

本人謹向各位股東報告：

二零零六年，是中國全面實施「國民經濟與社會發展第十一個五年計劃」的第一年。一年來，國民經濟呈現增長平穩、結構改善、效益提高的良好態勢，各項社會事業加快發展，人民生活水平持續提高，全面完成了年初確定的經濟社會發展目標和任務，實現了「十一五」時期的良好開局。

二零零六年，中國政府在土地、房地產信貸、住房供應結構、稅收等各方面，相繼出臺了若干宏觀調控政策措施，其影響力也正逐步顯現，中國大陸房地產市場的發展在宏觀調控中進一步走向理性和健康，有效需求日漸釋放。

## 經營業績

本集團二零零六年度之收益淨額約為 26.2 億港元（二零零五年：約 13.1 億港元），比二零零五年增長 100%。股東應佔溢利約為 2.52 億港元，較二零零五年約 3.01 億港元減少 16%。每股盈利按加權平均計算為 13.63 港仙，平均攤薄計算則為 12.27 港仙。

## 股息

董事局建議派發末期股息每股 0.02 港元。

## 業務回顧

二零零六年，面對國家對房地產業和房地產市場繼續實施宏觀調控的形勢，本集團加強應對措施，著力於總體戰略規劃和市場發展策略，注重可持續發展，房地產物業投資、開發建設和市場營銷等各項工作平穩推進、有序展開，並取得了預期的經營業績。

## 房產銷售

二零零六年，本集團及聯營公司開發之綠洲雅賓利花園等多個大型樓盤處於銷售階段。本著「以人為本、創新建家」的發展理念，憑藉本集團及聯營公司的群策群力，加強目標市場的銷售力度，拓寬銷售渠道，加快現金回籠。共完成合同銷售總樓面面積 166,299.42 平方米，共計 1,248 套；合同金額約港幣 23.42 億元。其中主要樓盤的銷售情況如下：

綠洲雅賓利花園：綠洲雅賓利花園一期 1 號樓、2 號樓及 3 號樓高層住宅，是本集團於二零零六年四至五月間推向市場的最新開發物業。由於其處於上海市中心 2.5 公里半徑城市內核的優越地理位置、全新的「HOPSCA 豪布斯卡」組合房地產物業定位和「全品質物業創新」體系，以及市場對中心城區高檔物業保值增值的普遍認同，一經推出，市場反響良好，銷售業績逐級攀升。截至二零零六年十二月三十一日，共完成銷售合同總樓面面積 58,129.67 平方米，計 545 套，合同金額約港幣 10.14 億元。





華府天地公寓：作為上海市中心城區高端物業的代表，華府天地公寓在二零零六年度繼續保持良好的銷售態勢，且銷售均價逐步攀升。截至二零零六年十二月三十一日共實現銷售合同總樓面面積6,011.96平方米，計19套，合同金額約港幣3.90億元。

綠洲千島花園：在中國大陸停止別墅用地供應的背景下，別墅住宅愈顯珍貴。截至二零零六年十二月三十一日，共完成銷售合同總樓面面積約14,668.94平方米，計28套，合同金額港幣約1.65億元。

綠洲香島花園：二零零六年五月，綠洲香島花園B塊四期184個單位(套)具有歐洲經典風格的全裝修公寓隆重開盤，截至二零零六年十二月三十一日，連同A塊全裝修公寓共實現銷售合同總樓面面積46,942.79平方米，計297套，合同金額約港幣3.81億元。

綠洲江南園：二零零六年度內取得了良好的銷售業績。截至二零零六年十二月三十一日，共實現銷售合同總樓面面積10,560.99平方米，計19套，合同金額約港幣1.66億元。

綠洲湖畔花園：繼11號、12號住宅樓取得銷售佳績，綠洲湖畔花園10號住宅樓的銷售業績也穩步攀升。截至二零零六年十二月三十一日，共實現銷售合同總樓面面積約7,142.43平方米，計50套，合同金額約港幣7,800萬元。

## 土地開發

自二零零六年八月起，上海市重又開始住宅用地使用權的出讓，至二零零六年底，共推出四批土地，計85幅地塊，土地總面積近645萬平方米。

羅店北歐新鎮是本集團之大型地產開發專案。二零零六年間，羅店新鎮C3-3、4、5及C5-3地塊國有土地使用權由政府土地主管部門分兩批挂牌出讓，合計土地面積約23.18萬平方米，約合347.6畝，出讓價款人民幣7.04億元。

## 動遷工程

動拆遷工作，是決定項目開發成功與否的關鍵工程。二零零六年間，本集團在相關專案公司的艱苦努力和地方政府的大力支持下，積極疏通環節，切實落實動遷房源，確保一方社會平安，動拆遷工作取得了積極的進展。其中：上海碩誠置業有限公司「綠洲雅賓利花園」專案第一期開發地塊範圍內，已完成居民動遷4,060戶，企業動遷64戶。上海琴海置業有限公司「琴海苑」項目，完成大型企業動遷1戶，居民動遷294戶。上海金羅店開發有限公司「羅店北歐新鎮」開發專案，企業和居民戶的搬遷工作已基本完成。

# 董事局主席報告書

## 工程建設

二零零六年，在集團公司全體員工的艱苦努力和總包建設單位的積極配合下，各專案建設工程進展順利。

仕格維麗致大酒店：幕牆工程之主體玻璃及石材工作於二零零六年十月底基本完成。地下一、二層、地上1至5層裙房、6層辦公室、7至19層客房之裝潢工程，於二零零七年一月底完成；21至26層客房於二零零七年二月八日完成；27至52層客房將於二零零七年三月三十一日前完成。各大機房的安裝調試工程已於二零零六年底全部完成，實現了單機調試，並移交管理公司工程部管理。仕格維麗致大酒店預計於二零零七年「五一」黃金周前進入試營業階段。

綠洲中環中心：第11號、第12號高層住宅樓已順利實現交房；第10號高層住宅樓已竣工具備交房條件。第1號樓、第2號樓(辦公樓)、第3號樓(公寓式酒店)、第4號樓、第5號樓、第8號樓、第9號樓(商場)、第7號樓(辦公樓)已全部實現結構封頂，開始進入外幕牆、內裝修施工。

華府天地公寓：二零零六年六月三十日如期順利實現交房。

綠洲香島花園：B塊2.1標共7.6萬平方米住宅於二零零六年十月取得預售證，十一月結構封頂；2.2標共6.7萬平方米住宅於二零零六年四月取得預售證，二零零六年六月結構封頂。

綠洲千島花園：二零零六年四月，三期94幢獨立式別墅和小區會所開工，二零零六年九月，全部實現結構封頂；二零零六年十二月，94幢別墅全部通過結構驗收。

綠洲雅賓利花園(第一期)：二零零六年，D地塊1號、2號、3號高層住宅公寓樓實現結構封頂，其中2號高層住宅公寓完成內部精裝修。

綠洲江南園：二期33幢獨立式別墅，按計劃於二零零六年內竣工。

羅店北歐新鎮：二零零六年四月美蘭湖博物館竣工；二零零六年五月潘涇路擴建工程竣工；二零零六年九月美蘭湖健身中心、網球館竣工。

綠洲「琴海苑」：完成「琴海苑」土地行政的變更，完成方案規劃參數調整和工程規劃設計。

瀋陽華府天地：一期建築面積24萬平方米的購物中心、約13萬平方米的產權式酒店、酒店公寓和近1.9萬平方米的寫字樓全部結構封頂，其中購物中心進入設備安裝階段。

## 物業管理

物業管理是房地產開發經營過程之重要一環，其管理水平是體現所開發之物業檔次的一個重要標志。本集團一方面依靠附屬之上海上置物業管理有限公司，另一方面聘請國際知名物業管理公司參與管理所開發之物業，力求進行更為人性化的、貼切的服務，以維護「綠洲花園」品牌物業之良好市場形象。

本集團附屬之上海上置物業管理有限公司，實現了對集團下屬七個住宅小區物業的統一管理。經中國國家建設部審核批准，上置物業跨入物業管理一級資質企業的行列。上置物業創辦有《上置物業報》和「上置物業」網站，並正著手籌建由本集團開發之物業業主構成的「上置會」。上置物業的管理服務工作走上了良性發展、創新工作的軌道。

上海金羅店開發有限公司投資成立的上海美蘭湖物業管理有限公司，於二零零六年三月通過了ISO9001-2002品質管制體系、ISO14001-2004環境管理體系認證，十一月獲得物業管理二級資質，並於二零零六年九月正式接手「美蘭湖別墅」住宅小區的前期物業管理，跨出了市場化經營的第一步。

## 市政建設與住宅科技

上海永高建設有限公司，是本集團住宅科技服務的主要提供者和市政建設工程的主要參與者。主要服務對象為本集團開發的住宅小區和商業地產專案，同時積極開拓市場，為其他房地產開發商提供服務。

截至二零零六年末，共有45個智慧系統綜合專案建成或正在施工，約700個住宅小區涉及寬帶專案，網路覆蓋55萬用戶。

## 市場開拓與資本運作

二零零六年內，本集團繼續遵循積極穩妥的發展理念，注重尋覓投資良機，增加土地或項目儲備，以進一步支撐可持續發展的基礎。其中：

四月，國際評級機構標準普爾及穆迪對集團進行信用評級，其發佈的報告給予本集團積極的長期企業評級。分析師指出，該評級可理解為企業前景展望穩定。標準普爾及穆迪信用分析師表示，該評級反映了本集團擁有低成本的土地儲備，部分發展中物業位元處優越地區，以及公司在當地運營的經驗和對當地市場的認識。隨之，本集團成功發行2億美元7年期長期債券，進一步充實了公司的資金流入，有力促進了集團在國內的投資和發展。

六月，本集團附屬之上海綠洲花園置業有限公司受讓原由少數股東持有的上海「華府天地」商鋪物業部分權益，以完整、長期持有該物業，並通過對此優質商業物業進行統一出租經營，獲取穩定和經常性的投資收益。

七月，本集團附屬之星域投資有限公司受讓「瀋陽華銳世紀投資發展有限公司」51%股權。華銳世紀擁有瀋陽北站金融開發區2003-059號宗地地塊開發權。該地塊位於瀋陽北站金融商貿開發區中心地帶，佔地面積16.18萬平方米，規劃建築面積190萬平方米，規劃建造商場、高檔寫字樓、星級酒店、酒店式公寓等，是瀋陽金融走廊工程重點專案。其中一期建築面積約39萬平方米，由購物中心和酒店式公寓、辦公樓組成，主體建築於二零零六年八月結構封頂，購物中心主要招商工作正有序展開，預計將於二零零七年末開業。瀋陽「華府天地」項目的獲得，不僅進一步增加了本集團優良的土地儲備，而且是本集團房地產開發實施「走出上海」之發展戰略的重要一步。

十月，本集團附屬之嘉勤投資有限公司受讓上海琴海置業有限公司少數股東所持有之全部股權，同時琴海置業的註冊資金增加至人民幣7億元。連同本集團附屬之上聯投資有限公司先前受讓的琴海置業70%股權，本集團獲得了琴海置業100%股權。琴海置業擁有黃浦區大興街以東、中華路黃家關路以南、迎勛南路以西、陸家壩路以北約37,129平方米地塊的使用權。開發之「琴海苑」專案總建築面積近20萬平方米，分南北兩個區域。南區規劃建成擁有商業服務配套設施的5A級辦公樓，北塊為現代化商業物業和高檔住宅樓。現已實施部分動遷，方案規劃設計正在進行中。

# 董事局主席報告書

十二月，本集團附屬之美盛資源有限公司受讓上海碩誠置業有限公司原股東持有之股權，從而取得碩誠置業100%的控制權，同時將碩誠置業的註冊資金增加至人民幣4.5億元。碩誠置業更新之營業執照於二零零七年一月取得，且公司特別股東大會於二零零七年一月同意該收購，因此碩誠置業成為本集團一附屬公司。碩誠置業擁有上海市閘北區西至西藏北路，南至中興路，東至寶通路，北至天通庵路地塊舊區改造和「綠洲雅賓利花園」專案開發權。專案總建築面積約48萬平方米，其中公寓住宅約34萬平方米，集辦公、商場、酒店綜合功能的超高層建築約14萬平方米。截至二零零六年十二月，專案一期居民和企業動遷已完成近80%，一期D地塊三幢高層公寓住宅銷售良好，實現現金流量約人民幣10億元。專案二期的動拆遷已處於啟動準備階段。

十二月，為實現擬定中之本集團於上海金羅店開發有限公司的45.26%股本權益的獨立上市計劃，本集團附屬之華通投資有限公司和獨立之創富資源有限公司與中國新城鎮發展有限公司（「中國新城鎮」）簽訂協議，華通投資同意向中國新城鎮出售所擁有的美高投資有限公司全部權益，後者宜接擁有上海金羅店開發有限公司45.26%股權。作為代價，中國新城鎮向華通投資配發4,900股，佔中國新城鎮49%的股本，華通投資相應間接擁有上海金羅店開發有限公司淨35.59%之權益。中國新城鎮另向華通投資發行可換股票據，票據面值相當於上海金羅店開發有限公司賬面淨資產之9.67%。由此完成擬獨立上市之重組計劃。

截至二零零六年末，本集團現正在開發的10個房產專案之土地儲備，總建築面積約為330萬平方米，可供本集團3-5年持續開發之用。

## 榮譽

本集團一貫重視品牌建設，維持「綠洲花園」(Oasis Garden)和「華府天地」物業品牌之市場聲譽和內在價值。二零零六年間，本集團及其附屬公司和聯營公司，獲得多個重要獎項。其中：

上海綠洲花園置業有限公司：房地產開發資質提升至「貳級」。其所開發的綠洲香島花園，榮獲首屆「上海十大經典全裝修示範樓盤」稱號；二零零六年「上海市最受歡迎樓盤綜合金獎」。

上海碩誠置業有限公司：其所開發的「綠洲雅賓利花園」榮獲上海市房地產業協會頒發的二零零六年「上海首屆十大經典全裝修示範樓盤」稱號。

上海金午置業有限公司：其所開發的「綠洲湖畔花園」第1號、第2號、第7號辦公樓建築，榮獲「上海市優質結構獎」。

上海安信復興置地有限公司：其所開發的「華府天地」住宅公寓獲上海市「白玉蘭小區」獎。

上海仕格維大酒店有限公司：其所開發的「仕格維麗致大酒店」主體結構被評為「酒店優質結構」。

上海航頭高夫置業有限公司：其所開發的「綠洲千島花園」入選中國房地產指數系統與中國指數研究院評選的《二零零六年中國上海典型別墅指數樣本專案》。

上海上置物業管理有限公司：榮獲上海市物業管理協會評選的「上海市優秀會員單位」，物業管理資質提升至「壹級」。其所管理之物業小區精心組織的「與業主同心」活動，獲「上海市團體優勝獎」。

上海美蘭湖物業管理有限公司：榮獲「上海市物業管理先進單位」稱號。

上海永高建設有限公司：獲得上海質量體系審核中心頒發的ISO9001-2000證書，獲得上海公共安全防範工程設計施工單位「壹級」資質。

## 業務展望

二零零六年，中國大陸的經濟發展繼續表現出強勁的增長態勢。

根據中國國家統計局的初步核算，二零零六年全年國內生產總值人民幣209,407億元，按可比價格計算，比二零零五年增長10.7%，同比增幅提升0.3個百分點。分季度看，四個季度國內生產總值同比分別增長10.4%、11.5%、10.6%和10.4%。全年全社會固定資產投資人民幣109,870億元，比二零零五年增長24.0%，回落2.0個百分點。全年房地產開發投資人民幣19,382億元，比上年增長21.8%，加快0.9個百分點。

根據上海市統計局發布並經國家統計局聯審通過的《二零零六年上海市國民經濟和社會發展統計公報》，上海市全年實現國內生產總值人民幣10,296.97億元，按可比價格計算，比上年增長12%，已連續第15年保持兩位數增長。其中第三產業增加值人民幣5,205.35億元，比上年增長11.5%。第三產業增加值佔全市生產總值的比重達到50.6%。上海的固定資產投資增幅有所回落。全年完成全社會固定資產投資總額人民幣3,925.09億元，比上年增長10.8%，增幅比上年回落4個百分點。

二零零六年，中國政府繼續實施房地產市場的宏觀調控，涉及住房結構、土地管理、稅收、房地產信貸、市場交易秩序等各個方面，其控制房產價格過快增長勢頭，促使房地產市場穩定發展的政策目標進一步明確。

房地產行業進入整合期的特徵愈加明顯，一方面表現在開發企業優勝劣汰加劇，隨著「銀根」和「地根」的進一步緊縮，土地與資金這兩種資源的配置狀況發生改變，大批中小企業資金鏈日益紮緊，生存空間縮小，少數大型房地產企業通過引進海外投資基金，或發行債券，並購中小型房地產公司，進行儲地擴張。另一方面表現在整個行業的生存方式發生轉變，從過去的單純投資性增長向精心管理、注重產品質量和性能、追求設計創新發展。

上海房地產市場基本保持穩定。二零零六年全年完成房地產開發投資額1,275.59億元，比上年增長2.3%，增幅比上年回落3.8個百分點；商品房施工面積1.09億平方米，增長4.6%；竣工面積3,274.27萬平方米，增長5.8%；銷售面積3,025.4萬平方米，下降4.2%，其中商品住宅受配套商品房銷售量減少的影響，全年銷售面積2,615.49萬平方米，下降8.1%。而據市房地產交易中心統計，二零零六年全市場化新建商品住房成交面積2,004.75萬平方米，比上年增長0.5%。全年商品房銷售額人民幣2,177.08億元，比上年增長0.7%，其中商品住宅銷售額人民幣1,841.04億元，下降3.4%。

# 董事局主席報告書

上海世博會籌辦工作全面推進。截至二零零六年末，已有107個國家和國際組織正式確認參展。世博會規劃區控制性詳細規劃編製完成。世博園區內1.8萬餘戶居民動遷全部完成，動遷騰地率達到50%，園區基礎設施建設項目正式啟動。

中國東北中心城市瀋陽，是本集團實施走向全國戰略的第一站。

瀋陽公路、鐵路、空港運輸四通八達，周邊重要城市集群，大專院校和科研院所集聚，是環渤海經濟圈最具發展潛力的地區。在國家實施「振興東北」戰略的大背景下，迅速成為外來投資熱點地區。二零零六年，瀋陽實際利用外資30億美元，同比增長41.5%；引進投資規模在人民幣500萬元以上的內資專案達1,805個。

瀋陽市房地產業尚處於快速發展的起步階段。主要表現：一是市場需求趨旺，房價穩步上升；二是房地產支柱產業地位得到加強；三是房地產二、三級市場良性互動，推動房地產市場健康發展。

基於對中國大陸宏觀經濟形勢持續向好的認識，大多數房地產分析人士認為，由於政府對房地產市場採取「軟著陸」措施，對中短期市場不會有任何明顯或重大的政策變化，為避免因房地產市場人氣急劇下降而導致的過度阻礙投資的現象，政策對市場供應方面甚至會適度放鬆。對此，海外投資機構更是表現出積極進取的態度。以上海房地產市場為例，二零零六年八月份之前便有15個房地產物業大宗收購案例，涉及寫字樓、住宅、商鋪、酒店式服務公寓等

各種物業。國家統計局的資料顯示，二零零六年上半年我國房地產開發企業利用外資折合人民幣167億元，同比增長32.5%；而第三季度的統計資料顯示，利用外資金額上升到人民幣259億元，同比增長更是達到46.6%。

在經濟持續快速增長、房地產市場發展日趨穩定、有效需求和剛性需求不斷釋放的大背景下，本集團對歷經宏觀調控的房地產業和房地產市場發展前景，對自身業務的穩定、持續發展，保持樂觀態度。

## 定位與策略

基於對中國大陸和上海經濟發展現狀與趨勢的認識，以及結合本集團穩定可持續發展的目標，本集團將繼續致力於變純住宅開發商為住宅物業、商鋪、酒店、寫字樓物業開發和租售並舉的綜合性房地產營運商的總體發展戰略的實施，同時根據市場的具體變化，進行局部的和階段性的調整。

本集團將著力加強物業銷售力度、加快資金回籠，控制貸款總額、降低財務成本，保持整個集團業務穩定健康發展，作為二零零七年全年經濟工作的重點。

本集團將繼續本著穩健發展的理念，發揮規模經濟優勢，合理配置資源，在具有增長潛力的二線城市積極、慎重尋覓有發展潛質的項目，以保持未來持續發展的後勁。



本集團將加強企業的集中化管理和精細化運作，加強制度建設、企業文化建設和物業品牌建設，完善公司治理結構和管理體制、機制，嚴格按照國際標準健全企業內控機制。

本集團將進一步建立和健全常態管理和長效管理的人力資源管理體制和機制，建設和儲備一支專業知識強、業務覆蓋廣、年齡結構佳、奮發上進的管理者隊伍和技術員工隊伍。

## 謝辭

我謹藉此機會，對本集團之戰略投資者和各位股東，在過去一年所給予的信任和 support，對董事局同仁、下屬公司之全體職業經理人以及全體員工的不懈努力、忠誠服務和所做出的貢獻，表示由衷的謝意。

**施建**  
董事會主席

香港，二零零七年三月三十日