



瑞安房地產
SHUI ON LAND

二零二三年可持續發展報告



瑞安房地產有限公司

於開曼群島註冊成立之有限責任公司

股份代號 272



目錄

主席寄語	2
關於本報告	4
範疇及邊界	
認可與核准	
聯繫和回饋	
關於瑞安房地產	5
我們的概況和市場佔有率	
我們的經營哲學和文化	
中國的可持續發展全景	8
2023年 — 績效一覽	9
圍繞5C支柱的表現	
可持續發展評級績效	
可持續發展方針	11
可持續發展管治	
利益相關方參與	
重要性	
5C可持續發展戰略 — 成為卓越可持續城市社區的先鋒	
與聯合國可持續發展目標保持一致	
2023年表現	19
社區	
環境	
文化	
關愛	
企業管治	
附錄	52
氣候相關財務披露	
認證、獎項以及加入的商會與協會	
表現數據摘要	
GRI準則、香港交易所《ESG指引》、SASB、和IFRS內容索引	
鑒證聲明	

主席寄語



我很高興地向大家發佈我們2023年可持續發展報告。這份報告重點介紹我們在可持續發展五大支柱，即社區、環境、文化、關愛、企業管治方面的承諾。我們以全新的5C可持續發展戰略作為基礎、“社區”支柱為基石，把積極優化並實現可持續發展的影響作為我們的戰略定位。

在應對氣候變化的道路上，我們積極回應“科學破目標”倡議(SBTi)，並設定了更為進取的目標。作為中國內地首家參與SBTi的發展商，我們的1.5°C科學破目標已於2023年7月正式獲得批核。這一認可不僅凸顯了我們控制溫室氣體排放的決心，更與《巴黎協定》的目標緊密相連，將全球氣溫上升限制在不超過工業化前1.5°C的範圍內。為此，我們與中電集團在2023年12月建立戰略合作關係，為我們南京的商業物業提供可再生能源電力。與此同時，我們還聘請了外部顧問

對所有開發項目和管理的資產進行項目層面的氣候實體風險情景分析，以識別和評估我們在運營中面臨的氣候風險。

作為一個負責任的開發商，我們深知自己的使命是為城市發展提供解決方案，打造高質量活力社區。在2023年4月盛大開業的上海蟠龍天地，便是我們在城市更新方面長期深耕的有力證明。該項目巧妙地將蟠龍古鎮的歷史魅力與現代商業功能融合，在短時間內成為長三角的文化地標，開業僅一週便成功吸引了超過百萬遊客。同樣值得驕傲的，還有我們位於上海普陀區的鴻壽坊城市更新項目。鴻壽坊原於1933年為紡織工人而建，如今此處已蛻變成一個充滿活力的社區。我們在保留其古磚和傳統建築裝飾元素等的歷史特色外，也為居民提供豐富多元的服務選擇。



羅康瑞
主席

我們堅信城市更新、氣候變化和生物多樣性是未來可持續發展的主要趨勢。因此，瑞安房地產積極推動生物多樣性的保護，並繼續將其納入項目規劃和決策之中。今年，我們與大自然保護協會簽署了一份促進提升城市生物多樣性的合作備忘錄（以下簡稱“備忘錄”），標誌著我們在保護生物多樣性的領域取得了顯著進步。

我非常榮幸地匯報，我們在可持續發展方面的努力在國際和本地舞台上均獲得了肯定和認可。位於上海的新天地廣場獲得2023年城市土地學會(ULI)亞太區卓越獎，而上海蟠龍天地則獲得了MIPIM亞洲大獎以及LEED鄰里發展金獎。這些獎項都充分肯定了我們將可持續發展融入集團核心業務的能力，並見證我們逐步實現環境和社會目標的進程。瑞安房地產還同時榮登2023年《財富》中國ESG影響力榜，成為最具ESG領域影響力的40家中國企業之一，這也反映了我們對可持續發展的堅定承諾。

我謹代表董事會，向我們的管理團隊和同事表示衷心的感謝，感謝他們堅定不移的奉獻和不懈的努力。我亦特別感謝我們的股東、商業夥伴和客戶，感謝他們對我們一路上的堅定支持和信心。

羅康瑞
主席
香港，2024年3月21日

關於本報告

這是我們發佈的第十份可持續發展報告(“報告”)。報告涵蓋瑞安房地產有限公司及我們三家子公司，包括瑞安新天地有限公司(之前為中國新天地有限公司)、上海豐誠物業管理有限公司及瑞安建業有限公司，於2023年1月1日至12月31日的報告期內的可持續發展表現。本報告於2023年4月19日出版。

本報告的編寫參考本地和全球公認的報告框架，包括遵循香港交易所《環境、社會及管治報告指引》當中載列的“不遵守就解釋”條文及重大相關議題的建議披露編制報告內容。同時亦參考全球報告倡議組織(GRI) 2021年《可持續發展報告標準》框架的個別披露或部分內容報告公司的核心運營和活動，並按氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)、可持續發展會計準則委員會(SASB)有關房地產行業的標準披露，以及國際財務報告可持續披露準則第2號—氣候相關披露(IFRS S2)的建議進行披露。在編寫本報告時，我們亦依循GRI標準及香港交易所《環境、社會及管治報告指引》所載的報告原則，並確保本報告所載信息的質量，包括重要性、量化、平衡和信息一致性。

本報告的“[表現數據摘要](#)”章節概述我們2023年的可持續發展表現。有關披露準則、方法、假設和計算參考的信息已清晰說明。在合理可行的情況下，我們會以同樣的方法計算相關的KPI數據。若因計算方法不同而影響可比性，我們會附加備註說明。

為幫助讀者閱讀本報告，“[附錄](#)”中提供“內容索引”。此索引有助於讀者獲取與我們可持續發展相關表現和信息。閱讀本報告時，建議與瑞安房地產《[二零二三年度年報](#)》，和其中的“可持續發展報告”章節，以及[公司網站](#)的“企業管治”和“可持續發展”專頁一併閱讀。

範疇及邊界

本報告的內容和績效指標只涵蓋我們運營控制範圍內的項目。相關項目詳列於《[二零二三年度年報](#)》附錄：營運列表部分。

我們明白，各個可持續發展議題會對我們的業務和利益相關方產生不同的影響。因此，我們將每個重大可持續議題與5C戰略的核心組成部分並排列出，展示它們從內部，外部或內外部不同的影響範圍，詳情可參考本報告的“[重要性](#)”章節。

認可與核准

本報告已獲得可持續發展委員會認可，並於2024年3月21日獲得董事會核准。

聯繫和回饋

您的回饋對我們持續改進非常重要。如對我們的可持續發展表現及這報告有任何意見或建議，請電郵至：sustainabledevelopment@shuion.com.cn。

關於瑞安房地產

2023年經濟效益與分配



土地儲備
總建築面積：850¹
(萬平方米)



員工福利
支出總額：10.37
(億人民幣)



所產生的直接經濟
價值—收入：97.52
(億人民幣)

有關我們的收益流，以及所創造和分配的整體經濟價值的更多信息，請參閱我們的《二零二三年度年報》。

我們的概況和市場佔有率

受制於持續的通脹和高利率壓力，以及不斷加劇的地緣政治風險，全球經濟正面臨持續挑戰。2023年，中國經濟雖有見回升，但市場信心疲弱，拖累房地產市場持續下滑。儘管經營環境艱難，集團聚焦核心城市的高端市場、“Best-in-Class”的產品和服務，憑藉這一發展策略以及我們綜合社區的強大品牌影響力，使我們在波動的市場環境中仍表現卓越。

2023年，儘管武漢的住宅市場顯著放緩，武漢天地—雲廷三期推出的所有住宅單位在開賣首日即迅速售罄，並以平均售價約每平方米人民幣64,000元創下武漢預售價新高。武漢光谷創新天地的辦公樓獲得客戶青睞，需求強勁，成為2023年武漢辦公樓銷售市場成交面積和成交金額雙冠軍。集團因應經濟和社會發展新趨勢，提供高質量城市發展解決方案，廣獲社會及業界認可。透過獨特的文化內容和商業創新舉措，我們擅於打造高質量的活力社區，為人們創造豐富多彩的生活體驗。今年，上海蟠龍天地盛大開業，開業首月便吸引400萬遊客的矚目，至年底累計接待遊客高達1600萬人次。緊隨其後，我們的另一力作鴻壽坊也正式亮相。該項目巧妙地將石庫門傳統特色與現代商業元素相融合，點亮“精緻煙火氣”的15分鐘生活圈。國慶期間，鴻壽坊更是吸引顧客超70萬人次，開業短短四個月內便實現1億元的營業額。

瑞安房地產深刻了解上海市政府三年城市更新計劃所帶來的巨大機遇。通過積極響應《上海市城市更新行動方案（2023–2025年）》的政策導向，我們將繼續深入挖掘市場對房地產行業高質量發展的潛在需求，為城市更新工作貢獻自己的力量。展望未來，我們將保持警惕，密切關注市場風險，同時積極探索新興趨勢所帶來的新機遇。

瑞安房地產²(股票代碼：272)總部設於上海，是中國領先的房地產開發商、業主及資產管理公司。我們在開發大型、多功能、可持續的社區方面績效卓越。作為瑞安集團在中國的房地產旗艦公司，我們致力為城市更新作出貢獻³。

截至2023年12月31日，公司擁有14個處於不同開發階段的項目及2個資產管理項目，另有土地儲備達850萬平方米(m²)。我們也是上海最大型的私營商業地產物業業主和管理者之一，擁有位處上海黃金地段，總值人民幣840億元的商業資產組合。

1 620萬平方米發展為可供出租及可供銷售面積，230萬平方米為會所、停車位和其他設施。

2 除非另有說明，本報告提及的“瑞安房地產”、“我”或“我的”，為瑞安房地產有限公司(本公司)及其附屬公司，以及該附屬公司所經營的業務。“本集團”指瑞安房地產有限公司以及瑞安集團旗下的其他公司。

3 瑞安集團於1971年成立，總部設在上海。瑞安集團主要在香港和中國內地從事房地產開發、建築和建築材料業務。

關於瑞安房地產

下圖顯示截至2023年12月31日，我們14個處於不同開發階段的項目及2個資產管理項目所在的城市。

上海



上海太平橋



虹橋天地



創智天地



鴻壽坊



瑞虹新城



上海蟠龍天地



INNO 創智



上海楊浦濱江

武漢



武漢天地



武漢長江天地



光谷創新天地

南京



國際金融中心



INNO 未來城



百子亭

重慶



重慶天地

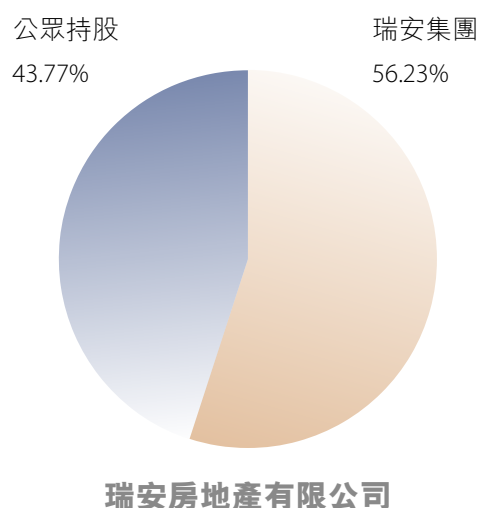
佛山



佛山嶺南天地

關於瑞安房地產

瑞安集團及公眾持股共擁有瑞安房地產100%的股權。我們全資擁有四個業務，包括瑞安新天地、豐誠物業管理有限公司、瑞安建業和瑞安投資管理。



瑞安新天地

豐誠物業管理

瑞安建業

瑞安投資管理

公司於2006年在香港交易所上市，是該年最大型的中國房地產上市企業。我們也是恒生綜合指數、恒生綜合行業指數—地產建築業、恒生綜合小型股指數，恒生港股通指數，以及恒生可持續發展企業指數的成分股。

我們的“輕資產策略”使集團透過與長期投資者建立合作夥伴關係，擴大資產管理組合。公司自成立以來，一直致力愛護環境、保育和活化文化遺產、創建和發展充滿活力的社區。

我們的經營哲學和文化

瑞安房地產始終致力在管理、規劃、執行及公司管治方面達到世界一流的標準。我們根據企業使命、願景以及核心價值觀，通過集體努力來實現這一目標。



核心價值

瑞安精神：
盡善創新、誠信謙勤



企業願景

成為卓越可持續
城市社區的先鋒

中國的可持續發展全景

2020年9月，國家主席習近平在第75屆聯合國大會上宣佈，中國力爭於2030年前實現碳達峰，努力爭取2060年前實現碳中和(即“雙碳”目標)。為實現“雙碳”目標，上海市人民政府承諾到2030年，單位生產總值二氧化碳排放比2005年下降70%，同時力爭非化石能源占能源消費總量比重達到25%⁴。中國政府在推進“雙碳”目標的道路上堅定不移，除構建碳達峰碳中和“1+N”政策體系，還加大力度推進綠色低碳國際合作，特別是在應對氣候變化、綠色低碳、節能增效、循環經濟等領域。此外，政府鼓勵企業加大研發投入，以創新驅動企業升級，實現高質量發展。在“十四五”規劃中，中國進一步強調生物多樣性保護在生態文明建設中的重要性，設定了到2030年至少30%的陸地、內陸水域、沿海和海洋區域得到有效保護和管理的目標，並致力提升長江水域的水生生物完整性指數。

為了實現這些目標，建築行業與房地產企業需要進行高質量轉型，並大力推動綠色和低碳舉措。為了與“十四五”規劃以及國家可持續發展的願景看齊，瑞安房地產始終致力於城市更新，並在項目設計和開發過程中減少碳排放、節約自然資源、改善城市生物多樣性，以推動行業高質量轉型，並在考慮社會、環境和經濟影響的同時，確保財務盈利與可持續實踐相輔相成。在2023年，我們與大自然保護協會簽署了一份促進提升城市生物多樣性的合作備忘錄。此外，瑞安房地產對正在開發的所有新項目和擁有並管理的所有資產進行了項目層面的氣候變化實體風險情景分析。鑒於我們在可持續發展上的努力，我們現有項目超過96%的建築面積已獲得至少一項綠色或健康建築認證。

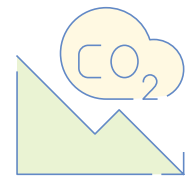
為與國家雙碳目標保持一致，我們推出了更新版的2030年5C可持續發展戰略。作為中國內地首家參與“科學碳目標”倡議(SBTi)的房地產開發商，我們自豪地宣佈，我們的近期減碳目標已得到“科學碳目標”倡議(SBTi)的批核。這些目標包括：



公司範疇1和2單位面積
碳排放強度到2030年比
2019年數值下降62.4%



範疇3外購商品和服務的
碳排放強度到2030年比
2019年下降22%



範疇3下游租賃資產
碳排放強度到2030年
比2019年下降22%

為實現這些經SBTi批核的目標，我們計劃實施各種具體的策略，如深綠租賃計劃、逐步淘汰化石燃料的公司車輛，並支持使用可再生能源。此外，瑞安新天地與中電集團建立了戰略合作框架，專注於提高零碳能源和綠色電力使用計劃，採用高效率的可再生能源解決方案、以促進商業地產行業的低碳能源轉型。展望未來，我們將堅定不移地減少營運過程和供應鏈的碳排放，加強與供應商和租戶的合作，共同推動我們的可持續實踐，助力國家走可持續發展之路。

⁴ 《上海市碳達峰實施方案》中概述了這些目標。

圍繞5C支柱的表現

環境

- 在2023年7月獲得“科學破目標”倡議(SBTi)批核1.5°C科學破目標
- 對我們所有的開發地點和管理中的資產進行了項目層面的氣候實體風險情景分析
- 現有項目超過**96%**的建築面積已獲得至少一項綠色或健康建築認證⁵
- 與大自然保護協會簽署促進提升城市生物多樣性的合作備忘錄
- 瑞安新天地資產的範疇1和2碳排放強度與2019年相比降低了**46%**
- 瑞安新天地資產的**17,506**噸垃圾從堆填轉為回收利用
- 與中電集團建立戰略合作夥伴關係，共同為我們的商業物業提供綠色電力，使我們整體電力消耗中提取自可再生能源的比例於2024年提升至約**20%**

社區

- 我們的“深綠租賃計劃”獲年度可持續發展成就優秀獎
- 以可出租面積計算，**97%**的餐飲業租戶，**89%**的零售租戶和**83%**的寫字樓租戶已加入我們的綠色承諾計劃
- 與Well人居實驗室合作研究健康社區
- 採用瑞安雲業系統進行供應鏈ESG管理

文化

- 提升瑞安歷史風貌項目保護和煥新系統知識庫，並建立培育風貌歷史保護煥新領域人才的培訓體系
- 與同濟大學合作開展城市更新人才培養計劃，特設城市更新領域的講座，由瑞安集團可持續發展總監陳建邦先生主講
- 提升我們標誌性的“CREATORS 100”藝術及文化計劃，以及與尤倫斯當代藝術中心(UCCA)合作的“燃冉”青年藝術家孵化計劃
- 組織**63**次社區參與活動

企業管治

- 將與薪酬掛鉤的可持續發展關鍵績效指標(KPIs)擴展至部門和項目主管
- 修改並更新《危機管理手冊》並加強針對高級管理層的危機管理培訓
- 發行國內規模最大的民企綠色商業抵押貸款支持證券(CMBS)，規模為人民幣**44**億元
- 通過委任第二名女性獨立非執行董事，加強我們董事會的多元性


關愛

- 簽署了聯合國賦權予婦女原則
- 升級“員工之聲”員工參與度調查，鼓勵員工發表意見
- 向每個員工提供平均**32**小時的員工發展培訓
- 貢獻了超過**11,900**個志願者時數

⁵ 2023年獲得綠色和健康建築認證的資產包括上海龍龍天地、鴻壽坊、上海太平橋第132號地塊、武漢天地瑞安辦公室和武漢光谷創新天地。

2023年 — 績效一覽

在5C可持續發展戰略框架下制定的量化目標展現了我們對可持續發展的堅定承諾。我們很高興地報告我們在實現2030年目標方面取得的重大成就：

支柱	2030 關鍵目標	2030 關鍵目標的 2023 財年進展
社區	到2030年，顧客及住戶滿意度調查總體滿意度達到 90%	2023年的顧客及住戶總體滿意度達到95%
	至2030年，每年在我們物業組合中開展 超過100個 活動	2023年開展了63個活動
	到2030年， 150間 初創企業通過我們的孵化項目或創業社區獲得支持	100
環境	到2030年，將範疇1和2的碳排放強度以2019年為基準降低 62.4%	 73.5% 100%
	到2030年，將範疇3外購商品和服務的碳排放強度以2019年為基準降低 22%	對所有發展項目進行隱含碳盤查，並訂立要求，規定供應商披露其原材料的隱含碳數據
	到2030年，將範疇3下游租賃資產的碳排放強度以2019年為基準降低 22%	 100% 100%
	到2030年，運營能源消耗強度以2019年的基準降低 20%	 80.6% 100%
	到2030年，運營用水強度以2019年的基準降低 20%	 100% 100%
	到2030年，將運往垃圾填埋的運營廢棄物減少 45%	 72.2% 100%
關愛	到2030年，平均每年為員工提供 40個 培訓時數	平均32個培訓時數
	從2019年到2030年，累積實現員工志願工作時長超過 150,000 小時	自2019年起，已累計197,475個志願者時數
企業管治	對公司所有業務部門的所有員工維持實施 100% 行為與商業道德規範	 100% 100%
	向 100% 承包商和供應商傳達並確認實施《供應商行為準則》	 100% 100%

可持續發展評級績效

我們根據本地及全球主要可持續發展相關基準及指數的要求，披露相關數據及管理方法。我們非常高興於2023年在以下基準和指數中取得顯著績效。

 AA- 香港質量保證局 可持續發展評級和研究	 AA 摩根士丹利資本 國際 ESG 評級	 5星 GRESB (只限 SCOV ⁶)	 A- CDP(氣候變化)	 被列入指數 2023 彭博 性別平等指數	 恒生可持續發展企業 指數系列 成份股 恒生可持續發展 企業基準指數
--	--	--	---	---	--

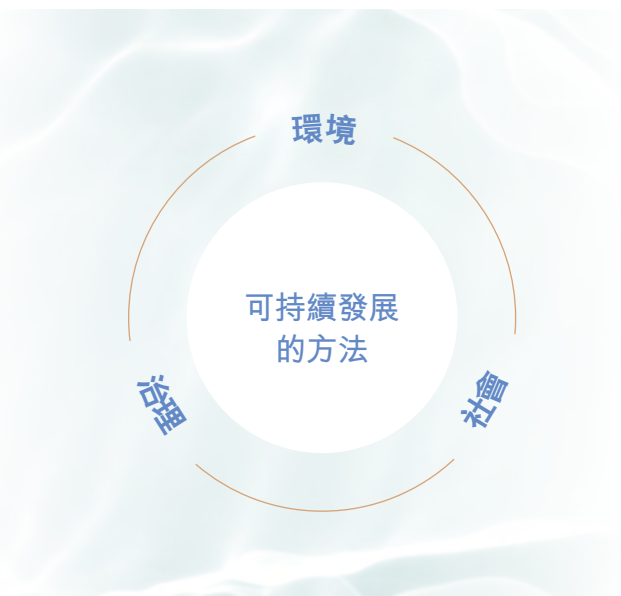
6 瑞安房地產核心+辦公樓投資平台。

可持續發展方針

可持續發展管治

自瑞安房地產成立以來，我們致力於成為中國領先的城市發展方案提供者，打造卓越可持續城市社區。我們的業務模式平衡財務盈利能力與可持續發展，為社會和環境創造正向價值，並為當地和區域作出經濟貢獻。誠然，可持續發展是集團業務的重要基石，並反映在“成為卓越可持續城市社區的先鋒”的企業願景中。

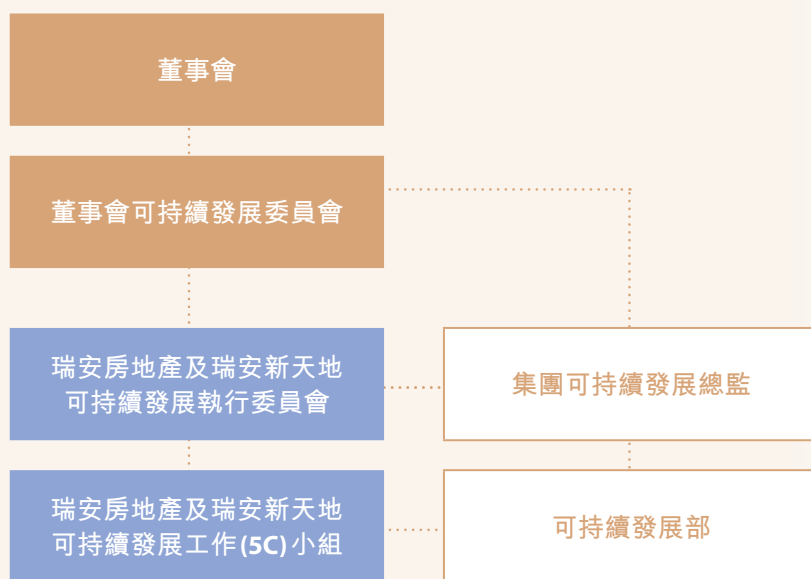
我們的可持續發展方針充分涵蓋負責任的環境、社會和管治(ESG)管理的各個方面。我們秉持以人與自然和諧共處為首要任務的哲學理念來發展及運營總體規劃的社區，並深明我們作為一家負責任的房地產開發商及資產管理者的角色，幫助實現國家和國際的碳中和及淨零排放承諾。憑藉清晰的願景、創新的思維和豐富的國際經驗，瑞安房地產力爭成為卓越可持續城市社區的先鋒。



董事會聲明

我們相信，穩健的管治有助於形成道德行為文化，同時盡可能將業務風險降至最低。為此，我們建立一套全面的企業管治框架、內部監控和風險管理系統，確保我們誠信營商。我們已將管理和監督與可持續發展相關事宜的方針融入我們的業務戰略中，把可持續發展“任務”納入日常運營中。

我們的可持續發展管治架構



可持續發展方針

董事會承擔全面和集體責任，確保有效的風險管理和內部監控，以及對其有效性進行審查，以保護我們的資產和股東利益。董事會持續評估我們業務所面臨的當前和潛在風險，包括與可持續發展事項相關的風險。通過定期識別和分析風險，以及審查我們的戰略、指標和目標和內部監控，董事會制定並採取改進措施來管理和減輕這些風險。

我們的“5C可持續發展戰略”的規劃和執行始於瑞安房地產有限公司的董事會。我們已經成立董事會級別的可持續發展執行委員會，獲瑞安集團董事會提供直接支持，以確保我們的5C可持續發展戰略與業務運營保持同步。

自2022年起，我們邁出決定性的一步，通過將可持續相關的關鍵績效指標(KPIs)與關鍵高管以及可持續發展團隊成員的薪酬掛鉤。這些關鍵高管包括行政總裁(CEO)、可持續發展總監(CSO)、可持續發展執行委員會(SD EXCOM)及各5C小組。為進一步加強我們在運營和項目中對可持續發展的承諾，自2023年起我們將與薪酬掛鉤的可持續相關績效指標擴展至部門和項目主管。這些績效指標涵蓋各個領域，包括但不限於減少碳排放、確保員工的健康與安全、促進人才發展以及推動多元和包容。

在2023年，由執行董事、高級董事、行政總裁(CEO)和集團可持續發展總監(CSO)組成的可持續發展執行委員會(SD EXCOM)共召開四次會議，對可持續發展相關的關鍵績效指標(KPI)進行審查和更新，確保其與我們更新後的5C可持續發展戰略保持一致。此外，該委員會還審閱關鍵績效指標與我們業務營運的整合策略，並對關鍵績效指標(KPI)的級聯情況進行監督。

可持續發展總監負責將可持續發展方針納入集團戰略和運營中，而委員會則負責監督和評估集團整體的可持續發展表現。在2023年，董事會級別的可持續發展執行委員會共召開兩場會議，重點評估2022年5C可持續發展成果，制定2023年的戰略重點和可持續發展相關的KPIs，並完善我們的淨零排放路徑和框架。在業務層面，具體的提案和業務實施已下放給各個業務部門，並由五個跨部門工作小組——即5C小組進行協調。他們向可持續發展執行委員會報告，定期召開會議審議可持續發展事宜以及作出相關決策，並在必要時由委員會作出進一步決策。

每個5C小組負責提出、監督和報告各自目標的KPI，並定期召開會議以監控和協調實施進度，解決過程中出現的問題。這些KPI將下達至相關部門、業務單位及項目經理執行，並定期向委員會報告其進度和狀況。

作為連接內部和外部各利益相關方的橋樑，可持續發展部為相關部門提供技術解決方案，協調溝通和宣講培訓，並協助制定和執行集團的可持續發展政策和戰略。該部門亦監督集團可持續發展目標，在實現其目標方面的整體進展。

集團的可持續發展框架表明我們將領導力和決策與可持續發展目標結合一致的重視程度，監督戰略在各業務部門的部署，加強各層級的目標設定和報告流程。我們認為，董事會和執行層在可持續發展方面的領導對於將可持續發展管理和表現融入我們的企業文化、運營實踐和業務關係中至關重要。

在2023年，每個5C小組的表現與努力都受到可持續發展執行委員的監督。小組與業務開發和項目團隊，包括開發規劃設計、項目管理、資產管理(包括租賃和營運部門)的深度合作，讓我們能夠成功完成2023年的年度目標。

有關我們如何將可持續發展與業務深度結合，請參閱本報告的[企業管治](#)部分。



可持續發展方針

利益相關方參與

瑞安房地產持續與利益相關方就可持續發展議題交流意見。積極聯繫與溝通的目的，不僅僅是為披露我們的可持續發展表現，更是促進雙向溝通、了解利益相關方期望與回饋最直接的方式，讓我們得以在戰略規劃中進行回應。這種合作方式是我們可持續商業發展的基礎。

我們已識別八個主要利益相關方組別，他們對我們的表現有重大影響或受到我們的表現重大影響。

我們的主要利益相關方	溝通管道	我們關係所體現的價值
政府和監管機構	<ul style="list-style-type: none">新聞稿社交媒體會議和實地考察聯合項目工作委員會和協商政協委員提案面對面會議	環境和土地徵用等國家政策極大程度地影響我們的運營方式和未來的業務戰略。與所有級別政府機構之間的良好合作關係對我們的業務成功以及可持續發展舉措至關重要。
股東	<ul style="list-style-type: none">活動公司網站和通訊定期會議和訪談	良好的可持續發展表現有助吸引那些共同尋求創造長期價值的股東。我們積極傾聽股東聲音，確保我們的共同利益保持一致，並將公司發展成為能夠經得起未來考驗、具有韌性的企業。
租戶和顧客	<ul style="list-style-type: none">調查客戶服務移動應用社區活動聯合項目	租戶與顧客推動我們提供可持續和負責任的產品和服務。可持續發展的參與增強他們的忠誠度，同時能提高我們的服務質量和品牌形象。我們優先考量他們的需求，以滿足他們不斷變化的偏好。
投資夥伴	<ul style="list-style-type: none">可持續發展基準和指數訪談和會議新聞簡報活動投資者日	投資者們仔細審查我們在可持續發展上的表現和影響力。他們是我們管理資產的共同擁有者，理解他們的關注對我們的合作和一致性是很重要的。
聯合開發商	<ul style="list-style-type: none">行業活動聯合項目多重利益相關方會議及研討會項目會議	我們與聯合開發商的合作基於我們對可持續發展和創新的共同承諾，並推動我們朝著更好的環境的集體願景前進。我們致力於推進可持續發展，透過合作克服挑戰，促進共贏。
供應商和承包商	<ul style="list-style-type: none">年度供應商會議項目會議和簡報會供應商篩選和評估聯合項目調查供應商和承包商大會	我們的供應鏈會對環境和社會產生深遠影響。通過令供應商和承包商參與我們的5C可持續發展戰略，有助於我們創造共同價值和擴大在可持續發展上的影響力。在可持續發展目標上的合作是我們戰略成功的關鍵。

可持續發展方針

我們的主要利益相關方	溝通管道	我們關係所體現的價值
員工	<ul style="list-style-type: none"> 員工大會 管理層年度會議/專案例會 行政人員面對面的活動 培訓課程 論壇 調查和採訪 	員工是我們業務的核心和5C可持續發展戰略的關鍵參與者。我們傾聽員工的聲音、需求和想法，才能夠聘請和保留最優秀的人才，實現我們的可持續發展目標。
社會大眾	<ul style="list-style-type: none"> 媒體報導 自媒體宣傳 企業廣告 公司網站 可持續發展報告 	維持一個正面的公眾形象和獲得公眾認可，是達成我們可持續發展目標的基礎。我們與公眾交流並回應他們的關注和需求，使我們得以履行企業使命，實現願景。
媒體	<ul style="list-style-type: none"> 公司網站 新聞稿 採訪 	我們通過主流新聞和信息管道與媒體互動，提高公眾對瑞安綠色議程和可持續發展的認識。

我們在2023年發展5C可持續發展戰略時，除定期舉辦聯繫活動，我們亦力求深入理解我們的重大可持續發展議題，並學習行業的最佳實踐和分析行業趨勢。

在2023年，我們與各利益相關方群體接觸，包括員工、投資者、供應商和媒體，了解他們對各重大可持續發展議題的看法，確保我們的戰略能充分考慮他們的意見。在此期間，我們共進行15個內部利益相關方的面對面訪談，並組織對內部和外部利益相關方的線上調查。這些交流活動不止能幫助我們了解他們對5C可持續發展戰略的建議，更能幫助我們識別瑞安房地產在未來增加投資者吸引力或降低風險的機會。

利益相關方對於可持續發展議題的討論和參與，由董事會可持續發展委員會負責統籌。此外，公司各個部門持續聽取利益相關方的回饋意見，並透過5C小組、可持續發展委員會、以及可持續發展執行委員會，系統性地提出相關事宜。可持續發展委員會也會按需要向董事會提供意見。

公司委託獨立顧問進行利益相關方的參與調查和採訪，並對可持續發展議題的重要性評估進行更新和優化。此過程充分考量可持續發展的趨勢、國際報告準則、利益相關方的期望以及對公司可持續發展業績和戰略的各方意見，同時考慮到瑞安房地產的業務運營。

可持續發展方針

重要性

重要性評估程序幫助我們識別對公司運營和發展影響最大、對我們利益相關方最重要的可持續發展議題，並確定其優先次序。以下是該方法的摘要。

第1步：議題識別



- 重新審視瑞安房地產上一年度的重大議題，並參考國際報告框架、行業最佳慣例及相關的新興可持續發展報告趨勢。
- 識別和確定重大問題的初步清單。

第2步：排序



- 收集利益相關方的回饋意見，征求他們對環境、人類和經濟產生最大影響的可持續發展議題的看法。
- 為更好地了解同行業的披露慣例，我們通過行業基準分析為可持續發展主題優先次序的設立提供依據。

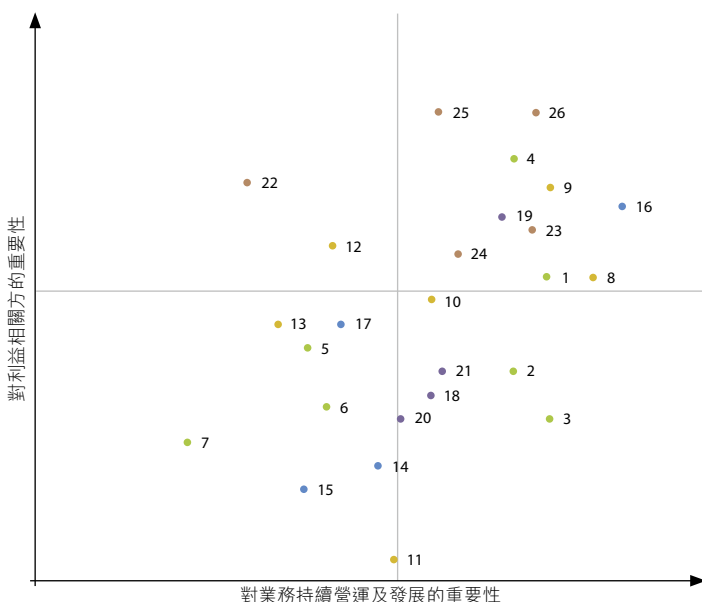
第3步：核實



- 可持續發展執行委員會審查並確認用於報告和戰略制定的重大議題清單。

重要性矩陣圖

我們定義重要性概念為“被認為對公司的持續性和增長，以及對我們的利益相關方來說重要的因素”。該矩陣圖展示的重要性議題是基於對利益相關方評估和決策的影響，以及其在經濟、環境和社會方面的重要性，並結合行業趨勢而作出的輕微調整，能夠幫助我們準確識別關鍵領域並進行有效配置資源，以有效支持集團的業務戰略。為與最新的行業趨勢和我們的5C可持續發展戰略保持一致，我們引入三個新的重要主題：“生物多樣性”、“租戶與客戶的參與”以及“社區投資”。



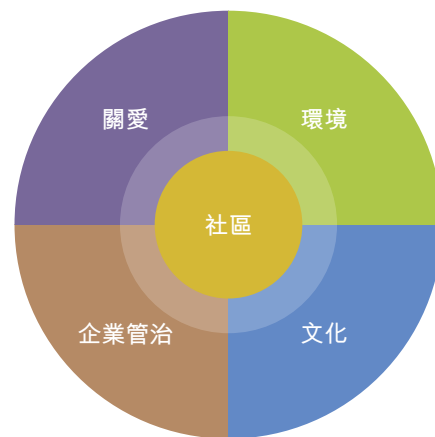
環境	社區	文化
1. 綠色和健康建築	8. 總體規劃	14. 創意表達
2. 能源效率和排放管理	9. 創新與創業	15. 國際文化交流
3. 綠色能源	10. 租戶與客戶的福利與安全	16. 城市更新與文化及文物保護
4. 緩解和適應氣候變化	11. 租戶與客戶的參與	17. 地方和鄉村振興
5. 廢棄物管理	12. 地方經濟發展貢獻	
6. 節約用水	13. 社區投資	
7. 生物多樣性		
關愛	企業管治	
18. 人才吸引，留任與發展	22. 供應鏈管理	
19. 職業健康和 safety	23. 職業操守與反貪污	
20. 多元與平等機會	24. 風險管理	
21. 員工福利	25. 網路安全和數據隱私	
	26. 產品/服務質量和責任	

可持續發展方針

5C可持續發展戰略 — 成為卓越可持續城市社區的先鋒

一直以來，我們都致力於保護環境、文化保育以及培育充滿活力的社區。我們珍視員工、合作夥伴和利益相關方，並持續努力提高我們的管治水平。因此，在2020年，我們制定並啟動為期10年的5C可持續發展戰略，該戰略由五個支柱組成，包括社區(Community)、環境(Clean)、文化(Culture)、關愛(Care)以及企業管治(Corporate Governance)，將我們對可持續發展的承諾拓展至傳統的可持續發展框架之外。

通過我們在2022年對戰略的全面審視，我們在2023年推出更新版的5C可持續發展策略，將“社區”支柱作為新的核心。這一更新將我們企業核心競爭力與我們致力於成為可持續發展先鋒的願景緊密相連，旨在構建更加優質、可持續的城市社區。通過把社區作為我們可持續發展的重心，我們將促進其與其他戰略支柱的協調與融合。該策略描述到2030年有效實現可持續發展目標的全面路線圖，並為每個5C支柱制定清晰且可衡量的近期、中期和長期目標。



社區

方針：塑造富有歸屬感與凝聚力的社區和社群生態，使之可持續蓬勃發展。

重點任務：總體規劃和開發·社區精神與福祉·社區活力·可持續生活工作方式·可持續智能科技

環境

方針：向淨零排放邁進，並打造健康、節能、資源可循環、且具有氣候韌性的社區。

重點任務：減少碳排放·氣候變化適應性·生物多樣性·健康社區與建築·自然資源管理和循環經濟

文化

方針：展現在保育、傳承和活化本土文化領域的領導力，煥發社區的文化活力，營造社區特色，鼓勵社區文化多樣性，激活社區創造力。

重點任務：本土文化傳承和煥新·本土文化創意和創意人才·文化交流

關愛

方針：為我們的員工打造安全、健康、共融的環境，增進福祉，支持員工全面整體發展並眾志成城貢獻社會。

重點任務：人才發展·員工健康、安全和福祉·多元和包容·為社會創造共享價值

企業管治

方針：堅守商業道德，堅持高水準風險管理，成為值得所有利益相關方信賴的合作夥伴。

重點任務：可持續發展管治和透明度·應急預案和風險緩解·在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守

可持續發展方針

與聯合國可持續發展目標保持一致

通過設定與相關的聯合國可持續發展目標和指標一致的可持續發展目標及關鍵績效指標，5C可持續發展戰略也能為可持續發展目標出一份力。這也有助於衡量我們應對關鍵可持續發展議題的進展。



社區



11.6 / 11.7

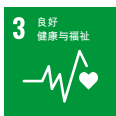
在整個項目的施工過程中，特別關注空氣質量以及廢棄物管理，減低對城市的環境造成的負面影響。在我們轄下的物業和周邊社區，提供普及的安全、包容、無障礙、綠色的公共空間。



12.2 / 12.8

在我們的建設和採購實務常規中，致力實現天然資源的可持續管理和高效利用。與我們的社區和價值鏈分享與可持續發展和相關生活方式的信息並提高可持續發展意識。

環境



3.9

通過不斷監測和淨化集團旗下物業的空氣，大幅減少由危險化學品以及空氣、水和土壤污染導致的患病人數。



6.4

完善我們的設施，提高用水效率。



9.4

完善我們的設施，提高資源使用效率，減少我們的二氧化碳排放量。



12.5

以創新的方法處理廢棄物和資源回收，通過預防、減少、回收和再利用，大幅減少廢棄物的產生。



13

通過做好應急準備和減少碳排放，加強我們資產組合和公司的抵禦和適應氣候相關的災害和自然災害的能力。



17.7

參與並支持與實踐可持續建築有關的公、私營機構合作和民間社會的夥伴關係。

文化



11.4

通過保育傳統文化及活化歷史建築，進一步努力保護和捍衛傳承文化和自然遺產。



17.17

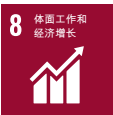
參與並支持與保育文化遺產有關的公、私營機構合作和民間社會的夥伴關係。

關愛



5.5

積極開闢途徑，使更多女性進入公司的決策領導層。



8.8

遵守所有與勞動權利相關的法規，為所有工人提供健康、安全和受保障的工作環境。



16.b

推動和實施非歧視法律和政策，確保員工免受任何歧視或騷擾。

企業管治



12.6

採取可持續發展做法，並將可持續發展信息納入相關報告週期。



16.5

加強企業管治的實踐和政策，禁止一切形式的腐敗和賄賂行為。

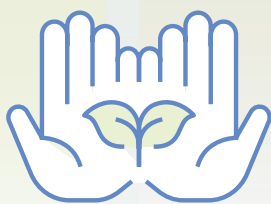
與 **Well 人居實驗室**
合作研究健康社區

採用
瑞安雲築系統
進行供應鏈 ESG 管理實踐

社區

2023年績效

我們的“深綠租賃計劃”獲
**年度可持續
發展成就
優秀獎**



以可出租面積計算，
97%的餐飲業租戶，
89%的零售租戶和
83%的寫字樓租戶
已加入我們的綠色承諾計劃

瑞安房地產致力於打造和維護充滿活力的社區，不僅滿足現代生活的需求，更展望未來的無限可能。為在總體規劃和培育創新的創業生態系統方面保持行業領先，我們將健康和可持續發展的理念融入到我們為社區提供的服務中。同時，我們秉承著行業最佳實踐，致力於保障利益相關方與合作夥伴的安全和福祉，並與他們共同參與可持續發展的努力。

我們更新版的5C可持續發展戰略和2030願景凸顯了我們對社區的重視，社區議題是我們戰略上的優

先考慮。我們致力於構建一個經濟豐盈、有溫度、多樣化且自我更新的社區。更多詳細信息請瀏覽公司網站[社區頁面](#)。為構建“瑞安社區”的概念以及評估我們在該方面的自身優勢，2023年我們啟動一項全面的研究工作，並分析可持續的總體規劃市場趨勢。通過5C小組、可持續發展部門及其他部門之間的合作，我們不斷完善以社區為中心的商業戰略和實踐，以提升我們在房地產行業的競爭優勢。



總體規劃和開發

自瑞安房地產成立之日起，我們力爭成為總體規劃方面的行業領導者，並致力於成為卓越可持續城市社區的先鋒。我們的總體規劃確保社區的包容性、活力及高質量的生活標準，我們希望通過可持續的方式，將城市社區打造成為人們生活、成長和實現價值的理想之地。

憑藉清晰的願景、創新的思維和豐富的國際經驗，我們的總體規劃方法——遵循瑞安房地產的“九項規劃原則”——使我們能夠開發出大規模的、複合功能的、可

持續的社區。我們的項目不僅融入並強調當地的歷史和文化特色，也與中國地方政府的發展願景相契合。我們的設計理念優先考慮人與自然和諧共處，加上卓越的發展和運營記錄，使我們能夠和諧地融合“居住—工作—學習—娛樂”等多種元素，為城市區域發展注入活力，同時為城市可持續發展提供解決方案。

2023年，我們優化了在社區總體規劃和可持續發展策略方面的工作流程。為確保社區的可持續發展，每個項目都將從總體規劃階段開始制定與可持續發展相關的目標。到2023年底，我們全力為社區的新發展項目申請綠色和健康的雙重認證。

通過總體規劃將長江天地打造成具生態韌性的世界級水岸公園

長江天地位於長江沿岸，是坐擁1.6公里無界灣岸的江濱項目。作為一個國際化社區，長江天地在保留當地文化的同時，也遵守全球可持續發展和健康安全的國際標準。該項目全面採取可持續規劃的原則，覆蓋從規劃到建設和運營的整個生命週期。作為總體規劃的領導者，我們的目標是打造一個具生態韌性、低碳、健康且充滿活力的世界級濱江社區。

長江天地的總體規劃聚焦於三個核心願景：打造世界級且具有生態韌性的水岸公園，構建一個低碳、健康、包容的國際社區模型，以及打造一個充滿活力和多樣化的城市品牌，以彰顯文化多元性和文化煥新。為實現這些願景，我們採用多樣化的綠化策略，確保廣泛的綠色覆蓋率，增強生物多樣性，並在長江沿岸打造原始的生態棲息地。長江天地內的濱江文化公園將進行SITES認證，我們預估將會達到金級認證，以彰顯我們在可持續景觀打造方面的努力。

同時，長江天地致力於實現淨零碳排放，並具備抵禦某些實體氣候風險的能力，例如洪水。為此，我們將項目場地整體抬升4米，並巧妙設計文化公園的分段沉沒作為緩衝區。此外，我們還重新規劃一條主要交通道路通往市中心，以擴大文化公園的範圍，為居民和遊客提供更加優質的公園和濱江長廊的體驗。

我們的目標是將長江天地打造成為中國最大的金級認證健康社區，並樹立最高的福祉標準。我們致力於將長江天地打造成為一個三重認證的社區，確保100%的建築獲得綠色和健康雙重認證，積極倡導綠色實踐、低碳生活，並促進健康的生活方式。此外，長江天地高度重視社區的包容性，包括對老年人和寵物友好。展望未來，我們將繼續追求卓越，並努力獲得如LEED金級認證和中國健康社區金級認證，以彰顯長江天地作為可持續、健康導向社區的卓越特性。



長江天地項目俯瞰

社區精神與福祉

隨著中國社會經濟的飛速發展和不斷演變，人們日漸意識到社區福祉和精神對於促進一個充滿活力且和諧的社區的重要性。出於對城市健康社區的不斷思考和深耕，瑞安房地產於2023年與Well人居實驗室攜手合作，共同開展針對健康社區開發運營與居民健康福祉的調研分析，同時也不斷探尋對“健康社區”這一概念的定義。通過收集和分析千餘份問卷調查數據，本次合作研究參考了WELL健康社區的標準，以了解項目設計、規劃和運營對社區健康的影響。瑞安房地產一直致力於綠色健康社區開發運營實踐，這與Well人居實驗室的健康研究理念不謀而合。我們預計本次研究報告將於2024年與Well人居實驗室共同發佈。

包融和多元性設計是瑞安房地產在開發項目中採用的重要策略之一。我們致力於將人們多元化的需求納入項目設計考量，以創造一個無障礙、友好且具有歸屬感的社區空間。2024年，我們將會制定與多元與包容性相關的政策，重點關注五個關鍵群體：老年人、母嬰、兒童、殘疾人及愛寵人士。我們的在建項目除提供無障礙衛生間和坡道等基礎設施外，還增設了母嬰室、寵物友好設施等包容性設施，旨在為不同群體提供更細致的服務以及更加便捷舒適的體驗。此外，我們定期與客戶互動，通過收集他們的需求和對我們物業的無障礙及包容性的回饋，以更好地幫助我們改進設施。

案例研究：瑞虹天地太陽宮升級寵物友好設施

瑞虹天地太陽宮位於上海虹口區北外灘，占地180,000平方米，被定位為“都會生活力新座標”。它整合了針對親子家庭的“Play Social”、針對愛寵人士的“Pet Social”、針對運動與健康的“Sports Social”、以及針對美食社交的“Foodie Social”等多維度的社區元素，增強了顧客和消費者的社交體驗。針對不同的消費群體，太陽宮通過其社區運營和主題場景化的設置，為消費者提供獨特的生活體驗。

隨著城市寵物經濟與養寵人群的增長，太陽宮升級並打造了寵物友好設施以適應養寵人群的需求。這些設施包括寵物友好的步行道和停車位，以確保帶寵物的顧客可以輕鬆進入。

太陽宮內特別設置了萌寵主題區，不僅提供各種寵物服務，同時作為寵物愛好者的社交中心。這個寵物區域特別設有寵物用品零售店，寵物美容、訓練和寄養服務。此外，太陽宮不定期舉辦寵物主題活動和公益活動，以培育一個充滿活力的寵物友好社區。



太陽宮第一家寵物友好商店

社區活力

打造一個充滿活力與吸引力的社區需要協調空間物理要素與居民之間的關係。我們致力於維繫這種平衡，因為它對於培育一個繁榮且可持續的社區至關重要。通過打造溫馨、設計精良的空間，我們旨在創造一個能夠加強社區互動、合作和具有歸屬感的環境。我們深知社區活力不僅取決於基礎設施，更取決於那些為空間注入生命力和動力的個體。社區成員在精神歸屬感的驅動下參與社區活動，極大程度地為社區貢獻了凝聚力和生命力，強化了社區生態系統的活力和韌性。為增強社區精神和參與度，我們在投資組合中推廣企業社會責任(CSR)計劃。2023年，我們的社區公益項目“Play Social”與上海歷史建築保護研究所合作，邀請了全國知名建築師帶領小朋友探索歷史城市建築。我們的目標是促進下一代思考、加深對當地文化和歷史的理解，並強調文化遺產在城市更新中的重要性。這也有助於加強下一代與當地社區的聯繫。



帶領小朋友參觀歷史城市建築



我們創新的設計理念將人與自然和諧共處放在首位，同時與我們在開發和運營方面的專長相結合。我們於2023年與上海社會科學院文學研究所合作，並出版了《瑞安卓越社區發展報告》。利用跨學科研究方法，我們精煉了社區卓越指標，並以幾個瑞安社區作為案例分析，以闡明卓越社區的構建和演變。

我們與上海社會科學院合作，於2022年發佈了《瑞安社區影響力報告》，深度剖析了我們的5C可持續戰略與社區文化發展的相輔相成之關係。同時，為慶祝我們知識創新社區(KIC)成立20週年，我們在今年特別推出英文版報告。KIC作為城市的核心倡議，致力於構建一個集科技研發、創新創業於一體的生態系統，其願景堪比全球科技創新的搖籃——矽谷。而在塑造這一環境的過程中，我們又從巴黎左岸汲取靈感，力求為居民打造一個集“工作、居住、學習與娛樂”於一體的知識驅動型社區。



我們於2023年出版了
《瑞安卓越社區發展報告》

2023年，我們成功完成“瑞安社區公共空間研究”的初期階段，並建立一個全面的公共空間開發和管理機制。這對於提高項目建設和運營質量、鼓勵社區內健康和多樣化生活方式至關重要。公共空間在社區發展中扮演著至關重要的角色，是社區功能的重要組成部分，我們希望通過打造公共空間，加強瑞安社區的獨特質量和核心競爭力。

2023年表現 — 社區

焦點：鴻壽坊

位於上海普陀區北部、始建於1933年的鴻壽坊，是瑞安房地產重點打造的城市更新項目。鴻壽坊總建築面積約85,000平方米，是瑞安當前體塊最小的項目，“雖小而精”是鴻壽坊的一大亮點。該項目包括兩棟甲級寫字樓(占地約48,000平方米)以及一個市集、內部廣場和公共步行街(占地約15,000平方米)，將新與舊融為一體。基於瑞安二十餘年的城市更新經驗，鴻壽坊在保留歷史文化脈絡的同時，加強與周邊社區的融合，致力於打造一個充滿活力的長壽路社區中心。

在過去，老一輩的上海人習慣將鴻壽坊區域親切地稱為“大自鳴鐘菜市場”。為重現這片土地上的獨特“煙火氣”並為其注入新的生命力，鴻壽坊推出創新的“Foodie Social 3.0”食集。這個項目的目標是打破傳統街市的界限，吸引來自不同年齡段和背景消費者。

在鴻壽坊的改造中，我們保留一些原始菜市場的經典元素。位於中間區域的鴻壽坊食集佔地近5,000平方米，擁有高達12米的可開啟天窗和明亮寬敞的二層空間。這裡繼承了19世紀菜市場建築的智慧，頂部裝飾著巨大的吊扇，營造出一種懷舊的氛圍。過去的菜市場通過大天窗和電風扇實現自然通風，確保蔬菜的新鮮度，同時也讓陽光和風進入室內。

我們深知社區不僅關乎生活方式，還需要與當地社區和居民建立情感上的聯繫。鴻壽坊周圍約有20萬居民。在開業前，公司與十個當地居民社區合作開展宣傳活動，讓他們了解鴻壽坊未來的服務。例如，我們與當地市場合作推廣實惠的食品，從而與居民建立互惠關係，並加強鴻壽坊與社區的融合。此外，鴻壽坊也是一個適合兒童和寵物的友好區域。

基於我們圍繞著社區議題不斷與時俱進的5C可持續發展戰略，瑞安房地產致力於創建可負擔得起的商業物業，為當地社區提供便利、可達性和多樣化的服務。



鴻壽坊食集(左圖)以及中心廣場(右圖)

可持續生活工作方式

我們集“生活、工作、娛樂和學習”於一體的社區發展概念旨在凝聚整個社區，促進不同群體的交流並推動共享福祉。我們深知租戶、客戶、供應商和利益相關方是創造可持續生活工作方式的重要參與者。我們致力於為我們的客戶及生態合作夥伴提供高質量的建築服務和售後支持，以在我們的投資組合中建立信任。我們的目標是將租戶和客戶的福祉與健康及可持續發展融入社區體驗之中。

租戶和客戶的福祉和安全

我們的客戶服務文化著重於理解和回應客戶需求，並通過不斷改善和提升客戶體驗來確保每一位與我們的開發項目接觸的人的福祉與安全。我們向租戶及客戶提供健康、舒適、環保的服務，這些服務均符合我們嚴格的內部質量標準。通過我們已獲得ISO 9001認證的子公司豐誠物業管理，我們所有的物業不僅符合嚴格的合規標準，亦達了極高的客戶滿意度。

為滿足租戶與客戶的需求，我們建立多種溝通渠道與他們進行互動，包括電子郵件、會議、新聞通訊和社交媒體等。此外，我們也會定期發放問卷調查用於衡量客戶滿意度，並通過建立有效的投訴處理機制確保問題能夠及時有效地解決。為確保客戶的福祉與安全，我們每年均為所有員工(包括全職員工和兼職員工，如有)提供質量控制與產品安全相關的專業培訓。

租戶參與

我們致力與租戶保持長期、互惠互利的合作夥伴關係，並與他們密切合作，幫助他們將可持續發展實踐融入整個租賃生命週期的運營中。通過定期收集和分析租戶回饋，我們為租戶提供定製服務以更好地滿足他們的需求。

自從與美國綠色建築委員會簽署行業首份“深綠租賃計劃”以來，我們致力於為租戶提供定製的增值服務，包括增加財務激勵條款，將租戶的物業管理費與能耗情況掛鉤。我們專注於為客戶提供量身定製的增值服務，並得到租戶積極的正向回饋和興趣。在去年的基礎上，我們進一步擴展了可持續發展戰略，涵蓋廢棄物減量、社區服務參與和資源循環利用等多方面議題，並將其應用到包括美國綠色建築委員會和戴爾科技旗下的戴爾EMC在內的重要客戶。我們的可持續發展戰略覆蓋城市發展的全生命週期。我們很高興地



我們的深綠租賃計劃在國際綠色零碳節獲得“2023 碳中和傑出案例獎”



我們的深綠租賃計劃贏得RICS中國年度可持續發展成就獎

宣佈，“深綠租賃計劃”在上海的RICS中國獎2023獲得“年度可持續發展成就獎”，並在國際綠色零碳節上斬獲“2023年碳中和傑出獎”。

今年，瑞安辦公WORKX與業銀行上海分行合作，共同推出針對辦公室可持續發展的開創性綠色融資計劃——“GO 4 GREEN”。該計劃旨在聯合業主、租戶和金融機構，支持我們商業空間的環保轉型，在辦公室裝修等多個環節中提供協助。“GO 4 GREEN”預期將激發更多創新合作，推動低碳城市的建設。



我們的《綠色公約》自2021年啟動，旨在促進租戶和供應商之間的低碳生活和環境責任意識。該公約鼓勵辦公和零售租戶減少廢棄物、減少水電消耗，並向消費者提供健康及素食選擇的“綠色菜單”。截至2023年，《綠色公約》已覆蓋97%的餐飲租戶、89%的零售租戶和83%的辦公租戶，租戶的平均參與率較2022年上升16%。在2023年，我們繼續實施該計劃，超過800家餐飲租戶在新天地綠色餐廳週期間參與“綠色菜單”倡議。我們還通過iTianDi平台推出綠色小程序，以表彰參與《綠色公約》的租戶，同時助其提升曝光率，促進客戶與可持續實踐的互動。通過這些倡議，我們繼續推廣可持續生活工作方式，提升我們社區的城市生活質量，並展示我們對環境以及所有利益相關方福祉的承諾。

瑞安新天地為促進可持續發展培育“綠心社區”

瑞安房地產致力於發展可持續社區，積極讓利益相關方參與社區成長。2023年6月，我們的新天地會員平台iTiandi煥新上線“綠心社區”板塊，我們的會員可以通過步行減碳、綠色消費、光盤打卡、自帶杯、新能源泊車、掃碼簽到等六大可持續場景—積累“綠色低碳積分”，並通過科學方式計算碳減排。

我們的“綠心社區”計劃通過組織活動和獎勵消費者的可持續行為，與消費者和綠色可持續共創夥伴共同探索可持續生活工作方式，以向公眾傳遞一種綠色文化意識。我們的使命是讓城市變得更加可持續，同時吸引公眾參與共同努力，為城市打造一個更加綠色的未來。



新天地綠色餐廳週

自2016年以來，由新天地品牌打造的綠色餐廳週已成為美食屆的一大盛事，通過我們的5C可持續發展戰略，綠色餐廳週旨在向消費者提供可持續的高質量美食體驗。今年，我們與Shanghai WOW!合作，推出首屆“新天地綠色餐廳大賞”。專家評委團將根據六個標準對餐廳進行評估：環保運營、有機食材、供應鏈安全、可持續餐具、綠色服務和創新生態倡議。我們將頒發五個備受推崇的獎項，表彰當年在新天地地區表現出色的綠色餐廳，並通過公眾線上投票選出最受歡迎的生態意識餐飲品牌。



“Re-Pizza”

“Re-Pizza”是瑞安新天地推出的一項美食公益項目，倡導公眾關注食物“零浪費”和資源保護。“Re-Pizza”項目將當地商戶剩餘的食材重新利用並製作成比薩，並以5元/片的售價出售。我們所有的銷售款項將用於支援公益項目。瑞安致力於通過食物共享解決饑餓問題，以向公眾持續推廣“食物零浪費”的環保意識，強化我們對可持續日常運營的承諾。

供應商合作

我們與超過5,580家供應商合作，包括建築承包商、專業顧問和各種服務提供者。這些供應商在我們的運營中扮演著至關重要的角色，為我們提供安保、清潔、種植、專業設備維護和建築等基本服務。他們為高質量項目的開發和優質客戶服務的作出重大貢獻。

我們為供應商設定嚴格的甄選和評估標準，包括專業認證以及對社會、環境和質量的全面評估，並輔以現場辦公室和工地檢查。對於我們的一級供應商，我們設定可持續發展的關鍵績效指標，例如採購低碳的鋼筋和混凝土，並要求他們根據這些基準選擇下游承包商。《健康、安全和環境手冊》明確我們的社會和環境標準，並作為我們選擇過程中的指導原則。此外，自2013年以來，我們引入一套全面的評估體系，以協助供應商與我們的可持續發展標準看齊。在所有相關服務協議/合同的標準條款中，供應商均被要求遵守我們的《行為與商業道德

規範》。然而，在某些情況下，如果對方有類似或更嚴格的規範，我們可能會考慮採用其他標準，而不是嚴格遵循我們的具體措辭。在與建築相關的合同中，《供應商守則》亦會作為附加內容被列入，以加強道德實踐。此外，在投標合同文件中，供應商亦必須遵守我們於2021年制定的《可持續供應商和採購政策》，其中包括對I型中國環境標誌的要求。

我們定期向戰略供應商和主要承包商進行培訓，確保他們理解我們的標準，並掌握必要的可持續發展知識。自去年開始，我們於2023年再次舉辦年度供應商和承包商論壇，聚集所有戰略供應商和主要承包商。該論壇包括針對我們的《行為與商業道德規範》、品質保證標準，以及集團的可持續發展願景和5C可持續發展戰略的培訓及研討會。我們每季度對項目承包商和供應商進行評估，所有評估結果均達到我們的績效基準。通過與供應商和合作夥伴建立穩固的合作關係，我們鼓勵他們在運營中也能與我們的價值觀和可持續發展願景產生深度融合。

在供應鏈中採用創新的瑞安雲築系統

瑞安房地產於2023年推出了一套數字化管理系統，旨在簡化建築領域內ESG(環境、社會及治理)數據的收集與整合流程。這個雲系統每月自動收集並分析供應商提供的關鍵指標，涵蓋水和能源使用、空氣質量、員工出勤以及安全和教育培訓等方面。

我們的方法強調與供應商建立緊密的合作關係，以確保我們的建設管理符合ESG標準。為進一步提升我們項目的可持續發展、社會責任和治理水準，我們將在年底公佈下一步的措施計劃。

通過持續監控和分析實時數據，我們能夠精準識別能源效率低下和安全風險等問題，以加強我們在建設過程中的環境責任和社會治理水準。



2023年表現 — 社區

可持續智能科技

我們深刻意識到創新在應對關鍵社會和環境挑戰方面的重要性。為加強社區內的創新和創業生態系統，我們通過各種平台為本地初創公司提供創新支持服務。我們的目標是搭建一個集“生活、工作、娛樂、學習”為一體的創新服務平台。截至2023年，我們在創新方面取得重大進展：

- InnoSpace通過10 x 10可持續挑戰等舉措，為超過50家企業提供空間和生態系統支援，以孵化初創企業並找到解決關鍵可持續難題的解決方案
- 瑞安資本平台通過投資支援100多家初創企業，包括Web 3和房地產科技(PropTech)的企業
- 瑞安新天地與瑞奕資本平台啟動Urban Lab 3.0計劃，這是與仲量聯行、太古地產、嘉民亞洲和聖戈班的聯合創新計劃，旨在尋找、孵化和投資超過40家致力於可持續城市未來的初創企業
- 投資超過10家專注於未來城市可持續發展的初創企業

2023年可持續智能科技亮點：

上海蟠龍天地項目的智能園藝

上海蟠龍天地項目初期，由於草皮生長狀況不佳，大面積枯黃死亡，地被稀疏露土嚴重。為改善這種情況，我們引入智能園藝技術。

例如季節性補種草籽、割草機器人和自動噴灌系統的使用，都有助於草坪修復和地被覆蓋率的改善。這個項目展示了我們持續改進可持續技術的承諾，重點解決草坪的重新綠化、地被的重新種植和樹木害蟲管理等問題。通過使用人工智能(AI)和其他數字化設備，如割草機器人和智能噴水系統等，我們成功降低了人力成本，提高了效率，並減少了能源和水資源的浪費。



與香港科技大學深圳研究院合作項目“綠色可持續開放實驗室”

瑞安房地產致力於促進產業聯繫並培育創新生態系統。2023年，我們的工業創新平台InnoSpace與港科大深港協同創新研究院，啟動“綠色可持續開放實驗室”項目。這一合作將香港科技大學的學術專長與瑞安新天地的InnoSpace資源相結合，專注於可持續發展的研究和產業應用。我們的目標是將香港科技大學在綠色領域的技術進步轉化為行業的創新解決方案。實驗室的研究領域包括納米材料隔熱、建築能源系統、隱含碳排放和智能電網系統監控，這些都有助於推動綠色和可持續發展的進步。



在2023年7月獲得“科學碳目標”

倡議 (SBTi) 批核 **1.5°C** 科學碳目標

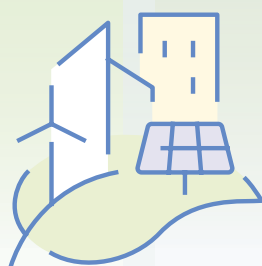
對我們所有的開發地點和管理中的資產進行了項目層面的氣候實體風險

情景分析

現有項目超過**96%**的建築面積已獲得至少一項綠色或健康建築認證⁷

環境

2023年績效



與大自然保護協會

簽署促進提升城市生物多樣性的合作備忘錄

瑞安新天地資產的範疇1和2碳排放強度與2019年

相比下降**46%**

與中電集團建立戰略合作夥伴關係，共同為我們的商業物業提供綠色電力，使我們整體電力消耗中提取自可再生能源的比例於2024年提升至約

20%

瑞安新天地資產的

17,506 噸垃圾

從堆填轉為回收利用

2023年綠色建築認證

項目	認證範圍	獲頒的認證
上海蟠龍天地	零售	LEED – 鄰里發展金獎
鴻壽坊	鴻壽坊企業天地 — 東塔	LEED – 核心與外殼金獎
	鴻壽坊企業天地 — 西塔	LEED – 核心與外殼金獎
	鴻壽坊食集	LEED – 核心與外殼金獎
上海太平橋第132號地塊	辦公樓	LEED – 核心與外殼金獎
武漢光谷創新天地	住宅	中國健康建築標識二星級
武漢光谷創新天地	辦公樓	LEED預認證

我們在環境的可持續發展戰略的實踐可追溯至1997年總體規劃的上海太平橋新天地歷史街區開發，這裡曾是創建可持續城市社區的先鋒。根據中國的可持續發展目標，我們持續保持對發展節能、綠色和健康社區的承諾，並會重點關注室內空氣質量、減

少碳排放、廢棄物和用水，致力減輕與氣候相關的影響，並進行氣候適應力相關的投資。有關我們環境可持續發展方法的詳情，請參閱公司網站的[環境頁面](#)。

⁷ 2023年獲得綠色和健康建築認證的資產包括上海蟠龍天地、鴻壽坊、太平橋第132號地塊、武漢天地瑞安辦公室和武漢光谷創新天地。

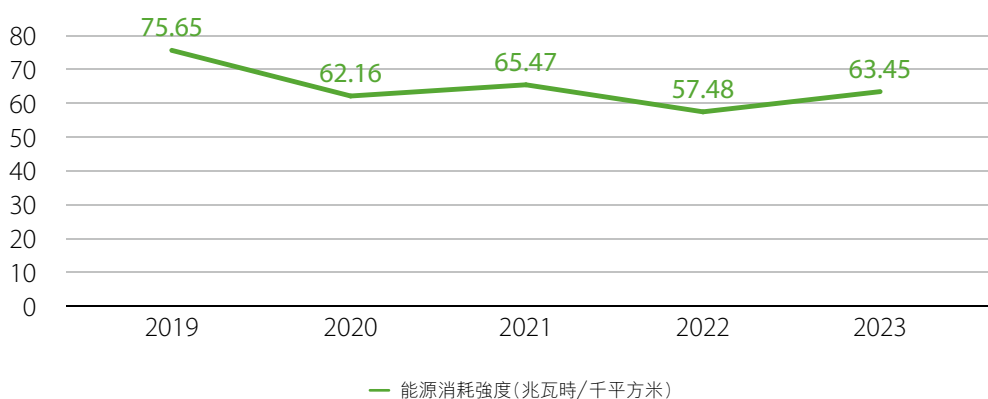
減少碳排放

我們的目標是在2050年前實現淨零排放。在此過程中，我們達成了一個關鍵里程碑 — 成為中國內地首家參與“科學碳目標”倡議(SBTi)的房地產開發商。我們很榮幸地宣佈，我們的1.5°C科學碳目標⁸在2023年7月得到“科學碳目標”倡議(SBTi)的批核。當中，我們承諾，到2030年實現範疇1和2碳排放強度比2019年數值下降62.4%。

我們的減碳實踐覆蓋從設計到運營的全生命週期，全方位減少我們投資組合中的碳排放。為此，我們採用先進的建築技術和高效能措施。多年來，我們的物業管理團隊已經使用能耗監測系統，將節能和減排融入日常運營。我們使用高效能系統，運用室內遮陽篷來減少空調的使用，並根據季節進行排風熱回收廢氣以預熱或冷卻新鮮空氣。這些措施有助於提高我們用來居住、工作和娛樂的建築的安全性、健康性和舒適性。

我們的項目遵守中國的建築能耗法規標準，並持續在中國能源節約評估中表現出色。我們要求新項目的能耗，在設計階段至少比最新的國家建築能耗相關要求，再降低10%。我們旗下的豐誠物業管理的商業和辦公物業已獲得ISO 50001: 2018和ISO 14001: 2015認證，這反映我們對能源管理和環境標準的承諾。我們正按計劃實現到2030年能源消耗強度降低20%的目標，並設定年度效益目標以追蹤我們的進展。因新冠疫情後業務活動的恢復，瑞安新天地資產2023年的能源消耗強度較2022年增加10%。

瑞安新天地資產自2019年的能源消耗強度



自2021年起，我們為開發項目建立綜合能源管理平台，現在已擴展到涵蓋項目施工階段和租戶使用。該系統提供即時的效能監控，促進全面的能源消耗分析和提高數據精確度。這使我們能夠準確地識別

低效率，並預測能源趨勢以提高操作性能。2023年的數據收集在識別能源浪費和審計差異方面至關重要，確保我們的能源管理保持準確和可行性。

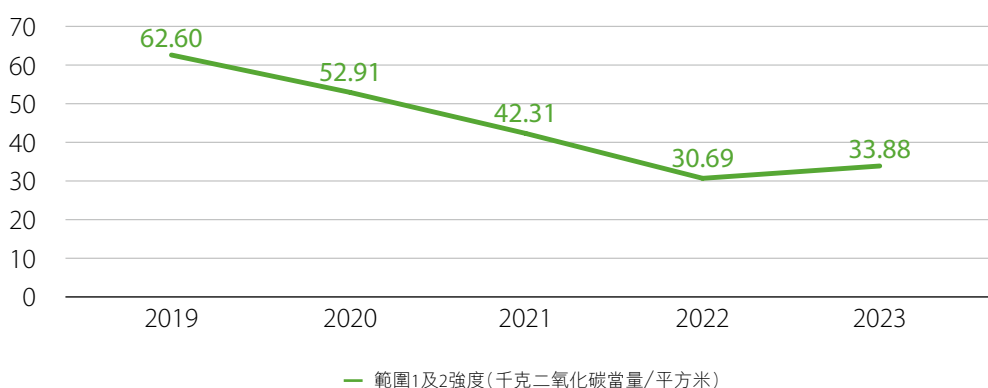
⁸ 我們的目標是碳排放總量目標，並且不依靠購買碳信用額來實現這些目標。

2023年表現 — 環境

為實現我們1.5°C科學碳目標，我們在物業中引入多項舉措，以提高能源使用效率。值得注意的是，我們已經將人工智能技術整合到武漢和佛山項目的冷站系統中。通過利用歷史數據和即時回饋，人工智能優化冷卻設置，以平衡能源使用與舒適度。這項技術使得武漢和佛山項目的冷卻能耗分別下降20%和17%。在瑞安新天地，我們更換熱泵並微調冷卻控制，以提高效率。此外，我們在鴻壽坊的食集安裝吊扇，以增強暖通空調效果，提高舒適度的同時節約能源。

我們一直致力於增加我們物業內可再生能源電力的使用。在2023年，我們在武漢的所有物業，包括壹方北館、壹方南館、武漢企業天地1號和武漢天地，實現100%採購可再生能源電力的重要里程碑。瑞安新天地與中電集團簽訂了戰略合作框架協議，以推進商業地產領域的能源和綠色電力使用。目前，我們與中電集團簽訂一項為期10年的購電協議，由中電位於江蘇的揚州公道太陽能光伏電站，向南京國際金融中心供應綠色能源，以滿足整個建築的電力需求。我們預計這一舉措將每年減少大約21,000噸的碳排放，目標是在2024年將可再生能源電力消耗總量的比例增加至約20%。此外，從2023年開始，瑞安房地產承諾停止採購化石燃料車輛，並在2030年前逐步淘汰現有化石燃料的公司車輛。

瑞安新天地資產自2019年的範圍1和2排放強度



自2011年以來，我們一直認真跟蹤我們的範疇1及2碳排放強度。在2023年，我們的排放強度較2019年基準年減少46%。而因新冠疫情後業務活動的恢復，瑞安新天地資產2023年的範疇1和2排放強度則較2022年增加了10%。

《聯合國全球契約》指出，範疇3排放一般佔公司排放總量的70%以上。意識到範疇3排放對我們整體碳足跡的重要性，我們制定關於範疇3排放的科學碳目標，即以2019年為基準年，將範疇3外購商品和服務的碳排放強度，以及下游租賃資產碳排放強度降低22%。

我們從2017年到2023年對開發項目中的隱含碳排放進行詳細分析，並確定潛在的減排空間。為此，我們修訂我們的建築技術規格書，以包括關鍵建築材料如水泥和鋼材的特定排放因數。我們已強制要求承包商在採購混凝土、加氣混凝土塊以及鋼材時，必須使用排放因數已獲第三方認證的材料。而在包括預製構件、鋼筋、水泥、鋁、建築用玻璃、陶瓷磚和石材等一系列建材中，我們也鼓勵承包商採購符合上述條件的材料。

我們從2022年開始披露範疇3下游租戶的排放。為了減少下游租戶排放，我們通過深綠色租賃計劃主動與他們接觸。該計劃旨在鼓勵可持續實踐，幫助下游租戶減少他們的碳足跡。欲了解更全面的信息，請參閱[社區章節](#)。

2023年表現 — 環境

楊浦濱江項目鋼支撐應用

在上海楊浦區的楊浦濱江項目中，因為該地段獨特的地質條件，採用鋼材會較傳統的混凝土更合適，因此我們採用鋼支撐代替混凝土梁作為挖掘支撐結構的一部分。

鋼支撐在剛度和穩定性方面優於傳統混凝土支撐。它的可回收性亦更符合我們對低碳建築原則的承諾。通過採用這種方法，相比傳統混凝土，我們可以減少2,339噸二氧化碳排放。此外，使用高性能鋼筋還可以進一步減少2,100噸二氧化碳排放。

楊浦濱江項目中鋼支撐的創新整合，證明我們對創新、可持續建築的承諾。它帶來顯著的環境和經濟效益。我們會繼續加強在建築領域推進低碳技術，實現我們對其可持續進步的承諾。



楊浦濱江項目的鋼支撐結構

氣候變化適應性

為確保我們的行動反映我們的氣候相關目標，我們已承諾支持氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)並制定了全面的氣候變化應對政策，力求減緩、適應氣候變化和提升我們的氣候韌性，闡明我們應對氣候變化的決心。此政策將由我們的可持續發展委員會每三年審查和更新以確保相關性和有效性。

在2023年，我們委託第三方顧問對所有開發地點和管理資產進行實體風險氣候情景分析，使用聯合國政府間氣候變化專門委員會(IPCC)的三種共享社會經濟路徑(SSP1-2.6, SSP2-4.5和SSP5-8.5)評估我們的氣候風險價值(CVaR)，以對不同時間線(2030年，2050年和2070年)的氣候變化實體風險潛在影響做出評價。經識別，極端高溫、河道洪水和極端降水為瑞安房

地產最相關的氣候風險，關於此分析的更多細節請參閱[氣候相關財務披露](#)章節。

作為氣候變化評估的一部分，我們進行現場調查，以評估現有措施緩解氣候風險的有效性。除了現有的適應氣候變化措施外，我們亦進一步實施各種措施，如提升地下室緊急出口，於門口安裝門檻，以及利用框架固定玻璃幕牆以增強我們資產的氣候韌性。透過調查，我們還發現更多能夠提升氣候韌性的空間，包括在進入屋頂的出入口處設置門檻，以及定期清理屋頂天溝。這些措施旨在最大限度地減少極端天氣事件可能造成的潛在資產損害或運營中斷，進一步加強我們抵禦氣候風險的能力。我們將定期進行對氣候韌性的調查，並在未來將調查範圍擴大至所有資產。



提升地下室的緊急出口



在出入口設置門檻



地下室入口的排水溝

有關我們應對氣候相關風險管理方法的更多細節，請參閱[企業管理](#)章節。

生物多樣性

生物多樣性對環境的持續發展和我們地球的未來至關重要。瑞安房地產致力於在所有項目全生命週期 — 從規劃、開發到運營以及相關環節 — 融入生物多樣性的考量，將我們運營活動對生物多樣性和生態環境的不利影響降至最低。

為了積極促進生物多樣性的提升，我們與外部顧問合作，根據全球生物多樣性框架(GBF)和基於自然的解決方案(NbS)等基準，進行生物多樣性研究，並為一個位於上海的潛在項目提供綠化景觀的專項建議。上述研究得出的見解將對制定我們的城市生物多樣性策略提供寶貴的指導。而採取積極措施也對增強生態多樣性和城市保護至關重要。

我們與全球知名的非營利性保護組織大自然保護協會(TNC)共同簽署一份為期三年的合作備忘錄(MoU)，加強城市生物多樣性的推廣和宣傳。這一合作進一步彰顯我們在加強城市生物多樣性保護、推動上海及其他地區高質量城市建設方面的堅定承諾。該備忘錄集合多方而廣泛的努力，旨在共同解決生物多樣性的挑戰，以及透過教育相關舉措來提升大眾意識。我們共同的目標是要加強上海及其他地區在城市生物多樣性保護方面的工作，推動高質量的城市發展。



由大自然保護協會主導的員工大會的培訓材料

此外，在2023年，我們成功舉辦了由保護專家主導的員工大會培訓活動，提升我們團隊成員對城市生物多樣性保護重要性的認識。

在未來發展中，瑞安房地產承諾將持續將生物多樣性考量納入我們的決策制定中，並積極保護與豐富我們運營地區的生物多樣性。

健康社區和建築

我們貫徹可持續的建築方法，從規劃、設計到日常運營，貫穿整個生命週期，反映瑞安房地產從開發商到資產管理者的演變。通過在建築圍護結構、暖通空調和機電系統中整合被動和主動設計策略，以及可持續建築設計和建造，我們創建既經濟高效又優先考慮我們的客戶和租戶健康及福祉的建築。我們努力使用環保材料，減少施工噪音，並控制侵蝕和泥沙沉積。在運營階段，我們確保室內空氣質量、用水效率、聲學和熱舒適性，並通過立面設計優化自然採光。這種整體策略，結合我們對文化遺產和社區的承諾，使我們能夠創造出既增強現代生活質量又保護生物多樣性的生動空間。

綠色及健康雙認證

根據更新版的5C可持續發展戰略目標，我們的目標是為所有項目獲得綠色和健康建築的雙重認證。我們按照LEED、BREEAM、WELL、中國綠色建築標識及中國健康建築標識等國際國內綠色健康建築標準進行設計和運營。瑞安房地產是中國大陸獲得LEED鄰里開發認證最多的開發商，而新天地則獲得全球首個WELL健康社區認證。總部辦公室獲得LEED金級和WELL鉑金級雙認證，瑞虹企業天地辦公，太平洋人壽大廈獲得中國綠色建築標識，LEED金級及WELL三認證，翠湖五集，瑞虹167a等住宅項目亦獲得中國綠色建築二星及健康建築二星認證雙認證。此外，虹橋天地商業辦公及瑞虹住宅項目獲得中國綠色建築運營標識，使瑞安房地產成為上海市獲得中國綠色建築運營標識最多的開發商之一。

2023年健康建築認證

項目	認證範圍	獲頒的認證
上海太平橋第132號地塊	辦公樓	WELL - 主體與外殼鉑金級認證
武漢天地瑞安辦公室	辦公樓	WELL - 金級認證
武漢光谷創新天地	住宅	WELL - 金級預認證

上海翠湖天地五期的綠色健康建築實踐

作為上海豪宅的標杆項目，翠湖天地五期是翠湖系住宅最新的作品。

該項目融入了眾多可持續發展元素，如精心規劃的佈局確保最大化地利用日光、自然通風和照明。創新技術如雙層玻璃窗搭配遮陽百葉窗、下沉式廣場和巧妙佈置的天窗，都顯著增強了自然光的使用，尤其是地下游泳池和休閒區域。

保持優質的室內空氣質量至關重要。項目選用環保材料，如實木地板、優質牆面塗料和定製櫥櫃 — 這些材料均嚴格遵循對空氣污染物的限制，各方面數據均較國家標準更為優質。高效的空氣過濾系統確保高達98%的顆粒過濾效率，為居民提供清新潔淨的室內空氣。

該項目還十分重視水資源的節約。通過採用室外雨水收集系統，結合自然沉澱、過濾和消毒工藝，收集的水將被用於景觀美化、道路清洗和灌溉。每個住宅都配備中央軟水器和超濾膜技術，以提供潔淨飲用水。

翠湖天地五期以綠色生活為核心理念，致力於為居民創造一個綠色、健康、舒適的生活環境。該項目獲得中國綠色建築標識和中國健康建築標識的二星級認證，充分證明其在可持續發展方面的堅定承諾。項目竣工後，瑞安房地產的物業管理部門將憑藉其在綠色建築方面的專業知識，確保項目的長期可持續運營。



上海翠湖天地五期

室內空氣質量改善

無論是在開發還是運營階段，我們都堅守對改善室內空氣質量的承諾。目前，我們所有的辦公樓都配備空氣質量感測器，以進行持續的監測和評估。為減少總揮發性有機化合物(TVOC)、PM2.5及其他污染物，我們要求所有建築翻新材料都必須擁有中國環境標誌或綠色建材產品認證。此外，PM2.5管理已被納入公司建築技術規格書，為我們所有的建築專案設定技術框架。所有住宅項目都必需進行空氣質量評估，將環境影響降至最低並保護居民健康。在新住宅單元移交給客戶之前，我們會嚴格測試污染物如TVOC，並進行全面的室內空氣質量評估。



安裝在辦公樓的空氣質量感測器

自然資源管理和循環經濟

材料再利用與廢棄物管理

我們透過以減少廢棄物、再利用和回收為導向的政策，力求在可行範圍內，將我們送往堆填的垃圾量降至最低。我們嚴格遵守國家和地方法律，實行廢棄物管理，並力求較這些標準做得更好。我們努力在源頭對廢棄物進行分類，並推動紙張、塑膠和錫等材料的回收。為了更有效地處理這些材料，我們不斷尋找能夠處理低價值材料的合作夥伴。在上海辦公室，我們設置分類垃圾桶以便高效地分類和處理各類廢棄物。此外，為了提高員工和公眾的廢棄物管理意識，我們在不同資產推行更廣泛的舉措，例如設置教育標牌和回收容器，以鼓勵大家積極參與公共回收活動。我們的購物中心鼓勵減少一次性塑膠餐具的使用，並通過提供專用回收箱鼓勵員工回收塑膠瓶。這些PET瓶子被重新製作成學校書包，用於支持慈善活動。

瑞安新天地資產於2023年產生53,901噸無害廢棄物。與去年相比減少19%，並成功將17,506噸的無害廢棄物從堆填轉為回收利用。

我們引入綜合廢棄物管理資料收集系統，以追蹤及監控廢棄物的產生，詳細包括：

- 每平方米的廢棄物種類；
- 年度及月度的按地區及按種類劃分數據的比較分析，並設有篩選功能可供專門評估。

智能廢棄物管理系統

為了增強廢棄物管理和數據收集的能力，我們在瑞安新天地物業合共20個垃圾收集站引入智能廢棄物管理系統。這些系統覆蓋上海、武漢、重慶等多個城市的項目，旨在通過數字化手段，優化廢棄物監控流程。這個系統還可以確保更高的測量精確度，以避免人為錯誤。

這一系統利用人工智能技術，能夠準確識別並分析各種類型的廢棄物 — 幹垃圾、濕垃圾和建築垃圾，從而精確預估每個站點處理的廢棄物重量或體積。而系統配有的攝像頭還可進行實時圖像分析，將收集到的資料上傳至雲端，以便項目集中管理和評估。為了確保數據的準確性，人工智能生成的數據還會與人工檢查的結果進行交叉驗證。

引入人工智能使我們的廢棄物管理方式從被動化為主動，增強了實時監控和資源優化的能力。通過該系統，我們能夠更好地為可持續廢棄物管理制定戰略決策。



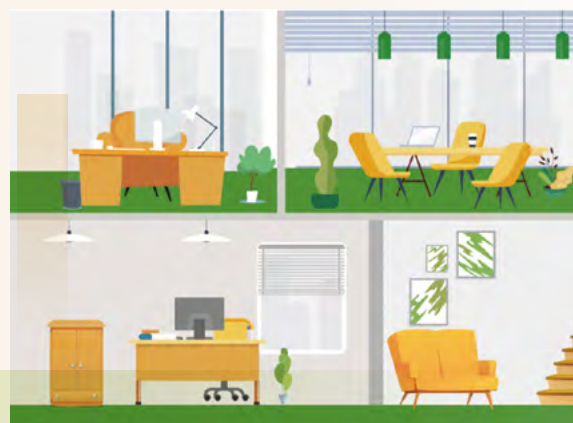
該系統記錄了廢棄物相關數據，例如處理廢棄物的車輛數量和處理廢棄物的桶數。

向租戶推廣循環辦公家具解決方案

作為瑞安新天地旗下專注於辦公室管理的品牌，瑞安辦公致力於為租戶打造定製化、以客戶為導向的可持續辦公解決方案和循環經濟服務。我們深知在推廣辦公家具的循環利用，具有減少30%至50%碳排放的巨大潛力⁹。為此，我們為租戶推出循環家具服務 — 這是一項一站式可持續辦公家具解決方案，包括效“綠”選擇、效“綠”服務和效“綠”回收三個關鍵要素。

效“綠”選擇鼓勵將辦公家具租賃作為一次性購買的環保替代方案。該方案為租戶提供兩種靈活的租賃期限，以及豐富的家具類型選擇。效“綠”服務則在整個租賃生命週期內，為租戶提供一系列增值服務，包括安全存儲、有效的資產管理、可靠的運輸、定期維護和家具改造。效“綠”回收是我們提供的辦公家具回收綜合服務，從維修和質量控制到轉售和捐贈，以延長辦公家具的使用壽命，從而提高資源效率並減少浪費。

通過提供循環家具服務，我們期望引導租戶基於循環經濟理念做出可持續選擇，同時享受靈活且高質量的辦公解決方案。



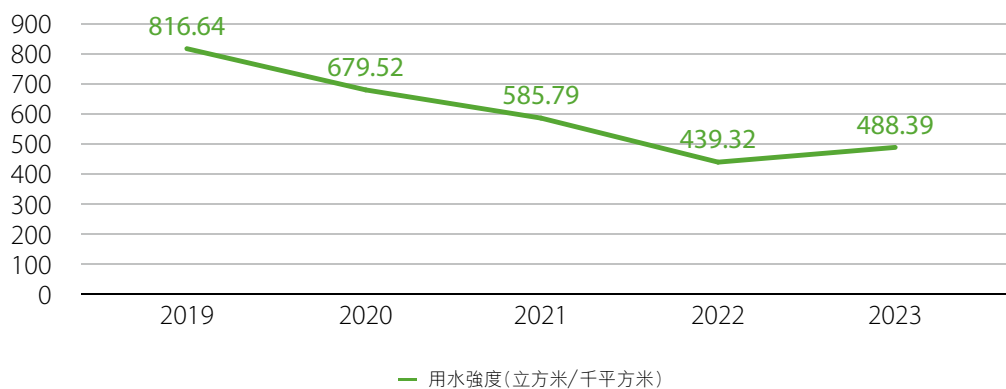
為租戶引入循環辦公家具解決方案

⁹ 這些資料參考自中環聯合認證中心有限公司進行的一項研究。

節約用水

用水效率是可持續發展的最重要因素之一。在中國，水資源短缺問題日益嚴峻，我們深感責任重大，並致力於在我們的物業推動節水設計和運營。我們在瑞安新天地的物業中安裝低流量衛生潔具、節水灌溉系統及雨水回收系統，並設計用水效率較標準基準更佳的新項目。此外，我們在物業安裝線上水錶和先進的耗水和能源監測系統，以跟蹤用水情況並探索節水機會。我們亦檢查並更換物業中泄漏的管道和閥門，以避免水資源浪費。豐誠物業管理旗下的物業已獲得ISO 46001: 2019水資源效率管理系統認證。因新冠疫情後業務活動的恢復，瑞安新天地資產2023年的用水強度較2022年增加11%。

瑞安新天地資產自2019年的用水強度



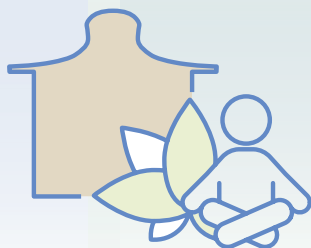
組織**63**次
社區參與活動

提升標誌性的
“**CREATORS 100**”
藝術及文化計劃，以及與尤倫斯當代藝術中心
(UCCA) 合作的“**燃冉**”青年藝術家孵化計劃

提升瑞安歷史風貌項目保護和
煥新框架，並建立培育風貌歷史
保護煥新領域人才的培訓體系

文化

2023年績效



與**同濟大學**
合作開展城市更新人才
培養計劃，特設城市
更新領域的講座，
由瑞安集團可持續發展
總監陳建邦先生主講

我們致力於維護與弘揚本土文化，以及向世界展示豐富多彩的中國文化，不僅有助於培養共同的認同感，還能促進更緊密的聯繫。我們亦相信文化傳承能通過提升生活質量和福祉，為社區帶來深遠的社會和經濟價值。這種信念引導我們將文化價值觀深深植根於商業模式之中，並推動我們“在地新生”的方針，致力於將歷史風貌保護與商業發展互相結

合，並積極尋找可複制的城市再生和社區發展項目案例。我們亦支持結合文化與可持續發展的公私合作夥伴關係，包括促進文化歷史建築的保育合作。

正如我們更新版的5C可持續發展戰略中所描述，我們的2030年願景和優先事項指導著我們的文化工作，詳情可瀏覽公司網站的[文化網頁](#)。

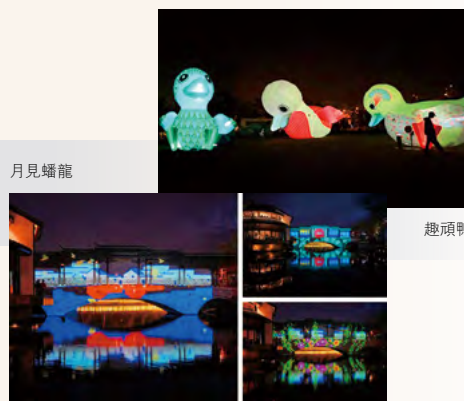
本土文化傳承和煥新

焦點：上海蟠龍天地的文化復興

作為上海32個歷史風貌保護區之一，江南古鎮蟠龍鎮的歷史最早可追溯至隋朝（西元581—618年），距今已經歷千年興替。如今，我們為這個古老小鎮注入新的活力，將其打造成一個充滿活力的多功能社區，使其成為上海領先的歷史文化目的地。2023年，我們繼續履行承諾，在上海蟠龍天地舉辦各種文化活動，為人們提供豐富多樣的體驗。

光影上海

2023年，瑞安新天地在上海蟠龍天地舉辦以“在地新生”為主題的“光影上海”燈光藝術節。自2015年創立至今，“光影上海”從一個世界級的光影藝術合作，發展為一個國際藝術交流平台。如今，它為徵集“中國創藝”培育創意力量，已成為上海城市文化的重要名片。許多展覽充分利用上海蟠龍天地深厚的歷史和文化背景，提供沉浸式的文化體驗，如“月見蟠龍”和“張燈結彩II”等一系列光影敘事作品，將文化活動與夜經濟結合，激活夜間商業活力與魅力。



與余德耀美術館的合作

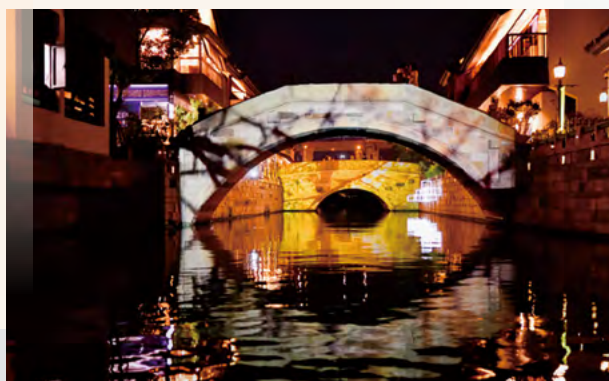
由印尼愛國華僑商人余德耀先生創立的著名美術館 — 余德耀美術館，於2023年正式遷至上海蟠龍天地。作為一個非盈利組織，余德耀美術館以“將世界的目光引向上海”為理念，致力於推廣藝術教育。余德耀美術館的發展願景與瑞安的文化使命相得益彰，共同推進中國當代藝術的發展，促進國內外文化交流。自美術館遷至上海蟠龍天地後，瑞安與其展開合作，為其提供廣闊的戶外區域用於藝術裝置展示，包括雕塑和展覽。在2023年4月至10月舉辦的首屆“藝遊自然”公共藝術季期間，余德耀美術館發起“走街串巷”社區公共藝術項目，將當代藝術編織進傳統江南街景中，邀請本地居民在熟悉的街道上重聚，展現自然之美與現代活力的結合，吸引遊客漫步探索，發現驚喜。該項目深入本地歷史文化，建立強大的社區聯繫。瑞安與余德耀美術館合作，致力於培養所有年齡層的藝術欣賞，利用公共教育吸引訪客進入藝術體驗，最終走進美術館。



上海蟠龍天地的余德耀美術館

《五季》

上海蟠龍天地與英國藝術家 Celyn Briker 合作創作一系列由人工智能生成的視頻藝術作品《五季》，並在上海蟠龍天地的五座古橋上投影展出。這些視頻以每座古橋獨特的名稱和特點，傳達與四個傳統季節加上“長夏”相對應的光影敘事。Briker 的《五季》對全球氣候變化下可能發生的季節變化作出思考。這場迷人的光影遊戲不僅吸引觀眾，還在藝術上強調迫在眉睫的環境變化對我們世界未來的影響。



來自英國藝術家 Celyn Briker 的光影藝術作品《五季》

案例研究：瑞安歷史風貌項目保護和煥新系統

瑞安歷史風貌項目保護和煥新系統匯集瑞安房地產在城市更新項目，如新天地和嶺南天地等，超過20年的專業知識。它為歷史風貌保護工作提供一個整合規劃、設計、開發和專家合作的系統化框架。

該系統涵蓋技術能力、內容創造、科技創新和文化保育等不同方面，提供關於資料挖掘、圖紙復原、建築設計、施工工藝、材料運用、運營管理、新技術運用和可持續發展的指引。

內部方面，我們利用該系統進行培訓，確保團隊為未來項目做好準備。該系統還可以為正在進行和未來的計劃提供詳細信息和文檔，作為參考。外部方面，系統提倡城市發展和文化遺產保護，協助建立地標和加強城市魅力。系統也可以作為展覽和公眾參與的資源，為社區提供被保護建築的歷史價值洞見。系統會進行定期更新，並納入新項目的諮詢、當前法規規定和專家意見，確保系統與時並進，與保育實踐保持相關性和一致性。



瑞安歷史風貌項目保護及煥新系統知識庫

瑞安房地產多年來一直深耕歷史風貌保護與更新，於2023年建立風貌歷史保護煥新人才培訓體系，發展出一套框架，有效確保人才專注於保護和更新歷史風貌。此框架基於四個維度構建：經驗、知識技能、通用能力如溝通、人際技巧和學習能力等，特質動力如好奇心、審美感和靈感等。因該細分領域的人才仍供不應求，我們為此啟動持續的培訓計劃和知識庫，為不同專業領域的同事提供培訓。這個框架旨在為每個專業設立標準和認證，由內部專家發揮關鍵作用。另外亦進行人才盤點和團隊建設，以現在的人才標準作為未來人才的篩選標準，涵蓋經驗、知識技能、通用能力及特質動力，並得到各部門的共識。

與同濟大學合作開展城市更新計畫

在2023年，我們與同濟大學合作開展城市更新計劃，培養城市更新人才及該領域的學生。今年，超過30名同濟大學的本科生和研究生參與該計劃。我們亦希望進一步擴大該項目的影響力，向主要利益相關方和城市規劃師提供城市新的發展視角。我們的集團可持續發展總監陳建邦先生亦有參與計劃，

在講座上向同學分享城市更新的實踐經驗，並以上海太平橋、INNO創智、武漢天地及佛山嶺南天地作為例子，分享瑞安在平衡社區營造與商業設計的心得，和在可持續社區建設方面獲得的成功。展望未來，我們正在策劃國際與地方政府之間的合作和知識交流，以促進城市發展、城市更新。



我們的集團可持續發展總監陳建邦先生在同濟大學的講座與論壇上分享他的實際城市更新經驗。

本土文化創意和創意人才

中國的製造業因其多樣化能力而聞名於世，而“中國創藝”(Created in China)標籤的自豪感也在不斷增長。我們致力參與藝術、音樂、舞蹈、美食、時尚、節日慶典和教育活動，以創意展現中國文化。我們與本地藝術家、設計師和工匠合作，在瑞安房地產的開發項目及線上平台展示他們的作品，並透過提供工作機會/或舉辦活動以支持本地創作者。

鑒於“CREATORS 100”藝術及文化計劃的成功，我們在今年擴大了計劃的覆蓋範圍，與更多元的創作者合作，而女性創作者的比例亦增加至50%。

我們的“燃冉”青年藝術家孵化計劃致力於培養年輕藝術人才和深入探索中國文化，並已在2022年取得顯著成果。我們每半年進行一次年輕藝術家的招募和評估程序，每季度選出兩位創作者，並為他們提

供支援，包括津貼、工作空間、項目資金、文化指導和在我們資產範圍內的展覽機會。隨著計劃踏入第二年，我們在2023年收到超過300份年輕藝術家的申請。今年，我們再次組織燃冉藝術季，與超過30位藝術家和40個品牌合作，舉辦活動包括公共藝術裝置、公共藝術項目、講座和上海大新天地區域的表演工作坊。

為支持中國創意設計師的早期發展，瑞安新天地自2015年起與倫敦藝術大學中央聖馬丁學院合作，推出新天地獎學金。該獎學金旨在支持香港和中國大陸的時尚學士學位課程的畢業班學生，每年資助他們學費，並為他們提供展示作品的平台。新天地獎學金為學生提供財政支持，幫助他們購買高質量原材料及先進機器，並透過提供與行業專家合作的機會，支持年輕設計師的發展。我們持續致力於推動中國及香港青年人才的創造性成長與發展，為他們提供全方位的支持。



“跳動吧·城市！”——2023年燃冉藝術季的主題，鼓勵“跳入”未知的城市生活



作為飲食文化的愛好者，我們支持官方和民間的老字型大小品牌，為微小經濟提供空間，也為這些有久遠歷史的民間品牌提供各種形式的支持，如店面設計、推廣活動和標誌創作。例如，我們幫助“年之糕”從召稼樓遷移到上海蟠龍天地。而“大壺春”亦即將在召稼樓開業。我們在幫助這些品牌實現年收入翻倍的同時，積極保護和推廣中國豐富的文化遺產。

2023年表現 — 文化

文化交流

瑞安房地產重視思想、理念和實踐的多元化，致力於打造國際文化交流活動，讓我們能夠了解來自世界各地的多元議題和不同觀點。

為實現這一目標，我們與本地及國際文化機構建立合作夥伴關係，並與國內外文化團體一起舉辦文化交流及城市更新活動。

十多年來，我們通過不同著名的節日慶典和文化活動，展示來自全球各地藝術家的美感及創意。在2023年，這包括：

新天地上海時裝週

上海時裝週已成為中國以至亞洲首屈一指的時尚盛事，一部分歸功於我們與上海時裝週長達十多年的戰略合作夥伴關係。

今年是上海時裝週成立20週年，特別展示了英國品牌HAZZYS以運動為主題概念的ROYAL CLUB系列。活動包括70多場時裝秀、超過10個貿易展會，包括亞洲最大的時尚貿易展 — ONTIMESHOW，以及10個關於可持續創新、藝術與設計、技術、民俗文化、情感療愈和女性賦權的活動。

新天地設計節

我們與設計上海的戰略合作夥伴關係，令新天地設計節成為亞洲領先設計活動的另一亮點。2023年，享負盛譽的國際和中國設計師在“零光片羽Plug-in-Illusion”主題下，呈現了21個裝置藝術作品，展示城市的活力。

2023天地世界音樂節

“2023天地世界音樂節”今年首度推出特別活動 — “水樂蟠龍”，在上海蟠龍天地隆重登場，透過音樂深入探討蟠龍古鎮的文化遺產。活動以“在地新生”為主題，呈現約25場來自本地及國際樂隊及音樂家的演出，並有昆曲大師張軍以創新方式詮釋本地非物質文化遺產“春江花月夜”。此外，我們還與青浦文化中心及青浦田歌的傳承人以及著名作曲家彭程合作，發佈包含江南音樂精髓的首張EP專輯 — “田歌”。

Bottle Project 2.0

“Bottle Project 2.0”專注於發展中國酒文化的內容知識產權，旨在為年輕的酒類愛好者打造一個以“味覺”為主題的沉浸式體驗。與傳統的飲酒文化不同，該項目希望通過新式搭配，推廣融合而年輕的酒文化，包括舉行一系列活動，例如私人活動、主題派對、品酒之旅以及節日慶典等。該項目旨在連接租戶並創造引人入勝的酒文化體驗，並利用酒文化打造一個沉浸式和互動的環境。

佛山古鎮的沉浸式現代舞表演

自2022年以來，佛山嶺南天地與祖廟文投和廣州雲娜舞團合作，創作《劍合釵圓》，一部以粵劇《紫釵記》為靈感來源的沉浸式現代舞劇。借助嶺南天地中的百年老建築作為舞台，以舞劇重現元宵節和嶺南傳統婚禮等傳統習俗，而這種現代技術與傳統藝術的融合亦為當代社會的城市藝術提供傳播渠道。

成為聯合國

《賦權予婦女原則》

簽署企業

向每名員工提供平均**32小時**的
員工發展培訓

關愛

2023年績效

升級**“員工之聲”**
員工參與度調查，鼓勵員工發表意見



貢獻超過

11,900
個志願者時數

瑞安房地產的願景是成為卓越可持續城市社區的先鋒，這有賴於一支優秀的團隊持續為所有的利益相關方創造價值。我們致力於為員工提供一個卓越的工作環境以實現這一願景。我們確保每一位員工享有公平的對待，並為他們提供平等的工作機會和全面的職業培訓及發展機會。我們優先考慮為員工提供一個安全健康的工作環境，培養多元化和包容性

的工作場所，激勵每個人提升技能，實現自我價值。我們相信吸引、發展和保留頂尖人才對於提高績效和推動創新至關重要，關鍵在於培育一個充滿愛心、有能力、健康和敬業的工作團隊。

根據5C可持續發展戰略，我們的2030年願景和優先事項指導我們的關懷措施，詳細信息可參閱我們公司網站的[關愛頁面](#)。



人才發展

根據我們的經驗，敬業而積極的員工在工作和家庭生活中都更為滿足。員工敬業程度高可減少員工流失率，提高生產力，以改善業務成果。我們還積極聘用來自不同背景的人，讓我們可以吸納更多觀點，以創新的思維處理問題，讓我們的客戶受益。

我們的人才發展委員會與人力資源團隊合作，在組織層面制定人才發展目標，鼓勵員工與我們一起成長。我們通過培訓和發展計劃，提高員工的積極性、敬業度和持續發展，以為每個崗位吸引和留住具備所需能力的頂尖人才。在2023年，每位員工平均達到一年32小時的培訓時數，當中包括了負責任營銷、廣告實踐、可持續發展和商業道德等培訓主題。

為保持我們對員工的吸引力，我們提供一系列的培訓、實踐研討會和導師計劃。在2023年，我們的團隊改進瑞安人才發展計劃，並加強我們的僱主品牌建設。人力資源部門和管理人員進行年度績效和發展審查，包括目標設定和績效評估。員工在進行審查後，確定個人發展和學習計劃，並由人力資源部負責監督職業發展計劃。我們持續為所有業務部門的各級員工制定個性化的整體培訓計劃。我們的O2O學習平台鷗仔學堂提倡“我的學習我做主”的理念。此項目包括個人發展目標，有聲讀物，“瑞安知識”分享部分，以及5C可持續發展知識論壇。培訓內容包括個人發展，貢獻，項目和資產管理，以及專注於建築的內容，而每名員工都會收到一份年度發展計劃。

為培養創新文化，我們在2023年升級“員工之聲”員工參與度調查，融入以成為中國最佳僱主為目標的相關內容。作為我們整體員工參與策略的重要組成部分，“員工之聲”員工參與度調查構建一個動態回饋生態系統，包括“回饋調研”、“洞察報告”、“行動計劃”和“落地實踐”，以幫助我們的員工發展。我們邀請員工參加參與度調查，並對回復率最高的團隊給予獎勵。獨立的第三方顧問確保反饋分析的保密性，再就分析結果和行動計劃傳達給各個層面。2023年，87%的目標員工完成調查。另外，調查也與“與管理層共進午餐”、“閱讀俱樂部”、瑞安知識、職業週和瑞安+等其他參與活動相輔相成。

員工健康、安全和福祉

確保員工的健康和安全

在瑞安房地產，我們的願景是在整個供應鏈中實現零死亡事故，並承諾打造一個安全健康和零工傷的工作場所。健康、安全和福祉是我們核心價值的一部分，持續改善我們的安全績效已成為我們日常工作的一部分。我們實施強而有力的健康與安全戰略，並由董事會級可持續發展委員會、行政總裁(CEO)和集團可持續發展總監(CSO)進行監督。他們的薪酬直接與瑞安房地產的健康和安全成果掛鉤，以證明他們對員工和利益相關方福祉的重視。

我們為職業健康與安全風險相關工作建立環境、健康與安全(EHS)管理體系，並通過遵守建築機械設備及工地安全生產管理制度，嚴格預防施工現場事故。我們對所有施工現場進行第三方健康與安全評估，而所有工人都在這些外部審核的覆蓋範圍內。2023年，所有運營地點均取得ISO 45001職業健康與安全管理系統認證，遵守我們對員工健康和安全的承諾，並確保我們的規程符合國際標準。

我們的“零目標”計畫旨在向我們的員工及合作承包商宣揚“零傷害”的精神，培養優先考慮安全和福祉的文化。我們堅信“安全無休止”，並致力於在整個集團及我們的供應鏈中灌輸此理念。此計畫旨在排除事故的發生，提高員工的安全意識和技能，以消除不安全行為，並減少工作場所出現的危險。

瑞安雲築系統的智能建造功能通過追蹤工人培訓、註冊記錄、工傷數據和實時監控安全隱患，來支持我們的健康與安全目標。我們的事故率始終維持在較低水平，這反映我們的團隊致力於堅持高安全標準。在2023年，我們的建築工地受傷率為1.03%。我們深知健康與安全需要持續改進，所以我們堅持推廣安全行為並執行我們的安全政策，以維持我們零事故的目標。

為了在2023年在健康與安全方面繼續追求卓越，我們制定明確的政策和溝通渠道，以報告險情和改進措施，防止潛在傷害和損失。我們還組織一系列針對從事物業管理的員工的培訓，包括員工心理健康培訓、安全事故应急管理培訓和商場安全隱患排查培訓，吸引超過2,000名參與者。此外，我們加強健康與安全在線學習課程，包含針對建築工地、商業地產和辦公空間的三個工作環境量身定制三個模塊，在2023年共為員工提供3,899小時的健康與安全培訓。

改善員工福祉

在瑞安房地產，我們深信保障員工的福祉就是幫助其擁有能夠平衡和培養身體、心靈以及社會健康的生活。我們的團隊由充滿愛心、盡職盡責和勇於創新的員工組成，他們幫助我們建立如今經營的業務。這種奉獻精神源於我們致力幫助員工維持職業和生活的健康平衡，營造一個既滿足公司也滿足個人需求的靈活工作環境。

我們提供多種溝通渠道，使員工能夠自由表達他們的問題、疑慮、建議和想法等。其中一個關鍵渠道是專門為投訴和建議而設立的電子郵箱。我們鼓勵員工隨時發聲，並承諾在收到電郵三個工作日內進行個人跟進。

在2023年，我們為所有員工及其直系家屬引入“愛自己”身心健康諮詢平台。該平台提供一系列諮詢服務，包括24小時一對一會話，內容涵蓋職業諮詢、與上級溝通、員工相關問題和身心健康等方面，還提供心理健康評估，幫助員工評估他們的福祉。該平台亦提供專家建議和資源，可通過電話或面談向員工進行諮詢，並設有健康相關的主題專欄，展示我們對於自我關懷和自愛至關重要的原則。

在2023年6月，我們對康樂會進行品牌更新和團隊重組，以在整個瑞安房地產“健康生活，快樂工作”的理念。康樂會旨在豐富員工的社交聯繫、改善休閒體驗、營造健康、活力的辦公氛圍，並增強員工的歸屬感。我們還通過捐贈和志願服務等方式為當地團體提供社區支持，並重點關注中國的貧困社區和流動人口的子女。今年，瑞安房地產員工總共貢獻11,900小時的志願服務時間。

多元和包容

瑞安房地產致力於為所有員工創造一個多元共融的工作環境。我們將多元化視為公司文化的核心優勢，並決不容忍任何形式的種族、宗教、性別或殘疾相關的歧視或騷擾。

為確保在這一關鍵領域取得穩步進展，我們制定在就業各個方面中促進平等機會的政策。我們相信，通過將員工安排到最適合他們能力的崗位上，我們可以打造一支更有活力、更有效率的團隊。為此，我們每年均為所有同事提供無意識偏見培訓，提高他們對隱性偏見的認識，並提供減少歧視行為的方法。此外，我們提供年度反性騷擾培訓，以教育所有同事識別、預防和解決性騷擾事件，創造一個安全且相互尊重的工作環境。2023年，我們的女性同事佔晉升員工總數的53%，並佔資訊科技或工程同事總數的23%。我們亦招募了三位殘疾同事，分別加入我們的物業管理和工程部門。我們將繼續評估並確定可以僱用殘疾人士的職位。

根據內部問卷回饋，我們在2023年更新並優化瑞安辦公室標準，以制定適應多樣化辦公場景的標準，包括符合無障礙標準的洗手間設計。這些更新的標準首先在鴻壽坊項目辦公室試點，並在完成改進後應用於其他項目。我們在總部設立多個無障礙洗手間、休息室、育嬰室及其他設施，以應對殘疾員工的需要。我們向社保基金繳納殘疾人就業保障金，為員工年度薪酬的1.5%，以更大程度地支持殘疾人士的生活和就業。

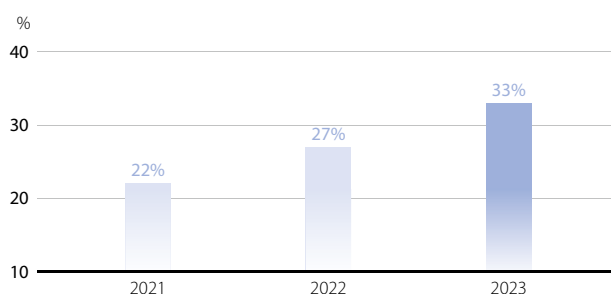
2023年表現 — 關愛

我們提供一系列職場福利，幫助團隊成員實現工作與生活的高度和諧。2023年，我們進一步加強“iFamily愛與陪伴”計劃，使員工能更好地平衡工作和家庭。該計劃允許員工申請靈活工作時間和工作地點，以及最多20天的特別假期。為進一步支持員工的福祉，將他們的保險範圍擴大到重大疾病，並為迎接新生兒的員工提供自願保險選項。我們亦對薪酬、福利、保險等進行年度市場審查，以確保我們為團隊提供有競爭力的薪酬和福利。我們流失率始終維持在較低水平，證明我們致力於保留員工並創造多元和包容的工作環境。2023年，我們的流失率為19%，女性與男性員工的離職比例相對均衡，為1:1.44。為協助同事平衡家庭生活，我們亦於2023年實施為男性同事提供10天侍產假的政策，旨在補充女性同事現有的22.6週產假。

我們在促進性別平等方面領先行業，並被列入彭博性別平等指數(GEI)¹⁰。我們承諾在所有組織層面提高

性別多樣性。2023年，我們董事會中的女性比例從上一年的27%提高到33%。我們為在促進性別多元化方面取得的顯著成就感到自豪，女性同事在公司中佔有重要地位。展望未來，我們將不斷評估我們的人才招募及留任策略，確保其符合我們的業務要求，同時促進性別平等及多元。為給予女性員工關於自我關愛和發展的支持，我們在2023年間推出了主題為“探索女性身份多樣性”的婦女節活動。

女性在董事會組成中的比例



成為聯合國《賦權予婦女原則》簽署企業

我們致力於促進性別平等。通過簽署《聯合國婦女賦權原則》，瑞安房地產在性別平等、多元性和包容性方面的承諾達到一個里程碑。這些原則概述我們在賦權予婦女上能夠採取的七個基本步驟，包括公平對待女性和男性、確保她們的健康和安全、提供教育機會以及在社區活動中實現平等。

男女平等待遇有助我們吸引人才，並增強我們的競爭力。我們將堅定不移地履行企業責任，維護性別平等，並承諾執行這些原則，以為女性創造一個擁有平等機會的未來為目標。



為社會創造共享價值

我們認為公共福利是集體責任，作為一個負責任的社區開發者和運營者，我們對社區進行多方面的投資。我們鼓勵員工通過志願服務，向社區貢獻自己的時間及技能，支持社區發展。這不僅加強我們與社區的聯繫，也使我們的團隊能夠為所服務的當地社區帶來影響。我們的目標是在2030年累積150,000小時的志願服務時數。在2023年，我們的員工已貢獻累積超過11,900小時的志願服務時數。

“Play Social”公益項目

Play Social是一個志願服務生態系統和社區參與項目，鼓勵企業和個人參與志願服務，為下一代提供更好的生活環境。我們與企業創始人、藝術家和專業人士合作舉辦慈善講座和展覽，為社區的家庭和兒童提供寶貴的學習經驗。自2022年計劃開展以來，Play Social已記錄超過300小時的志願服務時數，並超過105,000名參與者。

¹⁰ 瑞安房地產自2020年起被列入彭博性別平等指數。在編製本可持續發展報告時，2024年彭博性別平等指數的結果尚未發佈。

2023年表現 — 關愛

瑞安海鷗社

海鷗社是由瑞安員工發起的非營利性公益平台，旨在推廣瑞安對社會責任和可持續發展的承諾，並提高瑞安員工對這一承諾的認識。我們活動中所收集的報名費用和募捐款項都將直接通過海鷗社平台用作社會公益項目。海鷗社的活動遍及上海、南京、重慶、武漢和佛山，包括：

- “PAY IT FORWARD 為愛而行” 慈善捐步活動吸引 1,388 名參與者，在 15 天內共行走約 41,000 公里，相當於超過 5,950 萬步和約 9,900 小時的慈善活動時間。



- “寶藏校服” 公益項目透過創新、可持續的回收方式，合共回收兩萬個塑料瓶，這些塑料瓶被重新製成 200 套循環材質的環保校服，捐贈給有需要的兒童。



“一個雞蛋”公益捐贈計劃

“綠心社區”上線上海聯勸公益基金會“一個雞蛋”公益計劃，倡議和鼓勵會員在共同參與、記錄可持續行為獲得“綠心積分”後，將其捐贈支持“一個雞蛋”項目，所得款項將全部用於捐贈給偏遠地區的兒童，為他們提供每日一顆雞蛋補充營養。我們的目標是為偏遠地區的兒童提升健康和營養水準，讓他們擁有更光明的未來。通過該公益項目，我們與我們的消費者聯手，共同為社會做出有意義的貢獻。



將與薪酬掛鈎的可持續發展

關鍵績效指標

延展至部門和項目領導

修改並更新

《危機管理手冊》

並加強針對高級管理層的危機管理培訓

企業管治

2023年績效

發行國內規模最大的民企

綠色商業抵押 貸款支持證券

(CMBS)，規模為44億元人民幣



通過任命第二名

女性獨立非執行董事，
加強我們董事會的

多元性

我們致力於建立誠信、透明和問責的企業文化，並力求成為所有利益相關方值得信賴的合作夥伴。為確保我們始終符合企業管治和商業道德的最高標準，我們已將這種企業文化融入日常運營中，以達到、甚至超越法規要求。

如更新後的5C可持續發展戰略所述，我們的2030年方針和優先事項指導著我們的企業管治實踐，如欲了解更多有關我們企業治理的工作，請瀏覽瑞安房地產網站[企業管治](#)頁面以及我們的《2023年度企業管治報告》。

可持續發展管治和透明度

作為一家擁有3,000多名員工且管理著超過850萬平方米的企業，我們深知將可持續發展融入企業治理是引領城市社區可持續發展的關鍵。

我們通過組織員工培訓，積極推進集團的可持續發展，並建立與薪酬掛鈎的可持續發展關鍵績效指標(KPIs)。我們對可持續發展的承諾不僅僅涉及每一名員工，還包括負責推動和執行5C可持續發展戰略下眾多舉措的集團高級管理層、各部門以及項目團隊。去年，我們將集團行政總裁(CEO)、集團可持續發展總監(CSO)、可持續發展執行委員會以及5C小組的薪酬與可持續發展相關的KPIs掛鈎。2023年，我們進一步將該舉措擴展至部門和項目主管。我們對可持續發展相關問題的管理和監督已經深深根植於我們的業務計劃以及日常運營有關可持續發展“任務”的管理中。這涉及將企業治理實踐與可持續發展考量相結合，並將可持續發展相關的風險納入我們的企業風險管理系統。

確保可持續企業治理

我們相信，董事會和行政層在可持續發展方面的領導力，對於將可持續管理和績效融入我們的文化、運營和商業關係中至關重要。2023年，我們採取一系列舉措，以推進與5C可持續發展戰略一致的企業治理：

- 將與薪酬掛鈎的可持續發展關鍵績效指標擴展至部門和項目主管
- 對《危機管理手冊》進行全面核查和更新，並為高級管理層提供危機管理培訓
- 通過任命第二名女性獨立非執行董事，增加董事會的多元性
- 通過培訓提高高級管理層在環境風險管理方面的專業知識

我們的董事會負責制定並執行集團的5C可持續發展戰略，而董事會級別的可持續發展委員會負責提供相關工作支持，以確保我們的5C可持續發展戰略與集團的整體業務運營相互融合。我們的集團可持續發展總監負責領導可持續發展部門，監督集團可持續發展相關的任務以及集團的可持續發展戰略。

為促進董事會在技能、經驗、性別和知識方面的多元和平衡，我們於2022年1月修訂《董事會成員多元性政策》，更多詳細信息可以在我們的《2023年度企業管治報告》中進行查閱。此外，我們通過任命兩位獨立非執行董事(INEDs) — 一名男性和一名女性成員，戰略性地增強董事會的多樣性和獨立性。截至2023年底，我們的獨立非執行董事在12位董事中佔據8個席位，佔總董事會席位的約67%。從性別多樣性來看，女性在董事會中的佔比約33%，較2021年的22%和2022年的27%有所上升，這亦體現了我們對多元和包容的承諾。

鑒於可持續發展議題在房地產開發和資產管理中的重要性，我們致力於建立系統化的數據管理體系並改進報告流程。我們的2022年度企業管治報告已加強披露內容，並與GRI披露要求相關聯。我們將密切留意GRI披露要求的更新，以加強我們的披露水準。

我們深知員工參與對我們的企業願景和可持續發展戰略至關重要。2023年，所有新員工在入職期間均接受與可持續發展相關的培訓。此外，我們還舉辦了兩場可持續發展分享會，主題分別是“可持續發展分享”和“擁抱城市中的自然”，特邀我們的集團可持續發展總監陳建邦先生進行演講。這些舉措的積極影響在“你的聲音”員工參與度調查活動得到體現，調查結果顯示，我們的員工具有很強的可持續發展意識。未來，我們將繼續投資與可持續發展相關的培訓和活動。

將可持續發展相關的風險納入企業風險管理中

我們的治理結構加強了對道德行為以及將風險降至最低的承諾。董事會負責監督有效的風險管理和內部控制，以評估其在保護資產和股東利益方面的有效性。隨著與可持續發展相關的風險愈來愈影響我們的業務環境，這種監督十分重要。為此，我們已將這些風險納入我們的企業風險管理(ERM)框架，以增強我們應對可持續方面挑戰的能力。

針對利益相關方對我們氣候風險實踐的關注，我們通過聘請外部顧問進行了詳細的實體風險氣候情景分析，並在今年啟動針對性的可持續發展培訓。我們還採納了氣候相關財務披露工作組(TCFD)框架，並於2022年在全集團範圍內實施與TCFD一致的《氣候變化政策》。為加強我們對可持續發展和氣候風險的管理，我們為董事會和高級管理層提供專業培訓。這些培訓課程側重於實體風險氣候情景分析的結果、這些結果對我們業務的影響，以及最新的可持續相關和氣候風險法規，包括TCFD建議、即將更新的香港交易所《環境、社會及管治報告指引》，以及最新的國際財務報告準則(IFRS)與氣候相關披露的可持續發展標準。

2023年表現 — 企業管治

瑞安房地產成功發行全國規模最大的民企綠色商業抵押貸款支持證券 (CMBS)

瑞安房地產的全資附屬公司，上海瑞橋房地產發展有限公司，於2023年4月在中國內地市場成功發行由旗下商業物業支持的在岸商業房地產抵押貸款支持證券 (CMBS)。本次發行的CMBS全稱為“瑞安房地產 — 虹橋天地綠色資產支持專項計劃”（綠色資產支持專項計劃），將由上海虹橋區的虹橋天地作為目標項目，是國內首單交通樞紐配套商業綜合體CMBS。

該綠色資產支持專項計劃在上海證券交易所上市，發行規模為44億元人民幣，信用評級為AAA(sf)，票面利率為3.9%。募集的資金將用於償還債務和增加集團的運營資金。

此次CMBS的成功發行展示了集團的綠色資產公信力及其對可持續融資的承諾，並體現了集團強大的資本管理能力，代表其國內融資方面的進步。



上海虹橋天地為本次CMBS的目標項目

應急預案和風險緩解

在集團應急小組的領導下，我們所有的項目均堅持採用嚴格的預防和控制措施以及提供標準化的服務，以確保我們的同事、居民、租戶和客戶的安全。2023年，我們進一步加強對“主要”風險的識別和評估，並根據COSO（特雷德韋委員會贊助組織委員會）的標準重新調整我們的風險管理框架。

今年，我們在風險管理和合規運營方面完成重大升級。我們不僅修訂《危機管理手冊》使其符合當前行業標準，還編制一份全面的合規手冊。我們更新的危機管理程序已成為本年度培訓會議的重點，以確保我們的治理架構能夠應對潛在危機。

2023年，我們對風險管理系統進行兩次全面審查，要求風險管理負責人根據需要更新各種風險記錄，包括可持續發展和氣候相關風險。這些更新連同風險管理報告和清單已在2023年提交並獲得審計和風險委員會以及董事會的批准。這些舉措將指導我們在2024年的風險緩解活動。

展望未來，我們的目標是：

- 深化風險識別與評估流程，讓企業和項目領導者參與風險分析，並由行政總裁和風險管理工作小組制定應對策略。
- 確保各業務部門均持有最新版的《危機管理手冊》，並以此為指南，結合每月進行的運營風險評估，來不斷更新和完善其應急管理計劃。
- 持續加強網路安全基礎設施，要求信息技術和數字創新部門在每次審計與風險委員會會議上匯報安全措施和數據隱私合規情況。
- 在未來一年中重新審視並加強我們的舉報流程，以提高其有效性和完整性。

網路安全

在2023年，我們進一步加強個人信息安全管理系統，以保護客戶數據安全。我們成功獲得ISO 27001和ISO 27701兩項認證，體現了我們對網路安全的重視，特別是在C端系統使用日益普遍的當下。為確保信息安全，我們在一家大型客戶平台上獲得等保三級認證。我們定期開展信息安全培訓，包括針對IT釣魚軟件的培訓，並對系統例行審查和更新。我們還定期開展應急演習，以應對包括黑客攻擊、病毒侵入在內的各種威脅和風險。此外，我們中國國內的系統符合三級人員保護要求，我們嚴格檢查數據中心，並採取行動防止數據洩露。



在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守

我們誠信經營，贏得了供應鏈中客戶、合作夥伴和利益相關者的信任。這得益於我們遵守法律法規¹¹，以及我們自身嚴格的企業治理，而強有力的內部控制和風險管理程序為這一切提供支持。

我們的道德委員會負責處理與行為和商業道德相關的所有事宜，並制定反貪污培訓和管理。他們負責審查我們的企業治理政策和實踐，並提供反腐敗培訓和管理計劃。我們的內部審計及風險部門根據審計和風險委員會批准的年度審計計劃，每三年對所有業務單位和流程進行一次全面審計。我們的《行為與商業道德規範》概述了集團和員工所推行的商業道德和法律框架。我們的《行為與商業道德規範》為處理複雜情況提供指引，我們會定期審閱並更新內容以確保其與瑞安房地產的價值觀保持一致。在2022年，我們審查並完善有關倫理調查和業務流程的規定，修正案去年生效。

每年，我們要求包括高級管理層、兼職員工和承包商(如有)在內的所有員工參加《行為與商業道德規範》的培訓，並填寫一份理解和遵守該準則的聲明。新員工在入職培訓期間必須參加由道德委員會和內部審計及風險部門組織的道德操守培訓，並在試用期結束後參加另一次相關的會議。2023年，本集團所有員工均完成年度申報，且高級管理層的道德操守培訓也達到100%出勤率。我們的道德操守培訓內容涵蓋採購、銷售、市場營銷、租賃等關鍵業務領域，以及基於COSO和ERM框架的全面內部控制和風險管理。此外，道德委員會每年要求特定部門的員工完成線上商業道德培訓¹²，重點培養他們識別腐敗行為的能力及如何舉報違反《行為與商業道德規範》事宜。2023年，所有目標員工群體都參加了該培訓。

我們亦將所有商業夥伴的反貪污政策和程序的細節納入我們的標準合同，並通過年度供應商和承包商大會為供應商提供“行為與商業道德規範”培訓。2023年，100%的戰略供應商和主要承包商參加了培訓。他們的積極參與體現了我們與商業合作夥伴共同維護高道德標準和可持續實踐的承諾。

國際反腐敗日電影放映活動

為提升員工的反腐敗意識，我們的道德委員會於2023年12月8日，即聯合國確定的國際反腐敗日之際，組織了一次電影放映活動。通過這一舉措，我們加強了員工對腐敗風險的理解，並強化了聯合國傳達的理念，讓同事們充分意識到“反腐倡廉，人人有責”。



¹¹ 參見內容索引，此章節按主題更詳細地概述了相關法律法規。

¹² 所有在上一年度的12月31日之前加入瑞安房地產/瑞安新天地的員工(不包括豐誠物業和瑞安建業)。

提升道德規範意識

瑞安房地產期望所有員工充分理解並遵守我們的《行為與商業道德規範》，並通過指定渠道舉報任何違規行為。我們行之有效的違規舉報系統可供員工通過電話或電郵以保密方式反映違規情況。本集團計劃於明年重新審查並改進我們舉報流程的透明度和問責制。此外，我們的新員工接受倫理實踐相關的培訓課程，每年大約20-30節課。除正式的報告系統外，我們鼓勵員工通過內部渠道(如直接上級、人力資源或法律部門)反映合規問題。

我們的《違規舉報政策》強調對舉報人的保護：“凡是按照本政策進行正當舉報(即使在事後發現並無確切證據可證明舉報事項)的舉報人將受到保護，以免其遭受不公平解僱、迫害或無端的紀律處分。”瑞安房地產絕不容許對善意舉報的員工進行任何形式的報復行為。

所有通過舉報系統收到的舉報都將由道德委員會進行審查。如果投訴涉及高級管理層，投訴人可以定向發送到只有審計和風險委員會主席能夠訪問的專用電子郵件地址。對於其他類型的投訴將轉交給道德委員會主席，他將與內部審計與風險部門共同評估舉報是否涉及道德或管理層面的問題。對於與道德相關的投訴，道德委員會主席將與內部審計代表合作進行調查，必要時可能需要從公司的相關團隊調動資源，包括人力資源、法律、財務和會計、項目和/或運營部門，以確保問題徹底審查。調查結束後，道德委員會根據審查調查結果，向執行委員會或更高層次的權威機構建議適當的補救措施。如有違紀行為，將按照相關規定進行紀律處分，並向審計和風險委員會提交一份詳盡的報告。

防止強迫勞動和童工的措施

我們的人力資源、法務部和內部審計團隊嚴格確保我們的運營遵守勞動法律和法規，極大程度降低出現強迫勞動或童工的風險。我們在招聘過程中會仔細核實申請者的身份證件以防止僱傭未成年人，並在省級政府網站上註冊所有員工的詳細信息，以進一步減少童工風險。

此外，我們在僱傭前向所有申請者明確說明職位角色和要求，並在合同中明確規定職位、地點和報酬等條款。我們還確保勞動合同的註冊日期合法、明確無誤。

我們的《供應商守則》亦要求我們的業務合作夥伴在其運營中禁止強迫勞動或童工，以加強我們對勞工道德實踐的承諾。

負責任營銷

我們堅守負責任的營銷原則，嚴格遵守廣告標準和相關法律。在我們的市場營銷、廣告及其他銷售實踐中，我們向客戶提供準確、誠實的信息，避免誤導性或欺騙性策略。同時，我們致力於向消費者提供有益的、安全的、高質量的產品和服務。為確保我們履行承諾，我們的內部審計將定期審查瑞安房地產對負責任營銷政策和道德推廣的遵守情況。

我們每年進行員工培訓，重點關注廣告內容的合規性和分析營銷陷阱的案例。2023年，我們特邀政府官員共同探討負責任營銷實踐，以進一步提升培訓的效果。這些努力是我們堅守最高道德營銷標準、培養透明可信的商業環境承諾的一部分。

氣候相關財務披露

為與氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的披露建議保持一致，我們已開始識別、評估和管理氣候風險和機遇，以增強我們的業務、資產、社區、客戶和人員的適應力。我們相信氣候變化將會對房地產投資產生深遠影響，因此我們已採取科學、務實的方法來提高氣候適應力，以減輕極端天氣、氣溫上升和強降雨帶來的實體風險。在2023年，我們與第三方顧問合作，對所有開發項目及管理的資產進行了氣候實體風險情景分析。該分析加強了我們對實體風險的理解，並為我們的戰略制定提供指導，以有效管理這些風險。為了解影響我們運營的氣候相關風險和機遇，並制定適當的適應措施，我們致力於對未來的項目進行定期的氣候情景分析。這種積極的做法使我們能夠有效應對氣候變化的影響，並確保我們運營的可持續發展。

管治

如本報告企業管治部分所詳述，我們的5C可持續發展戰略的制定和執行(以及氣候相關風險和機遇)源於我們的董事會，以及董事會層面可持續發展委員會對董事會的直接支持，以確保我們的5C可持續發展戰略與我們的業務運營保持同步。這種管治架構顯示了我們對高級領導層和可持續發展舉措保持一致的重視，特別是在氣候適應力方面。今年，我們推出了更新版的5C可持續發展戰略，指導我們在包括減碳與氣候適應等可持續發展方面的努力。

可持續發展管理和監督

 董事會	我們的最高管治架構對我們的可持續發展工作負有全面責任。
 董事會層面 可持續發展 委員會	可持續發展委員會由選定的公司董事組成，他們定期召開會議，討論並就可持續發展目標做出決策，以促進瑞安房地產的長期發展和為利益相關方創造價值。該委員會直接監督和指導我們的整體可持續發展績效。
 可持續發展執 行委員會	執行委員由包括行政總裁和可持續發展總監在內的高層管理人員領導，負責可持續發展的戰略方向和制定關鍵的長期目標，定期召開會議，審議可持續發展事宜，以及代表董事會層面的可持續發展委員會做出相關決定，並在必要時由後者做出進一步的決策。
 集團可持續 發展總監	集團可持續發展總監領導並推動將可持續發展原則和實踐融入瑞安房地產的戰略和運營中。將可持續發展融入集團的文化和價值觀亦是集團可持續發展總監的關鍵職責之一。
 5C小組	5C小組負責瑞安房地產可持續發展戰略的中央指導，管理各自目標的關鍵績效指標。他們定期開會推動實施，並解決出現的問題。他們將績效分配給相關員工和部門執行。各個小組定期向可持續發展委員會報告其進度，並向審核及風險委員會提供綜合報告，以提交給董事會。
 可持續發展部	可持續發展部向內部相關部門和外部利益相關方提供技術解決方案，協調內外部的可持續溝通和培訓，協助制定和執行可持續發展政策和戰略。該部門亦監督集團可持續發展目標在實現其目標方面的整體進展。

附錄

我們的董事會嚴格評估風險，包括可持續發展事項相關風險，並檢討我們的戰略、方針、目標、內部監控和改進措施，增強管理和減輕風險。我們建立健全的管治架構，包括董事會、可持續發展委員會、可持續發展執行委員會、5C小組和可持續發展部門，在各個層級上高效地掌握潛在的可持續發展議題。這些結構支持我們的企業風險管理和可持續發展風險管理策略，涵蓋風險識別、評估、溝通、報告和管治。

需要立即行動的可持續發展事宜會提呈至董事會層面。在董事會的指導下，我們已將可持續發展納入長期戰略和日常運營中。我們定期進行與氣候相關的培訓，確保董事會和高級管理層了解最新趨勢。今年，我們邀請外部專家對我們的董事會成員和高級管理層進行關於瑞安房地產面臨的實體氣候風險的培訓。為促進可持續績效，我們將可持續發展關鍵績效指標與包括我們的行政總裁(CEO)、可持續發展總監、可持續發展執行委員會以及5C小組等關鍵人物的薪酬掛鉤。最近，我們將這些績效指標擴展到部門和項目主管，將可持續發展融入各個層級的決策和行動中，確保以一致且負責任的方式實現我們的可持續發展目標。

風險管理

我們的氣候情景分析評估氣候變化對我們業務帶來的實體和轉型風險與機遇，為長期適應和韌性策略的發展提供信息。我們亦量化了這些與氣候相關的風險和機遇對我們資產和運營可能產生的財務影響。未來，我們將持續加強我們的響應措施，有效地緩解氣候風險暴露，通過逐步投資於各個方面來加強，包括但不限於增強我們的氣候風險分析、構建綠色健康建築，以及通過總體規劃提高我們的整體氣候韌性。

實體風險

我們進行資產層面的實體風險氣候情景分析，使用來自聯合國政府間氣候變化專門委員會(IPCC)的三種共享社會經濟路徑(SSP1-2.6、SSP2-4.5和SSP5-8.5)，涵蓋選定的時間範圍(2030年、2050年和2070年)。我們的分析考慮了六種氣候危害：極端高溫、極端降水、河道洪水、颱風、乾旱和野火，以及海平面上升。我們評估了22處現有資產，包括上海14處、南京一處、武漢三處、佛山兩處和重慶兩處。為了精確分析，每處資產都進行地理編碼，並與屋頂頂層座標相匹配。

與瑞安房地產最相關的氣候風險是極端高溫(慢性風險)，以及河道洪水和極端降水(急性風險)。下表詳細說明了我們資產所在城市面臨的三種氣候災害在不同情景和時間範圍下所面臨的風險水平¹³。

¹³ 城市層面的風險分數是根據與每個城市相關的特定資產風險分數的加權平均值計算而得。

附錄

各城市風險識別結果 — 河道洪水

城市	2030			2050			2070		
	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5
重慶									
佛山									
南京									
上海									
武漢									

各城市風險識別結果 — 極端降水

城市	2030			2050			2070		
	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5
重慶									
佛山									
南京									
上海									
武漢									

各城市風險識別結果 — 極端高溫

城市	2030			2050			2070		
	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5
重慶									
佛山									
南京									
上海									
武漢									

低	中	高	非常高
---	---	---	-----

分析採納的假設

SSP 情景特定假設						
	SSP1-2.6		SSP2-4.5		SSP5-8.5	
	可持續發展的世界 — 關注增長和平等		“中間路線”世界，趨勢大體遵循其歷史模式		經濟產出和能源使用快速無約束增長的世界	
宏觀經濟趨勢	低溫室氣體排放	二氧化碳排放到2050年左右減至淨零	中等溫室氣體排放	二氧化碳排放保持在當前水準直到2050年，然後下降但到2100年未達到淨零	非常高溫室氣體排放	到2075年二氧化碳排放增加三倍
預計增溫 (2081 – 2100年)	1.3 – 2.4°C		2.1 – 3.5°C		3.3 – 5.7°C	
全球GDP	高		中高		非常高	
人口增長	低至中 (取決於國家/地區)		中		低至高 (取決於國家/地區)	
教育	低		中		高	
2100年全球主要能源使用類型	天然氣(217 EJ)和可再生能源(181 EJ)		煤炭(359 EJ)和天然氣(347 EJ)		煤炭(888 EJ)和天然氣(447 EJ)	
化石燃料價格	低		中		中	

相關實體風險危害可能帶來的潛在財務和運營影響包括：

實體風險	潛在的財務或運營影響
極端高溫： 更頻繁和持久的熱浪，以及更高的平均溫度	<ul style="list-style-type: none"> 增加工人、租戶和客戶的健康和安全風險，從而增加僱員報酬方面的運營成本 增加冷卻需求，造成冷卻成本和總體運營成本的增加 增加建築工人在戶外工作時的健康和安全風險，潛在地導致生產力下降，並因對勞動力的不利影響而增加成本
洪水： 更頻繁的極端降水和河流洪水	<ul style="list-style-type: none"> 對確保員工、租戶和客戶安全的業務持續性計劃的需求增加 用於預防措施的資金支出增加，可能使得可用於其他投資的資金減少 運營中斷和交通流量受阻，可能導致收入減少 資產和設備的物理損毀會降低資產價值，可能導致它們被提前註銷和過早退役 項目延期和供應鏈中斷可能會給企業帶來聲譽受損，降低對商品或服務的需求，從而減少收入

附錄

根據我們的分析結果，我們已經確定了在2070年的SSP5-8.5情景下具有最高氣候風險價值(CVaR)的五大資產，這些資產位於上海、南京和武漢。針對這些分析結果，公司已經或可能正在考慮採取的行動包括：

- 將氣候實體風險整合到我們的選址和設計過程中
- 執行現場檢查，以評估我們當前對已識別的實體風險的防禦
- 評估每項資產的表現，力求降低建築維護和生命週期成本的最經濟有效方法
- 與研究機構建立長期合作夥伴關係，以了解綠色技術的最新發展
- 在租戶互動和管理戰略中採用包含開拓對能源效率和智慧科技的“綠色租賃”原則，以降低租戶的電力消耗，並提高租賃期間能源使用的可見性
- 盡量將新建建築物中建築材料的隱含碳降至最低，這可能涉及探索3D列印技術或使用可再生和碳封存材料作為混凝土和鋼鐵等傳統建築材料的替代品
- 修改我們的土地徵用和建築設計的氣候風險評估流程，納入適應氣溫上升的特性，例如遮陽亭和安裝高風量和低風速的節能吊扇
- 與政府當局交流，擔當城市解決方案供應商，增強社區韌性

轉型風險

我們通過央行與監管機構綠色金融網絡(NGFS) 2050年淨零排放情景評估轉型風險。下表列出對我們業務具有重大影響的轉型風險及其潛在的財務和運營影響：

風險 — 在2050年淨零排放情景下	潛在的財務或運營影響
碳定價和碳稅： 燃料和能源以及水泥或鋼鐵等建築材料的成本更高	<ul style="list-style-type: none">• 由於碳稅或碳定價以及電力成本的增加而導致運營成本的增加• 水泥和鋼材等碳密集型建築材料的投入成本增加，可能導致價值鏈中的生產成本增加
建築規範和標準： 更嚴格的強制性綠色建築規範或標準	<ul style="list-style-type: none">• 對管理中的資產和物業開發以及新物業的環境方面有更多嚴格的環境規範，因此增加採用和部署新的慣例和程序的成本。• 為應對新規定而對管理資產進行改造工程的資本支出增加• 由於不符合相關的建築規範和標準，資產價值下降，因此現有資產被註銷和提前報廢

附錄

針對這些分析結果，公司已經或可能正在考慮採取的措施包括：

- 遵守建築能效和可再生能源使用的相關國家標準，包括實施節能措施，採購節能設備，並進行建築能源審計以確保符合法規
- 增加預製建築材料的使用，以減少施工和運輸過程中的碳排放
- 投資於建築領域的地產科技，例如以電池供電的儲能系統新興技術取代柴油發電機，以減少建築工地的排放
- 考慮其他公認的建築標準，以展示我們對防範氣候變化的承諾

隨著不斷變化的氣候相關風險局勢持續對我們的業務運營產生顯著影響，我們已將這些風險納入我們的企業風險管理框架以全方位識別可持續發展風險。認識到氣候變化給我們的業務帶來的各種風險和機遇，我們致力於減輕氣候相關影響，並投資於氣候適應力規劃。

戰略

我們的戰略時間表分類如下：短期涵蓋最多三年的期限，以符合我們公司的財務規劃；中期跨度為最多六年，以與我們自定的2030科學基礎目標同步；長期則從今年2023至2050年，以反映我們業務的持久的性質以及香港和中國內地的氣候行動計劃。

從碳基經濟向低碳經濟的轉變預期為像瑞安房地產這樣的公司揭示大量機會。目前，只有一小部分建築界為這種過渡做好準備。我們相信，我們公司的戰略定位可以充分利用氣候變化在未來幾年可能給我們帶來的機遇。








機會	潛在的財務或運營影響
消費者偏好： 客戶/消費者對氣候適應性和綠色建築的偏好日益增長	<ul style="list-style-type: none">• 綠色和氣候性建築的市場需求和支付意願不斷增加• 通過擁有氣候適應性資產和實行充分的氣候相關管治和風險管理，提高企業聲譽，以增強不斷變化的消費者偏好中的競爭優勢，進而增加收入
綠色金融： 投資於低碳運營或相關研發方面有更多的誘因	<ul style="list-style-type: none">• 投資者和金融家的興趣提高，以從而增加資本的可用性• 因綠色金融倡議的激勵而降低的資金成本• 由於商業可行性的提高，綠色技術的採用率相應增加，以獲得低排放技術的投資回報，同時提高供應鏈的可靠性，使得企業能在各種條件下穩定運營

針對這些機遇，公司已經開始或正在積極考慮採取的行動包括：

- 向消費者推廣有利於低碳生活的智慧應用和技術，如智能電燈開關和傳感器
- 增加對氣候適應性和韌性研究與開發的支出
- 加強氣候相關風險的披露，並根據國際公認標準進行報告，為投資者提高透明度

指標和目標

在以下里程碑的指導下，我們承諾在 2050 年前實現我們的運營和物業淨零排放：

時間	目標	進展
2023	• 對我們所有的開發項目和管理的資產進行了項目層面的氣候實體風險情景分析	
	• 確保我們的 1.5°C 科學碳目標獲得“科學碳目標”倡議 (SBTi) 的批核	
	• 收集排放數據，並按照溫室氣體核算體系企業標準和企業價值鏈(範疇三)標準提供完整的排放披露	
	• 為一項正在進行中項目完成全面的氣候風險研究	
2024	• 為新開發項目制定氣候變化適應戰略，從設計到運營階段應對實體風險。	
	• 為所有瑞安新天地資產開發氣候實體風險評估清單，並進行內部評估	
	• 審查現有的轉型風險評估結果，並考慮聘請外部顧問來進一步為公司界定轉型風險	

進度鍵：
 未開始  已達成

作為中國內地首家參與“科學碳目標”倡議 (SBTi) 的開發商，我們自豪地宣佈，我們的近期科學碳目標已得到“科學碳目標”倡議 (SBTi) 的批核。這些目標包括：

- 到 2030 年，公司範疇 1 和 2 單位面積碳排放強度比 2019 年數值下降 62.4%¹⁴
- 範疇 3 外購商品和服務的碳排放強度以比 2019 年下降 22%
- 範疇 3 下游租賃資產碳排放強度比 2019 年下降 22%

我們承諾每五年檢討或在必要時重新計算並核實我們的科學基礎目標。

自 2020 年 5C 可持續發展戰略啟動以來，我們已經將範疇 1 和 2 的碳排放強度降低 63 %。除持續的努力之外，我們還打算投資新技術，尋求與我們的業務夥伴建立合作夥伴關係，以推進我們的排放目標的實現。

¹⁴ 該目標是通過行業脫碳法得出的。

附錄

2022年和2023年的範疇1和2排放以及範疇三排放詳見此列表。其他信息記載在本報告的[附錄：環境表現數據](#)中。

	單位	2020	2021	2022	2023
範疇1					
固定和移動源的燃料燃燒所致的碳排放	千克二氧化碳當量	16,029,391	6,665,586	8,371,500	9,932,098
範疇2					
採購電力所產生的碳排放	千克二氧化碳當量	90,328,178	76,385,050	73,120,531	81,182,063
範疇1和範疇2總量	千克二氧化碳當量	106,311,948	83,043,200	81,496,441	91,114,162
每平方米樓面面積的碳排放量 (範疇1和2)	千克二氧化碳當量/平方米	52.91	42.31	30.69	33.88
範疇3(租戶排放)	千克二氧化碳當量	-	-	99,538,919	119,749,924

認證、獎項以及加入的商會與協會

2023年，我們的努力備受認可，榮獲多個可持續發展認證和獎項，特別是在以下方面獲得嘉許，使我們感到特別欣喜：

認證與獎項

獎項	獲獎專案	頒獎單位
2023中國企業社會責任榜—環境生態貢獻獎	瑞安房地產	第一財經
ESG領先企業大獎	瑞安房地產	《彭博商業週刊/中文版》
2023中國綠色低碳地產(民企)TOP10	瑞安房地產	標準排名
2023中國綠色低碳地產指數TOP20	瑞安房地產	標準排名
2023年《財富》中國ESG影響力榜	瑞安房地產	《財富》中國
2023 IDC中國可持續發展先鋒案例—可持續社會影響力	瑞安房地產	IDC中國
2023 RICS中國獎：年度可持續發展成就	瑞安辦公的辦公樓深綠租賃項目	皇家特許測量師學會(RICS)
2023碳中和傑出案例	瑞安辦公的辦公樓深綠租賃項目	國際綠色零碳節
2023碳中和典範企業	瑞安新天地	國際綠色零碳節
2023(行業)影響力品牌	瑞安新天地	CFS第十二屆財經峰會暨2023可持續商業大會
2023年第一屆CRECCHKI大灣區房地產環境、社會及企業管治大獎： 傑出表現獎宜居性金獎 傑出表現獎“淨零”碳排放優秀獎 傑出表現獎綠色設計優秀獎 傑出表現獎綠色建築優秀獎 傑出表現獎綠色金融優秀獎	瑞安房地產	全國工商聯房地產商會香港及國際分會
2022年InnoESG大獎	瑞安房地產	InnoESG

附錄

獎項	獲獎專案	頒獎單位
2023 德國紅點獎(品牌與傳播設計)	佛山瑞安嶺南天地城市更新展	紅點設計
2023 年亞太區卓越獎	新天地廣場	城市土地學會
第九屆投資者關係大獎 — 最佳投資者關係公司(小市值)	瑞安房地產	香港投資者關係協會
第九屆投資者關係大獎 — 最佳投資者關係(財務總裁)	孫希灝先生	香港投資者關係協會
第九屆投資者關係大獎 — 最佳投資者關係(主席/行政總裁)	羅康瑞先生	香港投資者關係協會
第十三屆亞洲卓越企業大獎 — 亞洲最佳投資者關係公司； 第十三屆亞洲卓越企業大獎 — 亞洲最佳企業社會責任獎	瑞安房地產	《亞洲企業管治》雜誌
第十三屆亞洲卓越企業大獎 — 亞洲最佳首席財務官	孫希灝先生	《亞洲企業管治》雜誌
第十三屆亞洲卓越企業大獎 — 亞洲最佳行政總裁	王穎女士	《亞洲企業管治》雜誌
MIPIM 亞洲大獎 最佳酒店、旅遊及休閒類別銀獎；最佳零售類別金獎	上海蟠龍天地	MIPIM 亞太區房地產領袖 高峰會
2023 亞洲最佳企業僱主	瑞安房地產	HR Asia
2023 鼎革獎數字化轉型先鋒獎 — 財務轉型典範	瑞安房地產	哈佛商業評論
2023 國際 ARC 年報大獎	瑞安房地產 2022 年度年報	MerComm Inc.

加入的商會與協會

組織名稱	會員名銜
碳中和行動聯盟	企業會員
上海市外商投資協會	副會長
市房地產行業協會	副會長
市現代服務業聯合會	副會長
中國國際商會上海商會	副會長
上海市品牌建設促進會	理事會成員
上海市公共關係協會	會員單位

表現數據摘要¹⁵

在收集資料時獲得提供的往年相關資料予以披露。除非另有說明，否則資料涵蓋瑞安房地產、瑞安新天地、豐誠和瑞安建業。

環境表現數據

相關披露	描述	單位	2020	2021	2022	2023
排放量						
溫室氣體排放 ¹⁶						
HKEX 1.2; GRI 305-6	範疇1 (直接排放)		16,029,391	6,665,586	8,375,910	9,932,098
	固定源的燃料燃燒所致的溫室氣體排放		15,983,770	6,658,150	8,371,500	9,932,098
	滅火器 ¹⁷	千克二氧化碳當量	15,773	3,258	-	-
	製冷劑 ¹⁷		29,848	4,178	4,410	-
	範疇2 (外購電力產生的能源間接排放)		90,328,178	76,385,050	73,120,531	81,182,063
	範疇1和範疇2合併		106,311,948	83,043,200	81,496,441	91,114,162
	每平方米建築面積的範疇1和範疇2 ¹⁸	千克二氧化碳當量/平方米	52.91	42.31	30.69	33.88
	範疇3 (租戶排放) ¹⁹	千克二氧化碳當量	-	-	99,538,919	119,749,924
每平方米建築面積的範疇3 (租戶排放)	千克二氧化碳當量/平方米	-	-	52.74	62.27	
能源						
能耗和能耗強度						
HKEX A2.1; GRI 302-1; GRI 302-3	天然氣	兆瓦時	16,349	18,585	29,678	32,459
		立方米	1,548,873	1,760,772	2,811,754	3,075,238
	柴油	兆瓦時	536	393	499	489
		公升	12,442	9,118	11,576	11,340
	汽油	兆瓦時	1,849	1,803	1,817	1,988
		公升	50,505	49,251	49,636	54,291
	從電網購買的電力(不可再生)		106,156	10,9882	104,707	108,586
	從可再生能源購買的電力	兆瓦時	-	5,946	15,921	27,131
總能耗		124,889	136,609	152,622	170,653	
能源消耗強度 ²⁰	兆瓦時/千平方米	62.16	65.47	57.48	63.45	
水						
用水量 and 用水強度						
HKEX A2.2	總用水量	立方米	1,156,125	1,171,225	1,166,466	1,313,503
	用水強度 ²¹	立方米/千平方米	679.52	585.79	439.32	488.39
	污水排放	立方米	1,040,512	1,054,102	1,045,720	1,182,153
廢棄物						
有害廢棄物						
HKEX A1.3	所產生有害廢棄物	公斤	-	3,699	3,464	1,350
	有害廢棄物排放密度	公斤/千平方米	-	2.04	1.30	0.50
無害廢棄物						
HKEX A1.4	建築垃圾排放總量		29,711	30,931	27,136	14,882
	幹垃圾		41,764	22,272	22,473	21,513
	廚餘	噸	21,933	19,934	14,524	14,635
	生活垃圾排放總量		63,697	43,449	39,116	39,039
	無害廢棄物排放總量		93,407	74,376	66,249	53,901
	回收材料		3,764	1,239	2,116	2,871
	無害廢棄物排放密度	噸/千平方米	13.42	40.91	24.95	20.04

15 環境和社會數據的計算方法是基於香港《環境、社會及管治報告指引》所載的量化報告原則。

16 我們採用運營控制方式來計算碳排放，這使我們能夠準確地核算出我們直接影響和控制的活動所產生的排放。

17 我們在2023年未使用滅火器或製冷劑，因此沒有相關排放。

18 2023年範疇1與2碳排放強度的增加是由於新冠疫情後業務活動的恢復。

19 2023年範疇3(租戶排放)的增加是由於新冠疫情後業務活動的恢復。

20 2023年能源消耗強度的增加是由於新冠疫情後業務活動的恢復。

21 2023年用水強度的增加是由於新冠疫情後業務活動的恢復。

社會表現數據

相關披露	描述	單位	2020	2021	2022	2023
員工——一般就業						
	按性別劃分的員工數量					
	男員工		1,662	1,683	1,631	1,592
	女員工	人	1,479	1,503	1,467	1,462
	總數		3,141	3,186	3,098	3,054
	按合同類型劃分的員工數量					
	永久合同					
	按性別劃分的永久合同員工					
	男性		-	-	526	556
	女性	人	-	-	582	609
	按地理區域劃分的永久合同員工					
	香港		-	-	6	7
	中國內地	人	-	-	1,102	1,158
	總數		876	1,051	1,108	1,165
	臨時合同					
	按性別劃分的臨時合同員工					
	男性		-	-	1,105	1,036
	女性	人	-	-	885	853
	按地理區域劃分的臨時合同員工					
	香港		-	-	2	2
	中國內地	人	-	-	1,988	1,887
	總數		2,265	2,135	1,990	1,889
	按就業類型劃分的員工數量					
	全職					
	按性別劃分的全職員工					
HKEx B1.1	男性	人	-	-	1,631	1,592
GRI 2-7	女性		-	-	1,467	1,462
GRI 2-8	按地理區域劃分的全職員工					
	香港		-	-	8	9
	中國內地	人	-	-	3,090	3,045
	總數		3,141	3,186	3,098	3,054
	兼職					
	總數 ²²	人	-	-	-	-
	無時數保證					
	總數 ²³	人	37	11	-	5
	按年齡組別劃分的員工總數					
	30歲以下		570	521	450	394
	30至50歲	人	2,206	2,301	2,286	2,330
	50歲以上		365	364	362	330
	按地理區域劃分的員工總數					
	香港		8	9	8	9
	中國內地	人	3,133	3,177	3,090	3,045
	按員工類別劃分的員工數量					
	高級管理層					
	男性		122	41	45	48
	女性		-	-	-	26
	女性		-	-	-	22
	中層管理層					
	男性	人	289	96	101	100
	女性		-	-	-	49
	女性		-	-	-	51
	普通職員					
	男性		2,550	3,049	2,952	2,906
	男性		-	-	-	1,517
	女性		-	-	-	1,389

22 一般來說，瑞安房地產不會招聘兼職員工。

23 瑞安房地產於2023年招聘無時數保證的員工，例如實習生。

相關披露	描述	單位	2020	2021	2022	2023
員工 — 新員工及流失率						
GRI 401-1	按性別劃分的新員工比例					
	男性		-	-	-	57%
	女性	%	-	-	-	43%
	按年齡組別劃分的新員工比例					
	30歲以下		-	-	-	31%
	30至50歲	%	-	-	-	68%
	50歲以上		-	-	-	2%
	按地理區域劃分的新員工比例					
	香港		-	-	-	0.2%
	中國內地	%	-	-	-	99.8%
HKEx B1.2	按性別劃分的員工流失率					
	男性		21%	23%	19%	21%
	女性	%	17%	20%	16%	16%
	按年齡組別劃分的員工流失率					
	30歲以下		24%	44%	31%	29%
	30至50歲	%	17%	17%	15%	16%
	50歲以上		26%	15%	17%	25%
	按地理區域劃分的員工流失率					
	香港		13%	22%	13%	0%
	中國內地	%	19%	21%	18%	19%
員工 — 職業健康與安全						
HKEx B2.1	因工作關係而死亡的人數和死亡率					
	因工作關係而死亡的人數	人	1	0	0	1
HKEx B2.2	百分比	%	0.03%	0%	0%	0.03%
	因工傷損失的工作日數					
	因工傷損失的工作日數	日	289	533	159	508
	職業傷害					
GRI 403-9	因職業傷害所造成的死亡數量	個案	1	0	0	1
		每一百個員工	-	-	-	0.03
	嚴重的職業傷害數量(不包括死亡人數)	個案	0	0	0	0
		每一百個員工	-	-	-	-
	可記錄之職業傷害數量	個案	13	27	13	18
		每一百個員工	-	0.85	0.42	0.43
員工 — 培訓						
HKEx B3.1	按性別劃分接受培訓的員工百分比					
	男性		94.5%	99.7%	99.8%	99.4%
	女性	%	88.8%	99.8%	99.8%	98.7%
	按員工類別劃分接受培訓的員工百分比					
高級管理層		95.9%	73.5%	100%	100%	
中層管理層	%	96.9%	96.9%	100%	99.0%	
普通職員		90.5%	100%	99.8%	99.1%	
HKEx B3.2	按性別劃分的平均培訓時數					
	男性		26.7	20.3	24.0	29.6
	女性	小時	16.4	18.3	19.8	26.9
	按員工劃分的平均培訓時數					
	高級管理層		16.9	7.5	15.5	19.7
	中層管理層	小時	23.9	16.3	15.7	21.6
普通職員		21.8	19.6	23.3	28.7	

相關披露	描述	單位	2020	2021	2022	2023
員工 — 多元性						
	管治機構與員工的多元性					
	管治機構					
	按年齡組別劃分的員工百分比					
	30歲以下		0%	0%	0%	0%
	30至50歲	%	12.50%	22.22%	27.27%	25.00%
	50歲以上		87.50%	77.78%	72.73%	75.00%
	按性別劃分的員工百分比					
GRI 405-1	男性	%	87.50%	77.78%	72.73%	66.67%
	女性		12.50%	22.22%	27.27%	33.33%
	員工					
	按年齡組別劃分的員工百分比					
	30歲以下		18.15%	16.35%	14.53%	12.90%
	30至50歲	%	70.23%	72.22%	73.79%	76.29%
	50歲以上		11.62%	11.42%	11.68%	10.81%
	按性別分類的員工百分比					
	男性		52.91%	52.82%	52.65%	52.13%
	女性	%	47.09%	47.18%	47.35%	47.87%
員工 — 員工福利						
	申請育嬰假的員工總數					
	男性		26	34	22	22
	女性	人	75	65	67	62
	總數		101	99	89	84
	休育嬰假復職後十二個月仍在任的員工總數					
GRI 401-3	男性		26	25	21	14
	女性	人	75	46	54	45
	總數		101	71	75	59
	休育嬰假後員工的留任率					
	男性		100%	96%	105%	67%
	女性	%	100%	61%	93%	85%
	總數		100%	79%	84%	80%
供應商						
	按地區劃分的供應商					
	來自香港的供應商					
HKEx B5.1	來自中國內地的供應商	#	4,627	5,172	4,943	5,464
	來自其他地方的供應商		67	67	67	67
	總數		4,746	5,291	5,062	5,583
GRI 204-1	來自本地供應商的採購支出比例					
	在本地購買的產品和服務的百分比	%	100%	100%	100%	100%
社區投資						
	在專注範疇所貢獻的資源(如金錢或時間)					
HKEx B8.2	慈善捐款總金額	人民幣	13,419,899	13,310,000	5,038,566	2,073,304
	參與志願者活動總時數	小時	2,192	3,099	179,924	11,900 ²⁴
產品責任及顧客滿意度						
	關於產品及服務投訴個案					
	投訴個案總數	#	285	2,112	2,777	2,960
	投訴處理比率	%	100%	100%	100%	100%
	顧客滿意度					
HKEx B6.2	物業整體客戶滿意度		94.7	94.7	93.8 ²⁵	94.9
	住宅客戶滿意度	分	95.1	95.3	95.2	95.8
	寫字樓客戶滿意度		93.8	94.6	92.6	95.0
	商場顧客滿意度		95.2	94.2	93.7	94.0

24 2023年志願服務時長的減少可能是由於新冠疫情後志願服務機會的減少所致。

25 2022年的物業整體客戶滿意度因列印錯誤，已重新發布。

管治表現數據

相關披露	描述	單位	2020	2021	2022	2023
反貪污						
關於反貪污政策和程序的溝通和培訓						
傳遞有關公司反貪污政策和程序的信息						
GRI 205-2	管治機構		100%	100%	100%	100%
	員工	%	100%	100%	100%	100%
	商業夥伴		100%	100%	100%	100%
公司反貪污政策和程序的培訓						
	管治機構		100%	100%	100%	100%
	員工	%	100%	100%	100%	100%
已審結的涉及貪污行為的法律訴訟案件						
HKEx B7.1 HKEx B7.3	對公司提出並已審結的貪污訴訟案件的數目		0	0	0	0
	對任何僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目	件	0	0	0	0

GRI 準則、香港交易所《ESG 指引》、SASB，和 IFRS 內容索引

此內容索引提供展示了與 2021 年全球報告倡議組織 (GRI) 可持續發展報告標準、香港聯合交易所有限公司《環境、社會及管治報告指引》，以及可持續發展會計準則委員會 (SASB) 房地產行業披露相關的披露信息。

GRI 準則/SASB 準則	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
一般披露				
GRI 2：一般披露 2021，以及 SASB 房地產行業披露				
機構概況				
GRI：2-1 SASB： IF-RE-000.A IF-RE-000.B IF-RE-000.C IF-RE-000.D	-	機構詳情	• 關於瑞安房地產	請參閱年報中的業務回顧章節。
2-2	-	機構可持續發展報告中所包含的實體	• 關於本報告	-
2-3	-	報告期、報告頻率和聯絡人	• 關於本報告	-
2-4	-	重述信息	• 表現數據摘要	-
2-5	-	外部核實報告	• 鑒證聲明	-
活動與工人				
2-6	KPI B5.1 KPI B5.2 KPI B5.3	行動、價值鏈和其他業務關係	• 利益相關方參與 • 社區 — 可持續生活工作方式 • 表現數據摘要 — 社會表現數據	-
2-7	KPI B1.1	員工	• 關愛 • 表現數據摘要 — 社會表現數據	-
2-8	-	其他工人		報告期內，瑞安房地產沒有僱用非僱員的工人，包括合約員工。

GRI 準則/SASB 準則	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
管治				
2-9	-	管治架構與構成	<ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展方針 — 5C 可持續發展戰略 — 成為卓越可持續城市社區的先鋒 • 企業管治 	-
2-10	-	最高管治機構的提名與遴選	<ul style="list-style-type: none"> • 企業管治 	-
2-11	-	最高管治機構主席	<ul style="list-style-type: none"> • 企業管治 	-
2-12	-	最高管治機構在監察影響管理方面的角色	<ul style="list-style-type: none"> • 企業管治 — 可持續發展管治和透明度 	-
2-13	-	管理影響的責任下放	<ul style="list-style-type: none"> • 企業管治 	-
2-14	-	最高管治機構在可持續發展報告中的角色	<ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展方針 — 可持續發展管治 • 企業管治 	-
2-15	-	利益衝突	<ul style="list-style-type: none"> • 年度報告 — 外部企業文化 	-
2-16	-	關鍵問題的溝通	<ul style="list-style-type: none"> • 企業管治 — 可持續發展管治和透明度 	-
2-17	-	最高管治機構的集體知識	<ul style="list-style-type: none"> • 企業管治 — 可持續發展管治和透明度 	-
2-18	-	評估最高管治機構的表現	<ul style="list-style-type: none"> • 企業管治 	-
2-19	-	薪酬政策	<ul style="list-style-type: none"> • 年度報告 — 薪酬政策 	-
2-20	-	確定薪酬的程序	<ul style="list-style-type: none"> • 年度報告 — 薪酬政策委員會 	-
2-21	-	年度總薪酬比率	-	此信息為機密信息
戰略、政策和常規				
2-22	-	關於可持續發展戰略的聲明	<ul style="list-style-type: none"> • 主席寄語 	-
2-23	-	政策承諾	<ul style="list-style-type: none"> • 企業管治 • 可持續發展管治和透明度 	-
2-24	-	融入政策承諾	<ul style="list-style-type: none"> • 企業管治 • 可持續發展管治和透明度 	-
2-25	-	補救負面影響的流程	<ul style="list-style-type: none"> • 附錄 — 氣候相關財務披露 	-
2-26	-	尋求建議和提出關注事項的機制	<ul style="list-style-type: none"> • 企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守 	-
2-27	-	遵守法律法規	<ul style="list-style-type: none"> • 內容索引 	-
2-28	-	加入的商會與協會	<ul style="list-style-type: none"> • 加入的商會與協會 	-
利益相關方參與				
2-29	-	利益相關方參與方針	<ul style="list-style-type: none"> • 可持續發展方針 — 利益相關方參與 	-
2-30	-	集體談判協定	-	沒有報告 — 瑞安房地產所有員工身處的中國內地和香港，並未有法定認可的集體談判權協定。

附錄

GRI 準則/SASB 準則	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
GRI 3：2022 年度重大議題				
3-1	-	確定重大議題的流程	• 可持續發展方針 — 重要性	-
3-2	-	重大議題清單	• 可持續發展方針 — 重要性	-
議題特定披露				
重大議題 — GRI 200 系列(經濟主題)				
GRI 201：經濟表現				
3-3	一般披露 (GD)B8	管理方針與相關政策的討論	• 環境 — 減少碳排放 • 環境 — 氣候變化適應性	-
201-1	KPI B8.2	機構所生產和分配的直接經濟價值	• 關愛 — 員工健康、安全和福祉	-
201-2	KPI A4.1	氣候變化帶來的財務影響及其他風險和機遇	• 環境 — 氣候變化適應性	-
201-3	-	制定福利計劃義務和其他退休計劃	• 關愛 — 員工健康、安全和福祉	-
GRI 203：間接經濟影響				
3-3	GD B8	管理方針與相關政策的討論	• 社區	-
203-2	KPI B8.1	重大間接經濟影響	• 表現數據摘要 — 社會表現數據	-
GRI 204：採購常規、GRI 308：供應商環境評估、GRI 414：供應商社會評估，以及香港交易所層面B5供應鏈管理				
3-3	GD B5 KPI B5.3	管理方針與相關政策的討論 (描述用於識別供應鏈環境和社會風險的常規，及其實施和監察的方法。)	• 社區 — 可持續生活工作方式 • 表現數據摘要 — 社會表現數據	-
-	KPI B5.4	描述甄選供應商時用於推廣對環境有利的產品和服務的做法，及其實施和監察的做法。	• 可持續發展方針 — 利益相關方參與 • 社區 — 可持續生活工作方式	-
204-1		本地供應商支出的比例	• 表現數據摘要 — 社會表現數據	-
308-1		使用環境標準甄選的新供應商		-
414-1	-	使用社會標準甄選的新供應商	• 社區 — 可持續生活工作方式	-
414-2		供應鏈對社會產生的負面影響和採取的應對行動		-
GRI 205：反貪污				
3-3	GD B7	管理方針與相關政策的討論	• 企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守 • 企業管治 — 可持續管治和透明度	-
205-2	-	關於反貪污政策和程序的交流和培訓	• 企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守 • 表現數據摘要 — 社會表現數據	-

GRI 準則/SASB 準則	香港交易所《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
205-3	KPI B7.1	已確認的貪腐事件和已採取的行動(對發行人或其員工提出並已審結的貪污訴訟案件數目及訴訟結果。)	<ul style="list-style-type: none"> • 表現數據摘要 — 社會表現數據 	報告期內，並沒有任何已確認的貪腐的事件；公司或其員工並沒有涉及任何有關貪腐行為的法律訴訟。
-	KPI B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	<ul style="list-style-type: none"> • 企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守 	
	KPI B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	<ul style="list-style-type: none"> • 企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守 	
重大議題 — GRI 300 系列(環境主題)、香港交易所環境範疇以及 SASB 房地產行業披露				
GRI 301：物料				
3-3	GD A2 GD A3	管理方針與相關政策的討論	<ul style="list-style-type: none"> • 環境 	-
301-1	KPI A2.5	使用物料的重量或體積(製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位占量)。	-	不適用。公司主要從事房地產開發和運營業務，並沒有因需要包裝製成品而使用的物料。
GRI 302：能源和 SASB 房地產：能源管理				
3-3	GD A2 GD A3	管理方針與相關政策的討論	-	報告期內，我們遵守與能源管理有關的所有適用環境法律和法規，例如： 中國內地： <ul style="list-style-type: none"> • 中華人民共和國環境保護法 • 中華人民共和國節約能源法
GRI：302-1 SASB： IF-RE-130a.1 IF-RE-130a.2 IF-RE-130a.3	KPI A2.1	機構內的能源消耗	<ul style="list-style-type: none"> • 環境 — 減少碳排放 • 表現數據摘要 — 環境表現數據 	能源消耗資料涵蓋了100%的報告範圍。報告期內，我們約有15%的能源是從可再生資源中採購的。關於能源消耗資料和同類百分比變化的細分，請參閱表現數據摘要。
302-4	KPI A2.3	減少能源消耗(描述能源效益的措施及成果。)	<ul style="list-style-type: none"> • 環境 — 減少碳排放 	-
302-3	KPI A2.1	能源消耗強度	<ul style="list-style-type: none"> • 環境 — 減少碳排放 • 表現數據摘要 — 環境表現數據 	-

附錄

GRI 準則/SASB 準則	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
GRI 303：水和放流水(2018)以及SASB房地產：用水管理				
3-3	GD A2 GD A3	管理方針與相關政策的討論	• 環境	<p>報告期內，我們遵守與廢水排放有關的所有適用環境法律和法規，例如：</p> <p>中國內地：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 中華人民共和國土壤污染防治法 • 中華人民共和國水污染防治法 • 中華人民共和國固體廢棄物造成的環境污染防治法 • 中華人民共和國水法 • 中華人民共和國水土保持法 <p>香港：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 《水污染管制條例》(第358章)
GRI：301-1 SASB： IF-RE-140a.4	KPI A2.5	共用水資源的相互影響(描述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)	• 環境 — 自然資源管理和循環經濟	—
GRI：303-3 SASB： IF-RE-140a.1 IF-RE-140a.2 IF-RE-140a.3	KPI A2.4	取水量(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措施及成果。)	<ul style="list-style-type: none"> • 環境 — 自然資源管理和循環經濟 • 表現數據摘要 — 環境表現數據 	<p>公司在中國內地及香港所消耗的水來自市政供水，報告期內並沒有採購適用水源的問題。</p> <p>取水資料涵蓋了報告範圍的100%。關於取水資料和同類百分比變化的細分，請參閱續表現數據摘要。</p>
303-5	KPI A2.2	耗水量(總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算))	<ul style="list-style-type: none"> • 環境 — 自然資源管理和循環經濟 • 表現數據摘要 — 環境表現數據 	—

GRI 準則/SASB 準則	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
GRI 305：排放				
3-3 307-1	GD A1 GD A3	管理方針與相關政策的討論	<ul style="list-style-type: none"> 環境 環境 — 減少碳排放 內容索引 	<p>報告期內，我們遵守所有與排放有關的適用環境法律和法規，如：</p> <p>中國內地：</p> <ul style="list-style-type: none"> 中華人民共和國節約能源法 中華人民共和國大氣污染防治法 <p>香港：</p> <ul style="list-style-type: none"> 《空氣污染管制規例》(第311章) 《保護臭氧層條例》(第403章) 《汽車引擎空轉(定額罰款)條例》(第611章)
305-1	KPI A1.1 KPI A1.2 KPI A1.5	直接(範疇1)溫室氣體排放	<ul style="list-style-type: none"> 環境 — 減少碳排放 表現數據摘要 — 環境表現數據 	-
305-2		其他間接(範疇2)溫室氣體排放	<ul style="list-style-type: none"> 環境 — 減少碳排放 表現數據摘要 — 環境表現數據 	-
305-4		溫室氣體排放密度	<ul style="list-style-type: none"> 環境 — 減少碳排放 表現數據摘要 — 環境表現數據 	-
305-5		減少溫室氣體排放	<ul style="list-style-type: none"> 環境 — 減少碳排放 	-
305-7		氮氧化物(NOx)、硫氧化物(SOx)和其他大量排放的氣體	-	氮氧化物，硫氧化物和其他污染物的排放對我們的業務而言並不重大。
GRI 306：廢棄物(2020)				
3-3	GD A1 GD A3	管理方針與相關政策的討論	<ul style="list-style-type: none"> 環境 自然資源管理和循環經濟 內容索引 	<p>報告期內，我們遵守所有與廢棄物管理有關的適用環境法律和法規，如：</p> <p>中國內地：</p> <ul style="list-style-type: none"> 中華人民共和國環境影響評價法 中華人民共和國環境保護法 中華人民共和國環境保護稅法 中華人民共和國土壤污染防治法 中華人民共和國固體廢棄物污染環境防治法 中華人民共和國水土保持法 <p>香港：</p> <ul style="list-style-type: none"> 《廢棄物處置條例》(第354章)
306-2	KPI A3.1	管理與廢棄物有關的重大影響(描述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)。	<ul style="list-style-type: none"> 環境 — 自然資源管理和循環經濟 社區 — 可持續生活工作方式 	-
306-3	KPI A1.3 KPI A1.4	所產生的廢棄物(所產生的有害及無害廢棄物(以噸計算)，(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算))。	<ul style="list-style-type: none"> 表現數據摘要 — 環境表現數據 內容索引 	-
-	KPI A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，以及減量措施及成果。	<ul style="list-style-type: none"> 環境 — 自然資源管理和循環經濟 	-

附錄

GRI 準則/SASB 準則	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
SASB 房地產：管理租戶的可持續發展影響				
IF-RE-410a.1	-	按房地產子行業劃分，(1) 包含資源效率相關資本改良成本收回條款的新租約的百分比及(2) 相關租賃樓面面積	<ul style="list-style-type: none"> 表現數據摘要 — 環境表現數據 	我們的深綠租賃包含資源效率相關資本改良成本收回條款。詳情參閱租戶參與章節。
IF-RE-410a.2	-	按房地產子行業劃分，分別計量或單獨計量(1) 電網用電量和(2) 用水量的租戶的百分比	<ul style="list-style-type: none"> 表現數據摘要 — 環境表現數據 	我們 100% 的租戶均單獨計量或分計量電網用電量和取水量。
IF-RE-410a.3	-	討論衡量、激勵和改善租戶可持續發展影響的方法	<ul style="list-style-type: none"> 環境 — 自然資源管理和循環經濟 	-
SASB 房地產：適應氣候變化				
IF-RE-450a.1	-	按房地產子行業劃分，位於百年一遇洪水區的物業的面積	<ul style="list-style-type: none"> 附錄 — 氣候相關財務披露 	-
IF-RE-450a.2	KPI A4.1	描述氣候變化風險敞口分析、物業組合系統性風險敞口程度以及降低風險的策略	<ul style="list-style-type: none"> 環境 — 氣候變化適應性 附錄 — 氣候相關財務披露 	-
重大議題 — GRI 400 系列(社會主題)，以及香港交易所社會範疇				
GRI 401：僱傭				
3-3 419-1	GDB1	管理方針與相關政策的討論	<ul style="list-style-type: none"> 關愛 內容索引 	報告期內，我們遵守所有與薪酬及解僱、招聘和晉升、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有關的適用勞動法律和法規，如： 中國內地： <ul style="list-style-type: none"> 中華人民共和國勞動法 中華人民共和國勞動合同法 中華人民共和國就業促進法 中華人民共和國社會保險法 中華人民共和國工會法 中華人民共和國勞動爭議調解和仲裁法 中華人民共和國保護婦女權益法 香港： <ul style="list-style-type: none"> 《僱傭條例》(第 57 章)
401-1	KPI B1.2	新聘任與員工流失率	<ul style="list-style-type: none"> 表現數據摘要 — 社會表現數據 	-
401-2	-	提供給全職員工(不包含臨時或兼職人員)的福利	<ul style="list-style-type: none"> 關愛 — 員工健康、安全和福祉 	-
401-3	-	育嬰假	<ul style="list-style-type: none"> 關愛 — 員工健康、安全和福祉 表現數據摘要 — 社會表現數據 	-

附錄

GRI 準則/SASB 準則	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
GRI 403：職業健康與安全(2018)				
3-3 403-1 419-1	GD B2 KPI B2.3	管理方針與相關政策的討論 (描述所採用的職業健康和安 全措施，及其實施和監控的方 法。)	<ul style="list-style-type: none"> 關愛 — 員工健康、安全和福祉 表現數據摘要 — 社會表現數據 	<p>報告期內，我們遵守了所有職業 健康和安​​全相關法律和法規，如：</p> <p>中國內地：</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>香港：</p> <ul style="list-style-type: none"> 《職業安全及健康條例》 (第509章)
403-9 403-10	KPI B2.1	因工受傷和因工導致健康欠佳 (工傷種類和比率、職業病、 損失工作日和曠工，以及因工 身亡人數)	<ul style="list-style-type: none"> 關愛 — 員工健康、安全和福祉 表現數據摘要 — 社會表現數據 	-
-	KPI B2.2	因工受傷而損失的工作日	<ul style="list-style-type: none"> 表現數據摘要 — 社會表現數據 	-
403-8	-	職業健康和安全管理體系所包 含的工人	<ul style="list-style-type: none"> 關愛 — 員工健康、安全和福祉 	-
GRI 404：培訓與教育和香港交易所層面 B3 發展及培訓				
3-3 404-2	GD B3	管理方針與相關政策的討論 (提高員工技能的措施和過渡 援助方案)	<ul style="list-style-type: none"> 關愛 — 人才發展 	-
-	KPI B3.1	按性別和員工類別劃分的培訓 百分比	<ul style="list-style-type: none"> 表現數據摘要 — 社會表現數據 	-
404-1	KPI B3.2	每位員工每年的平均培訓時數	<ul style="list-style-type: none"> 表現數據摘要 — 社會表現數據 	-
GRI 405：多元與平等機會				
3-3 419-1	GD B1	管理方針與相關政策的討論	<ul style="list-style-type: none"> 關愛 關愛 — 多元和包容 	-
405-1	KPI B1.1	管治機構和員工多元化(按年 齡組別劃分的員工總數)	<ul style="list-style-type: none"> 關愛 — 多元和包容 表現數據摘要 — 社會表現數據 	-
GRI 408：童工及 GRI 409：強迫或強制勞動，以及香港交易所層面 B4：勞工常規				
3-3 419-1	GD B4	管理方針與相關政策的討論	<ul style="list-style-type: none"> 企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理 中，恪守最高標準的職業操守 	<p>報告期內，我們遵守了所有防止 強迫勞動和童工相關法律法規， 如：</p> <ul style="list-style-type: none"> 中國勞動法 中華人民共和國婦女權益保障法 中華人民共和國未成年人保護法 禁止使用童工規定 關於禁止使用童工的通知
408-1 409-1	KPI B4.1 KPI B4.2	業務和供應商面臨童工事件的 重大風險(描述為避免童工和 強迫勞動而審查僱用常規的措 施。)	<ul style="list-style-type: none"> 企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理 中，恪守最高標準的職業操守 	-

附錄

GRI 準則/SASB 準則	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
GRI 416：顧客的健康與安全、GRI 418：顧客隱私，以及香港交易所層面B6產品責任				
3-3 416-2	GD B6 KPI B6.5	管理方針與相關政策的討論 (有關產品和服務健康和安 全影響的違規事件。)	<ul style="list-style-type: none"> 社區 — 可持續生活工作方式 內容索引 	<p>報告期內，我們遵守了所有產品責任相關法律法規，例如：</p> <ul style="list-style-type: none"> 中華人民共和國廣告法 房地產廣告發佈規定 房地產銷售管理辦法 中華人民共和國民法通則 中華人民共和國治安管理處罰法 中華人民共和國消費者權益保護法 中華人民共和國商標法 中華人民共和國專利法
-	KPI 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。	<ul style="list-style-type: none"> 內容索引 	並非適用的重大議題。公司主要從事房地產開發和運營業務，並不涉及產品回收。
418-1	KPI B6.2	關於侵犯客戶隱私和丟失客戶 資料證據充分的投訴(接獲關 於產品及服務的投訴數目以及 應對方法。)	<ul style="list-style-type: none"> 表現數據摘要 — 社會表現數據 	-
-	KPI B6.3	描述維護及保障知識產權有關 的慣例。	-	並非適用的重大議題
-	KPI B6.4	質量檢定過程及產品回收程序。	-	並非適用的重大議題

此內容索引參照國際財務報告準則 (IFRS) S2 氣候相關披露，展示了我們的氣候披露。

披露說明	報告位置
管治	
(5) 在管治方面，氣候相關財務披露的目標是，使通用目的財務報告使用者了解主體監控、管理和監督氣候相關風險和機遇時所用的治理流程、控制措施和程序。	
(6) 為實現此目標，主體應披露：	
(a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的信息，以及關於管理層在這些流程中的角色的信息。具體而言，主體應披露負責監督氣候相關風險和機遇的機構或個人：	
(i) 該機構或個人如何在其職權範圍、董事會授權和其他相關政策中體現氣候相關風險和機遇的責任；	氣候相關財務披露 — 管治
(ii) 該機構或個人如何確保有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的戰略；	氣候相關財務披露 — 管治
(iii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率；	環境 — 氣候變化適應性 氣候相關財務披露 — 管治
(iv) 該機構或個人在監督主體的戰略、重大交易決策和風險管理政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括可能需要的對不確定性的任何權衡評估和敏感性分析；以及	氣候相關財務披露
(v) 該機構或個人如何監督有關氣候相關重大風險和機遇目標的制定並監督實現目標的過程，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入；	氣候相關財務披露 — 管治
(b) 描述管理層在監測、管理和監督氣候相關風險和機遇的治理流程、控制和程序中的作用，包括：	
(i) 該角色是否被委託給特定的管理層職位或委員會以及如何對該職位或委員會進行監督；以及	氣候相關財務披露 — 管治
(ii) 是否將專門的控制措施和程序應用於氣候相關風險和機遇的管理；如是，描述這些控制措施和程序如何與其他內部職能部門進行整合。	氣候相關財務披露 — 管治 氣候相關財務披露 — 風險管理
戰略	
(8) 在戰略方面，氣候相關財務信息披露的目標是，使通用目的財務報告使用者了解主體應對氣候相關重大風險和機遇時所制定的戰略。	
(9) 具體而言，主體應披露信息以使通用財務報告的使用者了解：	
(a) 合理預期會影響主體前景的氣候相關風險和機遇；	見第10段至第12段
(b) 氣候相關風險和機遇對主體的商業模式和價值鏈的當前和預期影響；	見第13段
(c) 氣候相關重大風險和機遇對主體戰略和決策的影響，包括氣候相關的轉型計劃	見第14段
(d) 氣候相關重大風險和機遇對主體報告期內的財務狀況、財務業績和現金流量的影響，以及短期、中期和長期的預期影響，包括如何將氣候相關風險和機遇納入主體的財務規劃；以及	見第15段至第21段
(e) 主體的戰略與其商業模式對氣候相關變化、發展和不確定性的氣候適應性(考慮到已識別的氣候相關風險和機遇)。	見第22段
氣候相關風險和機遇	
(10) 主體應披露信息，使通用目的財務報表使用者了解氣候相關風險和機遇可能影響主體的合理預期。具體而言，主體應披露：	
(a) 描述對氣候相關重大風險和機遇，以及可能影響主體的合理預期。	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(b) 對於主體已識別的每項氣候相關風險，解釋主體是否認為該風險是氣候相關實體風險或氣候相關轉型風險；	氣候相關財務披露 — 風險管理
(c) 對於主體已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明每項氣候相關風險和機遇在哪些時間範圍內(短期、中期或長期)合理預期的影響；和	氣候相關財務披露 — 風險管理
(d) 解釋主體如何定義“短期”、“中期”和“長期”，以及這些定義如何與主體用於戰略決策的規劃範圍聯繫起來。	氣候相關財務披露 — 戰略

附錄

披露說明	報告位置
(11) 在識別合理預期影響主體前景的氣候相關風險和機遇時，主體應在不使用不當支出及額外工作的情況下使用截至到報告日期時所擁有的合理且有據可循的信息，包括與歷史事件、現狀和預測未來狀況有關的信息。	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(12) 在識別可能影響主體前景的氣候相關風險和機遇時，主體應參考並考慮IFRS S2 的產業實施指南中基於產業的揭露主題的適用性。	GRI準則、香港交易所 ESG 指引》、SASB，及IFRS 內容索引
商業模式和價值鏈	
(13) 主體應披露信息，使通用目的財務報告使用者了解氣候相關重大風險和機遇給其商業模式和價值鏈帶來的當前和預期影響。具體而言，主體應披露：	
(a) 描述氣候相關風險和機遇對其商業模式和價值鏈的當前和預期影響；以及	氣候相關財務披露 — 風險管理
(b) 描述在主體的商業模式和價值鏈中，氣候相關重大風險或機遇集中的地方(例如，地理區域、設施或資產類型)。	氣候相關財務披露 — 風險管理
戰略和決策	
(14) 主體應披露信息，使通用目的財務報告使用者了解氣候相關重大風險和機遇給其戰略和決策帶來的影響。具體而言，主體應披露：	
(a) 關於主體在其戰略和決策中如何應對和計劃應對氣候相關風險和機遇的信息，包括主體計劃如何實現其設定的與氣候相關及法律或法規要求滿足的任何目標。具體而言，主體應披露：	
(i) 當前和預期對於主體商業模式的變動，包括為應對氣候相關重大風險和機遇的資源配置。	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(ii) 主體當前和預期直接的適應和減緩措施	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(iii) 當前和預期間接的適應和減緩措施	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(iv) 主體任何與氣候相關的過渡計劃，包括有關制定其過渡計劃時使用的關鍵假設，以及該主體轉型計劃所依據的依賴關係的信息；和	氣候相關財務披露 — 風險管理
(v) 該主體計劃如何實現任何氣候相關目標，包括任何溫室氣體排放目標。	見第 33 段至第 36 段
(b) 主體如何根據第 14(a) 段披露的活動提供資源和計劃提供資源	見第 14(a) 段
(c) 根據第 14(a) 段在先前報告期間披露有關計劃進展情況的定量和定性信息。	見第 14(a) 段
財務狀況、財務業績和現金流	
(15) 主體應披露信息，使通用目的財務報告使用者了解：	
(a) 氣候相關重大風險和機遇對主體在報告期間內的財務狀況、財務業績和現金流量的影響(當前的財務影響)；和	見第 16 段
(b) 氣候相關風險和機遇對主體短期、中期和長期財務狀況、業績和現金流的預期影響，同時考慮如何將氣候相關風險和機遇納入主體的財務規劃(預期的財務影響)。	見第 16 段
(16) 具體而言，主體應披露有關定量和定性信息：	
(c) 基於主體應對氣候相關重大風險和機遇的戰略，主體預計其財務狀況將在短期、中期和長期內如何變化，以反映：	
(i) 其投資和處置計劃，包括該主體未在合同中承諾的計劃；以及	氣候相關財務披露 — 戰略
(ii) 主體計劃的為實施戰略所要求的資金來源；和	企業管治 — 可持續發展管治和透明度
(d) 基於應對氣候相關重大風險和機遇的戰略，主體預計其財務業績和現金流將在短期、中期和長期內如何變化	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(18) 在準備披露氣候相關風險或機遇的預期財務影響時，主體應：	
(a) 主體應在不使用不當支出及額外工作的情況下使用截至到報告日期時所擁有的合理且有據可循的信息，和	氣候相關財務披露 — 風險管理
(b) 使用與主體所具備的可用於準備這些披露的技能、能力和資源所相稱的方法	氣候相關財務披露 氣候相關財務披露 — 管治

披露說明	報告位置
氣候適應性	
(22) 主體應披露信息，使通用目的財務報告使用者了解，主體的戰略和商業模式對氣候相關變化、發展或不確定性的適應性 — 考慮主體已識別的氣候相關重大風險和機遇以及相關不確定性。主體應根據其自身情況選擇適當的方法，採用與氣候相關的情景分析來評估其氣候適應性。提供定量信息時，主體可披露單一數位或區間範圍。具體而言，該主體應披露：	
(a) 截止到報告日期時主體對氣候適應性的分析結果，以使通用目的財務報告使用者了解：	
(i) 主體的分析結果對其戰略和商業模式的影響(如有)，包括主體需要如何應對在氣候相關情景分析中所識別的影響	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(ii) 氣候適應性分析中考慮的重要不確定性領域：	氣候相關財務披露 — 風險管理
(iii) 主體根據氣候發展調整其短期、中期和長期戰略和商業模式的能力，包括：	
1. 主體資本在內的現有財務資源的可用性和靈活性，以應對在氣候相關情景分析中已識別的氣候相關風險和/或用於利用氣候相關機遇；	氣候相關財務披露 — 戰略
2. 主體重新配置現有資產、重新調整現有資產用途、升級或停用現有資產的能力；以及	環境 — 減少碳排放
3. 當前或計劃的投資對氣候相關減緩、適應或對與氣候適應性相關機遇的影響；以及	環境 — 健康社區和建築
(b) 氣候相關情景分析的方式和時間，包括：	
(i) 有關與主體使用的輸入值有關的信息，包括：	
1. 哪些情景被用於評估，以及使用的情景的來源；	環境 — 氣候變化適應性
2. 分析是否針對一系列氣候相關情景進行了比較；	氣候相關財務披露 — 風險管理
3. 使用的場景是否與轉型風險或增加的實體風險相關；	
4. 主體在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景；	
5. 解釋主體為何決定已選擇的情景與評估其氣候相關變化、發展和不確定性的適應性相關；	
6. 分析使用的時間範圍；以及	
7. 主體在分析中所涵蓋的經營範疇	
(ii) 主體在分析中做出的關鍵假設，包括以下假設：	
1. 主體經營所在司法管轄區的氣候相關政策；	氣候相關財務披露 — 風險管理
2. 宏觀經濟走勢；	
3. 特定於主體所在位置或國家或區域層面的變數(例如，當地天氣模式、人口統計、土地利用、基礎設施和自然資源的可用性)；	
4. 能源使用和混合；以及	
5. 技術發展；以及	
(iii) 進行氣候情景分析的報告期	氣候相關財務披露
(23) 在準備披露以滿足第13-22段的要求時，主體應參考並考慮與《IFRS S2行業實施指南》中定義的披露主題相關的跨行業指標類別和行業指標的適用性。	見第29段及第32段
風險管理	
(24) 在風險管理方面，氣候相關財務信息披露的目標是，使通用目的財務報告使用者了解識別、評估、優先排序和監控氣候相關風險和機遇的流程，包括這些流程是否以及如何整合到告知主體的整體風險管理流程。	氣候相關財務披露 — 風險管理
(25) 為實現此目標，主體應披露：	
(a) 主體用於識別、評估、優先排序和監控氣候相關風險的流程和相關政策，包括以下信息：	
(i) 主體使用的輸入參數(例如，資料來源和所涵蓋的業務範圍)；以及	氣候相關財務披露 — 風險管理
(ii) 主體是否以及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險；	氣候相關財務披露 — 風險管理
(iii) 主體如何評估這些風險影響的性質、可能性和程度(例如，主體是否考慮定性因素、定量閾值或其他標準)；	氣候相關財務披露 — 風險管理
(iv) 主體是否以及如何相對於其他類型風險優先考慮氣候相關風險	重要性
(v) 主體如何監控氣候相關風險；以及	企業管治 — 應急預案和風險緩解 氣候相關財務披露 — 風險管理
(vi) 與上一報告期相比，主體是否以及如何改變其使用的流程；	氣候相關財務披露

披露說明	報告位置
<p>(b) 主體所使用的氣候相關風險的識別、評估和管理流程，包括主體是否和如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關機遇的信息；以及</p> <p>(c) 氣候相關機遇的識別、評估和管理流程，是如何融入主體的整體管理流程中的，融入的程度如何。</p>	<p>氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略</p> <p>企業管治 — 可持續發展管治和透明度</p>
指標和目標	
<p>(27) 在指標和目標方面，氣候相關財務信息披露的目標是，使通用目的財務報告使用者了解主體如何計量、監督和管理其氣候相關重大風險和機遇。這些披露信息應使使用者了解主體如何評估其業績，包括在實現其設定的目標方面取得的進展以及法律或法規要求達到的任何目標。</p> <p>(28) 為實現此目標，主體應披露：</p> <p>(a) 與跨行業指標類別相關的信息</p> <p>(b) 與特定商業模式、活動相關的行業指標，或參與某一行業的其他共同特徵；以及</p> <p>(c) 主體為減輕或適應氣候相關風險或利用氣候相關機遇而設定的目標，以及法律或法規要求其達到的任何目標，包括治理機構或管理層使用的指標衡量這些目標的進展情況。</p>	<p>見第29段至第31段</p> <p>見第32段</p> <p>見第33段至第37段</p>
氣候相關指標	
<p>(29) 主體應披露以下與跨行業指標類別相關的信息：</p> <p>(a) 溫室氣體排放 — 主體應披露：</p> <p>(i) 以二氧化碳當量公噸數表示在報告期內產生的溫室氣體絕對排放總量，其分類如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 範疇1排放 2. 範疇2排放，以及 3. 範疇3排放 <p>(ii) 除非管轄機構或主體上市交易所要求使用不同的方法來衡量其溫室氣體排放；否則根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年版)》衡量其溫室氣體排放量，</p> <p>(iii) 披露其用於衡量溫室氣體排放的方法，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 主體用於計量溫室氣體排放的計量方法、輸入值和假設； 2. 主體選擇用於計量溫室氣體排放的計量方法、輸入值和假設的原因；以及 3. 報告期內主體對於計量方法、輸入值和假設條件做出的變更以及變更的原因； <p>(vi) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(2011年版)》中描述的範圍3類別，主體計量範圍3溫室氣體排放量中包含的類別；以及 <p>(c) 氣候相關實體風險 — 易受實體風險影響的資產或業務活動的金額和百分比；</p> <p>(g) 薪酬 — 主體應披露：</p> <p>(i) 描述氣候相關因素是否以及如何納入高管薪酬；和</p> <p>(32) 主體應披露與一個或多個與特定商業模式、活動或其他共同特徵所聯繫的基於行業的指標。在確定主體披露的行業指標時，主體應參考並考慮與《IFRS S2行業實施指南》中描述的披露主題相關的基於行業的指標的適用性。</p>	<p>氣候相關財務披露 — 指標和目標 表現數據摘要 — 環境表現數據</p> <p>氣候相關財務披露 — 指標和目標</p> <p>表現數據摘要 — 環境表現數據</p> <p>氣候相關財務披露 — 指標和目標 表現數據摘要 — 環境表現數據</p> <p>氣候相關財務披露 — 風險管理</p> <p>公司管治 — 可持續發展管治和透明度 氣候相關財務信息披露 — 管治</p> <p>GRI準則、香港交易所《ESG指引》、SASB，和IFRS內容索引</p>

披露說明	報告位置
氣候相關目標	
(33) 主體應披露其為監測實現其戰略目標的進展而設定的定量和定性氣候相關目標，以及法律或法規要求其實現的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。對於每個目標，主體應披露：	
(a) 用於評估主體目標進展的指標；	氣候相關財務披露 — 指標和目標
(b) 主體設定的特定目標；	
(c) 目標適用的主體部分；	
(d) 目標的適用期；	
(e) 衡量進度的基準期間；	
(f) 里程碑或中期目標；	
(g) 當目標是定量時，目標是絕對目標還是強度目標；以及	
(h) 最新的氣候變化國際協定，包括該協定產生的管轄權承諾，如何為目標提供信息。	
(34) 主體應披露有關其設定和審查每個目標的方法以及如何監控每個目標的進展的信息，包括：	
(a) 目標和設定目標的方法是否經過第三方驗證；	環境 — 減少碳排放 氣候相關財務披露 — 指標和目標
(b) 主體審核目標的流程；	
(c) 用於監測實現目標進度的指標；和	
(d) 對目標的任何修改以及對這些修改的解釋。	
(35) 主體應披露其針對每個氣候相關目標的績效信息以及對該主體績效趨勢或變化的分析。	環境 — 減少碳排放 氣候相關財務披露 — 指標和目標 表現數據摘要 — 環境表現數據
(36) 對於根據第 33 至 35 段披露的每項溫室氣體排放目標，主體應披露：	
(a) 目標涵蓋哪些溫室氣體	環境 — 減少碳排放 氣候相關財務披露 — 指標和目標
(b) 目標是否涵蓋範圍 1、範圍 2 或範圍 3 溫室氣體排放	
(c) 該目標是溫室氣體總排放目標還是溫室氣體淨排放目標。如果主體披露了溫室氣體淨排放目標，則主體還需要單獨披露其相關的溫室氣體總排放目標。	環境 — 減少碳排放
(d) 目標是否是採用部門脫碳方法得出的。	氣候相關財務披露 — 指標和目標
(e) 如果主體計劃使用碳信用額度來抵消溫室氣體排放，以實現任何溫室氣體淨排放目標。主體應當披露的信息包括：	
(i) 實現溫室氣體淨排放目標在多大程度上以及如何依賴於碳信用額度的使用；	環境 — 減少碳排放
(37) 在確定和披露用於設定和監控實現第 33-34 段中所述目標進度的指標時，主體應參考並考慮跨行業指標和基於行業的指標的適用性，包括適用的國際財務報告準則中描述的指標可持續發展披露標準，或滿足 IFRS S1 要求的指標。	見第 29 段至第 32 段



香港品質保證局

鑒證聲明

範圍及目的

香港質量保證局獲瑞安房地產有限公司(「瑞安」)委託對其《2022年可持續發展報告》(下稱「報告」)的內容進行獨立核實。該報告陳述了瑞安於2022年1月1日至2022年12月31日有關可持續發展方面各項工作的表現。

此核實聲明的目的是對報告所記載之內容提供合理保證。報告是根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯合交易所」)《證券上市規則》附錄C2《環境、社會及管治報告指引》的要求編製。報告也參考全球報告倡議組織(「GRI」)準則2021、可持續會計準則委員會的房地產準則(「SASB」)、氣候相關財務信息披露工作組(「TCFD」)的建議披露以及國際可持續準則理事會(「ISSB」)的《國際財務報告可持續披露準則第2號 氣候相關披露》(「IFRS S2」)當中被選取的披露要求(或其部分內容)作出匯報。

保證程度和方法

此次核實工作是依據國際審計與核證準則委員會發布的《國際核證聘用準則3000(修訂版)歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用》執行。收集核實證據的幅度是參考國際準則所訂定進行合理保證的原則而制定以確保能擬定核實結論。此外，核實的內容是按照《環境、社會及管治報告指引》、GRI準則2021、SASB房地產準則、TCFD的披露建議及IFRS S2而定。

核實過程包括核對有關編制報告和管理流程的資料、與利益相關方溝通的方法及結果、重要的可持續發展範疇、有關可持續發展表現數據的計算方法、記錄和匯報程序與及收集、整理和報告可持續發展表現數據的流程和檢查程序。具代表性的原始數據和支持證據亦於核實過程中經過詳細審閱以確保其計算方法、記錄、整理和報告過程為合理可信。

獨立性

瑞安負責和陳述報告內容。香港質量保證局不涉及收集和計算數據或參與編撰報告內容。我們的核實工作是完全獨立於瑞安。就提供此核實服務而言，香港質量保證局與瑞安之間並無任何會影響香港質量保證局獨立性和公正性的關係。核實過程嚴格遵守香港質量保證局有關廉潔、公正和保密的紀律守則。

結論

基於此次的核實結果，香港質量保證局對報告作出合理保證並總結：

- 報告是按照附錄C2《環境、社會及管治報告指引》，並參照GRI準則2021、SASB房地產準則、TCFD的披露建議及IFRS S2的要求編制；
- 報告平衡、具比較性、清晰、一致和及時地闡述瑞安的可持續發展表現；及
- 報告內的數據和資料準確、可靠和完整。

根據核實準則，香港質量保證局沒有發現在報告內闡述的可持續發展表現信息和數據並非公平和如實地按照主要範疇作出披露。總括而言，報告如實地載述了瑞安的可持續發展承諾、推動和表現，並且清晰地披露與其可持續發展情況和重要性相稱的表現。

香港質量保證局代表簽署

丁國滔
運營總監

2024年3月