



關心未來

我們致力與項目所在的社區共同發展，建設更美好將來。

我們關注項目的可持續發展，環保和個人需要與喜好，
為此，我們積極訂定及推行企業社會責任計劃，為社區
謀福祉、培育未來領袖，以及擴闊國際視野。



企業社會責任

瑞安房地產恪守社會責任，處處以客為先。集團的項目及規劃均秉持企業社會責任原則，並透過提供優質服務及產品，致力為客戶建設可持續發展的社區，締造舒適的生活環境。

在落實房地產項目時，瑞安房地產完全遵守有關的政府規例及城市發展政策。我們的優質項目為集團創造豐厚回報，有助我們透過推行企業社會責任計劃及繳納稅項，為改善社區作出更大貢獻。我們致力提升個人生活水平、改善社區環境，並提升項目所在城市的競爭力。

社區福祉 促進健康 為民謀福

年內，大連天地項目員工兩次探訪大連兒童村的貧困兒童，並為他們帶來同事捐贈的書本、衣物及文具等。這個非牟利組織主要為囚犯的子女提供服務。





我們的項目致力創造舒適的生活環境，並透過義工活動關懷兒童成長

關懷外來民工是集團年內另一個關注重點。自2006年起，武漢天地項目的健康、安全及環保委員會為5,000多名未享有國家醫療保障的外來民工提供義診。於2009年，約500名建築工人獲得義診，我們還派發了約200份藥品包及保健教育宣傳單。此外，我們還舉辦綜藝表演、籃球比賽，電影之夜等活動，豐富外來民工業餘生活。

2009年8月8日，數千名長跑愛好者雲集上海江灣體育中心，參加由創智天地協辦的「2009萬人健康跑」活動。這項10公里長跑活動以江灣體育中心作為起點及終點，是為紀念2008北京奧運會一周年而特設的首個全民健身日系列活動之一。

為配合大連天地項目對技工與日俱增的需求，我們亦與大連當地村委會磋商，為村民提供就業前技能培訓。

培育新一代

為了社會長遠發展，我們致力栽培年青才俊。

繼2007年9月，我們透過大連天地項目撥捐人民幣3,000萬元成立黃泥川村新農村建設基金後，於年內，我們為黃泥川村330多名大、中、小學生提供助學金共人民幣137,000元。

我們於2008年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，向大專院校畢業生及在大連天地內工作的人員，提供助學金、培訓及家庭資助等不同形式的援助。

2009年，我們向23家國內大專院校約400名成績優異的大學生，提供合共人民幣200萬元助學金。我們同時與百多家軟件公司建立聯繫，為大學畢業生開展在職培訓，提高他們的就業競爭力。這些措施能為發展迅速的大連IT產業培育人才，在當地深受歡迎。

由2005年至2009年間，我們合共撥捐人民幣450萬元為復旦大學成立獎學金，資助校內傑出學生遠赴耶魯大學留學，擴闊視野。於2009年夏天，26名學生獲資助遠赴美

國，參加為期6星期的暑期班，修讀高級英國語文、人類學、經濟、法律、生物、藝術及國際關係等科目。

自2006年，我們在重慶的化龍橋區設立總值人民幣80萬元的助學金，資助170名大學生完成學業。

贊助多項國際賽事

本集團繼續夥拍多家國際機構，推動可持續的城市發展。於10月，我們與澳大利亞澳式足球聯盟(AFL)簽署場地合作協議，在江灣體育場舉辦中國首個澳式足球表演賽。集團亦贊助由盧灣區人民政府及上海市體育局主辦的三項國際體育舞蹈活動，當中包括2009瑞安盃IDSF世界盃拉丁舞，及第十九屆中國國家體育舞蹈錦標賽。

文化傳承及交流

推廣地方傳統及促進國際文化交流，是集團支持文化保育

的重要一環。於2009年，集團的佛山嶺南天地舉辦了嶺南文化年活動，於中國情人節推出嶺南傳統節日活動「行通濟」。此長達一年的活動包括推廣傳統手工藝、書法及繪畫、粵劇等，吸引約一萬人參加。

在4月15至18日期間，武漢江岸區政府、英國伯恩茅斯市政廳藝術發展局和武漢天地項目攜手合辦「武漢中英文化周」。中英美術作品展吸引了3,500人參觀，而英國代表團與御江苑業主更共同參與「武漢天地中英友好林」植樹活動。

瑞安房地產同時贊助由香港商會主辦的首屆「上海傑出港人評選活動」，以表彰擁有卓越成就和對社會作出重大貢獻的在滬港人。最終由包括集團主席羅康瑞先生在內的評審團選出5名得獎者。



公司定期提供培訓計劃，培育員工發展

培育人才

盡早發掘潛質優異的員工，並為他們提供度身訂造的發展計劃，讓他們得以肩負管理及領導責任，均為集團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，開放予至少有三年工作經驗的員工。計劃集中於發展他們的潛能，以在較短的時間擔任集團主要管理層職位。截至2009年12月31日，集團共有15人參與此計劃，其中7名已完成培訓。

專才發展計劃

專才發展計劃於2009年設立，專為培育專業人才及管理人員以擔任高級的專業職位。每名專業管理人員將接受度身設計的培訓計劃。截至2009年12月31日，集團已培訓了12名專業管理人員。

管理見習員培訓計劃

此計劃於1997年設立，以培訓剛畢業的高校學生擔任管理層職位。在導師的帶領下，見習員接受為期三年的嚴格訓練，以鍛鍊個人發展能力及管理技巧。這項計劃於2009年招聘了2名新成員。截至2009年12月31日，集團共有56名管理見習員，其中40位已完成培訓。

專項見習員計劃

是項計劃旨在培訓剛畢業的高校學生，提供切合行內需要的訓練及教授管理技巧要點，以擔任本集團相關的專業職位，計劃的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間的專業機構，參與為期6至12個月的培訓。於2009年，集團除了舉辦項目管理方面的專項見習員計劃外，亦招聘了首批商業、法務、人力資源、資訊科技見習員。截至2009年12月31日，集團共有53名專項見習員，其中17名見習員是為上海、重慶、武漢及佛山項目而招聘的。

暑期實習生計劃

此計劃於2001年設立，為來自香港特區及中國內地的大學生提供4至8周的暑期實習機會。於2009年共有45名大學生參加，其中有24名同學申請加入「綠色通道」，以獲得加快進入管理見習員/專項見習員計劃招聘流程的特權，最後19名同學成功獲得「綠色通道」。

領導能力齊分享

瑞安學院與密西根大學斯蒂芬•M•羅斯商學院於5月合辦「明日解決之道」領導力論壇(“Solutions For Tomorrow” Leadership Conference)。瑞安集團主席羅康瑞先生在會上致歡迎辭，並由密西根大學領導力學院院長Susan ASHFORD女士發表主題演講。10多名業界領袖及著名學者亦就創新、金融危機的影響，以及如何成為一名企業領袖等主題發表意見及分享經驗。逾100名商業領袖出席這項活動，其中包括瑞安房地產的租戶、合作夥伴、商界人士，以及羅斯商學院的校友以及其高級培訓課程的客戶。這是瑞安學院首次將針對內部學員的培訓服務擴展為面向公眾的培訓服務。

瑞安海鷗社：行動帶來改變

對集團義工組織海鷗社來說，2009年是成果豐碩的一年。自2005年成立以來，海鷗社的規模不斷壯大，透過組織各類活動讓有需要人士直接受惠。秉持「行動帶來改變」的座右銘，海鷗社專注推廣教育及關懷貧困兒童。

農村教育

在過去5年，海鷗社義工為江西及安徽省貧困地區的6所小學開展義教活動。他們為學校提供各樣援助，如購買桌椅、修葺窗戶，以及改善運動設施。義工們貢獻假期時間參與一系列悉心設計的課程，幫助學童德、智、體、美、勞全面發展，並與當地老師分享創意教學方法。集團不少同事亦向學童捐贈電腦、列印機、書籍、文具及玩具等。

城市教育

我們夥拍國際成就計劃，為城市的青少年提供援助，如就讀小學的外來民工子女、邊緣少年以及正在求職的大學生。集團義工與這些學生分享關愛、知識和經驗。於2009年內，海鷗社舉辦多項活動，向上海金融學院的大三及大四學生教授面試技巧、禮儀及衣著配搭知識，幫助他們更快找到工作。海鷗社亦與創智天地在江灣體育中心舉辦「愛心運動周末」，邀請了上海市南匯周浦紫羅蘭希望學校的60多名學生參加。該學校為區內的貧困學童提供教育服務。



於武漢舉辦的慈善踏單車活動體現了我們的環保承諾

首次五地慈善步行

於6月，海鷗社首次聯合上海、杭州、重慶、武漢及佛山五個城市的2009年慈善步行活動。集團管理層亦參與步行以示支持，逾1,800名支持者籌得人民幣114,800元善款，將用於翻新及修葺位於上海、佛山及重慶的小學校舍，以及資助武漢5名孤兒及幫助杭州的白血病兒童。

可持續發展

作為經驗豐富和負責任的房地產開發商，瑞安房地產視可持續發展為企業長遠發展的關鍵。

集團可持續發展措施廣獲肯定

我們相信資源必須用得其所，並深明需要為下一代締造可持續發展的環境。集團自2006年成立可持續發展委員會以來，一直定期召開會議，檢討集團和各項目的可持續發展

進程、商討並制訂下一階段的具體實施計劃，確保每一項工作遵照既定的目標有序推進。

我們在發展項目的每個階段，由總體規劃、建築設計、項目及工程管理，以至銷售及市場推廣及物業管理，均嚴謹恪守可持續發展標準。我們致力改善項目所在城市的社區及經濟環境。在提升項目回報率的同時，我們專注實踐改善環境的重要策略，締造更清潔、更具經濟效益及更安全的生活及工作環境。

為此，集團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。我們於2009年在可持續發展方面的努力，取得令人鼓舞的成績，備受本地及國際機構讚揚。



海鷗社悉心準備的培訓課程幫助孩子建立自信



生動的培訓課程為我們培育未來領袖

在企業及項目層面，集團於2009年在可持續發展領域的成就：

時間	獎項名稱	獲獎項目	頒發/主辦機構
1月	LEED - 鄰里開發第二階段金級評級	武漢天地總體規劃	美國綠色建築委員會(USGBC)
3月	美國建築師協會三藩市分會 - 城市設計榮譽獎2009	佛山嶺南天地總體規劃	美國建築師協會三藩市分會
	國際房地產交易會(MIPIM)與Architectural Review雜誌合辦的2009未來項目獎 - 更新及總體規劃推薦項目	佛山嶺南天地總體規劃	國際房地產交易會(MIPIM)/ Architectural Review雜誌
4月	LEED - 建築主體與外殼金級預先認證	武漢天地	美國綠色建築委員會(USGBC)
	美國建築師協會 - 區域及都市設計榮譽獎2009	佛山嶺南天地總體規劃	美國建築師協會
	重慶市住宅性能評定AA級終審認證	重慶天地雍江苑	重慶市建設委員會
5月	2008年盧灣區節能減排工作先進單位	瑞安房地產	上海盧灣區政府
12月	LEED - 鄰里開發第二階段金級評級	重慶天地總體規劃	美國綠色建築委員會(USGBC)
	2007-2008年度武漢市優秀住宅小區獎、科技應用及建築節能獎	武漢天地御江苑(第A7及A9號地塊)	武漢房地產開發企業協會

環保型定制公寓

我們不斷創新，致力追求卓越，將國際最先進、最優質的設計、施工及材料技術應用於項目發展。透過不斷的學習和研究，我們尋求及研發最適合投入項目發展的技術和資源。

於2009年，瑞虹新城第3A期(第8號地塊)推出定制公寓。買家可自行設計單位間隔，實現心目中的夢想家園。這些創新公寓是瑞安房地產在推動可持續發展方面的新猷。客戶可選擇單位的屋型佈局、裝潢及材料，甚至是有線電視接頭的位置，因而可減少日後翻新時所涉及的資源浪費及環境污染。

與此同時，我們在建造定制公寓時，更研究施工、節約能源及環境保育方面的新技術。舉例說，為了使客戶在重新設計單位時可享有最高的靈活性，我們會考慮採用輕質隔牆、預製浴室組件及升高地台。我們使用的所有材料均符合及超越政府所訂立的節約能源標準。

「綠色」採購政策

除了規定採用高標準的建材外，我們亦與木門、地板及空調機供應商建立策略性夥伴關係。為配合集團的「可持續發展」政策，我們致力達致相關產品的最新環保標準，如採用揮發性有機化合物含量較一般低3%至10%的環保材料。集團採用的節能空調機，可節省6%至20%的能源消耗。

智能資源管理

善用資源是另一個重點，我們採用中央供暖及冷氣系統、水泵及水循環系統，在節省能源及用水之餘，更可減少排放及浪費。與此同時，在項目施工期間，我們循環再用及重用舊建材，以達致善用資源的目的。例如，我們會保留從佛山嶺南天地舊址拆下來的磚瓦，經特別處理後重用。

集團的豐誠物業管理有限公司致力在不影響服務標準的情況下，為個別物業設計節能及減排措施，如使用節能燈泡及安裝日光感應控制系統等，以減少電力消耗。於2009年，瑞安廣場及企業天地的電費，較2008年減少了人民幣180萬元。

在若干能源表現未如理想的屋宇，我們亦在不斷改善屋宇管理系統。集團以企業天地第1期及上海新天地南里第112號地塊作為新試點，在優化能源及減少碳排放方面均取得理想成績。

經驗分享 推動社會發展

集團充分善用所能掌握的一切資源，興建最耐久、最環保的建築物。我們盡量採用本地建材，以減少運輸造成的能源消耗及排放量，同時以中央水循環技術減少地面水的流失，並通過先進的土地規劃，以雨水收集及灌溉系統淨化天然水。

除了採用「綠色」技術外，我們同時主動與業界及公眾分享經驗，討論如何達致可持續發展，藉以推動社會進步。於3月，大連天地項目參加「2009年中國新型建築解決方案高峰論壇」(New Buildings' Solutions Summit China 2009)，我們藉此與政府領導、主要地產發展商及環保專家分享經驗。大連天地項目同時獲邀參加11月在北京舉行的「中美綠色科技高峰論壇」，以推廣可持續能源發展的創新及實際方案。於2009年9月，瑞安房地產贊助由上海美國商會及亞洲協會在上海合辦的「綠色科技啟航峰會」(Greentech: A Call to Action)。於10月，武漢天地推出「E展廳」(Eco-Living Style Show Suite)，向當地市民推廣項目的可持續發展特色。

培育「綠色」文化

集團積極向員工推廣環保訊息，呼籲他們在日常生活中支持落實綠色原則，共建更符合能源效益的生活及工作環境。年內，我們推出「綠色辦公室」活動，在工作間推廣環保措施及環保理念，這些措施包括節約用水貼士、節約用電口號設計比賽、紙張收集運動，以及回收舊電池。透過這些措施，上海總部(瑞安廣場25及26樓)於2009年的用紙量較2008年減少18%，而同期瑞安廣場的用水量亦減少了11%。

瑞安海鷗社的成員



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 — 鄰里開發第二階段金級評級	包括實施混合的土地利用、充分連接公共交通系統；進行適當密度的開發，注重自然通風和利用自然景觀資源，延續文化傳統及建築特色；節約能源和水，減少廢物排放；以及安裝區內大型基礎設施，如採用中央供熱供冷系統，水源熱泵，雨水回收利用系統及大面積的屋頂綠化
2. 重慶	獲得 LEED — 鄰里開發第二階段金級評級	
3. 大連	以取得黃泥川板塊的 LEED — 鄰里開發評級系統可行最高級別為目標	在優美的自然環境中以公共交通為導向進行密度適當的開發；通過建築合理佈局，夏季利用自然風，冬季阻隔冷風；利用太陽能及風能，採用太陽能熱水系統和風力發電機；結合地形進行雨水回收，回收利用中水以及屋頂綠化；對總體規劃進行碳排放評估，鼓勵低碳生活方式
4. 佛山	以取得適宜的 LEED — 鄰里開發評級系統金級為目標	選址於國家級歷史文化名城核心地段及歷史文化街區；採用合理的尺度及適當的密度進行保護及開發，延續城市肌理；採用適宜步行的小街區並連接公共交通；保護並再利用22處文物保護單位及歷史建築；設法提高建築室內空氣質素及維護結構隔熱保溫性能；再利用拆除的建築材料；適當利用太陽能和日光，並採用中央空調；進行屋頂綠化和牆體綠化、雨水收集等；對總體規劃進行碳排放評估，鼓勵低碳生活方式
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 (娛樂及零售)	取得 LEED — 建築主體與外殼白金級預先認證。	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. 武漢天地第A4號地塊，武漢 (娛樂及零售)	取得 LEED — 建築主體與外殼金級預先認證	室外輻射製冷/採暖；室外定點供冷/供暖；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. 武漢天地第A5號地塊，武漢 (辦公樓)	已註冊 LEED — 建築主體與外殼金級預先認證	增加綠化比率；高性能玻璃幕牆；低流量龍頭裝置及節水器具；低放射性材料；高效能空調系統
4. 重慶天地第B3號地塊，重慶 (娛樂及零售)	取得 LEED — 建築主體與外殼金級預先認證	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
5. 重慶天地第B-11號地塊，重慶 (辦公樓、酒店及零售)	以取得 LEED — 建築主體與外殼金級認證為目標 第1期取得金級預先認證	高性能玻璃幕牆；高效能空調系統包括變頻冷水泵；二氧化碳感應器；人員感應器；熱能回收；高效能照明系統減低能耗，節省生活用水40%
6. 太平橋第126/127號地塊，上海 (辦公樓及零售)	第126號地段取得 LEED — 建築主體與外殼金級預先認證 第127號地段已註冊預先認證	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
7. 瑞虹新城第4號地塊，上海 (住宅及零售)	已註冊中國綠色建築二星認證	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6號地塊，上海 (住宅及零售)	以取得中國綠色建築二星認證為目標	待決定
9. 創智天地廣場第2期，上海 (辦公樓)	已註冊 LEED — 建築主體與外殼銀級預先認證	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
10. 創智天地第5-5/5-7/5-8號地塊，上海 (辦公樓)	已註冊 LEED — 建築主體與外殼金級預先認證	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；混合式通風；照明系統控制及感應；高效率制冷機；熱能回收；雨水回收
11. 創智天地創智坊第2期第7-7/7-9號地塊，上海 (辦公樓及住宅)	已註冊中國綠色建築二星認證	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