



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

股份代號：00123

成就  
美好生活

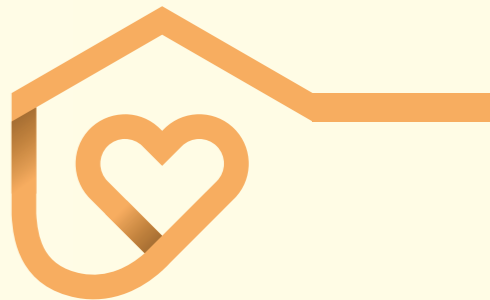


環境、社會及  
管治報告

2022

# 目錄

主席寄語	4	第一章 綠色低碳發展	26	第四章 共建和諧社會	104
可持續發展方針	8	管理方法	28	管理方法	106
董事會聲明	8	1.1 應對氣候變化	31	4.1 共建責任供應鏈	108
我們的可持續發展管治架構	9	1.2 可持續建築	34	4.2 支持社區發展	113
可持續發展的責任與策略	12	1.3 綠色管理	47	4.3 助力鄉村振興	119
2022年度可持續發展進展	16	第二章 健康人居	62	4.4 踐行公益活動	121
可持續發展願景邁向2030	18	管理方法	64	第五章 企業管治	126
越秀地產簡介	19	2.1 打造健康人居	67	管理方法	128
關於本報告	20	2.2 嚴控產品質量	70	5.1 風險管理	130
重要議題及持份者參與	22	2.3 提高服務品質	72	5.2 商業道德	132
重要性議題	22	2.4 保障客戶權益	78	5.3 知識產權	134
持份者溝通	24	第三章 以人為本	84	5.4 可持續投資	136
		管理方法	86	附錄	
		3.1 保障員工權益	88	社會榮譽	137
		3.2 人才培養與發展	94	ESG績效	138
		3.3 員工健康與安全	100	香港聯交所《ESG報告指引》內容索引	144
				GRI內容準則索引	150
				SASB指標列表	159
				意見回饋表	161





林昭遠先生  
主席



ESG 能力和表現將會是未來的企業核心競爭力，它將企業各方面的積極因素充分調動起來，能夠進一步釋放企業的發展潛能，提升企業價值，穿越行業週期。回首過去一年，在「積極踐行綠色低碳循環發展理念，將節約能源、生態環境保護、碳達峰碳中和戰略導向和目標要求納入企業發展戰略和規劃」的政策方向指引下，我們頂住壓力、穩中求進，持續鞏固可持續發展理念，在履行經濟責任的同時，堅持不懈地追求與環境、社會的協同發展，努力回饋客戶、員工、股東和社會。

回顧2022年，百年變局加速演進，外部環境更趨複雜嚴峻和不確定，我國正處於實現中華民族偉大復興關鍵時期。二十大報告提出，「高質量發展是全面建設社會主義現代化國家的首要任務」。面對宏觀經濟亟待復蘇、氣候問題日益

嚴重、社會大眾對美好生活的強烈需求等眾多挑戰，我們一直積極思索，如何從紛繁複雜的當下尋求企業的發展機遇、應對嚴峻挑戰，全面貫徹新發展理念，實現高質量發展。

越秀地產高度重視將可持續發展理念切實融入企業發展的各個維度，全鏈條、全方位、全覆蓋地扎實推進 ESG 工作。2022年，我們在董事會下設環境、社會與管治委員會，由我本人擔任委員會主席、並由一位執行董事和三位獨立非執行董事擔任委員。委員會將負責審閱及批准公司有關 ESG 事宜的願景、目標、策略及管理政策，並就相關 ESG 事宜向董事會提出建議。為確保 ESG 工作高效推進和落地執行，我

們進一步在 ESG 委員會下設 ESG 領導小組和執行小組，並明確各職能部門及區域公司相關負責人的 ESG 工作職責，形成了自上而下的 ESG 管治架構。在專門的組織架構及專業人才的強有力推動下，越秀地產的可持續發展工作邁向新的階段，溝通更透明、動力更充沛、發展更高效，並且形成 ESG 管理氛圍，成為企業文化的有機組成部分。

以國家2030碳达峰和2060碳中和目標為引領，我們積極穩妥推進企業雙碳戰略，致力於運營和物業發展邁向碳中和：2060年前實現價值鏈淨零排放，2030年努力實現商辦建築單位面積二氧化碳排放量相比2021年降低35%。我們至少按照綠色建築一星級標準進行所有新建築項目的設計，並大力推進裝配式建築應用，持續探索打造超低能耗建築，利用智慧能源管理手段等措施幫助建築實現節能減排，並推廣租戶綠色低碳公約，以促進社會綠色轉型發展。同時，我們參照TNFD框架來提升自然資源相關的風險治理和應對能力，採取措施以應對不斷變化的自然相關風險。作為負責任的地產開發者，我們關注項目全生命週期對於周邊生物多樣性的影響，積極參與治理棕色地塊，致力於使棕地變綠地，幫助城市在發展過程中盡可能實現環境、經濟和社會等方面的平衡，盡力保護自然生態環境和歷史文化風貌。

大力發展循環經濟，推進資源節約集約利用，構建資源循環型產業體系和廢舊物資循環利用體系，對保障資源安全，推動實現碳达峰、碳中和，促進生態文明建設具有重大意義。越秀地產高度重視循環經濟，並將循環經濟理念應用到經營管理中。我們通過著力打造綠色供應鏈採購綠色建材等，大力推行裝配式建築及海綿城市建設，推行建築垃圾源頭減量及回收利用等綠色經營管理方法，最終實現項目從研發、規劃設計、施工、銷售、使用到報廢處理

的整個項目生命週期中，按「原料—產品—廢料—原料」的循環線路實施運行，對環境的影響負作用最小，資源利用效率最高，並使項目的經濟效益和社會效益達到協調優化，推動企業和社會高質量發展。

我們積極響應「參與應對氣候變化全球治理」的國家策略，同時也認識到氣候風險對於企業運營的潛在影響是不容忽視的。我們依據氣候相關財務披露工作小組(TCFD)建議和香港聯合交易所《氣候信息披露指引》，開展氣候相關風險識別與評估，並將其作為企業風險之一加強相關管理。與此同時，我們充分把握綠色機遇，加大可持續投資，參股公司越秀房地產投資信託基金(00405.HK)於2022年11月成功簽署38億港元可持續發展掛鈎貸款。

我們重視ESG理念與核心業務的融合，2022年提出打造「四好企業」(即好產品、好服務、好品牌、好團隊)的公司發展策略。我們以客戶為中心，堅守責任與誠信，堅持高標準、高品質，不斷為客戶提供好產品與好服務，滿足人民對美好生活的期待；與此同時，也為企業自身發展注入源源不斷的動力。我們通過強化產品品質、項目設計、社區配套和物業服務，打造高質量標準化體系。2022年，我們推出了「越秀美好家」YES健康人居體系，從客戶的視角，以「健康+智能」為特色，全方位滿足客戶對城市、社區、住宅、服務、人文等多維度的需求，引領未來美好生活。

「科技是第一生產力、人才是第一資源、創新是第一動力」的人才強國戰略，指引我們加快實施創新驅動發展戰略。我們在數字化轉型和智能化發展方面持續投入，提升企業科技化水平，提高管理效率的同時降低管理風險。我們重視吸引和留存人才，將員工的成長與公司的發展緊密結合，致力於打造由優秀人才引領的公司發展模式。我們始終堅持以人為本，為員工提供能夠充分展示自我風采的寬

闊平台，不斷努力提升員工的敬業度和滿意度。我們更加關注員工身心健康，支持和鼓勵員工快樂工作、認真生活，全方位提升幸福感。

「不斷超越，更加優秀」，2023年，在公司成立40周年的里程碑時刻，我們將堅持貫徹可持續發展理念，全面推進碳中和行動，深化氣候財務影響分析並制定應對策略，為員工打造快樂職場，為客戶提供高品質的產品和服務，為經濟社會發展、城市轉型升級、業主安居樂業作出更大貢獻，向新而越，成就美好。

## 董事會聲明

本集團秉承「成就美好未來」的使命，將環境保護與社會責任融入公司運營策略制定，持續推動自身的可持續發展。

本公司董事會(「董事會」)高度重視 ESG 管理，對 ESG 工作承擔全部責任，監督 ESG 發展方向及策略。本公司已設立自上而下的 ESG 治理架構，由董事會主席擔任環境、社會與管治委員會主席，並主持 ESG 管理工作，另任命一名執行董事及三名獨立非執行董事擔任成員，定期討論和審查本集團的 ESG 發展風險和機遇。本公司亦設立由行政總裁領導及主要業務負責人組成的 ESG 領導小組，負責建立和完善 ESG 工作制度體系，統籌及監督 ESG 執行工作。同時，為促進 ESG 治理工作制度化、規範化、透明化，本公司已通過正式文件明確 ESG 管理各層級的職責範圍及程序，全面保障相關工作的有序推進和高效執行。

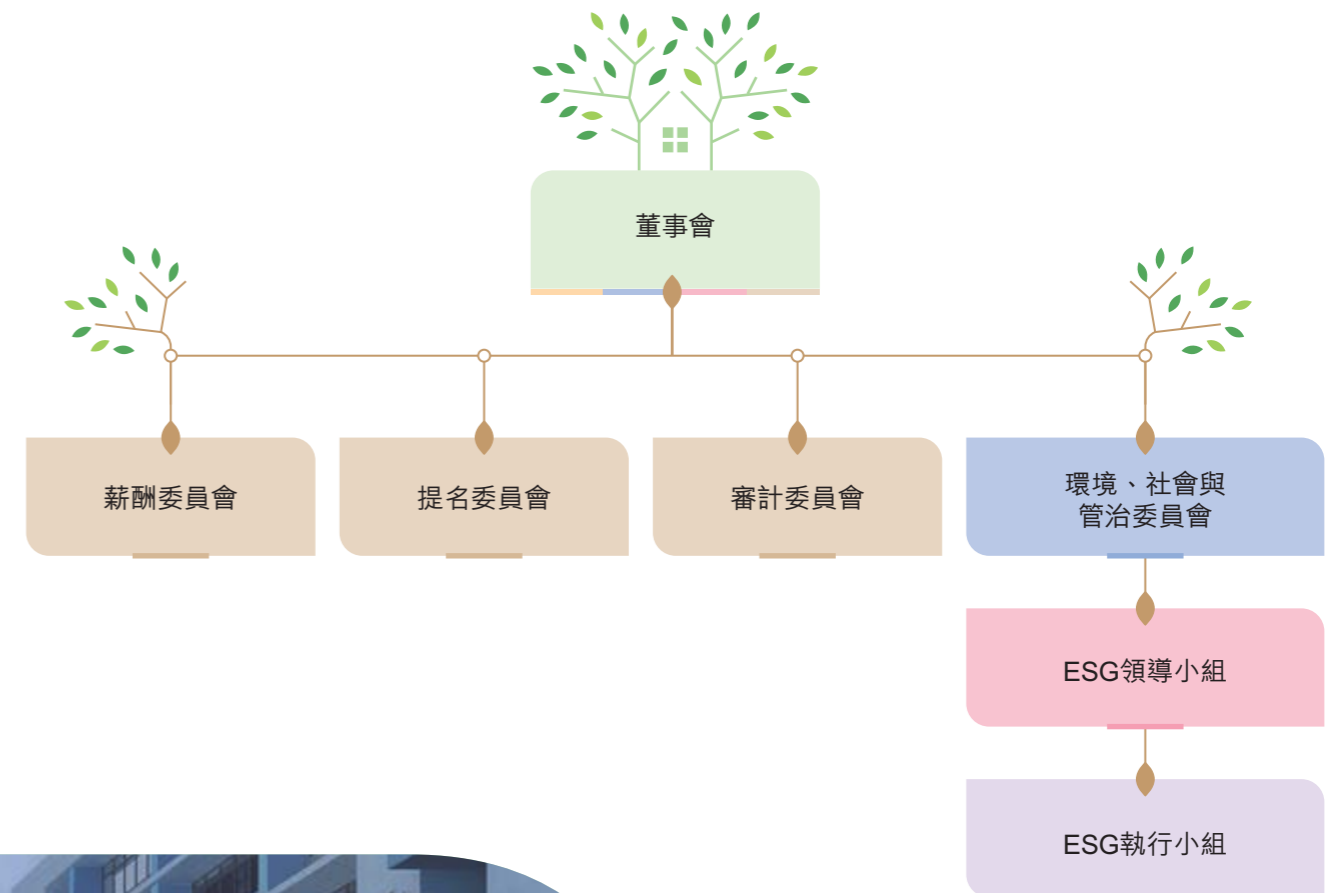
董事會高度關注國際和國內 ESG 治理趨勢，審視內部管理現狀，識別 ESG 風險和機遇。本公司通過持份者常態化溝通機制，了解內外部建議、要求及關注點，評估和優次排列 ESG 重大性事宜，並在制定和調整公司管理方針時充分考慮上述因素。

董事會定期對本集團 ESG 事項進行檢視，包括審閱及批准溫室氣體排放、廢棄物處理、能源使用及水資源使用目標和改善方案，於定期董事會會議中對 ESG 相關目標進行審閱及討論，並對其執行進度進行檢討與跟進。

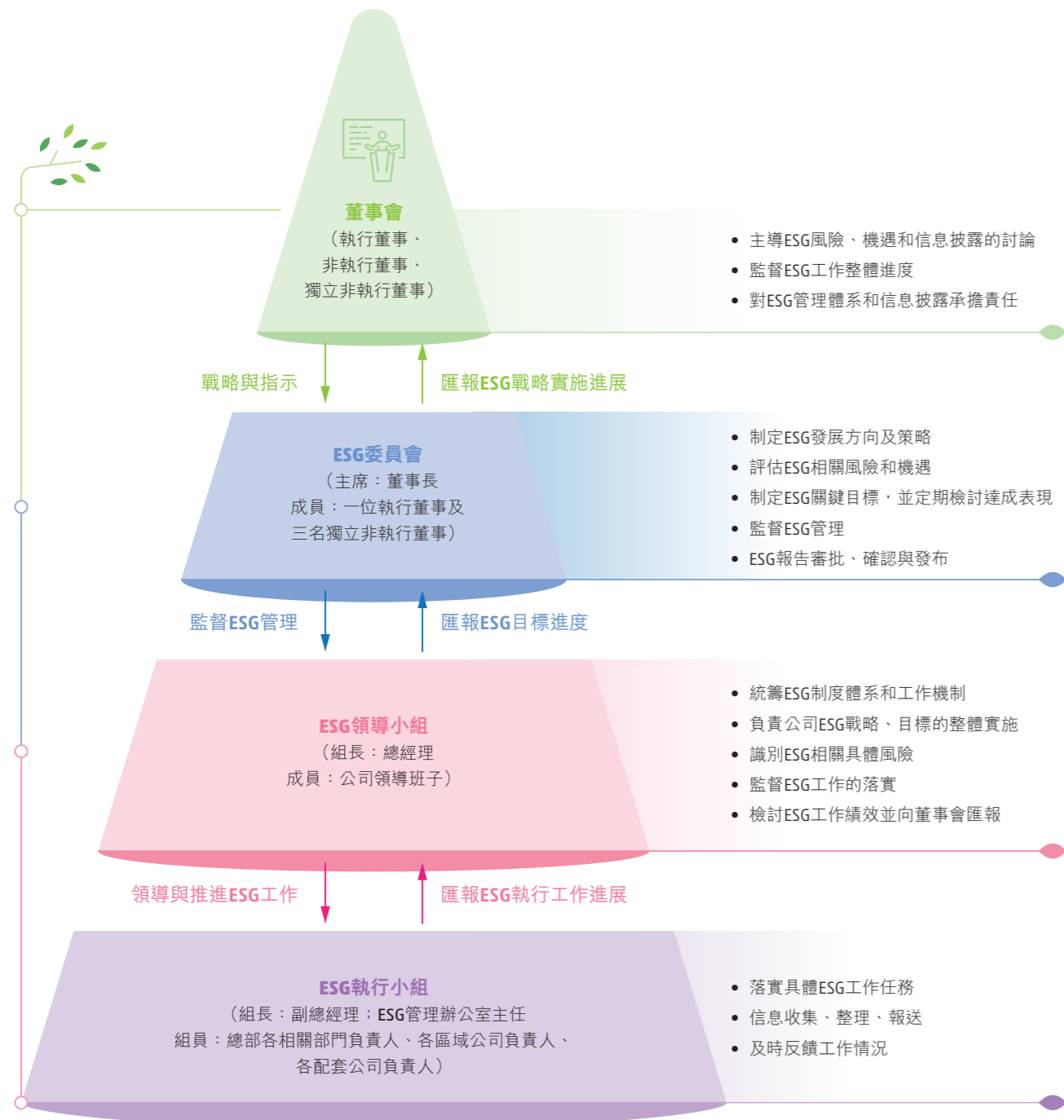
董事會已審批本報告，確保本報告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

## 我們的可持續發展管治架構

本集團建立了由董事會直接領導的環境、社會與管治(ESG)架構，並實施 ESG 各層級層層監管，形成從決策、溝通到實際執行的全流程打通。



作為最高的管治機構，董事會積極參與制定和實施ESG策略，監督企業ESG發展方向，定期討論及審查ESG發展風險和機遇。董事會下設環境、社會與管治委員會(下稱「ESG委員會」)，由董事會主席擔任該委員會主席，由一名執行董事及三名獨立非執行董事擔任成員。ESG委員會成員背景多元，具備豐富的行業經驗，覆蓋經濟學、工商管理、機械工程、管理學、專業會計、法學等多個專業領域。多元化的ESG委員會擁有不同專業視角與風險偏好，能更好地應對複雜的ESG風險，把握本集團ESG機遇，贏得發展先機。

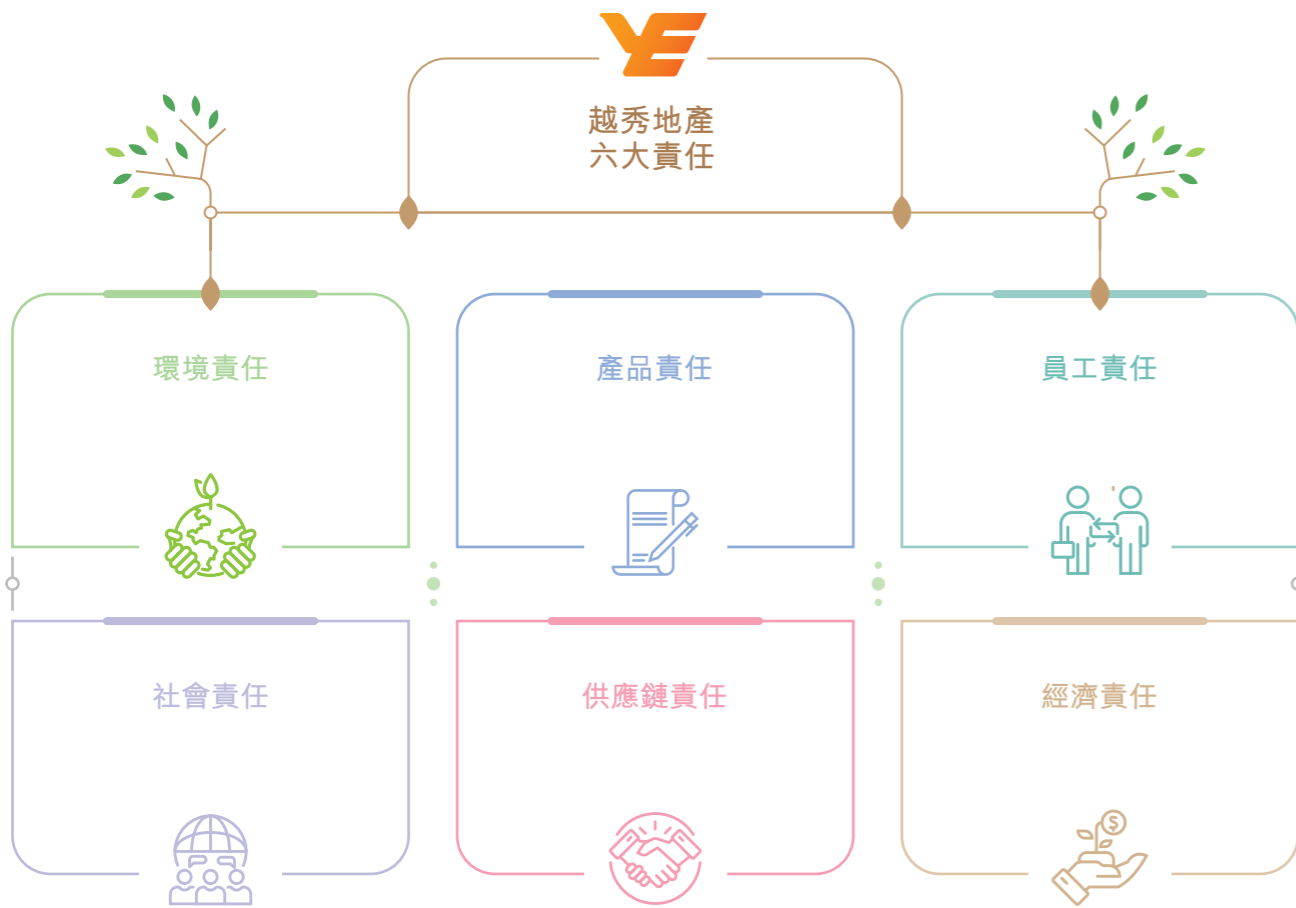


在董事會指導下，本集團通過P-D-C-A(Plan-Do-Check-Act，計劃-實施-檢查-行動)的循環管理流程開展ESG管理工作，周而復始地運轉，不斷持續提升和改善本集團ESG表現，並不斷增加本集團ESG信息的透明度。



可持續發展的責任與策略

我們以聯合國可持續發展目標 (SDGs) 為引領，將 ESG 理念融入企業戰略中，並致力於以負責任的態度進行運營，力求在環境責任、產品責任、經濟責任、供應鏈責任、員工責任以及社會責任等六個維度創造可持續的環境效益、社會效益和經濟效益，持續提升自身可持續發展能力，成為負責任的企業公民。



環境責任



**目標**

發展以「尊重自然、以人為本、健康舒適、智慧低碳」為特色的綠色健康建築，利用創新手段和科技能力提升綠色建築水平，不斷推動綠色低碳運營，助力國家實現雙碳目標。

**策略**

積極應對氣候變化，提升綠色建築比例，加強綠色運營管理。

**舉措**

- 大力發展綠色建築，推進超低能耗建築；
- 全面提升裝配式建築技術的應用；
- 推廣商業項目智慧能源管理應用，幫助更多建築實現節能降耗；
- 推進綠色智能施工，運用智慧手段進一步提高環保、質量及安全方面的管理水平；
- 加強對項目地內的樹木、河湧、濕地等自然生態及生物多樣性的保護。

產品責任



**目標**

嚴守高質量服務承諾，堅持誠信銷售，保障客戶權益，提供健康舒適的智慧化創新建築產品，全方位成就美好生活，爭做行業標杆。

**策略**

堅持產品技術創新，嚴格把控產品質量，優化提升服務品質，全方位保障客戶權益。

**舉措**

- 結合大數據管理，完善交付前風險預控體系，保障產品安全與交付質量；
- 不斷升級服務體系，推行精益管理，提升客戶滿意度；
- 堅持誠信銷售，加強負責任營銷培訓與實踐；
- 加強信息安全管理，保障客戶隱私。

 員工責任



**目標**

為員工提供具有競爭力的薪酬與福利，提升員工個人競爭力，同時提供一個安全、平等、包容、快樂的工作環境。

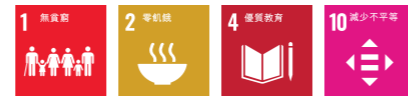
**策略**

完善人力資源管理，加強安全生產，保障員工健康和權益，鼓勵員工發展，豐富員工生活。

**舉措**

- 促進人才結構更加多元化；
- 持續完善培訓體系和員工晉升渠道；
- 強化安全責任管理機制，以零安全事故為目標。
- 打造平等、包容的職場，關心員工身心健康，鼓勵工作生活平衡，提升員工幸福感。

 社會責任



**目標**

響應鄉村振興，支持社區發展，參與社會公益，努力為社會創造價值，共建溫暖社區。

**策略**

推進社區健康發展，積極助力鄉村振興，踐行公益慈善。

**舉措**

- 實施保障性住房項目，並幫助老舊社區更新改造；
- 落實暖企減租，減輕中小微企業經濟壓力；
- 加強志願者團隊建設，開展公益活動。

 供應鏈責任



**目標**

完善供應鏈管理體系，積極與供應商合作，共同識別並防範供應鏈環境與社會風險，推動產業價值鏈的可持續發展。

**策略**

優化供應商篩選方式，推動數字化採購建設，把控產品質量，開展綠色採購，共建責任供應鏈。

**舉措**

- 推動建設數字化供應鏈，優化供應鏈管理；
- 打造綠色供應鏈，推進綠色材料等產品採購；
- 建設廉潔供應鏈，細化對供應商的廉潔管理。

 經濟責任



**目標**

堅守「經營驅動提質量、突破創新促發展」目標，創造可持續經濟效益。

**策略**

完善可持續發展管治體系和風險管理機制。

**舉措**

- 遵循嵌套閉環式流程開展 ESG 管理工作；
- 加強員工廉潔管理；
- 開展董事會風險管理培訓；
- 優化知識產權保護機制，加強組織內部賦能。



## 環境維度

- 按照氣候相關財務信息披露工作組 (TCFD) 的建議，本集團成立了 TCFD 小組，並已初步對氣候相關風險及機遇進行了識別分析，制定了相應的應對措施。越秀地產不僅只關注氣候風險，同時參照自然相關財務信息披露工作組 (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures, TNFD) 框架來提升環境和社會風險治理和應對能力，採取措施以應對不斷變化的自然相關風險。



- 越秀地產100%新項目至少按照綠色建築一星級標準進行設計，並在建設過程中大力推進装配式建築應用，形成《装配式建築選型策略和技術指引》，並完善《標準化建造體系 (SSCS2.0) 工作指引》。
- 2022年11月，越秀地產參股公司越秀房地產投資信託基金(00405.HK)旗下武漢越秀財富中心獲得LEED v4.1 O+M:EB白金級認證，認證總面積達14萬平方米。本集團累計151個項目滿足綠色建築認證，建築面積達2,498.34萬平方米，其中2022年新增34個滿足綠色建築認證項目，較2021年增加**113%**；累計**3**個商業項目獲得LEED認證，認證面積達**80.76**萬平方米，累計**2**個住宅項目獲得LEED認證，認證面積達22.5萬平方米；並著力開展超低能耗建築研究，推進4個超低能耗建築項目的建設。

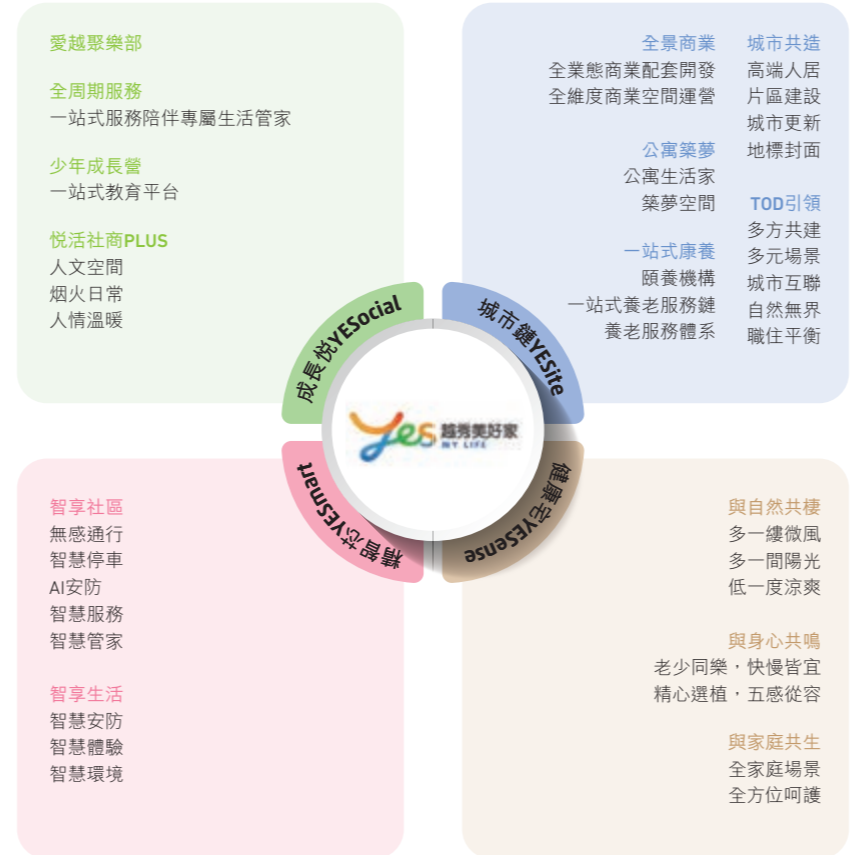


- 2022年，本集團範圍1和範圍2溫室氣體強度較2021年降低**30%**，耗水強度較2021年降低**30%**，回收利用1,704,156噸本應送到垃圾填埋場的廢棄物。



## 社會維度

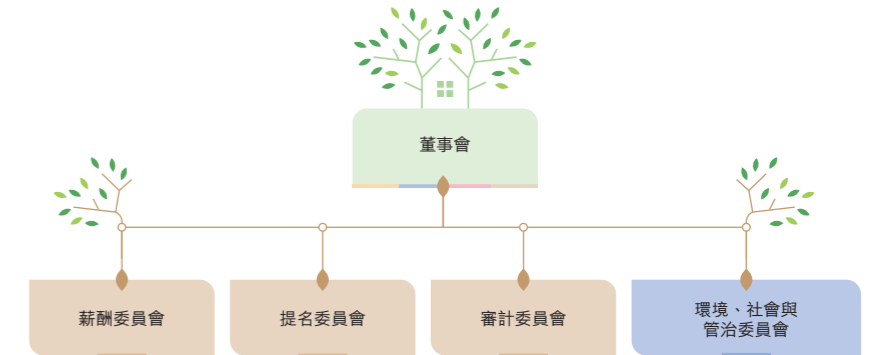
- 2022年4月，我們推出「越秀美好家」YES 健康人居體系，從 YESite 城市鏈、YESense 健康宅、YESmart 精智芯、YESocial 成長悅四大維度，為客戶提供「健康 + 智能」全新美好體驗。



- 2022年，我們完善升級「YES 美好+」服務體系，構建以居民感知為中心的服務體系：悅心相遇(選房簽約)、悅家成長(等待)、悅居初鑿(收樓)、悅享美好(居住)，以高品質的服務水平為業主和住戶提供全流程的溫馨優質服務。
- 2022年，越秀地產創建「悅志願」服務品牌，積極推動社區志願服務活動，全年志願者人數**2,630**人，志願服務小時數達**25,877**小時，累計舉辦志願活動**158**場，推進和諧社區建設。

## 管治維度

- 2022年3月，越秀地產成立由董事成員組成的ESG委員會，並由董事會主席擔任該委員會主席。董事會將對本集團在環境、社會及管治方面的管理方式及策略擔當重要的監察角色，ESG委員會亦會檢視集團在實踐目標及履行承諾方面的進展。



- 2022年12月，越秀地產官網推出可持續發展專欄 (網址：[www.yuexiuproperty.com/esg/](http://www.yuexiuproperty.com/esg/))，以可持續發展目標、可持續發展報告、可持續發展管治、可持續發展政策、ESG評級及可持續發展動態等內容，為各持份者了解越秀地產ESG工作進展提供更方便全面的渠道，進一步提升本集團ESG信息的透明度。





我們的可持續發展願景，指引著我們推進未來的可持續發展績效。我們努力通過可持續發展策略和 ESG 各個要素來實現我們的可持續發展願景，在解決氣候變化等環境及社會問題方面做出貢獻。

**管治維度**

我們計劃於 2030 年或之前實現 5 個管治維度的關鍵目標：

- 將與 ESG 相關的風險納入企業風險管理中
- 強化信息保密管理以及舉報人保護機制，確保全體員工 **100%** 遵循公司行為與商業道德規範
- 有計劃性的擴大可持續投資，實現目標至少 **50%** 的債券及貸款來自可持續融資
- 在公司數字化轉型方面持續投入，提高智能化管理水平，增加管理透明度，以減少企業運營管理風險
- 堅持在企業管治與 ESG 披露方面參照全球最佳實踐

**環境維度**

我們承諾繼續設計、建造和管理高質量的項目，務求為環境做出積極貢獻：

- 依照 TCFD 的建議，開展氣候情景分析、氣候風險與機遇評估等系列工作，制定並採用公司氣候變化政策，將氣候風險融入企業風險管理體系，以降低並適應潛在風險。詳細工作計劃請見官網可持續發展專欄(網址：[www.yuexiuproperty.com/esg](http://www.yuexiuproperty.com/esg))。
- 讓我們的運營和物業發展邁向碳中和，2030 年努力實現商辦建築溫室氣體強度(單位建築面積二氧化碳排放量)減少 **35%**(以 2021 年為基準)，並致力於 2060 年前實現淨零價值鏈溫室氣體排放
- 100%** 的新建建築至少按照綠色建築一星級標準進行設計

**社會維度**

我們將持續做好「企業公民」，致力於實現社會維度的 5 大關鍵目標：

- 不斷升級服務品質，保障客戶隱私安全，提升客戶滿意度
- 確保全體員工每年度的平均培訓時長不少於 **47** 小時
- 為員工及相關方提供安全的工作環境，並以「零傷害」為目標
- 建設可持續發展供應鏈，提升供應商 ESG 能力
- 加大投入社區建設，不斷努力滿足社區居民對美好生活的期待



成立年份： <b>1983</b>	1992 年於香港上市(股票代碼：00123.HK) 總部位於廣州國際金融中心，是廣州越秀集團有限公司控股的房地產開發企業
核心業務包括： <b>住宅   商業   服務   康養   長租   教育</b>	於 2022 年 12 月 31 日全職員工人數： <b>18,400</b> 人
佈局城市 <b>30</b> 個	總土地儲備面積 <b>2,845</b> 萬平方米
市值(2022 年 12 月 31 日) 人民幣 <b>292.6</b> 億元	營業收入(截至 2022 年 12 月 31 日止年度) 人民幣 <b>724.2</b> 億元
2022 年股東應佔盈利 人民幣 <b>39.5</b> 億元	2022 年核心淨利潤 人民幣 <b>42.4</b> 億元

有關公司業務策略、營運及財務表現的詳細內容，請查看越秀地產《2022 年年報》。

## 概覽

本報告為越秀地產股份有限公司發佈的第十三份年度環境、社會及管治 (Environmental, Social and Governance, ESG) 報告。匯報期為2022年1月1日至2022年12月31日，內容主要涵蓋越秀地產及其附屬公司在2022年度環境、社會及管治方面的實踐與績效。為了便於表述與閱讀，本報告中「本公司」「越秀地產」代指越秀地產股份有限公司，「本集團」「我們」代指越秀地產股份有限公司及其附屬公司。該報告於2023年4月發佈。

## 報告範圍

如無特別說明，本報告涵蓋越秀地產股份有限公司及附屬公司的實際業務範圍。越秀地產下屬越秀服務集團有限公司(越秀服務，股份代號：06626)亦發佈獨立的ESG報告。有關越秀服務本年度的ESG相關表現詳情，請參閱其2022年ESG報告。

除另有說明，本報告以人民幣為貨幣單位。

## 報告標準

本報告根據香港聯合交易所《主板上市規則》附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(《ESG報告指引》)進行編製，同時參考了聯合國可持續發展目標(SDGs)、全球報告倡議組織(GRI)可持續發展報告標準、可持續會計準則委員會(SASB)地產行業標準、氣候相關財務信息披露建議(TCFD)、國際標準化組織《ISO 26000：社會責任指南(2010)》等報告標準或指引。

## 報告原則

本報告編製遵循香港聯合交易所《ESG報告指引》的四大匯報原則。

原則	回應
重要性	我們通過開展持份者調研，重新評估了各項ESG議題對本集團的重要程度，並針對持份者關注的各項重要性議題進行詳實的回應。
量化	本報告所披露的數據已按年度對比的方式呈列，以呈現年度績效變化，並於報告中列明重點數據所參考的計算標準及方法。我們亦針對部分重要指標設立年度目標，並披露年度進展及成果。
平衡	準確、真實且完整地披露本集團的ESG表現。
一致性	除非另有說明，本集團的披露統計方法與往年保持一致。



廣州琶洲南TOD項目

## 信息來源

本報告中所使用的數據及信息來自本集團統計報告、內部文件及報告、第三方問卷調查等。本公司董事會對報告內容的真實性、準確性和完整性負責。

## 報告獲取

您可通過本公司網站 [www.yuexiuproperty.com/esg/](http://www.yuexiuproperty.com/esg/) 獲取本報告的中文及英文版本。中文、英文兩個版本內容若有出入，請以中文版本為準。如您對本集團的環境、社會及管治表現有任何疑問或建議，歡迎電郵至 [esg@yuexiuproperty.com](mailto:esg@yuexiuproperty.com)。

# 重要議題及持份者參與

## 重要性議題

持份者對 ESG 各類議題的關注程度是我們進行 ESG 議題重要性評定的基礎。2022 年，本集團以香港聯合交易所《ESG 報告指引》為依據，審視回顧上年度 ESG 相關議題，並結合本年度業務發展動態及對標同行企業，對 ESG 重要性議題進行調整。

01

### 更新重要性議題庫

- 結合國家政策、公司戰略規劃、國內外披露標準、資本市場、同行對標五個方面，基於原有的重要性議題清單，多維度識別並梳理本年度重要性議題，更新重要性議題庫。



02

### 進行持份者調研

- 基於以上分析維度，識別出 8 項環境議題、15 項社會議題以及 2 項管治議題共 25 項對本集團具有實質性影響的議題。將該 25 項議題通過線上問卷的形式邀請內外部持份者，從自身視角評估不同 ESG 議題的重要性，並對本集團現行的 ESG 策略、相關表現、匯報方式、披露質量發表意見。
- 2022 年，持份者調研覆蓋了越秀地產董事、管理層、一般員工、股東/投資者、客戶、供應商、政府機構、社區及公眾以及媒體等持份者 2,514 人。



03

### 分析並審閱重要性議題

- 對議題進行統計分析，按照「對持份者的重要性」和「對業務的重要性」兩大維度綜合形成重要性矩陣。
- 內部管理層與外部專家對篩選與分析結果進行審核，董事會 ESG 委員會對重要性矩陣分析結果進行討論和審閱。



04

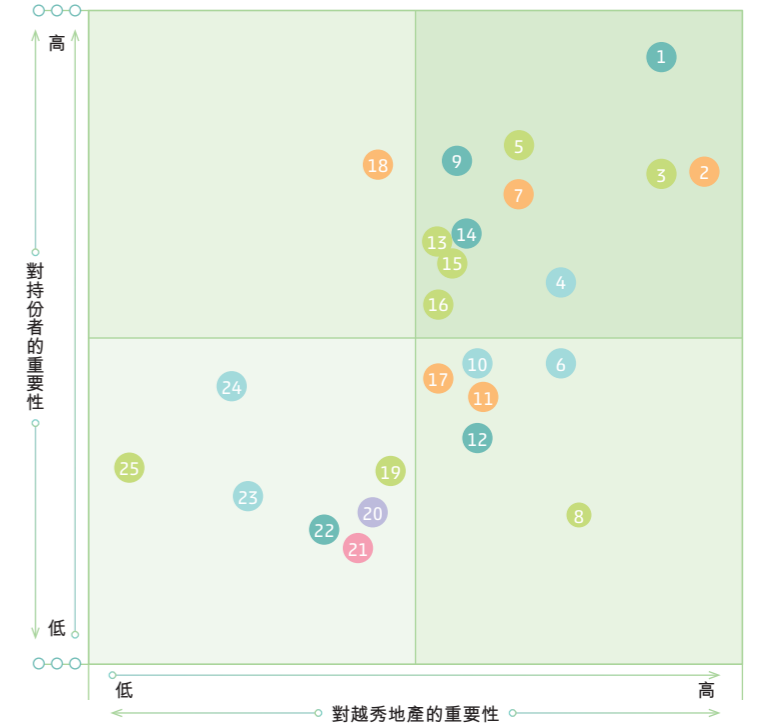
### 回應並披露重要性議題

- 針對實質性議題，制定與實施行動計劃，並在本報告中進行重點回應與披露，以回應持份者對本集團 ESG 工作的關切，提升信息透明度。



## 越秀地產 2022 年 ESG 議題重要性分析矩陣

- 環境責任
- 產品責任
- 經濟責任
- 供應鏈責任
- 員工責任
- 社會責任




編號	議題名稱	受影響的持份者								聯交所 ESG 指引 響應	GRI 響應	本報告回應 章節
		住戶	商場/寫字樓用戶	員工	政府	股東與投資者	供應商	媒體	當地社區			
1	產品質量保障	●	●	●	●	●	●	●	●	B6: 產品責任	403-1,403-2,403-3,403-4	2.2 嚴控產品質量
2	員工安全與健康			●						B2: 健康與安全	403-1,403-2,403-3,403-4	3.3 員工健康與安全
3	綠色建築	●	●		●	●		●	●	B6: 產品責任		1.2 可持續建築
4	商業道德與反貪腐			●		●		●		B7: 反貪污		5.2 商業道德
5	污染物管理			●					●	A1: 排放物		1.3 綠色管理
6	責任管治			●	●	●					2-9,2-10,2-11,2-12,2-13,2-14	5.1 風險管理
7	員工薪酬與福利			●						B1: 僱傭	401-2,401-3	3.1 保障員工權益
8	廢棄物管理	●	●	●					●	A1: 排放物		1.3 綠色管理
9	客戶隱私及信息安全	●	●							B6: 產品責任	418-1	2.4 保障客戶權益
10	政策響應				●	●		●				管理方法
11	員工培訓與發展			●						B3: 發展及培訓	403-5,404-1,404-2,404-3	3.2 人才培養與發展
12	合理營銷及宣傳	●	●		●					B6: 產品責任	417-1,417-2,417-3	2.4 保障客戶權益
13	節能減排	●	●	●	●				●	A3: 環境及天然資源		1.2 可持續建築
14	提升客戶服務品質	●	●	●						B6: 產品責任		2.3 提升服務品質
15	水資源管理	●	●	●						A2: 資源使用	303-3,303-4,303-5	1.3 綠色管理
16	物料有效利用			●						A2: 資源使用	301-1,301-2,301-3	1.3 綠色管理
17	多元化與包容			●						B1: 僱傭	405-1,405-2	3.1 保障員工權益
18	員工權益保護			●						B4: 勞務準則		3.1 保障員工權益
19	應對氣候變化	●	●	●	●	●	●	●	●	A4: 氣候變化		1.1 應對氣候變化
20	社會公益	●	●	●	●	●		●		B8: 社區投資	413-1,413-2	4.2 支持社區發展
21	負責任供應鏈管理									B5: 供應鏈管理	308-1,308-2,414-1,414-2	4.1 共負責任供應鏈
22	推動租戶可持續發展	●	●								203-1	1.3 綠色管理
23	促進行業發展				●						203-2	1.2 可持續建築
24	知識產權保護			●						B6: 產品責任	417-1,417-2	5.3 知識產權
25	合理開發及生物多樣性保護	●	●		●				●	A3: 環境及天然資源	304-1,304-2,304-3,304-4	1.3 綠色管理

本報告詳述了持份者對於本集團的關注和想法，以及我們對於以上 ESG 議題的回應。有關香港聯合交易所《ESG 報告指引》、全球報告倡議組織 (GRI) 標準、SASB (Sustainability Accounting Standards Board) 地產行業標準的指標回應，請參閱本報告附錄。

持份者溝通

本集團始終高度重視持份者的反饋與期望，我們通過構建高效的溝通機制，主動了解並回應持份者的訴求，保障持份者的知情權與參與權。我們通過實際行動，在企業戰略和運營管理中融入持份者的關注與期待，並通過透明溝通，增進持份者與本集團之間的信任與合作，攜手創造可持續的未來。



**住戶**

業主和住戶對本集團住宅產品和物業服務的滿意是我們能夠長期發展的基礎。

---

**關注要點：**  
住宅小區地理位置、周邊配套、住宅小區內部環境、住宅物業服務質量

**訴求回應：**  
定期走訪、滿意度調查、投訴熱線、常駐物管




**商場 / 寫字樓用戶**

用戶直觀體驗我們寫字樓和商場的服務與品質，我們將竭誠為他們提供安全舒適的購物或辦公環境。

---

**關注要點：**  
寫字樓/商場地理位置、寫字樓/商場內部環境、物業服務素質、安全設施、租金水平

**訴求回應：**  
投訴信箱、常規巡查、投訴熱線、滿意度調查




**員工**

不斷成長的優秀員工隊伍為本集團的持續發展提供動力。

---

**關注要點：**  
薪酬待遇、發展空間、員工福利、晉升政策、培訓體系、企業內部溝通渠道

**訴求回應：**  
直接交流、員工信箱/熱線、培訓項目




**政府**

政府對本集團的支持是我們能夠產生更大範圍的社會正面影響的保障。

---

**關注要點：**  
遵守當地的法律法規、依法納稅、促進當地經濟增長、促進當地就業

**訴求回應：**  
定期走訪、政策溝通




**股東與投資者**

本集團現有及潛在的投資者為我們的發展提供了經濟基礎，為股東創造滿足期望並可持續的經濟回報是我們的使命。

---

**關注要點：**  
股價與股息、財務情況、業務前景、未來發展計劃

**訴求回應：**  
信息披露、股東大會、投資者會議和路演、投資者熱線/信箱




**供應商**

供應商為本集團提供了優質的產品和服務，成為本集團營運過程中的重要一環，同時他們也需要遵守本集團對供應商管理規範。

---

**關注要點：**  
採購政策、供應商管理制度、公平交易、及時付款

**訴求回應：**  
供應商審查、定期走訪




**媒體**

媒體的報導能夠讓社會各界更了解本集團的情況，並督促本集團提升自身營運的透明度。

---

**關注要點：**  
業務和產品情況、財務表現、未來發展方向、企業社會責任

**訴求回應：**  
新聞發布會、採訪邀請、定期座談



**當地社區**

本集團的業務為社區建設貢獻自身力量。

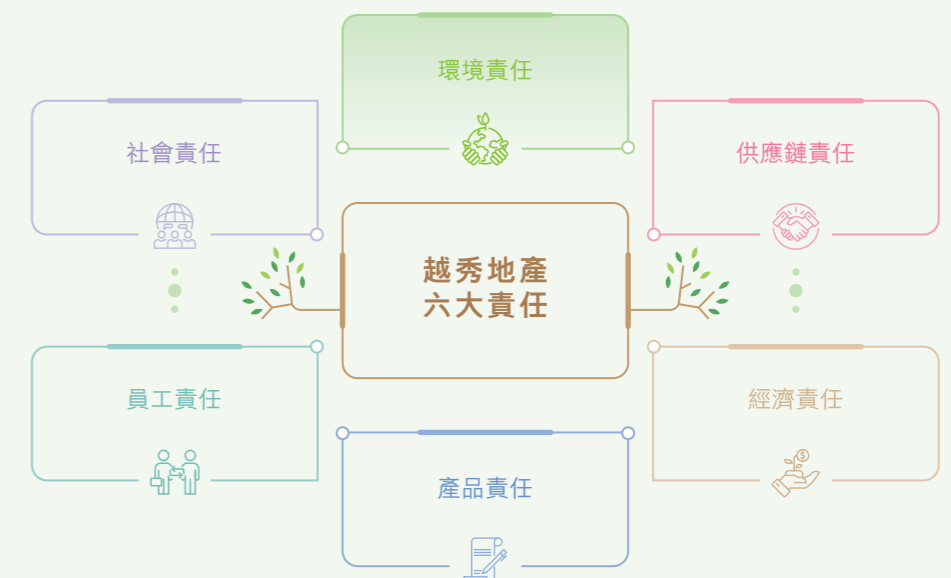
---

**關注要點：**  
社區發展、社會公益

**訴求回應：**  
社區公益活動、投訴熱線

# 第一章 綠色低碳發展

近年來，氣候變化、生物多樣性喪失、荒漠化加劇、極端氣候事件頻發，給人類生存和發展帶來嚴峻的挑戰。本集團高度重視生態環境保護，積極回應「2030年前實現碳達峰、2060年前實現碳中和」「建設美麗中國」的號召，致力於為客戶提供綠色健康的建築產品和服務，加快企業綠色低碳轉型和高質量發展。



第一章 綠色低碳發展

管理方法

本集團致力於發展以「尊重自然、以人為本、健康舒適、智慧低碳」為特色的綠色健康建築，努力提升企業日常運營的環境管理績效。ESG工作組統籌落實環境管理工作，並匯報至ESG委員會，以確保環境保護相關事宜的有效推動。

我們制定了綠色發展戰略，從建築施工、物業、社區、辦公等方面提出了具體發展方向。



本集團環境相關的風險覆蓋氣候變化、能源及資源使用、廢棄物管理、生物多樣性保護等關鍵議題。對於識別出的與自身運營相關的關鍵環境風險，我們制定應對策略，以保障業務穩健健康運營。

本集團環境管理遵守的法律法規或標準：

- 《中華人民共和國固體廢物環境污染防治法》
- 《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》
- 《中華人民共和國節約能源法》
- 《建築施工場界環境噪聲排放標準》
- 《國家危險廢物名錄》
- 《建築工程綠色施工評價標準》
- 《綠色建築評價標準》
- 《近零能耗建築技術標準》
- 《夏熱冬冷地區居住建築節能設計標準》等

本集團環境管理主要內部政策：

議題	綠色建築	廢棄物管理	節能減排
政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>《綠色建築白皮書》</li> <li>《國家綠色建築設計一、二星級設計指引》</li> <li>《一、二星級綠色建築評價標識管理辦法》</li> <li>《綠色建築評價標識實施細則》</li> <li>《綠色建築項目管理細則》</li> <li>《安全文明施工標準化圖冊》</li> <li>《建設工程環境管治指引》</li> <li>《文明施工管理細則》</li> <li>《區域公司住宅技術標準》</li> <li>《綠色建築設計說明專篇模板》</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《廢棄物及化學品管理程序》</li> <li>《固體廢棄物清單》</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《環境因素識別與評價管理程序》</li> <li>《環境與健康安全監測管理程序》</li> <li>《辦公區域管理細則》</li> <li>《機電節能減碳指引》</li> </ul>
議題	污染物管理	對應氣候變化	合理開發及生物多樣性保護
政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>《化學危險品清單》</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《氣象災害應急預案》</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《關於加強樹木保護的通知》</li> </ul>

第一章 綠色低碳發展

目標	年度進展
<p>全面強化對樓宇與設施設備的能耗管理</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>商辦建築按照以下能耗控制目標進行管理：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 新建辦公樓宇能耗指標控制在 52 kWh/m<sup>2</sup> • a 以內；</li> <li>- 新建商業樓宇能耗指標控制在 103 kWh/m<sup>2</sup> • a 以內。</li> </ul> </li> <li>新租賃裝修辦公場地 100% 使用 LED 節能燈，其他辦公區域逐步更換為 LED 節能燈，並運用定時線路模塊調節燈光照明時間及照明數量</li> </ul>
<p>推行無紙化辦公及廢棄物分類收集與循環利用</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>積極運用和推廣電子簽章、電子函件、電子合同，配備電子化匯報工具</li> <li>開展閒置辦公用品回收和設置領用區，加強廢棄辦公設備零部件維修再利用</li> <li>新開發項目 100% 配備垃圾分類設施</li> </ul>
<p>管控項目生命週期環境影響因素，最大限度降低對環境與生態的影響</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有項目 100% 通過環境影響評價</li> <li>採用裝配式的標段比 2021 年提升 10.7%，佔在建標段總數的 55%</li> <li>施工過程中減少木模的使用，鋁模應用率已達 57%，爬架應用率達 49%（按項目數量計）</li> <li>在武漢國際金融匯等多個項目推廣中水利用，收集雨水作為施工用水</li> <li>提高施工現場治理水平，落實空氣檢測和廢棄排放管理措施，在施工措施標準中明確要求進行揚塵監測、並配備標準化降塵措施</li> </ul>

1.1 應對氣候變化



採取緊急行動應對氣候變化及其影響



本集團參考氣候相關財務信息披露工作小組 (TCFD) 的框架建議，積極制定和披露氣候風險應對策略，以更好地管理和應對氣候變化帶來的風險，降低其對公司運營的影響，並及時抓住氣候變化帶來的機遇。

管治

本集團已將氣候變化管理納入 ESG 管治架構各層級的職責中。董事會負責檢視氣候風險控制體系的有效性，以配合本集團長期可持續發展下的增長目標與當前業務的發展需求。

ESG 委員會負責管理和指導本集團氣候變化應對的相關事宜，並就氣候變化相關戰略、目標及風險和機遇等向董事會提供決策諮詢建議；ESG 領導小組負責識別氣候相關風險及機遇，監督氣候變化應對相關事宜的執行情況，定期檢討工作績效並向 ESG 委員會匯報；ESG 執行小組負責氣候變化策略及目標執行落地的具體推進，並及時反饋工作情況。我們已成立 TCFD 工作小組，全面負責氣候變化相關工作的執行及推進。





## 第一章 綠色低碳發展

## 策略

我們深刻理解氣候變化將為本集團的業務帶來多重風險和機遇。本年度，我們參考TCFD針對氣候風險的分類，結合本集團業務情況進行了初步氣候風險分析與評估，識別出與本集團資產及運營相關的氣候風險及機遇。

氣候風險和機遇		潛在影響
實體風險	海平面上升、洪災、極端天氣頻率和強度增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>因極端天氣頻發導致建築項目延誤、客戶流量減少，影響公司營收</li> <li>停工或工期延誤日期增多，建造成本上升</li> <li>採取防洪相關氣候緩解措施增加營運成本</li> <li>健康與安全事故增加導致營運成本增加</li> <li>修復或更換損壞、毀壞資產成本上升</li> </ul>
	旱災和水資源緊迫	<ul style="list-style-type: none"> <li>因降雨量減少而使用替代水源導致營運支出增加</li> </ul>
	氣溫上升	<ul style="list-style-type: none"> <li>因冷卻需求提高，增加支出</li> <li>項目設計時需考慮氣溫等因素，採用更適用的建築材料，可能導致成本上升</li> </ul>
轉型風險	建築標準或法規更嚴格	<ul style="list-style-type: none"> <li>為符合規定加大運營投資及開支</li> <li>採用節能降耗的樓宇設計及建築材料，增加成本</li> <li>改善現有建築的環境表現將增加額外成本，也可能面臨技術限制</li> </ul>
	業務所在市場實施碳定價	<ul style="list-style-type: none"> <li>加大相關開支以符合規定</li> </ul>
	行業內廣泛採用綠色低碳建材、綠色低碳科技	<ul style="list-style-type: none"> <li>加大科技研發方面的資本投資</li> <li>物料採購成本上升</li> </ul>
	行業內廣泛採用可再生能源	<ul style="list-style-type: none"> <li>可再生能源系統的資本投資增加</li> </ul>
機遇	市場對綠色可持續建築有更大需求	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場需求轉變，從而通過綠色低碳產品增加收益</li> </ul>
	投資者對綠色低碳融資和投資需求增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>可能吸引綠色投資及拓展多元化的融資來源</li> </ul>
	隨著技術的發展迭代，能源類型與供給方式的轉變對企業能源消耗方面帶來的機遇	<ul style="list-style-type: none"> <li>單位能源成本的下降，降低公司運營成本</li> <li>通過碳交易降低碳成本或獲取收益</li> </ul>
	隨著技術的發展迭代與運營流程的優化，企業運營過程中各類資源使用的效率得以不斷提升	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司在運營過程中通過推行資源管理制度等措施，提高資源使用效率，降低運營成本</li> </ul>

## 風險管理

本集團结合自身業務經營情況進行氣候相關風險識別工作，制定《氣象災害應急預案》等相關管理制度，以適應氣候變化和減少災害風險。同時，我們推進將氣候相關風險納入「企業風險管理體系」，作為公司整體風險管理的一部分進行統一管理，以強化風險管理力度，降低潛在的負面影響。為有效應對已識別的氣候相關風險，我們採取了一系列措施：

## 應對實體風險



- ✓ 針對颱風、暴雨、高溫、雷雨大風等極端天氣，健全氣象災害應急體系和運行機制，加強系統內企業氣象災害防範處置能力
- ✓ 積極參與海綿城市建設
- ✓ 在開發項目中融入氣候變化等考慮因素

## 應對轉型風險



- ✓ 積極推進綠色建築及超低能耗建築相關的認證、研究等工作
- ✓ 對在營自持項目開展能源管理及節能改造，改善項目能耗情況
- ✓ 根據國家政策導向適時制定企業推廣綠色建築的短期、中期和長期目標
- ✓ 積極推進綠色採購相關的工作
- ✓ 積極推進綠色金融工作

## 指標與目標


為監督和檢討氣候變化管理表現，本集團ESG工作小組負責推進與氣候變化有關的目標制定工作，已成立TCFD小組推進並完善相關工作，並在經董事會審閱及批准後定期進行跟蹤回顧。同時，我們將依據國家「2030年前實現碳達峰、2060年前實現碳中和」的目標，積極開展降低碳排放的相關工作，努力實現2030年商辦建築溫室氣體強度（單位建築面積二氧化碳排放量）減少35%（以2021年為基準），並致力於2060年前實現淨零價值鏈溫室氣體排放。同時，我們也將於每年的ESG報告中披露氣候相關的量化指標績效。

有關溫室氣體排放量的詳細信息，請於本報告附錄「ESG績效」中查看。

第一章 綠色低碳發展

1.2 可持續建築


11 可持續城市和社區




建設包容、安全、有抵禦災害能力和可持續的城市和人類住區

---

12 負責任消費和生產



確保採用可持續的消費和生產模式




「尊重自然，綠色開發，成就美好生活」是越秀地產一直以來積極倡導的綠色生態開發理念。我們致力於建設高品質綠色建築，提高建築安全、健康、宜居、便利、節約性能，做有責任感的可持續建築倡導者和踐行者。

綠色建築

我們持續推動綠色建築產品體系與技術創新，嚴格遵循各項國家和地方綠色建築標準，按照越秀地產《綠色建築白皮書》規劃，不斷完善綠色建築相關管理制度，將各項可持續發展考慮因素融入建築整個生命週期，努力打造綠色和可持續建築產品。


2022年，為進一步規範和提高綠色建築的建設要求，我們新增制定並更新內部綠色建築指引，為本集團項目開發建設提供依據。同時，我們至少按照綠色建築一星級標準進行所有新建築項目的設計。

住宅項目



- 根據《綠色建築評價標準》(GB/T 50378-2019)的要求，編製《綠色建築設計說明專篇模板》，整理各專業條文綠色建築設計措施及說明，為各項目提供參考；
- 部分區域制定更適用於區域實際的指引，例如華中區域完成《華中區域綠色建築設計指引》，進一步規範區域內部建築標準。

商業項目



- 制定《機電節能減碳指引》，從給排水系統、暖通空調、電氣、智能化等各方面制定了詳細的減碳指引，並保障各項減碳技術措施落地實施；
- 正在搭建《商辦建築低碳技術體系》，從技術層面助力實現建築節能減排。

關鍵績效



於報告期內新增

**34** 個

滿足綠色建築標準的項目，建築面積為

**499.0** 萬平方米



截至報告期末，累計

**151** 個

項目滿足綠色建築標準，建築面積達

**2,498.3** 萬平方米



於報告期內新增

**1** 個

LEED 認證，認證面積超過

**14** 萬平方米



截至報告期末，累計

**3** 個

商業項目獲得 LEED 認證，認證面積達

**80.8** 萬平方米；累計

**2** 個

住宅項目獲得 LEED 認證，認證面積達

**22.5** 萬平方米



廣州國際金融中心

年度績效：

減少 16,360 立方米市政用水 減少 1,350,488.2 單位能耗  
 利用玻璃幕牆降低 40% 熱量 減少 367.3 噸碳粉塵  
 減少 8% 電梯用電

LEED EBOM V4 鉑金級認證

BOMA 國際 360 認證

BOMA 中國 COE 認證

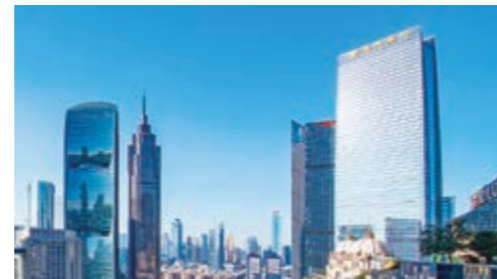


越秀金融大廈

LEED EBOM V4 鉑金級認證

鉑金級 WELL 中期認證

中國綠色建築三星級認證



武漢越秀財富中心

LEED EBOM V4 鉑金級認證



案例

廣州環貿中心 (ICC)  
綠色設計

廣州環貿中心 (ICC) 坐落於廣州市天河區，是一個商業綜合體，用地面積約 3.5 萬 m<sup>2</sup>，建築面積約 22.9 萬 m<sup>2</sup>。我們基於綠色建築的設計理念，從智慧高效、綠色健康、高效節能、立面、辦公塔樓、商業裙樓等方面對 ICC 建築進行優化調整。

- **智慧高效：**安裝樓宇物聯網平台，實現 18 個系統的監控，包括電梯、消防、冷源、水質、空氣等；安裝智慧能效監測平台，通過能耗分析合理安排電梯和空調等能耗設備運行時間，實現預防性綠色節能管控；
- **綠色健康：**配備高效新風空調系統，通過精細化設計減少運行能耗，環保鮮氧空氣；採用高壓靜電空氣過濾器，對空氣中的顆粒物去除率超過 90%，對空氣中的微生物去除率超過 90%；
- **高效節能：**減少製冷裝機總量冗餘約 11%，空調水泵總功率大幅降低 54%；2022 年，製冷系統實測能效比 6.4，遠高於常規項目製冷系統 3.0~3.5，減少運行能耗；
- **立面、辦公塔樓、裙樓商業優化：**立面設計時充分考慮室內空間需求及熱環境的模擬分析的結果，通過精細化設計立面材料，既滿足立面效果的表達，同時兼顧室內熱環境的優化。對於重點部位採取高性能的幕牆玻璃材料，結合外遮陽措施，降低進入室內的太陽輻射。



ICC 外觀圖



立面結合外遮陽設計



◎ 綠色建築研究

我們積極在綠色建築領域開展研究，以洞悉行業發展趨勢及機遇。2022年，我們在綠色低碳建築領域取得了一系列的研究成果：

- 結合北京市、青島市高標準項目政策要求，開展《高標準研究報告》課題研究，提出綠色建築模塊技術措施，為高標準項目建設提供參考；
- 聯合中國建築科學研究院開展《大型商辦建築節能減碳研究》課題研究，為商辦建築機電設計及運行提供指引；
- 結合各地項目公司及合作方經驗，開展《基於聲光熱性能的建築圍護結構優化研究》課題研究，為建築圍護結構選取提供研究依據；
- 公司旗下廣州城建開發設計院(以下簡稱「城建院」)作為廣州市工程勘察設計行業協會綠色建築分會的首屆輪值會長，帶領綠色分會會員單位編製《廣州市綠色建築發展報告(2021年度)》。



◎ 參編行業標準

我們主動承擔推動行業發展的責任，重視同行業組織之間的合作，積極參與行業標準的制定，不斷推動建築行業規範發展，探索行業發展新路徑。2022年，我們參與了多項地方標準以及行業標準的制定，涉及建築碳排放核算、智慧樓宇等領域：

- 參編全國首個《零碳數智樓宇等級評定規範》，為行業打造「零碳」數智樓宇提供專業指導；
- 參編行業標準《商場建築能耗與碳排放計算標準》；
- 參編團體標準《可持續零碳社區評價標準》；
- 參編廣東省標準《公共建築機電工程全過程調適規程》。



◎ 建築行業交流

我們致力於構建開放共享的交流平台，積極參與行業交流，希望能夠在交流的過程中貢獻自身的力量與智慧，促進行業共同進步，助力行業的可持續發展。

行業交流活動

支持舉辦環貿中心ICC觀摩會，分享廣州環貿中心項目高效製冷系統的建設過程，並多角度展示了當前系統在綠色節能所取得的實際成效



受邀在第一屆全國建築調適與運維大會分論壇三「優秀案例分享」作題為《對廣州天河商旅項目高效機房系統建設的思考》的報告



受邀參與2022 YOU x WELL 低碳健康生態鏈合作大會，共同探討未來綠色、低碳、健康人居新發展



超低能耗建築



7 經濟適用的清潔能源

確保人人獲得可負擔、可靠和可持續的現代能源



建築領域的節能減碳是實現國家雙碳目標的關鍵一環。本集團著力開展超低能耗建築研究，在超低能耗項目開發中，我們以氣候特徵為引導進行建築方案設計，通過被動式建築設計，最大程度降低建築供暖、空調、照明需求；通過主動技術措施，最大程度提高能源設備與系統效率，並充分利用可再生能源，以最少的能源消耗提供舒適室內環境。

我們開展四個超低能耗建築項目的設計和建設，其室內環境參數和能效指標符合《近零能耗建築技術標準》(GB/T 51350-2019)的規定，建築能耗水平較《夏熱冬冷地區居住建築節能設計標準》(JGJ134-2016)降低50%以上。



重慶悅映湖山

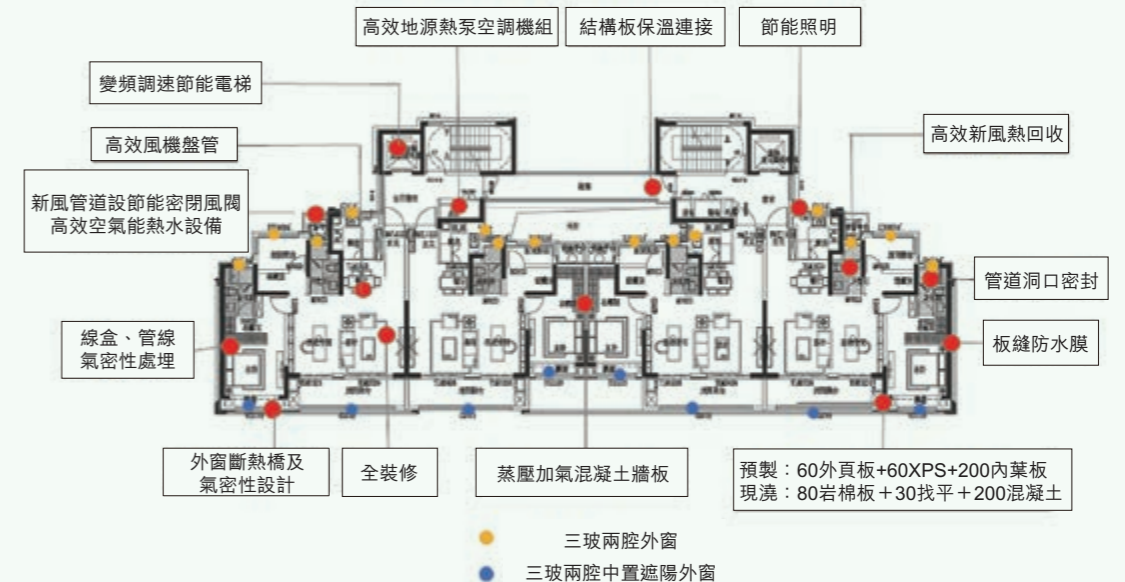
案例

超低能耗建築一  
瑤海住宅項目

安徽省合肥市瑤海住宅項目地上建築面積9,852m<sup>2</sup>，採用被動和主動技術措施開展超低能耗建築設計，覆蓋建築、暖通、電氣和給排水等方面。

- **被動節能：**相比地塊內其他節能建築，外牆保溫厚度提高1倍；外窗採用三玻雙腔中空窗，氣密性達到8級；南向外窗採用中置遮陽窗，建築無熱橋及氣密性處理；
- **主動節能：**能源系統採用地源熱泵空調系統，同時設置高效空氣淨化和熱回收功能的新風系統，新風全熱回收效率不低於70%。

同時，本項目採用了裝配式建築、全裝修設計與施工等技術，在滿足超低能耗建築指標的同時，實現健康、綠色的全方位高品質建造目標。



超低能耗建築技術集成圖

海綿城市

面對城市發展過程中雨水徑流污染、洪澇災害、水資源匱乏等突出共性問題，本集團遵循國家和地方各項有關海綿城市的規定，致力於推動項目所在地海綿城市建設。我們從「源頭減排、過程控制、系統治理」著手，綜合採用「滲、滯、蓄、淨、用、排」等技術措施，充分發揮建築、道路、綠地、水系等生態系統對雨水的吸納、蓄滲和緩釋作用，有效的控制雨水徑流，助力實現自然積存、自然滲透、自然淨化的城市發展方式。

海綿城市設計提升「四大」建設目標

可落地，海綿場景化

完善海綿城市設計標準，運用場景化設計策略，將美感與生態功能相結合，滿足場地不同人群多種生活場景的需求，提供高效及高標準落地場景，以快速推進項目實施。



可應用，海綿人文化

提供海綿模塊應用原則，設計開放式海綿場景，為社區人群擴充了體驗空間，讓人與人、人與自然產生聯繫；使海綿城市通過更為美觀、經濟實用、科普化的方式走進公眾視野。



可持續，海綿經濟化

提供可持續的海綿城市建設流程，明晰建設過程中的要點、難點，降本增效，使海綿城市為社區在雨水管理和場地運營方面帶來長期的活力，提升經濟效益。



可推廣，海綿標準化

建立完善的海綿城市實施全過程指導，提供可落地、可參與、可持續、可推廣的海綿建設模塊，包含場景打造、工法圖集、材料庫、植物庫以及合理驗收流程等不同板塊。



2022年，我們開展《灣區區域海綿城市標準化》研究，梳理適合在粵港澳大灣區適用的海綿城市設計標準，輸出標準化成果。

案例

# 海綿城市景觀模塊設計－ 越秀·公交 天悅雲山府

越秀·公交 天悅雲山府項目的海綿城市景觀模塊設計，包括下沉綠地模塊設計、透水鋪裝模塊設計、雨水花園模塊設計、旱溪模塊設計。



海綿設施模塊落位圖

- **下沉綠地模塊設計：**建設低於周邊地面標高、可積蓄、下滲自身和周邊雨水徑流的綠地以及低於周邊鋪砌地面或道路在 200 毫米以內的綠地；



下沉草階

- **透水鋪裝模塊設計：**採用透水性的材料，可以滲透、滯留和滲排雨水並滿足一定要求的地面鋪裝結構，有利於延緩匯流時間、消減峰值流量、解決雨天路面濕滑、雨水漫流等情況，提升居住區項目實際實用效果；
- **雨水花園模塊設計：**建設雨水花園，用於彙聚並吸收來自屋頂或地面的雨水；通過種植耐旱耐澇植物、沙土的吸附、滲透和過濾作用使雨水得到淨化，並使之逐漸滲入土壤，涵養地下水；



仿石材透水磚



休閒區域周邊綠化帶



- **旱溪模塊設計：**通過人工設計模仿自然界的小溪；通過鋪設透水材料和幹濕兩栖性植物而創造自然的無水的溪流。



旱溪設計應用

案例

# 海綿城市設計－ 佛山博愛湖項目

我們依據《海綿城市建設技術指南——低影響開發雨水系統構建(試行)》及《佛山市海綿城市規劃導則》，對佛山博愛湖項目進行海綿城市設計，結合佛山市溫暖濕潤的氣候條件，適宜選取徑流係數及徑流污染控制效果顯著的調蓄設施和能與景觀良好結合的生態設施。

經評估，項目區域主要採用雨水花園、透水鋪裝和蓄水池等海綿體來實現本地塊海綿城市建設，對排水系統、綠地系統、道路系統等區域的雨水進行有效吸納、蓄滲和緩釋，有效控制雨水徑流，實現海綿建設總體控制目標。



博愛湖海綿城市設計

## 1.3 綠色管理

### 綠色智能施工



6  
清潔飲水和  
衛生設施

## 為所有人提供水和環境衛生並對其進行可持續管理



我們明確要求並監督施工過程實現

**節能、節地、節水、節材和環境保護的「四節一環保」目標**

我們旗下廣州越建工程管理有限公司已獲得 ISO 14001 環境管理體系認證。

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國節約能源法》等法律法規及行業規範，並依照《施工管理細則》《工程質量管理辦法》《安全文明施工標準化圖冊》《建設工程環境管治指引》等內部制度及指引進行項目施工管理。我們明確要求並監督施工過程實現節能、節地、節水、節材和環境保護的「四節一環保」目標。旗下廣州越建工程管理有限公司已獲得 ISO 14001 環境管理體系認證。





第一章 綠色低碳發展

◎ 綠色施工

2022年，本集團嚴格執行環境影響與評價要求，項目覆蓋率達

100%

本集團努力踐行循環經濟，以資源的高效利用和循環利用為核心，致力於提升施工及運營過程中的資源綜合利用效率。此外，我們積極開展綠色施工，確保綠色施工節能降耗設備、設施完整完好，綠色施工相關工作開展到位。2022年，本集團嚴格執行環境影響與評價要求，項目覆蓋率達100%，且未發生環境污染事故，未發生對環境和自然資源造成重大負面影響的事件。

施工管理



- 能源管理
- 規劃管理
- 實施管理
- 評價管理
- 職業健康和安全管理

節約與材料資源利用



- 節材措施
- 結構材料
- 圍護材料
- 裝飾裝修材料
- 周轉材料

節能與能源利用



- 節能措施
- 機械設備與機具
- 生產、生活及辦公臨時設施
- 施工用電及照明

環境保護



- 揚塵控制
- 噪音振動控制
- 光污染控制
- 水污染控制
- 土壤保護
- 建築垃圾控制
- 地下設施、文物和資源保護

節水與水資源利用



- 提高用水效率
- 非傳統水源利用
- 用水安全

節地與施工用地保護



- 臨時用地指標
- 臨時用地保護
- 施工總平面佈置

綠色施工體系

項目施工中，我們充分考慮污染物治理、噪音污染控制、資源及能源使用效率等因素，實施了一系列的綠色施工管理措施，盡可能減少施工過程對環境的影響。2023年，我們將繼續加強對項目施工過程中各類環境指標的跟蹤與統計工作。

減少污染排放



- **揚塵管理**  
在施工現場門口設置自動洗車槽、水槍、霧炮機等沖洗裝置及沉澱池，對出場車輛進行清洗，定時灑水降塵，並設專人定時對場區外道路進行清掃，保持場地出入口乾淨整潔；對煙塵進行定期檢查和不定期抽查，確保排放達標。
- **固體廢物管理**  
設置廢棄物臨時置放點，將有毒有害廢棄物單獨分類封閉存放；選擇定型化建築材料，減少邊角廢料產生；採取材料集中加工的方式減少材料加工過程中的廢料產生。2022年，金屬類建築廢料回收量達到6,660.05噸，土方回收量達到1,697,480.90噸。
- **污水排放管理**  
設置沉澱池，控制排出污水含泥量；食堂設置隔油池，及時進行油污清撈；落實專人對污水進行監測，確保排放達標。
- **噪音控制**  
合理安排施工作業時間，減少夜間施工；要求進入施工現場的車輛禁止鳴笛；各大門設置噪音監測點，並設專人定期監測噪音是否違反相關規定。

高效資源使用



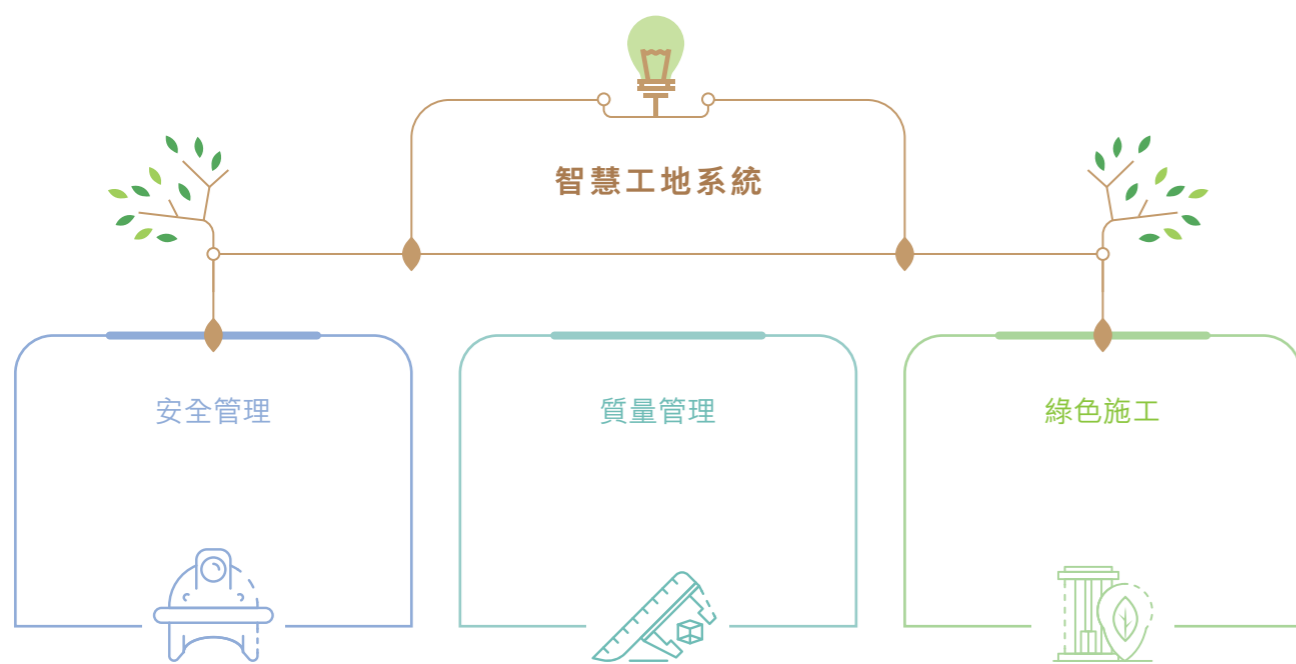
- **節約水資源**  
使用節水型產品，安裝計量裝置，落實用水管理；加強地表水、雨水的回收利用；定期檢查供水管線，更換老化水龍頭、管道閘口等供水設備，減少水資源浪費。
- **節約能源**  
使用LED節能燈具、節能飲水機、高效能施工機械設備等節能設備，提高能源效率；塔吊照明採用定時開關控制，減少用電浪費；安裝獨立電錶及時監控用電情況，並對超用電進行分析，及時糾正不良用能行為。
- **節約耗材**  
採用可重複使用的圍擋材料，並嚴格規範工地鋼材、木材、混凝土等材料的使用，減少定額損耗率；採用新的施工技術，減少施工耗材浪費。
- **節約臨時施工土地佔用**  
合理佈局規劃現場施工佈局，建立地下存放庫房，將建築材料合理分類存入庫房，以減少施工土地佔用。

第一章 綠色低碳發展

◎ 智慧施工

我們運用智慧工地系統進一步提高環保、質量及安全方面的管理水平。智慧工地系統將計算機技術、物聯網、大數據、雲計算等技術相結合，構建工地智能監控和控制體系，彌補傳統方法和技術在監管中的缺陷，實現對人、機、料、法、環的全方位實時監控，變被動「監督」為主動「監控」。

此外，智慧工地系統具備揚塵噪音監測系統、水泥鋼材及固體廢料視頻監控系統，可以遠程查看工地施工進度和措施落實情況，並對問題原因進行溯源。



綠色智能運營

◎ 建築智慧能源管理

智慧能源管理是建築實現綠色低碳轉型的主要手段，通過物聯網技術、大數據平台分析能力等幫助建築節能提效。我們已搭建項目級能源管理平台，通過在線監測，自動分析、高頻檢查、自動預判、AI輔助等功能，發現各類能耗特徵、規避漏洞，分析能耗趨勢，增強能源管理的可控性，提高能源管理效率、保障運維品質並實現降本增效。

案例

廣州國際金融中心智慧能源管控

廣州國際金融中心 (IFC) 是超甲級寫字樓，建築面積為 45 萬 m<sup>2</sup>。我們利用能源管理平台對 IFC 進行智慧能源管理，通過能耗評估及診斷服務評價既有項目能耗指標，診斷存在問題並提出節能降耗改造方向，提高工程機電系統運行質量，逐步建立建築節能管理體系，實現建築本體節能。

- **數據採集**：整個項目 657 個電力能耗點位數據上線；
- **能耗模型**：根據用能設備的特點和管理需求，設計標準能耗分項模型；
- **能源定額**：全年逐月對各項能耗預算進行線上跟蹤執行管理；
- **用能診斷**：對用能異常情況進行智能診斷分析，規避管理漏洞；
- **能耗分析**：對用能趨勢、指標進行評估分析，優化設備運行管理；
- **環境監管**：對環境品質在線監測，在節能管理的同時不犧牲服務品質。



挖掘管理節能潛力  
**19.7 萬** 千瓦時/年



已實現節能量  
**8.2 萬** 千瓦時/年

第一章 綠色低碳發展

◎ 綠色辦公

本集團嚴格按照環境保護管理、垃圾分類及廢棄物管理、公共能耗管理等內部規定，將綠色低碳循環理念融入日常運營過程中。2022年，我們制定了《綜管條線「轉角色、創業績、降成本」專項工作實施方案》，認真貫徹精益管理，推動提質創績和降本增效並駕齊驅，在綠色辦公、員工差旅方面提出了具體的要求，提高資源能源效率，推動綠色低碳運營。

● 能耗管理

 <p><b>強化宣傳引導</b></p> <p>發佈倡議書，倡導在非工作時間內及時關閉複印機、飲水機、投影儀、電視機等設備，減少待機能耗；落實具體責任，並進行動態巡檢。</p>	 <p><b>提升節能燈具運用覆蓋面</b></p> <p>結合辦公場地實際情況，更換節能燈管、射燈超300個，並調節燈具亮度和開啟時間；新租賃改造辦公場地使用節能照明裝置。</p>
 <p><b>建立巡場管理機制</b></p> <p>通過例行檢查、物業安防巡場，合理調節辦公樓層空調溫度，對週末、節假日加班空調使用進行動態開關，對下班後未正常關閉個人電腦等問題進行提醒，並視情況進行通報。</p>	 <p><b>強化精益管理</b></p> <p>淘汰24台年限長、車況差及冗餘車輛；推廣並上線公車管理平台系統，通過科學調度，降低公務用車能源消耗。</p>

案例

地球一小時

2022年3月，我們積極響應「地球一小時」活動，以「行動·共創未來」為主題，廣州國際金融中心、越秀金融大廈、廣州環貿中心、城建大廈、財富廣場、維多利廣場等商辦項目同時關掉大樓所有非必須用燈、設備照明及景觀燈光，支持世界自然基金會(WWF)發起的全球公益活動，用實際行動為地球發聲、關愛我們共同的家園。



第一章 綠色低碳發展

• 數字化辦公

本集團提倡綠色低碳數字化辦公，我們建成了內部統一的移動業務處理中心—悅工作，在線上開展培訓、視頻會議，並通過日誌功能減少紙張消耗。2022年，我們通過使用悅工作，實現減碳5,410.16噸，該數據獲得北京綠色交易所權威認證。

本集團持續推廣無紙化辦公，積極加入「簽約減碳」行動。2022年，我們上線並推廣營銷電子函件、電子簽章、電子合同等線上辦公，減少紙張生產及打印、文件運輸、快遞包裝生產及廢棄物處理等方面的溫室氣體排放。2022年，本集團實現電子簽署量195,150份、節約用紙1,160,000張，合計減少碳排放2,319千克。



• 廢棄物處置與回收

在樓梯間設置垃圾分類點，積極推廣垃圾分類，減少有害廢物的交叉污染。



合理配置，加強廢棄電腦、打印機等辦公設備零部件(如網卡、硬盤等)維修改造再利用，發揮資產效益最大化。



逐步淘汰報廢功能差、性能低、損耗大的辦公設備，甄選資質好的資源回收公司。



因辦公場改造產生的閒置家具，協同子公司發佈資源，將閒置廢舊家具在項目現場、物業中心等場地再複用。



加強廢紙儲存利用，聯同廣紙集團，定期清理拉運廢紙，實現資源再回收再利用。



• 節約用水



聯動物業，在衛生間配置**感應型節水龍頭**和**節能馬桶**以減少水資源浪費。



辦公樓層茶水間配備**集中供熱水裝置**瓶裝水實行**申請領用**機制。

綠色租賃

綠色租賃是綠色發展理念在建築住房領域的重要實踐。本集團積極開展面向業主、租戶等群體的綠色低碳倡議，探索綠色租賃方式，致力於為業主打造切實可行的綠色租賃方案。

截至報告期末，  
超甲級寫字樓綠色公約  
簽署覆蓋率

100%

- **推廣綠色租賃**：將國際先進的管理要求與公司標準化管理制度深度融合，對物業、租戶、裝修人員等群體在裝修、營運等環節保持環保性能做出約定；聯動租戶簽訂《綠色公約》，開啟綠色能源管理，鼓勵業主和租戶圍繞可持續發展目標展開合作，提高租賃建築使用效率，支持租賃建築能效改善；
- **倡導綠色採購**：向部分在管寫字樓租戶發佈《綠色環保倡議書》，積極引導業主進行綠色採購，如採用達到CQC標準、FSC及HACCP認證的清潔劑、紙張，倡導購買滿足FSC環保認證的日常消耗品及滿足EPEAT節能認證和能源之星認證的辦公設備類產品；鼓勵租戶使用綠色環保裝修材料、如低煙無鹵阻燃電線，阻燃及甲醛釋放量符合E1級的板材，滿足環保標誌產品技術要求的油漆及塗料，更多採用節能環保燈具等。
- **鼓勵低碳生活**：鼓勵業主做好垃圾分類，盡可能進行廢舊物資循環利用；並開展環保市集、城市農場等活動，豐富業主參與綠色低碳活動的形式。
- **加強環保宣傳**：通過多媒體平台、租戶手冊、公司網站、公眾號等多元化公開渠道進行環保低碳運營方式宣貫。



綠色生態



**保護、恢復和促進可持續利用陸地生態系統，可持續管理森林，防止荒漠化，制止和扭轉土地退化，揭制生物多樣性的喪失**



本集團在業務運營過程中充分考慮生物多樣性保護，尊重本土氣候適應性和場地自然環境。我們嚴格遵照《中華人民共和國環境影響評價法》，在項目前期實施環境影響評價，對項目可能對生態系統與生物多樣性造成的影響進行分析、預測與評估。我們堅守綠地承諾，嚴格遵守生態保護紅線，在建造過程中我們盡可能減少對環境和生態的影響，若無法避免開發綠地，我們將在綠地上開發符合綠色建築標準的項目。

本集團重視綠色生態保護和自然資源高效利用。我們關注如何量化自然資源損失所帶來的風險，以更好地管理與自然資源相關的財務風險與機遇，助力經濟、環境和社會的韌性與可持續發展。越秀地產將逐步按照TNFD框架，開展與自然資源相關的風險及機遇評估，並不斷加強自然資源保護，尤其是房地產開發過程中的生態環境和生物多樣性保護等。為更好地保護自然生態環境和歷史文化風貌、有效地保護古樹名木，推進綠色生態建設，於報告期內我們制定了《關於加強樹木保護的通知》，針對如何在項目開發過程中保護地塊涉及的植物、河涌、濕地等自然資源提出了具體要求，在項目可研、收地過程中，進一步提高排查精細度，對地塊涉及的植物、河涌、濕地等自然生態環境進行專項排查，確保對地塊內自然資源的處置遵守國家法律法規、當地政策要求。



此外，在商業開發項目園林綠化過程中，我們通過豐富綠化植物種類，盡可能使用當地原生鄉土植物，優化陽光、土壤、水源等自然要素組合，為鳥類、昆蟲等生物提供棲息地，努力保護項目及周邊生物多樣性。

案例

保護古樹和歷史遺跡

廣州天薈江灣項目

在廣州市海珠區天薈江灣項目的濱江公園開發建設中，我們充分尊重地段擁有多個城市更新重點改造區域的歷史脈絡，採取低干預介入方式，以挖掘場地文化、延續嶺南記憶、激發片區活力為導向，保護場地內13棵未掛牌保護的大樹，並將場地最生動的記憶保留下來加以轉化和利用，確保自然資源和歷史遺跡得到妥善保護的同時，打造出市民休閒、運動等多種生動的生活場景。



保護榕樹和歷史遺跡

案例

### 保護古樹和歷史遺跡

• 修復協和神學院舊址

協和神學院現存遺址梁法堂是廣州荔灣區登記文物保護單位，於1914年建校，文物建築佔地274m<sup>2</sup>，具有代表廣州中外文化交流的歷史價值。我們根據相關文件規定，結合文物周邊住戶需求，設計公園綠地，並聯合荔灣區教育局和少年宮，將文物活化為文化藝術展陳空間，修復其環境的同時傳承文物功能、彰顯文物價值、提升社會效益力量。



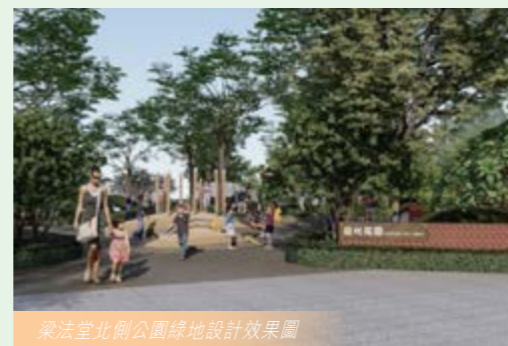
國家檔案館梁法堂照片



梁法堂現狀照片



梁法堂修復設計效果圖



梁法堂北側公園綠地設計效果圖

本集團積極參與治理棕色地塊，致力於使棕地變綠地，幫助城市在發展過程中盡可能實現環境、經濟和社會等方面的平衡，進而推動整體的可持續發展。

案例

### 永泰客運站棕地改造

永泰客運站地塊位於廣州市白雲區，此區域因地質原因存在土壤砷超標。本集團遵循國家《關於構建現代環境治理體系的指導意見》和《廣州市加強出讓儲備用地土壤污染防治工作方案》等相關政策，制定了專門的修復管控方法。結合未來發展建設規劃的總體思路和建築設計的高程情況，對局部淺層超標土壤進行開挖修復，開挖的砷超標土壤經危廢鑒定為一般固體廢物後外運水泥窯協同處置；有機污染物多環芳烴污染土壤全部開挖修復達標後作為清潔土壤使用；對不開挖或深層砷超標土壤不擾動、實施風險管控。



永泰客運站改造前後

第一章 綠色低碳發展

綠色活動

本集團積極組織開展綠色活動，宣傳推廣綠色低碳發展理念，倡導綠色低碳的運營及生活方式，推動可持續發展。未來，我們將持續推動綠色低碳公益活動實踐，採取多樣化的方式宣傳倡導綠色低碳理念：



- 定期舉辦主題論壇或沙龍，圍繞綠色、低碳、可持續相關內容，聯動各行業共同探討發展路徑；
- 舉辦低碳出行活動，鼓勵企業員工踐行綠色低碳生活方式；
- 舉辦綠色低碳主題展覽，以藝術展覽的形式推動低碳可持續發展理念；
- 開展低碳募捐，通過募捐活動資助綠色公益相關機構，推動綠色低碳事業的發展。

案例

「共創綠色星球」美好生活系列活動

2022年7月，廣州國際金融中心(IFC)順利舉辦「共創綠色星球」環保公益沙龍，現場嘉賓通過分享藝術創作和綠色生活辦公理念，倡導公眾踐行多樣化的可持續生活方式，呼籲共同保護環境生態，共創美好城市生活。



低碳公益藝術展



環保公益沙龍現場

案例

線上綠色公益活動

圍繞「綠色公益」主題，我們以公司或部門為單位組織豐富多樣的線上公益活動。

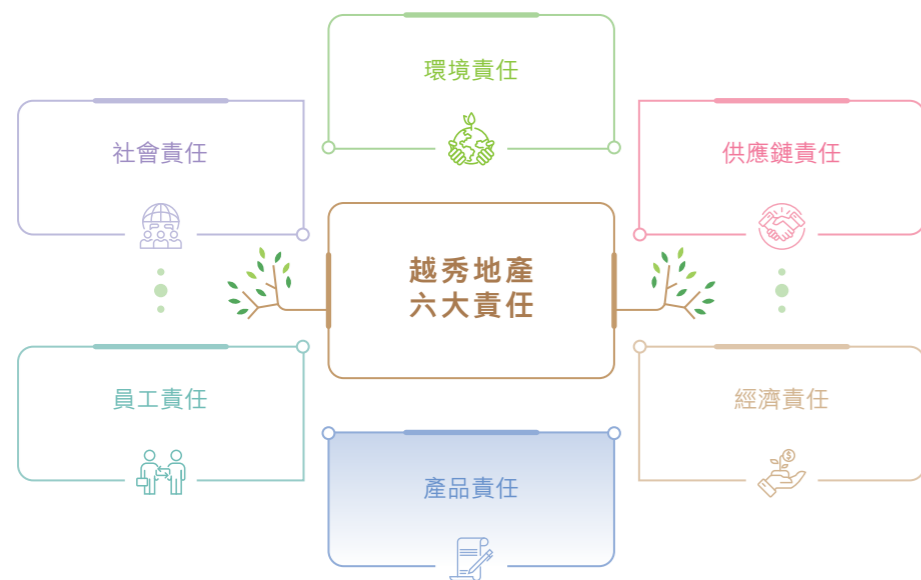
- **公益樹活動**：組織員工一起雲種樹、雲澆水，由綠色環境發展基金會將合種樹種植在雲南省、青海省等地，合種者可查看到種植進度和實景照片，深刻感受公益的魅力。
- **益起動活動**：員工可通過釘釘平台將運動步數進行捐贈兌換成愛心物品，為偏遠山區學校捐贈包裹等。



公益進行時

## 第二章 健康人居

「成就美好生活」是越秀地產的品牌使命，我們始終秉承「以客為本」的經營理念，為客戶提供高品質的產品與服務。伴隨著互聯網科技的快速發展與技術更迭，我們亦積極打造數字化產品與服務，響應客戶需求，配套城市更新，用匠心鑄造智慧美好健康人居。





第二章 健康人居

管理方法

本集團秉承「與時俱進，與城共生」的理念，不斷精磨產品，精進服務，致力於讓客戶體驗到全生命週期的高質量產品與服務。2022年，我們注重智能科技與傳統工藝的融合，打造越秀美好家「YES健康人居體系」，並進一步規範產品質量管理體系，對現有服務體系進行智慧化升級。

我們積極與客戶溝通，通過定期的客戶滿意度調研與分析，不斷提升服務品質。我們高度重視客戶權益，強調客戶健康與安全和公平負責任營銷，嚴格遵守相關法律法規，保障客戶隱私，與客戶建立信任，實現和諧共贏。





本集團產品服務遵守的法律法規或標準：

- 《中華人民共和國著作權法》
- 《中華人民共和國商標法》
- 《中華人民共和國廣告法》
- 《中華人民共和國專利法》
- 《中華人民共和國民法典》
- 《中華人民共和國建築法》
- 《中華人民共和國消防法》
- 《中華人民共和國產品質量法》
- 《中華人民共和國消費者權益保護法》
- 《中華人民共和國數據安全法》
- 《中華人民共和國個人信息保護法》
- 《國務院辦公廳關於促進建築業持續健康發展的意見》
- 《國務院辦公廳關於大力發展装配式建築的指導意見》
- 《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》
- 《關於推進住宅產業現代化提高住宅質量的若干意見》
- 《住宅建築規範 GB 50368-2005》
- 《商品房銷售管理辦法》
- 《建設工程質量管理條例》
- 《中華人民共和國網絡安全法》
- 《個人信息安全規範》等

本集團產品服務的主要內部政策：

議題	產品質量保障	
政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>《越秀地產工程質量管理辦法》</li> <li>《交付工作標準流程管理細則》</li> <li>《品控管理細則》</li> <li>《產品質保維修管理細則》</li> <li>《產品內部驗收工作指引》</li> <li>《越秀地產質量通病防治手冊》</li> <li>《SSCS體系實施管理細則》</li> <li>《住宅精裝主流產品工藝管理手冊》</li> <li>《住宅項目工程質量驗收標準》</li> <li>《項目質量評估管理細則》</li> <li>《產品質量考核與問責細則》</li> <li>《質量考核長效激勵辦法》</li> <li>《精裝修工程工作面移交指引》</li> <li>《工程樣板管理指引》</li> <li>《材料設備第三方檢測工作指南》</li> <li>《住宅項目精裝物料管理指引》</li> <li>《廣州市城市建設開發有限公司產品質量考核與問責細則》</li> <li>《廣州市城市建設開發有限公司文明施工管理細則》</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《互提條件內容檢查卡》</li> <li>《初步設計說明模板》</li> <li>《項目設計過程出現重大修改時的評審要求》</li> <li>《概念方案設計質量管理制度》</li> <li>《方案設計質量管理制度》</li> <li>《初步設計質量管理制度》</li> <li>《施工圖設計質量管理制度》</li> <li>《移動案場管理規範》</li> <li>《装配式建築項目管理手冊》</li> <li>《装配式建築工程管理指引》</li> <li>《装配式建築選型策略和技術指引》</li> <li>《標準化建造體系(SSCS 2.0)工作指引》</li> <li>《區域公司住宅技術標準》</li> <li>《交付工作標準流程管理細則》</li> <li>《產品質保維修管理細則》</li> <li>《品控管理細則》</li> <li>《住宅項目交付前聯合驗收工作指引》</li> <li>《產品內部驗收工作指引》</li> <li>《保修期主動質檢活動工作指引》</li> </ul>
議題	提升客戶服務品質	
政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>《客戶關係管理辦法》</li> <li>《客戶投訴管理細則》</li> <li>《客戶訴求長效響應機制》</li> <li>《投訴解決升級機制》</li> <li>《年度住戶滿意率調查方案》</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《悅秀會會員管理細則》</li> <li>《悅秀會會員手冊》</li> <li>《悅秀會會員推薦購房規則說明》</li> <li>《現場服務管理規定》</li> <li>《YES美好家指南》</li> </ul>

議題	合理營銷及宣傳	客戶隱私及安全
政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>《商品房價格管理實施細則》</li> <li>《銷售管理細則》</li> <li>《銷售文件管理及操作指引》</li> <li>《廣告行為審查操作指引》</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《悅秀會隱私保護政策》</li> <li>《數據安全管理細則》</li> </ul>

目標	年度進展
為客戶提供高品質服務體驗 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 打造「越秀美好家」YES健康人居體系</li> </ul>
升級服務體系，提升客戶滿意度 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 完善升級「YES美好+」服務體系</li> <li>• 總體滿意度得分為90分，較去年提升3分</li> </ul>
加強負責任營銷管理 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 多次組織開展營銷專題培訓，覆蓋公司100%營銷線人員</li> </ul>
保障客戶信息安全 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 與侵犯客戶隱私有關投訴或法律訴訟事件0起</li> <li>• 重大隱私洩漏、盜竊或丟失客戶資料的事件0起</li> </ul>

## 2.1 打造健康人居



建設具有適應力的基礎設施，促進包容性和可持續的工業化，推動創新



建設包容、安全、有抵御災害能力和可持續的城市和人類住區



我們致力將智慧基因植入產品體系，推出了全新打造的全生命週期客戶服務體系——「越秀美好家」YES健康人居體系，圍繞透明高效、品質保障、安心守候和共同成長的服務追求，從「購房、等待、交付、居住」四大場景，在17個環節、104個觸點，為客戶提供涵蓋四個部分的全維度的高品質服務體驗：

### • 「YESite 城市鏈」

講述友好的城市鏈接，展現越秀地產作為城市運營商的責任。

### • 「YESense 健康宅」

從健康的角度重新定義未來家產品，展現越秀地產作為綠色生活、綠色工作、綠色生產方式的設計者和實施者的方向和行動綱領。

### • 「YESmart 精智芯」

將精細人本的智慧完美嵌入到智慧社區、智慧生活當中，助力實現智慧人居的生活方式。

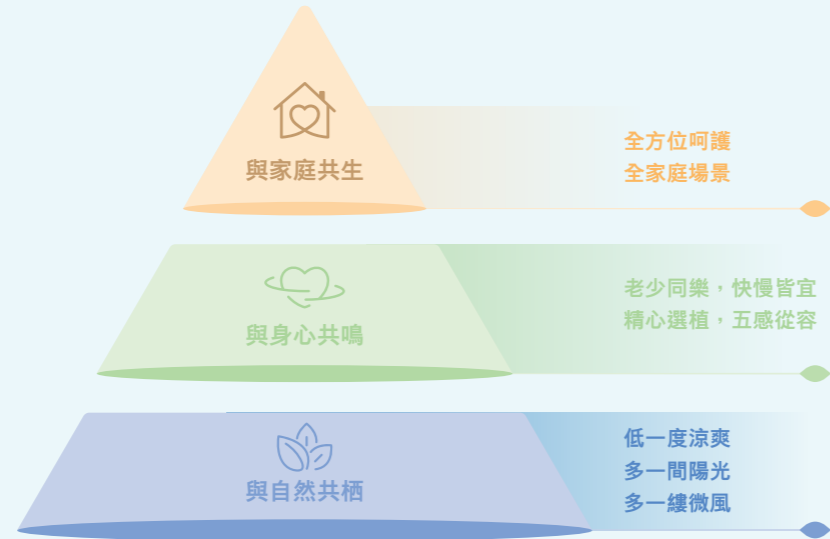
### • 「YESocial 成長悅」

主張服務體系的升級及社區增值。

案例 01

# YESense 健康宅體系

我們在健康住宅領域積極探索，構建YESense健康宅體系，並提出「與自然共棲、與身心共鳴、與家庭共生」的健康住宅產品主張。



2022年，我們開展了大量的技術研發，包括建築光照環境模擬、CFD計算流體動力學風環境模擬、園林景觀植物選植策略、健康住宅機電配置標準等。以園林景觀植物選植策略研究為例，我們通過研究各類植物對人體產生的積極影響，在原有「越秀·知心+」的景觀體系基礎上更新了越秀特色的景觀綠化標準。我們通過組合不同的種植手法和綠化空間，打造不同的植物種植模塊，並以此編製了施工質量把控標準和物業管理標準，為客戶創造「四時有景、五感從容」的園林體驗。

案例 02

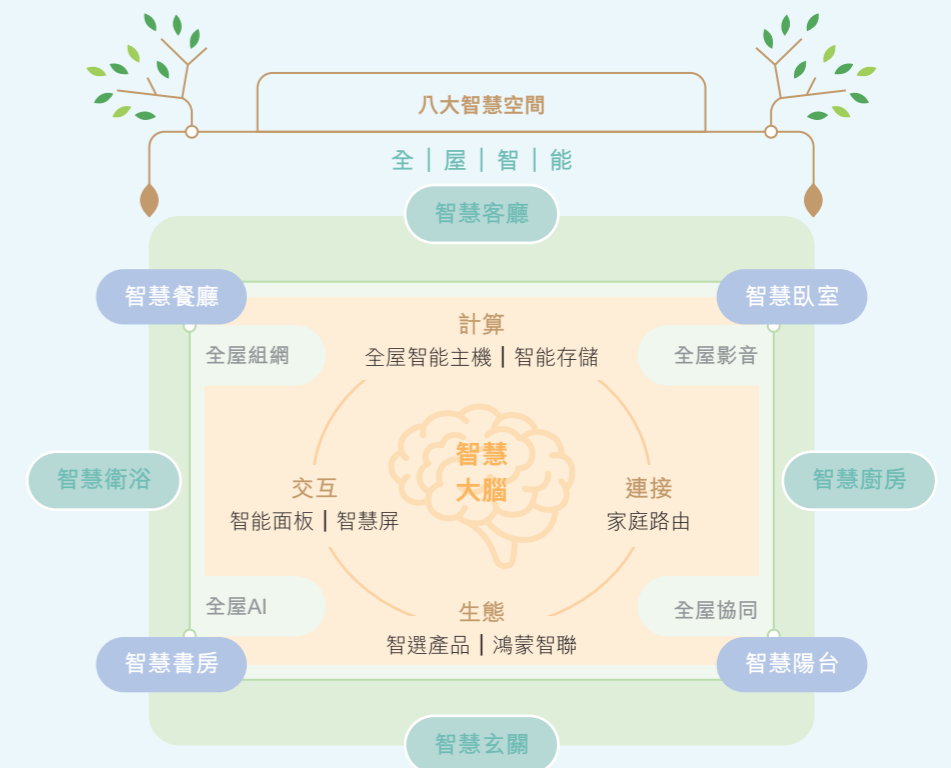
# 打造全屋智能解決方案— 琶洲南TOD項目

琶洲南TOD項目推出全屋智能解決方案，以住宅為平台，通過物聯網技術鏈接家居設備，為業主提供了高效簡潔的智能體驗。

項目採用「1+2+N」智能家居方案：

- 「1」：一台華為鴻蒙(HarmonyOS)智能主機
- 「2」：兩張智能協同網絡(全屋PLC (Programmable Logic Controller)可編程邏輯控制器控制總線和全屋Wi-Fi 6+)
- 「N」：持續成長的生態

全屋智能主機搭載HarmonyOS中央控制系統，集學習、計算、決策於一體的家庭「智慧大腦」，實現了家庭智慧中樞和交互核心，打造八大智慧空間，全場景配置，形成了一個有機的系統，使業主可以隨時隨地控制該系統。



## 2.2 嚴控產品質量

本集團堅持「精質美築」理念，以精益管理為驅動，將質量管理工作穿插到日常工作中，實現嵌入式的工作模式，嚴格把控產品質量。本集團始終遵守《中華人民共和國建築法》《中華人民共和國產品質量法》《建設工程質量管理條例》等法律法規，並制定了詳細的內部制度和管理細則，包括《越秀地產工程質量管理辦法》《交付工作標準流程管理細則》《品控管理細則》《產品內部驗收工作指引》《產品質保維修管理細則》等，確保產品符合內部質量與安全標準。此外，我們積極開展質量體系認證工作，城建院已完成 ISO 9001 質量管理體系認證。

我們各區域公司建立了品控小組，開展多項產品質量控制措施，從設計、施工、驗收、交付到質保，對產品質量控制流程嚴格要求，持續為客戶打造優質的商業和住房項目。

階段	措施
項目施工前 	<ul style="list-style-type: none"> <li>開展施工圖紙質量評價，採用圖紙核査和現成抽查結合的方式，精準定位質量問題；</li> <li>利用 PDP (Product Design Platform 產品設計平台) 跟蹤處理問題，並計劃未來聯動 BIM 設計管理系統進行圖紙核査校對；</li> <li>制定統一審圖標準，區域公司共同參與圖紙質量把控；</li> <li>製作《展示區施工品控手冊》，增加效果圖及節點大樣做法，指導現場施工。</li> </ul>
施工過程中 	<ul style="list-style-type: none"> <li>組織聯合巡場，現場發現問題、會議研討解決方案；</li> <li>強化施工現場過程管控，確保前端方案的高度還原，及時發現並修正前端設計出現的紕漏。</li> </ul>
項目交付前 	<ul style="list-style-type: none"> <li>召開雙月品控會議，重點解決未閉環問題；</li> <li>完善風險預控體系，及時預判交付風險。</li> </ul>
項目交付後 	<ul style="list-style-type: none"> <li>交付後三周，針對客戶在交付期間提出的問題進行整改，完成度達 90% 以上。</li> </ul>

## 案例

### 交付前 風險預控

我們持續加強項目風險預控管理能力，通過風險預控體系和大數據管理，解決工作人員主觀能力依賴高、檢查清單標準化程度低和問題追蹤整改難等挑戰，提升交付前風險預控管理效率。



#### 風險

##### 預控體系完善：

迭代 5 個、新增 2 個風險預控檢查節點，以檢查清單、明確標準的方式，規避人為檢查憑主觀經驗導致易缺項漏項等問題，提升執行效率。



#### 上線風險

##### 預控系統：

上線風險預控節點(開放、開盤、大貨樣板、交付前聯合驗收)，取消線下紙質檢查，做到管理留痕、責任兜底、長期追蹤。



### 2.3 提高服務品質

我們以客戶至上，不斷完善服務體系，優化服務流程。2022年，我們進一步規範和迭代更新客服要求，依據《客戶關係管理辦法》，制定《客戶投訴管理細則》，並增補了相關具體工作指引，確保與客戶高效溝通，及時解決其訴求，提升客戶滿意度。

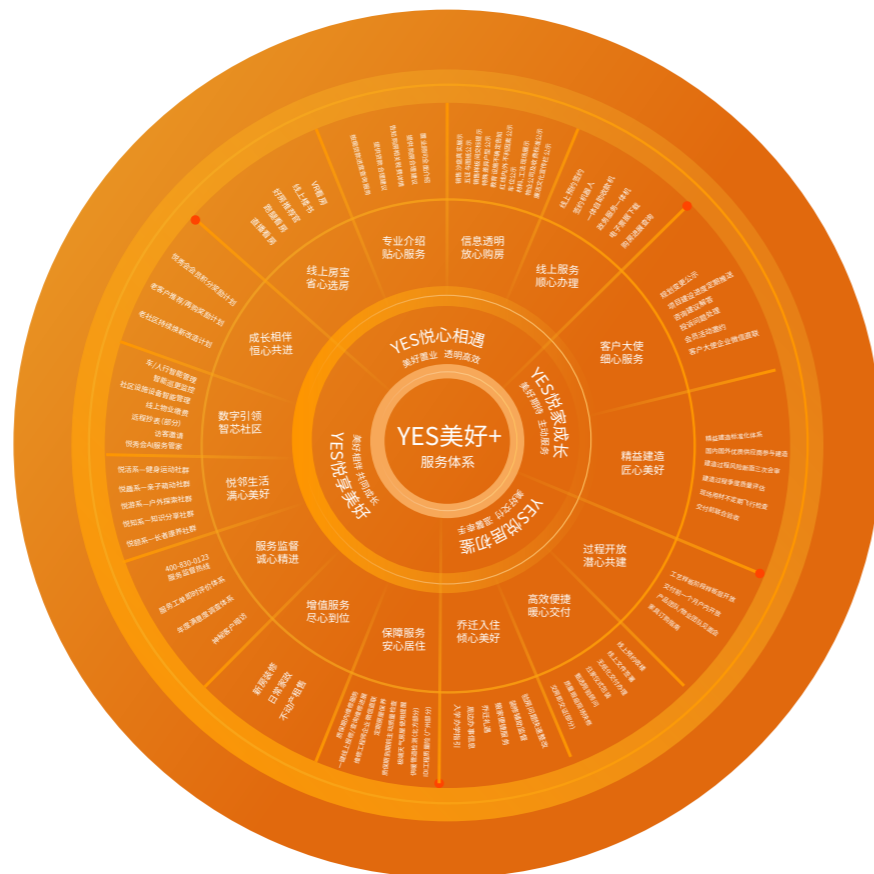
#### 服務體系優化

2022年，我們完善升級「YES美好+」服務體系，並協同越秀服務規範服務流程，全面提升高品質服務水平，為廣大社區居民構建溫馨家園，持續引領行業服務標準。



#### ◎ 「YES美好+」服務體系

「YES美好+」服務體系覆蓋項目全生命週期。我們通過對客戶購房各階段的需求分析，制定了符合每個階段的服務特徵、核心關注點與落地方案，並配合貫穿服務全流程的快速投訴處理機制，實現以居民感知為中心的服務體系構建。2022年，我們重點優化交付環節，推動全過程無紙化線上交付。



#### ◎ 推出四大服務手冊

本年度，越秀服務在現有服務標準的基礎上，對住宅產品進行了系統梳理和區分，形成「臻越&臻越PLUS」「鉞越」「享越」三大產品線，並發佈各自的產品、管理、運營和作業手冊，以滿足業主的不同需求，打造產品差異化品牌影響力。

- **產品手冊**：闡述不同等級產品的分類邏輯、特點、定位、核心理念等，並從安全、整潔、舒適三個維度對每類產品進行詳細介紹。
- **管理手冊**：制定不同等級產品於准業主、交付前、交付後、正常期等各個階段對應的服務和管理標準，包括服務場景、服務時間、服務標準、檢查內容等。
- **運營手冊**：明確不同等級產品需匹配的資源，如管家、工程人員、諮詢人員等，詳細說明每類產品的項目組織架構及部門職責、崗位職責、配置及任職要求，物資配置參考，項目運營指標體系，項目預算及成本管理要求。
- **作業手冊**：為所有產品的綜合管理、案場管理、工程管理、環境管理、客戶服務及秩序管理工作中所涉及的操作提供詳細指引和規範。



#### 客戶滿意度

本集團始終從客戶的角度出發，不斷改善服務生態，力爭客戶百分百滿意。我們定期舉行一年兩次的客戶滿意度解讀會，就客戶視角發現的問題在會上進行討論，提出改進方案，並以會議紀要和督辦的方式開展後續跟蹤。我們亦引入專業的第三方機構對客戶滿意度進行定期調研，調研內容涵蓋了包括房屋交付、產品設計、物業服務、地產服務保障和營銷服務在內的五個方面的業務專項。

根據2022年客戶滿意度調研結果，越秀地產總體滿意度得分為90分，較去年提升了3分；在業務專項方面，房屋交付階段總體滿意度和維修服務得分大幅度快速上升。

2022年，我們開展高質量交付好產品行動，進一步提升服務質量。我們聚焦快速解決客戶敏感點的問題，開展了滲漏問題防治、精裝修觀感提升和公區形象提升三項專項行動，確保平穩、高質量交房。此外，我們亦制定了「磨合期1期房屋滿意度提升」目標考核，設置了「總經理高質量交付示範項目」評選、「高質量交付專項獎」等評優及專項激勵，並增加了項目過程檢查和中間驗收、工地開放日和標杆項目打造等，引導常態化高質量交付。

案例

# 标杆及標準化 示範項目

2022年，我們開展标杆及標準化示範項目打造，以點帶面、由少到多、從局部到全部，以标杆引領提升。我們在全國8個區域選定了10個項目，重點推動打造「總經理高質量交付項目」，並舉行标杆項目觀摩交流活動，區域公司、工程管理及客戶關係管理部門進行案例經驗交流分享，共同促進各環節高質量交付，以實現項目的全面均好。



标杆項目觀摩現場



### ◎ 以品質交付，助幸福歸家

2022年，本集團在8大區域、12個城市累計開啟66場交付活動，與33,939戶業主一起走進新家，交付服務滿意度超過80%。

#### 無紙化交付



為優化服務體驗，2022年開始，我們在49個小區開啟100%無紙化交付，提升辦理效率，讓業主輕鬆回家。

#### 交樓即交證



兌現美好，服務升級。我們在5個城市9個項目中實現「交樓即交證」，讓業主享受「零跑動」辦證帶來的便捷體驗。

#### 送證上門

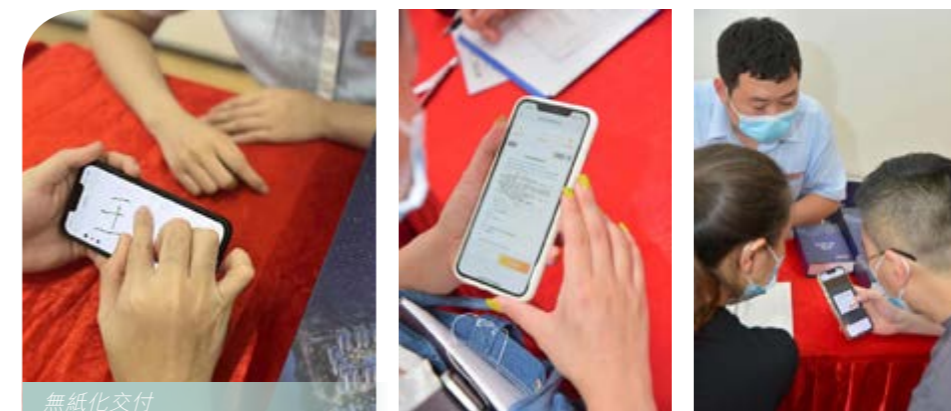


便利舉措，溫暖服務。越秀·濱海新城、越秀·天城、越秀·東坡推出送房產證到小區服務，為業主送證上門，讓業主少跑一次腿，為生活注入一點溫度。

#### 服務手冊



讓居住歸心，廣州萬博越秀·和樾府推出專屬的業主服務手冊——《YES美好家指南》，涵蓋項目周邊衣食住行、戶內產品使用說明等信息，為業主入住後提供更貼心的服務體驗。



無紙化交付



## 第二章 健康人居

## 客戶訴求響應

我們耐心傾聽客戶的各類訴求並積極給予及時反饋，從源頭降低投訴事件。本集團建立了完善的《客戶訴求長效響應機制》《投訴解決升級機制》，保證及時響應客戶訴求，輸出解決方案，並針對性解決客戶多次催單的投訴事件和長時間未決投訴事件，提升投訴處理效率。

## 以貼心服務 解客戶之需

2022年度累計諮詢話務量

**77,467**通，接聽率和  
通話滿意度均超  
**98%**

2022年，全年響應客戶在

線諮詢 **12,265** 人次

2022年，線上報修率

**88%**，維修關閉率達  
**97%**，維修服務滿意度達  
**83%**

2022年，共開展 **90** 場房

屋保養活動，為 **6,000**  
多戶業主提供房屋保養服務

## ◎ 智能服務 誠心精進

## 全國客戶服務熱線

我們提供全國服務熱線 400-830-0123，全方位高效響應客戶訴求。

## 智能客服

我們提供 7×24 小時在線服務，隨時記錄客戶需求，提供快速功能導航，讓服務更便捷、更精準、更高效。

## ◎ 保障服務 安心居住

## 維保工程師團隊

業主可以線上提交報修工單，維保工程師 100% 受理響應，專人跟進並及時反饋，為業主美好生活保駕護航。

## 房屋保養活動

我們為業主提供房屋保養活動，讓業主居住更安心。

## 多元化溝通

我們高度重視客戶感受，建立了開放便利的多元化溝通渠道，使客戶無論在線下或線上均可以體驗到優質服務。

為 **50,000** 多戶業主提  
供從購房到交付的全階段服  
務

閱讀量達 **360,497**

次，覆蓋 **21** 座城市

- 客戶大使：我們設置 8 大區域客戶大使，1 對 1 為客戶提供專屬服務，為 50,000 多戶業主提供從購房到交付的全階段服務，通過企業微信添加業主，在線為每一位業主答疑解惑，做業主的貼心「萬事通」。

- 越秀家書：2022 年，我們持續定期開展「越秀家書」活動，通過悅秀會官方會員服務平台推送《越秀家書》383 篇，閱讀量達 360,497 次，覆蓋 21 座城市，以家書的溫暖形式，定期為越秀業主傳遞家音，幫助業主了解項目建設進度。



2022 年，我們舉辦 **52**

場工地開放活動，近

**9,000** 戶業主參與其中。

- 工地開放：我們組織工地開放活動，讓業主提前感受新家的美好模樣，共鑒家的細節與品質。

參與人數近

**100,000** 人

- 悅鄰生活：2022 年，我們舉辦第二屆越秀悅鄰生活節，共舉辦業主活動近 150 場次，包括「三十有你」便民服務、社區生活服務、音樂盛會等豐富的活動，參與人數近 100,000 人，與業主歡度時光，共敘鄰里情共同創造生活的精彩和幸福。

第二章 健康人居

2.4 保障客戶權益

本集團始終以客戶的切身利益為先，嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》，通過保護客戶健康安全、保障客戶信息安全、強化責任營銷等方式，切實維護客戶權益。

客戶健康與安全

我們將客戶的健康與安全放在社區日常運營的首位，積極開展安全宣貫活動，並結合智慧化手段優化社區運營，致力為客戶打造安全、健康的居住環境。

案例

電梯安全宣講與  
應急演練

2022年安全生產月活動期間，越秀物業廣州公司聯動9家電梯維保單位，組織轄下40個項目開展社區電梯安全宣貫公益活動。各項目不僅通過設置電梯安全知識宣傳展架、派發宣傳單與紀念品、開展有獎知識競答等形式，向業戶朋友們普及乘梯禁忌事項、安全乘梯須知、故障應急措施等電梯安全知識，現場還組織開展了電梯安全實戰演練，通過模擬真實場景，幫助業戶更好地掌握電梯逃生安全知識和應急技巧。



電梯安全知識宣講



電梯安全實戰演練

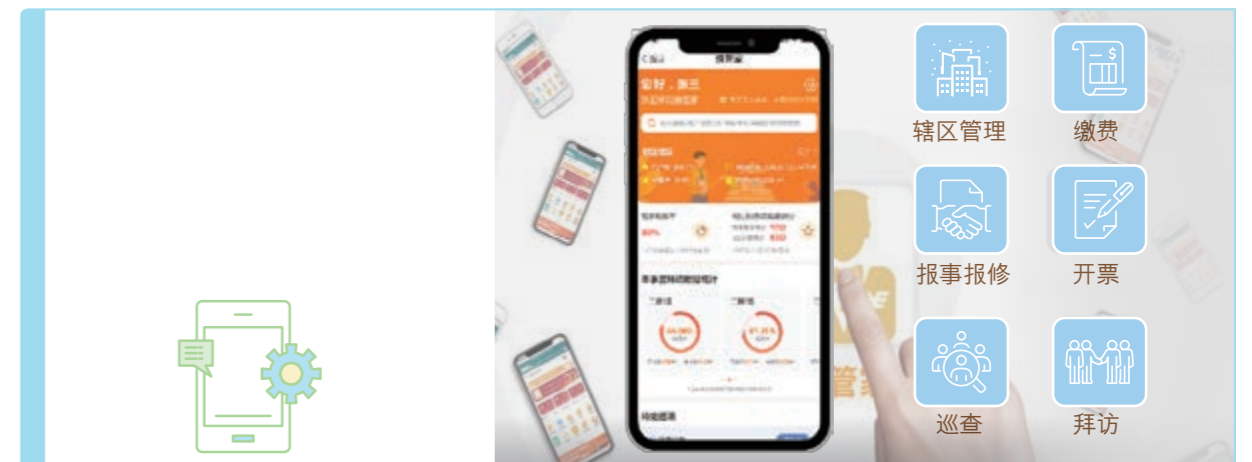


◎ 建立智慧社區運營平台

我們運用物聯網與雲計算、數字孿生等智慧化手段，搭建了「悅管家」服務平台、智慧社區運營平台及設備遠程監控系統(EBA系統)，完成了物業設備智能監控服務與越秀地產智能化平台的完美融合，實現5,500+採集設備數據的統一管理。

通過Web2.0技術的應用，我們將物業管理服務線上化，減少用戶業務線下办理流程與現場辦理次數，同時減少耗材使用，提升企業的運營效率並提高服務質量。

EBA系統的功能包括設備設施實時監控、能耗管理、警告管理、基礎報表、統計分析等功能；監控範圍包括物業設備管理所經常涉及的生活水泵房、消防系統、發電機房、低壓配電房、變壓器房、風機房、電梯機房、集水井等區域。物業管理人員可以通過系統進行實時遠程智能監控，並在設備出現故障、預警、異常狀態時能及時收到通知並安排解決設備問題，促進物業安全管理能力提升，保障客戶的健康安全。







負責任營銷

我們堅持開展公平公正、透明合法、符合社會道德規範的負責任的營銷實踐，保障客戶的知情權，致力於為客戶做出最真實有效的承諾。

本集團嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》，制定了一系列管理制度和細則指引，涵蓋線上線下營銷、廣告管控和營銷供應商招採等範疇，全面規範員工工作流程。於報告期內，我們更新了《商品房價格管理實施細則》，制定了《銷售管理細則》，明確了銷售管理業務的範圍和原則性要求。我們亦通過定期開展員工負責任營銷培訓與考核、針對性設置KPI、要求銷售人員簽署誠信銷售承諾書等方式，多維度強化員工負責任營銷意識。

◎ 營銷內容審核

我們高度重視對外銷售文件及廣告內容等宣傳物料信息準確性和真實性，設置了規範化的營銷內容審核與控制流程，覆蓋各區域公司的全部在售項目。

- 針對銷售文件，我們發佈《銷售文件管理及操作指引》，對呈批前準備工作，到呈批要求，到銷售文件執行與變更，及簽署規範都提出了管理要求；
- 對於廣告內容，各區域公司按照《廣告行為審查操作指引》，根據實際情況形成內部審核工作機制，經由法務部門、客戶關係部門、項目部、設計部等相關部門確認，確保營銷信息合法合規、真實可靠。

◎ 日常業務培訓

2022年，我們多次組織開展營銷專題培訓，覆蓋公司100%營銷線人員，賦能一線，提升案場人員負責任營銷意識、業務能力及服務水平。



<p>開展案場人員服務技巧及禮儀培訓</p> <p>16場， 超過650人次參加。</p>	<p>開展渠道業務專項培訓，</p> <p>超過300人次參加。</p>	<p>開展語音工牌、悅客寶等系統操作及巡檢業務培訓</p> <p>25場， 約5,000人次參加。</p>
<p>開展訂購、紙版合同電子協議、電子發函應用培訓</p> <p>13場， 超過1,500人參加。</p>	<p>開展售後服務系統操作培訓</p> <p>7場， 超過250人參加。</p>	<p>邀請第三方專業機構開展廣告推廣負責任營銷關鍵要素課程培訓</p> <p>5場，約750人次參加，且隨堂測試通過率100%。</p>

## 第二章 健康人居

## ◎ 營銷巡檢機制

自2019年建立營銷線業務巡檢機制以來，我們定期組織開展營銷巡檢工作，重點關注銷售案場管控、流程政策合規管控、費用招採管控、銷售後台管控及線上營銷五大類型和62個營銷重點環節具體事項。巡檢報告提煉共性問題，輸出營銷管理工作的提升建議，實現了銷售過程的風險管理的規範和效率與合規經營能力的提升。2022年，我們以營銷中心主導，區域公司互檢輔助的方式，開展了2次巡檢，共8個區域、64場次。

## ◎ 營銷數字化管理

我們積極開展營銷數字化管理，發揮公司數字化能力優勢，借助「越秀房寶」和「悅客寶」兩大平台，開展豐富的線上營銷活動，並對報備、跟客、到訪環節全流程進行線上閉環管理，實現營銷透明度和效率的全面提升。

## 保障客戶隱私

本集團高度重視客戶隱私安全，持續強化客戶隱私保護。我們嚴格遵守《中華人民共和國數據安全法》《中華人民共和國個人信息保護法》《中華人民共和國網絡安全法》《個人信息安全規範》(GB/T35273-2020)等與隱私保護相關的法律法規和標準，結合自身情況制定了《悅秀會隱私保護政策》《數據安全管理細則》等內部制度，全方位保障包括客戶個人信息和重要數據在內的各類數據安全，規範數據資產使用的安全管理程序及補救措施，加強數據生命週期安全管理，確保客戶的信息安全得到合法的保障。

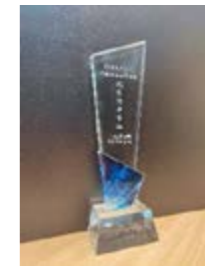
我們聘請了第三方機構，定期開展數據安全審查，全面評估公司數據安全管理、數據安全運營和數據安全技術三個維度的能力與風險，並與房地產、互聯網、金融等行業頭部企業相對標，形成並落實針對性的改進方案。



2022年，越秀集團參加廣州市網絡安全攻防演練，獲得了由中共廣州市委信息化和安全委員會辦公室頒發的優秀防守單位獎；我們亦緊隨越秀集團腳步，不斷加強自身信息安全能力建設。



優秀防守單位榮譽證書

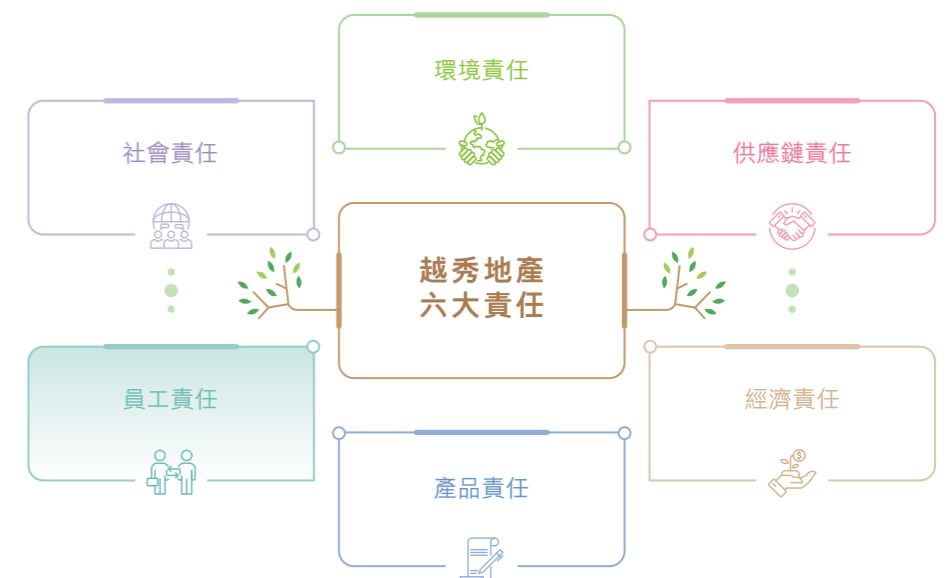


優秀防守單位  
榮譽獎杯

截至報告期末，本集團在信息安全數字化建設中投入金額近千萬元，收到與侵犯客戶隱私有關投訴或法律訴訟事件為0起，重大隱私洩漏、盜竊或丟失客戶資料的事件為0起。

## 第三章 以人為本

人才是企業之本，是價值的創造者，是企業長青的重要支柱。我們堅持「以人為本」，致力於為員工打造多元平等與包容的僱傭環境、多樣化的職業發展環境、以及安全健康和快樂的工作環境。我們充分尊重並保護每一位員工的權益，為員工提供具有競爭力的薪酬與福利，鼓勵每一位員工在越秀地產的平台上展現才能、不斷進取。



管理方法

本集團支持國際勞工準則，嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》《禁止使用童工規定》等相關法律法規，保障員工合法權益，維護職場公平，努力為優秀人才提供廣闊的發展平台，不斷提升員工滿意度與敬業度。我們堅持安全使命、安全願景和安全價值觀，為員工打造健康安全的工作環境。

本集團人力資源遵守的法律法規：

- 《中華人民共和國勞動法》
- 《中華人民共和國勞動合同法》
- 《禁止使用童工規定》
- 《中華人民共和國安全生產法》
- 《中華人民共和國職業病防治法》等



濟南麓端府

本集團人力資源的主要內部政策：

<b>議題</b>	<b>員工薪酬與福利</b>	
政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>《員工薪酬激勵體系管理辦法》</li> <li>《績效管理細則》</li> </ul>	
<b>議題</b>	<b>多元化與包容</b>	
政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>《董事會成員多元化政策》</li> </ul>	
<b>議題</b>	<b>員工培訓與發展</b>	
政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>《職位管理制度》</li> </ul>	
<b>議題</b>	<b>員工安全與健康</b>	
政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>《職業健康管理制</li> <li>《職業衛生管理制</li> <li>《建設項目三同時管理細則》</li> <li>《安全生產管理辦法》</li> <li>《安全生產責任制管理辦法》</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《開發業態安全生產標準化管理規範》</li> <li>《安全生產問題通報及移送工作指引》</li> <li>《安全風險分級管控實施細則》</li> <li>《相關方安全管理細則》</li> <li>《關於進一步加強相關方用工健康管理的通知》</li> </ul>
<b>議題</b>	<b>員工權益保護</b>	
政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>《人才評價與應用管理辦法》</li> <li>《人才配置管理細則》</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《勞動合同管理辦法》</li> </ul>

目標	年度進展
持續完善培訓體系，提升員工參與培訓時長 	<ul style="list-style-type: none"> <li>進一步完善由「蜂鳥出擊計劃」「海燕傲翔計劃」「鴻鵠凝志計劃」以及「鯤鵬展翅計劃」組成的人才培養體系</li> <li>員工培訓時長較2021年增加20.4%</li> </ul>
為員工及相關方提供安全的工作環境 	<ul style="list-style-type: none"> <li>較大以上安全生產直接責任事故0起</li> <li>內部治安保衛事件0起</li> <li>施工現場死亡人數0人</li> </ul>

第三章 以人為本

3.1 保障員工權益

越秀地產嚴格遵守各項法律法規和用工政策，積極識別員工權益風險並制定應對措施，全面、依法保障員工在招聘、晉升、假期、離職、薪酬福利、民主溝通、集體談判等方面的合法權益。

吸引及保留人才

我們制定《人才評價與應用管理辦法》《人才配置管理細則》等內部管理制度，健全人才配置機制，規範人才招聘管理，打造多元化的人才隊伍。我們通過內部選拔和外部引進兩種方式積極吸納優秀人才，並為優秀人才提供具有市場競爭性的薪酬。

為了更好吸引人才，我們舉辦了面試官培訓賦能活動，通過人才尋訪等主題學習和模擬面試等環節，幫助面試官樹立符合越秀地產人才理念的招聘原則，全面提升面試官精準選拔與評價人才的能力，增強我們對優秀候選人的牽引力。

此外，我們持續推動大學生就業，為學子提供廣泛的就業機會。2022年，越秀地產全國各區域公司共計招聘錄用本科及以上學歷應屆生超過200名，提供包括項目管理、職能管理等相關類別崗位；共計招聘錄用大中專院校畢業學生超過280名，提供包括項目現場管理、工程管理、客服管家等相關崗位。



◎ 防止強迫勞動和僱傭童工

本集團嚴格遵守聯合國《世界人權宣言》和國際勞工組織《工作中的基本原則和權利宣言》，堅決抵制和反對任何形式的僱傭童工和強迫勞動行為。我們的人力資源部、法務部及相關部門確保我們的招聘僱傭流程嚴謹，符合勞工法律和法規，嚴格核查應聘者身份信息，以防止僱傭未成年人。我們制定《勞動合同管理辦法》，確保員工在合同簽署前了解相關職位的描述和要求。我們與全體員工簽訂勞動合同，並在合同中詳細載列雙方的權利義務，明確工作職位、工作地點、工作時間及報酬等相關信息，堅決維護員工合法權益，杜絕強迫勞動。於報告期內，本集團未發生使用童工、強迫勞動的訴訟和違規案件。

我們將進一步要求我們的業務合作夥伴依據本集團《供應商管理制度》，確保其運營中沒有強迫勞動或僱傭童工情況發生。

多元平等共融



實現性別平等，增強所有婦女和女童的權能



減少國家內部和國家之間的不平等

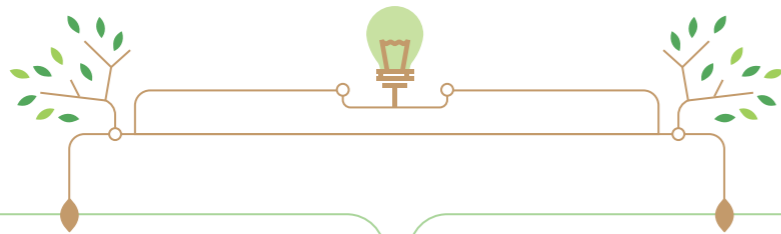


我們認識到多元平等共融的團隊，不僅使得我們的組織活力更強，更使得我們可以為客戶提供最具價值的服務、為社會帶來更多正面影響。我們充分尊重員工多元化的背景，禁止任何形式的歧視，對所有員工平等對待、一視同仁，為每一位員工提供平等的職業發展機會，努力建立開放、多元、平等、共融的工作氛圍，持續提升工作場所包容性。

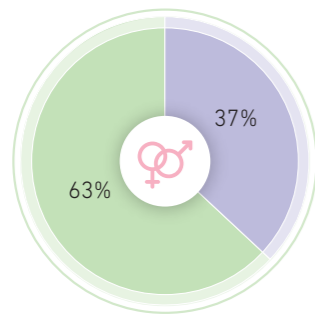
為了進一步提升公司多元化程度，我們制定了《董事會成員多元化政策》，董事會成員甄選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期。同時，我們充分尊重員工加入工會、職工代表大會等員工組織的權利，保障員工結社及集體談判自由。

為確保公司運營符合平等機會原則，我們鼓勵員工以保密形式舉報有關歧視或其他申訴的事宜。於報告期內，本集團未有因用工歧視或任何關於工作場所歧視和不平等的糾紛及法律訴訟，未收到因工作中基本原則和權利受到侵害導致的員工申訴，未收到因經濟、社會和文化權利受到侵害而導致的員工申訴。



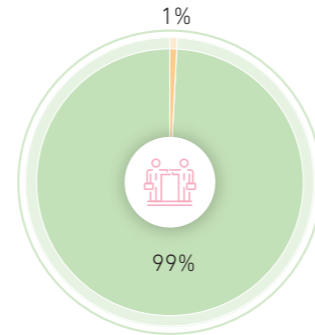


本集團員工性別分佈



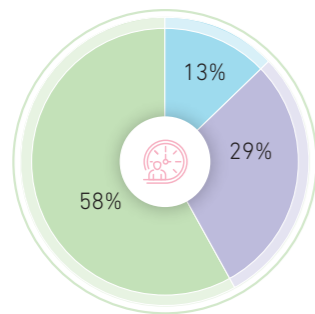
- 在職男性員工比例
- 在職女性員工比例

本集團在職員工全職與兼職分佈



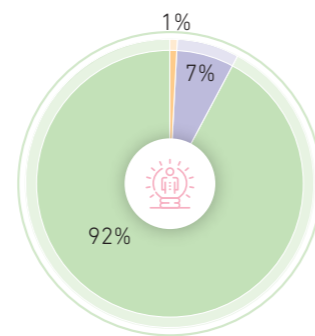
- 在職全職員工比例
- 在職兼職員工比例

本集團員工年齡分佈

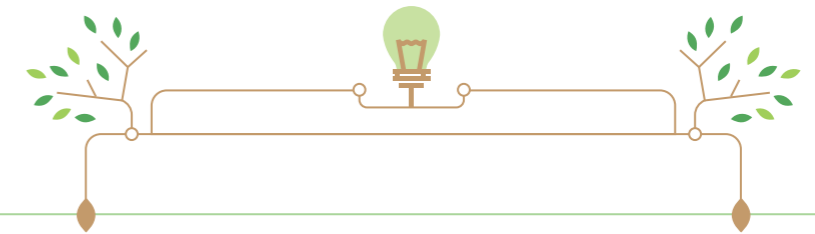


- 在職29歲及以下員工比例
- 在職30-49歲員工比例
- 在職50歲或以上員工比例

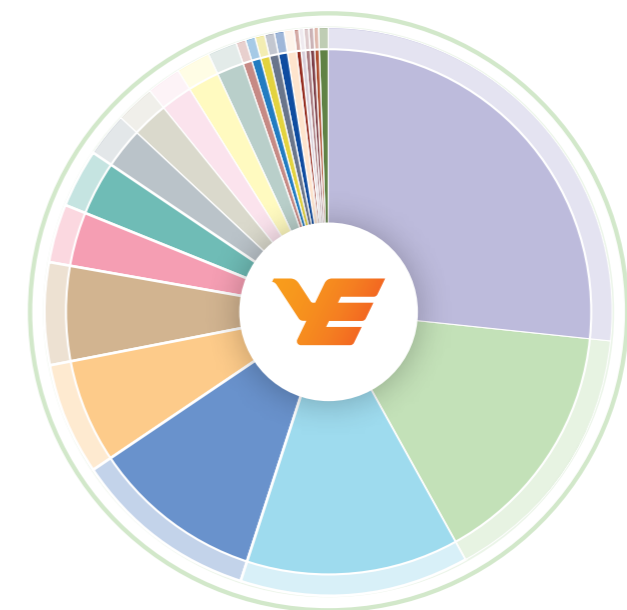
本集團員工類別分佈



- 基層員工比例
- 中級管理層員工比例
- 高級管理層員工比例



本集團員工少數民族分布情況

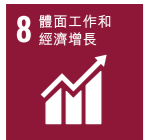


- |                |                |                 |                |                 |                 |                |
|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| ● 壯族<br>26.61% | ● 滿族<br>15.13% | ● 土家族<br>13.73% | ● 回族<br>10.36% | ● 瑤族<br>6.44%   | ● 苗族<br>5.88%   | ● 侗族<br>3.36%  |
| ● 蒙古族<br>3.08% | ● 朝鮮族<br>2.52% | ● 布依族<br>2.24%  | ● 黎族<br>1.96%  | ● 彝族<br>1.96%   | ● 畲族<br>1.68%   | ● 白族<br>0.56%  |
| ● 傣族<br>0.56%  | ● 仡佬族<br>0.56% | ● 哈尼族<br>0.56%  | ● 羌族<br>0.56%  | ● 維吾尔族<br>0.56% | ● 俄羅斯族<br>0.28% | ● 景頗族<br>0.28% |
| ● 水族<br>0.28%  | ● 土族<br>0.28%  | ● 佤族<br>0.28%   | ● 錫伯族<br>0.28% |                 |                 |                |

薪酬與福利



確保健康的生活，促進各年齡段人群的福祉



促進持久、包容性和可持續的經濟增長，充分的生產性就業和人人獲得體面工作



我們遵守國家相關法律法規，依據「體現崗位價值、市場化、激勵卓越、聚焦一線」的薪酬理念，堅持同工同酬的原則，並不斷完善薪酬績效管理機制，為員工提供具有競爭力的薪酬與福利。

薪酬績效



我們制定了《員工薪酬激勵體系管理辦法》《績效管理細則》等內部規定，採用獎金與中長期激勵等多種激勵模式，強調激勵的及時性和有效性；定期檢視員工薪級、薪酬情況，並通過規範績效評價、員工發展、績效反饋等方面的標準，提高績效管理水平。同時，我們將ESG相關的因素納入考核，如針對在圍繞綠色建築、智能建築進行技術創新，積極開展新材料、新工藝、新技術的開發和運用等方面取得成效的員工視情況增加績效考核分數。

員工福利



我們努力為員工提供多維度的福利關懷，提供福利年假、節日禮品、工會慰問、商業保險、企業年金、退伍軍人關懷等公司內部福利，定期對困難員工進行幫扶和關愛。我們適時評估員工需求，制定了關於提升員工福祉「五年規劃」及目標，並定期評估目標進展。

員工關懷



2022年，我們深入了解困難員工的情況，開展濟難互助慰問工作，慰問金額達70,131元；我們積極開展「夏送清涼冬送溫暖」等相關活動，其中，送溫暖活動共計慰問12,877人，慰問金額達121萬元；送清涼活動共計慰問18,705人，慰問金額達145萬元。

此外，我們亦為全體員工提供社會保險，本報告期內，本集團全體員工社會保險覆蓋率為100%。

案例

濃情十月，  
暖心關懷

為保障一線銷售員工的工作，越秀地產工會開展了「一線員工送關懷」活動。公司工會代表向員工不定期贈送慰問物資，傳遞公司的關懷與問候，讓身在一線奮戰的員工，深切地感受到公司的關愛，加強團隊凝聚力和企業向心力。



工會代表給一線員工送物資

員工溝通



倡建和平、包容的社會以促進可持續發展，讓所有人都能訴諸司法，在各級建立有效、負責和包容的機構



本集團重視民主管理與民主溝通，設有正式渠道和流程，讓員工能夠順暢表達自己的需求。我們制定了職工代表大會制度，並設置舉報機制和員工信箱，收集和反饋員工對公司的意見及建議。

第三章 以人為本

我們定期召開職工代表大會，聽取和審議本公司工作報告，參與企業經營管理。我們組織員工代表審議與員工權益密切相關的議題、制度，維護員工合法權益。同時，我們積極推進公司業務信息公開，通過企業號、悅工作、海報、專題會議等多種形式，及時把企業發展形勢、生產經營狀況向員工公開，暢通公司內部信息。本集團工會員工參與率達100%。

約  
**80%**

的員工參與了本集團員工滿意度與敬業度調研，整體情況良好

為了更好地了解員工訴求、傾聽員工心聲，我們每年邀請所有員工參與滿意度與敬業度調研。2022年，約80%的員工參與了本集團員工滿意度與敬業度調研，整體情況良好。針對調研結果，我們及時調整優化員工服務方案，切實保障員工權益，積極履行對員工的責任。

3.2 人才培養與發展

完善的人才培養與發展體系是企業發展的必備因素之一。我們制定了《職位管理制度》等內部管理制度，並形成了「四位一體」人才培養體系，設置了雙向職業發展路徑，鼓勵員工積極提升專業技能，實現職業成就與自我發展。

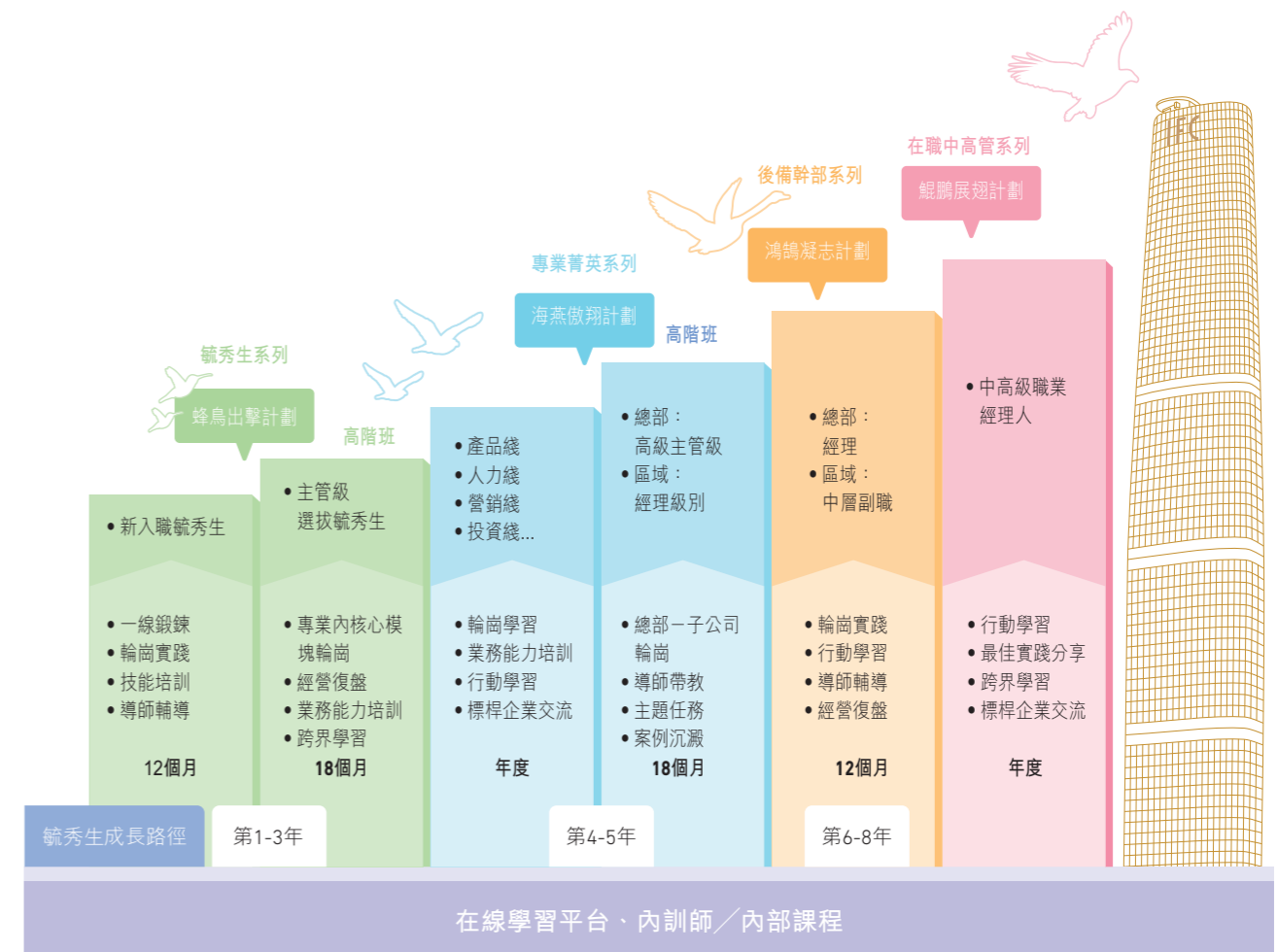


學習與發展體系

**4 優質教育**

**確保包容和公平的優質教育，讓全民終身享有學習機會**

本集團持續全面提升企業組織管理能力和人才儲備，完善人才培養體系，分別針對不同層級的員工以及新員工開展多樣化的培養。我們的人才培養體系由「蜂鳥出擊計劃」「海燕傲翔計劃」「鴻鵠凝志計劃」以及「鯤鵬展翅計劃」四項品牌項目組成，有針對地提升員工專業技能、業務素質及管理能力的多項能力，打通人才培養路徑，為每位奮鬥者創造不斷學習與發展的機會。



人才培養體系全景圖



案例 01

越秀地產人才培養系列



鯤鵬展翅計劃

結合本集團戰略規劃，根據實際業務需要，我們持續面向中高層推進鯤鵬展翅培訓計劃，進行領導力賦能，並將賦能內容與公司痛點業務緊密結合，助力本集團業務發展。本集團根據中高層管理人員的實際工作需求與時間安排，為其設置了一系列精選管理課程以供集團中高層管理學員在線上進行學習。



中高層管理人員——線上精選課程

鴻鵠凝志計劃

我們面向總部經理級別及區域中層副職級別員工持續開展鴻鵠凝志培訓項目，進行管理能力賦能，報告期內完成鴻鵠二期培訓計劃；結合公司年度人才盤點工作，完成鴻鵠三期學員專項盤點報告，並完成鴻鵠三期5-6個模塊專題培訓，建立鴻鵠學員動態人才發展檔案，輸出經營型大項目總及城市總等關鍵人才。



「鴻鵠凝志計劃」培訓現場

案例 02

越秀地產人才培養系列



海燕傲翔計劃

我們面向各專業線業務骨幹、總部高級主管級和區域經理級持續開展海燕傲翔計劃培訓項目，進行業務技能及管理能力的賦能，報告期內完成「海燕傲翔計劃」高階班2020級第六模塊管理專題集訓，推進「海燕傲翔計劃」高階班2022級項目啟動、學員選拔等工作，選拔項目／職能部門副職後備人才梯隊；推進業務骨幹參與輪崗實戰，推動4-5個核心專業線持續開展條線賦能計劃，提升員工專業技能和職業素養。



「海燕傲翔計劃」專題培訓現場



蜂鳥出擊計劃

我們面向主管級和新入職員工持續推動蜂鳥出擊培訓項目，報告期內啟動「蜂鳥出擊計劃」2022級項目培養，邀請外部金牌講師，通過翻轉課堂、情景模擬等新穎活動帶動新員工共同研討初入職場的職業化塑造，幫助學員加快職場身份轉型；持續跟蹤「蜂鳥出擊計劃」往期項目成員輪崗培養、集訓及交流，成熟學員提前定崗落位，縮短培養週期，落位一線公司創造價值。



「蜂鳥出擊計劃」培訓現場

我們持續優化「悅學習」平台線上課程內容建設，評選優秀講師，激勵課程內容創作和推廣。平台累計推出精益管理專題、產品專題、管理學專題、財務專題等精品課程，上線課程數量約3,100余門，講師累計約750名，線下培訓項目線上化運營超1,614場，公司中高管主動學習率約60%，全員學習率和登錄率約85%，成功打造人人受益互相學習的線上學習氛圍。

案例

### 項目開發風險 管控專題培訓



為了提升項目風險管控意識及能力，實現前置規避項目風險點，促進各專業條線協同，2022年人力資源中心地產學院舉行鴻鵠三期項目開發風險管控專題培訓。

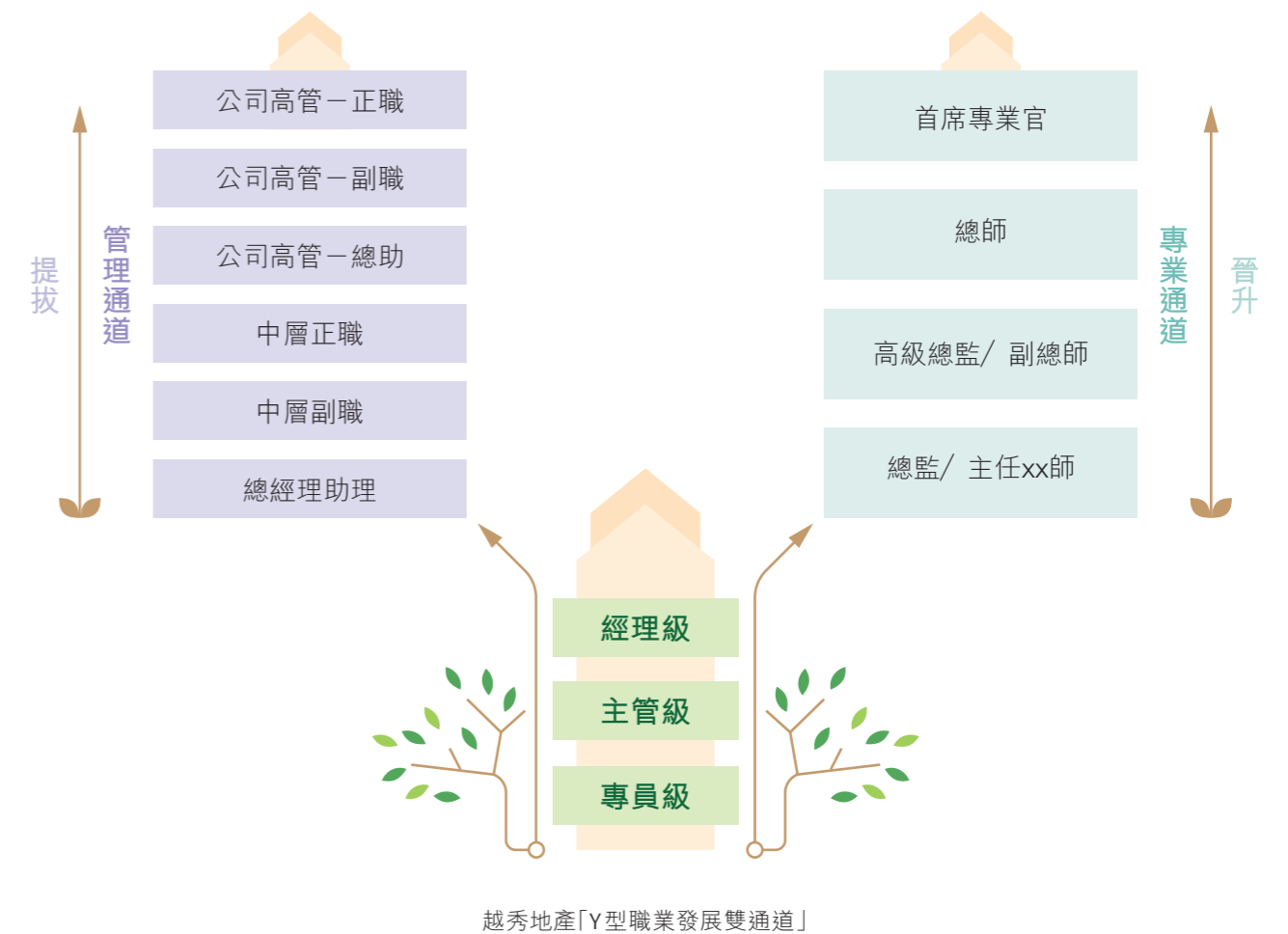
在風險管控專題培訓中，風控專家對政策、市場等外部環境進行剖析，系統梳理全週期風險點和管控要點，並通過案例研討等方式詳細講解風控體系和風險管控提升方案，幫助學員們提升項目風險管控意識及能力，實現前置規避項目風險點。



北京懷山府(前稱：北京懷柔地塊)

### 職業晉升通道

本集團為不同的職業類別的員工設計了豐富的職業發展路徑與晉升機制，管理人員和專業人才可通過「Y型職業發展雙通道」自由選擇直線發展或交叉發展，盡可能滿足員工自身職業發展規劃和個人意願。



### 3.3 員工健康與安全



#### 確保健康的生活，促進各年齡段人群的福祉



我們始終將員工的職業健康與安全放在日常運營的首要位置，嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規，制定《職業健康管理制度》《職業衛生管理制度》等制度，落實三層級的安管理制度體系，不斷提高安全意識與表現，為員工打造安全的工作環境。本集團職業健康與安全管理已獲得中國職業健康安全管理體系認證。

我們承諾為全體員工創造安全的工作環境，致力於實現「零傷害」安全目標。我們通過不斷完善安全管理組織架構、加強風險識別和管控、營造安全文化氛圍等措施，確保職業健康與安全管理有效。

#### 員工職業健康

本集團聚焦員工職業健康保護，發佈並完善多項管理制度、標準和舉措，並為員工建立個人職業健康檔案，有力保障全體員工以及相關方的職業健康。

##### ◎ 守護職業健康

我們嚴格遵守《中華人民共和國職業病防治法》，並制定《建設項目三同時管理細則》等政策，要求相關防護措施與主體工程同步推進，定期對存在職業病危害的場所和設備進行檢驗，確保職業病防護措施符合國家標準。

對於相關方的員工職業健康問題，我們進一步加強相關方用工健康管理，要求相關方所有從業人員均須進行入職體檢和年度體檢，督促相關方完善用工管理。

##### ◎ 關愛身心健康

2022年，我們優化升級員工健康管理，積極參與安康互助保障重大疾病保險、女職工安康保險及住院二次醫療保險，為員工解除後顧之憂。我們與三甲醫院長期合作，定期組織全員健康體檢、女職工婦檢、「兩癌」篩查，職工健康體檢覆蓋率達100%。

我們相信，企業的蓬勃發展離不開充滿信念的、身心狀態良好的員工夥伴。我們關注員工的身心健康，開展多場心理健康講座活動，邀請國內心理健康專家為員工講解心理健康知識，幫助員工調整情緒、緩解壓力，以更積極樂觀的心態面對生活與工作，提高員工快樂度。截至報告期末，本集團未發生因心理原因導致的任何員工自殺事件。

我們通過豐富多彩的健康活動激發員工參與運動的積極性，用行動守護健康。2022年，我們推動落實「健康廣州行動」工作方案，提供健身健體場地設備補助，投入40萬資金購置運動器材、開辦運動興趣小組，盡力為員工健康運動提供多種支持，營造積極健康的團隊氛圍。2023年，我們將努力推進EAP (Employee Assistance Program) 工作，為員工的身心健康提供長期的關愛與支持。



員工健身活動



三八婦女活動

第三章 以人為本

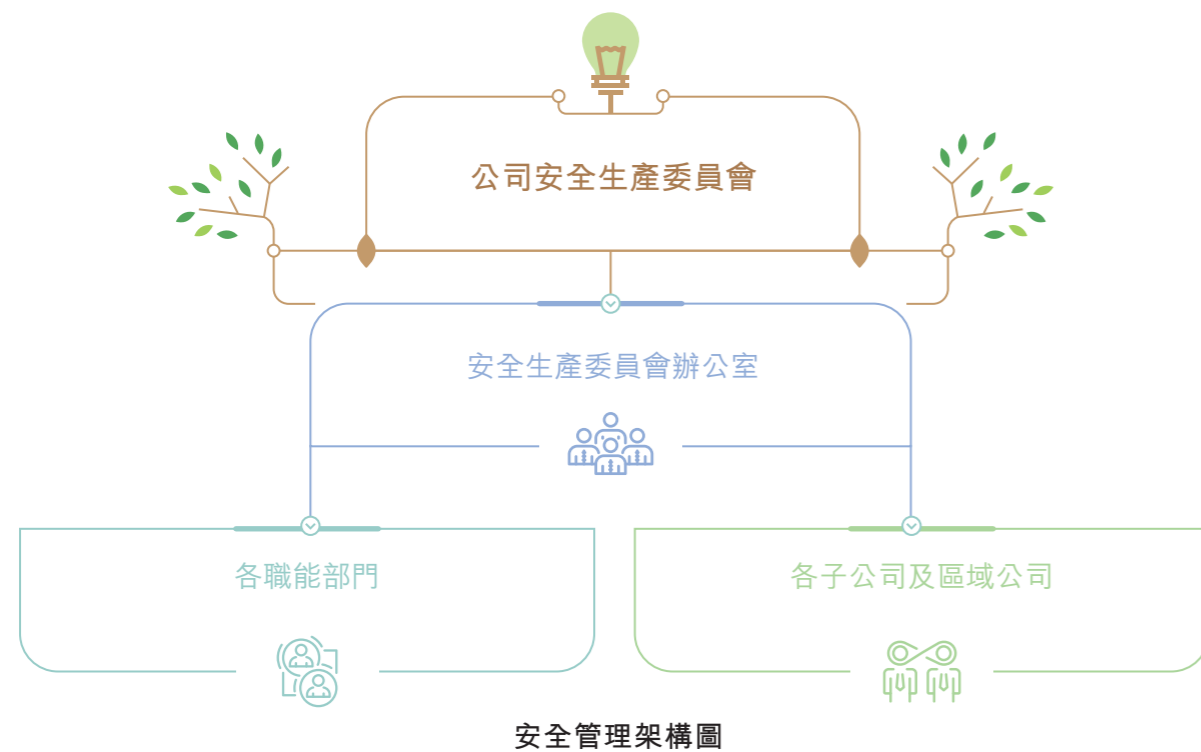
安全生產管理

我們堅持「安全第一、預防為主、綜合治理」的方針，以「成為受人尊敬的平安企業」為安全願景，嚴格遵守相關法律及規範性文件的規定，建立健全安全生產責任制和安全生產規章制度，明確安全管理底線和安全管理標準化動作，改善安全生產條件，推進安全生產標準化建設，確保安全生產。

本集團已制定《安全生產管理辦法》《安全生產責任制管理辦法》《開發業態安全生產標準化管理規範》《安全生產問題通報及移送工作指引》《安全風險分級管控實施細則》等內部規章制度，建立風險評估矩陣，對重大危險源進行定期檢測、評估、監控並形成治理方案和應急預案，優化安全生產工作部署。

◎ 安全生產管理體系

本集團持續完善安全管理架構，安全生產委員會由董事長和總經理擔任第一責任人，安全生產委員會辦公室統籌安全生產管理工作，並以總部各職能部門、子公司及區域公司負責人為各級安全生產第一責任人。



本集團管理層定期監督公司安全生產情況，安監部每半年一次向黨委會匯報、每季度一次向董事會匯報，以及每月一次向總經理提報安全生產工作材料，並召開有管理層參與的專題會議進行商討。本集團每年簽訂《安全生產責任狀》，各區域公司建立安全委員會管理中心，並設有安全生產直接負責人，落實區域公司安全管理和施工項目安全監督，要求員工嚴格執行安全操作規範，並進行安全知識考核及現場实操能力考核，落實員工安全保障，確保安全生產深入一線。

◎ 安全生產管理舉措

• 優化安全檢查與考核

我們開發「工程數智平台」，涵蓋危大工程管理、基坑預警、安全檢查、安全驗收、監督與監控等功能，對安全生產進行數智化管理。我們採取定期督查、飛行檢查、專項檢查、第三方評估等方式進行全面的安全檢查，並不斷完善檢查考核方案，進一步深化定性和定量指標，明確安全管理紅線。於報告期內，我們開展了安全檢查 2,884 次，應急演練 2,565 次。

• 強化責任績效管理

我們建立「管理考核積分制度」和「安全管理紅黃牌督辦機制」，將生產安全績效與項目安全第一責任人及高管年度績效掛鉤，集中管理安全績效，將安全生產要求有效地落實到生產每一環節。

• 加強安全能力培養

我們加強現場隱患排查治理，深入推進重點領域安全專項整治，持續加大現場安全設備設施投入，並進行消防演練等應急預案演練，提高安全管控水平。同時，針對過往發生的事故，我們深刻分析事故成因並制定糾正和預防措施，及時進行責任判定和整改，防微杜漸。

• 深化安全文化建設

我們制定並實施覆蓋全員的安全生產教育培訓計劃，將安全生產主要負責人、安全管理人員、從業人員、特種作業人員和相關方等各類人員納入培訓體系。同時，我們亦將安全文化活動常態化，面向所有員工每月開展安全生產教育活動，提高全員安全生產意識。

2022 年，我們開展了 11,169,312 小時職業健康與安全培訓，安全教育 232,694 人次，覆蓋多個主題，包括高空作業、消防管理、用電安全、辦公安全等。

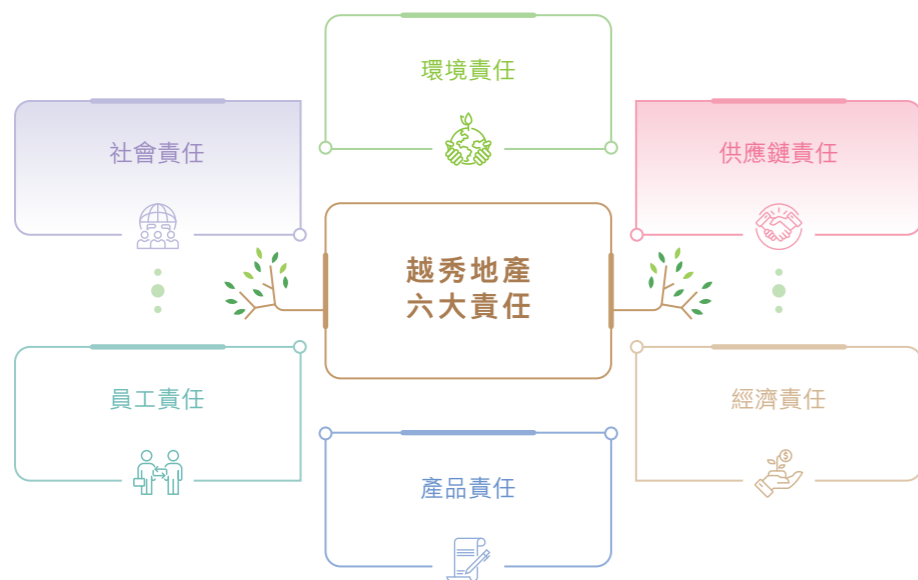
相關方安全管理

本集團重視承包商等相關方用工安全管理，制定《相關方安全管理細則》《關於進一步加強相關方用工健康管理的通知》等內部管理政策，對相關方安全進行全過程管理和監督，定期檢查、評估相關方職業健康與安全風險。

我們將相關方在企業內部發生的事故納入本企業事故管理，將相關方安全管理工作納入企業內部安全考核內容，以嚴格的安全管理措施來保證相關方的用工安全。於報告期內，施工現場供應商及承包商未發生因工死亡事故記錄。

## 第四章 共建和諧社會

我們心系民生福祉，積極發揮擔當精神，主動履行企業社會責任。我們不斷完善供應鏈管理體系，積極與供應商合作，共同識別並防範供應鏈環境與社會風險，推動產業價值鏈的可持續發展。同時，我們一直以來大力支持運營地所在地區周邊社區與企業協同發展，助力鄉村振興，積極開展公益慈善活動並支援疫情防控工作。我們通過持續不斷地創造美好價值，全方位支持社會和諧發展。



管理方法

我們致力於發展企業與社會和諧共融的關係，促進公司與社會的共同發展。我們不斷加強與供應商的協作，共建責任供應鏈，將可持續發展的理念傳導至上下游價值鏈。我們通過持續開展保障性住房建設，推動城市更新，開展合作辦學，舉辦多元化的社區活動等方式，支持社區發展。我們組織員工積極採買助農產品，對口幫扶捐贈，以響應國家鄉村振興政策號召。此外，我們亦積極開展志願者活動和慈善捐款，支援社區防疫工作，為社區注入溫暖。

本集團供應鏈及公益慈善遵守的法律法規：

- 《中華人民共和國招標投標法》
- 《中華人民共和國慈善法》
- 《中華人民共和國公益事業捐贈法》等



襄陽星匯城

本集團供應鏈的主要內部政策：

議題	負責任供應鏈管理	
政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>《招標採購管理辦法》</li> <li>《建設工程供貨商管理細則》</li> <li>《非建設工程供貨商管理細則》</li> <li>《材料設備類供貨商入圍指引》</li> <li>《招採前置工作手冊》</li> <li>《招投標領導小組會議管理細則》</li> <li>《建設工程評標專家和評標專家庫管理指南》</li> <li>《承包商及評標專家抽取管理辦法》</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《戰略採購成果管理細則》</li> <li>《非建設工程類招採業務管理細則》</li> <li>《工程建設項目施工招標採購管理辦法》</li> <li>《設計（諮詢）供貨商管理細則》</li> <li>《材料設備類供貨商入圍（入庫）工作指引》</li> <li>《招標採購實施細則》</li> <li>《建設工程定標風險管理指引》</li> <li>《建設工程履約風險管理指引》</li> <li>《工程施工類戰略採購成果運用風險防控指引》</li> </ul>

目標	年度進展
<p>建設數字化供應鏈，優化供應鏈 ESG 管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>越秀地產招採平台榮獲國家對非銀行機構的最高級認證「第三級安全等級保護認證」</li> <li>公司供應商《廉潔協議》簽署率 100%</li> </ul>
<p>推動社區建設和支持企業發展</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資廣州市首宗全自持保障性租賃住房用地</li> <li>開展「春風行動」，幫助老舊社區更新改造</li> <li>落實暖企減租，減輕中小微企業經濟壓力</li> </ul>
<p>建設志願者團隊，開展公益活動</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>加強志願者團隊建設，開展公益活動</li> <li>志願者總人數 2,630 人，志願服務投入時長 25,877 小時，累計舉辦志願活動 158 場</li> </ul>

4.1 共建責任供應鏈

17 促進目標實現的  
伙伴關係

## 加強執行手段，重振可持續發展全球伙伴關係

本集團將可持續發展工作拓展至供應鏈，持續強化供應鏈風險管控、降低供應鏈 ESG 相關風險，對供應商的施工質量保障、環保與安全、商業道德、勞工管理等重要 ESG 議題提出期望和要求，圍繞「選、用、育、留、汰」，明確供貨商篩選、准入及考核標準。同時，我們與合作夥伴開展戰略合作，共同推動產業鏈負責任發展。

數字化供應鏈

本集團修訂《招標採購管理辦法》《招標採購實施細則》，並新制定《建設工程類供應商管理細則》《非建設工程供應商管理細則》，從供應商資源徵集、資源篩選、考察入庫、履約評價、複評、以及分級管理六個維度進行供應商全鏈條管理，並通過提升數字化水平、細化入庫審核、完善履約評估、強化環境與社會風險因素管控等方式以持續優化供應鏈管理能力。

◎ 招採平台數字化建設

我們搭建數字化招採平台，以供應商模塊、招採模塊、商城模塊三大模塊為主線，對供應商的「尋源、引入、考察、履約和評估」實現閉環監控，對招投標「招、回、開、評、定」全過程實現留痕管理。2022年，越秀地產招採平台榮獲國家對非銀行機構的最高級認證「第三級安全等級保護認證」。

◎ 供應商入庫審核

針對潛在供應商，我們從歷史合作情況、信譽、資質、承接能力以及合作意願等多維度進行資格審核，嚴控入庫基礎標準，並確保為供應商提供公平競爭的環境。我們組建考察小組進行供應商資質考察與現場考察，參考「國家企業信用公示系統」「信用中國」「全國建設市場監管與服務平台」公佈信息，以全面了解供應商的資質業績、履約能力以及風險防範措施。考察小組在線匯總評分結果，在數字化招採平台上自動生成考察報告，實現信息有源可溯、結果有據可依。

◎ 供應商履約評估

我們定期對供應商進行履約評估，由多個部門分別針對安全文明、現場管理、進度、質量以及售後等維度進行評價打分。其中，我們尤其注重對勞工權益、職業健康、質量安全等事項的評估，依據相關事件嚴重程度進行扣分。對於履約評價結果有異議的供應商，可填寫《供應商履約評價結果申訴表》進行在線反饋及申訴，以保證履約評價過程公正透明。

此外，我們計劃將第三方專業評估機構、內部過程管理客觀量化指標、業主評價等納入供應商履約評價體系，依託數字化招採平台實現客觀數據的過程直接導入，提升履約評價效率和評分客觀性。

◎ 供應鏈風險管控

我們制定《建設工程定標風險管理指引》《建設工程履約風險管理指引》及《工程施工類戰略採購成果運用風險防控指引》，細化風險管控的關鍵環節，持續降低供應鏈的環境和社會風險。

我們通過優化供應商行為暫停、鎖定、出庫及黑名單管理、項目執行團隊精細化管理、引入越秀集團「啟信寶」風險防控工具，優化對供應商的環境保護、勞工權益、商業道德、產品質量等風險的精準識別能力，提升對供應鏈的管理能力。2022年，我們對採購材料的品類進行品牌化梳理，系統性提升採購佈局能力和深度管理水平。基於品牌分類，我們重新整理供應商資源，按照採購規模和資源規劃進行有計劃的尋源和資源的替換調整，進一步加強材料採購的精細化管理和供應商風險管理。

優化供應商行為「黑名單」管理

針對供應商履約過程中的重大不良風險，制定相應的暫停、鎖定、出庫及黑名單管理機制，健全完善警示及追責機制。

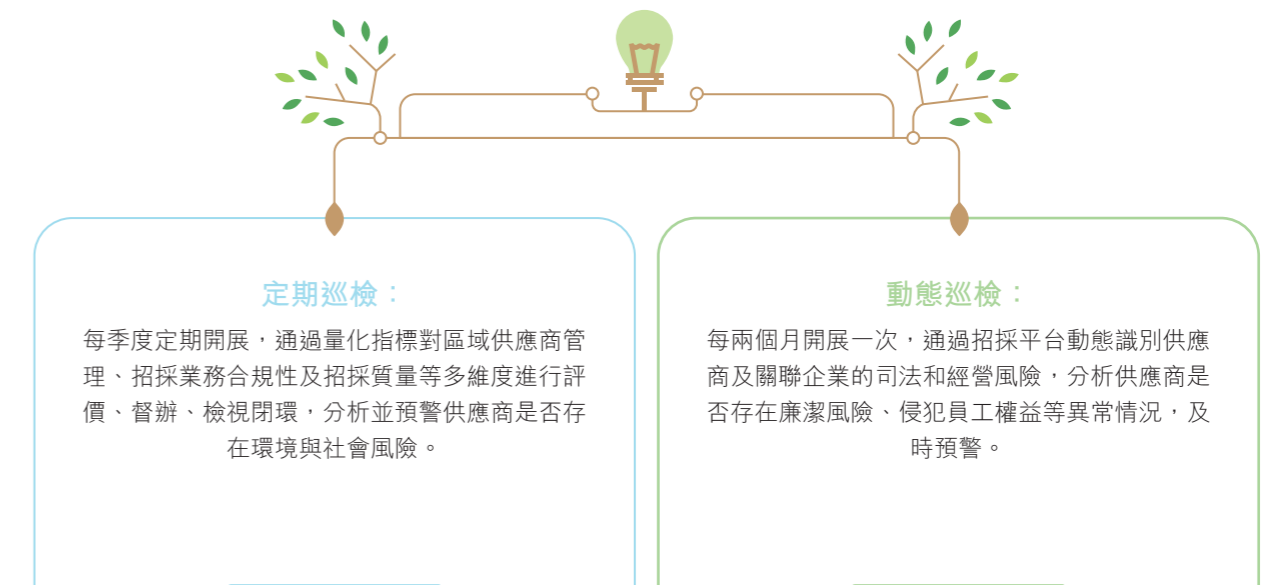
重點供應商項目團隊精細化管理

開展重點供應商項目管理團隊精細化管控，動態監督項目經理團隊實施情況，落地供應商精益管理，提升管理顆粒度。

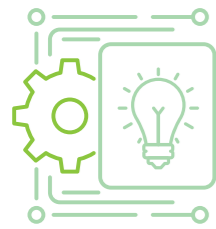
引入啟信寶風險防控工具

招採平台供應商模塊已全覆蓋引入啟信寶風險防控工具，對供應商的工商、財務、司法、新聞輿情、關聯企業狀況等環境和社會因素進行多維度的風險防控及監測，加強供應商第三方風險排查能力。

同時，我們積極進行招採平台數字化優化工作，迭代遠程評標監控系統，通過定期巡檢和動態巡檢兩種方式進行供應商的環境與社會風險防控。



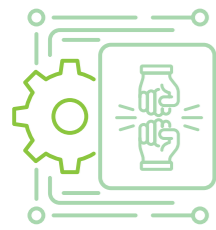
可持續供應鏈



◎ 打造綠色供應鏈

我們嚴格遵守國家、地方及行業標準，所採購的防水材料須具有GB/T 35609-2017《綠色產品評價 防水與密封材料》、CNCA-CGP-13:2020《綠色建材產品分級認證實施通則》等綠色產品認證和綠色建材認證。對於塗料採購，我們要求供應商產品須滿足HJ 2537-2014《環境標誌產品技術要求—水性塗料》的技術要求，內牆塗料新增採購0甲醛塗料和抗甲醛塗料，外牆塗料增加反射隔熱的產品說明，不斷加大環保節能產品採購力度。截至報告期末，已有20餘種品類物料獲得綠色建材產品認證。

同時，在對綠色建築、零碳建築及海綿城市等政策標準開展研究的過程中，我們同步研究其對物料、工藝工法及供應商的影響及應對措施，並通過建立綠色產品供應商庫等方式，與供應商合作積極探索綠色技術、綠色產品、綠色發展路徑。



◎ 建設廉潔供應鏈

我們持續細化對供應商的廉潔管理，在供應鏈風險管控體系的多個管理流程和節點關注供應商廉潔情況，並新增出庫管理要求，及時清退具有潛在重大廉潔風險的供應商。我們要求供應商均簽訂《廉政協議》，於報告期內，供應商《廉政協議》簽訂率為100%。此外，為更好地監督供應鏈廉潔工作，我們對接「廣州國企陽光採購信息發佈平台」，實現相關信息的自動對接、推動、發佈，促進重點招採事項的監督及陽光招採。

2022年，我們定期開展供應商廉潔交流會，向供應商宣貫公司最新廉潔管理制度，介紹過往廉潔問題案例，明確招採過程中易發生廉潔風險的環節及防範措施，並公開投訴舉報渠道，為供應商提升自身廉潔管理能力提供有力支持。於報告期內，本集團共開展11場供應商廉潔培訓，培訓總人次達224人，培訓總時長超8個小時。

案例

供應商廉潔  
座談會

為深入推進採購領域廉潔工作，廣州越秀興業地產代理有限公司通過「線上+線下」形式，召開了與供應商「清廉共建，清風共守」座談會。

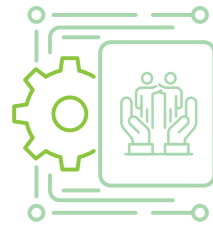
我們通過解讀公司《招採管理制度》《供應商管理制度》，對招採管理、招標程序、供應商要求等內容進行宣貫，向供應商說明了招採管理工作的公開公正公平性。我們亦就《廉潔承諾書》、「十不准」進行解讀，並結合實際案例，向供應商重申有關違反廉潔規定和違法誠信合作的行為，進一步明確了觸犯紅線的責任和後果。



供應商溝通會現場圖片







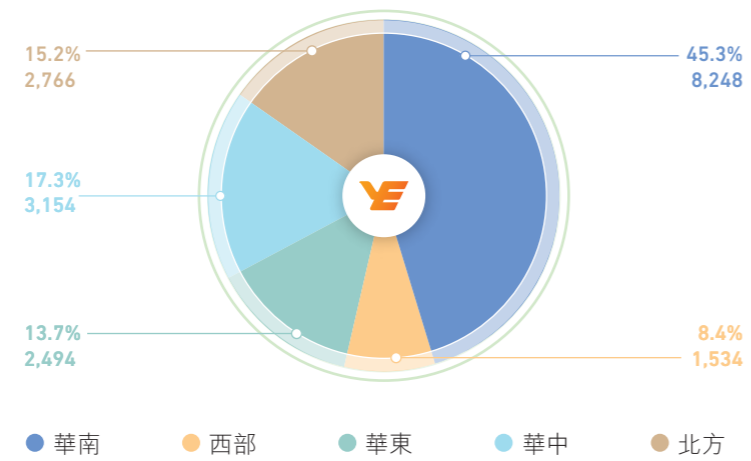
◎ 推動供應商合作

本集團始終以建立與供應商的長期戰略合作夥伴關係為重，加強供應商資源的整合利用，協同促進多元化合作。同時，我們亦協同供應商強化交底動作，培養長期合作共贏戰略供方，通過內外部協同實現管理價值，提升產品兌現能力，實現市場和口碑雙贏的局面。

我們持續優化資源結構，協同供應商深度合作，打造共創共研新產品。根據客戶痛點及需求，結合零售市場趨勢，我們與戰略供應商加深合作，提出創新廚電、一體化面板等產品研發工作，持續提升業務能力。

關鍵績效

截至報告期末，  
本集團供應商數量為  
**18,196**家



不同區域供應商數量及佔比

4.2 支持社區發展



減少國家內部和國家之間的不平等



本集團持續關注所運營社區及更廣泛的區域發展。我們通過建設保障性住房、推動城市更新、落實租金減免、開展社區合作辦學和社區文化活動等方式，大力支持社區發展，共建和諧友好的社區生態。

建設保障性住房

我們重視民生，積極響應國家「加快建立多主體供給、多渠道保障、租購並舉的住房制度」的精神，切實加強保障性住房供給，幫助社會緩解低收入家庭住房困難，幫助百姓安居圓夢。

關鍵績效

於報告期內，投資廣州市首宗全自持保障性租賃住房用地；  
新增保障性住房項目 **1** 個，規模約 **9.1** 萬平方米。

推動城市更新

我們始終致力於煥新城市活力，推進城市更新，亦重視區域產業協同及升級，全方位提升城市環境面貌與居民生活品質，促進地區經濟高質量發展。

案例

「春風行動」—  
老舊社區設施設備改造

2022年，越秀地產面向全國115個項目啟動了「春風行動」專項計劃，推動老舊社區改造，全面助力城市更新，提升社區居民生活品質。截至報告期末，該計劃共投放2,000多萬元維修資金，用於老舊小區內環境、車庫等公共區域設施設備的翻新改造。



案例

開發城市舊改和產業  
協同升級項目

2022年，我們積極開發城市舊改和產業協同升級項目，優化城市和產業空間，助力廣州產業升級，提升當地居民的生活品質。

- 在廣州海珠區廣紙片區配建安置房項目，為該片區提供優質的安置房源和物業，支持政府加快盤活珠江沿岸土地資源，實現珠江後航道高質量發展；
- 在廣州慶盛產業園開發穗港協同創新樞紐項目，並基於越秀集團和香港科技大學的資源優勢，打造國際產學研企業服務平台，助力廣州產業升級；
- 在雅瑤舊村開展村居改造項目，將雅瑤舊村居改造成為以綠色生態文明為依託的高品質新社區，全方位提升村民居住生活體驗。



第四章 共建和諧社會

落實租金減免

本集團積極落實暖企減租，針對面臨經營困難的企業，推出了一系列「減租免租」的措施，減輕中小微企業經濟壓力，助其在新冠疫情期間順利復工複產、健康發展。

關鍵績效

截至報告期末，  
本集團在管國有物業項目按政策要求實施租金免除約  
**6,400**萬元；  
越秀服務落實租金減免約  
**3,000**萬元。

開展社區合作辦學



確保包容和公平的優質教育，讓全民終身享有學習機會



我們秉承地產與教育融合共生的理念，在所運營社區積極開展社區合作辦學，打造「教育社區」，有效地解決了社區居民入學問題。



長沙親愛里

案例 建設社區  
配套學校

2022年，我們積極籌設多所項目配套新型公辦幼兒園和配套學校，為周邊社區居民提供幼兒學位和中小學學位，最大程度滿足了社區居民的就讀需求。



幼兒園開園儀式



關鍵績效

於報告期內，  
累計為**9**個社區提供了近**2**萬個義務教育公辦學位  
和**1,170**個公辦普惠幼兒園學位。

第四章 共建和諧社會

開展多元文化活動

我們在各地社區內開展豐富多彩的物業社區文化活動，致力於實現與社區居民共治、共享、共成長的文化理念，從而鏈接家庭、社區與城市，營造美好、溫暖、可持續的優質生活服務圈。

我們根據社區全齡層文化活動需求，規劃了「越+生活」「越+行動」「越+學堂」「越+驛站」四大分項主題活動，劃分不同模式的活動場景，滿足不同年齡層的社區居民生活需求。我們亦重點關愛社區內的兒童、老人、女性三大特殊人群，分別開辦兒童研學成長、長者頤養、社交聚會、運動健康等主題活動。

關鍵績效

於報告期內，  
共計開展 **800** 餘場文化活動、  
近 **1,000** 場便民服務活動。



「越+生活」



「越+行動」



「越+學堂」



「越+驛站」

4.3 助力鄉村振興



1 無貧窮

在全世界消除一切形式的貧困



2 零飢餓

消除飢餓、實現糧食安全、改善營養狀況和促進可持續農業



本集團積極響應國家鄉村振興戰略號召，通過農副產品消費幫扶、駐村技術幫扶和對口幫扶等形式展開工作，並不斷加強鄉村振興志願者服務隊伍建設，推動鄉村地區經濟發展，改善村民居住環境，幫助農民增強信心。

2022年，越秀地產積極開展東西部對口支援，投入近3億元，助力貴州省畢節市鄉村振興和經濟高質量發展。我們在畢節市建設萬豪萬楓酒店，在以高端酒店經營拉動本地經濟發展的基礎上，融入國際化產教結合理念，進行酒店人才的持續培養，全方位促進地區服務行業教育鏈、人才鏈與產業鏈、創新鏈的有機銜接，推動鄉村振興。

此外，各區域公司號召全體員工積極參與「2022年度廣東扶貧濟困日」慈善全民捐活動，共計捐贈100,000元；越秀地產城建設計院員工自發向廣州市慈善會善美鄉村項目捐款15,338元。



案例

### 開展農副產品消費幫扶

2022年，本集團積極採購各類消費幫扶農產品，持續助力鄉村振興：



越秀地產各級工會積極採購刺檸吉、龜苓膏等各類鄉村幫扶農副產品約

**264**萬餘元



越秀地產子公司通過「悅秀會」等雲平台採購增城仙進奉荔枝、河源鹽焗雞、冰鮮雞等鄉村振興產品共計

**93**萬餘元



### 4.4 踐行公益活動

本集團積極踐行公益活動，以實際行動持續向社會傳遞正向能量。我們加強志願服務，深耕教育公益，激勵員工共同參與支持教育事業發展。

#### 加強志願服務

我們創建「悅志願」服務品牌，搭建平台資源共享，組織廣大志願者走進社區、關心社區，推進和諧社區建設緊密結合。我們舉辦多樣化的志願活動，結合「3·5學雷鋒活動日」「新時代文明實踐」「12·5國際志願者日」以及春節、端午節、重陽節等重要節日，開展災難救助、舊村助學、購房指引、裝修設計、安全監理、養老家政、科普進社區、心理疏導、醫療保健等志願服務。

越秀地產及附屬公司亦在社區積極開展各類志願活動與公益捐贈：



聯合錢運社區，組織青年團員志願者「撿跑錢運潮」，拾起錢塘江路邊垃圾，為環保出力，共同守護美麗環境；



開展公益志願活動達15場次，開展「點亮鄉村，守護童夢」共圓鄉村孩子微心願、99公益日義賣、首屆地球臨界點環保等公益活動；



圍繞「關愛殘疾人」「無償獻血」「抗疫物資捐贈」主題組織開展公益活動5次，愛心捐贈合計15,425元。



廣州南沙越秀國際金融中心

案例 01

## 志願服務 進萬家

秉承「我為群眾辦實事」的理念，越秀康養志願服務隊與廣州市志願者協會協同合作，到社區開展義診、家電維修(空調、風扇、油煙機等)、眼部檢查、中藥包體驗等便民服務志願活動。2022年，越秀康養志願服務隊開展志願活動20餘次，累積志願者服務時長近500小時，累計服務對象超3,000人次。



義診—眼部檢查



便民理髮



義診—免費血壓測量



義診—醫生問診

案例 02

## 越秀TOD 星光聯盟志願服務隊

2022年，越秀地產軌道交通公司成立了越秀地產首支由公司青年員工和社區居民聯合組成的越秀TOD星光聯盟志願服務隊，開展「員工+業主」志願活動24場，共128人次參與。其中，暑假期間面向社區居民及員工招募圖書館「小館長」，20場活動每場名額均報滿，帶動社區小朋友在假期期間積極參與社會實踐活動。



志願者服務現場



志願者服務隊合影

### 關鍵績效

截至報告期末，

志願者總人數 **2,630** 人，

志願服務投入時長 **25,877**<sup>1</sup> 小時，


累計舉辦志願活動 **158** 場。

<sup>1</sup> 其中包含2022年本集團抗疫志願服務時長19,000小時。

深耕教育公益

**4 優質教育**

**確保包容和公平的優質教育，讓全民終身享有學習機會**



我們積極助力新時代素質教育，在教育領域開展各項公益活動，通過開展公益捐贈和公益課等形式，進一步推進教育公平與教育模式創新。

案例

**舉辦慈善公益跑**

2022年8月，我們舉辦了越秀社區(廣州)業主運動會暨2022年慈善公益跑，根據所有選手跑步的公里總數進行愛心捐款，並將款項用於採購教育書籍捐贈至越秀公益基金會和廣州市揚愛特殊孩子家長俱樂部。



案例

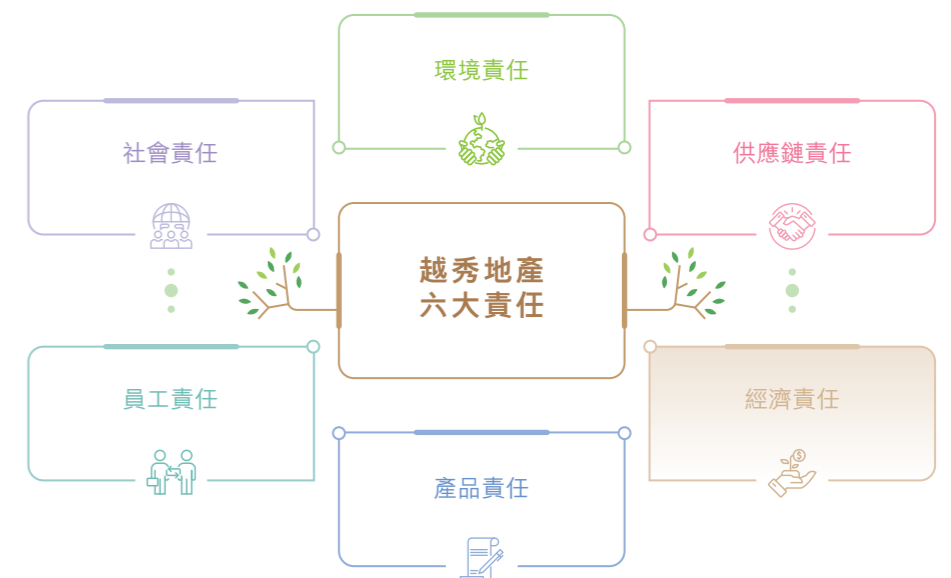
**打造「越課堂」公益課**

2022年，我們共開展「越課堂」公益課6場，在線課程有近5.4萬青少年參與互動學習。11月，越秀地產華中公司在湖南省青少年活動中心傾心打造「越課堂」全新公益課。公益課內容包括從漢口歷史風貌區巡禮、武漢大學遊學之旅和長沙城市漫遊計劃等，致力於通過全新的教育模式，讓孩子們啟發新思維、探索新事物、創造新動力。



# 第五章 企業管治

健康的企業管治是企業可持續發展的重要基礎，本集團將提升治理能力、完善責任管治放在首要位置。2022年，本集團聚焦企業商業道德、責任管治與知識產權保護，推動行業公平發展，為企業創造長效經濟價值和社會價值奠定重要基石。





第五章 企業管治

管理方法




本集團嚴格遵守國家及行業相關的法律法規，恪守商業道德，持續完善企業風險管理制度和相關措施，確保自身的經營發展滿足合規要求，保障企業穩健合規運營。2022年，我們不斷優化風險管理體系，零容忍貪污腐敗行為，並持續提升知識產權保護能力，為企業可持續發展保駕護航。

本集團企業管治遵守的法律法規：

- 《中華人民共和國公司法》
- 《中華人民共和國反洗錢法》
- 《中華人民共和國反壟斷法》
- 《中華人民共和國反不正當競爭法》
- 《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等

本集團企業管治的主要內部政策：

議題	責任管治	商業道德與反貪腐
政策	<ul style="list-style-type: none"> <li>《勞動合同管理辦法》</li> <li>《全面風險管理辦法》</li> <li>《內部審計規定》</li> <li>《合規管理辦法》</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>《廉潔監督員管理細則》</li> <li>《信訪舉報管理辦法》</li> <li>《問責管理辦法》</li> <li>《問題線索管理辦法》</li> <li>《獎懲管理細則》</li> <li>《資金管理細則》</li> <li>《「三公」事項管理細則》</li> </ul>

目標	年度進展
 <p>開展風險管理培訓</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 開展2次董事會風險管理培訓，參與度均為100%</li> <li>• 組織8,000餘名員工參加相關培訓課程</li> </ul>
 <p>定期開展內部審計工作</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 內部綜合審計和專項審計工作覆蓋範圍100%</li> </ul>
 <p>加強廉潔誠信建設</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 新入職員工《廉潔承諾書》簽署率100%</li> <li>• 組織各級員工參加廉潔紀律教育培訓6,373人次</li> <li>• 以項目為載體與供應商開展廉潔聯建活動19場</li> </ul>

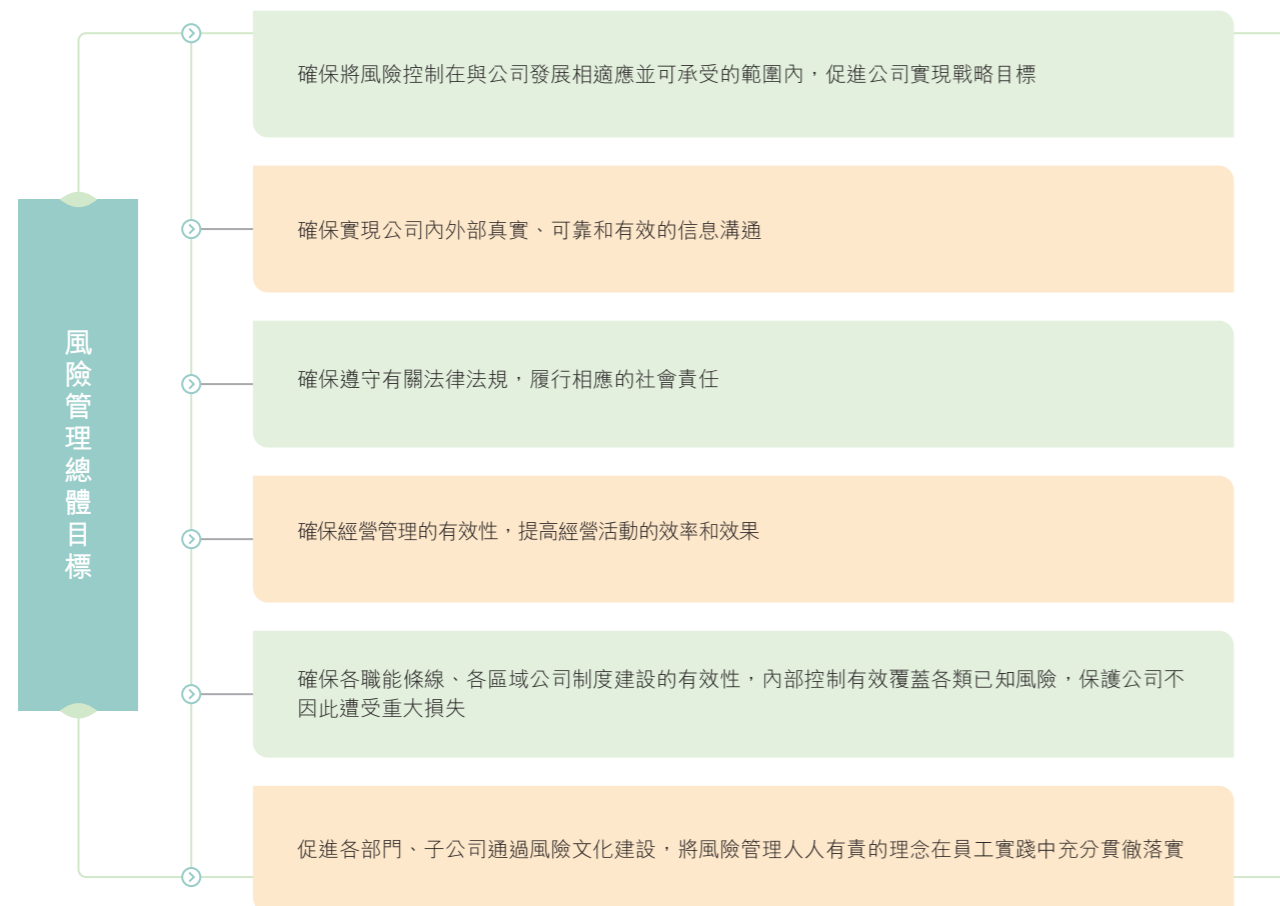


西安西咸地塊

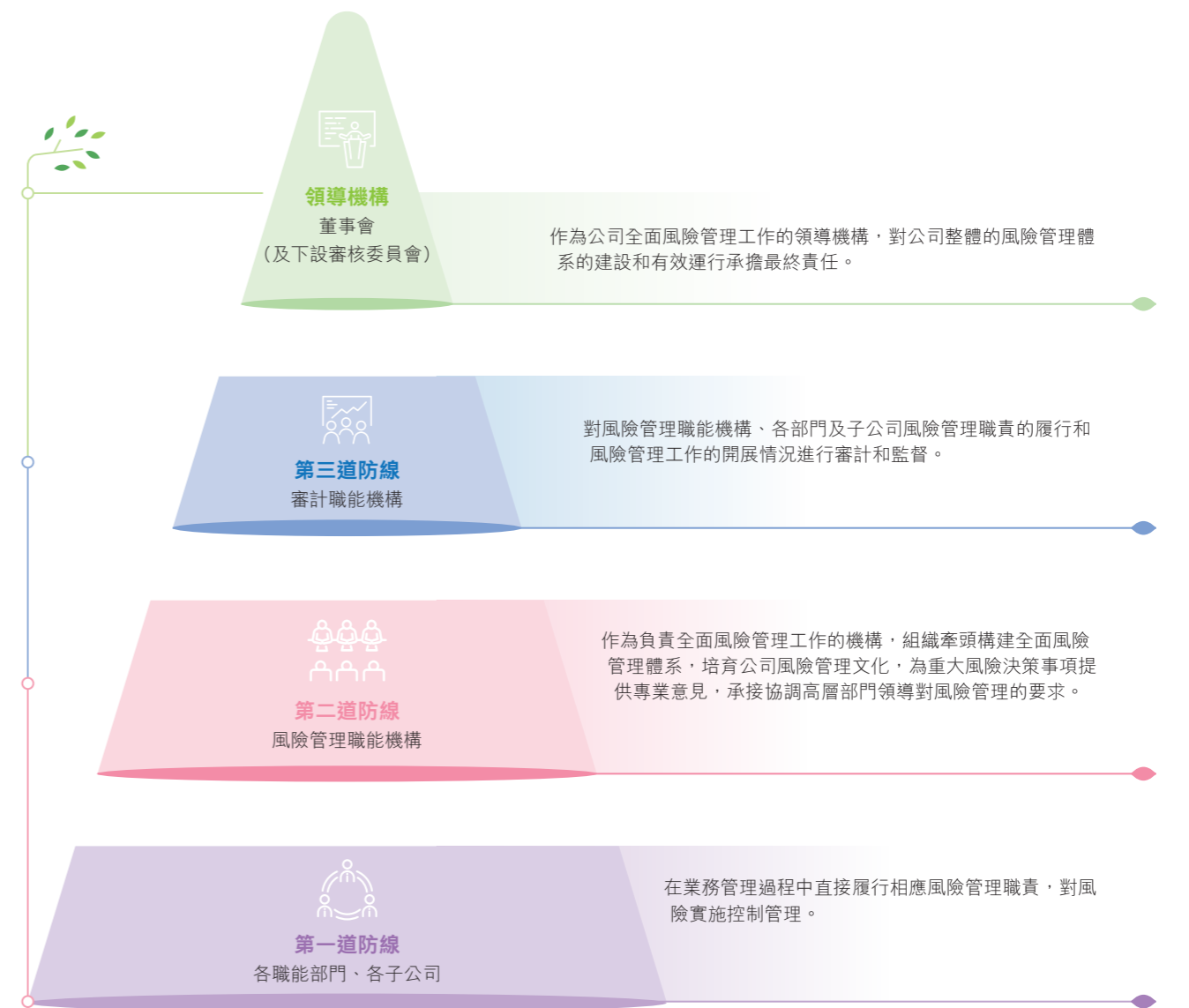
### 5.1 風險管理

由於內外環境的不確定性、生產經營活動的複雜性和企業能力的有限性，我們深刻認識到，只有建立完善的風險管理機制，企業才能更好地分配內部資源和增強前瞻性風險管理能力，同時提升持份者對本集團的信心。我們制定適合企業發展的風險管理架構、風險識別流程、風險應對措施，明確公司對內控管理與風險管理的目標與原則，並開展風險管理監控和監督，以不斷強化企業風險管理水平，為業務健康有序發展提供堅強保障，助力實現高質量發展。

本公司董事會下設審計委員會，由三名獨立非執行董事構成，檢視公司財務監控、內控監控及風險管理機制。審計與風險管理部對審計委員會負責，每年度出具風險管理及內部監控報告，定期匯報公司內外部風險形勢及管控情況。我們圍繞企業戰略及經營目標，在經營過程的重要環節執行風險識別、評估、應對、監督的基本流程，制定並執行風險管理規章制度《全面風險管理辦法》《內部審計規定》《合規管理辦法》，培育風險管理文化，建立風險管理信息系統，從而有效防範各類風險，實現管理提升。



基於企業風險管理機制，我們設立了三級風險管理架構進行閉環管理，並明確了各部門職責：第一道防線，各職能部門、子公司在業務管理過程中直接履行相應風險管理職責，對風險實施控制管理；第二道防線，風險管理職能機構負責構建全面風險管理體系，培育公司風險管理文化，輔助公司做出風險管理決策；第三道防線，審計職能機構對內部進行審計監督，對其做出評價和管理。



於報告期內，本集團開展了2次董事會風險管理培訓，參與度均為100%；組織8,000餘名員工參加相關培訓課程，如「四好戰略風險員工調研培訓」「大數據風控監測人才賦能培訓」「每週風控資訊」等，培訓時長達到15小時以上。

5.2 商業道德

16

和平、正義與  
強大機構

## 倡建和平、包容的社會以促進可持續發展，讓所有人都能訴諸司法，在各級建立有效、負責和包容的機構

本集團全體員工承諾堅守商業道德，對各種貪污舞弊行為採取「零容忍」原則，營造公平競爭、誠信廉潔的良好氛圍。我們堅決打擊任何形式的貪污、賄賂、勒索及洗黑錢事件。於報告期內，本集團未發生貪腐、洗錢、不正當競爭或壟斷等相關訴訟案件。

◎ 反腐敗

本集團嚴格遵守國家法律法規，不斷提高反腐敗管理力度。我們搭建了完善的反貪腐管理架構，成立廉政建設責任制領導小組，由董事長擔任領導小組組長，並下設工作小組，負責管理集團反貪腐方面的具體執行工作，並統籌各職能部門、附屬公司等協同落實反貪腐相關管理工作。為加強管理層對反貪腐監管的參與，由公司監事、紀委辦公室負責人及其他相關職能部門負責人組成廉政建設和反腐敗工作協調小組，每季度召開監督聯席會議和反腐敗工作協調小組專題會議，開展專題研究專項問題整改、重點業務條線巡檢問題閉環以及各類型投訴舉報的調查結果分析等工作，不斷提升反貪腐管理水平。

同時，我們建立健全相關管理制度，如《廉潔監督員管理細則》《問責管理辦法》《信訪舉報管理辦法》《問題線索管理辦法》，並於報告期內更新修訂《獎懲管理細則》，進一步督促員工堅守廉潔誠信。2022年，新入職員工《廉潔承諾書》簽署率100%。為了更好地規範員工行為和提高廉潔意識，本集團通過三大管理措施大力推進企業合規運營。

教育

### 深入基層和末端加強廉潔教育

- 在培訓中貼合實際梳理典型違紀違規案件，使知識輸出更接地氣
- 細分受眾，因材施教更有效

監督

### 圍繞主營業務激發監督效能

- 強化日常監督，激發監督效能
- 加強協同交圈，推動重點項目落實
- 聚焦痛點問題，增強監督實效

懲處

### 加大查處力度，推動標本兼治

- 保持高壓態勢，對典型問題深查細究
- 堅持嚴管厚愛，提升問責懲處綜合效果
- 注重系統施治，助力業務提質增效

本集團定期開展內部綜合審計和專項審計工作，覆蓋範圍率達到100%。2022年，我們開展了90項風險合規專項審計和4項經濟責任審計，針對涉嫌違紀違規有關問題線索開展內部調查28次，並針對發現的問題提出43條廉潔風險防控及改進內部管理建議。

100%

2022年，我們組織和參與了多場企業間反腐倡廉的交流活動，積極調動內外部資源，營造誠信廉潔的良好氛圍。

重點績效

中高級管理幹部 帶頭開展 談心談話 <b>4,405</b> 人次	組織各級員工 參加廉潔紀律 教育培訓 <b>6,373</b> 人次	以項目為載體與 供應商開展廉潔 聯建活動 <b>19</b> 場
--	---	---



◎ 反洗錢與反不正當競爭

本集團嚴格遵守《中華人民共和國反洗錢法》《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規，制定《資金管理細則》《「三公」事項管理細則》等內部制度，由財務部負責本集團資金統一籌集、運用、平衡及調度，並時刻警惕任何員工、供應商的洗錢、恐怖融資、不當獲利等行為，堅持公平營運。



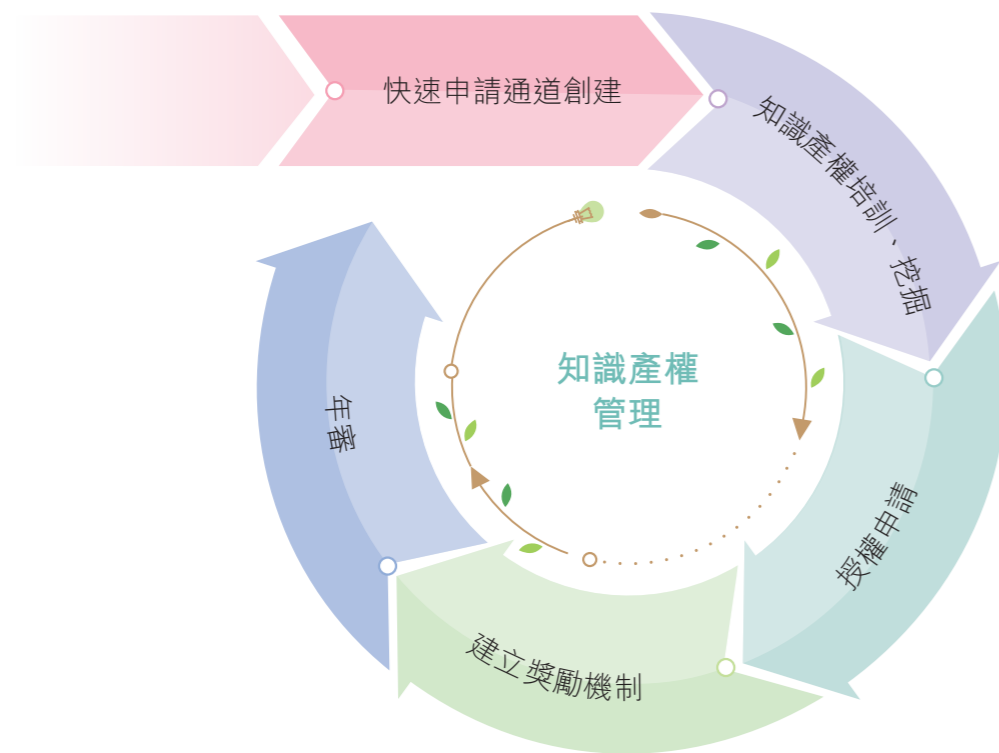
◎ 舉報管理

本集團通過《信訪舉報工作管理辦法》實施對舉報人的管理與保護，我們也制定了《信訪舉報信息保密工作指引》，以加強對舉報人的保護。舉報人可通過紀委指定的舉報郵箱、舉報電話等渠道進行舉報反映。對於實名和匿名舉報人我們都會對其進行信息保護，嚴密控制舉報信息知悉範圍，嚴格保密調查過程中涉及的材料，並要求被調查單位和被舉報人不得對舉報人實行打擊報復行為，一經發現，嚴肅處理。

舉報郵箱：jubao@yuexiuproperty.com  
舉報電話：020-88831325

### 5.3 知識產權

本集團高度重視對知識產權的保護，貫徹落實知識產權法律法規的要求。我們以系統建設為起點，形成知識產權培訓、挖掘、授權申請、獎勵及考核的管理機制，進行高效、廣泛的知識產權沉澱。我們擬成立知識產權管理委員會，完善知識產權管理制度，優化協作流程，形成體系化、可複製的管理體系。



我們通過商標註冊、專利申請、著作權登記等方式，提升知識產權保護力度。



截至報告期末，  
我們共持有有效註冊  
商標 **526** 件  
(2022年新增**6**件)



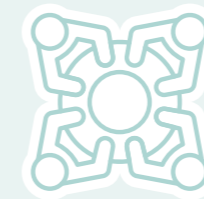
有效發明專利 **4** 件、  
實用新型專利 **65** 件  
(2022年新增**9**件)



外觀設計 **7** 件及  
已登記著作權 **115** 件，  
其中軟件著作權 **104** 件  
(2022年新增**2**件)

### 案例

## 知識產權培訓



2022年，越秀地產共開展兩場知識產權培訓，聘請外部專業律師從著作權侵權防範與商業秘密合規兩個維度介紹相關知識。

- 「著作權侵權防範法律風險」培訓重點介紹計算機軟件著作權侵權防範、營銷廣告侵權法律風險防範兩個方面，提高員工防範著作權侵權能力；
- 「商業秘密」培訓，從商業秘密基礎知識、構成要件、侵權認定、公司商業秘密合規與保護策略、合規管理體系的建設等多個方面予以知識介紹，為保密負責人、保密員進行相關工作賦能。



知識產權培訓現場

## 第五章 企業管治

### 5.4 可持續投資

本集團積極探索企業高效發展路徑，建立符合自身實際的企業高質量發展標準，在管理和商業模式上不斷創新，以增強企業核心競爭力，掌握發展主動權。我們認為企業 ESG 表現證明了企業在環境保護、社會責任、治理模式和風險控制等方面的能力，可以穩定持續地創造長期價值，提振社會、投資者和客戶的信心。因此，本集團管理層高度重視公司可持續投資工作，通過策略制定、目標引領、流程管理、複盤提升等維度的全面閉環管理，有效推進可持續投資進展。

#### • 內部環保管理

強化日常的環境管理，提高資源利用效率，降低對環境的不利影響

#### • 靈活的融資方案

明確項目的投資方向，選擇有利於可持續發展的融資模式，以切實促進項目可持續發展

#### • 優化營銷策略

重視產品環保性，定位滿足低碳、健康、人性化等需求，提供完善的標準化服務

#### • 健全建設審批流程

確定項目時嚴格審查其投資效益和對環境的影響，讓投資目的和保護環境相統一

於報告期內，越秀地產參股公司越秀房地產投資信託基金(股份代號:0405)成功簽署 38 億港元可持續發展掛鈎貸款<sup>2</sup>。

<sup>2</sup> 可持續掛鈎貸款(SLL)是一種可以通過貸款條款激勵借款人實現預定的可持續績效目標(SPT)的融資工具。

### 社會榮譽



#### 獎項名稱

「2022 中國物業服務上市公司綜合實力 TOP10」、  
「2022 中國物業服務 ESG 發展優秀企業」全國排名第 7 位

#### 主體

越秀服務  
頒發單位  
中國企業評價協會等



#### 獎項名稱

年度地產金融創新成就冠軍獎

#### 主體

越秀金融大廈  
頒發單位  
皇家特許測量師學會 (RICS)



#### 獎項名稱

2022 年度 ESG 品牌影響力企業

#### 主體

越秀地產  
頒發單位  
《每日經濟新聞》



#### 獎項名稱

「2022 中國房企綜合實力 TOP100」第 19 位、  
「2022 中國房企品牌價值 TOP100」第 16 位

#### 主體

越秀地產  
頒發單位  
億翰智庫



#### 獎項名稱

年度設施管理團隊優秀獎

#### 主體

越秀商投廣州商管  
頒發單位  
皇家特許測量師學會 (RICS)



#### 獎項名稱

2022 中國房地產行業上市公司年度 ESG 標杆企業

#### 主體

越秀地產  
頒發單位  
《中國網財經》



#### 獎項名稱

2022 優質中國房地產企業大獎

#### 主體

越秀地產  
頒發單位  
香港股票分析師協會



#### 獎項名稱

年度地產科技創新成就入圍獎

#### 主體

悅享會  
頒發單位  
皇家特許測量師學會 (RICS)

ESG 績效

環境類績效指標列表

ESG 指標		單位	2020	2021	2022
<b>A1 排放物</b>					
A1.2 溫室氣體排放量及密度	範圍1 溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	3,488.44	3,491.21	1,795.56
	範圍2 溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	54,901.41	68,831.52	62,335.44
	範圍1、範圍2 溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	58,389.85	72,322.73	64,131.00
	溫室氣體排放密度	噸/人	5.13	4.43	3.49
	溫室氣體排放密度	噸/百萬元	1.26	1.26	0.89
A1.3&1.4 廢棄物產生量	有害廢棄物總重量	噸	14.96	14.60	88.68
	有害廢棄物密度	噸/人	0.0013	0.0009	0.005
	有害廢棄物密度	噸/百萬元	0.0003	0.0003	0.001
	有害廢棄物密度	噸/萬平方米	0.0061	0.0054	0.031
	無害廢棄物總重量	噸	41,563.92	44,987.53	109,174.90
	無害廢棄物密度	噸/人	3.65	2.76	5.93
	無害廢棄物密度	噸/百萬元	0.9	0.78	1.51
	無害廢棄物密度	噸/萬平方米	16.94	16.59	38.37
	含汞日光燈或節能燈管	噸	11.40	10.90	7.67
	廢棄墨盒和硒鼓	噸	1.24	1.75	2.19
	廢棄電子電器設備	噸	2.32	1.95	17.92
	醫療廢棄物	噸	/	/	60.90
	辦公用紙	噸	587.14	264.82	206.66
	建築及拆卸廢料	噸	40,975.20	44,719.50	102,747.94
	廢棄家具	噸/百萬元	1.58	3.21	32.58
園藝廢棄物	噸	/	/	385.54	
其他無害廢棄物總量	噸	/	/	6,008.84	
A1.5&1.6 廢棄物回收量	電腦回收量	部	335	370	15.44 噸
	金屬類建築廢料回收量	噸	2,007.18	5,070.20	6,660.05
	土方回收量	噸	684,459	1,147,746	1,697,480.90

ESG 指標	單位	2020	2021	2022	
<b>A2 資源使用</b>					
A2.1 能源耗量及密度	汽油	升	396,334.44	479,931.60	228,220.15
	汽油密度	升/人	34.80	29.41	12.40
	汽油密度	升/百萬元	8.57	8.36	3.15
	汽油密度	升/萬立方米	161.51	177.03	80.22
	柴油	升	38,386.53	86,671.74	23,772.87
	柴油密度	升/人	3.37	5.31	1.29
	柴油密度	升/百萬元	0.83	1.51	0.33
	柴油密度	升/萬立方米	15.64	31.97	8.36
	罐裝液化石油氣	千克	34,655.00	34,554.00	30,742.45
	罐裝液化石油氣密度	千克/人	3.04	2.12	1.67
罐裝液化石油氣密度	千克/百萬元	0.75	0.60	0.42	
罐裝液化石油氣密度	千克/萬平方米	14.12	12.75	10.81	
天然氣	立方米	1,096,163.00	954,959.00	519,365.00	
天然氣密度	立方米/人	96.24	58.51	28.23	
天然氣密度	立方米/百萬元	23.71	16.64	7.17	
天然氣密度	立方米/萬平方米	446.68	352.25	182.55	
管道煤氣	立方米	9,458.00	2,325.00	4,558.00	
管道煤氣密度	立方米/人	0.83	0.14	0.25	
管道煤氣密度	立方米/百萬元	0.20	0.04	0.06	
管道煤氣密度	立方米/萬平方米	3.85	0.86	1.60	
總用電	千瓦時	89,974,099.73	118,454,066.36	109,289,237.77	
總用電密度	千瓦時/人	7,899.39	7,258.21	5,939.63	
總用電密度	千瓦時/百萬元	1,946.05	2,064.42	1,509.19	
總用電密度	千瓦時/萬平方米	36,664.26	43,693.86	38,414.49	

ESG 指標	單位	2020	2021	2022	
<b>A2 資源使用</b>					
A2.2 水資源用量及密度	總耗水	立方米	2,745,537.63	2,049,041.46	1,822,737.75
	每百萬元耗水強度	立方米/百萬元	59.38	35.71	25.17
	每人耗水強度	立方米/人	241.05	125.55	99.06
	每萬平方米耗水強度	立方米/萬平方米	1,118.80	755.82	640.68

附註：

- 2022 年度全年環境關鍵績效數據收集範圍為越秀地產辦公區域以及本集團管理項目的公共區域；關於越秀服務的環境及社會數據，請詳見越秀服務 2022 年 ESG 報告；
- 本報告溫室氣體排放量僅包含二氧化碳排放量，不包含其他排放源所排放的甲烷、氧化亞氮等溫室氣體類型；
- 範圍一二氧化碳排放量包括汽油、柴油、天然氣、石油、管道煤氣等化石能源燃燒活動等產生的溫室氣體排放；範圍一溫室氣體排放參考國家發展和改革委員會辦公廳發佈的《公共建築運營單位(企業)溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》、香港聯合交易所《環境關鍵績效指標匯報指引》計算；
- 範圍二二氧化碳排放量包括因外購的電力和熱力等間接能耗所導致的溫室氣體排放；範圍二溫室氣體排放參考國家發展和改革委員會辦公廳發佈的《公共建築運營單位(企業)溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》、香港聯合交易所《環境關鍵績效指標匯報指引》計算；電力排放因子參考生態環境部發佈的《關於做好 2023-2025 年發電行業企業溫室氣體排放報告管理有關工作的通知》。
- 柴油使用量的減少是由於本年度公務車使用量的減少；天然氣使用量的下降是由於食堂使用燃料減少；
- 土方回收量的大幅上升是由於我們加大了對土方的回收。
- 基於越秀地產的業務內容，其在運作過程中所產生的廢氣排放，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排放並不顯著，因此 A1.1 指標將不作披露。

## 社會類績效指標列表

### B1. 僱傭

指標	單位	2020	2021	2022	
<b>B1.1 按性別、僱傭類型、僱員類別、年齡組別及地區劃分的僱員總數</b>					
員工總人數		人	11,390	16,320	18,400
性別劃分	男	人	7,026	9,689	11,593
	女	人	4,364	6,631	6,807
僱傭類型劃分	全職	人	/	16,289	18,148
	兼職	人	/	31	252
僱員類別劃分	高級管理層	人	126	163	203
	中級管理層	人	859	1,123	1,322
	基層員工	人	10,405	15,034	16,875
年齡劃分	29 歲及以下	人	3,998	4,868	5,347
	30-49 歲	人	5,888	9,065	10,693
	50 歲或以上	人	1,504	2,387	2,360
地區劃分	中國內地	人	10,796	15,726	17,769
	港澳台	人	592	592	623
	海外地區	人	2	2	8
<b>B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率</b>					
員工總流失率		百分比	/	37.50%	34.02%
按性別	男	百分比	/	35.84%	34.02%
	女	百分比	/	39.92%	34.02%
按年齡	29 歲及以下	百分比	/	51.30%	52.05%
	30-49 歲	百分比	/	30.85%	29.35%
	50 歲或以上	百分比	/	34.61%	14.36%
按地區	中國內地	百分比	/	37.19%	35.01%
	港澳台	百分比	/	45.70%	5.62%
	海外地區	百分比	/	0%	50.00%

## 附錄

## B2. 健康與安全

健康與安全		單位	2020年	2021年	2022年
B2.1 因工作關係而死亡的人數及比率	因工死亡人數	人	0	1	1
	因工死亡比率	百分比	0%	0.01%	0.01%
B2.2 因工傷損失工作日數	因工傷損失工作日數	天	342	441	1,464

附註：1. 該例因工死亡為交通事故導致。

## B3. 發展及培訓

B3.1 受訓人僱員比例：按性別及僱員類別劃分		單位	2020年	2021年	2022年
全體員工		百分比	100%	100%	100%
性別	男	百分比	64.63%	54.46%	62.46%
	女	百分比	35.37%	45.54%	37.54%
僱員類別	高級管理層	百分比	0.69%	2.48%	1.37%
	中級管理層	百分比	5.98%	9.19%	6.29%
	基層	百分比	93.33%	88.33%	92.34%

B3.2 僱員受訓平均時數：按性別及僱員類別劃分		單位	2020年	2021年	2022年
全體員工		小時	21.81	37.82	45.53
性別	男	小時	24.42	41.73	45.80
	女	小時	17.60	31.92	45.07
僱員類別	高級管理層	小時	26.27	104.03	25.63
	中級管理層	小時	21.00	60.73	30.21
	基層	小時	21.82	35.40	46.97

## B5. 供應商管理

B5.1 按地區劃分的供應商數目		單位	2020年	2021年	2022年	
供應商總數		家	13,050	26,850	地區	18,196
地區	華南	家	7,428	15,574	華南	8,248
	華東	家	1,474	2,761	西部	1,534
	華北	家	0	353	華東	2,494
	華中	家	1,877	3,333	華中	3,154
	東北	家	1,842	2,969	北方	2,766
	西南	家	429	1,300	/	/
	西北	家	0	0	/	/
港澳台及海外		家	0	560	/	/

## B6. 產品責任

B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目		單位	2020年	2021年	2022年
產品及服務的投訴總數		件	15,670	33,195	64,187

## B7. 反貪污

B7.1 貪污訴訟案件的數目		單位	2020年	2021年	2022年
提出或已審結的貪污訴訟案件數目		件	0	0	0

B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓		單位	2020年	2021年	2022年
參加反貪污培訓的董事和員工人數		人數	/	16,085	16,042
參加培訓的董事及員工小時數		小時	/	/	30,052

## B8. 社區投資

B8.2 在專注範疇動用資源		單位	2020年	2021年	2022年
旗下員工參與公益／義工活動統計		人次	967	4,238	7,647
累計公益總投入		萬元	/	/	1,696.09



香港聯合交易所《ESG 報告指引》內容索引

議題	指引要求	披露章節
<b>A. 環境</b>		
<b>A1: 排放物</b>	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： (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。	第一章 綠色低碳發展
	關鍵績效指標 A1.1 排放物種類及相關排放數據。	附錄 ESG 績效
	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)。	附錄 ESG 績效
	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)。	附錄 ESG 績效
	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)。	附錄 ESG 績效
	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。	第一章 綠色低碳發展—管理方法—目標進展
	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。	第一章 綠色低碳發展—管理方法—目標進展； 1.3 綠色管理

議題	指引要求	披露章節
<b>A. 環境</b>		
<b>A2: 資源使用</b>	一般披露 有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	1.3 綠色管理
	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)。	附錄 ESG 績效
	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)。	附錄 ESG 績效
	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。	第一章 綠色低碳發展—管理方法—目標進展；
	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。	第一章 綠色低碳發展—管理方法—目標進展；
<b>A3: 環境及 天然資源</b>	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。	本集團主營業務的產品不需使用包裝材料，故 A2.5 不適用。
	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。	1.3 綠色管理—綠色生態
<b>A4: 氣候變化</b>	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。	1.3 綠色管理—綠色生態
	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。	1.1 應對氣候變化
	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。	1.1 應對氣候變化

議題	指引要求	披露章節
<b>B. 社會</b>		
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。	第三章 以人為本—管理方法； 3.1 保障員工權益
	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。	附錄 ESG 績效
	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。	附錄 ESG 績效
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。	3.3 員工健康與安全
	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。	附錄 ESG 績效
	關鍵績效 指標 B2.2 因工傷損失工作日數。	附錄 ESG 績效
	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。	3.3 員工健康與安全
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。	3.2 人才培養與發展
	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。	附錄 ESG 績效
	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。	附錄 ESG 績效

議題	指引要求	披露章節
<b>B. 社會</b>		
B4 : 勞務準則	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。	第三章 以人為本—管理方法； 3.1 保障員工權益
	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。	3.1 保障員工權益
	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。	3.1 保障員工權益
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。	4.1 共建責任供應鏈
	關鍵績效 指標 B5.1 按地區劃分的供應商數目。	附錄 ESG 績效
	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。	4.1 共建責任供應鏈
	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。	4.1 共建責任供應鏈
	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。	4.1 共建責任供應鏈

議題	指引要求	披露章節
<b>B. 社會</b>		
<b>B6: 產品責任</b>	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。	第二章健康人居一管理方法； 2.4 保障客戶權益
	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。	報告期內沒有對本集團營運產生重大影響的產品及服務回收事件，故 B6.1 不適用
	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。	附錄 ESG 績效
	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。	5.3 知識產權
	關鍵績效指標 B6.4 描述質量檢定過程及產品回收程序。	2.2 嚴控產品質量
	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。	2.4 保障客戶權益
<b>B7: 反貪污</b>	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。	5.2 商業道德
	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。	附錄 ESG 績效
	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。	5.2 商業道德
	關鍵績效指標 B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	附錄 ESG 績效

議題	指引要求	披露章節
<b>B. 社會</b>		
<b>B8: 社區投資</b>	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。	第四章 共建和諧社會—管理方法
	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)。	4.2 支持社區發展； 4.3 助力鄉村振興； 4.4 踐行公益活動
	關鍵績效指標 B8.2 在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	附錄 ESG 績效

GRI 內容準則索引

GRI 準則指標	詳情	引用
一般標準披露		
組織及其報告做法		
2-1	組織詳細情況	越秀地產簡介
2-2	納入組織可持續發展報告的實體	關於本報告
2-3	報告期、報告頻率和聯系入	關於本報告
2-4	信息重述	關於本報告
2-5	外部鑒證	暫未開展
活動和工作		
2-6	活動、價值鏈和其他業務關係	越秀地產簡介
2-7	員工	第三章 以人為本 社會類績效指標列表
2-8	員工之外的工作者	4.4 踐行公益活動 社會類績效指標列表
管治		
2-9	管治架構和組成	我們的可持續發展管治架構
2-10	最高管治機構的提名和遴選	董事會聲明
2-11	最高管治機構的主席	我們的可持續發展管治架構
2-12	在管理影響方面，最高管治機構的監督作用	我們的可持續發展管治架構
2-13	為管理影響的責任授權	我們的可持續發展管治架構
2-14	最高管治機構在可持續發展報告中的作用	我們的可持續發展管治架構
2-15	利益衝突	5.2 商業道德
2-16	重要關切問題的溝通	重要議題及持份者參與

GRI 準則指標	詳情	引用
一般標準披露		
管治		
2-17	最高管治機構的共同知識	可持續發展的責任與策略
2-18	對最高管治機構的績效評估	2022 年度可持續發展進展
2-19	薪酬政策	3.1 薪酬與福利
2-20	確定薪酬的程序	3.1 薪酬與福利
2-21	年度總薪酬比率	2022 年年報
戰略、政策和實踐		
2-22	關於可持續發展戰略的聲明	可持續發展願景邁向 2030
2-23	政策承諾	管理方法
2-24	融合政策承諾	管理方法
2-25	補救負面影響的程序	重要性議題 5.2 商業道德
2-26	尋求建議和提出關切的機制	關於本報告 重要性議題 5.2 商業道德
2-27	遵守法律法規	管理方法
2-28	協會的成員資格	1.2 可持續建築

GRI 準則指標	詳情	引用
<b>一般標準披露</b>		
利益相關方參與		
2-29	利益相關方參與的方法	持份者溝通
2-30	集體談判協議	3.1 保障員工權益
<b>實質性議題</b>		
3-1	確定實質性議題的過程	重要性議題
3-2	實質性議題清單	重要性議題
3-3	實質性議題的管理	重要性議題
<b>經濟議題</b>		
201-1	直接產生和分配的經濟價值	第五章 企業管治
201-2	氣候變化帶來的財務影響以及其他風險和機遇	1.1 應對氣候變化
201-3	固定福利計劃義務和其他退休計劃	3.1 保障員工權益
201-4	政府給予的財政補貼	/
<b>間接經濟影響</b>		
203-1	基礎設施投資和支持性服務	1.3 綠色管理 4.2 支持社區發展
203-2	重大間接經濟影響	1.2 可持續建築 4.2 支持社區發展 4.3 助力鄉村振興 4.4 踐行公益活動
<b>採購實踐</b>		
204-1	向當地供應商採購的支出比例	/

GRI 準則指標	詳情	引用
<b>反腐敗</b>		
205-1	已進行腐敗風險評估的運營點	5.2 商業道德
205-2	反腐敗政策和程序的傳達及培訓	5.2 商業道德 社會類績效指標列表
205-3	經確認的腐敗事件和採取的行動	於報告期內，本集團未發生貪腐、洗錢、不正當競爭或壟斷等相關訴訟案件。
<b>反競爭</b>		
206-1	針對反競爭行為、反托拉斯和反壟斷實踐的法律訴訟	5.2 商業道德
<b>物料</b>		
301-1	所用物料的重量或體積	環境類績效指標列表
301-2	所用循環利用的進料	1.3 綠色管理
301-3	再生產品及其包裝材料	本集團主營業務的產品不需使用包裝材料。
<b>能源</b>		
302-1	組織內部的能源消耗量	環境類績效指標列表
302-2	組織外部的能源消耗量	環境類績效指標列表
302-3	能源強度	環境類績效指標列表
302-4	減少能源消耗	1.2 可持續建築 1.3 綠色管理
302-5	產品和服務的能源需求下降	環境類績效指標列表

GRI 準則指標	詳情	引用
<b>水資源和污水</b>		
議題管理披露項		
303-1	組織與水作為共有資源的相互影響	1.3 綠色管理
303-2	管理與排水相關的影響	1.3 綠色管理
議題披露項		
303-3	取水量	環境類績效指標列表
303-4	排水量	/
303-5	耗水量	環境類績效指標列表
<b>生物多樣性</b>		
304-1	組織在位於或鄰近保護區和保護區外的生物多樣性豐富區域擁有、租賃、管理的運營點	1.3 綠色管理
304-2	活動、產品和服務對生物多樣性的重大影響	1.3 綠色管理
304-3	受保護或經修復的棲息地	1.3 綠色管理
304-4	受運營影響的棲息地中已被列入世界自然保護聯盟(IUCN)紅色名錄及國家保護名冊的物種	不適用

GRI 準則指標	詳情	引用
<b>排放</b>		
305-1	直接(範圍1)溫室氣體排放	環境類績效指標列表
305-2	能源間接(範圍2)溫室氣體排放	環境類績效指標列表
305-3	其他間接(範圍3)溫室氣體排放	環境類績效指標列表
305-4	溫室氣體排放強度	環境類績效指標列表
305-5	溫室氣體減排量	環境類績效指標列表
305-6	臭氧消耗物質(ODS)的排放	/
305-7	氮氧化物(NOx)、硫氧化物(SOX)和其他重大氣體排放	環境類績效指標列表
<b>污水和廢棄物</b>		
306-3	重大洩漏	本集團報告期內未發生有關事件。
<b>供應商環境評估</b>		
308-1	使用環境評價維度篩選的新供應商	4.1 共建責任供應鏈
308-2	供應鏈的負面環境影響以及採取的行動	4.1 共建責任供應鏈
<b>僱傭</b>		
401-1	新進員工僱傭率和員工流動率	社會類績效指標列表
401-2	提供給全職員工(不包括臨時或兼職員工)的福利	3.1 保障員工權益
401-3	育兒假	/

GRI 準則指標	詳情	引用
<b>職業健康與安全</b>		
議題管理披露項		
403-1	職業健康安全管理體系	3.3 員工健康與安全
403-2	危害識別、風險評估和事故調查	3.3 員工健康與安全
403-3	職業健康服務	3.3 員工健康與安全
403-4	職業健康安全事務： 工作者的參與、意見徵詢和溝通	3.1 保障員工權益 3.3 員工健康與安全
403-5	工作者職業健康安全培訓	3.3 員工健康與安全
403-6	促進工作者健康	3.3 員工健康與安全
403-7	預防和減緩與業務關係直接 相關的職業健康安全影響	3.3 員工健康與安全
議題披露項		
403-8	職業健康安全管理體系 覆蓋的工作者	3.3 員工健康與安全
403-9	工傷	社會類績效指標列表
403-10	工作相關的健康問題	3.3 員工健康與安全
培訓與教育		
404-1	每名員工每年接受培訓 的平均小時數	3.2 人才培養與發展 社會類績效指標列表
404-2	員工技能提升方案和 過渡援助方案	3.2 人才培養與發展
404-3	定期接受績效和職業發展 考核的員工百分比	/

GRI 準則指標	詳情	引用
<b>多元化與平等機會</b>		
405-1	管治機構與員工的多元化	3.1 保障員工權益 社會類績效指標列表
405-2	男女基本工資和報酬的比例	/
<b>反歧視</b>		
406-1	歧視事件及採取的糾正行動	第三章 以人為本—管理方法： 3.1 保障員工權益
<b>結社自由與集體談判</b>		
407-1	結社自由與集體談判權利 可能面臨風險的運營點和供應商	/
<b>童工</b>		
408-1	具有重大童工事件風險的 運營點和供應商	第三章 以人為本—管理方法： 3.1 保障員工權益
<b>強迫或強制勞動</b>		
409-1	具有強迫或強制勞動事件 重大風險的運營點和供應商	4.1 共建責任供應鏈
<b>安保實踐</b>		
410-1	接受過在人權政策或程序方面 培訓的安保人員	/
<b>當地社區</b>		
413-1	有當地社區參與、影響評估和 發展計劃的運營點	4.2 支持社區發展
413-2	對當地社區有實際或潛在 重大負面影響的運營點	/

GRI 準則指標	詳情	引用
<b>供應商社會評估</b>		
414-1	使用社會評價維度篩選的新供應商	4.1 共建責任供應鏈
414-2	供應鏈的負面社會影響以及採取的行動	/
<b>公共政策</b>		
415-1	政治捐助	/
<b>客戶健康與安全</b>		
416-1	評估產品和服務類別的健康與安全影響	2.2 嚴控產品質量
416-2	涉及產品和服務的健康與安全影響的違規事件	/
<b>營銷與標識</b>		
417-1	對產品和服務信息與標識的要求	1.2 可持續建築
417-2	涉及產品和服務信息與標識的違規事件	/
417-3	涉及營銷傳播的違規事件	/
<b>客戶隱私</b>		
418-1	涉及侵犯客戶隱私和丟失客戶資料的經證實的投訴	報告期內並無關於侵犯客戶私隱或遺失客戶資料的投訴。

SASB 指標列表

主題	指標	編號	披露回應
能源管理	按房地產類型劃分的能耗數據覆蓋率（佔總建築面積的百分比）	IF-RE-130a.1	/
	按房地產類型劃分的(1)有數據覆蓋範圍的投資組合的總能源消耗；(2)電網電力佔總能耗的百分比；(3)消耗的可再生能源佔總能耗的百分比	IF-RE-130a.2	附錄 ESG 績效
	按房地產類型劃分的，有數據覆蓋的投資組合區域能源消耗的百分比變化	IF-RE-130a.3	/
	(1)具有能源評級和(2)已通過房地產部門認證為 ENERGY STAR 的合格投資組合百分比	IF-RE-130a.4	/
	描述如何將建築能源管理考慮因素納入物業投資分析和運營策略中	IF-RE-130a.5	1.2 可持續發展建築
水管理	按房地產類型劃分的(1)總建築面積和(2)基線水壓力高或極高的區域的建築面積佔總建築面積的百分比	IF-RE-140a.1	/
	按房地產類型劃分的(1)具有數據覆蓋範圍的投資組合區域的總取水量；(2)水壓力高或極高的區域中取水量佔總取水量的百分比	IF-RE-140a.2	附錄 ESG 績效
	按房地產類型劃分，有數據覆蓋範圍的投資組合區域取水量的變化	IF-RE-140a.3	附錄 ESG 績效
	描述水管理風險，並討論減輕這些風險的策略和實踐	IF-RE-140a.4	1.3 綠色管理



主題	指標	編號	披露回應
租戶 可持續性 影響的管理	按房地產類型劃分的(1)包含資源效率成本回收條款(相關資本改進)的新租約的百分比，以及(2)相關的租賃面積	IF-RE-410a.1	1.3綠色管理
	按房地產類型分別計量的(1)電網用電量和(2)取水量的租戶百分比	IF-RE-410a.2	/
	討論衡量、激勵和改善租戶可持續性影響的方法	IF-RE-410a.3	1.3綠色管理
氣候變化 適應	按房地產類型劃分的位於百年一遇洪水地區的房產區域	IF-RE-450a.1	/
	描述氣候變化風險暴露分析，系統的資產組合暴露程度以及緩解風險的策略	IF-RE-450a.2	1.1應對氣候變化

### 意見回饋表

尊敬的讀者：

感謝您閱讀本報告！這是我們發佈的《2022年環境、社會及管治報告》，我們非常希望您能夠對本報告進行評價，並提出您的寶貴意見，幫助我們對報告進行持續改進。

如您對本集團的環境、社會及管治有任何意見或建議，歡迎電郵至 [esg@yuexiuproperty.com](mailto:esg@yuexiuproperty.com)。

《越秀地產股份有限公司2022年環境、社會及管治報告意見回饋表》

姓名： \_\_\_\_\_

工作單位： \_\_\_\_\_

職務： \_\_\_\_\_

聯繫電話： \_\_\_\_\_

電子郵箱： \_\_\_\_\_

您對本報告的評價：（請在相應位置打✓）

問題	很好	較好	一般	較差	很差
您認為本報告是否突出反映本集團在環境、社會及管治方面的重要信息？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
您認為本報告披露的信息、指標是否清晰、準確、完整？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
您認為本報告的內容編排和風格設計是否便於閱讀？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

您對報告哪一部分內容最感興趣？

\_\_\_\_\_

您認為還有哪些需要了解的信息沒有在本報告中反映？

\_\_\_\_\_

您對我們今後發佈環境、社會及管治報告有什麼建議？

\_\_\_\_\_



**越秀地產股份有限公司**

**YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED**

[www.yuexiuproperty.com](http://www.yuexiuproperty.com)

香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓

