



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃)
(股份代號: 00405)



越秀
房託

2005-2022

環境、社會及 管治報告 2022

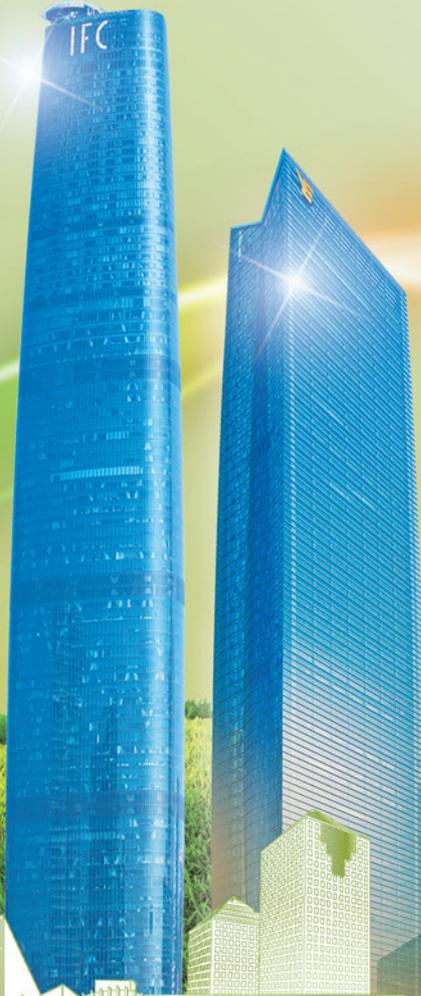


上海



杭州

成就財富



武漢



廣州



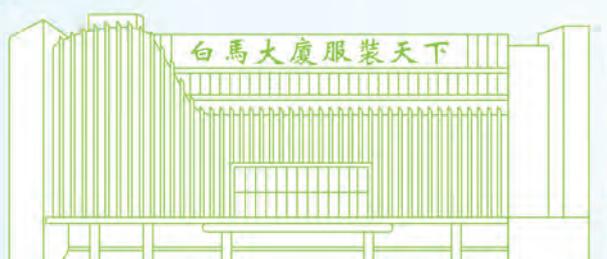
香港

目錄

2	年度 ESG 亮點
4	年度獲獎情況
6	關於越秀房產基金
7	關於本報告
10	董事長的話
14	董事會聲明
15	年度專題：技術引領，低碳營運
17	可持續發展管理
18	企業管治和商業道德
26	風險管理及內部監控
28	可持續發展管治
30	可持續發展管理
31	可持續發展目標
34	可持續發展政策
35	綠色和可持續發展金融
36	ESG 評級
37	重要性評估
37	持份者溝通
37	重要性議題
39	低碳營運，引領綠色發展
40	應對氣候變化
49	能源管理
54	水資源管理
56	廢棄物管理
58	綠色租賃
64	生物多樣性
65	可持續消費
69	攜手夥伴，實現共贏發展
70	服務質量
73	物業安全與健康
77	客戶投訴處理
78	信息安全保護
79	價值鏈社會責任
81	產業發展
85	負責任營銷
87	並肩員工，成就美好發展
88	員工權益與溝通
90	員工吸引與留存
93	員工發展與培訓
95	員工安全與健康
97	多元與包容
101	融合社區，共創和諧發展
102	社會公益
105	展望
106	附錄
106	可持續發展概覽
116	持份者溝通方式
118	重要性評價過程
119	標準和索引
121	意見回饋表

17 YUEXIU REIT

2005-2022



年度 ESG 亮點

可持續發展管理

- 可持續發展目標檢視和回顧
- 成立節能降耗新機制專班
- 邀請外部專家開展 2 場 ESG 主題宣貫和培訓，由董事會主席主持



綠色和可持續發展金融

- 簽署首筆 38 億港元可持續發展掛鉤貸款，綠色和可持續發展融資佔比 38.6%



綠色建築

- 廣州國際金融中心完成 LEED O+M 鉑金級續認證、BOMA 中國 COE 續認證
- 武漢越秀財富中心首次獲得 LEED O+M 鉑金級認證
- 基金旗下獲 LEED 鉑金級認證物業，按產權面積計算佔比提升至 68%



應對氣候變化和 低碳轉型

- 首次參考 TCFD 建議開展氣候情境分析，審視抵禦氣候變化韌性
- 首次研究制定《氣候風險管理政策》
- 聘請第三方機構開展碳足跡盤查和低碳轉型規劃
- 參與制定全國首個《零碳數智樓宇等級規範》團體標準
- 報告期內節能降耗類資本性改造合共投入人民幣 1,435 萬元



年度 ESG 亮點

信息披露

- 在基金官網增設可持續發展專欄，集中披露 ESG 相關信息



ESG 評級

- 年度 MSCI ESG 評級獲提升至「BB」評級
- 年度全球房地產可持續性評估（「GRESB」）提升至綠色「四星」評級，連續兩年獲得公開披露 A 評級（最高級別）
- 年度 Sustainalytics ESG 風險評級首次獲得「低風險」評級，獲評為「2023 年亞太區 ESG 最高評級」
- 年度標普全球 ESG 得分 34 分，較去年提升 13.3%，超過全球 81% 參評房地產企業



ESG 獎項

- 香港品質保證局（「HKQAA」）頒發傑出綠色和可持續貸款發行機構（房地產信託行業）—「卓越遠見可持續發展掛鉤貸款績效指標」及「氣候披露規劃先鋒機構」兩大獎項
- 觀點指數頒發 2022 年度商業地產企業 ESG 發展表現 TOP10



同心抗疫

- COVID-19 疫情肆虐期間組織志願者支援抗疫
- 全年出台臨時租金寬減累計 1.46 億元人民幣，最大限度穩定租戶經營



年度獲獎情況

基金

獎項／榮譽

上市公司卓越大獎 2022

頒獎單位／機構

信報集團

2022 中國不動產資管綜合實力 TOP20

克而瑞資管

傑出綠色和可持續貸款發行機構(房地產信託行業) – 「卓越遠見可持續發展掛鉤貸款績效指標」及「氣候披露規劃先鋒機構」

香港品質保證局

2022 年度商業不動產投資管理機構表現獎 TOP10

觀點指數

2022 年度商業地產企業 ESG 發展表現 TOP10

觀點指數



廣州國際金融中心

獎項／榮譽

2022 年度商辦資產營運表現獎－全國 Top20

頒獎單位／機構

觀點指數

消防安全管理達標創建示範單位

廣州市消防救援隊

愛心公益單位

廣州市慈善會



白馬大廈

獎項／榮譽

中國服裝品牌孵化基地

頒獎單位／機構

中國紡織工業聯合會流通分會、
中國服裝協會



年度獲獎情況

越秀金融大廈

獎項／榮譽

樓宇數智化應急救援示範(試點)單位

頒獎單位／機構

廣州市樓宇經濟促進會

2022年度地產金融創新成就冠軍獎

英國皇家特許測量師學會(「RICS」)

消防安全管理達標創建示範單位

廣州市消防救援支隊

2022年度商辦資產營運表現獎—全國Top20

觀點指數

廣州市首批超甲級商務寫字樓

廣州市商務局



維多利廣場

獎項／榮譽

愛心公益單位

頒獎單位／機構

廣州市慈善會



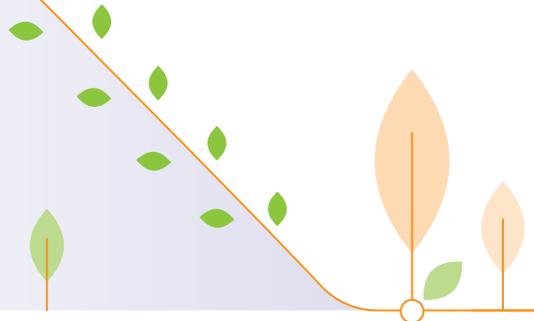
廣州四季酒店

獎項／榮譽

福布斯旅游指南五星級酒店

頒獎單位／機構

福布斯旅游指南



關於越秀房產基金

越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」, 00405.HK)於2005年12月21日在香港聯合交易所(「聯交所」)上市, 為全球首只投資於中華人民共和國(「中國」)內地物業的上市房地產投資信託基金。

越秀房產基金的管理人為越秀房託資產管理有限公司(「管理人」), 其在房地產投資、資產管理及資本運作領域擁有豐富的專業及實踐經驗, 通過積極有效管理資產及拓展業務, 為基金單位持有人帶來長遠穩定的投資收益。管理人致力成為專注於商業房地產市場, 具備持續性的資產增值能力、商業營運能力、資本運作能力, 並處於行業領先地位的專業化資產管理機構。

物業組合

越秀房產基金旗下物業業態涵蓋寫字樓、零售商場、專業服裝市場、酒店及服務式公寓等。管理人多用途使用物業的同時, 實施積極而審慎的投資策略, 物色國內經濟高增長城市核心區域的優質商業項目和配套資源, 透過持續提升租戶質素和資產規模, 為越秀房產基金注入新的增長動力, 為基金單位持有人帶來持續穩定的回報。

於2022年12月31日, 越秀房產基金之物業組合共有十項, 分別為位於廣州的白馬大廈單位(「白馬大廈」)、財富廣場單位及若干停車位(「財富廣場」)、城建大廈單位及若干停車位(「城建大廈」)、維多利廣場單位(「維多利廣場」)、廣州國際金融中心(「國金中心」)、越秀金融大廈(「越秀金融大廈」), 位於上海的越秀大廈(「上海越秀大廈」), 位於武漢的武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心及若干停車位(「武漢物業」), 位於杭州的維多利商務中心單位及若干停車位(「杭州維多利」), 及位於香港的越秀大廈17樓及23樓單位(「香港越秀大廈17樓及23樓」), 物業產權總面積共約1,184,156.5平方米, 物業估值達423.59億元人民幣。關於基金旗下物業的更多信息請參閱越秀房產基金2022年年度報告「物業組合」章節(第42頁)。物業估值報告請參閱2022年年度報告第128頁。

於報告年度內, 越秀房產基金將各物業的租賃管理及推廣服務職能(合稱為「租賃代理」)轉授予廣州白馬商業經營管理有限公司(「白馬商管」)、廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(「怡城商管」)及廣州國金商業經營管理有限公司(「廣州國金管理」)。租賃代理的職員為資深的專業人員, 深耕市場多年, 對中國的商用物業租賃、市場推廣及租賃管理均擁有豐富的經驗。關於租賃代理的更多信息請參閱2022年年度報告「租賃代理」章節(第100頁)。

為保持良好的經營態勢, 穩定現有租戶及引進優質租戶, 管理人每年有計劃地對部分物業進行更新改造。物業保值增值, 為租金最大化創造堅實基礎, 保障投資者的利益是我們資本性改造的宗旨及目標。關於資本性改造的更多信息請參閱本報告相關章節。

關於本報告

概覽

本報告為越秀房產基金第七份獨立的环境、社會及管治報告(「ESG報告」或「本報告」)，重點披露越秀房產基金2022年在環境、社會及管治方面的理念、重要措施和成效。有關越秀房產基金2022年在可持續發展重要範疇(環境、經濟／市場、僱傭、社區)年度進展，本報告均已提供。

稱謂說明

為了便於表述及閱讀，本報告中「越秀房產基金」「基金」代指「越秀房地產投資信託基金」；「管理人」代指「越秀房託資產管理有限公司」，按照信託契約管理越秀房產基金。因此，報告內容中的「公司」指「越秀房地產投資信託基金」及「越秀房託資產管理有限公司」。視具體文義，「我們」指「越秀房地產投資信託基金」「越秀房託資產管理有限公司」及獲職能轉授者個別或統稱。除另有指明外，本報告所使用的詞彙與越秀房產基金二〇二二年度報告(「年報」)所界定者具有相同涵義。

編制依據

 機構	 指引、準則或建議
香港聯合交易所有限公司(「HKEX」)	《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」)
全球報告倡議組織(「GRI」)	參照GRI可持續發展報告標準(「GRI標準」)
氣候相關財務信息披露工作組(「TCFD」)	TCFD建議
國際可持續準則理事會(「ISSB」)	《國際財務報告可持續披露準則第2號 — 氣候相關披露》徵求意見稿(「氣候相關披露準則」)

關於本報告

匯報原則

本報告編製過程遵循香港聯交所 ESG 報告指引的四大匯報原則。



原則

回應

重要性

管理人聘請第三方專業機構結合基金業務特點，同時通過持份者調研來識別當前的 ESG 重要性議題，並將結果提交管理人的董事會審批，最終確定對基金而言重要的 ESG 議題，作為編製 ESG 報告的基礎並透過報告予以回應。

量化

本報告在可持續發展工作小組的統籌下，已披露量化 ESG 目標，通過數據收集工具以記錄及監察各項環境及社會指標，並建立數據獲取、數據管理及覆核機制。在適用的情況下，本報告披露年度對比數據，讓持份者了解基金的 ESG 管理進度。

平衡

本報告不偏不倚地呈報基金的 ESG 表現，除了披露工作成果外，亦討論了在相關議題上的改進空間和計劃。

一致性

合理可行情況下，本報告的量化信息採用與過往一致的方式測算和披露，以便持份者可分析及評估本基金於不同時期的績效。倘若數據收集範圍變化、數據更新或測算方式變更(如有)，會相應附帶說明供報告使用者參考。

範圍及邊界

本報告覆蓋範圍為越秀房產基金 2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日(「本年度」「報告年度」)旗下除香港越秀大廈 17 樓及 23 樓以外的物業。基金於 2022 年 12 月 20 日成功收購香港越秀大廈第 17 樓及 23 樓。基於實際管理原則，香港越秀大廈第 17 樓及 23 樓 ESG 相關數據未納入 2022 年 ESG 績效及數據統計範圍。

為方便閱讀，報告部分內容可能適當超出上述期間。除另有說明，本報告以人民幣為貨幣單位。本報告集中披露 ESG 信息，部分內容建議與年報一併閱讀。

關於本報告

審閱及批准

報告中所使用數據均來自管理人、基金及其下屬控股公司。本報告由可持續發展工作小組編寫，經可持續發展領導小組審閱，獲管理人的董事會批准。

免責聲明

本報告含有前瞻性陳述，包括但不限於「將會」「預期」「預測」「未來」「旨在」「估計」「計劃」「相信」「潛在」「繼續」「持續」「目標」「目的」「可能」等詞語或措辭。該部分內容是基於當前的期望、假設、估算和預測為基礎，可能受到不確定因素的影響導致其與實際結果產生重大差異，越秀房產基金不承擔更新本報告中任何前瞻性聲明的義務，但適用法律要求的除外。

獲取及回應本報告

我們建議閱讀本報告的同時，可同步參閱越秀房產基金2022年年報和官網可持續發展專欄，以便全面了解我們的ESG理念、措施和表現。

本報告包括中、英文兩個版本，若內容有出入，請以中文版本為準。電子版本報告已上載香港聯交所披露易網站 <https://www1.hkexnews.hk> 和越秀房產基金網站 www.yuexiureit.com。

如閣下對越秀房產基金的環境、社會及管治表現有任何意見或建議，歡迎電郵至 yxft.ir@yuexiureit.com 與我們聯繫。

董事長的話



本人很高興謹代表基金管理人及管理團隊，欣然向閣下呈報基金2022年ESG報告。

林德良
主席

2022年是中國「十四五」規劃深化之年。在新的發展格局下，我們緊抓發展機遇，凝聚奮進力量，主動管理，穩健經營，持續為基金單位持有人帶來優質回報。

主動管理，篤行向前

報告期內，我們踐行主動管理和穩健經營，憑藉獨樹一幟的「三位一體」管理模式及「經營+資產+財務」三大提升，克服COVID-19疫情衝擊和全球經濟下行壓力。報告期末，基金旗下物業估值達到約人民幣423.59億元，基金全年收入總額約人民幣18.73億元，同比增長4.2%。全年分派總額約人民幣5.33億元，每基金單位分派約0.1306港元，按2022年年末收市股價計算的全年分派收益率約為6.63%。我們在2022年年報詳細報告了過去一年的業務回顧、財務回顧和未來展望。

董事長的話

綠色低碳引領高質量發展

在過去一年，我們持續關注全球可持續發展議題動態，深知應對氣候變化已成為當代全球共識之一，綠色可持續理念已成為指導全球高質量發展的新指標。年內，國際可持續發展準則理事會（「ISSB」）發布了可持續發展披露準則徵求意見稿，聯合國氣候變化大會（「COP27」）及聯合國生物多樣性大會（「COP15」）先後召開，全球圍繞應對氣候變化的討論有增無減。此外，香港證監會《有關基金經理管理及披露氣候相關風險的諮詢總結》正式生效，倡導及提出將氣候相關風險納入投資及風險管理流程中，我們正朝著這個方向取得進步。

我們始終從戰略高度看待ESG能力建設，並將其作為提升核心競爭力的重要抓手。我們深信，圍繞綠色建築、節能減碳、服務提升、風險防範等角度，商業地產與ESG的融合在已成為提升資產價值的重要路徑，並身體力行踐行ESG理念。我們提出以2019年為基準，2025年或以前實現耗電強度和碳排放強度減少13.5%，耗水強度減少10%的目標。

我們重視旗下資產氣候風險應對和機遇捕捉能力。報告期內，我們研究制定《氣候風險管理政策》，並將其納入合規手冊。我們研究並採納氣候相關財務信息披露工作組（「TCFD」）的建議，開展氣候變化情境分析，系統性、全面性梳理氣候變化帶來的機遇和挑戰，為提升氣候韌性打下堅實基礎。我們審閱短期、中期、長期氣候目標進展，循序漸進地推動零碳轉型。

在應對氣候變化議題上，我們深知行動勝過一切，堅持才能成功。因此在過去一年，我們提出技術引領，成立節能降耗專項小組，聘請專業第三方開展碳足跡盤查和低碳轉型規劃，全年累計投入人民幣1,435萬元用於節能降耗類資本性改造，致力推動可持續發展目標實現。我們持續推進旗下物業獲得綠色建築認證，武漢越秀財富中心首次獲得LEED鉑金級認證，廣州國際金融中心完成LEED鉑金級和BOMA中國COE續認證。截至報告期末，基金資產組合中獲得LEED標準認可物業，按建築面積計算已達68%。

我們將綠色及可持續發展金融視為打造高質量發展閉環的重要一環。憑藉綠色建築和可持續發展方面優勢，繼2021年簽訂首筆48億港元綠色俱樂部貸款，我們於2022年11月成功簽署38億港元可持續發展掛鉤貸款，並獲得香港品質保證局（「HKQAA」）頒發兩項大獎，我們深受鼓舞。



董事長的話

我們十分關注 ESG 綜合表現，圍繞 ESG 標準積極、主動地提升管理模式。除了按年發布獨立的 ESG 報告，我們還在基金官網增設可持續發展專欄，持續提升 ESG 信息披露水平。我們多項 ESG 評級持續獲得提升，彰顯資本市場對我們的認可。

推動價值共創的美好未來

我們多年來持續推進 ESG 理念與現有業務模式、管控模式的有機融合，將 ESG 理念融入日常營運管理中，在面向合作夥伴、員工、租戶與社會公眾的多元場景中，建構綠色發展生態。

與行業共發展

我們與行業各方保持交流。年內，我們先後在廣州私募基金協會、世界綠色建築委員會（「WorldGBC」）、英國皇家特許測量師學會（「RICS」）、國際建築業主與管理者協會中國分會（「BOMA 中國」）等組織主辦的活動中交換彼此在 ESG 可持續發展方面的經驗。我們作為發起方之一參與成立香港房託基金協會，旨在加強香港與內地相關機構的交流聯動，致力推動香港房託基金行業的整體發展。年內，我們完成《商辦建築低碳技術體系》課題研究和《商辦建築低碳發展報告》。我們參與制定全國首個《零碳數智樓宇等級規範》團體標準，當中涵蓋 3 大項、50 個細節和 3 個等級，獲得行業認同並推廣至全國 52 棟樓宇。

與租戶共受益

我們引導租戶以「低碳」的方式營運。我們將綠色租賃作為核心競爭力之一，透過與租戶簽署《綠色公約》，邀請租戶共同營造綠色社區。我們繼續聚焦「智慧+健康+社群」，旨在為給客戶帶來更卓越樓宇體驗，根據項目特質及租戶不同發展階段需求，提供一站式支持服務。在 COVID-19 疫情嚴峻期間，我們出台租金寬減政策穩定租戶經營。隨著 ESG 可持續發展理念在全社會範圍內普及，租戶對我們的舉措十分認可和支持。

與員工共進步

我們切實保障員工的合法權益。我們建立了完善的人才梯度和培訓體系，呵護員工身心健康，營造公平公正、民主關懷、充滿發展機遇和滿足感的工作環境。

與社區共繁榮

我們關愛自然環境、關注綠色事業。過去一年，我們在旗下物業組織多項環保減碳活動。我們堅持履行企業公民的承諾，為社區的和諧發展貢獻力量，真誠服務社會。

董事長的話

未來展望

進入2023年，中國經濟活動邁向全面復蘇，高質量發展格局將持續得到深化。在機遇和挑戰並存的國際經濟發展大格局下，我們審慎樂觀和滿懷信心，堅持穩健和可持續管理策略，立足韌性成長，緊跟國家「十四五」發展規劃，把握「雙循環」下新消費增長點，遵循「長跑」思維，提升抗風險能力，致力推動經濟效益和社會效益的最大化，繼續用實際行動向各持份者兌現「追求卓越、永無止境」的決心與承諾。

藉此機會，我謹代表越秀房產基金衷心感謝各持份者對基金的一貫關心和支持！

林德良

主席

董事會聲明

董事會為越秀房產基金 ESG 管治的最高決策層，負責審批 ESG 策略和匯報。董事會參與 ESG 管理事宜主要包括：(1) 參與重要性議題問卷調研，審閱及批准 ESG 議題重要性評價結果；(2) 審議及檢視基金短、中、長期可持續發展目標；(3) 審議氣候變化情境分析報告，監督氣候相關風險與機遇管理；(4) 審議可持續發展領導小組相關 ESG 工作報告；(5) 審批 ESG 相關信息披露。

為貫徹落實 ESG 管理方針，在董事會指導下，管理人在管理層面建立了可持續發展領導小組，定期向董事會匯報，在執行層面確定了可持續發展工作小組和物業可持續發展實踐團隊。各層面依照既定職責開展工作，每年組織開展重要性議題評估，結合評估結果和業務特點設定可持續發展短、中、長期目標，每年檢視目標達成進展，根據 ESG 工作進展每季度向相關董事委員會提交報告。各董事委員會依照既定職責聽取和討論 ESG 相關匯報，並向董事會匯報。

本報告詳細披露基金 2022 年 ESG 相關信息，董事會已批准本報告。

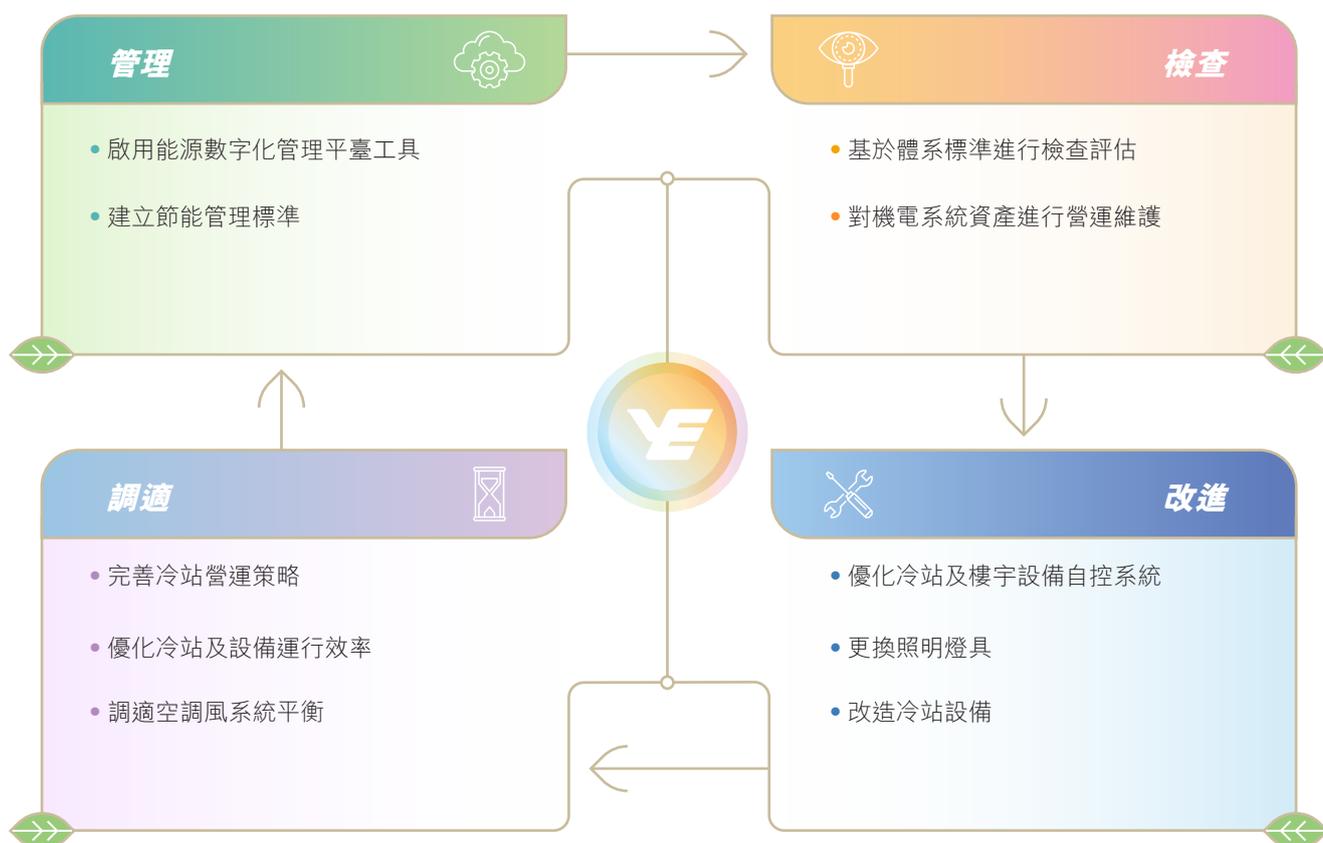


年度專題：技術引領，低碳營運

目前，我們已制定了分階段碳減排目標：以2019年為基礎，在2025年或以前溫室氣體總排放強度(範圍1+範圍2)減少13.5%，並於2025年或之前完成2030年減碳目標和行動方案的制定。報告期內，管理人聘請專業第三方對旗下物業開展能耗審計和碳足跡盤查，切實地將綠色願景轉化為綠色行動。通過能耗評估與現狀分析，識別不同物業的節能提升空間的專業改進方向，找准綠色低碳的「突破點」，為進一步推進節能降耗提供更加科學的依據。

節能減碳規劃

通過開展數據評估及診斷，結合旗下物業業態特點及建築現狀，我們錨定節能降耗管理的四大方向，形成節能路線規劃圖，並根據難易程度有序推進，助力我們提出的碳減排目標。根據整體節能路線規劃，我們將節能行動按照執行難度分為「管理—檢查—調適—改進」四大類，通過對旗下資產的評估、分析及歸類，有效提升旗下物業工程機電系統運行質量，進一步完善我們的節能減碳管理體系。



年度專題：技術引領，低碳營運

精益營運管理

在明確節能減碳規劃路線後，我們通過營運人員與數字化能源管理系統相互配合的方式，明確節能管理流程，通過分解該流程下的行動，落實節能減碳的精細化管理。



節能管理流程

能耗數據管理	對配電房、空調、設備機房等重點用能區域，數字化管理系統常態化採集能耗數據，為管理人針對性制定目標與運行策略提供依據
用能目標管理	將能耗預算細化拆分至逐日逐項，以便系統及時跟蹤、糾偏用能情況
用能過程管理	持續監測、分析及診斷用能情況，及時預警異常事件，識別工程缺陷，優化營運策略
改善調整管理	通過用能指標視覺化介面，營運人員可檢視能源健康度，通過定期複盤、分析優化，最終實現能耗管理的循環提升

可持續發展管理

管理人在董事會的統籌及主導下，持續鞏固可持續發展的架構和工作體系。2022年5月、9月，我們先後邀請外部專家開展ESG專題分享和培訓，活動由管理人董事會主席主持。通過上下結合的形式，我們將可持續發展的理念和工作貫穿始終，堅定推進我們在可持續發展上的三大原則。

經濟共贏發展

為租戶和顧客提供卓越產品服務、為員工提供和諧工作環境、為基金單位持有人提供穩健回報，與持份者一起創造更大經濟價值。

環境綠色發展

踐行綠色租賃，推進節能環保營運，應用綠色節能科技，爭取成為行業前列的綠色標竿，走綠色可持續發展之路。

社會共融發展

在發展過程中融入社區、關注民生、關懷弱勢社群，充分發揮我們的平台和資源優勢，讓社會共享發展成果。

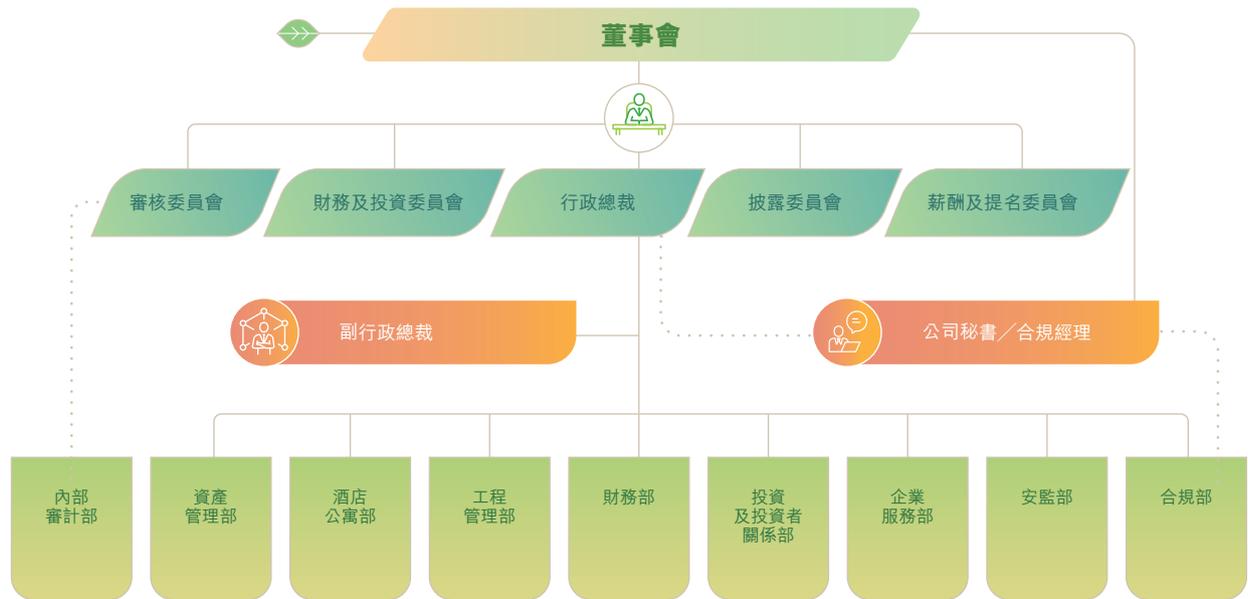
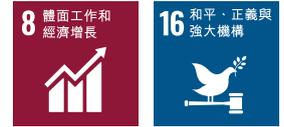


管理人董事會主席、執行董事及行政總裁林德良先生主持ESG專題培訓會

可持續發展管理

企業管治和商業道德

管理人鼓勵以透明方式營運越秀房產基金，並輔以內部監察與制衡，以評定管理人的業績表現。管理人亦已就基金的管理及營運採納其合規手冊「合規手冊」，當中包括維持高水準的企業管治的重大政策及程序。於報告年度內，管理人對基金的管理遵守合規手冊的條文。



董事會多元化

管理人深知董事會成員多元化對提升企業管治水平具有重要意義，力求董事會在決策過程中能夠具備多元化的背景經驗及恰當的知識。按照《企業管治守則》的要求，管理人在合規手冊中制定了董事會多元化政策。薪酬及提名委員會每半年定期檢討董事會組成和多元化政策落實情況。

董事會在甄選成員候選人時，會綜合考慮包括(但不限於)年齡、性別、文化、教育背景、專業經驗、技能、學歷背景及服務年限等多種因素，始終堅持用人唯才的原則，在確保基金業務有效運作的前提下保持適當平衡和多元。

於報告期末，董事會成員中，女性董事佔13%，獨立非執行董事佔50%。獨立非執行董事每年依照合規手冊所載標準書面確認獨立性。關於董事會的更多信息，請參閱越秀房產基金2022年年度報告「董事及高級行政人員簡介」章節(第91頁)。關於企業管治的更多信息，請參閱越秀房產基金2022年年度報告「企業管治」章節(第102頁)。

可持續發展管理

董事會結構



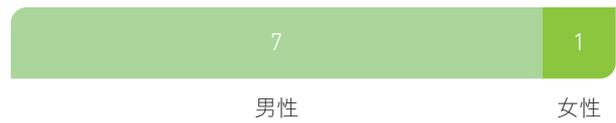
類別



年齡



性別



專業背景



學歷背景



任職公司董事年限



出任上市公司董事之公司數目



可持續發展管理

關連人士交易管理

管理人在合規手冊中明確關連人士交易管理要求，細化制定實施《關連租約管理業務指引》，圍繞關連人士交易管理建立了完整機制，涵蓋建立關連人士信息庫、全面識別各類關連人士交易、關連人士交易合同管理、豁免額度監控、獨立估值、依職權多層審批、定期匯報、信息披露、獨立檢查和專項審計等主要環節，確保關連人士交易活動合規開展。關連人士交易報告請參閱 2022 年年度報告第 115 頁。

薪酬政策

基金由管理人管理，管理人董事及高級行政人員的一切袍金及薪酬均由管理人承擔。管理人薪酬及提名委員會由獨立非執行董事擔任主席，每年檢討全體員工及董事的僱傭條款及條件，以及就人力調配計劃、薪酬、退休政策及方案提供建議。薪酬及提名委員會亦負責持續檢討董事會及其委員會的架構、規模及組成方式，並提名及推薦董事任命、連任或撤換。倘獲連任或被撤換的董事為薪酬及提名委員會成員，則該董事必須在討論該項議程時避席。

行政總裁對基金整體可持續發展負責，薪酬與可持續發展管理成效掛鉤。行政總裁同時擔任安全生產第一責任人，安全管理直接與其績效掛鉤。各部門負責人職能範圍內風險管控情況與其績效掛鉤。

可持續發展管理

反貪污和反賄賂

議題內涵：重視商業道德建設及管理，遵守廉潔規範，加強反貪污反商業賄賂的內部監察，防範各環節的腐敗和賄賂行為，建立廉潔企業文化。

理念

基金和管理人高度重視透明度、獨立、問責、負責、公平和合規，嚴格遵守相應法律法規的要求，並在公司內制定了一系列廉潔規範，致力於確保資產透明化、管理流程化及支出合理化，明確廉潔和反商業賄賂是各方必須嚴格遵守的行為「紅線」。我們針對反貪污與反商業賄賂制定了內部監察機制，對各類職權相關違法、違規、違紀行為，或給公司聲譽、經濟等方面造成較大損失的失職行為，進行密切的監督和嚴厲的處理。反貪污與反商業賄賂的內部規章制度、培訓、監督機制覆蓋董事、僱員（全職／實習）、前線運營商和各類外包商。管理人強調供應鏈的廉潔管理，對各類違反廉潔約定的供應商「零容忍」。

目標及進展

目標	每年開展反貪污和反賄賂主題培訓，100% 覆蓋管理人部門、酒店及服務式公寓和前線運營商
年度進展	已達成



管理實踐

制度與機制

管理人持續完善內部各項規章制度，透過預防、監督及獎懲措施，保證公司所有營運點均恪守商業道德，鞏固廉潔的企業文化。本年度，管理人對《合規手冊》進行修訂，擬定反貪腐政策以加強廉潔管理。依據《反洗錢工作指引》《風險偏好管理辦法》《內部審核實施辦法》等合規管理體系文件，密切監測和管控各類合規風險，並建立了監督匯報機制。管理人亦已設立處理利益衝突的程序，所有董事和僱員均需嚴格遵守。

獨立監督與舉報者保護

管理人每年對已制定的反貪污與反商業賄賂相關政策進行檢視，適時完善制度內容和管轄範圍，已建立並維持有效的獨立監督機制。管理人在合規手冊中制定了舉報政策，設立舉報渠道接受各類舉報信息，並對信息來源和舉報者信息嚴格保密，以確保其受法律保護和遠離干擾。對接獲的舉報、各類檢查／審計發現的違規事件／內控缺陷，我們秉持公正客觀原則，根據調查結果責成有關部門、酒店及服務式公寓或前線運營商及時跟進，制定整改／優化方案並落實。過程中如識別出違法、違紀或違反商業道德的情況，則按既定機制上報並調查處理。

可持續發展管理

專業範疇

機制和運作

合規管理



- 合規部負責合規管理職能，由公司秘書／合規經理領導，每半年向審核委員會和董事會提交合規報告。
- 合規管理人員單獨或同時持有律師(中國香港、中國內地)、企業法律顧問(中國)、註冊會計師、稅務師等專業資格。
- 按照合規手冊的要求，合規部每季度對前線運營商開展合規檢查，檢查範圍 100% 覆蓋基金旗下物業，亦每半年要求管理人職能部門開展合規自評並提交報告。
- 結合實際需要，合規部不定期組織各類面向管理人職能部門、酒店及服務式公寓和前線運營商的合規培訓，並組織合規知識測試。
- 管理人面向公司內、外設立了舉報專線、舉報郵箱、舉報信箱、舉報傳真，由合規部指派專人負責管理。

內部監控



- 內控審計部負責風險管理及內部監控職能，工作直接向審核委員會匯報，具有獨立性。
- 內部審計人員單獨或同時持有律師(中國內地)、企業法律顧問(中國)、註冊會計師、會計師、稅務師等專業資格，並每年參加繼續教育，具備專業勝任能力。
- 依照《內部審核實施辦法》，內控審計部每年不定期對管理人職能部門、酒店及服務式公寓和前線運營商開展內控測評／專項審計，接受各類舉報信息並對信息來源和舉報者信息嚴格保密，以確保其受法律保護和遠離干擾。
- 內部審計工作目標每五年覆蓋管理人職能部門、酒店及服務式公寓和旗下物業前線運營商至少一次。2018 年至 2022 年的五年期間，管理人的內部審計工作已 100% 覆蓋管理人、酒店及服務式公寓和前線運營商，符合既定目標，審計建議 100% 獲得接納和落實。

可持續發展管理

專業範疇

機制和運作

外部審計和監督



- 根據《上市規則》，管理人每年聘請獨立核數師對基金中期財務報表進行審閱，對年度財務報表進行審計。《獨立核數師報告》請參閱2022年年度報告第180頁。
- 管理人對基金的管理受信託人監督，《信託人報告》請參閱2022年年度報告第90頁。

報告期內，管理人沒有發現或知悉任何已確認的商業賄賂事件，亦沒有出現針對公司或其僱員有關商業賄賂的公開法律訴訟。

商業道德培訓

管理人要求僱員作出書面廉潔從業承諾，亦每年組織開展商業道德培訓，並要求酒店及服務式公寓和前線運營商切實做好廉潔宣傳和培訓。管理人不定時開展專項督查，杜絕損害基金整體形象的事件發生。截至報告期末，管理人、酒店及服務式公寓、前線運營商共計開展反貪污和反賄賂主題培訓1,761小時，累計1,169人次，100%覆蓋董事、管理層和員工。

供應商反賄賂

管理人強調供應鏈廉潔管理，所有供應商均需要遵守我們的供應商管理政策。管理人對所有新納入供應商庫的公司圍繞信譽程度、服務口碑、資質認證、合規記錄等範疇展開綜合考察，如發現違法違紀記錄將「一票否決」。我們每年對當年存在合作記錄的供應商考核評價至少一次，確保其持續遵守我們對供應商管理的相關要求。於報告年度，管理人沒有發現或知悉任何已確認的與供應商反賄賂相關事件或訴訟。

可持續發展管理



案例

資本性改造工程廉潔風險管理

為做好各物業資本性改造合同工程的廉政建設，管理人在開展招標採購活動過程中，採取多重措施防範廉潔風險：

- ① 發出招標檔時，要求投標人簽署提交《投標聲明》，保證不存在與其他單位圍標、串標等行為，承諾不出讓投標資格，不向招標人或評標委員會成員行賄，否則將承擔相應法律後果。
- ② 評標過程中，隨機選取員工擔任廉潔監督員，對評標全過程進行監督和確認。評委在相關部門隨機選取，嚴格按照評標標準對各投標人開展評價並確認。
- ③ 簽訂合同時，要求合同相對人與公司簽定《廉政協議》，保證不向公司員工提供或許諾提供回扣、手續費、佣金、介紹費等，以獲取任何的商業機會。
- ④ 合同簽訂後，內控審計部不定期開展招標採購專項審計，發揮監督功能。

反洗錢

管理人建立了反洗錢工作機制。對於租賃業務，我們根據客戶身份識別規則開展客戶身份識別與核對工作，建立了租賃管理系統用以登記和維護客戶及其代理人的工商信息和身份基本信息，妥善留存相關人士的有效身份證件或其他身份證明文件的影本或影印件。我們亦在租賃合同中納入「反洗錢條款」，要求租戶聲明其提交公司的一切資金來源合法，承諾其提交備案的身份資料真實且可靠。對於酒店及服務式公寓，顧客入住前需按照國家相關法律法規登記身份信息。對於投融資事務，管理人委託境內外律師或合資格專業人士展開盡職調查，確保有關經濟活動合法、合規，同時依照金融機構要求提交反洗錢相關問卷和材料。於報告年度，管理人沒有發現或知悉任何已確認的與反洗錢相關事件或訴訟。

可持續發展管理

知識產權保障

議題內涵：遵守知識產權相關的法律法規，完善知識產權保護的管理方法與措施，重視保護自身的知識產權，同時加強知識產權管理、宣貫等，避免侵犯他人的知識產權。

理念

我們尊重知識產權，視商標、品牌等知識產權為重要的資產，所有僱員不得複製或傳播任何未經授權的版權材料，避免侵佔版權擁有者的權利。倘若發現侵犯知識產權的情況，我們會第一時間採取彌補措施，包括撤回相關材料或作出補償等。

目標及進展

目標	持續開展知識產權保障相關宣傳和培訓
年度進展	已達成

管理實踐

越秀房產基金的知識產權由資產管理部統一管理。於報告年度，管理人沒有發現或知悉任何與基金或管理人相關且經過確認的與侵犯知識產權相關事件或訴訟。

做好自身的同時，我們希望將尊重知識產權的理念普及至社會各界。基金旗下專業市場的租戶涉及品牌眾多，我們通過多種渠道在場內營造及倡議原創氛圍，號召及監督租戶和公眾使用實際行動竭力保護業務活動中涉及各類知識產權。



案例

保護知識產權，助力品牌孵化

白馬大廈作為中國品牌孵化基地，多年來堅持打造原創設計品牌，保護原創客戶的知識產權。2022年，白馬大廈通過線上渠道開展系列場內客戶培訓，與專業版權保護第三方機構合作申請版權和知識保護套餐，整合法律機構達成商務合作關係，為場內客戶提供專業且具有法律效力的版權保護服務。

可持續發展管理

反不正當競爭

議題內涵：誠信公平地開展業務活動，主動識別潛在不正當競爭風險並制定管控措施。

理念

我們深刻明白良性競爭可提高效率及推動創新，並可確保服務質量及提升顧客體驗。管理人推崇所有業務活動均以誠信及公平方式進行，以獲取業務合作夥伴、租戶、投資者及公眾的信任。

目標及進展

目標	每年檢視採購流程管控情況
年度進展	已達成

管理實踐

我們嚴格遵守《競爭條例》《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規，禁止不正當競爭行為，倡導公平競爭及合法合規發展，主動識別競爭常規中的風險並制定管控措施。我們將招投標規定明確列入內部制度，每年獨立檢視採購管理流程強化不正當競爭的前置預防管理。於報告年度，管理人沒有發現或知悉任何已確認不遵守有關反不正當競爭的法律及規例的行為。

風險管理及內部監控

有效的風險管理是基金實現策略目標的保障。為了維持更有效及高效率的業務經營及持續的業務增長，管理人體系化地釐定業務風險及制定治理架構、管理流程及管理抓手。管理人風險管理理念致力於提前識別業務相關風險，加強事前管控，規避可能造成的不良影響。此舉有助於保障風險處理的及時性，落實管理責任與風險監控工作，把握風險相應帶來的機遇，以更好地改善業務營運。

管理機制

三道防線

管理人遵循三道防線的風險管控框架(「ERM」)，制定和實施《風險偏好管理辦法》，已建立貼合基金營運各個方面的風險台賬和風險指標體系。於報告期內，風險主動管理、風險監測與匯報、風險獨立監督等機制有效率運作，沒有發生重大風險事件。

可持續發展管理

風險防線

主要職責

第一道防線

管理人職能部門、酒店及服務式公寓
和前線運營商



- 依照職責範圍主動管理各類風險，每季度監測和報告風險事件和指標。
- 風險類別涵蓋收益風險、利率風險、匯率風險、流動性風險、聲譽風險、合規風險、人力資源風險、安全生產風險、信息安全風險等主要範疇，並關注氣候風險對各主要範疇可能帶來的風險和機遇。

01

第二道防線

風險管理



- 負責制定和維護風險指標體系，將氣候風險整合至風險管理框架。結合年度經營計劃設定監測閾值，每季度計算和監測指標結果，每半年檢視閾值的有效性。
- 利用信息技術手段收集、匯總和監測各類風險事件，利用情景測試、風險圖譜等手段分析各風險之間的關聯，持續評估各類風險的發生可能性和影響程度。
- 對風險管理計劃予以定期監察並加以完善，檢視風險管控手段和緩減措施。
- 每季度向審核委員會提交風險管理報告，審核委員會負責把控整體風險管理。董事會於每季度召開一次或以上會議(如有必要)，負責審閱風險報告和基金的主要程序所實施的內部監控工作是否有效且充分。

02

第三道防線

內部審計



- 每年年初以風險為導向制定當年的內部審計計劃，提交審核委員會審批。
- 依照計劃獨立開展工作，包括流程內控測評和專項審計，識別各類管理缺陷並相應提出/跟進有關整改/優化建議。
- 每半年向審核委員會提交工作報告。

03

可持續發展管理

ESG 風險管理

我們深知 ESG 風險為整體風險管理的重要組成。我們倡導及致力將 ESG 因素融入風險管理框架體系、完善風險管理體系，制定風險應對措施，提高 ESG 風險管理能力。

目標及進展

目標	每年檢視 ESG 框架、政策和目標
年度進展	已達成

管理實踐

本年度，我們完善了《風險偏好管理辦法》，明確將 ESG 風險融入風險管理體系之中。研究制定《氣候風險管理政策》，納入合規手冊。ESG 風險管理手段主要包括：

- 在風險管理程序中考慮 ESG 相關風險，並確保採取適當步驟識別、評估、管理和監察有關聯及重大的 ESG 相關風險
- 採用適當的工具及指標，以評估及量化 ESG 相關風險
- 在評核投資策略於不同路徑下對氣候相關風險的抵禦力時，評估情境分析的關聯性及實用性
- 採取合理步驟，以識別基金旗下物業所涉及的溫室氣體排放量，區分範圍 1、範圍 2 和範圍 3（在可行情況下），並界定其計算方法及相關假設

可持續發展管治

我們深信可持續發展管治是基金實現可持續發展目標的基石。在穩健的可持續發展管治架構下，董事會積極參與 ESG 事宜，各管治層級明確工作範疇、流程和重點，並在實際運行中總結經驗，不斷提升，以權責分明的架構實現可持續發展的常態化管理。在報告期內，管理人維持涵蓋各層級的可持續發展管理架構有效率運作。

可持續發展管理

層級	組成	職責
董事會及 董事委員會 	執行董事、非執行董事、 獨立非執行董事	<ul style="list-style-type: none"> • 主導 ESG 策略和匯報，監督 ESG 工作進度，各董事委員會根據職責範圍負責 ESG 相關議題的討論
可持續發展 領導小組 	組長：林德良先生(行政總裁) 成員：區海晶女士(副行政總裁)、 關志輝先生(財務總監)	<ul style="list-style-type: none"> • 制定可持續發展的總體理念、策略和目標 • 調配各類資源支持可持續發展工作 • 向董事會和董事委員會提交工作報告 • 跟進／落實董事會決定的其他事項
可持續發展 工作小組 	區海晶女士(副行政總裁)擔任組長，投資及投資者關係部統籌，各職能部門負責人參與討論，依照職責範圍推進相關工作	<ul style="list-style-type: none"> • 研究和落實可持續發展管理政策 • 對可持續發展現狀進行評估和匯報 • 規劃覆蓋短、中、長期可持續發展工作方案 • 監督可持續發展工作的進度 • 向可持續發展領導小組提交工作報告 • 跟進／落實可持續發展領導小組指派的其他事項
物業可持續發展 實踐團隊 	管理人僱員、酒店及服務式公寓僱員、 前線運營商	<ul style="list-style-type: none"> • 對物業相應環境、社會指標進行日常管理和統計 • 落實可持續發展政策和計劃 • 對相應指標進行週期性的匯報 • 提出日常管理上的改善建議 • 配合可持續發展工作小組其他工作

可持續發展管理

可持續發展管理

我們秉持「創造可持續價值」的理念，遵循P（計劃）、D（執行）、C（檢查）、A（處理）循環，不斷檢視自身可持續發展表現，持續夯實ESG各環節管理，力爭為利益相關方創造更大的經濟、環境和社會效益。

通過定期開展持份者溝通、同行對比分析、規劃發展目標及提出改進建議等方式，我們將ESG理念與現有業務模式和管控模式有機融合。此外，我們按年發布獨立的ESG報告，積極響應各持份者的關注點，全面展示基金年度可持續發展表現。

我們在投資評估過程中，將ESG因素和可持續發展表現，包括綠色建築認證、能耗強度、建築物安全等要素納入對潛在標的投資評估範圍，識別有關連和重大的氣候相關風險，綜合評價物業抵禦和適應氣候相關風險和機遇的能力。



可持續發展管理

可持續發展目標

我們圍繞聯合國可持續發展目標(「SDGs」)¹，基於科學目標²和中國「十四五」時期減碳目標和行動方案³，結合基金重要性議題，因地制宜，循序漸進，面向短、中、長期制定系列可持續發展目標，並採取多方位舉措推動目標實現。

範疇： ◆ 管治／經濟 ◆ 環境 ◆ 社會

 重要性議題	可持續發展目標(邁向2030)	2022年 目標進展
反貪污和反賄賂	每年開展反貪污和反賄賂主題培訓，100%覆蓋管理人部門、酒店及服務式公寓和前線運營商	✓
ESG 風險管理	每年檢視 ESG 框架、政策和目標	✓
穩定價值創造	每年檢視風險管理框架、政策和目標	✓
反不正當競爭	每年檢視採購流程管控情況	✓
知識產權保障	持續開展知識產權保障相關宣傳和培訓	✓



¹ 聯合國可持續發展目標(Sustainable Development Goals, SDGs)，指聯合國制定的17個全球發展目標。

² 《巴黎協定》致力於實現將全球平均氣溫上升幅度控制在低於工業化水準前2攝氏度的水平，並努力將其控制在1.5攝氏度的水平。

³ 中國《2030年前碳達峰行動方案》提及的2025年和2030年目標和行動方案。

可持續發展管理

重要性議題	可持續發展目標(邁向 2030)	2022 年 目標進展
能源管理	① 以 2019 年為基準，2025 年或之前耗電強度 ⁴ 減少 13.5%	進展中
	② 2025 年或之前完成制定 2030 年節電目標和行動方案	進展中
水資源管理	① 以 2019 年為基準，2025 年或之前用水強度 ⁵ 減少 10%	進展中
	② 2025 年或之前完成制定 2030 年節水目標和行動方案	進展中
應對氣候變化	① 以 2019 年為基準，2025 年或之前溫室氣體排放密度 ⁶ 減少 13.5%	進展中
	② 2025 年或之前完成制定 2030 年減排目標和行動方案	進展中
廢棄物管理	① 堅持推廣無紙化辦公，推動日常營運產生的廢棄物 ⁷ 減少。2025 年或之前制定 2030 年減廢目標和行動方案	進展中
	② 每年持續開展垃圾分類，持續委託有資質第三方 100% 處理有害廢棄物	✓
綠色租賃	① 持續推廣綠色公約，倡導綠色辦公	✓
	② 持續推動綠色大廈認證／評選，提升綠色建築認證比例	✓
生物多樣性	將生物多樣性納入每年公益／宣傳活動的關注範疇	✓
可持續消費	持續倡導租戶和顧客減少使用一次性用品	✓



⁴ 指物業公共區域和酒店及服務式公寓營運的外購電網用電耗量密度，按單位面積或房晚計算。

⁵ 指物業公共區域和酒店及服務式公寓營運的耗水密度，按單位面積或房晚計算。

⁶ 包括範圍 1 和範圍 2，按單位建築面積或房晚計算。

⁷ 不包括資本性改造工程產生的廢棄物。

可持續發展管理



重要性議題

可持續發展目標(邁向2030)

2022年
目標進展

員工發展與培訓	① 員工每年人均接受培訓時長不低於36小時	✓
	② 為100%新入職員工提供培訓	✓
員工吸引與留存	① 每年員工績效考核和績效溝通	✓
	② 與學校保持聯繫，每年提供實習崗位	✓
員工權益與溝通	① 員工100%簽署書面勞動合同	✓
	② 員工100%購買社會保險/勞動保險	✓
	③ 每年組織僱員滿意度調查	✓
員工安全與健康	① 每年經確定因工作關係死亡人數為零	✓
	② 每年為員工提供健康體檢	✓
多元與包容	每年檢視多元化政策和進展	✓
社會公益	① 與社區保持聯繫，每年堅持為各類慈善公益活動提供場地	✓
	② 與工會保持聯繫，持續強化志願者團隊建設	✓
信息安全保護	每年檢視信息安全管控機制	✓
物業安全與健康	① 每半年至少組織一次消防演練，100%覆蓋旗下物業	✓
	② 每年設備設施安全隱患100%整改	✓
價值鏈社會責任	每年供應商100%評估和審查	✓
服務質量	年度第三方調查客戶綜合滿意度不低於90% ⁸	✓
客戶投訴管理	每年100%響應客戶投訴	✓
負責任營銷	持續開展消費者保護相關宣傳和培訓，保障消費者的合法權益	✓
產業發展	持續開展租戶賦能活動。透過持續參與專業論壇和行業協會等方式，促進行業發展	✓



可持續發展管理

可持續發展政策

我們參照國際和本地的可持續發展指引及準則，圍繞多個範疇制定了可持續發展政策和機制，規範及引導管理人和旗下各物業可持續發展管理工作。



合規手冊

管理人已在合規手冊中納入 ESG 管理要求，明確 ESG 管理職責分配、風險管理需要涵蓋 ESG 風險、ESG 報告發布要求等內容。



氣候風險管理政策

- (1) 明確氣候風險管治架構和職責劃分、ESG 要素整合至投資管理和風險流程、氣候風險管理流程和指標等內容。
- (2) 參照 TCFD 的建議融入氣候變化要素，引入氣候情境分析，具體請參閱本報告「應對氣候變化」章節。



制度指引

管理人、酒店及服務式公寓和前線運營商制定各類可持續發展相關制度，涵蓋環境、社會以及管治等各主要範疇。我們持續檢視政策和制度應用情況，確保具體制度內容切實可行且富有效率。具體請參閱本報告「政策列表」章節。

可持續發展管理

綠色和可持續發展金融

理念

我們深刻體會到多層次化的綠色金融產品和市場體系正在逐步完善，為行業發展帶來新機遇。我們發揮資產營運和資本運作能力相結合的優勢，一方面，通過優異的ESG表現增強融資競爭力，降低融資成本；另一方面以綠色金融為支點，進一步優化資產營運績效。我們致力用綠色資本機遇加速產品和服務升級，為實現資產高質量增值作出貢獻。

實踐

類型	年份	概要	用途
綠色貸款	2021年	與星展銀行(香港)簽訂首筆總值48億港元綠色俱樂部貸款	收購越秀金融大廈
可持續發展掛鉤貸款	2022年	與銀團簽署首筆總值38億港元可持續發展表現掛鉤貸款，可持續發展關鍵績效指標包括降低溫室氣體排放強度、提升資產組合綠色建築比例、提升主流ESG評級等	再融資



截至報告期末，基金綠色和可持續發展相關貸款佔比為

38.6%

外部評價

憑藉我們在綠色和可持續金融方面的努力及表現，在香港品質保證局(「HKQAA」)「香港綠色和可持續金融大獎2022」頒獎禮中，基金榮膺「傑出綠色和可持續貸款發行機構(房地產信託行業)」、「卓越遠見可持續發展掛鉤貸款績效指標」及「氣候披露規劃先鋒機構」兩大獎項，本次獲獎是對基金在綠色金融、可持續發展領域成績的充分肯定。



可持續發展管理

ESG 評級

MSCI ESG 評級

根據 2023 年 2 月 24 日發佈的評級報告，越秀房產基金 2022 年 MSCI ESG 評級獲提升至「BB」評級。

聲明：越秀房產基金使用任何 MSCI ESG Research LLC 或其關聯公司（「MSCI」）的資料，以及在此使用 MSCI 標識、商標、服務標章或指數名稱，不構成 MSCI 對越秀房產基金的贊助、認可、推薦或推廣。MSCI 的服務和資料屬於 MSCI 或其資訊提供商的財產，且按原樣提供，不提供任何保證。MSCI 名稱和標識是 MSCI 的商標或服務標章。



全球房地產可持續評估標準（「GRESB」）

- 獲提升至綠色「四星」評級
- 連續兩年獲得公開披露 A 評級（最高級別）



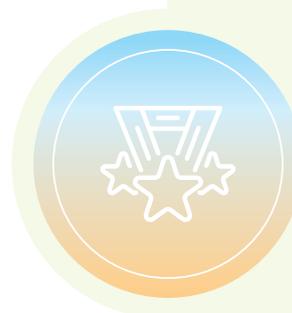
Sustainalytics ESG 風險評級

2022 年 12 月，基金首次獲得「低風險」評級，得分 13.3，表示基金由於 ESG 因素導致重大財務影響的風險很低。2023 年 1 月，基金獲評為「2023 年亞太區 ESG 最高評級」。



標普全球 ESG 評分

在年度標普全球企業可持續發展評估（「CSA」）中，基金 ESG 得分 34 分（滿分 100 分，2022 年全球房地產行業平均得分 22 分）。基金本年度得分較去年提升 13.3%，得分超過全球 81% 參評房地產企業。



重要性評估

持份者溝通

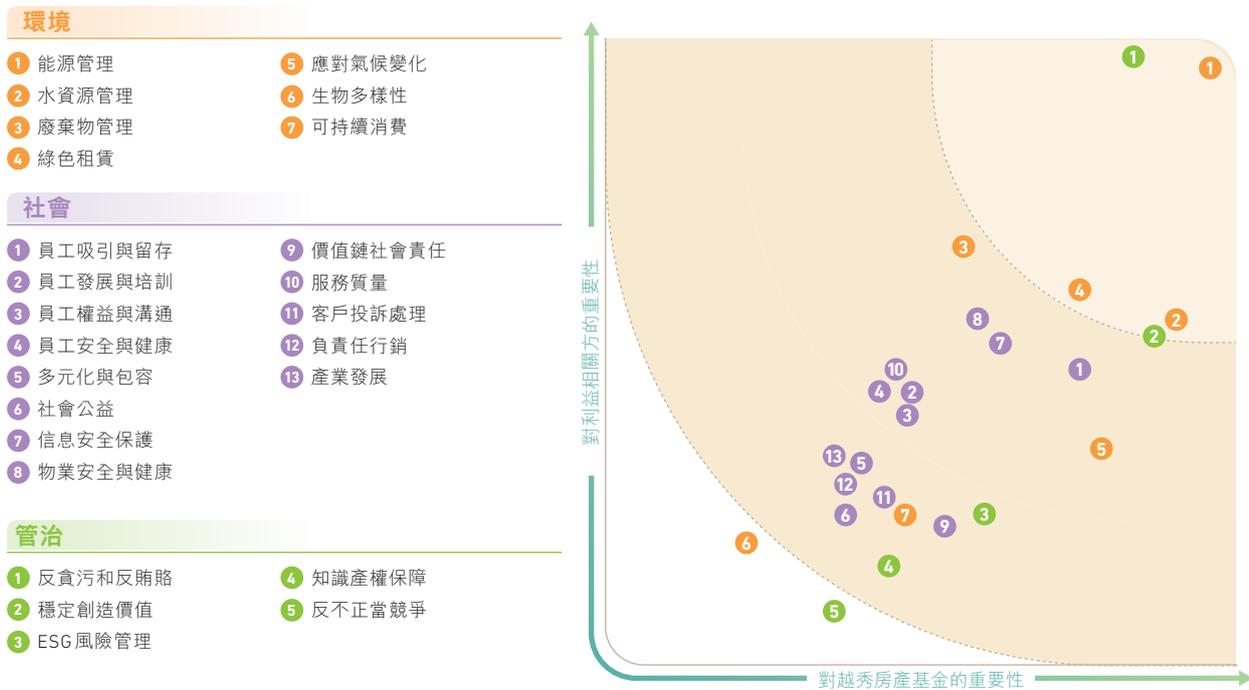
我們的持份者主要包括租戶、顧客、員工、政府／監管機構、基金單位持有人及投資者、ESG 第三方評價機構、供應商、媒體、社區等。持份者關注點和溝通方式請參閱本報告附錄「持份者溝通方式」一章。

重要性議題

我們基於業務發展，圍繞合規要求、投資者關注、ESG 國際標準、同業關注和持份者關注的其他議題等角度，每半年開展多維度的重要性議題檢視並提交審核委員會審議。2022年，管理人透過訪談、問卷、會議等形式與持份者保持密切溝通，並在ESG專業顧問的協助下開展了重要性議題的問卷調研。重要性議題分析步驟請參閱本報告附錄「重要性評價過程」一章。

根據檢視結果，本年度新增一項重要性議題，即多元化與包容。同時，我們維持節能、節水、應對氣候變化、減廢、人才吸引與留存等議題的重要性，積極響應國家對高質量發展的要求。

重要性議題矩陣



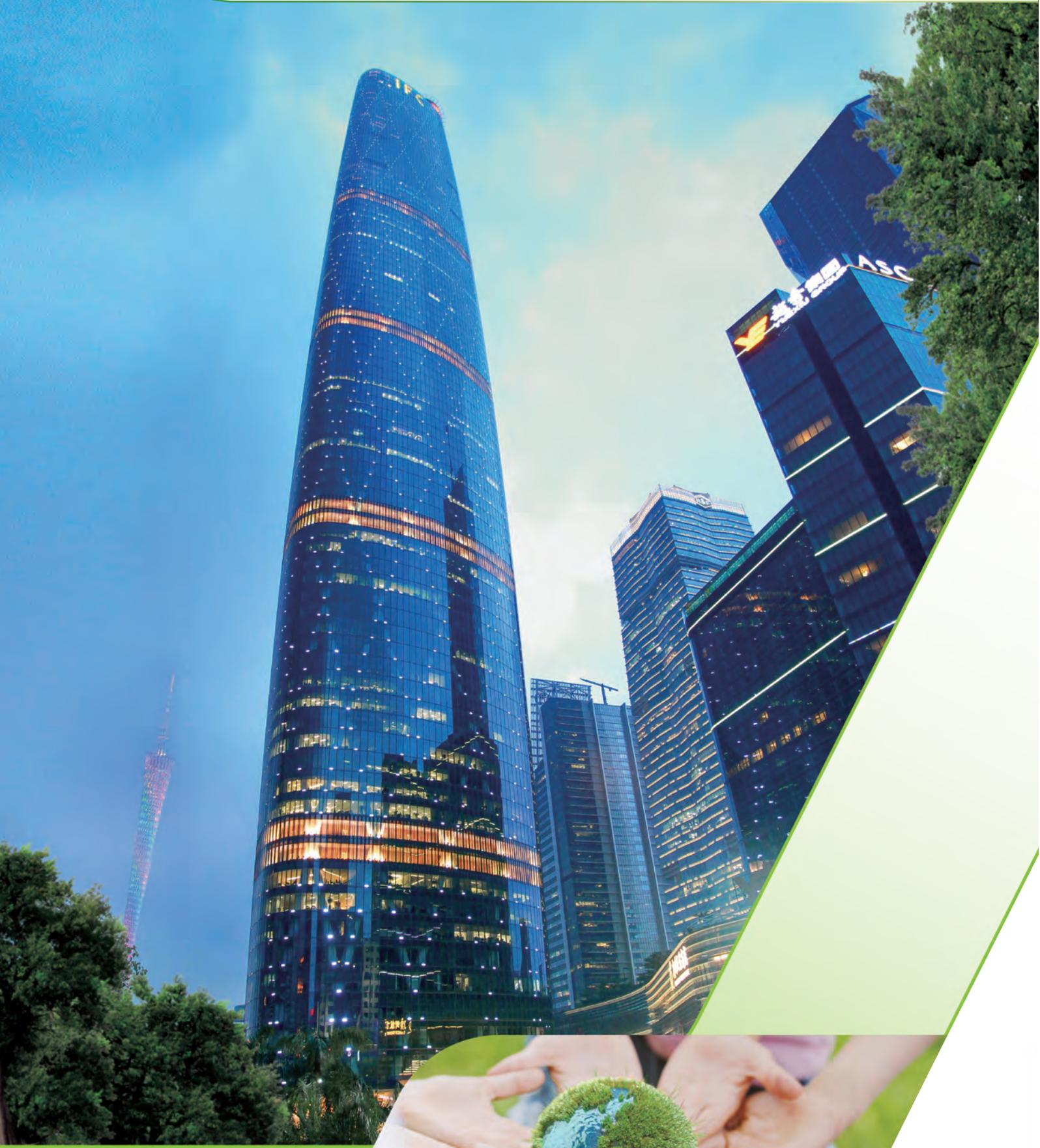
低碳營運， 引領綠色發展

我們的理念

我們致力於在營運過程中充分融入可持續發展理念，積極推廣綠色租賃，提升能源管理效益，積極響應國家和地區「雙碳」戰略，將可持續管理的工作思路內化於管理人投資及風險管理的全流程。我們制定及完善氣候相關的管理制度及政策，為旗下物業進行標準性指引與規範性指導，將氣候相關的因素納入管理人風險管理框架，識別氣候風險清單，加強氣候風險管理，以進一步引領低碳綠色發展。

本章節回應的 SDGs 目標





低碳營運，引領綠色發展

應對氣候變化

議題內涵：識別及分析氣候變化的潛在風險，積極應對氣候變化帶來的風險和機遇。

理念

為提供透明、一致、可比較且可驗證的氣候相關信息及數據，我們按TCFD的最新建議，並參照ISSB於2022年3月發布的《氣候相關披露》徵求意見稿作以下披露。

氣候信息披露

管治

董事會為ESG管治架構最高決策層，監督氣候變化相關工作事宜，每年檢視物業組合面臨的各類風險(包括氣候相關風險)，審視氣候相關目標實踐進度，並討論實施風險緩解措施。審核委員會負責風險管理事宜，管理及監察ESG風險，其中包括氣候相關風險，並評估在風險管理程序中融入氣候相關風險。財務及投資委員會負責審視投資管理流程，將重大氣候相關風險納入投資策略。披露委員會負責檢視氣候相關披露的合規性，確保信息披露遵從有關監管規定。

董事會下設三個層級的管理架構，分別為可持續發展領導小組、可持續發展工作小組及物業可持續發展團隊，負責識別、評估氣候相關風險，並在日常營運中持續落實氣候相關行動計劃、對氣候變化相關指標進行定期匯報。

策略

在全球控溫目標和中國「雙碳」政策背景下，氣候變化風險將帶來愈加嚴峻的挑戰。秉承綠色低碳理念，管理人積極應對氣候風險和捕捉高質量發展機遇。

管理人已建立管治架構，制定《氣候風險管理政策》，明確各層級職責，並定期審視架構適宜性。一方面，我們積極主動採取措施減緩氣候變化，制定減碳目標和行動方案。另一方面我們着手優化策略適應氣候變化，聽取持份者對氣候變化事宜的關注要點及期望，將氣候相關風險及機遇納入整體業務策略及投資決策，提升服務標準和擴大低碳管理半徑。

報告期內，我們參照香港聯交所《氣候信息披露指引》的相關要求及步驟指引開展氣候情境分析。我們識別及分析了綠松色及棕色兩種情境下的實體及轉型風險參數，並進一步總結相關氣候風險指標清單，明晰各氣候相關指標可能對業務帶來的潛在影響，提升越秀房產基金的氣候風險管理能力。未來，我們將進一步參照TCFD報告框架，深化氣候變化風險及機遇對業務、策略及財務規劃方面帶來的實際及潛在影響。

低碳營運，引領綠色發展

風險管理

氣候情境分析

報告期內，我們參考TCFD的建議，分別擬定兩個有可能發生的氣候變化情境，開展影響分析。我們參考重要性及相稱性原則，結合基金物業資產分佈，本年度實體風險的評估聚焦於中國廣州市。

為更加科學合理的評估不同情境下的氣候風險，我們採納多個國際領先機構的公開數據集及第三方數據庫構建綜合情境，公開的數據來源包括聯合國政府間氣候變化專門委員會(IPCC)發布的第六次評估報告、國際能源署(IEA)、央行與監管機構綠色金融網絡(NGFS)的第三階段數據。



氣候情境分析步驟

低碳營運，引領綠色發展

情境類型	綠松色情境	棕色情境
情境描述	高度重視氣候危機，具有雄心勃勃的淨零排放承諾，嚴格政策得到積極響應和快速推進	對氣候行動重視不足並缺乏支持，目前政策頻繁受挫且落實不力，企業未開展業務轉型
情境假設	<ul style="list-style-type: none"> • 升溫：2 攝氏度 • 排放結果：RCP 2.6 	<ul style="list-style-type: none"> • 升溫：4 攝氏度 • 排放結果：RCP 8.5

實體風險

我們採用適用的歷史氣候數據和預測氣候變數，包括氣溫、降雨、風速及乾旱天數等，預測當地未來的氣候情境，以助準確評估資產和業務由中期至長期(即 2030 及 2050 年)所面對的風險。

目前相關物業組合的應急預案中均已納入上述高溫天氣和極端降水風險的應對方案，此外，我們已實施多項緩解措施，包括優化製冷設備效率、提升空調保養頻率、定期檢查玻璃外牆、升級防浸水及排水設施等。未來，我們將持續審視相關措施的有效性。

類別	風險描述	潛在財務影響	主要緩解措施
急性	颱風、洪水、高溫、蟲害等氣候變化相關極端氣候/災害	<ul style="list-style-type: none"> • 物業安全受到急性威脅，安全管理成本上升 • 供應鏈斷裂，採購成本增加 • 服務中斷，影響經營收益 • 資產減少，如因不滿足環保要求而提前報廢 	<ul style="list-style-type: none"> • 加深了解氣候變化對業務營運的影響及其相關風險與機遇 • 制訂極端天氣管理方案和定期演練，應對因氣候變化導致的更頻繁的極端天氣事件 • 制訂合適的工作流程和措施，以預防或減少氣候變化對旗下物業可能造成的破壞 • 制定遠程辦公和線上會議預案，為員工配備手提電腦



低碳營運，引領綠色發展

類別	風險描述	潛在財務影響	主要緩解措施
慢性	溫室效應加劇、降水減少、海平面上升等慢性演變	<ul style="list-style-type: none"> 物業安全受到慢性威脅，尤其位於海邊、江河邊、颱風高發、乾旱地區的建築物 能源結構轉變導致營運成本上漲，例如可再生能源成本一般較化石能源高 工程成本潛在增加，例如物業改造投入環保標準更高的材料，而成本往往更高 保險成本潛在增加，例如位於海邊、江河邊、颱風高發、乾旱地區的建築面臨更高的投保成本 	<ul style="list-style-type: none"> 各物業在財產安全和營運連續方面購買保險，定期檢視充足程度 維持或提升物業內外的綠化環境和覆蓋程度，根據氣候環境特徵選取綠植，如在嚴寒內陸地區，選取當地耐寒、耐乾旱植物 <p>實踐案例詳見本報告相關章節</p>



案例

高溫及極端降水應對措施

高溫	<ul style="list-style-type: none"> 在物業內設置空調溫度調節點，實現末端設備精準調整，減少高溫天氣空調負荷 加強空調維修保護，在高溫季節前對空調主機進行額外維護保養工作，密切監測機器和參數以避免空調停機 提前制定每小時空調負載計劃表，減少高溫天氣對業務營運影響，即使在限電情況下仍能維持大樓供冷 對空調主機的蒸發器進行清潔結垢，改善製冷效果 根據季節氣溫調整綠化灌溉用水量，增加水泵壓力和延長管路，對綠化區域形成水霧灌溉以應對極端高溫天氣
極端降水	<ul style="list-style-type: none"> 針對夏季汛期風險制定應急預案並定期開展應急演練 在汛期前檢查排水系統，避免雨水倒灌，對排水溝進行翻新改造

低碳營運，引領綠色發展

過渡風險

當世界決心邁向淨零碳經濟時，綠色轉型是必然趨勢。在此種情況下，我們擬定風險清單，評估氣候相關因素對價值鏈組成部分的重要性及影響程度，評估過程參考多間國際領先機構的出版刊物及外界專家意見。

分類	潛在影響	應對措施
<p>政策和法律</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 嚴格的建築能源規範和指引：需確保遵守建築設施能源使用的潛在監管措施 • 將碳定價引入營運市場：碳定價可能會增加碳密集型原材料的採購成本，從而影響營運和維護總成本 • 強化排放量報告義務：若未加強及遵循排放量報告義務，可能面臨不合規風險 • 對負債產生關注：未充分披露氣候風險敞口可能不符合投資者期望，甚至產生糾紛 	<ul style="list-style-type: none"> • 對政策和監管要求保持關注，組織開展政策解讀和培訓活動 • 關注碳定價及碳排放市場發展，留意溫室氣體自願減排證書動態 • 主動遵循更嚴格的排放量報告義務，採用TCFD的建議報告氣候相關事宜
<p>技術</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 以低碳商品替代現有產品和服務：下游租戶可能會轉向氣候適應性建築物以及租賃更加綠色環保的辦公室 • 增加對低碳技術的應用：如果不能及時研究相關技術，可能面臨在該等技術上落後的風險，節能降耗改造和更新會產生新的成本投入，而節能技術的可靠性需要時間驗證 • 現有設備設施或面臨提前報廢，相關設備資產可能面臨減少的問題 	<ul style="list-style-type: none"> • 提高其建築物的綠色環保性能，並提供更多的綠色環保服務和營運基礎設施 • 持續提升能源管理效率，對設備設施進行升級和改造，探索和普及可再生能源，檢視價值鏈碳足跡 • 與政府機構、行業協會、科技團體、地產同業、ESG 第三方評價機構等保持溝通和交流

低碳營運，引領綠色發展

分類	潛在影響	應對措施
<p>市場</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 增加使用可再生能源(能源組合變化)：持份者關注樓宇可再生能源的使用，採購和應用可再生能源設備可能會產生一定成本 • 對綠色環保和氣候適應性房產的市場需求增長：對於氣候友善的產品需求日益增加，若未能及時通過滿足客戶的期望，可能導致租戶和顧客流失 • 下游租戶對數據透明度的需求增長：下游租戶對於耗電量和用水量等數據要求更高的透明度 	<ul style="list-style-type: none"> • 關注可再生能源相關的政策優惠及趨勢 • 增加綠色建築在投資組合中的比例 • 加強數據收集和管理措施 • 與機構投資者和金融機構保持密切溝通
<p>聲譽</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • 如對氣候相關事件處理不當，或在面對更高期望時表現滯後，會影響管理人名譽 	<ul style="list-style-type: none"> • 為管理人董事會及僱員、基金僱員、前線運營商組織 ESG 及氣候相關之技能培訓，提高專業能力

低碳營運，引領綠色發展

氣候相關機遇

類別

氣候相關機遇

客戶需求

環保與健康環境關注度日益增加，租戶及顧客可能需要更加綠色環保的建築物和服務，若能提供卓越的綠色樓宇服務，可提升客戶滿意度及粘性，並有望提升租金價值

能源轉型

市場上可再生能源使用需求的增加有助於更多新能源產品的出現，為基金參與可再生能源項目提供機遇，並可進一步增加可再生能源的使用和減少其範圍2的排放量

技術進步

技術進步為基金提供了提高能源效率、降低能源成本和減少碳排放量的機遇。率先採用創新技術可以讓基金獲得先發優勢，雖然這些技術開始需要較大開支，但隨著時間推移，需求逐漸增長，成本有望降低

綠色金融

由於投資者對綠色低碳金融和投資的需求持續增長，良好ESG表現將可能帶來更多融資機會

品牌提升

若儘早行動，可獲得更多時間過渡至低碳經濟，並可建立強大的品牌知名度

夥伴吸引

良好的ESG表現能更好地吸引優秀員工和高質量供應商

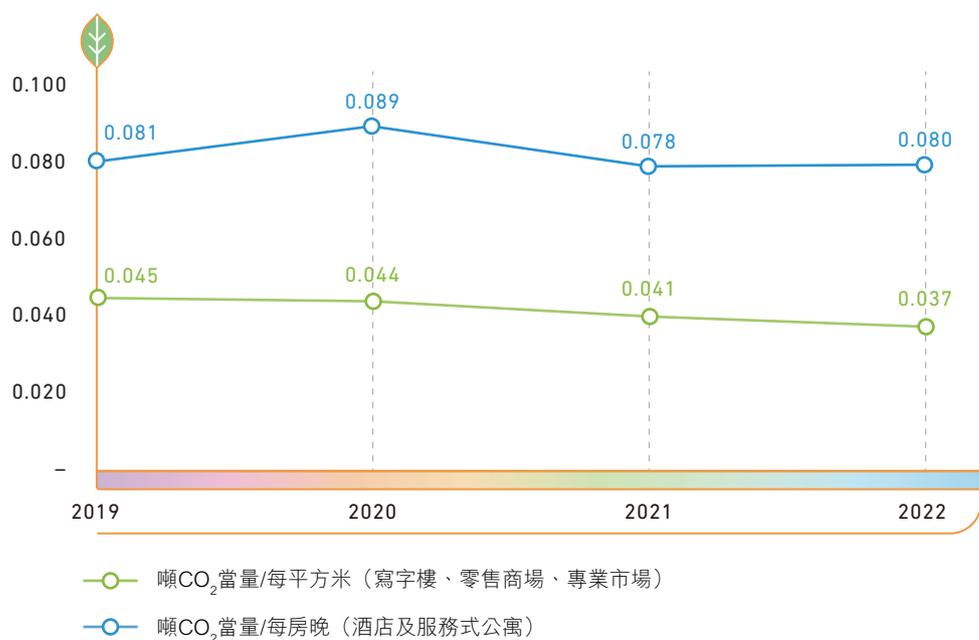
低碳營運，引領綠色發展

目標及指標

目標

管理人基於科學目標和中國「十四五」時期減碳目標和行動方案，結合旗下各業態現階段的營運情況，制定了減少溫室氣體排放的短、中、長期目標和實現路徑。

階段	目標	關鍵路徑
短期(2025年)	以2019年為基準，2025年或之前溫室氣體總排放密度(範圍1+範圍2，按每平方米或房晚計算)減少13.5%	<ul style="list-style-type: none"> 提升能源管理效率 設備設施升級/改造 探索採用可再生能源 檢視價值鏈碳排放
中期(2030年)	緊緊圍繞國家2030年「碳達峰」步伐，基於科學原則，在2025年或以前制定2030年減排目標及行動方案	<ul style="list-style-type: none"> 能源管理效率達到最優 提高可再生能源佔比 持續降低價值鏈碳排放
長期(2060年)	主動有序地融入零碳時代，為國家2060年實現「碳中和」貢獻力量	<ul style="list-style-type: none"> 全面推廣可再生能源 研究和考慮碳抵消的方法，如溫室氣體減排證書等



低碳營運，引領綠色發展

碳足跡相關指標

我們參照香港證券及期貨事務監察委員會發佈的《致持牌法團的通函—基金經理對氣候相關風險的管理及披露》計算旗下物業的碳足跡，包括溫室氣體範圍 1 和範圍 2。

指標	單位	2022 年
溫室氣體排放量(範圍 1)	噸二氧化碳當量	2,349.50
溫室氣體排放量(範圍 2)	噸二氧化碳當量	49,424.60
溫室氣體總排放(範圍 1+範圍 2)	噸二氧化碳當量	51,774.10

類別	指標	單位	2022 年
溫室氣體排放	溫室氣體排放量密度 (範圍 1+範圍 2)	噸二氧化碳當量/ 每百萬收入(人民幣)	27.65
		噸二氧化碳當量/ 每百萬估值(人民幣)	1.23
		噸二氧化碳當量/每平方米 (寫字樓/零售商場/ 專業市場)	0.037
		噸二氧化碳當量/每房晚 (酒店/服務式公寓)	0.080
氣候相關機遇	獲得 LEED 認證物業，建築面積佔資產 組合比例	百分比	68%
	獲得 LEED 認證物業，經營收入佔總收 入比例	百分比	75%

低碳營運，引領綠色發展

能源管理

議題內涵：對旗下物業做出節能降耗管理要求，健全能源管理平台建設，試點和推廣新能源使用，應用可再生能源裝置及技術，推進節能減排，提升能源管理效益。

理念

管理人要求前線運營商按照物業營運狀況，結合業態特點，針對性制定節能方案。管理人定期審核物業資產組合節能情況，並持續推行硬體設施的節能改造。旗下物業根據客戶工作和營業安排，合理安排控制照明、空調系統開閉的管理機制，並探索應用可再生能源。

目標及進展

目標	以2019年為基準，2025年或之前耗電強度 ⁹ 減少13.5%。2025年或之前完成2030年節電目標和行動方案的制定
年度進展	進展中



管理實踐

低碳與節能改造

我們以可持續發展目標為基準進行分解，推行差異化管理手段，對旗下物業有針對性地持續鋪排綠色低碳管控措施。報告期內，管理人成立節能減碳專項小組，以節能降耗為工作重點，推進減碳規劃，跟蹤目標達成情況。報告期內，管理人開展節能降耗類資本性改造工程，累計投入約1,435萬元人民幣。

⁹ 指物業公共區域和酒店及服務式公寓營運的外購電網用電耗量密度，按單位建築面積或房晚計算。

低碳營運，引領綠色發展

物業	項目
廣州四季酒店	空調冷卻塔及停機平台泡沫滅火噴淋系統更換工程
白馬大廈	三樓盤管風機改造工程
財富廣場	二樓、三樓風櫃更換工程
	部分空調系統末端更換改造工程
城建大廈	風機盤管改造工程

基金旗下物業主要的碳排放來自外購電力的消耗，主要耗能設備為照明及空調系統。截至報告期末，旗下各物業的照明系統已更新或逐步更新為LED照明，減少照明設備碳足跡。空調逐步更換為節能型設備，部分物業對空調開展集約分層式管理，實現樓棟製冷供熱節能管理。

案例

越秀金融大廈 24 小時長明燈改造工程

年內，越秀金融大廈開展 24 小時長明燈改造工程，旨在維持適宜亮度的情況下，減少長明燈的數量。改造完成後，長明燈用電量較改造前節省 90%。



改造前



改造後

低碳營運，引領綠色發展



案例

廣泛採用節能型空調設備

報告期內，旗下多個物業對空調系統進行升級改造，選用高性能、高效率設備，包括全直流盤管風機、EC變頻風機等。

- 財富廣場：更換200台變頻盤管風機及8台直流變頻風櫃，相同供冷情況下節省約50-60%能耗；
- 城建大廈：更換234台盤管風機，預計減少10%用電量；
- 白馬大廈：更換142台新型節能盤管風機及4台新型節能風櫃，預計節電量逾5萬千瓦時／年；更換12台新型熱水器，預計節電量13萬千瓦時／年。

可再生能源和能量循環技術應用

我們積極探索可再生能源的應用，於旗下物業適宜地點安裝可再生能源裝置，減少碳足跡。

• 太陽能技術應用

(1) 廣州國際金融中心在室外設置手機太陽能充電桌椅，通過頂部的光伏太陽能採光板產生電能，為燈箱廣告、手機及USB設備、照明提供電源。(2) 白馬大廈在公共區域安裝太陽能路燈，已累計投入使用6台；(3) 國金雅詩閣公寓自2022年起將戶外花園部分燈光改造為太陽能燈，節省電量1,800千瓦時／年。(4) 越秀金融大廈天面配有太陽能集熱器，每天可供應太陽能熱水約9.6立方米(60°C)，節約電量335千瓦時／年。

• 電梯電能回饋裝置

廣州國際金融中心通過應用電梯電能回饋裝置，電梯空載上行和滿載下行的兩種情況下進入發電狀態，回饋供電至大廈其它用電設備使用，每年減少8%的電梯用電量。

低碳營運，引領綠色發展

- **熱量收集和循環**

廣州四季酒店透過安裝空氣源和水源熱泵熱水機組為客房提供生活熱水，同時產生的冷量輸入酒店空調系統達到節能效果，測算每年可節約天然氣用量逾 30 萬立方米，節約空調用電逾 60 萬千瓦時。後勤區蒸汽供熱系統透過將蒸汽交換罐系統改造為水源熱水泵和空氣源熱泵熱水系統，與空調冷凍水 AB 立管連接利用大樓中央空調餘熱，每年節省天然氣 110,655 立方米。兩項工程約減少碳排放 605 噸二氧化碳當量／年。

- **冷熱源互通**

武漢物業 2021 年完成冷熱源互通改造工程。當商場鍋爐故障無法使用時，可由寫字樓空調系統為商場供暖；當寫字樓客戶申請加班空調時，從 20 時起由商場空調系統供應加班空調；過渡季節商場高峰時段，由寫字樓空調系統為商場餐飲鋪供冷。一方面保證商場持續供暖，另一方面可按需互通以降低能耗。經測試，互通時節能率達 32.6%。

精細化管理

旗下物業嚴格執行 ISO 50001 能源管理體系，制定設備清單、用能基準指標，以日為單位對各主要用能設備通過冷量計量、電力監控、觀察天氣情況進行精細化統計、分析，實現有效節能。

- 根據季節溫度、日照時間、人流量、租戶高峰期等調整控制燈具及製冷設備運行時間
- 探索發揮最佳效率的運行參數，如調整製冷主機冷凍出入水溫設定值、探測二次泵運行頻率、精細化排風機控制
- 增加空調調溫限制，避免室內溫度過低
- 優化停車場照明，包括地下車庫照明由常亮換成感應燈模式、偏僻區域或停車較少的區域減少部分照明等

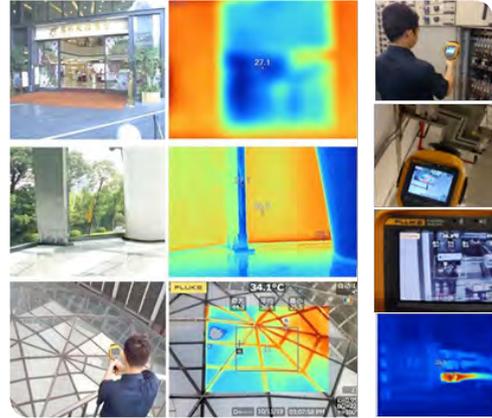
低碳營運，引領綠色發展



案例

應用紅外線成像技術排除能耗異常點

廣州國際金融中心每年定期採用紅外熱成像儀對建築圍護結構進行掃描，旨在對圍護結構漏洞進行檢測，避免大廈建築圍護結構因氣密性不嚴而導致冷量流失，增加能耗。同時，每月採用紅外熱成像儀對供配電系統的配電櫃、母線、線纜等設備進行掃描，避免接頭因接觸不良導致電阻增大能耗。



紅外線檢測

數字化能耗監測

我們利用數字化平台對用電進行集約化和智慧化管理，實行每日監測、每月分析，識別節能管理的提升空間。當平台提示能耗異常情況，我們及時反饋至相關工程人員，有效提升設備維護服務質量與故障處理應急速度。截至報告期末，數字化能耗監測覆蓋旗下物業產權面積77%。

- **建築設備管理系統**

廣州國際金融中心和越秀金融大廈已配備建築設備管理系統（「BMS」），各類設備的狀態實時、集中、關聯監測各類設備設施，並對大廈能耗強度進行實時監測。

- **數字化能耗監測平台**

廣州國際金融中心上線能耗管理平台，通過監測和分析識別節能空間。武漢物業以中央集控管理的方式，實現全區域的實時電氣視覺化管理與能耗分析。

低碳營運，引領綠色發展

水資源管理

議題內涵：在各營運環節注重節約用水和水資源回收利用，提升水資源利用效率，倡導租戶和顧客節約用水。

理念

我們倡導節約用水理念，將提升用水效益的要求傳導至旗下物業及前線運營商，通過規範管理、監測分析、節水改造、循環利用等，儘量減少耗水量。我們亦鼓勵租戶和顧客節省水資源，培養節水習慣，選用節水型設備。

目標及進展

目標	以 2019 年為基準，2025 年或之前耗水強度 ¹⁰ 減少 10%。2025 年或之前制定完成 2030 年節水目標和行動方案
年度進展	進展中

管理實踐

我們關注用水風險，在水資源管理實踐中不斷優化節水管理、推進節水改造及循環利用，倡導節約用水。旗下物業水源主要來自市政供水，營運過程中不會產生有害廢水，在取水方面沒有困難，用水風險可控。

節水管理

年內，我們持續推動旗下物業提升節水意識，加大各項節水措施應用。

- **規範管理**：制定及發布《供水系統常見故障處置指南》，為旗下物業提供設備故障處置指引，提高應對供水系統的故障處理能力
- **定期分析**：按月統計及分析旗下所有物業項目的水資源使用情況，並根據分析結果加強優化項目節水管理
- **優化統籌**
 - ✓ 統計並分析公共區域實時客流量，根據客流量選擇適宜的環境清潔方式，當客流量減少時相應調低清洗頻率
 - ✓ 將商戶裝修期間的消防噴淋改造安排在同一時間，避免多次重複放水

¹⁰ 指物業公共區域和酒店及服務式公寓營運的耗水密度，按單位建築面積或房晚計算。

低碳營運，引領綠色發展

• 精細管理

- ✓ 改變傳統水管沖洗方式，採用智能設備高壓沖洗水槍，在清洗前開展污漬程度評估，對於局部頑固污漬，搭配使用清潔劑，提升清洗效率，減少清潔用水
- ✓ 根據植物抗乾旱程度調整澆水的頻率和用量

• 漏水巡檢：前線運營商工作人員每日巡查用水設備運作狀態，及時發現並處理漏水故障

節水改造

選用節水型、智能型設備能進一步優化水資源管理，減少水資源浪費。報告期內，我們開展了以下節水設施設備改造。

- 自動關閉裝置：將公共區域地面水龍頭改成按壓式水龍頭
- 自動噴淋裝置：在公共綠化區域安裝自動噴淋裝置，並根據季節與植物特性調整澆水頻率
- 自動感應裝置：對用水器具安裝節能式感應器或報警器，可自動監測並報告漏水情況，實現及時維修，避免長時間跑冒滴漏
- 淨化過濾系統：安裝景觀魚池水循環淨化過濾裝置，保持水質清澈，降低換水頻率，該裝置預計節水量150立方米／年
- 節水型水龍頭：旗下物業逐步更換為節水型用水器具，保證沖洗效果的同時節省水量

循環利用

我們積極探索高效利用資源，鼓勵旗下物業推進再生水回用和廢水資源化利用，實現開源節流與減少污染的雙重功效。

- 雨水回收：收集雨水用於衛生間沖廁、車庫沖洗、景觀補水等，達到節約用水目的
- 空調冷凝水回收：廣州國際金融中心和越秀金融大廈均配置空調冷凝水回收系統，收集樓層風櫃冷凝水後供冷卻塔補水循環使用
- 冷卻塔中水回收：白馬大廈通過冷卻塔停機蓄水，將蓄水盤內中水回收靜置，並對洗塔高壓水槍的抽水泵前做濾渣處理，將中水用於冷卻塔的清洗，節省用水1,200立方米／年

低碳營運，引領綠色發展

節水倡導

管理人和旗下物業持續推進節水倡導，在水龍頭和花灑附近張貼節水標識，開展節水公益宣傳，號召租客、顧客和社會大眾節約用水。

廢棄物管理

議題內涵：優化廢棄物的分類管理，妥善處置廢棄物和排放物，倡導源頭減廢與廢物再利用，減少廢棄物產生。

理念

我們致力減少自身廢棄物產生，管理人要求旗下物業梳理廢棄物類型及佔比，針對性制定減廢規劃，定期監測進展。我們注重與租戶及顧客合作，倡導租戶／消費者進行垃圾分類，進行廢棄物分類及回收。我們關注廢棄物回收及循環再用，積極「變廢為寶」，從源頭減少廢棄物產生。

目標及進展

目標	<ul style="list-style-type: none"> 堅持推廣無紙化辦公，減少日常營運產生的廢棄物 每年持續開展垃圾分類，持續委託有資質第三方 100% 處理有害廢棄物 每年經確定違反環保相關規例事件零發生
年度進展	已達成



管理實踐

垃圾分類

旗下各物業在處理排放的廢棄物時，嚴格遵守國家和地方的法律法規，堅決執行所在地垃圾分類的有關要求，對垃圾實行嚴格的分類儲存和處理，並聘請具備資質且資質在有效期內的第三方專業機構對垃圾進行專業處理。此外，我們鼓勵租戶形成綠色辦公習慣，通過形式多樣的活動聯動租戶，並持續優化垃圾分類設施，提升環保意識。報告期內，我們未發現或知悉經確認違反廢棄物和排放物處理相關規例的情況發生。

低碳營運，引領綠色發展

垃圾分類措施主要包括：

- 設置分類垃圾桶，合理規劃垃圾房內不同垃圾種類的動線，張貼清晰分類指南
- 設置單獨廢棄物收集窗口或回收箱，回收租戶廢舊燈管、廢電池等
- 逐戶宣傳垃圾分類知識，派發分類垃圾桶
- 開展各類環保活動，邀請垃圾分類專家開展相關講座
- 定期對垃圾分類情況進行檢查

生活污水

所有污水統一收集進市政污水管網並通過城市污水集中處理。我們定期檢查排污管道的健康情況，避免淤塞情況發生，投入資源對雨污管道進行改造。



案例

杭州維多利中心雨污管道改造工程

工程檢查發現，杭州維多利中心排水管道存在堵塞風險。我們委託第三方對雨污管道進行管道檢測，通過更換堵塞管道、修復檢修井、重新鋪裝地面，確保管道排水排污功能正常。



管道檢測

低碳營運，引領綠色發展

循環利用

我們回收租戶廢棄辦公傢俱，包括辦公桌椅、金魚缸、沙發等，循環用於其他用途，致力提高廢棄物循環再用率。



案例

廣州國際金融中心環保「碳」索科學營活動

8月27日，廣州國際金融中心開展環保「碳」索科學營活動，旨在激發青少年兒童的環保意識，帶領兒童了解綠色環保工作及大廈專業設備，增強他們對垃圾分類運作的了解。





活動照片

綠色租賃

議題內涵：向租戶持續推廣綠色公約，倡導綠色辦公、節能營運、使用環保裝修材料等，積極開展節能低碳改造。

理念

我們秉持綠色低碳理念，推動旗下物業符合可持續發展最佳實踐，持續推動綠色大廈認證／評選，提升綠色建築認證比例。同時，我們將綠色營運理念及低碳管理要求，貫穿資產管理及投資的全生命週期，積極推廣綠色公約的適用範圍，倡導綠色辦公。我們亦將客戶視作綠色發展的共同夥伴，透過舉辦各類綠色環保活動，引導客戶以更「低碳」的方式營運。

低碳營運，引領綠色發展

目標及進展

目標

- 持續推廣綠色公約，倡導綠色辦公
- 持續推動綠色大廈認證／評選，提升綠色建築認證比例

年度進展

- 超甲級寫字樓綠色公約覆蓋率100%
- 獲LEED金級或以上認證的綠色建築，按產權面積計算佔比68%



管理實踐

營運綠色建築

嚴格有效的管理與逐步完善的機制是我們實現「綠色租賃」的重要支柱。年內，我們成立了節能降耗新機制專班，加強對旗下各物業內部環境管理加以規範及指導，夯實能耗管理機制。

綠色建築認證

截至報告期末，基金旗下物業已先後獲得多項綠色建築相關認證或獎項。當中，獲LEED金級或以上認證的綠色建築，按產權面積計算佔比68%，符合既定目標。

物業

認證

廣州國際金融中心

- LEED V4.1 O+M 鉑金級認證



- BOMA 國際 360 認證



- BOMA 中國 COE 認證



低碳營運，引領綠色發展

物業

認證

越秀金融大廈

- LEED V4 O+M 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 V4.1 O+M 鉑金級認證



杭州維多利中心

- 中國綠色建築二星級認證



低碳營運，引領綠色發展

推廣綠色公約

我們將國際一流管理要求與公司標準化管理制度深度融合，對前線運營商、租戶、裝修人員和員工等人員在裝修、營運等環節保持環保性能做出約定。我們持續推廣綠色公約及綠色條款。截至報告期末，基金旗下超甲級寫字樓綠色公約覆蓋率100%。

綠色倡議

我們倡導開展節能降碳措施及積極引導業戶進行綠色採購，如採用達到CQC標準、FSC及HACCP認證的清潔劑、紙張，呼籲購買滿足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。嚴格管理裝修材料，倡議租戶採用環保裝修材料，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、不得使用高能耗燈具等。

我們聯合租戶成立綠色健康委員會，共同倡導及實踐綠色辦公，優秀委員可獲證書及一定獎勵。我們亦加強對前線運營商的宣貫培訓，在物業內張貼宣傳海報，提倡並引導客戶配合開展綠色行為。

營造綠色社區

旗下物業圍繞低碳主題開展形式多樣的推廣和公益活動，積極響應「地球一小時」「世界地球日」「世界無煙日」等主題活動。同時，客戶對於低碳環保等主題的關注也日益增加，促進綠色宣傳行之有效的同時，也讓我們與客戶在低碳環保方面形成了正向的循環和反饋。

我們向租戶、顧客和員工發出號召：

- 辦公室隨手關燈
- 下班關閉電腦和拔開插頭
- 減少使用一次性用品
- 無紙化辦公
- 上二樓、下三樓走樓梯
- 循環利用塑料袋
- 「清盤行動」珍惜糧食
- 空調溫度設為26°C

低碳營運，引領綠色發展



案例

天際農場

越秀金融大廈、財富廣場和武漢星匯維港購物中心利用天台空間打造「天際農場」，讓租戶認領並自行種植有食用價值的農作物，並有專人指導種植知識。「天際農場」一方面可以為物業增添綠化空間，另一方面亦能讓租戶切身體驗低碳、綠色、健康的可持續生活方式。



活動海報

低碳營運，引領綠色發展



案例

「應對氣候變化，共創綠色星球」藝術公益巡展活動

✓ 環保公益沙龍

7月21日，廣州國際金融中心舉辦「共創綠色星球」環保公益沙龍，現場嘉賓分享藝術創作和綠色生活辦公理念，呼籲公眾參與其中。

✓ 主題攝影作品展

7月18日至22日，廣州國際金融中心M空間以攝影展作為強視覺媒介，圍繞氣候災難、國家行動和人人行動三大篇章，展現氣候災難的影響與威脅，以及中國在應對氣候變化、減少碳排放所做的戰略行動，提升公眾對氣候變化的關注。



活動圖片



管理人執行董事及副行政總裁區海晶女士(右三)出席活動並致辭

低碳營運，引領綠色發展

生物多樣性

議題內涵：關注及重視生物多樣性保護，在日常營運管理中積極倡導及推廣生物多樣性保護的相關活動。

理念

我們關注日常營運對生物多樣性保護的影響，並在可行情況下對業務營運的地區作出貢獻。我們向租戶和大眾宣傳生物多樣性保護的重要性，將生物多樣性納入每年公益／宣傳活動範疇，積極舉辦相關主題活動。

目標及進展

目標	將生物多樣性納入每年公益／宣傳活動的關注範疇
年度進展	已達成



管理實踐

我們定期評估與自然相關的風險及機遇。我們所有物業均位於市區，並概無位於或毗鄰具高生物多樣性價值的保護區，包括但不限於世界遺產所在地、特殊科學價值地點 (SSSI) 及國際自然保護聯盟 (IUCN) II-IV 類保護區。整體而言，我們面臨的生物多樣性風險及其影響有限。

儘管如此，我們注意到我們物業的實體足跡可能對生物多樣性造成潛在影響，這些影響分佈在不同的價值鏈，我們致力於減低不利影響，並積極發揮正面影響。

低碳營運，引領綠色發展

公益宣傳

我們在旗下多個物業開展環保保護及生態保護相關主題公益宣傳活動，並在公共區域張貼生物多樣性保護的相關介紹或放置生物多樣性相關的繪本和圖書，供公眾了解和自由翻閱。

我們以自然體驗和綠色元素為靈感，打造自然融合式的樓宇場景空間，包括室外綠化、綠色園林及水景景觀。不僅可增加物業的生物多樣性、減少熱島效應及物業的降雨徑流，還可以營造生機盎然氛圍，促進消費者與自然的聯結。

2022年7月，越秀房產基金作為主辦方之一，國際環境保護機構野生救援作為公益支持機構，共同在廣州國際金融中心舉辦了「共創綠色星球」活動，通過線下公益巡展、線上話題打卡等活動，呼籲社會公眾關注氣候變化、加強瀕危野生動物保護、減少海洋塑料污染、踐行綠色低碳生活理念等。

可持續消費

議題內涵：持續倡導租戶和顧客減少一次性用品，鼓勵循環使用，推進可持續消費宣傳。

理念

我們主動推廣可持續消費理念，倡導綠色低碳的生活方式和消費模式。

目標及進展

目標	持續倡導租戶和顧客減少使用一次性用品
年度進展	已達成

低碳營運，引領綠色發展

管理實踐

旗下物業聯動合作夥伴，將低碳理念融入多元場景，積極倡導綠色生活理念，如減塑減廢、資源節約、適量點餐等，逐步引導消費者形成綠色低碳消費方式。

減塑減廢



- 提倡利用電子 LED 屏進行推廣營銷，減少現場燈膜、紙質等傳統印刷噴繪物料更換
- 張貼宣傳標識，倡導租客及消費者減少一次性用品使用
- 倡導餐飲業態盡可能減少提供塑料餐具，外送餐食時採用可降解材質包裝

提高資源利用率



- 提倡住客自備洗漱用品，在入住期間提供一套耐用洗漱用品供多次使用
- 可持續使用的洗護用品容器替代一次性洗護用品容器
- 提醒客人減少更換床上用品的頻率以節約用水

打造低碳消費場景



- 提供綠色消費激勵，如自帶杯費用減免、減少客房打掃頻率獎勵積分
- 引入綠色環保概念店鋪，進行垃圾分類、使用低能耗電器及可再生能源
- 安裝新能源汽車充電樁，滿足綠色出行需求

低碳營運，引領綠色發展



案例

多種形式推動可持續消費

- (1) 廣州四季酒店推出多項變革減少塑料廢品產生：
- 客房洗髮水、護髮素、沐浴露、潤膚乳等由小支裝改成大瓶裝，肥皂換成洗手液
 - 一次性餐具已更換為可降解材質，包括打包盒、餐具、吸管及攪棒
 - 咖啡廳推出自帶杯的優惠，自帶杯購買飲料的客人可享受費用減免



活動海報

- (2) 白馬大廈於「鑒光·時尚源點 2022 秋季採購節」推出時尚國潮可循環使用購物袋，代替日常使用的普通塑料袋，免費向採購商會員派發。
- (3) 「星巴克咖啡綠色概念店」落戶越秀金融大廈，將健康概念與綠色理念融進商務辦公場景。



現場照片



攜手夥伴， 實現共贏發展

我們的理念

我們秉承「專業、穩健、卓越、共贏」的經營理念，不斷追求更高的服務品質、始終堅持合作共贏的策略，致力於為客戶、合作夥伴、行業同仁創造可持續的價值，實現共贏發展。

本章節回應的 SDGs 目標





攜手夥伴，實現共贏發展

服務質量

議題內涵：持續完善客戶服務管理體系，保障物業營運服務質量，提供更優質的服務體驗。

理念

我們針對不同業態特點，制定差異化管理標準及規範，完善客戶服務體系及細節，致力於為客戶提供更優質的服務體驗。我們積極維持高水準的客戶滿意度及信任度，每年聘請第三方機構開展客戶滿意度調研，並將有關結果反饋給旗下物業前線運營商，敦促完善或維持服務體系和質量。

目標及進展

目標	年度第三方調查客戶綜合滿意度不低於 90%
年度進展	年度第三方調查客戶綜合滿意度 98%



管理實踐

2022 年，旗下物業全面推行「YEService 越商務」服務體系，在「越智能」「越健康」「越關懷」「越便捷」「越共享」「越社群」六大價值體系中全方位向客戶提供服務，為客戶提供環境舒適、安全高效、充滿人文關懷的卓越服務。旗下物業 2022 年第三方調查客戶綜合滿意度 98%，並多次收到租戶和顧客寄來感謝信。報告期內，管理人開展多項經營和形象提升類資本性改造工程，累計投入約 2,584 萬元人民幣。

物業	項目
上海越秀大廈、財富廣場、 城建大廈、越秀金融大廈、 武漢財富中心、白馬大廈	租賃單元裝修及改造工程共約 17,000 m ²
武漢物業	質量提升暨公共區域設施改造工程
廣州四季酒店	B2 層後勤通道和 1F 宴會廳後勤通道地面改造工程 1 樓連廊、103 樓頂棚玻璃漏水改造工程

攜手夥伴，實現共贏發展

廣州四季酒店和國金雅詩閣公寓向客人提供餐飲服務。按照食品衛生有關監管要求，配備符合資質的食品安全管理員，所有從事餐飲工作的員工均持有有效的健康證明。各餐廳亦聘請具備專業資質的人士把關食品質量，確保食品安全。倘若接到客人對食品質素的意見或投訴，餐廳經理會第一時間跟進，了解客戶要求和妥善處理。報告期內，食品安全責任事件零發生。

越智能	越健康
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 應用雲技術及大數據對車流、客流、室溫、風量、用電量等數據實施實時監測 ✓ 應用智慧能源管理系統進行能耗檢測與分析 ✓ 武漢越秀財富中心實現 5G 網絡覆蓋 ✓ 停車場智能化改造 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ IAQ 空氣質量管理體系、WELL 健康建築標準 ✓ 規範性煙草異味管控，營造無煙環境 ✓ 紫外線燈管、84 消毒液高頻消殺，定期清洗空調系統 ✓ 健康主題宣傳和公益諮詢 ✓ 打造「天際農場」供租戶放鬆身心
越關懷	越便捷
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 深夜護送、雨天便民服務 ✓ 溫馨哺乳室或母嬰室 ✓ 配備 AED 設施 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 無障礙設置，包括電梯按鍵盲文、無障礙停車位、無障礙通道等
越共享	越社群
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 打造交流互動平台，鏈接樓宇生態圈 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 線下開展豐富的社交圈層活動

攜手夥伴，實現共贏發展



案例

「健康廣州，數智共生」樓宇數智化應急救援體系

2022年5月，在廣州市應急管理局指導下，廣州國際金融中心和越秀金融大廈共同參與「健康廣州，數智共生」樓宇數智化應急救援體系發布會。其中，越秀金融大廈成為華南首個超甲級寫字樓數智化應急救援示範樓宇，該服務體系以把握心臟驟停救援的「黃金四分鐘」為重點，用數字技術打通呼叫救援、定位、應急救援人員派遣的各個步驟，聯合社群志願者的力量，極大提升了樓宇救援響應速度，實現更高水準的生命關愛和職業環境安全保障。



活動現場

攜手夥伴，實現共贏發展

物業安全與健康

議題內涵：推進物業安全管理工作，保障旗下各物業安全性能，盤查並整改潛在安全隱患，營造安全及健康的環境、積極宣貫安全及健康理念。

理念

基金旗下物業持續貫徹「安全第一、預防為主、綜合治理」的安全生產工作指導理念，將安全營運納入物業管理體系。堅持貫徹法律法規，不斷完善制度建設，以預防為主要切入點，積極組織開展健康安全培訓、安全消防演練並聯動租戶共同推進安全與健康管理。安全管理無止境，我們堅持參與行業經驗交流會以提高物業安全與健康管理能力。

目標及進展

目標	<ul style="list-style-type: none"> 每半年至少組織一次消防演練，100%覆蓋旗下物業 每年設備設施安全隱患100%整改
年度進展	已達成



管理實踐

我們視物業安全為工作的重中之重，通過安全檢查、應急演練、安全宣導等方式，加強安全管理。我們也積極聯動租戶與客戶，定期開展安全培訓，評選安全大使等活動，提升其自主安全防護技能，讓安全意識與安全觀念深入人心。報告期內，管理人開展多項安全保障類資本性改造工程，累計投入約1,335萬元人民幣。

物業	項目
國金雅詩閣公寓	泳池升級改造工程
廣州四季酒店	熱媒管道更換改造工程
廣州國際金融中心	結構健康監測方案
白馬大廈	消防主機改造工程
廣州國際金融中心、越秀金融大廈、城建大廈、維多利廣場	玻璃幕牆窗戶改造及玻璃幕牆安全檢查鑒定工程
維多利廣場	監控系統改造工程
武漢物業	消防水泵改星三角啟動資本性改造
上海越秀大廈	集水井抽排水系統改造工程
杭州維多利	雨污管道改造工程

攜手夥伴，實現共贏發展

樓宇安全

為確保樓宇安全，我們聚焦於在軟措施方面設置更先進的安全監測體系，在硬措施方面引進第三方進行評估檢查，並推選安全大使對安全知識進行學習及宣傳。

- **安全隱患監測**
 - ✓ 透過 BMS 系統實時監測樓宇設備運行狀態
 - ✓ 引入物聯網裝置監察設施設備的運行狀態
- **第三方檢查**
 - ✓ 聘請第三方機構開展樓宇安全檢查
- **安全管理共建**
 - ✓ 推選租戶擔任安全大使，擴大安全管理團隊覆蓋面



案例

廣州國際金融中心樓宇結構健康監測

2022 年，管理人對廣州國際金融中心開展結構健康監測，增加監測內容與範圍，包括風速(風向)儀、加速度計、動態傾角儀、沉降監測點等，並新增信息化監測功能等。



系統界面

攜手夥伴，實現共贏發展

消防安全

消防安全是物業安全與健康管理的中中之重。我們通過設立消防安全文化牆、建設小型消防站、定期檢查防火設備、為租戶配備消防安全手冊等形式，讓員工和商戶及時了解消防知識，提升消防安全參與度，合力維護樓宇消防安全。基金旗下各物業上半年各開展一次消防演練，定期組織安全生產月宣傳活動。



廣州國際金融中心消防安全培訓



越秀金融大廈滅火模擬演練



維多利廣場安全演練



白馬大廈救護模擬演練

攜手夥伴，實現共贏發展

安全檢查

管理人每年開展多項安全檢查，包括月度檢查、季度檢查、專項檢查、突擊檢查和節假日檢查等。我們將安全管理工作納入績效考核，針對檢查發現的安全隱患，督促前線運營商制定整改方案並 100% 落實。



案例

玻璃幕牆安全檢查和評估

為防止玻璃爆裂，管理人本年度對廣州國際金融中心、越秀金融大廈、財富廣場、維多利廣場、城建大廈等五個項目的玻璃幕牆進行安全評估。檢查結果顯示的上述物業的玻璃幕牆設計、施工、用料及維護保養情況較優，總體檢測情況良好，有效檢視並保障基金資產項目的安全性。

安全培訓

我們聯動租戶設立了「安全大使」的角色，以此深化安全文化宣貫，擴大安全培訓範圍，提升租戶及顧客的安全自救能力。我們每年組織形式多樣的安全理論和實操培訓，範圍覆蓋員工和租戶。



案例

「Landmark 雲端智同行」電梯安全公益活動

武漢越秀財富中心開展「Landmark 雲端智同行」公益活動，活動邀請日立電梯工程師向大廈租戶詳細講解電梯工作原理及乘梯安全注意事項，並通過設置電梯安全相關知識展示及互動區，加深租戶參與程度。



活動現場

攜手夥伴，實現共贏發展

客戶投訴處理

議題內涵：重視客戶意見，持續完善投訴處理機制，及時跟進和回應客戶投訴，週期性開展客戶意見調研。

理念

聆聽客戶的聲音至關重要。我們非常注重客戶的反饋，定期與客戶進行溝通，了解其需求及意見，進而提升及優化我們的管理能力及服務能力。

目標及進展

目標	每年 100% 響應客戶投訴
年度進展	已達成



管理實踐

旗下物業按月對租戶投訴及處理情況進行統計分析並總結，並發布於月度營運報告中，以此全面分析及了解客戶需求，通過客戶投訴的及時跟進及處理，提升服務能力。此外，我們亦融合數字化技術持續完善投訴處理制度和反饋機制，賦能客戶投訴管理。

投訴處理和反饋

旗下各物業的主要客戶群屬性存在差異，我們要求各物業前線運營商結合業務特點細化現場投訴管理體系，迅速並有針對性處理或解決客戶投訴或建議。為及時聆聽客戶意見，各物業前線運營商與租戶保持多種形式溝通，包括投訴電話、專人管家、面對面溝通等。此外，我們組織開展週期性拜訪及專項拜訪在內的客戶調研。投訴處理遵循有效且清晰的信息接收及反饋流程。根據不同的投訴信息進行分級分類，快速響應解決，多次收到租戶寄來的表揚信。



廣州國際金融中心洗手間實時反饋系統

攜手夥伴，實現共贏發展

信息安全保護

議題內涵：重視信息安全及隱私保護，優化安全管控機制，防範網絡安全風險，提供信息安全培訓，落實信息安全管理及隱私保護。

理念

我們始終嚴格遵守信息安全保護的相關法律法規，完善內部管理制度及規範，定期檢視內部信息安全保護機制的有效性，定期開展信息安全培訓，加強信息安全管理能力。我們遵照員工、租戶及顧客的個人信息隱私保護，秉持「最小化」原則收集相關的隱私信息及數據，遵守相關法律法規並定期檢視內部管理機制的有效性，通過培訓宣貫等方式，提高員工和客戶隱私保護意識，杜絕侵犯隱私行為發生。

目標及進展

目標	每年檢視信息安全管控機制
年度進展	前線運營商(怡城商管、廣州越秀仲量聯行)獲得ISO 27001 認證



管理實踐

我們注重租戶個人信息及經營信息保護，確保收集的數據僅用於內部營運管理工作。2022年，管理人沒有發現或知悉任何經證實侵犯客戶隱私或遺失客戶數據的投訴。

信息安全

旗下物業對於租戶信息等經營數據，設置專崗負責整理、匯總、歸檔，並做好保密工作。管理人對各類敏感信息加密，設置權限，非經授權不可查閱或複製。前線運營商亦建立了客戶隱私台賬，對經營敏感的信息文件進行保密，所有保密文件的查閱和使用都嚴格按照授權審批管理。

線上預防策略

- ✓ 系統自動提醒員工計算機及郵箱密碼每季度更新
- ✓ 定期檢查網絡安全性策略，發現網絡安全漏洞及時安裝補丁
- ✓ 關鍵系統數據備份並定期開展數據恢復測試
- ✓ 嚴禁安裝使用來源不明的信息軟件
- ✓ 國金雅詩閣公寓設有資料中心及加密系統

攜手夥伴，實現共贏發展

線下預防策略

- ✓ 勞動合同約定員工的信息保密義務
- ✓ 聘請專業人士為員工提供信息安全培訓和釣魚測試
- ✓ 機房配備門禁系統和監控系統，並指派專人維護
- ✓ 定期在物業內開展防偷窺檢查

價值鏈社會責任

議題內涵：與價值鏈各持份者緊密合作，將ESG因素納入供應商管理機制，推進供應商評估審查；同時致力於推動上下游商業夥伴共同將ESG因素納入供應鏈管理機制。

理念

供應鏈管理是我們營運「可持續業務」及確保順利渡過低碳經濟的重要一環。此外，管理人與旗下物業在營運過程中與多方保持緊密合作，通過多方交互溝通整合行業資源、促進協同發展、履行社會責任。為確保採購及供應鏈決策均體現可持續性，在招採環節針對供應商合規標準化要求之上，我們制定了一系列與供應鏈管理及供應商社會責任相關的政策和制度，持續打造合規、清廉、公平、低碳價值鏈。

目標及進展

目標	每年供應商100%評估和審查
年度進展	已達成



管理實踐

政策指引

為建立完備的供應商管理政策，把控供應商的產品與服務質量，我們制定了多項供應商管理制度和標準。我們每年獨立檢視採購流程，確保採購工作合規和有效。

攜手夥伴，實現共贏發展

資質管理

我們建立了供應商庫，集中管理供應商信息，並建立供應商准入的系統性評分標準。針對資本性改造的工程供應商，管理人要求其必須具有有效的資質證書，包括質量管理體系認證證書、環境管理體系認證證書、職業健康安全體系認證證書等。我們定期展開對供應商材料、資質審核以及產品監管，確保其按合同約定和採購要求，按時保質完成物料供應，服務標準符合我們的期望。我們承諾同等條件下優先採購具有環保資質認證的產品，亦透過「綠色公約」號召租戶踐行環保綠色採購。我們定期對供應商開展評價，對不符合要求的供應商進行調整。

主體	類型	認證
怡城商管	租賃代理、物業管理	①GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 ②GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015 ③GB/T 2331-2020/ISO 50001:2018 及 RB/T 107-2013 ④GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018 ⑤GB/T 22080-2016/ISO/IEC 27001:2013
白馬商管	租賃代理	GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015
廣州越秀城建仲量聯行 物業服務有限公司 (「廣州越秀仲量聯行」)	物業管理	①GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 ②GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015 ③GB/T 23331-2020/ISO 50001:2018 及 RB/T 107-2013 ④GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018 ⑤GB/T 22080-2016/ISO/IEC 27001:2013
國金雅詩閣公寓	服務式公寓營運	安全生產標準化二級認證(商貿酒店)

品質監督

- 資產管理部負責每季度巡檢物業管理質量，檢查內容涵蓋物業環境管理、客戶投訴情況、外包商管理等。
- 工程管理部每季度專項檢查物業設備設施維護情況和能耗管理情況。
- 聘請專業第三方開展能耗管理審計和設備設施安全審計。

本地化採購

我們傾向於選擇在旗下物業營運地當地經營的供應商，一方面可以支持當地經濟發展，減少運輸過程能耗，進而降低碳排放，另一方面亦便於我們與供應商積極溝通，並對供應商進行監督。

綠色倡議

倡導客戶進行綠色採購，採用達到 CQC 標準、FSC 及 HACCP 認證的清潔劑、紙張及設備。引導客戶進行環保採購，呼籲購買滿足 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。

攜手夥伴，實現共贏發展

產業發展

議題內涵：配合國家戰略，推動產業發展，加強行業交流，賦能行業進步。

理念

我們積極探索創新服務及實踐，致力成為可承擔的商業物業，同時為租戶提供更多資源及價值，與商戶共同成長。

目標及進展

目標	在未來持續開展租戶賦能活動，通過持續參與專業論壇和行業協會等方式，促進行業發展
年度進展	已達成

管理實踐

我們整合多方資源，搭建便於溝通的業態社群，以開發新的商業契機。我們與各方保持交流和聯繫，年內接受多家主流媒體專訪，透過廣州私募基金協會、世界綠色建築委員會(「WorldGBC」)、英國皇家特許測量師學會(「RICS」)、國際建築業主與管理者協會中國分會(「BOMA中國」)組織的活動與各方積極交流彼此在ESG管理上的進展、成效和經驗。



管理人董事會主席、執行董事及行政總裁林德良先生出席由世界綠色建築委員會組織舉辦的「淨零碳解決方案全球24小時峰會」並作主題分享

賦能租戶

我們配合商戶在物業內舉行展覽和活動，利用物業平台協助商戶宣傳推廣，不定期為租戶舉辦行業交流活動，組織客戶參加行業交流活動。

攜手夥伴，實現共贏發展



案例

白馬大廈賦能租戶品牌孵化和成長

白馬大廈立足於服裝專業市場，在渠道開拓、模式創新、產業鏈資源整合、信息發布等方面為品牌商家提供支撐。9月26日，在中國紡織工業聯合會流通分會和中國服裝協會聯合主辦的2022年中國服裝成長型品牌發布會上，白馬大廈榮獲「中國服裝品牌孵化基地」稱號，助力4家租戶獲得「中國服裝成長型品牌」稱號。



頒獎現場

- 活動引流

組織開展周年慶典、秋冬採購節、年終大促等活動，提升場內客流量，助力消費中心城市的建設發展。



活動海報

- 數智升級

通過線上直播、線下會員活動相結合的方式拓展採購商會員，提升採購商黏性，建立高效的社群溝通服務體系。

- 技能培訓

為商戶開展電商技能培訓，幫助商戶擴展營銷通路，實現線上流量與線下實體店資源的整合，賦能商戶品牌提升及突破。

- 資源整合

組織多場資源活動，通過品牌推廣為商戶創造渠道下沉商機，與各地服裝平台保持有效溝通和互動。

共同發展

我們為租戶搭建便於溝通的業態社群，租戶能夠通過行業交流平臺直接溝通。同時，我們開展多種活動促進商戶之間的聯絡和合作，增強客戶與樓宇的黏性。旗下各物業開展各類圈層活動，邀請金融機構、政府機構以及其他相關人員參與圈層社群交流活動，為場內租戶提供高效的溝通平台，實現共同發展。

攜手夥伴，實現共贏發展



案例

越秀大廈推動租戶共同發展

秉持共贏發展的理念，越秀大廈通過組織形式多樣的包括主題日互動遊戲、體育比賽、沙龍講座等形式的活動，搭建開發共融生態圈，增強與客戶的溝通及互融。2022年，越秀大廈為場內客戶提供有效溝通渠道，共開展7場圈層活動。



活動現場

助力行業發展

我們積極參與行業交流活動，開拓市場空間，學習、分享及促進可持續發展方面的經驗，持續為國內商業地產資產管理行業可持續發展貢獻力量，與夥伴一起助力行業發展。



案例

共同發起香港房託基金協會

2022年8月，越秀房產基金與行業夥伴共同發起成立香港房託基金協會，旨在加強香港與中國內地相關機構的交流聯動，為業界合作和各方溝通搭建良好的平台，助力香港房託基金市場發展，獲得業界的廣泛關注和支持。管理人董事會主席、執行董事及行政總裁林德良先生擔任香港房託基金協會榮譽創會會長。



典禮照片
(圖片來源：香港房託基金協會官網)

攜手夥伴，實現共贏發展



案例

積極響應「走近上市公司系列峰會：香港 REITs 的機遇與展望」主題活動

11月30日，越秀房產基金參與香港交易所舉行的「走近上市公司系列峰會：香港 REITs 的機遇與展望」活動，與各界共同探討香港房託基金行業發展和市場趨勢。管理人董事會主席、執行董事及行政總裁林德良先生參與「香港 REITs：後疫情時代的機遇與挑戰」專題討論，期待中國內地與香港在推動房產基金發展上保持緊密合作，透過互聯互通機制進一步提升投資流動性，擴大房產基金的股東基礎，使香港成為境外投資者投資中國內地及東南亞房地產，及設立投資信託基金的首選地。



專題討論合照

(圖片來源：香港房託基金協會官網)

攜手夥伴，實現共贏發展

負責任營銷

議題內涵：踐行責任營銷，避免出現傳播誤導性、歧義性的產品信息和過度承諾現象，保障客戶和消費者權益。

理念

我們關注酒店及服務式公寓、前線運營商及旗下物業的營銷合規情況，結合《中華人民共和國廣告法》等法律法規健全相關內部管理指引，加強對前線運營商、酒店及服務式公寓及其僱員關於責任營銷的培訓及宣導，深化消費者權益保護意識。

目標及進展

目標	持續開展消費者保護相關宣傳和培訓，保障消費者的合法權益
年度進展	已達成



管理實踐

合規營銷

管理人要求酒店及服務式公寓和前線運營商落實合規營銷，在宣傳及營銷活動中秉承客觀、嚴謹的原則，避免出現傳播誤導性、歧義性的產品信息和過度承諾現象，切實保護客戶合法權益。我們制定嚴格營銷材料審核流程，廣告不得存在欺騙、誤導成分，不得含有虛假或者引人誤解的內容。對於租賃業務，我們要求前線運營商真實、準確告知客戶樓宇現狀和交付標準，避免造成誤解。

宣貫培訓

管理人要求酒店及服務式公寓和前線運營商將負責任營銷納入年度培訓計劃，主題包括合規營銷、消費者權益保護、廣告法等。相關培訓旨在提升前線人員營銷合規風險意識，切實落實營銷合規風險盤查，助力旗下物業合規營運。



並肩員工， 成就美好發展

我們的理念

我們始終堅持「以人為本，與員工並肩同行」的理念，將員工利益視為重中之重。我們嚴格遵守國家勞動法律法規，切實保障員工的合法權益，提供完善的培訓體系，全面呵護員工的身心健康，營造關懷員工的民主氛圍，為每一位員工提供公平公正、充滿發展機遇和幸福感的 work 環境。

本章節回應的 SDGs 目標





並肩員工，成就美好發展

員工權益與溝通

議題內涵：尊重員工勞動權益，合法合規僱傭，依法保障員工福利，暢通員工溝通渠道，抵制童工與強迫勞動。

理念

我們注重員工權利風險識別，形成具有明確工作標準的人員體系，保障合法合規僱傭。我們願意聆聽員工的聲音，為員工提供客觀的職業發展前景，加強人才發展和工作回報。

目標及進展

目標	<ul style="list-style-type: none"> 員工 100% 簽署書面勞動合同 員工 100% 購買社會保險／勞動保險 每年組織僱員滿意度調查
年度進展	已達成

管理實踐

合法合規僱傭

我們在用工方面充分尊重和維護中國政府簽署的國際人權公約和勞工標準，嚴格遵守國家勞動法律法規的規定，依法保障員工享有的各項自由和權利。

- 按照自願規則與員工建立勞動關係
- 100% 員工按照國家有關規定簽訂勞動合同並購買保險，合同中列明崗位、薪酬、工作時數、假期等內容
- 在《員工手冊》中明確員工應享有的權利和應履行的義務
- 堅決抵制和禁止招聘童工、強制勞動和騷擾虐待等行為
- 保障員工依法享有的參與政治生活的權利

本年度，管理人修訂了《僱員手冊》，內容涵蓋招聘及解僱、平等機會等方面，不斷完善人力資源管理體系。於報告期內，公司沒有出現與人權及勞工措施相關的違規事件或任何申訴，勞資關係穩定和諧。

員工溝通

我們設立多樣化的員工溝通渠道，制定員工投訴處理政策，以聆聽員工的意見，建立和諧的勞動關係。

並肩員工，成就美好發展

形式	具體方式
日常溝通 	管理人、廣州四季酒店和國金雅詩閣公寓均成立了員工工會，100%員工已加入。日常工作中，員工的意見及反饋亦可通過工會郵箱、前台「心語信箱」表達，提出的意見及投訴由專人負責管理，並及時給予處理及反饋。若員工發現與《合規手冊》不符的行為，可通過舉報渠道進行報告。我們保證對信息來源和舉報者信息嚴格保密，具體可參閱本報告「反貪污和反賄賂」章節。
考核溝通 	管理人要求各部門負責人每年末與部門員工面對面溝通其績效考核結果，記錄員工反饋結果。管理人亦要求和督促酒店及服務式公寓管理方做好員工考核和溝通工作，主動關心和積極響應員工的合理要求。
座談會 	每年至少組織舉辦一次員工座談會，由董事會主席、高級行政人員和員工代表參與，員工有任何問題或建議可以直接在會上向公司高層反映。廣州四季酒店每月組織總經理直線會議，實現消息透明化與公開化。
員工代表大會 	依照有關制度規定需提交員工代表大會的事項，我們按規定召開員工代表大會討論、投票和決定。

滿意度調查

我們深知聆聽員工聲音非常重要，視員工為重要夥伴。我們每年內部組織面向全體員工的滿意度調查，調查結果提交公司高層。我們亦為員工提供PDP性格測試選擇，當中包含專業的滿意度分析。透過滿意度調查，我們可以及時了解員工的情緒狀態並及時響應，提升團隊穩定性和辦公體驗。

本年度，廣州四季酒店和國金雅詩閣公寓依照其全球集團統一開展員工滿意度調查，滿意度調查結果由其全球總部統一管理。管理人通過安全感、平衡感、歸屬感、成就感四個維度了解僱員的滿意度情況，覆蓋管理人員工超過97%，整體有效應答率87.3%。調查顯示員工更加關注公司在薪酬福利、人才發展等方面的提升，我們通過優化薪酬結構、薪酬激勵體系、開發課程及線上學習平台來實現滿意度水平的提升。

並肩員工，成就美好發展

員工吸引與留存

議題內涵：為員工提供有競爭力的薪資及福利，優化績效考核體系，提升員工效能，加強人才吸引，優化人才儲備。

理念

我們持續加強人才吸引，優化人才儲備。我們立足業務發展需要制定人才招聘計劃，通過在線和現場招聘結合，採取內部公開競聘、外部招聘雙管齊下的方式實施系統性的人才渠道建設。

目標及進展

目標	<ul style="list-style-type: none"> • 每年員工績效考核和績效溝通 • 與學校保持聯繫，每年提供實習崗位
年度進展	已達成

管理實踐

薪酬與福利

我們嚴格遵守法律法規，依照內部用工政策，為員工提供具有市場競爭力的薪資與福利，保障員工依法享受法定節假日及假期。

- 為員工繳納養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險，以及住房公積金和補充醫療保險
- 為員工提供具有競爭力的企業年金計劃，作為員工養老的重要補充
- 員工根據參加社會累計工作時間每年可獲得5至15日不等的年休假
- 為員工提供豐富而健康的自助餐廳，為員工提供餐費補助
- 為員工提供專業西服清洗和家庭電影等福利
- 為有需要員工提供環境優美和位置優越的宿舍

為提高員工積極性，發揮公平考核作用，我們實行浮動薪酬制度，員工薪酬包括基本工資和績效獎金，亦根據業績達成情況設立專項獎共同分享經營成果，旨在最大程度發揮激勵作用。

員工激勵

為實現崗才適用的目標，我們持續識別目標關鍵人才和骨幹員工，堅持「雙向選擇」原則，在提升招聘效率的同時提升人才留存率。

- 制定人才梯隊發展計劃和年度細化提拔晉升計劃
- 指導每位員工年初制定書面工作目標和計劃，作為績效考核的基礎
- 每年人才盤點和述職，作為員工晉升和薪酬提升的依據之一
- 為關鍵崗位的留用和招聘提前做好預判
- 每年獎勵優秀員工、優秀團隊和優秀管理者

並肩員工，成就美好發展



案例

「人人都有IDP (Individual Development Programme)」

我們鼓勵每一位員工結合公司發展需要，遵循「SMART」原則(即 Specific 具體、Measurable 可衡量、Attainable 可達到、Relevant 相關、Time-bound 時間性)，在年度工作計劃中同步制定個人能力提升計劃，並納入績效目標責任書當中。

員工關愛

我們堅持以人為本，關愛每一位在物業內工作的人員，為困難員工的基本所需提供支持，幫助他們度過難關。我們號召員工們積極參與各類體育運動，促進身心健康。管理人、廣州四季酒店和國金雅詩閣公寓均已成立工會，透過組織戶外活動和愛心幫扶活動為員工帶來關懷慰問，形成互幫互助的企業文化，增強企業凝聚力，提升員工幸福感。



案例

雅詩閣時刻

國金雅詩閣公寓每年均會舉辦「雅詩閣時刻(Ascott Moment)」活動。2022年為每日綠色英雄環保主題。活動於7月份舉辦，分為5天進行，員工積極參與能量早餐環保承諾、線上環保知識競賽、環保視頻製作等活動，在享用豐盛的下午茶的同時表彰身邊的環保英雄，鼓勵員工樹立環保意識，響應對於環保行為持續踐行的號召。



活動照片

並肩員工，成就美好發展



案例

廣州四季酒店員工關懷福利活動

廣州四季酒店每月計劃性開展員工關懷與福利活動，內容包括節假日食堂加餐，禮物發放，婦女節花藝製作課程，正念冥想健康活動，亞健康分享會，酒店十周年慶典等，關心員工成長，加強團隊聯結。



活動照片

員工留存

於報告年度，管理人僱員整體流失率為2.3%（男性：0.0%；女性：4.8%）。越秀房產基金透過其分公司作酒店營運及附屬公司作服務式公寓營運，於報告期末，酒店及服務式公寓僱員整體流失率為19%。

並肩員工，成就美好發展

員工發展與培訓

議題內涵：完善員工培訓和發展體系，支持員工職業發展，加強人才梯隊建設，暢通晉升渠道。

理念

我們重視人才的成長與發展，鼓勵並支持員工參加各類培訓，保持自我增值，並在內部建立了完善的員工培訓和發展體系，培訓範圍覆蓋管理人僱員、酒店及服務式公寓僱員、前線運營商和各類外包商。

目標及進展

目標	<ul style="list-style-type: none"> 員工每年人均接受培訓時長不低於 36 小時 為 100% 新入職員工提供培訓
年度進展	已達成



管理實踐

管理制度

我們制定《員工手冊》《勞動合同》《薪酬管理辦法》《績效管理辦法》等內部管理政策，為員工發展與培訓管理提供規範化指引。

梯隊建設

我們視專業人才為重要資產。本年度，管理人已建立了覆蓋管培生、專業精英、管理後備人才和中高級管理人員的人才梯隊發展規劃。

對象	培養內容	培養方式
管培生 	指導制定個人發展計劃，明確中長期職業發展目標。制定輪崗任務書及成長清單，明確短期任務目標及能力提升目標	<ul style="list-style-type: none"> 課程學習 內外交流 述職答辯 文化團建
專業精英 	輪崗鍛煉計劃，深度了解不同職能和業態	<ul style="list-style-type: none"> 輪崗鍛煉 專題培訓 述職答辯
管理後備人才 	定制培養方案，鍛煉業務能力和團隊管理能力	<ul style="list-style-type: none"> 資產管理 業務管理 團隊管理
中高級管理人員 	多元化主題學習，業態經營和企業管理學習研討	<ul style="list-style-type: none"> 定期交流 專題研討 參觀學習

並肩員工，成就美好發展

培訓體系

我們根據不同的崗位特點設置了多樣化的培訓課程和培訓方式，為員工提供外部學習機會，使其在對外交流中獲取領先的職業技能和管理經驗。

內部

- 打造資產管理「十大核心課程」，涵蓋資產管理、經營管理、企業管理等主題
- 制定涵蓋各專業線培訓計劃、教育培訓機構資源計劃和交叉培訓計劃

外部

- 提供員工參與外部培訓的渠道和費用預算申請，由工會協助給予相關外部培訓資助
- 推薦員工參加由外部培訓機構、外部標竿企業及行業組織的短期交流學習培訓
- 邀請美國 PDP 認證培訓師開展領導力提升專題集訓
- 邀請大學教授講授商業地產相關專業知識



案例

廣州四季酒店培訓體系

廣州四季酒店採用基礎培訓與專業培訓相結合的模式，專業化培訓以師傅帶徒弟在崗培訓的形式為主。針對員工考核與崗位技能相關專業的證書，酒店會根據實際情況給予報銷或補助。

• 領導力培訓

2022年8月—10月，廣州四季酒店面向主管及以上級別員工舉辦為期10周的GROW1培訓項目，提供基本領導技能和心態的培訓。此外，廣州四季酒店從6月開始，以2個月為階段週期性開展「培訓師時刻(Teachable Moment)」項目，面向新入職的或晉升為副經理及以上級別的員工分享個人成功故事或解釋四季的行為。1月和9月分別進行的兩場領導者行為介紹培訓，讓員工更加了解領導者需要展現的行為，提升自我意識。

• 專項技能培訓

廣州四季酒店開展基礎服務培訓，培訓對象為客服營運部門實習生、一線員工和主管，為期兩周，旨在提升對客服服務質量。此外，廣州四季酒店設立了指定培訓員培訓，在部門內部充當培訓員角色，承擔培訓責任的員工會參加此為期1天的指定培訓員認證培訓。課程結束後，培訓經理會在崗位上進行認證後考核，合格後該員工成為合格的部門培訓員，並頒發課程認證，作為晉升的依據之一。

並肩員工，成就美好發展

管理培訓生(「管培生」)計劃

管理人

管理人設立了面向應屆畢業生的管培生計劃，吸引國內外高校應屆畢業生，由公司管理層擔任專業導師。培養計劃涵蓋職業規劃和專業能力培訓，並設有輪崗安排，旨在幫助學員熟悉工作環境，提升工作效率和技能

廣州四季酒店

廣州四季酒店的本地管理培訓生計劃(Local MIT)面向全體員工開放，並對全體管培生提供為期12個月的專業培訓計劃，並在整個培訓、輪崗週期中對管培生執行分階段考核。廣州四季酒店充分考慮各管培生的培訓情況、考核情況，依據管培生個人特長、意願，結合崗位需求，根據「以人為本」的核心原則給予最終定崗

國金雅詩閣公寓

國金雅詩閣公寓基於其全球總部的「畢業生發展計劃」(GDP)，每年推出管理培訓生機會，旨在為工作經驗少於兩年的高潛力年輕畢業生提供機會，協助他們實現個人成長發展的機會以及全面的學習規劃。參與計劃的畢業生能通過在房地產各領域輪崗，了解接觸全球各地的市場

實習生計劃

我們每年提供實習崗位，與當地學校保持聯繫，為在校學生提供各類職業鍛煉機會，培育優秀人才，助力人才儲備，過程中亦能讓我們聆聽到新生一代的聲音。

員工安全與健康

議題內涵：遵守安全生產相關法律法規和健康安全管理體系要求，完善職工健康與安全管理相關制度，關懷員工身心健康，配備防護設施及用品，組織安全生產培訓，提供心理健康諮詢等。

理念

管理人及各物業管理團隊嚴格遵守《中華人民共和國消防法》等國家和地區有關環境、健康和安全(「EHS」)的法律法規。我們每年組織職業安全培訓，員工安全培訓覆蓋率100%。

目標及進展

目標	<ul style="list-style-type: none"> • 每年經確定因工作關係死亡人數為零 • 每年為員工提供健康體檢
年度進展	已達成



並肩員工，成就美好發展

管理實踐

我們多方面保障員工身心健康：

- 建立作業場所職業危害監測檔案、個體職業健康監護檔案
- 每年為員工安排三甲醫院專業體檢，為女性員工安排額外體檢
- 提供防疫裝備(口罩、手套、面罩等)和免費核酸檢測
- 每年聘請專業諮詢機構提供應急安全培訓和精神健康諮詢
- 定期組織安全培訓及演練

旗下物業在危險作業場所設置警示標識，提醒進入區域的人員嚴格按照要求配備臨時防護用品。室外露天作業人員上崗前需進行工作培訓，高溫天氣期間加強對區域的通風降溫工作，為員工發放防暑降溫物品，保證辦公場所飲水充足供應。

我們為員工配備與職業安全健康相適應的設施、工具及防護用品，在物業內配備AED設施。定期檢測發放的個人防護用品，需要技術鑒定的防護用品會送至國家授權的監測站檢驗，檢查後進行備案。

我們為員工提供急救培訓，學習掌握衛生保健、救護知識和技能，因工受傷員工均獲得帶薪病假和切實照顧。每年開展消防演習和疫情封閉管理演習，培訓員工消防器材使用技能，增強員工火災自我保護能力，最大限度保障員工職業安全。



案例

廣州四季酒店身心健康月

2022年6月，廣州四季酒店舉辦身心健康月(Well-being Month)，開展多樣化活動，包括江邊健康跑，瑜伽課程，身心嘉年華，冥想活動，讀書會，亞健康分享會等，打造溫暖和諧的職場環境，關愛員工的身心健康。



活動照片

並肩員工，成就美好發展

多元與包容

議題內涵：提倡多元與包容，鼓勵及吸納不同背景、文化、經驗及能力的員工，尊重員工意願，創造多元包容工作環境。

理念

我們以人為本，致力打造多元化的人才架構，遵循反歧視和公平原則，對所有員工一視同仁，不因民族、種族、婚姻、性別、地區、宗教信仰不同而影響錄用、待遇、晉升。

目標及進展

目標	每年檢視多元化政策和進展
年度進展	已達成

管理實踐

董事會多元化

按照《企業管治守則》的要求，管理人在合規手冊中制定了董事會成員多元化政策。薪酬及提名委員會每半年定期檢討董事會組成和多元化政策落實情況。關於企業管治的更多資料，請參閱本報告「企業管治和商業道德」章節。

員工多元化

我們注重接納不同背景人士，反對各類形式的歧視行為，致力於打造多元化包容職場。對外招聘的崗位面向不同性別、種族、地區、宗教信仰、文化背景的應聘者開放，在招聘過程中保證招聘流程及甄選標準的科學性、客觀性和一致性，並針對不同背景的員工提供便捷設施及相關融入培訓並完善福利機制，保障所有員工的合法權益。

管理人僱員

管理人董事會下設薪酬及提名委員會，由獨立非執行董事擔任主席，定期檢討僱員的綜合表現，包括工作成效評價和能力素質勝任力評價。管理人團隊擁有多元專業背景和豐富工作經驗。管理人僱員女性高級行政人員佔比25%，女性員工佔比50%。關於管理人董事及高級行政人員的更多信息，請參閱2022年年報董事及高級行政人員簡介一章(第91頁)。

並肩員工，成就美好發展

專業範疇	管理人僱員單獨或同時持有的專業資格(於 2022 年 12 月 31 日)
 房地產	中國房地產估價師、土地評估師、房地產經紀人資格、房地產經濟師
 經濟／金融	金融經濟師、商業管理經濟師、香港受規管活動第 9 類資產管理牌照(代表(R)／負責人(RO))、中國證券從業資格
 法律	律師(中國香港、中國內地)、特許公司秘書、企業法律顧問(中國)
 會計／稅務／審計	註冊會計師、會計師、管理會計師、稅務師、國際註冊內部審計師
 工程	註冊工程師、工程師，涵蓋土木、暖通、機電、電氣、造價、安全等專業領域
 信息系統	信息系統管理師、註冊信息系統審計師
 人力資源	人力資源管理師、心理諮詢師

基金僱員(又稱「酒店及服務式公寓僱員」)

酒店及服務式公寓創造及維持多元的工作環境。廣州四季酒店在僱員手冊中明確規定嚴厲禁止任何員工或客人因為性別、種族、膚色、年齡、殘疾、國籍、婚姻狀況、宗教、健康狀況、性取向或其他原因而歧視別人，又或因此而受到歧視。截至 2022 年末，廣州四季酒店殘障人士僱員佔比 1.52%，外籍僱員佔比 1.14%。



並肩員工，成就美好發展

平等僱傭

殘障人士：我們在不影響職責履行前提下注重接納和僱傭特殊人士，他們在財務部、廚房和洗衣房等各類崗位發揮價值，並與其他員工享有相同的薪酬和福利待遇，平等地參與優秀員工評比和崗位競聘。我們在工作場所中添置無障礙設施，為他們提供便利。

女性僱員：我們嚴格保證懷孕女性員工依法應享有的各項福利，當中包括勞保醫療待遇、帶薪產假、哺乳假等。我們為哺乳期員工提供愛心母嬰室，女性員工每年可獲得額外體檢，國際婦女節當天可獲得特別假期。

應屆畢業生：我們樂於培養職場新人，管理人本年度持續推廣面向應屆畢業生的管理培訓生（「管培生」）計劃，而廣州四季酒店和國金雅詩閣公寓亦基於其全球管理網絡設有面向應屆畢業生的管培生或實習生計劃。我們與當地學校保持聯繫，為畢業生或在校學生提供各類職業鍛煉機會，過程中亦能讓我們聆聽到新生一代的聲音。



案例

致力打造多元、平等、包容職場

廣州四季酒店

圍繞多元化、包容性、歸屬感(Diversity, Inclusion, Belonging)開展培訓和月度談話，加強員工對於多元與包容文化體系的認知。

國金雅詩閣公寓

將尊重、包容、多元的理念融入日常管理流程與員工培訓課程。



融合社區， 共創和諧發展

我們的理念

我們堅持履行企業公民的承諾，關愛自然環境、關注綠色事業，並通過積極組織環保減碳活動實踐綠色可持續的發展理念。社區相關的環保宣傳推廣具體可參閱本報告「低碳營運，引領綠色發展」章節。與此同時，我們關心城市奉獻者及弱勢群體，助力新冠疫情防控常態化和社區防疫屏障構築，為社區的和諧發展貢獻力量、注入愛心血液，真誠服務社會。

本章節回應的 SDGs 目標





星匯維港購物中心



融合社區，共創和諧發展

社會公益

議題內涵：熱心公益，組織或響應慈善公益活動，加強志願者團隊建設，助力社區發展，承擔社會責任。

理念

我們一直以「真誠回饋社會，共建美好社區」為願景，勇於承擔社會責任，發揮社會影響力、傳遞正能量。2022年，管理人繼續響應號召，旗下各物業也踴躍組織人員參與慈善公益活動，為社會可持續發展創造和貢獻價值。

目標及進展

目標	<ul style="list-style-type: none"> 與社區保持聯繫，每年堅持為各類慈善公益活動提供場地 與工會保持聯繫，持續強化志願者團隊建設
年度進展	已達成

管理實踐

支持社區環保、發展和公益

作為企業公民，我們關注社區建設，希望為社區發展貢獻力量。為支持社區發展，管理人以物資捐贈、消費助農等方式助力公益。旗下物業發揮公共空間與城市地標優勢，為各類公益活動與信息提供載體和視窗。

我們協同街道、社區、社會組織、志願團隊等多方資源，充分發揮影響力，通過舉辦多元形式的公益展覽及互動活動，如公益市集、音樂會、主題沙龍、工作坊等，帶動更多人關注並參與公益。



案例

「共創綠色星球」短視頻大賽

6月6日至7月6日期間，我們以世界環境日為契機，舉辦用鏡頭記錄綠色生活的「共創綠色星球」短視頻大賽，旨在宣傳低碳生活態度，呵護綠色星球。活動期間大眾投稿作品點讚量過萬次，相關微博話題互動超6萬，閱讀量達到368萬。



活動海報

融合社區，共創和諧發展



案例

廣州國際金融中心系列文化藝術和社會公益活動

我們發揮廣州國際金融中心「M空間」的空間及資源優勢，年內舉辦多場公益活動：

- 滿懷「星」意過新年：以特殊兒童與藝術融合為主題，內容涵蓋新年音樂會、藝術畫展及公益市集等。希望通過藝術的力量，讓特殊藝術家被更多人「看見」。
- 「地球臨界點」環保公益當代藝術展：2月22日至3月22日期間舉辦，展覽立足於地球環境保護與可持續理念，展出藝術品包含繪畫、影像、裝置、行為作品等，旨在通過新銳、前沿的方式，引起觀展者對保護環境的思考。
- 「星星之作點亮未來」公益展覽：6月22日至7月3日期間舉辦，活動旨在聚焦特殊兒童，為特殊兒童提供了展現才能的舞台、讓特殊兒童面向社會，加強了大眾對特殊兒童的關注和認可、傳遞了對特殊兒童的關愛。



活動照片



案例

「羊城慈善月」大型公益活動

9月，多家慈善機構在維多利廣場開展2022「羊城慈善月」大型公益活動。活動通過快閃表演、互動體驗遊戲、線下公益市集等方式，拉近市民與公益慈善的距離，線下共籌款55萬，捐款人次達9萬。廣州市慈善會授予維多利廣場「愛心公益單位」稱號。



活動照片

融合社區，共創和諧發展

保障社區安全和志願者活動

我們鼓勵員工通過行動體現對社區的關注與責任。一方面，我們強化志願者隊伍建設，為社區發展貢獻力量。另一方面，我們通過多種參與方式，擴大員工志願者服務的覆蓋場景，如無償獻血、消費助農、鄉村教育支持、疫情期間的社區防疫工作支持等。COVID-19 疫情期間，我們積極響應政府號召，組建多支志願者隊伍支援抗疫一線，保障社區安全，彰顯擔當本色。



案例

獻血公益活動

8月2日，白馬大廈愛心志願隊聯合流花商圈組織開展「無償獻血，奉獻愛心」公益活動，現場共發動77人，獻血量達20,600毫升，彰顯白馬大廈熱衷慈善事業的優良傳統。



10月18日和19日，廣州四季酒店在花城廣場獻血屋參與愛心獻血活動，累計逾二十人參與。



活動照片



案例

同心抗疫，主動擔當

2022年，COVID-19 疫情在國內多個城市反覆發生，社區面臨嚴峻的安全風險。我們主動扛起疫情防控責任，在廣州疫情嚴峻期間，由管理層牽頭，管理人及旗下物業持續發動並連續組織65名突擊隊員志願加入越秀集團「鯤鵬」突擊隊奔赴高風險地區開展一線抗疫支援，全力築牢防疫安全屏障，保障社區安全。



志願者團隊、核酸檢測點和物資支持

展望

2023年是「十四五」規劃承前啟後的關鍵一年，也將是開創新局面、實現新飛躍的起始之年。我們將持續聚焦資產營運，不斷深化可持續發展策略，以ESG培育發展新動能，攜手各持份者共同打造更可持續的未來。



錨定高質量發展

立足新發展階段，我們將潛心打造高質量發展第二曲線，密切關注消費趨勢及數字化變革帶來的經濟增長機會，進一步整合資源、升級產品，從多個維度進行經營提升，增強資產競爭力，為基金持有人帶來更長遠的價值及收益。



深化綠色發展

我們將持續積極把握「雙碳」及綠色經濟時代機遇，持續提升旗下物業的環保表現，打造健康、舒適和高效的綠色辦公及生活空間，發力城市綠色樓宇新賽道。



共建多贏發展

我們將繼續充分聯動各持份者共同實踐可持續發展，與租戶及消費者共同構建低碳生活，鼓勵供應鏈提升ESG表現。我們始終秉持以人為本理念，不斷深化對員工的關懷及權益保障，並為員工搭建廣闊發展平台。我們主動履行企業公民的社會責任，關懷社區，助力當地社區發展。

附錄

可持續發展概覽

政策列表

範疇	法律法規	內部政策
A1 排放物	《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國大氣污染防治法》 《廣東省固體廢物污染環境防治條例》 《城市建築垃圾管理規定》 《國家危險廢物名錄》	《環境監測指引》 《環境因素識別評價指引》 《環境保護工作指引》
A2 資源使用	《中華人民共和國節約能源法》	《能耗管理辦法》 《能耗管理實施細則》 《公共能耗控制指標》
A3 環境與天然資源	《中華人民共和國環境保護法》	《化學品安全說明指引》 《環境保護工作指引》 《物業控煙管理業務指引》 《綠色公約》
A4 氣候變化	《中國應對氣候變化國家方案》 《中國應對氣候變化的政策和行動》(白皮書) 《關於統籌和加強應對氣候變化與生態環境保護相關工作的指導意見》 《關於完整準確全面貫徹新發展理念做好碳達峰碳中和工作的意見》 《基金經理操守準則》	《合規手冊》 《風險偏好管理辦法》 《應急預案演練計劃》 《應急包配置指引》 《氣候風險管理政策》

附錄

範疇	法律法規	內部政策
B1 僱傭	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國社會保障法》 《中華人民共和國個人所得稅法》	《員工手冊》 《薪酬管理辦法》 《績效管理辦法》
B2 健康與安全	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國社會保障法》 《中華人民共和國職業病防治法》	《消防應急響應與處置工作指引》 《安全生產資金投入指引》 《安全生產責任體系管理辦法》 《消防演練工作指引》 《消防設施設備管理辦法》 《安全生產操作規程指引》 《職業健康安全管理制度》
B3 發展與培訓	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國社會保障法》	《員工手冊》
B4 勞工準則	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國社會保障法》	《員工手冊》
B5 供應鏈管理	《中華人民共和國公司法》 《中華人民共和國民法典》	《大型資本性改造供應商管理辦法》 《物品供應商管理評審流程》 《供應商管理工作指引》

附錄

範疇	法律法規	內部政策
<p>B6 產品責任</p>	<p>《中華人民共和國建築法》 《中華人民共和國個人信息保護法》</p>	<p>《國金中心標準作業流程》 《客戶滿意度調查工作指引》 《客戶意見管理工作指引》 《客戶投訴處理工作指引》 《客戶資源管理業務指引》 《特殊人群服務標準指引》 《裝修守則》 《租戶關係管理業務指引》 《客戶來電業務工作指引》 《資料保護通知及授權》</p>
<p>B7 反貪腐</p>	<p>《香港特別行政區廉政公署條例》 《香港特別行政區防止賄賂條例》 《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引》</p>	<p>《合規手冊》 《反洗錢工作指引》 《風險偏好管理辦法》 《內部審核實施辦法》 《投標聲明》 《廉政協議》 《「三公」經費管理辦法》</p>
<p>B8 社區投資</p>	<p>《中華人民共和國慈善法》 《中華人民共和國公益事業捐贈法》</p>	<p>《志願者須知》</p>

附錄

績效列表

範疇	ESG 指標	單位	2022年	2021年	2020年	2019年
A. 環境						
A1.2 溫室氣體排放量及密度						
A1 排放物	溫室氣體排放量 (範圍1) ^(註釋1)	噸二氧化碳當量	2,349.50	2,991.88	2,793.46	3,288.87
	溫室氣體排放量 (範圍2) ^(註釋2)	噸二氧化碳當量	49,424.60	44,634.93	48,567.70	51,039.41
	溫室氣體總排放 (範圍1+範圍2) (註釋3)	噸二氧化碳當量	51,774.10	47,626.81	51,361.16	54,328.28
	溫室氣體排放量密度 (範圍1)	噸二氧化碳當量/ 每百萬收入 ^(註釋4)	1.26	1.69	1.59	1.60
		噸二氧化碳當量/ 每平方米 (寫字樓/專業市場/ 零售商場) ^(註釋5)	0.001	0.001	0.001	0.001
		噸二氧化碳當量/ 每房晚 (酒店/服務式公寓) (註釋6)	0.009	0.012	0.011	0.012
	溫室氣體排放量密度 (範圍2)	噸二氧化碳當量/ 每百萬收入	26.39	25.24	27.62	24.80
		噸二氧化碳當量/ 每平方米 (寫字樓/專業市場/ 零售商場)	0.036	0.040	0.043	0.044
		噸二氧化碳當量/ 每房晚 (酒店/服務式公寓)	0.071	0.066	0.078	0.069
	溫室氣體排放量密度 (範圍1+範圍2)	噸二氧化碳當量/ 每百萬收入	27.65	26.93	29.21	26.40
		噸二氧化碳當量/ 每百萬估值 ^(註釋7)	1.23	1.39	1.49	1.55
		噸二氧化碳當量/ 每平方米 (寫字樓/專業市場/ 零售商場)	0.037	0.041	0.044	0.045
		噸二氧化碳當量/ 每房晚 (酒店/服務式公寓)	0.080	0.078	0.089	0.081

附錄

範疇	ESG 指標	單位	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
A. 環境						
A1 排放物	A1.3 所產生有害廢棄物總量					
	廢燈管 ^(註釋 8)	支	6,437	5,134	4,532	3,906
		千克	1,504	—	—	—
	廢電池 ^(註釋 9)	千克	468	142	—	—
	硒鼓 ^(註釋 10)	個	283	77	45	64
		千克	263	—	—	—
	墨水盒 ^(註釋 11)	個	196	130	146	150
		千克	173	—	—	—
	油漆桶	千克	236	70	251	94
	有害廢棄物產生密度 ^(註釋 12)	千克／每百萬收入	1.41	—	—	—
A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度						
辦公用紙使用量	千克	20,308	21,878	22,318	43,292	
辦公用紙使用量密度	千克／每百萬收入	10.84	12.37	12.69	21.03	

附錄

範疇	ESG 指標	單位	2022年	2021年	2020年	2019年
A. 環境						
A1 資源使用	A2.1 能源總耗量及密度					
	汽油	升 ^(註釋 13)	1,340	3,510	1,140	1,209
	汽油耗用密度	升／每百萬收入	0.72	1.98	0.65	0.59
	柴油	升 ^(註釋 14)	4,857	5,135	5,720	5,678
	柴油耗量密度	升／每百萬收入	2.59	2.90	3.25	2.76
	天然氣	立方米 ^(註釋 15)	1,079,359	1,373,838	1,283,854	1,512,957
	天然氣耗量密度	立方米／每百萬收入	576.33	776.88	729.99	735.12
	外購電網用電	千瓦時 ^(註釋 16)	86,664,218	76,824,327	79,606,125	83,657,449
	外購電網用 電耗量密度	千瓦時／每百萬收入	46,275.21	43,442.84	45,263.36	40,647.67
		千瓦時／每平方米 (寫字樓／專業市場／ 零售商場)	62.88	68.09	70.29	72.08
		千瓦時／每房晚 (酒店／服務式公寓)	124.37	114.46	127.76	112.43
	A2.2 總耗水量及密度					
	耗水量	立方米 ^(註釋 17)	1,035,551	904,023	745,677	902,876
	耗水量密度	立方米／每百萬收入	552.94	511.21	423.99	438.69
立方米／每平方米 (寫字樓／專業市場／ 零售商場)		0.752	0.782	0.715	0.760	
立方米／每房晚 (酒店／服務式公寓)		1.480	1.438	0.913	1.284	

附錄

範疇	ESG 指標	單位	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
B. 社會						
B1 僱傭	B1.1 僱員人數：按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分 (註釋 18)					
	僱員總數	人	672	648	700	764
	男性	人	338	307	336	369
	女性	人	334	341	364	395
	管理層	人	125	120	127	133
	非管理層	人	547	528	573	631
	29 歲及以下	人	303	307	322	422
	30-49 歲	人	319	304	340	303
	50 歲及以上	人	50	37	38	39
	中國內地	人	661	634	685	747
	港澳台地區	人	3	7	5	9
	海外	人	8	7	10	8
	B1.2 僱員流失率：按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分 (註釋 19)					
	整體流失率	百分比	19	27	27	28
	男性	百分比	21	31	29	32
	女性	百分比	18	23	25	24
	29 歲及以下	百分比	25	34	38	33
	30-49 歲	百分比	16	20	15	22
	50 歲及以上	百分比	6	30	28	13
中國內地	百分比	19	27	27	29	
港澳台地區	百分比	29	13	56	15	
海外	百分比	8	18	8	22	
B2 健康與安全	B2.1 因工作關係死亡					
	因工作關係而死亡	人	0	0	0	0
	因工作關係而死亡	百分比	0	0	0	0
	B2.2 因工傷損失工作日數 (註釋 20)					
	工傷次數	次	22	30	19	6
因工傷損失總日數	天	142	122	64	26	

附錄

範疇	ESG 指標	單位	2022年	2021年	2020年	2019年
B. 社會						
B3 發展與培訓	B3.1 按性別及僱員類別劃分僱員受訓人次和百分比					
	培訓覆蓋	百分比	100%	100%	100%	100%
	總受訓人次	人次	17,866	15,525	16,912	14,560
	男性	人次	7,586	6,496	7,017	5,629
	女性	人次	10,280	9,029	9,895	8,931
	管理層	人次	2,086	2,107	2,218	1,711
	非管理層	人次	15,780	13,418	14,694	12,849
	B3.1 按性別及僱員類別劃分僱員受訓時數 (註釋 21)					
	總受訓時數	小時	38,122	38,188	35,519	40,788
	男性	小時	18,286	17,845	16,220	18,881
	女性	小時	19,836	20,343	19,299	21,907
	管理層	小時	6,807	6,945	6,516	7,433
	非管理層	小時	31,315	31,243	29,003	33,355
	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					
	全體員工	小時	53	56	48	49
	男性	小時	51	55	45	48
	女性	小時	56	57	51	51
	管理層	小時	51	54	44	50
	非管理層	小時	54	56	49	49
B5 供應鏈管理	B5.1 按地區劃分供應商 (註釋 22)					
	供應商合計	家	854	1,024	1,013	1,212
	華南地區	百分比	75	81	73	72
	華東地區	百分比	11	9	11	19
	華中地區	百分比	11	6	6	7
	華北地區	百分比	0	2	0	0
	東北地區	百分比	0	0	3	0
	西南地區	百分比	0	0	5	0
	西北地方	百分比	0	0	0	0
	港澳台地區及海外	百分比	3	2	2	2

附錄

範疇	ESG 指標	單位	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
B. 社會						
B6 接獲關於產品及服務的投訴數目	B6.1 接獲關於產品及服務的投訴數目					
	硬件類投訴	次	23	28	31	37
	軟件類投訴	次	33	33	21	22
B7 反貪腐	B7.1 對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目					
	貪污訴訟案件	宗	0	0	0	0
	B7.3 向董事及員工提供的反貪腐培訓 (註釋 23)					
	員工反貪污培訓覆蓋率	百分比	100%	100%	100%	—
	反貪污培訓時長	小時	1,761	1,171	620	—
B8 社區投資	B8.2 在專注範疇所動用的資源 (註釋 24)					
	公益活動人次	人次	706	422	254	—
	公益活動時長	小時	16,239	1,540	816	—

註釋

- 根據 ISO 14064 溫室氣體盤查標準，溫室氣體排放範圍一指直接溫室氣體排放，針對直接來自於組織所擁有及控制的排放源，如自身所擁有的交通工具的排放。
- 根據 ISO 14064 溫室氣體盤查標準，溫室氣體排放範圍二指能源間接排放源，如外購電力而造成的間接溫室氣體排放，已涵蓋二氧化碳、甲烷、一氧化二氮、氫氟碳化合物、全氟化碳及六氟化硫等溫室氣體。本報告用於計算碳排放的碳排放係數統一採納中國生態環境部按年發布的中國電力二氧化碳排放係數，2022 年為 0.5703 kgCO₂/kWh。
- 溫室氣體排放總量僅限於基金旗下物業非出租/出售部分的能源消耗所產生的直接/間接二氧化碳排放，主要來自旗下物業營運過程中的外購電力消耗。
- 基金自 2022 年 12 月 20 日起記錄香港越秀大廈相應物業的收入。根據「一致性原則」，2022 年溫室氣體排放量統計範圍和每百萬收入密度計算(包括溫室氣體、耗電、耗水、辦公用紙、汽油、柴油、天然氣等)均未考慮香港越秀大廈 17 樓及 23 樓。
- 根據「重要性」原則，基於實際管理的考慮確定當年納入統計的物業範圍(參見「報告範圍與邊界」)，按照納入統計的物業範圍計算產權面積。
- 房晚指顧客入住房晚，房晚 = 客房總數 × 全年天數 × 全年平均入住率。
- 根據「重要性」原則，基於實際管理的考慮確定當年納入統計的物業範圍(參見「報告範圍與邊界」)，按照納入統計的物業範圍計算估值。

附錄

- 8、 廢燈管重量數據自2022年起開始統計披露。
- 9、 廢電池回收數自2021年起開始統計披露。
- 10、 硒鼓重量數據自2022年起開始統計披露。
- 11、 墨水盒重量數據自2022年起開始統計披露。
- 12、 有害廢棄物密度數據自2022年起開始統計披露。
- 13、 汽油使用量為酒店及服務式公寓接送客戶用車所消耗的汽油量。
- 14、 柴油使用量主要為基金旗下物業擁有的發電機所消耗的柴油量。
- 15、 天然氣使用量統計範圍為基金旗下物業擁有的供暖設備以及廣州四季酒店餐飲業務的耗用，不含商場、寫字樓餐飲商戶及飯堂所消耗的天然氣。
- 16、 指旗下寫字樓、專業市場、零售商場物業公共區域的耗電和酒店及服務式公寓經營耗電，不包含租戶耗電。
- 17、 指旗下寫字樓、專業市場、零售商場物業公共區域的耗水和酒店及服務式公寓經營耗水，不包含租戶耗水。
- 18、 「僱員」是指履行酒店及服務式公寓的營運職能及服務提供的人員（「酒店及服務式公寓僱員」），包括全職僱員和實習生。
- 19、 「僱員流失」包括自願離職或因解僱、退休或身故而解除僱傭關係的正式員工，不包括實習生，統計範圍為酒店及服務式公寓僱員。僱員流失率計算方式： $\frac{\text{該年度該組別離職員工數目}}{\text{（該組別期初數目} + \text{該年度該組別入職員工數目）}}$ 。
- 20、 工傷的統計以社保局認定為準。
- 21、 統計範圍包括基金僱員和管理人僱員。
- 22、 供應商的地區以其註冊地為準，包括管理人的供應商和為物業提供服務的供應商。
- 23、 反貪腐培訓數據自2020年起開始統計披露，2022年統計範圍涵蓋管理人、酒店及服務式公寓和前線運營商。
- 24、 公益活動人次和時長數據自2020年起開始統計披露，2022年統計範圍涵蓋管理人、酒店及服務式公寓和前線運營商。

附錄

持份者溝通方式

持份者	他們的關注點	我們的日常聯繫	
租戶	寫字樓、專業市場、零售商場的租戶	地理位置、內部環境、物業服務素質、安全設施、物業能耗、租金水平、商場人流量	定期走訪、滿意度調查、投訴熱線、常駐物管
顧客	在零售商場、酒店、服務式公寓內享用服務的顧客	地理位置、商戶組合、物業環境、安全設施、物業交通便利性	投訴信箱、常規巡查、投訴熱線、滿意度調查
員工	管理人僱員和基金僱員	薪酬待遇、發展空間、員工福利、晉升政策、培訓體系、企業聲譽、工作強度、企業內部溝通管道	直接交流、員工信箱／熱線、培訓項目、考核評價、滿意度調查
政府／監管機構	基金註冊、上市和營運地的當地政府及監管機構	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、產生正面的社會效益	保持聯繫、政策溝通
基金單位持有人及投資者	現有基金單位持有人、金融機構及潛在投資者	股價、派息、財務情況、業務前景、未來發展計劃、企業管治、管理層選擇及聘用	基金單位持有人大會、財務信息披露、投資者熱線／信箱、投資者關係路演

投資者關係報告請參閱 2022 年年度報告第 126 頁

附錄

持份者		他們的關注點	我們的日常聯繫
ESG 第三方 評價機構	對基金 ESG 表現進行 評價的獨立第三方機 構	信息披露、管治情況、風險管理、 環境及社會效益	年報、ESG 報告、網站／郵件溝 通、ESG 信息問詢回應
供應商	為基金及旗下物業提 供日常營運所需設備 及服務的供應商	採購政策、供應商管理制度、公平 交易、按時交貨、及時付款、溝通 渠道、維持良好的夥伴關係	供應商考察、定期走訪、定期評 價
媒體	關注基金並對我們的 營運表現及服務情況 進行監督的媒體	在社會造成的影響、財務表現、未 來發展方向、獲得的獎項	活動邀請、輿情關注、常態化溝 通
社區	基金旗下物業所在的 社區、幫扶地區	物業的環境影響、物業內提供的休 閒娛樂設施、為當地帶來的人流和 機會、社會公益	公益活動、投訴熱線

附錄

重要性評價過程

步驟	主要工作
<p style="text-align: center;">第一步 識別及更新 ESG 議題清單</p>	<p>多維度梳理重要性議題，完成重要性議題清單的識別及更新：</p> <p>(1) 政策趨勢分析：緊跟國家戰略，深入研究國家及各省市政策及法規，結合房地產行業、金融行業的監管要求，分析行業可持續發展趨勢；</p> <p>(2) 公司發展規劃：結合投資策略、營運策略、年度規劃等，識別對公司發展具有重大意義的議題；</p> <p>(3) 披露標準分析：綜合參考香港聯交所 ESG 報告指引、GRI 標準、聯合國可持續發展目標 (SDGs)、SASB、TCFD 及 ISSB 氣候相關披露準則；</p> <p>(4) 資本市場分析：參考 ESG 相關評級及指數覆蓋的重要議題；</p> <p>(5) 同行對標分析：對標國內外領先同行的可持續發展報告，識別同行關注議題。</p>
<p style="text-align: center;">第二步 開展持份者問卷調研及溝通</p>	<p>在 ESG 顧問的協助下，組織線上、線下訪談合共 11 場次和多次電話溝通，共計收回 495 份線上有效問卷回覆，涵蓋董事、高級行政人員、員工、租戶、顧客、供應商、投資者、政府和監管機構、媒體、社區及公益機構。</p>
<p style="text-align: center;">第三步 開展重要性議題分析</p>	<p>根據持份者調研結果，根據港交所 ESG 報告指引完成重大性矩陣分析。</p>
<p style="text-align: center;">第四步 檢視重要性議題分析</p>	<p>綜合國際標準、同行關注及 ESG 專業顧問建議等，形成重要性議題分析結果檢視列表，識別及分析出各重要性議題對基金及對持份者的重要性程度。</p>
<p style="text-align: center;">第五步 重要性議題確認</p>	<p>年度重要性議題和排序提交董事會審閱及批准。</p>

附錄

標準和索引

目錄	ESG 報告指引	GRI 標準	TCFD 建議	氣候相關披露準則	備註／批註
關於越秀房產基金	—	2-1/2-6	—	—	—
關於本報告	匯報範圍	2-2/2-3/3-1/3-2	—	—	—
董事長的話	—	2-22/2-23	—	—	—
董事會聲明	管治架構	2-22	治理	治理	—
年度專題	—	302-4	風險管理	風險管理	—
可持續發展管理	A1 排放物： A1.5/1.6 A2 資源使用 A2.3/2.4 B6 產品責任： B6.3 B7 反貪污： 一般披露 /B7.1/7.2/7.3	2-23/2-9/205-2/ 205-3/206-1	治理 風險管理 指標和目標	治理 風險管理 指標和目標	—
重要性評估	匯報原則	3-2	—	—	—
低碳營運，引領綠色發展	A1 排放物： 一般披露 /A1.2/A1.5/A1.6 A2 資源使用： 一般披露 /A2.3/A2.4 A3 環境及天然資源： 一般披露 /A3.1 A4 氣候變化： 一般披露 /A4.1	3-3/203-1/ 303-3/303-4/ 305-1/305-2/ 305-4/306-2	治理 風險管理 指標和目標	治理 風險管理 指標和目標	—

附錄

目錄	ESG 報告指引	GRI 標準	TCFD 建議	氣候相關披露準則	備註/批註
攜手夥伴，實現共贏發展	B5 供應鏈管理： 一般披露 /B5.2/B5.3/B5.4 B6 產品責任： 一般披露 /B6.2/B6.4/B6.5	2-6/3-3/203-1/ 204-1/308-1	—	—	—
並肩員工，成就美好發展	B1 僱傭： 一般披露 /B1.2 B2 健康與安全： 一般披露 /B2.3 B3 發展及培訓： 一般披露 B4 勞工準則： 一般披露 /B4.1/B4.2	2-7/2-30/3-3/ 401-2/402-1/ 403-3/405- 1/406-1	—	—	—
融合社區，共創和諧發展	B8 社區投資： 一般披露 /B8.1/8.2	3-3/203-1/413-1	—	—	—
展望	—	—	—	—	—
可持續發展概覽	A1 排放物： A1.2/A1.3/A1.4 A2 資源使用： A2.1/A2.2 B1 僱傭： B1.1/B1.2 B2 健康與安全： B2.1/B2.2 B3 培訓與發展： B3.1/B3.2 B5 供應鏈管理： B5.1 B6 產品責任： B6.2 B7 反貪腐 B7.1/B7.3 B8 社區投資 B8.2	2-4/203-1/ 204-1/302-1/ 302-3/303-3/ 303-4/303-5/ 305-1/305-2/ 306-2/401-1/ 404-1/405-1	指標和目標	指標和目標	A1.1 氮氧化物，硫氧化物和其他污染物的排放對越秀房產基金的業務而言並不重大。 A2.5 不適用於越秀房產基金的業務。 B6.1 不適用於越秀房產基金的業務。
持份者溝通方式	匯報原則	3-1/3-3	—	—	—
重要性評價過程	匯報原則	3-1	—	—	—
標準及索引	—	—	—	—	—
意見反饋表	—	—	—	—	—

附錄

意見回饋表

感謝閣下閱讀越秀房產基金2022年ESG報告，我們非常希望您能夠對本報告進行評價，並提出寶貴意見，幫助我們持續改進。如閣下對越秀房產基金的環境、社會及管治有任何意見或建議，歡迎填寫下表並電郵yxft.ir@yuexiureit.com提交您的寶貴意見。

《越秀房地產投資信託基金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 _____

郵箱 _____

您對本報告的評價：（請在相應位置打✓）

	很好	較好	一般	較差	很差
您認為本報告是否突出反映基金在環境、社會及管治方面的重要信息？	<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"/>				
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"/>				
您對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？	_____				
您對我們今後發布環境、社會及管治報告有什麼建議？	_____				