

A man with short grey hair and glasses, wearing a dark, high-collared jacket, stands on a balcony. He is leaning his right hand on a dark, polished wooden railing. The balcony has ornate metalwork. The background is a grand, dimly lit interior with high ceilings and architectural details. The lighting is dramatic, with strong highlights and deep shadows.

“本人對公司的長遠蓬勃
發展潛力充滿信心。”

主席報告



策略增長

2007年是瑞安房地產成為上市公司的第二年。我們去年鞏固了作為中國內地最具創意及高瞻遠矚的房地產開發商之一的地位，為未來策略性增長奠定了穩健的基礎。

公司在香港聯交所掛牌的第二年度業績卓越，本人對公司的長遠蓬勃發展潛力充滿信心。

本人欣然報告，截至2007年12月31日止年度，本公司的營業額達到人民幣45億7千萬元或港幣46億8千9百萬元，股東應佔溢利為人民幣24億6千2百萬元或港幣25億2千6百萬元，不包括重估投資物業及調整衍生金融工具公平值的影響，股東應佔相關溢利為人民幣20億6千萬元或港幣21億1千4百萬元，而每股基本盈利為人民幣59分或61港仙。董事會建議派發末期股息每股10港仙，連同中期股息5港仙，全年股息每股為15港仙。*

土地併購 策略夥伴

去年，瑞安房地產的全部發展項目繼續表現超卓，充分展現公司的長遠規劃及願景。在上海，太平橋項目的翠湖天地御苑、創智天地及瑞虹新城的住宅單位深受市場歡迎。武漢天地更錄得驕人成績，第一期住宅單位於6小時內全部售罄。

我們積極引入策略夥伴，除拓展財務資源以外，更重要的是引進專業知識和經驗，在國際上及當地協助推動公司的發展項目。我們在這方面已初見成效，並計劃在短期內為部分住宅地塊引入策略夥伴開發有關項目，讓公司可撥出內部資源，開發更能夠為股東創造更多利益的新項目。

* 除原以港元計值的每股股息外，上列所有港元數字均僅供參考，並就2007年而言按人民幣1元兌港幣1.026元的匯率及就2006年而言按人民幣1元兌港幣0.976元的匯率換算後計得，根據國際會計準則第21號「匯率變動的影響」，此等匯率相當於有關年度通行的平均匯率。

“ 我們積極引入策略夥伴，
除拓展財務資源以外，更重要的
是引進專業知識和經驗。 ”

年內11月，瑞安房地產成功投得位於廣東省佛山市祖廟東華里一塊土地的開發權和土地使用權。項目的規劃總建築面積達150萬平方米，公司將充分利用佛山市優厚的發展潛力和強勁增長，開發一個優質城市核心綜合項目，協助佛山打造為華南地區的主要經濟及文化中心。

瑞安房地產所擁有土地儲備的總建築面積達1,310萬平方米（公司佔1,000萬平方米），開發項目均位於中國發展前景最佳及最快的城市內，成為公司未來增長表現的強大根基。

建基現實 目光遠大

本公司能夠在中國內地多個重要地段進行改造，乃建基於我們與政府的策略夥伴關係，亦有賴我們能緊握市場發展趨勢和狀況。我們認為，中國資訊科技和旅遊業有龐大的發展潛力，故我們除了繼續開發大型城市核心項目外，亦會拓展以資訊科技和科技產業為主題的知識型社區綜合項目，以及集旅遊產業及房地產配套設施的旅遊業綜合項目。

踏入2008年，我們將實踐在中國內地改造一些主要城市、知識型社區和旅遊文化中心的願景，因此我們選擇以「策略增長」作為本年報的主題。瑞安房地產所開發的龐大項目都是長期的，這剛好給予我們能夠制訂九年盈利計劃的條件。我們已定下很高的增長目標，這正是我們項目長期持續開發帶來的好處。

房產市場 潛力龐大

儘管全球經濟波動，中國經濟持續強勁增長，當中房地產市場是動力之一。中國於2007年度的國民生產總值增長11.9%，連續第5年錄得雙位數字增長。

作為保持市場穩健的支持者，本公司歡迎中國政府採取宏觀調控措施防止經濟過熱，同時相信長遠而言，市場力量可發揮最終穩定作用，中國政府亦將繼續支持此趨勢。最重要者，儘管市場短期內或會出現波動及投機情況，我們對市場長遠增長和市場力量滿具信心。

「與城市共同成長」是瑞安房地產堅守的社會責任理念。本公司將會在有投資的城市，繼續與各級政府緊密合作，協助提高居民的生活質素及加快該城市的社會經濟發展步伐。我們相信，公司為其投資城市的整體繁榮所作出的貢獻，可讓瑞安房地產持份者受惠。

確定願景 持續發展

本公司對履行企業社會責任及企業管治方面所取得的成就，引以為傲。我們認同可持續發展的理念，並相信須提供可信、透明及可靠的匯報及管理框架，以支持這方面的工作。去年12月，本公司榮獲香港上市公司商會頒發「2007年香港公司管治卓越獎」，表揚我們在企業管治上作出的努力。

我們將確保現有的增長在環保上可持續發展，同時依循公司既定政策，繼續為旗下所有開發項目爭取國際組織所給予可持續發展認證。

董事及員工

瑞安房地產能成為中國內地具有領導地位的房地產開發商，管理層及員工的努力與投入是不可或缺。我們深信員工是公司成功的關鍵及最重要的資產。對於公司「以人為本」的政策，以及在關顧員工及其發展方面所取得的成果，我們深感自豪。

去年，公司改變管理模式，推行以項目為本的組織及管理，由項目總監而非中央管理層監督各項目。公司的日常管理繼續由三位董事總經理組成的執行小組領導，他們分別為夏達臣先生(財務)、王克活先生(項目管理)及李子尚先生(商業)。同時公司會在合理時間內將主席與行政總裁的職位分拆，並在公司內部物色人選擔任行政總裁一職，此舉可讓本人專注主席職務，審時度勢，領導並制訂公司未來發展及增長策略。

2006年10月上市後，本公司向全體員工授予認股權，以答謝員工為公司發展所作出的貢獻，並藉此培養他們對公司同進退的文化。

展望未來，本人深信憑藉瑞安房地產團隊的實力，必能有效推行公司策略，使我們在全球最大房地產市場成為領導者之一。本人亦堅信內地房地產市場將長期繼續蓬勃發展，公司已建立的優秀團隊，必可推動公司持續發展，為股東帶來更高的增長。



羅康瑞

主席兼行政總裁

香港，2008年4月17日