

主席報告

過去一年，全球經濟變幻莫測，帶來重重挑戰，前景不明。歐美各國的刺激經濟措施成效不一，全球開始將視線轉向亞洲，尋求更全面的經濟復甦。

中國經濟保持強勢，2010年國民生產總值錄得10.3%的強勁增長，同時積極調整經濟結構，將發展重心轉向刺激內部消費。

為紓緩通脹憂慮及避免經濟過熱，中國政府迅速採取措施以穩定房價。儘管政府調控措施使得物業交投放緩，炒風收斂，銀行被迫收緊房貸，中國房地產市場依然暢旺。經過短暫調整後，年底前交投量又回升至高水平。然而，於2011年初，中國政府進一步限制物業銷售，而上海及重慶更出台房產稅，令房地產市場再次受壓。

面對眼前形勢，我們也不應忽略基本因素。鑒於市區的優質物業供應有限，加上流動資金空前充裕，而城市化進程高速邁進，中國房地產將於未來數十年持續增長。

截至2010年12月31日止，集團的營業額為人民幣48.79億元(港幣56.11億元)，較2009年減少28%。股東應佔溢利為人民幣28.09億元或港幣32.30億元(2009年：人民幣26.73億元或港幣30.34億元)。每股基本盈利為人民幣55分(港幣63仙)，與2009年持平。

穩步邁進 成果堅實

2010年，集團在組織架構及開發速度上作出調整。我們按進度穩步推進，邁向三年發展計劃所列的目標。年內最重要的一項進展，是加快開發步伐，推出更多新單位和新項目。我們的地區化項目管理策略取得顯著成果，將決策權下放至項目層面的前綫部門，同時成功精簡組織架構。

儘管中國政府出台嚴厲措施來穩定樓市，本集團項目的銷情仍然令人鼓舞。回顧去年，我們推售武漢項目，錄得約人民幣8.50億元的收入。年內，重慶項目銷售穩健，錄得人民幣5.31億元之營業額。此外，集團已售杭州項目2期，總代價為成本價人民幣3.40億元。出售杭州項目，原因是拆遷進度嚴重延誤，加上清拆成本大幅上升。

附註：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2010年以人民幣1,000元兌港幣1.150元，2009年以人民幣1,000元兌港幣1.135元換算。

“對任何房地產開發商而言，土地儲備是最重要的資產。我們擁有內地最優秀的土地儲備之一。”

羅康瑞
主席



“鑒於集團規模不斷壯大並採取項目管理方式，本人若繼續負責集團最終的行政職務，不但有欠得當，而且成效不彰。”

去年，集團最令人振奮的一項成績，是購入虹橋交通樞紐地塊。虹橋交通樞紐於2020年完工後，預計每日客流量將超過110萬人次，開創全球同類項目的先河。該項目獲得政府大力支持，是集團一項重大的策略性收購。

虹橋項目將發揮虹橋交通樞紐交通便利的優勢，開發商務、零售及休閒設施。我們將建設一個大型零售中心，當中包括新天地形式的消閒區，為上海及鄰近城市的高品味顧客提供最新及最時尚的品牌、食肆、娛樂設施等。我們的寫字樓將成為增長快速的中國內地及國際公司的營商平台，有助聯繫內地及國際市場，而國際五星級酒店將營造閑適的度假環境，並設有先進的商務設施，為所有旅客提供無可比擬的舒適便利和殷勤服務。概括而言，虹橋項目將成為匯聚人流、公司和品牌，連接中國及全球各地的樞紐。

部署得宜 適時而動

2010年是我們三年發展計劃的第一年。面對深具挑戰性的全球經濟環境，集團仍能穩步實現既定目標。我們深信集團秉持的策略及方針正確得宜，並正按進度實現於2012年建造100萬平方米物業的目標。

在現階段，集團已成功取得大額的長期融資，有助企業未來的發展。2010年下半年，我們發行可換股債券及優先票據，從市場籌得人民幣57億元，見證集團顯著聲譽，投資者對瑞安房地產滿懷信心。

業務前景 發展明朗

集團看好中國房地產市場的遠景。隨著中國經濟持續蓬勃發展，市場對質素優異、保養完善和管理專業的高檔物業需求日增。與此同時，黃金地段的用地短缺，尤其以一線城市及快速發展的二線城市為甚。集團在該等城市大力發展，並在黃金地段擁有可觀的土地儲備。

與西方房地產市場的高槓桿比率不同，中國房地產業的借貸比率相對較低。事實上，集團的內地買家有近三分之一選擇一次性現金支付。據中國人民銀行2010年公布的數據顯示，中國的儲蓄率高居世界前列，銀行存款總額超過人民幣73.34萬億元。高額存款及當前的實際負利率環境，房地產市場對投資者是非常有吸引力。

在這環境下，集團具有諸多競爭優勢。對任何房地產開發商而言，土地儲備是最重要的資產。我們擁有內地最優秀的土地儲備之一。在研究中國內地百多個城市後，集團審慎選擇數個一線及快速發展的二線城市進行投資，並在國際知名顧問的協助下確認所作選擇得當。集團的決定已見卓效，我們選擇的所有二線城市的發展速度甚至超過一線城市。如有合適機會，集團將會認真考慮在所選的一線及二線城市擴大投資。

另一方面，集團與有關市政府緊密合作，確保我們的項目獲得當地政府的支持，並能配合當地社區的需要。我們的「總體規劃」發展項目往往結合當地社區未來發展所需的元素。

與時並進 加速發展

隨著瑞安房地產持續發展，本人積極參與決策過程可能限制集團未來的發展潛力，這個情況已日益明顯。鑒於集團規模不斷壯大並採取項目管理方式，本人若繼續負責集團最終的行政職務，不但有欠得當，而且成效不彰。

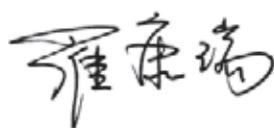
因此，在董事會批准及管理層的全力支持下，本人已將行政總裁之職交託董事總經理李進港先生。此安排將使本人得以專注董事會主席職務，領導集團制訂宏觀方針及策略性政策。主席與行政總裁各司其職，亦有助改善企業管治。

致謝

首先，本人熱烈恭賀李進港先生獲委任為本集團行政總裁。行政總裁之職任重道遠，但亦會收穫良多。以李先生的才幹及對本集團業務的投入，本人深信他必能帶領集團再創新高。

本人亦衷心感謝各董事多年來引領本集團不斷邁進，壯大實力。最後，本人感激全體員工對集團的無私奉獻、盡忠職守及努力不懈。我們的員工已一再證明「成事在人」的道理。

2011年將成為集團發展的分水嶺，我們將繼續力克挑戰，締造更佳業績。本人期待繼續為全體股東創優增值，引領瑞安房地產取得更大成就。



羅康瑞
主席

香港，2011年3月16日