

機遇盛放

瑞安房地產對中國房地產市場的前景保持樂觀。中國經濟持續增長，市場對質素優異、保養完善和專業管理的物業需求若渴。



業務回顧

已交付物業的總建築面積增長64%至398,000平方米。

2010年，本集團營業額為人民幣48.79億元，較2009年的人民幣67.58億元下跌28%。2010年的物業銷售為人民幣41.33億元，佔營業額85%，而2009年則為人民幣60.78億元，下降32%。2010年的租金及其他相關收入為人民幣7.06億元，而較之2009年的人民幣6.43億元增長10%。

已交付物業的總建築面積於2010年增長64%至398,000平方米，包括物業銷售220,000平方米及投資物業178,000平方米，而前一年的總建築面積則為242,300平方米，包括物業銷售194,300平方米及投資物業48,000平方米。

2010年交付的物業銷售總建築面積為220,000平方米，較2009年的194,300平方米增加13%。然而，由於不同城市的銷售比重改變，加上位於上海太平橋的翠湖天地嘉苑第3至8座「The Manor」因提升至超豪華交付標準而延期銷售，物業銷售收入由2009年的人幣60.78億元下跌32%至2010年的人幣41.33億元。2010年重慶及武漢所佔物業銷售比重增至41%(2009:

14%)，而上海項目物業銷售的比重則下跌至54%(2009: 85%)。由於重慶及武漢的售價水平遠較上海為低，令本集團的物業銷售總平均售價由前一年的每平方米人民幣32,600元下跌至2010年的每平方米人民幣19,700元。

但各個項目的已確認銷售的平均售價均有13%至52%的增幅(武漢天地增長13%，上海創智天地增長27%，上海太平橋增長29%，重慶天地增長52%)。

於2010年已交付投資物業的總建築面積為178,000平方米。其中包括上海新天地時尚購物商場、上海創智天地廣場第2期辦公樓、重慶天地餐飲休閒零售區域及大連軟件辦公樓。

已落成投資物業組合帶來的租金及其他相關收入於2010年為人民幣7.06億元，較2009年的人民幣6.43億元上升10%。本集團的投資物業組合的總建築面積由2009年的310,000平方米增至2010年的438,000平方米。由於大

部分2010年竣工的投資物業均於下半年後期落成，故預期隨著這些物業逐步運營成熟，租金收入將進一步上升。

由於不同城市的銷售比重改變及其不同的毛利率水平，故本集團於2010年的毛利率較2009年的52%下跌至41%。然而，各個項目的毛利率均逐年遞增。基於中國整體經濟前景樂觀，並且本集團所有的項目平均售價都在上升以及絕大部分土地成本已經固定(重慶、武漢及佛山分別於2004年、2005年及2007年以固定價格購入)，預期其後所有上述物業的毛利率均可進一步提升。

本集團於投資物業組合的公平值增值為人民幣27.11億元，乃由於現有投資物業資產價值上升、新投資物業落成量上升及在建中的投資物業發展進度步伐加快所致。

股東應佔溢利於2010年增加5%至人民幣28.09億元。



上海太平橋重建項目

物業銷售

已確認銷售

下表呈列各項目 2010 年及 2009 年的已確認銷售情況：

項目	2010			2009			平均售價 增長比例 %
	銷售收入 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	銷售收入 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	604	6,500	97,800	4,706	65,600	75,600	29%
上海瑞虹新城	824	31,300	27,700	–	–	–	–
上海創智天地	918	39,200	24,700	450	24,300	19,500	27%
武漢天地	1,324	85,300	16,300	514	37,500	14,400	13%
重慶天地 ¹	449	57,700	10,200	345	66,900	6,700	52%
小計	4,119	220,000	19,700	6,015	194,300	32,600	
停車場及其他	199	–	–	63	–	–	
總計	4,318	220,000		6,078	194,300		
確認為：							
– 物業銷售收入	4,133	212,300		6,078	194,300		
– 出售投資物業	185	7,700		–	–		
總計	4,318	220,000		6,078	194,300		

¹ 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。

合約銷售

2010年售出物業總建築面積347,400平方米，總值為人民幣64.98億元，其中人民幣49.76億元已簽訂合約，而人民幣15.22億元大部分於2010年12月最後兩周推出市場時獲認購。至目前為止，價值人民幣12.18億元的該等獲認購銷售已於2011年1月和2月簽訂合約。

下表呈列各項目於2010年及2009年的合約銷售：

項目	2010			2009			平均售價 增長比例 %
	合約銷售 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	合約銷售 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	407	3,600	113,100	3,123	44,300	70,500	60%
上海瑞虹新城	1,035	26,800	38,600	857	30,900	27,700	39%
上海創智天地	203	8,100	25,100	1,068	46,700	22,900	10%
武漢天地	612	30,300	20,200	902	63,300	14,300	41%
重慶天地 ¹	1,426	143,600	12,400	467	81,700	7,100	75%
佛山嶺南天地	701	38,900	18,000	–	–	–	–
小計	4,384	251,300	17,400	6,417	266,900	24,000	
大連天地 ²	370	21,000	17,600	–	–	–	
停車場及其他	222	–	–	69	–	–	
合約銷售—總計	4,976	272,300		6,486	266,900		
已獲認購銷售	1,522	75,100		415	45,900		
總計	6,498	347,400		6,901	312,800		
物業銷售	6,303	339,600		6,901	312,800		
出售投資物業	195	7,800		–	–		
總計	6,498	347,400		6,901	312,800		

1 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。

2 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。大連天地的銷售收入不被本集團合併為收入。相應地，大連天地的業績採用權益會計法作為“應佔聯營公司業績”納入本集團的綜合收益表。



上海新天地



位於上海的翠湖天地御苑會所

“在項目開發和運營的每一個環節，從土地獲取、項目規劃、設計、建造、銷售直至客戶服務，瑞安都鼓勵並要求員工必須跳出舊有的框條，探索新的理念和構思，以達致最高的地塊效益，並將項目的開發與週邊及區域的發展相融合。”

陳永明先生

項目總監 — 上海創智天地及大連天地



本集團在上海以外地區擴張的策略使公司既可以從二線城市更加強勁的經濟增長中收益，又可分散風險。本集團於2004年進入重慶，2005年進入武漢，2007年進入佛山和大連。上述項目將繼續為本集團作出更多貢獻。

項目	瑞安房地產項目			城市平均值 ²				
	2010年 合約銷售 平均售價 人民幣/平方米	2009年 合約銷售 平均售價 人民幣/平方米	平均售價 增長比例 %	2010年 城市中心 平均售價 人民幣/平方米	2009年 城市中心 平均售價 人民幣/平方米	平均售價 增長比例 %	十年平均 國內 生產總值 增長比例 %	2009年 人均國內 生產總值 人均人民幣
上海				46,000	35,000	31%	11.5%	79,000
- 太平橋	113,100	70,500	60%					
- 瑞虹新城	38,600	27,700	39%					
- 創智天地	25,100	22,900	10%					
武漢	20,200	14,300	41%	6,600	5,700	16%	12.0%	51,000
重慶 ¹	12,400	7,100	75%	5,900	4,300	37%	13.6%	23,000
佛山	18,000	N/A	N/A	9,900	7,800	27%	15.8%	81,000
大連	17,600	N/A	N/A	12,000	8,900	35%	14.9%	72,000

1 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。

2 來源：城市統計局

2010年，上海物業銷售的平均售價增長持續強勁，三個項目的價格漲幅介乎10%至60%之間；而武漢天地和重慶天地均步入收成期，平均售價增長更快，增長率達41%至75%。佛山嶺南天地和大連天地將住宅第1期首次推出市場，反應良好。雖然重慶、武漢、佛山及大連項目的平均售價均比上海項目的平均售價低，但其平均售價的漲幅卻更強勁。我們位於上海、重慶和武漢項目的平均售價及漲幅均高於相應城市之平均售價水平，展現了集團的定價能力及市場對已建立「天地」模式的認可。

以下部分是各項目的詳細銷售行情及售價分析。

上海太平橋

翠湖天地嘉苑的第1、2、9、10、11和12座樓的絕大多數住宅單位於2010年之前已出售，故合約銷售額於2010年為人民幣4.07億元，合共總建築面積為3,600平方米。「The Manor」最近成交的三個單位於2010年底以平均售價約每平方米人民幣130,000元售出。於2010年12月31日「The Manor」剩餘存貨為15個單位或5,900平方米。由於上海市區的超豪華住宅單位供應稀缺，故我們計劃按慎重有序的步伐出售餘下物業，以獲取更好的利潤水平。

上海瑞虹新城

瑞虹新城第4期(第4號地塊)的第5至第6座於2010年12月預售，深受市場歡迎。共預售出26,800平方米，平均售價為每平方米人民幣38,600元，

較之前於2009年中推出的第3期上升39%。第5至第6座貢獻了人民幣10億元的合約銷售。其餘兩座(第1及第2座)計劃於2011年第二季度預售。第5期(第6號地塊)住宅總建築面積116,000平方米，預計於2012年預售。

上海創智天地

創智天地出售創智坊R2及創智天地廣場第1期部分商業樓宇。出售總建築面積7,800平方米的所得款項總額為人民幣1.95億元。這體現本集團加快資產周轉率的策略。

武漢天地

武漢天地御江苑的住宅銷情持續暢旺。2010年錄得合約銷售人民幣6.12億元，而平均售價上升41%至每平方米人民幣20,200元。御江苑第2期(第A6號地塊)於2010年初發售，其中大部分已售並確認收入。御江苑第3期(第A11號及A12號地塊)部分單

位於2010年12月29日推出預售，截至2010年底已獲合共人民幣8.13億元的認購，平均售價為每平方米人民幣34,300元。第3期的其餘部分計劃於2011年中預售。武漢天地的住宅售價繼續是城中最高之一。

重慶天地*

2010年，雍江苑第1期(第B1-1/01號地塊)合共9,900平方米的河畔公寓已按平均售價每平方米人民幣15,800元簽訂合約。而雍江苑第2期(第B2-1/01號地塊)合共133,700平方米的都市景觀及園林景觀公寓平均售價為每平方米人民幣12,100元。2010年銷售的第1期和第2期平均售價為每平方米人民幣12,400元，較去年增長75%。2010年12月，第2期第9座的平均售價升至每平方米人民幣15,400元。2011年，第2期的河畔公寓及第3期及第4期的園林景觀公寓也將推出預售。

“公司舊城改造的理念是善用寶貴的土地資源，提昇城市的環境及經濟競爭力，平衡保育與發展。見證了嶺南天地項目內的文物經復修後重新煥發出迷人的光彩，我和項目團隊對我們的工作更加熱愛，亦感到非常自豪。”

王灝文先生

總經理 — 項目發展，佛山嶺南天地





位於佛山嶺南天地的簡氏別墅

佛山嶺南天地

東華嘉苑第1期(第4號地塊)低密度公寓於2010年8月預售第一批。總合約銷售金額達人民幣7.01億元，平均售價為每平方米人民幣18,000元，計劃於2011年交付。東華軒第1期連排別墅(第14號地塊)按平均售價每平方米人民幣39,900元於2011年2月中預售。截至2011年2月28日，38套中已有23套獲認購。

東華嘉苑第2期(第5號地塊)的低密度公寓及東華軒第2期(第15號地塊)的連排別墅預計在2011年也會開始預售。

大連天地

悅翠台於2010年10月推出第1期預售。第1期的連排別墅及高層公寓錄得合約銷售總額人民幣3.70億元，合約均價為每平方米人民幣17,600元。更多高層公寓和連排別墅計劃於2011年預售。

多元化的物業銷售收入來源於五個城市的七個項目

重慶天地及武漢天地自2007年起為本集團貢獻合約銷售，而佛山嶺南天地及大連天地亦於2010年下半年開始帶來銷售貢獻。這些項目在2010年的

總合約銷售金額上升127%至人民幣31.09億元。2010年總建築面積和平均售價分別上升61%和41%。展望未來，這些項目將於本集團的業務中扮演更重要的角色。合約銷售現時已從上海擴展至四個其他城市，即武漢、重慶、佛山及大連。

* 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。

延至2011年及其後的已鎖定銷售收入

截至2010年12月31日，合約銷售未交付銷售金額為人民幣28.52億元(其總建築面積176,000平方米)，連同於2011年1月和2月合約銷售人民幣16.74億元(其總建築面積73,000平方米)，將於2011年及其後交付的總鎖定銷售額為人民幣45.26億元。

於2011年可供預售及銷售的住宅物業

本集團將於2011年推出來自六個項目總建築面積為506,000平方米的住宅物業，其中91%將來自武漢、重慶、佛山及大連。

下表呈列2011年可供銷售的住宅物業：

項目	2011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	6,900	99.0%
上海瑞虹新城	36,600	74.3%
武漢天地	53,500	75.0%
重慶天地	199,500	79.4%
佛山嶺南天地	73,500	100.0%
小計	370,000	
大連天地 ¹	136,000	48.0%
總計	506,000	

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。大連天地的銷售收入不被本集團合併為收入。相應地，大連天地的業績採用權益會計法作為「應佔聯營公司業績」納入本集團的綜合收益表。

為謹慎起見，請注意實際發售日可能受制於多項因素，包括施工進度、市場環境變動、政府政策變動等。



大連天地住宅悅翠台公寓樣板房

物業投資

已落成投資物業

來自投資物業的租金及其他相關收入於2010年上升10%至人民幣7.06億元。於2010年新落成總建築面積178,000平方米商業物業，其中136,000平方米列入本集團附屬公司投資物業組合，而大連天地的42,000平方米列為聯營公司權益。由於大部分新完工的投資物業於2010年底落成並開始營業，預計未來數年的租金收入會進一步提高。截至2010年12月31日，本集團投資物業組合為438,000平方米，其中約39%為辦公樓面積及60%為零售物業面積。335,000平方米總建築面積或76%已落成投資物業位於上海。

上海新天地及上海企業天地於2010年持續為租金收入的主要來源，共佔租金收入總額的74%。這兩個項目已接近全部租出。於太平橋項目新開設的購物商場——上海新天地時尚於開業後兩個月錄得出租率89%。新天地出租率由100%下跌至93%，乃主要由於鄰近朗廷酒店和連接新天地南裡至新天地時尚的商舖重新定位及裝修所致。

上海瑞虹新城第1及第2期綜合商業項目持續滿租。第3期的2,000平方米零售面積於2010年新落成並計劃於2011年開始出租。

上海創智天地廣場第1期和創智坊R1/R2的出租率分別為81%和39%。創智天地廣場第2期於2010年12月完成。其出租率為17%。

杭州西湖天地第1期保持滿租，租金收入微升。

武漢天地第1期(第A4-1號地塊)的出租率為94%，而第2及第3期(第A4-2和A4-3號地塊)合計可供出租面積為30,000平方米，截至2010年12月31日的出租率為70%。

重慶天地商業部分(第B3-01號地塊)已於2010年開業。合共49,000平方米的零售樓面已於2010年交付使用。高低村落和商業主樓的出租率分別為98%及45%。

“瑞安不單是我工作的公司，更是我發展與成長的地方。

在大學畢業後加入瑞安，轉瞬間已超過25年。從見習工程師開始，經歷了16個不同的工作崗位，從建築到房地產開發，從香港轉到上海再到重慶，我樂於接受新的挑戰，令我工作更有動力。”

鄧嘉華先生
項目總監 — 重慶天地





“瑞安就像大家庭，特別對年輕人的成長給予充分的幫助和提供多樣的機會。瑞安的創新發展模式，給年輕管理者提供更多的鍛鍊機會以探究房地產開發的不同環節。瑞安是問負責任的公司，不僅對於股東、合作夥伴和員工忠實履行承諾，更積極承擔社會責任，從而贏得社會的尊重。”

王穎女士
項目副總監 — 瑞虹新城



翠湖天地嘉苑 The Manor 樣板房

下表呈列已落成投資物業組合及相應的出租率：

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 12月31日	2009年 12月31日	2008年 12月31日	
上海太平橋								
上海新天地	5,000	47,000	5,000	57,000	93%	100%	99%	97.0%
上海新天地時尚	-	27,000	-	27,000	89%	N/A	N/A	99.0%
上海企業天地	76,000	7,000	-	83,000	99%	96%	99%	99.0%
小計	81,000	81,000	5,000	167,000				
上海瑞虹新城								
第1期	-	5,000	-	5,000	100%	100%	55%	75.0%
第2期綜合商業	-	28,000	-	28,000	100%	100%	99%	74.3%
第3期	-	2,000	-	2,000	-	N/A	N/A	74.3%
小計	-	35,000	-	35,000				
上海創智天地								
創智天地 R1 和 R2 地塊	23,000	11,000	-	34,000	39%	37%	59%	86.8%
創智天地廣場第1期	29,000	21,000	-	50,000	81%	83%	82%	86.8%
創智天地廣場第2期	39,000	10,000	-	49,000	17%	N/A	N/A	86.8%
小計	91,000	42,000	-	133,000				
杭州西湖天地								
第1期	-	6,000	-	6,000	100%	100%	100%	100.0%
小計	-	6,000	-	6,000				
武漢天地								
武漢天地第A4-1號地塊	-	16,000	-	16,000	94%	92%	89%	75.0%
武漢天地第A4-2及3號地塊	-	30,000	-	30,000	70%	60%	N/A	75.0%
小計	-	46,000	-	46,000				
重慶天地								
雍江苑第1期	-	2,000	-	2,000	100%	16%	N/A	79.4%
重慶天地第B3/01號地塊								
- 第1期 — 高低村落	-	10,000	-	10,000	98%	N/A	N/A	79.4%
- 第2期 — 主樓	-	39,000	-	39,000	45%	N/A	N/A	79.4%
小計	-	51,000	-	51,000				
大連天地¹								
軟件辦公樓	42,000	-	-	42,000	65%	N/A	N/A	48.0%
小計	42,000	-	-	42,000				
可供出租總建築面積								
	214,000	261,000	5,000	480,000				
投資物業持有者：								
- 集團附屬公司	172,000	261,000	5,000	438,000				
- 聯營公司	42,000	-	-	42,000				
於2010年12月31日								
	214,000	261,000	5,000	480,000				
於2009年12月31日								
	131,000	174,000	5,000	310,000				

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。大連天地的租賃收入不被本集團合併為收入。相應地，大連天地的業績採用權益會計法作為“應佔聯營公司業績”納入本集團的綜合收益表。



武漢天地御江苑庭院

優質投資物業組合提供額外 資金來源

於2010年12月31日，已落成投資物業組合的市值為人民幣141.19億元。上海的物業組合佔92%，而武漢和重

慶新近落成的可供出租面積則佔8%。約人民幣70億元的貸款通過抵押已落成的投資物業融資取得，其中超過70%為港幣貸款。

於2010年12月31日，在建的投資物業和土地儲備的公平值為人民幣

127.74億元。其中人民幣68.15億元以市值呈列，剩餘的人民幣59.59億元以成本呈列。

本集團投資物業的公平值由一家獨立合資格專業估值行編製的估值報告得出。

“瑞安房地產努力不懈地在所有項目中實踐“可持續發展策略”。透過實踐此承諾，我們不僅為社會創造價值，同時也提高了項目名聲及企業榮譽。如此卓越宏偉的項目，對房地產管理者而言是個夢寐以求的機會。執掌武漢天地是我的驕傲，也是項目團隊中每一位成員的榮耀。”

郭慶先生
項目副總監 — 武漢天地



下表為投資物業的賬面值及公平值在年內的變化分析：

項目	截止至2010年 12月31日公平值 增加(減少) 人民幣百萬元	2010年 12月31日 賬面值 人民幣百萬元	賬面值/ 總建築面積 人民幣/平方米	本集團 權益 %
以公允價值計價的已落成投資性物業				
上海太平橋	946	9,635	59,500	99.0% ¹
上海瑞虹新城	47	637	18,200	74.3%
上海創智天地	69	2,745	20,600	86.8%
武漢天地	78	649	14,100	75.0%
重慶天地	–	453	13,300	79.4%
小計	1,140	14,119	34,400	
以公允價值計價的發展中投資性物業				
上海太平橋	912	3,926	25,000	99.0%
上海瑞虹新城	24	208	17,300	74.3%
上海創智天地	438	751	14,200	86.8%
重慶天地	(56)	1,046	2,100	79.4% ²
佛山嶺南天地	253	884	13,200	100.0%
小計	1,571	6,815	8,700	
以成本計價的發展中投資性物業				
各個項目	–	5,959		
總計	2,711	26,893		

1 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊99.0%的權益，惟本集團擁有97.0%權益的上海新天地除外。

2 本集團持有重慶天地79.4%權益，惟對第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。

加快資產周轉的策略

根據公司「三年計劃」，2011年和2012年將落成的商業物業分別為392,000平方米和498,000平方米。因此，公司的商業物業總建築面積將從目前的480,000平方米上升至2012年的1,370,000平方米。下表匯總2011年和2012年商業物業的交付計劃：

項目	交付的商業總建築面積			本集團 權益 %
	2011年 平方米	2012年 平方米	總計 平方米	
上海瑞虹新城	–	12,000	12,000	74.3%
上海創智天地	53,000	–	53,000	86.8%
武漢天地	59,000	–	59,000	75.0%
重慶天地	2,000	263,000	265,000	79.4%
佛山嶺南天地	78,000	38,000	116,000	100.0%
大連天地 ¹	200,000	185,000	385,000	48.0%
總計	392,000	498,000	890,000	

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。

出售商業物業

本集團因計劃加快商業物業的資產周轉，將計劃出售部分商業面積以增加資產週轉率和縮短回收期，其中包括位於上海創智天地、武漢天地、重慶天地和佛山嶺南天地合共250,000平方米的商業面積。

策略夥伴

策略夥伴繼續作為本集團長遠經營戰略的一個支柱，發揮項目發展協同效應。本集團將繼續物色合適的策略夥伴，在項目及/或特定地塊的層面共同開發。此戰略有助本集團分享策略夥伴的專長，加快取得項目回報、分散風險和提升現金流。

物業發展 — 加快發展步伐

為了實現於2009年公佈的「三年計劃」目標，本集團將繼續加速施工進度。下表匯總了已於2010年交付及計劃於2011年和2012年完成並交付的項目：

項目	住宅 平方米	辦公樓 平方米	零售 平方米	酒店/ 服務式 公寓 平方米	小計 平方米	會所 停車場 及其他 平方米	總計 平方米	本集團 權益 %
已於2010年交付								
上海太平橋	7,000	–	27,000	–	34,000	40,000	74,000	99.0%
上海瑞虹新城	32,000	–	2,000	–	34,000	11,000	45,000	74.3%
上海創智天地	22,000	47,000	11,000	–	80,000	52,000	132,000	86.8%
武漢天地	85,000	–	2,000	–	87,000	47,000	134,000	75.0%
重慶天地	47,000	–	49,000	–	96,000	25,000	121,000	79.4%
大連天地 ¹	–	42,000	–	–	42,000	14,000	56,000	48.0%
總計	193,000	89,000	91,000	–	373,000	189,000	562,000	
計劃於2011年交付								
上海瑞虹新城	31,000	–	–	–	31,000	–	31,000	74.3%
上海創智天地	–	42,000	11,000	–	53,000	28,000	81,000	86.8%
武漢天地	51,000	57,000	2,000	–	110,000	46,000	156,000	75.0%
重慶天地	121,000	–	2,000	–	123,000	14,000	137,000	79.4%
佛山嶺南天地	73,000	–	41,000	37,000	151,000	71,000	222,000	100.0%
大連天地 ¹	144,000	163,000	37,000	–	344,000	104,000	448,000	48.0%
總計	420,000	262,000	93,000	37,000	812,000	263,000	1,075,000	
計劃於2012年交付								
上海瑞虹新城	32,000	–	12,000	–	44,000	31,000	75,000	74.3%
武漢天地	72,000	–	–	–	72,000	–	72,000	75.0%
重慶天地	171,000	251,000	12,000	–	434,000	113,000	547,000	79.4%
佛山嶺南天地	49,000	–	30,000	8,000	87,000	22,000	109,000	100.0%
大連天地 ¹	188,000	121,000	24,000	40,000	373,000	–	373,000	48.0%
總計	512,000	372,000	78,000	48,000	1,010,000	166,000	1,176,000	

¹ 大連天地為本集團的聯營公司開發的一個項目。



“虹橋天地坐落於政府重點規劃的虹橋交通樞紐商務區核心位置。憑藉瑞安在中國各地開發城市地標的成熟經驗，我們將在此創造一個國際商業貿易新地標，將中國民眾及中國品牌與世界連接一起。”

陳建宏先生
項目總監 — 虹橋天地

上海太平橋

新天地時尚及「The Manor」的施工工程已於2010竣工。於2010年第四季度，「The Manor」開始發售，並且新天地時尚同時開始營業。

拆遷進度在上海世博會期間減緩。截至2010年12月31日，第126及127號地塊的拆遷率分別為99%和90%。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2011年展開。

採用新拆遷政策的第4期住宅(第116號地塊)第一階段已完成第一輪的公開徵詢。第二輪的公開徵詢已於2010年12月展開，截至2010年底，68%的住戶已簽署拆遷協議，於2011年2月

28日已達78%。此住宅總建築面積為90,000平方米，而本公司擁有該幅用地50%權益。

上海瑞虹新城

住宅第4期(第4號地塊)現正處於施工階段。第5及6座均已於12月底推出預售，並計劃於2012年交付。第1及2座將於2011年第二季度推出，並於2011年底交付。

第5期(第6號地塊)的拆遷和土地平整工作基本完成。截至2010年12月31日，第6號地塊99%的住戶已簽署拆遷協議。規劃住宅總建築面積為116,000平方米，零售的總建築面積為18,000平方米。第5期(第6號地塊)計劃於2012年預售。

經採用新拆遷政策，就拆遷第3及2號地塊(第1階段)進行的第二輪公開徵詢已於2010年4月完成。截至2010年12月31日，77%的住戶已簽署拆遷協議。

由於新拆遷政策在之前地塊的成功執行，區政府計劃加快瑞虹新城的拆遷速度。就拆遷第2號地塊(第2階段)、第9號地塊及第10號地塊的第二輪公開徵詢已於2010年12月展開。至2011年2月28日為止，分別有59%、64%及60%的住戶已簽署拆遷協議。第2、3、9、10號地塊的規劃總建築面積為569,000平方米，將發展為住宅公寓、辦公樓及商業面積。

請注意所有以上呈列的總建築面積均已採用上海政府於2011年1月審批通過的新總體規劃。

上海創智天地

創智天地廣場第2期的建築工程已於2010年竣工。第C2號地塊的三座辦公樓連同商業群樓合共總建築面積53,000平方米正處於施工階段，並預期於2011年交付。

杭州西湖天地

於2011年2月，本集團以總代價人民幣3.40億元出售西湖天地第2期。出售是由於考慮到它相對較小的項目規模(規劃可租建築面積42,000平方米)和緩慢的拆遷進度。

武漢天地

御江苑第2期(第A6、A8及A10號地塊)的住宅已於2010年交付。住宅第3期(第A11及A12號地塊)的超豪華住宅公寓正處於施工階段，第一批單位於2010年12月底推出預售。第A5號地塊的甲級辦公樓連商場亦處於施工階段並預期於2011年交付。總建築面積為109,000平方米的第A1/2/3號地塊的商場是與「領德高」共同開發的項目，於2010年11月動工興建。

B地塊中的81%或550,000平方米將發展成住宅，而餘下127,000平方米則發展為零售及辦公樓。第4期住宅(第B9及B11號地塊)的建築工程仍在進行中，計劃分別於2012年至2013年交付。

重慶天地

住宅項目第1期部分於2010年交付。雍江苑第2期(第B2-1/01號地塊)住宅總建築面積為202,400平方米。合共133,700平方米已於2010年預售，其中部分已於同年交付。第2期餘下的總建築面積將於2011年推出預售，並將於2011年及2012年交付。住宅第3期(第B19/01號地塊)已於2010年動工。住宅第3期第6座已於2010年12月底推出預售，而第4座則於2011年2月推出預售。餘下單位元將根據工程進度及銷售計劃推出。第3期計劃於2012年至2013年交付。

總建築面積49,000平方米的重慶天地商業項目已完工。露天劇院及人工湖等娛樂設施分別於2010年5月及6月向公眾開放，為重慶市民提供新的文娛活動場所並成為吸引重慶居民的「城市熱門話題」。建築面積為129,000平方米的第B11-1/02號地塊第1期的甲級辦公樓建築工程已於2009年底

動工並計劃於2013年落成。位於第B12-1/02號地塊的另一辦公樓的建築工程也亦於2010年12月動工。

佛山嶺南天地

住宅第1期(第4及14號地塊)於2009年開始施工，將分別建成住宅公寓及連排別墅。第4號地塊(東華嘉苑第一期)的低密度公寓已於2010年預售。第14號地塊(東華軒第一期)的連排別墅已於2011年2月預售。住宅第2期(第5及15號地塊)正處於施工階段並計劃於2011年預售。

佛山嶺南天地(第1號地塊)第一階段建築工程於2009年展開，並預期於2011年完成。第D號地塊將發展成為酒店、服務式公寓及零售商場的綜合項目，計劃於2011年完成。第E號地塊建築工程預期於2011年初動工，將建成購物商場和住宅公寓。

大連天地

合共140萬平方米的總建築面積正處於施工階段，擬建成軟件辦公樓、IT培訓中心、IT天地及住宅公寓。