

企業社會責任

企業社會責任是可持續發展的基石之一。本公司一直以「配合政府促繁榮 社會進步我發展」作為企業社會責任的指導方針，協助提高個人生活水平、改善社區及環境，及加強城市的競爭力。公司上下通過各項可持續發展措施及社區計劃，恪守及貫徹企業社會責任。





1：武漢天地項目團隊組織義診關心民工健康
2及3：公司旗下各項目發起賑災籌款支援四川地震災民
4：企業贊助「上海校園文明禮儀大賽」，推動城市文明

社區發展

我們的目標是與所投資的社區共同成長，建設更美好的將來。我們積極設計及推行各項計劃，致力為社會謀福祉、培育未來領袖，以及擴闊國際視野。

全面關注 為民謀福

本公司於2006年3月捐贈人民幣1,000萬元成立首個重慶市急救醫療救助基金，至今已惠及超過400位身患危疾或遭遇嚴重意外又未能即時解決醫療費的傷患者，包括當地居民、暫住人口及遊客。該基金年來亦成功獲得其他私人機構及個人的資助和支持。

自2006年起，我們為武漢天地項目超過4,500名沒有受國家醫療保障的外省民工安排免費義診，是市內少數提供有關免費醫療服務的企業之一。約600名民工於2008年11月獲得免費義診和保健教育，學習預防呼吸道疾病、肺病等潛在工業病，加強工人的健康教育。

我們自2007年9月，通過聯營公司大連天地•軟件園項目，撥捐人民幣3,000萬元成立黃泥川村新村發展基金，基金於2008年計劃興建3幢可容納460人的公寓，不僅為當地村民創造就業機會，又為在大連項目工作的人士提供居所，同時

亦可為基金帶來經常性租金收入，以支援基金的運作。該工程將於2009年下半年展開，預期於2010年落成。

四川省的5•12大地震是中國近代其中一次最嚴重的天災。本公司於事發後隨即組織賑災活動，通過公司、姊妹公司及僱員義工組織海鷗社的同心協力，於地震發生後第三日籌得人民幣3,600萬元善款。公司亦合辦及贊助多項慈善活動，包括與慧妍雅集攜手籌辦慈善拍賣，再籌得人民幣100萬元的賑災款項。

培養新一代

本公司一向致力培育青年才俊，以支持社區的長遠發展。我們與大連政府共同捐款成立總額達人民幣5,000萬元的IT人才基金，於2008年撥出其中人民幣270萬元設立獎學金，資助490名來自9間內地高等學院的尖子學生，提供助學金及畢業後的培訓機會。我們相信，此獎學金將進一步為大連快速增長的資訊科技業，培育人才。

另外，我們撥捐人民幣450萬元為復旦大學成立獎學金，於2005年至2009年間資助校內優秀學生遠赴精英學府耶魯大學留學，擴闊視野。於2008年夏天，29名學生獲資助遠赴美國，參加為期6星期的暑期班，修讀科目包括高級英文、管理、金融、法律、藝術及國際關係。



瑞安房地產積極與國際交流，推廣可持續城市發展



創智天地贊助及借出場地舉辦國際音樂節開幕活動，促進文化藝術交流

公司亦於年內贊助「上海校園文明禮儀大賽」，向全上海260萬名大、中、小學生推廣「尊重、合作、責任、感恩」的公民意識。我們已是第二年參與這項促進上海文明價值的活動。

放眼世界 促進聯繫

本公司於年內繼續與多個國際機構合作，推廣可持續的城市發展。我們於4月冠名贊助於英國倫敦舉辦的「CHINA NOW Urbanisation Conference」(譯：現代中國城市化會議)。該會議為英國歷來最大型的中國主題活動「CHINA NOW時代中國」的一部分，於2月至7月間舉行，通過一系列活動，加深參與者對中國相關事務的興趣和瞭解。世界各地的城市規劃師、建築師、房地產發展商、政府決策者於會議上就城市規劃交流意見及分享經驗，並認識我們的項目如何配合當地政府的城市發展。

我們為「城市更新論壇」的主要贊助商，該論壇由《金融時報》與2010年上海世博會合辦，於2008年9月在上海舉行。超過150名來自各國的企業高層決策者出席會議，就通過城市更新來促進可持續環境發展及經濟增長交流意見。

以促進文化交流為目標之一的創智天地亦贊助「世博號角—2008上海之春國際音樂節管樂藝術周」。超過40隊來自

中國、美國、澳洲、日本、韓國等國家的樂隊在其開幕禮上盡顯音樂才華，為迎接2010年上海世博會傾力演出。

公司於7月亦贊助由上海市體育局主辦的「2008瑞安杯IDSF世界盃拉丁舞暨第五屆中國上海國際體育舞蹈公開賽」。這項國際賽事於上海盧灣區舉行，有27對頂尖舞蹈家代表所屬國家參加。

行動帶來改變

我們相信，參與義務工作是員工自我學習的有效途徑。公司的僱員義工組織海鷗社秉持「行動帶來改變」的信念，全力支持貧困地區的學童教育。44位熱心的義工於年內的黃金周假期，遠赴江西及安徽兩省偏遠地區的3間小學義教超過270名學童。公司不少同事亦向學童捐贈電腦、列印機、書籍、文具及玩具等。

為協力推廣環保，我們讓股東可選擇收取網上版本的2007年度年報。除了減少用紙外，從中節省的港幣27萬元開支將用於支持希望小學計劃，在中國內地偏遠地區建校辦學。經過仔細考慮，我們已與籌辦機構擬訂數個校舍選址方案，並將繼續討論項目細節。



瑞安海鷗社於年內專注中國江西省及安徽省貧困地區的學童義教工作，實踐助人自助的理念

可持續發展

作為深具社會責任感的企業公民，我們不但視環保為己任，更將可持續發展視為企業長遠發展的關鍵。

可持續理念 貫徹始終

公司自2006年成立可持續發展委員會以來，一直定期召開會議，檢討公司和各項目的可持續發展進程、商討並制訂下一階段具體實施計劃，確保每一項工作遵照既定的目標有序推進。我們要求可持續發展的理念需由公司層面延伸到項目發展的每一個環節。在公司層面，各部門於2007年向可持續發展委員會提交行動計劃，以此作為日後工作綱要；在項目層面，公司所有項目在可行的情況下均爭取美國綠色建築委員會授予最高級別的美國「能源與環境設計」(LEED)認證，或按個別項目的性質，爭取同等級別的中國認證。同時，我們將LEED或同等級別標準應用於所有項目，自總體規劃階段開始，貫穿於材料採購、建築管理至物業管理的各階段，逐層落實可持續發展理念。

經過一段時間的發展和落實執行，我們已在可持續發展方面取得令人鼓舞的成績。2008年2月，公司位於瑞安廣場26樓的總部獲得LEED-室內裝修(LEED-Commercial

Interiors (CI)銀級認證。公司旗下項目亦以在設計及規劃過程中融入可持續發展概念而獲得殊榮。例如，武漢項目總體規劃於近期獲得LEED-鄰里開發(LEED-Neighbourhood Development)第二階段金級評級，成為中國地區第一個通過這一級別評定的商業開發項目。同時，佛山嶺南天地項目總體規劃於2008年獲得美國建築師協會香港分會頒發的「城市設計優質獎2008」，並於2009年2月榮獲建築與城市設計行業的最高獎項——「美國建築師協會——區域及都市設計榮譽獎」。這些獎項證明了我們從規劃設計到落實執行都本着可持續發展理念向前推進，並且取得了一定的成果。

創新研發 不斷求進

我們不斷創新，將世界最先進、最優質的設計、施工及材料技術應用於項目發展。同時，公司亦十分注重自主研發，切實研究能否使用新的施工技術及新材料來實踐綠色和可持續發展概念。

創智坊2期項目於年內通過政府竣工驗收，標誌著由公司自主創新的預製夾心保溫外牆技術成功運用。預製夾心保溫外牆除了具有一般預製構件批量生產、耐候及耐久性能外，由

於採用了獨特的夾心保溫技術，持久的保溫能力有助於減少空調系統的使用，從而實現減少能源消耗的目的。2008年10月，該系統取得了國家頒發的「預製保溫牆板」的實用新型專利。公司也獲邀參與由中國建築科學研究院主持的國家標準《混凝土結構工程施工規範》和由同濟大學主持的上海市《預製裝配式住宅體系設計規程》的編制工作。

善用資源 減少消耗

充分利用資源是我們另一個實踐可持續發展的目標。除了在項目中使用雨水收集及循環利用系統，我們還廣泛採用節水衛生裝置、太陽能及風能技術等，因此得以實現節約能源，同時將施工中拆除的建築材料回收利用，以減少消耗。例如，佛山嶺南天地項目在施工過程中將從舊址拆下的磚塊作為工地圍牆使用，將原本的建築垃圾變為有用之材，受到了當地政府及市民的一致稱讚。

綠色採購 推動環保

繼2007年加入香港環保促進會後，公司不斷積極參與推動綠色材料採購工作。作為香港環保促進會「香港環保採購約章」創章成員，我們於年內加入「約章」會員申請評審委員會，並多次參與香港環保促進會舉辦的講座及活動，同時在各環保採購經驗交流講座中發表講話，分享公司推行綠色環保採購的經驗。

公司於年內完成多項採購上的策略合作安排，並在相關產品的技術規範中引入最新環保要求，以實現公司之環保政策。所選合作夥伴提供的物料及產品在生產和應用方面需符合公司對可持續發展的要求，包括持有國家環境保護部認可的「環保標籤」；同時，有關物料及產品在節水節能、放射性、可溶性鉛和鎘、材料回收再造等方面均優於市場

上一般產品。我們的策略採購合作夥伴包括科勒、東陶、諾貝爾、斯米克、西門子、歐琳等在節能環保方面表現出色的行業倡導者。

全球協作 共迎挑戰

我們不僅力求自身項目達到可持續發展，同樣關注全球共同面臨的能源與環境問題，積極尋求更廣泛的合作關係，應對挑戰。

2008年中，公司與聯合國開發計劃署(UNDP)簽署策略合作協定，一起為中國應對能源與環境挑戰做出貢獻。我們將通過聯合國開發計劃署的平台分享在可持續發展方面的實踐和經驗，同時動員合作夥伴與租戶參與各項活動。聯合國開發計劃署是聯合國從事發展的全球網絡，該組織在166個國家開展發展援助，通過與這些國家的合作，幫助各國應對全球和各國國內面臨的發展挑戰。瑞安房地產是其在中國內地唯一的房地產行業合作夥伴。

11月，由中國長江開發滬港促進會、美國灣區委員會主辦、瑞安房地產協辦的「中美綠色科技高峰論壇」在上海舉行。論壇吸引了中美兩國400多位專家學者的熱情參與，就未來創新的可再生綠色能源與可持續發展開展前瞻性交流和分享，促進合作。

全體動員 熱情參與

本公司認為可持續發展離不開全體管理層和員工的共同努力。公司早前開展「綠色辦公室」活動，在工作間內執行環保措施，推廣環保理念，並定期公布辦公室的環保進程，鼓勵員工身體力行參與環保。2008年初，公司特別在內聯網上開闢「可持續發展」版面，全面與員工分享公司的可持續發展政策、計劃、成就等資訊。同時，可持續發展委員會特別開展員工網頁新標誌設計大賽，旨在提升全體員工熟悉可持續發展的概念。評委會在眾多參賽作品中，選定了冠軍作品成為「可持續發展」版面的全新標誌。



1：首屆中美綠色科技高峰論壇推動兩國環保技術的發展與合作
2及3：創智天地吸引國際清潔技術企業及風投機構落戶，並於年內成功舉辦「清潔技術與創業投資論壇」，推動清潔技術成熟發展

可持續發展措施：

公司	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 瑞安房地產有限公司總部 — 瑞安廣場26樓	獲得LEED-室內裝修(LEED-Commercial Interiors)銀級認證	二氧化碳感應器改善室內空氣質素；日光感應器；額外燈光；節水衛生裝置
2. 瑞安房地產有限公司總部 — 瑞安廣場25樓	獲得LEED-室內裝修銀級認證	

項目 — 總體規劃階段	成就/目標 — 綠色建築認證	特色
1. 武漢	獲得LEED-鄰里開發(LEED-Neighbourhood Development)第二階段金級評級	通過土地功能的複合利用，與公共交通系統的有效連接，對原有文化傳統及建築特色的延續，充分考慮自然通風、日照和景觀資源的建築佈局以及適當的開發密度，以節約能源和水，減少廢物排放；採用區域集中化的大型基礎設施，包括中央供熱供冷系統、水源熱泵、雨水回收利用系統及大面積的屋頂綠化
2. 重慶	試點項目，擬取得LEED-鄰里開發金級評級	
3. 大連	以取得適宜的LEED-鄰里開發評級系統最高評級為目標	倡導以公共交通為導向進行適當密度的開發，以保護優美的自然環境；通過建築的合理佈局，最大化的利用自然通風，調節溫度；提供水循環利用裝置及海水熱泵系統
4. 佛山	以取得適宜的LEED-鄰里開發評級系統最高評級為目標	選址於歷史文化名城的核心地段，採用合理的尺度及適當的密度進行保護與再開發；延續原有適宜步行的小街區城市肌理；保護並再利用22處文物保護單位及許多歷史建築；對拆除原有建築而得的舊的建築材料進行再利用；通過合理的建築佈局利用自然通風，提高建築物的室內空氣質素；與城市公共交通系統的充分連接

項目 — 發展階段	成就目標 — 綠色建築認證	特色
1. 西湖天地，杭州	取得LEED-建築主體與外殼 (LEED-Core & Shell)白金級預先認證。因原認證已到期，已完成重新註冊	自然通風；土壤冷源；輻射製冷/採暖；雨水回收及循環利用；室內公共區域及標誌/標牌照明系統採用光伏發電；屋頂綠化
2. 武漢天地，武漢	以取得LEED-建築主體與外殼金級認證為目標	室外輻射製冷/採暖；室外定點供冷；雨水回收及循環利用；屋頂綠化；本地材料和再生建築材料的應用；雙層Low-E中空斷橋門窗系統；自然通風；低流量龍頭和節水型衛生潔具
3. 重慶天地，重慶	以取得LEED-建築主體與外殼金級認證為目標	室外輻射供冷；水源熱泵；雨水回收及循環利用；本地材料和再生建築材料的應用；雙層Low-E中空斷橋門窗系統；自然通風；低流量龍頭和節水型衛生潔具運用
4. 太平橋第126/127號地段，上海	以取得LEED-建築主體與外殼金級認證為目標	高效能空調系統；使用二氧化碳感應器以改善室內空氣質素；低流量龍頭裝置及節水衛生器具；設有遮陽裝置的高性能幕牆，減少建築光污染效應；採用低放射性材料
5. 創智天地廣場第2期，上海	以取得LEED-建築主體與外殼銀級認證為目標	雙層Low-E玻璃窗；低放射性材料；使用二氧化碳感應器以改善室內空氣質素；低流量龍頭及節水衛生器具
6. 創智天地第5-5~8號地段，上海	以取得LEED-建築主體與外殼金級認證為目標	雙層Low-E玻璃窗；低放射性材料；低流量泵裝置及節水衛生器具；自然通風；照明系統控制及感應；高效率制冷機；熱回收；雨水回收
7. 創智天地坊第2期第7-7，7-9號地段，上海	以取得中國綠色建築二星認證為目標	外牆內保溫；雨水回收及循環利用；太陽能室外園林照明系統；節水綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃斷橋窗；節水衛生器具
8. 瑞虹新城第3期 (4號地塊)，上海	以取得中國綠色建築二星認證為目標	外牆內保溫；雨水回收及循環利用；太陽能室外園林照明系統；節水綠化自動噴灌；雙層Low-E玻璃斷橋窗；節水衛生器具
9. 瑞虹新城第6號地段，上海	以取得中國綠色建築二星認證為目標	待決定

人才發展

員工是公司最寶貴的資產。我們致力提供機會，吸納潛質優厚的人才，並積極培養員工，讓他們盡展所長。

創立瑞安學院

除了參加持續的在職訓練外，瑞安員工還需要有系統地學習公司特定的技能要求，以掌握改善工作及促進事業發展

所需的技能及知識。公司於11月成立瑞安學院，全面提供有關領導才能、管理及專業知識的內部培訓機會。公司已與美國頂級商學院密西根大學斯蒂芬·M·羅斯商學院簽訂策略合作協議，雙方將採用新穎方法，按瑞安員工的特定需要及興趣設計一系列多元化課程。



公司開展多元化培訓及團隊建設活動，培育員工，並加深彼此溝通，增強企業凝聚力

2008年，本公司員工已完成共1,700小時的訓練時數，隨著瑞安學院推出更多課程，訓練時數及參與人數將會上升。

CEO 論壇

我們亦於年內推出另一項學習新猷，以加深員工對公司發展及業務機遇的瞭解，以及相關的市場知識。年內共舉行了兩場題為「成功地產發展商的要素」及「瑞安房地產策略發展計劃」的論壇，並邀請知名嘉賓講者連同主席，就公司於當前社會及經濟環境中的業務策略及發展分享意見與經驗。

培養領導才能

盡早發掘潛質優厚的員工，並為他們提供度身訂造的計劃，讓他們得以肩負管理及領導責任，均為公司各見習員計劃的宗旨，並藉此維持公司的持續增長。

優才發展計劃

這項優才發展計劃於2002年設立，開放予至少有兩年工作經驗的員工。計劃集中於發展他們的潛能，以在較短的時間擔任公司主要管理層職位。截至2008年12月31日，公司共有12人參與此計劃。

管理見習員培訓計劃

此計劃於1997年設立，以培訓畢業不久的大專學生擔任管理層職位。在導師的帶領下，見習員接受為期兩年的嚴格訓練，以鍛鍊個人發展能力及管理技巧。這項計劃於2008年招聘了15名新成員。截至12月31日，公司共有61位管理見習員，其中27位已完成計劃。

畢業見習員計劃

是項計劃旨在培訓人才，提供切合行內需要的訓練，以擔任本公司相關的專業職位，課程包括教授管理技巧要點，時間長短視乎不同專業工種而定。每位見習員將獲安排輪流擔任不同崗位，並在可能情況下借調外部專業機構，參與為期6至12個月的培訓。截至12月31日，公司共有36名畢業見習員，其中新招聘13名見習員參與上海、重慶及武漢項目。在此計劃下，本公司預期首批商業、法務、人力資源、資訊科技見習員將於2009年正式上班，從事相關職能工作。