

與管理層對話



訪問羅康瑞先生

主席兼行政總裁

問：策略夥伴關係如何協助你的業務發展？

答：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，充分體現我們業務模式的靈活性。我們透過建立策略夥伴，分攤公司的發展風險，加快發展進程及投資回報，讓公司可以撥調資本及資源開發更多項目，同時可讓策略夥伴發揮其所長，達至相輔相成的效果。我們與建築師、開發商、承包商、顧問及其他投資者的合作夥伴關係，若被證實運作良好和有利雙方，我們可以把這種合作模式複製至公司在同一個城市或其他地方的開發投資項目，從而提升公司的運作效率。

合作夥伴亦可以是地方或省政府，我們會對公司所投資的城市進行詳細研究，並與省、市政府機構共同制訂總體規劃方案，發掘該城市的最高價值。例如，公司與上海楊浦區政府緊密合作，開發城市核心項目“創智天地”，把楊浦區從工業及製造業區改造為知識及創意樞紐，培育創意及創業精神。創智天地是一個多功能社區，造就使用者根據他們獨有的設計意念，親身體驗“生活、工作及消閒”的意義。另外，我們正與雲南省內的四個市政府合作，配合他們的發展方針，開發優質的旅遊及生活休閒社區度假村，推動及提升昆明、麗江、大理及香格里拉等四個城市的旅遊業。



羅康瑞先生



夏達臣先生



王克活先生



李子尚先生

訪問夏達臣先生

董事總經理兼財務總裁

問：除達致財務目標外，瑞安房地產還訂立了甚麼業務目標？

答：就是加強我們的企業管治框架。我們深信良好的企業管治將保護及推動公司的可持續發展。瑞安房地產的資深管理團隊一直按照國際行業最佳實踐及健全的企業管治標準運作。我們在2004年已成立審核委員會和薪酬委員會，協助董事會的工作，並確保其工作得到嚴格及獨立的審查。在2006年10月上市後，瑞安房地產一直遵守對良好企業管治的承諾，包括董事會大多數成員是獨立非執行董事，人數超過香港上市規則要求的數目。於2007年，瑞安房地產獲香港上市公司商會頒發「2007年香港公司管治卓越獎」，表揚我們在這方面的成效。

問：你今後如何保護及建立企業管治框架及策略？

答：加強企業管治不僅在於應用及遵守香港聯交所設訂的《企業管治常規守則》，更須向公司利益相關者推廣及建立合乎道德和健康的企業文化。我們將會不斷檢討，有需要時會按我們的經驗，規條的更改及發展而改善現行實踐。

訪問王克活先生

董事總經理(項目管理)

問：在開發房地產項目時，需要面對哪些環境和文物保護的挑戰？

答：我們現有的8個項目均位處精心選定的城市，按這些城市在地理及功能上的優勢提供獨特價值，協助城市發展及可持續增長。公司旗下的幾個項目在進行總體規劃時，已兼顧了該處特別的環境及歷史文化，以確保我們的發展項目融合歷史元素，從舊有文化衍生新的文化和環境。另外，我們亦會根據可持續及環保的原則開發項目。

問：這些概念如何應用於近期發展的項目內？

答：佛山有超過1,300年悠久歷史，當地的佛教寺廟“祖廟”擁有900年歷史，一直保存完好、是佛山市的心臟，亦是當地文化遺產的重心。我們開發的“佛山嶺南天地”城市核心項目將會是一個綜合社區，總體規劃包括辦公樓、零售、酒店、文化設施、住宅區以及祖廟。

另一個類似的計劃是我們建議在昆明開發的項目，總體規劃將包括極有歷史價值的大觀公園，我們又會引入可持續發展概念，配合周邊環境。

訪問李子尚先生

董事總經理(商業)

問：你運用甚麼策略維持商用物業項目獲得高增長？

答：在策略上，我們憑藉瑞安房地產及業務夥伴的卓越品牌和物業管理專業知識，吸引著名零售品牌及跨國企業租用我們的商場及辦公樓。我們深信市場對商用物業的需求會繼續快速增長。

問：2008年將推出哪些新商業項目？

答：商業項目是我們新項目中很重要的部分。瑞安房地產與瑞安建業有限公司及億達集團聯合開發大連天地•軟件園。該項目旨在配合國際軟件及業務流程外包行業。瑞安房地產亦投得廣東佛山市祖廟東華里一塊土地的開發及土地使用權。在雲南，我們與雲南省政府及市政府簽署具體的框架協議，並會與昆明、麗江、香格里拉及大理的市政府緊密合作，開發旅遊業項目。