

# 土地儲備概覽

## 土地收購

於2010年1月，本集團與一家第三方公司訂立一項購買協議，以收購一家持有毗鄰上海瑞虹新城項目的兩個地塊(第167A及167B號地塊)土地開發公司，根據新的總體規劃，該兩幅地塊的總建築面積為230,000平方米。

於2010年3月，本集團成功投得上海創智天地項目的一幅總建築面積為159,000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。

於2010年9月，本集團以人民幣31.88億元成功投得上海虹橋交通樞紐的一幅土地。虹橋交通樞紐定位為長三角

地區的一個重要經濟中心，連接上海和大陸其他地區。該土地毗鄰此樞紐並直接連接高鐵車站、機場、高速公路、長途巴士站及一個地下鐵路系統。該地塊估計可出租總建築面積為278,000平方米，預期將發展為零售商場、辦公樓及酒店物業。

我們相信這些收購是優質的投資項目，並令本集團補充資產及盈利基礎，同時提升本集團資產價值。

於2010年12月31日，本集團的土地儲備為1,330萬平方米(1,160萬平方米的可供出租及可供銷售面積和170萬平方米的會所、停車位和其他設施)合共9個發展項目，分佈於上海、杭州、武漢、重慶、佛山及大連6個城市的黃金地段。

本集團應佔可供出租及可供銷售的土地儲備合共為850萬平方米，其中42%作住宅用途、33%作辦公樓用途、21%作零售用途以及4%作酒店和服務式公寓用途。按土地儲備的地理位置劃分，29%位於上海、11%位於武漢、24%位於重慶、18%位於佛山、18%位於大連。

## 已落成物業

截至2010年12月31日，本集團持有511,000平方米的已落成物業，其中483,000平方米為商業物業(包含480,000平方米持作租賃用途的投資物業和3,000平方米持作銷售用途)，28,000平方米為待售或已售未交付的住宅。



武漢天地美景

## 發展中物業

於2010年12月31日，本集團持有總建築面積合共430萬平方米的發展中物業，並計劃於未來數年分批交付，總建築面積較2009年的260萬平方米上升了65%。

## 日後發展物業

於2010年12月31日，本集團持有總建築面積合共680萬平方米の日後發展物業。

於2010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				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 %
	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)				
<b>已落成物業：</b>								
上海太平橋	7,000	81,000	81,000	5,000	174,000	95,000	269,000	99.0% <sup>1</sup>
上海瑞虹新城	–	–	35,000	–	35,000	38,000	73,000	74.3% <sup>2</sup>
上海創智天地	–	93,000	42,000	–	135,000	96,000	231,000	86.8%
杭州西湖天地	–	–	6,000	–	6,000	–	6,000	100.0%
武漢天地	3,000	–	47,000	–	50,000	27,000	77,000	75.0%
重慶天地	18,000	–	51,000	–	69,000	44,000	113,000	79.4%
大連天地	–	42,000	–	–	42,000	14,000	56,000	48.0% <sup>3</sup>
<b>小計</b>	<b>28,000</b>	<b>216,000</b>	<b>262,000</b>	<b>5,000</b>	<b>511,000</b>	<b>314,000</b>	<b>825,000</b>	
<b>發展中物業：</b>								
上海太平橋	90,000	105,000	52,000	–	247,000	81,000	328,000	99.0% <sup>1</sup>
上海瑞虹新城	179,000	–	30,000	–	209,000	79,000	288,000	74.3%
上海創智天地	–	42,000	11,000	–	53,000	28,000	81,000	86.8%
杭州西湖天地 <sup>4</sup>	–	–	42,000	–	42,000	27,000	69,000	100.0%
武漢天地	177,000	57,000	111,000	–	345,000	46,000	391,000	75.0%
重慶天地	543,000	778,000	275,000	25,000	1,621,000	477,000	2,098,000	79.4% <sup>5</sup>
佛山嶺南天地	138,000	–	147,000	45,000	330,000	125,000	455,000	100.0%
大連天地	752,000	411,000	245,000	40,000	1,448,000	104,000	1,552,000	48.0% <sup>3</sup>
<b>小計</b>	<b>1,879,000</b>	<b>1,393,000</b>	<b>913,000</b>	<b>110,000</b>	<b>4,295,000</b>	<b>967,000</b>	<b>5,262,000</b>	
<b>日後發展物業：</b>								
上海太平橋	166,000	174,000	118,000	38,000	496,000	44,000	540,000	99.0%
上海瑞虹新城 <sup>6</sup>	535,000	272,000	252,000	10,000	1,069,000	12,000	1,081,000	74.3% <sup>2</sup>
上海創智天地	48,000	93,000	–	18,000	159,000	–	159,000	99.0%
上海虹橋天地	–	127,000	128,000	23,000	278,000	95,000	373,000	100.0%
武漢天地	424,000	288,000	92,000	50,000	854,000	40,000	894,000	75.0%
重慶天地	780,000	25,000	91,000	78,000	974,000	218,000	1,192,000	79.4%
佛山嶺南天地	545,000	450,000	137,000	80,000	1,212,000	38,000	1,250,000	100.0%
大連天地	431,000	879,000	360,000	42,000	1,712,000	–	1,712,000	48.0% <sup>3</sup>
<b>小計</b>	<b>2,929,000</b>	<b>2,308,000</b>	<b>1,178,000</b>	<b>339,000</b>	<b>6,754,000</b>	<b>447,000</b>	<b>7,201,000</b>	
<b>土地儲備總建築面積</b>	<b>4,836,000</b>	<b>3,917,000</b>	<b>2,353,000</b>	<b>454,000</b>	<b>11,560,000</b>	<b>1,728,000</b>	<b>13,288,000</b>	

1 本集團持有上海太平橋項目餘下地塊99.0%的權益，惟本集團分別擁有97.0%和50.0%實質權益的上海新天地和第116號地塊除外。

2 本集團持有上海瑞虹新城項目第1期、第167A和167B地塊75.0%權益，惟餘下各期持有74.3%權益。

3 大連天地擁有總建築面積330萬平方米的土地儲備。於2010年12月31日，約300萬平方米已被收購。其餘總建築面積約30萬平方米將通過公開招標在適當的時候收購。

4 杭州西湖天地第2期於2011年2月已出售。

5 本集團持有重慶天地79.4%權益，惟第B11-1/02號地塊，本集團所持有的有效權益為59.5%。第B11-1/02號地塊將發展成為超高層辦公樓。

6 上海瑞虹新城項目的日後發展物業的總建築面積數據已根據2011年1月批准的新總體規劃列示。