



佳兆業集團控股有限公司
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號: 1638

2025

可持續發展報告



Contents 目錄

管理層寄語	4
有關本報告	6
報告範圍	6
報告原則	6
報告數據說明	7
報告指代說明	7
報告獲取方式	7
01 關於我們	8
02 可持續發展之路	12
董事會聲明	14
ESG 管治架構	14
可持續發展策略	14
可持續發展金融	15
03 重點故事	16
04 持份者溝通及參與	17
多元化溝通策略	20
重要性評估	21
05 以質為根	24
品質理念	26
權益保障	30
供應鏈管理	32
廉潔誠信	33
申訴舉報流程	34

06 以才為本	36
勞工權益	38
助力成長	40
安全守護	42
07 以群為源	44
落實鄉村振興戰略	46
焦點案例	47
提升社區健康意識	53
提倡人文與環境關懷文化	54
08 以綠為用	58
綠色人居	60
生態保育	64
節能減排	66
氣候變化	68
09 關鍵績效指標概覽	71
10 聯交所 ESG 報告指引索引	76



管理層寄語

二零二五年是國家實施“十四五”規劃的收官之年，更是蓄勢迎接“十五五”高品質發展新篇章的承上啟下之年。在宏觀政策精準發力與新型城鎮化戰略深入推進的背景下，房地產行業正加速構建新發展模式。身處行業深刻變革的關鍵階段，佳兆業集團始終將企業命運與國家戰略同頻共振，恪守“專業、創新、價值、責任”的核心價值觀，將環境、社會及管治理念深度融入企業中長期戰略全域。我們堅信，面對週期的考驗，統籌發展與安全、築牢風險防控屏障、全面提升現代化治理能力，是企業實現基業長青的必由之路。本年度，集團以堅如磐石的定力直面變局，在夯實主業長效發展根基的同時，積極培育適應新質生產力要求的發展動能，為平穩穿越週期、邁向高品質發展新征程奠定了堅實基礎。

履責保交，厚植民生福祉。保障民生安居，是房地產企業踐行社會責任的核心要義。集團始終將“保交房、保民生”作為不可逾越的底線與首要經營任務，以高度的企業公民自覺兌現對業主的莊嚴承諾。二零二五年，我們在深圳、廣州、成都等核心城市穩步推進項目建設，累計完成十八個項目、近萬套房源的高品質交付。從綠色建材的嚴格甄選到施工全流程的精細化管控，集團始終對標國家“好房子”建設標準，將人民群眾對美好生活的嚮往轉化為實實在在的居住品質。這不僅是我們提升核心產品力的具體實踐，更是集團深度參與新型城鎮化建設、為城市居民構築安心、優質人居空間的責任擔當。

綠創賦能，深耕低碳發展。響應國家“全面綠色轉型”戰略號召，集團將生態優先、綠色低碳的高品質發展要求貫穿於業務全生命週期。我們積極探索空間資源的高效集約利用，將綠色建築與節能減排理念深度嵌入產品規劃、工程建設與資產運營之中。依託數位化轉型與科技創新賦能，集團正加速推動文體、商業、酒店等多元產業向綠色低碳、可持續運營模式升級。通過構建綠色消費場景與全齡友好型城市生態，我們正以實際行動助力國家“雙碳”目標達成，培育綠色低碳領域的新質生產力。

穩健治企，築牢風控防線。規範高效的現代公司治理，是企業行穩致遠的核心基石。二零二五年，集團在統籌化解重大風險方面取得標誌性成果，境外債務重組方案全面生效，有效實現了資本結構的系統性優化。這一成果不僅充分彰顯了集團防範與化解風險的規範治理水準，更切實維護了各利益相關方的合法權益。與此同時，我們深化與央國企的戰略協同機制，在重點專案上打造了盤活存量資產、實現良性迴圈的示範樣本，贏得了政府與市場的高度認可，有效重塑了行業信心。集團堅持提升資訊披露的透明度，積極構建與股東、投資者、合作夥伴及員工互信共贏的商業生態，以透明合規的治理體系護航企業長遠發展。

堅守初心，踐行向善使命。飲水思源，向善共生，是佳兆業不變的初心。作為具有深厚家國情懷的企業，我們主動將自身發展融入共同富裕與鄉村振興的國家大局之中。多年來，集團持續傾注資源支持教育、醫療與鄉村產業發展，累計開展捐贈超八十個慈善公益專案。二零二五年，我們進一步升級構建“全國聯動、在地深耕”的雙軌公益體系，精準聚焦困境群體關愛與銀齡群體福祉，全年特色公益行動累計觸達數百萬人次。我們將公益理念深度下沉至社區網格與城市微更新之中，以長期主義的堅守厚植企業向善底色，傳遞品牌溫度。

二零二六年是國家“十五五”規劃的開局之年，也是佳兆業深化結構性改革、全面蓄勢突破的關鍵之年。站在新的歷史起點上，我們將保持戰略定力，順應宏觀經濟發展大勢，持續深化組織效能變革，打造務實高效的敏捷型組織形態。集團將通過精細化管理與極致成本管控，優化產業結構，在嚴守安全底線的前提下，牢牢把握構建房地產新發展模式帶來的時代機遇。放眼未來，佳兆業將以穩健經營為立身之本，持續為股東創造長遠價值，為城市煥新注入持久活力，為全面建設社會主義現代化國家貢獻堅實的民企力量。

主席
郭英成
2026年4月29日

有關本報告

佳兆業集團控股有限公司（「本公司」或「佳兆業」，連同其附屬公司統稱為「本集團」或「我們」）欣然發佈 2025 年度可持續發展報告。本報告旨在全面展示我們在經濟、環境及社會領域的可持續發展政策、措施及成果，讓各持份者更清晰地了解本集團在可持續發展方面的策略方向和重要進展。

本報告以繁體中文及英文進行編制，如有任何歧義，請以繁體中文版本為準。

■ 報告範圍

本報告涵蓋於 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期間（「本報告期」）本集團直接控制的業務，包括但不限於綜合開發、城市更新等相關業務的可持續發展表現。本報告之匯報邊界乃根據本集團的實際業務控制情況及可得數據範圍釐定，並力求真實、準確及具可比性地反映本集團於本報告期內的可持續發展表現。

環境績效指標方面，我們延續 2024 年報告框架，以「核心職能」作為數據匯總基準，以集中披露對本集團整體環境影響較為顯著的業務實體。核心職能公司指本報告期內按收入規模排名前 20 位的附屬公司，並包括已於 2024 年報告中納入匯報範圍的相關公司。基於項目實際營運情況，於 2025 年內已完成交付並撤場的項目公司，其於本報告期間內不再進行建設或營運活動，未涉及與本報告所披露之環境績效指標相關的資源消耗或排放。基於影響有限及可比性考量，有關項目公司未納入本報告期之環境績效統計範圍。社會績效指標則持續涵蓋本集團所有業務。未來，本集團將視乎實際營運情況及數據管理安排，適時檢視及調整相關匯報範圍。

■ 報告原則

本報告依循香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）《證券上市規則》附錄 C2 載列的《環境、社會及管治報告守則》進行編製，符合其中有關「重要性」、「量化」、「平衡」及「一致性」的匯報原則。

重要性

本集團透過持份者溝通識別與核心業務及廣大持份者相關的可持續發展關鍵議題。該等議題已在本報告中進行重點描述。

量化

本集團盡可能以量化方式展示其表現，在適當情況下提供比較數據，並對計算排放量和能源耗用所採用的標準、方法、假設或計算工具，以及所使用的轉換因素的來源進行披露。

平衡

無論成就或挑戰，本集團均以客觀態度均衡地描述。

一致性

本集團使用一致的披露統計方法，令持份者得以逐年比較可持續發展表現。

■ 報告數據說明

本報告中的數據來源於公司內部文件和信息統計系統數據。本公司董事會確保本報告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏，並對其內容真實性、準確性和完整性負責。

■ 報告指代說明

在本報告內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下含義：

「本公司」、「佳兆業」	佳兆業集團控股有限公司
「本集團」或「我們」	佳兆業集團控股有限公司及其附屬公司
「大灣區」	粵港澳大灣區
「本報告」	本公司《2025 年可持續發展報告》
ESG	環境、社會及管治
「本報告期」	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
「香港聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「香港交易所」	香港交易及結算所有限公司
「雙碳」	碳達峰和碳中和

■ 報告獲取方式

本報告提供電子版本以方便讀者閱讀。電子版本可在本公司網站、香港交易所披露易網站（https://www.hkexnews.hk/index_c.htm）查閱和下載。若您對報告及本公司有關可持續發展事宜有任何疑問、意見、反饋或建議，請電郵至 IR1638@kaisagroup.com 與本公司聯繫或登錄本公司網站（<https://www.kaisagroup.com/Investor/Information.aspx>）提交您的寶貴意見。

01 關於我們

佳兆業集團控股有限公司。成立於1999年，總部位於香港，2009年12月在香港聯交所成功上市，股票代碼：1638.HK。

佳兆業集團旗下擁有20多家集團及專業公司，總資產約1842億元人民幣，打造佳兆業集團（1638.HK）、佳兆業美好（2168.HK）、佳兆業健康（876.HK）、佳兆業資本（936.HK）等多家上市平臺。業務已覆蓋粵港澳大灣區、京津冀協同發展區域、長江經濟帶等主要經濟區域，進駐全國超50個重要城市，涵蓋綜合開發、城市更新、健康醫療、旅遊產業、文體科技、物業管理、航海運輸、商業運營、酒店運營、國際教育等20多個產業領域。

佳兆業集團以“專業、創新、價值、責任”為企業價值觀，進一步明確城市共創、民生共用、環境共生、家園共建的四大可持續發展維度，以城市更新為平臺，以工改項目為抓手，以市民需求為依歸，以生態環境為基礎，積極探索美好生活運營新路徑，堅定踐行高品質發展新模式，努力實現讓城市更美好的願景。

知恩反哺、感恩時代。佳兆業集團始終將社會責任視為己任，在扶貧、濟困、教育、醫療、環保、抗擊疫情等公益慈善領域資助項目超80個，累積金額超17億元，逐步構建起完善的“三金一會”公益平臺（佳兆業公益基金會、佳兆業白衣天使關愛基金、佳兆業玉樹助學基金、佳兆業環衛工關愛基金），並通過常態化、制度化、標準化的運作機制不斷推動公益事業前行。

企業 核心價值觀

專業 創新 價值 責任

- 對專業能力和核心競爭力的不懈追求，是企業保持行業領先的關鍵
- 對產品理念、業務模式和管理方法的不斷創新，是企業持續發展的動力源泉
- 為客戶、員工、合作夥伴、股東和社會不斷創造價值，是企業實現自我價值的途徑
- 員工將工作視為事業，為本公司主動承擔責任
- 本公司將事業視作企業公民的使命，為國家和社會肩負起各類責任

城市共創



以城市更新為平台

繼續探索存量發展激發未來城市的創新活力，成為打造城市美好家園的先行者

以市民需求為依歸



發揮文體、商管、物業、健康等板塊優勢，樹立民生幸福標杆

以工改項目為抓手



打通產業項目建設、招商、運營一體化服務，助力建設全球影響力的科技和產業創新高地

以生態環境為基礎

踐行綠色建築、海綿城市、節能減排等理念，實現人與自然的和諧共生



環境共生

民生共用

家園共建

02

可持續發展之路

佳兆業集團將可持續發展視為企業發展的核心理念。我們建立了完善的 ESG 管治架構和發展策略，通過有效的政策制定、目標設定及資源分配，致力為持份者創造長遠價值。集團在致力減低環境影響的同時，積極投入社區發展，為客戶提供優質服務。我們堅信，只有通過創造共同價值，才能確保企業在未來持續穩健發展。



董事會聲明

董事會確認，環境、社會及管治（ESG）相關事項與本集團的長遠經營、風險管理及企業管治密切相關。董事會肩負最終責任，負責對本集團的 ESG 相關事務進行整體監督，包括相關政策的批准、方向確立及執行情況的監察。

作為集團最高決策機構，董事會在考慮業務策略及資源配置時，已審慎納入 ESG 相關因素，並在適當情況下根據業務需要、營運實際及持份者意見，對相關安排作出調整。

管理層負責根據董事會的指導，將已批准的 ESG 政策及措施融入日常營運，並定期向董事會匯報相關工作的進展及主要事項。董事會透過既定的匯報機制，監察相關措施的落實情況及其有效性，並推動持續檢視及改進。

董事會將持續關注監管要求及經營環境的變化，確保本集團的 ESG 管治安排與業務發展保持一致，為集團的穩健經營及長遠發展提供支持。

ESG 管治架構

本集團已建立與其業務規模及營運情況相適應的 ESG 管治框架，以確保 ESG 相關政策及措施能有效落實。董事會對本集團的 ESG 工作承擔最終監督責任，並透過既定的匯報安排，定期了解相關工作的執行情況及主要關注事項。

管理層負責 ESG 措施的日常管理及實施，包括協調相關部門將 ESG 要求融入營運流程，並監督執行情況。於日常營運中，各相關部門及員工根據其職能負責具體落實已制定的政策及措施，並向管理層反饋相關資訊。

管理層會就 ESG 相關事宜及執行情況向董事會作出定期匯報，以協助董事會履行其監督職能，並在需要時作出相應的檢討及跟進。

可持續發展策略

佳兆業的可持續發展策略框架以兩大主要支柱為基礎：「通過城市更新提升社區發展」及「減少對環境的負面影響」。我們仔細識別並對應聯合國可持續發展目標中與我們業務最為相關的範疇，從而制定明確的發展方向和具體目標。這個策略框架不僅為我們的長期規劃提供清晰指引，更有助於我們逐步落實相應的政策措施、管理方針和行動計劃。



通過城市更新提升社區發展

在中國城市化進程不斷深化和產業結構持續優化的背景下，城市更新已然成為推動城市可持續發展的關鍵動力。這項工作不僅關係到城市面貌的改善，更直接影響著社區居民的生活質素。本集團在進行城中村改造、舊工業區翻新、商業區升級和住宅區重建時，始終堅持以人為本的理念。我們深入考察每個項目所在地的環境特點、區位優勢和居民需求，因地制宜地規劃建設各類公共服務設施，包括教育、醫療、文化及體育場所等，全方位提升居民的生活品質和文化體驗。

特別值得一提的是，我們積極參與保障性住房項目的建設，為中低收入且住房困難的家庭提供價格合理的居住選擇。通過這些努力，我們不僅幫助政府實現「住有所居」的民生目標，更為建設互助共融的和諧社會貢獻力量。

減少對環境的負面影響

隨著城市建設規模的不斷擴大，環境保護的重要性日益凸顯。本集團多年來始終將環境保護置於項目開發的首要位置，在每個項目啟動前都會制定全面的生態保護、修復和補償方案。在建設過程中，我們採用先進的科技手段和管理方法，有效控制施工過程中的污水排放、揚塵擴散、噪音污染和廢棄物產生。同時，我們大力推廣節能環保材料的應用，致力於減少建設過程對環境的影響。

響應《深化粵港澳合作推進大灣區建設框架協議》中「生態優先，綠色發展」的核心理念，本集團積極投入發展高品質、高標準的健康建築和生態社區，為打造宜居城市環境作出貢獻。我們相信，只有堅持可持續發展理念，才能實現經濟效益與環境保護的平衡發展。

可持續發展金融

全球經濟正加速向可持續發展轉型，這一進程需要龐大的資金支持。佳兆業深刻認識到這一不可逆轉的發展趨勢，自 2020 年起，我們積極採用可持續發展金融作為重要融資工具，推動集團業務實現綠色低碳轉型，同時創造更大的社會價值。

可持續金融工作小組

為順應低碳和可持續發展的時代潮流，本集團特別成立了佳兆業可持續金融工作小組（下稱「可持續金融工作小組」）。該工作小組匯集了來自項目開發、可持續發展、財務、法務以及投資者關係等多個領域的專業人才，以確保決策的全面性和專業性。工作小組的主要職責是從項目開發部門提交的項目清單中，審慎評估並篩選符合條件的綠色及社會項目。這些項目需經過嚴格的內部審核程序，最終由集團董事會作出審批。為確保項目的持續合規性，工作小組每年都會對入選項目進行全面複查，及時評估項目進度，並根據實際情況調整項目清單。

為了全面融合環境、社會及管治 (ESG) 元素於集團的可持續金融發展戰略中，本集團於 2020 年 7 月制定並發佈了《可持續發展融資框架》（下稱「框架」）。該框架獲得了國際知名獨立評級機構 Sustainalytics 的認可，並取得了《可持續發展融資框架第二方意見書》。我們的框架嚴格遵循國際資本市場協會 (ICMA) 發佈的《綠色債券原則》、《社會責任債券原則》、《可持續發展債券原則》，以及亞太區貸款市場公會 (LMA) 頒布的《綠色貸款原則》的核心要求。這一框架涵蓋債券、貸款及其他多元化融資產品，確保所有可持續融資所得款項都能夠專門用於支持符合框架標準的綠色和社會項目，無論是新建項目還是現有項目的再融資需求。



03 重點故事

佳兆業 2025 年高品質發展里程碑：核心債務 重組生效 結構轉型引領向新而行

近年來，中國房地產行業加快構建新發展模式，市場面臨深度結構性調整。在此宏觀背景下，佳兆業集團堅守合規經營與穩健發展底線，深度踐行可持續發展理念，將“保交付、化債務、促轉型、謀新生”作為核心戰略導向。二零二五年，本集團以高度的企業公民自覺直面時代變局，統籌發展與安全，不僅在化解債務風險上取得決定性成果，更在民生交付與產業升級上交出扎實答卷，為企業重回健康、可持續的高品質發展軌道奠定了堅實基礎。

在完善公司治理與強化風險管控的指引下，本集團財務結構的系統性優化取得歷史性突破。二零二五年九月十五日，本集團約八十六億美元境外債務重組方案正式全面生效，標誌著壓實主體責任取得實質性戰略成果。通過展期、利率優化及債轉股等市場化舉措，新票據利率大幅降至百分之五至百分之六點二五區間，債務期限平均展期五年，妥善化解了短期內的剛性兌付壓力。這一里程碑式進展，不僅以建設性的方案優化了財務結構並提升了企業的抗風險能力，更極大程度地保護了債權人等利益相關方的合法權益，彰顯了本集團化解複雜風險、重塑內在價值、踐行規範治理的戰略定力。

本集團深切認識到「住有所居」對增進民生福祉的重要意義，始終將積極參與保障性住房建設、助力改善人居環境視為重要的企業社會責任。面對複雜的行業週期，本集團堅決貫徹國家「保交樓、保民生」的政策導向，對標國家「好房子」建設標準，持續完善並執行全面且嚴格的品質管控體系。二零二五年度，本集團統籌調配各類資源，在深圳、廣州、成都、惠州等重點城市成功交付十八個專案、近萬套品質房源。從規劃設計到竣工驗收的全週期精細化管理，不僅兌現了對業主的莊嚴承諾，更充分發揮了本集團作為責任企業在提振市場信心、托底民生福祉中的關鍵作用，交出了一份經得起時間檢驗的民生答卷。

在穩固企業長效發展根基的同時，本集團順應綠色發展與新消費理念，全面激發多元化輕資產板塊的內生動力，構建高品質發展的生態閉環。文體板塊以「文體惠民」深度賦能城市軟實力，全年高標準承辦超七百場活動，榮獲“全國群眾體育先進單位”稱號；商業板塊前瞻佈局新消費賽道，以年輕力與寵物友好型綜合體為抓手，聯動超兩百場線上直播，有效提振區域消費動能；同時，本集團依託「全國聯動與在地深耕」的雙軌公益體系，廣泛開展涵蓋銀齡關懷與兒童議事會的常態化社會行動，全年觸達數百萬公眾。各業務板塊的協同進化，實現了從單一空間建造向全場景美好生活運營的跨越，將商業價值的重塑深度融於社會價值的創造之中。

時與勢的更迭，考驗的是企業踐行長期主義的耐心與智慧。展望未來，佳兆業集團將繼續秉持「向善共生」的可持續發展理念，以更具韌性的治理結構與更具活力的產業生態，在國家宏觀戰略的指引下篤定前行、行穩致遠，持續為股東、客戶、員工及全社會創造長遠價值，為構建房地產行業新發展模式貢獻企業力量。

04

持份者溝通及參與

在當今快速變化的商業環境中，與持份者建立有效的溝通渠道至關重要。通過持續、開放和透明的對話，我們不僅能夠及時了解各方持份者的需求和期望，更能激發創新思維，促進企業的可持續發展。這種雙向互動不僅有助於我們保持敏銳的市場洞察力，同時也能培養積極進取的企業文化，為持份者創造長遠而穩定的價值。



多元化溝通策略

佳兆業深明持份者參與對企業發展的重要性，我們致力於建立全方位的溝通機制。通過定期舉辦持份者座談會、客戶滿意度調查、員工意見收集等多種形式，我們確保能夠全面收集和了解各方持份者的意見。這些寶貴的反饋不僅幫助我們不斷完善服務質量，更為制定企業發展戰略提供了重要參考。我們相信，只有通過持續聆聽和積極回應持份者的訴求，才能在競爭激烈的市場中保持領先地位，實現企業的可持續發展目標。

股東及投資者

- 股東大會
- 年報及中期報告
- 分析員會議
- 電郵
- 投資者熱線 / 面談

員工

- 員工活動及信箱
- 公司內部聯絡網
- 網上意見調查

供應商

- 供應商表現審核和評價
- 網上意見調查

政府

- 公眾諮詢
- 研討會
- 報告
- 網上意見調查
- 訪問

客戶 / 租戶

- 售後意見收集
- 溝通回訪
- 客戶滿意度調查

社區

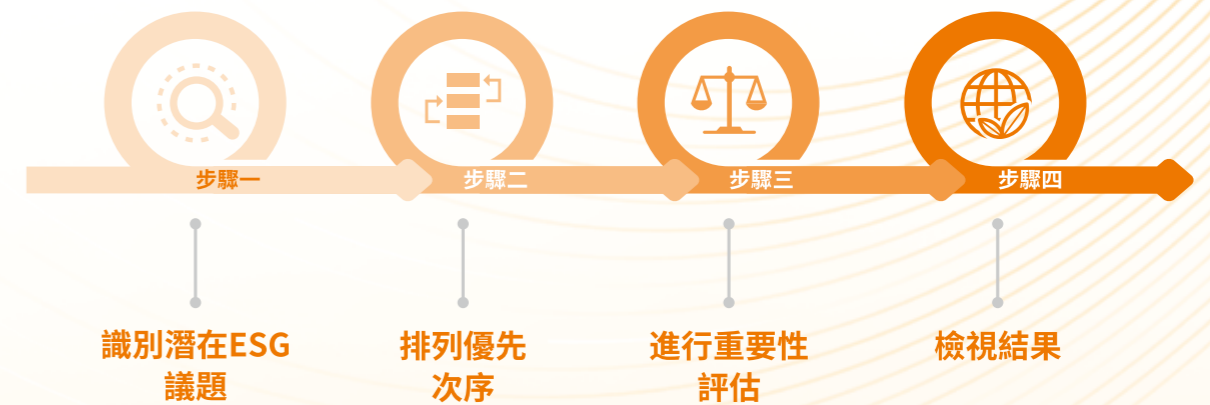
- 社區公益活動
- 義工活動

重要性評估

為了更全面地了解持份者對企業可持續發展的期望和建議，本集團除了維持日常的溝通渠道外，亦利用編製可持續發展報告的契機，系統性地收集持份者就企業環境、社會及管治（ESG）相關議題所提出的意見和建議，以協助本集團更有效地識別和評估具潛在影響的重要可持續發展議題。

為實現上述目標，本集團延續既有的重要性評估框架，並於本年度在既有基礎上開展重要性評估問卷意見收集工作。相關調查從兩個關鍵維度進行評估，包括（一）對本集團財務表現的潛在影響，以及（二）對整體社會發展的影響。持份者就不同的可持續發展相關議題進行評分，作為本集團釐定各項議題重要性程度的參考依據。

在此次問卷調查中，我們主要邀請了內部持份者參與。相關意見為本集團識別及檢視可持續發展議題提供了重要參考，並將作為本集團持續完善現有管理措施及制定未來可持續發展策略的重要考量因素。



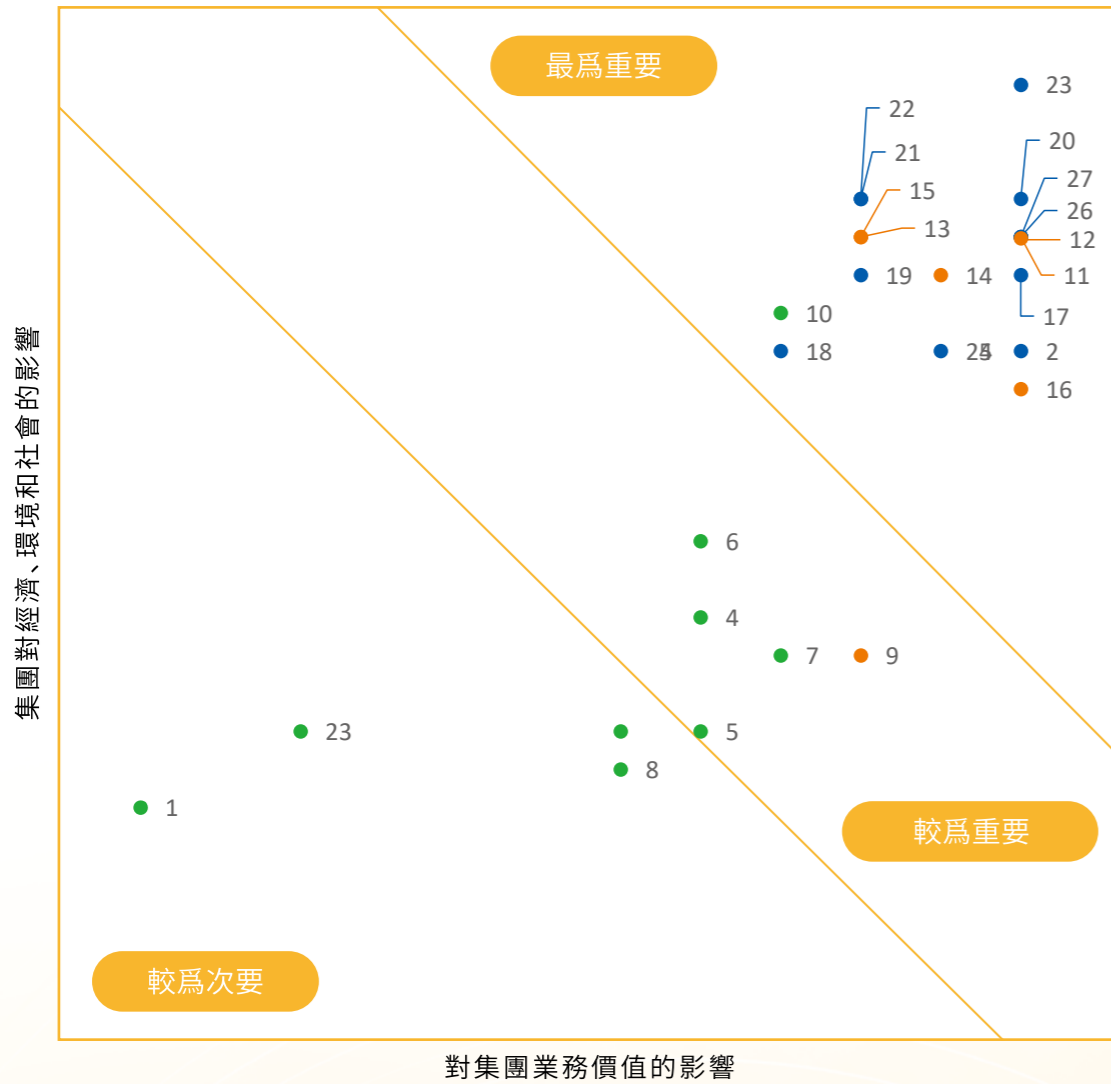
本集團結合參考《環境、社會及管治報告指引》的披露要求、同行基準分析、佳兆業的業務特點及日常運作識別出共項潛在ESG議題。

本集團邀請內部及外部持份者，包括董事、管理層、股東與投資者、政府、員工、客戶、供應商、社區及租戶，以網上問卷的形式參與調查，對可持續發展議題庫內的潛在ESG

本集團根據「每項議題對集團的財務風險和機會」和「每項議題對經濟、環境和社會的影響」兩個維度，以及參考董事會的意見綜合審視各議題的重要性，共得到項重要ESG議題。

董事會結合本集團的業務發展情況檢視並核實該等重要ESG議題，並於本報告隨後各章節中進行針對性披露，以回應持份者的關注。

以下是 2025 年的可持續發展重要性矩陣及議題：



根據以上重要性矩陣顯示，我們可得出以下更新的重要議題列表，作為本報告的關鍵報告範圍和來年可持續發展工作的重點。

議題			
議題類別	營運與社區	員工	環境
最為重要	23 商業道德和誠信 20 負責任的營銷和標籤 26 創新和科技 27 可持續發展融資 17 產品和服務質量與安全 24 風險管理 21 負責任的供應鏈管理 22 社區參與和投資 25 知識產權保護 19 隱私和數據安全 18 客戶參與	11 僱傭慣例 12 僱員參與 14 培訓與發展 16 勞工準則 13 多元化和平等機會 15 職業健康與安全	10 綠色建築
較為重要	9 項目生命週期管理		6 物料 7 生物多樣性 4 能源 5 水資源
較為次要			3 廢棄物 8 氣候變化與韌性管理與運營 2 溫室氣體排放 1 廢氣排放

整體而言，集團高度重視企業營運、社區發展及員工福祉等核心議題，同時兼顧環境保護的重要性。集團將致力深化可持續發展策略，加強與員工及外部持份者的溝通與合作。通過建立完善的溝通機制，我們將及時識別和應對新興挑戰，確保集團的可持續發展戰略得到有效落實。

05

以質為根

本集團始終堅持以卓越品質為核心競爭優勢，致力於提供高端產品與優質服務。我們不斷推動產品創新與質量提升，堅決不因短期利益而犧牲產品和服務品質。憑藉專業、高效及負責任的態度，我們全方位維護客戶權益，持續提升客戶滿意度。

在供應鏈管理方面，我們深信合規經營是確保產品和服務優質可持續的基石。本集團嚴格執行供應商評估和篩選機制，實施規範化採購流程，並積極管控供應鏈在環境、社會及安全等方面的潛在風險。

在企業營運過程中，我們恪守最高道德準則，建立健全的風險管理體系，嚴防貪污舞弊行為。通過打造廉潔透明的企業文化，我們致力於平衡並維護客戶、供應商與企業的共同利益，實現多方共贏的可持續發展目標。



品質理念

本集團始終秉持「品質是企業的生命線，以客戶價值為導向」這一核心營運理念，通過建立完善的質量管理體系，持續提升產品和服務水平。我們不僅重視產品本身的質量，更注重整個價值鏈的品質管控。為此，我們建立了全面的質量保證機制，涵蓋從原材料採購到最終產品交付的各個環節。

在嚴格遵守相關法律法規的基礎上，我們制定了一系列內部政策和規章制度，以確保供應鏈管理、項目交付和客戶權益等各個環節的管理質素。這些政策不僅包括了具體的操作規範和標準，還涉及廣告宣傳、客戶私隱保護以及投訴處理等方面的管理機制，旨在為客戶提供全方位的品質保障。

法例法規

- 《中華人民共和國產品質量法》
- 《中華人民共和國廣告法》
- 《房地產廣告發佈規定》
- 《中華人民共和國著作權法》
- 《計算機軟件保護條例》
- 《中華人民共和國商標法》

內部政策及規章

- 《佳兆業集團控股自建項目工程檢查管理辦法》
- 《佳兆業集團控股項目施工安全管理辦法》
- 《佳兆業集團控股在建項目進場材料及工程樣本驗收管理辦法》
- 《佳兆業集團控股安全生產監督管理辦法》
- 《佳兆業集團控股地產業務紅黃牌管理辦法》
- 《佳兆業地產集團工程季度評估檢查管理辦法》
- 《佳兆業集團控股客戶投訴、理賠服務實施細則》
- 《佳兆業地產板塊項目推廣宣傳紅線手冊》
- 《佳兆業集團控股在建項目隱蔽工程驗收管理辦法》

為確保項目能達到最高標準的交付質量，本集團制定了一套全面且嚴謹的檢查管理指引。這套指引涵蓋了從施工過程到最終驗收的每個環節，並由經驗豐富的集團工程團隊組成專業檢查組負責執行。檢查組會從多個關鍵層面進行深入評估，包括整體質量與安全性能、施工品質標準、功能性表現以及施工過程管控等方面。只有在所有評估指標均達到集團訂立的優質水平要求後，項目才會獲准交付給顧客。

為了持續保障項目質量，在交付後我們仍然保持積極主動的態度，通過定期的維修保養評估機制，對項目進行全面檢查，從而確保項目的長期安全性和穩定性。

過程品質 管控

- 各區域集團組織「自評估」，以季度頻次進行檢查
- 針對項目中使用到的原材料、系統設備、管理機制、功能表現等範疇進行檢測，以達致季度性的品質水平
- 在經區域、分公司、項目部審核確認後，確定《過程評估參評項目信息表》

交付預 評估

- 委託專業的第三方評估公司進行過程品質、安全飛行檢驗等交付預評估檢查
- 主要對現場的工序進度、工序交接、工藝標準、質量安全、成品保護、滲漏開裂、重大質量風險問題及產品缺陷等進行評估
- 在交付所有項目前3個月，進行全面性的質量檢測，確保所有完成的項目均符合要求
- 對於不合格產品，須進行全面整改並由第三方單位進行重新評估合格後，方允許進行交付

交付評估

- 委託專業的第三方評估公司進行交付評估檢查
- 主要為戶內品質、防滲漏管控、公共品質、專項淋蓄水試驗等進行評估
- 在交付所有項目前1個月，進行全面性的質量檢測，確保所有完成的項目均符合要求
- 對於正式交付評估不合格的項目不得發出《入伙通知書》或不得進行入伙交付

維保評估

- 委託專業的第三方評估公司對入伙時間≤6個月項目的工程維保質量進行全面檢查
- 新增已入伙項目的維修整改服務評估（含組織保障、維修受理、維修投訴跟進處理、維修評價、維修質量、維修檔案等），提高業主滿意度，保障業主報修問題的有效落實

本集團高度重視客戶意見及反饋，視之為業務發展的寶貴資源。我們建立了完善的服務評估機制，定期檢討服務水平和產品質量，並根據客戶意見持續優化。我們深信，唯有及時回應客戶需求並提供切實可行的解決方案，才能建立長久的信任關係。

為此，我們通過多元化的溝通渠道，包括電話熱線、電子郵件等，與客戶保持緊密聯繫。無論是日常營運還是特殊情況處理，我們均以提供卓越服務為首要任務。對於客戶投訴，我們嚴格遵循既定的處理原則和程序，確保以迅速、公平及專業的態度妥善處理每一個個案。

四大原則

合法

遵循相關法例、法規及監管要求，客觀地調查相關事宜，並作出公平公正的報告

時效

在規定的時間內進行回應及處理，並在過程中與客戶保持及時和有效的溝通

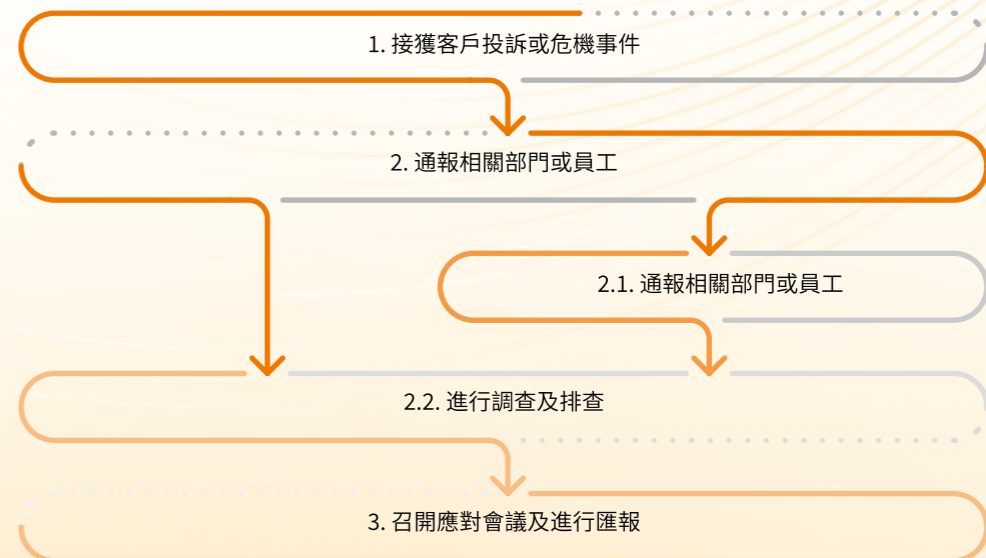
誠信

以真誠的態度回應客戶的意見及投訴，並在完成調查後持續關注相關事宜，避免發生同類事件

保密

嚴加保密客戶信息、詳細事宜、理賠方案等信息

投訴或危機事件處理流程：



我們設立多個意見收集途徑，並按既定機制開展年度及定期的客戶滿意度評估與回訪工作，透過系統化分析客戶反饋，持續優化產品和服務質素。

年度滿意度調研	每半年邀請業主進行滿意度調查，並將其結果作為本集團年度重要指標之一。透過第三方調研公司的分析及專業意見，確保我們能從不同的角度考量及改進自身產品及服務，提高品牌影響力。
月度滿意度調研	客戶及營銷部負責接聽客戶投訴，以及針對相關意見反饋進行滿意度回訪，了解自身產品及服務的改進情況。客戶滿意度回訪結果亦會納入相關責任人的考核當中，以確保集團硬件及軟件的持續進步。

在年內，集團共收到 465 宗投訴，主要關於服務條款及質量問題。所有的投訴均已按照集團既定處理流程進行跟進及處理，確保讓客戶獲得合理的解決方案。

權益保障

在資料保密方面，佳兆業集團實施全面且嚴格的資料保護機制。我們建立了完善的內部規例體系，包括《佳兆業集團密碼管理制度》、《佳兆業集團用戶及權限設定管理制度》和《佳兆業集團控股保密管理制度》等，全方位保障資訊安全與數據保護。我們的員工手冊亦詳細規範了員工在資料保密方面的職責與要求。

集團的保密政策系統明確訂立了企業數據及資料的保護準則，嚴防內部文件遭受不當使用或外洩。在運維服務合作方面，我們在合同中設置了具體的保密條款，要求合作夥伴嚴格遵守保密義務。這些舉措充分體現了佳兆業集團在資料保密與數據保護方面的專業態度和社會責任感。

在知識產權保護領域，佳兆業集團深明其對企業可持續發展的重要性。我們不僅注重保護自身的知識產權，同時也尊重他人的知識產權。為此，集團制定了《佳兆業集團控股商號及項目名稱知識產權管理辦法》和《佳兆業集團控股知識產權管理制度》，建立了完善的知識產權管理體系。我們定期審視集團商標的有效期，並由法律風控部專責處理商標的登記、註冊及續期等事務，確保集團的知識產權得到妥善保護。通過這些制度性措施，我們致力於在知識產權保護方面樹立良好的企業典範。

資料 保密

- 根據資料及數據的保密程度，規定可閱覽相關資料的職級要求或流程資料保密維護產權
- 確保所有保密資料在使用後，均須交至相關職能部門或機構保存並保密處理
- 訂立明確的資料取閱記錄，避免通過不合規的途徑檢閱相關保密文件
- 定立明確《保密協議》及相關指引，全面規管於營運中須接觸機密文件的員工的行為操守
- 建立穩定的信息網絡及電腦使用指引，確保管理系統的穩定性和信息的保密

維護 產權

- 制定明確的資料使用系統，確保所使用的信息均符合知識產權相關法例
- 為重大項目及產品申請版權保護及商標註冊，保障自身知識產權權利
- 提供有關維護知識產權的培訓，加強內部合規使用信息的意識

如發現任何涉嫌違規行為，本集團將按既定程序進行調查，並因應其性質及嚴重程度，給予相應的內部處罰或移送至司法機關。在期內，本集團未有發現與資料泄露或侵犯知識產權的個案。

供應鏈管理

我們建立了全面且嚴格的供應鏈管理體系，以確保供應商的選擇、評估和監管符合集團的高標準要求。這個管理體系涵蓋了從供應商篩選到質量監控的整個過程，旨在打造一個高效、透明且可持續的供應鏈網絡。因此，集團制定了多項專業的內部管理制度，包括《佳兆業集團控股供應商管理辦法》和《佳兆業集團控股地產採購管理辦法》，用於規範供應商選擇和採購流程。同時，我們還實施了《佳兆業地產集團合同管理作業指引》和《佳兆業地產集團採購巡查管理辦法》，以加強合同管理和採購監督。在材料管理方面，我們特別制定了《佳兆業集團控股在建項目進場材料及工程樣板驗收管理辦法》和《佳兆業集團控股材料設備管理工作指引》，確保所有進場材料都經過嚴格的質量檢驗。



在供應商篩選過程中，我們建立了一套全面的評估體系，重點關注供應商在環境保護、質量管理和職業安全等方面的表現。我們會優先考慮已獲得國際認可認證的供應商，這些認證包括 ISO 14001 環境管理體系認證、ISO9001 質量管理體系認證，以及 OHSAS 職業健康安全管理體系認證。

為確保供應商與我們的企業理念相符，我們會對其營運模式、管理制度和實際表現進行深入評估。這包括審查其環保政策執行情況、社會責任履行程度，以及可持續發展策略的落實情況。在確立合作關係時，我們在合同中明確規定可持續發展相關條款，要求供應商必須遵守環保規範，並與我們共同致力於推動行業的可持續發展。通過這種方式，我們希望與供應商建立長期穩定的夥伴關係，攜手打造更環保、更負責任的供應鏈體系。在年內，集團約有 10% 的供應商已按集團內部採購管理或可持續發展相關要求，納入特定管理及評估範圍。



廉潔誠信

集團致力維護廉潔誠信的企業文化，堅持公平、公正和公開三大原則。為此，我們建立了全面的監管系統，並通過各職能部門的協同合作，有效識別和預防潛在風險。我們制定了完善的內部指引，要求全體員工嚴格遵守，以維護公司利益，確保營運廉潔透明。此外，我們定期進行風險評估，並根據評估結果制定相應的改善措施，持續提升集團的風險管理能力。

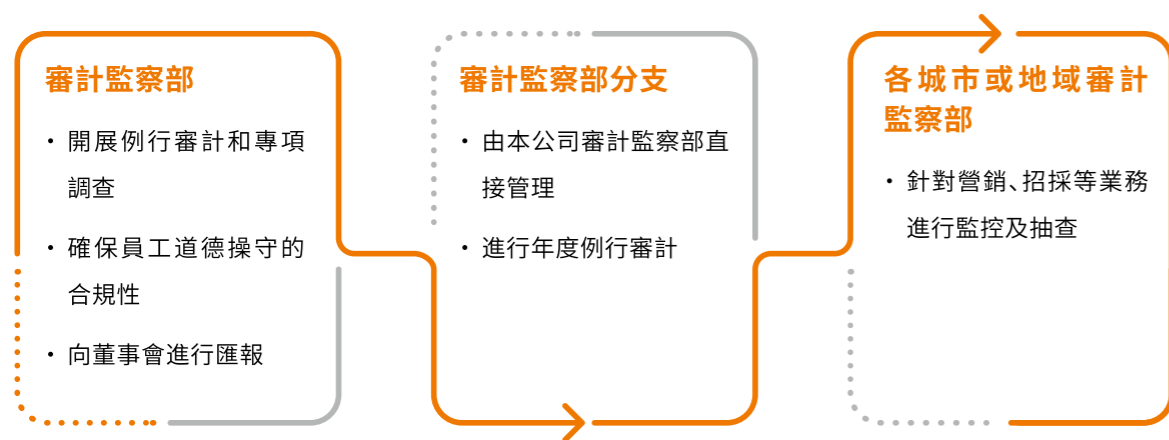
法例法規

- 《中華人民共和國憲法》
- 《中華人民共和國證券法》
- 《中華人民共和國反不正當競爭法》
- 中國香港地《證券及期貨條例》
- 《計算機軟件保護條例》
- 《中華人民共和國商標法》

內部政策及規章

- 《佳兆業集團控股監察管理制度》
- 《佳兆業集團控股員工因公受禮管理制度》
- 《廉潔合作協議》
- 《佳兆業內部審計整改跟蹤督查制度》
- 《佳兆業集團控股監察案件管理辦法》
- 《佳兆業集團審計監察管理獎懲管理辦法》
- 《佳兆業集團控股差旅管理制度》

此外，我們注重反貪腐，並以具針對性的反貪腐系統，完善各營運點員工的監管制度。



集團高度重視廉潔營運，視之為企業持續發展和維護品牌聲譽的關鍵。為強化這一承諾，我們在《員工手冊》中制定了完善的舉報制度，設立了多元化的舉報渠道，包括專線電話、電子郵箱和微信公眾號等，並由專責人員進行管理。為了建立有效的舉報文化，我們不僅設立了舉報獎勵機制，更建立了嚴格的舉報人保護制度，確保舉報人身份和相關資料得到全面保密，藉此鼓勵持份者積極舉報任何涉嫌違規或不當行為。

申訴舉報流程

集團致力維護廉潔誠信的企業文化，堅持公平、公正和公開三大原則。為此，我們建立了全面的監管系統，並通過各職能部門的協同合作，有效識別和預防潛在風險。我們制定了完善的內部指引，要求全體員工嚴格遵守，以維護公司利益，確保營運廉潔透明。此外，我們定期進行風險評估，並根據評估結果制定相應的改善措施，持續提升集團的風險管理能力。



我們在日常營運中特別注重建立完善的行為準則，涵蓋利益衝突管理、商業道德規範、保密義務以及反貪腐措施等關鍵領域。集團制定了「職業道德六嚴謹、成本採購八不准」的嚴格行為守則，並建立了全面的監督機制，以確保員工行為符合公司標準，堅決抵制任何形式的不當行為和貪腐現象。通過實施這些嚴格的管理制度，我們致力於建設一個誠信、透明、公正的企業環境，為集團的可持續發展奠定堅實基礎。

職業道德 六嚴謹

- 嚴禁接受利益相關單位及個人宴請招待
- 嚴禁收受任何形式的商務饋贈、禮品禮金
- 嚴禁個人及親屬以任何方式索賄受賄、與合作方有經濟來往
- 嚴禁從事與公司利益衝突的經營行為
- 嚴禁挪用、侵佔公司資產，以公司職務違規對外擔保
- 嚴禁捏造、散播虛假信息，損害公司形象及他人利益

成本採購 八不准

- 不准洩露目標成本、測算價格及投標單位信息
- 不准違反公司制度進行不合理商務洽談
- 不准繞過系統線下發單，規避監管
- 不准辦理簽證弄虛作假，虛報虛增工程量
- 不准虛報產值，導致工程款超付
- 不准分解招標，規避審批流程
- 不准先施後申報
- 不准在招標過程中設置特定條件，排斥或吸納特定投標人

06

以才為本

佳兆業視人才為企業的核心資產，我們深信每位員工都擁有獨特的才能。我們致力為員工創造理想的工作環境，讓他們在適合的崗位上充分發揮所長，實現個人價值，同時獲得合理的回報以維持優質生活。為此，我們建立了完善的人才發展體系，包括全方位的培訓計劃和清晰的職業發展路徑。我們特別重視營造安全、平等、互相尊重的工作氛圍，並投放大量資源確保員工的職業安全和身心健康。透過這些舉措，我們不僅提升了員工的工作滿意度，更成功吸引和保留了眾多優秀人才，為企業的持續發展奠定了堅實的基礎。



勞工權益

承接「以才為本」的人力資源理念，本集團將保障員工的合法權益視為人才管理體系的重要組成部分。通過建立完善的勞工管理制度和清晰的管理流程，我們致力為員工提供公平、安全及受尊重的工作環境，確保各項僱傭安排符合相關法律法規及集團內部規定。

法例法規

- 《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險法》
- 《禁止使用童工規定》
- 《僱用兒童規例》

內部政策及規章

- 《佳兆業集團控股福利管理制度》
- 《佳兆業集團控股薪酬管理制度》
- 《佳兆業集團控股招聘管理制度》
- 《佳兆業集團員工加班管理制度》
- 《佳兆業集團控股員工績效管理辦法》
- 《佳兆業集團控股獎罰管理制度》
- 《佳兆業集團控股考勤管理制度》
- 《佳兆業集團控股員工入離職及轉正管理制度》
- 《女職工勞動保護特別規定》

本集團在不同範疇方面的流程及制度如下：

招聘、晉升及解僱

- 堅守「能力優先」的招聘原則，以應聘者的適應能力及發展潛能為考慮因素，禁止因其性別、年齡、種族、宗教信仰等原因，作出任何不公平的決策。
- 以自主招聘為主，規範招聘及錄取程式，確保過程中的公正性及合規性，並因應「親屬回避」的原則，不允許有親屬關係的員工於同一公司工作，進一步加強公平性。
- 明確各職級崗位的職能要求及晉升條件，按照《佳兆業集團控股員工績效管理辦法》及《佳兆業集團控股獎罰管理制度》中列明的機制，以及根據《員工綜合評價表》、《員工季度績效考核表》及《員工考核申述表》，定期評估員工的工作表現、能力及態度等範疇，以作出晉升、獎金發放或薪酬調整。
- 於《佳兆業集團控股員工入離職及轉正管理制度》中明確有關員工離職的程式，保障員工的權利。同時，如員工違反已定立的內部監管制度或要求，本集團會根據相應程式解除雙方僱傭關係。

福利及權利

- 在《佳兆業集團控股考勤管理制度》、《員工手冊》等內部政策文件中，列明員工的工作時數及假期安排，包括婚假、喪假、產假、護理假、探親假等帶薪假期。
- 針對員工的超時工作，均按照《佳兆業集團員工加班管理制度》中的要求及機制，提供加班費或安排調休，確保員工能得到相應的回饋。
- 定期根據《佳兆業集團控股薪酬管理制度》及《佳兆業集團控股福利管理制度》等規例及機制，為員工繳納社會保險、公積金、商業保險等社會保障，並適時調整整體待遇。

平等機會、多元化與反歧視

- 在招聘、晉升、解僱等不同程式秉承公平公正的原則，禁止任何形式的歧視行為及以個人性別、年齡、宗教、背景等因素作出歧視性的決策，並通過校園及社會招聘，聘用不同背景及經驗的人員，建立多元化的人才梯隊。
- 致力推行「反官僚」制度，建立平等的工作環境，透過定期的反官僚會議，為員工提供平等的平台以作工作交流。
- 謹守《女職工勞動保護特別規定》，維護女性職工的合法權益，包括保障其產假、哺乳假等待遇。
- 按照《董事會成員多元化政策》建立多元化的董事會架構，為不同性別、年齡、宗教等人員提供平等機會。

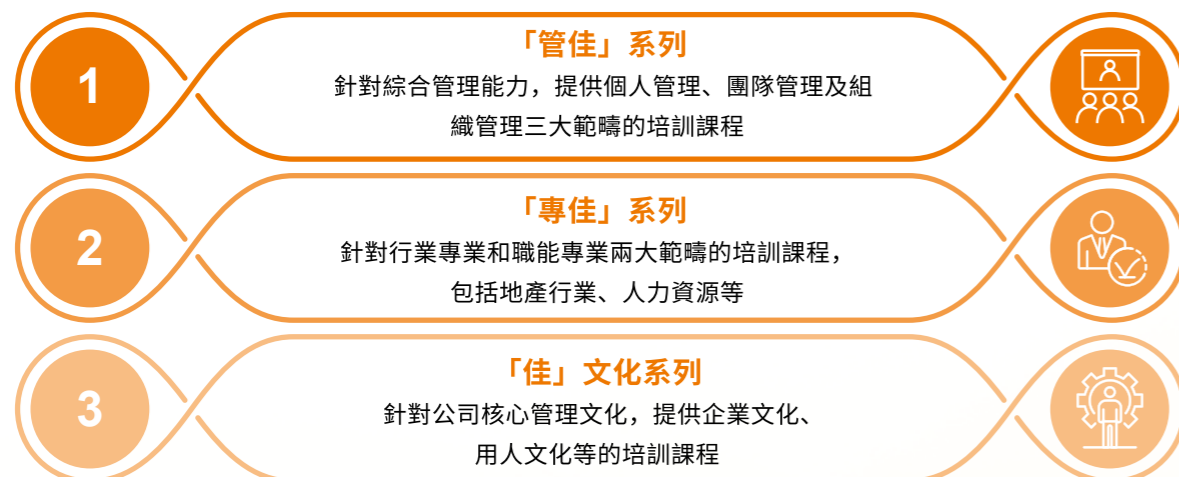
勞工準則

- 遵循《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《禁止使用童工規定》、《僱用兒童規例》和《僱用青年（工業）規例》、國際勞工組織第29號公約《強迫勞動公約》、《佳兆業集團招聘管理制度》和《佳兆業集團員工加班管理制度》等國際、政府及內部規例，明確規定營運過程中禁止使用童工或強制勞工。
- 於招聘過程中查核應聘者的有效身份證明文件，確保其就業資格。
- 於僱傭合約或協議中，清晰列明有關工作地點、時間、薪酬、福利等員工權利。

助力成長

佳兆業深知人才是企業持續發展的根基。為培育和發展人才，我們建立了全面的內部培訓體系。通過《佳兆業集團控股人才梯隊建設制度》和《佳兆業集團控股培訓管理制度》，我們為員工提供系統化的職業發展規劃，包括專業技能培訓、績效評估和晉升機制。我們還特別制定了《佳兆業集團控股課程及講師管理辦法》，為具潛力的員工提供針對性培訓，助力他們成長為企業未來的中堅力量。同時，通過《佳兆業集團控股導師管理制度》，我們實施「導師制」計劃，由資深優秀員工擔任導師，為新人及高潛力員工提供一對一指導，確保知識和經驗的有效傳承。

三大培訓體系



為進一步實施人才培訓及提供學習平台，本集團於 2009 年成立「佳兆業學院」，旨在通過多元化的培訓課程和資源，協助員工提升素質和能力及實現其職業生涯規劃。



安全守護

佳兆業將員工的健康與安全視為企業營運的重中之重。我們深信，為員工創造一個安全、健康的工作環境不僅是企業的責任，更是促進可持續發展的關鍵。為實現這一承諾，我們建立了完善的職業健康安全管理體系，包括制定全面的安全指引、開展定期風險評估，以及實施嚴格的安全監控措施。我們不僅定期組織專業的安全培訓課程，提升員工的安全意識和應急處理能力，還推出了一系列員工健康關愛計劃，如年度體檢、健康講座和運動活動等，全方位守護員工的身心健康。通過這些舉措，我們致力於打造一個以事故預防為導向的安全工作環境，確保每位員工都能安心工作、健康生活。

法例法規

- 《中華人民共和國安全生產法》
- 《建設工程安全生產管理條例》
- 《生產安全事故報告和調查處理條例》
- 《中華人民共和國職業病防治法》
- 《中華人民共和國消防法》
- 《中華人民共和國工傷保險條例》
- 《工作場所職業衛生監督管理規定》
- 《職業病分類與目錄》

內部政策及規章

- 《佳兆業集團控股地產項目施工安全管理辦法》
- 《佳兆業集團控股地產項目安全文明施工圖冊》
- 《佳兆業集團安全生產監督管理辦法》
- 《在建項目應急處置方案》
- 《佳兆業集團控股禁煙管理辦法》
- 《佳兆業集團控股辦公環境及安全保衛管理制度》
- 《佳兆業集團員工安全管理危急事件處理工作指引》

本集團秉持「安全第一、預防為主」的核心理念，建立了全面的安全管理體系。我們從項目籌劃到竣工的各個階段，都實施嚴格的安全監控措施。

「安全第一、預防為主、綜合治理」

事前	<ul style="list-style-type: none">· 制定年度安全文明施工管理目標· 識別及管理工程全生命週期內的危險源
事中	<ul style="list-style-type: none">· 進行季度及月度項目安全管理情況檢查· 重點排查重大安全風險源· 召開季度及月度安全匯報會議
事後	<ul style="list-style-type: none">· 建立系統化的安全生產應急管理體系和應急預案· 訂定安全事故的處理系統及處罰細則

在施工管理方面，我們採取多重防護策略：設立專職安全主管、制定詳細的設備使用指南、開展定期風險評估，並通過工程職能部門和分公司定期進行的安全會議，確保各項安全措施得到有效執行。特別是在項目啟動前，我們會進行全面的風險識別和評估，制定相應的預防和應急方案。

為應對可能發生的安全事故，我們建立了完善的預警機制和應急響應系統。一旦發生安全事故或出現潛在風險，我們會立即啟動應急預案，採取必要措施降低損失，並通過嚴格的事後追責確保安全制度得到切實執行。

在員工健康關懷方面，我們推行全方位的健康管理計劃。這包括制定了《佳兆業集團控股禁煙管理辦法》，在辦公區域實施嚴格的禁煙政策；成立健身協會、足球協會、羽毛球協會等不同運動協會，促進員工健康生活；及設立專業的保健中心提供健康諮詢和康復服務。此外，我們為全體員工提供年度體檢、商業醫療保險等福利，並在工作場所配備完善的醫療設施，全面保障員工的身心健康。



07

以群為源

本集團深信企業的可持續發展建基於社區的繁榮。我們堅持「取之於社會、奉獻於社會」的核心價值，積極投入社區建設。通過深入了解社區需求，我們制定針對性的投資策略，開展多元化的公益項目，致力提升居民的生活質素。我們不僅參與社區活動，更主動策劃及推動各類慈善工作，運用企業專長回饋社會，促進社區和諧發展。作為可持續發展策略的重要一環，我們將持續加強社區投資力度。我們深信，企業的長遠成功與社區的蓬勃發展密不可分，唯有攜手並進，方能在未來的市場中穩步向前。

落實鄉村振興戰略

佳兆業集團深明企業社會責任的重要性，我們依據國務院《基金會管理條例》和《深圳市佳兆業公益基金會章程規定》，建立了完善的《佳兆業集團控股對外捐贈管理制度》。這套制度確保我們的捐贈活動透明規範，資源得到最有效的運用。過去一年，我們共有 1,980 名人員參與義工工作，共享了約 11,450 小時為社區提供志願服務。

我們的社區投資策略主要聚焦三大範疇：基礎設施建設、教育支援和產業多元化發展。特別在鄉村振興方面，我們著重改善基層治理體系，致力打造充滿活力和諧的鄉村社區。通過結合引進人才與培養本地人才的雙軌策略，我們在推動農村現代化的同時，也注重保護當地特色文化，為鄉村建立可持續發展能力，積極響應國家農業農村現代化政策。

基建提升

讓農村更美好

- **內容：**從基礎設施、人居環境、公共服務入手，實現美麗鄉村改造。
- **抓手：**採用EPC自捐自建模式，更高效、更精準、高質量

產業協同

讓農業更興旺

- **內容：**打造美麗鄉村，實現農業園區化、園區景觀化、農旅一體化。
- **抓手：**以佳兆業多元產業矩陣賦能，構建產業閉環，實現自我造血。

興文助教

讓農民更智慧

- **內容：**保護古村落，復興鄉土文化；扶助教育，補足鄉村教育資源缺口。
- **抓手：**採用複製 - 復原 - 復活 - 復興模式保護古村落；建校助學，助力農民與返鄉創業群體。

焦點案例：佳兆業深耕鄉村振興 — 七年投入 3.5 億，打造農村新未來

在中國鄉村振興的宏大戰略背景下，佳兆業集團以實際行動展現企業擔當。七年來，集團投入 3.5 億元人民幣，以創新思維和務實精神，在基礎設施建設、產業發展、教育文化等多個領域深耕細作，為農村發展注入新活力，為鄉村振興譜寫新篇章。讓我們一起來看看這家企業如何以堅定的信念和切實的行動，助力打造美好的農村新未來。



佳兆業捐建惠州市龍門縣上東村鄉道 Y210

讓農村更美好

佳兆業集團自 2018 年以來深耕鄉村振興事業，七年間累計投入 3.5 億元人民幣，在農村基礎設施建設方面取得了令人矚目的顯著成就。集團始終堅持以「以人為本」的理念，積極推進農村基礎設施的現代化建設進程，在惠州龍門、珠海斗門區等多個重點地區共同參與並成功捐建了 93 個農村基建項目，為當地居民的生活品質帶來實質性的提升。



佳兆業捐建惠州市龍門縣西埔村衛生站

這些精心規劃的基建項目涵蓋範圍廣泛，其中包括 17 條總長接近 40 公里的鄉村道路網絡和 5 座連接鄉村的重要橋樑工程，這些基礎設施的建設極大地改善了村民的日常出行條件，顯著提升了鄉村交通的便利性和安全性。



佳兆業捐建惠州市龍門縣上東村江灣公園

不僅如此，集團還全面規劃並完善了一系列關係民生的重要配套設施，包括現代化的自來水供應系統、環保型污水處理設施、標準化衛生站以及專業養老院等生活服務設施。這些設施的建成和投入使用，不僅為農村居民帶來了更優質、更便利的生活環境，更為鄉村的可持續發展奠定了堅實的基礎。



佳兆業捐建惠州市龍門縣上東村飲用水工程

其中，富民大橋的建設項目堪稱集團鄉村振興工作的典範之作。這座造福民眾的橋樑不僅成功解決了周邊 1.2 萬名村民長期以來面臨的出行不便問題，更成為了連接鄉村發展的重要紐帶，充分體現了集團「便民利民」的初心和使命，為推動農村經濟社會發展發揮了積極作用。



佳兆業捐建韶關市始興縣深渡水瑤族鄉富民大橋

讓農村更興旺

在產業振興領域，佳兆業集團以創新思維為引領，精心構建了「互聯網+扶貧」、「打造扶貧基地」和「發展現代農業」三大發展路徑。通過深入研究和實踐，集團成功打造出一個高效且可持續的「扶貧公司+專業種植企業+農民合作社」閉環發展模式。這種富有前瞻性的創新模式不僅為扶貧項目提供了長期的可持續性保障，更為農村經濟發展注入了強勁的活力和動力。



佳兆業打造惠州市龍門縣上東村現代農業示範基地



佳兆業打造惠州市龍門縣西埔村有機水稻種植基地

在實際運營方面，集團的成就令人矚目。截至目前，已成功培育和發展了近 1600 畝的現代化產業種植基地，這些基地採用先進的農業技術和管理方法，不僅為當地創造了近 200 個穩定且有保障的就業崗位，更通過產業鏈的延伸和擴展，有力推動了整體經濟的全面協調發展。



佳兆業打造韶關市深渡水瑤族鄉少數民族田園綜合體

以惠州市龍門上東村的案例最具代表性。在集團的專業指導下，通過科學的產業規劃和系統的技術支持，該村成功建立起以百香果、有機水稻、瑤藥等為主的特色農業產業體系。這些特色產業不僅適應當地的自然條件，更契合市場需求，實現了良好的經濟效益。在集團持續的幫扶和指導下，該村的集體收入實現了驚人的增長，從 2016 年的 2.7 萬元大幅提升至 2023 年的 48.6 萬元，貧困人口年均收入實現了超過 10 倍的驚人增長，成功突破 23,170 元的新高度。他們的人均年均收入不僅體現在數字上，更實在地改善了農民的生活質量，真正實現了「讓農民富起來」的崇高目標，為鄉村振興事業樹立了典範。



佳兆業打造惠州市龍門縣上東村百香果種植基地

讓農民更智慧

佳兆業集團始終將人才振興作為重中之重，在貧困地區積極投入教育資源，致力於提升農村地區的教育水平和文化素養。集團已成功捐建 9 所現代化農村教育基礎設施，並設立了包括青海玉樹助學基金、惠州龍門惠龍教育基金等在內的多個專項教育基金，持續不斷地為數千名貧困學子提供教育支持和發展機會。這些教育項目不僅為農村孩子們打開了通往知識的大門，更為鄉村振興培養了大批優秀人才。



珠海市斗門區排山村巷道煥然一新

與此同時，集團高度重視文化振興工作，通過系統性地保護傳統建築、傳承本土文化技藝，成功激活了鄉村的文化生命力。特別是在珠海市斗門區八甲排山村的改造項目中，集團通過精心設計的「複製、復原、復活、復興」整治工程，不僅完整保護了該村 230 年的珍貴歷史文化遺產，更將其成功打成為了一個集文化傳承、旅遊觀光、經濟發展為一體的示範項目。這個項目不僅成功保護了傳統文化，更帶動了當地餐飲業、民宿經濟等相關產業的蓬勃發展，為村民們開闢了新的致富途徑。



佳兆業捐建惠州市龍門縣西埔村西埔小學操場

通過這一系列深入而系統的扶貧助農舉措，佳兆業集團已成功幫扶了 60 多個貧困村，直接惠及超過 12 萬人口，為國家的鄉村振興事業貢獻了重要力量。這些成果充分展現了集團在推動鄉村振興方面的決心和能力。展望未來，佳兆業集團將繼續秉持「讓農村更美好、讓農民更幸福」的初心使命，整合更多優質資源，持續深度參與社會公益事業，為推動鄉村的全面振興貢獻更大的力量，助力實現鄉村振興的美好願景。



佳兆業捐建惠州龍門佳兆業（龍田）中心幼兒園

提升社區健康意識

佳兆業秉持「以民為本」的理念，積極推動社區健康發展。我們深入了解社區需求，制定針對性的投資計劃，致力提升居民的生活質素和健康意識。

2025 年，佳兆業文體科技集團運營管理的各大文體場館，免費提供超 10,000 小時的全民健身開放時間，免費接待市民超過 286 萬人次，保障執行城市公益活動超 295 場。

2025 年，佳兆業文體科技集團旗下各場館積極開展體育公益培訓及公益講座。培訓項目涵蓋游泳籃球、匹克球、八段錦、田徑、羽毛球、乒乓球等，公益講座包括防溺水知識宣傳、科學健身知識、紅十字會救生員公益培訓等，服務超 30,000 人次，義工人數 400 餘人，公益時長超 700 小時。



2025 年，為全面貫徹落實全民健身實施計畫，滿足全市人民日益增長的體育健身需求，近 10 大佳兆業文體場館配合政府單位開展公益國民體質檢測，累計監測樣本 20,000 餘人次，義工人數 520+，公益時長超 700 小時，幫助市民及時通過科學手段對人體的各項指標進行測試分析和評價，有助於提升市民對自身健康狀況的認識，促進健康管理意識，為市民進行有益於身體健康的運動及合理膳食提供依據。

提倡人文與環境關懷文化

佳兆業持續將企業社會責任納入其營運與社區參與工作之中，並透過社區投資相關措施，推動人文關懷與環境責任於業務運作及公共空間中的實踐。過去一年，集團因應不同社群及地區的實際需要，支持多元化的社區參與與公益行動，促進社區包容性與可持續發展，為企業長期經營及社會穩定發展奠定基礎。

■ 全國性自閉症關愛行動

佳兆業商業於 2025 年持續支持全國性自閉症關愛行動，參與由壹基金發起，並聯同騰訊公益等公益平台共同推動的公眾倡議及社區參與活動。集團透過旗下商業項目，在不同城市落實主題公益活動，響應世界自閉症關注日相關倡議，關注自閉症群體在社區生活、公共參與及社會融合方面的需求。

於世界自閉症關注日相關期間，佳兆業文商旅集團聯動旗下商業、文體科技及酒店三大板塊協同參與，在全國 17 個城市的商業項目及公共場域，透過大屏幕展示方式投放自閉症關懷主題宣傳海報及公益畫面，提升公眾對自閉症群體及神經多樣性議題的認知與理解。相關行動充分發揮商業空間作為公共場域的社會影響力，將公益倡議融入日常生活場景之中。

同時，集團結合商業空間及客群特點，組織開展包括「與毛孩子一起做公益」在內的公眾參與式公益活動，鼓勵消費者及家庭群體以輕量化、日常化方式參與公益行動，並號召場內商戶加入孤獨症群體友好門店倡議，攜手消費者及社會公眾，共同關注自閉症群體及其家庭在日常生活與社會融入中的實際需要。

透過持續推動全國性自閉症關愛行動，佳兆業商業將包容性與社會關懷理念融入商業營運與社區互動之中，支持自閉症群體平等參與社會生活，促進社區共融與公眾理解，推動企業長期發展與社會價值創造的協同實現。



■ 久久公益節關愛行動

「久久公益節」是一項面向社會公眾的全國性公益倡議活動，旨在通過集中式公益行動，動員企業、社會組織及公眾力量，關注並支持弱勢群體相關議題，推動社會公益資源的有效整合與持續投入。該公益節通常通過線上線下相結合的方式開展，鼓勵社會各界以多種形式參與公益項目，提升公眾對社會責任與公益事業的認知與參與度。

延續關愛精神，佳兆業文商旅集團於 2025 年 9 月期間參與「久久公益節」全國性公益行動，聯動旗下商業、文體科技及酒店業態，在全國 17 個城市的 30 個商業、文體及酒店項目同步開展公益倡導活動。活動透過線上線下多元管道推廣，重點關注困境兒童相關公益項目，累計觸達顧客超過 700 萬人次，覆蓋會員約 280 萬名。

活動期間，各地項目結合自身特色策劃並落實多樣化的公益活動，包括廣州黃埔佳紛天地舉辦的特需兒童公益畫展及城市公益漫遊活動、惠州佳兆業廣場及大鵬佳兆業廣場聯合打造的公益主題書畫展，以及松山湖佳紛天地開展的公益跳蚤市集與運動結合的捐贈活動等；布吉佳兆業廣場、東大街佳紛廣場及長沙佳兆業廣場亦聯動場內商戶推動公益義賣與現場捐助倡議，鼓勵公眾以日常消費行為參與公益。

同時，集團旗下文體場館及酒店專案通過場館電子屏、公區展示及線下募捐點等形式參與公益宣導，進一步拓寬公益行動的參與場景與覆蓋人群。通過持續參與「久久公益節」相關行動，佳兆業文商旅集團將社會責任理念融入商業營運與公共空間管理之中，支持弱勢群體關懷，推動企業發展與社會價值創造的協同提升。



動物保護與寵物友好公共空間倡議

2025年3月28日至4月20日期間，佳兆業文商旅集團聯動旗下商業、文體科技及酒店三大業態，攜手國內動物保護公益機構它基金(北京愛它動物保護公益基金會)，在全國開展「地球行動者聯盟7——咱就寵它吧」公益行動。相關活動覆蓋全國17個城市的37個項目，圍繞動物保護、責任養寵及城市公共空間友好化議題，推動公眾參與及社區宣導。

在寵物友好服務建設方面，佳兆業商業旗下全國11個商業項目落地《寵物友好服務標準》，新增寵物休息區43處，引入217家提供相關服務的商戶。其中，松山湖佳兆業及黃埔佳兆業升級設置寵物友好設施，包括寵物飲水點、寵物廁所、環保設施及寵物活動空間；松山湖項目另行設置流浪動物臨時安置空間，為寵物及寵物主人提供更完善的公共配套。

在公眾參與及環保行動方面，集團聯合白鯨魚舊衣回收機構，於商業、文體及酒店項目同步開展舊衣回收與公益捐贈行動。以瀋陽佳兆業廣場為例，該專案組織志願者及公眾參與舊衣捐贈，累計參與人數約3,551人，回收舊衣約40,000公斤，並按既定機制兌換寵物糧食約800公斤，用於支援動物救助機構相關工作。

此外，各地項目結合本地條件開展多樣化公眾活動，包括大鵬佳兆業廣場舉辦寵物主題音樂活動、松山湖佳兆業廣場開展領養主題市集、黃埔佳兆業廣場組織寵物運動及服務倡議，以及惠州佳兆業廣場提供寵物義診等服務，推動公眾理性養寵及動物關愛理念的傳播。

通過上述行動，佳兆業文商旅集團將動物保護與公共空間管理相結合，在商業運營中引入更具包容性的服務及倡議，促進公眾參與社會議題，並支持社區層面的可持續發展實踐。

壹基金溫暖包十五年，超過110萬次的溫暖流動

2025年，壹基金「溫暖包」項目持續開展年度「溫暖季」公益行動，號召社會各界關注困境兒童於冬季的實際需求。該項目已連續推行十五年，截至2024年底，累計惠及全國29個省(自治區、直轄市)超過110萬人次有需要的兒童，成為全國性困境兒童關懷項目之一。

作為項目的企業公益支持夥伴之一，佳兆業文商旅集團於2025年12月5日至2026年1月4日期間，聯動旗下商業、文體科技及酒店三大板塊，在全國17個城市統籌開展溫暖季公益倡導行動。集團透過商業項目、文體場館及酒店公共空間內的電子屏幕，並結合官方自媒體矩陣等線上渠道，集中傳播溫暖季主題宣傳內容，相關行動累計覆蓋顧客超過700萬人次，觸達會員超過300萬人。

活動期間，集團同步在線下組織開展「暖暖的小確信活動」，鼓勵場內商戶、消費者及社會公眾參與公益倡議，推動「順手參與公益」的日常化行為，並號召更多社會力量關注困境兒童成長與冬季保障議題，協助更多孩子度過溫暖而美好的童年。

通過參與「溫暖包」等全國性公益項目，佳兆業文商旅集團將社會責任理念融入公共空間運營及對外溝通之中，以自身業態與場景優勢支持公益機構擴大影響力，促進企業發展與社會價值創造的協同推進。





08

以綠為用

佳兆業深切關注全球氣候變化與資源約束所帶來的長期的挑戰，並持續關注低碳轉型對房地產行業發展模式的影響。因應國家「雙碳」戰略，承諾在 2030 年實現碳達峰、2060 年達成碳中和的目標，我們堅定不移地推進綠色低碳發展，通過創新科技和管理模式，持續優化業務運營對環境的影響。在項目開發中，我們將可持續發展理念融入全生命週期，從規劃、設計、建設到運營各個環節，重點關注綠色建築、生態保護、節能減排等領域。我們相信，通過持續的創新和堅持，必能為居民打造綠色、健康、舒適的生活空間，實現人與自然的和諧共生。

綠色人居

全球環境挑戰日益嚴峻，傳統的環保措施已不足以應對。建築業作為碳排放的主要來源之一，其影響不容忽視。建築物在整個生命週期中，從建材生產、施工建設到日常運營，都會產生大量碳排放。根據權威機構的數據顯示，建築業不僅佔全球溫室氣體排放量的 35%，更消耗了全球 40% 的能源。面對這一挑戰，發展綠色建築已成為行業的必然選擇。本集團積極把握低碳轉型機遇，大力投資環保建築技術，致力為社會提供更多環境友善的居所。於本報告期內，我們的綠色建築成果顯著：共有 11 個項目達到綠色建築標準。截至本報告期末，本集團累計獲得 10 個綠色建築認證項目。

■ 綠色技術應用 江門悅峰府：海綿城市技術應用

江門悅峰府項目系統引入海綿城市技術體系，以「滲、滯、蓄、淨、用、排」為核心理念，於住宅小區內配置透水鋪裝、下沉式綠地、雨水花園、植草溝及雨水回收系統等柔性設施，構建具生態屬性的雨水管理模式，實現雨水的自然積存、滲透及淨化。

在具體應用方式上，項目以透水混凝土及透水磚替代傳統硬化路面，有效提升雨水下滲效率；下沉式綠地及雨水花園則用於滯留及過濾地表徑流；同時配合雨水蓄水池及回用系統，將經處理的雨水應用於園林灌溉及場地清潔，形成閉環利用。

從經濟效益角度看，有關設計可降低小區雨水管網及排水泵站的建設與改造需求，減輕市政排水系統負荷，同時節省自來水使用量，降低後續物業營運成本。在環境效益方面，海綿設施有助削減雨水徑流污染、補充地下水資源及改善社區微氣候，並透過提升綠地生態功能，打造更具韌性與可持續性的居住環境。



■ 建築新模式 廣州小坪復建一期住宅地塊：樓板隔音砂漿應用

廣州小坪復建一期住宅項目於樓板系統中採用隔音砂漿作為樓地面隔聲材料。該材料以彈性阻尼技術為核心，兼具隔音、找平及環保特性，可與地面找平工序同步施工，省卻傳統隔音墊及隔音板安裝所需的多道工序，從而縮短施工週期並降低人工成本。

在使用及維護層面，隔音砂漿與基層粘結穩定，不易出現空鼓及開裂問題，有助降低後期維修及翻新成本。於居住體驗方面，相關材料可有效降低樓板撞擊噪音約 15 至 20 分貝，減少腳步聲、拖拽聲及墜物聲等對住戶日常生活的干擾，提升住宅的安靜度與私密性。

在環境效益方面，隔音砂漿採用綠色建材配方，不含甲醛、苯等有害揮發性有機化合物 (VOC)，其含量符合國家相關標準；部分組分可利用工業固體廢料再生材料，生產及施工過程的能耗及廢料產生較低，有助降低建造階段的環境影響。



洛陽中心公元印、新鄉悅峰：外牆外保溫體系應用

洛陽中心公元印及新鄉悅峰項目採用外牆外保溫體系，以提升建築圍護結構的整體保溫性能。相關系統可使建築傳熱系數降低約 30% 至 40%，於河南地區冬季采暖期間有效減少室內熱量流失，從而降低長期采暖能耗及住戶能源支出。

外牆外保溫技術亦有助隔絕外部溫度波動對牆體結構的直接影響，減少因凍融循環引致的結構應力及牆面開裂風險，延長建築使用年限並降低後期維修成本。在環境層面，采暖能耗的降低可相應減少化石能源消耗及相關碳排放，同時有助改善冬季空氣質量。相關設計亦提升室內熱環境穩定性，改善居住舒適度。



增強氣候韌力

深圳光明雲峰匯項目：綠色建築國家二星級標準

深圳光明雲峰匯項目按照國家綠色建築二星級標準進行設計及建設，於自然通風、建築節能、材料選型及室內環境質量控制等方面進行整體優化。透過相關設計，項目有效改善室內空氣質量及採光條件，為住戶提供更健康及舒適的居住環境。

從全生命週期角度看，綠色建築二星級標準透過節能圍護結構、自然採光及可再生能源等技術手段，降低建築運營階段的能源消耗，減少住戶長期運維成本。雖然項目於前期建設階段的投資有所增加，但隨著能源效率提升、建築耐用性提高及市場認可度增加，相關項目於長期營運及資產價值方面具備較佳回報潛力。

同時，綠色建築標準的應用亦有助提升建築對極端氣候條件的適應能力，促進節能技術及管理模式於行業中的推廣，為城市在面對氣候變化時提升整體韌性提供實踐經驗。



生態保育

佳兆業在項目全週期管理中，從前期規劃到後期運營，均實施全面且嚴格的環境管理制度。我們採取多項創新環保措施，致力將項目對生態環境的影響降至最低，同時持續優化項目的環境表現。

■ 規劃設計

為確保環境可持續發展，本集團採取全方位的環保措施。在項目啟動前，我們會進行全面的環境影響評估，包括制定專業的水土保持方案。通過向環保監督部門提交詳細的評估報告和相關文件，我們確保項目符合環保要求。在取得《建設用地規劃許可證》和《建設工程規劃許可證》等關鍵文件後，項目才正式啟動。我們更將綠色建築理念融入項目規劃中，從設計、用料到施工方式，都以環保為先。

■ 採購招標

本集團將綠色環保理念深植於規劃設計及建材採購的每個環節。我們優先採用環保節能材料，如輕質隔牆板和高精砌塊，並在主要建材選擇上，包括混凝土、磚石和木材等，積極引入更環保的替代品。我們對承包商設有嚴格的可持續發展要求，確保其嚴格遵守國家和地方的污染物排放標準，切實保護生態環境，並有效利用自然資源。通過這些舉措，我們致力於實現綠色營運，為環境永續發展作出貢獻。

■ 工程施工

在項目發展過程中，集團特別制定《佳兆業控股集團項目安全文明施工圖冊》，並將其納入工程合約的必要條款。該圖冊詳細規定了安全施工標準和環保要求，確保承包商嚴格遵守。我們規定承包商在施工前識別主要環境風險，並制定相應的預防及緩解措施，納入施工方案中。為確保環保措施的有效落實，我們在每個項目中都設立專門的環保工作領導小組。該小組全程監督項目的施工和運營階段，負責環保措施的具體實施和日常管理。通過定期實地巡查，小組成員嚴格監控承包商的施工行為，確保所有環保要求得到切實執行。

施工期主要污染源和防治措施

揚塵	<ul style="list-style-type: none">· 安裝符合規定高度及堅固度的臨時工地圍欄· 確保主要道路及材料加工區鋪上堅硬的地面· 在施工現場採取露土覆蓋、分段開挖及灑水降塵措施
污水	<ul style="list-style-type: none">· 設立雨水回收系統，用於工地降塵灑水、混凝土養護及外牆淋水試驗等· 中水沉澱後再利用於道路沖洗及綠化澆灌等
廢物	<ul style="list-style-type: none">· 以 3R 的原則方式處理，即 Reduce（減量化原則）— 應事先估計施工方法及過程所產生的廢物，選取節約資源和減少污染的施工方法和工藝，減少廢物的排放；Reuse（再使用原則）— 重覆使用；Recycle（再循環原則）— 將產生的垃圾經過處理後重新變成可再使用的資源· 建設承包商生活區設垃圾點，垃圾點封閉式管理，不露天存放，以免二次污染· 施工結束後及時清場，各類廢料、舊料及垃圾分類歸入相應料池，並須經項目公司和監理人檢驗合格
噪音	<ul style="list-style-type: none">· 採用低噪聲施工機械和施工工藝，加強施工設備的維護保養，場界噪聲值不得超過限值要求

■ 交付使用

工程完工後，項目公司須向環保監管部門申請驗收，確保生態保護及污染防治設施符合標準要求。通過環保驗收是房屋交付的必要前提。為持續降低物業使用過程中的環境影響，我們在項目規劃中融入多項環保元素，包括完善的社區綠化規劃、高效的排水系統和便捷的廢物分類回收設施。我們更在部分項目引入智能計量系統，讓住戶可更有效地了解及管理其用電及用水情況，有效管理資源使用，實現節能減排。

節能減排

本集團在日常辦公運營中致力推行綠色文化，不僅嚴格遵守環保法規，更主動制定全面的節能減排政策。我們建立了完善的環境管理體系，涵蓋污染物排放控制、能源管理優化等多個範疇，為集團的可持續發展提供清晰指引。通過這些措施，我們持續推進資源節約和環境保護，打造綠色低碳的辦公環境。

法例法規

- 《中華人民共和國環境保護法》
- 《中華人民共和國節約能源法》
- 《中華人民共和國大氣污染法》
- 《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》

內部政策及規章

- 《佳兆業集團控股辦公環境及安全保衛管理制度》
- 《佳兆業集團控股自持項目機電能耗能效系統節能設計指引》
- 《佳兆業集團控股辦公用品管理工作指引》

溫室氣體排放



目標	行動
降低平均耗電量	<ul style="list-style-type: none"> · 加快更換光管為低能耗的 LED 燈具 · 加強設備定期接受維修及升級，以優化能源效率 · 持續推行無紙化辦公
降低平均耗水量	<ul style="list-style-type: none"> · 定期檢查及維修水管和供水系統防止洩漏 · 張貼標籤和海報，持續鼓勵員工養成節約用水的良好習慣
減少廢棄物的產生	<ul style="list-style-type: none"> · 增加廢物分類回收的類型及設施，鼓勵員工參與廢物源頭分類，以提高回收物料的收集數量和減少廢物的棄置量 · 減少使用一次性用品 · 鼓勵內部調撥資源，提高利用率

能源效益

本集團通過《佳兆業集團控股自持項目機電能耗能效系統節能設計指引》，持續優化能源管理效益。該指引為員工提供了系統化的數據收集框架，涵蓋電力、水力、煤氣、熱能和冷能等各項能源數據，並建立了完善的智能化管理分析體系。

在能源使用方面，本集團的直接能源消耗主要來自汽車用油及食堂燃氣，間接能源則主要為外購電力。為實現節能目標，我們採取了多項措施，包括將空調溫度設定在 26 度以上，以及推廣視訊會議以減少差旅。報告期內，各項目的能源消耗總量為 2,245.51 兆瓦時，每平方米密度為 0.02 兆瓦時，主要來自外購電力。

直接即間接能源耗量



水及廢棄物管理

面對全球日益嚴峻的水資源挑戰，本集團高度重視水資源管理。儘管我們的供水來源穩定，但仍積極實施全方位的節水措施。我們通過安裝節水設備、開展節水教育及定期監測用水數據等方式，持續提升用水效益，減少廢水排放。報告期內，項目總耗水量為 73,170.49 立方米，密度為每平方米 0.52 立方米。

在廢棄物管理方面，我們秉持「源頭減廢」的理念，大力推行無紙化辦公。通過推廣電子化系統、雙面打印等措施，有效降低紙張消耗。同時，我們嚴格執行《佳兆業集團控股辦公用品管理工作指引》，規範辦公用品採購和使用。我們建立了完善的廢棄物分類回收系統，確保有害廢棄物（主要為廢墨盒）得到專業處理。報告期內，有害廢棄物產生量為 0.0156 公噸，密度為 0.000001 公噸/平方米；無害廢棄物（主要為廢紙）產生量為 0.01 公噸，密度為 0.0000007 公噸/平方米。所有廢棄物均交由具資質的回收商進行妥善處理。

氣候變化

氣候變化對本集團的影響

氣候變化被普遍視為影響建築及房地產行業中長期發展的重要外部因素之一。隨著極端天氣事件的頻率及強度變化，以及與溫室氣體排放、能源使用相關的政策及市場要求持續演進，相關因素可能對項目開發安排、資產營運表現以及整體經營環境帶來不同程度的影響。

於報告期內，管理層在持續檢視本集團業務營運及資源配置安排的同時，亦逐步將氣候變化相關因素納入中長期風險考量範圍，並就其可能對集團項目發展、資產表現及營運穩定性產生的潛在影響作出初步評估。本集團認為，有系統地識別與理解氣候相關風險及機遇，有助支持集團在不同經營環境下的穩健運作。

氣候相關風險與機遇識別

本集團已參考國際可持續披露準則委員會（ISSB）發布的《IFRS S2 氣候相關披露》框架，結合集團的業務性質、主要項目類型及地域分布，對可能影響集團的主要氣候相關風險與機遇進行初步識別。有關識別工作現階段以定性分析為主，並從短期、中期及長期不同時間尺度加以考慮。

氣候相關風險類型	主要風險驅動因素	具體影響描述	潛在受影響環節
實體風險（急性）	強降雨、 颱風、 高溫天氣	可能影響施工期現場安全與施工安排，於極端情況下或導致工期延誤、臨時停工或成本管理的不確定性	項目施工安排、工程管理、交付進度、成本控制
實體風險（慢性）	氣候條件長期變化、 平均氣溫上升	可能改變建築於營運階段的能源需求結構，對能源管理效能、設計標準及資產耐用性提出更高要求	物業營運管理、能源使用安排、資產維護
轉型風險 （政策及法規）	排放管理、 能源效益、 綠色建築要求趨嚴	相關政策、法規及技術標準持續演進，可能影響項目規劃、設計取向及合規管理安排	項目規劃、設計標準、 合規管理
轉型風險 （市場及融資）	投資者、 金融機構關注氣候披露	市場對氣候風險管理及披露透明度的期望提升，相關要求的變化或影響企業評價、融資條件及資金可得性	融資環境、市場評價、 資本配置

氣候相關機遇

同時，氣候變化亦可能為本集團帶來若干潛在業務發展機遇，包括於項目設計及營運中適當引入節能及優化方案，提升資產長期使用效益；以及透過加強能源管理及營運效率，協助集團持續檢視營運成本及資產表現。

機遇類型	相關業務情境	潛在價值體現
建築設計與技術優化	在項目設計及施工階段引入節能、 降耗及優化方案	有助提升建築能源效益及資產長期使用表現，改善項目競爭力
能源管理與營運效率提升	加強能源使用監察及營運效率檢視	協助集團持續審視營運成本結構，支持長期成本管理
資產韌性與適應能力	在項目規劃中納入防洪、抗風及隔 熱等考量	有助提升資產在極端氣候條件下的穩定性及可持續表現
市場及融資認可	回應市場對氣候風險管理及披露的 關注	有助維持市場溝通、投資者關係及融資環境的穩定性

氣候風險對本集團業務的影響路徑

根據初步識別及管理層評估，氣候相關風險可能透過以下主要途徑對本集團業務產生潛在影響：

氣候風險影響路徑與管理切入點

業務層面	影響路徑說明	現階段管理切入點
項目開發階段	天氣及氣候條件變化可能影響施工安排、工程管理及工期規劃，對交付進度及成本控制構成挑戰	於項目規劃及設計階段考慮防洪、抗風及工程安排彈性
資產營運階段	能源需求結構及相關標準變化，可能影響物業營運期間的能源使用及管理安排	持續關注能源使用情況，於可行情況下檢視效益優化空間
集團層面	與氣候相關的政策、監管及融資環境變化，或成為中長期風險管理及資源配置的考慮因素	適時納入企業風險管理框架，適時檢視管理及披露安排

在進行相關分析時，本集團優先關注具有代表性的業務類型及主要資產類別，以支持對潛在影響的初步理解。

氣候風險管理及應對措施

在現有企業風險管理架構下，本集團已逐步將氣候相關因素納入管理考慮範圍。現階段的主要管理取向包括：

- 於項目規劃及設計階段，適當考慮防洪、抗風、隔熱及能源效益等相關因素；
- 持續關注能源使用及相關管理安排，並於可行情況下檢視效益優化空間；
- 關注與氣候相關的政策及市場發展動向，並適時檢視集團的管理及披露安排。

氣候情境分析

為加深對氣候變化潛在影響的理解，本集團已開始參考 ISSB《IFRS S2 氣候相關披露》框架，對氣候相關實體風險及轉型風險進行初步情境探討。有關分析現階段以定性方式進行，並考慮不同時間尺度下潛在風險對業務運作及資產表現的可能影響。

於報告期內，上述情境分析尚未納入具體的量化財務影響評估，亦不構成對未來表現的預測。本集團將在審慎原則下，持續檢視相關分析及披露安排。

氣候相關指標及目標

在報告期內，本集團尚未制定具體的量化氣候相關指標或目標，該等指標並未納入董事或管理層的薪酬政策或績效評估機制。現階段，管理層主要透過與能源使用管理、項目設計考量及營運管理相關的管理性指標，對氣候相關風險進行監察及理解。

有關指標的應用仍屬初步及定性性質，並未用作設定量化績效目標，亦未作為對未來表現的預測基礎。本集團將視乎業務發展、資料可得性及監管要求的演進，在審慎原則下持續檢視相關指標及披露安排。

09 關鍵績效指標概覽

環境績效

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2025	2024	2023
A1.1 排放物 ¹	氮氧化物 (NOx)	千克	/	/	/
	硫氧化物 (SOx)	千克	/	/	/
	可吸入顆粒物 (RSP)	千克	/	/	/
A1.3 有害廢棄物	電池	公噸	0.0046	/	0.0002
	熒光燈泡	公噸	/	/	/
	廢硒鼓	公噸	/	/	/
	廢墨盒	公噸	0.011	10	0.0004
	燈泡	公噸	/	/	/
	廢活性炭	公噸	/	/	/
	有害廢棄物總量	公噸	0.0156	10	0.0006
	有害廢棄物總量密度	公噸/平方米	0.0000001	0.0003	0.000002
A1.4 無害廢棄物	廢紙	公噸	0.01	11.01	896.00
	塑膠	公噸	/	/	/
	計算機及器材	公噸	/	/	1.00
	廚餘	公噸	/	/	/
	泡沫	公噸	/	/	/
	無害廢棄物總量	公噸	0.01	11.01	897.0
	無害廢棄物總量密度	公噸/平方米	0.00000007	0.0003	0.0027

1. 此處統計的排放源包括了非道路移動源、道路移動源、固定源。計算參考主要為中國生態環境部《道路機動車大氣污染物排放清單編制技術指南（試行）》、《非道路移動源大氣污染物排放清單編制技術指南（試行）》、《大氣可吸入顆粒物一次源排放清單編制技術指南》、《第二次全國污染源普查產排核算系數手冊》的「工業鍋爐（熱力生產和供應行業）行業系數手冊」、以及全國污染源普查工作辦公室《第一次全國污染源普查城鎮生活源產排係數手冊》。車輛行駛距離估算參考了中國國家發展改革委辦公廳《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）》。

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2025	2024	2023
A2.1 能源	直接能源消耗				
	煤氣	千個千瓦時	/	/	/
	柴油	千個千瓦時	/	/	/
	汽油	千個千瓦時	/	/	18.32
	天然氣	千個千瓦時	/	/	/
	直接能源耗量	千個千瓦時	/	/	33.32
	直接能源耗密度	千個千瓦時/平方米	/	/	0.001
	間接能源消耗				
	外購電力	千個千瓦時	2,245.51	1,844.29	3,244.33
	可再生能源	千個千瓦時	/	257.56	/
	間接能源耗量	千個千瓦時	2,245.51	2,101.85	3,244.32
	間接能源耗密度	千個千瓦時/平方米	0.02	0.06	0.01
	能源總耗量				
能源總耗量	千個千瓦時	2,245.51	2,101.85	3,244.33	
能源總耗量密度	千個千瓦時/平方米	0.02	0.06	0.01	
A2.2 耗水量	總耗水量	立方米	73,170.49	151,113.48	260,475.05
	總耗水量密度	立方米/平方米	0.52	4.30	0.78

社會績效

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2025	2024	2023
B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	僱員總數	人	14,286	15,225	11,243
	按僱傭類型劃分				
	全職僱員	人	14,208	15,142	11,214
	兼職僱員	人	78	83	29
	按性別劃分				
	男僱員	人	8,221	9,066	7,790
	女僱員	人	6,065	6,159	3,453
	按僱員類別劃分				
	基層僱員	人	13,612	14,517	10,195
	中層僱員	人	518	315	951
	高層僱員	人	156	97	97
	按年齡劃分				
	30歲及以下	人	2,511	3,041	3,627
	31歲至40歲	人	3,318	3,476	4,494
	41歲至50歲	人	2,522	2,460	2,382
	51歲及以上	人	5,935	6,248	740
	按地區劃分				
	珠江三角洲區	人	4,040	3,787	5,309
	長江三角洲區	人	7,456	8,134	1,167
	華中地區	人	644	840	1,091
	華西地區	人	1,019	1,564	1,892
	環渤海區	人	892	778	1,407
	其他地區 ²	人	235	122	377

2. 包括海南島及香港。

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2025	2024	2023
B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率 ³	僱員總流失比率	%	33%	36%	48%
	按性別劃分				
	男僱員	%	34%	38%	50%
	女僱員	%	32%	31%	44%
	按僱員類別劃分				
	基層僱員	%	34%	34%	51%
	中層僱員	%	22%	76%	14%
	高層僱員	%	15%	11%	16%
	按年齡劃分				
	30歲及以下	%	50%	46%	75%
	31歲至40歲	%	45%	44%	39%
	41歲至50歲	%	20%	25%	28%
	51歲及以上	%	18%	27%	31%
	按地區劃分				
	珠江三角洲區	%	42%	52%	48%
	長江三角洲區	%	30%	27%	58%
	華中地區	%	46%	36%	29%
	華西地區	%	25%	22%	25%
	環渤海區	%	13%	28%	64%
	其他地區	%	19%	40%	123%
B2.1 過去三年（包括彙報年度）每年因工亡故的人數及比率	每年因工亡故的人數	人	0	0	0
	每年因工亡故的比率	人/小時	0	0	0
	因工傷損失工作日數	日	0	839	16

3. 流失率 = 流失僱員人數 / (僱員總數 + 流失僱員人數) × 100%。

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2025	2024	2023
B3.1 按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	受訓僱員百分比	%	59%	100%	100%
	按性別劃分 ⁴				
	男僱員	%	63%	60%	69%
	女僱員	%	37%	40%	31%
	按僱員類別劃分 ⁵				
	基層僱員	%	94%	95%	91%
	中層僱員	%	2%	2%	8%
	高層僱員	%	4%	3%	1%
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（小時）	每名僱員完成受訓的平均時數	小時	20	20	36
	按性別劃分				
	男僱員	小時	20	20	36
	女僱員	小時	20	20	36
	按僱員類別劃分				
	基層僱員	小時	20	20	36
	中層僱員	小時	14	20	36
	高層僱員	小時	15	20	36

4. 按性別劃分受訓僱員百分比為（男或女僱員受訓人數／受訓僱員）×100%

5. 按僱員類別劃分受訓僱員百分比為（某僱員類別受訓人數／受訓僱員）×100%

關鍵績效指標序號	關鍵績效指標	單位	2025	2024	2023
B5.1 按類別劃分的供應商數量	截至報告期末的供應商總數	間	11,577	11,815	12,658
	按類型劃分				
	勘察設計類	間	1,231	1,257	1,364
	諮詢服務類	間	1,001	1,021	1,081
	營銷類	間	3,359	3,428	3,560
	工程類	間	4,546	4,639	5,046
	材料設備類	間	1,123	1,146	1,123
	行政類	間	317	324	377
	其他	間	0	0	0
	按地區劃分				
	珠江三角洲區	間	4,010	4,092	4,326
	長江三角洲區	間	2,597	2,650	2,889
	華中地區	間	2,025	2,067	2,158
	華西地區	間	1,733	1,769	1,939
	環渤海區	間	943	962	1,002
	其他地區	間	269	275	344
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	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	人	0	0	0
	反貪污培訓課程次數	次數	4	4	6
	每次每人反貪污培訓課程時數	小時	1	1	6
B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓	參加反貪污培訓的董事人數	人	5	5	8
	參加反貪污培訓的僱員人數	人	354	566	823

溫室氣體排放⁶（範圍 1、範圍 2 及範圍 3）

溫室氣體排放		2025	2024	2023
範圍 1: 直接產生的溫室氣體排放				
直接二氧化碳當量排放總排放量	公噸二氧化碳當量	11.75	/	1.24
直接二氧化碳當量排放總排放量密度	公噸二氧化碳當量 / 平方米	0.000082	/	0.000004
範圍 2: 間接產生的溫室氣體排放 ^{7,8}				
間接二氧化碳當量排放總排放量	公噸二氧化碳當量	1,257.80	1,051.80	1,850.24
間接二氧化碳當量排放總排放量密度	公噸二氧化碳當量 / 平方米	0.01	0.03	0.03
範圍 3: 其他間接產生的溫室氣體排放				
僱員乘坐飛機出外公幹	公噸二氧化碳當量	/	1.13	/
其他間接二氧化碳當量排放總排放量	公噸二氧化碳當量	/	1.13	/

6. 此處統計的排放源包括了非道路移動源、道路移動源、固定源、製冷劑、外購用電及商務旅行等。本集團溫室氣體排放數據乃根據《溫室氣體盤查議定書》及相關行業指引進行計算，並採用營運控制法（operational control approach）界定溫室氣體排放報告邊界。計算參考主要為中國國家發展改革委辦公廳《公共建築運營單位（企業）溫室氣體排放核算方法和報告指南（試行）》及香港聯交所《如何準備環境、社會及管治報告》附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引。

7. 購買電力排放係數參照《關於做好 2023 - 2025 年發電行業企業溫室氣體排放報告管理有關工作的通知》(0.5703 tCO₂/MWh)。

8. 本集團範圍二溫室氣體排放採用所在地法（location-based approach）計算，電力排放因子參照中國發電行業統一排放係數。由於未取得可用之市場化購電或可再生能源憑證資料，故未披露市場基準法（market-based）排放數據。

10

聯交所 ESG 報告指引索引

環境範疇

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標（指標）	披露章節	備註
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：	以綠為用 (66-67)	適用於本集團的重要法律及規例包括《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》、《中華人民共和國固 體廢物污染環境防治法》及《中華人民共和 國水污染防治法》。該等法律及規例對廢氣 及溫室氣體排放、向水及土地的排污以及有 害及無害廢棄物的產生等方面提供了明確要 求。任何違反法律和法規均可能會導致監管 機構對集團作出罰款、勒令停運及／或採取 法律行動。
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。		
		本集團遵守相關法律及規例。本報告期內， 本集團並無發現與排放物相關的違法個案。
指標 A1.1 排放物種類及相關排放數據。	關鍵績效指 標概覽 (71)	
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）。	關鍵績效指 標概覽 (71)	
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）。	關鍵績效指 標概覽 (71)	
指標 A1.5 描述所訂立的排放量目標和為達到這些目標 所採取的步驟。	以綠為用 (66-67)	
指標 A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法及所訂立 的減廢目標和達標步驟。	以綠為用 (66-67)	

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標（指標）	披露章節	備註
A. 環境		
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	以綠為用 (66-67)	
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）。	關鍵績效指 標概覽 (71)	
指標 A2.2 總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設 施計算）。	關鍵績效指 標概覽 (71)	
指標 A2.3 描述能源使用效益目標及為達到這些目標採 取的步驟。	以綠為用 (66-67)	
指標 A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題，以及用 水效益目標，並描述所訂立的目標和達標步 驟。	以綠為用 (66-67)	本報告期內，本集團用水由市政管網提供， 在求取適用水源上不存在任何問題。
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。		本集團業務產生極少包裝材料。
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。	以綠為用 (66-67)	
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。	以綠為用 (66-67)	

社會範疇

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標（指標）	披露章節	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。	以才為本 (38-39) 適用於本集團的重要法律及規例包括《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險法》、《女職工勞動保護特別規定》及香港《僱傭條例》。該等法律及規例涵蓋對薪酬及解僱、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方面的要求，明確了僱主的法定義務和責任。 本集團遵守相關法律及規例。本報告期內，本集團並無發現與僱傭相關的違法個案。
指標 B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	關鍵績效指標概覽 (72)
指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	關鍵績效指標概覽 (73)
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。	以才為本 (42-43) 適用於本集團的重要法律及規例包括《中國人民共和國安全生產法》、《中國人民共和國職業病防治法》、《中華人民共和國工傷保險條例》、《中華人民共和國消防法》、《工作場所職業衛生監督管理規定》、《建設工程安全生產管理條例》、《生產安全事故報告和調查處理條例》及香港《職業安全及健康條例》。該等法律及規例對生產經營單位及僱主提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害提出明確要求。 本集團遵守相關法律及規例。本報告期內，本集團並無發現與健康與安全相關的違法個案。
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。	關鍵績效指標概覽 (73)
指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	關鍵績效指標概覽 (74)
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。	以才為本 (38-39)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標（指標）	披露章節	備註
B. 社會		
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。	以才為本 (40-41)
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。	關鍵績效指標概覽 (74)
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。	關鍵績效指標概覽 (74)
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。	以才為本 (38-39) 適用於本集團的重要法律及規例包括《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國未成年人保護法》、《禁止使用童工規定》、香港《僱傭條例》、《僱用兒童規例》、《僱用青年（工業）規例》及國際勞工組織第 29 號公約《強迫勞動公約》。該等法律對防止童工或強制勞動列有明確規定，並詳細闡述僱主的法律責任。 本集團遵守相關法律及規例。本報告期內，本集團並無發現與勞工準則相關的違法個案。
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。	以才為本 (39)
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。	以才為本 (39) 本報告期內，本集團並無在營運中發現違規情況。
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。	以質為根 (32-33)
指標 B5.1	按地區劃分的供貨商數目。	關鍵績效指標概覽 (76)
指標 B5.2	描述有關聘用供貨商的慣例，向其執行有關慣例的供貨商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	以質為根 (32-33)
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。	以質為根 (32-33)
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。	以質為根 (32-33)

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標（指標）	披露章節	備註
D. 氣候相關披露		
(I) 管治		
19(a)(i): 該機構或個人如何厘定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略;	可持續發展之路 (14), 以綠為用 (68)	本集團透過既有董事會及管理層之ESG 管治架構, 對包括氣候相關風險及機遇在內的可持續發展事宜進行整體監督, 並已將相關考慮納入既定管治及匯報機制。
19(a)(ii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率;	可持續發展之路 (14), 以綠為用 (68)	
19(a)(iii) 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中, 如何考慮氣候相關風險和機遇, 包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估;	可持續發展之路 (14), 以綠為用 (68)	
19(a)(iv) 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度 (見第37 段至第40 段), 包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入;	以綠為用 (68, 70)	
19(b)(i) 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督;	可持續發展之路 (14)	
19(b)(ii) 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇; 如有, 這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。	可持續發展之路 (14), 以綠為用 (68)	

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標（指標）	披露章節	備註
D. 氣候相關披露		
(II) 策略		
20(a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人現金流量、融資管道或資本成本的氣候相關風險和機遇;	以綠為用 (68-69)	
20(b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險, 解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險;	以綠為用 (68)	
20(c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇, 具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍 (短期、中期或長期);	以綠為用 (68)	
20(d) 解釋發行人如何定義短期、中期及長期, 以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。	以綠為用 (68-70)	本報告於分析氣候相關風險和機遇時, 現階段採用短期、中期及長期時間尺度作原則性分析, 並未就相關時間範圍設定具體年期或與既定策略規劃週期作制度化對應。隨著本集團對氣候相關風險和機遇的分析和管理能力持續提升, 將逐步完善相關分析方法及應用。
業務模式和價值鏈		
21(a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響。	以綠為用 (68-69)	
21(b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中, 氣候相關風險和機遇集中的地方 (例如, 地理區域、設施及資產類型)。	以綠為用 (68)	

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標（指標）	披露章節	備註
D. 氣候相關披露		
策略和決策		
22(a)	有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。 (i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式（包括資源配置）作出的變動； (ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作（直接或間接）； (iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃（包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素），或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明； (iv) 發行人計劃如何實現第 37 至 40 段所述的任何氣候相關目標（包括任何溫室氣體排放目標（如有））；及	以綠為用（68-70, 60-63）
22(b)	有關發行人當前及將來計劃如何為根據第 22(a) 段披露的行動提供資源	以綠為用（68-70）
23	發行人須披露先前各匯報期內按照第 22(a) 段所披露計劃的進度。	由於本集團於過往匯報期內尚未就相關氣候應對計劃作出披露，且本報告期內亦未將該等計劃納入匯報範圍，故本條文於本報告期內屬不適用。

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標（指標）	披露章節	備註
D. 氣候相關披露		
財務狀況、財務表現及現金流量		
當前財務影響		
24(a)	披露氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量。	以綠為用（68-70）
24(b)	當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債賬面價值發生重要調整的重大風險時，關於第 24(a) 段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。	不適用
預期財務影響		
25.	發行人須披露以下定性和量化資料： (a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將如何變化： (i) 其投資及處置計劃；及 (ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及 (b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。	以綠為用（68-70）
		以綠為用（68-70）

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標（指標）	披露章節	備註
D. 氣候相關披露		
氣候韌性		
26. 在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資訊時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露： (a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解： (i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響（如有），包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響； (ii) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及 (iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力； (b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括： (i) 使用的輸入數據，包括： (1) 發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源； (2) 分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景； (3) 分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關； (4) 發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景； (5) 發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關； (6) 發行人在分析中所使用的時間範圍；及 (7) 發行人分析所涵蓋的營運範圍（例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位）； (ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及 (iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。	以綠為用（68-70）	本集團現階段就若干具代表性的氣候相關情境進行原則性及定性評估，以協助理解不同情境對業務營運的潛在影響。相關分析聚焦於風險識別及影響方向，未涉及量化測試或對財務表現的情境化評估。
	不適用	本集團現階段所進行的氣候相關情境分析屬定性層面，主要用以理解不同氣候情境下對業務營運的潛在影響，相關分析結果尚未被用作制定具體業務策略調整、投資取向或營運決策，因此本條文於本報告期內不適用

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標（指標）	披露章節	備註
D. 氣候相關披露		
(III) 風險管理		
27. 發行人須披露以下資訊： (a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊； (i) 發行人使用的輸入資料及參數（例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍）； (ii) 發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險； (iii) 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度（例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準）； (iv) 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列； (v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及 (vi) 與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程； (b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程（包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊）；及 (c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。	可持續發展之路（14）， 以綠為用（68-70）	可持續發展之路（14）， 以綠為用（68-70）
	可持續發展之路（14）， 以綠為用（68-70）	可持續發展之路（14）， 以綠為用（68-70）

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標 (指標)	披露章節	備註
D. 氣候相關披露		
(IV) 指標及目標		
溫室氣體排放		
28. 發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量 (以公噸二氧化碳當量表示), 並分為: (a) 範圍 1 溫室氣體排放; (b) 範圍 2 溫室氣體排放; 及 (c) 範圍 3 溫室氣體排放。	溫室氣體排放 (75)	本集團現階段尚未全面計量及披露範圍 3 溫室氣體排放, 相關披露將按營運情況及數據可得性逐步完善。
29. 發行人須: (a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求, 否則發行人須根據《溫室氣體核算體系: 企業核算與報告標準 (2004 年)》計量其溫室氣體排放; (b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法, 包括: (i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設; (ii) 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放; 及 (iii) 發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因;	溫室氣體排放 (75)	本集團在本報告期內的溫室氣體排放計量乃參照《溫室氣體核算體系: 企業核算與報告標準》進行。
(c) 就根據第 28(b) 段披露的範圍 2 溫室氣體排放, 披露其以地域為基準的範圍 2 溫室氣體排放, 並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊; 及	溫室氣體排放 (75)	本集團在本報告期內按地域基準披露範圍 2 溫室氣體排放。現階段並無與範圍 2 排放相關的特殊合約性安排, 故未有另行披露相關合約資料。
(d) 就根據第 28(c) 段披露的範圍 3 溫室氣體排放, 根據《溫室氣體核算體系: 企業價值鏈 (範圍 3) 核算與報告標準 (2011 年)》所述的範圍 3 類別披露發行人計量範圍 3 溫室氣體排放中包含的類別。	溫室氣體排放 (75)	本集團在本報告期內已就若干範圍 3 溫室氣體排放類別 (例如僱員航空公幹) 作出計量及披露。現階段相關披露僅涵蓋選定類別, 尚未按《溫室氣體核算體系: 企業價值鏈 (範圍 3) 核算與報告標準》對所有範圍 3 類別作出全面劃分及披露。隨着相關數據的可得性及管理基礎逐步提升, 本集團將持續檢視並逐步完善範圍 3 溫室氣體排放的計量及披露方式。

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標 (指標)	披露章節	備註
D. 氣候相關披露		
(IV) 指標及目標		
氣候相關轉型風險		
30. 發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比	不適用	本集團在本報告期內已從整體風險管理角度考慮氣候相關轉型風險, 惟尚未就相關資產或業務活動作出量化劃分, 因此未於本報告期內披露涉及的金額及百分比。
氣候相關物理風險		
31. 發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	不適用	本集團在本報告期內已從整體風險管理角度考慮氣候相關實體風險, 惟尚未就相關資產或業務活動作出量化劃分, 因此未於本報告期內披露涉及的金額及百分比。
氣候相關機遇		
32. 發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。	不適用	本集團在本報告期內已從整體業務及風險管理角度考慮氣候相關機遇, 惟尚未就相關資產或業務活動作出量化劃分, 因此未於本報告期內披露涉及的金額及百分比。
資本運用		
33. 發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。	不適用	在本報告期內, 本集團並未就氣候相關風險和機遇另行劃分或量化其相關資本開支、融資或投資金額, 相關考量現階段已按原則性方式納入本集團整體業務規劃及投資決策之中。
內部碳定價		
34. 發行人須披露如下: (a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價 (例如投資決策、轉移定價及情景分析); 及 (b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價; 或適當的否定聲明, 確認發行人沒有在決策中應用碳定價。	不適用	本集團在本報告期內尚未在投資、營運或其他業務決策中應用內部碳定價機制, 亦未就溫室氣體排放設定任何內部碳定價水平。
薪酬		
35. 發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策, 或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第 19(a)(iv) 段作出的披露的一部分。	以綠為用 (70)	本集團在本報告期內並未將氣候相關因素納入董事或管理層的薪酬政策或績效評估機制。

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標（指標）	披露章節	備註
D. 氣候相關披露		
(IV) 指標及目標		
行業指標		
36.	本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特征有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《〈國際財務報告可持續披露準則 S2 號〉行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。	不適用
氣候相關目標		
37.	發行人須披露 (a) 其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及 (b) 法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露： (a) 用以設定目標的指標； (b) 目標的目的（例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措）； (c) 目標的適用範圍（例如目標是適用於發行人整個集團還是部分（如僅適用於某個業務單位或地理區域））； (d) 目標的適用期間； (e) 衡量進度的基準期間； (f) 階段性目標或中期目標（如有）； (g) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及 (h) 最新氣候變化國際協議（包括該協議產生的司法承諾）如何幫助發行人設定目標。	以綠為用（70）
38.	發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括： (a) 目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證； (b) 發行人審核目標的程序； (c) 用於監察達標進度的指標；及 (d) 任何修訂目標的內容及原因。	不適用

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標（指標）	披露章節	備註
D. 氣候相關披露		
(IV) 指標及目標		
39.	發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。	不適用
40.	就按第 37 至 39 段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露： (a) 目標涵蓋哪些溫室氣體； (b) 目標是否涵蓋範圍 1、範圍 2 或範圍 3 溫室氣體排放； (c) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標； (d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及 (e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露： (i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式； (ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證； (iii) 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現；及 (iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素（例如，對碳抵消效果的假設）。	不適用
氣候相關目標		
41.	在編制披露內容以符合第 21 至 26 及 37 至 38 段的規定時，發行人須參考 (i) 跨行業指標（見第 28 至 35 段）及 (ii) 行業指標（見第 36 段）並考慮其是否適用。	不適用



佳兆業集團控股有限公司^{*}
KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號: 1638

中國廣東省深圳市羅湖區人民南路嘉里中心 3306 室

電話: (86) 755 2518 1818

香港中環皇后大道中 99 號中環中心 30 樓

電話: (852) 8202 6888

www.kaisagroup.com

