



2025

環境、社會 及管治報告

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

目錄



01

高效治理合規築底

關於本報告	01
集團概況	05
可持續發展管理	07
綜合績效表現	56
本集團於本報告期間 已遵守的法律法規	64
《ESG報告守則》內容索引	66

完善合規管理	17
加強廉潔監督	17
厚植廉潔文化	18
尊重知識產權	19
打造可持續供應鏈	20

02

卓越服務品質築信

升級物業質量	23
服務體驗提升	24
守護客戶權益	26

03

邁向零碳匠心築綠

應對氣候變化	31
推進綠色建造	41
踐行綠色營運	44
生物多樣性保護	46

04

以人為本發展築力

保障員工權益	49
夯實職業健康與安全	50
賦能人才成長	51

05

關懷社會真誠築善

回饋社區發展	55
參與社會公益	55

關於本報告

報告說明

寶龍地產控股有限公司（「本公司」或「寶龍地產」）（股份代碼：1238.HK）及其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）欣然發布第十份《環境、社會及管治報告》（「本報告」）。

本報告詳細載述了本集團於 2025 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、商業營運服務及住宅物業管理以及其他物業開發相關業務。本集團在報告中亦儘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，請參閱寶龍地產《2025 年年報》。

報告範圍

除非特殊說明，本報告的時間範圍覆蓋 2025 年 1 月 1 日至 2025 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，並以營運控制權為基準。

報告標準

本報告的編製遵循香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）發布的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《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

在編製本報告的過程中，本集團應用上述《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製工作。

量化

披露本報告中通過計算所得的相關資料所採用的標準、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資料進行說明。

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。本報告全面介紹寶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，希望通過發布本報告，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 2026 年 3 月 30 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。

本集團歡迎閣下通過電郵：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

2025 年，在國際形勢錯綜複雜的背景下，中華人民共和國（「中國」）經濟運行總體平穩、穩中有進，高質量發展取得新成效，新質生產力穩步發展，展現強大韌性，經濟長期向好的支撐條件和基本趨勢沒有改變。房地產行業則整體延續調整態勢，在穩住樓市、持續推動房地產市場止跌回穩的政策主基調下，行業逐步從深度調整邁入企穩修復階段，全年呈現「量價企穩、結構分化、預期重塑」的發展態勢。

面對中國房地產行業處於深度調整期所帶來的挑戰與機遇，本集團凝心聚力同奮進，於2026年開年提出「再創寶龍，共啟新元」的五年發展戰略，以「再創寶龍」為企業戰略目標，構建「雙核雙翼」業務體系，即「商業+地產」與「資本+創新」，推動整體協同發展。以「三好戰略」為核心指引，即好城市、好項目、好團隊，打造「敏捷組織」並遵循四項準則，即價值聚焦、責任閉環、自驅協同、智能迭代，確保高效執行。部署「五大戰役」，即負債變輕、營運變精、內容變新、資本變強、組織變活，作為未來發展的重點策略。該五年戰略發布，標誌著本集團邁向高質量發展的新起點。聚焦2026年重點工作，地產板塊將持續推進債務重組、優化資產結構，為本集團發展創造空間；加強銷售能力提升，推動大盤大單重點去化；持續加速盤活結盤工作；提升產品力，打造符合市場需求的精品項目。商業板塊將圍繞「造場、智營、悅客、增長、人才」五大攻堅戰，打造具有吸引力的商業空間，提升場景體驗；推動智慧營運，提高管理效率；通過軟硬兼修與情緒連接，提升消費者黏性；探索多元化增長路徑，提升商業資產價值。酒店商辦板塊，將致力打造標竿項目，探索多元化、可複製的營運模式，拓展業務版圖、提升資產收益。在艱難的大環境中，本集團將始終堅持穩健經營，堅定做負責任的企業，全員牢記「讓空間有愛」的企業使命，將質量追求融入每一個細節。銷售端將以解決問題的勇氣突破業績瓶頸，經營端將打造差異化競爭優勢，創新端將探索業務新增長點，人才端將為企業發展注入新鮮血液。全員堅定信心，團結拼搏，全力推進戰略落地，為企業穩健可持續發展和行業良性循環持續發力。

寶龍五年戰略 再創寶龍



我們始終堅信，企業的穩健發展必須根植於對社會責任的深刻踐行。本集團堅持將 ESG（環境、社會、管治）核心理念融入企業戰略，嚴格遵守國家及地方環保法規，強化環境管理體系，大力發展綠色建築與智慧營運，力求在商業空間與城市綜合體的營運中實現節能減排，推動城市與自然環境的協調發展。我們深知，「讓空間有愛」不僅是我們的企業使命，更是對環境、對社區、對未來的莊嚴承諾。

在社會責任領域，我們將持續投入資源，關注社區建設與弱勢群體關懷。我們相信，企業的長遠價值與社會的共同福祉息息相關。通過構建和諧社區、創造有溫度的商業空間，我們致力於將發展成果回饋社會，為社會穩定與繁榮貢獻力量。

本集團將始終秉承社會責任企業公民的初心，堅定做負責任的企業，堅持走高質量可持續發展之路，秉承「讓空間有愛」的企業使命，遵循「簡單真實、共生共贏、進無止盡」的企業價值觀，繼續發揚「誠信、恭謙、創新、敬業」的企業精神，堅定不移地凝聚全體寶龍人的智慧與力量，同心同路，砥礪前行，為促進行業平穩健康發展和良性循環貢獻力量，持續為企業、為社會、為國家創造更多的價值。



集團概況

關於寶龍地產

簡介

本集團專注開發營運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營運服務商。

截至 2025 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級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，提升城市質量。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 2025 年 12 月 31 日，本集團於下列主要業務分部，即 (i) 物業開發；(ii) 物業投資；(iii) 商業營運及住宅物業管理；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 2025 年 12 月 31 日，本集團在全國範圍內已成功佈局 191 個項目，其中 144 個項目均位於長三角地區，佔比達到 75.4%。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。截至 2025 年 12 月 31 日，本集團持有的優質土地儲備總建築面積約為 13.57 百萬平方米，其中，約 56.9% 位於長三角地區，已完工可售及正在開發建設中的物業約為 10.34 百萬平方米，持作未來發展物業約為 3.23 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 2025 年 12 月 31 日，本集團投資物業組合持有用於投資的物業（包括已竣工物業及在建物業）總建築面積達到約 8,322,130 平方米，與 2024 年相比，保持相對穩定。

商業營運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營運和住宅物業管理服務。在商業營運服務方面，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、物業管理和小區增值服務。截至 2025 年 12 月 31 日，本集團持有及管理的購物中心已達 65 家，另管理 7 家輕資產購物中心，持有的已開業的購物中心及營運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，致力於打造高質量的服務和客戶體驗。截至 2025 年 12 月 31 日，本集團擁有及管理著 7 家國際品牌酒店以及 10 家自創品牌連鎖酒店。

文化與戰略



可持續發展管理

董事會聲明

本集團遵循《ESG 報告守則》要求，加強董事會在公司環境、社會及管治（「ESG」）事務治理的參與，積極將 ESG 融入公司業務實踐中。本公司已具有明確的 ESG 管理體系，明確了 ESG 工作職責，穩步推進可持續發展相關議題在本公司管理中的落實。

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。

本集團通過日常溝通、利益相關方調研等方式對 ESG 重要議題進行了識別與評估，篩選出 20 個 ESG 實質性議題。評估、優次排列及管理重要 ESG 相關事宜的過程，亦可見本章節「利益相關方溝通」及「實質性議題分析」部分。

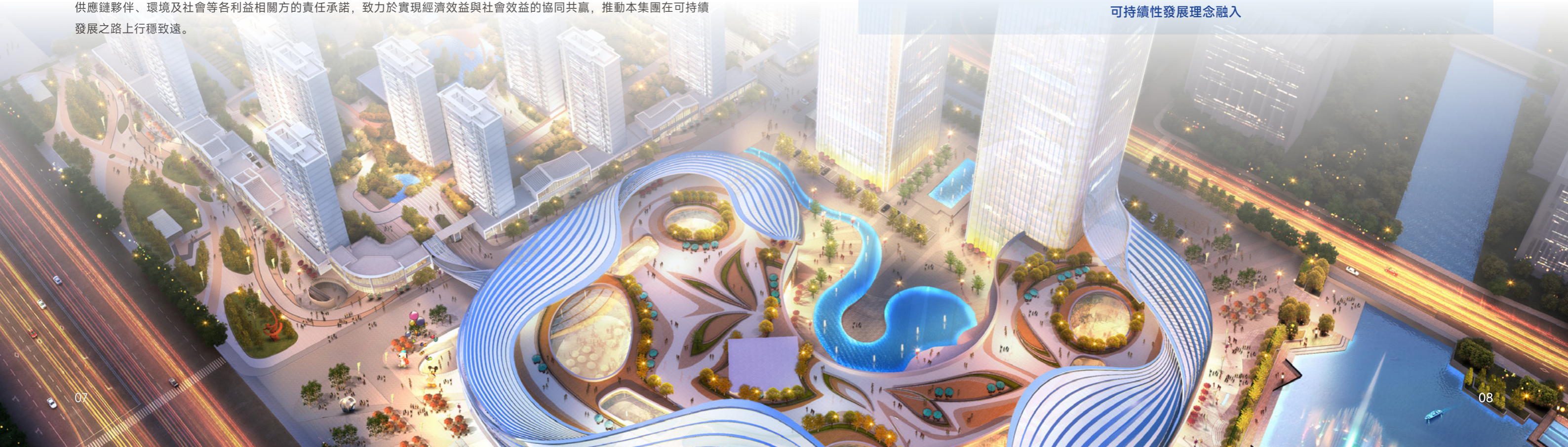
本集團已設定覆蓋應對氣候變化等 ESG 目標。經董事會審議後，相關策略及成果在每年的 ESG 報告中對外披露。

本公司 2025 年度 ESG 報告已經由董事會於 2026 年 3 月 30 日審閱批准。

策略與目標

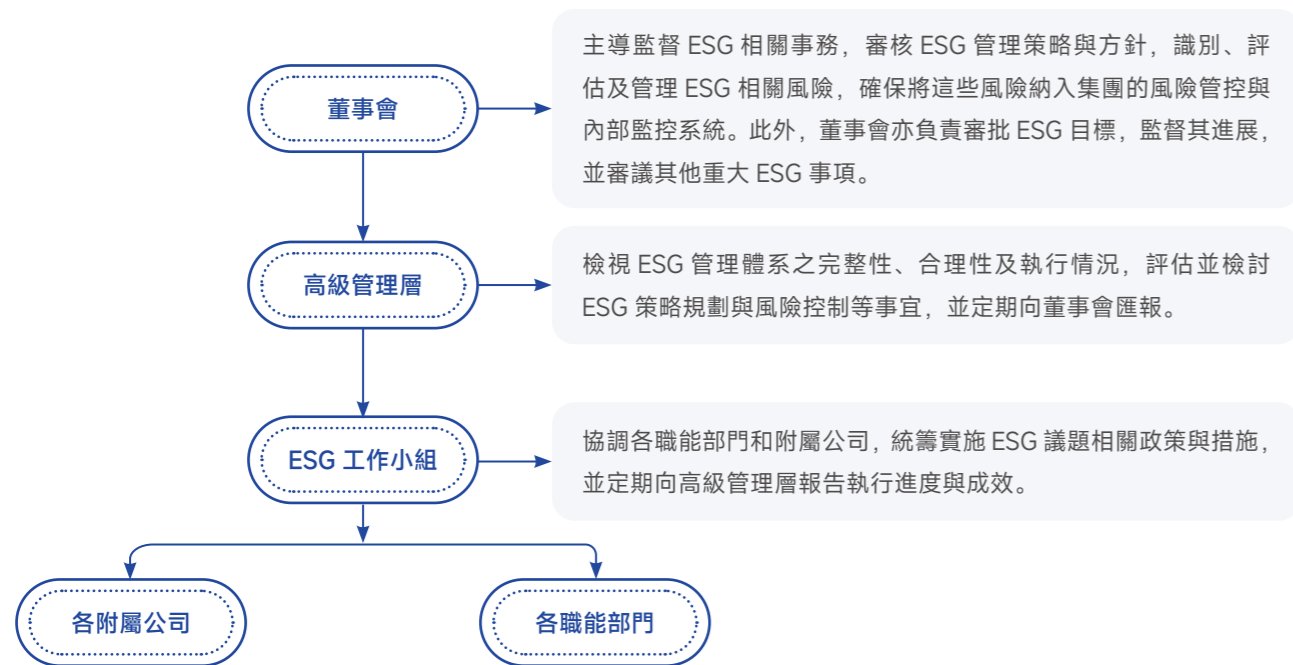
本集團秉持長期主義理念，將可持續發展深度融入公司戰略願景，持續優化管理策略體系，切實履行對股東、客戶、員工、供應鏈夥伴、環境及社會等各利益相關方的責任承諾，致力於實現經濟效益與社會效益的協同共贏，推動本集團在可持續發展之路上行穩致遠。

可持續發展模型



ESG 治理架構

本集團將重大 ESG 議題納入公司管理與評估之中，創新構建了涵蓋董事會、高級管理層、ESG 工作小組、各職能部門及附屬公司的垂直分層式 ESG 管治模式，不斷提升 ESG 管理水平，確保 ESG 實踐有效落地。



利益相關方溝通

本集團通過構建多元化、常態化利益相關方溝通機制，保持與利益相關方之間的緊密聯繫，並積極採取行動響應利益相關方的期望與要求，以增進彼此理解與信任。

主要利益相關方	期望訴求	溝通響應
<p>政府部門</p>	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
<p>投資者（股東）</p>	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
<p>員工</p>	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
<p>客戶</p>	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
<p>供應商、承建商及合作方</p>	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
<p>社會與公眾</p>	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
<p>媒體</p>	及時溝通	定期組織媒體活動
<p>商戶</p>	互利共贏 公開平等 及時溝通	入駐審核 商家篩選 商戶活動

實質性議題分析

本集團圍繞政策趨勢、披露標準、投資者關注及同行實踐等維度，結合行業特點及自身發展實際，面向內外部利益相關方，通過調研、座談等常態化方式，開展雙重重要性評估，對重要性議題清單進行審視及更新，最終將 20 個 ESG 重要性議題確定為本集團可持續發展管理和實踐的優先領域並於本報告中進行重點披露。

分析路徑

第一步：審視公司活動和業務關係背景

向內看

審視本集團營運策略及發展現狀
審視業務佈局範圍，提供產品及服務的類型
聚焦上下游價值鏈，明確自身業務關係

向外看

跟蹤法律法規及監管要求的變化趨勢
及時洞察房地產行業發展趨勢和動向
分析資本市場 ESG 指數評級趨勢

利益相關方受影響情況

識別業務營運過程中涉及的利益相關方
分析利益相關方了解、參與本集團發展的情況
評估各類利益相關方在本集團活動及業務關係中受影響的情況

第二步：篩選更新重要性議題清單

國內外政策分析

洞悉國際趨勢變化，如聯合國可持續發展目標（SDGs）等；緊跟國家宏觀政策要求，結合房地產行業政策法規，分析行業可持續發展趨勢。

國內外 ESG 標準分析

綜合參考 IFRS S1 及 IFRS S2（統稱「ISSB 準則」）、《ESG 報告守則》等，把握最新可持續發展議題管理標準及信息披露要求。

資本市場分析

參考資本市場 ESG 評級和指數的評估要求，包括標普全球企業可持續發展評估（S&P Global CSA）、明晟 MSCI ESG 評級等，更新資本市場評級議題庫。

同行業對標分析

對標國內外優秀同行的可持續發展相關的信息披露，識別並確定行業關注的重點議題。

自身發展情況分析

定期審視 ESG 議題庫是否匹配本公司戰略目標、業務模式，確保 ESG 議題庫具有業務相關性。

第三步：確認議題重要性並排序

面向董監高、政府及監管機構、股東及投資者、員工、客戶、供應商、社區及媒體等利益相關方開展利益相關方問卷調研，評估 ESG 重要性議題對經濟、環境及社會的影響程度。
本集團內部財務專家及董事會辦公室綜合考量各議題在財務傳導路徑下的實際影響、預期影響及財務影響可能性，進行深入探討並打分。

通過調研和內部研討的方式，確定各議題整體的重要性優先順序，最終明確了 20 個重要性議題。


第四步：確認議題重要性並排序


本集團評估確認的重要性議題及優先順序排序最終向董事會做出匯報，董事會審閱及確認本年度重要性議題評估結果。

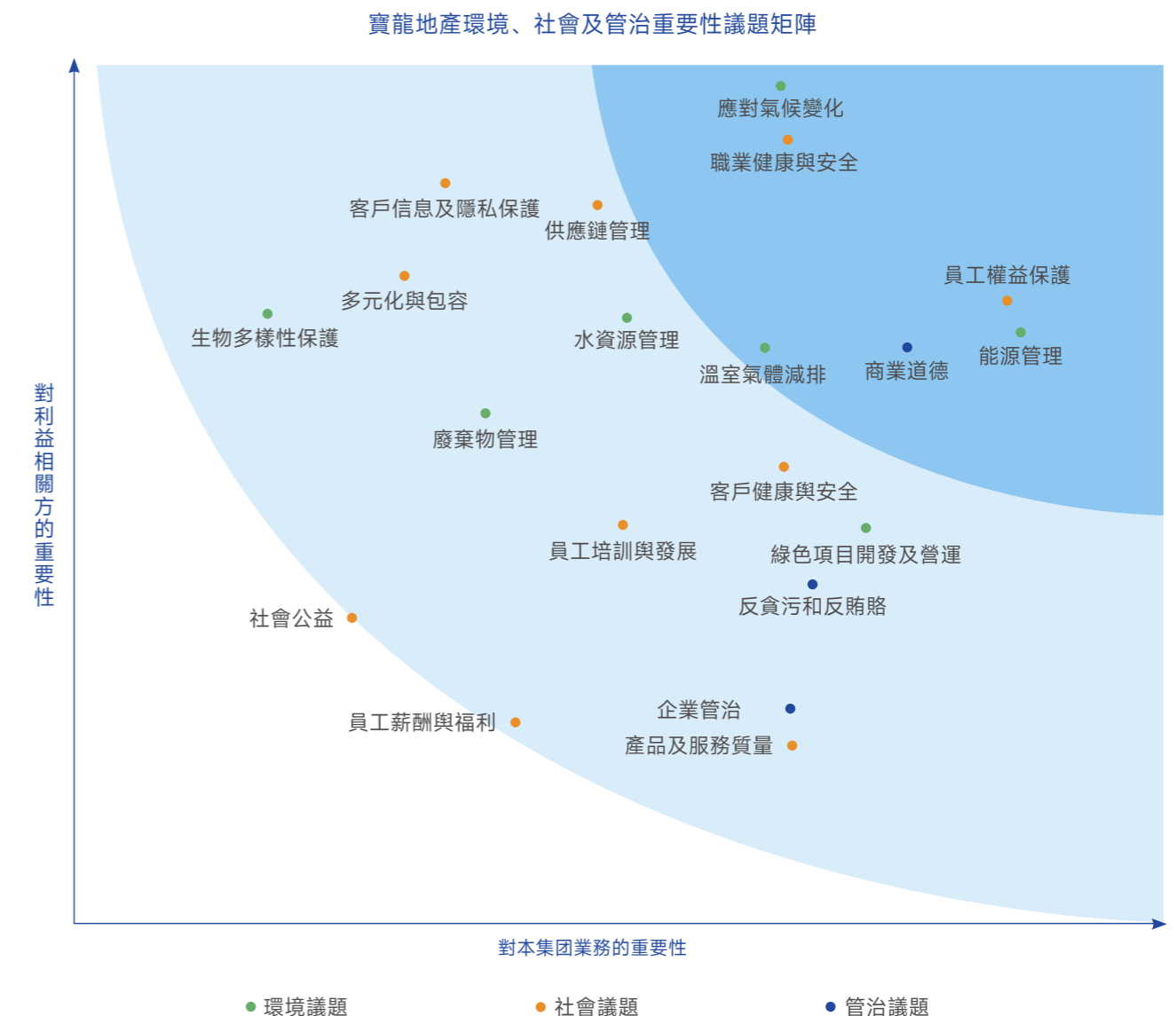
議題矩陣

2025 年，本集團最終確定的 20 項 ESG 重要性議題中，包括環境議題 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	加強生產及營運過程中的廢棄物排放管理，如減少廢氣排放、管理廢水、固體廢棄物及噪音等排放，妥善處置廢棄物，倡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，減少營運過程中產生的溫室氣體
	能源管理	在日常營運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	於各營運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，積極踐行及倡導生物多樣性保護
	綠色項目開發及營運	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，把控建築從設計到營運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

類別	議題名稱	議題內涵
 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、材料質量、建築安全進行全面考慮；持續完善客戶服務管理體系，保障產品及物業營運服務質量，提供更優質的服務體驗
	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

類別	議題名稱	議題內涵
 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 | 高效治理 合規築底

完善合規管理	17
加強廉潔監督	17
厚植廉潔文化	18
尊重知識產權	19
打造可持續供應鏈	20



完善合規管理

本集團嚴格遵守《中華人民共和國反洗錢法》《中華人民共和國刑法》《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，不斷完善合規治理機制，加強對合規風險的防範、對違規行為的監控及違規事件的應對，堅決反對洗錢、賄賂、貪腐及欺詐等不當行為，共同維護公平競爭的商業環境。

為進一步提升合規管理水平，本集團持續發揮內部監督機構的作用，不斷完善《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，針對最新政策法規，開展全員培訓，加強法治合規宣貫，以增強公司員工依法合規意識。

加強廉潔監督

為維護「簡單真實、共生共贏、進無止盡」的企業價值觀落地，本集團堅持對各類不合規、不誠信、貪腐違紀等行為始終保持零容忍態度，主動開放各類社會監督渠道，落實舉報人保護、獎勵政策，系統構建內外部監督機制，持續鞏固風清氣正的企業環境。

多樣化監督渠道



電話舉報

400-680-1238 (工作時間 9:00-18:00)

郵箱舉報

jjianshen@powerlong.com

信件舉報

中國上海市閔行區新鎮路 1399 號寶龍大廈 6 樓

微信舉報

關注「陽光寶龍」微信服務號或掃描二維碼



舉報人保護舉措

舉報保密政策

制定專項舉報人保護政策，全方位保障舉報人的職業發展與個人權益，確保其不會因合法舉報或配合調查工作而受到任何形式的報復、歧視。

實名優先政策

我們鼓勵使用自己的真實姓名進行實名舉報，優先辦理實名舉報並及時反饋受理情況及通報處理結果。

查實獎勵政策

針對收到的舉報信息，我們實現舉報投訴 100% 響應反饋。對於挺身而出的舉報員工，集團將結合實際情況給予表彰獎勵。

厚植廉潔文化

本集團致力於培養崇廉尚潔的文化土壤，針對不同利益群體開展廉潔教育宣貫，旨在增強集團內部及與合作夥伴間的廉潔意識，將廉潔教育工作制度化、常態化，營造一個透明、公正的營商氛圍。

員工廉潔管理

- 每年面向本集團全體員工開展廉潔培訓
- 要求部門經理及以上職級人員、採購與招投標部門員工必須簽署《員工廉潔自律承諾書》
- 針對物業及營銷部門員工，開展專項廉潔及合規倡導
- 「陽光寶龍」服務號，定期發布反腐宣傳內容



供應鏈廉潔管理

- 推動供應鏈誠信廉潔建設，對於與我們的合作夥伴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。



尊重知識產權

本集團嚴格遵守《中華人民共和國商標法》《中華人民共和國專利法》《中華人民共和國著作權法》等法律法規，始終將知識產權保護置於戰略高度。通過完善內外部管理機制，強化全員知識產權保護意識，全面防範侵權風險，著力構建尊重知識、崇尚創新、保障權益的可持續發展營運環境。

內部管理	外部管理
<p>構建全流程敏感信息防護體系，確保業務營運中產生的技術資料、商業資料等核心信息安全保密；</p> <p>完善了知識產權管理專項制度，明確法律事務部門為責任主體，全權負責制度的落地執行、動態監督與效果評估；</p> <p>建立侵權風險預警與應對處置機制，定期開展合規審查、組織專項培訓，提升知識產權保護能力。</p>	<p>預防和嚴禁任何形式的侵權行為，切實保障供應商、承建商等合作方的知識產權不受侵害。</p> <p>嚴格恪守公平誠信原則，致力於打造尊重知識產權、倡導公平競爭的創新環境。</p>



打造可持續供應鏈

本集團高度重視與供應商之間的合作關係，制定了從准入、考核到退出的全流程供應鏈管理標準，構建可持續的供應鏈體系，有效識別並防範潛在供應鏈 ESG 風險，推進負責任採購，期望與各方共同努力，實現可持續共贏。

負責任採購

本集團在採購工作中遵循公平、公正、公開原則，通過線上公開平台實施招標，並在合同及官網中清晰列明廉潔守法條款與投訴舉報渠道，保障採購過程透明合規。此外，我們還將「質量、安全、環保」確立為統一評估標準，同步對所有潛在合作夥伴開展實地考察，確保各合作方平等參與競爭，切實保障採購全流程的公平性與公正性。

同時，本集團還全面推行房地產綠色採購標準，將環境友好、節能低耗及資源綜合利用能力作為核心遴選標準，優先與符合要求的供應商合作，採購其提供的原材料、產品與服務。以木質產品採購為例，我們會優先選擇獲得森林管理委員會 (FSC) 認證的供應商，以實際行動支持負責任的林產工業發展。

供應商 ESG 風險管理

本集團將供應商的環境和社會責任表現納入採購決策的重要考慮因素，在供應商選聘過程中，堅持實施「7+4」管控制度，設置「通用」「專項」兩個維度，評估遴選供應商，有效管控供應鏈中存在的環境和社會風險。

通用維度	涵蓋企業背景、信譽、經營規模、歷史業績、勞務隊伍及當地資源利用等評估因素。
專項維度	涵蓋企業的地方經驗、勞動力管理和用工情況等評估因素。

深入合作夥伴交流

在選擇合作夥伴時，本集團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團標準，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。

02 | 卓越服務 品質築信

- ▣ 升級物業質量 23
- ▣ 服務體驗提升 24
- ▣ 守護客戶權益 26

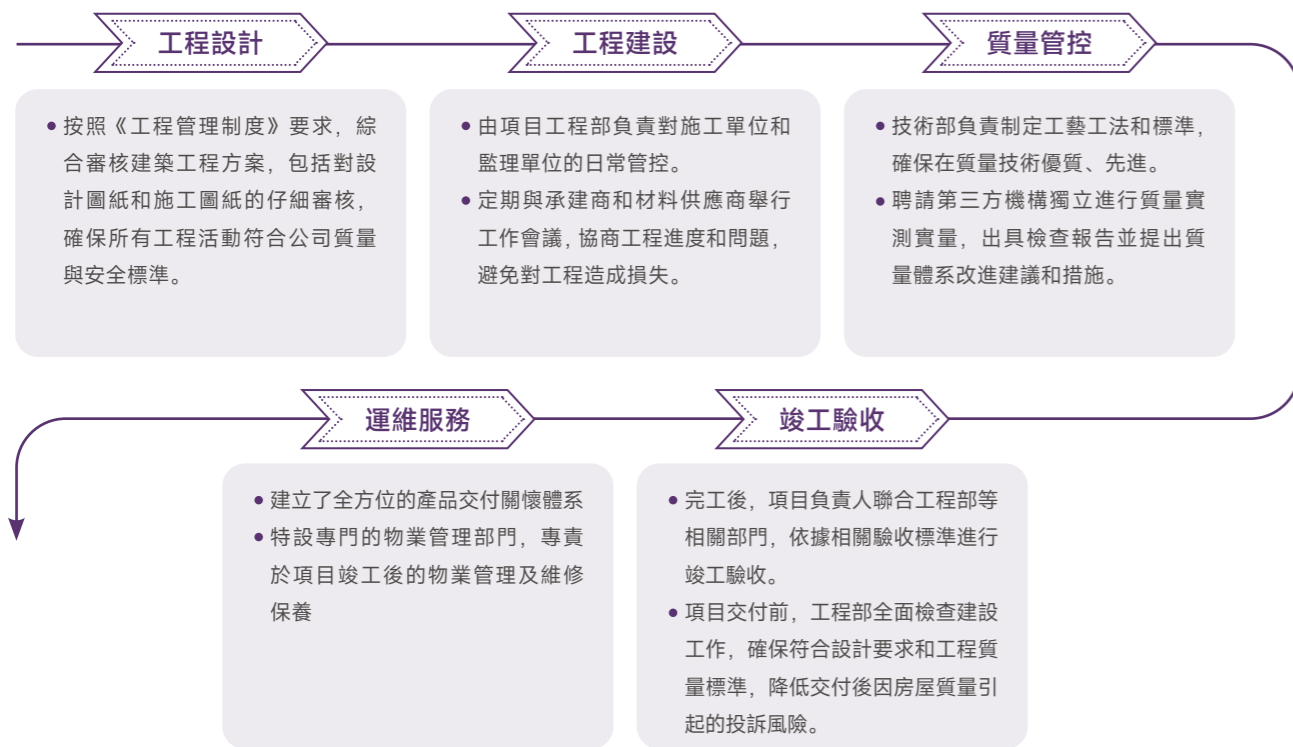


升級物業質量

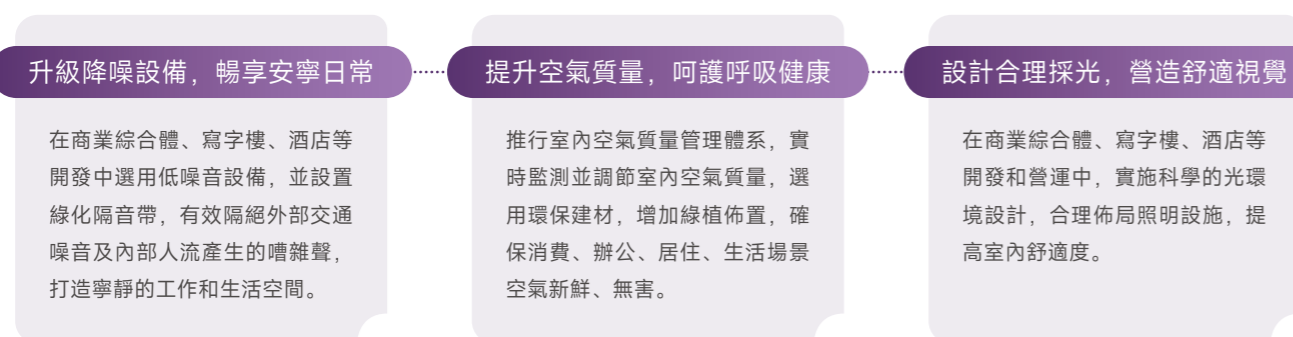
物業開發、投資與管理是寶龍地產多年來一直深耕的重要業務領域。我們深知物業質量與安全是維繫社會信任、守護品牌聲譽的立身之本，更是夯實企業品牌可持續發展的根基所在。為此，我們始終恪守「精築質量」的經營理念，以高質量為內核、以創新為驅動，以數字化轉型為抓手，持續迭代升級全週期質量管理體系，以精益求精的匠心精神，穩步提升品牌的行業影響力與社會美譽度。

在物業產品全生命週期開發進程中，從工程方案規劃設計、項目建設、質量管控，到項目竣工驗收及法定保修階段的運維服務，本集團始終恪守依法合規準則，嚴格對標國家相關法律法規與行業標準，以全流程合規管控保障產品質量，致力於打造兼具質量價值與可持續屬性的物業產品，多個維度構築健康人居環境。截至 2025 年 12 月 31 日，本集團持有及管理的購物中心已達 65 家，另管理 7 家輕資產購物中心，持有的已開業的購物中心及營運管理開業面積均位居行業前列。

全生命週期質量把控



多維度構築健康人居環境



服務體驗提升

本集團秉持「讓空間有愛」的企業使命，懷揣對居住者的深切同理心，利用科技賦能，長期深耕有溫度的空間場景構建。我們通過技術手段，對商業綜合體、寫字樓、酒店等多元業態空間的功能融合與高效整合，圍繞消費、辦公、居住、生活四大核心需求，打造富有科技感、歸屬感的社群連接，讓每一位客戶都能盡享有質感的工作與生活體驗。

本集團聚焦推進「客戶導向計劃」，圍繞商業營運服務、物業服務、酒店服務三大主業服務領域，利用科技全方位整合升級服務觸點，不斷提升客戶服務質量和水平。同時，我們還通過線上+線下觸點調研，開展多視角服務監督，推動服務及時改善，提高客戶滿意度。

商業營運

本集團積極探索「智慧+商業綜合體」模式，雕琢未來數字社區營運與創新場景應用技術提升商業廣場的綜合營運的能力，打造智慧化綜合型商業服務體，為消費者呈現全新的購物與生活體驗。

我們的商業營運中心建立常態化客戶調研機制，定期組織客戶滿意度調查與消費習慣深度分析，系統搜集客戶在管理效率、服務體驗等維度的意見反饋，形成「調研——反饋——改進——提升」的閉環管理體系，以動態調整的服務策略持續滿足客戶需求，穩步提升服務質量。

南京江寧寶龍廣場盛大開業

2025 年 12 月 29 日，位於江寧區丹霞街與開城路交會處的江寧寶龍廣場開業迎客，以細緻入微的服務重塑了社區生活體驗。

該商場位於麒麟科創園核心區，融合了零售、餐飲、健身及文化娛樂等多重業態，服務半徑覆蓋約 40 萬常住人口，作為板塊內首個全業態商業綜合體，精準填補了區域大型商業的空白。8 萬平方米的購物中心主打生活社交場景，聚焦多元化場景，引入品牌超 200 家，其中超過 70% 為首店品牌，為區域居民提供「食、住、行、遊、購、娛」等全鏈條、多元化消費體驗，以滿足消費者以滿足消費者對個性化消費需求。



武夷山寶龍廣場項目開業



武夷山寶龍廣場於 2025 年 5 月 30 日正式開業營運，作為南平市重點建設項目與寶龍商業福建版塊的重要組成部分，是寶龍商業落地福建的第 12 座商業項目，也是武夷山首座城市級商業綜合體，建築面積近 7 萬平方米，項目位於武夷山市核心區，項目彙聚了 150 個優質商戶，將打造集「城市聚會地、文旅新視窗、消費策源地」於一體的商業新模板，以高質量服務，提升消費群體的獲得感、幸福感，為「碧水丹山」的武夷山添加一抹商業新色，實現經濟價值與生態價值的統一。



物業管理

本集團以智慧科技賦能物業服務，整合小區人、地、物、情、事等全要素資源，打破信息孤島，實現跨系統資料互通與全場景智慧化升級。此舉既提升了物業管理效率，重塑了智慧服務能力，升級物業服務體驗。

本集團依託微信公眾號等數字化平台，及時推送物業資訊，保障業主與租戶對樓宇動態的知情權。還建立了定期溝通機制，廣泛收集住戶與租戶的意見建議，精準對接服務需求，並及時反饋，以提升物業服務質量。

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。

本集團還進一步將藝術元素深度植入酒店空間設計、商業場景營運的各個環節，為每一位賓客打造沉浸式藝術旅居體驗，使其在充滿人文氣息的環境中收穫獨特而難忘的時光。此舉不僅賦能商業價值提升，更以實際行動踐行可持續發展理念，推動文化藝術的傳承與傳播。



旗下品牌酒店打造沉浸式藝術旅居體驗



本集團致力打造以「藝珺」、「藝悅·精選」、「藝悅」與「藝築」為核心的酒店品牌系列，從設計、建造裝修到配套設施的每個環節，皆融入匠心獨具的設計理念。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環境之中，讓賓客在充滿藝術氣息的氛圍裡，留下難忘的美好時光。



守護客戶權益

本集團嚴格遵循國家、當地政府相關政策，始終將保護客戶合法權益作為經營發展的核心準則與價值導向，深度融入經營服務全流程。我們通過構建全方位產品交付關懷體系、健全多渠道客戶反饋機制、完善全鏈條資料管理與安全防護制度，以專業嚴謹的服務標準與高效敏捷的響應能力，全方位保障客戶的使用權益及信息安全權益。

負責任營銷

寶龍地產秉承公平交易原則，不斷完善營銷審核和流程控制體系，通過定期檢查、開展負責任營銷培訓等方式，做到依法合規銷售，實現公平、公開、透明交易，保障客戶知情權和安全消費權益。

責任營銷具體舉措

- 開展現場抽檢、定期檢查，保障交易公平性。
- 保證銷售資料完整、可追溯，有效做到有據可查。
- 交付項目所有不利因素在現場有明文公示，客戶可見、可查。
- 針對銷售人員，開展「線上線下」多種形式責任營銷培訓，確保傳營銷信息符合法律規範，無誇張及虛假表述。

優質交付及售後服務

本集團嚴格遵循《物業開業、移交、質保期到期移交指引》制度，加強產品交付全流程管理，設置專崗專責，保障房屋售後服務及保修期內的維修工作順利推進，提升產品移交後物業維保工作質量。



客戶滿意度、意見和投訴處理

本集團持續深化客戶投訴響應機制建設，進一步暢通線上線下多渠道投訴反饋通道，嚴格制定標準化、透明化的投訴處理全流程規範，確保快速、精準、高效地搜集、研判並處置客戶的各類投訴與合理化建議，切實保障客戶的合法權益。

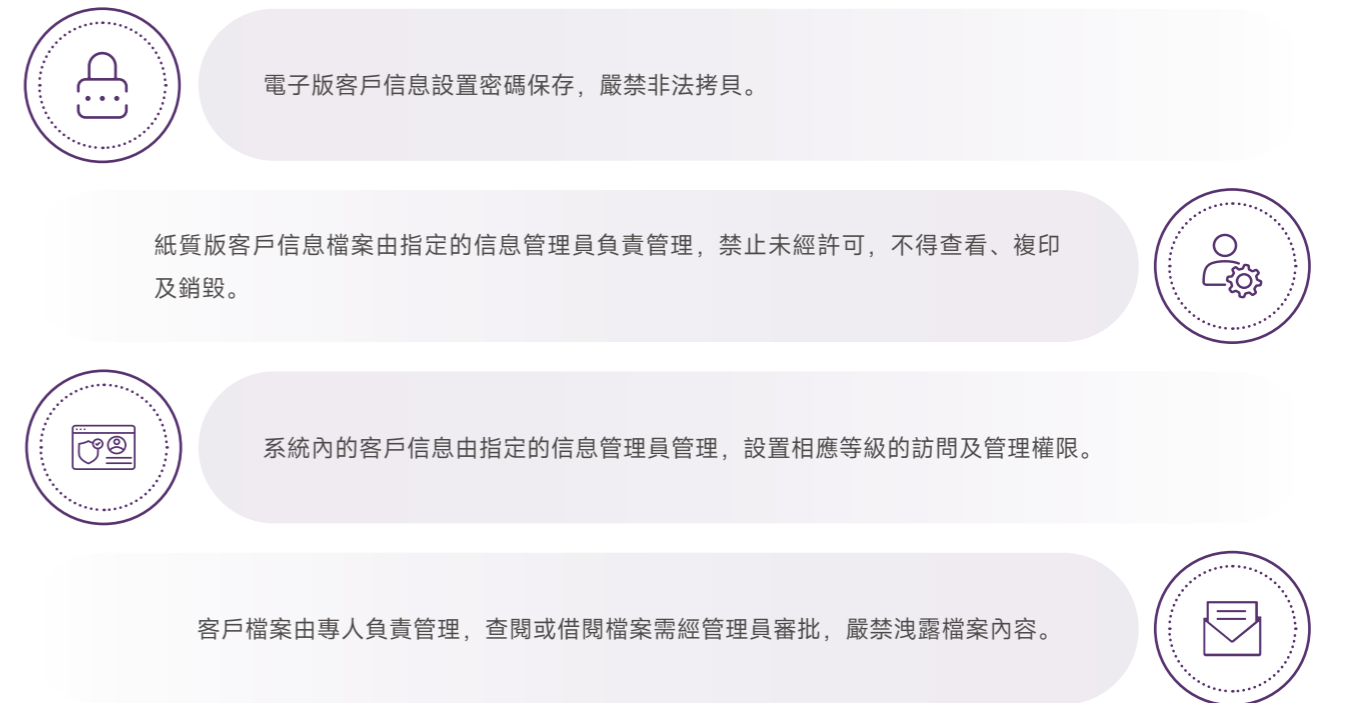
我們針對物業與酒店營運兩大核心業務，結合其不同的業務模式與服務場景，構建了系統化、多樣化的客戶反饋機制。通過整合服務台現場接待、24 小時客戶服務熱線、官方微信公眾號等多元渠道，搭建起便捷高效的信息交互平台，確保能夠及時搜集各類客戶訴求，並快速響應、高效處置，切實提升客戶服務體驗。

本集團通過專題研討的方式，對客戶普遍關注或集中反映的共性問題，制定兼具針對性與可行性的解決方案。包括但不限於優化服務政策、細化服務流程、強化服務細節等整改措施，確保高效響應客戶核心需求，以建立與客戶之間的和諧融洽關係，提升客戶服務滿意度。

信息安全與隱私保護

本集團嚴格恪守國家資料安全與隱私保護相關法律法規，落地施行多項舉措，對客戶個人信息、交易記錄等隱私資料實施全生命週期安全防護，從源頭上杜絕信息洩露、濫用等風險，全力保障客戶信息安全權益。同時，我們還制定並持續完善了《客戶信息管理作業指導書》等內部管理制度，進一步規範客戶信息收集、存儲、使用及銷毀等全流程操作。本集團向客戶鄭重承諾，所收集的客戶信息僅用於提供約定服務，未經客戶明確書面同意，絕不向任何第三方機構洩露或用於其他非約定用途。報告期內，實龍地產未發生資料安全糾紛事件。

「多管齊下」保護客戶隱私與信息安全



03 邁向零碳 匠心築綠

■ 應對氣候變化	31
■ 推進綠色建造	41
■ 踐行綠色營運	44
■ 生物多樣性保護	46



應對氣候變化

應對氣候變化是一項全球性議題，是人類共同面臨的挑戰。寶龍地產將應對氣候變化深度融入公司發展戰略，制定氣候風險管理策略和目標，系統識別氣候變化帶來的風險與機遇，創新開展氣候行動，持續提升氣候風險應對韌性。

本集團依據《ESG 報告守則》氣候信息披露要求，並參考氣候相關財務信息披露工作組（TCFD）和《國際財務報告可持續披露準則第 2 號 - 氣候相關披露》（IFRS S2）的披露建議，圍繞管治、策略、風險管理、指標和目標四個主要領域開展應對氣候變化工作，將氣候風險的識別、評估及管理納入公司戰略決策和風險管理體系，建立健全長效機制，切實提升氣候變化應對能力，有效把握綠色轉型發展機遇，推動企業可持續發展。報告期內，我們委托第三方專業機構，根據集團業務特點與發展趨勢選取適配的氣候情景及參數，通過定性與定量相結合的分析方法，完成了對氣候相關風險評估，為後續風險防控提供了有效支撐。

管治

本集團將氣候相關風險與機遇的治理作為 ESG 管理體系的重點環節，致力於通過系統化的管治架構將氣候變化應對融入企業長期發展戰略。董事會定期審議氣候目標進展及風險管理情況，確保氣候治理與公司業務方向一致，並設立了董事會、高級管理層、ESG 領導小組構成的管治架構，明確分層責任，強化氣候治理能力。董事會將確保其已具備或提升適當的技能與能力，以履行其在監督氣候相關風險與機會方面的責任。董事會將定期審查其技能矩陣與治理需求（包括氣候專業知識），並在任命董事、管理層及領導人員時考慮相關經驗。必要時，公司將聘請外部顧問提供專業的氣候與情境分析意見，以支持董事會就氣候策略、風險管理及目標設定進行審議與監督。



組織機構	職責	履職頻次
 董事會 決策層	<ul style="list-style-type: none"> 決定公司氣候變化管理架構及管理策略； 確保設立合適及有效的氣候相關風險管理及內部監控系統； 負責聽取氣候議題的重要事宜的討論結果並關注氣候變化相關目標進展； 獲悉氣候相關風險和機遇並審議； 承擔本集團氣候變化相關決策及減碳表現的最終責任，監督並聽取高級管理層工作匯報； 負責在制定公司戰略、業務規劃、重大交易決策，以及風險管理政策時，系統性考慮氣候變化帶來的相關風險與機遇。 	一年一次
 高級管理層 管理層	<ul style="list-style-type: none"> 決定氣候變化議題管理目標、方針政策和實施路徑，並將氣候變化議題融入決策和管理程序； 確認所評估及識別的 ESG（包括氣候變化）相關風險及機遇，包括與氣候相關風險及機遇有關的任何權衡取捨； 決定 ESG（包括氣候變化）相關管理制度及工作流程； 決定 ESG（包括氣候變化）工作計劃並評估工作完成情況； 定期面向決策層進行進度匯報； 管理公司 ESG（包括氣候變化）相關其他事項。 	一年兩次
 ESG 工作小組 執行層	<ul style="list-style-type: none"> 負責遵循公司年度工作計劃和發展規劃，實施並落實氣候變化相應工作； 定期面向管理層匯報執行情況和工作成效促進氣候變化相關事宜融入日常營運。 	一年多次、依據實際情況而定

策略

風險分析情景設定

本集團依託區域投資和發展模型 (REMIND¹) 及旗下物業項目資料, 納入時間因素, 針對不同區位的業務與資產開展氣候風險暴露度分析, 覆蓋極端高溫、熱帶氣旋、沿海洪澇等 10 類極端氣候風險。以項目所在省、直轄市為單元, 基於 2100 年升溫 1.5°C (有序情景) 與 3°C (溫室世界情景) 的兩大氣候假設, 針對短期、中期、長期三個時間維度, 系統性開展了氣候變化相關風險與機遇的綜合分析。

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 綠色金融網絡 (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) ² 」目標預案。

短期、中期、長期定義:

短期	中期	長期
2025-2030	2030-2050	2050-2080



¹ 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。

² 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為減緩和適應氣候變化所做出的努力, 旨在實現《巴黎協議》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°C 以內, 爭取不超過 1.5°C。

物理風險分析結果

本集團基於旗下資產的地理區位分佈, 將可能面臨的各類氣候物理風險, 按照發生可能性劃分為低、中、較高、高四個風險等級, 並披露如下:






風險類型	當前	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	較高	高
---	---	----	---

基於上述熱力圖呈現的中至較高風險物理風險, 並結合這些風險對集團業務、財務和價值鏈的短、中、長期影響, 本集團主動佈局、提前謀劃, 制定了一套系統完備的風險緩解方案。通過前瞻性的預防舉措, 有效提升集團業務在環境變化中的抗風險能力與持續營運能力, 積極應對氣候變化挑戰。

物理風險評估


風險類型	時間範圍	價值鏈影響	潛在業務影響	潛在財務影響	緩解措施
 極端降雨	短期 中期 長期	上游 營運 下游	<ul style="list-style-type: none"> 華南地區在短時強降雨下施工現場及商場等物業資產存在屋頂漏水、地下室進水、電力中斷和臨時停工的風險 	<ul style="list-style-type: none"> 造成項目停工，開發週期延後，或造成直接經濟損失，導致產生額外施工成本 導致地下車庫進水，產生額外的運維成本 	<ul style="list-style-type: none"> 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	短期 中期 長期	上游 營運 下游	<ul style="list-style-type: none"> 華南地區在極端高溫下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 	<ul style="list-style-type: none"> 導致高溫補貼增加，增加人工成本，同時也降低工作效率，延誤工期，影響現金流 增加空調能耗，增加營運成本，同時可能引發設備故障，增加維修費用 	<ul style="list-style-type: none"> 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	短期 中期 長期	上游 營運 下游	<ul style="list-style-type: none"> 野火燃燒產生煙霧和有害氣體，影響空氣質量與健康 	<ul style="list-style-type: none"> 增加空氣淨化設備投入成本 	<ul style="list-style-type: none"> 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火性
 河流洪澇	短期 中期 長期	上游 營運 下游	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 導致項目停工、地基受損，增加修復成本和人力成本，也影響現金流和銷售收入 	<ul style="list-style-type: none"> 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	短期 中期	上游 營運 下游	<ul style="list-style-type: none"> 華北地區在極端低溫下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 	<ul style="list-style-type: none"> 導致施工停滯，增加人工和設備成本，延誤工期，影響項目交付和銷售進度 增加供暖能耗，增加營運成本 	<ul style="list-style-type: none"> 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





風險類型	時間範圍	價值鏈影響	潛在業務影響	潛在財務影響	緩解措施
 熱帶氣旋	短期 中期 長期	上游 營運 下游	<ul style="list-style-type: none"> 華南地區在颶風發生時可能導致戶外作業暫停、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 	<ul style="list-style-type: none"> 造成項目停工，開發週期延後，或造成直接經濟損失，導致產生額外建設成本 	<ul style="list-style-type: none"> 實時關注氣象預警，提前發布通知，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	短期 中期 長期	上游 營運 下游	<ul style="list-style-type: none"> 低河流流量可能引起水資源短缺，進而影響項目供水 	<ul style="list-style-type: none"> 河流生態退化可能導致環境合規要求增加，用水成本上漲 	<ul style="list-style-type: none"> 開展水資源短缺風險評估 日常營運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





房地產行業作為連接多領域的核心產業，其廣泛的供應鏈網絡使其易受氣候變化轉型風險的影響，本集團依據 2100 年升溫 1.5°C（有序情景）假設，結合自身實際完成了轉型風險的識別與評估，明確其潛在業務和財務影響，並據此制定了應對策略以抵禦氣候變化引發的轉型風險。

轉型風險評估

風險類型	時間範圍	價值鏈影響	潛在業務影響	潛在財務影響	緩解措施
 政策及法規	短期 中期 長期	上游 營運 下游	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 環境信息趨嚴，鑒證、審計等外部服務內容增加，導致成本增加。同時面臨更嚴格的环境合規壓力，存在罰款等額外開支的風險 	<ul style="list-style-type: none"> 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，確保營運符合最新的要求 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，通過節能減排措施減少碳足跡，降低潛在的碳稅風險

風險類型	時間範圍	價值鏈影響	潛在業務影響	潛在財務影響	緩解措施
 技術	短期 中期 長期	上游 營運 下游	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 研發、開發、應用新型節能建築技術將帶來額外的研發投入 	<ul style="list-style-type: none"> 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	短期 中期	上游 營運 下游	<ul style="list-style-type: none"> 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，若未能及時通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、用水量等資料透明度和可追溯度需求提高 	<ul style="list-style-type: none"> 針對綠色建築、健康住宅等客戶需求的设计、開發會提升初期投入，導致現金流壓力、綠色技術不確定性引發的額外投資風險，以及市場需求波動可能影響綠色項目的去化速度和租金回報 	<ul style="list-style-type: none"> 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	短期 中期 長期	上游 營運	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 環保型建築材料將增加項目成本 	<ul style="list-style-type: none"> 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	短期 中期	上游 營運 下游	<ul style="list-style-type: none"> 如對氣候相關事件處理不當，或在面對更高期望時表現滯後，會影響品牌形象，引發公眾關注和輿情 	<ul style="list-style-type: none"> 氣候風險處理不當，會影響集團信譽和形象，造成損失 	<ul style="list-style-type: none"> 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

氣候機遇評估

潛在業務影響	潛在業務影響	潛在財務影響	應對策略
 開發或新增 低碳產品和服務	<ul style="list-style-type: none"> 有助於提高集團核心競爭力 	<ul style="list-style-type: none"> 滿足合規要求、並獲得相應的補助 產品和服務獲得消費者青睞 	<ul style="list-style-type: none"> 持續推進低能耗建築技術、材料在新建項目上的應用
 進入新市場	<ul style="list-style-type: none"> 率先使用綠色技術、提供綠色產品有利於搶佔新市場 	<ul style="list-style-type: none"> 綠色產品搶佔新市場，將成為公司盈利的新增長點 	<ul style="list-style-type: none"> 持續關注綠色建築、超低能耗建築的政策變化，針對綠色建築、健康住宅等客戶需求的设计、開發綠色產品
 低碳能源使用	<ul style="list-style-type: none"> 滿足國家政策要求，符合企業長遠高質量的發展需求 	<ul style="list-style-type: none"> 使用低碳清潔能源，降低營運成本 	<ul style="list-style-type: none"> 踐行綠色營運，推動低碳能源使用
 使用新技術	<ul style="list-style-type: none"> 減緩氣候變化背景下的高強度能源消耗 	<ul style="list-style-type: none"> 減少能源消耗，有助於降低營運成本 	<ul style="list-style-type: none"> 對現有設備設施進行節能改造，替換老舊高能耗設備

本集團將持續關注氣候變化與應對這一全球性議題，依據《ESG 報告守則》及其他國際標準最新要求，持續改進應對策略，通過加大綠色建築投資、升級能源管理系統、提升設備營運效率等關鍵舉措，全力踐行綠色低碳發展承諾，最大限度減少業務營運對氣候環境造成的影響，以實現淨零碳排放的長期戰略目標。

風險管理

本集團致力於通過風險管理機制，積極推進氣候相關風險的識別、評估與管理工作的系統化與常態化，以持續提升氣候韌性並支持戰略決策。在識別環節，我們綜合內部經驗、外部資料庫及行業趨勢，系統識別與業務相關的轉型風險與物理風險。在評估環節，對風險發生的可能性及影響程度，對氣候風險在短、中、長期進行定量定性分析，並進行優先順序排序。在管理環節，依據評估結果制定並動態調整應對措施，優化資源配置，以增強整體適應能力。本報告期內，我們用於應對氣候風險總投入約為人民幣 18 萬元。



指標與目標

指標	2025	2024	2023	單位
溫室氣體合計排放量 (範圍一及二)	320,596.77	334,809.27	381,194.32	公噸二氧化碳當量
直接排放量 (範圍一)	8,625.72	11,403.71	7,816.28	公噸二氧化碳當量
間接排放量 (範圍二)	311,971.05	323,405.56	373,378.04	公噸二氧化碳當量
間接排放量 (範圍三)	2,159.34	/	/	公噸二氧化碳當量
持有樹木溫室氣體減排量	371.27	279.24	239.41	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的溫室氣體合計排放量 (範圍一及二)	0.08	0.08	0.09	公噸二氧化碳當量





目標

- 本集團以能源消耗、碳排放、水消耗等環境目標作為氣候變化相關的追蹤目標和指標。於未來視數據可得性逐步納入範圍三中更多類別，並適時引入第三方驗證，以增強目標與指標的可信度。
- 持續識別氣候相關風險機遇及其對於本集團業務的影響，參考聯交所 ESG 氣候信息披露要求、TCFD 建議等制定我們的氣候變化管理路線。



目標進展

- 我們持續追蹤各項指標表現，探討氣候風險及機遇對業務的影響；
- 本年度進一步梳理氣候相關風險及機遇可能帶來的潛在財務影響。

指標及有關聲明

預期財務影響

發行人暫不具備提供有關氣候相關風險或機遇的預期財務影響的量化資料的技能、能力或資源，故采用能力寬免。

容易受氣候相關物理風險及轉型風險影響的、涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比

公司暫時無法滿足「在匯報之日可以無需付出不必要成本或努力即可獲得的一切合理且有依據的資料」，故采用合理資料寬免。

內部碳定價

鑒於公司在碳管理方面的策略實施仍處於逐步推進階段，截至報告期末，我們尚未建立或實施內部碳定價機制。目前，公司主要通過能源使用效率等指標，將碳成本相關因素納入營運管理與決策參考。

氣候相關因素與薪酬政策

截至報告期末，公司尚未將氣候相關績效指標直接納入董事會及高級管理層的薪酬或績效考核機制。未來，公司將結合監管發展趨勢、公司治理實踐及業務實際情況，持續評估將氣候相關因素納入績效管理及激勵機制的適用性與可行性。

上述安排旨在支持公司識別和管理潛在的氣候相關影響，但不構成對未來採用特定管理工具或實施時間安排的承諾。

推進綠色建造

本集團嚴格恪守國家及地方環境法律法規與相關標準，始終以綠色發展理念為核心指引，持續完善環境管理體系，強化綠色施工全流程管控，聚焦綠色建築、節能減碳等關鍵技術領域的研究與應用，積極探索城市建築可持續發展路徑，致力於打造「有溫度」的高質量空間，滿足消費者對綠色人居的多元需求，以實際行動積極響應國家「2030年碳達峰、2060年碳中和」的雙碳戰略目標。

綠色施工管理

本集團嚴格遵守環境先關法律法規要求，本著節約資源、保護環境的宗旨，制定並嚴格執行綠色施工標準，通過實施揚塵控制、資源節約管理、噪音管控、廢水處理、光污染防治等一系列精細化管控措施，打造整潔、安全、文明的施工環境，最大限度降低建築工程對周邊生態環境的負面影響，以實現工程建設與環境保護協調發展。

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；
- 混凝土余料加工成過梁及預製塊，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。

噪音控制

- 定期進行噪音監測，減少施工對周邊環境的噪音污染。

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。

本集團始終致力於最大限度降低施工環節對環境的各類影響，以實際行動積極踐行對社會與環境的責任擔當。針對現有工作的未盡完善之處，本集團將持續優化改進相關管理體系，不斷提升綠色施工的全流程監控與評估效能，切實降低營運過程中的碳足跡。

深耕綠色建築

本集團將綠色建築的理念和技術應用到現有建築的改造和升級中，積極推廣綠色建造工藝和綠色材料應用，減少建築項目能耗，提高資源使用效率，為客戶營造環保舒適的居住體驗，倡導並推廣綠色低碳生活，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。

本集團主動對接國內外權威建築認證體系，以認證標準錨定環境目標，全力攻堅綠色建築認證，彰顯可持續發展的決心與擔當。

應用綠色技術

- 項目規劃與施工階段，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，能夠有效降低建築整體能耗，實現建築與綠色環保共融。



綠化公共區域

- 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。



建築節能降耗

- 市政熱源集中供暖並實施分戶計量，相關能耗指標均優於國家現行標準；
- 屋面及外牆均採用厚層保溫構造，以達到良好的隔熱保溫效果；
- 小區路燈配置節能光源，實施分級與自動控制，並設定照明時段；
- 內部公共區域照明全部使用高效聲光控節能LED燈。

提升用水效率

- 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。



踐行綠色營運

本集團嚴格遵循國家及地方相關法律法規，依照 ISO 14001 環境管理體系標準，不斷完善節能減排和環保政策，精進環境管理能力，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。

節能降耗

集團結合業務模塊與營運實際，不斷加強能源與水資源管理，雙管齊下，推進節能降耗，提升資源利用效率，踐行環境保護責任，提升綠色競爭力。

能源管理

- 本集團旗下商場、酒店、小區及寫字樓嚴格執行內部《能源管理指引》要求，不斷優化在照明、供暖、製冷、生活用水及供配電等方面的分級管理流程；
- 在日常營運中，設置專崗專責，統籌能源管理與監控，並強化設備檢修保養以保障經濟運行，同時優先採用太陽能熱水系統、輔以天然氣供熱，多管齊下實現節能減排目標。

水資源管理

- 本集團在建築開發、施工管理及日常營運全流程，重視節約用水和水資源回收利用，持續強化節水管理力度，力爭實現水資源利用效益最大化；
- 在日常營運中，本集團進一步加強用水設備維護管理，定期排查用水情況，嚴防水資源浪費。由於本集團的業務性質，旗下所有持有的營運物業均使用市政水及循環，不存在求取適用水源的問題。

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 **0.15** 兆瓦時。

廢棄物管理

本集團遵循國家及地方法律法規要求，不斷完善各類廢棄物管理機制，訂立了明確的減廢目標並採取有效步驟，減少廢棄物生成，加強污染防治，降低環境影響。

各個業務板塊廢棄物管理政策與舉措

物業開發

- 最大化應用整體澆築工藝與模塊化設計預製構件

物業管理

- 生活垃圾系統性分類、回收與管理
- 有害及無害廢棄物分類回收
- 組織舊衣物、舊書籍等回收行動

酒店管理

- 易耗品回收再利用
- 鼓勵消費者的減廢行為，如在客房配備分類垃圾桶與環保卡
- 根據酒店客房每日售出情況按需採購食

總部辦公室

- 倡導「綠色辦公室」工作理念
- 對紙張、墨盒等辦公物資實施「減量、再利用、回收」管理

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** kg。

綠色辦公

本集團倡導綠色辦公，營造低碳環保的辦公氛圍，提倡節水、節電、節約資源，踐行綠色環保的工作和生活理念。

本集團總部及各商業板塊辦公室通過實施減量、再利用和回收政策，有效地管理紙張、墨盒等辦公廢棄物，以減少對環境的負面影響。本集團總部及項目、事業部辦公區域，按照《綠色辦公室政策》中列出的具體減排舉措，管控辦公區域的能源使用。

同時，本集團積極開展環保宣傳活動，傳播綠色低碳理念，倡導綠色生活與出行方式，營造全員參與的環保氛圍，全面提升內外部環保意識。

生物多樣性保護

本集團秉持「尊重自然、保護生物多樣性」理念，嚴格遵循《中華人民共和國自然保護綱要》及國際生物多樣性保護標準，將生物多樣性保護全面融入公司決策與營運各環節，制定並實施嚴格的專項保護政策，通過生態影響評估、友好型設計建設、常態化生態監測與恢復等舉措，切實履行生物多樣性保護責任。

本集團嚴謹識別並管控業務營運對生物多樣性的潛在影響，多措並舉落實保護行動，包括打造城市生物棲息地，慎用除銹劑、保護利用原生植被；對項目範圍內國家級保護動物實施專項避讓與保護；優化燈光設計、降低光污染，切實減少人為活動對自然生態的干擾。

未來，本集團將進一步完善生物多樣性保護規劃和策略，立足各業務模塊營運實際，系統識別不同業務對生物多樣性的潛在影響，制定並落地更科學、更有效的防控舉措，切實築牢生物多樣性保護屏障。



04 以人為本 發展築力

保障員工權益	49
夯實職業健康與安全	50
賦能人才成長	51



保障員工權益

本集團始終將合規用工作為人力資源管理的核心準則，嚴格遵守用工相關法律法規，合法合規僱傭，遵守人權公約和勞工標準，保證平等僱傭，充分尊重員工的合法權益；拓寬招聘渠道、搭建多元化人才引入體系，為所有員工提供平等的就業與發展平台；持續完善具有市場競爭力的薪酬福利體系，實現薪酬與貢獻相匹配，激發員工內生動力。

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，不斷完善人才「選-育-用-留-退」全生命週期政策與流程，竭力營造平等公平、多元包容的用工環境，堅決杜絕性別、年齡、種族、國籍、宗教信仰等任何形式的歧視，著力打造多元化人才隊伍，尊重與包容多元視角。同時，本集團明令禁止各營運單位及合作夥伴僱傭童工、實施強迫勞動。在員工的用與留方面，本集團通過有效的勞動合同管理，維護僱傭雙方合法權益保障。試用期內，員工可提前三日書面申請解除合同；若員工存在不符合錄用條件、違法違規或違反集團規章制度等情形，本集團可依法單方面解除勞動合同。

本集團保障員工結社自由、法定假期（含婚假、產假、育兒假、哺乳假等）在內的各項合法權益，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，嚴格管理加班情況，並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。

本集團高度重視與員工之間的融洽溝通，建立了良好的溝通機制，通過定期召開員工座談會，積極傾聽員工的建議，了解員工訴求，並協助其解決工作中遇到的問題，提升員工的信任感與歸屬感。



薪酬福利

本集團堅持多勞多得的市場化薪酬導向，持續完善薪酬福利體系，提供業內富有競爭力的薪酬，以吸納更多優秀人才，激發人力資本優勢，共謀可持續發展之舉。

- 薪酬管理**
 - 依據《薪酬管理指引》要求，堅持「崗位報酬與崗位貢獻相一致」的原則，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；
 - 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。
- 績效管理**
 - 實行全方位的績效考核體系，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；
 - 對持續績效未達標的員工，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援後，若員工表現仍未能符合預期標準，將依法與員工協商解除勞動合同，並支付合理離職補償金。
- 福利管理**
 - 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；
 - 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。

夯實職業健康與安全

本集團嚴格遵循所在地關於工作環境安全及職業危害防護的法律法規，將職業健康與安全管理納入本集團可持續發展管理之中，通過完善安全體系保障、安全施工與營運保障、健康與安全風險排查、健康與安全的培訓等舉措，不斷優化職業健康與安全管理體系，多維度保障員工健康與安全，打造零傷害的工作環境。

職業健康管理	工程安全管理
<ul style="list-style-type: none"> ● 每年組織員工統一體檢 ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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，編製安全文明施工方案，並在監理及項目公司審批後方可實施 ● 依託《安全文明監理細則》，強化對總承包商及監理單位的安全管理約束，切實保障施工過程中作業人員的安全。

本集團總部及各附屬公司在日常營運中，定期開展消防設施、安全標識檢查與全員消防演習，並針對高危崗位員工舉辦安全管理主題分享會，通過案例教學與經驗借鑒，持續提升員工安全意識與防範能力，以打造零事故工作環境為目標，促進其整體福祉與職業發展。

賦能人才成長

本集團深入推進人才強企戰略，進一步健全員工職業培訓體系，實施閉環培訓管理流程，助力員工職業發展；我們不斷優化職務職級晉升通道，為員工提供更加廣闊的成長空間，支撐企業可持續高質量發展。

開展多元培訓

本集團嚴格按照 ISO 10015 國際標準要求，實施全流程閉環管理，落實覆蓋各專業領域、各職位層級的系統化分層培訓體系，為全體員工提供適配其崗位職責的培訓與成長機會，全方位提升員工專業技能與綜合素養。

寶龍地產「三維」職業培訓體系

三維	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
 梯隊培養	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	近期專項業務難點複盤研討	實時

全方位閉環培訓實施管理流程



確定培訓需求

每年年底，各單位培訓主管部門通過面談、電話訪談、問卷調查及關鍵事件分析等方式，開展年度培訓需求調研與分析，形成《培訓需求分析報告》，以此作為制定中長期培訓規劃的重要依據，確保培訓內容貼合實際需求。



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。

本集團還制定並實施學費部分資助與全額報銷雙重機制，大力支持員工提升綜合能力與專業技能，既激勵員工持續自我提升、助力個人職業發展，亦為集團長遠發展儲備高素質專業人才。

- 資助員工參加外部高等教育機構或專業認證機構的提升課程，減輕其學習負擔；
- 對員工參與的與崗位職責密切相關的培訓課程或專業資格證書考試，在核實參與情況或證書獲取後給予全額費用報銷。

05 | 關懷社會 真誠築善

圖 回饋社區發展

圖 參與社會公益

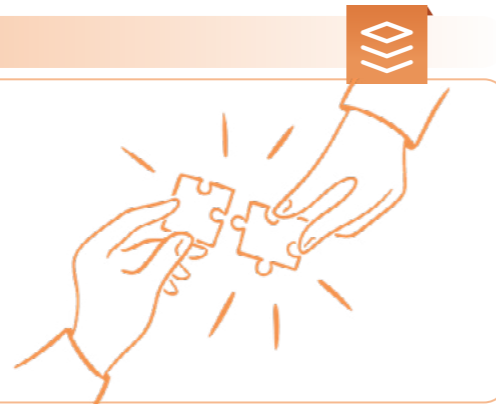


回饋社區發展

本集團將社區關愛融入發展戰略，通過打造高規格高質量配套設施、開展多樣化社區關懷共融活動，反哺業務周邊社區，既滿足社會群體生活需求、促進文化融合與社區和諧，提升居民生活質量與幸福感，也實現了社會效益與經濟效益的雙贏。

助力鄉村振興

自 2016 年起，寶龍集團主席許健康先生通過中國光彩事業基金會累計捐贈人民幣 1.25 億元，專項支持溪邊村建設，推動鄉村振興。項目完成舊村改造，安置 107 戶村民，並完善路網、公園、敬老院等公共設施，捐建幼兒園、美術館和圖書館。同時，推動成立經濟合作社，發展產業和現代農業，拓寬村民增收渠道，奮力拼出鄉村振興「晉江拼圖」。



參與社會公益

寶龍地產以「因愛而立，善行致遠」為宗旨，創辦上海寶龍公益基金會。該基金會長期致力於幫扶家庭困難學子、改善困難家庭生活條件、資助養老服務項目等公益事業，持續傳遞企業溫暖。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，持續開展幫困、助殘、扶幼、助學、公益創投等常態化社區公益活動，既保障公益資源效用最大化，亦以實際行動反哺社會。報告期內，累計捐贈公益類款項約 21 千元人民幣。



附錄

綜合績效表現

本報告所採用的資料統計及計算方法均給予了適當注明。有關環境層面的資料涵蓋本集團持有及營運的物業。除有另外說明，本章節所提供的資料均為對應財政年度全年匯總資料或對應財政年度截至 12 月 31 日的資料。

責任寶龍

指標	2025	2024	2023	單位
涉及關於賄賂、勒索、欺詐及洗錢案件	0	0	0	宗
營運涉嫌侵犯知識產權的案件數目	0	0	0	宗

卓越服務

營運表現

指標	2025	2024	2023	單位
因洩露客戶信息而遭到投訴件數	0	0	0	宗

客戶滿意度

指標	2025	2024	2023	單位
商業板塊平均客戶滿意度	94.8	98.4	95.5	%
物管中心平均客戶滿意度	90.9	98.1	93.4	%
酒店營運平均客戶滿意度	94.5	97.6	96.4	%

邁向零碳匠心築綠

排放物

大氣污染物排放³

指標	2025	2024	2023	單位
氮氧化物 (NOx)	0.76	0.50	1.96	公噸
硫氧化物 (SOx)	0.0008	0.0005	0.0074	公噸
顆粒物 (PM)	0.07	0.04	0.06	公噸

溫室氣體排放

指標	2025	2024	2023	單位
溫室氣體合計排放量 (範圍一及二)	320,596.77	334,809.27	381,194.32	公噸二氧化碳當量
直接排放量 (範圍一) ⁴	8,625.72	11,403.71	7,816.28	公噸二氧化碳當量
間接排放量 (範圍二) ⁵	311,971.05	323,405.56	373,378.04	公噸二氧化碳當量
間接排放量 (範圍三) ⁶	2,159.34	/	/	公噸二氧化碳當量
持有樹木溫室氣體減排量 ⁷	371.27	279.24	239.41	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 ⁸ 的溫室氣體合計排放量 (範圍一及二)	0.08	0.08	0.09	公噸二氧化碳當量

³ 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布的《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製技術指南（試行）》和《非道路移動污染源排放清單編製技術指南（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。

⁴ 溫室氣體直接排放量資料是根據固定源、道路移動源、非道路移動源及中國內地《公共建築營運單位（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。

⁵ 2025 年外購電力溫室氣體排放計算所採用的電網排放因數來源於中華人民共和國生態環境部發布的《關於發布 2022 年電力二氧化碳排放因數的公告》。

⁶ 我們於本財政年度首次披露範圍三排放量，共披露一個類別，說明如下：
類別七：包括我們所有員工日常通勤產生的溫室氣體排放。員工通勤排放 = 員工人數 x 人均通勤年度排放係數。排放係數來源於中國城市規劃設計研究院《2021 年中國主要城市通勤監測報告》。

⁷ 為本集團持有的 5 米及以上的樹木減除溫室氣體總量。減除溫室氣體總量資料是根據《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。

⁸ 即本集團年度投資物業租金收入、提供商業營運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	2025	2024	2023	單位
產生無害廢棄物總量	4,274.90	4,329.95	7,134.27	公噸
生活垃圾 ⁹	3,070.69	3,015.86	6,148.78	公噸
廚餘垃圾 ¹⁰	1,204.21	1,314.09	985.49	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	1.01	1.75	千克

產生的有害廢棄物數量

指標	2025	2024	2023	單位
產生有害廢棄物總量 ¹¹	6.93	5.08	12.96	公噸
電子廢棄物	3.48	2.95	4.61	公噸
電池	2.81	1.21	1.45	公噸
打印機墨盒	0.33	0.73	0.94	公噸
化學品容器	0.04	0.20	0.53	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	0.002	0.001	0.003	千克

廢水排放¹²

指標	2025	2024	2023	單位
廢水排放總量	4,730,957.49	4,051,787.47	9,363,596.78	公噸

排放合規情況

指標	2025	2024	2023	單位
涉及非法向環境排放污染物的案件	0	0	0	宗

⁹ 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。

¹⁰ 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。

¹¹ 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。

¹² 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。

資源使用

能源消耗量¹³

指標	2025	2024	2023	單位
能源消耗總量	630,972.34	676,931.35	653,023.49	兆瓦時
直接能源				
天然氣	42,497.03	56,714.65	38,188.53	兆瓦時
汽油	176.35	193.61	577.48	兆瓦時
柴油	337.10	86.56	148.86	兆瓦時
間接能源				
外購電力	587,959.00	602,693.93	614,108.61	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	0.15	0.16	0.16	兆瓦時

水消耗量

指標	2025	2024	2023	單位
總用水量 ¹⁴	5,256,619.43	4,501,986.08	10,403,996.42	立方米
市政水（自來水）用量 ¹⁵	5,145,157.43	4,418,465.08	9,738,197.56	立方米
循環水（中水及冷卻水）用量	111,462.00	83,521.00	665,798.86	立方米
經自行預處理達標後排入自然環境的水量	368,603.00	525,687.80	1,110,216.00	立方米
總耗水量 ¹⁶	4,776,554.43	3,892,777.28	8,627,981.56	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	1.13	0.91	2.11	立方米

¹³ 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布的《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）》提供的有關轉換因數計算。

¹⁴ 指市政用水量和重複利用水量之和。

¹⁵ 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。

¹⁶ 指市政水（自來水）用量與排水量之差。

減少自然環境影響

營運過程中回收的廢棄物數量

指標	2025	2024	2023	單位
回收塑料瓶	5.90	6.99	35.14	公噸
回收金屬	4.68	5.87	19.24	公噸
回收紙張	7.96	53.77	85.37	公噸
回收玻璃瓶	6.04	9.77	11.03	公噸

環境綠化

指標	2025	2024	2023	單位
持有 5 米及以上的樹木	16,142	12,141	10,409	棵

環保合規情況

指標	2025	2024	2023	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	2025	2024	2023	單位
地區	按地區劃分的供應商數目			個數
中國內地	12,112	8,879	12,500	個數
中國香港	3	0	0	個數
向其執行有關慣例的供應商數目	12,115	8,879	12,500	個數

以人為本發展築力

僱傭

員工組成

指標	2025	2024	2023	單位
員工人數	7,446	8,152	9,234	人
按性別劃分				
男員工	4,499	4,908	5,546	人
女員工	2,947	3,244	3,688	人
按僱傭類型劃分				
全職	7,418	8,152	9,234	人
兼職	28	0	0	人
按地區劃分				
中國內地	7,438	8,149	9,231	人
中國香港	8	3	3	人
其他地區	0	0	0	人
按年齡劃分				
50 歲以上	474	508	516	人
41 歲至 50 歲	1,736	1,745	1,834	人
31 歲至 40 歲	3,530	3,864	4,353	人
21 歲至 30 歲	1,675	1,994	2,487	人
20 歲及以下	31	41	44	人
按學歷劃分				
研究生及以上	152	162	227	人
本科	2,758	2,538	3,193	人
大專	2,483	2,791	3,051	人
中專	828	911	1,012	人
其他	1,225	1,750	1,751	人

員工流失率¹⁷

指標	2025	2024	2023	單位
按性別劃分				
男員工	32.8	35.7	60.4	%
女員工	31.7	34.2	57.0	%
按地區劃分				
中國內地	32.4	54.1	59.1	%
中國香港	0	0	0	%
其他地區	0	0	0	%
按年齡劃分				
50 歲以上	21.8	22.3	26.7	%
41 歲至 50 歲	23.1	25.5	35.0	%
31 歲至 40 歲	32.2	34.5	54.9	%
21 歲至 30 歲	41.2	43.0	87.8	%
20 歲及以下	65.6	75.4	100	%

職業健康及安全

員工健康安全

指標	2025	2024	2023	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

¹⁷ 2024 年，本集團更新了員工流失率算法。2024 年及之後，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 + 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」。

發展與培訓

員工培訓

指標	2025	2024	2023	單位
僱員職業發展相關接受培訓人數				
男僱員	3,612	4,958	5,894	人
女僱員	2,260	2,743	6,408	人
高層人員	380	329	1,397	人
中層人員	1,443	1,110	2,000	人
基層人員	5,028	5,819	10,547	人
本集團僱員職業發展相關接受培訓人均時數 ¹⁸				
男僱員	6.2	8.2	14.2	小時
女僱員	6.5	6.5	14.9	小時
高層人員	46.0	17.8	26.0	小時
中層人員	26.6	12.9	43.8	小時
基層人員	5.8	15.1	8.6	小時

關懷社會真誠築善

社區投資 / 公益慈善

指標	2025	2024	2023	單位
社區 / 公益慈善投入金額 ¹⁹	21	246	315	千元人民幣

¹⁸ 2021年起，本集團根據聯交所《如何編備環境、社會及管治報告》之附錄二《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」。

¹⁹ 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 ²⁰ 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 ²¹ 》 《中華人民共和國勞動法 ²² 》 《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 ²³ 》 《中華人民共和國未成年人保護法 ²⁴ 》 《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 ²⁵ 》 《僱員補償條例》 《最低工資條例》	

²⁰ 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。

²¹ 為避免重複敘述，該法律法規同樣適用於此附錄「層面 B7」。

²² 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」。

²³ 為避免重複敘述，該法律法規同樣適用於此附錄「層面 B4」。

²⁴ 為避免重複敘述，該法律法規同樣適用於此附錄「層面 B4」。

²⁵ 為避免重複敘述，該法律法規同樣適用於此附錄「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》	

《ESG 報告守則》內容索引

內容索引

C 部分：「不遵守就解釋」條文

本部分載列發行人須按「不遵守就解釋」的原則在環境、社會及管治報告中匯報的內容。

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露位置或備註
A. 環境		
層面 A1: 排放物		
一般披露	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。 注： 廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。有害廢棄物指國家規例所界定者。	邁向零碳匠心築綠 本集團於本報告期間已遵守的法律法規
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放資料。	綜合績效表現
關鍵績效指標 A1.2	[於 2025 年 1 月 1 日刪除]	綜合績效表現
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	綜合績效表現
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	綜合績效表現
關鍵績效指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	邁向零碳匠心築綠
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	邁向零碳匠心築綠
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。 注： 資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	邁向零碳匠心築綠 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

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露位置或備註
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及 / 或間接能源 (如電、氣或油) 總耗量 (以千個千瓦時計算) 及密度 (如以每產量單位、每項設施計算)。	綜合績效表現
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度 (如以每產量單位、每項設施計算)。	綜合績效表現
關鍵績效指標 A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	邁向零碳匠心築綠
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題, 以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	邁向零碳匠心築綠
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量 (以噸計算) 及 (如適用) 每生產單位佔量。	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。	邁向零碳匠心築綠
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	邁向零碳匠心築綠
B. 社會		
僱傭及勞工常規		
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。	以人為本發展築力 本集團於本報告期間已遵守的法律法規
關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型 (如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	綜合績效表現
關鍵績效指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	綜合績效表現

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露位置或備註
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。	以人為本發展築力 本集團於本報告期間已遵守的法律法規
關鍵績效指標 B2.1	過去三年 (包括匯報年度) 每年因工亡故的人數及比率。	綜合績效表現
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	綜合績效表現
關鍵績效指標 B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施, 以及相關執行及監察方法。	以人為本發展築力
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。	以人為本發展築力
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別 (如高級管理層、中級管理層) 劃分的受訓僱員百分比。	綜合績效表現
關鍵績效指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分, 每名僱員完成受訓的平均時數。	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。	以人為本發展築力 本集團於本報告期間已遵守的法律法規
關鍵績效指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	以人為本發展築力
關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	以人為本發展築力
營運慣例		
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。	高效治理合規築底
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	綜合績效表現
關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例, 向其執行有關慣例的供應商數目, 以及相關執行及監察方法。	高效治理合規築底 綜合績效表現

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露位置或備註
關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	高效治理合規築底
關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	高效治理合規築底
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。	高效治理合規築底 本集團於本報告期間已遵守的法律法規
關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	由於本集團業務性質，此項對本集團而言不適用。
關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	卓越服務質量築信 依據「重要性」原則，相關資料請參閱本集團附屬寶龍商業管理控股有限公司的《2025 環境、社會及管治報告》。
關鍵績效指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	高效治理合規築底
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	卓越服務質量築信
關鍵績效指標 B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	卓越服務質量築信
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。	高效治理合規築底 本集團於本報告期間已遵守的法律法規
關鍵績效指標 B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	綜合績效表現
關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	高效治理合規築底
關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	高效治理合規築底

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		披露位置或備註	
社區			
層面 B8：社區投資			
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	關懷社會真誠築善	
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。	關懷社會真誠築善	
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	關懷社會真誠築善 綜合績效表現	
D 部分：氣候相關披露			
氣候相關披露	管治	管治	邁向零碳匠心築綠 - 應對氣候變化
	策略	氣候相關風險及機遇	邁向零碳匠心築綠 - 應對氣候變化
		業務模式和價值鏈	邁向零碳匠心築綠 - 應對氣候變化
		策略和決策	邁向零碳匠心築綠 - 應對氣候變化
		財務狀況、財務表現及現金流量	邁向零碳匠心築綠 - 應對氣候變化
		氣候韌性	邁向零碳匠心築綠 - 應對氣候變化
	風險管理	風險管理	邁向零碳匠心築綠 - 應對氣候變化
	指標及目標	溫室氣體排放	邁向零碳匠心築綠 - 應對氣候變化
		氣候相關轉型風險	邁向零碳匠心築綠 - 應對氣候變化
		氣候相關物理風險	邁向零碳匠心築綠 - 應對氣候變化
		氣候相關機遇	邁向零碳匠心築綠 - 應對氣候變化
		資本運用	邁向零碳匠心築綠 - 應對氣候變化
		內部碳定價	邁向零碳匠心築綠 - 應對氣候變化
		薪酬	邁向零碳匠心築綠 - 應對氣候變化
行業指標		/	
氣候相關目標	邁向零碳匠心築綠 - 應對氣候變化		
跨行業指標及行業指標的適用性	/		

