

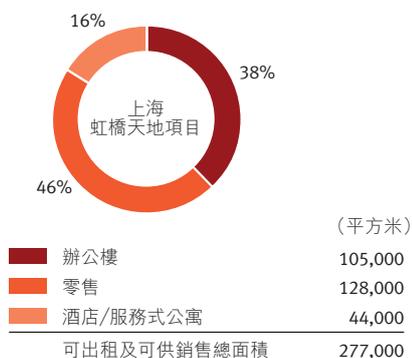
# 上海 虹橋天地 項目

地塊位置：虹橋天地項目位處虹橋商業核心區，並直接連接虹橋交通樞紐。該交通樞紐由連接國內主要城市的上海高鐵總站、上海虹橋國際機場2號航站、5條連接上海舊中心城區的地鐵線及未來連接浦東國際機場的磁浮鐵路總站組成。

總體規劃：虹橋天地項目包括一個大型的零售部分、辦公樓及酒店，總建築面積達277,000平方米。集團於2010年9月通過土地公開招標方式，以人民幣32億元購入這幅土地。該項目發展定位為長江三角洲的中央商業區，以優越的地理位置滿足國內和國際公司尋求在上海設立其區域總部和辦事處的需求。項目建築工程已經展開，計劃於2014年陸續落成。

下表為截至2011年12月31日，上海虹橋天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況：

## 建築面積按用途劃分



# 虹橋



## 上海

作為中國首屈一指的商業、金融及航運中心，上海的經濟規模是中國各城市中的佼佼者，亦是中國四個直轄市之一。至2011年，人口數目達過2,300萬人。自80年代始，上海已成為世界上發展最快的城市之一，於2011年的本地生產總值達人民幣1.92萬億元及人均生產總值達人民幣82,560元。現時，市內約有1,079家金融機構，並有353家跨國公司在當地設立地區總部，另有海外公司在上海建立的研發中心達334間。



虹橋天地效果圖(南地塊)



- ① 上海太平橋
- ② 瑞虹新城
- ③ 創智天地
- ④ 虹橋天地

### 上海大虹橋區域

大虹橋區域是上海「十二五規劃」(2011年-2015年)中的四個主要經濟區之一，其餘三個為世博園區、大浦東區及迪士尼樂園。大虹橋區域規劃中的面積高出浦東陸家嘴金融區三倍，藉以平衡上海西部與東部的發展，並舒緩核心城市地區的交通負荷。大虹橋區域亦被稱為上海的「西大門」，憑藉其完善的交通網絡，使全球的人才及企業透過長江三角洲進入中國。



虹橋天地效果圖(北地塊)

下表為截至2011年12月31日，上海虹橋天地項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

	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>發展中物業</b>								
第6號地塊D17	–	78,000	18,000	44,000	140,000	42,000	182,000	100.0%
第6號地塊D19	–	27,000	110,000	–	137,000	68,000	205,000	100.0%
<b>總計</b>	<b>–</b>	<b>105,000</b>	<b>128,000</b>	<b>44,000</b>	<b>277,000</b>	<b>110,000</b>	<b>387,000</b>	



長江三角洲以至東亞未來之國際級商務中心 —「虹橋天地」

# 上海 太平橋項目

地塊位置：太平橋項目位處黃浦區，毗鄰上海主要商業街之一淮海中路。藉著上海舉辦2010年世博的機遇，有110年歷史的淮海中路已升級為世界級商業及消閑區，為世界各地名牌旗艦店的集中地。地鐵1號線、8號線及10號綫貫穿該項目與市內其他主要區域，而正在施工中的地鐵13號綫即將進一步完善該項目的交通網絡。

總體規劃：該項目為一個大型城市核心重建發展項目，著重於保護和修復歷史建築物及建立一個綜合社區。該項目將「舊上海」的建築藝術及文化魅力，與現代特色及配套設施融為一體。該項目包括4個主要區域：上海新天地為歷史建築物重建區、企業天地為商業區、翠湖天地御苑及翠湖天地嘉苑為高尚住宅區、並有零售及劇院區。該項目自1996年起分期發展。

新天地於2001年開業，至2011年正好是十週年。加上新天地時尚和企業天地第1期，此項目內共有167,000平方

米的建築面積包括在集團的投資物業組合內。自2011年上半年起，企業天地第2期(第126號地塊)已正式動工，將發展成建築面積為73,000平方米的附設購物商場的甲級辦公大樓。第127號地塊將提供另外83,000平方米的辦公樓及購物商場。集團已取得該地塊94%的住戶簽署的拆遷協議。

在住宅方面，翠湖天地第1期至第3期自2002年起已售出及交付逾250,000平方米的建築面積。平均售價由起始的每平方人民幣20,000元攀升至近期最高交易紀錄每平方人民幣178,100元。現時翠湖天地第4期(第116號地塊)第1階段正進行第二輪拆遷諮詢。截至2011年12月31日，已有80%的住戶同意簽署拆遷協議。本集團持有此地塊的50%權益。餘下多塊地塊共496,000平方米建築面積之拆遷工作尚未開始。

太平橋





翠湖天地嘉苑 The Manor 庭院

## 上海黃浦區

黃浦區位於上海中央商業區的心臟地帶，黃浦江的西面，面對浦東陸家嘴。由國務院所批准，自2011年6月盧灣區已被納入新黃浦區內。

同樣位於黃浦區的外灘，以其一系列歷史建築物而聞名於世，外灘向西面伸延是數條主要的商業街道，包括南京東路，福州路及淮海路等。達5,500

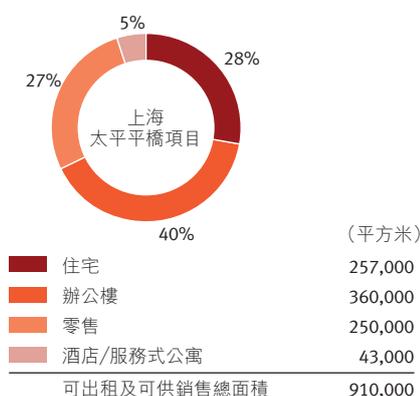
米長的淮海路是上海的知名購物區。此外，人民廣場亦為區內地標，是上海市政府辦公廳所在。



上海新天地洋溢浪漫情懷

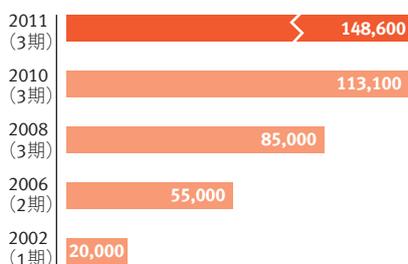
下表為截至2011年12月31日，上海太平橋項目按用途劃分的建築面積分布狀況以及住宅銷售平均售價情況：

#### 建築面積按用途劃分



#### 住宅銷售平均售價

人民幣/平方米



#### 瑞安廣場\*

瑞安廣場位於淮海中路，與太平橋項目相連。項目為多用途商業樓宇，其中30,000平方米建築面積為甲級辦公樓及28,000平方米建築面積為零售部分。在2011年，瑞安廣場共錄得人民幣1.51億元之租金收入，較2010年增長5.6%。截至2011年7月31日，市場價值為人民幣30.98億元，辦公樓及零售部分出租率分別為99%及100%。瑞安廣場的租戶組合十分多元化，既有跨國企業，亦有著名本地企業。其中65%租金收入來自長期的主要租戶包括太平洋百貨、國際商業機器(IBM)、普華永道、Theron Capital、瑞安集團及SOHO等。

#### 新天地朗廷酒店\*

新天地朗廷酒店毗鄰瑞安廣場、新天地及企業天地。酒店的總建築面積為34,000平方米，共有356間房間。其中70%的建築面積已於2010年10月起開幕。集團持有酒店66.7%的權益，酒店由朗廷酒店國際作專業的管理及營運。除享有高級酒店的舒適及優雅外，賓客亦可於酒店內的明閣享用精美的粵滬美饌，或在2012年春季開放的戶外平台酒廊小憩休閒。酒店同時兼具尊貴的多功能會議場所以滿足各類會議、集會及商務活動之需要。

加上酒店附設的零售商舖，將可進一步完善新天地發展成為「上海的奢華大道」，珠寶名店如Harry Winston將於2012年上半年在此開設全球最大的旗艦店，其他知名珠寶店亦將相繼加入。

\* 集團於2011年收購此兩項物業，並於2012年3月完成交易。

下表為截至2011年12月31日，上海太平橋項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

	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>								
新天地	-	5,000	47,000	5,000	57,000	12,000	69,000	97.0%
企業天地	-	76,000	7,000	-	83,000	16,000	99,000	99.0%
翠湖天地及翠湖天地御苑	-	-	-	-	-	29,000	29,000	99.0%
翠湖天地嘉苑及新天地時尚	1,000	-	27,000	-	28,000	25,000	53,000	99.0%
<b>小計</b>	<b>1,000</b>	<b>81,000</b>	<b>81,000</b>	<b>5,000</b>	<b>168,000</b>	<b>82,000</b>	<b>250,000</b>	
<b>發展中物業</b>								
第126號地塊	-	50,000	23,000	-	73,000	35,000	108,000	99.0%
第127號地塊	-	55,000	28,000	-	83,000	43,000	126,000	99.0%
第116號地塊	90,000	-	-	-	90,000	-	90,000	50.0%
<b>小計</b>	<b>90,000</b>	<b>105,000</b>	<b>51,000</b>	<b>-</b>	<b>246,000</b>	<b>78,000</b>	<b>324,000</b>	
<b>日後發展物業</b>								
<b>小計</b>	<b>166,000</b>	<b>174,000</b>	<b>118,000</b>	<b>38,000</b>	<b>496,000</b>	<b>44,000</b>	<b>540,000</b>	<b>99.0%</b>
<b>總計</b>	<b>257,000</b>	<b>360,000</b>	<b>250,000</b>	<b>43,000</b>	<b>910,000</b>	<b>204,000</b>	<b>1,114,000</b>	



翠湖天地嘉苑 The Manor 私人花園

# 上海 瑞虹新城項目

# 瑞虹



瑞虹新城總體規劃

## 上海虹口區

虹口區位於上海市區，擁有悠久的歷史及深厚的文化底蘊。該區現時正轉型為一個現代化的和諧社區，匯聚繁

盛的商業活動、舒適的生活環境、獨特的文化和高效率的公共服務。虹口區北外灘為上海具代表性的航運及物流服務中心，3,000多間航運及物流公

司進駐於此。航運服務、知識產業、消閒娛樂服務及房地產業，都是虹口區經濟的主要動力來源。



地塊位置：瑞虹新城項目位於虹口區，毗鄰北外灘及四川北路商業區，連接地鐵4號線、8號線、10號線。並有兩條隧道，即新建路隧道及大連路隧道，將瑞虹新城連接至陸家嘴中央商業區及浦東商業區。

總體規劃：瑞虹新城項目是位於上海的一個大型城市核心重建項目。根據總體規劃，項目將發展成為一綜合社區，包括辦公樓、零售商場、酒店、娛樂設施、文化及住宅。於落成後，該項目將成為上海東北區域的時尚生活中心。

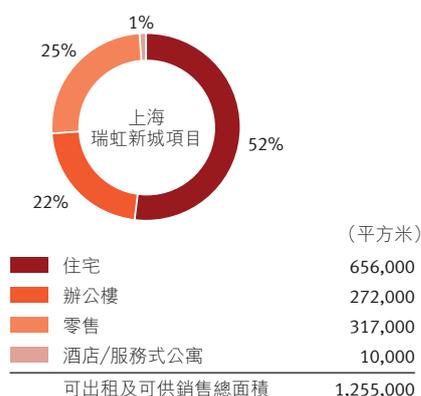
自1998年起，集團已發展、出售及交付住宅項目首4期逾446,000平方米建築面積，最近的一期於2011年完工。合約銷售平均售價由2007年的每平方米人民幣16,600元逐步升至2011年的人民幣39,600元。在商業物業方面，

共有47,000平方米的建築面積已發展為購物商場，並納入集團投資物業組合內。住宅第5期(第6號地塊)於2011年上半年動工，計劃興建住宅面積116,000平方米及零售面積18,000平方米。住宅部分計劃於2012年及之後推出預售。

第2、3、9及10號地塊的規劃總建築面積為569,000平方米，正在進行拆遷。以上四幅地塊計劃發展為住宅大樓、辦公樓、購物商場、一間酒店以及其他消閒娛樂設施。在2011年12月31日，分別已獲76%、79%、80%及77%的住戶簽署拆遷協議。餘下位於第1、7、167A及167B號地塊共500,000平方米的建築面積尚未開始拆遷程序。

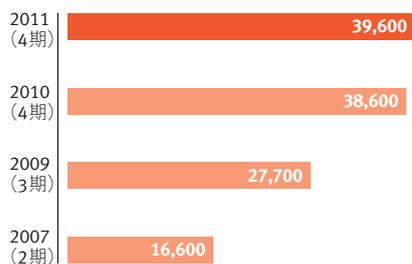
截至2011年12月31日，上海瑞虹新城項目按用途劃分的建築面積分布狀況以及住宅銷售平均售價情況：

### 建築面積按用途劃分



### 住宅銷售平均售價

人民幣/平方米



下表為截至2011年12月31日，上海瑞虹新城項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

	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>								
瑞虹新城第1期	-	-	5,000	-	5,000	13,000	18,000	75.0%
瑞虹新城第2期	-	-	28,000	-	28,000	21,000	49,000	74.3%
瑞虹新城第3期第8號地塊	-	-	2,000	-	2,000	3,000	5,000	74.3%
瑞虹新城第4期第4號地塊	5,000	-	12,000	-	17,000	32,000	49,000	74.3%
<b>小計</b>	<b>5,000</b>	<b>-</b>	<b>47,000</b>	<b>-</b>	<b>52,000</b>	<b>69,000</b>	<b>121,000</b>	
<b>發展中物業</b>								
瑞虹新城第5期第6號地塊	116,000	-	18,000	-	134,000	52,000	186,000	74.3% <sup>1</sup>
<b>小計</b>	<b>116,000</b>	<b>-</b>	<b>18,000</b>	<b>-</b>	<b>134,000</b>	<b>52,000</b>	<b>186,000</b>	
<b>日後發展物業</b>								
<b>小計</b>	<b>535,000</b>	<b>272,000</b>	<b>252,000</b>	<b>10,000</b>	<b>1,069,000</b>	<b>12,000</b>	<b>1,081,000</b>	<b>74.3%<sup>2</sup></b>
<b>總計</b>	<b>656,000</b>	<b>272,000</b>	<b>317,000</b>	<b>10,000</b>	<b>1,255,000</b>	<b>133,000</b>	<b>1,388,000</b>	

1 本集團持有非零售部分99.0%的實質權益。

2 本集團持有第167A和167B地塊75%的權益，惟餘下各地塊持有74.3%的權益。

# 上海 創智天地項目

# 創 智



創智天地廣場二期

## 上海楊浦區

楊浦區鄰近虹口區。上海市政府指定創智天地所在的中心區域江灣新城和五角場為上海市四大城市副中心之一。楊浦區已轉型為知識產業及輔助服務業中心，以配合上海成為中國增

值服務業中心的總體發展計劃。楊浦區內有10多所大專院校，包括復旦大學、同濟大學、上海財經大學。另有22個國家重點實驗室及65個科技研究所，使楊浦區在競爭成為上海的學術中心上擁有無可比擬的優勢。



地塊位置：創智天地項目毗鄰上海市區東北部楊浦區主要大專院校。項目透過公共交通網絡連接市中心區，包括中環路、30多條公共交通路線，以及地鐵3號線、8號線及10號線。

總體規劃：該項目是一個多功能綜合社區，提倡健康及可持續發展的生活方式。因此，我們希望透過這項目協助楊浦區由一個工業及製造業區，轉型為知識及創新中心，配合鄰近已有的教育資源及人材，以創造一個有利創新、商務、科研、文化、研發、創業和商業發展的環境。

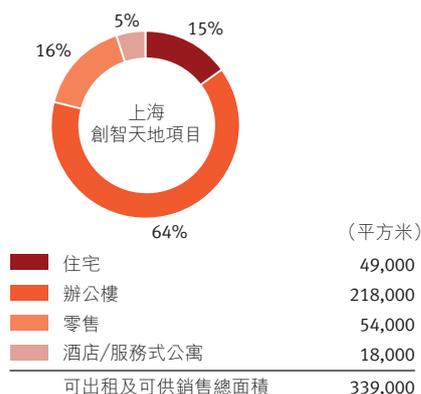
2003年至今已興建建築面積逾184,000平方米的辦公樓。出租率保持高位，租戶不乏知名科技公司，包括EMC、EBAO及國際商業機器(IBM)

等。2011年，第C2號地塊的三座辦公樓及購物商場落成，建築面積為56,000平方米。部分辦公樓、購物商場及停車位已於2011年下半年售予中國工商銀行楊浦支行。

物業銷售方面，現時已售出及交付133,000平方米的建築面積，而合約銷售平均售價由2007年的每平方米人民幣18,700元升至2010年的每平方米人民幣25,100元。第311號地塊的住宅單位的總建築面積為49,000平方米，已於2011年動工，並計劃於2012年下半年推售。第311號地塊，建築面積93,000平方米的辦公樓，及建築面積18,000平方米的酒店正在施工。

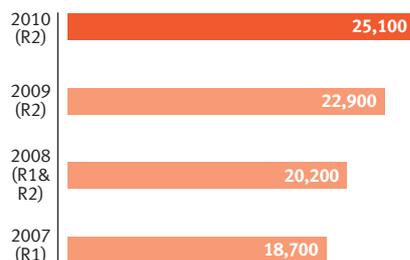
下表為截至2011年12月31日，上海創智天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況以及物業銷售平均售價情況：

### 建築面積按用途劃分



### 物業銷售平均售價

人民幣/平方米



下表為截至2011年12月31日，上海創智天地項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

	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>								
創智坊R1	-	7,000	7,000	-	14,000	12,000	26,000	86.8%
創智坊R2(第7-9及8-2號地塊)	-	9,000	3,000	-	12,000	8,000	20,000	86.8%
創智坊R2(第7-7號地塊)	-	6,000	1,000	-	7,000	18,000	25,000	86.8%
創智天地廣場第1期	-	29,000	21,000	-	50,000	25,000	75,000	86.8%
創智天地廣場第2期	-	39,000	10,000	-	49,000	30,000	79,000	86.8%
創智天地C2(第5-7及5-8號地塊)	-	30,000	12,000	-	42,000	12,000	54,000	86.8%
<b>小計</b>	-	<b>120,000</b>	<b>54,000</b>	-	<b>174,000</b>	<b>105,000</b>	<b>279,000</b>	
<b>發展中物業</b>								
第311號地塊第1期	49,000	-	-	-	49,000	25,000	74,000	99.0%
第311號地塊第2期	-	93,000	-	18,000	111,000	-	111,000	99.0%
第12-8號地塊	-	5,000	-	-	5,000	-	5,000	86.8%
<b>小計</b>	<b>49,000</b>	<b>98,000</b>	-	<b>18,000</b>	<b>165,000</b>	<b>25,000</b>	<b>190,000</b>	
<b>總計</b>	<b>49,000</b>	<b>218,000</b>	<b>54,000</b>	<b>18,000</b>	<b>339,000</b>	<b>130,000</b>	<b>469,000</b>	

# 武漢 武漢天地項目

# 武漢

地塊位置：武漢天地項目位處市中心漢口區長江江畔，面向風景如畫的長江及江灘公園。2008年12月，市政府正式批准包括武漢天地項目在內的「江畔商業區」的重建計劃。江畔商業區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熱點。

總體規劃：武漢天地為大型市中心多功能綜合重建項目，當中包括2個主要地塊。A地塊的發展重點為辦公大樓、零售、餐飲及娛樂設施，並有住宅物業。B地塊則主要作住宅用途，並配有辦公樓及商業設施。總佔地面積為61公頃，整個項目建成後，總建築面積為160萬平方米。該項目力求在保留當地傳統建築的同時，提升這些建築物的商業價值，使其成為武漢的新地標。零售及餐飲部分已於2007年開幕，總建築面積為46,000平方米，並已納入集團的投資物業組合內。

武漢天地住宅發展項目廣獲市場歡迎。共已售出及交付201,000平方米建築面積，合約銷售平均售價由2008年的每平方米人民幣13,400元升至2011年的每平方米人民幣32,000元。御江苑三期(A地塊第A11號及A12號地塊)已於2011年完工並交付予買家。此外，集團於2011年上半年出售企業中心5號(A地塊第A5號地塊)的辦公樓予中國平安人壽保險股份有限公司，總代價為人民幣9.63億元。辦公樓已竣工並已交付予買家。



御江苑  
THE RIVERVIEW

環 頌 城



依江傍水的武漢天地

## 武漢

武漢為湖北省省會，座落長江及漢江的交匯處。中國主要城市均位於武漢方圓800公里範圍內。武漢是主要的商業及製造業中心，尤其是汽車、鋼鐵，以及高科技業。市內的東湖高科技園區是繼北京中關村後，第二個國家創意科技園區。為配合發展華中地區的國家政策，中央政府批准武漢城市圈成為如上海浦東、天津新區、成都及重慶的中國試驗區域。政府亦計

劃於武漢建立「節省資源和環保社區」的試點。武漢被劃為華中最重要的交通樞紐及物流中心，並是全國四個鐵路樞紐之一。到2012年，這個鐵路網絡將使武漢與廣州、上海、北京及成都間的車程縮短至5小時之內。此外，武漢將成為全國6個重要機場樞紐之一，並正根據十二五規劃，於東湖高科技園區興建第二個機場。武漢的常住人口於2011年接近1,000萬，覆蓋人口約3,000萬的腹地市場。



1 武漢天地

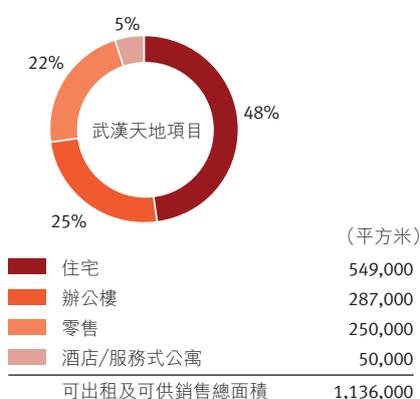


武漢新天地三期廣場奔馳跑車巡展

武漢天地B地塊從2011年開始施工。根據總體規劃，共有544,000平方米或地塊中81%的面積預期將發展成住宅，而餘下129,000平方米將發展為零售物業及辦公樓。刻下，御江璟城第1期(B地塊第B9及B11號地塊)的建築工程仍在進行中。第B9號地塊已於2011年12月31日推出預售，並訂於2012年及2013年交付予買家。

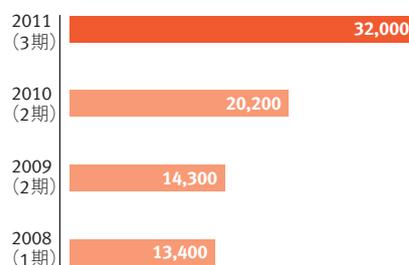
下表為截至2011年12月31日，武漢天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況以及物業銷售平均售價情況：

#### 建築面積按用途劃分



#### 物業銷售平均售價

人民幣/平方米



下表為截至2011年12月31日，武漢天地項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

	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>								
武漢天地(第A4-1/2/3號地塊)	-	-	46,000	-	46,000	25,000	71,000	75.0%
御江苑(第A6及A7號地塊)	1,000	-	-	-	1,000	2,000	3,000	75.0%
御江苑第3期(第A11及A12號地塊)	4,000	-	-	-	4,000	18,000	22,000	75.0%
第A5號地塊	-	-	-	-	-	24,000	24,000	75.0%
<b>小計</b>	<b>5,000</b>	<b>-</b>	<b>46,000</b>	<b>-</b>	<b>51,000</b>	<b>69,000</b>	<b>120,000</b>	
<b>發展中物業</b>								
住宅第4期(第B9號地塊)	66,000	-	1,000	-	67,000	18,000	85,000	75.0%
住宅第4期(第B11號地塊)	54,000	-	1,000	-	55,000	13,000	68,000	75.0%
第A1/A2/A3號地塊商業裙樓	-	-	110,000	-	110,000	-	110,000	75.0%
<b>小計</b>	<b>120,000</b>	<b>-</b>	<b>112,000</b>	<b>-</b>	<b>232,000</b>	<b>31,000</b>	<b>263,000</b>	
<b>日後發展物業</b>								
<b>小計</b>	<b>424,000</b>	<b>287,000</b>	<b>92,000</b>	<b>50,000</b>	<b>853,000</b>	<b>4,000</b>	<b>857,000</b>	<b>75.0%</b>
<b>總計</b>	<b>549,000</b>	<b>287,000</b>	<b>250,000</b>	<b>50,000</b>	<b>1,136,000</b>	<b>104,000</b>	<b>1,240,000</b>	



武漢天地夜景

# 重慶 重慶天地項目

# 重慶

地塊位置：重慶天地項目位於渝中區，此區乃重慶傳統商業中心區。

總體規劃：重慶天地是城市核心改造項目，其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江河美景。該城市核心改造項目的目標是發展成為支持重慶現代化工農業發展的服務中心。按建築面積計算，重慶天地是集團一個最大型的項目，整個項目建成後，總建築面積達360萬平方米。

自2004年，已興建了住宅、辦公樓、零售，以及人工湖等配套設施。雍江苑住宅項目，第1期及第2期的第1-12座已經落成並交付予買家。第2期餘下座數將於2012年預售及交付。雍江苑第3期、第4期及第5期(第B19、B20-5及B18號地塊)共396,000平方米的總建築面積正處於施工階段，預期於2012年及2013年推出預售。合約銷售平均售價由2008年的每平方米人民幣7,100元增至2011年的每平方米人民幣13,700元。



雍江苑  
THE RIVIERA





重慶天地雍江翠璟會所

## 重慶

重慶位於四川省東邊長江上游三峽地區，具有戰略地位，為中央政府在中國西部唯一的直轄市（其餘三個直轄市為北京、上海及天津）。在2010年，住房和城鄉建設部將重慶列為中國全國五大中心城市之一。

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，令重慶得以帶動中國西部地區的發展。2011年重慶落成了第一個國際貿易保稅區的建設，由此奠定其中國最主要河港口岸的地位。連接重慶、成都、武漢、南京及上海的滬渝高速公路已經落成通車。此外，十條

新高速公路及七條輕便鐵路線亦預計可於2015年之前完成。

2011年，重慶的本地生產總值為人民幣7,900億元，而外資直接投資為64億美元，後者約佔全國外資直接投資總額的6.1%。重慶的人口於2011年底達2,860萬，為全球最大的城市之一。連同鄰近五省的人口，重慶覆蓋人口達3億的腹地市場。



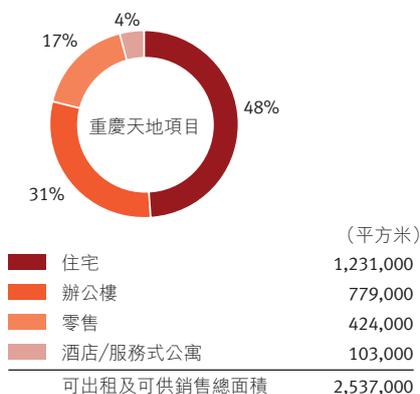
① 重慶天地

## 管理層討論與分析 市場最新概況及項目簡介

商業位於第B11號、B12及B13號地塊，總建築面積為1,042,000平方米的多座辦公樓連同購物商場正在興建中，其中合計754,000平方米的建築面積規劃為辦公樓，263,000平方米的建築面積用作零售商場，而餘下的25,000平方米的建築面積則用作酒店。2011年12月，集團已訂立多項協議，以總代價人民幣32.32億元出售233,200平方米的建築面積。有關辦公樓預計於2012年及2013年落成並交付。

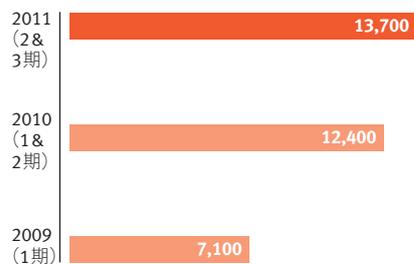
下表為截至2011年12月31日，重慶天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況以及住宅銷售平均售價情況：

### 建築面積按用途劃分



### 住宅銷售平均售價\*

人民幣/平方米



\* 根據重慶房地產市場的常規，重慶天地住宅之平均售價乃按淨建築面積呈列。



遠眺重慶天地雍江翠環

下表為截至2011年12月31日，重慶天地項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

	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>								
雍江苑第1期(第B1-1/01號地塊)	3,000	-	2,000	-	5,000	14,000	19,000	79.4%
雍江苑第2期第1階段 (第B2-1/01號地塊)	2,000	-	2,000	-	4,000	12,000	16,000	79.4%
雍江苑第2期第2階段 (第B2-1/01號地塊)	18,000	-	-	-	18,000	39,000	57,000	79.4%
重慶天地(第B3/01號地塊)	-	-	49,000	-	49,000	25,000	74,000	79.4%
<b>小計</b>	<b>23,000</b>	<b>-</b>	<b>53,000</b>	<b>-</b>	<b>76,000</b>	<b>90,000</b>	<b>166,000</b>	
<b>發展中物業</b>								
雍江苑第2期餘下部分 (第B2-1/01號地塊)	43,000	-	6,000	-	49,000	9,000	58,000	79.4%
住宅第3期(第B19/01號地塊)	117,000	-	6,000	-	123,000	34,000	157,000	79.4%
住宅第4期(第B20-5/01號地塊)	88,000	-	-	-	88,000	27,000	115,000	79.4%
住宅第5期(第B18/02號地塊)	180,000	-	5,000	-	185,000	45,000	230,000	79.4%
嘉陵帆影(第B11-1/02號地塊)	-	376,000	114,000	25,000	515,000	173,000	688,000	59.5%
第B12-1/02號地塊	-	97,000	2,000	-	99,000	34,000	133,000	79.4%
第B12-3/02號地塊	-	68,000	35,000	-	103,000	39,000	142,000	79.4%
第B12-4/02號地塊	-	61,000	29,000	-	90,000	31,000	121,000	79.4%
第B13/03號地塊	-	152,000	83,000	-	235,000	57,000	292,000	79.4%
<b>小計</b>	<b>428,000</b>	<b>754,000</b>	<b>280,000</b>	<b>25,000</b>	<b>1,487,000</b>	<b>449,000</b>	<b>1,936,000</b>	
<b>日後發展物業</b>								
<b>小計</b>	<b>780,000</b>	<b>25,000</b>	<b>91,000</b>	<b>78,000</b>	<b>974,000</b>	<b>218,000</b>	<b>1,192,000</b>	<b>79.4%</b>
<b>總計</b>	<b>1,231,000</b>	<b>779,000</b>	<b>424,000</b>	<b>103,000</b>	<b>2,537,000</b>	<b>757,000</b>	<b>3,294,000</b>	

# 佛山 佛山嶺南天地項目



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，坐落佛山傳統的城市核心及公共運輸樞紐，佔有優越地利。廣佛地鐵有兩個車站連接該項目。

總體規劃：該項目為一個大型城市核心重建發展項目，其總體規劃包括辦公樓、零售商舖、酒店、文化設施及住宅的綜合社區。作為佛山文化遺產的代表，祖廟是一座保存完好的900年道觀，與同樣廣為人知的古跡東華里均坐落佛山天地項目內。佛山政府計劃將項目所在地區升級為主要匯聚商業、文化及旅遊活動的商業區。

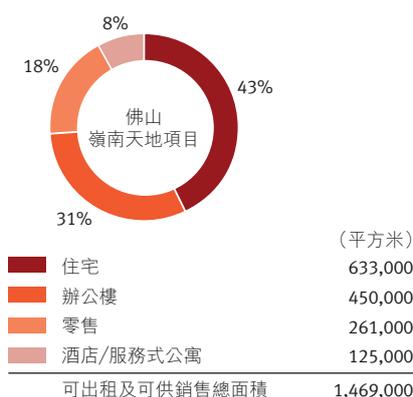
住宅項目自2010年首次開售以來取得佳績。2011年多層公寓的合約銷售平均售價達每平方米人民幣19,500元，而連排別墅的平均售價則達每平方米39,900元。東華嘉苑第1期(第4號地塊)多層公寓及東華軒第1期(第14號地塊)連排別墅均自2011年起交付予買家。現時，東華嘉苑第2期和東華軒第2期(第5及15號地塊)正處於施工階段，並計劃於2012年推出預售。第6號、16號、18號及E號地塊總建築面積184,000平方米的住宅正在施工中，並計劃由2013年起預售。

位於第1號地塊的佛山嶺南天地第一階段，建築面積16,000平方米已落成及於2011年開幕。而第G號、1-2號、1-3號、18號及E號地塊總建築面積

103,000平方米的零售物業也正在發展中，並計劃於2013-2015年完工。此外，馬哥孛羅酒店(第D號地塊)的工程已基本完成，並已於2011年12月21日試營業。

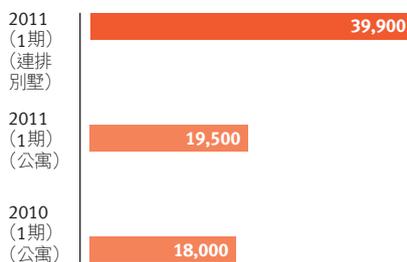
下表為截至2011年12月31日，佛山嶺南天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況以及住宅銷售平均售價：

### 建築面積按用途劃分



### 住宅銷售平均售價

人民幣/平方米





佛山嶺南天地夜景圖

## 佛山

佛山為珠江三角洲一個經濟動力蓬勃，而且歷史及文化資源豐富的城市。佛山坐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、傢俬、鋁及

不銹鋼等。佛山亦已制訂廣泛的運輸基建計劃，將大大提升當地與廣州市的交通聯繫，讓佛山得以成為大廣州區的一部分。廣佛地鐵已於2010年啓用，使往來兩地中心區的車程縮短至45分鐘。港穗市際快速列車亦預計於2015-2016年竣工，使香港和佛山的1小時交通聯繫暢順無阻。



① 佛山嶺南天地

管理層討論與分析  
市場最新概況及項目簡介



融合特色傳統文化和現代城市生活的佛山嶺南天地

下表為截至2011年12月31日，佛山嶺南天地項目的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

	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>								
東華嘉苑第1期(第4號地塊)	1,000	-	-	-	1,000	18,000	19,000	100.0%
東華軒第1期(第14號地塊)	3,000	-	-	-	3,000	11,000	14,000	100.0%
嶺南天地第1期(第1-1號地塊)	-	-	16,000	-	16,000	1,000	17,000	100.0%
<b>小計</b>	<b>4,000</b>	<b>-</b>	<b>16,000</b>	<b>-</b>	<b>20,000</b>	<b>30,000</b>	<b>50,000</b>	
<b>發展中物業</b>								
住宅第2期(第5號地塊)	49,000	-	1,000	-	50,000	20,000	70,000	100.0%
住宅第2期(第15號地塊)	17,000	-	1,000	-	18,000	15,000	33,000	100.0%
嶺南天地第2期(第1-2號地塊)	-	-	26,000	8,000	34,000	3,000	37,000	100.0%
嶺南天地第3期(第1-3號地塊)	-	-	5,000	-	5,000	-	5,000	100.0%
第D和G號地塊	-	-	17,000	37,000	54,000	25,000	79,000	100.0%
第13b號地塊	-	-	-	-	-	5,000	5,000	100.0%
第6號地塊	46,000	-	-	-	46,000	13,000	59,000	100.0%
第16號地塊	16,000	-	-	-	16,000	9,000	25,000	100.0%
第18號地塊	104,000	-	12,000	-	116,000	34,000	150,000	100.0%
第E1、E2及Eos號地塊	18,000	-	58,000	-	76,000	53,000	129,000	100.0%
<b>小計</b>	<b>250,000</b>	<b>-</b>	<b>120,000</b>	<b>45,000</b>	<b>415,000</b>	<b>177,000</b>	<b>592,000</b>	
<b>日後發展物業</b>								
<b>小計</b>	<b>379,000</b>	<b>450,000</b>	<b>125,000</b>	<b>80,000</b>	<b>1,034,000</b>	<b>28,000</b>	<b>1,062,000</b>	<b>100.0%</b>
<b>總計</b>	<b>633,000</b>	<b>450,000</b>	<b>261,000</b>	<b>125,000</b>	<b>1,469,000</b>	<b>235,000</b>	<b>1,704,000</b>	



佛山嶺南天地打造華南新地標

# 大連 大連天地項目

# 大連

地塊位置：大連天地是一個多功能綜合發展項目，位處中國東北遼寧省大連市。

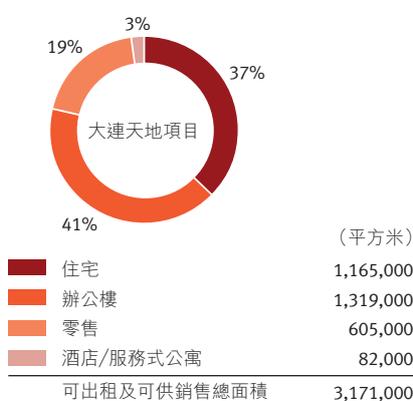
總體規劃：大連天地的發展概念是提供環保、高度現代化而時尚的生活方式，以吸引環保人士及綠色生活崇尚者及知識型人才。大連天地項目位於旅順南路軟件產業帶的核心位置，是一個綿延 12.5 公里，建成後總建築面積達 340 萬平方米的超級新城。

自從 2007 年開發以來，項目計劃於 2020 年完成，建成後的人口估計可高達 30 萬人。至今，有 155,000 平方米的建築面積已發展為辦公樓，租戶包括著名的科技公司，如國際商業機器 (IBM)、安博及中軟國際等。

住宅項目方面，連排別墅及公寓住宅單位已自 2010 年起推出，2011 年的平均售價分別為每平方米人民幣 23,200 元及每平方米人民幣 11,500 元。合共 1,108,000 平方米的建築面積正處於發展階段，擬建成軟件辦公樓、IT 天地商業中心、酒店及住宅公寓。

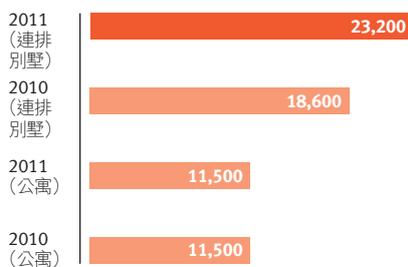
下表為截至 2011 年 12 月 31 日，大連天地項目按用途劃分的建築面積分布狀況以及住宅銷售平均售價：

### 建築面積按用途劃分



### 住宅銷售平均售價

人民幣/平方米



大連天地  
DALIAN TIANDI





大連天地河口灣版塊

## 大連

大連位於遼東半島的南端，是北京、天津及環渤海經濟區的門戶。大連是華北的重要交通樞紐，也因其策略性的地理位置而成為東北亞的重要運輸中心。大連在發展信息科技外包及業務流程外包業方面卓有成績，並在中央政府支持下，穩定地邁向高增值資

訊科技業發展模式。大連於2011年全年的本地生產總值增長14%，當地的房地產投資及生活水平均領先遼寧省。大連2011年的外資直接投資增長10%，基建全面提升，而公共開支也有所增加，有助大連提高作為名符其實的國際城市的地位。



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

## 管理層討論與分析

### 市場最新概況及項目簡介

下表為截至2011年12月31日，大連天地的發展狀況，可因應日後規劃而改變：

	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>								
第D22號地塊 — 軟件辦公樓	—	42,000	—	—	42,000	15,000	57,000	48.0%
第E06號地塊	27,000	—	—	—	27,000	—	27,000	48.0%
第B02號地塊 — 安博培訓學校	—	113,000	—	—	113,000	4,000	117,000	48.0%
<b>小計</b>	<b>27,000</b>	<b>155,000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>182,000</b>	<b>19,000</b>	<b>201,000</b>	
<b>發展中物業</b>								
<b>黃泥川北區</b>								
第E06及E29號地塊	58,000	—	—	—	58,000	64,000	122,000	48.0%
第D14號地塊	—	88,000	—	—	88,000	26,000	114,000	48.0%
第C10號地塊	40,000	—	—	—	40,000	8,000	48,000	48.0%
第D10號地塊	—	—	41,000	33,000	74,000	22,000	96,000	48.0%
第C14號地塊	33,000	—	—	—	33,000	23,000	56,000	48.0%
剩餘地塊	282,000	16,000	—	—	298,000	10,000	308,000	48.0%
<b>河口灣區</b>								
第B09, B13及C01號地塊	93,000	—	—	—	93,000	45,000	138,000	48.0%
剩餘地塊	63,000	159,000	202,000	—	424,000	22,000	446,000	48.0%
<b>小計</b>	<b>569,000</b>	<b>263,000</b>	<b>243,000</b>	<b>33,000</b>	<b>1,108,000</b>	<b>220,000</b>	<b>1,328,000</b>	
<b>日後發展物業<sup>1</sup></b>								
<b>小計</b>	<b>569,000</b>	<b>901,000</b>	<b>362,000</b>	<b>49,000</b>	<b>1,881,000</b>	<b>2,000</b>	<b>1,883,000</b>	<b>48.0%</b>
<b>總計</b>	<b>1,165,000</b>	<b>1,319,000</b>	<b>605,000</b>	<b>82,000</b>	<b>3,171,000</b>	<b>241,000</b>	<b>3,412,000</b>	

1 大連天地擁有總建築面積340萬平方米的土地儲備。於2011年12月31日，約310萬平方米已被收購。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。



大連天地黃泥川版塊