

# CSR REPORT

与历史对话，与未来相遇

瑞安房地产有限公司  
2018年企业社会责任报告



瑞安房地產  
SHUI ON LAND



# CONTENTS

■ 01 主席寄语

---

■ 02 关于瑞安

---

■ 42 展望

---

## 传·历史 06

08 文化遗产,历史新生

---



12 助推城市升级、区域转型

---



20 营造多彩温暖社区

---



## 创·未来 26

28 生活永丰采

---



34 融合共生,健康发展

---



38 人才成长,孵化未来

---



## 主席寄语

全球地缘政治与经济形势不断变化的大背景下，我们一直在思考，作为房地产企业如何在挑战中寻觅并把握机遇。我认为，房地产开发与城市可持续发展是相辅相成的。房地产企业唯有以前瞻性的思维配合城市的未来发展，为城市发展创造空间，方能立足于社会的进步，实现自身与城市共同的可持续发展。

城市的可持续发展不仅存在于经济的蓬勃发展，也依赖于社会价值的创造。瑞安在传承文化的同时，为建筑物和社区注入新鲜的血液与活力，不断破旧立新，既保留了人们的回忆与体验，也推动了城市与社会持续创新与进步。我们希望通过这种对城市感情的倾注，焕发历史新生、传承城市精神，让城市变得更有活力，更有魅力，更可持续的发展。

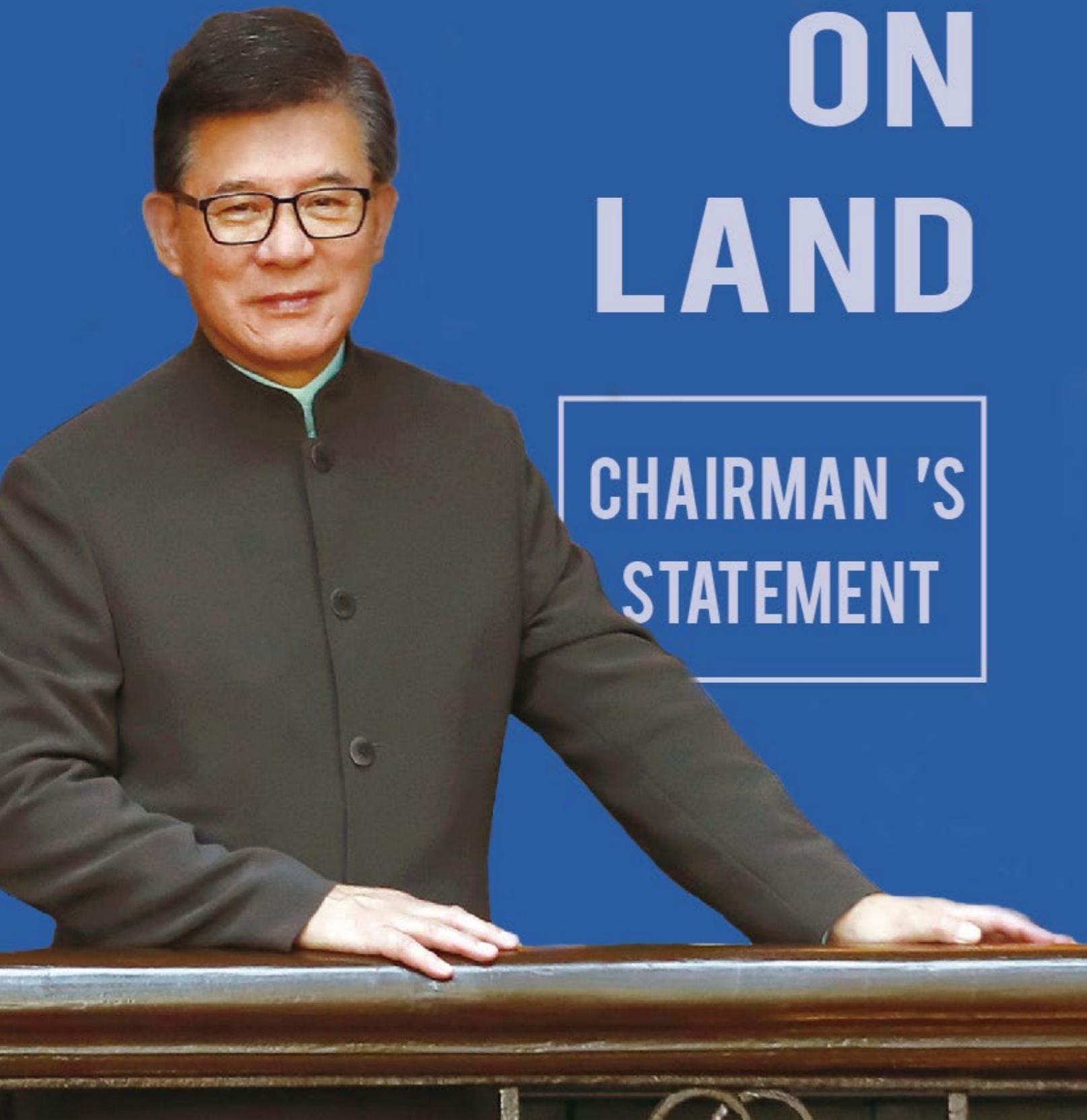
长久以来，我们坚持以“配合政府促繁荣，社会进步我发展”的投资理念、瑞安特色的开发模式为城市的可持续发展创造更多经济与社会价值。从世纪之交成功改造的上海太平桥项目，到重庆、武汉、佛山等地的天地系列项目，以及配合区域转型升级打造的交通枢纽虹桥天地与知识型社区创智天地，我们积极与政府全力合作，谋求城市发展所需，通过对当地文化、历史、人文、地理及自然资源的研究与理解，制定因地制宜的整体项目规划，提升城市与区域价值。

未来，我们将继续发挥在城市更新方面的特长，以“尽善创新·诚信谦勤”的瑞安精神持续创新，继续关注人和环境的重要性，引领企业与社区和城市的共同繁荣和发展，共同建设我们美好的家园。

瑞安集团主席

# SHUI ON LAND

CHAIRMAN'S  
STATEMENT



# 关于瑞安

## 公司简介

瑞安房地产有限公司(以下简称“瑞安房地产”、“公司”或“我们”)于2004年成立,并于2006年10月在香港联交所上市(股份代号:272)。瑞安房地产为瑞安集团在中国内地的房地产旗舰公司,总部设于上海。公司在发展多功能、可持续发展的“整体社区”项目方面拥有卓越成绩,在内地房地产市场奠定了稳固的基础。基于适应未来城市发展目标,瑞安房地产结合对当地城市的历史、文化、人文和地理环境的深入理解,积极配合政府的城市发展规划,充分发挥区域资源的独特优势,以创新独到及具弹性的手法进行项目的整体规划,力求打造一个集“生活、工作、休闲”于一体的独特环境和可持续发展的“整体社区”,丰富全面生活体验。截至2018年12月31日,瑞安房地产在上海、武汉、重庆和佛山中心地段有九个处于不同开发阶段的项目。

自2016年采取的轻资产策略至今,公司的财务实力得到了强化,公司制定并推进的资产管理及发展计划取得了稳定的进展,释放了公司现有成熟资产的价值。轻资产策略为公司提供了稳定、经常性管理收入,使得收益来源更加多元化,同时亦在投资领域上开辟了新的方向,通过发挥其品牌优势和管理专长,缔结新伙伴关系,成功推动公司的战略转型,助力公司成为中国领先的以商业地产为主的房地产开发商、业主及资产管理者。



## 公司三大业务板块

物业投资业务

物业开发业务

资产管理业务

## 企业社会责任

创立至今，公司秉持“尽善创新·诚信谦勤”的精神，“配合政府促繁荣、社会进步我发展”的投资理念和经营哲学，积极聆听政府、股东、客户、合作伙伴、环境、社区公众及媒体等各个利益相关方的诉求，将企业社会责任三大 DNA 有机融入运营中的每一个环节，在城市更新的过程中不断创造经济价值、环境价值与社会价值，实现整个社会的可持续发展。

### 可持续发展

尊重自然，绿色社区

追求地产与环境、人文和谐统一，打造可持续发展的整体社区，始终坚持绿色规划、绿色设计、绿色施工和绿色运营，持续推动城市可持续发展

### 社区繁荣

尽善尽美，引领未来

缔造品质卓越的生活空间和愉悦互联的社区氛围，保持前瞻性创意思维，提升区域综合价值，引领企业与社区共同繁荣

### 人才成长

以人为本，共享成长

聚拢多样化人才，搭建人才培养与创新平台，扶持社会创业人才成长，共同推动事业发展和社会进步



我们于 2006 年成立了由高管层直接领导，跨部门、跨项目的可持续发展委员会，推进企业社会责任三大 DNA 在运营中的协同发展，定期分析、推动和跟踪公司可持续发展表现。2012 年起，我们每五年发布可持续发展目标，指导公司的可持续发展实践。2018 年，可持续发展委员会对各相关部门和重点项目的员工进行了可持续发展培训，帮助员工深入理解可持续发展的内容及其与日常工作运营的关系，进一步提升员工可持续发展实践的意识 and 能力。

我们定期回顾在企业社会责任方面的表现，并于 2016 年起依据香港联合交易所有限公司证券上市规则附录二十七《环境、社会及管治报告指引》编制瑞安房地产《环境、社会及管治报告》，每年与年报同步发布，详细披露相关政策制度、管理流程和实践绩效。如欲了解更多信息，可在瑞安房地产有限公司二零一八年度年报第 68 至 104 页查阅。



瑞安房地产有限公司  
2018 年度年报

## 瑞安 2018 年获得的 CSR 荣誉

通过企业社会责任方面的不懈努力，我们在 2018 年取得了一定成绩，收获了多方认可。

荣获中国房地产报社颁发的 2018 年度“绿色开发竞争力 30 强企业、2018 年度商业地产绿色运营竞争力 10 强企业”称号

荣获《南方周末》颁发的“2017 中国房地产行业年度最佳责任企业”

荣获第一财经主办的“2018 中国企业社会责任榜”优秀实践奖

荣获上海日报主办的“改革开放 40 周年——跨国企业在上海”优秀案例奖、改革创新杰出贡献奖

荣获标准排名颁发的“2018 中国绿色地产运营典范 TOP10”称号



01

传·历史

Recreating history

History

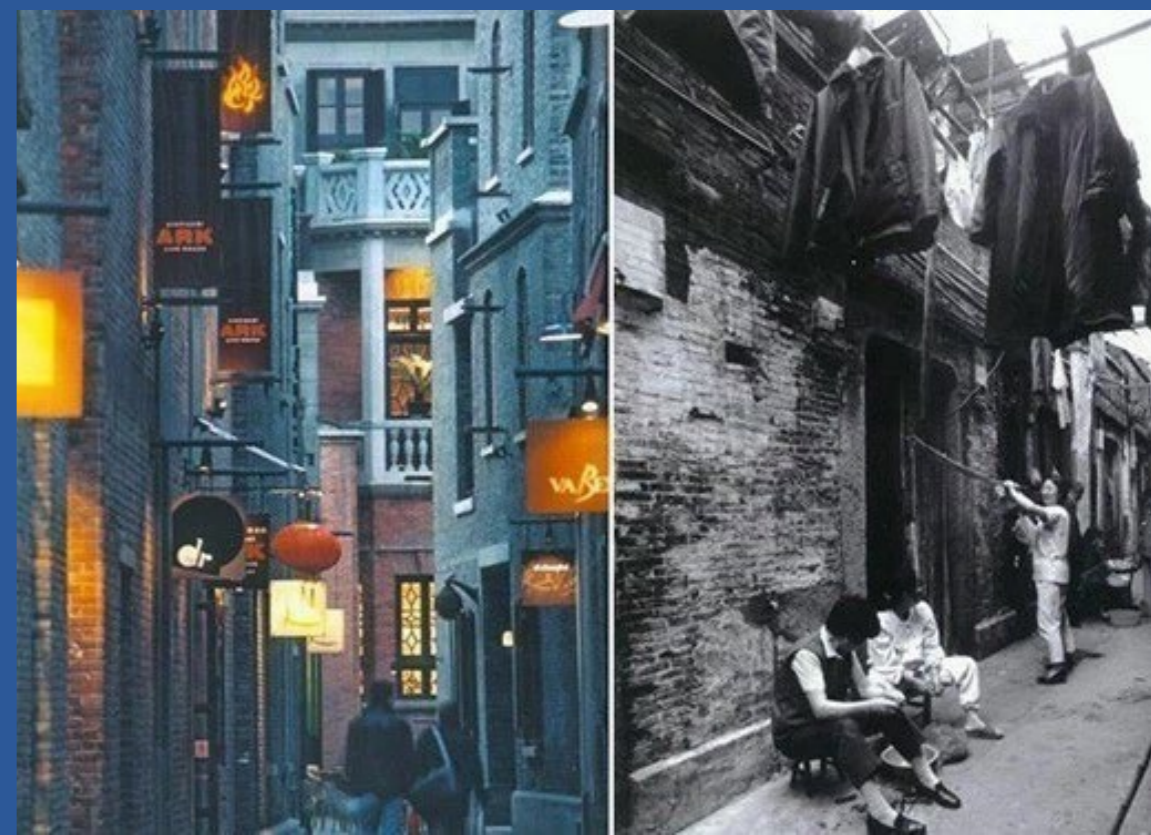


# 文化传承，历史新生



20 余年前，在以“大拆大建”为主的旧城改造模式下，许多城市的风貌特色和  
历史记忆都迅速消失，城市建设存在着高度“同一化”的问题。瑞安却在当时勇于  
创新，为了配合上海要成为“21 世纪世界一流水平的国际化大都市”的愿景，在  
太平桥旧城改造项目中提出“整旧如旧”的独到设计理念，将上海的历史人文和  
现代生活方式结合在一起，成功将石库门里弄的空间肌理与现代时尚生活的功能  
结构相融合，打造了上海新的时尚文化地标。为了实现这样一个全新的设计理念，  
瑞安找到了这片建筑的原始设计图并组建了一个汇聚多方面专家的精英团队，力  
求在历史建筑 and 现代建筑的交融中找到最佳结合点，通过掏空建筑内部的旧结构  
加注混凝土、对外围砖墙注射进口防水层药水提升砖墙的承重能力和防潮功能，  
通过安装玻璃门、铺设基础设施和管道提升建筑的舒适性和实用性，通过按原顺  
序排列十余万块旧砖让石库门“整旧如旧”。同时，还对新天地的总体空间结构、  
街道尺度和商业功能进行了大胆设计，引入创意文化，打造“城市会客厅”。上  
海海纳百川、追求卓越的气质在这一次次搬迁、腾退空间、重塑格局中淋漓尽致  
地展现，也在这过程中又一次升华，造就了上海的厚度与温度。

新天地也在配合城市发展和社会进步的过程中，承载了更多生态、人文和创新的  
内涵。我们将这种传统文化与现代生活的融合诗意地表达为“昨天、明天相会在  
今天”，昨天的记忆与未来的生活可以精彩地呈现在今天。这也成为瑞安在各地  
开发的“天地”系列项目所独有的“标签”。



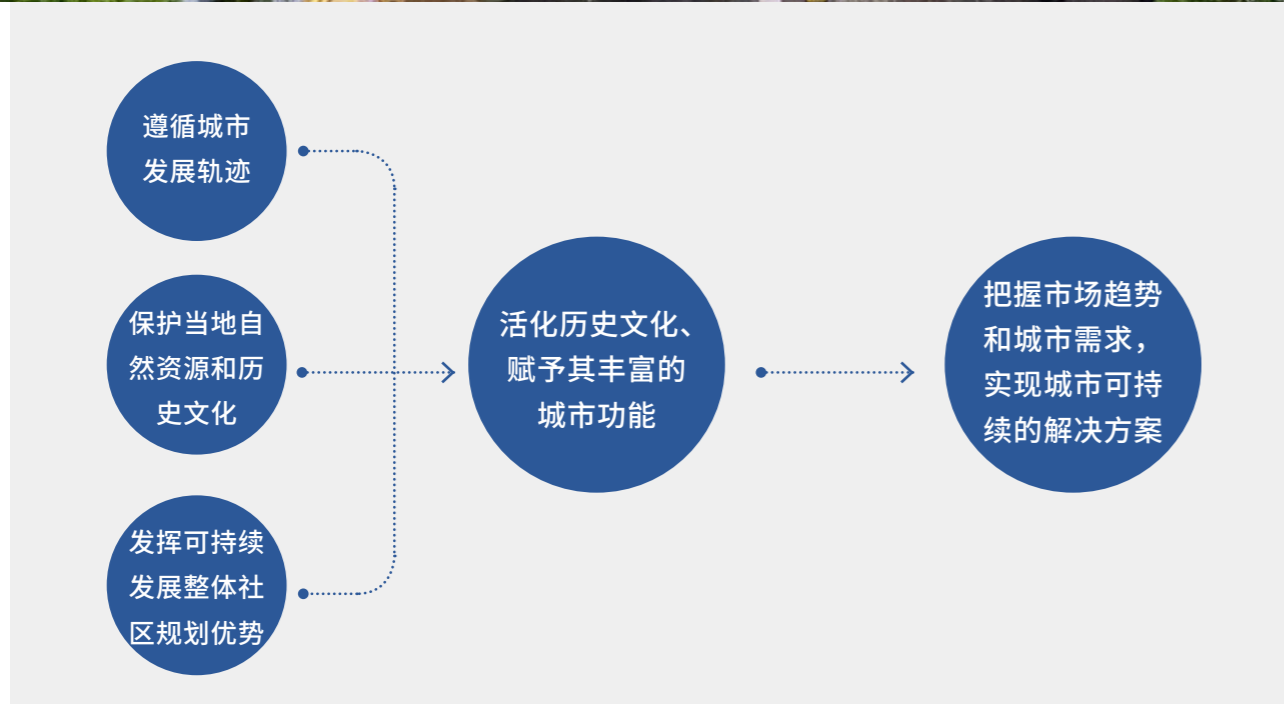
## 上海太平桥项目

上海太平桥项目于 1996 年启动建设，作为瑞安房地产首个“城市中心总体规划社区”项目，在保留石库门文化的同时，注入商业元素，创造了瑞安房地产特有的旧城改造模式。

“

1997 年我刚从纽约回到中国，我并不太了解瑞安及上海这座城市。瑞安“城市中心总体规划社区”的理念在那个时候也没有先河，但是我被罗先生的宏大远见所折服，也被具有匠心精神和诚挚的团队友情所打动，我找到了家的感觉。

”



城市中心总体规划社区充分体现了瑞安城市更新的开发模式：抓住城市的文化脉络，结合新商业和传统文化，让当地人看到属于自己的地方情怀，让游客领略向往已久的地方特色。瑞安运用现代化的规划、设计理念，让城市中心老社区在现代建筑中焕发新生，再造集住宅、办公楼、零售、娱乐及文化为一体的综合性城市中心社区，在保留城市记忆的同时，打造更广泛的社区互动和社交场景，引领新的生活方式，营造可持续的环境，打造当地城市的地标和名片。



上海新天地

石库门文化

14万块旧砖

上海太平桥旧区重建项目拆下14万块旧砖作为重建材料，保留了15个路口和弄堂口，旧建筑修缮及改造21,000 m<sup>2</sup>



武汉天地

江岸文化

60棵古树

武汉天地项目保留古树60棵，保留历史建筑8幢



佛山岭南天地

岭南文化

17.02公顷历史街区

佛山岭南天地项目修缮更新了17.02公顷历史街区，2处全国文物、1处省级文物和19处市级文物

时至今日，各地政府都开始强调保留城市历史风貌、延续城市文脉，并相继出台历史建筑保护管理办法以留存城市的独特记忆，这印证了20多年前瑞安的保护性开发模式创新理念是具有前瞻性的。历史文化的保护及传承是城市可持续发展的必要因素之一，瑞安深入理解每一个社区所在地的环境和历史，充分挖掘当地历史文化特色，以独到的远见和坚守的匠心让上海的腔调不仅留存于历经时代的厚重建筑中，也在建筑间流淌的生活里。



# 助推城市升级、区域转型



## 创智天地

创智天地于 2003 年启动建设，成功助力杨浦区经济转型，助推上海建设具有全球影响力的科技创新中心。



杨浦区曾经以工业辉煌一时，上世纪 90 年代还是难逃产业结构老化的挑战，直到杨浦知识创新区建成。我也算亲眼参与并见证了工业杨浦到知识杨浦的转型。



房地产的开发与运营一定是和城市的未来发展紧密联系的，作为房地产开发商，瑞安以城市共建者的态度，从当地资源优势、产业定位和区域战略的角度出发，挖掘城市可持续发展的驱动力，成就项目与社区、城市共同发展，推动房地产行业的转型升级。

## 助力区域转型

上世纪 90 年代，上海城市功能进行战略性调整，工业体系出现重大结构性变化。曾有“工业大杨浦”之称的杨浦区有大批企业关停并转，在新老交替中亟待功能的重构与再生。为了破解产业结构老化的难题，瑞安尝试以创新的项目形态推动老工业基地转型升级，以科技创新作为新的撬动点，回应上海“科教兴市”的战略方向。

2015 年

3 月、5 月国家和上海相继出台了《关于加快实施创新驱动发展战略和建设具有全国影响力的科创中心的意见》

2003 年

上海市政府提出推进“科教兴市”战略，科学教育成为驱动城市发展的重要力量

2000 年

杨浦区提出了依托高校和国有大中型企业调整经济结构和优化城区功能的“两个依托”思路，“知识杨浦”成了主导功能，拉开了杨浦以创新驱动转型发展的序幕

早在 2003 年，瑞安参考美国硅谷和巴黎左岸的发展理念，结合杨浦区 14 所大学、100 余家科研机构、历史悠久的江湾体育场，将这片区域改建成为科技创新社区，创造“城市的大学、大学的城市”之氛围与环境，发展知识型经济。创智天地以大学校区、科技园区、公共社区“三区联动，融合发展”的模式，融“生活、学习、工作、休闲”为一体，打造城市转型发展中的创新创业生态系统“知识型社区”，助力杨浦区从“工业杨浦”到“知识杨浦”，再到“创新杨浦”的经济转型。

我们旨在为年轻人打造一片崇尚创新精神、助力创业梦想，融汇知识分享、创新孵化、沟通交流、休闲居住为一体的大型知识型社区。在规划知识型社区的代表项目---创智天地时，我们提出了以大学校区、科技园区和公共社区“三区联动，融合发展”的核心理念---校区能够为园区提供智力支持，园区能够连接社区与校区发展，社区能够为园区、校区提供公共服务，使工作、生活、学习、休闲实现有机融合。

于2003年打造的创智天地前瞻性地支持了2015年国务院提出的“大众创新，万众创业”的政策，成为杨浦区打造国家双创示范区域的核心区，也见证了上海这座城市从“科教兴市”战略到建设全球影响力的科技创新中心的战略发展进程，成为助推杨浦乃至上海建设具有全球影响力的科技创新中心的引擎之一。

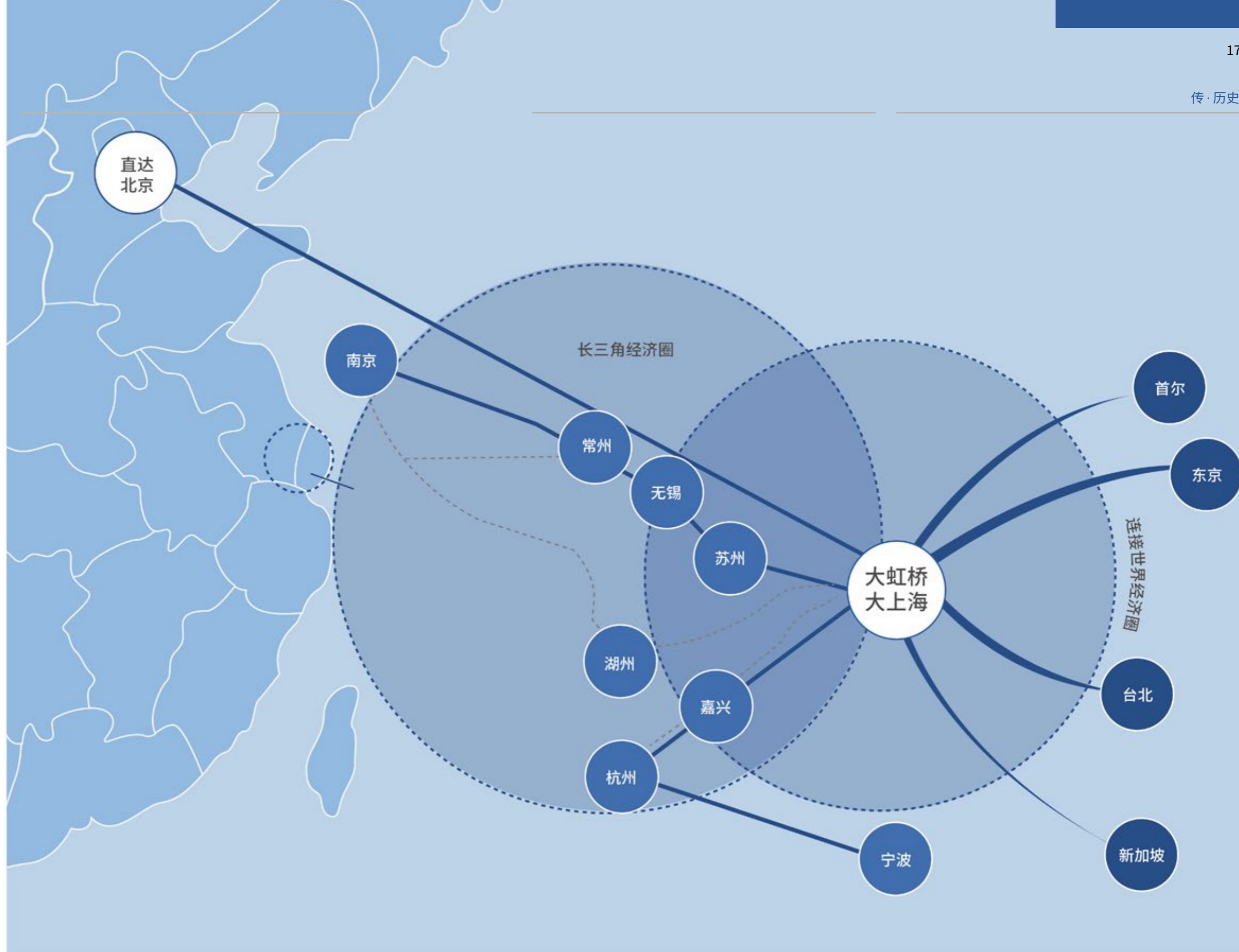


## 创智天地创新创业生态系统



### 助推城市升级

一直以来，虹桥交通枢纽片区在匆匆过往的旅客和上海本地人的心中，都是到达与离开、相聚与送别的代名词。正因如此，这里日复一日的摩肩接踵中所承载的人流量也是巨大的。2005年，上海市提出推进“国际贸易发展区域”建设，重塑上海在长三角的龙头地位，启动了虹桥综合交通枢纽规划，计划发展“城际高速铁路、城市轨道交通”于一体的综合交通枢纽和配套商贸区。



# 虹 | 桥 | 天 | 地

THEHUB 上海西引力

**1** 分钟至2号线、10号线地铁站

**2** 分钟至虹桥高铁站

**9** 分钟至虹桥国际机场

**30** 分钟抵达上海各区域

**1** 小时至长三角各城市

**2** 小时飞抵中国及东亚各主要城市

上海的未来需要更高效组织、引领、服务长三角城市群的一体化发展，虹桥作为长三角的 CBD，其能级和潜力是巨大的。大虹桥能否成为长三角的 CBD 其决定因素是看能否吸引国内和国际人才和国际性公司和机构，而高品质的生态环境和人文社区是吸引和留住人才的重要因素，一个城市的 CBD 是城市的经济中心，需要十分便捷的交通等基础设施。

作为虹桥商务区首个开发建设和首个开业运营的项目，虹桥天地通过直接连通交通枢纽的选址、开放式街区的整体规划、具有创造力的商务生态系统和全新的商旅体验，为商务区内办公人群、上海西部市民以及高铁一小时经济圈所辐射的 7500 万人口，提供高效率、以人为本、多元化的商业、文化和休闲的新生活中心。



# 虹 | 桥 | 天 | 地

THEHUB 上海西引力



依托长三角城市群源源不断的助推，受制于城市内在不可阻挡的驱动力，虹桥区域拥有上海大浦西中心、辐射长三角核心的绝对优势。近年来，在“十三五规划”、上海建设“五个中心”、“上海 2035 规划”建设卓越的全球城市目标要求下，虹桥商务区的“大交通”、“大会展”、“大商务”三大功能日益完善。正如“十三五规划”中提到的，虹桥天地作为唯一直接连通虹桥交通枢纽的商业综合体，肩负着重要的区域意义和产业意义。虹桥天地以其辐射全球“国际会客厅”的吸引力、坐落于虹桥商务核心位置的地理优势、完美结合人们工作、生活、文娱的便捷特性，在各大世界级盛事中发挥了重要作用，助力虹桥大区、长三角以及整个中国的飞速发展。我们将立足“十三五规划”，在完善城市功能、提升城市空间品质、助推城市高效发展等领域持续发挥影响力。

# 营造多彩温暖社区



## 打造人文体验

城市的不断向外扩张与人们生活水平的提高，使人们开始趋向在居住区域周边进行娱乐活动，这对商业综合体功能的多样性提出了更高的要求。我们不断探索如何为不同群体带来活力和温情，提升生活和精神的丰裕度。

我们洞察到人们不断升级的消费需求以及对产品附加价值的重视，持续升级特色化商业项目，引进国内外一流艺术文化资源，注重在不同活动中发挥城市精神、弘扬当地文化，将综合商业体由单纯的消费空间转变为可供人们尽情享受的空间，为城市注入源源不断的人文温情、生命力和吸引力，传承每座城市特有的人文精神。



### 📍 虹桥天地

虹桥天地于2011年启动建设，在推动长三角经济一体化发展的同时，也为城市文化带来了新的活力与内涵。

“

在印象中，虹桥原来只是交通枢纽，没想到现在还成为了文化中心，这让我感受到了这座城市的活力和温情。

”



世界级灯光艺术节 2018 “光影上海” 联动上海四个瑞安项目，聚焦于“人群的连接 People Connection”，汇集了来自全球 8 个国家及地区的 23 件光影艺术作品，其中 10 件为本届艺术节特别委约创作的艺术作品，还有多个在中国首展、首演的光影作品。



“2018 天地世界音乐节” 通过接轨国际文化，打造中外音乐人合作交流平台，联动上海、武汉、重庆和佛山的 7 个项目，聚集 23 支顶级乐队，带来 51 场精彩音乐盛宴。



“LOVE BOOM! 爱·爆炸 岭南天地……波普艺术狂欢节” 带来中西文化、传统与现代艺术之间的碰撞。在 BRITTO 波普艺术狂欢节期间，大批 BRITTO 经典造型艺术品分布在岭南天地、岭南站 NOVA，与广大游客近距离接触。



2018 “中法文化之春” 全国系列活动落户重庆天地，首次在重庆引入由七位法国艺术家组成的“Cheptel Aleïkoum 杂技音乐表演团队 (Circa Tsuica)”，呈现经典法国文化，打造重庆名片。



自 2016 年起举办的“表演艺术新天地”，聚焦具有国际视野的创意先锋，2018 年以更加创新、多元的节目形态、更强的观演互动关系，在 11 天演出期间呈现了 200 多场世界一流水准的艺术剧目，在开放多元的空间群落里，让艺术与生活“无缝衔接”。

超过 **1,000** 项

2018 年举行超过 1,000 项活动，人流量达 1.27 亿

中国新天地凭借“艺术新天地·武汉城市空间艺术节”、“Entropia 音浪来袭”等人文艺术活动，在 2018 年 ICSC 中国购物中心 & 零售商大奖中，斩获一项新零售理念银奖和四项市场营销银奖

### 激发公益力量

除了通过丰富多样的艺术活动充实人们的生活，我们也希望通过对公益事业的支持汇聚更多的温情。我们不仅身体力行参与公益活动，关怀社会弱势群体，将关爱传递给每一个人，还资助开展公益人才培养项目，支持公益行业发展。



翠湖天地“爱遇见爱 2018”：翠湖天地项目协同业主志愿者们在圣诞前夕来到华东师范大学附属卢湾辅读实验学校，为孩子们送上精心准备的圣诞礼物，在寒冷冬季为特殊孩子们送上温暖



“一个鸡蛋的暴走”公益徒步活动：瑞安首次组织员工志愿者队伍参与，其中两只队伍完成全程 50KM 暴走挑战，实现筹款目标



第四届“城市爱心跑”：瑞安海鸥社连续三年组织员工参与，为爱奔跑，募集款项用于支持贫困山区学生奖学金



2018-2020 年资助中国残疾人福利基金会开展“集善瑞安能力建设培训项目”，推动公益行业专业化发展，培育公益行业人才

**309 万元**  
2018 年公司捐赠人民币 309 万元

**460 小时**  
瑞安志愿者 2018 年累计志愿服务时长 460 小时，共计 115 人次

02

创·未来

Building the future

Future



## 生活永丰采



### ↑ 新天地广场

新天地广场于2017年开始实施资产提升计划，2018年12月开启试营业，通过打造复合型新零售社交空间，为客户带来新的社交元素和体验。

“

通过连接项目、连接社区，我们正在打造一个‘共生共荣’的生态系统，正逐渐从业主转变为一个解决方案的提供商，一个价值的提供者。

”

我们相信，企业和社区之间是互相依存、共生共荣的关系，而“人”是连接各方，真正让一个空间和城市鲜活的灵魂所在。为了鼓励人们从屏幕后走向面对面的交流，碰撞出更多活力、创意，获得沉浸式体验，我们主动探索社群经营、品牌合作、设计创新和多样化的空间展现的融合。基于深度洞察，我们推出全新商业零售品牌“新天地 XINTIANDI”，围绕“回归社交本真”的理念和新零售趋势，以正向赋能直抵内心的交流平台、都市社交体验，为消费者构建满足个性化需求，促进人们在真实的世界中与志趣相投的人一同相遇、交流、互动、成长。

为了搭建连接品牌、消费者、买手、行业推手、院校等时尚消费产业参与者的平台，构建具有归属感和影响力的社群，为新生力量提供更专业的、与市场对接的平台，并且为消费者提供独特的、体验式的购物环境，我们严格对入驻新天地的商户进行把控。通过设计 Social House、开办新天地设计节、光影上海等活动，瑞安房地产逐步搭建起面向未来、创造社会功能、重新自我定义的新空间。



## 创新生活方式

我们将人视为商业的底层逻辑，致力于在建筑空间内融合不同结构和功能以打造一个彰显个性、体验、生活态度聚集地。我们拒绝千篇一律“充门面”的品牌集合，通过精选招商品牌，为消费者打造集结阅读、旅行、设计、烹饪、音乐、运动等生活场景的精致消费空间。新天地作为一个全新的文化及社交目的地，通过物理空间布局设计、多样化的功能匹配、丰富的活动及内容设计为消费者呈现多元化的生活方式，让人们找到自己的生活态度。



### 复合式商业体验

不同商业区块组合成富有活力的零售生态系统。



### 倡导品质生活

公众可以通过报名运动、烹饪等课程提高生活品质。



### 开放社交体验

不同商业店面间无物理屏障，促进不同社交体验的交流、融合。



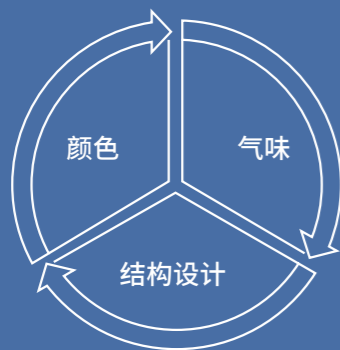
## 倡导社交友好

我们倡导“回归社交本真”，主张通过人和人之间真诚连结、交流互动、合作分享以突破个人思想壁垒、激发灵感、共同创造无限可能。我们打破社交的时间和空间界限，连结线上、线下社交平台，通力打造便捷、互动、有趣、健康的互动交流空间。在线上，我们为众多社交资源和观点打造了“Social Matters 新私想”线上社交平台；在线下，我们以“新女性潮流社交”为定位，倾力打造的“复合型新零售社交空间”“Social House by XINTIANDI”。随着社群的裂变及多元化思想的碰撞，我们进一步推出了时尚社群交流平台“Design Social”、美食体验互动平台“Foodie Social”，并通过创立“Social Paper”杂志来挖掘社群价值、关注社群力量。



SOCIAL HOUSE  
by XINTIANDI

为强化社群打造理念，从品牌招商、市场营销和现场营运满足新零售和新女性的消费及社交需求，新天地广场从颜色挑选、香氛选择、以及空间设计上最大程度地体现对女性的尊重。



颜色

在颜色上，新天地广场采用柔和的粉色，以彰显内敛、个性却不张扬之感

气味

在气味选择上，新天地广场特邀世界十大调香师独家调制能让人在建筑中感受到生机与活力的气味

结构设计

在结构设计上，新天地广场以“穿着高跟鞋逛街都不会累”为目标，在购物空间中设置随处可见的公共休息区域，以便于购物者随时随地休息

此外，新天地透过多元业态、创意策划及沉浸式场景体验，Social House 让公众与最前沿的文化艺术、设计、美食、科技和健康生活不期而遇，赋能都市社交、构建社群的共同价值。2018年，基于第一届 Social House 的经验，新天地以“一书一壁炉”为灵感，通过打造“以书会友”的全新都市社交空间，充分运用建筑美学、灯光艺术等元素串联空间构造，整合空间多元的功能设计，在都市中心打造了一座 12 m<sup>2</sup>的“精神桃花源”。



新私想 Social Matters

我们希望能与客户共同探索未来的生活方式、前沿的艺术文化和非凡的社交体验，产生心灵的“共振”。因此，我们打造了凝聚“私想天地”、“你说我写”、“女享主义”三大块内容的“新私想 Social Matters”新媒体平台。通过社交现象探讨、生活故事分享、社交群落调研、以及聚焦当代女性等方式联通线上、线下社群服务。其中，“私想天地”板块将社群进一步裂变为对社交变化的关注、独特观点代表发声、思想碰撞、以及新事物探索四大平台，为社群体验提供更多可能性。



扫一扫关注  
找到你的社交群落

私洞察

关注人与人之间的社交变化

- 曝光城市社交活动
- 专家做客
- 设计灵感与先锋思想碰撞
- 聚焦国际大事件
- 解剖社交心理

私脑洞

接受每一个人观点碰撞

- 街坊视频看世界
- 紧跟热点话题
- 时鲜职场解析
- 汇聚网友热议
- 对话互动，让我发现你

私访话

独具代表性的发声平台

- 大咖大事件
- 小咖小故事

私甄探

分享新事物，呈现全新生活方式

- 探索新店新品
- 新天地活动一站式预览

5 个城市  
新天地 XINTIANDI 品牌已在 5 个城市落地

100 万 m<sup>2</sup>  
商业零售面积约 100 万平方米

100 万人  
注册会员超过 100 万人

# 融合共生，健康发展



## 瑞虹新城

瑞虹新城作为宜居节能、健康可持续社区的代表，成为上海首个获得住宅类绿色建筑运行标志项目。

“

瑞安房地产前瞻性的理念、创新的思维，以及丰富的房地产开发管理经验，将为我们带来更专业的见地。我们相信，与瑞安房地产的合作一定会实现价值共创、价值共赢。

”

## 携手合作

由于市场及政策环境风云变幻，市场竞争愈发激烈，我们结合内外部环境与资源，主动调整公司定位及发展战略，在减少资金压力的同时提升经营绩效和品牌影响力。2018年我们继续实行轻资产战略以降低资产负债率、缔结新的合作伙伴，力求成为专注于商业地产的领先房地产开发商、业主及资产管理者。基于品牌优势以及管理经验，我们视市场低迷为投资机遇，通过轻资产战略储备充裕的资金，及时把握市场可能出现的投资机会，并以较低风险助力商业发展。

为更好地投资于上海及其他中国一线城市的各项物业，并对其进行全面管理，我们于2018年12月与宏利投资者及中国人寿信托有限公司建立核心+办公楼投资平台。由此，充分整合各方资本优势、专业优势和管理优势，提升资产品质与价值，获得更可观的投资回报。



同比下降 **11** 个百分点

瑞安房地产 2018 年末净资产  
负债率为 40%，同比下降 11  
个百分点



同比增长 **35%**

瑞安房地产 2018 年营业额为  
人民币 248.41 亿元，同比增长  
35%，溢利达人民币 26.86 亿元




## 绿色、健康、可持续发展

随着社会经济的不断发展以及消费者环保意识的增强，房地产行业更加聚焦安全、健康、宜居、节材、节能等议题，日渐青睐智慧建筑、绿色建筑、健康建筑等形态。自创立以来，我们一直视人与自然的共生共荣为己任，将全球化视野与可持续发展理念融入战略规划、产品开发与设计、项目运营，以及日常办公环节之中。2017年，我们更新了未来5年的“可持续发展目标”，推进公司可持续发展政策的落实。

我们坚持绿色、健康、可持续发展的理念根植于每一处细节，实现建筑设计和社区功能的“以人为本”。我们相信，公共空间不仅是一个物理空间，更承载着人的活动和精神诉求。我们通过“窄马路，密路网”的空间设计创造“人车分离”步行环境，倡导“步行优先”理念；通过设计人工湿地、公共绿地、景观步道等，打造绿化环境体系，创造舒适的社区气候和怡人环境；引入“缝合城市”的理念，巧妙串联商业、住宅、学校及生活娱乐建筑群，实现城市公共资源和功能空间的有机融合，提高片区可持续发展能力；利用地形特征，充分利用太阳、风力等自然资源，降低热岛效应并提高单体建筑能源使用效率；结合生态景观设计、中水循环处理系统和微灌系统等可持续技术，实现节能环保的绿色生活。凭借“环保是一种生活态度”的观念，我们将绿色规划、绿色设计、绿色施工、绿色运营理念贯穿始终，通过“绿色档案”记录、跟踪并落实可持续发展目标。基于绿色建筑、健康社区的规划设计和运营管理，瑞安不断提升节能、节水、节地、节材水平，打造健康、适用和高效的使用空间及人与自然和谐共生的建筑与社区，获得了一系列认证与认可。


为了更好地推进绿色与健康的可持续发展社区计划，我们于2017年发布了指导未来5年(2017年-2021年)的“可持续发展六大目标”，持续推进瑞安可持续发展理念。






**No.1**

截至2018年，瑞安是中国获得 LEED-ND 第二阶段金级认证建筑面积最多的开发商



**66项**

截至2018年，瑞安共获得66项 LEED 和绿色建筑认证，其中获得 LEED-ND 认证6项，获得 LEED-CS 认证29项，获得 LEED-CI 认证3项，获得中国绿色建筑认证28项



**29.1%**

德国莱茵 TUV 进行年度碳排放评估核验，2018年单位面积碳排放 64.56 千克二氧化碳当量 / 平方米，与2011年相比下降了 29.1%

# 人才成长，孵化未来



### ↑ InnoSpace

InnoSpace 通过链接创投产业上下游参与者，打造完整的创新创业生态。

“

瑞安就是这样的一个平台——它追求卓越、创新包容；它充满激情、不忘初心；它让你不断尝试、突破和探索，在梦想的道路上披荆斩棘。

”

我们认为人才是社会发展的最重要资产，视员工的卓越发展为企业成功的关键，通过发现、培养、发展、部署等一系列安排，帮助每位有志于与公司共同成长的员工快速发展。



## 15.83 小时

全体员工每年人均接收培训的小时数为 15.83 小时



## 75%

2018 年 O2O 学习项目受众覆盖较 2017 年提升了 75%



## No.1

2018 年 4 月，瑞安房地产项目经理特训营 PIC 项目获得“2017 中国人才发展菁英奖最佳学习项目”



我们主动为创业者和本土优秀设计师搭建发展平台，助力行业人才成长。

以创业孵化器为雏形的 InnoSpace 经过六年的发展，已经逐步成为一个集投资、孵化、产学研联动和企业创新等服务为一体的创投生态体。同时，我们通过国际创业集训营等活动搭建创意展示平台和市场对接平台，帮助创业者更好地将创意和商业相结合。



公司致力于搭建一个全球设计文化交流平台，不遗余力为“Created in China 中国创艺”在全球设计舞台上的发声付出努力。2018 年旗下中国新天地与伦敦艺术大学中央圣马丁艺术与设计学院签订了新一期三年的“XINTIANDI 奖学金”合作，获得资助的学生和设计新人不仅能够上海时装周舞台上展示自己的作品，还能获得与买手、媒体及其他专业人士接触交流的机会，快速获得市场反馈。

作为 2018 年该奖学金的获得者，中国新锐力量代表黄婉冰，凭借独特的艺术性实验精神，作品多次在伦敦时装周 Designer Showroom 和上海时装周 Labelhood 进行展示。此外，黄婉冰更受邀为“新女性潮流社交目的地”新天地广场打造极具标识的员工制服。



## 展望

近年来，政府积极加快多主体供应，推动多渠道保障和租购并举，促进房地产市场平稳健康发展。在相关政策的指导下，我们主动响应国家政策、积极配合政府规划、通过携手合作伙伴制定发展战略以帮助我们平稳向上发展。此外，我们基于城市更新的经验，秉持“尽善创新·诚信谦勤”的瑞安精神，围绕瑞安地产企业社会责任“可持续发展”“社区繁荣”和“人才成长”三大DNA，通过对标世界级商业地产管理水平，努力实现成为中国领先的以商业地产为主的房地产开发商、业主及资产管理者的目标。

未来，我们仍将积极投身于中国房地产行业，根据市场需求及国家政策来优化社区开发运营方案、提高绿色健康建筑设计水平、完善能源管理模式，并通过携手合作伙伴拓展多元化投资方式、搭建线上线下社群沟通平台，为人们创造更宜居的城市环境，为城市带来包容性更强、更多元化的空间体验。







瑞安房地產  
SHUI ON LAND

#### 公司总部

中国上海淮海中路333号瑞安广场26楼

电话: +86 21 6386 1818

邮箱: cc-sh@shuionland.com.cn

#### 香港办公室

香港港湾道6-8号瑞安中心34楼

电话: +852 2879 1888

邮箱: corpcomm@shuion.com.hk