



1

## 與管理層對話

**羅康瑞先生**

主席兼行政總裁：

**王克活先生**

董事總經理－項目管理：

**問：你有何土地儲備政策？選購新土地時又有何標準？**

**答：**我們一直靠本身的努力，或透過策略聯盟，在中國的高增長城市尋找商機，擴大及補充土地儲備。我們選購土地時考慮多項因素，例如潛在回報，現金流量及增值空間；該土地所處城市的經濟潛力及其在中國經濟發展所處的戰略位置；該地是否具有富歷史意義的建築可予保留及融入發展；我們的發展方案與當地政府的策略能否配合等。

我們相信，內地推行的多項宏調措施將有利於整合市場，為瑞安房地產等具規模的房地產發展商創造增加優質土地儲備的良機。

**問：創智天地在上海浦東發展銀行的委託貸款的最新情況如何？**

**答：**2006年8月，有關當局調查被指稱挪用社保基金投資房地產發展項目的事件。上海浦東發展銀行為創智天地項目安排了一項貸款，而該貸款涉及與上海社保基金的委託安排。據我們所知，有關調查並無牽涉瑞安房地產，而法律顧問亦確認該筆貸款乃合法及具約束力。但正如我們當時所聲明，為消除一切可能的疑慮，我們已於2006年12月主動歸還全部貸款，再另行安排融資。這些措舉對創智天地的理想進度並無構成任何影響。

**問：可否詳述瑞安房地產新訂的可持續發展政策？**

**答：**可持續發展專責小組於2006年9月成立，我很榮幸能成為其主席。瑞安房地產作為以環保為己任的房地產發展商，致力於建造及維持一個清潔、健康、安全及具能源效益的生活及工作環境。

我們的宗旨是，在任何可行情況下，都盡可能應用可持續發展的概念。這種概念有助我們旗下所有項目達致美國能源與環境設計（LEED）的最高評級。對內而言，我們的「綠色辦公室計劃」能確保員工坐言起行，在日常工作上秉持可持續發展的精神。

**問：你如何確保所有項目的質素？**

**答：**我們致力確保每一項目均具有優良的品質。我們特設的品質保證部門，會就每個項目進行常規質量審查。任何不合規格或工藝欠佳的情況，均會即時修正。我們的品質管理系統在項目管理的任何方面均符合ISO9001:2000的要求，我們對旗下住宅單位的買家亦作出持續的品質承諾。

多年以來，我們因秉持高質素而屢獲殊榮，期間亦鮮有客戶投訴，對此我深感欣慰。



2 3

### 夏達臣先生

董事總經理兼財務總裁：

**問：公司會否繼續重慶天地戰略，引入更多策略夥伴？此舉如何惠及瑞安房地產？**

**答：**建立策略夥伴關係，乃我們既定的戰略，亦體現了我們在業務上的靈活性。我們不斷探討現有項目日後發展的商機，待時機成熟且有利的情況下，及早實現項目的價值。

瑞安房地產透過組成策略夥伴，不僅能分散發展風險，還可加速發展計劃、提升投資回報、釋放資金及資源至其他項目上，並可善用各夥伴的專長。

**問：本公司有何長遠的資金需求？**

**答：**於可見將來，我們現有的資金將足夠應付目前所有項目的要求。截至2006年12月31日，本公司承諾的資本開支達人民幣37.84億元。我們的淨資產負債比率維持於5%的保守水平，使我們處於有利位置，於我們新項目有資金需要時考慮不同的融資選擇。隨著未來項目即將展開，我們將需作出額外的資本承擔，並會考慮相應的融資渠道。

**問：公司在遷置費用方面的負擔及安排如何？**

**答：**在中國，遷置乃由當地政府管轄的搬遷公司進行，待付款後，地盤才作移交。在瑞安房地產約840萬平方米的土地儲備中，約75%的費用已釐定。

### 李子尚先生

董事總經理－商業：

**問：你預期未來兩年面對的最大挑戰是什麼？**

**答：**我期待參與制定本公司未來長遠計劃。未來我尤其希望我們能以卓越商業經營方式締造出超越客戶期望的項目，不斷提升瑞安房地產的聲譽。我們將充份利用及提升「瑞安房地產」品牌及我們多個附屬品牌的價值。

此外，我亦致力建立一隊由房地產界精英組成的專業隊伍，與我們的國內外租戶夥伴建立長遠合作關係。

- 1 王克活先生
- 2 夏達臣先生
- 3 李子尚先生