



SHANGHAI ZENDAI
上海証大房地產有限公司

上海証大房地產有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：00755



2021

環境、社會及
管治報告



目錄

	頁次
I. 引言	2
II. 關於本報告	4
III. 可持續性管理戰略	6
IV. 董事會聲明	7
V. 利益相關者的參與	9
VI. 環境可持續發展	14
VII. 社會可持續發展	33
VIII. 報告披露索引	55

I. 引言

二零二一年，隨著「碳達峰、碳中和」（「雙碳目標」）被正式寫入政府工作報告並被列入「十四五」規劃中，加快推動綠色低碳發展及綠色建築已不但是市場趨勢，而已經上升至國家戰略。特別是在「房住不炒」等調控背景下，綠色債券亦成為建築房企的融資新方法，為房地產行業帶來一陣綠色風氣。一直以來，建築業都是碳密集型的行業，從上游到下游皆有高碳排放環節，因此近年來，從國家到地方，對於發展低碳綠色建築都十分重視，眾多政策指導紛紛出台，包括《2020年新型城鎮化建設和城鄉融合發展重點任務》、《關於加快推動我國綠色建築發展的實施意見》等，而當中《綠色建築創建行動方案》中更明確目標到二零二二年，城鎮新建築中綠色建築面積佔比達到70%，為房地產行業減碳行動按下加速鍵。此外，自新冠疫情（「疫情」）以來，大眾對於居住升級的迫切需求亦成為政府有效推進綠色住宅和高質量居住環境的契合點。

因此，上海証大房地產有限公司（簡稱「本公司」）作為中華人民共和國房地產行業的知名企業，相信房地產行業在此後開發時代，應當主動擁抱變化，掌握向綠色低碳的有效轉型。秉承「不忘初心，方得始終」的工匠精神，本公司不斷學習貫徹企業經營模式的可持續性轉型和發展方針，傳承堅守品質，以全面創新驅動企業快速、健康、可持續的發展。本公司及其子公司（統稱「本集團」）致力於將工匠精神通過體系化管理、可控化提升、可量化呈現的方式，打造成公司「三証四大」企業文化中的重要一環，塑造在未來市場的長期競爭力。本集團主要於上海及周邊發展住宅及商業物業。歷經近三十年的迅速發展，本集團依托完備的建設、運營、管理能力和獨立的策劃開發、招商設計、物業管理團隊，形成了以上海為中心，以長三角為核心板塊，輻射全國的業務版圖。本集團兼具住宅、寫字樓、綜合體等多種業態的開發與運營實力，現已形成了以喜瑪拉雅中心、大拇指廣場、九間堂為核心品牌的產品系列，創造了上海喜瑪拉雅中心、上海九間堂、南京喜瑪拉雅中心、南京大拇指廣場、南京九間堂等40余個行業經典作品。「三証四大」不僅是本集團名稱的特定文化涵義，同時也是其所堅守的企業精神和企業使命。以「三証四大」作為企業文化的基石和靈魂，本集團不斷追求企業發展與社會進步、生態環境的融合。本集團始終堅持以「建築」與「運營」作為兩大品牌戰略支柱，致力為城市提供美好生活空間與優質商業運營服務。

環境、社會及管治報告

三証

證明、
實証、
親証

四大

大道、
大同、
大美、
大我

在發展業務時兼顧社會及環境效益是本集團自成立以來所堅持的發展理念。通過環境、社會及管治（「ESG」）管理模式與集團戰略發展和營運結合，本集團力求推動自身、價值鏈夥伴以至行業的可持續發展。本集團作為中國藝術地產的踐行者和先行者，將不斷監測、回顧和提升其在ESG方面的管理和政策實施，堅守其在環境保護和社會貢獻方面的承諾，優化其管治體系。本集團心懷綠色房企的願景，希望能成為房企綠色之路上的先行者，通過交流共用模式，在未來傳播和應用ESG管理理念，響應國家雙碳目標，深耕房地產行業的可持續發展之道。

II. 關於本報告

本集團嚴格遵守聯交所證券上市規則附錄27 –環境、社會及管治報告指引的規定，欣然呈列其二零二一財政年度ESG報告（「ESG報告」），用以展示本集團截至二零二一年十二月三十一日止之十二個月（「二零二一財年」）在ESG管理和企業可持續發展方面的方針及表現。本ESG報告中披露的資料通過多種渠道收集和整理，包括本集團的內部政策文件和數據、本集團實施ESG慣例的反饋、利益相關者調查以及從在線調查問卷中收集到有關本集團可持續發展實踐的相關信息。本ESG報告未提供完整的內容索引，以方便讀者檢查其完整性。本報告以中英雙語編製，並告以電子版形式發佈。電子版可在聯交所披露易（網址：www.hkexnews.hk）及本公司網站下載（網址：<http://www.zendaiproperty.com/>）。

邊界設定

基於重要性原則設定合理有效的報告界限，有助於利益相關者進一步了解相關ESG政策實施的有效性，並協助本集團識別於回顧年度內所從事的重大業務活動及其營運風險和機遇。本ESG報告採用營運控制方法對披露信息涵蓋範疇作出定義。披露內容涵蓋本集團的主營業務，即在中國的物業開發業務、物業經營業務、酒店業務及位於香港辦公室的日常營運。

報告時間範圍

本報告反映截至二零二一年十二月三十一日財政年度本集團的現有事實和情況。我們沒有義務考慮後續事件，因此不會因為後續事件和狀態的改變而更新本報告。

匯報原則

遵循聯交所最新指引，本報告在編製時依照四項匯報原則，即「重要性」、「量化」、「平衡」和「一致性」為本報告編製的基礎，對披露內容和方式進行確定、準備和呈現。

環境、社會及管治報告

重要性

本集團深知重要性原則對於有效ESG管理和信息披露而言十分關鍵，能幫助本集團將有限資源進行合理分配並提高問題解決的效率。因此，本集團非常重視對披露內容和ESG管理過程中的重要性分析，並每年開展ESG重要性評估，透過結合利益相關者調查的結果與集團內部對於其業務經濟、社會和環境影響的識別和分析，本集團將其結果列為對本集團而言至關重要的可持續發展議題，以在未來進行更具針對性的部署和管理。更多詳情請參閱「重要性評估」章節。

量化

本ESG報告中多處體現「量化」原則的應用，包括環境和社會範疇下對關鍵績效指標的計算和披露。在各量化表格下也已標注了相應的數據計算工具、方法及轉換系數來源等。

平衡

本集團在ESG表現披露上遵循平衡的原則，確保向其利益相關者傳遞真實有效的ESG信息。秉承該原則，本集團對其面臨的ESG相關風險和機遇進行識別、分析和有效披露，旨在為其利益相關者提供完整的集團ESG表現信息。同時，本集團對其目標完成進度和ESG各方面政策實施的有效性進行客觀評價和分析，以向讀者真實反映本集團二零二一財年的可持續發展表現，對企業自身提高和發展亦具有前瞻性的借鑒意義。

一致性

為促進本ESG報告數據的實用性及可比性，為其利益相關者提供參考價值，本集團ESG專責小組與外部顧問在對本年度業務發展進行分析的基礎上，採用與以往披露一致的範圍設定原則、資料收集流程、數據計算方法和匯報框架，準備本ESG報告。針對有重大變化的政策實施和披露重點，本集團亦作出充分描述與解釋，力求為其利益相關者提供有價值的ESG資訊。

III. 可持續性管理戰略

本集團堅持以「圍繞核心城市，強化運營能力」為發展戰略，致力於持續為股東創造財務的同時，恪守其對社會和環境的承諾，推進高質量的城市化進程，提高人民的生活質量和生活品位。在其可持續發展管理方法和戰略中，本集團長期以來以價值創造為導向，不斷優化管治架構、精簡流程、責任到人、打造多元化和高效率的管理團隊，矢志不渝地向提升其綜合競爭力。

本集團深刻明白企業長遠的可持續發展建基於穩健的企業管治策略和政策。因此，在本集團董事會（「董事會」）的領導下，本集團一直將ESG元素視為決策過程中重要的考慮因素。為響應不斷演變的企業管治法律法規及上市規則要求，本集團不斷完善其可持續發展事務的治理結構，持續提高其企業管治水平，並著重明確在企業發展方針擬定、政策落實和ESG管理等方面的職責和義務。

作為最高領導層，董事會負責指導整個集團的整體策略和發展方向，當中包括可持續發展策略。肩負領導及監控本集團戰略發展的責任，董事會亦會透過負責執行的管理層監督集團可持續發展策略的實施情況、更新集團的可持續發展戰略和路線圖、審查與評估集團和產業鏈所面臨的ESG相關風險和機遇、監察可持續發展表現和目標進展，以及審視持份者的意見。

此外，本集團亦透過與外部專家合作，進一步支持和加強其可持續發展工作以及對於行業最佳實踐趨勢的敏銳性。

董事會

- 審查並了解本集團對環境和社會所產生的實際和潛在影響；
- 監督本集團的ESG管理策略和政策實施，並根據ESG和氣候相關因素，就業務發展做出知情決策；
- 從上到下促進集團文化的傳播，確保ESG管理模式和理念成為業務發展和決策過程的一個重要環節。

環境、社會及管治報告

管理層

- 在營運層面監督本集團物業開發、商業及酒店運營服務和物業管理服務三大板塊資產運營過程中ESG政策的實施；
- 跟蹤並通過集團內部會議的形式向董事會報告ESG目標實現進度和風險管理進程；
- 向一線員工和營運團隊提供支持，確保政策執行的有效性。

業務部門

- 學習並落實管理層提出的ESG計劃；
- 通過創新實踐，實現改變和突破；
- 評估和報告日常營運中面臨的ESG相關風險；
- 努力踐行企業責任，為社會公益事業的建設做出貢獻。

IV. 董事會聲明

二零二一年，隨著新型冠狀病毒（「疫情」）的消退，中國的經濟復甦並重回正軌。因應「房住不炒」和「反壟斷」、「反資本無序擴張」、「共同富裕」等政策主題詞下，本集團持續加強核心項目商業運營能力，加強物業管理運營水準，進一步提升資產運營效率和輕資產運營能力，實現高品質的發展。隨著「十四五」規劃更多的指導通知出台，本集團將認真貫徹落實特別是有關於優化建築能耗和控制碳排放的規劃政策，助力為城鄉建設領域2030年前碳達峰奠定堅實基礎。

我們的管理方針與策略

本集團在其可持續發展管治中主要採用「自上而下」的管理策略，由董事會審查所有業務的環境與社會影響，以確保ESG政策貫徹落實的有效性，正確把握集團未來發展方向。為全面貫徹落實集團可持續發展策略，本集團指派專業團隊負責管理集團日常ESG事宜，包括協調管理各業務部門有關ESG政策的實施、指導監管集團可持續發展實踐工作以及追蹤、收集並披露公司ESG相關表現信息等。同時，董事會亦通過年度股東大會、郵件、電話及報告等渠道，了解與集團發展密切相關的重大ESG事宜，並就其優先順序進行討論及定奪。通過前瞻性的策略部署和嚴謹的行動計劃，本集團的董事會、管理層和專業負責團隊對集團可持續發展方針和政策進行不斷審查、討論、修訂和調整，以應對不斷變化的市場環境和滿足利益相關者的期望。

我們的目標與行動

隨著近年來國家對節能減排和氣候行動的重視和要求，本集團結合國內和國際市場發展趨勢，並參考其業務特色與行業標準，設定了一系列的環境目標，同時亦致力於將其可持續發展行動與聯合國可持續發展目標保持一致以和應「十四五」規劃指出建設性參與國際合作的思想。為有效對目標完成進行監督、優化各業務板塊的管理，本集團對關鍵環境和社會內指標年度表現進行定期追蹤和評估，向高適應性的企業發展模式不斷進步。

展望未來，本集團將繼續堅持以「建築」與「運營」作為兩大品牌戰略支柱的發展戰略，致力為城市提供美好生活空間與優質商業運營服務，在追求可持續發展的道路上，不但積極完成國家政策指導的任務，更能同時滿足各利益相關者的需求，為社會創造長遠的共享價值。

黃裕輝

董事會主席

環境、社會及管治報告

V. 利益相關者的參與

本集團認為與其利益相關者保持穩定和持續的溝通與交流是其可持續發展戰略中的重要一環，因其對於本集團適應不斷變化的市場環境及改善業務營運而言至關重要。考慮到不同利益相關者群體與本集團的關係、對集團業務帶來的影響等，本集團確定視其員工、投資者、股東、客戶、供應商、政府為其主要利益相關者。

為深入了解主要利益相關者所關注ESG議題，以助本集團能更好地將其對環境、社會和經濟的可持續發展承諾轉化為長期的價值創造，本集團主要通過以下各種渠道，與其利益相關者保持長期穩定的溝通。本集團亦經常性檢討與調整其ESG管理政策，尤其是與利益相關者的溝通政策，以盡可能地回應和滿足利益相關者的需求。

利益相關者類別	期望與關切	溝通渠道
政府和監管機構	<ul style="list-style-type: none">- 企業合法經營- 反腐敗政策- 發揮行業標杆作用，帶領行業良性發展	<ul style="list-style-type: none">- 遵守當地法律法規的監管- 常規報告和支付稅項- 對政府發佈政策文件的響應
股東	<ul style="list-style-type: none">- 投資回報- 企業管治- 業務合規	<ul style="list-style-type: none">- 定期企業報告和公告- 股東大會- 集團官方網站

環境、社會及管治報告

利益相關者類別	期望與關切	溝通渠道
僱員	<ul style="list-style-type: none"> - 僱員的薪酬和福利 - 發展前景和培訓計劃 - 健康和安全的工作環境及加強安全教育培訓 - 加速推進無紙化、環境友好型辦公環境的打造 - 利用最新建築相關技術減少對物料的浪費 - 崗位穩定 	<ul style="list-style-type: none"> - 僱員表現評估 - 定期會議及培訓 - 電郵、通告板、熱綫及僱員與管理層的團建活動
顧客	<ul style="list-style-type: none"> - 產品安全和風險管控 - 強化節能減排措施的落實 - 誠信履約 - 隱私的保護 - 高質量和貼心服務 	<ul style="list-style-type: none"> - 顧客滿意度調查 - 面對面的會議和現場調研 - 客戶服務熱綫和電郵
供應商	<ul style="list-style-type: none"> - 平等互利共贏 - 上游下游的雙贏合作 - 供應鏈風險管理 - 加強對員工的培訓 	<ul style="list-style-type: none"> - 公開投標 - 供應商滿意度調查 - 電話討論 - 面對面會議及現場調研 - 行業研討會
公眾	<ul style="list-style-type: none"> - 參與社區活動 - 社區共治 - 業務合規 - 遵守商業道德 - 環境保護意識 	<ul style="list-style-type: none"> - 媒體見面會和問詢回應 - 社會公益活動 - 面對面訪談

環境、社會及管治報告

為提高企業可持續發展與全球可持續發展目標和進程的聯繫，本集團於二零二一財年度繼續通過調查問卷的形式對集團內部員工和外部利益相關者就聯合國可持續發展目標（「可持續發展目標」）進行調查。

根據調查結果，其主要關注目標為以下四項：

- 1：無貧窮；
- 3：良好健康與福祉；
- 4：優質教育及目標；
- 11：可持續城市和社區

繼續成為集團利益相關者最關注的可持續發展目標。

為了回應利益相關者對實現可持續發展目標的關注，並使其商業戰略與國際標準和要求保持一致，本集團繼續在以下領域為全球可持續發展做出堅實貢獻：

目標1

本集團積極響應國家脫貧攻堅的戰略指引，利用自身資源和優勢，近年來為各類慈善組織和個人做出捐贈，幫助困難群眾過上幸福美好的生活。本集團於年內透過與街道社區合作，成功對接陝西貧困縣希望小學，為貧困學生捐助人民幣一萬元及其他文化學習生活用品。

目標3

員工的健康福祉長期以來是本集團實現可持續發展的首要工作之一。秉承「以人為本」的核心價值觀，本集團通過不斷完善管理政策，優化辦公環境等措施，確保員工能夠融洽共處，享受工作。2021年即使疫情放緩，本集團仍然保持警惕，重視對其員工的保護，並出台各項政策，努力保證其員工及公眾的健康安全。

目標4

本集團對優質教育的追求體現在其「鼓勵員工參加與工作內容相關的公司內外培訓以及自我培訓與傳授培訓相結合、崗位培訓與專業培訓相結合」的培訓宗旨和完整的培訓體系。本集團致力於通過不斷提升員工的專業水平，實現員工的職業抱負，為集團不斷創造價值。

目標11

作為中國領先的房地產商之一，本集團不斷為城市發展提供可持續性的解決方案，結合藝術品位與當地文化，提高其產品和服務的可持續性價值。本集團亦重視其業務發展和營運過程對本地文化、自然遺產和生態環境的影響，不斷回顧和改善工作模式和實踐，力求成為國內房地產可持續發展的先行者。

重要性評估

作為中國知名房地產企業，本集團相信其緊跟市場動向，深挖消費者要求的精神乃其於國內房地產市場保持穩健健康發展的原因。因此，秉承相同的理念，本集團堅持將重要性理念放於ESG管理戰略的最高位置，並每年開展利益相關者年度審核，以確定其利益相關者對本集團ESG事宜的主要關注點及重大利益。

於二零二一財政年度，本集團繼續委託獨立第三方機構向其主要利益相關者發出邀請，進程序標準化的利益相關者重要性評估調查。本集團依據其利益相關者對本集團的影響力及對本集團的依賴程度，對其內部及外部利益相關者進行甄選。獲邀的主要利益相關者通過集團設計的ESG調查問卷，對一系列集團提前識別的企業ESG管理和相關議題發表看法。

環境、社會及管治報告

利益相關者的參與重要性分析矩陣



1 溫室氣體	15 杜絕僱傭童工和強制勞工	29 產品設計創新及產品生命週期管理
2 空氣污染	16 勞工權益	30 產品／服務獲取和可負擔性
3 能源管理	17 綠色採購	31 商業道德和反腐敗
4 水資源和廢水管理	18 與供應商的良好溝通及參與	32 內部溝通和申訴機制
5 固體廢棄物管理	19 供應鏈的環境風險 (如環境污染)	33 與當地社區的交流和聯繫
6 原材料使用管理	20 供應鏈的社會風險 (如人權和腐敗)	34 公益慈善活動的參與
7 土地使用、生態系統和生物多樣性	21 供應鏈及其供應材料對外部風險 (如氣候風險) 的適應性	35 促進當地就業
8 氣候變化緩解和適應	22 產品／服務健康和 safety	36 本地環保
9 包裝材料管理	23 顧客福祉	37 支持本地經濟發展
10 可再生和清潔能源	24 營銷和推廣	38 商業模型對環境、社會、政治和經濟風險和機遇的適應性和恢復力
11 多元化和平等機遇	25 保護知識產權	39 法律監管環境變化的應對和管理 (法律合規管理)
12 僱員薪酬條件和福利政策	26 產品質量	40 突發事件應急風險管理 (例如，金融危機)
13 職業健康與安全	27 顧客私隱保護和數據安全	
14 僱員發展及培訓	28 與產品／服務相關的標籤問題	

通過此次重要性分析，本集團確定將「杜絕僱傭童工和強制勞工」、「勞工權益」以及「商業道德和反腐敗」列為對其極為重要的ESG議題。相關結果已上交董事會審閱，以確保此項調查結果能有助於本集團優先考慮並投入更多資源於相關可持續發展議題的研究。

利益相關者的回饋

本集團追求卓越，積極歡迎其利益相關者對於企業ESG方法和表現提高的回饋與意見，尤其是在本集團重要性評估中列為最重要的ESG問題的相關回饋。本集團亦歡迎讀者透過集團郵箱info@zhengdaglobal.com與本集團分享其有關ESG事宜的看法。

VI. 環境可持續發展

隨著「十四五」規劃公佈主要環保目標任務，綠色發展的重要性進一步凸顯。為配合國家在二零三五年廣泛形成綠色生產生活方式的遠景目標，本集團堅定不移貫徹創新、協調、綠色、開放、共享的新發展理念，致力於實現向低污染、零碳和全封閉的可持續發展模式轉變。

為追求本集團其經營所在地之環境及社區的長期可持續發展，本集團致力於嚴格控制其排放物和管理資源消耗，並於其日常營運過程中遵守中國環境相關的法律法規，包括但不限於：

環境、社會及管治報告

《中華人民共和國環境保護法》	《中華人民共和國環境影響評價法》
《中華人民共和國水污染防治法》	《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》
《危險廢物轉移聯單管理辦法》	《中華人民共和國節約能源法》

本節主要披露本集團於二零二一財年有關排放物、資源使用、環境及天然資源以及氣候變化的政策、常規及量化數據。

A.1. 排放物

於二零二一財年，本集團在日常營運期間遵守有關排放物的相關國家及地方環境法律。本集團未違反任何對本集團有重大影響的法律法規，包括廢氣及溫室氣體排放，向水及土地排污，有害和無害廢棄物的排放、以及噪音等。

鑒於集團的商業模式與特點，本集團的廢氣排放主要來自商務車輛使用過程中燃料的使用及酒店和物業營運過程中鍋爐的使用。於二零二一財年，本集團分別產生8千克硫氧化物「SO_x」、394千克氮氧化物「NO_x」及90千克顆粒物「PM」。於回顧年內，本集團的溫室氣體排放主要來自於商務用車燃料的燃燒以及營運過程中電力的使用。本集團本年度的溫室氣體排放總量為40,352噸二氧化碳當量，密度為44.3噸二氧化碳當量／人。此外，本集團亦在其營運過程中產生一定量的固體廢棄物和廢水，主要包括商業垃圾、建築垃圾、廢紙和商業廢水。於本年度營運期間，本集團產生共計17,039噸無害固體廢棄物以及646,243立方米無害廢水。於回顧年度內，本集團未產生有害廢棄物。表一匯總了本集團二零二一財年的排放數據。

環境、社會及管治報告

表一.本集團二零二一財年排放信息總覽⁸

排放物類別	關鍵績效指標	單位	二零二一	二零二一	二零二零	二零二零
			財政年度 總量	財政年度年 強度 (單位/人) ¹	財政年度 總量	財政年度年 強度 (單位/人) ²
廢氣排放 ³	SO _x 硫氧化物	千克	8	0.01	7	0.01
	NO _x 氮氧化物	千克	394	0.4	367	0.4
	PM顆粒物	千克	90	0.1	78	0.1
溫室氣體排放	範圍一(直接排放) ⁴	噸二氧化碳當量	1,693	1.9	1,533	1.7
	範圍二(能源間接排放) ⁵	噸二氧化碳當量	38,355	42.1	38,395	41.5
	範圍三(其他間接排放) ⁶	噸二氧化碳當量	305	0.3	594	0.6
	總排放(範圍一、二及三)	噸二氧化碳當量	40,352	44.3	40,522	43.8
無害廢棄物	固體廢棄物	噸	17,039	18.7	18,918	20.4
	廢水 ⁷	立方米	646,243	710.2	498,851	538.7

1. 二零二一財年的排放強度是按本集團二零二一財年所產生廢氣、溫室氣體或其他排放量分別除以本集團於二零二一財年末的員工總數910人得出；
2. 二零二零財年的排放數據摘取自本集團二零二零財年ESG報告，強度數據按二零二零財年末的員工總數926人得出；
3. 二零二一財年廢氣排放包括本集團商務用車過程中及酒店和物業營運鍋爐使用所產生的空氣污染物；
4. 本集團的範圍一(直接排放)僅包括用於車輛運行及酒店和物業營運鍋爐使用的能源消耗；
5. 本集團的範圍二(能源間接排放)僅包括電力消耗及供暖燃煤所產生的排放物；
6. 本集團的範圍三(其他間接排放)僅包括於堆填區處置之廢紙、政府部門使用電力處理食水及廢水所引致的溫室氣體排放，以及商務差旅飛行所產生的溫室氣體排放；
7. 本集團產生的廢水量基於附屬子公司嚴格的廢水數據統計。對部分廢水由物業大廈統一管理的本集團營運地點，其廢水量按100%用水量進行統計；以及
8. 上述溫室氣體排放報告採用的方法基於由香港交易及結算有限公司發行的《如何準備環境、社會及管治報告附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》及政府間氣候變化專門委員會(IPCC)排放因子數據庫。

環境、社會及管治報告

物業開發業務

本業務產生的排放物主要包括污水、建築垃圾、固體粉塵及噪音。本集團物業開發業務並無其他有害排放產生。

廢氣

本集團該業務板塊排放的廢氣主要來自於日常營運中商業用車使用過程中產生的空氣污染物。本集團使用汽油作為汽車的動力來源，產生的空氣污染物主要包括硫氧化物、氮氧化物及顆粒物等。本集團該業務板塊在控制其廢氣排放方面響應國家節能減排的號召，實施和採取有針對性的政策和措施，進一步鼓勵使用液化天然氣等清潔能源作為汽車燃料，從而盡可能達到降低廢氣排放的目的。同時，本集團定期對設備進行維護和更新，提高其運行效率。

溫室氣體

隨著「十四五」建築節能與綠色建築發展規劃通知的出台，本集團將更盡力管控其能耗及碳排放。於二零二一財政年度，本集團溫室氣體的排放主要來自於電力及石化燃料的使用。積極響應國家政策要求，本業務十分重視對溫室氣體排放的控制，將會在未來對電力使用進行更為有效的控制，短期內實現非特殊情況下年度電力消耗波動不超過10%。為了最大限度地從源頭減少相關溫室氣體的排放，本集團進一步控制汽油的使用，減少對化石燃料的依賴。本集團已制定並實施其內部政策，具體將在下一小節「用電」和「其他能源資源」中進一步說明。

廢水

本集團該業務板塊產生的廢水主要來自僱員於日常營運中產生的污水以及物業開發過程中排放的廢水。員工產生的生活廢水通常直接通過市政排水管道排入當地污水處理廠，而其他含油廢水需提前經過過濾器去除油脂及殘渣，再一併排入市政污水管道。施工過程中的污水須經過三級沉澱、處理後方可排除。為防止泥水向工地外排放，本集團在排水系統中建立了泥水處理裝置，降低泥水排放量。由於廢水量很大程度上取決於用水量，本集團已採取具體措施以減少營運過程中的用水量。具體措施將在以下小節「水」中進一步說明。

環境、社會及管治報告

固體廢物

由於業務特性，本業務板塊產生的固體廢物主要為營運過程中產生的無害固體廢棄物如建築廢棄物。鑒於本業務對可持續性廢棄物管理的承諾，在開發項目過程中，本業務著重關注建築廢物的管理，確保在排放建築廢棄物前，施工單位提前找到合法的消納場所及運輸單位，在取得消納證明、簽訂運輸合同，並向監管部門申請排放核准，經審批同意後才進行排放。

粉塵與噪音

本業務在施工過程中不可避免地產生粉塵與噪音，由於產生粉塵的量難以測量，因此本報告中未提供具體數值。為減少施工過程中粉塵對周圍環境的影響，本業務採取了一系列措施，如在建築工地門口設立灑水洗車系統，以防止車輛將粉塵及泥污帶離工地；沿建築工地的主要道路安裝加壓噴霧除塵裝置；於施工期間在工地周圍設立高度不低於1.8米的圍護設施；使用密封設備運送灰塵；每天沖洗地面或灑水等，以清潔灰塵及避免泥污堆積。為降低施工過程中產生的噪音，本業務使用低噪音機械設備或隔音、消音設備代替傳統設備，並避免在中午及晚上進行高噪音設備的運作。

酒店業務

本業務產生的排放物主要來自於日常營運中產生的生活廢水、固體廢棄物和空氣及溫室氣體排放。本集團酒店已建立節能減排目標，並由工程部統一管理、監測排放目標的達成情況，並指導團隊利用合理科學的方法進行提高用能效率。

環境、社會及管治報告

廢氣及溫室氣體

本業務的廢氣及溫室氣體排放主要源自於酒店鍋爐及電力的使用。為有效減少能耗從而減低排放，本業務真空鍋爐以提升熱交換效率，並按當地市政府的節能環保新標，如《鍋爐大氣污染物排放標準》(DB31/387-2018)營運。本業務每年都會接受所在地環境保護局上門對酒店所用的鍋爐等設備氣體排放進行檢測，對相關廢氣含量等參照國家標準核發使用許可。為進行有效監管，本業務委派專人每日巡檢鍋爐的運行，並定期安排有資質的廠商對鍋爐和燃氣用具進行維護保養和檢修。此外，為降低酒店車隊及器械的低效運行風險，本業務致力於定期維護並保證器械狀況良好以提高能源效益。為進一步減少對天然氣和電力的使用，本集團通過培訓和教育課程，培養員工節能意識。

廢水和廢棄油脂

本業務產生的生活廢水直接通過市政排水管排入當地的污水處理廠。對於廚房產生的廢油，本集團採取了分類存放、專點專桶存放的政策，並委託專門處理油脂廢棄物的外包公司定期統一收集處理。由於廢水排放量與用水量息息相關，本業務繼續大力推行節水的理念，並制定相關政策和執行標準，鼓勵僱員和客人減少對水資源的浪費。

固體廢物

本業務除一般生活垃圾外，營運過程中還產生廚餘垃圾、廢電池等固體廢棄物。一般酒店日常生活垃圾主要經垃圾房實行垃圾分類收集，並由專門的垃圾處理公司負責收集處理，而廚餘垃圾則由政府指定的專業垃圾回收公司駐店駐點進行處理回收。本業務積極回收與重用香皂、紙巾和包裝材料等消耗品，並減少為顧客提供一次性拖鞋、一次性洗浴用品等。對於廢棄電池的回收和處理，本集團酒店採取專項收集辦法，專門安排第三方定期集中進行回收和處理。

物業管理及辦公室

本集團物業管理板塊已建立和實施有效的《質量、環境、職業健康安全管理體系》，並設立一系列的政策程序包括《環境識別與評價控制程序》、《污染源控制程序》、《節能降耗控制程序》等，由各物業運營部推行相關的措施管理，開展節能監測，並定期進行檢查和考核。

廢氣及溫室氣體

本業務廢氣的排放主要與商務用車相關，因此本業務繼續加強對商務用車的管理，鼓勵員工減少不必要的出行以及提倡電子辦公，通過網絡進行會議和研討。另外，由於本業務的溫室氣體排放與電力使用密切相關，本集團設立並落實節電措施以減少日常營運過程中電力的使用，並在「用電」和「其他能源資源」中進一步闡述。

廢水

本業務除僱員產生的生活廢水通過市政排水管道進入污水處理廠外，還涉及餐飲店鋪租戶的污水排放。因此，為確保所排污水不會污染環境或自然水體，本業務實施《日常保潔工作管理規定》及《雨污水井管理規定》，為從事餐飲業的租戶設立隔油池，並定期對油污進行清掏管理，以規避污水直接排放。另外，在排污方面，本業務物業每年由協力廠商進行排污水檢測並出具合格書面報告，每年兩次由地方城市管理局進行排污水樣抽檢並在網上公示合格報告。

此外，為節約用水，本集團已採取節水措施以減少廢水的排放，詳細介紹將在「水」部分作進一步闡述。

環境、社會及管治報告

固體廢物

本業務產生的固體廢物主要包括業主日常生活過程中所產生的生活垃圾、業主房屋裝修過程中所產生的裝修垃圾及其他固體垃圾如廢棄燈管、廢棄電池電板等。為了更加有效地管理物業的固體廢棄物，本業務建立並完善管理政策，例如《垃圾房分類處理及執行標準》、《垃圾清運管理規定》、《裝修管理規定》、《廢棄物控制程序》等，對物業管理中所發現的固體廢棄物進行分類，並盡可能從源頭減少廢棄物的產生。

堅持響應國家垃圾分類政策的實施以及嚴格參照地方垃圾分類處置與污水排放的管理政策，本業務實施現場管控，裝修階段由工程技術人員進行現場監督管控，日常營運階段每日由安保部入戶入鋪檢查，每週客服部入鋪檢查並進行拍攝，每月定期召開各商鋪責任人環境綜合管理培訓會議。此外，為嚴格執行地方垃圾分類管理政策，本業務從源頭各商鋪抓起，終端垃圾房嚴格按垃圾分類要求收集，每月由協力廠商進行現場垃圾分類檢查並網上公佈抽查合格記錄。

對於集團辦公室僱員所產生的一般固體廢棄物，本業務將不可回收的辦公及生活垃圾統一放置在當地政府設置的垃圾箱內，並由政府環衛部門收集處理。

績效表現分析

綜上所述，本集團的廢氣及溫室氣體排放主要來自於鍋爐運行天然氣的使用、用於酒店營運的電力消耗以及車輛的使用。與二零二零財年相比，本集團二零二一財年硫化物、氮氧化物及顆粒物的排放量分別上升了7%，8%和16%，主要由於本年度內天然氣的使用略有增加所致。

環境、社會及管治報告

本集團二零二一財年的溫室氣體排放模式與去年相同，其中以範圍二（能源間接排放）佔主要地位（約95%）。整體來說，二零二一財年的溫室氣體排放總量較去年輕微下降了0.4%，主要是由於範圍二（能源間接排放）及範圍三（其他間接排放）錄得0.1%及49%的降幅所致。當中，範圍二（能源間接排放）的輕微減幅其本上歸因於供暖的減少使用。同時，縱使本集團本年度完善了數據收集的範圍，把飛行差旅的碳排放亦納入範圍三（其他間接排放）的計算中，但其排放量不升反跌接近減半的幅度。這主要是因為本集團本年度內更加完善了其紙張的分類、回收及統計，回收的紙張量比去年上升27%。相反，本年度的範圍一（直接排放）稍微上調10%，主要歸因於鍋爐以及商鋪租戶的天然氣使用量上升。

本集團重視對固體廢棄物的分類和處理，於二零二一財年，本集團產生的固體垃圾為17,039噸，總量比去年下降了10%，主要由於本集團物業開發及管理業務中對固體垃圾進行有效管理，並進一步控制固體廢棄物的排放。

於回顧年度內，由於疫情放緩致使各物業的租戶商鋪重啟業務，因此廢水排放量比去年上升了30%。儘管如此，本集團仍然竭力積極提倡物業管理區域內的租戶節約用水，致力於透過各方努力做到節水減排。

A.2. 資源使用

於二零二一財年，本集團所消耗的主要資源為電力、汽油、天然氣、水、紙張，以及酒店營運和物業開發過程中使用的原材料，包括酒店日用品、建築材料、包裝材料等。本集團使用少量柴油作為大廈應急發電機使用。由於柴油量較少，本集團遵循重要性原則未討論其具體相關管控措施。於財政年度內，本集團各業務板塊十分重視對原材料和能源資源的有效利用，通過建立相關政策和完善管理體系，包括但不限於《能源管理制度》、《節能降耗管理規定》、《柴油發電機維護保養規程》等，進一步提高能源的使用效率，減少對化石能源的依賴。本集團於二零二一財年不同資源的使用量如下表二。

環境、社會及管治報告

表二.本集團二零二一財年資源使用信息總覽

資源使用	關鍵績效指標	單位	二零二一	二零二一	二零二零	二零二零
			財政年度總量	財政年度密度 (單位/人) ¹	財政年度總量	財政年度密度 (單位/人) ²
能源 ³	電力	千個千瓦時	61,107	67.2	50,035	54.03
	汽油	千個千瓦時	387	0.4	820	0.89
	柴油	千個千瓦時	0.1	0.0001	-	-
	天然氣	千個千瓦時	7,909	8.7	6,597	7.12
	供暖	千個千瓦時	3,077	3.4	3,889	4.20
	總數	千個千瓦時	72,481	79.6	61,341	66.24
水	水	立方米	671,567	738.0	528,690	570.9
原材料	紙張	噸	61.4	0.1	81	0.1
	泥土	噸	1	1.1×10^{-3}	-	-
	金屬	噸	2	2.0×10^{-3}	2	2.2×10^{-3}
	塑膠	噸	-	-	1	1.1×10^{-3}
	水泥	噸	1	5.2×10^{-4}	1	5.4×10^{-4}
	其他 ⁴	噸	-	-	18	2.0×10^{-2}
包裝材料	塑膠製品	噸	0.04	4.2×10^{-5}	37.7	0.04
	紙製品	噸	0.51	5.5×10^{-4}	10.8	0.01

1. 二零二一財年的強度是按本集團二零二一財年所消耗的資源數量除以本集團於二零二一財年末員工人數910得出；
2. 二零二零財年的數據按本集團二零二零財年所消耗的資源數量除以本集團二零二零財年末員工人數926得出；以及
3. 所消耗資源的能量轉換基於聯交所發布的《如何準備環境、社會及管治報告-附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》；
4. 其他原材料包括毛巾及一次性洗滌用品等生活消耗品。於二零二一財年，由於不斷演變的防疫政策影響酒店的正常運作，因此本年度集團沒法錄得準確的酒店消耗品用量，因此決定在本年度報告內不作相關披露。本集團承諾來年會繼續優化其數據收集方法並儘早作出準確的相關數據披露。

電力

本集團的電力消耗主要來自辦公室及各業務板塊的日常營運。本集團所有業務板塊均已遵守相關法規及集團節電政策。為進一步減少電力消耗從而降低溫室氣體的排放，本集團十分重視對ISO 14001環境管理體系及ISO 50001能源管理體系的學習和運用，以系統化的方式持續提升其環境表現。

環境、社會及管治報告

本集團致力於組織內部推廣節約能源的核心思想，除實施一般節電措施包括關閉閑置電器、定期清潔設備以維持高效並加強內部教育外，本集團更集中更換更具能源效益的設備。舉例而言，本集團物業業務於年內對其物業各項目大型車庫進行節能改造，每月直接耗電支出節約3,500元左右。同時，因應疫情帶來的特殊情況，本集團酒店業務亦在入住率低的時候封閉樓層客房，盡力做到零能耗。其他節電措施如下：

根據天氣調節辦公場所空調或供暖的溫度	於樓道安裝聲控電燈
在通風口周圍安裝溫度計以更準確地探測及調節室內溫度	完善並更新樓宇自控設備，降低製冷能耗
按月通過電錶監測各項目用電量，並針對每月之間用量增減比例、往年同期的用量進行比對。對增幅較明顯的項目和營運地點進行重點跟進，明確具體原因並及時整改，達到減排目標	遵照國家對於綠色建築的遠景，對新接項目進行節能改造

於二零二一財年，本集團總用電量比上個財政年度上升約22%。雖然各地區業務的子公司用電量各有不同跌幅，但由於本集團於本年度進一步將上海辦公室用能納入統計，並歸因於疫情放緩而導致上海和青島的酒店業務，以及「上海大拇指」項目經營方面亦錄得業務增長，因此本集團總體來說，尤其是上海方面的用電錄得上漲。

環境、社會及管治報告

其他能源資源

本集團日常營運包括車輛運輸、商務用車及酒店營運等過程中主要消耗的能源資源有汽油和天然氣。本集團長期致力於減少對傳統燃料的使用，大力發展以清潔能源代替傳統能源，並積極響應國家號召，對內部營運模式和設備進行有效改良，實現可持續發展。

於二零二一財年，本集團的汽油使用量比去年減半（53%），主要是由於各個板塊的業務均錄得汽油耗量的明顯下降，譬如本集團在南京的業務由於項目開發業務的減少而於年內的汽油使用量下跌約97%。同時，為更好地維持本集團在節油方面的優秀表現，鼓勵集團同事對商務車輛汽油使用的有效控制，本集團繼續其對員工綠色出行的倡導與宣傳。

另一方面，本集團於本年度內的天然氣使用量錄得約20%的升幅，主要是由於本集團於本年度進一步將「南京喜瑪拉雅中心」的用能納入統計，並由於上海的酒店業務增加35%的天然氣使用所致。為改善本集團於天然氣使用上的管控，本集團承諾將更多地靈活按照季節氣溫調整鍋爐溫度，並加裝節能燃燒裝置，隨時關閉不適用的器械，以在正常使用的情況下盡量節約能源。

因應國家二零三五年廣泛形成綠色生產生活方式的發展方向，本集團除在新建築項目進行用能優化外，亦配合政府推動可再生能源的使用。譬如，本集團的經營業務致力於在其項目內的照明系統盡可能地採用太陽能發電，同時鼓勵其租戶商鋪多加使用太陽能、空氣能等新型清潔能源。

環境、社會及管治報告

水

節約水資源，提升用水效率是本集團旗下各子公司所關注的重要環境議題。本集團於回顧年度內於求取適用水源上並未發現任何問題。本集團鼓勵員工節約水資源，並希望彼等以合理的方式減少水資源消耗並逐步開展循環用水。

本集團各板塊建立符合其營運模式的嚴格用水計劃，並安排專人負責對用水效益進行監管。以酒店業務為例，為減少酒店客人客房用水、餐廚用水以及員工用水，其分別制定相應的措施，包括利用淡季優化客房熱水管道，做好快速出水以減少客人盥洗及衛浴用水。同時，在員工更衣室安裝節水計費裝置，有效控制員工洗澡用水，並按照業務所定內部程式，指導員工在清潔及烹飪時要節約用水避免「水長流」的現象，而在酒店週邊清潔用水時設有專人監管。其他節水措施包括：

立即修復滴水的龍頭， 避免供水系統的洩漏	在當眼位置地方張貼「節約用水」標識， 鼓勵員工和顧客珍惜水資源
通過內部培訓和研討會向員工 宣傳節約用水的重要性	設立月度、季度和年度用水目標， 並嚴格監控具體節水措施的 落實情況
盡可能收集廢水作清潔地板或 清洗場地等用途	客房放置節約用水提示卡片， 提倡客人節約用水
對於綠化和保潔用水的作業規則 進行規範，要求相關員工標準化 執行相關規定	控制物業公共使用區域的水壓

於二零二一財年，本集團總用水量比二零二零財年上升了27%，主要是由於本集團的酒店業務於疫情之下為確保公眾安全而更多地進行清潔所致。本集團承諾將繼續竭力推動節約用水，在維持正常業務營運並確保公眾衛生安全下盡可能減少用水。

環境、社會及管治報告

原材料與包裝材料

為了減少營運過程中產生的固體廢棄物，本集團嚴格控制其原材料和包裝材料的消耗，積極推進環保服務的實踐，向僱員和顧客推廣「可持續發展」理念。具體而言，本集團採取有效措施，探索物業開發過程中減少物料消耗的先進方法。本集團旗下的酒店和物業管理營運過程亦採取措施，盡可能地購買環保產品並倡導對材料的有效利用。

於二零二一財年，本集團在原材料與包裝材料的消耗量與去年相比相差甚遠，主要是因為各板塊的業務於年內的業務發展與去年不甚相同，譬如在物業發展方面，由於項目性質的不同，本年度的金屬與水泥量分別下降了10%和6%，但同時卻新增了1噸的泥土使用量。此外，在物業業務方面，本年度內更沒有使用任何包裝物料，因此導致跨年度的原材料與包裝材料總量比較失去客觀性。儘管如此，本集團仍然大力提倡和踐行可持續的管理方法，務求逐年減少其使用材料對環境的影響。

至於在紙張方面，由於在二零二一財年本集團在紙張收集與分類方面完善了其管理模式，因此本年度錄得比去年下降25%的紙製原材料的使用量。而在辦公室用紙方面，本集團還加強了其回收的力度，年內共回收了273千克的紙張，與去年同期相交提升了27%，主要歸因於集團員工們的共同努力。本集團其他有效控制紙張使用量的措施包括：

提倡無紙化辦公	安排行政人事部每年對集團全員開展環保教育
鼓勵員工報銷的憑證黏貼 採用回收紙張	酒店客房在設計時以環保竹製品為主要原材料
酒店前台利用客人電子簽名的 方式，降低對紙張的消耗	注重辦公室用品的3R「減少、重用、回收」原則應用

環境、社會及管治報告

目標與行動

為配合國家碳達峰和碳中和的佈局路線圖，本集團在設立目標方面，首先以國家劃定的各項指標為基礎框架，並根據各業務營運當地的政策，調整相應目標，最大限度地保護好環境，盡到自身的企業責任。

範疇	目標	措施舉例
廢氣排放	以二零二一財年為基綫，本集團二零二五財年各空氣污染物排放量不得上升超過10%。	<ul style="list-style-type: none">- 優化企業車隊，確保排放符合國家標準- 教育司機保持了良好駕駛習慣- 在更換車隊及設備時優先選擇以清潔能源為動力的器械- 加強鍋爐燃氣使用的管控
溫室氣體排放	以二零二一財年為基綫，本集團二零二五財年溫室氣體排放總量強度下降約18%。 ¹	<ul style="list-style-type: none">- 加強員工及租戶的教育，提升彼等的節能減排意識- 加強用電用氣用油的管控
固體廢棄物	以二零二一財年為基綫，本集團二零二五財年固體廢棄物排放總量下降10%。	<ul style="list-style-type: none">- 加強固體垃圾的分類回收- 鼓勵租戶與住客減少使用不必要的一次性物品，從源頭減廢
水與廢水	以二零二一財年為基綫，本集團到二零二五財年，水的使用量及廢水排放總量逐年下降5%。	<ul style="list-style-type: none">- 加快開展業務水循環- 透過提升員工管理及用水設備減少營運中不必要的水浪費

環境、社會及管治報告

範疇	目標	措施舉例
電力	以二零二一財年為基綫，本集團二零二五財年電力的使用量下降10%。	<ul style="list-style-type: none">- 推進新項目的節能建築- 優化現有的物業設備
其他能源	以二零二一財年為基綫，本集團二零二五財年的總能耗強度下降約13%。 ¹	<ul style="list-style-type: none">- 加強各能耗設備使用的管控- 更換更具能源效益的新設備

¹ 根據國家規劃綱要提出，「十四五」時期，我國「單位國內生產總值能源消耗和二氧化碳排放分別降低13.5%、18%」。

A.3. 環境及天然資源

本集團相信「信念上小小的變化，將帶來行為及表現上驚人的改變」。因此，本集團一直致力於在其員工心中種下堅定信念，為環境的可持續發展盡心盡力。配合「十四五」規劃「綠色發展、和諧共生」的原則，本集團繼續聚焦綠色發展的需求，為形成綠色、低碳、循環的發展模式建立堅實基礎。

為不斷追求進步，本集團各業務定期由專責部門審視其部環境管理系統的成效。除了《重要環境因素清單》、《環境因素識別與評價控制程序》及《環境、職業健康與安全監視和測量控制程序》等內部程序外，本集團更致力於採用國際認可的環境管理體系。本集團旗下大部分物業擁有ISO 14001環境管理體系認證，而當中更有物業更獲得ISO 50001能源管理體系認證。

基於本集團對其業務特性分析，二零二一財年，本集團對自然環境的影響主要集中在電力消耗導致的溫室氣體排放以及營運過程中由內部人員與住客、租戶等外部人員產生的無害廢棄物排放。在控制能源效益方面，本集團不斷加強對日常營運的能耗監控，通過訂立目標，委派專人指導監督，致力於從政策和員工行為上做出規範。以酒店業務而言，本集團不但為其制定年度能耗預算，更委派工程部在日常監督教育中將節約和環保兩手抓。

環境、社會及管治報告

此外，在處理生活垃圾、餐廚垃圾等廢棄物方面，本集團已設立相關程序控制文件包括《廢棄物控制程序》、《污染源控制程序》等來規範措施落實，減少對自然環境做成的影響。摒棄原有的「使用-丟棄」綫性模式，本集團致力於將「循環經濟」理念融入於日常營運中。以酒店業務為例，本集團酒店餐廳倡導客人參與光盤行動，不但杜絕餐飲浪費現象，更能減少打包盒打包袋的使用。此外，對於可重用的物品如拖鞋、沐浴露瓶子等，本集團酒店在每戶客人離店後收集並對該物品進行消毒清洗，使其得以重用。同時，對於一次性的客用品如牙刷梳子等基於衛生原因不能重用的物品，本集團酒店優先選用環保麥稈材質，以利於後續處理時減低對環境造成的負擔。

在物業經營及管理業務中，本集團一方面鼓勵租戶棄用一次性用品，特別是化學塑膠製品，而改用可循環利用的餐具及包裝用品，以追求源頭減廢，另一方面亦已建立智能化垃圾排放系統以處理無可避免產生的生活垃圾。本集團在物業外圍設立回收服務點並配備已受系統性操作培訓的工作人員進行回收品種和價格公示、展示可回收物回收去向告知牌，讓居民充分了解到可回收物交予本集團的回收站是安全的、正規的、放心的。除了綫下回收，本集團亦安排綫上回收。透過現存綫上平台支付寶及微信，本集團自主開發「易代扔」及「收唄」，為居民提供便捷的上門回收服務。物業居民可實時利用手機下單，由公司資訊部平台按區域分配並指派給就近回收人員上門完成回收服務，居民更能以個性化選擇現金和能量積分兩種方式結算。

環境、社會及管治報告

A.4. 氣候變化

隨著全球氣候變化頻頻響起警號，減少碳排放、達致碳中和已成為越來越多國家的共識。作為全球最大的發展中國家和第二大經濟體，中國在減碳方面主動擔起相應的責任，成為後率先提出碳中和時間表的發展中國家，並在2021年訂下「30.60」雙碳目標。

為配合國家經濟社會的綠色低碳轉型，「十四五」發展階段訂立了多項節能減排、生態保護的約束性指標，並針對目前中國碳排放領域的四大「重災區」，即能源、工業、建築及交通，明確提出「推動能源清潔低碳安全高效利用，深入推進工業、建築、交通等領域低碳轉型」。

因此本集團配合國家的施政方針，制定策略以加強管治及完善氣候風險管理和表現。本集團考慮氣候變化相關的實體風險和轉型風險，參考金融穩定委員會的氣候相關財務信息披露工作組（TCFD）框架，檢視與低碳轉型相關的風險，並留意不斷更新的環境法律法規。

環境、社會及管治報告

風險	潛在影響
急性實體風險	強暴風雨等極端天氣事件 <ul style="list-style-type: none"> - 影響工程及物業架構，為施工人員、住客、租戶等帶來重大安全隱患
慢性實體風險	持續的高溫及降雨模式改變 <ul style="list-style-type: none"> - 持續降雨可能引發水淹，導致維修成本上漲 - 持續的高溫可能影響民眾日常出行及旅遊計劃，影響酒店業務營收
轉型風險	政策及法規的更新對於建築業、房產業等環境要求進一步提高 <ul style="list-style-type: none"> - 為應對嚴格的規例，預計會增加營運成本
機遇	潛在機會
綠色建築	隨這「十四五」規劃提出城鄉建設全面優化建築用能，推動綠色建築，本集團持續提升現有物業的環保表現，並為新項目進行節能建設，預計將能降低後續營運成本及開發新的商機。

儘管經本集團管理層討論後認為上述相關風險並不會對本集團的營運構成重大的影響，本集團仍未雨綢繆，加緊設立預防措施及緊急應變方案，包括《雨污水泵管理規定》、《防汛管理規定》、《突發事件應急預案處理管理制度》等，進行相關規範，以減緩或應對氣候危機所帶來的影響。同時，由於本集團在商業物業方面的項目處於中國的不同地理位置，因此考慮到氣候影響的差異，本集團在北方容易受寒流侵襲的公共動線通道設計上增加保溫措施，而在東南部分的項目，因應其容易受到颱風暴雨影響，所以在防水、防風以及排水設計上都會有所加強。

環境、社會及管治報告

VII. 社會可持續發展

僱傭及勞工常規

B.1. 僱傭

本集團深明專業及敬業的人才團隊對其長遠發展影響深遠，因此格外珍視其員工，並竭力為彼等創造團結友愛、互相尊重包容的健康工作環境。致力於成為良心僱主，本集團按照《勞動用工管理規範》，為員工提供合適靈活的工作平台，使每位員工均能發展自身的技能且能盡展所長。截止於二零二一年十二月三十一日，本集團共有員工910人。有關員工分類的明細請參閱下表三。

表三.二零二一財年本集團按年齡組別、性別、就業類型、職位類型、地理位置劃分的員工人數¹

單位：員工人數	年齡				總數
	30歲 或以下	31-40歲	41-50歲	51歲 或以上	
性別					
男	94	164	122	167	547
女	99	162	74	28	363
總數	193	326	196	195	910

單位：員工人數	職位			總數
	一般員工	中級 管理層	高級 管理層 及董事	
性別				
男	504	27	16	547
女	358	3	2	363
總數	862	30	18	910

單位：員工人數	僱傭類型		總數
	全職	兼職	
	910	0	910

環境、社會及管治報告

地理位置	
地點	員工人數
中國	907
香港	3
總數：	910

1. 職工數據是根據本集團與其僱員之間訂立的僱傭合同，從本集團的人力資源部獲得。此數據涵蓋根據當地有關法律與本集團有直接僱傭關係的僱員以及其工作和／或工作場所受本集團控制的員工。上述報告職工數據所採用的方法乃基於聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告-附錄三：社會關鍵績效指標報告指南》。

遵守法律

自成立以來，本集團的就業政策為迎合社會變化和遵守相關法律法規已經進行不斷更新與修訂。於二零二一財政年度，本集團在僱傭管理上遵守相關法律及法規，包括以下各項：

《僱傭條例》(香港法例第57章)	《僱員補償條例》(香港法例第282章)
《最低工資條例》(香港法例第608章)	《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)
《殘疾歧視條例》(香港法例第487章)	《種族歧視條例》(香港法例第602章)
《性別歧視條例》(香港法例第480章)	《中華人民共和國勞動法》
《中華人民共和國就業促進法》	《中華人民共和國勞動合同法》
《中華人民共和國社會保險法》	《最低工資規定》

根據最新的法律法規，本集團人力資源部負責定期審查和更新公司內部的相關政策。本集團為中國大陸僱員提供五項國家法定社會保險(包括基本養老保險，基本醫療保險，工傷保險，生育保險和失業保險)和住房公積金，以及為香港僱員提供強積金。

環境、社會及管治報告

招聘和晉升

為滿足本集團快速發展對人才的需求，本集團持續按《員工招聘錄用管理辦法》規範招聘流程及行為，提高招聘效率與人才引進質量。遵循全面評估、擇優錄用、任人唯賢的原則，本集團對人選考察要求品德與職業素養並重、專業能力與發展潛力並重。為激勵和獎勵現有僱員，本集團按本集團的晉升政策堅持公平透明的原則，按照職位要求提拔人才。對於表現出色且態度積極的員工，本集團根據個人意願和綜合考量向其提供晉升機會。

薪酬及解僱

本集團不斷審查其薪酬體系，按集團的盈利能力、員工績效和市場趨勢定期進行薪酬檢討。本集團每年度向薪酬委員會匯報年度薪酬狀況，並依照行業薪酬標準，對企業的薪酬方案進行合理調整。本集團入職定薪、薪酬發放及薪酬調整均依照內部政策嚴格實施。本集團任何聘用、晉升或終止勞動合同均須有合理依據並依照內部政策嚴格執行。本集團嚴格禁止任何不公平或不合理的解僱，因此於《勞動用工管理規範》中制定了嚴格的僱員管理政策規定解僱程序。離職員工需提前申請並填寫《離職申請單》，詳細註明離職原因。經管理層審批後，僱員須及時報送人力資源部，並由人力資源部核准後方可辦理離職手續。對於違反本集團就業政策的僱員，本集團會在發出警告信前對其口頭警告。對於不聽勸告而屢次出現相同錯誤的僱員，本集團將根據國家相關法律法規終止其僱傭合約。於二零二一財年，本集團的員工流失率為29%。更多員工流失相關明細請參閱下表四。

環境、社會及管治報告

表四.二零二一財年按年齡組別、性別及地理位置劃分的僱員流失率¹

單位：員工人數	年齡組				總數
	30歲 或以下	31-40歲	41-50歲	51歲 或以上	
性別					
男性	24	53	40	27	144
員工離職率(百分比)	26%	32%	33%	16%	26%
女性	26	56	28	12	122
員工離職率(百分比)	26%	35%	38%	43%	34%
總數	50	109	68	39	266
員工總離職率 (百分比)	26%	33%	35%	20%	29%

地點	地理位置	
	員工離職人數	員工離職率
中國	265	29%
香港	1	33%

¹ 流失數據是根據本集團與其僱員之間訂立的僱傭合同，從本集團的人力資源部獲得。流失率通過將二零二一財年離職人數除以二零二一財年的員工數得出。上述流失數據所採用的方法乃基於聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告—附錄三：社會關鍵績效指標報告指南》。

工作時數和假期

本集團根據當地的就業法，包括《國務院關於職工工作時間的規定》，在其員工手冊中制定了相應政策，嚴格控制員工的出勤時間，並設立相關獎懲制度。除國家規定和地方政府就業法規定的基本帶薪年假和法定假期外，僱員亦享有婚假、產假和喪假等額外假期待遇。僱員提請休假前須填寫《僱員請假申請單》，注明休假原因和時間，並於上級簽字批准後方可生效。

環境、社會及管治報告

平等機會和反歧視

作為平等機會僱主，本集團認為在所有人力資源和就業決策中通過促進反歧視和平等機會及營造一個公平競爭、相互尊重及多元化的工作環境十分重要。因此，本集團不斷規範其日常的企業實踐，避免任何可能違反平等機會和反歧視原則的活動。本集團所有業務部門的培訓及晉升機會、解僱及退休政策皆不以僱員的年齡、性別、婚姻狀況、懷孕狀況、家庭狀況、殘疾、種族、膚色、血統、民族或族裔、國籍、宗教或其他任何非工作相關因素為依據。本集團鼓勵僱員向人力資源部門報告任何涉嫌歧視的事件。人力資源部門將對相關屬實事件進行評估、記錄及對相關責任人採取任何必要的紀律處分。

其他待遇和福利

本集團致力於協助員工在職業和個人生活中取得平衡，保持身心健康。除按國家相關法律法規為員工提供保險及公積金外，本集團還利用社交媒體、電郵信箱、電話、協同管理軟件系統等方式讓管理層與員工保持良好的溝通。此外，本集團還不定期開展團隊建設活動並提供其他公司福利包括年度體檢、節日禮金、生日禮品等多種福利。

於二零二一財年，本集團嚴格遵守有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、其他待遇及福利和其他對本集團具有重大影響的相關法律法規。

B.2. 健康與安全

本集團始終認為向所有員工提供和維護安全舒適、整潔且友好的工作環境至關重要。於二零二一財年，本集團實施了嚴格的安全與健康政策，並嚴格遵守中國相關法律及法規，包括但不限於：

《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)	《中華人民共和國職業病防治法》
《工傷保險條例》	《中華人民共和國安全生產法》
《中華人民共和國勞動法》	《中華人民共和國消防法》
《中華人民共和國標準化法》	

為貫徹執行中華人民共和國有關職業病防治的相關法律法規及政策標準，加強對職業病防治工作的管理，本集團不斷建立和完善健康和安全管理政策，包括但不限於「環境和職業健康與安全管理方案的控制程序」、「消防安全管理制度」、「動火作業管理規定」、「安全操作規程」、「高空作業安全管理規定」等。本集團設有「職業健康安全體系」，按ISO 45001:2018的標準開發執行及監管，並自二零一七年起獲相關認證。

為保障職工安全，本集團積極督促管理層和僱員做好日常工作及生產環節的安全管理工作，及時消除安全隱患。於回顧年內，根據《關於做好各項目安全文明施工管控的通知》，本集團督促各項目現場做好安全生產工作及安全文明檢查工作，以打造潔淨整潔的施工環境，杜絕生產安全事故發生。同時，本集團規定在施工現場工作的所有員工均須接受應急管理和職業健康與安全培訓，以提高員工安全意識及避免職業傷害。如遇職業病危害事故，本集團應及時向所在地安全生產監督管理部門報告，並組織各部門迅速採取有效措施，著力減少或消除職業病的危害因素，防止事故擴大。

環境、社會及管治報告

本集團為僱員提供符合職業病防治要求的職業病防護設施和個人防護裝備，並採用輪崗工作制度，以保障員工安全。對違反職業病防治法律法規以及危及生命健康的行為，本集團對責任人進行嚴肅處理。特殊工種的員工須經過特殊培訓，方可持證上崗。

此外，本集團行政人事部負責每年組織健康體檢、職業病診療等服務，並針對性地對相關崗位員工進行应急管理培訓及職業健康培訓。為監察職業安全舉措的有效落實與覆蓋，本集團的品質保障部負責對環境和職業健康與安全目標、指標和管理方案的完成情況實施監視和測量，並負責組織各相關部門開展環境和職業健康與安全體系運行和績效的監督檢查活動，同時對員工及相關方的安全意識、培訓情況進行監控和檢查。

得益於本集團堅持不懈的努力，本集團於過去三年（包括本報告年）並沒有錄得任何因工死亡的事故。於回顧年內亦沒有發生任何因工受傷的事故，因此本年度受工傷人數及因此損失的工作天數均為零。

於二零二一財年，本集團在提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害方面，遵守對本集團有重大影響的有關提供安全的工作環境及保護僱員免受職業危害的相關法律及法規。

抗擊疫情

自二零二零年新冠肺炎疫情爆發以來，本集團一直積極響應國家和當地政府的指示，本著「疫情當前、使命在肩」的企業擔當，全力為遏制疫情做出努力。二零二一年，隨著疫情放緩，業務和人員流動亦開始逐漸恢復。鑒於本集團的業務包括酒店營運、商場商業街管理等需要面向群眾的性質，本集團致力於緊跟當地防疫政策，以確保日常業務正常運行的同時，保障員工及公眾的安全。具體包括：

環境、社會及管治報告

復工前做好風險評估，確保堵塞一切防疫漏洞及關鍵要害	加強員工健康檢測，力求做到「早發現、早報告、早隔離、早診斷、早治療」
強化防控知識培訓，提高員工自我防護意識及能力	建立人員進出管理制度，減少不必要的人員來往，並對外來人員實施健康碼檢查、體溫檢測和登記等工作。

為保護公眾及員工安全，本集團酒店業務已按照政府要求和自身的經營情況實現部分有限度開業，譬如只保留基本對外服務，其餘娛樂設施全面關停。同時，本集團經營及物業業務亦積極與其他持份者合作，配合政府防措施，如加強商業街來往人員盤查，並改變廣場為封閉式管理，預留一進一出專項通道，以嚴查每一位客人的提問、健康碼、行程碼等。

隨著抗疫這場持久戰已打響超過兩年，本集團一直主動尋找機遇，改變營運思路，在後疫情時期探索一種健康的消費方式，務求把損失最小化的同時把握更多的商機。具體而言，由於疫情的關係，遠距離旅遊已不現實。因此，本集團調整其業務模式，加大對酒店周邊地區及社區的推廣，並推出市郊輕度假模式，鼓勵城市人擁抱大自然，以為其帶來更多銷售商機。

B.3. 發展及培訓

本集團相信人才的培訓及持續發展是企業長遠發展不可缺少的元素，因此本集團致力於牽頭組織各項內部培訓，並通過外聘專業講師與內部專業人員相結合的方式，開展職業技能、業務、制度、硬／軟件使用等多方面培訓，全方位覆蓋不同員工的職業發展需要。

環境、社會及管治報告

旨在讓每個人都獲得所需及必備的知識和技能，並在此基礎上拓展更多的可能性，本集團行政人事部負責統籌組織，按照「員工培訓制度」的規定，落實各部門的培訓計劃，跟進統計培訓情況，並核查培訓課件及培訓記錄。於回顧年內，本集團利用騰訊及華通雲學堂等線上平台和手機應用程式為員工安排各種線上學習，以便於他們能按照適合自己的時間與節奏充分善用學習機會。

同時，本集團亦鼓勵員工參加外部培訓及專業考試以提高他們的競爭力和專業能力。僱員經過上司同意後可申請報銷培訓及考試費用。員工如因考試需佔用工作時間，可持准考證按公司請假制度辦理請假手續，所請假期按正常出勤計算。本集團希望藉此增強員工自主學習的動力從而有效提高集團的整體競爭力。

於二零二一財年，本集團為全體員工提供共40,115小時的豐富培訓課程，明細數據可參閱下表五及六。年內安排的培訓主題豐富多元化，包括但不限於為新員工而設的企業文化及入職培訓、為提高員工素質的職能專業培訓、讓員工熟悉業務流程的管理系統專題培訓以及提升員工職業健康與安全意識的應急管理與消防安全培訓。

環境、社會及管治報告

表五.二零二一財年本集團按性別和職位類型受訓的員工人數和百分比¹

總受訓員工人數	803
年末員工總數	910
受訓百分比 ²	88%

性別	單位：受訓員工人數			受訓員工 總數
	一般員工	中級 管理層	高級 管理層 及董事	
男性	459	25	6	490
員工受訓百分比	57%	3%	1%	61%
女性	310	2	1	313
員工受訓百分比	39%	0%	0%	39%

	一般員工	中級管理層	高級 管理層 及董事
受訓員工總數	769	27	7
員工受訓百分比	96%	3%	1%

1. 員工培訓數據從本集團的人力資源部獲得。培訓指本集團員工於二零二一財年參加的職業培訓。上述報告員工受訓人數和百分比所採用的方法乃基於聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告-附錄三：社會關鍵績效指標報告指南》；以及
2. 總受訓人數的百分比以二零二一財年年末員工人數計算。

環境、社會及管治報告

表六.二零二一財年本集團員工按性別及職位類型受訓的時數¹

單位：小時	職位			總數
	一般員工	中級 管理層	高級 管理層 及董事	
性別				
男性	23,410	1,032	192	24,634
平均受訓時數	46.4	38.2	12.0	45.0
女性	15,379	82	20	15,481
平均受訓時數	43.0	27.3	10.0	42.6
總數	38,789	1,114	212	40,115
平均受訓時數	45.0	37.1	11.8	44.1

¹ 員工培訓數據從本集團的人力資源部獲得。上述報告員工受訓時數所採用的方法乃基於聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告-附錄三：社會關鍵績效指標報告指南》。

B.4. 勞工準則

本集團尊重勞工權益，禁止一切僱用童工或強制勞工的行為。於二零二一財年，本集團遵守《中華人民共和國未成年人保護法》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國禁止使用童工規定》及中國其他相關的勞工法律法規。為嚴厲防範與未成年人和強迫勞動有關的非法就業，本集團的人力資源部於聘請、面試等環節嚴格把控，要求所有應徵者提供有效的身份證明信息及其他相關文件，以確保為合法受僱。此外，本集團亦設有法務部門，通過年度審計定期檢查是否存在僱用童工或強制勞工的現象。本集團一旦發現任何違反勞工標準的事件，除立即終止相關僱傭關係外，更會啟動相關懲治措施，對涉事人員予以處罰，並再次於集團內強調合法合理用工的重要性。

於二零二一財年，本集團在防止童工或強制勞工方面，並無違反任何對本集團有重大影響的相關法律及規例。

營運慣例

B.5. 供應鏈管理

作為企業的命脈，本集團意識到供應商的管理對於維持穩定的供應鏈至關重要，亦是本集團為客戶提供優質產品及服務的關鍵。因此，本集團致力於與各供應商保持良好暢通的雙向溝通，以努力促成在推動可持續發展方面的共識與共同利益。同時，本集團明白供應鏈上的每一環都有可能為集團、環境或社會構成風險。因此，本集團的各業務板塊均設有嚴格的供應商甄選和評估標準，以及早識別並管控潛在的環境及社會風險。

於二零二一財年，本集團共與556家供應商合作，當中537家位於中國，17家位於香港以及2家屬於其他地區。而下述供應鏈管理政策適用於關鍵業務的主要供應商，約佔整體供應商數量的60%。

物業開發及管理業務

因應業務性質，本集團物業開發及管理業務的主要供應商分類包括生活服務類、設備維護維修類、工程類以及辦公用品類。本業務運營部負責透過現場面談、電話溝通及微信交流與主要供應商保持有效和持續的溝通。

為識別並管理供應鏈中存在的潛在環境與社會風險，且以公開透明的方法甄別合作夥伴以減低壟斷或利益衝突的可能性，本業務在採購物資時需先向成本合約部提交申請，並按由企業運營部企劃的《招標採購管理制度》進行招標。在招標過程中，本業務嚴格按照《招標採購操作指引》，明確要求各供應商達到集團內部的產品／服務標準，並遵守相關國家及地方的相關市場規定。供應商需符合並通過企業資訊查詢、供應商資質預審、營業執照審核、資質證照原件審核、帳戶資訊審核及合格供方監督評估等程序後方可被錄入合格供應商名錄。在審查各供應商的基本資料後，成本合約部亦會進行實地考察，評估包括投標人的品質管理體系、設備及設施、售後服務質量、履行社會及環境責任的情況以及其技術及建設能力是否符合集團各發展項目所需的標準與規範。本業務為完善與供應商合作的每一個過程，包括前期背調及合同簽訂時，都由審計法務部介入，以此規避可能存在的一切風險。

環境、社會及管治報告

本業務對供應商進行年度評估，由各職能部門對供應商服務情況進行評分，所有不符合要求的供應商將被列入黑名單不再使用，從而確保供應鏈質素的穩定性。倘若發現不合格的產品或服務，並可能構成重大風險隱患，本業務將第一時間採取措施將相關設備關停、緊急檢修並協力廠商與專業機構評估合格後方重新啟用。

本集團遵循綠色採購的原則，在甄選供應商過程及選擇供應產品時將環保理念納入決策中，優先採用國家認可的綠色環保證書的企業。於回顧年內，本集團物業管理業務的綠色採購原則覆蓋率達六成，而物業開發業務的供應商綠色覆蓋率亦超過三成。此外，為在採購過程中盡量減少對環境的影響，本業務亦優先選擇本地供應商進行合作。

酒店業務

本集團酒店業務採購的主要物資為酒店相關物品，包括日常食材、調味品、飲料、洗滌用品、工程維修及配件、燈具、客房布草、辦公用品、電腦耗材等。供應商種類主要集中於食品供應商、酒水供應商及日用品類供應商等。

為維持高質量的服務水平，本業務在訂立供應商資質和評估指標時主要以符合酒店管理集團服務標準以及國家產品標準為準。根據《招標採購操作指引》，為最小化供應鏈風險，本業務在選擇供應商時，要求供應商提供營業執照、稅務登記證、組織機構代碼、產品生產許可證等商業證書，供內部評估。特殊行業的供應商亦須提供行業相關經營許可證，如產品檢測報告、化學藥品生產許可證、衛生許可證、食品安全檢疫證、酒類批發許可證等。本集團要求供應產品及供應商的經營場所應符合國家相應之規定，如化學藥品供應商須符合環保要求的生產條件，食品供應商經營場所須符合政府部門相關食品安全要求。疫情期間，本集團亦要求供應商出具各項檢疫證明。本集團會對主要供應商進行現場考察，並以考察結果作為選定供應商的依據之一。本集團在選擇供應商時會考慮供應商的產品品質、生產能力、聲譽、資質及其環境責任的履行情況等。

環境、社會及管治報告

根據《招標採購操作指引》，本業務的一切採購須由採購部負責進行。採購時需按流程，通過三方比價等監管環節讓流程更透明、公正及有效。同時，本業務採購部亦負責透過酒店的PICC供應鏈管理系統、郵件、電話、微信及面談等方式與供應商保持穩定交流。本業務使用部門、成本部及採購部三方將共同定期對其供應商進行年度評估，並通過現場考察和溝通對其進行日常監督。一旦發現不及格而未能整改的地方，該供應商將會被列入黑名單，而不能再為本業務提供任何產品或服務。

鑒於本業務營運涉及大量酒店一次性客用品，因此本業務致力於推動綠色採購，在挑選合作夥伴時優先選購使用對環境友好原材料製成的供貨，並對取得環保資質的本地供應商優先考慮，通過集中採購的方式，降低運輸頻率及環境成本。於回顧年內，本業務的綠色供應商政策覆蓋率高達80%。例如，本業務選購的吸管及咖啡攪拌棒均由可降解物料製成，減低對環境的負擔。同時，有見於本業務現時90%的酒店主要供應商已為本地供應商，本業務設定短期目標，期望在未來5年內，此業務板塊所有供應商的60%將為本地供應商。

B.6. 產品責任

本著「務實、誠信、創新、發展」的理念，本集團就產品及服務的健康與安全，廣告，標籤及私隱事宜而言，於二零二一財年遵守中國相關法律、法規及標準，包括但不限於：

《中華人民共和國產品質量法》	《中華人民共和國消防法》
《中華人民共和國建築法》	《中華人民共和國安全生產法》
《中華人民共和國消費者權益保護法》	《中華人民共和國知識產權法》
《中華人民共和國廣告法》	《建設工程安全生產管理條例》
《物業管理條例》	《中華人民共和國價格法》

環境、社會及管治報告

物業開發及管理業務

本集團物業開發營運及管理業務方面的方針是將「與時偕行、服務致精、專注品質、創造感動」的服務理念貫穿始終，並通過取得ISO 9001-品質管理體系認證，ISO 14001-環境管理體系認證，OHSAS 18001-職業健康安全體系認證以及按照ISO 27001-資訊安全管理體系要求，強化內部管理。

質量與安全

作為中國知名物業發展商，始終對市場選擇抱有敏銳的觀察度，對周邊產品以及客戶進行不斷調研，以求開發的產品能迎合大眾的喜好。為不斷提升產品質量，本集團在物業開發過程中，始終秉持產品和服務的安全與高品質理念，與承建方一起承擔該責任。本集團各營運附屬公司的工程管理中心及專案工程監理部負責監督建築專案及監控項目進展，以確保各工程從設計與施工到最後交付階段的每一環節符合專案規劃及建築合約。為確保建築所使用的材料符合安全標準，本集團透過品質監控及工序驗收程式密切監控材料進場驗收。本集團應用週期管理的方法，對項目每個階段均進行有效管理，包括項目規劃及管理、原材料評估和採購、施工工程進度至物業銷售與管理。本集團所開發物業的安全及品質於建築的各階段由合資格人士進行監控，以確保其符合本集團制定的標準及規定。各個項目的總監理工程師作為項目監理人，須根據專案規模及複雜程度、工程環境及其它因素，取得相關工作經驗及證書（如全國註冊監理工程師所持有的證書等）。

在後續物業營運管理方面，本集團堅持將高標準服務與當地社會發展相結合，打造出一套具有証大特色和標準化的管理模式和機制。根據《物業管理條例》，本集團重視管理物業和營運過程中業主和租戶的安全，除購買商業公眾責任險外，還配有全方位監控設備，安排24小時安保巡查，並確保消防控制室24小時值守，保障消防安全。

環境、社會及管治報告

本集團物業管理板塊建立了質量、環境、職業健康安全管理體系，根據《管理手冊》對提供的服務和產品在環境、質量、職業健康安全三方面提出了具體目標，涵蓋了包括顧客滿意度、維修及時性、危險廢棄物回收率、突發事故率等多方面的具體量化指標，確保物業管理的專業性，以進一步提升客戶滿意度。品質管理部根據《品質管理部管理制度》對以上各方面的表現進行監督，每年進行業主滿意度調查，針對需整改項發出整改書，並落實相關整改進度。

客戶意見及投訴處理

本業務重視客戶的積極評價和建設性意見，已建立完整的投訴管理系統，用以處理各管理物業和施工過程中的相關投訴。一旦收到任何投訴，本業務將立即啟動跟進機制，並確保已核實的投訴能夠得到有效解決。針對業主投訴，品質管理部和業務運營部會專項跟進，確認現場事項，及時處理糾正，並第一時間向顧客反饋解決方案。

於二零二一財年，本業務收到七宗來自管理物業業主的投訴。在收到投訴後，本業務物業公司的品質保障部即刻跟進，在當天了解情況並與業主進行有效的溝通，協商處理事項，最終在三天內完成解決事項，並報備公司總經理。

廣告與宣傳

與此同時，本業務嚴禁任何虛假或誇張宣傳。通過建立相關廣告管理政策以及內部法務部門的有效介入，本業務對宣傳方面的管理十分嚴格，以確保廣告的真實性和可靠性。

環境、社會及管治報告

客戶私隱事宜

本業務重視對客戶私隱，設立資訊保安管理體系以有效地處理及保護所有敏感信息包括租戶與業主的資料。本業務設置信息使用者權限，對所有客戶信息實行一戶一檔的管理模式，除指定的負責保管部門外，任何人或單位借閱查詢均須相關的權限申請。本集團管理團隊每季度聯合對各項目的各類制度執行情況進行檢查。於二零二一財年，本業務沒有發生任何資料洩漏事件，亦沒有收到任何與客人私隱相關的實質投訴。

酒店業務

秉承「積極主動與人為善」的服務理念，本業務致力於為顧客提供優質的入住和用餐體驗，通過貫徹落實部門責任制，打造細緻的服務和系統化管理模式讓顧客滿意。

質量與安全

為保障服務品質，本業務設置各項作業紀律與政策並要求員工徹實執行，包括《清理房間》、《食物烹調》、《酒店禮貌用語規範》等，以確保住客享受本集團的服務。同時，本業務注重向顧客提供食物的安全性，除了依照國家法律法規政策執行外，本業務還致力於透過定期檢查倉庫食材和食品留樣、嚴格控制烹調環境與設備如冰箱溫度等保障食品品質。本業務優先選用非進口食材，並按《供應商資格評估審核程序》嚴格把關，確保所有供貨均符合酒店的質量要求。

此外，為保障顧客的入住安全，本集團定期對酒店所有安全設備進行第三方檢測，並設立《火災隱患整改制度》、《消火栓系統的管理和保養制度》、《安全疏散設施管理制度》、《可疑爆炸物品處理常式／恐嚇電話》等政策以保證有效迅速的應急處理。

質管部負責本業務所有營運及服務的品質追蹤、品質監督和檢查。倘若發現操作或服務的品質不符合標準，質管部將立即採取果斷措施來調整和協調操作計畫。同時，供應商來貨的品質鑒定由使用部門和收貨部共同把關，如發現有不符合標準的產品當即退回以維持酒店的服務品質。

環境、社會及管治報告

於二零二一財年，本業務透過持續創新，升級會議室設備、餐廳菜品及西餐零點服務等，繼續為其客人帶來安心優質的服務。於回顧年內，本集團更榮獲2021年度酒店高參推薦酒店之「備受歡迎商務酒店獎」以及獲得青島市衛生健康委員會公共場所衛生信譽度「A級單位」，以茲證明本業務的高質量服務。

廣告與宣傳

本業務主要通過在微信、手機應用程式等平台宣傳分享酒店信息，轉發酒店相關產品。本業務遵守《中華人民共和國廣告法》，已設立內部政策監管其發佈的營銷內容，包括廣告的描繪及標準、印刷品的設計及標準、新聞發佈的標準，以及酒店名稱及標識在宣傳中的運用。

客人意見及投訴處理

恪守「彰顯卓越我們但求做到最好」的精神，本集團旗下酒店通過主動與客人溝通，聽取其對服務的要求和意見。接到客人的投訴時，大堂經理將會立即處理該投訴，若投訴超過大堂經理授權範圍，將逐級上報直至總經理。客戶的意見會交由相關部門的團隊適時跟進，相關負責人須及時向客人回饋投訴處理進度。本集團各酒店根據客戶調查匯總資料計算客戶滿意度，及時調整和持續改進本業務的營運與管理模式，加強對酒店員工的相關培訓，進一步提高服務質量。

於本回顧年內，本業務並沒有收到任何與服務質量相關的實質投訴。而過往有關於客房設施與餐飲款式的投訴，本業務積極應對客人提出的問題，透過利用淡季對客房進行整改以及不定期更換當季食材等方法解決並為客人提供更多驚喜服務。

環境、社會及管治報告

客人私隱事宜

本集團酒店營運過程中十分重視對客戶隱私的保護，通過建立嚴格的內部管理政策和安裝配套設施軟件，確保本業務遵守司法管轄區內有關個人資料隱私的所有法律法規，竭盡全力保證客戶資訊絕不洩露。本業務已建立不同級別的存取權限，只有獲得授權的員工才能訪問客戶的個人資料。為會員資格維護而收集的所有個人資料只能在客戶同意的情況下用於會員計劃管理。所有客戶入住資料均須保存在電腦系統，如無政府部門出具合法證明，一律進行保密管理。本業務要求相關員工簽署「保密協議」以落實日常保密工作。本集團的內部政策對計算機和檔案管理作出明確規定，全體僱員均須嚴格遵守，並嚴禁在未經客戶授權的情況下將任何機密資料(如：姓名、公司、帳目、付款資訊等)透露給外部人士。本集團酒店嚴格落實來訪者須獲客人同意方可引薦的政策。於回顧年度內，本集團並無接獲任何有關客戶私隱事宜或資料外洩的投訴。

於二零二一財年，本集團並未違反任何對本集團有重大影響的有關其產品的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜方面的相關法律及規例，亦沒有發生過任何回收事件。鑒於本集團的業務性質，回收程序、知識產權及專利等議題被認為於本集團的營運而言不相關，因此基於重要性原則，相關事宜在本報告中將不作披露。

B.7. 反貪污

本集團秉持高道德標準，對業務營運或供應鏈中出現任何形式的貪污腐敗行為零容忍。為維持一個公平、具有誠信及高效率的工作環境，本集團遵守本集團經營所在地區當地的有關反貪污及賄賂的法律及法規，包括但不限於：

環境、社會及管治報告

《中華人民共和國反腐敗法》	《中華人民共和國反洗錢法》
《中華人民共和國刑法第二百七十四條 [關於敲詐勒索]》	《中華人民共和國刑法第三百八十七 條[關於非法收受他人財物]》
《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》	《中華人民共和國不正當競爭法》
《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》 (香港法例第615章)	《防止賄賂條例》(香港法例第201章)

本集團制定並嚴格執行其反腐政策，要求員工簽署陽光協議及廉潔保證書等，以規範員工的職業操守，明確經營活動、資源使用和保密義務中的職務權責，遵循內外交往準則，遵守個人利益與公司利益的要求，以杜絕任何欺詐行為。

為秉承廉潔商業道德的精神並持續監察職業操守於集團內部的落實情況，本集團已設立專責部門，包括審計法務部及人力資源部，負責防範並監督一切形式的賄賂和腐敗，並負責公司內部舉報工作制度的制定、完善和實施。本集團設有內部舉報管理體系，明確舉報的方式、各部門的職責、接獲舉報後的查處措施以及保護與獎罰機制。舉報人可以使用電話、電子郵件、當面舉報等形式進行舉報，亦可委託他人代為舉報。

舉報工作由公司總部審計法務部負責並具體受理，且直接對執行董事負責。公司總部審計法務部在受理員工舉報的內部運營缺陷或違規行為後，會組織對該行為進行調查和性質認定，及後研究、論證對各項運營缺陷或違規行為的補救和整改措施，並及時上報執行董事。經執行董事同意後，將出具對營運缺陷或違規行為相關責任人的處理意見。

環境、社會及管治報告

為確保員工理解集團的內部反貪污政策並提升等對違規行為的敏感性，本集團定期為員工安排相關培訓。於二零二一財年，本集團為158名一般員工及28名管理層安排了8場共15小時的專項培訓，以加深員工對反貪污與非法集資的了解，提高遵守法紀的意識。

於二零二一財年，本集團未違反任何對本集團有重大影響的防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢方面的相關法律及規例，亦無錄得任何就本集團或其僱員提出並已結案有關貪污行為的法律案件。

社區

B.8. 社區活動投資

作為負責任的企業公民，本集團致力於以社會價值為衡量標準，以社會價值為衡量標準，積極踐行社會主義核心價值，以求能服務當地經濟發展，推動本地產業進步。為堅守其義務，本集團一直與當地政府和非政府組織緊密合作，關注社會所需，專注於提高其經營所在地的社區生活水平。於二零二一財年，本集團以「共創社區文明建設」、「構建社區共融」、「關愛弱勢群體」及「經濟助力社區發展」為重心，積極配合社區的需求，做好自身企業社會責任。

共創社區文明建設

二零二一年，儘管隨著有效的防疫措施及疫苗的推行以使疫情得以放緩，大眾的生活也漸趨恢復正常，防疫工作卻切忌鬆懈。本集團積極響應及配合政府和社區，致力於執行日常疫情防控政策，及時上報有關情況。本集團努力推動全體員工完成疫苗接種，並組建員工參與志願者服務，為社區進行義務清潔、社區核酸檢測現場支持等。

同時，為從細節上支援社區的日常，於回顧年內本集團鼓勵職工參與社區公益活動，包括颱風及暴雪災害天氣社區現場環境恢復、藏區認購青苗活動等。員工亦參與城市創評、環境垃圾分類業務宣傳、義務上門修理及配合協助垃圾池智慧化改造等以推動社區建設。

構建社區共融

為幫助殘疾人士發揮潛能融入社區，本集團響應政府號召，主動招聘殘疾人士崗位，並組織更多社區公益活動，讓員工了解深化守望相助的真諦。於報告年內本集團主要重點關懷智障兒童，於節日為殘章兒童送去祝福和禮品，並邀請老師和同學們到本集團旗下的店參觀。

同時，本集團留意到社區內居住的外籍人士由於言語與文化不同未能很好地融入社區。因此，本集團於年內舉辦了一場「其樂融融慶元宵溫暖和諧一家親」的元宵節手工燈籠DIY活動，透過讓外籍人士與當地區民在一片輕鬆融洽的氣氛當中交流互動，除了讓他們加深對中國文化的認識外，更能幫助他們更快的融入社區。

關愛弱勢群體

社會上總有弱勢群體，而作為負責任的企業，本集團定當在回饋社會上作出承擔。本集團秉承尊老愛幼的精神，於本年內主要關懷孤寡老人及貧困學生的境況，與當地居委會、業委會合作，為社區老人提供免費活動場所，並與街道社區對接陝西貧困希望小學，為窮困學生捐助1萬元人民幣及其他文化學習生活用品、防疫物資等。

經濟助力社區發展

社區的健康發展離不開經濟及資源上的援助。因此，本集團每年都會向不同的機構捐獻已從經濟角度助力社區發展。具體而言，上海証大物業管理每年都會贊助3,000元人民幣用於社區街道慈善工作。於二零二一年，更透過組織員工參與「第19屆洋涇慈善聯合捐」向上海洋涇社區公益基金會一次性捐贈2,000元人民幣。

此外，青島証大喜瑪拉雅酒店於回顧年內亦與本地紅十字會聯合組織粉紅絲帶為愛而跑的公益慈善活動，關愛女性健康。參與者通過捐款及跑步，為女性健康助力，並將每年舉辦一次。

環境、社會及管治報告

VIII. 報告披露索引

聯交所ESG報告指引索引

層面	ESG指標	描述	頁碼
A.環境			
A1：排放物	一般披露	<p>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：</p> <p>(a) 政策；及</p> <p>(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例</p> <p>的資料。</p> <p><i>註：廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。</i></p> <p><i>溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化物、全氟化碳及六氟化硫。</i></p> <p><i>有害廢棄物指國家規例所界定者。</i></p>	15
	關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	16
	關鍵績效指標 A1.2	直接（範圍1）及能源間接（範圍2）溫室氣體排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	16

環境、社會及管治報告

層面	ESG指標	描述	頁碼
	關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	16
	關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	16
	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。	17, 28
	關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法,及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	18, 28
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。 <i>註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。</i>	22
	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)。	23
	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)。	23
	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。	23, 29
	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。	26, 28
	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。	23

環境、社會及管治報告

層面	ESG指標	描述	頁碼
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。	29
	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。	29
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。	31
	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。	32
B.社會			
僱傭及勞工常規			
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。	34
	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。	33
	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。	36

環境、社會及管治報告

層面	ESG指標	描述	頁碼
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。	38
	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。	39
	關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	39
	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。	38
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。 <i>註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。</i>	40
	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）劃分的受訓僱員百分比。	42
	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。	43

環境、社會及管治報告

層面	ESG指標	描述	頁碼
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。	43
	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。	43
	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。	43
營運慣例			
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。	44
	關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	44
	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，以及相關執行及監察方法。	44
	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。	44
	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。	45

環境、社會及管治報告

層面	ESG指標	描述	頁碼
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。	46
	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。	51
	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。	48, 50
	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。	51
	關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	47, 49
	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。	49, 51

環境、社會及管治報告

層面	ESG指標	描述	頁碼
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。	51-52
	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。	53
	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。	52
	關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	53
社區			
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。	53
	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）。	53-54
	關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	53-54