31日，集團投資物業組合為310,000平方米，其中約42%為辦公樓及56%為零售面積。在上海落成的257,000平方米的建築樓面佔已落成投資物業組合的83%。

下表呈列已落成投資物業組合及出租率：

項目	可供出租總建築面積(平方米)				出租率			本集團權益
	辦公樓	零售	服務式公寓	總計	2010年 3月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日	
<b>上海太平橋</b>								
上海新天地	5,000	47,000	5,000	57,000	98%	100%	99%	97.0%
上海企業天地	76,000	7,000	–	83,000	99%	96%	99%	99.0%
<b>上海瑞虹新城</b>								
第1期綜合商業	–	5,000	–	5,000	100%	100%	55%	75.0%
第2期綜合商業	–	28,000	–	28,000	99%	100%	99%	74.3%
<b>上海創智坊</b>								
(R1：第6-5、6-6、8-3及8-5號地塊；及R2：第7-9及8-2號地塊)	21,000	11,000	–	32,000	42%	37%	59%	86.8%*
<b>上海創智天地廣場</b>								
第1期	29,000	23,000	–	52,000	82%	83%	82%	86.8%*
<b>杭州西湖天地</b>								
第1期	–	6,000	–	6,000	100%	100%	100%	100.0%
<b>武漢天地，商業</b>								
第A4-1號地塊	–	16,000	–	16,000	94%	92%	89%	75.0%
第A4-2及A4-3號地塊	–	30,000	–	30,000	75%	60%	N/A	75.0%
<b>重慶天地雍江苑</b>								
第1期(第B1-1/01號地塊)	–	1,000	–	1,000	100%	16%	N/A	79.4%
<b>可供出租總建築面積</b>								
於2009年12月31日	<b>131,000</b>	<b>174,000</b>	<b>5,000</b>	<b>310,000</b>				
於2008年12月31日	118,000	139,000	5,000	262,000				

\* 已達成協議將權益由70.0%增至86.8%，惟須待注資完成後，方可作實。

上海新天地及上海企業天地於2009年持續為本集團租金收入的主要來源，共佔本集團租金收入總額的82%。這兩個項目已接近全部租出，租金水平較2008年平均上升5%。

上海瑞虹新城第1期綜合商業項目於2009年中完成大型翻新工程後，出租率由去年的55%上升至100%。第2期綜合商業項目保持百分百出租率。

上海創智天地第1期的出租率由2008年的82%上升至2009年的83%。另一方面，上海創智坊R2的零售及辦公樓部分新近落成，總計17,000平方米，因而攤薄了上海創智坊R1和R2的總出租率。然而，待經過創智天地項目的地鐵10號線於2010年4月開通後，預計其出租率會有所改善。

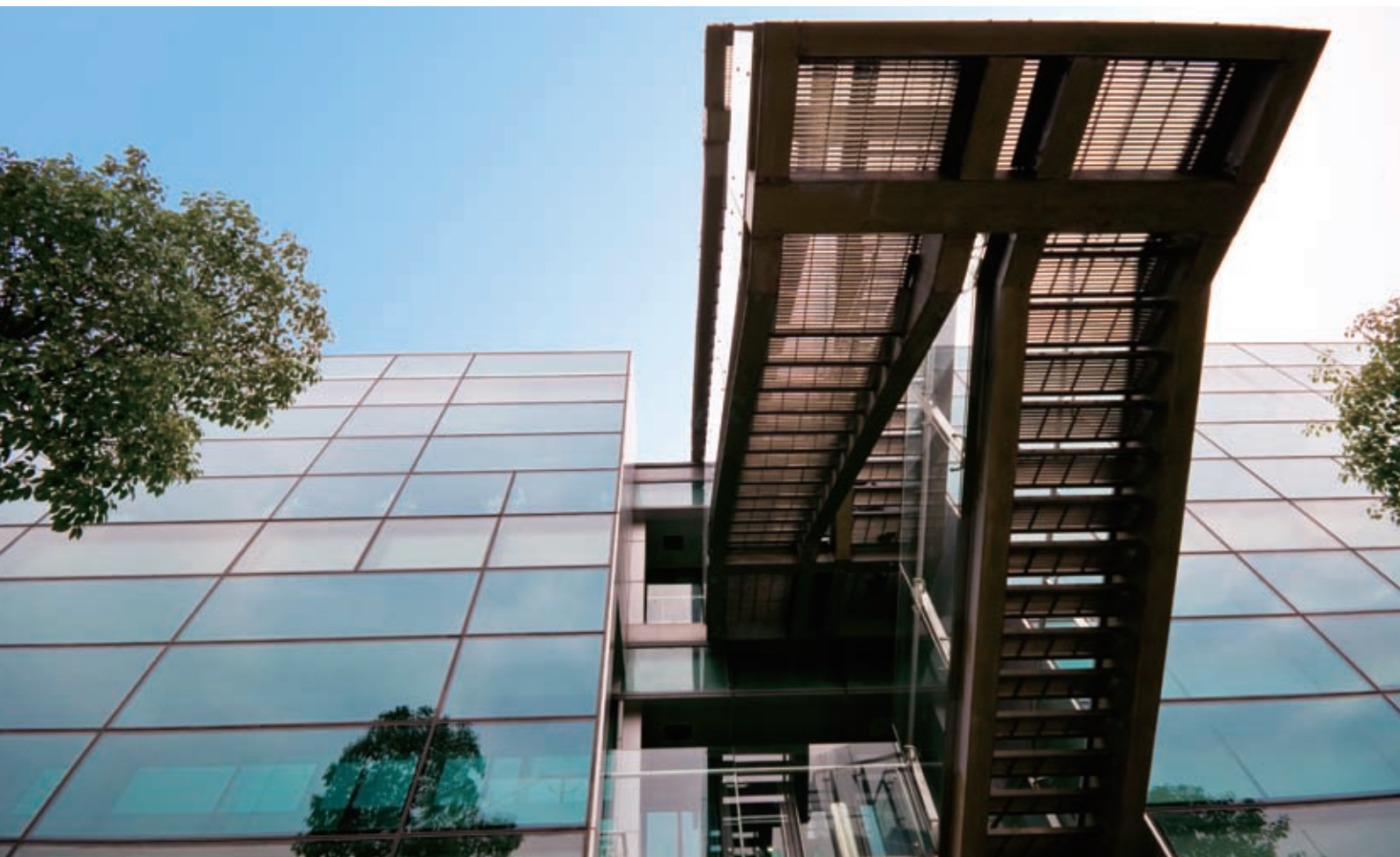
杭州西湖天地第1期保持全部租出，帶來穩定的收入來源。

武漢天地商業部分第1期(第A4-1號地塊)的出租率為92%，而新落成的第2及第3期(第A4-2和A4-3號地塊)合計可供出租總建築面積為30,000平方米，截至2009年12月31日的出租率為60%。第2及第3期的出租率於2010年3月31日更進一步提升至75%。

重慶天地商業部分第1期(第B3-01號地塊)已於2010年1月31日試營業，共有9家高級餐飲場所。52,000平方米的商業總建築面積預期將於2010年交付使用。

集團在上海太平橋、瑞虹新城、創智天地、重慶、武漢和佛山等項目的投資物業，將於2010年進一步增加約188,000平方米的竣工總建築面積，使集團的投資物業組合增至498,000平方米。





創智天地營造合適的環境，推動創業及科技發展

“ 隨著經營環境改善，更多新公司成立及跨國企業進駐，加上國際合作資金湧入，創智天地已成為培育上海推動創新科技和企業精神的平台。 ”

陳永明

項目總監 — 上海創智天地  
及大連天地



### 優質投資物業組合

根據一家獨立物業估值行編製的估值報告，於2009年12月31日，集團已落成竣工投資物業組合的市值為人民幣93.84億元。上海的物業組合佔其中94%。計入武漢和重慶於2009年新落成的可供出租總建築面積，集團整個物業組合的市值增加了11%。

### 建立策略夥伴關係

本集團繼續以締結夥伴策略關係，作為開創項目協同效應的重要長遠業務策略之一。2009年7月，集團與Redevco

「領德高」簽署合作協議。領德高是歐洲著名的零售物業營運商，其管理的資產總值達72億歐元。該合作協議包括在武漢天地興建及經營總建築面積達100,000平方米的商業群組。

另外，集團將繼續物色合適的策略夥伴，以共同開發某一項目及/或地塊。此策略將有助公司加快取得項目回報、分散風險和提升流動資金，同時集團亦能分享策略夥伴的專長和技術，為集團創造協同效應。



位於上海的創智天地廣場



2

1: 重慶天地雍江苑深受市場歡迎 2: 重慶天地將成為重慶地標

## 物業發展 — 加快發展步伐

為了實踐於2009年公布的三年計劃(「三年計劃」)，集團已加速施工進度。下表列示預期於未來三年完成及可予交付/移交的項目：

項目	住宅	辦公樓	零售	酒店/ 服務式公寓/ 會所	停車場及其他	總計	本集團權益
	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	
可於2010年交付/移交							
上海太平橋	7,000	–	29,000	2,000	34,000	72,000	99.0%
上海瑞虹新城	31,000	–	2,000	1,000	10,000	44,000	74.3%
上海創智天地	22,000	51,000	8,000	4,000	49,000	134,000	86.8% <sup>1</sup>
武漢天地	85,000	–	2,000	3,000	44,000	134,000	75.0%
重慶天地	47,000	–	54,000	–	47,000	148,000	79.4%
大連天地	–	42,000	–	–	14,000	56,000	48.0%
總計	192,000	93,000	95,000	10,000	198,000	588,000	
可於2011年交付/移交							
上海瑞虹新城	15,000	–	–	–	–	15,000	74.3%
上海創智天地	–	41,000	12,000	–	28,000	81,000	86.8% <sup>1</sup>
重慶天地	168,000	–	5,000	8,000	39,000	220,000	79.4%
佛山嶺南天地	55,000	–	41,000	35,000	59,000	190,000	100.0%
大連天地	–	204,000	19,000	3,000	–	226,000	48.0%
總計	238,000	245,000	77,000	46,000	126,000	732,000	
可於2012年交付/移交							
上海瑞虹新城	47,000	–	12,000	2,000	31,000	92,000	74.3%
上海創智天地	20,000	50,000	–	–	–	70,000	99.0%
武漢天地	176,000	57,000	61,000	4,000	18,000	316,000	75.0%
重慶天地	197,000	115,000	28,000	–	117,000	457,000	79.4% <sup>2</sup>
佛山嶺南天地	90,000	–	104,000	–	4,000	198,000	100.0%
大連天地	107,000	–	–	33,000	–	140,000	48.0%
總計	637,000	222,000	205,000	39,000	170,000	1,273,000	

1 已達成協議將權益由70.0%增至86.8%，惟須待注資完成後，方可作實。

2 本集團持有重慶項目79.4%權益，惟對將發展為超高層項目的第B11-1/02號地塊的實質權益為59.5%。第B11-1/02號地塊將發展成為超高層辦公樓。

請注意上述項目未來的實際銷售及預售可能受制於多項因素，包括施工進度、市場環境、政府政策變動等。



“重慶天地揉合國際視野與創新意念，奠定當地房地產市場的新潮流。我們有信心這個項目將會成為重慶的新型社區的地標。”

鄧嘉華

項目總監 — 重慶天地



武漢天地的商業物業



“ 武漢是帶動華中地區發展的龍頭城市。武漢天地所體現的國際視野，有助鞏固武漢的戰略地位。 ”

**李進港**

董事總經理

項目總監 — 武漢天地  
及佛山嶺南天地



武漢天地御江苑第1期

#### 上海太平橋

第113號地塊的商場預期可於2010年下半年啓用。翠湖天地嘉苑(第113號地塊)的第3至第8座，包括以「別墅」概念設計的高級豪華住宅，現正處於施工階段，並預期可於2010年推出發售。

第126及127號地塊的拆遷工作進展順利，於2009年12月31日已有分別約96%及82%的住戶完成拆遷。第126及127號地塊已展開清拆及工地整理工序。這兩幅土地將發展成為雙塔式的甲級辦公樓連商場。建築工程預期可於2010年展開。

採用新的拆遷政策的第116號地塊計劃於2010年二季度向住戶開展第一輪的公開徵詢。此住宅總建築面積為90,000平方米。本公司擁有該幅用地的50%權益。

#### 上海瑞虹新城

瑞虹新城第3期(第8號地塊)建築工程已於2010年1月竣工。大部分單位已於2009年完成預售，並預期於2010年第二季度交付。

集團已展開第3期(第4號地塊)的建築工程，住宅總建築面積為62,000平方米，零售總建築面積為12,000平方米。預計其中兩幢住宅樓將於2010年底推出預售。



1及2：舉世聞名的西湖每年吸引數以百萬計的遊客 3：位於杭州的西湖天地涌金樓



第6號地塊的拆遷工作進展良好。於2009年12月31日，第6號地塊的93%住戶已簽署拆遷協議。該項目的住宅規劃總建築面積為126,000平方米，並預計於2010年動工。

第3號地塊已根據新的拆遷政策於2009年12月展開拆遷諮詢工作。該地塊的規劃總建築面積為104,000平方米。

第9及10號地塊的拆遷工作計劃於2010年展開，將興建總建築面積為270,000平方米的住宅和商業。

#### 上海創智天地

創智坊(R2，第7-7號地塊)及創智天地廣場第2期的建築工程仍在進行中。創智坊推出2009年預售的單位已全部售罄，並預期於2010年交付。第C2號地塊的辦公樓連商場已於2009年動工，提供可出租總建築面積53,000平方米。該發展項目計劃於2011年完成。

#### 杭州西湖天地

西湖天地2期的拆遷工作仍在進行中，截止2009年12月31日，88%的住戶已被拆遷。



“ 杭州西湖是全球最美麗的旅遊景點之一，西湖天地第1期每年為數以百萬計的遊客提供『東西薈萃』的美食享受。 ”

#### 許誠新

項目總監 — 上海太平橋，  
瑞虹新城及杭州西湖天地





大連天地河口灣板塊總體規劃

“ 隨著龐大的多用途發展項目陸續落成，以及大型跨國企業及機構訂約租用，大連天地正擔當關鍵的角色，促使大連轉型為東北沿海經濟帶的領先港口及服務業樞紐。 ”

陳永明

項目總監 — 上海創智天地  
及大連天地



#### 武漢天地

武漢天地御江苑第2期(第A6、A8及A10號地塊)的建築工程正在進行中，提供總建築面積85,000平方米的住宅單位。2009年，第A5、A11及A12號地塊均已動工。第A5號地塊將發展成為總建築面積為59,000平方米的甲級辦公樓連商場，建築工程估計可於2012年完成。第A11及A12號地塊將發展成為飽覽長江180度全景的高級住宅單位，總建築面積為50,000平方米。部分發展項目預期可於2010年底推出預售，整個A11及A12發展項目預期於2012年完成。

#### 重慶天地

重慶天地雍江苑第2期已經動工，預期可於2011至2012年間交付。總建築面積52,000平方米的重慶天地商業項目已大致完成，並已於2010年1月試營業，及預期於2010年中

舉行隆重開幕禮。總建築面積115,000平方米的甲級辦公樓第1期亦已於2009年底動工。

#### 佛山嶺南天地

佛山嶺南天地(第1號地塊)商業項目第1期建築工程於2008年展開，並預期於2011年完成。總建築面積合共55,000平方米的第4及14號地塊，將分別為獨立洋房及住宅單位。該發展項目估計將於2010年推出預售。總建築面積52,000平方米的D地塊，將發展成為酒店服務式公寓及零售面積，預期於2011年完成。

#### 大連天地

黃泥川地塊合共422,000平方米的總建築面積已經動工。擬建成軟件辦公樓、IT培訓中心、IT天地及住宅公寓。



大連天地黃泥川板塊總體規劃

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 土地儲備

於2009年12月31日，本集團的土地儲備為1,300萬平方米（本公司股東應佔960萬平方米），合共8個發展項目，分佈於上海、杭州、重慶、武漢、佛山及大連6個城市的黃金地段。

在總建築面積合共1,300萬平方米的土地儲備組合中，39%作住宅用途、16%作零售用途、30%作辦公樓用途，以及4%作酒店及服務式公寓及會所用途。餘下11%則作停車場及其他公共設施用途。

按土地儲備的地理位置劃分，22%位於上海、11%位於武漢、27%位於重慶、12%位於佛山、27%位於大連，以及1%位於杭州。

#### 已落成物業

於2009年12月31日，集團持有567,000平方米的已落成物業，包括為投資物業、待售物業、會所、停車場及其他設施。

#### 發展中物業

於2009年12月31日，集團持有總建築面積合共320萬平方米的發展中物業，並計劃於未來數年分批交付。

#### 日後發展物業

於2009年12月31日，集團持有總建築面積合共930萬平方米の日後發展物業。



佛山嶺南天地住宅區

“ 佛山嶺南天地憑藉豐富的文化傳統及多采多姿的歷史特色，將推動佛山與廣州加速融合，成為更強大的經濟區域。 ”

**李進港**

項目總監 — 武漢天地  
及佛山嶺南天地



佛山嶺南天地總體規劃

# 土地儲備概覽

於2009年12月31日，本集團及其聯營公司的土地儲備概述如下：

項目	概約/估計可供出租及可供銷售總建築面積					總建築面積 (平方米)	本集團 權益	應佔總建築 面積 (平方米)
	辦公樓 (平方米)	零售 (平方米)	住宅 (平方米)	酒店/ 服務式公寓/ 會所 (平方米)	停車場及 其他 (平方米)			
<b>已落成物業：</b>								
上海太平橋	81,000	54,000	6,000	16,000	54,000	211,000	99.0% <sup>1</sup>	208,000
上海瑞虹新城	–	33,000	–	8,000	21,000	62,000	74.3% <sup>2</sup>	47,000
上海創智天地	60,000	34,000	1,000	–	66,000	161,000	86.8% <sup>3</sup>	140,000
杭州西湖天地	–	6,000	–	–	–	6,000	100.0%	6,000
武漢天地	–	46,000	2,000	–	25,000	73,000	75.0%	55,000
重慶天地	–	1,000	28,000	3,000	22,000	54,000	79.4%	43,000
<b>小計</b>	<b>141,000</b>	<b>174,000</b>	<b>37,000</b>	<b>27,000</b>	<b>188,000</b>	<b>567,000</b>		<b>499,000</b>
<b>發展中物業：</b>								
上海太平橋	105,000	81,000	7,000	2,000	115,000	310,000	99.0%	307,000
上海瑞虹新城	–	14,000	219,000	7,000	42,000	282,000	74.3%	209,000
上海創智天地	92,000	20,000	22,000	4,000	77,000	215,000	86.8% <sup>3</sup>	186,000
杭州西湖天地	–	42,000	–	–	27,000	69,000	100.0%	69,000
武漢天地	310,000	104,000	261,000	66,000	67,000	808,000	75.0%	607,000
重慶天地	115,000	78,000	320,000	8,000	179,000	700,000	79.4% <sup>4</sup>	519,000
佛山嶺南天地	–	145,000	145,000	35,000	63,000	388,000	100.0%	388,000
大連天地	246,000	19,000	107,000	36,000	14,000	422,000	48.0% <sup>5</sup>	202,000
<b>小計</b>	<b>868,000</b>	<b>503,000</b>	<b>1,081,000</b>	<b>158,000</b>	<b>584,000</b>	<b>3,194,000</b>		<b>2,487,000</b>
<b>日後發展物業：</b>								
上海太平橋	174,000	118,000	256,000	38,000	44,000	630,000	99.0% <sup>1</sup>	580,000
上海瑞虹新城	85,000	83,000	639,000	–	13,000	820,000	74.3%	608,000
上海創智天地	94,000	–	48,000	19,000	–	161,000	99.0%	160,000
武漢天地	35,000	92,000	426,000	–	36,000	589,000	75.0%	442,000
重慶天地	614,000	349,000	1,051,000	179,000	536,000	2,729,000	79.4% <sup>4</sup>	2,067,000
佛山嶺南天地	450,000	137,000	546,000	80,000	38,000	1,251,000	100.0%	1,251,000
大連天地	1,458,000	643,000	952,000	42,000	–	3,095,000	48.0% <sup>5</sup>	1,486,000
<b>小計</b>	<b>2,910,000</b>	<b>1,422,000</b>	<b>3,918,000</b>	<b>358,000</b>	<b>667,000</b>	<b>9,275,000</b>		<b>6,594,000</b>
<b>土地儲備總建築面積</b>	<b>3,919,000</b>	<b>2,099,000</b>	<b>5,036,000</b>	<b>543,000</b>	<b>1,439,000</b>	<b>13,036,000</b>		<b>9,580,000</b>

1 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊99.0%的權益，擁有97.0%有效權益的上海新天地和50.0%有效權益的第116號地塊除外。

2 本集團持有上海瑞虹新城項目第1期75.0%權益，並持有餘下各期74.3%權益。

3 已達成協議將權益由70.0%增至86.8%，惟須待注資完成後，方可作實。

4 本集團持有重慶項目79.4%權益，惟對將發展為超高層項目的第B11-1/02號地塊的實質權益為59.5%。第B11-1/02號地塊將發展成為超高層辦公樓。

5 大連天地有總建築面積352萬平方米的土地儲備。於2009年12月31日，已購入總建築面積約293萬平方米的地塊。餘下總建築面積約59萬平方米，將於適當時候以公開招標拍賣方式進行收購。

## 收購土地

於2010年1月，本集團與一名第三方訂立一項購買協議，以收購一家持有毗鄰現有瑞虹新城項目的兩幅總建築面積176,000平方米的地塊(第167A及167B號地塊)土地使用權的公司。

於2010年3月，本集團成功投得毗鄰現有創智天地項目的一幅可供開發總建築面積為159,600平方米的土地，代價為人民幣12.64億元。這塊土地是上海創智天地整個發展項目總體規劃的一部分。

我們相信這些收購是優質的投資項目，並令集團補充資產及溢利基礎，同時提升集團價值。



位於佛山嶺南天地D地塊的服務式公寓及購物中心