



# 越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

根據香港法例571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃

股份代號：00405



越秀  
房託

2005-2023

## 成就

## 財富

2023 環境、社會及  
管治報告



武漢



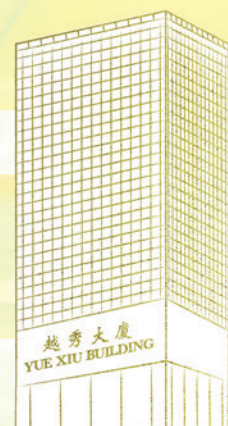
廣州



杭州



上海



香港

越秀大廈  
YUE XIU BUILDING

# 目錄

## 攜手夥伴，實現共贏發展

- 服務質量
- 物業安全與健康
- 客戶投訴管理
- 信息安全保護
- 價值鏈社會責任
- 產業發展
- 負責任營銷

## 並肩員工，成就美好發展

- 員工權益與溝通
- 員工吸引與留存
- 員工發展與培訓
- 員工安全與健康
- 多元化與包容

## 融合社區，共創和諧發展

- 社會公益

## 展望

## 附錄

- 政策列表
- 績效列表
- 標準和索引
- 意見反饋表

72	可持續發展回顧	2
74	關於越秀房產基金	6
77	關於本報告	7
82	董事長的話	10
83	董事會聲明	14
85	可持續發展管理	15
89	企業管治和商業道德	16
91	風險管理及內部監控	25
92	可持續發展管治	27
94	可持續發展理念	29
97	可持續發展目標	30
99	可持續發展政策	33
104	綠色和可持續發展金融	34
106	ESG評級	35
108	重要性評估	36
110	持份者溝通方式	36
114	重要性議題識別及分析	38
115	低碳營運，引領綠色發展	40
115	應對氣候變化	42
118	能源管理	52
124	水資源管理	58
126	廢棄物管理	61
	綠色租賃	63
	可持續消費	68
	生物多樣性	70





18 越秀房託  
2005-2023



## 可持續發展回顧

### ESG 整體表現



MSCI ESG 評級獲上調至「BBB」，  
連續第二年獲得提升



GRESB 連續兩年獲得四星評級  
公開披露連續三年獲得最高 A 評級



標普 CSA 得分 40，得分持續提升，  
優於全球 85% 參評同業(房地產行業)



Sustainalytics ESG 風險評級維持「低風險」評級，  
連續兩年入選《亞太區最高評級名錄(房地產行業)》



香港投資者關係協會第九屆投資者關係大獎  
之「最佳 ESG (社會) 獎」



觀點 2023 年度商業地產企業  
ESG 發展表現 TOP10



## 可持續發展回顧

### 管治和經濟成就<sup>1</sup>

<p><b>收入總額</b> 人民幣 <b>20.87</b> 億元</p> <p><b>物業收入淨額</b> 人民幣 <b>14.75</b> 億元</p>	<p><b>分派總額</b> 人民幣 <b>4.10</b> 億元</p> <p><b>每基金單位分派</b> 港幣 <b>0.0924</b> 元</p> <p><b>分派收益率</b> <b>7.33%</b></p>	<p><b>物業組合</b> <b>10</b> 項物業，分佈在 <b>5</b> 個城市</p> <p><b>物業組合估值</b> 人民幣 <b>425.59</b> 億元</p>
<p><b>管理人獨立非執行董事佔比</b> <b>50%</b></p> <p><b>董事 ESG 培訓覆蓋率</b> <b>100%</b></p> <p><b>合規和反貪污培訓覆蓋率</b> <b>100%</b></p> <p><b>ESG 風險管理</b> 物理風險 <b>量化模型</b></p>	<p><b>管理人女性董事佔比</b> <b>12.5%</b></p> <p><b>女性僱員佔比</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理人：<b>43.9%</b></li> <li>• 酒店及服務式公寓：<b>51.6%</b></li> </ul> <p><b>經理及以上僱員女性佔比</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 管理人：<b>41.2%</b></li> <li>• 酒店及服務式公寓：<b>50%</b></li> </ul>	<p><b>綠色及可持續發展相關融資佔比</b> <b>50.3%</b></p> <p><b>經營及形象提升資本性改造投入</b> 人民幣 <b>4,323</b> 萬元</p>



1. 各經營指標的定義和計算方式請參閱 2023 年年報。

## 可持續發展回顧

## 環境成就

## 綠色建築認證

## • 廣州國際金融中心：

完成 LEED V4.1 O+M 鉑金級續認證、BOMA COE 續認證、BOMA 國際 360 續認證；首次獲得中國綠色建築一星級認證

## • 越秀金融大廈：

完成 LEED V4.1 O+M 鉑金級續認證；獲廣州市樓宇經濟促進會認證為「零碳數智節能降碳三星級樓宇」

## • 武漢越秀財富中心：

首次獲得 BRE 與 TÜV 萊茵聯合頒發的「淨零碳建築卓越級認證」

## 獲 LEED 鉑金級認證

物業產權面積佔比約 **68.2%**

## 溫室氣體排放強度

## 範圍 1+ 範圍 2：

- 寫字樓、零售商場和專業市場：對比基準年下降 **13.3%**
- 酒店及服務式公寓：對比基準年下降 **13.6%**

範圍 3：完成 **3** 種類別統計

## 耗電強度

- 寫字樓、零售商場和專業市場：對比基準年下降 **8.4%**
- 酒店及服務式公寓：對比基準年下降 **2.5%**

## 耗水強度

- 寫字樓、零售商場和專業市場：對比基準年下降 **9.1%**

## 廢棄物

- 有害廢棄物：**100%** 委託專業第三方回收處理
- 無害廢棄物：持續推廣垃圾分類和無紙化辦公

## 節能減碳類資本性改造投入

人民幣 **311** 萬元

## 數字化能耗監測覆蓋率

**84.9%**

## 綠色公約覆蓋率

超甲級寫字樓 **100%**

## 充電樁數量

**150** 個

## 首次採購綠色電力

**50,000** 千瓦時





## 可持續發展回顧

### 社會成就

客戶滿意度 **99.9%**

廣州四季酒店「福布斯旅遊指南五星級酒店」殊榮  
連續 **9** 年

員工培訓覆蓋率 **100%**

員工培訓平均時長 **58** 小時

安全保障類資本性改造投入

人民幣 **811** 萬元，當中監控系統升級改造佔比約  
**70.6%**

消防演練覆蓋率 **100%**

參加公益活動時長 **510** 小時

廣州國際金融中心M空間公益活動 **10** 場

白馬大廈發起衣物捐贈人民幣 **54.9** 萬元

### 頒發對象

### 獎項／榮譽

### 頒發組織／機構

基金	商業不動產投資管理機構表現前十	觀點
廣州國際金融中心	廣州市超甲級寫字樓(複評)	廣州市樓宇經濟促進會
	2023 最具活力十大商務樓宇	第七屆中國樓宇經濟峰會組委會
廣州四季酒店	五星級酒店	福布斯旅遊指南
越秀金融大廈	廣州市超甲級寫字樓(複評)	廣州市樓宇經濟促進會
	2023 物業營運標誌樓宇	第七屆中國樓宇經濟峰會組委會
白馬大廈	知識產權保護規範化試點市場	廣州市越秀區知識產權工作領導小組辦公室
	中國商品市場綜合百強市場	中國商品市場峰會組委會
	中國商品市場時尚市場	中國商品市場峰會組委會

## 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, 透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2023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。關於基金旗下物業的更多信息請參閱越秀房產基金2023年年度報告「物業組合」章節(第39頁)。物業估值報告請參閱2023年年度報告第126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」)、廣州越秀怡城商業營運管理有限公司(「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2023年年度報告「租賃代理」章節(第98頁)。

為保持良好的經營態勢, 穩定現有客戶及引進優質客戶, 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八份獨立的環境、社會及管治報告(「ESG 報告」)，重點披露越秀房產基金 2023 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 2023 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 2023 年年度報告(「年報」)所界定者具有相同涵義。

### 編製依據




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 C2《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)
國際可持續準則理事會(ISSB)	參考國際財務報告可持續披露準則第 2 號—氣候相關披露(IFRS S2)



## 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
<p><b>重要性</b></p> 	<p>管理人聘請第三方專業機構結合基金業務特點，同時透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(「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。</p>
<p><b>量化</b></p> 	<p>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，透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。</p>
<p><b>平衡</b></p> 	<p>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。</p>
<p><b>一致性</b></p> 	<p>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。</p>



## 關於本報告

### 範圍和邊界

本報告覆蓋範圍為越秀房產基金 2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日（「本年度」「報告年度」「報告期間」）旗下所有物業。

為便於閱讀，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，部分內容需與年報一併閱讀。

### 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 2023 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](http://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](mailto:yxft.ir@yuexiureit.com)。

## 董事長的話

本人很高興謹代表越秀房產基金管理人之一管理團隊，欣然向閣下呈報基金 2023 年度環境、社會及管治報告。

**林德良**  
主席



2023 年是中國「十四五」規劃的關鍵年份。在新的發展格局下，我們緊抓機遇，凝聚力量，以主動管理和穩健經營為基石，為基金單位持有人創造可持續回報。

### 主動管理，篤行向前

報告期內，管理人繼續憑藉「三位一體」管理模式及「經營+資產+財務」三大提升，為基金單位持有人創造穩健收益。報告期末，基金旗下物業估值達到約人民幣 425.59 億元，基金全年收入總額約人民幣 20.87

## 董事長的話

億元，同比增長11.4%；全年物業收入淨額約人民幣14.75億元，同比增長8.8%。全年分派總額約人民幣4.10億元；每基金單位分派約港幣0.0924元，按2023年年末收市股價計算的全年分派收益率約為7.33%。我們在2023年年報中詳細報告了過去一年的業務回顧、財務回顧和未來展望。

### 推動ESG與業務模式深度融合

2023年，全球可持續發展議題和應對氣候變化持續成為國際共識和高質量發展新指標，綠色力量正成為推動經濟發展的新引擎。國際可持續準則理事會(ISSB)於年中正式發布了國際財務報告可持續披露準則(IFRS)，開啟了可持續信息披露新篇章，受到全球關注。香港聯交所也發布了《優化環境、社會及管治框架下的氣候相關信息披露(諮詢文件)》，進一步強化氣候事宜披露。12月，聯合國氣候變化大會(COP28)達成「阿聯酋共識」，新的核心目標開啟了全球氣候行動的新紀元。

商業地產正邁入「數字科技、綠色低碳、共享融合」的新模式。我們始終從培育核心競爭力的戰略高度來看待ESG能力建設，並將其與精益管理協同，共同構建企業長期競爭力。我們十分關注自身ESG綜合表現，圍繞ESG標準積極、主動地提升管理水平和效率，有效應對氣候變化風險和機遇。我們亦透過多元化渠道披露ESG信息，使持份者了解ESG進展。

我們的ESG發展成效持續受到主流評級機構的認可。截至目前，基金MSCI ESG評級上調至「BBB」，連續第二年獲得提升；全球房地產可持續發展基準(GRESB)連續第二年獲得綠色四星評級，連續第三年獲得公開披露A評級(最高級別)；Sustainalytics ESG風險評級保持「低風險」，並繼續入選「亞太區ESG最高評級名錄(房地產行業)」；標普企業可持續發展評估(CSA)提升至40分，領先全球85%同業(房地產行業)。

### 更好把握氣候變化的風險和機遇

報告期內，我們依照《氣候風險管理政策》審視並更新氣候情景分析工具，進一步系統性、全面性梳理氣候變化帶來的機遇和挑戰。我們將氣候因素與各業務業態緊密融合，對風險與機遇進行優先順序排序，評估我們的策略和決策對於不斷變化的環境挑戰的適應性，全面推動綠色租賃、低碳消費、綠色辦公、綠色採購、綠色和可持續發展金融等環節取得新突破。我們亦回顧了短期(2025年，階段目標)、中期(2030年，碳達峰)、長期(2060年，碳中和)氣候目標進展，循序漸進地推動零碳轉型。

## 董事長的話

在氣候變化的挑戰面前，我們堅信實際行動和持續努力是成功轉型的關鍵。年內，我們細化能源和碳相關管理細則，設立與薪酬績效掛鈎的考核目標。我們持續推廣能源管理平台應用的廣度和深度，期望透過數字化技術加速實現我們的能源管理目標。在廣州國際金融中心，年內，我們將電力監控系統、遠程抄表系統、冷源群控系統、空氣監測系統等接入統一能源管理平台，實現能耗數據線上化和實時化。基於能源管理平台統一的數據定義和標準，我們引入數字孿生技術構建數字化資產，提高建築數字化與智能化管理的基礎能力。我們全年累計投入約人民幣311萬元用於節能減碳類資本性改造。廣州國際金融中心年內首次採購5萬千瓦時綠色電力，是我們推廣可再生能源的關鍵里程碑。

### 再創綠色建築和綠色金融成就

我們持續推進旗下物業獲得綠色建築相關認證。2023年，廣州國際金融中心完成LEED V4.1 O+M 鉑金級續認證、BOMA COE 續認證和BOMA 國際360 續認證，並首次獲得中國綠色建築一星認證。越秀金融大廈完成LEED V4.1 O+M 鉑金級續認證，並獲廣州樓宇經濟促進會認證為「零碳數智節能降碳三星級樓宇」。武漢越秀財富中心獲得BRE 與TÜV 萊茵聯合頒發的「淨零碳建築卓越級認證」，成為湖北省首個獲得LEED 鉑金級和淨零碳雙重認證的超高層建築。以上成就彰顯我們在超高層建築綠色和低碳管理方面具有領先優勢。

此外，我們持續踐行綠色和可持續發展金融。繼2021年簽署首筆綠色貸款和2022年簽署首筆可持續發展表現掛鈎貸款後，基金於2023年8月簽訂一筆總值人民幣40億元綠色貸款。截至2023年底，基金綠色和可持續發展相關融資佔比提升至約50.3%，為構建可持續發展生態提供更大的資本動能。

### 打造價值共創的生態和模式

在面向合作夥伴、員工、租戶與社會公眾的多元場景中，多年來我們始終堅持價值共創的原則。我們與各持份者保持溝通和交流，維護員工合法權益，積極回饋社會，攜手共創美好生活。

### 推動行業發展

我們積極組織和投身各類行業活動，交流彼此發展進展和經驗。年內，我們持續聯動專業機構、行業協會、學術機構等平台與夥伴一同為行業發聲，推動行業高質量發展。作為香港房託基金協會創會成員之一，我們於9月20日協助協會成功舉辦了「ESG推動香港房地產發展」主題論壇，與行業專家和專業機構共同探討ESG對房地產行業發展的影響。10月30日，我們亦參加了由全聯房地產商會、清華校友總會城鄉建設專委會、中國銀河證券主辦的「中國不動產存量資產盤活和公募REITs發展機遇研討會」，交流和分享越秀房產基金上市18年的實踐和經驗。



## 董事長的話

### 普及綠色公約

自2019年起，我們持續將綠色租賃打造為核心競爭力之一。在超甲級寫字樓綠色公約全覆蓋的基礎上，我們與更廣泛的寫字樓租戶簽署綠色公約，並研究制定適用於零售業態的版本。年內，旗下物業分別開展「無煙日」「地球一小時」「綠色健康跑」等活動，倡導將綠色低碳融入日常生活。我們亦繼續聚焦「智慧+健康+社群」，為租戶帶來更卓越樓宇體驗。

### 構建綠色高效供應鏈

我們持續推動供應商資質管理的流程規範化，不斷優化供應商庫，明確將供應商踐行ESG表現納入工程類供應商考察標準中。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。我們致力減少運輸過程的碳排放，同等條件下優先採購本土產品和服務。

### 助力員工成長

我們切實保障員工的合法權益，建立了完善的人才梯度和培訓體系，持續豐富十大資產管理核心課程，為基金長遠發展培育和儲備人才。我們呵護員工身心健康，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。我們重視員工反饋，透過多樣化的溝通方式和滿意度調查，不斷優化員工體驗，共同推動公司和諧發展。

### 回饋社區建設

我們積極履行企業公民責任，主動組織或提供場地用於公益宣傳，關懷弱勢群體，組建志願者團隊參加公益活動，為社區發展事業貢獻力量。

### 未來展望

我們將緊跟國家發展規劃，堅持穩健和可持續管理策略，秉承長期主義，立足自身資產營運能力提升，把握「雙循環」下新消費增長點，提升抗風險能力，實現韌性成長，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。董事會本年度參與 ESG 管理事宜主要包括：(1) 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、政策及進展；(3) 監督氣候相關風險與機遇管理；(4) 聽取及審議可持續發展領導小組 ESG 工作報告；(5) 審批 ESG 相關信息披露。

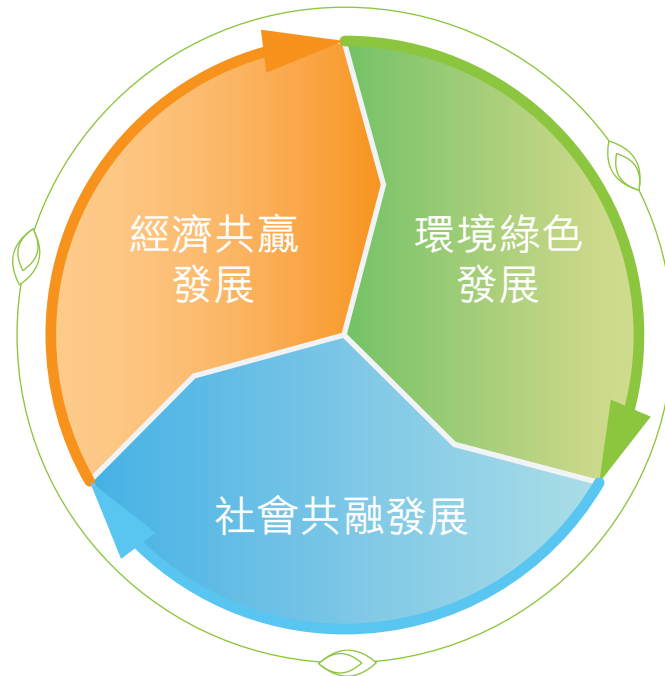
為貫徹落實 ESG 管理方針，在董事會指導下，管理人在管理層面建立了可持續發展領導小組，定期向董事會匯報；在執行層面確定了可持續發展工作小組和物業可持續發展實踐團隊。各層面依照既定職責開展工作。管理人每年組織開展重要性議題評估，結合評估結果和業務特點設定可持續發展短、中、長期目標，每年檢視目標達成進展，並根據 ESG 工作進展每季度向相關董事委員會提交報告。各董事委員會依照既定職責聽取和討論 ESG 相關匯報，並向董事會匯報。

本報告詳細披露基金 2023 年 ESG 相關信息，董事會已批准本報告。



## 可持續發展管理

管理人將越秀集團「信之道」企業文化理念作為精神內核，將信念、信用、信任、信心植根於我們的企業管治和業務營運中。管理人在董事會統籌及主導下持續鞏固可持續發展管治架構、工作體系和業務流程，推動ESG標準與業務標準有機融合。透過上下結合的形式，我們將可持續發展的理念融入日常工作中，堅定推進我們在可持續發展上的三大原則。2023年，管理人董事會成員100%接受了ESG主題培訓。



### 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

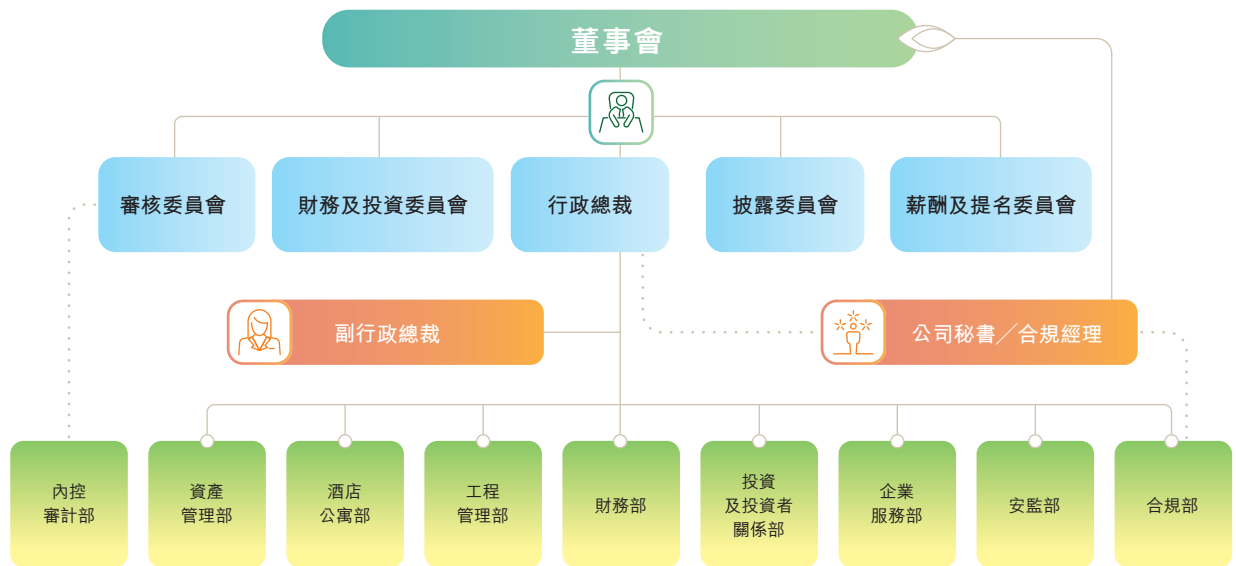
在發展過程中融入社區、關注民生、關懷弱勢社群，充分發揮我們的平台和資源優勢，讓社會共享發展成果

## 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。



管理人架構

### 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，力求董事會成員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。

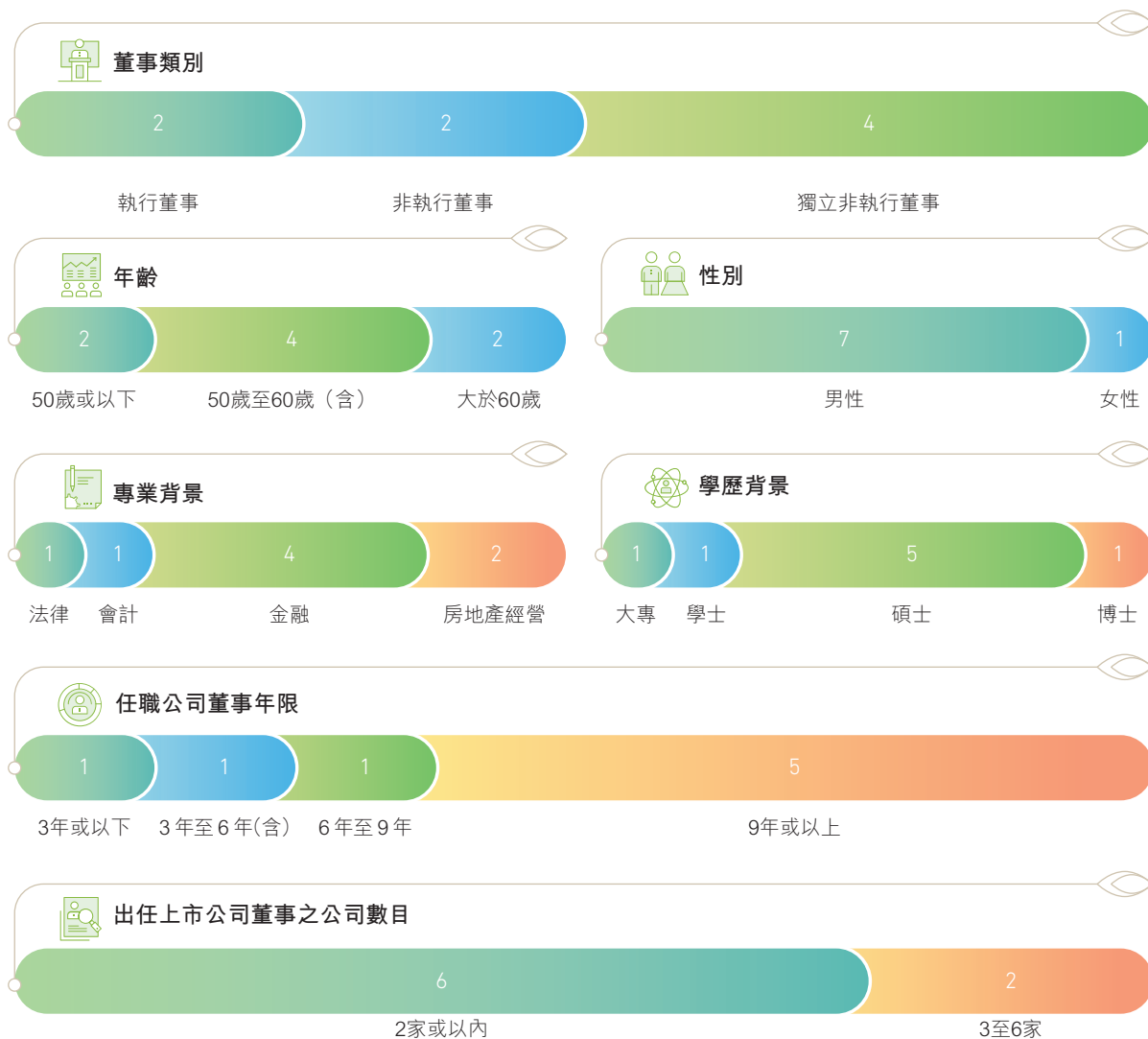
董事會在甄選成員候選人時，綜合考慮包括(但不限於)年齡、性別、文化、教育背景、專業經驗、技能、學歷背景及服務年限等多種因素，始終堅持用人唯才的原則，在確保基金業務有效運作的前提下保持適當平衡和多元。



## 可持續發展管理

於報告期末，董事會成員中，女性董事佔12.5%，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。關於企業管治的更多信息，請參閱越秀房產基金2023年年度報告「企業管治」章節(第100頁)。

### 董事會結構



## 可持續發展管理

### 關聯人士交易管理

管理人在合規手冊中明確關聯人士交易管理要求，細化制定實施《關聯租約管理業務指引》，圍繞關聯人士交易管理建立了完整機制，涵蓋建立關聯人士信息庫、全面識別各類關聯人士交易、關聯人士交易合同管理、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，確保關聯人士交易活動合規開展。關聯人士交易報告請參閱 2023 年年度報告第 113 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。薪酬及提名委員會職責、組成和會議情況請參閱 2023 年年度報告「企業管治」章節（第 100 頁）。

行政總裁對基金整體可持續發展負責並向董事會匯報，其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。管理人各部門負責人職能範圍內可持續發展相關績效指標完成情況與其績效掛鉤。管理人亦定期對酒店及服務式公寓、前線運營商落實基金可持續發展各項相關政策的情況和績效進行考核和監督，作為其績效考核的重要參考。

## 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

我們致力於提升透明度、獨立性和問責制，同時注重合規和公平，嚴格遵守相關法律法規。我們已制定了一系列廉潔規範，確保資產透明、管理規範和支出合理，並將廉潔和反賄賂設定為行為底線。我們建立了反貪污和反商業賄賂的內部監察機制，對違規、違紀、違法行為進行嚴格監督和嚴厲處理。反貪污與反商業賄賂的內部規章制度、培訓、監督機制適用於所有董事、僱員(全職/實習)、前線運營商和外包商。我們強調供應鏈的廉潔管理，對違反約定的供應商持零容忍態度。

#### 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，保證所有營運點均恪守商業道德，鞏固廉潔的企業文化。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違規風險，堅決杜絕貪污行為，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。

## 可持續發展管理

## 獨立監督與舉報者保護

管理人每年對檢視反貪污與反商業賄賂相關政策和制度，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。管理人於合規手冊中明確舉報政策，設立多種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，管理人秉持公正客觀原則，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。

## 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，指派專人負責管理。



## 可持續發展管理

### 專業範疇

### 機制和運作

#### 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前線運營商至少一次。2019年至2023年的五年期間，管理人的內部審計工作已100%覆蓋管理人部門、酒店及服務式公寓和旗下物業前線運營商，符合既定目標，審計建議100%獲得接納和落實。

#### 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2023年年度報告第199頁。
- 管理人對基金的管理受信託人監督，《信託人報告》請參閱2023年年度報告第88頁。

## 可持續發展管理

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。

### 商業道德建設

管理人要求僱員簽署書面廉潔從業承諾，亦每年組織開展商業道德培訓；要求酒店及服務式公寓、前線運營商切實做好員工廉潔承諾、宣傳和培訓各項工作。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。年內，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1,305小時，累計1,227人次，100%覆蓋董事、管理層和員工。

### 供應商反賄賂

我們高度重視供應鏈廉潔管理，所有供應商均需要遵守我們的供應商管理政策。我們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。基金以物業投資為主，工程投資主要為資本性改造。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書面確認；
- ③ 簽訂合同時，要求合同相對人與公司簽訂《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，發揮獨立監督功能。

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貪污和反賄賂相關事件或訴訟。

## 可持續發展管理

### 反洗錢

我們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。


### 知識產權保護

*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	

## 可持續發展管理

### 管理實踐

越秀房產基金各類知識產權由資產管理部統一管理。我們在做好自身知識產權管理的同時，希望將尊重知識產權的理念普及至社會各界。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。

基金旗下白馬大廈為服裝專業市場，其租戶涉及眾多品牌。我們透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用實際行動竭力保護業務活動中涉及各類知識產權，年內的實踐措施主要包括：

- (1) 邀請政府部門和知識產權專家面向員工和租戶開展培訓。年內，我們共五次邀請管轄市場監督所開展消費者權益保護培訓，共組織兩場知識產權主題培訓，旨在提升員工專業能力及商家法律意識；
- (2) 聯合廣州市越秀區信用辦、區市場監管局、區商務局、越秀海關等政府和單位舉辦流花商圈誠信文化宣傳；
- (3) 年內完成 157 家商戶「原創品牌」認證，嚴格審核確保符合原創標準，並給予原創品牌一定扶持資源；
- (4) 在場內加強知識產權相關宣傳材料、海報的展出和宣導，營造知識產權保護氛圍。

### 案例



#### 白馬大廈獲評為「知識產權保護規範化試點市場」

4月25日，為全面加強知識產權保護宣傳教育，深入推進以「尊重知識、崇尚創新、誠信守法、公平競爭」為核心的知識產權文化建設，營造良好知識產權保護氛圍，廣州市越秀區知識產權領導小組辦公室開展2023年「世界知識產權日」知識產權保護專題宣傳活動。活動上，白馬大廈獲評為「知識產權保護規範化試點市場」榮譽，彰顯白馬大廈在知識產權保護取得的成果及做出的貢獻。



頒獎照片



## 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。我們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，明確規定招投標的標準和程序，並每年獨立檢視採購管理流程，加強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關鍵。為了維持穩健且高效率的業務經營及持續的業務增長，管理人建立了體系化的風險管理框架，包括治理架構、管理流程和控制措施。管理人風險管理策略強調前瞻性地識別業務風險，並加強預防控制，以避免潛在的負面影響。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，從而優化業務營運。

## 可持續發展管理

## 風險管理

## 三道防線

管理人遵循三道防線的風險管控框架(ERM)，實施《風險偏好管理辦法》，並已建立貼合基金營運各個業態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高效運作，未發生重大風險事件。

## 風險防線

## 主要職責



## 第一道防線

管理人部門、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，並關注氣候變化對各主要範疇可能帶來的風險和機遇。

## 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、風險圖譜等方式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執行到位。

## 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，識別各類管理漏洞並相應提出／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。

## 可持續發展管理

### ESG 風險管理


議題內涵：將環境、社會和治理因素系統地融入企業的風險管理體系中，以識別、評估和應對與可持續發展相關的潛在風險和機遇，從而保護企業的長期價值和社會責任。

### 理念

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，制定風險應對措施，提高ESG風險和機遇的管理能力。

### 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

管理人已制定《氣候風險管理政策》，該政策明確將ESG風險整合至風險管理體系，並將其納入合規手冊中。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；
- 在評估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適用性；
- 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

我們深信健全的可持續發展管治是基金實現可持續發展目標的基石，亦積極推動ESG理念和標準有機融合至業務各個環節。我們目前已建立涵蓋管理人、酒店及服務式公寓、前線運營商的四級可持續發展管治架構。在此架構下，董事會積極參與ESG相關事宜，各管治層級明確工作範疇、流程和重點，並在實踐中不斷積累經驗，持續改進，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，管理人確保了涵蓋各層級的可持續發展管理架構高效運作。

## 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"> <li>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</li> </ul>
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"> <li>制定可持續發展的總體理念、策略和目標</li> <li>調配各類資源支持可持續發展工作</li> <li>向董事會和董事委員會提交工作報告</li> <li>跟進／落實董事會決定的其他事項</li> </ul>
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"> <li>研究和落實可持續發展管理政策</li> <li>對可持續發展現狀進行評估和匯報</li> <li>規劃覆蓋短、中、長期可持續發展工作方案</li> <li>監督可持續發展工作的進度</li> <li>向可持續發展領導小組提交工作報告</li> <li>跟進／落實可持續發展領導小組指派的其他事項</li> </ul>
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"> <li>對物業相應環境、社會指標進行日常管理和統計</li> <li>落實可持續發展政策和計劃</li> <li>對相應指標進行週期性的匯報</li> <li>提出日常管理上的改善建議</li> <li>配合可持續發展工作小組其他工作</li> </ul>

## 可持續發展管理

### 可持續發展理念

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。

透過定期開展持份者溝通、同行對標分析、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理機制有機結合。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，全方位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、能源管理、建築物安全等要素納入對潛在標的投資評估範圍，以識別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。我們在資本性改造工程規劃中，將ESG因素納入考慮，有規劃地提升旗下物業節能減碳性能、安全保障水平、產品競爭力和外部形象。本年度基金沒有新收購物業，資本性改造工程合共投入約人民幣5,445萬元。基金物業組合中綠色建築認證和表現請參閱本報告綠色租賃章節。



## 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)，基於《巴黎協定》和中國「十四五」時期減碳目標和行動方案，結合基金重要性議題，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)	2023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	✓
知識產權保護	持續開展知識產權保護相關宣傳和培訓	✓
能源管理	① 以2019年為基準，2025年或之前耗電強度 <sup>2</sup> 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 <sup>3</sup> 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強度 <sup>4</sup> 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



<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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。

<sup>4</sup> 包括範圍1和範圍2，按單位建築面積或房晚計算。



## 可持續發展管理

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)	2023年目標進展
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 <sup>5</sup> 減少。2025年或之前制定2030年減廢目標和行動方案	進展中
	② 每年持續開展廢棄物分類，持續委託有資質的第三方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	✓
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	✓
	③ 每年組織員工滿意度調查	✓
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	✓



<sup>5</sup> 不包括資本性改造工程產生的廢棄物。

## 可持續發展管理

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)	2023年目標進展
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全面整改	✓
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% <sup>6</sup>	✓
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	✓



<sup>6</sup> 指綜合滿意度，適用於寫字樓、專業市場和零售商場等業態。

## 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。

The infographic consists of four horizontal panels, each with a circular icon on the left and text on the right. The panels are connected by a thin line at the top and bottom, with decorative leaf-like shapes at the ends. The icons are: 1. A green circle with a white icon of a document and a bar chart. 2. A blue circle with a white icon of a person and a bar chart. 3. An orange circle with a white icon of a globe and a bar chart. 4. A green circle with a white icon of a lightbulb with a plant growing inside it.

**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、風險管理涵蓋ESG風險、ESG報告發布要求等內容。

**董事會多元化政策**  
管理人董事會組成需要滿足多元化和平衡，確保董事會成員在年齡、性別、文化、教育背景、專業經驗、技能及服務年限等方面具有廣泛代表性。

**氣候風險管理政策**  
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。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

我們充分發揮在資產管理和資本運作方面的綜合優勢，致力於構建一個更加綠色、可持續的金融生態圈。一方面，我們憑藉卓越的ESG績效，增強在資本市場的競爭力和信譽度，降低融資成本，為基金帶來經濟和環境雙重效益。另一方面，我們以綠色金融為切入點，推動資產營運優化，提升資產的綠色含量和營運效率。我們透過綠色資本的機遇，加速產品和服務的創新與升級，努力實現資產的高質量增值。

## 2023 年末存續的綠色和可持續發展相關融資目錄

類型	簽署年份	概要	用途
綠色貸款	2021	首筆總值港幣 48 億元綠色貸款	收購越秀金融大廈
可持續發展表現掛鉤貸款	2022	首筆總值港幣 38 億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
綠色貸款	2023	人民幣 40 億元綠色貸款	融資置換



截至本年度末，基金融資組合中，綠色及可持續發展相關融資佔比提升至

**50.3%** (2022 年度：38.5%)

## 可持續發展管理

### ESG 評級



#### MSCI ESG 評級<sup>7</sup>

根據 2024 年 2 月 27 日發布的評級檢視結果，越秀房產基金 MSCI ESG 評級獲上調至「BBB」評級。

#### 全球房地產可持續發展基準(GRESB)

- 連續第二年獲得綠色「四星」評級
- 連續第三年獲得公開披露 A 評級(最高級別)

#### Sustainalytics ESG 風險評級

2023 年度，基金繼續獲得「低風險」評級，得分 12.4，表示基金由於 ESG 因素導致重大財務影響的風險很低，並繼續入選《亞太區 ESG 最高評級名錄(房地產行業)》。

#### 標普全球企業可持續發展評估(CSA)






2023 年度，基金在標普 CSA 中得分 40 分(滿分 100 分，2023 年度全球房地產行業平均得分 23 分)。基金本年度得分較去年提升 17.6%，得分超過全球 85% 參評房地產企業。

<sup>7</sup> 越秀房產基金使用任何 MSCI ESG Research LLC 或其關聯公司(MSCI)的數據，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 的服務和數據屬於 MSCI 或其信息提供商的財產，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。

## 重要性評估

### 持份者溝通方式

我們高度重視持份者的有效參與，以了解持份者對重要議題的期望，幫助我們識別業務營運的潛在風險和機遇。因此，我們不斷優化持份者參與機制，致力於打造高效、透明的溝通機制，更好地響應持份者的關切與要求，努力為其創造價值，並為我們的可持續發展和整體策略提供最佳建議。基金的主要持份者包括租戶、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如下所示。

持份者	主要關注點	溝通方式
 <p>租戶</p>	<p>寫字樓、專業市場、零售商場的租戶</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地理位置</li> <li>• 內部環境</li> <li>• 服務素質</li> <li>• 安全設施</li> <li>• 能耗水平</li> <li>• 租金水平</li> <li>• 顧客流量</li> </ul>
 <p>顧客</p>	<p>在零售商場、酒店、服務式公寓內享用服務的顧客</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地理位置</li> <li>• 商戶組合</li> <li>• 物業環境</li> <li>• 安全設施</li> <li>• 交通便利性</li> </ul>
 <p>員工</p>	<p>管理人僱員和基金僱員</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 薪酬待遇</li> <li>• 員工福利</li> <li>• 晉升空間</li> <li>• 晉升政策</li> <li>• 培訓體系</li> <li>• 企業聲譽</li> <li>• 工作強度</li> <li>• 溝通渠道</li> </ul>
 <p>政府／監管機構</p>	<p>基金註冊、上市和營運地的當地政府及監管機構</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 遵守法律法規</li> <li>• 依法納稅</li> <li>• 促進經濟增長</li> <li>• 促進就業</li> <li>• 環境效益</li> <li>• 社會效益</li> </ul>
 <p>基金單位持有人及投資者</p>	<p>現有基金單位持有人、金融機構及潛在投資者</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 股價表現</li> <li>• 分派情況</li> <li>• 財務表現</li> <li>• 業務前景</li> <li>• 發展計劃</li> <li>• 企業管治</li> </ul>





## 重要性評估

	持份者	主要關注點	溝通方式
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 信息披露</li> <li>• 管治情況</li> <li>• 風險管理</li> <li>• 環境效益</li> <li>• 社會效益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中報和年報</li> <li>• ESG 報告</li> <li>• 網站／郵件溝通</li> <li>• ESG 信息問詢回應</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 採購政策</li> <li>• 供應商管理制度</li> <li>• 公平交易</li> <li>• 按時交貨</li> <li>• 及時付款</li> <li>• 溝通渠道</li> <li>• 夥伴關係</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 供應商考察</li> <li>• 定期走訪</li> <li>• 定期評價</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 財務表現</li> <li>• 發展方向</li> <li>• 獎項和榮譽</li> <li>• 環境效益</li> <li>• 社會效益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 活動邀請</li> <li>• 輿情關注</li> <li>• 常態化溝通</li> </ul>
	社區  基金旗下物業所在的 社區、幫扶地區	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 對周邊環境影響</li> <li>• 休閒娛樂設施</li> <li>• 創造發展機會</li> <li>• 社會公益</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公益活動</li> <li>• 投訴熱線</li> </ul>



## 重要性評估

### 重要性議題識別及分析

#### 重要性議題評估流程

我們基於業務模式，結合國家政策、資本市場評級標準、ESG 國際披露標準、同行分析和持份者關注的其他議題等角度，每年開展多維度的重要性議題評估，提交審核委員會審議和提交董事會審批。重要性議題分析步驟如下所示。



#### 第一步：識別及更新 ESG 議題清單

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：

- (1) 政策趨勢分析：緊跟國家戰略，深入研究國家及各省市政政策及法規，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；
- (2) 內部發展規劃：結合投資策略、營運策略、年度規劃等，識別對自身發展具有重大意義的議題；
- (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)、可持續發展會計準則委員會標準 (SASB)、國際財務報告可持續披露準則 (IFRS) 等；
- (4) 資本市場分析：參考 ESG 相關評級及指數覆蓋的重要性議題；
- (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。



#### 第二步：開展持份者溝通

透過不同方式保持溝通和交流，涵蓋員工、租戶、顧客、供應商、投資者、政府和監管機構、媒體、社區及公益機構等持份者，以充分識別持份者關注議題。



#### 第三步：收集高級管理人員及 ESG 專業顧問意見

- (1) 收集來自管理層高級管理人員的意見，以充分了解內部持份者對議題重要性的評估情況；
- (2) 收集來自 ESG 專業顧問的意見，以保證 ESG 重要性議題評估的專業性和科學性。



#### 第四步：檢視重要性議題分析

綜合上述多方意見、國際標準、同行關注等，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，編繪重要性議題矩陣。



#### 第五步：重要性議題確認

年度重要性議題和排序提交董事會審閱及批准。

## 重要性評估

### 重要性議題矩陣

管理人於2022年組織持份者問卷調查，並收集到495份有效問卷。2023年，可持續發展工作小組透過內部訪談、外部訪談、專題會議等形式審視各議題重要程度，更新重要性議題矩陣。同時，可持續發展工作小組向管理層及ESG專業顧問徵求議題反饋意見，以確保符合基金戰略規劃和可持續發展需要。

根據最新的重要性議題檢視結果，重要性議題數量維持25個(2022年度：25個)。管理人維持能源管理議題的高度重要性，並根據檢視結果適當提高應對氣候變化、員工發展與培訓、多元與包容、價值鏈社會責任等議題的重要性。

#### 環境

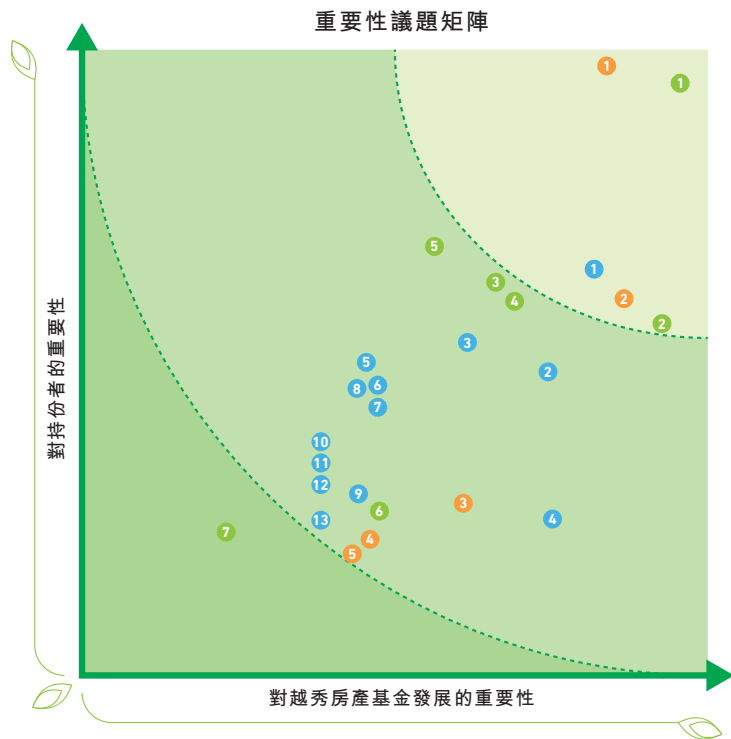
- 1 能源管理
- 2 應對氣候變化
- 3 水資源管理
- 4 廢棄物管理
- 5 綠色租賃
- 6 可持續消費
- 7 生物多樣性

#### 社會

- 1 員工發展與培訓
- 2 多元化與包容
- 3 員工安全與健康
- 4 員工權益與溝通
- 5 員工吸引與留存
- 6 價值鏈社會責任
- 7 物業安全與健康
- 8 社會公益
- 9 服務質量
- 10 信息安全保護
- 11 客戶投訴處理
- 12 負責任營銷
- 13 產業發展

#### 管治

- 1 反貪污和反賄賂
- 2 穩定創造價值
- 3 ESG風險管理
- 4 知識產權保障
- 5 反不正當競爭









## 低碳營運

# 引領綠色發展

### 本章回應的SDGs目標



### 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，持續普及綠色租賃，提升能源管理能力，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。

## 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，我們參考香港聯交所《氣候信息披露指引》進行披露。

#### 目標及進展

目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>以 2019 年為基準，2025 年或之前溫室氣體排放強度減少 13.5%</li> <li>2025 年或之前完成制定 2030 年減排目標和行動方案</li> </ul>	
年度進展	<ul style="list-style-type: none"> <li>寫字樓、零售商場和專業市場：溫室氣體排放強度(範圍 1+ 範圍 2)對比基準年下降 13.3%</li> <li>酒店及服務式公寓：溫室氣體排放強度(範圍 1+ 範圍 2)對比基準年下降 13.6%</li> <li>範圍 3 完成三種類別統計</li> </ul>	

### 氣候相關信息披露

#### 管治

董事會為 ESG 管治架構最高決策層，承擔監督氣候變化相關工作事宜的責任。董事會每年定期審查物業組合中的資產及營運風險，包括氣候相關風險，審視氣候相關目標實施進展，並討論制定風險緩解措施。

審核委員會負責風險管理，包括監督 ESG 風險和氣候風險，並確保風險管理流程中充分考慮這些風險。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決策過程。披露委員會負責確保氣候相關披露的透明度與合規性，確保信息披露符合有關監管要求，為投資者和其他利益相關者提供準確、及時的信息。

董事會下設三個層級的管理架構，包括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，共同負責識別和評估氣候相關風險，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。



## 低碳營運，引領綠色發展

### 策略

在全球氣候變化的大背景下，氣候變化風險正為企業帶來愈加嚴峻的挑戰。在國際氣候目標和中國「雙碳」戰略的引領下，作為綠色低碳發展的踐行者，我們決心積極應對這些挑戰，緊握高質量發展新機遇。

管理人已經建立了管治架構，制定《氣候風險管理政策》，明確了各層級職責，並定期評估架構的適宜性與有效性。一方面，我們積極主動採取措施減緩氣候變化，制定了碳減排目標和行動方案。另一方面，我們著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，提升服務標準並擴大低碳管理半徑。

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深化了氣候情境分析。我們識別及分析了不同情境下的物理及轉型風險參數，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 IFRS S2 準則，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，並進行量化分析。

### 案例



#### 越秀房產基金成為野生救援氣候行動共創夥伴

9月21日，國際環境保護機構野生救援(WildAid)攜手公益大使與中國綠色碳匯基金會和中國環境報社聯合發布「下一個氣候行動你來定義」公益傳播活動。越秀房產基金作為本次活動的共創夥伴，多年來持續踐行環保理念，探索低碳環保的生活方式，聯合多方資源及夥伴呼籲公眾共同應對氣候變化，積極踐行達成國家「雙碳」目標。



活動海報

## 低碳營運，引領綠色發展

### 風險管理

#### ● 氣候情境分析

2022年度，在專業顧問的協助下，我們分析在綠松色情境(指政策得到積極響應和快速推進，清潔能源轉型順利，排放結果：RCP 2.6)和棕色情境(指政策頻繁受挫且落實不力，主要依賴化石燃料，排放結果：RCP 8.5)下，廣州市2030年和2050年物理風險的演變情況，為物理風險情景分析工作奠定了基礎。

本年度，為更加科學合理地評估在各種不同情境下的氣候風險，我們全面考慮了包括聯合國政府間氣候變化專門委員會(IPCC)、央行與監管機構綠色金融網絡(NGFS)以及國際能源署(IEA)等國際權威機構提出的氣候情景。根據越秀房地產基金的情況，我們選擇NGFS情景來開展物理風險分析，以科學地應對氣候變化所帶來的風險與機遇，並更有效地回應業界以及資本市場的關注點。

#### ● 物理風險

我們利用REMIND模型<sup>8</sup>及基金旗下物業的具體數據，結合考慮時間因素，對不同類別、地點和級別的物業資產進行了氣候風險暴露度分析，涵蓋10類極端氣候風險：極端高溫、極端低溫、極端降雨、極端大風、極端降雪、熱帶氣旋、沿海洪澇、河道洪澇、低河流流量、野火。我們以項目分佈省、市區域作為劃分依據，按照到2100年升溫1.5℃(有序)及3℃(溫室世界)的假設情景，形成基金到2050年在不同升溫情景下的氣候物理風險評估。在此基礎上，我們還分析了可能產生的財務影響，並提出了相應的風險應對策略。

### 物理風險情景分析設定

情景設定	預測模型	情景名稱	氣溫升幅	情景設定說明
NGFS	REMIND	有序 「淨零排放2050」	1.5℃ (2100年)	透過嚴格的氣候政策和創新，在2050年左右實現淨零二氧化碳排放。
		溫室世界 「國家自主貢獻(NDCs) <sup>9</sup> 」	3℃ (2100年)	實施已承認的所有「國家自主貢獻(NDCs)」目標預案。



<sup>8</sup> REMIND(區域投資和發展模型)是一個數值模型，代表世界經濟的未來演變，特別關注能源部門的發展和對我們世界氣候的影響。該模型考慮了貨物、能源燃料和排放配額的區域貿易特徵，包括了人類活動導致的所有溫室氣體排放。

<sup>9</sup> 國家自主貢獻(Nationally Determined Contributions, 簡稱NDCs)是根據《巴黎協定》由各國提出的減少溫室氣體排放和應對氣候變化的國家計劃和承諾。這些貢獻反映了各國在減緩和適應氣候變化方面的努力，旨在實現《巴黎協定》中設定的長期目標，即將全球平均氣溫升高控制在工業化前水平以上2攝氏度以內，爭取不超過1.5攝氏度。

## 低碳營運，引領綠色發展

### 物理風險分析結果

經過定量模型分析，考慮當前風險程度和兩種情景下的風險演變，基金旗下物業目前和今後面臨的主要急性物理風險包括：熱帶氣旋、野火和河流洪澇；主要慢性物理風險包括：極端高溫和極端降雨。我們已針對各主要風險制定應對措施並定期檢視措施的有效性，確保各類風險得到有效管理。

類別		急性	
主要風險	潛在財務影響	主要緩解措施	
熱帶氣旋	<ul style="list-style-type: none"> <li>租金收入下降：暴風雨、洪水等急性惡劣天氣可能造成租戶業務中斷，減少租金收入；</li> <li>酒店收入減少：惡劣天氣可能造成旅遊需求下降與收入減少；</li> <li>維護成本增加：強風和暴雨可能導致物業結構損害，增加維護成本；</li> <li>安全管理成本增加：租戶及樓宇安全受到威脅，安全管理成本上升；</li> <li>採購成本增加：供應鏈中斷導致營業中斷，採購成本增加，進而影響收入；</li> <li>保險費用增加：頻繁的氣候災害事件可能導致保險費用上漲。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建立風險評估機制，識別潛在風險，及時制定有效的風險應對方案；</li> <li>建立多元化供應鏈，確保關鍵物資的穩定供應；</li> <li>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；</li> <li>設備改造升級，採用耐候性材料和先進維護技術，降低長期維護成本；</li> <li>制定遠程辦公和線上會議預案，為員工配備手提電腦。</li> </ul> <p>具體實踐案例詳見本報告相關章節。</p>	
野火			
河流洪澇			



## 低碳營運，引領綠色發展

類別	慢性	
主要風險	潛在財務影響	主要緩解措施
極端高溫  極端降雨	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 能源成本上升：極端高溫可能導致冷卻系統使用增加，增加能源消耗和成本；</li> <li>• 維護成本上升：長期高溫加速建築材料和設備設施老化，進而導致維護維修成本上升；</li> <li>• 清理修復成本上升：極端降雨可能導致排水系統超負荷，加大滲水和結構損害風險，增加清理和修復成本。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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；</li> <li>• 優化能源使用，安裝智能溫控系統，降低營運成本，調整租金策略；</li> <li>• 維持或提升物業內外的綠化環境和覆蓋程度，選取耐乾旱植物；</li> <li>• 優化升級排水系統，增加易受影響區域防水措施。</li> </ul> <p>具體實踐案例詳見本報告相關章節。</p>



## 低碳營運，引領綠色發展

- 轉型風險

我們透過行業轉型風險類別分析，結合基金及旗下物業實際情況進行情景分析，得出其面臨的轉型風險：

### 政策與法規



潛在影響		應對措施
類別	風險	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>需遵守政府可能會出台更高標準的建築能源規範和指引等相關環保法規；</li> <li>逐步成熟的碳交易或碳稅體系可能導致碳密集材料成本上升，影響運營和投資回報；</li> <li>國際上對氣候相關信息披露要求日益趨嚴，導致企業面臨更嚴峻的氣候風險披露挑戰。風險敞口披露不充分可能遭遇合規和法律風險。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>關注相關政策動態，提前規劃並適時調整業務策略；</li> <li>建立碳排放管理體系，並加強能源管理，透過節能減排措施減少碳足跡，降低潛在的碳稅風險；</li> <li>關注碳定價及碳排放市場、綠電市場動向與發展，留意綠證、溫室氣體自願減排認證最新動態；</li> <li>主動遵循更嚴格的溫室氣體排放量報告義務，並採用ISSB的標準披露氣候相關事宜；</li> <li>持續推動旗下物業獲得綠色建築認證，提升其效率和價值。</li> </ul>
類別	機遇	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府綠色認證激勵措施可降低運營成本、提升物業價值。</li> </ul>	



## 低碳營運，引領綠色發展

### 技術

潛在影響		應對措施
<p><b>類別</b>      風險</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 新能源技術的發展和全球能源結構轉型可能改變能源供應和消費模式，倒逼企業提升其新能源技術；</li> <li>• 智能建築技術進步要求物業升級，以保持競爭力；</li> <li>• 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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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；</li> <li>• 成立綠色低碳委員會，聯動租戶、顧客、專業組織和公益機構推動低碳轉型；</li> <li>• 為租戶提供能源審計服務，協助租戶識別節能空間，提升租戶節能水平；</li> <li>• 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。</li> </ul>	
<p><b>類別</b>      機遇</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 可再生能源市場需求的增加促進新能源產品開發，為基金提供投資機會，增加其可再生能源使用，有助於減少碳排放；</li> <li>• 技術進步助力提升能源效率、降低成本、減少碳排放，初期投資雖大，長期成本有望下降。</li> </ul>		





## 低碳營運，引領綠色發展

### 市場



潛在影響		應對措施
類別	風險	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 客戶偏好向綠色環保方向轉變，對於氣候友善的產品需求日益增加，若未能及時透過綠色轉型滿足客戶的期望，可能導致部分租戶和顧客流失；</li> <li>• 客戶對數據管理的需求增長，客戶對於耗電量和用水量等數據透明度和可追溯度需求提高，若未能建立相應的數據管理體系，可能導致客戶流失。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 增加綠色環保建築物在其投資組合中的比例；</li> <li>• 持續提升服務水平，打造低碳、環保、健康的物理空間和服務體系，提升客戶滿意度；</li> <li>• 加強上下游碳排放數據收集和管理系統建設；</li> <li>• 與機構投資者和金融機構保持密切溝通。</li> </ul>
類別	機遇	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 環保建築和服務需求上升，提供綠色樓宇服務可提高客戶滿意度和粘性，減少碳排放，可能增加租金價值；</li> <li>• 投資者對綠色低碳金融和投資的需求持續增長，良好ESG表現將可能吸引更多融資機會。</li> </ul>	



## 低碳營運，引領綠色發展

### 聲譽

潛在影響		應對措施
類別	風險	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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，會影響品牌形象，引發公眾關注和負面輿論。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>組織 ESG 及氣候相關之技能培訓，提高員工專業能力；</li> <li>建立良好的公眾溝通機制，提高營運透明度，並積極參與社會責任項目，增強公眾信任度。</li> </ul>
類別	機遇	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好的 ESG 表現能更好地吸引優秀員工和高質量合作夥伴。</li> </ul>	

### 指標及目標

#### 目標

我們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"> <li>提升能源管理效率</li> <li>設備設施升級改造</li> <li>探索可再生能源應用</li> <li>檢視價值鏈碳排放</li> </ul>
中期：2030年	緊跟國家 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"> <li>能源管理效率達到最優</li> <li>提高可再生能源佔比</li> <li>持續降低價值鏈碳排放</li> </ul>
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"> <li>全面推廣可再生能源</li> <li>研究和考慮碳抵消的方法，如溫室氣體減排證書等</li> </ul>

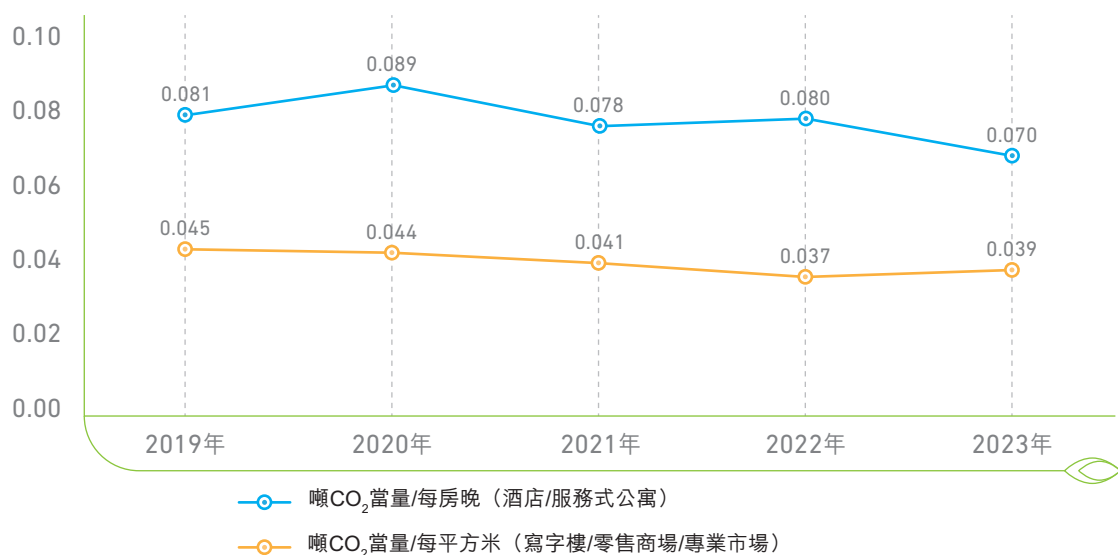
## 低碳營運，引領綠色發展

### 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布的《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。本年度，我們亦有計劃地收集和統計溫室氣體範圍3數據。

指標	單位	2023年
溫室氣體排放量(範圍1)	噸二氧化碳當量	2,375.08
溫室氣體排放量(範圍2)	噸二氧化碳當量	51,909.36
溫室氣體排放量(範圍3) <sup>10</sup>	噸二氧化碳當量	42,802.87
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)	26.01
	噸二氧化碳當量／每百萬估值 (人民幣)	1.28
	噸二氧化碳當量／每平方米 (寫字樓／零售商場／專業市場)	0.039
	噸二氧化碳當量／每房晚 (酒店／服務式公寓)	0.070

碳排放強度(範圍1+範圍2)



<sup>10</sup> 涵蓋類別1：採購的商品及服務(租賃代理服務)；類別6：商務旅行；類別13：下游租賃資產。

## 低碳營運，引領綠色發展


### 能源管理

議題內涵：落實節能降耗管理要求，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

我們積極響應國家「雙碳」戰略，強化能源管理，不斷提升能源利用效率，視其為履行環境責任與實現經濟共贏的關鍵途徑。我們依據物業特性制定能源管理計劃，對設備及系統進行策略性的改造與升級，並積極探索可再生能源，減少化石燃料依賴，助力低碳未來建設。此外，我們定期審查與更新節能目標，並跟蹤實施進度，確保能源節約目標按計劃推進。

#### 目標及進展

目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>以 2019 年為基準，2025 年或之前耗電強度減少 13.5%</li> <li>2025 年或之前完成制定 2030 年節電目標和行動方案</li> </ul>	
年度進展	<ul style="list-style-type: none"> <li>寫字樓、零售商場和專業市場：耗電強度對比基準年下降 8.4%</li> <li>酒店及服務式公寓：耗電強度對比基準年下降 2.5%</li> </ul>	

#### 管理實踐

報告期內，我們細化了能源和碳管理相關細則，設立與績效掛鉤指標。我們持續推廣能源管理平台的使用，增加在維多利廣場和上海越秀大廈部署能耗管理系統。我們對旗下各物業年度／月度能源目標進行審核、監控、檢視與分析評價，以加速實現能源管理目標。

報告期內，旗下各物業嚴格遵守能耗管理相關制度和規範，監測能源使用情況，並積極探索能源使用優化方案，開展設備節能改造與升級。此外，酒店及服務式公寓和前線運營商針對員工開展用能培訓，培養人員在日常運營中的節能意識。

## 低碳營運，引領綠色發展

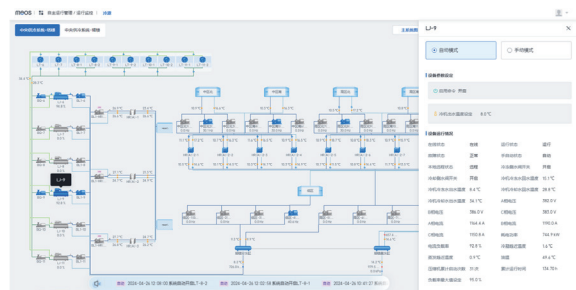
### 低碳改造

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。旗下各物業積極開展老舊設備改造。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，減少照明設備使用帶來的碳排放；並將空調逐步更換為節能型設備，包括盤管風機和節能風櫃。部分物業對空調開展集約分層式管理和智慧化冷源群控升級改造，實現樓棟製冷供熱節能管理。報告期內，管理人開展節能減碳類資本性改造工程，累計新增投入約人民幣311萬元。

物業	資本性改造工程	效果
廣州國際金融中心	空調控制系統節能提升工程	更換原冷源群控系統，實現結合大樓多區域室內環境數據，採用人工智能技術動態調整設備系統控制參數，預計全年總節能率達3%
財富廣場	部分空調系統末端改造工程	採用新型直流無刷電機、具有節能、靜音等優點，設備能耗降低68%
維多利廣場	排水系統設施設備改造工程	採用新型廚房污水處理技術、具有效率高、無異味等優勢



廣州國際金融中心新的冷源控制系統具有獨特的自主運行智慧控制算法，可利用人工智能解讀客戶需求，如碳排放優先、能耗優先、電費優先、品質優先等。系統可以根據天氣情況、客流情況和當前環境狀態，動態調整冷站開關機時刻、供水溫度、水泵頻率等設備系統控制參數。



## 低碳營運，引領綠色發展

案例



### 廣州四季酒店冷卻塔低碳改造成效

廣州四季酒店 2022 年啟動冷卻塔低碳改造，並已於 2023 年初完成，透過應用高效逆流塔、不銹鋼材料、變頻風機、全自動空調水處理器等技術，實現高效機房控制模式，並加裝室外溫濕度計和冷量計，實現實時 COP 能效顯示。2023 年全年，廣州四季酒店空調用電量對比 2019 年減少 21.5%，空調用水量對比 2019 年減少 23%，成功實現低碳轉型。



### 可再生能源和能量循環技術應用

我們積極在旗下物業探索可再生能源的應用，以減少碳排放。截至報告期末，旗下物業已實施的可再生能源設施和措施包括：

#### 太陽能技術應用

- 在室外設置手機太陽能充電桌椅，透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；（廣州國際金融中心）
- 在公共區域安裝太陽能路燈，已累計投入使用 6 台；（白馬大廈）
- 將戶外花園部分燈光改造為太陽能燈，節省電量約 1,800 千瓦時／年；（國金雅詩閣公寓）
- 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℃)，節省電量約 335 千瓦時／年；（越秀金融大廈）

## 低碳營運，引領綠色發展

### 電梯電能回饋裝置

廣州國際金融中心、越秀金融大廈、財富廣場、武漢越秀財富中心透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。在廣州國際金融中心，電能回饋裝置每年減少約8%的電梯用電量。

### 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，每年節省天然氣約110,655立方米。兩項舉措每年約減少碳排放605噸二氧化碳當量。

### 冷熱源互通

武漢物業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；當寫字樓租戶申請加班空調時，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，互通時節能率達約32.6%。

### 可再生能源採購

廣州國際金融中心2023年首次採購5萬千瓦時綠色電力，相當於減排二氧化碳32,825千克，二氧化硫23.5千克，氮氧化物21.5千克，並獲得國家可再生能源信息管理中心出具的《綠色電力證書》。



## 低碳營運，引領綠色發展

### 精細化管理節能

基金旗下物業嚴格執行 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透過冷量計量、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執行時間；
- 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；
- 定期採用紅外熱成像儀對建築圍護結構進行掃描，避免大廈建築圍護結構因氣密性不嚴而導致冷量流失而增加能耗；
- 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。

### 數字化監測

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 84.9% (2022 年：77.3%)。

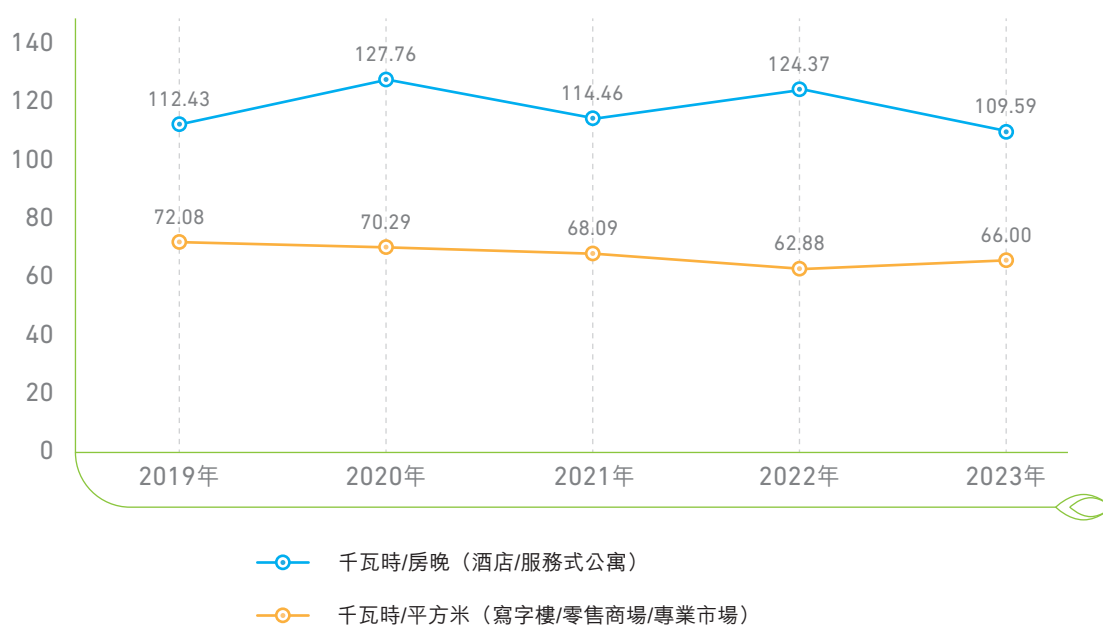
- **建築設備管理系統 (BMS)：**廣州國際金融中心和越秀金融大廈已配備建築設備管理系統，各類設備的狀態實時、集中、關聯監測各類設備設施，並對大樓能耗強度進行實時監測。
- **數字化能耗管理平台：**廣州國際金融中心、越秀金融大廈、廣州維多利、上海越秀大廈、武漢物業均已部署能源管理平台，透過監測和分析識別節能空間，提高設備設施管理效能。基於能源管理平台統一的數據定義和標準，廣州國際金融中心模塊引入數字孿生技術構建數字化資產，提高建築數字化與智能化管理的基礎能力。

## 低碳營運，引領綠色發展

### 能源審計

報告期內，旗下物業積極推進能源審計工作，開展能耗評估和診斷，制定科學的節能減碳路線，更好地改進能源效率，促進既定目標達成。截止目前，我們已聘請外部第三方完成廣州六個物業的能耗評估及診斷。此外，我們按租戶需要提供能源審計服務，助力租戶改善能耗水平。我們亦鼓勵員工積極考取能源管理相關專業證書，以更好地帶領各物業開展能源評估相關工作。

### 耗電強度



## 低碳營運，引領綠色發展


### 水資源管理

議題內涵：倡導租戶和顧客節約用水，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。

#### 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酒店及服務式公寓和前線運營商，透過規範管理、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>以 2019 年為基準，2025 年或之前用水強度減少 10%</li> <li>2025 年或之前完成制定 2030 年節水目標和行動方案</li> </ul>	
年度進展	寫字樓、零售商場和專業市場：耗水強度對比基準年下降 9.1%	

#### 管理實踐

##### 節水管理

旗下物業水源主要來自市政供水，在取水方面沒有困難，用水風險可控。經過多年積累，旗下物業節水管理機制和體系已相對完善，節水管理已成為常態化工作。

- 定期分析：**酒店及服務式公寓和前線運營商定期對水錶進行抄表檢測，每月開展租戶耗水和公共耗水統計分析，與預設的能耗指標進行比對。透過精細化耗水監控和數據分析，確保對水資源使用準確把握。我們亦持續評估並優化用水效率，確保水資源的合理分配和使用。
- 實時警報：**廣州國際金融中心和越秀金融大廈在設施設備機房部署水洩漏及溢流監測報警系統，實時監控各主要監測點的狀態。
- 智能抄表：**部署遠程水錶自動抄表系統 (AMR)，逐步實現耗水量實時監控，進一步提升了水資源管理智能化水平。

## 低碳營運，引領綠色發展

### 節水措施

我們持續推動旗下物業廣泛實施節水措施，歷年已實施的措施包括：種植本地耐旱植物、更換節水型水龍頭或加裝自動關閉裝置、公共綠化安裝自動噴淋裝置、根據季節和植物特性調整灌溉量、景觀魚池安裝淨化過濾系統、給排水管網改造、根據客流量調整清潔頻率、採用高壓沖洗水槍等。在報告期內，旗下物業新增節水提升措施主要如下。

- 精細化管理冷卻水溫度和布水方式，有效提高冷卻塔的熱交換效率；（白馬大廈）
- 引入新型逆流塔技術和智能監控系統，實現用水過程的節能和用水管理的智能化轉型；（廣州四季酒店）
- 根據運行負荷動態調整中央空調冷卻塔的使用數量，提升冷卻塔用水的品質，優化冷卻塔循環設置。（武漢物業）

### 循環利用

我們積極推動旗下物業積極提高水資源循環利用率，主要措施如下。

- **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。2023年回收雨水約804噸；（越秀金融大廈）
- **冷凝水回收：**配置空調冷凝水回收系統，聘請專業第三方檢測水質，冷凝水收集後供冷卻塔補水循環使用。2023年回收冷凝水約28,903噸；（廣州國際金融中心、越秀金融大廈）
- **中水回收：**透過冷卻塔停機蓄水，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。2023年回收中水約1,200噸；（白馬大廈）

## 低碳營運，引領綠色發展

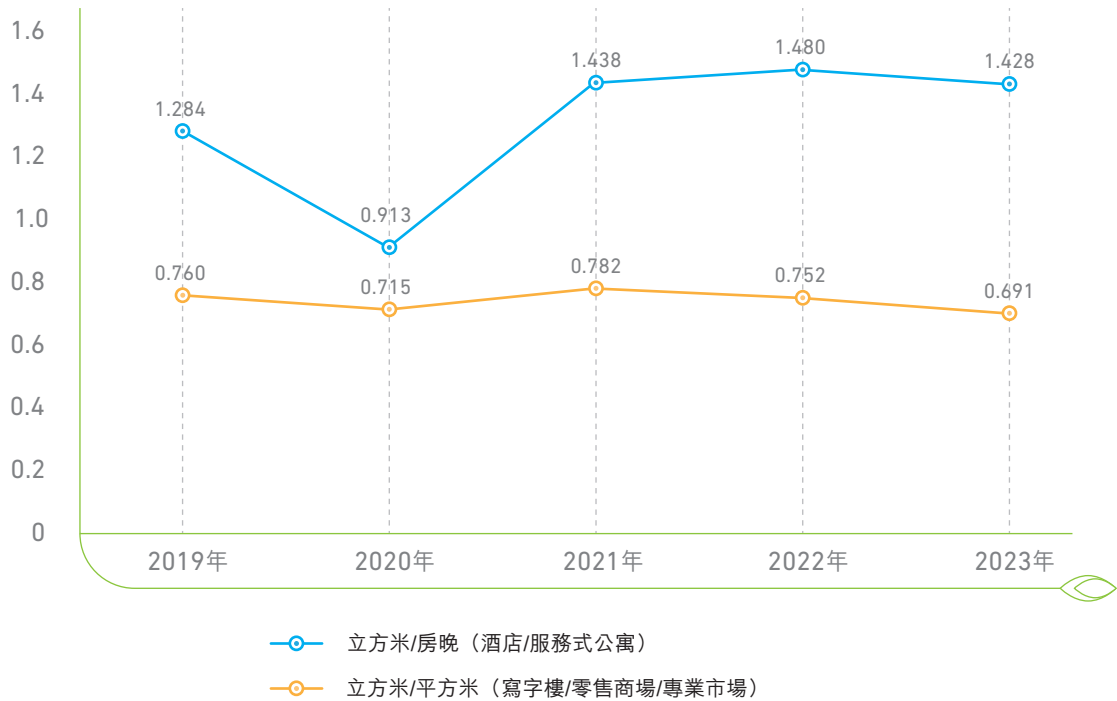
### 節水倡導

我們持續透過各類宣傳手段，普及推廣節約用水的重要性，提高大眾節水意識。我們在物業衛生間和茶水間等公共場所顯著位置張貼節水標識，並對馬桶水箱的用水量進行調整，號召和引導租戶和顧客合理用水。



廣州國際金融中心節水宣傳標識

### 耗水強度



## 低碳營運，引領綠色發展


### 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，倡導源頭減廢與廢物再利用，以減少廢棄物產生。

#### 理念

我們致力減少自身廢棄物產生，提高廢棄物循環再用率。我們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"> <li>堅持推廣無紙化辦公，推動日常營運產生的廢棄物減少。2025年或之前制定2030年減廢目標和行動方案</li> <li>每年持續開展廢棄物分類，持續委託有資質的第三方100%處理有害廢棄物</li> </ul>	
年度進展	已達成	

### 管理實踐

#### 垃圾分類

在廢棄物管理方面，管理人始終遵循國家及地方法律法規，嚴格執行廢棄物分類標準，監督酒店及服務式公寓和前線運營商做好廢棄物管理，確保廢棄物得到妥善存儲和處理。旗下物業與具備專業資質的第三方機構合作，對營運中產生的有害廢棄物進行安全且合規的處置，並依照相關制度做好登記和檔案管理。我們亦透過形式多樣的活動聯動租戶，鼓勵租戶形成綠色生活習慣，並持續優化廢棄物分類設施，以提高整體的環保效率。旗下物業採取了以下主要舉措來提升廢棄物分類和管理的效果：

- 在樓宇內外均設立專門的廢棄物分類投放點，並積極開展宣傳活動
- 設置單獨廢棄物回收箱專門回收廢電池和廢燈管
- 針對不同租戶的特點，實施差異化的廢棄物回收策略。(1)寫字樓：採用樓層設桶的方式進行廢棄物分類，隨後在廢棄物房進行二次分揀；(2)商場餐飲租戶：直接由專業供應商對廚餘廢棄物進行清運
- 對廢棄物房進行升級改造，增加分類種類和垃圾桶，實現更精確的廢棄物分揀
- 要求清運供應商對磚塊、木材、玻璃和廢舊傢俱等廢棄物進行回收處理，減少建築廢棄物的儲存量，提高廢棄物二次利用率

## 低碳營運，引領綠色發展

在本報告期內，我們未發現或知悉任何經確認違反廢棄物處理相關規定的事件。

### 生活污水

旗下物業所有污水統一收集進市政污水管網並透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，必要時投入資源對雨污管道進行改造。在本報告期內，我們未發現或知悉任何經確認違反污水排放相關規定的事件。

### 綠色辦公

我們秉持減廢營運的核心原則，引導旗下物業深入實施無紙化辦公策略，並倡導循環利用的理念，力求減少公共區域廢棄物產生量，號召和措施包括：

- 透過廣泛推行數字化文檔管理和線上審批流程，降低對傳統紙質文件依賴
- 號召非必要不列印，非必要不單面印刷，非必要不彩色印刷
- 鼓勵將單面列印過的紙張收集並重新用於草稿或非正式文件的列印，提高紙張利用率
- 倡議會議使用自帶水杯，減少使用一次性水杯和瓶裝礦泉水
- 倡導使用電子名片，減少使用紙質名片
- 循環利用塑料袋、環保袋和紙袋
- 持續開展「清盤行動」倡導珍惜糧食



廣州國際金融中心垃圾分類區清晰劃分不同類別廢棄物，確保廢棄物得到妥善處置。



## 低碳營運，引領綠色發展


### 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，持續推動綠色大廈認證及評選，提升國際化綠色建築認證比例，推動旗下物業符合可持續發展最佳實踐。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，倡導綠色辦公與節能營運。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，並與其攜手，共創綠色、高效、可持續的商業未來。

#### 目標及進展

目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>持續推廣綠色公約，倡導綠色辦公</li> <li>持續推動綠色大廈認證及評選，提升綠色建築認證比例</li> </ul>	
年度進展	已達成	

#### 管理實踐

##### 綠色建築管理機制

嚴格有效的管理與逐步完善的機制是基金實現「綠色租賃」的重要支柱。我們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。

- **工作指引**：具體請參閱本報告的「政策列表」。
- **工作機制**：組織前線運營商、租戶、專業機構、公益團體成立綠色健康委員會，在綠色營運、綠色建造、綠色辦公等方面不斷探索，透過組織活動、宣傳倡議、獎項評選等方式共同打造綠色低碳健康生活。管理人聯動酒店及服務式公寓和前線運營商成立節能減碳工作組，確立工作組架構及職責分工，涵蓋資源使用記錄、檢測、反饋和目標調整全過程。
- **日常實踐**：具體請參閱本章節內容。

## 低碳營運，引領綠色發展

### 綠色建築認證

我們致力提升綠色建築認證比例。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。其中，獲 LEED 金級或以上認證的綠色建築，按產權面積計算佔比 68.2%，符合既定目標。

物業名稱	外部認證
廣州國際金融中心	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LEED V4.1 O+M 鉑金級認證(2023年1月完成續認證)</li> <li>• BOMA 國際 360 認證(2023年8月完成續認證)</li> <li>• BOMA 中國 COE 認證(2023年1月完成續認證)</li> <li>• 中國綠色建築一星級認證(2023年12月首次獲得)</li> </ul>
越秀金融大廈	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LEED V4.1 O+M 鉑金級認證(2023年8月完成續認證)</li> <li>• 中國綠色建築三星級認證</li> <li>• 鉑金級 WELL 中期認證</li> <li>• 廣州樓宇經濟促進會認證為「零碳數智節能降碳三星級樓宇」(2023年11月首次獲得)</li> </ul>
武漢越秀財富中心	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LEED V4.1 O+M 鉑金級認證</li> <li>• BRE 與 TÜV 萊茵聯合頒發的「淨零碳建築卓越級認證」(2023年8月首次獲得)</li> </ul>
杭州維多利	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 中國綠色建築二星級認證</li> </ul>



廣州國際金融中心和越秀金融大廈均於2023年完成 LEED V4.1 O+M 鉑金級續認證，較此前 V4 標準對 ESG 要求更為嚴格。截至2023年末，基金旗下獲 LEED 認證物業 100% 應用了 V4.1 版本標準。



## 低碳營運，引領綠色發展

### 普及綠色公約

我們將國際一流管理要求與內部標準化管理制度深度融合，在租賃合同中包含綠色公約，設立低碳環保相關條款，對前線運營商、租戶、裝修人員和員工等在裝修、營運等環節保持環保性能做出約定。

- **前線運營商**

管理人對前線運營商的定期考核中包括對能耗及用水目標達成情況的分析，達成情況與績效掛鉤。前線運營商日常宣貫培訓已納入ESG相關內容，並在物業內廣泛張貼宣傳海報。截至報告期末，所有前線運營商考核中100%涵蓋了環境目標考核。

- **租戶／顧客**

旗下物業與租戶簽訂綠色公約或發出《綠色環保倡議書》，鼓勵租戶在裝修進場前充分考慮裝修材料的環保性、合理用料、室內空氣流通以及光污染等因素，以實現綠色、健康的環境。我們積極引導租戶進行綠色採購，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。截至報告期末，超甲級寫字樓綠色公約覆蓋率已達100%，我們亦持續將綠色公約普及至更多物業。此外，國金雅詩閣公寓以長住租客為主，用水習慣相對穩定，因此持續推行住戶用水限額管理。

- **裝修人員**

為確保入場材料滿足環保和安全標準，旗下各物業制定了裝修材料的管理細則和流程，對租戶的裝修選材提出了具體要求，並實行嚴格的審核制度，如低煙無鹵阻燃電線，阻燃符合B1級及甲醛釋放量符合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。在裝修期間，前線運營商負責進行定期巡查和監督，確保使用的裝修材料與申請材料一致。裝修完成後，前線運營商會進行空氣質量檢測，確保室內空氣質量達到環保標準。

- **其他持份者**

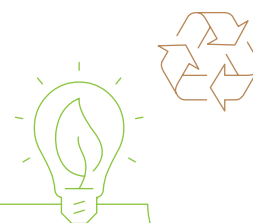
我們亦聯合專業機構、公益團體等共同成立大廈綠色健康委員會，作為可持續發展理念宣傳、培訓和交流的重要平台。

## 低碳營運，引領綠色發展

### 營造綠色社區

我們圍繞低碳主題開展形式多樣的公益活動，在連續多年積極響應「地球一小時」「世界地球日」「世界無煙日」的基礎上，不斷創新低碳環保主題活動。隨著客戶對低碳環保議題的關注度不斷提升，此類綠色主題活動不僅提高了環保宣傳的效果，而且與我們客戶之間形成了積極的互動循環，共同推動了低碳環保理念的深入實踐，為我們的社區和環境注入了持續的正面動力。此外，我們透過多種方式向租戶、顧客和員工發出號召，共同營造綠色空間。

- 離開室內隨手關燈
- 關閉不需要的電子產品
- 減少使用一次性用品
- 上二樓、下三樓走樓梯
- 空調溫度設為 26℃
- 離開房間隨手拔房卡(酒店和服務式公寓)



## 低碳營運，引領綠色發展



3月26日，旗下物業積極響應世界自然基金發起的「地球一小時 (Earth Hour)」公益活動，於晚上8點30分開始關閉不必要燈光一小時，共同釋放60分鐘的低碳環保之力。



5月31日，旗下多項物業透過各類主題活動響應第36個世界無煙日。廣州國際金融中心綠色健康委員會開展了一場以「無煙世界·擁抱可持續未來」為主題的世界無煙日的環保活動，推出「以煙換糖」，將不健康的香煙換成糖果，苦澀嗆喉的濃煙化成甜蜜的滋味。遠離香煙危害，生活將變得更加甜美。



越秀金融大廈在一樓設置了「無煙世界·與種同樂」主題打卡點，以關懷客戶身體健康、愛護環境健康辦公為出發點，採用「拋棄香煙」的形式，將仿真香煙道具拋入地球造型回收桶，引導客戶參與現場互動打卡，即可領取一份植物種子作為禮物。



12月28日，廣州國際金融中心組織「碳尋美好，城市悅跑」主題的城市低碳健康跑活動，共同倡導綠色低碳出行生活方式，並為優秀租戶頒發「年度低碳辦公優秀獎」榮譽證書。

## 低碳營運，引領綠色發展



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了「天際農場」。其中，越秀金融大廈於8月30日舉辦「小田園大氧艙」天際農場活動，為參與者提供了採摘新鮮有機蔬菜以及DIY植物微景手工體驗。

### 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

我們持續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	

#### 管理實踐

旗下物業與合作夥伴共同推廣綠色生活理念，倡導低碳消費，減少塑膠和一次性物品使用，引領消費者走向可持續的生活方式。

咖啡已成為很多人日常生活的一部分，我們引導租戶循環利用咖啡渣用於栽種植物。





## 低碳營運，引領綠色發展

### 理念倡導

- 透過宣傳片和傳單等方式向租戶和顧客宣傳綠色消費理念；
- 透過《租戶手冊》和《綠色環保倡議書》，倡導減少使用一次性用品；
- 引進標竿商戶打造可持續概念商店，發揮模範效應。

### 行動舉措

#### 廣州四季酒店

- 房間內塑膠礦泉水替換為可降解紙包裝礦泉水
- 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一定費用減免

#### 國金雅詩閣公寓

- 年內將小瓶裝 35 毫升的洗浴用品更換為 500 毫升的大瓶裝洗浴用品
- 減少主動提供一次性洗浴用品次數，並在房間提供桶裝水和免打掃牌，鼓勵住客減少非必要的打掃
- 客用洗漱用品外包裝選用可降解環保材質
- 牙刷、梳子等塑膠一次性用品更換為木質、竹制或麥秸稈、玉米澱粉等可降解材質

#### 租戶／商戶

- 越秀金融大廈引進「星巴克咖啡綠色概念店」
- 武漢物業將洗手間大卷紙改為中心抽方式，節約衛生耗品
- 各物業提倡利用電子 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
- 武漢越秀財富中心 4 月舉辦「咖啡渣循環計劃盆栽 DIY 沙龍」，越秀金融大廈 6 月開展咖啡渣多肉手作公益活動，引導租戶循環使用咖啡渣種植植物

#### 停車場

- 旗下停車場內共設有新能源汽車充電樁 150 個，滿足綠色出行需求

## 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

生物多樣性是地球生命共同體的血脈和根基，使地球充滿生機，也是人類生存和發展的基礎。我們致力於減輕對自然生態的負擔，防止對生物多樣性的破壞，並在可能的情況下，為業務所在區域的生態保護做出積極貢獻。

我們密切關注日常營運對生物多樣性的潛在影響，鼓勵營運團隊將生物多樣性的保護融入年度公益或宣傳活動的策劃與執行中，透過舉辦多樣化的主題活動，向租戶和公眾傳播生物多樣性保護的緊迫性，激發社會對這一重要議題的關注與行動。

#### 目標及進展

目標	將生物多樣性納入每年公益或宣傳活動的關注範疇	
年度進展	已達成	

#### 管理實踐

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、具特殊科學價值地點 (SSSI) 及國際自然保護聯盟 (IUCN) I-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，我們定期評估與生態系統相關的風險及機遇。我們認識到物業的實體足跡可能對生物多樣性造成潛在影響，這些影響貫穿於投資和物業營運生命週期各個環節。因此，我們致力於減少負面影響，並努力在促進生物多樣性方面發揮積極作用。

我們持續在旗下物業開展動物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、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。



## 低碳營運，引領綠色發展

案例



### 愛護動物系列主題活動

#### 廣州國際金融中心

9月13日，我們聯合多家公益機構於M空間舉辦的「寵愛有家」攝影巡展和「愛心公益主題市集」，創意性融合公益市集和藝術沙龍，多角度讓社會大眾了解人與動物之間的關係，號召領養代替購買，為流浪貓狗找一個家。



活動照片

#### 武漢星匯維港購物中心

年內，我們聯動租戶推動多項以愛護動物為主題的計劃和活動，包括：

- 「小動物流浪終止計劃」：倡導領養代替購買並明確領養標準，免費諮詢科學餵養和小動物疾病防控知識；
- 「維港寵物友好計劃」：制定「寵物友好公約」，約定友好寵物的定義和標準，為加入計劃的商戶添加「寵物友好標識」，符合要求的顧客可透過手推車、背包提籠將寵物帶入室內；
- 「維港寵物社區」：定期發布愛寵日精彩活動資訊，為愛好寵物人士提供互動和交流場地。



活動照片









攜手夥伴

# 實現共贏發展

本章節回應的SDGs目標



## 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。

## 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，並將有關結果反饋至前線運營商，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為99.9%	

## 管理實踐

年內，旗下物業持續全面深化「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，並作為案例入選廣州市《社會價值暨ESG藍皮書》，成為行業標桿。旗下物業2023年第三方調查客戶綜合滿意度達到99.9%，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，累計投入約人民幣4,323萬元。

## 攜手夥伴，實現共贏發展

物業	資本性改造工程	
廣州國際金融中心、越秀金融大廈、財富廣場、城建大廈、武漢越秀財富中心、上海越秀大廈	租賃單元裝修及改造工程共約 26,100 平方米	
廣州四季酒店	後勤區域地面翻新工程	
白馬大廈	三樓 35 通道翻新改造工程、七樓(天面)升級改造	
武漢物業	負一層停車場地坪漆修復、財富中心落客區車道石材更換工程	
杭州維多利	大堂、負一層停車場、後勤及外圍通道升級改造工程	





## 攜手夥伴，實現共贏發展

越智能	越健康
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 雲技術及大數據技術應用</li> <li>✓ 智能能源管理系統</li> <li>✓ 樓宇結構健康監測系統</li> <li>✓ 推動5G網絡覆蓋</li> <li>✓ 停車導航系統</li> <li>✓ 自助訪客登記</li> <li>✓ 一站式線上服務平台</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ IAQ空氣品質管制體系、WELL健康建築標準</li> <li>✓ 規範性煙草異味管控，營造無煙環境</li> <li>✓ 紫外線燈管、消毒液高頻消殺，定期清洗空調系統</li> <li>✓ 健康主題宣傳和公益諮詢</li> <li>✓ 打造「天際農場」供租戶放鬆身心</li> </ul>
越關懷	越便捷
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 深夜護送、雨天便民服務</li> <li>✓ 溫馨哺乳室或母嬰室</li> <li>✓ 配備AED設施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 電梯按鍵盲文</li> <li>✓ 無障礙停車位</li> <li>✓ 無障礙通道</li> <li>✓ VIP快速通道</li> <li>✓ 租車便捷點</li> </ul>
越共享	越社群
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 提供交流互動平台</li> <li>✓ 共享辦公空間</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 線下多元社交圈層活動</li> <li>✓ 美學、藝術、公益展覽</li> </ul>

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。

## 攜手夥伴，實現共贏發展


### 物業安全與健康

議題內涵：落實物業安全管理措施，保障旗下各物業安全性能，深入盤查並整改潛在安全隱患，營造健康安全且可持續的建築環境。

#### 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，嚴格遵循法律法規，不斷完善制度建設，推動實現安全生產標準化。我們以預防性舉措為抓手，積極推進安全宣傳，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。我們堅持參與行業經驗交流會以汲取經驗，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"> <li>每半年至少組織一次消防演練，100% 覆蓋旗下物業</li> <li>每年設備設施安全隱患全面整改</li> </ul>	
年度進展	已達成	

#### 管理實踐

我們將物業安全視為工作的重中之重，對旗下物業透過安全檢查、應急演練、安全宣導等方式強化安全管理。我們也積極聯動租戶與客戶，定期開展安全培訓和評選安全大使等活動，提升其自主安全防護技能，使安全意識深入人心。報告期內，我們依據法律法規變動對安全管控標準進行更新，推動旗下物業100%實現安全生產標準化。報告期內，管理人開展多項安全保障類資本性改造工程，累計投入約人民幣811萬元，其中監控系統升級改造佔比約70.6%。

物業	資本性改造工程	
廣州國際金融中心	寫字樓公共區域燈槽電線更換工程	
國金雅詩閣公寓	監控系統升級改造工程	
白馬大廈	監控顯示幕、樓層信息發布系統改造工程	
上海越秀大廈	監控中心顯示幕、外圍及一樓監控系統改造工程	
杭州維多利	電梯安全升級改造工程、監控弱電系統改造升級工程	

## 攜手夥伴，實現共贏發展

## 樓宇安全

為確保建築物本身和建築物內人員的安全，我們建立了完善的安全監測體系，引進第三方進行評估檢查，並推選安全大使宣傳推廣安全知識。

- **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
  - ✓ 利用安監雙控系統及時發現風險隱患並整改
- **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：**
  - ✓ 推選員工及租戶擔任安全大使，擴大安全管理團隊覆蓋面

廣州國際金融中心作為地標超高層建築，其獨特的筒中筒結構具有足夠的抗側剛度和優異的防風抗震性能。我們於 2022 年為大廈新配備建築結構實時在線監測系統，對樓宇安全進行 24 小時動態監測：

- 感測器系統分別佈置於 67 層、81 層、102 層西側、南側、東側測點，用於採集加速度、傾角和位移等數據；
- 103 層佈置風速風向儀器，用於採集風速風向；
- 透過沉降測試建立長期觀測點的座標基準值，監測沉降風險。



## 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。我們透過建設消防培訓基地、定期檢查及維護防火設備、設立消防安全文化牆、為租戶配備消防安全手冊等形式，讓員工和租戶全方位了解消防知識，深化消防安全參與度，攜手維護樓宇消防安全。

- ✓ 各物業上下半年各開展一次消防演練
- ✓ 定期組織安全生產月宣傳活動
- ✓ 向租戶和員工派發消防安全宣傳小冊子
- ✓ 辦公場所配備滅火器和防毒面罩



廣州國際金融中心 | 消防模擬逃生體驗屋



越秀金融大廈 | 「一站一隊」微型消防站



維多利廣場 | 24小時智能消防安全監控



財富廣場 | 救援模擬演練

## 攜手夥伴，實現共贏發展

## 應對極端天氣

針對颱風期和汛期的環境特點，我們提前制定自然災害風險應急預案和開展演練，確保員工熟悉相關應急程序，旨在有效應對極端天氣可能帶來的風險。此外，我們提前為租戶發放颱風、暴雨溫馨提示，提醒租戶做好安全防護措施。



廣州國際金融中心 | 3月和9月自然災害(防汛)應急演練



武漢物業 | 5月防汛應急演練

## 安全檢查

我們持續開展定期及不定期的安全檢查，包括月度檢查、季度檢查、專項檢查、節假日檢查及突擊檢查等。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，我們會制定整改方案並全面落實。

## 安全培訓

我們聯動租戶設立了「安全大使」的角色，深化安全文化宣貫，持續擴大安全培訓範圍，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，將社會上近期發生的安全事故案例作為警示材料，培訓範圍覆蓋員工和租戶。





安全培訓照片

## 攜手夥伴，實現共贏發展

## 光線和空氣健康

我們重視物業內的光線和空氣質量，在減少能耗的同時，致力為租戶和顧客提供舒適、健康、環保的辦公和消費環境，實現多贏發展。

物業	光線	空氣
<b>廣州國際金融中心</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>採用了中空雙銀LOW-E玻璃，納米鍍膜技術讓玻璃具有選擇性透光的特性，既保障自然光同時，又能有效地阻擋70%紫外線，且傳熱係數低於普通玻璃50%，可減少熱量進入室內，能有效降低空調能耗。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>配備VAV系統、集中式送風系統、新風加風機盤管系統、VRV系統等四類空調系統；</li> <li>設有CO<sub>2</sub>監測器，大廈內部空氣經過靜電除塵，G3粗效過濾、F7中效淨化、光催化殺菌處理，保證了空氣質量潔淨清新。聯動新風系統、排風系統，確保室內空氣質量。</li> </ul>
<b>越秀金融大廈</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>採用了「呼吸式幕牆」技術，由內、外兩道幕牆組成，透過幕牆通風器實現良好自然通風效果，使內層幕牆的溫度接近室內溫度，減小溫差，採暖及製冷時節約能源約40%至60%；</li> <li>設置導光筒採集自然光線，替代人工照明。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>VAV空調系統、國際新風系統、淨化系統、實時監控系統四大空氣系統，透過CO<sub>2</sub>濃度感測器定時監測CO<sub>2</sub>含量，並配置雙層空氣過濾裝置和光催化空氣淨化裝置；</li> <li>實現PM2.5阻截率達99%；甲醛／苯等去除率達90%；新風量達40立方米／人／時；室內殺菌效果高達99%。</li> </ul>



## 攜手夥伴，實現共贏發展


## 客戶投訴管理

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

細心聆聽客戶的聲音和反饋，搭建暢順的溝通渠道，定期開展交流活動，以客戶的需求及意見為鑒，持續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

為不斷提升客戶投訴響應效率，我們融合數字化技術持續完善投訴處理制度和反饋機制。旗下物業前線運營商每月度整理租戶投訴情況及處理進度，並將分析結果在月度營運報告中發布，積極響應客戶需求，持續提升服務能力。酒店及服務式公寓通過線上線下收集顧客的意見，作為服務水平提升的重要參考。

### 投訴處理和反饋

考慮到旗下各物業的客戶畫像多樣性，我們不斷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投訴電話、專人管家及面對面溝通等多種溝通渠道。在洗手間等私密性較高的場所應用實時反饋系統，租戶可以透過掃描二維碼及時反饋意見和訴求。

此外，我們組織開展週期性拜訪及專項拜訪等客戶調研。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，設置專人接單處理，快速響應解決，多次收到租戶的表揚信。



## 攜手夥伴，實現共贏發展


### 信息安全保護

議題內涵：在數字化時代背景下，持續檢視及優化信息安全管控機制，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

我們嚴格遵循《中華人民共和國網絡安全法》《中華人民共和國數據安全法》《中華人民共和國個人信息保護法》等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，秉持「最小化」原則收集相關的隱私信息及數據，最大化捍衛員工、租戶及顧客的個人信息隱私保護。

#### 目標及進展

目標	每年檢視信息安全管控機制	
年度進展	已完成	

#### 管理實踐

我們注重租戶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。本年度，管理人要求前線運營商建立信息安全治理組織，並落實到執行層面。截至報告期末，前線運營商怡城商管、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」）已獲得 ISO 27001 認證。報告期內，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。

## 攜手夥伴，實現共贏發展

**管理機制和措施**

我們高度關注信息安全，重視數據備份和災難恢復演練。為確保業務系統的完整性，我們實施每日數據備份和每年一次的災難恢復演練，確保 100% 的業務系統覆蓋。同時，我們加強對物業項目的信息安全監管，透過組織建設、培訓、巡檢、考核等方式，提高員工信息安全意識和提升信息安全工作技能。我們對日常的信息安全工作進行量化考核，從組織安全、數據安全、關鍵資產安全、網絡安全、人員安全等方面進行評價。

我們對各類敏感信息加密並設置權限，未經授權不可查閱或複製，並對所有保密文件清晰標明，查閱和使用均需要嚴格遵守授權審批流程。旗下物業設置專崗負責整理、匯總、歸檔租戶信息等經營數據，建立客戶隱私台賬，識別並保密經營敏感的信息文件。

○ **線上預防策略**

- ✓ 嚴禁安裝使用來源不明的信息軟件
- ✓ 定期檢查網絡安全性策略，挖掘網絡安全性漏洞並及時安裝補丁
- ✓ 系統每季度自動提醒員工更新計算機及郵箱密碼
- ✓ 備份關鍵系統數據並定期開展數據恢復測試
- ✓ 酒店及服務式公寓設有統一數據中心及加密系統
- ✓ 定期檢查涉密文件管理是否符合既定要求

○ **線下預防策略**

- ✓ 勞動合同明確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

## 攜手夥伴，實現共贏發展

### 價值鏈社會責任


議題內涵：與價值鏈各持份者緊密合作，開展供應商審查及考核工作，將ESG因素納入供應商管理機制，並致力於引導上下游商業夥伴將ESG因素納入供應鏈管理機制。

#### 理念

為建立強大的夥伴關係，協同供應商共同低碳轉型，我們在營運過程中與價值鏈上下游主體保持緊密合作，透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。為推進可持續採購及可持續供應鏈，在招採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



## 攜手夥伴，實現共贏發展

## 管理實踐

## 政策指引

我們制定多項供應商管理制度及標準，致力於把控供應商的產品與服務質量，規範供應商從入場到退出的全生命週期的管理機制，持續完善供應商管理體系。我們定期獨立開展採購全流程檢視工作，確保採購工作合規性和有效性。

## 資質管理

我們持續推動供應商資質管理的流程規範化，持續集中管理供應商信息，不斷優化供應商庫。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。我們定期組織供應商評價，對不符合要求的供應商進行調整。我們明確將供應商踐行 ESG 表現納入供應商考察標準中。

## 供應商篩選

在供應商投標前期篩選階段，實地考察其產品質量及環境相關的資質

## 供應商准入

資本性改造工程供應商必須具有有效的質量管理體系認證證書、環境管理體系認證證書、職業健康安全管理體系認證證書等資質證書。我們亦對裝修材料提出要求，例如建築板材必須達到 E1 級或以上，嚴禁使用油性油漆。中央空調系統使用國際公認環保安全製冷劑

## 供應商審核

定期展開供應商的材料、資質審核以及產品監管工作，確保其遵循法律合規要求、合同約定和採購要求履行供應商職責

## 供應商評價

每年對供應商評價至少一次，針對審核後不符合資質要求的供應商進行調整或退出處理



## 攜手夥伴，實現共贏發展

主體	類型	認證
怡城商管	租賃代理 物業管理	① GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 ② GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015 ③ GB/T 23331-2020/ISO 50001:2018 及 RB/T 107-2013 ④ GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018 ⑤ GB/T 22080-2016/ISO/IEC 27001:2013
白馬商管	租賃代理 物業管理	GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015
廣州仲量聯行	物業管理	① GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015 ② GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015 ③ GB/T 23331-2020/ISO 50001:2018 及 RB/T 107-2013 ④ GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018 ⑤ GB/T 22080-2016/ISO/IEC 27001:2013

## 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和能耗管理情況，每年針對合作供應商開展安全紅線、質量及服務、文明施工、客戶體驗、廢棄物處理等方面的考核及履約評價。
- 視實際情況需要聘請專業第三方開展能耗管理審計和設備設施安全審計。

## 攜手夥伴，實現共贏發展

## 綠色採購

我們在採購過程中明確向供應商提出了環保要求，倡導綠色採購。針對活動美陳和佈置，我們提倡優先選擇可回收或可再生的環保材質，並要求供應商在設計道具和陳設時考慮其多次使用性，鼓勵透過創新組合和重新設計現有道具，以創造出煥然一新的視覺呈現，透過循環使用降低對環境的影響。

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。

## 案例



## 廣州四季酒店實施本地化低碳採購計劃

本年度，廣州四季酒店實施本地化採購舉措，在愉粵軒餐廳的菜單中聲明與當地地區農場及供應商積極合作，優先使用本地特色農產品，致力於最大程度減少運輸途中的碳排放。



現場照片

## 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，致力成為有擔當的商業物業，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	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
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，賦能產業以開發新的商業契機。我們與各方保持交流和聯繫，透過不同渠道與各方積極交流彼此在 ESG 管理上的進展、成效和經驗，持續為國內商業地產資產管理行業可持續發展貢獻力量。

#### 打造生態

我們打造以「產品+服務+社群+資源」為核心維度的辦公生態平台(YUE OFFICE)，組織租戶參加行業交流活動，整合租戶資源舉行展覽和活動，連結內外部優質資源落地「悅動能量季」「六點半劇場」「有趣人類趴」「悅享禮遇季」等備受歡迎的主題活動，利用物業平台協助商戶宣傳推廣，推動寫字樓生態圈建設。



我們舉辦綠色樓宇與租戶研討會，邀請建築設計師、租戶代表及政府和行業專家等共聚交流 ESG 趨勢對綠色建築和資產價值的影響。



## 攜手夥伴，實現共贏發展

## 共同發展

我們為租戶搭建便於溝通的業態社群，亦透過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。我們亦積極參與行業交流活動，學習、分享及促進可持續發展方面的經驗。

## 案例



## 白馬大廈聯動租戶促進服裝產業繁榮發展

2023年，白馬大廈持續推動服裝產業聯動發展，開展多樣化宣傳活動，助力原創品牌孵化，獲第十三屆中國商品市場峰會「綜合百強市場」與「時尚市場」雙榮譽。

- 3月打造中國原創品牌設計基地，全年共引進15個原創設計品牌；
- 5月12日至14日，聯合原創品牌開展秋冬聯合訂貨會，多品牌新品聯合首發，為各位採購商物色秋冬新款服飾提供廣闊平台；
- 9月8日至22日，組織開展供應鏈採購對接會（面輔料專場），幫助租戶獲取更優質的面輔料供應商；
- 9月18日舉辦服裝採購節，以「引領時尚消費趨勢，促進時尚商貿流通」為目標，精準對接全國採購商；
- 9月20日2023年中國服裝成長型品牌大會，白馬大廈推薦的4家租戶品牌獲得「中國服裝成長型品牌」「原創設計師品牌」「商業模式創新品牌」等榮譽。



廣州白馬服裝採購節

## 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，避免誤導性、歧義性傳播的產品信息和過度承諾現象，保障客戶和消費者權益。

#### 理念

我們重視酒店及服務式公寓、前線運營商及旗下物業的營銷合規情況，並依照《中華人民共和國廣告法》《消費者權益保護法》等法律法規健全內部相關管理指引，深化對前線運營商、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

##### 合規宣傳

管理人要求前線運營商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，落實合規營銷。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，並保留書面記錄，避免造成不必要的誤解。

##### 合規培訓

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

### 本章節回應的SDGs目標



### 我們的理念

我們始終堅持「以人為本」的理念，將人才視為重要資產。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。

## 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

我們尊重和保護員工的合法權益，確保員工在不受歧視和尊重的基礎上享有平等的工作機會和待遇。我們樂於聽取員工聲音，透過定期的溝通和反饋，確保員工心聲得到聽取和重視。我們致力為員工提供具有發展前景的職業，加強人才發展和提高工作待遇。

#### 目標及進展

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

#### 管理實踐

##### 合法合規僱傭

我們致力於創建一個公平、合法和尊重人權的工作環境。我們嚴格遵守國家的勞動法律法規，並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，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社會保險，在勞動合同中列明崗位、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
- 主動公開與員工利益相關的政策和制度，主動接受監督
- 堅決抵制和禁止招聘童工、強制勞動和騷擾虐待等行為
- 保障員工依法享有參與各類政治生活的權利
- 定期組織員工溝通會

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。

## 並肩員工，成就美好發展

### 員工溝通

我們設立多元化溝通方式，包括定期員工會議、內部新聞通訊、在線交流平台以及團隊建設活動等方式，持續拓寬溝通的渠道。我們制定了完善的員工投訴處理政策和程序，各反饋渠道按既定程序處理員工意見，確保員工聲音能有效傳遞，建立和諧的勞動關係。

形式／渠道	具體方式
工會	<p>管理人、廣州四季酒店以及國金雅詩閣公寓均設立了員工工會，100%員工已加入。我們按照相關制度規定，對於需要提交員工代表大會討論的事項，均會依照程序召開員工代表大會，以確保透過討論、投票和決策的民主過程來處理。我們尊重並確保員工依法參與政治活動的權利。</p>
日常反饋	<p>我們在日常營運中鼓勵員工表達意見和建議。員工可以透過專門的工會郵箱或前台信箱提交反饋。我們設置專人負責收集員工的意見或投訴，確保及時處理並向員工提供必要的回覆，全程嚴格保密。</p>
考核溝通	<p>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。</p>
跨層級溝通	<p>管理人定期舉辦員工座談會，邀請管理層及員工代表參加。會議上，員工可以直接向管理層提出問題或分享建議。廣州四季酒店每月組織總經理直線會議，實現信息的透明化和公開化。國金雅詩閣亦不定期組織管理層與員工面對面溝通。</p>



## 並肩員工，成就美好發展

案例



## 國金雅詩閣公寓新員工溝通會

12月21日，國金雅詩閣公寓組織舉行新員工溝通會，會議由管理層主持，讓新員工表達其在新工作崗位上遇到的疑問，以及更清晰自身工作發展方向，提高工作效率和上下級之間、部門與部門之間有效地溝通，推動工作的順利進展。



活動照片

## 滿意度調查

員工滿意度是反映員工狀態的關鍵指標，能協助我們有效了解員工情緒狀態。管理人、廣州四季酒店和國金雅詩閣公寓均會定期組織員工滿意度調查，並將調查結果呈交高級管理層，確保調查結果得到重視。

- (1) 管理人2022年度組織開展了員工滿意度調查，覆蓋管理人員工超過97%，整體有效應答率87.3%。調研結果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。本年度，管理人維持有競爭力的薪酬福利，邀請內外部導師為員工提供培訓，回應員工關切。管理人本年度員工流失率維低水平，亦從側面反映員工滿意度較高。
- (2) 廣州四季酒店和國金雅詩閣公寓在其各自全球集團的統一指導下，每年組織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。本年度，廣州四季酒店員工滿意度調查參與度為72%，整體滿意度為90%。



## 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，優化績效考核和溝通，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，透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"> <li>• 每年員工績效考核和績效溝通</li> <li>• 與學校保持聯繫，每年提供實習崗位</li> </ul>	
年度進展	已達成	

#### 管理實踐

##### 員工招聘

我們每年開展人力資本分析，包括人才盤點和招聘需求預測，確保擁有足夠的合適人才應對業務發展。

我們透過線上招聘和現場招聘結合、內部競聘和外部招聘結合的方式，提升招聘信息投放廣度和透明度，確保招聘效率。為實現崗才適用的目標，我們亦持續識別目標關鍵人才和骨幹員工，堅持「雙向選擇」原則，結合員工職業規劃匹配發展機會，提升人才留存率。

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，儲備後備人才，過程中亦能讓我們聆聽到新生一代的聲音，進而持續提升團隊的活力。

## 並肩員工，成就美好發展

### 薪酬與福利

我們嚴格遵守法律法規，依照內部政策，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。以下非薪酬性福利覆蓋所有員工：

- 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
- 為管理人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
- 員工根據社會累計工作年限每年可獲得5至15日不等的年休假
- 為員工提供餐食豐富且健康的自助餐廳，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
- 為酒店及服務式公寓有需要員工提供環境優美且位置優越的公寓宿舍
- 為員工組織籃球、羽毛球、瑜伽課等康體活動

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。

### 公平激勵

我們建立績效評估機制以系統性衡量員工表現，確保公平激勵。管理人根據公司年度工作計劃分解形成各部門關鍵績效指標，再由各部門負責人與員工溝通確定員工半年度及年度績效目標責任書，對全體員工開展年中及年末績效考核。績效目標責任書經員工及其直屬上司簽字後，作為年度績效考核的基本依據。

管理人每半年開展一次績效考核，主要以述職的形式開展，由部門負責人、部門全體員工和HR代表擔任評委實施360度評價。根據績效指標完成情況，部門負責人與員工進行一對一績效面談，反饋考核結果、工作亮點和不足，並討論改善方向。績效考核結果與員工的績效獎金掛鉤，並作為員工薪酬調整及人才培養的重要依據。

### 員工留存

於報告年度，管理人僱員整體流失率約為6.4%（男性：0%；女性：13.6%）。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，於報告年度，酒店及服務式公寓僱員整體流失率約為22%。

## 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型培訓和考取專業證書，保持自我增值。我們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"><li>員工每年人均接受培訓時長不低於 36 小時</li><li>為 100% 新入職員工提供培訓</li></ul>	
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。

## 並肩員工，成就美好發展

### 多層次梯隊建設

截至目前，管理人已建立了覆蓋管理培訓生、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及管理人員繼任計劃。酒店及服務式公寓依據業務發展需求及業態特色，搭建覆蓋各層級的人才培養體系，制定針對性發展課程。

人才梯隊及培養體系		
對象	培養內容	培養方式
管理培訓生	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"> <li>課程學習</li> <li>內外交流</li> <li>述職答辯</li> <li>文化團建</li> </ul>
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"> <li>輪崗鍛煉</li> <li>專題培訓</li> <li>述職答辯</li> </ul>
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"> <li>資產管理</li> <li>業務管理</li> <li>團隊管理</li> </ul>
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"> <li>定期交流</li> <li>專題研討</li> <li>參觀學習</li> </ul>

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計劃，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理培訓生或實習生計劃。

## 並肩員工，成就美好發展

### 管理人

管理人設立了面向應屆畢業生的管理培訓生計劃，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，並對全體管理培訓生提供為期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。廣州四季酒店在充分考慮各管理培訓生的培訓情況、考核情況、依據個人特長、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，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透過在房地產各領域輪崗，了解接觸全球各地的市場。

### 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，並引入外部教育機構、高等院校、專業機構的資源，助力員工提升職業技能。我們為員工提供外部學習機會，提供員工參與外部培訓的渠道和費用預算申請，工會協助給予相關外部培訓資助，使其在對外交流中獲取領先的職業技能和管理經驗。我們鼓勵員工透過考取職業技能認定或考取職業證書的方式持續發展專業能力。若員工獲得特定與崗位技能相關專業的證書，我們將根據實際情況給予報銷或激勵，此福利面向所有僱員。

- 打造十大資產管理核心課程，涵蓋資產管理、經營管理、企業管理等主題；邀請學者和專家講授商業地產相關專業知識
- 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
- 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
- 邀請外部培訓師開展領導力提升專題集訓

## 並肩員工，成就美好發展



### 可持續發展培訓

12月27日，我們邀請ESG專業顧問開展了一場ESG主題培訓，專業講解ESG發展趨勢、監管動向、行業趨勢和領先實踐等，加深我們對ESG標準和趨勢的認識。



### 知識產權培訓

3月15日，白馬大廈邀請專業人士開展「學會產權保護，護航服裝經營」主題講座，同日邀請法學會知識產權法學研究會理事開展「強維權知識，保護自身權益」的主題培訓，提高客戶關於知識產權和服裝商標方面的法律知識，並結合真實案例進行講解。



### 資產管理系列培訓

- (1) 7月22日，我們邀請唔橋亞洲專家分享資產管理各個環節中的關鍵要點和实操技巧。
- (2) 4月21日，我們組織零售商場工作坊活動，由內部講師全面講解客戶洞察力、信息收集能力以及談判技巧。
- (3) 8月17日，我們開展寫字樓業務發展研討會，圍繞資源、政策和機制等層面共同商討發展思路及研討對策。



### 專業技能培訓

5月8日，廣州四季酒店組織為期3天的「培訓大師」全封閉專業培訓，包括理論講授、課後練習及考核。



## 並肩員工，成就美好發展



### 領導力培訓

8月26日，我們邀請外部人力資源專家圍繞「覺察、提升、發展」三個核心步驟強化團隊管理能力，旨在為公司帶來持續的創新和競爭力。



### 溝通技能提升課程

12月17日，國金雅詩閣公寓組織MBTI助力職場溝通技能提升課程，幫助員工更好地了解自己的性格特點以及行為風格，調整自身的工作方式和溝通技巧。同時，課程也說明員工認識自己與他人之間的差異，有助於人們對不同工作風格的偏好有更清晰的認識。



### 合規培訓

報告期內，我們面向員工和前線運營商共舉辦4場合規實務講座培訓，參與人次累計約200人，旨在鞏固員工和前線運營商的合規意識，強化合規風險識別及防控能力。



### 可持續發展101課程

9月18日，國金雅詩閣公寓開展可持續發展101課程，透過一系列的環境污染和棲息地破壞等真實案例分享，引出可持續發展的重要性，並介紹可持續發展方面的優秀舉措，提高員工的環保意識和可持續發展意識。

## 並肩員工，成就美好發展


### 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

我們堅持預防為主，遵守法律法規，培養文化和持續改進，致力於為員工提供一個安全的工作環境，保護員工福祉。我們定期組織職業安全培訓，持續評估和優化健康安全管理體系，確保員工的健康與安全得到持續保障。

#### 目標及進展

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

#### 管理實踐

##### 職業安全與健康

我們嚴格遵守《中華人民共和國消防法》等國家和地區有關環境、健康和 safety (EHS) 的法律法規。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。旗下物業在危險作業場所設置警示標誌，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。對於特定崗位，我們建立作業場所職業危害監測檔案、個體職業健康監護檔案。我們每年開展消防演習、應急培訓等安全培訓，員工安全培訓覆蓋率 100%。

##### 身心健康

我們致力於維護員工的身心健康，透過一系列定期的健康促進活動，如廣州四季酒店的身心健康月 (Well-being Month) 和國金雅詩閣公寓的年度運動會，以及不定期舉辦的趣味性活動，包括籃球活動、羽毛球活動和瑜伽課等，支持員工保持活力和健康。我們亦高度重視員工的心理健康，邀請專業人士提供心理健康課程和正念活動，並聘請專業諮詢機構提供心理健康諮詢服務。

## 並肩員工，成就美好發展



### 身心健康月活動

2023年6月，廣州四季酒店舉辦身心健康月，開展多樣化放鬆身心的活動，包括健康食譜、瑜伽課程、中醫診療、冥想活動、體育運動等，打造溫暖和諧的職場環境，關愛員工的身心健康。



### 正念領導力培訓課程

廣州四季酒店為經理級員工推出了正念領導力培訓課程，並提供為期一個月的訓後指導，以幫助員工將積極的心理原則應用到日常工作之中。



### 雅詩閣時刻

國金雅詩閣公寓每年舉辦「雅詩閣時刻(Ascott Moment)」活動。2023年度活動於5月舉辦，為期一周，員工積極參與陽光晨跑、能量早餐、活力健身操、關懷午餐、崗位互換日等活動。



## 並肩員工，成就美好發展


### 多元化與包容

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。我們堅信員工多元化與包容性是公司發展的關鍵要素，多元化的團隊能夠帶來更廣泛的視角和創意，增強決策質量和創新能力。

#### 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，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，禁止區別對待。在招聘過程中，我們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。

我們遵循反歧視規定，積極推廣多元化與包容性價值觀。我們不僅在員工培訓中強調這些原則，而且透過具體行動加以落實。廣州四季酒店舉辦了以多元化、包容性和歸屬感為主題的培訓和月度溝通活動，有效提升了員工對多元文化的認知和接受度。同時，國金雅詩閣公寓也將尊重、包容、多元價值觀納入員工培訓課程，進一步加強了企業文化體系的構建。

## 並肩員工，成就美好發展

### (1) 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43.9%。關於管理人董事及高級行政人員的更多信息，請參閱2023年年報董事及高級行政人員簡介一章(第89頁)。

專業範疇	單獨或同時持有的專業資格(於2023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、中國基金從業資格
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

### (2) 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。我們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2023年末，廣州四季酒店殘障僱員佔比1.4%，外籍僱員佔比0.9%；國金雅詩閣公寓殘障僱員佔比0.8%。

#### 尊重與包容

- 殘障人士**：在不影響職責履行前提下，我們注重接納和僱用特殊人士，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。
- 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，包括勞保醫療待遇、帶薪產假、哺乳假等。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**：我們關注職場新人的融入與培養，透過管理培訓生計劃、實習生計劃等項目促進其發展，並透過新員工溝通會等方式聆聽新員工反饋。







## 融合社區

# 共創和諧發展

本章節回應的SDGs目標



### 我們的理念

我們積極履行企業公民職責，推進環保和綠色發展，透過參與環保活動促進可持續發展。我們關注弱勢群體，透過社區和公益活動為和諧社會貢獻力量，傳遞溫暖。我們努力打造一個包容、可持續的社會，為所有利益相關者創造長期價值。

## 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

我們始終秉承「真誠回饋社會，共建美好社區」的宗旨，關注社會民生，並將實現自身發展與社會共贏設定為目標。我們重視營運所在地的社會利益，積極回應社區需求，支持和參與公益項目，為社會的和諧發展貢獻一份力量。

#### 目標及進展

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

#### 管理實踐

##### 支持社區安全、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。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平台。年內，我們持續協同街道、社區、社會組織、志願團隊等多方資源，充分發揮影響力，透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。

## 融合社區，共創和諧發展

### 攜手公益前行

我們堅定地履行社會責任，透過增強員工志願者隊伍，舉辦多樣公益活動，鼓勵員工積極參與，促進社會福祉。在報告期間，我們積極響應了義賣捐贈、獻血、捐步助學、植樹、生態保護及殘障人士關照等志願活動，為社會公益貢獻力量。在2023年「紡織之光·流通專項基金受益行」活動上，白馬大廈發動租戶捐贈了合計人民幣54.9萬元衣物用於公益事業。



4月2日，第16個世界孤獨症關注日期間，廣州國際金融中心和越秀金融大廈亮起藍燈，呼籲社會大眾共同關注孤獨症群體。



6月10日，廣州四季酒店組織員工志願者參加慧靈工作服務中心「集善益塊走」公益活動，與心智障礙人士一起公益慢走進行募捐。



廣州四季酒店分別在6月14日(世界獻血日)及12月18日舉辦了兩次愛心獻血公益活動，全年累計達到28人次。



6月3日，國金雅詩閣公寓組織員工志願者參與「撿約計劃」，環繞廣州國際生物島進行慢跑撿廢棄物活動，透過「撿拾廢棄物+戶外運動」的方式保護生態。

## 融合社區，共創和諧發展

### 打造共融的人文氛圍

為創造和諧的社區文化氛圍，我們開展多種形式的社區人文活動，同時不斷創新活動模式，將健康生活、環保理念、公益和藝術文化有機結合，構建社區和諧、健康向上的氛圍。廣州國際金融中心M空間是我們精心培育的藝術美學共用平台，將藝術薰陶、文化潮流、公益話題等透過展覽、沙龍等形式向公眾展現，年內共舉辦10場公益活動。

4月20日至5月26日，由中國國家畫院、廣州市文學藝術界聯合會、廣東省美術家協會主辦的「一條線·兩個人——詹忠效金城線描藝術聯展」在M空間舉辦，展出詹忠效、金城兩位藝術家的經典原作70餘幅，是一個全面展示兩位藝術家的創作軌跡、藝術水平的重要展覽，也是一次探索線描藝術當代性的有益嘗試。

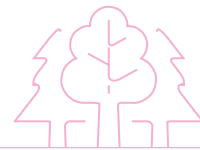


6月1日至6月30日，「從一張紙到元宇宙·藍精靈65周年特展」在M空間舉辦。展覽從《藍精靈之歌》開始，沿著由貝約女兒維羅妮克帶領的、具有悠久比利時歷史的貝約工作室所設計的「從一張紙到元宇宙」36塊精美展板，走過藍精靈誕生以來的65年。



## 融合社區，共創和諧發展

11月10日至11月24日，「雲門舞集·好久不見」劇照藝賞在M空間舉辦，該專題鑒賞展示雲門舞集《霞》和部分過往作品的精彩劇照瞬間。極具張力舞蹈動作，仿佛是舞者在自己創造出的「雲彩」前面跳舞，用肢體講述他們的故事。舞者的大動作畫面呈現，注入一股年輕生命力，營造廣闊的藝術空間感，突破了時空的限制，反射出了多變萬化的《霞》。



## 展望

2024年是中國實現「十四五」規劃目標任務的關鍵一年。在這一重要年份，我們將恪守穩中求進的原則，深化可持續發展戰略，攜手各持份者，共同推動經濟、社會與環境的和諧共生，為實現資產高質量增值作出更大貢獻。

### 推動高質量穩健發展

我們將持續著力打造高質量發展的第二曲線，提升市場需求的響應速度和服務質量。我們根據各業態特質，優化產業生態圈，形成多元化經營風格以增強競爭力。同時，我們將致力提高資產管理質量和效率，進一步優化債務結構，降低成本，為持份者創造持久價值。

### 推動低碳綠色轉型

我們將繼續實行精細化與數字化相結合的能源與資源效率管理策略，不斷提高旗下物業對氣候變化相關風險的應對能力，同時緊抓氣候變化帶來的機遇。我們將發揮在綠色建築管理領域的示範作用，不斷提高旗下物業的環境保護標準，積極探索減碳路徑，引領行業綠色低碳轉型，為達成國家「雙碳」目標作出貢獻。

### 推動多方合作共贏

我們將與供應鏈夥伴協同深化綠色供應鏈體系，打造綠色和具有韌性的供應體系。我們將持續擴大綠色公約的覆蓋範圍，提倡可持續消費模式。同時，我們將持續通過舉辦或響應一系列公益行動，匯聚「社會向善」的力量，與各方共同努力，共築可持續發展未來。



## 附錄

### 政策列表

ESG 範疇	法律法規	內部政策／制度 <sup>11</sup>
<b>A1</b> 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》 《城市建築廢棄物管理規定》 《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》
<b>A2</b> 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》 《能源與碳管理細則》 《能源管理平台管理細則》 《公共能耗控制指標》
<b>A3</b> 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》
<b>A4</b> 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》 《能源與碳管理細則》



<sup>11</sup> 涵蓋管理人和前線運營商的相關政策和制度。

## 附錄

ESG 範疇	法律法規	內部政策／制度
<b>B1</b> 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》
<b>B2</b> 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》 《中華人民共和國安全生產法》 《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》
<b>B3</b> 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》
<b>B4</b> 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》 《香港僱傭條例》	《員工手冊》
<b>B5</b> 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

ESG 範疇	法律法規	內部政策／制度
<b>B6</b> <b>產品責任</b>	《中華人民共和國建築法》 《中華人民共和國個人信息保護法》	《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》 《數據保護通知及授權》
<b>B7</b> <b>反貪腐</b>	《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》	《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》
<b>B8</b> <b>社區投資</b>	《中華人民共和國慈善法》 《中華人民共和國公益事業捐贈法》	《志願者須知》



績效列表<sup>1</sup>

範疇	ESG 指標	單位	2023年	2022年	2021年	2020年	2019年
<b>A. 環境</b>							
<b>A1 排放物</b>	<b>A1.2 溫室氣體排放量及密度</b>						
	溫室氣體排放量(範圍1) <sup>2</sup>	噸二氧化碳當量	<b>2,375.08</b>	2,349.50	2,991.88	2,793.46	3,288.87
	溫室氣體排放量(範圍2) <sup>3</sup>	噸二氧化碳當量	<b>51,909.36</b>	49,424.60	44,634.93	48,567.70	51,039.41
	溫室氣體排放量(範圍3) <sup>4</sup>	噸二氧化碳當量	<b>42,802.87</b>	—	—	—	—
	溫室氣體排放量密度(範圍1)	噸二氧化碳當量/ 每百萬收入	<b>1.14</b>	1.26	1.69	1.59	1.60
		噸二氧化碳當量/ 每平方米(寫字樓/ 零售商場/專業市場) <sup>5</sup>	<b>0.001</b>	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) <sup>6</sup>	<b>0.008</b>	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	<b>24.87</b>	26.39	25.24	27.62	24.80
		噸二氧化碳當量/ 每平方米(寫字樓/ 零售商場/專業市場)	<b>0.038</b>	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)	<b>0.062</b>	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	<b>26.01</b>	27.65	26.93	29.21	26.40
		噸二氧化碳當量/ 每百萬估值 <sup>7</sup>	<b>1.28</b>	1.23	1.39	1.49	1.55
		噸二氧化碳當量/ 每平方米(寫字樓/ 零售商場/專業市場)	<b>0.039</b>	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)	<b>0.070</b>	0.080	0.078	0.089	0.081



## 附錄

範疇	ESG 指標	單位	2023年	2022年	2021年	2020年	2019年
<b>A. 環境</b>							
A1 排放物	<b>A1.3 所產生有害廢棄物總量</b>						
	廢燈管	支	<b>7,942</b>	6,437	5,134	4,532	3,906
		千克	<b>2,277</b>	1,504	—	—	—
	廢電池	千克	<b>289</b>	468	142	—	—
		個	<b>248</b>	283	77	45	64
	墨水箱	個	<b>248</b>	263	—	—	—
		千克	<b>166</b>	196	130	146	150
	油漆桶	個	<b>49</b>	173	—	—	—
		千克	<b>96</b>	236	70	251	94
	有害廢棄物產生密度	千克／每百萬收入	<b>1.42</b>	1.41	—	—	—
	<b>A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度</b>						
	建築廢物 <sup>8</sup>	噸	<b>9,889</b>	11,104	—	—	—
	餐廚廢物 <sup>9</sup>	噸	<b>3,304</b>	1,739	—	—	—
	可回收廢物 <sup>10</sup>	噸	<b>517</b>	142	—	—	—
無害廢棄物產生密度	噸／每百萬收入	<b>6.57</b>	6.93	—	—	—	
辦公用紙使用量 <sup>11</sup>	千克	<b>14,525</b>	20,308	21,878	22,318	43,292	
辦公用紙使用量密度	千克／每百萬收入	<b>6.96</b>	10.84	12.37	12.69	21.03	
A2 資源使用	<b>A2.1 能源總耗量及密度</b>						
	汽油	升 <sup>12</sup>	<b>3,193</b>	1,340	3,510	1,140	1,209
	汽油耗用密度	升／每百萬收入	<b>1.53</b>	0.72	1.98	0.65	0.59
	柴油	升 <sup>13</sup>	<b>6,364</b>	4,857	5,135	5,720	5,678
	柴油耗量密度	升／每百萬收入	<b>3.05</b>	2.59	2.90	3.25	2.76
	天然氣	立方米 <sup>14</sup>	<b>1,087,422</b>	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	<b>521.07</b>	576.33	776.88	729.99	735.12
	外購電網用電	千瓦時 <sup>15</sup>	<b>91,065,860</b>	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	<b>43,636.91</b>	46,275.21	43,442.84	45,263.36	40,647.67
		千瓦時／每平方米 (寫字樓／零售商場／ 專業市場)	<b>66.00</b>	62.88	68.09	70.29	72.08
	千瓦時／每房晚 (酒店／服務式公寓)	<b>109.59</b>	124.37	114.46	127.76	112.43	



## 附錄

範疇	ESG 指標	單位	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年	
<b>A. 環境</b>								
A2 資源使用	<b>A2.2 總耗水量及密度</b>							
	耗水量	立方米 <sup>16</sup>	<b>1,010,742</b>	1,035,551	904,023	745,677	902,876	
	耗水量密度	立方米／每百萬收入	<b>484.33</b>	552.94	511.21	423.99	438.69	
		立方米／每平方米 (寫字樓／零售商場／ 專業市場)	<b>0.691</b>	0.752	0.782	0.715	0.760	
		立方米／每房晚 (酒店／服務式公寓)	<b>1.428</b>	1.480	1.438	0.913	1.284	
<b>B. 社會</b>								
B1 僱傭	<b>B1.1 僱員人數：按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分<sup>17</sup></b>							
	僱員總數	人	<b>715</b>	672	648	700	764	
	- 男性	人	<b>346</b>	338	307	336	369	
	- 女性	人	<b>369</b>	334	341	364	395	
	管理層人數	人	<b>134</b>	125	120	127	133	
	- 男性	人	<b>67</b>	—	—	—	—	
	- 女性	人	<b>67</b>	—	—	—	—	
	非管理層人數	人	<b>581</b>	547	528	573	631	
	- 男性	人	<b>279</b>	—	—	—	—	
	- 女性	人	<b>302</b>	—	—	—	—	
	29 歲及以下	人	<b>341</b>	303	307	322	422	
	30-49 歲	人	<b>319</b>	319	304	340	303	
	50 歲及以上	人	<b>55</b>	50	37	38	39	
	中國內地	人	<b>705</b>	661	634	685	747	
	港澳台地區	人	<b>5</b>	3	7	5	9	
	海外	人	<b>5</b>	8	7	10	8	
	<b>B1.2 僱員流失率：按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分<sup>18</sup></b>							
	整體流失率	百分比	<b>22</b>	19	27	27	28	
	男性	百分比	<b>25</b>	21	31	29	32	
	女性	百分比	<b>20</b>	18	23	25	24	
29 歲及以下	百分比	<b>27</b>	25	34	38	33		
30-49 歲	百分比	<b>18</b>	16	20	15	22		
50 歲及以上	百分比	<b>23</b>	6	30	28	13		
中國內地	百分比	<b>22</b>	19	27	27	29		
港澳台地區	百分比	<b>0</b>	29	13	56	15		
海外	百分比	<b>33</b>	8	18	8	22		





## 附錄

範疇	ESG 指標	單位	2023年	2022年	2021年	2020年	2019年
<b>B. 社會</b>							
<b>B2</b> 健康與安全	<b>B2.1 因工作關係死亡</b>						
	因工作關係而死亡	人	0	0	0	0	0
	因工作關係而死亡	百分比	0	0	0	0	0
	<b>B2.2 因工傷損失工作日數<sup>19</sup></b>						
	工傷次數	次	30	22	30	19	6
	因工傷損失總日數	天	159	142	122	64	26
<b>B3</b> 發展與培訓	<b>B3.1 按性別及僱員類別劃分僱員受訓人次和百分比</b>						
	培訓覆蓋	百分比	100%	100%	100%	100%	100%
	總受訓人次	人次	19,922	17,866	15,525	16,912	14,560
	男性	人次	8,822	7,586	6,496	7,017	5,629
	女性	人次	11,100	10,280	9,029	9,895	8,931
	管理層	人次	2,646	2,086	2,107	2,218	1,711
	非管理層	人次	17,276	15,780	13,418	14,694	12,849
	<b>B3.1 按性別及僱員類別劃分僱員受訓時數<sup>20</sup></b>						
	總受訓時數	小時	43,635	38,122	38,188	35,519	40,788
	男性	小時	21,299	18,286	17,845	16,220	18,881
	女性	小時	22,336	19,836	20,343	19,299	21,907
	管理層	小時	8,519	6,807	6,945	6,516	7,433
	非管理層	小時	35,116	31,315	31,243	29,003	33,355
	<b>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</b>						
	全體員工	小時	58	53	56	48	49
	男性	小時	58	51	55	45	48
	女性	小時	58	56	57	51	51
	管理層	小時	60	51	54	44	50
	非管理層	小時	57	54	56	49	49
<b>B5</b> 供應鏈管理	<b>B5.1 按地區劃分供應商<sup>21</sup></b>						
	供應商合計	家	950	854	1,024	1,013	1,212
	華南地區	百分比	82	75	81	73	72
	華東地區	百分比	10	11	9	11	19
	華中地區	百分比	5	11	6	6	7
	華北地區	百分比	1	0	2	0	0
	東北地區	百分比	0	0	0	3	0
	西南地區	百分比	0	0	0	5	0
	西北地方	百分比	0	0	0	0	0
	港澳台地區及海外	百分比	2	3	2	2	2





## 附錄

- 10、可回收垃圾種類包括塑料、玻璃樽、廢紙、金屬、舊衣服等，數據追溯至2022年度。
- 11、指日常營運消耗的紙張量，而非廢棄量。經回收的紙張量已包含在可回收廢棄物統計範圍中。
- 12、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。
- 13、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。
- 14、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。
- 15、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營運耗電，不包含租戶耗電。
- 16、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營運耗水，不包含租戶耗水。
- 17、「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。「管理層」指經理或以上級別員工。
- 18、「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：該年度該組別離職員工數目／（該組別期初數目+該年度該組別入職員工數目）。
- 19、工傷的統計以社保局認定為準。
- 20、統計範圍包括基金僱員和管理人僱員。
- 21、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。
- 22、反貪腐培訓數據統計範圍涵蓋管理人、酒店及服務式公寓和前線運營商。
- 23、公益活動數據統計範圍涵蓋管理人、酒店及服務式公寓和前線運營商。2022年度由於公共衛生事件志願者活動投入較多。2023年沒有相關活動，因此公益活動人次和時長同比減少。

## 附錄

## 標準和索引

目錄	ESG 報告指引	GRI 標準	IFRS S2	備註／批註
可持續發展回顧	—	201-1/203-1/205-2/ 302-1/302-3/303-5/ 305-1/305-2/306-2/ 401-1/404-1/405-1	—	
關於越秀房產基金	—	2-1/2-6	—	
關於本報告	匯報範圍 匯報原則	2-2/2-3	—	
董事長的話	—	2-22/2-23	—	
董事會聲明	管治架構	2-22	治理	
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	2-9/2-10/2-11/2-12/ 2-13/2-14/2-15/ 2-23/205-2/205-3/206-1	治理 風險管理 指標和目標	
重要性評估	匯報原則	2-16/2-29/3-1/3-2/3-3	—	
低碳營運，引領綠色發展	A1 排放物： 一般披露 /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	3-3/301-2/301-3/ 302-4/303-1/303-2/ 305-1/305-2/305-3/ 305-4/305-5/306-2	治理 戰略 風險管理 指標和目標	



## 附錄

目錄	ESG 報告指引	GRI 標準	IFRS S2	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/ 204-1/308-1/308-2	—	
並肩員工，成就美好發展	B1 僱傭： 一般披露 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	2-7/2-30/3-3/401-1/ 401-2/401-3/402-1/ 403-1/403-3/403-5/ 403-6/403-7/403-8/ 404-1/404-2/405-1/406-1	—	—
融合社區，共創和諧發展	B8 社區投資： 一般披露 / B8.1 / B8.2	3-3/203-1/413-1	—	
政策列表及績效列表	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/ 205-2/301-1/302-1/ 302-3/303-5/305-1/ 305-2/305-3/305-4/ 305-5/306-3/401-1/ 403-9/404-1/405-1	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。



## 附錄

## 意見反饋表

感謝閣下閱讀越秀房產基金2023年度環境、社會及管治報告，我們非常希望您能夠對本報告進行評價，並提出寶貴意見，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](mailto:yxft.ir@yuexiureit.com) 提交您的寶貴意見。

## 《越秀房地產投資信託基金二〇二二年度環境、社會及管治報告意見反饋表》

姓名 \_\_\_\_\_

工作單位 \_\_\_\_\_

職務 \_\_\_\_\_

聯繫電話 \_\_\_\_\_

電子郵箱 \_\_\_\_\_

您對本報告的評價：（請在相應位置打✓）

	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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
您認為本報告披露的信息、指標是否清晰、準確、完整？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
您認為本報告的內容編排和風格設計是否便於閱讀？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

您對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？ \_\_\_\_\_