



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



2023

環境、社會及管治報告

目錄

2 /	主席寄語
6 /	可持續發展方針
26 /	2023年度可持續發展進展
28 /	邁向2030可持續發展重點
32 /	我們的減碳藍圖
34 /	關於越秀地產
36 /	關於本報告
40 /	重要議題及持份者參與



第一章 環境與 產品生命 週期

48 /



第二章 人力資本

106 /



第三章 社會關係與 和諧

134 /



第四章 組織與創新

164 /



第五章 金融資本

182 /

190 /	附錄
190 /	社會榮譽
192 /	ESG 績效列表
198 /	獨立鑒證報告
199 /	香港聯合交易所《ESG 報告指引》指標索引
205 /	GRI 準則指標索引
212 /	SASB 指標索引
213 /	央企控股上市公司 ESG 專項報告參考指標索引
220 /	意見回饋表

成就
美好生活

主席寄語

林昭遠先生
主席



“

2023年，我本人繼續擔任董事會環境、社會與管治委員會主席，與兩名執行董事和四名獨立非執行董事共同管理委員會事務。委員會的工作包括審閱和批准本集團關於ESG事宜的願景、目標、策略及管理制**度**，並就相關ESG事宜向董事會提供建議。此外，我們在ESG領導小組和執行小組的支持下，明確各職能部門及區域公司相關負責人的ESG工作職責，構建了自上而下的ESG治理架構。

”

2023年，世界格局充滿挑戰和機遇，我們作為時代的親歷者和見證者，與國家一同面對複雜的國際環境和國內改革發展穩定的任務。這一年，全行業、全領域正處於高質量發展轉型的關鍵時期，如何化解系統性風險，深化可持續發展轉型，推動越秀地產全盤高質量發展，成為我們的年度主題。我們始終堅持可持續發展理念，構建了完善的

環境、社會與管治(ESG)治理架構，制定並實施了可持續發展戰略，通過系統性的風險管理不斷地優化和提升ESG實踐。我們設定並追求更高、更長遠的ESG目標，通過定期的自我評估和檢視，穩步推進和深化ESG工作。我們希望成為業內的領先房地產企業，在ESG領域樹立標杆。

董事會明確越秀地產的可持續發展理念，包含我們對建築行業全生命週期的可持續發展思考；在理念的指導下，我們依照聯合國可持續發展目標構建了高屋建瓴的可持續發展戰略。今年，我們首次將建築全生命週期的ESG管理納入ESG報告，打造建築全生命週期可持續的房產企業，既是戰略目標，亦是對社會責任的使命。我們在今年還推出了越秀地產ESG管理系統，遵循國際及本土ESG報告標準，建立完善的管理指標體系，通過整合各項數據，實現

高效的數據跟蹤和管理決策。該系統涵蓋：數據填報和收集、個人碳足跡、ESG資訊動態、雙碳目標管理、商業項目能耗駕駛艙和一站式管理平台，以高質量數據支持正確的ESG管理決策，並實時監控風險。通過垂直統籌機制和數字化能力的應用，我們不斷強化專項工作管理，確保公司能夠在各個層面上妥善應對ESG相關的挑戰，並不斷提高信息透明度，以擴大越秀地產的可持續發展影響力。

為助力國家實現2030年碳達峰和2060年碳中和的目標，我們制定了全方位的《減碳藍圖》，設定了自身的減排目標：到2060年或之前實現價值鏈的淨零排放，2030年或之前碳達峰，公建項目範圍一、二碳排放總量較2019年單位面積碳排放強度降低44%，並計劃進一步制定科學碳目標(SBT)。同時構建層次分明的碳減排戰略，涵蓋了避免、減少、替代、回收以及碳抵消等五個方面，以此規劃和執行碳減排措施。我們推廣綠色建築的建造，並系統性地開展超低能耗建築體系、近零能耗建築體系和零碳建築體系等前沿技術的研究與實踐，目前已在合肥、上海等地區落成超低能耗及近零能耗建築。同時，我們推動城市更新項目，並避免對綠地和農田的開發。面向業主和租戶，我們致力於成為他們在綠色發展和生活方式上的夥伴，共同遵守和維護綠色低碳的約定，加強綠色建築的認證提升，落實能源審計，並推廣租戶綠色低碳公約，以促進社會綠色轉型發展。我們承諾，於2060年或之前達成自身運營範圍的水中和，並於2030年完成自身業務運營所在地區的水風險壓力評估。

應對氣候變化是近年全球關注的議題之一，我們遵循國際可持續準則理事會(International Sustainability Standards Board, ISSB)發佈的《國際財務報告可持續披露準則第2號——氣候相關披露》(IFRS S2)，開展氣候變化管理工作，採用MSCI REMIND氣候風險模型，分析出升溫1.5℃及3℃時越秀地產29個運營城市中項目所在城市的氣候風險影響程度，將完善氣候因素納入公司戰略和運營工作中。此外，我們關注自然相關財務披露工作小組(Taskforce on Nature-related Financial Disclosure, TNFD)發佈的框架以及基於科學的自然目標，預計在2024年將成立TNFD工作小組，以更好地管理與自然資源相關的財務風險與機遇。

我們不斷提升員工培訓水平，確保員工平均培訓時長每年不低於47小時。同時，我們為員工和相關方提供安全健康的工作環境，保障員工安全生產和心理健康，致力於實現零工傷、零心理健康惡性事件的目標，致力促使全體員工100%遵循公司行為與商業道德規範。2023年ESG執行小組通過風險矩陣、情景分析、壓力測試等風險評估工具，識別和評估集團整個價值鏈ESG風險的可能性和影響，包括生物多樣性、氣候變化、能源效率、水資源管理、社會影響、健康與安全、客戶滿意度、ESG透明度和報告等，並將ESG風險管理融入到越秀地產的日常運營和業務流程中，定期向ESG委員會匯報及檢視ESG風險。

在社會層面，越秀地產實施「四好企業」發展戰略，致力於打造好產品、好服務、好品牌和好團隊。我們高度重視員工權益保護，不斷改進職業健康安全狀況，通過優化組織結構、人才培養、機制建設和文化塑造四個方面，提升人力資源管理水平，增強員工的綜合素質。同時，公司持續加強價值鏈的ESG管理，並於2023年7月發佈了《越秀地產供應商行為準則》和《越秀地產可持續採購政策》，與供應商合作夥伴共同打造綠色、穩定、可持續的價值鏈。我們還積極參與鄉村振興，支持貴州省畢節市的生態文明建設，擴大社會積極影響。

面對未來，越秀地產將繼續秉承「不斷超越，更加優秀」的企業精神，致力於全面提升ESG管理成效，推動企業的可持續發展。2024年，我們計劃進一步優化ESG治理架構，成立專門的小組，實現對更多議題專項風險的有效管理。我們將全面識別並應對氣候變化、水風險、循環經濟等方面的挑戰，加大碳排放源識別和管理力度，努力實現越秀地產設定的雙碳目標。我們還將積極推動水中和、循環經濟行動，實施氣候相關和自然相關風險及影響管理，全面提升企業的環境治理水平。在人力資源管理方面，我們將

不斷提升人力資本效能，確保員工在工作場所的人權、生命安全和心理健康得到保障，營造一個公平、和諧的工作環境。同時，我們將繼續承擔鄉村振興、城市優化、康養服務和普惠教育的責任，積極投身社會事業。我們堅信，越秀地產的可持續發展理念將對社會產生積極影響，我們願與所有利益相關者攜手合作，共創繁榮、美好的未來。

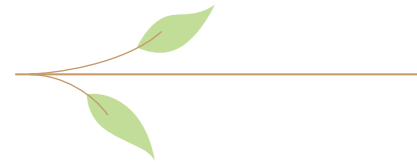


林昭遠
董事長

香港，二〇二四年三月二十六日



可持續發展方針



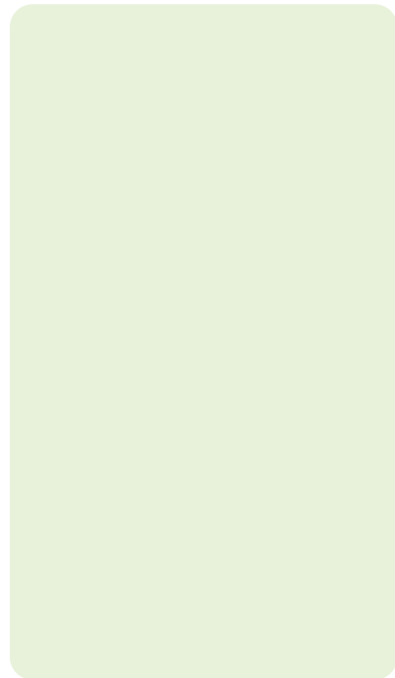
董事會聲明

本集團秉承「共創美好未來」的宗旨，將環境保護、社會責任和治理理念融入長期發展戰略，堅定推進可持續發展。越秀地產高度重視環境、社會與管治(ESG)，將其作為企業發展的核心要素。為響應國務院國資委和香港聯合交易所等監管機構的高標準披露要求，我們建立了一套自上而下的 ESG 治理架構。董事會全面負責制定和審視 ESG 戰略，並對其執行情況進行持續監督。定期會議上，董事會聽取 ESG 議題的匯報，包括可持續發展和氣候變化等，跟蹤相關指標和目標的進度。同時，董事會還負責檢討整體風險管理機制，將 ESG 風險納入風險管理流程，並定期進行風險評估。

2023 年，越秀地產的 ESG 管理由董事會主席領導的環境、社會與管治委員會負責，兩名執行董事和四名獨立非執行董事組成成員，定期討論和審查 ESG 風險和機遇。公司設立了由行政總裁領導、各業務部門負責人參與的 ESG 領導小組，負責完善 ESG 管理體系，確保工作有序高效開展。為提升 ESG 管理的專業性和透明性，我們通過正式文件明確了各層級的管理職責和流程。

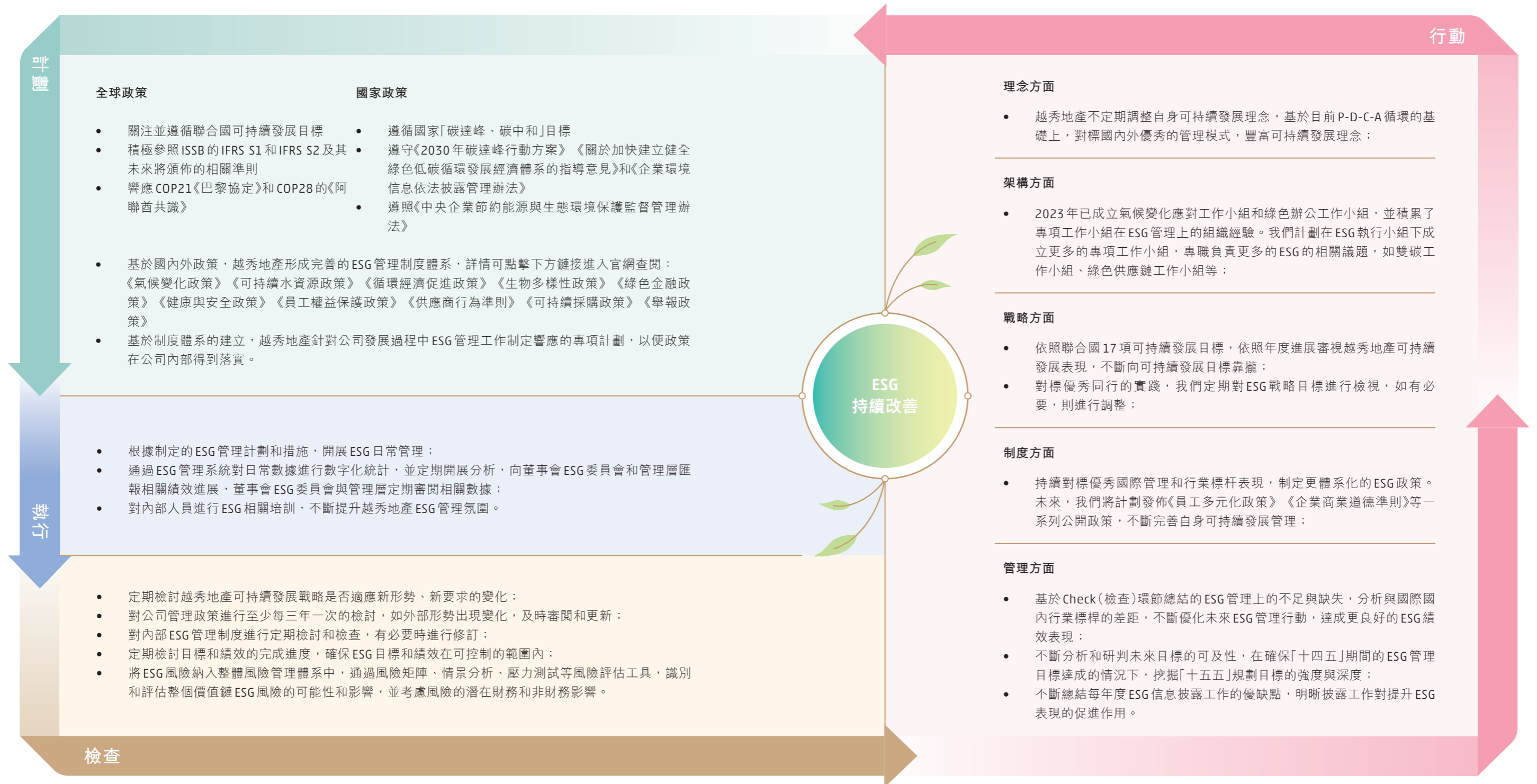
為應對氣候變化和滿足監管要求，本集團在 ESG 執行小組下成立了「氣候變化應對工作小組」，負責識別和管理公司運營及發展中的氣候相關風險和機遇。此外，本集團還成立了「綠色辦公工作小組」，發佈了「綠色辦公降本增效」方案，明確了未來三年行政辦公領域的目標和規劃。

報告期內，本集團完成範圍一和範圍二碳排放盤點，深入了解了減碳目標和路徑，設定了減排目標和策略。董事會持續關注 ESG 治理趨勢，評估內部管理，識別潛在風險和機遇，並與各利益相關者保持常態化溝通。本報告經董事會審批，確保內容真實、準確，無誤導性陳述或重大遺漏，全面展示了本集團在 ESG 管理方面的努力和成果。

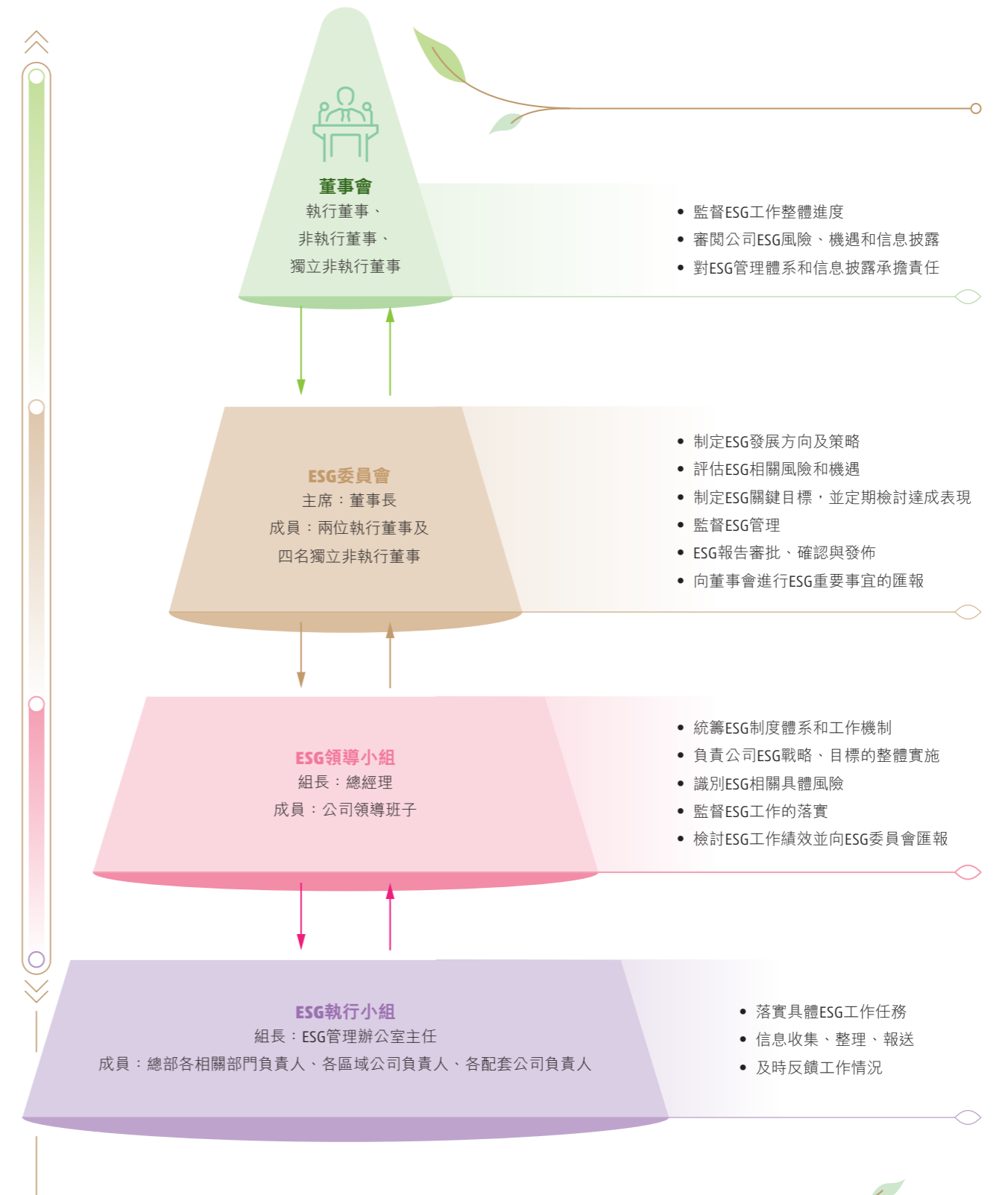
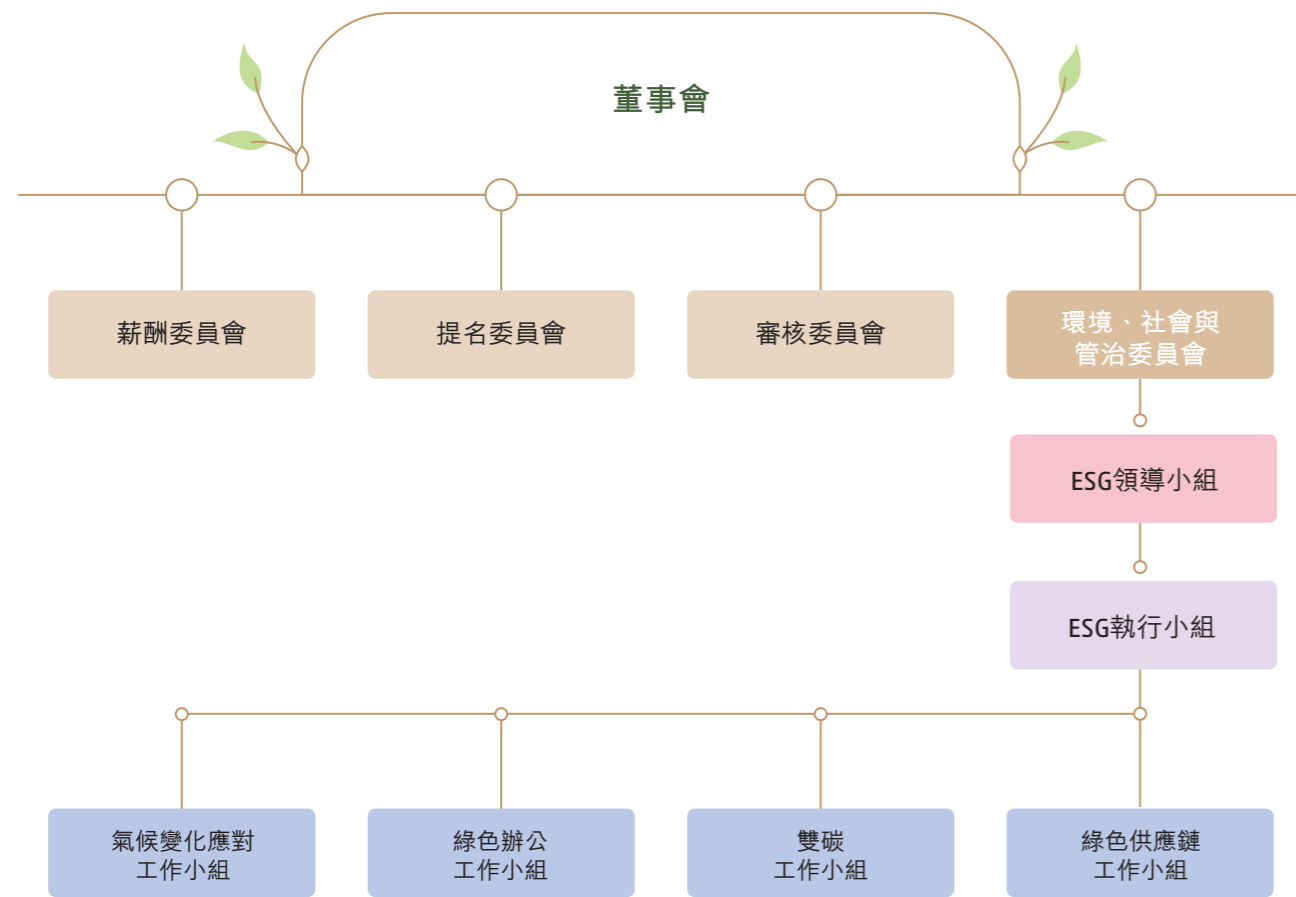


可持續發展理念

基於董事會和 ESG 委員會的研討與決策，越秀地產嚴格遵照 P-D-C-A (Plan-Do-Check-Act，計劃－執行－檢查－行動) 的循環管理流程作為可持續發展管理理念，將其作為開展 ESG 管理工作的原則與指引，通過螺旋式上升的工作模式，持續提升和改善公司 ESG 表現，並不斷增加 ESG 信息的透明度。



本集團建立了由董事會直接領導的環境、社會與管治(ESG)架構，並實施 ESG 各層級層層監管，形成從決策、溝通到實際執行的全流程打通。作為最高的治理機構，董事會積極參與制定和實施 ESG 策略，監督企業 ESG 發展方向，定期討論及審查 ESG 發展風險和機遇。董事會下設 ESG 委員會，其成員背景多元，具備豐富的行業經驗，覆蓋經濟學、社會學、工商管理、行政管理、機械工程、會計、審計、金融、法學等多個專業領域。多元化的 ESG 委員會擁有不同專業視角與風險偏好，能更好地應對複雜的 ESG 風險，把握本集團 ESG 機遇，贏得發展先機。



越秀地產全生命週期管理



建築階段	重要相關ESG因素	具體策略
拿地階段 	<ul style="list-style-type: none"> 生物多樣性與自然生態保護 	<ul style="list-style-type: none"> 要求所有新獲取項目都要通過環境影響評價要求，避免項目對周邊地區造成負面影響。
	<ul style="list-style-type: none"> 氣候相關風險與機遇 	<ul style="list-style-type: none"> 對標的地塊進行項目調研與測算，納入環境指標以及氣候變化指標作為評估因素； 我們已識別各業務區域的物理風險的暴露程度，和氣候轉型風險對投資過程的影響，以快速制定更好的應對策略。
	<ul style="list-style-type: none"> 商業道德 	<ul style="list-style-type: none"> 在招拍掛和勾地環節秉持公平競爭原則，嚴禁拿地過程出現貪腐、舞弊現象。
	<ul style="list-style-type: none"> 綠色開發承諾 	<ul style="list-style-type: none"> 遵守綠地開發承諾，確保不開發綠地與農田。
設計階段 	<ul style="list-style-type: none"> 綠色建築 	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	<ul style="list-style-type: none"> 零碳建築 	<ul style="list-style-type: none"> 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、零碳建築技術體系等，進一步降低建築生命週期的碳排與能耗。
	<ul style="list-style-type: none"> 海綿城市建設 	<ul style="list-style-type: none"> 根據水風險壓力評估結果，以及實際需要，開展住宅社區海綿城市設計，優化社區及周邊的水體生態並舒緩水資源壓力。
	<ul style="list-style-type: none"> 氣候相關風險與機遇 	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	<ul style="list-style-type: none"> 創新社區空間 	<ul style="list-style-type: none"> 開展公區的創新設計，以符合現階段居民需求。
	<ul style="list-style-type: none"> 產品質量與安全 	<ul style="list-style-type: none"> 在設計階段充分考量建築耐久性、安全性、消防性質，並制定標準化程序。

越秀地產全生命週期管理



建築階段	重要相關ESG因素	具體策略
建造階段 	<ul style="list-style-type: none"> 現場標準化體系 	<ul style="list-style-type: none"> 不斷提升現場標準化體系，目前已達成現場標準化建造體系SSCS-3.0工程建造標準化，並逐步提升標準化水平。
	<ul style="list-style-type: none"> 裝配式建造 	<ul style="list-style-type: none"> 不斷提升裝配式建築的覆蓋程度，並提升項目的預製率，以提升資源使用效率。
	<ul style="list-style-type: none"> 綠色施工 	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	<ul style="list-style-type: none"> 水資源保護及韌性 	<ul style="list-style-type: none"> 開展水資源節約管理，基於水風險壓力分析結果調整建造用水策略。
	<ul style="list-style-type: none"> 能源管理 	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	<ul style="list-style-type: none"> 氣候相關風險與機遇 	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	<ul style="list-style-type: none"> 健康與安全 	<ul style="list-style-type: none"> 要求承包商開展安全施工和生產，配備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。
	<ul style="list-style-type: none"> 綠色供應鏈 	<ul style="list-style-type: none"> 積極採購並使用綠色建築材料，鼓勵供應商使用綠色建材； 開展妥善的資源管理，減少非必要產品購買，節約資源，促進循環經濟。

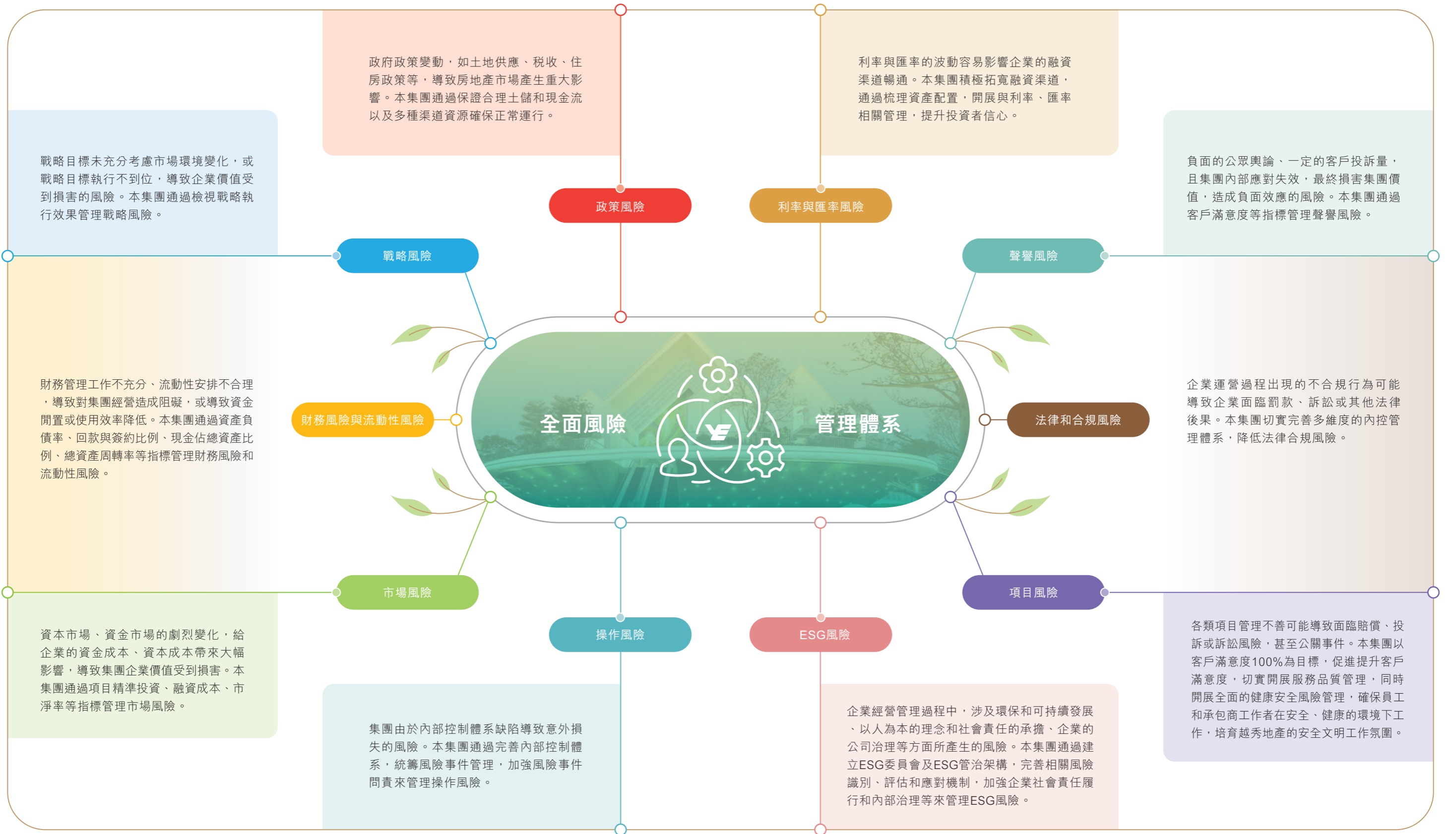


越秀地產全生命週期管理

建築階段	重要相關 ESG 因素	具體策略
銷售階段 	負責任營銷	<ul style="list-style-type: none"> 制訂管理指導方針，如《營銷業務風險控制細則》和《銷售道具管理指南》，明確負責任營銷原則性要求。
	綠色品牌	<ul style="list-style-type: none"> 在銷售過程使用環保物料，並倡導客戶開展綠色環保消費。
	商業道德	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。
運營階段 	碳排放管理	<ul style="list-style-type: none"> 通過 ESG 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 44%，住宅項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 23%。
	能源管理	<ul style="list-style-type: none"> 加強運營階段能源治理建設，完善能源治理架構，開展運營階段能耗 P-D-C-A 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	<ul style="list-style-type: none"> 2023 年廣州國際金融中心已經開展水風險壓力測試，計劃 2024 年對越秀金融大廈、廣州環貿中心，以及試點住宅社區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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 提升服務人員服務效能，提升居民生活品質以及租戶辦公人員的職場環境，促進全民幸福感提升。

越秀地產全生命週期管理

建築階段	重要相關 ESG 因素	具體策略
管理階段 	組織與創新	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 確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	<ul style="list-style-type: none"> 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。
	綠色金融	<ul style="list-style-type: none"> 制定《綠色金融政策》，將融資渠道向綠色轉型方向轉移，促進資金流穩定； 2024 年，越秀地產設立可持續融資框架，資助符合越秀地產可持續發展願景與戰略的項目、資產和發展。
	身心健康	<ul style="list-style-type: none"> 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建設； 促進員工福祉，圍繞 ISO 45003 社會心理健康與安全標準制定長期戰略和舉措提升心理健康管理，並計劃形成心理健康管理 PDCA 循環。
	客戶滿意度	<ul style="list-style-type: none"> 以客戶滿意度 100% 為核心目標，從不同維度開展客戶體驗提升，加強投訴管理和解決，促進客戶與越秀地產形成長期共融氛圍。
拆除階段 	社會正面影響	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 對拆除的建築廢材進行破碎和再生處理，對其他廢棄物開展分類分級處理，確保減少資源浪費。
	城市更新	<ul style="list-style-type: none"> 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原生態環境的價值的平衡。
	健康與安全	<ul style="list-style-type: none"> 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。

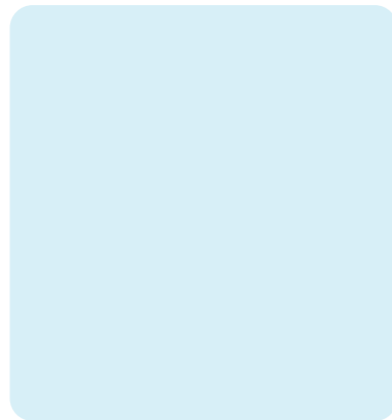


可持續發展戰略

戰略背景：

發展是人類社會的永恆追求。面對由人類活動對氣候和生態環境所造成的破壞與危機，聯合國於2015年通過《2030年可持續發展議程》及17個可持續發展目標(SDGs)，繪製出全球可持續發展的藍圖和路徑。目前，全球正面臨多重危機與挑戰，受氣候危機、糧食安全、地緣政治、全球經濟下行等多重因素疊加影響，可持續發展目標進展不及預期，各方共同採取更為有力的行動變得格外迫切。

越秀地產充分考慮自身戰略規劃、核心競爭力以及SDGs間的相互關聯，我們積極響應17個可持續發展目標(SDGs)，搭建最佳的SDGs戰略結構，將ESG理念融入企業自身發展戰略中，並致力於以負責任的態度進行運營，創造可持續的環境效益、社會效益和經濟效益，持續提升自身可持續發展能力，成為負責任的企業公民。



SDGs



在全世界消除一切形式的貧困。

我們的理解

- ✦ 鞏固和拓展脫貧成果，全面推進產業、人才、文化、生態、組織「五個振興」。

行動計劃

- ✦ 發揮鄉村振興辦公室統籌作用，持續加大對鄉村振興的投入，落實產業振興的重點，鞏固脫貧攻堅成果。



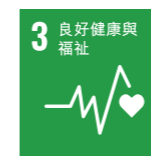
消除饑餓、實現糧食安全、改善營養狀況和促進可持續農業。

我們的理解

- ✦ 支持國家糧食安全戰略，在地產開發過程切實貫徹耕地紅線原則，踐行綠地開發承諾。

行動計劃

- ✦ 秉持綠地開發承諾，杜絕任何侵犯國家耕地紅線原則的行為，並且不對紅線以上的綠地和農田進行開發，如果無法避免，則開發符合綠色建築標準的建築。



確保健康的生活方式，促進各年齡段人群的福祉。

我們的理解

- ✦ 為客戶提供健康安全的住宅、辦公、商業等產品，切實保障承包商安全生產權利，為員工提供安全健康的職場環境。

行動計劃

- ✦ 通過前期開發和中間運營過程，多維度滿足客戶對健康安全的需求；
- ✦ 對安全生產、職場健康、心理健康等方面為承包商和員工提供切實的保障；
- ✦ 將康養產業作為越秀地產的事業，積極開展社會老年人關愛與呵護。

SDGs



確保包容和公平的優質教育，讓全民終身享有學習機會。

我們的理解

- ◇ 將普惠教育作為越秀地產社會事業的一部分，堅持在住宅產品周邊配建學校，滿足客戶就近讀書需求，為九年義務教育提供硬件基礎；
- ◇ 同時，為員工提供完善的培訓體系，促進員工終身學習，持續進步，與公司共成長。

行動計劃

- ◇ 持續加大對學校配建的投資，不斷提升配建學校的硬件設施；
- ◇ 持續完善員工培訓體系，開展跨經驗、通用類培訓實踐，促進員工成為具有綜合競爭力的人才。



實現性別平等，增強所有婦女和女童的權能。

我們的理解

- ◇ 杜絕性別、年齡、種族、國籍、宗教信仰或社會個人因素的歧視和偏見，切實保障弱勢群體的利益，促進女性權益的保護。

行動計劃

- ◇ 開設女性權益保護課程或活動，促進女性權益意識提升；
- ◇ 為相關方開展女性權益保護的相關活動，促進社會性別平等氛圍。



為所有人提供水和環境衛生並對其進行可持續管理。

我們的理解

- ◇ 對淡水資源開展水風險壓力評估，調整在各個業務所在地的用水策略；
- ◇ 堅決杜絕污水無組織排放，盡量減少污水排放，並按規定排放到各類市政污水管道，避免對環境的影響。

行動計劃

- ◇ 計劃2030年100%業務所在地區均完成水風險壓力評估；
- ◇ 落實《可持續水資源政策》，促進污水合規排放，減少水資源使用，努力實現更多的水資源循環使用。

SDGs



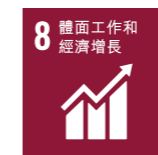
確保人人獲得負擔得起的、可靠和可持續的現代能源。

我們的理解

- ◇ 我們在商業運營階段成立能源管理委員會，專項開展商業運營的能耗管理，降低整體建築的能耗；
- ◇ 我們大力開展清潔能源建設，在施工、運營、管理階段均開展清潔能源應用。

行動計劃

- ◇ 開展更深層次的能源管理，加強對建築的節能資本化改造，利用ESG管理系統對能耗平台進行綜合分析和研判，減少能耗風險點；
- ◇ 持續拓寬清潔能源的使用場景，促進清潔能源覆蓋越秀地產建築全生命週期。



促進持久、包容和可持續經濟增長，促進充分的生產性就業和人人獲得體面工作。

我們的理解

- ◇ 我們為員工提供具有競爭力的薪酬，並承擔業務所在地區的就業責任；
- ◇ 越秀地產2023年營收在房地產下行階段逆勢增長，為行業提供穩定因素，促進地產行業可持續發展。

行動計劃

- ◇ 加強對員工的薪酬管理，促進整體薪酬提升和建立完善公平的薪酬績效管理機制，並為供應鏈上下游提供廣泛的就業機會；
- ◇ 深化業務多元化戰略，持續推進越秀地產可持續經濟增長。



建造具備抵禦災害能力的基礎設施，促進具有包容性的可持續工業化，推動創新。

我們的理解

- ◇ 重視產品質量安全，生產產品均通過抗震、抗颱風、抗洪要求；
- ◇ 不斷試點零碳建築技術體系，促進地產行業技術創新和高質量發展。

行動計劃

- ◇ 持續提升建築風險抗性，包括但不限於水資源風險、氣候風險、極端天氣風險；
- ◇ 通過建築業綠色轉型契機，落實各類新型建築技術落地，推動建築工業化和標準化。

SDGs



減少國家內部和國家之間的不平等。

我們的理解

- ✧ 與同行開展公平競爭；
- ✧ 開展負責任營銷，保障消費者權益；
- ✧ 杜絕價值鏈上任何的貪腐、舞弊、賄賂行為。

行動計劃

- ✧ 持續創造公平、穩定的市場環境，杜絕任何形式的不正當競爭、虛假營銷和反貪腐行為。



建設包容、安全、有抵禦災害能力和可持續的城市和人類住區。

我們的理解

- ✧ 開展城市更新，避免居住在危樓或存在污染危害的棕地塊上，通過城鎮化式城市更新優化城市格局；
- ✧ 在老舊城區開展城市微改造，體現包容與人文關懷。

行動計劃

- ✧ 持續為業務所在地區的可持續城市建設貢獻力量；
- ✧ 在開展城市微改造的過程中重視人文關懷，切實保障城市包容、安全氛圍。



採用可持續的消費和生產模式。

我們的理解

- ✧ 開展綠色營銷，倡導消費者採用可持續、綠色的消費模式；
- ✧ 在碳目標、水目標、循環經濟目標方面提升影響力。

行動計劃

- ✧ 在營銷過程中落實綠色營銷工作，促進在綠色消費議題下與消費者同頻；
- ✧ 持續推進碳目標、水目標、循環經濟目標的落實。



採取緊急行動應對氣候變化及其影響。

我們的理解

- ✧ 開展碳盤查和範圍三排放因素梳理，為降低價值鏈碳排放奠定基礎；
- ✧ 開展氣候風險管理，促進氣候變化應對能力整體提升。

行動計劃

- ✧ 開展員工通勤和差旅的範圍三計算，並計劃開展採購商品和服務的範圍三盤查；
- ✧ 持續針對目前氣候變化應對風險及成果開展氣候變化應對具體措施。

SDGs



保護、恢復和促進可持續利用陸地生態系統，可持續管理森林，防治荒漠化，制止和扭轉土地退化，遏制生物多樣性的喪失。

我們的理解

- ✧ 開展TNFD管理，促進自然資源和生態環境的保護，降低運營地周邊的環境影響。

行動計劃

- ✧ 落實TNFD管理，明確自然資源和生態環境的保護過程中的風險，避免對運營地周邊的環境影響。



創建和平、包容的社會以促進可持續發展，讓所有人都能訴諸司法，在各級建立有效、負責和包容的機構。

我們的理解

- ✧ 為社會帶來積極的影響，通過開展鄉村振興、康養服務、普惠教育等社會事業，促進社會和平、包容和可持續發展。

行動計劃

- ✧ 持續推進鄉村振興、康養服務、普惠教育等社會事業的進展，並以年度回顧相關指標的落實情況。



加強執行手段，重振可持續發展全球夥伴關係。

我們的理解

- ✧ 制定《可持續採購政策》，通過綠色採購，供應鏈碳管理等方式，持續推動價值鏈ESG共榮。

行動計劃

- ✧ 每三年回顧和更新一次《可持續採購政策》，將更多合作夥伴納入越秀地產ESG價值鏈當中。

可持續發展數字化管理

為推進可持續發展戰略實施和提升 ESG 管理效率，越秀地產在 2023 年推出了「ESG 管理系統」。我們依照《國際財務報告可持續發展披露準則》(IFRS)、香港聯合交易所的《ESG 報告指引》以及國務院國資委的《央企控股上市公司 ESG 專項報告參考指標體系》等標準，建立 ESG 管理指標體系，推動 ESG 管理提升。

依託 ESG 管理指標體系，ESG 管理系統整合了各項指標、填報項、參數和模板，打造基礎數據管理平台，並對 ESG 數據的收集、分析、逐層審批等進展進行高效跟蹤，支持公司根據指標分析結果進行管理決策。在此基礎上，我們開發了企業級數據駕駛艙和一站式管理平台，不僅能展示 ESG 數據的當前狀況，還實現了對 ESG 數據風險的實時監控，以持續提高越秀地產 ESG 數據的質量，並確保基於數據的 ESG 管理決策的正確性。



ESG 數據管理流程



2023 年度可持續發展進展

Y - Yield 收穫


2023年6月

- 2022年ESG報告獲中國企業ESG報告「四星半級」評級，為行業領先發展水平。



2023年10月

- HKQAA可持續發展評級由2022年「BBB+」提升為2023年「A-」表現亮眼。
- 榮獲「BDO環境、社會及管治大獎」之ESG最佳表現大獎優異獎。




2023年8月

- 大灣區國企ESG發展指數
- 中國ESG上市公司大灣區先鋒50




2023年12月

- 榮獲「香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎」。
- 2023 EDGE AWARDS年度ESG創新企業
- 國有企業上市公司ESG·先鋒100指數




2023年9月

- 榮獲「2023優質中國房地產企業ESG大獎」




2024年1月

- 納入恒生港股通國有企業高股息率ESG指數



2023年10月

- GRESB評級從2022年的「二星級」躍升至「四星級」，在東亞區住宅組別中排名**第二位**。



E - Environment 環境

2023年1月

- 廣州白雲國際會議中心二期項目（國際會堂）獲得**三星級**綠色建築認證




2023年7月

- 廣州環貿中心獲得廣州市樓宇經濟促進會頒發「零碳數智節能降碳三星級標準」樓宇認證



2023年8月

- 武漢越秀財富中心獲得BRE與TÜV萊茵聯合頒發的「淨零碳建築卓越級」認證



2023年9月

- 上線越秀地產ESG管理系統，提升ESG管理能力。
- 推出官網可持續發展欄目3.0版本，為越秀地產的可持續發展建設提供更加完善的管理平台和展示平台。



S - Society 社會

2023年5月

- 憑藉越秀·嶺南山畔、越秀·嶺南林語兩個項目榮膺「廣廈獎」**國家級殊榮**

專家組在評選過程中對越秀地產項目在建築品質、人居創新、綠色節能等方面表示高度認可。





成就 美好生活

邁向 2030 可持續發展重點

在當前全球氣候變化的大背景下，我們深知減碳工作的重要性，致力於構建綠色建築體系，提高能源利用效率，減少碳排放，並公開透明地披露我們當前的應對舉措與未來計劃。因此，我們制定碳中和目標，循環經濟目標和水中和目標，將有助我們減少對環境的影響，為更可持續的低碳未來做出貢獻。

碳中和目標

管理結構

- 在董事會 ESG 委員會及 ESG 領導小組指導與決策下，ESG 執行小組主要負責越秀地產碳中和目標達成的管理工作。

風險識別與評估

- 已對範圍一、範圍二碳排放進行全盤梳理，了解各業態排放情況和減排潛力；
- 越秀地產已識別業務範圍內範圍三排放風險，形成 **15 類** 排放類別，並形成重要性排序。

風險管理

- 越秀地產已開展範圍一、範圍二碳盤查，對業務範圍內的碳排放開展逐級細化的管理，不斷降低自身碳排放風險，助力實現越秀地產和國家的碳中和目標；
- 已著手開展範圍三員工差旅和員工通勤兩類排放類別的梳理和統計。

目標與指標

- 公建項目、住宅項目範圍一、二排放到 2030 年實現碳達峰，2060 年實現碳中和；
- 公建項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 44%；
- 住宅項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 23%；
- 並計劃進一步制定科學碳目標 (SBT)。

循環經濟目標

管理結構

- 在董事會 ESG 委員會及 ESG 領導小組指導與決策下，ESG 執行小組主要負責越秀地產循環經濟促進工作；
- 越秀地產嚴格遵照《中華人民共和國循環經濟促進法》、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》等政策，落實循環經濟管理工作；
- 制定《循環經濟促進政策》並對越秀地產資源循環管理工作和應對措施進行公開聲明，該政策至少**每三年檢討一次**，並據實際情況更新。

風險識別與評估

- 針對有害廢棄物、無害廢棄物、可再生資源進行分類分級的台賬管理，依託**越秀地產 ESG 管理系統**，定期評估有害廢棄物減少強度、無害廢棄物減少強度，可再生資源回收利用率等關鍵指標，並進行定期跟蹤。

風險管理

- 危險廢棄物單獨放置，並移交持證專業機構處理；
- 積極回收和再利用資源，減少浪費；
- 積極使用綠色建築材料，並鼓勵承包商使用綠色建築材料；
(更多循環經濟的措施，詳見《循環經濟》章節。)

目標與指標

- 到 2060 年，越秀地產實現廢棄物零填埋。



水中和目標

管理結構

- 在董事會 ESG 委員會及 ESG 領導小組指導與決策下，ESG 執行小組主要負責越秀地產水風險壓力的風險管理工作；
- 制定《可持續水資源政策》並對越秀地產水資源風險管理工作和應對措施進行公開聲明，該政策至少**每三年檢討一次**，並據實際情況更新。

風險識別

- 越秀地產水資源均來自市政供水，排水亦依法排入市政規定的各類排污管道；
- 部分住宅開發、商業運營項目位於有存在水壓力的地區，但在取水方面暫未發現任何阻礙，亦未發現對市政污水處理帶來壓力。

風險評估策略

- 計劃使用世界資源研究所（「WRI」）根據其水風險地圖開發的 Aqueduct 評估工具開展水風險壓力評估，範圍計劃包括行政辦公區域、住宅開發、商業運營等業務所在的地區，了解當地的水資源供應情況、水質狀況、政府政策和未來預測，識別潛在的供水不足、水質惡化或政策變化等風險，以便我們制定應對措施。

風險管理

- 對業務所在地開展水資源風險分析、減少水資源使用、大規模開展中水循環回用，盡可能減少污水排放，降低越秀地產的水足跡；
- 同時，我們計劃通過自身業務運營地水風險結果，向運營地周邊水資源緊張地區提供水資源保護和引流項目，補償因污水排放對環境產生的負面影響；
- 我們亦會向相關機構參與水權交易，平衡缺水地區的用水成本。

目標與指標

我們承諾：

- 2024 年，完成在營業務所在地區中 **5%** 地區的水風險壓力評估；
- 2025 年，完成在營業務所在地區中 **25%** 地區的水風險壓力評估；
- 2030 年，完成在營業務所在地區中 **100%** 地區的水風險壓力評估；
- 2060 年前達成自身運營範圍的**水中和**。

2023 年，廣州國際金融中心已經開展水風險壓力測試，計劃 2024 年對越秀金融大廈、廣州環貿中心，以及試點住宅社區的水風險壓力進行評估。



我們的減碳藍圖

越秀地產「雙碳」行動方案

中期目標

長期目標

產品提升

綠色產品

- 綠色低碳產品標準行業全面領先
- 綠色建築二星覆蓋率不小於60%
- 可再生能源利用率達到2%

綠色供應鏈

- 1個綠色供應鏈平台
- 使用綠色建材或設備的新建項目佔比100%

綠色建造

- 装配式建造項目覆蓋率100%
- 70%標準化工地
- 全面實施施工階段碳排放平台化管理

營運管理

綠色改造

- 存量資產運營項目能耗管理平台應用比例提升到100%

綠色租賃

- 自持項目100%執行租戶區域碳管理體系
- 全面推行《綠色公約》租賃協議

綠色商管物管

- 100%自持在營項目納入能耗管理平台考核；全面實施廢棄物控制與管理體系

管理升級

綠色品牌

- 建立綠色低碳品牌宣傳體系
- 制定碳普惠、碳積分機制

綠色資產

- 綠色物業標杆企業；完成全生命週期碳資產管理交易

綠色管理

- 加強雙碳工作的宣傳和培訓
- 完成每年一場國際國內低碳宣傳

綠色金融

- 建立綠色金融創新產品體系
- 探索發行綠色債券、碳中和債券、REITs+私募等運作模式

2023年



計劃進一步制定科學碳目標(SBT)

公建項目：

- 公建項目2030年較2019年單位面積碳排放強度下降44%；

住宅項目：

- 住宅項目2030年較2019年單位面積碳排放強度下降23%；



100%新建項目取得綠色建築認證。



2030年

範圍一、二排放總量2030年達峰；我們通過擴大計劃規模和支持創新技術，繼續推動減碳工作。

2060年

2060年實現價值鏈碳中和，通過全面的減碳方針，採用創新策略和技術，務實地擴大計劃規模，達至更可持續的低碳未來。

2023年，我們制定《越秀地產雙碳行動方案》，基於國家雙碳目標和對建築領域的高質量綠色發展要求，越秀地產通過對各業態進行深度盤查，制定減碳底線目標，並構建3大維度、10個行動方向，形成越秀地產雙碳行動方案，促進越秀地產成為低碳產品領先、低碳建造領先、低碳管理領先和ESG評級領先的低碳引領房地產企業。

公建項目

範圍一、二碳排放總量，2030年或之前達峰2060年或之前實現中和

2030年較2019年單位面積碳排放強度降低

CO₂ -44%

住宅項目

範圍一、二碳排放總量，2030年或之前達峰2060年或之前實現中和

2030年較2019年單位面積碳排放強度降低

CO₂ -23%

越秀地產「雙碳」行動方案



關於越秀地產



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 (城市綜合體、寫字樓、
零售商場、酒店公寓、專業市場)
服務(物業、悅秀會) / 康養 / 長租 / 教育**

成立年份
1983

於2023年12月31日
全職員工人數約
19,300人

總土地儲備面積
約 **2,567** 萬平方米

營業收入(截至2023年12月31日止年度)
人民幣 **802.2** 億元，
同比上升 **10.8%**

2023年核心淨利潤
人民幣 **34.9** 億元

佈局城市
29 個

市值(2023年12月31日)
256.01 億港元

2023年權益持有人應佔盈利
人民幣 **31.9** 億元

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《2023年年報》。

我們的願景和使命

企業願景

打造「四好企業」，成為城市美好生活創領者

好產品：高品質、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。

創領城市品質生活。運用高標準工藝、引入智能化技術，鑄造「健康+智能」的高品質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。

企業使命

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品質全流程服務；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。

企業精神

不斷超越，更加優秀

業務範圍

41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，進駐全國29個一線和強二線城市，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。

近年來公司響應國家號召、順應市場形勢，積極佈局康養產業、長租公寓、城市更新、教育以及其他地產+新興業務領域，引入廣州地鐵成為戰略股東，合力開拓「軌交+物業」TOD發展模式，全方位多維度滿足人民對美好生活的多元需求。

關於本報告

概覽

本報告為越秀地產股份有限公司發佈的第十四份年度環境、社會及管治 (Environmental, Social and Governance, ESG) 報告。報告期為 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期間，越秀地產及其附屬公司在環境、社會及管治方面的實踐與績效。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。該報告於 2024 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.HK)亦發佈獨立的 ESG 報告。有關越秀服務本年度的 ESG 相關表現詳情，請參閱其 2023 年 ESG 報告。

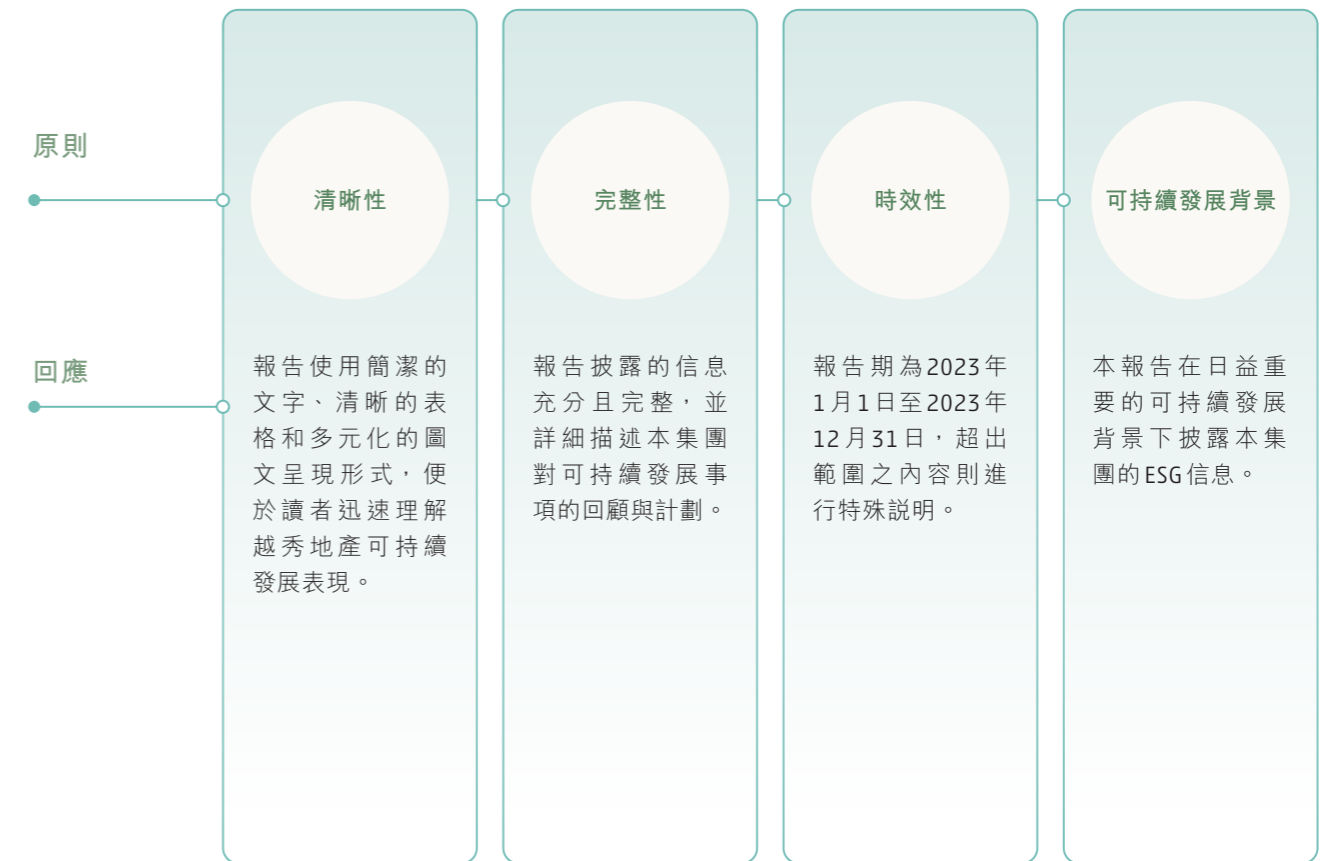
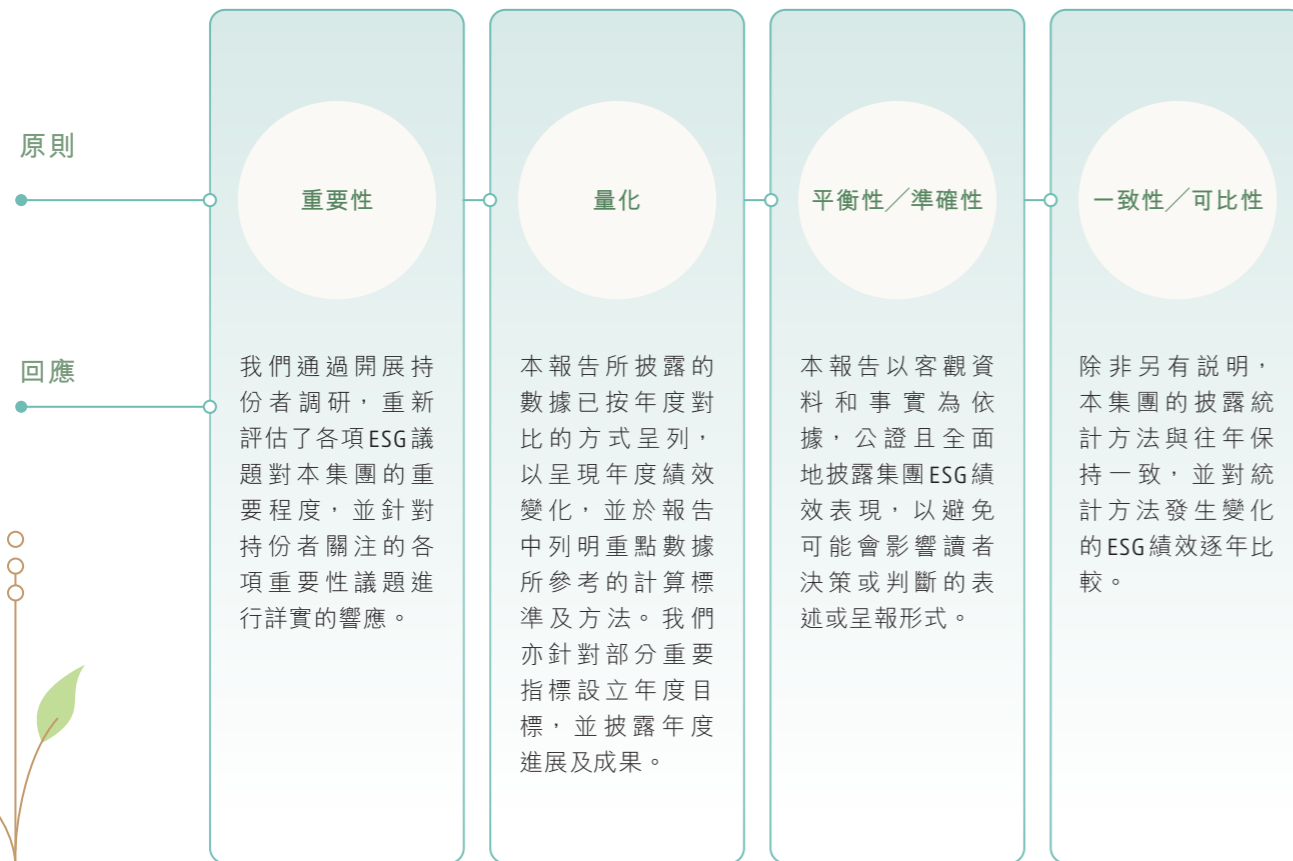
編製資料參考

本報告根據香港聯合交易所《主板上市規則》附錄 C2《環境、社會及管治報告指引》(《ESG 報告指引》前稱附錄二十七)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)、國際標準化組織(ISO 26000：社會責任指南(2010))和《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。



匯報原則

我們遵循香港聯合交易所《ESG 報告指引》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。下表為我們對各項匯報原則應用情況說明：



內容準確性

越秀地產董事會對 ESG 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單位。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，請以中文版本為準。本報告以印刷版、電子版形式提供；如需電子版報告，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。如您對本集團的環境、社會及管治表現有任何疑問或建議，歡迎電郵至 esg@yuexiuproperty.com。

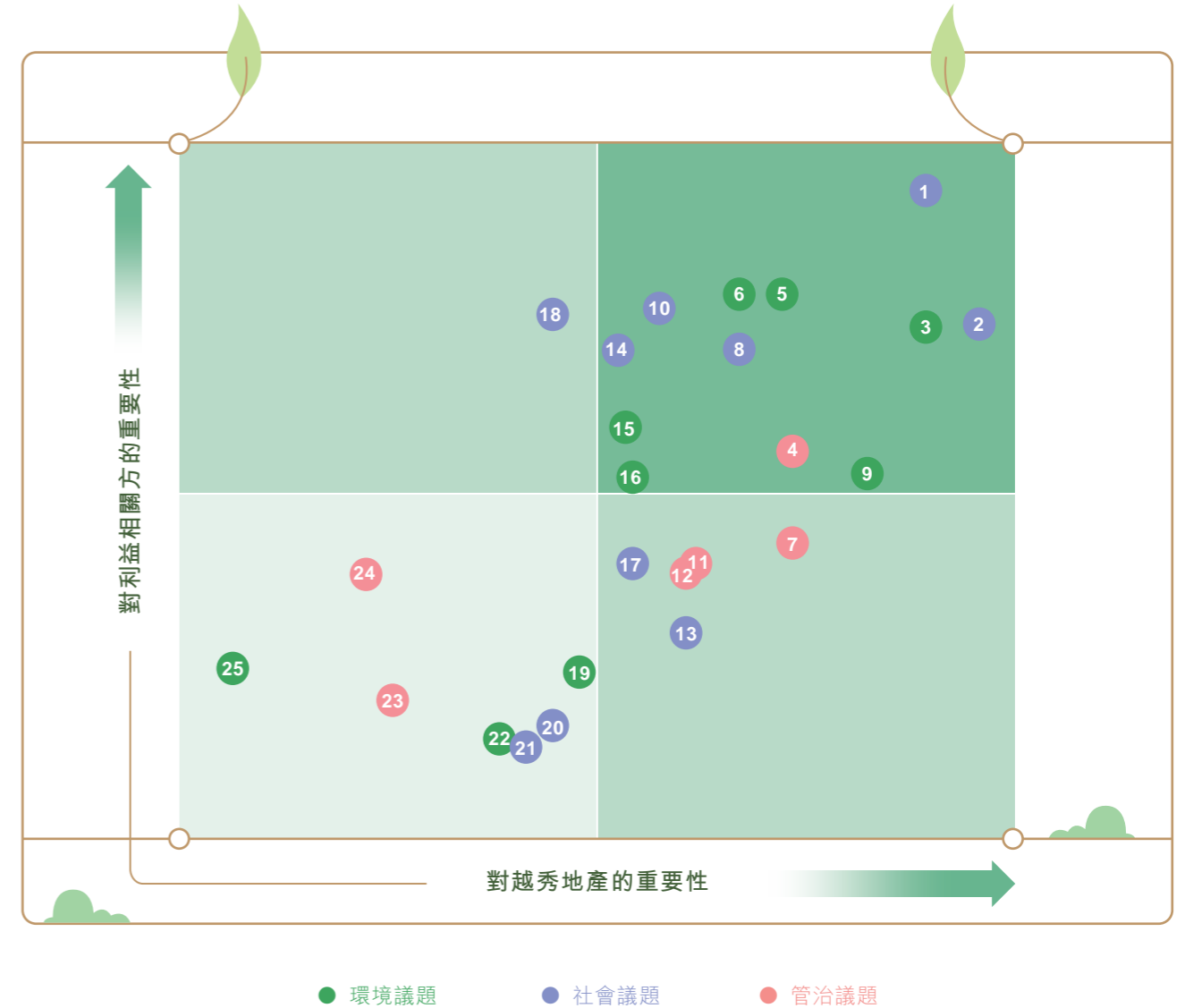
重要議題及持份者參與

重要性議題

為了確保業務決策和運營活動與可持續發展目標保持一致，我們定期對 ESG 重要性議題進行評估和排序。2023 年，我們遵循香港聯合交易所的《ESG 報告指引》，對 2022 年度的 ESG 相關議題進行了全面而深入的審查和回顧。過程中，我們不僅考慮了公司業務發展的實際情況，還借鑒了同行企業的最佳實踐，以確保我們的 ESG 議題優先級排序既合理又具有前瞻性。同時，我們對業務環境和運營狀況進行了整體審視，以保證我們的 ESG 管理在連續性的基礎上，也能適應外部環境的變化。2024 年，我們計劃對越秀地產重要性議題重新開展重大性調研、溝通和訪談，切實更新持份者對越秀地產 ESG 議題的關切和訴求。



圖越秀地產 2023 年 ESG 議題重要性分析矩陣



編號	議題名稱	聯交所 《ESG 報告指引》 響應	GRI 響應	《央企控股上市公司 ESG 專項報告 參考指標體系》響應	本報告回應章節	受影響的持份者								
						住戶	商場／寫 字樓用戶	員工	政府	股東與投 資者	供貨商	媒體	當地社區	
1	產品質量保障	B6：產品責任		S2.1 產品安全與質量	產品質量	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
2	員工安全與健康	B2：健康與安全	403-1, 403-2, 403-3, 403-4	S1.3 員工健康與安全	降低嚴重疾病風險的措施；積極的工作環境；衡量我們的安全績效			✓						
3	節能減排	A3：環境及天然 資源		E.3.2 減排管理 E.5.2 資源管理措施	碳減排	✓	✓	✓	✓		✓			
4	商業道德與反貪腐	B7：反貪污		G2.2 廉潔建設, G2.3 公平競爭, G5.1 合規經營	欺詐、賄賂和腐敗風險管理			✓		✓	✓	✓		
5	綠色建築	B6：產品責任		E.5.5 綠色低碳認證	綠色建築設計	✓	✓		✓	✓		✓	✓	
6	應對氣候變化	A4：氣候變化		E.3.4 氣候風險管理	氣候相關風險與機遇	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7	責任管治		2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-14	G1.1 治理策略及流程	企業風險管理 (ERM)			✓	✓	✓				
8	員工薪酬與福利	B1：僱傭	401-2, 401-3	S1.2 員工薪酬與福利	薪酬與福利待遇			✓						
9	水資源管理	A2：資源使用	303-3, 303-4, 303-5	E.1.1 水資源	水資源保護及韌性	✓	✓	✓						
10	客戶隱私及信息安全	B6：產品責任	418-1	S2.2 客戶服務與權益	數字化管理	✓	✓							
11	政策響應			S4.4 國家戰略響應	綠色金融政策				✓	✓			✓	
12	員工培訓與發展	B3：發展及培訓	403-5, 404-1, 404-2, 404-3	S1.4 員工發展與培訓	培訓與發展／面向未來的勞動力技能提升			✓						
13	合理營銷及宣傳	B6：產品責任	417-1, 417-2, 417-3	G2.3 公平競爭	負責任營銷	✓	✓		✓					
14	提升客戶服務質量	B6：產品責任		S2.2 客戶服務與權益	商業和住宅滿意度調研	✓	✓	✓						
15	廢棄物管理	A1：排放物		E.2.1 廢水, E.2.2 廢氣 E.2.3 固體廢物	綠色施工	✓	✓	✓						✓
16	污染物管理	A1：排放物		E.2.1 廢水, E.2.2 廢氣 E.2.3 固體廢物	綠色施工			✓						✓
17	多元化與包容	B1：僱傭	405-1, 405-2	S1.1 員工招聘與就業	多元化與平等			✓						
18	員工權益保護	B4：勞務準則		S1.1 員工招聘與就業	反對童工和強迫勞動；尊重結社自由			✓						
19	物料有效利用	A2：資源使用	301-1, 301-2, 301-3	E.1.2 物料	綠色建造；循環經濟			✓						
20	社會公益	B8：社區投資	413-1, 413-2	S4.2 社區共建 S4.3 社會公益活動	為社會帶來正面影響	✓	✓	✓	✓	✓				✓
21	負責任供應鏈管理	B5：供應鏈管理	308-1, 308-2, 414-1, 414-2	S3.1 供應商管理 S3.2 供應鏈環節管理	供應鏈管理							✓		
22	推動租戶可持續發展		203-1	E.5.4 綠色環保行動與措施	綠色租賃	✓	✓							
23	促進行業發展		203-2		綠色租賃				✓					
24	知識產權保護	B6：產品責任	417-1, 417-2	S2.3 創新發展	知識產權保護			✓						
25	合理開發及生物多樣性保護	A3：環境及天然 資源	304-1, 304-2, 304-3, 304-4	E.4.1 生產、服務和產品對生物多 樣性的影響	生物多樣性與自然生態保護	✓	✓		✓					✓

本報告詳述了持份者對於本集團的關注和想法，以及我們對於以上 ESG 議題的回應。有關香港聯合交易所《ESG 報告指引》、全球報告倡議組織 (GRI) 標準、SASB (Sustainability Accounting Standards Board) 地產行業標準、《央企控股上市公司 ESG 專項報告參考指標體系》的指標回應，請參閱本報告附錄。

持份者溝通

本集團致力於與住戶、商場／寫字樓用戶、員工、政府、股東與投資者、合作夥伴、媒體、當地社區等利益相關方持續保持暢通的溝通方式和透明的溝通渠道，以促進積極的雙向交流與合作。我們堅信，通過與各方的緊密合作，可以共同推動經濟、社會和環境的可持續發展，實現長遠價值。

我們高度重視持份者的知情權和參與權，認真對待每一條對我們經營管理和ESG實踐的意見與建議。為此，我們致力於深入理解並積極響應主要關切，採取切實措施解決識別出的問題。同時，我們不斷優化溝通策略，確保通過多種渠道收集和分析利益相關方的觀點，並將這些反饋納入公司的ESG戰略實施過程中，以持續改進和提升我們的企業表現。



住戶

業主和住戶對本集團住宅產品和物業服務的滿意是我們能夠長期發展的基礎。

關注要點：
住宅小區地理位置、周邊配套、住宅小區內部環境、住宅物業服務質量

溝通渠道：
定期走訪、滿意度調查、投訴熱線、常駐物管



客戶

用戶直觀體驗我們寫字樓、商場和康養產業的服務與質量，我們將竭誠為他們提供安全舒適的購物或辦公環境。

關注要點：
寫字樓／商場地理位置、寫字樓／商場內部環境、物業服務素質、安全設施、租金水平

溝通渠道：
投訴信箱、常規巡查、投訴熱線、滿意度調查



員工

不斷成長的優秀員工隊伍為本集團的持續發展提供動力。

關注要點：
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

溝通渠道：
直接交流、員工信箱／熱線、培訓項目



政府

政府對本集團的支持是我們能夠產生更大範圍的社會正面影響的保障。

關注要點：
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

溝通渠道：
定期走訪、政策溝通

本集團現有及潛在的投資者為我們的發展提供了經濟基礎，為股東創造滿足期望並可持續的經濟回報是我們的使命。

關注要點：
股價與股息、財務情況、業務前景、未來發展計劃

溝通渠道：
信息披露、股東大會、投資者會議和路演、投資者熱線／信箱



股東與投資者

合作夥伴為本集團提供了優質的產品和服務，以及重要的業務合作，成為本集團營運過程中的重要一環，同時他們也需要遵守本集團管理規範的約束。

關注要點：
採購政策、供應商管理制度、公平交易、及時付款

溝通渠道：
供應商審查、定期走訪



合作夥伴

媒體的報導能夠讓社會各界更了解本集團的情況，並督促本集團提升自身營運的透明度。

關注要點：
業務和產品情況、財務表現、未來發展方向、企業社會責任

溝通渠道：
新聞發佈會、採訪邀請、定期座談



媒體

本集團的業務為社區建設貢獻自身力量，滿足當地社區教育資源需求。

關注要點：
社區發展、社會公益、文體活動及設施

溝通渠道：
社區公益活動、投訴熱線



當地社區

從反饋到行動

我們深知，持份者的期望是集團實施可持續發展戰略過程中不可或缺的一環。2023年，我們結合越秀地產可持續發展戰略，了解持份者對各項議題的反饋，分析對應議題的潛在影響並積極採取行動，並對4項重點反饋進行針對性回應。



SDGs 回應

建設包容、安全、有抵禦災害能力和可持續的城市和人類住區。

持份者反饋

「越秀·嶺南山畔應促進業主健康福祉管理，不斷提升小區運營水平。」
來源於越秀·嶺南山畔住戶

對應議題

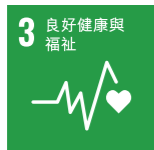
- 產品質量
- 保障提升
- 產品質量保障
- 提升客戶服務質量

潛在影響

為客戶提供健康安全的住宅產品，切實提升項目運營帶來的住戶福祉。

我們的行動

落實建築全生命週期的客戶健康福祉提升行動，不斷建設和營造可持續的城市和人類住區。



SDGs 回應

確保健康的生活方式，促進各年齡段人群的福祉。

持份者反饋

「越秀地產應注重員工的工作壓力和心理健康情況，並提升辦公區域的輕鬆氛圍。」
來源於越秀地產總部某員工

對應議題

- 員工安全與健康
- 員工薪酬與福利
- 員工權益保護

潛在影響

員工心理健康與工作壓力關乎越秀地產整體工作效率，輕鬆靈活的工作氛圍有助於提升員工工作幸福感。

我們的行動

將心理健康納入越秀地產《健康安全政策》，並制定EAP員工幫助計劃不斷提升員工心理健康。



SDGs 回應

加強執行手段，重振可持續發展全球夥伴關係。

持份者反饋

「我們急需了解越秀地產對供應商的要求，並給予我們更多的培訓與支持以達成更長期的合作。」
來源於某合作夥伴

對應議題

- 負責任供應鏈管理
- 推動租戶可持續發展
- 促進行業發展

潛在影響

加強租戶和供應商管理，有助於我們與合作夥伴雙贏發展，促進價值鏈的提升。

我們的行動

越秀地產開展供應鏈數字化管理，並提供相應培訓活動。



SDGs 回應

建造具備抵禦災害能力的基礎設施，促進具有包容性的可持續工業化，推動創新。

持份者反饋

「越秀地產應承擔更多城市中城市更新項目，不斷優化城市佈局。」
來源於地方政府

對應議題

- 政策響應
- 合理開發及生物多樣性保護

潛在影響

加強城鎮化式城市更新有助於不斷提升城市空間佈局，提升居民幸福感。

我們的行動

越秀地產已主導開發廣州里仁洞村城市更新改造項目。

第一章

環境與產品生命週期

聯合國可持續發展目標 (SDGs) :



GRI 標準 :

2-27, 2-28, 201-2, 301-2, 302-4, 302-5, 303-1, 303-2, 304-1, 304-2, 304-3



第一章 環境與產品生命週期

管理方針：

環境保護不僅是越秀地產的基本準則，更是我們生存與發展的關鍵。我們在業務流程的每一個環節，都嚴格遵守環保原則，確保不對環境造成負面影響。我們深刻認識到，開發和推廣環保產品，是建築行業轉型和地產行業高質量發展的必要之路。因此，我們始終關注並審視自身的環境風險管理。

我們堅定地執行可持續發展戰略，將實現碳中和目標作為工作的重中之重。我們制定了一系列低碳環保政策，並在日常運營中執行法律法規要求的環境保護和資源節約標準。《可持續供應鏈政策》讓我們與供應商共同打造越秀地產的綠色供應鏈，我們還制定了《綠色公約》和《綠色環保倡議書》，以推動業主和租戶了解並實踐低碳生產生活方式。

我們重點關注氣候變化、雙碳目標、能源轉型、零碳建築和生物多樣性等問題。董事會和 ESG 委員會定期對這些議題進行監督和審查；ESG 領導小組和 ESG 執行小組分別負責制定提升策略和方向，以及進行相關風險分析和目標的制定、檢討和評估。越秀地產已經建立了一套完善的環境管理體系，並推動附屬公司獲得 ISO 14001 環境管理體系認證。我們還進行了氣候變化情景分析，對氣候風險進行了識別和排序，並制定了應對計劃，以全面和系統地應對氣候變化，詳情請參見《氣候相關風險與機遇》小節。

本集團環境管理遵循的法律法規或標準：

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



○○○

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》
- 《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》

節能減排

- 《辦公區域管理細則》

污染物管理

- 《危險物品管理細則》
- 《環境保護管理細則》

應對氣候變化

- 《氣象災害應急預案》

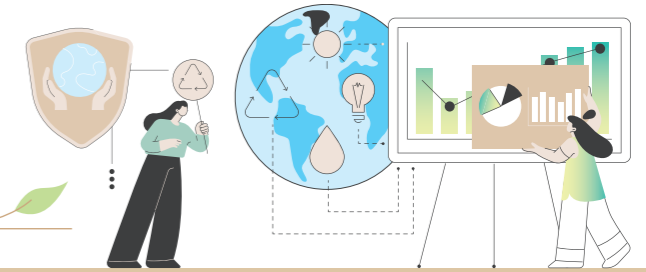
合理開發及生物多樣性保護

- 《廣州市項目設計樹木保護管理指引》



1. 碳減排層級

隨著全球氣候變化問題的日益嚴峻，越秀地產需在建築領域中承擔更重要的社會責任。我們一直努力通過實施碳減排措施，優化能源結構，提高能源效率，為應對氣候變化作出貢獻。我們遵循碳減排層級(Carbon Mitigation Hierarchy)策略，從**避免(Avoid)**、**減少(Reduce)**、**替代(Replace)**、**回收(Recycle)**以及**抵消(Offset)**五個層面系統性計劃，常態化開展具體減碳舉措，定期檢討和檢視我們的績效，並制定更優化目標提升我們的碳排放管理工作，以全維度、全環節、全生命週期地減少我們生產運營對氣候變化的負面影響。




層面	行動方向	具體舉措	績效檢視	未來目標
避免 (Avoid)	綠色建築設計	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 新增商業項目綠色建築二星認證共計建築面積23.20萬平方米 累計已開展超低能耗建築設計與建設建築面積102.05萬平方米 	<ul style="list-style-type: none"> 從投資、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，正在申請新加坡Green Mark認證 推行樓宇WELL認證
	供應鏈ESG計劃	<ul style="list-style-type: none"> 發佈《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 	<ul style="list-style-type: none"> 已鼓勵供應商依照《可持續採購政策》開展項目合作 	<ul style="list-style-type: none"> 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
減少 (Reduce)	提升能源效率	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 商管項目資本化改造成本近519萬元，預計年降低1,311.12噸CO₂e 	<ul style="list-style-type: none"> 持續開展存量資產能耗改善，並提供技術支持
	開展精細化管理	<ul style="list-style-type: none"> 對於生產運營的照明環節，採用定時開關控制 安裝獨立電錶及時監控用電情況，並對超用電進行分析，及時糾正不良用能行為 通過ESG數字化管理系統和項目能源管理平台對各商業項目的能源使用進行全生命週期管理 獲得ISO 50001能源管理體系認證證書，覆蓋範圍包括廣州國際金融中心、越秀金融大廈、廣州城建大廈和廣州財富中心 	<ul style="list-style-type: none"> 對6項能耗指標出具能耗診斷報告 3家附屬公司已獲得ISO 50001能源管理體系認證證書 	<ul style="list-style-type: none"> 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
替代 (Replace)	優化行業碳排放管理	<ul style="list-style-type: none"> 參編《零碳辦公建築評價標準》《辦公建築碳排放核算標準》和《商場建築能耗與碳排放計算標準》 	<ul style="list-style-type: none"> 持續編製中 	<ul style="list-style-type: none"> 持續積極參與建築碳排放標準制定，促進行業低碳發展
回收 (Recycle)	可再生能源利用	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 4個區域已開展3種可再生能源利用舉措 	<ul style="list-style-type: none"> 2024年將光伏設備運用到商業項目
抵消 (Offset)	購買綠色電力證書	<ul style="list-style-type: none"> 不斷擴大綠色電力證書購買力度 	<ul style="list-style-type: none"> 越秀城建仲量聯行物業公司購買50,000千瓦時綠色電力證書 	<ul style="list-style-type: none"> 努力到2050年或前購買綠色電力證書超500,000千瓦時

2. 2030 年環境與產品生命週期可持續發展總體規劃目標和績效

2030 目標	2023 績效
<p>低碳轉型</p> <ul style="list-style-type: none"> 公建項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 44% 住宅項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 23% 	<ul style="list-style-type: none"> 與 2019 年相比減少了 24% 碳排放強度 (按單位面積計算)
<p>能源管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 全面強化對樓宇與設施設備的能耗管理 	<ul style="list-style-type: none"> 建立商管能源管理委員會，對主要樓宇開展能源審計和項目提升計劃制定的工作 開展廣泛的資本化改造，總投入近 519 萬元，年節省電量 230 萬 kWh
<p>水資源</p> <ul style="list-style-type: none"> 在 2060 年或之前實現水中和 2030 年完成在營業務所在地區中 100% 地區的水風險壓力評估 	<ul style="list-style-type: none"> 已制定水風險壓力評估計劃 2023 年，廣州國際金融中心已經開展水風險壓力測試
<p>綠色建築</p> <ul style="list-style-type: none"> 利用創新手段和科技能力提升綠色建築水平 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> 到 2030 年，努力實現所有新建項目 100% 獲得綠色建築二星級認證 2025 年，努力確保 100% 的新建建築至少按照綠色建築一星級標準進行設計 	<ul style="list-style-type: none"> 研發並落地零碳建築技術，建設零碳展廳 武漢越秀財富中心獲得「淨零碳建築卓越級」認證 廣州環貿中心獲得「零碳數智節能降碳三星級標準」樓宇認證 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> 2023 年，商業項目新增符合綠色建築標準建築面積 90.13 萬平方米
<p>循環經濟</p> <ul style="list-style-type: none"> 推行無紙化辦公及廢棄物分類收集與循環利用 	<ul style="list-style-type: none"> 電子簽章的使用合計共減少了 225 棵樹木的消耗，減少 13.52 噸的碳排放，減排量與去年同期相比增長近 5 倍

2024 年計劃

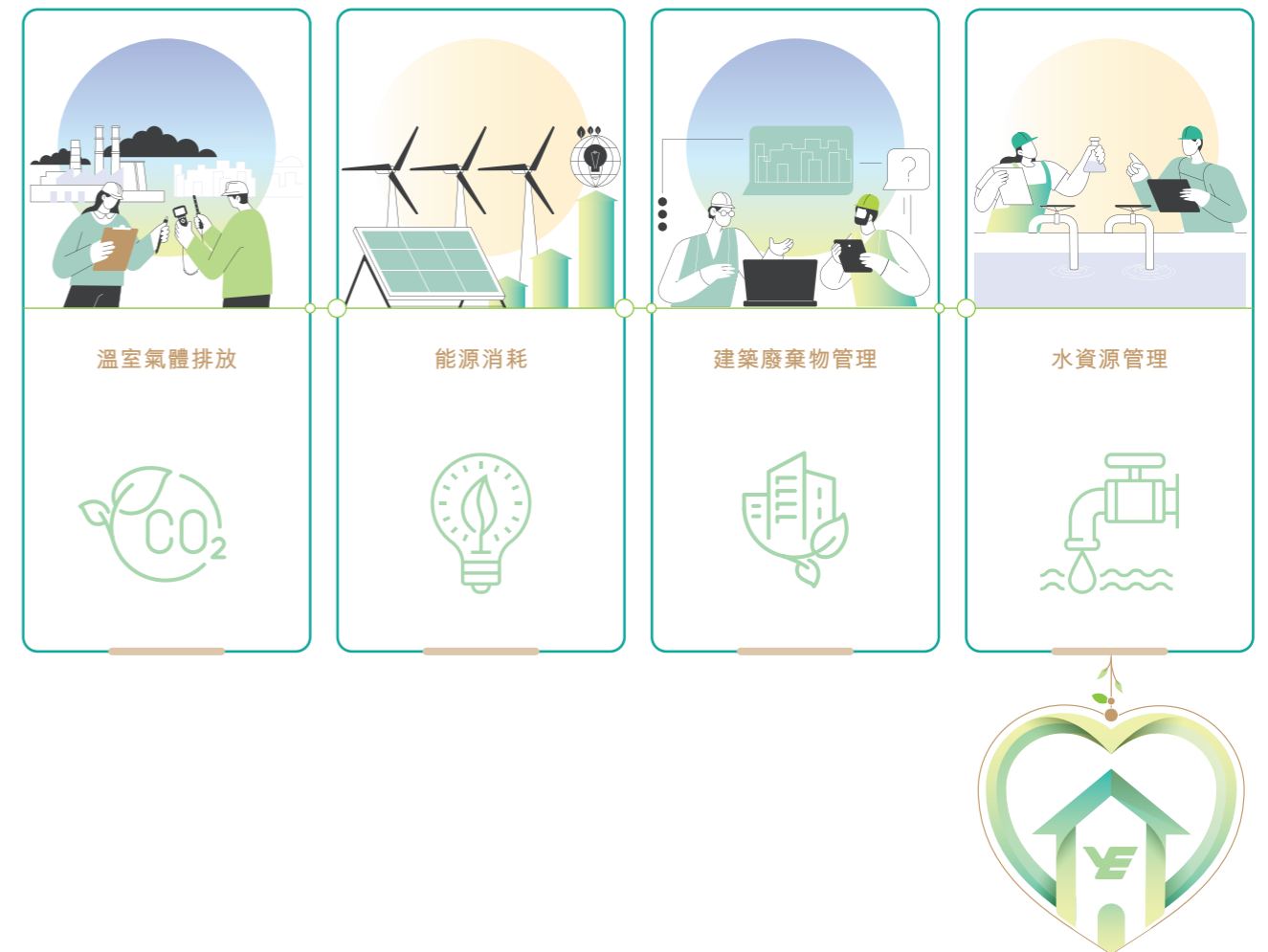


- 計劃 2024 年對越秀金融大廈、廣州環貿中心，以及試點住宅社區的**水風險壓力**進行評估
- 持續推進越秀地產公建項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 **44%**，住宅項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 **23%**
- 持續擴大**零碳建築**技術應用
- 不斷提升**電子簽章**使用場景的覆蓋率

2.1 環境管理體系

本集團嚴格按照環境管理體系 (Environmental Management System, EMS) 的規定管理業務過程中的環境事務，遵守《中華人民共和國環境保護法》等相關法律法規。我們在 EMS 體系框架內，每年進行重要環境因素評估流程，以識別並評估運營對環境產生或存在潛在重大影響的因素，並對環境事項與相關方進行溝通。

我們的重要環境因素包括：



我們明確要求並監督施工過程實現節能、節地、節水、節材和環境保護的「四節一環保」目標，並且設立了重要環境因素相關的指標和監控措施，持續追蹤和報告指標相關的情況。我們已建立環境管理體系內部和外部審核機制，基於ISO 14001 環境管理體系認證標準要求以及公司的環境管理體系文件，每年至少進行一次ISO 14001 內部評審，以確保環境管理體系的持續符合性和持續改進。此外，我們定期接受外部評審，本集團旗下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已獲得ISO 14001 環境管理體系認證，覆蓋率逐步提升。

ISO 14001 環境管理體系認證



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

我們注重環境風險管理，遵守相關法律法規，實現可持續發展的同時，減輕在建造與運營過程中對環境的影響，並採取有效的措施管理環境風險。

碳排放風險管理：

通過定期對自身運營進行全面的碳盤查，確定主要的碳排放源，設定科學的碳減排目標，並制定相應的行動計劃，以降低自身的碳排放。



水資源風險管理：

通過系統化的環境盡職調查，評估項目的水資源風險，評估範疇涵蓋水供應量、水資源敏感度、水資源壓力分佈，以及各地區實施的管理策略等，並實施節水措施、提高水資源利用效率，有效地管理水資源風險。



氣候變化風險管理：

已將氣候變化風險融入到公司的風險管理體系之中，由管理層進行監督並向董事會匯報，同時，開展氣候情景分析，識別出重大氣候風險與機遇，以加強對氣候變化的適應能力。



廢棄物與污染物風險管理：

通過實施廢棄物分類與回收、控制建築污染物排放、進行環境影響評估、監測與報告排放情況，加強廢棄物與污染物風險管理程序。



原材料資源風險管理：

針對水泥、鋼材、粘土等原材料的資源枯竭、生態破壞等方面的風險，通過推動供應鏈的綠色化，鼓勵供應商採用可持續的開採和生產技術，優化資源使用效率，並探索替代材料以減少對有限資源的依賴。



生態環境風險管理：

參考自然相關財務披露工作組(TNFD)的初步框架建議，積極評估業務活動對生態環境和生物多樣性的影響及其依賴性，識別與自然界相關的潛在風險與機遇。



3. 建築綠色週期

我們堅持開展建築的全生命週期綠色低碳管理，不斷提升項目各個環節對環境的積極影響。我們基於越秀地產可持續發展理念對建築全生命週期的理解，針對建築碳減排、綠色建造、循環經濟等維度進行更深入的業務思考，不斷降低項目開發過程對環境的影響。

3.1 碳減排

我們致力於減少碳足跡，並積極為全球應對氣候變化的努力作出貢獻。作為我們可持續發展戰略的重點工作之一，我們實施較為系統的碳減排計劃，目標是到2060年實現價值鏈的淨零排放，公建項目2030年較2019年單位面積碳排放強度下降44%，住宅項目2030年較2019年單位面積碳排放強度下降23%，並計劃進一步制定科學碳目標(SBT)。

指標	單位	2023年
範圍一排放量	噸二氧化碳當量	1,932.02
範圍二排放量	噸二氧化碳當量	62,405.47
溫室氣體總排放量	噸二氧化碳當量	64,337.49
溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量/人	3.34
	噸二氧化碳當量/百萬元	0.80
	噸二氧化碳當量/萬平方米	25.06

關鍵績效

報告期內，溫室氣體排放密度(按單位面積計算)較2019年下降

24%



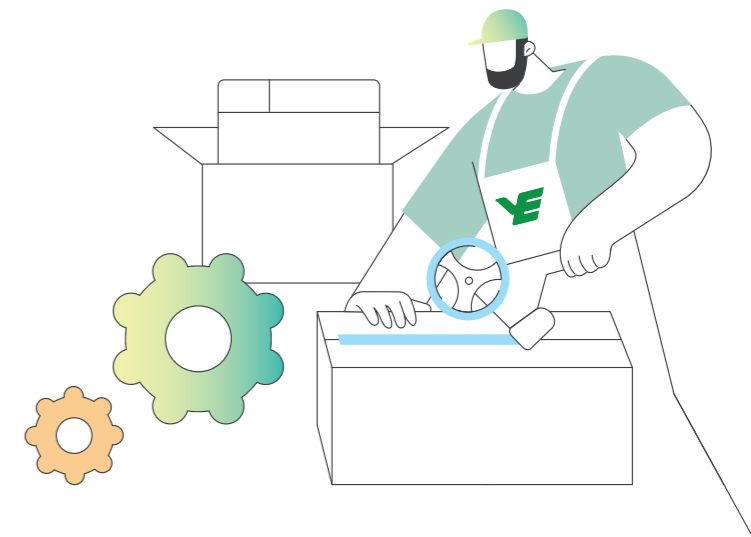
• 範圍三排放管理

越秀地產逐步開展對範圍三碳排放的管理。2023年，我們已對非項目層面的範圍三排放源進行梳理，通過業務實際開展情況、排放類別關聯度及行業一般範圍三排放結構，對15類範圍三排放進行深入調研和分析，形成越秀地產範圍三排放風險點重要性排序清單，其中，我們共識別出6項「高度重要」的範圍三排放類別、5項「中度重要」及4項「一般重要」的排放類別。

排序	排放類別	排放類別說明	最小邊界	地產行業非項目層面排放的相關性	重要性
1	外購商品和服務	在報告年份購買的商品和服務的提取、生產和運輸	外購商品和服務的全部上游排放	地產行業企業非項目層面範圍三的重要排放源之一	高度重要
2	資本商品	在報告年份購買或收購的資本商品(設備、車輛、建築等)的提取、生產和運輸	購買資本商品的全部上游排放	取決於報告年份資本商品的購買或收購數量，地產行業企業非項目層面範圍三的重要排放源之一	
3	上游運輸和配送	在報告年份購買的產品在企業的一級供應商及其自身運營之間的運輸和配送 在報告年份購買的運輸和配送服務，包括進貨物流和出貨物流，和公司自有設施之間的運輸和配送	運輸和配送供應商在使用車輛和設備期間發生的範圍一和範圍二排放	地產行業企業非項目層面範圍三的重要排放源之一，將優先考慮外購商品和服務、資本商品的運輸排放	
4	運營中產生的廢棄物	企業運營在報告年份產生的廢棄物的處理/處置	廢棄物管理供應商在處理/處置過程中產生的範圍一和範圍二排放	地產行業企業非項目層面範圍三涉及的排放源之一	
5	商務旅行	僱員在報告年份與商務活動相關的交通	運輸工具載體使用期間的範圍一和範圍二排放	越秀地產非項目層面範圍三的重要排放源之一	
6	僱員通勤	僱員在報告年份自住所到工作地點之間的交通	僱員和運輸供應商在使用車輛期間產生的範圍一和範圍二排放	越秀地產非項目層面範圍三的重要排放源之一	

排序	排放類別	排放類別說明	最小邊界	地產行業非項目層面排放的相關性	重要性
7	燃料和能源相關活動	在報告年份購買或收購的燃料與能源的開採、生產和運輸	所購燃料的上游排放：所購燃料的全部上游排放	通常情況下，地產行業企業該類別排放量相對較小，或者根據燃料、電力排放因子所考慮的範圍，一併算入企業的範圍一和範圍二排放中。如考慮該排放類別，須考慮排放因子是否包括了其上游的排放	中度重要
8	上游租賃資產	不包含在範圍一和範圍二中的在報告年份租賃資產的運營——由承租方報告	企業運營租賃資產而產生的出租方的範圍一和範圍二排放	如存在租賃資產的情況下可考慮該排放源，但需要區分是否為非項目層面	
9	售出產品的使用	在報告年份售出的產品和服務的最終使用	售出產品在預期壽命期的直接使用階段排放	非項目層面相關性較低	
10	下游租賃資產	不包括在範圍一和範圍二中的，且出租給其他實體的資產在報告年份的運營——由出租方報告	承租方在運營租賃資產時產生的範圍一和範圍二排放	如存在對外租賃資產的情況下可考慮該排放源，但需注意與納入了項目層面的排放源是否存在重覆計算的情況	
11	投資	不包含在範圍一和範圍二中的，投資在報告年份的運營	包括股權投資、債權投資、項目融資項目範圍一和範圍二排放	非項目層面相關性較低	

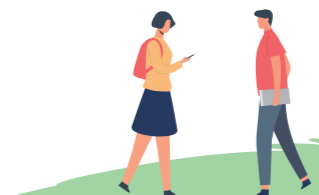
排序	排放類別	排放類別說明	最小邊界	地產行業非項目層面排放的相關性	重要性
12	處理壽命終止的售出產品	企業(在報告年份)售出產品在其壽命終止時的廢物處理/處置	廢棄物管理公司在處理或處置售出產品時產生的範圍一和範圍二排放	非項目層面相關性較低	一般重要
13	特許經營權	不包含在範圍一和範圍二中的，特許經營權在報告年份的運營——由特許權授予方報告	特許權經營方運營特許經營權時產生的範圍一和範圍二排放	非項目層面相關性較低	
14	下游運輸和配送	在報告年份售出的產品在企業的運營和最終用戶之間的運輸和配送，包括零售商和存儲	運輸供應商、經銷商和零售商在使用車輛和設備時發生的範圍一和範圍二排放	非項目層面相關性較低	
15	售出產品的加工	下游企業在報告年份售出的中間產品的加工	下游企業加工過程中產生的範圍一和範圍二排放	非項目層面相關性較低	



其中，針對6項「高度重要」範圍三排放類別，我們制定了嚴格的專項應對計劃，並規劃實施，我們亦會對範圍三排放類別清單根據業務的實際變化調整各類別對越秀地產的重要性，進行定期審視，以不斷提升越秀地產範圍三排放管理。2023年，越秀地產6項「高度重要」範圍三排放類別專項應對計劃如下：

越秀地產將深入剖析自身業務情況以及價值鏈碳排放現狀，依照 *Technical Guidance for Calculating Scope 3 Emissions(version 1.0)* 對每一類排放類別核算方法的決策，選用符合越秀地產現實情況的核算辦法，並充分使用 **越秀地產ESG管理系統** 對基礎數據進行統計，並將核算辦法所需因子與模板導入ESG管理系統，快速計算越秀地產範圍三碳排放結果，從而提升越秀地產整體ESG管理能力。

排放類別	排放類別說明	應對計劃
外購商品和服務	在報告年份購買的商品和服務的提取、生產和運輸	越秀地產因業務多元化，存在外購商品和服務種類眾多、數據量大、供應商協調難等情況，我們已在2024年成立綠色供應鏈工作小組，並參考以下4種方法計算外購商品和服務以及資本商品兩個排放類別的範圍三排放量：供應商特定方法、混合方法、平均數據法、基於支出的方法。此類別的碳盤查結果將在2025年披露。
資本商品	在報告年份購買或收購的資本商品(設備、車輛、建築等)的提取、生產和運輸	
上游運輸和配送	在報告年份購買的產品在企業的一級供應商及其自身運營之間的運輸和配送 報告企業在報告年份購買的運輸和配送服務，包括進貨物流和出貨物流，和公司自有設施之間的運輸和配送	識別整體運輸配送鏈條活動，我們計劃參考以下5種方法計算上游運輸和配送排放類別的範圍三排放量：基於燃料的計算方法、基於距離的計算方法、基於支出的計算方法、對於貨物儲存排放量計算的現場特定方法、平均數據法。
運營中產生的廢棄物	企業運營在報告年份產生的廢棄物的處理/處置	根據廢棄物處置情況，我們計劃參考以下3種方法計算運營中產生的廢棄物排放類別的範圍三排放量：供應商特定方法、基於廢棄物類型的計算方法、平均數據法。
商務旅行	僱員在報告年份與商務活動相關的交通	根據員工具體商務旅行方式，我們計劃參考以下2種方法計算商務旅行排放類別的範圍三排放量：基於燃料的計算方法、基於距離的計算方法。
僱員通勤	僱員在報告年份自住所到工作地點之間交通	根據員工具體通勤方式，我們計劃參考以下3種方法中計算僱員通勤排放類別的範圍三排放量：基於燃料的計算方法、基於距離的計算方法以及平均數據法。



2023年，我們已針對「商務旅行」和「僱員通勤」開展碳盤查工作。我們建立了員工差旅平台，統計員工差旅的交通方式，以便未來開展員工差旅碳足跡的梳理與統計；同時，我們計劃針對全員的通勤方式開展調研與統計，梳理相關通勤分佈，用作碳盤查的基礎數據。未來，越秀地產計劃逐步落實範圍三碳排放的統計、分析、披露、管理提升的有關工作。

年度進展

越秀地產在2024年1月1日正式在ESG管理系統上線「個人碳足跡」板塊。2023年，越秀地產便開始籌備「員工差旅」排放分類的碳排放數據統計工作，基於完善的ESG管理系統，我們實現數據的快速處理、分析能力，以便對每個員工年度的飛機和火車差旅行程進行自動計算，形成個人年度累計碳排放量和年度累計碳排放節省量，並以月度為單位進行統計展示。同時，我們計劃在ESG管理系統開設通勤記錄的訪談和調研工作，對「員工通勤」排放分類進行統計。「個人碳足跡」板塊是越秀地產積極思考如何進一步將數字化系統與「雙碳」工作相結合的體現，對於支撐越秀地產開展範圍三的碳盤查工作和實現「雙碳」目標具有重要意義。

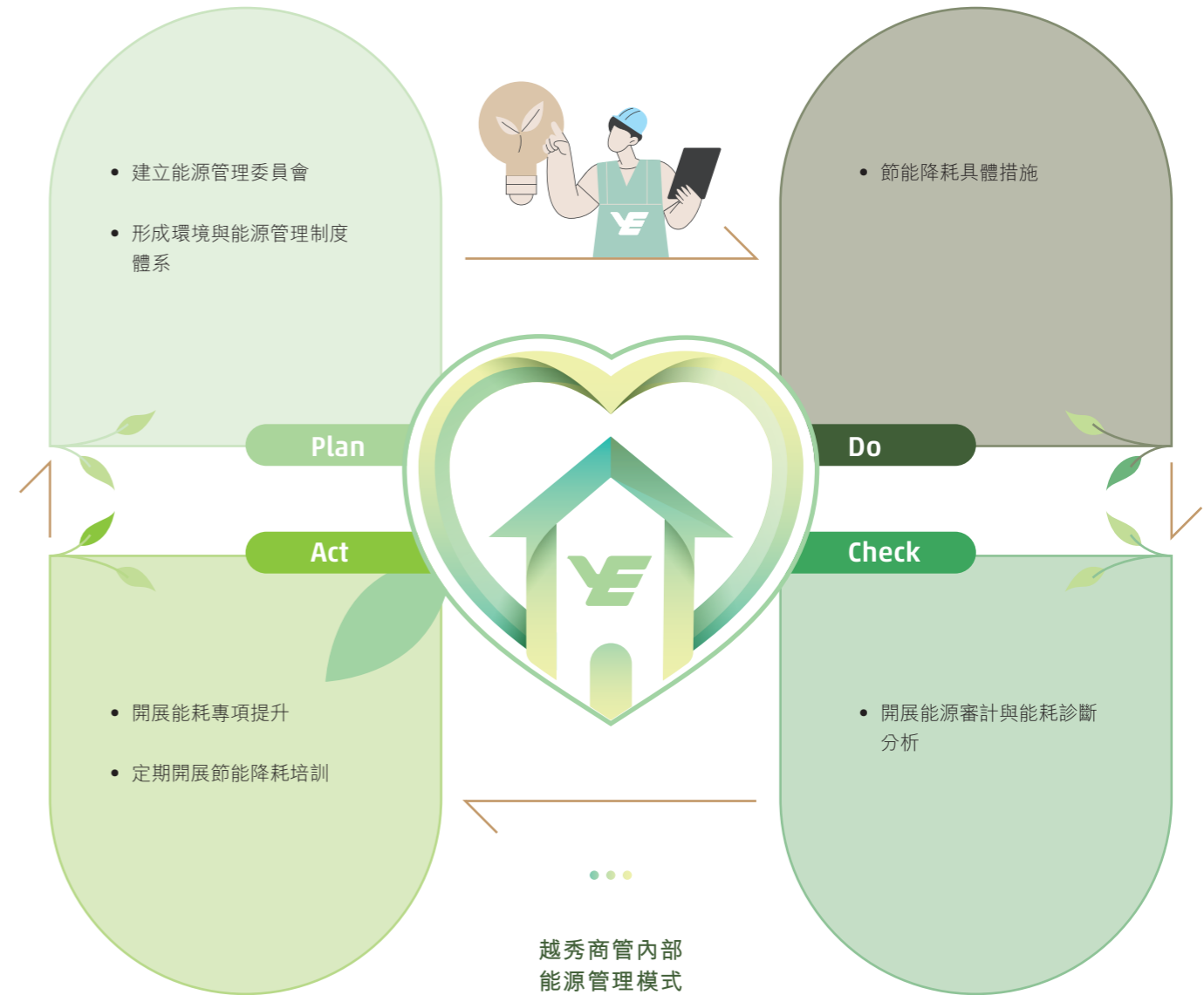


ESG管理系統中「個人碳足跡」內容



能源管理

我們通過ESG執行小組對公司能源使用進行集中管理，並要求附屬公司建立專門的能源管理組織架構。其中，廣州越秀商業地產經營管理有限公司(「越秀商管」)成立能源管理委員會，主要負責制定越秀商管的能源管理制度，定期追蹤能源使用指標，定期排查高能耗設備並開展資本化改造，為業主與租戶創造綠色低碳的生產生活環境。



我們不斷完善環境與能源管理體系，定期開展重要環境、能耗因素評估，識別並分析運營對環境與能耗潛在重大影響的風險，不斷優化我們的環境與能耗表現，我們附屬公司廣州越秀物業發展有限公司、廣州越秀怡城商業運營管理有限公司、廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司已獲得的ISO 50001能源管理體系認證。

ISO 50001 能源管理體系認證



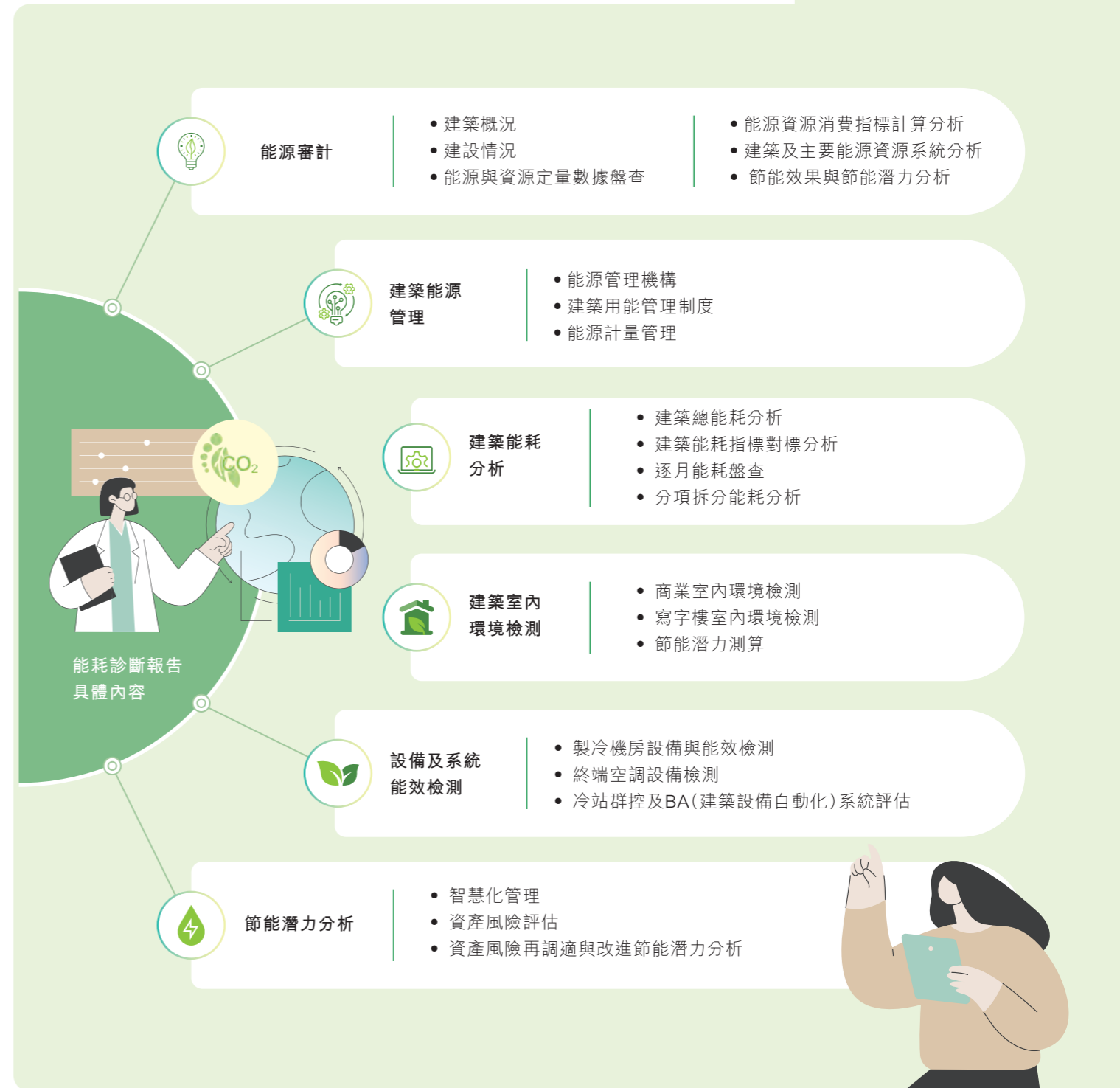
ISO 50001 能源管理體系認證證書

基於完善的商業運營管理體系，我們開展多維度、多層次的能耗與資源管理計劃。我們持續優化現有項目的高效機房運行(如廣州ICC項目)，並計劃在新項目中按照高效機房標準建設，並對冷站、空調末端、電梯等設備進行運行策略調適優化，提高設備運行效率，降低能源消耗。此外，我們還對現有項目的照明系統進行改造，如更換LED燈具，提高照明效率；對冷站等設備進行中期收益分析，如更換冷凍泵，提高設備性能，降低設備能源消耗。同時，我們將公共用電量、公共用水量、公共用氣量作為商業在管項目的考核指標，確保績效目標的達成。

以下為 2023 年度越秀地產部分在管項目開展的資本化改造數據：

序號	項目	改造工程	改造費用(萬元)	預計年節省電量(萬 kwh)
1	越秀金融大廈	建設能源管理平台	3	138
2	維多利廣場	建設能源管理平台	3	
3	廣州環貿中心	建設能源管理平台	3	
4	廣州悅匯城	建設能源管理平台	3	
5	南海悅匯廣場	車場節能燈改造	EMC 模式	27.7
6		車場節能燈改造	EMC 模式	23.2
7	廣州財富廣場	增加樓層空調冷凍水控制閥	7.2	11
8	中港皮具城	建設高效空調機房	499	30

我們持續進行定期的能源審計和能耗診斷，通過定期巡檢確保能源管理制度的執行和精細化管理。2023年，我們聘請第三方檢測機構，對主要寫字樓、商業體開展能源審計和能耗診斷，形成各建築詳細的能耗診斷報告。通過對節能潛力分析，形成改進優化方案，促進我們在管寫字樓與商業體不斷降低能耗強度。



為應對檢測中識別的風險點，並促進員工參與節能減排工作，我們定期開展與技術標準、前沿模式相關的培訓，增強員工的能耗數據統計意識，培養先進能源管理模式的工作習慣，從而切實優化能源使用。

案例分享

開展《建築節能與可再生能源利用通用規範 GB55015 2021》節能降耗培訓

我們已針對《建築節能與可再生能源利用通用規範 GB55015 2021》進行要點梳理，並對商業項目的節能降耗管理進展進行分析，形成我們的節能降耗提升點，並對關鍵崗位人員進行有關培訓，切實提升商業項目節能降耗水平。



節能降耗培訓教案

3.2 綠色建造

越秀地產秉持可持續發展的理念，以領先的設計和材料技術，精心打造綠色建築，致力於成為綠色建築領域的先行者和領導者。我們在地產開發項目的每一個環節，從選址規劃到運營階段，形成三大階段的18大標準，確保施工程序合法合規，並始終堅持對生態環境的保護，執行嚴格的施工標準，確保項目在開發、建設、運營過程中一直保持環境友好。

● 現場標準化建造體系

本集團致力於提升建築品質與建設效率，同時降低資源與能源的消耗，減少建築垃圾的產生。我們希望通過標準化設計、工業化生產、裝配化施工以及信息化協同等現代化建設方法，推動低碳環保的工業化建造模式，引領建築行業綠色發展。



為提高了建造質量，減少了不必要的工序和浪費，實現綠色和智慧建造，使建造體系更符合不同城市實際需要，基於下述核心工藝和理念，我們打造了現場標準化建造體系(Site Standardised Construction System, SSCS)：

核心工藝

提出了一系列核心工藝，例如鋁合金模板、全鋼智能爬架、高精度砌塊、小型PC(預制混凝土)構件等，利用了工廠化和標準化的優勢，提高結構精度，減少現場濕法作業，從而提升施工質量。

全穿插施工

強調流水穿插施工，通過合理安排不同工序的穿插時間，減少工序轉換和浪費，提高施工效率。

智慧建造

利用建築信息模型(Building Information Modeling, BIM)技術進行工序模擬、管線平衡、進度可視化管理等，同時利用數智平台實現工程信息採集、質量整改可視化管理等，提高建造的智慧化水平。

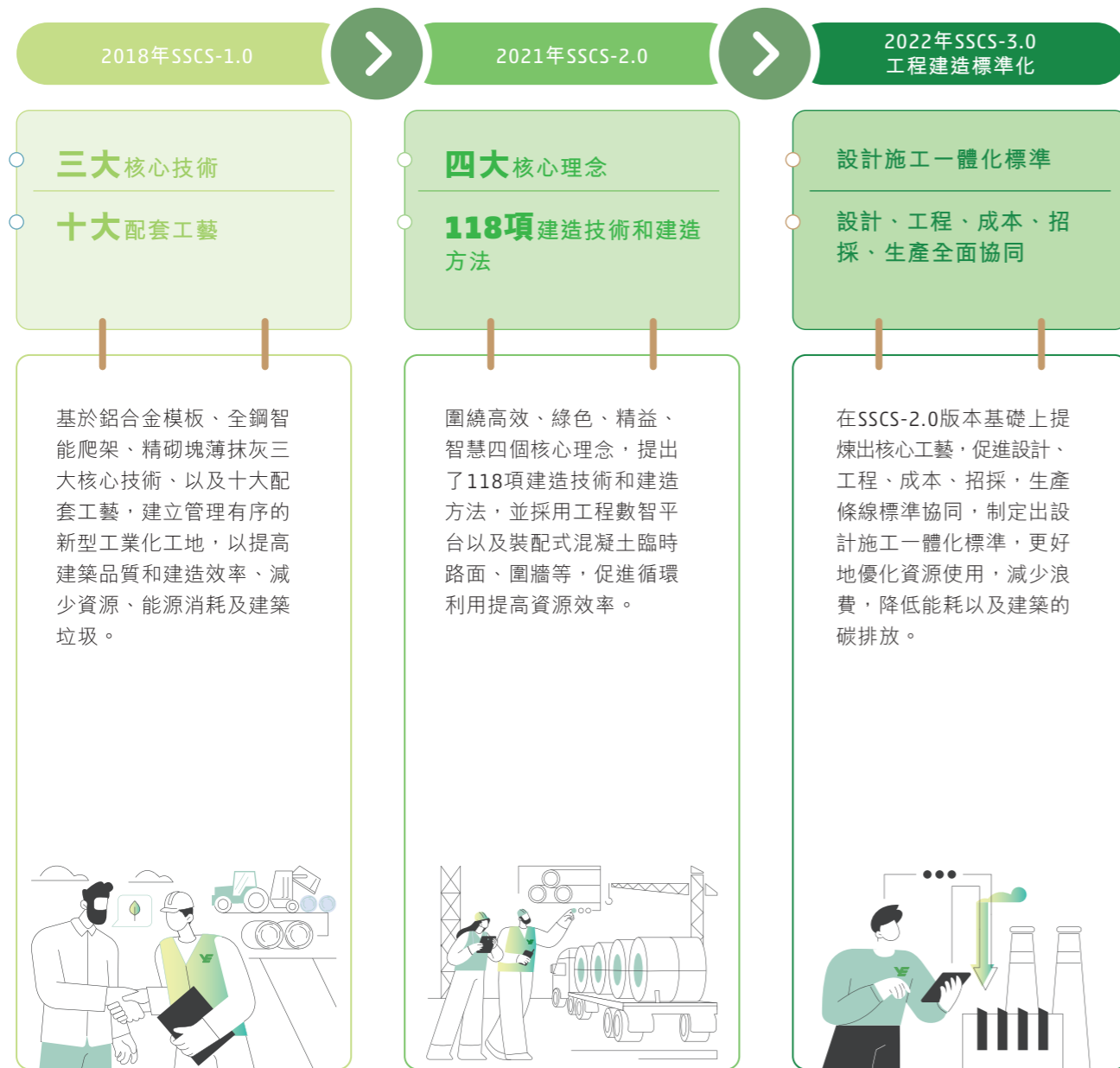
綠色施工

採用裝配式建築、永臨結合、循環利用等手段，減少現場濕法作業，實現建築廢棄物的循環利用，提高建造的綠色水平。

屬地化工作

為適應不同城市的政策、資源、市場環境，進行屬地化工作，以使工藝、措施、管理要求等更符合當地實際需要。

越秀地產 SSCS 演化歷程



• 裝配式建造

越秀地產致力於探索和實踐裝配式建築技術，通過整合新材料、新技術、新系統和新工藝等創新技術，不斷優化裝配式建築的一體化服務和生態體系。我們採用先進的預製混凝土構件技術，並結合環保和節能的設計理念，以提升建築的性能和質量，減輕施工過程對環境的負擔，也為客戶和社會提供更加綠色、高效和經濟的建築解決方案。

高效施工：

通過預製混凝土剪力牆、預製疊合板、預製樓梯、預製空調板等預製構件，提高施工效率，並確保建築結構的優異性能。



資源高效利用：

預製構件的工廠化生產減少施工現場的廢料產生，提高原材料的利用率，減少建築垃圾。



關鍵績效

報告期內，已採用裝配式建築的項目佔比達 **70.24%**

節能環保：

預製混凝土夾心保溫剪力牆具有良好的保溫隔熱性能，有效降低建築物的能耗，減少空調和供暖需求，降低溫室氣體排放。



縮短施工週期：

預製構件的採用使得主體結構施工與構件生產同步進行，大大縮短了現場施工時間，減少對周邊環境和社區的影響。



案例分享

合肥瑤海星匯君瀾項目開展裝配式建造



合肥瑤海項目融合了預製牆板、疊合樓板、預製樓梯、ALC(蒸壓輕質混凝土)牆板、保溫一體化疊合外牆、精裝修、幹式地面保溫、管線分離、鋁模和BIM等技術和材料，實現了**65%**的高裝配率，這些技術的集成應用顯著提升了建築的節能性能和施工效率。



項目採用的預製牆板和ALC牆板，不僅具有良好的保溫隔熱特性，有效減少了能源消耗，而且通過工廠化生產，減少了材料浪費和建築垃圾。精裝修和幹式地面保溫系統共同提升了居住環境的舒適度和空氣質量，為居民創造了更加宜居的空間。

此外，管線分離的設計理念極大地方便了未來管道的維修和更換，減少了維護工作對建築結構的破壞。鋁模和BIM技術的結合進一步提高了施工的精度和速度，通過數字化管理，項目的設計和施工流程得到了優化，提升了項目管理效率。

• 綠色施工

本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國節約能源法》等法律法規及行業標準，並依照《施工管理細則》《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》等內部制度及指引進行項目施工管理。

在項目開工前，我們嚴格履行項目環境影響評價審批程序，認真組織開展新項目的可行性評估和環境影響評價登記，並在當地環保部門批覆後進行開發以及在政府相關網站中進行公示，方便公眾監督。

2023年，本集團確保所有項目均進行了環境影響評估，

項目覆蓋率達

100%



且未發生任何環境污染事故，未發生對環境和自然資源造成重大負面影響事件。



此外，我們充分考慮項目施工過程中的揚塵、廢棄物、噪聲等污染物，並不斷提升施工過程中的資源及能源使用效率，實施了一系列綠色施工管理措施，盡可能減少施工過程對環境的影響，營造乾淨、整潔、舒適、安全的施工環境。

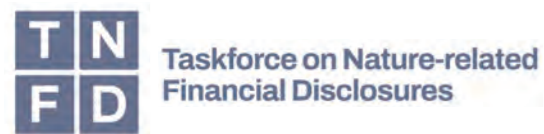
行動方向	行動事項	具體措施
減少污染排放	廢棄物管理	<ul style="list-style-type: none"> 對於危險廢物以及有毒有害廢棄物，嚴格按照《國家危險廢物名錄》的規定進行單獨分類和封閉存放； 施工現場設置封閉式垃圾收集池，集中收集、清運建築垃圾； 對於渣土、廢砂漿等可回填利用的建築垃圾進行回收利用； 選擇標準化建築材料，以減少生產過程中的邊角廢料； 採取集中加工材料的方法，以減少加工過程中產生的廢料。
	揚塵治理	<ul style="list-style-type: none"> 制定控制揚塵污染的措施，包括建立灑水清掃制度或霧化降塵措施，並在施工現場設置噴淋降塵系統； 實現施工現場的封閉管理，工地周圍設置連續、封閉的圍擋； 對臨時存放的土堆採用防塵網進行覆蓋或進行綠化處理； 對施工現場出入口和主要道路進行硬化處理，並對細顆粒建築材料進行密封存放或覆蓋； 在土方運輸、開挖和回填作業中，及時灑水以防止揚塵污染； 設置車輛清洗設施和相應的排水、泥漿沉澱設施，對車輛槽幫、車輪等易攜帶泥沙的部位進行清洗。
	噪音控制	<ul style="list-style-type: none"> 制定施工噪聲的管理制度和降噪措施，確保工地周邊噪聲符合排放標準； 合理安排施工工作時間，盡量避免夜間施工； 要求所有進入施工現場的車輛禁止鳴笛； 加強對施工現場環境噪聲的持續監測，在各大門設置噪聲監測點，並安排專人定期監測與管理。
	污水處理	<ul style="list-style-type: none"> 設置排水溝，以控制污水流向； 增設沉澱池，確保污水在沉澱後才能排入市政污水管道； 設置濾油池，對施工現場產生的廢油液進行除油處理； 施工現場分別設置並使用雨水管網和污水管網，嚴禁將非雨水類的水體排入雨水管網； 安排專人負責污水監測，根據項目所在屬地的政府要求，及時辦理污水排放許可證照，確保合法合規處置施工污水。
高效資源使用	推動清潔能源使用	<ul style="list-style-type: none"> 部分施工項目採用太陽能發電、太陽能熱水、地源熱泵、空氣源等可再生能源設計。
	節約能源	<ul style="list-style-type: none"> 採用LED節能燈具、節能飲水機、高效率施工機械設備等節能設備，以提升能源使用效率； 對塔吊照明實施定時開關控制，以降低電力消耗； 安裝獨立電錶實時監控用電情況，並對異常用電情況進行分析，及時糾正能源浪費行為。
	節約耗材	<ul style="list-style-type: none"> 使用可重覆使用的圍擋材料，並嚴格執行工地鋼材、木材、混凝土等材料的使用規範，以降低材料的定額損耗率； 採用工程標準一體化施工技術，以減少施工過程中的材料浪費。
	節約臨時施工用地	<ul style="list-style-type: none"> 合理規劃現場施工佈局，建立地下存放庫房，將建築材料分類存入庫房，以減少施工用地的佔用。

• 生物多樣性與自然生態保護

房地產的開發和建設可能會帶來負面的環境影響，我們已經認識到在保護自然環境方面的責任，並致力於盡可能保護我們運營地及更廣泛地區的生物多樣性。在項目可行性研究和土地收購過程中，我們進一步提高了排查的精細度，對地塊涉及的植物、河涌、濕地等自然生態環境進行專項排查，確保對地塊內自然資源的處理遵守國家法律法規和當地政策要求。

在建造過程中，我們制定了《生物多樣性政策》《關於加強樹木保護的通知》內部制度標準，針對項目開發過程中如何保護地塊涉及的植物、河涌、濕地等自然資源提出了具體要求。我們充分考慮生物多樣性保護、原有樹木及生態保護等環境因素，避免在重要生態保護區域及其附近開展與生態保護無關的經營活動，確保棲息地和生物多樣性保護的完整性和有效性。同時，我們採用具有森林管理委員會、森林認證計劃認證的木材產品以及其他更可持續的木材材料和產品，如複合木材、工程木材和竹材，並確保施工過程中的廢水得到負責任的處置，以防止水污染對生物多樣性的影響。

我們持續關注TNFD小組發佈的框架更新建議、科學的自然目標以及自然資源損失所帶來的風險，以便更好地管理與自然資源相關的風險與機遇，促進經濟、環境和社會的韌性和可持續發展。2023年，我們參照自然相關財務披露工作組(TNFD)試行版框架，初步檢視了越秀地產的業務對環境生態及生物多樣性構成的影響和依賴，並試行LEAP(Locate(定位)、Evaluate(評價)、Assess(評估)和Prepare(準備))自然風險評估模型以識別與自然相關的風險及機遇。



以下為我們初步識別出的自然風險，我們將以此為基礎制定針對性的緩解措施，以提升越秀地產對生態系統的適應性與韌性。

LEAP 自然風險評估

LEAP 自然風險評估包括四個步驟——定位、評價、評估、準備。這四個步驟提供了一個對自然相關的風險及機遇的全面了解，使我們能夠理解公司自然相關的依賴性及影響。



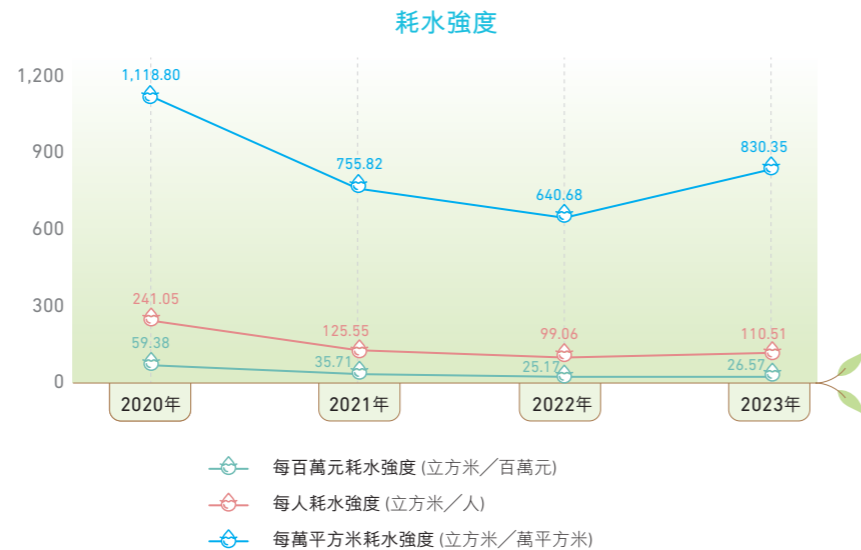
物理風險	轉型風險	潛在影響
<ul style="list-style-type: none"> 棲息地喪失及破碎化導致生態系統退化 	<ul style="list-style-type: none"> 限制項目的土地使用及/或要求恢復受損生態系統 	<ul style="list-style-type: none"> 資產貶值
<ul style="list-style-type: none"> 自然退化加劇極端天氣事件所造成損害的嚴重程度 	<ul style="list-style-type: none"> 更嚴格的生物多樣性相關法規及/或報告要求 	<ul style="list-style-type: none"> 收入減少
<ul style="list-style-type: none"> 土地沙化、鹽鹼化導致項目所在地的土地質量下降 	<ul style="list-style-type: none"> 公眾及消費者意識提升 	<ul style="list-style-type: none"> 成本增加
<ul style="list-style-type: none"> 水資源短缺或水質不佳影響項目的建設與運營 		<ul style="list-style-type: none"> 聲譽受損

• 水資源保護及韌性

越秀地產高度重視水資源的使用和管理，並制定「水中和」目標，致力於減少取水量、重覆使用水資源和防止水污染，我們相關的節水政策均遵循各項目當地政府的節水政策進行實施。2023年，越秀地產水資源均來自市政供水，排水亦依法排入市政規定的各類排污管道；我們部分住宅開發、商業運營項目雖位於有存在水壓力的地區，但在取水方面未發現任何阻礙，亦未發現對市政污水處理帶來壓力。



我們計劃使用世界資源研究所（「WRI」）根據其水風險地圖開發的 Aqueduct 評估工具開展水風險壓力評估，範圍計劃包括行政辦公區域、住宅開發、商業運營等業務所在的地區，了解當地的水資源供應情況、水質狀況、政府政策和未來預測，識別潛在的供水不足、水質惡化或政策變化等風險，以便我們制定應對措施。



我們推行各項措施以確保高效運營和減少用水浪費，以下是其中一些措施：

行動方向	具體舉措
<p>設計階段</p>	<ul style="list-style-type: none"> 海綿城市設計，實現「源頭減排、過程控制、系統治理」，通過運用「滲、滯、蓄、淨、用、排」等技術手段，從源頭上減少徑流污染，實現城市水資源的可持續利用。
<p>施工現場</p>	<ul style="list-style-type: none"> 採用節水型產品，安裝計量裝置，實施用水管理； 強化地表水和雨水的回收利用； 定期檢查供水管線，更換管道閥門等供水設施，以減少水資源浪費。
<p>商業運營</p>	<ul style="list-style-type: none"> 使用延時自閉低水量水龍頭、雙沖馬桶等節水器具； 增加對主要用水設備的巡查頻率，定期進行能耗分析，關注用水異常的水錶，並進行針對性檢查； 根據當地實際情況，採取雨水收集措施，回用於清潔、綠化灌溉等工作，以提高水資源利用效率。
<p>日常辦公</p>	<ul style="list-style-type: none"> 辦公場所的關鍵位置張貼提倡「節約用水」的字樣和相關海報，以防止水資源浪費； 使用並更換節水器具。

案例分享

下轄物業項目開展水資源管理



越秀地產下轄荔勝廣場項目完成空調補水泵改造，利用空調冷凝水回收再利用，在冷卻塔開展中央空調冷卻用水回用，有效地節約水資源。同時，我們針對住宅項目進行水資源設備資本化改造，其中針對5個項目開展綠化自動化噴灌系統試點改造，有效提升用水效率，預計年節約用水1,500噸，避免人工、水資源及植被等方面存在浪費。



越秀住宅項目小區效果圖

案例分享

越秀金融大廈水資源管理實踐



越秀金融大廈榮獲廣州樓宇促進會授予的「零碳數智節能降碳三星級樓宇」認證。在水資源管理的實踐中，大廈採用有效容積高達160立方米的埋地式雨水收集箱，並同步回收空調冷凝水用於冷卻塔補水和屋頂綠化，實現水資源的循環利用。具體措施包括：

1. 雨水回收：收集的雨水主要用於大廈11層及以下樓層的衛生間沖洗、車庫清潔以及景觀補水等，2023年共回收雨水約804噸。
2. 冷凝水回收：大廈配備了空調冷凝水回收系統，並定期由專業第三方檢測水質，確保冷凝水收集後可用於冷卻塔補水循環。
3. 實時警報：大廈的設施設備機房已安裝水洩漏及溢流監測報警系統，確保能夠實時監控各關鍵監測點的狀況。
4. 智能抄錶：大廈採用遠程水錶自動抄錶系統(AMR)，旨在逐步實現耗水量的實時監控，提高水資源管理的智能化水平。



越秀金融大廈內景

3.3 循環經濟

我們深知資源的有限性，因而致力於採用循環經濟模式，通過負責任地管理廢棄物、優化資源利用、減少廢物產生、提高使用效率等手段，促進在開發、運營和管理過程更加環保與可持續，推動資源的可再生利用。

我們積極回收和再利用建築材料，減少對新資源的需求和浪費。同時，我們鼓勵使用綠色建築材料，如低能耗玻璃、環保塗料和可持續來源的木材等，以減少對原始資源的影響。在項目建設和日常運營過程中，我們亦十分注重減輕廢棄物對環境的負擔與物料的回收利用。

行動方向	具體舉措
 <p>施工現場</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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。
 <p>銷售案場</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 上線的固定資產管理系統，細分營銷資產管理模塊； • 監控售樓部開關節點，在各區域項目之間進行有效資產複用。
 <p>辦公區域</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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，促進資源的回收和再利用；如：設置辦公用品、閒置物資回收台，回收利用零散物資； • 合規處理廢棄物，辦公運營產生的廢棄物均交由具備執照和資質的單位進行處理； • 廢棄硒鼓、墨盒交由供應商回收，重新灌粉後循環使用，努力減少廢棄物對環境造成的污染和危害。
 <p>在營項目</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 要求所有的廢棄物均需進行台賬管理，並移交給政府許可的專業持證廢棄物處理機構進行處理； • 危險廢棄物單獨儲存，並定期移交給專業持證廢棄物處理機構。

4. 綠色資產

綠色資產是越秀地產可持續發展戰略的核心。我們堅持以「尊重自然、以人為本、健康舒適、智慧低碳」為特色的綠色健康建築為核心，積極推動綠色建築的發展和創新。我們深信，通過與所有利益相關者的共同努力，我們能夠為環境保護和氣候變化應對作出更大貢獻，打造更加綠色、可持續的建築環境，為人們創造健康、舒適、環保的居住和工作空間，讓綠色理念深入人心，讓可持續發展成為未來建築的常態。

4.1 綠色建築設計

為了建立一個全面有效的綠色建築設計體系，越秀地產對現有的綠色建築設計體系進行了深入的優化和梳理。鑒於不同地區對於綠色建築標準的差異，我們要求各區域公司持續依照越秀地產《綠色建築白皮書》規劃，擴大自身綠色建築指引的覆蓋範圍，2023年，各區域公司已逐步完善適用於自身的綠色建築設計指引。同時，我們進一步將綠色建築一星級標準融入區域綠色建築設計體系中，並對其進行細化，以便逐步在重點城市實施城市級綠色建築設計指引，不斷優化越秀地產的綠色建築設計體系，使我們能夠開發出具有區域特色、能夠因地制宜的綠色人居產品，從而為消費者提供更加環保、健康和舒適的居住環境。

關鍵績效

商業板塊：

新增8個滿足綠色建築標準的項目，建築面積 **90.13** 萬平方米；

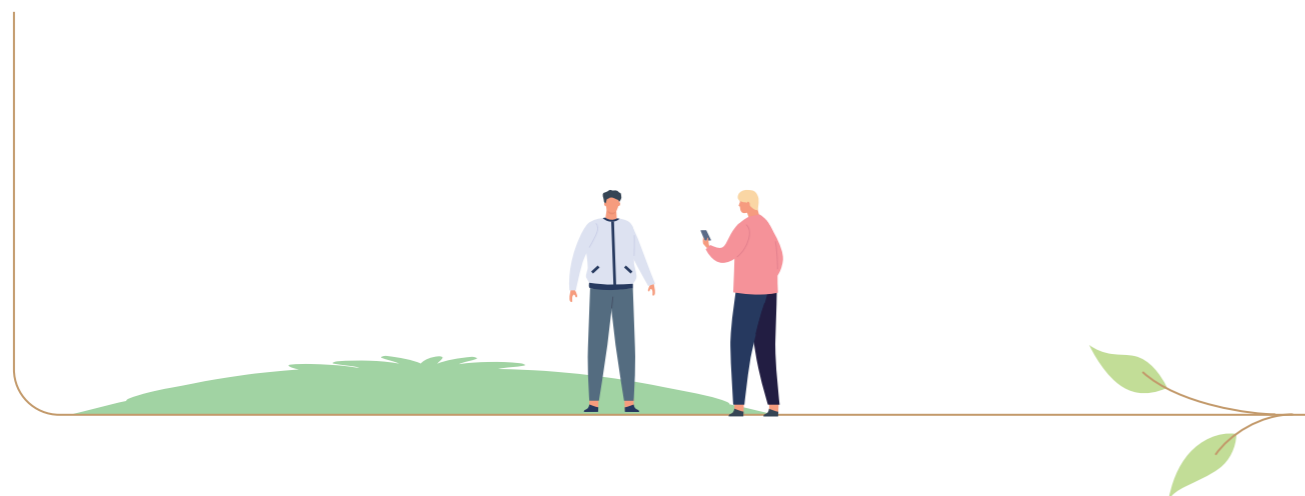
其中，滿足綠色建築 **一星級標準1.89** 萬平方米，
二星級標準78.54 萬平方米，
三星級標準9.70 萬平方米；

新增綠色建築 **二星級認證** 建築面積 **23.20** 萬平方米；
 新增綠色建築 **三星級認證** 建築面積 **9.70** 萬平方米。

已獲得 LEED 認證項目有：

1. 廣州國際金融中心
2. 廣州越秀金融大廈
3. 武漢越秀財富中心





我們將繼續積極推動綠色建築的實施與認證：到2025年，努力確保所有新建項目100%獲得綠色建築一星級認證，到2030年，努力實現所有新建項目100%獲得綠色建築二星級認證。為了在綠色建築領域加強合作與交流，不斷提升自身的影響力，2023年，越秀地產加入廣州市工程勘察設計行業協會綠色建築分會、廣東省節能協會、廣州市節能協會等多個綠色建築協會，希望通過這些行業協會推動行業發展，為構建綠色、可持續的未來貢獻力量。

此外，我們嚴格遵守國家關於耕地保護的紅線政策，堅決避免在紅線內的耕地進行任何形式的開發。我們對所有開發用地提出嚴格要求，必須完成環境評價，並且只有取得正式的環境影響評價報告後，才能啟動開發工作。在無法避免對綠地或農田進行開發的情況下，我們將選擇性地在這些地塊上建設符合綠色建築標準的項目，以最大限度地減少對環境的負面影響。

關鍵績效

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 **163** 個，共計建築面積 **2,667.63** 萬平方米；

報告期內，共新增符合綠色建築標準項目 **9** 個，共計建築面積 **133.33** 萬平方米；

報告期內，共新增符合綠色建築標準項目 **9** 個，共計建築面積 **133.33** 萬平方米；

報告期內，共新增符合綠色建築標準項目 **9** 個，共計建築面積 **133.33** 萬平方米；



廣州環貿中心獲得綠色建築二星級認證



南沙越秀IFC獲得綠色建築三星級認證

案例分享

廣州白雲國際會議中心二期項目：綠色建築實踐

白雲國際會議中心綠色設計結合嶺南氣候特徵和氣候數據，以「被動優先，主動優化」為綠色建築設計原則，選擇適宜的綜合設計策略。項目體現「本土設計、節能舒適、管控智能、生態韌性」四個方面的設計特色。

該項目以新發展理念和《綠色建築評價標準》(GB/T50378-2019)為指導，致力於打造綠色低碳的會展綜合體，獲得包括中國建築鋼結構金獎、IFLA卓越獎在內的多項國家級獎項，並成為廣東省首個獲得綠色建築三星級預評價認證的會議中心。

該項目建築設計四大特色亮點：

1. **本土設計**：傳承嶺南生態智慧，實現氣候與功能雙重響應

白雲國際會議中心在現代化設計中融入嶺南特色，考慮地域氣候，滿足外交峰會需求。設計強調與雲山珠水的關係，採用挑簷、百葉和架空層遮陽，並以嶺南園林和水面景觀優化通風和散熱，展現嶺南風格，同時減緩城市熱島效應。

2. **節能舒適**：創新多場景降碳節能照明模式，適應高規格會議場館要求

白雲國際會議中心緊密結合場地自然條件和建築功能需求，採用主被動策略結合的節能設計策略，採用高性能圍護結構構造，總體熱工性能提高比例為20%以上，優於綠色建築三星認證高標準要求；通風與空調系統、給排水系統中廣泛使用變頻技術；照明根據功能設置智能照明控制系統，定義不同場景模式，分回路、分區控制各燈具，節省電能；使用高性能的供暖空調系統的冷、熱源機組，優於綠色建築三星認證高標準要求；根據項目屋面具體條件鋪設光伏板，實現電力自產自用，提供的可再生能源電量能滿足約2.79%的建築年總用電量。



廣州白雲國際會議中心國際會堂全景



綠色建築三星級證書

案例分享

廣州白雲國際會議中心二期項目：綠色建築實踐

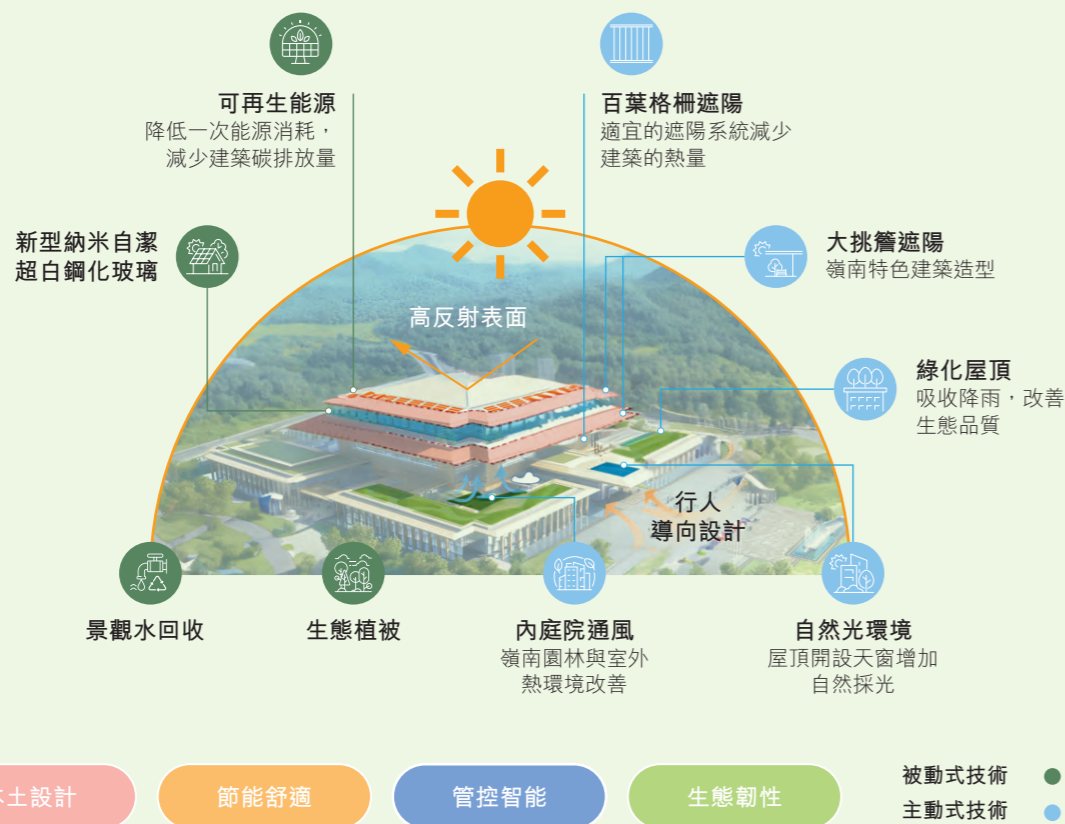


3. 管控智能：引領科技賦能智慧管理，實現大型公建能碳雙控

在能源管理方面，項目採用BIM技術進行設計、施工和日常運營管理，實現智能化的維護。施工上，項目利用裝配式鋼結構技術，遵循標準化、工廠化、裝配化、一體化和信息化的原則。運維方面，設置了能耗檢測系統，對能源進行分項計量並實現遠傳，通過能源管理系統進行數據傳輸、存儲和分析，提高了能源效率。同時，安裝了空氣質量監測系統，能夠監測PM10、PM2.5和CO₂濃度，並儲存一年以上的數據，確保室內空氣質量。在碳排放控制上，項目採取了節能建築設計、智能能源管控、使用可再生能源和屋頂綠化等措施，以減少建築的碳排放。

4. 生態韌性：攻堅海綿城市設計，提升建築與場地韌性

項目秉承生態優先原則，結合自然和人工手段，確保城市排水安全，運用「滲、滯、蓄、淨、用、排」六大策略，採用雨水調蓄池、透水鋪裝、下沉式綠地等技術，增強雨水滲濾和淨化能力。工程按海綿城市標準設置低影響開發(LID)雨水系統，包括屋面綠化、透水鋪裝等，旨在降低徑流系數，美化環境，並收集利用雨水用於綠化澆灌和車庫沖洗，以節約自來水。



• 超低能耗建築體系

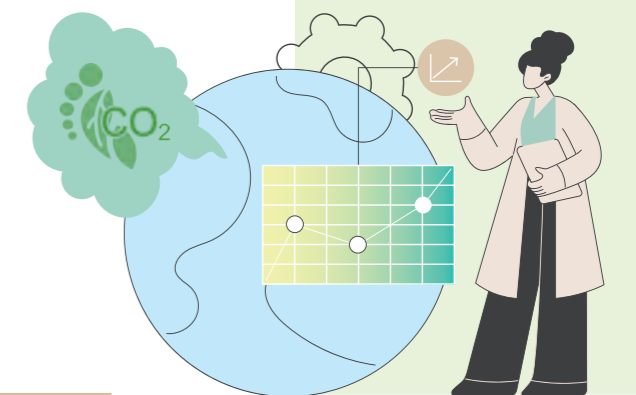
我們嚴格遵循《近零能耗建築技術標準》(GB/T 51350-2019)和《夏熱冬冷地區居住建築節能設計標準》(JGJ134-2016)等標準要求，建立越秀地產超低能耗建築體系，不斷提升節能減碳水平，提高建築品質，為客戶提供綠色、低碳、健康的住宅、商業產品，為助力建築領域碳達峰與碳中和作出貢獻。

我們以氣候特徵為引導進行建築方案設計，通過被動式建築設計，最大程度降低建築供暖、空調、照明需求；通過主動技術措施，最大程度提高能源設備與系統效率，並充分利用可再生能源，以最少的能源消耗提供舒適室內環境。截至報告期末，越秀地產已設計或建設超低能耗項目10個，為房地產行業開展轉型升級、提質增效、高質量發展提供有效範本。

關鍵績效

報告期內，新增**3**個超低能耗建築項目；
新增項目建築面積**5.85**萬平方米。

在構建超低能耗建築的過程中，越秀地產實施多項創新技術以提高能源效率和居住舒適度。牆體採用高效的保溫材料，如XPS(擠塑式聚苯乙烯隔熱保溫板)和岩棉，並利用保溫裝飾一體化技術來減少熱量損失。為了消除熱橋效應，特別採用斷熱橋接技術和低導熱係數材料。牆體的氣密性也通過空氣密封技術得到了加強，以降低空氣交換，進一步節約能源。此外，綠色外牆塗料和微孔硅藻土塗料的選擇不僅美化了建築外觀，還提供了額外的隔熱效果。我們還引入了智能建築管理系統，以優化照明、溫控和濕度管理，從而提高能源使用效率。同時，安裝雙層或三層玻璃窗、高效熱水系統和HVAC(供熱、通風及空氣調節)技術，以進一步減少能源消耗。在設備選擇上，優先考慮了LED照明和節能認證的高效電器。此外，通過使用太陽能光伏板等可再生能源技術和雨水收集與循環利用系統，實現了水資源的可持續管理。



案例分享

上海市靜安區中興社區超低能耗建築項目



上海市靜安區中興社區超低能耗建築項目對上海超低能耗建築標準進行梳理，並對關鍵性能指標進行分析，通過建築本體節能措施規劃佈局、圍護結構節能措施、氣密性措施、建築熱橋措施等方案，切實保障超低能耗建築項目順利建設，促進建築整體節能降耗。



• 海綿城市建設

為應對氣候變化和極端天氣帶來的城市洪澇災害和水資源匱乏等突出問題，本集團遵循國家和地方有關海綿城市的各項規定，海綿城市設計提升「四大」建設目標，從「源頭減排、過程控制、系統治理」三個方面入手，綜合運用「滲、滯、蓄、淨、用、排」等技術措施，充分利用建築、道路、綠地、水系等生態系統的吸納、蓄滲和緩釋作用，以實現自然積存、自然滲透、自然淨化的城市發展方式。

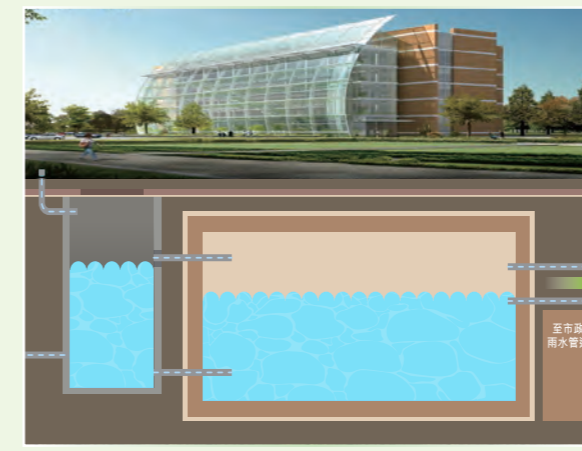


案例分享

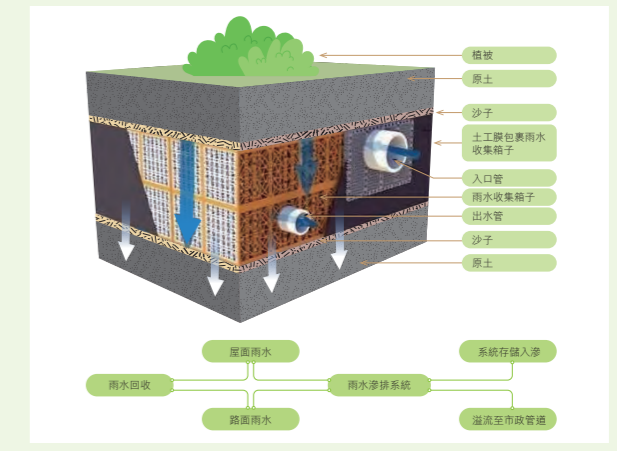
海綿城市建築案例：越秀iPARK 粵港智谷



越秀iPARK 粵港智谷項目開展海綿城市建設。作為《南沙方案》三大先行啟動區之一——慶盛樞紐片區中首個產城融合大型示範性項目，總佔地面積為41,114平方米，總建築面積138,228平方米，項目通過建設雨水棄流裝置、PP雨水模塊水池、回用系統水箱及水質處理設備，實現項目多層次結構用水，項目已實現雨污分流，助力南沙港人社區海綿城市建設。



海綿城市雨水收集示意圖



海綿城市雨水處理一覽



4.2 零碳建築建設

我們深知，建築領域轉型的目標是實現零碳建築建設。越秀地產希望以建築為載體，落實零能耗建築、零碳建築設計理念，通過採用可再生能源、高效能源系統和可持續材料等策略，實現運行階段零碳排放，切實做好綠色低碳示範引領。

我們致力於開展近零能耗、零碳建築技術的開發與儲備，通過集成11種零碳技術，不斷打磨越秀地產的零碳產品理念，以期為客戶提供更多選擇、體系化的零碳建築。2023年，我們不斷優化和形成越秀地產的低碳技術方法論，並參與《零碳辦公建築評價標準》《辦公建築碳排放核算標準》和《商場建築能耗與碳排放計算標準》等技術標準的編製，向社會輸出來自越秀地產的低碳智慧。



案例分享

武漢越秀財富中心獲得「淨零碳建築卓越級」認證



武漢越秀財富中心獲得BRE與TÜV萊茵聯合頒發的「淨零碳建築卓越級」認證以及LEED v4.1 O+M 鉑金級認證，這是湖北省首個淨零碳認證及LEED最高鉑金級雙重加持的超高層建築。「淨零碳建築卓越級」認證採用英國BRE制定的淨零碳標準，中國溫室氣體排放核查指南以及德國TÜV萊茵中國標識認證體系，評估目標建築的綜合碳排放。武漢越秀財富中心通過設置樓宇能源管理平台、高級能源分項計量及地下車庫智能照明改造等一系列節能優化措施，實現低碳運營。

「淨零碳建築卓越級」認證以及LEED v4.1 O+M 鉑金級認證證書



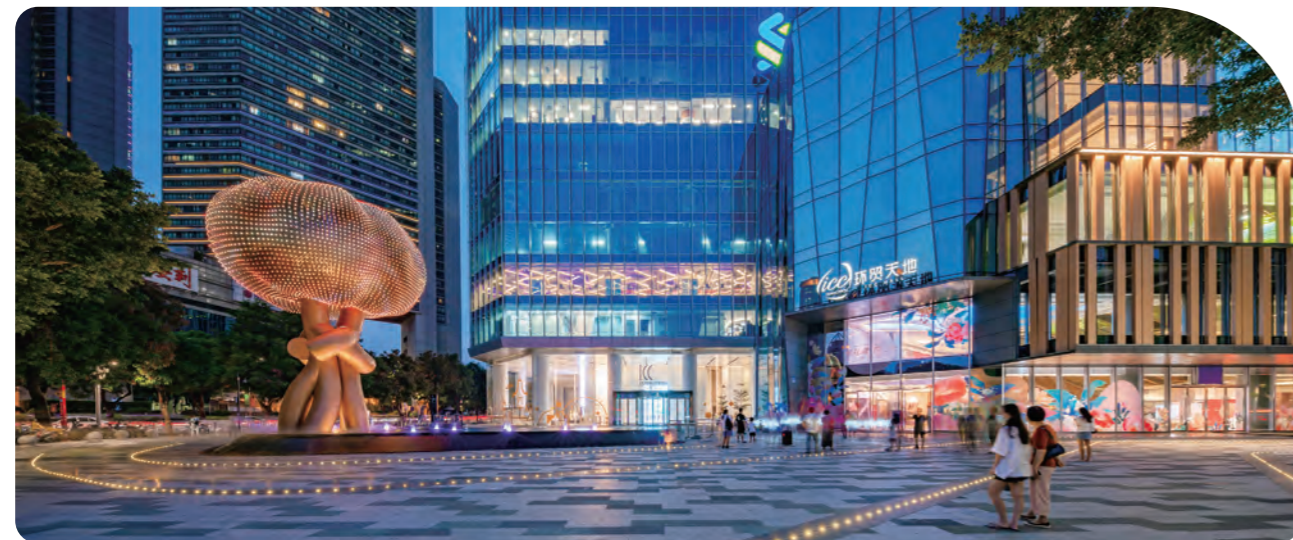
案例分享

廣州環貿中心獲得「零碳數智節能降碳三星級標準」樓宇認證

廣州環貿中心獲得廣州樓宇促進會頒發「零碳數智節能降碳三星級標準」樓宇認證，該項目從電力、建築材料、設施設備等建築全生命週期開展多維度零碳樓宇建造，設置電力監控系統協調用電模式，並採用中空雙銀 LOW-E 玻璃綠色建築材料，降低能耗的同時，確保能源得到有效利用。同時，廣州環貿中心採用變頻水泵、變感應水龍頭、低漂水冷卻塔、感應潔具等，使整體節水率達到 40% 以上。



廣州環貿中心「零碳數智節能降碳三星級標準」樓宇認證



4.3 綠色租賃

綠色租賃是綠色建築全生命週期管理的延伸，是越秀地產開展可持續發展的重要組成部分。我們深知與業主、租戶共贏共生、綠色協同的意義，因此，我們通過廣泛的運營與管理，深度影響業主與租戶的綠色生產生活方式。

行動方向	具體舉措
推廣綠色租賃	<ul style="list-style-type: none"> 對物業、租戶和裝修人員在裝修和運營環節中保持環保性能的要求進行了明確約定； 通過與租戶簽訂《綠色公約》，鼓勵他們採取節約能耗和資源循環利用的措施； 鼓勵業主和租戶在可持續發展方面展開合作，以提高租賃建築的使用效率。
倡導綠色採購	<ul style="list-style-type: none"> 向部分在管寫字樓租戶發佈《綠色環保倡議書》，引導業主進行綠色採購，如採用達到中國強制性產品認證 (CCC) 標準、森林管理委員會 (Forest Stewardship Council) 的 FSC-CoC 認證及 HACCP 食品安全管理體系認證的清潔劑、紙張，倡導購買滿足 FSC-CoC 認證的日常消耗品及滿足節能認證的辦公設備類產品； 鼓勵租戶使用綠色環保裝修材料，如低煙無鹵阻燃電線，阻燃及甲醛釋放量符合 E1 級的板材，滿足環保標誌產品技術要求的油漆及塗料，更多採用節能環保燈具等。
鼓勵低碳生活	<ul style="list-style-type: none"> 業主、租戶產生的能耗與用水需要自行承擔，以促進其能耗與用水的節約； 鼓勵業主開展垃圾分類和循環利用。
加強環保宣傳	<ul style="list-style-type: none"> 通過多媒體平台、租戶手冊、公司網站、公眾號等多種公開渠道，我們積極宣傳環保和低碳運營方式，提高業主和租戶的環保意識。

關鍵績效

截至報告期末，超甲級寫字樓綠色公約

簽署覆蓋率為 **100%**



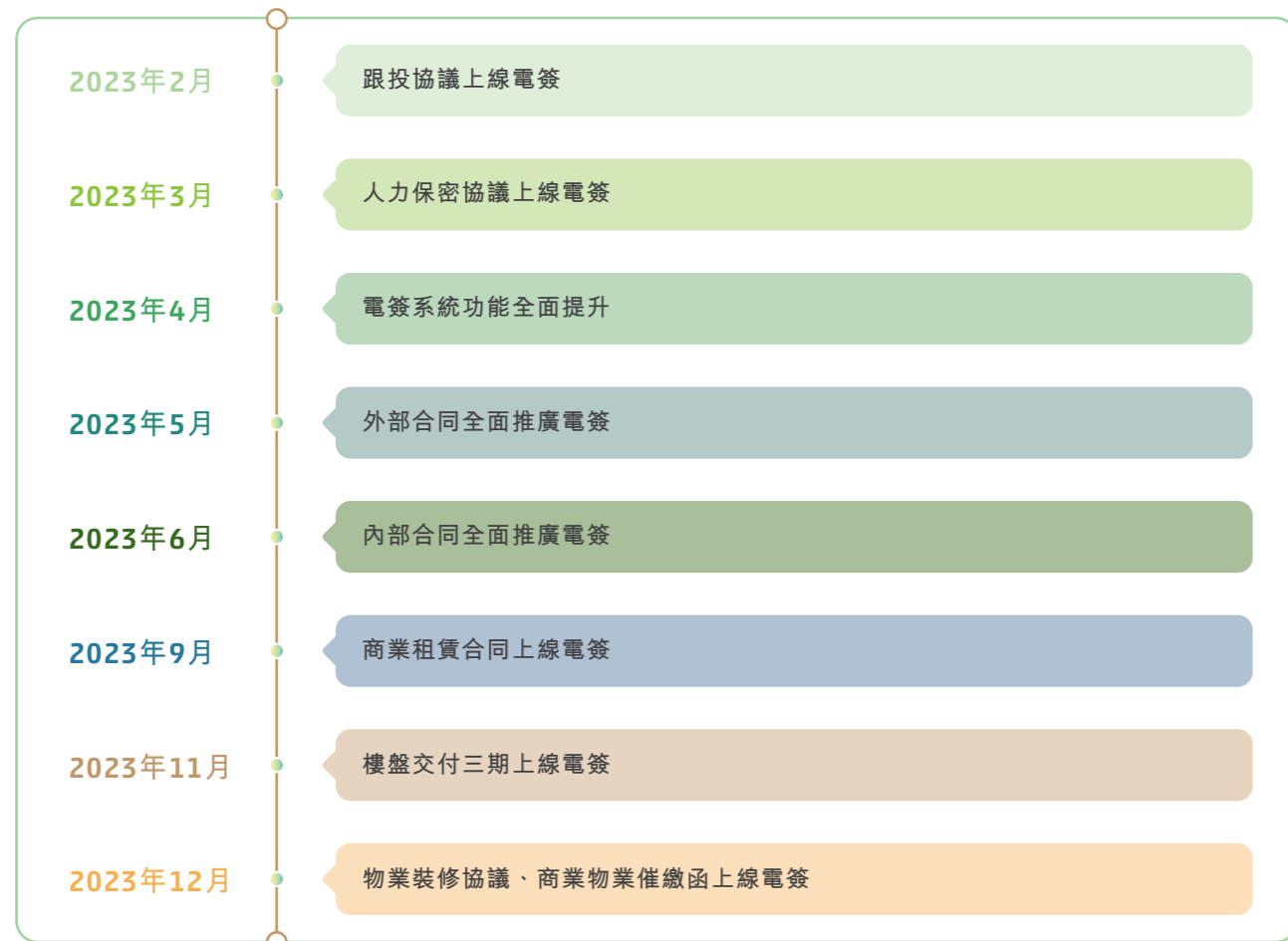
4.4 綠色運營

我們深知，公司的運營亦是環境影響的主要來源。我們秉持綠色發展理念，2023年廣泛實施了無紙化運營管理體系，覆蓋從合同簽訂到函證等辦公文件的各個環節，有效地實施了精益運營並持續推動綠色低碳運營的實現。

我們針對包括營銷、樓盤交付、招採定標、簽證變更在內的16個業務場景，實施了電子簽名(電簽)措施，以此提高電子簽章的應用率。我們致力於將電子簽章推廣至運營的每一個板塊和環節，確保公司內外部主要文件具備使用電子簽章的條件。

電子簽章的廣泛應用不僅有助於環境保護，還提高了工作效率和安全性，減少了紙質文件管理的成本和風險。報告期內，電子簽章的使用合計共減少了225棵樹木的消耗，並減少了13.52噸的碳排放，減排量與去年同期相比增長了近5倍。

公司電子簽章進程



此外，我們還致力於將無紙化運營推廣至價值鏈的每一個環節，以減少紙張的使用和浪費，進而降低整個價值鏈的碳排放。通過推動供應商開展電子簽章，公司能夠在商業活動過程中減少對紙張的依賴，從而進一步減少資源消耗和環境污染。

供應商電子簽章進程



關鍵績效



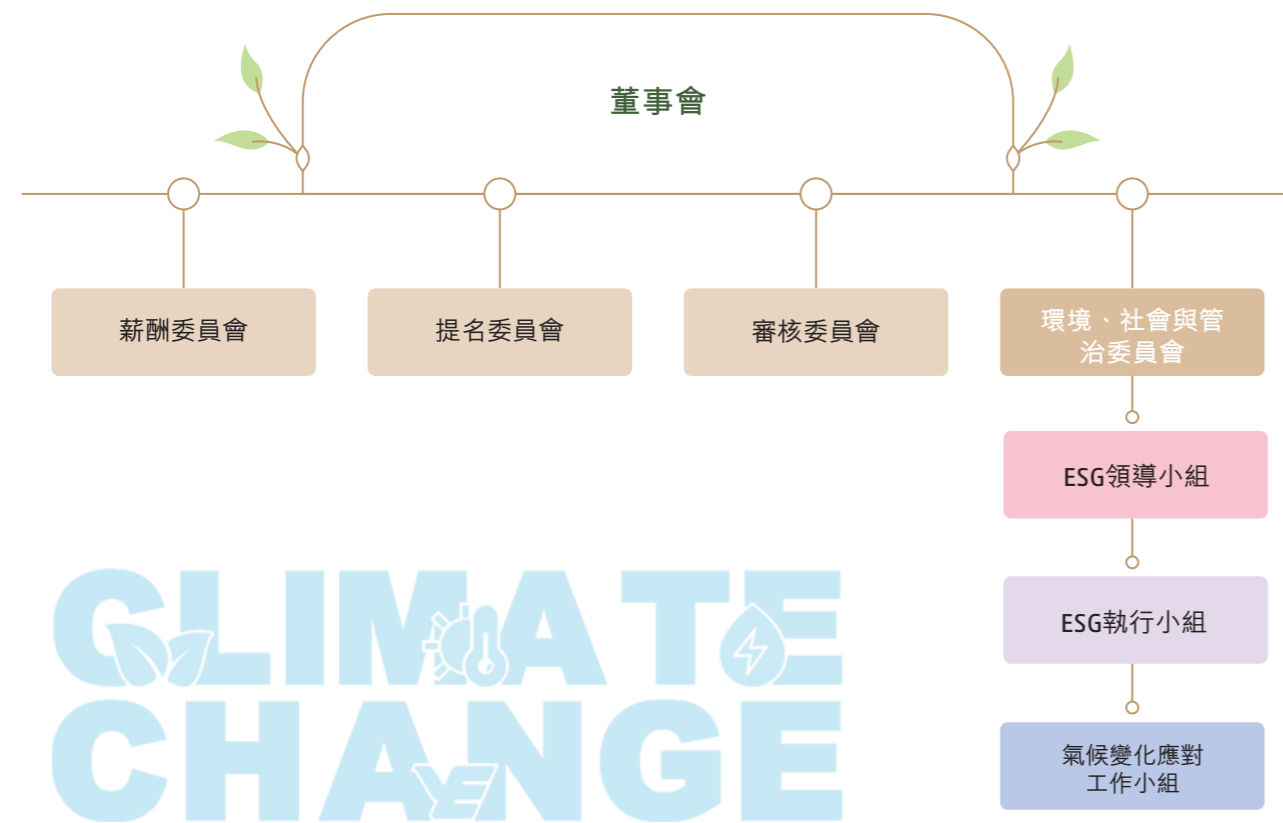
5. 氣候相關風險與機遇

隨著全球氣候變暖加劇，高溫熱浪、驟早、強降水洪澇、寒流暴風雪等極端天氣現象頻繁出現，極端天氣氣候事件的發生、潛在風險、頻率與強度的時空分佈特點、複合型災害損失的構成等諸多方面都發生了顯著變化。《2023 年全球風險報告》將「自然災害與極端事件」列為未來兩年世界面臨的第二大風險，僅次於生活成本的飆漲，而在未來十年，應對氣候變化不力則是最大的風險。

根據中國氣象局氣候變化中心 2023 年 7 月發佈的《中國氣候變化藍皮書 2023》，2022 年的全球平均溫度較工業化前（1850 年）水平高出 1.15℃，2015-2022 年是自 1850 年有氣象觀測記錄以來最暖的 8 個年份。中國地處東亞季風區，氣候類型複雜多樣，是全球氣候變化的敏感區和影響顯著區，增溫幅度顯著高於全球平均水平。近年來，我國極端天氣氣候事件總體呈頻發強發趨勢，發生數量大，影響區域廣，強度增強，屢創歷史紀錄。

5.1 氣候過渡計劃—管治

我們深知採取行動減緩氣候變化影響的重要性，越秀地產董事會致力將可持續發展，包括氣候相關議題融入於營運各個層面，促進可持續發展。董事會對管理氣候相關的風險和機遇負有最終責任。於 2022 年成立的「氣候變化應對工作小組」，專職負責越秀地產氣候變化管理及具體的氣候變化風險識別、分析和應對工作，響應全球應對氣候變化的行動，致力將大氣層中的溫室氣體量減至最低，致力於 2060 年或之前實現淨零碳排放。



越秀地產董事會將可持續發展問題視為公司戰略制定的一部分，確認重大 ESG 因素並監督重大 ESG 因素的管理和監控。董事會積極參與有關氣候相關舉措及議題進行討論，及更新越秀地產 2030 年可持續發展總體規劃。

2023 年，ESG 委員會的主席由集團主席林昭遠先生擔任，成員包括兩位執行董事及四名獨立非執行董事，以協助董事會監督集團可持續發展的管理方針。委員會負責評估氣候變化相關風險和機遇，制定氣候變化關鍵目標，定期檢討達成表現。

在 ESG 委員會下，ESG 領導小組負責檢討和評估應對氣候變化、識別氣候變化相關具體風險、監督氣候變化工作的落實。ESG 執行小組負責落實具體氣候變化工作任務，討論和考慮與氣候相關的風險和機遇，並由 ESG 領導小組適時向 ESG 委員會和董事會報告，以促進集團整體可持續發展方針。

ESG 執行小組下的氣候變化應對工作小組負責利用氣候風險模型，分析升溫 1.5℃ 及 3℃ 時越秀地產 29 個運營城市中項目所在城市的氣候風險影響程度，將完善氣候因素納入公司戰略和運營工作中。

5.2 氣候過渡計劃—集團層面分析

2023 年，越秀地產利用第三方平台 (MSCI 氣候風險模型) 進行了首次氣候情景分析，基於這項工作，越秀地產啟動了一個全集團範圍的項目，以更新氣候相關風險與機遇披露，遵循《國際財務報告可持續披露準則第 2 號—氣候相關披露》(IFRS S2) 的建議和香港聯合交易所的《氣候信息披露指引》要求，評估我們及附屬公司 (與本報告範圍相同) 氣候表現及氣候相關風險和機遇。



CO₂ 承諾到 2060 年或前實現淨零碳排放，在 1.5℃ 和 3℃ 情景下的分析

越秀地產開展氣候相關風險與機遇情景分析，考慮以下 4 個情景並對氣候情景評估研究，確定參數和範圍。

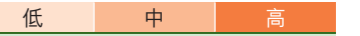
	1.5℃ 情景	3℃ 情景
物理風險	> NGFS ¹ 1.5℃ Orderly	> NGFS 3℃ NDC ²
轉型風險	> NGFS 1.5℃ Orderly	> NGFS 3℃ NDC > IPCC ³ 3℃ SSP ⁴ 2-4.5
時間範圍	> 當下—2050 年	
覆蓋地域	> 運營區域內的所有資產 > 2023 年在中國範圍內佈局 29 個城市，土地儲備 128 個項目	

越秀地產針對房地產生命週期的所有領域開展應對氣候相關風險和機遇的戰略制定，從建築全生命週期充分考量物理風險和轉型風險對我們業務的影響，並針對影響制定有效、直接的應對舉措，以形成越秀地產完善的氣候變化治理策略。

¹ NGFS: The Network of Central Banks and Supervisors for Greening the Financial System (央行綠色金融網絡, NGFS)
² NDC: Nationally Determined Contributions (國家自主貢獻, NDC)
³ IPCC: Intergovernmental Panel on Climate Change (聯合國政府間氣候變化專門委員會, IPCC)
⁴ SSP: Shared Socioeconomic Pathways (共享的社會經濟路徑, SSP)

物理風險影響評估及應對舉措






風險暴露程度說明：



風險類別	風險可能性		主要影響因素	主要財務影響	我們的應對舉措	
	1.5 °C	3 °C				
慢性風險	 極端高溫	High	High	<ul style="list-style-type: none"> 高溫影響施工效率，增加製冷設備使用及能源消耗，需優化投資策略，推廣節能住宅設計 	<ul style="list-style-type: none"> 施工進度延誤會影響項目交付和現金流；能耗增加會提升運營成本，降低利潤；氣候變化應對的相關投資將增加運營成本 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 調整施工計劃以避免高溫季節戶外作業；應用技術創新提高施工效率和質量；實施節能設計，使用高效隔熱材料和節能門窗，減少空調需求
	 極端低溫	Low	Low	<ul style="list-style-type: none"> 極端低溫可能影響建築材料性能和結構安全，降低施工效率，增加供暖能耗，並引起水管凍裂和屋頂積雪等問題 	<ul style="list-style-type: none"> 建築質量問題提升建設和維修成本；施工難度增大導致施工週期延長、成本上升，影響項目交付和預算；能源消耗增漲運營成本，壓縮利潤；房屋維護成本上升直接影響物業運營 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 選用適合低溫環境的材料；加強質量控制確保結構安全；推廣節能建築設計減少供暖需求；制定應急響應計劃應對凍害
	 極端降雨	High	High	<ul style="list-style-type: none"> 極端降雨需要採取額外措施來保護施工現場，並可能導致房屋損壞，如屋頂漏水、地下室進水等 	<ul style="list-style-type: none"> 極端降雨導致建設成本增加和物業維護費用提升 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 雨季前部署防汛工作，配備物資，雨季時加強巡查，優化低窪和易滲透區域設備佈局，檢查電路安全
	 極端降雪	Low	Low	<ul style="list-style-type: none"> 連續降雪會影響施工進度和工程交付，極端降雪還可能引發房屋損壞 	<ul style="list-style-type: none"> 項目延期交付可能引發合同違約罰款，影響現金流和後續計劃；極端降雪導致的房屋損壞增加維修成本，減少物業利潤率 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 制定應急響應計劃快速應對降雪，評估極端降雪風險，組織演習以改進應急措施
	 極端大風	Low	Low	<ul style="list-style-type: none"> 極端大風增加保險費用，導致建築和設施損壞，需大量資金重建修復 	<ul style="list-style-type: none"> 極端大風導致保險費用上升，增加運營成本，同時造成直接損失(建築、設備損害)和間接損失(停工收入損失、運營成本增加) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 強化建築結構以抵禦極端天氣，制定全面的應急準備和響應計劃，與保險公司合作確保充分的風險覆蓋

風險暴露程度說明：

低 中 高

風險類別	風險可能性		主要影響因素	主要財務影響	我們的應對舉措	
	1.5 °C	3 °C				
急性風險	 沿海洪澇			<ul style="list-style-type: none"> 洪災後，政府可能制定新規，要求越秀地產提高防洪標準，影響開發計劃。建設時需採取額外防洪措施如提升地面、強化排水，以防或減少洪澇導致的物業水損，建築和設備損壞 	<ul style="list-style-type: none"> 需調整開發計劃以符合新法規，增加成本和開發週期，影響投資回報；額外工程措施提高建設成本，影響成本控制和利潤；修復和重建增加維護成本和財務負擔 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 提升建設標準，包括防洪和排水系統，制定洪澇應急計劃，投資防洪設施如堤壩和地基加固
	 河流洪澇			<ul style="list-style-type: none"> 洪澇頻發地區土地價值下降，越秀地產需調整開發計劃，避免高風險區域建設。洪災後，恢復和重建工作耗時較長，涉及複雜清理和修復 	<ul style="list-style-type: none"> 洪澇頻發導致土地價值降低，影響投資吸引力；需重新規劃避免高風險區域，增加成本；災後重建耗時長，延遲項目交付和收入，影響現金流 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 採用多元化選址策略，開發低洪澇風險地區項目；設計適應洪澇的建築；制定災後重建和恢復應急計劃，以快速響應減少長期影響
	 熱帶氣旋			<ul style="list-style-type: none"> 颱風導致室外作業暫停、設備受損；強風損壞建築和基礎設施；颶風和颱風造成供應鏈中斷，影響建築材料供應 	<ul style="list-style-type: none"> 颱風損壞需修復，增加建設和修復成本，並影響材料供應，導致成本上升 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 熱帶氣旋來前，跟蹤氣象預警，提前發佈通知，啟動應急預案，預估風險，落實防範措施；來臨時，根據氣象預警信號和應急程序，開展防汛防颱工作
	 野火			<ul style="list-style-type: none"> 野火可能導致政府加強土地使用規劃審批，使越秀地產面臨更長的開發許可等待期或需調整設計以滿足新安全要求。野火燃燒產生煙霧和有害氣體，嚴重污染空氣質量，影響健康 	<ul style="list-style-type: none"> 野火後的土地規劃審批嚴格，可能導致開發許可延遲和成本增加；野火空氣污染引發員工疾病，提高公司醫療保險費 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建立專業風險管理團隊評估並制定火災預防和應對策略；採用創新設計和防火技術，使用可持續建築材料，降低火災風險，增強房屋耐災性
	 低河流流量			<ul style="list-style-type: none"> 低河流流量引起水資源短缺，影響越秀地產項目供水；同時，河流生態退化可能導致環境合規要求增加；水資源短缺還可能降低河岸旁房地產價值 	<ul style="list-style-type: none"> 獲取替代水源成本上升；地產項目環境合規成本增加；水資源短缺減損河岸旁房地產價值，影響越秀地產資產價值 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 進行水資源短缺風險評估，實施節水管理措施，採取適應性規劃以保證項目的水資源可持續性

轉型風險影響評估及應對舉措

風險暴露程度說明：

低 中 高

風險類別	風險可能性		潛在影響說明	主要財務影響	我們的應對舉措
	1.5 °C	3 °C			
政策及法規風險	「3060」戰略下國家政策法規趨嚴	高	<ul style="list-style-type: none"> 越秀地產減碳成本增加、難度提升，需投資碳抵消與可再生能源，面臨高初投、長回收期 and 技術限制，需額外研發或昂貴技術 	<ul style="list-style-type: none"> 減碳成本和可再生能源設計的初期投資增加可能導致利潤率下降和現金流出增加，同時改善建築環境表現也會引起短期利潤下降和現金流出增加 	<ul style="list-style-type: none"> 通過影響上游企業採購綠色建材和清潔能源，並在設計階段融入可再生能源，以及提升建築能效和改造，以減少碳排放和提高能源效率
	綠色建築相關標準愈發嚴格	高	<ul style="list-style-type: none"> 需承擔額外的成本和預算用於綠色認證，以滿足國家對健康社區規劃的要求和綠色建築政策，以及確保物業達到節能減碳的技術標準 	<ul style="list-style-type: none"> 為滿足健康社區規劃要求、綠建政策和標準，越秀地產可能面臨額外成本、固定資產和長期負債的增加，以及投資活動的現金流出增加 	<ul style="list-style-type: none"> 通過投資綠色建築和合規、預算認證成本以及研發新技術，提升建築可持續性並滿足國家健康社區標準
	業務所在市場實施碳定價	中	<ul style="list-style-type: none"> 由於碳稅、碳定價和電力成本上升，越秀地產需投入資源遵守相關要求，包括監測和報告碳排放 	<ul style="list-style-type: none"> 碳稅和電力成本上升導致運營成本增加，以及遵守碳定價機制帶來的額外費用和生產成本上升，可能影響利潤表和現金流 	<ul style="list-style-type: none"> 通過提升能效、制定碳減排策略、優化供應鏈管理和建立碳排放監測系統來適應碳定價機制，以降低營運成本並減少碳排放
	監管機構趨嚴的披露要求	中	<ul style="list-style-type: none"> 需投入更多資源以確保環境數據準確性，以滿足政府的高要求，包括額外的人員培訓、系統升級和第三方審核費用，同時面臨不遵守披露要求的風險和增加ESG管理複雜性 	<ul style="list-style-type: none"> 面臨遵守政府高要求的环境數據披露準則的成本增加，包括資源投入和潛在的違規風險，以及ESG管理複雜性的提升 	<ul style="list-style-type: none"> 需建立並執行ESG管理體系，確保數據準確及時，更新政策和程序，並可能需第三方鑒證以滿足披露要求
技術風險	綠色建築技術發展	高	<ul style="list-style-type: none"> 在推進綠色建築時面臨技術挑戰和專業知識需求，同時綠色建材供應鏈的不成熟可能影響供應穩定性和項目進度，但綠色低碳建築在市場上可能帶來更高的價值 	<ul style="list-style-type: none"> 在採用綠色建築技術時需增加研發和培訓成本，同時面臨供應鏈不成熟帶來的成本和風險，但綠色低碳建築也可能帶來資產價值提升和財務收益 	<ul style="list-style-type: none"> 在投資綠色建築技術時需進行成本效益分析，定期培訓員工以提升專業知識，並制定風險管理策略以應對潛在風險
	能源領域技術發展	中	<ul style="list-style-type: none"> 能源成本上升和能源供應穩定性下降，同時新能源技術研發是維持競爭力關鍵，但需警惕技術發展中的不確定性 	<ul style="list-style-type: none"> 採用非化石能源和可再生能源可能面臨成本增加和利潤下降，同時能源供應不穩定和新興能源技術的不確定性對運營成本產生影響 	<ul style="list-style-type: none"> 通過定期能源審計和長期規劃提高能源效率，投資初期評估可再生能源技術的財務影響，並監控新興能源技術以調整能源使用和投資策略

風險暴露程度說明：

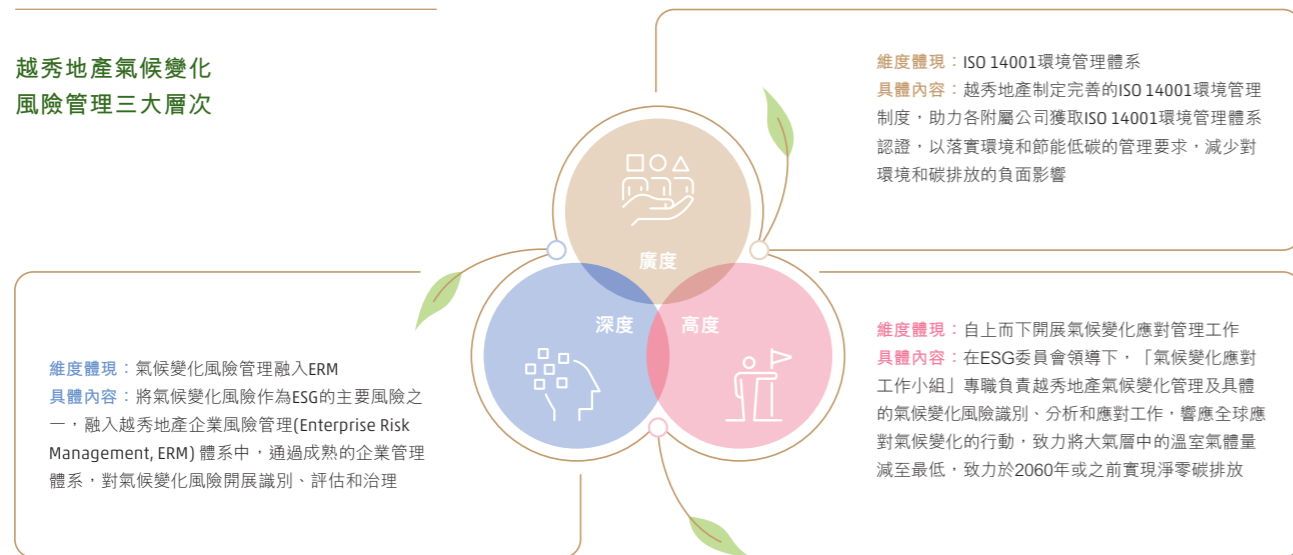


風險類別	風險可能性		潛在影響說明	主要財務影響	我們的應對舉措
	1.5 °C	3 °C			
市場風險	客戶低碳消費 偏好轉變	中	<ul style="list-style-type: none"> 減少碳排放以迎合客戶對低碳產品的需求，否則可能導致客戶流失；同時，綠色資產吸引綠色租戶和客人，帶來額外綠色租金收益 	<ul style="list-style-type: none"> 在降低碳排放的努力中可能面臨財務壓力，但轉向綠色資產有望提升租金、降低成本、增加資產價值，並增強市場和融資優勢 	<ul style="list-style-type: none"> 通過碳排放審計和能源消耗降低措施來管理碳排放和控制成本，同時開發綠色建築以吸引租戶和通過綠色租金溢價提升收入
	市場對具備 氣候適應力的 物業需求 增加	中	<ul style="list-style-type: none"> 在加大綠色建築開發投入的同時，可能面臨資本支出增加和氣候適應力不足的物業價值下降、營收減少及保險成本上升的風險 	<ul style="list-style-type: none"> 綠色產品開發投入增加可能導致現金流壓力，而不具備氣候適應力的物業貶值可能引發資產減值、營收下降等負面財務效應 	<ul style="list-style-type: none"> 通過財務規劃和政府支持緩解綠色建築項目的資本支出壓力，並採取措施提升氣候適應力不足的物業價值，減少貶值風險
	租戶對能源效益 及數據透明度的 要求提高	中	<ul style="list-style-type: none"> 為了滿足租戶的能源效益要求，對現有商業項目進行額外的投資，包括升級建築設施、安裝節能設備和建築維護 	<ul style="list-style-type: none"> 能效提升的額外投資可能導致資本支出和運營成本的增加 	<ul style="list-style-type: none"> 對升級和改造的商業項目成本進行評估，並考慮可能的資金來源，如租賃收入等
	投資者關注	中	<ul style="list-style-type: none"> 需進行更嚴謹的匯報，這可能會增加人力和時間成本，並可能導致融資成本上升 	<ul style="list-style-type: none"> 投資者對氣候倡導的更高要求和嚴謹匯報可能增加越秀地產的運營、匯報和資金成本，而投資者撤資可能造成可用資本減少 	<ul style="list-style-type: none"> 根據國際公認的框架撰寫報告，對氣候信息保持高透明度，與投資者及持份者建立信任
供應鏈風險	原材料供應 價格波動	中	<ul style="list-style-type: none"> 能源轉型成本可能推高建築材料價格和低碳、綠色建材價格波動帶來的不穩定因素 	<ul style="list-style-type: none"> 建築成本上升、利潤壓縮、財務成本增加和利潤率波動，同時使用綠色建材可能遭遇採購成本上升和投資回報率變化 	<ul style="list-style-type: none"> 需分析低碳轉型對建材成本的影響，研究市場趨勢，投資綠色建材技術，並多元化供應鏈以降低風險
	供應鏈管理風險	中	<ul style="list-style-type: none"> 增加對綠色/可持續供應鏈的投資，以應對供應商因氣候相關風險而引發的供應鏈不穩定 	<ul style="list-style-type: none"> 綠色供應鏈投入或致越秀地產短期採購成本上升和投資回報不確定性，以及因供應鏈合作夥伴氣候風險管理不足導致的額外管理費用和供應鏈不穩定 	<ul style="list-style-type: none"> 優先選擇環境表現佳、具備綠色技術能力的供應鏈夥伴，同時評估環境風險並持續監測夥伴表現以提升整體供應鏈的綠色能力
聲譽風險	商譽及訴訟 案件和輿論 負面事件	中	<ul style="list-style-type: none"> 客戶對越秀地產產品和服務需求減少可能損害品牌形象 	<ul style="list-style-type: none"> 客戶偏好下降和品牌形象受損均可能減少越秀地產的營業收入，通過增加公關和融資成本，給公司財務狀況帶來壓力 	<ul style="list-style-type: none"> 通過市場研究和客戶洞察來識別和滿足消費者需求，同時強化品牌形象，並在公關危機中及時溝通以減輕負面影響

5.3 氣候過渡計劃－風險管理

我們通過三大機制形成完善的氣候變化風險管理，旗下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已獲得 ISO 14001 環境管理體系認證，通過完善的制度體系，讓與氣候相關的風險和機遇得到識別和緩解，確保我們發現氣候變化風險與機遇覆蓋我們所有業務範圍。同時，我們將氣候變化風險融入到我們整體的風險管理過程當中，通過完善的審計、風險識別機制對氣候變化風險進行深入的識別、評估並制定應對計劃，不斷提升風險管控水平。我們成立了專職的氣候變化應對工作小組，專職負責對越秀地產整體氣候變化風險與機遇戰略制定、計劃執行、指標追蹤、管理提升的工作，從戰略的高度審視越秀地產氣候變化管理水平，切實挖掘深層次的氣候變化風險，調研業務細節當中的氣候變化機遇，讓越秀地產更適應未來的氣候變化。

越秀地產氣候變化風險管理三大層次



● 風險優先級排序

我們通過定量及定性評估進行優先排序，從而達到最有效地分配資源，以此減輕風險。我們向董事及高級管理層發放了評估問卷以及與產品與客研中心、資本經營部、成本招採中心、工程技術中心、戰略投資中心等 12 個業務部門的主要負責人進行訪談，廣泛地從多個角度了解與評估個別風險與機遇。業務部門的主要負責人評估了風險及機遇促成因素、現行／計劃中的措施和管控措施、適應性及未來的風險，以及討論風險或機遇對我們財務表現(收支)和財務狀況可能產生的潛在影響。

我們將評估結果納入到精算風險模型，據此預測氣候相關風險的潛在影響程度，依照氣候風險影響程度(來源於業務部門溝通及問卷調研)與氣候風險可能性(來源於情景分析)，進行優先級排序，相關矩陣圖及結果詳見下方。



5.4 氣候過渡計劃－指標和目標

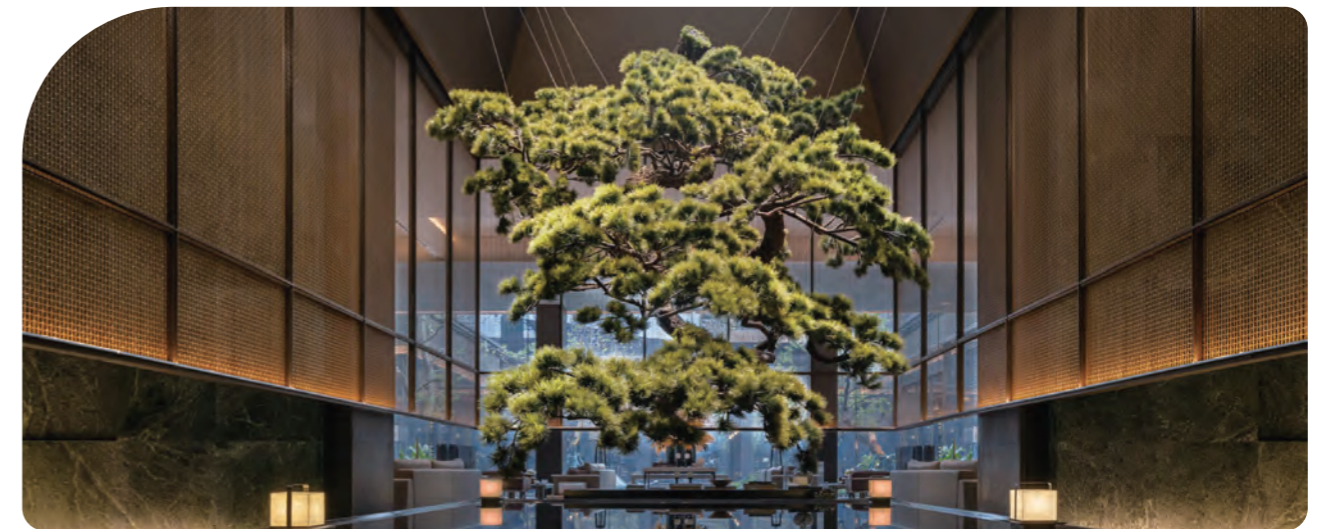
為確保應對氣候變化過程可跟蹤、有效審視，越秀地產設定一系列指標進行管控，並將指標融入 ESG 管理系統，以便開展定期分析和業務調整。基於這些有效指標，越秀地產制定一系列相關目標(請參閱本報告「2030年環境與產品生命週期可持續發展總體規劃目標和績效」部分)，以便我們以目標為導向，不斷提升我們的績效表現，同時便於我們對氣候變化風險管理的執行情況進行審查。

指標	2023 年進展
溫室氣體排放和能源消耗 <ul style="list-style-type: none"> 公建項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 44% 住宅項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 23% 	<ul style="list-style-type: none"> 與 2019 年相比，溫室氣體排放密度(按單位面積計算)下降 24%
可再生能源發電 <ul style="list-style-type: none"> 到 2050 年購買綠色電力證書超 500,000 千瓦時 	<ul style="list-style-type: none"> 廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司購買 50,000 千瓦時綠色電力證書
水資源 <ul style="list-style-type: none"> 在 2060 年或之前實現水中和 2030 年完成在營業務所在地區中 100% 地區的水風險壓力評估 	<ul style="list-style-type: none"> 已制定水風險壓力評估計劃 2023 年，廣州國際金融中心已經開展水風險壓力測試
循環經濟 <ul style="list-style-type: none"> 推行無紙化辦公及廢棄物分類收集與循環利用 	<ul style="list-style-type: none"> 電子簽章的使用合計共減少了 225 棵樹木的消耗，減少 13.52 噸的碳排放，減排量與去年同期相比增長近 5 倍
綠色建築 <ul style="list-style-type: none"> 到 2030 年，努力實現所有新建項目 100% 獲得綠色建築二星級認證 2025 年，努力確保 100% 的新建建築至少按照綠色建築一星級標準進行設計 	<ul style="list-style-type: none"> 2023 年，住宅項目共新增綠色建築項目 9 個，共計建築面積 133.33 萬平方米 截至 2023 年末，住宅項目累計建成與在建綠色建築項目 163 個，共計建築面積 2,667.63 萬平方米

• 供應鏈參與和低碳舉措

範圍 3 或供應鏈排放是越秀地產「雙零」策略的重要關注領域，接下來我們將重點關注並開展範圍 3 部分關鍵領域工作，包括：

1. 成立「綠色供應鏈工作小組」，在 ESG 管治架構層面確立對供應鏈的低碳管理，促進建築全生命週期的低碳運營。
2. 商業項目方面，越秀地產積極與租戶合作，降低下游能源消耗的碳排放，包括將綠色租賃實施範圍擴大到更多項目，與租戶形成共同的節能降碳理念，開展整體性的節能運營，倡導綠色低碳文化。
3. 住宅項目方面，越秀地產通過與供應商合作，採用低碳材料和優化設計，要求承建商使用低碳節能的工藝與工序，推動供應鏈參與和實施低碳舉措，以實現更低的碳排放和更高效的環境資源利用。
4. 通過加強供應商的 ESG 篩選，確保供應鏈在整體項目中支持和執行低碳策略，越秀地產定期對供應商產品開展 ESG 評估，對承包商的節能舉措進行檢查，不斷促進生產運營環節的低碳管理。



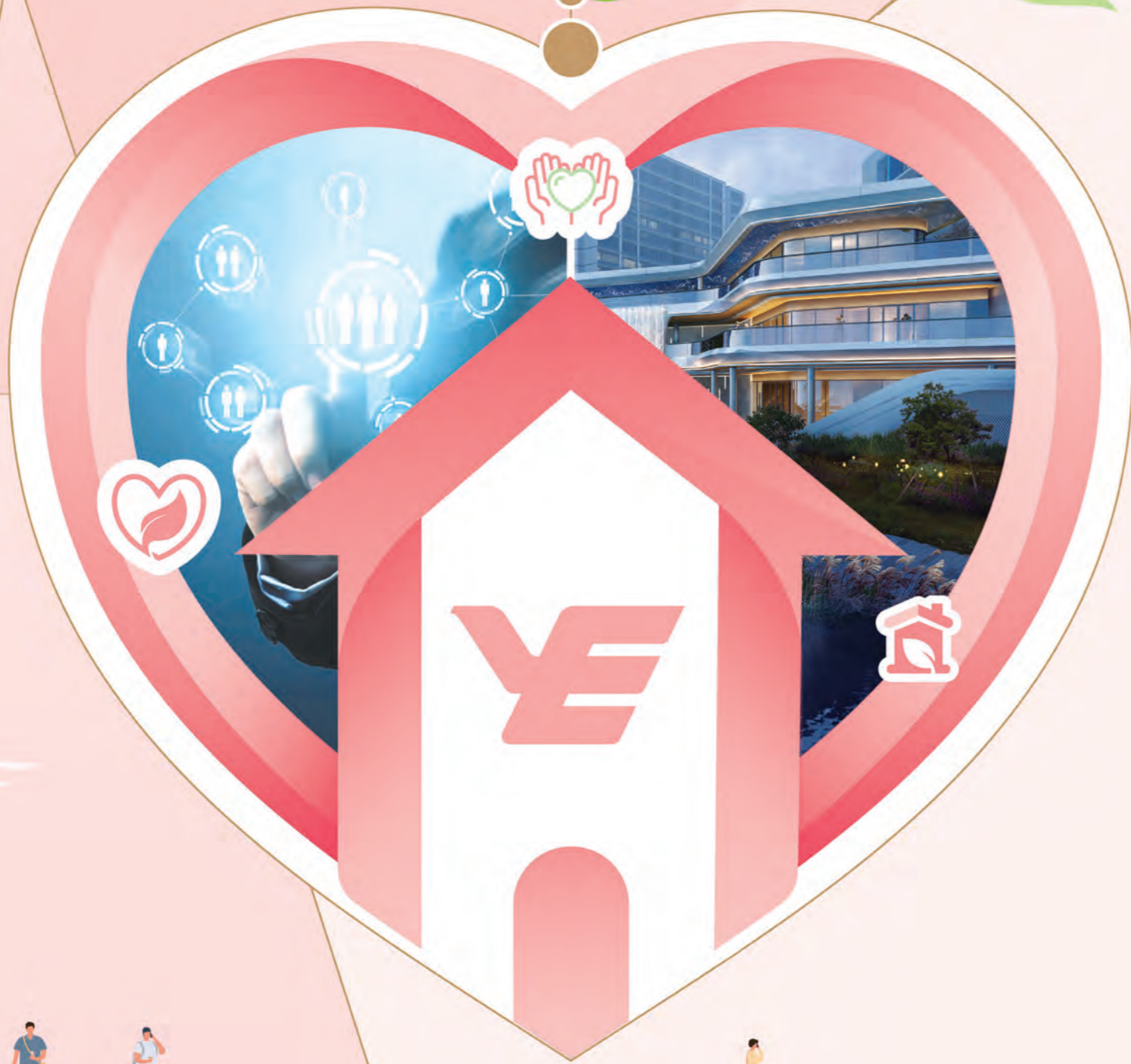
第二章 人力資本

聯合國可持續發展目標 (SDGs) :



GRI 標準 :

2-7, 2-27, 2-30, 201-3, 401-2,
401-3, 403-1, 403-2, 403-3,
403-4, 403-5, 403-6, 403-7,
403-8, 403-9, 403-10, 404-2,
406-1, 407-1, 408-1, 409-1



第二章 人力資本

管理方針：

越秀地產將人才視為企業發展的核心資產和長久競爭力的源泉。公司堅持「以人為本」的原則，建立了一套全面的人才發展戰略體系，通過不斷優化管理實踐，確保人力資本的可持續發展。為此，公司明確了職能部門的職責和權限，並建立了《關鍵人才管理細則》等在內的一套完整的管理制度和評估機制，以及全面量化的績效指標體系，以監控制度執行的進度。

為確保人力資本的可持續發展得以落實，我們採取了包括優化組織架構、轉變思維模式、提升團隊能力和構建企業文化在內的具體措施。公司根據治理體系和年度計劃，定期收集和分析人力資源數據，評估實際成果與預期目標的一致性，並及時識別和評估潛在風險，以便採取措施降低風險的不利影響。

我們將人力資本管理作為企業核心競爭力的組成部分，通過戰略規劃，確保人力資源與業務目標的一致性。同時，我們通過將成功的實踐標準化落地，並推廣到所有領域，針對問題進行根本原因分析，制定改進計劃，持續提升人力資本的可持續發展能力，確保企業穩健發展。

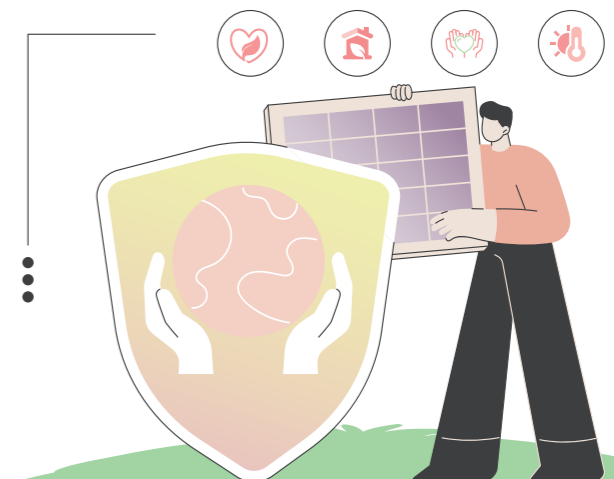
本集團人才管理遵循的法律法規或標準

- 《中華人民共和國勞動法》
- 《中華人民共和國勞動合同法》
- 《禁止使用童工規定》
- 《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》等



本集團人才管理主要內部政策：


員工薪酬與福利	《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》
多元化與包容	《董事會成員多元化政策》 《職位管理細則》
員工培訓與發展	《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》
員工安全與健康	《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》
員工權益保護	《勞動合同管理辦法》



1. 2030 年人力資本可持續發展總體規劃目標和績效

2030 年目標	2023 年績效
員工多元化 <ul style="list-style-type: none"> 提供一個安全、平等、包容、快樂的工作環境 	<ul style="list-style-type: none"> 已達成 ✓
人力資本發展 <ul style="list-style-type: none"> 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 持續完善培訓體系，提升員工參與培訓時長 	<ul style="list-style-type: none"> 進一步完善人才培養體系 高級管理層平均受訓小時數較 2022 年增長 23%
人權 <ul style="list-style-type: none"> 嚴格遵守《世界人權宣言》《安全與人權自願原則》《工商企業與人權指導原則》和國際勞工組織 (ILO) 國際勞工標準等國際準則 對僱傭童工／強迫勞動 0 容忍 	<ul style="list-style-type: none"> 未發現違反《世界人權宣言》等國際準則和國家法律的事件 0 僱傭童工、0 強迫勞動
職業健康與安全 <ul style="list-style-type: none"> 為全體員工創造安全的工作環境，致力於實現「零傷害」安全目標 職工健康體檢覆蓋率達 100% 	<ul style="list-style-type: none"> 地產板塊較大以上安全生產直接責任事故 0 起 地產板塊內部治安保衛事件 0 起 施工現場死亡人數 0 人 職工健康體檢覆蓋率達 100%

2024 年計劃



- 推出「三全四有」員工福利體系，覆蓋員工全生命週期、全職業生涯發展、全家庭成員共享，形成有寬度、有深度、有溫度、有情懷的福利體系，切實保障員工權益；
- 落實員工「零傷害」安全目標，考慮對員工更多的安全指標制定非零目標（如：損失工時事故率 (ITIR)，千人傷害率等）；
- 推進員工心理健康體系建設，提升 EAP (Employee Assistance Program，員工幫助計劃) 在員工層面的覆蓋率，減少心理健康風險。

2. 以人為本的工作環境

越秀地產秉持「以人為本」的價值觀，我們深知，員工的成長與健康是企業持續成長的關鍵，並致力於為員工提供安全、健康的工作環境，注重身心健康的管理與保護。平等、多元、包容的企業文化是推動創新和進步的重要力量，因此我們鼓勵來自不同背景的員工共同發展，營造尊重差異、激發潛力的企業氛圍。

為了支持員工的職業發展，我們投入大量的資源用於培訓和晉升體系的建設，以提升員工的職業技能和綜合素質，為他們提供一個展示才華、實現自我價值的平台。我們相信，通過不斷的努力和創新，員工能夠在越秀地產這個大舞台上充分發揮自己的潛能，實現個人價值與企業發展的雙贏。同時，我們也重視員工的工作與生活平衡，提供各種福利和關懷措施，幫助員工在溫馨和諧的環境中茁壯成長。

我們希望通過這種人本的管理理念，建立積極向上、充滿活力的職場環境，激發員工的熱忱，提升工作效率，並以此吸引和留住優秀人才，共同推動企業向著更高的目標邁進。我們堅信，在全體員工的共同努力下，越秀地產將能夠不斷創新，實現可持續發展，為社會創造更多的價值。

2.1 政策及目標

- 持續完善培訓體系，提升員工參與培訓時長。
- 為員工及相關方提供安全的工作環境。
- 「零傷害」安全目標與「零心理健康惡性事件」心理健康目標。
- 遵循「五湖四海用人為賢」的原則，積極吸納多元化人才。
- 提高人才評價的精準性，構建個人價值評價體系。



2.2 我們的責任

- 保障員工的基本權益：確保員工享有法定的工作條件和福利待遇。
- 關注員工安全與健康：提供安全的工作環境，預防職業病。
- 促進員工成長與發展：為員工提供培訓和學習機會。
- 建立和諧勞動關係：公平對待員工，建立公正平等的考核和晉升機制。
- 尊重員工多樣性：尊重員工的文化、民族、性別、年齡等多樣性，建立無歧視的工作環境。
- 維護員工的精神福祉：關注員工的心理健康，建立積極向上的企業文化和工作氛圍。
- 持續改進與反饋：定期評估和改進工作環境，傾聽員工的意見和建議。

2.3 方法及行動計劃

人才管理體系：

- 構建個人價值創造評價體系，全面審視薪酬結構的有效性，確保激勵資源精準匹配。
- 多維度、全面分析人員結構，橫向對比分析結果，採取相應管理措施。
- 推出覆蓋員工全生命週期的「三全四有」福利體系。
- 鼓勵所有員工參與公開競聘，根據個人能力和貢獻重新定檔。
- 建立人效指標，評估人均投入產出的效率。

2.4 利益相關方參與

優質的工作環境對於員工的幸福感和工作效率和創新能力有著直接且深遠的影響。因此，我們非常重視通過定期的員工溝通來收集關於工作氛圍、辦公設施、通勤條件等方面的反饋。這些反饋對於我們深入理解員工的需求和滿意度至關重要，它們是我們改善和提升工作環境的出發點和落腳點。

員工的感受和參與是改善工作環境的重要動力。我們鼓勵員工積極提出意見和建議，並承諾對這些問題及時採取措施、解決問題。為了確保我們的工作環境始終保持競爭力，我們會與行業最佳實踐進行比較，不斷學習和借鑒同行業的優秀經驗。

此外，我們也非常重視與利益相關方的交流，了解他們對理想工作環境的定義和期望。我們與合作夥伴、供應商和其他企業分享我們的經驗和最佳實踐，共同探討如何提供優質的工作環境。我們相信，通過這種開放和合作的態度，越秀地產能夠為所有利益相關者創造更多的價值，共同推動企業的持續發展。

3. 職業健康安全管理體系(OH&S)

越秀地產致力於為員工營造一個安全健康的工作環境，並通過不斷完善相關管理體系，持續提升員工的安全感。我們嚴格遵循《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》等相關法律法規，積極優化自身《健康與安全政策》和內部管理制度，建立完善的健康安全管理體系，並確保其有效運行和持續改進。

公司董事會對職業健康與安全績效負有最終責任，公司的高級管理層及中層管理人員均承擔安全生產的指標責任，安全生產的關鍵績效指標(KPI)表現直接影響越秀地產管理層的績效。同時，ESG委員會、ESG領導小組、ESG執行小組、安全管理部門均定期對公司的職業健康與安全風險進行識別與梳理，並就關鍵指標進行評估，定期向董事會和高級管理層匯報，由董事會與高級管理層對職業健康與安全的具體指標進行檢視，以持續監控和提升職業健康安全水平。



3.1 國際標準認證

報告期內，越秀地產附屬公司已獲得的ISO 45001職業健康安全管理體系認證均在有效期內，旗下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、越秀亞通停車場有限公司、越秀物業管理有限公司已獲得ISO 45001職業健康安全管理體系認證，覆蓋率逐步提升。

ISO 45001 職業健康安全管理體系認證



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





越秀亞通停車場有限公司



越秀物業管理有限公司



3.2 內外部審計

公司將內外部審計作為確保ISO 45001職業健康安全管理體系有效運行和持續改進的關鍵手段。在管理方面，公司制定了明確的職業健康安全政策和目標，通過定期的風險評估來識別和控制潛在的健康安全風險。同時，我們還提供全面的培訓和意識提升活動，確保員工遵守規定，並積極參與職業健康安全事務。基於管理內容，我們**每年開展一次**職業健康安全管理體系的**內部審計**工作，由管理層評審管理體系並根據評審結果進行內部調整，以保持體系的持續適宜性、充分性和有效性。**外部審計**則**每三年進行一次**，由獨立第三方進行符合性評估，以確保公司的管理體系符合ISO 45001國際標準，不斷促進公司管理體系的優化和提升。

3.3 OH&S 危害的風險管理

識別OH&S危害並評估風險是越秀地產OH&S管理系統的關鍵組成部分。公司高度重視對職業健康安全風險的管理，根據《健康與安全政策》優化《職業健康管理制度》、《職業衛生管理制度》、《建設項目三同時管理細則》等制度，明確安全生產管理的目標、任務、責任和要求，對可能存在的安全風險進行預防和控制。我們定期開展危險識別和風險評估工作，並審查具體措施的實施情況，形成涵蓋識別、評估、應對、整改、監督的風險閉環管控流程，確保職業健康安全管理體系的有效運行。



案例分享

安全文明施工檢查的案例

為確保安全，集團和公司的高層領導親自帶隊進行了**248次**安全檢查，涵蓋復工復產、特殊防護期和防風防汛等多個方面，以此推動主要負責人增強安全意識，落實安全責任。2023年，管理層帶隊對廣州琶洲樾項目、康養公司旗下海樾蒼(西灣路)養老公寓、為民康養醫院進行了節前安全檢查。

為了宣傳安全文化，公司制定了安全培訓小屋宣傳展板，以統一和規範旗下項目的安全做法。



安全檢查



安全檢查



安全文化長廊



安全培訓展板



3.4 宣貫與培訓

我們高度重視職業健康與安全培訓，通過定期舉辦安全賦能研討會，保證全體員工和相關方接受安全培訓。此外，為營造「安全生產我有責、我參與」的良好安全氛圍，我們開展「安全月十大行動」，並每月舉行「安全生產伴我行」教育及考試。2023年，安全教育考試覆蓋30萬人次。對於承包商，越秀地產在項目入駐前進行安全告知，並監督其執行安全教育培訓，同時不定期檢查安全培訓質量，以確保承包商對員工、新進場人員及勞務班組的OH&S培訓質量。

關鍵績效



案例分享

聯合多方舉辦社區火災應急演練，提升消防安全意識

越秀地產城市更新集團與天河區冼村街道辦事處、天河區消防救援大隊、賽馬公司聯合舉辦的初期火災應急處置培訓暨滅火與疏散應急演練活動，成功提升了社區消防安全意識和應急響應能力。此次活動緊扣「人人講安全，個個會應急」的主題，精心安排了初期火災應急處置培訓、安全承諾簽名、滅火與疏散演練、滅火實操及逃生體驗等多個環節，各項活動均達到了預期目標，有效增強了社區居民的安全意識和應對突發火災的能力，展現了各方共同致力於提升社區安全水平的決心。



消防演練活動

3.5 降低嚴重疾病風險的措施

為了降低嚴重疾病的風險，公司採取了一系列措施來保障員工健康。為強化員工的健康意識，預防潛在的健康風險，我們為員工提供年度健康體檢福利。2023年，職工健康體檢覆蓋率**100%**，確保每一位員工都接受了全面的身體檢查。此外，對於女性員工，我們還定期組織大家自願進行婦科健康檢查。在日常健康安全方面，我們試點配備員工醫藥小藥箱，以滿足員工日常應急用藥需求。



2023 年績效



地產板塊因工作關係而死亡的人數(人)

0



地產板塊因工傷損失總日數(日)

536

4. 人權

越秀地產將人權保護視為企業社會責任的核心，堅持在商業活動中維護人權，尊重當地文化差異，以實現業務與社會之間的和諧發展。我們擁護《世界人權宣言》《安全與人權自願原則》《工商企業與人權指導原則》和國際勞工組織(ILO)國際勞工標準等國際準則，反對童工和強迫勞動，積極創造就業機會，尊重員工的結社自由，確保合理薪酬，以及營造無歧視的積極工作環境。我們嚴格遵守業務所在地勞動相關法律法規，並已制訂《越秀地產員工手冊》等政策，對包括員工招募、禁止童工和強制勞工等在內的人力資源管理範疇作出明確規定，同時始終秉持人權和勞工權益的最高標準，建立《員工權益保護政策》，致力於創造一個公正、平等、安全的工作環境，讓每一位員工都能得到應有的尊重和權益保障。

4.1 反對童工和強迫勞動

越秀地產制定《勞動合同管理辦法》和《可持續採購政策》，嚴禁任何附屬公司和價值鏈中的相關方出現任何形式的僱傭童工和強迫勞動的行為。報告期內，越秀地產範圍內未發生任何涉及使用童工或強迫勞動的訴訟或違規行為。

公司人力資源部及法務部等相關部門不斷規範公司的招聘、解僱以及工作時間等關鍵的人力資源管理環節。我們與所有員工簽訂正式的勞動合同，並在合同中明確規定了雙方的權利和義務，包括職位、工作地點、工作時間、薪酬等細節，堅決維護員工的合法權益。



3.6 衡量我們的安全績效

在職業健康與安全績效的監控上，公司採取全面覆蓋的原則，確保所有參與日常運營的員工，包括全職和兼職人員，在工作中得到公司的充分關注和必要的安全防護。為了不斷提升職業健康與安全的績效，我們實施了持續監控機制，強化職業健康與安全標準，並不斷優化標準作業程序，以降低事故和傷害的風險，保障員工的安全與健康。



4.2 創造就業機會

公司注重為弱勢群體和應屆畢業生提供就業機會，打造包容性工作環境，增強人才儲備，推動社會穩定和可持續發展。

範疇 為弱勢群體提供就業機會	進展 為解決弱勢群體就業問題，有效增強他們的社會參與和自給自足能力，我們根據發展的實際情況，為殘疾人提供工作機會。我們安排專職人員負責該項工作，確保他們在招聘、晉升等方面獲得公平對待。	成果 2023年，公司為殘疾人提供5個工作崗位。
------------------------------	--	--

範疇 為應屆畢業生提供多樣化崗位	進展 我們持續關注和支持大學生就業需求，為廣大學子提供了豐富的就業機會，多樣的工作崗位，崗位涵蓋項目管理、職能管理、工程管理、客戶服務等等多個領域，在促進大學生就業的同時也為公司帶來新鮮血液，增強人才儲備。	成果 2023年，公司共招聘超130名本科及以上學歷的應屆畢業生，同時，我們還錄用了超過150名大專院校的畢業生。
--------------------------------	---	---



4.3 尊重結社自由

越秀地產高度重視員工的結社自由和權益保護，致力於營造開放、透明的工作環境。在制定關係到員工權益的規章制度時，公司人力資源部門與工會密切合作，深入交流，確保每一項制度的合理性、公正性。為了確保員工能夠充分了解新制度的內容和影響，我們在正式實施前，通過職工代表大會對制度進行公示，邀請所有員工參與討論，提出寶貴意見，以此保障員工的知情權和參與權。

越秀地產嚴格遵循國家相關法律法規，定期審視和更新員工權益保護的政策和服務制度。我們與工會每三年簽訂一次《集體合同》，以此保障員工的合法權益，也確保合同內容能夠保持時效性和適應性。

4.4 薪酬與福利待遇

越秀地產實行「崗位價值、市場化、激勵卓越、重視一線」的薪酬理念，將員工薪酬福利管理定位為核心的人力資源戰略。我們堅持同工同酬原則，並定期更新《薪酬福利體系制度》，以確保員工獲得與市場競爭力相匹配的薪酬。

為了激發員工的工作熱情，特別是對利潤和價值創造有顯著貢獻的崗位，我們實施以業績為導向的薪酬激勵機制，以提高員工的工作動力。在確保員工薪酬公正性的前提下，2023年，公司更新《績效管理制度》及《績效管理細則》，採用OKR（目標與關鍵結果）+KPI（關鍵績效指標）的評價方式，全面評估員工的工作表現。此外，我們也增強績效管理系統的反饋和投訴機制，確保員工能夠獲得及時、客觀的績效反饋。



越秀地產依法為全體員工繳納五險一金，提供法定節假日休假，並額外提供多種商業保險、假期以及其他福利以提升員工幸福感。

社會保障	養老險、醫療險、失業險、生育險、工傷險及住房公積金
商業保險	意外身故／殘疾、意外醫療、住院津貼、重大疾病、門診／住院醫療、疾病身故、女性疾病、女性生育
假期	國家法定公眾假期、年假、工傷假、特別假期（婚假、產假、侍產假、喪假）
其他福利及設施	年度體檢、手機通訊費補貼、節日福利、康體活動、母嬰室及兒童關懷設施

4.6 積極的工作環境

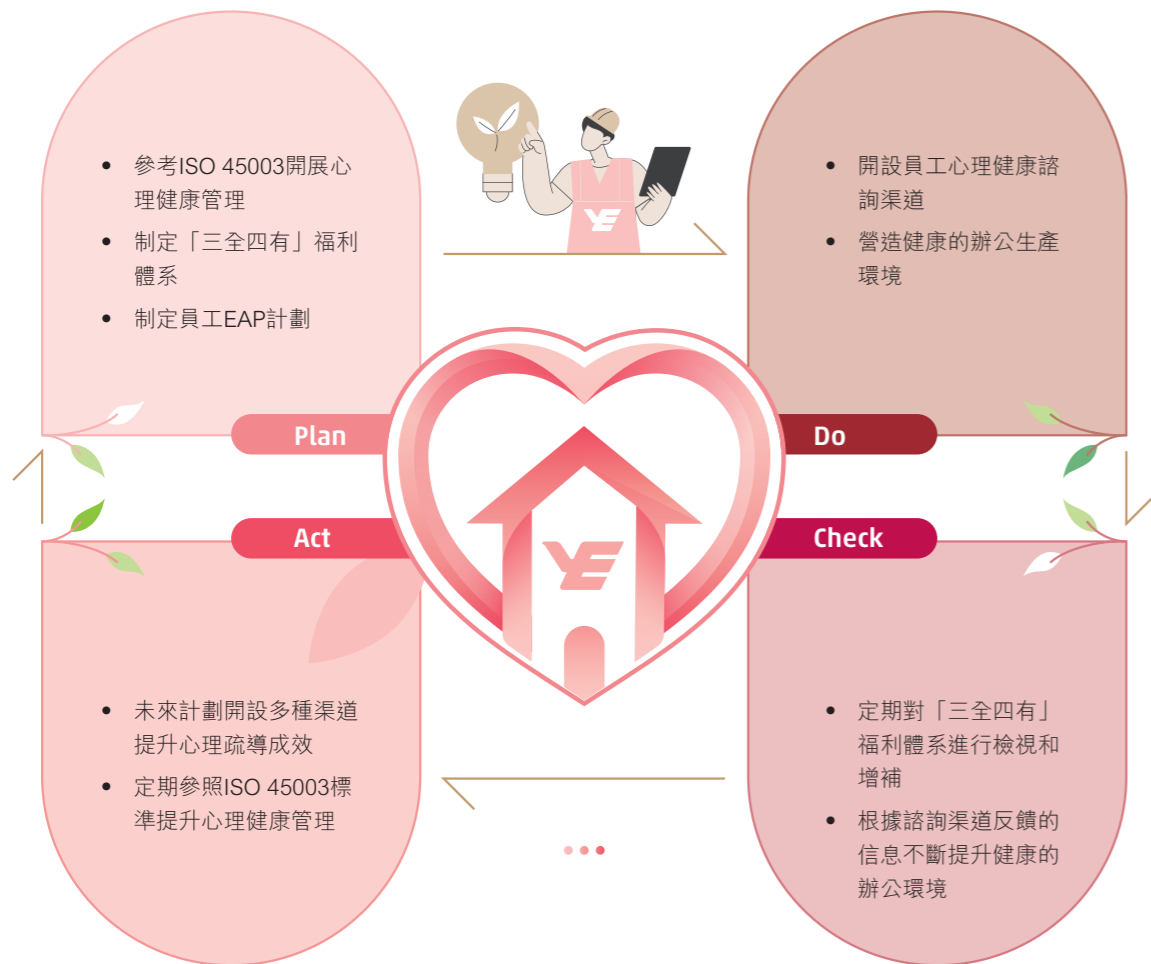
越秀地產深刻認識到員工心理健康對於整體工作和生活質量的重要性。心理健康日漸被認為是工作中健康安全及福祉的主要挑戰：壓力、過勞、焦慮和抑鬱等，最終造成經濟損失和負面影響。心理健康涉及工作中的組織方式、社會因素以及工作環境等方面。因此，我們會努力遵循工作中的**社會心理健康與安全(ISO 45003)**標準，識別對員工產生影響的社會心理風險危害，並降低心理風險和採取有效措施提高員工福祉。

ISO 45003 Psychological Health and Safety at Work

The first global standard giving practical guidance on managing psychological health and safety at work



我們認識到，心理健康和福祉是一個多方面的問題。促進員工的福祉，制定長期戰略和舉措來解決他們心理健康問題的根本原因，是創造心理健康和安全工作場所的重要組成部分。我們持續圍繞ISO 45003:2021《工作中的心理健康和安全——管理心理社會風險指南》中的PDCA循環，提升員工心理健康保護措施與計劃。



ISO 45003:2021 《工作中的心理健康和安全——管理心理社會風險指南》中的PDCA循環

01

✓ **風險評估與管理：**

我們會識別和評估影響員工社會心理健康的因素，並實施控制措施來減少這些風險。我們評估員工在工作中可能遇到的壓力源，如工作量、工作環境、業績要求、長時間工作或無社交時間等，以及員工對壓力的應對能力。此外，我們也定期通過了解員工的職業規劃和發展需求，評估員工在職業發展過程中可能遇到的挫折和困境，並提供支持和幫助。

02

✓ **管理制度：**

我們建立了《健康與安全政策》，其中包含對員工心理健康的管理，以期通過制度保障和措施實施，為員工創造一個支持性強、有利於心理健康的工作環境。制度涵蓋了心理健康宣傳與教育、心理諮詢與服務、心理評估與監測、心理危機干預機制、工作與生活平衡、員工關懷與支持等多個方面，以提高員工心理健康素養，及時發現並解決心理問題，促進員工心理健康與工作績效的同步提升。

03

✓ **審視與改進：**

我們會努力定期評審社會心理健康管理的有效性，建立持續改進的循環，以確定其是否需要調整或改進，包括對制度的實施情況進行評估，以及對員工心理健康狀況的監測和分析。在這個過程中，我們以「零自殺率」進行審視，不僅致力於預防自殺事件的發生，還通過員工EAP (Employee Assistance Program) 計劃的實施，為員工提供全方位的心理健康支持和關愛，提高和諧快樂工作氛圍。

04

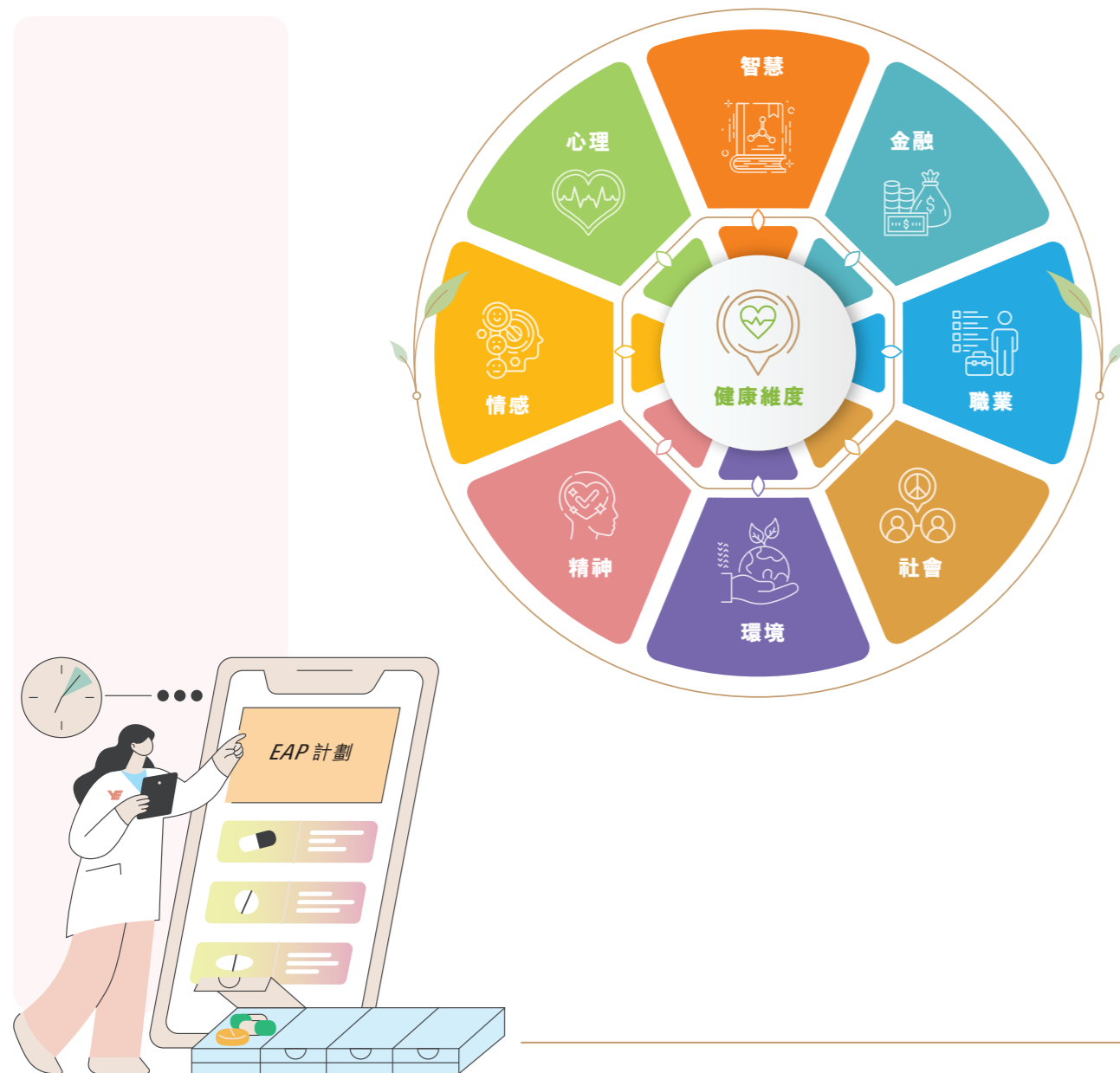
✓ **加強外部跨界合作：**

我們會積極的與專業心理健康服務提供商合作，為員工提供心理諮詢、心理評估和心理治療服務。並開展心理健康培訓和研討會，提升員工的心理健康知識和應對壓力的能力。

我們為員工提供日常心理諮詢服務，包括但不限於壓力管理、情緒調適、個人關係和工作生活平衡等方面的諮詢，幫助員工解決工作和生活中的心理困惑，提供情緒和心理上的疏導和排解，從而增強員工的心理健康和幸福感。

2023年，公司正式推出了員工EAP (Employee Assistance Program) 計劃，為員工提供全方位的心理支持和服務。

計劃包括一系列的心理健康教育 and 培訓活動，以提高員工對心理健康的認識和理解，幫助員工建立更健康的工作和生活習慣。通過這些活動，員工可以學習到如何更好地管理自己的情緒和壓力，如何建立積極的人際關係，以及如何更好地平衡工作和生活。我們希望通過員工EAP計劃的實施，有效提升員工的心理健康和工作滿意度，從而提高員工的整體幸福感和工作效率。報告期內，公司沒有發生任何因心理問題導致的員工自殺事件。



5. 人才發展

完善的人才培養與發展體系是越秀地產穩健發展的必備因素之一，因此我們構建了綜合性的「四位一體」人才培養體系。我們致力於吸引和保留人才，提供有競爭力的薪酬與福利。同時，我們倡導包容性文化，確保每位員工都能在工作場所中感到受歡迎和尊重，平等地實現個人潛力。我們的培訓和發展計劃為員工提供了一個支持性的學習環境，並通過設置雙向職業發展路徑，鼓勵員工積極提升專業技能或管理能力，實現職業成就與自我發展。我們希望通過不斷優化人力資源管理，降低人才流失率，為公司的長期成功打下堅實的基礎。

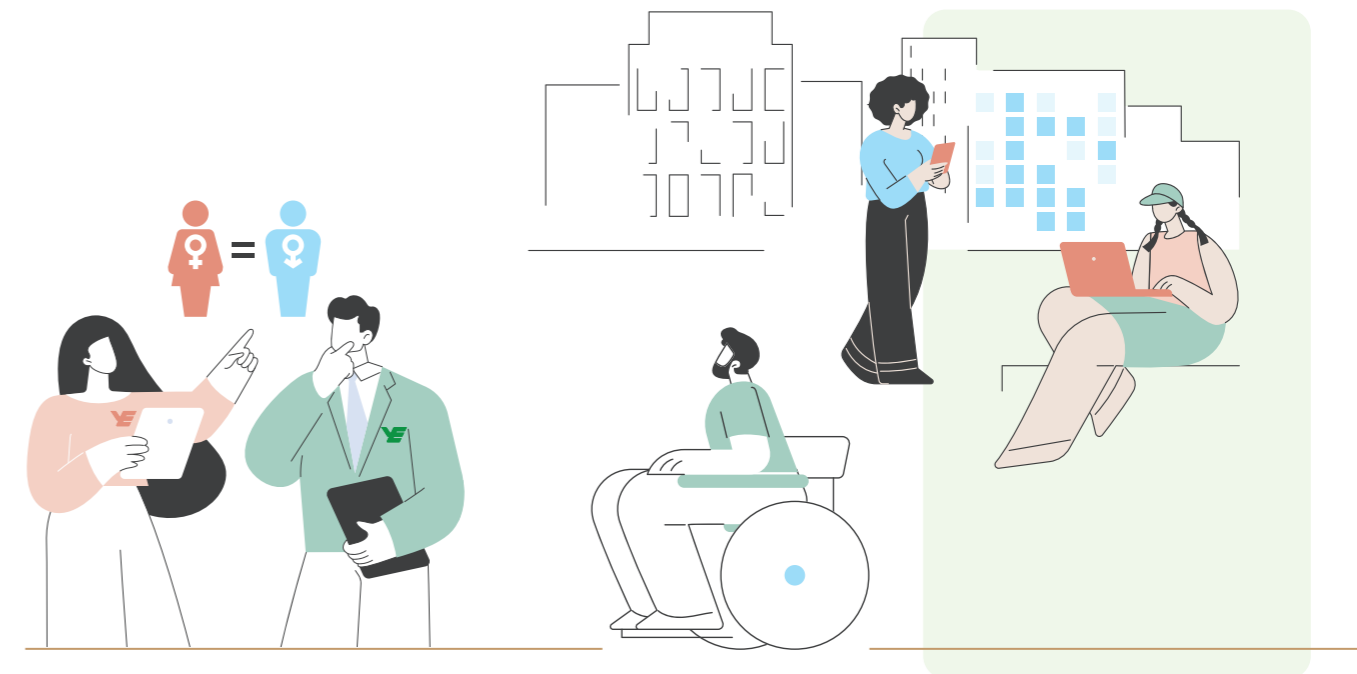
5.1 多元化與平等

越秀地產致力於打造公平、包容的工作環境，堅決反對任何形式的歧視，包括基於性別、年齡、種族、國籍、宗教信仰或社會個人因素的歧視。我們確保所有員工及候選人均享有平等的工作機會，並鼓勵供應商和合作夥伴與我們一同遵循平等多元化的原則，共同促進平等僱傭實踐。

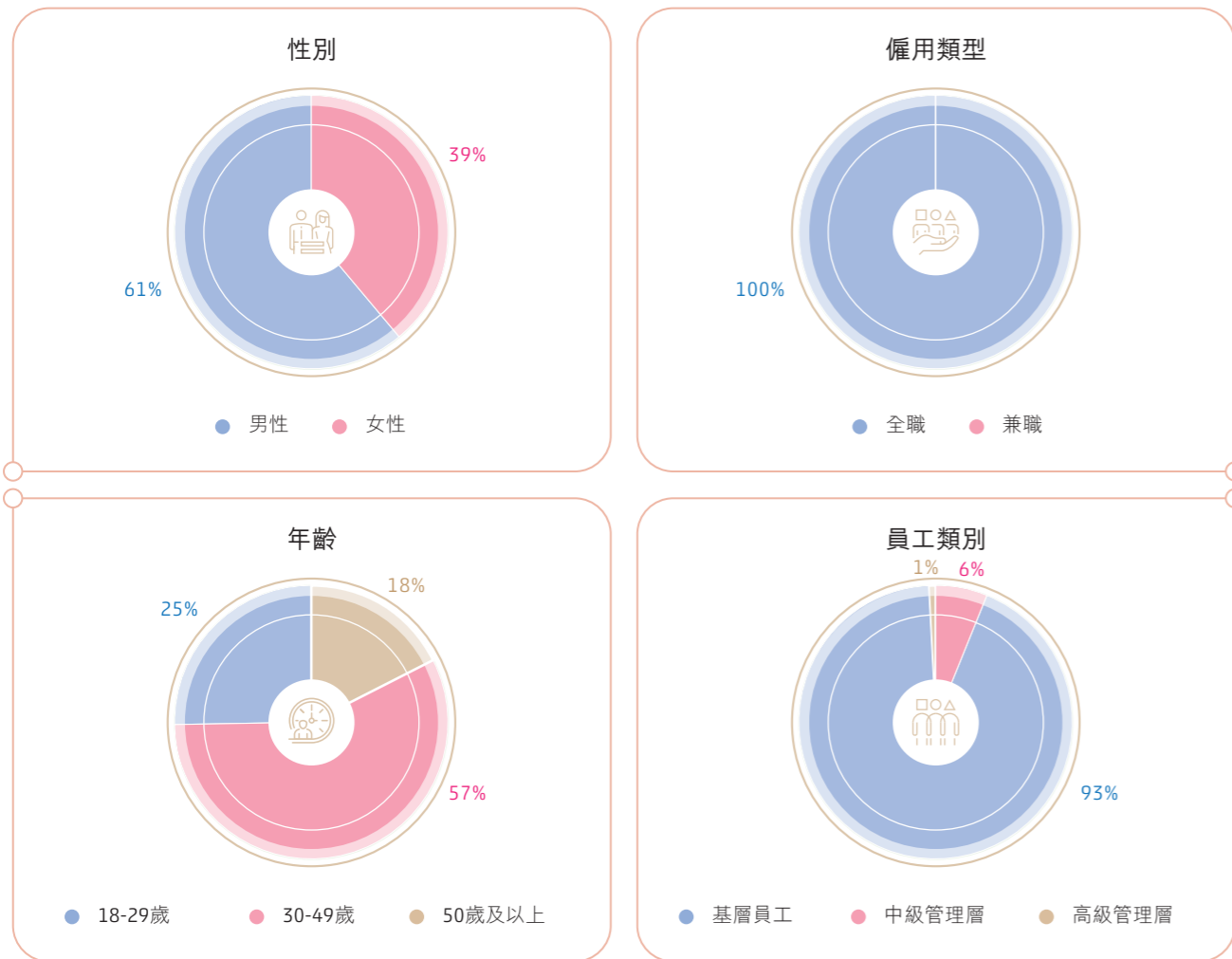
我們對殘障人士的就業提供特別支持，積極為他們提供工作機會。同時，我們禁止任何形式的身心歧視、騷擾和侮辱行為。在報告期內，越秀地產未在運營範圍內發現任何歧視和騷擾事件。

我們致力於打造多元化的人才隊伍，規劃建設多元化人才庫，為每一位員工提供公平的發展機會和廣闊的發展空間。

此外，我們在運營範圍內遵循同工同酬原則，報告期內，男女員工基於績效的平均薪酬差異維持在較低水平。



2023年，越秀地產員工構成如下：



5.2 員工溝通與交流

我們注重與員工的溝通，尊重員工的結社自由權，打通內部交流渠道，規範內部申訴流程，解決員工在工作與生活中遇到的困難。我們建立以下溝通機制和渠道：

通過組織員工關愛活動、郵件、慰問等方式讓員工及時了解公司的重大事項。	通過績效管理機制向員工及時反饋其個人工作表現，並幫助其改進工作方法。	通過部門會議及員工活動等方式，反饋員工意見與建議。
------------------------------------	------------------------------------	---------------------------

2023年，越秀地產向員工開展多維度的調研與溝通，了解員工對目前工作情況的評價，並基於員工反饋持續提升越秀地產員工關懷，不斷提升員工滿意度。

5.3 吸引和保留人才

為提升人才管理水平，我們制定並實施了《職位管理制度》、《人才評價與應用管理辦法》及《人才配置管理細則》，規範招聘流程，完善人才配置機制，致力於打造多元化、高效的人才隊伍。同時，公司實行內部選拔與外部招聘並重的策略，提供具有競爭力的薪酬福利以吸引和留住人才。

範疇

面試官賦能

進展

我們通過舉辦面試官培訓賦能活動，提升面試官專業能力，幫助面試官深入理解並貫徹越秀地產的人才理念，增強對頂尖候選人的吸引力。

成果

專業的面試官有助於提升公司形象和聲譽，吸引更多優秀人才加入。

範疇

人力資源風險管理

進展

我們定期進行人員結構分析，跟蹤員工的年齡、工齡、司齡、層級和離職率，通過橫向對標分析，及時發現人力資源風險並解決異常問題，以適應快速變化的環境和解決員工流動的問題，確保資源的合理運用和企業的持續發展。

成果

截止2023年，繪製總部近100個基層崗位人才畫像，完成任職資格手冊迭代。

範疇

人才繼任體系

進展

公司制定《關鍵人才管理細則》，通過「人才盤點」識別關鍵技能人才，並利用「人才廣告牌」和「人才畫像」系統進行跟蹤。公司會提前三至五年開始儲備替代人選，以應對關鍵員工退休，支持公司有效管理人力資源風險，保障企業穩健發展。

成果

2023年，完成12名中高管配置，年度關鍵人才到崗率97%。

126

127



我們致力於通過精準的人力資源規劃和數字化工作平台—悦工作平台，打造高效靈活的工作環境。這樣的環境不僅能夠增強員工的工作滿意度，還有助於吸引和留住優秀人才，為公司的持續發展提供堅實的人才支持。

關鍵績效

報告期內，
 悦工作平台用戶數達 **24,383** 人，激活使用率 **99.8%**；
 創建 **37,560** 個線上文檔，同比增長 **4.5** 倍；
 累計創建 **1,634** 個知識庫；
 開展視頻會議 **62,559** 場，同比增長 **32%**；
 全年新簽合同 **59,181** 份，引用模板 **22,110** 次；
 截止2023年底，
 悦工作累計減少碳排放達 **1.1** 萬噸，達成萬噸碳減排目標。



5.4 員工福祉

2023年，我們充分徵詢了工會代表的意見，更新《薪酬福利管理實施細則》，不斷完善的員工福利保障體系。除了五險一金、年假和法定節假日等基礎福利外，我們根據員工的實際需求，提供了工會慰問、節日慰問品等補充福利。此外，我們開展各類文體活動，如特色運動會、飛盤、羽毛球、籃球和華東區域足球賽，以及興趣小組，如職工合唱團，以豐富員工的業餘生活，提升員工的幸福感和歸屬感。

案例分享

夏季送清涼及春節專項慰問活動

在夏季高溫期間，為了確保員工的健康和工作環境，公司積極組織開展了「送清涼」慰問活動，為一線員工提供必要的清涼飲料和藥品，以應對高溫帶來的不適。此次慰問覆蓋1.28萬人次，共發放了2.72萬件清涼飲料及藥品，總價值達到了106.31萬元。

在春節期間，我們全面摸查在管項目職工除夕和初一堅持在崗人員情況，深入項目一線開展送溫暖，覆蓋1.28萬人次，劃撥專項慰問補助金5.2萬元。



夏季送清涼慰問活動



案例分享

城建設計院舉辦一系列文體活動提升團隊凝聚力

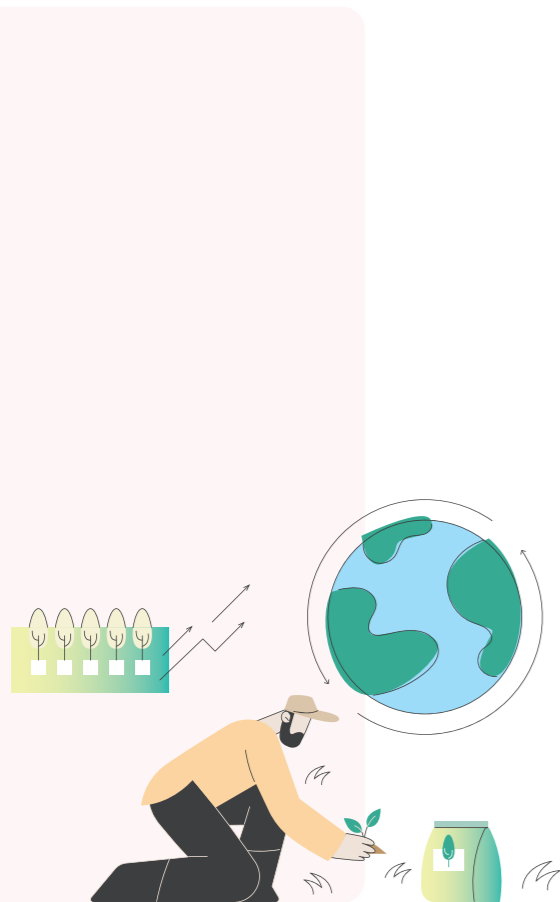
城建設計院通過舉辦「匠心四十載，奮進新征程」職工趣味運動會和「奮進新征程，'羽'你共精彩」羽毛球比賽，促進員工之間的相互了解與團隊合作，提升職工的向心力和團隊凝聚力，倡導陽光健康的生活方式。



職工趣味運動會



羽毛球比賽



5.5 培訓與發展／面向未來的勞動力技能提升

培訓與發展以及提升員工未來技能已成為越秀地產的關鍵議題。我們致力於通過多樣性的培訓指導和發展計劃挖掘員工潛力，並通過多元化的職業晉升體系，為員工提供成長和發展的平台。

公司建立了全面的培訓體系，提供針對性課程，並加強績效考核與成果跟蹤。通過四個品牌項目「蜂鳥出擊計劃」、「海燕傲翔計劃」、「鴻鵠凝志計劃」以及「鯤鵬展翅計劃」，我們不斷提升員工專業技能和管理能力。同時，公司還聘請了外部講師，並為員工提供每人每年200小時的標準培訓，以確保每位員工都能獲得充足的學習和發展機會。2023年，公司開啟第四期「鴻鵠凝志計劃」，通過專業輪崗實戰、項目操盤及專題行動學習等環節，培養員工成為具有全面技能和專業素養的城市總／大項目總。



越秀地產堅持「德才兼備，以德為先」的選拔原則，遵循「五湖四海任人唯賢」，確保公平競爭和人才優先；秉持「事業為上，人崗相適，人事相宜」，保證崗位與個人能力匹配。2023年，公司更新《中高級人才選拔聘用細則》，制定《幹部選拔制度》，指導選拔和任用人才秉持包容多元、重視德行和實際業績的宗旨。

我們的晉升機制公平公正，為員工提供了明確的職業發展路徑。人力資源部門每年進行人才盤點，通過業績評價和360度反饋全面評估員工表現和綜合素質。高管團隊與員工共同制定工作改進計劃、確定未來發展方向。2023年，我們還開展了組織機制變革，包括區域合併、部門調整和公開競聘，在確保流程公平公正的同時，鼓勵所有員工參與，並根據個人能力和貢獻重新定檔，以激勵員工的工作積極性。

關鍵績效

報告期內，

「悅學習」線上學習平台課程總數累計超過 **4,216** 門；

內部講師 **780** 位，三星級以上講師 **115** 人；

年新增課程 **1,834** 門；

精品課程更新 **83** 門；

平均點擊量超過 **5,600** 次；

人均學時 **33.65** 小時。

案例分享

推動資產管理人才發展

在2023年BOMA中國年會上，廣州IFC項目榮獲BOMA中國COE和BOMA國際360雙「續」認證。同時，廣州IFC的三位BBSP®(BOMA BEST可持續發展專業經理人)成員獲得了個人資格認證，並每年進行專業學習和評估。此外，還有兩位員工成為CMCPI™(國際商業地產專業經理人)。年會上，越秀商管向外界分享了如何通過人才策略推動資產價值提升，顯示出越秀商管在人才賦能和資產管理方面的領先地位。



個人資格認證

案例分享

人才畫像研討會，提升人才管理能力

2023年，城市更新集團舉辦研討會，討論核心業務崗位人才畫像，明確用人標準。研討會強化了對人才能力項和行為內涵的理解，並將更新人才畫像用於人才選拔和配置。管理者和運營人力部將把研討成果轉化為具體的人才畫像，以提升人才團隊能力，支持業績增長。



人才畫像研討

第三章 社會關係與和諧

聯合國可持續發展目標 (SDGs) :



GRI 標準 :

2-8, 2-27, 203-1, 203-2, 308-1, 308-2, 413-1, 414-1, 414-2, 416-1, 417-1



第三章 社會關係與和諧

管理方針：

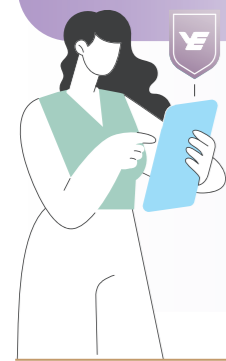
我們深知社會關係和諧的重要性，在企業運營的每一個環節都致力於最小化對社會的負面影響。我們認為，推動供應鏈管理、提升城市品質、促進教育康養事業、開展鄉村振興和創新社區空間等方面的工作，是越秀地產實現企業社會責任、促進社會和諧發展的必經之路。

在供應商管理方面，我們制定《越秀地產供應商行為準則》和《越秀地產可持續採購政策》，規範供應鏈的履約和可持續發展。在社會公益方面，我們成立鄉村振興辦公室，積極推動貴州畢節鄉村振興工作，並逐步擴展教育和康養事業，填補社會中兒童、青少年的教育，老年人的康養的需求空缺，創造幼有所長，老有所依的社會氛圍。我們還積極推動城市空間佈局調整，促進社區公共空間創新，為公眾提供更多優質、便捷的公共服務。

董事會和ESG委員會對上述工作和業務負有最高的責任，並定期召開會議，監督和審視工作方向上的進度與不足。ESG領導小組和相關部門或附屬公司制定相應計劃，開展具體工作，定期檢視工作問題和上報，並持續改進，促進越秀地產為社會帶來更多積極作用，助力社會和諧發展。

本集團社會層面遵循的法律法規或標準：

- 《中華人民共和國招標投標法》
- 《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》
- 《中華人民共和國建築法》
- 《中華人民共和國消費者權益保護法》
- 《國務院辦公廳關於促進建築業持續健康發展的意見》
- 《國務院辦公廳關於大力發展裝配式建築的指導意見》
- 《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》
- 《關於推進住宅產業現代化提高住宅質量的若干意見》
- 《商品房銷售管理辦法》



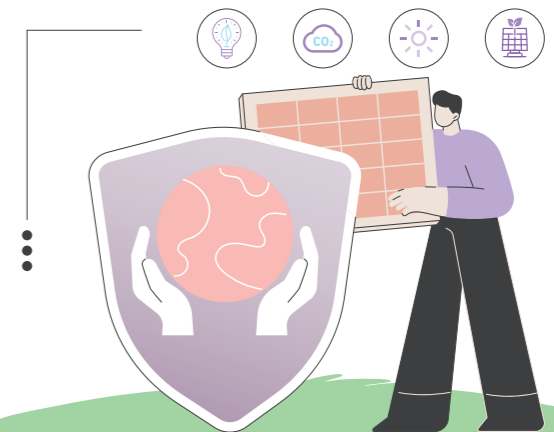
本集團社會層面主要內部政策：

負責任供應鏈管理

- 《招標採購管理辦法》
- 《建設工程供貨商管理細則》
- 《非建設工程供貨商管理細則》
- 《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》

提升客戶服務質量

- 《客戶關係管理辦法》
- 《客戶投訴管理細則》
- 《客戶大使服務指引》
- 《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》



1. 2030 年社會關係可持續發展總體規劃目標和績效

2030 目標	2023 績效
供應鏈管理 <ul style="list-style-type: none"> 建設數字化供應鏈並優化供應鏈 ESG 管理 	<ul style="list-style-type: none"> 越秀地產招採平台獲得國家對非銀行機構的最高級認證「第三級安全等級保護認證」
鄉村振興 <ul style="list-style-type: none"> 持續深化貴州畢節對口幫扶工作，培育至少 2 個以上的地區特色產業 	<ul style="list-style-type: none"> 引入萬豪集團，為畢節越秀萬豪萬楓酒店做運營管理工作，提升當地生態旅遊品質 2023 年共計投入 289 萬元，用於推動鄉村振興相關產品的發展
城市更新 <ul style="list-style-type: none"> 到 2030 年，完成至少 10 個城市更新項目，提升城市面貌和功能 注重保護歷史文化遺產，實現舊城改造與歷史傳承的有機結合 	<ul style="list-style-type: none"> 通過城鎮化式城市更新和城區微改造，提升並優化城市空間佈局 每年向「春風行動」撥款 2,500 萬元，對老舊社區設備進行改造，提升居民生活質量和城市環境品質
社區價值 <ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 針對年輕人、老人、小孩等特殊群體，提供不同層次的深度服務，包括長租公寓、康養和教育事業，體現國企擔當
客戶滿意度 <ul style="list-style-type: none"> 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 99.80 分 	<ul style="list-style-type: none"> 持續打造「越秀美好家」YES 健康人居體系 2023 年度，越秀地產旗下各業態整體滿意度均分達 99.48 分

2024 年計劃



- 開展並擴大供應商培訓的覆蓋範圍，致力於將供應商培訓覆蓋率提升至 **100%**
- 消費扶貧投入總金額超 300 萬元
- 與政府持續溝通，開拓新的城市更新項目
- 提升客戶滿意度均分達 **99.5 分**

2. 供應鏈管理

越秀地產遵守《中華人民共和國招標投標法》及其他相關法律法規，不斷完善和優化我們的採購管理體系。公司堅持在採購活動中實行公平、公正的原則，堅決反對並杜絕任何採用偽造、冒用、發佈虛假信息等不正當手段的行為。我們積極推進責任採購，將 ESG 理念和要求全面融入企業的採購全過程，以此來降低供應鏈中與 ESG 相關的風險。同時，我們致力於引領產業鏈的數字化與可持續發展，通過數字化和流程優化，提高供應鏈的透明度和效率。

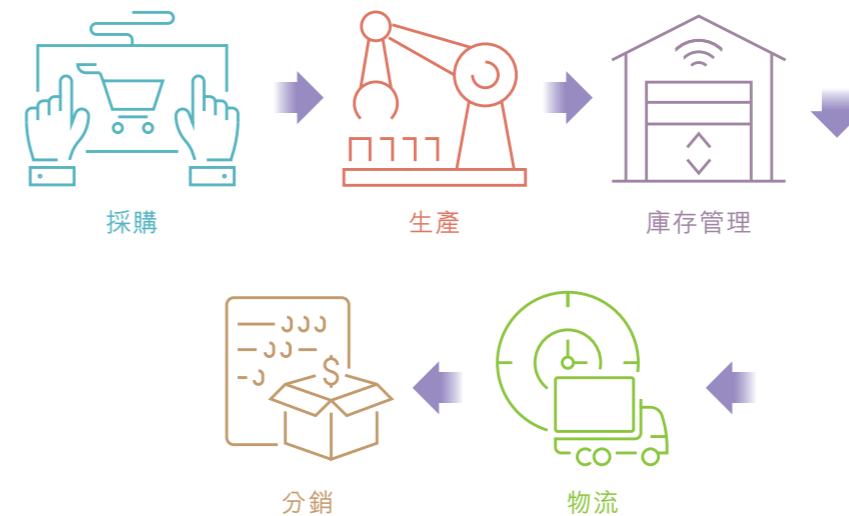
2.1 供應鏈數字化管理

在信息技術飛速發展下，數字化供應鏈管理已成為提高效率、降低成本和增強透明度的關鍵手段。我們已全面採用數字化招採平台，並圍繞供應商管理、招標採購流程和電子商城三大核心模塊構建。通過記錄招標、回標、開標、評標到定標的每個環節，實現招標全過程的痕跡化可溯源管理。自 2022 年，越秀地產招採平台已獲得國家對非銀行機構的最高級認證「第三級安全等級保護認證」且於報告期內持續生效。



越秀地產招採平台獲得「第三級安全等級保護認證」

同時，我們利用信息技術和數據分析來優化供應鏈的各個環節，包括採購、生產、庫存管理、物流和分銷。通過供應鏈的數字化，我們實現了供應鏈各環節的可視化和數據的實時共享，幫助我們更好地監控供應鏈的運行狀況，更準確地預測需求、提高供應鏈的透明度和協同性，以此達到快速響應市場變化的目的。



2.2 供應商管理體系

我們建立健全的供應商管理制度體系，覆蓋招採、供應商入庫審核、履約評估、風險防控等方面，對供應商實施全方位管理。通過對供應商的約束、以及整體流程的精細化管控，確保我們供應鏈穩定、長久的可持續發展。

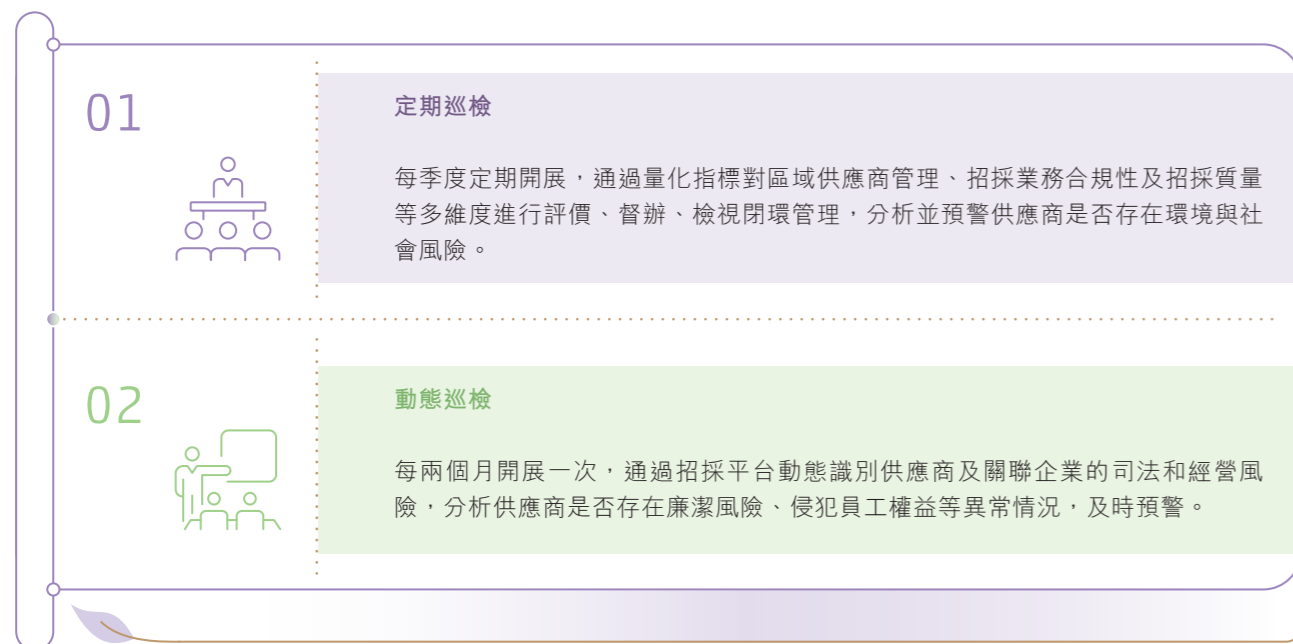
• 供應商入庫審核

我們對潛在供應商實施全面的資格審核，綜合考慮其歷史合作情況、信譽、資質、承接能力以及合作意願等多個關鍵維度，以確保供應商基礎的准入標準得到嚴格把控。為了深入評估供應商的資質業績、履約能力以及風險防範措施，我們成立了專門的考察小組，負責進行供應商資質的全面考察和現場審核。考察小組在評估過程中，同時也參考「國家企業信用信息公示系統」、「信用中國」和「全國建築市場監管公共服務平台」等權威渠道的公開信息。考察結果通過我們的數字化招採平台進行在線匯總和評分，自動生成詳盡的考察報告，確保信息的透明度和結果的公信力。

• 供應商履約評估

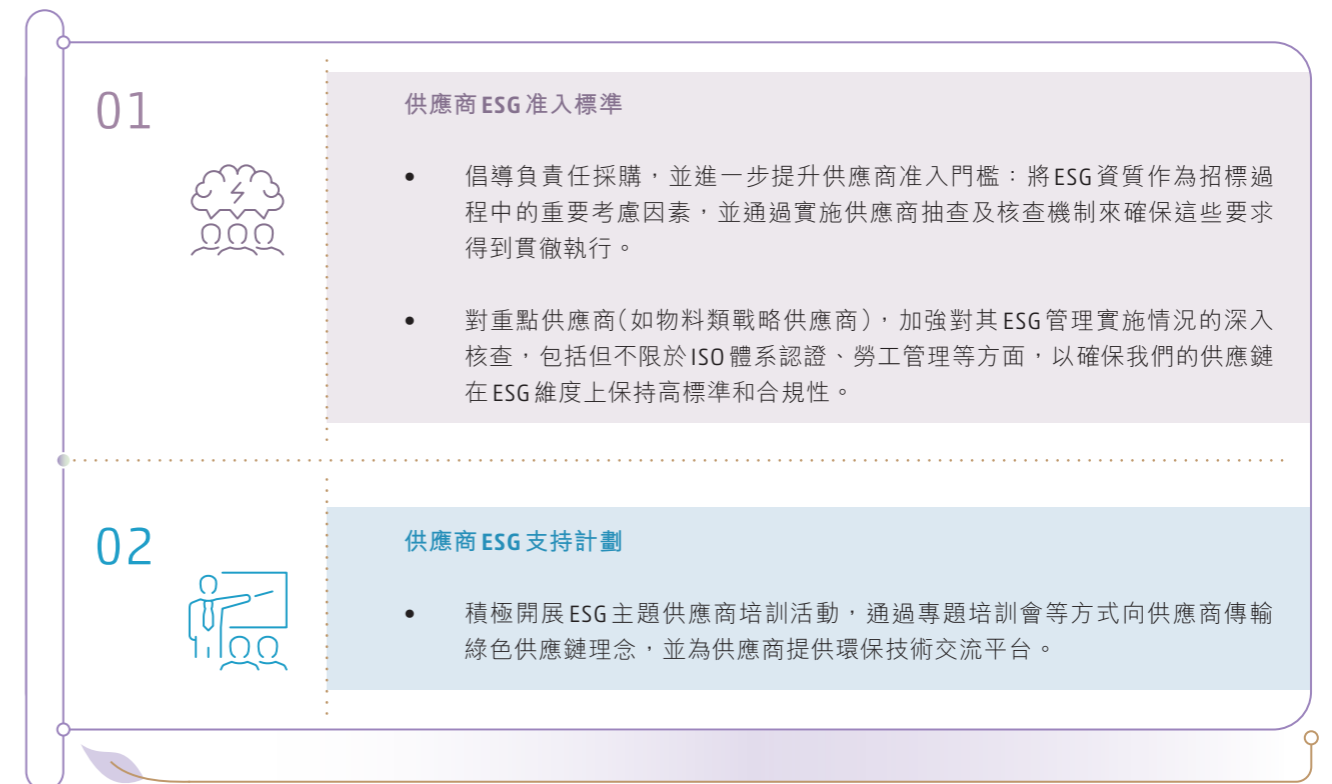
我們定期對供應商的合同履約情況進行評估，從安全文明施工、現場管理、工程進度、質量控制及客戶服務等多個維度對供應商進行綜合評分。對於勞工權益保護、職業健康安全等重要議題，我們實施了更為嚴格的評估標準，以確保相關違規行為的嚴重性得到準確反映。為了確保評估全程的公正性和透明度，我們為供應商提供了正式的申訴渠道，以保障其合法權益。對於評價結果有異議的供應商，可以通過在線平台填寫《供應商履約評價結果申訴表》進行反饋和申訴。

此外，公司正在推進將第三方專業評估機構的評估結果、內部過程管理的客觀量化指標以及業主反饋等多元化信息納入評價體系中。通過數字化招採平台的全面應用，實現數據的直接導入，從而提高供應商評估的效率和客觀性，確保評價結果更加精準地反映供應商的實際表現。



• 可持續採購

依據國家和行業相關標準，我們構建了一套全面的供應鏈 ESG 管理方案，以持續提高我們在供應鏈環節的可持續績效，並與供應鏈上下游夥伴緊密協作，共同推進可持續發展進程，確保供應鏈的綠色發展與經營戰略同步。2023 年 7 月，我們對《越秀地產可持續採購政策》進行了最新修訂，（詳細內容請登錄官網 www.yuexiuproperty.com）以進一步強化我們的可持續供應鏈管理框架。



2.3 提升審計風險管控

越秀地產已出台並嚴格執行《招標採購管理辦法》及《招標採購實施細則》，對工程採購活動進行嚴格的規範，突出強調規範性和透明度。同時，我們明確一系列採購業務全流程必須遵守的合規要求和風險控制底線，從合作資源管理、招標程序、採購方案制定等各個業務場景，確保業務合規管控的關鍵要點得到有效執行。

• 供應鏈商業道德

我們致力於提升採購活動中的責任感和道德標準，要求所有供應商均須簽訂《廉潔協議》，以加強供應鏈的廉潔管理。**2023 年，我們保持了 100% 供應商《廉潔協議》簽訂率。**

2023 年，保持供應商《廉潔協議》

簽訂率

100%



為進一步提升供應鏈廉潔工作的透明度和監督效率，我們與「廣州國企陽光採購信息發佈平台」進行了系統對接，實現了相關信息的自動交換、推送和發佈，以加強對關鍵採購事項的監督，確保採購活動的公開、公平和透明。

同時，我們通過定期的供應商廉潔交流會來加強供應鏈的廉潔管理。我們主動向供應商介紹越秀地產的廉潔管理制度，並分享了過往的違反商業道德查處案例，以增強供應商對廉潔風險和合規重要性的認識。此外，我們提供了多個投訴舉報渠道，確保供應商在遇到違規行為時能夠及時獲得支持和幫助。我們將持續關注和推動供應鏈的廉潔建設，以確保所有業務夥伴都能夠共同遵守高標準的道德和合規準則。

案例分享

跨部門「陽光合作、堅守底線」培訓宣貫

2023年，越秀地產的成本招採中心面向數智發展中心、營銷、商業管理等區域公司的非建設業務部門舉辦了逾9場針對招採工作的「陽光合作、堅守底線」主題培訓會，會中重點強調業務活動中的廉潔和合規意識，累計參與培訓人員超1,000人。



專題培訓會現場



關鍵績效

報告期內，
 供應商 **100%** 簽署《廉潔協議》；
 參與招投標的入庫供應商廉潔培訓覆蓋率達 **100%**。

• 供應鏈風險管控

為深化全供應鏈風險治理，我們制定《建設工程定標風險管理指引》《建設工程履約風險管理指引》及《工程施工類戰略採購成果運用風險防控指引》等管理制度，涵蓋從定標到履約的整個建設過程，以及戰略採購成果的應用，以識別潛在的環境和社會風險、明確關鍵風險控制節點，從而減少供應鏈操作中的風險暴露，構建一個更加可持續和負責任的供應鏈體系。我們還通過完善供應商行為管理體系(包括暫停、鎖定、出庫及黑名單管理)和優化項目執行團隊的細化管理，輔以引入越秀集團的「啟信寶」風險防控工具，以提高對供應商在環境保護、勞工權益、商業道德和產品質量等方面的風險識別和管理效能。



優化供應商行為「黑名單」管理

針對供應商履約過程中的重大不良風險，制定相應的暫停、鎖定、出庫及黑名單管理機制，健全完善警示及追責機制。

重點供應商項目管理團隊精細化管理

開展重點供應商項目管理團隊精細化管控，動態監督項目管理團隊實施情況，落地供應商精益管理，提升管理顆粒度。

引入啟信寶風險防控工具

招採平台供應商模塊已全覆蓋引入啟信寶風險防控工具，對供應商的工商、財務、司法、新聞輿情、關聯企業狀況等環境和社會因素進行多維度的風險防控及監測，加強供應商第三方風險排查能力。

2.4 供應鏈碳管理

供應鏈碳管理對公司減碳目標具有重要意義，因此，我們積極採取措施，降低供應鏈環節的碳排放。越秀地產將碳排放作為供應鏈合作夥伴評估的重要指標，鼓勵供應商採取低碳生產方式並減少非必要包裝，以共同實現綠色發展。

在物料採購中，我們將優先考慮本地生產的產品，以減少交通運輸過程中的碳排放。在供應鏈建設過程中，我們致力於減少環境碳足跡，積極推進綠色低碳材料的採購，並在施工現場採用可重覆使用的圍擋材料，以減少資源浪費。同時，我們嚴格規範工地鋼材、木材、混凝土等材料的使用，優先選擇低排放和使用清潔能源的機器及設備，降低定額損耗率，從而減少施工過程中的耗材及能源浪費。



3. 為社會帶來正面影響

越秀地產始終秉承實現自身發展與社會共贏的目標，主動肩負起推動社區發展與社會進步的重任。公司積極支持越秀集團公益基金會，融合各方資源，規劃各項社會公益活動。同時，我們積極回應社區需求和居民訴求、關注鄉村振興和城市更新、在支持青少年教育和老年居民方面不遺餘力，並切身參與公益事業，用實際行動為社會帶來積極的變化，為實現全社會可持續發展的美好願景貢獻一份力量。

我們堅信，通過投資社會項目，我們不僅能夠提升公司的長期價值，還能夠為社會帶來積極的影響。我們盡可能衡量社會效益投資的經濟和非經濟回報，幫助我們全面了解投資社會公益項目對社會的影響，從而更好地調整和優化我們的公益策略。

未來，我們將繼續優化社會效益投資的策略和方法，提升我們的投資回報和社會效益，繼續與各利益相關方保持緊密的溝通和合作，共同創造可持續的社會價值。



3.1 助力鄉村振興

作為國家重點發展戰略，鄉村振興承載著共同富裕的歷史使命。作為負責任的國有企業，我們建立廣州市屬國企中第一個鄉村振興辦公室，致力於推動並深化鄉村振興工作，賦能鄉村產業化、提升基礎設施建設水平、擴寬有效產品渠道，形成產業發展閉環。

範疇

鄉村產業振興

進展

為充分響應國家鄉村振興工程，我們深度參與貴州省畢節市產業振興工作。經過深度調研，我們發現當地生態旅遊需求日益旺盛，但農村地區酒店資源未能匹配旅客需求。我們以此為契機，開展畢節越秀萬豪萬楓酒店的開業籌備和運營管理工作。

成果

成為貴州省首個國際品牌高規格產教融合實訓基地。我們聯合萬豪酒店集團的管理資源，提升畢節市整體生態旅遊水平。

範疇

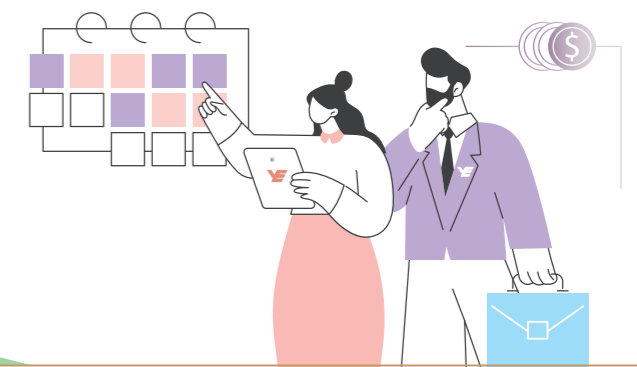
鄉村人才培育

進展

在產業振興的同時，我們不忘挖掘鄉村人才，提升鄉村經濟質量。我們採用「萬豪人才孵化聯盟」高端成熟培訓體系，為當地學生提供實訓機會，幫助他們掌握實用技能，提高就業競爭力。通過這一項目，我們有效地將產業幫扶、教育幫扶、就業幫扶和人才幫扶落到實處，助力當地鄉村振興和經濟社會高質量發展。

成果

自2023年3月起，我們已接收實訓學生2批次共75人，累計實訓時長達5,068.5小時。



範疇

鄉村基礎設施建設



進展

我們幫助廣東省湛江市龍頭鎮綠水村委會建設智慧小站、將電腦教學平台引入龍頭鎮中學，並協助建設龍頭鎮中心小學「走廊書吧」，促進當地教育資源的提升和教育水平的提高。

成果

2023年，我們捐贈人民幣100萬元用於廣州市住建局支援的湛江市龍頭鎮鄉村振興工作中，為農村地區提供教育和基礎設施改善的機會。

範疇

開展消費振興



進展

我們還對鄉村振興產品給予大力支持，推動鄉村振興相關產品的發展。我們將繼續關注鄉村地區的發展需求，以實際行動為社會作出更多貢獻。

成果

2023年共計投入人民幣289萬元，用於推動鄉村振興相關產品的發展。

案例分享

悅科線上平台——消費扶貧創新



在開展鄉村產業振興的過程中，越秀地產致力於幫助好產品拓寬銷售渠道。通過深入調研，越秀地產與貴州開展對口幫扶和戰略合作，專門為鄉村振興產品建立「悅科線上平台」，在平台發佈鄉村振興農產品的信息並舉辦多場線上農產品推廣直播活動，促進更多員工和社會人士購買品質上乘的鄉村產品，幫助實現產品銷售。



3.2 城市品質提升

越秀地產始終秉承提升城市品質生活的願景，將城市更新和區域產業協同發展視為己任。我們依託「創新的體制機制」、「獨特的商業模式」、「成熟的TOD開發體系」、「完善的技術研發體系」、「強大的城市綜合運營能力」和「豐富的產業配套資源」等六大核心優勢，大力推進TOD模式的發展。

我們通過優化城市空間佈局，開展高品質的城市環境改善項目並提升居民生活設施，全方位助力城市佈局優化，疏解大城市病，同時支持地區經濟持續健康發展，引領城市實現高質量發展。我們積極承接各級政府的城鎮化城市更新要求，對大面積的宅基地、工業園區、老舊城區開展大範圍的城市更新工作，讓公眾獲得更完善的城市配套，促進城市高質量發展。



範疇

老舊社區微型改造



進展

為了實現更加宜居、可持續的城市環境，我們在開展大範圍的城市更新工作外，對一些尚存在條件制約的老舊社區開展微型改造，通過實施了一系列創新城市更新舉措，促進城市的整體發展和居民的生活質量提升。

成果

公司每年撥款人民幣 2,500 萬元用於「春風行動」中，對老舊社區的設施設備進行更新改造，以提升居民的生活質量和城市的整體環境品質。

範疇

老舊社區設備翻新



進展

我們的行動重點是對老舊社區的綠化環境和公共區域進行設施設備的翻新改造，並對改造效果進行不定期的巡視，以確保其持續性和積極影響。2023 年，我們還根據社區需求的變化，關注老舊系統的智能改造，通過能源設備的升級，提高能效，實現節能目標。

成果

2023 年公司投放超 2,000 萬元維修資金用於 370 項內容改造，提升社區的現代化水平，實現資源節約，推動城市向更加可持續和智能化的方向發展。

案例分享

里仁洞村合作改造項目



越秀地產與里仁洞村簽署舊村改造合作協議，項目以合作的模式進行，對面積為 162.23 公頃的舊村開展全面改造。2023 年，里仁洞村的私宅簽約率在半年內超過 80%，創廣州市的舊村改造記錄，項目規劃總建築面積 391 萬平方米，首個融資地塊已正式入案，全村拆除工作已同步開啟。



里仁洞村改造效果圖

案例分享

南洋電器廠混合改造項目



南洋電器廠及周邊更新改造項目是廣州市第一個城市更新舊城混合改造項目，開創了「政府主導、政企合作、社會參與」的新模式，以「舊廠+舊城」、「全面改造+微改造」作為城市更新的新路徑。南洋電器廠項目改造範圍用地面積達 3.63 萬平方米，以打造大灣區科技、金融、智能製造地標建築群為目標，通過創造彈性共享公共空間、文保建築活化利用等方式，致力於構建「城市立體活力街坊」。2023 年，南洋電器廠項目中的片區策劃、控制性詳細規劃、實施三大方案已成功獲得批覆，且簽約率已超 90%。



南洋電器廠項目開工儀式

3.3 促進教育和青少年發展

作為廣州市屬國企越秀集團下屬的地產板塊，我們通過引入優質教育資源，為天河區的教育事業注入了新的活力。我們的配套先行策略體現了我們作為國企的責任和擔當，同時也為片區的發展帶來了實質性的賦能。越秀地產希望通過自身努力，促進客戶能夠就近得到高質量的教育，我們持續投資教育基礎設施，創造更多社會價值，促進社區的長期發展。

2023年，我們持續在多個項目中籌建新型公辦幼兒園和配套學校，以提供充足的幼兒學位和中小學學位，最大限度地滿足周邊社區居民的教育需求。

範疇

教育捐贈

進展

自2020年以來，越秀地產及旗下附屬公司多次定向捐贈資金用於教育質量提升，包括校園建設、教師培訓、特色教育活動等項目。

成果

2023年，越秀地產及旗下附屬公司實際支付捐贈多達人民幣2.0億元。

範疇

為社區引入名校資源

進展

我們在部分項目中成功引入了更多的名校資源。其中，越秀·天河·和樾府項目中所配套的九年一貫制學校，將作為優秀成員校加入廣州中學教育集團，由廣州中學負責籌建和管理。我們計劃引入「錢學森」班，實施「大成智慧教育」，致力於培養具有全面人格的通才。對於未配備學校的項目，我們通過積極協調，確保業主的孩子能夠就讀於周邊的學校，從而解決了住戶子女的就學問題。

成果

自2018年以來，越秀地產已為14個社區、超6萬名業主引入名校資源，提供超2.5萬個優質公辦學位。

案例分享

打造優質學前教育品牌「悅美樂」

我們積極發揮資源整合優勢，探索符合越秀特色的學前教育產業發展模式。我們與廣州市婦女兒童醫療中心、廣州市幼師學校等知名機構簽訂了戰略合作協議，共同打造了一個集「醫育結合、音樂特色、公辦普惠、國企運營」於一體的托幼一體化教育新模式。在此模式下，我們成功培育了「悅美樂」學前教育品牌，並開設了悅美樂(星瀚)幼兒園、悅美樂(怡海)幼兒園。

在「十四五」規劃期間，我們將積極響應政府號召，滿足主業項目配套的幼兒園與托育園需求，進一步豐富社區教育服務，並向外輸出優質的學前教育資源。我們將繼續融合行業優質資源，發揮國企在推動社會和諧發展中的積極作用，為我國的托幼產業貢獻力量。



悅美樂(星瀚)幼兒園

案例分享

小小童夢行，植物研學之旅

我們長期關注兒童教育、致力於打破傳統教育空間的限制，將教育和關愛融入到社區的日常活動中。2023年9月23日，一場以植物研學為主題的研學營在杭州越秀·星悅城及星頌府成功舉辦。通過精心策劃「小小童夢行」系列活動，以植物研學為媒介，將課堂放到了大自然，豐富了孩子們的知識視野，也為他們的成長旅程增添了更多色彩和樂趣。



夏日自然裡的趣味小課堂



植物研學之旅

3.4 老年居民康養關懷

在應對中國日益嚴峻的老齡化挑戰中，我們積極承擔社會責任，致力於提供優質的養老關懷服務。為此，我們於2017年成立越秀康養產業公司，始終秉承「重塑銀年生活，共創美好人生」的使命，致力於提供充滿人文關懷的康養產品和服務，以產業運營的模式持續優化對老年居民的康養關懷。

範疇

醫養結合養老模式

進展

結合國際經驗與本土實踐，我們不斷引入日本、法國、台灣地區等地的先進養老理念與資源，專注於醫養結合的服務模式。通過「海」系列、「頤園」系列、「朗高」系列三條產品線，我們提供居住、醫療、護理、餐飲、娛樂等全方位的優質健康養老服務。

成果

截至2023年，越秀康養可為社會提供近8,000張老年康養床位規模，為長者提供更優質、更便捷的養老服務，提升他們的晚年生活品質。

範疇

越秀康養志願服務隊

進展

我們深知，社會大量的長者無法來到康養機構養老。為此，我們成立越秀康養志願服務隊，以「3+X」養老模式（結合機構、社區和居家養老服務）為核心，通過志願服務的方式，進一步完善社會養老助老服務體系，為養老人群提供到家服務，讓他們能夠在家便能夠享受康養服務。志願隊成員包括越秀康養產業公司的員工、越秀集團內部積極參與公益的員工，以及社會各界熱心人士，大家共同組成了一支充滿活力的團隊。志願隊的服務內容涵蓋了節慶活動、扶貧救困、精神慰藉、入戶探訪、居家安全教育、社區義診、知識講座、長者手機學習班等，致力於為長者提供全面的支持和關懷。

成果

2023年康養志願服務隊新招募志願者100名，累積服務時長超過100小時，服務對象超過1,000人次。

案例分享

康養志願服務活動

2023年，我們與廣州市志願者協會聯合舉辦了超過50場的公益活動，包括羊城紅色觀影、志願服務進萬家（社區）、集體出遊、新老志願者交流日等，讓老年人在娛樂和交流中度過愉快的時光。

全年康養志願服務隊新招募志願者100名，累積服務時長達632小時，服務對象超過1,000人次。志願活動的開展不僅增強了社區的凝聚力，也提升了公眾對養老問題的關注度，帶動更多人關注並參與公益。



越秀康養志願服務隊



愛心義診活動

4. 創新的社區空間

社區，是居民除了家以外，活動最多的處所和空間。我們深知，社區空間對業主和租戶的重要性，我們希望通過理念和概念的創新，讓更多的公眾和居民得到更溫馨的社區氛圍，能夠在社區收穫更高的情緒價值和精神滋養。

我們亦注重社區、辦公空間為業主和租戶帶來的健康影響。我們深度開展商業項目的WELL認證獲取，其中，越秀金融大廈、廣州環貿中心已獲得鉑金級WELL中期認證，持續為業主和租戶提供健康、優質的社區氛圍和舒適的辦公空間。

4.1 公區設計、居住者有暢通的溝通

在響應居民對生活品質需求的變化上，我們秉持長期主義和高質量發展的戰略，通過精心的品牌化的社群活動，推出多樣化的社群生活體驗，創建一個充滿活力的交流平臺，為不同年齡段的業主和租戶營造溫馨的鄰里關係。同時，我們對寫字樓的客戶體驗給予高度重視，努力營造一個舒適、高品質的辦公環境。我們相信，社區不是冷冰冰的物理空間，而應該是一個充滿溫暖、溝通和樂趣的避風港。

案例分享

越秀星寓：「S-T-A-R」服務星級體系打造有愛陪伴的租住生活



越秀星寓秉持著「住有所居」的初心，通過四大核心運營能力的標準化和體系化，構成了獨樹一幟的「S-T-A-R」服務星級體系，通過卓越的服務品質和溫情陪伴，助推城市青年實現其生活與夢想，並增強社區的凝聚力和居住者的幸福感。

- 有愛陪伴的運營力：通過人性化的服務提升居住體驗；
- 安全實用的產品力：確保我們的住房產品既安全又滿足居住者的實際需求；
- 在線便捷的科技力：利用科技創新提升服務效率和居住便捷性；
- 值得信賴的品牌力：通過誠信經營和品牌建設，增強居住者的信任和滿意度。

我們始終將租戶的生活感受置於首位，突破傳統的「居住」概念，細心策劃和組織多元化的社群活動，如節日慶祝、星 life 文化節、週末電影欣賞、免費的暖星服務等，在提供舒適安心的居住體驗之外，還能讓租戶體驗到家的溫馨，共同營造一個充滿愛心的社群空間。



免費暖星服務



節日驚喜

案例分享

越秀辦公生態 YUE OFFICE：打造健康積極辦公環境



廣州國際金融中心通過越秀辦公生態 (YUE OFFICE) 實踐，打造健康積極的辦公環境。通過舉辦多樣化的社群活動，包括體育、音樂、文化等主題，豐富白領人群的精神文化生活，促進身心健康，增強社區活力和凝聚力。同時，我們通過與零售、酒店、公寓等多元業態的聯動，為辦公人群提供了一系列專屬福利，涵蓋餐飲、美容美髮、旅遊住宿、交通出行等多個生活領域，讓員工的生活更加多元化和充滿樂趣。

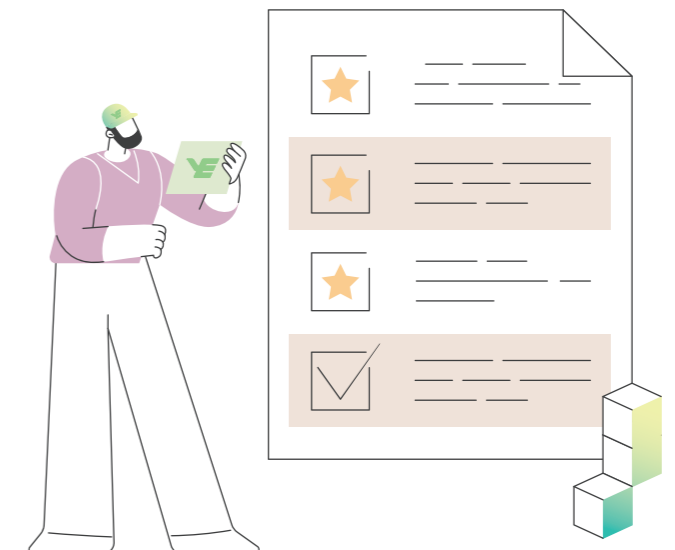
YUE OFFICE 注重辦公環境的健康和舒適性，我們在共享辦公空間 YUE SPACE 中配備了符合人體工程學的辦公桌椅，這些設備可以根據個人需要進行自由調節，有效優化辦公體驗，減少職場人士的身心疲勞，打造一個有利於健康和效率的辦公環境。



YUE OFFICE 六點半劇場活動



YUE SPACE 符合人體工學的辦公桌和辦公椅



5. 客戶滿意

越秀地產堅持「精質美築」理念，以精益管理為驅動，不斷提升產品質量。本集團始終遵守《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》等法律法規，並制定《越秀地產工程質量管理辦法》《交付工作標準流程管理細則》《品控管理細則》《產品內部驗收工作指引》《產品質保維修管理細則》等制度和程序，確保符合 ISO 9001 質量管理體系和內部質量標準。作為致力於城市發展的地產企業，越秀地產將持續恪守高標準、人性化及共同發展的經營理念，致力於推出越秀健康居住系列優質住宅產品，以構築和諧溫馨的人居環境。

我們積極推進質量管理體系認證工作，報告期內，越秀地產附屬公司已獲得的 ISO 9001 質量管理體系認證均在有效期內，旗下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和越秀亞通停車場有限公司已獲得 ISO 9001 質量管理體系認證，覆蓋率逐步提升。

ISO 9001 質量管理體系認證



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

5.1 產品質量

我們堅持以客戶為中心的原則，秉承長期主義的企業文化，致力於向客戶提供優質的產品與服務。作為「越秀美好家」YES 健康人居體系的核心，工程戰略採購在材料設備的選擇上，堅守「好品牌、強品控」的原則，以提升住宅產品的品質，確保越秀產品在市場上保持領先地位。我們採取多樣化的措施來確保產品質量，以打造高品質的「護城河」，不斷提升產品力，滿足客戶的多元化需求，推動行業高質量發展。

<p>好品牌</p> 	<ul style="list-style-type: none"> 通過深入的市場調研和嚴格的供應商評估流程，與 300 多個行業優質品牌建立了合作關係，確保從土建、機電、精裝、景觀等各個方面，全方位覆蓋地產建設的生命週期，滿足客戶多元化的需求。
<p>強品控</p> 	<ul style="list-style-type: none"> 建立了高於國標或行標的嚴格技術質量標準，對供應商的原材料進行多輪嚴格測試，確保其耐用性。如五金鉸鏈需通過 20 萬次開合測試，開關面板需通過 2 萬次操作測試等； 在環保標準方面，對木地板、櫃體、塗料等物料要求超低甲醛含量，選取的優質板材甲醛釋放量須達到國家 E1 級標準，甚至達到更嚴格的 ENF 標準。
<p>雙質檢</p> 	<ul style="list-style-type: none"> 一方面，要求供應商提供詳盡的質檢資料和技術交底，對新引入的新品類物料和新工藝進行重點培訓，並持續監督其在項目中的交付效果； 另一方面，通過供應鏈平台與第三方機構聯合進行的飛行檢查和現場巡查，確保物料交付的驗收質量。

我們堅持提供高品質的產品交付，確保工程質量符合客戶期望，並提供全流程無障礙交付服務。從簽約到房屋最終交付，我們通過持續的溝通讓客戶隨時了解房屋建設的進展，並與客戶攜手促進社區的高質量交付。



產品交付全流程



5.2 商業和住宅客戶滿意度

越秀地產堅持以客戶的需求為導向，不斷優化服務生態，打造卓越的客戶體驗，並推行以客戶滿意為中心的企業內部考核體系。我們定期舉行一年兩次的客戶滿意度解讀會，深入探討客戶所關注的問題，並提出相應的改善措施。通過會議紀要和跟蹤督辦機制，確保問題得到有效解決。

此外，我們還引入了專業的第三方機構對客戶滿意度進行定期調研，確保我們的服務質量得到客觀公正的評價。調研以問卷的形式開展，結合 70% 線上調研及 30% 面訪式的線下調研，內容覆蓋了日常運營服務、公共環境和設備設施、物業服務、交通便利性和市場營銷推廣活動等多個關鍵業務領域，以確保我們的服務全面滿足客戶的需求。

2023 年度，越秀地產旗下各業態整體滿意度

均分達 **99.48 分**

◆ 客戶滿意度管理

2023 年，我們升級客戶滿意度管理策略，將管理重點從傳統的事後反應式管理轉變為事前預防性風險控制。我們調整了資源分配，將 80% 的精力投入到潛在問題的識別和預防上，20% 的資源應對客戶的即時問題。同時，我們從產品設計階段就開始廣泛收集客戶需求，以確保產品設計和功能能夠滿足市場的預期。我們計劃將產品設計滿意度納入客戶滿意度指標體系中，進一步加強預防性風險管理策略。通過不斷優化事前風險管理，我們將更迅速地響應客戶需求，提高服務質量和效率，為客戶創造更加卓越的體驗。

我們重視客戶反饋，制定並實施了《客戶投訴管理細則》，明確的工作指引確保我們與客戶之間的溝通順暢和響應迅速。同時，我們建立了《客戶要求長效響應機制》和《投訴解決升級機制》，以解決客戶反復催促和長期未決的問題，提高我們的投訴處理效率和服務質量，增強客戶信任和滿意度。



◆ 客戶滿意度調研

2023年，我們對客戶滿意度的第三方調研方法進行改進，由常見的單一集中式調研轉變為70%的集中調研加上30%的分佈式調研的組合模式。具體來說，70%的調研在特定時間段內對客戶進行，而剩餘的30%則是在全年不定的時間點，隨機向客戶發送調研問卷。「集中與分散並行」的調研安排增強了調研的真實性和隨機性，更準確地反映了終端客戶對越秀地產產品的滿意度。此外，這一變化也有助於減少在常規定期調研中可能出現的操縱行為，如提前與客戶溝通以獲取更高的評分。

根據2023年的客戶滿意度調研結果，越秀地產的住宅產品整體滿意度評分為89分，其中銷售服務、物業服務、房屋交付和維修服務的得分在業務專項方面穩居高分，表明客戶對我們的服務質量滿意，這也是我們持續改進和創新的動力所在。

關鍵績效



5.3 負責任營銷

我們致力於推行公正、透明、合法且符合道德標準的營銷活動，確保客戶享有充分的知情權，並承諾提供真實有效的服務。本集團嚴格遵循《中華人民共和國廣告法》，制定了一系列涵蓋線上線下營銷、廣告監管以及營銷供應商採購等方面的管理規章和操作指南，以標準化員工的工作流程。為響應近年來的挑戰和業務發展需求，我們在2023年制訂了新的管理指導方針，如《營銷業務風險控制細則》和《銷售道具管理指南》，明確了禮品、管理費和車位券等贈送行為的規範和原則性要求。同時，我們對《大宗物業管理指引》和《大宗銷售管理指引》進行了更新，以加強反腐敗措施。越秀地產已連續20年被授予「廣東省誠信經營企業」的榮譽，展現出我們在企業誠信管理方面的卓越表現。

● 營銷內容審核

我們深知宣傳材料，包括對外銷售文件和廣告內容的準確性與真實性對於企業聲譽的重要性，因此建立了一套完善的營銷信息審核和控制體系，覆蓋所有區域公司的在售項目。為了確保銷售文件的準確性和規範性，我們制定了《銷售文件管理及操作指引》，詳細規定了從文件準備、審批要求，到執行和變更管理，以及簽署流程的各個環節的操作規範和管理標準。

對於廣告內容的審核，各區域公司遵循《廣告行為審查操作指引》，結合本地實際情況，建立了內部審核流程。流程涉及法務、客戶關係、項目管理和設計等多個部門的協同工作，確保了營銷信息的合法性、合規性和真實性。





• 綠色營銷

為了確保銷售過程中綠色理念的貫徹，我們規定在每個項目開盤前，設計部門需整理出關於綠色環保建材使用、節能減排等產品亮點介紹，並提供給案場銷售人員使用，以提高消費者對綠色建築和環保產品的認識和重視並向消費者傳達我們對環境保護的承諾和實踐。

同時，所有銷售過程中使用的說辭和銷售視頻內容都必須經過相關部門的嚴格審核，確保信息的準確性和綠色營銷策略的一致性。我們將持續優化綠色營銷策略，以實際行動支持環境保護和可持續發展。

• 營銷巡檢審計機制

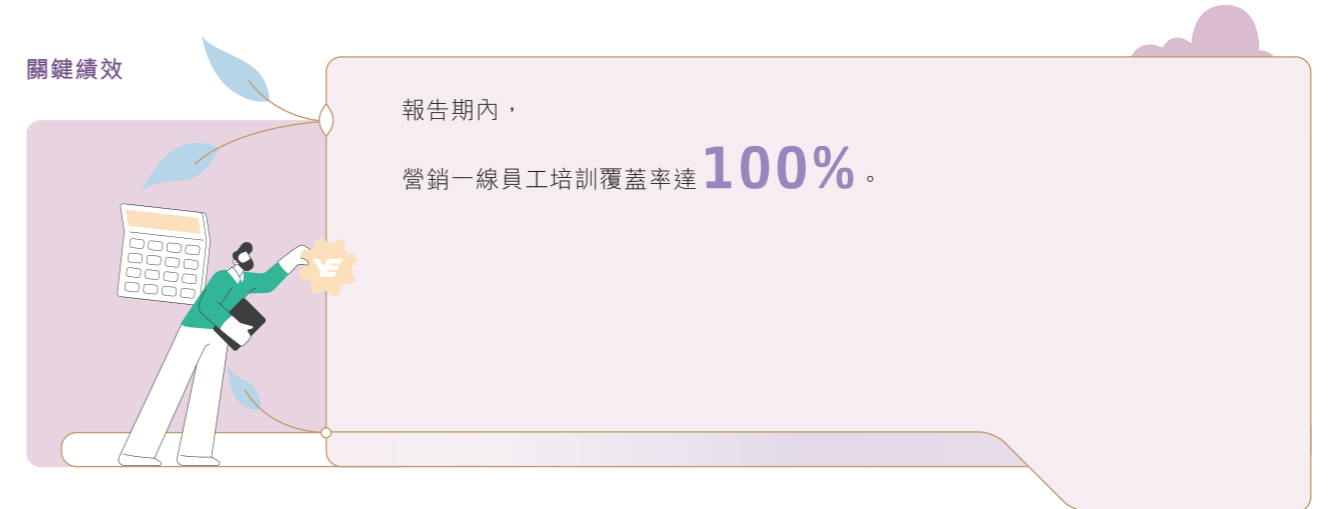
自2019年越秀地產實施營銷業務巡檢機制以來，我們一直堅持定期開展巡檢工作，主要關注銷售案場管理、流程政策合規性、費用採購管理、銷售後台管理以及在線營銷等五大領域，涵蓋62個關鍵營銷環節。2023年，通過總部的統一統籌，由營銷中心主導，區域公司互檢的方式進行合規管理、巡查巡檢工作。

2023年		
審計項目	量化績效	工作內容
實地交叉巡檢	覆蓋55個項目	將發現的問題匯總成巡檢報告，發給區域公司進行整改。
規範性檢查	多個項目	車位信息公示完整性檢查和配套戶型信息輸出規範性。
第三方機構暗訪	超100次	對銷售人員的說辭進行巡查，發現風險點後及時進行整改和處罰。

• 負責任營銷培訓

我們深刻認識到負責任營銷在企業可持續發展中的重要作用，因此將提升銷售案場人員的負責任營銷意識作為本年度工作的重點之一。為此，我們多次組織開展了全方位的營銷專題培訓，確保公司100%的營銷一線人員能夠參與到相關培訓中。

責任營銷的專題培訓涵蓋了負責任營銷的各個方面，如服務技巧、禮儀培訓、社會責任、消費者權益保護等，讓一線人員充分認識到負責任營銷的重要性，並在實際工作中積極踐行。通過培訓，我們的營銷團隊不斷精進業務能力，並在面對市場變化和客戶需求時，能夠更加從容應對。同時，培訓還重點關注了服務水平的提升，使我們的團隊在為客戶提供優質服務時，同步傳遞出公司的價值觀和品牌形象。



第四章 組織與創新

聯合國可持續發展目標 (SDGs) :



GRI 標準 :

2-15, 2-25, 205-1, 205-2, 206-1, 405-1



第四章 組織與創新

管理方針：

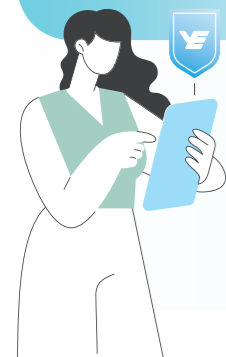
我們致力於在公司的每個運營環節中確保治理實踐達到最高標準，深入推動數字化轉型，構建高質量的企業運營模式。同時，我們非常重視保護自身的知識產權，並不斷提高自身的組織和創新能力。

越秀地產建立了一套完善的公司治理體系，並持續關注和審視公司在治理方面的各類風險。公司積極推動董事會獨立性和多元化發展，以便在重大決策方面能夠進行更充分的討論和決策。同時，我們不斷加強自身的商業道德建設，要求所有員工都必須符合越秀地產的商業道德規範，以降低貪腐、舞弊等惡性行為對越秀地產穩定發展的影響。我們將風險管理流程細化並納入 ESG 風險進行整體管理，從經營和 ESG 兩個角度綜合評價風險管控水平。

我們制定了一系列數字化轉型和知識產權保護制度和程序，並在公司的運營中積極實施。董事會對越秀地產的數字化轉型工作負有最高責任，並由數字化管理委員會負責整體管理各類業務和各項工作的數字化。2023 年，我們上線了數字化招採平台和 ESG 管理系統，通過數字化工具，不斷提升我們的 ESG 和供應鏈管理水平。

本集團管治層面遵循的法律法規或標準：

- 《中華人民共和國公司法》
- 《中華人民共和國反洗錢法》
- 《中華人民共和國反壟斷法》
- 《中華人民共和國反不正當競爭法》
- 《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》
- 《中華人民共和國著作權法》
- 《中華人民共和國商標法》
- 《中華人民共和國廣告法》
- 《中華人民共和國專利法》
- 《中華人民共和國民法典》
- 《中華人民共和國數據安全法》等



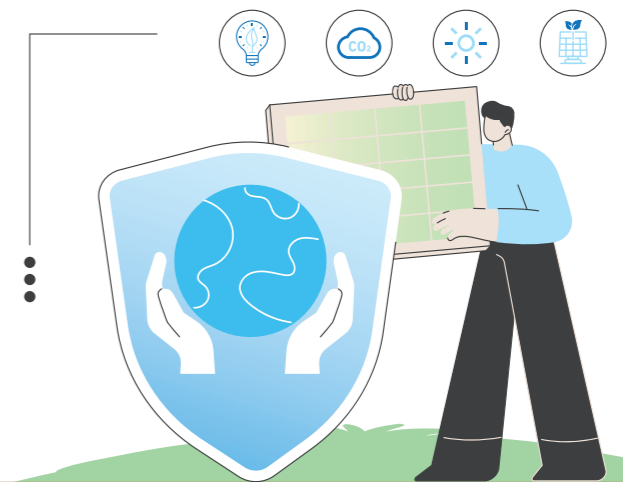
本集團管治層面主要內部政策：

責任管治

- 《章程細則》
- 《董事名單與其角色和職能》
- 《薪酬委員會的職權範圍》
- 《董事會成員多元化政策》
- 《審核委員會的職權範圍》
- 《提名委員會的職權範圍》
- 《股東提名候選董事的程序》
- 《勞動合同管理辦法》
- 《全面風險管理辦法》
- 《內部審計規定》
- 《合規管理辦法》

商業道德與反貪腐

- 《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線索移送工作指引》



1. 2030 年組織與創新資本可持續發展總體規劃目標和績效

2030 目標	2023 績效
商業道德與反貪腐 <ul style="list-style-type: none"> 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% 供應商反腐敗培訓覆蓋率達100% 	<ul style="list-style-type: none"> 已達成 ✓ 建立清風廉建平台，推出5期典型違紀違規案例，每期點擊約2,000人次 組織各級員工參加廉潔紀律教育培訓276場次 在項目上與供應商開展廉潔聯建活動19場
開展風險管理培訓 <ul style="list-style-type: none"> 董事會風險管理培訓覆蓋率100% 員工風險管理培訓覆蓋率100% 	<ul style="list-style-type: none"> 已達成 ✓ 並開展2次董事會風險管理培訓，參與度均為100% 組織8,000餘名員工參加相關培訓課程
加強廉潔誠信建設 <ul style="list-style-type: none"> 新入職員工《廉潔承諾書》簽署率100% 供應商《廉潔承諾書》簽署率100% 	<ul style="list-style-type: none"> 已達成 ✓ 已達成 ✓
2024 年計劃 <ul style="list-style-type: none"> 建立完善的危機管理機制，並融入 ESG 因素 持續提升數字化轉型進程，形成初步數字化資產 持續推進董事會、員工、供應商反腐敗培訓覆蓋率達到100% 持續推進董事會、員工風險管理培訓覆蓋率達到100% 	

2. 公司治理

2.1 董事會獨立性、多樣性和績效

在確保公司治理結構的有效性和責任性方面，董事會獨立性的維護是關鍵。本公司嚴格遵守董事會獨立非執行董事的數量要求，目前設有四名獨立非執行董事，獨立於公司管理層和控股股東，客觀、公正地行使職權，確保在決策中保持獨立性，以提升決策過程的客觀性和公正性，並增強公司信息披露的質量和透明度。

此外，本公司也致力於提升董事會的多元化水平，以此加強公司的創新能力和決策深度。為此，公司制定了《董事會成員多元化政策》，通過在性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期等方面進行多元化配置，構建更為全面和均衡的董事會結構，為公司帶來更廣泛的視角和經驗，進而促進公司的長期可持續發展。

董事會結構	董事	數量
按類別	執行董事	6
	非執行董事	1
	獨立非執行董事	4
按年齡	小於50歲	2
	50至60歲	5
	大於60歲	4
按性別	男	9
	女	2
按學歷	學士	4
	碩士	7
按國籍	中國國籍	11
	外籍	0

備註：截至2023年12月31日

2023年，公司召開5次董事會及7次專業委員會的會議，我們持續地對公司的內部管理機制進行定期的評估和改進，以提升公司的治理效率和規範運營水平。在信息披露層面，公司嚴格遵守香港聯交所《主板上市規則》，堅持「真實、準確、完整、及時、公平」的原則，確保市場信息披露的合法性。我們於2023年在香港聯交所網站披露79份公告，其中定期報告3份。

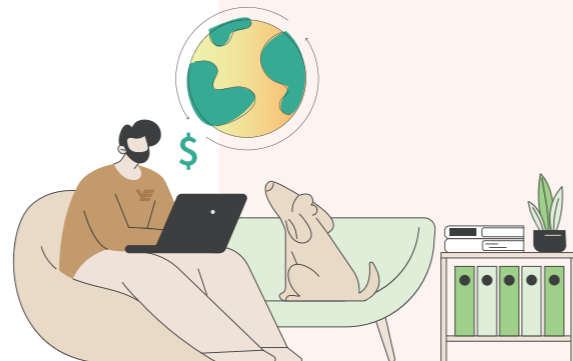


2.2 欺詐、賄賂和腐敗風險管理

越秀地產始終堅持國家法律法規和商業倫理的高標準，對欺詐、賄賂和腐敗風險實施嚴格的管控，確保公司的運營活動合法合規，保障企業的長期穩健發展，維護公司的良好聲譽。本集團嚴格遵循《中華人民共和國反洗錢法》《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規，制定《資金管理細則》《「三公」事項管理細則》《廉潔從業規定》等內部制度，以防止洗錢、貪污腐敗和不正当競爭行為。

公司內部建立了完善的企業管理組織架構，設立紀律檢查委員會，制定了一系列紀委工作制度和規範，加強對違紀行為的懲處，提升員工的廉潔從業意識，確保各種違紀行為得到依法合規的處理。同時，我們積極參與了多場企業間反腐倡廉的交流活動，通過調動內外部資源，營造誠信廉潔的良好氛圍。報告期內，公司腐敗貪污的案件數量為零。

公司注重商業道德審計，確保所有業務活動都在嚴格的道德和合規框架內進行。我們成立監督聯席會暨反腐敗工作協調小組會議，通報公司重大難點痛點問題、職能部門日常監督履行工作職責上的問題以及日常查信辦案發現的問題。紀律檢查委員會授權紀委辦公室，聯動職能部門落實和督辦，形成監督工作的閉環管理。



為了保護舉報人，越秀地產發佈《舉報政策》，旨在形成內部重要的管理工具，充分保護舉報人員並鼓勵他們揭露組織內部不正當行為。我們亦落實《信訪舉報工作管理辦法》和《信訪舉報信息保密工作指引》，確保舉報人可以通過指定的郵箱(jubao@yuexiuproperty.com)和電話(+86-020-88831325)安全、匿名地舉報不當行為。公司對實名和匿名舉報人均保護其信息，嚴格控制舉報信息的知悉範圍，保密調查過程中的所有材料。同時，公司要求被調查單位和被舉報人不得對舉報人進行打擊報復，一經發現此類行為，將嚴肅處理。

越秀地產舉報處理流程

信息獲取與審查

- 通過郵件、電話等舉報渠道獲取舉報結果，並提交紀委辦公室等組織。
- 初步研判接獲報告的性質，紀委辦公室將根據舉報人提供的資料進行初步審查。

報告審議與詳細調查

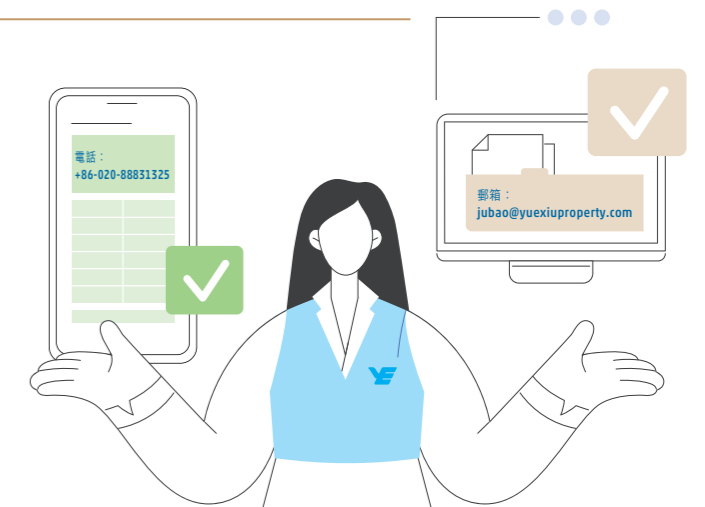
- 紀委辦公室負責人及其他相關職能部門負責人將連同建議的詳細調查工作或其他擬議行動與相關高級管理層(包括董事)討論。
- 若決議需進行詳細調查，越秀地產內部將會安排人員和資源作詳細審查。

詳細調查及報告

- 尋求內部或外聘法律顧問及/或人力資源部等相關部門的建議。
- 紀委辦公室的調查結果連同糾正計劃，並提交至審核委員會和ESG委員會。

通知與處罰

- 調查結果將通知舉報人，如存在刑事罪行，會尋求法律意見以決定下一步行動。
- 不當行為將採取適當的紀律處分。
- 所有指控都記錄在越秀地產的申訴登記冊。



我們注重商業道德文化建設，持續開展廉潔教育，加強廉潔誠信建設，向董事及員工提供廉潔文化教育和反貪污培訓課程。我們開展的廉潔文化教育活動，細分受眾，因材施教，已覆蓋兩萬多人次。同時，我們大力推進線上形式的宣貫，清風廉建平台自上線以來，已經成功推出5期典型違紀違規案例，採用實名曝光的方式，對違法違紀行為進行公開披露。每一期的曝光案例都吸引了大約2,000人次的點擊。2023年，我們組織總部和區域公司專業法務培訓共計95場，線上線下參與培訓達1萬人次，平均每場培訓時長3小時，全年培訓時長共計285小時。

關鍵績效



2.3 企業風險管理(ERM)

在複雜多變的市場環境及經營挑戰面前，我們堅信，只有通過建立健全的風險管理體系，才能保障企業在資源配置上的合理性，提高對未來風險的前瞻性管理能力，同時增強各方利益相關者對越秀地產的信任。為此，我們構建了一套契合企業發展的風險管理框架，包括精準的風險識別流程、有效的風險應對策略，明確了公司在內控管理與風險管理方面的目標與原則。我們還致力於持續監控與提升企業風險管理水平，確保業務健康有序發展，企業實現高質量的成長。

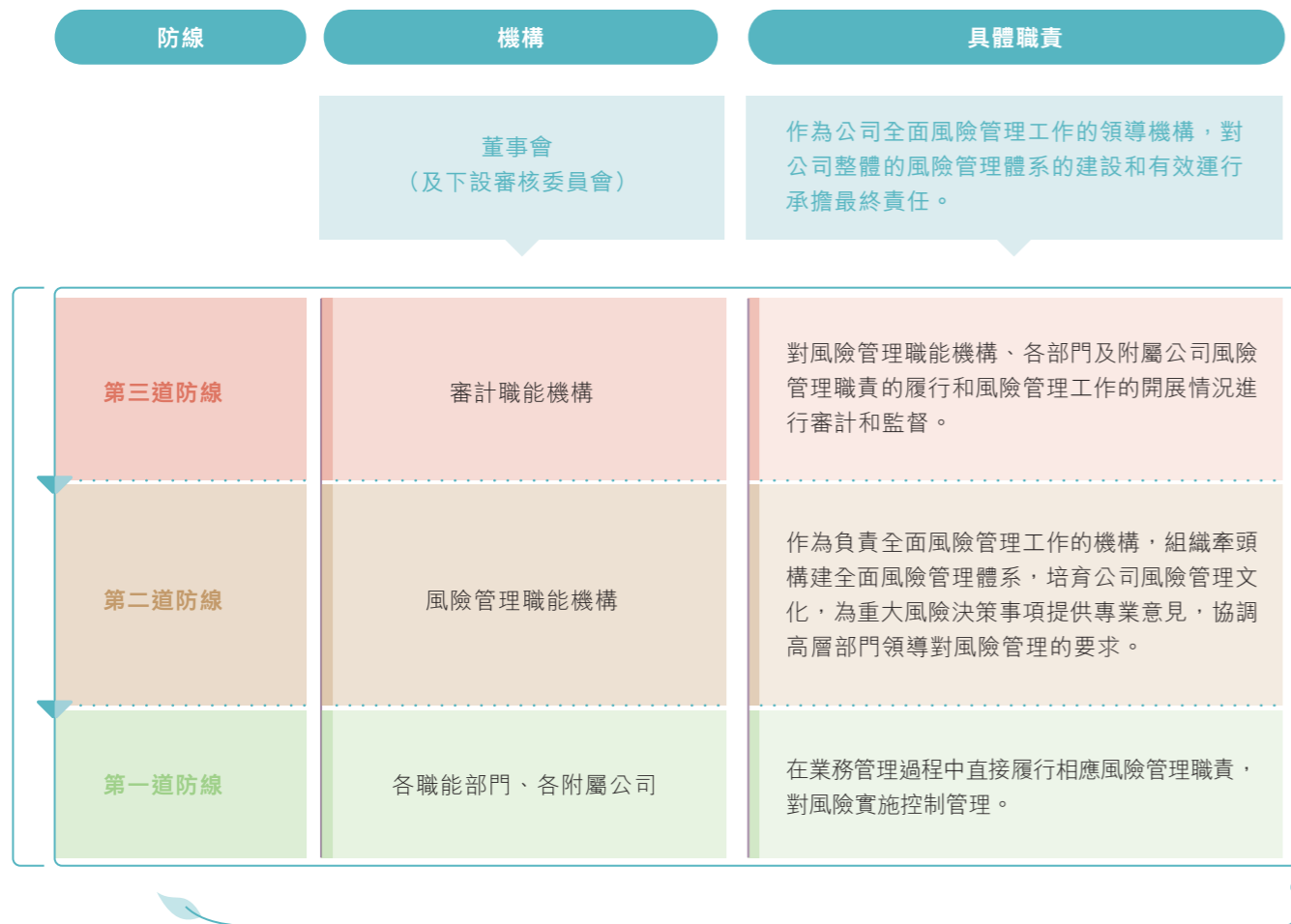
為了加強監督，本集團董事會下設審核委員會，由四位有國際視野的獨立非執行董事組成，負責審視公司的財務監控、內部控制及風險管理機制的有效性。這四位委員在各自的行業中擁有豐富的經驗，他們的專業知識涵蓋了社會學、會計、審計、金融、法學等多個領域。審計與風險管理部向審核委員會負責，每年提交風險管理與內部監控報告，及時更新委員會關於公司風險狀況及控制措施的匯報。2023年，我們開展風控審計工作，審計覆蓋率100%，審計整改率100%。

我們的風險管理嚴格遵循企業戰略及經營目標，貫穿從戰略規劃到日常運營的各個關鍵環節，確保了風險識別、評估、應對到監督的每一個步驟得到執行。此外，《全面風險管理辦法》《內部審計規定》和《合規管理辦法》等規章的制定與實施，以及風險管理文化的培育和風險管理信息系統的構建，都有力地促進了企業管理的整體提升。

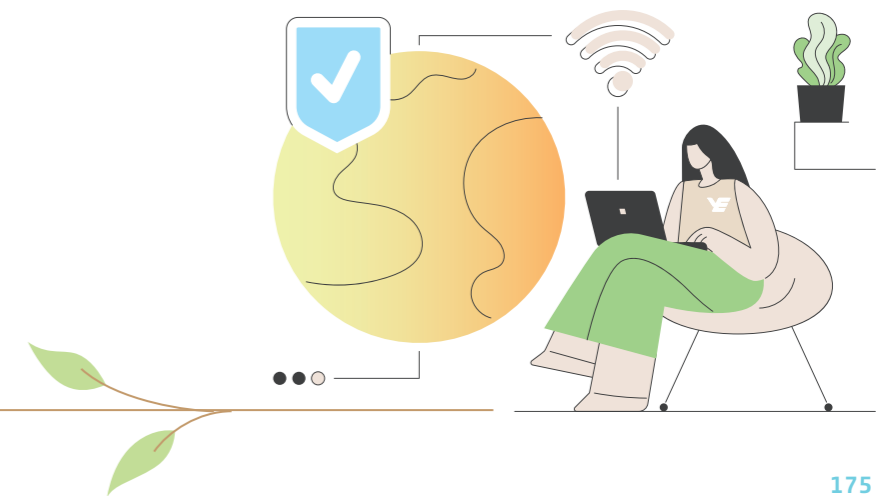
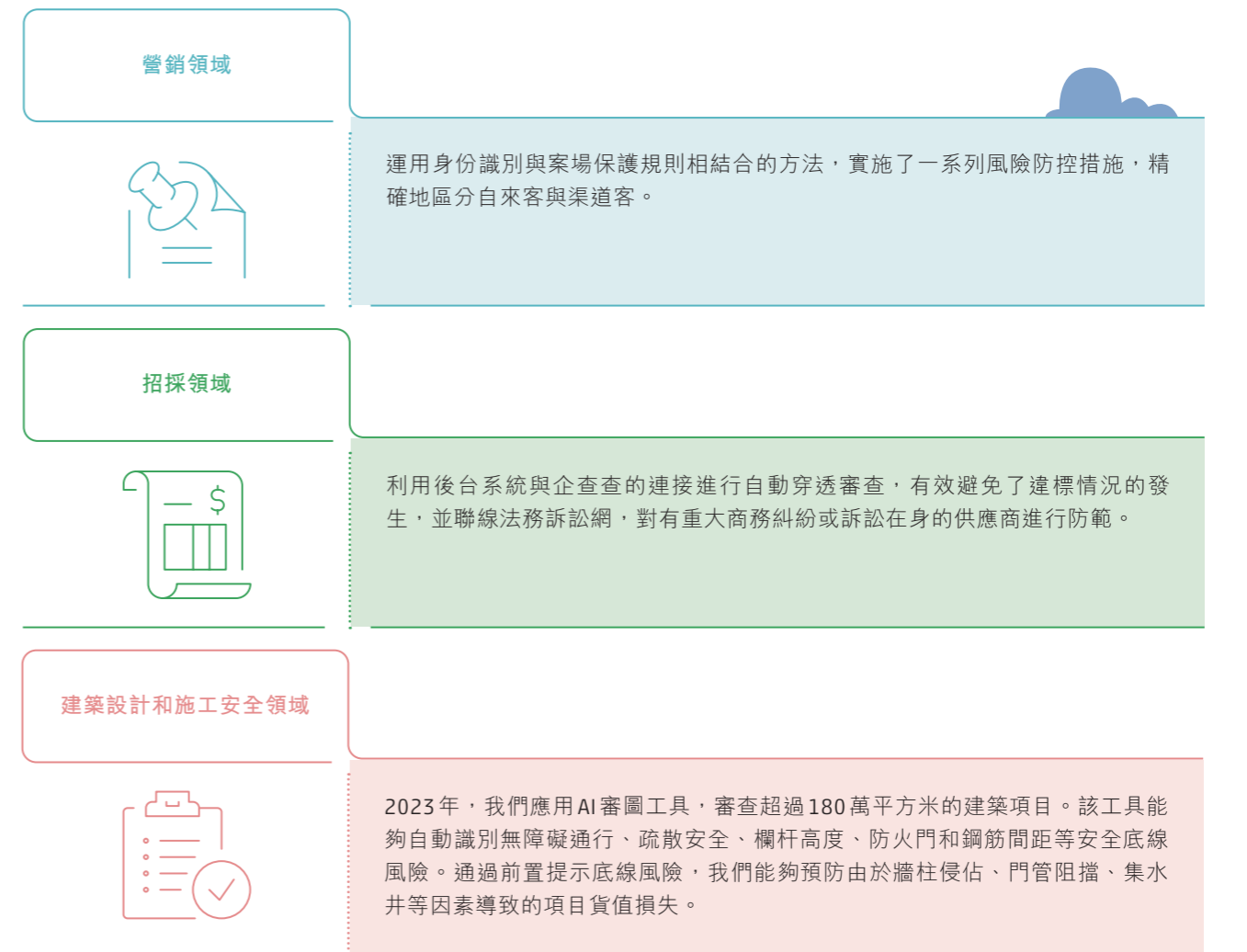
風險管理總體目標

- 確保將風險控制在與公司發展相適應並可承受的範圍內，促進公司實現戰略目標
- 確保實現公司內外部真實、可靠和有效的信息溝通
- 確保遵守有關法律法規，履行相應的社會責任
- 確保經營管理的有效性，提高經營活動的效率和效果
- 確保各職能條線、各區域公司制度建設的有效性，內部控制有效覆蓋各類已知風險，保護公司不因此遭受重大損失
- 促進各部門、附屬公司通過風險文化建設，將風險管理人人有責的理念在員工實踐中充分貫徹落實

基於企業風險管理機制，我們設立了三級風險管理架構進行閉環管理，並明確了各部門職責：第一道防線，各職能部門、附屬公司在業務管理過程中直接履行相應風險管理職責，對風險實施控制管理；第二道防線，風險管理職能機構負責構建全面風險管理體系，培育公司風險管理文化，輔助公司做出風險管理決策；第三道防線，審計職能機構對內部進行審計監督，對其做出評價和管理。



2023年，越秀地產數字化審計系統通過先進的數據分析技術和精確的逐項審查，顯著提高審計工作的效率。特別是在商業道德這一關鍵且風險較高的領域，我們開發了智慧風險控制平台，並採取了一系列關鍵的風險防範措施。在處理關鍵風險問題上，數字化審計系統實現了有效的監控和管理，確保審計工作既注重風險導向也注重價值創造。每次審計任務完成後，我們都會對審計過程中產生的量化數據模型進行整理，並將其傳輸至智慧風險控制平台，以便進行精確的風險識別和應對。











2.4 業務危機管理

在快速變化的商業環境中，有效的業務危機管理對於保障公司的持續穩定發展至關重要。本集團始終致力於提升業務危機管理能力，視業務危機管理為 ESG 管理的重要組成部分，確保公司的長期穩健發展，為社會創造更大的價值。

危機評估與應對

我們致力於進行全面的危機評估，識別和分析潛在的市場風險、政策變動、財務風險、氣候風險以及自然災害等可能對公司造成影響的風險因素。通過建立一個完善的內部控制體系與應對計劃，我們旨在降低這些風險，並確保公司能夠在市場環境中保持穩健。

可能遇到的危機	可能造成的影響	越秀地產的應對舉措
 地震	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 導致建築物、土地等資產受損 ◆ 租戶流失 ◆ 投入資源進行損害維修和重建 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 制定並實施應急計劃，包括災後救援、維修和重建的策略，以及與租戶、供應商和合作夥伴的溝通計劃； ◆ 地震發生後，迅速評估損害程度，並投入資源進行必要的維修和重建工作，以盡快恢復物業的使用。
 極端天氣	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 可能導致施工進度延誤，影響項目的交付時間和成本 ◆ 導致現有建築物損壞，需要進行維修或重建 ◆ 建築工人和項目設施的安全可能受到威脅 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 設計和建造更耐用的建築，提高建築物的抵禦能力，以應對極端天氣； ◆ 制定應急計劃，確保在極端天氣事件發生時能夠迅速響應，保障員工及業主安全； ◆ 定期監測和評估極端天氣事件的影響，以及應對措施的有效性。
 原材料短缺	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 導致供應鏈中斷和價格波動，推高建築成本 ◆ 缺少必要的材料會導致工程中斷或延期 ◆ 可能需要調整設計方案，影響建築的性能 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 建立多元化的原材料供應網絡，減少對單一供應商的依賴； ◆ 在原材料供應充足時提前採購和儲備關鍵材料； ◆ 採用更節材的設計和施工技術，減少對原材料的消耗。
 土地下陷	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 導致建築物無法居住或使用 ◆ 採取額外的工程措施來加固土地 ◆ 導致居民的生活質量下降 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 項目開發前進行詳細的地質勘探和評估； ◆ 通過地基加固、地下支護等，以預防和減少土地下陷的風險； ◆ 如果存在危險，立即疏散業主和工作人員。
 核廢水污染	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 對業主健康造成嚴重威脅，可能導致輻射病、癌症等健康問題 ◆ 對周圍的環境造成長期破壞，包括土壤、空氣和水源的污染 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 在開發前進行詳細的風險評估，避免在高風險區域進行建設和開發； ◆ 制定緊急響應計劃，以便在核污染事件發生時迅速採取行動，減少損害。
 大規模流行性疾病	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 勞動力短缺、供應鏈中斷和疫情防控措施，導致建築項目進度延誤 ◆ 可能會改變房地產市場的需求，物業價值波動 ◆ 租賃和銷售挑戰 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 實施必要的健康和安全措施，以保護員工和業主的健康； ◆ 利用數字技術進行線上銷售和租賃活動； ◆ 提供靈活的租賃條款、優惠政策等，提供相應的支持和幫助； ◆ 與政府和社區保持緊密合作，共同應對疫情帶來的挑戰。
 財務危機	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 導致項目停滯或延遲 ◆ 投資者信心下降 ◆ 影響租賃和銷售活動 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 加強對現金流的監控和管理； ◆ 探索多元化的融資渠道； ◆ 利用財政補貼、稅收優惠等，以減輕財務壓力。
 聲譽受損	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 投資者、合作夥伴、業主信心下降 ◆ 影響市場份額和盈利能力 ◆ 長期聲譽修復成本 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 及時與公眾、投資者和合作夥伴溝通，解釋實際情況，提高透明度； ◆ 確保產品質量和服務水平； ◆ 加強內部管理，確保企業運營合規。

3. 數字化轉型及數據安全

本集團始終將客戶隱私、信息安全、知識產權保護視為企業發展的重中之重，不斷深化和優化客戶隱私保護措施。我們嚴格遵循《中華人民共和國數據安全法》《中華人民共和國個人信息保護法》和《中華人民共和國網絡安全法》等相關法律法規，同時參照《個人信息安全規範》(GB/T35273-2020)等國家標準，結合企業實際情況，構建了《悅秀會隱私保護政策》和《數據安全管理細則》等完善的內部管理制度。

3.1 數字化管理

2023年，公司成立數字化的最高決策機構——數字化管理委員會，由本公司董事長擔任數字化管理委員會的主任。委員會主要負責推進和完善公司數字化治理體系建設，統籌公司數字化戰略規劃和落地實施；推動公司關鍵業務領域的數字化變革；建立和完善數據資產和軟件知識產權管理體系和完善信息安全體系、保障信息安全與合規。同時，數字化管理委員會下設立五個專業委員會，負責專項工作，並接受管理委員會督導。

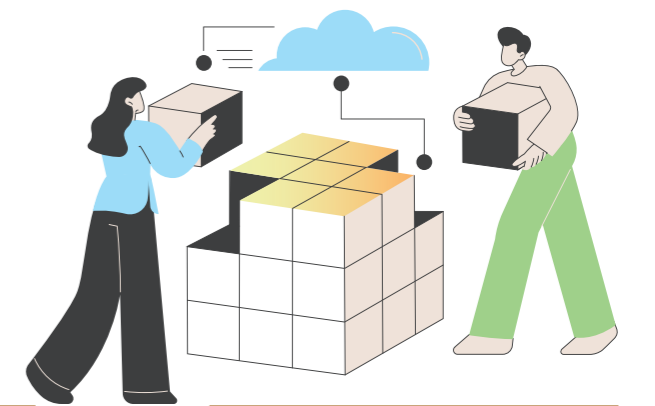


同時，本公司實施了全面的保障措施，確保包括客戶個人信息和關鍵數據在內的所有數據資產得到有效保護。我們制定了嚴格的數據資產安全使用規範和應對突發事件的應急措施，強化數據生命週期安全管理，從而確保客戶信息的安全與合法權益得到充分且合規的保障。2023年，廣州越創智數信息科技有限公司獲得了ISO 27001信息安全管理体系認證證書。

關鍵績效

報告期內，廣州越創智數信息科技有限公司

- 獲得 **DCMM** (數據管理能力成熟度評估模型) 穩健級認證，為地產行業領先
- 獲得 **ISO 27001** 信息安全管理体系認證證書
- 獲得 **ISO 20000** 信息技術服務管理体系認證證書
- 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



等級認證及 ISO 認證



數據管理能力成熟度等級認證



ISO 27001 信息安全
管理體系認證



ISO 20000 信息技術
服務管理體系認證

3.2 科技創新

我們不斷開展科技創新，將先進的技術作為我們開展管理、開發、運營的手段，不斷提升企業經營的效率。

01



提升客戶體驗

- 通過越秀房寶、簽約中心、悅秀會 APP 等智慧化平台不斷提升服務品質，為客戶提供便捷的服務渠道；
- 持續優化和進行功能升級，確保客戶能夠享受到更加個性化和高效的服務。

02



強化物業管理

- 採用最先進的技術，如人臉識別系統，以提高出入管理的效率和安全性；
- 部署高級監測系統，有效防範高空墜物等潛在風險，確保住戶和訪客的人身安全。

03



助力節能減排

- 通過智慧能源管理措施實現節能提效，並計劃將住宅能耗融入到綠色建築中，實現能源低碳管理；
- 推動智慧社區的建設，通過數字化、自動化、智能化的技術提升物業運營效率，針對老舊系統及社區進行智能化改造。

3.3 知識產權保護

本公司高度重視品牌資產和知識產權管理，嚴格遵循《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》及《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規。為系統性地提升知識產權管理，我們成立了知識產權管理委員會，並建立包括培訓、申請、獎勵和考核在內的完整管理機制，以此促進高效和廣泛的知識產權積累。

2023 年，我們進一步完善知識產權管理制度，發佈《知識產權管理辦法》，並開展對內部制度的宣傳教育和工作培訓，確保全體員工對相關制度有充分理解並正確執行，以保護公司的創新成果，並提升整個組織對知識產權的意識和管理水平。同時，我們致力於構建健全的知識產權管理體系。報告期內，廣州越創智數信息科技有限公司成功獲得了知識產權管理體系認證。

此外，我們通過商標註冊，有效防止未經授權的情況下，品牌和商標被其他單位或個人私自使用的情况。同時，通過專利申請和著作權登記等措施，我們進一步加強了知識產權的保護力度。

類別	總數量	2023 年新增
有效註冊商標	559 件	33 件
有效發明專利	6 件	2 件
實用新型專利	70 件	5 件
外觀設計	11 件	4 件
已登記著作權(軟件)	113 件	9 件



第五章 金融資本

聯合國可持續發展目標 (SDGs) :



GRI 標準：
2-27, 201-1



第五章 金融資本

管理方針：

我們深刻認識到財務指標對企業運營和融資過程的重要影響。越秀地產通過建立完善的財務管理體系建設、實施有效的財務管理措施、推動財務結構優化，促進企業高質量發展。

房地產行業正處於結構優化和品質提升新階段，我們堅守質量和效益並重的可持續發展模式，並不斷擴寬自身融資渠道。我們充分結合 ESG 表現優勢，促進可持續金融的利用。我們制定綠色金融政策，引導資金在滿足我們業務推進的同時，對環境保護、社會責任等因素產生積極影響，強化我們在可持續發展領域的承諾和責任。

本集團金融資本方面遵循的法律法規或標準：

- 《關於構建綠色金融體系的指導意見》
- 《綠色債券支持項目目錄(2021年版)》
- 《綠色產業指導目錄(2023年版)》
- JR/T 0228-2021《環境權益融資工具》
- JR/T 0244-2022《碳金融產品》
- 《中國綠色債券原則》



1. 2030 年金融資本可持續發展總體規劃目標和績效

2030 年目標	2023 年績效
綠色金融 <ul style="list-style-type: none"> 達到至少 50% 債券及借款融資來自綠色金融 	<ul style="list-style-type: none"> 2023 年，越秀地產約 25% 債券及借款融資來自綠色金融



2024 年計劃

- 越秀地產的債券及借款融資來自綠色金融的比例達到 **35%**
- 設立並發佈可持續金融框架



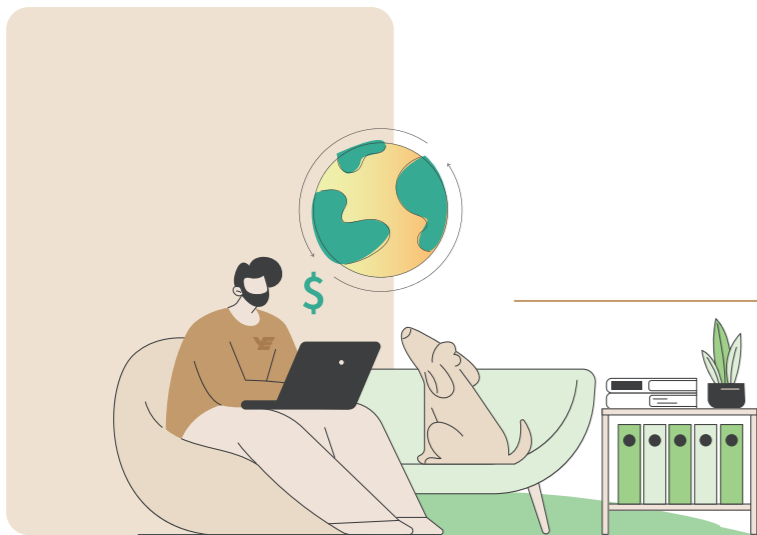
2. 經營情況

2023年，面對嚴峻的經濟形勢和深刻調整的房地產市場，本集團緊緊圍繞「攻堅克難穩增長，精益管理提質量」的年度工作主題，積極應對市場的變化，以變應變，圓滿完成了全年的各項主要經營指標，保持了穩中有進，穩中提質的良好態勢，本集團行業的地位和影響力進一步提升，實現了公司經營業務的持續穩健發展。



2.1 經營業績基本保持平穩

2023年，本集團實現營業收入約為人民幣802.2億元，同比上升10.8%。毛利率約為15.3%，同比下降5.1個百分點。權益持有人應佔盈利約為人民幣31.9億元，同比下降19.4%。核心淨利潤約為人民幣34.9億元，同比下降17.5%。截至2023年12月31日，已售未入帳銷售金額為人民幣1,992.8億元，較年初上升11.3%。



2.2 合同銷售保持平穩增長

2023年，本集團面對市場的震盪和持續下行，在策略上保持以變應變，有效實施「一盤一策」的精準營銷策略和穩健靈活的經營策略，同時，各區域公司設立專班加大庫存的銷售和考核，數字營銷全面發力，發揮生力軍的作用，在市場極具挑戰的環境下，本集團實現了全年合同銷售額的穩健增長，增速位於行業的前茅。2023年，本集團錄得合同銷售(連同合營企業及聯營公司項目的銷售)金額約為人民幣1,420.3億元，同比上升13.6%，完成全年合同銷售目標人民幣1,320億元的107.6%。本集團繼續鞏固在大灣區市場領先和廣州市場份額第一的地位。本集團在其它區域的市場地位也持續提升。

2.3 精準投資獲取優質土地儲備

2023年的土地市場高度分化，本集團重點投資佈局的一線城市及重點二線城市優質地塊競爭激烈。本集團因應市場和土地出讓規則的變化及時採取有效策略，投資佈局的城市更加精準，全年新增的土地儲備品質更加優質，年度制定的投資任務有質有量達成。本集團通過「6+1」多元化增儲模式分別於北京、上海、廣州、杭州、成都、武漢、南京、鄭州、合肥、青島和西安新增28幅土地，總建築面積約為491萬平方米。其中，在北京共獲取三幅優質地塊，新增土地儲備約43萬平方米。在上海獲取三幅優質地塊，新增土地儲備約15萬平方米，並於上海獲得了首個城市更新項目。在杭州新獲取一個TOD項目，新增TOD土地儲備48萬平方米。



2.4 財務量化指標

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

指標	2023年 人民幣千元
營業收入	80,222,011
銷售成本	(67,964,384)
毛利	12,257,627
出售投資物業收入	14,929
已售投資物業賬面值	(4,310)
出售投資物業收益	10,619
其他收益及虧損	(1,348,000)
銷售及營銷開支	(2,450,753)
行政開支	(1,799,157)
經營盈利	6,670,336
財務收入	970,575
財務費用	(672,375)
應佔以下公司盈利	
—合營企業	50,528
—聯營公司	701,579
除稅前盈利	7,720,643
稅項	(3,145,594)
年內盈利	4,575,049

更多有關越秀地產2023年財務相關信息，請參閱越秀地產2023年度報告。

3. 可持續金融

越秀地產致力於將可持續發展理念融入融資策略，持續探索綠色債券、綠色貸款以及與可持續發展業績相關的貸款等可持續融資工具，以提升我們的財務靈活性和韌性，全力推動經濟向低碳、高效利用資源及可持續發展的方向轉型。

3.1 綠色金融政策

2023年，越秀地產積極響應全球可持續發展的趨勢，為構建更加可持續的經濟生態系統，籌備內部綠色金融政策，以引導我們的融資更加注重環境保護、社會責任等因素，強化我們在可持續發展領域的承諾和責任，推動公司業務向低碳、高效和可持續的方向發展。

在這一政策框架下，我們支持與可再生能源、能源效率等相關綠色建築項目，推動資金投入到可持續發展領域，助力應對氣候變化和生態挑戰。並且，我們會不斷加強對綠色融資項目的披露，便於利益相關方了解公司的綠色融資進展和成效。我們期望不斷加強與金融機構在綠色金融領域的合作，共同推動綠色金融的發展，實現多方共贏。

3.2 綠色金融佔比與目標

2023年，本集團實現了超過25%債券及借款融資來源於綠色金融，並且正朝著2024年將這一比例提升到35%的目標邁進。更進一步，我們確立了一個遠大的長期目標：到2030年達到至少50%債券及借款融資來自綠色金融。我們堅定不移地重申對實現可持續發展的堅定承諾，努力打造符合可持續發展原則的項目，以造福我們的業主、租戶和當地社區。

3.3 利用可持續融資促進碳減排

隨著全球氣候變化問題日益嚴峻，我們公司深知房地產建築業對環境影響的重要性。因此，我們致力於積極利用可持續融資工具來推動碳減排，為低碳建築項目、能效提升和可再生能源利用等提供資金支持。

2023年，我們成功支持了一系列綠色低碳項目，如節能建築、綠色屋頂、太陽能光伏項目等。這些項目不僅降低了建築運營過程中的碳排放，還提高了能源利用效率，為業主和租戶創造了更加舒適和環保的居住和工作環境。

未來，我們希望通過利用可持續融資，不僅實現業務的綠色發展，還為推動整個房地產行業的低碳轉型作出積極貢獻。我們將繼續探索和實踐更多創新的碳減排措施，為建設更加可持續的未來貢獻力量。

附錄

社會榮譽

項目	獲獎時間	獲獎名稱	頒獎單位	級別	圖片
廣州國際金融中心	2023年2月	LEED V4.1 O+M 鉑金級續認證	美國綠色建築委員會	國際級	
廣州環貿中心	2023年2月	2023 Berlin Design Awards (柏林設計獎) 商業建築類別[金獎]	柏林設計獎	國際級	
南沙越秀國際金融中心	2023年7月	RICS中國獎2023年度商業地產項目優秀獎	皇家特許測量師學會(RICS)	國際級	
廣州國際金融中心	2023年8月	BOMA國際360「續」認證	BOMA	國際級	
武漢越秀財富中心	2023年8月	淨零碳建築認證(低碳運營卓越級)	BRE英國建築研究院	國際級	
越秀金融大廈	2023年8月	LEED V4.1 O+M 鉑金級續認證	美國綠色建築委員會	國際級	

項目	獲獎時間	獲獎名稱	頒獎單位	級別	圖片
廣州國際金融中心	2023年11月	廣州市超甲級寫字樓(複評)	廣州市樓宇經濟促進會	省市級	
越秀金融大廈	2023年11月	廣州市超甲級寫字樓(複評)	廣州市樓宇經濟促進會	省市級	
越秀金融大廈	2023年11月	2023零碳數智節能降碳三星級樓宇	廣州市樓宇經濟促進會	省市級	
廣州環貿中心	2023年11月	2023零碳數智節能降碳三星級樓宇	廣州市樓宇經濟促進會	省市級	
廣州環貿中心	2023年11月	2023最具活力十大商務樓宇	第七屆中國樓宇經濟峰會組委會	國家級	
廣州國際金融中心	2023年11月	2023最具活力十大商務樓宇	第七屆中國樓宇經濟峰會組委會	國家級	
越秀金融大廈	2023年11月	2023物業運營標誌樓宇	第七屆中國樓宇經濟峰會組委會	國家級	

ESG 績效列表

環境類績效指標列表

A1. 排放物

A1.1 排放物種類及相關排放數	單位	2021	2022	2023		
				越秀地產	越秀服務	匯總
氮氧化物 (NO _x)	噸	/	/	1.05	0.16	1.21
二氧化硫 (SO ₂)	千克	/	/	2.62	0.41	3.03
顆粒排放物	千克	/	/	101.18	13.58	114.76

A1.2 溫室氣體排放量及密度	單位	2021	2022	2023		
				越秀地產	越秀服務	匯總
範圍 1 溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	3,491.21	1,795.56	1,844.16	87.86	1,932.02
範圍 2 溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	68,831.52	62,335.44	18,973.58	43,431.89	62,405.47
範圍 1、範圍 2 溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	72,322.73	64,131.00	20,817.74	43,519.75	64,337.49
溫室氣體排放密度	噸/人	4.43	3.49			3.34
溫室氣體排放密度	噸/百萬元	1.26	0.89			0.80
溫室氣體排放密度	噸/萬平方米	26.68	22.54			25.06

A1.3&1.4 廢棄物產生量	單位	2021	2022	2023		
				越秀地產	越秀服務	匯總
有害廢棄物總重量	噸	14.60	88.68	11.94	7.72	19.67
有害廢棄物密度	噸/人	0.0009	0.005			0.001
有害廢棄物密度	噸/百萬元	0.0003	0.001			0.0002
有害廢棄物密度	噸/萬平方米	0.0054	0.031			0.008
無害廢棄物重量	噸	44,987.53	109,174.90	132,288.83	540.48	132,829.31
無害廢棄物密度	噸/人	2.76	5.93			6.89
無害廢棄物密度	噸/百萬元	0.78	1.51			1.66
無害廢棄物密度	噸/萬平方米	16.59	38.37			51.74
含汞日光燈或節能燈管	噸	10.90	7.67	0.18	5.64	5.82
廢棄墨盒和硒鼓	噸	1.75	2.19	0.81	0.88	1.69
廢棄電子電器設備	噸	1.95	17.92	11.31	1.20	12.51
醫療廢棄物	噸	/	60.90	/	/	/
辦公用紙	噸	264.82	206.66	70.54	42.77	113.30
建築及拆卸廢料	噸	44,719.50	102,747.94	132,086.29	/	132,086.29
廢棄家具	噸	3.21	32.58	13.23	5.32	18.55
園藝廢棄物	噸	/	385.54	1.03	207.16	208.20
其他無害廢物總量	噸	/	6,008.84	188.28	328.00	516.28

A1.5&1.6 廢棄物回收量	單位	2021	2022	2023		
				越秀地產	越秀服務	匯總
電腦回收量	噸	370 部	15.44	6.34	0.55	6.88
金屬類建築廢料回收量	噸	5,070.20	6,660.05	47,507.39	/	47,507.39
土方回收量	噸	1,147,746	1,697,480.90	814,826.35	/	814,826.35

A2. 資源使用

A2.1 能源耗量及密度	單位	2021	2022	2023		
				越秀地產	越秀服務	匯總
汽油	升	479,931.60	228,220.15	176,544.21	12,063.06	188,607.27
汽油密度	升/人	29.41	12.40			9.78
汽油密度	升/百萬元	8.36	3.15			2.35
汽油密度	升/萬立方米	177.03	80.22			73.47
柴油	升	86,671.74	23,772.87	1,561.04	14,251.83	15,812.87
柴油密度	升/人	5.31	1.29			0.82
柴油密度	升/百萬元	1.51	0.33			0.20
柴油密度	升/萬立方米	31.97	8.36			6.16
罐裝液化石油氣	千克	34,554.00	30,742.45	7,204.50	7,596.00	14,800.50
罐裝液化石油氣密度	千克/人	2.12	1.67			0.77
罐裝液化石油氣密度	千克/百萬元	0.60	0.42			0.18
罐裝液化石油氣密度	千克/萬立方米	12.75	10.81			5.77
天然氣	立方米	954,959.00	519,365.00	654,362.00	370.96	654,732.96
天然氣密度	立方米/人	58.51	28.23			33.95
天然氣密度	立方米/百萬元	16.64	7.17			8.16
天然氣密度	立方米/萬平方米	352.25	182.55			255.06
管道煤氣	立方米	2,325.00	4,558.00	11,930.00	0	11,930.00
管道煤氣密度	立方米/人	0.14	0.25			0.62
管道煤氣密度	立方米/百萬元	0.04	0.06			0.15
管道煤氣密度	立方米/萬平方米	0.86	1.60			4.65
總用電	千瓦時	118,454,066.36	109,289,237.77	33,269,471.77	76,156,216.15	109,425,687.93
總用電密度	千瓦時/人	7,258.21	5,939.63			5,673.55
總用電密度	千瓦時/百萬元	2,064.42	1,509.19			1,364.04
總用電密度	千瓦時/萬平方米	43,693.86	38,414.49			42,627.85

A2.2 水資源用量及密度	單位	2021	2022	2023		
				越秀地產	越秀服務	匯總
總耗水	立方米	2,049,041.46	1,822,737.75	490,639.08	1,640,862.06	2,131,501.14
每百萬元耗水強度	立方米/百萬元	35.71	25.17			26.57
每人耗水強度	立方米/人	125.55	99.06			110.51
每萬平方米耗水強度	立方米/萬平方米	755.82	640.68			830.35

附註：

- 2023 年度全年環境關鍵績效數據收集範圍為越秀地產辦公區域以及本集團管理項目的公共區域；關於越秀服務的環境及社會數據，請詳見越秀服務 2023 年 ESG 報告。
- 本報告溫室氣體排放量僅包含二氧化碳排放量，不包含其他排放源所排放的甲烷、氧化亞氮等溫室氣體類型。
- 範圍一二氧化碳排放量包括汽油、柴油、天然氣、石油、管道煤氣等化石能源燃燒活動等產生的溫室氣體排放；範圍一溫室氣體排放參考國家發展和改革委員會辦公廳發佈的《公共建築運營單位(企業)溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》、香港聯合交易所《環境關鍵績效指標匯報指引》計算。
- 範圍二二氧化碳排放量包括因外購的電力等間接能耗所導致的溫室氣體排放；範圍二溫室氣體排放參考國家發展和改革委員會辦公廳發佈的《公共建築運營單位(企業)溫室氣體排放核算方法和報告指南(試行)》、香港聯合交易所《環境關鍵績效指標匯報指引》計算；電力排放因子參考生態環境部發佈的《關於做好 2023-2025 年發電行業企業溫室氣體排放報告管理有關工作的通知》。
- 有害廢棄物總重量驟減是由於醫療廢棄物的大幅減少所致；醫療廢棄物驟減是由於醫療廢棄物是疫情期間所產生，2023 年未再產生；其他無害廢棄物總重量驟減是由於越秀地產於 2023 年建立 ESG 管理系統後明確了更細化的分類，屬於其他廢棄物的門類減少所致。
- 辦公用紙使用量驟減是由於 2023 年，越秀地產逐步擴大無紙化辦公、運營的範圍，取得較好成果。
- 金屬類建築廢料回收量的大幅上升是由於 2023 年度我們的開工項目增多。
- 能源消耗變化幅度較大原因：柴油使用量減少是由於本集團已逐步淘汰部分大型燃油公務車；罐裝液化石油氣使用量減少以及管道煤氣使用量增加是由於本集團各附屬公司食堂採用更環保的管道煤氣。

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	2021	2022	2023		
				越秀地產	越秀服務	匯總
員工總人數	人	16,320	18,400	5,544	13,743	19,287
男性	人	9,689	11,593	3,606	8,161	11,767
女性	人	6,631	6,807	1,938	5,582	7,520
全職	人	16,289	18,148	5,544	13,743	19,287
兼職	人	31	252	0	0	0
高級管理層	人	163	203	85	61	146
中級管理層	人	1,123	1,322	663	556	1,219
基層員工	人	15,034	16,875	4,796	13,126	17,922
18-29 歲	人	4,868	5,347	1,323	3,531	4,854
30-49 歲	人	9,065	10,693	3,961	7,085	11,046
50 歲或以上	人	2,387	2,360	260	3,127	3,387
中國內地	人	15,726	17,769	5,492	13,086	18,578
港澳台	人	592	623	51	654	705
海外地區	人	2	8	1	3	4

B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	單位	2021	2022	2023		
				越秀地產	越秀服務	匯總
員工總流失率	百分比	37.50%	34.02%	18.15%	28.29%	25.64%
男性	百分比	35.84%	34.02%	17.24%	28.02%	25.03%
女性	百分比	39.92%	34.02%	19.78%	28.68%	26.58%
18-29 歲	百分比	51.30%	52.05%	24.36%	37.63%	34.49%
30-49 歲	百分比	30.85%	29.35%	16.36%	23.42%	21.03%
50 歲或以上	百分比	34.61%	14.36%	9.72%	26.46%	25.40%
中國內地	百分比	37.19%	35.01%	18.23%	28.01%	25.37%
港澳台	百分比	45.70%	5.62%	8.93%	33.60%	32.28%
海外地區	百分比	0%	50.00%	0%	0%	0%

B2. 健康與安全

B2.1 因工作關係而死亡的人數及比率	單位	2021	2022	2023		
				越秀地產	越秀服務	匯總
因工死亡人數	人	1	1	0	1	1
因工死亡比率	百分比	0.01%	0.01%	0%	0.007%	0.005%

附註：本年度，越秀服務發生 1 起工亡事故，事故原因為員工上班途中第三方導致的交通意外。

B2.2 因工傷損失工作日數	單位	2021	2022	2023		
				越秀地產	越秀服務	匯總
因工傷損失工作日數	天	441	1,464	536	69	605

B3. 發展及培訓

B3.1 受訓僱員比例： 按性別及僱員類別劃分	單位	2021	2022	2023		
				越秀地產	越秀服務	匯總
全體員工	百分比	100%	100%	100%	100%	100%
男性	百分比	54.46%	62.46%	65.04%	59.38%	61.01%
女性	百分比	45.54%	37.54%	34.96%	40.62%	38.99%
高級管理層	百分比	2.48%	1.37%	1.53%	0.44%	0.76%
中級管理層	百分比	9.19%	6.29%	11.96%	4.05%	6.32%
基層	百分比	88.33%	92.34%	86.51%	95.51%	92.92%

B3.2 僱員受訓平均時數： 按性別及僱員類別劃分	單位	2021	2022	2023		
				越秀地產	越秀服務	匯總
全體員工	小時	37.82	45.53	29.57	43.15	39.25
男性	小時	41.73	45.80	25.66	43.57	38.09
女性	小時	31.92	45.07	36.83	42.53	41.07
高級管理層	小時	104.03	25.63	14.93	55.34	31.40
中級管理層	小時	60.73	30.21	25.21	25.53	25.36
基層	小時	35.40	46.97	30.43	43.85	40.26

B5. 供應鏈管理

B5.1 按地區劃分的供貨商數目	單位	2021	2022	2023	
				越秀地產	匯總
供應商總數	家	26,850	18,196		21,529
華南	家	15,574	8,248		9,061
西部	家	1,300	1,534		1,588
華東	家	2,761	2,494		6,160
華中	家	3,333	3,154		2,795
華北	家	353	/		/
北方	家	2,969	2,766		1,896
港澳台及海外	家	560	/		29

B6. 產品責任

B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目	單位	2021	2022	2023		
				越秀地產	越秀服務	匯總
產品及服務的投訴總數	件	33,195	64,187	14,467	28,706	43,173

B7. 反貪污

B7.1 貪污訴訟案件的數目	單位	2021	2022	2023		
				越秀地產	越秀服務	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	2021	2022	2023		
				越秀地產	越秀服務	匯總
參加反貪污培訓的董事和員工人數	人數	16,085	16,042	5,555	10,083	15,638
參加培訓的董事及員工小時數	小時	/	30,052	19,861	25,945	45,806

B8. 社區投資

B8.2 在專注範疇動用資源	單位	2021	2022	2023		
				越秀地產	越秀服務	匯總
旗下員工參與公益／義工活動統計	人數	4,238	7,647	3,104	899	4,003
累計實際支付公益總投入	萬元	/	1,696.09	20,834	2,685	23,519

獨立鑒證報告



核實聲明

範圍及目的

香港品質保證局獲越秀地產股份有限公司（下稱「越秀地產」）委託對其《2023 年環境、社會及管治報告》（「報告」）進行獨立驗證。核實範圍包括對越秀地產在 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日的可持續發展資料和數據。

此核實聲明的目的是對報告中所載述的資料和數據的可靠性、完整性及準確性提供有限保證。報告是根據香港聯合交易所有限公司的證券上市規則附錄 C2《環境、社會及管治報告指引》（「環境、社會及管治報告指引」）中所列的要求和參考全球報告倡議組織（「GRI」）通用準則 2021（「GRI 通用準則 2021」）使用所選取之 GRI 準則的要求編製而成。報告亦參照可持續發展會計準則委員會（SASB）房地產行業標準和正在整合到國際可持續準則理事會（「ISSB」）的《國際財務報告可持續披露準則第 2 號氣候相關披露》「IFRS S2」當中的氣候相關財務披露工作小組（TCFD）披露建議而編制。

保證程度和核實方法

此次驗證工作是以國際審計與核證準則委員會發佈的《國際核證聘用準則 3000》（修訂版）「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」為基礎執行。收集核實證據的過程是參考國際準則所訂定進行有限保證的原則而制定以確保能擬定核實結論。此外，核實過程是按照《環境、社會及管治報告指引》及 GRI 通用準則 2021 就所選取之 GRI 準則的要求而定。

核實過程包括核對有關編制報告和管理流程的資料、與利益相關方溝通的方法及結果、重要的可持續發展範疇、有關可持續發展表現數據的計算方法、記錄和匯報程序與及收集、整理和報告可持續發展表現數據的流程和系統。具代表性的原始數據和支持證據亦於核實過程中經過詳細審閱。

獨立性

越秀地產負責收集和準備所有在報告內陳述的資料。香港品質保證局不涉及收集和計算此報告內的數據或參與編撰此報告。香港品質保證局的核實過程是獨立於越秀地產。就提供此核實服務而言，香港品質保證局與越秀地產之間並無任何會影響香港品質保證局獨立性的關係。

結論

以所執行的核實程序和獲得的證據為基礎，香港品質保證局沒有注意到任何使我們相信報告中的信息和數據：

- 實質上不正確；和
- 在所有重大範疇方面，沒有根據《GRI 標準 2021》和《ESG 報告指引》，並沒有參照持續發展會計準則委員會（SASB）的房地產行業標準和氣候相關財務披露工作小組（TCFD）披露建議進行編制。

總括而言，核實小組並無注意到披露內容不可靠、不完整及不準確。

香港品質保證局代表簽署

沈小茵
審核主管
2024 年 4 月

香港聯合交易所《ESG 報告指引》指標索引

議題	指引要求	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。	環境與產品生命週期	
	關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	附錄：ESG 績效列表
	關鍵績效指標 A1.2	直接(範圍 1)及能源間接(範圍 2)溫室氣體排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	附錄：ESG 績效列表
	關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	附錄：ESG 績效列表
	關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	附錄：ESG 績效列表
	關鍵績效指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	邁向 2030 可持續發展重點 建築綠色週期
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	邁向 2030 可持續發展重點 建築綠色週期	

議題	指引要求	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。	環境與產品生命週期
	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 績效列表
	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 績效列表
	關鍵績效指標 A2.3 描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	邁向 2030 可持續發展重點 建築綠色週期
	關鍵績效指標 A2.4 描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	邁向 2030 可持續發展重點 建築綠色週期
關鍵績效指標 A2.5 製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	本集團主營業務的產品不需使用包裝材料，故此關鍵績效指標不適用	

議題	指引要求	披露回應
A. 環境		
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。	環境與產品生命週期
	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。	建築綠色週期
A4：氣候變化	一般披露：識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	環境與產品生命週期
	關鍵績效指標 A4.1 描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	氣候相關風險與機遇
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。	人力資本
	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。	附錄：ESG 績效列表
	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 績效列表

議題	指引要求	披露回應	
B · 社會			
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。	人力資本	
	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。	附錄：ESG 績效列表
	關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	附錄：ESG 績效列表
	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。	職業健康安全管理體系
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。	人力資本	
	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。	附錄：ESG 績效列表
	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。	附錄：ESG 績效列表
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。	人力資本	
	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。	人權
	關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	人權

議題	指引要求	披露回應	
B · 社會			
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。	社會關係與和諧	
	關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	附錄：ESG 績效列表
	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。	供應鏈管理
	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。	供應鏈管理
	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。	供應鏈管理
B6：產品責任	一般披露：有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	社會關係與和諧	
	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。	房地產銷售與交付需通過政府「過戶」程序，故此關鍵績效指標不適用
	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 績效列表
	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。	數字化轉型及數據安全
	關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	客戶滿意
	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。	數字化轉型及數據安全

議題	指引要求	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。	組織與創新
	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 績效列表
	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。	公司治理
	關鍵績效指標 B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	公司治理
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。	社會關係與和諧
	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)。	為社會帶來正面影響 創新的社區空間
	關鍵績效指標 B8.2 在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	附錄：ESG 績效列表

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
2-2	納入組織可持續發展報告的實體	關於本報告
2-3	報告期、報告頻率和聯絡人	關於本報告
2-4	信息重述	關於本報告
2-5	外部鑒證	附錄：獨立鑒證報告
活動和工作		
2-6	活動、價值鏈和其他業務關係	越秀地產簡介
2-7	員工	人才發展
2-8	員工之外的工作者	供應鏈管理
管治		
2-9	管治架構和組成	可持續發展理念
2-10	最高管治機構的提名和遴選	可持續發展理念
2-11	最高管治機構的主席	可持續發展理念
2-12	在管理影響方面，最高管治機構的監督作用	可持續發展理念
2-13	為管理影響的責任授權	可持續發展理念
2-14	最高管治機構在可持續發展報告中的作用	可持續發展理念
2-15	利益衝突	欺詐、賄賂和腐敗風險管理
2-16	重要關切問題的溝通	重要議題及持份者參與
2-17	最高管治機構的共同知識	董事會聲明
2-18	對最高管治機構的績效評估	董事會聲明

序號	指標	披露回應
管治		
2-19	薪酬政策	/
2-20	確定薪酬的程序	/
2-21	年度總薪酬比率	/
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
2-23	政策承諾	可持續發展理念
2-24	融合政策承諾	可持續發展理念
2-25	補救負面影響的程序	業務危機管理
2-26	尋求建議和提出關切的機制	重要議題及持份者參與
2-27	遵守法律法規	環境與產品生命週期 人力資本 社會關係與和諧 組織與創新 金融資本
2-28	協會的成員資格	綠色資產
利益相關方參與		
2-29	利益相關方參與的方法	重要議題及持份者參與
2-30	集體談判協議	人權
實質性議題		
3-1	確定實質性議題的過程	重要議題及持份者參與
3-2	實質性議題清單	重要議題及持份者參與
3-3	實質性議題的管理	重要議題及持份者參與
經濟議題		
201-1	直接產生和分配的經濟價值	經營情況
201-2	氣候變化帶來的財務影響以及其他風險和機遇	氣候相關風險與機遇
201-3	固定福利計劃義務和其他退休計劃	人權
201-4	政府給予的財政補貼	/
間接經濟影響		
203-1	基礎設施投資和支持性服務	為社會帶來正面影響
203-2	重大間接經濟影響	為社會帶來正面影響

序號	指標	披露回應
採購實踐		
204-1	向當地供貨商採購的支出比例	/
反腐敗		
205-1	已進行腐敗風險評估的運營點	公司治理
205-2	反腐敗政策和程序的傳達及培訓	公司治理 附錄：ESG 績效列表
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
反競爭		
206-1	針對反競爭行為、反托拉斯和反壟斷實踐的法律訴訟	公司治理
物料		
301-1	所用物料的重量或體積	附錄：ESG 績效列表
301-2	所用循環利用的進料	建築綠色週期
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 績效列表
302-2	組織外部的能源消耗量	附錄：ESG 績效列表
302-3	能源強度	附錄：ESG 績效列表
302-4	減少能源消耗	建築綠色週期 綠色資產 附錄：ESG 績效列表
302-5	產品和服務的能源需求下降	建築綠色週期 綠色資產 附錄：ESG 績效列表

序號	指標	披露回應
水資源和污水		
303-1	組織與水作為共有資源的相互影響	建築綠色週期
303-2	管理與排水相關的影響	邁向2030可持續發展重點 建築綠色週期
303-3	取水量	附錄：ESG績效列表
303-4	排水量	/
303-5	耗水量	附錄：ESG績效列表
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	建築綠色週期
304-2	活動、產品和服務對生物多樣性的重大影響	建築綠色週期
304-3	受保護或經修復的棲息地	建築綠色週期
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	不適用
排放		
305-1	直接(範圍1)溫室氣體排放	附錄：ESG績效列表
305-2	能源間接(範圍2)溫室氣體排放	附錄：ESG績效列表
305-3	其他間接(範圍3)溫室氣體排放	附錄：ESG績效列表
305-4	溫室氣體排放強度	附錄：ESG績效列表
305-5	溫室氣體減排量	附錄：ESG績效列表
305-6	臭氧消耗物質(ODS)的排放	/
305-7	氮氧化物(NO _x)、硫氧化物(SO _x)和其他重大氣體排放	附錄：ESG績效列表

序號	指標	披露回應
污水和廢棄物		
306-3	重大洩漏	報告期內未發生有關事件
供貨商環境評估		
308-1	使用環境評價維度篩選的新供貨商	供應鏈管理
308-2	供應鏈的負面環境影響以及採取的行動	供應鏈管理
僱傭		
401-1	新進員工僱傭率和員工流動率	附錄：ESG績效列表
401-2	提供給全職員工(不包括臨時或兼職員工)的福利	人權 人才發展
401-3	育兒假	人權
職業健康與安全		
403-1	職業健康安全管理體系	職業健康安全管理體系
403-2	危害識別、風險評估和事故調查	職業健康安全管理體系
403-3	職業健康服務	職業健康安全管理體系
403-4	職業健康安全事務：工作者的參與、意見徵詢和溝通	職業健康安全管理體系
403-5	工作者職業健康安全培訓	職業健康安全管理體系
403-6	促進工作者健康	職業健康安全管理體系
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	職業健康安全管理體系
403-8	職業健康安全管理體系覆蓋的工作者	職業健康安全管理體系
403-9	工傷	附錄：ESG績效列表
403-10	工作相關的健康問題	職業健康安全管理體系

序號	指標	披露回應
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 績效列表
404-2	員工技能提升方案和過渡援助方案	人才發展
404-3	定期接受績效和職業發展考核的員工百分比	/
多元化與平等機會		
405-1	管治機構與員工的多元化	公司治理 附錄：ESG 績效列表
405-2	男女基本工資和報酬的比例	/
反歧視		
406-1	歧視事件及採取的糾正行動	人權
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貨商	人權
童工		
408-1	具有重大童工事件風險的運營點和供貨商	人權
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貨商	人權
安保實踐		
410-1	接受過在人權政策或程序方面培訓的安保人員	/
當地小區		
413-1	有當地小區參與、影響評估和發展計劃的運營點	創新的社區空間
413-2	對當地小區有實際或潛在重大負面影響的運營點	/

序號	指標	披露回應
供貨商社會評估		
414-1	使用社會評價維度篩選的新供貨商	供應鏈管理
414-2	供應鏈的負面社會影響以及採取的行動	供應鏈管理
公共政策		
415-1	政治捐助	/
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	客戶滿意
416-2	涉及產品和服務的健康與安全影響的違規事件	/
營銷與標識		
417-1	對產品和服務信息與標識的要求	客戶滿意
417-2	涉及產品和服務信息與標識的違規事件	/
417-3	涉及營銷傳播的違規事件	/
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	/
	按房地產類型劃分的(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 績效列表
	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	/
	(1)具有能源評級和(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	建築綠色週期
水管理	按房地產類型劃分的(1)總建築面積和(2)基線水壓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	/
	按房地產類型劃分的(1)具有數據覆蓋範圍的投資組合區域的總取水量；(2)水壓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 績效列表
	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 績效列表
	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	建築綠色週期
租戶可持續性影響的管理	按房地產類型劃分的(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，以及(2)相關的租賃面積	IF-RE-410a.1	綠色資產
	按房地產類型分別計量的(1)電網用電量和(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	綠色資產
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	氣候相關風險與機遇

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 績效列表
		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 績效列表
	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 績效列表
		E.1.2.3 物料消耗強度	附錄：ESG 績效列表
	E.1.3 能源	E.1.3.1 化石能源消耗量	附錄：ESG 績效列表
		E.1.3.2 非化石能源消耗量	附錄：ESG 績效列表
		E.1.3.3 非化石能源使用比例	附錄：ESG 績效列表
		E.1.3.4 能源消耗總量	附錄：ESG 績效列表
		E.1.3.5 能源消耗強度	附錄：ESG 績效列表
	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	建築綠色週期
		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	建築綠色週期
		E.2.3.2 一般工業固廢管理	建築綠色週期
		E.2.3.3 一般工業固廢處置量	建築綠色週期
		E.2.3.4 危險廢物管理	建築綠色週期
		E.2.3.5 危險廢物處置量	建築綠色週期
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	建築綠色週期
		E.3.1.2 溫室氣體排放管理	建築綠色週期
		E.3.1.3 範圍一排放	附錄：ESG 績效列表
		E.3.1.4 範圍二排放	附錄：ESG 績效列表
		E.3.1.5 範圍三排放	附錄：ESG 績效列表
		E.3.1.6 溫室氣體排放強度	附錄：ESG 績效列表
	E.3.2 減排管理	E.3.2.1 溫室氣體減排管理	碳減排層級
		E.3.2.2 溫室氣體減排量	碳減排層級
	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	碳減排層級
E.3.4 氣候風險管理	E.3.4.1 氣候風險管理	氣候相關風險與機遇	

一級指標	二級指標	三級指標	披露回應
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	環境與產品生命週期
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	邁向2030可持續發展重點 我們的減碳藍圖
		E.5.2 資源管理措施	E.5.2.1 水資源使用管理 E.5.2.2 物料使用管理 E.5.2.3 能源使用與節能管理
	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	建築綠色週期
	E.5.4 綠色環保行動與措施	E.5.4.1 清潔生產	建築綠色週期
		E.5.4.2 綠色技改和循環利用	建築綠色週期
		E.5.4.3 綠色建築改造	綠色資產
		E.5.4.4 綠色辦公和運營	建築綠色週期
		E.5.4.5 綠色採購與綠色供應鏈管理	供應鏈管理 綠色資產
	E.5.4.6 環保公益活動	綠色資產	
	E.5.5 綠色低碳認證	E.5.5.1 環境管理體系認證	2030年環境與產品生命週期可持續發展總體規劃目標和績效
		E.5.5.2 綠色低碳企業認證	綠色資產
		E.5.5.3 綠色低碳產品與服務認證	綠色資產
	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	氣候相關風險與機遇
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	人權
		S1.1.2 員工結構	附錄：ESG 績效列表
		S1.1.3 避免僱傭童工或強制勞動	人權
	S1.2 員工薪酬與福利	S1.2.1 薪酬理念與政策	人權
		S1.2.2 工作時間和休息休假	人權
		S1.2.3 薪酬福利保障情況	人權
		S1.2.4 員工民主管理	人才發展
	S1.3 員工健康與安全	S1.3.1 員工職業健康安全管理	職業健康安全 管理體系
		S1.3.2 員工安全風險防控	職業健康安全 管理體系
		S1.3.3 安全事故及工傷應對	職業健康安全 管理體系
		S1.3.4 員工關愛與幫扶	人權
	S1.4 員工發展與培訓	S1.4.1 員工激勵及晉升政策	人才發展
		S1.4.2 員工教育與培訓	人才發展
		S1.4.3 員工職業規劃及職位變動支持	人才發展
	S1.5 員工滿意度	S1.5.1 員工滿意度調查	/
S1.5.2 勞動糾紛		報告期內未發生 有關事件	
S1.5.3 員工流動情況		附錄：ESG 績效列表	

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	客戶滿意
		S2.1.2 質量管理	客戶滿意
		S2.1.3 產品召回與撤回	本集團主營業務 的產品無撤回 程序
		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	客戶滿意
		S2.2.2 客戶投訴及處理情況	客戶滿意
		S2.2.3 客戶信息及隱私保護	客戶滿意
	S2.3 創新發展	S2.3.1 研發與創新管理體系	數字化轉型及 數據安全
		S2.3.2 研發投入	數字化轉型及 數據安全
		S2.3.3 創新成果	數字化轉型及 數據安全
S2.3.4 知識產權保護		數字化轉型及 數據安全	
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	供應鏈管理
		S3.1.2 供應商數量及分佈	附錄：ESG 績效列表
	S3.2 供應鏈環節管理	S3.2.1 供應鏈管理政策及措施	供應鏈管理
		S3.2.2 供應鏈安全保證與應急預案	供應鏈管理 公司治理
		S3.2.3 重大風險與影響(供應鏈)	供應鏈管理

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	為社會帶來正面影響
		S4.2.2 對當地社區的貢獻與影響	為社會帶來正面影響
	S4.3 社會公益活動	S4.3.1 參與社會公益活動的政策措施	為社會帶來正面影響
		S4.3.2 參與社會公益活動的投入及成效	附錄：ESG 績效列表 為社會帶來正面影響
		S4.3.3 無障礙環境建設	為社會帶來正面影響
	S4.4 國家戰略響應	S4.4.1 產業轉型	綠色資產 為社會帶來正面影響
		S4.4.2 鄉村振興與區域協同發展	為社會帶來正面影響
		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	綠色資產 為社會帶來正面影響
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	可持續發展理念 公司治理
		G1.1.2 治理策略監督流程	可持續發展理念 公司治理
		G1.1.3 治理策略批准及審核流程	可持續發展理念 公司治理
		G1.1.4 黨建引領	/
	G1.2 組織構成及職能	G1.2.1 所有權職責	可持續發展理念 公司治理
		G1.2.2 董事會、監事會和管理層組織結構與職能	可持續發展理念 公司治理
		G1.2.3 董事會、監事會和管理層的任命程序及構成	公司治理
	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	公司治理
		G2.1.2 內控控制結構、機制和流程	公司治理
	G2.2 廉潔建設	G2.2.1 廉潔建設制度規範	公司治理
		G2.2.2 廉潔建設措施成效	公司治理
	G2.3 公平競爭	G2.3.1 公平競爭制度規範	公司治理
		G2.3.2 公平競爭措施成效	公司治理
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	公司治理
		G3.1.2 投資者溝通	重要議題及持份者參與
		G3.1.3 投資者關係管理部門建設	重要議題及持份者參與
	G3.2 股東權益	G3.2.1 股東(大)會情況	公司治理
		G3.2.2 股東溝通情況	公司治理
		G3.2.3 股東知情權和參與決定權	公司治理
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	/	
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	經營情況
		G4.1.2 非財務信息披露	附錄：ESG 績效列表
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	公司治理	
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	公司治理
		G5.1.2 合規體系建設情況	公司治理
		G5.1.3 合規審查具體流程	公司治理
	G5.2 風險管理	G5.2.1 風險識別與預警	公司治理
		G5.2.2 風險控制與追蹤	公司治理
G5.2.3 風險報告與管理	公司治理		

意見回饋表

尊敬的讀者：

感謝您閱讀本報告！這是我們發佈的《2023 年環境、社會及管治報告》，我們非常希望您能夠對本報告進行評價，並提出您的寶貴意見，幫助我們對報告進行持續改進。如您對本集團的環境、社會及管治有任何意見或建議，歡迎電郵至 esg@yuexiuproperty.com。

《越秀地產股份有限公司 2023 年環境、社會及管治報告意見回饋表》

姓名： _____

工作單位： _____

職務： _____

聯繫電話： _____

電子郵箱： _____

您對本報告的評價：（請在相應位置打√）

問題	很好	較好	一般	較差	很差
您認為本報告是否突出反映本集團在環境、社會及管治方面的重要信息？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
您認為本報告披露的信息、指標是否清晰、準確、完整？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
您認為本報告的內容編排和風格設計是否便於閱讀？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

您對報告哪一部分內容最感興趣？

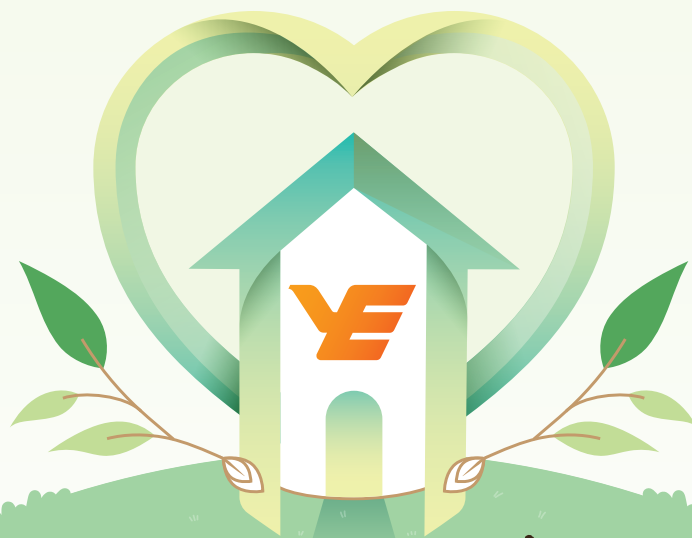
您認為還有哪些需要了解的信息沒有在本報告中反映？

您對我們今後發佈環境、社會及管治報告有什麼建議？



越秀地產股份有限公司
YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓



www.yuexiuproperty.com