



“本公司的發展策略及經營模式以及當前的市場實力，讓我們在世界最大的房地產市場上奠定一個穩固的領導地位”

主席報告

創建新天地，共尋新理想

瑞安房地產在2006年成為上市公司，這一年對瑞安房地產來說不僅意義重大，亦是業務騰飛的一年。

瑞安房地產於2006年10月4日在香港聯合交易所上市，受到市場熱烈歡迎。自上市以來，本公司股份一直表現理想，本人對股份能帶來理想的長遠增長深感樂觀。

本人欣然報告，本公司的利潤超出了首次公開發售時的預測水平。截至2006年12月31日止年度，本公司的營業額達到人民幣47.29億元，股東應佔溢利於重估前為人民幣15.36億元，而每股盈利為人民幣48分。董事會建議派發2006年度末期股息每股6港仙。

良好進展鞏固未來收入來源

本公司在中國大陸的各發展項目均進展良好。在上海的三個項目——太平橋翠湖天地御苑、創智天地及瑞虹新城的住宅單位已推出發售，三個項目均深受市場歡迎。武漢天地及重慶天地項目亦如期進行，而重慶天地項目引入策略夥伴，為本公司日後的發展奠下穩固根基。

中國政府在年內推行遏止投機活動的宏觀調控措施，對本公司的整體發展計劃並無造成太大影響，但住宅銷售計劃則因而需重新部署。在宏調措施影響下，本公司相信市場將會稍作整固，正好為瑞安房地產等具規模的發展商，創造更多收購優質土地的良機。

本公司目前的土地儲備約為840萬平方米的建築面積，為本公司未來的迅速發展打下穩紮基礎。

此外，在2007年3月，瑞安集團邀請瑞安房地產參與發展大連軟件園第二期，該項目屬大型綜合建設，特別針對軟件外包業的需要而設。大連市政府已將此行業定為推動該市經濟增長的重點。董事會現正考慮此邀請，倘獲批准，該項目將為本公司增添可建樓面面積約390萬平方米。

獨特的經營模式

本公司於首次公開招股期間向投資者承諾，採用一個獨特和建基在總體規劃的經營模式，在中國內地已奠定的穩固根基及能獲取黃金地段的能力，已擁有的品牌，具遠見的領導及優質管理，一個高增長的遠景及世界級的企業管治。

因此，本公司這首份年報以「創建新天地，共尋新理想」為主題，實有所據。本公司各職員及所有認識本公司的人都對這口號耳熟能詳，其中所體現的就是瑞安房地產追求創新、優質及卓越的精神。而此年報隨後各部份將講述瑞安房地產如何實踐其承諾及協助改造中國內地的數個主要城市。

踏入2007年，本公司繼續保持高增長，爭取驕人的財務收益，令瑞安房地產在往後的日子排眾而出。瑞安房地產在中國內地的發展是長遠的，並致力為國家的經濟發展作出貢獻。本人對於達致目標有十足信心。

全球最生機勃勃的房地產市場

中國經濟持續迅速高增長，而房地產市場則成為其發展的強大後盾。

在2006年，中國國內生產總值的增長率達10.7%，是連續第四年取得雙位數的增長。瑞安房地產項目所在的城市亦取得強勁增長—上海為12%、武漢為14.8%、杭州為14.3%、重慶（世界最大的城市之一）為12.2%。

上文曾提及中國實施的宏調措施，瑞安房地產全力支持一個穩健發展的房地產市場，因為這符合國家及私營機構的利益。世界各地的市場經驗都指出，市場力量可保持市場穩定，而本公司相信中國政府會繼續支持此整體長遠的發展趨勢。

本公司會繼續與各級政府緊密合作，加快在住宅市場落實有關措施、協助投資者及開發商各盡其職，設法滿足社會各界對不同類型住宅的需要。發展住宅市場會令住房供求及公私比例更趨平均，從而達致穩定，對整體市場有利。

董事及員工

本人十分感謝瑞安房地產全體員工勤奮工作，致力令本公司成為中國內地首屈一指的房地產開發商。員工是本公司成功的重要因素，而本公司亦一直視員工為最重要的資產。對於這方面所取得的成果及「以人為本」的政策，本公司深感自豪。

本人亦在此感謝副主席兼常務總裁王英偉先生對本公司的貢獻，他將在今年五月離任，謹祝他未來事事如意。



本公司在四月宣布委任李子尚先生為董事總經理，負責商業事務。李先生擁有二十多年在上市公司的相關工作經驗，將為本公司增添價值。我們歡迎李先生成為瑞安房地產的一員。

同時，本公司宣布成立新的執行委員會，負責公司的管理工作。該執行委員會成員包括三名董事總經理：夏達臣先生（財務）、王克活先生（項目管理）及李子尚先生（商業）。這實力雄厚的執行委員會，將帶領瑞安房地產全體員工全力迎接未來的挑戰。

瑞安房地產與前景

瑞安集團在中國內地的房地產市場有超過二十年的實踐經驗，對國家及其經濟的前景感到樂觀。本公司對中國國情十分瞭解，亦有幸建立了一份長久的關係，而追求卓越方面的體現亦有目共睹。

對世界人口最多國家來說，政府要處理好國家發展工作並非易事，但中國卻取得了非凡的成就，本公司對這方面的持續進展充滿信心。例如，2006年的私營企業佔工業生產值59%，較1996年的32%大幅上升。在這個有十三億人口的國家，人民越趨富足、中產階層迅速擴大，對優質房地產的潛在需求極為龐大。在瑞安房地產精心挑選並與地方政府配合發展的四個主要城市中，需求尤為殷切。

這些大都會的樓價升勢凌厲，儘管如此，價格仍低於其他國際大城市同類物業。中國與世界經濟接軌的過程，將為本公司帶來巨大的發展契機。

為維持本公司的長遠增長，我們正與多個城市的政府商討，與他們合作制訂其市內重要地段的總體規劃及改造方案。這些計劃若得到落實，本公司在高增長地區的土地儲備將會大幅增加。有關的商議令人十分鼓舞，而且進展順利。

瑞安房地產以獨特而又穩健的發展策略及經營模式，在世界最大的房地產市場上奠定領導的地位，且不斷鞏固。本公司財政穩健，並擁有優秀的管理隊伍及員工，且對前景充滿信心。展望2007年，本公司將為股東爭取更大的增長。

羅康瑞

主席兼行政總裁

香港，2007年4月20日