



中駿集團 控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：1966.HK



2018

環境、社會及管治報告

目錄

- 02 關於集團
- 03 關於本報告
- 05 主席寄語
- 07 可持續發展管治
- 08 持份者溝通
- 09 員工支持
- 15 經營責任
- 18 環境保護
- 24 社區投資
- 25 關鍵績效指標總覽
- 29 《環境、社會及管治報告指引》內容索引



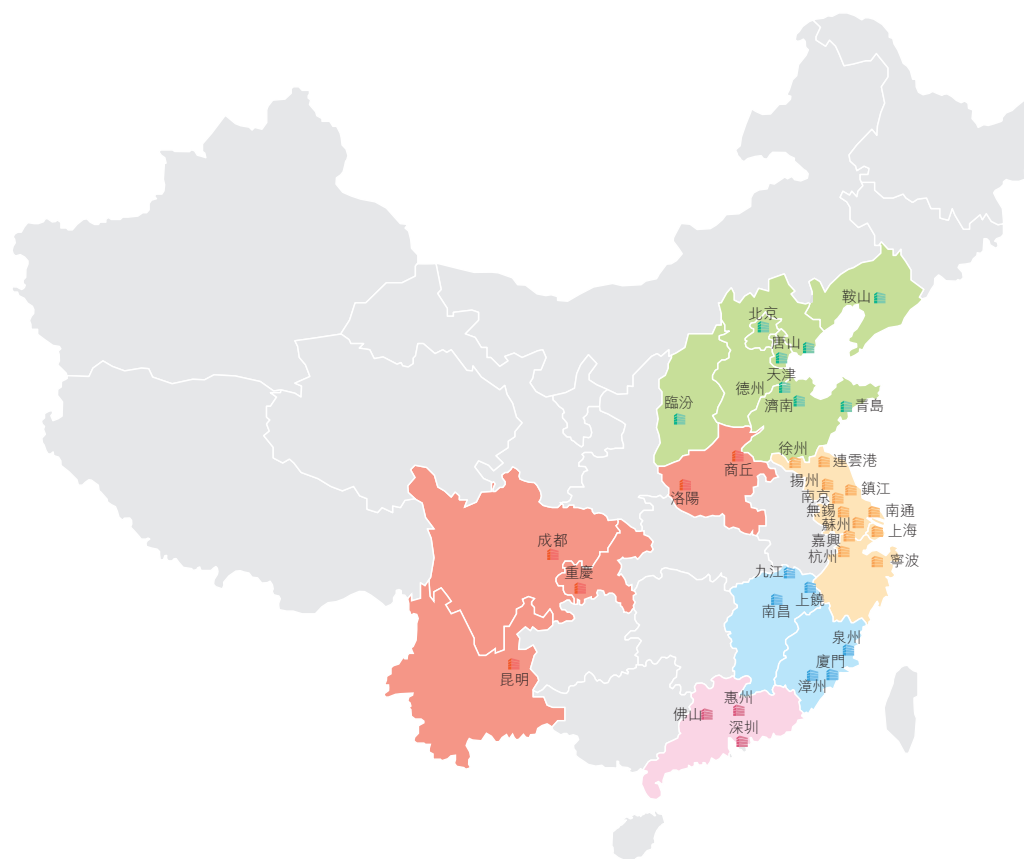
環境、社會及管治報告 2018

關於集團

中駿集團控股有限公司¹(「中駿」或「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)成立於一九九六年，並於二零一零年在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(股份代號：1966.HK)。本集團之營運由四項核心業務組成，分別為物業開發、商業管理、物業管理及長租公寓業務。

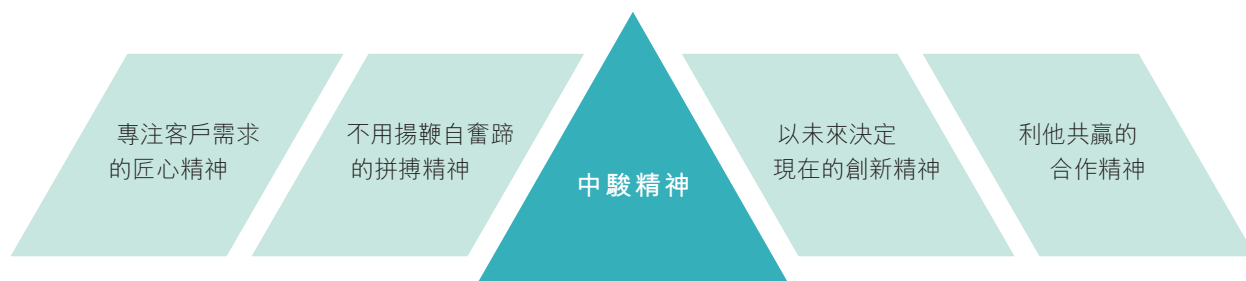
中駿於二零一七年正式將運營總部遷至上海，並明確至二零二零年邁入千億房企的戰略目標，確定進軍長租公寓市場。秉持著「區域聚焦，多業態發展」的戰略規劃，本集團之業務發展重點圍繞長三角經濟圈、環渤海經濟圈、粵港澳大灣區及海峽西岸經濟區域，並逐步拓展至中西部地區。截至二零一八年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團項目遍及34個國內城市，涵蓋商業地產、文化旅游地產、產業地產、住宅地產等多種物業類型，銷售規模超過500億元人民幣。

本集團物業項目之城市分佈



¹ 前稱「中駿置業控股有限公司」

環境、社會及管治報告 2018



以「專築您的感動」為關鍵價值主張，本集團發揮「中駿精神」，拼搏奮進，強調合作，重視創新，並始終追求客戶價值。本年度，本集團榮膺「2018中國房地產開發企業50強」第44名，「2018中國房地產上市公司綜合實力50強」第40名和「2018中國房地產開發企業品牌價值50強」第39位，並連續進入「財富中國500強」，體現市場對本集團實力和表現的認可。

關於本報告

本報告是中駿發佈之第三份《環境、社會及管治報告》。報告涵蓋本集團在環境保護、社會關懷及公司管治方面的政策、措施和績效，旨在讓各持份者了解本集團可持續發展議題的進程和方向。本報告以中、英文編寫，透過聯交所網站及本公司網站發佈。

報告覆蓋及範圍

本集團之核心業務為物業開發，故本報告聚焦其於本年度的營運。有關業務佔集團總收入96.9%。環境和社會績效則涵蓋本集團位於上海之總部辦公室²（「總部」），以及五個發展中物業之項目公司辦公室（「項目公司」）的營運。下表列明有關項目之詳情：

物業	地點	總建築面積 (平方米)
天環	上海	56,390
天隴	上海	14,970
雍景灣	南昌	165,849
四季風華	漳州	37,700
柏景灣	濟南	394,363

² 本年度一月，總部辦公室由中駿廣場一期搬遷至中駿廣場二期，辦公面積較二零一七年擴大近四倍。

環境、社會及管治報告 2018

本報告目前未覆蓋本集團的所有營運。本集團將不斷完善環境、社會及管治的資料收集工作，以逐步擴大披露範圍，直至全面覆蓋所有營運。

報告準則

本報告根據聯交所頒布的《環境、社會及管治報告指引》（「指引」）編制，並以其載列的四項匯報原則——重要性、量化、平衡及一致性，作為本報告編寫的基礎。本報告的最後一章提供完整索引，以便讀者參考。

資料預備

本集團已成立內部監控及審查程序，竭力確保本報告所有呈現的資料均準確可靠。本集團董事會已確認及批准發佈本報告。

意見反饋

本集團有賴閣下的寶貴意見，以持續提升其在環境保護和社會關懷的表現。如閣下對本報告的內容或匯報形式有任何疑問或建議，歡迎透過 ir@sce-re.com 聯絡。



主席寄語

創建
智慧生活，
讓幸福觸手可及



二零一八年，是中駿完成企業文化全面升級後的全新一年。在這一年間，本集團以「Fun+幸福生活生態圈」為戰略基礎，進一步推進「創建智慧生活，讓幸福觸手可及」的企業使命，矢志成為「智慧」之行業發展概念的領先者，提升城市日常生活質素。與此同時，中駿致力為客戶築造品質項目，為員工提供發展機會，與商業夥伴合作共贏，從而實現創造共通共融的社會幸福的願望。

隨著世界各國於二零一五年通過了《2030年可持續發展議程》及其17項可持續發展目標，各國企業積極採取行動，將可持續發展目標納入企業戰略，旨在於二零三零年前消除一切形式的貧窮與饑餓、實現平等、保護地球資源和應對氣候變化。本集團不但積極發掘長租公寓、聯合辦公、健身健康及教育等業務的發展潛力，以貼合新的生活消費需求，創建具包容性的社區與城市；還在環境及社會多個方面完善項目及企業管理，通過推廣綠色建築、提高施工安全、促進員工成長等行動，探索可持續發展的營運模式。

環境、社會及管治報告 2018

本集團的董事會全面承擔集團在可持續發展上的工作及績效。為配合未來可能提升的合規要求，本集團會考慮成立一個專責的可持續發展工作小組，更有效地監察政策的實施及方向，確保企業有效地朝低碳、環保、關心社會的營運模式發展。同時，本集團明白持份者對企業的環境績效及面對氣候變化的方針的關注。雖然目前本集團仍未成立針對可持續發展議題的風險管理小組，但已納入未來計劃之中。

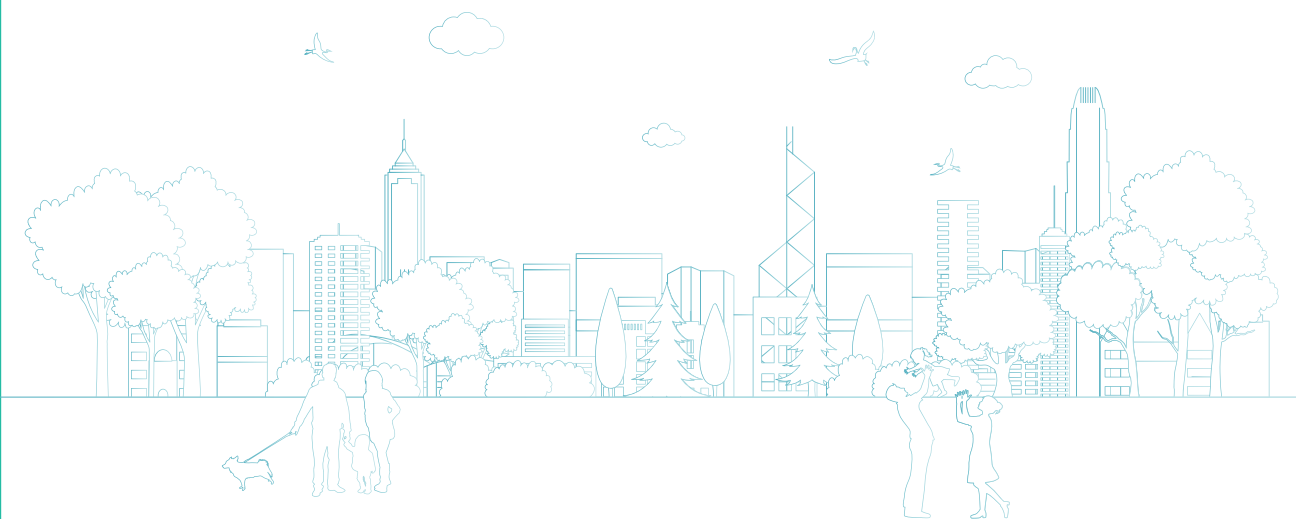
持份者的投入及意見是企業可持續發展的重要組成部分。為了解他們的需求及關注，本集團以各種方式與他們溝通，並及時回應他們的需要。綜合各方持份者的意見，本年度本集團以排放物、僱傭及供應鏈管理為重點關注的可持續發展議題。這呼應了中駿關心環境、以人為本、及重視整個價值鏈的風險管理的營運方針。除了在報告中強調這些議題，本集團在措施執行上亦特別關注這些方面，反映了本集團在推動社會可持續發展上扮演的角色。

本報告除了闡述本集團的社會及環境績效，亦是與持份者溝通的重要平台之一。希望持份者們能不吝向我們提供意見，協助我們不斷進步。

黃朝陽

主席

中駿集團控股有限公司



可持續發展管治

中駿相信可持續發展乃本集團業務策略不可分割的一環，並了解良好的企業管治常規對本集團應對可持續發展之機遇和風險的重要性。本集團董事會明白其須全面負責制定可持續發展的管理方針和系統，並維持其有效性，以保障各持份者的利益。管理層配合董事會定期檢討本集團之作業程序和準則，並把可持續發展相關因素融入本集團的日常營運之中。

為有效實施可持續發展策略，本集團計劃設立一個向董事會匯報的環境、社會及管治工作小組（「工作小組」），成員包括董事會、高級管理層、以及各核心業務、項目和部門之代表。在工作小組的協助下，董事會將進一步制訂和推行本集團在僱傭管理、產品責任、環境保護和社區投資方面的願景、目標、策略和行動，並將該等信息準確傳達至持份者。

風險管理

本集團認為風險管理是企業日常管理及良好管治的重要組成部分。董事會全面負責確保風險管理及內部監控系統穩健妥善而且有效，並已授權審核委員會負責檢討本集團之風險管理及內部監控系統，涵蓋財務、營運、合規、風險控制、人力資源等方面，以監察、評核及管理本集團業務活動的各種風險。

本年度，本集團留意到以下與營運及業務相關的環境、社會及管治風險，並已執行相關措施：

主要環境、社會及管治風險	影響	控制措施
勞工準則	基於發展商的身份，本集團及工程承包商使用大量人力資源。若有誤用童工或強制勞工的情況出現，則會令集團承擔相應的法律風險，並對品牌形象帶來負面影響。	本集團遵守國家有關法律法規並制訂多項政策文件，以控制和監管自身及業務夥伴之僱傭流程，防止使用童工或強制勞工。
施工安全	本集團依賴第三方承包商及服務供應商提供若干建築工程業務。彼等於施工過程中出現的安全相關不合規行為或事故可能引致罰款、工程停止、法律制裁、重大索賠及／或聲譽損失等結果。	本集團在承包合同中明確對承包商在職業健康與安全方面的要求，將安全管理納入供應商評估標準。

本集團注意到現行的風險管理及內部監控系統並未全面涵蓋與營運相關的可持續發展議題。展望未來，本集團計劃按業務性質進行年度環境、社會及管治風險評估，以確保及時識別相關風險和確定應對方案。

持份者溝通

持份者的意見對中駿之可持續發展至關重要，有助本集團審視潛在風險與商機，識別和評估可持續議題的重要性，從而制訂相應的政策和措施。

本集團的持份者不僅包括員工，還包括客戶、業務夥伴、投資者、監管機構及各類型的社區團體。本集團一直通過不同渠道與主要的內部及外部持份者溝通，收集反饋意見以持續改善集團營運。

持份者群體	溝通渠道示例
員工	本集團透過員工滿意度調查，了解員工的意見與建議，從而在辦公環境、團體活動、員工福利、飲食選擇等方面作出改進。
客戶	本集團之「中駿會」為客戶搭建資訊互動平台，提供商家優惠、文化沙龍及置業諮詢等全方位服務，加強與客戶的密切聯繫。
業務夥伴	本集團在招標邀請和合約中均清楚列明承包商或供應商在環境及社會表現方面須達至的標準，並舉辦分享會及培訓課程，與業務夥伴交流有關健康安全與環境管理等可持續發展事宜之信息。
投資者	本集團與投資者持續保持對話，尤其是藉股東大會、投資者會議及路演與投資者直接溝通，加深其對本集團之發展策略和業務營運情況的了解與信心。同時，本集團透過其網站適時向投資者提供最新資訊，包括公告、年報、中期報告及新聞稿等公司資料均登載於此。
監管機構	本集團主動留意最新法律及法規，並積極參與行業協會活動。
社區團體	本集團定期執行社區義工活動，營造和諧、文明的社區文化。

本集團委任獨立顧問，協助籌備本年度環境、社會及管治報告。期間，顧問協助本集團管理層檢視聯交所《指引》中的環境、社會及管治議題，並根據其對持份者的重要性和本集團對社會和環境的影響程度，識別重要議題。根據檢視結果，管理層認為本集團本年度的重要議題分別為：



環境、社會及管治報告 2018

為了更加了解本集團持份者之期望、認知及關注，並對持份者關注之各項可持續發展事宜排序，本集團將持續並擴大持份者的溝通，透過如網上問卷調查等不同形式更廣泛地收集內部及外部持份者的意見，令重要性分析更完備。

員工支持

中駿認為員工是本集團實現可持續發展的重要推動因素，始終堅持「人力資源是第一資源」的原則和「人性化管理」的方針，致力實現企業與人才的共贏。本集團制定一系列政策和措施，為員工提供和諧平等、健康安全的工作環境，保障員工權益；並提供多元化的培訓和晉升機會，支持員工發展。

僱傭制度

本集團重視建立完善的僱傭制度。目前，本集團已制訂《員工手冊》，規範有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視及其他待遇福利等範疇的管理。

本集團相信每位員工均應受到尊重，致力提供平等機會，不容忍基於年齡、性別、種族、婚姻狀況、家庭狀況或殘疾之歧視或騷擾。同時，本集團鼓勵及倡導多元化，通過多渠道招聘不同性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗和技能知識的員工，打造多元的員工隊伍。

此外，在薪酬福利方面，本集團秉持「對內具公平性，對外具競爭性、激勵性、經濟性」的原則，吸引並留任優秀人才。薪酬之中如獎金等可變因素皆以員工月度或年度的表現評估結果釐定，發揮薪酬體系「按貢獻取酬」的激勵功能。本集團最少每年檢討員工薪酬方案，以確保其保持市場競爭力及讓員工獲得公正及平等的獎勵。而晉升的決定亦基於考慮員工的評估結果、經驗、技能及其個人特質作出。

本集團充分明白童工和強制勞工違反基本人權及國際勞工公約，並對可持續的社會和經濟發展構成威脅。《員工手冊》列明人力資源部須在招聘及員工辦理入職時檢查其有效證件，防止誤用童工。同時，本集團禁止一切形式的強制勞工，確保按照合法、公平、平等、自願、共識及真誠原則簽署、修訂、繼續、解除及終止勞動合同。

一旦發現懷疑違反僱傭制度或勞工準則的違規行為，員工可以面談或書面形式投訴，或致電內部監督熱線向審計監察部作匿名舉報。本年度內，本集團並未接獲任何與僱傭相關不當行為，如平等機會、歧視、多元化、童工及強制勞工等的舉報。

環境、社會及管治報告 2018

截至二零一八年十二月三十一日，總部及項目公司共僱用661名全職員工³，當中565名(二零一七年十二月三十一日：341名)於總部工作。人員的增加主要是由於集團業務擴展的需要所致。

員工總數：661名	
員工比例	按性別 1.46 : 1 (男性對女性)
新員工總數	新員工比例
479名	72.5%
流失員工總數 [^]	流失員工比例 [^]
224名	42.0%

備註：

[^] 不包括因業務需要由總部及項目公司調動至本集團報告範圍外之營運點的員工；反之亦然。

員工參與

本集團重視與員工溝通，致力提升員工在企業建設中的參與度。本集團於九月底啟動「基層炮聲計劃」，令各基層員工可通過中駿內網進行提案，反饋其對政策制度和 workflows 的建議和意見。由本集團總裁辦牽頭成立的專項工作小組對所收集到的意見進行梳理和討論，在一個月內向提案的員工進行反饋：對於被採納的意見，總部會附上具體的解決方案及時間表；對不採納的意見，則告知不予採納的原因，保障員工參與的積極性。在計劃開展的三個月內，本集團已接獲提案共計135條，其中47條獲得採納。

³ 本年度，總部及項目公司並無僱用兼職員工。

案例：

在「基層炮聲計劃」實施前，員工需將採購物資明細手動錄入「工程類物資採購流程」資料庫。當物品數量較多時，不僅耗用較長時間，也增加了錯誤的風險。員工通過「基層炮聲計劃」向集團反映問題，建議增加表格導入功能。經過研究調整，專項工作小組安排表格導入功能的開發工作。現時功能已上線使用，提高了工作效率。

除「基層炮聲計劃」外，本集團亦開放其他溝通渠道，包括利用社交平台建立員工群，開展各類滿意度問卷調查等，旨在多方面保障每位員工的諮詢權、知情權、建議權和投訴權。透過有效溝通，本集團了解員工的需要，並加強員工對企業管理思路和戰略目標的共識，令各項目、部門及個人更為高效協同。

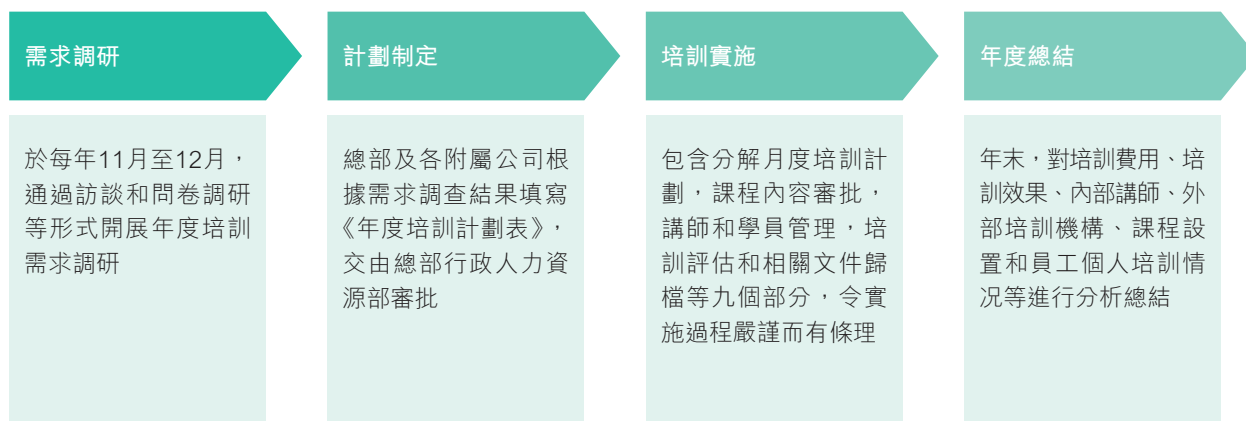
同一時間，本集團亦透過豐富的員工活動，增強員工歸屬感和團隊凝聚力。本集團年內組織了婦女節手繪抱枕、中秋節博餅等節日活動，及不定期的員工下午茶活動，並鼓勵員工在工餘時間組織如足球、籃球、羽毛球及遠足等興趣小組，放鬆心情之餘提高團隊合作精神。此外，本年度，總部以「斯巴達勇士」為主題，於嘉興平湖九龍山舉辦了員工拓展培訓活動。活動包含攀登高坡、旱地劃船、翻越約8公里的山徑、用便利貼拼



出面積為60平方米的畫作等多項挑戰內容，考驗團隊成員相互配合、溝通和協作的的能力，在活動中提升了團隊責任感。

培訓及發展

本集團備有《培訓管理作業指導書》、《新員工入職培訓管理作業指導書》和《內部講師管理作業指導書》等文件，指導行政人力資源部按照本集團的人才發展思路、培訓需要及外部專家建議等編制年度培訓計劃並執行培訓安排。



此外，本集團設立中駿學院，為員工提供業務課程、素質技能和文化認同三類培訓項目。根據《員工手冊》，每一位員工都可成為學院的學員，接受各類內部和外部培訓。內部培訓由本集團員工擔任，主要針對新員工的入職指引、業務知識、素質文化教育及標準化管理等；外部培訓則由本集團聘請專業培訓機構或個人，為滿足不同業務需求而進行在職培訓。

課程完結後，集團會收集學員意見，分析課程出勤率、講師表現、學員成績、學員滿意度等培訓績效指標，將結果反饋至相關部門領導，並於每年年終總匯課程資料及分析報告，更新培訓材料、專家及學院的資料庫，並持續改善培訓體系。

本集團亦為參與工程、會計、統計和建造等外間執業資格培訓，以及大專院校教育的員工，提供支援及費用補貼，鼓勵員工自我增值。

案例：營銷體系培訓

為加強營銷團隊的整體能力，本年度，本集團舉辦了七期營銷職能專項培訓，內容涵蓋品牌認知、銷售流程、市場分析、物業服務、案場風控、客戶拓展、銷售技巧及行銷管理課程。共計 757 人參加該專項培訓，並接受了培訓後評測。

此外，為持續建設發展高素質的營銷人才隊伍，本集團亦已設立營銷學院，由總部營銷管理部搭建營銷融入營、營家講壇以及營銷熔煉營三大培訓平台，開發並管理各類課程。參與營銷培訓的學員可獲得積分，積分將進行累計並與員工潛力值掛鉤，影響獎金和學習基金的獲取。

平台	目標人群	目的
營銷融入營	新入職的置業顧問	幫助新員工快速了解企業文化並具備基礎營銷能力
營家講壇	營銷體系全體人員	通過線上制度宣導與技能分享，提升員工營銷能力
營銷熔煉營	優秀營銷總監及營銷企劃經理	透過經典營銷案例分享、營銷實操工具培訓、團隊培養與激勵、以及行業視角拓展，為營銷體系發展儲備優秀營銷管理人才



健康與安全

本集團致力為員工提供一個健康和安全的工作環境，在《員工手冊》中明確對員工職業安全的保障，以及員工保護本集團安全環境和自身安全的權利和責任。雖然總部和項目公司的營運主要牽涉文職工作，並無發現高安全風險的工作崗位，但本集團了解優質的辦公環境對員工健康與安全的重要性。《辦公場所安全管理作業指導書》列明行政管理部門須每日檢查辦公室公共區域電源及設施，並每季度進行至少一次整體安全檢查，以及時識別和消除安全隱患。為提升辦公室室內空氣質量，本集團已採取安裝新風系統、置放綠色植物、及定期進行辦公室空氣質量檢測等措施。

此外，本集團遵守《工傷保險條例》繳納工傷保險費，並為所有新員工安排入職前的身體檢查。總部更於員工餐廳推出了多種鮮榨果蔬飲品，豐富員工的健康飲食選擇。

除自聘員工外，本集團亦重視業務夥伴員工的健康與安全。因物業項目的建設工作主要由承包商進行，本集團之《安全文明施工管理作業指導書》要求承包商於施工前編制完善的安全專項施工方案和文明施工策劃書，並指派工程管理部、品質管理部、及城市公司工程項目部等相關部門負責監督檢查，確保地盤安全維持於高水平。

本集團遵守相關法律及規例，如《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》、《中華人民共和國職業病防治法》及《女職工勞動保護規定》等。本年度，本集團並不知悉任何與僱傭、健康與安全和勞工準則相關的違法違規事件。



經營責任

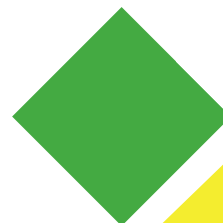
供應鏈管理

物業開發項目需與眾多供應商及承包商合作，牽涉施工、工料、設備、諮詢服務等多個環節，業務夥伴的盡職表現與本集團的業務營運息息相關。因此，本集團與供應商及承包商緊密合作，確保彼等符合客戶及本集團在質量、環境及安全標準方面的要求。

為進一步規管承包商及供應商，同時配合本集團的標準化建設要求，本集團本年度透過辦公自動化系統發佈供應商管理相關的標準化文件，覆蓋各類型產品與服務。例如，在項目工程方面，本集團實行《工程系統供應商管理作業指導書》；而對於營銷類供應商，本集團亦制定了《營銷供應商准入及採購管理作業指導書》，按照標準化流程挑選供應商。

本集團在相關作業指導書中訂下供應商合作標準，規範供應商管理的流程，並指明各相關部門在供應商管理之分工及職責。本集團嚴格甄選供應商，對潛在供應商的質量管控、履約能力、安全文明、生產能力等進行資格預審和考察，只用通過預審且考察結果合格，同時沒有重大事故，亦沒有在質量、安全、貪污及反競爭方面不合規或訴訟的供應商，方可加入本集團的合格供應商庫，有機會獲邀參與投標過程，從而成為本集團的合作夥伴。

針對現有合作夥伴，本集團亦透過施工合同加強對其環境及社會風險的管理。各項目公司對供應商的採購物料及承包商的現場施工等予定期檢查及監察，如發現問題要求相關負責單位進行及時整改。同時，本集團致力與供應商保持持續溝通及適時提供支持。如本集團的政策制度有所變更，本集團亦會及時知會合作夥伴變更情況。



產品責任

質量管理

秉持向客戶提供優質物業的宗旨，本集團的《工程質量控制作業指導書》提供了一套項目質量管理的標準，對從設計到驗收的業務流程提出明確要求，從而控制管控項目的質量風險，保障用戶的健康與安全。同時，本集團於承包商簽訂施工合同，其中描述有關建造程序、竣工工程的質量要求及質量管理執行方式的相關國際標準。

項目公司、城市公司及工程管理部的對項目質量負有監督責任。彼等須對施工單位按程序在每個建造階段進行定期監察、檢查及測試，記錄數據，進行評分以及管理不合格工作等。本集團設獎懲機制，定期獎勵評分排名突出的施工單位；對合格率不理想者給予經濟處罰，甚至暫停其投標資格，更會內部懲處負責相關項目的管理人員。

此外，針對一般及重大項目質量事故，《工程質量控制作業指導書》已分別訂明處理程序、負責人員及問責制度等，明確質量管理的職責。

客戶權益

本集團重視與現有及潛在客戶維持良好的關係。為向客戶傳達準確且有效的資訊，本集團制定《案場打造標準化管理作業指導書》及《營銷巡檢管理業務手冊》，對營銷人員說辭、宣傳資料、案場佈置等進行規範管理和檢查。如在檢查中發現有如沙盤佈置與實際建造方案不符，以及宣傳用詞誇大事實等失實或違規情況，本集團要求相關部門進行整改，在確認整改完成後方可向公眾進行宣傳。

在合同交付時，本集團營銷及客服人員亦有責任確認交付內容與本集團會簽終審版本一致，並在合同中包含物業基本情況、交付條件和手續、質量及保修責任、及任何規劃設計或面積變更等內容，令客戶了解商品和服務的真實情況，保障其知情權。

中駿承諾為客戶提供高標準的售後服務，並成立「中駿會」以加強與客戶的溝通聯繫。本集團亦制定投訴處理機制，通過《客戶投訴處理作業指導書》明確有關工程質量、設計規劃、銷售管理、服務行為、公共關係及物業管理投訴之處理程序。

環境、社會及管治報告 2018

本集團尊重客戶的個人信息，禁止員工在履行職務的過程中藉機獲取與交易無關的客戶信息，以及向第三方出售或洩漏客戶信息。這些要求已通過《員工手冊》中的保密規定向全體員工傳遞。

本集團遵守相關法律及規例，如《中華人民共和國城市房地產管理法》、《城市房地產開發經營管理條例》及《中華人民共和國廣告法》等。本年度，本集團並不知悉任何與所提供產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜相關的違法違規事件。

反貪污

本集團對貪污、舞弊、賄賂、欺詐等不廉潔行為實施零容忍政策。《員工手冊》和《員工廉潔自律作業指導書》規定員工應拒絕外界人士或單位贈與的利益，包括禮金、宴請及款待等；若無法拒絕，員工需將饋贈上交至財務管理部門或行政管理部門，由集團決定處理方法。同時，本集團禁止員工在公務往來中向外界人士或機構索取利益，或違規使用公司財務或便利進行個人活動。

為加強廉潔管理，本集團制定並執行《監察管理作業指導書》，由審計監察部定期開展本集團內部的審計及監察工作，並進行風險識別，及時發現貪污舞弊等風險。行政人力資源部須協助員工填寫《員工利益衝突申報表》，避免可能與公司利益及工作職責發生衝突的行為或關係。例如，本集團堅持舉賢避親的招聘原則，若員工推薦親屬應聘，必須提前申明，並迴避與其有業務關聯的崗位。

本集團要求供應商在簽訂業務合同的時候必須附上《廉政管理協議書》，以加強履行合同過程中的廉潔合作。此外，部分項目公司，如四季風華，已在工地會議室設置廉潔推廣公示牌，加強合作夥伴對不當行為的認知和舉報意識，並提供電話、郵件、及電子郵箱等舉報途徑信息。該等舉報機制和通道的建立亦允許全體員工和客戶向審計監察部匿名舉報本集團或相關業務單位可能存在的不當行為、瀆職或違規情況。

本集團遵守相關法律及規例，如《中華人民共和國刑法》等。本年度，本集團並不知悉任何與本集團及員工相關的貪污個案或訴訟案件，亦並未接獲相關舉報。

環境保護

環境的可持續性是本集團履行企業社會責任的重點關注議題之一。本集團遵守各營運點的相關環境法律及規例，並透過履行《環境保護政策聲明》，在業務營運中注入環保可持續理念。

項目層面

中駿致力減低項目對環境所造成的負面影響，透過於物業發展各階段制定及執行環境政策和措施，加強對項目生命週期的環境管理。



規劃設計

在項目開發的初始階段，本集團識別項目對周圍環境和居民的潛在影響，就項目的環境影響提交評估報告書、表格及登記冊等文件，向當地環保監督部門及其他持份者真實匯報環境狀況及質量，以及將建議採取的保護措施。在獲得同意及取得《建設用地規劃許可證》和《建設工程規劃許可證》等證明文件後，項目公司方開展工程項目。

對有可能引起水土流失的建設項目，如四季風華，本集團已根據《開發建設項目水土保持技術規範》的規定，編制《水土保持方案報告書》，承擔水土流失防治義務，減輕項目對生態環境的負面影響。

同時，本集團推展綠色建築，於項目規劃時將綠色設計、環保物料及綠色建造方法等因素納入考慮範圍。天瓏、天璟及柏景灣項目在能耗、照明功率密度、水系統、通風裝置等方面達到了綠色建築的標準，均獲得了綠色建築標識證書。

濟南 • 柏景灣



案例：綠色建築設計 — 柏景灣

柏景灣項目位於濟南新山大繡源河片區，緊鄰明水湖，是中駿進駐濟南的開山之作。憑藉其對可再生能源、節能節水措施以及綠色環保理念的有效應用，柏景灣獲得山東省綠色建築三星級設計標識。

旨在為住戶提供一個舒適節能的居住環境，柏景灣充分利用項目位置的地勢及氣候特點，住宅整體朝向均採用正南北朝向，通過各住宅樓在項目區內分散布置、行列式結合錯落的平面布局形成半圍合的景觀院落，保證空間的自然通風和採光。同時，集團重視綠化對於控制污染、吸收有害氣體、降低噪聲和美化環境的積極作用，採用多樣化的綠化方式，對植物群落進行合理配置，實現綠地面積 92,356.37m²，綠地率達 44.88%。

此外，集團力求將柏景灣打造為低能耗低水耗的項目，採用以下主要綠色措施：

- 每戶住宅陽台均設置太陽能集熱板，令太陽能熱水全年保證率大於 50%，整個項目預計每年節約用電成本 239.42 萬元；
- 於公共區域採用節能型照明燈具，並在走廊、樓梯間、地下停車場等場所的照明系統中應用分區、定時、感應等節能控制技術；
- 採用節水器具，水龍頭、坐便器及淋浴器等衛生器具用水效率等級均達到 1 級；
- 建設中水處理站，將處理後的生活污水用於道路清潔及綠化灌溉；而空調冷凝水亦經雨水管收集排至中水站，與中水一起使用。整體非傳統水源利用率為 8.62%；
- 於地下車庫設計使用一氧化碳濃度傳感器控制風機，根據檢測到的濃度進行自動排風，在保證室內空氣質量的同時，也避免了排風頻率過高導致的能源浪費；
- 將「海綿城市」概念融入設計，通過在道路周邊設置下凹式綠地對降水進行滯留收集，控制地表徑流，協助城市增強水循環效應，提高抗洪能力。

為更有效地提升建築設計和建造工程的可持續性，集團致力將創新技術引入項目中。柏景灣在地下車庫的設計階段便引入了建築信息模擬技術(BIM)。BIM對建築環境和空間的模擬分析可為設計方案優化提供依據，減少圖紙的錯漏情況，從而避免因後期施工需拆改而導致的資源浪費。

綜合以上措施和技術的應用，柏景灣在保證安全高質建築和健康舒適空間的基礎上，有效減少項目的環境影響和資源使用，創造了良好的經濟、環境及社會效益。

採購招標

延續在規劃設計階段的綠色理念，本集團在建築材料採購時優先選用環保材料。例如，四季風華選用矽空心砌塊作為填充牆材料，其工廠商品化生產的特性能有效降低施工中的污染排放，節能節水，並具有較高消納工業廢棄物的能力。

此外，本集團委任承包商進行物業項目的施工工作，故確保其與本集團秉持相同的可持續發展理念十分重要。本集團制定並執行《供應鏈管理政策聲明》，強化工程准入機制，將環境保護納入評核準則。

工程施工

本集團在建設工程施工合同中，列明安全文明施工的要求並規範管理辦法，要求承包商識別施工可能造成的環境影響，並在施工組織設計中寫明為應對該等影響的具體措施。項目公司亦會與委託的監理人一起監察承包商環境措施的執行及環境管理的表現。



環境、社會及管治報告 2018

施工期主要污染源和防治措施

- | | |
|-----|--|
| 廢氣 | <ul style="list-style-type: none">• 工地臨時安裝圍牆採用霧化噴淋系統，抑制揚塵• 在工地大門安裝PM2.5監測器，時刻更新現場PM值並同步上傳至監管網絡，以確保管理人員掌握工地現場空氣污染物情況，提升監管工作效能• 車輛在離開施工區時沖洗乾淨，減少車輪、底盤等攜帶泥土散落路面 |
| 廢水 | <ul style="list-style-type: none">• 廢水沉澱後再利用於堆場、料場噴淋防塵，道路沖洗，出施工區的車輛輪胎沖洗等 |
| 廢棄物 | <ul style="list-style-type: none">• 設立封閉的廢物槽貯存廢物• 按規定在施工前辦理處置證，申報建築垃圾和工程渣土運輸處置計劃，明確渣土的運輸方式、線路和去向等，核准後方可清運到指定的堆放地點• 施工結束後及時拆除圍欄和其他施工臨時設施，平整施工工地，清除建築垃圾、渣土及其他廢棄物，並須經項目公司和監理人檢驗合格 |
| 噪音 | <ul style="list-style-type: none">• 採用低噪聲施工機械和施工工藝，加強施工設備的維護保養• 根據需要加設可移動的簡易隔聲屏，以緩解噪聲影響 |

交付使用

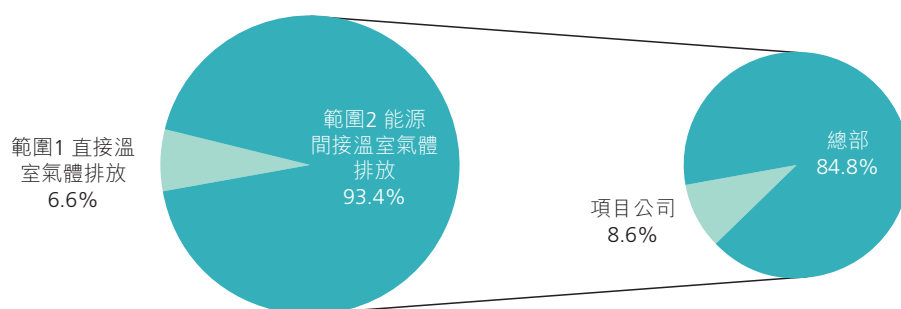
項目竣工後，項目公司向環保監督部門申請環境保護驗收，檢查生態保護和污染防治等相關設施安置和措施執行的情況，檢查通過後方能進入房屋交付階段。本集團亦重視旗下物業在使用階段對環境的影響，不僅在項目中加入對社區綠化、排水系統及廢物處理回收設施等考量，還在部分樓宇項目安裝了能量計量系統，協助用戶監察用電、控制電費開支，從而提升樓宇整個生命週期的環保表現。

辦公室層面

溫室氣體和能源使用

氣候變化所帶來的極端天氣直接或間接地影響著不同機構在獲取資源和維持營運的能力。本集團意識到企業在應對氣候變化扮演著重要角色，並以每年對排放數據的核算、確認和評估作為減碳的重要環節。本集團本年度繼續委託顧問公司低碳亞洲進行碳評估。該評估過程參考了由中國發展改革委員會發佈的指引⁴，以及國際標準如ISO14064-1和溫室氣體盤查議定書。

本年度，總部和項目公司共產生1,546.1噸二氧化碳當量的溫室氣體；電力消耗仍是本集團溫室氣體排放最大的來源，佔總量的93.4%。除外購電力外，廚房設備和車輛亦會產生溫室氣體，佔總排放量的6.6%。



備註：

範圍1：包括本集團固定源和移動源消耗化石燃料所產生的排放。

範圍2：包括本集團電力消耗的排放。

為減低溫室氣體排放，本集團已針對總部能耗較高的設備(包括8部飲水機和24部小型廚用電熱水器)使用定時器插座，每日可節電164.4千萬時，一年節省約3萬元的用電成本。此外，本集團向全體員工發佈《關於辦公環境節能管控通知》，規範空調使用的條件與溫度，並提醒員工下班前關掉照明、電腦、空調、影印機等耗電設備，培養節能的工作習慣。

⁴ 《上海市旅遊飯店、商場、房地產及金融業辦公建築溫室氣體排放核算與報告方法(試行)》和《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》

環境、社會及管治報告 2018

能源種類	上海總辦公室	項目辦公室	總使用量	單位
汽油	133.4	N/A	133.4	兆瓦時
液化石油氣	240.0	N/A	240.0	兆瓦時
天然氣	71.7	N/A	71.7	兆瓦時
液化天然氣 ⁵	N/A	17.0	17.0	兆瓦時
電力	2,150.2	217.3	2,367.5	兆瓦時
能源總耗量	2,595.3	234.3	2,829.6	兆瓦時
能源密度(以面積計算)	N/A	N/A	0.11	兆瓦時/平方米

本年度，總部和項目公司用電共計2,367.5兆瓦時，佔能源總耗量的83.7%。本集團致力提升能源績效，以本年度為基準年，設定了二零一九年人均電力使用減低5%的目標，並會持續衡量和監察相關節能行動計劃的有效性。

廢棄物和資源使用

本集團透過《環境保護政策聲明》承諾妥善管理業務營運中產生的有害及無害廢棄物，預防因廢棄物造成土地和水體污染。本年度，總部和項目公司產生廢光管、廢電池、廢碳粉盒等有害廢棄物共0.3噸，均妥善儲存，並定期交由合資格回收商收集和處理。同時，本集團亦產生生活垃圾及廚餘共71.0噸，交由相關市政部門清運。

為從源頭減少廢棄物的產生，本集團鼓勵僱員實踐並參與更為可持續的辦公和生活方式，例如：提倡無紙化辦公，鼓勵員工善用電子通訊傳閱文件；鼓勵減少一次性紙杯的使用，重複利用資源等。由於業務性質，本集團的營運並不涉及使用包裝材料的使用。

在用水方面，儘管總部及項目公司目前全部由市政供應方面購進足夠用水，但本集團明白全球水資源所面對的壓力，因此持續鼓勵員工節約水資源。同時，總部本年度已完成節水型龍頭和衝廁系統的安裝，期望進一步減少水資源的使用。

本年度，總部及項目公司共消耗水資源16,061立方米，其中總部消耗量為11,760立方米，各項目公司為4,301立方米。在本年度的數據基礎上，本集團訂立二零一九年人均節水5%的目標，指導下一年度節水措施的制訂。

本集團遵守相關法律及規例，如《中華人民共和國環境保護法》及《上海市污水綜合排放標準》等。本年度，本集團並不知悉任何與排放物和環境相關的違法違規事件。

⁵ 只南昌雍景灣項目涉及液化天然氣使用。

社區投資

本集團重視對於社會責任的承諾，關注營運所在地社區的需要。為使社區投資更加規範和有效，本集團已制訂《社區投資政策聲明》，統一本集團社區投資行為。

在《社區投資政策聲明》的指導下，本集團持續重視教育及文化實業，積極開展相關投資工作，致力把愛和關懷帶給年青一代。本年度，總部和項目公司累計捐助各項公益事業款項超過七千五百萬元人民幣。

二月二十四日，本集團董事局主席黃朝陽先生宣佈中駿集團向福建南安慈善總會 期捐款伍億元人民幣，成立南安慈善總會中駿慈善基金，主要用於推動教育及扶貧公益事業的發展。

本集團自二零零八年於廈門大學設立「中駿助學金」，並於十年間持續支持廈門大學建設及學生發展，致力幫助更多品學兼優的貧困學子順利完成學業。四月六日，廈門大學於建校九十七周年慶祝大會上，向本集團頒發捐贈證書，表達敬意和感謝。

於本年度，本集團不僅一直透過慈善捐贈計劃積極參與履行企業社會責任，亦鼓勵員工保持高水平的社區參與，包括參與支持體育、扶貧及中國內地農村的助學活動，如總部於本年度十二月舉辦的「以愛送溫暖，讓幸福綻FUN」公益捐書等活動。

為履行中駿作為上市公司的社會責任，本集團將繼續尋找機會透過更廣泛的途徑為社區服務。



環境、社會及管治報告 2018

關鍵績效指標總覽

環境表現 — 排放物及資源使用

排放物種類	地區			
	總部	項目公司	總計	
空氣污染物	氮氧化物(千克)	66.8	2.4	69.2
	硫氧化物(千克)	6.9	0.02	6.9
	可吸入懸浮粒子(千克)	3.4	0.05	3.4
溫室氣體	範圍1直接溫室氣體排放 ⁶ (噸二氧化碳當量)	98.6	3.0	101.6
	範圍2能源間接溫室氣體排放 ⁷ (噸二氧化碳當量)	1,311.9	132.6	1,444.5
	溫室氣體總排放量(噸二氧化碳當量)	1,410.5	135.6	1,546.1
	溫室氣體密度(噸二氧化碳當量/平方米)		0.06	
有害廢棄物	有害廢棄物總量(噸)	0.2	0.1	0.3
	有害廢棄物密度(噸/千平方米)		0.01	
無害廢棄物	無害廢棄物總量(噸)	61.0	10.0	71.0
	無害廢棄物密度(噸/千平方米)		2.73	
資源種類	地區			
	總部	項目公司	總計	
能源	汽油	133.4	N/A	133.4
	液化石油氣	240.0	N/A	240.0
	天然氣	71.7	N/A	71.7
	液化天然氣 ⁸	N/A	17.0	17.0
	電力	2,150.2	217.3	2,367.5
	能源總耗量(兆瓦時)	2,595.3	234.3	2,829.6
	能源密度(兆瓦時/平方米)		0.11	
水資源	總耗水量(立方米)	11,760	4,301	16,061
	耗水密度(立方米/平方米)		0.62	

⁶ 包括總部和項目公司固定源和移動源消耗化石燃料所產生的排放。

⁷ 包括總部和項目公司電力消耗的排放。

⁸ 只有南昌雍景灣涉及液化天然氣使用。

社會表現 — 僱傭及勞工常規

員工總數(按年齡組別、性別及地區劃分)				
年齡組別	總部		項目公司	
	男性	女性	男性	女性
30歲以下	113	125	25	36
30至40歲	198	77	23	10
41至50歲	25	16	1	1
50歲以上	7	4	0	0
小計	343	222	49	47
總計	565		96	

員工總數(按僱傭類別、性別及地區劃分)				
僱傭類別	總部		項目公司	
	男性	女性	男性	女性
總管級人員	9	2	0	0
高級管理層	17	4	5	0
中級管理層	54	24	13	4
一般員工	263	192	31	43
小計	343	222	49	47
總計	565		96	

環境、社會及管治報告 2018

新入職員工⁹(按年齡組別、性別及地區劃分)

年齡組別	總部		項目公司	
	男性	女性	男性	女性
30歲以下	98	88	32	42
30至40歲	127	41	23	13
41至50歲	11	4	0	0
50歲以上	0	0	0	0
小計	236	133	55	55
總計	369		110	
新員工佔總員工百分比	72.5%			

流失員工¹⁰(按年齡組別、性別及地區劃分)

年齡組別	總部		項目公司	
	男性	女性	男性	女性
30歲以下	29	28	24	28
30至40歲	54	21	21	14
41至50歲	2	3	0	0
50歲以上	0	0	0	0
小計	85	52	45	42
總計	137		87	
員工流失率	42.0%			

⁹ 不包括因業務需要由本集團報告範圍外之營運點調動至總部及項目公司的員工。

¹⁰ 不包括因業務需要由總部及項目公司調動至本集團報告範圍外之營運點的員工。

與工作相關的死亡及／或受傷個案(按地區劃分)

地區	與工作相關的死亡人數	與工作相關的受傷人數	與工作相關的死亡／受傷比率 (每百名員工)	因工傷損失的日數
總部	0	0	0	0
項目公司	0	0	0	0

培訓(按僱傭類別及性別劃分)

僱傭類別	受訓員工人數		培訓時數	
	男性	女性	男性	女性
總管級人員	8	2	128	32
高級管理層	25	3	618	48
中級管理層	51	19	1,444	382
一般員工	194	157	6,924	5,172
小計	278	181	9,114	5,634
總計	459		14,748	

受訓員工百分比 69.4%

每名員工平均受訓時數 27.6



環境、社會及管治報告 2018

《環境、社會及管治報告指引》內容索引

主要範疇	內容	頁碼索引
A. 環境		
A1 排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：	18, 23
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	25
A1.1	排放物種類及相關排放數據。	25
A1.2	溫室氣體總排放量及密度。	25
A1.3	所產生有害廢棄物總量及密度。	25
A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度。	19-23
A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	21, 23
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	
A2 資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	18, 23
A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	25
A2.2	總耗水量及密度。	25
A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	19, 22-23
A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	19, 23
A2.5	製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量。	23
A3 環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	18
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	18, 20-21

主要範疇	內容	頁碼索引
B. 社會		
B1 僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：	
	(a) 政策；及	9, 14
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	26
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	27
B2 健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：	
	(a) 政策；及	14
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	28
B2.2	因工傷損失工作日數。	28
B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	14
B3 發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	12
B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	28
B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	28
B4 勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：	
	(a) 政策；及	9, 14
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	9

環境、社會及管治報告 2018

主要範疇	內容	頁碼索引
B5 供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	15, 20
B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	15
B6 產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	
	(a) 政策；及	16-17
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序及產品回收程序。	17
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	17
B7 反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：	
	(a) 政策；及	17
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	17
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	17
B8 社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	24
B8.1	專注貢獻範疇。	24
B8.2	在專注範疇所動用資源。	24



<https://www.sce-re.com>