

善握時機

公司管理層當機立斷、決策精確，使各項發展計劃均能緊扣市場脈搏。兵貴神速、適時而動，均為決策之要道。我們審時度勢、善握機遇，以今天的選擇，創造未來的價值。





主席報告

“儘管環境急劇變化，本公司憑藉有效的經營模式及業務策略力抗逆境，繼續拓展業務。”

2008年是充滿挑戰的一年。次按風暴引發全球金融危機，世界各國陷入嚴重的經濟衰退。金融海嘯衝擊之大，使亞洲區大部分市場均受影響，中國亦難獨善其身。出口業是中國國內生產總值增長的重要動力，惟下半年亦大幅倒退。中國經濟能否繼續高速增長，或於2009年達到8%的增長目標，俱成疑問。房地產市場亦受影響，全國各地的物業銷售量縮減，價格下跌。儘管環境急劇變化，本公司憑藉有效的經營模式及業務策略力抗逆境，繼續拓展業務。

本人欣然報告，截至2008年12月31日止年度，本公司的營業額達人民幣35.56億元或港幣39.4億元，股東應佔溢利為人民幣24.8億元或港幣27.48億元，不包括重估投資物業及調整衍生金融工具公平值的影響，本公司股東應佔相關溢利為人民幣22.14億元或港幣24.53億元，分別較2007年增長1%及7%，而每股基本盈利為人民幣59分或港幣65仙。除已派發的港幣7仙中期股息外，董事會亦建議派發末期股息每股港幣1仙，並按每十股送一股新股之比率派發紅股。*

我們向股東派發紅股，代替更多現金股息，旨在為集團保留更多現金作日後發展之用。連紅股在內，2008年的股息回報高於2007年。公司可存有更多現金儲備的同時，股東亦可透過紅股分享公司業務增長的成果。

* 除了派發每股股息以港幣列示外，其他列示於以上的港幣金額僅供參考，乃以相應年度的平均匯率換算，即2008年以人民幣1.000元兌港幣1.108元，2007年以人民幣1.000元兌港幣1.026元換算。

“全球金融危機為我們帶來求進的空間及機會……現在正是我們進一步鞏固業務的時機，當市場趨於穩定及重現合適機遇時，我們將重拾增長步伐。”

我們相信，擁有黃金地段的優質物業以及總體規劃的綜合社區，乃我們的致勝關鍵，在國內難得一見。儘管2008年市況低迷，公司住宅項目的售價仍高於同業，證明本公司項目備受市場青睞。

我們的投資物業同樣表現出色，為本集團帶來人民幣5.93億元的收益，較2007年上升25%。我們在打造及管理中國內地其中一個最著名的地標——上海新天地，成績卓越。另外，武漢天地第1期已於2007年9月開業，並逐漸在武漢建立知名度。

策劃周詳 保持增長

事實證明，我們獨特的經營模式於逆市中仍發揮成效。我們憑藉具創意的總體規劃，開發配備綜合設施的完善社區，而且項目分期落成，讓我們可靈活調整發展重心，以應付市場需求及變化。

瑞安房地產擁有中國內地最優秀的土地儲備之一，全位於城市核心地帶。結合黃金地段、優質物業，以及規劃完善

社區的三大要素，可確保物業價值在市場波動的環境下受較少影響。

審慎理財及嚴控風險對維持公司穩定表現最為重要。儘管信貸環境自9月雷曼兄弟倒閉後急劇惡化，我們依然能夠動用內部資源及向往來銀行借貸，取得足夠資金贖回於2008年10月12日到期的3.75億美元優先票據。

房地產發展是資本密集型行業。由於公司成立的日子尚短，資源有限，因此透過建立策略夥伴合作發展項目，以引進資金及所需專長，並協助公司進軍具潛力的業務領域，例如以知識型產業及旅遊社區為目標的綜合發展項目。

公司在項目層面及部分發展計劃中，均擁有成功建立策略夥伴的經驗，當中包括開發商、承建商、顧問及其他股權投資者。從2006至2008年間，我們已與策略夥伴完成價值達人民幣48億元的項目。我們將繼續尋找與本公司的價值觀、發展策略及目標一致，並能為公司項目增值的合適策略夥伴。

適時而動 駕馭轉變

本公司以經營模式及策略奠下穩固的業務根基及發展平台，並採取果斷及適時的行動，回應市場轉變。

在金融海嘯發生前，本公司較專注為發展計劃創優增值及提升土地價值。然而，在現時信貸環境緊縮、籌資成本高企下，公司轉而在業務的創優增值與現金收益之間取得更妥善、更適切的平衡。本公司計劃於可見將來加快發展住宅項目，從而套現更多現金。

把握機會 蓄勢擴展

長遠而言，中國內地的發展前景依然向好。全國房地產市場成交量大幅回升，顯示市場漸趨穩定。政府推出有利經濟復甦及發展的政策，將促使房地產市場更明朗。同時，因快速城市化與國民期望提升生活質素及環境而帶動對住宅及商用物業的龐大需求，將推動內地房地產行業更趨繁榮。

公司亦迅速加強與內地銀行建立更緊密關係。近數月內我們獲得中國兩大主要銀行提供龐大信貸額度，它們分別為中國農業銀行及中國銀行。

全球金融危機為我們帶來求進的空間及機會。我們於2008年底進行財務架構重組，於董事會轄下成立財務委員會，相關工作正在進行。在獨立非執行董事的參與下，委員會的角色是制訂財務政策，監察及規管公司的整體財務職能。

現在正是我們進一步鞏固業務的時機，當市場趨於穩定及重現合適機遇時，我們將重拾增長步伐。

致謝

本人謹向股東、支持本公司的金融機構、董事會以及專心致志的員工致以最衷心的謝意。憑藉股東的理解及支持、董事會的悉心指導、銀行的深切信任，及瑞安房地產全體員工的共同努力，我們將繼續為公司及所有持份者創造價值，帶來裨益。儘管2009年仍充滿挑戰，本人深信瑞安房地產必能克服金融海嘯所帶來的衝擊，變得更茁壯堅韌。我們定必克盡己任，實踐對您們的承諾。



羅康瑞
主席兼行政總裁

香港，2009年4月16日