



Greentown China Holdings Limited

綠城中國控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股票代號: 3900)

截至2006年12月31日止年度 全年業績公布

營運回顧

- 成功於香港聯交所上市, 共籌得3.67億美元資金; 成功發行4億美元7年期高收益債券
- 實現取得有記錄以來最高水平的銷售額及調整前溢利, 分別上升致人民幣6,400百萬元及1,503百萬元人民幣, 增幅為152%及141%
- 高盈利能力, 毛利率達42%
- 年內土地儲備大幅增長, 從8.85百萬平方米至12.27百萬平方米
- 成功地將品牌拓展到浙江省以外的其他多個地區
- 充分利用優秀的品牌優勢和豐富的項目管理經驗, 與多個著名企業建立了戰略合作聯盟
- 2006年度的物業銷售依然取得大幅度增長, 合約銷售達致7,100百萬元人民幣(包括聯營公司)
- 董事會建議派發截止2006年12月31日止年度之末期股息每股36港仙

綠城中國控股有限公司(「本公司」或「公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)在此欣然宣布本公司自2006年7月13日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市以來的首份全年業績, 與各位分享公司在2006年中利潤大幅度增長、開發規模持續擴大、公司品牌的邊際效應不斷增強、土地儲備迅速增加等方面的成果, 以及國家宏觀經濟、行業政策變革的情況下公司的分析與策略。

2006年, 是本公司發展史上的第12年, 也是綠城發展史上非常重要的一年。在這一年裡, 公司從一月份發行可換股債券, 引進JPMorgan和Stark Investment策略投資者, 到7月份公司股票在聯交所掛牌上市交易, 到11月份發行七年期高收益債券, 公司實施了從區域性的私人公司向國際化的公眾公司的快速轉變, 公司的股本結構得到改善, 公司發展所需要的資金進一步得到充實。這種轉變, 使公司得到了成長和發展的更好機遇, 也給公司帶來巨大的多元的影響。

一、 經營業績實現大幅度增長

2006年, 本集團實現營業收入人民幣約6,400百萬元, 其中來自物業銷售的收入佔99%, 營業收入比上年大幅度增長152%; 不考慮未贖回可換股債券的公平值調整, 實現股東應佔溢利人民幣1,503百萬元, 比上年大幅度增長141%; 在可換股債券潛在的期權公允價值與轉換價格淨變動的會計調整後, 公司股東應佔溢利為人民幣1,269百萬元, 比上年增长104%。實現每股基本盈利人民幣1.09元。

2006年, 本集團(包括聯營公司)上年結轉續建的項目約234萬平方米建築面積, 項目新開工建設168萬平方米, 年末在建項目總面積達296萬平方米。年內竣工交付項目14個/期, 總建築面積達106萬平方米, 其中可銷售建築面積達79萬平方米, 實現銷售建築面積70萬平方米。

得益於公司財務業績的持續增長和綜合實力的不斷增強, 2006年, 公司再度蟬聯浙江省房地產企業綜合實力第一名, 連續第四年被評為中國房地產百強企業TOP10, 並獲得2007年中國房地產百強企業贏利性TOP10第三名。

鑒於本公司業務和財務表現強勁, 董事會建議派發截止2006年12月31日止年度之末期股息每股36港仙。

二、 品牌邊際效應得到不斷增強

2006年, 公司堅持「為客戶創造價值」的核心理念, 開展了豐富多彩的客戶服務和服務增值活動, 收到了良好的效果, 公司的品牌得到了更廣泛的認可, 品牌地位得到更進一步的鞏固。

2006年以來, 本公司在浙江省以外的項目, 憑藉優秀的產品品質, 繼續獲得了當地市場和政府的一致好評。長沙青竹園別墅項目獲得長沙市規劃局、房產局等單位頒發的「2006長沙最值得期待的品質別墅(唯一入選項目)」。北京百合公寓獲得「2006區域標桿樓盤(房山區域)稱號」, 北京御園(也就是北京青龍橋項目)獲得中國建設部和文化部建築藝術雙年展「全國和諧人居經典項目」, 合肥桂花園榮獲建設部中國文化中心頒發的「中國城市標誌性樓盤」。本公司品牌在浙江以外區域市場的確立, 以及後續項目的繼續開發, 為公司的產品銷售帶來高出市場平均水平的溢價。

2006年, 公司品牌連續第三年獲得國務院發展研究中心企業所等三家權威機構發佈的「中國房地產公司品牌價值TOP10」, 全國性的品牌地位和優勢已經確立。

同時, 公司憑藉品牌和管理上的優勢, 戰略性地與境內外的機構展開項目合作。2006年, 公司分別與中國葛洲壩集團、華平亞洲有限公司簽署戰略合作協議, 就發揮各自優勢共同開發房地產項目達成意見。公司還與西子電梯集團簽署戰略合作協議, 西子電梯集團名下的約152萬平方米土地面積, 約77萬平方米建築面積的土地儲備由雙方組建的公司實施統一開發建設和管理;

本公司相信, 依托和加強公司的品牌優勢, 鞏固和提升品牌地位, 挖掘和發揮品牌的內涵價值和邊際效應, 強強聯合, 為公司的業務發展帶來持續的活力和空間。

三、 土地儲備迅速增加, 結構進一步優化

一年來, 公司通過參加招標、拍賣、收購股權、與其他公司合作等方式, 新增土地儲備約374萬平方米, 新增土地儲備建築面積約448萬平方米, 按公司持有的權益比例計算約332萬平方米。截止2006年年末, 公司土地儲備約1,227萬平方米建築面積, 比上年增长39%; 按公司持有的權益比例計算約792萬平方米建築面積, 比上年增长45%。優質及相當規模的土地儲備為公司今後5年的發展奠定了良好的基礎。

配合公司「精品戰略」的實施，2006年上市以後，本公司戰略性地增加位居城市中心的標誌性住宅項目的土地儲備。9月，與杭州另一著名開發商聯合取得杭州市中心標誌性約31萬平方米建築面積的住宅綜合項目—杭州湖墅項目；12月，與當地著名開發商合作，成功競得中國民營經濟最活躍區域之一的浙江溫州市市中心約41萬平方米建築面積的住宅、商業與酒店項目—天盛項目。這些項目的取得，將為公司帶來可觀的財務回報。

本公司投資建設的經營性物業，包括聘請喜達屋酒店管理公司管理的五星級舟山喜來登一線城酒店，五星級的杭州千島湖碧水清風酒店項目，以及杭州玫瑰園度假酒店項目進展順利。這些項目建成之後，將有效地改善本公司的收入和收益結構，為公司帶來穩定的現金流。

2006年不凡業績的取得，同樣有賴於公司一直以來堅持的「公司的第一產品是人」的管理理念，有賴於員工的持續進步與辛勤努力以及公司產品品質、管理效率的持續提升。

四、市場回顧

2006年，國家建設部、發展與改革委員會、國土資源部、國家稅務總局、人民銀行等各部委單獨或聯合出台了關於調整房地產供應結構、嚴格國有土地使用權出讓程序、規範房地產市場外資准入以及房地產轉讓、流通環節的稅收政策、提高基準存貸款利率等宏觀調控政策，引導房地產行業的持續健康發展。

宏觀調控政策的出台，給房地產市場帶來深刻的變化，自住消費更加理性，行業內整合不斷加劇，具備資金、品牌、管理等方面優勢的企業佔據有利的市場地位。

正如溫家寶總理的政府工作報告中指出：「房地產對發展經濟、改善群眾住房條件有著重大作用，必須促進房地產持續健康發展」。2006年，中國實現國內生產總值（「GDP」）人民幣209,403億元，城鎮居民人均收入達到人民幣11,759元，比上年增長10.4%。尤其是北京、上海、杭州，2006年人均GDP分別達到人民幣64,465元、75,265元、51,871元，城鎮居民人均收入分別達到人民幣19,978元、20,068元、19,027元，分別比上年增長13.2%、10.8%、14.6%。

本公司堅信，中國經濟的持續發展、城鎮居民收入的不斷增加、城市化進程的加速、居民改善居住條件的願望不斷增強，為房地產行業的持續發展提供了長遠的根本依托。

五、業務展望與策略

通過十二年的發展，公司在高品質產品、全國知名品牌的優勢已經確立，經驗豐富、項目操作能力強的管理團隊已經形成，優質且相當規模的土地儲備已經為公司的發展奠定了很好的基礎，尤其是2006年公司在聯交所上市後，資本結構得到改善，國際融資平台已經建立，公司的發展已經迎來新的機遇和平台。

2007年，本集團（包括聯營公司）開發規模將創造公司歷史上的新高，預計新開工面積將達到397萬平方米，計劃竣工交付面積為173平方米，其中可銷售面積將達到126萬平方米，年末在建工程面積預計將達到520萬平方米。

2007年，面對國家宏觀調控以及房地產行業調整與整合給公司帶來的機遇與挑戰，本公司將堅定地以「提供優質的產品和服務」為方向，全面實施「精品戰略」，著重推進以下五方面的工作：

- 一、「人即產品」、「生命多精彩，產品多精彩」。本公司堅信，優秀的員工是公司的第一產品，也是保障公司發展的核心依托。要繼續通過不同形式、不同層次的培訓和鍛煉，不斷提高員工的業務水平和職業素養；充實一線項目管理以及集團整體營運管理的高級人才，以適應公司新的管理要求。堅持「優勝劣汰」機制，促進人力資源隊伍的精幹、高效和活力。
- 二、提高產品和服務品質。要通過「精品戰略」的全面實施，持續提高公司產品品質，增強公司產品的市場競爭能力，進一步鞏固公司在行業內的領先地位。要提煉、總結、固化和提升公司四大主要產品系列的品質特徵和品控要點，並加強產品研究和創新。同時要加強市場研究和營銷水平，提高專業服務水準，以服務創造價值，為客戶提供更優質的服務和提升營銷業績。
- 三、圓滿完成各項業務計劃。要加快現有土地儲備的開發節奏，迅速推進公司制定的開工計劃、營銷計劃、竣工交付計劃、實施全面成本預算與控制計劃。尤其要發揮公司已經在浙江以及浙江以外區域確立的品牌優勢，在後續項目的開發和銷售中，不斷提高產品品牌附加值，提升品牌溢價，為股東創造更好的回報。
- 四、要發揮公司在管理、人力資源、品牌等方面的綜合優勢，繼續加大與具備資金優勢、土地資源優勢的戰略夥伴合作力度，以浙江的杭州、溫州、台州、寧波以及上海、北京為重點，以山東、江蘇為拓展方向，戰略性地增加優質土地儲備，提高市場份額，同時有效地改善公司的現金流。
- 五、提升管理品質。要以梳理管理架構、清晰管理流程、明確工作標準、推進信息化建設為手段，加強制度、流程、標準的提升，持續提高管理品質。同時要嚴格遵守《企業管治常規守則》（「守則」）及聯交所上市規則（「上市規則」），完善和加強投資者關係管理，不斷提高上市公司營運的整體水準。

本公司董事會欣然公布本集團截至2006年12月31日止年度（「2006年全年業績」）的經審核綜合業績連同比較數字。全年業績已由本公司審核委員會（「審核委員會」）審核過。

簡明綜合收益表
截至12月31日止年度

	註	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
持續經營			
收入	3	6,400,467	2,535,075
銷售成本		(3,711,616)	(1,639,634)
毛利		2,688,851	895,441
其他經營收入		237,824	84,072
銷售及行政開支		(382,952)	(273,958)
融資成本	5	(64,202)	(70,790)
內置金融衍生工具公平值改變		(233,925)	—
贖回可轉債損失		(70,396)	—
出售聯營公司淨收益		1,360	573
出售附屬公司淨收益		—	44,993
分佔聯營公司業績		(38,784)	35,735
分佔共同控制企業業績		2,054	(4,507)
除稅前溢利	4	2,139,830	711,559
稅項	6	(851,336)	(125,112)
期內來自持續經營溢利		1,288,494	586,447
已終止業務			
期內來自已終止業務的(虧損)		—	322
年度溢利		1,288,494	586,769
應佔：			
本公司股權持有人		1,269,066	622,688
少數股東權益		19,428	(35,919)
		1,288,494	586,769
股息	7	396,975	198,420
每股盈利	8		
從持續經營及已終止業務：			
基本和攤薄		人民幣1.09元	人民幣0.62元
從持續經營業務：			
基本和攤薄		人民幣1.09元	人民幣0.62元

簡明綜合資產負債表
於2006年12月31日

	註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		429,606	244,074
無形資產		—	288
於聯營公司權益		538,595	443,983
於共同控制公司權益		90,371	35,344
可供出售投資		1,000	1,000
預付租金		13,949	14,161
遞延稅項資產		66,402	74,135
		1,139,923	812,985
流動資產			
可供發展物業		4,498,091	2,506,091
發展中物業		5,680,019	5,654,287
已竣工可出售物業		1,119,052	699,233
存貨		2,234	12,419
內置金融衍生工具		70,911	—
貿易及其他應收款、訂金及預付款項	9	905,670	383,880
應收關連方欠款		390,008	1,081,009
可收回所得稅		67,186	60,039
其他可收回稅項		86,045	235,647
抵押銀行存款		630,380	276,699
銀行及現金		3,249,014	859,393
		16,698,610	11,768,697
流動負債			
貿易及其他應付款		1,404,449	1,000,291
預售訂金		1,671,590	4,823,954
應付關連方欠款		1,077,793	652,086
應付股息		1,367	1,367
應付所得稅		785,869	57,908
其他應付稅項		201,979	175,509
內置金融衍生工具		450,538	—
銀行及其他借款—1年內到期		1,939,347	2,510,841
		7,532,932	9,221,956
淨流動資產		9,165,678	2,546,741
總資產減流動負債			
		10,305,601	3,359,726
非流動負債			
銀行及其他借款—1年後到期		1,968,855	2,368,512
可換股債券		392,849	—
高收益債券		3,070,822	—
遞延稅項負債		134,441	128,081
		5,566,967	2,496,593
		4,738,634	863,133
資本及儲備			
實收資本		138,690	—
儲備		4,235,083	665,938
本公司股權持有人應佔股本		4,373,773	665,938
少數股東權益		364,861	197,195
		4,738,634	863,133

簡明綜合收益表附註

1. 編製基準

本公司於2005年8月31日根據公司法(2004年修訂本)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限責任公司,其股份於2006年7月13日於聯交所主板上市。

為精簡公司架構以籌備股份聯交所上市,本公司進行集團重組(「集團重組」)以向物業相關實體的各股東,即宋衛平、壽柏年及夏一波(「各股東」)收購進行房地產開發及物業投資管理業務的所有附屬公司及聯營公司(「物業相關實體」),並向各股東擁有的公司出售所有從事其他非物業開發及投資控股業務的附屬公司及聯營公司(「非物業相關實體」)。集團重組於2005年11月14日完成,而本公司成為物業相關實體的控股公司。

根據集團重組,本公司成為現時組成本集團各公司的控股公司。本集團由本公司及集團重組而產生的附屬公司視為一個連續實體, Richwise Holdings Limited(「Richwise」)、綠城房地產集團有限公司(「綠城房地產」)、上海綠宇房地產開發有限公司(「上海綠宇」)、杭州九溪度假村有限公司(「杭州九溪」)及杭州綠城房地產開發有限公司(「杭州綠城」)皆視為在同一控制的公司,因為股東在集團重組前後以同一個管轄本集團財務及營運政策的管理層工作。因此,本集團的財務報表的編製猶如本公司以合併會計法原則截至2005年12月31日止年度或自其各自的註冊成立/成立日期或收購日期以來(倘為較短期間)一直存在。

本公司的主要業務為於中國發展住宅物業。

2. 應用新及經修訂國際財務呈報準則(「國際財務呈報準則」)

綜合財務報表是以歷史成本法編製,但若干金融工具則以公平值量度。綜合財務報表按國際財務呈報準則編製。

在本年度而言，本集團首次運用多項由國際會計準則委員會（「準則委員會」）及準則委員會的國際財務呈報詮釋委員會（「詮釋委員會」）發出的新準則、修訂及詮釋（「新國際財務呈報準則」）。新國際財務呈報準則在始於2005年12月1日及2006年1月1日或此等日期之後的會計期間開始生效。採用新國際財務呈報準則對本會計期間及過往會計年度業績的編製及呈報並無重大影響。因此毋須對過往期間作出調整。

本集團並提早無應用以下經已發出但尚未生效的新準則、修訂或詮釋。本公司董事預期應用這些準則、修訂或詮釋不會對本集團的業績及財務狀況有重大影響。

國際會計準則第1號（修訂）	資本披露 ¹
國際財務呈報準則第7號	金融工具：披露 ¹
國際財務呈報準則第8號	營運分類 ²
國際財務呈報準則第9號	應用國際會計準則第29號在通漲過熱的經濟地區財務呈報的重列法 ³
國際財務呈報詮釋第8號	國際財務呈報準則第2號的範圍 ⁴
國際財務呈報詮釋第9號	重新評估內置衍生工具 ⁵
國際財務呈報詮釋第10號	中期財務呈報及減值 ⁶
國際財務呈報詮釋第11號	集團及庫存股份交易 ⁷
國際財務呈報詮釋第12號	服務經營權協議 ⁸

¹ 由2007年1月1日起或以後的年度期間生效

² 由2009年1月1日起或以後的年度期間生效

³ 由2006年3月1日起或以後的年度期間生效

⁴ 由2006年5月1日起或以後的年度期間生效

⁵ 由2006年6月1日起或以後的年度期間生效

⁶ 由2006年11月1日起或以後的年度期間生效

⁷ 由2007年3月1日起或以後的年度期間生效

⁸ 由2008年1月1日起或以後的年度期間生效

3. 收入

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
物業銷售	6,341,316	2,441,886
建築合約	—	66,655
電腦系統設計及安裝	3,139	4,615
銷售建築材料	50,031	18,571
其他業務	5,981	3,348
	6,400,467	2,535,075

本集團90%以上的業務活動是從事物業發展和銷售，而本集團90%以上的銷售額是涉及中國的客戶。董事認為這些活動構成同一個業務分部，因為這些活動均有關及面對相同的風險及回報。因此，本報告並無根據國際會計準則第14號「分部報告」對收入作出業務及地區分析。

4. 除稅前溢利

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
除稅前溢利中已扣除：		
僱員成本	141,982	82,575
退休福利計劃供款	7,234	7,389
減：發展中物業資本化	(47,287)	(31,429)
總僱員成本	101,929	58,535
物業、廠房及設備折舊	21,415	27,514
減：發展中物業資本化	(2,953)	(3,160)
	18,462	24,354
審計收費	5,584	936
無形資產攤銷（包括銷售及行政開支）	288	288
確認為費用的存貨成本	3,579,946	1,582,644
呆壞賬備抵	—	3,357
發展中物業／已竣工供出售物業減值	—	11,000
滙兌（損失）收益	(19,257)	91
分佔聯營公司之稅項（包括分佔聯營公司之收益）	(4,110)	23,314
分佔共同控制實體之稅項（包括分佔共同控制實體之利益）	2,719	—

5. 融資成本

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
下列項目的利息：		
於5年內全數支付的銀行借款	227,232	217,519
於5年後全數支付的銀行借款	2,085	206
其他借款	7,624	33,054
可換股債券實際利息支出	87,605	—
高收益債券利息	40,781	—
減：已資本化利息	(301,125)	(179,989)
	64,202	70,790

6. 稅項

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
現時中國企業所得稅	873,173	150,246
遞延稅項	(21,837)	(25,134)
	851,336	125,112

本集團（上海綠宇、新疆陽光、杭州九溪及杭州玫瑰園除外）須按照33%的稅率對應課稅收入計算企業所得稅，而收入是按中國的法律和法規製備作呈報用途的財務報表計算。上海綠宇、杭州九溪及杭州玫瑰園分別按15%及27%的稅率計算企業所得稅，新疆陽光以獲得審批年度2005年起享受「三免三減半」政策。

7. **股息**
 於2006年3月19日，本集團向於記錄日期2006年1月1日名列本公司股東名冊的股東宣派特別股息50百萬美元（相當於約人民幣396,975,000元）。特別股息於2006年3月及4月支付。

於截至2005年12月31日止年度，以下公司在集團重組前向屬於本公司股權持有人的當時股東支付股息。

人民幣千元

Richwise Holdings Limited	11,173
綠城房地產集團有限公司	187,247
	<u>198,420</u>

董事建議末期股息每股36港仙，須經股東於即將舉行的股東大會批准。

8. **每股盈利**
來自持續經營及已終止業務
 本公司普通股的股權持有人應佔基本每股盈利是根據以下數字計算的：

盈利

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
就基本和攤薄每股盈利而言的盈利（本公司股權持有人應佔的期內溢利）	1,269,066	622,688

股份數目

	2006年	2005年
就基本和攤薄每股盈利而言加權平均普通股股數	1,162,773,488	1,000,000,000

就計算基本每股盈利而言的加權平均普通股股數已調整至反映於2006年6月的資本化發行。

攤薄每股盈利的計算並無假設本公司的可換股債券轉換為股份乃該轉換可導致持續經營的每股盈利增加。

來自持續經營業務

計算本公司普通股的股權持有人來自持續經營業務應佔基本每股盈利是根據以下數字計算的：

盈利數字的計算如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
本公司股權持有應佔期內溢利	1,269,066	622,688
終止經營的期內（溢利）虧損	—	(322)
就持續經營基本和攤薄每股盈利而言的盈利	<u>1,269,066</u>	<u>622,366</u>

所使用的分母與上文有關基本及攤薄每股盈利所詳述的相同

來自已終止經營

已終止經營基本每股虧損為每股人民幣零元（2005年：每股人民幣零元），而已終止經營攤薄每股虧損為每股人民幣零元（2005年：每股人民幣零元）是根據期內已終止經營虧損零元（2005年：人民幣322,000元）及上文所詳述的分母計算。

9. **其他流動財務資產**
 本集團給予其貿易客戶平均60日的信貸期。貿易應收款項的到期分析如下：

	2006年 人民幣千元	2005年 人民幣千元
0-30日	113,231	5,619
31-90日	8,291	1,968
91-180日	2,062	4,486
181-365日	743	3,188
超過365日	1,612	4,669
貿易應收款	125,939	19,930
其他應收款	264,560	187,342
預付款及訂金	515,171	176,608
	<u>905,670</u>	<u>383,880</u>

管理層討論及分析

財務表現

2006年，本集團的營業收入、利潤、毛利率均較2005年有大幅度的提高。截至2006年12月31日止年度內，本集團的營業收入為人民幣6,400百萬元，較2005年上升152%，營業收入增加的主要原因是年內交付的房產面積較上年度有大幅度的提高，平均售價也有較大幅度的上升。毛利率由2005年的35%上升至42%，主要由於市場房價有較大的升幅、本集團高質量的產品及領先的品牌導致的良好市場表現，加上年內部份項目如春江花月、深藍廣場、金桂大廈和丁香公寓等享有較高之毛利率所致。本集團2006年度之股東應佔溢利為人民幣1,269百萬元（在可換股債券調整前，2006年度之股東應佔溢利為人民幣1,503百萬元），順利完成了本集團的2006年度的經營目標。

營運回顧

企業發展里程

2006年，本集團在資本國際化和策略合作方面取得了重大的進展，為本集團未來的發展奠定了堅實的基礎：

月份	項目
一月	成功發行130,000,000美元五年期可換股債券，並向JP Morgan及Stark Investment配售20,000,000美元股份
七月	成功在聯交所上市，成功集資約367,000,000美元
八月	與葛洲壩集團達成策略合作協議，共同開拓中國房地產市場
九月	與西子電梯集團達成策略性合作協議，將西子電梯集團旗下多個房地產項目併入本集團
十一月	成功發行400,000,000美元七年期高息票據
十二月	與華平亞洲有限公司共同達成策略性合作協議，建立長期合作關係，專注發展及投資中國房地產

項目發展

2006年，本集團在項目發展方面成績斐然：新動工項目個數及面積、竣工項目個數及面積均較2005年大幅度增長；深藍廣場、丁香公寓等綠城歷史上的首批精裝修項目成功實施並竣工交付；工程營造繼續保持高質量水平，多個項目獲得獎項。

新動工項目及面積穩步上升

2006年本集團充分利用現有的成熟產品系列，通過在新的項目中移植已獲市場證明的成功產品設計及成熟的項目管理團隊，縮短開發週期，加快現有土地儲備的發展。年度內本集團（包括聯營公司）合共有19個項目或項目分期開始動工建設，新開工建築面積168萬平方米，當中本公司應佔權益面積達109萬平方米。

截至2006年12月31日止年度新開工項目

項目	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	可售建築 面積 (平方米)
綠城藍庭一期	74,866	131,285	82,721
寧波桂花園二期	24,181	66,173	54,889
碧水清風一期	90,274	187,209	112,531
舟山黨校	19,065	5,180	4,930
舟山桂花城二期	82,882	202,154	167,496
上海玫瑰園二期	138,250	41,059	41,059
北京百合公寓五期	39,315	42,294	35,379
合肥百合公寓三期	41,221	106,735	80,710
長沙桂花城二期	28,289	68,349	68,349
湖南青竹園北區一期(部分)	94,421	23,665	23,665
寧波研發園一期	73,331	195,987	148,980
海寧百合新城高層一期	28,500	77,632	60,227
海寧百合新城別墅二期	73,500	30,313	30,087
海寧百合新城別墅三期	63,618	18,978	18,788
玫瑰溪谷一期	566,100	114,050	109,050
寧波綠園	37,680	140,454	100,947
湖畔居一期	26,363	34,272	37,288
新綠園	27,666	117,758	80,246
留莊	51,062	77,567	57,307
總數	1,580,584	1,681,113	1,314,649

項目如期竣工交付

2006年，本集團（包括聯營公司）共有14個項目竣工並交付予業主入伙，總竣工建築面積達106萬平方米，其中銷售面積達79萬平方米，實現銷售面積70萬平方米。

截至2006年12月31日止年度總竣工項目

項目	總建築 面積 (平方米)	可售建築 面積 (平方米)	預售/已售 建築面積 (平方米)
春江花月三期	59,595	39,465	37,501
春江花月四期	77,185	60,513	56,690
春江花月五期	66,884	53,743	44,528
桃花源西區(部分)	59,433	59,433	59,433
深藍廣場	132,695	97,834	94,842
丁香公寓	31,468	23,745	23,453
金桂大廈	33,776	24,164	20,616
舟山桂花城一期	155,151	110,007	88,661
合肥桂花園三期	61,568	43,324	35,040
新疆玫瑰園一期	11,073	11,074	9,851
上虞桂花園	184,490	143,025	124,009
長沙桂花城一期(部分)	89,392	66,616	56,690
海寧百合新城低層二期	64,590	36,808	35,680
海寧百合新城低層三期(部分)	34,002	24,708	16,816
總數	1,061,302	794,459	703,810

物業銷售

儘管年內政府不斷加強對房地產市場的宏觀調控，本集團2006年度的物業銷售依然取得大幅度增長，全年共實現銷售/預售74.5萬平方米，銷/預售金額約人民幣71億元，較2005年增長82%。由於本集團始終堅持產品的高品質發展，綠城房產的優質產品品牌已取得客戶的高度認可，加上本集團對產品進行不斷改進，因此在市場上具有良好的競爭力。截至2006年12月31日本集團於2006年及2007年竣工項目的銷/預售比例約為89%及52%。

土地儲備

本集團一直致力於通過多元化的方式選擇合適的時機取得優質的土地儲備，以增強可持續發展的能力。2006年，本集團抓住宏觀調控帶來的機遇，充分發揮本集團的品牌優勢、產品優勢和資金優勢，通過投標、收購增持股權、合作、重新談判等多種方式取得新的土地儲備，實現了土地儲備的大幅度增長。2006年度新增土地儲備建築面積達448萬平方米，令總土地儲備增加至1,227萬平方米，其中本公司應佔權益面積達792萬平方米。目前的土地儲備中的870萬平方米土地已取得土地使用權證。

收購/增持項目權益

回顧年內本集團通過收購/增持項目權益的方式，增加土地儲備，具體項目收購/增持情況如下：

- 2006年1月，收購位於浙江省杭州市的九堡項目
- 2006年9月，收購位於江蘇省南京市的玫瑰園項目
- 2006年9月，增持位於浙江省淳安市的碧水清風項目股權
- 2006年11月，收購位於浙江省桐廬市的桐廬九州項目

策略性合作

本集團出色的項目執行力及監控度，加上良好的品牌效應，吸引了不少業務夥伴的關注，令本集團有機會與業務夥伴建立合作聯盟，以較低的成本開發新項目。繼2006年9月18日與西子電梯集團有限公司（「西子電梯集團」）達成旨在共同開拓中國房地產業之商機策略性合作框架協議之後，於同年10月，由本集團及浙江西子房地產集團有限公司（「西子房地產集團」），為西子電梯集團的聯繫人）各佔50%權益之浙江綠城西子房地產集團有限公司（「綠城西子」），收購西子電梯集團名下的四家房地產開發公司100%之權益，藉此增加集團的土地儲備、加強雙方的合作，以及進一步鞏固集團於浙江房地產市場的龍頭地位。四個項目包括：

- 位於浙江省臨安市的玫瑰溪谷別墅項目
- 位於浙江省杭州市蕭山區聞堰鎮的鬱金香岸綜合住宅項目

- 位於江蘇省昆山市澱山湖畔的昆山綠城別墅項目
- 位於江蘇省南通市如東縣的湖畔居低層公寓項目

重新談判

- 在11月，經與政府磋商後，使本公司持有的寧波研發園區項目的建築面積從246,784平方米增加到511,043平方米。

招標及拍賣

此外，本集團利用宏觀調控導致來自其它發展商的競爭大大減弱的有利時機，積極通過投標投得多幅優質地皮，當中包括：

- 2006年8月投得位於浙江省桐廬市的桐廬綠城項目；
- 2006年9月投得位於浙江省杭州市的杭州湖墅綜合項目
- 2006年10月投得位於浙江省杭州市的杭州鳳起項目
- 2006年11月投得位於浙江省杭州市的天城板塊項目
- 2006年12月投得位於安徽省合肥市的合肥桐城項目
- 2006年12月投得浙江新昌縣城關蟠龍湖住宅地皮
- 2006年12月投得位於浙江省溫州市的天盛綜合項目

土地收購合約安排

於1月就青島項目與政府簽訂項目框架協議，成為項目開發商。

2006年新增土地一覽

	權益比例	城市	新增 土地面積	新增 總建築面積	權益增加的 總建築面積
嘉和九堡項目	100%	杭州	100,809	314,715	314,715
青島項目	80%	青島	1,185,247	1,743,970	1,395,176
桐廬九洲	51%	桐廬	33,087	15,580	7,946
桐廬綠城	100%	桐廬	107,671	145,906	145,906
杭州湖墅項目	50%	杭州	104,070	309,000	154,500
杭州鳳起項目	94%	杭州	17,501	56,873	53,461
天成項目	94%	杭州	15,486	52,600	49,444
蟠龍湖項目	100%	新昌	144,862	102,885	102,885
合肥桐城項目	54%	合肥	67,334	202,220	109,199
天盛項目	60%	溫州	132,325	410,000	246,000
南京玫瑰園	70%	南京	306,541	91,962	64,373
玫瑰溪谷	50%	臨安	1,069,842	179,734	89,867
鬱金香岸	50%	杭州	151,333	309,467	154,733
昆山綠城	50%	昆山	146,252	81,000	40,500
湖畔居	50%	南通	155,333	201,380	100,690
寧波研發園	60%	寧波	—	264,259	158,555
碧水清風 ¹	80%	千島湖	—	—	127,134
總計			3,737,693	4,481,551	3,315,084

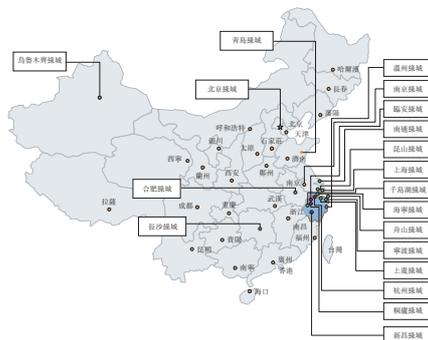
¹ 增持項目股權，由29%增加至80%。碧水清風項目的土地面積約1,381,410平方米，總建築面積約249,282平方米。

總體而言，截至2006年12月31日，本集團（包括聯營公司）已發展或計劃發展項目共44個物業，總地盤面積約1,130萬平方米及總樓面面積約1,230萬平方米，當中本公司應佔的地盤面積及總樓面面積分別為720萬平方米及790萬平方米。這些正進行或計劃進行的項目分類如下：

- 13個位於杭州，總建築面積約355萬平方米；
- 14個位於浙江省其他城市，總建築面積約365萬平方米；
- 5個位於上海，約建築面積約100萬平方米；
- 2個位於北京，總建築面積約74萬平方米；及
- 10個位於安徽省、江蘇省、山東省青島市、湖南省長沙市及新疆烏魯木齊，總建築面積約326萬平方米。

128個正進行或計劃進行的項目或項目分期中，我們並未取得34個地盤面積約2,613,314平方米的項目或項目分期的土地使用權證。我們正辦理所有所須手續，包括支付土地金及拆卸及安置成本，以保證最終取得所有土地使用權證。

下圖顯示本公司於中國19個城市128個物業項目或發展中或持有作日後發展的項目分期的地理佔置。



業務展望

在營運層面，本集團將加強項目營造和營銷計劃的把控，按規劃依時執行及完成項目。按本集團目前的發展計劃，預計2007年竣工總面積達173萬平方米，其中本公司應佔權益面積104萬平方米，目前各工程項目如期進展，成績理想。

預計2007年竣工項目

項目	總樓面面積 GFA (平方米)	可售 GFA (平方米)	預售 / 已售 GFA (平方米)
九溪玫瑰園一期(部分)	26,200	2,836	—
桃花源源西區一期(部分)	78,501	65,741	31,149
寧波桂園一期	4,102	4,102	1,102
舟山黨校一期	164,090	122,035	66,965
上海大綠城一期	5,180	4,930	—
上海南京路三期	87,484	—	不供銷售
北京百龍橋一期(部分)	150,833	110,607	53,140
北京百龍橋二期(部分)	47,177	46,997	—
北京百龍橋三期(部分)	64,392	52,273	47,004
北京百龍橋四期(部分)	65,444	50,342	35,973
合肥肥城一期	19,143	12,940	—
長沙桂花城二期(部分)	80,166	62,567	55,261
長沙桂花城三期(部分)	24,315	20,547	—
湖南綠城長沙桂花城二期(部分)	78,231	59,125	15,193
湖南綠城長沙桂花城三期(部分)	45,618	32,840	—
新疆寧波一期(部分)	23,665	23,665	—
寧波翠城一期	9,947	9,947	—
寧波翠城二期	78,082	56,816	41,222
寧波翠城三期	30,173	29,926	22,781
寧波翠城四期	119,821	89,490	79,888
寧波翠城五期	81,457	71,667	71,667
寧波翠城六期	70,920	52,203	9,688
寧波翠城七期	181,325	139,800	42,121
鄭州百龍橋一期	93,767	65,740	45,259
鄭州百龍橋二期	96,320	69,179	30,180
總數	1,726,353	1,256,315	648,593

此外，本集團亦相當重視風險管理，並已有計劃地推進各項營運風險管理體系的建立及監控，加強政策研究，提高市場掌控能力。人才是企業發展之原動力，本集團將會投入資源，加強團隊，提升人力資源素質，通過內部培養和外部引進並舉的方式，大力提升人力資源素質。本集團有信心，在這些策略推動下，未來業績將會更上一層樓，為股東開闢一片新天地。

財務分析

財務表現：

淨利潤：公司在計提可換股債券潛在的期權公允價值與轉換價格淨變動的會計調整前，公司股東應佔溢利人民幣1,503百萬元，比上年增長141%；在可換股債券潛在的期權公允價值與轉換價格淨變動的會計調整後，公司股東應佔溢利為人民幣1,269百萬元，比上年增長104%。實現基本每股收益人民幣1.09元。

收入：2006年主營業務收入人民幣6,400百萬元，相比2005年的主營業務收入人民幣2,535百萬元增加了人民幣3,865百萬元，增加幅度為152%；營業收入的大幅度增加主要是由於2006年交付面積785,117平方米，相比2005年交付面積448,877平方米增長75%；平均售價2006年人民幣8,077元/平方米相比2005年交付面積的人民幣5,440元/平方米增長人民幣2,637元/平方米，增長幅度48%。

毛利率：由2005年度的35%上升至本年度的42%。毛利提高一方面是由於市場這幾年房價有較大的升幅，另外由於今年交付的春江花月、深藍廣場、金桂大廈、丁香公寓都是處在杭州，並且是公司在同一地段開發的後期產品，因為前期產品已交付，綠城樓盤小區的環境優勢已充份體現，所以售價大幅度提高。

土地增值稅撥備：2005年土地增值稅撥備人民幣5百萬元，2006年土地增值稅撥備人民幣132百萬元。

銷售及管理費用：由上年的人民幣274百萬元上升到本年度的人民幣383百萬元，上升40%。主要原因有2006年部分IPO費用非資本化、員工工資、福利待遇的提高及公司規模的擴大而導致的人員經費增加。

聯營投資收益：2005年度聯營投資收益人民幣36百萬元，主要是七裏香溪項目交付相應確認的利潤。本年度聯營投資虧損人民幣39百萬元，主要是發展綠城、寧波浙報、翡翠城、上海靜宇等聯營公司當期的費用。

所得稅：所得稅由去年的人民幣125百萬元，上升到本年度的人民幣851百萬元，有效稅率從去年的18%提高到36%。原因是：2006年一些未開始銷售的公司及綠城中國控股（因支付利息和首次公開招股部分費用非資本化造成）虧損按規定不能計提遞延稅金，造成有效稅負上升。而與此相反，去年同期由於利潤中包含的聯營投資收益等都不需要計提所得稅以及去年主要利潤貢獻項目上海綠宇享受15%的優惠稅率，使得有效稅負比正常稅率低。上述兩方面的影響使得本期的有效稅負大幅提高。

少數股東損益：由於上虞綠城桂花園和湖南綠城長沙桂花城等的交付，產生少數股東權益人民幣19百萬元。

預收賬款：2005年末預收賬款餘額人民幣4,824百萬元，本年末預收賬款餘額人民幣1,672百萬元，預收賬款餘額大幅度減少的原因是：2006年度有收入貢獻的主要是子公司，因此2005年預收賬款報表顯示金額比較大；而2007年收入將會有很多來自聯營公司，而聯營公司的預收賬款金額是不在我們的報表反映，如上海靜宇有人民幣1,900百萬元。

本公司日期為2006年6月30日的招股章程（「招股章程」）的溢利預測，披露截至2006年12月31日止年度，調整本公司可換股債券內含項選擇權公平值改變淨額（「可換股債券公平值調整」）前本公司股權持有人應佔純利（「調整前溢利」）很少機會低於人民幣1,480百萬元及該可換股債券公平值調整後純利（「調整後溢利」）很少機會低於人民幣1,471百萬元。

截至2006年12月31日止年度，調整前溢利為人民幣1,503百萬元，較招股章程的預測溢利人民幣1,480百萬元高。此純利亦較截至2005年12月31日止年度股東應佔純利增加104%。

而對於招股章程披露的調整後溢利，對調整前溢利的可換股債券公平值調整按本公司股份於2006年12月31日的假設市價（「假設收市價」）每股9.86港元（即全球發售的最高價格範圍）計算。

本公司的股份於2006年年底表現優異，2006年12月29日（即截至2006年12月31日止年度最後一個交易日）股份的收市價為每股14.48港元，較假設收市價高約47%。因此，可換股債券公平值的調整為人民幣234百萬元，較根據招股章程披露的假設收市價所作之人民幣9百萬元之調整大幅提升。可換股債券公平值調對本公司的現金流量並無影響。

融資來源及流動資金比率

於2006年12月31日，本公司的流動現金為人民幣3,249百萬元（2005年：人民幣859百萬元）及總借貸為人民幣7,372百萬元（2005年：人民幣4,879百萬元）。資本負債比率（淨負債除以淨資本），由2005年12月31日的434%大幅下降至2006年12月31日的74%。

所有借貸（可換股債券及高收益債券除外）均以人民幣計算；可換股債券及高收益債券則以美元計算。

外匯風險

本公司大部分收入及經營成本均以人民幣計算。由於從全球發售中所收取的款項為港元，故本集團面對外匯風險。於2006年，本集團錄得匯兌虧損約人民幣19百萬元。本集團的經營現金流量或流動資金並不受任何匯率波動影響。本集團於2006年12月31日並無訂立任何外匯對沖安排。

財務保證

某些銀行為本集團物業的購買者提供抵押借貸，本集團就此等抵押借款作出保證。在2006年12月31日，抵押貸款保證為人民幣2,394百萬元（2005年：人民幣2,876百萬元）。

資產抵押

2006年12月31日，本集團已向銀行抵押賬面值人民幣4,314百萬元（2005年：人民幣4,568百萬元）的供銷售，及已竣工或興建中的物業、土地及樓宇，及銀行存款，作為一般銀行融資的抵押。

首次公開發售的籌集資金用途

本公司的股份已於2006年7月13日於聯交所的主板掛牌，而本集團從首次公開發售所籌集的資金淨額約2,765百萬港元。本公司已根據招股章程第201頁及202頁所載的籌集資金用途，約606百萬港元用於贖回可換股債券、約812百萬港元用於物業發展、約868百萬港元用於土地收購及約479百萬港元用於償還銀行貸款。

員工

於2006年12月31日，本集團僱用總數1,306名僱員。僱員的薪酬按其表現、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策，並按個別僱員的表現評價增予花紅及現金作為對僱員獎勵。

本公司於2006年6月22日採納購股權計劃，詳情載於招股章程內。於2006年12月31日，並無授出購股權計劃項下的購股權。

購買、出售及贖回本公司上市證券

於截至2006年12月31日止12個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售、或贖回任何本公司的上市證券。

企業管治

本公司確認及重視高企業管治標準有助加強表現及盈利能力。董事會盡力遵守企業管治原則及採納有效的企業管治守則並符合合法及商業準則，專注例如內部監控、公平披露及向所有股東的盈利能力。

本公司已於截至2006年12月31日止年度全年遵守載於聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14的企業管治常規守則（「守則」）。

本公司已採納載於上市規則附錄10的上市公司董事進行證券交易的標準守則作為董事進行證券交易的標準。本公司向全體董事及查詢後，全體董事確認彼等於截至2006年12月31日止年度全年遵守標準的規定。

審核委員會

審核委員會負責檢討及監管本集團的財務呈報過程、內部監控及審閱本公司的財務報表。審核委員會定期與本公司的外部核數師會面討論核數進度及會計事項。他們的書面職權範圍符合守則的規定。審核委員會成員包括徐耀華、賈生華、蔣偉、史習平及唐世定。審核委員會的主席為徐耀華。

提名委員會

提名委員會主要负责考慮及向董事會推薦適合資格人士成為董事會成員，亦負責定期及須要時檢討董事會架構、規模及組成。提名委員會成員包括史習平、徐耀華、壽柏年及唐世定。

薪酬委員會

薪酬委員會負責推薦建議董事的薪酬及其他福利。全體董事的薪酬須受薪酬委員會定期監察以確保他們的薪酬水平及補償合理。他們的書面職權範圍符合守則的規定。薪酬委員會成員由賈生華、史習平及陳順華組成。

股東周年大會

本公司2007年的股東周年大會（「股東周年大會」）將於2007年5月11日舉行。召開股東周年大會的通知將會於適當時間按上市規則規定的方式刊印及寄給本公司股東。

暫停辦理股份登記手續

登記建議支付的末期股息為每股36港仙。股息的支付須待股東於即將舉行的股東周年大會上批准後，方可作實。股息將支付予於2007年5月7日（星期一）名列本公司股東名冊的股東，預期將於2007年5月22日支付。

本公司將由2007年5月7日（星期一）至2007年5月11日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。為符合獲支付建議末期股息的資格及為決定有權出席股東周年大會的人士，所有過戶文件連同有關股票必須在2007年5月4日（星期五）下午4時30分前交予本公司於香港的股份過戶分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

全年業績報告於聯交所網頁發表

本公司於2006年12月31日的2006年全年業績報告將遞交聯交所以上載於聯交所網頁(www.hkex.com.hk)。

致謝

本集團於2006年年度的優越業績全賴管理層及全體員工的貢獻。本人謹代表董事會，藉此機會向為本集團成功作出貢獻的諸位員工表示謝意。同時，各位股東、業務夥伴、客戶及專業顧問的支持及信任，使本公司有更美好前景及日後豐碩的成果，我們對此不勝感激。

承董事會命
綠城中國控股有限公司
主席
宋卫平

中國杭州，2007年4月1日

於本報告日期，宋卫平先生、壽柏年先生、陳順華先生及郭佳峰先生為本公司執行董事；徐耀華先生、賈生華先生、蔣偉先生、史習平先生及唐世定先生為本公司獨立非執行董事。

* 僅供識別

「請同時參閱本公司公布於經濟日報刊登的內容。」