越秀地產股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED
股份代號：00123

成就美好生活

可持續發展報告 2025

© 2025 越秀地產股份有限公司
倘若本報告的中英文版本出現任何歧異，概以中文版本為準。

目 錄

主席寄語
2
可持續發展方針
6
董事會聲明
6
可持續發展理念
10
全面風險管理體系
12
可持續發展戰略
13
可持續發展數字化管理
14
年度亮點
16
越秀地產簡介
20
關於本報告
22

附錄
276
社會榮譽
276
可持續發展政策制度列表
278
ESG績效
282
香港聯合交易所《ESG報告守則》指標索引
291
GRI準則指標索引
305
SASB指標索引
311
央企控股上市公司ESG專項報告參考指標索引
313
自然相關財務信息披露工作組(TNFD)建議內容索引
322
IFRS S2 準則索引表
329
獨立核證報告
344

第1章
治理築基 • 戰略引領
管理方針
1.1 行動藍圖與目標
1.2 可持續發展管治
1.3 雙重重要性評估
24

第2章
氣候韌性 • 自然共生
管理方針
2.1 年度進展與亮點
2.2 氣候相關架構與政策
2.3 生物多樣性披露
2.4 資源循環與減廢
2.5 生態保護與實踐
46

第3章
綠色營造 • 數字賦能
管理方針
3.1 年度進展與亮點
3.2 綠色設計與建造
3.3 數字賦能與管理
3.4 綠色運營與租賃
106

第4章
以人為本 • 社區共融
管理方針
4.1 年度進展與亮點
4.2 員工發展與福祉
4.3 社會責任與公益
4.4 可持續發展實踐
174

第5章
合規風控 • 穩健運營
管理方針
5.1 年度進展與亮點
5.2 全面風控與韌性
5.3 商業道德與反腐
5.4 危機管理與應急
5.5 知識產權與合規
5.6 數據隱私與安全
5.7 供應鏈盡責管治
234

第6章
可持續金融 • 價值協同
管理方針
6.1 年度進展與亮點
6.2 可持續金融
264

林昭遠先生
越秀地產股份有限公司董事長
可持續發展委員會主席

領航綠色轉型，篤行長期價值，以國企擔當引領地產行業高質量發展新征程

當前，全球可持續發展進程縱深演進，氣候變化、生態保護已成為人類共同面對的重大命題，全球資本市場對ESG治理的要求更趨嚴格。中國經濟步入高質量發展新階段，房地產行業迎來從規模擴張向質效提升的系統性變革，綠色低碳、質效優先、價值共生、責任共擔，已成為行業高質量發展的核心航向。作為廣州最大市屬國企核心地產平台、粵港澳灣區城市綜合運營領軍企業，越秀地產堅守國企初心、扛起時代使命，以可持續發展戰略助力行業走出週期波動，以國企擔當引領行業向更高質量、更具韌性、更可持續的方向穩健前行，以實幹踐行國企服務國家大局、賦能城市發展、惠及民生福祉的責任與使命。

> 回望「十四五」，國家「雙碳」目標、鄉村全面振興戰略、循環經濟體系建設、積極應對人口老齡化等重大頂層設計相繼落地，為產業綠色轉型與高質量發展奠定了堅實基礎，也為越秀地產的可持續發展指明了前進方向。展望「十五五」開局之年，綠色低碳成為發展底色、數智賦能驅動質效提升、高品質民生回應時代期盼、城市更新激活發展動能，可持續發展已從企業發展的「加分項」，轉為企業長遠發展的「核心支撐」、價值重估的「關鍵維度」、核心競爭力的「重要標識」。越秀地產深刻把握國家發展大局與行業演進趨勢，將可持續發展融入企業戰略全域，全面嵌入投資決策、產品設計、建造管理、資產運營、服務供應全生命週期，實現企業高質量發展、社會價值升華與生態保護強化的有機統一。

作為聯合國全球契約組織(UNGC)踐行者，越秀地產全面對標國際準則、深度銜接國家戰略，推動企業治理與全球可持續發展目標同頻共振。本報告既是對公司2025年可持續發展實踐的系統梳理與透明披露，更是我們深耕綠色發展、秉持長期價值理念、引領行業轉型的堅定承諾。

篤行實幹2025：以頂尖實績鑄就地產標杆，以體系升級築牢發展根基

2025年，面對全球經濟與房地產市場深度調整、行業監管升級、市場分化加劇的複雜環境，越秀地產憑藉成熟的治理體系、高效的執行能力與堅定的長期主義信念，逆勢突破、創新篤行，推動可持續發展工作躍居全球內房股第一陣營，以硬核實績詮釋國企擔當、樹立行業標杆。

在治理與評級領域，我們實現質的飛躍：2025年，越秀地產在GRESB評估中從四星躍升至最高五星評級，位居內房參評房企首位，其中「管理」模塊斬獲滿分30分的卓越成績，在領導力、政策制定、風險管理、信息披露及利益相關方參與等關鍵維度全面領先，充分體現了公司治理架構的成熟度、戰略規劃的前瞻性與執行力的深度協同。與此同時，公司連續第二年被納入恒生可持續發展企業基準指數成份股，並榮獲《彭博商業週刊／中文版》「ESG領先企業大獎」，眾多國際權威認可的背後，是資本市場對公司可持續發展績效與長期價值的高度認可，更是對我們堅持綠色轉型、踐行社會責任、深耕高質量發展的充分肯定。

在體系與標準領域，我們完成戰略升級：主動對接中國三大證券交易所《上市公司可持續發展報告指引（試行）》的明確要求，緊扣國際財務報告可持續披露準則的演進趨勢，首次開展覆蓋「財務重要性」與「影響重要性」的雙重重要性評估，系統識別重大可持續發展議題，標誌著公司可持續發展管理實現從「合規導向」向「價值導向」、從「風險識別」向「機遇捕捉」的根本性跨越。與此同時，我們優化治理架構，將「環境、社會及管治委員會」更名為「可持續發展委員會」，顯著提升可持續發展戰略的決策層級與執行穿透力，為未來戰略資源配置、信息披露深化與可持續價值創造奠定了堅實基礎。在具體實踐領域，我們實現全面突破：

一、以氣候行動為牽引，構築低碳韌性底盤

圍繞國家「雙碳」戰略，深化氣候治理體系建設，將減排目標全面嵌入資產規劃與運營優化全流程。2025年，系統完成範圍三排放清單梳理(Screening)，標誌著碳管理由範圍一、二向價值鏈全鏈條延伸，實現排放管理全覆蓋並形成體系化管控；持續完善自然相關財務信息披露(TNFD)框架下的自然相關風險與機遇識別機制，推動生物多樣性保護與公司發展戰略協同融合，構建兼具氣候韌性與生態責任的長期發展路徑。

二、以全生命週期為主線，深耕循環經濟實踐

對標國家循環經濟發展理念，以「尊重自然、以人為本、健康舒適、智能低碳」為核心原則，構建覆蓋設計、建造、運營與拆除各階段的全週期可持續建造體系。全面推廣裝配式建築、綠色建材應用與施工減廢機制，依託數智化平台持續優化綠色運營效能，提升能源與資源利用效率；深化綠色租賃與負責任供應鏈管理，將環保與勞工標準納入合作准入底線，推動產業鏈上下游協同升級，共建綠色共生產業生態。

三、以國家戰略為導向，共建可持續社區生態

深度對接「鄉村全面振興」「百千萬工程」及「積極應對人口老齡化」等國家重大部署，立足城市綜合運營服務商定位，系統投入教育、養老與社區建設領域。2025年，持續實踐「可持續發展徽章」與「綠色生活路徑」兩項創新項目，引導居民與客戶形成低碳生活方式與負責任消費理念，推動企業價值與社會價值共融共生，以實踐助力城市高質量發展、回應民生期盼。

四、以人才強企為基石，厚植長期發展動能

人才是企業穩健經營與高質量發展的核心資產，2025年嚴格落實「四個確保、五個為零」及「零工亡」安全目標，持續完善職業健康與安全管理體系，全力保障員工合法權益與身心健康；通過一系列系統化培養計劃與管理能力提升項目，構建多層次人才發展通道，完善激勵約束機制，推動員工與企業同成長、共發展，打造一支兼具專業能力、責任擔當與綠色理念的高素質團隊。

五、以制度建設為底線，築牢現代治理根基

堅持「合規為本、誠信經營」，2025年系統發佈《反腐敗與反賄賂政策》《商業道德行為準則》《信息安全政策》三項內部核心政策，同步修訂多項制度文件，實現合規管控從前端立項至外部披露的全鏈條貫通與閉環運行；將防範「漂綠」(Greenwashing)納入商業道德制度框架，強化數據溯源與信息披露審核機制，確保可持續發展實踐的真實性、透明性；積極推動人工智能等新興技術的創新應用，同步建立相應風險識別與管控機制，確保科技賦能與合規邊界並行不悖。

六、以可持續金融為引擎，釋放雙重價值潛力

將可持續金融確立為企業綠色轉型的核心戰略支柱，嚴格遵循國際標準與國內要求，持續拓展綠色融資渠道、豐富融資工具。截至2025年年底，公司約35%的債券及貸款融資來自可持續金融，較2024年實現顯著提升；年內成功發行人民幣28.50億元綠色點心債券，簽訂15.6億港元可持續發展掛鈎貸款，並創新推出全國首個專業市場類建築碳信用產品，開闢建築領域減排市場化新路徑，推動可持續金融與資產質量、融資成本及長期價值實現更緊密的聯動與協同效應，實現環境效益與財務效益的雙贏。

奮進2026：以六大行動續寫領先優勢，以精準部署開啟引領新程

2026年是「十五五」規劃開局之年，是國家「雙碳」戰略深化實施的關鍵一年，也是越秀地產可持續發展從「行業領先」向「行業引領」跨越、從「體系完善」向「價值升華」突破的關鍵一年。立足2025年奠定的堅實基礎，我們將以更高標準、更寬發展視野、更實工作舉措、更強執行力度，聚焦頂層設計升級、低碳轉型提速、可持續金融突破、社區生態優化、治理合規嚴密、產業共生深化六大重點，通過優化可持續發展治理機制、落地範圍三減排計劃、豐富可持續融資工具、升級社區服務生態、強化合規管控、凝聚產業合力，推動可持續發展邁向體系化、標杆化、價值化新高度，以具體行動踐行國企使命、續寫領先優勢，引領房地產行業在綠色轉型中實現高質量發展。

展望未來：以恆久之心行長遠之路，以篤行之力鑄時代標杆

可持續發展從來不是短期攻堅，而是長期堅守；不是應付檢驗的被動執行，而是驅動發展的主動選擇，更是國企履行社會責任、服務國家大局的必然要求。越秀地產始終堅守國企初心、踐行社會責任，將可持續發展作為企業行穩致遠的核心底色、戰略基石，每一次制度完善、每一項減排行動、每一次治理升級、每一個項目踐行，都是我們為企業韌性與長期價值厚植根基的具體體現。

面向「十五五」新征程，站在行業轉型與國家發展的新起點，越秀地產始終堅持以國家戰略為指引，以可持續發展為核心，以更高站位、更寬視野、更實舉措，持續深化可持續發展頂層設計，強化數智技術與可持續金融雙輪驅動，完善全鏈條可持續發展體系，全力打造中國房地產行業可持續發展的標杆企業、全球可持續發展的積極貢獻者。我們將始終與國家戰略同向同行、與城市發展同頻共振、與全球標準同步前進，堅守長期主義、深耕綠色發展、強化價值創造，以國企擔當回應時代呼喚，以實幹實績回饋社會信任，為行業轉型樹立典範、為國家發展貢獻力量。

道阻且長，行則將至；行而不輟，未來可期。我們誠邀所有利益相關方攜手同行、凝聚智慧、深化合作，以綠色為底色、以價值為核心、以責任為使命，共同構築更具韌性、更具品質、更具可持續性的城市未來，為推進中國式現代化、實現國家「雙碳」目標、譜寫房地產行業高質量發展新篇章作出更大貢獻！

林昭遠
董事長

2026年3月

可持續發展方針

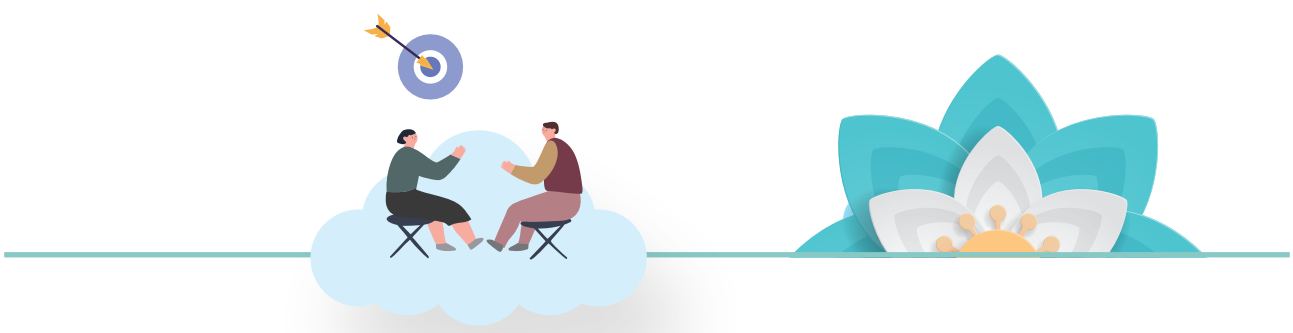
董事會聲明

越秀地產始終秉持「成就美好生活」的企業使命，將可持續發展理念深度納入集團頂層戰略設計，貫穿企業長期高質量發展全局，以清晰戰略導向與堅定治理定力，穩步推進可持續發展各項工作落地。董事會高度重視可持續發展體系建設，將其視為夯實長期價值根基、優化綜合運營能力、踐行合規監管要求的核心抓手。為全面對標國務院國資委、香港聯合交易所等監管機構高標準治理規範，集團在董事會統籌引領下，搭建權責明晰、層級貫通、運行高效的可持續發展治理架構。

董事會作為集團可持續發展管理最高決策機構，承擔戰略制定、定期審視、全局監督的最終管理職責，統籌把控整體戰略方向與落地節奏。今年，董事會正式啟動並全面推行雙重重要性原則，立足影響重要性(對環境、社會的潛在影響)與財務重要性(對集團經營業績、長期價值的影響)雙維度，建立科學的ESG議題識別、評估與排序機制，優先聚焦核心議題開展管理，確保戰略制定既切實回應社會與環境責任，又有效支撐企業長期價值創造。董事會於常規會議中專題審視涵蓋氣候變化在內的各類ESG關鍵議題專項匯報，常態化跟蹤核心管理指標與戰略目標推進進度。依託企業風險管理(ERM)框架，董事會把可持續發展關聯風險全面併入集團一體化風控體系，強化重大實質性議題識別研判與分級管控，保障企業經營發展與可持續治理協同並進、穩健前行。

董事會下設可持續發展委員會，由董事會主席直接統籌管理，成員由三名執行董事及四名獨立非執行董事組成，在投資研判、財務管控、全域運營等領域具備紮實專業積澱與豐富實操經驗。委員會不僅立足行業前沿趨勢，對集團可持續發展潛在風險與中長期機遇開展前瞻性研判，為戰略迭代優化輸出專業意見與科學支撐，同時承擔商業道德整體治理的統籌職責，把商業道德規範建設全面納入可持續治理全局統管。與此同時，集團設立由總經理牽頭、各業務板塊負責人協同參與的可持續發展工作領導小組，專職完善內部管理體系、推動各項舉措有序落地執行。由此正式搭建形成「董事會－專業委員會－工作領導小組」三級權責管控體系，構建「戰略決策引領、專業深度把關、執行層高效落地、全流程閉環監督」的全域治理格局。

為提升可持續發展治理專業化、制度化與公開透明水平，集團通過標準化制度體系，進一步明確各級組織及崗位的可持續發展職責，規範各環節工作流程，確保每年不少於兩次向董事會專題匯報可持續發展重大事項及核心指標階段性進展。集團已建立董事、首席執行官及高級管理層薪酬與可持續發展指標聯動機制，把可持續發展綜合表現全面納入年度績效考評體系，並與核心高管薪酬直接掛鈎。考評維度兼顧定量成效與定性管理，涵蓋客戶滿意度管控、能源資源耗用管理、安全生產與職業健康保障、人才梯隊建設與員工成長、商業道德合規運營等關鍵內容；通過標準化目標分解與精細化過程管理，統一各業務單元執行方向，凝聚全員協同推進合力，推動集團ESG綜合管理水平持續邁進。



董事會積極響應國家「雙碳」戰略，制定並實施明確的雙碳戰略目標：公建與住宅項目範圍一、二碳排放總量力爭2030年或之前達峰，2060年或之前實現碳中和；2030年單位面積碳排放強度較2019年顯著降低。與此同時，今年集團正式啟動範圍三全價值鏈碳排放管理工作，並分兩階段有序推進：第一階段聚焦價值鏈核心環節，完成供應商、建築材料、運輸物流等關鍵領域碳排放數據的梳理與核算，建立基礎管理體系；第二階段深化全鏈條管控，制定針對性減排措施，推動上下游協同低碳轉型，逐步實現全價值鏈碳減排目標。集團以「技術+金融」雙驅動模式推動低碳轉型，落地「雙零」建築實踐，拓展多元化可持續金融工具，積極運用綠色貸款、綠色債券、ESG主題投資等多種方式，拓寬綠色融資渠道、優化融資結構，為低碳項目落地提供堅實資金支撐，構建全生命週期低碳管理體系，將雙碳目標深度融入項目開發、建設運營與資產管理全流程。

董事會持續對標境內外可持續發展治理前沿標準與行業最優實踐，常態化檢視復盤內部治理體系運行成效，動態研判潛在經營風險與長遠戰略機遇，與股東、客戶、員工、社區、監管機構等各界持份者保持常態化高效溝通協作。本報告已經董事會審閱確認並批准正式對外發佈，並嚴格遵循《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄C2所載《環境、社會及管治報告守則》中的「重要性、量化、平衡及一致性」四大原則編製，所載內容真實、準確、完整，不存在任何誤導性陳述及重大遺漏，客觀、全面展現集團在可持續發展綜合治理、雙碳戰略推進、商業道德統籌管控、可持續金融創新、合規經營管理等維度的紮實舉措與階段性成果，堅守企業初心使命，穩步護航集團實現長期穩健的高質量可持續發展。

董事簡介

執行董事

董事長 **林昭遠先生**，歷任本公司副董事長、總經理等職務。

副董事長、總經理 **朱輝松先生**，於本集團擁有逾十年高級管理經驗，歷任本公司聯席總經理等多個核心職位，負責本集團整體管理、業務策略制定及實施。

聯席總經理 **江国雄先生**，於本集團擁有逾十年高級管理經驗，歷任本公司副總經理，以及本集團華中區域公司、西南區域公司董事長及總經理，以及中西部區域公司總經理等職務。

執行董事 **賀玉平先生**，於本集團擁有逾十五年高級管理經驗，在企業管理、法律合規及風險管理方面擁有豐富經驗。

執行董事 **陳靜女士**，於本集團擁有逾二十年財務及審計管理經驗，曾參與集團重大風險體系及財務系統建設項目。

執行董事 **劉艷女士**，於本集團擁有逾二十年運營及人力資源管理經驗，主導組織實施多項集團運營管理、體制機制建設及人力資源變革項目。

非執行董事

張貽兵先生
蘇俊杰先生

獨立非執行董事

余立發先生
李家麟先生
劉漢銓先生(金紫荊星章勳銜，太平紳士)
張建生先生

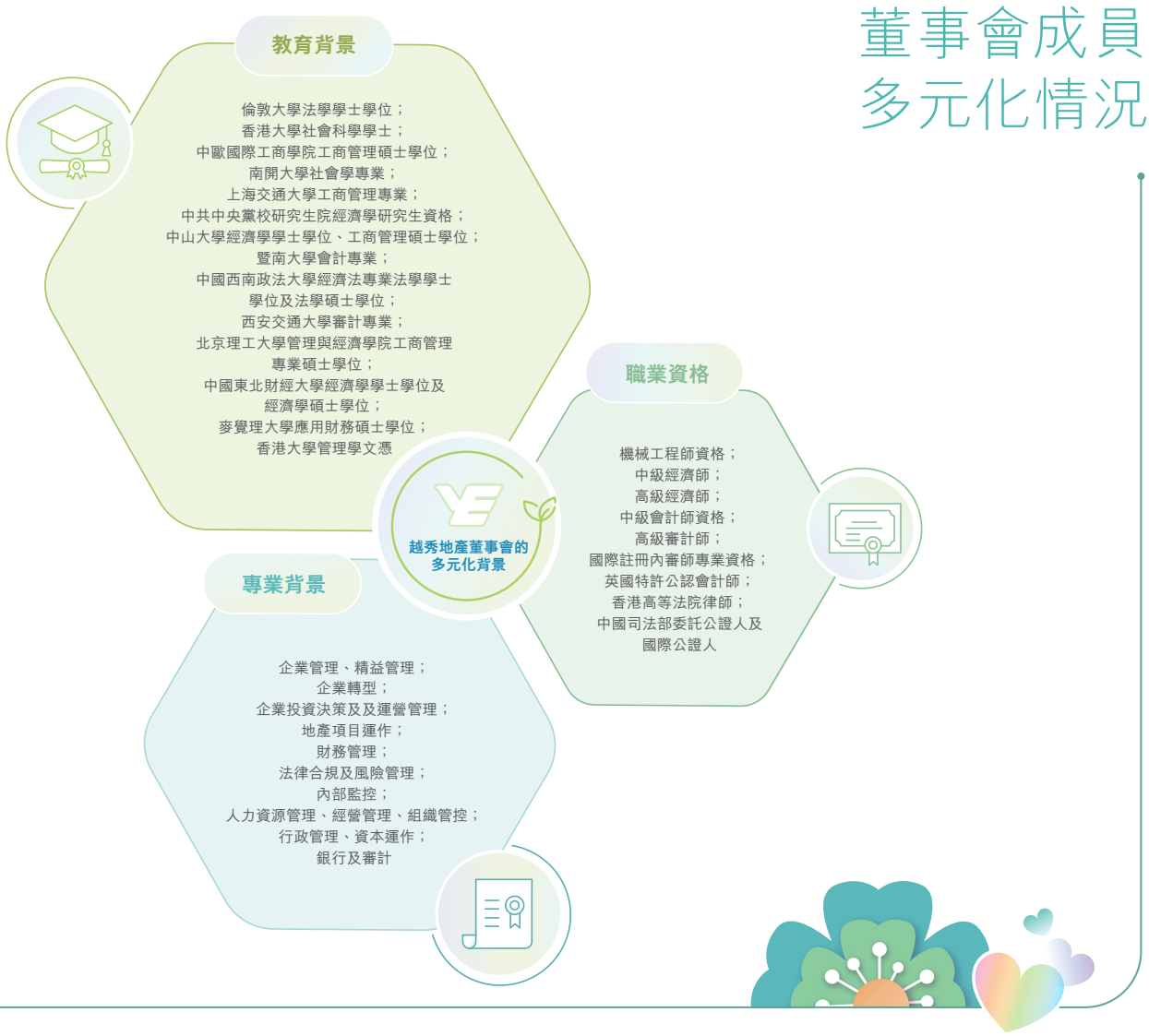
有關各董事的詳細履歷及職務說明，請參閱本公司2025年度年報。

董事會成員多元化

我們的《董事會成員多元化政策》闡明董事會成員多元化的重要性，並認同董事會應具備適切的技能、經驗及多元化的觀點與角度，以配合業務所需。

我們會定期檢視該政策，並將引入多項董事會成員多元化目標，以協助監察《董事會成員多元化政策》的執行情況。這些目標有助我們制定策略，推動董事會成員更趨多元化。相關目標的績效將於公司年報及可持續發展報告中披露。

截至2025年年底，女性佔董事會成員比例約為17%。



可持續發展理念

在董事會和可持續發展委員會的統籌指導下，越秀地產以長期價值創造為核心，將可持續發展深度融入企業發展戰略與日常經營管理之中。公司系統遵循P-D-C-A（Plan-Do-Check-Act，計劃－執行－檢查－行動）循環管理模式，作為推動可持續發展工作的核心管理理念與方法論。透過體系化、閉環式的管理機制，公司不斷優化可持續發展管理體系，在持續改進中推動企業與社會、環境協同發展，實現長期穩健的可持續價值增長。

計劃

越秀地產密切關注國家與全球可持續發展政策趨勢，並以此作為制定公司可與管理制度的重要依據。

全球政策與倡議對標

- 主動對標聯合國可持續發展目標(SDGs)
- 持續跟進ISSB IFRS S1及IFRS S2等國際可持續信息披露準則的發展
- 響應《巴黎協定》及全球氣候治理相關倡議，推動企業低碳轉型與氣候行動
- 全面遵循聯合國全球契約(UNGC)十項原則，將人權、勞工、環境、反腐四大議題融入戰略與運營

國家戰略響應

- 堅定服務於國家「碳達峰、碳
- 嚴格遵循《2030年碳達峰行動
- 關注國家「十五五」規劃對綠高質量發展的戰略導向
- 落實《關於加快建立健全綠色展經濟體系的指導意見》
- 執行《企業環境信息依法披露
- 遵照《中央企業節約能源與生監督管理辦法》

基於上述政策背景，公司已構建完善的ESG管理制度體系，涵蓋以下專項政策：

- **環境議題相關政策**：《氣候變化政策》《氣象災害應急預案》《可持續水資源政策》《循環經濟促進政策》《生物多樣性政策》《環保政策》《能源政策》《可持續建築政策》
- **社會議題相關政策**：《健康與安全政策》《職業健康管理細則》《安全生產管理辦法》《員工權益保護政策》《多元共融政策》《董事會成員多元化政策》《工作間相互尊重政策》《客戶關係管理辦法》《相關方安全管理細則》
- **管治議題相關政策**：《商業道德行為準則》《反腐敗與反賄賂政策》《供應商行為準則》《可持續採購政策》《舉報政策》《全法》《合規管理辦法》《稅收遵從政策》《信息安全政策》

基於國際、國家、地區政策及監管的要求，越秀地產會定期針對公司發展過程中ESG管理工作制定相應的專項計劃，以內部得到落實。

行動

在持續檢視與評估的基礎上，越秀地產不斷優化可持續發展理念、戰略與管理行動：

1. 理念層面

- 持續對標國際可持續發展理念與行業最佳實踐，動態優化公司可持續發展管理理念

2. 戰略層面

- 結合國家高質量發展與綠色低碳轉型要求，持續完善公司中長期可持續發展戰略
- 在總結「十四五」期間可持續發展成果的基礎上，積極銜接「十五五」發展方向，推動企業可持續發展能力持續提升
- 持續對標聯合國17項可持續發展目標及行業優秀實踐，逐年檢視並優化戰略目標

3. 制度與管理層面

- 持續完善可持續發展政策與管理體系，提升制度化、系統化管理水平
- 針對檢視環節識別的改進空間，持續優化管理措施與行動方案，不斷提升公司可持續發展管理與信息披露水平

持續發展戰略

碳中和」目標
動方案》
色低碳發展與

色低碳循環發

管理辦法》
生態環境保護

》綠色金融政

策》人權政策》

面風險管理辦

便政策在公司

執行

在既定管理制度與行動計劃的指引下，越秀地產持續推動可持續發展工作的穩步落實：

1. 管理落地

- 依據制定的可持續發展管理計劃與專項措施，系統推進日常管理工作

2. 數據平台

- 依託數字化ESG績效管理系統，實時採集、統計關鍵績效數據
- 定期開展深度分析，形成績效報告呈報董事會、可持續發展委員會及管理層

3. 能力建設

- 持續開展面向內部員工及管理層的可持續發展專題培訓，提升全員可持續發展意識，營造良好的ESG管理文化

D

公司定期對可持續發展戰略、制度與績效進行檢視與評估，以確保其與外部政策環境及企業發展階段保持一致：

1. 戰略適配性評估

- 定期評估可持續發展戰略與外部形勢的適配性

2. 政策週期性復盤

- 對可持續發展相關管理政策至少每三年進行一次全面檢視，並在必要時及時更新

3. 制度動態優化

- 對內部可持續發展管理制度及專項工作成效實施定期檢查，根據檢查結果進行動態優化

4. 績效追蹤管控

- 定期檢討目標與績效完成進度，確保始終處於可控軌道

5. 風險全面管控

- 將可持續發展風險全面納入企業整體風險管理體系
- 藉助風險矩陣、情景分析、壓力測試等工具，系統識別與評估價值鏈各環節可持續發展風險

C

檢查

全面風險管理體系

全面風險管理體系

風險識別	應對機制
政策調控風險	• 政府關於土地供應、税收調節及住房政策的調整，深刻影響房地產市場走勢。本集團通過維持合理的土地儲備規模與充裕的現金流，並積極拓展多元化資源渠道，保障經營活動的穩健運行。
戰略決策風險	• 若戰略目標未能敏銳適配市場環境變化，或在執行過程中出現偏差，可能對企業價值造成損害。本集團通過定期開展戰略執行評估，動態校準發展路徑，有效管控戰略風險。
財務與流動性風險	• 財務管理效能不足或流動性安排失當，可能阻礙經營活動，或導致資金沉澱與使用效率下降。本集團持續監控資產負債率、回款簽約比、現金佔總資產比及總資產周轉率等關鍵指標，確保財務結構與資金安全處於可控區間。
市場波動風險	• 資本市場與資金市場的劇烈震盪可能顯著推升融資成本與資本成本，進而影響企業價值。本集團通過緊密追蹤融資成本及市淨率等核心指標，主動應對市場環境變化帶來的不確定性。
操作風險	• 內部控制體系存在缺陷可能引致意外損失。本集團通過持續優化內控流程，統籌風險事件管理，並強化風險事件的問責機制，有效降低操作環節的潛在隱患。
利率與匯率風險	• 利率及匯率的頻繁波動可能影響融資渠道的穩定性與成本。本集團積極拓展多元化融資渠道，優化資產配置結構，並開展利率與匯率相關的主動管理，持續增強投資者信心。
聲譽風險	• 負面輿論、客戶投訴若未能妥善應對，可能損害品牌形象與企業價值。本集團依託客戶滿意度監測等管理工具，強化輿情響應機制，防範聲譽損失。
法律合規風險	• 經營過程中的不合規行為可能引發罰款、訴訟等法律後果。本集團持續健全多維度的內部控制體系，強化合規意識，切實降低法律與合規層面的風險敞口。
項目管理風險	• 項目開發與管理不善可能導致賠償糾紛、客戶投訴或公關危機。本集團以客戶滿意度為核心理念，持續提升服務品質；同時全面加強健康與安全管理，為員工及承包商營造安全、健康的工作環境，塑造良好的安全生產氛圍。
可持續發展相關風險	• 在經營管理過程中，環境保護、社會責任及公司治理層面的不足可能帶來長期影響。本集團通過設立可持續發展委員會並完善治理架構，系統識別、評估與應對相關風險，持續強化可持續發展能力與內部治理水平。

可持續發展戰略

戰略背景

發展是人類社會的永恆追求。面對氣候變化、生態退化、資源壓力與社會不平等等全球性挑戰，國際社會正加快推動可持續發展轉型。2015年，聯合國通過《2030年可持續發展議程》，提出17項可持續發展目標(SDGs)，為全球實現包容性與可持續發展描繪了共同藍圖。同時，聯合國全球契約組織(UNGC)提出涵蓋人權、勞工、環境與反貪腐四大領域的十項原則，倡導企業在經營過程中秉持負責任與可持續的發展理念。

當前世界正處於深刻變革之中，氣候變化、地緣政治衝突、全球經濟波動等因素交織，為可持續發展帶來新的不確定性與挑戰。在此背景下，企業作為經濟活動的重要參與者，需要在創造經濟價值的同時，積極承擔環境與社會責任，推動更加可持續與韌性的發展模式。

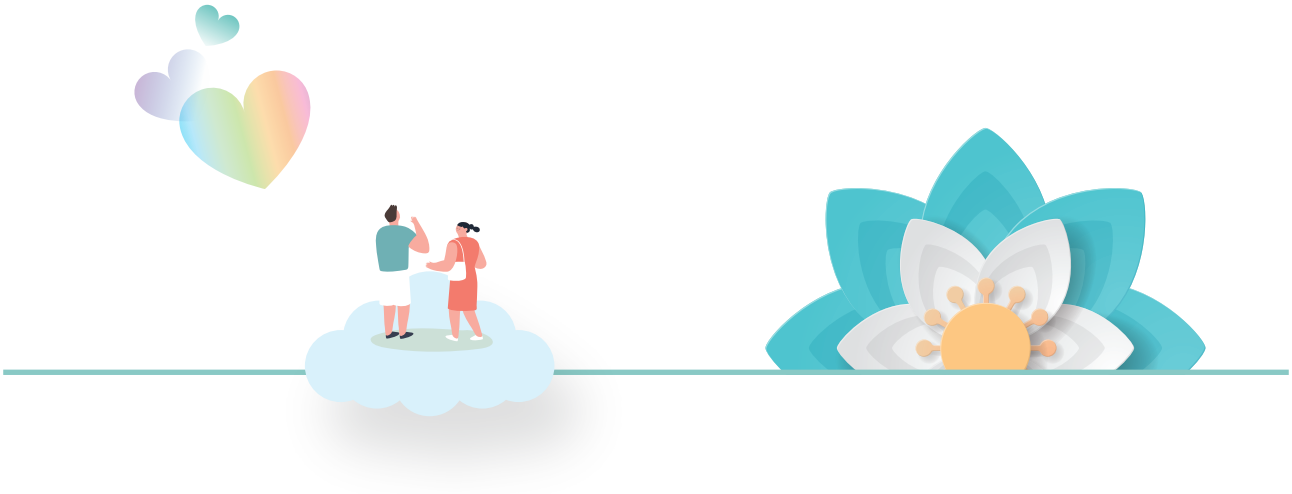
越秀地產結合自身發展戰略與核心業務特點，將可持續發展理念深度融入企業發展戰略與經營管理之中，以全球可持續發展倡議為指引，不斷提升企業的可持續發展管理水平，致力於在實現企業長期穩健發展的同時，為社會創造更廣泛的可持續價值。

戰略框架

在可持續發展戰略構建方面，越秀地產以SDGs與UNGC十項原則作為重要參考框架，將其理念與要求融入公司治理、業務運營與價值鏈管理之中。

其中，SDGs為公司識別與回應全球可持續發展議題提供了整體方向，而UNGC十項原則亦為企業在人權保障、勞工標準、環境保護及廉潔經營等方面提供了具體行為準則。通過將兩者有機結合，越秀地產逐步形成兼顧環境責任、社會價值與企業治理的可持續發展戰略框架。

在此基礎上，公司持續推動可持續發展理念在業務運營中的落地，關注綠色低碳發展、員工與社區福祉、供應鏈責任以及企業治理透明度等關鍵議題，努力實現環境效益、社會效益與經濟效益的協同提升。



可持續發展數字化管理

2023年，越秀地產正式推出ESG管理系統，通過整合各項指標、填報規則、參數預設及標準化模板，構建起支撐可持續發展績效提升的基礎數據管理平台。在此基礎上，公司持續推進系統的深化應用與迭代升級，逐步拓展功能模塊，構建起涵蓋數據填報、個人碳足跡、ESG資訊動態、數據駕駛艙、低碳項目填報、碳目標管理、能源管理等核心板塊的ESG系統管理生態，實現了從數據採集、讀取到監控的全流程數字化管理。

依託持續升級的指標體系、企業級數據駕駛艙及一站式管理平台，越秀地產在環境維度通過高質量數據精準管理項目環境影響，實時追蹤碳排放強度與能源使用效率；在社會維度將員工福利、社區關係及客戶滿意度等指標納入系統監測，推動社會責任管理的可量化與可追蹤；在管治維度強化數據透明度與合規性監測，有效提升公司治理水平。指標體系的系統化管理與數字化工具的深度應用，不僅增強了ESG管理的科學性與可操作性，也為運營風險的精準識別與品牌價值的持續提升提供了有力支撐。

在系統建設中，越秀地產創新性地將個人碳足跡納入管理範疇，通過數據化手段鼓勵員工關注差旅碳排放並主動選擇綠色出行方式，系統實時呈現個人減碳貢獻，有效激發員工參與綠色行動的內生動力。同時，系統整合國內外ESG資訊，幫助員工及時掌握行業動態與政策走向，營造學習型可持續發展文化。低碳項目填報模塊實現綠色建築認證數據的線上化管理，碳目標管理模塊支持減排路徑的動態追蹤，能源管理模塊則通過數字化手段強化商業項目能耗實時監控，推動運營端綠色轉型。

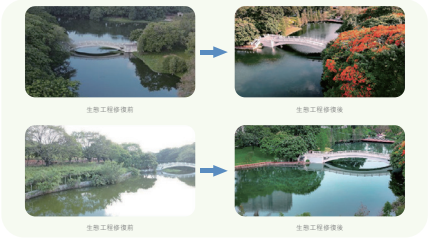
2025年，公司圍繞數據深度應用與管理效能提升持續發力。在員工參與層面，個人碳足跡激勵機制持續深化，對年度減碳表現突出者授予榮譽稱號，以積分激勵推動綠色出行文化落地。在碳管理層面，公司已完成溫室氣體「範圍三」重要性圖譜繪製，並依託系統分階段推進範圍三碳排放數據的收集與統計工作，為應對香港聯交所新氣候規定做好數據基礎準備。在能源管理層面，持續完善商業項目能耗實時監控功能，提升數據分析與預警能力，相關能源管理平台的推廣實施工作亦在有序推進。依託數據駕駛艙等數字化工具，公司持續為管理層決策提供數據支持，推動ESG管理向數字化、系統化、智能化方向不斷邁進。未來，越秀地產將持續推進ESG管理系統迭代升級，以數字技術賦能綠色轉型，為長期可持續發展注入強勁動力。

越秀地產ESG數據管理系統

2025年主要成就及亮點回顧

越秀・觀樾月亮湖生態修復案例

成功入選全球房地產可持續性基準(GRESB)「洞見案例」。



成功掛牌全國首單專業市場類建築碳信用產品

越秀地產旗下中港皮具城建築碳信用產品於貴州綠金低碳交易中心成功掛牌上市。該項目作為全國首個專業市場類建築碳信用產品，實現了廣州市建築碳信用交易「零的突破」。

綠色建築認證

旗下18個商業項目獲得WELL健康建築標準認證。其中，廣州國際金融中心(廣州IFC)、越秀金融大廈、廣州環貿中心(廣州ICC)三大標杆項目通過鉑金級WELL認證。廣州IFC現已成為亞太區首個同時擁有「WELL+LEED+BOMA中國&國際」四大認證的REITs資產。

可持續社區建設

打造「社區主理人」模式，舉辦首屆社區主理人大會，在17個項目孵化108個社群，吸引逾2.2萬名業主參與。

商業道德專項行動

細化升級《反腐敗與反賄賂政策》《商業道德行為準則》《信息安全政策》三項核心制度，同步完善配套文件，實現全鏈條合規閉環。

設計面向全體員工、承包商及供應商的《越秀地產商業道德培訓》課程。

2025年越秀地產制定的核心商業道德內部政策

可持續發展評級、指數及獎項

Wind ESG	萬得ESG評級獲「**AA**」，行業排名第**1**位
GRESB REAL ESTATE	全球房地產可持續標準(GRESB)獲「**五星級**」，內房股參評企業中得分最高的企業，連續三年評級提升
A+ SUSTAINABILITY HKQAA 2025-2026 SEHK:0123	香港品質保證局可持續發展評級(HKQAA)獲「**A+**」，連續三年評級提升
S&P Global	標普企業可持續發展評估ESG分數獲「**61**」分，位列全球同業前**8%**
Bloomberg Businessweek 彭博商業周刊/中文版	獲選「**ESG領先企業**」，僅12家市值超120億港元的企業入選
恒生可持续发展企业指数系列	連續兩年入選恒生可持續發展企業基準指數(**HSSUSB**)成份股
	《「雙碳」目標下的「**雙零**」實踐》案例入選「2025大灣區優秀責任競爭力案例」

範圍三溫室氣體排放

本年度，越秀地產對6個範圍三類別的溫室氣體排放進行了核算。

發行融資工具

於2025年6月簽訂首筆價值15.6億港元的可持續發展掛鈎貸款。

於2025年11月成功發行規模為28.50億元人民幣的綠色點心債券。

2025年，債券及借款融資來自可持續金融的比例達到35.0%，較2024年上升3.2個百分點。

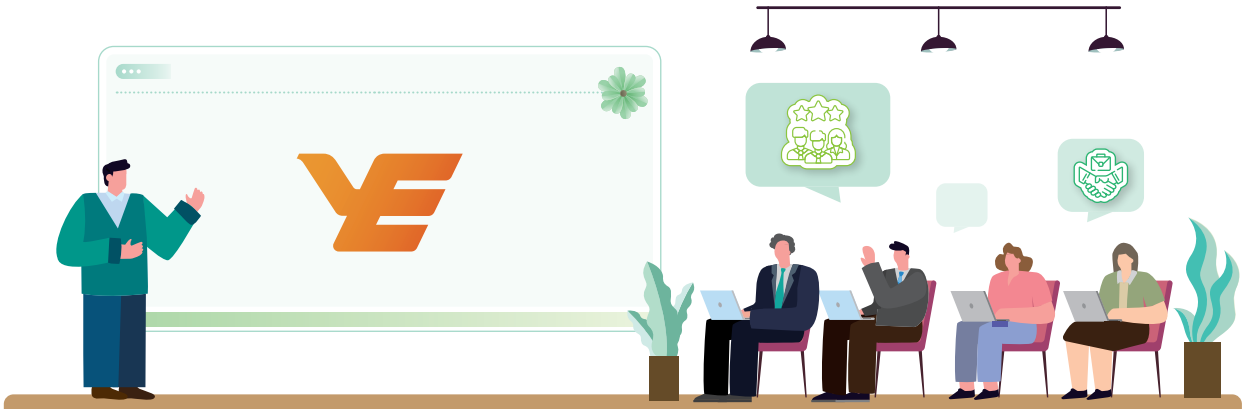
邁向2030可持續發展重點：2025年度亮點摘要

環境效益	2030年目標	2025年進展
「雙碳」目標	**公建項目：** • 較2019年單位面積碳排放強度下降40%	**公建項目：** • 較2019年單位面積碳排放強度下降33.7%
	住宅項目： • 較2019年單位面積碳排放強度下降19%	**住宅項目：** • 較2019年單位面積碳排放強度下降9.4%
綠色建築	• 努力實現所有新建項目100%獲得綠色建築二星級或以上認證	• 新建項目中，符合綠色建築標準的項目面積所佔比例100% **住宅板塊：** • 截至報告期末，累計建成與在建符合綠色建築標準項目243個，共計建築面積4,156萬平方米；報告期內，共新增符合綠色建築標準項目26個，共計建築面積217萬平方米 **商業板塊：** • 截至報告期末，獲綠色認證項目產權面積達156萬平方米，佔在營商業項目面積90.3%
	• 已採用裝配式建築的項目佔比達100%	• 已採用裝配式建築的項目佔比達83.9%
資源管理	• 全面強化對樓宇與設施設備的能耗管理 • 在2060年或之前實現水中和 • 實現在營商業項目接入能源管理平台覆蓋率到達90%以上	**能源：** • 安裝電梯電能回饋裝置每年減少約9%電梯用電量 • 空調系統末端改造工程，設備能耗降低6% • 商業能源管理系統覆蓋旗下物業產權面積79% **水：** • 回收冷凝水15,084噸 • 雨水回收量124,146噸 • 節水水龍頭覆蓋率達80%以上
綠色運營	• 實現寫字樓及公寓項目新簽約長期租戶(租約≥12個月)綠色公約簽約率達到90%以上	• 寫字樓新簽約長期租戶(租約≥12個月)綠色公約簽約率達到100%

社會效益	2030年目標	2025年進展
員工健康與安全	• 員工及相關方人員(含承包商)生產安全死亡責任事故為0 • 相關方(含承包商)一般及以上等級安全生產事故同比上一年下降5% • 保持員工工傷引致損失工時事故率(LTIR)在1.2或更低，並持續跟蹤員工的工傷損失工時事故率 • 員工健康體檢覆蓋率達100%	• 因工作關係而死亡的人數0人 • 員工健康體檢覆蓋率100% • 損失工時傷害率(LTIR) 0.21 • 專題安全教育26,556人次 • 累計參加安全教育考試約265,560人次
員工權益及職業發展	• 為員工提供具有競爭力的薪酬與福利，提升員工個人競爭力 • 持續完善培養體系，提升員工參與培訓時長 • 對僱傭童工／強迫勞動0容忍	• 為殘疾人提供45個工作崗位，公司的殘疾人招聘比例為0.29% • 本年度共招聘229名本科及以上學歷的應屆畢業生 • 全體員工接受培訓比例為100% • 全體員工接受培訓平均時數為83小時 • 0僱傭童工、0強迫勞動
社會責任與公益項目	• 提供多層次、多維度的社區營造與管理計劃，推動社區建設和支持居民發展	• 教育公益捐款達人民幣7,520萬元 • 參與公益／義工活動員工人數3,736人
客戶滿意度	• 打造多層次、豐富品類的宜居、健康人居體系產品，豐富客戶選擇 • 持續提升客戶滿意度至95分或以上	• 住宅住戶客戶滿意度83.0分 • 商業租戶客戶滿意度99.7分

管治效益	2030年目標	2025年進展
商業道德與反腐敗	• 每年開展商業道德專項審計，覆蓋率達到100% • 實現員工反貪腐培訓覆蓋率達100% • 新入職員工《廉潔承諾書》簽署率100% • 供應商反腐敗培訓覆蓋率達100% • 供應商《廉潔協議》簽署率100%	• 腐敗貪污訴訟案0起 • 員工接受反腐敗培訓覆蓋率達到100% • 供應商《廉潔協議》簽署率為100% • 新入職員工《廉潔承諾書》簽署率100%
供應鏈管理	• 建設數字化供應鏈並優化供應鏈ESG管理	• 細化公司對供應商商業道德要求
可持續金融	• 至少達到50%債券及借款融資來自可持續金融	• 債券及借款融資來自可持續金融的比例達到35.0% • 已獲得的綠色貸款金額人民幣307.46億元，佔總貸款金額比例約為49.1% • 已發行綠色債券金額人民幣45.4億元

越秀地產成立於1983年，1992年於香港上市(股票代碼：00123.HK)，是全國第一批成立的綜合性房企之一、中國第一代商品房的締造者、第一家房地產紅籌公司，擁有全球第一隻投資於中國內地物業的香港上市房地產投資信託基金－越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」)(00405.HK)，控有TOD綜合物管服務規模最大的全國百強物服企業－越秀服務集團有限公司(「越秀服務」)(06626.HK)。



成立年份

1983

1992年於香港上市(股票代碼：00123.HK)
總部位於廣州國際金融中心，是廣州越秀集團股份有限公司控股的房地產開發企業

核心業務包括：

住宅、商業、服務、
康養、長租、教育、代建

全職員工人數
約**14,000**人

核心佈局城市

廣州、北京、上海、
深圳、杭州、成都

總土地儲備面積
約**1,855**萬平方米

市值

159.4億港幣

營業收入
人民幣**864.6**億元

2025年權益持有人應佔盈利

人民幣**0.6**億元

2025年核心淨利潤
人民幣**2.6**億元

(以上數據均截至於2025年12月31日)
有關公司業務策略、營運及財務表現的詳細內容，請查看越秀地產《2025年年報》。

我們的願景和使命

願景

打造「四好企業」，成為城市美好生活創辦者

- 好產品：高質量、有溫度、共成長
- 好服務：專業強、體驗優、共美好
- 好品牌：守信諾、塑價值、贏口碑
- 好團隊：能力強、重擔當、高內驅

創領城市未來生活

以「住宅地產+商業地產」雙輪驅動，構建全面覆蓋TOD、城市更新、康養、長租、教育等全鏈條的多元化佈局打造城市未來發展新生態。

創領城市質量生活

運用高標準工藝、引入智能化技術，營造「健康+智能」的高質量住宅產品與商業產品，探索完善「越+」服務體系打造城市品質生活。

使命

「成就美好生活」

成就客戶美好生活

以客戶中心，為客戶提供健康人居產品和高質量全流程服務；幫助客戶獲得成功和滿足，使客戶因為越秀地產，過上美好幸福生活。

成就員工美好夢想

為員工提供公開、公平的機會和發展平台，與員工共同進步、共同成長；尊重員工，幫助員工實現人生價值。

成就股東美好期待

作為國企，肩負著實現國有資產保值增值的重任，為廣州、為越秀創造美好前景；提高資產質量和經營業績，以優異的資產回報率回報股東長期信任和支持，提升投資者價值。

成就社會美好未來

積極承擔社會責任，對國家、區域和社會創造美好的城市生活解決方案，秉承國家戰略，創造更美好和諧的社會。

業務範圍

43年來，越秀地產堅守「成就美好生活」品牌使命，踐行「商住並舉」發展戰略，發揮「開發+運營+金融」特色商業模式競爭優勢，深度佈局中國最具活力的經濟帶，形成了涵蓋粵港澳大灣區、華東、中西部、北方的全國化戰略佈局，戰略聚焦廣州、北京、上海、深圳、杭州、成都等一二線核心城市，開發大型住宅項目300多個，服務超100萬業主，擁有包括廣州國際金融中心在內的50多個大型商業物業。

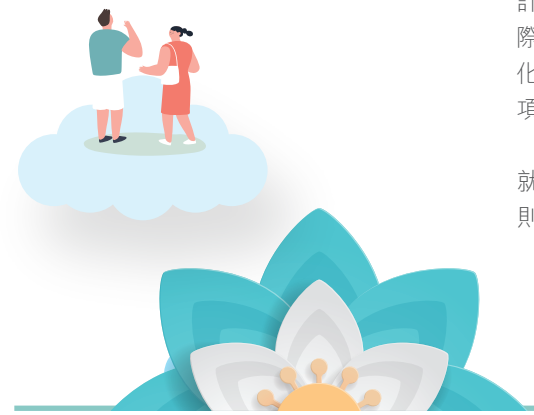
公司開展多元化發展，擁有住宅、寫字樓、零售商場、酒店、公寓、專業市場、物服、代建等多元業態，全方位多維度滿足人民對美好生活的多元需求。

概覽

本報告為越秀地產股份有限公司發佈的第十六份年度《可持續發展報告》(前稱：《環境、社會及管治報告》)。匯報期為2025年1月1日至2025年12月31日，內容主要涵蓋越秀地產及其附屬公司在2025年度可持續發展方面的實踐與績效。為了便於表述與閱讀，本報告中「本公司」「越秀地產」代指越秀地產股份有限公司，「本集團」「我們」代指越秀地產股份有限公司及其附屬公司。本報告於2026年4月發佈。

報告範圍

如無特別說明，本報告涵蓋越秀地產股份有限公司及附屬公司的實際業務範圍。越秀地產下屬越秀服務集團有限公司(越秀服務，股份代號：06626)亦發佈獨立的可持續發展報告。有關越秀服務本年度的ESG相關表現詳情，請參閱其2025年可持續發展報告。除另有說明，本報告以人民幣為貨幣單位。



編製資料參考

本報告根據香港聯合交易所《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》)進行編製，同時參考了聯合國可持續發展目標(SDGs)、全球報告倡議組織(GRI)可持續發展報告標準、可持續會計準則委員會(SASB)地產行業標準、國際可持續準則理事會(ISSB)國際財務報告可持續披露準則第2號－氣候相關披露(IFRS S2)、國際標准化組織《ISO 26000：社會責任指南(2010)》《央企控股上市公司ESG專項報告參考指標體系》等報告標準或指引。

就氣候披露部份按「不遵守則解釋」原則披露，本報告未能遵守部分守則條文的解釋，詳見附錄「披露回應」部份。

匯報原則

我們遵循香港聯合交易所《ESG報告守則》的匯報原則，包括重要性、量化、一致性以及平衡性，以及全球報告倡議組織(GRI)可持續發展報告標準中關於準確性、清晰性、可比性、完整性、時效性、可驗證性以及可持續發展背景的要求。下表為我們對各項目匯報原則應用情況說明。

原則	回應
重要性	我們通過開展利益相關方調研，重新評估了各項可持續發展議題對本集團的重要程度，並針對利益相關方關注的各項重要性議題進行詳實的響應。
量化	本報告所披露的數據已按年度對比的方式呈列，以呈現年度績效變化，並於報告中列明重點數據所參考的計算標準及方法。我們亦針對部分重要指針設立年度目標，並披露年度進展及成果。
平衡性／準確性	本報告以客觀資料和事實為依據，公正且全面地披露集團ESG績效表現，以避免可能會影響讀者決策或判斷的表述或呈報形式。
一致性／可比性	除非另有說明，本集團的披露統計方法與往年保持一致，並對統計方法發生變化的ESG績效逐年比較。
清晰性	報告使用簡潔的文字、清晰的表格和多元化的圖文呈現形式，便於讀者迅速理解越秀地產可持續發展表現。
完整性	報告披露的信息充分且完整，並詳細描述本集團對可持續發展事項的回顧與計劃。
時效性	報告期為2025年1月1日至2025年12月31日，超出範圍之內容則進行特殊說明。
可持續發展背景	本報告在日益重要的可持續發展背景下披露本集團的可持續發展相關信息。

內容準確性

越秀地產董事會對可持續發展策略及匯報承擔全部責任，並承諾本報告內容不存在虛假記錄，誤導性陳述或重大遺漏。

報告獲取及說明

本報告所闡述的貨幣金額，除另有指定外，均以人民幣為計量貨幣。本報告以中文和英文發佈，倘若中文版本和英文版本存在歧義，請以中文版本為准。本報告以電子版形式提供，可通過本公司網站 https://www.yuexiuproperty.com/sustainability/ 獲取本報告的中文及英文版本。如您對本集團的可持續發展表現有任何疑問或建議，歡迎電郵至 sustainability@yuexiuproperty.com。

股份代號：00123

第 1 章

治理築基 • 戰略引領

管理方針

- 1.1 行動藍圖與目標
- 1.2 可持續發展管治
- 1.3 雙重重要性評估

我們的行動支持以下
聯合國可持續發展目標(SDGs)

管理方針

2025 年，中國企業的可持續發展呈現出多維度深化態勢。在全球綠色轉型持續推進的背景下，企業也面臨複雜多變的國際環境。與此同時，自然相關議題日益受到重視，推動氣候協同治理與生物多樣性逐漸成為社會共識。對房地產企業而言，這意味著將自然與氣候風險全面納入核心決策流程，以實現環境保護與經濟發展的協同增效。從「十四五」到正在展開的「十五五」規劃，中國始終保持「一張藍圖繪到底」的戰略定力，為國家發展戰略的連續性與遞進性提供了堅實保障。

在此國家戰略引領下，房地產行業作為能源消耗與碳排放的關鍵領域，承擔著推動綠色轉型的重要責任。越秀地產深刻認識到，行業發展模式正從「增量擴張」向「存量提質」，建設安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」已成為構建行業發展新格局的關鍵。這要求企業必須將綠色低碳深度融入發展戰略，實現從頂層治理到項目全生命週期的系統性革新。

為此，越秀地產將可持續發展確立為集團核心戰略，在投資決策、資本配置、產品設計等各環節系統融入可持續發展理念。為確保戰略有效實施，公司搭建了由董事會直接領導的四級治理架構。報告期內，董事會決議將「環境、社會及管治委員會」正式更名為「可持續發展委員會」(「委員會」)，標誌著可持續發展與公司整體戰略進入更深層次的融合階段。除此之外，公司已制定清晰的「雙碳」目標：力爭在 2030 年或之前實現公共建築與住宅項目的範圍一、範圍二碳排放達峰，並致力於 2060 年或之前實現碳中和。同時，我們積極對接國際標準，將氣候相關財務披露(TCFD)及自然相關財務披露(TNFD)框架深度融入管理體系，主動識別並管理環境風險與機遇。

1.1 行動藍圖與目標

聯合國可持續發展目標進展與展望

越秀地產深刻認識到企業在推動全球可持續發展進程中的責任與使命，堅定支持聯合國全球契約(UNGC)十項原則，並將可持續發展目標(SDGs)全面融入企業戰略與業務運營。2025 年，本公司以「成就美好生活」為使命，系統推進氣候韌性與自然共生、綠色營造與數字賦能、社會責任與公益、合規風控與穩健運營、可持續金融與價值協同五大戰略支柱，在聯合國可持續發展目標取得實質性進展。從鄉村教育幫扶到全齡健康關懷，從零碳建築創新到生物多樣性保護，從供應鏈盡責治理到可持續金融實踐，越秀地產以實際行動踐行全球契約倡導的人權、勞工、環境與反腐敗原則，致力於以商業力量推動經濟、社會與環境的協調發展，為實現 2030 年可持續發展議程貢獻企業智慧與擔當。

聯合國可持續發展目標	2025 年進展	未來展望
1 無貧窮	• 通過教育支持與產業賦能相結合的鄉村振興模式，在貴州畢節開展公益行動，為鄉村培育內生動力 • 通過構建覆蓋全齡的社區教育、康養服務體系，並為港澳青年提供實習與住房支持	• 長期持續推進鄉村振興與弱勢群體賦能
2 零飢餓	• 在「百里杜鵑傳書香」鄉村公益行動中，聯動越秀集團旗下食品企業捐贈營養物資，關注鄉村學童營養狀況	• 持續開展公益行動，關注鄉村兒童健康
3 良好健康與福祉	• 首次亮相「10+N 健康人居科技」，系統提升居住健康舒適度 • 通過「近零污染精裝修」體系實現「交付即安心入住」 • 廣州四季酒店煥新工程引入綠色工藝與聲學隔離技術	• 持續推動健康建築技術普及，提升居民健康福祉
4 優質教育	• 合作辦學引入 25 所優質公辦學校，提供超 3.8 萬個學位，成立越秀教育研究院 • 創新「醫育融合」普惠托育模式，悅美樂托育中心獲評「廣州市五星級托育園」 • 啟動「名校長領航計劃」，連續三年支持「百企千人」港澳大學生實習計劃	• 持續擴大優質教育資源覆蓋，推動教育公平

聯合國可持續發展目標	2025 年進展	未來展望
5 性別平等	• 實施女性賦能專項計劃，湧現女性管理者與專業骨幹典範 • 明確禁止性別歧視，確保招聘、晉升、薪酬等待遇平等，設立女職工委員會	• 長期保持職場性別平等，女性領導力持續提升
6 清潔飲水和衛生設施	• 雨水回收量 124,146 噸，回收冷凝水 15,084 噸，節水龍頭覆蓋率 80% 以上，污水排放合規率 100% • 琶洲南 TOD 等項目實現水質 24 小時智能監測與深度處理 • 未發生任何污染物泄漏事件	• 2060 年或之前實現水中和；長期保持污水 100% 合規排放，零泄漏
7 經濟適用的清潔能源	• 累計購買 1,200 萬千瓦時綠色電力，商業能源管理系統覆蓋物業產權面積 79% • 南沙 iPARK 產業園 D6# 樓實現本體節能率 47.7%、綜合節能率 100%、可再生能源利用率 108% • 在合肥、南京等項目推廣地源熱泵、空氣源熱泵	• 2050 年購買綠色電力證書超 1,000,000 千瓦時；2030 年商業項目能源管理平台覆蓋率達 90% 以上
8 體面工作和經濟增長	• 發行人民幣 28.50 億元綠色點心債券及簽訂 15.6 億港元可持續發展掛鈎貸款 • 可持續金融在債券及借款融資中佔比達 35.0%，較 2024 年上升 3.2 個百分點 • 嚴格遵守公平僱傭原則，為應屆畢業生、殘障人士創造就業機會	• 2030 年可持續金融佔比不低於 50%；2060 年達 100%

聯合國可持續發展目標	2025 年進展	未來展望
9 產業、創新和基礎設施	• 全面推進 AI 數字化轉型，成立「AI 卓越中心」，開發近 90 個 AI 智能體，獲多項行業大獎 • 西安樽樾項目啟用智能建造體系，引入 AI 機器人等技術 • 自主研發「悅智 AI 平台」，設計時間縮短 60%；「悅居碼」系統節省返工成本人民幣 100 萬元 / 項 • 悅匯城導入「冷站 AI 智控系統」，冷站能耗降低 18.1%	• 持續推動 AI 與智能建造技術應用，2030 年裝配式建造項目佔比達 100%
10 減少不平等	• 通過合作辦學、普惠學校提供大量學位，縮小教育資源差距 • 構建全齡關懷體系，提供普惠托育、老年大學及醫養結合服務 • 特別關注港澳青年、鄉村兒童等群體，提供實習住宿保障、教育幫扶	• 長期致力於減少社會服務與機會不平等
11 可持續城市和社區	• 所有新建項目 100% 達到綠色建築標準，住宅項目累計建成與在建符合綠色建築標準項目 243 個 • 越秀 • 觀樾月亮湖生態修復工程入選 GRESB「洞見案例」 • 琶洲南 TOD 打造 AI 賦能可持續發展人文社區 • 里仁洞舊改以「政企民」協作推動城中村更新 • 商業項目獲 18 個 WELL 認證，三大標杆獲鉑金級	• 2030 年持續保持 100% 綠色建築標準；2030 年商業項目能源管理平台覆蓋率達 90% 以上
12 負責任消費和生產	• 綠色租賃戰略全面推行，寫字樓《綠色公約》新簽覆蓋率 100% • 裝配式建造項目佔比 83.9%，廣州四季酒店煥新減少 80% 建築垃圾 • 電子簽章覆蓋率 37%，節約紙張 719.3 萬張、減碳 240 噸，廢棄物規範化處理率 100% • 「百里杜鵑傳書香」公益行動中募捐圖書 35,967 冊	• 2030 年寫字樓綠色公約簽約率達 90% 以上 • 2030 年電子簽章覆蓋率達 100% • 長期保持廢棄物 100% 規範處理

聯合國可持續發展目標	2025 年進展	未來展望
13 氣候行動	• 公建項目碳強度較 2019 年下降 33.7%，住宅下降 9.4% • 首次完成 6 類範圍三溫室氣體核算，總排放量 1,042,709.70 噸 • 中港皮具城建築碳信用產品掛牌上市，全國首個專業市場類建築碳信用產品 • 將氣候績效納入高級管理層薪酬考核 • 通過可持續金融將氣候目標轉化為融資行動	• 2030 年公建碳強度下降 40%，住宅下降 19% • 2060 年價值鏈碳中和
14 水下生物	• 越秀 • 觀樾月亮湖生態修復工程構建清水型生態閉環，為本土水生生物營造健康棲息環境	• 長期保持生態修復與水生物保護，實現生物多樣性淨零損失
15 陸地生物	• 持續優化《生物多樣性政策》，不在保護區內開發 • 廣州琶洲樾項目「一樹一策」守護 20 株古樹 • 依據 TNFD 完成 10 個優先披露城市自然風險分析 • 建立供應鏈天然林砍伐風險篩查機制	• 2050 年實現天然林／高保護價值森林砍伐比例為 0% • 長期保持生態保護違規事件 0 起

聯合國可持續發展目標	2025 年進展	未來展望
16 和平、正義與強大機構	• 構建系統化合規治理體系，將合規融入戰略決策 • 對腐敗「零容忍」，發佈反腐敗政策，完善舉報人保護 • 建立信息安全體系，核心系統通過等保三級認證，客戶隱私零投訴 • 將預防漂綠納入商業道德治理，建立綠色宣傳審核機制 • 構建多元危機應急管理體系	• 長期保持腐敗案件 0 起、重大信息安全事件 0 起、生態違規 0 起
17 促進目標實現的伙伴關系	• 聘請香港品質保證局就《可持續金融框架》提供第三方建議 • 參與「2025 國際零碳城市鄉村與零碳建築大會」，分享低碳實踐 • 越秀 • 觀樾月亮湖生態修復工程入選 GRESB「洞見案例」 • 與政府、村集體、社區構建「政企民」協作機制 • 通過「同路人計劃」與核心供應商建立戰略協同與數據共享	• 持續深化國際合作與跨界夥伴關係，推動行業綠色轉型

我們的減碳藍圖

2025 年，越秀地產已全面更新其減碳藍圖，在積極回應國家「雙碳」戰略及建築業高質量綠色轉型要求的基礎上，進一步以科學化、體系化及可量化為核心原則，重構公司的中長期減排路徑。相較以往的減碳框架，經更新後的減碳藍圖更著重將低碳要求深度嵌入項目開發、建造及營運的核心管理流程，並透過明確的中期與長期量化目標，系統引導各業務單元在產品設計、建造方式、能源使用及租戶協作等層面持續優化減碳表現。作為本次藍圖更新中新增的長期戰略目標，本公司進一步明確提出，於 2050 年或之前實現範圍一及範圍二絕對溫室氣體排放量較基準年下降 75%，以清晰勾勒邁向深度減碳的長期路徑。

我們的 多維度減排舉措	我們的 核心中期目標	我們的 核心長期目標

碳排放管理

- 系統性推進全運營項目的碳核算、監測與減排行動，實現碳排放全程管控

綠色建築

- 研發並落地零碳建築技術，打造具有示範意義的零碳展廳
- 制定並持續更新內部綠色建築指引，為本集團項目開發建設提供標準化依據
- 全面依據國內與國際領先綠色建築認證體系進行項目設計與評估

裝配式建造

- 全面推廣裝配式建築體系，推動高質量、低排放的工業化建造方式落地

能源管理體系化

- 成立商管能源管理委員會，統籌推進節能策略與執行
- 積極推進數字化能源管理系統的部署與應用，實現能耗實時監測與優化調控

綠色運營與協同

- 制定並推行《綠色公約》與《綠色環保倡議書》，倡導租戶共同踐行低碳生活方式

- **範圍一、二碳排放總量**，2030年或之前達峰
- **公建項目與住宅項目碳排放強度**較2019年單位面積碳排放強度分別下降40%和19%
- 努力實現所有新建項目100%獲得**綠色建築**二星級或以上認證
- 採用**裝配式建築**的項目佔比達到100%
- 實現在營商業項目接入**能源管理**平台覆蓋率到達90%以上
- **建築隱含碳排放**降低40%（與2019基準年比較）
- **下游出租資產（租戶控制部分）**單位面積碳排放強度下降39%（與2019基準年比較）
- 物業組合**用電強度**下降26%（與2019基準年比較）
- 60%的物業用電來自**可再生能源**
- 將運往**垃圾填埋場**的廢物減少70%
- 達到至少50%債券及借款融資來自**可持續金融**

範圍一和二絕對溫室氣體排放量
在2050年或之前實現
75% 的下降
（與2019基準年比較）

範圍一和二絕對溫室氣體排放量
2060年或之前
實現中和

2020 — 2025 — 2030 — 2060

為持續回應利益相關方與市場的關注，我們建立系統化的碳管理機制：每兩至三年開展一次覆蓋全范圍的碳盤查，並依據最新運營數據動態調整減碳目標。通過這一滾動式管理，我們持續完善評估體系，確保可持續發展戰略與市場變化同步，從而及時識別低碳轉型中的風險與機遇，築牢企業綠色發展的長期根基。基於全範圍碳盤查所積累的數據洞察，公司也將在未來產品佈局與低碳技術路線選擇上獲得重要參考，助力綠色產品組合的持續優化與升級。

為實現 2030 年目標和增強氣候韌性的措施

維度	關鍵舉措	具體措施與進展
戰略目標與規劃	制定清晰「雙碳 」目標與路徑	• 積極響應國家戰略，制定並披露公司「雙碳」目標，建立定期碳盤查與目標檢視機制 • 研發中心以「被動優先、主動優化、可再生能源利用」為理念，制定「2+3+11」技術體系
建築設計與建築	綠色設計與打造標桿項目	• 全面優化建築設計，採用一體化保溫系統、三玻兩腔系統窗、屋頂光伏系統等綠色技術，構建可持續的「零碳產品生態鏈」 • 已成功落地 2 個「零碳、零能耗 」雙零建築；其中，越秀地產研發中心單位面積年運行碳排放量為 -13.27kgCO_2/(m^2 · a)，建築降碳率高達 125%，實現負碳目標
建築運營與管理	建立全生命週期能耗管理體系	• 系統性提升能效，應用智能管理系統，擴大可再生能源使用 • 搭建「研策－建設－籌開－運營」的項目能耗閉環管理體系，並在新建商辦項目中推廣成熟節能技術體系
政策與市場機制	參與碳交易與標準制定	• 選取在營項目作為試點，進行建築碳信用掛牌上市 • 積極參與《低碳辦公建築技術規程》《零碳辦公建築評價標準》等行業規範的編製工作，推動行業標準
員工與租戶參與	提升內部意識與促進外部協同	• 通過內部培訓與宣傳，提升全員減碳意識，鼓勵員工踐行低碳行動 • 在商業項目中基金推廣低碳運營經驗，引導並激勵租戶共同參與節能減碳
供應鏈管理	推動供應鏈綠色低碳轉型	• 倡導租戶通過綠色採購、低碳安裝使用等方式推行供應鏈脫碳 • 與供應商協同推動低碳排放鋼材、水泥等材料應用，並簽署《關於中國房地產低碳排放鋼的合作聲明》
監測與評估	健全碳管理閉環機制	• 建立並執行定期碳盤查機制，嚴謹開展碳目標進展檢視，確保各項減碳措施落地有效

中期目標

達成越秀地產制定的減碳長期目標，紮實推進《越秀地產「雙碳」行動方案》，我們設定了以下中期目標：

- 以2019年水平為基數，公建項目與住宅項目碳排放強度較2019年單位面積碳排放強度分別下降**40%**和**19%**
- 以2019年水平為基數，將用電量強度減少**26%**
- 以2019年水平為基數，將用水強度減少**11%**
- 低碳材料使用，在新建項目中，低碳建築材料的使用比例達到**40%**以上
- 為合適的新建項目進行氣候風險評估及自然風險評估
  新建項目**100%**取得綠色建築認證
- 利用可再生能源，使可再生能源在總能源消耗中佔比達到**40%**以上
  在建項目建設過程中廢棄物精細管理
- 實現員工和租戶對減碳行動的廣泛參與，通過培訓和宣傳活動，使員工對減碳的認知率達到**100%**以上
- 到2030年，來自可持續金融的債券及借款融資至少達到**50%**以上

長期目標

我們的減排路徑以「2030 年實現範圍一、二排放達峰，2060 年實現價值鏈碳中和」為最終目標。面向 2060 年，我們將通過擴大現有減排計劃規模與支持創新技術應用，穩步推動減排。在此基礎上，我們將依託全面的減排方針，持續採用創新策略與技術，務實擴大行動規模，最終邁向價值鏈碳中和的可持續未來。

1.2 可持續發展管治

越秀地產全生命週期管理

越秀地產已把「全生命週期」思維內化為企業低碳與品質管理主軸，覆蓋從拿地、設計、建造、銷售、運營到終端再利用的六個關鍵環節，形成「橫向到邊、縱向到底」的閉環體系。我們的策略具體如下：

建築階段	重要相關可持續發展因素	具體策略
拿地階段	生物多樣性與自然生態保護	• 要求所有新獲取的項目必須通過嚴格的環境影響評估，確保不會對周邊地區造成負面影響。
	氣候相關風險與機遇	• 對目標地塊進行項目調研與測算，將環境指標和氣候變化指標納入評估因素； • 我們已識別各業務區域的物理風險暴露程度及氣候轉型風險對投資拓展過程的影響，以便快速制定更有效的應對策略。
	商業道德	• 在招拍掛和勾地環節堅持公平競爭原則，嚴格禁止拿地過程中出現貪腐和舞弊行為。
	綠色開發承諾	• 遵守綠地開發承諾，確保不開發綠地與農田。
設計階段	綠色建築	• 積極根據《綠色建築評價標準》、LEED、WELL 等認證進行項目設計，融入綠色、低碳、健康等設計元素。
	零碳建築	• 積極研討和應用超低能耗建築技術體系、近零能耗建築技術體系以及零碳建築技術體系，進一步降低建築全生命週期的碳排放與能耗。
	海綿城市建設	• 根據水風險壓力評估結果和實際需求，實施住宅小區的海綿城市設計，優化小區及周邊的水體生態，緩解水資源壓力。
	氣候相關風險與機遇	• 基於氣候相關財務信息 (TCFD) 風險識別結果，針對建築戶型、通風廊道等要素進行設計，同時積極配合超低能耗建築技術體系設計。
	創新社區空間	• 開展公區的創新設計，以符合現階段居民需求。
	產品質量與安全	• 在設計階段，充分考慮建築的耐久性、安全性和消防性能，並制定標準化程序。

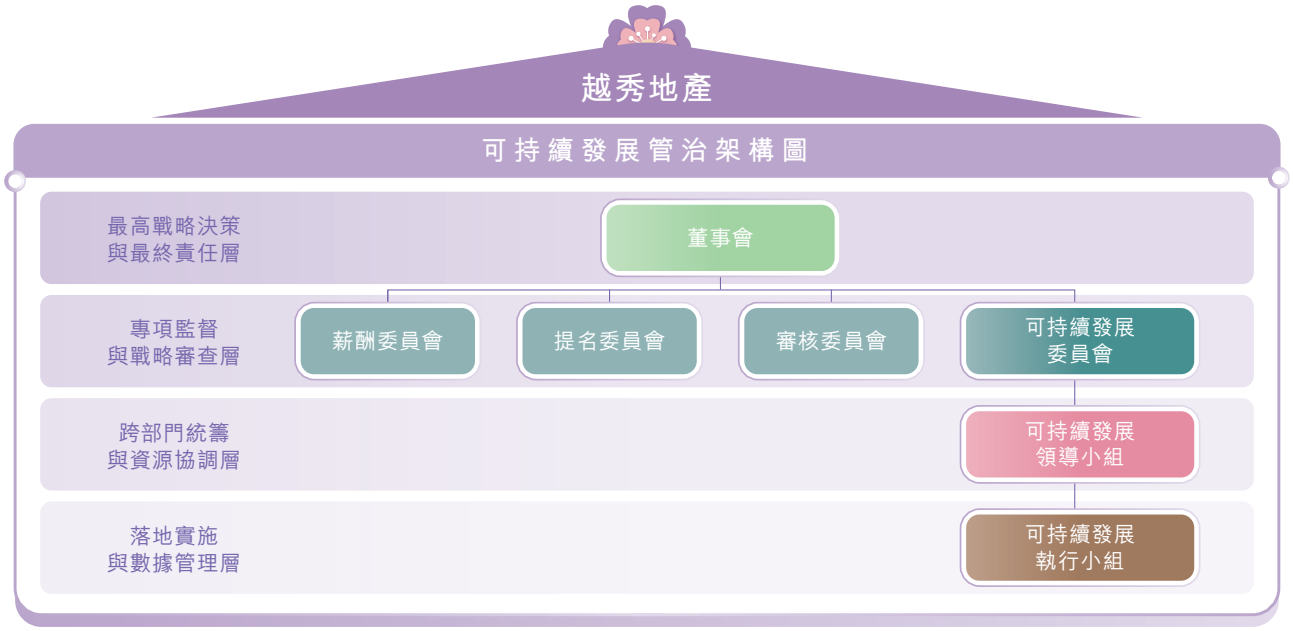
建築階段	重要相關可持續發展因素	具體策略
建造階段	現場標準化體系	• 持續優化現場標準化體系，並正逐步提高標準化水平。
	裝配式建造	• 持續提高裝配式建築的覆蓋率，並增加項目的預製率，以提升資源使用效率。
	綠色施工	• 以循環經濟為指引，提升資源使用效率，降低排放物對環境的影響，開展完善的項目環境（揚塵、噪音）管理工作。
	水資源保護及韌性	• 實施水資源節約管理，根據水風險壓力分析的結果調整建造用水策略。
	能源管理	• 終端電氣化，積極推進並提升開發項目電力使用佔比，並排查能源使用風險點，減少不必要的能源使用過程；開展項目開發階段的可再生能源利用。
	氣候相關風險與機遇	• 我們已識別各業務區域的物理風險的程度，開展氣候風險管理。
	健康與安全	• 要求承包商實施安全施工和安全生產，配備必要的安全設施和管理手段； • 在建造階段防止產品出現健康與質量問題。
	綠色供應鏈	• 積極採購並使用綠色建築材料，鼓勵供應商採用綠色建材； • 實施有效的資源管理，減少非必要產品的購買，節約資源，促進循環經濟。
銷售階段	負責任營銷	• 制定管理指導方針，例如《營銷業務風控管理細則》和《銷售文件管理及操作指引》，明確負責任營銷原則性要求。
	綠色品牌	• 在銷售過程中使用環保材料，並倡導客戶參與綠色環保消費。
	商業道德	• 與周邊樓盤開展公平競爭，落實選籌、買賣過程合規透明，保障消費者權益。
	數字化管理	• 推進線上購房合同簽訂，開展無紙化簽約，對購房合同開展數字化管理。
	案場循環經濟	• 開展案場循環利用工作，營銷中心開展生命週期管理，銷售環節結束後用於辦公、商業或會所等用途，避免建築廢棄； • 開展營銷物料的重複利用，減少資源浪費。

建築階段	重要相關可持續發展因素	具體策略
運營階段	碳排放管理	• 通過可持續發展管理系統積極開展運營項目的碳排放管理，努力實現公建項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 40%，住宅項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 19%。
	能源管理	• 強化運營階段的能源治理，完善能源管理架構，實施運營階段的能耗 P-D-C-A（計劃－執行－檢查－行動）循環管理，促進運營項目整體能耗強度和碳排放強度降低。
	水資源管理	• 在開展水風險壓力測試，對試點項目的水風險壓力進行評估； • 基於商業項目的評估結果，開展針對性的水資源節約和循環利用措施。
	循環經濟	• 廢棄物開展分級分類管理，並移交持證專業機構進行處理； • 開展資源回收和再利用，並減少源頭浪費； • 積極使用綠色建築材料，並鼓勵承包商使用綠色建築材料。
	綠色運營	• 對現有建築進行資本性改造，積極推進運營項目綠色建築認證的獲取。
	綠色租賃	• 推進綠色管理與租戶的融合，從推廣綠色租賃、倡導綠色採購、鼓勵低碳生活等三個維度推進越秀地產與租戶的綠色共融。
	產品質量	• 針對建築安全開展定期巡查，保障電力、水資源以及結構穩定。
	人力資本	• 提升服務人員服務效能，提升居民生活質量以及租戶辦公人員的職場環境，促進全民幸福感提升。

建築階段	重要相關可持續發展因素	具體策略
管理階段	組織與創新	• 開展完善的公司管理，促進反貪腐、企業風險管理 (ERM) 體系、危機管理建設。
	人力資本	• 切實保障員工職業健康安全、工作環境、人權、員工發展等權益； • 不斷提升員工綜合能力和工作積極性，提升單位人力資本效能。
	綠色辦公	• 不斷推進無紙化辦公建設，確保無紙化運營落實到辦公、採購等多個企業內部管理環節。
	可持續金融	• 制定《綠色金融政策》《可持續金融框架》，將融資渠道向綠色轉型方向轉移，促進資金流穩定。
	身心健康	• 切實保障員工的職場安全，制定安全生產風險管理體系，推進 ISO 45001 職業健康安全管理體系的建設； • 促進員工福祉，依據 ISO 45003 社會心理健康與安全標準，制定長期戰略和措施以提升心理健康管理，並計劃形成心理健康管理的 PDCA 循環。
	客戶滿意度	• 以實現 100% 客戶滿意度為核心目標，從多個維度提升客戶體驗，強化投訴管理與問題解決，促進客戶與越秀地產建立長期和諧的共融關係。
拆除階段	社會正面影響	• 加強在鄉村振興、城市格局優化、康養服務和普惠教育等方面建設，投身社會公益事業。
	環境管理	• 若出現建築拆除過程，將嚴格遵守相關法規，避免噪音、揚塵對周邊居民產生負面影響。
	循環經濟	• 對拆除的建築廢料進行破碎和再生處理，並對其他廢棄物進行分類分級處理，以確保減少資源浪費。
	城市更新	• 開展多元化的城市更新實踐，對拆除地塊內古樹、古建築及重要生態系統進行識別和保護，把握優化城市空間佈局社會效益和維持原生態環境的價值的平衡。
	健康與安全	• 積極開展地塊環境監測後再開展開發建設，避免因土地污染或棕地導致未來居民的健康安全問題； • 避免拆除導致的噪音、粉塵對周邊居民的影響。

管治架構及流程

越秀地產將可持續發展確立為驅動公司長期價值與高質量發展的核心引擎，並為此前瞻構建了一個權責清晰、層次分明、協同高效的四級管治架構。該體系系統性地將涵蓋氣候與自然相關議題的可持續發展理念，從董事會的戰略頂層設計貫通至各業務單元的日常運營與前沿實踐，實現了「戰略部署－高效執行－動態監督－持續優化」的閉環管理，為公司穩健邁向可持續未來提供了堅實的治理保障。



管治機構	人員組成	職權範圍
董事會	• 董事會成員	• 監督越秀地產可持續發展方向及策略 • 定期檢討及審查可持續發展風險和機遇 • 就溫室氣體排放、廢棄物處理、能源及水資源使用設定目標，並進行審閱、討論與進度檢討
可持續發展委員會	• 三名執行董事(董事長為委員會主席) • 四名獨立非執行董事	• 審議、制定及批准本集團可持續發展相關的願景、目標、核心策略與管理政策，並就此向董事會提供專業建議 • 審視與評估本集團層面可持續發展管理架構的充分性與有效性 • 定期檢討與持續監察本集團的可持續發展政策，確保其符合適用的法律及監管要求 • 研究、評估重要的國際可持續發展立法與監管趨勢，識別並分析其為本集團帶來的相關風險與機遇，並定期向董事會匯報
可持續發展領導小組	• 總經理擔任組長 • 相關職能條線或區域分管領導擔任小組成員	• 統籌和監督各部門可持續發展管理工作落實 • 定期向委員會匯報可持續發展相關績效表現
可持續發展執行小組	• 總部職能部門 • 附屬公司業務部門	• 制定和實施可持續發展項目，確保可持續發展目標的落實 • 負責可持續發展相關數據的收集和分析 • 定期向可持續發展領導小組和委員會匯報工作進展

為確保可持續發展相關風險的問責機制有效落地，我們已將健康與安全管理表現納入系統化的績效管理框架，關鍵指標已被列為高級管理層年度績效考核的重要組成部分，並直接與其薪酬獎懲機制掛鈎。通過將核心ESG指標与績效及薪酬深度綁定，我們將可持續發展的長期目標轉化為具有明確約束力的管理行動，從而驅動風險管控的閉環運行與持續優化。在此基礎上，我們正在將更多可持續發展關鍵績效指標逐步納入績效管理與薪酬聯動框架，以系統性地驅動各層級管理人員對公司整體可持續發展目標的承諾與貢獻。

在董事會及可持續發展委員會的戰略統領下，越秀地產構建了職能聚焦、協同高效的四級執行架構，於運營層面設立了四大核心專項小組：氣候變化應對小組、綠色辦公工作小組、雙碳工作小組與綠色供應鏈工作小組。這一架構不僅體現了公司在專業領域的縱深部署，更彰顯了將可持續發展戰略系統性貫穿於全價值鏈運營的治理決心。各小組既專注本位職責，亦強化橫向聯動，確保每項環境與氣候議題均能獲得定向資源與專業執行。

通過這一體系，公司實現了從應對外部氣候風險與合規要求，到驅動內部低碳運營與技術創新，再到引領產業鏈協同轉型的全方位覆蓋。四大支柱相互支撐、形成合力，持續將可持續發展承諾轉化為可量化、可管控、可創造長期價值的具體行動，充分展現了越秀地產構建行業韌性、塑造未來競爭優勢的深層戰略佈局。

有關氣候相關的具體管治流程，請參閱本報告第 2.2 章《氣候相關架構與政策》；有關越秀地產在可持續供應鏈的管理及具體實踐，請參閱本報告第 5.7 章《供應鏈盡責管治》。

董事會成員多元化

董事會作為公司治理與戰略方向的最高決策機構，其結構的前瞻性、專業性與多元性，是企業駕馭複雜環境、實現長遠可持續發展的核心保障。越秀地產堅信，一個具備廣闊視野、深厚經驗與多元構成的董事會，能夠更精準地洞察趨勢、識別風險、激發創新，從而為公司行穩致遠提供堅實的戰略指引與治理制衡。

為此，公司持續致力於優化董事會結構，在成員的性別、年齡、專業背景、文化視角及行業經驗等維度上尋求科學平衡。我們嚴格遵守香港聯交所《企業管治守則》及相關上市規則的指引，截至 2025 年 12 月 31 日，董事會由十二名成員組成，其中包含兩名女性董事。六位執行董事分別在金融、財務管理、資本運營、工程、房地產開發、人力資源管理及運營管理等專業領域擁有深厚經驗。此外，兩位非執行董事及四位獨立非執行董事亦為董事會帶來了法律合規、併購、資本運營與財務等方面的豐富專業視野與實務經驗。多元化的董事會構成能夠確保董事會在審議公司戰略、監督風險管理、評估可持續議題時，能夠充分融匯多角度專業判斷，避免決策盲區，從根本上提升公司治理的韌性與決策質量，為企業在變革中把握機遇、穩健前行奠定堅實的領導基礎。

可持續發展盡職調查

越秀地產已構建系統化的可持續發展風險盡職調查機制。該機制由董事會承擔最終責任，負責審核批准相關管理政策、風險偏好與整體策略，並確保其與公司發展戰略一致。為強化領導與執行效能，董事會下設的可持續發展委員會負責直接監督此機制的運行，確保盡職調查工作常態化、體系化推進。

本年度，公司以雙重重要性評估為核心抓手（詳見第 1.3 章《雙重重要性評估》），系統深化可持續發展盡職調查的實踐落地。我們圍繞自身運營、上游供應鏈及下游產品與服務三大維度，面向內外部關鍵利益相關方開展了大規模問卷調研與訪談，系統識別、評估並驗證各可持續發展議題的優先級，為風險識別、管理邊界釐清及後續資源配置提供了科學依據。

越秀地產深知，可持續發展盡職調查是一項需要持續迭代、動態優化的系統工程。未來，公司將結合業務發展變化與外部監管要求，進一步完善盡職調查的覆蓋範圍、方法論深度及結果應用機制，為企業的穩健運營與可持續發展構築更堅實的治理根基。

調查範圍

- **自身運營**：項目開發、建築施工、物業持有與營運
- **上游供應鏈**：關鍵原材料採購、主要承包商與服務商
- **下游產品與服務**：以物業空間為核心，面向業主與租户提供各類服務與產品

識別程序

- **雙重重要性評估**：通過持份者溝通，結合財務重要性及影響重要性識別具有重大意義的可持續發展議題
- **風險清單**：制定風險清單，在各環節進行定期排查與審計
- **情景分析及壓力測試**：聚焦氣候相關風險

應對措施

- 將風險管控要求納入《可持續發展政策》《供應商行為準則》等內部制度
- 針對氣候變化、廢棄物管理等設置明確的績效目標與管理方案
- 將重大風險點嵌入項目投資決策及日常運營管理流程

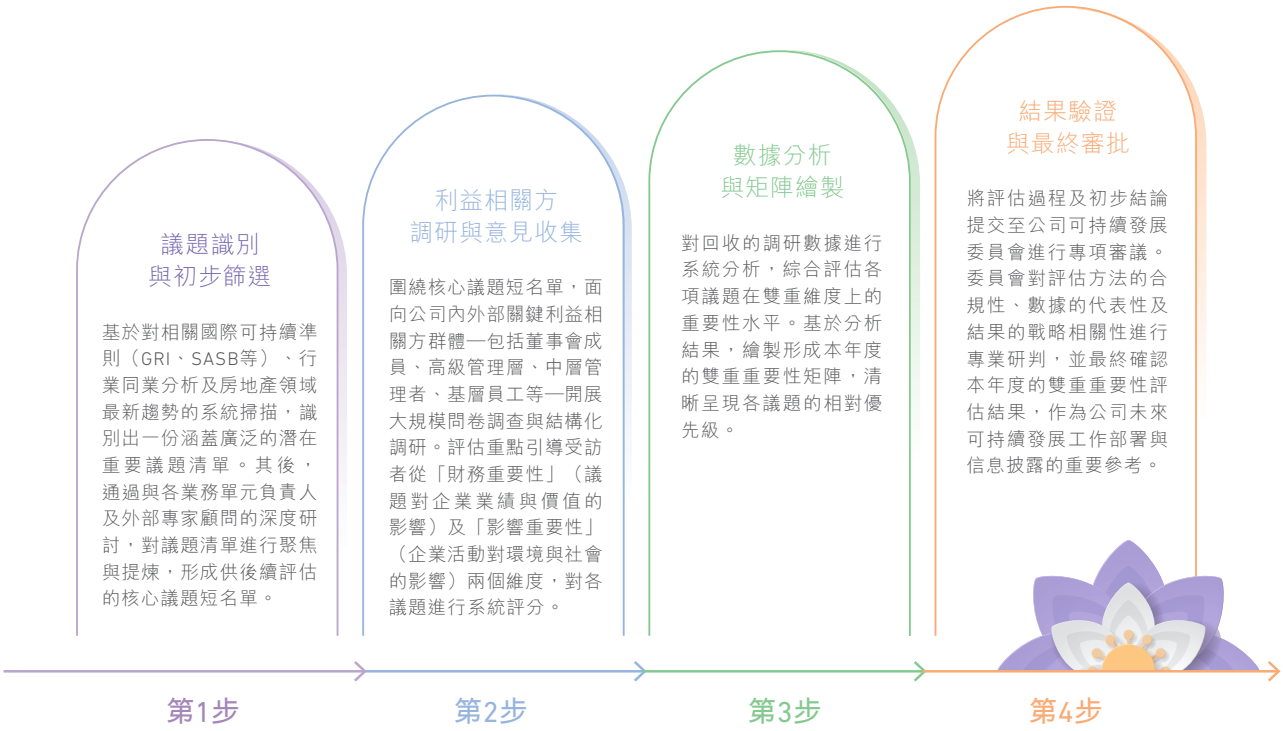
1.3 雙重重要性評估

2025 年，越秀地產首次開展雙重重要性評估，此舉標誌著公司可持續發展管理實現從合規導向向價值驅動的戰略性躍升。本次評估嚴格對接中國三大證券交易所《上市公司可持續發展報告指引》的明確要求，並全面參考國際最新趨勢及行業最佳實踐，確保方法論的科學性與前瞻性。

公司自 2022 年起已建立常態化的利益相關方溝通機制（每三年開展一次系統性調研），但彼時評估框架尚未引入「雙重重要性」視角。本年度，我們正式將評估體系進階至「財務重要性」與「影響重要性」雙維度，不僅關注可持續議題對企業價值創造的財務影響，亦系統審視公司運營對環境與社會的外部影響。這一轉變，標誌著越秀地產對可持續發展的理解從單向風險管理，深化為雙向價值共創的系統認知。未來，若公司業務結構發生重大調整，我們將適時啟動評估機制的動態更新，確保重要性研判始終與戰略重心及外部環境保持同頻。

本次雙重重要性評估的結果，將直接指引公司可持續發展戰略的資源配置、議題優先級排序及信息披露深化方向，成為驅動我們在低碳轉型、社會責任與治理優化領域精準發力的核心依據。

本年度雙重重要性評估遵循以下流程，確保結果的客觀性與代表性：



除每三年一次的系統性重要性評估外，越秀地產亦透過多元渠道與關鍵利益相關方保持常態化溝通，動態捕捉各方關注焦點及其變化趨勢，確保可持續發展策略始終與利益相關方的期望保持同頻。下表梳理了公司與各利益相關方群體的主要溝通機制及其關注要點，利益相關方的反饋資訊不僅是日常營運優化的重要依據，亦為每三年一度的重要性評估提供關鍵輸入：

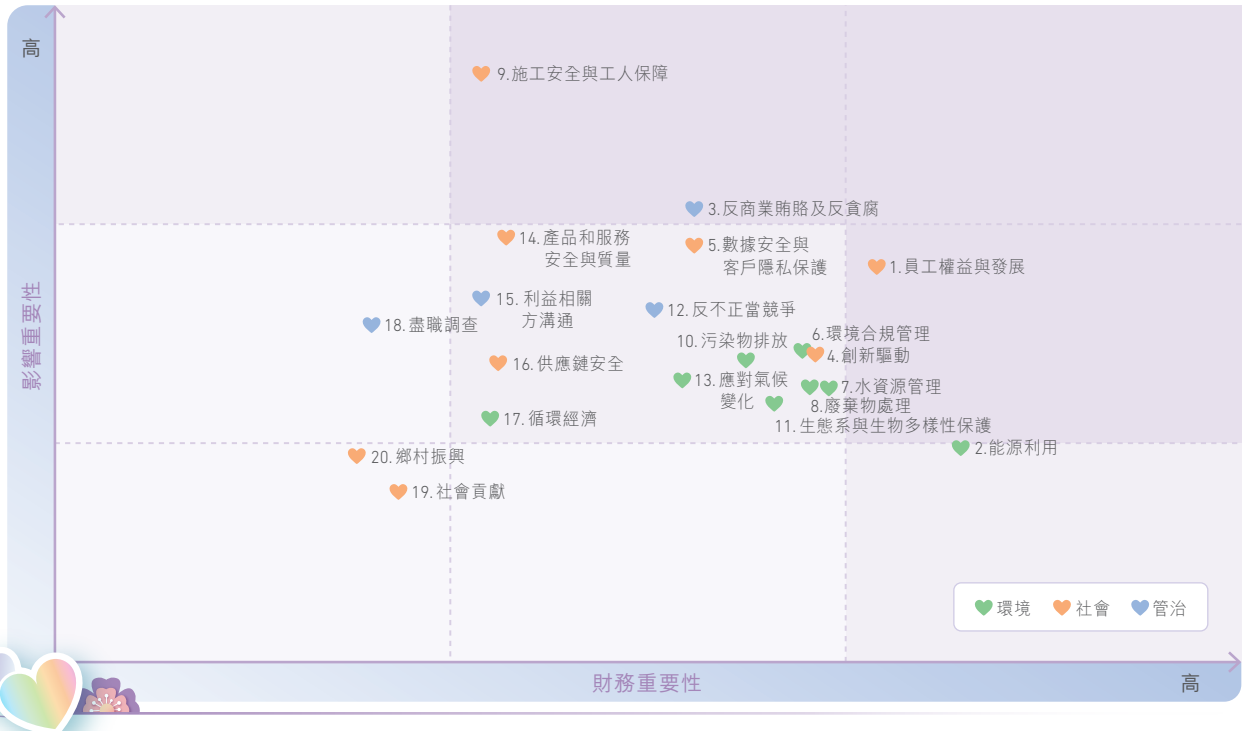
利益相關方組別	關注要點	越秀地產的回應	溝通渠道
住戶	• 住宅小區地理位置 • 住宅小區內部環境 • 物業住宅服務質量 • 周邊配套設施	業主與住戶對本集團住宅產品及物業服務的滿意度是實現長期穩健發展的根本基石	• 定期走訪 • 滿意度調查 • 投訴熱線 • 常駐物管
客戶	• 寫字樓 / 商場地理位置 • 寫字樓 / 商場內部環境 • 物業服務質素 • 安全設施 • 租金水平	本集團致力於為寫字樓、商場及康養項目內的用戶，提供安全、舒適的空間體驗與服務品質	• 投訴信箱 • 常規巡查 • 投訴熱線 • 滿意度調查

利益相關方組別	關注要點	越秀地產的回應	溝通渠道
員工	• 薪酬待遇 • 發展空間 • 員工福利 • 晉升政策 • 培訓體系 • 企業內部溝通渠道	不斷成長的優秀員工隊伍是本集團實現可持續發展的核心驅動力	• 直接交流 • 員工信箱 / 熱線 • 培訓項目
政府	• 遵守當地的法律法規 • 依法納稅 • 促進當地經濟增長 • 促進當地就業	政府的支持是本集團創造更廣泛社會價值的堅實保障	• 定期走訪 • 政策溝通
股東與投資者	• 股價與股息 • 財務情況 • 業務前景 • 未來發展計劃	投資者提供的資本支持是本集團發展的重要根基。為股東創造長期、穩定且可持續的回報亦是我們的核心使命	• 信息披露 • 股東大會 • 投資者會議和路演 • 投資者熱線 / 信箱
合作夥伴	• 採購政策 • 供應商管理制度 • 公平交易 • 及時付款	合作夥伴為集團運營提供關鍵資源與協同支持，我們與合作夥伴共同遵循相關規範，以實現穩健與互利的長期合作	• 供應商審查 • 定期走訪
媒體	• 業務和產品情況 • 財務表現 • 未來發展方向 • 企業社會責任	媒體作為社會各界了解本集團的重要橋樑，其報導與監督是我們持續提升營運透明度與公信力的關鍵動力	• 新聞發佈會 • 採訪邀請 • 定期座談
當地社區	• 社區發展 • 社會公益 • 文體活動及設施	本集團積極參與社區建設，並致力滿足當地社區的教育資源需求	• 社區公益活動 • 投訴熱線

越秀地產 2025 年雙重重要性矩陣

基於本年度首次開展的雙重重要性評估，越秀地產對識別出的 20 項可持續發展議題完成了系統性評估與量化分析，並形成雙重重要性矩陣。該矩陣以橫軸呈現各議題對公司財務表現的潛在影響程度，以縱軸反映其對環境與社會的影響程度，直觀呈現各議題的綜合重要性水平，為公司後續資源配置與信息披露提供科學依據。

2025年雙重重要性矩陣



整體來看，20 項重要議題在不同利益相關方群體中均獲得較高得分，彰顯各方對公司可持續發展關鍵議題的高度共識。其中，「員工權益與發展」、「能源利用」、「反商業賄賂及反貪腐」、「創新驅動」以及「數據安全與客戶隱私保護」在綜合重要性排序中位居前五，反映出公司在人力資本管理、資源效率、企業管治及科技應用等方面的核心關注方向。

- 「員工權益與發展」位列首位，反映出人力資本管理已成為企業可持續發展的根本性支撐。該議題在財務重要性、影響重要性及綜合重要性三項排名中均居前列，充分說明員工的職業成長通道、健康安全保障及公平就業環境，不僅深刻影響組織穩定性與運營效能，更對企業吸引與保留核心人才、支撐長期可持續發展發揮著不可替代的作用。
- 「能源利用」的高位排名表明，在「雙碳」戰略引領下，能源效率已成為衡量企業運營韌性與成本競爭力的關鍵標尺。該議題在財務重要性排名中位居首位，凸顯能源管理對企業營運成本、合規風險及資本市場表現的直接影響力，推動公司持續深化節能減排技術應用，將綠色低碳轉化為切實的競爭優勢。
- 「反商業賄賂及反貪腐」與「數據安全與客戶隱私保護」雙雙躋身前五，彰顯利益相關方對企業治理透明度與信任基礎的高度重視。前者反映合規底線與商業道德在資本市場評價中的核心權重，後者則體現數字化時代下，客戶信息安全已成為企業品牌信譽與法律合規的雙重生命線。
- 「創新驅動」位列第四，印證科技賦能已從「可選項」轉變為企業構築長期競爭壁壘的必答題。該議題在財務重要性維度表現突出，說明綠色建造、智能運營及數字化轉型等創新實踐，正逐步轉化為可量化的成本優勢、產品溢價與融資能力，成為驅動高質量發展的核心動能。

股份代號：00123

第 2 章

氣候韌性 • 自然共生

管理方針

2.1 年度進展與亮點

2.2 氣候相關架構與政策

2.3 生物多樣性披露

2.4 資源循環與減廢

2.5 生態保護與實踐

我們的行動支持以下
聯合國可持續發展目標(SDGs)

管理方針

應對氣候變化與保護生態環境，已成為全球共同的緊迫議程與行動綱領。在國際氣候治理格局深度調整與中國式現代化縱深推進的關鍵時期，我國以「雙碳」目標為核心戰略牽引，正系統推動一場涵蓋經濟社會各領域的深刻變革。作為負責任的大國，中國將綠色低碳與生態文明建設提升至國家發展的戰略高度，並作出「2030 年前碳達峰、2060 年前碳中和」的莊嚴承諾。這不僅是破解資源環境約束、實現民族可持續發展的內在需要，更是推動經濟結構轉型、塑造未來國際競爭新優勢的關鍵戰略抉擇。

「十四五」期間，中國綠色低碳轉型取得歷史性成就，為「十五五」時期的高質量發展奠定了堅實的基礎。展望「十五五」，國家明確提出要推動經濟社會發展全面綠色轉型，確保碳達峰目標如期實現，並初步建成清潔低碳安全高效的新型能源體系。綠色發展，已成為中國式現代化最鮮明的底色，積極穩妥推進碳達峰與碳中和，是我們必須扛起的時代責任。

作為國民經濟支柱產業的房地產業，其綠色低碳轉型不僅關乎行業自身的高質量發展，更是支撐國家「十四五」目標達成與「十五五」順利開局的關鍵一環。秉持「成就美好生活」的企業使命，越秀地產深刻認識到，將應對氣候變化與保護生態系統深度融入企業戰略與業務全流程，是行業穿越週期、塑造新發展模式的必然選擇。越秀地產所秉持的綠色及可持續發展理念，深度融貫於我們對建築行業從規劃設計、施工建造、運營維護到更新再利用的全生命週期審視之中。我們視綠色低碳轉型為企業實現高質量發展的核心引擎與必由之路。

為積極響應《巴黎協定》全球氣候治理框架，並深入貫徹落實國家「碳達峰、碳中和」戰略部署，越秀地產通過《氣候變化政策》，鄭重承諾將透過系統性的減排行動，持續降低企業營運及價值鏈各環節的溫室氣體排放，以切實履行應對氣候變化的企業責任。自 2024 年起，我們全面依據國際財務報告準則 IFRS S2 及香港聯合交易所《氣候信息披露指引》的要求，系統性地將氣候相關風險納入管理與披露體系。透過對實體風險與轉型風險進行前瞻性評估，並定量分析其潛在的財務影響，我們不僅清晰地識別出企業在未來低碳轉型過程中的關鍵風險與機遇，更為規劃與實施綠色發展戰略提供了具有數據支撐的決策依據。

美麗中國建設取得新的重大進展是「十五五」時期的核心目標之一。越秀地產深刻認同，健康的生態系統是社會可持續發展的根本基礎，始終將生態文明建設置於企業戰略的核心，視其為驅動高質量發展的重要引擎。我們對生態環境的承諾，貫穿於從土地獲取、規劃設計、開發建設到資產營運的全過程，其起點正是基於對土地生命的敬畏與審慎選擇。為將這一承諾轉化為科學、高效的行動，我們積極引領行業實踐，全面採納國際前沿框架。我們清晰認識到，自然既蘊含需嚴肅應對的風險，也孕育著驅動創新的寶貴機遇。自 2024 年起，我們依據「自然相關財務信息披露」(TNFD)建議框架，運用其核心的「LEAP」方法論，對業務組合開展了系統性的自然與生物多樣性策略審查。在此基礎上，2025 年我們取得了關鍵進展：首次對自然相關風險進行了財務影響量化分析。這標誌著集團在生物多樣性管理上，實現了從定性管控到與財務決策深度融合的躍升，使我們能更精準地預見風險、配置資源並規劃應對措施，從而將自然資本有效轉化為持久的競爭優勢與發展機遇。

「十五五」的藍圖已經繪就。越秀地產將胸懷「國之大者」，以堅定不移的決心和持之以恆的行動，不斷探索房地產行業高質量、可持續發展的新路徑、新模式。

本集團氣候及生態管理所遵循的法律法規及標準

- 《巴黎協定》
- 《巴庫氣候團結契約》
- 《2030 年碳達峰行動方案》
- 《中國應對氣候變化的政策與行動》
- 《國務院關於加快建立健全綠色低碳循環發展經濟體系的指導意見》
- 《企業環境信息依法披露管理辦法》
- 《中央企業節約能源與生態環境保護監督管理辦法》

氣候變化	《氣候變化政策》 《氣候災害應急預案》
生物多樣性保護	《生物多樣性政策》
環境保護	《可持續水資源政策》《環保政策》 《能源政策》《可持續建築政策》
綠色發展	《循環經濟促進政策》 《綠色金融政策》

2.1 年度進展與亮點

2025 年重點實踐

越秀 • 觀樾月亮湖生態修復案例

成功入選全球房地產可持續性基準（**GRESB**）「**洞見案例**」

成功挂牌全國首單專業市場碳信用

2025 年 9 月，越秀地產旗下中港皮具城建築碳信用產品於貴州綠金低碳交易中心成功掛牌上市，首發價格為**人民幣 66 元 /tCO2e**。該項目作為全國首個專業市場類建築碳信用產品，實現了廣州市建築碳信用交易「**零的突破**」

範圍三溫室氣體排放

越秀地產報告期內首次系統量化並分階段披露範圍三排放，依據**《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準（2004 年）》**以及結合業務相關性全面梳理價值鏈排放，標志著公司碳管理從運營端延伸至全價值鏈，為長期減碳戰略奠定堅實基礎

2025 年度亮點績效

關鍵領域	2030年目標	2025年進展
「雙碳」目標	公建項目： • 較2019年單位面積碳排放強度下降**40%** 住宅項目： • 較2019年單位面積碳排放強度下降**19%**	公建項目： • 較2019年單位面積碳排放強度下降**33.7%** 住宅項目： • 較2019年單位面積碳排放強度下降**9.4%**
能源管理	• 全面強化對樓宇與設施設備的能耗管理 • 實現在營商業項目接入能源管理平台覆蓋率到達**90%**以上	• 安裝電梯電能回饋裝置每年減少**9%**電梯用電量 • 通過空調系統末端改造工程降低設備能耗約**6%** • 商業能源管理系統覆蓋旗下物業產權面積達**79%** • 利用可再生能源，使可再生能源在總能源消耗中佔比達到**12%**以上
水資源管理	在2060年或之前實現**水中和**	• 2025年，回收冷凝水約**15,084**噸 • 雨水回收量達**124,146**噸 • 節水水龍頭覆蓋率達**80%**以上 • 污水排放合規率**100%**
生態保護	長期維持每年**零**起生態保護違規事件（註：含古樹名木破壞、生態敏感區擾動、生物棲息地影響等）	2025年**未發生**生態保護相關違規事件

2.2 氣候相關架構與政策

氣候相關管治架構

氣候變化所帶來的風險及其所催生的綠色發展機遇，已成為影響企業長期價值與韌性的關鍵戰略議題。越秀地產堅信，有效應對氣候相關風險、把握低碳轉型機遇，離不開最高決策層的深度參與和系統化、分層級、貫穿戰略與執行的管治架構。

據此，越秀地產已將氣候相關議題提升至董事會層面進行監督與問責。作為集團氣候管治的最高責任機構，董事會負責審議並批准與集團整體戰略相協調的氣候目標、政策及重大行動路綫，並定期檢視其執行進展與成效。為確保專業、聚焦的持續管理，董事會下設可持續發展委員會，由董事會主席親自領導，兩名執行董事和四名獨立非執行董事進行輔助，確保決策的獨立性和專業性。可持續發展委員會直接負責指導氣候相關風險與機遇的系統性評估、管理策略的制定與實施，並指定和監督其相關的業務規劃。董事會及可持續發展委員會以至少每年一次的頻率討論和審查氣候相關議題的管理。

在具體執行層面，公司建立了由可持續發展領導小組與可持續發展執行小組構成的雙層工作架構。領導小組主要負責統籌協調跨部門的氣候應對工作，督導關鍵項目的推進，並為相關舉措配置必要資源。執行小組則由總部職能部門與各業務單位共同組成，以跨部門協作模式，具體負責氣候變化應對策略的制定、實施與目標落地。該小組同時承擔氣候相關資料的系統性收集、整合與分析職能，並定期向領導小組及上級可持續發展委員會匯報氣候相關風險和機遇，接受董事會及可持續發展委員會監督及管理。這一從董事會到管理層、再到業務單元的系統化管治架構，確保了氣候考量深度融入集團的戰略決策、風險管理與日常運營，為實現高質量、可持續的綠色轉型奠定了堅實的治理基礎。

為強化問責與激勵，我們已將氣候相關關鍵績效指標納入高級管理層及相關業務負責人的績效評估與薪酬考核體系，確保氣候議題在戰略層面獲得重視，從而推動集團整體向低碳、氣候適應型的發展模式穩步轉型。

越秀地產氣候管治架構

董事會	全面監督公司氣候變化應對的相關事宜，承擔相關決策及表現的最終責任，監督可持續發展委員會的工作及聽取其匯報。
可持續發展委員會	協助董事會全面指導及監察公司氣候變化應對的相關事宜，負責審查和批准相關政策和程序，制定和監督公司的可持續發展戰略。
可持續發展領導小組	協調和推動各部門的氣候變化應對工作，監督相關項目的執行，並協調資源以支持可持續發展項目。
可持續發展執行小組	負責制定和實施公司氣候變化應對工作，確保各項相關目標的實現。執行小組還負責收集和分析氣候變化數據，定期向可持續發展領導小組和可持續發展委員會報告進展情況。
氣候變化應對工作小組	監控運營城市的氣候風險，確保將氣候因素充分納入公司戰略和運營工作中。同時，亦負責收集整理氣候信息和及時反饋氣候風險相關績效指標的完成情況。

氣候相關培訓與能力建設

越秀地產董事會成員具備多元化的專業背景與豐富的行業知識，為有效監督氣候相關風險與機遇奠定了堅實的治理基礎。為持續提升董事會對氣候議題的認知深度，並使其對相關政策、市場動態及行業最佳實踐保持高度敏銳，我們建立了系統化且有針對性的氣候能力建設機制。

公司定期為董事組織專題培訓，內容緊扣國內外可持續披露準則與要求、國家「雙碳」政策路徑，以及房地產行業低碳轉型的前沿趨勢與解決方案。此外，我們亦不定期邀請外部氣候科學、可持續金融及低碳技術領域的專家進行交流分享，確保董事會能夠持續獲得前瞻、獨立的專業見解。 2025 年 11 月，公司組織召開董事會層級的可持續發展專題培訓，圍繞香港交易所《環境、社會及管治報告守則》新增的「D 部分—氣候相關披露」要求展開深度研討。培訓內容涵蓋氣候新規的四支柱架構及其與國際準則的銜接、董事會在氣候治理層面的核心責任與行動建議，以及新規在落地過程中可能會面臨的潛在挑戰。同時，培訓亦深入探討了將氣候風險管理融入公司整體企業風險管理框架的戰略路徑。董事會成員對新規實施後的公司治理責任表現出高度關注，並就如何將氣候考量有效融入決策流程展開積極討論，充分體現了董事會對氣候議題的戰略重視與履責擔當。

通過上述持續且具有針對性的知識更新，越秀地產確保董事會能夠以更全面的視野、更專業的判斷，指導並監督管理層制定與實施科學、進取且符合集團長遠利益的氣候策略。

2.2.1 策略

2025 年 9 月 24 日，在國家「雙碳」目標的堅實基礎上，中國首次明確提出了覆蓋全經濟範圍、囊括全溫室氣體的淨排放下降等一系列更具雄心的應對氣候變化目標，標誌着氣候治理邁入了系統深化、全面攻堅的新征程[2]。這一國家戰略升級，不僅為經濟社會發展劃定了清晰的綠色航線，也對作為國民經濟重要支柱的房地產行業提出了更深刻的轉型要求。

越秀地產認識到，新的氣候征程要求企業的行動必須超越單點減排，轉向一場貫穿價值創造全過程的深度整合。我們將把氣候因素作為核心決策變量，全面融入從土地獲取、規劃設計、綠色採購、智慧建造到資產長期營運的每一個業務環節。同時，我們明確自身作為產業鏈關鍵節點的責任，致力於通過可持續金融工具、能源管理平台等舉措，驅動設計、施工、材料與服務等上下游合作伙伴協同轉型。更重要的是，我們將積極構建與客戶、租戶的低碳共同體，賦能並激勵使用者共同參與減排，從而將企業的氣候行動擴展為帶動產業生態與社會消費模式向綠色演進的積極力量。

越秀地產的減碳策略聚焦下列六大層面：

綠色建築	能源管理	水資源管理	可持續金融	業主及租戶參與	推動行業低碳轉型
越秀地產的減碳策略，以呼應《巴黎協定》及國家「雙碳」目標為方向，核心在於推動綠色建築。我們將低碳理念貫穿建築全生命週期：於規劃設計階段，即融入節能、自然採光與可再生能源應用；在建造階段，實施綠色施工，優先選用環保建材，以減少資源消耗與排放；至營運階段，則藉助智慧化管理系統及潔淨能源持續優化能效。	越秀地產建立全面能源管理體系，透過智慧平台監控與優化能效，並升級冷氣、照明等高耗能設備以降低能耗。同時，積極整合太陽能等可再生能源，探索綠色電力採購、系統性減少碳排放、鞏固可持續發展基礎。	越秀地產將水資源管理視為可持續營運的重要一環，致力提升用水效率與推動循環利用，以減輕環境影響及增強資源韌性。我們建立了全面的管理體系，識別節水潛力並制定相應策略，並逐步在項目中引入中水回用及雨水收集系統，以減少對市政供水的依賴。同時，我們透過社區倡導與合作，推廣節水意識與最佳實踐。	越秀地產視可持續金融為推動綠色轉型的關鍵，積極運用多元化工具引導資金支持氣候友好型業務、實現環境績效與財務安排的深度結合。主要實踐包括：掛牌全國首單專業市場碳信用，探索碳資產市場化價值；發行綠色點心債券，獲取專項低成本資金；簽訂可持續發展掛鈎貸款，將融資條款與預設關鍵績效指標掛鈎，以強化實現環境目標的激勵與問責機制。	我們積極與業主及租戶建立減碳夥伴關係，透過透明溝通、合約引導及共同行動，將環保實踐融入建築日常管理。為此，我們推出《租戶綠色公約》，於租賃條款中明確節能減排與廢物分類責任，並定期舉辦環保工作坊，分享資源循環與低碳生活知識。同時，我們在社區層面推動可持續實踐，透過倡導與設施建設營造便捷的低碳生活環境。	越秀地產將推動行業綠色轉型視為自身戰略的延伸。我們透過開放合作、標準輸出與生態共建，帶動價值鏈邁向低碳未來。具體行動包括：參與制定綠色建築標準，並推廣驗證有效的技術方案；透過綠色採購及供應商協作，提升產業鏈環境績效；系統總結能源管理、碳資產開發等經驗，透過知識共享促進行業整體能力提升。

2 2025 年 9 月 24 日，中國宣佈 2035 年國家自主貢獻，開啓應對氣候變化新征程。

案例

越秀地產以「雙零」項目實踐引領行業低碳轉型

2025年7月23日至25日，「2025國際零碳城市鄉村與零碳建築大會暨技術設備博覽會」於北京舉行。本次大會由中國建築節能協會、中國房地產業協會、中國建築集團有限公司等權威機構聯合主辦，以「雙碳賦能『好房子』綠色舒適，更新開啟城市低碳運行」為主題，旨在匯聚全球前沿低碳技術，推動建築行業向碳中和與可持續發展轉型。

越秀地產憑藉在零碳與零能耗建築領域的紮實實踐與顯著成效，作為行業低碳實踐典範受邀參會。旗下越秀商管代表在「低碳／零碳辦公建築研究與實踐」分論壇中，發表了題為《商業地產節能減碳探索與實踐》的專題報告，系統闡述了商業地產在全生命週期減碳方面的關鍵舉措與實踐路徑，獲得了與會各界的廣泛關注與認可。

氣候相關風險和機遇

在全球邁向低碳未來的進程中，氣候相關議題已深度融入越秀地產的戰略規劃與日常運營。我們以動態、前瞻的視角，系統審視氣候變化帶來的雙重維度：一方面，物理風險與轉型風險對企業的資產安全、營運成本與合規路徑構成實質挑戰；另一方面，清晰的低碳政策方向與市場趨勢，也為創新業務模式、提升資源效率與塑造差異化競爭力開啟了明確的機遇窗口。

我們關注的氣候風險主要包括兩類：物理風險與轉型風險。針對物理風險，我們通過強化項目選址評估、提升建築設計標準與制定營運持續性計劃，增強資產韌性。同時，面對國內外日益嚴格的碳約束政策與綠色消費趨勢所驅動的轉型風險，我們將政策導向內化為發展動能，持續推進綠色建築創新、供應鏈低碳化與能源結構優化，主動將合規要求轉化為市場領先的綠色產品與服務。

情境分析

自2023年起，本公司已建立系統性的氣候風險評估機制，通過向董事及高級管理層發放結構化問卷，定量與定性並重地評估氣候相關風險。該評估旨在全面了解各部門在面對氣候風險時的暴露度與脆弱性，並為制定科學的應對策略提供依據。在評估過程中，業務部門負責人系統性地分析了風險與機遇的驅動因素，包括現行及計劃中的管控措施，並評估其對財務表現的潛在影響。相關評估結果已整合至精算風險模型，用以預測氣候相關風險的可能影響程度，並據此完成風險優先級排序，為資源配置與管理決策提供支持。

此外，基於TCFD建議，本公司建立了雙軌氣候情境分析框架，系統評估集團在不同氣候路徑下的業務韌性與營運穩健度。該框架援引IPCC及NGFS等權威公開發表情境，整合政治、環境、經濟與社會等多維變量，透過設定差異化的人口、經濟、技術、能源及政策參數，形成面向2050年的前瞻數據推演。據此分析，我們能識別氣候變遷對集團資產的潛在影響，評估範圍全面涵蓋中國29個城市、共229個項目的全部土地儲備與營運資產。

情景與風險	1.5 ℃ 情境	3.0 ℃ 情境
物理風險	NGFS	1.5℃	有序轉型(Orderly)	NGFS	3℃	NDC情景
轉型風險	NGFS	1.5℃	有序轉型(Orderly)	NGFS	3℃	NDC情景 IPCC	3℃	SSP42-4.5
時間範圍	當前至2050年	
覆蓋地域及項目	• 營運範圍內的全部資產 • 中國範圍內佈局29個城市，土地儲備229個項目	

物理風險識別及評估

在物理風險評估中，慢性與急性氣候風險為減碳路徑帶來顯著的結構性不確定。我們透過識別、評估與預測關鍵不確定因素的未來影響，奠定制定氣候韌性策略的基礎。通過採用科學為本的方法，並納入八項核心物理氣候變量，我們致力於提升風險評估的準確性與可靠性，從而支持以數據為導向的決策，並研擬具針對性的緩解方案。

01 收集並整合多元氣候數據，涵蓋動態氣候模型的歷史觀測資料與未來情景預測訊息

02 基於所整合的氣候數據，評估了位於29座城市、共229個項目，針對各類氣候變數的暴露度與脆弱性

03 通過評估所選資產面臨之物理風險的嚴重程度與發生可能性，準確辨識對本集團營運具重大影響的關鍵物理風險

物理風險識別		風險描述	影響程度	
			1.5 ℃	3.0 ℃
慢性風險	全年平均氣溫上升	長期觀測到的年平均氣溫相較於歷史基準持續升高		
	海平面上升	由氣候變暖導致海水受熱膨脹及陸地冰川融化共同引發		
急性風險	極端高溫	指某地氣溫顯著超過其歷史同期正常範圍、持續時間長且強度高的異常高溫事件		
	降雨洪水	短時間內因極端強降雨超過自然或人工排水系統的承受能力，導致地表積水或河流泛濫的災害事件		
	河流洪水	因持續性強降雨、集水區大量融雪或上游水壩潰決等原因，導致河流水位超出其河道承載能力而向周邊區域氾濫的自然災害		
	颱風	發展於熱帶或亞熱帶海洋上的強烈氣旋天氣系統，中心附近最大持續風力達到特定強度標準		
	極端低溫	某地氣溫顯著低於其歷史同期正常範圍、持續時間長且強度高的異常寒冷天氣事件		
	極端降雪	在特定時間內的降雪量、強度或持續時間顯著超出其歷史正常範圍的天氣事件		

高影響　中影響　低影響

轉型風險及機遇識別及評估

透過雙情境分析框架結合定量與定性方法，以及針對政策與政府動向的定性研判，評估不同氣候情景對業務與價值鏈的潛在影響。本年度我們亦透過跨部門訪談與問卷調查，廣泛收集各業務單位之意見，以更完整掌握價值鏈的韌性，並確保轉型風險評估與業務目標緊密結合、方向一致。

01 整合IPCC、NGFS等權威情境數據，結合定性研究、政策分析及業務部門反饋，確保評估切實可行

02 運用整合後的數據，評估選定業務及其上下游價值鏈的風險敞口

03 通過評估全價值鏈層面所面臨的轉型風險的影響程度與發生概率，準確識別對越秀地產具有關鍵影響的轉型風險

轉型風險識別		風險描述	影響程度	
			1.5 ℃	3.0 ℃
政策及法規風險	「3060」戰略國家政策及監管法規趨嚴	在「3060」雙碳目標下，政策與監管持續收緊，為房地產行業帶來合規標準提升、成本結構變化及資產估值調整等多重轉型風險		
	綠色建築相關標準愈發嚴格	綠色建築認證標準持續提高，對房地產行業形成設計規範趨嚴、建造成本攀升及項目認證門檻提升等合規與競爭壓力		
	業務所在市場實施碳定價	業務所在市場實施碳定價，將推高營運成本、抬升投資門檻，並加劇高碳資產的估值壓力		
	公開披露資料	面對日益強制的ESG與氣候資訊披露要求，直接增加了合規成本與數據管理壓力		
技術風險	綠色建築技術發展	綠色建築技術的迭代引致成本壓力與技術風險，却同時催生了產品差异化與長期資產增值的戰略機遇		
	能源領域技術發展	能源領域技術迭代在推高轉型成本與技術不確定性的同時，也為大幅降低能源支出、創造新商業模式打開了關鍵窗口		
市場風險	投資者對綠色投資偏好的變化	投資者偏好轉向綠色資產，抬高非綠色項目的融資門檻與成本		
	客戶低碳消費偏好轉變	傳統高能耗項目的市場接受度可能下降，而符合綠色、健康標準的物業則能顯著提升產品競爭力與潛在溢價		
供應鏈風險	業界廣泛採用低碳材料	業界廣泛採用低碳材料，直接導致建築成本上升與供應鏈複雜度增加		
	可用資源供應有限及價格上漲	可用資源供應受限及價格上漲，直接擠壓項目利潤並加劇供應鏈波動風險		
聲譽風險	商譽及訴訟案件和輿論負面事件	負面事件直接的聲譽與法律風險，可能導致品牌價值損害、客戶流失及合規成本激增		

高影響　中影響　低影響

基於對氣候因素在全價值鏈中所引發風險與機遇的全面分析，我們已審慎評估對全價值鏈及財務的影響。以下列表將具體說明重大氣候相關議題的評估結論，以及相應的管理策略與應對措施。

越秀地產對短期、中期及長期的定義[3]

短期	中期	長期
2025-2026	2027-2030	2031-2060

越秀地產氣候相關風險與機遇識別、影響分析及應對措施

風險類別		風險介紹	主要影響的時間節點	主要影響的價值鏈	對業務模式的影響	對財務表現的影響	越秀地產的應對措施
物理風險	慢性風險	全年平均氣溫上升	中期 長期	上游供應商 自身營運 下游客戶	• 高温施工環境可能直接導致工期延誤與質量標準風險，使工程面臨的挑戰性增加 • 房地產銷售市場可能因而受到影響，市場需求(承接力)可能隨季節更迭與氣候條件而轉變	• **營運支出**：空調與冷卻設備能耗增加導致用電成本上升 • **維護預算**：建築物因損耗加劇，常規與特殊維護費用相應增加 • **保險成本**：保險市場對氣候相關物理風險的定價重估，直接體現為保單續期時的風險溢價與保費上漲	• **風險管理機制**：定期評估氣候影響，提升安全管理，並配合制訂《氣候變化政策》與《氣象災害應急預案》 • **綠色技術引領**：廣泛推廣綠色建築技術，以推動建築環保性能與資源使用效率的整體提升
		海平面上升		上游供應商 自身營運 下游客戶	• 對沿海地區的基礎設施及房地產構成直接威脅，從而推高整體風險水平及長期營運成本 • 引致沿海房產的維護及修復成本上升，相關工作複雜性亦隨之增加	• **資產估值**：市場需求與資產估值面臨下行壓力，可能引發資產減值並延長銷售週期 • **持有成本**：保險業對該類資產的風險定價上調，疊加因環境侵蝕加劇而增加的維護支出，共同侵蝕項目的全週期投資回報	• **專項風險評估**：執行詳細的地理與氣候評估，針對性地分析特定地區的海平面上升風險 • **風險保障規劃**：攜手保險公司，訂立定制化保險方案，確保項目保障覆蓋充分

3 我們對時間範圍的界定主要以越秀地產的減碳目標為主，同時參考了國家雙碳目標，以確保全面及有效的識別和評估與我們高度相關的氣候風險及機遇的影響。

越秀地產氣候相關風險與機遇識別、影響分析及應對措施

風險類別		風險介紹	主要影響的時間節點	主要影響的價值鏈	對業務模式的影響	對財務表現的影響	越秀地產的應對措施
物理風險	急性風險	極端高溫	短期 中期	上游供應商 自身營運 下游客戶	• 對建築工程的工期與質量控制構成影響，並增加施工過程的複雜性與不確定性 • 推高製冷設備的相關營運能耗 • 對建築物構成直接影響，具體表現為材料加速老化及部件損壞	• **營運收入**：項目延誤將直接影響最終交付與回款節點，可能導致現金流滯後及收入確認推遲 • **營運支出**：應對高溫，空調及冷却設備的能耗與維護成本上升，直接增加了公司的固定運營支出	• **設備效能提升**：全面升級及更換為節能型冷氣與製冷設備 • **建築節能優化**：應用隔熱物料、節能門窗等設計，降低冷氣能耗 • **高溫危害防護**：加強高溫環境下的安全管理程序，確保員工健康與安全
		降雨洪水		上游供應商 自身營運 下游客戶	• 可能對施工現場及既有房屋構成雙重影響，包括阻礙工程進度與導致建築結構受損、出現滲漏 • 可能引致現有物業結構構成直接物理損壞	• **資本開支與營運成本**：物業受損風險提高，導致長期維護預算提升 • **保險成本**：因應財產面臨的實體風險升高而調整保費，導致財產保險的費用上漲	• **預案與部署**：提前制定並部署防汛應急預案 • **風險動態監測**：定期進行降雨及洪水風險評估 • **源頭韌性設計**：於新項目融入可持續設計，增加綠地及雨水管理設施，從源頭降低洪水風險
		河流洪水		上游供應商 自身營運 下游客戶	• 可能構成營運干擾，包括施工現場受損、工程進度延遲，並最終增加建設所需工期 • 河流洪水可能導致沿岸建築損毀，進而造成相關資產價值的直接減損	• **維護成本**：因應水浸損毀及後續侵蝕問題，例行與突發性維護開支將會增加 • **保險成本**：資產的實體風險上升，直接導致財產保險的費率提高 • **資產估值**：公司持有的沿河資產估值因相關氣候風險而面臨下行壓力	• **風險監測與預案**：定期進行洪水風險評估，並制定相應的應急響應計劃 • **風險轉移保障**：與保險公司協商，訂立全面的保險方案以覆蓋相關風險 • **韌性基礎設施**：加強並優化項目的排水系統及防洪設施建設

越秀地產氣候相關風險與機遇識別、影響分析及應對措施

風險類別	風險介紹	主要影響的時間節點	主要影響的價值鏈	對業務模式的影響	對財務表現的影響	越秀地產的應對措施
物理風險	**急性風險** 	颱風 **短期** **中期**	上游供應商 自身營運 下游客戶	• 颱風所伴隨的強風、暴雨及風暴潮，可能對沿岸建築的結構與完整性構成嚴重威脅 • 可能引發周邊環境的次生災害風險，例如滑坡、水浸或雜物飛墜等 • 引發施工現場的營運中斷，導致項目進度受阻及延遲	• **資產價值與資本支出**：颱風帶來的強風、水浸等可直接造成建築物及附屬設施的實體損毀，引致資產減值並產生緊急修復的資本開支 • **營運利潤**：為應對颱風的營運中斷、臨時搬遷、額外人工及能耗，將推高期間費用，侵蝕營運利潤 • **風險緩釋成本**：保險市場會將更高的氣候風險納入定價模型，導致保單續期的風險溢價及保費上漲，增加固定的風險轉移成本	• **工程結構強化**：強化建築結構，提升抗風能力，並優化排水系統建設 • **應急規劃**：制定相關應急計劃，以應對極端天氣事件 • **風險財務安排**：尋求與保險公司合作，確保相關風險獲得妥善覆蓋
	極端低溫 		上游供應商 自身營運 下游客戶	• 極端低溫天氣不僅會降低施工效率、增加供暖能耗，亦可能引發水管凍損、屋頂積雪等結構與維護問題 • 可能對建築材料構成潛在影響，降低其長期耐久性，從而危及結構安全 • 作為顯著的氣候壓力，會提升康養產業的運營複雜性，為長者健康保障體系帶來多方面挑戰，包括對供暖保障、健康監測及應急響應的更高要求	• **資本開支**：施工效率因天氣下降，工期延誤不僅會產生額外的直接成本，還可能因付款節點推遲而影響項目現金流 • **營運成本**：大幅增加建築的供暖需求，其相關的能源費用作為一項可變成本直接導致年度期間費用上漲	• **材料與質量管控**：選用適應低溫環境的材料，並加強質量控制，確保建築結構安全 • **節能建築推廣**：開發和推廣節能建築設計與技術，以減少供暖需求 • **凍害應急預案**：制定專門針對凍害等低溫災害的應急預案

越秀地產氣候相關風險與機遇識別、影響分析及應對措施

	風險類別	風險介紹	主要影響的時間節點	主要影響的價值鏈	對業務模式的影響	對財務表現的影響	越秀地產的應對措施
物理風險	急性風險	極端降雪	短期 中期	上游供應商 自身營運 下游客戶	• 通過現場作業中斷、施工效率降低及物料運輸受阻等方式，綜合影響施工進度，進而推遲工程交付時間 • 可能引發房屋損壞 • 極端降雪構成外部威脅，將顯著增加員工在通勤及戶外工作時的受傷風險，為公司的職業健康與安全管理帶來挑戰	• **維護成本**：房產受損會觸發計劃外的資本性修復支出，增加現金流壓力 • **項目成本**：施工方案調整與材料預先採購囤積，會產生額外的直接工程成本與倉儲管理費 • **營運成本**：工傷事故不僅帶來直接的醫療與保險索償成本，還可能因人手短缺、培訓替補及生產力下降而產生顯著的間接營運損失	• **預案與演練**：制定針對降雪的專項應急預案，並組織相關演習 • **積雪管理**：及時清理道路及設施積雪，以保障暢通並減少安全風險
轉型風險及機遇	政策及法規風險	「3060」戰略國家政策及監管法規趨嚴	短期 中期 長期	自身營運	• 國家減排政策的動態調整，正引領產業低碳轉型，並通過提高技術與排放標準，持續推高新建項目的准入門檻 • 日趨嚴格且細化的監管框架，使得企業在履行報告義務、滿足披露標準及管理數據方面，面臨更高的合規成本與操作複雜性	• **資本支出**：為達成強制性能源效益目標，公司必須撥付專項資金用於技術改造，這將直接增加資本開支並影響投資現金流 • **合規成本**：不合規狀態將構成監管風險，可能立即轉化為罰金支出，此類罰款在財務上將計為額外損失，並可能影響企業信用	• **政策遵循與合規**：嚴格遵循政府減碳政策，確保項目全面合規 • **政策參與及倡導**：積極參與政府及行業組織的政策制定過程，倡導可持續發展

越秀地產氣候相關風險與機遇識別、影響分析及應對措施

風險類別		風險介紹	主要影響的時間節點	主要影響的價值鏈	對業務模式的影響	對財務表現的影響	越秀地產的應對措施
轉型風險及機遇	政策及法規風險	綠色建築相關標準愈發嚴格	短期 中期 長期	上游供應商 自身營運	• 嚴格的綠色建築標準抬升了合規門檻，使項目在前期面臨更嚴苛的融資審查，並對設計與施工提出了更高要求 • 需滿足認證要求所進行的設計優化、材料採購及行政審核	• **合規成本**：綠色建築相關的法規與認證要求日趨嚴格，導致公司在日常運營中的合規管理、認證申請及監測報告成本相應增加 • **資本支出**：為使現有管理資產達到新的環保規定，必須進行必要的節能改造或系統升級，這直接增加了額外的資本投資項目	• **政策遵循與合規**：嚴格遵循政府減碳政策，確保項目全面合規 • **政策參與及倡導**：積極參與政府及行業組織的政策制定過程，倡導可持續發展
		業務所在市場實施碳定價		上游供應商 自身營運	• 企業被納入當地碳交易市場的管控範圍，履行配額清繳的監管義務會帶來直接的合規成本與管理投入 • 監管機構對企業環境信息透明度的要求，強制企業須建立系統，以準確核算並定期對外披露碳排放等相關數據	• **營運成本**：碳稅實施及碳定價機制，直接增加了企業的合規性支出，導致持續性營運成本上升	• **政策追蹤**：緊密跟隨地方及地區的碳市場政策發展 • **減排行動**：提高能源使用效益，增加可再生能源佔比，以減少碳足跡及相關稅款
		公開披露資料		自身營運	• 增加公司在環境數據收集、核算與管理方面的成本，帶來了新的合規負擔與營運複雜性 • 實施一系列應對舉措，包括開展專項人員培訓、升級數據管理系統，以及引入第三方審計等	• **營運支出**：提升透明度與聲譽是一項策略性投資，其直接財務體現為營運支出的增加	• **數據治理**：建立完善的數據治理體系 • **內部管控**：加強內部監控與管理機制 • **信息披露**：優化對外信息披露流程 • **能力建設**：持續提升可持續發展管理能力

越秀地產氣候相關風險與機遇識別、影響分析及應對措施

	風險類別	風險介紹	主要影響的時間節點	主要影響的價值鏈	對業務模式的影響	對財務表現的影響	越秀地產的應對措施
轉型風險及機遇	技術風險	綠色建築技術發展	短期 中期 長期	上游供應商 自身營運	• 引進先進的施工技術與智能化設備，有助於優化流程、縮短工期，實現效率提升 • 技術進步持續驅動設計理念革新，使建築在空間利用、能源管理及材料應用等方面更具創新性，從而提升其宜居性與可持續性	• **資本支出**：為引入新技術(包括綠色技術)所需的採購、部署及系統整合，會產生較高的初期資本投資 • **營運成本與長期盈利**：成功應用綠色技術後，其帶來的能源效率提升與維護需求降低，能持續減少營運階段的能源支出及維護費用	• **推廣低碳建造模式**：增加採用裝配式建築，以減少施工及運輸過程產生的碳排放 • **加強跨界研發合作**：與政府、研究機構合作，加速綠色建築技術的研發與實際應用
		能源領域技術發展		上游供應商 自身營運	• 將太陽能、風能等可再生能源系統融合於建築設計，為綠色建築的發展提供核心技術賦能 • 創新技術的應用，從被動節能轉向主動優化，在顯著提高建築能效、降低營運能耗的同時，也實現了管理流程的精細化與智能化	• **資本支出與短期利潤**：新技術的前期投資較高，將增加資本支出，可能影響短期現金流與利潤率 • **長期營運成本與盈利**：長期而言，能效提升可顯著降低能源費用等營運開支，從而提高持續盈利能力。同時，採用先進能源技術能提升項目吸引力，有助於吸引更多客戶或創造溢價，從而開拓潛在收入	• **技術創新與合作**：加大對前沿能源技術的研發投入，或與外部機構合作引進先進技術 • **策略適應與合規**：密切關注能源政策變化，及時調整公司策略以符合新要求和市場趨勢

越秀地產氣候相關風險與機遇識別、影響分析及應對措施

風險類別		風險介紹	主要影響的時間節點	主要影響的價值鏈	對業務模式的影響	對財務表現的影響	越秀地產的應對措施
轉型風險及機遇	市場風險	投資者對綠色投資偏好的變化	短期 中期 長期	自身營運 下游客戶	• 投資者現時更青睞致力於減碳的企業與項目，並表現出更強的投資意願 • 市場對公司在可持續發展相關指標的信息披露上，提出了更為嚴格與細緻的要求	• **融資成本與資本結構**：綠色項目有機會獲得更優惠的融資利率及政府補貼，直接降低資本成本與項目總投資 • **營業收入與資產估值**：綠色建築在市場上通常享有租金與售價溢價，能直接提升營運收入，並推動資產估值上漲	• **可持續金融機遇識別**：通過《綠色金融政策》及《可持續金融框架》，積極採用可持續金融工具進行融資，以吸引相關領域的投資者 • **持份者關係管理**：定期與投資者溝通，深入了解其期望與關注點
		客戶低碳消費偏好轉變		自身營運 下游客戶	• 市場需求結構正發生轉變，客戶日益青睞低碳足跡與高能源效益的建築，並願意為此支付綠色溢價 • 為回應此趨勢並提升資產競爭力，需系統性評估現有建築組合的營運碳排與能耗績效，並制定針對性的改善計劃	• **營業收入與資產價值**：綠色建築有助吸納高價值租戶並獲取租金溢價，直接提升租賃收入與資產估值 • **市場競爭力與長期收益**：強化綠色品牌形象能提高客戶忠誠度，創造穩定的長期現金流，並帶來可持續的財務收益	• **市場推廣與教育**：向消費者推廣有利於低碳生活的智能應用與技術(如超低能耗建築、雙零建築、健康宅體系等概念) • **產品開發與拓展**：開發更多低碳建築項目，以擴大綠色產品在市場中的份額

越秀地產氣候相關風險與機遇識別、影響分析及應對措施

風險類別	風險介紹	主要影響的時間節點	主要影響的價值鏈	對業務模式的影響	對財務表現的影響	越秀地產的應對措施
轉型風險及機遇	**供應鏈風險** 業界廣泛採用低碳材料 	短期 中期 長期	上游供應商 自身營運	• 推行綠色採購政策，優先採購低碳排放材料，驅動整個價值鏈的上游減排，強化供應鏈韌性與可持續性 • 加強研發投入，探索新型低碳材料，主動應對市場對環保解決方案日益增長的需求	• **項目成本與利潤**：短期內，低碳物料採購開支及資源價格上漲，將直接推高項目成本，壓縮利潤空間 • **長期營運成本**：低碳材料通常具更高耐用性，有助降低資產的長期維護與更換成本	• **內部研發佈局**：設立越秀研發中心，專注研發綠色建築技術及環保材料 • **外部供應鏈合作**：與低碳材料供應商建立戰略合作，確保材料的穩定供應
	可用資源供應有限及價格上漲 			• 氣候與地緣等因素正加劇全球供應鏈的脆弱性，導致中斷風險顯著上升 • 為應對關鍵建材或設備的資源可獲性變化，項目設計需保持足夠彈性以進行動態調整	• **項目成本與利潤**：資源價格上漲將直接推高項目的材料與建造成本 • **現金流與財務穩定性**：項目如出現延誤或成本超支，可能導致現金流緊張，增加短期資金壓力，影響財務穩健性	• **風險分散策略**：實施供應鏈多元化，以降低集中性風險 • **可持續夥伴關係**：優先與穩定且具可持續性的供應商建立合作關係
	聲譽風險 商譽及訴訟案件和輿論負面事件 		自身營運	• 負面事件可能引發聲譽風險，直接侵蝕品牌價值與客戶信任度 • 可能對公司的日常營運穩定性造成干擾，甚至導致業務流程中斷，考驗營運韌性	• **法律成本與額外損失**：訴訟案件將直接產生法律費用及潛在賠償支出 • **市場估值與融資能力**：商譽受損可能引發投資者信心動搖，並可能進一步推高未來融資成本或限制融資渠道	• **氣候領導與披露**：展示在抵禦氣候變化方面的領導力，制定明確的減碳目標並披露相關信息 • **危機管理與應對**：制定並實施全面的危機管理策略，以快速應對負面事件

2.2.2 風險管理

在當前氣候變遷加劇的背景下，其衍生的物理與轉型風險已成為影響房地產業長期穩健發展的戰略性議題。越秀地產制定並頒佈氣候風險相關管理政策，同時將氣候相關風險與機遇整合至企業風險管理(ERM)體系中，透過廣度、深度和高度三大層次，旨在強化資產韌性、把握低碳轉型契機，並確保業務的可持續成長。

氣候風險管理政策

越秀地產股份有限公司
氣候變化政策

為系統應對氣候變化挑戰，越秀地產制定了《氣候變化政策》，明確將雙碳目標納入企業長期發展戰略，致力於2030年前實現公建與住宅項目碳達峰，2060年前達成碳中和。公司規定所有新建項目均須滿足綠色建築一星級及以上標準，積極推進裝配式建築與超低能耗建築實踐。在採購環節，優先選用低碳可持續建材，以降低隱含碳排放。同時，透過智慧能源管理系統持續優化建築與設施能耗，提升整體資源效率，全面落實節能減耗。在日常營運中，公司將綠色低碳理念融入辦公、差旅等各項活動，推動資源循環利用。此外，透過推行租戶綠色公約，促進業主與租戶圍繞可持續營運開展協作，共同提升建築使用效率，助力行業與社會綠色轉型。

為強化氣象災害防範與應對能力，越秀地產同步制定《氣象災害應急預案》，重點關注颱風、暴雨、高溫等常見災害，遵循「預防為主、平災結合」原則，推動應急管理從災後救助向災前預防轉變。公司以保障員工安全為首要任務，持續完善應急體系，並運用科技手段提升災害監測預警水平。預案明確應急響應分級機制，與地方預案有效銜接。災害預警發佈後，各單位須及時評估風險、落實防範措施；應急響應啟動後，由指揮中心統一協調，確保分級負責、快速處置。災後階段，公司將統籌開展設施修復與營運恢復工作，最大限度減輕損失。該預案由董事會與可持續發展委員會統籌管理與更新，並對外披露相關進展，以確保其持續有效。

越秀地產股份有限公司
氣象災害應急預案

YUEXIU PROPERTY

我們基於完善的審計與風險識別機制，不僅確保營運符合法規，更能前瞻洞察各類潛在風險。針對氣候變化議題，我們定期展開系統性辨識與評估工作，深入剖析可能影響業務的急性與慢性氣候因素，並據此制訂相應的應對策略。這些策略以實效為導向，致力緩解以至消除風險所帶來的衝擊，從而保障業務的韌性與持續發展。整個管理流程更形成一個自我完善的循環：每一次從風險辨識、分析到應對的實踐，均持續推動體系與管理能力的優化與提升。

氣候變化應對工作小組以戰略視角驅動公司氣候治理體系。該小組主導越秀地產氣候相關風險與機遇的整體策略規劃、實施推進、指標監測與持續改進，不僅系統辨識重大氣候風險、制定具體應對方案，更著力於將氣候議題轉化為業務發展中的積極機遇。透過建立常態化評估與動態追蹤機制，確保各項措施有效落地並達成預期目標，同時持續優化管理流程，鞏固越秀地產於氣候適應與低碳轉型領域的領先地位。

越秀地產旗下多家附屬公司，包括廣州越秀物業發展有限公司、廣州越建工程管理有限公司、廣州城建開發工程造價諮詢有限公司、廣州城建開發設計院有限公司、越秀物業管理有限公司、越秀亞通停車場有限公司、廣東越之盾保安服務有限公司，均已獲得ISO 14001環境管理體系認證。通過這一認證，我們建立了完善的制度體系，確保能夠識別和緩解與氣候相關的風險和機遇覆蓋我們所有業務範圍。

越秀地產氣候變化風險管理三大層次：

2.2.3 指標與目標

越秀地產已確立清晰的減碳路徑與戰略目標：2030 年實現碳排放達峰，2060 年達成價值鏈碳中和。圍繞這一承諾，我們將加速減排行動的規模化落地，推動創新技術的廣泛應用，以務實舉措全面驅動低碳轉型。公司制定了一套融合戰略創新與技術實踐的實施路線圖，並透過多維度、可量化的關鍵績效指標，對進展進行年度追蹤與動態評估。此機制不僅保障策略的持續優化與靈活調整，更確保減排行動有效回應外部市場與環境變化的複雜挑戰。依託完善的治理與監督體系，我們堅定邁向可持續的低碳未來，以實際行動為國家綠色發展貢獻企業力量。

2025 年，越秀地產進一步深化對價值鏈碳管理的系統部署，首次對全部 15 項範圍三排放類別進行全面圖譜繪製及重要性篩選評估，并對關鍵排放類別進行了系統核算。此次篩選工作為公司未來的減排策略制定提供了關鍵數據基礎與科學依據，助力公司精準識別排放熱點、釐清管理邊界、優化資源配置，提升價值鏈碳管理的前瞻性與精細化水平。此舉標誌著公司在落實「雙碳」目標進程中邁出關鍵一步—通過對上下游間接排放的系統識別與量化，我們深化了對全生命週期碳足跡的認知與管控能力，為制定更具針對性、更具韌性的減排策略奠定了堅實基礎，持續引領企業綠色低碳轉型向縱深推進。

本年度篩選工作根據七項準則進行綜合評估：

篩選標準	說明
規模	評估該排放類別對公司範圍三排放總量的預期貢獻程度
影響	評估公司是否具備直接推動或間接影響該類別減排的能力(例如，透過營運政策、供應鏈協作或技術創新)
風險	評估該排放類別是否加劇公司面臨的氣候相關風險，包括財務、監管、供應鏈穩定性、產品與客戶信任、訴訟及聲譽等維度
利益相關方	評估該排放類別對投資者、客戶、供應商及社會等關鍵利益相關方的重要性與期望
外部資源	評估該類別所對應的活動是否屬於行業慣例由內部完成、但公司選擇外包，以及公司對相關外包活動是否具備實質控制力
行業指導	參考行業特定指南是否已將該類別識別為關鍵披露範圍
其他	結合同業對標分析及公司內部戰略重點，評估該類別是否符合行業慣例或公司確定的其他相關性標準

2025 年，本公司依據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準（2004 年）》結合業務相關性、數據可得性、行業實踐及以上七項標準，識別出 12 項與越秀地產自身業務相關的範圍三拜訪類別，並針對該 12 類別的重要性程度進行分階段披露。因此，除了持續披露我們在類別 6 商務旅行部分產生的排放以外，從 2025 年起，我們將持續跟蹤並披露適用於本公司的所有範圍三類別，詳情如下：

範圍三類別	適用性	理由	重要性	數據計算情況跟蹤
類別 1：外購商品和服務	是	構成越秀地產最主要的間接排放來源，涵蓋所有外購建材（如鋼材、水泥、玻璃）在其生產過程中的隱含碳排放，以及各類專業服務（如物業管理、外包清潔、園藝服務等）產生的間接排放。	高	已納入 2025 年報告計算範圍並披露
類別 2：資本商品	是	施工活動依賴專業設備。企業為項目購置或用於運營的自有施工機械、車輛及固定資產，其製造過程的上游排放應予以核算。	中	已於 2025 年開始收集數據，預計於 2026 年報告中披露
類別 3：燃料和能源相關活動（未包括在範圍一和範圍二中的部分）	是	越秀地產在項目施工和自持物業運營中消耗外購的電力與燃料，這些能源在其生產過程中產生的上游排放由越秀地產的能源消耗行為引發。	高	已納入 2025 年報告計算範圍並披露
類別 4[1]：上游運輸和配送	是	越秀地產採購的原材料及其他商品需要從供應商處運輸至項目工地，其產生的運輸排放是由越秀地產的供應鏈物流需求直接導致的。	中	已於 2025 年開始收集數據，預計於 2026 年報告中披露
類別 5：運營中產生的廢棄物	是	越秀地產的施工活動及運營會產生大量廢棄物，這些廢棄物的處置及處理過程會產生排放。	高	已納入 2025 年報告計算範圍並披露

1 類別 4 碳排放指供應商通過陸運、海運或空運等方式將原材料及商品運輸至企業運營地點所產生的排放。本公司的類別 4 已與類別 1 及類別 2 核算進行區分，類別 1 及類別 2 所使用的核算因子僅包含原材料及商品從工廠運送至零售門店／供應商的排放，未包含從零售門店運送至公司的碳排放。

範圍三類別	適用性	理由	重要性	數據計算情況跟蹤
類別6：商務旅行	是	越秀地產的業務拓展、項目管控及供應鏈管理需要員工進行頻繁的跨地域差旅，由此產生的排放是企業運營的必要組成部分。	高	已從2024年開始計算並在報告中持續披露
類別7：僱員通勤	是	越秀地產僱傭的員工往返住所與工作場所產生的通勤排放，與企業維持正常運營的組織行為直接相關。	高	已納入2025年報告計算範圍並披露
類別8：上游租賃資產	是	越秀地產在運營中可能會租賃辦公場所、倉庫或設備，這些租賃資產在使用期間的能耗排放由越秀地產的租賃行為所引發。	中	已於2025年開始收集數據，預計於2026年報告中披露
類別9：下游運輸和配送	否	越秀地產作為房地產開發商，其價值鏈主要集中在土地獲取、開發建設、銷售與物業管理環節，且售出產品主要為房地產，無法移動，因此不涉及產品售出後的運輸和配送環節。	低	／
類別10：售出產品的加工	否	越秀地產作為房地產開發商，售出產品主要是房產，它通常是作為最終產品被直接使用(居住、辦公、商業經營等)，而不會像原材料或零部件一樣，被下游企業「加工」成另一種產品。因此，這個類別對於房地產開發商來說並不適用。	低	／
類別11：售出產品的使用	是	越秀地產的產品(建築物)在其長達數十年的使用期內持續產生能耗排放佔其全生命週期碳足跡的絕大部分，是開發商產品碳責任的核心體現。	中	已於2025年開始收集數據，預計於2026年報告中披露

範圍三類別	適用性	理由	重要性	數據計算情況跟蹤
類別12：處理壽命終止的售出產品	是	越秀地產售出的買賣物業達到生命週期終止階段，其拆除、廢棄物處置及處理過程產生的排放，是產品「從搖籃到墳墓」責任鏈條的最終環節。	中	已於2025年開始收集數據，預計於2026年報告中披露
類別13：下游租賃資產	是	越秀地產持有部分物業並出租(如商業、辦公、長租公寓等)，其作為資產所有者，租戶使用物業產生的排放實質上是其資產管理業務的下游碳影響。	高	已納入2025年報告計算範圍並披露
類別14：特許經營權	否	越秀地產作為房地產開發商，通常採用自主開發、合作開發或項目公司的模式進行運營，而不是通過「特許經營」的商業模式。越秀地產並未將品牌授權給獨立的第三方去運營。因此，此類排放並不相關。	低	／
類別15：投資	是	越秀地產通過股權投資、基金等方式進行的資本配置，對其投資組合公司的碳排放具有財務影響力和間接導向責任。	中	已於2025年開始收集數據，預計於2026年報告中披露

範圍三排放數據管理進程

越秀地產制定了三階段的範圍三披露路徑，以確保數據品質與管理資源的有效配置：

第一階段（持續披露類別）

商務旅行（類別6）。自2024年起持續追蹤，已建立完善的員工差旅碳足跡管理系統。

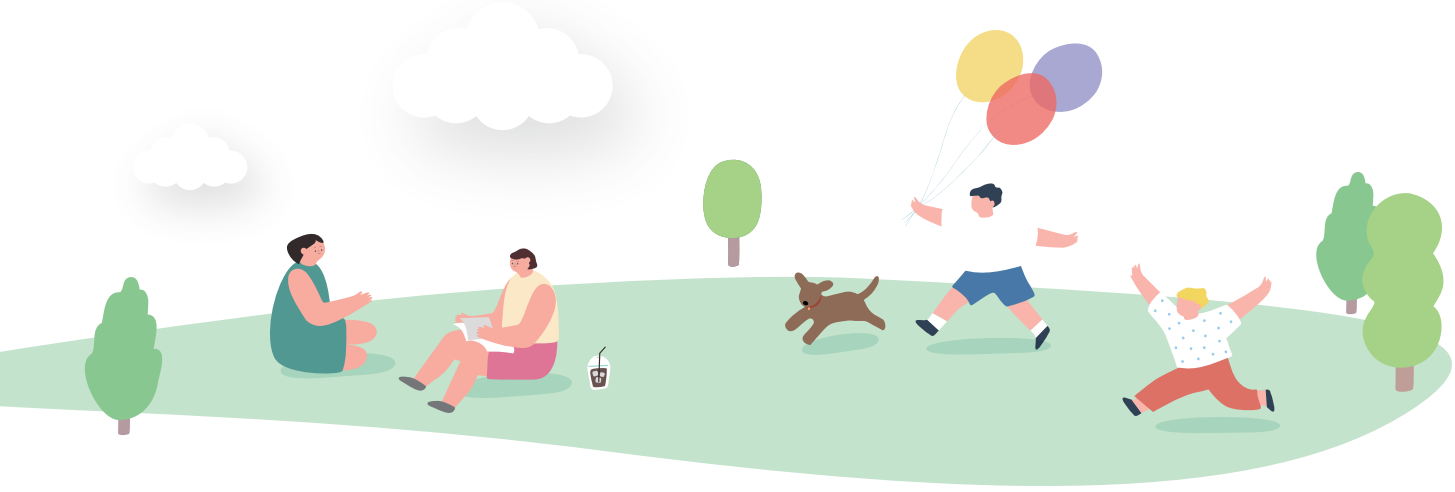
第二階段（2025年度新增披露）

外購商品和服務（類別1）、燃料和能源相關活動（未納入範圍一或範圍二）（類別3）、運營中產生的廢棄物（類別5）、僱員通勤（類別7）、下游租賃資產（類別13）。此五類為本年度優先披露重點，因其同時符合「排放貢獻大、管理可操作性高」的篩選原則。

第三階段（擬於2026年度披露）

資本商品（類別2）、上游運輸和配送（類別4）、上游租賃資產（類別8）、售出產品的使用（類別11）、處理壽命終止的售出產品（類別12）、投資（類別15）。此類別涉及跨部門、跨生命週期的複雜數據整合，本公司已於2025年啟動數據收集與核算口徑校準，以確保2026年披露的準確性。

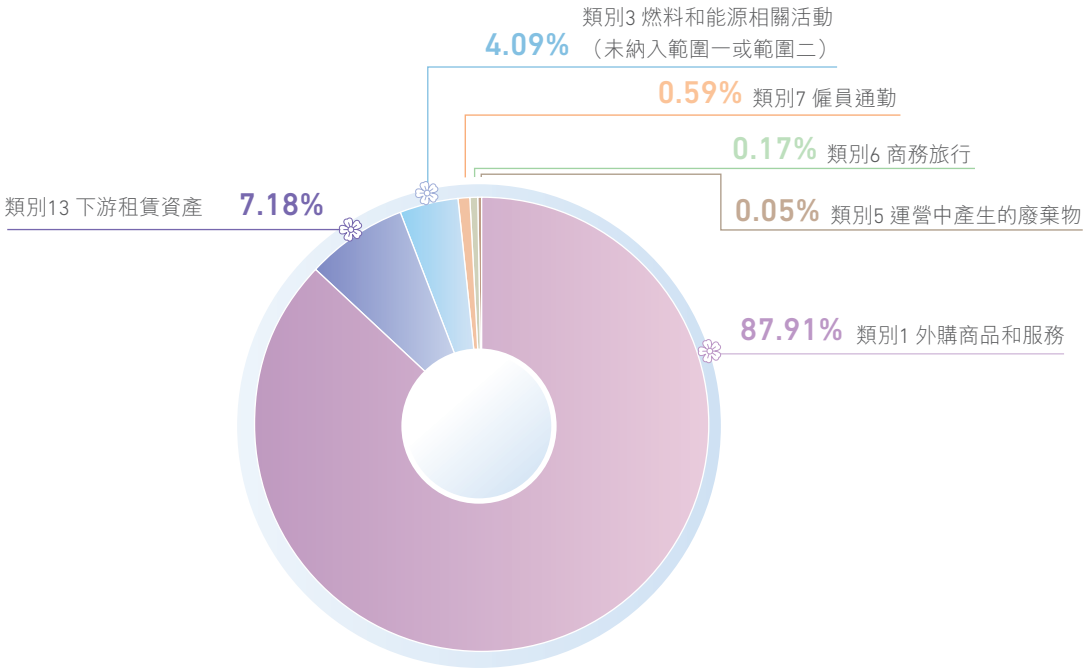
經嚴謹分析，下游運輸和配送(類別9)、售出產品的加工(類別10)、特許經營權(類別14)因與本公司主營業務以及房地產開發商業模式無直接關聯，予以排除。



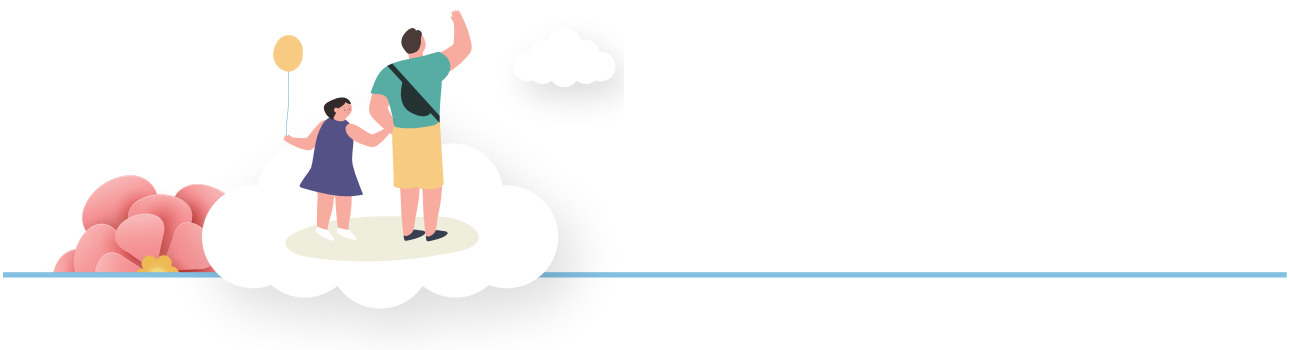
根據2025年度核算結果，本公司範圍三溫室氣體排放總量為1,042,709.70噸二氧化碳當量。在已披露的六個類別中，「外購商品和服務」(類別1)、「燃料和能源相關活動(未納入範圍一或範圍二)」(類別3)及「下游租賃資產」(類別13)為排放佔比最高的三大類別，合共佔範圍三總排放量約99%。此三大類別不僅與本公司的核心業務高度相關，亦是當前價值鏈減排管理最具槓桿效益的重點領域。

鑒於2025年數據顯示，類別1(外購商品和服務)排放佔範圍三總量高達87.91%(916,660.74噸)，其中建材隱含碳為主要貢獻源。為此，本公司將綠色建材的採購比例提升與低碳施工技術的推廣列為在建項目範圍三減排的首要戰略抓手。

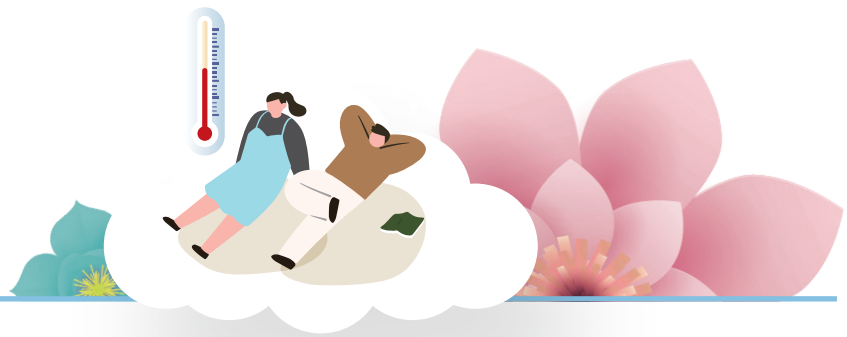
此外，針對「資本商品」(類別2)、「售出產品的使用」(類別11)及「投資」(類別15)等類別，本公司已啟動數據收集與方法學建置工作，擬於2026年度報告中逐步納入披露範疇，以進一步擴展碳管理邊界。



2025 年按類別劃分的範圍三排放量佔比(噸二氧化碳當量)



溫室氣體排放[4]	單位	2025 年排放量
範圍一溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	4,367.72
範圍二溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	131,943.79
範圍三溫室氣體排放	噸二氧化碳當量	1,042,709.70
類別 1：外購商品和服務	噸二氧化碳當量	916,660.74
類別 3：燃料和能源相關活動（未包含在範圍一和範圍二中的部分）	噸二氧化碳當量	42,638.60
類別 5：運營中產生的廢棄物	噸二氧化碳當量	562.62
類別 6：商務旅行	噸二氧化碳當量	1,790.22
類別 7：僱員通勤	噸二氧化碳當量	6,192.95
類別 13：下游租賃資產	噸二氧化碳當量	74,864.57
範圍一及範圍二溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	136,311.51
範圍一、二及三溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	1,179,021.21



4 範圍三溫室氣體核算方法等信息，詳見報告附錄部分。

指標	目標	2025 年進展
溫室氣體排放和能源消耗		
公建項目單位面積碳排放強度（範圍 1 及範圍 2）	公建項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 40%	公建項目較 2019 年單位面積碳排放強度下降 **33.7%**
住宅項目單位面積碳排放強度（範圍 1 及範圍 2）	住宅項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 19%	住宅項目較 2019 年單位面積碳排放強度下降 **9.4%**
範圍三溫室氣體排放	在 2028 年完成核算所有適用的範圍三溫室氣體排放	2025 年，已完成核算 **6** 類範圍三溫室氣體排放，總排放量 **1,042,709.70** 噸二氧化碳當量
綠色建造		
裝配式建造項目數量佔比	到 2030 年，裝配式建造項目佔比為 100%	2025 年，裝配式建造項目佔比達 **83.9%**
綠色建築		
住宅項目設計階段按照綠色建築一星級以上標準項目比例	設計階段按照綠色建築一星級以上標準項目比例為 100%	2025 年，按照綠色建築一星級以上標準項目比例為 **100%**
商業項目獲綠色建築認證的項目面積佔比	到 2030 年，獲得綠色建築認證的商業項目佔在營商業項目面積比例達 95% 以上	2025 年，獲得綠色建築認證的商業項目佔在營商業項目面積比例約 **90.3%**
綠色租賃		
商業自持項目公共區域接入能源管理平台比例	到 2030 年，商業自持項目公共區域接入能源管理平台比例達 100%	2025 年，商業自持項目公共區域接入能源管理平台比例為 **79%**
寫字樓租戶《綠色公約》在新簽租約中的覆蓋率	寫字樓租戶《綠色公約》在新簽租約中的覆蓋率維持 100%	2025 年，寫字樓租戶《綠色公約》在新簽租約中的覆蓋率為 **100%**
可持續金融		
綠色債券及綠色貸款佔債券及貸款融資額的比例	到 2030 年，綠色債券及綠色貸款佔債券及貸款融資額的比例至少達 50%	2025 年，綠色債券及綠色貸款佔債券及貸款融資額的比例為 **35%**
綠色債券融資用來投資綠色建築項目的比例	到 2030 年，綠色債券融資用來投資綠色建築項目的比例達 100%	2025 年，綠色債券融資用來投資綠色建築項目的比例為 **100%**
可再生能源發電		
購買綠色電力	到 2050 年購買綠色電力證書超 1,000,000 千瓦時	2025 年，越秀地產累計購買 **12,000,000** 千瓦時綠色電力證書
循環經濟		
無紙化辦公（電子簽章覆蓋率）	到 2030 年，電子簽章覆蓋率達 100%	2025 年，電子簽章覆蓋率已達 **37%**

氣候風險及機遇相關財務指標

為系統評估氣候因素對企業財務的實質影響，越秀地產構建了一套專屬的財務分析指標。該指標體系旨在準確辨識氣候相關風險與低碳轉型機遇對公司財務表現的具體作用，並同步反映我們在氣候策略實施與可持續發展方面的階段成果。

指標	2025 年績效	2024 年績效
發行綠色債券金額（人民幣億元）	**45.40**	16.90
新增綠色建築貸款金額（人民幣億元）	**195.27**	133.81
已獲得綠色貸款金額（人民幣億元）	**307.46**	313.92
總借貸（人民幣億元）	**1,049.53**	1,038.89
已獲得綠色貸款金額佔總貸款金額的比例	**49.1%**	48.9%

為積極回應 IFRS S1 及 S2 準則下對氣候相關財務影響的披露要求，本公司持續深化氣候風險的量化管理能力。2026 年，集團計劃全面引入 Intensel 等國際專業氣候風險分析工具，針對核心資產組合與重點投資項目開展深度壓力測試。

透過整合物理風險（如極端天氣、海平面上升）與轉型風險（如政策法規、能效標準）的關鍵變量，我們將全面評估氣候風險對集團核心財務指標的潛在傳導路徑。這包括：利用氣候風險價值（CVaR）模型量化資產公允價值的潛在減損；預測氣候韌性提升對資本開支（CapEx）與運營成本（OpEx）的長期影響；並探討其對預期信用損失（ECL）及融資成本的間接作用力。

相關量化成果將深度融入集團的風險管理體系與內部資本評估程序，為項目投資決策、資產組合優化及長期戰略規劃提供數據支持。本公司致力於將氣候韌性轉化為資產增值能力，持續提升氣候管理精細化水平，以保障財務穩健性，並為股東創造長期、可持續的價值。

將內部碳定價納入決策核心

為進一步完善對氣候相關風險和機遇的管理，我們正在積極探索將內部碳定價機制融入核心業務決策流程。我們認識到，明確的氣候成本內化是評估長期資產價值、引導資本投向及履行減碳承諾的關鍵管理工具。

2.3 生物多樣性披露

越秀地產深刻認識到，企業的長遠發展與健康健全的自然資本息息相關—既需要依托自然資源的支撐，亦對生態環境產生深遠影響。基於此，公司主動對接自然相關財務信息披露工作組(TNFD)框架，將自然資本管理系統性納入企業決策體系，以切實行動回應全球生態保護倡議，為中國及香港特別行政區的可持續發展目標貢獻力量。TNFD 框架的核心價值在於推動企業從被動規避生態風險轉向主動創造自然正向價值。透過此框架，我們不僅能更精準地識別與降低生態退化風險、提升氣候適應能力，更得以引導資本投向對自然友好的項目，從而在生物多樣性保護、生態系統修復等領域構建可衡量、可管理、可持續的影響力。這不僅是越秀地產對「自然共生」理念的戰略回應，更是我們將自然資本轉化為長期競爭優勢、引領行業綠色轉型的關鍵佈局。

越秀地產踐行 TNFD 框架建立了以下優勢

- **生態風險識別與規避**

  系統識別業務運營對自然生態的依賴與影響，精準定位生態敏感區風險，前瞻性規避合規與運營中斷隱患，確保項目全週期穩定推進

- **自然資本評估與增值**

  深化自然資本價值評估，挖掘生態保護與業務增值協同點，探索生態友好型產品服務創新，賦能項目價值長效釋放，提升市場核心吸引力

- **資源管理優化與增效**

  優化施工工藝、能耗與廢棄物管理，降低對水、土地資源及生物多樣性的干擾，壓減運營成本，提升資源循環利用效率

- **企業踐行行動**

  越秀地產積極踐行 TNFD 框架，融入全球可持續發展披露主流趨勢

- **ISSB 準則參考**

  國際可持續準則理事會（ISSB）將生物多樣性議題納入準則制定議程，以 TNFD 框架為參考，推動企業披露自然相關財務風險與發展機遇

- **體系核心價值**

  TNFD 披露體系已成為全球可持續發展報告體系關鍵組成，為 ISSB 制定科學化、可操作的自然相關披露要求提供堅實實踐基礎

- **政策框架對標**

  緊密對標《昆明 - 蒙特利爾全球生物多樣性框架》「30x30 目標」及《中國生物多樣性保護戰略與行動計劃（2023—2030 年）》，強化政策趨勢前瞻響應能力

- **戰略倡議響應**

  深耕自然資源保護實踐，對接國家「雙碳」戰略，呼應國際生物多樣性保護倡議，構建生態保護與產業發展協同共贏格局

- **合規韌性夯實**

  主動對標嚴格的生態環境監管要求，持續夯實合規韌性，築牢企業可持續發展領先地位與長期競爭優勢

- **風險機遇管理體系優化**

  系統整合自然相關風險與機遇管理體系，優化資源配置效率、提升經濟效益，增強應對氣候變化與生態退化的自然韌性

- **可持續發展標杆踐行**

  以前瞻性實踐樹立行業可持續發展標杆，實現生態保護與企業高質量發展協同並進，贏得政策支持、市場認可與品牌價值提升多重效益

基於 TNFD 的指引，越秀地產得以系統化管控企業與自然資本的深度關聯—既精準梳理項目開發、資產運營對水資源、土地等自然要素的依賴，亦有效管控施工建設、能源消耗等環節對生態環境的潛在干擾。此舉既順應 ISSB 準則制定趨勢，緊密銜接《昆明 - 蒙特利爾全球生物多樣性框架》及《中國生物多樣性保護戰略與行動計劃(2023-2030 年)》，強化政策合規韌性與長期市場競爭優勢；更通過引進先進環保技術、優化資源配置效率，實現自然風險防控與價值機遇挖掘的雙重協同，在壓減運營成本、提升項目品質的同時，樹立行業可持續發展標杆，贏得政策支持、市場認可與品牌價值的全面提升。

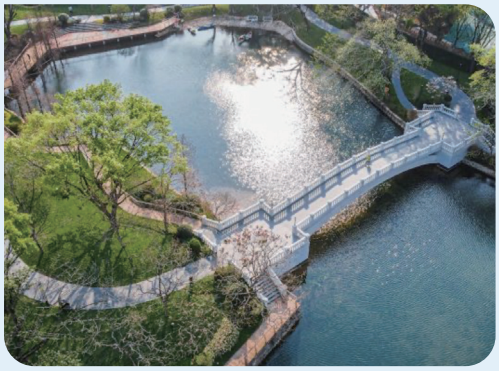
2025 年，越秀地產在既往工作基礎上深化相關實踐探索，構建形成全鏈條自然資本管理體系，以系統性舉措築牢企業可持續發展的堅實根基：

開展全業務鏈條、全週期自然風險與發展機遇評估，精準規避合規處罰、項目延期等潛在損失，深度挖掘綠色產品開發等價值機遇，強化企業抗風險韌性與市場前瞻洞察能力。

推進自然資本相關財務表現的量化核算工作，明晰生態保護投入與價值創造的內在關聯，為優化資源配置、科學制定投資決策提供堅實數據支撐，賦能企業綠色融資渠道拓展。

明確越秀地產在自然資本領域的長期發展願景與量化指標，為業務發展提供清晰的行動綱領，緊密契合海內外政策導向，鞏固行業可持續發展標杆地位，提升各利益相關方的認可度與信任度。

案例



越秀 • 觀樾月亮湖生態修復工程入選國際知名 ESG 評級機構 GRESB（全球房地產可持續評估體系）洞見案例

2025 年，越秀 • 觀樾項目月亮湖生態修復個案成功入選國際知名 ESG 評級機構 GRESB（全球房地產可持續評估體系）官方洞見案例。這是越秀地產可持續發展實踐成果首次透過國際專業機構官方渠道，在全球範圍內進行正式分享與推廣，標誌著公司在生態修復領域的實踐成效獲得國際權威認可。

生態優先，湖居共生：以 POD 模式構建可持續生態湖區實踐

案例

越秀 • 觀樾月亮湖生態修復工程
入選國際知名 ESG 評級機構 GRESB（全球房地產可持續評估體系）洞見案例

越秀 • 觀樾堅持「先治湖、再建房」的開發理念，將生態責任置於首位，以公園導向開發（POD, Park Oriented Development）模式系統化打造可持續生態湖區，推動項目開發與城市高質量發展有機融合，生動詮釋「好房子」的生態內涵與企業責任擔當。

項目立項之初，針對太陽湖、月亮湖水系存在的突出生態問題，秉持長期主義發展理念，前瞻性採用「POD 連片開發」模式，對環湖地塊實施整體規劃與統一開發。通過系統化構建紅線內外湖區生態體系與公共開放空間，成功將約 1.9 公里湖岸線轉化為業主生活場景的自然延伸與城市共享的生態客廳，實現生態資源的共建共享與價值釋放。

為實現「親近且持久健康的水質」目標，項目深度引入「非典型生物操縱」生態修復理念，組建由動植物專家、生態學者及景觀大師構成的專業團隊，歷時三個月科學構建「濾食性魚類－浮游動物－沉水植物－底棲動物－微生物群落」的清水型生態閉環，賦予水體強大的自然淨化能力，從根本上保障水質清澈與生態系統可持續性。經專業監測與評估，該水域水質已提升至地表二類飲用水標準，水體透明度、溶解氧含量等關鍵指標均達到生態適宜標準。這一改善不僅為本土水生生物營造了更穩定、健康的棲息與繁衍環境，助力區域生物多樣性修復，也為周邊居民提供了更安全宜居的親水空間，切實提升人居環境品質與生態福祉。

案例

越秀 • 觀樾月亮湖生態修復工程
入選國際知名ESG評級機構GRESB（全球房地產可持續評估體系）洞見案例

月亮湖生態修復工程於2024年順利完工，項目嚴格遵循「前期改良工程、沉水植物系統構建、透明度提升工程、水生動物系統構建、浮葉景觀植物構建」五大核心步驟，最終形成完整、健康、穩定且長效的清水型生態系統。修復成果兼具視覺吸引力與生態復原力，不僅使日月雙湖成為居民漫步、垂釣、泛舟及槳板體驗的活力親水樂園，更成為區域生態價值與宜居價值躍升的核心載體，是綠色設計與生物多樣性保護實踐深度融合的典範。

生態工程修復前

生態工程修復後

生態工程修復前

生態工程修復後

2.3.1 策略

越秀地產於2025年深化戰略部署，正式優化並落實《生物多樣性政策》，以更高標準界定公司在生態保護領域的戰略承諾、實施路徑與執行基準。該政策系統覆蓋項目前期規劃、開發建設至運營管理的全生命週期，通過嚴格恪守《中華人民共和國環境影響評價法》、精準落實生態紅線管控要求、積極踐行TNFD框架指引、科學運用緩解層級原則，對業務活動與生態系統及生物多樣性的相互依賴關係及潛在影響進行系統化識別、科學化評估與常態化管控。

與此同時，公司持續夯實自然資本管理能力，迭代升級綠色開發標準體系，穩步推進生態補償機制建設與棲息地修復營造。透過與非政府組織、政府機構、行業協會及供應鏈合作夥伴的深度協同，我們不斷強化外部聯動與責任共擔機制，推動生物多樣性保護從單點突破走向生態共建。越秀地產力圖通過科學化、透明化、可追溯的管理閉環，穩健邁向生物多樣性淨零損失的長期戰略目標，將生態保護理念深度融入企業發展基因，以實際行動詮釋人與自然和諧共生的現代化內涵。

越秀地產股份有限公司
生物多樣性政策

2024年

越秀地產嚴格遵循TNFD框架要求，聘請外部專業顧問，創新應用LEAP方法論，率先完成「定位」「評價」兩大關鍵步驟，系統開展全價值鏈及10個重點項目所在城市的生物多樣性專項評估，構建覆蓋自然依賴與影響的全面分析體系。價值鏈層面，從全運營週期視角剖析業務與自然資本的內在關聯，評估範圍涵蓋自身直接生態足跡及上下游間接影響，實現自然相關風險與機遇的全鏈條穿透式管理。基於多維度評估結果，公司建立標準化生物多樣性監測體系，包含22個自然依賴與11個自然影響主題核心指標（詳見本報告《2.3.2風險管理》章節）。同時，憑藉地理空間數據研判，披露核心城市項目與高保護價值生態區域的交互關係，精準識別深圳、廣州等區域生態管控重點，為制定生態保護策略、優化業務佈局筑牢基礎。

2025年

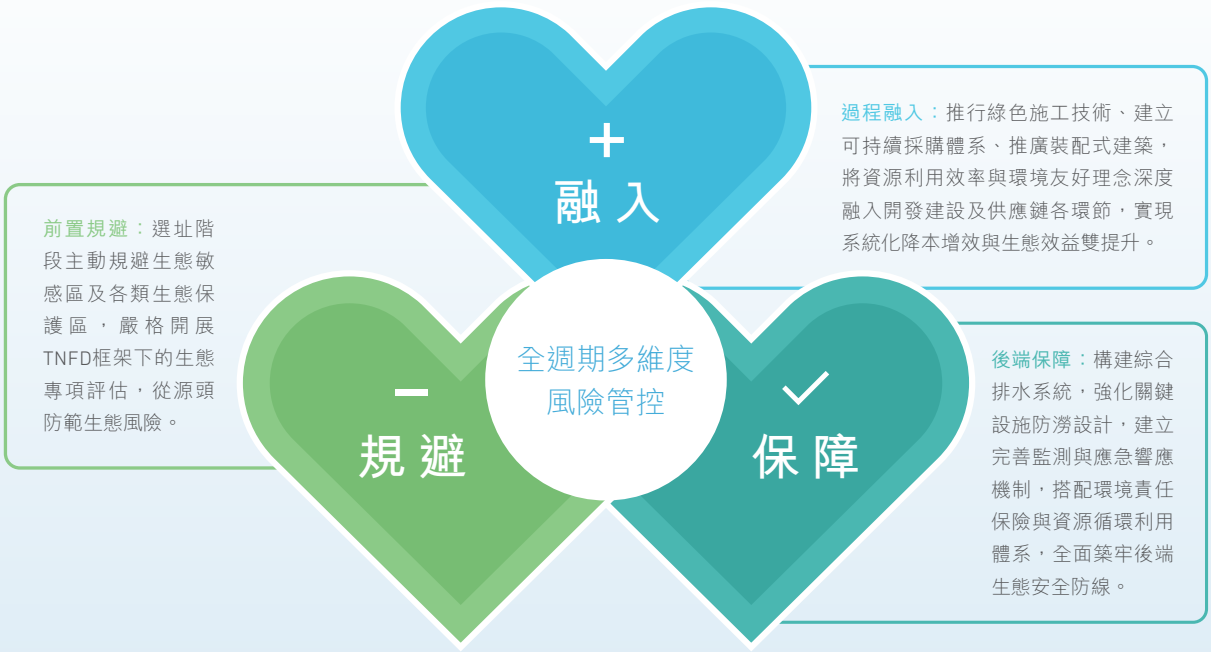
越秀地產持續深化自然相關議題管理，穩步推進LEAP方法論後續「評估」與「準備」核心步驟。公司對全價值鏈自然相關風險與機遇開展系統化評估，同步完成潛在財務影響的定性分析、分級研判及初步量化評估；在此基礎上，進一步優化完善自然風險與機遇管理的戰略目標、關鍵績效指標（KPI）及全週期跟蹤機制，實現從風險識別、分析評估到落地執行的閉環管理。上述工作不僅為公司精準識別長期環境風險、優化投資決策、提升可持續發展韌性提供了科學依據，更有力支撐了越秀地產在生態友好型開發路徑上的戰略部署，持續鞏固公司在自然資本管理領域的行業領先地位。

自然策略

構建全週期自然風險管控體系：築牢可持續發展核心根基

為系統應對生物多樣性流失、自然災害頻發及自然資源短缺等日趨嚴峻的自然議題挑戰，越秀地產將自然風險管理全面融入企業戰略頂層設計，秉持「預防為主、全過程管控、韌性保障」原則，構建覆蓋項目全生命週期、多維度協同的自然風險管理體系。依據TNFD關於「治理、戰略與風險管理」的核心要求，結合企業實踐，系統梳理風險識別、評估與應對的關鍵舉措。

全週期多維度風險管控



通過將前瞻性生態設計與先進工程技術深度融合，我們致力於將自然系統轉化為具備氣候適應力與資源韌性的保護屏障，打造高韌性、可持續的城市空間載體。這一全週期、閉環式的風險管理架構，不僅有效降低自然相關財務風險暴露，更為企業穩健運營與長期價值創造構築了堅實根基，以實際行動詮釋人與自然和諧共生的發展理念。

優先棕地開發承諾

棕地開發對越秀地產生態保護工作具雙重戰略意義。一方面，優先推進棕地開發利用，可減少對未開發綠色空間的佔用，降低城市建設對生態系統的干擾，助力保護區域生物多樣性與自然資源完整性；另一方面，針對棕地環境遺留問題，公司應用先進生態修復技術開展專項治理，既提升土地利用價值，亦改善區域生態質量。對存在土壤污染風險的廢舊工業廠區等棕地，公司主動與政府部門建立協作機制，嚴格依據現行法規開展污染地塊環境評估，制定並執行土壤修復方案，經第三方專業機構驗收合格後再啟動合規開發，充分體現生態保護與城市發展的協同平衡理念，為行業樹立典範。

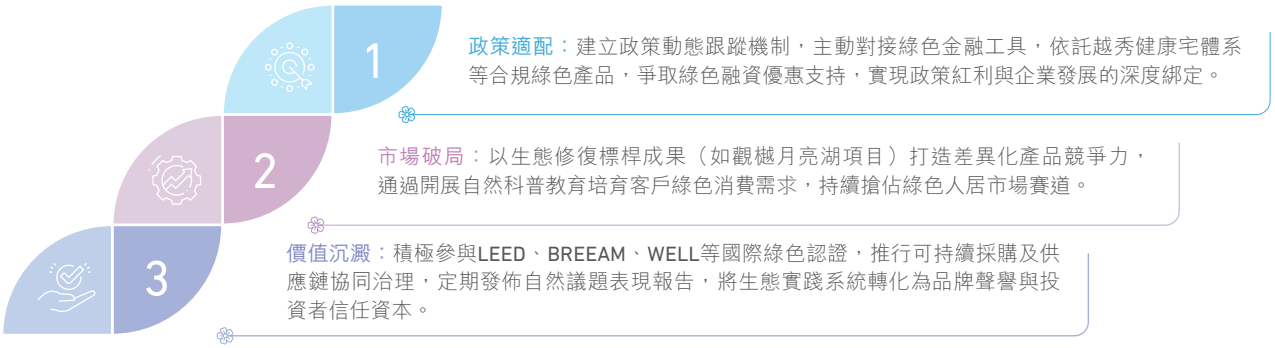
避免綠地開發承諾

越秀地產堅守「避免佔用綠地」承諾，明確不在世界遺產名錄區域及國際自然保護聯盟(IUCN)Ⅰ－Ⅳ類自然保護區內開展建設。項目啟動前，嚴格恪守法規開展全面自然風險評估與合規排查，重點實施生物多樣性專項調查，從源頭規避農田及綠地佔用。若因城市規劃剛性需求確需影響綠地，經主管部門批准後，嚴按綠色建築標準建設，全程以科學措施將生態干擾降至最低，同步推進環境整改與生態修復，切實履行生態保護責任。

把握自然相關機遇：驅動品牌價值與市場競爭力提升

在系統管控自然風險基礎上，越秀地產進一步把握政策導向、市場需求、技術創新與聲譽資本帶來的戰略機遇，將可持續發展從合規要求轉化為差異化競爭優勢與增長動能。依據TNFD「機遇識別與價值轉化」指引，結合企業實踐，從政策適配、市場破局與價值沉澱三大層面推進行動，全面驅動品牌價值躍升與發展模式升級。

三層級機遇轉化行動



越秀地產正從傳統的「空間開發商」向「自然價值共創者」轉型，透過將自然因素深度融入商業戰略，實現從單一住宅銷售向「生態韌性社區、綠色品牌溢價與社會責任認同」三位一體的複合價值輸出。這一高質量增長模式，不僅增強了企業的市場核心競爭力，也為房地產開發行業提供了卓越的可持續發展範式。

2.3.2 風險管理

方法論

LEAP（Locate：定位；Evaluate：評估；Assess：評定；Prepare：準備）方法論對越秀地產具有重要意義。透過該框架，企業可系統識別並評估對自然與生物多樣性的依賴及影響，結合項目所在地的生態狀況與環境壓力，形成有據可依的風險與機遇盤點，為制訂科學、可落地的可持續發展策略提供數據支撐。LEAP方法論的應用亦有助優化資源配置、提升運營效率，並前瞻性識別政策與監管變化帶來的潛在風險，強化合規管理，確保項目符合日趨嚴格的環境與生態保護要求。

在具體實踐中，越秀地產依託LEAP方法論，對項目全生命週期的生態相關工作進行梳理與量化，包括生態系統影響識別、生物多樣性保護措施落實進度及生態修復成效跟蹤評估；同時納入能源使用、碳排放與資源利用效率等關鍵指標，為綠色建築與清潔能源解決方案的推廣應用提供支撐。上述工作將持續提升企業的環境績效與信息透明度，進一步強化品牌形象與市場競爭力。

2025年，越秀地產聚焦TNFD框架下LEAP方法論後兩大核心環節深耕實踐，完成自然相關風險與機遇的系統性評估，制訂科學應對策略及全生命週期風險管理體系。與此同時，我們將自然因素深度融入戰略決策全流程，同步推進管理策略的標準化落地，搭建起可量化、可追溯的指標體系與管理目標，為自然資本管理提供堅實的制度支撐。

此一系列舉措從戰略層面築牢了企業自然資本管理的核心根基：一方面，透過多維度風險與機遇的系統研判，我們得以精準把控生態合規邊界、明晰綠色轉型方向，顯著提升企業運營韌性與風險抵禦能力；另一方面，藉助標準化、體系化的管理機制，我們有效推動自然價值與商業價值的協同共生，強化戰略決策的科學性與前瞻性。這不僅順應了全球自然相關披露監管的演進趨勢，更為企業鞏固可持續發展行業標杆地位、深化利益相關方信任奠定了堅實基礎。具體內容詳見本報告「評定」及「準備」相關小節。

定位

2024 年，越秀地產依循 TNFD 框架及房地產領域 SASB（Sustainability Accounting Standard Board，可持續發展會計準則委員會）標準，推進 LEAP 方法論「定位」階段工作。公司全面審視全價值鏈，識別業務與自然生態的核心連接點，結合國際生態數據，評估項目所在地生態特徵、生物多樣性及生態系統韌性，精準識別生態敏感區域。同時參考行業最佳實踐，研判可持續發展機遇與挑戰，基於生態重要性及戰略佈局等因素，篩選並排序十個優先披露城市，為後續針對性實施生物多樣性保護策略築牢基礎。

優先披露城市：	
01 廣州　02 杭州　03 青島　04 蘇州　05 合肥　06 上海　07 成都　08 深圳　09 北京　10 西安	73.8%[1]

註 1：上述 10 個城市在建與待建項目土地儲備佔 2025 年總土地儲備的比例

優先披露城市分析

基於城市與行業維度的綜合評估結果，從自然生態及生物多樣性風險視角，初步形成以下核心結論：

- 沿水區域及南方城市自然風險暴露度較高，此特徵與其獨特的地理區位條件及快速城市化進程密切相關。

沿海沿江城市依託地理優勢實現經濟與城市化快速發展，但人口集聚與城市擴張加劇了洪水、颱風等自然災害風險；填海造地、濕地開發等行為破壞自然防護屏障，進一步加劇災害脆弱性。此類城市多擁有紅樹林、濕地等敏感且難以修復的生物多樣性資源，這類資源兼具生態調節與災害緩衝的關鍵作用，卻易受環境變化影響。此外，南方沿海城市溫暖潮濕的氣候雖提升物種多樣性，卻也增加熱帶氣旋侵襲及病蟲害滋生風險，對城市基礎設施、居民生活與生態平衡構成威脅，凸顯自然風險全面評估與管控的重要性。

基於選定城市周邊 50 公里範圍內重要棲息地分佈及標誌性物種種群特徵，開展系統性綜合分析。經詳細數據採集與科學評估發現，深圳、廣州、杭州、上海四座城市在生態保護領域面臨較為突出的挑戰。這些城市不僅毗鄰重要自然保護區域，且境內瀕危物種分佈相對集中，這一特徵要求企業在項目開發全流程中，重點關注並優先管控生態保護工作，確保開發活動與區域生態保護要求精準契合。

除上述四座重點關注城市外，青島、蘇州、合肥、成都、北京、西安等其餘選定城市，均具備優質生態環境基底與獨特自然文化稟賦，擁有較高的生物多樣性保護價值與實踐意義。其中，青島與蘇州的濕地及紅樹林生態系統，為各類野生動植物提供穩定棲息環境，同時依託豐富的海洋文化資源與古典園林遺產，形成自然生態與人文底蘊交融共生的特色；合肥與成都在綠色技術研發應用及生態修復實踐領域優勢顯著，廣闊的城市綠地與生態廊道體系為區域生態平衡提供有力支撐；北京與西安則憑藉奧林匹克森林公園、密雲水庫、秦嶺等核心生態資源，既有效守護瀕危物種的關鍵棲息地，亦為城市居民構建高品質自然體驗空間，實現生態保護與民生福祉的協同發展。

案例

「一樹一策」樹木保護技術方案

廣州琶洲樾－踐行生態文明，古樹保護專項行動

為落實生態文明建設要求與「綠水青山就是金山銀山」發展理念，嚴格執行廣州市城市更新項目樹木保護相關規定，本項目遵循「保護優先、分級保護、全程保護、合理利用」原則，全力守護樹木及其生境。其中，保護優先即最大限度減少綠地佔用與樹木遷移砍伐；分級保護明確古樹名木原地保護、古樹後續資源原則上原地保護，大樹及其他樹木優先規避保護；全程保護覆蓋項目施工前、中、後全生命週期的樹木保護與養護工作。

經調查，項目地塊面積11,222平方米，原始地形為場區，共分佈喬木24株(含古樹後續資源5株、大樹19株)，無現有綠地、連片成林及古樹名木。依據樹木生長狀況及相關規範要求，4株大葉榕採取遷移利用(接收地土壤肥沃、無污染，適宜大樹種植)，其餘20株實施原地保護。

組建應急小組：由越秀地產與施工方管理人員聯合成立古樹名木應急領導小組，統籌指導、監督項目建設中的古樹保護與復壯工作，前置防範潛在破壞風險。

明確責任機制：進場施工單位須簽訂古樹保護承諾書，落實具體負責人；建築週邊古樹在塔吊作業、腳手架搭拆等環節設專人指揮，嚴禁接觸古樹及進入保護範圍。應急小組指定專人實施動態管理，每7天巡查記錄古樹生長狀況，異常情況即時上報處置。

規範圍蔽防護：劃定古樹樹冠垂直投影外5米為控制保護範圍，施工前採用2.5米高PVC藍色圍擋板圍蔽，基座以20釐米寬、30釐米高混凝土固定並預留排水孔；圍擋板四周懸掛800×800×5毫米不鏽鋼宣傳警示牌，內容為「古樹保護、人人有責」「文明施工，禁止破壞古樹」，強化警示宣傳效果。

土壤改良示例土壤改良示例

根系防護：基坑旁搭建4-4.5米高、9米長的微型鋼管樁支護體系，透過科學佈設支護結構防止土壤崩塌損傷古樹根系，同步預留排水孔保障根系透氣，並增設管護步梯，為後續日常養護提供便利。

土壤改良：清理古樹保護範圍內雜灌草木，按10-30釐米深度翻鬆土壤；對腐爛根系實施切除消毒處理，回填專用復壯基質覆蓋裸露根系，土壤以樹幹為中心向外梳理成自然坡度，避免積水影響根系健康。

排水優化：在古樹週邊科學佈設排水溝與透水管組成的排水系統，快速疏導多餘雨水，有效降低根部積水風險，從源頭減少根系因長時間浸泡導致的腐爛問題，為根系生長營造乾爽環境。

場地防塵：霧炮機

定期噴淋樹葉除塵

枯枝修剪：由2名專業技術人員藉助高空作業車實施修剪，精準去除樹冠內枯枝，減少養分無效消耗與病蟲害滋生隱患；修剪切口保持光滑平整，即時殺菌消毒，直徑超5釐米切口塗抹癒合劑促進傷口癒合。

防塵防護：在古樹保護範圍外安裝噴霧降塵系統，從源頭減少施工揚塵影響；若葉片出現粉塵覆蓋，採用高壓水槍輕柔沖洗(嚴控水壓避免沖落葉片)，詳細記錄操作過程，便於主管部門及養護單位監督核查。

龍骨平台焊接

白蟻防治：針對本地區高發白蟻危害，採用專利古樹白蟻誘殺箱，在白蟻高發期於樹基部埋設誘殺箱並施放誘餌，透過白蟻帶藥回巢相互傳染的方式，實現整巢滅殺。

後期配套：項目建成後搭建休憩平台，以 10 釐米寬、5 釐米高、0.25 釐米厚的鍍鋅方管為龍骨，鋪設木塑地板，既不壓縮居民活動空間又能保護古樹；預留養護步梯，在樹幹 3 米外設置防腐木圍欄強化防護。

日常養護：安排 2 名以上具備豐富古樹養護經驗的工程師，開展為期五年的精細化養護工作，每半個月定期巡查古樹生長狀況，即時跟蹤長勢動態，及時發現並處置各類潛在問題。

評估

越秀地產深刻認知到生態系統服務對企業業務績效的核心支撐作用，自然資源流失可能制約公司為利益相關方創造價值的能力。公司運營活動對自然環境存在多維度影響，既包含積極貢獻，亦可能產生潛在負面影響；其中負面作用若未得到有效管控，將損害自然生態的健康與韌性，削弱其生態系統服務供給能力，進而對企業長期可持續發展構成制約。

基於行業通用方法論，本階段公司採用 ENCORE(Explore Natural Capital Opportunities, Risks, and Exposures) 工具，系統界定全價值鏈活動所依賴及影響的環境資產與生態系統服務，並進一步評估已識別對象的影響程度與依賴優先級。結合重要性評估結果，公司將優先聚焦評級為「非常高」的依賴因子與影響因子，精準鎖定對生物多樣性及生態系統服務具有強依賴、強影響的核心業務環節，為潛在風險識別與發展機遇挖掘提供明確方向，進而明確業務環節對生物多樣性和生態系統服務的依賴性與影響力，精準識別潛在風險與機遇。

上述評價過程精準明確了環境資產與生態系統服務對公司業務的重要性及影響維度，不僅協助公司全面掌握自身生態足跡，更為可持續發展戰略的科學制訂奠定堅實基礎。未來，越秀地產將持續推動自然生態系統的健康與韌性提升，保障企業及價值鏈合作夥伴所依賴的生態系統服務穩定供給，助力業務可持續運營與高質量發展，切實履行企業環境責任，助力生態系統保護與生物多樣性守護工作。

識別價值鏈的生態足跡

我們深入分析了越秀地產在上游、直接運營－設計和建造、直接運營－運營和維護及下游各環節對自然環境的潛在依賴性與影響。本次分析聚焦釐清各業務環節與生態系統的內在關聯，核心目標是精準識別其中的關鍵環境風險與可持續發展機遇。透過系統性梳理各環節對自然資源的依賴強度，以及運營活動可能引發的環境影響維度，公司已全面、清晰地掌握業務運營對生態系統的綜合作用態勢。這一分析成果不僅為針對性制訂可持續發展策略築牢基礎，更為未來經營決策提供重要數據支撐與科學參考。下文表格將詳細呈現各環節的具體依賴特徵與影響表現，並附全價值鏈自然依賴性及影響熱力圖，以直觀呈現相關分析結果。

上游（採購、物流和倉儲）	直接運營－設計和建造	直接運營－運營和維護	下游（拆除和廢棄物管理）
潛在依賴性：			
• 水流調節 • 洪水緩解 • 本地氣候調節 • 風暴緩解	• 降雨模式調節 • 土質調節 • 土壤及沉積物保持	• 娛樂、視覺美化相關 • 淨水 • 本地氣候調節 • 風暴緩解	• 固體廢物治理 • 降雨模式調節 • 全球氣候調節 • 淨水
潛在影響：			
• 向水體及土壤排放有毒污染物 • 干擾（如噪音、光線） • 溫室氣體排放量 • 引入外來物種	• 干擾（如噪音、光線） • 溫室氣體排放量 • 向水體及土壤排放有毒污染物 • 土地使用面積	• 固體廢物的產生與排放 • 溫室氣體排放量 • 用水量 • 土地使用面積	• 干擾（如噪音、光線） • 向水體及土壤排放有毒污染物 • 溫室氣體排放量

價值鏈的自然依賴性和影響

2025 年，越秀地產對自然相關熱力圖的呈現形式進行優化升級，透過更精準的可視化表達，直觀清晰地展現越秀地產全價值鏈對自然資本的依賴維度與潛在影響程度，為自然相關風險與機遇的研判提供高效數據支撐。結合公司實際運營場景與業務特性，溫室氣體排放管理是越秀地產環境治理體系的核心關注議題。為科學對標行業水平、量化自然資本依賴度及環境影響，公司參考 ENCORE 行業基準數據進一步分析，形成如下自然依賴性與影響熱力圖，為後續自然管理策略優化及精準管控提供堅實數據支撐。

	依賴程度																					
	文化服務				供應服務			調節和維護服務														
價值鏈活動	娛樂相關服務	視覺美化服務	教育和科研服務	精神藝術和象徵性服務	生物質供應服務	供水服務	其他供應服務－動物能源	全球氣候調節服務	降雨模式調節服務	本地氣候調節服務	空氣過濾服務	土質調節服務	土壤和沉積物保持服務	廢物固體整治	淨水服務	水流調節服務	洪水緩解服務	風暴緩解服務	噪音消減服務	生物防治服務	大氣和生態系統的稀釋作用	感官影響調解（噪音除外）
上游																						
直接運營－設計和建造																						
直接運營－運營和維護																						
下游																						

	影響壓力										
價值鏈活動	干擾（如噪音、光線）	淡水使用面積	溫室氣體排放量	海底使用面積	非溫室氣體空氣污染物的排放	其他生物資源開採（如魚類、木材）	固體廢棄物的產生和排放	土地使用面積	向水和土壤排放有毒污染物	用水量	引入外來物種
上游											
直接運營－設計和建造											
直接運營－運營和維護											
下游											

極高重要性－VH　較高重要性－H　中等重要性－M　較低重要性－L　極低重要性－VL　無依賴性／無影響－NA

越秀地產價值鏈自然依賴性和影響熱力圖

越秀地產下游業務活動對自然環境的潛在依賴性與影響較為突出。在物業拆除階段，需開展大量物理及化學作業，過程中產生的混凝土、磚塊、金屬等建築廢棄物，需透過規範處置方式進行管理，以實現土地資源節約利用，保障土壤與水質生態健康。同時，拆除作業產生的噪音與粉塵污染，亦可能對週邊生態環境造成干擾。儘管物業拆除業務發生頻率較低，但廢棄物管理仍是日常運營中的關鍵管控環節。據此，公司需優先聚焦建築廢棄物回收利用率提升，確保與具備合規資質的廢棄物處理合作夥伴開展合作，全面強化廢棄物全流程規範管理。

在建築相關業務活動中，受資源消耗規模較大、廢棄物產生量較多等因素影響，其環境影響表現尤為顯著。建材採購及施工環節的資源利用過程，涉及自然資源開採與加工等環節，可能對區域土地資源及水資源造成潛在影響。為此，越秀地產將重點推進綠色建材應用與綠色建築標準落地實施，透過技術與管理手段降低建築活動對自然生態環境的干擾，切實助力企業可持續發展戰略落地。

價值鏈	依賴性	影響
上游	低	高
直接運營－設計和建造	中	高
直接運營－運營和維護	低	中
下游	中	非常高

低　中　高　非常高

評定

為系統識別自然相關風險與機遇對公司經營發展的潛在影響，越秀地產針對全價值鏈業務活動開展深度審視，重點聚焦物理風險、轉型風險兩大核心風險類型及衍生的可持續發展機遇，全面梳理其可能引發的財務影響、影響程度等級，並制訂針對性應對措施。以下表格將詳細呈現上述評估結果，清晰列示各類自然相關風險與機遇的具體表現、潛在財務影響維度、影響程度分級及公司已採取／擬實施的管控與優化舉措，為後續自然資本管理策略制訂及可持續發展決策提供直觀、精準的參考依據。

自然相關風險和機遇

物理風險

風險類型	潛在財務影響	影響程度	風險減緩與管理
生物多樣性流失：生物多樣性流失包括棲息地被破壞和分割、生態連通性下降、物種及其棲息地退化、入侵物種擴散、污染和噪音光照干擾等。這些變化既可能由項目直接造成，也可能是區域內多項目疊加的結果。	• **土地與項目價值下降：**開發受限或需補救，估值及收益預期降低。 • **租售收入受損：**環境品質差、熱島效應強，導致空置率上升，租金售價下滑，收入減少。 • **項目延誤與資本性開支增加：**生態要求提高致投入增加，審批延遲推高工期與融資成本。 • **運營與保險成本：**生態維護成本上升，保險承保趨嚴，保費上漲。	高	• **規避敏感區域：**優先規避生態敏感區，規避對關鍵自然系統的干擾。 • **融入生態設計：**在設計中嵌入生態友好方案，提升項目生物多樣性友好性。 • **推進生態修復：**系統化實施生態修復，對接區域生態格局，實現連通與提質。 • **防控入侵物種：**全流程防控生物入侵，確保生態安全可控。 • **落實異地補償：**必要時實施可量化的異地生態補償，保障生態平衡。

物理風險

風險類型	潛在財務影響	影響程度	風險減緩與管理
自然災害：由極端天氣或地質事件引發的突發性或長期性環境災害，可能因生態系統退化和氣候變化而加劇，對基礎設施和業務連續性構成物理風險。	• **資產損毀與修復成本**：重大災害導致資產損毀，修復成本高昂並推高保險風險。 • **運營中斷與收入損失**：災後運營中斷直接造成收入下降與商業價值流失。 • **運維與加固成本上升**：適應性防護投入加大，長期運維成本持續上升。 • **土地與項目價值波動**：高風險區資產貶值，市場更青睞韌性較強的項目。 • **保險與融資成本上升**：風險加劇導致保險與融資成本顯著提升，資本可得性降低。	中等	• **保護自然緩衝帶**：強化生態韌性，依託自然系統降低災害衝擊。 • **構建綜合排水系統**：融合綠色基礎設施，實現多層級防澇。 • **關鍵設施防澇設計**：保障關鍵設施在極端氣候下的運行安全。 • **建立監測與應急機制**：提升風險預警能力與快速響應水平。 • **利用保險與金融激勵**：配置與自然災害相關的保險，並以風險減量撬動保險優惠與可持續融資支持。
自然資源短缺：關鍵自然資產(如水、土地、木材、砂石等)的供應不足或獲取受限，可能因生態系統退化、過度開採或氣候變化而加劇，影響工程建設與房地產開發的材料供應和運營成本。	• **建設與運營成本上升**：資源稀缺推高投入，壓縮項目利潤空間。 • **工期延誤與產能受限**：生態退化加劇供應鏈風險，威脅項目時效與穩定。 • **產品吸引力受損**：缺乏資源效率與生態適配降低市場競爭力。 • **監管與聲譽壓力**：合規不足引發審批障礙與信任危機，影響融資與合作。	中等	• **節水與多源保障**：構建高效、多元供水體系，降低對新鮮水資源的依賴。 • **材料替代與循環**：推動材料低碳化與循環化，提升資源利用可持續性。 • **工藝與組織優化**：通過設計創新與建造模式升級，系統化減少資源消耗。 • **供應鏈穩定與協同**：強化綠色供應鏈管理，保障資源可得性與合規韌性。

轉型風險

風險類型	潛在財務影響	影響程度	風險減緩與管理
政策：日趨嚴格的自然相關法律法規及信息披露要求	• **違規處罰與合規風險加劇**：環境監管趨嚴，不合規將引發重大法律、財務與聲譽損失。 • **建設成本與週期增加**：生態合規要求推高前期投入，延長審批與施工週期。 • **運營成本上升**：長期高標準環境管理增加運營支出負擔。	高	• **建立政策跟蹤機制**：系統監測環境政策動向，前瞻性評估對企業戰略與運營的關鍵影響。 • **加強與政府及相關機構的溝通**：參與政策對話，提升企業在決策中的影響力與話語權。 • **優化項目規劃和設計**：將可持續標準嵌入項目前期，實現合規性、風險控制與成本優勢的協同。 • **調整業務佈局和產品結構**：順應政策與市場趨勢，向低碳、綠色業務模式加速轉型。

轉型風險

風險類型	潛在財務影響	影響程度	風險減緩與管理
市場：客戶和投資者對具備綠色空間、低自然影響的資產偏好增強。	• 租售與估值壓力：忽視自然因素導致資產價值貶損，出租出售難度上升，影響收益表現。 • 市場份額變化：綠色產品競爭力增強，傳統項目面臨客戶流失與市場邊緣化風險。 • 融資成本上升：環境風險推高信用評級壓力，融資條件趨緊，資本可得性下降。	中等	• 加強市場調研：動態把握行業趨勢，驅動戰略敏捷調整。 • 優化產品定位與差異化競爭：融合生態價值於項目開發，打造可持續的差異化產品優勢。 • 強化市場宣傳與客戶教育：以生態理念塑造品牌認同，引領綠色消費，增強市場競爭力。 • 加強與利益相關方的溝通：建立多方協同機制，提升透明度與社會信任，支撐長期發展。
技術：因使用高環境影響材料、污染性施工技術或非本地物種等，導致生態系統破壞、生物多樣性流失及資源過度消耗。	• 技術落後制約資源利用效率：低效技術推高資源消耗與全週期成本，削弱項目經濟性。 • 推升潛在運營成本：違規隱患引發法律與行政風險，顯著增加財務與運營負擔。	低	• 參與國際標準認證：依託權威認證體系提升項目環境合規性與風險管理能力。 • 推行綠色施工技術：通過先進工藝降低資源消耗與環境影響，實現低碳高效建造。 • 建立供應鏈管理體系：強化供應商環境准入，保障材料可持續與全鏈合規。 • 開展員工培訓與教育：提升全員專業技能，推動環保舉措在全週期落地執行。
聲譽：因企業活動導致棲息地破壞、污染或生物多樣性流失，引發公眾、投資者或監管機構負面關注，從而損害企業形象和市場信譽的風險。	• 削弱市場競爭力：環境負面事件損害公眾信任，加速客戶流失與市場份額萎縮。 • 影響資本獲取能力：ESG 信譽下滑觸發融資約束與估值折價，制約資本可得性。 • 修復成本增加，推高運營支出：聲譽補救帶來非預期支出，侵蝕利潤並拖累運營效率。	中等	• 優先推進棕地開發與生態修復：以生態再生項目彰顯環境責任，提升政企社多方認可。 • 構建宜居韌性社區：融合綠色基礎設施，打造可持續人居空間，增強長期競爭力。 • 深化社區自然教育：通過價值傳播建立情感認同，驅動品牌信任與市場轉化。
責任：因項目活動導致環境污染、生態破壞或未能履行生態補償義務，從而引發法律訴訟、罰款或第三方索賠。	• 罰款支出：環境違規引發直接財務損失，削弱盈利表現。 • 項目延誤成本：法律糾紛導致工期停滯，推高時間與經濟成本。 • 保險費用增加：風險評級上升加劇保障成本。 • 業務拓展受阻的機會成本：聲譽受損削弱市場競爭力，制約長期增長潛力。	低	• 加強合規管理：健全環保合規體系，確保全週期運營符合監管要求。 • 開展環境影響評估：前置風險識別，實現生態影響可控與決策優化。 • 購買責任保險：通過風險轉移機制降低潛在環境責任財務衝擊。 • 提升員工環保意識：強化全員責任認知，防範操作層面合規風險。

機遇

風險類型	潛在財務影響	影響程度	風險減緩與管理
生態系統保護、修復與再生：透過避免破壞、就地修復、異地補足、維護生態連通與景觀格局，提升項目與週邊的生態功能與韌性。	• **前期成本增加**：生態評估與修復投入推高初始開發成本。 • **風險成本降低**：透過積極採取生態保護措施，可避免因違規行為而產生的潛在財務損失。 • **潛在收益增加**：生態價值轉化為核心競爭力，驅動資產溢價與品牌增值。	高	• **加強前期規劃與生態評估**：基於科學框架識別生態風險，支撐可持續選址與決策。 • **制訂前瞻性的生態保護與修復方案**：系統規劃生態干預措施，保障可執行性與長期成效。 • **強化與社區居民的溝通與參與**：以透明互動構建社會信任，降低項目實施阻力。 • **推行生態友好型設計**：融合綠色技術提升環境性能與人居品質，實現低碳高效發展。
聲譽資本：以透明、可信、持續的自然表現，提升與政府、投資者、客戶、社區、原住民的信任度。	• **拓寬融資渠道**：綠色資質吸引可持續資本，增強資金可得性與財務靈活性。 • **銷售與市場份額提升**：生態優勢轉化為市場競爭力，驅動去化加速與份額擴張。 • **品牌價值提升**：可持續形象強化品牌溢價，提升企業長期盈利潛力。	中等	• **融入業務流程**：將自然價值納入項目全週期決策，實現可持續開發常態化。 • **加強信息披露與溝通**：透過標準化報告提升生態績效透明度，增強外部信任。 • **與利益相關方互動**：建立多方對話機制，強化合規共識與社會認可。
資源效率：透過節水、節材、節地、降污染與循環利用，降低投入、減少浪費與環境外部性。	• **降低材料及運營成本**：資源高效利用顯著降低建造與運營支出。 • **提升房產價值**：綠色性能轉化為資產溢價與市場競爭力。 • **拓展業務機會**：政策合規性驅動項目獲取與市場擴張優勢。	中等	• **納入企業規劃**：將資源效率深度整合至企業戰略與運營體系。 • **推廣新技術和工藝**：透過工業化與數位化手段實現綠色建造升級。 • **建立能耗監測系統**：以數據驅動實現能源使用精細化管理。 • **定期維護和升級設備**：保障設施高效運行，持續降低能耗水平。 • **推廣水資源循環利用**：構建節水型運營模式，減少資源依賴與成本。

機遇

風險類型	潛在財務影響	影響程度	風險減緩與管理
產品與服務：提供融入自然價值的新型產品與服務，例如自然與工程結合的防洪系統、生態化場地設計與施工、長期生態運維等。	• **前期投資增加**：生態創新推高初期成本，體現可持續開發的資本前置特徵。 • **提升房產價值**：自然融合賦能產品差異化，驅動資產溢價與市場競爭力。 • **政策獎勵與補貼**：政策激勵對沖前期投入，增強項目財務可持續性。	高	• **明確目標與定位**：將自然價值深度融入企業戰略核心，確立可持續發展導向。 • **質量標準制訂**：建立高標准生態與工程質控體系，保障產品長期性能與可信度。 • **客戶反饋機制**：以需求驅動持續優化，增強服務適應性與客戶黏性。 • **市場定位與推廣**：精準錨定客群，打造差異化生態品牌傳播策略。
市場：客戶和投資者對具備綠色空間、低自然影響的資產偏好增強。	• **市場份額擴大及增加收入**：綠色資產優勢驅動銷售溢價與市場佔有率雙增長。 • **增強品牌競爭力**：可持續形象強化品牌壁壘，支撐長期價值創造。 • **融資成本降低**：綠色資質提升資本吸引力，降低資金獲取成本。	中等	• **融入整體業務規劃**：將自然戰略深度整合至全週期運營，實現可持續發展常態化。 • **品牌建設與推廣**：打造專業綠色品牌形象，提升市場辨識度與行業影響力。 • **強化市場宣傳與客戶教育**：以價值共鳴構建客戶連接，驅動品牌信任與市場轉化。
資金流與融資：資本日益偏好自然正面表現，綠色信貸、綠色債券、可持續發展掛鉤貸款、轉型融資逐步擴容。	• **融資成本降低**：綠色資產表現優化信用資質，驅動低成本融資可得性。 • **投資吸引力增加**：可持續財務實踐增強資本市場青睞，擴大資金獲取渠道。	高	• **多元化融資渠道**：構建多工具融資體系，增強資本結構韌性與靈活性。 • **跟蹤政策變化**：動態響應監管導向，優化融資與開發決策的前瞻性。 • **加強信息披露與溝通**：透過標準化披露提升透明度，強化市場信任與合規形象。
可持續利用自然資源：對水、土地、砂、木材、金屬等實行可持續採購、替代與循環；減少污染與廢棄物；提升系統效率。	• **資源採購成本降低**：資源循環與替代策略有效降低長期原材料成本。 • **增強運營韌性**：多元化資源利用提升供應鏈穩定性與抗風險能力。 • **產品溢價**：可持續實踐轉化為市場競爭力，驅動資產價值提升。	低	• **建立可持續採購體系**：構建綠色供應鏈，強化供應商協同與可持續准入機制。 • **提升資源利用效率**：透過技術升級實現資源消耗的系統性優化。 • **研發替代材料與技術**：創新驅動資源轉型，培育長期可持續競爭力。

案例

圖：越秀 • 星匯燈湖實景圖

圖：「COCITY」社群首次舉辦萌寵主題活動

佛山越秀 • 星匯燈湖：基於自然風險與機遇研判的生態人居標杆實踐

2025 年越秀 • 星匯燈湖項目開售。該項目是越秀地產在開發產品中意識到自然相關的風險，並把握發展機遇的例子。項目通過構建公園生態體系，為住戶提供舒適的寵物友好環境，並以高標準設計同時滿足用戶對綠化空間、生態友好、居住舒適的三重需要，體現了公司從被動風險管控向主動創造自然正向價值的效果。

• 系統構建連片綠色生態體系

項目以「一半公園一半城」的生活提案將生態保護前置於項目開發全流程。項目自建約 1.6 萬㎡燈湖綠洲公園，並和內建庭院花園一起形成約 3.4 萬㎡的有機社區，戶均綠地面積達 32 ㎡，嚴格對標公司 2030 年綜合綠化率不低於 30% 的戰略目標，並通過「COCITY」社群活動構建多元綠色社交場所。

• 紮實落地生物多樣性保護目標

項目依託燈湖綠洲公園內約 8,000 ㎡開闊陽光大草坪，為寵物提供了安全、開放的活動空間，讓寵物可在自然環境中自由活動，改變了傳統社區寵物遛彎空間僅局限於小區園林的局限。同時，通過「COCITY」社群活動開展萌寵主題活動等多元社群運營，讓寵物成為鄰裡交流的紐帶，不斷豐富寵物友好社區的內涵。

案例

越秀 • 星匯燈湖的三玻夾膠
中空玻璃效果圖

佛山越秀 • 星匯燈湖：基於自然風險與機遇研判的生態人居標杆實踐

• 打造自然與人居共生的舒適居住空間

在品質細節上，項目針對城市人居的噪音痛點，引入EAA諾普聲顧問公司定製專屬聲環境報告與降噪方案。起居室採用三玻夾膠中空玻璃，有效隔絕城市交通噪音，實現城市喧囂與自然寧靜的平衡，為居民打造健康舒適的居住環境。項目既為業主打造了家門口的「綠肺」，亦為城市補充了高品質公共生態空間，不僅將生態價值有效轉化為產品競爭力與品牌溢價，更為房地產行業綠色高質量發展提供了可落地、可推廣的越秀實踐。

準備

面對生態系統退化與監管政策日趨嚴格的雙重挑戰，越秀地產深刻認知到，作為房地產行業領先企業，需推動自然相關管理從「被動合規」向「主動佈局」轉型升級，透過系統性舉措將自然相關風險轉化為品牌價值提升、融資競爭力增強及產品溢價能力提升的核心動能。為此，公司從頂層戰略規劃到具體實踐落地全鏈條發力，持續在自然資本領域挖掘潛在市場機遇，助力可持續發展價值釋放。

有關越秀地產自然相關管理的願景與策略詳情，可參見本報告《2.3.1 策略》章節；關於自然相關風險與機遇的識別管理目標及指標設定，具體內容請查閱《2.3.3 目標與指標》章節。

2.3.3 目標與指標

在完成對自然相關依賴性、影響及風險與機遇的全景評估後，越秀地產率先在原材料採購、物流運輸及項目施工等關鍵業務環節，建立了系統化的自然影響監測與評估機制，實現對生態環境足跡的主動管理。公司已在可持續發展報告中系統披露溫室氣體排放、水資源利用、廢棄物管理等關鍵環境績效指標，具體詳情參見附錄：ESG 績效《環境類績效指標列表》；並於 2025 年參照 TNFD 框架及行業實踐，進一步完善自然相關指標體系，以精準評估與動態監控公司對自然資本的依賴程度、潛在環境影響及關聯風險與機遇。

本次生物多樣性深度分析，為越秀地產構建「生態賦能型發展」戰略提供了核心支撐與科學依據。公司透過將自然資本核算體系深度融入產品研發與資產運營全流程，不僅實現生態價值向產品溢價的可量化轉化，更以系統化科學方法重構「環境友好－客戶健康－資產增值」的可持續價值閉環。此舉既積極響應國家「雙碳」戰略目標，亦樹立了行業內從傳統空間建造向生態服務升級的標桿範式，為城市可持續發展提供了兼具社會效益與經濟效益的創新實踐路徑，助力實現企業與自然生態的協同共生發展。

長期願景

長期願景

2030年

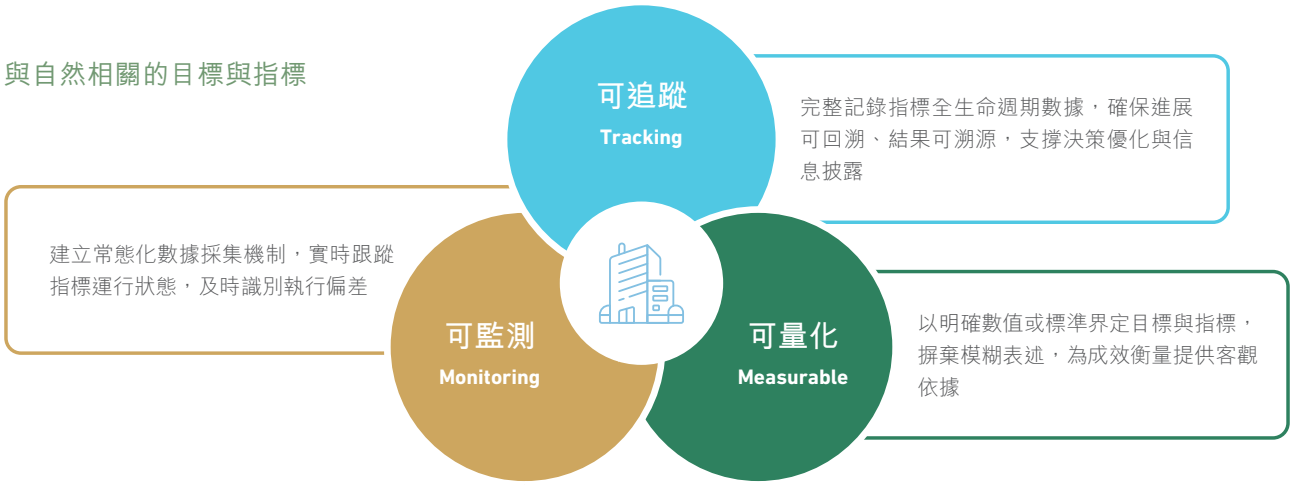
- 達到淨零損失（即：業務過程中造成生物多樣性損失降至最低，由其他地方的收益達至平衡）
- 越秀地產積極響應《昆明－蒙特利爾全球生物多樣性框架》核心要求：實現公司自有30%自然用地的有效保護與生態功能提升
- 100%土地開發前進行生物多樣性評估

2060年

- 達到生物多樣性正向影響（即：收益大於損失）
- 實現水資源的中和目標

越秀地產深刻認識到，企業長期可持續發展願景的落地，離不開以TNFD框架核心要求深度契合的可量化(Measurable)、可監測(Monitoring)、可追蹤(Tracking)目標指標體系作為支撐。這一體系以量化標準為基礎、以動態監測為手段、以全週期追蹤為保障，不僅是銜接TNFD「將自然相關風險與機遇全面融入企業戰略與決策」願景的關鍵載體，更是實現自然資本管理全流程閉環的核心抓手。為此，公司基於TNFD四大支柱披露建議，結合自身業務佈局與生態影響特性，參考行業領先實踐進行標桿對齊，構建形成以下貼合企業實際、兼具科學性與可操作性的TNFD目標與指標體系。

與自然相關的目標與指標

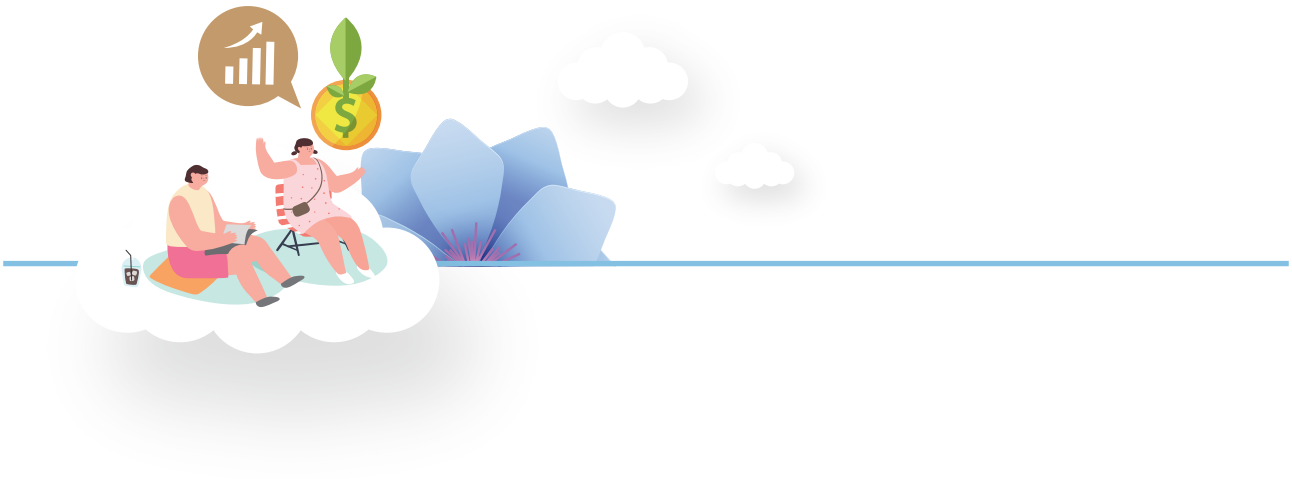


指標	目標	2025 年進展
綠色空間		
項目開發區域綜合綠化率(註：指項目紅線內綠地面積佔總開發面積的比例，含生態緩衝帶、本土物種種植區等)	2030 年前項目開發區域綜合綠化率**不低於 30%**	2025 年起將構建項目開發區域綜合綠化率統計方法，計劃在下一年度進行初步的數據披露
塑膠污染		
酒店業務即棄塑膠製品使用量	2035 年前酒店業務**全面停止**使用即棄塑膠製品	2025 年已制定分階段減量實施方案
森林保護		
天然林／高保護價值森林砍伐比例	2050 年前實現天然林／高保護價值森林砍伐比例為 **0%**	2025 年開始建立供應鏈天然林／高保護價值森林砍伐更顯篩選機制
發展中項目可持續認證木材採購佔比(註：認證標準含 FSC、PEFC 等國際認可體系)	2030 年起，發展中項目 **100%** 採購經可持續認證的木材	2025 年發展中項目建立可持續認證木材採購機制
合規		
污染物洩漏事件發生率(註：含化學品、油類等各類污染物洩漏)	長期保持 **0** 起／年	2025 年未發生任何污染物洩漏事件
污水排放合規率	長期保持 **100%** 合規排放	2025 年污水排放各項指標均達標，合規排放率 100%
廢物規範化處理率(註：含生活廢物、建築垃圾分類處理及危險廢物合規處置)	長期保持 **100%** 規範化處理	2025 年廢棄物規範化處理率達 100%，危險廢物處置合規率 100%
生態保護違規事件發生率(註：含古樹名木破壞、生態敏感區擾動、生物棲息地影響等)	長期保持 **0** 起／年	2025 年未發生生態保護相關違規事件

與自然相關的財務表現

越秀地產始終將自然資本管理視為企業可持續發展的核心戰略支柱，堅定投身自然相關機遇的研究、開發與實踐應用，已在生態修復技術研發、生物多樣性保護工程、綠色供應鏈搭建及可持續建築設計等關鍵領域投入大量資金與人力成本。透過將自然價值深度融入業務全流程，公司建立了涵蓋投入、產出與成效的自然相關財務量化體系，既以實際資金投入踐行生態責任，也透過科學的財務追蹤與評估，推動自然保護與商業價值的協同增長，為TNFD框架下的自然相關財務資訊披露提供堅實數據支撐。

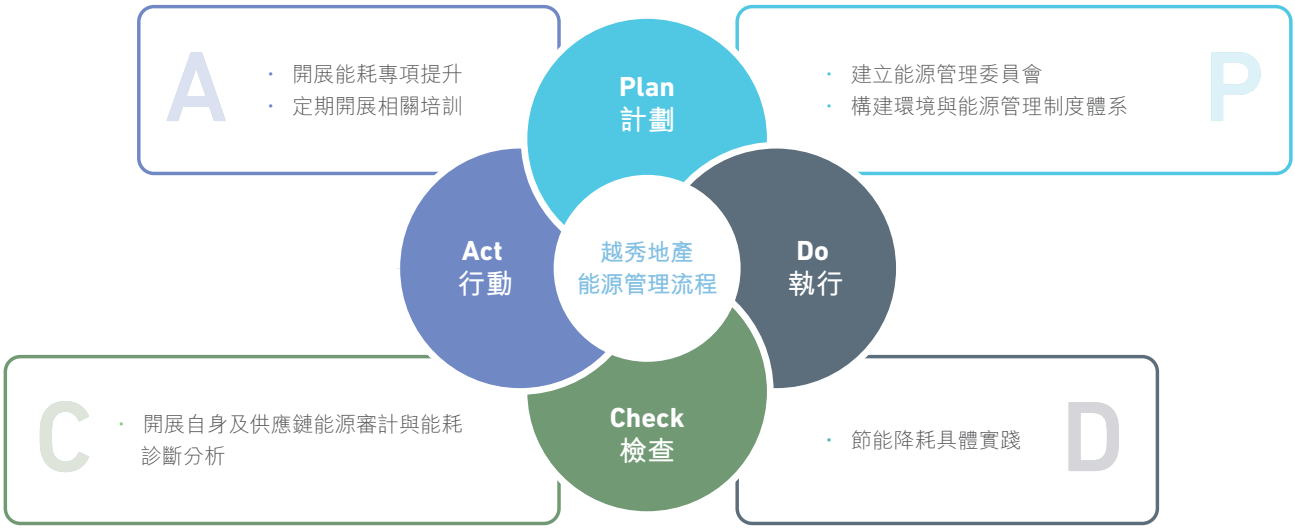
自然相關 保護與修復投入金額	2025年建立在生態保護、生物多樣性修復、生態友好型技術研發及綠色基礎設施建設等自然相關領域的累計資金統計方法，具體投入金額將於下一年度可持續發展報告中發佈。
自然相關 違規罰款金額	2025年度因生態破壞、污水排放違規、污染物洩漏、生態保護合規不達標等自然相關違規行為產生的罰款總額，金額為人民幣0元。
累計發行 綠色債券金額	截至報告期末，公司為支持生態保護、綠色建築、可持續基礎設施等符合國際國內綠色金融標準的項目，累計發行綠色債券的總額，金額為人民幣45.4億元。
累計獲得 綠色貸款金額	截至報告期末，公司通過金融機構獲取的、專項用於自然資本保護、生態修復、綠色項目建設等合規綠色用途的貸款累計總額，金額為人民幣307.46億元。



2.4 資源循環與減廢

2.4.1 能源管理

越秀地產在能源管理方面實施集中化、體系化的閉環管控模式，由專責的可持續發展執行小組統籌規劃與監督。我們不僅在集團層面確立高標準，更推動各附屬公司建立完整的能源管理架構。廣州越秀商業地產經營管理有限公司(「越秀商管」)成立了能源管理委員會，負責制度建設、能耗數據監測與分析，並對高耗能設備進行定期檢查與改造，致力為業主及租戶提供綠色低碳的環境。

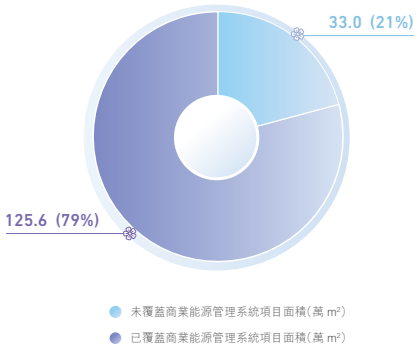


越秀地產持續開展能耗評估，深入識別運營中的能源風險與節能潛力，並據此優化能效表現。目前，旗下多家企業均已取得 ISO 50001 能源管理體系認證，體現我們在能源管理上的專業水平獲得國際認可。

通過升級智能化能耗管理平台，公司實現對空調系統等關鍵設備的運行優化，大幅提升能效。同時，我們積極推動照明系統改造，廣泛採用高效 LED 燈具，進一步降低能耗。這一系列精細化措施，使我們在降低成本、提升效率與減少碳排放方面取得顯著成效，持續引領行業可持續發展實踐。

繼 2023 年啓用以 PDCA(計劃 - 執行 - 檢查 - 處理)閉環管控模式的商業能源管理系統(數智化能耗平台)後，本年度我們進一步擴大了該系統的覆蓋項目範圍，覆蓋率達 79%，目標在 2030 年實現覆蓋率到達 90% 以上。透過實施全週期能源管理、設備運行診斷及標準化作業管理等方式，持續降低碳排放強度與能源成本。

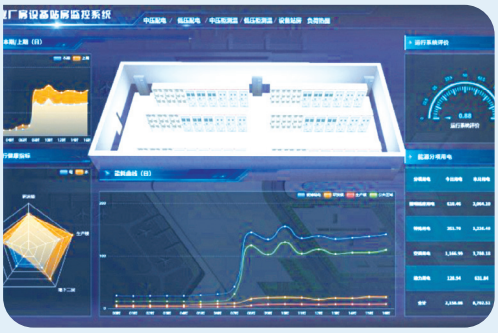
商業能源管理系統覆蓋情況



指標	2025 年	2024 年
覆蓋項目	**廣州國際金融中心、廣州越秀金融大廈、廣州環貿中心、廣州維多利廣場、廣州悅匯城、武漢越秀財富中心、武漢越秀 IFC 國金天地、南沙越秀國際金融中心、武漢越秀國際金融中心**	廣州國際金融中心、廣州越秀金融大廈、廣州環貿中心、廣州維多利廣場、廣州悅匯城、武漢越秀財富中心、武漢越秀 IFC 國金天地、南沙越秀國際金融中心

針對能耗大戶-冷源空調，2025 年在能耗管理平台基礎上新增了冷站 AI 智控功能，已覆蓋廣州國際金融中心、越秀金融大廈、悅匯城 3 個項目。通過 AI 即時解析環境資料與設備狀態(冷機效率、水泵流量)，動態調整冷源運行策略，冷機群控、水泵變頻調節、冷卻塔風機聯動等全自動執行，95% 以上設備自主調控，無需人工干預，並有效降低冷站能耗。悅匯城上線半年，冷站綜合能耗同比下降 18.1%，節約能耗成本約人民幣 67 萬元，預估全年節約成本超人民幣 100 萬元。廣州國際金融中心冷站綜合能耗同比下降 3%、越秀金融大廈降冷站綜合能耗同比下降 8%。

案例



圖：智能化電力監控系統

武漢國際金融中心 T5 寫字樓—綠色能源管理體系再譜成功實踐新篇

2025 年是武漢越秀國際金融中心正式全面成型之年。其中，T5 寫字樓於今年正式投入運營，以 BIM 建築信息模型為數字底座、BA 樓宇自動化系統為總控中樞，搭建全週期智慧能源管理體系，打造華中綠色節能商務標桿。作為總系統下的核心落地模塊，T5 塔樓搭載智能化電力監控系統，實時監測電壓、功率等關鍵運行參數，在穩定保障電能質量的同時，以全流程數據留痕實現精準能耗追蹤與歷史分析，為節能減排提供可追溯、可優化的清晰路徑；同時，寫字樓整體依託 BIM 與 BA 系統的深度智能聯動優化送風效率，最終實現全年綜合節能率達 38%。

2.4.2 水資源管理

越秀地產將水資源管理視為營運與發展的核心環節，透過系統化的技術創新與流程再造，持續提升用水效率。我們廣泛建設雨水收集與循環利用系統，以實際行動降低水資源消耗，確保其長期可持續性。為實現 2060 年前水資源中和的目標，我們致力於減少取水量、提高水循環利用率，並全面預防水質污染。

集團的節水政策與各地法規緊密銜接，確保所有措施合法且高效。截至 2025 年，越秀地產全部項目均採用市政供水，所有排放均依法接入市政污水管網，全面符合環保規範。即使在資源緊缺區域，我們的住宅與商業項目亦未對當地供水與污水處理系統造成壓力。

於設計階段導入海綿城市理念，遵循「源頭減排、過程控制、系統治理」原則，透過「滲、滯、蓄、淨、用、排」等技術，從源頭減輕徑流污染，推動城市水資源可持續利用

於施工現場實施系統化節水管理:選用節水型設備並安裝計量裝置；建立地表水與雨水回收利用系統；定期檢查供水管線與閥門，杜絕水資源浪費

在商業營運中，全面採用延時自閉式低流量水龍頭、雙沖水馬桶等節水設備；對主要用水設施實施專項檢查，定期進行能耗分析，尤其關注水錶異常數據；同時將收集的雨水用於清潔及綠化灌溉等用途

在辦公場所內，我們於關鍵位置張貼節水標語及海報，積極宣導節約用水觀念；同時全面採用並逐步更換為高效節水器具

於住宅營運中，我們為全部住戶安裝獨立水錶，以便協助其監測用水情況

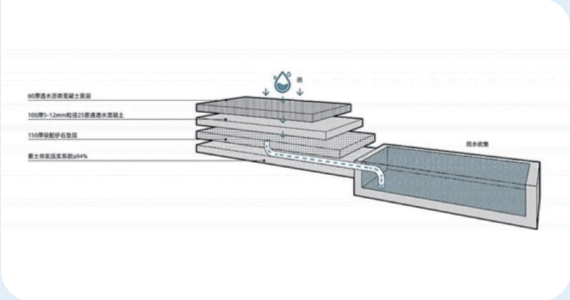
案例

圖：下沉庭院雨水花園

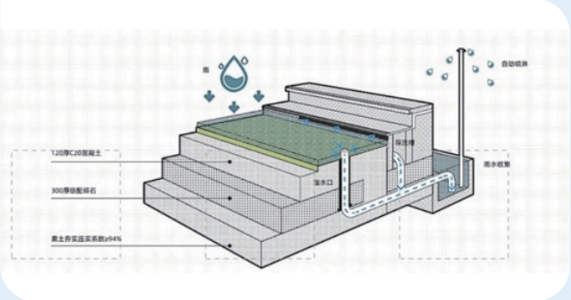
越秀地產的水資源生態治理與保護實踐—海綿社區建設

越秀地產旗下的越秀研發中心以輕量化生態為核心，將海綿城市理念深度融入景觀設計，聚焦水資源全週期管理，構建海綿社區。具體而言，通過造下沉庭院，結合長效花境的景觀美化功能，優化溢流口設計，完成海綿城市的功能性元素與花境的觀賞性的巧妙融合。

- 下沉庭院雨水花園的特色景觀
  以景石、枯枝等天然材料營造禪意意境，搭配陰生植物形成花園景觀；池底採用文化石豎貼的豎貼工藝，結合雨水回收與再利用功能形成海綿社區的循環系統，並保證溢流功能正常發揮的同時提升立面景觀的整體美觀度。



圖：人行透水鋪裝模塊



圖：下凹綠地雨水循環系統

- 雨水回收與再利用系統技術
  採用定制雨水收集器，兼具景觀構築物功能，可拓展為涼亭、景觀燈具；在園區中結合人行透水道路模塊，配合自動噴淋等技術實現雨水循環。最終，雨水經植物初濾、沉澱池物理沉降淨化後，用於園區澆灌與水景補給，實現水資源閉環利用

圖：海綿社區的實踐效果

- 特色景觀處理與海綿社區實踐效果
  報告期內，越秀重慶渝悅江宸項目以約2,000㎡生態雨水花園為海綿社區核心，搭配透水鋪裝、生態滯留池構建雨水循環系統，雨天高效滲透、蓄存雨水，旱季緩慢釋放用於綠化灌溉與景觀補水，從源頭解決雨水倒灌問題，有效減輕市政排水壓力；灣區 - 南沙二十一期濱海花城項目則通過研發與實踐的深度結合，形成了一套完整的「海綿城市 + 景觀設計」一體化解決方案，涵蓋技術體系、工藝標準、景觀融合思路等全維度內容，為行業住宅項目水資源管理與景觀融合提供了可複製、可推廣的實踐經驗，推動行業綠色低碳與生態宜居的協同發展。

2.4.3 廢棄物管理

在傳統建築模式中，物料往往遵循「獲取 - 使用 - 丟棄」的線性路徑，最終產生大量建築廢棄物，對環境造成長期壓力。越秀地產深刻認識到，作為一家負責任的房地產企業，廢棄物管理不僅是施工階段的末端處理，更應是一項貫穿建築物全生命週期的系統性戰略。因此，公司將循環經濟理念深植於開發與運營的核心，致力於將建築廢棄物從待處理的「負擔」，轉化為可循環利用的「資源」。

我們致力於打破線性模式，從建築物的規劃、設計、施工、驗收、營運、維護直至最終的改造或優化，在每一個環節系統性地導入廢棄物最小化與資源價值最大化策略。

建築生命週期階段	應對策略
拿地	• 制定覆蓋全週期的廢棄物管理策略與量化目標，指導後續所有階段 • 通過優化選址與總體佈局，從源頭減少潛在的土方與拆建廢料
設計	• 採用「設計減廢」與模組化設計，減少施工損耗並確保未來易於拆解回收 • 優先選用含有再生成分、且具備可靠回收途徑的建築材料與產品
生產	• 實施嚴格的工地分類、回收與數據追蹤，確保廢棄物流向透明可控 • 推動渣土類建築垃圾的現場加工與回用，減少外運處置
建造	• 審核廢棄物處置記錄與回收證明，確保管理目標達成 • 建立關鍵建材的「物料護照」，為未來維護與拆解提供信息基礎
使用	• 建立並維護完善的日常廢棄物分類回收系統與用戶指引 • 在採購與服務合約中納入產品回收、翻新等循環經濟要求 • 通過預防性維護延長建築構件與設備的使用壽命，延遲廢棄物產生 • 在更換構件時，優先執行修復，並確保舊件進入回收或再利用渠道
使用結束	• 在翻新或拆解前，鑑別並分離有再利用價值的構件與材料 • 探索將拆解料升級再生成為符合標準的再生建材

與此同時，越秀地產於日常營運層面系統構建全面的廢棄物管理策略，全面涵蓋辦公場所及所管理物業的生活與辦公廢棄物。本集團日常運營過程中產生的有害固體廢棄物，主要來源於廢燈管、廢電池、廢墨盒、廢硒鼓及各類廢棄電子設備。針對此類有害廢棄物，我們嚴格執行專區規範貯存、確保其收集、貯存、轉移及處置的全流程，符合國家及地方各項環保法規與標準要求。針對無害廢棄物，我們積極推動源頭減廢、分類回收及資源化處理，透過清晰的執行指引、完善的配套設施，以及持續強化的員工與租戶減廢意識，促進廢紙、塑膠、金屬等可回收物的循環再用，並確保生活垃圾得到全量合規處置，致力將營運過程中的環境足跡降至最低，力爭在 2030 年實現將運往垃圾填埋場的廢物減少 70%。*有關日常營運及生活廢棄物處理的具體措施，詳見本報告第 3.4.1 章《綠色價值鏈》。*

我們深信，透過將建築全生命週期的系統性管理與日常營運的精細化舉措深度融合，能夠在廢棄物管理領域實現環境效益的最大化，為邁向循環經濟目標構築堅實的實踐基石。

案例

無接觸投遞垃圾桶

越秀環保小屋：建築廢棄物資源化的系統實踐

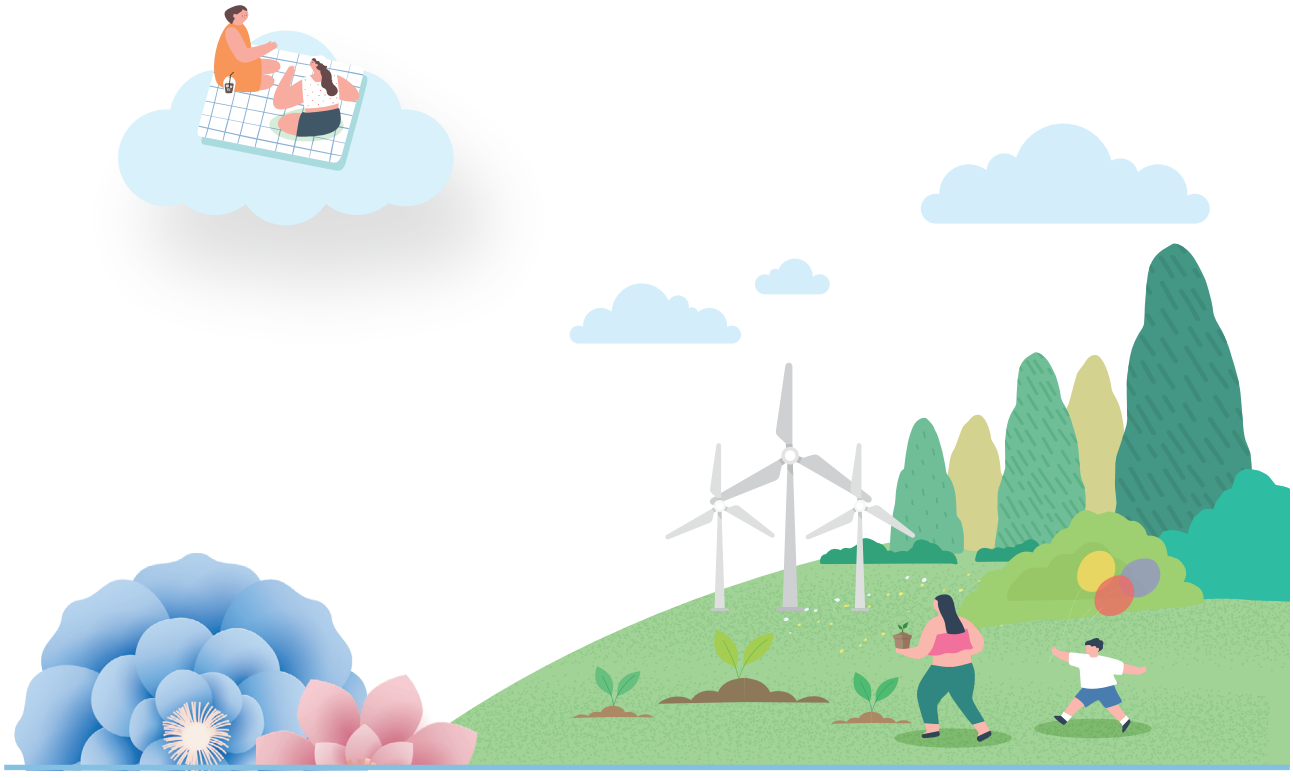
越秀地產將循環經濟理念貫穿建築全生命週期，以環保小屋落地建築廢棄物資源化實踐。小屋融合無接觸投遞、智慧雲管理與負壓除臭系統，實現精準清運與異味管控；通過人體工學設計與功能分區，保障投放便捷與社區潔淨。目前已在品越華府、湖樾花園等多項目落地，覆蓋社區全場景，構建「分類 - 回收」閉環，讓建築廢棄物從負擔轉為資源，以細節踐行綠色發展，築牢社區可持續根基。

2.5 生態保護與實踐

在房地產行業中，維護生態健康、系統管理自然相關風險，是核心責任與長期承諾。越秀地產致力構建覆蓋項目全生命週期的多維度自然風險管理體系，將對自然與生態的考量深度融入業務運營的各個環節。我們以前瞻性的風險規避為起點，在項目選址階段即恪守「棕地優先開發」及「避免綠地開發」原則，從源頭減少對自然棲息地的影響。在開發與營運過程中，我們將生態保護融入設計、施工與管理流程。此外，我們亦建立持續監測與後端保障機制，確保生態效益的長期實現，以負責任的發展實踐，守護自然資本，構建更具韌性的未來。

越秀地產在生態環境保護領域的實踐成果獲得了國際權威機構的認可。2025 年，公司旗下越秀 • 觀樾項目中的月亮湖生態修復工程，成功入選全球房地產可持續性基準（GRESB）「洞見案例」。該評選旨在展示全球在 ESG 方面的卓越實踐，此項入選不僅彰顯了我們在生態修復技術與生物多樣性保護方面的專業能力，更反映了國際市場對越秀地產在全項目生命週期中，系統化融入自然風險管理及生態價值創造模式的高度肯定。這標誌著我們的生態管理策略與國際前沿標準接軌，為行業踐行「自然正向」發展提供了可資借鑒的範例。有關越秀地產在自然及生態保護的具體實踐，請參閱本報告第 2.3 章《生物多樣性披露》。

展望未來，我們將繼續堅定踐行「綠水青山就是金山銀山」的生態文明理念，將人與自然和諧共生的願景深度融入企業長期發展戰略。在鞏固現有披露框架的基礎上，公司致力於進一步把生態保護的價值導向內化為核心戰略驅動力，推動生物多樣性保護與自然資本管理從專項議題全面轉向公司治理與價值創造的根基。我們期待與各方攜手，共同探索生態效益、社會效益與經濟效益統一的發展路徑，為建設美麗中國、實現全球可持續發展的宏偉目標貢獻企業力量。



股份代號：00123

第 3 章

綠色營造 • 數字賦能

管理方針

- 3.1 年度進展與亮點
- 3.2 綠色設計與建造
- 3.3 數字賦能與管理
- 3.4 綠色運營與租賃

我們的行動支援以下
聯合國可持續發展目標(SDGs)

管理方針

展望「十五五」時期，國家立足綠色低碳發展全域，明確提出要以更高標準、更實舉措推動經濟社會發展全面綠色轉型。為積極響應國家雙碳戰略，越秀地產制定了清晰的雙碳目標與實施路徑。

在建築減碳方面，越秀地產秉持「尊重自然、以人為本、健康舒適、智能低碳」的核心理念，以全生命週期視角統籌規劃，將資源節約與環境友好深度融入設計、施工、運營及拆除等各環節。我們遵循嚴謹的P-D-C-A循環管理，持續完善覆蓋全資產組合的碳排放統計核算體系，築牢數據管理根基。在建造實踐中，公司致力於推動綠色建築標準全面落地，並積極探索超低能耗建築技術路徑，通過整合被動式設計與主動式技術，顯著降低建築綜合能耗。同時，我們注重綠色技術與人居體驗的深度融合，以科技提升居住健康與舒適度，實現「住有優居」的目標。

科技與數字化是驅動綠色建造與運營的核心引擎。越秀地產致力於構建「全週期可持續建造體系」，大力推廣裝配式建築等新型建造方式，以提升效率、減少浪費。我們嚴格遵循環保法規，通過精細化管理落實節能、節水、減廢與污染控制措施，並將綠色意識貫穿於全員行為與供應鏈協同之中。數字化轉型將為綠色營造注入強大動能，公司通過建立系統性的數字管理架構與數據應用能力，推動設計、建造、運營全流程向智能化、精細化升級，以技術創新賦能低碳發展。

綠色運營是實現全生命週期減碳的關鍵環節。越秀地產以智能化管理為核心，通過系統性的能耗監控與優化，持續提升資源利用效率。我們積極探索循環經濟模式，加強廢棄物資源化利用，並通過創新性的綠色租賃機制與合作夥伴共建低碳生態。公司同時在內部全面踐行低碳辦公理念，推動形成綠色低碳的生產與生活方式。

從綠色設計、科技建造到智慧運營，越秀地產以「好房子」為載體，將可持續發展深度融入企業基因。我們不僅回應國家戰略與民生需求，更致力於為行業高質量發展提供綠色範本。未來，公司將繼續堅持技術創新與責任擔當，深化綠色轉型，推動建築與城市向更綠色、更智慧、更宜居的方向邁進。

本集團環境管理所遵循的法律法規及標準

- 《中華人民共和國環境保護法》
- 《國家危險廢物名錄》
- 《中華人民共和國環境影響評價法》
- 《建築工程綠色施工評價標準》
- 《中華人民共和國節約能源法》
- 《綠色建築評價標準》
- 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》
- 《近零能耗建築技術標準》
- 《建築施工場界環境噪聲排放標準》
- 《夏熱冬冷地區居住建築節能設計標準》

本集團環境管理主要內部政策	
綠色建築	《綠色建築白皮書》 《國家綠色建築設計一、二星級設計指引》 《綠色建築項目管理細則》 《安全文明施工標準化圖冊》 《建設工程環境管治指引》 《文明施工管理細則》 《工程質量管理辦法》 《區域公司住宅設計要求及標準》 《綠色建築一星級技術指引》 《綠色建築二星級技術指引》 《綠色建築知識手冊》 《可持續建築政策》
節能減排	《辦公區域管理細則》 《環保政策》 《能源政策》
污染物管理	《危險物品管理細則》 《環境保護管理細則》
循環經濟	《循環經濟促進政策》

3.1 年度進展與亮點

2025 年年度重點實踐

10+N 健康人居科技

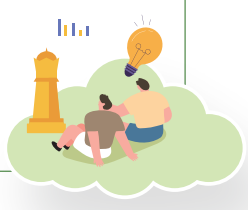
2025 年 11 月 7 日首次亮相「**10+N 健康人居科技**」，並重磅推出「**4×4 好產品理念**」與「**4+X 產品系**」，為廣州「好房子」建設注入國企力量

無污染裝修落地

廣州四季酒店客房可持續煥新，踐行「**零歇業煥新**」「**交付即安心入住**」理念

智慧工地

西安越秀鐵建 · 樽樾項目啟用**智能建造體系**，引入無人升降機、AI 機器人等技術



綠色辦公：

- 「悅工作」平台日均活躍用戶逾**2**萬，年內召開視頻會議逾**7.4**萬場、直播逾**7,230**場，累計減少碳排放約**1.43**萬噸。
- 「悅差旅」平台年內服務出差**3.2**萬人次，綠色航班預訂佔比達**37.75**%，整體節省碳排放約**11.9**噸。

綠色酒店：

旗下南沙喜來登酒店、杭州臨安萬豪酒店、雲珠福朋喜來登酒店、雲珠源宿酒店獲評「**五葉級中國綠色飯店**」。

2025年度亮點績效

關鍵領域	2030年目標	2025年進展
雙碳	2030年公建項目單位面積碳排放強度較2019年**下降40%** 2030年住宅項目單位面積碳排放強度較2019年**下降19%**	公建項目較2019年**下降33.7%** 住宅項目較2019年**下降9.4%**
綠建	所有新建項目**100%達到綠色建築標準**	2025年，公司確保所有新建項目**100%達到綠色建築標準** **商業項目：** 獲綠色認證項目產權面積達**156萬平方米**，佔在營商業項目面積**90.3%**。 **住宅項目：** 報告期末，累計建成與在建符合綠色建築標準項目**243**個，共計建築面積**4,156**萬平方米；報告期內，共新增符合綠色建築標準項目**26**個，共計建築面積**217**萬平方米。
綠色運營和租賃	2030年實現寫字樓及公寓項目新簽約長期租戶(租約≥**12**個月)綠色公約簽約率達到**90%**以上 2030年實現在營商業項目接入能源管理平台覆蓋率達到**90%**以上	寫字樓新簽約長期租戶(租約≥**12**個月)綠色公約簽約率達**100%** 2025年上線武漢越秀國際金融中心項目，商業自持項目公共區域接入能源管理平台比例為**79%**

3.2 綠色設計與建造

建築行業佔全球與能源相關二氧化碳排放的三分之一以上，隨著人口與財富增長，建築需求激增，預計2060年全球建築面積將翻倍，建築領域減碳迫在眉睫。越秀地產強調「尊重自然、以人為本、健康舒適、智能低碳」的理念，通過創新的設計理念、全面的生命週期視角、先進的建造技術打造出高質量的產品。我們將資源配置、污染減量、環境舒適、生態友好等觀念貫徹設計、施工、運營、拆除的每一環節，在降低能耗與碳排放的同時，為用戶締造更健康安全的生活與工作空間。

3.2.1 綠色建築理念和技術

減碳目標

在P-D-C-A（Plan-Do-Check-Act，計劃－執行－檢查－行動）循環管理模式的指引下，越秀地產建立了每兩至三年對「雙碳」目標進行系統性檢視的機制。2025年3月，公司更新的「雙碳」戰略目標已獲可持續發展委員會批准。新目標明確該要求覆蓋100%的資產組合，並作為全生命週期投資決策的關鍵考量因素。此外，公司亦在積極推進科學碳目標(SBTi)的制定工作，以此確保公司的低碳轉型戰略具備清晰的科學依據、可量化的階段目標，並能系統性地引領各業務環節的減排行動。

越秀地產「雙碳」戰略目標

2030年公建項目單位面積碳排放強度較2019年**下降40%**

（2019年公建項目參與碳排放強度計算面積：約151萬平方米，單位面積碳排放強度約64.12 $kgCO_2/㎡$）

2030年住宅項目單位面積碳排放強度較2019年**下降19%**

（2019年住宅項目參與碳排放強度計算面積：約479萬平方米，單位面積碳排放強度約7.67 $kgCO_2/㎡$）

在 2024 年可持續發展管理系統上線「個人碳足跡」模塊並開展範圍三「商務旅行」類別的數據採集工作的基礎上，越秀地產於本年度進一步深化了數據治理工作。這標志著公司對價值鏈碳數據的披露範疇實現了全方位覆蓋，構建了更為完整的碳數據版圖，為達成價值鏈淨零排放的長期目標提供了不可或缺的數據支撐與管理閉環。

關鍵績效：

報告期內，單位面積碳排放強度（範圍 1 及範圍 2）

公建項目較 2019 年下降 **33.7%**

住宅項目較 2019 年下降 **9.4%**

範圍三：

已完成核算 6 類範圍三溫室氣體排放，

總排放量

1,042,709.70 噸二氧化碳當量

建築全生命週期管理

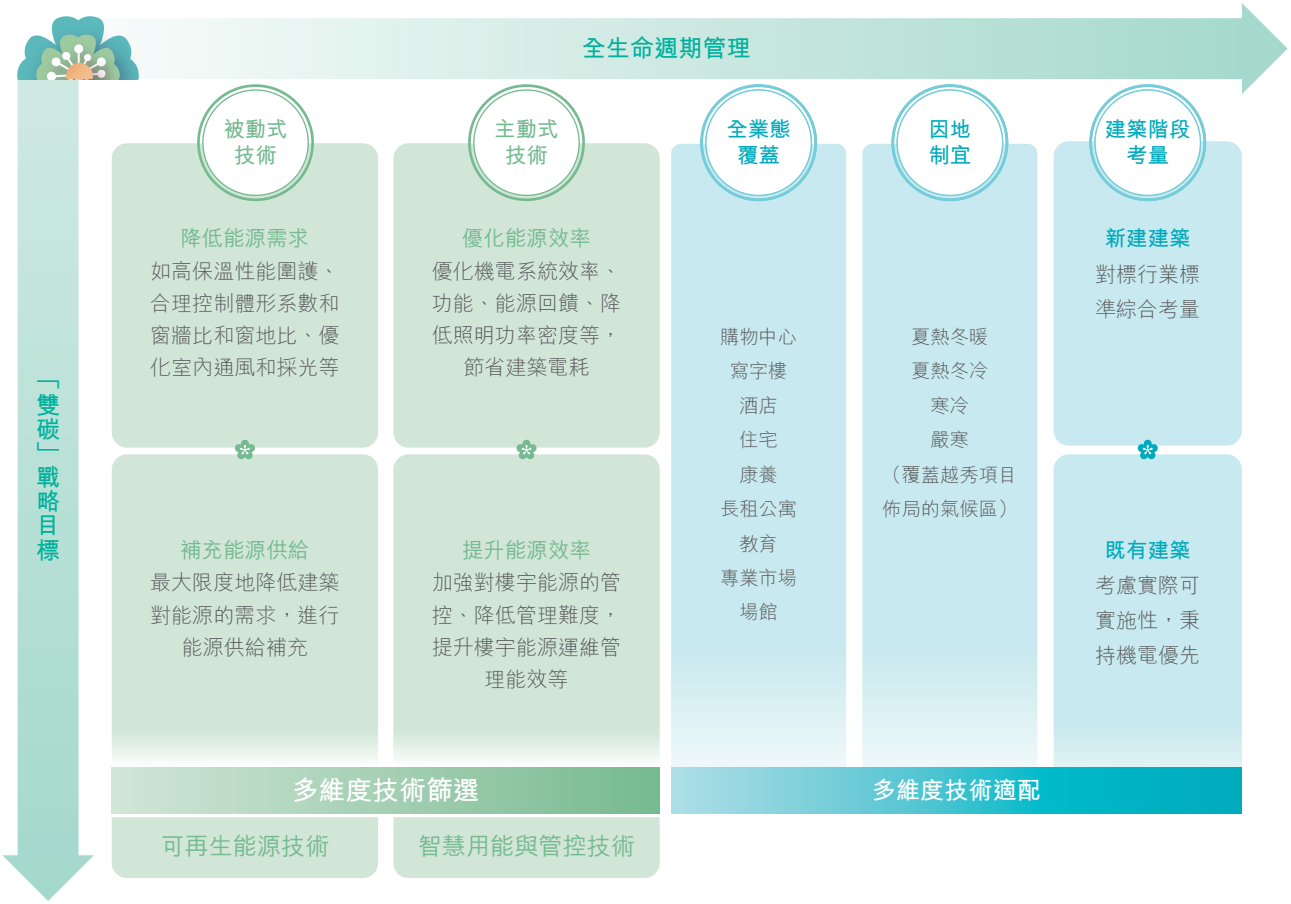
全國住房城鄉建設工作會議把「有序推進『好房子』建設」列為 2026 年重點任務之一，旨在以綠色理念重塑建造方式，透過高品質標準貫穿從材料、營運到維護的全過程，推動建築業向更可持續、更以人為本的方向升級。越秀地產深刻認同，「好房子」不僅是產品，更是企業對環境、社會與居住者健康的長期承諾。我們將此視為推動綠色建築與行業質變的核心場景，並積極將全生命週期管理思維融入戰略與執行層面。

這一理念與國際公認的基礎設施碳管理標準－PAS 2080（建築與基礎設施全生命週期碳管理指南）高度契合。該標準的核心在於強調價值鏈所有參與者的協作，並要求在項目的每個階段都系統性地考量碳排放。越秀地產正是以這一原則為指引，通過跨部門協作框架，將綠色與循環經濟原則系統性地注入從土地獲取到建築結束使用的每一個開發階段。以下表格概述了我們在各關鍵階段的部門協同重點，具體展現我們如何將碳管理從決策貫穿至執行全過程。

建築生命週期階段	開發部門	建築部門	工程部門
拿地	• 重視自然資本和生物多樣性 • 就所有潛在可開發土地進行環境審計	• 避免不可持續的土地利用方式和傳統材料採購	• 考慮設計材料來源和回收率，增加使用可再生材料
設計	• 採用高效節能的設計策略 • 在設計階段延長建築壽命週期	• 優先使用可循環利用的物料 • 優先使用可再生能源	• 加強脫碳策略 • 計算／設計／優化本地可重複利用的材料
生產	• 推動低碳材料和粘合劑創新 • 開發新的低碳方法	• 升級綠化 • 避免使用原材料 • 優化循環製造和複合材料，以促進再利用	• 與供應商合作指定循環材料 • 研發生物質原料、建築材料和模塊
建造	• 改善翻新和現有建築和材料的改造	• 追蹤材料使用 • 優先使用可再生能源 • 要求提高建築能源效率	• 管理現場廢物，包括生活廢物和建築廢物等 • 提高現場施工管理
使用	• 選擇低碳材料時，考慮其能源消耗和成本回收期	• 支持建築的所有者和使用者選擇低碳替代方案	• 加強供應鏈管理，優先選擇低碳替代方案 • 延長材料使用壽命並採用低碳維護實踐
使用結束	• 增加再利用和回收利用來減少建築和拆除廢物	• 改進回收和現場分類材料 • 標準化材料以提高回收利用率	• 回收利用並優化拆卸後可循環使用的建築材料和模塊

碳減排戰略與行動計劃

越秀地產深刻認識到自身在推動建築領域低碳轉型中所肩負的重要使命。為此，公司以「雙碳」目標為頂層戰略導向，以全生命週期管理為核心理念，系統性地規劃並推進碳減排行動。我們持續優化能源供給結構，著力提升能源利用效率，由此形成了一套覆蓋投資、建造、運營各環節的完整減排計劃，旨在為實現氣候變化減緩與行業綠色發展注入實效。

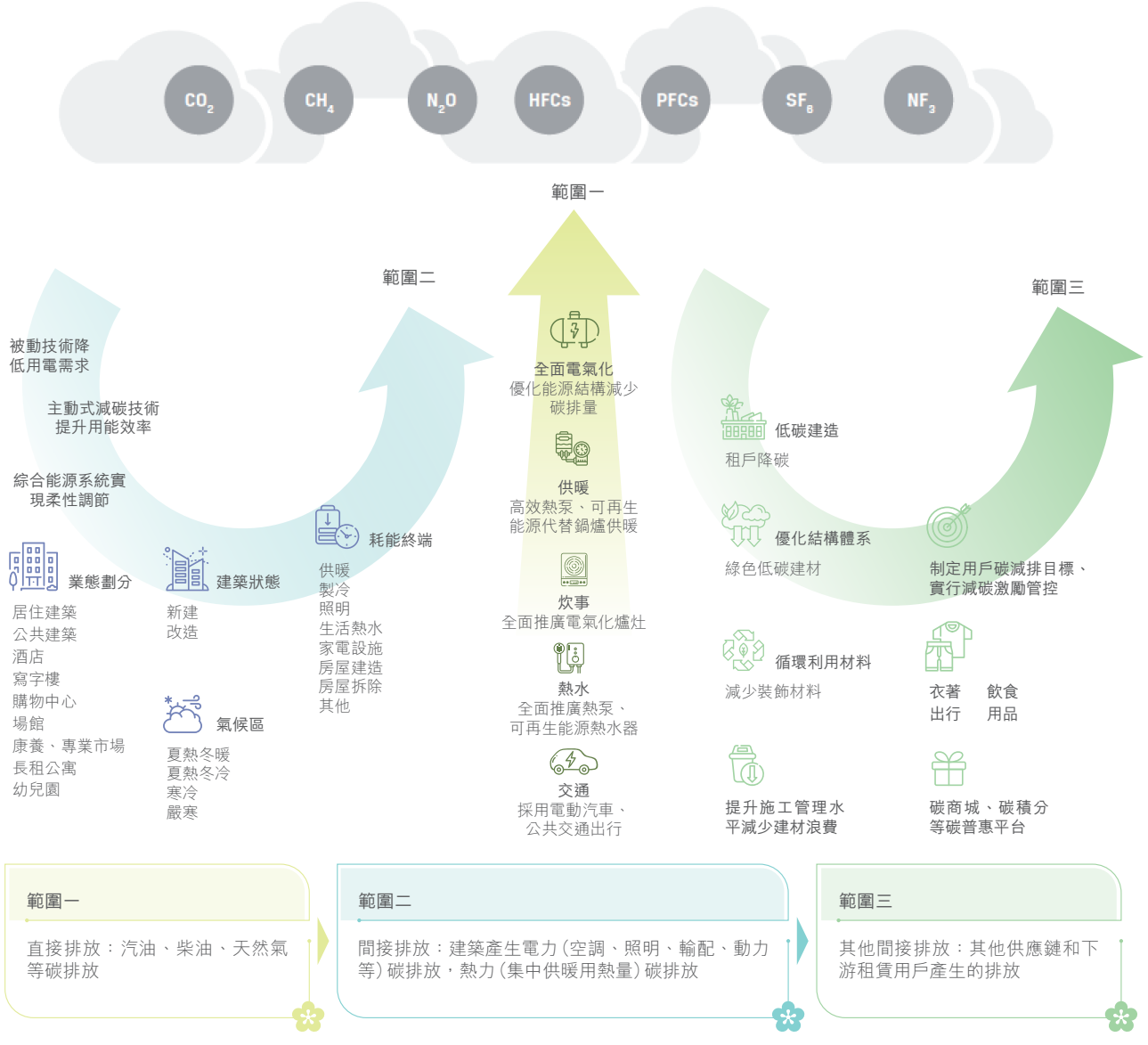


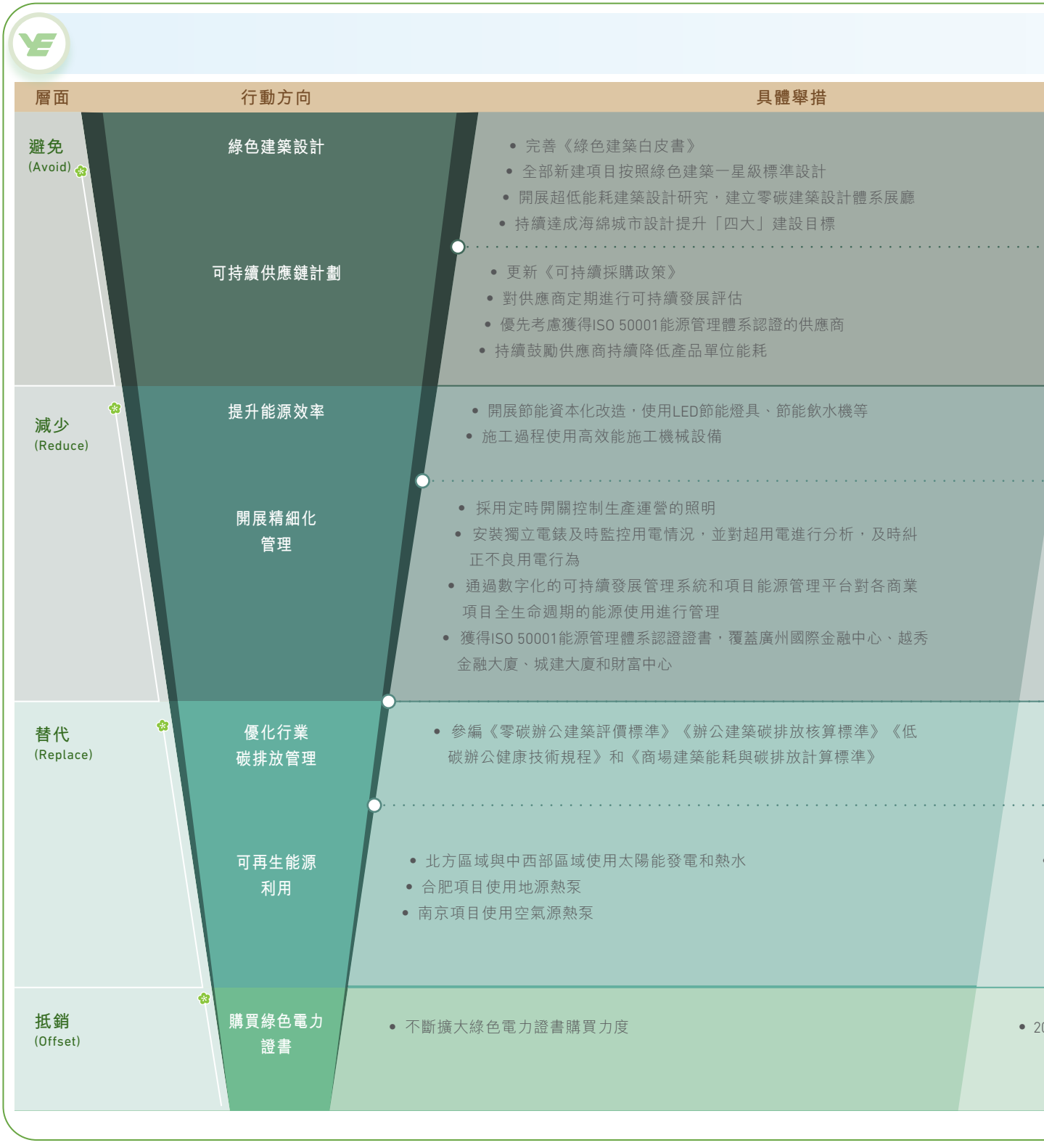
越秀地產致力於在全維度、全環節、全生命週期，最大限度地減少我們的生產運營對氣候變化的潛在負面影響。為嚴格恪守循碳減排層級(Carbon Mitigation Hierarchy)，我們同時構建了「避免(Avoid)－減少(Reduce)－替代(Replace)－抵銷(Offset)」四維度減碳體系。基於此框架，我們推動各項減碳舉措常態化落地實施，並持續對減碳績效展開審視與量化評估。通過定期開展戰略回顧與成效復盤，我們動態優化調整減碳路徑，迭代設定更具前瞻性的減碳目標，全面提升碳排放精細化管理水準。

為高效驅動《越秀地產雙碳行動方案》落地執行，公司以 2022 年及 2024 年兩輪碳盤查工作為核心依據，系統梳理各業態碳排放特質與發展態勢，精準制訂專項改造升級方案，堅定錨定 2060 年價值鏈淨零排放的終極目標持續推進。

《越秀地產雙碳行動方案》立足建築全生命週期視角，構建全域覆蓋的雙碳發展戰略與分階段實施路徑。方案優先聚焦範圍一、範圍二碳排放管控，已完成專屬減排路徑規劃與量化目標考核體系的搭建；與此同時，穩步鋪開範圍三碳排放目標的制訂與考核機制構建工作，實現全維度碳排管控無死角。具體執行層面，針對範圍一直接碳排放，公司推行全面電氣化轉型戰略，從源頭壓減直接碳排總量；針對範圍二間接碳排放，則結合不同業態屬性、氣候區域差異及項目建設階段特性，區分既有項目與新建項目降能增效的差異化標準，量身規劃短、中、長期分階段減碳實施藍圖，確保各項減碳舉措科學落地、成效可衡量。

建築全生命週期減碳行動方案




層面
行動方向
具體舉措
避免
(Avoid)
綠色建築設計
• 完善《綠色建築白皮書》
• 全部新建項目按照綠色建築一星級標準設計
• 開展超低能耗建築設計研究，建立零碳建築設計體系展廳
• 持續達成海綿城市設計提升「四大」建設目標
可持續供應鏈計劃
• 更新《可持續採購政策》
• 對供應商定期進行可持續發展評估
• 優先考慮獲得ISO 50001能源管理體系認證的供應商
• 持續鼓勵供應商持續降低產品單位能耗
減少
(Reduce)
提升能源效率
• 開展節能資本化改造，使用LED節能燈具、節能飲水機等
• 施工過程使用高效能施工機械設備
開展精細化管理
• 採用定時開關控制生產運營的照明
• 安裝獨立電錶及時監控用電情況，並對超用電進行分析，及時糾正不良用電行為
• 通過數字化的可持續發展管理系統和項目能源管理平台對各商業項目全生命週期的能源使用進行管理
• 獲得ISO 50001能源管理體系認證證書，覆蓋廣州國際金融中心、越秀金融大廈、城建大廈和財富中心
替代
(Replace)
優化行業碳排放管理
• 參編《零碳辦公建築評價標準》《辦公建築碳排放核算標準》《低碳辦公健康技術規程》和《商場建築能耗與碳排放計算標準》
可再生能源利用
• 北方區域與中西部區域使用太陽能發電和熱水
• 合肥項目使用地源熱泵
• 南京項目使用空氣源熱泵
抵銷
(Offset)
購買綠色電力證書
• 不斷擴大綠色電力證書購買力度

績效檢視	未來目標
• 新增符合綠色建築標準項目26個，共計建築面積217萬平方米	• 從投拓、開發、運維三個維度制定可持續發展策略的實施路徑和節點目標 • 以南沙港人社區為試點，嘗試獲得新加坡Green Mark認證 • 推行樓宇WELL認證
• 已鼓勵供應商依照《可持續採購政策》開展項目合作	• 統籌設計、選材、設備招採、施工管理各環節，協助技術體系標準在產品開發過程中的落地
• 安裝電梯電能回饋裝置，每年減少約9%電梯用電量 • 空調系統末端改造工程，設備能耗降低6% • 節水水龍頭覆蓋率達80%以上	• 持續開展設備改造以改善存量能耗，並持續跟蹤改進
	• 梳理每條產品線下每個品牌的裝修標準，強調綠色可持續和安全
• 已於2024年發佈《低碳辦公健康技術規程》	• 持續積極參與建築碳排放標準制定，促進行業低碳發展
• 二零二五年，公司重點推進屋頂光伏工程建設，海樾薈與悅麓居項目已基本建成或進入收尾階段，預計年總發電量約96萬度。	• 嘗試將光伏運用到商業項目
025年度，本集團合計購買12,000,000千瓦時綠色電力證書	• 綠色電力證書超1,000,000千瓦時

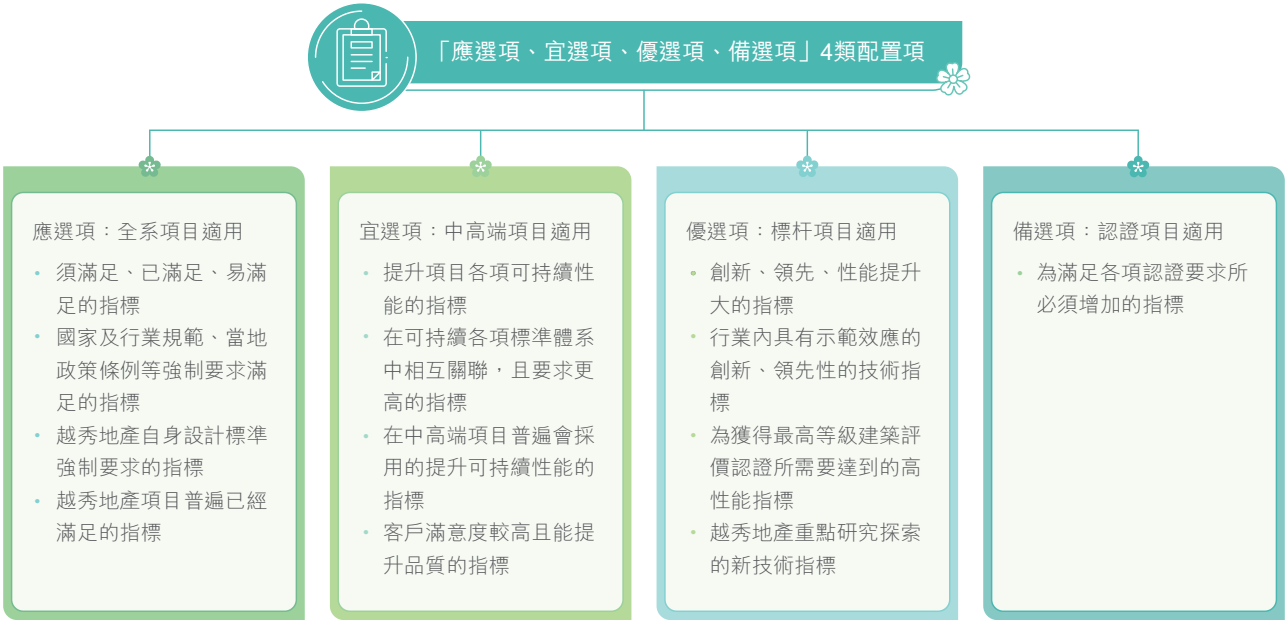
可持續建築設計與實踐

越秀地產始終將綠色建築置於戰略核心位置，堅定踐行企業環境責任。作為兼具社會擔當與長遠視野的企業，我們深刻洞悉綠色建築在生態保護、資源集約及可持續發展中的關鍵價值，並鄭重承諾：所有新建項目 100% 契合國家綠色建築一星級及以上標準，涵蓋國家綠色建築二星級、三星級認證，以及美國 LEED、BOMA、WELL 等國際權威認證體系要求。

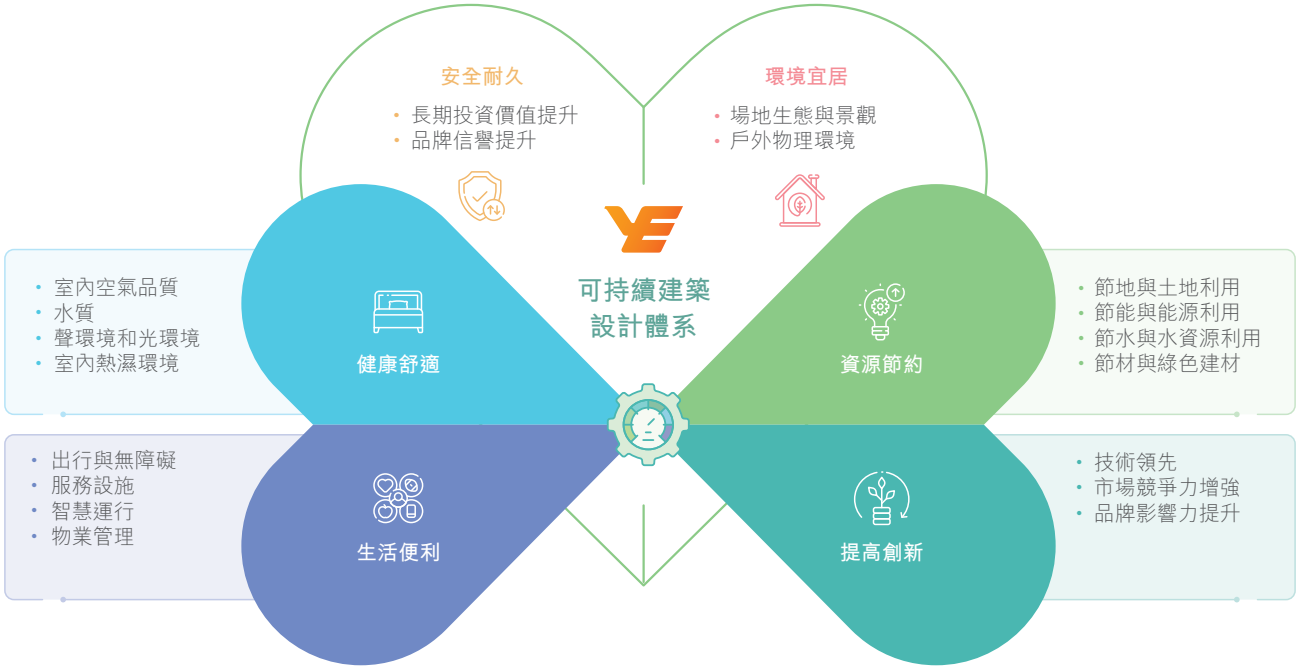
越秀地產始終堅持將可持續理念貫穿建築全生命週期起點，在項目設計階段即深度融入綠色環保元素，全力築造兼具生態屬性與舒適體驗的居住及辦公空間。為科學引領項目設計與可持續建築落地，我們整合多項國內外權威標準，制定《越秀銷售住宅可持續標準體系》。

	國內層面參照	國際層面對標
《越秀銷售住宅可持續標準體系》	《綠色建築評價標準》(GBT 50578-2019) 《健康建築評價標準》(TASC 02-2021) 《近零能耗建築技術標準》(GBT 51350-2019) 《零碳建築技術標準》 《智慧建築評價標準》	美國綠色建築標準 LEED V4.1 Residential BD+C Multifamily Homes（LEED 新建多戶住宅標準） 國際健康建築標準 WELL for Residential（WELL 健康住宅標準）

該標準體系構建多維度考量框架：既緊扣國家雙碳戰略目標，又銜接市場需求導向；既響應政府對建築綠色低碳性能的提升要求，又主動對標客戶偏好與行業發展趨勢。最終形成科學完備的可持續住宅體系框架，針對不同項目類型與區域特徵，精準輸出「應選項、宜選項、優選項、備選項」四類配置標準，確保可持續建築理念在設計源頭即實現全面滲透與系統落地。



根據越秀地產的可持續建築設計體系，確保所有建築均具備以下卓越性能：



2025 年越秀地產商業項目綠建績效

2025 年，公司確保所有新建項目 **100%** 達到綠色建築標準。

商業項目：

- 獲綠色認證項目產權面積達 **156** 萬平方米，佔在營商業項目面積 **90.3%**。

越秀地產旗下商業項目集體斬獲 18 個 WELL 健康建築標準認證，其中，廣州國際金融中心（廣州 IFC）、越秀金融大廈、廣州環貿中心（廣州 ICC）三大標杆項目更以優異表現高分通過最高級別鉑金級 WELL 認證，成為商辦領域健康建築標準的「中國樣本」之一。

廣州國際金融中心，鉑金級

越秀金融大廈，鉑金級

廣州環貿中心，鉑金級

酒店項目：

越秀地產旗下南沙喜來登酒店、杭州臨安萬豪酒店、雲珠福朋喜來登酒店、雲珠源宿酒店獲評「五葉級中國綠色飯店」。

旗下越秀商管在2024年採用「WELL健康－安全評價準則」(WELL HSR)對旗下商業項目進行評定，WELL HSR認證的評估涵蓋衛生及清潔、應急計劃、健康服務、空氣和水質管理、利益相關者的溝通和互動五大維度，最終越秀地產旗下15個項目在2025年度獲得WELL HSR認證。

廣州國金天地(mall)

廣州環貿中心(mall)

廣州悅匯城(mall)

廣州維多利廣場(mall)

廣州財富廣場

廣州城建大廈

越秀國際金融中心(南沙IFC)

武漢越秀財富中心

武漢星匯維港(mall)

武漢越秀國際金融中心

武漢IFC國金天地(mall)

佛山悅匯廣場

佛山越秀星匯中心

杭州維多利廣場

上海越秀大廈

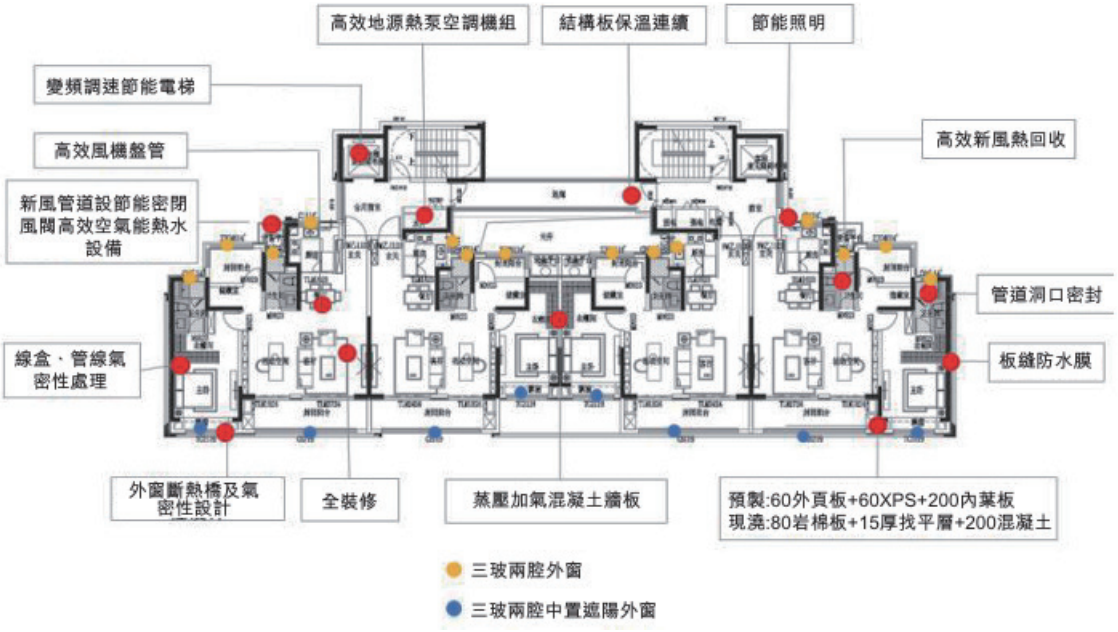
2025年越秀地產住宅項目綠色建築績效

住宅項目：

- 報告期末，累計建成與在建符合綠色建築標準項目 **243** 個，共計建築面積 **4,156** 萬平方米；
- 報告期內，共新增符合綠色建築標準項目 **26** 個，共計建築面積 **217** 萬平方米。

超低能耗建築

超低能耗建築作為創新型建築設計理念，核心在於通過系統化的精細設計策略與前沿技術集成，實現建築運營階段能源消耗的最大化削減，同時保障室內環境舒適度達標。此類建築高度強調與當地氣候特徵、場地條件的深度契合，一方面依託被動式設計手法，大幅降低建築對採暖、製冷及照明系統的依賴；另一方面通過主動式技術措施升級能源設備與系統效能，這類技術可依據實際使用需求動態調節能源供給與消耗，最終實現能源利用效率的最優化。

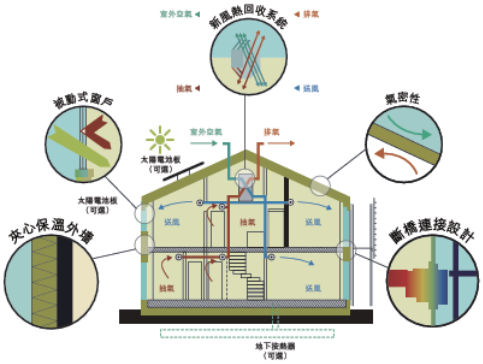


被動節能層面，相較同地塊其他節能建築，超低能耗建築通過多項精進設計實現能效躍升：外牆保溫層厚度加倍，保溫隔熱性能大幅強化，可有效阻擋冬季熱量散失與夏季熱量滲入，從源頭降低採暖、製冷需求；外窗選用三玻雙腔中空構造，氣密性達 8 級標準，兼具超強隔熱與隔音效能，既為住戶營造靜謐居住環境，又能顯著減少能量損耗；南向外窗配備中置遮陽系統，不僅美觀實用，更可靈活調節遮陽效果，夏季有效阻隔太陽直射輻射，冬季保障室內採光舒適度；同時全面落實無熱橋設計與精細氣密性處理，杜絕能量快速傳導，進一步壓減能源浪費。

主動節能層面，超低能耗建築構建多維度高效能源系統與綠色施工體系：能源供給端採用地源熱泵空調系統，依託地下恆溫環境，冬季通過熱交換技術將地下熱能導入建築內部實現採暖，夏季則反向將室內熱量導出至地下完成製冷，實現能源高效循環利用；配套搭載具備高效空氣淨化與全熱回收功能的新風系統，熱回收效率不低於 70%，在引入新鮮空氣的同時，最大限度回收排風中的熱量，顯著降低採暖與製冷系統的額外能耗。施工建設階段，集成裝配式建築、全裝修設計施工等先進技術，不僅提升施工效率、減少現場污染、確保超低能耗指標達標，更實現健康屬性、綠色標準與全方位高品質控制的協同落地。

可再生能源的高效利用，是超低能耗建築實現低碳運營的核心抓手。除了構建被動節能與主動節能雙重技術體系外，項目進一步導入地熱能、太陽能等清潔能源，以綠色能源替代傳統化石燃料，從源頭削減溫室氣體排放，為實現碳中和目標提供堅實支撐。

越秀地產旗下超低能耗建築項目，均按照以下建築路線和設計原則建造，建築綜合能耗水平較《夏熱冬冷地區居住建築節能設計標準》(JGJ134-2016)基準值降低50%以上，充分彰顯綠色建築技術集成應用的顯著成效。



超低能耗項目建築路線

A

超低能耗樓棟環境分析

- 選擇具有良好採光、通風的場地
- 優化窗牆比、戶型佈局和通風路徑

B

準確預測建築負荷和相關能耗

- 建築圍護結構、新風熱回收效率影響建築負荷
- 熱源、動力系統和照明等設備性能影響建築能耗

C

被動式設計降低負荷

- 加強圍護結構保溫、隔熱性能（保溫層加厚等）
- 提升建築氣密性（外門窗構造、完善施工工藝等）

D

高性能建築能源及HVAC（暖通空調）系統

- 提升設備系統能效（高效冷熱源系統、熱回收等）

E

可再生能源建築

- 主要應用於供暖空調冷熱源和生活熱水降低能耗

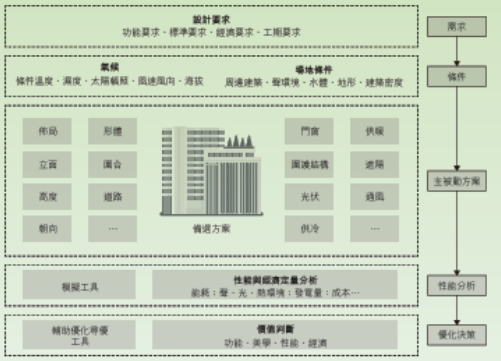
超低能耗項目設計原則

氣候適應性原則

氣候適應性原則根據功能、標準、經濟、工期要求，考慮當地的氣象、地理特徵、場地條件等因素，充分利用自然方式，盡量降低建築供暖、空調、通風、採光負荷需求，適應氣候、環境條件，打造冬暖夏涼、採光通風良好的建築形式。

性能化設計原則

性能化設計方法貫穿超低能耗建築設計全流程，核心是以性能目標為導向開展定量化設計分析與優化，相關性能參數均基於精準計算結果確定，而非直接套用規範標準；項目同步踐行氣候響應式設計，立足當地宏觀氣候與場地微氣候條件，從自然通風、採光、形體遮陽及保溫隔熱等維度夯實建築本體性能，並通過優化空間佈局、結合景觀綠化措施，實現夏季強化通風減緩熱島效應、冬季增加日照抵禦冷風的效果，同時採用南北主朝向設計，讓主入口規避冬季主導風向。



氣候響應設計流程

氣候響應設計關鍵要素

超低能耗建築技術措施

高效保溫外牆系統

- 高效保溫外牆系統通過獨特的構造和材料選擇，使外牆平均傳熱系數較地方居住建築節能設計標準要求降低約 50%。以 100 平方米的住宅為例，採用高效保溫外牆系統後，每年相比普通建築預計可節約能源 60% 以上。

高效節能外窗系統

- 高效節能外窗系統通過保溫隔熱、通風採光、水密性、氣密性、抗風壓性、隔音性、防盜性、遮陽性、耐候性等功能共同作用，傳熱系數可低至 1.5 W/(m^2·K)，提高門窗的節能性能，減少室內外能量交換，從而降低建築能耗。

自然採光

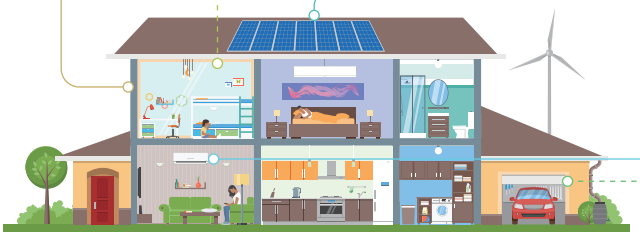
- 自然採光還可以改善室內空氣質量，改善地下車庫陰暗潮濕的環境和異味，保護車輛免受潮氣侵蝕而生銹受損，提高車輛的使用壽命。我們採用自然光採集裝置以及能夠高效傳輸光線的導光纖維與導光管，將室外的自然光「運輸」到地下功能區。光源波長經過過濾，只包含某段光譜，無紫外線與紅外線光，不偏色、無頻閃，實現了無電照明，從而減少對人體的傷害並節約電能。

可再生能源

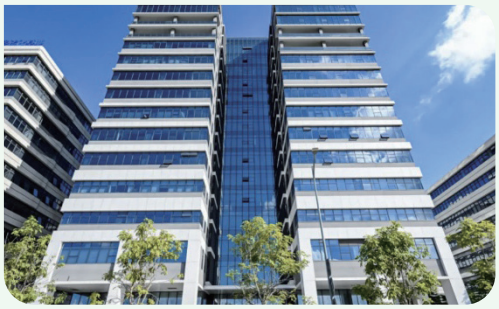
- 我們的光伏建築一體化項目通過直接將光伏組件集成到建築中，滿足建築的能源需求，建築的設計採光、隔熱、隔音等多種功能，實現能源生產與建築功能的完美結合。在同等裝機容量下，CIGS（銅銦鎵硒）薄膜光太陽能組件比晶硅太陽能組件的發電量高 10%~15%；具備建材強度，能代替傳統的玻璃幕牆；還具有隔熱、保溫、隔音等特點，廣泛應用於生態建築、綠色建築結構中。

高效機房

- 我們通過先進的技術手段和智能控制系統，實現對建築內部環境的精準管理和優化。主動式技術能夠根據室內外環境的變化，自動調整空調系統的運行模式，確保室內溫度、濕度和空氣質量始終處於最佳狀態。同時，智能化設備管理平台能夠實時監測和控制各種電氣設備的運行狀態，通過數據分析和預測，優化設備的能耗，減少不必要的能源浪費。



案例

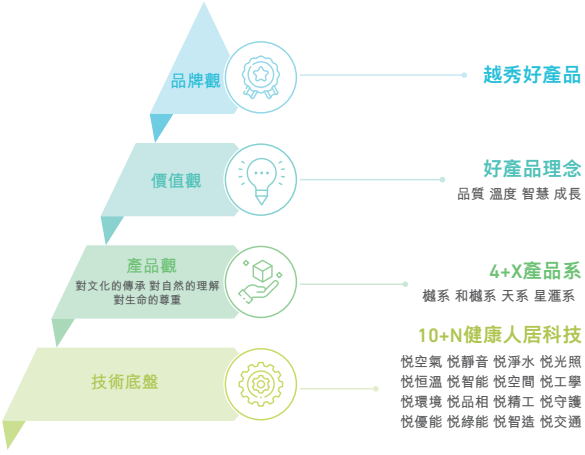


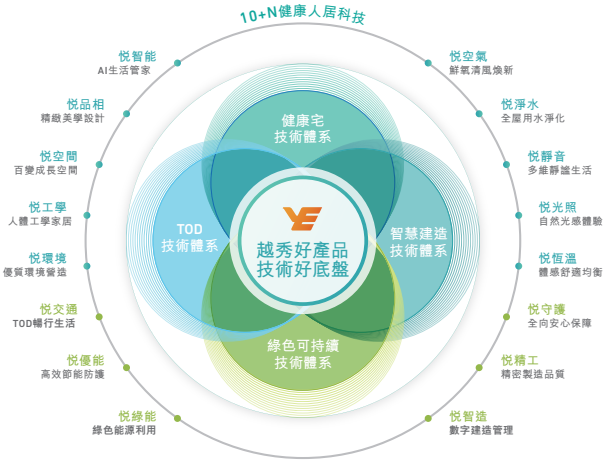
越秀 iPARK 產業園超低能耗 D6# 建築成功交付

2025 年 11 月，越秀 iPARK 產業園的南沙智慧製造生產基地二期 D6# 建築交付。該建築以超低能耗建築技術為核心錨點，全鏈條踐行建築全生命週期低碳管控理念，在零碳建築落地、園區低碳體系構建、行業標杆打造上實現多項里程碑式突破。在專案的設計階段，越秀 iPARK 粵港智穀便同步將超低能耗與綠色低碳理念全面覆蓋 D6# 樓的整體規劃、建設與運營全流程。通過全面配備智慧照明控制系統、高能效多連線空調系統、水資源迴圈利用系統，全場景推廣環保型、可再生與可回收建築材料應用，構建起全鏈條低碳園區生態；同時以「花園式產業園區」為理念，規劃中央生態綠軸、屋頂花園等生態空間，採用雙銀 Low-E 節能玻璃幕牆，最終實現兼顧建築節能性與使用舒適性的構造，打造了全域化的超低能耗產業空間。憑藉完善的綠色低碳體系與可持續發展實踐，D6# 建築成功於 2025 年底成功入圍廣東省未來城市建設「未來園區」典型案例，獲得省級層面的高度認可，為粵港澳大灣區建築領域雙碳目標落地與產業高品質發展提供可複製、可推廣的實踐經驗。

10+N 健康人居科技

2022 年，越秀地產發佈「越秀美好家」YES 健康人居體系，核心板塊「YESense 健康宅」以健康為核心重塑人居產品邏輯，彰顯公司踐行綠色發展的戰略方向。2024 年 8 月，公司升級推出新一代「健康宅技術體系」，以客戶健康需求為導向，構建融合健康舒適、綠色科技與智慧安全的人居空間，引領行業趨勢的同時堅定邁向「淨零」目標。在第四屆廣東省建築文化宣傳周暨廣州市智能建造和「好房子」創新成果宣傳月活動中，市住建局發佈相關工作指引，從四維度明確「好房子」建設標準。越秀地產應邀參展，並於 2025 年 11 月 7 日的好房子系列論壇上分享產品體系，首次亮相「10+N 健康人居科技」，並重磅推出「4×4 好產品理念」與「4+X 產品系」，為廣州「好房子」建設注入國企力量。





十大核心科技既包括靜音優化、空氣品質管控、水質淨化、光照適配等環境類技術，高度契合南方氣候特點與城市居住場景；也覆蓋防滲漏、防開裂、防空鼓等建築品質核心技術，針對性解決廣州潮濕天氣下的住宅常見問題；而「+N」的靈活設定，則代表公司貼合城市發展與市民需求的持續反覆運算能力，將動態回應廣州健康人居升級訴求。該體系是對廣州市「好房子」標準體系的精準回應，其中 80% 指標高於現行國標，涵蓋超 100 個關鍵指標措施、200 餘個量化細節與配置要求，深度解決廣州人居痛點，並精準覆蓋居住全場景需求，已在樾系、和樾系、天系、星匯系等「4+X 產品系」中實現落地。

悅空氣

採用低能耗雙向流新風系統，核心部件為環保耐用的高分子膜交換芯與高效H12級抗菌抗病毒濾網，確保室內鮮氧充盈。

廣州越秀·琶洲樾在裝修時嚴選環保建材，有效控制有機揮發物濃度；所配備的專用空調專業防黴、送風覆蓋面廣，新風系統強制送風排風、高效過濾空氣，為客戶打造潔淨舒適的空氣環境。

悅靜音

從鑄鋁入戶門的鋁合金型材靜音條，到計權標準化撞擊聲壓級不大於65dB的樓板，再到多層夾膠中空玻璃外窗，並結合超靜音家庭中央空調，打造全方位靜謐生活空間。

臨近交通要道和繁華商圈的廣州越秀·桂悅東曉從室外噪音必經的窗戶入手，通過應用超靜音舒適住宅的和悅系列窄邊框系統窗，讓街道喧囂難入室內。

悅淨水

全屋標配前置過濾與末端淨水，高效去除重金屬，提供健康直飲水；淨飲一體機更開創了便捷沖泡的飲水新場景。

為讓喝水這件小事更加放心，廣州琶洲南TOD圍繞集中供水環節、管材和淨水系統等方面，配備智慧泵房、配置全屋三重淨水系統、採用316L不銹鋼管，確保水質安全。

悅光照

通過高窗地比設計引入充足自然光，並採用智慧化場景調節，實現會客、觀影、閱讀等多種節律照明模式，呵護雙眼，營造氛圍。

位於上海的越秀·外灘樾採用弧形轉角窗、大幅落地玻璃等提升窗牆比，將更多陽光納入室內；並透過穿過兩層樓板設置的天窗，將自然光線引入地下泳池，讓一道道光柱在水波間流轉。

悅恒溫

超薄家庭中央空調與智慧化系統聯動，具備自清潔技術與精準控溫能力；搭配可感應雨雪的電動推窗器，實現節能與舒適的統一。

合肥越秀 · 觀樾房屋南向配備的系統窗，不僅在隔音方面表現出色，還具有優秀的隔熱和防水性能，可有效減少溫差變化，保持室內的宜人環境。

悅空間

空間具備強大的適應性與收納能力。玄關800庫輕鬆收納行李箱、嬰兒車；全屋抽拉式設計讓物品一目了然；電動式下拉杆使高處空間觸手可及。通過900mm寬翻折床、口袋式房間門、可旋轉／抽拉餐桌，實現書房、臥室、餐廳等功能的自由切換。

作為高端住宅項目，廣州華樾以柔性定制為客戶提供多種空間改造方案，可通過定制模組實現不同空間功能，還可以選擇個性化方案增加專屬收納。

悅智能

以智慧中控屏為核心，融合AI大模型與數位孿生技術，接入全屋智慧。從二合一智慧型機器人、揮手即開的升降煙機，到榮獲紅點獎的自動升降旋鈕面板，帶來無感、便捷且充滿儀式感的體驗。

在廣州琶洲南TOD，科技帶來的便捷生活從歸家時開始：社區內的智慧人行與智慧車行，讓無感通行與便捷停車的絲滑成為日常；家中引入智慧家居系統，AI人臉識別、智慧門鎖、智慧中控屏等功能讓房子成為貼心「管家」。

悅工學

全屋貫徹人體工學設計。抽拉式拖鞋空腔實現換鞋免彎腰；適老化衛浴櫃與馬桶扶手關愛長者；廚房折臂龍頭與抽拉式水槽讓清潔事半功倍。

從預留了充足空間的玄關，到靈活容納家電的餐邊櫃，再到精心留出150mm專屬裝盤區的廚房，以及融入防水反坎、暖風機、側面開放格等設計細節的衛生間，廣州越秀 · 大學城 · 星匯錦城懂得客戶的動作與需求，生活更加「從從容容、遊刃有餘」。

悅品相

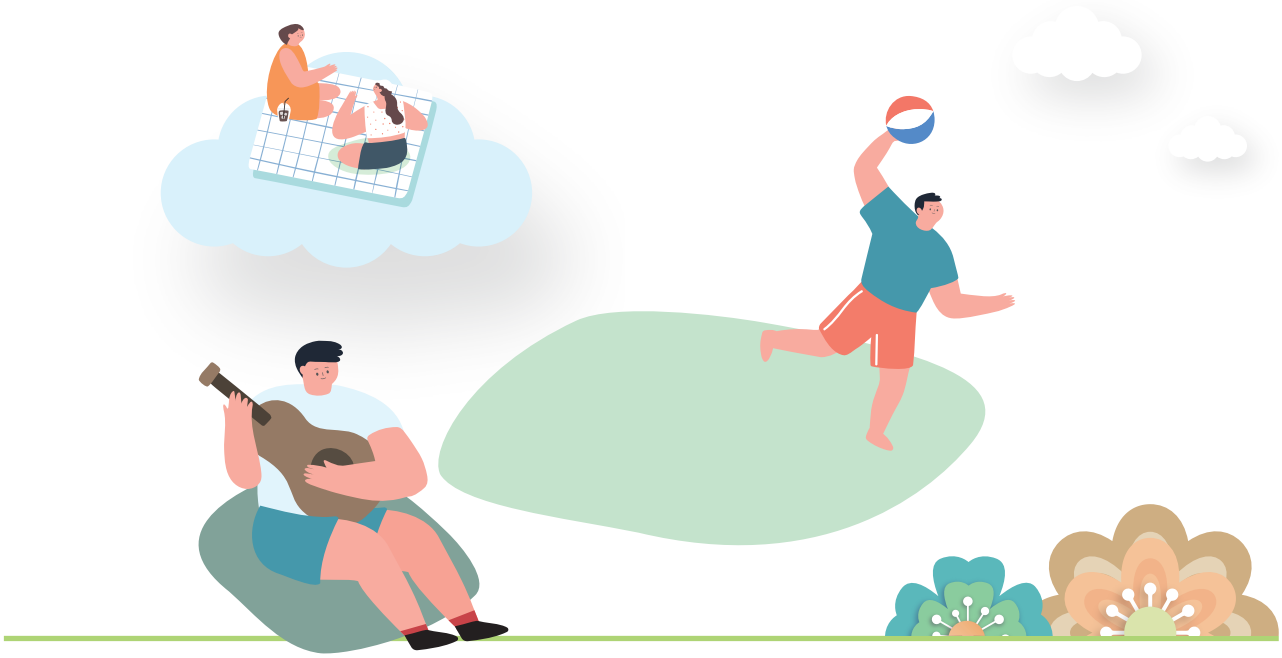
美學融入細節。定制藝術門牌、極窄邊框藝術玻璃門、電動巴士移門雕刻木飾面，以及在地文化元素如嶺南漆畫與銅鑿剪紙的運用，共同塑造了兼具文化底蘊與現代精緻的美學空間。

抬頭望，外立面採用專項研發的仿汝窯天青色陶板，還原「雨過天青雲破處」色彩；低頭看，地庫車道使用獨家研發的無機磨石材料「鎏金歲月」提升質感與性能，北京香山樾以精工細作的執著，將宋式美學融入空間設計，盡顯東方隱奢氣質。

悅環境

通過科學配置療愈植被和打造科普園，並建設全齡健身活動場地和架空層多功能空間，打造舒適宜居的社區環境。

廣州越秀 · 觀樾的高品質湖居生活，既有家樓下的療愈花園中，孩子們親近自然、了解知識的歡笑；也有漫步於經過生態治理後再現澄澈的湖水邊，遙看人們泛舟、露營、奔跑的自得與愜意。



悅智能｜讓家變成「懂你」模式

傳統住宅的歸家繁瑣、居家安全隱患、訪客登記不便等痛點，制約著居住體驗提升。越秀地產將「悅智能」納入「10+N 健康人居科技」核心模塊，以琶洲南 TOD 為標杆，從智慧社區與智慧居家兩大維度，落地便捷、安全的智慧居住解決方案。

智慧社區層面，實現無感通行與高效安防：業主通過 AI 人臉識別完成小區入口、樓棟門通行並聯動呼梯，車庫車牌識別提升停車效率；訪客採用線上預約、一碼通行模式，簡化流程的同時築牢安防邊界。社區配置千萬級智慧泵房，通過七大系統 24 小時監測水質、預警故障，搭配無機膜處理技術保障飲水安全；智能化環保小屋自動感應開關門、除臭、溢滿報警，解決垃圾站異味問題；清潔、送餐、安防機器人全天候服務，優化社區環境。

智慧居家層面，搭載華為鴻蒙全屋智能：入戶智能鎖支持人臉識別與多方式開鎖，聯動歸家燈光模式，依時段自動調節光線；玄關 32 寸智能魔鏡集成呼梯、對講、家電控制等功能，支持個性化場景 DIY，預留網口滿足設備拓展需求。居家安全方面，臥室緊急按鈕可一鍵呼救，AI 傳感器實現人來燈亮、人走燈滅，廚房部署燃氣報警、徘徊監測等設備，全方位消除安全隱患。

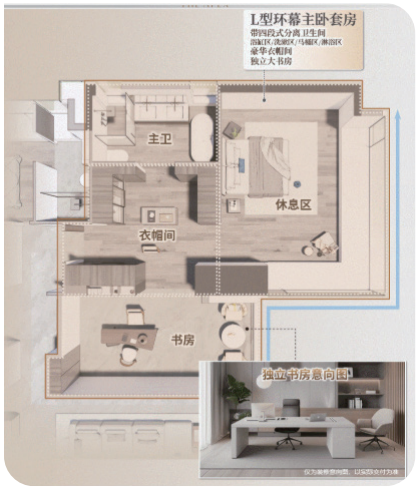
「悅智能」技術立足業主真實需求，拒絕科技堆砌。未來，隨著「10+N 健康人居科技」全面推廣，越秀地產將持續以科技賦能人居，打造智慧舒適的居住空間。

悅空間 | 高端住宅的柔性定制實踐

住宅空間需配合家庭全生命週期變化與高淨值人群的個人化需求，傳統固定格局難以應對多元居住期望。越秀地產將「悅空間」納入「10+N 健康人居科技」體系，以高端「樾系」代表作華樾項目為典範，透過柔性定制技術打破空間局限，實現住宅功能的多元配合與生長性。

華樾位於廣州琶洲西區 CBD 核心地段，聚焦空間定制能力打造高端居住體驗。其建築面積約 330 平方米戶型為核心示範，可圍繞客廳、主臥套房、次臥三大區域改造組合，提供多達 12 種定制方案。項目憑藉約 42 米開窗界面（包含約 36 米雙 L 型觀江界面），搭配大面積玻璃構件打造全景空間，最大化呈現 CBD 天際線與濱水景觀，提升居住舒適度與觀景體驗。

在功能定制方面，各區域可按需求靈活調整：客廳與南側陽台可獨立分區或打通形成一體化公共區域；次臥區域可定制為多功能超級套房、次臥連獨立收藏室，或增設工人房並實現動線分離；主臥套房可規劃為 3 空間主套連茗茶區，或改造為 L 型環幕主臥套房與獨立大書房，配合社交、辦公等多元需求。同時，建築面積約 248 至 254 平方米戶型支援上下或左右打通，330 平方米戶型可實現兩層打通，打造別墅級居住尺度。

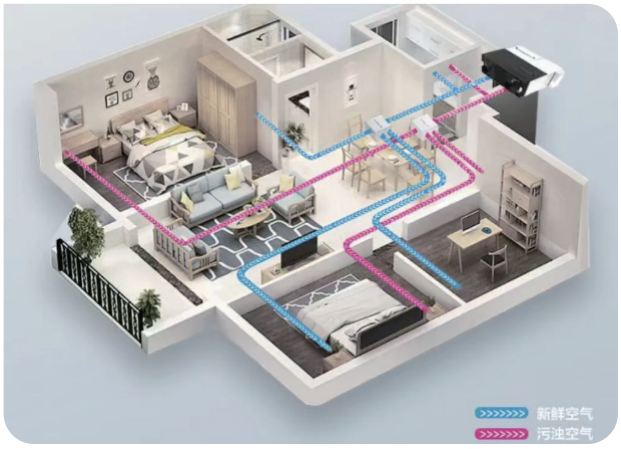


「悅空間」技術涵蓋生長空間、柔性定制、滿載收納三大專項，透過減少剪力牆隔斷、優化彈性分隔、完善收納體系，實現空間可變性與生長性，精準回應《廣州市推進「好房子」建設的工作指引（試行）》中全生命週期居住需求與可變空間的建設要求。未來，越秀地產將持續以技術賦能高端人居，打造配合多元需求的高品質住宅作品。

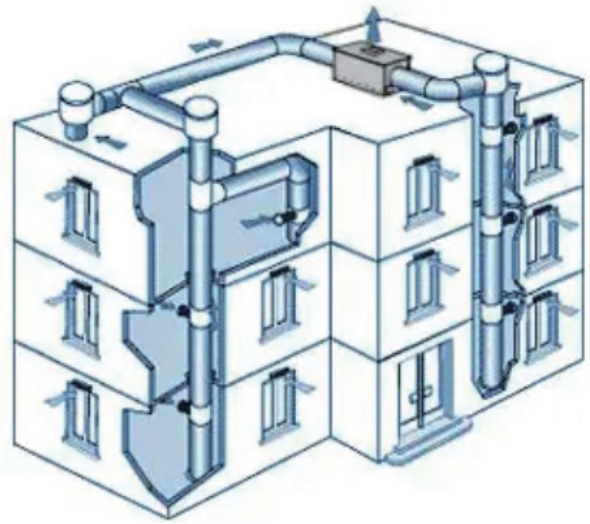
悅空氣 | 解鎖健康人居「舒適區」

呼吸是人類基本需求。PM2.5、甲醛等污染物構成健康隱患，關窗難隔絕、開窗易引入揚塵尾氣，是現代居住的主要痛點。為解決健康呼吸問題，越秀地產將「悅空氣」納入「10+N 健康人居科技」，以五項專項技術打造全場景淨化解決方案。廣州琶洲樾作為標杆，憑實際配置實現鮮氧循環，帶來可感知的健康體驗。

室內污染控制上，琶洲樾選用高標準環保建材，基材塗料通過九項國際認證，搭配 ENF 級木地板、防黴抗菌牆材，實現全維度趨零甲醛。「近零污染」精裝有效控制揮發物，業主無需長期空置即可入住。針對開窗通風不足，項目搭載全熱交換雙向流新風系統，強制置換空氣。雙重過濾可攔截 98% 以上 PM2.5，全熱交換器維持舒適出風溫度，保障室內空氣全天候清新。



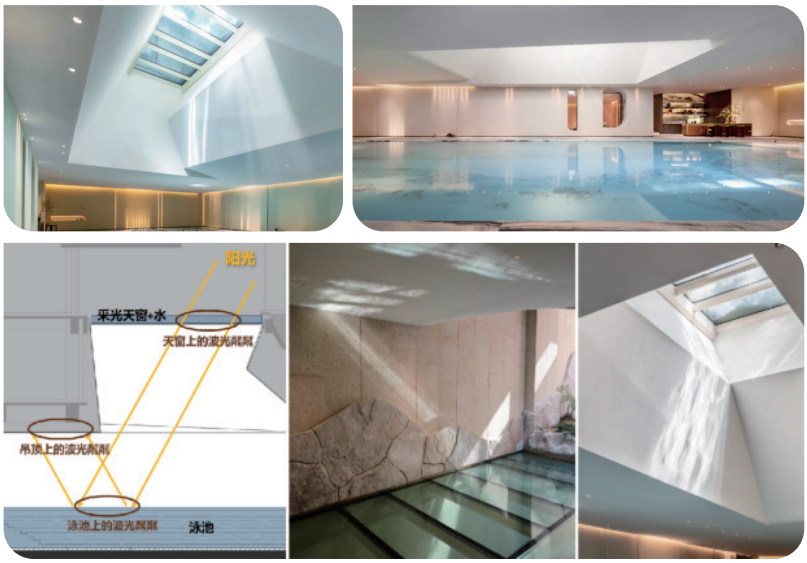
「悅空氣」亦覆蓋公區，地下車庫配備 CO 濃度檢測與排風聯動系統，超 10mg/m³ 警戒值自動排氣，達標後關停，兼顧安全與節能。電梯廳等密閉公區按需優化通風：無自然通風區域採用集中送新風，其餘依賴自然氣流，避免異味積聚，標準化設備降低維護難度。垃圾投放點配備除臭機與滅蚊燈，解決異味蚊蟲問題，同時追蹤投放數據，優化分類、降低人工成本。



悅光照 | 以光築境，賦能高品質人居

光不僅是空間的照明來源，更影響居住體驗與情緒感受。實際居住中，室內採光不足、光線分佈不均、地下空間不見天光等問題頗為常見。「悅光照」是越秀地產「10+N 健康人居科技」的重要組成，涵蓋自然採光、燈光色彩、照明質量、照明場景四大專項技術，透過科學設計打造優質光環境，增強居住者心理舒適度與健康水平。上海越秀 · 外灘樾應用「悅光照」技術，針對光照痛點提供解決方案，不僅優化空間採光，更以光為媒提升居住品質。

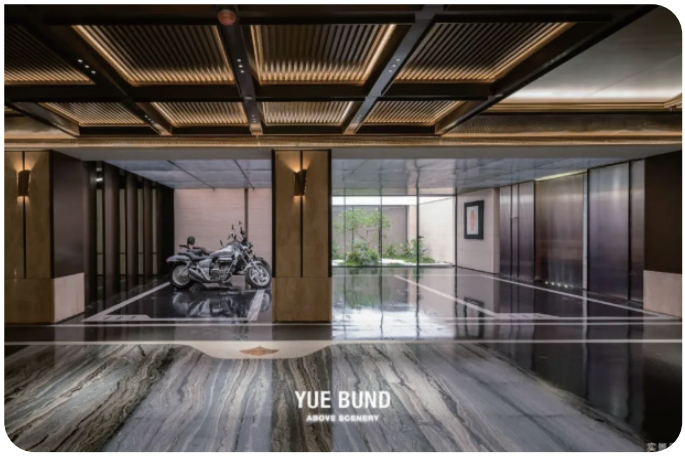
針對地下空間陰暗問題，項目以「引光」設計打破局限。地下一層設雙下沉採光井，6.15 米挑高空間搭配南北雙採光窗，讓自然光穿透地面，消除封閉感，空間更通透，亦可用於改造為藏書館、親子區等功能空間。項目地下二層車庫透過組合多種光源，既滿足安全停車的基本需求，又營造歸家儀式感，優化停車體驗。地下三層會所泳池設計更具巧思，透過兩層樓板設置天窗，使自然光可直射至地下 15 米處。上午直射光保障明亮度，午後反射光延長採光時間，並借助丁達爾效應形成柔和光束，與水面交織出靈動光影，兼具實用性與體驗感，讓泳池成為社交、療愈的多元空間。



悅光照 | 以光築境，賦能高品質人居

地上建築透過優化窗牆比實現高效「接光」。建築立面採用創新高窗牆比設計，搭配大面積全落地玻璃窗與弧形轉角玻璃，拓寬採光界面。一至二樓空間憑藉270°環幕採光納入充足陽光，選用的高折射定製玻璃，將反射率從約10%提升至16%，在保證採光的同時兼顧私密性，升級居住舒適度。

「悅光照」技術的落地，體現越秀地產對人居需求的深度洞察，不僅解決光照痛點，更串聯健康、舒適與詩意體驗。

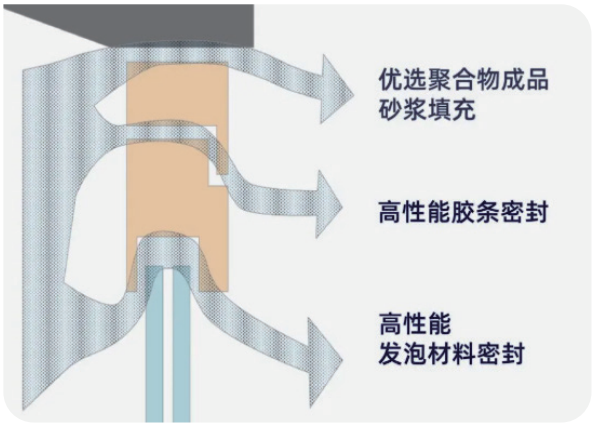


悦靜音 | 以匠心築造寧靜人居

交通、人群等日常噪音影響居家安寧與私密性。越秀地產「悦靜音」系統以全鏈路技術構建靜音防護體系，涵蓋八大技術，覆蓋隔牆、樓板、外窗等核心降噪節點，構建全維度靜音防護，貫穿項目開發全週期，全方位破解噪音困擾。

「悦靜音」系統以廣州桂悦東曉項目作為標杆，憑創新隔音窗系統，為業主打造寧靜居所。該項目位於廣州海印橋南核心區，面臨交通、人流噪音考驗，項目採用和悦系列窄邊框隔音窗作為首道防線，從玻璃選材與密封工藝雙重突破傳統窗戶隔音短板。

玻璃方面，依戶型朝向與噪音源，配備 2-4 層中空夾膠玻璃並注氣，形成復合隔音結構。PVB 夾膠層可有效削弱中低頻噪音，實現全頻段阻隔，同時兼具防碎安全功能。密封環節精細覆蓋：玻璃與窗框用密封膠滿打，窗框與牆體縫隙以聚合物成品砂漿填充，兼具密封、抗滲、抗老化屬性，適配南方氣候，杜絕噪音滲入。經檢測，該隔音窗計權隔聲量達 43 分貝，遠超國家 30 分貝標準，屬首批達好房子隔聲標準的窄邊框幕牆窗。關窗後室內接近圖書館安靜度，搭配新風系統兼顧靜音與通風，並降低空調能耗。

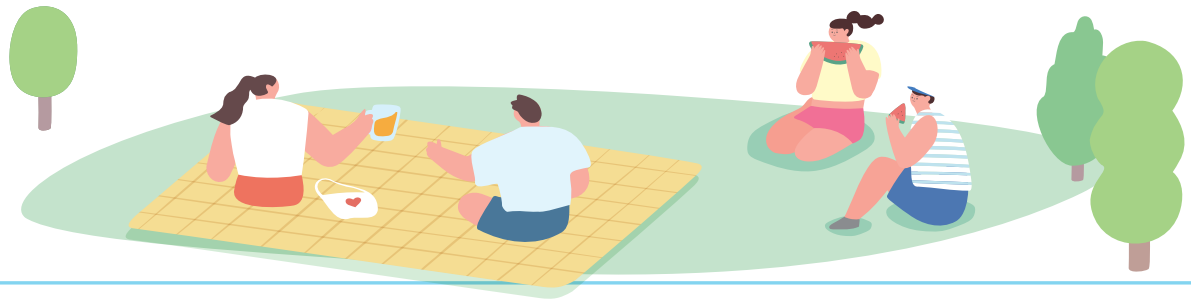


項目兼顧隔音與美觀採光，隔音窗以高強度材料打造窄邊框設計，通透開闊，270° 觀景飄窗效果優越，實現實用與美觀兼備。該隔音窗是「悦靜音」系統的縮影，其憑全鏈路技術與精細工藝構建整體方案。未來越秀將持續深研技術，打造更多寧靜舒適的理想住宅。

悅淨水 | 守護每一滴健康

飲用水安全是業主核心關切，普通住宅水管易滋生細菌、二次供水存在污染隱患。琶洲南TOD從全鏈路切入，破解用水「最後一公里」難題。這背後是越秀健康宅體系的初心，以「悅淨水」技術全流程管控用水安全，讓技術賦能安心生活，詮釋「好房子」的核心標準。

管材方面全面升級，公區及戶內統一採用316L不銹鋼管。該材質用於醫療器械與高端建築，表面光滑不易附著細菌雜質，耐腐蝕性強、使用壽命長，從輸水環節杜絕水質污染。淨水系統搭載全屋三重防護：前置過濾器去除泥沙、鐵銹等大顆粒雜質；軟水機降低水質硬度，減少水垢；超濾淨水器專治微生物與有機物，最終出水細菌去除率高達99.99%。項目投入近千萬打造地下智慧泵房，作為供水系統「中樞大腦」，集成七大系統保障穩定運轉。其核心採用四位一體無機膜深度處理技術，搭配24小時智能監測系統，余氯異常即秒級報警並關閉閥門，實現水質精準管控，已成為廣州市自來水公司示範標桿。



3.2.2 科技賦能建造

綠色建造

立足於可持續發展的戰略核心，越秀地產系統構建了「全週期可持續建造體系」。該體系通過整合前沿設計理念與新興建材科技，致力於打造低碳環保的建築生態，已成為公司鞏固與提升綠色建築行業標杆地位的關鍵支持。公司創新建立了覆蓋項目全生命週期的環境管控標準，打通選址評估、規劃設計、建設實施、運營維護全鏈條綠色管理閉環，嚴格落實國家綠色施工與生態保護規範，確保開發全流程合規運作，實現建設發展與生態效益的動態平衡，樹立行業可持續發展新典範。

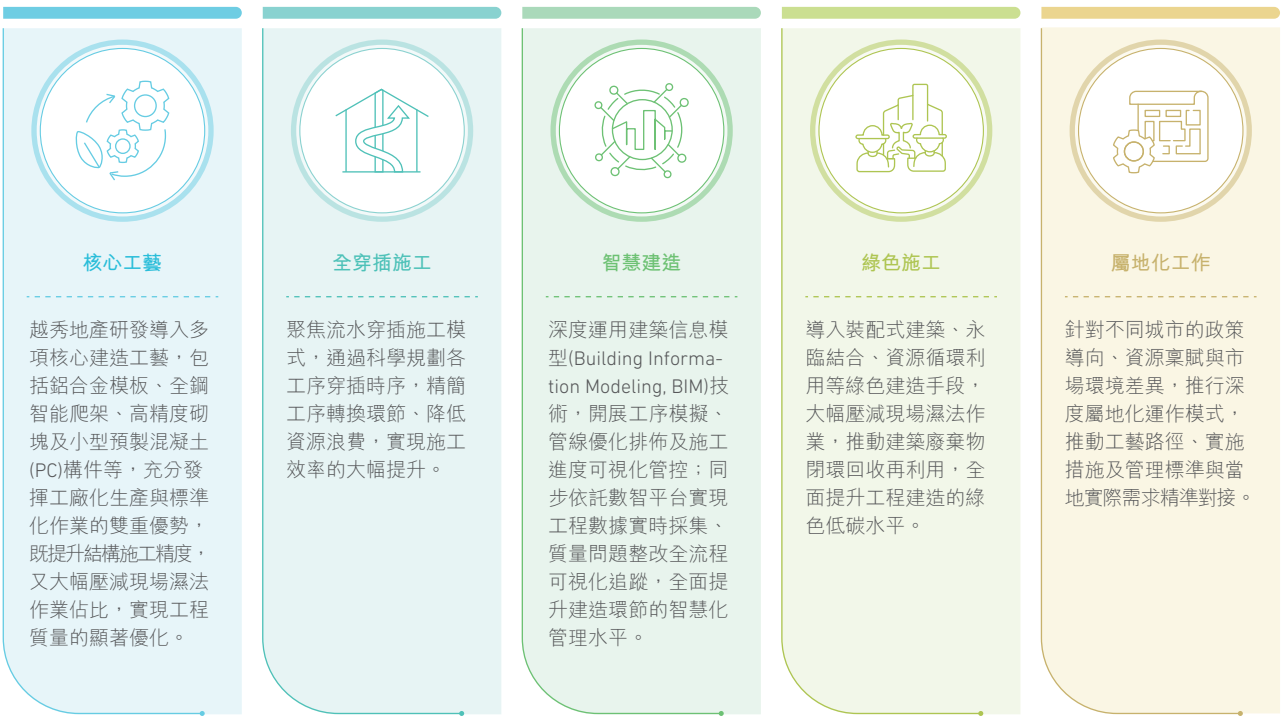
前瞻性綠色設計承諾

越秀地產將能源可持續性前置於項目開發的頂層設計。為系統回應國際評級對源頭減碳的關注，我們已建立內部綠色設計導則，明確要求新建項目優先規劃現場可再生能源系統。2025 年，所有新項目設計階段，已將屋頂或立面光伏等現場發電設備融入設計中；同時，將國家《近零能耗建築技術標準》融入核心地區的項目設計中，如：華東地區。公司積極探索建築零碳及零能耗的設計及建設，有望於 2060 年前實現淨零目標。通過整合高性能圍護結構、高效機電系統與智慧能源管理，力求實現建築運行階段的能源自平衡。這些設計階段的承諾，為我們未來資產組合的低碳韌性奠定了堅實基礎。

現場標準化建造系統(SSCS)

越秀地產積極將現場標準化建造系統(SSCS)融入建築實踐，以此提升項目品質與建設效率，並降低生態環境影響。該系統以標準化設計、模塊化生產與規範化施工流程為核心，確保建築項目實現高效優質推進。憑藉 SSCS 的落地應用，越秀地產不僅壓縮建設週期、減少建材浪費，更顯著提升施工安全與環保水平。

現場標準化建造系統經過 7 年演進，已經形成層一套獨具越秀特色的建造體系：



2018 年 SSCS-1.0

- 三大核心技術
  鋁合金模板、全鋼智能爬架、精砌塊薄抹灰

- 十大配套工藝
  建立管理有序的新型工業化工地，以提高建築品質和建造效率、減少資源、能源消耗及建築垃圾。

2021 年 SSCS-2.0

- 四大核心理念
  高效、綠色、精益、智慧

- 118 項建造技術和建造方法
  採用工程數智平台以及裝配式混凝土臨時路面、圍牆等，促進循環利用提高資源效率。

2022 年工程建造標準化

- 在上一版本的基礎上提煉出核心工藝，促進設計、工程、成本、招採，生產條線標準協同，制定出設 計施工一體化標準，更好地優化資源使用，減少浪費，降低能耗以及建築的碳排放。

2024 年屬地化建造體系

- 因城施策
  在建造環境圍繞「綠色低碳」發展策略
  越秀地產項目所在城市的當地裝配式要求融入SSCS 建造 體系，讓建造過程更加靈活、降本增效，有效推動綠色施工。

裝配式建築

報告期內，越秀地產將裝配式建造技術列為核心建造工藝之一並積極推廣應用，相關項目佔比已達83.9%，以此精進項目品質、提升建設效率，下述為裝配式建造技術的主要應用場景與核心優勢。

標準化設計	• **模塊化設計**：採用模塊化拆分思路，將建築體系拆解為具備統一尺寸標準與明確功能定位的獨立單元，實現工廠預製生產與現場快速組裝的高效銜接。 • **設計優化**：融合計算機輔助設計(CAD)與建築信息模型(BIM)技術，對設計全流程進行數字化優化，確保設計輸出的精準度與一致性。 • **標準化圖庫**：搭建完備的標準化構件圖庫體系，支持設計人員快速調用、靈活調整，顯著提升設計工作效率。
工廠化生產	• **先進設備**：導入自動化生產線與機器人作業技術，實現生產效率與製作精度的雙重提升。 • **質量控制**：構建全流程質控體系，從原材料進場檢驗、生產過程實時監控到成品出廠嚴格檢測，確保各類構件均達標準要求。 • **環保生產**：選用環保建材並導入綠色生產工藝，壓減廢棄物產出與污染物排放，踐行綠色低碳生產模式。
現場組裝	• **高效安裝**：配備專業化安裝器械與設備，強化安裝效率，降低人工操作誤差。 • **模塊化施工**：基於模塊化邏輯組裝預製構件，精簡施工流程，加快施工進度。 • **安全施工**：落實嚴格的安全管控措施，保障現場施工安全，降低施工風險。
質量控制	• **設計審查**：於設計階段開展多輪交叉審核，確保方案兼具技術合理性與落地可行性。 • **生產檢測**：在構件生產全流程實施實時在線檢測，保障各類預製件質量均達標準要求。 • **現場驗收**：待安裝作業完成後，執行嚴格的現場驗收程序，確保建築整體品質穩定可靠。
技術創新	• **BIM技術**：運用BIM技術搭建三維數字模型，打通設計、生產、施工全流程的信息化管控鏈路，顯著提升項目跨環節協同效率。 • **智能建造**：深度融合物聯網、大數據與人工智能等前沿技術，構建智能化建造體系，實現施工效率與工程質量的雙重躍升。 • **技術創新**：持續研發並落地新興建造技術，包括3D打印、機器人施工等領域，全面升級建造技術水平與產業競爭力。
環保節能	• **減少廢棄物**：依託工廠化標準化生產模式，壓減現場施工廢棄物產出，實現資源的高效循環利用。 • **降低噪音**：大幅減少現場作業環節，有效控制施工噪音污染，提升項目周邊環境舒適度。 • **節能建築**：選用高性能節能建材並融入綠色設計理念，優化建築能效表現，降低全生命週期能耗。

綠色施工管理

越秀地產身為中國房地產行業的領軍開發企業，始終以驅動綠色建築發展、踐行可持續戰略為核心使命。在綠色施工領域，我們積極佈局並落地一系列創新型環保舉措，旨在從源頭減輕施工階段的環境影響、提升資源綜合利用效率，同時實現項目建設質量與推進效率的雙重優化。

本集團綠色施工遵循的法律法規或標準	本集團綠色施工主要內部政策
《中華人民共和國環境保護法》	《文明施工管理細則》
《中華人民共和國節約能源法》	《工程質量管理辦法》
	《安全文明施工標準化圖冊》
	《建設工程環境管治指引》
	《循環經濟促進政策》

於項目開工籌備階段，越秀地產嚴格履行環境影響評價審批流程，對新拓項目開展全面細緻的可行性論證與環境影響評價登記工作，確保所有開發行為均於當地環保部門批覆後啟動。與此同時，相關審批信息均按要求在政府指定網絡平台進行公示，主動接受社會公眾監督。

我們亦遵循以下綠色施工理念：

資源節約與循環利用	• **建築廢棄物管理**：為各項目量身制定建築廢棄物專項管理方案，明確分類管控目標，通過分類收集、資源化回收與規範化處置相結合的方式，最大限度降低廢棄物對生態環境的影響。 • **水資源管理**：全面導入節水龍頭、節水噴頭等節水設備與技術，壓減施工階段水資源耗用量；同步搭建雨水回收利用系統，將收集的雨水用於施工場地清潔及綠化灌溉，實現水資源循環利用。 • **能源管理**：配備高效節能施工設備與照明系統，降低施工過程能源消耗；積極推廣太陽能、風能等可再生能源的應用，持續壓減碳排放量。
環境保護措施	• **噪音控制**：實施多維度降噪措施，選用低噪音施工設備、搭建隔音屏障，有效減緩施工噪聲對周邊居民生活的干擾。 • **揚塵控制**：採取濕法作業、加裝防塵網覆蓋、定時灑水降塵等組合手段，從源頭遏制施工過程中的揚塵污染。 • **生態保護**：於施工前期開展全面生態影響評估，依據風險緩解層級，制定並落實針對現場自然植被與野生動物的保護方案，最大限度降低對生態環境及生物多樣性的破壞。
施工過程中的技術創新	• **智能施工技術**：應用建築信息模型(BIM)技術優化施工全流程，實現材料耗用精準管控，同時壓縮施工週期。 • **綠色施工設備**：配備低排放、低噪音的環保型施工設備，從源頭降低施工活動對周邊環境的污染。 • **施工廢棄物再利用**：通過技術創新推動施工廢棄物資源化轉化，例如將建築廢料製作為再生磚等可循環建材，實現資源閉環利用。
培訓與意識提升	• **環保培訓**：定期組織施工人員、承建商及其他相關持份者開展環保專項培訓，圍繞建築廢棄物管理、節能減耗、水資源優化等核心議題開展教學，強化全鏈路參與人員的環保意識與專業技能，保障綠色施工措施高效落地執行。 • **激勵機制**：建立健全綠色施工激勵體系，對在環保施工工作中表現優異的團隊與個人給予表彰獎勵，充分調動全體參建人員踐行綠色建造的主動性與積極性。
環境監測與評估	• **環境監測**：於施工全週期開展常態化環境監測工作，覆蓋空氣質量、噪聲分貝、水質指標等核心維度，確保施工活動全程符合國家及行業環保標準要求。 • **環境影響評估**：項目竣工後，系統開展環保成效回顧評估，總結綠色施工實踐中的經驗與改進方向，為後續項目的可持續建造積累標杆範本。

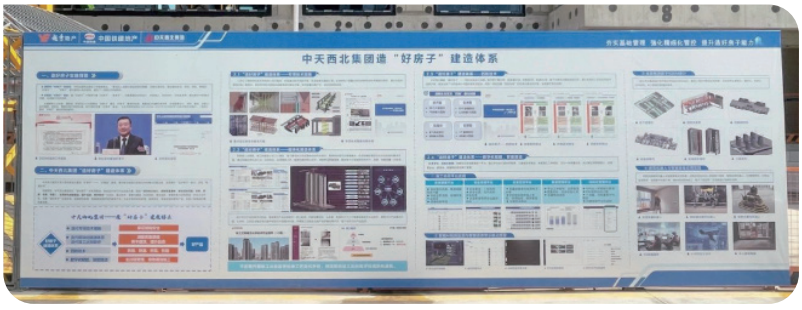
智慧工地 | 越秀鐵建 · 樽樾：「好房子」的「智造」之路

智能化賦能「好房子」建設是地產行業重點方向。越秀地產「4×4好產品理念」中，「智慧」貫穿產品全生命週期，深度覆蓋施工環節。西安越秀鐵建 · 樽樾項目，便是其智慧工地的典範。

該項目二標段總建面約12.9萬平方米，含11棟住宅及2棟商業配套。針對傳統施工短板，項目啟用智能建造體系，引入無人升降機、AI機器人等技術，構建人機協同模式，實現施工全流程透明、高效、安全。

- **項目落地多場景智能應用：**5G全自動升降機通過遠程操作與安全裝置，提升效率、降低能耗及高空風險；AI識別系統24小時監測施工人員防護配備，語音實時提醒，築牢安全防線。
- **建築機器人矩陣提供硬核支撐：**智能測量機人實現毫米級精度與數據可追溯；激光掃平機人實現車庫地坪零碳高精度施工，節省工序；自動抹灰機人覆蓋5.5米高度噴塗，兼顧效率與品質。
- **全維智能品控保障品質：**BIM平台打破信息孤島，實現全生命週期質量可追溯；無人機航測、揚塵監測等構建環境感知系統，強化安全管控；模組化預製與構件二維碼追溯，打造透明工廠。

項目同步踐行綠色理念，建築垃圾回收回填，數控設備節省30%能耗，搭配環保建材優化居住體驗。該項目以智慧工地踐行「好房子」承諾，為高品質人居建設提供樣本。



產品質量與安全

對卓越品質的堅持，深植於越秀地產的核心基因。我們將產品與服務的至高標準，系統轉化為貫穿開發、建造至運營全週期的嚴密管理體系，構築起環環相扣的質量與安全防線。這不僅是實現行業頂尖標準的根本依託，更是越秀地產定義自身品牌、踐行長期承諾的價值基石與行動指南。

品質管理體系

越秀地產在積極推廣綠色建築、健康建築等前沿技術的進程中，完善的產品質量與安全管理體系始終是各項工作開展的堅實基石。基於此，越秀地產在產品質量與安全管控領域堅守行業頂級標準與嚴苛要求，確保每個項目均能達成卓越的質量與安全水平。

本集團品質管理遵循的法律法規或標準	本集團品質管理主要內部政策
《中華人民共和國建築法》	《越秀地產工程質量管理辦法》
《中華人民共和國產品質量法》	《交付工作標準流程管理辦法》
《建設工程質量管理條例》	《品質管理細則》
《建築工程施工質量統一驗收標準》(GB50300-2013)	《產品質量保修管理細則》

在各項管理制度的嚴格約束與規範引導下，公司於選材把關、施工標準執行、建造工藝優化及竣工驗收全鏈條生產環節，構建了閉環式的品質管理流程。

以下是對越秀地產的品質管理體系展開詳細闡述：

領導參與	• **高層管理者的承諾**：高層管理層對質量管理體系給予高度重視與全力支持，以明確承諾為體系落地提供頂層保障。 • **質量方針**：制定並正式頒佈質量方針，清晰闡明組織的質量發展目標與核心方向。 • **資源分配**：保障質量管理體系運行所需的各類資源投入，涵蓋人力、物力及財力等關鍵維度。
策劃	• **風險和機遇**：系統識別並科學評估影響質量管理體系運行的潛在風險與發展機遇，同步制定對應應對策略。 • **質量目標**：設定具體化、可量化的質量目標，確保目標與組織整體戰略方向高度契合。 • **過程策劃**：規劃實現質量目標的全流程管理方案，明確各環節的輸入輸出標準、資源配置要求、實施方法及管控措施。
支持	• **資源保障**：確保質量管理體系有效運行的基礎資源供給，包括人力資源、基礎設施及作業環境等。 • **能力建設**：確保全體員工具備履職所需的專業技能與知識儲備，通過系統化培訓與教育持續提升員工綜合素質。 • **意識培育**：強化員工對質量管理體系重要性的認知，明確各崗位職責邊界及對質量目標達成的貢獻價值。 • **溝通機制**：搭建高效的內外部溝通渠道，保障質量管理相關信息在組織內部及與合作夥伴之間傳遞暢通。
運行	• **生產和服務管控**：確保生產與服務全過程嚴格遵循質量標準，涵蓋過程管控、設備管理及人員培訓等核心模塊。 • **產品和服務放行**：建立嚴格的放行審核機制，確保產品與服務在交付前完成全部必要檢驗與測試，達標後方可投放市場。 • **不合格輸出的控制**：制定不合格產品與服務的管控流程，確保不合格項被及時識別、隔離與處理，杜絕流入下一環節。如發現交付後的產品未達合格標準，將根據相關保修規定，及時對不合格項進行整改。
績效評價	• **監視和測量**：定期開展監測與評估工作，跟蹤質量管理體系運行績效，確保體系持續有效運行。 • **內部審核**：開展常態化內部審核，驗證質量管理體系運行的符合性與有效性。 • **管理評審**：由高層管理層定期組織管理評審會議，評估體系的適宜性、充分性與有效性，識別持續改進機會。
改進	• **不合格和糾正措施**：針對審核與監測中發現的不合格項，制定並落實糾正措施，杜絕問題重複發生。 • **持續改進**：建立常態化持續改進機制，通過優化流程、完善制度不斷提升質量管理體系運行績效，確保質量目標穩步實現。

越秀地產各流程階段品質管理要求：

項目規劃階段	• **設計標準制定**：建立嚴格的設計標準與規範體系，確保設計方案全面契合國家及地方相關法律法規與技術標準要求。 • **風險評估**：開展全流程項目風險評估工作，精準識別潛在質量與安全隱患，並制定針對性預防管控措施。
設計階段	• **設計審查**：組建專業技術團隊，對設計方案開展多輪交叉審核論證，保障設計具備技術合理性與落地可行性。 • **材料選擇**：優選高品質、環保型建築材料，確保各類材料指標均達國家及行業標準。 • **技術交底**：對設計圖紙與技術參數進行詳細闡釋交底，確保施工團隊充分領會設計核心意圖。
施工階段	• **施工管理**：構建嚴格的施工管理制度體系，確保施工全流程各環節均嚴格遵循質量標準執行。 • **質量檢查**：實施全週期質量檢查機制，涵蓋材料進場驗收、施工過程動態監控及竣工綜合驗收三大核心階段。 • **安全培訓**：定期組織施工人員開展安全專項培訓，強化安全操作意識，保障施工過程安全穩定。 • **現場管理**：強化施工現場綜合管控，確保作業環境整潔有序，從源頭降低安全隱患發生概率。
竣工驗收階段	• **綜合驗收**：組織專業驗收團隊開展項目綜合驗收工作，確保項目各項指標均達設計要求與國家規範標準。 • **質量檢測**：開展結構安全、環保性能等專項質量檢測，確保項目質量全面達標。 • **用戶反饋**：建立完善的用戶反饋機制，及時響應並解決用戶提出的各類問題，持續提升用戶滿意度。
運營維護階段	• **物業管理**：組建專業化物業管理團隊，提供高標準物業服務，保障項目長期穩定運行。 • **定期維護**：制定科學的定期維護計劃，對項目開展常態化檢查與養護，及時發現並解決潛在問題。 • **用戶培訓**：開展用戶使用操作專項培訓，提升用戶對項目的使用與維護能力，延長項目使用壽命。
持續改進	• **質量管理體系**：持續健全完善質量管理體系，優化質量管控流程，實現管理效能的持續提升。 • **數據分析**：基於質量管理全流程數據開展深度分析，精準定位質量與安全管控的薄弱環節，制定對應改進措施。 • **客戶滿意度**：定期開展客戶滿意度調查，深度洞察客戶需求與期望，推動產品與服務的持續優化升級。

與此同時，越秀地產已構建完備的質量管理體系，並積極推進體系認證工作。截至2025年底，旗下7家附屬公司順利通過ISO 9001質量管理體系認證，為品質管理水平的持續躍升奠定堅實基礎。

為全面提升員工及供應商的專業素養與質量管理能力，越秀地產定期組織專項培訓課程，內容涵蓋前沿建築技術、行業質量標準及安全規範等核心模塊，確保團隊始終掌握業內頂尖的專業知識。培訓體系側重實戰經驗傳授與分享，有效激發團隊創新潛能，助力我們以卓越的質量管理能力，為客戶提供高可靠性的產品與服務。本年度，公司面向工程一線員工及施工單位供應商開展的安全質量培訓，實現覆蓋率100%。

交付品質保障

越秀地產自1983年成立以來，深耕行業超40載，始終專注打造高品質居住與商業空間，堅持以創新環保的設計理念與嚴格的施工品控，實現客戶期望的超越性滿足。

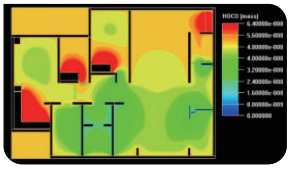
好房DNA | 近零污染精裝修，實現交付即入住

越秀地產基於新房甲醛、TVOC等污染物問題探索實踐「近零污染精裝修」體系，作為「健康宅」理念的重要創新成果。該體系貫穿設計、選材、施工、驗收全流程管控，從源頭降低污染，實現「交付即安心入住」的目標。

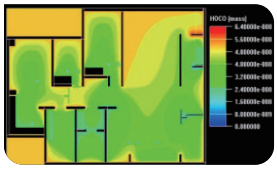
越秀地產在環境實驗室設定高於國標的管控標準，覆蓋甲醛、TVOC等10項指標，跨設計、招採、工程等多環節推進技術實踐。設計階段先行防控，通過戶型建模模擬、污染物釋放量計算、氣流組織優化，從源頭規避污染疊加與交叉污染風險。

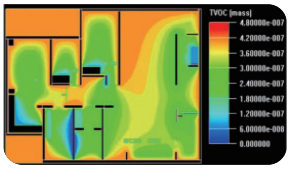
- **材料管控是核心環節**，我們精選綠色環保建材，甲供材達E0/E1乃至ENF級，乙供材也設定嚴格量化指標，整體污染物釋放量遠優於國標。所有材料入場前須經環境檢測倉抽檢，100%達標方可投入使用。
- **施工階段實施精細化管控**，研發中心樣板項目成立專屬管控小組，對關鍵工序高頻抽檢，配備「健康空氣實時監測機器人」24小時監測指標並實時上傳，工序檢測達標方可進入下一環節。
- **竣工後開展專業「空氣沖刷」程序**，加速殘留污染物釋放。隨後由管控小組精準檢測，並委託具CMA/CNAS資質的第三方機構，依據國標開展10項指標檢驗，出具合法檢測報告，確保空氣質量合格。

140樣板戶型模型



初始材料，室內甲醛濃度狀況





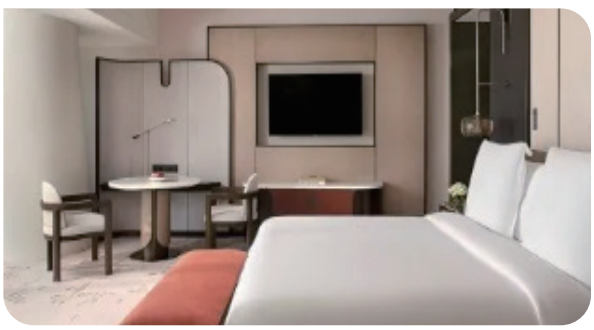
調整材料後，室內甲醛及TVOC濃度狀況

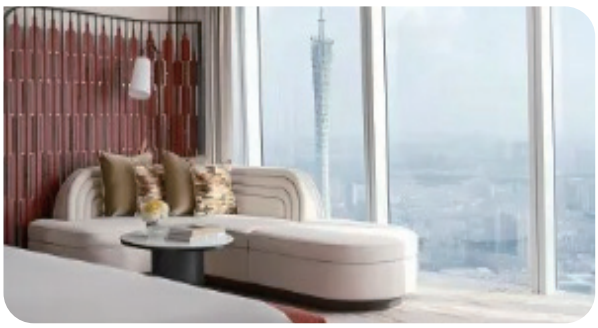
廣州四季酒店客房可持續煥新

2025 年 8 月 12 日，越秀地產成功將住宅領域「近零污染裝修」前沿技術遷移應用於高端酒店改造，助力廣州四季酒店完成首批可持續理念煥新豪華客房交付。此次工程融合環保健康理念與嶺南文化精髓，以綠色匠心重塑空間，既樹立酒店業 ESG 實踐新典範，也成為城市存量資產提質增效的成功案例。

作為全球高端品牌的四季酒店，為順應客群需求與審美變化而引入綠色工藝啟動煥新改造，全程踐行「零歇業煥新」「交付即安心入住」理念，在保障賓客體驗與安全的前提下，實現空間品質升級。

改造中規避大拆大建，通過精準時空測算平衡改造與收益，以毫米級匠心優化空間細節。設計上以「古韻今繹」為核心，將嶺南鏤耳山牆、雲山珠水等元素轉化為現代空間語言，搭配廣彩、欖雕等非遺工藝陳設，實現傳統文化與現代美學、智能場景的融合。





廣州四季酒店客房可持續煥新

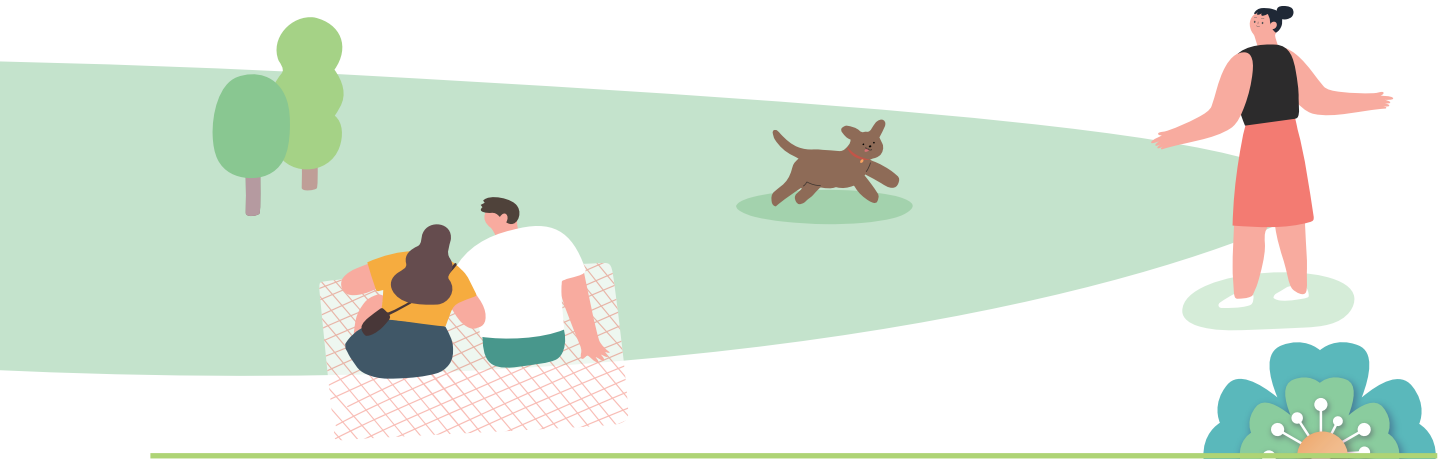
改造工程引入裝配式工法，90% 以上裝飾構件工廠預製、現場裝配，不僅壓縮 40% 工期，更減少 80% 建築垃圾。同時運用聲學隔離技術，將施工噪音控制在 45 分貝以內，確保賓客居住安靜。

改造項目以「近零污染裝修」為標準，精選綠色建材，配備智能新風系統，建立全程環境保障機制，實現「交付即可入住」。此次煥新將住宅領域的綠色技術遷用於高端酒店，大幅降低對運營的干擾。

圖：封閉式圍擋及模組化裝配，隔絕噪音、粉塵和氣味，確保賓客環境的健康

圖：建築聲學專業測量設備，用於對建築構件隔聲測量，確保工程質量和環境合規性

越秀地產將可持續發展融入經營基因，此次煥新是其理念的重要實踐。未來，酒店將持續探索微改造與可持續路徑，越秀地產也將發揮引領作用，推動建築行業向綠色、人文方向升級。



3.3 數字賦能與管理

越秀地產在數字化賦能與管理方面持續深化，以戰略高度推進數字化與智能化轉型。公司通過成立數字化管理委員會，統籌數字治理體系建設，並在人工智能技術應用領域取得顯著進展。

公司以「AI 卓越中心」為核心平台，圍繞「聚焦業務+科技賦能+全員創新」的戰略方向，構建了覆蓋技術平台、人才梯隊與治理體系的完整人工智能能力支撐系統。目前已打造大模型管理平台、人工智能應用開發平台等多個自主技術平台，開發近 90 個人工智能智能體，並建成支持全生命週期人工智能能力落地的混合雲數字基礎設施，為業務智能化提供堅實保障。

在業務賦能層面，我們已推動人工智能在多類核心場景中實現深度融合與價值創造：

設計領域

「YUE智工坊AI平台」將方案溝通週期從一週縮短至1–2天，顯著提升設計效率

營銷領域

藉助大語言模型深化客户洞察，提升客研效率超70%，加速產品迭代

商業運營

通過人工智能冷站智控平台實現能耗成本降低10%以上，推動綠色可持續發展

展望未來，越秀地產將持續強化數字化管理與人工智能賦能雙輪驅動，推動業務模式向「數據智能驅動」升級，以科技創新鍛造「好產品、好服務」，為企業高質量發展與美好生活創造持續注入數字化動能。同時，公司亦高度重視前沿數字技術的戰略佈局，積極探索區塊鏈技術在房地產開發與供應鏈管理中的應用潛力。我們認為，區塊鏈技術的「不可篡改」與「可追溯」特性，與公司對綠色營造與高質量發展的追求高度契合，在產業鏈協同、建築質量回溯及合約管理等場景具有廣闊的應用前景。未來，我們將持續評估相關技術的成熟度與應用價值，探討其在業務生態中的創新融合，致力於以更加開放、透明的數字化能力，賦能企業高質量發展。

關鍵績效指標

2025 年 9 月，越秀地產摘得「2025 中國房企數字力**第四**」，旗下越秀商管獲選「商企數字力**第 6**」，越秀服務獲選「物企數字力**第 9**」，科創企業越創智數入選「不動產科技企業 **TOP20**」；

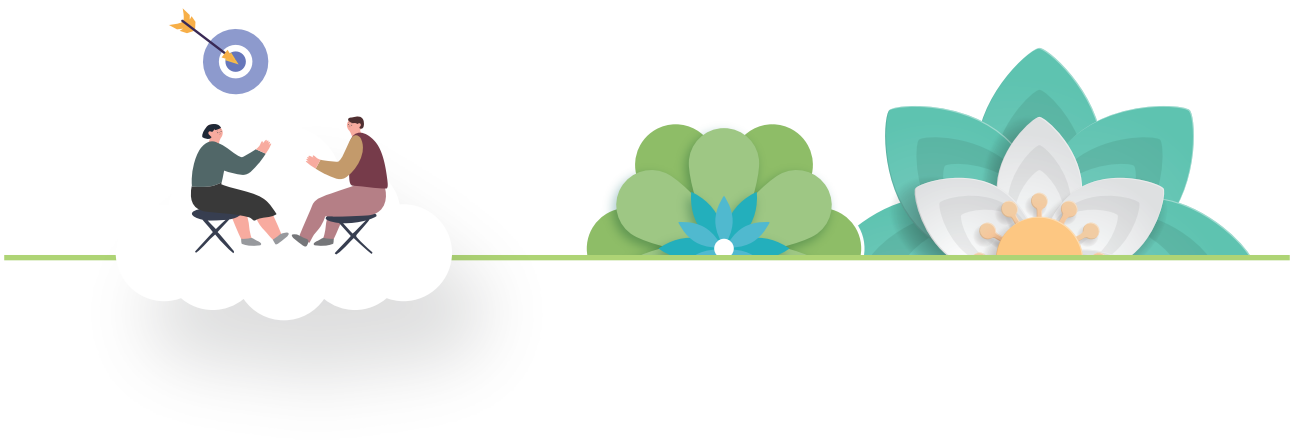
2025 年 10 月，越秀地產斬獲**「AI 就緒數字基礎設施領軍者」**和**「年度 AI 卓越中心」兩項未來企業大獎**。

3.3.1 數字化管理

越秀地產全面啟動以人工智能為核心的數字化轉型，系統構建頂層管理架構，成立「數字化管理委員會」，統籌推進 AI 技術與業務場景的戰略性融合。公司通過設立「AI 卓越中心」，建立了覆蓋數據治理、模型研發到智能體部署的全週期運營體系，為各業務線的智能化升級提供核心驅動。

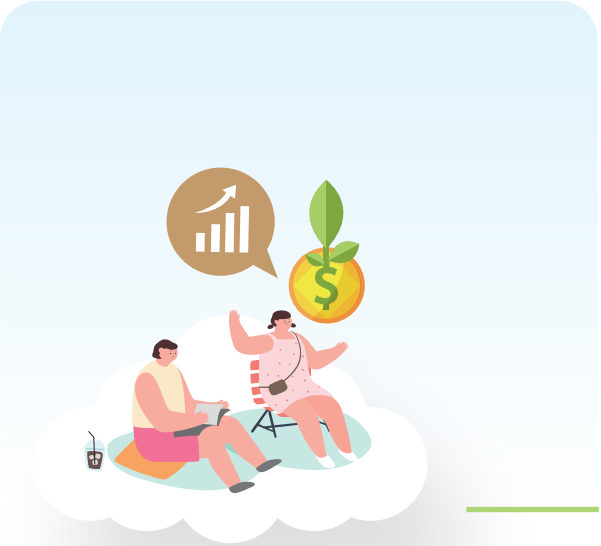
在管理機制方面，公司通過六大專業委員會系統推進人工智能在關鍵業務場景的落地應用：

專業委員會	職能
智慧建造專業委員會	以產品實現為核心，以BIM為基礎，融合人工智能技術優化建造流程。
智慧營銷專業委員會	以客戶為核心，提升越秀房貸、悅客寶、語音工牌、案場風控、銷售系統、佣金系統等系統的線上線下客戶體驗，運用大語言模型提升客戶洞察與營銷效能。
數據質量提升專業委員會	建立數據治理體系，為人工智能應用提供高質量數據基礎。
知識產權（軟件類）專業委員會	完善軟件類知識產權管理，保障人工智能創新成果。
信息或數據安全管理專業委員會	推進信息技術應用與創新，構建人工智能應用安全防護體系，保障數據與信息安全，助力公司安全生產與穩健經營。
效能評估專業委員會	以「精益管理」為導向，建立人工智能應用效能評估機制，確保數字化投入產出最大化。



目前，人工智能已深度賦能關鍵業務領域的管理變革：設計領域的「YUE智工坊AI平台」實現跨部門協同週期縮短80%，驅動設計決策效率躍升；在營銷領域藉助數字化工具，使客戶研究效率提升超70%，實現市場需求的精準洞察與資源優配；在商業運營領域通過冷站智控平台達成能耗降低10%以上，彰顯了智能化精細管理對節能降碳的直接價值。這些實踐不僅提升了運營效能，更鞏固了公司在數據智能時代的管理競爭優勢。

越秀地產將持續深化人工智能與管理流程的融合，致力於打造「智能決策、精細運營」的智慧管理新模式，為企業高質量發展與可持續價值創造注入強勁的數字化動能。



3.3.2 人工智能驅動智能建造新實踐

在建造領域，越秀地產前瞻部署，將人工智能確立為驅動產業升級的關鍵引擎。公司通過成立「智能建造專業委員會」，以建築信息模型(BIM)為數字底座，系統整合大數據分析、AI預測與智能決策能力，構建了貫穿規劃、施工到運維的全過程智能化建造體系。

在具體實踐中，我們不僅運用大數據分析進行市場預測與項目精準規劃，更將人工智能技術嵌入施工全流程管理。通過人工智能算法優化施工進度安排、資源調配與風險預警，提升工程管理的精細化水平；同時藉助智能傳感與機器視覺技術強化施工安全監控與質量控制，實現施工過程的透明化與標準化管理。

此外，我們基於AI卓越中心的技術支撐，將智能建造與數據中台、MLOps平台深度融合，推動施工數據實時採集、分析與反饋，形成「數據驅動決策」的閉環管理機制。這些舉措不僅顯著提升了工程效率與施工質量，也為行業提供了可藉鑒的智能化建造系統解決方案。

案例

數智底座賦能人工智能驅動－越秀地產智能建造全鏈路創新實踐

2025 年，越秀地產在數據建設與應用領域中，為人工智能驅動智能建造奠定了堅實的數字化基礎設施底座。為響應技術自主化、國產化戰略號召，經深度技術調研與對比評估，越秀地產對經營分析系統進行了全面升級，選定新一代開源 Lakehouse 引擎 StarRocks 作為核心解決方案，並引入其專業企業數據庫構建全棧國產化大數據技術棧，實現技術架構自主與行業領先的雙重成效。

- **穩健數據庫建設，夯實人工智能發展根基**

此後，公司將該技術方案全面推廣至建造全流程與全業務場景，構建起完整的數據分析生態體系，深度賦能智能建造全鏈路管理：一是搭建覆蓋經營駕駛艙、專題看板、明細報表的三級看板報表體系，實現建造項目從投資規劃、施工進度到質量安全的全維度可視化管控，該體系月均訪問量超 8 萬人次，成為公司數據化運營的神經中樞；二是打造實時數據中心，每 5 分鐘完成業務系統核心數據的抓取、處理與轉換，為公司業務決策提供實時數據支撐；三是通過建設數據與業務平台，結合越秀地產旗下客戶服務數字化平台「悦客通」促進營銷與客戶運營效率的提升，增強 AI 應用場景。

在全球開發者先鋒大會 (GDPS2025) 的秋季場－2025 房地產業人工智慧暨深度智聯戰略發佈會中，越秀地產數智發展中心相關負責人披露，公司早在 2021 年便啟動全員 AI 應用普及工作，通過搭建低門檻的 AI 工具平台，引導全員創建個性化 AI 智能助理。截至 2025 年末，員工自主搭建的 AI 智能助理已達 2500 餘個，形成了全員參與 AI 應用創新的組織氛圍，並圍繞智慧營銷、智慧建造、智慧商業、智慧物業、智慧辦公五大賽道強化 AI 應用。

圖：2025 房地產業人工智慧暨深度智聯戰略發佈會

面向未來，越秀地產將繼續引領人工智能在綠色建造、工業化裝配等前沿領域的探索與應用，以科技創新驅動產品力與行業標準的持續攀升，助力建築業向智能化、低碳化的高質量發展道路穩健前行。

3.3.3 智能化管理體系助力商業運營全面升級

越秀地產將人工智能技術與商業運營深度融合，構建起覆蓋智慧人行、智慧車行、智慧運營、智慧安防、智慧能源及智慧運維六大模塊的智能商業管理體系。這一體系基於公司數字化管理委員會的統籌規劃與數據中台的技術支撐，實現了物聯網設備數據、業務系統與智能算法的全面貫通。

應用系統	數據中台
• 物業收入管理系統(22.04) • 商業客戶統一運營平台(22.12) • 安監變控管理系統(23.01) • 物業現場管理系統(23.06) • 商業能源管理系統(23.10) • 智慧停車服務平台(23.12) • 設備集成管理系統(規劃中) • 智慧人行服務平台(規劃中)	• 越秀地產智能化平台(IOT)－物聯網設備頻繁數據 • 數據中台(數倉)－數據資產管理、主數據管理、大數據計算
本地系統	
智慧人行	• 門禁管理、速通門、訪客管理、電梯梯控
智慧車行	• 停車位管理、車位引導、反車警報
智慧運管	• 信息發佈、背景音樂、環境監控、WIFI覆蓋、環場監測、導購系統、客流分析
智慧安防	• 視頻監控、入侵報警、電子巡更、無線對講
智慧能源	• 遠程抄表、電力監控
智慧運維	• 智能照明、樓宇BA監測、動環監測
基礎弱電	
• 機房工程 • 智能化專網 • 物業辦公專網	• 光纖入戶 • 電梯五方通話 • 手機信號覆蓋

在具體實踐中，公司通過智能停車服務平台優化交通動線，藉助商業能源管理系統實現能耗精細管控，運用安監變控系統提升安全響應效率。各智能化模塊不僅獨立運作，更通過數據中台實現聯動協同，形成「感知－分析－決策－執行」的智能管理閉環。

案例

2025 年進展

已 100% 覆蓋物服自持 272 個車場及商管自持 22 個車場，年均通行次數 6,436 萬次。

智慧車行：以技術驅動停車管理與體驗革新

我們的智慧車行體系，依託於智慧停車統一服務平台，系統整合了雲計算、物聯網等核心技術。平台以實現「停車智能管理」為目標，通過精準車位引導、線上預約及無感支付等場景應用，徹底重構了傳統停車繳費流程與車場運營模式。

這一數字化技術應用直接帶來了雙重價值：在客戶側，通過深度分析各場景需求，提供了極致便捷的服務體驗；在運營側，實現了全業務線上化與業財數據一體貫通，從而在有效降低人力依賴的同時，全面加強了運營效率與風險管控能力。

案例

智慧人行：以智能化體驗為客戶提供高效便捷的通行方式

我們通過智慧人行系統，為住戶和商業租戶提供便捷高效的通行方式，包括一卡通行、一碼通行和人臉通行等多種智能化選擇，持續優化用戶的通行體驗。

住宅

截至目前，整體年均通行量已達 6,904 萬次，覆蓋 217 個項目，為 44 萬業主提供人臉識別快速通行服務。

商業

廣州環貿中心、南沙 IFC、武漢國際金融匯等重點商業項目已實現智慧人行系統應用，全面支持 IC 卡、二維碼及人臉識別通行。廣州國際金融中心亦已實現 IC 卡及訪客二維碼通行功能。

作為中國領先的房地產開發商，我們始終致力於通過創新科技提升居住體驗，打造智慧住宅新標杆。在智慧住宅領域，我們注重房屋的智能化設計與系統集成，通過智能家居系統實現對家庭安全、能源管理、環境控制等多維度的智能管理，讓居民享受更舒適、安全、便捷的生活環境。我們的智慧住宅不僅是科技賦能的居住空間，更是人文關懷與技術創新融合的體現，持續為用戶開啓智慧生活新篇章。

案例

打造沉浸式、個性化、可成長的全場景智慧體驗

2025 年 12 月，越秀地產於廣州舉辦「越秀同路人」頒獎儀式，與智慧人居戰略合作夥伴星網天合深化共建，圍繞國家「安全、舒適、綠色、智慧」的住宅建設導向，落地「4×4 好產品理念」與「10+N 健康人居科技」體系，打造廣州住建樣板工程「好房子」展廳。該項目亮相第四屆廣東省建築文化宣傳周，80% 核心指標高於國家標準，成為廣州「好房子」建設的國企示範樣本。

圖：星網天合 EdgePadMAX 21.5 寸智慧中控屏

- **搭建全維度智慧中樞**

以榮獲德國紅點設計獎的家庭智慧中控屏為核心，融合 AIoT 全域感知、數字孿生技術，構建全屋智慧控制體系，實現從「被動控制」到「主動理解」的體驗升級。系統支持方言語音交互，可一鍵聯動全房家居設備，同時打通物業服務、社區會所等場景，構建「家庭－社區」無縫銜接的智慧生態閉環。

圖：「悅光照」智能化設備屏

- **全場景人居體驗升級**

智慧系統深度覆蓋居住全維度，可實時感知室內溫濕度、空氣質量等數據，自動調節新風、空調設備，打造恆定舒適的居家環境；同步搭載燃氣洩漏自動處置、防跌倒無感監護等主動安防功能，搭配可變空間智能聯動、全屋水質可視化管理等能力，將科技創新與人性化居住需求深度融合。

未來，越秀地產將持續完善智能商業管理體系的深度應用，通過AI算法優化與跨系統協同，打造行業領先的智慧商業運營標杆。

3.3.4 負責任創新：構建可信的科技倫理體系

隨著科技創新步伐加速，企業在推動技術應用的同時，也面臨著日益複雜的科技倫理挑戰，涵蓋數據隱私保護、人工智能倫理決策、技術公平性等多個方面。越秀地產高度重視科技發展過程中可能產生的倫理風險，並積極響應國家政策導向，依據《中華人民共和國科學技術進步法》《關於加強科技倫理治理的意見》《科技倫理審查辦法（試行）》等相關法律法規與規範文件，系統推進公司科技倫理治理體系建設。

未來，越秀地產將進一步完善科技倫理管理制度與操作規範，強化對技術開發與應用過程中的倫理審查與風險防控，推動負責任、可信賴的科技創新，實現科技發展與倫理治理的協調並進。

3.3.5 智創未來：人工智能驅動業務轉型與價值創造

在數字化轉型過程中，越秀地產積極推進人工智能技術與企業運營的深度融合。目前，我們已將人工智能嵌入到各個業務場景中，包括營銷與客戶服務、產品設計與研發、工程建造與產品管理、運營與節能管理、企業管理與財務效率，顯著增強各部門間協同與運營效能。

關於人工智能具體在營銷與客戶服務、產品設計與研發、工程建造與產品管理、運營與節能管理、企業管理與財務效率等五大業務場景中的應用，具體案例如下：

1. 營銷與客戶服務

語音工牌 × AI大模型：把「次臥疑慮」變「單周8套成交」

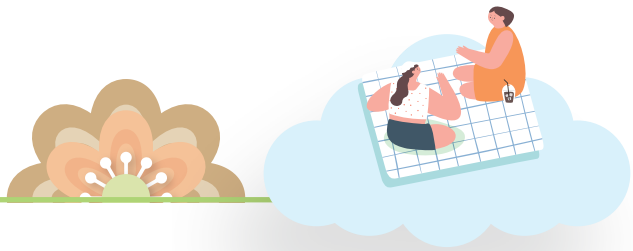
「語音工牌+ AI大模型客研系統」在灣區星匯燈湖項目發揮關鍵作用。系統通過分析案場對話，迅速發現部分客戶對106㎡戶型次臥的疑慮，項目團隊隨即優化樣板房軟裝佈置，成功在一週內促成8套成交。

系統智能分析案場錄音，輸出客戶畫像，提升客研效率，並支持話術規範、項目復盤及策略調整。目前已於88個項目上線，沉澱大量客戶數據，輸出161份客研報告，以數據驅動營銷決策，顯著提升去化成效。

越秀房寶改版升級：以線上精準引流驅動客戶高效轉化

為提升線上獲客與轉化效能，「越秀房寶」進行了全面改版。新版聚焦於提供更全面、及時、直觀的樓盤信息，通過新增航拍、VR、戶型測評等 17 項多元化物料，實現從靜態信息展示向全鏈路賦能銷售的轉型。同時，系統運用智能運營策略，對用戶旅程進行分級分類，實現「千人千面」的個性化內容推送，尤其強化了豪宅項目的專屬體驗。

改版成效顯著。在五大區域、30 個試點項目中，用戶平均瀏覽時長大幅提升至 360 秒，較舊版增長 5 倍；線上留電意願強烈，單項目月均留電量達 518 條，較基準期大幅提升 350%。此外，內容吸引力帶動銷售人員主動轉發量增長 7 倍，形成了線上引流、線下跟進的良性循環，成功將平台流量轉化為實實在在的銷售機會。



琶洲南 TOD：以智能交付 SOP 實現「雙零」高品質交付典範

在琶洲南 TOD 項目的首期集中交付期間，項目與公司智能化團隊通過建立全鏈條保障機制，成功達成智能化工單「零」記錄、智能化服務「零投訴」的雙重突破。團隊以專業答疑與極速響應贏得業主廣泛讚譽，樹立了智能化高品質交付的新標杆。

此次交付的成功，得益於一套完整的智能化交付 SOP（標準作業程序）。該 SOP 首創場景化藍本評審機制，從設計源頭提升業主體驗；組建專業快修隊，推行「15 分鐘響應、20 分鐘整改」的高效服務模式，快速解決現場問題；同時，強化交付前的系統培訓與現場陪驗服務，確保業主順利收樓。成效顯著，2025 年項目智能化滿意度得分達 82 分，同比提升 5 分，驗證了該模式在提升交付品質與客戶滿意度方面的卓越價值。

2. 產品設計與研發

悅智 AI 平台：以智能設計驅動產品力與去化效率雙提升

悅智 AI 平台於中西部區域率先落地，深度賦能產品設計全流程。平台透過「本地化 AI 智能體 + 多模態工作流」構建穿透設計業務全程的智能工具箱，從任務拆解、規範查詢到產策復盤、效果生成，實現了高效的人機協同。

應用成效顯著：在 7 個落地項目中，直接助力去化 124 套。例如，在成都 45 畝項目投標中，AI 輔助生成效果圖與動畫，成功助力方案中標；在成都湖與白項目中，通過 AI 產策分析精準把握客戶需求，有效提升到訪轉化率。平台使設計方案初期時間縮短 60%，效果展示的處理效率提升 3 倍以上，同時大幅降低了相關成本，實現了從設計提效到營銷成功的價值閉環。

3. 工程建造與產品管理

悅智造 BIM 推動建造全流程在線協同

悅智造BIM系統以統一的數字化平台貫穿建造全流程，顯著提升項目開發效率與工程品質。在濱江樾項目中，該系統深度融入開發建造全鏈場景，包括價值分析、成本測算與施工管理等環節，構建起協同高效的數字化作業環境。

通過整合圖檔管理、產品品控、選配測算等核心業務，該系統有效打破部門壁壘，實現跨條線數據流轉與專業協同。應用成效顯著：項目工程變更率降低55%，建造綜合協同效率提升30%以上，為高質量交付奠定堅實基礎。

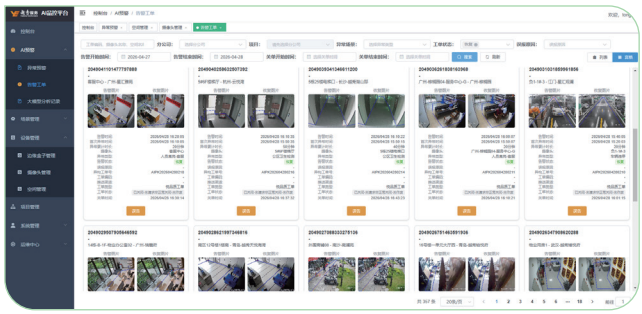
4. 運營與節能管理

悅智檢：AI 巡檢系統提升物業品質管理效能

為推動物業管理服務的數字化轉型，我們在廣州天悅江灣項目率先試點「悅智檢」AI 智能巡檢系統。該系統透過自研的 8 大場景 AI 算法，對原有監控視頻進行定時抽幀、截圖比對與雲端分析，實現了從自動預警、生成工單到自動校驗關單的 AI 品控閉環管理。

試行結果顯示，該系統已成功替代 45 項原有人工巡檢工作，為項目減輕 20% 巡檢工作量，相當於每年節省 292 人天，並推動相關運營成本優化約 30%，巡檢整體效率提升顯著。

目前，「悅智檢」系統已在全國 208 個項目上線，持續以科技助力物業品質管理實現提質、增效、降本的目標。



冷站AI智控系統賦能商業項目節能增效

針對商業項目能耗管理的核心痛點－冷源空調系統，我們於悅匯城項目引入「冷站AI智控系統」。該系統融合AI模型、大數據與物聯網技術，實時解析環境數據與設備運行狀態(如冷機效率、水泵流量)，並動態調整冷源運行策略，實現從「人工調節」到「智能自控」的跨越。

該方案通過設備用能異常自動診斷與能源全週期閉環管理，將能耗管理從事後分析整改，升級為前置策略自動預防。在悅匯城項目中，系統成功助力冷站能耗降低18.1%，全年能耗壓降超百萬元。同時，冷站巡檢工作量減少75%，單項目冷站能耗成本穩定降低10%以上，實現了管理提效與節能降本的顯著成果。

零售商業客流系統：以精準數據驅動科學經營決策

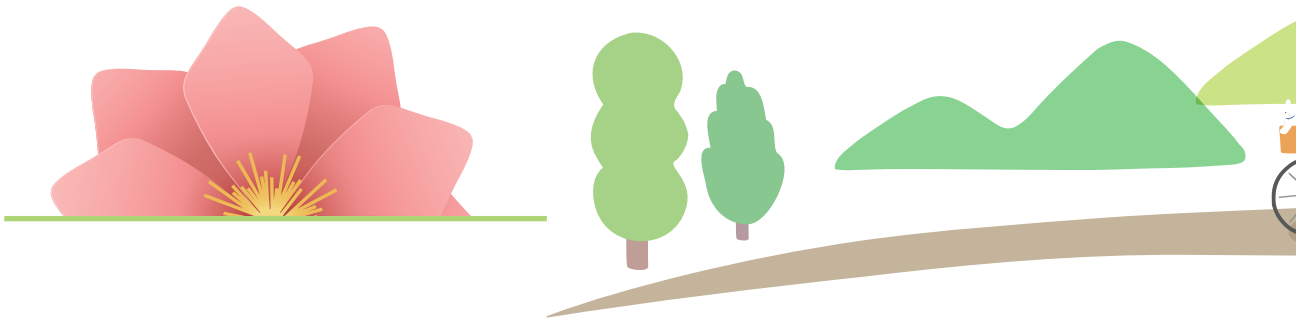
在武漢國金天地項目中，我們部署的零售商業客流系統成功融合了多種數據採集技術與AI算法，實現了對商場客流的深度洞察與分析。該系統通過完整覆蓋的硬件設備，全天候採集並分析客流數據，精準繪製客流熱力圖與趨勢折線圖，數據準確率高達97%。我們採用非人臉人體特徵採集，確保客戶隱私安全，系統為零人工成本投入實現了從無到有的客流數據建設。

該系統不僅深度解析商場、店鋪與客羣的結構關係，更能挖掘客群消費習慣，為店鋪運營優化、消費體驗提升及項目整體經營決策提供科學數據支撐。應用成效顯著，各落地項目已實現客流數據量提升5%至17%，以數據智能持續賦能商業精細化管理與業績增長。

智慧停車統一平台：以標準化體系驅動停車體驗與運營效能雙提升

我們構建的智慧停車統一平台，通過輸出統一的平台載體與標準化管理體系，全面覆蓋用戶停車場景，有效提升了各車場的精細化與標準化管控水平。目前，該平台已成功服務包括悅匯城、武漢國金天地在內的 20 個商管項目及 200 多個住宅項目，實現存量項目 100% 覆蓋。

平台核心價值體現在運營提效與用戶運營兩大維度：一方面，通過將手工業務線上化、財務自動化，顯著降低操作成本與差錯率，實現年化節約人工及會員運營成本約 500 萬元；另一方面，平台通過科學引導悅享會會員，成功提升會員停車活躍度與交易貢獻，帶動會員註冊量增加 5%，小程序停車交易佔比提升 20%，實現了從基礎服務到數字化用戶運營的價值跨越。

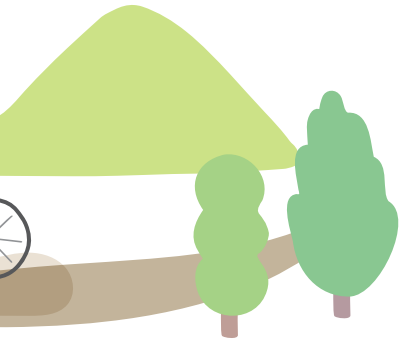


5. 企業管理與財務效率

財務結轉引擎：以自動化與標準化驅動財務管理效率革命

為應對業務規模擴大帶來的財務數據劇增與出表效率瓶頸，我們自主研發並推廣了財務結轉引擎。該引擎聚焦於支撐財務報表編製的核心流程，通過自動化賬務處理與統一核算標準，實現從人工提報、手工製作向系統彙總、自動出數的根本轉變。

該引擎已成功覆蓋五大區域、141 個項目，在人機協同的新模式下，顯著提升了財務管理的精益化水平。應用成效突出：財務報表的出表週期從原本約 15 天大幅壓縮至 5 天，整體工作量優化達 67%，不僅確保了經營成果的實時、準確反映，更釋放了財務人員精力，使其能聚焦於更高價值的分析與決策支持工作。



激勵與獎金線上查詢系統：以透明化與自助化提升制度效能

為解決傳統薪酬查詢中明細不清、依賴線下溝通的痛點，北方區域推出激勵與獎金線上查詢系統。該系統將個人除工資與績效外的各類獎懲明細－按類別與相關項目－進行線上集中展示，使員工可直觀查看獎懲分配與發放情況，實現查詢自主化、信息透明化。

該系統設計遵循「化繁為簡，賞罰分明」原則，以輕量化的系統改造投入，將激勵制度全面規範並透明呈現，從而提升制度的公信力與激勵效果。應用成效顯著：不僅減少了員工索要工資條、逐個詢問等重複性線下勞動，更通過明晰的制度展示，使激勵體系得以更充分、更有效地發揮作用。

展望未來，公司將持續拓展人工智能在項目管理、客戶服務、能源運維、產品設計等核心業務場景的應用，推動業務模式向數據驅動與智能決策轉型。我們致力於以人工智能為引擎，不僅提升企業自身的創新能力與競爭優勢，更希望通過技術賦能，為行業的可持續發展與社會進步貢獻智慧與力量。

3.4 綠色運營與租賃

越秀地產將綠色運營視為實現資產長期價值與可持續競爭力的核心路徑。我們以智能管理平台為支撐，以全生命週期視角為框架，系統推動運營階段的深度減排與資源循環：通過物聯網技術構建能源精細化監測與調控體系，並建立建築廢棄物資源化閉環管理流程，從而在項目運營端鑄就行業領先的資源效率與低碳韌性。

與此協同的「雙碳賦能計劃」，依託越秀公益基金會平台，致力於在商業場景中催化可持續價值網絡的生長。該計劃實施以來，試點項目已實現回收循環利用率達91%，成功塑造商業地產低碳運營新範式。

與租戶創建可持續發展評分體系，將綠色辦公準則嵌入租約條款

搭建碳足跡可視化平台，通過數據聯動實現節能行為即時激勵

定期舉辦循環經濟工作坊，形成塑料製品減量－廢棄物藝術再造－綠植認養的環保體驗鏈

目標與績效：

2030 年目標

- 2030年實現寫字樓及公寓項目新簽約長期租戶（租約≥12個月）綠色公約簽約率達到90%以上
- 2030年實現在營商業項目接入能源管理平台覆蓋率達到90%以上

2025 年績效

- 寫字樓新簽約長期租戶（租約≥12個月）綠色公約簽約率達100%
- 2025年商業自持項目公共區域接入能源管理平台比例為79%

3.4.1 綠色價值鏈

越秀地產構建的綠色價值鏈，是驅動企業邁向可持續未來的系統性戰略引擎。該框架前瞻融合綠色營運、減碳路徑、循環經濟與綠色租賃四大戰略支柱，形成一個覆蓋投資決策、設計規劃、建造實施、智慧營運至資產退出的全生命週期閉環管理體系，為公司實現環境效益與長期競爭力的統一提供堅實架構。以下是各環節在綠色價值鏈中的定位與實踐路徑：

維度	核心內涵	在價值鏈中的角色	越秀地產實踐亮點
綠色運營	建築全生命週期的節能、節水、廢棄物管理優化	技術執行基礎	能源平台於寫字樓業態覆蓋率為50%，於零售商場業態覆蓋率為55.6%，實現實時能效監控
減碳路徑	科學碳目標管理，覆蓋範圍一、二、三排放	戰略導向核心	2025年新簽寫字樓綠色租約達100%，推動價值鏈協同減碳
綠色租賃	業主與租戶共擔環境責任的契約機制	價值實現橋樑	2025年綠色公約簽約率目標100%以上，租金與能耗績效掛鈎
循環經濟	資源閉環體系，從設計到回收再生的全流程管理	資源優化引擎	施工廢棄物資源化率超100%，優先採用再生建材
低碳辦公	辦公空間綠色化+辦公行為低碳化的系統性方案	員工參與抓手	智慧辦公系統覆蓋率提升，員工碳賬戶試點推行

3.4.2 綠色租賃

在中國「雙碳」戰略深入實施與市場可持續偏好日益增強的背景下，綠色租賃已從行業趨勢演進為商業地產價值創造的關鍵槓桿。越秀地產作為行業引領者，不僅在開發端恪守綠色建築標準，更在資產持有與運營端，前瞻性、系統化地將綠色租賃融入寫字樓、零售、產業園等投資性物業的租賃管理全流程，實現從「綠色建造」到「綠色運營」的價值閉環與效能躍升。

越秀地產全力推行綠色租賃，源於以下四大戰略考量和主動佈局：

綠色租賃

響應市場升級，把握價值機遇

- 國內外優質企業租戶，特別是金融、科技與專業服務業，其自身 ESG 目標驅動了對低碳運營場所的剛性需求。綠色租賃成為我們對接高端需求、獲取租金溢價、提升資產流動性的核心策略。

確保資產溢價，實現長效保值

- 獲得並保持綠色認證的物業在資本市場與租賃市場中均表現出更強的韌性與價值。綠色租賃是確保資產在全生命週期內持續符合高標準、從而鞏固和提升其長期資本價值的關鍵管理工具。

管控範圍三排放，履行深度減排責任

- 作為重資產持有者與運營者，我們深知租戶能源消耗所產生的範圍三排放佔據整體碳足跡的顯著部分。推行綠色租賃，是我們主動攜手租戶協同減碳、系統管控供應鏈排放、實現全鏈路深度脫碳最為直接有效的舉措。

塑造生態領導力，引領行業轉型

- 超越單一資產管理，越秀地產旨在通過綠色租賃實踐，定義負責任的城市運營商新標杆。我們致力於與租戶及合作夥伴共建可持續商業生態圈，以實際行動引領行業向低碳化、高品質未來轉型。

我們將通過以下路徑持續推動綠色租賃：

行動方向	具體舉措
合同條款創新	• 綠色條款：在租約中加入關於節能目標、廢棄物分類、數據共享(能耗／水耗)、使用環保清潔產品的共同承諾。 • 成本分攤機制：採用「綠色績效條款」，若租戶用電量低於約定基準，可獲得租金獎勵或分攤節省下的能源費用。 • 以寫字樓業態為起點，覆蓋至零售商場、公寓、產業園業態，通過與租戶簽署《綠色公約》，從能耗管理、廢棄物管理、綠色裝修、綠色租賃理念的宣貫和倡導等方面開展綠色租賃管理實踐。
技術與服務支持	• 為租戶提供能源審計諮詢，幫助其優化單元內的空調、照明設備。 • 利用智慧物聯網平台，向租戶展示其實時能耗數據，並提供節能提示。 • 在越秀旗下標杆項目(如廣州國際金融中心、越秀金融大廈等)中設立綠色租賃示範層。 • 建立裝修垃圾回收區和廚餘垃圾回收區，做好垃圾分類管理，要求租戶遵守公司有關廢棄物管理、室內環境質量要求，進行垃圾分類、有序投放及處理。 • 在裝修或翻新過程中選擇符合國家或地方環保標準的綠色建材和產品；鼓勵客戶使用綠色環保裝修材料，如低煙無鹵阻燃電線、阻燃機甲醛釋放量符合E1級板材、滿足環保標誌產品技術要求的油漆及塗料，採用節能環保燈具等。
社群與認證推動	• 組織租戶參與「地球一小時」、「綠色辦公挑戰賽」等活動，建立可持續發展社群。 • 積極協助或聯合租戶申請LEED/WELL的室內空間認證，提升整體建築的綠色等級。

關鍵績效指標：

2025 年度寫字樓新簽約長期租戶（租約≥12 個月）《綠色公約》簽署覆蓋率為 **100%**

3.4.3 循環經濟

越秀地產將循環經濟確立為驅動企業高質量發展與綠色轉型的核心戰略支柱。我們以系統化設計奠定資源循環基底，以精益化建造壓縮生態足跡，以智慧化運營活化資產全週期價值－在此框架下，綠色材料選用、節能體系構建與資源再生閉環，已形成貫穿投資、建造、運營各環節的戰略執行鏈路。這不僅推動單一項目層面的資源效率提升，更旨在透過標準化、可複製的循環經濟模型，塑造行業綠色轉型的新基準，為城市可持續發展提供具備越秀特色的系統性解決方案。

在循環經濟的實踐框架下，我們將綠色理念深度融入建築全生命週期。從材料端優先選用低能耗玻璃、環保塗料、可持續來源木材等綠色建材，減少對原始資源的依賴與環境衝擊；在建造與運營階段，注重廢棄物減量管理與資源化利用，積極推進物料回收與再生循環。這些舉措不僅降低了對環境的負荷，也提升了資源利用效率與項目可持續價值，體現了越秀地產在推動行業綠色轉型方面的切實行動與長遠承諾。

行動方向	施工現場	銷售案場	辦公區域	在營項目
具體舉措	• 使用可重覆使用的圍擋材料； • 倡導使用可回收的建築材料，減少對有限資源的依賴； • 最小化建築和拆除過程中產生的廢棄物，鼓勵廢棄物的再利用或回收。	• 上線固定資產管理系統，細分營銷資產管理模塊； • 監控售樓部開關節點，推動各區域項目之間的有效資產運用。	• 建立《物料有效利用工作制度》，實施垃圾分類、回收再利用措施； • 設置辦公用品、閒置物資回收台、回收利用零散物資； • 委託具備執照和資質的單位處理辦公室廢棄物； • 對廢棄物進行篩分、交由供應商回收墨盒，重新清粉後循環使用； • 努力減少廢棄物對環境造成的污染和危害。	• 實行廢棄物台賬管理制度，移交給政府許可的持證專業機構處理； • 單獨儲存危險廢棄物，定期移交給專業持證機構； • 簽訂回收協議，安排危固體廢棄物清理工作； • 依照國家及地方法規處置危廢棄物，記錄處置方法、數量、種類於《危固體廢棄物處置登記表》。

案例

綠色採購

2025 年甲供材料方面，優先選用綠色建材、低碳部品部件，選用低能耗設備。

1、 比如空調增補一級能耗產品、壁掛爐及熱水器產品本次招標均新增一級能耗產品，回應國家對能效要求越來越高的趨勢，滿足各地去新建住宅對超低能效的要求；

2、 木作一體化櫃板標配採用 E0 級環保板材，牆紙牆布產品甲醛釋放量執行嚴於國家標準的企業內控要求（國家標準≤120mg/kg，越秀標準≤10mg/kg），全面滿足新建住宅綠色環保、健康人居的高品質交付要求；

3、 電梯採用能源回收系統，回收制動電能並回饋電網或自用，替代傳統電阻發熱浪費，有效降低能耗、減少機房發熱、降低設備故障率，助力專案綠色節能與長效穩定運行；

4、 以全生命週期成本優化為導向，協同研發耐汙抗劃環保塗料，提升架空層牆面耐汙與易清潔性能，降低後期物業運維清潔與修復成本，助力建築低碳運維；

5、 聚焦生產經營全鏈條降本增效，聯合開發環保型白色防水漿料，顯著降低生產能耗與綜合成本、提升施工效率，推動綠色建造與可持續運營。

案例

越秀地產「樾 + life」社區循環經濟實踐

作為越秀地產旗下的社區文化運營品牌，愛越聚樂部在中西部區域的社區中，落地 2025 年度「樾 + life」成都生活市集主題活動。

圖：活動的可復用環保購物籃

本次市集活動以循環經濟理念為核心，通過全鏈條落地活動倡導資源循環實踐。具體而言，市集設置了嚴格的准入規則，僅允許種植主體直供自產生態農產品，搭建產銷直連場景，減少中間流通損耗，推動農業生產端農藥化肥減量、水土保護與生活污水資源化淨化的生態循環落地；同時，通過搭建種植主體交流社群，實現種植技術共用、剩餘物產以物易物、種質資源保護傳承，並開發農產品深加工延伸品，最大化挖掘物產價值、降低物料損耗。

圖：活動主辦方的垃圾分層堆肥提案

活動同時面向社區居民推廣廚餘垃圾堆肥、可複用器具購物等易落地的資源循環生活方式，推動生活垃圾資源化利用、一次性耗材減量，讓可持續理念融入日常。越秀地產以該實踐為載體，將資源循環理念深度融入社區營造，推動循環經濟在城市社區落地生根，讓建築不止於居住空間，更成為承載可持續生活方式的場景載體。

3.4.4 低碳辦公

越秀地產積極踐行綠色、環保的管理理念，將低碳辦公融入企業可持續發展的核心路徑。我們通過推進智能化辦公系統、倡導綠色出行、組織環保培訓以及強化廢棄物管理，系統性地降低辦公碳排放，提升能源使用效率，致力於為員工打造健康、舒適、高效的工作環境。這些舉措不僅有效減輕了對環境的影響，也為企業長遠穩健發展築牢了綠色根基。

在持續深化低碳辦公的過程中，我們積極引入創新技術，例如全面推廣電子簽章應用。作為數字化轉型與可持續發展相結合的重要實踐，電子簽章通過數字認證保障文件安全與法律效力，顯著減少了紙張消耗，實現了環保與增效的雙重目標。

據統計，2025 年，越秀地產通過電子簽章簽署文件達 155 萬份，其中外部合同電子簽署份數約 1.2 萬份，應用率達到 37%。此項舉措全年節約成本超過 789 萬元，節省時間約 38.9 萬小時，以科技賦能綠色辦公，持續推動企業運營向更智能、更低碳的方向邁進。

打印成本	按一式兩份打印，人民幣0.1元／張計算，共計節約**719.3**萬張紙，人民幣**71.9**萬元。
物流成本	按快遞費人民幣10元／份，簽署量5%計算，共計減少快遞費人民幣**77.8**萬元。
儲存成本	按1立方米可存儲2萬份計算，共計減少**77.8**立方米空間消耗。
時間成本	按蓋章、郵寄、歸檔需15分鐘／份文件計算，共計節約**38.9**萬小時。
人力成本	按人民幣4,000元／月的工資，每天工作8小時，全年無休計算，共計節約人力成本人民幣**639.5**萬元。
環境保護成本	按一棵20年的樹可造3萬張A4紙，一張A4紙綜合減碳33.41g計算，共計減少消耗樹木**239**棵，減碳排放**240**噸。

以上數據來源於電子簽章系統，自2025年1月1日至2025年12月31日。減碳計算標準參考法大大聯合北京綠色交易所和北京可持續金融與可持續發展研究院共同開發的「電子簽約碳減排測算模型」計算。

獲企業綠色發展研究院等頒發2025年度「簽約減碳」先鋒企業獎

電子簽章（簽約減碳與低碳辦公）相關獎項

2025年，電子簽章項目應用場景進一步拓展，較往年新增42類業務文件，涵蓋成本、招採、營銷、集採、造價、BIM及長租等多個業務範疇。

十月份，成本《第三方代工單位確認告知書》**2類**上線電簽。

十一月份，招採《招標文件》等**5類**上線電簽。

十二月份，營銷《佣金結算單》等**2類**、集採《採A購月度對賬單》等**4類**、造價《工程量清單編製呈批表T3》等**26類**、BIM《外部圖紙》、長租《退租報告單》上線電簽。

公司持續推動合同、物資到貨單及請款單等單據線上化簽署，年內逾1,900家供應商開通使用電子簽章，整體採購合同電簽率達37%，個別業務板塊最高電簽率達63%，顯著提升供應鏈協同效率。期內，零星文件個人簽署協同效率亦持續提升，已發出並完成簽署逾2.5萬份。全年累計新增簽署電子文件155萬份，節省紙張約719萬張，折合減碳約240噸，有效推動綠色營運與數字化轉型協同發展。

股份代號：00123

第 4 章

以人為本 • 社區共融

管理方針
4.1 年度進展與亮點
4.2 員工發展與福祉
4.3 社會責任與公益
4.4 可持續發展實踐

我們的行動支援以下聯合國
可持續發展目標(SDGs)

管理方針

越秀地產將「以人為本 · 社區共融」確立為驅動企業可持續發展的價值基石與行動綱領。我們不僅以此響應國家高質量發展與共同富裕的戰略導向，更致力於系統構建員工、企業、社區與城市共生共榮的發展生態，實現商業價值與社會價值的深度融合。

在內部治理方面，我們視員工為企業最寶貴的財富。公司嚴格遵循《安全生產法》等法律法規，建立覆蓋全員、全流程的職業健康與安全防控體系，築牢運營安全底線。同時，通過實施「越攬眾星」等戰略性人才工程，拓寬多元職業發展通道，加強權益保障與全面福祉，持續激發組織內生動力與創新活力。

在社會參與層面，我們積極踐行企業公民責任。公司深度對接國家「鄉村全面振興」及「積極應對人口老齡化」戰略，系統性投入教育與養老事業：一方面，通過構建長效教育支持體系，深度參與「百千萬工程」，助力鄉村人才培養與發展；另一方面，圍繞社區「一老一小」核心需求，優化推廣「長者飯堂」、「社區頤康服務站」等普惠服務模式，以志願服務激活社區自治與文化傳承。

在價值創造與傳遞中，我們堅守長期主義。公司持續倡導「綠色生活路徑」、推廣「可持續發展徽章」等創新實踐，引導負責任消費與低碳生活方式。我們始終將客戶滿意度作為衡量產品與服務品質的最高標準，並將其融入從開發到運營的全過程，確保每個項目都能實現經濟效益、社會福祉與環境友好的協同共贏。

越秀地產堅信，真正的可持續發展植根於對人的關懷與對社區的貢獻。我們將以此方針為指引，將理念轉化為紮實行動，持續為利益相關方創造長期價值，為建設更包容、更美好的城市生活貢獻越秀力量。

4.1 年度進展與亮點

創造就業機會

為殘疾人提供**45個**工作崗位，殘疾人員工佔正式員工總數的比例達**0.29%**；

錄用本科及以上學歷應屆畢業生**229名**。

構建全面教育生態

連續三年支持「百企千人」港澳青年實習計劃，提供住宿保障；

成立越秀教育研究院，推動AI與人文結合的未來教育生態；

獲《羊城晚報》頒發「卓越影響力領航單位」；

華東區域公司投入4,320萬元引入名校及名校長資源，推動優質教育共享，打造教育大盤惠及業主；

在社區落地智慧學習空間，促進全齡教育普惠；

榮獲新浪教育2025年度影響力教育品牌。

旗下「悅美樂」托育中心獲評廣州市五星級托育園，及粵港澳大灣區產教融合技能人才培訓託育聯盟副理事長單位；

獲授「醫育協同發展聯盟」副理事長單位；

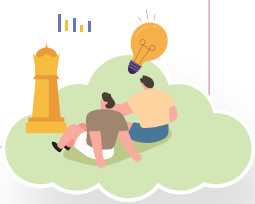
志願服務推動城市美好

員工參與公益人數達3,279人；

參與政企協同整治舊廠環境行動，清理垃圾134噸，整治面積達22,000平方米；

廣州區域公司捐贈3,200萬元，支持廣東省各級各類教育協調發展；

越秀集團携越秀地產等下屬企業捐贈1,000萬港元支援香港新界火災救援。



共築社區老年人幸福生活

越秀康養榮獲中國醫養融合創新發展高峰論壇2025暨GBE醫康養產業大獎—年度優秀康養產業運營商，及2025中國康養產業運營商綜合實力TOP30

舉辦銀齡市集，將康養服務送達社區長者。

常青學院升級為老年大學分校，豐富長者精神文化生活。

推進社區適老化改造，提升長者居家安全。

可持續社區建設

打造「社區主理人」模式，舉辦首屆社區主理人大會，在17個項目孵化108個社群，吸引逾2.2萬名業主參與；

高品質交付裡仁洞舊改項目，建設速度與文化保留並重，保留宗祠廣場、石材牌坊等在地記憶。

可持續社區創新

打造「騎手友好社區」，通過對接外賣平台數據與智能核驗，將騎手進入社區的單次通行時間從5分鐘縮短至45秒。

4.2 員工發展與福祉

越秀地產始終將員工視作企業可持續發展的核心動力，堅持以人才驅動未來。我們系統構建健康、平等、愉悅的職場生態，持續深化人才發展戰略，加大資源投入，助力員工可持續成長，致力於打造多元共融、業界領先的高素質人才梯隊，為企業高質量發展注入持久動能。

4.2.1 職業健康與安全

越秀地產將員工的安全與健康置於首位，致力於營造安全、健康、有保障的工作環境。公司嚴格遵守《安全生產法》等國家法規，並持續完善內部治理體系，通過制定及定期更新安全管理政策，全面落實各級安全生產責任，切實提升員工的安全感與組織信任度。

本集團職業安全與健康管理遵循的法律法規或標準	本集團職業安全與健康管理主要內部政策
《中華人民共和國安全生產法》	《健康與安全政策》
《中華人民共和國職業病防治法》	《安全生產管理辦法》
	《建設項目「三同時」管理細則》
	《職業健康管理制度》
	《職業衛生管理制度》
	《食品安全管理細則》
	《內部治安保衛工作細則》
	《氣象災害應急預案》
	《生產安全應急預案》
	《辦公區域安全管理指引》
	《安全教育培訓工作指引》
	《安全生產管理標準化手冊》
	《安全管理體系建設》
	《安全管理行為標準》
	《現場安全管理圖冊》

安全生產

越秀地產視安全生產為企業生存與發展的根本底線。公司董事會承擔職業健康與安全績效的最終領導與監督職責，高級管理層負責戰略部署與資源保障，中層管理人員則在一線落實具體管控措施。公司將安全生產關鍵績效指標全面納入各級管理層的績效考核與薪酬體系，建立權責對等、約束有力的長效管理機制。

為實現風險的前瞻防控與動態閉環管理，公司建立了由可持續發展委員會統籌、可持續發展領導小組決策、執行小組推動、安全管理部門專業支撐的四級協同治理架構。該體系定期系統性識別與評估職業健康安全風險，並將關鍵指標表現與改進計劃直接呈報董事會及高級管理層審議，確保安全管理策略持續優化、執行效能穩步提升。

公司以「**四個確保、五個為零**」為綱領性目標，其中核心堅守「**零工亡**」底線。配套的考核機制嚴格明確，對造成人員死亡、重大傷亡、重大損失或惡劣社會影響的安全事故，實行績效考核「**一票否決**」。依據《安全生產責任制管理辦法》等制度，管理層的薪酬、晉升與問責直接與安全結果掛鈎，確保安全責任層層壓實、穿透到底。

安全生產工作零目標

四個確保

- 不發生較大生產安全責任事故
- 不發生較大食品安全事故
- 不發生較大突發環境事件
- 不發生重大內部治安保衛事件

五個為零

- 職工生產安全死亡責任事故為零
- 相關方人員（包括供應商、承包商在內的所有價值鏈成員）生產安全死亡責任事故為零
- 重大直接經濟損失的其他各類責任事故為零
- 群體性中毒且未出現死亡病例的一般食品安全事故為零
- 因環境污染導致人員傷亡或群體性健康損害的一般突發環境事件為零

在報告期內，越秀地產的附屬公司獲得的ISO 45001職業健康安全管理體系認證均在有效期內。

安全生產工作非零目標

相關方（含承包商）一般及以上等級安全生產事故同比上一年**下降5%**。

保持員工工傷引致損失工時事故率(LTIR)在**1.2**或更低，並持續跟蹤員工的工傷損失工時事故率。

目標與績效

因工作關係而死亡的人數(人)	因工傷損失總日數(日)	損失工時事故率(LTIR)
0人	1,384日	0.21

標準認證及證書

廣東越之盾保安服務有限公司

廣州城建開發工程造價咨詢有限公司

廣州城建開發設計院有限公司

廣州城建工程管理有限公司

廣州越秀物業發展有限公司

越秀物業管理有限公司

越秀亞通停車場有限公司

案例

越秀地產灣區公司成功舉辦「精益安全」主題演講勞動競賽

為全面強化全員安全意識，推動安全理念與日常工作深度融合，越秀地產灣區公司於2025年7月舉辦「安全在我身邊 · 精益護航發展」主題演講勞動競賽，吸引超過300人透過現場與線上直播參與。

經層層選拔，10名來自一線項目與職能部門的員工同台競技，結合施工現場、銷售案場等真實場景，分享隱患排查與精益治理案例。

最終，《精益賦能安全，細節守護發展》《安全管理一直在路上》《以精益之刃，削安全之患》三篇演講分獲前三名。活動透過安全知識搶答與實務案例交流，深化全員對精益安全管理的認知，並將推廣優秀經驗，持續營造安全文化氛圍。

案例

開展「夏日送清涼」高溫慰問，以實質關懷守護一線員工

2025年夏季，面對持續高溫的嚴峻考驗，為切實保障基層員工的健康權益並傳遞組織關懷，越秀地產各級工會積極行動，在全公司範圍內組織開展了「夏日送清涼」高溫防暑慰問活動。本次活動由公司工會統籌，慰問範圍廣泛覆蓋商管公司、物業公司、越建科及工程建設項目部等9個單位的基層一線職工。各級工會立足員工實際需求，採購並發放了清涼飲品、防暑藥品、防曬帽、強力風扇及西瓜等豐富物資，通過「點對點」派送等方式，將關懷直接送至崗位，及時為5,300餘名在高溫下堅守的員工補充能量、送去清涼。各區域公司亦結合本地實際情況創新形式，如將慰問與安全生產演練相結合，並叮囑落實防暑降溫措施。此次活動不僅是對員工辛勤付出的真摯感謝，更以實際行動踐行了「以人為本」的企業文化，有效凝聚了團隊合力，為公司的穩健經營與高質量發展注入了暖心的正能量。

內外部審計

越秀地產將內外部審計定位為職業健康安全管理體系持續改進與價值創造的核心機制。為確保ISO 45001體系高效、穩健運行，公司建立了覆蓋政策目標、風險防控與意識塑造的全週期管理基礎：我們不僅制定了清晰的職業健康安全方針與量化目標，還通過定期風險評估主動識別並控制潛在危害；同時，依託全員培訓與文化倡導，持續強化員工的規則意識，激勵員工從「被動遵守」轉向「主動參與」，共同築牢安全管理根基。

在此基礎上，公司系統構建了分層閉環的審計監督機制：

內部審計推動持續優化：

- 公司每年組織一次全面內審，由管理層主導對體系運行成效進行系統性評審，並依據審計結果幾時落實糾正與預防措施，確保管理體系始終具備適宜性、充分性與實效性。

外部審計保障合規與進步：

- 每三年引入獨立第三方權威機構進行外部審計，借助其專業視角與客觀標準，對體系進行合規驗證與績效診斷，確保持續符合ISO 45001國際標準，並推動體系不斷對標行業最佳實踐。

安全培訓

2025年，越秀地產推出一系列針對員工安全與健康的新舉措，以增強員工的工作安全意識和健康意識。

案例

以競技錘鍊實戰能力，以比拼築牢安全防線—越秀商管成功舉辦安全應急技能競賽

2025年10月，越秀地產旗下商管公司成功舉辦第六屆安全應急技能競賽，通過實戰競技進一步錘鍊團隊應急能力，築牢企業安全防線。公司總裁助理張勁在動員講話中強調：「安全生產是企業發展的生命線，是保障員工與客戶安全的基石。」本次競賽正是對該理念的生動實踐，旨在集中檢驗各單位安全訓練成果，強化全員安全責任意識，推動「安全第一」的理念內化於心、外化於行。

競賽吸引了十支精英隊伍參與多個實戰項目的角逐。公司黨委副書記、工會主席馬中文在總結強調，必須重視安全隊伍人才梯隊建設與持續更新，運用精益思維賦能安全管理，通過覆盤實現安全體系的迭代升級。越秀地產安全監管部總經理凌石對活動給予高度評價，認為這不僅是一次技能的較量，更是安全文化的深度浸潤與意識的有效提升，充分展現出商管安全團隊的專業實力與責任擔當。

此次活動是公司踐行安全發展理念、夯實安全管理根基的重要舉措。越秀地產將持續發揚競賽中所體現的拼搏與協作精神，不但推動應急能力建設邁向新台階，為員工與客戶的生命財產安全提供堅實保障。

OHS風險管理和重疾病風險管理

越秀地產將職業健康與安全(OHS)風險識別與評估視為其管理體系的核心環節。公司持續完善《職業健康管理細則》《職業衛生管理制度》《建設項目「三同時」管理細則》等一系列制度，嚴格遵循《健康與安全政策》所設定的目標、責任與執行要求，並建立了常態化的風險識別與評估機制。通過定期開展工傷、健康損害、疾病及安全事故的調查分析，公司針對潛在隱患制定並落實緩解措施，形成「識別－評估－應對－整改－監督」的完整閉環，確保管理體系持續有效運行。

為系統性降低員工重大疾病風險，全面保障員工健康福祉，越秀地產推行多項務實舉措：

- 實施年度健康體檢計劃，2025年實現員工體檢覆蓋率**100%**，助力早期發現健康風險；
- 面向女性員工，定期組織自願參與的婦科專項檢查，提供精準健康支持；
- 試點在辦公場所配備員工醫藥應急箱，滿足日常應急用藥需求。

上述措施有效提升員工整體健康水平，強化了企業人文關懷形象，有力推動了健康、安全工作環境的持續建設。

4.2.2 員工權益保護

公平僱傭

越秀地產嚴格恪守《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》《勞動者權益保障法》等國家法律法規，同時全面遵循《國際勞工組織公約》相關標準。在人才招聘中，公司堅持公平公正、一視同仁的原則，堅決杜絕任何形式的就業歧視；在薪酬體系建設上，注重綜合員工文化背景、專業能力等多維因素，嚴格貫徹同工同酬，致力於構建多元共融的人才隊伍，切實落實公平僱傭理念。

公司依據各業務所在地的勞動法規，以維護員工基本權益、提升員工福祉為核心，制定並實施一系列配套管理政策：

《員工權益保護政策》	聚焦保障每位員工在履職過程中享有公平待遇與基本權益
《多元共融政策》	倡導尊重多元差異、強化職場包容，促進不同背景員工凝心聚力、和諧共事
《人權政策》	清晰界定公司在人權保障方面的堅定立場，確保各項業務活動均以尊重和維護人權為前提
《工作間相互尊重政策》	則積極倡導構建彼此尊重、相互理解的職場文化

這一系列政策不僅是公司依法經營的體現，更彰顯了對員工尊嚴與權益的深切關懷，為營造安全、尊重、包容的優質職場生態奠定了堅實基礎。

越秀地產始終秉持平等就業與簡約共融的文化理念，在招聘及晉升過程中嚴格恪守性別平等原則，堅決杜絕任何形式的性別歧視行為。於招聘環節，公司統一制定崗位任職標準與評核流程，明確不以性別作為篩選依據，確保所有應徵者均享有平等的參與機會與競爭平台；於晉升環節，公司堅持以績效表現與專業能力為核心評判準則，建立並持續完善公開競聘、民主推薦等公開透明的選人用人機制，切實保障男女員工在職業生涯發展全過程中獲得公平公正的對待與向上流動的空間。公司深信，多元、公平、共融的職場環境不僅是企業社會責任的核心體現，更是推動組織創新與可持續發展的重要基石。

反對童工和強迫勞動

越秀地產嚴格遵守聯合國及國務院相關政策法規，堅決杜絕僱傭未成年人從事勞動，堅決抵制任何形式的強制勞工行為。與此同時，公司專門制定一系列內部政策，明確要求公司自身及整個價值鏈—包括正式員工、外包人員及勞務派遣人員在內，100%杜絕強迫勞動及僱傭童工行為，並堅決禁止參與任何形式的人口販賣活動。若發現存在僱傭童工及強迫勞動事件，將立即停止相關行為，制定並落實糾正措施，杜絕問題重複發生。

本集團反對童工和強迫勞動管理遵循的法律法規或標準	本集團反對童工和強迫勞動管理主要內部政策
《兒童權利公約》	《員工權益保護政策》
《強迫勞動公約》	《勞動合同管理辦法》
《禁止使用童工規定》	《供應商行為準則》

公司人力資源部、法務部等部門協同合作，持續規範招聘、解僱、工作時間等人力資源管理關鍵環節，築牢合規底線。公司與全體員工均簽訂正式勞動合同，合同中清晰列明雙方權利與義務，涵蓋職位、工作地點、工作時間、薪酬待遇等核心條款，切實保障員工合法權益。此外，公司定期開展專項培訓，增強員工對童工及強迫勞工問題的識別與防範意識，致力於營造安全、公正、尊重的工作環境。

關鍵績效

2025年，越秀地產每月對全系統開展常態化數據篩查，篩查範圍全面覆蓋全體在職員工及關聯勞務人員。報告期內，未發現任何涉及童工或強迫勞動的違規案例，亦無相關訴訟或違規處罰記錄。

創造就業機會

越秀地產秉持企業社會責任擔當，將擴大就業、促進經濟可持續發展視為己任。公司通過業務拓展與戰略佈局，持續為各領域人才提供廣闊的職業發展舞台。業務覆蓋房地產開發、物業管理、商業運營等多個板塊，廣泛吸納包括建築師、工程師、市場營銷、物業管理在內的各類專業人才。

與此同時，公司高度重視員工職業成長與價值實現，通過整合培訓資源、暢通晉升通道，支持員工在實現企業目標的同時完成個人發展。這些舉措不僅為社會提供了豐富的就業機會與成長空間，也為促進社會和諧、推動經濟高質量發展貢獻了積極力量。

關鍵績效

為弱勢群體提供就業機會

為積極解決弱勢群體就業難題、提升其社會參與度與自我發展能力，越秀地產主動響應社會需求，結合自身發展實際，專門為殘疾人群體開放就業崗位，並設立專職崗位統籌殘疾人員工的招聘、晉升等全流程管理，確保他們享有與其他員工同等公平公正的待遇，全面保障職業發展權益。

據統計，2025年公司共為殘疾人提供**45**個工作崗位，殘疾人員工佔正式員工總數的比例達**0.29%**。

為應屆畢業生提供多樣化崗位

公司積極佈局項目管理、職能管理、工程管理、客戶服務等多元領域崗位，專為應屆大學生搭建廣闊的職業發展平台，既切實助力大學生實現就業，更為自身發展注入新鮮血液，進一步優化人才結構、充實人才儲備、強化核心競爭力。

據統計，2025年公司共錄用本科及以上學歷應屆畢業生超**229**名。

尊重結社自由

越秀地產始終堅持尊重員工合法權益的核心原則，堅定保障全體員工的結社自由權利，鼓勵員工根據自身意願與需求，自主組建或加入工會及其他員工組織，以此暢通意見表達渠道、維護自身合法權益、實現個人職業發展。同時，公司承諾搭建開放透明的溝通對話平台，保障員工的訴求與建議得到充分傾聽和重視，管理層也將與工會及其他員工組織保持緊密溝通與協作，共同協商解決員工關心的各項問題，推動企業與員工共贏發展。

此外，公司嚴格遵守國家相關法律法規，定期審視並持續優化員工權益保護政策與服務機制，每三年與工會簽署覆蓋全體員工的《集體合同》，確保合同條款的時效性與適用性，切實保障員工合法權益。在制定涉及員工權益的各項規章制度時，人力資源部門會與工會深度協作，確保制度內容的公平合理，且新制度正式頒佈實施前，會通過職工代表大會進行公示，廣泛徵集全體員工的意見建議，切實保障員工的知情權與參與權。

薪酬與福利待遇

越秀地產始終秉承「以崗位價值為基礎、以市場為導向、激勵業績卓越、向基層一線傾斜」的薪酬管理理念，將員工薪酬福利體系建設納入核心人力資源戰略佈局。公司嚴格執行同工同酬原則，定期修訂《薪酬福利體系管理制度》，確保員工薪酬水平在行業內具有競爭力。

為充分激發員工積極性，公司建立業績導向的薪酬激勵機制，重點向創造利潤、貢獻突出的關鍵崗位傾斜。在保障分配公平公正的基礎下，嚴格落實《績效管理制度》及《績效管理實施細則》，全面推行OKR（目標與關鍵結果）與KPI（關鍵績效指標）相結合的綜合績效評價體系，實現對員工績效的全方位科學評估。同時，持續完善績效反饋及申訴機制，確保員工能夠及時獲取客觀公正的評估結果，切實維護員工合法權益。

公司依法為全體員工足額繳納「五險一金」，保障員工享有法定節假日休假權益。在此基礎上，持續豐富福利保障體系，提供多元商業保險、特色帶薪假期及其他暖心福利，全方位提升員工的獲得感、幸福感與歸屬感。通過這一系列務實舉措，公司切實為員工打造溫馨和諧、健康安全的工作環境，既保障員工基本生活所需，更讓全體員工在履職過程中充分感受到企業的關懷與溫暖，共同凝聚推動企業高質量發展的強大動力。

社會保障	依法足額繳納養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險、工傷保險及住房公積金（「五險一金」）
商業保險	提供全面補充商業保險，涵蓋意外身故／殘疾、意外醫療、住院津貼、重大疾病、門急診／住院醫療、疾病身故、女性特定疾病及生育保險
帶薪假期	享有國家法定公眾假期、帶薪年假、工傷假、以及涵蓋婚假、產檢假、產假、陪產假、育兒假、喪假等在內的特別假期
其他福利及設施	包括年度健康體檢、通訊補貼，文體與保健活動、節日福利、母嬰室及兒童關愛設施、員工內購優惠等多元化關懷措施

4.2.3 員工職業發展

多元化與平等

越秀地產將構建多元、平等、共融的職場環境，作為企業人才戰略與可持續發展的核心支柱。我們不僅以《員工權益保護政策》與《多元共融政策》為制度基石，更致力於將平等理念系統融入組織運營，營造一個讓每位員工都能獲得尊重、發展機遇與能力提升的成長生態。

為切實推動平等承諾全面落地，我們聚焦以下關鍵維度展開實踐：

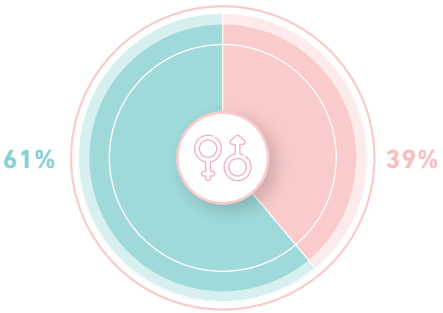
- **築牢平等底線**：公司明確禁止並堅決杜絕任何基於國籍、性別、年齡、殘障、民族等背景的就業歧視與騷擾行為，從源頭保障機會公平。報告期內，公司全域未發生任何相關事件，體現了制度與文化的有效落實。
- **深化性別平等**：我們將性別平等深度融入人力資源全流程管理，從招聘、晉升、薪酬激勵等環節，確保女性員工享有完全平等的發展機會與待遇。
- **落實殘障融合**：公司積極履行社會包容責任，主動為殘障人士開放適配崗位，提供必要的職場支持，並通過文化宣導與制度保障，徹底消除歧視與障礙，維護每一位員工的尊嚴與價值。

報告期內，公司未發生任何涉及用工歧視或工作場所歧視與不平等待遇的糾紛及法律訴訟，亦未收到任何因工作中基本原則、權利、經濟、社會及文化權利受到侵害而引致的員工申訴。基於績效核算的男女員工平均薪酬不存在差異，充分彰顯公平分配的導向。

2025年，越秀地產員工構成如下：

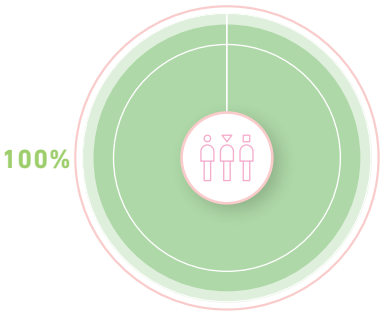
越秀地產 員工構成

性別



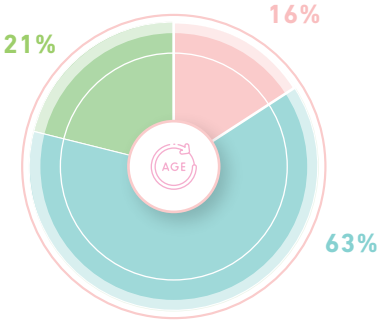
男性 女性

僱用類型



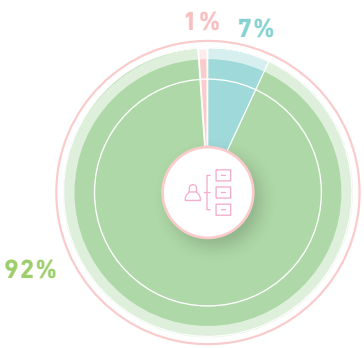
全職 兼職

年齡



29歲以下 30-49歲 50歲及以上

員工類別



基層員工 中級管理層 高級管理層

吸引和保留人才

越秀地產為夯實高質量人才管理基礎、築牢企業發展的人才支撐，系統性制定並持續推進《職位管理細則》《人才評價與應用管理辦法》《人才配置管理細則》等制度的落地實施，進一步規範招聘選拔流程、優化人才配置機制，致力於打造結構多元、專業高效的人才隊伍。

年內，越秀地產對《人才配置管理細則》等相關制度進行了全維度修訂，將員工多元化、公平就業及風險防控要求深度嵌入制度全流程管理環節。圍繞多元化人才選拔目標，公司對招聘全流程實施系統性升級，着力構建科學、公正的人才甄選體系。在配置規劃層面，公司明確人才配置方式，確保配置策略與企業戰略方向及多元化發展需求緊密契合；在甄選評價層面，全面升級面試評估體系，豐富甄選工具與評估維度，實現對候選人基本素養與綜合能力的全方位考察；在背景核驗層面，持續完善背景調查管理工作機制，採用多渠道交叉核驗方式，切實保障人才配置質量。此外，公司將多元與公平原則貫穿招聘全流程管控，透過系統化流程設置與常態化檢查監督機制，持續提升招聘工作的規範性與公平性，為打造多元共融的人才隊伍提供堅實的制度保障。

公司堅持「內部培養選拔」與「外部引才納賢」並重的人才策略，一方面通過科學完善的培養體系激發內部人才潛能，另一方面以具備市場競爭力的薪酬福利體系吸引優秀外部人才。我們致力於營造人盡其才、才盡其用的人才發展生態，全面實現人才「引得進、留得住、用得好」，為企業可持續發展提供堅實的人才保障。

人力資源與人權風險

越秀地產建立了常態化的人力資源結構分析與人權風險管控融合機制。通過定期跟蹤分析員工年齡、工齡、司齡、崗位層級及離職率等核心數據，同步系統開展人權風險排查，重點關注就業公平、權益保障、職場包容等關鍵領域的潛在風險，實現人力資源管理與風險防控的一體化運作。

2025年，公司順利完成總部統籌的120名中高級管理人員及附屬公司508名中層管理人員的全面人才盤點工作。嚴格依據業績貢獻與履職能力雙重維度開展綜合評估，切實提升人崗匹配的精度與效能，為企業高質量發展奠定堅實的人才基礎。

繼任人才的打造

公司制定並實施《關鍵人才管理細則》，通過系統化人才盤點精準識別關鍵技能人才，並依託「人才廣告牌」「人才畫像」等數字化系統進行全週期跟蹤管理。秉持「預防為先、儲備在前」的原則，公司提前三至五年佈局關鍵崗位後備人才儲備，有效應對核心人員變動等風險，保障人力資源的持續穩定供給，支撐企業穩健長遠發展。

2025年，公司人才配置成效顯著，全年成功引進5名中高層管理人員，內部晉升13名，關鍵崗位人才年度到崗率高達100%，為企業高質量發展提供了堅實的人才支撐。

面試官賦能

公司常態化開展面試官專項賦能培訓，系統提升人才識別、評估與吸引的專業能力，確保公司人才理念在招聘環節有效貫徹。

一隻專業、規範的面試官隊伍，不僅能夠有力傳遞企業僱主品牌形象，更能顯著提升對優秀人才的識別精度與招引力，為企業高質量人才引進提供堅實保障。

員工培訓

越秀地產視員工為推動企業高質量發展的核心戰略資產。為系統提升組織能力、賦能員工持續成長，公司建立了覆蓋全員、貫穿職業發展全過程、層次清晰的培訓體系。該體系緊密圍繞業務戰略與人才發展路徑，聚焦新人融入、專業提升與管理賦能三大方向，為員工提供持續學習、價值增長的平台。

我們堅信，投資於人就是投資未來。公司通過體系化、定制化的培訓項目，不僅幫助員工拓展專業能力、構建面向未來的競爭力，更持續為組織積累創新動能、鞏固長期發展優勢。員工的不斷進步，是越秀地產實現可持續發展、引領行業前進的根本保障。

年內，越秀地產從三方面推進人才發展工作：一是結合最新戰略業務目標，迭代四大關鍵人才培養項目的方式與內容；二是圍繞「精益管理 持續改善」年度主題，開展專項培訓以培養輸出精益類人才；三是迭代人才發展工作標準與管理體系，並透過人力資源「伯樂班」統一傳遞，強化專業賦能與底線管理。

在專業能力建設方面

公司重點打造越秀地產營銷操盤手特訓營A班及B班，透過輪崗實戰、項目研學、案例教學、標杆學習及沙盤演練等多元化培養模式，系統提升營銷操盤手的戰略經營意識、產品價值傳譯能力及綜合操盤實戰水平，同時加速輸出一支複合型內生操盤手後備人才隊伍。此外，其他專業條線的賦能工作亦同步穩步推進，期內已圓滿完成營城班、伯樂班、成本學堂、悅客成長營等七場條線專項賦能培訓，有效推動各專業條線的技術精進與能力沉澱，為業務高效運轉提供堅實的專業支撐。

在精益管理人才梯隊建設方面

公司統籌組織精益管理師認證賦能培訓，期內共計落地黃帶認證培訓29場，覆蓋員工約1,700人，累計產出黃帶人才841人，人數規模位居集團各業務板塊首位。其中，高分黃帶(具備推薦綠帶認證資格)共184人，佔比達21.9%，顯著高於全集團板塊去年平均水平(14.7%)，有力強化了改善項目落地執行的人才支撐力度。與此同時，公司累計孵化內部綠帶(在培)41名，積極推動綠帶內部轉訓及課題輔導機制落地，進一步提升各下屬單位的內部人才造血能力與改善項目孵化能力，為精益管理文化的縱深扎根與持續營運效益提升奠定堅實基礎。

與此同時，越秀地產於年內持續推進分層分類的人才培養體系建設，透過精準賦能與實戰淬煉，着力打造具備可持續發展潛力的優質人才梯隊，為業務高質量發展注入內生動力。

面向高層領軍人才

「鴻鵠凝志計劃」第四期學員順利完成了第四模組生產管理專題集訓與第五模組領導力進階專題集訓，並在學習過程中聚焦管理標準化建設，成功推動越秀地產生產管理標準體系取得階段性落地成果，有力支撐了項目開發全週期標準化水平的提升。與此同時，人力資源部門持續跟蹤學員成長軌跡，透過一對一溝通機制引導學員承接「挑戰式工作任務」，促使能力發展與業務實踐深度融合。

面向中層骨幹力量

「海燕高階班」第二階段輪崗歷練與模組學習已按計劃圓滿達成，當期培養期內學員優秀率達68.7%，進一步增強了中層後備人才的儲備厚度與梯隊韌性。

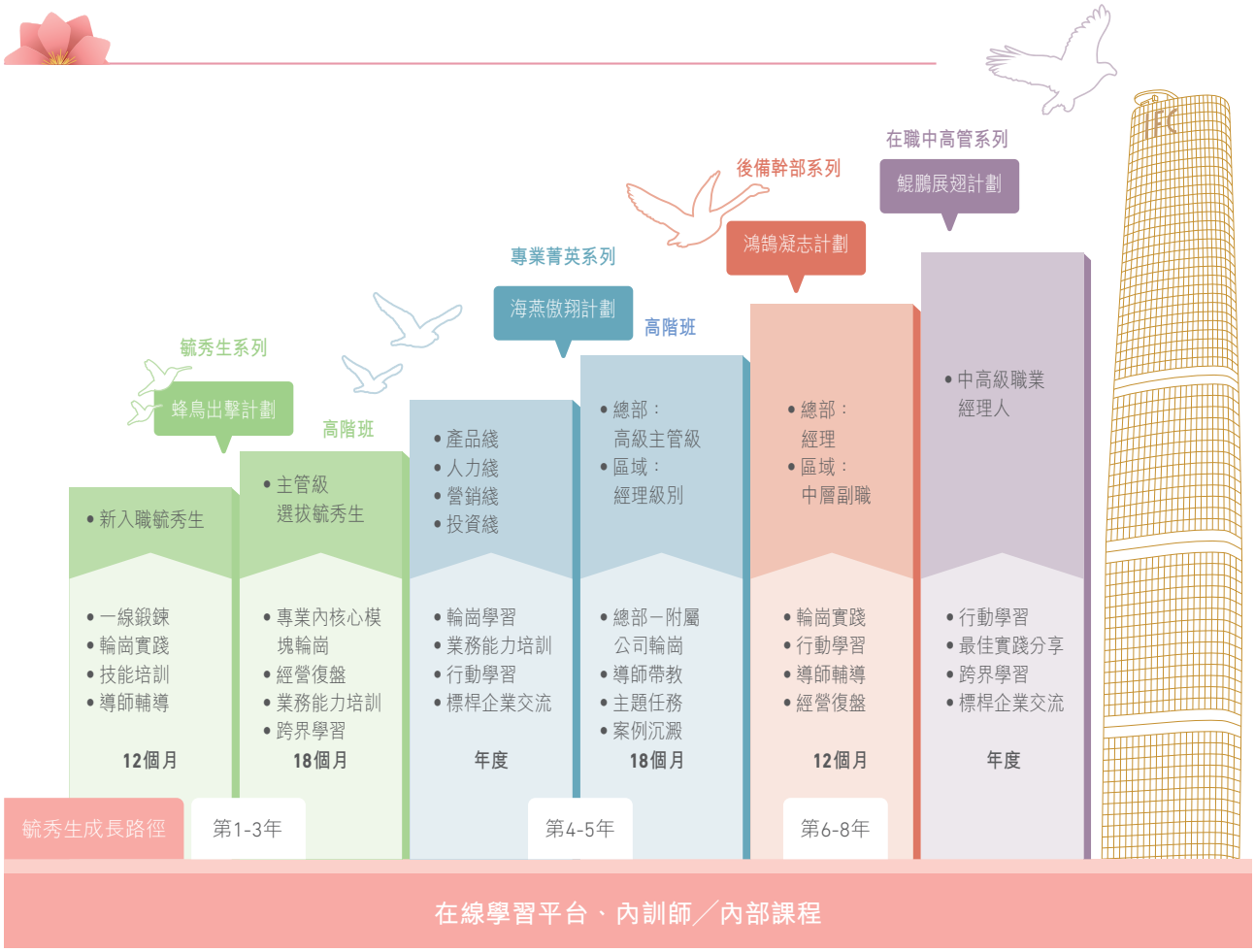
面向新生代潛力軍

公司精心組織了「蜂鳥出擊計劃」——2025屆毓秀生「相知 · 越秀」暨高管面對面專題集訓，圍繞戰略文化與品牌、業務全景、營運機制三大專題，系統交付11門高品質內部課程，有效深化了新員工對公司文化基因與戰略邏輯的認知認同；同時，針對該屆毓秀生量身定制的輪崗培養方案已全面啟動，從機制設計到帶教輔導層層落實，全力護航學員完成從校園人到職場人、再到越秀人的三重身份順利轉型。

高階潛力人才

「蜂鳥高階班」2024級學員亦已圓滿完成沙盤模擬演練與精益管理模組的集中研修，在高仿真商業推演與精益思維導入中持續錘煉系統性經營意識與卓越營運能力。

公司始終堅信，人才的厚度決定發展的高度，未來將持續優化全生命週期人才管理閉環，以更富成效的培養舉措驅動組織效能躍升。



「悅學習」是越秀地產立足企業高質量發展需求，自主研發打造的線上學習賦能平台，核心定位於為全體員工輸送豐富知識資源、夯實履職能力基礎，助力員工實現職場素質與專業技能的雙重提升。

案例

越秀地產 × 廣東外語外貿大學經濟貿易學院—黨建引領產教融合，構建「訂單式」人才培養生態

2025年12月12日，越秀地產廣州區域公司與廣東外語外貿大學經濟貿易學院簽署黨建共建暨實習基地合作協定，以「組織共建、資源分享、人才聯育、成果聯動」為核心目標，構建「課堂+職場」雙向賦能的人才培養體系，既為高校注入行業實戰經驗，也為企業儲備具備跨境商務能力的複合型人才。

- **專家賦能課堂，將行業實踐帶入高校：**越秀地產定向邀請公司內部頂尖專家擔任廣外經貿學院客座講師與實踐導師，包括海珠改善項目總經理、綜合管理部總監及出身自合作大學的項目營銷總監等資深業務骨幹。他們將越秀地產在灣區城市更新、地產與物業管理等領域的最新實戰經驗帶入課堂，結合廣州國際金融城、琶洲南TOD等標杆專案案例開發定制化課程，讓學生深度理解地產及物業行業的前沿邏輯，推動高校專業內容與企業實戰需求精準對接。

- **定制化實習培養，配套留用激勵機制：**以為學生提供實踐平台、為企業儲備優質人才為目的，雙方聯合開發「訂單式」實習培養方案，為學生搭建從校園到職場的無縫銜接通道：實習崗位覆蓋行銷、招商、運營等核心業務模組，配備「雙導師」(高校學術導師+企業業務導師)，通過「項目實操+月度複盤+終期考核」機制提升崗位適配能力。同時，留用機制亦公開明確，在實習考核階段優秀者可獲得越秀地產校招offer，實現「實習－留用」無縫銜接。

- **產學研協同賦能，雙向反哺專業升級：**目前，以管理人作為樞紐，校企雙方已圍繞「用人需求」的行業前沿課題開展聯合研究，企業資深專家與高校客座講師共同探索「黨建+專業+產業」三位一體的發展路徑，將越秀地產在灣區城市更新、物業高質量運營等領域的實戰經驗帶入課堂；同時高校學術團隊為企業提供市場趨勢研判、政策解讀等專業支持，助力越秀地產優化培訓體系與戰略決策，實現「實踐反哺教學、學術賦能產業」的雙向價值提升。

廣東外語外貿大學經濟貿易學院校友林勝東，是越秀地產人才培養規劃成效的標杆典範，其成長與成就極具行業代表性—作為校企協同育人模式精準培育的核心骨幹，籍由越秀地產系統性人才發展計劃完成全週期階梯式培養，最終成長為兼具專業素養、實戰能力與企業歸屬感的核心管理人才。報告期內，林勝東任職桂悅東曉項目行銷總監，已成為廣州區域行銷條線的骨幹核心力量。

此外，越秀地產積極順應人工智能發展趨勢，持續加強員工數字化能力建設。年內組織數字化培訓25場，參與逾2,000人次，累計132人取得AI工程師、數據分析師等專業認證；組建AI特攻隊推動技術與業務深度融合，全年獲得2項AI國家級發明專利，並完成人工智能訓練師認證28人，為企業數字化轉型提供堅實人才支撐。

「悅學習」是越秀地產立足企業高質量發展需求，自主研發打造的線上學習賦能平台，核心定位於為全體員工輸送豐富知識資源、夯實履職能力基礎，助力員工實現職場素質與專業技能的雙重提升。年內，悅學習平台完成全面升級迭代，系統穩定性與用戶體驗均獲顯著提升。平台全年服務覆蓋員工逾2.1萬人，實際學習人數達2萬人，有效實現學習資源的高滲透與廣觸達。在智能化功能方面，平台同步更新AI知識助手、AI製課工具及AI陪練模組等多項創新應用，進一步提升學習效率與互動真實感，為全體員工帶來嶄新的數字化學習體驗。公司將持續優化數字化學習生態，以科技賦能人才成長，助力打造學習型組織，為長遠發展積蓄人力資本動能。

員工溝通與交流

越秀地產始終秉持以人為本的發展理念，高度重視與員工的溝通交流，充分尊重員工依法結社的自由與權利，著力暢通內部溝通渠道、規範內部申訴處理流程，切實關注並推動解決員工在工作與生活中遇到的急難愁盼問題。為此，公司系統構建了三維度立體化溝通機制體系：

深化信息公開與透明化

通過常態化開展員工關愛行動、發佈官方通知通報、開展走訪座談等多種形式，及時向員工傳達公司重大決策、戰略進展與重點信息，切實保障員工的知情權與參與權。

健全績效反饋與發展溝通

依託系統化績效管理體系，為員工提供幾時、精準的的履職反饋，針對性地提出能力提升與改進建議，支持員工持續成長，實現個人進步與企業高質量發展同步。

拓寬意見徵集與回應渠道

借助部門例會、主題座談、文化活動等多類平台，廣泛徵集並及時回應員工意見建議，嚴格落實「件件有回應、事事有落實」的處理機制，切實保障員工的表達權與監督權。

2025年，越秀地產紮實開展了多維度、全覆蓋的員工調研與溝通座談，全面深入了解員工對工作環境、管理機制及發展支持等方面的評價與訴求。公司堅持問題導向，依據員工反饋持續優化關懷體系與管理舉措，不斷提升員工的歸屬感、幸福感與獲得感，積極營造和諧有序、務實高效的工作氛圍，為企業高質量發展凝聚持續的內生動力。

關鍵績效

報告期內：

「悅學習」在綫學習平台課程總數累計超過 **5,696門**

內部講師 **1,034位**，三星級以上講師 **176人**

年新增課程 **1,182門**

人均學習 **51.7小時**，相較去年增長 **9.8%**

女性賦能

越秀地產深入踐行男女平等基本國策，系統實施女性賦能專項計劃，致力於支持女性員工職業發展與領導力提升。公司通過搭建專業培訓平台、推行導師結對機制、暢通職業晉升通道等舉措，為女性員工創造廣闊的發展空間與價值實現平台。

為持續推動女性成長，公司定期組織女性領導力研討會與經驗交流活動，鼓勵女性員工積極參與企業決策與關鍵項目。2025年，我們進一步優化女性賦能計劃，推出一系列助力女性平衡工作與家庭的暖心舉措，支持女性員工實現全面發展。

同時，公司在工會架構下設立女職工委員會，系統履行維護女職工合法權益的職責。委員會全面參與企業女性權益相關制度的制定與修訂，並推動落實監督；積極關注女職工身心健康，組織開展形式多樣的文體活動，持續深化女性關懷與賦能工作。

關鍵績效

- 女性職工勞動保護專項集體合同基層單位落實率：100%
- 女性職工權益侵權事件：0件
- 女性職工權益宣講：12 場，超過2,000 人次
- 女性職工維權諮詢通道解答問題數：80+ 個
- 女性職工婦科專項體檢完成率：100%
- 女性職工健康講座場次：8場
- 女性職工安康互助保障參保人次：749 人次

案例

越秀康養女性賦能實踐案例：以巾幗力量築牢康養服務根基

2025年11月，在廣東省第四屆「南粵家政」職業技能大賽總決賽圓滿落幕之際，越秀地產旗下越秀康養作為重要載體落地系統性女性賦能計劃在比賽中取得耀眼成就。後者通過搭建系統化培養平台、完善女性傳幫帶機制、強化資源保障支撐，讓女性力量同時在管理層和基層一線服務中持續發光發熱。

- **巾幗礪能：以極致個人努力鍛造專業硬實力**

  越秀康養的一線女性護理員丁彩鳳，憑藉自身不懈努力，在專業領域實現突破。為備戰省市級技能競賽，她投入三個月全情備賽，深耕養老護理初、中、高級教材與行業新標準，利用碎片化時間夯實理論；實操中紮根實訓室，細化每一項照護流程，以最高標準打磨操作細節。面對備賽瓶頸，她以職業初心為支撐直面壓力、反復訓練，最終在全省21個地級市240名選手的角逐中脫穎而出，斬獲廣州市賽一等獎、廣東省賽二等獎，成為個人努力與平台賦能雙向成就的典範。

- **導師領航：以經理+教練雙角色賦能成長**

  越秀康養曠水紅院長和服務部經理鄺文芳，踐行公司女性傳幫帶機制，以「管理者+專業教練」雙身份助力丁彩鳳成長。後者作為賽事教練，為丁彩鳳提供全流程精細化指導，涵蓋實操規範、溝通表達與比賽心態；省賽關鍵階段，她陪伴丁彩鳳備戰至凌晨，耐心糾錯、協同團隊完成實操模擬。此次賽事中，鄺文芳獲評大賽「銀牌教練」，用專業引領與暖心陪伴，彰顯女性管理者的賦能價值。

- **平台托舉：越秀康養構建系統化女性賦能生態**

  越秀康養搭建起「個人+導師」雙向賦能的閉環平台，依託「實踐－提煉－培訓－優化」的標準化護理培訓體系，助力女性從業者從新人成長為專業骨幹。同時，打通女性管理者與基層員工的傳幫帶通道，以技能競賽為舞台，讓女性員工在公平環境中實現進階，彰顯越秀地產女性賦能促公司、個人協同發展的基層實踐成效。丁彩鳳和公司二者的雙向成就，正是越秀康養搭建專業培養、傳幫帶引領、資源保障一體化女性賦能生態的直接體現。

4.2.4 員工福祉

越秀地產將員工福祉提升至驅動組織韌性、推動可持續發展的戰略層面，致力於構建一個全面支持員工身心健康、職業成長與工作生活平衡的關懷體系。我們不僅嚴格落實「五險一金」等法定權益保障，更系統佈局多項超出合規要求的關懷舉措。除法定福利外，公司持續完善涵蓋補貼性福利、行政及工會福利、員工專屬優惠在內的全方位福利體系。主要項目包括企業年金、補充醫療保險、通訊津貼、膳食津貼、新入職畢業生租房津貼或員工宿舍、長期派駐人員派駐津貼及探親福利、偏遠項目駐點津貼、女工衛生費、工裝及洗衣服務、年度健康體檢，以及涵蓋生日、結婚、生育等場合的恭賀慰問福利。此外，公司定期組織文體康體活動及節日禮包派發，並提供內部購房、停車、租房、酒店住宿及康養服務等多項專屬優惠，切實提升員工歸屬感與幸福感。

公司的員工福祉體系圍繞以下維度系統構建：

健康支持體系

通過實施員工援助計劃(EAP)、提供專業心理諮詢、設置駐場醫療點，並組織年度健康體檢與促進活動，構建起「預防為主、主動干預」的全週期健康管理閉環。

生活保障網絡

提供餐飲補貼、節日慰問等多樣化福利，持續優化職場環境與配套設施，致力營造安全、便利、充滿關懷的工作氛圍。

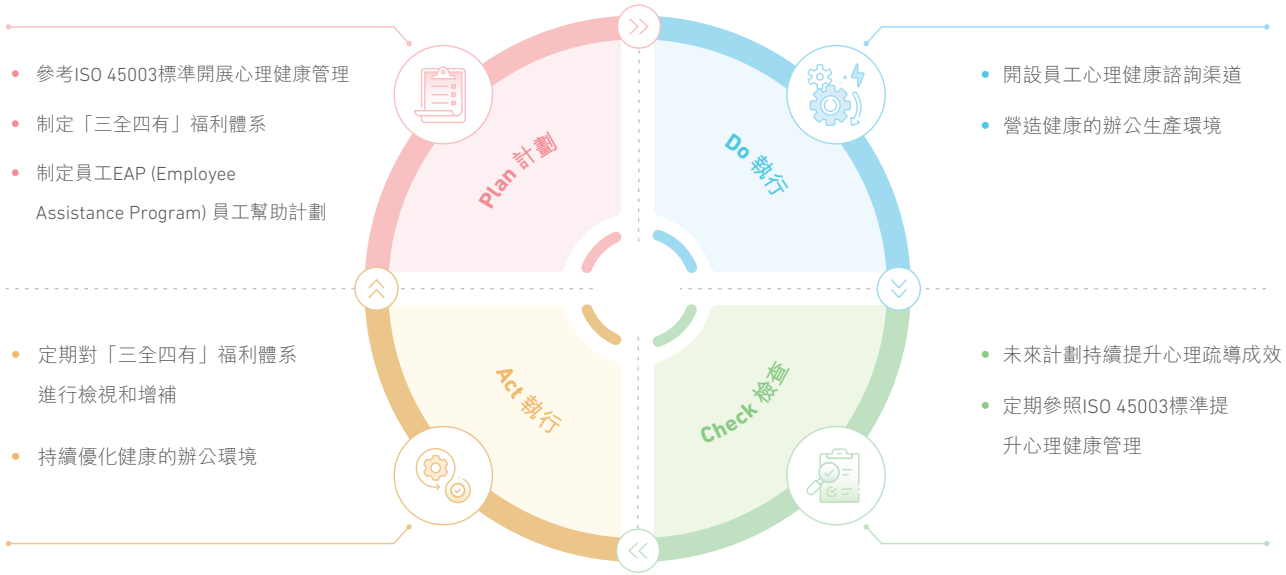
文化凝聚建設

定期舉辦多元化的員工關懷活動（本年度共舉辦803場），持續增強團隊凝聚力、員工幸福感與組織歸屬感。

越秀地產堅信，對員工的深度關懷是企業最重要的長期投資。這些紮實的舉措，不僅增強了人才的保留與吸引力，更將關懷文化內化為組織的軟實力與可持續競爭力，為公司的高質量發展奠定了堅實的人文基礎。

積極的工作環境

越秀地產高度重視員工心理健康，將其視為企業可持續發展和員工幸福感的重要支撐。我們認識到，心理壓力、職業倦怠等挑戰不僅影響員工身心健康，也可能對企業運營產生潛在影響。員工心理健康與企業管理模式、職業環境及社會支持體系等多方面因素密切相關。



為此，公司堅持以人為本的發展理念，嚴格參照工作場所社會心理健康與安全(ISO 45003)國際標準，系統識別並評估影響員工心理健康的各類風險，並採取針對性措施加以預防和應對。我們致力於構建積極、包容、支持性的職場環境，持續提升員工整體福祉，為企業健康發展提供堅實的人才保障。與此同時，公司持續落地「三全四有」福利體系，涵蓋法定福利、補貼性福利及工會福利，透過有效溝通與宣導，打造兼具寬度、深度、溫度與情懷的員工福利生態。同時，積極盤活自有教育及康養資源，為員工提供多元專屬權益，切實提升福利競爭力與員工歸屬感。

風險評估與管理：

越秀地產堅持系統思維、預防為主，全面開展員工社會心理健康風險的識別與評估工作，並配套實施科學管控措施，切實降低各類風險隱患。我們重點針對工作量飽和度、工作環境適配性、業績目標合理性、長時間執勤值守以及職場社交支持不足等一線員工常見壓力源，進行全面摸排與量化評估，同時綜合研判員工個體壓力應對能力的差異，建立分層分類的風險台賬。

此外，公司建立了常態化的員工訴求溝通機制，定期開展職業發展需求調研，深入了解員工的職業規劃與成長述求，精準識別其在晉升、技能提升等環節可能遇到的困難，並及時提供針對性指導與支持，助力員工緩解職業發展壓力，實現健康成長。

管理制度：

公司制定並實施《健康與安全政策》，將員工心理健康管理作為體系化建設的重要內容，秉持以人為本的發展理念，通過健全制度保障、落實務實舉措，著力營造關懷到位、支撐有力的職場心理健康環境。

該政策系統涵蓋心理健康宣傳教育、專業諮詢服務、動態評估監測、危機干預響應、工作生活平衡引導及人文關懷保障等多個維度，旨在全面提升員工心理健康素養，實現心理問題早發現、早干預、早疏導，推動員工身心健康與企業高質量發展協同共進、互利共贏。

審視與改進：

公司堅持系統思維與持續改進原則，常態化開展社會心理健康管理工作成效的綜合評審，構建「評審－改進－優化」的管理閉環，推動管理體系持續完善。評審工作既包括對相關制度執行情況的全面檢驗，也涵蓋對員工心理健康狀況的動態監測與深度分析。

在此過程中，公司將「零自殺率」作為不可逾越的安全底線與核心管理目標，堅決防範相關風險。同時，公司持續推進員工援助計劃(EAP)落地實施，為員工提供全方位、多層次的心理支持與人文關懷服務，從源頭預防極端風險，全力實現自殺風險的有效管控與根本消除。

加強外部跨界合作：

公司積極拓展與專業心理健康服務機構的跨界合作，為全體員工提供涵蓋心理諮詢、評估及治療在內的全鏈條專業職場。同時，定期開展心理健康專題培訓與交流活動，系統提升員工心的心理知識儲備與自我調適能力，以紮實舉措構建可持續的員工心理健康支持體系。

案例

圖：繪畫心理治療培訓工作坊

以繪畫心理療愈賦能員工心理健康－越秀地產員工心理關懷新實踐

2025年11月26日，越秀地產旗下廣州越秀建設科技有限公司工會聯合廣州潤心組織，開展「情隨筆意，以畫療心」繪畫心理治療培訓工作坊，50名員工齊聚一堂，在藝術表達中解鎖心理調適新方式。

圖：培訓現場－心理課程

本次培訓聚焦職場壓力緩解與心理賦能，特邀專業人士開展心理課程。課程以「繪心入境」為核心，從繪畫心理分析導論切入，深入淺出講解畫面整體、色彩、線條及空間的解析規律，結合真實案例分享樹木畫的心理投射邏輯，幫助員工建立對情緒與心理狀態的科學認知。

圖：培訓現場－員工作畫

在培訓現場的體驗環節中，員工們在專業心理老師的引導下提筆創作樹木畫，隨後參與「樹木畫漂流」活動，分組交流畫作背後的心理表達，在專業指導下深化自我覺察與對他人的理解。整個過程以非侵入性的體驗式學習為特色，無需繪畫基礎即可充分參與，氛圍輕鬆溫和，既為員工提供了安全的情緒抒發出口，也搭建起團隊內部的情感溝通橋樑。

我們注重在日常工作中為員工提供切實支持，同時通過精心組織的節日慶祝與文化傳承活動，持續增強員工的歸屬感與團隊凝聚力。越秀地產始終踐行「以人為本」的核心價值，致力於打造可感知、有溫度的員工體驗，以此凝聚團隊合理，提升組織韌性，為企業發展注入持久動力。

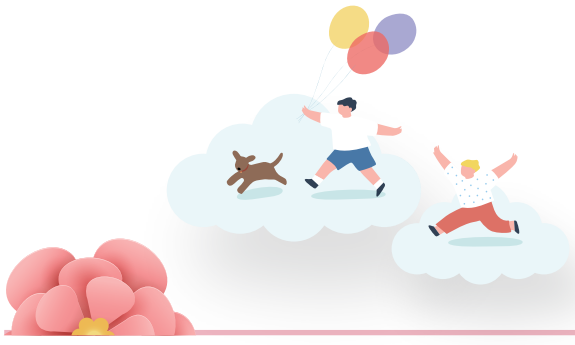
案例

春聯書法活動：以筆墨傳承文化，以溫暖凝聚人心

為深化「家」文化、傳遞新春關懷，越秀地產總部工會於2025年1月20日舉辦「揮毫書新春墨香傳祝福」傳統書法體驗活動，以筆墨承載文化，以活動溫暖人心。

本次活動以書法為細帶，引導員工在橫豎撇捺間親近漢字之美、感悟中華文脈。現場墨香四溢，氣氛溫馨愉悅：書法愛好者凝神運筆，將新年祝願寄託於一幅幅紅火春聯中；同事們或駐足欣賞，或協助鋪紙研墨，在互動協作中共同體驗傳統文化的精神意蘊。工會還為每位參與者準備了寓意吉祥的新春禮品，讓節日祝福落到實處、暖至心底。

此次活動不僅是節慶的文化體驗，更是公司日常關懷的生動寫照。它讓員工在忙碌工作中得以舒緩身心，在交流互動中增進情感，更在筆墨交融中深化了對企業文化的認同與共鳴。通過這樣富有溫度的形式，越秀地產將文化傳承融入員工關懷，以「潤物細無聲」的方式增強團隊的歸屬感與凝聚力，讓「家」的溫暖切實轉化為推動組織向前的人文動力。



案例

越秀地產以「三場盛宴」織就溫暖「越秀家」文化

為深化「關愛員工、融洽團隊、營造和諧」的企業文化，越秀地產總部工會於2025年9月精心策劃並舉辦了主題中秋系列活動。活動以「三場盛宴」為主線，旨在為總部及轄下板塊的員工與家屬營造團圓溫馨的節日氣氛，傳遞「越秀家」的溫暖與用心。

首場活動創新融合「全民營銷互動」與家庭燒烤，通過業務知識問答、親子手工等環節，既增強了員工的業務參與感與歸屬感，也體現了公司在人力資本發展與工作生活平衡方面的支持。第二場於西塔雅詩閣公寓打造「藝術與煙火共舞」的雅緻品鑑盛宴，以弦樂演奏、傳統手工與特色美食為載體，營造出高雅溫馨的團聚氣氛。該活動不僅豐富了員工的精神文化生活，也彰顯了企業對文化包容性與員工心理健康的重視。第三場特別為未能參與前兩場的員工加設專場，確保關懷覆蓋全員、不讓任何一位同事缺席團圓，體現公司全面、公平的員工關懷機制。

系列活動收穫了員工及家屬的廣泛好評，有員工表示「回家直說『公司的中秋最好玩』」，另有反饋稱「比自家過節還熱鬧」，生動反映了活動在提升員工凝聚力、歸屬感與整體福祉方面的顯著成效。本次中秋系列不僅是節慶活動，更是越秀地產將ESG理念融入日常員工關懷、落實「越秀家」文化的重要實踐。未來，公司將持續以系統化、可持續的方式，推動員工關懷與企業社會責任深度融合，為持續提升ESG表現注入人文溫度。

4.3 社會責任與公益

在中國邁向共同富裕與高質量發展的新時代背景下，企業的社會責任被賦予了更為深遠的內涵。它不僅是合規經營的基本要求，更是企業主動融入國家戰略、運用商業能力解決社會問題，進而實現經濟價值與社會價值統一的重要路徑。當前，中國公益慈善事業正經歷從「框架性規範」向「精細化治理」的深刻轉型，政策更加強調機制化、透明化與社會價值的創新。這要求企業，尤其是國有企業，必須以更高的站位、更系統的佈局和更長期的主義，踐行對社會的承諾。

作為深耕大灣區、佈局全國的國有企業，越秀地產深知自身責無旁貸。我們以「好社區、好房子、好教育」為核心理念，將社會責任與公益事業視為企業發展的「第二條生命線」。我們超越慈善捐贈的傳統模式，將公益基因融入城市更新、社區營造與服務創新的全過程。我們承諾，依託房地產開發的專業能力，在全週期教育支持、鄉村振興、社區關懷、文化傳承、志願服務等多個維度，開展具有創造性、賦能性與可持續的實踐，真正讓發展成果惠及於民，與城市、社區共創未來。

4.3.1 構建全面教育生態體系

教育是國之大計，民生之本。面對社會對優質教育資源的迫切需求，越秀地產始終堅信，國有企業的責任不僅在於建設校舍，更在於以資源整合者與生態共建者的角色，推動優質教育真正走進社區、貼近家庭。我們超越單一學段支持的傳統，前瞻佈局覆蓋全齡週期的教育生態體系。越秀地產在教育領域的實踐始於一個清晰的定位：「不逐利，重公益」。作為集團深耕教育生態的核心載體，「越秀教育」始終將公益屬性置於首位，致力於讓教育發展成果惠及更廣泛的群體。

案例

賦能教育領航者：越秀地產以名校長計劃推動教育公平與品質升級

為響應「在家門口讀好學校」的社區呼聲，推動合作辦學從「品牌引入」向「品質共建」深度轉型，越秀地產教育集團於2026年啟動業內首個系統化「名校長賦能體系」，並落地首期「名校長領航計劃」。這標誌著公司教育業務實現了從「資源引入者」向「品質創造者」的戰略升級，旨在通過提升校長領導力，系統性強化旗下25所合作公辦學校的辦學質量。

該計劃核心是構建「賦能共生、價值共創」的專業生態。聯合廣東省中小學校長聯合會組建專家團隊，設立專項發展基金，為參與校長提供全方位支持。實施路徑以「課題驅動」為主線，聚焦學校治理、課程建設等實際痛點，形成「課題申報－經費支持－專家指導－成果傳播」的完整閉環。在為期一年的週期內，入選校長可獲得集中研修、名校訪學及一對一專家指導等多維專業陪伴，確保賦能精準有效。

此項實踐緊密呼應聯合國可持續發展目標中的「優質教育」(SDG 4)。通過賦能教育關鍵引領者，計劃不僅為超過4萬個公辦學位提供了品質保障，更探索出一條以專業賦能反哺社區、以國企資源促進教育公平的長效路徑。計劃堅持成果導向，將家長滿意度作為關鍵評估標準，推動社會價值切實落地，進一步強化了「人居+教育」生態的可持續性與品牌內涵。

案例

踐行國企責任，打造普惠優質的全齡教育生態

越秀教育作為越秀地產旗下核心教育平台，始終秉持國企責任，堅持「好社區、好教育、好生活」理念，以公益為導向，系統構建覆蓋全齡週期的普惠教育服務體系，致力於讓優質教育資源切實惠及社區與家庭。

核心行動與成效

1. **夯實基礎教育根基：**通過資源整合與合作辦學，累計在廣州、杭州等地引入25所優質公辦學校，提供超3.8萬個公辦學位，有效緩解區域內「擇校難」問題。成立越秀教育研究院，專注課程研發與師資培訓，推動教育品質從「有學上」向「上好學」升級，顯著提升教育資源的覆蓋廣度與公平性。
2. **創新社區教育模式：**在廣州、杭州等重點社區落地AI智慧學習空間，提供個性化學習支援與心理關懷；引入國際音樂藝術資源，建設社區藝術教育中心，拓展青少年成長平台，激活社區教育價值。

案例

醫育融合典範：悅美樂托育中心獲央視聚焦與五星認證

越秀地產旗下悅美樂托育中心作為普惠托育服務的標杆，其創新模式與運營品質近期獲得國家級媒體與行業權威的雙重認可，成為「醫育融合」實踐的重要典範。

2026年1月26日，中心作為「政醫企」合作模式的典型案例，亮相央視《焦點訪談》節目。報導系統呈現了中心如何切實回應雙職工家庭的托育需求，通過標準化健康晨檢、分齡定制教學到科學膳食管理的全鏈條服務，構建讓家長放心的專業照護體系。央視的關注不僅肯定了中心「醫育融合」的特色與成效，也生動體現了國家普惠托育政策在基層的落地成果。

憑藉紮實的營運與服務創新，悅美樂托育中心在廣州市衛生健康委員會組織的托育機構星級評估中脫穎而出，獲評最高等級的「廣州市五星級托育園」。該認證源於中心成功構建了由政府、頂尖醫療機構（廣州婦兒醫療中心）及企業協同支持的「醫育融合」體系，將醫療健康資源深度融入日常照護與教育流程，形成了可複製、高品質的普惠托育解決方案，彰顯了越秀地產踐行社會責任、助力構建生育友好型社會的企業擔當。

公司還將教育服務延伸至社區場景，通過落地AI智慧成長空間、舉辦家庭教育私享會等創新形式，積極呼應終身學習的社會需求，助力構建學習型社區。

案例

以科創落地深化普惠教育，護航社區成長

越秀教育持續以創新拓展社區教育邊界，最新落地的「杭州星縵雲渚悅美樂 AI 自習室」項目，正是以科技賦能「家校社」協同育人的生動實踐。該項目聯合松鼠 AI、科大訊飛等科技企業，打造了集智能學習與科學運動於一體的社區「智慧成長空間」。

項目核心特色在於「科技」與「人文」的有機融合：一方面，通過 AI 系統為學習者提供個性化學習路徑與知識圖譜；另一方面，配備專業督學老師，提供有溫度的學習規劃、指導與心理支持，切實回應家庭在學習陪伴上的實際需求。同時，項目創新融入「AI 運動小站」，促進智力發展與體能鍛煉相結合，體現了全面發展的教育理念。

該項目不僅是技術應用的場景落地，更是越秀教育以「科技 + 人文」推動普惠教育、服務社區成長的積極探索，為構建可持續、高質量的社區教育生態提供了實踐範例。

2025 年，越秀教育研究院正式成立，標誌著公司對教育專業發展的持續投入與堅守。研究院致力於匯聚全國優質名師資源，構建專業智庫，為整體教育生態的品質提升與可持續發展提供堅實的智力支持與創新引領。

案例

成立越秀教育研究院，以「AI與愛」推動教育賦能與戰略升維

越秀地產積極響應國家「科教興國」與「產教融合」戰略，於2025年5月9日在廣州正式成立越秀教育研究院，標誌著其從「空間建造者」向「未來育人者」的戰略升維。研究院聘請中國人民大學附屬中學原校長翟小寧擔任名譽院長，匯聚全國教育專家資源，致力於探索「AI與愛」相融合的教育新生態。

研究院圍繞三大核心定位展開工作：成為「人文精神的傳承者」、「科技創新的推動者」與「未來教育的共建者」，重點推動人工智能與教育實踐的深度融合。具體任務包括開發個性化學習場景、促進優質教育資源的普惠共享，以及系統性構建面向未來的人才培養模式。

成立當日，研究院即與廣州市人工智能產業發展促進會共同發起「越秀教育杯」羊城青少年人工智能創新實踐挑戰賽，以賽促學，積極推動人工智能教育在基礎教育階段的普及與課程改革。

粵港澳大灣區的融合發展，根基在於「人心相通」，關鍵在於青年交流。越秀地產依託在大灣區的深厚根基與資源優勢，積極將教育生態體系拓展至青年人才培養領域，重點關注並支持港澳青年的成長與發展。

案例

連續三年助力「百企千人」計劃，越秀星寓以住宿保障支持港澳青年灣區築夢

越秀住房租賃公司秉持國企擔當，旗下青年長租公寓品牌「越秀星寓」自2023年起，已連續三年支持廣州市「百企千人」港澳大學生實習計劃。該計劃由廣州市青年聯合會主辦，旨在促進港澳青年融入大灣區發展。

越秀星寓為核心參與學子提供全程住宿保障與貼心服務，包括安排入住臨江公寓、準備入住禮包、提供行李搬運及生活指導等，以「美好生活，五星服務」的理念，切實幫助他們在穗實現「住得好、留得下、融得進」。這一舉措不僅收穫了學子們「很溫暖，服務態度很好」的真誠反饋，更榮獲廣州市穗港澳青少年交流中心授予的致謝錦旗，表彰其「公益助力灣區夢，暖心服務青年人」。

值得一提的是，2025年的實習計劃與第十五屆全國運動會的籌辦相結合，越秀星寓的支持亦間接推動了港澳青年參與國家體育盛事，進一步深化了粵港澳三地的交流與融合。

越秀地產構建的教育生態體系，秉持包容與可持續的發展理念，致力於滿足全齡段人群對美好生活與成長發展的需求。我們以普惠啟蒙為起點，以終身學習為延伸，搭建覆蓋全生命週期的成長支持閉環，持續傳遞教育作為社會公益的核心價值。

4.3.2 教育支持與鄉村振興

鄉村振興，關鍵在於人才與產業的持續發展。越秀地產聚焦教育與產業的深度融合，致力於為鄉村培育內生動力、注入長遠活力。我們著力將企業的市場視野、資源網絡與地方發展需求精準對接，把公益支持轉化為促進區域協調發展、鞏固脱貧成果的系統化平台，為鄉村可持續發展提供系統性賦能。

案例

「百里杜鵑傳書香」公益行動－越秀地產以持續文化教育賦能鄉村內生發展

自2024年發起「百里杜鵑傳書香」公益活動後，越秀地產統籌旗下越秀商管、越秀公益基金會持續深耕貴州畢節百里杜鵑管理區鄉村教育幫扶，於2025年4月世界讀書日期間啟動第二屆募捐計劃，深化教育與公益、產業的協同，以文化力量助力鄉村振興。

- **整合產業資源，構建公益聯盟**

  越秀地產發揮資源優勢，以旗下越秀商管為主體，動員內部員工及寫字樓、商場、酒店等多元業態參與，帶動7座城市31個項目的多家租戶迅速回應，並聯動廣州市慈善會及集團旗下風行乳業、皇上皇等主體共建公益聯盟，凝聚多方幫扶合力。

- **創新幫扶模式，完善成長支援體系**

  越秀地產打破單一捐贈模式，構建「公益圖書+教學升級+營養關懷」幫扶體系，實現從「輸血」到「造血」的轉變。本次活動累計募捐圖書35,967冊，定向用於當地「一館一校」建設，其中30,407冊充實社區圖書館、5,560冊送達在拱小學，使該校397名學生生均圖書達39冊，遠超國家標準；募集善款人民幣10,325.97元用於教學設備更新，並聯動集團品牌捐贈營養物資，守護學生健康。

案例

「百里杜鵑傳書香」公益行動－越秀地產以持續文化教育賦能鄉村內生發展

- **創新參與形式，傳遞全民公益理念**

越秀地產以商業場景為載體，創新線上線下參與模式：線下設置「以書換禮」捐贈點、舉辦公益義賣，吸引超3,000名市民參與；線上依託會員平台推出積分認捐活動，覆蓋逾300萬會員，實現商業流量與公益傳播的良性互動。

越秀地產堅持經濟效益與社會效益雙輪驅動，將ESG理念融入鄉村振興實踐，通過週期性公益活動打造可持續發展公益IP。未來，公司將深化與畢節百里杜鵑管理區的合作，聯動多方構建公益平台，以教育為抓手、以產業為支撐，持續為鄉村培育內生動力，助力鄉村振興。

4.3.3 共築社區老年人幸福生活

在人口結構深刻變遷的背景下，實現「老有所養、老有所樂、老有所為」，是衡量社區溫度與社會文明的重要標尺。越秀地產始終認為，房地產企業營造的不僅是物理空間，更是承載全齡友好、代際和諧的情感共同體。因此，公司將長者關懷從基礎的適老化設計，系統升級為融入日常服務、社群支持與精神關愛的綜合性社區養老體系。

越秀地產的行動貫穿於社區規劃與運營的每一細節。在產品設計階段，便將無障礙通行、居家安全與健康環境等適老化要素系統納入規劃。在服務運營中，引入具備高星級酒店管理經驗的物業團隊，為長者提供個性化關懷方案與高效應急響應機制。同時，公司積極鼓勵並協助組建長者興趣社群，搭建代際交流平台，通過親子活動、社區志願服務等形式，促進長幼互動與鄰裡互動，持續營造尊老、敬老、愛老的社區文化氛圍。

案例

越秀康養以文娛活力探索「老有所樂」新實踐

越秀康養積極踐行「老有所為、老有所樂」的理念，於2025年7月9日至10日，攜手廣州老年大學等機構，成功承辦「金秋啟航律動夕陽」廣州首屆銀齡藝術季海珠區選拔賽專場活動。作為核心賽區之一，本次活動共吸引了62支銀齡隊伍、逾1,000名長者參與，通過聲樂、舞蹈、服飾表演等多種藝術形式，生動展現了當代老年人的風采與活力。

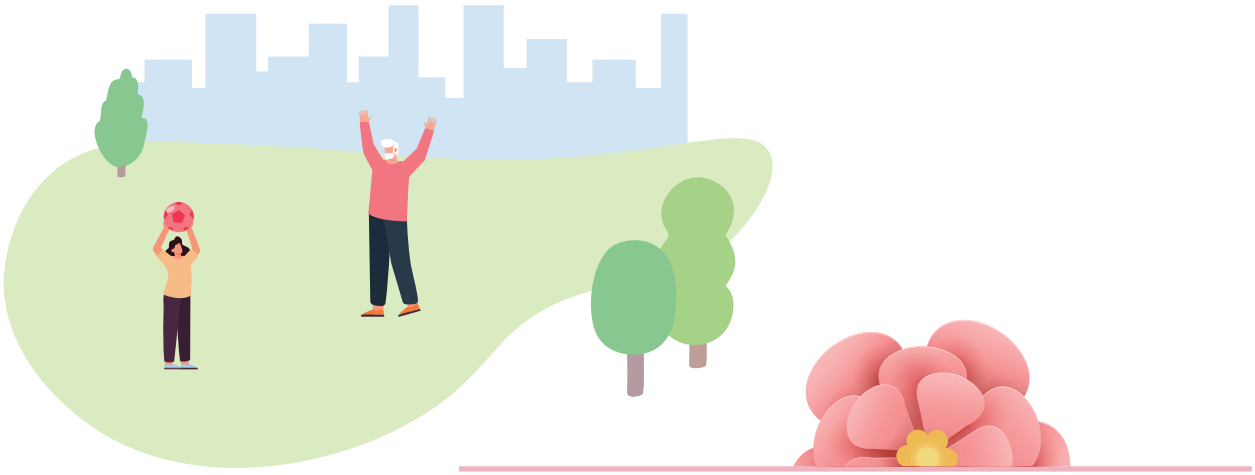
活動採取「線上+線下」聯動模式，實現全網傳播覆蓋量超過316萬人次，互動量達83.4萬，有效提升了社會對銀齡群體的關注與認同。此次藝術季不僅是長者展示才華的舞台，更是越秀康養響應銀髮經濟、履行社會責任的切實行動，旨在推動老年群體持續參與社會、創造價值，讓智慧與閱歷繼續照亮社區生活。

案例

越秀康養以「養教融合」踐行積極老齡觀

越秀康養積極響應人口老齡化趨勢，推動構建終身學習型社會，與廣州老年大學深化合作，於2025年5月20日在白雲區悅麓居康養社區正式揭牌成立「廣州老年大學越秀康養悅麓居分校」。此舉標誌著越秀康養在「養教融合」模式上邁出實質性步伐，將優質教育資源引入長者生活場景，賦能其「學養相融」的晚年新生活。

自設立教學點以來，項目已逐步構建起涵蓋基礎、興趣、提升三級的課程體系，累計服務學員超6,400人次，並成功孵化紅歌社等由學員自主組織的社團，切實推動了「老有所學、老有所樂、老有所為」的積極老齡生活理念。



案例

越秀康養以專業服務守護銀齡身心健康

越秀康養秉持「美好銀年，你我共創」的理念，於2025年5月7日，由旗下悅麓居社區聯合廣州市越為銀發活力研究院，成功舉辦「健康睡眠科學抗衰」助眠公益講座。活動精準圍繞睡眠這一影響老年人生活質量的核心健康議題，邀請華南理工大學唐傳核教授擔任主講，通過「線下互動+線上錄播」的形式，為長者提供兼具專業性與實用性的健康指導。

講座內容系統涵蓋科學睡眠方法、飲食助眠策略與抗衰生活新理念三大板塊，將專業知識轉化為易於理解、便於實踐的生活建議。此次活動體現了越秀康養以專業服務守護銀鈴群體身心健康的切實行動，助力長者提升生活品質，安享健康晚年。

案例

共建高水平醫聯體，越秀康養深化「醫養結合」戰略佈局

為積極響應醫療聯合體建設政策，推動優質醫療資源下沉，越秀康養與廣東藥科大學附屬第一醫院(簡稱「廣藥大附一院」)於2025年10月20日正式簽約，合作共建並揭牌「廣東藥科大學附屬第一醫院為民中醫醫院」。

合作背景與意義：此次合作是越秀康養深化「醫養結合」戰略佈局的關鍵舉措。通過聯動三甲醫院資源，旨在系統性提升旗下為民中醫醫院的服務能級與技術能力，優化區域醫療資源配置。

合作模式與服務理念：雙方將以「五星服務」模式為基礎，共同打造集「疾病護理」與「生活護理」於一體的特色醫養服務體系，推動醫療與養老服務的深度融合，為長者提供更專業、更整合的健康保障。

4.3.4 本地社區與文化傳承

本地社區

社區的溫度，體現在日常的互動與共同的成長中。越秀地產始終相信，真正的社區營造不僅是提供居住空間，更是構建一個充滿活力、睦鄰和諧的生活共同體。我們致力於超越基礎物業服務，通過持續策劃節日慶典、興趣社團、親子工坊及公益活動等多元化社區項目，積極搭建居民交流、情感聯結的平台，共同營造一個互助、有愛、充滿溫暖的現代家園。

案例

打造人文書香社區，越秀地產以社群活動賦能從「好房子」到「好生活」的轉變

越秀地產致力於超越物理空間的建造，以文化浸潤與社群培育為核心，推動社區從「好房子」向「好生活」深度轉變。2025年10月12日，越秀地產團委在大學城和樾府社區舉辦「書香番禺 · 人文社區」活動，特邀中山大學王爽副教授開展天文科普讀書分享，標誌著社區內「觀星社」與「悅讀社」的首次聯動。

活動通過生動的宇宙知識講解與星球手作體驗，不僅激發了孩子們的科學探索興趣，也為家庭提供了高質量的親子互動場景。此次嘗試是越秀地產以人文活動激活社區凝聚力、構建書香社區氣氛的積極實踐，真正讓居住空間升華為承載知識與溫情的成長家園。

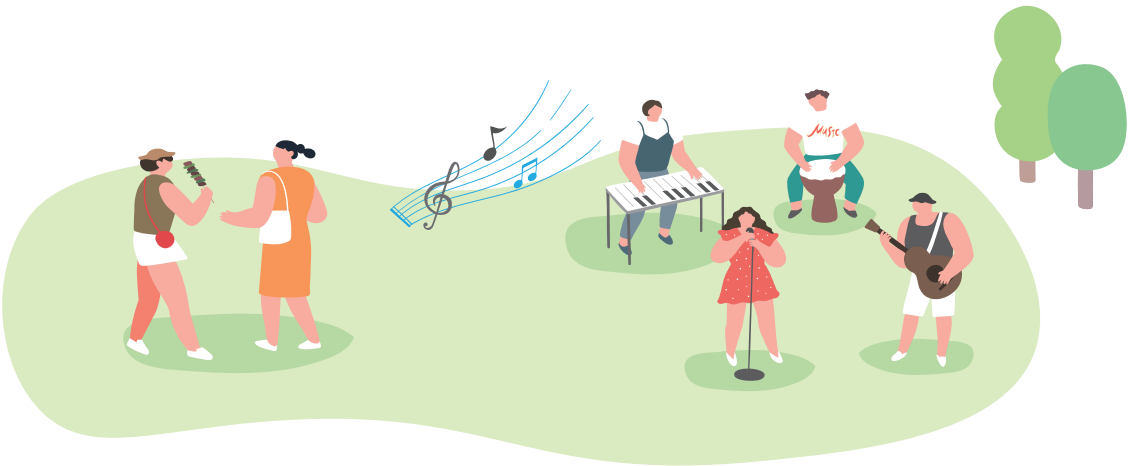
案例

越秀地產舉辦「全運進社區」業主運動會，以體育精神構建活力鄰裡關係

為響應全民健身號召，延續第十五屆全運會的體育精神，越秀地產於2025年11月23日在越秀·大學·星匯錦城營地，成功舉辦「全運進社區，活力新番禺」業主運動會開幕式。活動在共青團番禺區委員會指導下，聯合多家社群組織共同開展，旨在以運動為紐帶，構建「運動+生活+鄰裡」融合的社區新生態。

開幕式上，全運會火炬「綻放」在社區居民、志願者及青年代表間傳遞，吉祥物「喜洋洋」「樂融融」與業主親切互動。現場設置了熱血投籃、迷你高爾夫、趣味匹克球等十餘項新穎運動項目，吸引超百組家庭參與。不同年齡段的居民在活動中共同體驗運動樂趣，鄰裡關係在協作與歡笑中悄然升溫。

此次活動不僅是體育精神的社區延伸，更是越秀地產以多元活動營造活力、和諧鄰裡關係的生動實踐，推動社區從「居住空間」向「生活共同體」持續演進。



文化傳承

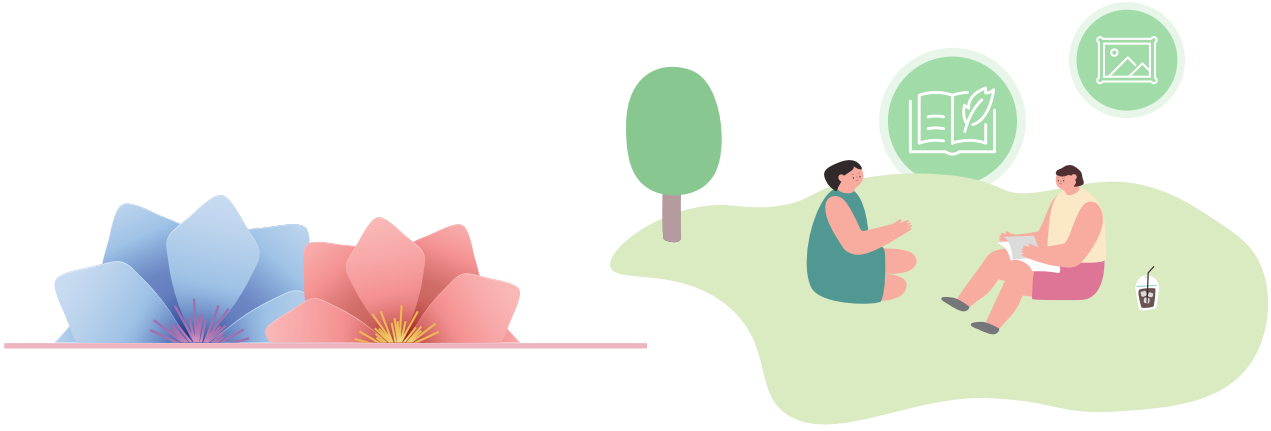
城市發展不僅是空間的拓展與更新，更是歷史文脈的延續與集體記憶的傳承。作為城市建設的重要參與者，越秀地產始終將文化傳承視為自身的重要責任。我們秉持長期主義理念，在項目開發中，以近乎「修繕文物」的匠心與敬畏，對待每一處承載城市記憶的場所與元素，致力於讓新建築與老故事和諧相融，讓歷史在當代生活中延續生命力。

案例

以珍存歷史與演繹文化，在當代社區中承載城市記憶與文化自豪

廣州越秀·觀樾項目是越秀地產踐行文化傳承的典型案例。面對原「世界大觀」這篇承載廣州城市記憶的土地，我們沒有選擇簡單重建，而是對標誌性建築「月亮橋」進行了精細化修復。歷時三個月，由20位匠人採用「修舊如舊」的傳統手工技藝，使這一人文地標重現風采。

項目主入口大門特邀國家級非遺銅藝傳承人，以手工錘紋工藝融入嶺南特色，其「四水歸堂」的空間佈局，深植於廣府文化傳統。這一系列舉措不僅是對歷史的珍存，更是對嶺南文化的當代詮釋。我們相信，唯有懂得尊重過去、傳承文化的社區，才能賦予居民深厚的歸屬感與自豪感—這也正是越秀地產所追求的、具有人文溫度的「好生活」內核。



案例

啟動「書香番禺」共建計劃，越秀地產以政企協同構建社區人文生態

越秀地產廣州區域與番禺區委宣傳部等多個政府部門，於2025年8月18日正式簽署「書香番禺 · 人文住區」共建計劃，標誌著政企雙方圍繞社區文化建設確立了深度協作關係。該計劃以社區為載體，旨在系統推動深度閱讀、青年文化培育與社區價值共享，共同構建可持續、有溫度的人文住區生態。

4.3.5 以志願服務推動城市美好

越秀地產將志願服務視為企業履行社會責任、員工實現個人價值的重要途徑。公司積極響應國家推動職員服務制度化、專業化的號召，系統構建由企業引領、員工為主體、社區與社會組織共同參與的志願服務生態，推動公益行動常態化、可持續化。

2025年11月，香港新界發生嚴重火災，災情牽動各界。越秀地產作為駐港企業，在越秀集團統籌下迅速響應，緊急捐贈1,000萬港元現金，用於應急救援與人道救助，切實支援受災家庭。公司始終與香港社會同心同行，在關鍵時刻履行企業責任，傳遞人文關懷與擔當。

案例

越秀康養牽頭開展公益醫療志願服務，以專業行動守護社區健康、助力城市美好

2025年4月20日，越秀地產旗下子公司越秀康養積極踐行母公司志願服務理念，在廣州金沙洲悅麓居國際康養社區牽頭舉辦「越秀康養守護健康」公益醫療諮詢活動，聯動多方開展專業化志願服務，助力全民健康，踐行企業社會責任。

本次活動嚴格遵循越秀地產「企業引領、員工為主體、多方協同」的志願服務生態理念，由越秀康養牽頭，聯動省實校友會「實心仁」醫療服務隊主辦、金沙街道公共衛生委員會指導，彰顯了志願服務的制度化與協同性。

活動中，越秀康養組織員工志願者組建專項隊伍，配合20名三甲醫院專家開展志願服務：引導群眾有序就診、登記資訊，協助完成血壓、血糖等基礎檢查，耐心解答健康疑問，重點幫扶老年群體，以細緻服務傳遞人文關懷，凸顯志願行動的專業化與精細化。

此外，志願者還聯動專家普及常見病、慢性病預防知識，擴大志願服務影響力，切實解決群眾「家門口看名醫」的需求，傳遞志願溫暖，普及健康理念。

本次活動是越秀地產推動公益志願常態化的生動實踐，既發揮了越秀康養專業優勢，也實現了員工個人價值提升。未來，越秀地產將持續引領旗下子公司，深化志願服務生態，以專業志願行動守護民生、助力城市美好。

4.4 可持續發展實踐

4.4.1 可持續社區建設

越秀地產深刻認識到，企業在推動經濟、社會與環境協調發展進程中承擔著重要責任。在全球共同響應聯合國可持續發展目標(SDGs)、我國全面推行「綠色發展」與「高質量發展」的戰略背景下，公司立足城市建設和運營服務商的角色，積極將國家政策導向與國際共識融入業務實踐。

案例

以水為媒，以創為翼—越秀地產打造可持續發展人文社區的廣州實踐案例

深耕廣州40餘年的越秀地產，通過提前佈局重點板塊、加大投資力度，以「敬畏自然、以人為本、創新賦能」為核心，將可持續發展貫穿城市和社區建設全程，圍繞項目地域特徵開展濱水生活重塑與社區共生實踐，實現「生態可持續、人文可感知、創新可落地」，推動社區從「功能型居住」向「體驗型共生」升級。

- **以水為核，啟動濱水可持續人文活力**

  越秀地產提前佈局，拿下琶洲西區5宗地塊、進行重點投資，首創「CBD+TOD+POD」融合模式，串聯商業、會所、公園與地鐵，構建四位一體可持續社區生態，為2025年各項濱水活動的順利開展奠定堅實基礎。其中，依託前期投資打造的雙碼頭、水上俱樂部等配套，成功舉辦2025年琶洲水上運動嘉年華，聯動雙會所+泛會所搭建起多元鄰裡互動平台，滿足全齡段需求；同時，引入濱海運動場景、規劃國際賽事IP，以模式、產品、運營創新突破傳統邊界，融入商業街等配套為社區注入長效活力。

越秀地產以水為媒、以創為翼，詮釋了可持續人文社區的內涵，引領行業從「造樓」向「造生活」轉型，在完善配套功能的同時帶動城市升級，彰顯國企擔當；同時，通過堅守生態優先、堅持以人為本、以創新為翼，尊重城市基因、深挖居民需求、突破傳統局限，公司實現了生態、人文與城市發展的共生共贏，並為城市宜居建設提供了寶貴範本。

在住宅開發中，我們致力於構建綠色健康的人居環境，系統化地將節能技術、環保材料與生態理念融入社區規劃與設計；在商業地產運營中，我們倡導低碳辦公與綠色消費，依託智能管理系統持續優化樓宇能效，切實助力「雙碳」目標達成。我們相信，從居住空間到商務場景的可持續實踐，是響應「美麗中國」建設，賦能人民美好生活的重要基石。

與此同時，越秀地產注重讓可持續理念融入社區日常。通過開展環保主題宣傳、設立「社區主理人」機制、舉辦社區主理人大會等形式，我們為居民搭建互動平台，促進綠色低碳意識與健康生活習慣的養成。公司亦積極聯動專業資源，例如邀請醫療專家進駐社區提供服務，將人文關懷轉化為具體行動，持續增強鄰裡聯結、激發社區內生動力，與居民共同營造富有歸屬感與生命力的可持續家園。

案例

越秀「社區主理人」模式如何激活可持續社區的內生動力

越秀地產廣州區域通過創新推出「社區主理人」模式，構建起以業主為主體、以自驅力為核心的社區活力生態，實現了從交付「好房子」到共創「好生活」的理念升級。2025年上半年，該模式已在17個在售項目中孵化出108個活力社群，吸引超過2.2萬名業主關注，並激發逾1.1萬名「樾友」積極參與社區共建。標誌性成果之一是成功舉辦了「為熱愛 • 第一屆社區主理人大會」。

這一模式的關鍵在於真正將社區組織權交還給業主，激發其內在熱情與創造力。典型案例包括越秀 · 天悅金沙業主發起的自然教育社群「木芽公社」，以及越秀 • 觀樾在交付前通過「席地湖畔」等活動構建的社區「活力磁場」。業主在自組織、自服務的過程中，不僅激發了社區氛圍，也找到個人價值與歸屬感—這正是社區可持續發展的內生動力。

案例

越秀「社區主理人」模式如何激活可持續社區的內生動力

為系統支持這一生態，越秀地產構建了「山下聚、煙火集、臨江社、人文匯」四大社群體系，並推出階梯式「主理人成長計劃」。該計劃涵蓋從新人引入、技能培訓到資源對接的全週期賦能，推動社區活動走向更專業、更可持續的維度。

作為深耕廣州四十餘載的企業，越秀地產將社區視為記錄城市發展的「年輪」，注重將廣府文脈等文化基因注入社區日常。社區規劃階段即為鄰裡互動預留空間，並通過藝術展覽、非遺工坊等活動，實現「與城共進」。這一模式為行業從開發銷售向運營服務轉型提供了實踐路徑，通過釋放居民創造力、賦能社區主理人、促進文化傳承，共同繪就從物理空間到美好生活共同體的完整圖景。

案例

築牢社區安全基石：越秀服務以實戰演練構建可持續社區

越秀服務作為越秀地產面向客戶的重要服務窗口，始終將社區安全置於運營核心，視安全為可持續社區建設的基石與美好生活的前提。公司致力於將「人人講安全、個個會應急」的理念深度融入日常服務與管理實踐。

2025年全國「安全生產月」期間，越秀服務統籌廣州、灣區、北方、中西部、華東及地鐵物業等全國六大區域，在超過百個住宅項目同步開展了大型消防實戰演練。此次全國聯動既是對政策號召的積極響應，更是對安全承諾的紮實履行。公司聯合屬地街道、社區及業主，累計開展演練139場，覆蓋逾3,200人次，著力將理論知識轉化為切實的應急自救能力。

越秀服務堅持安全工作重在實戰。活動通過專家講解逃生要點、組織業主親手操作滅火器材、模擬傷員救護、體驗疏散逃生屋等環節，讓不同年齡的參與者都能在實操中掌握技能。正如一位廣州業主體驗後所言：「第一次操作消防栓，關鍵時後真能救命！」—這正是公司所期望的：讓每一位社區成員都成為安全的「第一責任人」。

通過系統化的安全共建，越秀服務旨在與業主共同築牢家門口的「防火牆」。公司堅信，唯有將安全轉化為社區的集體意識與行動能力，所營造的和美家園才真正具有可持續性。未來，越秀服務將持續以專業構築防線、以行動守護平安，踐行「受人尊敬的平安企業」願景，讓安全成為可持續社區最堅實的基底。

案例

共築可持續家園：裡仁洞舊改項目如何實現從「速度」到「溫度」的可持續社區樣板

廣州番禺區裡仁洞村舊改項目首批復建房的高品質交付，是「政企民」協同共創、推動「老城市新活力」的標誌性成果。該項目採用「全域土地綜合整治+城市更新」的創新模式，在「政府引導、國企實施、市場運作、村民共建」的高效協作機制下，不僅刷新了廣州超大型舊改項目的建設速度（從方案批復到首期封頂僅8個月），更實現了村民從「住有所居」到「住有優居」的生活躍升。

項目的成功源於清晰的頂層設計與多方合力。越秀集團副董事長及總經理、越秀地產董事長林昭遠先生在交付儀式中強調，項目始終踐行「人民城市」理念，致力於打造可持續的城中村改造新樣板。番禺區副區長嚴明昆先生指出，市領導的統籌部署與市區部門的高效協同，共同跑出了「老城更新加速度」。這種強有力的政企協作，確保了項目在規劃、拆遷、建設各環節的紮實推進。

此次交付的復建房在品質上全面對標商品房，以最大80米樓間距、超40%的綠化率及完善的公共配套，營造出舒適現代的居住環境。尤為難得的是，項目充分尊重在地文化與村民情感，通過修建全石材牌坊、專設宗祠廣場，並依據村民生活習慣優化室內設計（如臥室鋪設地磚），有效保留了村落的集體記憶與「鄉愁」溫度，獲得了村民的廣泛認可。裡仁洞村村委書記李錦禮先生對此表示衷心感謝，並展望家園將蝶變為萬博CBD的重要組成部分，為子孫後代帶來前所未有的發展機遇。

展望未來，裡仁洞片區的改造將持續深化，預計於2027年完成大規模安置房交付並投用三甲醫院，最終通過產業升級為區域創造約12萬個就業崗位。該案例證明，成功的城市更新並非簡單的拆除重建，而是一項以人為本、兼顧效率、品質與文化傳承的系統工程，為超大城市的可持續更新提供了可複製的「廣州樣本」。

越秀地產深知，建設可持續社區是一項需要長期投入的系統工程。未來，我們將繼續與居民、合作夥伴攜手，通過持續的創新實踐與深入的人文關懷，不斷積累並推廣具有示範意義的可持續社區範本，共同繪製更加美好、更具韌性的城市生活圖景。

4.4.2 可持續社區創新

隨著可持續發展理念不斷深入社區日常生活場景，越秀地產前瞻性推出「可持續發展徽章」與「綠色生活路徑」兩大創新項目，著力構建兼具參與感與社會價值的社區生態體系。2025年，公司在社區可持續創新方面持續深化實踐，核心進展如下：

維度	騎手友好社區	「可持續徽章」內涵深化
2025年關鍵進展內容	打造「騎手友好社區」	表彰範疇已覆蓋綠色建築、智慧科技、低碳設計、健康人居及可持續社區發展等多個維度。
說明	通過對接外賣平台數據與智能核驗，將騎手進入社區的單次通行時間從5分鐘縮短至45秒。	內部激勵體系持續外延，鼓勵員工、業主、合作夥伴等多方共同參與可持續實踐，形成價值共創機制。

2025年，越秀地產通過在治理體系與社區共建模式等方面的系統創新，不僅拓展了「可持續發展徽章」的價值維度，更借力「社群主理人」機制，為「綠色生活路徑」注入了「人人參與、人人盡責」的持續活力。這些實踐共同指向一個清晰目標：推動可持續發展從企業戰略層面，紮實轉化為業主、租戶等多方共同參與、融入日常的社區文化與生活方式。

案例

越秀服務：以「騎手友好」實踐，鋪就可持續社區創新溫暖之路

越秀服務作為越秀地產旗下物業服務板塊，始終將構建可持續社區作為核心目標與日常實踐。以打造「騎手友好社區」為例，公司成功將對社會的承諾轉化為有溫度、可落地的具體行動。

面對傳統社區管理中效率與安全兼顧的難題，越秀服務推出系統化解決方案：通過對接外賣平台數據與智能核驗系統，將騎手進入社區的通行時間從5分鐘大幅縮短至45秒。這一舉措不僅顯著提升了服務效率，更體現了對勞動者的尊重，並通過全程數字化管理築牢了社區安全防線。截至目前，外賣、快遞等外來人員線上實名認證登記全年累計達35.5萬次，顯著減省一線人員核對工作量，有效釋放人力投入更核心的服務環節。

在技術賦能之外，越秀服務同樣注重人文關懷。公司聯合街道、總工會打造「新業態勞動者職工小家」服務驛站，為騎手提供飲水充電、應急藥品、法律諮詢等多元支持，致力於將其從「被管理的外來者」轉變為「被尊重的社區夥伴」，積極營造互助共融的社區氛圍。

為確保該模式具備可持續性與可推廣性，越秀服務將其設計為標準化「微產品」，構建「硬件模塊化、軟件平台化、運營流程化」的體系，使其能夠靈活適配不同社區場景，實現快速複製與持續優化。

越秀地產始終致力於成為社會溫暖的連接者。此類創新實踐不僅提升了社區治理效能，也為品牌注入了深厚的人文溫度，實現了社會效益與企業價值的共同成長，攜手共建更具包容性與可持續性的美好未來。

綠色生活路徑

隨著可持續社區從理念邁向實踐，城市社區的物理與人文空間正逐漸成為培育綠色生活方式的重要場景。越秀地產打造的「綠色生活路徑」，正是這一理念的落地載體。它超越了傳統社區景觀的範疇，構建了一個融合環保教育、場景體驗與鄰裡互動於一體的綜合性社區實踐平台。其核心理念在於，將可持續發展從抽象的概念，轉化為居民可感知、可參與、可受益的日常生活實踐。

路徑的設計理念

從「綠色景觀」到「生活教育」

「綠色生活路徑」的設計理念，源於越秀地產對城市發展向「綠色、低碳、智慧、安全」轉型的深刻洞察，以及對居民追求健康、環保生活方式的積極響應。其設計超越了單一的景觀美化功能，旨在通過空間敘事激發居民行為的積極轉變。

- 空間即教育：路徑將垃圾分類、資源循環、綠植養護等環保知識，轉化為沿線的互動裝置與標識系統，使居民在漫步與休憩中自然接受可持續教育。
- 體驗促共鳴：通過設置環保知識互動問答、雨水花園觀測等參與式節點，引導居民（尤其是兒童）在親身實踐中建立與自然的深層聯結，深化環保意識。
- 社區共滋養：路徑作為社區的綠色紐帶，串聯起公共花園、休閒角落等共享空間，鼓勵居民交流養護經驗、共同參與社區微環境的更新與維護，從而增強社區歸屬感與自治活力。

路徑的實施機制

可感知、可參與的閉環

- 任務引導式探索：在路徑沿線設置垃圾分類體驗區、廢舊物創意改造站等互動節點，引導居民通過完成趣味任務，在實踐中學習可持續知識。
- 即時回饋與激勵：居民完成任務後可獲得「可持續發展徽章」等認證，通過即時正向反饋與榮譽激勵，持續強化環保行為的認同感與參與動力。

可持續發展徽章

「可持續發展徽章」是越秀地產為激發社區內生動力、系統培育綠色生活方式而設計的創新激勵體系。該機制以居民為核心，通過清晰、可視化的參與路徑，將環保行為轉化為可記錄、受認可、易分享的社區體驗，引導可持續實踐逐漸融入居民的日常生活與自覺行動。

越秀地產深信，可持續社區的建設不僅依賴設施與空間，更源於居民的共同參與和情感聯結。徽章體系為此構建了一個輕量化、趣味化、可成長的互動框架，旨在促進鄰裡綠色交流與合作，凝聚社區環保共識，推動形成居民共治、低碳循環、富有歸屬感的可持續社區生態。

一、設計理念與定位

設計核心	通過激勵體系激發居民環保參與積極性，並促進社區內部互動網絡的建立。
徽章定位	既是個人環保行為的榮譽象徵，也是促進社區資源共享與流通的媒介。
核心理念	以居民為主體，通過簡單、正向的激勵手段，推動環保行為逐步內化為日常生活習慣。
企業視角	越秀地產重視社區自發性與內生動力，旨在構建基於綠色生活理念的可持續社區生態。
實施機制	與「綠色生活路徑」相結合，形成居民廣泛參與、資源良性循環的社區運營模式。

二、實施機制與運行方式

徽章獲取途徑	1. 垃圾分類挑戰：正確分類一次垃圾可獲得一枚徽章。 2. 綠色出行：通過記錄步行或騎行里程兑換徽章。 3. 環保活動參與：參與環保講座、公共綠化清理等活動，依據任務難度可獲得1-3枚徽章。
徽章使用與流通	1. 兑換獎勵：在物業平台兑換有機糧油、健康飲品等綠色產品。 2. 社區交換：徽章可在居民間自由交換，換取共享資源或家庭必需品。 3. 高級權益：積累一定數量徽章可兑換公共空間使用時長或物業管理費折扣。
實施效果	增強居民參與感與社區凝聚力，提升社區整體活力與鄰裡互動氛圍。

預期未來項目成效

- 通過趣味化的積分兑換、打卡等任務形式，降低居民參與環保行動的心理門檻，提升持續性。
- 配套開展環保講座、社區綠化等主題活動，營造積極互動、共同學習的社區氛圍。
- 建立徽章流通與交換機制，促進鄰裡之間的資源共享與互助，增強社區凝聚力與歸屬感。
- 結合綠化景觀、互動裝置與任務系統，以貼近生活的方式系統提升居民的環保認知與行為習慣。
- 為社區公共服務的優化提供實踐依據，也為綠色社區模式的深化與推廣提供可複製的樣本。

未來計劃與行動

1 深化徽章體系智能化

- 推動徽章系統與社區智能化管理平台深度融合，支持居民通過物業App實時查詢徽章動態、完成兑換與流通，簡化參與流程，提升使用體驗與管理效能。

2 拓展項目覆蓋面與內容維度

- 逐步將項目推廣至更多社區，並持續豐富激勵場景，新增如：

  智能生活徽章：鼓勵居民依託智能設備優化家庭能源使用。

  家庭健康徽章：通過健康促進活動與膳食計劃，引導居民全面提升生活質量。

3 構建數據驅動的運營機制

- 引入數據分析工具，持續追蹤居民環保行為變化趨勢，識別參與偏好與成效，為激勵機制的動態優化提供依據。通過數據支撐，提升項目的長期適應性與吸引力，並為社區治理與互動模式創新提供科學參考。

4.4.3 負責任營銷

越秀地產將負責任營銷視為維護業品牌信譽與實現長期發展的基石。我們深信，真正的市場信任源自對客戶的深度尊重與持久履責，其意義遠超短暫的交易關係。為此，公司建立了以下四大原則為核心的負責任營銷體系：

真實透明

堅守信息準確公開，築牢與客戶互信的根基；

價值導向

聚焦產品品質與生活關懷，回歸居住本質；

全程服務

將服務延伸至交付後的全週期，兌現持續承諾；

理念引領

積極倡導可持續的生活與消費觀念，賦能美好未來。

這不僅是一套營銷準則，更是越秀地產與客戶、社會共同構建可信賴未來的堅實紐帶。

關鍵績效指標

報告期內，營銷一線員工培訓覆蓋率達 **100%**

真實透明，構築可信的信息基石

我們堅信信息全面、準確、無誤導。從規劃理念到工藝細節，均通過實體樣板、工藝展示及數字化建造等方式清晰呈現，拒絕過度承諾，確保每份資料、每次講解都經得起時間檢驗。

價值導向，聚焦產品與生活本質

我們的溝通始終圍繞為客戶創造長期價值展開。不僅展示產品形態，更系統闡釋綠色健康、智慧社區、物業服務等核心優勢，幫助客戶理解產品所承載的生活品質與可持續效益。例如，「越秀健康宅」體系如何透過空氣、水、光等細節提升居住健康；清晰說明TOD（公共交通導向開發）項目如何為業主提供便捷高效的生活方式。越秀地產堅持，營銷的核心在於使客戶充分理解產品所承載的生活價值與長期效益。

全程服務，讓承諾延續至交付之後

我們認為，營銷是長效服務的起點。公司建立全週期客戶服務體系，覆蓋購房諮詢、交付入住及長期居住各階段，通過常態化溝通、進度透明化和紮實的工程與物業服務，將美好生活藍圖逐一落實。

引領理念，傳遞可持續生活觀

我們積極借助營銷渠道，向社會傳遞綠色環保、節能低碳、社區人文等可持續發展理念，引導市場關注居住的綜合價值與社會效益，共同推動行業向更負責任的方向前進。

關於負責任營銷的內部控制、專項培訓與測評機制，詳見本報告第5.3章節「商業道德與反腐」。

4.4.4 客戶滿意度

在房地產行業深度調整的背景下，客戶滿意度已成為企業穿越週期、實現可持續發展的核心關鍵。2025年，越秀地產深刻把握行業從「規模競爭」向「價值共生」的轉型趨勢，圍繞「穩業績、謀突破、精管理、提能力」的年度主題，將客戶關係視為企業高質量發展的根基。

我們堅信，卓越的客戶體驗不僅在於及時響應訴求，更源於對潛在需求的深刻洞察與前瞻性滿足。為此，越秀地產持續優化管理機制與服務流程，推動客戶服務從「被動響應」向「主動預防」與「價值共創」升級，致力於以超越期待的高效優質服務，持續鞏固和提升企業的市場競爭力。

指標	2030年目標	2025年績效
客戶滿意度	• 打造多層次、豐富品類的宜居、健康人居體系產品，豐富客戶選擇； • 持續提升客戶滿意度至95分或以上	• 住宅住戶客戶滿意度83.0分 • 商業租戶客戶滿意度99.7分

針對住宅板塊客戶滿意度調研方法，公司在2024年採用了「集中調研與分散調研並行」的模式，二者各佔50%。這一安排有效增強了調研的真實性與隨機性，能夠更客觀地反映終端客戶對越秀地產產品的滿意度。同時，該模式也有助於減少在常規定期調研中可能出現的干預行為，如提前溝通客戶以影響評分結果。

2025年，住宅板塊客戶滿意度調研方式調整為全節點100%分散調研，比2024年50%分散+50%集中調研方式，提高要求，促使調研資料更加客觀反映客戶的真實體驗與感受。2025年公司客戶滿意度83.0分，同比提升1分（同口徑數據對比），在機構調研整體客戶滿意度行業前10中居於優秀水平。

為規範客戶投訴管理，確保投訴能得到及時有效處理，提升客戶滿意度，越秀地產制定了《客戶投訴管理細則》，對投訴受理、跟進處理和關閉要求做出規定。針對一般性客戶投訴事件，嚴格落實時效管理要求：工作人員在接收客戶投訴訴求後，須於24小時內主動聯繫客戶，核實問題詳情、安撫客戶情緒並同步登記備案；投訴事項原則上需在30個自然日內完成整改處置與閉環辦結，切實高效解決客戶訴求，用心化解矛盾問題，築牢優質服務根基。

越秀地產圍繞「好產品+好服務」雙輪驅動，系統重塑客戶滿意度戰略體系，致力於從源頭預防風險、從體驗創新價值，持續夯實高質量發展的客戶基礎。

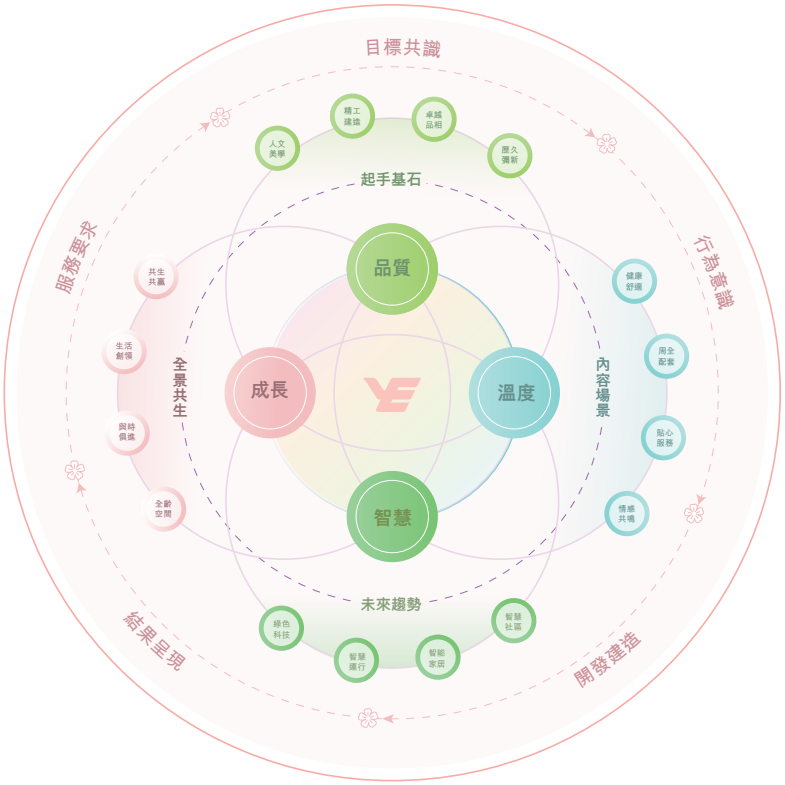
- **深化預防性風險管理，實現品質管控前置**

公司堅信，最高的客戶滿意度源於交付零缺陷的產品與流暢無感的服務。為此，資源系統向產品與服務前端傾斜，構建覆蓋「事前標準、事中管控、事後閉環」的全生命週期品控體系，並將客戶敏感點管控全面前置。以廣州南沙江海潮鳴等項目為例，交付前即主動對照《品控手冊》進行細節優化，真正實現「未交付，先驗收」。2025年，憑藉該體系，公司在16個城市開展美好交付，累計79個交付批次，與30,575多戶住戶一起走進「越秀新家」。其中19個樓盤實現提前交付，如：鄭州金悅文華提前了7個月交付。

- **拓展滿意度內涵，將產品設計源頭納入反饋體系**

為從源頭確保產品貼合市場需求，2025年越秀地產正式將「產品設計滿意度」納入客戶滿意度核心指標體系。這是對「4X4」好產品理念的深化實踐。以北京市場為例，公司形成高端「樾」系與主流「星」系雙線佈局，通過精準客群分析，實現從稀缺資源整合到科技系統適配的柔性定制。契合改善型需求的產品，如北京和樾望雲、上海靜安天玥等項目，均取得開盤熱銷甚至「開盤即罄」的市場表現，印證了產品設計的精準度。

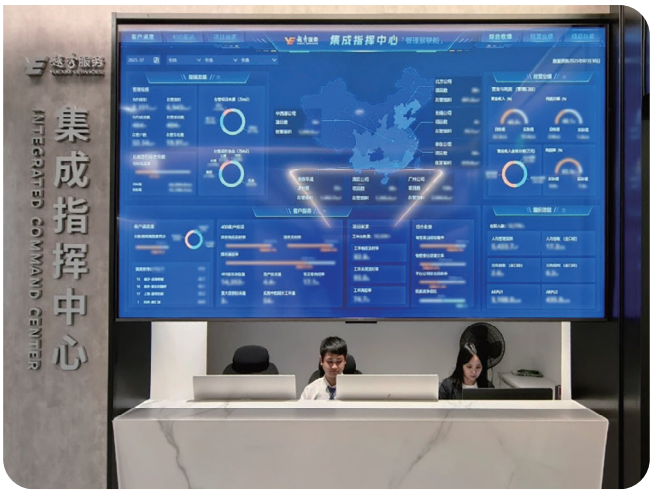
越秀地產「4X4」好產品理念



同時，滿意度監測體系持續完善，涵蓋租戶與業主在健康安全、舒適度、反饋響應等核心維度的評估，形成更立體的評價框架，為風險管理與機遇識別提供科學支撐。

• 以科技賦能服務，打造「人機協同」新體驗

2025年，公司通過越秀服務板塊，推動科技與業務場景深度融合，重塑服務體驗。在基礎服務層面，全面推行「人機協同」保潔模式與智慧通行系統，顯著提升服務效率、社區安全及保潔滿意度。在管理層面，建成集成指揮中心，藉助自研EBA系統與RTU網關實現對全國項目的穿透式管理，從傳統「人盯人」轉向數據驅動的智能督導。服務駕駛艙上線後，可實時監控客戶滿意度與關鍵服務節點，透過數據驅動一線作業標準化，實現服務品質的數字化、可視化管控。基於對服務本質的堅守與科技賦能，越秀服務第三方客戶滿意度已連續三年超過85分，持續位居行業前列。



越秀服務「集成指揮中心」

越秀地產深刻認識到，交付房屋僅是客戶服務的起點。2025年，公司正式推出並深化「YES美好+」全生命週期客戶服務體系，致力於將客戶旅程從一次性交易，延伸為持續的美好生活陪伴。

• 悅等待：建立鏈接，緩解交付前焦慮

在購房後至交付前，通過組織「工地開放日」、定期推送《悅心家書》、配備專屬客戶大使，並依託「愛越聚樂部」開展社群互動，讓業主見證家的成長，提前建立情感鏈接。

• 悅歸家：交付即慶典，體驗便捷與尊重

在交付階段，提供專業驗房陪伴、線上化辦理及「交付即辦證」等高效服務，並精心準備包含喬遷禮及會員權益卡在內的歸家禮包，讓交付日成為美好生活的啟幕儀式。

• 悅新居與悅煥新：交付後持續守護與社區曆久彌新

交付後，公司通過高效維保團隊與主動質檢回訪（悅新居）機制，確保持續的產品品質。更重要的是，公司啓動了常態化的「悅煥新」社區煥新計劃，對交付多年的社區進行系統性升級。2025年，越秀地產與越秀服務北方區域攜手，圍繞「安心加固、環境煥新、智慧生活」三大模塊，對16個老舊社區實施改造，服務超2萬名業主，讓家園常住常新，實現客戶口碑的二次沉澱與深化。

越秀地產將客戶社群視為企業可持續發展的重要組成部分，並通過動態指標監測、社群互動構建與健康空間運營，系統推進可持續健康社區建設。

公司不僅依靠滿意度調研，更持續追蹤租戶更替率、業主遷出率等動態指標，綜合評估產品與服務對社區、社會網絡機環境的實際影響，形成對客戶關係長期價值的深度洞察。

我們致力於營造有溫度、有連接的鄰裡關係。依託「愛越聚樂部」社群品牌及「樾+」生活空間，定期舉辦「了不起的小新星」、「社區節」等品牌活動，有效凝聚社群力量，將居住空間升華為具有情感認同與精神共鳴的生活場域。

圖：2025年7月「了不起的小新星」社區活動

圖：越秀「社區節」活動

在商業物業運營中，越秀地產將健康、安全與社群理念深度融入服務體系。旗下如廣州國際金融中心等標誌性項目，不僅取得LEED鉑金級、WELL鉑金級等國際健康建築認證，還通過組織綠色健康跑、舉辦公益亮燈等活動，與租戶及城市共同營造綠色、包容、可持續的社區文化。其中，廣州環貿中心(ICC)還藉助2025年「9·9公益日」的契機開展含項目展示、公眾宣導和資源盤活於一體的社區慈善活動，凝聚社區服務力量、推動社區發展。

圖：ICC公益環保回收與公益倡導區

圖：ICC愛心義賣攤

展望2026：從品牌紮根到價值共生

展望2026年，越秀地產的戰略重心將從「物理空間交付」深化至「服務與生活交付」。公司將以北京等核心城市為標杆，推動項目會所從「銷售輔助場景」全面轉型為「深化客戶體驗的核心平台」，通過物業服務的提前介入與專業化運營，將其打造為有溫度的社交樞紐與社群孵化載體。同時，「悅煥新」社區煥新行動將從階段性項目升級為常態化機制，切實踐行「家園常綠常新」的長期承諾。

通過這一系列系統銜接的舉措，越秀地產致力於構建「卓越產品激發客戶滿意、優質服務催生品牌忠誠、口碑效應反哺業務發展」的良性循環。在房地產行業的新階段，公司將堅守長期主義，與客戶、城市共創可持續的美好未來，為所有利益相關方構築堅實而長遠的共贏價值。

股份代號：00123

第 5 章

合規風控 • 穩健運營

管理方針

- 5.1 年度進展與亮點
- 5.2 全面風控與韌性
- 5.3 商業道德與反腐
- 5.4 危機管理與應急
- 5.5 知識產權與合規
- 5.6 數據隱私與安全
- 5.7 供應鏈盡責管治

我們的行動支持以下
聯合國可持續發展目標(SDGs)

管理方針

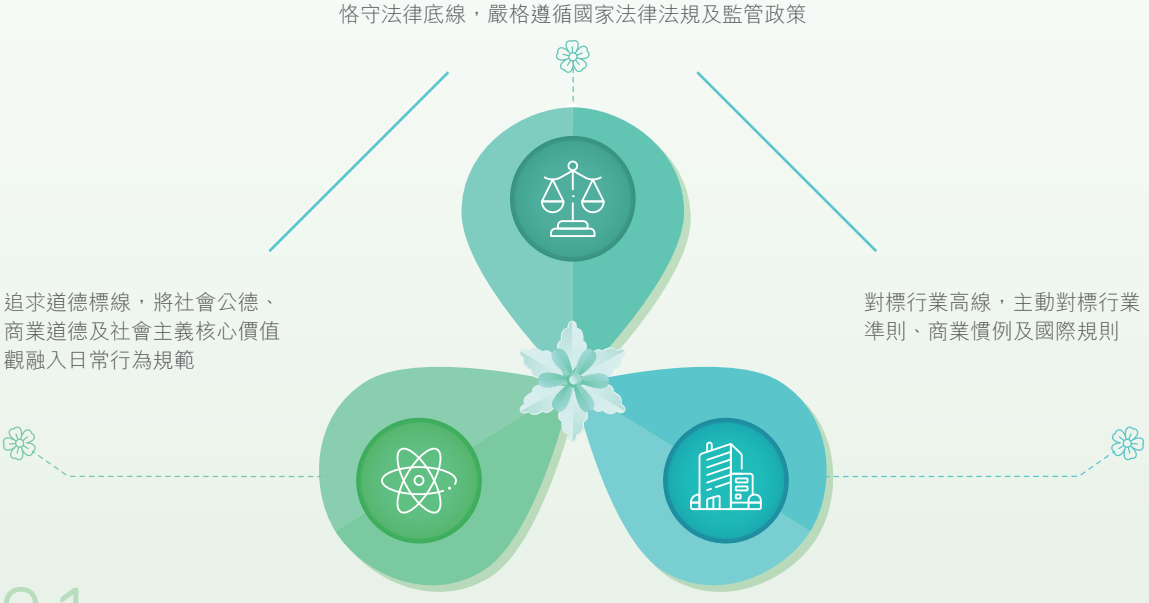
以國家戰略為引領，構建新時代企業合規治理體系

越秀地產積極響應國家戰略，將合規治理融入企業發展的核心環節，致力於構建適應新時代要求的現代化治理體系。我們全面貫徹國家關於企業社會責任與合規經營的要求，嚴格遵守《中華人民共和國公司法》第五條關於企業必須遵守法律法規、社會公德、商業道德，誠實守信，承擔社會責任的規定。我們視合規管理為治理能力現代化的重要體現，系統性推進合規、風險控制與可持續發展戰略的深度融合。通過持續完善治理結構、強化內部控制，我們旨在打造治理規範、運營穩健、具有高度責任感的行業典範，為利益相關方創造長期、穩定的價值。

核心原則：全面合規、主動治理、價值創造

全面合規，錨定多層規範

越秀地產將「合規」視為企業可持續發展的基石，其涵蓋三個關鍵層面：一是，恪守法律底線，嚴格遵循國家法律法規及監管政策，這是我們經營不可動搖的基礎。二是，對標行業高線，主動對標行業準則、商業慣例及國際規則，以自願承諾體現對市場與夥伴的尊重。三是，追求道德標線，將社會公德、商業道德及社會主義核心價值觀融入日常行為規範，推動合規從「合法」向「合德」提升，以此全面履行對各利益相關方的責任。



01 全面合規，多維規範模型

主動治理，深化高層引領

越秀地產的董事會及管理層對合規管理承擔最終責任。我們通過在董事會層面設立「可持續發展委員會」，系統性強化對商業道德、反腐敗、信息安全等關鍵領域的指導與監督。公司明確將合規要求深度融入戰略規劃、制度構建與運營全流程，推動合規管理實現從「被動響應」到「主動防控」的根本性轉變，從而在公司範圍內樹立「合規創造價值」的堅定共識。

02

價值引領，驅動行穩致遠

越秀地產視合規管理不僅是風險防控的堅實屏障，更是企業核心競爭力的關鍵組成部分。我們通過構建系統、高效的合規體系，有利防範違法違規風險，切實保護品牌聲譽與經營成果；同時，更以合規賦能管理提效、拓寬融資通道、贏得市場與投資者長期信任，從而構建差異化的可持續競爭優勢，護航公司在高質量發展道路上穩健前行。

03

5.1 年度進展與亮點

2025年，越秀地產在持續完善合規與風險管理體系的基礎上，著力推動治理工作向縱深發展。我們聚焦商業道德、信息安全與供應鏈責任等關鍵風險領域，通過強化政策落實、深化人員認知與加強執行監督的協同聯動，系統性提升企業在複雜監管環境與多元經營場景下的合規韌性，保障運營持續穩健。

報告期內，公司以商業道德建設為重點，面向關鍵崗位及核心業務場景組織開展專項培訓，成為年度合規治理的突出亮點。該培訓緊密圍繞聯交所《企業管治守則》及《ESG報告守則》等最新監管要求展開，積極回應資本市場對上市公司在道德政策透明度、執行一致性及風險前瞻管理方面的期待，進一步鞏固了公司在高標治理環境下的競爭基礎。

培訓內容緊扣房地產行業風險特徵，重點關注招採、工程建設、供應鏈管理等資金密集、廉潔風險突出的業務環節。通過制度解讀與情景案例相結合的方式，有效提升了員工對商業賄賂、利益衝突、不當交易及合規紅線的識別與防範能力，從源頭管控違規行為可能引發的財務與聲譽風險。同時，培訓亦將信息安全、反壟斷、公平競爭及反洗錢等議題納入整體框架，推動員工合規意識從被動遵從向體系化理解轉變。

在此基礎上，公司持續針對重點風險領域開展專項管理，確保年度合規工作成果既體現於制度優化，也落實於執行效能與治理實效之中。

重點領域：緊扣政策導向，深化專項管理

商業道德與反腐敗：制度升級，體系完善

2025 年 8 月，越秀地產系統發佈《反腐敗與反賄賂政策》、《商業道德行為準則》、《信息安全政策》三大核心制度，同步修訂《供應商行為準則》、《舉報政策》、《廉潔從業規定》，初步搭建起「制度規範－全員培訓－獨立審計」三位一體的商業道德與反腐敗治理體系。新政策將「零容忍」原則深度嵌入招投標、採購、銷售等關鍵業務環節，實現全流程留痕、可追溯、可審計，從機制上壓縮違規操作空間；同時，通過統一全員行為標準，明確將客戶隱私與商業數據納入企業核心資產進行保護，為公司在數字化時代的穩健經營與創新掃清合規障礙。

2025 年越秀地產制定的核心商業道德內部政策

修訂後的《供應商行為準則》將廉潔、環保與勞工標準明確為合作准入底線，推動供應鏈管理與公司價值觀同頻提升；《舉報政策》進一步暢通舉報渠道、完善舉報人保護機制，確保內外部監督能夠在風險萌芽階段及時介入；《廉潔從業規定》則將禮品、宴請、利益衝突等常見場景具體化、紅線化，引導員工聚焦業務本質，減少人情干擾。六大制度彼此呼應、系統銜接，共同構成了貫穿內外、覆蓋全程的合規閉環。這一體系不僅強化了「陽光越秀」的品牌公信力，也為公司在融資拓展、土地獲取、合作開發及項目運營等方面，提供了可持續的軟實力支撐。在此基礎上，公司將預防漂綠納入商業道德制度框架，從制度修訂、宣傳審核、數據溯源、信息披露、供應鏈協同到公眾監督，初步構建起覆蓋前端立項至外部披露的全流程管理閉環，並將秉持漸進式完善理念持續深化。

01

信息安全與隱私保護：體系化防護，合規化運營

越秀地產深刻洞悉數據作為新型生產要素的價值與潛在風險，嚴格遵循《個人信息保護法》、《網絡安全法》等相關法律法規，系統構建信息安全管理體系。公司核心業務系統已通過國家網絡安全等級保護三級測評（屬於中等安全防護水平），具備防範有組織網絡攻擊、快速偵測並處置安全事件及恢復系統運行的能力，全面保障數據在存儲、傳輸與使用各環節的安全可控。進一步通過建立數據分類分級管理制度，規範客戶信息、員工資料等敏感數據的全流程處理，並設立專項數據合規機制，實現持續防範數據泄露與濫用風險，切實維護客戶隱私權益。這些措施不僅顯著提升了客戶與市場對我們信息安全管理的信任，也標誌著公司已達到行業准入資質及法規要求的治理標準，為數字化業務發展筑牢安全根基。

02

供應鏈管理：責任共擔，協同共贏

越秀地產致力於構建「創新、協同、安全、綠色、智慧」五位一體的供應鏈管理體系，通過制度規範與技術賦能雙輪渠道，持續深化供應鏈責任管理。公司嚴格實施供應商准入與評估機制，將合規經營、環境保護、勞工權益等可持續發展要求全面納入採購標準與合同條款，推動價值鏈各環節實現責任共擔。同時，我們積極推進供應鏈數字化轉型，依託數字化平台實現採購透明化、物流可視化與風險預警前置化，全面提升供應鏈的抗風險韌性、運營效率與合規水平。此外，公司持續加強對供應商及分包商的合規培訓與動態監督，堅決杜絕強迫勞動、使用童工、歧視等行為，保障責任管理貫穿供應鏈全鏈條。

報告期內，公司在客戶隱私保護方面繼續保持零投訴、零重大安全事件紀錄，信息安全與供應鏈合規管理成效得到進一步鞏固。

03

過去一年，越秀地產在合規治理與風險管理領域實現了從「制度完備」到「運行有效」的體系性跨越。通過持續夯實治理架構、健全內控機制、提升執行效能，公司進一步築牢了風險防線，為經營穩健、品牌信賴與可持續發展構建了更加堅實的治理根基。

1、政策導向形成標準制度；

2、負責任執行；

3、各個環節以機制兜底確保政策命令執行偏差無誤；

4、反饋新問題至制定政策的領導層，實現 PDCA 的閉環

5.2 全面風控與韌性

面對複雜多變的市場環境與經營挑戰，越秀地產堅持核心原則將全面風險管理置於戰略核心，視其為優化資源配置、前瞻應對風險、鞏固利益相關方信任的關鍵支撐。公司致力於構建科學、系統的風險管理體系，以保障業務穩健運行與可持續發展。

5.2.1 風控體系升級：制度層與架構層雙重強化

本年度，公司圍繞政策導向，更新並發佈《全面風險管理辦法》、《內部審計規定》、《合規管理辦法》三大核心制度，持續完善以「三道防線」為基礎的風險治理架構，並將氣候與自然相關風險系統納入整體風險管理範疇。通過制度規範與執行落實的雙重強化，公司顯著提升了風險的事前識別、事中管控與事後監督能力，確保各類風險處於可控範圍，為企業行穩致遠築牢韌性根基。

本集團風險管理遵循的法律法規或標準	本集團風險管理遵循的主要內部政策
《中華人民共和國民法典》	《全面風險管理辦法》
	《合規管理辦法》

進一步地，在該治理架構上，公司構建了從頂層監督到基層執行的層級化風險管理體系，形成「董事會統領、專門委員會監督、職能部門推動、業務單元落實」的閉環管理格局：

- 董事會下設可持續發展委員會和審核委員會，作為風險管理的監督決策核心，負責審議風控戰略、評估體系有效性，並對重大風險事項進行決策；審核委員會承擔監督本公司風險管理及內部監控系統之職責，並主動與管理層進行溝通檢討，以確保現行內部監控系統維持適切性與有效性。
- 審計與風險管理部直接向審核委員會負責，承擔風控體系搭建、風險識別評估、監督整改等核心職能，並建立常態化報告機制，每年向董事會提交風險管理與內部監控報告。
- 各業務部門及附屬公司作為風險防控的第一責任主體，將風控要求嵌入日常運營全流程，確保風險在前端被及時識別與管控。

董事會下設可持續發展委員會和審核委員會，作為風險管理的監督決策核心。

頂層監督：董事會層面

基層執行：審計與風險管理部

審計與風險管理部直接向審核委員會負責，並指定常態化報告機制，每年提交風險管理與內部監控報告。

5.2.2 「三道防線」機制：保障全鏈條風險防控落地

風險管理體系覆蓋從董事會戰略監督到業務單元落地執行的全鏈條，形成層層落實、閉環管理的風險防控體系。為確保該體系有效運轉，越秀地產提出「三道防線」協同機制，通過構建起分層負責、協同聯動的長效管理格局，實現了對各合規領域風險的全流程、多維度防控，其職責邊界與覆蓋範圍緊密對接後續專項治理內容。具體而言，治理質量需依靠責任落實至實體單位層實現：

董事會(及下設可持續發展委員會)對公司可持續發展風險管理承擔最終領導與監督責任

第一道防綫（業務層）

由各部門及附屬公司構成，作為風險防控的直接責任主體，負責將環境合規、社會責任及公司治理要求全面嵌入業務運營全流程，實現對碳排放、供應鏈責任及利益相關方權益等可持續發展風險的前端識別與實時管控，從源頭進行風險防範。

第二道防綫（職能層）

由公司專屬的風險管理職能部門牽頭，負責構建並維護覆蓋全公司的可持續發展風險管理體系。其核心職能包括：通過專項培訓與理念宣導，持續提升全員風險意識；同時，聚焦綠色建築、氣候轉型等戰略領域，為管理層提供專業的風險評估與決策支持。

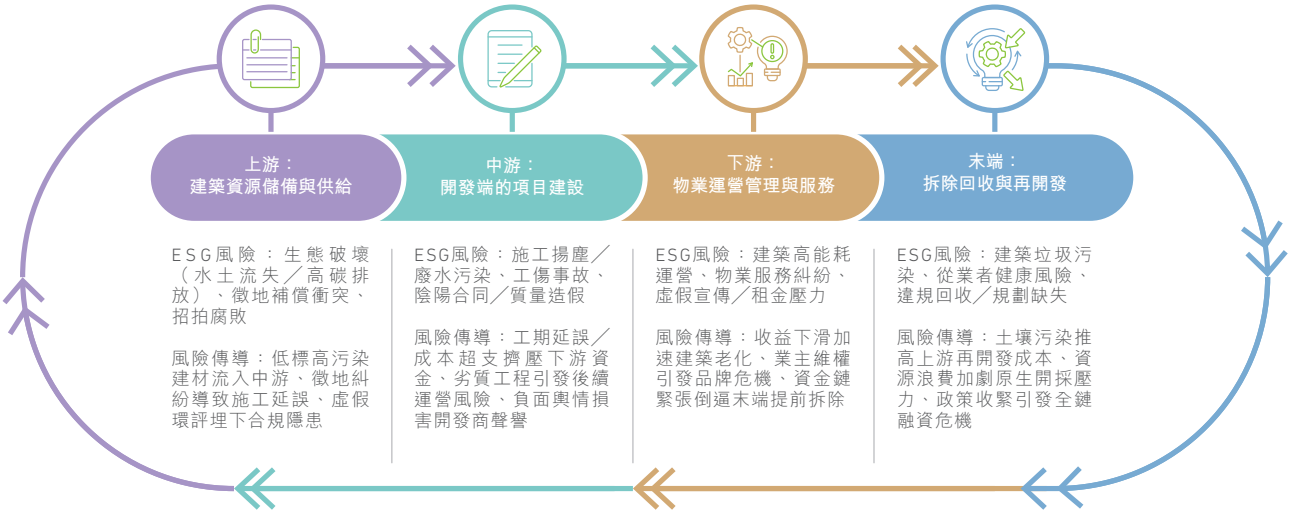
第三道防綫（監督層）

由內部審計部門獨立承擔，通過定期的、客觀的審計活動，可持續發展風險管理體系的運行有效性、以及各層級職責的履行情況進行系統性評估與監督，確保整個管理架構持續、有效運轉。

與此同時，公司定期舉辦審計大講堂，與一線單位就審計、風險及合規案例展開交流培訓，並透過專項審計及風控項目與管理層及相關責任單位緊密溝通，落實損失挽回、管理提升及問責閉環。與此同時，公司明確各職能部門在風險與合規管理領域的專職分工，確保相關議題及各項管控要求有效落實。

5.2.3 戰略層賦能：董事會ESG風控能力提升

為進一步強化董事會對新興風險與長期趨勢的前瞻洞察能力，本年度董事會ESG專題培訓圍繞「ESG融入全面風險管理」展開，以提升在複雜環境下的戰略決策與全面風控水平。培訓系統解釋了相關宏觀趨勢、監管背景及實施路徑，深入剖析了ESG風險對企業經營穩健性與長期價值的影響機制，並結合企業實際，全景掃描了關鍵ESG風險圖譜及其在風險管理體系中的定位與傳導邏輯。培訓還就如何將ESG要素系統嵌入風險識別、評估、應對與監督全流程進行了結構化探討，進一步鞏固了董事會在戰略層面統籌可持續發展與風險管控的認知基礎，為持續提升企業韌性與抗風險能力提供支撐。



5.2.4 體系價值：發揮國企標杆作用，以萬全準備應對氣候變化

越秀地產秉持國企擔當，今年將應對氣候變化、防範極端天氣、地質災害及氣候政策轉型等相關風險提升至全面風控體系核心的核心重點，通過「預判－防控－協同－反覆運算」進行了科學閉環管理，成功在項目全生命週期利用風控體系推進多維度防控防線的構建，同時發揮鏈主作用帶動產業供應鏈不同環節共同推進風險防範，為行業的標杆事故處理提供優秀案例，實現安全保障、經營效益與社會責任的統一，在促進公司和供應鏈的抗風險韌性同時，亦為城市韌性建設與生態文明建設築牢根基。

案例

共迎颱風「樺加沙」—越秀跨環節聯動抗颱風與災後恢復案例

2025 年 9 月，颱風「樺加沙」登陸廣東期間，越秀地產聯合產業鏈終端公司—越秀服務積極應對，以專業部署與溫情守護踐行「業主安全至上」的承諾，構建全週期颱風防禦與恢復體系。該應對工作核心亮點包括：

- **颱風前全面部署防禦**：登陸前 48 小時啟動應急預案，公司與越秀服務領導層開展項目安全抽查，各項目實行 24 小時值班制，完成設施排查、門窗加固、管道疏通等風險點排查；通過三級物資調配機制儲備防洪沙袋、應急水泵等物資，並以多渠道發佈預警通告，提升整體風險防範效果。
- **颱風中精細化應急守護**：以高頻通告實時反饋颱風動向，同步實施臨時危機管理制度規範在崗員工工作；針對住宅、商寫、地鐵、公建等不同項目特點開展專屬防護，及時處置業主被困電梯、突發疾病等突發狀況，全程避免人員傷害。
- **颱風後快速推進恢復**：聯合越秀物業管理迅速啟動修復工作，積極拉通各方資源，12 小時內完成倒伏樹木清理、排水管網疏通、設施安全檢查與全面清潔消殺，快速恢復家園原貌與正常運行秩序，修復業主安心體驗。
- **全過程強化後勤支撐**：通過「總部統籌 + 區域調配 + 項目補充」機制確保防汛物資充足，公司工會緊急採購方便面、八寶粥等慰問物資，即以專業服務為業主避險，亦以科學治理保障一線員工安全作業，築牢應對颱風的後勤保障線。

5.3 商業道德與反腐

當前，國家將企業商業道德與反腐敗建設提升至戰略高度，視其為推動經濟高質量發展、構建公平市場秩序、增強國家競爭力的關鍵支撐。隨著公共政策和法規體系的持續完善，為企業經營劃定了清晰的道德與法律邊界，並引導企業樹立正確的價值觀與發展觀，越秀地產緊隨國家導向，深入理解政策精神，將高標準、嚴要求內化為企業行動準則，全面融入公司治理各個環節。

公司始終堅持依法經營、以德興企，構建了一套全面、系統且運行有效的內部治理體系。在具體實踐中，從堅守反腐敗與反賄賂的堅定立場，到反洗錢與了解你的客戶的嚴格規範；從維護市場公平的反壟斷舉措，到踐行負責任營銷；從深化供應商廉潔協同管理，到開展常態化商業道德培訓與定期專項審計—各項制度與措施環環相扣、協同發力，系統保障公司運營的合法合規與道德自律。通過一系列內部政策的紮實落地，越秀地產不僅確保了在複雜市場環境中的穩健發展，也為促進行業健康生態、維護社會和諧穩定貢獻了積極力量，以實際行動詮釋企業公民的責任擔當，致力成為商業道德的踐行者與可持續發展的引領者。

本集團商業道德與反腐遵循的法律法規或標準	本集團商業道德與反腐遵循的主要內部政策
《中華人民共和國公司法》	《反腐敗與反賄賂政策》
《中華人民共和國反洗錢法》	《舉報政策》
《中華人民共和國反壟斷法》	《廉潔監督員管理細則》
《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》	《問責管理辦法》
《中華人民共和國反不正當競爭法》	《問題反映統籌處置工作指引》
《中華人民共和國廣告法》	《獎懲管理細則》
	《資金管理細則》
	《「三公」事項管理細則》
	《日常監督檢查發現問題通報及線索移送工作指引》
	《廉潔從業規定》
	《信訪舉報工作管理辦法》
	《信訪舉辦信息保密工作指引》

在運營層面，越秀地產建立了由可持續發展委員會與紀律檢查委員會共同構成的治理監督體系，系統性推動商業道德與合規要求貫穿公司運營全流程。其中，可持續發展委員會作為董事會下設的專門機構，負責監督公司商業道德等內部監控體系的運行，確保各項活動符合最高道德準則與法律法規。該委員會直接向董事會報告，並與高級管理層、執行委員會協同工作，主導商業道德相關政策的制定、審議與實施全過程監督，將道德風險管理深度融入戰略決策與日常運營，切實維護公司聲譽與可持續發展能力。

與此同時，依據明確的制度規範，由公司設立的紀律檢查委員會，專職負責違紀行為的查處與廉潔從業教育的深化。通過強化問責與懲處機制，持續提升全員紀律意識，確保各類違紀問題得到依法合規處理。公司還積極參與行為反腐倡廉交流，內外部協同營造廉潔誠信的文化氛圍。為保障治理機制有效運行，公司建立了常態化的問題傳導與監督機制，包括每年兩次的定期通報與專項監督會議，確保管理層及時掌握並解決問題。通過簽發工作提示函、將廉潔合規表現納入績效考核等方式，進一步壓實管理責任，運營透明度與問責實效。

反腐敗與反賄賂

越秀地產始終將反腐敗與反賄賂置於公司治理的核心，堅守高標準的商業道德與合規準則，嚴格遵守《中華人民共和國刑法》、《反不正當競爭法》及香港《防止賄賂條例》等境內外法律法規。公司於今年正式發佈《反腐敗與反賄賂政策》，明確該政策統一適用於越秀地產及其全資附屬公司所有經營活動。政策系統涵蓋了反腐敗與反賄賂原則、利益衝突管理、第三方合作廉潔規範、商務接待與禮品往來、贊助及捐款、舉報機制、合規培訓、監督審查與定期評估等內容。公司堅持對一切腐敗與賄賂行為「零容忍」，嚴禁以任何形式向政府官員或商業夥伴提供、承諾或接受不正當利益，並要求全體員工及第三方合作方遵守法律法規與《廉潔協議》等內部規定，從制度根源築牢堅實的合規防線。

在運營實踐方面，公司建立完善的內部控制體系，通過系統識別、評估與管理潛在的賄賂風險，確保各項業務活動在合法合規的框架下穩健運行。董事會及下設的可持續發展委員會負責政策的監督與指導，承諾每年至少開展一次合規風險審查，每三年對政策內容進行更新，持續推動治理體系優化。此外，公司設有獨立舉報渠道，嚴格保護舉報人個人信息安全，嚴禁任何形式的打擊報復，並通過常態化全員反腐敗培訓，持續提升員工合規意識與履職能力。

報告期內，越秀地產未發生任何腐敗或貪污案件，體現了政策執行的有效性與企業廉潔文化的紮實落地。未來，公司將持續深化反腐機制建設，強化對供應商等第三方的合規管理，積極推動 ISO 37001 反賄賂管理體系認證，進一步提升全球合規水準，為企業可持續發展與社會責任履踐提供堅實保障。

反洗錢與「了解你的客戶」

越秀地產嚴格遵守《中華人民共和國反洗錢法》，構建了系統化的反洗錢內控體系。在客戶盡職調查方面，公司制訂了清晰、可執行的流程與標準，對客戶身份背景、資金來源及交易目的等進行審慎評估，確保客戶身份真實、資金流向合法。通過嚴格執行「了解你的客戶」程序，公司有效識別與防範潛在洗錢風險，積極維護金融市場秩序與安全。同時，公司定期開展反洗錢內部審計與體系評估，持續識別薄弱環節並推動整改，不斷提升反洗錢工作的有效性與運行質量。

越秀地產「了解你的客戶」KYC 流程

反壟斷與公平競爭

越秀地產嚴格遵守《中華人民共和國反不正當競爭法》，堅決反對並杜絕任何形式的壟斷協議、濫用市場支配地位及不正當競爭行為。我們堅持公平競爭的商業原則，始終通過提升產品品質、服務體驗與運營效率贏得市場認可。在內部管控方面，公司嚴禁任何形式的串通投標、架構操縱、劃分市場等違法違規行為，並將相關合規要求納入業務流程與審批節點。同時，我們持續加強對供應商及合作夥伴的合規協同管理，通過合同約束、培訓宣導與履約評估等方式，推動合作各方共同遵守反壟斷與公平競爭規範，攜手維護健康、有序的市場環境。

公司通過常態化開展競爭合規培訓、完善內部舉報與審查機制，系統構建公平競爭的文化與管理體系，確保在各項經營活動中踐行合規承諾，為行業生態的長期健康發展貢獻力量。

負責任營銷

越秀地產秉持誠信經營理念，致力於開展負責任、可持續的行銷活動。我們嚴格遵守相關法律法規與商業道德標準，堅持所有營銷資訊公開、透明、真實，杜絕誇大宣傳與誤導行為，以持續維護客戶信任與企業聲譽。此為我們對客戶的負責任諾言。

為系統落實這一承諾，公司制定並持續完善了一系列內部管理規範明確負責任營銷原則，並將該原則轉化為可執行、可監督的操作標準，嚴格落實至行銷環節。依據《銷售檔管理及操作指引》，我們對銷售檔的全生命週期－包括準備、審批、執行、變更及簽署－進行嚴格規範，確保各環節均符合公司品質與合規要求。同時，通過《行銷業務風險管控細則》，我們針對不同銷售場景與説辭，建立了跨部門協同的內容製作、審定與審核機制，涵蓋法務、客戶關係、項目管理及設計等多專業參與，從源頭保障行銷內容的合法、合規與真實。

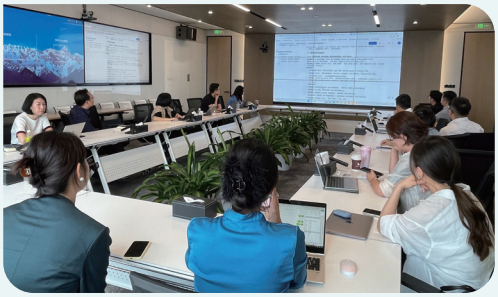
此外，公司不斷加強對行銷供應鏈的合規管理。2025 年，我們嚴格執行《行銷類供應商管理指引》及《行銷類招採業務管理規範》，向合作夥伴清晰傳達公司在供應商管理與前端招採業務方面的標準與要求，推動行銷生態夥伴與我們共同踐行負責任的行銷理念。

案例

「陽光營銷行動」專項檢查

越秀地產持續推進「陽光營銷行動」，通過建立「總部＋區域＋興業地產」三級業務風控聯合檢查機制，將負責任的營銷管理落到實處。公司圍繞營銷話術、價格執行、招採管理、渠道管理及悅美居專項贈送等關鍵風險環節，開展常態化的專項檢查，對各類潛在風險進行系統化把控。

該機制通過定期抽樣自查，系統評估各業務環節風險，不僅完善了內部風控體系，也顯著提升了全員的風險防範意識。同時，越秀地產注重賦能區域團隊，通過定期培訓與經驗交流，持續強化一線的風控能力，推動風險管理標準不斷提升，確保公司在市場變化中實現穩健、合規運營。



構建預防漂綠機制

越秀地產深知，綠色轉型非一日之功，預防漂綠亦非一時之舉。公司始終以敬畏之心對待每一份環保承諾，以審慎之態推進每一項綠色實踐。今年，我們正式將預防漂綠納入商業道德治理體系，從理念共識到規則嵌入，從零星嘗試到流程初建，逐步探索覆蓋前端決策、過程管控、信息披露及供應鏈聯動的預防機制。

目前，越秀地產已初步形成覆蓋「前端立項－過程管控－信息披露－供應鏈聯動」的預防漂綠基本框架。公司認識到，這套機制仍在「邊建邊用、邊用邊改」的成長期。公司計劃設立綠色誠信監督專線，主動將公眾監督嵌入流程閉環，從被動接訴轉向定期梳理反饋、反向優化審核要點，讓機制的迭代方向更多來自外部的真實聲音。

未來，越秀地產也將從制度層面著手，在《商業行為準則》中增補「環境信息真實、準確、完整」的原則性條款，並將「不得誇大環保效益」明確寫入供應商誠信承諾，為綠色誠信與商業道德相融合埋下制度種子。

供應商廉潔合作管理

越秀地產高度重視供應鏈廉潔生態建設，將供應商廉潔管理納入公司整體合規體系。我們修訂並嚴格執行《供應商行為準則》，明確要求所有供應商在合作全過程中遵循誠信、透明的行為規範。在供應商准入與評估機制中，公司將商業道德與廉潔記錄作為關鍵評價指標，優先與具有良好信譽、管理規範的夥伴建立合作。為強化責任約束，公司與供應商簽訂《廉潔協議》，將合規要求轉化為具有約束力的合同條款，並對違約行為明確追責機制，共同築牢合作中的廉潔防線。

供應商反腐敗政策

在供應商入庫時，所有供應商必須提供《入庫承諾書》，作為呈批必要文件

在合同簽約階段，所有供應商與越秀地產須簽署《廉潔協議》，作為合同必要附件參考

公司已建立廉潔合作監督機制：

- 在相關協議中注明舉報渠道
- 建立監督台賬，並定期對供應商進行回訪

供應商應主動向越秀地產披露可能存在實質利益衝突的情況：

- 公司員工在供應商業務中存在任何類型的實質利益或經營關係
- 供應商亦應向越秀地產作出披露任何其他相關利益衝突情況

報告期內，公司持續加強供應商合規監督與評估，未發現任何涉及廉潔問題的行為，供應鏈合作關係保持健康、穩定、可持續的發展態勢。

關鍵績效指標：

供應商《廉潔協議》簽署率 **100%**，所有合作供應商均已完成《廉潔協議》簽署，實現全覆蓋、無遺漏。

商業道德培訓

為系統提升全員合規素養與道德認知，越秀地產持續推進商業道德培訓體系建設。培訓內容全面覆蓋法律法規解讀、公司制度內化、典型風險場景剖析及行為準則踐行指引，並通過「線上必修 + 線下專題 + 案例研討」等多維形式展開，確保員工深入理解並內化合規要求。

報告期內，公司內部開展商業道德培訓相關學習活動 469 次，覆蓋 16,166 人次，開展宣講 530 次，覆蓋 22,182 人次。通過體系化、場景化的持續學習，員工合規意識與識別能力顯著增強，為公司持續穩健運營夯實了人文與制度雙基礎。

關鍵績效指標：

董事及員工反腐敗培訓覆蓋率：
100%

新入職員工《廉潔承諾書》簽署率：
100%

廉潔談話頻次以及覆蓋群體：
全體員工

廉潔文化宣講頻次及覆蓋率：
166 場次，100%

廉潔教育頻次與覆蓋人次：
38,348

廉潔宣講師人數：
40

涉及利益衝突的個案數：
0

案例

築牢廉潔防線：越秀地產構建常態化、體系化的全員廉潔培訓新生態

2025 年度，越秀地產組織十餘場高層戰略會晤，宣導廉潔紀律、深化商業道德共識，與核心供應商確立廉潔風險防控的「共同責任與承諾」。3 月 8 日，廣州區域公司舉辦「共守廉潔協議，共享清風生態」供應商廉潔共建會，180 人與會，紀委辦公室透過案例剖析強化廉潔意識，供應商承諾築牢合作「防火牆」。4 月 8 日及 12 月 9 日，鵬業公司開展「走進供方」活動，與 TOTO、博洛尼等廠家面對面溝通廉潔管理要求，深化合規履約共識。9 月 29 日，里仁洞重點項目管理平台舉辦「陽光合作，廉潔共贏」供應商宣導會，線上線下約 60 人參與，學習招採制度與廉潔紅線。

商業道德常規性審計

為持續夯實商業道德管理成效，越秀地產建立了常態化的商業道德審計機制，每三年至少開展一次覆蓋全公司範圍的系統性審計。審計內容全面涵蓋反腐敗、反賄賂、反洗錢、反壟斷、公平競爭等重點領域，並對各部門業務活動及員工日常行為的合規性進行深度檢查，確保道德準則切實貫穿於運營各環節，形成長期有效的約束。

報告期內，公司已完成新一輪全面審計。結果顯示，公司商業道德與合規管理體系運行有效，未發現重大違規行為。針對審計過程中識別出的潛在風險與改進機會，公司通過制定系統性整改方案，明確責任部門與完成時限，並結合專項跟踪與覆核機制確保措施落實到位，實現審計閉環管理與持續優化。

5.4 危機管理與應急

面對複雜多變的商業環境，構建高效的危機管理體系是企業抵禦經營波動、保障穩定發展的關鍵支撐。越秀地產將業務危機管理能力建設置於戰略高度，並將其系統融入企業可持續發展框架，通過前瞻性的風險防控與系統化的應急準備，持續築牢企業長期穩健運營的根基。

在具體實踐中，公司致力於開展全域化、常態化的風險識別與深度評估，全面審視市場、政策、財務、運營及氣候災害等多維風險因子。同時，我們不斷完善內控機制，制定並迭代科學、可操作的危機應對預案，通過明確預警節點、責任主體與處置流程，顯著提升風險的主動抵禦與快速化解能力，確保企業在各類挑戰中始終保持業務連續性與經營韌性。

危機類型	潛在影響	核心應對舉措
地震	• 建築、土地等資產受損 • 租戶流失風險 • 需投入資源開展損害修復與重建	• 制定並落地完備的應急計劃，不僅明確災後救援、維修重建的實施策略，還同步搭建與租戶、供應商及合作夥伴的專屬溝通體系，確保災情下信息傳遞暢通 • 地震發生後即刻啓動損害評估流程，快速核定災損範圍與程度，並及時投入資源開展維修重建，推動物業盡快恢復正常使用功能
極端天氣	• 施工進度延誤，影響交付時效與成本 • 現有建築或遭損壞，需維修或重建 • 建築工人及項目設施安全面臨威脅	• 在建築設計與建造階段聚焦耐久性提升，通過打造高抗風險性能的建築，強化其對極端天氣的抵禦能力 • 預先制定完善的應急計劃，確保極端天氣突發時可快速啓動響應機制，築牢員工與業主的安全防綫 • 建立常態化監測與評估機制，定期研判極端天氣的實際影響，並核驗各項應對措施的落地成效，實現風險防控能力的動態優化
原材料短缺	• 供應鏈中斷、成本上升 • 建材短缺易致工程中斷或延期 • 可能影響建築性能	• 構建多元化原材料供應網絡，有效降低對單一供應商的依賴，確保供應鏈穩定性 • 把握原材料供應充足的窗口期，提前開展關鍵材料的採購與儲備工作，夯實物資保障基礎 • 採用節材型設計與施工技術，從源頭減少對原材料的消耗，實現供應風險防控與資源節約的雙重目標
土地下陷	• 致建築物喪失居住及使用功能 • 需增設額外工程措施加固土地 • 影響居民生活質量	• 開發前期進行詳細地質勘探與風險評估，主動預防並降低土地下陷風險 • 建設期採用地基加固等工程措施進行主動預防，降低土地下陷風險 • 制定並確保可立即啓動人員疏散應急預案

危機類型	潛在影響	核心應對舉措
核廢水污染	• 嚴重威脅人員健康 • 對周圍環境造成長期破壞	• 前期開展全面風險評估，規避在高風險區域進行開發 • 預先制定完備的緊急響應計劃，確保事件發生時能快速行動，最大限度降低損失
大規模流行性疾病	• 勞動力短缺、供應鏈中斷導致項目延誤 • 市場需求變化導致物業價值波動 • 租賃與銷售面臨挑戰	• 嚴格落實健康安全防護措施，全方位守護員工及業主的身體健康 • 借力數字技術開展線上銷售與租賃，保障業務連續性 • 推出靈活租約與專項優惠政策，支持客戶 • 深化與政府及社區的協作，共同應對挑戰
財務危機	• 項目停滯或延遲 • 投資者信心下降 • 影響租賃和銷售活動	• 加強現金流全流程監控與精細化管理 • 積極探索多元化融資渠道 • 充分利用財政補貼、稅收優惠等政策支持，緩解財務壓力
聲譽受損	• 持份者信心下降 • 市場份額與盈利能力受損 • 需承擔長期修復成本	• 及時、透明地向公眾、投資者及合作夥伴溝通實際情況，穩定各方預期 • 嚴格把控產品質量與服務標準 • 持續強化內部合規管理體系
可持續發展政策收緊	• 合規成本增加 • 拿地與融資難度加大	• 提前規劃綠色建築方案 • 引入BIM等技術優化設計與施工，減少能耗和廢棄物 • 對接可持續金融，申請綠色信貸以降低環保投入的資金壓力
行業競爭加劇	• 引發價格戰壓縮利潤 • 低價可能引發質量問題	• 打造差異化產品（如特殊戶型、綠色配套、智慧社區） • 延伸服務鏈條，通過優質物業與社區增值服務提升客戶粘性與競爭力
施工安全事故	• 易出現人員傷亡，給企業帶來大額賠償和停工損失 • 嚴重損害企業聲譽，影響項目銷售和合作方信任 • 面臨監管部門處罰，影響後續項目審批和拿地資格	• 開展全員安全培訓，尤其強化高危崗位人員培訓 • 加強施工現場監控，制定專項應急預案並定期演練 • 現場配備急救設備並與附近醫院建立應急聯動機制

5.5 知識產權與合規

越秀地產深知，知識產權與品牌資產是構築企業核心競爭力和維護品牌公信力的戰略性資源。公司始終將其置於治理與可持續發展的關鍵位置，並嚴格遵守《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》等相關法律法規，系統構建並持續完善知識產權合規管理體系。

為系統提升知識產權管理能力，公司正式發佈《知識產權管理辦法》，清晰界定了專利、商標、著作權等各類知識產權的歸屬、申請、維護及侵權應對機制，明確了各部門在知識產權創造、運用、保護與管理全鏈條中的職責。同時，公司大力加強內部宣導與培訓，依託內部學習平台開設知識產權專題課程，內容涵蓋制度解讀、案例分析與風險警示，確保全員理解並落實相關要求。截至目前，相關課程全員完成率達100%，有效提升了組織整體的知識產權意識與管理水平，切實保護了公司的創新成果。

本集團知識產權與合規遵循的法律法規或標準	本集團知識產權與合規遵循的主要內部政策
《中華人民共和國專利法》	《知識產權管理辦法》
《中華人民共和國著作權法》	
《中華人民共和國商標法》	

為進一步系統化知識產權管理，公司建立了權責清晰、協同聯動的組織架構與運作機制：

知識產權管理委員會

負責頂層規劃與監督，制定並推動落實涵蓋培訓、申請、獎勵及考核在內的全週期管理機制。

法律事務部

作為統籌核心，全面負責知識產權的申請、實施、許可、轉讓、投融資及維護等全流程管理，致力於實現知識產權的高效積累與價值轉化。

轄下公司法務部門

在法律事務部的指導下，具體負責知識產權檔案的系統建立與動態更新，確保管理過程的規範性與可追溯性。

財務、人力資源、品牌管理及數智發展中心

等職能部門依據各自專長協同履職，分別承擔專項經費審批、員工背景調查、品牌輿情處理及技術支持等關鍵職責，協同構建跨部門聯動的管理體系。

在具體執行層面，公司建立了明確的操作規範以強化知識產權的事前防控與過程管理：

源頭檢索與定期評估

業務需求部門在項目開發立項前，必須完成專利文獻檢索與商標近似性核查，從源頭規避重複研發與侵權風險；並需定期開展知識產權價值評估與維護需求研判。

核心品牌集中管理

對「越秀」及「YE」核心商標實行集中統籌管理，確保品牌元素的統一與合規使用，維護品牌資產完整性。

外部引入合規管控

在使用外部知識產權時，嚴格執行協議簽署流程，清晰界定授權範圍、使用條件及權利義務，全面防控侵權與合規風險。

案例

越秀地產深耕人居設計，多個項目榮獲2025上半年克而瑞全國「十大作品」

克而瑞2025上半年中國房企產品測評「十大作品」結果揭曉。越秀地產憑藉「4×4好產品理念」引領以及對人居設計的持續深耕與創新，斬獲多項權威榮譽，越秀·華發琶洲樾｜華樾、和樾望雲榮獲全國十大高端項目，越秀·閱今沙、越秀·瓏悦西關入選全國十大輕奢項目，越秀·未來科學城｜星耀未來躋身全國十大品質項目，彰顯了權威機構與行業對越秀地產踐行「好房子」要求、以優質設計賦能美好人居的高度認可。

在房地產市場深度調整、住宅產品回歸居住本質的當下，打造「好房子」、提升產品力已成為房企的核心競爭力。基於此背景，越秀地產於2025年3月27日在上海召開好產品發佈會，重磅發佈「4×4好產品理念」和「4+X」產品系，針對不同城市和客群提供差異化品質生活解決方案。此次的獲獎項目，正是越秀地產深度洞察市場趨勢、精準踐行好產品理念的生動實踐成果。

5.6 數據隱私與安全

越秀地產將數據隱私與信息安全視為企業可持續運營和維護客戶信任的生命線，並將其置於公司治理與經營管理的核心地位。公司已建立起一套系統化、多層級的制度保障機制，以全方位築牢信息安全防線。在制度層面，公司形成了覆蓋全面、銜接有序的政策矩陣：

- 頂層設計方面，《信息安全管理辦法》及本年度頒佈的《信息安全政策》確立了管理的基本原則、整體策略與權責框架；
- 核心規範層面，《數據安全管理細則》與《個人信息保護規範指引》聚焦於客戶信息、商業機密等核心數據資產，明確了分類分級、全生命週期管理及合規審查的具體要求；
- 應急機制上，《網絡安全應急響應管理指引》構建起「預警－處置－復盤」的閉環管理流程，規範了安全事件的響應路徑與責任機制；
- 操作執行環節，《信息安全員工行為規範指引》與《網絡終端計算機信息安全管理細則》則從日常行為、設備使用、通信安全等維度，細化員工操作規範，強化末端管控。

在組織與執行層面，公司構建了權責清晰、貫穿上下的治理架構。公司設立「信息和數據安全管理專業委員會」，負責統籌規劃並監督全公司信息安全與隱私保護體系的建設與運行，並直接向董事長匯報，確保管理決策的權威性與執行效能。該委員會與各級執行及監督機構共同構成客戶隱私保護管治架構，明確各層級職責與權限，嚴格落實客戶隱私合規管控、全流程管控、技術保障及人員管理等六大管理方針與政策。同時，各部門均配備信息安全專職負責人，並將信息安全與隱私保護責任明確納入員工績效考核體系。透過完備的保障機制與執行體系，公司形成高效科學的治理方式，有效推動全員樹立安全責任意識、切實履行防護義務，共同營造並持續強化重視數據安全、主動保護隱私的企業文化氛圍。

本集團數據隱私與安全遵循的法律法規或標準	本集團數據隱私與安全遵循的主要內部政策
《中華人民共和國數據安全法》	《信息安全管理辦法》
	《數據安全管理細則》
	《個人信息保護規範指引》
	《網絡安全應急響應管理指引》
	《信息安全員工行為規範指引》
	《網絡終端計算機信息安全管理細則》
	《網絡安全管理細則》

信息系統安全保障

越秀地產現高度重視承載客戶隱私數據的核心業務系統安全。年內，悅秀會、越秀房寶、新悅享會及電子簽章系統均於公安指定期限內完成等級保護三級測評認證，IT共享中心順利通過ISO 27001第三年監督審核，持續強化信息安全合規管理基礎。基於等保要求，公司已全面落實安全通信網絡、訪問控制、入侵防範、安全審計、身份鑒別、數據完整性及保密性、數據備份與恢復等一系列基礎安全策略，從架構層面保障客戶信息存儲與傳輸環節的安全性。

公司嚴格遵循信息安全「三同步」原則，確保新建數字化產品於上線前完成安全檢查，投產即符合安全標準。數字化產品運行期間，按內部規範定期開展滲透測試與等級保護合規自查，持續鞏固系統安全狀態。日常網絡安全監控方面，公司對告警信息進行實時分析與主動排查，依據風險應對預案及標準作業程序(SOP)分級處置風險事件，並定期掃描主機及中間件漏洞，及時修復封堵高危漏洞以消除潛在威脅。

為進一步強化數據使用過程的管控，公司主動部署埋點與數據水印等技術手段，對數據導出、瀏覽、截屏、點擊等操作實施多維度行為限制與實時監控。同時，基於內容安全策略對疑點接口及時響應，輔以機器學習構建異常分析模型，並基於行為日誌完善數據庫建設，自動生成用戶數據使用報告，最終形成「數據監控－分析異點－報告存儲」的管控機制。該機制不僅實現了數據在使用階段的安全可控，也建立了全鏈路操作行為溯源能力，形成閉環式數據使用監管體系。

此外，公司嚴格遵循ISO 27001信息安全管理體系標準，開展全域化信息安全治理。通過建立年度例行安全評估機制，並依據評估結果持續迭代優化防護措施，公司確保信息安全管理體系始終符合行業高標準，為客戶數據提供持續、可靠的安全保障。本年度，越創智數公司順利通過ISO 27001體系第二次監督檢查，體系涵蓋風險評估、訪問控制、合規性、個人隱私保護、供應商管理、建設開發、人員安全、數據安全、網絡安全、物理環境安全及事件管理等控制領域，各項管理動作均正常運行。同時，公司亦通過ISO 20000體系第二次監督檢查，體系內各類流程包括預算管理、變更發布管理、服務報告管理、服務級別管理及服務目錄管理等均維持正常運作。

客戶與員工信息保護

越秀地產將客戶隱私保護貫穿於營銷、簽約、交付及客訴等全業務流程，通過技術與制度相結合的方式，系統構建隱私防護體系。

在內部管理側

公司在銷售通知書及 OA 系統等內部審批流程中，對客戶姓名、電話等敏感信息均進行屏蔽處理，明確踐行「客戶隱私權優先於內部管理便利」的原則。

在客戶溝通側

公司已於 2024 年推行新的隱私保護舉措，對所有對外聯繫場景採用虛擬號碼機制，從信息傳遞環節切斷個人信息直接洩露的風險，進一步築牢客戶隱私安全防線。

投訴渠道與通報程序

在客戶投訴響應與隱私爭議處理方面，公司設立了線上專屬投訴渠道，客戶可通過網上投訴系統便捷提交訴求。該渠道在提升響應效率的同時，也充分保障了投訴過程的隱私性與信息安全。

為保障信息安全事件得到及時有效處理，公司已建立並持續完善內部通報機制：

- **鼓勵上報**：公司政策明確鼓勵全體員工通過直屬上級、指定安全郵箱或匿名渠道，及時報告任何信息安全事件、潛在漏洞或可疑活動，並嚴格保護報告者免受不當影響。
- **閉環處理**：所有報告均由專人接收，並依據既定流程進行評估、分級與處理。公司將根據事件性質，採取調查、風險遏制及整改等措施，並在保密前提下向相關方提供必要反饋。
- **持續優化**：通過定期培訓確保全員知曉並理解該機制，同時持續審視和優化流程，以不斷提升整體安全防護與響應能力。

公司 2025 年在客戶隱私保護領域實現零投訴目標：

- 與侵犯客戶隱私有關投訴或法律訴訟事件 0 起
- 重大隱私洩漏、盜竊或丟失客戶資料的事件 0 起
- 重大網絡安全事件／重大服務中斷事件／重大數據安全事件 0 起

員工信息安全培訓

- 我們積極開展員工信息安全培訓，培訓率約 **85%**，並要求員工簽署信息安全行為規範承諾書，簽署率約 **99.77%**。
- 公司參與廣州市攻防演練，演練期間各信息系統均未被「攻破」；並於攻防演練、全運會等重要時段實施重點保障值守，重保期間實現零安全事故。
- 組織 10 套系統進行數據恢復演練，對備份數據有效性、恢復點目標（RPO）及恢復時間目標（RTO）進行驗證。

5.7 供應鏈盡責管治

越秀地產視供應鏈為支撐企業穩健運營與可持續發展的關鍵體系，致力於通過規範化、綠色化與安全化的管理，構建兼具韌性、效率與責任的供應鏈生態。我們認為，優質的供應鏈夥伴不僅是保障項目品質與進度的基石，更是協同推動行業可持續發展的重要力量。

為系統推進供應鏈盡職管理，公司構建了覆蓋全流程的制度體系，相繼頒佈並嚴格執行《供應商行為準則》、《可持續採購政策》、《招標採購管理辦法》、《招標採購實施細則》、《建設工程類供應商管理細則》、《非建設工程供應商管理細則》等一系列核心制度，將可持續要求深度融入供應商遴選、採購執行與合作管理的各個環節，以制度化為牽引，驅動供應鏈整體向更高質量、更可持續的方向發展。

在實踐中，公司建立了貫穿合作全週期的閉環管理體系。在招採領域，成本招採中心主責於准入階段將質量、安全及環保責任納入招標條款，並透過招採信息平台實施合規管理與風險監控。審計風控部則輔以外部數據監測供應商風險狀況，防範資金鏈風險對項目影響；在合作過程中，通過進場交底、定期宣導與現場監督，確保供應商持續遵守規範；並依託季度履約評價機制進行動態績效評估與分級管理。通過事前約束、事中監督與事後評估的聯動，公司持續提升供應鏈透明度、合規水平與整體效能，確保供應鏈管理與公司的可持續發展目標同步前行。

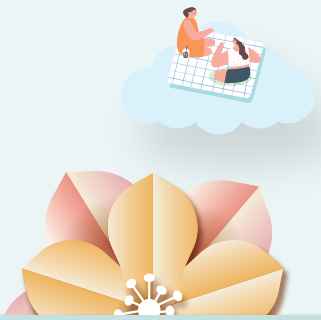
本集團供應鏈盡責管治遵循的法律法規或標準	本集團供應鏈盡責管治遵循的主要內部政策
《中華人民共和國招標投標法》	《招標採購管理辦法》
《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》	《建設工程類供應商管理細則》
	《非建設工程供應商管理細則》
	《建設工程招採前置條件工作手冊》
	《建設工程評標專家和評標專家庫管理細則》
	《戰略採購成果管理細則》
	《非建設工程類招採採購業務實施管理細則》
	《建設工程招標採購實施細則》
	《建設工程類招採定標風險管理指引》
	《建設工程類供應商履約風險管理指引》
	《工程施工類戰略採購成果運用風險防控指引》
	《招採平台管理細則》
	《甲供材應用管理細則》
	《供應鏈平台管理細則》
	《建設工程類供應商全過程管理工作指引》
	《乙供材料推薦品牌准入及選用管理指引》
	《非建設工程類供應商入庫擴庫工作指引》
	《建設工程類招採巡檢管理工作指引》
	《供應商行為準則》
	《可持續採購政策》

案例

越秀商管「同路人計劃」

2025 年 12 月，越秀商管在年度合作伙伴大會上正式發佈「同路人計劃」，旨在通過系統性升級供應鏈管理，推動合作夥伴關係從「業務合作」向「價值共生」轉型。該計劃核心舉措包括：

- **建立科學透明的履約評價體系：**堅持優中選優原則，對工程、物業、營銷、酒店等類別供應商實施動態評分與分級管理。2024-2025 年度，已評選出五大類優質合作伙伴並予以授牌。
- **深化集中採購與戰略協同：**持續擴大戰略採購與集中採購覆蓋範圍，通過規模效應穩定成本、抵禦供應鏈波動。目前已與核心夥伴簽訂年度集採協議，預計可實現成本節約 8%-10%。
- **築牢陽光廉潔的合作底線：**在大會現場與全體核心供應商共同簽署《廉潔合作協議》，將「零賄賂、零腐敗」明確寫入合作條款，並建立黑名單及一票否決機制，構建清正健康的合作環境。
- **共建數據互通的低碳生態圈：**計劃在未來三年內，實現與 30% 以上核心供應商的系統對接，共享需求預測、庫存與碳排數據，共同打造透明、協同、綠色的供應鏈生態體系。



數字化管理

越秀地產持續推進供應鏈數字轉型，已建成覆蓋全流程的數字化管理平台。公司全面上線數字化招採平台，圍繞供應鏈管理、招標採購流程及電子商城三大核心模塊系統構建，實現從招標、回標、開標、評標到定標的全程在線化操作與痕跡化溯源，顯著提升採購環節的透明度與規範性。

同時，公司搭建了專屬供應鏈協同系統，借助信息技術與數據分析，推動從採購、入庫、生產、物流到分銷的全鏈路數字化貫通。該系統實現了各環節數據的可視、可析、可控，不僅能實時監控供應鏈運行狀態、提升鏈上協同效率，還可支持市場趨勢預判，增強公司應對市場波動的敏捷響應能力。

案例

數字化招採平台關鍵績效指標

供應商入庫數量：

2,591

供應商簽約數量：

6,184

資格審核

越秀地產對潛在供應商實施嚴格的資格審核，以明確所有合作夥伴全面符合公司的准入標準。審核供應商的歷史履約表現、產品質量與安全管控水平、商業信譽、資質條件、項目承接能力及合作意願等核心維度，並將氣候責任、廉潔合規、人權保障及反強迫勞動等可持續發展關鍵指標納入評估體系。

為保障審核的專業性與系統性，公司成立專業供應商考察小組，開展全流程實地考察現場評估。考察過程中，小組嚴格依據「國家企業信用信息公示系統」「信用中國」「全國建築市場監管公共服務平台」等權威渠道的公開信息進行核實，確保審核依據真實可靠。所有審核結果均通過數字化招採平台實現在線匯總與量化評分自動生成系統全面的考察報告，藉助全流程透明化管理機制，切實保障評審過程的公信力與有效性。

定期評估

越秀地產建立了常態化的供應商履約評估機制，通過相結合的方式，對供應商在項目執行過程中的表現進行持續跟蹤與綜合評價。評估體系覆蓋工程進度、質量控制、安全管理及客戶服務等多維指標，並採用綜合評分模型，系統衡量供應商的履約能力與協作水平。針對高風險供應商，公司依據《風險事件管理辦法》執行風險監控、升級、處置及退出機制。審計與風險管理部負責監督供應鏈相關風險應對工作，適時於公司層面發布風險預警及提示，推動相關職能部門或區域公司落實風險處置，確保供應鏈風險管理閉環有效運行。

該機制不僅有助於公司及時識別並推動解決合作中的問題，促進供應商持續改進，也通過規範、透明的評估流程確保了結果公允性，為公司與優質夥伴的長期協同奠定基礎。同時，為保障評估的公正與透明，公司設立了正式申訴渠道。供應商如對評估結果存有異議，可通過線上平台提交《供應商履約評價結果申訴表》，公司將在規定時間內予以複核與反饋，切實維護合作夥伴的合作權益。

巡檢類型	巡檢頻率	核心對象與目的
定期巡檢	每季度	圍繞區域供應商管理、招採業務合規性及招採質量等維度進行系統性審查，旨在分析並預警供應商的環境與社會風險，持續保障供應鏈的透明度與可持續性。
動態巡檢	每兩個月	動態排查供應商及其關聯企業的司法與經營風險，重點分析是否存在廉潔風險、員工權益侵害等異常情形，以實現對潛在風險的及時預警與防範。

目前，公司正推進供應商評價體系的升級優化。通過納入第三方專業評估結論、內部過程管理量化指標及業主反饋等多維信息，構建更為全面的評價維度；同時，依託數字化招採平台實現評價數據的自動採集與集成，顯著提升評估結果的客觀性與真實性。這些優化舉措旨在進一步提高供應商管理的精細化水平，促進產業鏈合作夥伴之間的良性互動與持續改進，從而不斷完善供應鏈治理體系。

案例

越秀地產「品質溯源計劃」

2025 年 10 月，越秀 • 天悅江灣舉辦「品質見證官」專場活動，連同行業專家一起，組織業主開展品質溯源之旅，走進建材合作方鄭州科豐混凝土有限公司，以透明化實景呈現建築內核，踐行「好房子」品質承諾。該活動核心亮點包括：

- **攜手優質建材夥伴：**合作方鄭州科豐混凝土參與鄭州市軌道交通 1 號線、2 號線等多項城市重點工程，從原料管控到生產澆築全流程把控，確保混凝土強度與耐久性，築牢建築百年基業。
- **公開核心工藝全過程：**業主零距離見證混凝土原料配比、精密攪拌、品質檢測等完整環節，讓原本「看不見」的建築基礎細節成為可感知、可鑒證的品質依據。
- **實施嚴苛到場驗收機制：**混凝土運抵專案工地後啟動二次檢測，涵蓋塌落度試驗、現場規範製作試塊等關鍵環節，所有批次數據即時上傳、全程可溯，嚴守品質防線。
- **建立高於行業的管控體系：**構建貫穿設計、選材、建造至交付的全週期品質系統，以超越行業標準的內部管控要求，強化建築勻質性與耐久性，打造堅實建築內核。

可持續供應鏈與供應鏈碳管理

為切實貫徹公司可持續發展戰略，越秀地產依據國家「雙碳」目標及相關行業標準，制定並嚴格執行《可持續採購政策》，系統完善可持續供應鏈管理體系。我們致力於在供應鏈全環節推動綠色、低碳與循環實踐，將環保要求、能效標準和碳管理目標深度融入供應商選擇、物料採購及物流協作等流程。通過供應鏈的綠色發展路徑與公司整體經營戰略高度協同，合力邁向可持續的未來。

管理維度	關鍵舉措與主要內容
可持續供應鏈准入標準	• **倡導負責任採購**：提高供應商准入門檻，將可持續發展資質作為招標評審的重要考量因素，在同等條件下優先選擇可持續發展績效更優的合作夥伴，從源頭保障供應鏈的可持續性。 • **實施動態核查機制**：通過定期抽查與現場核查，確保供應商持續符合可持續發展要求。對未能在規定時間內滿足准入標準的供應商，將採取限制合作或退出機制，以維護供應鏈整體可持續發展水準。 • **深化重點供應商管理**：針對關鍵物料類戰略供應商，加強對其可持續發展實踐(如ISO體系認證、勞工權益管理)的深入審核與持續監督，確保供應鏈在可持續發展維度上保持高標準與合規性，為企業長遠發展奠定基礎。
可持續供應鏈支持計劃	• **開展專題能力建設**：定期組織可持續供應鏈主題培訓，向供應商傳遞綠色採購與低碳運營理念，提升其認知與實踐能力，推動可持續發展原則融入其生產經營過程。 • **搭建技術協同平台**：建立環保技術交流與共享平台，促進供應商在綠色技術、管理創新及降碳實踐等方面的經驗互通與協作，共同推動供應商整體能效提升與環境影響降低。

供應鏈碳管理是越秀地產實現減碳轉型與碳中和目標的關鍵路徑。為系統應對氣候變化，我們積極推動降低供應鏈環節的碳排放，持續提升整體價值鏈的可持續表現。公司將碳排放評估納入供應商評估體系，鼓勵並協同合作夥伴採取低碳生產方式，攜手推進全鏈條綠色低碳發展。以下為公司在各業務環節推進碳管理的主要方向與舉措：

環節	措施	具體內容
物料採購	優先本地化採購	• 減少長途運輸產生的碳排放，同時支持本地經濟發展；通過數位化規劃避免非必要物料調運，進一步降低碳足跡。
	選用綠色認證材料	• 採購符合綠色建築標準與認證的材料，鼓勵供應商開展生態設計，並對自身的資源消耗、排放等進行系統管理。
	減少並優化包裝	• 與供應商協作減少包裝材料使用，推廣可生物降解等環保包裝替代方案；優先採購FSC認證材料，支持森林可持續管理。
	建立供應商碳績效評分機制	• 為供應商設定碳排放基準，開展年度可持續發展績效評比，並將評比結果納入採購決策與績效跟蹤體系。
	推行數字化碳管理	• 藉助數字化系統提升供應鏈透明度與管理效率，要求供應商定期提交經驗證的碳排放、減碳績效等數據，並實施節能減碳考核。
施工現場	推廣低排放設備	• 優先使用電動、氫能等清潔能源施工機械，減少對傳統化石燃料的依賴，降低施工現場的直接排放。
	實施精細化廢棄物管理	• 建立廢棄物分類與回收體系，提高資源再利用比例；採用可重複利用的圍擋等臨時設施，從源頭減少廢棄物產生與碳排放。
	開展施工人員節能培訓	• 組織節能減碳專項培訓與溫室氣體盤查輔導，提升施工人員的低碳意識與實踐能力，確保現場節能措施有效落實。

供應鏈商業道德管理

越秀地產深刻認識到供應商是企業可持續發展價值鏈的重要組成部分，因此將商業道德管理系統性納入供應鏈治理框架。為此，我們制定並推行《供應商行為準則》，明確要求所有供應商必須全面符合公司的商業道德規範，要求相關職能部門各司其職，協同落實供應商管理、商業道德監督及風險管理體系運行，以此確保供應鏈全程的誠信、合規與透明，為企業可持續經營與長期發展奠定堅實的責任基礎。

類別	核心要求	具體措施與承諾
腐敗和賄賂	堅持對腐敗與賄賂行為「零容忍」，致力構建陽光、公平的商業關係。	• 要求供應商嚴格遵守經營所在地反腐敗法律法規及公司《廉潔協議》。 • 供應商須主動披露任何可能存在的實質性利益衝突（如與公司人員存在利益或經營關係）。
公平競爭	維護公平的商業與競爭環境，遵守反壟斷與競爭相關法律。	• 禁止供應商從事任何旨在限制或妨礙其他供應商向越秀地產提供產品或服務的行為。
機密信息與隱私	嚴格保護公司商業機密與信息資產，確保資源合規使用。	• 未經公司書面同意，供應商不得披露任何業務機密信息，並應建立內部政策予以保障。 • 供應商須妥善保管並按規定程序使用越秀地產提供的資產與資源。
廉潔管理措施	通過制度與協作，系統化推進供應鏈廉潔生態建設。	• 准入約束：清退存在重大廉潔風險的供應商，從源頭防控。 • 契約管理：要求所有供應商簽訂《廉潔協議》，將廉潔條款納入合同體系。 • 交流共建：定期舉辦供應商廉潔交流會，分享實踐經驗。 • 能力提升：不定期組織商業道德與合規培訓，通過案例與政策解讀增強供應商廉潔管理能力。

在供應商商業道德培訓方面，我們構建了線上、線下與定製化相結合的多元培訓體系，以適配不同供應商的學習場景與需求。線上培訓依託數字化平台，提供靈活可及的課程，便於供應商自主安排學習進度；線下定期舉辦專題工作坊，邀請行業專家進行面對面深度講解與互動指導，強化培訓的實效性與參與感；此外，我們還針對供應商的具體業務特點與行業屬性，提供定制化的培訓方案，確保培訓內容貼合實際、精準賦能。

案例

深化供應鏈廉潔共建，築牢合規共贏發展基石

- **常態化培訓機制：**將產品品質、勞工安全及人權要求固化納入公司及供應商的項目日常晨會與週例會，覆蓋全部在建專案的供應商現場管理及作業人員，確保持續高頻宣導落實。

- **「陪跑計劃」創新賦能機制：**2025 年 4 月推出，針對新引入供應商，於中標、進場、履約及結算各階段組織培訓，深度融入品質、安全等要求。全年累計培訓逾 160 小時、超過 500 人次，完成 50 家新供應商共 82 次陪跑行動，構建「引入－賦能－共贏」的常態化精準賦能機制。

- **專項溝通與培訓會：**越秀地產廣州區域公司舉辦「夯實基礎壓責任，賦能共贏促發展」供應商交流會，100 餘人參會。設置成本招採、工程要求、安全生產三大專題宣講，強化供應商對招採體系、工程品質、安全風險的認知與共識，共建「品質為本、安全為基」的合作生態。

股份代號：00123

第 6 章

可持續金融 • 價值協同

管理方針

6.1 年度進展與亮點
6.2 可持續金融

我們的行動支援以下
聯合國可持續發展目標(SDGs)

管理方針

在中國房地產行業邁向高質量發展與深度調整的新階段，越秀地產以前瞻性戰略視野與主動擔當的企業責任，將可持續金融確立為驅動企業綠色轉型、釋放長期價值的核心戰略引擎。我們主動響應國家「雙碳」戰略目標，深度融合香港作為國際可持續金融樞紐的創新實踐，全力推動 ESG 卓越表現向實質性融資優勢、資本市場核心競爭力轉化，實現企業發展與生態保護、社會進步的價值同頻。

我們的可持續金融實踐，緊緊圍繞國家戰略與國際接軌兩大核心層面，立足政策導向、聚焦實踐落地，紮實推進各項工作。在國家層面，我們嚴格遵循中國可持續金融政策體系要求，嚴格對標人民銀行《綠色貸款專項統計制度》、國家發展改革委《綠色低碳轉型產業指導目錄》等核心政策標準，確保各類融資資金專項對標、高效投放，重點流向綠色建築開發、既有項目節能改造、可再生能源集成應用及生態宜居社區建設等領域，讓每一份金融資源都精準對接低碳發展需求，切實發揮金融賦能綠色轉型的核心作用。

在區域及國際層面，我們充分依託香港國際金融中心的平台優勢，主動對接香港金融管理局「綠色和可持續金融資助計劃」及相關市場規範指引，成功運用綠色債券、可持續發展掛鈎貸款(SLL)等國際化可持續金融工具，搭建起對接國際資本市場的綠色融資橋樑。這些國際化金融工具不僅為集團綠色項目帶來了具備市場競爭力的融資成本優勢，更通過設定明確的可持續發展績效目標，倒逼集團在項目全生命週期中廣泛應用環保新材料、推廣低碳新技術、踐行綠色新理念，實現融資行為與可持續發展目標的深度綁定。

通過系統化、層次化的綠色融資佈局，我們不僅有效降低了各類項目全生命週期的碳排放強度與長期運營成本，更進一步強化了對可持續發展相關風險的前瞻識別、科學管控與主動防範。在行業高質量發展新格局下，可持續金融已成為越秀地產提升運營韌性、鞏固市場核心地位的重要支撐，更是我們實現經濟效益、環境效益與社會效益協同共贏的堅實財務基石，為持續創造人與自然和諧共生的高品質生活空間、注入長久而穩定的金融動力。

本集團可持續金融遵循的法律法規或標準	本集團可持續金融主要內部政策
《關於構建可持續金融體系的指導意見》	《綠色金融政策》
《可持續金融支持項目目錄(2025 年版)》	《可持續金融框架》
《中國綠色債券原則》	
《環境權益融資工具》(JR/T 0228-2021)	
《碳金融產品》(JR/T 0244-2022)	
《綠色債券原則》(2025)	
《社會責任債券原則》(2025)	
《可持續發展債券指引》(2021)	
《綠色貸款原則》(2025)	
《社會貸款原則》(2025)	

6.1 年度進展與亮點

2025 年年度重點實踐

實踐類別	具體內容
政策更新	完成《可持續金融框架》的更新優化，進一步完善可持續金融管理體系，確保框架與國家政策、國際標準及企業發展戰略保持同步。
發行融資工具	1. 2025 年 6 月，成功簽訂首筆價值 15.6 億港元的可持續發展掛鈎貸款，進一步拓寬綠色融資渠道，強化融資與可持續發展目標的深度綁定。 2. 2025 年 11 月，順利發行規模為 28.50 億元人民幣的綠色點心債券，有效對接國際綠色資本市場，為集團綠色項目提供穩定資金支持。 3. 2025 年 9 月，成功推動旗下「廣州中港皮具城節能降碳項目」建築碳信用產品掛牌上市，成為全國首單專業市場類建築碳信用產品，以碳資產創新盤活環境權益，開闢了綠色融資新渠道。

2025 年度亮點績效

2025 年度亮點績效

關鍵領域	2030 年目標	2025 年進展
可持續金融佔比	債券及借款融資中，來自可持續金融的比例不低於 **50%**	2025 年，集團債券及借款融資來自可持續金融的比例達到 **35.0%**，較 2024 年上升 3.2 個百分點，逐步向 2030 年目標邁進，綠色融資佈局成效顯著。

6.2 可持續金融

越秀地產以前瞻性戰略視野與主動佈局意識，深度深耕可持續金融領域，將其確立為驅動企業綠色轉型、踐行「成就美好生活」企業使命的核心關鍵路徑。我們堅持將環境保護與社會責任要求，全面融入公司戰略規劃、經營管理全流程，並於 2025 年完成《可持續金融框架》的優化升級工作。新版框架以規範融資管理、提升信息透明為核心目標，旨在持續為契合公司長期 ESG 願景的綠色項目、綠色資產提供專項資金支持，以金融賦能之力，推動集團可持續發展各項目標落地達成。

本框架的制訂與後續更新，嚴格對標國際前沿準則與行業最佳實踐，確保與全球可持續金融發展節奏同步、標準同向，主要遵循以下核心國際準則：

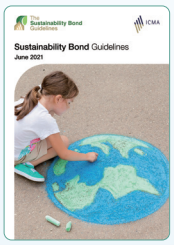
國際資本市場協會(ICMA)發佈的《綠色債券原則》(2025 年 6 月版)、《社會債券原則》(2025 年 6 月版)及《可持續發展債券指引》(2021 年 6 月版);

由貸款市場協會(LMA)、亞太區貸款市場公會(APLMA)等機構聯合頒佈的《綠色貸款原則》與《社會貸款原則》(2025 年 3 月版)。

為進一步保障框架的嚴謹性、前瞻性與市場公信力,公司專門聘請香港品質保證局,依據其專業評估標準,就升級後的《可持續金融框架》內容提供獨立第三方專業建議。我們始終致力於夯實框架的科學基礎、提升其落地可操作性,並持續主動對接國際領先標準與實踐經驗,不斷完善可持續金融管理體系。

綠色債券原則

社會責任債券原則



可持續發展債券指引

綠色貸款原則

社會貸款原則

6.2.1 可持續金融與績效

越秀地產嚴格對標可持續金融發展目標,系統跟蹤、量化評估可持續金融實施成效,通過對比年度績效、優化管理舉措,持續推動可持續金融佔比提升與體系完善,具體績效對比及核心指標表現如下:

2025 年度亮點績效

2030 年目標	2025 年績效	2024 年績效	比較
1. 債券及借款融資中,來自可持續金融的比例不低於 **50%**; 2. 持續優化更新《**可持續金融框架**》。	1. 債券及借貸融資中,來自可持續金融的比例達到 **35.0%**; 2. 順利完成《可持續金融框架》更新優化工作。	1. 債券及借貸融資中,來自可持續金融的比例達到 **31.8%**; 2. 已完成《可持續金融框架》設立,逐步推進落地實施。	2025 年債券及借款融資中可持續金融佔比,較 2024 年上升 3.2 個百分點,可持續金融發展成效逐步顯現,穩步向 2030 年目標邁進。

核心指標	2025 年績效	2024 年績效
發行綠色債券金額(人民幣億元)	**45.40**	16.90
新增綠色建築貸款金額(人民幣億元)	**195.27**	133.81
已獲得綠色貸款金額(人民幣億元)	**307.46**	313.92
總借貸(人民幣億元)	**1,049.53**	1,038.89
已獲得綠色貸款金額佔總貸款金額的比例	**49.1%**	48.9%

債券及借款融資中可持續金融所佔比率(按融資類型劃分):

普通貸款	**29.0%**	普通債券	**36.1%**
綠色貸款	**30.6%**	綠色債券	**4.3%**

面向未來，越秀地產鄭重作出可持續金融發展承諾：至2030年，確保可持續金融在債券及借款融資中的比例將不低於50%；並以2060年實現該比例達100%為長期發展願景，持續引領社會資本向綠色、低碳、可持續領域優化配置，為企業自身綠色轉型與社會長遠低碳發展，提供堅實、穩定的金融支撐，踐行企業社會責任與行業引領者使命。

6.2.2 政策體系與管理

為系統性驅動企業綠色轉型與高質量發展，越秀地產持續深化融資戰略頂層設計，構建科學完備、落地可行的可持續金融政策體系與管理機制。在2024年正式發佈《綠色金融政策》、2025年優化升級《可持續金融框架》的基礎上，公司進一步深化落實ESG因素嵌入融資策略全流程，主動拓展綠色債券、社會債券、可持續發展掛鈎貸款(SLL)等多樣化綠色融資工具，不斷提升集團財務韌性、強化氣候風險應對能力，全方位賦能業務模式向低碳化、資源高效化、發展全面可持續化方向轉型升級。

詳細信息請參閱越秀地產股份有限公司《綠色金融政策》

詳細信息請參閱越秀地產股份有限公司《Sustainable Finance Framework》(可持續金融框架)

為確保可持續金融戰略與政策體系有效落地、執行到位，公司建立了層級清晰、職責明確、運轉高效的治理架構，實現決策、執行、審核全鏈條閉環管理：

董事會層面監督

由可持續發展委員會履行監督職責，負責審議可持續金融戰略規劃、重大實施舉措及相關重大事項，保障戰略方向與企業發展目標同向；

管理層層面執行

由可持續發展領導小組牽頭推動各項政策落地實施，制定具體執行方案，定期匯報政策執行進展、成效及改進方向，確保各項工作有序推進；

外部引入合規管控

設立專門的綠色融資項目評估機制，由專家團隊對各類融資項目進行嚴格篩選、細化評估，確保融資資金精準投向符合標準的綠色及社會項目。

在《可持續金融框架》的明確指引下，公司對各類融資活動實施全流程閉環管理，進一步明確了合格項目的類別、資金專項使用要求、風險管控標準及信息披露規範，確保融資行為規範、透明、高效：

綠色項目範圍：

重點支持獲得中國綠色建築二星級、LEED 金級及以上認證的綠色建築開發項目，同時覆蓋氣候適應、能源效率提升、污染防治、可再生能源應用等符合綠色發展導向的相關項目；

社會項目範圍：

重點涵蓋與城市更新配套的民生安置住房等項目，聚焦民生改善與社會包容性發展，主動回應社會發展需求，踐行企業社會責任。

通過以上系統化的政策設計、完善的治理架構與嚴格的執行管理，越秀地產持續確保可持續融資的規範性、透明度與有效性，並不斷將可持續金融優勢轉化為驅動業務高質量增長、塑造行業領導力、創造長期社會價值的核心戰略工具，助力企業實現經濟效益、環境效益與社會效益的協同共贏。

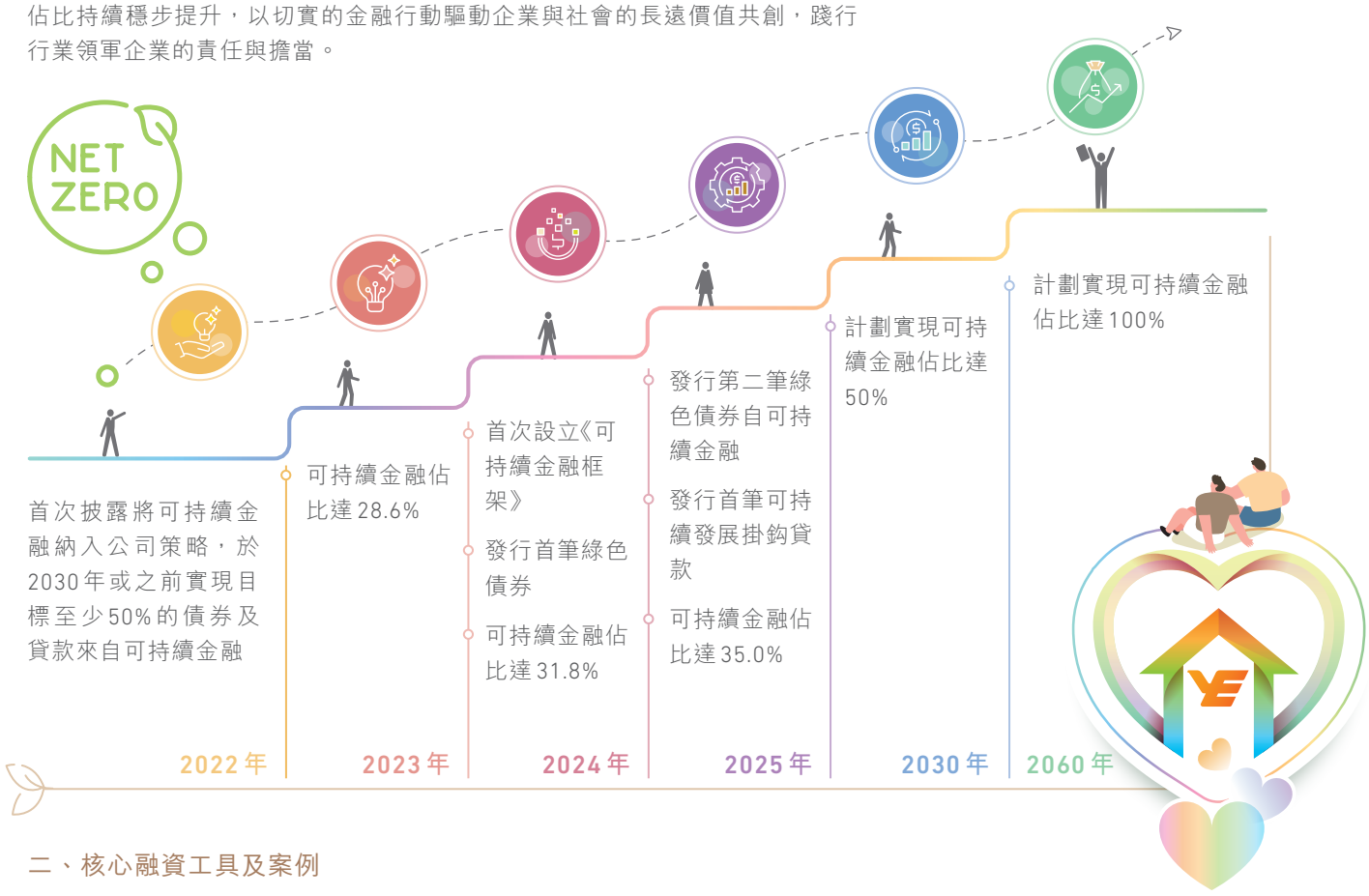
6.2.3 融資工具與案例

2025 年，國家持續深化可持續金融發展部署，相繼出台金融支持綠色發展相關實施方案及《關於做好金融「五篇大文章」的指導意見》，明確將可持續金融作為金融服務實體經濟的重要抓手，提出完善可持續金融體系、豐富可持續金融產品服務、推動金融機構開展碳核算和可持續信息披露、深化可持續金融國際合作等具體要求，為企業綠色低碳轉型提供了更為清晰、明確的政策指引與支撐。

越秀地產緊跟國家可持續金融政策導向，主動響應各階段政策部署，將可持續金融作為推動企業高質量發展的重要金融支撐工具，不僅以此提升企業經營的財務靈活性、增強市場核心競爭力，更將其納入公司整體減碳策略體系，成為實現綠色低碳發展的核心抓手。作為在香港擁有重要業務佈局的企業，越秀地產同步對接香港綠色發展節奏，通過《綠色金融政策》的全面落地實施，以降低能耗數據、獲得綠色建築認證、研發更多綠色產品、改善公司可持續發展指數為核心目標，深度參與香港綠色經濟轉型進程，為實現香港 2050 年碳中和目標貢獻企業力量。自 2022 年明確可持續金融發展目標以來，越秀地產持續推進相關佈局，逐年提升可持續金融業務佔比，並規劃於 2060 年或之前實現可持續金融佔比 100% 的長遠目標，以金融實踐踐行綠色發展承諾。

一、越秀地產可持續金融發展歷程

越秀地產以「成就美好生活」為企業使命，自 2022 年起即將環境保護與社會責任確立為公司發展的戰略支柱，並以此為指引，將可持續發展理念深度融入整體營運策略、融資規劃及項目管理全流程。在此戰略框架下，公司以前瞻性視野佈局、系統化舉措推進可持續金融實踐，成功實現可持續融資佔比持續穩步提升，以切實的金融行動驅動企業與社會的長遠價值共創，踐行行業領軍企業的責任與擔當。



二、核心融資工具及案例

(一)綠色債券

綠色債券是為具有明確環境效益的合格綠色項目募集資金的專項債務融資工具，其核心價值在於實現資金與綠色項目精準對接，推動環境保護與可持續發展。越秀地產於 2025 年 11 月成功發行一筆規模為人民幣 28.50 億元的綠色點心債券，該筆債券已獲得香港品質保證局(HKQAA)綠色與可持續金融認證，是公司對接國際綠色資本市場、深化綠色融資佈局的重要舉措。

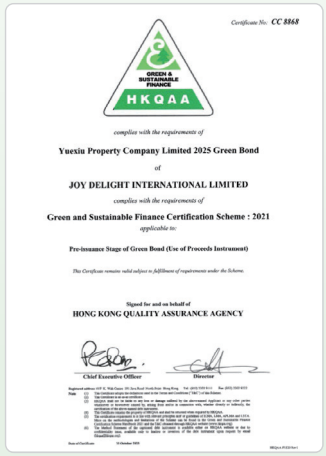
該筆綠色點心債券旨在為契合公司可持續發展願景及業務戰略、能帶來顯著環境效益的項目提供專項資金支持，其募集資金的等額資金將依照越秀地產《可持續融資框架》指引，全部用於公司合資格綠色項目，進一步加大對環保和可持續發展領域的資金投入，助力企業綠色轉型。具體發行信息如下：

發行時間	2025 年 11 月	認證機構	香港品質保證局(HKQAA)（綠色與可持續金融認證）
發行規模	28.50 億人民幣	票息	3.30%
債券期限	3 年	執行標準	越秀地產《可持續金融框架》
資金用途	全部用於越秀地產合資格綠色項目，重點覆蓋：近零能耗項目（上海靜安天玥、上海楊浦天玥）、綠建三星項目（廣州琶洲樾）等，助力實現能耗降低、環境改善等環境效益目標。		

近零能耗項目：
上海靜安天玥

近零能耗項目：
上海楊浦天玥

綠建三星項目：
廣州琶洲樾



Certificate No. CC 8868

GREEN & SUSTAINABLE FINANCE
HKQAA

complies with the requirements of

Yuexiu Property Company Limited 2025 Green Bond

of

JOY DELIGHT INTERNATIONAL LIMITED

complies with the requirements of

Green and Sustainable Finance Certification Scheme : 2021

applicable to:

Pre-issuance Stage of Green Bond (Use of Proceeds Instrument)

This Certificate remains valid subject to fulfillment of requirements under the Scheme.

Signed for and on behalf of
HONG KONG QUALITY ASSURANCE AGENCY

Chief Executive Officer　　Director

認證

香港品質保證局 (HKQAA) 的
綠色與可持續金融認證

（二）可持續發展掛鈎貸款（SLL）

可持續發展掛鈎貸款（SLL）是國際公認的創新型可持續金融工具，其核心特點在於融資成本與借款人預設的、可量化的可持續發展績效目標（SPTs）直接掛鈎，通過市場化機制激勵企業持續提升可持續發展表現，實現融資與可持續發展目標的深度綁定。

為進一步以可持續金融賦能企業綠色發展，拓寬綠色融資渠道、豐富綠色融資產品體系，越秀地產於2025年6月12日成功簽訂15.6億港元的可持續發展掛鈎貸款，該筆貸款為公司首筆SLL，期限為3年。其融資成本與公司訂立的可持續發展績效目標直接關聯，不僅進一步優化了公司融資結構、提升了財務靈活性，更以市場化激勵機制，推動公司穩步實現預設的可持續發展績效目標，持續深化企業可持續發展戰略落地，助力公司向低碳發展模式轉型。具體簽訂信息如下：

簽訂時間	2025年6月12日
貸款規模	15.6億港元
貸款期限	3年
核心價值	以市場化機制激勵可持續發展績效提升

（三）碳信用產品

碳信用產品是基於特定減排項目產生的、經核證的可交易碳資產，其核心價值在於將環境效益轉化為可量化、可流通的金融資產，為企業開闢除傳統債權、股權外的創新型綠色融資渠道。通過碳信用產品的開發與交易，企業不僅能直接獲得減排收益、加速綠色投資回報，更能以碳資產作為質押物進行融資，或通過碳回購等金融工具盤活存量資產，實現環境價值與資本價值的高效協同。

為積極探索碳金融創新、拓寬綠色融資邊界，越秀地產於2025年9月22日成功推動旗下「廣州越秀中港皮具城節能降碳改造項目」所產生的建築碳信用產品在貴州省綠金低碳交易中心掛牌上市。該項目成為全國首單專業市場類建築碳信用產品，並實現了廣州市建築碳信用交易領域「零的突破」，是公司深化「雙碳」戰略、創新可持續金融實踐的重要里程碑。

該碳信用產品源於中港皮具城對通風空調系統及照明設施實施的綜合性節能改造。經第三方審定核查機構確認，在2024年2月1日至2025年1月31日的監測期內，項目共計實現碳減排量372噸二氧化碳當量，首次掛牌價格為人民幣66元／噸二氧化碳當量。其成功上市不僅可通過未來交易收益加速收回節能改造成本，更標誌著公司持有的碳資產正式具備了市場化融資的基礎，為零碳園區、零碳工廠等應用場景提供了可靠的碳信用支持，也為後續大規模開發建築碳信用項目、探索碳資產質押融資等創新模式積累了寶貴經驗。

掛牌時間	2025年9月22日	掛牌平台	貴州省綠金低碳交易中心
項目減排量	372 tCO_2e	首次掛牌價格	人民幣66元／tCO_2e

6.2.4 政策響應與合作

作為具備全球影響力的國際金融中心，香港近年來持續深化可持續金融體系建設，從政策引導、監管框架完善到市場機制培育等多個層面協同推進，逐步形成覆蓋綠色融資、轉型金融及相關配套服務的完整生態。依託成熟且高度國際化的金融市場，香港在綠色債券發行、可持續投資及轉型金融產品創新等方面建立了顯著優勢，已成為亞洲乃至全球重要的可持續金融樞紐，為企業推動低碳轉型與高質量發展提供了良好的政策環境與市場基礎。在國家「30 · 60」雙碳戰略與香港「2050 碳中和」目標的共同引領下，區域層面的可持續金融政策與實體經濟轉型需求形成同頻共振，為企業將氣候目標轉化為具體融資與投資行動創造了有利條件。

在政策層面，香港政府及相關監管機構持續優化可持續金融制度安排，其中香港金融管理局於 2021 年推出的綠色和可持續金融資助計劃，通過為合資格的綠色及可持續融資項目提供資助，有效降低企業融資成本，提升市場參與意願。該計劃其後延長至 2027 年，並進一步將轉型債券及轉型貸款納入資助範圍，更好回應企業在不同發展階段的低碳轉型融資需求。在標準體系建設方面，香港金融管理局於 2025 年公佈並就第二階段《香港可持續金融分類目錄》（第 2A 階段）原型展開公眾諮詢，進一步擴大涵蓋行業及經濟活動範圍，引入轉型元素並新增「適應氣候變化」目標，為市場識別合規、具實質環境效益的可持續經濟活動提供更清晰依據，亦為防範「漂綠」風險奠定堅實制度基礎，長遠有助於與銀行監管及資本配置機制逐步銜接。

在上述政策與市場環境下，越秀地產深耕香港市場，持續關注可持續金融監管趨勢及市場發展方向，並將相關要求與自身治理及經營決策有機結合。公司深刻認識到，可持續金融不僅是外部融資工具，更與企業的整體 ESG 管理水平、風險管理能力及長期價值創造密切相關。為進一步提升董事會對 ESG 及可持續金融議題的系統性理解，強化治理層面的決策支撐能力，越秀地產於 2025 年專門為董事會及高級管理人員安排了由外部第三方專業顧問主講的 ESG 專題培訓，其中重點探討了可持續金融相關議題，實現治理能力與政策環境、市場要求的同步提升。

培訓過程中，講者結合業內優秀市場實踐，深入闡述了可持續金融作為 ESG 價值創造重要實現途徑，如何為具備良好 ESG 管理基礎的企業帶來實際的財務優勢與創新機遇，並詳細介紹了多元化的綠色及可持續金融產品形態與應用場景。公司董事會成員對可持續金融在支持企業長期發展及風險管理方面的核心作用表現出高度關注，並圍繞企業綠色融資佈局、績效目標設定等相關議題進行了深入交流與探討，為後續可持續金融戰略優化奠定了堅實基礎。

展望未來，隨著香港可持續金融政策體系的不斷深化及市場工具的持續豐富，越秀地產將在既有治理基礎上，持續跟進相關政策動向與市場實踐，進一步加強與金融機構及專業機構的溝通與合作，審慎評估並探索符合公司發展階段與業務特點的綠色及可持續融資安排。公司將持續深化可持續金融應用，將其作為支持低碳轉型與長期價值創造的重要工具，助力香港及粵港澳大灣區的綠色低碳高質量發展，踐行國有企業的區域發展責任。

6.2.5 金融績效與價值

一、優化資本結構並創造顯著財務價值

在「十五五」規劃明確提出「大力發展可持續金融」的政策背景下，越秀地產積極運用綠色債券、可持續發展掛鉤貸款等多元化金融工具，為集團減碳戰略提供低成本資金支持。這一舉措不僅使公司獲得了優於市場平均水平的融資條件，更通過將融資成本與具體的綠色績效目標掛鉤，形成強有力的財務激勵機制，實現經濟效益與環境效益的顯性化、可衡量，使可持續發展成為公司高質量發展的核心財務優勢，推動財務目標與綠色轉型目標協同落地。

二、全生命週期成本節約

越秀地產堅信，對綠色建築的前期投資是保障長期運營效率、降低綜合成本的核心基石。公司借鑒並升級過往項目綠色運營經驗，系統性地將可持續金融所融資金投入新建項目綠色打造與既有項目節能改造。通過應用高效隔熱材料、優化自然通風設計、部署智能化能源管理系統等技術措施，並結合數字化智慧運營平台實現能耗精準管控，公司顯著降低了建築全生命週期的能耗水平與日常運維開支，持續實現運營成本節約，進一步提升了資產運營韌性與長期盈利潛力。

三、推廣綠色建築並提升產品競爭力

越秀地產將綠色建築視為響應「十五五」規劃「提升城鄉建設綠色低碳發展質量」要求的關鍵實踐，全面推進節能節水技術應用，廣泛採納健康環保建築材料，深度融合智慧化管理方案，不僅顯著提升了資源利用效率，更積極優化用戶的居住健康體驗與人居舒適度。這一系列舉措使公司的產品在市場中形成顯著差異化優勢，贏得了日益增長的健康可持續生活需求群體的認可，有效支撐資產長期價值與市場溢價能力，成功將綠色環保屬性轉化為實實在在的市場競爭力與可量化的社會、環境雙重價值。

四、驅動行業標準升級與城市可持續發展

越秀地產始終立足國家綠色發展戰略高度，堅持以系統性思維推動行業轉型升級，公司的可持續金融與綠色建築實踐不僅著眼於單一項目成果，更致力於構建產業協同生態、引領行業整體進步。通過實施前沿設計理念與新興建材科技，公司有效帶動上下游供應鏈實現綠色化、低碳化轉型；同時，主動總結凝練綠色開發與運營經驗，積極參與行業標準研討與制定工作，為推動建築行業綠色規範化發展貢獻實踐智慧與企業力量。這一系列舉措與國家「十五五」規劃中「推動經濟社會發展全面綠色轉型」的戰略導向深度契合，充分體現了越秀地產作為國有企業的責任擔當與行業引領作用。

五、提升投資者信心與長期回報潛力

越秀地產將《可持續金融框架》下的嚴格要求，內化為公司更卓越的ESG治理體系與更高的信息透明度。通過定期開展環境效益量化披露與第三方鑒證工作，不僅滿足了可持續金融的合規要求，更向資本市場清晰傳達了公司完善的風險管理能力與長期價值創造邏輯，顯著增強了ESG投資者對公司的認可與信心。公司深信，由高標準綠色資產構成的優質組合，具備更強的政策適應性、更低的過渡風險及更穩定的長期現金流，能夠為投資者提供更具韌性的財務回報，實現企業與投資者的長期共贏。

六、塑造面向未來的企業品牌

積極應對氣候變化並投身可持續金融實踐，是越秀地產履行企業社會責任的核心體現，更是此舉有效管理並降低了因環境合規問題可能引發的運營與聲譽風險。在「十五五」強調統籌發展與安全的指引下，公司通過打造綠色、健康、韌性的建築環境，不僅保障了客戶與投資者的長期利益，更塑造了公司作為負責任行業領袖的品牌形象，為企業行穩致遠奠定了堅實的社會信任基礎。

社會榮譽

獲獎單位	獲獎時間	獲獎名稱	頒獎單位	獲獎圖片
廣州國際金融中心（廣州IFC）	2025年1月	鉑金級WELL認證	國際WELL建築研究院	
越秀金融大廈	2025年1月	鉑金級WELL認證	國際WELL建築研究院	
廣州環貿中心（廣州ICC）	2025年1月	鉑金級WELL認證	國際WELL建築研究院	
越秀地產	2025年5月	2025房地產上市公司H股10強	中國房地產業協會指導，上海易居房地產研究院、克而瑞主辦	
越秀地產	2025年5月	2025房地產上市公司綜合實力10強	中國房地產業協會指導，上海易居房地產研究院、克而瑞主辦	
越秀地產	2025年6月	克而瑞2025上半年中國房企產品測評「十大作品」	克而瑞產品力100工作組	

獲獎單位	獲獎時間	獲獎名稱	頒獎單位	獲獎圖片
越秀地產	2025年8月	Wind ESG「AA」評級	萬得(Wind)	
越秀地產	2025年8月	「A+」評級	香港品質保證局(HKQAA)與香港恒生指數公司	
越秀地產	2025年9月	《2025上半年中國房企交付品牌影響力TOP20榜單》	克而瑞	
越秀地產	2025年10月	五星級	全球房地產可持續標準(GRESB)	
越秀地產	2025年10月	61分，位列全球房地產同業前8%	標普全球企業可持續發展評估(CSA)	
越秀地產	2025年11月	ESG領先企業大獎	彭博商業週刊／中文版	

可持續發展政策制度列表

ESG 指標	制定內部政策	外部政策
A. 環境		
A1 排放物	《危險物品管理細則》 《環境保護管理細則》	《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國環境影響評價法》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國大氣污染防治法》 《中華人民共和國土壤污染防治法》 《中華人民共和國噪聲污染防治法》 《中華人民共和國節約能源法》 《中華人民共和國土地管理法》 《中華人民共和國自然保護區條例》 《中華人民共和國城鄉規劃法》 《建設項目環境保護管理條例》 《電子廢物污染環境防治管理辦法》 《中華人民共和國海洋環境保護法》 《中華人民共和國防治陸源污染物污染損害海洋環境管理條例》 《中國自然保護綱要》 《中共中央國務院關於全面加強生態環境保護堅決打好污染防治攻堅戰的意見》 《國家危險廢物名錄》 《綠色建築評價標準》 《危險廢物轉移管理辦法》
A2 資源使用	《可持續水資源政策》 《循環經濟政策》 《能源政策》 《物料有效利用工作制度》	
A3 環境及天然資源	《可持續發展政策》 《生物多樣性政策》 《環保政策》 《可持續建築政策》	
A4 氣候變化	《氣候變化政策》 《氣象災害應急預案》	

ESG指標	制定內部政策	外部政策
B. 社會		
B1 僱傭	《勞動合同管理辦法》 《員工薪酬激勵體系管理細則》 《績效管理細則》 《薪酬福利管理實施細則》	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《國際勞工組織公約》 《中華人民共和國就業促進法》
B2 健康與安全	《健康與安全政策》 《職業健康管理細則》 《安全生產管理辦法》 《職業健康管理制度》 《職業衛生管理制度》 《健康與安全政策》 《建設項目三同時管理細則》 《安全生產管理辦法》 《安全生產責任制管理辦法》 《房地產開發企業安全生產標準化管理規範》 《安全風險分級管控實施細則》 《安全生產問題通報及移送工作指引》 《相關方安全管理細則》 《生產安全事故應急預案》 《辦公區域安全管理指引》	《中華人民共和國消防法》 《中華人民共和國安全生產法》 《中華人民共和國職業病防治法》 《工傷保險條例》 《中華人民共和國突發事件應對法》 《中華人民共和國建築法》 《中華人民共和國勞動爭議調解仲裁法》 《工作場所職業衛生管理規定》 《生產安全事故報告和調查處理條例》 《安全生產事故隱患排查治理暫行規定》 《企業勞動爭議協商調解規定》 《建築工程安全生產管理條例》 《職業健康安全管理體系認證》 《建築施工安全檢查標準》
B3 發展與培訓	《多元共融政策》 《董事會成員多元化政策》 《工作間相互尊重政策》 《人才評價與應用管理細則》 《人才配置管理實施細則》 《關鍵人才發展管理細則》 《培訓管理細則》	

ESG指標	制定內部政策	外部政策
B. 社會		
B4 勞工準則	《員工權益保護政策》 《人權政策》 《職位管理細則》	《世界人權宣言》 《兒童權利公約》 《強迫勞動公約》 《中華人民共和國未成年人保護法》 《中華人民共和國公司法》 《最低工資規定》
B5 供應鏈管理	《招標採購管理辦法》 《建設工程供應商管理細則》 《非建設工程供應商管理細則》 《建設工程招採前置條件工作手冊》 《建設工程評標專家和評標專家庫管理細則》 《戰略採購成果管理細則》 《非建設工程類招採採購業務實施管理細則》 《建設工程招標採購實施細則》 《建設工程類招採定標風險管理指引》 《建設工程類供應商履約風險管理指引》 《工程施工類戰略採購成果運用風險防控指引》 《招採平台管理細則》 《甲供材應用管理細則》 《供應鏈平台管理細則》 《建設工程類供應商全過程管理工作指引》 《乙供材料推薦品牌准入及選用管理指引》 《非建設工程類供應商入庫、擴庫工作指引》 《建設工程類招採巡檢管理工作指引》 《供應商行為準則》 《可持續採購政策》	《中華人民共和國招標投標法》 《中華人民共和國政府採購法》 《中華人民共和國招標投標法實施條例》 《必須招標的工程項目規定》

ESG指標	制定內部政策	外部政策
B. 社會		
B6 產品責任	《客戶關係管理辦法》 《客戶投訴管理細則》 《信息安全政策》 《數據安全管理細則》 《客戶資源管理與協同細則》 《悅秀會管理工作指引》 《悅秀會會員手冊》 《悅秀會會員推薦購房規則說明》	《中華人民共和國建築法》 《中華人民共和國產品質量法》 《建設工程質量管理條例》 《中華人民共和國網絡安全法》 《中華人民共和國數據安全法》 《中華人民共和國城市房地產管理法》 《中華人民共和國廣告法》 《商品房銷售管理辦法》 《中華人民共和國消費者權益保護法》 《中華人民共和國專利法》 《城市房地產開發經營管理條例》 《中華人民共和國著作權法》 《中華人民共和國民法典》 《中華人民共和國個人信息保護法》 《中華人民共和國商標法》
B7 反貪污	《商業道德行為準則》 《反腐敗與反賄賂政策》 《舉報政策》 《全面風險管理辦法》 《合規管理辦法》 《稅收遵從政策》 《廉潔監督員管理細則》 《問責管理辦法》 《問題反映統籌處置工作指引》 《獎懲管理細則》 《資金管理細則》 《「三公」事項管理細則》 《日常監督檢查發現問題通報及綫索移送工作指引》	《中華人民共和國反洗錢法》 《防止賄賂條例》 《中華人民共和國反不正當競爭法》
B8 社區投資	《越秀地產志願者協會管理辦法》	《中華人民共和國慈善法》 《中華人民共和國公益事業捐贈法》 《中華人民共和國民法典》
其他內部政策	《可持續發展政策》 《綠色金融政策》	

ESG 績效

環境類績效指標列表

溫室氣體排放量及密度

溫室氣體排放量及密度	單位	2023	2024	2025		
				越秀地產	越秀服務	匯總
範圍1溫室氣體排放量	公噸二氧化碳當量	1,932.02	6,328.83	3,711.57	656.15	4,367.72
範圍2溫室氣體排放量（以地域為基準）	公噸二氧化碳當量	62,405.47	140,929.51	64,596.51	67,347.28	131,943.79
範圍3溫室氣體排放量	公噸二氧化碳當量	2,826.00	2,879.64	957,115.58	85,594.12	1,042,709.70
類別1：外購商品和服務[1]	公噸二氧化碳當量	/	/	890,397.80	26,262.94	916,660.74
類別3：燃料和能源相關活動（未包括在範圍一和範圍二中的部分）	公噸二氧化碳當量	/	/	21,146.01	21,492.59	42,638.60
類別5：運營中產生的廢棄物	公噸二氧化碳當量	/	/	461.87	100.75	562.62
類別6：商務旅行	公噸二氧化碳當量	2,826.00	2,879.64	1,547.99	242.23	1,790.22
類別7：僱員通勤[2]	公噸二氧化碳當量	/	/	4,757.52	1,435.43	6,192.95
類別13：下游租賃資產[3]	公噸二氧化碳當量	/	/	38,804.39	36,060.18	74,864.57
範圍1、範圍2溫室氣體排放總量	公噸二氧化碳當量	64,337.49	147,258.34	68,308.08	68,003.43	136,311.51
溫室氣體排放密度（範圍1和2）	公噸／人	3.34	9.70			9.72
溫室氣體排放密度（範圍1和2）	公噸／百萬元	0.80	1.70			1.58
溫室氣體排放密度（範圍1和2）	公噸／萬平方米	25.06	20.67			18.07

[1] 此類別排放較高是由於本年度數據採用支出給總承包商的總金額進行估算，而單獨拆分出類別1具體金額較為困難，因此現有數據可能會涉及到其他類別費用，如設計繪圖費用、建築工地電費等。

[2] 類別7數據由通勤時間估算得出的通勤距離進行計算。

[3] 本公司類別13由於有部分資產無法拆分租戶用量，因此僅包含部分資產的租戶排放。

A1. 排放物

A1.1 排放物種類及相關排放數	單位	2023	2024	2025		
				越秀地產	越秀服務	匯總
氮氧化物(NO_x)	公噸	1.21	1.04	0.75	0.16	0.91
二氧化硫(SO_2)	千克	3.03	2.45	1.56	0.49	2.04
顆粒排放物	千克	114.76	96.55	70.38	13.91	84.29

A1.3 & 1.4 廢棄物產生量	單位	2023	2024	2025		
				越秀地產	越秀服務	匯總
有害廢棄物總重量	公噸	19.67	18.66	14.94	6.96	21.89
有害廢棄物密度	公噸／人	0.001	0.001			0.002
有害廢棄物密度	公噸／百萬元	0.0002	0.0002			0.0003
有害廢棄物密度	公噸／萬平方米	0.008	0.0003			0.003
無害廢棄物重量	公噸	132,829.31	18,237.98	14,367.58	509.86	14,877.43
無害廢棄物密度	公噸／人	6.89	1.20			1.06
無害廢棄物密度	公噸／百萬元	1.66	0.21			0.17
無害廢棄物密度	公噸／萬平方米	51.74	2.56			1.97
含汞日光燈或節能燈管	公噸	5.82	4.91	0.66	5.06	5.72
廢棄墨盒和硒鼓	公噸	1.69	2.04	1.43	0.80	2.23
廢棄電子電器設備	公噸	12.51	11.71	12.85	1.10	13.95
醫療廢棄物	公噸	/	/	/	/	/
辦公用紙	公噸	113.30	138.87	74	58	132.11
建築及拆卸廢料	公噸	132,086.29	7,534.09	8,054.47	/	8,054.47
廢棄家具	公噸	18.55	410.16	437.65	4.44	442.09
園藝廢棄物	公噸	208.20	321.01	142.28	302.99	445.26
其他無害廢物總量	公噸	516.28	9,972.71	5,733.17	202.43	5,935.60

A1.5 & 1.6 廢棄物回收量	單位	2023	2024	2025		
				越秀地產	越秀服務	匯總
電腦回收量	公噸	6.88	17.54	10.83	0.48	11.31
金屬類建築廢料回收量	公噸	47,507.39	11,915.81	7,211.00	/	7,211.00
土方回收量	公噸	814,826.35	1,738,298.44	1,182,116.23	/	1,182,116.23

A2. 資源使用

A2.1 能源耗量及密度	單位	2023	2024	2025		
				越秀地產	越秀服務	匯總
汽油	升	188,607.27	137,139.40	99,298.85	12,166.85	111,465.70
汽油密度	升／人	9.78	9.03			7.95
汽油密度	升／百萬元	2.35	1.59			1.29
汽油密度	升／萬立方米	73.47	19.25			14.77
柴油	升	15,812.87	27,263.87	6,118.90	19,025.54	25,144.44
柴油密度	升／人	0.82	1.80			1.79
柴油密度	升／百萬元	0.20	0.32			0.29
柴油密度	升／萬立方米	6.16	3.83			3.33
罐裝液化石油氣	千克	14,800.50	6,233.27	2,709.00	521.00	3,230.00
罐裝液化石油氣密度	千克／人	0.77	0.41			0.23
罐裝液化石油氣密度	千克／百萬元	0.18	0.07			0.04
罐裝液化石油氣密度	千克／萬立方米	5.77	0.87			0.43
天然氣	立方米	654,732.96	2,637,911.87	1,520,691.98	266,996.00	1,787,687.98
天然氣密度	立方米／人	33.95	173.73			127.47
天然氣密度	立方米／百萬元	8.16	30.53			20.68
天然氣密度	立方米／萬平方米	255.06	370.19			236.95
管道煤氣	立方米	11,930.00	214,839.00	176,012.00	0	176,012.00
管道煤氣密度	立方米／人	0.62	14.15			12.55
管道煤氣密度	立方米／百萬元	0.15	2.49			2.04
管道煤氣密度	立方米／萬平方米	4.65	30.15			23.33
總用電	千瓦時	109,425,687.93	253,224,370.78	121,742,389.23	126,926,641.72	248,669,030.95
總用電密度	千瓦時／人	5,673.55	16,677.05			17,731.68
總用電密度	千瓦時／百萬元	1,364.04	2,930.82			2,876.21
總用電密度	千瓦時／萬平方米	42,627.85	35,536.07			32,960.30

A2.2 水資源用量及密度	單位	2023	2024	2025		
				越秀地產	越秀服務	匯總
總耗水	立方米	2,131,501.14	5,473,796.51	2,470,831.20	3,116,706.29	5,587,537.50
每百萬元耗水強度	立方米／百萬元	26.57	63.35			398.43
每人耗水強度	立方米／人	110.51	360.50			64.63
每萬平方米耗水強度	立方米／萬平方米	830.35	768.16			740.61

附註：

1. 2025年度全年有關越秀地產的環境關鍵績效數據收集範圍為越秀地產辦公區域以及本公司管理項目的公共區域；關於越秀服務的環境數據，請詳見越秀服務2025年ESG報告，並以該報告數據為準。
2. 2023和2024年度的歷史數據為越秀地產與越秀服務的匯總數據。
3. 溫室氣體排放依據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年)》計算。

範圍三排放核算及報告方法學

範圍三類別	類別邊界	方法	排放係數數據來源
類別1： 外購商品和服務	越秀地產新物業買賣項目、新建物業項目的前期隱含碳排放以及現有項目運營中外購商品及服務產生的排放	基於本公司外購商品和服務的採購金額，應用品類的單位金額排放係數，計算其商品和服務的碳排放 未來，本公司將持續擴大數據種類收集範圍，力爭實現外購商品和服務數據種類收集全覆蓋	• 《美國商品和工業的供應鏈溫室氣體排放係數2020版》(美國環境保護署) • 《美國供應鏈溫室氣體排放因子(按NAICS-6代碼分類，v1.3版，2024版》(美國環境保護署)
類別3： 燃料和能源相關活動(未包括在範圍一和範圍二中的部分)	越秀地產購買的燃料與能源的提取、生產和運輸所產生的碳排放(未包括在範圍一和範圍二中的部分)	基於本公司採購的各類燃料與能源數量，應用相應品類的上游排放係數，計算其在提取、生產及運輸過程中產生的碳排放	• 《英國政府指導企業報告的溫室氣體換算因子2021版》與《英國政府指導企業報告的溫室氣體換算因子2025版》 • 《2024年全國電力碳足跡因子》(生態環境部)
類別5： 運營中產生的廢棄物	越秀地產在運營過程中所產生的廢棄物和廢水，在由第三方設施進行處理／處置過程中產生的排放	基於本公司運營中產生的各類廢棄物處理量，應用對應處理方式(如填埋、焚燒)的排放係數，計算其在第三方處置過程中產生的碳排放	• 《英國政府指導企業報告的溫室氣體換算因子2025版》 • 《環境、社會及管治報告2023-24》(香港渠務署) • 《排放源統計調查產排污核算方法和係數手冊》及附表《生活污染源產排污係數手冊》(2021版)(生態環境部)
類別6： 商務旅行	員工因公出差所產生的交通，包括飛機、火車、汽車等各類交通工具及住宿的碳排放	根據員工在ESG管理系統「個人碳足跡」模塊的記錄，按出行方式分類統計地點、里程或航班信息，結合對應排放因子計算	• 《美國供應鏈溫室氣體排放因子(按NAICS-6代碼分類，v1.3版，2024版》(美國環境保護署) • 《英國政府指導企業報告的溫室氣體換算因子2025版》

範圍三類別	類別邊界	方法	排放係數數據來源
類別7： 僱員通勤	員工通勤過程中使用的私家車、公共汽車、地鐵等交通方式產生的溫室氣體排放	使用在綫問卷調研工具收集員工單程通勤時間和使用的交通方式，計算員工通勤過程產生的的溫室氣體排放	• T/ACEF 182-2024《公民綠色低碳行為溫室氣體減排量化指南：合乘》 •《英國政府指導企業報告的溫室氣體換算因子2025版》 •《中國產品全生命週期溫室氣體排放係數集(2022)》
類別13： 下游租賃資產	越秀地產擁有並出租予其他實體的資產，在報告期內由承租方運營所產生的溫室氣體排放	採用租賃具體數據法，依據承租方實際能耗數據計算	•《環境關鍵績效指標匯報指引2024版》(香港聯合交易所) •《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》(2010版)(香港政府轄下環境保護署及機電工程署) • 香港中華煤氣有限公司官網發布的煤氣成分及熱值説明(更新至2025年) •《關於發布2023年電力二氧化碳排放因子的公告》(生態環境部)

社會類績效指標列表

B1. 僱傭

B1.1 按性別、僱傭類型、僱員類別、年齡組別及地區劃分的僱員總數	單位	2023	2024	2025		
				越秀地產	越秀服務	匯總
員工總人數	人	19,287	15,184	4,423	9,601	14,024
男性	人	11,767	9,199	2,918	5,600	8,518
女性	人	7,520	5,985	1,505	4,001	5,506
全職	人	19,287	15,184	4,423	9,601	14,024
兼職	人	0	0	0	0	0
高級管理層	人	146	150	16	66	82
中級管理層	人	1,219	1,248	509	531	1,040
基層	人	17,922	13,786	3,898	9,004	12,902
18-29歲	人	4,854	3,604	497	2,517	3,014
30-49歲	人	11,046	9,394	3,628	5,199	8,827
50歲或以上	人	3,387	2,186	298	1,885	2,183
中國內地	人	18,578	14,402	4,374	8,837	13,211
港澳台地區	人	705	779	49	762	811
海外地區	人	4	3	0	2	2

B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	單位	2023	2024	2025		
				越秀地產	越秀服務	匯總
員工總流失率	百分比	25.64%	19.60%	20.92%	16.32%	17.83%
男性	百分比	25.03%	19.54%	19.06%	15.75%	16.91%
女性	百分比	26.58%	19.70%	24.30%	17.11%	19.21%
18-29歲	百分比	34.49%	27.19%	33.02%	24.12%	25.75%
30-49歲	百分比	21.03%	17.30%	19.47%	12.89%	15.72%
50歲或以上	百分比	25.40%	15.17%	13.87%	13.89%	13.89%
中國內地	百分比	25.37%	18.94%	20.95%	14.75%	16.91%
港澳台地區	百分比	32.28%	30.20%	18.33%	31.04%	30.39%
海外地區	百分比	0%	25.00%	/	33.33%	33.33%

B2. 健康與安全

B2.1 因工作關係而死亡的人數及比率	單位	2023	2024	2025 越秀地產	2025 越秀服務	2025 匯總
因工死亡人數	人	1	0	0	0	0
因工死亡比率	百分比	0.005%	0%	0%	0%	0%

B2.2 因工傷損失工作日數	單位	2023	2024	2025 越秀地產	2025 越秀服務	2025 匯總
因工傷損失工作日數	天	605	1,165	630	754	1,384

B3. 發展及培訓

B3.1 受訓僱員比例：按性別及僱員類別劃分[4]	單位	2023	2024	2025 越秀地產	2025 越秀服務	2025 匯總
全體員工受訓比例	百分比	100%	100%	100%	100%	100%
男性	百分比	100%	100%	100%	100%	100%
女性	百分比	100%	100%	100%	100%	100%
高級管理層	百分比	100%	100%	100%	100%	100%
中級管理層	百分比	100%	100%	100%	100%	100%
基層	百分比	100%	100%	100%	100%	100%

B3.2 僱員受訓平均時數：按性別及僱員類別劃分	單位	2023	2024	2025 越秀地產	2025 越秀服務	2025 匯總
全體員工受訓平均時數	小時	39.25	55.72	148.06	52.43	82.59
男性	小時	38.09	56.55	151.23	53.93	87.26
女性	小時	41.07	54.46	141.90	50.34	75.37
高級管理層	小時	31.40	91.07	203.04	50.83	80.53
中級管理層	小時	25.36	81.62	34.88	80.90	58.38
基層	小時	40.26	52.99	144.67	50.76	79.14

[4] 本報告對過往年度按性別及僱員類別劃分的受訓僱員比例數據進行了重述。

B5. 供應鏈管理

B5.1 按地區劃分的供應商數目	單位	2023	2024	2025
供應商總數	家	21,529	24,075	**25,337**
華南地區	家	9,061	10,227	**10,361**
華東地區	家	6,160	6,930	**7,193**
華中地區	家	2,795	2,799	**3,145**
北方地區	家	1,896	2,124	**2,299**
西部地區	家	1,588	1,964	**2,307**
港澳台及海外地區	家	29	31	**32**

B6. 產品責任

B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目	單位	2023	2024	2025		
				越秀地產	越秀服務	匯總
產品及服務的投訴總數	件	43,173	43,362	**11,941**	**27,802**	**39,743**

B7. 反貪污

B7.1 貪污訴訟案件的數目	單位	2023	2024	2025 越秀地產	2025 越秀服務	2025 匯總
提出或已審結的貪污訴訟案件數目	件	0	0	0	0	0

B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓	單位	2023	2024	2025 越秀地產	2025 越秀服務	2025 匯總
參加反貪污培訓的董事和員工人數	人數	15,638	13,987	4,423	9,074	13,497
參加培訓的董事及員工小時數	小時	45,806	39,166	9,629	17,806	27,435

B8. 社區投資

B8.2 在專注範疇動用資源	單位	2023	2024	2025 越秀地產	2025 越秀服務	2025 匯總
旗下員工參與公益／義工活動統計	人次	4,003	3,316	2,523	756	3,279
累計公益總投入	萬元	23,519	9,699.5	8,543	2,082	10,625

香港聯合交易所《ESG報告守則》指標索引

議題	守則要求		披露回應
A. 環境			
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。		2.2 氣候相關架構與政策(50-52)
	關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	附錄：ESG績效(282-285)
	關鍵績效指標A1.2	[於2025年1月1日刪除]	/
	關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以公噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	附錄：ESG績效(283)
	關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以公噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	附錄：ESG績效(283)
	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。	1.1 行動藍圖與目標(26-34)
	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。	2.4.3 廢棄物管理(103-104)

議題	守則要求		披露回應
A. 環境			
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。		2.2 氣候相關架構與政策 (50-52)
	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)。	附錄：ESG績效 (284)
	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)。	附錄：ESG績效 (284)
	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。	2.4.1 能源管理 (100-101)
	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。	2.1 年度進展與亮點 - 水資源管理 2.4.2 水資源管理 (50/101-103)
	關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以公噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	(本集團主營業務的產品不需使用包裝材料，故A2.5不適用)
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。		2.3 生物多樣性披露 (76-79)
	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。	2.3 生物多樣性披露 (76-79)

議題	守則要求		披露回應
A. 環境			
A4：氣候變化	[於2025年1月1日刪除]		/
	關鍵績效指標A4.1	[於2025年1月1日刪除]	/
B. 社會			
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。		4.2.2 員工權益保護 4.2.3 員工職業發展 4.2.4 員工福祉 (185-200)
	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。	4.2.3 員工職業發展 附錄：ESG績效 (189/287)
	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。	附錄：ESG績效 (287)
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。		4.2.1 職業健康與安全 (179-185)
	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。	4.2.1 職業健康與安全 附錄：ESG績效 (179-185/288)
	關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	4.2.1 職業健康與安全 附錄：ESG績效 (179-185/288)
	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。	4.2.1 職業健康與安全 (179-185)

議題	守則要求		披露回應
B. 社會			
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。		4.2.3 員工職業發展（188-195）
	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。	4.2.3 員工職業發展 附錄：ESG 績效 （188-195/288）
	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。	4.2.3 員工職業發展 附錄：ESG 績效 （188-195/288）
B4：勞務準則	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。		4.2.2 員工權益保護 （185-188）
	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。	4.2.2 員工權益保護 （185-188）
	關鍵績效指標 B4.2	述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	4.2.2 員工權益保護 （185-188）
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。		5.7 供應鏈盡責管治 （256-263）
	關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	附錄：ESG 績效 （289）
	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。	5.7 供應鏈盡責管治 （256-263）
	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。	5.7 供應鏈盡責管治 （256-263）
	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。	5.7 供應鏈盡責管治 （256-263）

議題	守則要求		披露回應
B. 社會			
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、標簽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。		3.2 綠色設計與建造（111-149）
	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。	（報告期內沒有對本集團營運產生重大影響的產品及服務回收事件，故 B6.1 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。	附錄：ESG 績效（289）
	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。	5.5 知識產權與合規（251-252）
	關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	3.2.1 綠色建築理念和技術（111-137）
	關鍵績效指標 B6.5	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	5.6 數據隱私與安全（253-255）

議題	守則要求		披露回應
B. 社會			
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。		5.3 商業道德與反腐（243-248）
	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。	附錄：ESG 績效（290）（報告期內，無該類案件發生）
	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。	5.3 商業道德與反腐（243-248）
	關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	5.3 商業道德與反腐（243-248）
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。		4.3 社會責任與公益 4.4 可持續發展實踐（201-217/218-233）
	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）。	4.3.1 構建全面教育生態體系 4.3.2 教育支持與鄉村振興 4.3.3 共築社區老年人幸福生活 4.3.4 本地社區與文化傳承 （201-216）
	關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	4.3.5 以志願服務推動城市美好 （216-217）

D部分段落	守則要求	披露回應
氣候相關披露		
(I)管治		
19(a)	負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的資訊。	2.2氣候相關架構與政策(50-52)
19(b)	管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色。	2.2氣候相關架構與政策(50-52)
(II)策略		
氣候相關風險和機遇		
20	發行人須披露其資訊，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。	2.2.1策略(52-63)
業務模式和價值鏈		
21	發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資訊。	2.2.1策略(52-63)
策略和決策		
22	發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資訊。	2.2.3指標與目標(66-75)
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。	2.2.3指標與目標(66-75)

D部分段落	守則要求	披露回應
財務狀況、財務表現及現金流量		
當前及預期財務影響		
24	發行人須披露以下定性和量化資料： (a) 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；及 (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帳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。	2.2.3指標與目標(66-75) (本公司經評估後，現階段未能提供有關該氣候相關事項的量化當前財務影響，原因在於相關影響未能可靠地單獨識別，且用以估算該等影響的方法及假設仍存在較高不確定性，故相關量化資料目前缺乏參考價值。本公司已在可行範圍內於財務報表相關項目中反映有關影響，並會重新評估是否仍符合相關寬免條件。同時本公司已開展財務影響數據量化工作，數據尚在核算中，將於後續報告年度披露，本集團計劃於2026年引入專業分析工具對核心資產開展壓力測試，評估物理及轉型風險對氣候風險價值(CVaR)、資本開支(CapEx)、運營成本(OpEx)、預期信用損失(ECL)及融資成本等財務指標的影響，並將相關結果納入風險管理及資本評估流程，以支持投資決策與長期戰略規劃，提升財務韌性及可持續價值創造能力。本年度沒有導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債帳面價值發生重要調整的重大風險)

D部分段落	守則要求	披露回應
財務狀況、財務表現及現金流量		
當前及預期財務影響		
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。	2.2.3指標與目標(66-75) (本公司根據現行氣候相關披露要求進行評估後認為，現階段尚未能就氣候相關事項提供量化的預期財務影響。有關影響目前未能可靠地單獨識別(包括氣候因素與其他市場因素的交疊影響)，且相關估算方法及假設，尤其於中長期情境下，仍存在較高不確定性，因此現階段的量化資料未具充分可靠性及決策參考價值。同時已開展財務影響數據量化工作，數據尚在核算中，將於後續報告年度披露，本集團計劃於2026年引入專業分析工具對核心資產開展壓力測試，評估物理及轉型風險對氣候風險價值(CVaR)、資本開支(CapEx)、運營成本(OpEx)、預期信用損失(ECL)及融資成本等財務指標的影響，並將相關結果納入風險管理及資本評估流程，以支持投資決策與長期戰略規劃，提升財務韌性及可持續價值創造能力)

D部分段落	守則要求	披露回應
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。	2.2.1 策略(52-63) 2.2.3 指標與目標(66-75)
(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； (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。	2.2.1 策略(52-63) 2.2.2 風險管理(66-75)
(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。	2.2.3 指標與目標(66-75) 附錄：ESG績效(282)
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； (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 (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。	2.2.3 指標與目標(66-75) 附錄：ESG績效(282)

D部分段落	守則要求	披露回應
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。	（本公司經審慎評估後，現階段未能就港交所環境、社會及管治報告守則第30、31、32及33項作出完整披露，原因在於相關氣候因素所帶來的財務影響現時仍未能可靠地單獨識別，且相關估算方法、輸入數據及假設仍存在較高不確定性，尤其在涉及中長期情境分析時更為明顯。 因此，現階段如作量化披露，可能未能具備足夠可靠性及可比性，亦未必具實質參考價值。相關數據尚在收集及核算中，並正持續完善量化方法及數據基礎，待資料成熟後於後續報告年度作出披露）
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。	（本公司經審慎評估後，現階段未能就港交所環境、社會及管治報告守則第30、31、32及33項作出完整披露，原因在於相關氣候因素所帶來的財務影響現時仍未能可靠地單獨識別，且相關估算方法、輸入數據及假設仍存在較高不確定性，尤其在涉及中長期情境分析時更為明顯。 因此，現階段如作量化披露，可能未能具備足夠可靠性及可比性，亦未必具實質參考價值。相關數據尚在收集及核算中，並正持續完善量化方法及數據基礎，待資料成熟後於後續報告年度作出披露）

D部分段落	守則要求	披露回應
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。	（本公司經審慎評估後，現階段未能就港交所環境、社會及管治報告守則第30、31、32及33項作出完整披露，原因在於相關氣候因素所帶來的財務影響現時仍未能可靠地單獨識別，且相關估算方法、輸入數據及假設仍存在較高不確定性，尤其在涉及中長期情境分析時更為明顯。 因此，現階段如作量化披露，可能未能具備足夠可靠性及可比性，亦未必具實質參考價值。相關數據尚在收集及核算中，並正持續完善量化方法及數據基礎，待資料成熟後於後續報告年度作出披露）
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。	2.2.3 指標與目標(66-75) （本公司經審慎評估後，現階段未能就港交所環境、社會及管治報告守則第33項作出完整披露，原因在於相關氣候因素所帶來的財務影響現時仍未能可靠地單獨識別，且相關估算方法、輸入數據及假設仍存在較高不確定性，尤其在涉及中長期情境分析時更為明顯。 因此，現階段如作量化披露，可能未能具備足夠可靠性及可比性，亦未必具實質參考價值。用於氣候相關風險和機遇的資本開支、投資的金額尚在收集整理階段，並正持續完善量化方法及數據基礎，待資料成熟後於後續報告年度作出披露）

D部分段落	守則要求	披露回應
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。	2.2.3 指標與目標(66-75) (本公司目前尚未在決策中應用碳定價機制，現階段正積極研究及評估其適用性)
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。	1.1 行動藍圖與目標(26-34)
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徵有關的行業指標。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。	2.2.3 指標與目標(66-75) 附錄：ESG績效(311-312)
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。	1.1 行動藍圖與目標(26-34) 2.2.3 指標與目標(66-75)
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。	1.1 行動藍圖與目標(26-34)
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。	2.1 年度進展與亮點(49-50)

D部分段落	守則要求	披露回應
氣候相關目標		
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，包括相關抵銷是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵銷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，對碳抵銷效果的假設)。	1.1行動藍圖與目標(26-34) 2.1年度進展與亮點(49-50)
跨行業指標及行業指標的適用性		
41	在編製披露內容以符合第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。	/

GRI準則指標索引

序號	指標	披露回應
一般標準披露		
組織及其報告做法		
2-1	組織詳細情況	越秀地產簡介(20-21)
2-2	納入組織可持續發展報告的實體	關於本報告(22-23)
2-3	報告期、報告頻率和聯繫人	關於本報告(22-23)
2-4	信息重述	關於本報告(22-23)
2-5	外部鑒證	附錄：獨立核證報告(344-345)
活動和工作者		
2-6	活動、價值鏈和其他業務關係	越秀地產簡介(20-21)
2-7	員工	4.2.3 員工職業發展 附錄：ESG績效(188-189/287)
2-8	員工之外的工作者	4.2.3 員工職業發展 附錄：ESG績效(188-189/287)
管治		
2-9	管治架構和組成	1.2 可持續發展管治(35-41)
2-10	最高管治機構的提名和遴選	1.2 可持續發展管治(35-41)
2-11	最高管治機構的主席	1.2 可持續發展管治(35-41)
2-12	在管理影響方面，最高管治機構的監督作用	1.2 可持續發展管治(35-41)
2-13	為管理影響的責任授權	1.2 可持續發展管治(35-41)
2-14	最高管治機構在可持續發展報告中的作用	可持續發展方針 1.2 可持續發展管治(10-11/35-41)
2-15	利益衝突	5.3 商業道德與反腐 5.7 供應鏈盡責管治 (243-248/262)
2-16	重要關切問題的溝通	1.3 雙重重要性評估(42-45)
2-17	最高管治機構的共同知識	可持續發展方針 1.2 可持續發展管治(9/35-41)
2-18	最高管治機構的績效評估	可持續發展方針(10-11)
2-19	薪酬政策	4.2.2 員工權益保護(185-188)
2-20	確定薪酬的程序	4.2.2 員工權益保護(185-188)

序號	指標	披露回應
一般標準披露		
戰略、政策和實踐		
2-22	關於可持續發展戰略的聲明	可持續發展戰略(13)
2-23	政策承諾	可持續發展理念(10-11)
2-24	融合政策承諾	可持續發展理念(10-11)
2-25	補救負面影響的程序	5.4 危機管理與應急(248-250)
2-26	尋求建議和提出關切的機制	關於本報告 1.3雙重重要性評估(22-23/42-45)
2-27	遵守法律法規	附錄：可持續發展政策制度列表(278-281)
利益相關方參與		
2-29	利益相關方參與的方法	1.3雙重重要性評估(42-45)
2-30	集體談判協議	4.2.2 員工權益保護(185-188)
實質性議題		
3-1	確定實質性議題的過程	1.3雙重重要性評估(42-45)
3-2	實質性議題清單	1.3雙重重要性評估(42-45)
3-3	實質性議題的管理	1.3雙重重要性評估(42-45)
經濟議題		
201-1	直接產生和分配的經濟價值	越秀地產簡介 6.2可持續金融(20-21/267-269)
201-2	氣候變化帶來的財務影響以及其他風險和機遇	2.2.1 策略(52-63)
201-3	固定福利計劃義務和其他退休計劃	4.2.4 員工福祉(196-200)
間接經濟影響		
203-1	基礎設施投資和支持性服務	4.3社會責任與公益 4.4可持續發展實踐 (201-217/218-233)
203-2	重大間接經濟影響	4.3社會責任與公益 6.2可持續金融(201-217/267-269)

序號	指標	披露回應
一般標準披露		
反腐敗		
205-1	已進行腐敗風險評估的運營點	5.3 商業道德與反腐(243-248)
205-2	反腐敗政策和程序的傳達及培訓	5.3 商業道德與反腐 附錄：ESG績效(243-248/290)
205-3	經確認的腐敗事件和採取的行動	(於報告期內，本集團未發生貪腐、洗錢、不正當競爭或壟斷等相關訴訟案件)
物料		
301-1	所用物料的重量或體積	附錄：ESG 績效(283-284)
301-2	所用循環利用的進料	2.4 資源循環與減廢 3.2.2 科技賦能建造 3.4.3 循環經濟(100-104/138-149/170-171)
301-3	再生產品及其包裝材料	(本集團主營業務的產品不需使用包裝材料)
能源		
302-1	組織內部的能源消耗量	附錄：ESG績效(284)
302-2	組織外部的能源消耗量	附錄：ESG績效(284)
302-3	能源強度	附錄：ESG績效(284)
302-4	減少能源消耗	3.2 綠色設計與建造(111-149)
302-5	產品和服務的能源需求下降	3.2 綠色設計與建造(111-149)

序號	指標	披露回應
水資源和污水		
議題管理披露項		
303-1	組織與水作為共有資源的相互影響	2.4.2 水資源管理(101-103)
303-2	管理與排水相關的影響	2.4.2 水資源管理(101-103)
議題披露項		
303-3	取水量	附錄：ESG績效(284)
303-5	耗水量	附錄：ESG績效(284)
生物多樣性		
304-1	組織在位於或鄰近保護區和保護區外的生物多樣性豐富區域擁有、租賃、管理的運營點	2.3 生物多樣性相關架構與政策(76-99)
304-2	活動、產品和服務對生物多樣性的重大影響	2.3 生物多樣性相關架構與政策(76-99)
304-3	受保護或經修復的棲息地	2.3 生物多樣性相關架構與政策(76-99)
304-4	受運營影響的棲息地中已被列入世界自然保護聯盟(IUCN)紅色名錄及國家保護名冊的物種	(本集團運營區域均未影響瀕危物種)
排放		
305-1	直接(範圍1)溫室氣體排放	附錄：ESG績效(282)
305-2	能源間接(範圍2)溫室氣體排放	附錄：ESG績效(282)
305-3	其他間接(範圍3)溫室氣體排放	附錄：ESG績效(282)
305-4	溫室氣體排放強度	附錄：ESG績效(282)
305-5	溫室氣體減排量	附錄：ESG績效(282)
305-7	氮氧化物(NOX)、硫氧化物(SOX)和其他重大氣體排放	附錄：ESG績效(283)
污水和廢棄物		
306-3	重大洩漏	(本集團報告期內未發生有關事件)

序號	指標	披露回應
水資源和污水		
供應商環境評估		
308-1	使用環境評價維度篩選的新供應商	5.7 供應鏈盡責管治(256-263)
308-2	供應鏈的負面環境影響以及採取的行動	5.7 供應鏈盡責管治(256-263)
僱傭		
401-1	新進員工僱傭率和員工流動率	附錄：ESG 績效(287)
401-2	提供給全職員工(不包括臨時或兼職員工)的福利	4.2.4 員工福祉(196-200)
401-3	育兒假	4.2.2 員工權益保護(185-188)
職業健康與安全		
議題管理披露項		
403-1	職業健康安全管理體系	4.2.1 職業健康與安全(179-185)
403-2	危害識別、風險評估和事故調查	4.2.1 職業健康與安全(179-185)
403-3	職業健康服務	4.2.1 職業健康與安全(179-185)
403-4	職業健康安全事務：工作者的參與、意見徵詢和溝通	4.2.1 職業健康與安全(179-185)
403-5	工作者職業健康安全培訓	4.2.1 職業健康與安全(179-185)
403-6	促進工作者健康	4.2.1 職業健康與安全(179-185)
403-7	預防和減緩與業務關係直接相關的職業健康安全影響	4.2.1 職業健康與安全(179-185)
403-8	職業健康安全管理體系覆蓋的工作者	4.2.1 職業健康與安全(179-185)
403-9	工傷	4.2.1 職業健康與安全 附錄：ESG 績效(179-185/288)
403-10	工作相關的健康問題	4.2.1 職業健康與安全(179-185)
培訓與教育		
404-1	每名員工每年接受培訓的平均小時數	附錄：ESG 績效(288)
404-2	員工技能提升方案和過渡援助方案	4.2.3 員工職業發展(188-195)
多元化與平等機會		
405-1	管治機構與員工的多元化	董事會多元化 4.2.3 員工職業發展 附錄：ESG 績效 (9/188-195/287)
405-2	男女基本工資和報酬的比例	4.2.3 員工職業發展(188-195)

序號	指標	披露回應
職業健康與安全		
反歧視		
406-1	歧視事件及採取的糾正行動	4.2.2 員工權益保護(185-188)
結社自由與集體談判		
407-1	結社自由與集體談判權利可能面臨風險的運營點和供應商	4.2.2 員工權益保護 (185-188)
童工		
408-1	具有重大童工事件風險的運營點和供應商	4.2.2 員工權益保護(185-188)
強迫或強制勞動		
409-1	具有強迫或強制勞動事件重大風險的運營點和供應商	4.2.2 員工權益保護(185-188)
當地社區		
413-1	有當地社區參與、影響評估和發展計劃的運營點	4.4 可持續發展實踐(218-233)
413-2	對當地社區有實際或潛在重大負面影響的運營點	4.4 可持續發展實踐(218-233)
供應商社會評估		
414-1	使用社會評價維度篩選的新供應商	5.7 供應鏈盡責管治(256-263)
414-2	供應鏈的負面社會影響以及採取的行動	5.7 供應鏈盡責管治(256-263)
客戶健康與安全		
416-1	評估產品和服務類別的健康與安全影響	3.2 綠色設計與建造(111-149)
416-2	涉及產品和服務的健康與安全影響的違規事件	(報告期內，未發生有關事件)
營銷與標識		
417-1	對產品和服務信息與標識的要求	5.3 商業道德與反腐(243-248)
417-2	涉及產品和服務信息與標識的違規事件	5.3 商業道德與反腐(243-248)
417-3	涉及營銷傳播的違規事件	(報告期內，未發生有關事件)
客戶隱私		
418-1	涉及侵犯客戶隱私和丟失客戶資料的經證實的投訴	(報告期內，未發生有關事件)

SASB 指標索引

主題	指標	編號	披露回應
能源管理	按房地產類型劃分的能耗數據覆蓋率(佔總建築面積的百分比)	IF-RE-130a.1	/
	按房地產類型劃分 (1) 有數據覆蓋範圍的投資組合的總能源消耗； (2) 電網電力佔總能耗的百分比； (3) 消耗的可再生能源佔總能耗的百分比	IF-RE-130a.2	附錄：ESG績效（284）
	按房地產類型劃分的，有數據覆蓋的投資組合區域能源消耗的百分比變化	IF-RE-130a.3	/
	按房地產類型劃分 (1) 具有能源評級 (2) 已通過房地產分部門認證為ENERGY STAR的合格投資組合百分比	IF-RE-130a.4	/
	描述如何將建築能源管理考慮因素納入物業投資分析和運營策略中	IF-RE-130a.5	2.4.1 能源管理 3.2綠色設計與建造 （100-101/111-149）
水管理	按房地產類型劃分 (1) 總建築面積 (2) 基綫水壓力高或極高的區域的建築面積佔總建築面積的百分比	IF-RE-140a.1	/
	按房地產類型劃分 (1) 具有數據覆蓋範圍的投資組合區域的總取水量； (2) 水壓力高或極高的區域中取水量佔總取水量的百分比	IF-RE-140a.2	附錄：ESG績效（284）
	按房地產類型劃分，有數據覆蓋範圍的投資組合區域取水量的變化	IF-RE-140a.3	附錄：ESG績效（284）
	描述水管理風險，並討論減輕這些風險的策略和實踐	IF-RE-140a.4	2.1 年度進展與亮點 2.4.2 水資源管理 （49-50/101-103）

主題	指標	編號	披露回應
租戶可持續性影響的管理	按房地產類型劃分 (1) 包含資源效率成本回收條款(相關資本改進)的新租約的百分比 (2) 相關的租賃面積	IF-RE-410a.1	3.4綠色運營與租賃（167-173）
	按房地產類型分別計量 (1) 電網用電量 (2) 取水量的租戶百分比	IF-RE-410a.2	/
	討論衡量、激勵和改善租戶可持續性影響的方法	IF-RE-410a.3	3.4綠色運營與租賃（167-173）
氣候變化適應	按房地產類型劃分的位於百年一遇洪水地區的房產區域	IF-RE-450a.1	/
	描述氣候變化風險暴露分析，系統的資產組合暴露程度以及緩解風險的策略	IF-RE-450a.2	2.2.1 策略(52-63)

央企控股上市公司ESG專項報告參考指標索引

一級指標	二級指標	三級指標	披露回應
E.1 資源消耗	E.1.1 水資源	E.1.1.1 新鮮水用量	附錄：ESG績效（284）
		E.1.1.2 循環水用量	/
		E.1.1.3 循環水用量佔比	/
		E.1.1.4 水資源消耗強度	附錄：ESG績效（284）
	E.1.2 物料	E.1.2.1 不可再生物料消耗量	/
		E.1.2.2 有毒有害物料消耗量	附錄：ESG績效（283）
		E.1.2.3 物料消耗強度	附錄：ESG績效（283）
	E.1.3 能源	E.1.3.1 化石能源消耗量	附錄：ESG績效（284）
		E.1.3.2 非化石能源消耗量	附錄：ESG績效（284）
		E.1.3.3 非化石能源使用比例	附錄：ESG績效（284）
		E.1.3.4 能源消耗總量	附錄：ESG績效（284）
		E.1.3.5 能源消耗強度	附錄：ESG績效（284）
	E.1.4 包裝材料	E.1.4.1 包裝材料使用量	/
		E.1.4.2 包裝材料輕量化減量化	/

一級指標	二級指標	三級指標	披露回應
E.2 污染防治	E.2.1 廢水	E.2.1.1 廢水排放達標情況	/
		E.2.1.2 廢水管理與減排措施	2.4.2 水資源管理（101-103）
		E.2.1.3 廢水排放量	/
		E.2.1.4 廢水污染物排放量	/
		E.2.1.5 廢水污染物排放濃度	/
	E.2.2 廢氣	E.2.2.1 廢氣排放達標情況	/
		E.2.2.2 廢氣污染物排放量	/
		E.2.2.3 廢氣污染物排放濃度	/
	E.2.3 固體廢物	E.2.3.1 固體廢物處置依法合規情況	2.4.3 廢棄物管理（103-104）
		E.2.3.2 一般工業固廢管理	2.4.3 廢棄物管理（103-104）
		E.2.3.3 一般工業固廢處置量	附錄：ESG 績效（283）
		E.2.3.4 危險廢物管理	2.4.3 廢棄物管理（103-104）
		E.2.3.5 危險廢物處置量	附錄：ESG 績效（283）

一級指標	二級指標	三級指標	披露回應
E.3 氣候變化	E.3.1 溫室氣體排放	E.3.1.1 溫室氣體來源與類型	2.2 氣候相關架構與政策(50-73)
		E.3.1.2 溫室氣體排放管理	2.2 氣候相關架構與政策(50-73)
		E.3.1.3 範圍一排放	附錄：ESG績效(282)
		E.3.1.4 範圍二排放	附錄：ESG績效(282)
		E.3.1.5 範圍三排放	附錄：ESG績效(282)
		E.3.1.6 溫室氣體排放強度	附錄：ESG績效(282)
	E.3.2 減排管理	E.3.2.1 溫室氣體減排管理	2.2 氣候相關架構與政策(50-73)
		E.3.2.2 溫室氣體減排量	2.2 氣候相關架構與政策(50-73)
	E.3.3 環境權益交易	E.3.3.1 參與碳排放權交易市場情況	/
		E.3.3.2 參與用能權、水權及排污權交易市場情況	/
		E.3.3.3 參與綠色電力交易情況	/
	E.3.4 氣候風險管理	E.3.4.1 氣候風險管理	2.2 氣候相關架構與政策(50-73)
E.4 生物多樣性	E.4.1 生產、服務和產品對生物多樣性的影響	E.4.1.1 生產、服務和產品對生物多樣性的影響	2.3 生物多樣性相關架構與政策(76-99)

一級指標	二級指標	三級指標	披露回應
E.5 資源與環境管理制度措施	E.5.1 低碳發展目標制定與戰略措施	E.5.1.1 低碳發展目標制定與戰略措施	1.1 行動藍圖與目標（26-34）
	E.5.2 資源管理措施	E.5.2.1 水資源使用管理	2.4.2 水資源管理（101-103）
		E.5.2.2 物料使用管理	2.4.3 廢棄物管理（103-104）
		E.5.2.3 能源使用與節能管理	2.4.1 能源管理 3.4 綠色運營與租賃（100-101/167-173）
	E.5.3 節能降碳統計監測與考核獎懲體系	E.5.3.1 節能降碳監測、統計報告和考核體系	1.1 行動藍圖與目標（26-34）
	E.5.4 綠色環保行動與措施	E.5.4.1 清潔生產	3.2 綠色設計與建造（111-149）
		E.5.4.2 綠色技改和循環利用	3.2 綠色設計與建造（111-149）
		E.5.4.3 綠色建築改造	3.2 綠色設計與建造（111-149）
		E.5.4.4 綠色辦公和運營	3.4 綠色運營與租賃（167-173）
		E.5.4.5 綠色採購與綠色供應鏈管理	3.2 綠色設計與建造（111-149）
		E.5.4.6 環保公益活動	4.3 社會責任與公益（201-217）
	E.5.5 綠色低碳認證	E.5.5.1 環境管理體系認證	3.4 綠色運營與租賃（167-173）
		E.5.5.2 綠色低碳企業認證	3.4 綠色運營與租賃（167-173）
		E.5.5.3 綠色低碳產品與服務認證	3.4 綠色運營與租賃（167-173）
	E.5.6 環境領域合法合規	E.5.6.1 突發環境事件應急預案	2.2.1 策略（52-63）
		E.5.6.2 環境領域違法違規事件	報告期內，未發生有關事件

一級指標	二級指標	三級指標	披露回應
S1 員工權益	S1.1 員工招聘與就業	S1.1.1 企業招聘政策及執行情況	4.2.2 員工權益保護（185-186）
		S1.1.2 員工結構	4.2.3 員工職業發展 附錄：ESG績效（189/287）
		S1.1.3 避免僱傭童工或強制勞動	4.2.2 員工權益保護（185-186）
	S1.2 員工薪酬與福利	S1.2.1 薪酬理念與政策	4.2.2 員工權益保護（185-188）
		S1.2.2 工作時間和休息休假	4.2.4 員工福祉（196-200）
		S1.2.3 薪酬福利保障情況	4.2.4 員工福祉（196-200）
		S1.2.4 員工民主管理	4.2.2 員工權益保護（185-188）
	S1.3 員工健康與安全	S1.3.1 員工職業健康安全管理	4.2.1 職業健康與安全（179-185）
		S1.3.2 員工安全風險防控	4.2.1 職業健康與安全（179-185）
		S1.3.3 安全事故及工傷應對	4.2.1 職業健康與安全（179-185）
		S1.3.4 員工關愛與幫扶	4.2.3 員工職業發展（188-195）
	S1.4 員工發展與培訓	S1.4.1 員工激勵及晉升政策	4.2.3 員工職業發展（188-195）
		S1.4.2 員工教育與培訓	4.2.3 員工職業發展（188-195）
		S1.4.3 員工職業規劃及職位變動支持	4.2.3 員工職業發展（188-195）
	S1.5 員工滿意度	S1.5.1 員工滿意度調查	4.2.3 員工職業發展（188-195）
		S1.5.2 勞動糾紛	/
		S1.5.3 員工流動情況	4.2.3 員工職業發展 附錄：ESG績效（188-195/287）

一級指標	二級指標	三級指標	披露回應
S2 產品與服務管理	S2.1 產品安全與質量	S2.1.1 生產規範管理政策及措施	3.2 綠色設計與建造（111-149）
		S2.1.2 質量管理	3.2 綠色設計與建造（111-149）
		S2.1.3 產品召回與撤回	/
		S2.1.4 產品或服務負面事件	/
	S2.2 客戶服務與權益	S2.2.1 客戶滿意度	4.4.4 客戶滿意度（229-233）
		S2.2.2 客戶投訴及處理情況	4.4.4 客戶滿意度（229-233）
		S2.2.3 客戶信息及隱私保護	5.6 數據隱私與安全（253-255）
	S2.3 創新發展	S2.3.1 研發與創新管理體系	3.3 數字賦能與管理（150-166）
		S2.3.2 研發投入	3.3 數字賦能與管理（150-166）
		S2.3.3 創新成果	3.3 數字賦能與管理（150-166）
		S2.3.4 知識產權保護	5.5 知識產權與合規（251-252）
S3 供應鏈安全與管理	S3.1 供應商管理	S3.1.1 供應商選擇與管理	5.7 供應鏈盡責管治（256-263）
		S3.1.2 供應商數量及分佈	附錄：ESG 績效（289）
	S3.2 供應鏈環節管理	S3.2.1 供應鏈管理政策及措施	5.7 供應鏈盡責管治（256-263）
		S3.2.2 供應鏈安全保證與應急預案	5.7 供應鏈盡責管治（256-263）
		S3.2.3 重大風險與影響（供應鏈）	5.7 供應鏈盡責管治（256-263）

一級指標	二級指標	三級指標	披露回應
S4 社會貢獻	S4.1 繳納稅費情況	S4.1.1 繳納稅費情況	/
	S4.2 社區共建	S4.2.1 參與當地社區建設的政策措施	4.3 社會責任與公益 4.4 可持續發展實踐 (201-233)
		S4.2.2 對當地社區的貢獻與影響	4.3 社會責任與公益 4.4 可持續發展實踐 (201-233)
	S4.3 社會公益活動	S4.3.1 參與社會公益活動的政策措施	4.3 社會責任與公益 4.4 可持續發展實踐 (201-233)
		S4.3.2 參與社會公益活動的投入及成效	4.3 社會責任與公益 4.4 可持續發展實踐 (201-233)
		S4.3.3 無障礙環境建設	/
	S4.4 國家戰略響應	S4.4.1 產業轉型	可持續發展理念(10-11)
		S4.4.2 鄉村振興與區域協同發展	4.3.2 教育支持與鄉村振興(207-208)
		S4.4.3 一帶一路及海外履責	/
		S4.4.4 行業特色及其他社會責任履行情況	4.3 社會責任與公益 4.4 可持續發展實踐 (201-233)
G1 治理策略與組織架構	G1.1 治理策略及流程	G1.1.1 治理策略制定	可持續發展戰略(13)
		G1.1.2 治理策略監督流程	1.2 可持續發展管治 (35-41)
		G1.1.3 治理策略批准及審核流程	1.2 可持續發展管治 (35-41)
		G1.1.4 黨建引領	/
	G1.2 組織構成及職能	G1.2.1 所有權職責	1.2 可持續發展管治 (35-41)
		G1.2.2 董事會、監事會和管理層組織結構與職能	1.2 可持續發展管治 (35-41)
		G1.2.3 董事會、監事會和管理層的任命程序及構成	1.2 可持續發展管治 (35-41)
	G1.3 薪酬管理	G1.3.1 董事及監事的薪酬計劃	/
		G1.3.2 董事會薪酬透明度	/
		G1.3.3 管理層薪酬合理性	/

一級指標	二級指標	三級指標	披露回應
G2 規範治理	G2.1 內部控制	G2.1.1 內部審計	5.2 全面風控與韌性（239—242）
		G2.1.2 內控控制結構、機制和流程	5.2 全面風控與韌性（239—242）
	G2.2 廉潔建設	G2.2.1 廉潔建設制度規範	5.3 商業道德與反腐（243—248）
		G2.2.2 廉潔建設措施成效	5.3 商業道德與反腐（243—248）
	G2.3 公平競爭	G2.3.1 公平競爭制度規範	5.3 商業道德與反腐（243—248）
		G2.3.2 公平競爭措施成效	5.3 商業道德與反腐（243—248）
G3 投資者關係管理與股東權益	G3.1 投資者關係管理	G3.1.1 投資者關係管理戰略	1.3 雙重重要性評估（42—45）
		G3.1.2 投資者溝通	1.3 雙重重要性評估（42—45）
		G3.1.3 投資者關係管理部門建設	1.3 雙重重要性評估（42—45）
	G3.2 股東權益	G3.2.1 股東（大）會情況	/
		G3.2.2 股東溝通情況	/
		G3.2.3 股東知情權和參與決定權	/
	G3.3 債權人權益	G3.3.1 徵信情況	/
		G3.3.2 債券市場履約情況	/

一級指標	二級指標	三級指標	披露回應
G4信息披露透明度	G4.1 信息披露制度	G4.1.1 財務信息披露	越秀地產簡介（20-21）
		G4.1.2 非財務信息披露	附錄：ESG績效（282-290）
	G4.2 信息披露質量	G4.2.1 所有披露信息定期監督、審計和評估	5.2 全面風控與韌性 附錄：獨立核證報告（239-242/344-345）
G5合規經營與風險管理	G5.1 合規經營	G5.1.1 合規經營制度	5.2 全面風控與韌性（239-242）
		G5.1.2 合規體系建設情況	5.2 全面風控與韌性（239-242）
		G5.1.3 合規審查具體流程	5.2 全面風控與韌性（239-242）
	G5.2 風險管理	G5.2.1 風險識別與預警	5.2 全面風控與韌性（239-242）
		G5.2.2 風險控制與追蹤	5.2 全面風控與韌性（239-242）
		G5.2.3 風險報告與管理	5.2 全面風控與韌性（239-242）

自然相關財務信息披露工作組(TNFD)建議內容索引

段落	描述	我們的方針	披露回應
管治			
a	披露董事會對自然相關依賴、影響、風險與機遇的監管。	越秀地產董事會對自然相關依賴、影響、風險與機遇承擔最終監管責任。董事會下設可持續發展委員會，負責研究評估國際監管趨勢(如TNFD框架)，系統識別與分析自然相關風險與機遇，並定期向董事會匯報。此外，公司構建的可持續發展風險盡職調查機制由董事會承擔最終責任，可持續發展委員會直接監督其運行，確保將TNFD框架深度融入企業核心決策流程。	1.2可持續發展管治(35-41)
b	描述管理層在評估和管理自然相關的依賴、影響、風險和機遇方面的作用	越秀地產建立了由可持續發展領導小組與執行小組構成的兩級管理層架構，系統化推進自然相關議題的評估與管理。可持續發展領導小組由總經理擔任組長，相關職能條線及區域分管領導共同參與，負責統籌監督各部門落實自然資本管理(包括生物多樣性保護、水資源利用、生態修復等)工作，並定期向可持續發展委員會匯報績效表現。可持續發展執行小組由總部職能部門及附屬公司業務部門組成，承擔具體自然相關項目的制定與實施，確保戰略目標落地；同時負責自然相關數據的收集、分析與上報。此外，在項目全生命週期各環節(如拿地階段的環境影響評估、建造階段的生態保護、運營階段的水資源管理)，相關業務管理部門負責執行具體的自然風險管控與機遇開發行動。高級管理層的績效考核已納入ESG相關指標，間接推動自然責任的有效落實。通過這一管理層架構，公司確保自然相關依賴、影響、風險與機遇得到系統識別、科學評估與閉環管理。	第一章管理方針 1.2可持續發展管治(26/35-41)

段落	描述	我們的方針	披露回應
管治			
c	在組織評估和應對自然相關依賴、影響、風險與機遇時，描述組織的人權政策和參與活動，以及董事會和管理層對土著人民、當地社區、受影響者和其他利益攸關方的監督。	越秀地產已制定《人權政策》《員工權益保護政策》等內部制度，明確尊重和維護人權的立場，並嚴格遵守國際勞工公約，2025年未發生童工或強迫勞動事件。在參與活動方面，公司將當地社區列為核心利益相關方，通過社區公益活動、投訴熱線等渠道回應關切；持續舉辦節日慶典、興趣社團等活動搭建居民交流平台；與政府部門聯合整治舊廠環境(清理垃圾134噸)；攜手老年大學、醫療服務隊等社會組織開展公益服務；創新「社區主理人」模式(17個項目孵化108個社群)及「騎手友好社區」機制。董事會及可持續發展委員會負責監督可持續發展風險，並將相關績效納入高級管理層薪酬考核，形成監督閉環。目前報告未單獨披露針對原住民的特殊政策，但在生態敏感區域開發中已將當地社區及生態保護要求納入評估流程。	1.2可持續發展管治 2.3.1策略 4.2.2員工權益保護 4.3社會責任與公益 4.4可持續發展實踐 (35-41/80-82/185-188/201-217/218-233)

段落	描述	我們的方針	披露回應
策略			
a	描述組織識別的短期、中期和長期的自然相關依賴、影響、風險與機遇。	越秀地產已識別出全價值鏈(上游、直接運營、下游)對自然資本的依賴性與影響，並系統梳理了物理風險(生物多樣性流失、自然災害、自然資源短缺)、轉型風險(政策、市場、技術、聲譽、責任)及相關機遇(生態修復、聲譽資本、資源效率、產品與服務、市場、融資等)。具體時間維度(短、中、長期)的風險與機遇分佈，已在本報告「評定」小節中以表格形式詳細呈現。	2.3.2風險管理(83-96)
b	描述自然相關依賴、影響、風險與機遇對組織的商業模式、價值鏈、戰略和財務規劃的影響，以及任何已就緒的轉型計劃或分析	公司已運用LEAP方法論及ENCORE工具，系統評估自然相關因素對業務模式及價值鏈的影響。評估結果顯示，下游業務(拆除與廢棄物管理)影響程度最高，直接運營(設計和建造)次之。公司已據此調整策略，如優先棕地開發、避免綠地佔用、推廣綠色建築標準等，並將自然資本管理納入財務規劃與融資策略(如綠色信貸、可持續掛鈎貸款)。	2.3.1策略 2.3.2風險管理 2.3.3目標與指標(80-99)
c	考慮到不同的情景，描述在應對自然相關風險與機遇方面組織戰略的復原力	越秀地產通過構建全生命週期自然風險管控體系，並結合POD模式、生態修復工程、古樹保護專項行動等實踐，提升企業對自然風險的適應能力。公司亦關注不同情境(如氣候變化、政策收緊、市場偏好轉變)下的策略韌性，並通過持續監測與動態調整，確保長期可持續發展。	2.3.1策略(80-82)
d	披露組織直接運營中資產和／或活動的地點，並在可能的情況下，披露符合優先地點標準的上下游價值鏈。	越秀地產已識別並披露10個優先披露城市(廣州、杭州、青島、蘇州、合肥、上海、成都、深圳、北京、西安)，這些城市在建與待建項目土地儲備佔2025年總土地儲備的特定比例。公司同時基於周邊50公里內重要棲息地及瀕危物種分佈，對深圳、廣州、杭州、上海等生態高風險城市進行重點管控，並在項目層級(如廣州琶洲樾)落實具體地理位置的自然風險評估與保護措施。	2.3.2風險管理(83-96)

段落	描述	我們的方針	披露回應
風險和影響管理			
a (i)	描述組織在其直接運營中識別、評估和優先處理自然相關依賴、影響、風險與機遇的流程。	越秀地產在直接運營(設計建造、運營維護)中採用LEAP方法論(定位、評估、評定、準備)系統識別自然相關依賴、影響、風險與機遇。具體步驟： • 定位：審視全價值鏈，結合國際生態數據及項目所在地生態特徵，識別生態敏感區域。 • 評估：使用ENCORE工具界定環境資產與生態系統服務，量化依賴與影響程度。 • 評定：針對物理風險(生物多樣性流失、自然災害、資源短缺)和轉型風險(政策、市場、技術、聲譽、責任)，評估財務影響及影響程度(高／中／低)，並制訂應對措施。 • 準備：將評估結果轉化為管理策略與指標體系。 • 優先級設定：聚焦評級為「非常高」的依賴與影響因子，例如直接運營－設計建造的影響評級為「高」。	2.3.2風險管理(83-96)
a (ii)	描述組織在其上下游價值鏈中識別、評估和優先處理自然相關依賴、影響、風險與機遇的流程。	越秀地產將LEAP方法論延伸至上游(採購、物流、倉儲)和下游(拆除和廢棄物管理)： • 上游：識別依賴性(水流調節、洪水緩解等)和影響(有毒污染物排放、溫室氣體、外來物種等)，影響評級為「高」。 • 下游：識別依賴性(固體廢物治理、氣候調節等)和影響(噪音、污染物、溫室氣體)，影響評級為「非常高」，為優先管控環節。 評估工具同上(ENCORE)，並形成價值鏈熱力圖。	2.3.2風險管理(83-96)

段落	描述	我們的方針	披露回應
風險和影響管理			
b	描述組織管理自然相關依賴、影響、風險與機遇的流程。	越秀地產依據TNFD框架的LEAP方法論(定位、評估、評定、準備)，構建了覆蓋項目全生命週期的自然相關依賴、影響、風險與機遇管理流程。 • 在定位階段，公司全面審視價值鏈，識別業務與自然的核心連接點，結合國際生態數據篩選出十個優先披露城市，精準定位生態敏感區域。 • 在評估階段，採用ENCORE工具系統分析各業務環節對生態系統服務的依賴程度與影響強度，並繪製價值鏈自然依賴性及影響熱力圖，明確上游與下游環節為重點管控對象。 • 在評定階段，識別物理風險(如生物多樣性流失、自然災害)、轉型風險(政策、市場、聲譽等)及相關機遇，評估其潛在財務影響等級，並制訂針對性的減緩與管理措施。 • 在準備階段，將自然風險管理融入戰略決策，建立量化目標與指標體系(如綠化率、可持續木材採購比例等)，並通過生態修復工程、棕地優先開發、避免綠地承諾等具體行動落實管理閉環。 該流程實現了從風險識別到價值轉化的系統化、可追溯管理，有力支撐企業的可持續發展戰略。	2.3.2風險管理 (83-96)
c	描述如何將識別、評估、優先處理和監測自然相關風險的流程整合到組織的整體風險管理流程中。	越秀地產將自然風險管理全面融入企業戰略頂層設計，與既有氣候風險、合規風險、財務風險等管理體系協同運作： • 戰略層面：將自然因素納入項目選址、規劃設計、採購、施工及廢棄物管理等全生命週期決策流程。 • 管理體系層面：依據TNFD指引及LEAP評估結果，建立標準化的內部制度與可量化指標體系(如綠色空間、森林保護、合規目標)，並與公司整體風險管理架構銜接。 • 信息披露層面：通過可持續發展報告及TNFD索引表，向利益相關方傳達風險識別與管理過程，提升透明度。 • 持續改進：定期檢視目標達成進展(如2025 • **0**起、合規率**100%**)，並動態調整風險應對策略。	2.3.1策略 2.3.2風險管理 2.3.3目標與指標 (80-99)

段落	描述	我們的方針	披露回應
指標和目標			
a	披露組織所用的指標，以符合其戰略和風險管理流程的方式，將這些指標用於評估和管理重大自然相關風險與機遇。	越秀地產已建立系統化自然相關指標體系，用於評估和管理重大風險與機遇，主要包括： • 綠色空間：項目開發區域綜合綠化率 • 塑膠污染：酒店業務即棄塑膠製品使用量 • 森林保護：天然林／高保護價值森林砍伐比例、發展中項目可持續認證木材採購佔比 • 合規：污染物洩漏事件發生率、污水排放合規率、廢物規範化處理率、生態保護違規事件發生率 此外，公司披露溫室氣體排放、水資源利用、廢棄物管理等關鍵環境績效指標(詳見附錄：《ESG績效》)，並將自然相關財務表現(投入、產出與成效)納入量化追蹤。	2.3.3目標與指標(96-99)
b	披露組織用於評估和管理對自然的依賴和影響的指標。	越秀地產採用LEAP方法論及ENCORE工具，評估全價值鏈對自然的依賴與影響，形成以下量化評級： • 價值鏈依賴性評級：上游「低」、直接運營－設計建造「中」、直接運營－運營維護「低」、下游「中」 • 價值鏈影響評級：上游「高」、直接運營－設計建造「高」、直接運營－運營維護「中」、下游「非常高」 同時，公司透過熱力圖可視化展示依賴與影響程度，並以具體環境績效指標(如用水量、土地使用面積、溫室氣體排放量、廢棄物產生量等)進行動態監測與管理。	2.3.2風險管理(83-96)

段落	描述	我們的方針	披露回應
指標和目標			
c	描述組織用於管理自然相關依賴、影響、風險與機遇的目標和目的，以及針對這些目標和目的的績效	越秀地產設定了以下可量化、可監測、可追蹤的目標： • 綠色空間：2030年前綜合綠化率不低於30%（2025年起將構建項目開發區域綜合綠化率統計方法，計劃在下一年度進行初步的數據披露） • 塑膠污染：2035年前酒店業務全面停止使用即棄塑膠製品（2025年已制定分階段減量實施方案） • 森林保護：2050年前天然林／高保護價值森林砍伐比例為0%（2025年開始建立供應鏈天然林／高保護價值森林砍伐更顯篩選機制） • 2030年起發展中項目100%採購可持續認證木材（2025年發展中項目建立可持續認證木材採購機制） • 合規：長期保持0起污染物洩漏事件、100%污水合規排放、100%廢物規範化處理、0起生態保護違規事件（2025年均已達成0起違規事件，100%合規） 公司亦將自然資本管理融入長期願景，致力實現生物多樣性淨零損失。	2.3.3目標與指標（96-99）

IFRS S2準則索引表

描述		報告章節／備注
管治		
(5)	在管治方面，氣候相關財務信息披露的目標是，使通用目的財務報告使用者了解，主體監督和管理氣候相關風險和機遇時所用的管治流程、控制措施和程序。	
(6)	為實現此目標，主體應披露以下資訊：	
6(a)	負責監督氣候相關風險和機遇的管治機構(可包括董事會、委員會或同等機構)或個人。具體而言，主體應確定該機構或個人的身份，並披露以下資訊：	
	(i) 氣候相關風險和機遇的責任如何反映在適用於該機構或個人的職權範圍、任務、角色描述和其他相關政策中； (ii) 該機構或個人如何確定是否具備或將發展適當的技能和能力，以監督旨在應對氣候相關風險和機遇的策略； (iii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率； (iv) 該機構或個人在監督主體的戰略、重大交易決策及其風險管理流程和相關政策時如何考慮與氣候相關的風險和機遇，包括機構或個人是否考慮了與這些風險和機遇相關的權衡；和 (v) 該機構或個人如何監督與氣候相關風險和機遇相關的目標的設定，並監督目標的實現進度(見第33-36段)，包括是否以及如何將相關績效指標納入薪酬政策(見第29(g)段)。	2.2 氣候相關架構與政策 (50-52)
6(b)	管理層在監督和管理氣候相關風險和機遇時所用的治理流程、控制措施和程序的角色，包括以下資訊：	
	(i) 該角色是否被委託給特定的管理級別職位或管理級別委員會，以及如何監督該管理職位或管理委員會；和 (ii) 管理層是否使用控制措施和程序對氣候相關風險和機遇進行監督，如是，這些措施和程序如何與其他內部職能進行整合。	2.2 氣候相關架構與政策 (50-52)
(7)	在編製滿足第6段要求的披露信息時，主體應根據IFRS S1可持續發展相關財務資訊披露的一般要求，避免不必要的重複。	

描述		報告章節／備注
策略		
(8)	在策略方面，氣候相關財務信息披露的目標是，使通用目的財務報告使用者了解主體管理氣候相關重大風險和機遇時所制定的策略。	
(9)	具體而言，主體應披露以下資訊，使通用財務報告的使用者能夠理解：	
9(a)	可以合理預期會影響主體前景的氣候相關風險和機遇(見第10-12段)；	2.2.1策略 (52-63)
9(b)	氣候相關風險和機遇對主體商業模式和價值鏈的當前和預期影響(見第13段)；	2.2.1策略 (52-63)
9(c)	氣候相關風險和機遇對主體策略和決策的影響，包括有關其氣候相關轉型計劃的資訊(見第14段)；	1.1行動藍圖與目標 2.2.1策略 (26-34/52-63)
9(d)	氣候相關風險和機遇對主體在報告期內的財務狀況、財務業績和現金流量的影響，以及它們對主體短期、中期和長期財務狀況、財務業績和現金流量的預期影響，同時考慮如何將氣候相關的風險和機遇納入主體的財務規劃中(見第15-21段)；和	2.2.1策略 (52-63)
9(e)	主體的戰略及其商業模式對氣候相關變化、發展和不確定性的氣候適應能力，同時考慮主體已確定的與氣候相關的風險和機遇(見第22段)。	2.2.1策略 (52-63)
氣候相關風險和機遇		
(10)	主體應披露資訊，使通用目的財務報告使用者能夠了解可能合理預期會影響其前景的氣候相關風險和機遇。具體而言，該主體應：	
10(a)	描述可以合理預期會影響主體前景的氣候相關風險和機遇；	2.2.1策略 (52-63)
10(b)	解釋主體已識別的每種氣候相關風險為與氣候相關的物理風險或與氣候相關的轉型風險；	2.2.1策略 (52-63)
10(c)	具體說明主體已識別的每種氣候相關風險和機遇，在不同時間範圍內(短期、中期或長期)可以合理預期的影響；和	2.2.1策略 (52-63)
10(d)	解釋該主體如何定義「短期」、「中期」和「長期」，以及這些定義如何與主體戰略決策的規劃範圍相關聯。	2.2.1策略 (52-63)
(11)	在確定第9(a)段所述的重大氣候相關風險和機遇時，主體應參考行業披露要求中定義的披露主題。	
(12)	在編製滿足第12段至第15段要求的披露信息時，主體應參考並考慮(如第20段中所述的)跨行業指標類別的適用性和與披露主題相關的行業指標。	

描述	報告章節／備注
商業模式和價值鏈	
(13) 主體應披露資訊，使通用財務報告的使用者能夠了解氣候相關風險和機遇對其商業模式和價值鏈的當前和預期影響。具體而言，該主體應披露：	
13(a) 描述氣候相關風險和機遇對主體商業模式和價值鏈的當前和預期影響；和	2.2.1 策略 (52-63)
13(b) 描述主體的商業模式和價值鏈中與氣候相關的風險和機遇集中的位置(例如，地理區域、設施和資產類型)。	2.2.1 策略 (52-63)
策略和決策	
(14) 主體應披露資訊，使通用目的財務報告使用者能夠了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響。具體而言，該主體應披露：	
14(a) 關於該主體在其策略和決策中如何應對和計劃應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括該主體計劃如何實現其設定的任何氣候相關目標以及法律或法規要求其實現的任何目標。具體而言，該主體應披露以下資訊：	
1. 為應對氣候相關風險和機遇而對主體業務模式，(包括資源分配)，當前和預期變化(例如，這些變化可包括管理或停用碳、能源或水密集型業務的計劃；需求或供應鏈變化導致的資源分配；通過資本支出或額外研發支出進行業務發展產生的資源分配；以及收購或撤資)；有關其開展的直接適應和減緩措施的資訊。 2. 當前和預期的直接緩解和適應措施(例如，通過改變生產流程或設備、搬遷設施、調整工作力和改變產品規格)； 3. 當前和預期的間接減緩和適應措施(例如，通過與客戶和供應鏈合作)； 4. 該主體擁有的任何與氣候相關的轉型計劃，包括有關制定轉型計劃時使用的關鍵假設的資訊，以及該主體的轉型計劃所依賴的依賴關係；和 5. 該主體計劃如何實現根據第 33-36 段所述的任何氣候相關目標，包括任何溫室氣體排放目標。	2.2.1 策略 (52-63)
14(b) 關於該主體如何為根據第 14(a) 段披露的活動提供資源以及計劃為這些活動提供資源的資訊。	6.2 可持續金融 (267-275)
14(c) 根據第 14(a) 段，關於前幾個報告期所披露的計劃進展情況的定量和定性資訊。	2.2.3 指標與目標 (66-75)

描述	報告章節／備注
財務狀況、財務業績和現金流量	
(15) 主體應披露資訊，使通用目的財務報告使用者能夠理解：	
15(a) 氣候相關風險和機遇對報告期內主體財務狀況、財務業績和現金流量的影響（當前財務影響）；和	2.2.3 指標與目標 (66-75) （本公司經評估後，現階段未能提供有關該氣候相關事項的量化當前財務影響，原因在於相關影響未能可靠地單獨識別，且用以估算該等影響的方法及假設仍存在較高不確定性，故相關量化資料目前缺乏參考價值。本公司已在可行範圍內於財務報表相關項目中反映有關影響，並會重新評估是否仍符合相關寬免條件。同時本公司已開展財務影響數據量化工作，數據尚在核算中，將於後續報告年度披露，本集團計劃於 2026 年引入專業分析工具對核心資產開展壓力測試，評估物理及轉型風險對氣候風險價值 (CVaR)、資本開支 (CapEx)、運營成本 (OpEx)、預期信用損失 (ECL) 及融資成本等財務指標的影響，並將相關結果納入風險管理及資本評估流程，以支持投資決策與長期戰略規劃，提升財務韌性及可持續價值創造能力。本年度沒有導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債帳面價值發生重要調整的重大風險）

描述	報告章節／備注
財務狀況、財務業績和現金流量	
15(b) 氣候相關風險和機遇在短期、中期和長期內對主體財務狀況、財務業績和現金流的預期影響，同時考慮到如何將氣候相關風險和機遇納入主體的財務規劃(預期財務影響)。	2.2.3指標與目標(66-75) (本公司根據現行氣候相關披露要求進行評估後認為，現階段尚未能就氣候相關事項提供量化的預期財務影響。有關影響目前未能可靠地單獨識別(包括氣候因素與其他市場因素的交疊影響)，且相關估算方法及假設，尤其於中長期情境下，仍存在較高不確定性，因此現階段的量化資料未具充分可靠性及決策參考價值。同時已開展財務影響數據量化工作，數據尚在核算中，將於後續報告年度披露，本集團計劃於2026年引入專業分析工具對核心資產開展壓力測試，評估物理及轉型風險對氣候風險價值(CVaR)、資本開(CapEx)、運營成本(OpEx)、預期信用損失(ECL)及融資成本等財務指標的影響，並將相關結果納入風險管理及資本評估流程，以支持投資決策與長期戰略規劃，提升財韌性及可持續價值創造能力)

描述		報告章節／備注
財務狀況、財務業績和現金流量		
(16)	具體而言，主體應披露以下的定量和定性資訊：	
16(a)	氣候相關風險和機遇如何影響其報告期內的財務狀況、財務業績和現金流量；	2.2.1 策略 (52-63) (本公司根據現行氣候相關披露要求進行評估後認為，現階段尚未能就氣候相關事項提供量化的預期財務影響。有關影響目前未能可靠地單獨識別(包括氣候因素與其他市場因素的交疊影響)，且相關估算方法及假設，尤其於中長期情境下，仍存在較高不確定性，因此現階段的量化資料未具充分可靠性及決策參考價值。同時已開展財務影響數據量化工作，數據尚在核算中，將於後續報告年度披露，本集團計劃於2026年引入專業分析工具對核心資產開展壓力測試，評估物理及轉型風險對氣候風險價值(CVaR)、資本開(CapEx)、運營成本(OpEx)、預期信用損失(ECL)及融資成本等財務指標的影響，並將相關結果納入風險管理及資本評估流程，以支持投資決策與長期戰略規劃，提升財韌性及可持續價值創造能力)
16(b)	就第16(a)段中確定的氣候相關風險和機遇，導致在下一報告年度，財務報表中報告的資產和負債帳面金額將發生重大調整的氣候相關風險和機遇；	
16(c)	基於該主體管理氣候相關風險和機遇的戰略，預計其財務狀況在短期、中期和長期內將如何變化，同時考慮： (i) 其投資和出售計劃(例如，資本支出、重大收購和撤資、合資企業、業務轉型、創新、新業務領域和資產報廢計劃)，包括主體未在合同中承諾的計劃；和 (ii) 為實施其戰略而計劃的資金來源；和	
16(d)	鑑於其管理氣候相關風險和機遇的戰略(例如，與低碳經濟相一致的產品和服務收入增加；氣候事件對資產造成物理損害產生的成本；以及與氣候適應或減緩相關的費用)，該主體預計其財務業績和現金流在短期、中期和長期內將如何變化。	
(17)	提供定量資訊時，主體可以披露單個數值或區間範圍。	
(18)	編製氣候相關風險或機遇的預期財務影響的披露時，主體應該：	
18(a)	使用報告日無須付出過度成本或努力即可獲得的所有合理及可支援的資訊，以及	2.2.1 策略 (52-63)
18(b)	使用與主體可獲得的編製該披露的技能&能力和資源相匹配的方發。	2.2.1 策略 (52-63)
(19)	如果主體確定出現以下情況，則無須提供有關氣候相關風險或機遇當前或預期財務影響的定量：	
19(a)	影響無法單獨識別；或	
19(b)	估計這些影響涉及到的計量不確定性很高，導致產生的定量資訊無用。	

描述	報告章節／備注
財務狀況、財務業績和現金流量	
(20) 此外，如果主體不具備提供有關氣候相關風險或機遇的定量資訊的技能，能力或資源，則主體無須提供預期財務影響的定量資訊。	
(21) 如果根據第19段至第20段規定的條件，主體確定其無須提供有關氣候相關風險或機遇當前或預期財務影響的定量資訊，則主體應：	
21(a) 解釋其未提供定量資訊的原因；	請參考16(a)
21(b) 提供這些財務影響的定性資訊，包括識別相關財務報表中可能受到或已經受到該氣候相關風險或機遇影響的項目，總計和小計；以及	2.2.1策略 (52-63)
21(c) 除非主體確定綜合財務影響的定量資訊無用，提供有關該氣候相關風險或機遇與其他氣候相關風險或機遇以及其他因素的綜合財務影響的定量資訊。	2.2.1策略 (52-63)
氣候韌性	
(22) 主體應披露信息，使通用目的財務報告使用者了解，主體的策略(包括其商業模式)對氣候相關變化、發展或不確定性的適應性了解，同時考慮該主體已確定的氣候相關風險和機遇。該主體應使用與氣候相關的情景分析，使用與其情況相稱的方法評估其氣候韌性(見第B1-B18段)。在提供定量資訊時，主體可以披露單個數量或範圍。具體而言，該主體應披露：	
22(a) 主體在報告日對其氣候韌性的評估，應使通用財務報告的使用者能夠了解： (i) 該主體對其策略和商業模式的評估所產生的影響(如有)，包括該主體需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響； (ii) 該主體在評估其氣候韌性時考慮的重大不確定性領域； (iii) 該主體在短期、中期和長期內調整或調整其策略和商業模式以適應氣候變化的能力，包括； (1) 主體現有財政資源的可用性和靈活性，以應對氣候相關情景分析中確定的影響，包括應對與氣候相關的風險和／或用於利用氣候相關機遇； (2) 該主體重新配置現有資產、重新調整現有資產用途、升級或停用現有資產的能力；和 (3) 該主體當前或計劃的對氣候相關減緩、適應或對與氣候韌性相關機遇的投資的影響；和	2.2.1策略 (52-63)

描述		報告章節／備注
氣候韌性		
22(b)	如何以及何時進行與氣候有關的情景分析，包括：	
(i)	有關主體投入的資訊，包括： (1) 主體用於分析的氣候相關情景，以及使用情景的來源； (2) 分析是否包括各種與氣候有關的情景； (3) 用於分析的氣候相關情景是否與氣候相關的轉型風險或與氣候相關的物理風險相關； (4) 該主體在其情景中是否使用了與最新的氣候變化國際協議一致的氣候相關情景； (5) 解釋主體為何決定已選擇的情景與評估主體氣候相關風險和機遇的彈性相關； (6) 分析中使用的主體的時間範圍；和 (7) 主體在分析中使用的營運範圍(例如，分析中使用的營運地點和業務單位)；	2.2.1 策略 (52-63)
(ii)	主體在分析中作出的關鍵假設，包括以下假設： (1) 主體營運所在司法管轄區的氣候相關政策； (2) 宏觀經濟趨勢； (3) 國家或區域層面的變數(例如，當地天氣模式、人口統計、土地利用、基礎設施和自然資源的可用性)； (4) 能源使用和混合；和 (5) 技術發展；和	2.2.1 策略 (52-63)
(iii)	進行氣候相關情景分析的報告期(見第B18段)。	2.2.1 策略 (52-63)
(23)	編製滿足第13段至第22段要求的披露資訊時，主體應參考和考慮第29段中所述的跨行業指標類別的適用性和第32段中所述的與IFRS S2中披露主題相關的行業指標。	

描述		報告章節／備注
風險管理		
(24)	在風險管理方面，氣候相關財務信息披露的目標是使通用目的財務報告使用者能夠了解主體識別、評估、優先排序和監測氣候相關風險和機遇的流程，包括這些流程是否以及如何納入主體的整體風險管理流程並為其提供資訊。	
(25)	為實現這一目標，主體應披露以下資訊：	
	25(a) 主體用於識別、評估、優先排序和監測氣候相關風險的流程和相關政策，包括以下資訊： (i) 主體使用的輸入和參數(例如，有關數據來源和流程中涵蓋的操作範圍的資訊)； (ii) 該主體是否以及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險； (iii) 主體如何評估這些風險影響的性質、可能性和程度(例如，主體是否考慮定性因素、定量閾值或其他標準)； (iv) 相對於其他類型的風險，該主體是否以及如何優先考慮氣候相關風險； (v) 該主體如何監測氣候相關風險；和 (vi) 與上一個報告期相比，該主體是否以及如何改變其使用的流程；	2.2.1 策略 2.2.2 風險管理 (52-63/64-66)
	25(b) 該主體用於識別、評估、優先排序和監測氣候相關機會的流程，包括有關該主體是否以及如何使用氣候相關情景分析來為其識別氣候相關機會提供信息的資訊；和	2.2.1 策略 2.2.2 風險管理 (52-63/64-66)
	25(c) 識別、評估、優先排序和監測氣候相關風險和機遇的流程在多大程度上以及如何融入主體的整體風險管理流程並為其提供資訊。	2.2.1 策略 2.2.2 風險管理 (52-63/64-66)
(26)	主體為滿足第25段中的要求而編製披露時，應遵循IFRS S1，以避免不必要的重複。例如，雖然主體應提供第25段要求的資訊，但如果對可持續相關風險和機遇的監督是在整合的基礎上進行管理的，為避免重複，主體應對風險管理披露進行整合，而不是單獨提供每項可持續相關風險和機遇的風險管理。	

描述		報告章節／備注
指標和目標		
(27)	氣候相關指標和目標財務披露的目的是使通用目的財務報告使用者能夠了解主體在氣候相關風險和機遇方面的表現，包括實現其設定的任何氣候相關目標的進展情況，以及法律或法規要求其實現的任何目標。	
(28)	為實現這一目標，主體應披露：	
(a)	與跨行業指標類別相關的資訊(見第29-31段)；	2.2.3指標與目標 附錄：ESG績效 (66-75/282)
(b)	與特定商業模式、活動或參與某一行業的其他共同特徵相關的基於行業的指標(見第32段)；和	2.2.3指標與目標 附錄：ESG績效 (66-75/282)
(c)	主體設定的目標，以及法律或法規要求的任何目標，以減輕或適應氣候相關風險或利用氣候相關機會，包括治理機構或管理層用來衡量實現這些目標的進展情況的指標(見第33-37段)。	2.2.3指標與目標 附錄：ESG績效 (66-75/282)
氣候相關指標		
(29)	主體應披露與跨行業指標類別相關的資訊	
29(a)	溫室氣體－該主體應：	
(i)	披露了報告期內產生的溫室氣體絕對總排放量，以公噸二氧化碳當量表示(見第B19-B22段)，分類為： (1) 範圍1溫室氣體排放； (2) 範圍2溫室氣體排放； (3) 範圍3溫室氣體排放；	2.2.3指標與目標 附錄：ESG績效 (66-75/282)
(ii)	條根據《溫室氣體議定書：公司會計和報告標準》(2004年)衡量其溫室氣體排放量，除非司法當局或主體上市的交易所要求使用不同的方法來衡量其溫室氣體排放量(見第B23-B25段)；	2.2.3指標與目標 附錄：ESG績效 (66-75/282)
(iii)	披露了其用於計算其溫室氣體排放量的方法(見第B26-B29段)，包括： (1) 主體用於計算其溫室氣體排放的測量方法、投入和假設； (2) 該主體選擇用於測量其溫室氣體排放量的測量方法、投入和假設的原因；和 (3) 該主體在報告期間對計算方法、投入和假設所作的任何更改以及這些更改的原因；	2.2.3指標與目標 附錄：ESG績效 (66-75/282)

描述		報告章節／備注
氣候相關指標		
	(iv) 根據第29(a)(i)(1)至(2)段披露的範圍1和範圍2溫室氣體排放量，將以下排放量分類： (1) 合併集團帳目(例如，對於適用《國際財務報告準則》會計準則的主體，該集團將包括母公司及其合併子公司)；和 (2) 排除在第29(a)(iv)(1)段之外的其他被投資方(例如，對於適用《國際財務報告準則會計準則》的主體，這些被投資方將包括聯營公司、合資企業和未合併子公司)；	2.2.3指標與目標 附錄：ESG績效 (66-75/282)
	(v) 對於根據第29(a)(i)(2)段，披露的範圍2溫室氣體排放量，披露其基於位置的範圍2溫室氣體排放量，並提供有關任何必要的契約文件的資訊，以告知使用者了解該主體的範圍2溫室氣體排放量(見第B30-B31段)；和	2.2.3指標與目標 附錄：ESG績效 (66-75/282)
	(vi) 根據第29(a)(i)(3)段，披露的範圍3溫室氣體排放量，並參照第B32-B57段，披露： (1) 根據《溫室氣體核算體系企業價值鏈(範圍3)會計和報告準則》(2011年)中描述的範圍3類別，主體衡量範圍3溫室氣體排放量的類別；和 (2) 如果該主體的活動包括資產管理、商業銀行或保險，其披露內容則有關該主體的第15類溫室氣體排放或與其投資相關的溫室氣體排放(融資排放)的其他資訊(見第B58-B63段)； 29(b) 轉型風險－易受轉型風險影響的資產或商務活動的數量和百分比； 29(c) 物理風險－易受物理風險影響的資產或商務活動的數量和百分比； 29(d) 氣候相關機遇－資產或其他業務活動中涉及的氣候相關機遇的數量和百分比；	2.2.3指標與目標 附錄：ESG績效 (66-75/282) (本公司經審慎評估後，現階段未能就IFRS S2第29(b)、29(c)、29(d)及29(e)項作出完整披露，原因在於相關氣候因素所帶來的財務影響現時仍未能可靠地單獨識別，且相關估算方法、輸入數據及假設仍存在較高不確定性，尤其在涉及中長期情境分析時更為明顯。因此，現階段如作量化披露，可能未能具備足夠可靠性及可比性，亦未必具實質參考價值。相關數據尚在收集及核算中，並正持續完善量化方法及數據基礎，待資料成熟後於後續報告年度作出披露)

描述	報告章節／備注
氣候相關指標	
29(e) 資本配置－用於氣候相關風險和機遇的資本支出、融資或投資金額；	2.2.3 指標與目標(66-75) (本公司經審慎評估後，現階段未能就IFRS S2第29(e)項作出完整披露，原因在於相關氣候因素所帶來的財務影響現時仍未能可靠地單獨識別，且相關估算方法、輸入數據及假設仍存在較高不確定性，尤其在涉及中長期情境分析時更為明顯。因此，現階段如作量化披露，可能未能具備足夠可靠性及可比性，亦未必具實質參考價值。用於氣候相關風險和機遇的資本開支、投資的金額尚在收集整理階段，並正持續完善量化方法及數據基礎，待資料成熟後於後續報告年度作出披露)
29(f) 內部碳定價－主體應披露： (i) 解釋該主體是否以及如何在決策中應用碳定價(例如，投資決策、轉讓定價和情景分析)；和 (ii) 該主體用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量的價格；	2.2.3 指標與目標(66-75) (本公司目前尚未在決策中應用碳定價機制，現階段正積極研究及評估其適用性)
29(g) 薪酬－主體應披露： (i) 說明是否以及如何將氣候相關因素納入高管薪酬(另見第6(a)(v)段)；和 (ii) 本報告期間，高管薪酬與氣候相關因素相關的百分比。	1.1 行動藍圖與目標 (26-34)

描述	報告章節／備注
氣候相關指標	
(30) 編製滿足第29(b)段至第29(d)段中要求的披露時，主體應使用在報告日無須付出過度成本或努力即可獲得的所有合理及可支援的。	
(31) 編製滿足第29(b)段至第29(g)中要求的披露時，主體應參考B64段至B65段。	
(32) 主體應披露與一個或多個特定業務模式，活動或表明主體參與某一行業的其他共同特徵相關的行業特定指標。在確定主體披露的行業特定指標時，主體應參考與IFRS S2中所述披露主題相關的行業特定指標，並考慮其適用性。	
氣候相關目標	
(33) 主體應披露其為監測實現其戰略目標的進展而設定的與氣候相關的定量和定性目標，以及法律或法規要求其實現的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。對於每個目標，主體應披露：	
33(a) 用於設定目標的指標(見第B66-B67段)；	1.1行動藍圖與目標 2.2.3指標與目標 (26-34/74)
33(b) 目標的目的(例如，減緩、適應或符合基於科學的措施)；	2.2.3指標與目標 (66-75)
33(c) 目標適用的主體部分(例如，目標是否適用於整個主體或僅適用於主體的一部分，例如特定業務單位或特定地理區域)；	2.2.3指標與目標 (74)
33(d) 目標適用的期限；	2.2.3指標與目標 (74)
33(e) 衡量進展情況的基礎期；	2.2.3指標與目標 (74)
33(f) 任何里程碑或中期目標；	1.1行動藍圖與目標 (32-34)
33(g) 如果目標是定量的，該目標是絕對目標或強度目標；和	1.1行動藍圖與目標 2.2.3指標與目標 (32/74)
33(h) 最新的氣候變化國際協定，包括由該協定產生的管轄權承諾，如何為目標提供資訊。	1.1行動藍圖與目標 (31-32)

描述		報告章節／備注
氣候相關目標		
(34)	主體應該披露其制定和審查每個目標的方法，以及如何監測每個目標的進展情況，包括：	
	34(a) 目標和設定目標的方法是否經過第三方驗證；	（本公司現階段尚未就所設定的氣候相關目標及其目標設定方法尋求第三方驗證。儘管如此，我們高度重視氣候相關目標的管理與執行，並將其視為企業可持續發展策略的核心環節。公司預計將於未來適當時機，依據內部減碳路徑的成熟度及相關監管環境的發展，啟動第三方獨立驗證程序，以進一步強化資訊的可靠性與透明度）
	34(b) 主體審查目標的過程；	1.1 行動藍圖與目標 (32)
	34(c) 用於監測實現目標進展情況的指標；和	1.1 行動藍圖與目標 2.2.3 指標與目標 (32/74)
	34(d) 對目標的任何修訂以及對這些修訂的解釋。	1.1 行動藍圖與目標 2.2.3 指標與目標 (32/74)
(35)	主體應披露有關其針對每個氣候相關目標的績效的資訊，以及對該主體績效趨勢或變化的分析。	2.2.3 指標與目標 (74)

描述		報告章節／備注
氣候相關目標		
(36)	對於根據第33-35段披露的每一溫室氣體排放目標，主體應披露：	
36(a)	目標涵蓋哪些溫室氣體。	1.1行動藍圖與目標 2.2.3指標與目標 (32/74)
36(b)	目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3的溫室氣體排放。	1.1行動藍圖與目標 2.2.3指標與目標 (32/74)
36(c)	目標是溫室氣體總排放目標或溫室氣體淨排放目標。如果該主體披露了溫室氣體淨排放目標，則該主體還需要單獨披露其相關的溫室氣體總排放目標(見第B68-B69段)。	1.1行動藍圖與目標 2.2.3指標與目標 (32/74)
36(d)	該目標是否採用行業脫碳方法得出。	1.1行動藍圖與目標 (31-32)
36(e)	主體計劃使用碳信用額來抵銷溫室氣體排放，以實現任何溫室氣體淨排放目標。在解釋其計劃使用碳信用額時，該主體應披露資訊，包括並參考第B70-B71段： (i) 實現溫室氣體淨排放目標在多大程度上以及如何依賴於碳信用的使用； (ii) 哪些第三方計劃將核實或認證碳信用額； (iii) 碳信用額的類型，包括基礎抵銷是基於自然的還是基於技術碳去除的，以及基礎抵銷是通過碳減排或去除來實現的；和 (iv) 一般目的的財務報告使用者了解主體計劃使用的碳信用額的可信度和完整性所需的因素(例如，關於碳抵銷永久性的假設)。	6.2.3融資工具與案例 (273)
(37)	在識別、披露用於設定和監控實現第33段至第34段所述目標實現進展的指標時，主體應參考跨行業指標(參見第29段)和行業特定指標(參見第32段)並考慮其適用性，包括適用的國際財務報告可持續披露準則中所述的指標，或滿足IFRS S1要求的指標。	

獨立核證報告

1. 前言

香港品質保證局(「HKQAA」、「我們」、「我們的」)受越秀地產股份有限公司(股票代碼:00123.HK)(簡稱「公司」)委託,對其於2025年可持續發展報告(「報告」)中披露的可持續發展信息(「可持續發展信息披露」)進行獨立核證[1],涵蓋的報告期為2025年1月1日至2025年12月31日(「報告時間範圍」),並出具本獨立核證報告(「核證報告」)。為免產生疑義,載於本核證報告末端所列的附錄構成核證報告不可或缺的一部分,惟部分附錄僅供公司內部使用。我們的可持續發展信息核證工作及本核證報告均基於附錄A所載列的假設、依賴因素、邊界、局限性、除外情況、角色和責任及獨立性進行。附錄A的通用版本可於香港品質保證局官方網站(www.hkqaa.org)查閱,瀏覽路徑如下:動態及資源 > 指引及表格 > 指引 > 可持續核證。

本次核證工作的目的是為可持續發展信息披露提供一個獨立的結論,該結論基於有限保證,以判斷可持續發展信息披露是否遵循以下報告準則編製:

- 香港聯合交易所有限公司主板上市規則附錄C2所載之《環境、社會及管治報告守則》(「ESG守則」)

核證組也參考以下披露框架檢閱可持續發展披露信息,評估可持續發展信息披露是否有參考相關要求編製。我們在此方面的核證工作僅限於報告中列明的具體參考章節。披露框架如下:

- 《全球報告倡議組織的可持續發展報告準則》(GRI Standards)
- 國際可持續準則理事會(「ISSB」)發布的《國際財務報告準則S2號—氣候相關披露》(「IFRS S2」)
- SASB行業特定標準

2. 核證方法

香港品質保證局的核證程序是參考國際核數及核證準則委員會發布的《國際核證業務準則第3000號》(修訂版)(「ISAE 3000」)進行的。

證據收集過程乃按風險為本的方法設計,以獲得ISAE 3000所界定的有限保證水平。我們的核證程序包括但不限於:

- 審閱公司提供的相關政策、程序、相關文件及記錄,包括與可持續發展相關信息的有關內容,如管治、風險識別及績效指標;
- 訪談公司負責報告編製及可持續發展相關管治的主要管理層及相關人員;

1 注:於本文件中,『鑒證』與『核證』二詞含義相同,並可互換使用,均指《國際可持續核證準則第5000號》(ISSA 5000)所規範之核證(Assurance)概念。

HKQAA
HONG KONG QUALITY ASSURANCE AGENCY
香港品質保證局

- 對披露內容進行分析性審查，以評估其合理性，並核對其相關外部框架及內部支持數據的一致性；
- 按重要性及風險為重點，選取具代表性的披露樣本，並運用判斷抽樣方法評估每個樣本的基礎證據；
- 評估所披露的假設、依賴因素及邊界的透明度；及
- 評估涵蓋範圍是否符合報告準則要求，包括檢視用於估算的方法論、敏感度分析及不確定性披露等。

3. 結論

根據核證過程所執行的程序、獲得的證據，以及在既定假設、依賴因素、邊界、局限性和除外情況的前提下，我們並未注意到任何情況，使我們相信公司在其2025 年可持續發展報告中於2025 年1 月1 日至2025 年12 月31 日期間的可持續發展信息披露，在所有重大方面未按照《環境、社會及管治報告守則》的要求編製。此外，我們也未發現任何情況，顯示上述披露並未參考本核證報告前言部分所述的其他適用報告準則。

本核證報告僅提供予越秀地產股份有限公司及其2025 年可持續發展報告的使用者，以供其在遵循本核證報告前言所述之報告準則的目的下使用。我們不接受，亦不承擔對於本核證報告在向其他任何人士展示或被其持有時，於任何其他用途所產生的任何責任。我們確認，在開展本項工作期間，我們與越秀地產股份有限公司保持獨立性。

就出具本核證報告之核證業務的項目負責人為丁國滔。

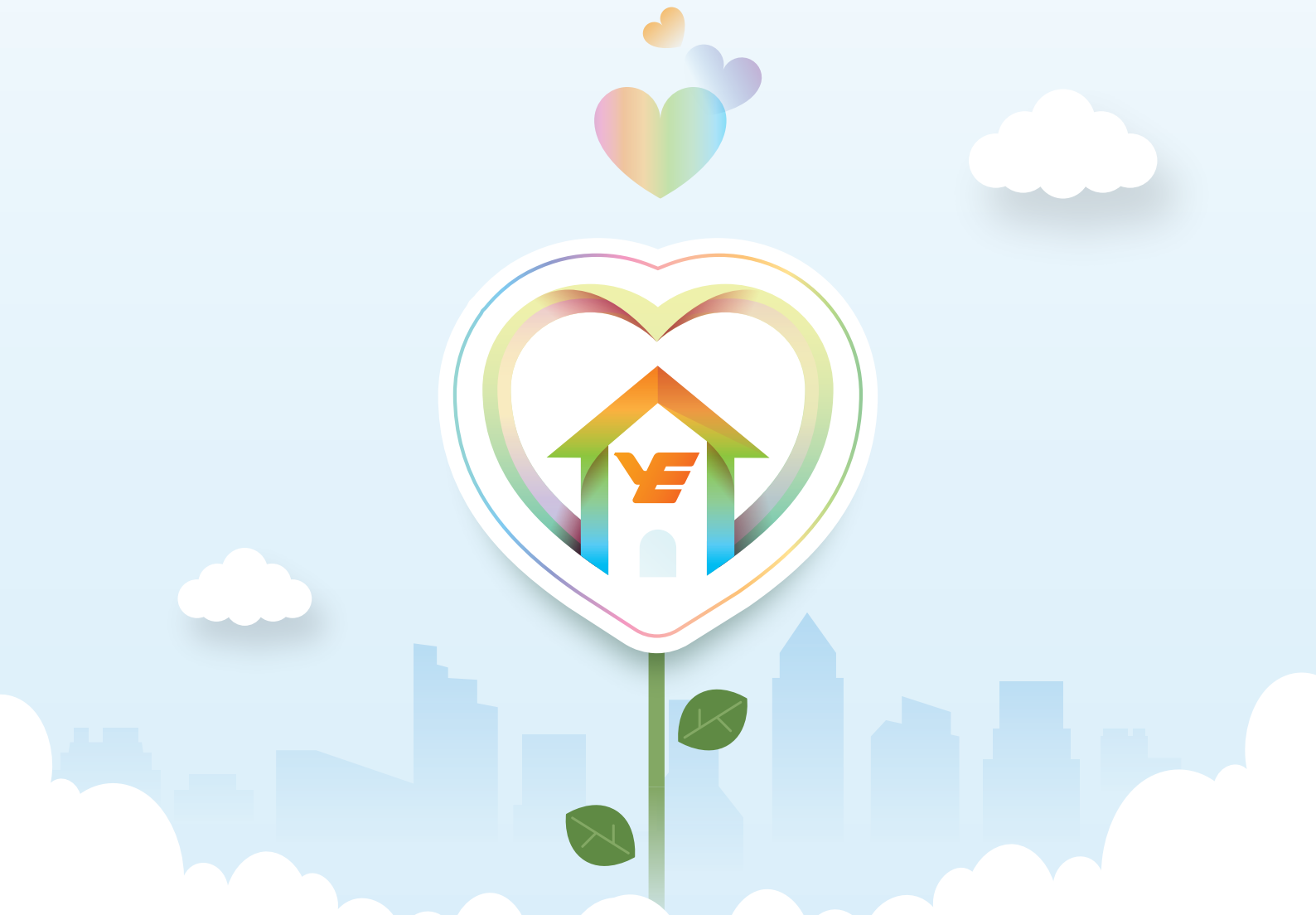
香港品質保證局代表簽署

香港品質保證局

2026年4月23日
參考編號：14999917

股份代號

00123



歡迎您透過以下電郵對本公司的《可持續發展報告》及可持續發展表現
提出意見：sustainability@yuexiuproperty.com

© Yuexiu Property Company Limited 越秀地產股份有限公司