

環境、社會及管治報告

2024

寶龍地產控股有限公司

POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代碼：1238



目录

關於本報告

01

高層寄語

03

集團概況

04

可持續發展管理

07

附錄

綜合績效表現

45

本集團於本報告期間已遵守的法律法規

53

內容索引

55

01

卓越服務

高品質物業開發

15

服務體驗提升

16

客戶權益保障

19

02

邁向零碳

推行綠色建造

23

踐行綠色運營

27

打造綠色供應鏈

34

03

以人為本

員工權益保障

37

高質量人才培養

39

04

關懷社會

回饋社區

43

社會公益

44

關於本報告

報告說明

實龍地產控股有限公司（「**本公司**」或「**實龍地產**」）（股份代碼：1238.HK）及其附屬公司（統稱「**本集團**」或「**我們**」）欣然發佈第九份《環境、社會及管治報告》（「**本報告**」）。

本報告詳細載述了本集團於二零二四年度在環境、社會與管治（「**ESG**」）方面表現的最新情況及未來的規劃與目標。報告內容主要涵蓋本集團主要業務部分，包括物業開發、物業投資、商業運營服務及住宅物業管理以及其他物業開發相關業務。本集團在報告中亦盡量披露關鍵績效指標，並輔以說明，以建立評估基準和便於比較。有關業務詳情，請參閱實龍地產《二零二四年年報》。

報告範圍

除非特殊說明，本報告的時間範圍覆蓋 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日（「**本報告期**」）部分內容向前後適度延伸。本報告內容包括本集團旗下各業務板塊，並以運營控制權為基準。

報告標準

本報告的編制遵循香港聯合交易所有限公司（「**香港聯交所**」）發佈的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「**《主板上市規則》**」）附錄 C2《環境、社會及管治報告守則》（「**《ESG 報告守則》**」），並遵守《ESG 報告守則》中所載的「強制披露規定」及「不遵守就解釋」之條文。

報告原則

在編制本報告的過程中，本集團應用《ESG 報告守則》中匯報原則的情況如下：

重要性	採用重要性議題回顧及評估的方式，回顧本集團本報告期內的重要性議題，進而以所確定的重要性議題為重點進行本報告的編制工作。
量化	披露本報告中通過計算所得的相關數據所採用的標準、方法，並且披露其中適用的假設。
一致性	本報告的編備方式與往年基本一致，並且針對披露範圍及計算方式發生變化的數據進行說明。
平衡性	本報告不偏不倚地呈報本集團於本報告期內的表現，避免可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。

報告聲明

本集團注重報告的重要性、量化、一致性和平衡性。本報告全面介紹實龍地產的理念與政策及在 ESG 相關事項的管理過程。本集團保證本報告信息的可靠性、真實性、客觀性和及時性，希望通過發佈本報告，加強與利益相關方的溝通交流，進一步推動自身的環境、社會與經濟可持續發展。報告披露內容主要根據重要性評估及利益相關方參與而釐定。具體過程請參閱「可持續發展管理——利益相關方溝通」一章。

確認與審批

本報告於 2025 年 3 月 31 日經由本公司董事會（「**董事會**」）審閱、確認並批准。

報告獲取與反饋

本報告線上版本可在香港交易及結算所有限公司披露易網站（www.hkexnews.hk）及本集團網站（www.powerlong.com）查閱和下載。

本集團歡迎閣下透過電郵：boardteam@powerlong.com，就本報告或本集團的 ESG 工作提出意見和建議。

高層寄語



主席
許健康先生

2024 年，中華人民共和國（「中國」）房地產行業在宏觀經濟環境、政策調控以及市場供需關係的多重影響下，依然處於深度調整與轉型升級的關鍵時期。雖然市場整體仍面臨一定的下行壓力，但政策環境的持續寬鬆與市場的逐步改善，中央與地方政府持續推出寬鬆政策，多地進一步放寬住房限購、限貸政策，並通過發放購房補貼、降低房貸利率等方式，激發市場活力。在此背景下，本集團積極把握政策機遇，結合自身優勢，推進銷售與市場拓展。

面對行業的挑戰與機遇，本集團秉持「以變應變，向新而生」的發展主題，聚焦 2025 年重點工作「變快、變輕、變活，新業務、新平台、新增長」，即清晰目標、前置佈局，以一往無前的心態應對變化；銷售去化、大幅減債，以輕裝上陣的姿態直面變化；盤活資金、深耕細作提升資產價值，以靈活機動的狀態回應變化；整合商業資源，深挖資產投資、合作及經營，多渠道拓新業務板塊；組建激情活力團隊，完善合夥機制，搭建開放合作、價值共生新平台；不斷內生、挖掘各方發展潛力，快速落地各項工作，創造第二曲線，實現新增長。本集团在複雜的環境中堅持穩健經營，堅守「保交付」底線，堅定做負責任的企業，堅持品質為先、責任為先的原則，清晰認知「產品永遠是第一競爭力」，持續提升精細化管理，細化量化目標責任，科學化降本增效，形成企業核心優勢競爭力。全員堅定信心，團結拼搏，全力以赴，攻堅克難，為企業穩健發展和行業良性循環持續發力。

同時，作為專業的地產開發商和城市綜合體運營商，本集團堅持將 ESG（環境、社會、管治）核心理念融入企業戰略，嚴格遵守國家和地方的環境法律法規，並更進一步強化環境管理體系，積極推行節能減排措施，大力發展綠色建築和智慧營運，開展氣候風險評估及分析，力求在保護環境、推動社會進步和提升治理水平方面發揮示範作用，實現城市、社會與自然環境的協調發展和有機平衡。

本集團積極開展並參與社會公益項目，踐行企業社會責任。我們在社區建設和弱勢群體關懷領域持續投入資源，為社會的和諧穩定和社區的繁榮發展貢獻力量。我們相信，社會的共同福祉與企業可持續發展事業緊密相關，共創共享是創造長遠價值的關鍵驅動力。

展望未來，本集團將秉承「讓空間有愛」的企業使命，遵循「簡單真實、共生共贏、進無止境」的企業價值觀，以「誠信、恭謹、創新、敬業」的企業精神為指引，凝聚全體寶龍人的智慧與力量，同心同路，砥礪前行，持續推動企業可持續發展，並為行業的良性循環貢獻我們的力量，為企業、社會、國家創造更多的持久價值。

集團概況

關於寶龍地產

簡介

本集團專注開發運營綜合性商業地產項目。於 2009 年 10 月 14 日，本公司在香港聯合交易所有限公司主板成功上市。於 2019 年 12 月 30 日，本集團旗下寶龍商業管理控股有限公司 (9909.HK)（「寶龍商業」）在聯交所主板成功上市，成為首家在聯交所上市的輕資產模式的商業管理運營服務商。

截至 2024 年 12 月 31 日，本集團商業項目涵蓋「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」產品系列，住宅項目涵蓋從中高檔商品房到別墅等各類業態，加之服務配套齊全、高標準定位的辦公樓、酒店及公寓項目，本集團正以多元立體的業態，不斷完善當地城市的零售配套，提升城市品質。從助力中國的城市化進程到融入長三角一體化，本集團始終緊跟國家級戰略方向，聚焦國家宏觀戰略政策支撐、經濟發展活力高的城市群，在滿足國內不斷增長的複合型房地產需求的同時，為社會提供了眾多的就業機會，實現了人們對生活的需求和夢想。

業務概況

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，本集團於下列主要業務分部，即 (i) 物業開發；(ii) 物業投資；(iii) 商業運營及住宅物業管理；和 (iv) 其他物業開發相關業務，進行其業務活動。於回顧年度，物業開發仍為本集團主要收入來源。

● 物業開發

截至 2024 年 12 月 31 日，本集團在全國範圍內已成功佈局 197 個項目，其中 146 個項目均位於長三角地區，占比達到 74.1%。集團將持續堅持「1+N」發展戰略，即深耕長三角，同時關注和探索其他機會型優質區域。

本集團秉持著成本效益最優的價值投資理念，加強區域重點城市的市場跟蹤和研究，更加精準精細化產品定位，嚴格遵守價值投資原則下獲取土地儲備。於 2024 年 12 月 31 日止，本集團持有的優質土地儲備總建築面積約為 14.7 百萬平方米，其中，約 56.0% 位於長三角地區，正在開發建設中的物業約為 11.0 百萬平方米，持作未來發展物業約為 3.7 百萬平方米。開發中的土地儲備將用於發展大型商住物業，附優質住宅物業、酒店式公寓、辦公樓及酒店。

● 物業投資

截至 2024 年 12 月 31 日，本集團投資物業組合（包括已竣工物業及在建物業）總建築面積達到約 8,312,181 平方米，相比 2023 年同期資料，增長了約 1.2%。

● 商業運營服務及住宅管理服務

本集團為自身開發項目以及其他第三方開發項目提供全方位的商業運營和住宅物業管理服務。在商業運營服務方面，我們專注於提供包括市場定位、商戶招募、商業管理和一系列其他增值服務在內的綜合性解決方案。在住宅物業管理服務方面，我們的服務內容涵蓋了預售管理、物業管理和社區增值服務。截至 2024 年 12 月 31 日，本集團持有及管理的購物中心已達 62 家，另管理 9 家輕資產購物中心，持有的已開業的購物中心及運營管理開業面積均位居行業前列。

● 酒店業務

本集團持續開拓酒店業務，將其作為長期穩定的收入來源。酒店業務以國際品牌酒店和自創品牌連鎖酒店為核心，致力於打造高品質的服務和客戶體驗。截至 2024 年 12 月 31 日，本集團直接擁有並管理著 7 家國際品牌酒店以及 11 家自創品牌連鎖酒店。

責任寶龍

● 合規治理

寶龍地產秉持高標準的企業治理與合規性，堅決反對洗錢、賄賂、貪腐及欺詐等不當行為。我們嚴格遵守《中華人民共和國反洗錢法》《中華人民共和國刑法》《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》及《中華人民共和國反不正當競爭法》等相關法律法規，確保企業運營的合法合規。

為進一步強化內部監管，集團層面已設立監審部作為專門的監控機構，負責監察不合規或不當行為。同時，公司內部制定了《寶龍集團員工手冊》《員工廉潔自律行為規定》及《寶龍地產問責制度與條例》等一系列管理制度，明確規定了員工的行為準則和問責機制，杜絕任何形式的不當行為，維護集團的健康穩定運營與良好企業形象。

● 舉報管理

本集團竭力打造一個透明、安全且獨立的內部投訴與舉報機制，旨在保障員工的合法權益並強化企業治理。我們設立了包括內部舉報熱線和郵箱在內的多樣化的溝通渠道，並確保整個投訴與舉報過程的安全性和保密性。

我們鼓勵員工對涉及賄賂等腐敗行為進行舉報，並通過內部審計管理制度對收到的舉報信息進行規範化處理，確保舉報及投訴回復率達 100%。對於勇於舉報的員工，本集團會根據情況給予獎勵，以示鼓勵。同時，我們制定了舉報人保護政策，保障舉報員工的安全，確保舉報人不會因合法舉報行為或參與調查而遭受任何形式的報復或歧視。若員工認為自己因舉報而遭受不法報復或歧視，可通過既定程式提出申訴，本集團將嚴肅處理並採取適當紀律行動。

舉報渠道



舉報熱線：400-680-1238（工作時間 9：00-18：00）

舉報郵箱：jianshen@powerlong.com

信件舉報：中國上海市閔行區新鎮路 1399 號寶龍大廈

舉報二維碼：



● 廉潔文化建設

本集團深植廉潔文化，對新入職員工，我們實施嚴格的廉潔自律教育，確保每位員工均能深入理解並恪守企業廉潔原則。此外，我們要求所有部門經理及以上職位、採購與招投標部門的全體員工，必須簽署《員工廉潔自律承諾書》，以加強其對廉潔自律的認知與承諾。對於與我們合作的供應商和承建商，我們也要求其在投標及執行業務前簽署《廉潔守法保證書》，以確保其業務行為符合法律法規與廉潔標準。

為了進一步推廣和落實企業廉潔文化，本集團的監審部門針對物業及營銷部門員工，開展專項廉政及合規宣導。透過法律法規解讀及廉政案例分享，強化員工的廉潔意識並在工作中嚴格落實。此外，我們已推出了「陽光寶龍」廉潔文化宣導公眾號，定期發佈反腐宣傳內容，將廉潔教育工作制度化、常態化，旨在加強集團內部及與合作伙伴間的廉潔意識，營造一個透明、公正的商業環境。

● 知識產權管理

本集團高度重視知識產權的保護，將其視為推動創新和保持市場競爭力的重要支柱。為此，我們著力於保護業務運營中所獲得的敏感信息，確保其保密性，同時保障供應商及承建商的知識產權不受侵害。

為此，本集團制定了完善的知識產權管理制度，並由法律事務部門負責制度的執行與跟進，確保知識產權相關事務的合規性，並採取措施防範與應對侵權行為，營造尊重知識價值與維護合法權益的營運環境氛圍。

可持續發展管理

可持續發展策略及目標

本集團深知可持續發展對於企業長遠發展及社會進步的重要性，將其作為企業戰略的核心。我們積極構建全面高效的 ESG 管理體系，以落實「簡單真實、共生共贏、進無止盡」企業使命，踐行對社會的企業責任。

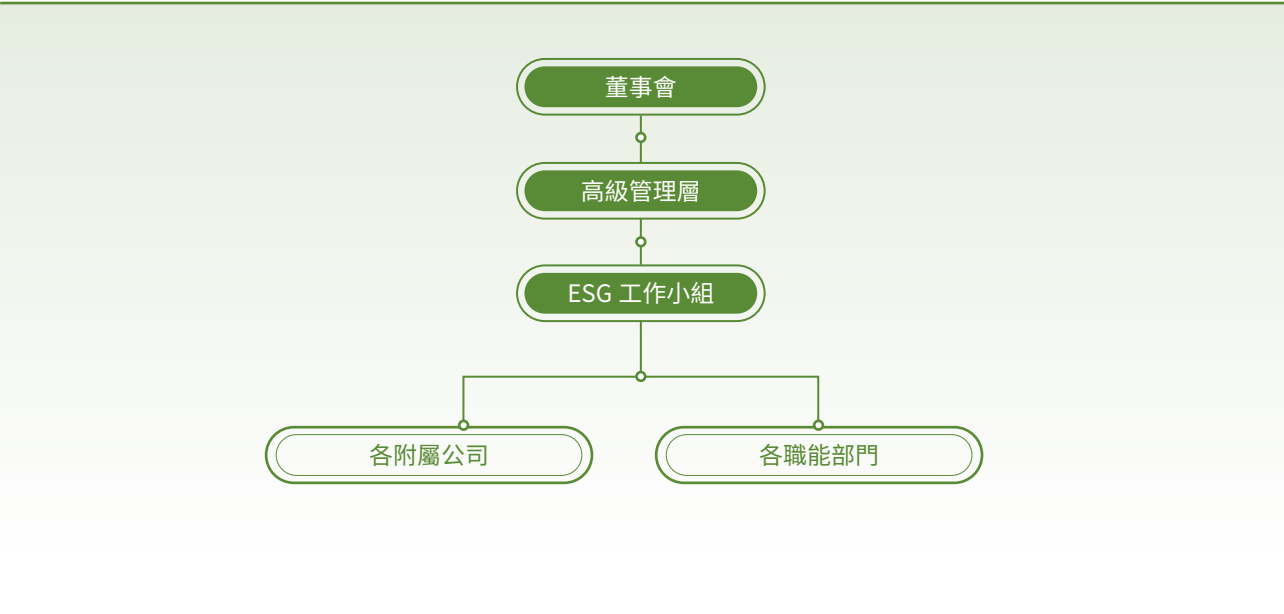
為確保 ESG 戰略的有效推進，本集團持續加強相關工作的執行力度，並與各利益相關方保持透明高效的周期性溝通。我們認真聆聽各方意見，對不同利益相關方的期望與需求做出及時回應，適時調整發展策略。此外，本集團嚴守企業管治原則，保障勞工權益，推動環境保護，主動承擔社會責任，致力於實現長期、穩定的可持續發展。

ESG 管治架構

本集團將 ESG 議題納入企業發展策略，董事會肩負 ESG 策略的制定、更新及報告之責。我們構建了一個涵蓋管理層、各職能部門及附屬公司的多層級 ESG 管理架構，並明確界定各層級的職責分工。在董事會下設立 ESG 工作小組，專責根據董事會與高層管理者的決策，協調和推進 ESG 策略規劃的實施及相關工作。

董事會主導監督 ESG 相關事務，審核 ESG 管理策略與方針，識別、評估及管理 ESG 相關風險，確保將這些風險納入集團的風險管控與內部監控系統。對於發現的風險，本集團已實施針對性措施進行管控，並在此基礎上持續優化 ESG 風險的管理與應對策略，以保障企業的穩健發展。此外，董事會亦負責審批 ESG 目標，監督其進展，並審議其他重大 ESG 事項。

本集團高級管理層負責檢視 ESG 管理體系之完整性、合理性及執行情況，評估並檢討 ESG 策略規劃與風險控制等事宜，並定期向董事會匯報。ESG 工作小組則專注於統籌實施 ESG 議題相關政策與措施，並定期向高級管理層報告執行進度與成效。通過這種垂直分層的管理模式，本集團力求推動可持續發展的實踐，不斷提升我們的 ESG 成效。



利益相關方溝通

本集團高度重視與各利益相關方的緊密合作與有效溝通，通過多種透明、高效的渠道積極傾聽並回應其需求和期望，持續優化內部管理，幫助我們更好地實現可持續發展目標。

寶龍地產主要根據以下三項標準判定主要利益相關方：

-  是否已對本集團進行投資或計畫進行投資；
-  是否對本集團的業務運營具有實質性影響力；
-  是否在本集團的業務、產品、服務及關係中佔有利益或受到影響。

基於這些標準，我們確保全面涵蓋了對本集團可持續發展至關重要的利益相關方，並致力於與其搭建和維護良好的關係。我們通過公開信息披露、現場會議、客戶滿意度調查、社區活動等形式，定期收集利益相關方的反饋，並根據其意見和建議，完善我們的可持續發展戰略規劃。



主要利益相關方	期望訴求	溝通回應
 政府部門	• 政策執行 • 納稅貢獻 • 環境保護 • 信息披露	• 接受政府監督和檢查 • 主動納稅 • 興建綠色建築 • 定期進行信息披露
 投資者（股東）	• 投資效益 • 風險控制 • 經營規範 • 可持續發展	• 股東大會 • 年報與定期報告 • 公司網站 • 企業傳訊 • 考察團 • 一對一會議 • 投行論壇 • 國際路演
 員工	• 薪酬福利 • 職業健康 • 職業發展 • 平等機會	• 年會 • 員工培訓 • 員工體檢 • 員工活動
 客戶（商場及酒店消費者、物業小區住戶及寫字樓租戶）	• 產品質量與服務 • 信息保護 • 安全環保	• 客戶滿意度調查 • 客戶隱私保護政策 • 客戶互動活動 • 應急救災演練 • 垃圾分類回收
 供應商、承建商及合作方	• 互利共贏 • 公開平等 • 誠信經營	• 招投標政策 • 供應商篩選體系 • 供應商審核中考慮環境及社會因素
 社會與公眾	• 社區環境 • 維護穩定 • 和諧發展 • 鄉村振興	• 社會捐助 • 社區建設 • 社區活動 • 鄉村建設
 媒體	• 及時溝通	• 定期組織媒體活動
 商戶	• 互利共贏 • 公開平等 • 及時溝通	• 入駐審核 • 商家篩選 • 商戶活動

ESG 議題重要性的識別與分析

本集團基於業務模式，結合國家政策、資本市場評級標準、ESG 國際披露標準、同行分析和利益相關方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，評估結果提交董事會審閱並確認，以確保其準確性和完整性。2024 年度，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：

- **政策趨勢分析：**緊跟國家戰略，深入研究國家及各省市政策及法規，結合地產行業、土地開發的監管要求，分析行業可持續發展趨勢；
- **集團發展規劃：**結合發展策略、營運策略、年度規劃等，識別對集團發展具有重大意義的議題；
- **披露標準分析：**綜合參考香港聯交所 ESG 報告守則、聯合國可持續發展目標 (SDGs) 等；
- **資本市場分析：**參考資本市場的關注焦點、ESG 相關評級及指數覆蓋的重要議題；
- **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；
- **往年議題評估結果分析：**對過往 ESG 議題問卷調研結果進行深入審視、重新評估適用性。

第二步

收集高級管理人員及 ESG 專業顧問意見

- 收集來自集團高級管理人員及 ESG 工作小組成員的意見，以充分了解內部利益相關方對議題重要性的評估情況；
- 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。

第三步

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寶龍地產及對利益相關方的重要性程度，編繪重要性議題矩陣。

第四步

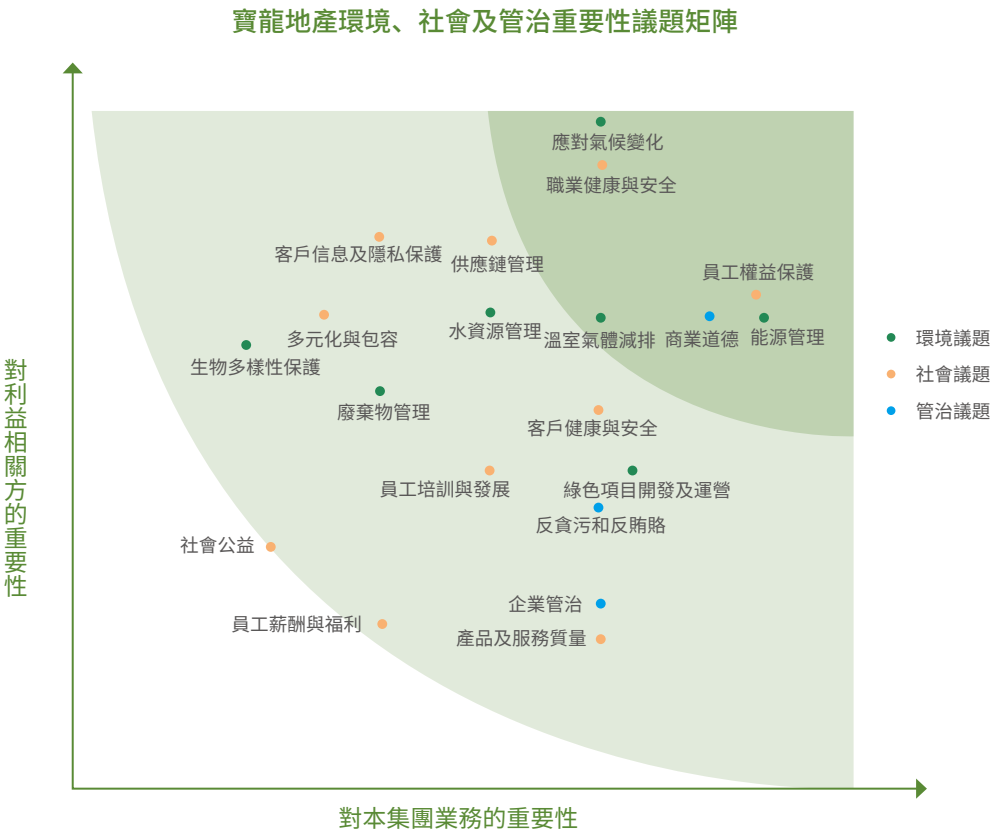
重要性議題確認

- 董事會審閱及批准本年度的重要性議題分析結果，確認 ESG 議題矩陣及重要性排序，作為 ESG 管理提升及披露的重點。

2024 年，本集團對議題名稱和清單進行優化，形成本年度 20 項 ESG 議題，其中環境議題 7 項，社會議題 10 項，管治議題 3 項。議題清單及重要性議題矩陣如下所示。

類別	議題名稱	議題內涵
 環境	廢棄物管理	加強生產及運營過程中的廢棄物排放管理，如減少廢氣排放、管理廢水、固體廢棄物及噪聲等排放，妥善處置廢棄物，宣導源頭減廢與廢物分類回收及再利用，減少廢棄物產生
	溫室氣體減排	設定溫室氣體排放目標，減少運營過程中產生的溫室氣體
	能源管理	在日常運營各環節注重節能降耗，試點和推廣新能源使用，利用節能裝置及技術，提高能源效益
	水資源管理	於各運營環節中重視節約用水和水資源回收利用，採取日常巡查及安裝節水設備等措施以實現用水效益
	應對氣候變化	識別集團不同業務所面對的氣候風險以及潛在的機遇，提高氣候風險管理能力
	生物多樣性保護	在土地開發過程中，合理規劃及利用土地及其他自然資源，積極踐行及宣導生物多樣性保護
	綠色項目開發及運營	遵循綠色建築評價標準，在設計及建築過程中融入環保理念，把控建築從設計到運營全生命週期的環保管理，最大限度節約資源、減少建築對環境的負面影響
 社會	員工薪酬與福利	持續優化員工薪酬福利體系，致力為員工提供具有市場競爭力的薪酬待遇；完善具激勵性質的績效考核體系，並為全體員工提供法定福利及非法定福利
	職業健康與安全	完善職工健康與安全管理相關制度，開展安全隱患排查與治理、員工安全意識技能培訓與考核，全方位保障員工安全
	員工培訓與發展	持續投放資源到員工發展，為員工提供與工作職責相匹配的知識及技能等培訓活動，致力提供良好的職業發展機會
	員工權益保護	堅持平等僱傭，遵守法定工作時間安排，保障員工合法權益，打造公平公正的就業環境；建立多種員工溝通渠道，解決員工訴求
	多元化與包容	融合不同性別、種族、年齡、文化、經驗等方面的員工團隊，尊重員工個體差異，為員工創造平等友善的工作環境，消除職場歧視
	供應鏈管理	明確供應商引入、評估與退出的全生命週期管理流程，有效識別供應鏈風險，減少環境、社會及安全隱患，形成規範、公正、統一的可持續供應商管理體系
	產品及服務質量	項目設計、開發、施工全流程對設計理念、材料品質、建築安全進行全面考慮；持續完善客戶服務管理體系，保障產品及物業運營服務質量，提供更優質的服務體驗

類別	議題名稱	議題內涵
 社會	客戶健康與安全	評估產品和服務類別對客戶健康和安全的影響，制定安全管理制度與安全應急預案，守護客戶健康與安全
	客戶信息及隱私保護	遵守信息安全和隱私保護等相關法規，明確個人信息在各階段的合規要求並制定應急預案，保護客戶個人信息安全與隱私
	社會公益	加強與社區的互動，推動建設和諧鄰里關係，促進社區融合；積極履行企業社會責任，積極組織員工參與公益志願活動或企業捐款
 管治	反貪污和反賄賂	定期開展審計監察工作，及時排查廉潔風險，強化貪污腐敗事件舉報與處理，開展防止賄賂及防止貪污相關培訓
	商業道德	注重商業精神與道德的結合，注重與合作夥伴關係之間的誠信合作，防止不正當競爭行為，營造互利共贏、公平透明的營商環境
	企業管治	堅持合法合規穩健經營，持續完善信息披露制度，確保所有業務範疇均以符合環境、社會及經濟效益的方式營運



01

卓越服務

- 
-  高品質物業開發 15
 -  服務體驗提升 16
 -  客戶權益保障 19



高品質物業開發

寶龍地產以《品牌管理制度匯編》為基礎，打造了一套完善的品牌管理架構，以確保品牌形象在公眾認知與傳播上的一致性、明確性。我們深刻認識到產品質量與安全是企業立足之本，對客戶、社會乃至企業聲譽具有關鍵性的影響。因此，本集團恪守「精築品質」的經營理念，不斷精進質量管理體系，將打造優質產品的承諾納入企業核心價值觀，持續提升品牌形象。

在物業產品開發的全過程中，從建築設計、原料採購、工程施工到竣工驗收及法定保修期間的維護，本集團始終堅持依法合規，嚴格執行相關法規和行業標準，確保每一個環節都符合高品質要求，為客戶打造優質的物業產品。



服務體驗提升

本集團秉持推動可持續發展的核心經營理念，致力於營造綠色宜居的城市公共空間。我們重視室內環境質量管理，依循嚴格標準，實時監測室內噪聲、採光與空氣質量，確保旗下商場、酒店、住宅社區及寫字樓的每一位客戶，都能享有健康舒適的工作及生活環境。

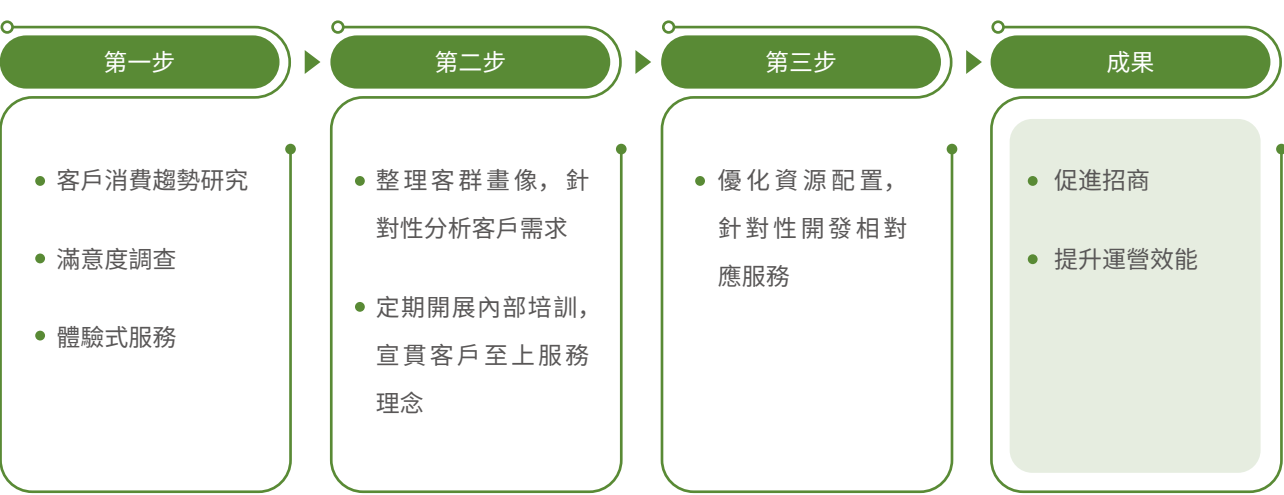
為更精確地掌握客戶需求並提升服務品質，本集團於本報告期內展開了多樣化且多角度的客戶滿意度調查，包括但不限於以下方式：



商業運營

本集團將客戶滿意度視為評估業務成就的核心指標。我們不斷推進「客戶導向計畫」的落實，旨在加強與客戶的互動與聯繫，確保我們提供的服務能夠達到並超越客戶的期望與需求。為了深入理解客戶的意見與建議，我們的商業運營中心定期進行客戶滿意度調查及消費習慣分析，以搜集關於管理與服務的各項反饋。根據這些反饋情況，我們相應實施了一系列的糾正與預防行動，不斷優化服務內容與品質。

本集團在精進商業物業運營效能上採取如下流程：

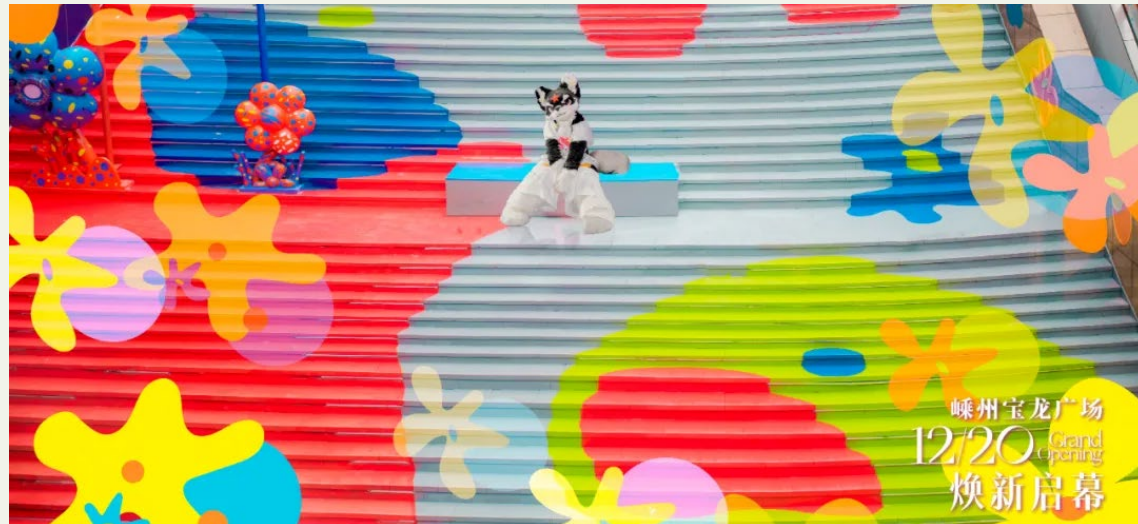




一日解鎖雙城 -- 浙江嵊州、河南濟源寶龍廣場齊開業

2024 年 12 月 20 日，浙江嵊州及河南濟源兩座省轄縣級市同時迎來寶龍廣場的盛大開幕。

- **嵊州寶龍廣場：**位於城市中心地帶，採用「MALL+ 街區」的商業形態，通過「一店一色」的獨特視覺體驗、IP 美陳展覽、主題藝術小品、二次元打卡等互動空間的布局，精準定製了一個以年輕家庭客群為核心的綜合娛樂購物中心。嵊州寶龍廣場匯聚百余家品牌，其中近 70% 為嵊州首店，為當地居民提供多元化的消費選擇。



嵊州寶龍廣場

- **濟源寶龍廣場：**以「城市理想生活場」為定位，成為濟源市首座城市級藝術商業綜合體。項目從城市的根源出發，結合水文、山筑與人文的設計理念，並融入道教「五行」中的「金、木、水、火、土」元素，創造了曲水纏綿、激浪奔騰、重巒疊嶂的三個主題中庭。濟源寶龍廣場結合自然山水肌理與歷史文化元素的建築設計，榮獲了 2023 年美國 MUSE 設計金獎。



濟源寶龍廣場

物業管理

本集團在物業管理領域，秉持著為物業社區及寫字樓提供全方位服務的宗旨。我們通過定期的溝通機制，收集住戶與租戶的意見和建議，確保我們的服務能夠精確對應他們的需求並滿足其期望。同時，我們利用微信公眾號等數字化平台，及時推送物業相關的最新資訊，讓物業社區住戶和寫字樓租戶能夠隨時掌握樓宇動態。我們持續投入資源，優化基礎設施和公共環境，致力於提升居住與工作環境的整體品質。

為了增進社區凝聚力，本集團主辦了多樣化的社區活動，為住宅社區的住戶與辦公大樓的租戶打造了一個交流與互動的場所。我們致力於透過活動的打造，增進住戶與租戶間的相互熟識與友誼，同時進一步提升客戶的生活品質與辦公體驗，營造出一個更加和諧、包容的社區氛圍。

酒店營運

本集團的酒店業務以國際品牌酒店與自創品牌連鎖酒店為雙重發展核心，積極實施「雙軌並進」的綜合發展策略。近年來，我們著力將文化藝術元素與傳統酒店經營模式相融合，致力於實現「在酒店遇見藝術，讓藝術融入生活」的目標，讓每一位入住本集團旗下酒店的客戶都能沉浸在藝術氛圍之中。

為了迎合不同客群的住宿需求，本集團與眾多國際知名酒店品牌建立了合作關係，共同打造了一系列高端酒店項目。這些合作夥伴包括 W、艾美、麗笙、麗筠、福朋喜來登及溫德姆等，旨在為客戶提供多樣化的住宿體驗，滿足各類出行需求。



本集團著力打造以「藝珺」、「藝悅·精選」、「藝悅」與「藝築」為核心的酒店品牌系列，從酒店設計、建造裝修到配套設施的每個環節都融入匠心獨運的設計理念。我們注重將酒店所在城市的獨特魅力、當地文化、風格及歷史元素融入酒店環境，讓賓客在充滿藝術氣息的環境中享受難忘的時光。

截至本報告期末，本集團已成功開業 11 家自創品牌連鎖酒店，建立起完整的自營藝術酒店產品系列。這些酒店不僅豐富了本集團的產品組合，也彰顯了我們對可持續發展和社區文化的承諾。未來，我們將持續努力，提供高品質的藝術酒店體驗，並助力當地文化的傳承與環境保護工作。



客戶權益保障

本集團堅持「以客戶為中心」的服務理念，建立了全方位的產品交付關懷體系，並持續進行改進，以提升客戶對產品及售後服務的滿意度。我們在提升服務品質的同時，確保客戶的隱私得到充分保護。

我們的服務承諾貫穿於每個服務接觸點，從產品交付到全面的售後支持，均力求為客戶提供無縫且高品質的服務體驗。我們高度重視客戶的每一條意見與反饋，致力於在所有客戶互動中達到高水平標準，為客戶創造持續價值，並與之建立長期的信任關係。

產品交付全流程關懷

本集團高度關注房屋售後服務及保修期內的維修工作，特設專門的物業管理部門，專責於項目竣工後的物業管理及維修保養。我們嚴格遵循《物業開業、移交、質保期到期移交指引》制度，有效確保了移交後物業維保工作的品質。

為了深入把控客戶對房屋的滿意度，我們在客戶滿意度評估中涵蓋了房屋設計、房屋品質、質保維修等關鍵指標。通過統計這些指標，我們能夠及時收集客戶的反饋，並對反應的房屋質量問題進行迅速的跟進與修繕，以確保客戶能夠享受高標準的服務與支持。本集團承諾持續提升服務標準，為客戶提供長期價值和優質的居住體驗。



客戶滿意度、意見和投訴處理

本集團在物業與酒店運營業務中，依據不同的業務模式，建立了多樣化的客戶反饋機制。我們通過服務台、客戶服務熱線、微信等多元渠道，保證能夠迅速且有效地搜集和處理客戶的投訴與建議。

針對客戶普遍關注或集中反應的問題，本集團將組織專題研討會，深入探究問題的根源，以確保我們能夠提供具有針對性的解決方案。我們實施的改善措施包括優化相關政策、加強服務細節的整改等，旨在高效回應客戶的需求，維護客戶的合法權益和服務體驗。

信息安全與隱私保護

本集團極其重視對客戶信息和資料的保護。在業務運營中，所收集的客戶信息僅用於提供相關服務，且未經客戶明確同意，絕不向任何第三方機構洩露或用於其他非相關用途。

為了規範客戶信息的收集、維護與統一管理，本集團制定了《客戶信息管理作業指導書》等內部管理規定，確保各業務板塊與客戶間建立正規的信息交流渠道，並保障信息的透明性、真實性和有效性。同時，我們努力維護客戶的信任，確保所有信息發佈行為均符合規範與統一標準，從而有效保護客戶的隱私和數據安全。



02

邁向零碳



- | | |
|---|----|
|  推行綠色建造 | 23 |
|  踐行綠色運營 | 27 |
|  打造綠色供應鏈 | 34 |

推行綠色建造

作為負責任的企業公民，本集團積極承擔保護環境的責任，並持續優化環境管理體系。我們充分發揮在綠色建造領域的專業優勢，共同應對氣候變化等環境挑戰。秉持綠色發展理念，我們以「匠心」精神和創新技術，致力於營造「有溫度」的空間，與城市共同成長，與社會和諧共融。

報告期內，本集團通過實施綠色賦能策略，提升了建造體系，並在我們的發展項目中融入了更多的環保措施。我們重視綠色施工管理，確保所有營運活動均遵守當地的環境保護法律法規。此外，我們將打造綠色建築納入集團長期發展戰略的重要部分，並在此領域內不斷追求創新與進步。

綠色施工管理

本集團在物業開發過程中始終恪守對環境保護的承諾，嚴格遵循業務所在地的環境法律法規，確保所有開發活動合規進行。我們制定並實施了綠色施工標準，採取了一系列控制措施，力求最大限度減少建築工程對周邊環境的負面影響。

揚塵及大氣污染物控制：

- 在施工場地內及周邊設置除塵霧炮機等霧化噴淋設備，並使用自製灑水車每日灑水，樓層周邊安裝高壓噴淋設備，以有效降低揚塵對大氣及周邊環境的影響；
- 場地進行硬化處理，利用防塵網覆蓋裸露土，並通過綠化覆蓋減少塵埃污染；
- 確保進場車輛排放符合國家年檢要求，減少運輸過程中的大氣污染物排放。

優化建築材料資源使用：

- 實行施工材料當地本土化採購，減少長距離運輸的能源消耗；
- 採用剪力牆結構，填充牆選用自重小的加氣塊材料；
- 加氣塊粉碎後再利用，以減少排放固體廢棄物；
- 規定廢舊模板方木集中堆放，設置小件材料堆放區及垃圾池，規範物資存放；
- 混凝土餘料加工成過樑及預製塊，實現餘料的合理回收再利用。

水資源使用與排放：

- 制定節水指標與用水定額，以達到精細化用水管理；
- 施工現場使用節水器具，例如霧化噴淋採用節能措施，提升用水效率；
- 場區內設置排水溝，施工現場實現雨污水分流排放，降低污水廠處理壓力，便於雨水收集及利用。

能源節約與管理：

- 施工現場材料合理堆放，減少二次搬運產生的不必要能源消耗；
- 施工現場設置總熱力口，內設總熱計量裝置，每戶設置分戶熱計量表，實現能耗精細化管理。

噪聲控制：

- 定期進行噪聲監測，減少施工對周邊環境的噪聲污染。

光污染預防：

- 塔吊燈具安裝定向燈罩，降低燈光對周圍的影響；
- 夜間電焊作業使用遮光罩，減少夜間光污染。

通過這些措施，本集團致力於減少施工過程中的環境負荷，為社會和環境貢獻積極力量，同時確保業務的長期可持續性。我們將持續監控與評估綠色施工管理的成效，並尋求進一步改進的機會，以降低營運碳足跡。

綠色建築

本集團在項目規劃與施工階段，深入融合綠色建築理念，採用了包括屋頂雨水收集系統、太陽能光伏板和屋頂綠化在內的多項先進技術，旨在有效降低建築的整體能耗，同時為客戶創造環保且舒適的室內空間。我們通過這些措施引導客戶採納更環保的生活方式，提升建築的可持續性和環境友好性。未來，我們將在項目開發中繼續推廣綠色建築技術，積極開展綠色建築認證，以促進整個行業的可持續發展，為社會與環境做出積極的貢獻。



建築節能與能源利用

為最大化減少建築日常運營中的能源消耗並提升能源效率，本集團建立了完善的建築工程環保標準：

- 採用市政熱源集中供暖，實施分戶計量，確保供暖系統熱水循環水泵的耗電輸熱比例及通風系統的單位風量耗功率均優於國家現行標準限值；
- 屋面使用厚鋼筋混凝土和厚擠塑聚苯乙烯泡沫塑膠板，外牆採用厚 A 級 EPS 改性聚苯板，以達到良好的隔熱保溫效果；
- 物業小區內路燈照明使用節能光源，並實施分級控制，採用自動控制系統，設定具體照明時間段；
- 內部公共區域照明全部使用高效聲光控節能 LED 燈。



改善建築用水效率

為提升項目建築的用水效率，本集團制訂了以下水資源管理政策：

- 推行節水灌溉，並按用途分設水錶計量裝置；
- 室外使用大面積綠地和透水磚，增進雨水滲透；
- 物業小區道路兩側設置低勢綠地，以利於雨水的就地消納。



綠化公共區域

本集團通過精心的園林綠化策略，在各項目中增加綠色空間，以緩解城市熱島效應：

- 選用多樣化的當地植物品種；
- 物業小區綠化遵循以人為本的設計原則，力求創造優質的居住環境。



綠色建築認證

本集團積極參與國際與國內權威建築機構的認證程序，將環境目標與認證標準結合，致力於通過綠色建築認證，以確保我們的環境管理實踐與行業最佳實踐保持一致，彰顯我們對可持續發展的承諾。





踐行綠色運營

本集團在環境管理上嚴格遵循國家及業務所在地的相關法規及標準，並融合 ISO14001 環境管理體系，採用「PDCA¹」模式進行環境管理。基於此，我們結合自身的運營特性，制訂了一系列節能減排與環保政策。本集團的綠色運營目標旨在減少大氣污染物排放、降低廢棄物產生量，並提升能源和水資源的利用效益。我們透過定期評估政策實施成果，不斷優化政策內容並規劃未來的工作計劃。我們將持續監控環境管理的成效，致力於實現環保表現的持續提升，並探索創新途徑以增進我們的環境績效，進而支撐集團實現長期的可持續發展目標。

應對氣候變化

面對氣候變化的挑戰，本集團作為負責任的房地產開發商，深刻認識到運營過程中能源消耗、大氣排放及溫室氣體排放對環境的影響，同時也意識到氣候變化為業務運營帶來的風險與機遇。

為了有效管理風險並充分利用機遇，本集團依據氣候相關財務信息披露工作組（TCFD）的指引，對短期及中長期業務發展中可能遭遇的氣候相關風險與機遇進行了系統性的識別。在報告年度，我們委託第三方專業機構，根據集團的業務特點與發展趨勢，選擇了合適的氣候情景與參數。通過結合定性和定量的分析方法，對氣候相關風險進行了深入的分析與評估，以加強對這些風險的管理與應對。

¹ 即 Plan（計劃），Do（執行），Check（評估），Act（優化）。

風險分析情景設定

我們利用 REMIND² 模型及本集團旗下物業的項目數據，結合考慮時間因素，對不同地點的業務和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、河流洪澇、低河流流量、野火。我們以項目分佈省及直轄市作為劃分依據，按照到 2100 年升溫 1.5°C（有序）及 3°C（溫室世界）的假設情景，形成本集團到 2050 年在不同升溫情景下的氣候風險評估。

情景設定	預測模型	情景名稱	氣溫升幅	說明
央行與監管機構綠色金融網路 (NGFS)	REMIND	有序	到 2100 年，氣溫升幅控制在 1.5°C	「淨零排放 2050」：通過嚴格的氣候政策和創新將全球變暖限制在 1.5° C，在 2050 年左右實現淨零二氧化碳排放。
		溫室世界	到 2100 年，氣溫升幅在 3°C或以上	僅實施當前政策，假設不實施「國家自主貢獻（NDCs） ³ 」目標預案。

² 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。

³ 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畫和承諾。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準以上 2 °C 以內，爭取不超過 1.5 °C。

物理風險分析結果

本集團根據旗下資產所在位置，將本集團面臨的相關物理風險發生的可能性按照低風險、中風險、較高風險和高風險四個等級劃分，並披露如下：

風險類型	当前	1.5°C	3°C
慢性：極端降雨	較高風險	較高風險	較高風險
慢性：極端高溫	較高風險	較高風險	較高風險
急性：野火	較高風險	較高風險	較高風險
急性：河流洪澇	中風險	中風險	中風險
慢性：極端低溫	中風險	中風險	中風險
急性：熱帶氣旋	中風險	中風險	中風險
急性：低河流流量	中風險	中風險	低風險
急性：沿海洪澇	低風險	低風險	低風險
慢性：極端大風	低風險	低風險	低風險
慢性：極端降雪	低風險	低風險	低風險

風險等級：

低	中	较高	高
---	---	----	---



針對上述熱力圖中具有中至較高風險的物理風險類型，本集團已制定相應的緩解措施，為應對氣候變化作出前置性預防行動，確保我們的業務能夠在不斷變化的環境中保持韌性。

物理風險類型	潛在影響	緩解措施
極端降雨	• 施工現場及商場等物業資產需採取額外保護措施 • 房屋可能出現屋頂漏水、地下室進水等損壞	✓ 雨季前部署防汛工作，配備必要的防汛物資 ✓ 雨季期間加強巡查，優化低窪和易滲透區域的設備佈局 ✓ 檢查電路安全，確保施工現場的安全與穩定
極端高溫	• 極端高溫可能導致戶外作業停工，影響施工效率 • 製冷設備使用增加，能源消耗增大	✓ 調整施工計劃以避免高溫季節戶外作業 ✓ 應用技術創新提高施工效率和質量 ✓ 推廣節能住宅設計，使用高效隔熱材料和節能門窗，減少空調需求
野火	• 野火燃燒產生煙霧和有害氣體，影響空氣質量與健康	✓ 制定火災預防和應對策略，常態化開展消防演練 ✓ 在樓宇建設中使用防火材料，降低火災風險並增強房屋的耐災性
河流洪澇	• 洪澇頻發地區可能影響開發計劃的推進，恢復和重建工作涉及複雜清理和修復，耗時較長	✓ 制定多元化選址策略，開發低洪澇風險地區項目，設計適應洪澇的建築 ✓ 提前制定災後重建和恢復應急計劃，以快速響應減少長期影響
極端低溫	• 極端低溫可能降低戶外施工效率 • 供暖能耗增加，供暖費用上漲 • 引發水管凍裂，屋頂積雪等問題	✓ 選用適合低溫環境的建築材料 ✓ 推廣節能建築設計減少供暖需求 ✓ 制定應急響應計劃應對凍害
熱帶氣旋	• 颱風可能導致戶外作業暫停、造成設備受損 • 強風損壞建築和基礎設施，造成供應鏈中斷，影響建築材料供應時效	✓ 實時關注氣象預警，提前發佈通知，啟動應急預案及防範措施 ✓ 颱風期間，根據氣象預警信號和應急程序，有序開展防汛防颱工作，確保人員與設備安全
低河流流量	• 低河流流量可能引起水資源短缺，進而影響項目供水 • 河流生態退化可能導致環境合規要求增加，用水成本上漲	✓ 開展水資源短缺風險評估 ✓ 日常運營中實施節水管理措施，採取適應性規劃以保證項目的水資源可持續性

轉型風險分析結果

房地產行業是社會經濟的一個重要組成部分，供應鏈覆蓋廣泛，緊密連接諸多行業。為制定長期策略保障業務免受氣候變化相關的轉型風險，本集團依照到 2100 年升溫 1.5°C（有序）的假設情景，結合公司實際情況進行研究識別，評估出面臨的實際轉型風險。

轉型風險類型	潛在影響	緩解措施
政策及法規	- 需遵守政府可能會出台更高標準的建築能源規範和綠色建築指引等相關環保法規 - 碳交易或碳稅體系持續發展可能導致碳密集材料成本上漲 - 國家政府、交易市場等對氣候相關信息披露要求日益趨嚴	✓ 密切關注國家和地方政府關於氣候變化和環保的新政策、法規和標準，確保運營符合最新的要求 ✓ 關注碳定價及碳排放市場動向，建立碳排放管理體系，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
技術	- 非化石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 - 綠色建築技術進步的要求產品升級，以保持競爭力	✓ 持續精進樓宇能耗管理，積極推廣使用可再生能源 ✓ 對現有設備設施進行節能改造，替換老舊高能耗設備
市場	- 客戶偏好向綠色低碳方向轉變，對於環境友好型的低能耗產品需求日益增加，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 - 客戶對能源數據管理的需求增長，例如對於耗電量、用水量等數據透明度和可追溯度需求提高	✓ 研究市場趨勢，了解租戶和住戶對綠色建築的偏好，調整業務策略 ✓ 升級現有能源數據管理平台，加強能源數據收集及匯總系統的建設
供應鏈	低碳轉型期間，國家減碳及綠色建築政策可能導致低碳環保型建築材料供應量及價格出現浮動	✓ 與供應商保持日常溝通，致力於達成長期合作夥伴關係，減少氣候轉型對供應鏈穩定性的影響
聲譽	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，引發公眾關注和輿情	✓ 建立良好的公眾溝通機制，加強信息披露，提高營運透明度 ✓ 積極參與社會責任項目，增強公眾信任度

未來，我們將持續專注於 SDG-13「氣候行動 - 採取緊急行動應對氣候變化及其影響」，致力於通過綠色建築投資、能源管理系統升級、設備作業效益提升等方面的措施，減少日常運營中的溫室氣體排放。我們期望通過這些應對舉措，最大化緩解業務運營造成的環境影響，讓集團在不斷變化的環境中平穩運作，成為綠色低碳發展的踐行者。

節能降耗

在能源管理方面，本集團旗下的商場、酒店、物業社區及寫字樓均嚴格遵循《能源管理指引》等內部管理政策，從照明、供暖、製冷、生活用水及供配電等多個方面進行全方位的能源分類管理。同時，我們在日常運營中實施精細化管理，委任工程總監負責整體能源管理與監控，以實現節能減排的目標。通過強化設備管理、定期檢修及加強設備保養，確保設備處於最經濟的運行狀態，有效降低設備能耗。此外，我們優先選用太陽能熱水系統，並將天然氣作為輔助熱源，減少對不可再生能源的依賴。

在水資源使用方面，本集團參照 SDG-6「為所有人提供水和環境衛生並對其進行可持續管理」的目標，於建築開發、施工管理及日常運營中採取多樣化措施以提升用水效益，力求達成最大程度的節水。我們在日常運營中加強對用水設備的維護和管理，定期檢查各區域的用水情況，防止水滿外溢和長流水等水資源浪費問題。由於本集團的業務性質，旗下所有持有的運營物業均使用市政水及循環水，不存在求取適用水源的問題。

亮點數據：

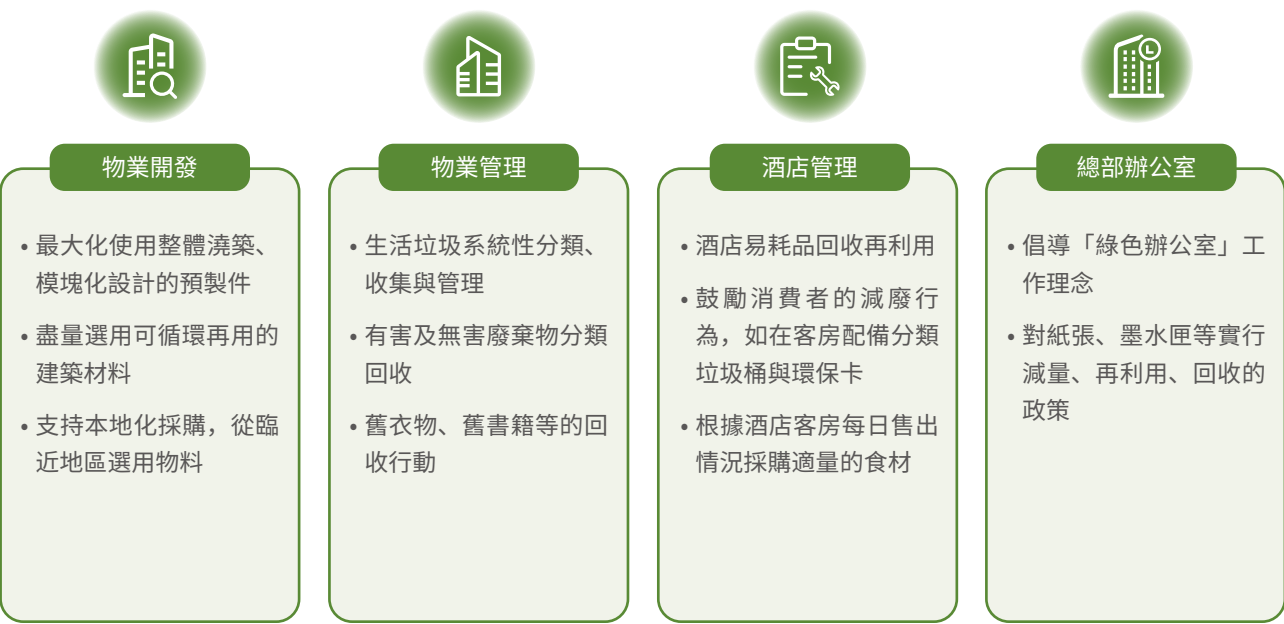
截至本報告期末，本集團每千元人民幣物業租金、開發及管理服務收入的能源消耗總量為 **0.16** 兆瓦時。



廢棄物管理

本集團遵循 SDG-12「負責任消費及生產」的原則，在生產和運營過程中採用可持續生產模式，致力於大幅減少廢棄物的生成，為環境保護和實現聯合國可持續發展目標作出貢獻。

本集團針對各個業務板塊的營運特點，實施各自的廢棄物管理政策與舉措：



亮點數據：

截至本報告期末，本集團每千元人民幣物業租金、開發及管理服務收入的無害廢棄物產生量為 **1.01** 千克。

綠色辦公

本集團總部及各商業板塊辦公室不斷推廣並落實「綠色辦公」理念。我們通過實施減量、再利用和回收政策，有效地管理紙張、墨水匣等辦公廢棄物，以減少對環境的負面影響。為進一步促進綠色辦公，本集團為總部及項目、事業部辦公區域制定了《綠色辦公室政策》，詳列多種節能減排措施，以管控辦公區域的能源使用。

此外，本集團在運營過程中積極舉辦環保宣傳活動，傳達綠色運營理念，並培養消費者的綠色生活與消費習慣。我們將持續優化綠色辦公實踐，並鼓勵合作夥伴和消費者共同參與，共同追求更為環保、可持續的工作與生活模式。

打造綠色供應鏈

本集團堅持可持續發展理念，將環境保護與社會責任融入商業模式，積極打造綠色供應鏈。我們建立了一套透明且公平的綠色評估體系與標準，並持續完善採購標準及制度，涵蓋產品設計、採購、生產、包裝、物流、銷售、服務、回收及再利用等全流程，綜合考量各環節的節能減排與環境保護因素。

通過與供應鏈上下游企業的緊密合作，我們共同實踐環境保護與節能減排的社會責任，力求最小化整個供應鏈的環境足跡，為經濟、社會與環境的可持續發展做出積極貢獻。

負責任採購

本集團秉持公平、公正、公開的採購原則，確保採購過程的高度透明。我們的採購政策將供應商的環境和社會責任表現納入採購決策的重要考量因素，以有效管理供應鏈中的環境和社會風險。

我們追求經濟效益與環境效益的平衡，並建立了實際可行的房地產綠色採購標準，優先採購環境友好型、節能低耗及易於資源綜合利用的原材料、產品和服務。例如，在選購木質產品時，我們優先選擇森林管理委員會（FSC）認證的企業，以支持負責任和可持續發展的林產工業。

供應商 ESG 風險管理

在供應商選聘過程中，本集團實施「7+4」管控制度，從「通用維度」和「專項維度」對供應商進行全面評估和管理。通用維度涵蓋企業背景、信譽、經營規模、勞務隊伍及當地資源利用等因素，專項維度則關注企業的地方經驗、勞動力管理和用工情況等。為確保這些原則的有效執行，本集團制定了《供應商資源管理操作指引》《採購工作操作指引》《招標推薦操作指引》及《戰略採購全流程管理操作指引》等一系列內部管理文件。

在選擇合作夥伴時，我們進行徹底的背景調查，包括信用評估和違法記錄審查，並調查其歷史業績、勞工保障和人權表現。此外，我們對潛在合作夥伴開展實地考察，以質量、安全、環保為核心指標，確保所有合作夥伴符合統一的入圍標準，保證流程的公平性和公正性。目前，本集團通過透明公開的線上平台進行招標，並在合同和官方網站中明確列出廉潔守法條款及投訴舉報渠道，以促進供應鏈的透明度和合規性。

攜手供應商共發展

本集團深知綠色發展與合作夥伴的支持密不可分。為提升企業運營的環境管理效能，有效識別與防範環境風險，我們積極響應並自願加入「房地產行業綠色供應鏈行動」（「**行動**」）。在該行動中，我們特別關注水泥、鋼材、鋁合金、玻璃及塗料生產商的環境影響與控制措施，並嚴格控制室內裝飾材料及成品中的甲醛含量。通過這些措施，我們與供應鏈中的合作夥伴共同推動環境和社會責任，致力於將業務活動對環境的影響降至最低，促進整個行業的可持續發展。

03

以人為本

- 
- 
-  員工權益保障 37
 -  高質量人才培養 39

員工權益保障

本集團秉持公正與平等的核心價值觀，竭力營造一個多元且包容的工作環境。我們將每一位員工視為公司最珍貴的資產，充分尊重並全力維護員工的權益與福祉。在日常運營中，我們嚴格遵循各所在地區關於薪資、解僱、招聘、晉升、工時、休假、平等機會、多元化、反歧視以及其他福利相關的法律法規。同時，我們嚴格遵循國際勞工組織關於防止僱用童工和强迫勞動的規定。

此外，本集團積極實施平等與多元化的員工管理政策，堅決反對任何基於種族、國籍、民族、性別等因素的歧視行為。我們致力於打造一個無歧視的工作環境，吸引並留住優秀人才，確保所有員工都能在公平的機會下發揮其潛能，共同推動和諧且包容的工作文化。

合法僱傭

本集團嚴格遵守《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等相關法律法規，秉持「公開招聘、競爭上崗、擇優錄用、優化配置」的原則進行招聘，並結合本集團的業務特點建立科學的評價體系，對求職者進行客觀評估，以選拔合適人選。在招聘過程中，本集團每位求職者的個人資料進行嚴格審查，以確保其符合法定就業年齡，從源頭上杜絕聘用童工的違規行為。一旦發現違規情況，將立即按照相關法律法規進行處理。

本集團竭力營造一個合法合規、重視員工權益的工作環境，通過有效的勞動合同管理，保障員工與企業雙方的合法權益。我們為員工提供了試用期內的合同解除機制，員工如需解除勞動合同，須至少提前三天向本集團提交書面申請。在試用期間，我們將定期評估員工的工作表現，並檢視其是否符合錄用條件。若員工在試用期間出現不符合錄用條件、違反法律法規、違反集團規章制度或勞動紀律的情況，本集團將保留依法單方面解除勞動合同的權利。我們保證所有相關決定均遵循適用法律法規，並符合企業內部規章。

薪酬福利

本集團全力打造一個公正且透明的薪酬福利体系，依照我們的內部管理規範《薪酬管理指引》，堅持「崗位報酬與崗位貢獻相一致」的原則。員工總體薪酬由基本工資、績效獎金、專項獎金和福利補貼四部分組成，薪酬水平根據員工的實際能力、職責和貢獻進行客觀評估與分配。在薪酬管理上，本集團實施定期的薪酬回顧機制，每年對薪酬結構進行評估與調整。除常規調整外，各部門還會參考公司營運效益、員工個人績效及服務年限等要素，以決定個人薪酬的調整幅度，從而充分體現員工的能力貢獻與市場競爭力。

此外，本集團推行全方位的績效考核体系，每年對全體員工進行績效評估。根據員工的工作能力與績效表現，安排相應的調薪與晉升機會。對於持續績效未達標的員工，本集團將採取包括降職或崗位調整在內的管理措施。在提供適當輔導與支持後，若員工表現仍未能符合預期標準，我們將依法與員工協商解除勞動合同，並支付合理離職補償金，確保整個過程尊重員工的合法權益。

在員工福利方面，我們提供多元化的福利措施，包括年度體檢、食堂工作餐、文娛康樂活動場所，以及為特殊工種員工購買交通意外險。此外，我們設立了多項特別福利，如生日賀禮、結婚禮金、生育賀禮、慰唁金、探親機票與住宿補貼等，以體現對員工的關懷與支持。

本集團嚴格遵守勞動法規，保障員工依法享受帶薪假期及其他法定假期。我們定期審查員工的工作時數，並嚴格管理加班情況，所有加班均需經相關領導審批。同時，我們為加班員工提供調休機會，以促進工作與生活的平衡，確保員工能夠維持良好的身心健康與工作狀態。

我們重視員工的意見與回饋，定期召開員工座談會，積極傾聽員工的建議並協助解決工作中遇到的問題，以此提升員工的參與感與滿意度。未來，我們將持續優化薪酬福利體系，進一步推動員工福祉與企業發展的共贏。

職業健康與安全

本集團將員工在工作場所的安全與健康視為首要任務，所有運營管理均嚴格遵循所在地區關於工作環境安全及職業危害防護的法律法規。為進一步強化對員工安全與健康的保護，我們制定並實施了一系列安全管理體系，從多維度保障員工的安全。這些制度不僅包括提供符合安全標準的工作環境，還涵蓋對從事工程建造、高空作業等高風險行業員工的額外安全防護措施與管理。

職業衛生管理制度

- 每年組織員工進行統一體檢
- 新入職員工須進行健康檢查，並妥善安排職業禁忌症和過敏症患者的工作
- 對接觸有毒、有害物質的員工提供防護用具，並安排定期健康檢查
- 對已確診的職業病患者提供積極治療與支持

工程管理制度

- 要求總承建商嚴格按照國家及項目所在地的安全文明施工法規、規定及合同要求，編制安全文明施工方案，並在監理及項目公司審批後方可實施
- 透過《安全文明監理細則》，強化對總承建商及監理單位的安全管理要求，確保施工過程中的員工安全

在日常運營中，本集團總部及各附屬公司定期進行消防設施與安全標識的檢查，並組織全體員工參與消防演習，藉此強化員工的自我保護意識。針對從事高危工作的員工，我們周期性舉行安全管理主題分享會，結合實際案例與外部經驗，持續加強安全管理措施與意識。我們致力於提升員工的安全意識和防範能力，努力打造零事故的工作環境，以促進他們的整體福祉及職業發展。同時，我們將持續監督並改進職業健康與安全相關制度，確保本集團在員工安全健康方面的表現持續符合或超過行業標準和法規要求。

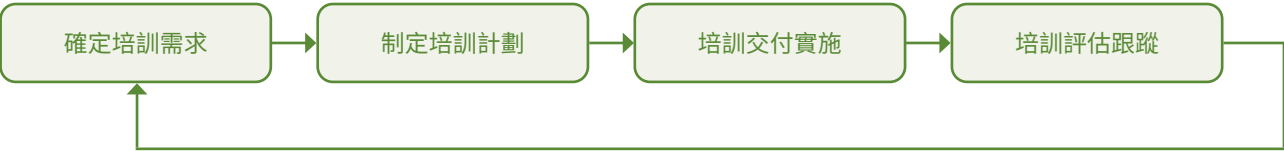
高質量人才培養

本集團將培育高品質人才定義為企業發展的關鍵策略，致力於全方位提升員工的專業技能與綜合能力。我們根據不同專業領域與職位層次，推行系統化且分層設計的培訓計畫，確保從高階管理到基層員工，每位員工都能接受與其職責相匹配的專業培訓與成長機會，以達到集團內部人才培育的全面與平衡。

在培訓內容的規劃上，我們強調專業性與針對性的整合，根據各職能領域的需求，構建了一個包含標準化培訓、梯队培養以及專業技能提升的三維培訓架構，旨在提升員工的專業技術與工作效率，並重視領導力與團隊合作能力的培育，以確保本集團在動態市場環境中持續保持競爭優勢。

寶龍地產職業培訓方案			
培訓分類	培訓項目	培訓目的	頻次
標準化培訓	新員工培訓	幫助新員工更好的融入企業環境	每月 / 實時
	標準化宣貫	各類新流程和制度的宣貫培訓	實時
	通用技能類培訓	依據不同層級定制化培訓職場通用技能	實時
	大講堂分享	各業務線優秀案例、經驗的分享	每月
梯队培養	操盤手培訓	專項業務能力及管理能力提升培訓	每月
	雙線職能總經理培訓		
	其他職能總經理培訓		
專業技能提升培訓	條線業務能力提升培訓	員工在崗專業技能提升	每季度
	跨條線專業交流	關聯業務銜接培訓	每季度
	階段性業務難點培訓	近期專項業務難點復盤研討	實時

本集團的培訓體系嚴格按照 ISO 10015 國際標準項目管理流程運作，實現閉環管理，確保人才培養的專業性與系統性。具體流程如下：



確定培訓需求

每年年底，各單位培訓主管部門透過面談、電話訪談、調查問卷及關鍵事件分析等方式，開展年度培訓需求調研與分析，並形成《培訓需求分析報告》。該報告將作為制定培訓中長期規劃的重要依據，確保培訓內容符合實際需求。

制定培訓計劃

在中長期培訓規劃的基礎上，各單位培訓主管部門結合《培訓需求分析報告》制定年度培訓計劃與預算，並上報管理層審核。

培訓交付實施

各單位培訓主管部門依據年度培訓計劃，開展各類培訓項目與課題，讓員工能夠獲得系統化的專業知識與技能提升。

培訓評估跟蹤

為保證培訓效果，將針對培訓內容進行考試評估，並持續追蹤培訓成果，以優化未來的培訓計劃與實施方式。

本集團大力推動並支持員工參加外部高等教育機構或專業認證機構提供的綜合能力與專業技能提升課程。為減輕員工的學習負擔，我們提供部分學習費用資助，鼓勵員工不斷追求自我能力進階。

此外，為進一步加強員工的業務相關技能，並助益其職業生涯發展，本集團實施了全額費用報銷政策。若員工主動參與與其職責密切相關的培訓課程或專業資格證書考試，待相關參與情況或證書獲取得到核實後，我們將全額承擔相關教學費用。透過這些措施，我們不僅助力員工實現個人職業目標，也為集團的長遠發展培育了具備豐富專業知識和技能的團隊。



04

關懷社會



回饋社區

43



社會公益

44



回饋社區

作為一家負責任的企業，本集團將社會責任融入核心發展戰略，積極回饋業務運營周邊社區，通過多樣化的社區關懷與共融活動，促進社區和諧發展，提升居民生活品質和幸福感受。



寶龍暖心·夕陽計畫

「寶龍暖心·夕陽計畫」是寶龍公益基金會推出的首個公開募款專案，專注於為社區中的弱勢群體提供實際幫助。該項目定期舉辦「免費理髮進社區」及一系列便民服務，志願服務對象包括 60 歲以上的獨居老人、殘疾人、退役軍人、低收入人群及長期參與公益的志願者。透過愛心理髮服務，讓幫扶群體能在家門口就近享受便利的理髮體驗。此外，我們還提供家電維修、雨具修補、刀剪磨利、鞋具維修等便民服務，並協助居民了解長者日托、敬老院居住、無障礙設施改造、長護險服務及家庭遺囑辦理等養老相關服務政策。

自 2022 年首場活動啟動以來，「寶龍暖心·夕陽計畫」已成功組織 141 場愛心理髮活動和 113 場便民服務，為 7,118 位長者提供了理髮服務，其中上門服務達 218 人次，累計動員志願者超過 1,000 人次。



社會公益

寶龍地產自 2020 年成立以「因愛而立，善行致遠」為辦會宗旨的上海寶龍公益基金會，歷年來持續關注並致力於幫扶家庭困難學子，幫助困難家庭改善生活條件，資助養老服務相關項目及活動等公益事業。

2024 年，由上海寶龍公益基金會出資的「上海仁德基金會 - 寶龍公益社區行」專項基金常態化開展社區幫困、助殘、扶幼、助學、公益創投等活動，在確保公益慈善活動的資源得到最大程度利用的同時，以實際行動回饋社會。報告期內，累計捐贈公益類款項約 24.6 萬元人民幣。



附錄

綜合績效表現

本報告所採用的數據統計及計算方法均給予了適當注明。部分指標的過往數據及資料已經過梳理列示。有關環境層面的數據涵蓋本集團持有及運營的物業。本集團於本報告期內進一步完善數據收集及統計系統，加之本報告期的數據收集項目和項目涵蓋範圍較 2023 年度均有所變動，故部分數據較之前年度有所變化。除有另外說明，本章節所提供的數據均為對應財政年度全年匯總數據或對應財政年度截至 12 月 31 日的數據。

責任寶龍

指標	2024	2023	2022	單位
涉及關於賄賂、勒索、欺詐及洗錢案件	0	0	0	宗
運營涉嫌侵犯知識產權的案件數目	0	0	0	宗

卓越服務

指標	2024	2023	2022	單位
因洩露客戶信息而遭到投訴件數	0	0	0	宗
商業板塊平均客戶滿意度	98.4	95.5	96.2	%
物管中心平均客戶滿意度	98.1	93.4	87.3	%
酒店運營平均客戶滿意度	97.6	96.4	93.0	%

邁向零碳

大氣污染物排放⁴:

指標	2024	2023	2022	單位
氮氧化物（NOx） ⁵	0.50	1.96	6.90	公噸
硫氧化物（SOx） ⁵	0.0005	0.0074	0.92	公噸
顆粒物（PM）	0.04	0.06	0.01	公噸

溫室氣體排放:

指標	2024	2023	2022	單位
溫室氣體合計排放量	334,809.27	381,194.32	351,494.14	公噸二氧化碳當量
直接排放量（範圍一） ⁶	11,403.71	7,816.28	9,514.88	公噸二氧化碳當量
間接排放量（範圍二） ⁷	323,405.56	373,378.04	342,240.53	公噸二氧化碳當量
持有樹木溫室氣體減排量 ⁸	279.24	239.41	261.28	公噸二氧化碳當量
每千元人民幣物業租金、開發及管理服務收入 ⁹ 的溫室氣體合計排放量（範圍一及二）	0.08	0.09	0.07	公噸二氧化碳當量

⁴ 大氣污染物排放來源於固定源天然氣的消耗、道路移動源及非道路移動源汽油及柴油等化石能源的消耗，其主要根據中華人民共和國生態環境部發佈的《鍋爐產排污量核算係數手冊》、《道路機動車的大氣污染排放清單編制技術指南（試行）》和《非道路移動污染源排放清單編制技術指南（試行）》進行計算。由於源自固定源的大氣污染物排放計算改為根據《鍋爐產排污量核算係數手冊》，其中不涉及總顆粒物排放的情況。大氣污染物排放調整為展示氮氧化物、硫氧化物及顆粒物的情況。

⁵ 報告期內，本集團明確了管道煤氣的核算邊界並更新了 NOx 與 SOx 計算方式。據此，本集團同步對 2023 年的披露資料進行了修正。

⁶ 溫室氣體直接排放量數據是根據固定源、道路移動源、非道路移動源及中國內地《公共建築運營單位（企業）溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》和《陸上交通運輸企業溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》的有關轉換因數計算。

⁷ 2024 年外購電力溫室氣體排放計算所採用的電網排放因子來源於中華人民共和國生態環境部發佈的《關於發佈 2022 年電力二氧化碳排放因子的公告》。

⁸ 為本集團持有的 5 米及以上的樹木減除溫室氣體總量。減除溫室氣體總量數據是根據《香港建築物（商業、住宅或公共用途）的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引》的有關轉換因數計算。

⁹ 即本集團年度投資物業租金收入、提供商業運營服務及住宅物業管理服務收入，以及其他物業開發相關業務收入之合計收入。

產生的無害廢棄物數量：

指標	2024	2023	2022	單位
產生無害廢棄物總量	4,329.95	7,134.27	5,690.09	公噸
生活垃圾 ¹⁰	3,015.86	6,148.78	4,707.19	公噸
廚餘垃圾 ¹¹	1,314.09	985.49	982.90	公噸
每千元人民幣物業租金、 開發及管理服務收入的無 害廢棄物產生量	1.01	1.75	1.16	千克

產生的有害廢棄物數量：

指標	2024	2023	2022	單位
產生有害廢棄物總量 ¹²	5.08	12.96	15.63	公噸
電子廢棄物	2.95	4.61	2.76	公噸
電池	1.21	1.45	3.28	公噸
打印機墨水匣	0.73	0.94	0.95	公噸
化學品容器	0.20	0.53	2.48	公噸
每千元人民幣物業租金、 開發及管理服務收入的有 害廢棄物產生量	0.001	0.003	0.003	千克

廢水排放¹³：

指標	2024	2023	2022	單位
廢水排放總量	4,051,787.47	9,363,596.78	7,282,334.62	公噸

排放合規情況：

指標	2024	2023	2022	單位
涉及非法向環境排放污染 物的案件	0	0	0	宗

¹⁰ 生活垃圾的統計和計算範圍不含商場內商戶產生的垃圾、寫字樓租戶及小區住戶產生的垃圾，但含酒店客房內產生的垃圾。

¹¹ 廚餘垃圾的統計和計算範圍不含商場內酒樓餐館產生的垃圾、寫字樓租戶及小區住戶產生的垃圾，但含酒店廚房產生的垃圾。

¹² 本集團與往年逐步對所使用的含水銀燈管進行替換，並與本年度基本完成全面更迭。因此，含水銀的燈管將不在納入有害廢棄物統計範圍。

¹³ 廢水排放總量根據《生活源產排污核算方法和係數手冊》以及總用水量情況進行計算。

能源消耗量¹⁴：

指標	2024	2023	2022	單位
能源消耗總量	676,931.35	653,023.49	647,500.56	兆瓦時
直接能源				
天然氣	56,714.65	38,188.53	46,571.76	兆瓦時
汽油	193.61	577.48	688.84	兆瓦時
柴油	86.56	148.86	133.82	兆瓦時
間接能源				
外購電力	602,693.93	614,108.61	600,106.14	兆瓦時
每千元人民幣物業租 金、開發及管理服務 收入的能源消耗總量	0.16	0.16	0.13	兆瓦時

水消耗量：

指標	2024	2023	2022	單位
總用水量 ¹⁵	4,501,986.08	10,403,996.42	8,091,482.91	立方米
市政水（自來水）用量 ¹⁶	4,418,465.08	9,738,197.56	7,677,784.91	立方米
循環水（中水及冷卻水） 用量	83,521.00	665,798.86	413,698.00	立方米
經自行預處理達標後排入 自然環境的水量	525,687.80	1,110,216.00	687,312.32	立方米
總耗水量 ¹⁷	3,892,777.28	8,627,981.56	6,990,472.59	立方米
每千元人民幣物業租金、 開發及管理服務收入的耗 水總量	0.91	2.11	1.65	立方米

¹⁴ 能源消耗量數據是根據外購電力、天然氣、汽油及柴油的消耗量，以及中國國家發展和改革委員會發佈的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》提供的有關轉換因子計算。

¹⁵ 指市政用水量和重複利用水量之和。

¹⁶ 由於本集團的房地產行業的業務性質，市政水（自來水）是主要的取水來源。

¹⁷ 指市政水（自來水）用量與排水量之差。

運營過程中回收的廢棄物數量：

指標	2024	2023	2022	單位
回收塑膠瓶	6.99	35.14	50.76	公噸
回收金屬	5.87	19.24	16.50	公噸
回收紙張	53.77	85.37	81.80	公噸
回收玻璃瓶	9.77	11.03	8.82	公噸

環境綠化：

指標	2024	2023	2022	單位
持有 5 米及以上的樹木	12,141	10,409	11,360	棵

環保合規情況：

指標	2024	2023	2022	單位
涉及對自然環境造成破壞的案件	0	0	0	宗

供應鏈：

指標	2024	2023	2022	單位
地區	按地區劃分的供應商數目			個數
中國內地	8,879	12,500	7,377	個數
中國香港	0	0	0	個數
向其執行有關慣例的 供應商數目	8,879	12,500	7,377	個數

以人為本

員工組成：

指標	2024	2023	2022	單位
員工人數	8,152	9,234	10,046	人
按性別劃分				
男員工	4,908	5,546	5,661	人
女員工	3,244	3,688	4,385	人
按僱傭類型劃分				
全職	8,152	9,234	10,046	人
兼職	0	0	0	人
按地區劃分				
中國內地	8,149	9,231	10,043	人
中國香港	3	3	2	人
其他地區	0	0	1	人
按年齡劃分				
50 歲以上	508	516	466	人
41 歲至 50 歲	1,745	1,834	1,774	人
31 歲至 40 歲	3,864	4,353	4,680	人
21 歲至 30 歲	1,994	2,487	3,086	人
20 歲及以下	41	44	40	人
按學歷劃分				
研究生及以上	162	227	260	人
本科	2,538	3,193	3,822	人
大專	2,791	3,051	3,296	人
中專	911	1,012	1,083	人
其他	1,750	1,751	1,585	人

員工流失率¹⁸：

指標	2024	2023	2022	單位
按性別劃分				
男員工	35.7	60.4	46.6	%
女員工	34.2	57.0	40.9	%
按地區劃分				
中國內地	54.1	59.1	43.3	%
中國香港	0	0	33.3	%
其他地區	0	0	50.0	%
按年齡劃分				
50 歲以上	22.3	26.7	38.2	%
41 歲至 50 歲	25.5	35.0	37.6	%
31 歲至 40 歲	34.5	54.9	42.0	%
21 歲至 30 歲	43.0	87.8	50.3	%
20 歲及以下	75.4	100	57.9	%

員工健康安全：

指標	2024	2023	2022	單位
因工亡故人數	0	0	0	人
因工傷導致無法正常上班的人數	0	0	0	人
因工傷而損失的工作天數	0	0	0	天

¹⁸2024 年，本集團更新了員工流失率算法：「該類別的流失員工人數 / （該類別的總員工人數 + 該類別的流失員工人數）」。2023 年及以前，本集團的員工流失率算法為：「該類別的流失員工人數 / 該類別的總員工人數」。

員工培訓：

指標	2024	2023	2022	單位
僱員職業發展相關接受培訓人數 ¹⁹				
男僱員	4,958	5,894	3,858	人
女僱員	2,743	6,408	2,677	人
高層人員	329	1,397	555	人
中層人員	1,110	2,000	1,190	人
基層人員	5,819	10,547	5,608	人
本集團僱員職業發展相關接受培訓人均時數 ²⁰				
男僱員	8.2	14.2	15.3	小時
女僱員	6.5	14.9	13.3	小時
高層人員	17.8	26.0	587.7	小時
中層人員	12.9	43.8	45.9	小時
基層人員	15.1	8.6	11.9	小時

關懷社會

社區投資 / 公益慈善：

指標	2024	2023	2022	單位
社區 / 公益慈善投入金額 ²¹	246	315	25,896	千元人民幣

¹⁹2024 年，本集團按照「人數」進行統計。2023 年及以前，計量單位為「人次」。本集團將在未來持續優化統計系統，計算及披露相關受訓僱員百分比數據。

²⁰2021 年起，本集團根據聯交所《如何編備環境、社會及管治報告》之附錄三《社會關鍵績效指標匯報指引》相關準則及計算方法進行各類別員工受訓人均時 數計算，具體公式為「相關類別員工受訓總時數 / 該類別員工人數」。

²¹ 包括本集團的慈善捐款及其他捐獻。

本集團於本報告期間已遵守的法律法規

各法律法規 ²² 對應《環境、社會及管治報告守則》內容		本集團遵守情況
A. 環境		
層面 A1：排放物		
中國內地	《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國大氣污染防治法》 《中華人民共和國環境保護稅法》 《中華人民共和國環境保護稅法實施條例》 《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 《中華人民共和國環境影響評價法》 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》 《建設項目環境保護管理條例》 《城鎮排水與污水處理條例》	於本報告期內，本集團無違反對本集團有重大影響的有關廢氣排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生及控制噪音的法律法規。
中國香港	《水污染管制條例》 《廢物處理條例》	
B. 社會		
層面 B1：僱傭		
中國內地	《中華人民共和國公司法 ²³ 》 《中華人民共和國勞動法 ²⁴ 》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國勞動合同法實施條例》 《中華人民共和國社會保險法》 《職工帶薪年休假條例》 《中華人民共和國婦女權益保障法 ²⁵ 》 《中華人民共和國未成年入保護法 ²⁶ 》 《中華人民共和國勞動爭議調解仲裁法》 《中華人民共和國殘疾人保障法》 《殘疾人就業條例》	於本報告期內，本集團無違反對本集團有重大影響的有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時長、假期、平等機會、多元化、反歧視及其他福利的法律法規。
中國香港	《僱傭條例 ²⁷ 》 《僱員補償條例》 《最低工資條例》	

²² 本集團的營運依法合規，本集團已遵守的法律法規包括但不限於本章節所列示內容。

²³ 為避免重複敘述，該法律法規同樣適用於此附錄「層面 B7」。

²⁴ 為避免重複敘述，該法律法規同樣適用於此附錄「層面 B2」及「層面 B4」。

層面 B2：健康與安全		
中國內地	《中華人民共和國安全生產法》 《工作場所職業衛生監督管理規定》 《中華人民共和國消防法》 《中華人民共和國職業病防治法》 《工傷保險條例》 《中華人民共和國勞動保險條例》 《安全生產許可證條例》	於本報告期內，本集團無違反對本集團有重大影響的有關提供安全的工作環境及保護員工免受職業性危害的法律法規。
中國香港	《職業安全及健康條例》	
層面 B4：勞工準則		
中國內地	《禁止使用童工規定》	於本報告期內，本集團無違反對本集團有重大影響的有關防止僱用童工及強制勞工的法律法規。
層面 B6：產品責任		
中國內地	《中華人民共和國商標法》 《中華人民共和國消費者權益保護法》 《中華人民共和國廣告法》 《中華人民共和國專利法》 《中華人民共和國土地管理法》 《中華人民共和國建築法》 《中華人民共和國城市房地產管理法》 《店堂廣告管理暫行辦法》 《城市房地產開發經營管理條例》	於本報告期內，本集團無違反對本集團有重大影響的有關產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的法律法規。
層面 B7：反貪污		
中國內地	《中華人民共和國刑法》 《中華人民共和國反不正當競爭法》 《中華人民共和國招標投標法》 《中華人民共和國反洗錢法》 《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》	於本報告期內，本集團無違反對本集團有重大影響的有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的法律法規。
中國香港	《防止賄賂條例》	

²⁵ 為避免重複敘述，該法律法規同樣適用於此附錄「層面 B4」。

²⁶ 為避免重複敘述，該法律法規同樣適用於此附錄「層面 B4」。

²⁷ 為避免重複敘述，該法律法規同樣適用於此附錄「層面 B4」。

內容索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標			披露位置或備註
強制披露規定			
管治架構	由董事會發出的聲明，當中載有下列內容： (i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管； (ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜（包括對發行人業務的風險）的過程；及 (iii) 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。		可持續發展管理
匯報原則	描述或解釋在編備環境、社會及管治報告時如何應用匯報原則	重要性：(i) 識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；(ii) 如發行人已進行利益相關方參與，已識別的重要利益相關方的描述及發行人利益相關方參與的過程及結果。	關於本報告 可持續發展管理
		量化：有關匯報排放量／能源耗用（如適用）所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。	
		一致性：發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更（如有）或任何其他影響有意義比較的相關因素。	
匯報範圍	解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。		關於本報告
「不遵守就解釋」條文			
A. 環境			
層面 A1：排放物			
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		邁向零碳 本集團於本報告期間已遵守的法律法規
指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。		綜合績效表現
指標 A1.2	直接（範圍 1）及能源間接（範圍 2）溫室氣體排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。		綜合績效表現
指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。		綜合績效表現
指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。		綜合績效表現
指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。		邁向零碳
指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。		邁向零碳

層面 A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。	邁向零碳 由於本集團的業務性質，有關包裝材料事宜對本集團而言不適用。
指標 A2.1	按類型劃分的直接及 / 或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	綜合績效表現
指標 A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	綜合績效表現
指標 A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	邁向零碳
指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	邁向零碳
指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量。	由於本集團的業務性質，有關包裝材料事宜對本集團而言不適用。
層面 A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	邁向零碳
指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	邁向零碳
層面 A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	邁向零碳
指標 A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	邁向零碳

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露位置或備註
B. 社會		
層面 B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	以人為本 本集團於本報告期間已遵守的法律法規
指標 B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	綜合績效表現
指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	綜合績效表現
層面 B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	以人為本 本集團於本報告期間已遵守的法律法規
指標 B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	綜合績效表現
指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	綜合績效表現
指標 B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	以人為本
層面 B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 注：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	以人為本
指標 B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層等）劃分的受訓僱員百分比。	綜合績效表現
指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	綜合績效表現
層面 B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	以人為本 本集團於本報告期間已遵守的法律法規
指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	以人為本
指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	以人為本
層面 B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	邁向零碳
指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	綜合績效表現
指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	邁向零碳 綜合績效表現
指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	邁向零碳
指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	邁向零碳

層面 B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	卓越服務 本集團於本報告期間已遵守的法律法規
指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	由於本集團業務性質，此項對本集團而言不適用。
指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	卓越服務 依據「重要性」原則，相關數據請參閱本集團附屬寶龍商業管理控股有限公司的《2024 環境、社會及管治報告》。
指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	責任寶龍
指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	卓越服務 由於本集團業務性質，回收程序不適用於本集團。
指標 B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	卓越服務
層面 B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	責任寶龍 本集團於本報告期間已遵守的法律法規
指標 B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	綜合績效表現
指標 B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	責任寶龍
指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	責任寶龍
層面 B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	關懷社會
指標 B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。	關懷社會
指標 B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	關懷社會 綜合績效表現



ESG報告

寶龍地產 2024

中國上海市閔行區 香港銅鑼灣希慎道33號
新鎮路 1399 號寶龍大廈 利園一期19樓1901室

網址: www.powerlong.com