



景瑞控股
JINGRUI HOLDINGS

景瑞控股有限公司*

JINGRUI HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

股份代號 Stock code : 01862

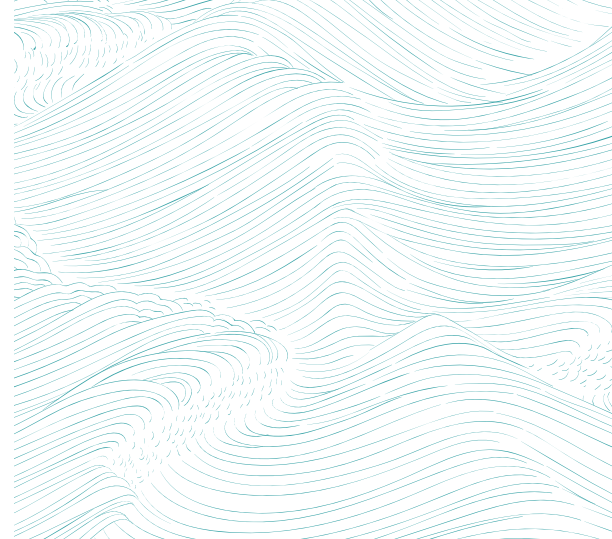


2020

環境、社會及管治報告

ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE REPORT

* 僅供識別 For identification purpose only



目錄

報告概念及原則	2	環境部分	13
報告期	2	能源與碳管理	13
報告準則	2	節能減排措施	15
信息來源	3	廢棄物管理	16
報告獲取	3	綠色建築認證	17
董事會批准	3	管治部分	20
關於本集團	3	管理架構	20
董事會聲明	5	僱員管理	23
主席致辭	5	供應鏈管理	27
持份者溝通	5	產品管理	30
關鍵議題評估	9	社會部分	33
表現及數據一覽	10	關懷社會	33
主要獎項及成就列表	12	公益活動	34
		未來展望	38
		聯交所《環境、社會及管治報告指引》	40
		內容索引	



環境、社會及管治報告

2020年，我們與國家一同經歷了充滿挑戰的一年。在新冠疫情期間，景瑞繼續堅定推進大資管戰略，在新冠疫情衝擊下保持了較強發展韌性。藉此機會，我們要衷心感謝各位員工在過去一年所付出的努力，令各項管理改善措施得以加快推行。

與此同時，新冠疫情讓我們重新審視人與人、人與自然環境的關係。作為一個房地產企業，倘若環境遭到破壞、不再宜居，勢必動搖我們業務的根本。2020年9月，中國鄭重宣佈，力爭在2030年之前達到碳峰值排放，2060年之前實現碳中和。在此背景下，未來，我們將盡己所能，堅守初心、勇毅篤行，在環境目標和盈利之間爭取平衡，務求為股東創造回報的同時，也持續為其他持份者帶來裨益。

閔浩
陳新戈
聯席主席

報告概念及原則

此報告為景瑞控股有限公司(股份代碼：01862) (「本公司」或「景瑞」) 以及其附屬公司(「本集團」或「我們」) 第五份《環境、社會及管治報告》(「本報告」)。本報告旨在披露本集團的環境、社會及管治方面年度履責成效，以回應持份者對本集團信息披露的期望並瞭解我們在各可持續發展政策上的表現及發展方向。

本集團旗下項目主要集中於中華人民共和國(「中國」) 所有直轄市及長三角一、二線核心城市，截至2020年底，共計在22個城市營運109個項目。由於本集團項目均處不同階段，亦覆蓋多種不同的建築模式及方法，因此難以就所有項目一次性出具具有比較意義的環境數據。所以，我們每年均會在所有的項目中選取合適的項目作披露。於2018及2019年，本集團主要以常州項目及總辦公室為環境部分的披露範圍，惟由於常州項目已竣工，故我們選擇以嘉興項目及總辦公室作今年度之環境披露項目，而其餘的政策及措施部分則與年報所覆蓋的範圍一致。

報告期

除另有指明者外，本報告涵蓋本集團自2020年1月1日至2020年12月31日(「報告期內」) 有關環境、社會及管治議題的表現。

報告準則

本報告乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) 證券上市規則(「上市規則」) 附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(「指引」) 所載的規定編製。本報告根據聯交所指引所載的「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」的匯報原則為編製本報告的基礎並界定本報告的內容及資料的呈列方式。本集團自往年環境、社會及管治報告中包含董事會聲明章節，在披露質量上力求進步，同時顯示本集團董事會對可持續發展事宜的重視。

以往年環境、社會及管治報告的基礎上，本集團以更全面的方式，客觀地披露景瑞在可持續發展道路上的願景、策略和實踐，以增加利益相關方對本集團的了解與信心，促進我們持續提升可持續發展表現。

信息來源

除另有說明，本報告披露信息來自本集團內部正式文件和存檔報告、內部統計數據及有關正式公開資料記錄。

報告獲取

為減少紙張使用，本報告將不提供印刷版本。本報告可於本公司網站www.jingruis.com以及披露易網站www.hkexnews.hk上查閱。倘讀者對本報告有任何查詢或意見，可通過電子郵件ir@jingruis.com聯繫我們。本報告提供中文及英文兩個版本供讀者參閱，如有存在內容差異，請以中文版為準。

董事會批准

景瑞董事（「董事」）會（「董事會」）已於2021年3月23日批准本報告。本集團承諾本報告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，董事會對內容的真實性、準確性和完整性負責。

而本報告刊發前，內容亦已得到董事會的正式審閱與批准，確保內容正確無誤。如閣下對本報告有任何反饋，請透過以下方式聯絡我們，使我們的可持續發展政策得以完善：

地址：香港灣仔港灣道26號華潤大廈43樓09室

電話：852-23276858

電郵：ir@jingruis.com

公司網站：www.jingruis.com

關於本集團

本集團為一家中國住宅物業開發商、資產管理運營商及專業服務提供商。自1993年於上海創立，2013年在聯交所主板上市（股票代碼：01862）以來，我們始終以房地產開發及資產管理為核心業務，聚焦一二線核心城市與都市圈的住宅開發與資產管理運營等專業服務。

我們主要服務對象以改善現有居住條件的買家及首次置業的買家為主，我們相信此類買家為中國物業市場上的絕大部份買家。我們重視客戶，以「客戶第一」的原則營商，為了有系統地服務客戶，我們創立了「客戶價值設計」(Design to Value, 簡稱「DTV」)。透過提供一站式的產品解決方案，在開發優質住宅物業同時，以系統化的專業服務為客戶度身訂造解決方案以滿足客戶的所有需要。我們堅持以「最懂建築和生活的資產管理引領者」為己任，樹立精品意識，打造精品社區，持續提升管理服務水平。

我們重視科技創新，憑藉科技的迅速發展，我們通過大數據分析和關聯規則算法打造新的商業模式。我們有效地通過數據追蹤及信息對接，實現智能生產管理，解決小批量、多批次的靈活服務需求。我們致力在房地產開發的每個環節中添加新價值，以全面提升本集團的整體競爭力。

環境、社會及管治報告

我們旗下設有五大業務平台，涵蓋房地產開發、城市更新、資產管理、商業運營及物業管理等業務，致力成為中國「最懂建築和生活的資產管理引領者」。2020年3月，業務平台迭代升級為優鉞資管、景瑞地產、景瑞不動產、景瑞服務、合福資本五大業務平台。優鉞資管形成成熟的「募投管退」全周期基金管理能力，優勢凸顯且產品設計能力進一步增強；景瑞地產

區域深耕的同時，積極拓展城市佈局，開發節奏、運營周轉效率持續提升，規模和效益雙增長；景瑞不動產運營管理更為精細化，數字化運營管理系統的打造初見成效；景瑞服務成功實現收併購，業務規模快速增長，並受到新型冠狀病毒疫情（「**新冠疫情**」）考驗，客戶滿意度顯著提高；合福資本始終圍繞房地產生態圈，保持市場敏銳度，積極捕捉行業機遇，努力達成投資預期。

五大業務平台

優鉞資管	景瑞地產	景瑞不動產	景瑞服務	合福資本
專注地產基金	專注地產開發	專注存量資產	專注物業服務	專注協同投資
於房地產基金募資和資產管理，實現地產債項資金向真實股權資金轉換	於中國四大城市群進行地產開發，基於「客戶洞見」，致力提供定制化生活產品及服務	於上海、北京等一線及強二線城市的城市更新，公寓及辦公樓開發、持有及租賃運營管理	以做「中國城市理想生活的推動者」為發展目標，為商業廣場及高檔公寓等多種物業提供高質量的物業服務	於房地產生態圈的投資，以資本為紐帶打造助力地產主業的產品和服務能力

營運政策：

本集團順應國家發展戰略，繼續圍繞一二線核心城市和都市圈進行深耕，開發運營具備較高安全邊際和穩定投資回報的房地產項目

拿地方式：

通過招拍掛、股權轉讓、交易協定等多元化方式

合約銷售金額：

人民幣255.07億元

合約銷售面積：

1,157,658平方米

董事會聲明

可持續發展是我們發展戰略的有機組成部分，在國家承諾碳達峰和碳中和的背景下，作為企業公民，身體力行踐行可持續發展顯得尤為重要。具體來說，董事會在業務發展的同時，透過多方面溝通收集意見，釐清各環境、社會及管治相關之關鍵議題，進行相應的監督和管理，並及時對結果進行評估。就本報告而言，董事會確認已審閱其內容，並會對本報告負最終責任。如閣下對本報告的內容有任何問題，請隨時向我們反饋，董事會會確保相關問題得到適切的處理。

主席致辭

時代的塵埃，落在每個人頭上都是一座山。2020年，新冠疫情使緩慢復蘇的全球經濟再次受挫，我們與國家一同經歷了充滿挑戰的一年。憑藉全國一盤棋，上下同心抗疫，經濟得以在較短的期間快速復甦。在新冠疫情期間，景瑞聚焦發展，極致經營，繼續堅定推進大資管戰略，在新冠疫情衝擊下保持了較強發展韌性，累計合約簽約銷售額更實現小幅增長。藉此機會，我們要衷心感謝各位員工在過去一年所付出的努力，令各項管理改善措施得以加快推行。

然而，在全面發展業務的同時，新冠疫情讓我們不得不停下來思考，重新審視人與人、人與自然環境的關係。作為一個房地產企業，倘若環境遭到破壞、不再宜居，勢必動搖我們業務的根本。2020年9月，中國鄭重宣佈，力爭在2030年之前達到碳峰值排放，2060年之前實

現碳中和。聯交所也在2020年，對上市公司的環境、社會及管治工作提出了更高的要求。因此，我們將盡己所能，在環境目標和盈利之間爭取平衡，務求為股東創造回報的同時，也為其他持份者帶來裨益。

這是我們的第五本《環境、社會及管治報告》，我們希望可以藉此審視過去一年在相關方面的舉措，為景瑞未來在環境、社會及管治方面的建設有所啟發。未來，我們期望透過多項發展社區建構模式創造共享價值的舉措，與各持份者攜手前進，發揮可持續發展的力量，繼續堅守初心、勇毅篤行，沉澱更多美好，創造更多精彩。

景瑞控股有限公司

聯席主席

閻浩

陳新戈

持份者溝通

景瑞瞭解可持續發展的推動是一項長期及持續的計劃，必須不斷在過程中吸納新意見及改善，以適應不斷變化的外部環境。因此，我們一直與各持份者保持緊密溝通，希望能透過回應他們所關心的議題，改進本集團的可持續發展策略，在確保本集團發展方向正確的同時，可以為持份者創造更長遠的價值，共贏未來。在報告期內，本集團通過不同方式與各持份者溝通，收集他們的意見及提問並向管理層反映，同時吸取當中切實可行的部分加以執行，改善日常營運表現。




環境、社會及管治報告

持份者	期望與需求	溝通回應方式
員工	<ul style="list-style-type: none"> 健康與安全 晉升與發展 	<ul style="list-style-type: none"> 員工會談 員工關懷活動 2020年經營者大會 員工問卷
	投資者和股東	<ul style="list-style-type: none"> 信息披露 回報與增長
業主和客戶(消費者)	<ul style="list-style-type: none"> 產品質量與安全 	<ul style="list-style-type: none"> 第三方滿意度調查 投訴諮詢熱線
供應商和業務夥伴	<ul style="list-style-type: none"> 公平、公正、公開採購 行業經驗交流 	<ul style="list-style-type: none"> 供應商春茗，戰略合作夥伴座談會 城市供應商大會 項目定期與供應商座談會
	媒體	<ul style="list-style-type: none"> 信息披露
當地社區	<ul style="list-style-type: none"> 打造健康人居 	<ul style="list-style-type: none"> 社區活動 公司刊物
政府部門監督機構	<ul style="list-style-type: none"> 遵紀守法 依法納稅 	<ul style="list-style-type: none"> 參與政策 建議制定
	公益機構和非政府組織	<ul style="list-style-type: none"> 公益慈善
公眾	<ul style="list-style-type: none"> 信息公開透明 支持社會發展 	<ul style="list-style-type: none"> 信息披露 輿情監測

報告期內之持份者溝通活動詳情如下：

持份者	相關活動	活動頻率
投資者 	投資者會議	全年舉辦210次 通過網上一對一或群組投資者會議，與股票及債券投資者對話達到有效溝通，加強投資者關係與信心
	業績發佈會	每半年一次 於業績發佈後舉行業績發佈會，向投資者就本公司的業績、產品、發展方向等作出詳盡的解說，讓分析師和投資者更加清晰和全面地了解景瑞的戰略佈局優勢、項目特色和產品力 鑒於新冠疫情，報告期內的業績發佈會移師網絡，舉辦網上發佈會
	股東週年大會	於2020年5月26日在上海召開股東週年大會
僱員 	員工會談	全年不定期舉行 本公司管理層與員工積極溝通，聆聽員工意見及了解其需求，使本公司作出有效改善及調整
	員工關懷活動	各城市公司按自身實際情況，在各節日或不定時為員工舉辦各種節慶或送暖活動，建立良好企業文化，提升員工的士氣及歸屬感
	員工問卷	本公司每年兩次向員工進行問卷調查，瞭解員工的意見，並改善現有措施
	經營者大會	本公司於2020年1月18日及7月18日共舉辦了兩次經營者大會，旨在凝聚本公司管理人員的士氣，同時促進他們對本公司政策及發展方向的理解

環境、社會及管治報告

持份者	相關活動	活動頻率
消費者 	第三方滿意度調查	每月一次
	投訴諮詢熱線	每間附屬公司均常年設有投訴諮詢熱線
供應商 	本集團供應商春茗會	每一至兩年舉辦一次
	本集團戰略合作夥伴座談會	半年一次
	城市供應商大會	每年根據城市公司實際情況召開一次
	項目定期與供應商座談會	每季度一次
媒體 	高級管理層訪問	不定期與各媒體進行訪問
	品牌發佈會	
政府部門 監督機構	遵紀守法依法納稅	不定期與政府部門溝通，以學習和瞭解最近的政 策形勢，並積極配合政府施政
公益機構和 非政府組織	公益慈善	舉辦59場社會公益活動

關鍵議題評估

通過有效的持份者溝通及內部討論，本公司整理出一系列的關鍵議題，並將按聯交所上市規則附錄二十七之《環境、社會及管治報告指引》的「重要性」原則，在符合指引要求之上，就以下議題進行深入披露，以回應持份者的期望。

環境議題	廢棄物的處置 建築材料的選擇與使用
社會議題	員工待遇與培訓 員工健康與安全 產品質量 保障客戶的健康與安全 保障客戶隱私
管治議題	供應鏈管理 經濟指標 防範貪污，防止賄賂、勒索及欺詐

環境、社會及管治報告

表現及數據一覽

財務數據



收益

-3.8%

人民幣 **12,782.4** 百萬元
人民幣 13,285.1 百萬元 (2019年)



毛利率

-0.6 百分點

19.6%
20.2% (2019年)



合約銷售金額

1.4%

人民幣 **25,507.0** 百萬元
人民幣 25,159.3 百萬元 (2019年)



股東權益應佔
年度利潤

6.0%

人民幣 **958.1** 百萬元
人民幣 903.6 百萬元 (2019年)



主要銷售城市及
項目數目

22 個城市 **109** 個項目

19 個城市 103 個項目 (2019年)



每股基本盈利

4.6%

人民幣 **0.68** 元
人民幣 0.65 元 (2019年)



總合約
銷售面積

-4.2%

1,157,658 平方米
1,208,504 平方米 (2019年)



資產週轉率

-5.3 百分點

21.2%
26.5% (2019年)

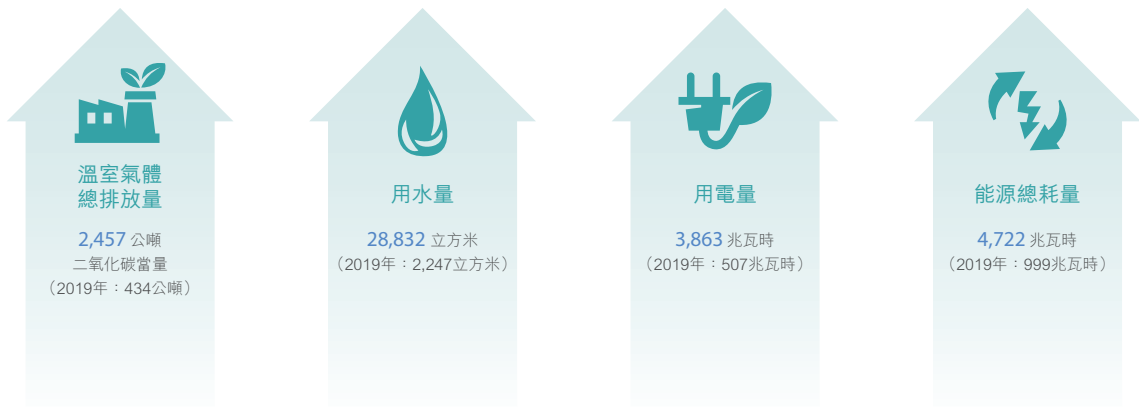


股本回報率

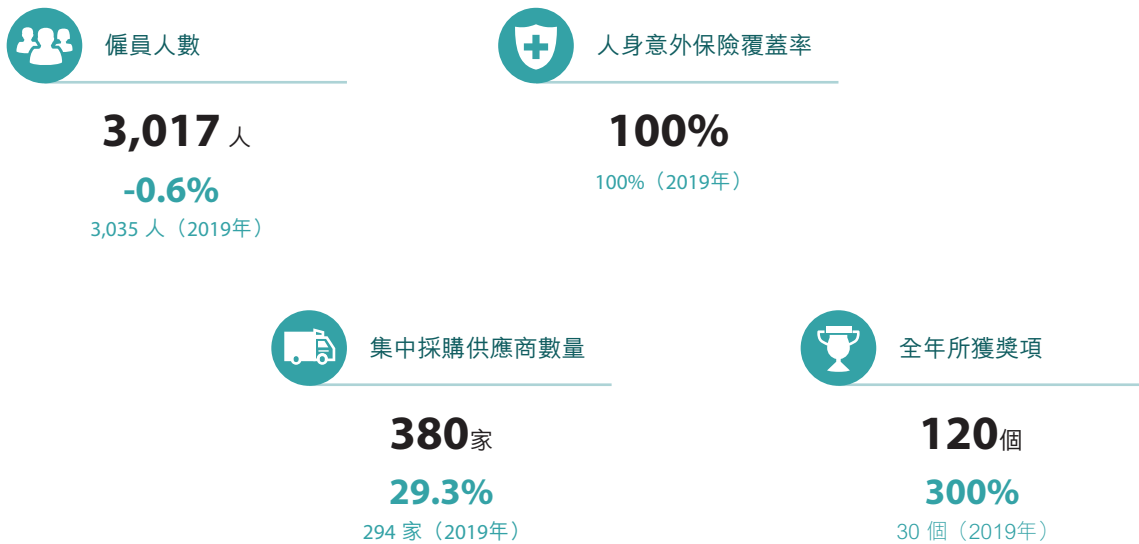
-1.8 百分點

12.5%
14.3% (2019年)

環境數據*



社會及管治數據



* 環境數據只覆蓋本集團嘉興項目及總辦公室之相關數據

環境、社會及管治報告

主要獎項及成就列表

獲獎日期	頒獎機構	獎項
3月17日	中國房地產研究Top10研究組	2020年中國房地產百強企業50強
5月14日	中國房地產業協會	2020中國房地產上市公司綜合能力50強
5月23日	中國房地產業協會、中國物業管理協會及上海易居房地產研究院	2019物業服務企業潛力獨角獸
5月26日	中國房地產業協會及上海易居房地產研究院中國房地產測評中心	「2020中國房地產上市公司經營績效5強」第3位
8月12日	觀點地產	2020中國年度投資價值地產企業TOP30
8月25日	樓市資本論、亞布力智庫主辦	陶朱公獎•上市房企財務穩健大獎
8月26日	樂居財經	2020中國最具創新力房企
9月3日	地建師 DJSER.com	第六屆CREDAWARD地產設計大獎•中國「公建項目優秀獎」
9月18日	中國房地產業協會、金磚傳媒及《中國房地產金融》雜誌	2020年度最具影響力公寓運營商
9月23日	全聯房地產商會	第十七屆精瑞人居獎—長租公寓全裝修優秀獎
10月28日	中國飯店協會公寓專業委員會及中公委租賃式公寓創新研究中心 (ICCRA)	2020中國租賃式公寓領航獎—綠色公寓大獎
11月16日	格隆匯	大中華區最佳上市公司•2020年度最佳信息披露獎
11月18日	廣東時代傳媒集團主辦，時代周報、時代財經及時代數據承辦	2020中國房地產最佳房企獎

環境部分

由氣候變化造成的環境災害與日俱增，提醒了人類採取環境保護措施的迫切性和珍惜有限天然資源的重要性。國際社會應對氣候變遷提出的《巴黎氣候協議》全球框架，旨在將全球平均氣溫升幅控制在工業革命前水平的2°C之內，並努力將其限制在1.5°C以下，從而緩和氣候變化。

自2018年以來，中國通過一系列行動取得了積極成果，包括調整產業結構，節約能源，提高能源利用效率，優化能源結構，控制非能源活動產生的溫室氣體排放，增加碳匯，加強對溫室氣體和空氣污染物的協調控制，以及促進低碳飛行和地方行動為促進綠色產業發展。國家於2020年9月宣佈，中國將加強其2030年氣候目標(NDC)，在2030年之前達到峰值排放，並力爭在2060年之前實現碳中和。

建築活動所產生的固體廢物生產數量龐大而且對環境具有深遠影響，因此社會各界對建築業的廢物生產和廢物處理的措施方面特別關注。建築業的發展與環境保護息息相關，特別是在能源消耗，產生和處理固體廢物方面。根據中國住房和城鄉建設部的統計資料顯示，在全球範圍內，有超過40%的能源消耗和21%的溫室氣體排放來源於建築業。因此，作為致力成為國內「最懂建築和生活的資產管理引領者」的企業，我們開展了對可持續的建築業發展模式的探索，希望能夠在發展自身的情況下，同時推動行業對綠色建築的關注，建構一個具有持久發展能力的行業生態。我們在報告期內致力提升本集團在綠色建築方面的參與，同時繼續加強工地文明創建及業務綠色營運，務求減低業務營運為環境帶來的壓力，做一家肩負社會企業責任的企業。

能源與碳管理

於企業而言，環境保護不只是一份社會義務，更是作為地球公民的一份責任。近年，景瑞一直在努力提升環保能力，降低能源消耗量，在國家碳達峰、碳中和的承諾下，我們的努力更具有現實意義。

環境、社會及管治報告

於報告期內，本集團嘉興項目及總辦公室的能源消耗量及溫室氣體排放量如下：

能源消耗	單位	2020年度	2019年度	變化
溫室氣體總排放量	公噸二氧化碳當量	2,457	434	466.1%
範圍一	公噸二氧化碳當量	100	125	-20.0%
範圍二	公噸二氧化碳當量	2,357	309	662.8%
溫室氣體排放密度	公噸二氧化碳當量／平方米	0.0183	0.0036	408.3%
用電量	兆瓦時	3,863	507	661.9%
汽油耗量	兆瓦時	409	492	-16.9%
能源總耗量	兆瓦時	4,272	999	327.6%
能耗密度	兆瓦時／平方米	0.0318	0.0082	287.8%
污染物產生量				
氮氧化物	千克	5.72	5.75	-0.5%
硫氧化物	千克	3.29	4.11	-20.0%
懸浮顆粒	千克	0.85	0.92	-7.6%
用水量	立方米	28,832	2,247	1,183.1%
耗水密度	立方米／平方米	0.2149	0.0190	1,031.1%
鋼筋	公噸	730	321	127.4%
混凝土	平方米	11,000	7,155	53.7%
無害廢棄物總量	公噸	3,490	700	398.6%
無害廢棄物密度	公噸／平方米	0.0260	0.0059	340.7%
可回收物品	公噸	20	不適用	不適用
生活垃圾	公噸	2,420	不適用	不適用
建築垃圾	公噸	1,050	700	50.0%

由於本集團項目均處不同階段，亦覆蓋多種不同的建築模式及方法，因此難以就所有項目一次性出具具有比較意義的環境數據。於2018及2019年，本集團主要以常州項目及總辦公室為環境部分的披露範圍，惟由於常州項目已竣工，故我們選擇以嘉興項目及總辦公室作今年度之環境披露項目。由於嘉興項目處於施工初期階段，能源和原材料使用均較彼時已進入項目收尾階段的常州項目大幅提升，故相應數值有所提升。未來，我們將繼續完善環境數據收集系統，以便更系統化地和針對性地做好相關數據的研究和披露。

節能減排措施

業務運作依賴能源使用，有效降低能源消耗對環境有正面影響，因此我們意識到減少能源消耗的重要性。有見及此，我們推出一系列減排節能措施達到更完善的能源管理。

為加強辦公室的綠色管理，我們設立了完整的巡查機制，目的是控制用電同時達到節能減排的效果，確保物業各區域的照明及空調使用均用得其所。嚴格執行關掉無人使用的電器，從而減少用電量。為了加強整體的減排效果，本公司提出「五個一」倡議，包括節約「一」張紙、少用「一」次性餐具、午間熄燈「一」小時、空調調高「一」度及倡議每週少開「一」天車。此外，本公司推出了《辦公室文明辦公公約》呼籲整體員工節能減排，更推出了「節能減排」宣傳活動，並在全公司張貼節電、節紙標識，提醒員工節約使用各項能源。同時，我們通過打印機設置、空調調控等方式減少資源浪費。

節電措施：

1. 在滿足施工的條件下，我們會盡量使用功率小的用電設備；
2. 在施工期間，我們會盡量採用照明亮度高但低功率的節能燈具，以提高能源效益；
3. 施工與辦公、生活區域設置分路供電並各有計量，確保所有用電記錄清晰、準確以分析其能源消耗及識別減少能源使用及碳足跡的機會；及
4. 嚴格監管大功率設備的使用，做到施工完立即關閉。

節水措施：

1. 在施工、生活、消防區域設置分路水錶計量，分階段進行統計及分析用水的資料以識別減少水資源使用的機會；
2. 廣泛使用節水型產品；及
3. 加強對用水設備的日常維修和保養，杜絕滴、冒、漏現象。

環境、社會及管治報告

節能措施：

我們在各項目全面推廣環保節能材料，積極選用環保材料及技術。我們盡量使用環保節能材料，例如粉煤灰及預製樁等，減少相關能耗及碳排放。此外，我們亦盡可能將室內裝修工業化，推廣預製混凝土技術的應用，進一步減少整體的碳排放。當然，我們亦全面推廣環保節能材料、清潔能源技術、成品組裝部件及其他低排放產品或技術的使用，讓我們的建築項目均盡可能的環境友善。而在建築過程中，我們採用由鋁模建造全鋼爬架代替木材爬架，減少了木材等高損耗材料使用。我們採取的其他節能措施包括：

1. 在建築改造過程中儘量保留原有建材，減少產生建築廢料。若有需要拆除若干建築部分，亦會盡量保證其完整性，以備工程重複使用；
2. 在材料採購方面致力精確計算用量，避免採購過多造成浪費；
3. 材料堆放規劃合理，避免二次搬運，減少因使用搬運工具產生的碳排放；
4. 會按工程實際需要合理配備機械，避免機械閒置，較少資源浪費；及
5. 若出現多餘的物資採購或有拆除材料，將出售或贈送予第三方。

廢棄物管理

本集團致力減少廢棄物，我們所擁有或管理的物業及辦公室都實施了不同的廢棄物管理措施，盡量減少廢棄物產生。我們積極推廣重用及回收利用，以最大限度延長有用材料的可使用年期。本集團亦聘請盡責的回收承包商收集及處理可回收材料。在我們管理的物業中，我們鼓勵租戶及住戶實踐從源頭分類廢棄物。

此外，我們還積極向客戶提倡綠色生活，例如，在公寓門店開展的「共享集市」活動，讓租戶和員工可通過手機端實現閒置物品交換，實現資源再利用。另外，我們積極響應國家號召，在所有社區、門店以及辦公場所積極整合垃圾分類。

綠色建築認證

綠色的建築，是房地產企業的可持續發展思維最直觀的表達，也是承擔社會責任最直接的表現。我們評估、選取合適的物業，積極參與綠色建築評價，此外，本公司還參考最佳管理實務，以求進一步提升項目效益，打造更加環境友好、人類宜居的建築。

報告期內，本公司已交付或者部份交付獲綠色建築評價的項目共8個，其中一星項目4個，二星項目4個，總建築面積達126.7萬平方米。此外，我們仍有27個在建項目已獲綠色建築評價，其中，二星項目11個，總建築面積約達366.1萬平方米，預計在未來三年內交付。

環境、社會及管治報告

於報告期內交付或者部份交付的中國綠色建築星級認證項目：

序號	項目名稱	項目類別	總建築面積 (千平方米)	綠色評價結果
1	蘇州景瑞·鏡湖宸院	住宅	228	綠建二星
2	蘇州景瑞·湖語尚院	住宅	291	綠建二星
3	蘇州·常熟瑤悅閣	住宅	87	綠建二星
4	天津景瑞·翰鄰	住宅商服	129	綠建二星
5	寧波景瑞·時光裏	商辦	47	綠建一星
6	寧波·星海彼岸	住宅	325	綠建一星
7	天津·六合名著	住宅商服	57	綠建一星
8	天津景瑞·塘沽灣一號	住宅商服	103	綠建一星

根據中國《綠色建築評價標準》，綠色建築是「在建築的全壽命週期內，替代地節約資源，保護環境和減少污染，為人們提供健康、適用和高效的使用空間，與自然和諧共生的建築」。其他綠色建築評價及可持續建築認證包括：LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)和WELL等。前者由美國綠色建築委員會發佈，被廣泛應用於各類建築，LEED為健康、高效和節省成本的綠色建築提供了框架。LEED認證是全球公認的可持續發展成就和領導力的象徵。WELL由International WELL Building Institute管理，旨在通過空氣、水、光線等維度測量、認證和監測建築物。

案例展示：



雲匯天地MagLink，是近年上海最大的城市更新項目，也是景瑞近年極具代表性的綠色建築。雲匯天地寫字樓空調在新風系統中增加了PM2.5過濾淨化，保證室內空氣質量。雙層LOW-E幕牆玻璃能有效阻隔隔熱能，減少冷氣用電並避免光污染。建築物整體水循環處理系統能通過雨水的收集存積和雜類排水的過濾再利用，提升建築節水率。使用Parksmart銀級預認證的智慧停車系統和高效率能源管理系統也大大提高了節能效益。

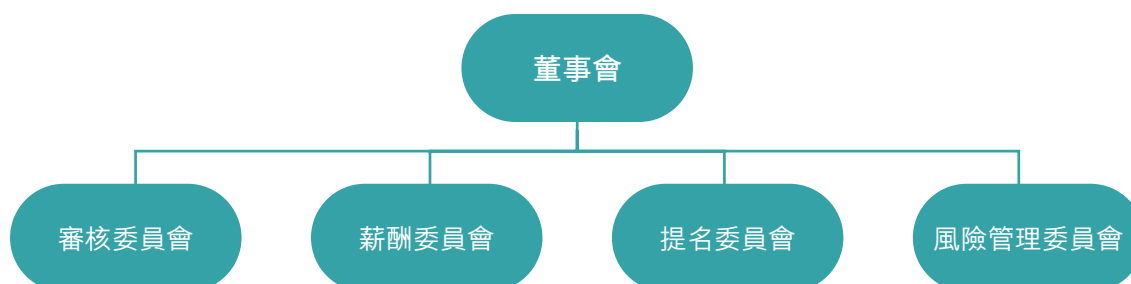
雲匯天地以「可持續發展」為設計理念，形成健康的商務生活生態閉環，讓節能環保與美好生活環環相扣，因此獲得LEED鉑金級預認證以及PARKSMART銀級預認證。鉑金級為LEED認證的最高等級，全世界僅有5%參與認證的項目獲此殊榮，PARKSMART銀級預認證為目前中國預認證首例。

環境、社會及管治報告

管治部分

管理架構

本集團的企業管治架構如下：



董事會的治理與監督

董事會的角色在領導本集團的整體發展的過程中舉足輕重：董事會長期領導公司的整體發展，設定公司的價值觀和標準同時適時調度本集團資源及資金，確保已制定的戰略目標及發展策略均得到切實執行，保持本集團的發展動力並為股東創造價值。

本集團現時由閻浩先生及陳新戈先生擔任聯席主席，而閻浩先生更同時擔任首席執行官，這項安排可以確保各項政策能夠高速有效地展開，同時平衡治理效率與權利監督的需要，在確保董事會有效運作的情況下，保障對該等權力和授權的制衡。此外，我們非常重視董事會的獨立性，確保維持較高比例的獨立非執董佔比，保持董事會的公信力。

在董事會的監督下，本集團透過審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會各司其職，管理本集團整體的運作。

審核委員會：負責處理與外聘核數師相關的事項，並與核數師合作監察本公司的財務報表及年報及賬目、半年度報告及（若擬刊發）季度報告的合規性及完整性；同時，與管理層討論有關風險管理及內部監控制度，以確保管理層已履行職責建立及維持有效的制度，並就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層的回應進行研究。

薪酬委員會：就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議，確保本集團內所有的薪酬制定、離職賠償及其他相關事項均為合理適當。

提名委員會：負責每年檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為可能的董事會變動提出建議，同時評估獨立非執行董事的獨立性，以確保董事會的運作行之有效。

風險管理委員會：制定風險管理及內部監控制度，對辦公程序、慣例及系統作定期檢查，識別並管理潛在風險，以保障資產不會被不當運用，同時保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。

維持良好管治質量

本集團的長遠發展實在有賴於良好的管治質量，以保障各持份者的利益。因此，本集團一

直堅守嚴格的管治標準，同時建立明確的本集團架構，讓所有員工均清楚了解各崗位的職責，同時清晰定義每人的權責範疇，杜絕任何以權謀私的個案發生。在合規方面，我們已全面落實上市規則附錄十四所載的企業管治守則（「企業管治守則」），以保持嚴謹的企業管治標準。

董事會成員於2020年出席各類會議的記錄詳情如下：

職位	姓名	出席／ 舉行會議次數	出席率
執行董事	閔浩先生	4/4	100%
執行董事	陳新戈先生	4/4	100%
執行董事	徐海峰先生	4/4	100%
執行董事	陳超先生 (於2020年3月30日獲委任)	3/3	100%
執行董事	許朝輝先生 (於2020年1月18日辭任)	不適用	不適用
獨立非執行董事	韓炯先生	4/4	100%
獨立非執行董事	錢世政先生	4/4	100%
獨立非執行董事	盧永仁博士	4/4	100%

董事會成員多元化

我們深信多元化的董事會可為本公司帶來裨益。董事會需要做多方面的工作，以確保及提升董事局效率及企業管治水平。本公司多年來均採納董事會多元化政策，目的為實現本集團業務目標及可持續發展。我們會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年

齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專才、技能、知識及服務任期。從現有董事來看，各位董事的背景都各自不同，對本公司的管治互為補充，形成較為完整的企業管治體系。董事會聘任政策仍在不斷完善，我們將根據不斷增長的業務需求，選聘符合該等需求的合資格人選，助力本公司未來發展。

環境、社會及管治報告

廉潔管治

本集團認為廉潔管治是可持續發展的關鍵。廉潔管治能確保業務的營運與發展保持穩定，同時減低營運風險。因此，本集團一直致力與宣導廉潔辦公的意識，表揚正直秉公精神，從而建立起清廉、正直的集團文化。

本集團建立了全面的管理制度及明確的反貪規範來清晰表明本公司的行為準則或道德準則。本公司內部審計部門定期進行內部規範性核查，確保專責人員有效執行調查、培訓、監督和審查機制。本集團員工或任何人士如發現本集團內部有貪污個案或懷疑個案，可以透過舉報郵箱、電話、微信等方式進行實名或匿名舉報。

如發現有任何員工違反防貪守則，本集團會先將涉事員工停職並進行內部調查，在風險管理部查明屬實後將與其解除勞動合約。若員工所犯之事涉及觸犯國家法例，本集團會立即向相關政府部門報案，並將涉事職員移交司法機構辦理。

在提高廉潔意識方面，本集團在各個辦公場所、售樓處等地方的當眼處張貼了反貪污海報，讓員工能輕易獲得相關知識並得到提醒。在管控供應商的反貪工作方面，本集團會與各供應商簽署《廉潔協議書》，透過簽署具約束力的文件確保供應商承諾遵守反貪污營運規則。

嚴謹的風險管理及內部監控

作為良好的企業公民，我們已採納及完全遵守企業管治守則，盡可能透過合理的機制管理營運狀況，大幅降低達成業務目標的風險。本公司的風險管理和內部監控已建立涵蓋投資、運營、營銷、財務、人力資源管理等範圍的內部規範，並有完善的組織架構和明確的職責和授權。

我們各部門的日常營運均按照上述的內部規範運作，達到部門互相牽制、覆核的效果。同時，各上級部門會通過日常巡查、過程評估、專項輔導等方式，配合獨立內審部門通過審核內控程序修訂、專項審計、風險訪談等形式，對風險管理和內部監控情況進行再監督，以便本公司及時發現、識別、評估和管理風險，並採取有效措施控制和降低風險。

辨認、評估及管理重大風險的程序

- (1) 設定風險背景：對本集團風險管理及內部監控系統的效能進行評估與檢討，以減低運營風險成本，同時保障本公司運行合規；
- (2) 建立風險管理政策：保證本集團執行一致的風險識別、計量、報告的程序與標準；
- (3) 風險識別：識別各業務環節及重要程序的潛在風險；

- (4) 風險評估：對已識別的風險，就其對業務的影響及發生的可能性做出評估與評分；
- (5) 風險處理：評估風險管理方案及風險管理效能；及
- (6) 報告與監察：對風險管理政策及評估程序，重要風險的管理措施及控制效能，進行監察和檢討，並將其結果報告給董事會。

在報告期內，我們按照上述的系統及制度，識別了主要風險項目的性質及變動情況，並就其對業務的影響及發生的可能性進行評估。此外，風險管理委員會已對本集團截至2020年12月31日止年度之風險管理及內部監控制度進行年度審查。在識別及評估潛在風險外，我們更檢討了用於控制及減低主要風險的措施及行動，以確保當前的行動均為有效並獲得預期效果。

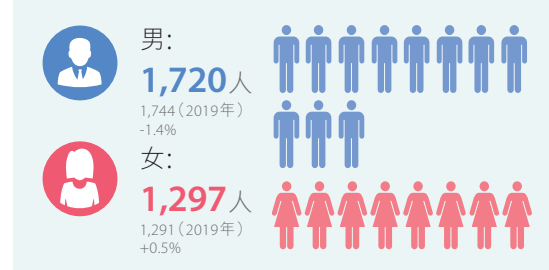
整體而言，董事會認為目前本公司的風險管理和內部監控制度完善，整體運作行之有效。

僱員管理

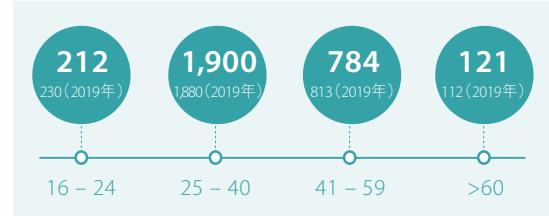
員工相關數據：



按性別劃分



按年齡劃分



整體流失率



環境、社會及管治報告

於2020年12月31日，本公司整體員工總數為3,017人，約九成五為全職員工，其中1,006名僱員從事房地產開發業務、1,817名僱員從事物業管理、194名僱員從事客戶服務及其他相關業務。於過去一年的員工淨流失率為44.88%，與上年基本持平。

員工相關政策：

本集團招聘慣例及僱傭制度

本集團一直本著公平、公正、公開的理念進行員工招聘及升遷，除了遵守中國《勞動法》及《勞動合同法》外，我們更制定了一套全面的員工管理制度，清晰標明本集團不能夠在員工招聘及升遷時考慮年齡、國籍、種族、信仰、性取向、性別或婚姻狀況等各種外在因素，同時亦須確保沒有招聘童工及強迫勞工。

在確認招聘後，本集團會與所有員工簽署勞動合約，並在合約上列明員工應有的權益，例如工作時間、假期安排、社會保險及公積金等，保障雙方權益。我們亦會按法例要求，為所有合資格的員工購買「五險一金」（養老保險、失業保險、醫療保險、生育保險、工傷保險及住房公積金）。同時，我們會致力維護與員工的各項權利，包括選擇職業、取得勞動薪酬、安全衛生保護、休息、社會保險福利及接受職能培訓等，保障員工的利益。

為了避免僱用童工以及強迫勞工，我們採取了各項行政手段，包括為員工背景進行調查，以確保該員工所申報的資料均為真實。若當中有發現任何違反本集團招聘制度的個案，我們會按既定機制，即時停用涉事員工，並向有關部門報告備案。

在假期安排方面，本集團制定了《各類假期制度》，清晰列明員工應有的假期、假期定義及請假程序等，統一全集團的安排，避免產生混亂。同時，我們亦為女性員工設立各種專有假期，例如產檢假、哺乳假及年度婦科檢查等，以鼓勵更對女性投入職場。對於懷孕員工，我們提供98天的產假及30天的生育假，同時向懷孕員工的伴侶提供10天的陪產假，以鼓勵員工承擔家庭責任。

若果有任何員工離職，我們會遵守本公司的《員工異動管理制度》承諾不拖欠薪金，有關員工會準時收到足額離職補償。

報告期內，本集團沒有收到任何有關僱傭之違規呈報個案。

有效的薪酬及福利調整機制

我們認為員工的付出應得到合理的回報，所以我們已設計出一套年度評估系統，根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷，以評估員工的績效去釐定僱員的加薪、花紅及晉升。此評估系統中會參考「城市薪酬差異系數」及內部「九宮格等級」，以確保員工的薪酬符合所身處之地區市場的行業水平，同時確保員工的付出與努力得到相應的回饋。而在釐定員工的薪酬待遇後，本集團亦會參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業的相關薪金調查，並按此作出相應調整，以確保符合行業水平。

我們認為，與我們業務經營地區的市場標準相比，旗下僱員的薪金及福利具競爭優勢。

保障員工的健康與安全

員工的安全及健康一直是我們本集團非常重視的一環。因此，本集團設立了完整的安全管控及監察機制，由人力行政中心負責統籌規劃法律法規合規性評價及危險點安全管控工作，以推進本公司各項安全及職業健康工作，並對整體職安健工作進行指導跟監督。在外部顧問方面，本集團聘請了外部環境、職業健康安全管理体系技術諮詢機構，以向本集團提供專業的職安健工作建議。

為了將相關建議落實到位，本集團在旗下所有附屬公司均成立了安全生產委員會，以確保各項安全及職業健康方面工作均順利開展，同時透過成立專項安全工作小組，我們可以定期開展專項安全檢查，改善本集團作業現場安全狀況。為了監察政策落實效果，各附屬公司會定期向總部匯報各項安全及職業健康的工作進展，而在進行匯總分析後，總部將可得出實際改善建議。

針對事故防範方面，本集團內部會就每次的安全事故展開調查，透過匯總分析了解事故成因，確保堵塞當中的漏洞，防範同類事故再次發生，以逐步降低潛在風險。

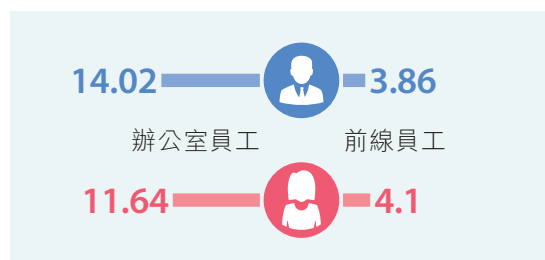
在安全培訓方面，本集團為了提高全員安全意識和安全素養，一直積極組織安全管理人員參加培訓，希望透過提升員工的安全意識及知識，可以減少工傷及工業意外的發生。例如，在報告期內，本集團杭州分公司開展了4個安全作業項目培訓，參與人數共計232人次。另外，在工地設施方面，工地現場設置茶水間及休息室，確保工地工人在施工期間有休息之處，避免因過勞而受傷。

報告期內，本集團共有11名員工因公受傷（2019年：9名），當中10名為前線員工（2019年：8名），沒有任何因工死亡個案（2019年：無）。而因工傷而損失的工作天數共有132天（2019年：525天）。

環境、社會及管治報告

拓展員工才能

報告期內，本集團持續為受聘員工提供了培訓課程，辦公室及前線員工的人均受訓時數分別如下：



按職級類別劃分的受訓百分比計，所有專職及管理人員的培訓佔比達75%以上，而當中中級至高級的管理人員培訓佔比更達100%，至於在前線員工方面，男性員工的培訓佔比為92%，而女性則為91%。

在培訓內容方面，我們會根據僱員的職位及專業知識為其制定系統化的培訓計劃。例如，針對管理層團隊成員，他們的培訓計劃會側重於

提高他們的管理技巧與領導才能。我們亦為市場推廣及銷售人員量身定制培訓計劃，以提高他們的銷售能力。除內部培訓外，我們還不時聘請外部專家或資助僱員進修。至於在新進員工方面，根據《帶教導師管理規定》，除了透過一對一帶教導師介紹本集團文化介紹及崗位培訓外，亦會向他們提供員工權益培訓，以減低發生僱傭違規個案的風險。

- 培訓內容例子

透過舉辦《名家講武堂》，本集團邀請內部多個部門的幹部，向員工提供專業的崗位知識及技能分享，提升員工的作業技巧及表現。

本集團旗下景瑞不動產設立了悅樅學院，旨在為員工提供多方面的才能發展，舉辦的活動包括培訓及分享13次、團隊拓展共4次、文化踐行拓展2次既部門內及跨部門團建4次等。



供應鏈管理

供應鏈管理對業務產生巨大影響，供應鏈管理的重要性日漸增加，有些客戶及投資者也會關注供應鏈管理。本集團也透過業務轉型升級以應對變化萬千的營商環境。我們的業務是很多元化，涵蓋住宅物業開發、資產管理運營及物業管理服務。因此，我們的供應鏈亦涵蓋多方面的範疇，複雜性亦較高。為了確保本集團的業務能夠平穩發展，我們在過去幾年開始建立一個能夠與客戶互動的供應生態圈，在報告期內持續按照實際營運情況進行改進，賦予本集團可持續發展的能力。

供應生態圈



環境、社會及管治報告

2018年，我們在報告中首次披露了此平台式的DTV (Design-to-Value) 定制化供應生態圈，希望能夠將客戶相關的數據轉化成產品及建築的設計理念，為客戶提供完全訂造的產品及服務方案。而當中所謂柔性供應鏈，就是指將客戶複雜的需求逐層進行分解，然後「柔軟地」根據使用者的需求合併不同的標準化零部件，以實現多樣化的定制需求。我們希望能夠進一步調整此供應生態圈的運作方式，以提高顧客的要求與本集團產品及服務的相容性，達到更穩定的運作過程。目前，本集團的供應商均來自中國內地。

供應商慣例

整體供應商選擇原則：

1. 供應商選擇原則上應在同一水準及層次上，否則會做出不公平的評論及意見。
2. 採用「一輪定標」原則：

投標單位按投標檔案約定的時間按時回標，招標小組必須按時開標，可以取消任何隔日開標行為。所有供應商原則上投標只可送樣品一次，且最多只能調整一次。招標小組需對各家投標單位報價進行匯總分析，並按價格從最低價單位開始約談，只要一確認滿足對標價，即可直接中標，除非所有標書均不滿足標底價格，否則不得重新招標。

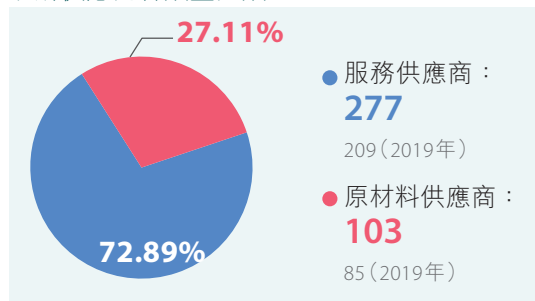


總數：

380

294 (2019年)

以所供應內容類型分類：



以管理類型分類：

	2020年	2019年
S級(超出預期)	3	6
A級(首選)	28	36
B級(可接受)	315	240
C級(限制條件使用)	20	6
D級(不可接受)	14	6

而針對不同級別的供應商，本集團亦有不同的處理流程，以確保在嚴格供應商管理守則中，能按實際營運情況作出適當的調整。

- 城市供應商：

為滿足城市公司項目開發需求，並有效控制項規範採購交易活動，本公司需要嚴選供應商。城市供應商一般是由附屬公司組織引進，若採購金額大於人民幣50萬元的材料、設備、分項工程、總包工程、景觀工程、裝修工程及服務諮詢類等供應商，必須遵從《城市供應商招標管理流程》，當中嚴禁將有條件統一招標的項目肢解或化整為零，規避此招標管理流程要求。若該合同為金額少於人民幣50萬元的材料設備採購、分項工程的應急或零星採購，則需遵從《直接採購管理流程》。在經過本集團附屬公司項目管理部及本集團運營中心的考察合格後，整個投標過程才算完成。當中只有連續獲得四次的「優秀」等級的城市供應商，才可透過本集團的入圍機制，升級為「集團戰略性供應商」。

- 集團戰略性供應商：

對於本集團的大宗或通用性材料、設備及裝修部品件等戰略合作的供應商，其招標必須遵守《集團戰略及採集招標管理流程》。

1. 本集團運營採購部門可在本集團「明源雲採購平台」及《供應商資訊庫》中得到負責收集供應商資訊
2. 再由招標小組成員進行資格預審評定，通過後方可入選
3. 招標小組再按初選的供應商名單討論是否安排對其進行考察，並記錄於招標預備會議紀要
4. 經過考察合格後，該供應商方能進入投標過程

在確認合作關係後，我們會安排專門人員定期會進行實地巡查，以及各種不同層面的考核，以監督供應商的實際操作情況。

- 我們監察的範疇：

甲方及總包商的配合程度、現場管理能力、對時間節點的要求及施工質量

- 供應商表現評級：

超出預期、首選、可接受、限制條件使用及不可接受

環境、社會及管治報告

在年終評估時，若供應商表現觸犯其中一條或以上的要求，其年度總結將會被評估為不合格，並需提交績效改進計劃。本集團將審核及跟蹤該供應商的改善情況，若在再度評核後表現依然不合格，該供應商的合作份額將被調整，甚至被終止合約。

在規管供應商的社會責任表現方面，我們鼓勵供應商積極參與環保工作，同時需要遵守節能規條，例如供應商應確保項目當地的管理人員切實執行《環境保護管理辦法》及《施工現場防止揚塵污染管理規定》等。

若供應商有任何意見，他們可以隨時與本集團透過多個渠道進行溝通，以確保各項措施及要求均為確切可行，同時可協助我們與供應商保持良好關係。

產品管理

肩負產品責任

我們明白只有優質、符合客戶需求的產品，才能讓企業穩站於競爭激烈的市場環境中。因此，本集團一直堅持「用心創造精彩生活」的使命，期望透過為客戶打造個人化的精彩空間，盡心滿足客戶對「未來好房子」的期望，同時將中國房屋開發行業推向另一個層次。

在法例及法規方面，本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》等法律及規例，並全面遵從《中華人民共和國合同法》、《中華人民共和國建築法》及《建設工程質量管理條例》等法規，確保了我們所有產品的好品質基礎。同時，在合規之上，本集團設立了一系列非常詳細的執行標準、審核機制、交付指引及風險盤查要求等內部要求文件，讓員工在檢視產品質量時能有所依據，全面降低因產品質量問題導致的風險。

項目	制度守則	措施內容
一	《景瑞地產「客戶第一」執行標準》	規範產品全生命週期的客戶觸點標準動作，降低客戶風險，提高客戶體驗
二	《強制聯合審圖流程》	設計階段各專業部門必須對圖紙進行跨部門審核，降低產品設計缺陷
三	《項目開盤、開放前風險檢查指引》及《景瑞地產開盤前定制化及裝修專項風險檢查表》	針對即將開盤的項目，各專業部門進行跨部門全方位風險檢查，管控開盤品質
四	《景瑞集團住宅項目交付前工地開放指引》	產品正式交付前，邀請客戶參觀工地，讓客戶瞭解產品的施工工藝，提前檢驗、監督產品品質
五	《交付評估及拉閘管理制度》	由本集團評估產品是否具備交付條件，評估不合格的產品將啟動拉閘制度，暫停交付，直至整改至符合交付條件為止，保障交付產品品質
六	《景瑞地產工程保修管理制度與細則》	規範產品售後保修服務，提升客戶滿意度

客戶滿意度管理

本集團尊重客戶意見，同時視他們的意見為改善本集團政策及措施的根據，期望能夠透過聆聽客戶的意見以優化我們的表現，讓本集團得以長遠發展，一路向前。

重視客戶意見

為了更有效率處理客戶投訴，本集團根據客戶投訴的類型，安排不同責任部門及協助部門，希望善用分工方式更具針對性地處理相關投訴，加快處理效率：

環境、社會及管治報告

投訴類型	責任部門	協助部門
工程質量類	客戶服務部／房修工程部	工程管理部
規則設計類	客戶服務部	規則設計部
銷售服務類	客戶服務部／市場營銷部	
客戶服務類	客戶服務部	
物業管理類	物業公司	
其他	客戶服務部	

顧客可透過社區的物業客服中心、線上投訴表單及客戶投訴熱線向我們表達意見。按照本集團的《投訴處理流程》，相關投訴將會由客戶服務部負責相關的協調及管理。客戶服務部在接到投訴後，會根據客戶投訴類型及內容，將投訴單分派至相關責任部門及責任人，全程跟進投訴處理進展，直至問題得以解決。

報告期內，本集團沒有收到任何客戶就產品及服務相關的投訴，亦無發生因安全及健康理由而須回收產品的情況。

尊重客戶隱私

本集團重視客戶隱私的保護，透過各行政手段及守則規範員工的處理手法，以避免客戶資料的外洩。因此，我們訂立了《景瑞客服檔案管理工作指引》，明確所有涉及客戶資訊的檔案的處理手法，包括必須按要求保管、保密及銷毀。為了確保相關措施均已被全面落實，本集團會定期對各城市公司的檔案管理工作進行檢查，檢查結果亦會與城市公司的績效考核掛鉤。

我們的隱私保護措施包括：

1. 與客戶簽訂保密協定，在未經客戶同意的情况下絕不透露客戶隱私予任何未經授權的第三方；
2. 若有員工需要查閱客戶資料，必須經過客服部同事授權，並做好登記；及
3. 客戶資料之聲像檔案只提供複製件，不提供原件，而實物檔案原則上不外借。

本集團在報告期內沒有收到任何因洩露客戶資料而引致的投訴。

在宣傳內容及文本管理方面，我們一直嚴格遵守《商品房銷售管理辦法》、《房地產廣告發佈暫行規定》、《關於印發〈商品房買賣合同示範文本〉的通知》等規定，承諾會為我們每一位珍貴顧客提供準確的樓盤資料及合法的售樓合同，杜絕非法銷售，以保障客戶利益，盡力避免產生誤會。

社會部分

關懷社會

作為肩負著廣大民眾居住環境質量責任的企業，我們盡心盡力通過各種社會公益活動，改善民眾的生活質量，回饋社會。往年，景瑞「以感恩之心擴大社會責任」透過員工關懷、業務經營及公益慈善，三個範疇履行社會責任。

社會責任範疇	理念	活動
員工關懷	關注共贏： 同心攜手，實現精彩	員工培訓
		團隊拓展
業務經營	關心發展： 共建美好，和諧共生	員工關愛幫助
		增加綠色建築及綠色星級的數量
		文明工地創造（減塵、減噪等環境保護措施及效果）
		農民工關懷
		綠色運營（節水、節能、節材等重組及效果） 合作供應商認證管理
公益慈善	關愛社會： 聚愛前行，傳遞溫暖	參與扶貧、助學、助老、助殘等
		參與屬地轄區公共機構、行業協會、社區舉辦的各類綠色環保活動
		慈善救濟公益活動
		志願者服務

環境、社會及管治報告

公益活動

今年我們繼續以關注共贏，關心發展，關愛社會的理念通過公益活動履行社會責任，以打造景瑞公益品牌為傲。報告期內，本集團精心策劃了12項一連串以社會為主題的計劃項目並舉辦了59場社會公益活動，估計年度公益價值人民幣4,213,000元，而創立至今累計公益價值約人民幣17,094,000元。

社會責任主題計劃	服務對象	活動
星光計劃公益聯盟系列 聚焦特定公益領域，關愛自閉症兒童	患有自閉症的 兒童	<p>三葉草兒童康健園貼畫課堂志願服務</p> <p>景瑞服務的志願者團隊到了上海三葉草兒童康健園，與園內星星的孩子們，共同上一堂趣味橫生的手工課</p> <p>「秋日の快樂」系列戶外活動</p> <p>景瑞服務和景瑞不動產的志願者們來到了三葉草兒童康健園為園內的自閉症兒童們準備了一場歡樂有趣的秋日派對</p> <p>小腳丫走長橋公益跑</p> <p>「關愛自閉症兒童」系列活動，聯合社會各界力量一起加入關愛之列，給予自閉症兒童更多的關注與溫暖</p> <p>公益重慶</p> <p>「愛心之旅」走進江津嘉平</p>
99公益	貧困學生	<p>第四屆「為愛眾籌，助夢希望」</p> <p>為雲南的貧困地區學校募捐希望廚房，解決學生就餐困難和營養不良問題</p>

社會責任主題計劃	服務對象	活動
感恩老員工頒獎典禮「一路同行，感恩有你」	長期服務員工	嘉許38名長期服務的員工 分別為5年、10年、15年、25年老員工頒紀念章及鮮花
「景瑞·燭光」	員工 貧困兒童	炎炎夏日謝謝你的堅守 為愛眾籌系列 手拉手去遊園 社區的力量系列 秋日的快樂集市 秋天的第一份童趣禮物 景瑞公益行動之「藏區青苗牽手計劃」 由中國物業管理協會，中國社會扶貧網主辦，中國社區扶貧聯盟承辦，攜手通過義賣活動助力扶貧



環境、社會及管治報告

社會責任主題計劃	服務對象	活動
端午慰問蔡甸079項目	搬遷戶	安置居民，為安置點的老人送去溫暖的節日慰問
「抗擊疫情，共克時艱」	員工	防疫物資緊缺的時刻，為員工準備充分的防疫裝備
		為租戶提供防疫物資，管理升級，工程防疫
		確保工作環境安全防疫及啟動辦公大樓強力消殺工作
	社會大眾	社區物資捐贈
		聯合湖北清能投資發展集團及武漢新飛輪集團向武漢市蔡甸區衛健委捐贈價值人民幣100萬元的醫療物資
	客戶	在線義診
	為公寓租戶提供7x24小時的專家線上免費義診服務	
	社區理髮服務	
	新冠疫情期間悦樅提供上門理髮服務	
	醫護人員及受影響市民	租金減免
		對於所有醫護人員及受影響的湖北籍租客直系親屬悦樅門店提供免費7天住

重點社會項目成效

第四屆「為愛眾籌·助夢希望」項目

景瑞服務以愛之名發起第四屆「為愛眾籌·助夢希望」項目，「99公益日集小紅花活動」，為雲南的貧困地區學校募捐希望廚房，解決學生就餐困難和營養不良問題。2020年9月7日至9日三天時間，收到愛心捐款人民幣92,615.06元，獲得騰訊基金會配捐款人民幣13,004.47元，為孩子們共計籌得善款人民幣105,619.53元。

感恩老員工頒獎典禮「一路同行·感恩有你」

在感恩老員工頒獎儀式上，景瑞副總裁兼首席財務官陳超先生及景瑞助理總裁兼景瑞不動產總裁耿俊峰先生，分別為5年、10年、15年、25年老員工頒發紀念章及鮮花。老員工們一一分享自己在景瑞的成長歲月。他們是景瑞成長的見證者，更是景瑞文化的傳承者。景瑞聯席主席兼首席執行官閔浩先生向在座的老員工們表達了深深的謝意。閔先生表示，景瑞是一家時刻保持危機感並不斷自省的企業。

藏區青苗牽手計劃

由中國物業管理協會，中國社會扶貧網主辦，中國社區扶貧聯盟承辦，攜手發起社區的力量專項公益行動之「藏區青苗牽手計劃」。在持續開展的「社區的力量」消費扶貧攻堅戰的基礎上，重點針對「三區三州」的藏區扶貧產品青稞啟動專項扶貧行動。上海景瑞物業管理有限公司於2018年加入中國社區扶貧聯盟，在「社區的力量」消費扶貧之路上不斷前行。

目前，景瑞服務已經在線下認購了兩畝青稞地，成功牽手轉移藏區貧困兒童，線上開設了16家店舖，成功購買了7,450公斤，景瑞服務在中國消費扶貧排行榜上排名57。

同時，景瑞全國6個線下活動多點發力。2020年8月29日，上海美蘭湖嶺域，常州英郡，太倉榮禦藍灣三地率先發力，舉辦線下義賣活動。重慶藍溪谷地，寧波望府和天津嘉陽花園也緊隨其後，通過義賣活動助力扶貧攻堅。

景瑞地產為業主免費發送千隻口罩

在疫情防控的關鍵時期，一方面是不變的堅守嚴控，一方面是有秩序的復產。杭州景瑞·鏡溪綠汀及原墅從業主切實需求出發，免費發放愛心口罩，為每一位家人送去安心和牽念。特殊時期，能有效防疫病毒的口罩需求一直居高不下，許多地方已經買不到口罩，「一罩難求」的緊張局面亟待緩解。考慮到許多家人口罩儲備不足，鏡溪綠汀及原墅從多個渠道尋找貨源，緊急採購，終於籌集到一批口罩，並在第一時間全部免費贈送給業主。一戶十隻口罩，每一隻口罩都是一份貼心關懷。這一舉措，贏得了業主群的一致好評。家人們紛紛表示，這是新年以來收到的最令人感動的禮物。

環境、社會及管治報告

捐贈價值人民幣100萬元的醫療物資予武漢疫區前線

景瑞地產武漢公司、湖北清能投資發展集團與武漢新飛輪集團共同向武漢市蔡甸區衛生局捐贈了價值人民幣100萬元的醫療用品，主要用於一線戰鬥和預防在武漢疫區。

此次捐贈是由清能集團防疫辦公室、清能普特金公司和武漢瑞德鴻發房地產開發有限公司專門承擔。在接受捐贈任務後，各方迅速行動，真誠合作，發揚毅力，克服困難的精神。中國防疫材料短缺的困難和湖北省物流中斷，我們積極尋找供應渠道資源，緊急採購醫療用品，並在三天內迅速完成了捐贈任務。

醫療用品	數量	單位
防護服	1,300	套
醫用手套	52,000	副
護目鏡	400	副
醫用防護口罩	3,000	副
紅外線溫度計	600	台

未來展望

2020年的新冠疫情的出現，使許多企業更加明白在外圍經濟疲弱的情況下，企業逆市中穩步發展的重要性。

面對市場的眾多不確定性，景瑞地產以不變應變，堅持聚焦一二線核心城市與都市圈的戰略佈局，實現有質量的規模增長；景瑞不動產進一步提升投融能力，實現產品和運營的雙突破；景瑞服務通過服務體系升級，服務場景化打造等，以滿足客戶多元需求，為社區、商辦、公共物業等不同空間形態的客戶提供全週期貼心服務，助力城市美好生活。

鏈接資產端與金融端，持續升級大資管體系，優越資管不斷提升募集能力，發展戰略型的投資人合作平台；合福資本聚焦房地產產業鏈的投資，強化提升綜合實力，捕捉「後開發時代」的行業機會。

我們將致力把握市場機遇，全面提升「募、投、管、退」全鏈條的綜合能力，同時繼續以客戶的需求為業務發展重心，敏銳洞見客戶需求，擴大發展「DTV」定制化項目的佔比，減少對環境的影響，與城市共同持續發展。我們相信，只要繼續抱着開放突破的心態，重視環境與人共生，提高大家的生活質量，定能讓本集團持續發展，為所有持份者創造跟多長遠價值。

隨著房地產市場進入存量時代，傳統房企開始步入新賽道，數字化的生態變革浪潮席捲地產行業，據「中國房地產科技研究報告」統計表明，2020年房地產企業在科技方面的投入正逐年增加，科技支出預算增幅在10%-30%內的企業數量較兩年前有了顯著增多；國內首部「Proptech(地產科技)白皮書」中也統計顯示，商業地產或地產領域近15%的企業將數字化作為未來企業發展的戰略選擇，科技賦能地產成為新的發展趨勢。

科技賦能地產，助力行業發展，更促生活升溫。「左手科技，右手地產」，景瑞緊握科技，

從專注房產到關注城市運營，從為客戶築「房」到為客戶築「家」，助力自身發展革新的同時承擔城市構建的責任，讓房子不再單單是鋼筋水泥的建築，而成為有溫度的空間。在數字化的轉型道路上，景瑞始終堅持「用心建築精彩生活」。

地產行業正迎來變革新契機，地產科技成為賦能商業地產價值的強大引擎，景瑞順應時代發展趨勢，洞察機遇、主動創新，借助超級IP「Space^{me}」精彩家為地產注入科技活力，助力企業發展，構建有溫度的精彩生活。

環境、社會及管治報告

聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

ESG指標		披露情況	對應頁數
層面A1：排放物			
A1一般披露	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政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	40
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	已披露	14
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量及(如適用)密度。	已披露	14
	-「範圍1」排放	已披露	14
	-「範圍2」排放	已披露	14
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度。	已披露	14
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量及(如適用)密度。	已披露	14
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露	15
關鍵績效指標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。	已披露	16

ESG指標	披露情況	對應頁數
層面A2：資源使用		
A2一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。 註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	已披露 15-17
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	已披露 14
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	已披露 14
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露 15
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	已披露 15
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量。	不適用 ／
層面A3：環境及天然資源		
A3一般披露	減低對環境及天然資源造成重大影響的政策。	已披露 13
關鍵績效指標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。	已披露 13-19
層面A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	已披露 5, 9, 13
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	已披露 8, 13-19

環境、社會及管治報告

ESG指標		披露情況	對應頁數
主要範疇B. 社會			
僱傭及勞工常規			
層面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 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	24-25
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	已披露	23
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	已披露	23
層面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 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	24-25
關鍵績效指標B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	已披露	25
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	已披露	25
關鍵績效指標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。	已披露	25

ESG指標		披露情況	對應頁數
層面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。 註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	已披露	26
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層等）劃分的受訓僱員百分比。	已披露	26
關鍵績效指標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。	已披露	26
層面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 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	24
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	已披露	24
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	已披露	24

環境、社會及管治報告

ESG指標		披露情況	對應頁數
營運慣例			
層面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。	已披露	27-30
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	已披露	28
關鍵績效指標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。	已披露	28-30
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	已披露	28-30
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	已披露	30
層面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 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	30-32
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	已披露	32
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	已披露	32
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	暫未披露，將考慮在未來年份披露	/
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	已披露	31
關鍵績效指標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。	已披露	32

ESG 指標		披露情況	對應頁數
層面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 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	已披露	22
關鍵績效指標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。	暫未披露，將考慮在未來年份披露	/
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	已披露	22
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	已披露	22
社區			
層面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。	已披露	33
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。	已披露	33
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	已披露	34-38

