

「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。」



### 尊敬的各位股東：

綠城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，比上年增長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長沙最佳品質別墅（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一致。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，比上年增加39%；按公司持有的權益比例計算約792萬平方米建築面積，比上年增加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綠城酒店，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、改善人民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。



千島湖碧水清風效果圖



青島項目效果圖

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、「優秀的產品背後是優秀的員工」。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。同時要提升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，再創營銷佳績。
- 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。

最後，誠摯地向辛勞工作的員工，關心和支持公司的全體股東、合作伙伴和尊敬的客戶致以謝意，也向嚴謹且高效的各位執行董事，獨立非執行董事的工作表示敬意。

壽柏年

行政總裁

2007年4月1日