



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

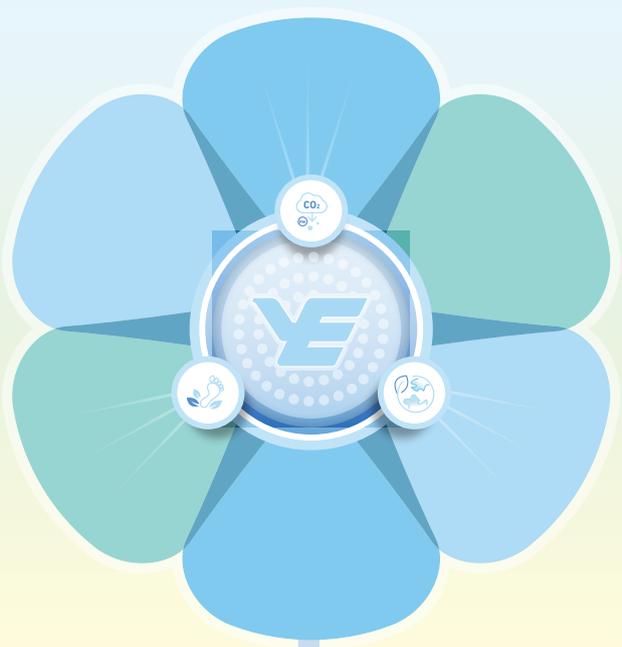
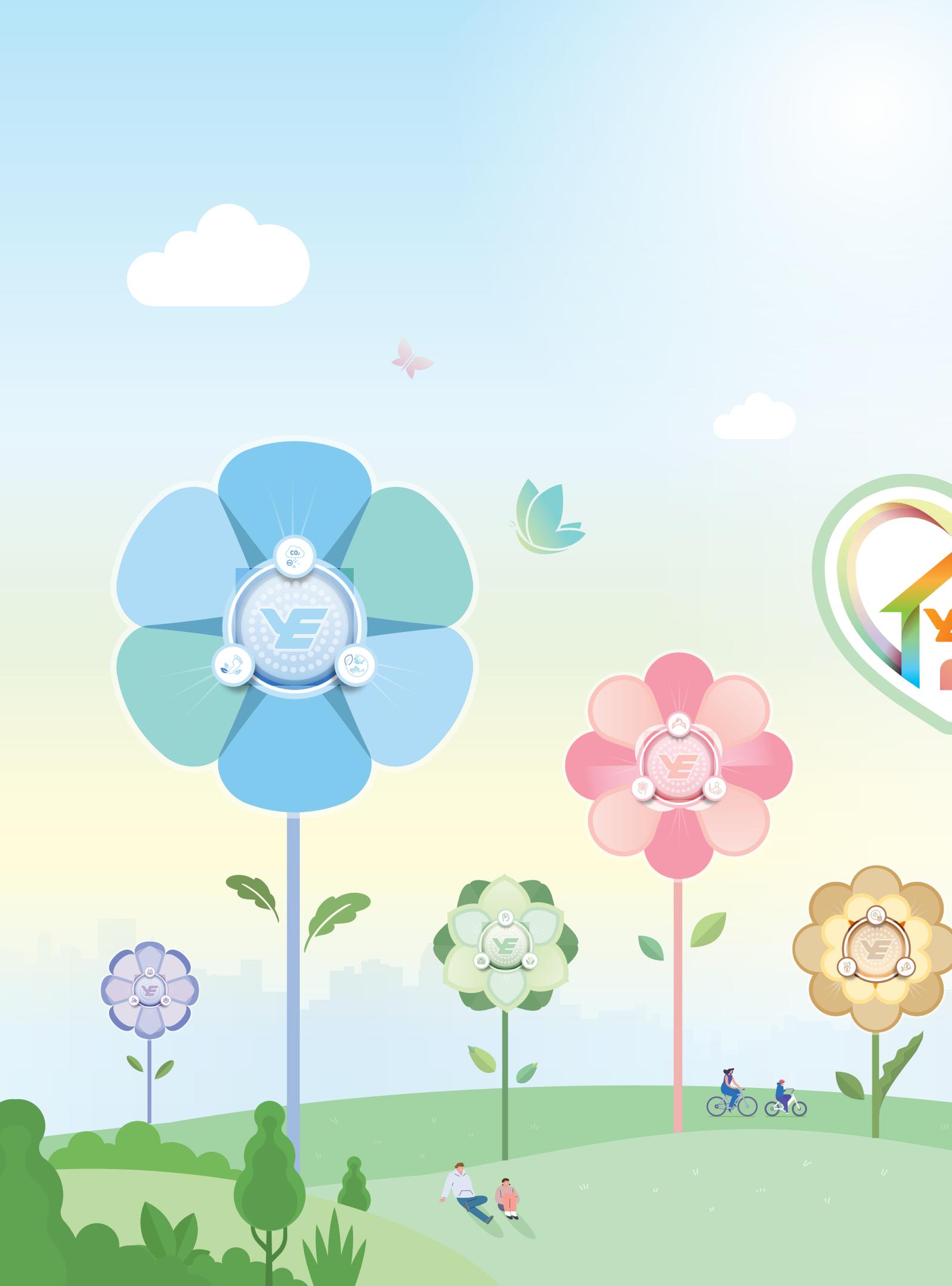
股份代號：00123

成就美好生活



可持續發展報告 2024





目錄

2 /	主席寄語
6 /	可持續發展方針
26 /	2024 年度可持續發展進展
28 /	邁向 2030 可持續發展重點：2024 年度亮點摘要
30 /	我們的減碳藍圖
32 /	越秀地產簡介
34 /	關於本報告
36 /	重要議題及持份者參與

260 /	附錄
260 /	社會榮譽
263 /	可持續發展政策制度列表
267 /	ESG 績效
273 /	獨立鑒證報告
276 /	香港聯合交易所《ESG 報告指引》指標索引
281 /	GRI 準則指標索引
287 /	SASB 指標索引
288 /	央企控股上市公司 ESG 專項報告參考指標索引
297 /	意見回饋表

第一章
氣候智慧與
生態足跡
44 /

第二章
可持續建築與
綠色運營
98 /

第三章
可持續社區與
美好生活
154 /

第四章
可持續治理與
人才培育
188 /

第五章
可持續金融與
智慧賦能
234 /



成就美好生活



林昭遠先生
越秀地產股份有限公司董事長
可持續發展委員會主席



隨著全球逐步擺脫疫情的陰霾，穩步邁向復蘇，房地產行業在這一過程中面臨著諸多挑戰和機遇。政策環境的不斷優化與調整，為行業提供了新的發展方向和前所未有的發展機遇。技術創新，如大數據、人工智能和物聯網，推動了建築的智能化和能效提升。消費者對綠色、健康、智能生活的需求日益增長，推動房地產產品升級與創新，加速綠色轉型。越秀地產堅守「成就美好生活」品牌使命，堅定不移地推進可持續發展戰略，致力於打造「四好企業」，成為城市美好生活創領者。我深感欣慰地看到，2024年我們在可持續發展的道路上繼續取得了新進展，正以不懈的努力，朝著2030年實現可持續發展的階段性目標，以及2060年達成「淨零」排放的宏偉使命穩步前行。

越秀地產股份有限公司憑藉其卓越的管理體系，在可持續發展實踐和信息披露方面取得了令人矚目的成就。2024年9月9日起，越秀地產(00123.HK)作為成份股納入「恒生 ESG50 指數」、「恒生可持續發展企業基準指數」及「恒生氣候變化1.5°C目標指數」。連續兩年，越秀地產在全球房地產可持續標準(Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB)評分中穩步提升，繼續榮獲GRESB綠色四星評級，其中社會和管治維度更是取得了滿分，充分展現了公司在企業社會責任和治理方面所作的努力。這些成績不僅反映了我們深入推進可持續發展工作的成效，更堅定了我們繼續致力於構建一個繁榮、韌性十足的淨零未來的信心。

“

「越秀地產正式將環境、社會及管治委員會更名為可持續發展委員會，在可持續發展的道路上邁出了重要且堅實的一步。這一舉措不僅與公司的企業戰略和發展理念一致，亦標誌著我們在可持續發展領域的進一步拓展與深化，也展現了我們對國家新時代發展戰略和聯合國可持續發展目標(SDGs)的積極響應和落實。在這一新的起點上，越秀地產的可持續發展工作正呈現出更加完善、更加深入、更加國際化的趨勢。

2024年，我榮幸地繼續擔任本公司可持續發展委員會主席，與兩位執行董事及四位獨立非執行董事共同管理委員會事務。本年度，委員會迎來了一位新的執行董事，該董事在企業投資決策、財務管理及運營管理方面擁有豐富經驗，為越秀地產在可持續金融和財務相關的可持續發展議題上提供了寶貴的指導。」

”

可持續發展委員會的工作涵蓋了審閱和批准公司關於可持續發展事宜的願景、目標、策略及管理制，並就相關可持續發展事宜向董事會提供建議。此外，我們在可持續發展領導小組和執行小組的鼎力支持下開展工作，明確了各職能部門及附屬公司的可持續發展負責人和可持續發展專

責人員，完善了公司可持續發展工作小組組織機制，確保可持續發展理念貫穿於公司的每一個環節。這一系列舉措不僅強化了我們的可持續發展管治架構，更提升了公司在可持續發展道路上的競爭力和影響力。我們堅信，通過全體成員的不懈努力與團結協作，越秀地產將在可持續發展道路上繼續引領行業，創造更加美好的未來。



落實氣候行動，維護生態平衡

越秀地產深知氣候問題既蘊含著挑戰，亦抱有機遇。在這一認知下，公司著眼於全面識別氣候變化所帶來的潛在風險和未來發展的機遇。秉持這一理念，越秀地產不僅致力於實施有效措施以預防和降低這些潛在風險，更著力於在氣候影響、公司效益和成本之間尋求最佳平衡。2024年，公司重新審視氣候風險，確保評估結果的有效性，以指導決策和工作計劃。公司不斷努力，確保業務的穩健發展，並在面對氣候挑戰時保持靈活性和創新性，從而在變幻莫測的未來中蓄勢待發，把握機遇。我們亦參照《國際財務報告可持續披露準則—氣候相關披露》(IFRS S2)和香港聯合交易所的《氣候信息披露指引》，確保我們的氣候工作與信息披露符合最佳實踐標準。

同時，越秀地產深刻認識到企業的生存與發展與自然資源休戚相關，率先參照自然相關財務信息披露 (TNFD) 框架要求，系統性地開展了自然相關財務信息披露工作，通過資源管理推動生態平衡。基於TNFD框架，越秀地產構建了全方位的自然依賴性與影響評估體系，涵蓋能源管理優化、水資源高效利用等關鍵領域，以實現經濟效益與環境保護的良性互動與協同共進。通過持續深化可持續發展實踐，越秀地產正以實際行動詮釋著負責任企業的擔當，為行業可持續發展樹立典範。

可持續產品週期：綠色開發、建築與運營

為助力國家實現2030年碳達峰和2060年碳中和的目標，我們設定了自身的減排目標：到2060年實現價值鏈的淨零排放。為實現環境保護和資源節約，我們大力推廣綠色建築，採用環保材料，優化建築技術，提升能效，力求打造綠色、健康、智能的居住和工作環境。所有新建築項目至少按照綠色建築一星級標準設計，大力推進裝配式建築，持續打造超低能耗建築，並於2024年成功落地公司首個零碳和零能耗「雙零」項目。同時，越秀地產高度重視產品質量和安全，不斷強化相關管理措施。我們建立了嚴格的品質管理體系，每一個環節都經過嚴格把關，確保交付產品的高質量和高可靠性。

我們堅持綠色運營，通過智能化管理，減少能源消耗和廢棄物產生，致力於推進循環經濟。在日常運營中，我們積極運用循環經濟的理念，通過資源的高效利用和循環再利用，減少對環境的影響。創新採用電子簽章，減少簽約過程中的紙張使用，以達到節約資源、保護環境的目的。同時，我們要求商業租戶簽署綠色公約，鼓勵租戶參與綠色行動，共同促進社會的綠色轉型發展。通過這些舉措，我們不僅減少了資源浪費，還提高了運營效率，為建設可持續發展的未來貢獻力量。

建立可持續社區，履行企業責任

越秀地產通過開展豐富多樣的社區活動和低碳辦公活動，為居民和租戶創造了深入了解可持續發展理念的機遇。我們在2024年提出了「可持續發展徽章」與「綠色生活路徑」兩大創新項目，旨在構建一個更具參與感和社會價值的社區生態體系，構建一個居民廣泛參與、社區資源良性循環的可持續發展模式。我們也開展了一系列涵蓋環保、健康、教育等主題的社區活動，旨在滿足不同年齡段居民的需求，並通過互動與體驗激發居民的積極性。這些活動不僅推動了居民之間的互動與合作，也為社區文化的構建和可持續發展理念的普及奠定了重要基礎。

在踐行社會責任過程中，我們始終秉持負責任營銷原則，通過一系列專項培訓，致力於提升員工的專業技能和管理水平。我們更注重市場的需求，從產品設計階段就開始進行事前風險管理，確保產品設計和功能能夠滿足用戶預期。同時越秀地產以更快的響應速度、更高的服務質量和效率，為客戶提供更加卓越的體驗。通過建立順暢的溝通機制，我們持續將客戶的建議和投訴轉化為社區更新實踐，推動服務質量與社區生態的協同進化，實現社會責任履行與居民美好生活的價值共振。

我們始終積極承擔社會責任，聚焦教育平台與鄉村振興協同發展，通過構建教育生態體系、承擔「扶貧扶智」任務，為青少年成長注入長效動能；同時關注老年人社會需求，關注健康管理、精神共融，以提升老年群體幸福感；更聯動越秀服務「越+親」等志願服務構築城市公益網絡，將社區服務、環保行動轉化為全民參與的美好生活實踐，讓責任之力穿透社區服務、康養護理、青年成長、文化推廣、扶貧濟困、綠色環保、行業諮詢等多形式志願服務。



創新公司治理，助力人才培育

越秀地產以系統性戰略構建可持續治理框架，將商業道德與反腐敗治理融入企業核心決策流程，搭建分級風控體系保障企業風險管理。公司高度重視知識產權與隱私保護，嚴格遵循國內外合規要求，保障用戶及業務數據全生命週期安全。在供應鏈管理上，越秀地產以可持續發展標準為導向，建立供應商准入評估、績效追蹤與動態淘汰機制，通過數字化平台實現供應鏈透明化協同，同步構建彈性風險預案以應對市場波動。

同時，越秀地產深知人才是企業最寶貴的財富，致力於打造「好團隊」，我們重視員工福祉，為員工和相關方提供健康、安全和平等的工作環境，保障員工安全生產和心理健康，嚴格遵守「四個確保、五個為零」、「零工亡」的安全目標考核要求，並將員工安全與管理層績效掛鉤。在員工培訓方面，我們打造一個全面、系統的員工培訓體系，通過四個員工培訓專項計劃—「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」，我們不斷提升員工的專業技能和管理能力。

投身可持續金融，推動技術創新

越秀地產積極響應中國大陸和香港地區的可持續金融政策，公司在2024年首次設立可持續金融框架。我們的債券及借款融資中來自可持續金融的比例從2023年的28.6%上升至31.8%；已獲綠色貸款金額佔總貸款金額的比例達48.9%。並於2024年7月5日成功發行首筆16.90億元離岸人民幣綠色債券。這一突破體現了越秀地產對可持續發展的堅定承諾。同時，依靠可持續金融，我們不僅可以更好地管理融資成本和拓寬融資渠道，還能顯著提升在資本市場的信用評級和競爭力，減少潛在聲譽風險，有助於實現企業的長遠價值。

越秀地產建立完善的數字化決策體系，推動公司在關鍵業務領域的數字化變革。數字化管理委員會作為統籌公司的數字化戰略規劃的最高決策機構，致力於優化業務流程、提升運營效率。將數字化和智慧化的工具應用在項目管理、商品體系和辦公過程中，我們將致力於持續整合和應用最新的人工智能技術，以提升項目管理效率，優化客戶體驗，推動房地產行業的智能化轉型。

展望未來，越秀地產將繼續秉承「不斷超越，更加優秀」的企業精神，矢志在環境保護、社會責任及經濟貢獻等多個維度上開創更加輝煌的成就。我們深知，作為房地產行業的一份子，肩負著引領行業綠色變革與推動社會可持續進步的重要使命。我們將不遺餘力地探索和應用前沿的創新技術，全力推動綠色建築和智慧社區的發展步伐，致力於構建低碳、節能、生態友好的居住環境，為居民提供更加健康、舒適的生活空間。同時，我們深刻認識到企業社會責任的重要性，將繼續積極投身社區發展和公益事業，通過參與教育支持、扶貧濟困、環境保護等社會項目，力求在創造經濟效益的同時，也為社會的和諧與繁榮貢獻力量。我們堅信，通過與所有利益相關者攜手合作和我們的不懈努力，越秀地產的可持續發展事業必將為社會的美好未來貢獻出更大的力量。



林昭遠
董事長

香港，二〇二五年三月三十一日



董事會聲明

本公司秉承「成就美好生活」的企業使命，將可持續發展理念全面融入長期發展戰略。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，我們構建了一套自上而下的可持續發展治理架構。董事會是本公司可持續發展管理的最高決策機構，全面負責制定和審視可持續發展戰略，並持續監督其執行情況。在定期會議上，董事會聽取關於可持續發展議題的匯報，包括可持續發展和氣候變化等，跟蹤相關指標和目標的進展。同時，董事會還負責檢討整體風險管理機制，將可持續發展風險納入風險管理流程，並定期進行風險評估，確保公司在可持續發展的道路上穩健前行。

2024年，我們迎來了越秀地產持續披露公司在可持續發展領域的實踐與成果的第十五年。為了彰顯公司已將可持續發展確立為核心戰略，並積極促進公司在可持續發展方面更加全面、廣泛和深入的影響力，我們決定將環境、社會及管治委員會更名



為可持續發展委員會，並將環境、社會及管治報告更名為可持續發展報告。這是越秀地產可持續發展實踐向可持續價值轉化的關鍵一步，更是企業從「環境治理」向「系統韌性」深化，從「合規披露」向「價值創造」躍遷的戰略重構，標誌著可持續發展理念正式嵌入企業戰略決策、業務運營與利益共生的全價值鏈。

可持續發展委員會由三名執行董事和四名獨立非執行董事組成，定期討論和審查本公司的可持續發展風險和機遇。2024年，越秀地產新增一名執行董事，該董事同時也是可持續發展委員會成員。該董事在企業投資決策、財務管理及運營管理方面擁有豐富經驗，有助於提升董事會的多元化。公司設立了由總經理領導、各業務部門負責人參與的可持續發展領導小組，負責完善可持續發展管理體系，確保工作有序高效開展。為提升可持續發展管理的專業性和透明性，公司通過正式文件明確了各層級的管理職責和流程，並每年在兩次董事會上向董事們匯報可持續發展相關的重要事項和指標進展。同時，董事會高度重視公司健康與安全管理，已將相關指標完成情況納入年度績效考核體系中，與高級管理人員薪酬掛鉤。

董事會持續關注可持續發展治理趨勢，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，全面展示了本公司在可持續發展管理方面的努力和成果。





可持續發展理念

基於董事會和可持續發展委員會的深入研討與決策，越秀地產嚴格遵循P-D-C-A (Plan-Do-Check-Act，計劃－執行－檢查－行動)的循環管理流程，將其作為可持續發展的核心管理理念。這一理念不僅為公司的可持續發展管理工作提供了明確的原則與指引，還通過螺旋式上升的工作模式，確保公司在可持續發展道路上不斷取得進步。

計劃

全球政策

- 關注並遵循聯合國可持續發展目標
- 積極遵循ISSB的IFRS S1和IFRS S2及其未來將頒佈的相關準則
- 響應COP21《巴黎協定》和COP29的《巴庫氣候團結契約》

國家政策

- 遵循國家「碳達峰、碳中和」
- 遵守《2030年碳達峰行動方案》
- 快建立健全綠色低碳循環發展的指導意見和《企業環境信息管理辦法》
- 遵照《中央企業節約能源與保護監督管理辦法》

- 基於國內外政策，越秀地產形成完善的可持續發展管理制度體系，詳情可入官網查閱：

《氣候變化政策》《氣象災害應急預案》《可持續水資源政策》《循環經濟促進物多樣性政策》《綠色金融政策》《環保政策》《能源政策》《可持續建築政策》《安全政策》《職業健康管理細則》《安全生產管理辦法》《員工權益保護政策》《金融政策》《人權政策》《董事會成員多元化政策》《工作間相互尊重政策》《準則》《可持續採購政策》《客戶關係管理辦法》《舉報政策》《全面風險管理規管理辦法》《反腐敗與反賄賂政策》及《稅收遵從政策》。

- 基於制度體系的約束，越秀地產針對公司發展過程中可持續發展管理工作制定相應的專項計劃，以便政策在公司內部得到落實。

執行

- 根據制定的可持續發展管理計劃和措施，開展可持續發展日常管理；
- 通過可持續發展管理系統對日常數據進行數字化統計，並定期開展分析，向董事會可持續發展委員會和管理層匯報相關績效進展，董事會可持續發展委員會與管理層定期審閱相關數據；
- 對內部人員進行可持續發展相關培訓，不斷提升越秀地產可持續發展管理氛圍。

- 定期檢討越秀地產可持續發展戰略是否適應新形勢、新要求的變化；
- 對公司管理政策進行至少每三年一次的檢討，如外部形勢出現變化，及時審閱和更新；
- 對內部可持續發展管理制度進行定期檢討和檢查，有必要時進行修訂；
- 定期檢討目標和績效的完成進度，確保可持續發展目標和績效在可控制的範圍內；
- 將可持續發展風險納入整體風險管理體系中，通過風險矩陣、情景分析、壓力測試等風險評估工具，識別和評估可持續發展風險的可能性和影響，並考慮風險的潛在財務和非財務影響。

檢查

行動

理念方面

- 越秀地產不定期調整自身可持續發展理念，基於目前 P-D-C-A 循環的基礎上，對標國內外優秀的管理模式，豐富可持續發展理念。

架構方面

- 2024 年新增一位可持續發展委員會成員，增強公司可持續發展管理能力；我們計劃在可持續發展執行小組下成立更多的專項工作小組，專職負責更多的可持續發展的相關議題，如 TNFD 專項小組等；
- 已成立氣候變化應對工作小組、綠色辦公工作小組、雙碳工作小組、綠色供應鏈工作小組，並積累了專項工作小組在可持續發展管理上的組織經驗。

戰略方面

- 依照聯合國 17 項可持續發展目標，依照年度進展審視越秀地產可持續發展表現，不斷向可持續發展目標靠攏；
 - 對標優秀同行的實踐，我們定期對可持續發展戰略目標進行檢視，如有必要，則進行調整。

制度方面

- 持續對標國際優秀管理和行業標杆，制定更加系統化的可持續發展政策，不斷完善自身的可持續發展管理體系。

管理方面

- 基於檢查 (Check) 環節總結的可持續發展管理上的不足與缺失，分析與國內外優秀標準的差距，不斷優化未來可持續發展管理行動，達成更良好的可持續發展績效表現；
- 不斷分析和研判未來目標的可及性，在確保「十四五」期間的可持續發展管理目標達成的情況下，挖掘「十五五」規劃目標的強度與深度；
- 總結每年度可持續發展信息披露工作的優缺點，明確披露工作對提升可持續發展表現的促進作用。





越秀地產全生命週期管理



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

越秀地產全生命週期管理



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



越秀地產全生命週期管理



建築階段	重要相關可持續發展因素	具體策略
 運營階段	碳排放管理	<ul style="list-style-type: none"> > 通過可持續發展管理系統積極開展運營項目的碳排放管理，努力實現公建項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 40%，住宅項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 19%。
	能源管理	<ul style="list-style-type: none"> > 強化運營階段的能源治理，完善能源管理架構，實施運營階段的能耗 P-D-C-A（計劃—執行—檢查—行動）循環管理，促進運營項目整體能耗強度和碳排放強度降低。
	水資源管理	<ul style="list-style-type: none"> > 開展水風險壓力測試，對試點項目的水風險壓力進行評估； > 基於商業項目的評估結果，開展針對性的水資源節約和循環利用措施。
	循環經濟	<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，提升居民生活質量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	重要相關可持續發展因素	具體策略
管理階段 	組織與創新	> 開展完善的公司管理，促進反貪腐、企業風險管理(ERM)體系、危機管理建設。
	人力資本	> 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	> 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	> 制定《綠色金融政策》《可持續金融框架》，將融資渠道向綠色轉型方向轉移，促進資金流穩定。
	身心健康	> 切實保障員工的職場安全，制定安全生產風險管理體系，推進ISO 45001職業健康安全管理体系的建設； > 促進員工福祉，依據ISO 45003社會心理健康與安全標準，制定長期戰略和措施以提升心理健康管理，並計劃形成心理健康管理的PDCA循環。
	客戶滿意度	> 以實現100%客戶滿意度為核心目標，從多個維度提升客戶體驗，強化投訴管理與問題解決，促進客戶與越秀地產建立長期和諧的共融關係。
社會正面影響	> 加強在鄉村振興、城市格局優化、康養服務和普惠教育等方面建設，投身社會公益事業。	
拆除階段 	環境管理	> 若出現建築拆除過程，將嚴格遵守相關法規，避免噪音、揚塵對周邊居民產生負面影響。
	循環經濟	> 對拆除的建築廢料進行破碎和再生處理，並對其他廢棄物進行分類分級處理，以確保減少資源浪費。
	城市更新	> 開展多元化的城市更新實踐，對拆除地塊內古樹、古建築及重要生態系統進行識別和保護，把握優化城市空間佈局社會效益和原生環境的價值的平衡。
	健康與安全	> 積極開展地塊環境監測後再開展開發建設，避免因土地污染或棕地導致未來居民的健康安全問題； > 避免拆除導致的噪音、粉塵對周邊居民的影響。



全面風險管理體系



風險類別

政策風險

戰略風險

財務風險與流動性風險

市場風險

操作風險

利率與匯率風險

聲譽風險

法律和合規風險

項目風險

可持續發展風險

應對

- > 政府政策的變動，包括土地供應、稅收和住房政策等，備和現金流，以及利用多種渠道資源，確保了正常運營。
- > 若戰略目標未能充分考慮市場環境的變化，或在執行過檢視戰略執行效果，有效管理戰略風險。
- > 若財務管理不充分或流動性安排不合理，可能會對集團通過過監控資產負債率、回款與簽約比例、現金佔總資性風險。
- > 資本市場和資金市場的劇烈波動可能大幅影響企業的資控融資成本、市淨率等關鍵指標來有效管理市場風險。
- > 集團由於內部控制體系缺陷導致意外損失的風險。本集問責來管理操作風險。
- > 利率與匯率的波動容易影響企業的融資渠道暢通。本集相關管理，提升投資者信心。
- > 負面的公眾輿論、一定的客戶投訴量，且集團內部應對客戶滿意度等指標管理聲譽風險。
- > 企業運營過程出現的不合規行為可能導致企業面臨罰款系，降低法律合規風險。
- > 項目管理不善可能導致賠償、投訴、訴訟風險，甚至引升客戶滿意度，切實加強服務品質管理。同時，我們全環境中工作，積極營造越秀地產的安全文明工作氛圍。
- > 在企業經營管理過程中，涉及環保和可持續發展、以人團通過建立可持續發展委員會及可持續發展治理架構，履行和內部治理，以有效管理可持續發展風險。

內控機制

對房地產市場產生了重大影響。本集團通過保持合理的土地儲備。

過程中出現偏差，可能會對企業價值造成損害。本集團通過定期

的經營活動造成阻礙，或導致資金閒置及使用效率降低。本集團通過

資金成本和資本成本，進而損害集團的企業價值。本集團通過監

本集團通過完善內部控制體系，統籌風險事件管理，加強風險事件

本集團積極拓寬融資渠道，通過梳理資產配置，開展與利率、匯率

失效，最終損害集團價值，造成負面效應的風險。本集團通過

、訴訟或其他法律後果。本集團切實完善多維度的內控管理體

發公關危機。本集團以實現100%客戶滿意度為目標，致力於提

為本的理念和社會責任的承擔、公司治理等方面的風險。本集團

完善相關風險的識別、評估和應對機制，加強企業社會責任的





可持續發展管治

為強化可持續發展治理能力，公司於2022年3月正式成立可持續發展委員會(前稱：環境、社會及管治委員會，簡稱「ESG委員會」)，由董事會主席親自領導，成員由兩名執行董事和四名獨立非執行董事組成，確保決策的獨立性與專業性。在此基礎上，公司持續優化可持續發展治理架構，形成了「董事會-可持續發展委員會-可持續發展領導小組-可持續發展執行小組」的可持續發展管理架構。其中，董事會作為最高決策機構，全面監督可持續發展戰略實施；可持續發展委員會負責具體指導與監察工作；可持續發展領導小組統籌推進可持續發展理念與業務運營的深度融合；可持續發展執行小組則由總部職能部門與附屬公司業務部門協同組成，確保各項可持續發展舉措的有效落實。這一系統化的治理架構不僅提升了可持續發展管理的規範性和執行力，更為公司實現可持續發展目標提供了堅實的組織保障。



越秀地產可持續發展管治架構



董事會強化可持續發展戰略與可持續發展風險管理

越秀地產高度重視董事會在可持續發展相關事項中的參與和決策，為此可持續發展委員會於2024年新增一位董事，以進一步加強公司在可持續發展管理方面的領導力和執行力。董事會負責對公司可持續發展策略進行審核，確保其與公司發展戰略保持一致。作為最終責任機構，董事會審核與批准公司風險管理的政策制度及應對方案，對公司風險偏好進行把控。公司每年在兩次董事會上向董事們匯報可持續發展相關的重要事項和指標進展。本年度，董事會對可持續發展事項的參與度達到100%，確保每位董事都能深入參與討論，提出建設性意見和建議，共同推動公司在可持續發展方面的持續改進和提升。這種高度的參與度和透明度不僅增強了董事會的決策質量，也提升了公司在可持續發展領域的整體表現。公司已將健康與安全管理指標完成情況納入年度績效考核體系中，與高級管理人員薪酬掛鉤。本報告詳細披露了越秀地產2024年可持續發展工作的進展與成效，並已於2025年3月經董事會審議通過。



持續推動董事會多元化發展

越秀地產的董事會由6名執行董事、2名非執行董事和4位獨立非執行董事組成。該董事會具備廣泛而多元化的專業技能，涵蓋企業管理、精益管理、風險管理、內部控制、人力資源管理及財務金融等多個領域。這種多樣性不僅能夠豐富董事會的決策視角，還能增強公司在複雜商業環境中的應對能力。此外，為進一步提升董事會的專業背景和綜合能力，越秀地產於2024年度新增一位執行董事和一位非執行董事。同時，越秀地產始終確保女性獲得公平對待，董事會內女性成員的數量保持在兩名。展望未來，公司將致力於推動性別平衡及多元化的整體發展，繼續從各個維度努力促進董事會的多元化進程，包括引入更多具有不同背景和經驗的成員，以確保董事會在戰略決策和公司治理方面的有效性和前瞻性。





完善可持續發展管理水平

越秀地產持續規範並深化了其可持續發展管理工作。公司通過建立和優化可持續發展信息管理系統平台，不斷加強信息收集與數據統計的規範性，確保信息披露的完整、真實和準確。為了確保可持續發展信息的準確性和可靠性，越秀地產採取了一系列措施，包括建立標準化的信息收集和數據統計流程，利用先進的信息技術平台實現數據的系統收集和處理，減少人為錯誤，提高數據的準確性和及時性，並定期進行內部審核。於2023年起邀請第三方專業機構定期審查，確保數據的真實性和完整性，增強外部利益相關者的信任。



香港品質保證局 (HKQAA) 獨立鑒證報告，詳見本報告附錄





ISO 55001 標準助力資產管理體系，提升公司績效

作為資產密集型公司，越秀地產將資產管理體系融入了公司治理框架中。越秀地產遵循ISO 55001標準進行資產管理，該標準是ISO 55000系列標準的重要組成部分，專注於建立、實施、維護和改進資產管理系統的要求。ISO 55001不僅提供了具體的準則，還確保組織能夠系統地、可持續地管理其資產，控制資產的生命週期，平衡資產的性能、風險和成本，以實現組織目標。通過遵循ISO 55001標準，越秀地產能夠最大化資產價值，降低運營風險和成本，從而提升整體組織績效和利益相關者的滿意度。通過該體系，公司可以實現：



優化資產生命週期：
將組織目標與資產管理系統對齊，以最大化資產效率和價值。

可持續發展：
促進資源的負責任利用和可持續的資產管理實踐。



提升財務績效：
管理與資產相關的成本和風險，以提高盈利能力和效率。

聲譽與可靠性：
通過認證的實踐向利益相關者展示有效的風險管理和可靠性。





可持續發展戰略

戰略背景：

發展是人類社會的永恆追求。面對人類活動對氣候和生態環境造成的破壞與危機，聯合國於2015年通過了《2030年可持續發展議程》及17個可持續發展目標(SDGs)，為全球可持續發展繪製了藍圖和路徑。然而，當前全球正面臨多重危機與挑戰，包括氣候危機、糧食安全、地緣衝突和全球經濟下行等，這些因素疊加導致可持續發展目標的進展不及預期，各方共同採取更為有力的行動變得尤為迫切。

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



SDGs

我們的理解

行動計劃

1 無貧窮



在全世界消除一切形式的貧困。

> 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」。

> 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。

2 零飢餓



消除饑餓、實現糧食安全、改善營養狀況和促進可持續農業。

> 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。

> 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，並且不對紅線以外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。

3 良好健康與福祉



確保健康的生活方式，促進各年齡段人群的福祉。

> 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。

> 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。



SDGs

我們的理解

行動計劃

確保包容和公平的優質教育，讓全民終身享有學習機會。

- > 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件學校，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。

- > 持續加大對學校配建的投資，不斷提升配建學校的師資能力；
- > 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。

- > 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。

- > 開設女性權益保護課程或活動，促進女性權益意識提升。



為所有人提供水和環境衛生並對其進行可持續管理。

- > 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，儘量減少污水排放，並按規定排放到各類市政污水管道，避免對環境的影響。

- > 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，努力實現更多的中水回用。



SDGs

我們的理解

行動計劃



確保人人獲得負擔得起的、可靠和可持續的現代能源。

- > 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。

- > 開展更深層次的能源管理，加強對建築的節能資本化改造，利用可持續發展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2024年在房地產市場深度調整中繼續保持穩健增長，憑藉其卓越的運營能力和創新發展戰略，為行業注入信心，推動房地產行業向高質量發展邁進。

- > 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；
- > 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。

- > 重視產品質量安全，生產產品均通過抗震、抗台、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。

- > 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

我們的理解

行動計劃



減少國家內部和國家之間的不平等。

- > 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。

- > 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。

- > 開展城市更新，避免居民住在危樓或存在污染危害的棕地地塊上，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。

- > 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。

- > 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。

- > 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。

- > 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TCFD管理，促進氣候變化應對能力整體提升。

- > 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TCFD成果開展氣候變化應對具體措施。



保護和可持續利用海洋及海洋資源以促進可持續發展。

- > 開展TNFD管理，促進海洋及海洋資源的保護，降低運營地周邊的海洋環境影響。

- > 落實TNFD管理，明確海洋及海洋資源的保護過程中的風險，避免對運營地周邊的海洋環境影響。



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。

- > 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。

- > 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。

- > 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。

- > 持續推進鄉村振興、康養服務、普惠教育等社會事業的進展，並按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。

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

- > 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可持續發展價值鏈當中。

可持續發展數字化管理

2023年越秀地產推出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用於推動可持續發展管理提升。2024年，我們對可持續發展指標進行了檢討，加入更多可持續發展相關指標，不僅完善了該指標體系，也對數據的收集、分析等進展進行更高效的管理；也對可持續發展指標體系進行了全面升級，拓展了系統功能，構建起涵蓋數據填報、個人碳足跡、ESG資訊動態、ESG數據駕駛艙、低碳項目填報、碳目標管理、能源管理、能源管理等模塊的ESG系統管理生態。

依託更新的指標體系、公司級數據駕駛艙和一站式管理平台，數據不僅能夠及時被讀取，還能實時被監控。越秀地產可以通過高質量的數據更好地管理項目對環境的影響，助力減少碳排放、提高能源效率；關注公司對社區的影響，包括員工福利、社區關係和客戶滿意度；提高透明度和合規性，提升公司治理水平。這些指標的管理不僅提升了可持續發展管理的系統性和科學性，還有助於提升公司的社會形象和品牌價值、降低潛在的法律和財務風險。

同時，我們創新性地將個人碳足跡納入系統，鼓勵員工關注差旅碳排放並選擇綠色出行方式，激發員工參與綠色行動；系統還整合了國內外最新可持續發展資訊，幫助員工及時了解行業動態和政策趨勢。此外，低碳項目填報模塊支持公司進行綠色低碳建築認證管理，碳目標管理模塊助力科學設定和追蹤減排目標，能源管理模塊則通過數字化手段實時監控商業項目能源情況，提升能源使用效率。這一系列舉措不僅提升了可持續發展管理的系統性和科學性，還有助於降低運營風險、提升品牌價值，為越秀地產的長期可持續發展注入強勁動力。



越秀地產 ESG 管理系統

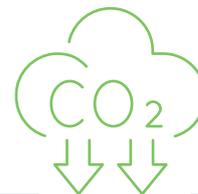


2024 年度可持續發展進展

2024 年主要成就及亮點回顧

01 檢視及更新「雙碳」目標

- > 2030 年公建項目單位面積碳排放強度較 2019 年下降 **40%**
- > 2030 年住宅項目單位面積碳排放強度較 2019 年下降 **19%**



02 落地「雙零」項目

越秀地產「雙零」展廳—越秀研發中心和
越秀 iPARK 粵港雲谷 D6#
成功獲得零碳和零能耗「雙零」認證



「雙零」展廳零碳和零能耗認證



越秀 iPARK 粵港雲谷 D6# 零碳和零能耗認證

03 綠色電力交易

合計購買 **710,000** 千瓦時
綠色電力證書



04 員工健康與安全

員工及相關方人員生產安全死亡責任事故 **0** 起，達成生產安全零事故目標



TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

05 氣候相關財務信息披露 (TCFD)

重新並全面審視氣候風險類別，根據氣候風險評估結果，確立了若干關鍵財務指標**量化**氣候風險與機遇對公司財務的影響



Taskforce on Nature-related Financial Disclosures

06 自然相關財務信息披露 (TNFD)

公司積極踐行 TNFD 框架，完成了對全價值鏈和 **10** 個重要項目城市的生物多樣性評估，明確及識別環境資產和生態系統服務對我們業務的重要程度及其影響

07 可持續金融

首次設立「可持續金融框架」
成功發行**首筆綠色點心債**
券，募集 16.9 億元人民幣，票面利率為 4.10%
債券及借款融資來自可持續金融的佔比進一步提升至 **31.8%**



香港品質保證局 (HKQAA) 綠色與可持續金融認證

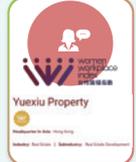
08 可持續信息披露

聘請第三方鑒證機構對可持續發展報告出具**獨立鑒證報告**



香港品質保證局 (HKQAA) 獨立鑒證報告，詳見本報告附錄

可持續發展評級及指數表現

 <p>全球房地產可持續標準 (GRESB) 獲得四星級， 連續兩年評分提升</p>	 <p>HKQAA 可持續發展評級 上調至「A」</p>	 <p>恒生指數 HANG SENG INDEXES</p>  <p>恒生可持續發展 企業指數系列</p> <p>恒生可持續發展指數 恒生 ESG 50 指數成份股 恒生可持續發展企業 基準指數成份股 恒生氣候變化 1.5°C 目標 指數成份股</p>	 <p>標普企業可持續發展評估 ESG 分數：49</p>
 <p>萬得 ESG 評級 獲「A」評級，行業排名第 8 位</p>	 <p>大灣區國企 ESG 發展指數 位列第 9 位</p>	 <p>中國 ESG 上市公司 大灣區先鋒 50 位列第 46 位</p>	 <p>女性職場指數 僱主金獎認證</p>

可持續發展獎項及嘉許

 <p>2024 年香港公司管治與 ESG 卓越獎— 香港上市公司商會與香港浸會大學 管治與金融政策研究中心 環境、社會及管治卓越獎</p>	 <p>2024 年度 BDO 環境、社會及管治 (ESG) 大獎—BDO 主題大獎 ESG 最佳表現大獎—中市值優異獎 最佳 ESG 報告大獎—中市值優異獎</p>	 <p>ESG 傑出大獎 2024— 香港商報、 亞洲公關和 THINK ESG ESG 傑出大獎</p>
 <p>香港綠色和可持續貢獻大獎 2024— 香港品質保證局 ESG Connect 指導機構先鋒大獎</p>	 <p>香港綠色和可持續金融大獎— 香港品質保證局 傑出綠色和可持續債券發行機構 傑出綠色和可持續金融發展領袖 傑出綠色和可持續金融策略專才</p>	 <p>社會責任進階標誌— 香港品質保證局</p>



邁向2030可持續發展重點： 2024年度亮點摘要

環境效益



「雙碳」目標

2030年目標

公建項目：

較2019年單位面積**碳排放強度下降40%**

住宅項目：

較2019年單位面積**碳排放強度下降19%**

2024年進展

公建項目：

較2019年單位面積

碳排放強度下降

22.37%

住宅項目：

較2019年單位面積

碳排放強度下降

3.91%

綠色建築

2030年目標

努力實現所有新建項目

100% 獲得綠色建築二星級或以上認證

已採用裝配式建築的項目

佔比達**100%**

2024年進展

新建項目中，符合綠色建築標準的項目面積所佔比例

100%

商業板塊：

截至報告期末，累計運營獲得綠色建築認證項目**20**個，共計建築面積**156**萬平方米；綠色建築認證項目佔比

90.3%

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**217**個，共計建築面積**3,938**萬平方米；報告期內，共新增符合綠色建築標準項目**11**個，共計建築面積**231**萬平方米

已採用裝配式建築的項目佔比達**72.4%**

資源管理

2030年目標

全面強化對樓宇與設施設備的能耗管理

在2060年或之前實現水中和

實現在營商業項目接入能源管理平台覆蓋率到達

90% 以上

2024年進展

能源：

安裝電梯電能回饋裝置每年減少約**8%** 電梯用電量

空調系統末端改造工程，設備能耗降低**68%**

商業能源管理系統覆蓋旗下物業產權面積**74%**

水：

回收冷凝水**16,512** 噸

雨水回收量**123,696** 噸

節水水龍頭覆蓋率達**80%** 以上

綠色運營

2030年目標

實現寫字樓及公寓項目新簽約長期租戶(租約≥12個月)

綠色公約簽約率達到**90%** 以上

2024年進展

寫字樓新簽約長期租戶(租約≥12個月)綠色公約簽約率

達到**100%**

社會效益



員工健康與安全

2030年目標

- > 員工及相關方人員(含承包商)生產安全死亡責任事故為**0**
- > 相關方(含承包商)一般及以上等級安全生產事故同比上一年下降**5%**
- > 保持員工工傷引致損失工時事故率(LTIR)在**1.2%**或更低，並持續跟蹤員工的工傷損失工時事故率
- > 員工健康體檢覆蓋率達**100%**

2024年進展

- > 因工作關係而死亡的人數**0**人
- > 員工健康體檢覆蓋率**100%**
- > 損失工時傷害率(LTIR)**0.14%**
- > 專題安全教育**28,785**人次
- > 累計參加安全教育考試約**287,847**人次，獎勵**1,378**人次

員工權益及職業發展

2030年目標

- > 為員工提供具有競爭力的薪酬與福利，提升員工個人競爭力
- > 持續完善培養體系，提升員工參與培訓時長
- > 對僱傭童工/強迫勞動**0**容忍

2024年進展

- > 為殘疾人提供**11**個工作崗位，公司的殘疾人招聘比例為**0.07%**
- > 本年度共招聘**174**名本科及以上學歷的應屆畢業生
- > 全體員工接受培訓比例為**100%**
- > 全體員工接受培訓平均時數為**55.72**小時
- > **0**僱傭童工、**0**強迫勞動

社會責任與公益項目

2030年目標

- > 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

2024年進展

- > 教育公益捐款達人民幣**5,000**萬元
- > 參與公益/義工活動員工人數**3,316**人

客戶滿意度

2030年目標

- > 打造多層次、豐富品類的宜居、健康人居體系產品，豐富客戶選擇
- > 持續提升客戶滿意度至**95**分或以上

2024年進展

- > 住宅住戶客戶滿意度**88**分
- > 商業租戶客戶滿意度**97.59**分

管治效益



商業道德與反腐敗

2030年目標

- > 每年開展商業道德專項審計，覆蓋率達到**100%**
- > 實現員工反貪腐培訓覆蓋率達**100%**
- > 新入職員工《廉潔承諾書》簽署率**100%**
- > 供應商反腐敗培訓覆蓋率達**100%**
- > 供應商《廉潔協議》簽署率**100%**

2024年進展

- > 腐敗貪污案件**0**起
- > 員工接受反腐敗培訓覆蓋率達到**100%**
- > 供應商《廉潔協議》簽署率為**100%**
- > 新入職員工《廉潔承諾書》簽署率**100%**

供應鏈管理

2030年目標

- > 建設數字化供應鏈並優化供應鏈ESG管理

2024年進展

- > 公司《招標採購管理辦法》將ESG管理納入供應鏈招採工作職責

可持續金融

2030年目標



2024年進展

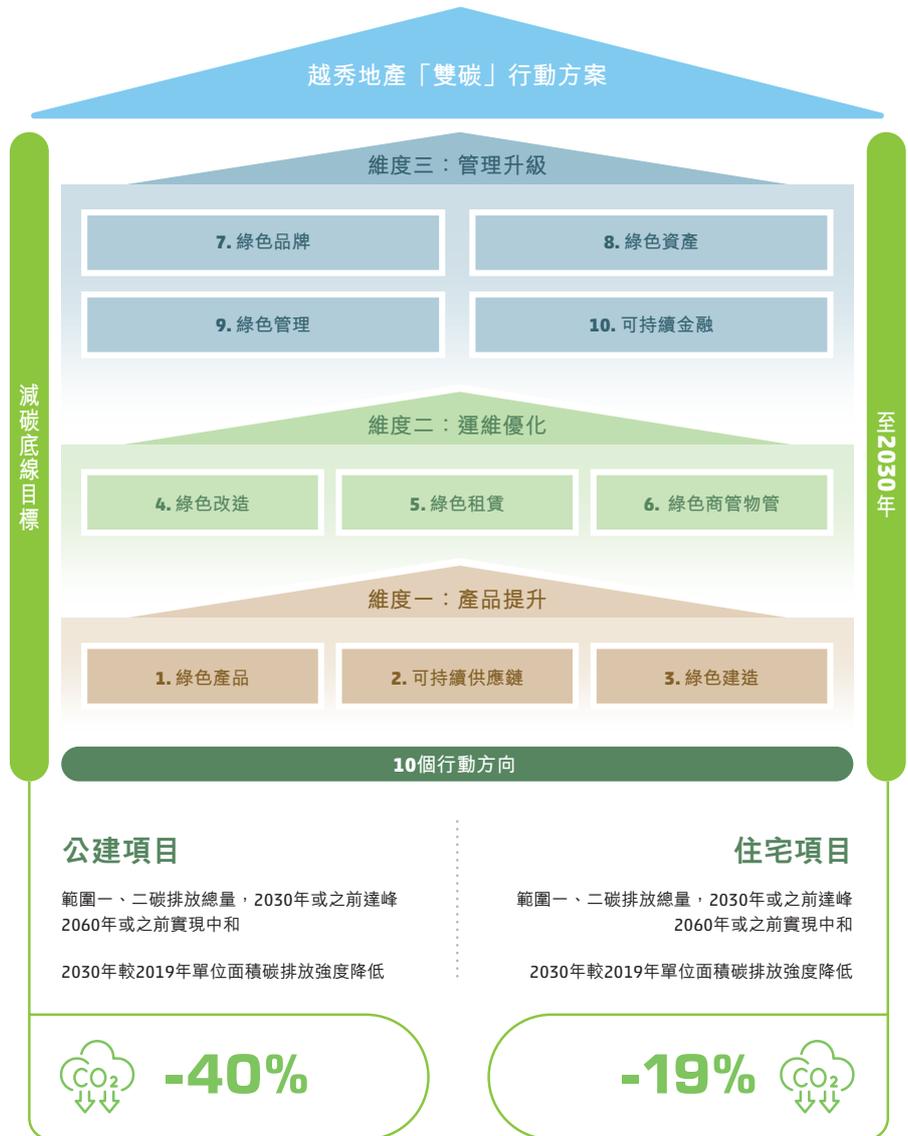
- > 債券及借款融資來自可持續金融的比例達到**31.8%**
- > 已獲得的綠色貸款金額人民幣**313.92**億元，佔總貸款金額比例約為**48.9%**
- > 已設立《綠色金融政策》《可持續金融框架》
- > 發行綠色債券金額人民幣**16.90**億元



我們的減碳藍圖

越秀地產制定了《越秀地產「雙碳」行動方案》，該方案基於國家「雙碳」目標和對建築領域高質量綠色發展的要求。通過對各業態進行深度盤查，越秀地產制定了明確的減碳底線目標，並構建了三大維度、10個行動方向。這一方案旨在推動越秀地產在低碳產品、低碳建造、低碳管理和ESG評級方面成為行業領先者，從而促進公司成為低碳引領的房地產企業。

為了更好地響應利益相關方的期待和市場需求，我們每兩到三年進行一次全面的碳盤查工作，並根據最新的運營情況適時更新減碳目標。這一系統性的做法不僅有助於我們持續優化評估體系，還能確保公司的可持續發展戰略與不斷變化的市場需求保持一致。通過定期的碳盤查和目標更新，我們能夠更有效地識別和管理減碳風險與機遇，同時為實現長期的可持續發展目標奠定堅實的基礎。



越秀地產「雙碳」行動方案

行動方向

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少於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
- 新建項目綠色建材設備佔比100%

綠色建造

- 裝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

可持續金融

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

中期目標

公建項目：

2030年較2019年單位面積碳排放強度下降40%；

住宅項目：

2030年較2019年單位面積碳排放強度下降19%；

100%
新建項目
取得綠色建築認證



長期目標

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

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。



成立年份

1983

核心業務包括：

住宅 / 商業 / 服務 /
康養 / 長租 / 教育

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

於2024年12月31日全職員工人數

15,184人

佈局城市

27個

市值

(2024年12月31日)

204.9億港幣

2024年權益持有人應佔盈利

人民幣**10.4**億元

總土地儲備面積

約**1,971**萬平方米

2024年營業收入

人民幣**864.0**億元，同比上升**7.7%**

2024年核心淨利潤

人民幣**15.9**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2024年年報》。

我們的願景和使命

願景

打造「四好企業」，成為城市美好生活創領者

好產品：高質量、有溫度、共成長

好服務：專業強、體驗優、共美好

好品牌：守信諾、塑價值、贏口碑

好團隊：能力強、重擔當、高內驅

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

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

使命

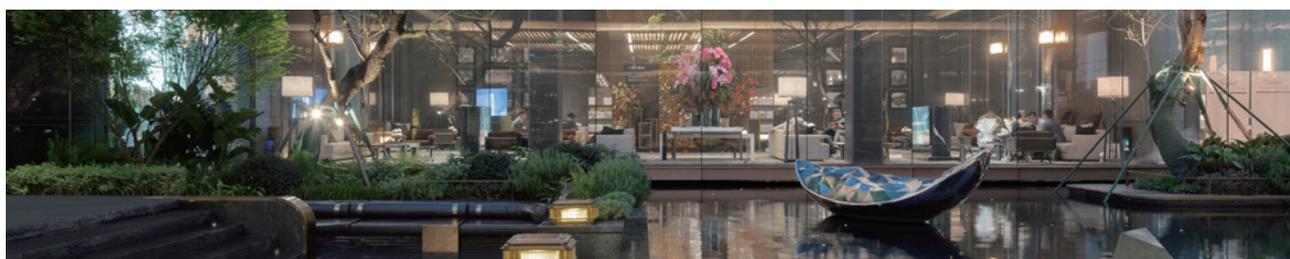
成就美好生活

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

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

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

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



業務範圍

42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27個一線和重點二線城市，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十五份年度《可持續發展報告》(前稱：《環境、社會及管治報告》)。匯報期為2024年1月1日至2024年12月31日，內容主要涵蓋越秀地產及其附屬公司在2024年度可持續發展方面的實踐與績效。為了便於表述與閱讀，本報告中「本公司」「越秀地產」代指越秀地產股份有限公司，「本集團」「我們」代指越秀地產股份有限公司及其附屬公司。本報告於2025年4月發佈。

報告範圍

如無特別說明，本報告涵蓋越秀地產股份有限公司及附屬公司的實際業務範圍。越秀地產下屬越秀服務集團有限公司(越秀服務，股份代號：06626)亦發佈獨立的ESG報告。有關越秀服務本年度的ESG相關表現詳情，請參閱其2024年ESG報告。除另有說明，本報告以人民幣為貨幣單位。

編製資料參考

本報告根據香港聯合交易所《主板上市規則》附錄C2《環境、社會及管治報告指引》(《ESG報告指引》)(現稱《環境、社會及管治報告守則》)進行編製，同時參考了聯合國可持續發展目標(SDGs)、全球報告倡議組織(GRI)可持續發展報告標準、可持續會計準則委員會(SASB)地產行業標準、國際可持續準則理事會(ISSB)國際財務報告可持續披露準則第2號—氣候相關披露(IFRS S2)、國際標準化組織(ISO 26000：社會責任指南(2010))《央企控股上市公司ESG專項報告參考指標體系》等報告標準或指引。

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。下表為我們對各項目匯報原則應用情況說明：

原則	回應
重要性	我們通過開展持份者調研，重新評估了各項可持續發展議題對本集團的重要程度，並針對持份者關注的各項重要性議題進行詳實的響應。
量化	本報告所披露的數據已按年度對比的方式呈列，以呈現年度績效變化，並於報告中列明重點數據所參考的計算標準及方法。我們亦針對部分重要指針設立年度目標，並披露年度進展及成果。
平衡性／準確性	本報告以客觀資料和事實為依據，公正且全面地披露集團ESG績效表現，以避免可能會影響讀者決策或判斷的表述或呈報形式。
一致性／可比性	除非另有說明，本集團的披露統計方法與往年保持一致，並對統計方法發生變化的ESG績效逐年比較。

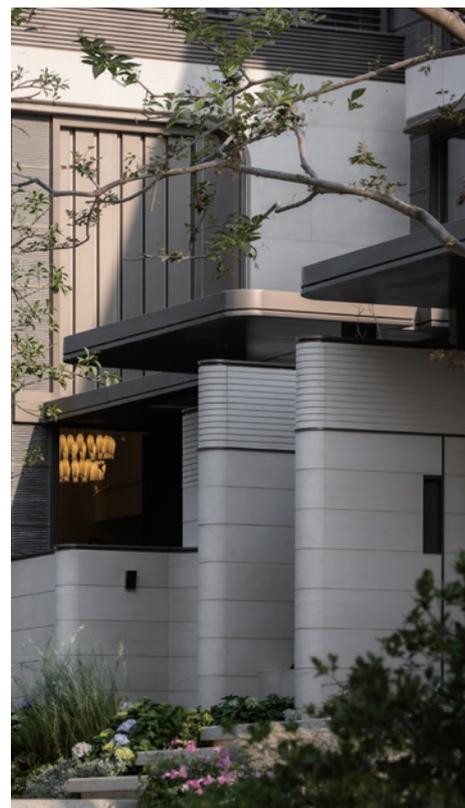
原則	回應
清晰性	報告使用簡潔的文字、清晰的表格和多元化的圖文呈現形式，便於讀者迅速理解越秀地產可持續發展表現。
完整性	報告披露的信息充分且完整，並詳細描述本集團對可持續發展事項的回顧與計劃。
時效性	報告期為2024年1月1日至2024年12月31日，超出範圍之內容則進行特殊說明。
可持續發展背景	本報告在日益重要的可持續發展背景下披露本集團的可持續發展相關信息。

內容準確性

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

報告獲取及說明

本報告所闡述的貨幣金額，除另有指定外，均以人民幣為計量貨幣。本報告以中文和英文發佈，倘若中文版本和英文版本存在歧義，請以中文版本為準。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。如您對本集團的可持續發展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

持份者溝通

本集團始終重視與各利益相關方的互動合作，通過董事會批准的規範化參與機制，與住戶、客戶、員工、政府機構、股東與投資者、媒體及當地社區等群體建立並維護暢通、透明的溝通渠道，有效推動積極的雙向交流與協作共贏。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。

<p>住戶</p> 	<p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="375 636 1013 700">關注要點</th> <th data-bbox="1029 636 1444 700">溝通渠道</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="375 700 726 901"> <ul style="list-style-type: none"> 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 </td> <td data-bbox="1029 700 1444 901"> <ul style="list-style-type: none"> 定期走訪 滿意度調查 投訴熱線 常駐物管 </td> </tr> </tbody> </table>	關注要點	溝通渠道	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 定期走訪 滿意度調查 投訴熱線 常駐物管
關注要點	溝通渠道				
<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 定期走訪 滿意度調查 投訴熱線 常駐物管 				
<p>客戶</p> 	<p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="375 1045 1013 1110">關注要點</th> <th data-bbox="1029 1045 1444 1110">溝通渠道</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="375 1110 726 1310"> <ul style="list-style-type: none"> 寫字樓／商場地理位置 寫字樓／商場內部環境 物業服務素質 </td> <td data-bbox="1029 1110 1444 1310"> <ul style="list-style-type: none"> 安全設施 租金水平 投訴信箱 常規巡查 投訴熱線 滿意度調查 </td> </tr> </tbody> </table>	關注要點	溝通渠道	<ul style="list-style-type: none"> 寫字樓／商場地理位置 寫字樓／商場內部環境 物業服務素質 	<ul style="list-style-type: none"> 安全設施 租金水平 投訴信箱 常規巡查 投訴熱線 滿意度調查
關注要點	溝通渠道				
<ul style="list-style-type: none"> 寫字樓／商場地理位置 寫字樓／商場內部環境 物業服務素質 	<ul style="list-style-type: none"> 安全設施 租金水平 投訴信箱 常規巡查 投訴熱線 滿意度調查 				
<p>員工</p> 	<p>不斷成長的優秀員工隊伍為本集團的持續發展提供動力。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="375 1412 1013 1476">關注要點</th> <th data-bbox="1029 1412 1444 1476">溝通渠道</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="375 1476 726 1660"> <ul style="list-style-type: none"> 薪酬待遇 發展空間 員工福利 </td> <td data-bbox="1029 1476 1444 1660"> <ul style="list-style-type: none"> 晉升政策 培訓體系 企業內部溝通渠道 直接交流 員工信箱／熱線 培訓項目 </td> </tr> </tbody> </table>	關注要點	溝通渠道	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬待遇 發展空間 員工福利 	<ul style="list-style-type: none"> 晉升政策 培訓體系 企業內部溝通渠道 直接交流 員工信箱／熱線 培訓項目
關注要點	溝通渠道				
<ul style="list-style-type: none"> 薪酬待遇 發展空間 員工福利 	<ul style="list-style-type: none"> 晉升政策 培訓體系 企業內部溝通渠道 直接交流 員工信箱／熱線 培訓項目 				
<p>政府</p> 	<p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="375 1757 1013 1821">關注要點</th> <th data-bbox="1029 1757 1444 1821">溝通渠道</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="375 1821 726 1996"> <ul style="list-style-type: none"> 遵守當地的法律法規 依法納稅 </td> <td data-bbox="1029 1821 1444 1996"> <ul style="list-style-type: none"> 促進當地經濟增長 促進當地就業 定期走訪 政策溝通 </td> </tr> </tbody> </table>	關注要點	溝通渠道	<ul style="list-style-type: none"> 遵守當地的法律法規 依法納稅 	<ul style="list-style-type: none"> 促進當地經濟增長 促進當地就業 定期走訪 政策溝通
關注要點	溝通渠道				
<ul style="list-style-type: none"> 遵守當地的法律法規 依法納稅 	<ul style="list-style-type: none"> 促進當地經濟增長 促進當地就業 定期走訪 政策溝通 				

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可持續發展實踐的意見與建議。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可持續發展戰略實施過程中，以持續改進和提升我們的企業表現。

股東與投資者



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

合作夥伴



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

媒體



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

當地社區



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



重要議題評估

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，我們以三年為一週期與公司廣泛的持份者群體接觸溝通，對可持續發展重要性議題進行評估和排序，系統地識別與我們營運最相關的可持續發展議題。2024年，我們遵循香港聯合交易所的《ESG報告指引》，基於2022年開展的可持續發展重大議題調研結果和2023年開展的可持續發展議題審查與回顧，結合不斷演變的行業趨勢和持份者溝通進行重要議題評估，我們重新組合及更新了重要性可持續發展議題列表，將「廢棄物管理」和「污染物管理」合併為「廢棄物及污染物管理」，根據對可持續發展趨勢的評估，我們新增了「可持續金融」這一重要可持續發展議題。在這過程中，我們不僅深入分析了公司業務發展的現狀與趨勢，還廣泛參考了行業內其他領先企業的優秀實踐，旨在確保我們的可持續發展議題排序既科學嚴謹，又具備前瞻性和引領性。同時，我們對業務所處的宏觀環境及內部運營情況進行了全面而細緻的評估，以確保我們的可持續發展管理體系在保持連續性和穩定性的基礎上，能夠靈活適應外部環境的變化與挑戰。

2025年，我們計劃改進重要性議題評估分析方法，啟動新一週期的持份者群體接觸溝通，通過「雙重重要性評估」來識別我們核心的可持續發展議題，展示選定的可持續發展議題對公司財務表現的影響，以及對環境及社會的影響的相對重要性。



重要性議題確認

結合國家政策、公司戰略規劃、國內外披露標準、資本市場、同行對標五個方面，對2024年可持續發展重要性議題進行確認。

01

重要性議題分析

對確認的25項可持續發展議題進行分析，經由高級管理層訪談、職能部門負責人訪談、公司員工溝通、專家意見獲取等，評估不同可持續發展議題的重要性，並收集對現行的可持續發展策略、相關表現、匯報方式、披露質量的意見。

02

重要性議題審閱

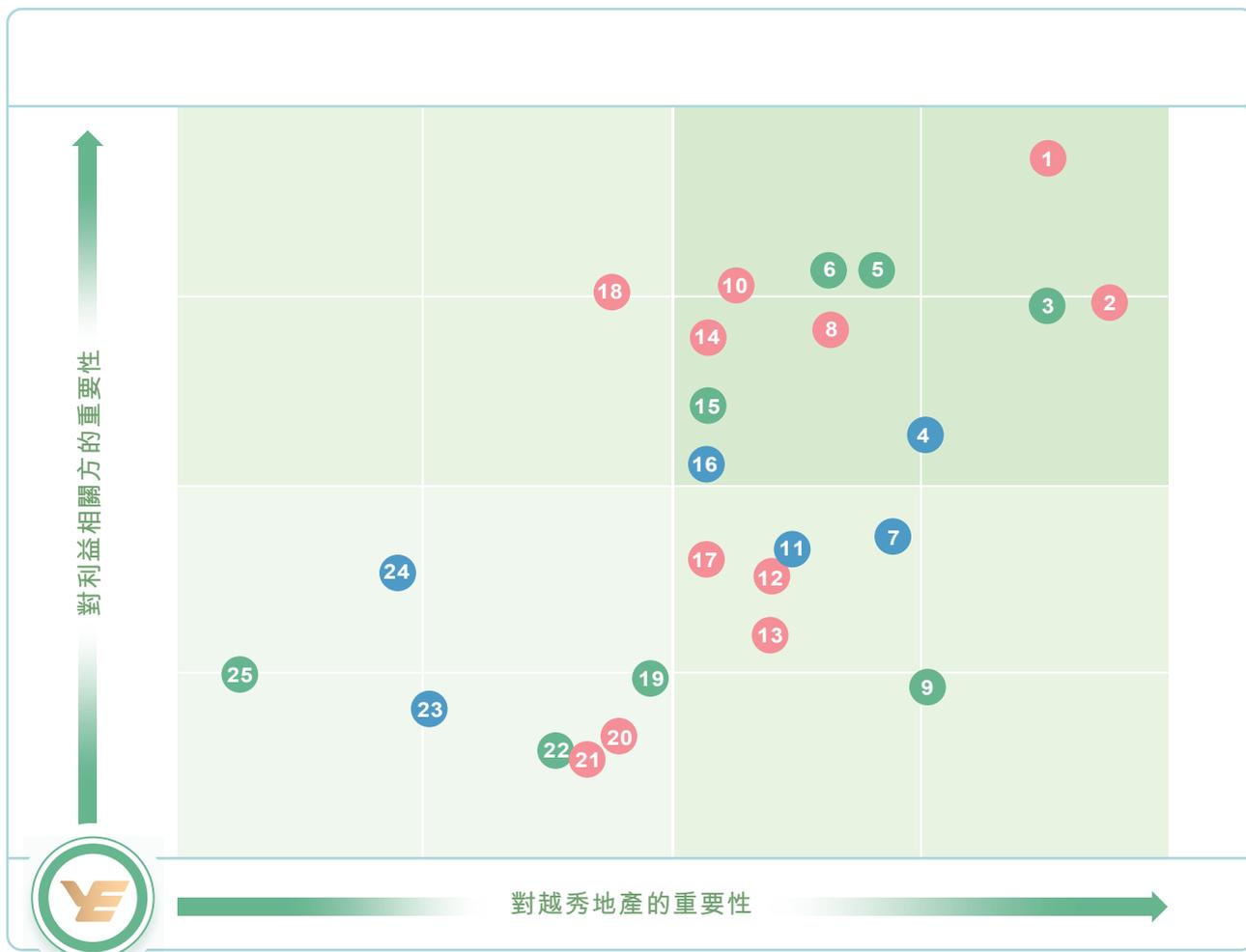
內部管理層與外部專家對篩選與分析結果進行審核，董事會可持續發展委員會對重要性矩陣分析結果進行討論和審閱。

03

響應並披露重要性議題

針對重要議題，制定與實施行動計劃，並在本報告中進行重點響應與披露，以響應持份者對本集團可持續發展工作的關切，提升信息透明度。

04



越秀地產 2024 年
可持續發展議題重要性分析矩陣



● 環境議題 ● 社會議題 ● 管治議題



編號	議題名稱	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	供應商	媒體	當地社區
1	產品質量保障	●	●	●	●	●	●	●	
2	員工安全與健康			●					
3	節能減排	●	●	●	●		●		
4	商業道德與反貪腐			●			●	●	
5	綠色建築	●	●		●	●		●	●
6	應對氣候變化	●	●	●	●	●	●	●	●
7	責任管治			●	●	●			
8	員工薪酬與福利			●					
9	水資源管理	●	●	●					
10	客戶隱私及信息安全	●	●						
11	政策響應				●	●		●	
12	員工培訓與發展			●					
13	合理營銷及宣傳	●	●		●				
14	提升客戶服務質量	●	●	●					
15	廢棄物及污染物管理	●	●	●					●
16	可持續金融					●	●		
17	多元化與包容			●					
18	員工權益保護			●					
19	物料有效利用			●					
20	社會公益	●	●	●	●	●			●
21	負責任供應鏈管理						●		
22	推動租戶可持續發展	●	●						
23	促進行業發展				●				
24	知識產權保護			●					
25	合理開發及生物多樣性保護	●	●		●				●

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
B6：產品責任		S2.1 產品安全與質量	產品質量與安全
B2：健康與安全	403-1, 403-2, 403-3, 403-4	S1.3 員工健康與安全	職業健康與安全；積極的工作環境
A3：環境及天然資源		E.3.2 減排管理 E.5.2 資源管理措施	我們的減碳藍圖；資源保護；碳減排戰略與行動路線
B7：反貪污		G2.2 廉潔建設 G2.3 公平競爭 G5.1 合規經營	商業道德與反腐敗；供應商商業道德
B6：產品責任		E.5.5 綠色低碳認證	可持續建築設計；綠色建造
A4：氣候變化		E.3.4 氣候風險管理	氣候相關風險與機遇
	2-9, 2-10, 2-11, 2-12, 2-13, 2-14	G1.1 治理策略及流程	可持續發展管治
B1：僱傭	401-2, 401-3	S1.2 員工薪酬與福利	薪酬與福利待遇；員工福祉
A2：資源使用	303-3, 303-4, 303-5	E.1.1 水資源	水資源管理
B6：產品責任	418-1	S2.2 客戶服務與權益	隱私保護和信息安全；數字化管理
		S4.4 國家戰略響應	可持續金融
B3：發展及培訓	403-5, 404-1, 404-2, 404-3	S1.4 員工發展與培訓	員工職業發展
B6：產品責任	417-1, 417-2, 417-3	G2.3 公平競爭	負責任營銷
B6：產品責任		S2.2 客戶服務與權益	客戶滿意度
A1：排放物		E.2.1 廢水 E.2.2 廢氣 E.2.3 固體廢物	綠色施工管理
			可持續金融
B1：僱傭	405-1, 405-2	S1.1 員工招聘與就業	公平僱傭；創造就業機會
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
A2：資源使用	301-1, 301-2, 301-3	E.1.2 物料	綠色建造；循環經濟
B8：社區投資	413-1, 413-2	S4.2 社區共建 S4.3 社會公益活動	社會責任與公益項目
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
	203-1	E.5.4 綠色環保行動與措施	綠色價值鏈
	203-2		綠色價值鏈
B6：產品責任	417-1, 417-2	S2.3 創新發展	知識產權保護
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	自然相關財務信息披露 (TNFD)； 生態系統保護





我們對於主要重大議題的回應：

員工健康與安全：



越秀地產高度重視員工的健康與安全，通過提供安全的工作環境、健康的工作條件以及必要的安全培訓，確保員工在工作中的安全。公司還定期組織健康檢查和安全教育活動，增強員工的健康意識和安全意識。

商業道德與反腐敗：



越秀地產堅持誠信經營，遵守商業道德，反對任何形式的腐敗行為。公司建立了嚴格的內部管理制度和監督機制，確保所有業務活動的透明度和合規性。越秀地產還定期對員工進行商業道德和反腐敗培訓，提高員工的法律意識和道德水平。

產品質量與安全：



越秀地產堅持高標準的建築質量，從設計、選材到施工，每個環節都嚴格把關，確保為客戶提供安全、舒適、高品質的居住和商業空間。公司還建立了完善的質量管理體系，定期進行質量檢查和評估，以確保項目符合國家和行業的標準。

節能減排：

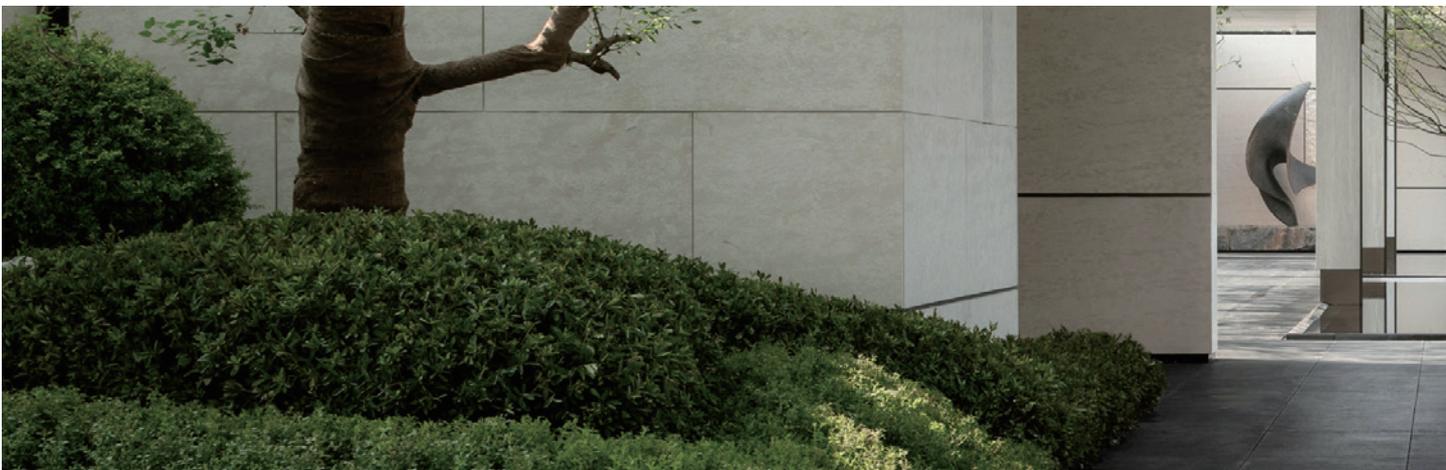


越秀地產在項目開發和運營過程中，採取多種措施減少能源消耗和碳排放。例如，通過優化建築設計、採用高效的能源管理系統、使用可再生能源等方式，實現節能減排的目標。公司還鼓勵員工和客戶採取環保行為，共同為減少碳足跡做出貢獻。

綠色建築：

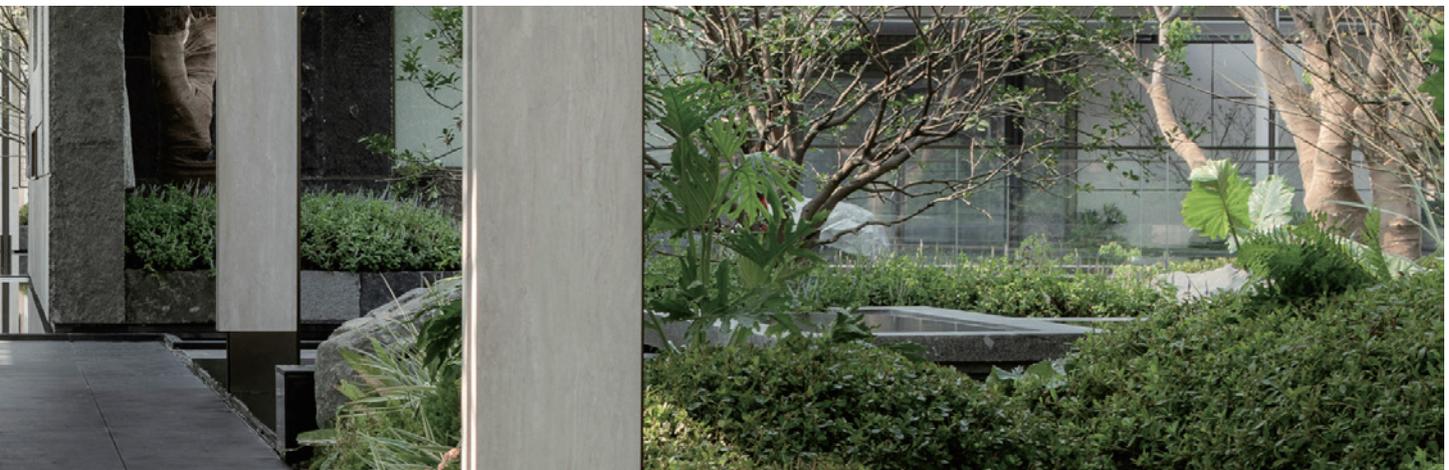


越秀地產積極響應國家綠色建築的號召，致力於開發和建設綠色、環保的建築項目。公司在項目設計和建設過程中採用節能材料和技術，提高建築的能效，減少對環境的影響。此外，越秀地產還積極參與綠色建築認證，如LEED、BEAM等，以提升項目的環保水平。





本報告詳述了持份者對於本集團的關注和想法，以及我們對於以上可持續發展議題的回應。有關香港聯合交易所《環境、社會及管治報告指引》、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。





氣候智慧與生態足跡

我們的行動支持以下聯合國可持續發展目標(SDGs)





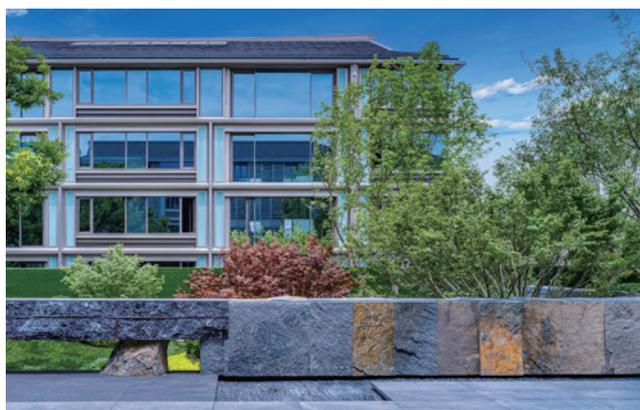
管理方針

《2024 年全球風險報告》¹指出，環境風險仍是全球發展的主要風險之一，極端天氣、地球系統關鍵變化、生物多樣性喪失和生態系統崩潰、自然資源短缺與污染在未來十年面臨的十大最嚴重風險裡位列前五。氣候變化對地球和人類的威脅日益嚴重。持續的全球變暖導致極端天氣事件頻發，包括暴雨、乾旱、颶風和熱浪，給農業、生態系統和人類社會造成巨大影響。冰川融化、海平面上升、極端氣溫等現象也加劇了自然災害的頻率和嚴重程度。而在未來十年，應對氣候變化不力則被列為最大的風險，這不僅要求國際社會加強合作，共同應對氣候變化，還需要各國政府和企業採取切實有效的措施，減少溫室氣體排放，提高社會的適應能力，以減輕氣候變化帶來的負面影響。

《中國應對氣候變化的政策與行動 2024 年度報告》²中指出，中國在提出碳達峰和碳中和目標後，全面貫徹新發展理念，堅持以人民為中心，將人與自然和諧共生的現代化視為中國式現代化的核心特徵。通過協同推進降碳、減污、擴綠、增長，中國堅定執行碳達峰和碳中和目標，提出新的應對氣候變化的部署和要求。黨在第二十屆三中全會中明確將健全綠色低碳發展機制作為深化生態文明改革的重要任務，強調積極應對氣候變化，推動碳中和，並首次提出完善適應氣候變化工作體系。隨著中共中央國務院不斷發佈的政策文件，中國將加快實施碳達峰行動、推動綠色轉型，建設更具活力和國際影響力的碳市場，加強適應氣候變化能力，深化氣候適應型城市建設，為建設美麗中國、實現中華民族偉大復興中國夢提供了重要路徑和行動指南。

應對氣候變化和保護生物多樣性是響應國家「3060」計劃的重要突破點，越秀地產確立了以減碳為核心的戰略目標，並專注於五大領域：推廣先進的減碳措施、研發和應用綠色建築技術、提升能源使用效率、優化資源配置，以及鼓勵業主和租戶共同參與到低碳生活的實踐中來。

越秀地產深刻認識到氣候變化對企業經營的深遠影響，依據《氣候變化政策》，承諾向利益相關方闡述我們減緩、適應和抗禦氣候變化的管理方針和策略。參考氣候相關財務披露工作小組(Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD)的建議，以「管治」、「策略」、「風險管理」及「目標和指標」四個核心支柱披露氣候相關財務信息。越秀地產採用國際認可的第三方平台(MSCI 氣候風險模型)，全面分析了公司業務所在地的氣候狀況。這一分析幫助我們精準評估了自身運營及價值鏈的氣候表現，以及相關的風險與機遇。基於科學的視角，我們更深入地理解了氣候變化對運營和價值鏈的可能衝擊。



進入 2024 年，我們對氣候變化的財務影響進行了量化研究，進一步深化了認識。通過精心策劃的內部持份者訪談，我們獲得了關於氣候風險和機遇對業務潛在影響的深刻洞察。通過遵守 IFRS S2³的披露準則和香港聯交所的氣候信息披露指引，我們致力於達到國際與地區的最佳實踐標準。這些洞察不僅助力我們更準確地識別和評估風險，也為把握機遇提供了寶貴指引。

1 世界經濟論壇在 2024 年 1 月 10 日發佈了《2024 年全球風險報告》(Global Risk Report 2024)。

2 中華人民共和國生態環境部編製了《中國應對氣候變化的政策與行動 2024 年度報告》並在 2024 年 11 月 6 日生態環境部例行新聞發佈會上正式發佈。

3 國際財務報告準則委員會(ISSB)於 2023 年 6 月發佈了 IFRS S2 氣候相關披露。IFRS S2 提供指導，要求實體披露與其氣候相關的風險和機會的資訊，以便為一般目的財務報告的使用者在做出與提供資源給該實體相關的決策時提供有用的資訊。

我們正遵循自然相關財務信息披露(TNFD)、運用LEAP方法論對自然及生物多樣性進行策略審查。我們的主要目的是深入了解我們的業務活動如何依賴及影響自然世界。自然既能帶來風險，亦能帶來機遇。我們希望通過今後的評估工作，不僅能夠評估我們的業務活動對自然環境的潛在影響，還能探索如何利用自然資本創造可持續的價值。這包括識別和評估我們業務中可能存在的自然相關風險，如生態系統退化、水資源短缺和生物多樣性喪失等，以及這些風險如何影響我們的供應鏈、運營和市場表現。同時，我們也計劃在將來尋找機會，通過創新的解決方案和可持續的實踐，促進自然資本的恢復和保護。

未來，我們將繼續審視和完善氣候風險評估流程並將其納入公司現行的風險評估程序中，以確保我們能夠動態掌握氣候變化的影響，並據此調整我們的短期和長期氣候管理策略。越秀地產致力於不斷提升集團的氣候韌性，為實現更加可持續的未來貢獻力量。

我們對氣候與生物多樣性的深刻踐行。
本集團環境管理遵循的法律法規或標準：

《巴黎協定》

《巴庫氣候團結契約》

《2030年碳達峰行動方案》

《中國應對氣候變化的政策與行動》

《關於加快建立健全綠色低碳循環發展經濟體系的指導意見》

《企業環境信息依法披露管理辦法》

《中央企業節約能源與生態環境保護監督管理辦法》





本集團氣候與生物多樣性主要內部政策：

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

1.1 管治

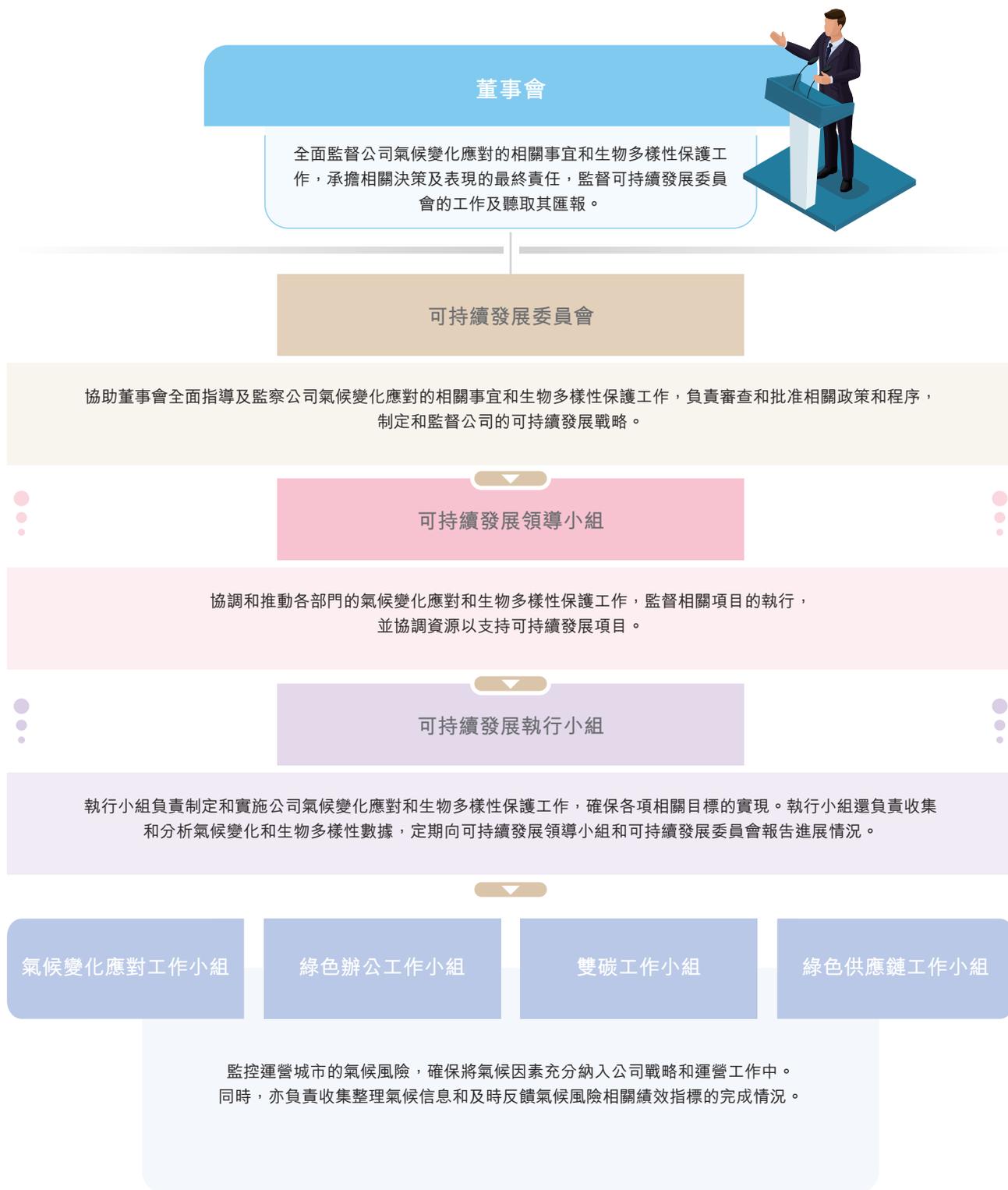
1.1.1 氣候和生物多樣性相關架構與政策

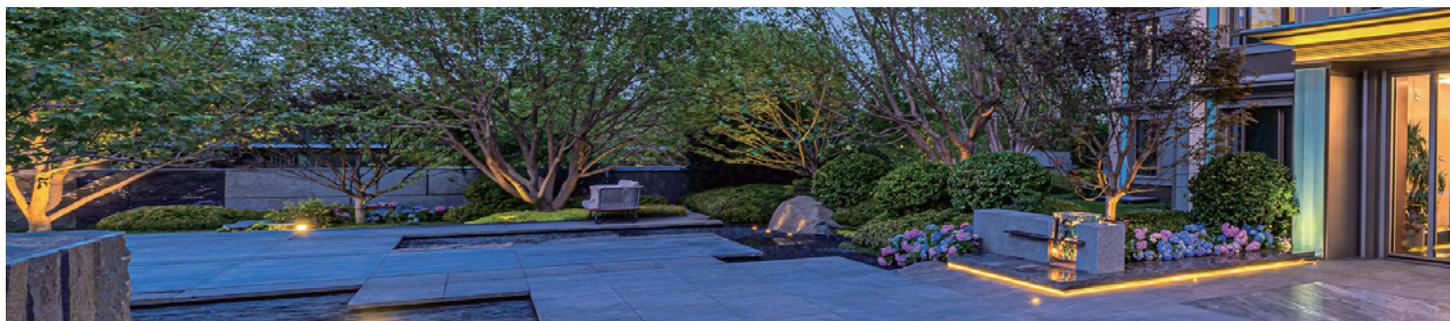
在本次報告的編寫中，我們將氣候相關財務信息披露 (TCFD) 和自然相關財務信息披露 (TNFD) 的管治內容在此節合併披露，可以全面展示公司在應對氣候和自然風險方面的綜合治理框架。以提高報告的連貫性和透明度，更有效地展示公司在可持續發展方面的整體策略和行動。通過這種方式，讓利益相關方可以更清晰地了解公司在環境風險管理上的綜合能力和承諾，從而增強信任和信心。

作為可持續發展治理的決策層，董事會與可持續發展委員會（前稱：環境、社會與管治委員會）負責管理和指導越秀地產氣候變化應對的相關事宜和生物多樣性保護工作，並至少每年討論和審查相關風險和機遇。下設可持續發展領導小組（前稱：ESG 領導小組）和可持續發展執行小組（前稱：ESG 執行小組），帶領氣候變化應對工作小組和雙碳工作小組落實氣候變化應對和生物多樣性保護相關工作。氣候變化相關的重大風險、機遇和倡議，生態保護和生物多樣性保護的實踐和倡議將在公司網站和可持續發展報告中披露。



越秀地產可持續發展管治架構





越秀地產於 2024 年針對氣候變化方面制定了《氣候變化政策》，該政策明確指出在推進企業雙碳戰略的過程中，越秀地產設定明確目標：在 2030 年實現公建與住宅項目的碳達峰，並在 2060 年實現碳中和。為此，越秀地產確保所有新建項目至少達到綠色建築一星級標準，並積極推廣裝配式建築的應用，探索超低能耗建築的可能性。在採購環節，公司也考慮能源效益和氣候變化因素，鼓勵使用低碳可持續建築材料，以減少隱含碳排放。通過智慧能源管理等手段，越秀地產將進一步加強對建築物及設施的能耗管理，提高資源使用效率，幫助建築實現節能減排。在日常運營中，越秀地產將綠色低碳循環理念融入各項活動，具體要求包括綠色辦公和員工差旅，以提高資源和能源效率。此外，公司還推廣租戶綠色低碳公約，鼓勵業主與租戶圍繞可持續發展目標進行合作，共同提升租賃建築的使用效率，推動社會的綠色轉型。

為了提升防範和應對氣象災害的能力，最大程度減少人員傷亡和財產損失，越秀地產於 2024 年設立了《氣象災害應急預案》。該預案主要適用於廣州地區的氣象災害應對，如颱風、暴雨、高溫、雷雨和大風等，工作原則包括以防為主和常態減災相結合，確保從災後救助轉向災前預防。公司將員工生命安全放在首位，全面加強應急體系建設，並借助現代科技提升氣象災害的預警能力。預警信息發佈後，各單位需密切關注天氣變化，做好應急準備，並迅速組織力量評估潛在影響。應急響應的分級與廣州市氣象災害應急預案相一致，響應級別從 I 級到 IV 級不等。啟動應急響應後，各級應急組織需加強值班，密切監視災情，並根據不同氣象災害採取相應措施。越秀地產設立了氣象災害應急指揮中心，統一領導防範和應急處置工作，確保各級應急組織按照職能分工協調工作。在災後恢復方面，受災企業需迅速制定恢復重建計劃，修復受損設施，確保早日恢復正常運營。董事會與可持續發展委員會負責管理和更新應急預案，確保其有效性並對外披露相關實踐。

越秀地產致力於減少業務活動對生態環境和生物多樣性的負面影響，為此制定了《生物多樣性政策》。承諾在項目初期進行環境影響評估，分析、預測和評估項目可能對生態系統和生物多樣性造成的影響。公司堅守綠地承諾，遵守生態保護紅線，儘量減少建造過程對環境和生態的影響，並爭取獲得綠色建築認證。越秀地產逐步採用自然相關財務披露工作組 (TNFD) 框架，評估與自然資源相關的風險和機遇，加強自然資源保護，特別是在房地產開發過程中的生態環境和生物多樣性保護。公司持續關注量化自然資源損失帶來的風險，有效管理與自然資源相關的財務風險和機遇。

 <p>越秀地產股份有限公司 氣候變化政策</p>	 <p>越秀地產股份有限公司 氣象災害應急預案</p>	 <p>越秀地產股份有限公司 生物多樣性政策</p>
<p>詳細信息請參閱 越秀地產股份有限公司 《氣候變化政策》</p>	<p>詳細信息請參閱 越秀地產股份有限公司 《氣象災害應急預案》</p>	<p>詳細信息請參閱 越秀地產股份有限公司 《生物多樣性政策》</p>



1.1.2 氣候和生物多樣性相關培訓

董事會的各個成員都擁有豐富的專業經驗，涵蓋企業管理、精益管理、金融、風險管理等多個領域。這種多元化且堅實的專業背景，確保了董事會具備足夠的知識和能力，能夠對可持續發展相關工作進行有效的指導。為了進一步提升董事會、管理層及各級員工在可持續發展領域的專業能力，公司專門設計了一系列符合時代發展需求的培訓項目。這些培訓內容不僅包括最新的可持續發展理論，還涵蓋了氣候變化、環境保護、社會責任等多方面的知識。通過這些培訓，公司旨在培養員工的可持續發展意識，提升他們在實際工作中的應用能力，確保公司在可持續發展領域的實踐能夠緊跟時代步伐，保持領先優勢。

案例

公司內部培訓

2024年7月組織公司各部門、附屬公司可持續發展負責人及可持續發展專責人員參加「聯交所可持續發展氣候信息披露及企業管治新規培訓」，覆蓋**100%**可持續發展工作負責人及專責人員。





1.2 氣候相關財務披露(TCFD)

越秀地產深諳氣候問題既蘊含著挑戰，亦抱有機遇。在這樣的認知下，公司著眼於全面識別氣候變化所帶來的潛在風險和未來發展的機遇。秉持著這一理念，越秀地產不僅致力於實施有效措施以預防和降低這些潛在風險，更著力於在氣候影響、公司效益和成本之間尋求最佳平衡。公司不斷努力，以確保業務的穩健發展，並在面對氣候挑戰時保持靈活性和創新性，從而在變幻莫測的未來中蓄勢待發，把握機遇，邁向更加可持續的發展道路。

集團定期檢視及更新相關政策，以適應不斷變化的外在環境及社會需求。2023年，越秀地產利用第三方平台(MSCI氣候風險模型)進行了首次氣候情境分析，分析範圍涵蓋了越秀地產所有業務所在地，評估了公司及其附屬企業(與本報告範圍相同)的氣候表現及氣候相關風險和機遇。在2024年，我們重新並全面審視風險類別，氣候風險評估結果，以確保其結果仍然有效，並能夠根據結果有力指導公司的決策和工作計劃。這一舉措不僅體現了我們高度關注氣候變化議題，也彰顯了我們致力於可持續發展的堅定承諾。識別和評估氣候相關風險和機遇的方法於下文《1.2.2 風險管理》章節概述。

1.2.1 策略

減碳策略

響應雙碳政策是越秀地產應對氣候變化策略的重中之重。為實現這一目標，公司全面推進綠色建築技術的應用，致力於在設計、施工和運營階段減少碳排放。越秀地產採用高效的建築材料和節能設備，推動建築的能效標準達到或超過國家綠色建築認證標準，致力設計、發展和運營超低能耗、近零能耗及「雙零」能耗建築，有關綠色建築更多披露，請見《第二章 可持續建築與綠色運營》。同時，越秀地產還實施全面的能耗管理體系，對各商業項目的碳足跡進行實時監測和評估，以制定針對性的減碳措施。有關碳管理更多信息，請見《2.1.2 可持續建築設計》。



案例

「雙零」展廳－越秀研發中心

2024年，越秀地產以建築為載體，落實零能耗建築、零碳建築設計理念，通過運行階段零碳排放進行驗證，致力與打造「零能耗建築+零碳建築」目標，建立越秀地產華南地區項目「雙零」建築技術體系，形成可複製、可推廣的示範引領。截至報告發佈日，該展廳是行業內研發品類最齊全的研發基地，全國第一個近零污染精裝修落地的試驗項目，全國第一個集齊零碳建築、零能耗建築設計認證、綠色三星級建築標識預認證、健康建築金級認證的建築項目。



該項目單位面積年運行碳排放量為 $-13.27\text{kg}/\text{CO}_2/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ ，建築降碳率125%，實現負碳目標，達到零碳建築要求。

**DOUBLE
ZERO**



案例

「雙零」展廳－越秀研發中心(續)

設計理念



採用「被動優先、主動優化、可再生能源利用」理念，制定「2+3+11」技術體系，即「2條路徑+3大模塊+11項技術」，打造零碳零能耗建築目標

- 以被動式技術為主，降低建築用能需求
- 以主動式技術為主，提高用能設備效率：主動式技術依靠高效節能的設備系統實現建築使用過程中節能降耗
- 可再生能源：包括太陽能、水能、風能、生物質能、地熱能、空氣能等在自然界可循環再生的能源，通過利用可再生能源設備，持續降低建築運行的能耗
 - > 本項目用**光伏牆**樣板，通過直接將光伏組件集成到建築結構中，實現能源生產與建築功能的結合，這種CIGS薄膜光太陽能組件比同裝機量的晶矽組件發電量高10%-15%

立面(幕牆)



主要採用**UHPC(超高性能混凝土)**預製構件和**光電玻璃**兩種材料

- **UHPC「超高性能混凝土」**：以「三高」著稱，強度高、耐久性高、工作性高；混凝土中加入鋼纖維增加強度，活性粉末提高融合度，高壓高溫成型
- **光電玻璃**：採用了BIPV(Building Integrated Photovoltaic)和BAPV(Building Attached Photovoltaic)兩種不同的光伏建築技術；同時東立面採用**中空BIPV光伏玻璃幕牆**，既滿足建築節能要求，又可將**太陽光能轉化為電能**，用於建築用電負荷，組件效率達到17%(超過國家標準15%的要求)，預估年發電量可達到5,200度電

案例

「雙零」展廳－越秀研發中心(續)

立面(外牆塗料、
保溫一體板)



非透明維護結構採用**真石漆飾面**，北側外牆採用**氣凝膠保溫體系**

- 氣凝膠保溫產品屬於新型環保材料，由膩子層、保溫中塗層、封閉底漆層、反射隔熱效果層組成，具有低導熱系數和高效隔熱保溫效果

西側立面對節能指標要求更高，採用**真石漆保溫一體板**

- 由岩棉保溫層+無機樹脂膠+強力複合膠+真石漆面層組成，具有無毒、無味、防火、耐酸堿、粘結力強永不褪色，並具有耐著力和耐凍融性等特點，能夠有效阻止外界惡劣環境對建築物的侵蝕，延長建築物的壽命

屋面太陽能板



光伏板總面積約
170 m²，共63組，
預計年均發電
30,300kWh

該產品無需外接電
源，玻璃可隨環境
溫度和太陽光線的
輻照強度調整透光
度，使玻璃在透明
和霧化之間自由轉
換

智能遮陽溫變玻璃



「雙零」展廳所獲認證：



(零碳建築認證)



(零能耗建築認證)



(綠建三星認證)



健康建築設計
標識證書



金級近零污染精裝修
評價標識證書



1990

名雅苑小區
逸泉山庄

- 綠色社區
- 自然通風
- 底層架空
- 低碳社區
- 彩光遮陽
- 太陽能熱水

2003

江南新苑

- 模擬仿真技術
- 雙層中空玻璃
- 窗式通風器
- 雨水回用

2012

星滙名庭

- 模擬仿真技術
- Low-E中空玻璃
- 人工濕地中水回用
- 太陽能光伏發電

嶺南山畔

- 自然通風
- 自然彩光
- 嶺南園森、水理
- 雨水收集
- 導光筒技術

2017

環貿中心

- 分項計量
- 幕牆遮陽一體化設計
- 高效機房

金融城

- 嶺南風格騎樓
- 高效設備
- 新風處理
- 非傳統水源利用
- BIM設計



第一代

建築設計階段，引入了仿真生態技術，運用CFD模擬技術優化設計方案，合理設置出入口，改進規則、建築單體有利於小區外部以及室內通風

第二代

搭建越秀綠色技術體系，各區域建立綠色建築策略和技術標準，綠色技術研究與實踐並行

第三代

發佈越秀「綠色建築」執行綠色建築認證



能源管理

越秀地產通過實施能源管理系統，監控和優化能源使用，提高能源利用效率。這包括採用智能化技術監控能源消耗，制定節能政策和流程，定期評估和改進能源管理實踐，以降低碳排放並實現可持續發展。特別是針對高能耗設備如空調、照明、電梯等，推廣節能措施。通過引入高效節能的空調系統、LED照明設備以及智能化電梯技術，降低設備能耗，進一步減少碳排放。越秀地產積極推廣可再生能源的應用，以減少對化石燃料的依賴。公司計劃在新建和改建項目中整合太陽能光伏系統、風能設施及其他可再生能源解決方案，與可再生能源供應商合作，探索能源共享和交易模式，提升可再生能源的使用比例。有關更多能源管理舉措，請見《1.4.2 能源管理》。

技術發展歷程



水資源管理

越秀地產制定科學的水資源管理策略，以實現水的高效利用和循環利用。公司在諸多項目設計階段引入雨水收集和再利用系統，減少對市政水源的依賴。同時，實施節水技術和設備的升級，優化灌溉和清潔流程，降低水資源消耗。此外，越秀地產還將開展水資源使用情況的定期評估，確保在各個項目中實現水資源的可持續管理，減少對生態環境的影響。有關水資源管理更多披露，請見《1.4.3 水資源管理》。





業主及租戶參與

越秀地產積極推動業主與租戶參與，以實現更廣泛的可持續發展目標。公司建立了全面的業主與租戶教育與培訓體系，定期舉辦環保知識講座和節能工作坊，旨在提高租戶的環保意識和參與度。此外，越秀地產設立了反饋機制，鼓勵業主與租戶提出對可持續發展策略的意見與建議，並將這些反饋納入未來的政策調整中。公司通過與租戶簽署《租戶綠色公約》，秉持可持續和綠色環保理念，通過嚴格規定環保材料、設備及日常用品的選擇，以及實施垃圾分類和禁煙措施，致力於與租戶攜手構建綠色社區，推動可持續發展的進程，不斷加強雙方在實現減碳目標方面的合作。有關綠色租戶更多信息，請見《2.2.2 綠色價值鏈》。

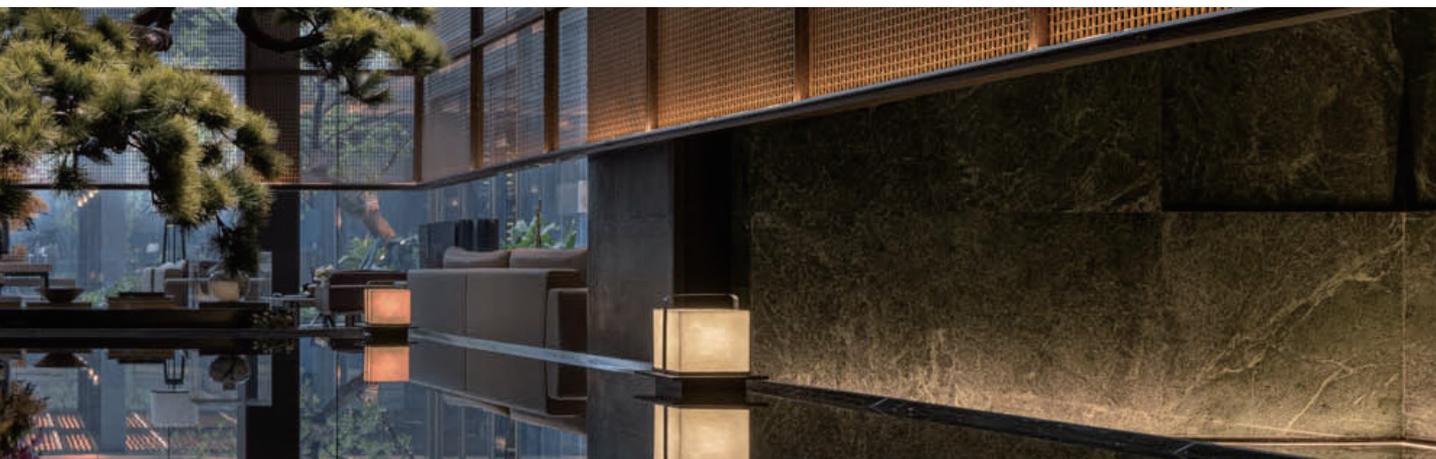
可持續金融

越秀地產通過綠色金融策略為環保低碳項目提供資金支持，推動綠色發展。公司發行綠色債券，吸引對可持續發展有責任感的投資者，支持可再生能源、節能建築和水資源管理等可持續項目。同時，越秀地產與金融機構合作，使用綠色貸款和其他金融工具，為可持續發展提供更為靈活的資金渠道。通過這些措施，公司不僅將優化資金結構，還將提升市場競爭力。有關更多可持續金融信息，請見《第五章 可持續金融與智慧賦能》。

推動行業向低碳經濟轉型

越秀地產力求在推動自身可持續發展的同時，積極參與行業組織、政府倡導的減碳倡議，與其他企業分享討論最新技術，引領行業向低碳轉型。越秀地產受邀參與了多本相關標準的編製工作，包括《零碳辦公建築評價標準》《辦公建築碳排放核算標準》《建築機電調適綜合服務能力評價標準》《既有公共建築低碳改造評價標準》《零碳城區評價標準》等；這些標準的參編不僅體現了越秀地產在節能低碳領域的積累與貢獻，也為業內在綠色低碳領域的持續創新提供了有力支撐。

作為廣州市屬國企一越秀地產依託公司構建的零碳與低碳技術體系，於2024年成功研發打造「越秀研發中心」基地，率先實踐了多種前沿的零碳技術與環保材料，並榮獲多項專業認證，為越秀地產未來打造更多的「雙零」項目奠定堅實基礎。



氣候相關風險與機遇

越秀地產在應對重大氣候風險時，採取了全面而高層次的策略，以確保可持續發展和企業韌性。公司面臨的物理風險，如氣候變化和極端天氣，可能影響建築質量和運營成本。對此，越秀地產通過強化氣候變化評估和推廣綠色建築技術，積極適應環境變化，提升建築的抗風險能力。

在轉型風險和機遇方面，隨着政策法規日益嚴格和綠色建築標準的提高，越秀地產致力於遵循減碳政策，借助技術創新和綠色材料的研發，確保項目合規並優化資源配置。這不僅提高了企業的市場競爭力，也為未來的可持續發展奠定了基礎。

以下，我們將概述部分重大的氣候相關風險及應對措施。

風險類別	對公司價值鏈的影響	潛在的財務影響	我們的策略舉措
物理風險			
慢性風險(中期/長期)			
 全年平均氣溫上升	1. 可能影響建築工程的進度和質量，特別是在高溫環境下施工的挑戰性增加。	增加空調和冷卻設備的使用成本，增加公司的運營成本。	定期評估氣候變化對項目造成的影響，加強安全防範、管理，制定《氣候變化政策》及《氣象災害應急預案》。
	 2. 影響房地產銷售市場，需求可能受到季節性變化和氣候條件的影響。	建築物維護費用的增加。 保險費用上升增加項目成本。	大力推廣綠色建築技術，提升建築的環保性能。
海平面上升 	1. 威脅沿海地區的基礎設施和房地產，增加風險和成本。	減少海邊房地產項目的市場價值，可能導致資產貶值和減少銷售。	制定詳細的地理和氣候評估，評估特定地區的海平面上升風險。
	2. 增加維護和修復沿海房產的成本和複雜性。	增加海邊房地產保險及維修成本，降低投資回報率。	與保險公司合作確保項目有足夠的保險覆蓋。



風險類別	對公司價值鏈的影響	潛在的財務影響	我們的策略舉措
急性風險(短期/中期)			
 <p>極端高溫</p>	1. 可能影響建築工程的進度和質量，增加施工風險和難度。	項目交付和現金流受到項目延誤的影響。	升級改造為節能空調及製冷設備。
	2. 製冷設備能耗增加。	增加空調和冷卻設備的使用成本，提高公司的運營支出。	應用節能設計，如隔熱材料和節能門窗，以減少空調能耗。
	3. 建築物材料老化和部件受損。		加強安全管理，確保員工在高溫環境下的健康和 safety。
 <p>降雨洪水</p>	1. 降雨可能破壞施工現場並導致房屋損壞和漏水。	建設成本增加和物業維護費用提升。	提前部署防汛工作並制定應急預案。 定期進行降雨洪水風險評估。
	2. 對現有物業造成直接損壞。	保險費用上升。	在新項目中融入可持續設計理念，增加綠地和雨水管理措施，降低洪水風險。
 <p>河流洪水</p>	1. 可能導致施工現場受損，造成工程進度延遲，增加建設週期。	維護成本增加。 保險費用上升。	定期進行洪水風險評估，制定應急響應計劃。 與保險公司協商全面的保險覆蓋。
	2. 河流洪水可能導致沿岸建築損毀。	公司沿河資產估值下降。	加強項目的排水和防洪設施建設。
 <p>颱風</p>	1. 導致建築和設備損壞。	造成建築的直接損失。	強化建築結構並制定應急計劃。
	2. 引發周邊環境安全隱患。	營運成本增加的間接損失。	提升建築的抗風能力，優化排水系統建設。
	3. 導致施工現場停工，延誤項目進度。	保險費用上升。	尋求保險公司合作確保風險被覆蓋。
 <p>極端低溫</p>	1. 極端低溫會降低施工效率，增加供暖能耗，引起水管凍裂、屋頂積雪等問題。	施工週期受到影響導致成本上升，影響項目預算。	運用合適的適應低溫環境的材料，並加強質量控制，確保建築結構安全。
	2. 可能影響建築材料性能和結構安全。	供暖消耗會增加運營成本。	開發和推廣節能建築以減少供暖需求。
	3. 增加康養產業保障老人身體健康的挑戰和風險。		針對凍害制定應急預案。
 <p>極端降雪</p>	1. 降雪將影響施工進度和工程交付。	房屋損壞將增加維修成本。	針對降雪制定應急相應預案，並組織演習。
	2. 可能引發房屋損壞。	需支付額外的施工費用和材料儲存費用。	及時清理積雪以保障道路暢通減少安全隱患。
	3. 增加公司員工受傷的風險。		



風險類別	對公司價值鏈的影響	潛在的財務影響	我們的策略舉措
轉型風險與機遇			
政策及法規(短期/中期/長期)			
 <p>「30160」戰略國家政策及監管法規趨嚴</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 國家政策的更新和改變引領減碳趨勢，提高項目准入門檻。 2. 監管要求嚴格，增加合規難度。 	<p>加大資本支出以符合規定和現行的能源效益計劃。</p> <p>可能因不合規造成罰款增加。</p>	<p>遵循政府關於減碳的政策確保項目合規。</p> <p>積極參與政府和行業組織的政策制定，推動項目可持續發展。</p>
 <p>綠色建築相關標準愈發嚴格</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 嚴格的綠建標準提高公司的融資難度和建築要求。 2. 綠色認證需額外成本。 	<p>合規成本增加。</p> <p>為應對規定而對管理資產進行改造工程的資本支出增加。</p>	<p>遵守相關國家標準並進行建築能源審計以確保符合法規。</p> <p>投入研發，尋找成本效益更高的綠色材料和施工技術。</p>
 <p>業務所在市場實施碳定價</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 須遵循當地規定參與碳交易，增加投入。 2. 須按照規定披露碳排放等相關數據。 	<p>由於碳稅和碳定價導致運營成本增加。</p>	<p>緊貼地方與地區的碳市場政策。</p> <p>提高能源效益，增加可再生能源使用佔比，從而減少碳足跡及相關稅款。</p>
 <p>公開披露資料</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 增加公司的數據收集和管理成本，在提升透明度的同時也帶來了額外的合規風險和運營複雜性。 2. 需要開展專項人員培訓、升級數據管理系統以及引入第三方審計等多項措施。 	<p>在提升公司透明度和聲譽的同時，也將帶來額外的合規成本、審計費用和潛在的違規風險，對短期財務表現構成壓力。</p>	<p>公司需建立完善的數據治理體系，加強內部管控，優化信息披露流程，並持續提升可持續發展管理能力。</p>
技術(短期/中期/長期)			
 <p>綠色建築技術發展</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 採用先進施工技術和設備，縮短建設週期，提高效率。 2. 技術推動設計理念創新，提升建築的功能與環保性。 	<p>新技術的引入可能導致初期投資上升，影響短期財務表現。</p> <p>綠色技術可減少能耗和維護成本，提升長期利潤。</p>	<p>增加裝配式建築的使用以減少施工和運輸過程中的碳排放。</p> <p>與政府、研究機構合作，加速綠色建築技術的研發與應用。</p>
 <p>能源領域技術發展</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 整合太陽能、風能等可再生能源技術，推動綠色建築發展。 2. 新技術可提高建築能效，降低能耗，提升運營管理水平。 	<p>新技術的應用可能需要較高的前期投資，影響短期財務狀況。</p> <p>長期來看，能效提升可顯著降低能源費用，提高盈利能力。</p> <p>採用先進能源技術的項目可能吸引更多客戶。</p>	<p>加大對前沿能源技術的研發投入，或與外部機構合作引進先進技術。</p> <p>密切關注能源政策變化，及時調整公司策略，以符合新要求和市場趨勢。</p>



風險類別	對公司價值鏈的影響	潛在的財務影響	我們的策略舉措
市場(短期/中期/長期)			
 投資者對綠色投資偏好的變化	1. 投資者對致力於減碳的企業和項目有更高的期待和投資意願。	綠色項目可能獲得更低的融資利率和更多的政府補貼。	制定《綠色金融政策》及《綠色金融框架》。 積極採用綠色金融融資手段吸引此類投資者。
	 2. 對公司可持續發展相關指標有更高的披露要求。	綠色建築通常能匹配更高的租金和銷售價格，提升資產價值。	定期與投資者溝通以了解他們的期望。
 客戶低碳消費偏好轉變	1. 客戶對較低碳足跡和較高能源效益的建築有更高的需求和支付意願。	吸納高價值租戶，綠色建築的租金溢價可能上升。	向消費者推廣有利於低碳生活的智能應用和技術，如超低能耗建築、雙零建築、健康宅體系等概念。
	2. 需要評估和改善現有建築的環境和能源表現。	增強公司在綠色市場中的品牌形象，提高客戶忠誠度，帶來長期財務收益。	開發更多低碳建築項目，擴大綠色產品的市場份額。
供應鏈(短期/中期/長期)			
 業界廣泛採用低碳材料	1. 增加對低碳材料的採購，確保供應鏈的可持續性。	短期內，物料採購開支可能會上升。	越秀地產設立越秀研發中心以研發綠色建築技術以及環保材料。
	2. 加強研發，探索新型低碳材料，以滿足市場需求。	低碳材料通常具有更高的耐用性，降低維護和更換成本。	與低碳材料供應商建立戰略合作，確保材料的穩定供應。
 可用資源供應有限及價格上漲	1. 增加供應鏈斷裂風險。	資源價格上漲將直接推高項目成本，影響利潤空間。	多元化供應鏈以降低風險。
	2. 可能需要調整項目設計，以適應可用資源的變化。	項目延誤或成本增加可能導致現金流緊張，影響財務穩定性。	優選穩定、可持續的供應商形成合作關係。
聲譽風險(短期/中期/長期)			
 商譽及訴訟案件和輿論負面事件	1. 負面事件可能損害品牌形象和消費者信心。	訴訟案件可能導致法律費用和賠償支出增加，影響利潤。	展示在抵禦氣候變化方面的領導力，制定明確的減碳目標並披露相關信息。
	2. 影響公司的正常運營。	商譽受損可能導致股價下跌，影響公司市值和融資能力。	制定並實施全面的危機管理策略，快速應對負面事件。

為了更精準地量化氣候風險與機遇對公司財務的影響，越秀地產確立了若干關鍵財務指標。這些指標不僅旨在全面揭示氣候因素對公司財務狀況的深遠影響，更展示了公司在應對氣候變化、把握市場機遇方面的積極舉措與顯著成效。通過這一系列科學、系統的財務指標，越秀地產不僅為自身構建了更加穩健的財務基礎，也為行業樹立了可持續發展的典範，彰顯了企業在環境保護與經濟發展的雙重責任中的堅定承諾。

指標	2024 績效	2023 績效
發行綠色債券金額(人民幣億元)	16.90	—
新增綠色建築貸款金額(人民幣億元)	133.81	208.98
已獲得綠色貸款金額(人民幣億元)	313.92	298.66
總借貸(人民幣億元)	1,038.89	1,043.71
已獲得綠色貸款金額佔總貸款金額的比例	48.9%	44.7%

1.2.2 風險管理

我們識別集團的風險敞口並及時管理。集團通過構建全面的氣候風險管理框架(包括廣度、深度、高度三大層次)，將氣候風險作為可持續發展主要風險之一納入全面風險管理體系。

越秀地產氣候變化風險管理

三大層次



維度體現：
氣候變化風險管理融入ERM

具體內容：
將氣候變化風險和生物多樣性相關風險作為可持續發展的主要風險，融入越秀地產企業風險管理(Enterprise Risk Management, ERM)體系中，通過成熟的企業管理體系，對氣候變化風險開展識別、評估和治理



維度體現：
ISO 14001環境管理體系

具體內容：
越秀地產制定完善的ISO 14001環境管理制度，助力各附屬公司獲取ISO 14001環境管理體系認證，以落實環境和節能低碳的管理要求，減少對環境和碳排放的負面影響

維度體現：
自上而下開展氣候變化應對管理工作

具體內容：
在可持續發展委員會領導下，「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

我們擁有一套健全的審計和風險識別機制，這不僅能夠確保我們的運營活動符合相關法規和標準，還能幫助我們及時發現潛在的風險點。我們定期進行深入的氣候變化風險識別工作，這包括對各種可能影響我們業務的急性、慢性氣候變化因素進行全面的分析和評估。我們會根據每種風險的具體情況制定相應的應對計劃。這些計劃旨在通過採取有效的措施來減輕或消除風險的影響，確保我們的業務能夠持續穩定地發展。更重要的是，我們通過這一系列的活動形成了一種持續提升風險管理能力的良性循環。每次風險識別、評估和應對的過程，都是對我們現有風險管理機制的一次檢驗和優化。



氣候變化應對工作小組自上而下從戰略層面審視公司的氣候變化管理水平。該小組負責越秀地產整體氣候變化風險與機遇的戰略制定、計劃執行、指標追蹤及管理提升工作。在深入挖掘潛在的氣候變化風險的同時，探索業務細節中的氣候變化機遇，使越秀地產能夠更好地適應未來的氣候變化挑戰。通過系統的分析與評估，該小組不僅識別出可能對越秀地產產生重大影響的氣候變化因素，還制定了具體的應對措施和行動計劃，確保這些措施能夠有效實施並取得預期效果。此外，該小組還定期追蹤相關指標，評估風險管理的效果，不斷優化和提升管理水平，確保越秀地產在應對氣候變化方面始終保持領先地位。

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

通過不斷的學習和改進，我們的風險管理能力得到了顯著的提升，這不僅有助於我們更好地應對當前的氣候變化挑戰，也為未來可能出現的新風險做好了準備。這種持續改進的機制，確保了我們能夠在快速變化的環境中保持競爭力，為實現可持續發展目標奠定了堅實的基礎。



情境分析

根據 TCFD 建議，我們構建了兩套獨特的氣候情境，藉此加深了解我們業務在未來可能出現的不同情況下的韌性及穩健程度。兩個氣候情境分別為 1.5°C 及 3°C 情境，均使用知名組織公開可用的情境所構建，這些組織包括聯合國政府間氣候變化專門委員會 (IPCC) 及央行與監管機構綠色金融網絡 (NGFS)。該等情境包含多種因素，包括政治、環境、經濟及社會指標。通過假設不同水平的人口規模、經濟活動、天氣模式、能源使用、土地利用模式、技術和氣候政策，這些情境提供了數據預測，使我們能夠考慮在當前至 2050 年內氣候變化的潛在影響，考察範圍包括我們運營範圍內的全部資產，在中國範圍內佈局 27 個城市，土地儲備 121 個項目。

1.5°C 情境

在 1.5°C 情境描繪的世界下，全球平均氣溫在 2100 年前對比工業化前水平上升了 1.5°C，被設想是一個共容和尊重環境界限的經濟發展，而且各國承諾在 2050 年實現淨零排放，並容易實施嚴格的氣候政策。在這情境下，化石燃料快速過渡至可再生能源，而且企業致力於低碳營運，為氣候行動目標做出貢獻並制定具有短期目標的詳細計劃，從而形成低物理風險和高轉型風險的脫碳經濟。

3°C 情境

在 3°C 情境所描繪的世界下，全球平均氣溫在 2100 年前對比工業化前水平上升了超過 3°C，被設想是一個由化石燃料推動經濟增長和技術進步的未來，導致溫室氣體排放上升，極端天氣惡化。儘管環境問題迫在眉睫，但由於制度、政治及經濟挑戰，未來缺乏新氣候政策及短期行動計劃。以盈利為中心的商業模式重視財務收益而非環境和社會影響，公眾缺乏相關意識進一步阻礙了系統性轉型。因此，此情境呈現高物理風險和低轉型風險。

風險識別

自2023年起，我們向董事及高級管理層發放了評估問卷，以定量和定性地評估氣候相關風險。2024年，我們對24個關鍵部門的主要領導人進行了深入訪談，特別針對越秀地產的產品與客研中心、資本經營部、成本招採中心、工程技術中心、戰略投資中心等，分析了上年度的關鍵氣候物理及轉型風險，並規劃了應對措施。此次評估旨在全面了解各部門在面對氣候風險時的脆弱性，並制定科學的應對策略。通過與各部門領導人的交流，我們識別出對業務運營具有重大影響的風險，為制定有效的風險管理措施提供基礎。此外，業務部門負責人評估了風險及機遇的促成因素，包括現行及計劃中的措施和管控措施，並分析了這些風險對財務表現的潛在影響。我們將評估結果納入精算風險模型，以預測氣候相關風險的潛在影響程度，並最終對氣候風險進行了優先級排序。

物理風險

在物理風險評估中，慢性和急性風險在我們實現減碳目標的過程中產生了極大的不確定性。識別、評估、預測主要不確定性因素對未來產生的影響，有助於我們制定相應策略以抵抗氣候變化造成的風險。透過以科學為本的方法，我們可提高風險評估的準確性。可靠及精確的數據使我們能夠做出明智的決策及制定有效的緩解計劃。我們在物理風險評估中共納入八項物理氣候變量。

01



收集並整合來自多方的氣候數據，包括動態氣候模型的歷史數據和預測信息。

02



這些數據被用來評估本集團在27座城市中的121個項目對各種氣候變量的脆弱性。

03



通過評估所選資產所面臨的物理風險的嚴重程度和可能性，我們致力於識別那些對本集團而言具有重大意義的物理風險。

慢性風險(中期/長期)



全年平均氣溫上升

全年溫度平均值相比過去有所提高，主要是由人類活動導致的溫室氣體排放增加引起的。



海平面上升

全球海平面長期呈上升趨勢，導致低窪及沿海地區被海水淹沒。

急性風險(短期/中期)



極端高溫

氣溫顯著高於正常範圍，對員工健康安全和資源消耗造成嚴重影響。



降雨洪水

降雨量過大導致洪水，影響基礎設施並威脅生命安全。



河流洪水

河流溢出導致氾濫，破壞社區並損壞財產。



颱風

熱帶風暴帶來強風和暴雨，導致建築損壞，引發周邊環境安全隱患。



極端低溫

極端低溫造成資源消耗，影響項目交付。



極端降雪

極端降雪影響項目進度和工程交付，並引發房屋損壞。



		業務影響程度	
		1.5 °C	3 °C
慢性風險	全年平均氣溫上升	高影響	高影響
	海平面上升	中影響	中影響
急性風險	極端高溫	高影響	高影響
	降雨洪水	中影響	中影響
	河流洪水	中影響	中影響
	颱風	高影響	高影響
	極端低溫	低影響	低影響
	極端降雪	低影響	低影響

■ 高影響 ■ 中影響 ■ 低影響

轉型風險

通過分析兩個情景，我們進行了定量和定性的評估。此方法將定量的、有科學依據的預測與政府和政策發展的定性分析相結合，以評估兩種不同氣候情景對我們業務和價值鏈的影響。我們也在本年度進行了廣泛的訪談和問卷調查，收集各部門及業務單位的意見，以期更好地了解我們整個價值鏈的韌性，並確保我們的轉型風險評估與業務密切相關且一致。

01



摘錄和整合來自 IPCC 及 NGFS 等知名來源的相關數據。我們的評估流程包括定性研究、政策和法規分析，以及收集主要業務單位的意見，確保評估結果與我們營運相關和一致。

02



利用所收集的數據及數據評估選定業務及其價值鏈(上游及下游業務)的風險敞口性。

03



通過評估價值鏈面臨的轉型風險敞口的嚴重程度及可能性，識別對集團而言屬重大的轉型風險。

風險和機遇

政策及法規風險(短期/中期/長期)

「30|60」戰略國家政策及監管法規趨嚴

隨着「30|60」目標的推進，國家政策和監管法規正逐步趨嚴，需要投入更多資源以確保環境數據準確，並滿足人員培訓、系統升級和第三方審核等要求

綠色建築相關標準愈趨嚴格

政府和相關機構對綠色建築的認證、設計、建造、運營和維護等方面的要求不斷提高

業務所在市場實施碳定價

實施碳定價的市場通常會要求企業報告其碳排放數據、徵收碳稅或參與碳交易，並採取措施減少排放

公開披露資料

為符合政府和相關機構的披露要求，需要提供準確的碳排放相關數據，並實施減碳措施

風險和機遇

技術風險(短期/中期/長期)

綠色建築技術發展 推進綠色建築時面臨技術挑戰和專業知識需求，同時對綠色建材供應鏈產生挑戰

能源領域技術發展 採用節能和低碳技術的趨勢，並擴大可再生能源的利用

市場風險(短期/中期/長期)

投資者對綠色投資偏好的變化 投資者在投資決策中對環境友好型項目或企業的興趣和偏好逐漸增加的趨勢

客戶低碳消費偏好轉變 消費者在購房或租賃時，越來越傾向於選擇那些對環境影響較小、碳排放較低的項目

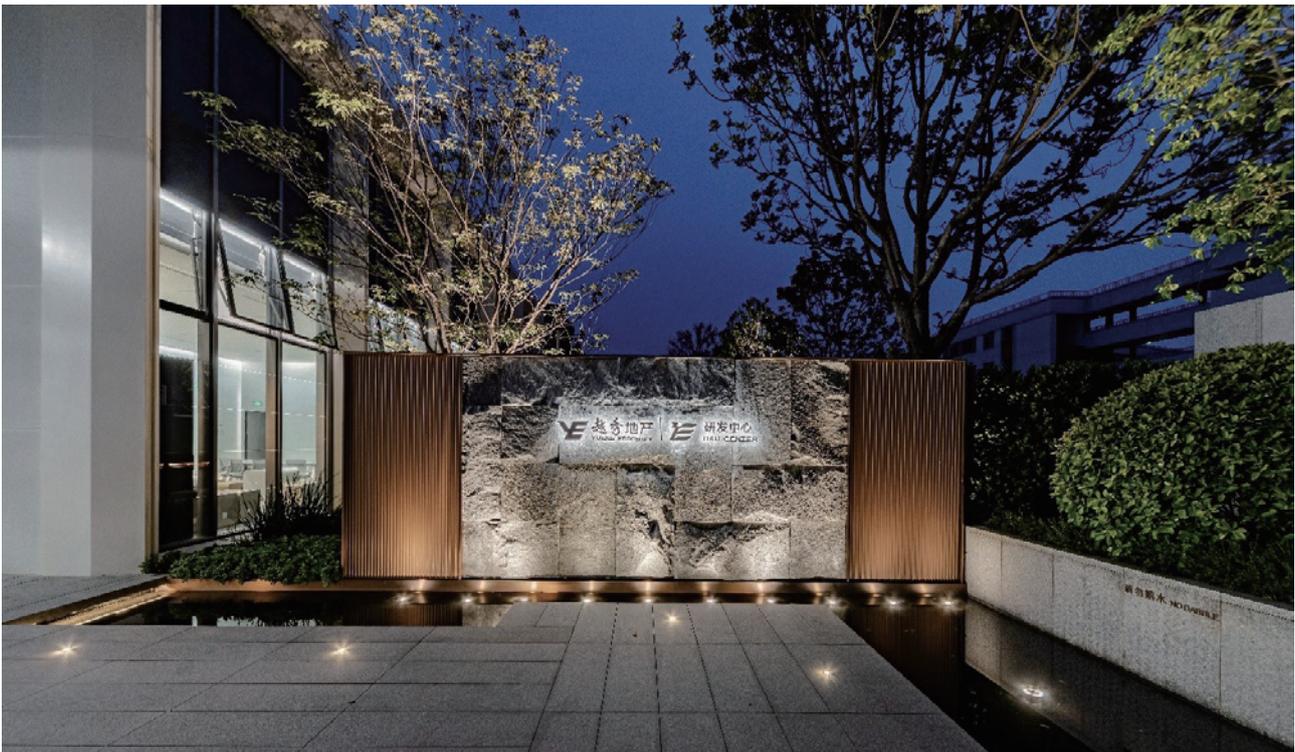
供應鏈風險(短期/中期/長期)

業界廣泛採用低碳材料 越來越多的同類企業選擇使用低排放的材料，以減少對環境的影響

可用資源供應有限及價格上漲 由於資源的有限性和市場需求的增加，資源的供應變得緊張，進而引起價格上漲

聲譽風險(短期/中期/長期)

商譽及訴訟案件和輿論負面事件 企業在經營過程中可能面臨的商譽、訴訟和負面輿論的風險和挑戰，將影響企業的財務狀況、品牌形象和市場地位





		業務影響程度	
		1.5 °C	3 °C
政策及法規風險	「30 60」戰略國家政策及監管法規趨嚴	高影響	高影響
	綠色建築相關標準愈趨嚴格	中影響	中影響
	業務所在市場實施碳定價	中影響	中影響
	公開披露資料	低影響	低影響
技術風險	綠色建築技術發展	中影響	中影響
	能源領域技術發展	中影響	中影響
市場風險	投資者對綠色投資偏好的變化	中影響	中影響
	客戶低碳消費偏好轉變	中影響	中影響
供應鏈風險	業界廣泛採用低碳材料	中影響	中影響
	可用資源供應有限及價格上漲	中影響	中影響
聲譽風險	商譽及訴訟案件和輿論負面事件	中影響	中影響

■ 高影響 ■ 中影響 ■ 低影響

1.2.3 目標與指標

越秀地產致力於在 2030 年前實現碳排放峰值，並在 2060 年前實現價值鏈的碳中和。為此，我們將通過擴大減碳計劃的規模和支持創新技術，積極推動減碳工作。我們的全面減碳方針結合創新策略和技術，務實地推動計劃的發展，以實現更可持續的低碳未來。

為確保這一目標的實現，我們根據公司的運營性質和優先級設定了多個維度指標，並每年追蹤最新情況。這些指標將幫助我們評估減碳進展，並調整戰略以應對不斷變化的環境和市場需求。通過這一系統化的管理和監督機制，越秀地產將持續推動其減碳工作，為實現綠色可持續發展貢獻力量。

	指標	目標	2024 年進展
	溫室氣體排放和能源消耗		
	公建項目單位面積碳排放強度(範圍 1 及範圍 2)	公建項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 40%	公建項目較 2019 年單位面積碳排放強度下降 22.37%
	住宅項目單位面積碳排放強度(範圍 1 及範圍 2)	住宅項目 2030 年較 2019 年單位面積碳排放強度下降 19%	住宅項目較 2019 年單位面積碳排放強度下降 3.91%
	綠色建造		
	裝配式建造項目數量佔比	到 2030 年，裝配式建造項目佔比為 100%	2024 年，裝配式建造項目佔比達 72.4%

指標	目標	2024年進展
綠色建築		
 住宅項目設計階段按照綠色建築一星級以上標準項目比例	設計階段按照綠色建築一星級以上標準項目比例為100%	2024年，按照綠色建築一星級以上標準項目比例為100%
住宅項目按綠色建築標準新建的項目面積佔新建項目總面積的比例	到2030年，住宅項目按綠色建築標準新建的項目面積佔新建項目總面積100%	2015-2024年，住宅項目按綠色建築標準新建的項目面積佔新建項目總面積68%
超低能耗、近零能耗、淨零能耗建築佔新建項目數量的比例	到2060年，超低能耗、近零能耗、淨零能耗新建項目數量佔新建項目總數量100%	2024年，超低能耗、近零能耗、淨零能耗新建項目數量佔新建項目總數量38%
綠色租賃		
 商業自持項目公共區域接入能源管理平台比例	到2030年，商業自持項目公共區域接入能源管理平台比例達100%	2024年，商業自持項目公共區域接入能源管理平台比例為74%
寫字樓租戶《綠色公約》在新簽租約中的覆蓋率	寫字樓租戶《綠色公約》在新簽租約中的覆蓋率維持100%	2024年，寫字樓租戶《綠色公約》在新簽租約中的覆蓋率為100%
可持續金融		
 綠色債券及綠色貸款佔債券及貸款融資額的比例	到2030年，綠色債券及綠色貸款佔債券及貸款融資額的比例至少達50%	2024年，綠色債券及綠色貸款佔債券及貸款融資額的比例為31.8%
綠色債券融資用來投資綠色建築項目的比例	到2030年，綠色債券融資用來投資綠色建築項目的比例達100%	2024年，綠色債券融資用來投資綠色建築項目的比例為100%
可再生能源發電		
 購買綠色電力	到2050年購買綠色電力證書超1,000,000千瓦時	2024年，越秀地產累計購買710,000千瓦時綠色電力證書
循環經濟		
 無紙化辦公(電子簽章覆蓋率)	到2030年，電子簽章覆蓋率達100%	2024年，電子簽章覆蓋率已達43.7%



1.3 自然相關財務信息披露(TNFD)

越秀地產深刻認識到企業的生存與發展與自然資源休戚相關，既受到自然條件的客觀制約，也對周邊生態環境產生深遠影響。在這一認知基礎上，公司積極踐行TNFD(自然相關財務信息披露)框架，通過系統性資源管理推動全球生態平衡，為中國及香港特別行政區的可持續發展目標落地提供有力支撐。TNFD框架的創新性在於將自然資本全面納入企業決策體系，這一舉措不僅有效降低了生態退化風險、增強了氣候適應能力，更通過引導資本流向自然友好型項目，為全球生物多樣性保護和生態系統健康構築了堅實保障。

踐行TNFD為越秀地產建立了以下優勢：

- > 通過分析生物多樣性高風險城市，並將分析結果納入新項目的發展考慮中，是越秀地產降低項目風險和避免物業貶值的重要舉措。例如，越秀地產可以避免在水資源壓力高的地區開發項目，從而減少未來氣候變化加劇導致的旱災對項目質量的影響。此外，我們還可以利用分析結果，因地制宜地進行項目開發，根據當地需求優化設計，以降低自然風險對用戶的影響。

01

- > 在當前全球暖化的大趨勢下，自然風險管理已成為政府及人民高度關注的議題。通過積極踐行TNFD，越秀地產可以展示其對環境保護和社會責任的承諾，增強公眾和投資者的信任。這還能吸引更多的綠色投資者和合作夥伴，為公司帶來更多融資機會。

02

- > 《昆明—蒙特利爾全球生物多樣性框架》的目標3是在2030年前至少保護地球30%的土地和海洋(30x30目標)，這一目標得到了中國生物多樣性保護與綠色發展基金會的支持。越秀地產若能持續關注並保護自然資源，將有助於提前應對雙碳和30x30等目標下，越趨嚴格的監管要求。

03

- > TNFD的實踐要求企業不斷探索和應用新的技術和方法，以減少對自然環境的影響。這將推動越秀地產在項目開發中採用更先進的環保技術和可持續設計，從而提高項目的整體質量和競爭力。同時，技術創新還能降低運營成本，提高經濟效益，實現環境和經濟的雙贏。

04

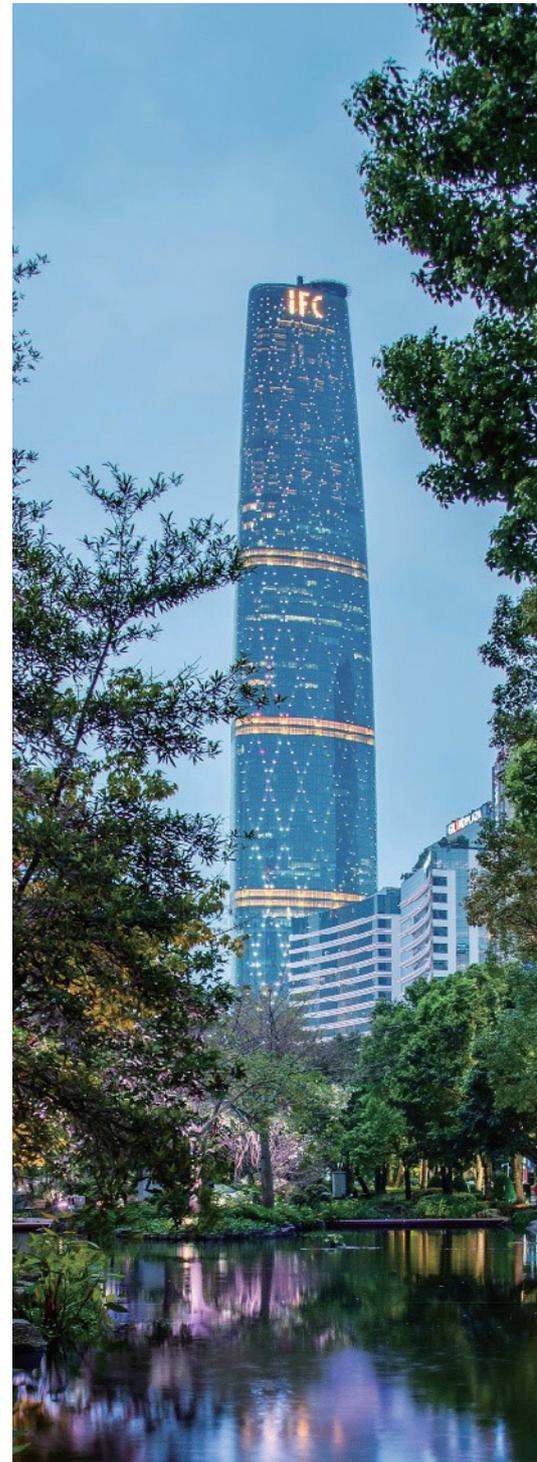
基於TNFD框架指引，越秀地產構建了全方位、多維度的自然依賴性與影響評估體系，重點涵蓋能源管理優化、水資源高效利用等關鍵領域。這些分析與評估不僅識別了越秀地產全價值鏈的生態足跡、明確了未來的戰略發力方向，更使公司在政策導向與市場趨勢中佔據先發優勢，進而成功實現經濟效益與環境保護的良性互動與協同共進。通過持續深化可持續發展實踐，越秀地產正以實際行動詮釋著負責任企業的使命擔當，為行業可持續發展樹立了典範。

1.3.1 策略

越秀地產在2024年發佈《生物多樣性政策》，持續關注自身運營活動對土壤、空氣、水資源以及生物多樣性的影響，致力於在業務運營中充分考慮生物多樣性保護。越秀地產尊重本土氣候適應性與場地自然環境，在新建發展項目及日常運營的重要城市中積極開展相關評估，確保活動支持生態系統的健康與可持續性。通過這種努力，我們不僅推動了企業的可持續發展，也為周圍生態環境的保護貢獻了力量。

2024年，依據TNFD推薦框架，越秀地產在外部顧問的協助下已經完成了對全價值鏈和10個重要項目城市的生物多樣性評估。在價值鏈覆蓋層面，我們系統性應用LEAP方法論，對越秀地產在短期、中期及長期運營週期內的自然相關依賴與影響開展分析。越秀地產不僅評估了業務活動的直接生態足跡，更將分析邊界延伸至上下游的全生命週期。通過多維度分析，已建立包含考慮22個依賴自然的主題和11個影響自然的主題的監測體系（詳見《1.3.2 風險管理》）。通過審視地理空間數據，我們已完整披露核心城市的直接運營項目與高保護價值生態區域的交互關係，特別識別出深圳、廣州、杭州、上海等具有重大潛在依賴性和影響的地區。我們將會在下一階段進行風險管理分析。

結果表明，越秀地產在部分項目中已具備一定的生態保護基礎，展現出對綠色建築理念的初步實踐。然而，尚需進一步建立系統性和可持續的管理策略，以應對未來日益嚴格的政策要求。隨著中國對生態文明建設的高度重視，越秀地產主動保護生物多樣性不僅符合國家政策的號召，也體現了企業對於可持續發展的承諾。通過將綠色發展理念融入企業形象，越秀地產能夠提升社會責任聲譽，成為吸引客戶和投資者的重要亮點。這將有助於公司在競爭日益激烈的市場中脫穎而出，促進長期可持續的發展。





1.3.2 風險管理

方法論

LEAP (Locate : 定位, Evaluate : 評估, Assess : 評定, Prepare : 準備) 分析對越秀地產具有重要意義, 它通過系統評估能源消耗、碳排放及資源利用效率, 為企業制定科學、可操作的可持續發展戰略提供了堅實的數據支持。這一工具不僅幫助越秀地產優化資源配置、降低運營成本, 還能有效識別和應對未來政策變化帶來的風險, 確保項目符合日益嚴格的環保法規要求。LEAP 分析助力越秀地產量化生態保護措施的效果, 推動綠色建築和新能源技術的應用, 進一步提升企業的品牌形象和市場競爭力。通過定位、評價、評估、準備四個步驟。通過應用 LEAP 方法, 越秀地產評估了行業對自然的影響和依賴性, 對生物多樣性的影響/ 依賴信息與該特定地點生物多樣性面臨的狀況/ 壓力信息相結合。本報告是越秀地產致力於提高透明度和持續努力為全球生物多樣性保護和可持續發展做出貢獻的證明。

定位	檢視我們的資產與項目會與哪些生態系統互動, 如: 位於關鍵的生物多樣性區域、保護區、重要的自然棲息地。
評估	確定我們對自然的依賴及影響驅動因素, 如: 土地沙化、鹽鹼化等問題可能導致項目所在的土地質量下降, 影響建築物的價值和使用壽命。
評定	我們會在未來對以上步驟做進一步分析, 進一步思考、評估與自然相關的風險及機遇對我們業務的影響及應對策略, 並不斷強化披露。
準備	基於所確定的依賴及影響驅動因素, 未來我們計劃對業務影響進行評估, 如: 限制項目的土地使用及/ 或要求恢復受損生態系統導致我們的潛在業務成本增加和聲譽受損。



定位

依照氣候相關財務信息披露工作組的建議和住宅、房地產和房地產服務 SASB (Sustainability Accounting Standard Board，可持續發展會計準則委員會) 標準，我們首先對公司的價值鏈進行了全面的審視，識別出各個項目與自然生態系統的連接點。這包括評估越秀地產項目所在地的生態特徵和生物多樣性狀況，確保我們了解與自然的直接和間接關係。通過整合國際生態數據，我們界定了與越秀地產項目相接的生態區域和生物群落。這些數據幫助我們評估這些地區的生態健康性、物種多樣性和生態系統的抵禦能力，同時識別出生態敏感區域，並確保我們的運營活動儘量減少對這些區域的影響。

在定位過程中，我們還分析了行業內的最佳實踐和趨勢，結合越秀地產的價值鏈，將於未來確定出可持續發展的機會和挑戰。這一過程有助於我們識別在哪些環節可以更有效地融入生物多樣性保護措施。基於生態系統的健全性、生物多樣性的重要性以及越秀地產的戰略佈局等多方面考量，我們選定十個城市進行了排序和優先披露。這一排序幫助我們聚焦於最具生態敏感性的地點，以便在後續的生物多樣性保護和管理策略中，優先採取行動。

優先披露城市：

01 廣州、02 杭州、03 青島、04 蘇州、05 合肥、06 上海、07 成都、08 深圳、09 北京、10 西安 **75.4%**¹

註 1：10 個城市在建與未建項目土地儲備佔 2024 年總土地儲備的比例

評估

我們深刻認識到生態系統服務對越秀地產業務績效的重要性。自然資源的喪失可能會限制我們為利益相關者創造價值的能力。因此，我們的運營活動必然會對自然環境產生影響，這包括正面和負面的作用。負面影響可能會損害自然生態的健康與韌性，削弱其提供生態系統服務的能力，從而影響公司的長期發展。

基於與多個行業保持一致的方法，在此階段，我們使用 ENCORE (Explore Natural Capital Opportunities, Risks, and Exposures) 工具界定越秀地產全價值鏈活動依賴或影響的相關環境資產及生態系統服務，然後確定已識別環境資產及生態系統服務影響和依賴性的重要性程度。通過結合重要性評價結果，我們將優先關注重要性評價等級為「非常高」(Very High, VH) 的依賴因子和影響因子，我們能夠明確哪些業務活動對生物多樣性和生態系統服務的依賴性和影響最強，進而識別出潛在的風險與機遇。

同時，我們識別了優先地點的具體業務活動，並運用生物多樣性綜合評估工具 (Integrated Biodiversity Assessment Tool, IBAT)、世界自然基金會 (World Wide Fund for Nature, WWF) 數據庫界定我們依賴或影響的相關環境資產及生態系統服務。由於生物多樣性的狀況因項目所在地而異，這種差異性要求越秀地產採取因地制宜的生物多樣性管理策略，以確保我們的行動與當地生態環境相適應。於是，通過對選定城市 50 公里範圍內的標誌性物種和重要棲息地進行深入分析，我們能夠清晰地了解每個重點城市的生態特徵及其生物多樣性狀況。這一過程使我們能夠識別出關鍵的環境資產，例如濕地、森林和其他生態系統，以及它們提供的生態系統服務，如水源淨化、碳儲存和生物棲息地保護，從而得到生物多樣性和自然管理相關的啟示。

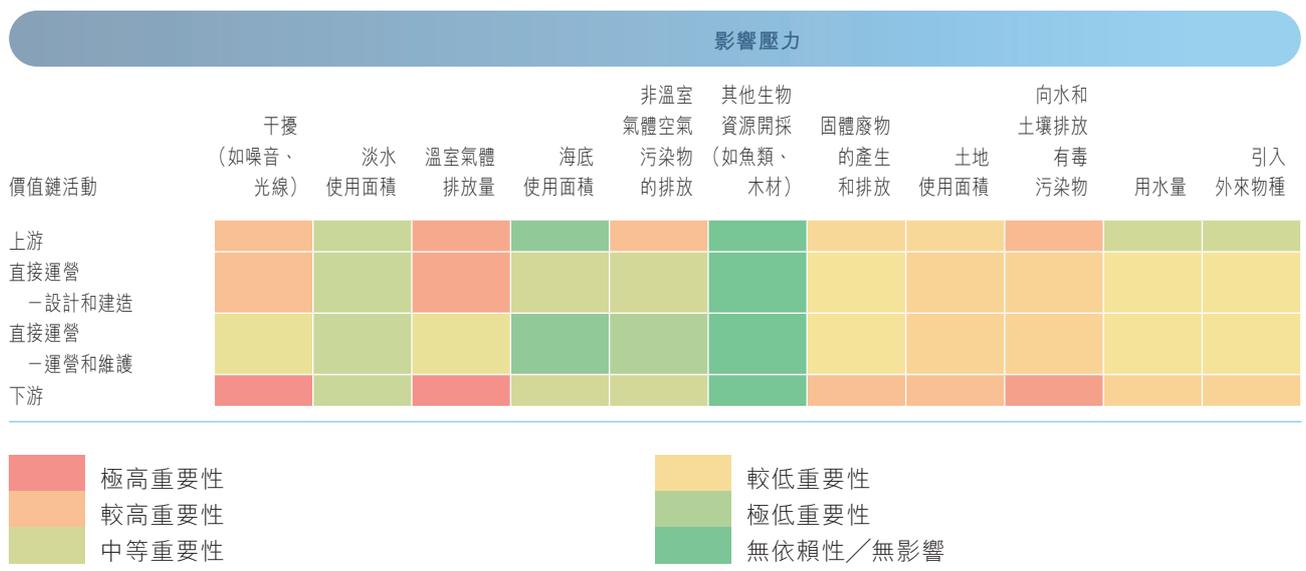
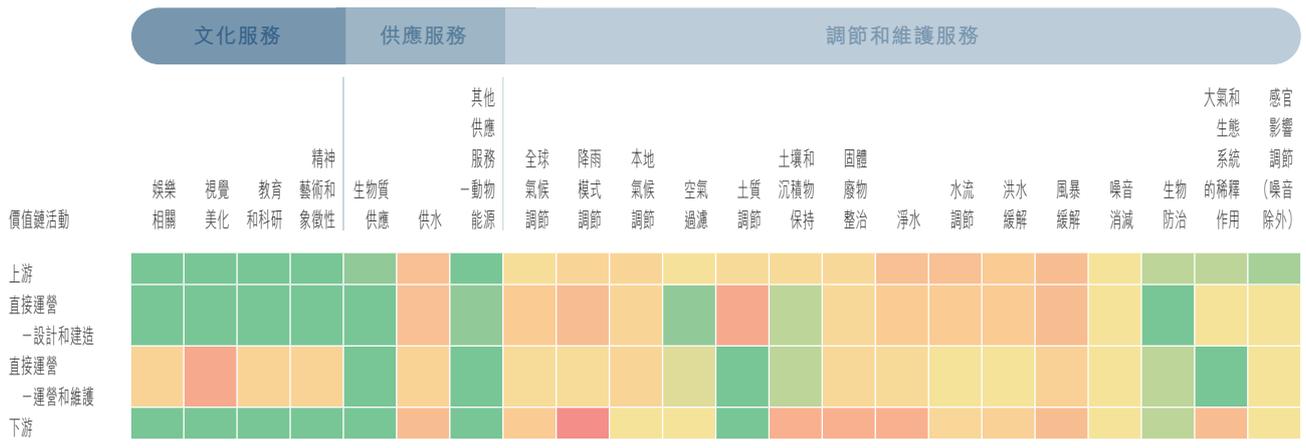
通過以上過程，我們能夠明確識別環境資產和生態系統服務對我們業務的重要程度及其影響。這一評估不僅幫助我們了解自身的生態足跡，也為制定更加可持續的發展策略提供了科學依據。通過推動自然的健康與韌性，越秀地產能夠保障其及價值鏈合作夥伴所依賴的生態系統服務，促進業務的可持續運營與發展，響應國家保護生態系統和生物多樣性的號召。



識別價值鏈的生態足跡

我們深入分析了越秀地產在上游、直接運營－設計和建造、直接運營－運營和維護和下游各環節對自然環境的潛在依賴性和影響。這一分析旨在明確各業務環節與生態系統之間的關係，幫助我們識別關鍵風險和機遇。通過系統地列出不同環節對自然資源的依賴程度及其可能造成的環境影響，我們能夠更加清晰地了解企業運營對生態系統的整體影響。這不僅為制定相應的可持續發展策略提供了基礎，也為未來的決策過程提供了重要的數據支持和參考依據。以下表格詳細展示了各個環節的具體依賴性和影響，以及全價值鏈自然依賴性及影響熱力圖。

上游(採購、物流和倉儲)	直接運營－設計和建造	直接運營－運營和維護	下游(拆除和廢棄物管理)
潛在依賴性：			
<ul style="list-style-type: none"> > 水流調節 > 洪水緩解 > 本地氣候調節 > 風暴緩解 	<ul style="list-style-type: none"> > 降雨模式調節 > 土質調節 > 土壤和沉積物保持 	<ul style="list-style-type: none"> > 娛樂、視覺美化相關 > 淨水 > 本地氣候調節 > 風暴緩解 	<ul style="list-style-type: none"> > 固體廢物治理 > 降雨模式調節 > 全球氣候調節 > 淨水
潛在影響：			
<ul style="list-style-type: none"> > 向水和土壤排放有毒污染物 > 干擾(如噪音、光線) > 溫室氣體排放量 > 引入外來物種 	<ul style="list-style-type: none"> > 干擾(如噪音、光線) > 溫室氣體排放量 > 向水和土壤排放有毒污染物 > 土地使用面積 	<ul style="list-style-type: none"> > 固體廢物的產生和排放 > 溫室氣體排放量 > 用水量 > 土地使用面積 	<ul style="list-style-type: none"> > 干擾(如噪音、光線) > 向水和土壤排放有毒污染物 > 溫室氣體排放量



越秀價值鏈自然依賴性和影響熱力圖



價值鏈的自然依賴性和影響

越秀地產的下游活動對自然環境的依賴性和影響較為顯著。在物業拆除階段，需要進行大量的物理和化學操作，產生的建築廢棄物(如混凝土、磚塊和金屬)在處理時需謹慎，以節約土地資源並維護土壤和水質的健康。此外，拆除過程中的噪音和粉塵也可能對周邊環境帶來影響。儘管物業拆除的頻率較低，廢棄物管理依然是日常運作的重要環節，因此越秀地產應優先關注提升廢棄物的回收率，並確保與合規的廢棄物處理合作夥伴合作。

在建築相關活動中，由於資源消耗和廢棄物產生的規模，環境影響尤為明顯。採購建材和施工過程的資源利用涉及天然資源的開採和加工，可能影響土地和水資源。為此，越秀地產應著眼於採用綠色建材和綠色建築標準，以減少建築活動對自然的影響，從而推動可持續發展。

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



優先披露城市的分析

根據城市和基於行業的評估結果，我們初步確定從自然和生物多樣性風險的角度來考察的重要結論：

- 沿水體和南方城市面臨較高的自然風險。這一現象與其獨特的地理位置和快速的城市化進程密切相關。

由於**地理位置優越**，這些沿海城市經濟發展迅速，吸引了大量人口，導致人口密度較高和城市化程度提升。然而，這種快速發展也伴隨著一系列自然災害風險的加劇。在自然災害(如洪水、風暴潮或颱風)發生時，影響範圍廣泛，損失可能相當巨大，給城市基礎設施和居民生活帶來嚴峻挑戰。

城市化過程中對自然環境的改造，例如填海和濕地破壞，可能進一步加劇災害風險。這些行為不僅破壞了生態系統的自然防護屏障，還使得城市對自然環境的依賴關係變得更加脆弱。沿海城市通常擁有豐富的生物多樣性，像深圳和廣州的紅樹林、杭州的濕地以及上海的沿海生態系統，都是關鍵的生物棲息地。這些生態系統在維持生態平衡、保護海岸線和減少自然災害方面發揮著重要作用。然而，這些生態系統對環境變化非常敏感，一旦受到損害，恢復難度較大，進一步增加了自然風險。

南方城市如深圳和廣州氣候溫暖，適合多種生物的生長，這不僅提高了物種多樣性，也使得這些城市更易受到熱帶氣旋的影響。熱帶氣旋帶來的強風和暴雨對城市基礎設施和居民生活構成巨大威脅。此外，溫暖的氣候還可能導致某些病蟲害的增多，進一步影響城市生態和居民健康。這種氣候條件與城市發展之間的複雜關係，使得對自然風險的全面評估和有效管理顯得尤為重要。

我們基於附近 50 公里範圍內的重要棲息地和標誌性物種分佈，對十個選定城市進行了全面的綜合分析。通過詳細的數據收集和科學評估，我們發現深圳、廣州、杭州和上海這四個城市在生態保護方面面臨較為嚴峻的挑戰。這些城市不僅鄰近重要的自然保護區，還擁有較多的瀕危物種，這使得它們在項目開發過程中需要特別關注和優先管理。

需優先管理的城市	原因	優先級
深圳	在十個城市中： <ul style="list-style-type: none"> > 世界自然基金會風險分數總計最高 > 瀕危物種數第二高 > 極度瀕危物種數最高 > 自然保護區最多 > 生物多樣性區域最多 	非常高
廣州	在十個城市中： <ul style="list-style-type: none"> > 世界自然基金會風險分數總計第二高 > 瀕危物種數最高 > 極度瀕危物種數第二高 	高
杭州	在十個城市中： <ul style="list-style-type: none"> > 世界自然基金會風險分數總計第三高 > 瀕危物種數第三高 > 且範圍內有自然保護區 	高
上海	在十個城市中： <ul style="list-style-type: none"> > 極度瀕危物種數第三高 > 生物多樣性區域第二多 > 且範圍內有自然保護區 	中

除了以上四個需要優先考慮的城市，其餘城市，如青島、蘇州、合肥、成都、北京、西安，擁有豐富的生態環境和獨特的自然與文化特色，具備較高的生物多樣性保護價值。青島和蘇州的濕地和紅樹林生態系統為多種動植物提供了棲息地，同時這些城市還擁有豐富的海洋文化和古典園林資源。合肥和成都則在綠色技術應用和生態修復方面具有顯著優勢，擁有廣闊的綠地和生態廊道。北京和西安依託重要的生態資源，如奧林匹克森林公園、密雲水庫和秦嶺，不僅保護了瀕危物種的棲息地，還為城市居民提供了寶貴的自然體驗場所。



自然與生物多樣性啟示

通過以上工作，越秀地產全面了解了項目地點及供應鏈的生物多樣性管理現狀。這些結果為越秀地產制定自然與生物多樣性管理戰略提供了重要啟示。首先，摸底結果顯示，深圳、廣州、杭州和上海等城市靠近自然保護區、生態紅線區域或瀕危物種棲息地，表明這些地區的開發活動可能對生物多樣性造成顯著影響。因此，越秀地產應將這些高敏感性地區作為重點管理對象，提前制定生態保護方案，以避免違規行為和潛在的負面社會輿論。通過此舉，越秀地產不僅能遵循國家層面的政策導向，還能在行業內樹立負責任的企業形象。

其次，分析顯示，供應鏈在原材料獲取、運輸和施工環節可能對生態系統產生較大影響，例如木材、礦石等建築材料的採購可能涉及不可持續的來源，這不僅對當地生態造成壓力，也可能影響生物多樣性。供應鏈不僅是生物多樣性保護的潛在風險點，更是推動綠色轉型的重要突破口。越秀地產應積極與供應商合作，推動可持續採購和環保實踐，以降低生態影響，並提升整體運營的可持續性。

在品牌提升方面，摸底結果表明，越秀地產在部分項目中已具備一定的生態保護意識，但尚未形成系統性、可持續的管理策略。隨著中國對生態文明建設的重視，未來與生物多樣性相關的政策要求可能進一步收緊。面對這一趨勢，越秀地產有必要通過主動保護生物多樣性，將綠色發展理念深度融入企業形象，從而提升社會責任聲譽。這不僅能夠增強消費者對品牌的認同感，還能成為吸引客戶和投資者的重要亮點。

此外，越秀地產的戰略規劃應積極響應中國政府對生態保護的政策導向。近年來，國家出台了一系列關於生態文明建設和生物多樣性保護的政策，強調可持續發展的重要性。越秀地產可以借此契機，主動對接國家政策，推動企業在生態保護方面的合規性和前瞻性。通過與政府、科研機構及社會組織的合作，越秀地產能夠在生態保護領域發揮更大的影響力，助力國家的可持續發展目標，實現經濟與環境的雙贏。通過以上策略的實施，越秀地產不僅能夠更好地應對當前的生態挑戰，還能在未來的市場競爭中佔據更有利的位置，推動企業的長遠發展。

案例

越秀世界大觀項目月亮湖生態修復工程

越秀世界大觀項目月亮湖生態修復工程於2024年完工，基於「非典型生物操縱」理論，構建「濾食性魚類—浮游動物—沉水植物—底棲動物—微生物群落」完整、健康、穩定、長效的清水型生態系統，使水體實現可持續自淨功能。通過「前期改良工程、沉水植物系統構建、透明度提升工程、水生動物系統構建、浮葉景觀植物構建」五大步驟，從可持續自然發展的根本實現了清澈湖景的波光粼粼。



生態工程修復前



生態工程修復後



生態工程修復前



生態工程修復後

1.3.3 目標與指標

在完成自然相關依賴性與影響全景掃描後，越秀地產在原材料獲取、運輸和施工環節進行密切監控。我們已在可持續發展報告中披露了溫室氣體排放、水、廢物等相關指標，我們計劃未來針對自然與生物多樣性有更加詳細的披露。

通過了解每個分業務與自然相關的依賴及影響特徵，我們可以將若干重要考慮因素納入評估與特定項目地點相關的自然風險。這些考慮因素包括每個地點獨特的自然環境，如生物多樣性價值和面臨的水資源緊張水平，然後制定針對性策略和緩解措施，以有效應對這些風險。

本次生物多樣性深度分析為越秀地產構建了「生態賦能型發展」的戰略支點，通過將自然資本核算體系深度融入產品研發與資產運營，不僅實現了生態價值向產品溢價的可量化轉化，更以科學方法論重構了「環境友好—客戶健康—資產增值」的價值閉環，在響應國家雙碳戰略的同時，樹立了行業從空間建造向生態服務躍遷的標杆範式，為城市可持續發展提供了兼具社會效益與經濟效益的創新解決方案。

目標



- 於2030年達到淨零損失
(即：業務過程中造成生物多樣性損失降至最低，由其他地方的收益達至平衡)
- 於2060年達到生物多樣性正向影響
(即：收益大於損失)
- 於2030年前100%土地開發前進行生物多樣性評估



1.4 資源保護

1.4.1 生態系統保護

越秀地產高度重視項目周邊生態系統的保護及修復，從項目選址到竣工驗收的全過程中，我們都採取了專門的措施，確保生態系統的健康與可持續發展。我們在新建發展項目及業務營運中充分考慮生物多樣性並進行相關評估，儘量減低業務對生物多樣性和生態系統的影響，同時積極推行生態系統保護及修復，參與生態保護及修復項目，恢復自然環境，提升生態系統的健康與多樣性。在項目初期拿地階段，我們就將生態評估作為項目決策的核心環節之一。通過對地塊及周邊自然資源的詳細調研，包括生物多樣性、水土保持、植被覆蓋等方面的分析，本集團確保開發活動與生態環境相協調。在規劃初期，本集團優先考慮保留自然棲息地、減少生態破壞，以求最大限度降低對原有生態系統的干擾，致力於實現開發與保護的平衡，為城市可持續發展樹立典範。



優先棕地開發承諾

棕地的開發對越秀地產生態保護具有雙重意義。一方面，通過優先開發棕地，越秀地產減少了对未開發綠色用地的佔用，降低了对自然生態系統的破壞，保護了生物多樣性和自然資源。另一方面，棕地通常需要經過環境修復和污染治理，越秀地產在開發過程中積極採用生態修復技術，不僅提升了土地價值，還改善了區域生態環境。在土壤污染問題的廢舊工業廠區等棕地區域，我們會積極與政府部門開展溝通和合作，按照規定開展污染地塊環保評估、實施土壤修復方案，並經第三方審驗通過後合規開發棕地項目。這種開發模式體現了越秀地產在生態保護與城市發展之間的平衡，為實現可持續城市化和生態友好型開發樹立了典範。

避免綠地開發承諾

越秀地產致力於踐行避免綠地開發的承諾，我們不會在世界遺產名錄和國際自然保護聯盟(IUCN)目錄I-IV自然保護區進行開發建設。在項目啟動前，我們將嚴格遵守相關法律法規，進行全面的風險評估和排查，包括項目用地前的生物多樣性調查，以避免佔用農田和綠地。若因城市規劃需要無法完全避免影響綠地，我們將確保在獲得相關部門的批准後，按照綠色建築標準進行建設，並在後續開發過程中，將對綠地及周邊生態系統的影響降至最低，積極改善、優化和糾正項目用地的環境問題，做好生態保護和修復工作。

階段	措施
項目選址	進行全面的環境影響評估，合理規避了環境敏感區域。
建築設計	產品設計充分考慮當地的生態系統，確保產品設計與環境相互協調。
項目施工	積極參與項目周邊的生態修復工作，恢復受損的生態系統。 以高標準、嚴要求推進綠色文明施工，減少施工過程中的環境污染和生態破壞。
持續監測與改進	持續監測項目的環境影響，確保長期的生態可持續性。

案例

廣州琶洲樾—踐行生態文明，古樹保護專項行動

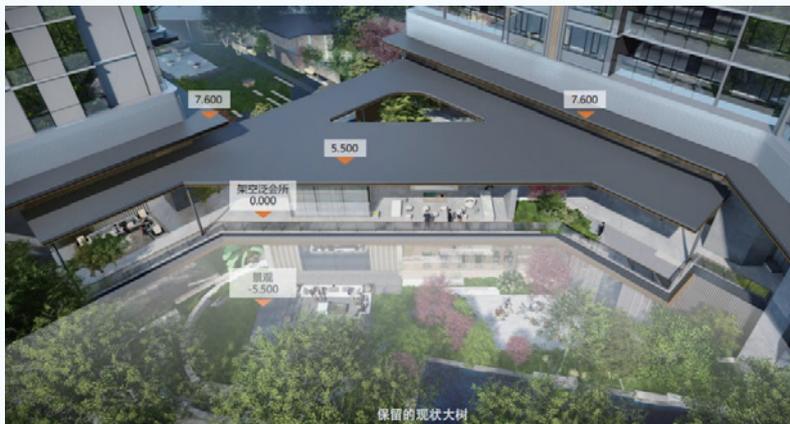
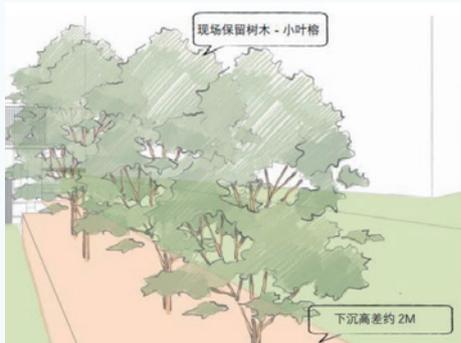
為深入貫徹習近平生態文明思想，踐行「綠水青山就是金山銀山」的發展理念，做好廣州市城市樹木保護工作，落實城市更新項目中樹木保護的各項要求，堅持「保護優先、分級保護、全程保護、合理利用」的原則，旨在保護樹木及其環境。

保護優先：最大限度地減少對綠地的佔用和樹木的遷移、砍伐。

分級保護：古樹名木須原址保護，古樹後續資源原則上原址保護，大樹和其他樹木實施最大限度的避讓和保護。

全程保護：項目全過程樹木保護措施，包括施工前、施工中和施工後的保護及養護措施。

經調查統計，該項目地塊面積為 11,222 m²，原始地形地貌為場區。地塊中共有喬木 24 株，其中古樹後續資源 5 株，大樹資源 19 株。地塊未發現現有綠地、連片成林、古樹名木及其他樹木。根據喬木自身情況和相關規定：對 4 株大葉榕採取遷移利用處理，其餘 20 株樹木採取原地保護處理。遷移接收地土地條件良好，土壤類型大體一致，土壤肥沃，未發現土壤污染和建築垃圾等情況，適宜種植大樹。





案例

廣州琶洲樾－踐行生態文明，古樹保護專項行動(續)

「一樹一策」樹木保護技術方案

成立應急小組

成立由越秀地產大灣區中部公司和建設項目施工方管理人員組成的古樹名木應急領導小組，負責指導、監督和管理項目建設過程中古樹名木的保護和復壯工作，針對可能出現的破壞情況採取防範措施。

明確古樹保護責任人

所有進場施工的單位需簽訂古樹保護承諾書，並明確具體責任人。特別是建築周邊的古樹，塔吊周轉材料及腳手架搭拆時需有專人指揮，確保不觸碰古樹，不進入古樹保護範圍。應急小組應指定專人負責古樹的動態管理和定期檢查，每7天巡查一次，記錄古樹生長情況，發現異常及時上報並採取保護措施。

修建圍蔽

為保護古樹的正常生長環境，設定古樹樹冠垂直投影線外5米範圍為古樹控制保護範圍。施工前做好圍蔽，禁止施工機械和閒雜人員進入，禁止堆放施工材料和雜物。圍蔽建議使用2.5m高的PVC藍色圍擋板，基座用20cm寬、30cm高的混凝土固定。澆築基座時，預留排水孔，防止雨季積水。圍蔽板四周懸掛800*800*5mm的不銹鋼宣傳牌，內容為「古樹保護、人人有責」「文明施工，禁止破壞古樹」，起到保護宣傳和警示作用。



建設施工中保護措施

01

修建微型鋼管樁支護

為保護古樹根系，應在基坑旁及時修建微型鋼管樁支護，高度約4~4.5米，長度約9米，防止土壤崩塌。支護時需預留排水孔，並修建步梯方便日後管護。

土壤改良

清理古樹保護範圍內的雜灌草木，翻松土壤10~30cm。發現腐爛根系時，切除並消毒，回填復壯基質至根頸部位，覆蓋裸露根系。土壤應以樹木為中心向外自然梳理，形成不積水的坡度。



土壤改良示例

02

排水系統建設

在古樹周圍設置排水溝和透水管，可以有效排除多餘的雨水，防止根部積水，減少根系因長時間浸泡在水中而腐爛的風險。

修剪枯枝

在保障安全的前提下，2名專業技術人員使用高空作業車修剪樹冠內的枯枝，減少養分消耗和病蟲害風險。修剪時保持切口光滑平整，修剪後及時殺菌消毒，並對直徑大於5cm的切口塗抹傷口癒合劑，防止腐爛和病蟲滋生，促進傷口癒合。

防塵措施

為保護古樹正常生長，施工方在古樹保護範圍外安裝噴霧系統，減少揚塵。若葉片有粉塵覆蓋，及時用高壓水槍沖洗，避免影響光合作用和誘發病蟲害。沖洗時調節水槍力度，避免沖落葉片，並做好記錄，便於主管部門和巡查養護單位監督。



場地防塵：霧炮機



定期噴淋樹葉除塵

03

白蟻監測防治

白蟻是本地區危害樹木生長和生存最嚴重的蟲害之一。古樹容易遭受白蟻侵害，因此需要加強監測和防治。採用專利技術「古樹白蟻誘殺箱」(專利號 ZL201721035017.6)，在白蟻高發期在樹基部埋設誘殺箱，施放誘餌。當白蟻大量誘出時，噴灑藥劑讓白蟻帶回蟻巢，相互傳染，從而滅殺整個蟻巢。

項目建設後保護措施

由於該古樹位於住宅地塊，為不壓縮居民的活動空間，項目建設後可搭建一個平台。使用鍍鋅方管(規格寬10cm、高5cm、厚0.25cm)作為龍骨，鋪設木塑地板，打造可供居民休憩的平台。平台搭建時，預留活動步梯，方便技術人員進入養護管理。平台修建後，在距離樹幹3m外修建防腐木圍欄進行防護。

加強日常養護管理

保護措施完成後，由至少兩名具有古樹養護經驗的工程師進行為期五年的精細養護。每半個月巡查一次樹木生長狀況。

04



龍骨平台焊接



1.4.2 能源管理

在能源管理領域，越秀地產一直由專責的可持續發展執行小組進行集中的監控與管理。我們不僅自身設立了高標準，還指導各附屬公司建立了專屬的能源管理架構。以廣州越秀商業地產經營管理有限公司(「越秀商管」)為例，其成立的能源管理委員會，專注於制定和執行能源管理制度，定期監測和分析能源使用數據，同時對高能耗設備進行定期的檢查與資本化改造，旨在為業主與租戶營造一個綠色、低碳的工作和生活環境。

在完善能源管理體系方面，我們堅持不懈地進行能耗因素評估，深入識別和分析運營活動中可能對能耗產生重大影響的潛在風險，並據此不斷優化我們的能源使用效率。值得一提的是，我們的多家附屬公司—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—均已榮獲 ISO 50001 能源管理體系認證，這是對我們能源管理工作的權威認可。

我們持續推動智能化能耗管理平台的升級與高效運行，擴大其在各個項目中的應用範圍。通過對空調終端等關鍵設備的運行策略進行調整優化，我們顯著提升了設備運行的效率，大幅降低了能源消耗。此外，我們還對現有項目的照明系統進行了現代化改造，例如更換為高效的 LED 燈具，以提高照明效率。通過越秀地產一系列精細化能源管理措施的實施，我們成功地實現了降低成本、提高效率和減少碳排放的多重目標，走在了行業的前列。

Plan (計劃)	<ul style="list-style-type: none"> > 建立能源管理委員會 > 形成環境與能源管理制度體系
Do (執行)	<ul style="list-style-type: none"> > 節能降耗具體措施
Check (檢查)	<ul style="list-style-type: none"> > 開展能源審計與能耗診斷分析
Act (行動)	<ul style="list-style-type: none"> > 開展能耗專項提升 > 定期開展節能降耗培訓

關鍵績效

安裝電梯電能回饋裝置每年減少約 **8%** 電梯用電量。

空調系統末端改造工程，設備能耗降低 **68%**。

商業能源管理系統覆蓋旗下物業產權面積 **74%**。



案例

商業能源管理系統：覆蓋率達74%

商業能源管理系統即數智化能耗平台，構建了一套高效的能耗PDCA(Plan-Do-Check-Act)閉環管理體系，通過全週期能源管理、設備運行診斷、標準化作業管理等手段的綜合運用，降低碳排放強度與用能成本。

商業能源管理系統覆蓋情況

- 未覆蓋商業能源管理系統項目面積 (萬 m^2)
- 已覆蓋商業能源管理系統項目面積 (萬 m^2)



該平台於2023年上線後，在2024年持續升級，覆蓋項目增至8個。在營項目中，能源管理系統在寫字樓項目的覆蓋率為64% (按產權面積計算)，在零售商場項目的覆蓋率為68% (按產權面積計算)。2024年接入電錶數7,714個，每月平均實時監控用電量1,200萬kWh，已累計挖掘節能效益355萬kWh，節能率約4.1%。



	2023年	2024年
覆蓋項目	廣州國際金融中心、廣州越秀金融大廈、廣州環貿中心、廣州維多利廣場、廣州悅匯城	廣州國際金融中心、廣州越秀金融大廈、廣州環貿中心、廣州維多利廣場、廣州悅匯城、武漢越秀財富中心、武漢越秀國際金融中心、南沙越秀國際金融中心
管理節能	197.9萬kWh	355萬kWh
節省費用(按平均0.76元/kWh計算)	150.4萬元	269.8萬元

以下是2024年度越秀地產部分在管項目進行的資本化改造數據，總投入超過千萬元，涵蓋多個項目的改造工作。

序號	項目	改造工程	節能改造效果或目標
1	廣州悅匯城	屋面光棚自動排煙窗改造項目	年節電167.2kWh
2	廣州財富廣場	空調系統末端改造工程	直流變頻風機後最大功率節能率為11%，中檔和低檔節能量分別達到17%和56%
3	廣州白馬大廈	空調系統升級改造工程	節能型耗電量僅為傳統型耗電量的42.3%
4	廣州越秀金融大廈	冷源系統改造工程	目標冷源系統用電量同比節省約3%~4%



案例

廣州悅匯城－悅匯城中庭與十字連廊改造，能耗降低約8%

悅匯城五樓十字連廊及大小中庭光棚大面積與外界連通，且受陽光直射，在夏季室內溫度過高，空調效果不佳。在2022-2023年，分別對十字連廊、大小中庭做了內遮陽措施，雖然得到一定改善，但離舒適的標準仍有一定距離，在室外實測溫度為40℃時，中庭走廊最高溫度也接近35℃。

2024年進一步進行節能改造，隔絕外界熱空氣流入改造，將中庭和十字連廊的防雨百葉改造為電動排煙窗，並於2024年5月完成。改造後，隔絕了熱空氣的侵入，提升了客戶的舒適感，中庭走廊夏季最高溫度下降至約27℃，相應能耗降低約8%。

2023年6-12月電能

1,231.91 kWh

2024年6-12月電能

1,140.13 kWh 同比減少約8%



案例

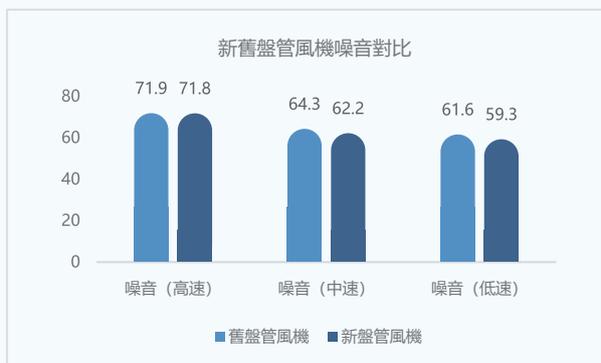
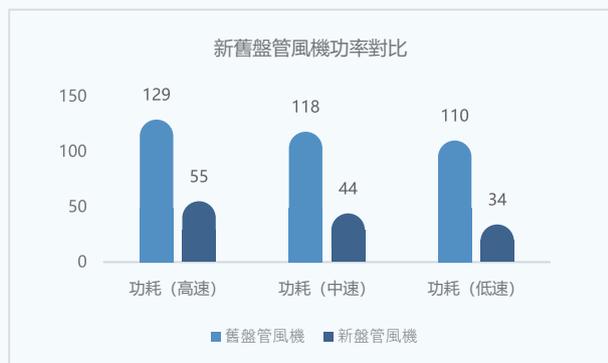
廣州白馬大廈：升級空調系統，能耗下降57.7%

2024年，白馬大廈對空調系統進行升級改造，包括：

- > 安裝新的風機盤管
- > 更換回風百葉
- > 新裝二通閥驅動及溫控開關
- > 更換軟接銅管
- > 安裝保溫棉等

本次更換節能型盤管風機後，節能型與傳統型盤管風機對比，節能型耗電量僅為傳統型耗電量的42.3%。

改造前			改造後		
新舊盤管風機功率對比			新舊盤管風機噪音對比		
	舊盤管風機	新盤管風機		舊盤管風機	新盤管風機
功耗(高速)	129W	55W	噪音(高速)	71.9dB	71.8dB
功耗(中速)	118W	44W	噪音(中速)	64.3dB	62.2dB
功耗(低速)	110W	34W	噪音(低速)	61.6dB	59.3dB





案例

停車場照明系統運用 PDCA 改造，節能率達 90% 以上

停車場照明對策實施－燈源改造

目前越秀地產商管公司(簡稱：越秀商管)在管停車場項目 17 個，已完成雷達感應雙亮燈改造項目 15 個；以產權面積計算，完成率達 94%；這種燈具在無人時處於低功率待機狀態，節能率高達 90%。除更換節能燈具外，越秀商管升級感應技術系統，運用模擬運算和現場測試，確定雷達感應和物聯技術並用的策略。

- > **住宅項目：**由越秀服務物管中心統籌進行節能燈具的集採，各物業項目負責燈具購買及施工，計劃覆蓋 100 個住宅項目，現已有 12 個項目安排採購更換，更換前最高發光效率 120lm/W，本次集採的節能燈具發光效率超過 160lm/W，相同亮度下消耗更低電量。
- > **商業項目：**目前在管的 17 個項目，除上海越秀大廈及杭州星匯外，其它項目均已完成雷達感應雙亮 LED 節能燈改造，搭載智能感應微波雷達技術，可以實現車來燈啟、車離燈暗的靈動照明，以達到節約能源的效果。



第一輪試點改造：PDCA 測試

步驟1: 測試區域二更換雷達（微波）雙亮度燈管燈具，測試區域一保持原有燈具



步驟2: 測試區域安裝獨立計量表



測試區一電表

測試區二電表

步驟3: 測試周期1周



測試區一電表

測試區二電表

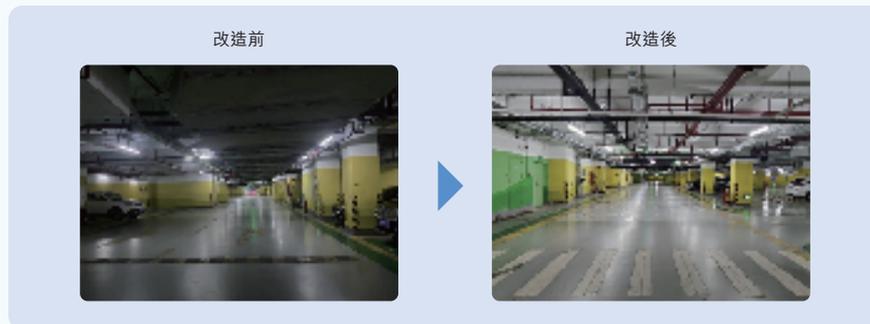
步驟4: 數據計算及分析 (節電率 = (原燈能耗 - 物聯網燈能耗) / 原燈能耗 * 100%)

分類	實測時間	開始電表數	結束電表數	使用度數	節電率
測試區域一	1周	0.4	460.06	459.66	50.1%
測試區域二	1周	0.45	184.31	183.86	

停車場照明對策實施—燈源改造(續)



改造前後效果對比



改造前後運行數據對比

分類	功率	平均亮度	運行時間	控制系統
改造前	3550*18W	40lux	16H/24H	無
改造後	3550*(3~16) W	30lux~55lux	24H	物聯網智能車場燈控系統

車場照明改造實施周期





我們持續進行定期的能源審計和能耗診斷，聘請第三方機構，通過定期巡檢確保能源管理制度的執行和精細化管理，管理對象包括主要寫字樓、零售商場、綜合體。通過形成各建築詳細的能耗診斷報告，進行節能潛力分析，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。能耗診斷報告包括以下內容：

能源審計	建築概況；建設情況；能源與資源定量數據盤查；能源資源消費指標計算分析；建築及主要能源資源系統分析；節能效果與節能潛力分析，我們還將對所有新投資以及合併和收購項目目前進行環境審計
建築能源管理	能源管理機構；建築用能管理制度；能源計量管理
建築能耗分析	建築總能耗分析；建築能耗指標對標分析；逐月能耗盤查；分項拆分能耗分析
建築室內環境檢測	商業室內環境檢測；寫字樓室內環境檢測；節能潛力測算
設備及系統能效檢測	製冷機房設備與能效檢測；終端空調設備檢測；冷站群控及BA(建築設備自動化)系統評估
節能潛力分析	智慧化管理；資產風險評估；資產風險再調適與改進節能潛力分析

1.4.3 水資源管理

在水資源管理與利用方面，越秀地產持有極高的重視程度。我們通過技術創新和流程優化，不斷提升水資源的使用效率，大力推廣雨水收集和循環利用系統，以切實行動減少水資源的不必要浪費，並保障水資源的可持續性。我們承諾將在2060年之前實現水資源的中和目標，這意味著我們將不遺餘力地減少取水量、提高水資源的重複利用率，並採取措施預防水污染。

我們的節水政策和措施，始終與各項目所在地政府的節水法規保持一致，確保了實施的合法性與有效性。截至2024年，越秀地產的所有水資源供應均來自於市政供水系統，並且所有排水均依照法律法規，排入市政指定的排污管道，嚴格遵循環保要求。即便在一些水資源壓力較大的地區，我們的住宅開發和商業運營項目也未遇到取水障礙，同時也沒有對市政污水處理設施造成額外壓力。

越秀地產的這一系列努力，不僅體現了我們對水資源的負責任態度，也展現了我們在環境保護和可持續發展方面的堅定承諾。

關鍵績效

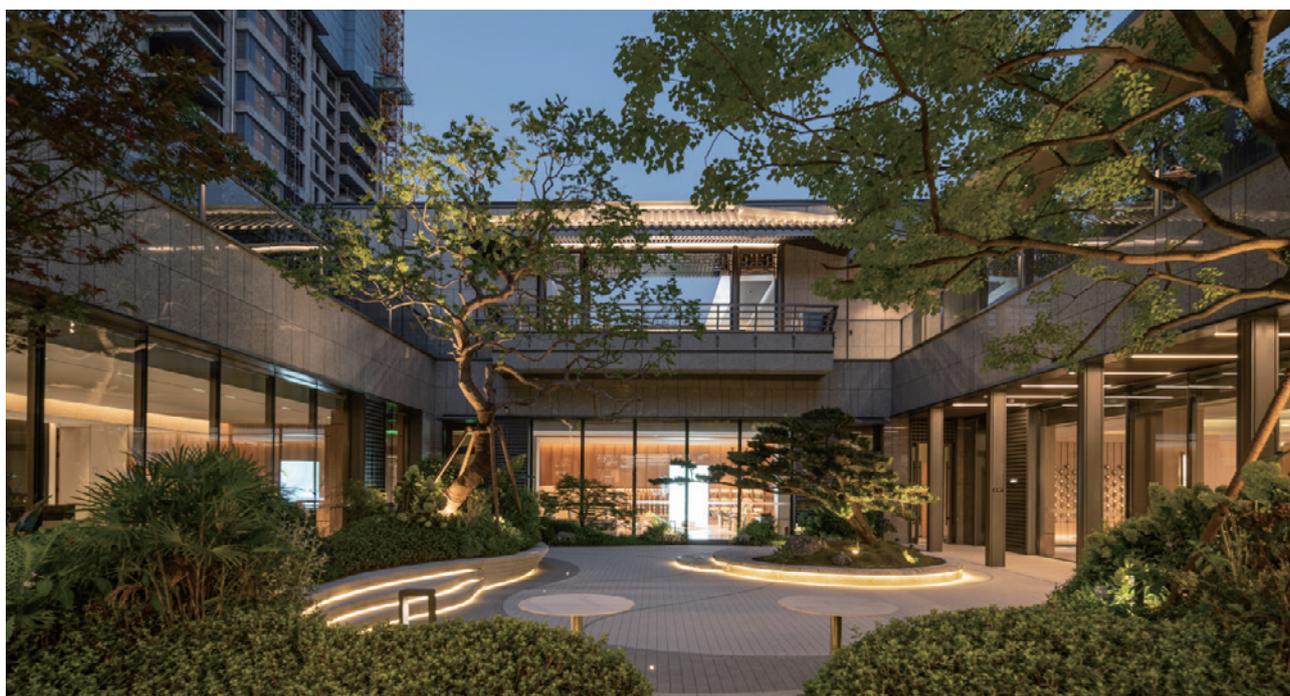
2024年，回收冷凝水約**16,512**噸

雨水回收量**123,696**噸

節水水龍頭覆蓋率達**80%**以上



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"> > 用水管理：採用節水型產品，安裝計量裝置； > 回收利用：包括地表水和雨水的回收； > 定期檢查：供水管線、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"> > 節水器具：使用延時自閉低水量水龍頭、雙沖水馬桶等； > 定期檢查：對主要用水設備進行針對檢查，定期進行能耗分析，特別關注用水異常的水錶； > 雨水收集：將收集的雨水用於清潔、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，宣傳水資源節約； > 使用並更換節水器具。
 <p>住宅運營</p>	<ul style="list-style-type: none"> > 100% 住戶裝有獨立水錶，以幫助他們監測用水情況。





案例

成都越秀天悦雲萃－綠色生態小區



成都越秀天悦雲萃，作為成功申報城鎮園林綠化及生態小區項目，在節能電梯、裝配式設計、海綿城市設計、節水器具、節水灌溉、雨水回用、除霾新風系統、二級能效空調等，滿足建築節地、節能、節水、節材及環保等方面都有嚴格的要求。

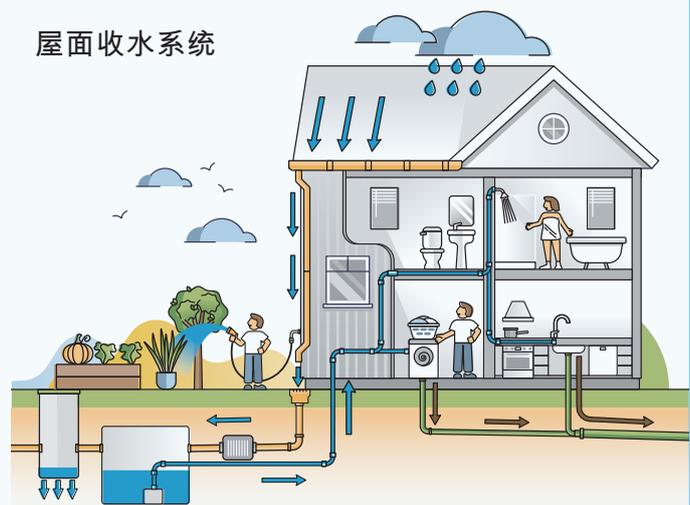


項目總建築面積約 13.6 萬平方米，綠地率 > 35%，項目設計獲綠色建築一星級，綠色建築設計星級為一星級；除國內建築設計認證外，項目同時獲美國 MUSE 設計獎(MUSE Design Awards)金獎及 IAA 倫敦設計獎(London Design Awards)鉑金獎。

01 土地性質：無洪澇、滑坡、泥石流等自然災害威脅，未建在地震的危險地段，無危險化學品等重大污染源、易燃易爆危險源威脅，無電磁輻射、含氯土壤等有害有毒物質危害

02 水資源利用：為保護場地內原有的自然水域、濕地和植被，採取表層土利用等生態補償措施：

- > **充分利用場地空間合理設置綠色雨水基礎設施：**1)下凹式綠地、雨水花園等有調蓄雨水功能的綠地和水體的面積之和佔綠地面積的比例達到30%；2)合理銜接和引導屋面雨水、道路雨水進入地面生態設施，並採取相應的徑流污染控制措施；3)硬質鋪裝地面中透水鋪裝面積比例達到50%
- > **節水灌溉：**項目採用微噴高效節水灌溉系統，覆蓋綠化面積超80%，並設置土壤濕度感應器
- > **雨水回用：**項目雨水收集到雨水蓄水池，經一體化設備處理達到雜用水水質標準後，進入清水箱，用於景觀水體補水、綠化澆灑、道路沖洗、車庫沖洗；經計算，年總用水量為8,879.31噸，非傳統水源利用量為7,351.53噸，非傳統水源使用比例為82.79%



03 揚塵防治措施：除建築施工階段外，在後期項目管理中，制定項目專門的降塵措施管理制度，使二氧化硫、二氧化氮、總懸浮顆粒物和可吸入顆粒物滿足國家《環境空氣質量標準》GB3095 二級標準

04 降低熱島強度措施：1)項目合理種植喬灌木，有效降低熱島強度，項目室外熱環境的模擬分析，熱島強度為0.03℃，為居住小區提供了良好的生活環境；2)超過70%的道路路面、建築屋面的太陽輻射反射系數不小於0.4

- > **綠容率** = $[\sum (\text{喬木葉面積指數} \times \text{喬木投影面積} \times \text{喬木株數}) + \text{灌木佔地面積} \times 3 + \text{草地佔地面積} \times 1] / \text{場地地面積} = 2.08$



案例

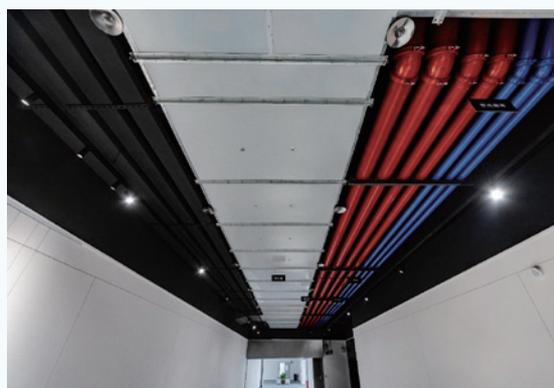
成都越秀天悅雲萃－綠色生態小區(續)

05 樹木保護：項目不砍伐、破壞建設產地內樹齡大於5年或樹徑大於10cm具有一定生態價值樹木；根據土壤和氣候條件，種植樸樹、香樟、香泡、桂花等具備抗病蟲害植物

06 應用建築信息模型(BIM)技術：項目在設計階段建立了建築、結構、機電模型，裝配率；施工階段進行BIM管線碰撞分析、動畫漫遊等應用



BIM 動畫漫遊介紹



BIM 賦能下的綜合管線效果

07 可再生能源使用：項目室外公共區域庭院燈採用太陽能庭院燈，太陽能燈具功率佔比57.31%

08 可再循環材料利用率：11.4%

建築材料種類		重量(t)	可再循環材料總重量(t)	建築材料總重量(t)	可再循環材料利用率
不可循環材料	混凝土	112,758.65	24,122.54	212,257.25	11.36%
	塗料	6,022.21			
	砌塊	37,140.74			
	砂漿	32,213.11			
可循環材料	鋼材	13,219.49			
	金屬	4,781.15			
	預製構件	2,521.21			
	玻璃	2,114.21			
	木材	1,486.49			

案例

成都越秀天悅雲萃—綠色生態小區(續)

09 綠色建材：項目採用水性防水塗料、蒸壓加氣混凝土砌塊已獲得綠色建材標識認證，使用比例達100%



案例

白雲萬豪酒店雨水回收項目

廣州白雲越秀萬豪複合型酒店群位於廣州白雲新城核心區域，與廣州地鐵2號線白雲文化廣場站相連，毗鄰廣州白雲國際會議中心。項目佔地面積115,456 m²，建築面積203,893 m²，建築層數12層，建築高度57米，擁有1,601間客房、10個餐飲空間、1個約5,000 m²的會議空間及80,000 m²的綠化園林。酒店群於2023年5月26日開業，是一處以雲山珠水、水鄉印象、西關庭院為主題的嶺南園林式建築群落。設計之初就考慮了對自然資源的利用、生態保護、節能減排等問題，設計了雨水回收系統。





案例

四季酒店洗衣房蒸汽餘熱回收項目

01 系統設計：

- > **雨水收集池：**每個區設置4003不銹鋼雨水回收池，採用混凝土暗埋預留檢修口的工藝。
- > **雨水收集：**通過接入一樓雨水井道的方式收集建築屋頂及園林區域的雨水，多餘的雨水會排入市政雨水管網。
- > **處理與加壓：**收集的雨水經過過濾、消毒後，加壓補充至園林綠化水箱，再由加壓水泵補充給酒店一樓水景池、一樓綠化澆灌、地下室清潔等用水點。加壓採用變頻供水方式，以更大程度地節約資源、保護生態、減少排放。

02 雨水收集池及園林綠化水箱等設備



暗埋式雨水收集池

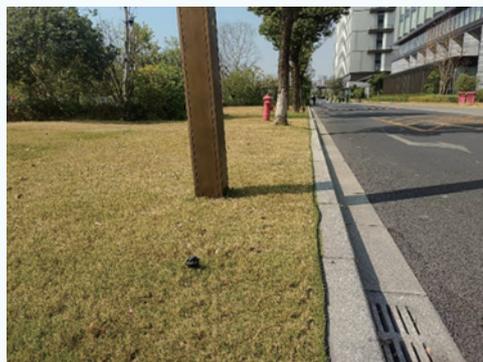


水箱水位計

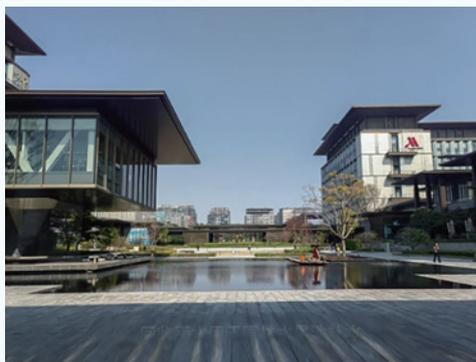


園林綠化儲水箱及水泵

03 雨水回收末端用水點



回收雨水用於綠化澆灌



回收雨水用於園林水景池補水

據統計2024年全年收集雨水12,832m³，全年共節約園林用水費用合計人民幣60,547元，減少碳排放12噸，達到了預期目標。

案例

四季酒店洗衣房蒸汽餘熱回收項目(續)

四季酒店洗衣房設備採用蒸汽鍋爐，冷凝水回收過程中大量排氣直接從裙樓天面排空，導致閃蒸冒氣量大，餘熱浪費嚴重。



04 改造措施：

1. **熱量回收系統：**通過安裝斯派莎克 TURFLOW 型換熱器，將閃蒸中的熱量回收，利用裙房循環熱水降低排氣溫度，同時加熱循環水，減少屋頂排氣冒煙。
2. **熱泵運行優化：**回收的熱量用於加熱循環水，減少空氣源熱泵的運行時間和能耗。
3. **循環水泵：**增加循環水泵，加快裙房熱水循環，提高餘熱回收效率。

05 項目進展：

系統運行良好，每天熱泵熱水系統節約用電量約 450 千瓦時，預計全年節約用電 16.4 萬千瓦時，節約費用約人民幣 11 萬元。

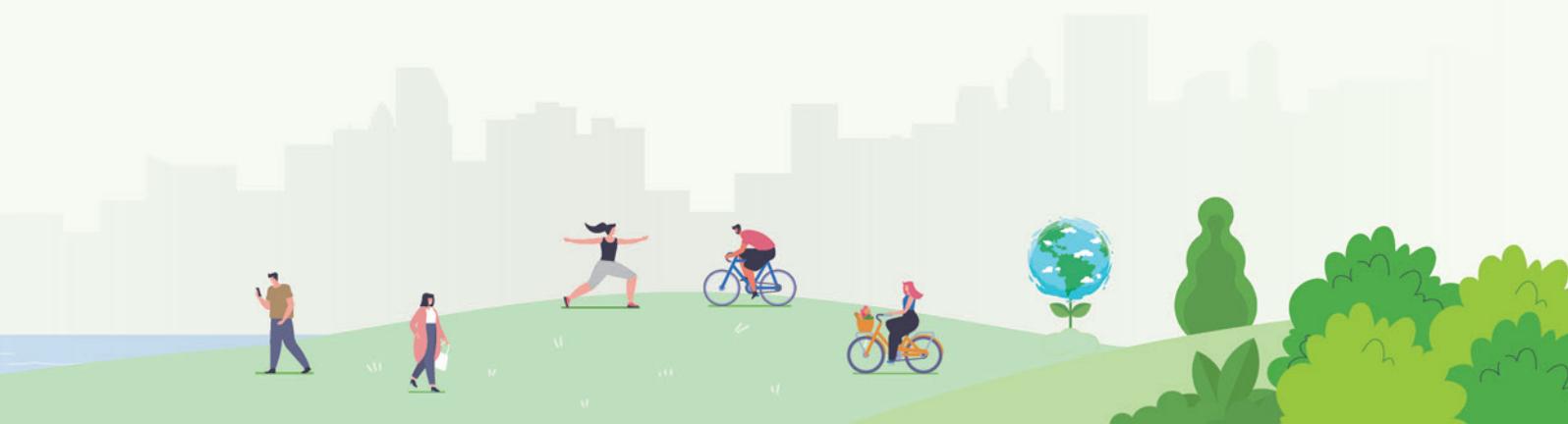


HEALTHY



可持續建築與 綠色運營

我們的行動支持以下聯合國可持續發展目標(SDGs)





管理方針

越秀地產在環境保護方面秉持著高度的責任感和使命感，致力於實現企業可持續發展與環境保護的和諧共生。公司制定了一系列環境保護管理方針，按照ISO14001環境管理體系的規定管理業務過程，旨在通過科學、合理、有效的管理措施，減少開發活動對環境的影響，促進資源的高效利用和循環利用。

在綠色建築方面，越秀地產堅守著高標準的承諾與嚴格的自我要求。我們將可持續發展的願景融入到項目開發的每一環節，致力於打造符合時代需求的綠色建築。公司主動擁抱國際領先的綠色建築規範，通過創新的設計理念、精選的環保建材、以及高效的節能措施，顯著提高了建築的環保表現和能源使用效率。越秀地產同樣重視營造健康而舒適的室內生活與工作空間，我們將智能科技與綠色建築設計完美融合，旨在為居民與企業帶來前所未有的高品質體驗。我們的努力不止於此，通過不斷推動綠色建築的廣泛普及和發展，我們不僅顯著提升了項目的整體品質，更在行業內樹立了可持續發展的典範。這些實踐，不僅僅是對項目質量的提升，更是為了實現對低碳環保城市建設目標的積極貢獻。越秀地產以實際行動踐行社會責任，為構築更加美好的城市生活環境而不懈努力。

在綠色運營的道路上，越秀地產秉承著智能化與可持續性的雙重理念，不懈地構建和完善我們的運營管理體系。借助於尖端的數字化技術，我們有效地優化了能源管理，極大地提高了資源的利用效率，並在物業管理的各個流程中實施了精細化的改進。此外，我們堅定地致力於打造一條綠色的供應鏈，與眾多合作夥伴攜手，共同推動整個產業鏈向低碳轉型的步伐。這種合作模式不僅帶來了經濟效益和環境效益的雙重勝利，更為房地產行業的可持續發展樹立了新的標杆。在日常運營的每一步，越秀地產都深深植入綠色發展理念。依託科技創新與管理革新，我們持續減少碳排放，堅定不移地朝著可持續發展的目標邁進。我們的每一份努力，都是對構建美麗家園的有力支持，也是我們對社會責任的深刻踐行。

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》	《國家危險廢物名錄》
《中華人民共和國環境影響評價法》	《建築工程綠色施工評價標準》
《中華人民共和國節約能源法》	《綠色建築評價標準》
《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》	《近零能耗建築技術標準》
《建築施工場界環境噪聲排放標準》	《夏熱冬冷地區居住建築節能設計標準》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》《工程質量 管理辦法》《區域公司住宅設計要求及標準》《綠色建築一星級技術指引》《綠色建築二星 級技術指引》《綠色建築知識手冊》《可持續建築政策》
節能減排	《辦公區域管理細則》《環保政策》《能源政策》
污染物管理	《危險物品管理細則》《環境保護管理細則》
循環經濟	《循環經濟促進政策》



2.1 可持續建築

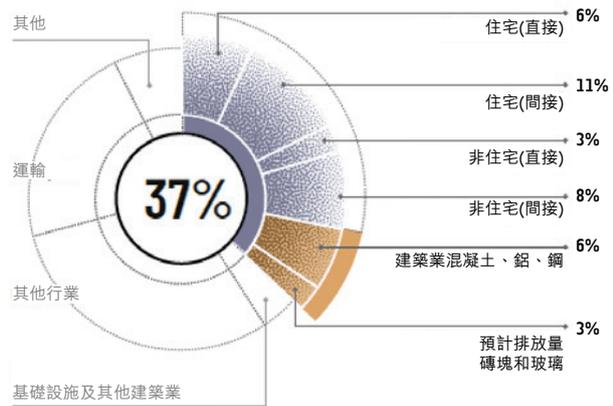
越秀地產的綠色建築哲學，是以深厚的人文關懷和對自然的崇敬為基礎，強調「尊重自然、以人為本、健康舒適、智能低碳」的理念。我們通過整合創新的可持續建築體系、前瞻性的健康建築理念、環保的綠色施工技術、高標準的產品質量與安全準則，以及全面的生命週期視角，打造出與生態環境和諧共生的建築典範。

在這一過程中，我們著重關注資源的優化配置、環境污染的減量化、室內環境的健康與舒適性，並將生態友好的原則貫徹於設計、施工、運營直至拆除的每一個環節。綠色建築不僅顯著降低了能源消耗和碳排放，更為使用者提供了一個更加健康、安全的生活與工作空間。

2.1.1 建築全生命週期碳管理

聯合國環境規劃署表示建築環境部門是氣候變化的最大貢獻者之一，佔全球能源相關碳排放的37%。隨著全球人口財富的不斷增長，人類對建築的需求也在迅速增加。預計到2060年，全球建築面積將翻一番，每五天新增的建築面積就足以與巴黎面積相當。在這一背景下，建築領域的碳排放問題顯得尤為緊迫。實現建築環境的減碳目標不僅對環境保護至關重要，也是推動可持續發展的關鍵。因此，建築行業的碳排放管理和減排措施成為全球關注的焦點。

建築物 and 建築施工運營過程中的二氧化碳排放全球佔比¹



¹資料來源：《建築材料與氣候：構建未來新篇章》(聯合國環境規劃署，2022年)。



建築生命週期減碳行動方針

建築生命週期階段	開發部門	建築部門	工程部門
拿地	<ul style="list-style-type: none"> > 在拿地階段，重視自然資本和生物多樣性 > 在拿地階段，就所有潛在可開發土地進行環境審計 	<ul style="list-style-type: none"> > 避免不可持續的土地利用方式和傳統材料採購 	<ul style="list-style-type: none"> > 考慮設計材料來源和回收率，增加使用可再生材料
設計	<ul style="list-style-type: none"> > 採用高效節能的設計策略 > 在設計階段延長建築壽命週期 	<ul style="list-style-type: none"> > 優先使用可循環利用的物料 > 優先使用可再生能源 	<ul style="list-style-type: none"> > 加強脫碳策略 > 計算／設計／優化本地可重複利用的材料
生產	<ul style="list-style-type: none"> > 推動低碳材料和粘合劑創新 > 開發新的低碳方法 	<ul style="list-style-type: none"> > 升級綠化 > 避免使用原材料 > 優化循環製造和複合材料，以促進再利用 	<ul style="list-style-type: none"> > 與供應商合作指定循環材料 > 研發生物質原料建築材料和模塊
建造	<ul style="list-style-type: none"> > 改善翻新和現有建築和材料的改造 	<ul style="list-style-type: none"> > 追蹤材料使用 > 優先使用可再生能源 > 要求提高建築能源效率 	<ul style="list-style-type: none"> > 管理現場廢物，包括生活廢物和建築廢物等 > 提高現場施工管理
使用	<ul style="list-style-type: none"> > 選擇低碳材料時，考慮其能源消耗和成本回收期 	<ul style="list-style-type: none"> > 支持建築的所有者和使用者選擇低碳替代方案 	<ul style="list-style-type: none"> > 加強供應鏈管理優先選擇低碳替代方案 > 延長材料使用壽命並採用低碳維護實踐
使用結束	<ul style="list-style-type: none"> > 增加再利用和回收利用來減少建築和拆除廢物 	<ul style="list-style-type: none"> > 改進回收和現場分類材料 > 標準化材料以提高回收利用率 	<ul style="list-style-type: none"> > 回收利用並優化拆卸後可循環使用的建築材料和模塊



碳目標與碳管理

在中國「30160」戰略的指引下，國務院發佈的《2030年前碳達峰行動方案》與《城鄉建設領域碳達峰實施方案》明確提出了建築業全生命週期的碳管理要求，通過實施強制性建築節能標準和提高可再生能源應用比例等政策工具，推動行業向低碳轉型。作為全國首批成立的綜合性房地產企業，越秀地產積極響應低碳發展的號召，秉持「長期主義」原則，持續提升綠色建築水平，注重建築全生命週期的碳排放管理。

定期檢視「雙碳」目標

為更好的設定符合公司戰略發展，參照P-D-C-A(Plan-Do-Check-Act，計劃—執行—檢查—行動)循環管理，計劃每兩至三年定期對越秀地產「雙碳」目標進行檢視，以更好的結合實際情況制定各業態有效的減碳行動計劃。

繼2022年「雙碳」目標設立後，2024年我們與第三方專業機構對2022年設定的「雙碳」目標進行檢視，涵蓋越秀地產100%資產組合，包含：住宅、寫字樓、零售商場、酒店、長租公寓、專業市場、康養、教育等業態，該範圍將適用於我們未來所有資產組合。結合近兩年公司新建項目實際情況、減碳工作的實施情況及2024年碳盤查工作成果，致力於2060年實現價值鏈的淨零排放，經2025年3月可持續發展委員會批准，更新越秀地產「雙碳」戰略目標為：

- 2030年公建項目單位面積碳排放強度較2019年下降**40%**(2019年公建項目參與碳排放強度計算面積：約151萬平方米，單位面積碳排放強度約64.12 kgCO₂/m²)
- 2030年住宅項目單位面積碳排放強度較2019年下降**19%**(2019年住宅項目參與碳排放強度計算面積：約479萬平方米，單位面積碳排放強度約7.67 kgCO₂/m²)

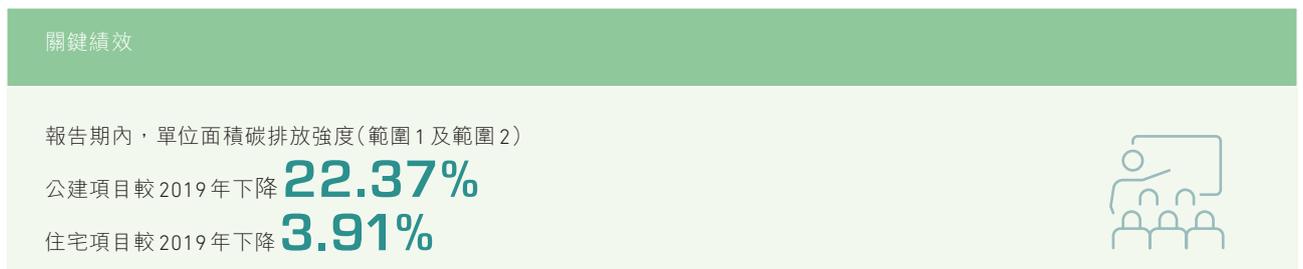
此外，越秀地產將在投資階段把「雙碳」目標作為考量之一，還計劃進一步制定科學碳目標(SBTi)，以確保減排措施的科學性和有效性。

範圍三碳排放的管理

繼2024年在越秀地產ESG管理系統上線「個人碳足跡」模塊後，對範圍三中「商務旅行」類別進行數據收集，實時統計該類別數據，包括員工差旅過程中使用的交通方式、距離、是否乘搭綠色航班等。我們計劃在2025年將範圍三這15類價值鏈繪製出來，擴大範圍三類別的數據披露，為實現價值鏈的淨零排放目標奠定堅實基礎。



圖：越秀地產ESG管理系統「個人碳足跡」模塊



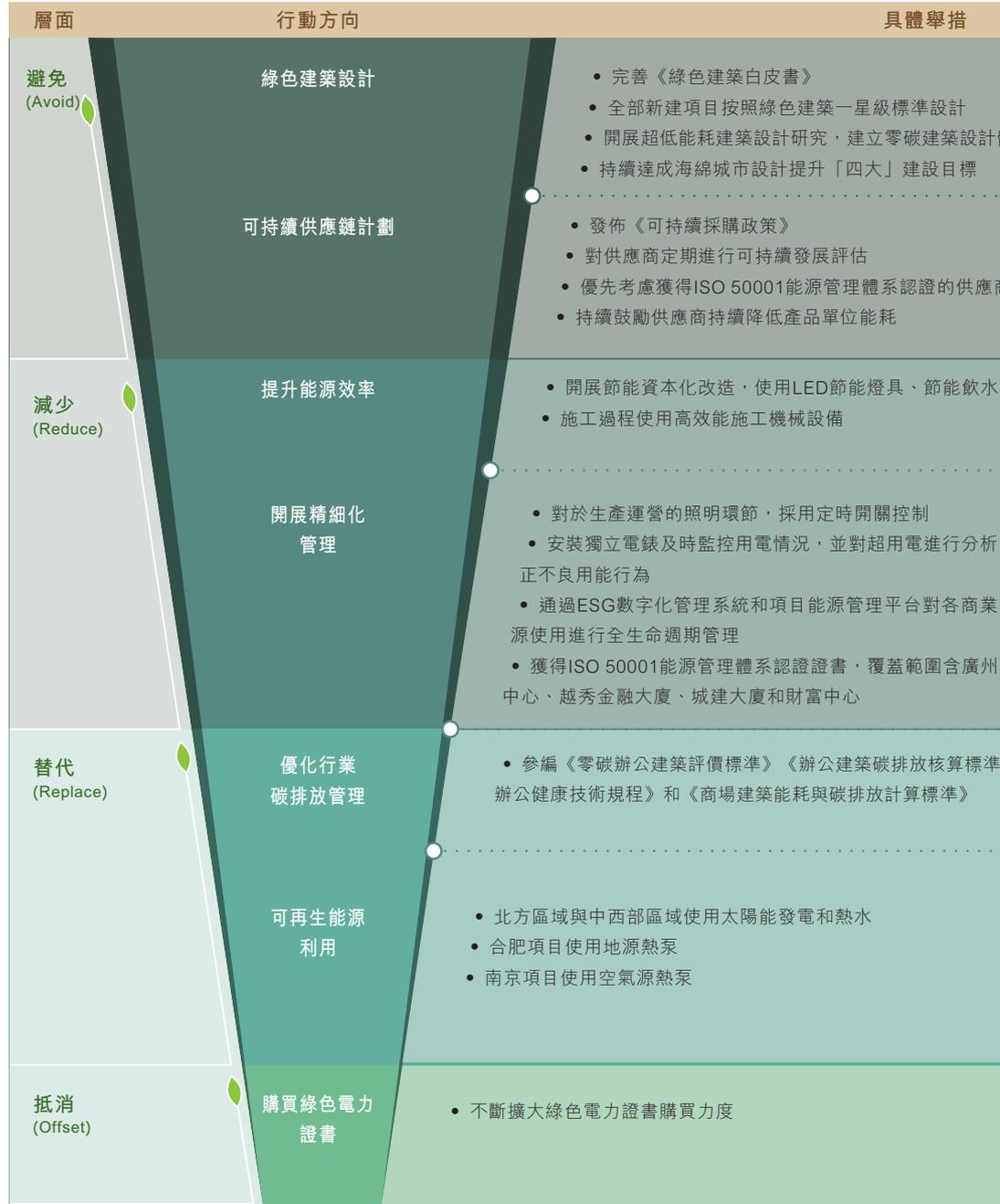
碳減排戰略與行動計劃

在全球氣候變化問題愈發突出的當下，越秀地產意識到在建築領域肩負的使命尤為重大。我們持之以恆地推進碳減排措施，不斷優化能源結構，提升能源使用效率，以實際行動為緩解氣候變化貢獻力量。我們的努力不僅僅是一種責任，更是一種對未來世代的承諾。





我們嚴格遵循碳減排層級的策略框架，這一策略涵蓋了避免(Avoid)、減少(Reduce)、替代(Replace)以及抵消(Offset)四個層面的系統規劃。在這個基礎上，我們常態化的開展各項具體減碳行動，不斷地審視和評估我們的績效表現。通過定期的回顧與反思，我們不斷完善和調整我們的減碳策略，設定更加進取的目標，以提升我們的碳排放管理水平。



	績效檢視	未來目標
體系展廳	<ul style="list-style-type: none"> • 新增綠色建築三星認證建築面積15萬平方米 • 累計已開展超低能耗建築面積108萬m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 從投拓、開發、運維三個維度制定可持續發展策略的實施路徑和節點目標 • 以南沙港人社區為試點，嘗試獲得新加坡Green Mark認證。 • 推行樓宇WELL認證
商	<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。
機等	<ul style="list-style-type: none"> • 安裝電梯電能回饋裝置每年減少約8%電梯用電量 • 空調系統末端改造工程，設備能耗降低68% • 節水水龍頭覆蓋率達80%以上 	<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
，及時糾 項目的能 國際金融		<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
》《低碳	<ul style="list-style-type: none"> • 已於2024年發佈《低碳辦公健康技術規程》 	<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
	<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"> • 嘗試將光伏運用到商業項目
	<ul style="list-style-type: none"> • 2024年，本集團合計購買710,000千瓦時綠色電力證書 	<ul style="list-style-type: none"> • 綠色電力證書超1,000,000千瓦時

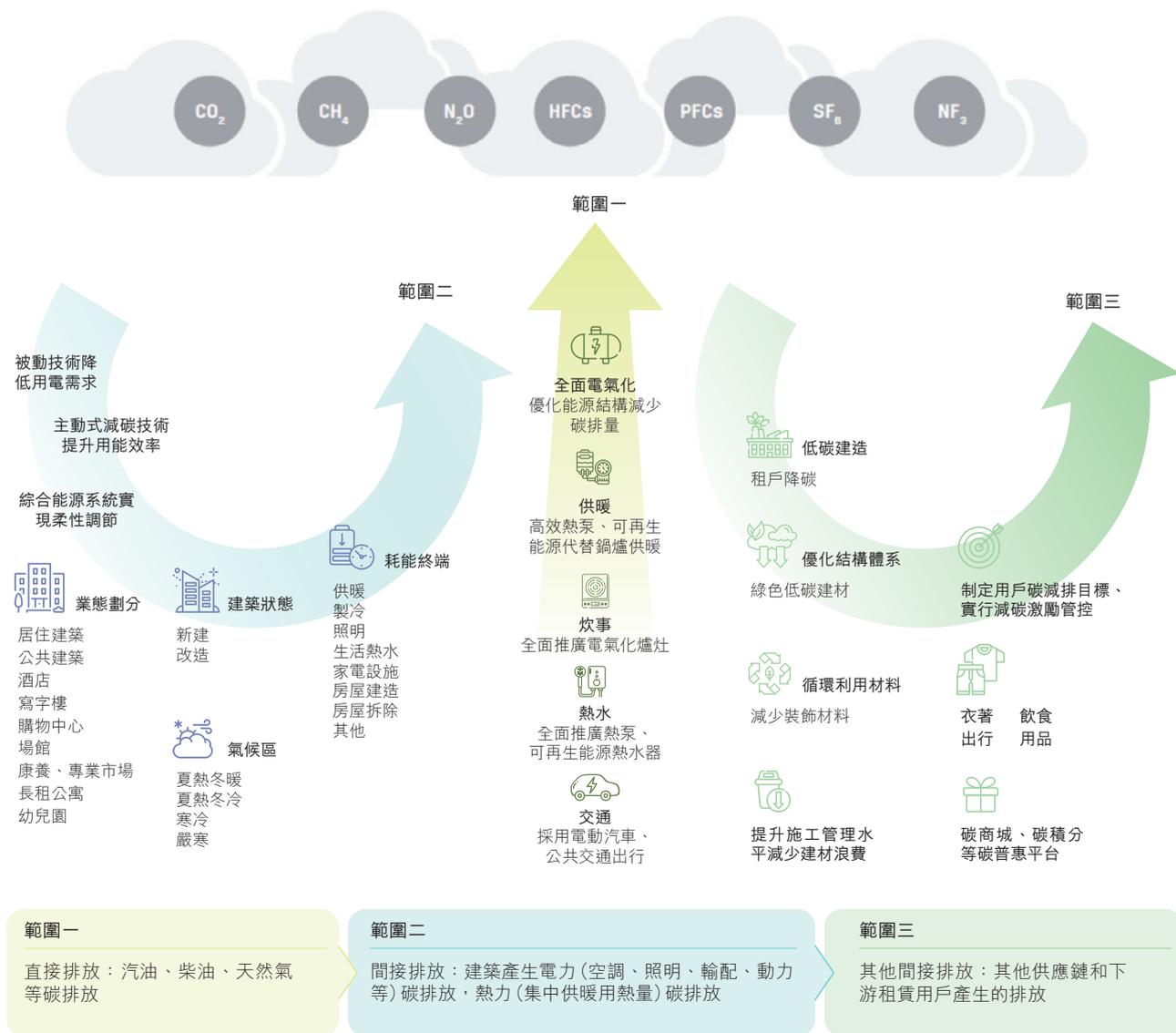


越秀地產致力於在全維度、全環節、全生命週期的每一個階段，最大限度地減少我們的生產運營對氣候變化的潛在負面影響。

為更好地推進「越秀地產雙碳行動方案」，通過2022年及2024年開展的碳盤查工作，對各業態及發展趨勢進行詳細梳理，制定具體改造及提升方案，致力於2060年實現價值鏈淨零排放。

「越秀地產雙碳行動方案」從全生命週期維度構建發展策略及實施路徑，重點對範圍一和範圍二的減碳目標進行碳排放路徑規劃及目標考核，並逐步開展範圍三碳排放目標制定及考核。目前對於範圍一的碳排放，越秀地產採取全面電氣化的降碳策略，減少直接碳排放。對於範圍二的碳排放，越秀地產從不同業態、氣候區、項目建築階段等方面，針對既有項目及新建項目降能增效不同標準，制定短中長期減碳實施方案。

建築全生命週期減碳行動方案



2.1.2 可持續建築設計

越秀地產始終秉承對綠色建築的高度重視和堅定承諾。作為一家負責任的企業，越秀地產認識到綠色建築在環境保護、資源節約和可持續發展中的重要作用。我們承諾公司所有新建項目100%採用國家綠色建築一星級及以上標準(包括：國家綠色建築二星級、三星級，美國LEED認證，BOMA認證，WELL認證等)。

越秀地產自設計之初便高度重視將可持續元素融入建築之中，致力於打造綠色、環保的居住與工作空間。為科學地指導項目設計與可持續建築，我們依據《綠色建築評價標準》(GBT 50578-2019)、《健康建築評價標準》(TASC 02-2021)、《近零能耗建築技術標準》(GBT 51350-2019)、《零碳建築技術標準》《智慧建築評價標準》等國內標準，以及美國綠色建築標準LEED V4.1 Residential BD+C Multifamily Homes (LEED新建多戶住宅標準)、國際健康建築標準WELL for Residential (WELL健康住宅標準)等國際主流標準要求制定了《越秀銷售住宅可持續標準體系》。該體系不僅參照國家雙碳目標，也考慮項目與市場需求的關聯；不僅順應政府要求提升項目的綠色低碳性能，也分析客戶偏好主動適應行業的發展；最終搭建了可持續住宅體系框架，針對不同項目類型和區域輸出「應選項、宜選項、優選項、備選項」4類配置項，確保在設計階段就將可持續建築的理念考慮在內。

應選項：全系項目適用

- > 須滿足、已滿足、易滿足的指標
- > 國家及行業規範、當地政策條例等強制要求滿足的指標
- > 越秀地產自身設計標準強制要求的指標
- > 越秀地產項目普遍已經滿足的指標

01

宜選項：中高端項目適用

- > 提升項目各項可持續性能的指標
- > 在可持續各項標準體系中相互關聯，且要求更高的指標
- > 在中高端項目普遍會採用的提升可持續性能的指標
- > 客戶滿意度較高且能提升品質的指標

02

優選項：標杆項目適用

- > 創新、領先、性能提升大的指標
- > 行業內具有示範效應的創新、領先性的技術指標
- > 為獲得最高等級建築評價認證所需要達到的高性能指標
- > 越秀地產重點研究探索的新技術指標

03

備選項：認證項目適用

- > 為滿足各項認證要求所必須增加的指標

04



根據越秀地產的可持續建築設計體系，確保所有建築均具備以下卓越性能：

<ul style="list-style-type: none"> > 長期投資價值提升 > 品牌信譽提升 	安全耐久
<ul style="list-style-type: none"> > 室內空氣品質 > 水質 > 聲環境和光環境 > 室內熱濕環境 	健康舒適
<ul style="list-style-type: none"> > 出行與無障礙 > 服務設施 > 智慧運行 > 物業管理 	生活便利
<ul style="list-style-type: none"> > 節地與土地利用 > 節能與能源利用 > 節水與水資源利用 > 節材與綠色建材 	資源節約
<ul style="list-style-type: none"> > 場地生態與景觀 > 戶外物理環境 	環境宜居
<ul style="list-style-type: none"> > 技術領先 > 市場競爭力增強 > 品牌影響力提升 	提高創新

綠色建築



2024年越秀地產商業項目綠建績效

關鍵績效

2024年，公司確保所有新建項目 **100%** 達到綠色建築標準。

商業項目：獲綠色認證項目產權面積達 **156萬** 平方米，

佔在營商業項目面積 **90.3%**



獲美國綠色建築協會(USGBC)頒發的
Leadership in Energy and Environmental Design(LEED) 認證項目



廣州國際金融中心
V4.1 O+M 鉑金級



廣州越秀金融大廈
V4.1 O+M 鉑金級



武漢越秀財富中心
V4.1 O+M 鉑金級



武漢越秀國際金融中心
金級認證



越秀國際金融中心(南沙
IFC)，金級預認證



西安環貿中心
金級預認證



獲國際建築業主與管理者協會(Building Owners and Managers Association International, BOMA)頒發的認證項目



廣州國際金融中心
國際 360 續認證



廣州國際金融中心
中國 COE 續認證



2024年越秀地產商業項目綠建績效(續)



獲中國綠色建築頒發的認證項目



廣州國際金融中心·一星級綠色建築



廣州國金天地·一星級綠色建築



廣州越秀金融大廈·三星級綠色建築



廣州環貿中心·二星級綠色建築



廣州環貿天地·二星級綠色建築



越秀國際金融中心(南沙IFC·A座)·三星級綠色建築



越秀國際金融中心(南沙IFC·B座)·二星級綠色建築



廣州越秀財富大廈·二星級綠色建築



武漢越秀國際金融中心·二星級綠色建築



杭州維多利中心·二星級綠色建築



武漢越秀財富中心·淨零碳建築卓越級

獲德國萊茵 TÜV 及英國建築研究院 (BRE) 頒發的零碳建築認證項目

越秀地產高度重視可持續建築領域的發展，不僅重視建築本身的綠色、低碳和環保外，還越來越關注通過改善環境對人體健康、舒適度以及身心狀態的積極影響。為此，越秀地產採用WELL健康建築標準對旗下商業項目進行評定。截至2024年，已有三個商業項目獲WELL健康建築標準的最高級別——鉑金級認證。



2024年獲WELL健康建築標準 (IWBI) 頒發的WELL Building Standard™ 鉑金級認證項目

獲WELL鉑金級認證項目證明該項目使用的建築材料有明顯健康權益，包括已限制使用鋁、石棉、汞等有害物質，並有相應綠色產品認證證書，以滿足WELL鉑金級的要求。

3個獲鉑金級認證項目



廣州國際金融中心·鉑金級



廣州越秀金融大廈·鉑金級



廣州環貿中心·鉑金級



2024年越秀地產商業項目綠建績效(續)



除此之外，越秀地產重視建築體的健康與安全，旗下越秀商管在2024年採用「WELL健康—安全評價準則」(簡稱：WELL HSR)對旗下15個商業項目進行評定，這是一套建立在循證研究基礎上、由第三方獨立驗證的評價準則，適用於全球所有類別物業在COVID-19疫情後根據這一準則採取適當的運營管理政策、清潔管理制度、應急準備計劃、健康服務資源、營養與健康食品、心理健康支援、空氣和水質管理、利益相關方參與與溝通等關鍵領域。

2025年初獲WELL健康建築標準(IWBI)頒發的WELL Health-Safety Rating 認證項目

15個獲健康與安全認證項目

廣州國金天地(mall)	廣州環貿中心(mall)	廣州悅匯城(mall)	廣州維多利廣場(mall)	廣州財富廣場
廣州城建大廈	越秀國際金融中心(南沙IFC)	武漢越秀財富中心	武漢星匯維港(mall)	武漢越秀國際金融中心
武漢IFC國金天地(mall)	佛山悅匯廣場	佛山越秀星匯中心	杭州維多利廣場	上海越秀大廈



案例

地標物業，環保新時尚

廣州國際金融中心(簡稱：廣州IFC)，作為亞太區首個同時獲得BOMA、LEED、WELL三大權威建築認證的城市綜合體地標項目，先後通過了ISO 9001、ISO 14001、OHSAS 18001及ISO 50001標準認證，在質量管理、環境管理、職業安全與健康管理、能源管理方面均達到國際領先水平。



01 空調冷凝水回收

目前廣州IFC對空調冷凝水進行回收，再利用於涼水塔供水，每年回收量約8,500噸。

廣州 IFC 空調冷凝水每年可回收 約 **8,500 噸**  = **4 個標準泳池**

900 個家庭一年的用水量。



02 空氣質量管理 (IAQ)

早在2019年廣州IFC推行室內空氣質量管理體系(Indoor Air Quality, 簡稱：IAQ)，是華南區首個採用國際標準管理室內空氣品質的超高層寫字樓。通過雲平台和移動端的數據傳輸，實施監測大廈內外溫度、濕度、PM 2.5、二氧化碳濃度等，PM 2.5的阻截率達到**99%**，甲醛和笨去除率達到**90%**，室內病菌的殺菌效果高達**99%**，確保大廈始終保持舒適、健康的環境。



2024年越秀地產住宅項目低碳建築績效

截至報告期末，累計建成與在建符合綠色建築標準項目 **217** 個，

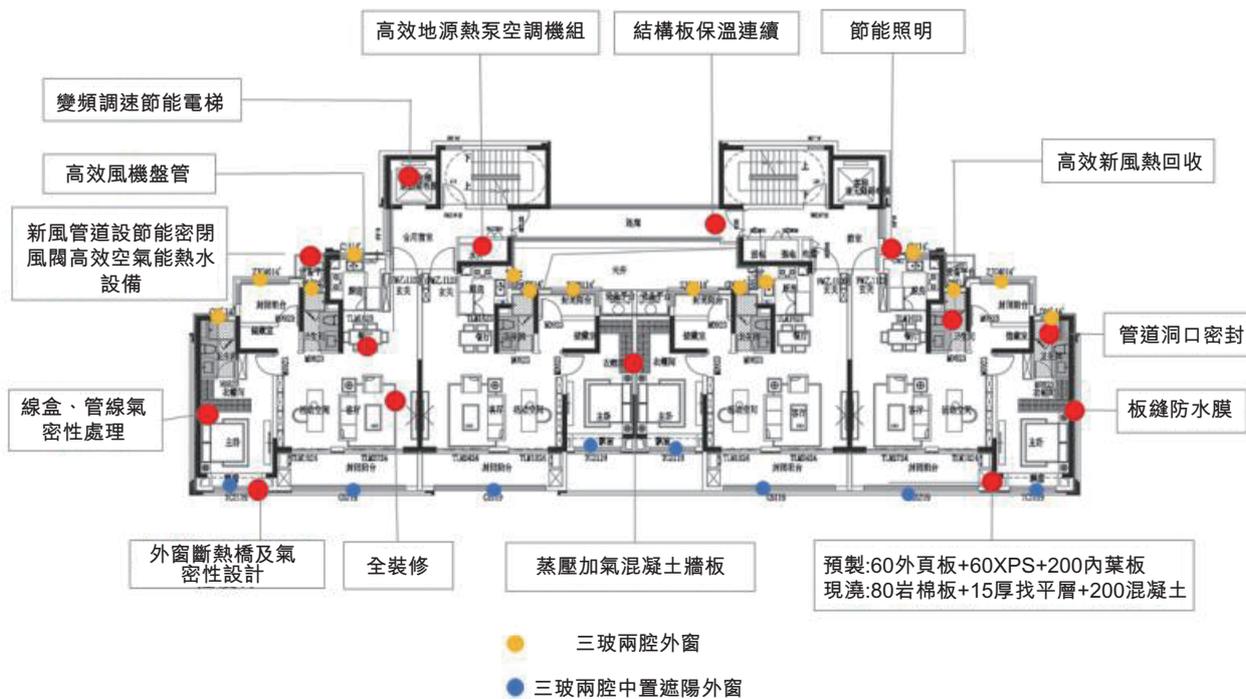
共計建築面積 **3,938** 萬平方米；

報告期內，共新增符合綠色建築標準項目 **11** 個，共計建築面積 **231** 萬平方米；



超低能耗建築

超低能耗建築是一種創新的建築設計理念，它旨在通過一系列精心設計的策略和技術，最大限度地減少建築在使用過程中的能源消耗，同時確保室內環境的舒適度。這種建築類型特別強調對當地氣候特徵和場地條件的適應性，通過採用被動式建築設計方法，來大幅度降低建築對供暖、空調和照明的需求；通過主動技術措施來進一步提高能源設備與系統的效率。這些技術能夠根據實際需求自動調節能源的使用，從而實現能源的高效利用。

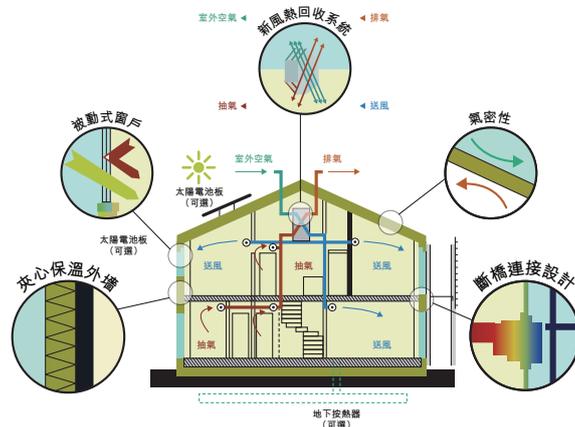


超低能耗建築主要技術特徵圖

被動節能方面，相比地塊內其他節能建築，超低能耗建築的外牆保溫厚度提高了1倍，具有更強的保溫性能，能有效減少冬季的熱量損失和夏季的熱量入侵，從而降低供暖和制熱需求；外窗採用三玻雙腔中空窗，氣密性達到8級，具有極高的隔熱和隔音性能，不僅為住戶提供安靜的居住環境，還能減少能量損失；南向外窗採用中置遮陽窗，可以在夏季有效阻擋太陽直射，不僅美觀，還能靈活調節遮陽效果，確保室內光線充足且舒適；建築無熱橋及氣密性處理，避免能量的快速傳遞從而減少能源消耗。



主動節能方面，超低能耗建築的能源系統採用地源熱泵空調系統，利用地下恒定的溫度，在冬季通過熱交換器將地下的熱量轉移到建築內部，用於供暖；在夏季，它則將建築內部的熱量轉移到地下，用於製冷；同時設置高效空氣淨化和熱回收功能的新風系統，新風全熱回收效率不低於70%，在引入新鮮空氣的同時，能夠回收大部分的熱量，從而減少供暖和製冷系統的能耗。並且，超低能耗建築採用了裝配式建築、全裝修設計與施工等技術，在提高施工效率、減少施工污染、滿足超低能耗建築指標的同時，實現健康、綠色的全方位高品質控制的目標。



利用可再生能源是超低能耗建築實現低碳的重要舉措，除了採用主動節能和被動節能技術，還通過地熱能、太陽能等清潔能源替代化石燃料，減少溫室氣體排放，從而促進達到碳中和的目標。

越秀地產的超低能耗項目的室內環境參數和能效指標符合以下規定，並且其建築能耗水平應較《夏熱冬冷地區居住建築節能設計標準》(JGJ134-2016)降低50%以上。

超低能耗項目建築路線

Table with 2 columns: Design/Technology and Description. Rows include: 超低能耗樓棟環境分析, 準確預測建築負荷和相關能耗, 被動式設計降低負荷, 高性能建築能源及HVAC(暖通空調)系統, 可再生能源建築一體化設計.

超低能耗項目設計原則

超低能耗建築的設計原則遵循氣候適應性原則和性能化設計原則。

氣候適應性原則

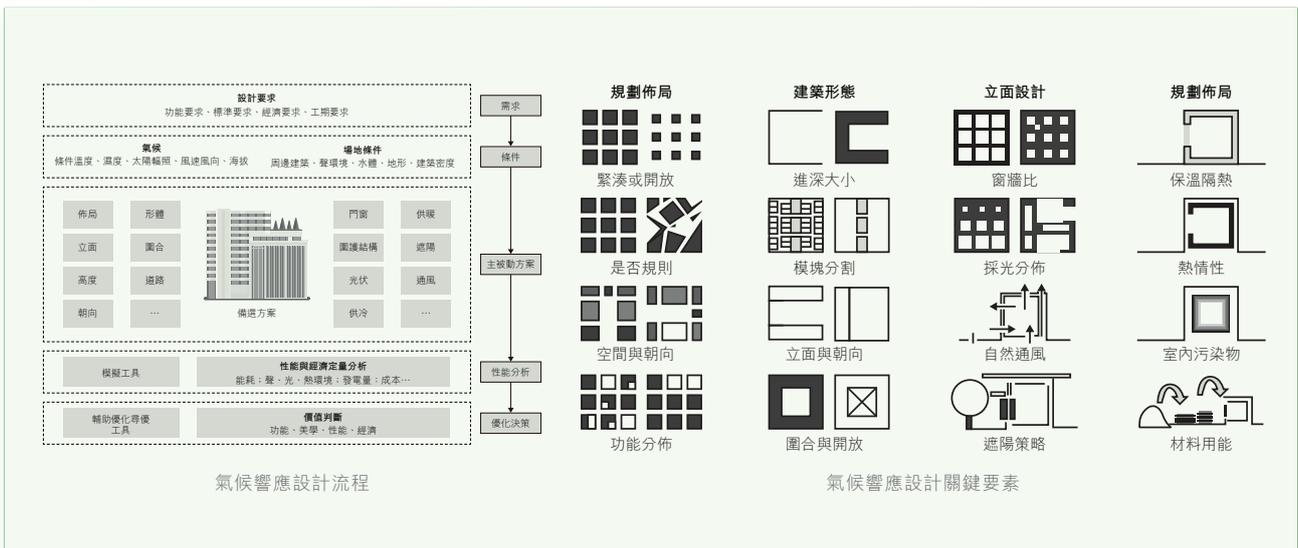
氣候適應性原則根據功能、標準、經濟、工期要求，考慮當地的氣象、地理特徵、場地條件等因素，充分利用自然方式，儘量降低建築供暖、空調、通風、採光負荷需求，適應氣候、環境條件，打造冬暖夏涼、採光通風良好的建築形式。

01

性能化設計原則

性能化設計方法是貫穿超低能耗建築設計的全過程，其核心是以性能目標為導向的定量化設計分析與優化，確定的性能參數是基於計算結果，而不是從規範中直接選取。氣候響應設計基於當地氣候特徵和項目所在區域的微氣候環境，從自然通風、自然採光、形體遮陽、保溫隔熱等方面開展，營造優良的建築本體條件。項目通過優化建築空間佈局，合理選擇和利用景觀、生態綠化等措施，夏季增強自然通風、減少熱島效應，冬季增加日照，避免冷風對建築的影響。建築的主朝向宜為南北朝向，主入口宜避開冬季主導風向。

02



氣候響應設計流程

氣候響應設計關鍵要素



超低能耗建築技術措施



高效保溫外牆系統

高效保溫外牆系統通過獨特的構造和材料選擇，使外牆平均傳熱系數較地方居住建築節能設計標準要求降低約50%。這一系統不僅使得室內的溫度更加穩定，有效減少了能源消耗，還為建築物提供了額外的保護，延長了主體結構的使用壽命。

以100平方米的住宅為例，採用高效保溫外牆系統後，每年相比普通建築預計可節約能源約60%以上。這意味著住戶在冬季供暖和夏季製冷方面的能耗大幅降低，不僅節省了能源費用，還減少了对環境的負面影響。此外，高效的保溫性能還提高了居住者的舒適度，使室內環境更加宜人，減少了溫度波動帶來的不適感。



高效節能外窗系統

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

通過這些綜合功能的優化設計，高效節能外窗系統不僅提高了門窗的節能性能，還為居住者提供了更加舒適、安全、健康的居住環境，實現了建築能效的全面提升。

自然採光

通過最大限度地利用自然光，減少對人工照明的需求，降低能源消耗和電費支出。自然採光還可以改善室內空氣質量，改善地下車庫陰暗潮濕的環境和異味，保護車輛免受潮氣侵蝕而生銹受損，提高車輛的使用壽命。

我們採用自然光採集裝置以及能夠高效傳輸光線的導光纖維與導光管，將室外的自然光「運輸」到地下功能區。光源波長經過過濾，只包含某段光譜，無紫外線與紅外線光，不偏色、無頻閃，實現了無電照明，從而減少對人體的傷害並節約電能。

我們通過總圖及戶型佈局、超大窗牆比、天然採光及模擬分析等技術，賦予室內恰到好處的明亮光線；通過設置採光井，幫助地庫採光和自然通風，排除尾氣。



可再生能源

通過利用太陽能、水能、風能、生物質能、地熱能、空氣能、轉廢為能等在自然界可循環再生的能源設備，降低建築運行的能耗。

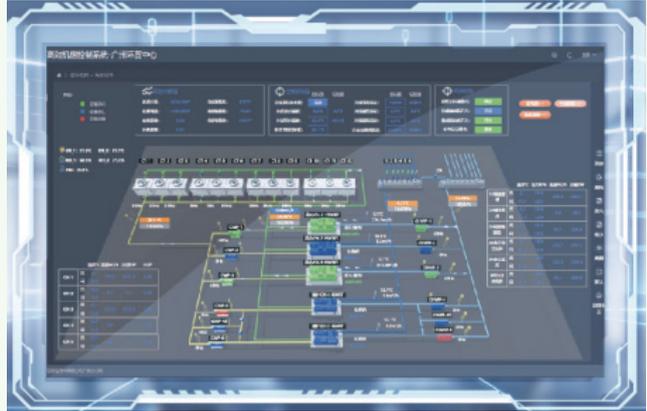
我們的光伏建築一體化項目通過直接將光伏組件集成到建築中，滿足建築的能源需求，建築的設計、採光、隔熱、隔音等多種功能，實現能源生產與建築功能的完美結合。在同等裝機容量下，CIGS（銅銦鎵硒）薄膜光太陽能組件比晶硅太陽能組件的發電量高10%~15%；具備建材強度，能代替傳統的玻璃幕牆；還具有隔熱、保溫、隔音等特點，廣泛應用於生態建築、綠色建築結構中。



高效機房

我們運用主動式技術和智能化設備管理建築中的空調系統和其他電氣設備，通過先進的技術手段和智能控制系統，實現對建築內部環境的精準管理和優化。

具體而言，主動式技術能夠根據室內外環境的變化，自動調整空調系統的運行模式，確保室內溫度、濕度和空氣質量始終處於最佳狀態。同時，智能化設備管理平台能夠實時監測和控制各種電氣設備的運行狀態，通過數據分析和預測，優化設備的能耗，減少不必要的能源浪費。



系統原理圖



上海天樾園和超低能耗住宅項目



項目背景

上海天樾園和項目位於上海市閔行區梅隴鎮，具體位置為梅富路以東、梅強路以西、春申路以南、興梅路以北。項目於2022年12月正式開工，並於2023年12月成功通過上海超低能耗建築項目測評，獲得合格意見。項目涵蓋14棟單體建築，共計889戶，總建築面積達99,444.13平方米。

設計目標

項目依據《上海市超低能耗建築技術導則(試行)》的要求，對室內環境指標、建築能耗指標和建築氣密性指標進行了嚴格控制，以大幅度降低建築能耗為設計目標。與現行的節能建築相比，本項目作為超低能耗建築，預計每年可減少碳排放1,614.78噸，助力上海實現2025年「碳達峰」的目標。

設計理念

項目遵循「被動優先，主動優化」的原則，以上海氣候為引導進行超低能耗建築方案設計。具體措施包括：

01 氣候適應性設計：

- > **建築平面總圖佈局**：基於上海地區的氣象條件和生活居住習慣，進行合理的建築平面佈局。
- > **朝向設計**：優化建築朝向，充分利用自然光照，減少能耗。
- > **採光通風**：設計合理的採光和通風系統，提高室內舒適度，減少空調使用。

02 被動式措施：

- > **外遮陽**：採用高效的外遮陽系統，減少夏季太陽輻射對室內溫度的影響。
- > **節能門窗**：使用高性能的節能門窗，提高建築的保溫性能。
- > **圍護結構保溫**：加強建築圍護結構的保溫性能，減少熱量損失。

03 主動優化措施：

- > **設備能效提升**：選用高效能的供暖、空調和照明設備，降低能耗。
- > **可再生能源利用**：結合太陽能等可再生能源，進一步降低建築能耗。



零碳零能耗建築

案例

越秀地產首個「雙零」產業園項目

越秀 iPARK 產業園位於廣州市南沙先行區慶盛板塊，與香港科技大學廣州校區一街之隔。為助力國家實現「30|60」戰略目標，越秀地產圍繞可持續發展設計理念，致力於將項目打造成綠色低碳、開放共享、智慧高效、創新渠道的產學研創新園區。我們選取了 D6# 作為零碳建築試點，按國家最新發佈的零碳和零能耗標準進行設計及建造，在 2024 年 12 月順利通過了中國建築節能協會頒發的零碳和零能耗建築認證，是廣州市首個零碳產業園建築，也是華南地區首個獲得「雙零」認證的產業園，標志著越秀地產率先帶頭推動零碳和零能耗建築發展，在綠色建設領域邁向新台階。

DOUBLE ZERO



零能耗建築認證證書



零碳建築認證證書

項目特點： 遵循綠色節能、低碳環保、以人為本的設計原則

以可持續發展為目標，遵循綠色節能、低碳環保、以人為本的設計原則，根據當地氣候特徵規劃「一廊、兩區、三節點」的空間佈局，通過主被動結合的節能技術、可再生能源利用、產品新技術運用等 12 大專項技術，全方位降低建築能耗，實現本體節能率 47.7%，綜合節能率 100%，可再生能源利用率達 108%，建築年終端全年能源消耗量為 34 kWh/m²。

超綠色

【超綠色-社會責任：舉手之勞，享未來之美；試點產業園零碳，總結零碳策略，推廣產業園規劃，形成科技創新。】

節能減碳技術體系遵循：主動優先，被動結合，可再生能源三大模塊



項目節能減碳技術體系

案例

越秀地產首個「雙零」產業園項目(續)

01 可持續規劃設計：營造綠色健康園區

- > **宜人宜業：**尊重周邊生態環境，結合大學視線通廊規劃活力廣場、商業休閒街與花園式辦公聚落等開放空間，為客戶與鄰里社群帶來健康活力的活動場地。
- > **步行友好：**創造舒適便捷的步行體驗，設置首層風雨連廊和二層步道系統連通各樓宇，實現園區與地鐵站、港科大校園之間的互聯互通。
- > **生物多樣性：**我們利用有利於生物多樣性的設計，最大限度地減少或降低對自然的影響。通過綠化、水系、步道打造超300米中央生態綠軸，結合豐富的本地植被樹種，改善園區微氣候、保護生物多樣性。
- > **綠色協作：**所有建築屋面均考慮綠植種植條件，我們將攜手租戶共同打造屋頂花園，共創綠色自然的高品質辦公環境。

02 被動式節能技術：實現建築天然綠色

- > **玻璃遮陽系數提升：**幕牆採用雙銀Low-E中空氬氣鋼化玻璃，提高建築外圍護結構隔熱性能，有效減少夏冬季節室內冷熱量流失。
- > **形體自遮陽技術應用：**根據日照模擬角度，幕牆設置800mm寬水平外遮陽百葉，減少日射得熱負荷，保證室內熱舒適。
- > **自然通風採光設計：**幕牆設置可開啟窗扇，過渡季節可通過自然通風縮短空調運行時段，降低電能消耗，減少碳排放。





案例

越秀地產首個「雙零」產業園項目(續)

03 主動式節能技術：實現系統能碳雙控

- > **空調設備能效提升：**室內應用高舒適、高能效多連線空調系統，相比常規項目能效提升20%，大幅節省電能，為客戶創造宜人的辦公環境。
- > **新風熱回收技術運用：**採用全熱回收新風機組對排放的冷熱量進行回收再利用，回收效率不低於70%，降低新風能耗。
- > **高效節能照明設計：**採用智能照明控制系統，可根據不同區域、不同使用場景調節光線，降低30%~50%照明功率密度，智慧用能，營造室內舒適健康光環境。
- > **空氣品質智能監控：**通過空氣質量監控系統對室內的溫度、濕度、PM2.5、二氧化碳等環境指標進行實時監測，指導空調節能運行。

04 可再生能源開發：實現能源循環利用

- > **太陽能光伏發電：**通過幕牆設置水平外遮陽光伏鋁板，屋面鋪設176kW容量光伏發電裝機，年供應電量可達19萬kWh，滿足D6#電力自產自用。
- > **海綿調蓄雨水回用：**按海綿城市要求設計收集場地雨水，設置容積930立方米雨水調蓄池存水用於園區內綠化澆灌，確保年徑流總量控制率達86%。

05 產品新技術運用：實現建造過程減碳

- > **BIM技術賦能：**通過BIM分析優化地下車庫管線排佈，減少材料浪費，提升空間淨高，為客戶帶來良好體驗。
- > **裝配式結構運用：**D1#建築採用UHPC空腔預製柱作為豎向結構，豎向構建預製率達到36%，安全便捷，大幅提高現場施工效率。
- > **能源管理平台輔助：**基於數字化、節能化、可視化的智慧用能管理平台，對建造過程能效進行全方位展示及管控，為綠色建設提供技術支持。



項目節能減碳技術措施

越秀健康宅體系

越秀地產2022年正式發佈「越秀美好家」YES健康人居體系，其中「YESense健康宅」從健康的角度重新定義未來家產品，展現越秀地產作為綠色生活、綠色工作、綠色生產方式的設計者和實施者的方向和行動綱領。為承接「越秀美好家」YES健康人居體系理念，越秀地產2024年8月應用新一代「健康宅技術體系」，深度聚焦客戶健康生活，匠心打造融合健康舒適、綠色科技、智慧安全於一體的好房子、好社區，引領未來健康人居，邁向「淨零」目標。

這體系包含**10**項全能健康系統(悅空氣，悅淨水，悅靜音，悅光照，悅舒適，悅工學，悅健身，悅人文，悅服務，悅環境)，擁有**72**個模塊和**170**項健康技術細節。

該體系在設計階段融入了先進的健康理念，通過優化建築佈局和材料選擇，確保室內空氣質量、自然採光和噪音控制，提升居住舒適度。在施工過程中採用環保材料和高效施工技術，減少對環境的影響。在運營階段，通過主動化、智能化系統，實現對建築能耗的實時監控和管理，確保建築在使用過程中保持高效節能。



<p>悅空氣</p> 	<p>確保室內空氣清新，減少有害物質的排放，提高居住者的呼吸健康。</p>	<p>悅工學</p> 	<p>根據人體工程學和日常使用的基本要求，對空間局部進行細化設計，提升空間舒適度，讓家的每一寸區域體驗設計溫度。</p>
<p>悅淨水</p> 	<p>高效利用和管理水資源，減少浪費，通過節水裝置、雨水收集系統和中水回用系統實現水資源的循環利用。同時，將淨水、軟水、末端飲用淨水復合一體，構建更全面的健康用水環境。</p>	<p>悅健身</p> 	<p>通過健康空間、健康步道、兒童活動空間、老年人活動空間場景搭建，結合生活模式，構建全年齡段健身系統，隨時隨地動起來。</p>
<p>悅靜音</p> 	<p>減少噪音污染，創造安靜舒適的居住和工作環境，有助於減少壓力和焦慮。</p>	<p>悅人文</p> 	<p>通過室內外舒適自然景觀環境營造、全齡友好關懷設計、多元化交流空間設計等，營造身體與心靈雙重健康感受，賦予社區居民更豐沛的情緒價值。</p>
<p>悅光照</p> 	<p>通過合理的設計，增加自然光的利用，提升居住者的心理舒適度和健康水平。</p>	<p>悅服務</p> 	<p>為社區居民提供更加舒適、人性化的貼心服務，助力居民健康生活。</p>
<p>悅舒適</p> 	<p>通過合理的建築佈局和高效的暖通空調系統，確保室內溫度和濕度適宜，提高居住者的舒適度。</p>	<p>悅環境</p> 	<p>通過模擬不同項目所在地域不同季節的光照環境、風環境、熱環境等，通過設計降低熱島強度，營造健康舒適的體驗。</p>



「悅空氣」健康系統，創造最佳室內空氣品質

環境實驗室

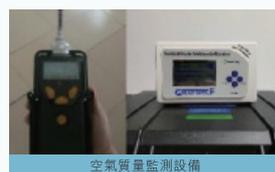
我們通過環境質量檢測設備(物料監測環境倉、移動採樣設備、空氣質量監測設備)，採用物聯網、傳感技術，實現室內空氣質量24小時實施連續監測，數據實時上傳至雲平台，為裝修過程空氣質量管理提供分鐘級數據支撐，實現裝修過程空氣質量管理，裝修過程透明化可視化，並形成裝修過程空氣質量檔案。



物料監測環境倉



移動採樣設備



空氣質量監測設備



綠色環保材料

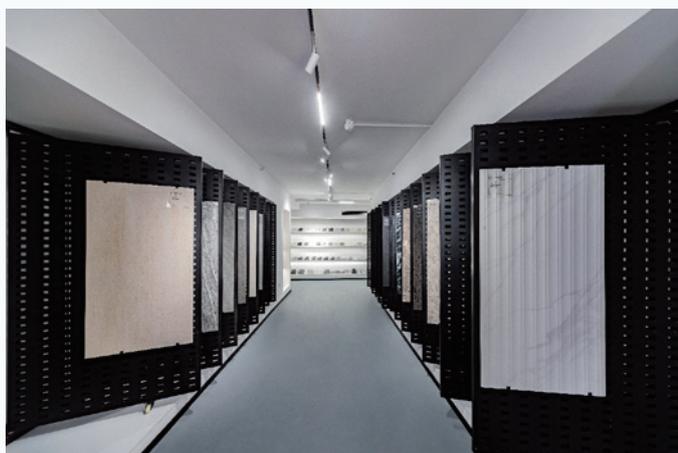
我們選用環保綠色建材，嚴格控制材料中的各項污染物含量，從源頭進行有效控制。塗料、室內地面鋪裝產品等材料選取標準均滿足現行國家相關標準的要求。

> 環保塗料

採用高於國家標準指標要求的E0級別乳膠漆，添加抗污、抗菌除臭、防水防黴等細節功能，健康環保，保障住戶安全。

> 環保木地板

ENF級板材是我國目前發佈的新國標中最高環保等級，甲醛釋放量低，而且不含有害物質，對人體和環境友好。



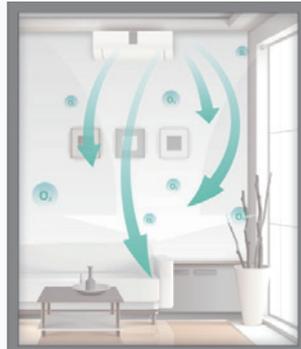
窗式通風器

替代傳統的開窗方式，通過調節室外新風的風速，對室內空氣的溫度、濕度、潔淨度和空氣流速進行調節，實現室內外空氣的交換，保證室內空氣的新鮮度，使得人體舒適健康。



新風除霾系統

採用全屋新風除霾系統，24小時不間斷向室內輸送新鮮空氣，同時過濾室外的PM2.5、PM10等空氣污染物，對進入室內的空氣進行滅毒、殺菌、增氧、預熱(冬天)，帶來新鮮的呼吸體驗和舒適的居住環境。





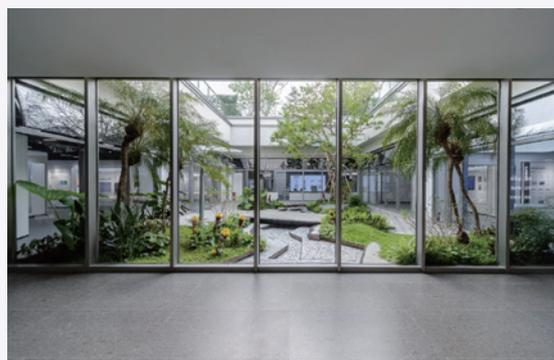
「悦光照」，打造適合各種需求的光照系統



天然光環境

我們優化建築佈局，包括總圖及戶型佈局的合理性、窗牆比的合理設置以及天然採光的模擬分析，確保空間亮度均勻，並對室內壁面反射比進行有效控制。

- > 清晨：較高照度的光環境幫助人體生物鐘提高皮質醇水平，為即將到來的一天做足準備。
- > 上午：高照度、無眩光的光環境有助於提升認知能力，從而實現高工作效率。
- > 中午：稍低照度和色溫的光環境下，可以營造輕鬆愉快的交談、用餐氛圍。
- > 下午：用光刺激大腦中的生物鐘調節中心，以緩和午後困倦，更好地投入下午的工作和學習。
- > 夜晚：既考慮了夜間用光需求，又能維持睡眠激素的正常分泌，保證健康睡眠節律。



照明光環境

室內外燈具參數優化包括燈具品質和照度模擬分析，夜燈設計注重感應夜燈的合理控制及臥室色溫的適宜。

- > 室內人工光顏色還原度非常高，顏色一致性非常好，幾乎沒有閃爍現象。
- > 室外燈光顏色接近自然光，顏色還原能力也很強，顏色一致性較好。

公區照明控制旨在實現節能，廣告照明控制通過自動調節亮度以適應環境，而裝飾性照明控制則採取定期控制並關閉的策略，以達到節能和延長燈具壽命的目的。



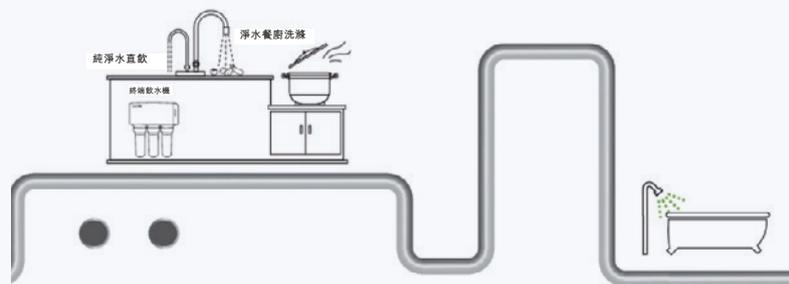
「悅淨水」精細過濾，促進安全和清潔用水



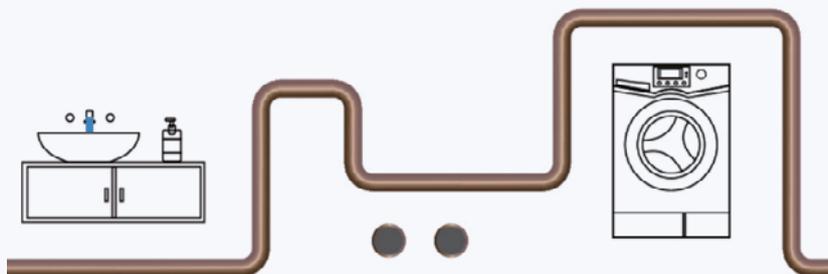
全屋淨水系統

全屋淨水系統可以通過精細過濾，對家庭的每個用水點的水質進行淨化。搭配健康管材的使用，去除水中的各種有害物質，改善水質；與智能控制系統結合，根據實際用水需求自行調節，實現節能減排。

- > 前置過濾器使用高精度濾網，過濾自來水中的泥沙、鐵銹、懸浮物、膠體雜質等大顆粒物質，還原潔淨水質。
- > 全屋淨水機去除氯、金屬、有機物等對人體有害的物質，保留對人體有益的礦物質，獲得健康優質的生活用水。
- > 全屋軟水機通過離子交換樹脂去除水中的鈣、鎂離子，降低水質硬度。
- > 末端直飲水機通過微米級高過濾精度，基本濾除常見細菌和異色異味，可現制現飲的純淨水質，口感更佳。
- > 不銹鋼水管光滑度高，易清潔、不透光，管道的硬度普遍較大，連接緊密，具有良好的抗污和抗壓裂能力。主要用於廚房末端直飲水和洗浴。



- > 銅管具有良好的防腐性能和較長的使用壽命，抗菌、抑菌性能高，確保水質不受污染。主要用於洗漱和洗衣。





「悅靜音」隔噪，感受喧嘩都市中的寧靜

中空玻璃窗

中空玻璃間隙內部填充有乾燥的空氣或惰性氣體，有效降低熱量傳導，氣體層減少一部分聲音的傳遞，具有一定的隔音、節能效果。

中空夾膠玻璃窗

中空夾膠玻璃內部填充空氣層，縫隙填充空氣及吸音膜，可以有效隔離室內及室外的溫度差異，降低傳熱效率，阻隔來自室外的噪聲，降低傳播速度，達到隔音隔熱的效果，與單層玻璃相比，中空夾膠玻璃的隔聲隔熱效果更好。

戶內靜音門

採用下滑軌道設計，安裝軟性膠條和靜音門鎖，防止碰撞時產生的聲響，提高密封性，達到房門靜音，家人互不干擾的靜音效果。



靜音管材

戶內給水管道墊層內暗敷，排水採用柔性接口機制鑄鐵管以利於隔音降噪，利於創造一個更加安靜、舒適的生活環境。

地板隔音墊

充分考慮上下層鄰里家庭活動所帶來的噪聲困擾，設置隔振彈性墊層，採用具有高回彈性、高阻尼性和附著力等優異特性的微孔阻尼材料，吸收向下傳遞的低頻固體傳聲(腳步、撞擊等)，出色的支撐和緩衝性能，隔聲、減振及降噪，避免樓層干擾。





「悅環境」創造舒適場地，引領健康習慣



海綿城市

- > **生態調節**：調蓄雨水功能的綠地和水體具有良性的水循環系統，帶來良性社區自然生態。
- > **雨水回收**：在人行道、景觀小徑、小區廣場設置透水鋪裝，引導雨水進入吸收，積蓄等生態環節，具有臨時貯水能力，雨水直接下滲入土基或通過鋪面內部排水管排出。
- > **可持續發展**：銜接和引導超過80%的屋面、道路雨水進入地面生態設施，在需要時將蓄存的水「釋放」並加以利用，促進水資源循環利用，引導社區可持續發展。
- > **生態出行**：結合下沉式綠地、雨水花園等設計，參與到城市天氣調節的自然循環中，為出行者提供生態出行環境。



室外風環境

- > **環境模擬預案**：充分研究本地氣候，在方案設計階段進行場地內風環境模擬，以風環境最惡劣的冬季為衡量基礎，確保場地風環境滿足各類住戶出行需求。
- > **合理建築佈局**：建築錯讓式排佈及合理朝向，保證室內通風，避免住宅樓棟被更高建築物並排遮擋而產生「高速弄堂風」，提升通風舒適度。
- > **戶外舒適環境**：戶外活動空間保障冬季不直面大風侵擾，同時又有夏季涼風驅散酷暑。
- > **兒童出行關懷**：在方案設計階段精細考慮兒童娛樂區風速2m/s，讓孩子不因風大影響戶外出行玩耍。
- > **季風出行關懷**：選用高大喬木等改善局部風環境，減輕沿海和西北部冬季風速較大城市住戶出行負擔。



「悦服務」提供貼心服務，助力健康生活

- > 一鍵呼叫系統
- > 周界入侵報警系統
- > 制定空調、通風、新風系統檢查、清洗和維護的制度和計劃
- > 記錄空調、通風、新風系統檢查、清洗和維護數據
- > 環保小屋

「悦健身」提供便捷運動環境和設備，支持活力生活方式

> 親子活動場地—歡聚時光

運動型的家庭式社交景觀，複合生長、互動共享、親子社交，實現童年社交、老年頤養、家庭共享、親子陪伴的歡聚時光

> 兒童活動場地—樂享童夢

「童年的遊戲與陪伴」，兒童樂園玩耍+鍛煉+社交=快樂童年=幸福生活

> 老年人活動場地—樂享頤養

「長者康樂社群空間」，老人身心健康，願意長期居住。三代同堂的幸福和諧的生活





「悅人文」配備適老設計，營造充滿關懷的生活環境

- > **支撐助力設計：**衛生間坐便器扶手、玄關設置換鞋凳、淋浴房設置淋浴凳及扶手
- > **無障礙設計：**衛生間過門石不宜突出其它空間地面；衛生間門向外開啟或推拉門形式，防止老人摔倒後擋住門無法施救
- > **增強性提示：**老人因視力下降應減少透明玻璃的使用；淋浴房選用鋼化玻璃提示性更強；空間裝飾材質的色彩避免選用暗色系
- > **防滑設計：**綜合考慮潮濕地面防滑值與地面靜摩擦係數，選用防滑地面材料，防止上下樓梯安全問題，如老年人、幼孩上下樓梯的腿腳不便、孩童的活潑好動帶來的滑倒危險等





「悦工學」讓家的每寸區域體驗設計溫度

- > **廚房：**統計表明，若每天在家的水池、灶台或操作台間切換操作幾十餘次，涉及彎腰、下蹲、低頭、抬頭、抬手等多種肌肉活動。符合人體工程學要求的廚房設計可以緩解這些過程帶來的肌肉損傷，達到存取方便、操作省力的目的。
- > **衛生間：**符合人體工程學設計的衛生間會對洗臉盆的高度、淋浴把手的高度等作出調整，使其距離、高度符合人體使用需要，減少使用過程中因過高造成的不便。



「悦舒適」藉助科技力量營造體感舒適的室內健康熱環境，讓家四季如春

- > **天棚毛細管網空調系統：**這種空調系統高舒適、無風感、超靜音，室內溫度始終保持在20℃至26℃，讓住戶仿佛置身於暖春的季節。
- > **電地暖：**在南方地區，沒有集中供暖，電地暖可以滿足南方地區的供暖需求，以發熱電纜為媒介，將97%的電能轉換為熱能。





青島越秀·青鐵和樾府項目



青島越秀·青鐵和樾府項目位於青島市，以「綠色」為底色，以可持續發展為目標，基於人本與健康的全方位考量，重塑建築標準，全方位解決居住健康問題。項目通過「綠色建築三星級預評價」專家評審，並獲得「健康建築設計標識白金級」認證，成為青島市首個獲得此項認證的住宅項目。此外，項目還成功獲得美國MUSE設計獎(MUSE Design Awards)最高獎項白金獎，並榮獲日本IDPA AWARD國際先鋒設計大獎綠色建築銀獎。

與自然共棲

- > **室外環境**：項目精選超過40種喬灌草木，營造出獨屬於越秀·青鐵和樾府的自然微生態系統，使小區充分融入張村河山河谷地的生態環境，與自然相融共生。

- > **風環境優化**：項目自規劃佈局階段起，精心營造場地舒適風環境，利用室外場地風環境模擬結果，優化建築佈局和景觀配置，確保冬季風速不過大，夏季過渡季場地通風良好。

與家庭共生

- > **智能家居系統**：系統根據戶內空氣的實時狀況(PM2.5、溫濕度等)，自動控制新風、空調設備開關，保持室內空氣清新度與溫濕度恒定且舒適。
- > **室內材料健康**：對精裝材料污染源進行源頭控制，精細化控制地板、塗料等材料中甲醛、VOC(揮發性有機化合物)等污染物含量，確保內裝材料的健康性能。
- > **噪音控制**：從室外環境到建築構造做法、設備降噪等，全方位系統化地營造出安靜、平和的環境。室外景觀利用綠軸圍護，種植大型喬木，有效消減交通噪音。分戶牆使用200毫米厚鋼混牆體，戶內衛生間採用同層排水設計，降低排水噪音對臥室及鄰戶的影響。

案例

青島越秀·青鐵和樾府項目(續)

與身心共鳴

- > **適老設計**：充分考慮高齡客群的生活起居習慣及生理特點，入戶門與走廊之間無門檻設計，入戶門加寬處理，實現無障礙通行。主臥、南次臥設置緊急呼叫裝置，智能家居設有燃氣監測報警等安全守護功能。
- > **全年齡段友好**：項目不僅關注高齡人群的居住體驗，還為中青年、少年兒童群體營造了豐富的文化與共享空間，提供全面的人文關懷。



健康建築設計標識證書



第二十屆國際綠建大會
獲白金級證書



美國 MUSE 設計獎
(MUSE Design Awards)
最高獎項白金獎



日本 IDPA AWARD
國際先鋒設計
大獎綠色建築銀獎





2.1.3 綠色建造

越秀地產以可持續發展戰略為根基，系統構建「全週期可持續建造體系」，通過整合前沿設計理念與創新建材科技，系統性構建低碳環保建築體系，持續鞏固綠色建築行業標杆地位。我們創新建立覆蓋項目全生命週期的環境管控標準，從選址評估、規劃設計到建設實施、運營維護，形成貫穿開發鏈條的綠色管理閉環。通過嚴格執行國家綠色施工規範與生態保護標準，確保各環節建設程序合規性，實現開發建設與生態效益的動態平衡，樹立行業可持續發展新範式。

現場標準化建造系統(SSCS)

越秀地產在建築實踐中積極採用現場標準化建造系統(SSCS)，以提升項目質量和效率，同時降低環境影響。SSCS通過標準化的設計、模塊化的生產和規範化的施工流程，確保了建築項目的高效率和高質量。越秀地產通過SSCS，不僅縮短了建設週期，減少了材料浪費，還提高了施工的安全性和環保性。公司相信，SSCS的使用不僅符合現代建築的發展趨勢，也體現了越秀地產對技術創新和可持續發展的堅定承諾。通過SSCS的應用，越秀地產致力於為客戶提供更加優質、環保的居住和工作環境，推動行業的綠色發展。

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(預製混凝土)構件等，利用了工廠化和標準化的優勢，提高核心工藝結構精度，減少現場濕法作業，從而提升施工質量。

01

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。

02

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。

03

綠色施工

採用装配式建築、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。

04

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。

05





廣州南沙二十二期項目：SSCS 建造體系引領品質飛躍，榮獲多項殊榮

廣州南沙二十二期項目，全面落地公司SSCS建造體系，品質顯著提升。2024年，該項目連續三個季度在第三方評估中獲得S級評價，並已通過廣州市建設工程結構優質獎的評審，正待頒發。項目計劃申報2025年廣東省優質結構獎，成為2024年南沙區質量觀摩月的分會場，同時也是全市房屋建築施工質量的示範工地。在效率方面，通過穿插施工提效，項目提前6個月完成竣工備案，展現了卓越的建設速度和管理水平。



廣州琶洲樾—SSCS 建造體系引領透明化管理，高效建設贏得廣泛讚譽

廣州琶洲樾項目，全面應用公司SSCS建造體系，推進工地透明化管理。2024年6月，項目成功舉辦了過程業主工地開放日，贏得了廣泛好評。在效率方面，項目通過優化管理，提前5個月跨年度完成竣工備案任務，展現了高效的建設能力和卓越的管理水平。



裝配式建築

關鍵績效

報告期內，已採用裝配式建築的項目佔比達 **72.4%**



越秀地產在建築領域積極採用裝配式建造技術，將其作為主要的建造技術之一，以提升項目質量和建設效率。以下是在裝配式建造技術方面的主要應用和優勢：

標準化設計	<ul style="list-style-type: none"> > 模塊化設計：將建築分解為多個標準化的模塊，每個模塊都有明確的尺寸和功能，便於工廠生產和現場組裝。 > 設計優化：通過計算機輔助設計(CAD)和建築信息模型(BIM)技術，優化設計流程，確保設計的準確性和一致性。 > 標準化圖庫：建立標準化的構件圖庫，方便設計人員快速調用和修改，提高設計效率。
工廠化生產	<ul style="list-style-type: none"> > 先進設備：採用自動化生產線和機器人技術，提高生產效率和精度。 > 質量控制：在生產過程中實施嚴格的質量控制，包括原材料檢驗、生產過程監控和成品檢測，確保每個構件都符合標準。 > 環保生產：採用環保材料和生產技術，減少廢棄物和污染物的排放，實現綠色生產。
現場組裝	<ul style="list-style-type: none"> > 高效安裝：使用專業的安裝工具和設備，提高安裝效率，減少人工操作的誤差。 > 模塊化施工：將預製構件按照模塊化的方式進行組裝，簡化施工流程，提高施工速度。 > 安全施工：實施嚴格的安全管理措施，確保現場施工的安全性，減少施工風險。
質量控制	<ul style="list-style-type: none"> > 設計審查：在設計階段進行多輪審查，確保設計的合理性和可行性。 > 生產檢測：在生產過程中進行實時檢測，確保每個構件的質量符合標準。 > 現場驗收：在安裝完成後進行嚴格的現場驗收，確保建築的整體質量。
技術創新	<ul style="list-style-type: none"> > BIM技術：利用BIM技術進行三維建模，實現設計、生產和施工的全流程信息化管理，提高項目協同效率。 > 智能建造：應用物聯網、大數據和人工智能等技術，實現智能化建造，提高施工效率和質量。 > 技術創新：不斷研發和應用新的建造技術，如3D打印、機器人施工等，提升建造水平。
環保節能	<ul style="list-style-type: none"> > 減少廢棄物：通過工廠化生產，減少現場施工的廢棄物，實現資源的高效利用。 > 降低噪音：減少現場施工的噪音污染，提高周邊環境的舒適度。 > 節能建築：採用節能材料和設計，提高建築的能效，降低能耗。



綠色施工管理

越秀地產作為中國領先的房地產開發企業，始終致力於推動綠色建築和可持續發展。在綠色施工方面，公司採取了一系列創新和環保措施，旨在減少施工過程對環境的影響，提高資源利用效率，同時確保項目的高質量和高效率。以下內容詳細介紹了越秀地產在綠色施工方面的具體舉措。

公司嚴格遵守《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，並依據《文明施工管理細則》《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。同時，我們會在政府相關網站中進行公示，方便公眾監督。

資源節約與循環利用	<ul style="list-style-type: none">> 建築廢棄物管理：制定詳細的建築廢棄物管理計劃及為每個項目設定建築廢棄物分類目標，通過分類收集、回收利用和合理處置，減少廢棄物對環境的影響。> 水資源管理：採用節水設備和技術，如節水龍頭、節水噴頭等，減少施工過程中的水資源消耗。同時，建立雨水回收系統，用於施工場地的清潔和綠化灌溉。> 能源管理：使用高效節能的施工設備和照明系統，減少能源消耗。推廣使用太陽能 and 風能等可再生能源，降低碳排放。
環境保護措施	<ul style="list-style-type: none">> 噪音控制：採取有效的噪音控制措施，如使用低噪音設備、設置隔音屏障等，減少施工噪音對周邊居民的影響。> 揚塵控制：採用濕法作業、覆蓋防塵網、定期灑水等措施，減少施工過程中的揚塵污染。> 生態保護：在施工前進行生態影響評估，並依照緩解層級採取措施保護施工現場的自然植被和野生動物，減少對生態環境的破壞和生物多樣性的影響。
施工過程中的技術創新	<ul style="list-style-type: none">> 智能施工技術：採用BIM(建築信息模型)技術，優化施工流程，減少材料浪費和施工時間。> 綠色施工設備：使用低排放、低噪音的施工設備，減少對環境的污染。> 施工廢棄物再利用：通過技術創新，將施工廢棄物轉化為可再資源，如將建築廢棄物製成再生磚等。
培訓與意識提升	<ul style="list-style-type: none">> 環保培訓：定期對工地人員(包括：施工人員、承建商或其他持份者)進行環保培訓，提高他們的環保意識和技能，例如：建築廢棄物管理、節能、節水等議題，確保施工過程中的環保措施得到有效執行。> 激勵機制：建立環保激勵機制，對在綠色施工中表現突出的團隊和個人給予獎勵，激發員工的積極性。
環境監測與評估	<ul style="list-style-type: none">> 環境監測：在施工過程中，定期進行環境監測，包括空氣質量、噪音水平、水質等，確保施工活動符合環保標準。> 環境影響評估：在項目竣工後，進行環境影響評估，總結綠色施工的經驗和教訓，為未來的項目提供參考。

2.1.4 產品質量與安全

越秀地產致力於打造高品質的產品與服務，為確保項目從設計到交付的每個環節都能達到高標準，我們建立了一整套完善的產品質量與安全管理方法，以實現我們對客戶和社會的承諾。

品質管理體系

越秀地產在大力推行綠色建築和健康建築等先進技術的過程中，扎實的產品質量與安全管理體系一直是所有努力的基石。因此，在產品質量與安全方面，越秀地產始終秉持最高要求和最高標準，確保每一個項目都能達到卓越的質量和安全水平。我們嚴格遵守《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》《建築工程施工質量統一驗收標準》(GB50300-2013)等相關法律法規，並制定了《越秀地產工程質量管理辦法》《交付工作標準流程管理辦法》《品質管理細則》《產品質量保修管理細則》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。

在各項制度的嚴格管理下，集團於選材、施工標準、建造工藝及驗收各生產環節建立了完善的品質管理流程。以下是越秀地產的品質管理體系。

領導參與	<ul style="list-style-type: none"> > 高層管理者的承諾：高層管理者對質量管理體系的高度支持和承諾。 > 質量方針：制定並發佈質量方針，明確組織的質量目標和方向。 > 資源分配：確保為質量管理體系的實施提供必要的資源，包括人力、物力和財力。
策劃	<ul style="list-style-type: none"> > 風險和機遇：識別和評估影響質量管理體系的風險和機遇，制定相應的應對措施。 > 質量目標：設定具體、可測量的質量目標，並確保這些目標與組織的戰略方向一致。 > 過程策劃：確定和策劃實現質量目標所需的過程，包括輸入、輸出、資源、方法和控制措施。
支持	<ul style="list-style-type: none"> > 資源：確保為質量管理體系的實施提供必要的資源，包括人力資源、基礎設施、工作環境等。 > 能力：確保員工具備必要的技能和知識，通過培訓和教育提高員工的能力。 > 意識：提高員工對質量管理體系重要性的認識，確保他們了解自己的職責和對質量目標的貢獻。 > 溝通：建立有效的溝通機制，確保信息在組織內部和外部的傳遞。
運行	<ul style="list-style-type: none"> > 生產和服務：確保生產和服務過程符合質量要求，包括控制過程、設備管理、人員培訓等。 > 產品和服務的放行：確保產品和服務在放行前經過必要的檢驗和測試，符合質量要求。 > 不合格輸出的控制：建立不合格輸出的控制程序，確保不合格產品和服務得到及時處理。
績效評價	<ul style="list-style-type: none"> > 監視和測量：定期進行內部審核，評估質量管理體系的績效，確保其有效運行。 > 內部審核：進行內部審核，評估質量管理體系的符合性和有效性。 > 管理評審：高層管理者定期進行管理評審，評估質量管理體系的適宜性、充分性和有效性，確定改進機會。
改進	<ul style="list-style-type: none"> > 不合格和糾正措施：對發現的不合格項採取糾正措施，防止不合格的再次發生。 > 持續改進：通過持續改進活動，不斷提高質量管理體系的績效，實現質量目標。



越秀地產各流程階段品質管理要求

項目規劃階段	<ul style="list-style-type: none">> 設計標準制定：制定嚴格的設計標準和規範，確保設計方案符合國家和地方的相關法律法規及標準。> 風險評估：進行項目風險評估，識別潛在的質量和安全風險，制定相應的預防措施。
設計階段	<ul style="list-style-type: none">> 設計審查：組織專業團隊對設計方案進行多輪審查，確保設計的合理性和可行性。> 材料選擇：選用高質量、環保的建築材料，確保材料符合國家和行業標準。> 技術交底：對設計圖紙和技術要求進行詳細的技術交底，確保施工團隊充分理解設計意圖。
施工階段	<ul style="list-style-type: none">> 施工管理：建立嚴格的施工管理制度，確保施工過程中的每一個環節都符合質量標準。> 質量檢查：定期進行質量檢查，包括材料進場檢驗、施工過程中的質量監控和竣工驗收。> 安全培訓：對施工人員進行安全培訓，提高安全意識，確保施工過程中的安全。> 現場管理：加強施工現場管理，確保施工環境整潔、有序，減少安全隱患。
竣工驗收階段	<ul style="list-style-type: none">> 綜合驗收：組織專業團隊進行綜合驗收，確保項目各項指標符合設計要求和國家規範。> 質量檢測：進行必要的質量檢測，如結構安全檢測、環保檢測等，確保項目質量達標。> 用戶反饋：收集用戶的反饋意見，及時解決用戶提出的問題，提升用戶滿意度。
運營維護階段	<ul style="list-style-type: none">> 物業管理：建立專業的物業管理團隊，提供高質量的物業服務，確保項目的長期穩定運行。> 定期維護：制定定期維護計劃，對項目進行定期檢查和維護，及時發現並解決問題。> 用戶培訓：對用戶進行使用培訓，提高用戶對項目的使用和維護能力，延長項目使用壽命。
持續改進	<ul style="list-style-type: none">> 質量管理體系：建立和完善質量管理體系，持續改進質量管理和控制流程。> 數據分析：通過數據分析，識別質量管理和安全控制中的薄弱環節，制定改進措施。> 客戶滿意度：定期進行客戶滿意度調查，了解客戶的需求和期望，不斷優化產品和服務。

同時，集團已搭建起質量管理體系並積極開展認證工作。截至2024年底，我們6家附屬公司已通過ISO 9001質量管理體系認證，進一步推動了品質管理提升工作。

為提升員工和供應商的專業素養和質量管理水平，越秀地產通過定期培訓課程，涵蓋最新的建築技術、質量標準及安全規範，確保團隊具備最前沿的行業知識。我們培訓內容注重實戰經驗分享，激發團隊創新力，助力公司以卓越的質量管理為客戶提供可靠的產品。2024年，越秀地產對工程一線員工和施工單位供應商的安全質量培訓覆蓋率達100%。

交付品質保障

越秀地產，作為一家擁有超過40年歷史的知名房地產開發商，自1983年成立以來，一直致力於為客戶提供高品質的居住和商業空間。越秀地產不僅在設計上追求創新與環保，更在施工過程中嚴格把控質量，確保每一處細節都能滿足甚至超越客戶的期望。2024年，越秀地產在16個城市開展美好交付，累計110個交付批次，與23,000多戶住戶一起走進「越秀新家」。其中16個樓盤實現提前交付，如：杭州悅著雲軒提前了9個月交付。

2.2 綠色運營

2.2.1 目標與績效

	2030年目標	2024年績效	2023年績效
	2030年實現寫字樓及公寓項目新簽約長期租戶(租約≥12個月)綠色公約簽約率達到 90% 以上	寫字樓新簽約長期租戶(租約≥12個月)綠色公約簽約率達到 100%	寫字樓新簽約長期租戶(租約≥12個月)綠色公約簽約率達到 90%
	2030年實現在營商業項目接入能源管理平台覆蓋率到達 90% 以上	2024年上線 3 個商業項目	2023年上線 5 個商業項目

2.2.2 綠色價值鏈

降低價值鏈排放或範圍三排放是越秀地產「雙零」策略的重要關注領域，我們將從頂層設計到底層執行、從內部管理到外部合作，全方位推進相關工作，包括：

01 管治架構方面

- > 成立「綠色供應鏈工作小組」，專門負責推動建築全生命週期的低碳運營。該小組通過制定綠色供應鏈管理政策、監督實施情況以及評估成效，確保從設計、施工到運營的各個環節都符合低碳環保要求。

02 綠色租賃管理機制

- > 綠色租賃旨在促進可持續發展和環境保護的運營與管理模式，通過採用節能、減排和環保標誌，為租戶提供綠色、健康的辦公和居住空間，是越秀地產可持續發展戰略的重要組成部分。



綠色租賃

綠色租賃是一種旨在促進可持續發展和環境保護的運營與管理模式，通過採用節能、減排和環保標準，為租戶提供綠色、健康的辦公和居住空間。是越秀地產可持續發展戰略的重要組成部分。

行動方向	具體舉措
綠色公約簽署 	<ul style="list-style-type: none"> > 以寫字樓業態為起點，覆蓋至零售商場、公寓、產業園業態，通過與租戶簽署《綠色公約》，從能耗管理、廢棄物管理、綠色裝修、綠色租賃理念的宣貫和倡導等方面開展綠色租賃管理實踐。
廢棄物管理 	<ul style="list-style-type: none"> > 建立裝修垃圾回收區和廚餘垃圾回收區，做好垃圾分類管理，要求租戶遵守公司有關廢棄物管理、室內環境質量要求，進行垃圾分類、有序投放及處理。
能耗管理 	<ul style="list-style-type: none"> > 自2023年推動「越秀地產能源管理平台」上線後，截至2024年共8個商業項目接入能源管理平台，通過數字化手段來管理及挖掘潛在降能措施。
綠色裝修 	<ul style="list-style-type: none"> > 在裝修或翻新過程中選擇滿足國家或地方環保標準的綠色建材和產品；鼓勵客戶使用綠色環保裝修材料，如低煙無鹵阻燃電線、阻燃機甲醛釋放量符合E1級板材、滿足環保標誌產品技術要求的油漆及塗料，採用節能環保燈具等。
理念倡導 	<ul style="list-style-type: none"> > 定期開展低碳環保宣傳活動，帶動租戶開展節能環保實踐。

關鍵績效

自2024年上線以來，《綠色公約》簽署覆蓋率為 **100%**



2.2.3 循環經濟

循環經濟作為一種經濟模式，其核心在於通過最小化資源消耗和廢物產生，實現經濟活動的蓬勃發展與環境保護的和諧統一。這一模式倡導資源的高效和循環利用，依託於設計、生產、消費、回收和再利用等各個環節的創新實踐，逐步構建起一個完整的「資源－產品－再生資源」閉環流動體系。

循環經濟的實施，不僅顯著減少了对自然資源的依賴，有效降低了環境污染，而且有力促進了經濟的持續健康發展，為社會創造了更為豐富的價值。在這一理念的指導下，越秀地產積極倡導並使用綠色建築材料，例如低能耗玻璃、環保型塗料和可持續來源的木材等，以此來減少對原始資源的開採和影響。在項目建設的每一步以及日常運營管理中，我們格外注重減輕廢棄物對環境的壓力，同時大力推進物料的回收與再利用。這些舉措不僅體現了我們對循環經濟理念的深刻理解，也展示了越秀地產在可持續發展道路上的堅定步伐。

行動方向	具體舉措
施工現場 	<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。
銷售案場 	<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覆用。
辦公區域 	<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。
在營項目 	<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； > 採取更加全面的管理舉措，與持有危險廢棄物經營許可證的專業第三方簽訂回收協議，安排危險固體廢棄物的清理工作，按國家及地方有關法規、規章進行處置，對危險廢棄物的處置方法、數量、種類記錄在《危險固體廢棄物處置登記表》。



關鍵績效

持續委託第三方 **100%** 妥善處理有害廢棄物

無害廢棄物的回收率達 **9,877 噸**



案例

樓宇內的循環經濟

越秀地產深入貫徹生態環保、循環經濟、可持續發展的核心理念，推動實現在管商業項目原生生活垃圾「零填埋」，為建設「無廢城市」貢獻力量。

咖啡渣循環利用

以廣州越秀金融大廈為例，樓內咖啡店製作咖啡後的咖啡渣，以其中一家店鋪為例，日均銷售咖啡總量約 100 杯，日均產生咖啡渣約 1kg，經 10 天發酵後，可成為滋養植物的有機肥料，用於樓內 70 樓的「天際農場」，實現咖啡渣變廢為寶循環利用。

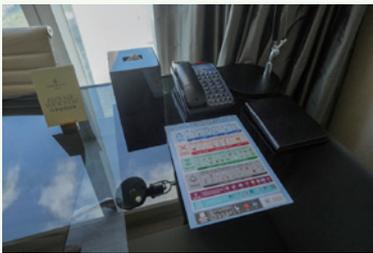


廣州越秀金融大廈
「天際農場」咖啡渣回收機發酵箱

案例

引導客戶垃圾分類

以廣州四季酒店為例，酒店大堂和房間均擺放有《廣州市生活垃圾分類投放指南》，並設有可供分類投放垃圾的垃圾桶，引導客戶正確分類投放各類垃圾，提高垃圾資源化利用、減少垃圾堆土地的侵佔、促進資源循環與可持續發展。



廣州四季酒店客房
《廣州市生活垃圾分類投放指南》



廣州四季酒店，客房衛生間設置
分類垃圾桶



廣州四季酒店，接待前台設有
《廣州市生活垃圾分類投放指南》

案例

資源回收作業場

以廣州國際金融中心為例，在負一層地下空間設立了「資源回收作業場」，該作業場超過現有國家標準，確保 90 個 240 升垃圾桶全部入室不佔道擺放。按垃圾分類要求，分為可回收物、其他垃圾、廚餘垃圾等作業間；針對建築廢棄物處理，專設建築裝修垃圾作業間，對各類垃圾分門別類收集。為減少異味，廚餘垃圾收集後將放入 3℃ 左右的冷庫暫存待運輸。



廣州國際金融中心「資源回收作業場」



廣州國際金融中心垃圾分類指引



案例

萬物循環，節能減碳

以廣州國際金融中心為例，在日常運營維護和設施改造過程中，對產品和材料的採購以及廢棄物管理都製定了相應的綠色管理計劃，包括減少在建築運營中採購、使用和處理材料所引起的環境危害，解決建築及其內部的日常消耗品、電池、耐用產品、設施改建和擴建，以及含汞燈的廢棄物管理問題。2024年回收循環利用率達91%，回收紙張9.87噸，回收金屬5.18噸，回收玻璃1噸，回收塑料0.88噸，回收舊衣服0.27噸，回收其他材料0.26噸。

2024年回收循環利用率達 **91%**

回收紙張 

9.87 噸

回收金屬 

5.18 噸

回收玻璃 

1 噸

回收塑料 

0.88 噸

回收舊衣服 

0.27 噸

回收其他材料 

0.26 噸



案例

倡導綠色採購，卷紙也環保

以廣州國際金融中心為例，堅持並倡導客戶進行綠色採購，使用達到CQC標準、FSC及HACCP認證的清潔劑、紙張及設備。同時，積極引導租戶進行環保採購，呼籲購買滿足FSC環保認證的日常消耗品及滿足EPEAT節能認證及能源之星認證的辦公設備類產品。

在廣州IFC 卷紙也環保

FSC 認證 協助可持續發展

森林管理委員會認證，意味著使用的產品來自可持續發展管理的森林

HACCP 認證 安全性加倍

被WHO/FAO等組織認定為最有效的安全管理體系



2.2.4 低碳辦公

越秀地產深知低碳辦公對於企業可持續發展的重要性，因此將綠色、環保的理念貫穿於日常管理之中。公司致力於通過智能化辦公系統的應用、綠色出行的推廣、環保培訓的開展以及廢棄物的有效管理，全面降低辦公過程中的碳排放，提升能源利用效率，營造健康、舒適的工作環境。這些管理方針不僅有助於減少環境影響，還為員工提供了更加綠色、高效的工作條件，為企業的長遠發展奠定了堅實的基礎。

在這些管理方針的指導下，越秀地產還積極採用創新技術，如電子簽章，進一步推動低碳辦公的實現。電子簽章是越秀實現可持續發展的創新舉措，這種利用數字技術實現的電子簽名方式，可以用於驗證文件的完整性和簽署者的身份，確保文件的安全性和法律效力，不僅有助於減少紙張利用、保護環境，還可以降本增效。據統計，2024年，越秀應用電子簽章簽署文件178.3萬份，同比增長34%，外部合同電簽簽署份數達10,728份，應用率達43.7%，通過電子簽章的運用降低的成本超1,168.8萬元，節約的時間高達44.6萬小時。



以上數據來源於電簽系統，自2024年1月1日至2024年12月31日。減碳計算標準參考法大大聯合北京綠交所和綠研院共同開發的「簽約減碳」計算模型。



第2章 可持續建築與綠色運營

12月24日
入選《2024簽約減碳與低碳辦公白皮書》案例，是房地產行業唯一入選的公司



12月24日
獲企業綠色發展研究院等頒發
2024年度「簽約減碳」先鋒企業獎



12月27日
通過信息系統安全等級保護三級
備案



2024年越秀開展電子簽章的關鍵事件如下：

5月	> 人力入職文件上線電簽	> 商業物業合同上線電簽
6月	> 營銷贈送文件上線電簽	> 採集到貨確認單上線電簽
	> 供應商請款文件上線電簽	
10月	> 物業前期服務協議上線電簽	> 人事證明等上線電簽
	> 物業裝修承諾函上線電簽	> 物業、存量物業催繳業務上線電簽
12月	> 物業律師函上線電簽	> 長租租賃合同及收據上線電簽
	> 「員工簽名平台」完成系統搭建	

越秀地產以構建綠色運營體系為核心戰略，通過智能化管理與全生命週期可持續發展模式深度融合，系統性推進節能減排實踐。我們運用物聯網技術實現能源動態監測，建立建築垃圾資源化處理閉環系統，將項目運營階段的資源利用率提升至行業領先水平，力爭於2060年前實現環境效益淨正產出。

同步啟動的「雙碳賦能計劃」，依託越秀集團越秀公益基金會平台，在商業綜合體常态化開展環保價值鏈培育行動：與租戶創建ESG評分體系，將綠色辦公準則嵌入租約條款；搭建碳足跡可視化平台，通過數據聯動實現節能行為即時激勵；定期舉辦循環經濟工作坊，形成塑料製品減量－廢棄物藝術再造－綠植認養的環保體驗鏈。該計劃實施以來，試點項目已實現回收循環利用率達91%，成功塑造商業地產低碳運營新範式。



「瓶」行時空 一起建構重生故事

**塑膠瓶
廢棄物現狀**

全球每年超 **20億噸** 都市固體廢棄物
其中僅 **55%** 妥善管理
1,400萬噸 塑膠垃圾湧入海洋
威脅生態與人類健康
若放任不管
2050年廢棄物總量將逼近**40億噸**
這不僅是數字的堆積
更是地球無聲的呼救

x7=1個帆布包



x20=1個飛盤



x14=1個沙灘毛巾



x4=1個漁夫帽



x3=1個風箏



x1=1支手機掛繩



讓一個廢棄塑膠瓶 重獲新生需要幾步？






益起綠動計劃倡議書

在我們的日常生活中，常用的塑膠包括 PET、PE、PP 等多種材質，如果這些廢棄塑膠不進入可持續循環體系中，不但會擴大自然環境巨大的降解壓力，還會造成各種健康威脅影響到我們的健康生計。

廣州 IFC 呼籲大家共同參與「益起綠動計劃」

透過「再生」的方式減低廢棄材料的生命週期，讓其成為可長期使用的生計用品，讓可持續發展更好的融入更多人的日常生活。

每回收 **1** 個塑膠瓶相當於節省 **6** 噸原油
每 **1** 噸咖啡渣回收可製作成 **200** 升咖啡混合燃料“B20”
回收 **1** 噸電池等於開採 **30** 噸原礦

一雙 500ml 的塑膠瓶可製成比筆大的有刺
4.5 只瓶子便能製成一個隨身攜帶的環保水瓶

廢棄物不再是終點
而是新生的起點



SOCIETY



可持續社區與 美好生活

我們的行動支持以下聯合國可持續
發展目標(SDGs)





管理方針

我們深知可持續社區和社會公益的重要性，在企業運營的每一個環節都致力於積極回饋社會，努力構建和諧、可持續的社區環境。我們相信，推動社區發展、促進社會福利、支持教育與健康事業、開展環境保護活動等工作，是實現企業社會責任、促進社會和諧發展的必經之路。通過積極參與社區活動，我們不僅希望改善居民的生活質量，還希望激發社區成員的參與意識和歸屬感，從而形成一個團結互助的社會氛圍。

在可持續社區建設方面，我們積極推動當地社區參與，倡導綠色生活方式，為居民提供更優質的生活環境。越秀地產始終堅持「成就美好生活」的企業使命，致力於推動企業與社區的共生共榮；通過實踐「悅•綠境」項目，進一步強化在社區可持續發展和社會責任履行中的影響力；通過提出「可持續發展徽章」與「綠色生活路徑」兩大創新項目構建一個居民廣泛參與、社區資源良性循環的可持續發展模式。我們積極組織各類社區活動，增強社區凝聚力，特別關注老年人的幸福生活，通過提供豐富的文化、健康和娛樂活動，幫助他們實現更高質量的生活。

在社會責任與公益項目方面，越秀地產積極參與教育、鄉村振興和志願服務等領域的工作。我們設立了專門的公益團隊，支持貧困地區的教育發展，幫助提升當地孩子的學習條件與工作機會。同時，我們通過鄉村振興戰略，推動農村經濟發展與基礎設施建設，助力鄉村的可持續發展。此外，我們鼓勵員工參與志願服務活動，開展各類社會公益項目，充分發揮企業的社會影響力，促進社區的整體進步與和諧發展。越秀地產通過這些努力，致力於建設一個更加美好的社會，履行企業的社會責任，推動可持續發展。

對建設可持續發展社區，本集團社會層面遵循的法律法規或標準：

承擔社會責任	提升客戶服務質量	
《中華人民共和國慈善法》	《客戶關係管理辦法》	《悅秀會管理工作指引》
《中華人民共和國公益事業捐贈法》	《客戶投訴管理細則》	《悅秀會會員手冊》
《中華人民共和國民法典》	《客戶大使服務指引》	《悅秀會會員推薦購房規則說明》
	《客戶資源管理與協同細則》	

3.1 社區可持續發展實踐

3.1.1 可持續社區建設

在當今社會，可持續發展已成為全球共識，而企業在這一進程中扮演著至關重要的角色。越秀地產通過其在住宅和商業地產領域的多元化實踐，不僅推動了綠色生活方式的普及，還深化了社區與企業間的互動與合作。從住宅社區的環保日活動到商業樓宇的低碳辦公倡議，越秀地產通過一系列創新活動，如綠色健康跑、天際農場的生態改造，以及靈山島徒步大會等，不僅增強了居民和租戶的環保意識，還促進了健康生活方式的實踐。這些舉措不僅提升了社區的凝聚力和企業的社會責任感，也為城市可持續發展提供了新的思路和動力。通過這些努力，越秀地產正逐步構建一個更加綠色、健康、和諧的社會環境，為未來的城市生活樹立了典範。



越秀地產通過開展豐富多樣的社區活動，為居民創造深入了解可持續發展理念的機會，同時進一步增強社區的凝聚力。活動形式涵蓋：環保、低碳、健康、教育等主題，滿足不同年齡段居民的需求。例如，通過邀請醫療和健康領域的專家，為居民提供現場諮詢和健康檢測服務。通過多樣化的社區活動，居民之間形成了聯繫和互動，促進和諧社區建設。

案例

社區環保行動

在構建和諧社區、營造美好生活空間的道路上，越秀地產始終積極與不同年齡段的業主攜手，共創充滿溫情的鄰里生活新生態。針對小業主群體，越秀地產精心策劃了一系列寓教於樂的環保活動，其中「護綠小衛士」計劃鼓勵孩子們走出家門，化身為守護園區綠色的小小使者，參與到園區護綠、愛綠的實際行動中來。在活動中，孩子們不僅學習了植物養護知識，親身體驗了種植與照料植物的樂趣，更重要的是，他們在自然的懷抱中汲取了環保的力量，培養了愛護環境、珍惜自然的意識。通過這些活動，越秀地產不僅為孩子們提供了一個親近自然、學習成長的平台，也促進了家庭與社區之間的互動與融合。



越秀康養海樾峯(景雲路)店



案例

社區鄰里活動

越秀地產始終秉持以人文關懷為核心的發展理念，不斷探索社區文化活動的新形式與新內涵，致力於為居民打造更加豐富多彩、和諧共融的社區生活。公司通過定期更新社區文化活動的精神圖騰，不僅賦予了社區文化以時代感和生命力，也進一步促進了社區文化的傳承與發展。在資源整合方面，越秀地產積極搭建社區共用平台，整合社區內外的各類資源，為居民提供更加便捷、高效的服務。從便民清洗服務到全民健身比賽，從暖心驛站的設立到社區慰問活動的開展，每一項舉措都緊密貼合居民的實際需求，旨在營造一個溫馨、和諧、充滿活力的社區環境。這些主題活動的持續開展，不僅激發了社區的活力，更用實際行動詮釋了「美好生活」的深刻含義。



案例

健康義診社區活動

在2024年重陽節來臨之際，越秀地產中西部區域「七省十城」聯合舉辦「黨建引領促和諧情滿金秋暖重陽」系列社區活動。在越秀地產中西部區域各社區聯動下，街道衛生服務中心醫務工作者，為社區的老人們進行了細緻的健康檢查，以專業的醫護知識解答了群眾問題，並根據老人們的身體狀況給與專業的健康指導與建議，受到了居民們的一致好評。越秀地產攜手優質醫療合作方，將專業檢查服務引入社區，讓業主在家門口就能享受到便捷、專業的醫療服務。這一舉措不僅有效利用了社會資源，還為越秀社區業主提供了更多樣化的服務體驗，進一步增強了業主與社區之間的親密度，提升了社區的整體品質與居住幸福感。



在推動綠色、健康、低碳辦公環境與可持續發展方面，越秀地產通過組織一系列多樣化活動，包括低碳辦公主題活動、案例分享會、工作坊以及實地考察等，與租戶及利益相關方開展積極互動。這些舉措不僅增強了租戶的參與感和歸屬感，還促進了企業間的交流與合作，為構建更加綠色、健康、可持續的辦公環境貢獻力量。

案例

綠動城市慢跑活動

自2023年廣州IFC成立「綠色健康委員會」，致力於通過綠色健康跑步活動，引導大廈內租戶關注健康，並將綠色低碳理念融入工作與生活，共同構建綠色低碳辦公社區。2023年12月28日，委員會成功舉辦首屆「破尋美好·綠動未來」活動，吸引了上百人踴躍參與。

在「綠色健康委員會」的持續引領下，2024年12月19日，第二屆「綠動城市City Run」活動成功舉辦。該活動以慢跑的形式與租戶深度互動，進一步推動大廈踐行綠色低碳辦公社區理念，延續了綠色低碳行動與環保理念。



活動花絮詳見官網





案例

都市人的減壓天地

在越秀地產「雙碳」戰略引領下，越秀地產商管公司堅持以人為本和可持續發展理念，在越秀金融大廈70樓設有「都市天際農場」，通過蔬菜種植等體驗活動與公眾產生互動，為都市人減壓提供場地，有助於推廣綠色環保理念。

越秀金融大廈「都市天際農場」

佔地約250平方米，構建一個集生態、環保、社交和休閒於一體的多元化城市空間。這裡一年四季種植各類蔬菜，如油麥菜、菜心等有機蔬菜，每年推出四期採摘活動，邀請租戶及客戶共同參與，攜手打造綠色「菜園」，踐行樓宇舒壓概念，打造「碳友好」樓宇服務新模式，讓都市生活與自然生態緊密相連。



案例

首屆越秀南沙IFC靈山島徒步活動

2024年7月6日，由明珠灣開發建設管理局、南沙區橫瀝鎮人民政府指導，越秀地產商管公司主辦的「新靈山新未來」首屆越秀南沙IFC靈山島徒步活動，在南沙靈山島成功舉辦。本次徒步活動以溯源靈山島的灣海情懷與文化底蘊為起點，踐行樓宇經濟可持續發展理念，推動島內產業與企業資源相互鏈接。通過可持續開發建設及生態探索，本次活動旨在促進南沙乃至大灣區建設可持續發展城區先行先試示範，為區域發展注入新活力。

作為本次徒步活動的主辦方，越秀地產商管公司不僅成功推動了區域大型社群活動的舉行，還根據日常需求，精心組織了瑜伽健身、羽毛球運動、環島夜跑等各種綠色健康活動。這些活動不僅豐富了靈山島尖居民和租戶的業餘生活，還使其成為島上重要的樓宇社交和生活場所，進一步提升了區域的活力與凝聚力。





案例

連續十三年舉辦「地球一小時」活動

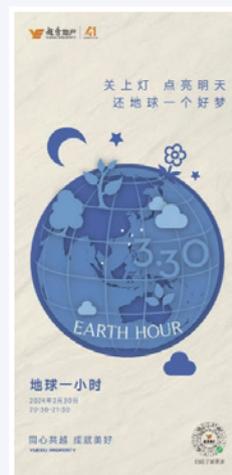
地球一小時(Earth Hour)是世界自然基金會(WWF)應對全球氣候變化所提出的一項倡議，越秀地產早在2011年起便積極參與該活動，至2024年已連續13年自願性地讓旗下商業項目在每年三月最後一個週六熄燈一小時。越秀地產於2019年至2024年期間，透過該活動累計已減少約**44噸**二氧化碳排放 CO_2 ，相當於種植約**1,929**棵樹 CO_2 。這一行動不僅以最小的成本實現了最大限度的節能效果，更彰顯了越秀地產對全球氣候變暖問題的高度關注與積極擔當，並藉此呼籲全體員工及社會各界共同以實際行動為地球做出一個力所能及的環保改變。



約**44**噸



約**1,929**棵樹



3.1.2 可持續社區創新

隨著可持續發展理念的不斷深化，城市社區不僅成為綠色生活方式的倡導者，更是可持續發展的重要實踐場景。越秀地產在2024年提出了「可持續發展徽章」與「綠色生活路徑」兩大創新項目，旨在構建一個更具參與感和社會價值的社區生態體系。項目的初衷源於對社區居民生活需求的深刻洞察以及對綠色發展戰略的前瞻佈局。越秀地產希望通過這些項目，在提升居民環保意識的同時，推動社區文化的深度變革，將綠色生活理念融入城市社區的日常管理與運營中。

綠色生活路徑

背景與設計理念

綠色生活路徑是一個綜合性的社區環保教育與實踐平台，其設計靈感來源於越秀地產對綠色城市發展的理解以及社區居民對健康、環保生活的期望。路徑的規劃不僅考慮到居民的學習與體驗需求，還強調其在社區整體環境中的美化作用。通過將環保教育、實踐機會和綠色景觀融為一體，路徑成為一個能夠持續傳遞環保理念的空間。越秀地產希望通過這一項目，讓居民能夠直觀感受到可持續發展的重要性，從而更積極地參與到社區的綠色實踐中。

實施機制

作為該機制的重要載體，綠色生活路徑通過融合教育指引、互動體驗與實踐場景，為居民搭建了多維度的環保參與平台。在社區內，路徑沿線佈置了多個互動任務點，例如垃圾分類體驗區、環保知識問答站點和綠植養護指導區域。居民在沿途完成這些任務時，不僅能獲取額外的徽章獎勵，還能通過實地體驗強化對環保理念的理解。這些設計使得綠色生活路徑不僅僅是一個空間上的存在，更成為了傳播綠色生活方式的教育平台，有效推動了社區整體環保意識的提升，同時賦予居民更多歸屬感與責任感。





可持續發展徽章

背景與設計理念

可持續發展徽章的設計核心是通過獎勵機制激發居民的環保積極性，並構建社區內部的互動網絡。徽章不僅是居民完成環保任務後的榮譽象徵，更是一種資源流通的媒介。越秀地產意識到，社區治理需要以居民為主體，通過簡單而有效的激勵手段，使環保行為逐步內化為居民的生活習慣。這一創新的設計理念還反映了越秀地產對社區自發性和內生動力的高度重視，試圖通過居民之間的互動與合作，構建一個基於綠色經濟的社區生態。

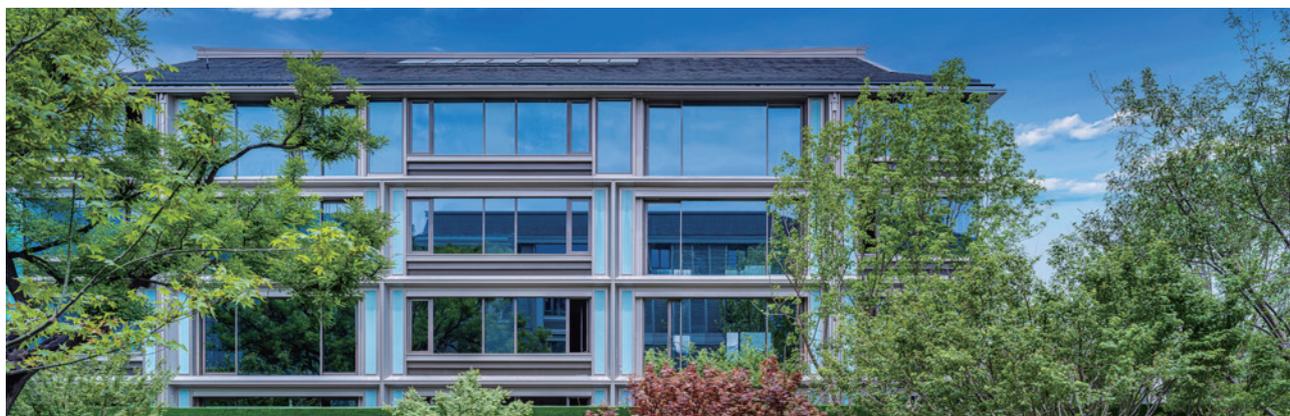


實施機制

在社區實踐中，「可持續發展徽章」項目與綠色生活路徑高度結合，成功構建了一個居民廣泛參與、社區資源良性循環的可持續發展模式。這一機制通過多樣化的綠色任務設計，為居民提供了多渠道參與環保行動的機會。例如，在垃圾分類挑戰中，居民每正確分類一次垃圾便可獲得一枚徽章，用以獎勵其對社區環保目標的貢獻。綠色出行方面，居民被鼓勵使用步行或騎行代替私家車，通過手機記錄步數或騎行里程，兌換相應的徽章，既減少碳排放，又提升了健康意識。此外，社區還組織了豐富的環保活動，如環保講座、公共綠化帶清理等，居民每次參與這些活動都會根據任務的難度獲得1到3枚徽章。這些措施充分調動了居民參與的積極性，使環保行動融入日常生活。

徽章的使用與流通

在徽章的使用與流通方面，項目設計了豐富的獎勵與互動機制，進一步增強了居民的參與感和社區凝聚力。居民可憑藉累計的徽章，在物業平台上兌換綠色健康禮品，如有機糧油和健康飲品等，滿足了居民日常生活的實際需求。更具創新性的是，徽章還可以在社區內自由交換，居民通過這一機制實現了家用物資的互通有無，例如以徽章換取共享健康資源或其他家庭必需品。對於積累了大量徽章的居民，還可以獲得更高層次的社區服務獎勵，例如免費的公共空間使用時間或物業管理費的折扣優惠。這一機制不僅讓居民切實感受到參與環保的價值，也大幅提升了社區的活力和互動氛圍。



未來項目成效

「可持續發展徽章」與「綠色生活路徑」項目未來將在試點社區中實踐，預計通過趣味化任務機制(如垃圾分類積分兌換、綠色出行打卡等)，居民參與環保行為的心理門檻有所降低，社區環保知識講座、公共綠化活動等配套措施也逐步形成良性互動氛圍。值得期待的是，徽章流通機制在促進鄰里資源交換的同時，居民將通過徽章共用建立更緊密的鄰里關係，可能為社區凝聚力建設提供新思路。

項目設計的複合型傳播路徑(融合綠化景觀、互動裝置與任務系統)嘗試以生活化方式滲透環保理念，提升居民對垃圾分類、減塑行動等議題的認知度，有助於社區管理者探索更精準的公共服務優化方向。通過初期實踐將為後續深化綠色社區建設提供了有價值的參考樣本，我們期待通過持續優化機制設計，在更大範圍內驗證項目的可持續價值。

未來計劃與行動

未來，越秀地產計劃通過多項舉措進一步優化「可持續發展徽章」和「綠色生活路徑」項目，為居民提供更加豐富的體驗和價值。

增強徽章功能

項目將致力於增強徽章功能，探索與智能化管理系統的深度融合。通過引入技術手段，居民能夠在物業App上隨時查看徽章餘額，並直接完成兌換流程，從而簡化操作步驟，提升用戶體驗。這一舉措不僅方便了居民，也為項目的管理效率帶來顯著提升。

擴大項目覆蓋範圍

越秀地產計劃將綠色生活路徑和徽章機制推廣至更多的社區，使更多居民能夠享受到這創新項目的優勢。同時，項目內容也將進一步豐富，加入與健康、科技相關的主題活動。例如，「智能生活徽章」可以鼓勵居民通過智能設備優化能源使用，「家庭健康徽章」則通過健康活動和飲食計劃激勵居民關注生活質量。這些新增內容不僅拓展了項目的適用場景，還增強了居民的參與積極性和互動體驗。

數據監控

未來，越秀地產計劃引入先進的數據分析工具，了解居民環保行為的轉變趨勢。通過分析居民參與活動的偏好和成效，項目團隊能夠不斷調整和完善激勵機制，使其更具針對性和吸引力。這一舉措將為項目的長遠發展提供科學依據，同時為社區管理和居民互動提供寶貴的數據支持。





3.1.3 負責任營銷

根據克而瑞(CRIC，中國最大房地產信息綜合服務商)統計，越秀地產2024年年度合同銷售額首次進入全國前10，位列第8位。與2023年相比，排名上升了4名，成為前10名中排名提升幅度最大的房企之一。這一成績體現了我們在市場競爭中的持續進步和努力，反映了客戶對我們服務質量和產品的認可。我們將繼續致力於提升業務水平，增強市場競爭力。

關鍵績效指標

報告期內，營銷一線員工培訓覆蓋率達

100%



我們深知宣傳材料的準確性和真實性對於企業聲譽的重要性，包括對外銷售文件和廣告內容等。因此，我們建立了一套完善的營銷信息審核與控制體系，覆蓋所有區域公司的在售項目。這些措施旨在加強業務管理要求，提高管理質量。

- > 《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。
- > 《營銷業務風險管控細則》：明確文件及措施輸出、銷售口徑輸出等管理要求，對於不同場景、不同類型的銷售說辭，明確製作與審定要求，建立了內部審核流程。該流程涉及法務、客戶關係、項目管理和設計等多個部門的協作，以確保營銷信息的合法性、合規性和真實性。
- > 在2024年完成了《營銷類供應商管理指引》、《營銷類招採業務管理規範》的修訂。對營銷供應商管理及一線營銷招採業務明確了規範要求，為營銷招採業務的合規開展提供政策依據，同時加強制度的宣貫，建立長期管控機制。

為落實負責任營銷，2024年我們開展了一系列業務專項培訓和測評，以提升員工的專業能力和業務管理水平，通過這些專項培訓，我們致力於提升員工的專業技能和管理水平，為公司的持續發展奠定堅實基礎。具體的培訓包括以下幾個方面。

渠道管理培訓

組織了專項培訓，結合最新的渠道業務合同模板及工作要求，旨在強化員工的渠道管理意識，提升管控水平，確保各項渠道業務順利開展。

簽約回款業務標準化培訓

為加強系統標準化管控，引入「城市級回款管理系統」，實現回款全流程的監控和跟蹤。通過「智能分析平台」，高效獲取數據，賦能業務決策，確保回款流程的高效和透明。

房寶贈送管理模塊培訓

為提高一線業務操作的規範性，在銷售組織內開展了禮品贈送管理的專項培訓，強調管理及操作要求，確保每位員工能夠正確使用房寶系統進行禮品贈送管理。

前期物業服務協議電子簽署培訓

跨部門聯動客戶關係中心、物業公司和興業地產(越秀地產全資附屬公司，負責越秀地產全鏈條房地產代理服務)簽約中心，開展試點項目上線前的專項培訓，明確管理要點，統一操作要求，確保電子簽署流程的順暢。

ERP費用系統培訓

圍繞營銷費用預算的編製、執行及分析等工作，組織相關培訓，旨在提高人員的操作熟練度，確保費用管理的規範性和有效性。

營銷條線招採從業人員專業測評

為加強營銷供應商招採業務的管理和招採平台的應用，我們組織了招採業務的專業測評，旨在提高營銷人員的風險管理意識及合規經營能力，從而有效推動招採工作的順利進行。

2024年，我們組織5個區域公司進行全國交叉巡檢，完成對20個項目的實地交叉檢查。這些巡檢的內容涵蓋了銷售案場管控、流程政策合規管控、銷售後台管控、招採費用管控及線上營銷五大類別，共計65個具體業務檢查項目。通過巡檢，我們將發現的問題整理成報告，並及時發給相關區域公司，以便進行整改。這一過程不僅有助於迅速糾正現場問題，還能有效查找潛在風險，促進各區域公司之間的交流與學習，分享管控經驗。

案例

「陽光營銷行動」專項檢查

「陽光營銷行動」是關於負責任營銷工作的一項專項檢查，結合營銷銷售話術、價格執行、招採管理、渠道管理及悅美居專項贈送等易發生風險的業務環節，我們建立了一套綜合的「總部+區域+興業地產」業務風控聯合檢查機制。這一機制旨在對各類潛在風險進行有效把控，確保業務操作的合規性與安全性。

通過該機制，我們定期對抽樣項目開展專項風險自查，系統性地評估各個業務環節的風險點，識別可能存在的問題。這一過程不僅幫助我們形成了一套完善的自查體系，還顯著提高了全員的風險意識，使每位員工都能認識到自身在風險管理中的重要角色。

此外，我們注重培養和提升區域風控管理能力，定期組織培訓和交流活動，分享最佳實踐和經驗教訓，以強化區域團隊的風險防範能力。通過持續的改進和優化，我們力求在風險管理上達到更高的標準，確保公司在動態變化的市場環境中能夠穩健運營。



陽光營銷行動專項檢查現場圖片



語音工牌

語音工牌是一種創新的工具，主要是提升銷售工作的透明度，為管理層增加判斷的公正性，從而有效維護企業和員工的權益。

語音工牌示例



海燕傲翔計劃營銷數字化能力認證

「海燕傲翔計劃營銷數字化能力認證」是越秀地產為提升營銷團隊數字化能力而設立的認證計劃，與公司人力資源評價體系緊密相連。營銷人員需經過專業培訓並通過考試，方可獲得認證，以確保其掌握紮實的數字化技能與知識。2024年，參與培訓的營銷人員認證通過率達80%以上，顯著提升了團隊的數字化水平。

越秀地產期望藉助「海燕傲翔計劃營銷數字化能力認證」，進一步強化全體營銷人員對數字化轉型的重視，持續提升業務能力與整體競爭力，推動公司在數字化營銷領域邁向新高度。



海燕傲翔計劃營銷數字化能力認證訓練營

為了確保在銷售過程中貫徹綠色理念，我們規定在每個項目開盤前，設計部門需整理關於綠色環保建材使用、節能減排等產品亮點的介紹，並提供給案場銷售人員。這將有助於提高消費者對綠色建築和環保產品的認知與重視，同時傳達我們對環境保護的承諾與實踐。與此同時，所有銷售過程中使用的說辭和銷售視頻內容必須經過相關部門的嚴格審核，以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，通過實際行動支持環境保護和可持續發展。

3.1.4 客戶滿意度

我們相信，良好的客戶關係是企業發展的基石，因此，我們將不斷管理機制和應對措施，以適應客戶的變化需求，並努力超越客戶的期望。通過持續的改進和創新，我們希望能夠為客戶提供更高效、更優質的服務，進一步鞏固我們的市場競爭力。

2024年，我們將80%的精力投入到潛在問題的識別和預防上，20%的資源用於應對客戶的即時問題。我們提及的客戶滿意度包括：租戶的健康與安全、辦公舒適度、改善意見等，這個評分有助於我們了解並協助評估各議題相關風險及機遇。

同時，我們將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。

此外，我們亦監測租戶的更替率和遷出率，以補充客戶滿意度結果，了解我們對當地社區與社會和環境方面的影響。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，為客戶提供更加卓越的體驗。

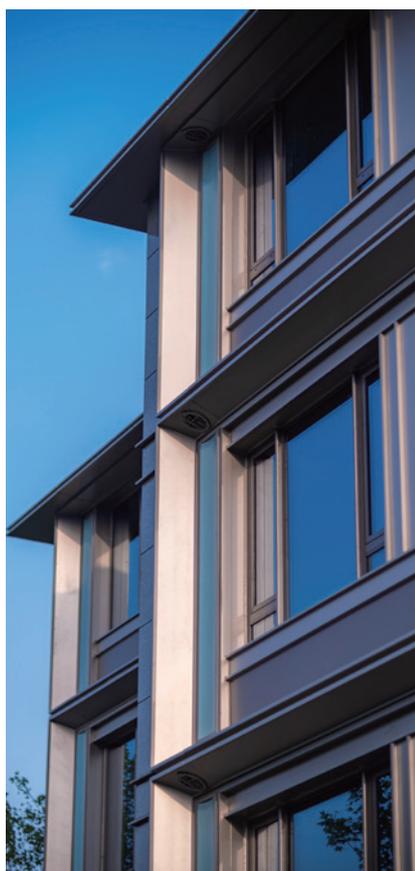
2030年目標和2024年績效

		2030年目標	2024年績效
	客戶滿意度	打造多層次、豐富品類的宜居、健康人居體系產品，豐富客戶選擇；持續提升客戶滿意度至95分或以上	住宅住戶客戶滿意度 88分 商業租戶客戶滿意度 97.59分





就住宅板塊客戶滿意度調研方法，2023年我們由單一的集中調研轉變為70%的集中調研加上30%的分散調研的組合模式，2024年，我們對客戶滿意度的第三方調研方法進一步改進，升級為**50%**的集中調研加上**50%**的分散調研的組合模式。具體來說，50%的調研在特定時間段內對客戶進行，而剩餘的50%則在全年不定的時間點，隨機向客戶發送調研問卷。這種「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，這一變化還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。



我們高度重視客戶反饋，並為此制定並實施了《客戶投訴管理細則》。這一細則提供了明確的工作指引，確保我們與客戶之間的溝通順暢且響應迅速。通過規範化的流程，我們能夠及時了解客戶的需求和問題，從而更有效地進行處理。同時，我們還建立了《客戶要求長效響應機制》和《投訴解決升級機制》。這些機制旨在快速解決客戶反覆催促和長期未決的問題，顯著提高投訴處理的效率和服務質量。通過及時回應客戶的關切，我們不僅改善了客戶體驗，也增強了客戶對我們的信任和滿意度。

客戶大使

項目全面覆蓋客戶大使，開啟1對1專屬服務。為超過3萬戶業主提供購房到交付階段服務，通過企業微信連接每一位業主，致力於成為客戶的「萬事通」，為您的安心居所再添一份堅實保障。

越秀家書

2024年度定期推送《越秀家書》485篇，覆蓋22城，92個樓盤，總閱讀量超30萬次，定期向業主傳達家園動態，播報最新的工程建設進度。

工地開放

2024年度舉行69場工地開放活動，為超過1萬戶業主零距離接觸越秀工藝標準，工程品質一目了然，提前體驗未來家園的美好藍圖，讓業主對新家有更深刻的了解和信心。

品質交付

2024年公司在16個城市開啟美好交付，累計110個交付批次，與23,000多戶家人一起走進越秀新家。其中16個樓盤實現提前交付，杭州悅著雲軒最長提前9個月交付，除此之外，廣州星樾山畔TOD、鄭州金悅文華、合肥星匯君瀾、深圳潮樾府、深圳瑞樾府等多個樓盤也實現提前180天交付，這是越秀對業主美好期待的積極回應。

交樓即交證

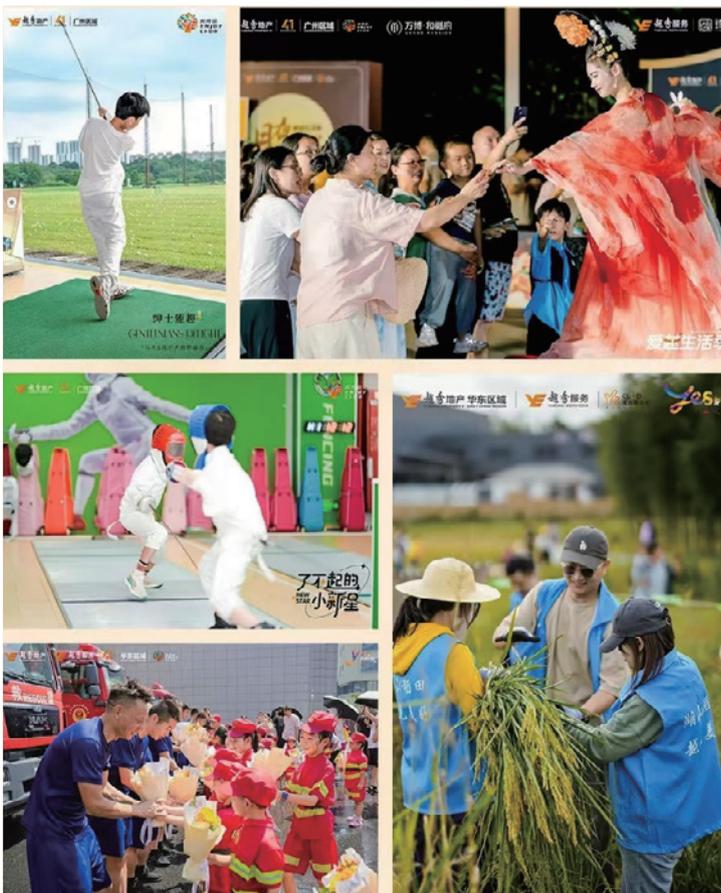
匠心兌現，貼心服務。合肥、長沙、重慶、成都、襄陽、佛山、深圳、廣州等8個城市10個樓盤交付現場實現「交樓即交證」，讓業主享受「左手鑰匙，右手房本」的無縫對接收房體驗，切切實實給業主帶來更多幸福感。

悅鄰生活

2024年度共舉辦業主活動近500場次，參與人數超130,000人次。豐富多彩的社區活動不僅讓業主們享受了美好時光，還增進了鄰里間的情誼。在這些充滿生活氣息的活動中，一同體驗了美好生活的無限精彩。



交樓即交證



業主活動

2024年，我們將「物業服務」專項考核在員工績效獎金中的權重提升至行業較高水平。這一調整反映了我們對物業服務質量的重視，旨在激勵員工提供更優質的服務，從而提升客戶滿意度和整體服務水平。通過這種方式，我們希望能夠進一步促進物業管理的專業化與高效化，確保客戶的需求得到更好地滿足。



3.2 社會責任與公益項目

3.2.1 構建全面教育生態體系

越秀教育事業部成功地將業務模式從「1+1+N」轉變為「3+N」。「1+1+N」模式是通過引入一所名校和自營一所學前幼兒園，加上多個其他教育項目或服務，形成一個多元化的教育體系。而「3+N」模式則包括三大主要業務：學前教育、基礎教育和社區教育，旨在通過建立社區少年宮，以及通過國企之間的整合形成少年科學院和親子教育項目，再加上其他多個教育或服務項目，構建一個全面的教育生態體系。這一轉變不僅提升了我們的業務多樣性，還增強了我們在教育領域的競爭力和影響力。

在學前教育方面，我們專注於0-3歲托兒班，發展了一所廣州五星級托兒中心(目前廣州僅有四所五星級托兒中心)，並在CBD核心區域啟動了普惠教育中心。與廣州附屬醫院合作，我們成為第一家非一線城市與醫院合作的托兒中心。兩所托兒中心均獲得教育部門最高評級的肯定，這一創新模式不僅為家長提供了便利，還為嬰幼兒的健康成長提供了專業保障。

2024年學前教育板塊獲獎項目

序號	獲獎日期	獲獎名稱	頒發單位
1	01/03/2024	番禺區規範化幼兒園評估	廣州市番禺區教育局
2	01/03/2024	番禺區「好園所」的榮譽稱號	廣州市番禺區教育局
3	14/06/2024	番禺區托幼機構衛生保健崗位培訓基地	廣州市番禺區婦幼保健院
4	17/07/2024	廣州市托育機構星級服務評估(五星)	廣州市衛生健康委員會
5	01/10/2024	入選廣東省示範性幼兒園共同體項目	廣州市番禺區教育局
6	02/11/2024	廣州市番禺區學前教育學會副會長單位	廣州市番禺區教育局

在基礎教育方面，我們通過資源整合實現了突破，建立了教育平台並開發了新的教程。這些舉措不僅豐富了教學內容，還提高了教學質量和效率。我們致力於為學生提供更加全面和個性化的教育體驗，幫助他們在學術和生活中茁壯成長。

廣州中學燕塘實驗學校 綠色建築與社區融合實踐



廣州中學燕塘實驗學校由越秀地產灣中區域公司主導建設，是踐行「綠色建築+社區共享」理念的標杆項目。作為一座以學生全面發展為核心、深度融合生態與科技的現代化校園，通過創新設計實現環境友好、資源高效與社區共融。



立體綠化與生態保護

學校保留了場地內的大榕樹，形成校園的入口廣場，成為校園的獨特場所記憶。項目設置了立體綠化系統，從負一層的下沉庭院到運動蓋板的草地和綠植，再到屋面綠化，綠色植物充滿整個校園，成為師生的公園。遠處的白雲山與校園內的樹林融為一體，使學校成為自然的延續。課室外窗台、走道佈置花池，屋頂設有可覆土種植的屋面，方便學生學習植物、進行勞動種植，感受自然的生命力。

全齡友好與社區共享

學校打破傳統封閉模式，不僅為師生提供服務，還承擔社區功能配套補充的作用。在靠近城市一側佈置了可共享的文體設施，社區居民在放學後及寒暑假可以使用這些設施，提升社區居民的幸福感。

資源高效與可持續運營

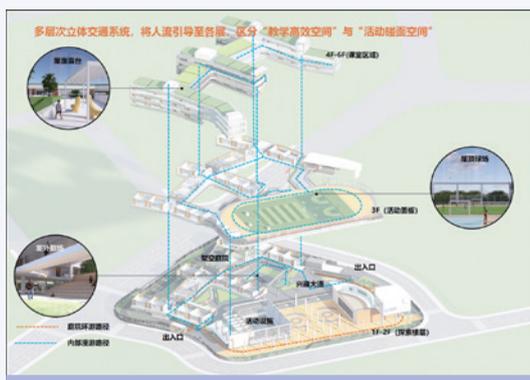
項目採用「立體複合設計」策略，將運動操場抬高到空中，形成運動大蓋板。大蓋板下佈置了游泳館、藝術館、科技館和學術報告廳等高配置功能，形成錯落有致的立體文體高地。學生在一層到三層的複合空間內，可以自由探索興趣，追隨內心。



廣州中學燕塘實驗學校綠色建築 與社區融合實踐



廣州中學燕塘實驗學校以「自然為基、人文為魂、科技為翼」，不僅重塑了校園空間的價值內涵，更通過綠色建築與社區共享的深度融合，為城市可持續發展提供了可複製的創新範式。



設計亮點：

- 01 立體充盈的體育設施：**在用地緊張的條件下，將活動操場抬升，實現土地資源的複合利用。運動蓋板下設置籃球場，配置6泳道的室內游泳池，三個異形天窗引入自然光。首層設有可遮擋風雨的百米跑道，操場內佈置攀岩牆，滿足全時段豐富多樣的體育活動需求。
- 02 遊弋的藝術表演課堂：**校園設計成學生展現個性的舞台，榕樹廣場下設置可對外展示的舞蹈合唱室。400人演講報告廳滿足大型演出需求，地下室下沉庭院及各層立體複合的綠化平台為學生表演提供活動空間。
- 03 賽博朋克的科學館：**學校轉角位置設置獨立的科學館，透過橢圓形舷窗可窺探6米通高的展覽大廳。通過獨立路線到達運動蓋板層，使學校成為科技宣講的充滿活力的場地。
- 04 被托起的校園圖書館：**獨立體量的圖書館被兩根大立柱托舉在跑道之上，視野開闊。透過全落地玻璃可眺望四周的榕樹和綠蔭球場，激發學生的想像力。

越秀·世界大觀項目小學
—景觀方案設計



越秀·世界大觀項目坐落於廣州市天河區東部的智谷板塊，以世界大觀組團為核心，是天河區唯一連片開發的低密度生態住區。該項目旨在構建「產業組團+奧體中心+居住社區+奧體公園」高品質城市空間，擁有獨特的山湖景觀資源。本次開發地塊位於居住組團中湖景最優的位置，環繞月亮湖展開，形成了一個完整的濱湖生活圈。項目地處繁華都市中的靜謐之地，擁有珍貴的山湖景觀資源。設計目標是打造一個融合現代生活理念的高品質生態住區，提供高探索性、高社交性和高體驗性的活力立體校園。

項目亮點

關注孩子內心世界

校園景觀設計對學生的影響主要體現在心理層面。校園應是內心世界的自由表達，為學生創造適合個人成長的空間。為了使孩子們的戶外生活更加融入自然，設計選擇了綠色和橙色作為基調色，營造親近自然的氛圍。在舒適自然的空間裡，激發學生產生交往與社團活動的可能性，創造充滿活力的據點。

用自然的方式進行成長教化

通過多元化的戶外教學空間，提供沉浸式和場景式教學體驗，全方位激發孩子的興趣和能力，啟發他們對未來的思考。設計旨在通過自然的方式進行成長教化，讓孩子們在自然環境中自由探索和學習。



運動操場



越秀 • 世界大觀項目小學—
景觀方案設計



閱讀花園

越秀 • 世界大觀項目小學的景觀方案設計，不僅注重自然景觀的融合，更關注學生的心理成長和全面發展。通過精心設計的戶外空間，項目旨在為孩子們提供一個充滿活力、創意和思考的學習環境，讓他們在自然中自由成長，為未來打下堅實的基礎。

啟發創意和思考

設計提供了多種戶外教學空間，包括沉浸式和場景式教學體驗，全方位激發孩子的興趣和能力，啟發他們對未來的思考。這些空間不僅豐富了教學內容，還為孩子們提供了更多的互動和探索機會。

活力趣味的空間生命力

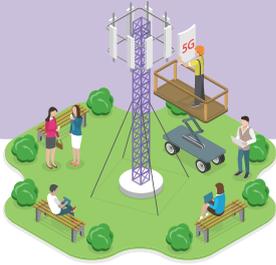
探討教室空間外移的可行性，將每一處空間都充分利用起來，激活每一處空間，創造更豐富的場所功能，以配合教學及課間和課後的各種玩樂活動。設計通過「格子的引導」理念，將空間劃分為多個功能區，每個區域都有獨特的功能和用途，為孩子們提供多樣化的學習和活動空間。



綠林裡的活力格子

在社區教育方面，越秀地產始終將社會責任融入業務內核，2024年通過「家校社協同」模式，構建覆蓋全生命週期的社區教育生態，以科技賦能教育普惠，推動終身學習與社會包容。

科技引領教育公平，打造全齡友好社區。



依託AI智慧教育空間，我們整合教育大模型與智能硬件，推出「悅美樂智慧成長空間」，為社區提供個性化學習、運動及文化服務。通過AI自習室、智能診斷系統及顆粒化學習報告，精準解決學業難點，減輕家庭輔導壓力，助力青少年成績提升與學習興趣培養。同時，AI運動區與閱讀空間以趣味化設計激活社區活力，推動全齡段居民身心健康與文化素養提升。



AI智慧教育空間



AI自習室



AI運動區

數字化平台打破邊界，促進終身學習。



「線上成長學院」整合優質教育資源，搭建涵蓋職業技能培訓、藝術文化課程及國際遊學的數智平台，打破地域限制，讓業主足不出戶即可參與國際聲樂課堂、非遺藝術體驗等多元化課程。平台與粵港澳大灣區產教資源深度聯動，通過咖啡、AI、文旅等學院賦能青年就業，實現「教育—就業—產業」閉環，助力區域人才發展。



成長學院已上線課程



文化傳承與全球視野並重，深化社會價值。



「何以廣州」文化之旅、「歐洲音樂遊學」等項目融合本土文化與國際資源，通過研學活動增強青少年文化認同與全球視野。此外，社區公益課堂、合唱團公演等文化活動，以藝術為紐帶提升社區凝聚力，踐行「人文越秀」理念。



「何以廣州」文化之旅



歐洲音樂遊學

綠色治理與資源高效整合。



通過盤活地產閒置空間打造「悅美樂成長基地」，以最小化資源投入實現社會效益最大化。與科大訊飛、湘西職業技術學院等戰略夥伴合作，構建開放共贏的教育生態，彰顯企業在可持續治理與技術創新中的引領作用。



悦美樂成長基地

為了進一步提升社區的整體幸福感和歸屬感，我們計劃完善社區配套，為住戶提供情緒價值。我們將增加更多的社區活動和設施，如親子活動、健康講座等，讓居民在享受優質教育資源的同時，也能感受到社區的溫暖和關懷。

同時，我們將發展AI自習室，為學生放學後提供輔導，減輕家長的負擔，確保學生在安全、高效的環境中完成作業和學習。AI自習室將利用先進的技術手段，為學生提供個性化的學習支持，幫助他們更好地掌握知識，提高學習效率。

通過這些具體措施和未來計劃，我們將繼續致力於構建一個全面、高效、可持續發展的教育生態體系，為社會培養更多優秀的人才。我們相信，通過不斷的努力和創新，我們能夠為社區居民提供更加優質的教育服務，為社會的發展做出更大的貢獻。



3.2.2 教育支持與鄉村振興

越秀地產積極響應國家鄉村振興戰略，將「扶貧扶智」作為履行企業社會責任的核心任務之一，致力於促進鄉村地區教育公平與基礎設施改善。公司深刻認識到，教育是改變鄉村命運的關鍵，通過提升教育資源的可及性以及改善基礎設施，能夠為鄉村居民創造更加美好的生活環境，同時推動地區的可持續發展。這一計劃不僅體現了企業對社會問題的關注，更承載了越秀地產在建設美好未來中的責任與使命。

教育支持

在教育支持方面，越秀地產通過提供多維度的支持，致力於讓鄉村教育資源更加豐富和高效。公司積極與地方政府和學校合作，投入專項資源支持鄉村學校的圖書館、實驗室等基礎設施建設，為學生提供更加現代化的學習條件。此外，公司還聚焦教育資源的優化配置，通過定向發放獎學金和助學金，幫助貧困家庭的孩子完成學業。這一舉措不僅減輕了家庭負擔，還讓更多的孩子有機會接受優質教育，開拓視野，改變命運。

產教融合賦能鄉村振興－畢節越秀萬豪萬楓酒店教育幫扶與人才振興實踐

越秀地產積極響應國家鄉村振興戰略，以職業教育為抓手，聯合萬豪國際酒店集團在貴州省畢節市百里杜鵑管理區打造「國際酒店實訓基地」，構建「教育鏈－產業鏈－人才鏈」深度融合的可持續發展模式。

項目概況與成果

實訓基地主體為畢節越秀萬豪萬楓酒店，總建築面積約2.5萬平方米，配備200間客房及高端溫泉設施，自2023年10月運營以來累計接待賓客1.5萬人次，實現營業收入超千萬元。

教育賦能與人才培養

- > **校企合作機制：**與畢節職業技術學院深度聯動，自2022年起累計開設8個酒店與旅遊管理專業班級，定向培養370名學生，全程參與酒店籌建與運營實踐；
- > **實訓體系創新：**2024年接收兩批次共96名實訓生，提供國際化標準實操課程，累計實訓時長超1萬小時，人均培訓達112小時；
- > **職業發展通道：**為畢業生提供高起點就業崗位，輸送至貴州文商旅產業，助力本地人才留存與產業升級。

社會效益與公益實踐

- > **就業幫扶成效：**項目直接為當地居民創造高質量就業崗位，並聯動越秀公益基金會發起「百里杜鵑傳書香」活動，向區域內圖書館及學校定向捐贈圖書，惠及千餘名師生；
- > **行業標杆認可：**酒店獲畢節市總工會授予「畢節市勞模(職工)療休養基地」稱號，成為區域文旅服務標杆。

可持續發展價值

通過「產業+教育+就業」三位一體幫扶模式，該項目不僅提升了當地服務業專業化水平，更以人才振興激活區域經濟內生動力，為鄉村振興與共同富裕目標提供可複製的越秀方案。





案例

越秀地產灣區公司團支部助力「百千萬工程」

越秀地產灣區公司團支部始終貫徹落實習近平總書記的重要指示精神，積極助推「百千萬工程」。在這一過程中，我們主動對接團南沙區委，將南沙慶盛項目打造成為廣東省大學生百千萬工作站，為青年學生提供了豐富的學習和實踐機會。

為了進一步支持青年發展，我們開辦了2家青年夜校，為當地青年提供了多樣化的教育資源，幫助他們在業餘時間提升自我。這些夜校不僅涵蓋了專業知識，還包括了技能培訓和興趣培養，受到了廣泛好評。

此外，我們成功組織了粵港澳大灣區(南沙)青年生活聯盟+音樂節，吸引了大量青年參與。該活動不僅為青年提供了一個展示才華的平台，還促進了粵港澳三地青年的交流與合作，增強了他們的歸屬感和認同感。

相關活動得到了市區官方媒體的3次報道，有效提升了公司的社會影響力。通過這些舉措，越秀地產灣區公司團支部不僅為青年的成長和發展提供了有力支持，也展示了公司在社會責任方面的積極擔當。



案例

越秀康養項目捐書活動

公司組織各基層工會開展了越秀康養悅麓居、海樾薈項目的捐書活動，旨在深入了解項目情況，感受養老新生活，體驗現場功能性場室。此次活動共捐贈圖書454本，涵蓋了健康養生、休閒娛樂、文化教育等多個領域，為項目居民提供了豐富的精神食糧。

在本次活動中，各基層工會成員深入參觀了悅麓居的各個功能性場室，包括健身房、圖書館、活動室等，親身體驗了項目提供的高品質養老服務。通過實地考察，員工們不僅對項目的設施和服務有了更直觀的了解，也對公司的養老業務有了更深的認識。





案例

「百里杜鵑傳書香」公益圖書捐贈活動

越秀地產旗下商管工會聯合越秀公益基金會發起「百里杜鵑傳書香」公益圖書捐贈活動，定向募集圖書捐贈到貴州畢節百里杜鵑管理區內的「一館一校」。此次活動旨在通過捐贈圖書，為當地的孩子和居民提供更多的閱讀資源，豐富他們的精神文化生活。

活動秉承集團企業文化內核，堅持社會公益和企業發展「同頻共振」。商管工會積極動員公司員工和社會各界人士參與圖書捐贈，共募集了大量優質圖書，涵蓋了教育、科普、文學、藝術等多個領域。這些圖書將分別捐贈到百里杜鵑管理區的圖書館和學校，為當地的孩子和居民提供豐富的閱讀資源，助力他們的成長和發展。

通過此次活動，公司不僅展示了對社會公益事業的高度重視，也進一步踐行了商業友好、綠色建築、慈善公益與可持續發展的道路。公司希望通過這樣的公益行動，不僅為當地社區帶來實際的幫助，也傳遞出企業的社會責任感和人文關懷，為構建和諧社會貢獻力量。



關鍵績效指標

2024年教育公益捐款總金額 **5,000** 萬元





鄉村振興

2024年，越秀地產在鄉村振興和東西部協作工作中取得了顯著成效。公司通過派出優秀員工參與國家級項目和東西部協作工作，積極履行社會責任，不僅獲得了政府的高度認可，還通過實際行動助力脫貧地區的發展，彰顯了企業的擔當和使命。

案例

支持國家級田園綜合體項目，助力鄉村振興

越秀地產積極響應國家號召，派出核心骨幹支援越秀風行國家級田園綜合體項目建設。該項目是國家財政部2021年12個重點支持項目之一，也是全國唯一的以奶牛產業為主題的國家級綜合體項目。

作為全國唯一的鄉村振興「雙國家級」試點項目，該項目旨在實現農業、工業和服務業的深度融合，推動鄉村經濟的可持續發展。越秀地產派出的骨幹員工憑藉豐富的項目管理經驗，為項目的順利推進提供了重要支持。



越秀風行國家級田園綜合體項目航拍

案例

推動東西部協作工作

2021年7月至2024年3月，越秀地產派出核心骨幹赴貴州安順參加國家新一輪東西部協作工作，表現優秀。在近兩年半的時間裡，積極投身安順的經濟社會發展，為當地帶來了顯著的貢獻。他不僅在項目推進、產業合作、人才交流等方面發揮了重要作用，還積極參與社會公益事業，贏得了當地政府和群眾的高度認可。2024年2月，安順市委市政府授予該同事「安順市榮譽市民」稱號，並記個人三等功獎勵。



越秀安順生豬產業基地航拍

此外，我們始終致力於支持鄉村振興，推動相關產品的開發與推廣。我們持續關注鄉村地區的發展需求，通過實際行動為社會作出更多貢獻。2024年，越秀地產組織了各基層單位共40人參與了脫貧地區農副產品產銷對接活動。通過這一活動，公司購買了價值約人民幣1,815萬元的鄉村振興產品，不僅支持了當地經濟的發展，也促進了城鄉之間的交流與合作。

越秀地產計劃繼續深化教育支持和鄉村振興項目，逐步擴大覆蓋範圍，並引入更多創新的支持方式。在教育方面，公司將探索線上教育平台的搭建，為鄉村學生和教師提供遠程教育資源，同時持續優化教師培訓項目，以確保教育質量的全面提升。在鄉村振興方面，公司計劃結合智能化技術，開發鄉村智慧治理解決方案，為鄉村社區提供更高效、更可持續的基礎設施和服務。

通過這些努力，越秀地產希望以創新的實踐推動鄉村教育公平和社區可持續發展，不斷提升鄉村居民的幸福感和歸屬感，同時彰顯企業對社會責任的擔當。這些舉措不僅是對國家鄉村振興戰略的積極響應，也是企業價值觀的深刻體現。

3.2.3 共築社區老年人幸福生活

越秀地產始終致力於為社區老年人創造幸福、健康的生活環境。我們與專業醫療和健康服務機構合作，為老年人提供定期的健康檢查、健康諮詢和緊急救援服務。此外，我們還設立了健康管理中心，提供日常健康管理服務，幫助老年人保持良好的身體狀況。為了豐富老年人的精神生活，我們定期舉辦各類文化活動，如書法、繪畫、舞蹈、合唱等興趣小組，以及節日慶典和社區活動，這些活動不僅增強了老年人的社交互動，還提升了他們的生活品質。我們還鼓勵社區內的年輕人和志願者參與老年人服務，提供陪伴、購物、家務等幫助，通過志願服務，老年人感受到了社區的溫暖和關懷。

案例

與民政局共同建立廣州市老年人大學

廣州市老年人大學已有十多年的辦學歷史，自2023年起由越秀地產旗下的越秀康養進行運營管理。學校致力於營造有益、有趣、健康的學習氛圍，力爭成為廣州領先的文化藝術綜合性老年人大學。

目前，學校設有舞蹈、聲樂、器樂、書畫、攝影和養生保健六大專業課程，包括民族舞、聲樂、旗袍走秀、器樂(如古箏、鋼琴、葫蘆絲等)、攝影以及書畫書法等，開設班級總數不少於30個。我們注重打造精品課程和金牌名師，現有學員涵蓋全市各區，總人數超過2,000人。

截至2024年，廣州市老年人大學及其分校共有800名學員，其中總校有669人，學員人數較2023年增加了265人。我們的目標是打造廣州市第一的文化藝術綜合性終身學習大學，並成為全國領先的老年大學品牌。我們致力於提供專業的老年教育服務、健康管理和介護預防特色課程，力爭成為廣州乃至全國老年教育的示範項目。





3.2.4 文化傳承

世界是由不同文化組成的豐富多彩的集合體，每個民族都有自己獨特的文化，文化傳承有助於保護和保留各種獨特的文化形式，促進文化多樣性發展；能夠讓一個民族或國家深入了解自己的文化優勢和特色，增強文化自信和民族凝聚力。文化傳承在當今社會面臨著諸多困難和挑戰，越秀地產重視並積極參與中華傳統文化的傳承和保護，作為廣州市國有控股上市公司在傳承「羊城文化」方面發揮了積極作用，通過在社區舉辦系列主題活動，讓更多人了解「羊城文化」，讓更多人了解並認同廣州的歷史底蘊。

案例

羊城文化傳承 SHOW

越秀地產聯合廣州電視台共同舉辦老年人傳承羊城文化 show，名為「潮叔靚姨悅齡秀」活動，鼓勵長者展示自己的風採並傳承「羊城文化」，踐行「悅運動·越健康」的悅齡生活理念，以「高齡」為「悅齡」，共同營造「老有所樂」的社會氛圍，助力“銀髮經濟”與文化傳承協同發展。

第一、二屆活動圍繞演藝、繪畫、書法、攝影四個領域進行文化傳承，演藝類融入粵劇、曲藝等嶺南非遺元素；書畫攝影類以「廣府文化」「嶺南風物」為主題，用筆墨與鏡頭記錄廣州城市記憶，傳承「五羊故事」。

2024年舉辦第三屆傳承羊城文化活動，以「金婚銀婚秀」為主題，向社會招募75對金婚銀婚夫妻，通過組織老照片老物件展覽、人物訪談、演講等各類形式項目，傳承和弘揚廣州的婚俗文化，同時豐富社區老年群體的生活內容。



展望未來，越秀地產將繼續深化在社區老年人幸福生活方面的努力。我們將進一步擴大適老化項目的覆蓋範圍，確保更多的社區老年人受益，並持續優化設計，提升適老化設施的實用性和舒適性。同時，我們將與更多的專業機構合作，引入更先進的健康管理和醫療服務，為老年人提供更全面、更專業的健康支持。我們計劃增加文化活動的種類和頻率，滿足老年人多樣化的興趣需求，並邀請更多的藝術家和文化名人參與社區活動，提升活動的品質和影響力。此外，我們將進一步完善志願服務體系，吸引更多志願者參與，為老年人提供更全面、更貼心的服務，並開展志願者培訓，提升志願服務的專業水平。通過這些戰略和舉措，越秀地產致力於打造一個充滿關愛、健康、和諧的社區環境，讓老年人在社區中享受幸福、健康的生活。我們相信，通過持續的努力，我們能夠為老年人創造更加美好的未來。

3.2.5 以志願服務推動城市美好

自越秀地產志願服務隊成立以來，這支充滿熱情與愛心的團隊始終堅守著「平凡中凝聚溫暖，行動中彰顯擔當」的服務宗旨，踐行「成就美好生活」的崇高使命。他們深知，每一個微小的行動都能匯聚成改變社會的強大力量，每一次溫暖的傳遞都能點亮人們心中的希望。因此，無論是社區的日常維護，還是大型公益活動的組織，越秀地產志願服務隊都全力以赴，力求通過自己的努力，為社會帶來更多的正能量。

越秀地產志願服務隊特別注重發揮黨員和青年團員的先鋒模範作用。他們定期組織黨員團青志願服務活動，不僅為社區居民提供了各種形式的幫助和支持，如環境美化、安全知識普及、文化活動組織等，還通過這些活動促進了團隊內部的凝聚力和向心力，增強了青年員工的社會責任感和使命感。此外，越秀地產志願服務隊還積極推動「青年歡享計劃」，為社區居民提供便民服務、行業諮詢等多形式志願服務的同時，提升企業的品牌形象和公眾形象，彰顯了國企的社會擔當。

正是有了這樣一群充滿愛心和責任感的志願者，越秀地產才能在成就千萬家庭美好生活的道路上不斷前行，讓每一個城市都因他們的存在而更加溫暖、更加美好。通過他們的不懈努力，不僅提升了城市居民的生活質量，也讓城市本身煥發出了更加耀眼的光芒。

案例

越秀康養志願服務隊：愛心傳遞超 10,000 小時

越秀康養志願服務隊成立於 2017 年 12 月，由越秀康養產業公司、越秀集團的熱心員工及社會各界愛心人士組成，截至 2024 年，隊員總數已達到 476 名。2024 年，服務隊通過「走出去+引進來」的模式，成功開展了 132 場志願者活動（其中「時間銀行」登記 33 場），參與志願者達 800 人次，志願服務總時長超過 10,000 小時。在精益管理和降本增效方面，服務隊申報了廣州市「繁星行動」基層文旅志願服務項目，並開設了「剪紙學堂」作為文化傳承空間，項目期間獲得政府人民幣 3,000 元資金支持。

越秀康養連續多年榮獲年度廣州社區志願服務隊伍榜樣獎，9 個項目獲得了廣州「公益時間」志願服務站點牌匾。2024 年，越秀康養還提供了近百份禮品，特別推出了關愛全市志願者的活動，並與廣州市志願者協會聯合舉辦了長者助浴關愛活動，體現了越秀康養作為國企對社會責任的積極擔當。





越秀商管：推動粵港澳大灣區融合與社區發展

促進粵港澳大灣區青年交流

2023年—2024年，越秀商管連續兩年作為廣州市「百企千人」港澳大學生實習計劃的協辦單位，依託越秀星寓、越秀星鄰等項目，為來穗實習的港澳大學生提供住宿保障，並協助舉辦豐富多彩的青年交流實踐活動。這些舉措不僅為港澳青年提供了良好的實習和生活環境，還有效促進了粵港澳大灣區的融合交流。



深化「兒童友好商場」建設

依託悅匯城項目，越秀商管聯動西村街道團工委、少工委，聯合轄內20所中小學及幼兒園，成功舉辦了2024年「發現春日美」繪畫比賽。此外，悅匯城利用二樓東側舖位，打造了「兒童友好藝術長廊」，進一步深化了「兒童友好商場」的建設，為兒童提供了一個展示才華和交流的平台。

創新開展青年夜校

南沙IFC創新開展青年夜校項目，聯合灣區團委，藉助東涌鎮、南沙產業管理局等政府單位，開設了一系列課程。轄下中西部區域青年夜校項目獲得了學習強國、湖北日報等媒體的廣泛報道，展示了越秀商管在青年教育和培訓方面的積極貢獻。

積極參與慈善公益活動

越秀商管白馬商會愛心志願隊聯合廣州市接收社會捐贈工作站，共同舉辦了「白馬有愛，衣舊溫暖」衣物捐贈慈善公益活動。此次公益活動共收到愛心衣物1,600餘件，價值超過10萬元，獲得了社會的高度讚譽。這一活動不僅幫助了需要幫助的人群，也體現了越秀商管作為國企對社會責任的積極擔當。



越秀服務「越+親」志願服務隊：踐行企業責任

引導青年投身企業經營發展

2024年，越秀服務「越+親」志願服務隊緊扣公司業務主線，積極引導廣大青年投身企業經營發展的生產實踐。通過「四保一服」提升專項行動，志願服務隊協同開展了「向日葵行動」「我家樓下有個植物園」等十餘場暑期活動，吸引了眾多業主加入志願服務隊，共同參與社區建設。

服務社區，真誠有我

「越+親」志願服務隊全年組織了超過20場次的志願服務活動，涵蓋義診、義剪、獻血等項目，服務人群超過2,000人。這些活動不僅提升了社區居民的生活質量，還增強了社區的凝聚力和歸屬感。

服務主業，先鋒有我

在企業經營方面，「越+親」志願服務隊全年各區域志願服務隊共計支援交付49次，參與保交付的青年人數達955人。這些青年志願者在關鍵時刻發揮了重要作用，確保了項目的順利交付，展現了越秀服務的先鋒精神。





越秀地產區域公司志願服務：共建美好社區

華東區域：「越青春，志願行」志願服務小分队

2024年，越秀地產華東區域組建了「越青春，志願行」志願服務小分队，積極參與社區組織的各類志願服務活動。在「3.5學雷鋒紀念日」活動中，志願者們協助醫生為社區居民提供測血壓、測血糖等健康服務，同時進行中醫推拿和針灸治療，幫助居民緩解身體不適。此外，小分队還積極參與「踐行新時尚分類志願行」活動，為社區居民提供垃圾分類的便民服務，普及環保知識，提升居民的環保意識。

北方區域：推廣中華民族傳統文化

北方區域的志願者們積極致力於中華民族傳統文化的推廣。2024年6月，越秀地產在北京國家大劇院舉辦了中央民族樂團《頌·黃鐘大呂》專場音樂會。60名志願者積極參與活動的組織和協調工作，確保活動順利進行。1,300名觀眾共同觀賞了這場國樂盛宴，感受到了中華文化的獨特魅力。通過這一活動，越秀地產不僅弘揚了中華民族傳統文化，還增強了社區居民的文化認同感和自豪感。

中西部區域：支持抗汛工作

2024年7月，中西部區域的志願者們積極參與武漢長江、漢江流域的抗汛工作。在古積田街道的防汛統戰工作中，志願者們為堅守大堤的工作人員送去了防汛保障物資，包括飲用水、食物、急救藥品等，確保一線工作人員的基本需求得到滿足。志願者們用實際行動踐行了黨中央「共同構築防汛抗洪救災堅固防線」的決策部署，展現了越秀地產在面對自然災害時的責任擔當。



越秀地產將繼續深化志願服務工作，進一步提升志願服務的質量和影響力。具體計劃包括：擴大志願服務範圍，增加環保、教育、文化傳承等更多形式的活動，以滿足不同社區和群體的需求；提升志願者培訓，增強志願者的專業能力和綜合素質，確保志願服務的高效和專業；加強與政府、社區、企業等外部單位的合作，形成合力，共同推動志願服務的發展；探索新的志願服務模式，如線上志願服務、社區共建等，提升志願服務的多樣性和靈活性；強化品牌建設，通過志願服務活動進一步提升越秀地產的品牌形象和公眾形象，彰顯越秀地產的社會擔當；持續關注社會熱點問題，如環保、扶貧、教育等，及時開展相應的志願服務活動，為社會貢獻力量。



HAR



可持續治理與 人才培育

我們的行動支持以下聯合國可持續
發展目標(SDGs)





管理方針

在新時代高質量發展背景下，企業可持續治理與人才培育已成為驅動長遠發展的核心動能。越秀地產以系統性戰略構建責任型發展框架，將商業道德與反腐敗、企業風險管理、知識產權保護、隱私保護等組織創新措施納入可持續治理閉環。通過數字化革新與制度創新雙輪驅動，越秀地產不僅打造出韌性高效的運營體系，更在利益相關方協同發展中培育出獨特的組織競爭力，為行業轉型升級提供了具有示範價值的實踐樣本。

越秀地產注重供應鏈的穩定性和可持續性，通過建立嚴格的供應商評估體系，確保供應鏈的高質量和可靠性。公司採用數字化手段實現供應鏈的透明化管理，提高信息流通效率，減少中間環節的浪費。同時，建立供應鏈風險預警機制，及時應對市場變化，減少不確定性帶來的影響。

越秀地產致力於構建和諧的職場環境，通過建立公平、公正的管理制度，確保每位員工都能在平等的環境中工作，同時注重女性員工的權益保護與職業賦能。公司高度重視員工的福祉、健康與安全，實施多元化的人才引進策略，吸引行業內外的優秀人才。通過豐富的培訓和各類活動，傳播積極向上的企業文化，提升員工的歸屬感和認同感。

本集團可持續治理和人才管理遵循的法律法規或標準：

《中華人民共和國招標投標法》	《中華人民共和國廣告法》
《中華人民共和國消費者權益保護法》	《中華人民共和國專利法》
《中華人民共和國公司法》	《中華人民共和國民法典》
《中華人民共和國反洗錢法》	《中華人民共和國數據安全法》
《中華人民共和國反壟斷法》	《中華人民共和國勞動法》
《中華人民共和國反不正當競爭法》	《中華人民共和國勞動合同法》
《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》	《禁止使用童工規定》
《中華人民共和國著作權法》	《中華人民共和國安全生產法》
《中華人民共和國商標法》	《中華人民共和國職業病防治法》

本集團可持續治理和人才管理主要內部政策：

商業道德與反貪腐	《反腐敗與反賄賂政策》《舉報政策》《廉潔監督員管理細則》《問責管理辦法》《問題反映統籌處置工作指引》《獎懲管理細則》《資金管理細則》《「三公」事項管理細則》《日常監督檢查發現問題通報及線索移送工作指引》《廉潔從業規定》《信訪舉報工作管理辦法》《信訪舉報信息保密工作指引》
企業風險管理	《全面風險管理辦法》《合規管理辦法》
知識產權保護	《知識產權管理辦法》
隱私保護與信息安全	《信息安全管理制度》《數據安全管理細則》《個人信息保護規範指引》《網絡安全應急響應管理指引》《信息安全員工行為規範指引》《網絡終端計算機信息安全管理細則》
負責任供應鏈管理	《招標採購管理辦法》《建設工程類供應商管理細則》《非建設工程供應商管理細則》《建設工程招採前置條件工作手冊》《建設工程評標專家和評標專家庫管理細則》《戰略採購成果管理細則》《非建設工程類招採採購業務實施管理細則》《建設工程招標採購實施細則》《建設工程類招採定標風險管理指引》《建設工程類供應商履約風險管理指引》《工程施工類戰略採購成果運用風險防控指引》《招採平台管理細則》《甲供材應用管理細則》《供應鏈平台管理細則》《建設工程類供應商全過程管理工作指引》《乙供材料推薦品牌准入及選用管理指引》《非建設工程類供應商入庫 擴庫工作指引》 《建設工程類招採巡檢管理工作指引》《供應商行為準則》《可持續採購政策》
員工健康與安全	《職業健康管理細則》《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》《安全教育培訓工作指引》《健康與安全政策》
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	《多元共融政策》《工作間相互尊重政策》《董事會成員多元化政策》《職位管理細則》
員工權益保護	《勞動合同管理辦法》《員工權益保護政策》《人權政策》
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》《職位管理》



4.1 公司治理與創新協同

越秀地產高度重視公司治理與創新協同，不僅確保公司的長期穩定發展，還為所有利益相關者創造一個更加透明、安全和可持續的商業環境。我們致力於遵守最高標準的商業道德，積極預防和打擊腐敗行為，同時通過有效的風險管理策略，確保公司在面對各種挑戰時能夠迅速回應並恢復。在知識產權保護方面，我們尊重創新，保護公司的知識產權，同時也尊重他人的知識產權。在隱私保護和信息安全方面，我們採取嚴格的數據保護措施，確保客戶和員工的信息安全。在供應鏈管理上，我們堅持負責任的採購政策，與供應商建立長期、互信的合作關係，共同推動可持續發展。通過這些努力，我們旨在構建一個負責任、透明、高效的企業形象，為社會的可持續發展貢獻力量。

2030年目標和2024年績效

	2030年目標	2024年績效
商業道德與反腐敗	<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% 新入職員工《廉潔承諾書》簽署率100% 供應商反腐敗培訓覆蓋率達100% 供應商《廉潔協議》簽署率100% 	<ul style="list-style-type: none"> 腐敗貪污案件0起 員工接受反腐敗培訓覆蓋率達到100% 供應商《廉潔協議》簽署率為100% 新入職員工《廉潔承諾書》簽署率100%
供應鏈管理	建設數字化供應鏈並優化供應鏈 ESG 管理	公司《招標採購管理辦法》將 ESG 管理納入供應鏈招採工作職責

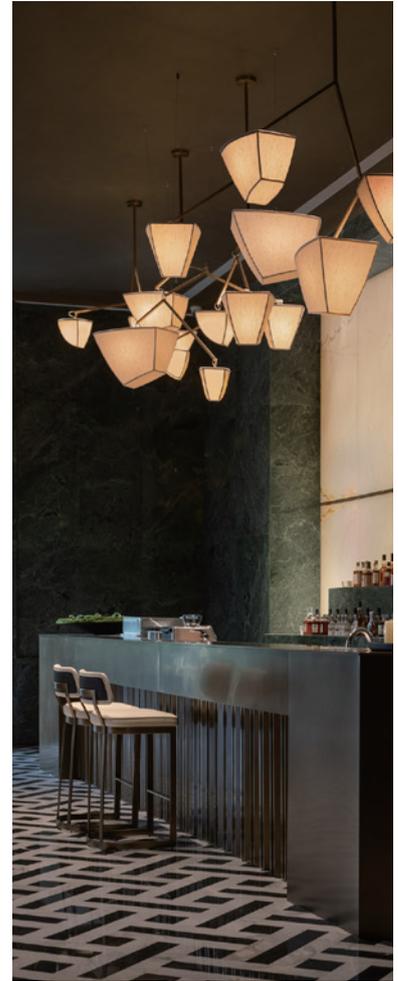


4.1.1 商業道德與反腐敗

越秀地產始終堅持國家法律法規和商業道德的高標準，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。本公司嚴格遵循《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《反腐敗與反賄賂政策》《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。

公司董事會下屬可持續發展委員會負責監管包括商業道德在內的內部監控程序，確保公司運營符合最高道德標準和法律法規要求。作為董事會級委員會，可持續發展委員會直接向董事會匯報，並協同高管團隊及執行委員會，共同制定、審查和監督商業道德政策的實施，確保道德風險管理融入公司戰略決策和日常運營中，以維護公司聲譽和可持續發展。此外，公司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。通過建立問題傳導機制、每年兩次定期通報和監督會議，確保管理層及時了解和解決問題。公司還通過生成工作提示函和將廉潔表現與績效掛鉤，增強管理層的責任感和透明度。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，至少每三年開展一次商業道德審計，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。





關鍵績效指標

1. 員工接受反腐敗培訓的覆蓋率達到**100%**。
2. 新入職員工的《廉潔承諾書》簽署率為**100%**。
3. 供應商《廉潔協議》簽署率為**100%**。
4. 進行廉潔談話，覆蓋**5,000**多人次，其中包括新入職和新崗位員工，確保其對廉潔的認知達到**100%**。
5. 由廉潔文化宣講師累計開展宣講**105**場次，覆蓋**12,342**人次，區域公司覆蓋率**100%**。
6. 由紀檢幹部、各級黨組織累計開展廉潔教育**483**場次，覆蓋**42,157**人次。
7. 宣講師共計**43**位，要求每人年內至少開展一場廉潔文化宣講。



公司內部培訓

2024年9月組織公司董事及可持續發展工作小組成員參加「廉政公署 (ICAC) 防止賄賂條例專題培訓講座」。



清風廉韻，共築企業正氣

- > **新入職員工廉潔談話**：對新入職員工進行專門的廉潔談話，強化廉潔意識的培養。
- > **黨支部會議教育**：利用黨支部會議形式進行廉潔教育，確保員工在會議中接受相關知識的傳達。
- > **廉潔文化宣講團**：每年至少開展一次面向全職員工的廉潔文化講座，提升員工對廉潔文化的認知。
- > **專職紀檢幹部**：公司有30位專職紀檢幹部，每位幹部都有宣講的義務，積極參與廉潔文化的傳播。
- > **清風廉潔企業號**：上線廉潔課程並通報典型案例，利用企業號平台進行宣傳。
- > **微視頻宣傳**：拍攝微視頻進行廉潔宣傳，增強員工的參與感和認同感。
- > **紀檢幹部培訓**：組織專門的宣講會培訓紀檢幹部，培養廉潔宣講師，提升宣講效果。

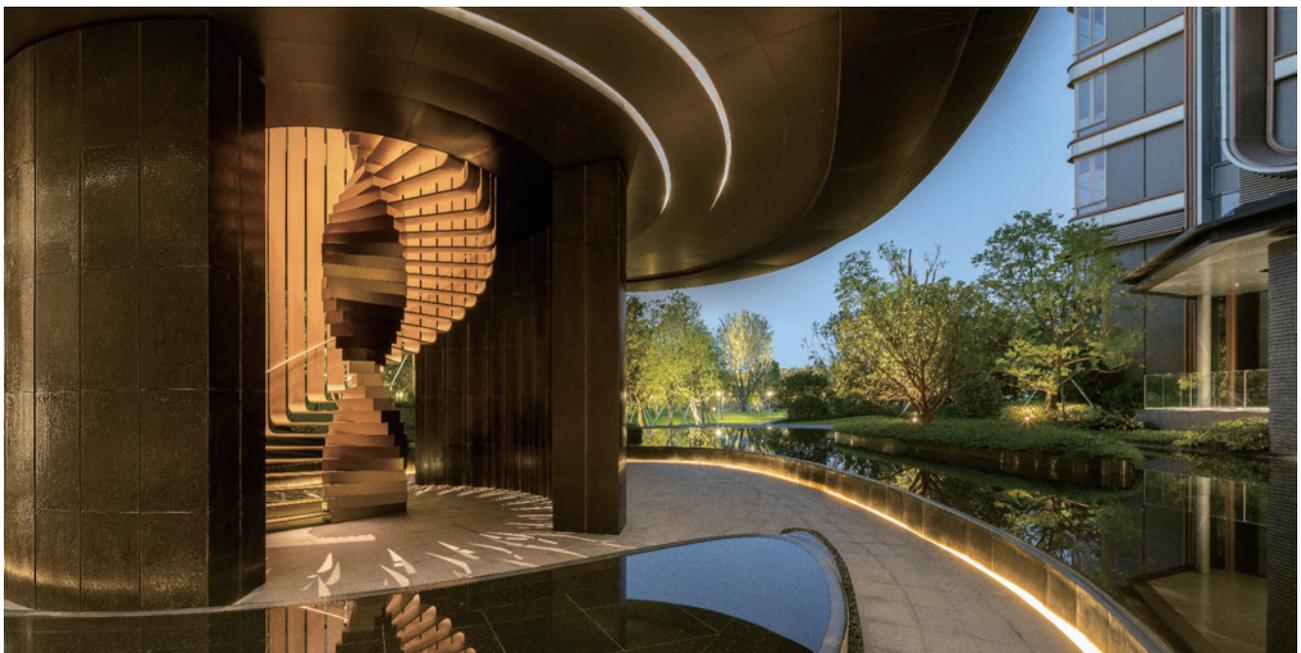


舉報機制

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	<ul style="list-style-type: none"> > 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。 > 初步分析接獲報告的性質，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	<ul style="list-style-type: none"> > 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	<ul style="list-style-type: none"> > 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可持續發展委員會。
通知與處罰	<ul style="list-style-type: none"> > 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。





4.1.2 企業風險管理

在複雜多變的市場環境和經營挑戰面前，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，實現高質量的成長。

為了加強監督，本公司董事局下設審核委員會，由四位具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、法律等多個領域。審計與風險管理部向審核委員會負責，每年提交風險管理報告與內部監控報告，及時更新委員會關於公司風險狀況及控制措施的匯報。2024年，我們不斷完善全面風險管理體系，圍繞戰略風險、財務及流動性風險、操作風險、氣候與生物多樣性風險等一系列關鍵風險領域持續開展風險監測、預警、防控工作。

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，確保風險識別、評估、應對到監督的每一個步驟得到有效執行。此外，《全面風險管理辦法》《內部審計規定》和《合規管理辦法》等規章制度的制定與實施，以及風險管理文化的培育和風險管理信息系統的構建，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且可承受的範圍內，促進公司實現戰略目標。



確保公司內外部信息溝通的真實、可靠和有效。



確保遵守相關法律法規，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。



確保各職能條線和各區域公司制度建設的有效性，內部控制全面覆蓋各類已知風險，保護公司免受重大損失。



促進各部門和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和落實。

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，並明確了各部門的職責。第一道防線由各職能部門和附屬公司在業務管理過程中直接履行相應的風險管理職責，對風險實施控制管理。第二道防線由風險管理職能機構負責構建全面的風險管理體系，培育公司的風險管理文化，輔助公司做出風險管理決策。第三道防線由審計職能機構對內部進行審計監督，對其做出評價和管理。通過這一架構，我們確保風險管理的各個環節得到有效執行和監督，從而保障公司的穩健運營和可持續發展。

防線	機構	具體職責
	董事會(及下設審核委員會)	作為公司全面風險管理工作的領導機構，對公司整體的風險管理體系的建設和有效運行承擔最終責任。
第三道防線	審計職能機構	對風險管理職能機構、各部門及附屬公司風險管理職責的履行和風險管理工作的開展情況進行審計和監督。
第二道防線	風險管理職能機構	作為負責全面風險管理工作的機構，組織牽頭構建全面風險管理體系，培育公司風險管理文化，為重大風險決策事項提供專業意見，承接協調高層部門領導對風險管理的要求。
第一道防線	各職能部門、各附屬公司	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。





2024年工作亮點

完善「三道防線」	<ul style="list-style-type: none"> > 壓實一線業務單位主體責任，提升二線風控與法務統籌能力，強化三線審計與紀檢監督職能，確保風險防控全覆蓋。
推動存量貨值去化	<ul style="list-style-type: none"> > 開展重難點項目現場調研，推動重難點項目加速去化； > 通過不均衡去化風險防控，優化營銷定價管理機制，提倡均衡去化理念； > 加強銷售領域管理審計，規範大宗銷售定價，完善一車位一價定價管理。
防控資金風險	<ul style="list-style-type: none"> > 完善三道防線聯動的資金風險管理機制，持續監測合作項目拖欠資金，健全合作方風險聯防聯控機制，保障公司權益； > 探索資金風險監測模型，開展合作項目財務管理履職合規檢查，推動合作資金有效管控。

4.1.3 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。本公司始終致力於提升業務危機管理能力，將其視為可持續發展管理的重要組成部分，以確保公司的長期穩健發展，為社會創造更大的價值。

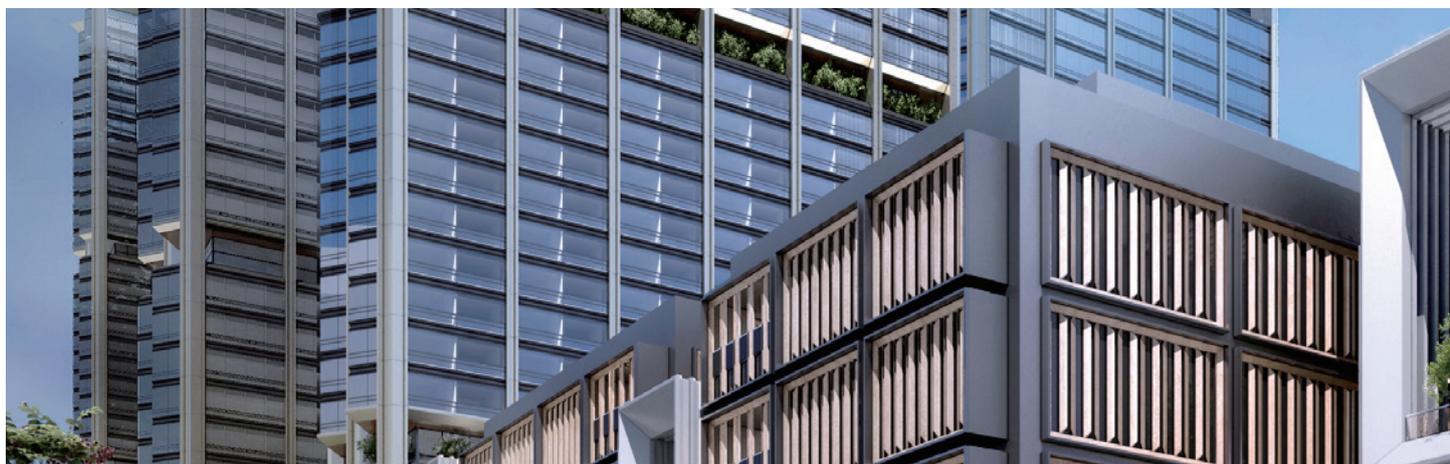
危機評估與應對

我們致力於進行全面的危機評估，識別和分析可能對公司造成影響的各類風險因素，包括市場風險、政策變動、財務風險、氣候風險以及自然災害等。通過建立完善的內部控制體系與應對計劃，我們旨在有效降低這些風險，確保公司在多變的市場環境中保持穩健運營。

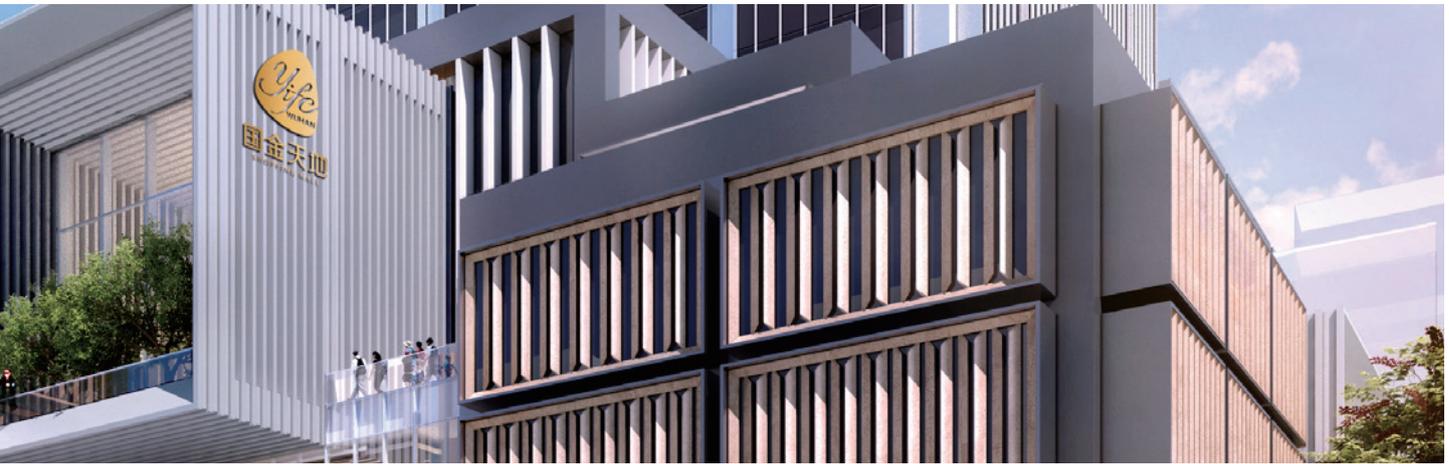




可能遇到的危機	可能造成的影響	越秀地產的應對舉措
<p>地震</p> 	<ul style="list-style-type: none"> > 資產受損：可能導致建築物、土地等資產受損。 > 租戶流失：可能引發租戶流失。 > 資源投入：需要投入資源進行損害維修和重建。 	<ul style="list-style-type: none"> > 制定並實施應急計劃：包括災後救援、維修和重建的策略，以及與租戶、供貨商和合作夥伴的溝通計劃。 > 迅速評估損害：地震發生後，迅速評估損害程度，並投入資源進行必要的維修和重建工作，以盡快恢復物業的使用。
<p>極端天氣</p> 	<ul style="list-style-type: none"> > 項目延誤：可能導致施工進度延誤，影響項目的交付時間和成本。 > 資產損壞：可能導致現有建築物損壞，需要進行維修或重建。 > 安全威脅：建築工人和項目設施的安全可能受到威脅。 	<ul style="list-style-type: none"> > 提高建築耐久性：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：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。 > 定期監測與評估：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。
<p>原材料短缺</p> 	<ul style="list-style-type: none"> > 供應鏈中斷和價格波動：可能導致供應鏈中斷和價格波動，推高建築成本。 > 工程中斷或延期：缺少必要的材料會導致工程中斷或延期。 > 設計調整：可能需要調整設計方案，影響建築性能。 	<ul style="list-style-type: none"> > 多元化供應網絡：建立多元化的原材料供應網絡，減少對單一供貨商的依賴。 > 提前採購和儲備：在原材料供應充足時提前採購和儲備關鍵材料。 > 節材設計和施工：採用更節材的設計和施工技術，減少對原材料的消耗。



可能遇到的危機	可能造成的影響	越秀地產的應對舉措
<p>土地下陷</p> 	<ul style="list-style-type: none"> > 建築無法使用：可能導致建築物無法居住或使用。 > 工程措施：採取額外的工程措施來加固土地。 > 生活質量下降：導致居民的生活質量下降。 	<ul style="list-style-type: none"> > 詳細地質勘探：項目開發前進行詳細地質勘探和評估。 > 地基加固：通過地基加固、地下支護等措施，預防和減少土地下陷的風險。 > 緊急疏散：如果存在危險，立即疏散業主和工作人員。
<p>核廢水污染</p> 	<ul style="list-style-type: none"> > 健康威脅：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。 > 環境破壞：對周圍環境造成長期破壞，包括土壤、空氣和水源的污染。 	<ul style="list-style-type: none"> > 風險評估：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。 > 緊急響應計劃：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。
<p>大規模流行性疾病</p> 	<ul style="list-style-type: none"> > 勞動力短缺：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。 > 市場需求變化：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：面臨租賃和銷售挑戰。 	<ul style="list-style-type: none"> > 健康和安全措施：實施必要的健康和安全措施，以保護員工和業主的健康。 > 線上銷售和租賃：利用數字技術進行線上銷售和租賃活動。 > 靈活租約：提供靈活的租約條款、優惠政策等，提供相應的支持和幫助。 > 政府和社區合作：與政府和社區保持緊密合作，共同應對疫情帶來的挑戰。



可能遇到的危機	可能造成的影響	越秀地產的應對舉措
<p>財務危機</p> 	<ul style="list-style-type: none"> > 項目停滯或延遲：可能導致項目停滯或延遲。 > 投資者信心下降：投資者信心下降。 > 租賃和銷售影響：影響租賃和銷售活動。 	<ul style="list-style-type: none"> > 現金流管理：加強對現金流的監控和管理。 > 多元化融資：探索多元化的融資渠道。 > 財政支持：利用財政補貼、稅收優惠等，以減輕財務壓力。
<p>聲譽受損</p> 	<ul style="list-style-type: none"> > 信心下降：投資者、合作夥伴、業主信心下降。 > 市場份額和盈利能力影響：影響市場份額和盈利能力。 > 長期聲譽修復成本：長期聲譽修復成本。 	<ul style="list-style-type: none"> > 透明溝通：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。 > 產品質量和服務：確保產品質量和服務水平。 > 內部管理：加強內部管理，確保企業運營合規。

4.1.4 知識產權保護

越秀地產非常重視品牌資產和知識產權的管理，始終嚴格遵循《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》等相關法律法規。為系統性提升知識產權的管理，我們成立了知識產權管理委員會，並建立了包括培訓、申請、獎勵和考核在內的完善管理機制，以促進高效且廣泛的知識產權積累。

越秀地產建立了系統化的知識產權管理體系，由法律事務部統籌負責知識產權的申請、實施、許可、轉讓、投融資及維護等全流程管理。轄下企業法務部門在法律事務部的指導下，負責知識產權檔案的建立與更新，確保管理的規範性和動態性。財務、人力資源、品牌管理及數智發展中心協同配合，分別承擔專項經費審批、員工背景調查、品牌輿情處理及技術支持等職責，形成多部門聯動的管理機制。



在具體實施中，公司要求需求部門在開發立項前進行專利文獻檢索和商標近似性檢索，避免重複研究或侵權風險，並定期評估知識產權的價值與維護需求。特別加強對「越秀」或「YE」商標的統籌管理，確保品牌元素合規使用，同時在使用外部知識產權時嚴格簽署協議，明確許可條件，防範侵權風險。

公司發佈了《知識產權管理辦法》，通過內部宣傳教育和培訓，確保全體員工充分理解並正確執行相關制度，保護公司的創新成果，提升組織對知識產權的意識和管理水平。通過商標註冊、專利申請和著作權登記等措施，公司有效保護了品牌資產，顯著提升了知識產權管理水平，為企業的可持續發展提供了堅實保障。

類別	總數量	2024年新增
有效註冊商標	584	8
有效發明專利	8	3
實用新型專利	55	7
外觀設計	10	0
已登記著作權(軟件)	182	25

智慧光感門牌：提升居住體驗的創新設計

在2024年，越秀地產在青島和樾府及北京香山樾項目中，成功應用了其創新的專利門牌號設計。這一設計不僅提升了項目的整體品質，還為用戶帶來了全新的居住體驗。

- > **設計組成**：該門牌號由基座、門牌、照燈和開關四部分組成。
- > **安裝穩定性**：基座通過固定件、吸附件和限位件確保門牌安裝的穩固性，門牌與基座通過吸附和卡接方式實現精準定位。
- > **照燈設計**：照燈設計巧妙，既能從正面照射門牌，也能從背面透光，增強了夜間引路功能，提升了門牌的辨識度。
- > **互動與儀式感**：開關與基座相連，當門牌安裝到位時，照燈自動開啟，為用戶增添了互動感和儀式感。
- > **創新與實用性**：這一專利設計不僅解決了傳統門牌安裝不穩固的問題，還通過燈光設計提升了實用性和美觀性，充分體現了越秀地產在細節創新和用戶體驗優化方面的匠心獨運。



4.1.5 隱私保護和信息安全

公司在客戶隱私保護方面建立了完善的治理架構，設立了信息／數據安全管理專業委員會，負責整體的信息安全管理和隱私保護工作，並直接向董事長匯報。在公司層面已經建立起完善的隱私保障和信息安全管理體系，發佈了《信息安全管理辦法》《數據安全管理細則》《個人信息保護規範指引》《網絡安全應急響應管理指引》《信息安全員工行為規範指引》等，2024年新增《網絡終端計算機信息安全管理細則》，旨在及時監測和預警不安全行為。在各部門層面，也指定了專人負責信息安全，這一責任納入個人考核。這一措施確保每位員工都對信息安全及客戶隱私保護有足夠的重視和責任感，從而形成全公司範圍內的良好隱私保護氛圍。通過這樣的架構，我們致力於提升客戶隱私保護的有效性和透明度，為客戶提供更加安全的服務體驗。

強化客戶隱私管理

為了保障客戶隱私，我們在營銷、簽約、交付和投訴等各個環節都加強了隱私管理。所有售樓通知書和OA辦公系統審批中的客戶姓名和電話信息均經過屏蔽處理，確保客戶隱私權始終高於內部管控權。2024年我們實施新舉措，客戶電話將使用虛擬號碼，有效地防止個人信息洩露。

員工信息安全和保護

我們積極開展員工信息安全培訓，培訓率約85%，並要求員工簽署信息安全行為規範承諾書，簽署率約99.7%，體現了我們對客戶信息保護的重視。完善的信息系統確保不完全顯示所有客戶的個人信息，以降低洩露風險。統一使用企業微信進行溝通，後台完全掌握對話內容，不再依賴個人通訊，進一步保護客戶隱私。

信息系統安全保障

越秀公司擁有四個處理大量客戶隱私數據的信息系統，包括悅秀會、悅享會、越秀房寶和電子簽章。這些系統均經過三級等級保護測評，確保客戶信息的安全性。實施埋點和影碼技術，限制數據的導出、瀏覽、截屏和點擊，確保數據在使用過程中的安全性和可追溯性。按照ISO 27001（信息安全管理體系）標準開展信息安全工作，每年進行例行評估，持續優化安全管理措施，旨在保障客戶隱私，增強信任，遵循最高的安全標準。

定期討論與持續加強

每月會議討論客戶隱私相關議題，150人參與，涵蓋各個區域及總部人員，總時長3小時，旨在持續強化員工對客戶隱私保護的認識與責任感。這些措施旨在為客戶提供一個安全、可信賴的服務環境。

投訴系統和成效

客戶可以通過網上投訴系統進行申報，提升了投訴的便捷性和隱私性。在隱私投訴方面取得顯著成效：2024年，客戶隱私投訴數量為0，未發生任何有關個人信息洩露的群體投訴事件及社會影響事件。

關鍵績效

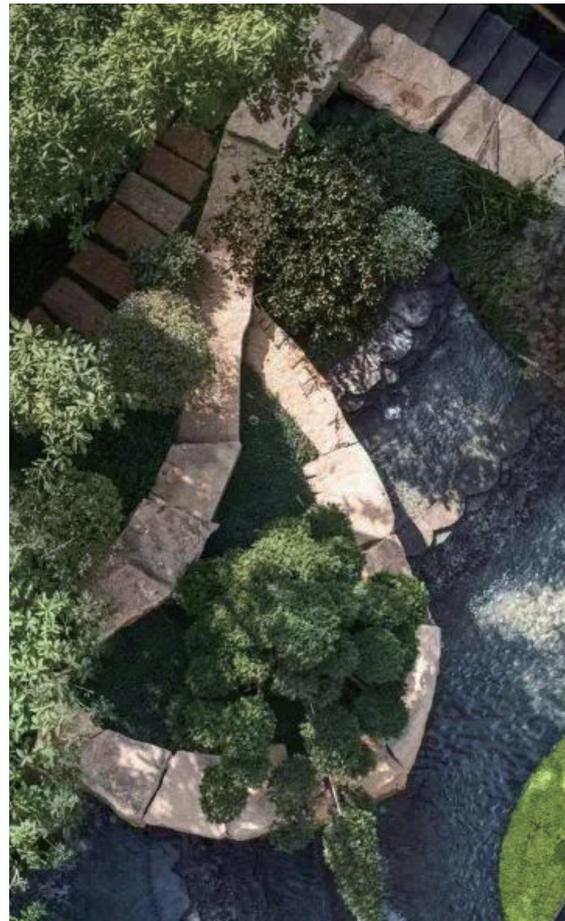
與侵犯客戶隱私有關
投訴或法律訴訟事件 0 起

重大隱私洩漏、盜竊或
丟失客戶資料的事件 0 起

重大網絡安全事件 0 起

重大服務中斷事件 0 起

重大數據安全事件 0 起





網絡攻防演練

為全面提升網絡安全防護能力，越秀地產積極參與越秀集團年度攻防演練。演練期間，公司重點針對處理客戶隱私數據的信息系統及靶標系統進行了全方位的安全測試與防禦演練。通過高效的防護機制與團隊協作，公司成功抵禦了模擬攻擊，確保了客戶隱私數據的零洩露，充分展現了公司在數據安全領域的強大實力。

此外，公司還組織開展了針對客戶隱私信息系統的數據恢復演練，重點驗證了備份數據的有效性、恢復點目標 (RPO) 及恢復時間目標 (RTO)。演練結果表明，公司備份數據完整有效，數據恢復流程高效可靠，完全滿足業務連續性與數據安全的要求。此次演練不僅檢驗了公司網絡安全防護體系的可靠性，也為進一步提升數據安全管理水平提供了寶貴經驗，為客戶的隱私數據安全構築了堅實屏障。

4.1.6 供應鏈管理

供應鏈管理數字化

在信息技術飛速發展的背景下，供應鏈管理數字化已成為企業提升效率、降低成本、增強透明度的核心戰略。數字化技術通過整合數據、優化流程、實現實時協同，重塑了傳統供應鏈的運作模式。越秀地產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溯源管理。



我們也搭建了供應鏈系統，充分利用信息技術和數據分析手段，實現全供應鏈的數字化。從採購、入庫、生產、物流到分銷，實現越秀地產供應鏈各個環節的數據可視、風險可控。供應鏈系統不僅能監控供應鏈的運營情況、提高供應鏈的透明度和協同度，還能幫助我們預測市場需求，更好地響應市場變化。



圖：越秀地產招採平台

供應商管理體系

建立健全供應商管理體系，是對供應商的整體約束和精細化管控，也是提高供應鏈透明度和效率的重要舉措。我們在招標時明確要求涵蓋相關條款，特別強調供應商在產品質量與安全方面的責任和義務。在進場交底階段，我們重新宣傳安全管理要求，並與項目方協同進行通報，確保所有供應商充分了解並遵守相關標準。我們還將根據季度履約評價反饋，持續優化管理流程，以確保供應商的合規性和安全性，進一步提升產品質量和安全水平。

越秀地產制定了有關負責任供應鏈的內部制度和管理細則，包括《供應商行為準則》《可持續採購政策》《招標採購管理辦法》《招標採購實施細則》《建設工程類供應商管理細則》《非建設工程供應商管理細則》等。為了進一步優化公司的採購管理，2024年我們對《招標採購管理辦法》進行了迭代，將ESG管理納入招採工作職責，完善了供應鏈管理指引，並對供應商入庫管理進行了調整。同時，針對非建設項目的招採，我們實施了新的法律規範，確保招採過程的合法性和透明度。此外，為了適應重點城市對精裝、園林、綠化的新要求，我們對施工方的評價體系進行了更新，優化了項目經理的評選標準。

嚴格的供應商資格審核

越秀地產對潛在供應商實施全面的資格審核，以確保其符合嚴格的入圍標準。審核過程中，綜合評估供應商的歷史合作記錄、產品質量與安全、信譽、資質、承接能力及合作意願，例如：氣候、人權、強迫勞動、合規等多個關鍵因素。通過這種系統化的審核機制，越秀地產能夠有效識別和篩選出高質量的合作夥伴，確保項目的順利推進和服務質量的保障。為此，我們成立了專門的考察小組，負責對供應商進行全面考察和現場審核。在評估過程中，考察小組還參考了「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，以確保信息透明和結果公信力。





定期評估供應商履約情況

我們定期評估供應商的合同履約情況，以確保其在項目執行過程中的表現符合我們的標準和要求。評估涵蓋多個維度，包括工程進度、質量控制、安全管理以及客戶服務等，通過綜合評分的方式，全面反映供應商的履約能力。此舉不僅有助於及時發現和解決潛在問題，還能促進供應商的持續改進和發展。此外，嚴格的評估流程確保了透明度和公正性，使得我們能夠與優秀的合作夥伴共同推動項目的成功實施。我們還為供應商提供了正式的申訴渠道，以保障其合法權益。對評估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。

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及業主反饋等多元化信息納入評價體系。通過全面應用數字化招採平台，我們實現了數據的直接導入，確保評價結果更為客觀、真實。這不僅有助於提升供應商的管理水平，還能促進與合作夥伴之間的良性互動，進一步優化我們的供應鏈管理。

定期巡檢

- > **方法：**每季度定期開展，通過量化指針對區域供應商管理、招採業務合規性及招採質量等多維度進行評價、督辦、檢視循環管理。
- > **目的：**不僅有助於分析和預警供應商是否存在環境與社會風險，還能確保供應鏈的透明度和可持續性。

動態巡檢

- > **方法：**每兩個月開展一次，通過招採平台動態識別供應商及關聯企業的司法和經營風險，分析供應商是否存在廉潔風險、侵犯員工權益等異常情況，及時預警。
- > **目的：**更有效地防範潛在風險，保障供應鏈的健康和穩定。



可持續供應鏈

根據國家及行業標準，我們制定了《可持續採購政策》，進一步強化我們的可持續供應鏈管理體系，旨在不斷提升供應鏈的可持續表現。我們將持續與供應鏈的上下游夥伴密切合作，共同推動可持續發展，確保供應鏈的綠色發展與經營戰略相協調。

供應商 ESG 准入標準

- > **倡導負責任採購：**提升供應商的准入門檻，將 ESG 資質作為招標過程中的重要考慮因素，並在同等條件下優先考慮 ESG 績效更佳的供應商。
- > **實施抽查和核查機制：**通過定期抽查和核查確保供應商符合 ESG 要求，如果供應商不能在規定時間內達到最低 ESG 准入標準，有可能會被排除在合作之外。
- > **重點供應商管理：**特別針對物料類戰略供應商，加強對其 ESG 管理實施情況的深入核查，包括 ISO 體系認證和勞工管理等方面，確保供應鏈在 ESG 維度上保持高標準和合規性。

可持續供應商支持計劃

- > **開展可持續供應商主題培訓：**通過專題培訓會等方式向供應商傳輸綠色供應鏈理念。
- > **提供環保技術交流平台：**為供應商提供環保技術交流平台，促進綠色供應鏈的建設和發展。

供應商商業道德

越秀地產制定了《供應商行為準則》，要求100%供應商符合越秀地產的商業道德要求。

越秀地產供應商商業道德要求

腐敗和賄賂



- > 倡導建設純潔綠色的商業供應鏈關係、陽光交易和公平競爭，對任何形式的腐敗和賄賂採取零容忍態度。
- > 要求供應商遵守當地有關腐敗和賄賂的法律法規。供應商需審查並遵守《廉潔協議》的條款，該政策包括詳細的規則和指南，確保供應商遵守適用的反腐敗法律法規。
- > 供應商應向越秀地產披露任何可能存在的實質利益衝突，如越秀地產的官方人員或與越秀地產訂有合約的專業人員在供應商業務中存在任何類型的實質利益或經營關係。

公平競爭



- > 維護公平的商業、廣告和競爭標準，遵守適用的反壟斷法和競爭法。禁止供應商開展任何旨在限制或妨礙其他供應商向越秀地產提供產品和服務的行為。

機密信息與隱私



- > 未經越秀地產提前書面同意，供應商不得披露有關公司業務的機密信息。供應商應制定政策，防止洩露機密信息。
- > 供應商需妥善保管公司的資產，並確保妥善使用越秀地產的資源。使用越秀地產資產和資源時，應遵循相關程序和規則。

越秀地產持續細化對供應商的廉潔管理，具體措施包括清退具有潛在重大廉潔風險的供應商、簽訂供應商《廉潔協議》、供應商廉潔交流會、不定期組織開展供應商廉潔合規方面的商業道德培訓等。

關鍵績效指標

2024年供應商《廉潔協議》簽訂率 **100%**





2024年，為了做好業務合同履行中的廉潔建設，保證業務合同履行質量，我們對現有的《廉潔協議》進行修訂和完善，確保每個合同中明確具體的責任要求，確保《廉潔協議》簽署率為100%。同時，我們將動態關注企業信息的變化，通過政府徵信網站和訴訟案件等渠道進行排查。此外，我們還加強與供應商的溝通，形成互動機制，並及時反饋，以提升整體管理水平。

供應商商業道德培訓

2024年9月24日，越秀地產灣區公司開展供應商廉潔共建暨宣貫會，供應商代表、營銷部員工線上線下共計278人參加會議。會議主題圍繞「廉潔共建，合規共贏」展開，會上越秀地產灣區公司紀委辦公室主任為與會供應商代表和營銷部員工上了一堂生動的廉潔教育課，與會人員集體觀看了廉潔微視頻，通過案例警醒大家堅持初心和商業道德，堅決抵制各種誘惑和腐敗行為。供應商代表亦在會上承諾將認清反腐敗的重要性，切實築牢思想防線，廉潔從業，促進廉潔合作、共同發展。



2024年10月21日，越秀地產旗下北京廣州大廈有限公司與供應商北京晟浩嘉軒機電工程有限公司召開廉潔聯建工作推進會議，組織與會人員認真學習越秀地產廉潔從業的有關規定，集體觀看反腐敗專題教育片，旨在提升雙方員工對商業道德和反腐敗的認識。隨後雙方簽訂《廉潔聯建協議書》，進一步鞏固雙方在廉潔從業的共識，加強商業道德風險防控，促進企業健康發展。



供應鏈風險管控

為深化全供應鏈的風險治理，越秀地產制定了《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》以及《工程施工類戰略採購成果運用風險防控指引》等管理制度，致力於涵蓋從定標到履約的整個建設過程，識別潛在的環境和社會風險，包括氣候、生物多樣性、強迫勞動、人口販運、童工、侵犯結社自由、歧視等。越秀地產應用供應商管理信息平台及第三方徵信評估工具進行供應商風險監控，對新入庫供應商進行風險掃描，同時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，當發現供應商風險時及時通報並跟蹤處理。

嚴格的質量與安全管理措施

為了確保產品和服務的質量與安全，我們實施了一套嚴格的管理措施，包括「輕微情況鎖定」和「嚴重情況黑名單處理」：

- > **輕微情況鎖定**：對於輕微問題，我們會採取鎖定措施，暫停相關操作，以便進行深入調查和整改，確保問題得到及時解決。



- > **嚴重情況黑名單處理**：對於嚴重的違規行為，我們將相關供應商列入黑名單，限制其在未來的合作機會。



這一系列措施不僅提升了我們的管理水平，也為維護供應鏈的整體健康提供了保障。通過這些舉措，我們致力於實現供應鏈的可持續發展，確保業務合作的透明與合規，為公司的長期穩定發展奠定堅實基礎。

供應商黑名單觸發機制

根據《非建設工程供應商管理細則(修訂)》及《建設工程類供應商全過程管理工作指引》，當供應商滿足以下條件之一時，將被列入黑名單：

- > 近兩年內經查實存在向我方工作人員行賄的行為且對公司造成嚴重負面影響的；
- > 因供應商原因造成公司重大損失或重大負面輿情的，嚴重影響公司重大運營要求，或對公司造成嚴重負面影響的；
- > 近兩年內經查實存在向其他供應商行賄或索賄或以加班費為名義要求其他供應商給予補貼的行為且對公司造成嚴重負面影響的。

黑名單處理需經相關部門核實並報招投標領導小組同意，黑名單供應商原則上不可再納入供應商庫。解除黑名單則需報紀檢管理部門、審計管理部門及招投標領導小組審議通過後方可執行。這一機制確保了供應鏈管理的透明性和公正性，有效防範了潛在風險，維護了供應鏈的整體健康。



2024年，「啟信寶」繼續作為越秀地產成本招採中心與外部數據拉通的工具。作為第三道防線和供應鏈管理的補充，「啟信寶」能夠實現對供應商信息的定期監控，包括供應商資金風險、商業承兌匯票情況、債券評級、外部經濟糾紛、負面輿情、履約評價等，防止資金斷流影響項目，實現供應鏈閉環。

供應鏈碳管理

供應鏈碳管理是越秀地產實現減碳目標的重要舉措，我們積極採取措施以降低供應鏈環節的碳排放。越秀地產將碳排放作為評估供應鏈合作夥伴的重要指標，鼓勵供應商採用低碳生產方式，共同實現綠色發展。以下是我們在生產各階段提出的倡議：

物料採購

- > 優先選擇本地供應商：減少運輸過程中的碳排放，支持本地經濟。
- > 鼓勵綠色認證材料：採購符合綠色建築標準和認證的材料，以降低環境影響。
- > 減少非必要包裝：與供應商合作，減少材料包裝，降低廢棄物產生。

施工現場

- > 使用低排放設備：優先選擇使用清潔能源或低排放的施工機械，降低施工過程中的碳排放。
- > 實施廢物管理：建立有效的廢物分類和回收系統，減少施工廢棄物的產生，使用可重覆利用的圍擋材料，以減少資源浪費。
- > 培訓工人節能意識：對施工人員進行節能和減碳培訓，提高其環保意識，促進節能措施的落實。



4.2 人力資本與和諧職場

我們深信員工的貢獻是越秀地產成功的關鍵，所以我們一致致力於為員工創造一個健康、平等、愉快的工作環境，並建立了越秀地產的人才發展戰略體系。越秀地產持續為員工可持續發展投入資源，力求打造一個多元共融、領先業界的人才團隊。

4.2.1 職業健康與安全

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，越秀地產形成了公司安全管理的體系文件。我們已經擁有《建設項目「三同時」管理細則》《職業健康管理制度》《職業衛生管理制度》等制度，落實三級安全管理制度體系。2024年新制定《食品安全管理細則》，更新《內部治安保衛工作細則》《氣象災害應急預案》《生產安全應急預案》《辦公區域安全管理指引》《安全教育培訓工作指引》。公司2024年系統梳理和編製了公司《安全生產管理標準化手冊》，共包括《安全管理體系建設》《安全管理行為標準》及《現場安全管理圖冊》3冊，可以指導各層級管理人員開展安全生產管理工作。

公司的董事會對職業健康與安全績效承擔最終責任，高級管理層和中層管理人員則負責安全生產的相關指標。安全生產的關鍵績效指標(KPI)直接影響越秀地產管理層的績效與薪酬。「四個確保、五個為零」工作要求的核心目標是「零工亡」，我們依據該目標實施嚴格考核，對發生職工死亡、群體性重傷、重大經濟損失、環境污染致人死亡、食品安全事故致人死亡及重大社會影響事故的情況實行一票否決，同時將健康與安全管理指標完成情況納入年度績效考核體系中，與高級管理人員薪酬掛鉤。依據《安全生產責任制管理辦法》和《生產安全事故隱患排查治理管理辦法》對管理層進行責任追究和現金處罰，確保安全生產責任落實到位。

可持續發展委員會、可持續發展領導小組、可持續發展執行小組及安全管理部門定期識別和整理公司的職業健康與安全風險，並對關鍵指標進行評估，定期向董事會和高級管理層報告。董事會和高級管理層會對職業健康與安全的具體指標進行審核，以持續監測和提升職業健康安全水平。

安全生產工作零目標

公司安全生產工作目標整體沿用「四個確保、五個為零」的工作要求：



四個確保

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

01



五個為零

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

02



安全生產工作非零目標

1. 相關方(含承包商)一般及以上等級安全生產事故同比上一年下降5%。
2. 保持員工工傷引致損失工時事故率(LTIR)在1.2%或更低，並持續跟蹤員工的工傷損失工時事故率。

安全目標與績效

	因工作關係而死亡的人數(人)	0
	因工傷損失總日數(日)	1,165
	損失工時事故率(LTIR)	0.14%

標準認證及證書

在報告期內，越秀地產的附屬公司獲得的ISO 45001職業健康安全管理體系認證均在有效期內。旗下的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以及越秀物業管理有限公司均獲得ISO 45001認證，且覆蓋率逐步提高。



廣州越秀物業發展有限公司



廣州城建開發設計院有限公司



廣州城建開發工程造價諮詢有限公司



廣州越建工程管理有限公司



越秀亞通停車場有限公司



越秀物業管理有限公司



ISO 45001 職業健康安全管理體系認證





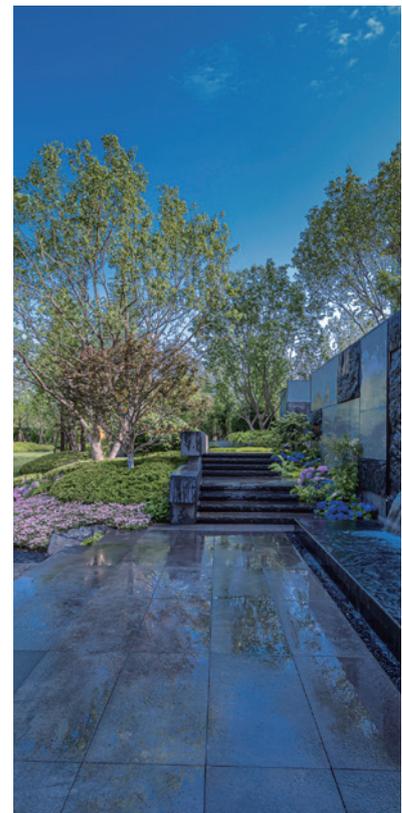
2024年獲得的安全證書及表揚證書



內外部審計

公司將內外部審計視為確保ISO 45001職業健康安全管理體系有效運作和持續改進的重要手段。在管理方面，制定了清晰的職業健康安全政策和目標，通過定期的風險評估識別和控制潛在的健康安全風險。此外，我們還提供全面的培訓和意識提升活動，以確保員工遵守相關規定並積極參與職業健康安全事務。

基於管理內容，公司每年進行一次職業健康安全管理體系的內部審計，管理層會評審管理體系，並根據評審結果進行必要的內部調整，以確保體系的持續適宜性、充分性和有效性。同時，外部審計每三年進行一次，由獨立第三方進行合規性評估，確保公司的管理體系符合ISO 45001國際標準，從而不斷推動管理體系的優化與提升。





員工安全培訓

在2024年，越秀地產推出一系列針對員工安全與健康的新舉措，以增強員工的工作安全意識和健康意識。首先，公司對全體工程員工開展專題講座和培訓，幫助他們深入了解安全生產的重要性及相關知識。此外，鼓勵一線員工考取國家安全證書(例如註冊安全工程師)，並對成功取得證書的員工提供經濟補償，以激勵他們提升自己的專業素養。

為了進一步加強安全管理，越秀地產每月組織「安全生產伴我行」活動，實施每月安全知識考核，並通過公司ESG管理系統實時統計各部門及附屬公司的完成率，並進行競賽。這不僅能提高員工的參與感，還能幫助管理層及時掌握安全培訓的效果，從而不斷優化安全管理措施，確保達成公司安全生產工作目標。



關鍵績效

- 報告期內，
- 累計參加安全教育考試約 **287,847** 人次，獎勵 **1,378** 人次；
- 常態化學習習近平總書記重要論述理論 **39,318** 人次；
- 新員工安全教育 **5,054** 人次；
- 持證安全教育 **1,944** 人次；
- 專題安全教育 **28,785** 人次。



安全員配置與標準化監管

為確施工現場的安全管理，預防事故發生，保障工人的人身安全和健康。我們自2021年為20萬平方米以上的項目有設獨立安全員，20萬平方米以下的項目設兼職安全員。一線安全員需考取國家安全證書和註冊安全工程師，並負責監督和執行安全生產規章制度，進行安全教育和培訓，檢查施工現場的安全狀況，及時發現並處理安全隱患，確保施工過程符合國家和地方的安全標準和法律法規要求，從而為項目的順利進行提供堅實的安全保障。



專職
安全員數量
305



兼職
安全員數量
86



持註冊安全工
程師證件數量
123



持安全管理人員培
訓合格證件數量
219



持註冊消防
工程師證件數量
7



2024年越秀地產分級開展安全培訓，聚焦關鍵崗位，豐富培訓形式，狠抓學習效果

- **總部：**
 - > **專題培訓赋能：**向附屬公司分管領導、工程、安全條線和項目總等關鍵崗位進行安全培訓。
 - > **一正一反案例學習：**每月持續開展外部事故案例警示學習和內部優秀舉措分享，吸取行業內安全事故經驗教訓，推廣學習頭部企業、附屬公司內的安全優秀做法。
 - > **政策制度宣貫：**借助月度會開展「硬措施」「重大隱患標準」及制度宣貫。
 - > **安全生產伴我行：**每月組織全員培訓考試，累計約30萬人次。
- **附屬公司：**
 - > **新開項目培訓：**督導附屬公司對所有新開項目團隊組織越秀要求專項交底。
 - > **新供方入場培訓：**壓實區域對項目關鍵供方開展入場交底。
 - > **多元化培訓研討：**危大工程、燃氣、食品衛生、消防設施專項培訓，及項目管理人員安全應知應會培訓考試。
 - > **關鍵崗位和安全崗取證培訓：**消控室值班人員、電工、特種作業人員等培訓。
- **項目：**
 - > **月度培訓：**跟盯各項目編製月度培訓計劃並組織學習各類制度、課件、警示案例。
 - > **早班會教育：**項目對班組班前教育，監理旁站、進行抽檢。
 - > **入場教育交底：**本人學習、本人簽字，考試合格，發放勞保用品+錄入門禁。
 - > **違章重新教育：**針對違章班組和工人，開展重新教育交底，針對屢教不改和嚴重違章的工人，刪除門禁予以清退。
 - > **特殊工種实操考核：**嚴把入場關，篩除魚目混珠人員。





越秀地產始終將安全生產和應急管理作為企業可持續發展的重要基石。2024年，公司開展了一系列多場景、多層次的應急演練活動，全面檢驗和提升了應急處置能力，為保障員工、客戶及公眾的生命財產安全奠定了堅實基礎。



番禺里仁洞村更新改造項目安全應急處置演練

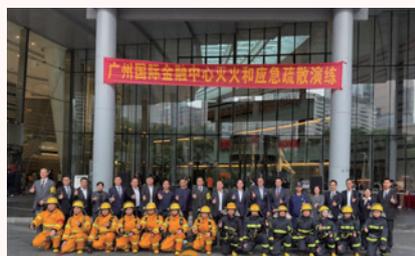
2024年12月3日下午，番禺里仁洞村更新改造項目成功舉辦了「2024年廣州市房屋建築工程突發事件應急處置演練觀摩」活動。本次演練以「提高應急能力，築牢安全防線」為主題，由廣州市住房和城鄉建設局李朝暉副局長主持，市住建局、市應急管理局、各區住建局及安監站、越秀集團、越秀地產、中建四局、番禺消防救援局、何賢醫院等單位領導及行業同仁超300人參會。

演練現場模擬了高墜安全事故及消防救援事故，全面展示了項目在安全管理方面的優秀實踐和應急響應能力，檢驗並提升了項目團隊在自救互救、救援逃生等方面的熟練程度。各方領導對演練效果及質量安全樣板展示給予了高度評價。廣州區域公司將以此次活動為契機，繼續以高標準、嚴要求推動安全管理和應急管理工作落到實處，為公司生產經營保駕護航。



「全民消防，生命至上」廣州IFC 2024年下半年消防演練

為持續提升廣州國際金融中心(廣州IFC)消防安全「四個能力」「一懂三會」建設，廣州國際金融中心於2024年11月19日圓滿舉辦「全民消防，生命至上」全國第33個消防宣傳月主題活動暨2024年下半年滅火和應急疏散演練。廣州國際金融中心綜合體內寫字樓、四季酒店、雅詩閣服務公寓、國金天地四大業態同時聯動演練，織就一張堅實的消防安全網。結合演練開展消防宣傳月活動，設置實操滅火、煙霧逃生、AED急救、消防器材展示等現場體驗，結合線上有獎答題、多渠道宣傳，提升全員消防安全意識和技能。



OH&S 危害的風險管理

識別職業健康與安全(OH&S)危害並評估相關風險，是越秀地產OH&S管理系統的核心組成部分。公司高度重視職業健康安全風險的管理，依據《健康與安全政策》不斷優化《職業健康管理細則》《職業衛生管理制度》和《建設項目「三同時」管理細則》等規範，明確安全生產管理的目標、任務、責任和要求，以預防和控制潛在的安全風險。

我們定期進行危險識別和風險評估，並調查工傷、健康不良、疾病和事故，制定相應的緩解措施，形成涵蓋識別、評估、應對、整改和監督的風險閉環管控流程，確保職業健康安全管理体系的有效運行。

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以保障員工的健康。為增強員工的健康意識並預防潛在的健康風險，我們為員工提供年度健康體檢福利。2024年，員工健康體檢的覆蓋率達到了100%，確保每位員工都接受了全面的身體檢查，及時發現和應對健康問題。

此外，對於女性員工，我們定期組織自願的婦科健康檢查，以關注她們的特殊健康需求，確保她們在工作環境中得到充分的關懷和支持。為了進一步提升日常健康安全，我們還試點配備了員工醫藥小藥箱，以滿足員工在日常工作中的應急用藥需求。這些措施不僅有助於提高員工的整體健康水平，也體現了公司對員工福祉的高度重視。通過這些努力，我們致力於營造一個更加健康、安全的工作環境。





4.2.2 員工權益保護

公平僱傭

越秀嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》以及《勞動者權益保障法》等法律法規，我們嚴格遵守《國際勞工組織公約》，堅持招聘過程公平公正、一視同仁，杜絕任何形式的歧視現象發生。我們綜合考慮文化、專業能力等背景，實行同工同酬，致力於打造多元化的人才體系，保障公平僱傭的實施。

我們嚴格遵守業務所在地的勞動相關法律法規，致力於維護員工的基本權益與福祉。為此，公司制定了多項重要政策，包括《員工權益保護政策》，旨在確保每位員工在工作中享有公平待遇與基本權利；《多元共融政策》，強調尊重多樣性和包容性，促進不同背景員工的和諧共處；《人權政策》，明確公司對人權的承諾，確保在所有業務活動中尊重和維護人權；以及《工作間相互尊重政策》，倡導在工作環境中建立相互尊重與理解的文化。這些政策不僅反映了我們對法律法規的遵循，更體現了我們對員工尊嚴和權益的高度重視，力求在公司內部營造一個安全、尊重和包容的工作氛圍。



反對童工和強迫勞動

我們嚴格遵守聯合國《兒童權利公約》《消除一切形式強迫勞動公約》以及國務院《禁止使用童工規定》等政策規定，堅決禁止僱傭未成年人進行勞動，並拒絕任何形式的強制勞工。同時，我們制定《員工權益保護政策》《勞動合同管理辦法》以及《供應商行為準則》，明確規定禁止公司和價值鏈(包括正式員工、外包及勞務派遣)中出現任何僱傭童工及強制勞工的行為，並禁止參與任何形式的人口販賣。

本集團的人力資源部和法務部等相關部門持續規範招聘、解僱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，並在合同中明確列明雙方的權利與義務，包括職位、工作地點、工作時間、薪酬等具體條款，堅決保障員工的合法權益。此外，公司還提供培訓，增強員工對童工和強迫勞動問題的認識和防範能力。我們堅信，通過這些舉措，可以為員工創造一個安全、公正和尊重的工作環境。2024年越秀地產每月開展全系統數據篩查，未發現童工或強迫勞動案例。

創造就業機會

越秀地產作為一家負責任的企業，始終致力於為社會創造更多的就業機會，推動經濟的可持續發展。我們通過不斷拓展業務領域和優化項目佈局，為各類人才提供廣闊的職業發展平台。無論是房地產開發、物業管理，還是商業運營，越秀地產都積極吸納各類專業人才，包括建築師、工程師、市場營銷專家和物業管理人才等。同時，我們還注重員工的職業培訓和個人成長，提供豐富的培訓資源和晉升機會，幫助員工實現職業目標。通過這些舉措，越秀地產不僅為員工提供了穩定的工作機會，也為社會的和諧發展貢獻了力量。

關鍵績效

○ 僱傭童工

○ 強迫勞動



範疇	進展	成果
<p>為弱勢群體提供就業機會</p> 	<ul style="list-style-type: none"> > 為解決弱勢群體就業問題，提升其社會參與度與自我發展能力，公司積極響應社會需求，結合自身發展實際，為殘疾人群體提供就業機會。 > 設立專職崗位，由專人負責統籌殘疾人員工的招聘、晉升等環節，確保其享有公平公正的待遇，全面保障職業發展權益。 	<p>2024年，公司為殘疾人提供11個工作崗位，殘疾人佔正式員工比例為0.07%。</p>
<p>為應屆畢業生提供多樣化崗位</p> 	<ul style="list-style-type: none"> > 提供多元化的就業崗位，涵蓋項目管理、職能管理、工程管理及客戶服務等多個領域，為大學生搭建廣闊的職業發展平台。 > 公司不僅有效促進了大學生就業，也為自身注入了新鮮活力，優化了人才結構，增強了人才儲備與核心競爭力。 	<p>2024年，公司共招聘超174名本科及以上學歷的應屆畢業生。</p>



尊重結社自由

越秀地產始終秉持尊重員工權益的原則，積極支持和維護全體員工的結社自由，鼓勵員工根據自己的意願和需求自由組建和加入工會或其他員工組織，以更好地表達意見、維護權益和促進個人發展。公司承諾提供一個開放、透明的溝通平台，確保員工的聲音能夠被充分聽取和尊重。管理層將與工會和其他員工組織保持密切合作，共同探討和解決員工關心的問題，推動企業與員工的共同發展。

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。公司與工會每三年簽訂一次《集體合同》，涵蓋所有員工，確保合同內容的時效性和適應性，保障全體員工的合法權益。在制定涉及員工權益的規章制度時，人力資源部門與工會密切合作，確保制度的合理性、公正性。新制度正式實施前，通過職工代表大會進行公示，邀請所有員工參與討論，提出寶貴意見，保障員工的知情權和參與權。

薪酬與福利待遇

越秀地產始終秉持「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，定期更新《薪酬福利體系制度》，確保員工獲得高於維生薪酬、當地生活成本，以及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，公司嚴格執行《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，我們還增強了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，並提供法定節假日休假。此外，我們還額外提供多種商業保險、假期以及其他福利，以提升員工的幸福感和滿意度。通過這些全面的福利措施，我們致力於為員工創造一個溫馨、健康的工作環境，確保為每位員工提供維生工資，能在工作中感受到關懷與支持。

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
帶薪假期	國家法定公眾假期、年假、工傷假、特別假期(婚假、產檢假、產假、陪產假、育兒假、喪假)
其他福利及設施	員工年度體檢、手機通訊費等員工補貼、文體及保健活動、節日福利、母嬰室及兒童關懷設施、公司內購優惠



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。

Plan (計劃)	<ul style="list-style-type: none"> > 參考 ISO 45003 開展心理健康管理 > 制定「三全四有」福利體系 > 制定員工 EAP(Employee Assistance Program) 員工幫助計劃
Do (執行)	<ul style="list-style-type: none"> > 開設員工心理健康諮詢渠道 > 營造健康的辦公生產環境
Check (檢查)	<ul style="list-style-type: none"> > 定期對「三全四有」福利體系進行檢視和增補 > 根據諮詢渠道反饋的信息不斷提升健康的辦公環境
Act (行動)	<ul style="list-style-type: none"> > 未來計劃開設多種渠道提升心理疏導成效 > 定期參照 ISO 45003 標準提升心理健康管理





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 and 幫助。



管理制度：

我們制定了《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。



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支持和關愛，以減少甚至消除自殺的風險。



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。



「三全四有」員工福利體系

越秀地產始終堅持以員工為中心，全面落地「三全四有」福利體系，確保現有的「法定福利、補貼性福利、工會福利」，加強福利的有效溝通和宣貫，致力於為員工提供有寬度、有深度、有溫度、有情懷的福利保障。

2024年，公司通過整合現有資源，在不增加額外人工成本的基礎上，增加了4項教育及3項康養資源，顯著提升了福利體系的競爭力。

- > **在教育資源方面**，員工可享受旗下幼兒園的子女優先入讀權及自營托育園的折扣優惠，同時獲得音樂藝術中心培訓課程及遊學活動的專屬優惠，並享有專業的學校入讀諮詢與協助服務，為員工子女的教育成長提供全方位支持。
- > **在康養資源方面**，公司為民康復醫院的門診康復項目提供專屬折扣，員工還可享受養老機構及活力康養社區公寓的優惠會籍和體驗服務，並優先獲得名老中醫看診服務，全面關注員工及其家庭的身心健康。這一系列舉措不僅增強了員工的歸屬感和幸福感，也進一步彰顯了越秀地產「以人為本」的企業文化，為企業的可持續發展奠定了堅實的員工基礎。

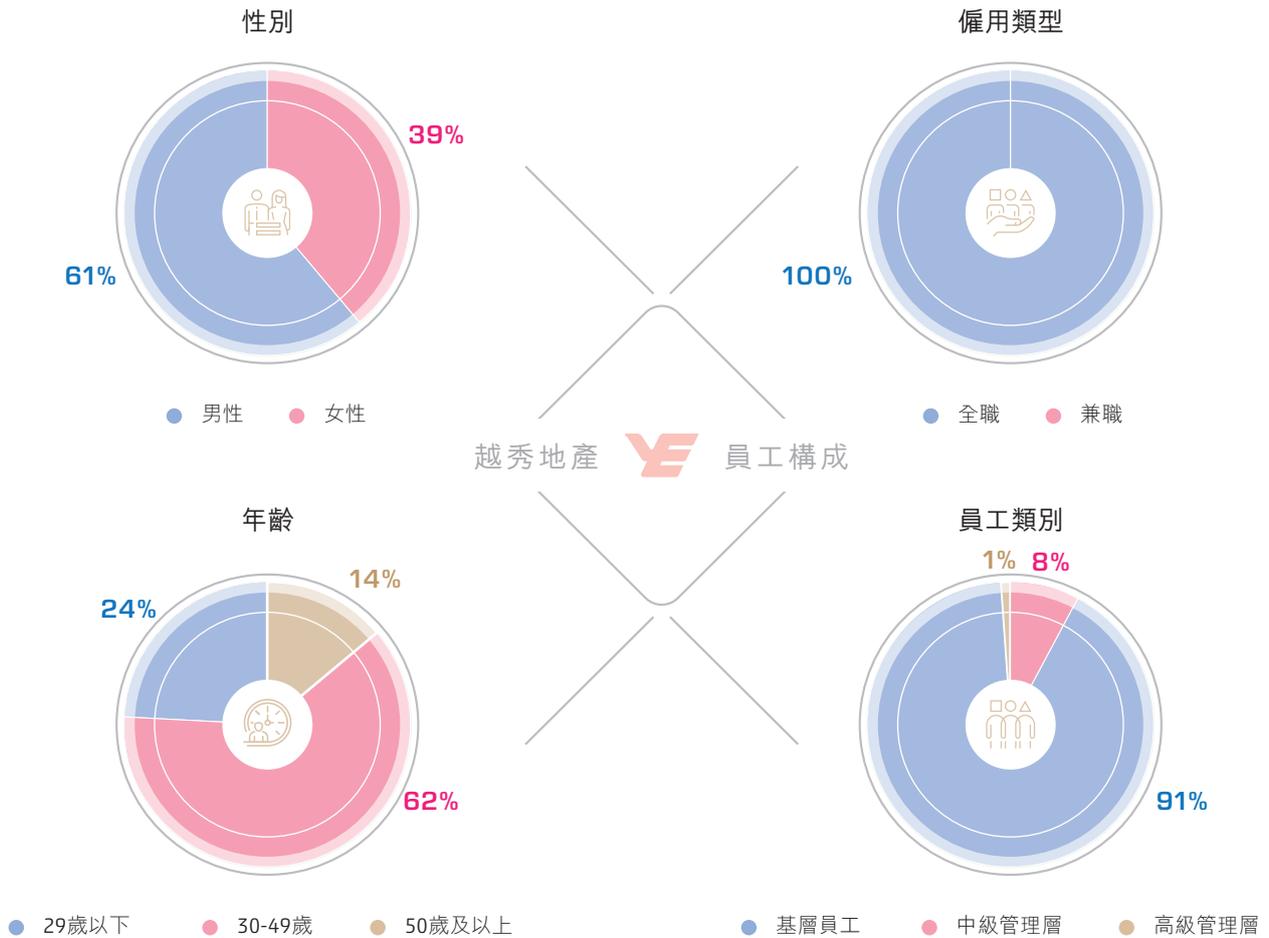
4.2.3 員工職業發展

多元化與平等

2024年，越秀地產《員工權益保護政策》系統性強化了員工權益保障框架。核心內容包括多元共融和公平、包容的工作環境。在促進多元化發展方面，公司已制定《多元共融政策》，明確禁止基於國家、性別、年齡、殘障、民族等維度的歧視，確保所有員工及候選人享有平等的工作機會。特別地，公司將性別平等作為戰略重點，確保女性員工在招聘、晉升和薪酬等方面享有與男性員工同等的機會和待遇。此外，公司為殘障人士提供特別支持，積極為他們提供工作機會，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。公司致力於打造多元化的人才隊伍，規劃和建設多元化人才庫，為每一位員工提供公平的發展機會和廣闊的發展空間。同時，公司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。

2024年，越秀地產員工構成如下：





員工溝通與交流

我們高度重視與員工的溝通，尊重員工的結社自由權，致力於打通內部交流渠道，規範內部申訴流程，解決員工在工作與生活中遇到的困難。為此，我們建立了以下溝通機制和渠道：

- > **信息透明化**：通過組織員工關愛活動、發送郵件、慰問等方式，確保員工能夠及時了解公司的重大事項。
- > **績效管理**：通過績效管理機制，及時向員工反饋其個人工作表現，並提供改進建議，幫助員工提升工作能力。
- > **意見收集**：通過部門會議及員工活動等方式，積極收集並反饋員工的意見與建議，確保員工的聲音能夠被聽到並得到回應。

2024年，越秀地產開展了多維度的員工調研與溝通活動，深入了解員工對當前工作情況的評價。基於員工的反饋，我們持續優化員工關懷措施，不斷提升員工滿意度，為員工創造一個更加和諧、高效的工作環境。



員工培訓

越秀地產深知人才是企業最寶貴的財富，因此，我們致力於打造一個全面、系統的員工培訓體系，旨在激發每位員工的潛能，促進其職業成長。我們的培訓計劃涵蓋了從新員工入職培訓到專業技能培訓，再到領導力發展等多方面內容，旨在為員工提供一個全方位的學習平台。我們相信，通過持續的學習與成長，不僅能夠提升個人能力，更能夠為公司帶來持續的創新與進步。在越秀地產，每一位員工都是我們大家庭的重要成員，我們鼓勵大家積極參與培訓，共同成長，共創美好未來。

2024年關鍵舉措

- > **關鍵人才培養項目**：我們對四個關鍵人才培養項目的培養方式和內容進行了迭代，確保其與公司最新的戰略業務目標保持一致。
- > **精益管理培訓**：圍繞公司「精益管理 持續改善」的主題，我們開展了相關培訓，旨在培養具備精益管理能力的人才。
- > **人才發展標準與管理體系**：我們對人才發展方面的工作標準和管理體系進行了迭代，並通過人力資源「伯樂班」培訓進行發佈和傳遞，強化專業賦能和底線管理。

2024 年進展

- > **鴻鵠凝志計劃**：通過迭代輪崗機制，強化輪崗機制的過程管理和全週期操盤歷練，提升專題行動學習實用性，結合公司重點經營導向，開展「產品與客研」、「助力營銷破局」、「推動經營提質突破」三大業務模塊的賦能培訓與行動學習，以項目實戰、對標調研、沙龍研討等培訓方式強化培訓過程體驗和成果輸出，持續培養塑造項目管理人員產品意識和經營思維。
- > **海燕傲翔計劃**：通過開展大運營專題、經營沙盤演練、項目覆盤邏輯培訓等，海燕高階計劃增強了學員對房地產開發全鏈條的理解，提升了經營意識和全域觀。項目覆盤作為行動學習的關鍵內容，為滯重項目的去化提供了寶貴建議，持續強化了學以致用的培養效果。
- > **蜂鳥出擊計劃**：2024年扎實儲備人才，完成2024年「毓秀生」入職融入系列培訓，啟動破冰期輪崗並及通過階段性輪崗複盤會，幫助應屆「毓秀生」解決實際面臨的問題，提升職場表現，更快融入職場；關注往屆「毓秀生」持續成長，打造「學習資源共享」平台，定時推送優質資源，鼓勵「毓秀生」持續提升，並通過和附屬公司人力聯動，持續進行「毓秀生」發展跟蹤。
- > **多期專業賦能培訓**：2024年度內，我們協同推進了6個條線的多期專業賦能培訓，包括工程條線的「工成有你」、產品條線的「營城班」、營銷條線的「驥驥班」、法務條線的「尚法班」、數智條線的「數智班」和人力條線的「伯樂班」。這些培訓覆蓋了總部相關條線全員、附屬公司中層管理人員及業務骨幹，持續強化了各條線的專業能力。



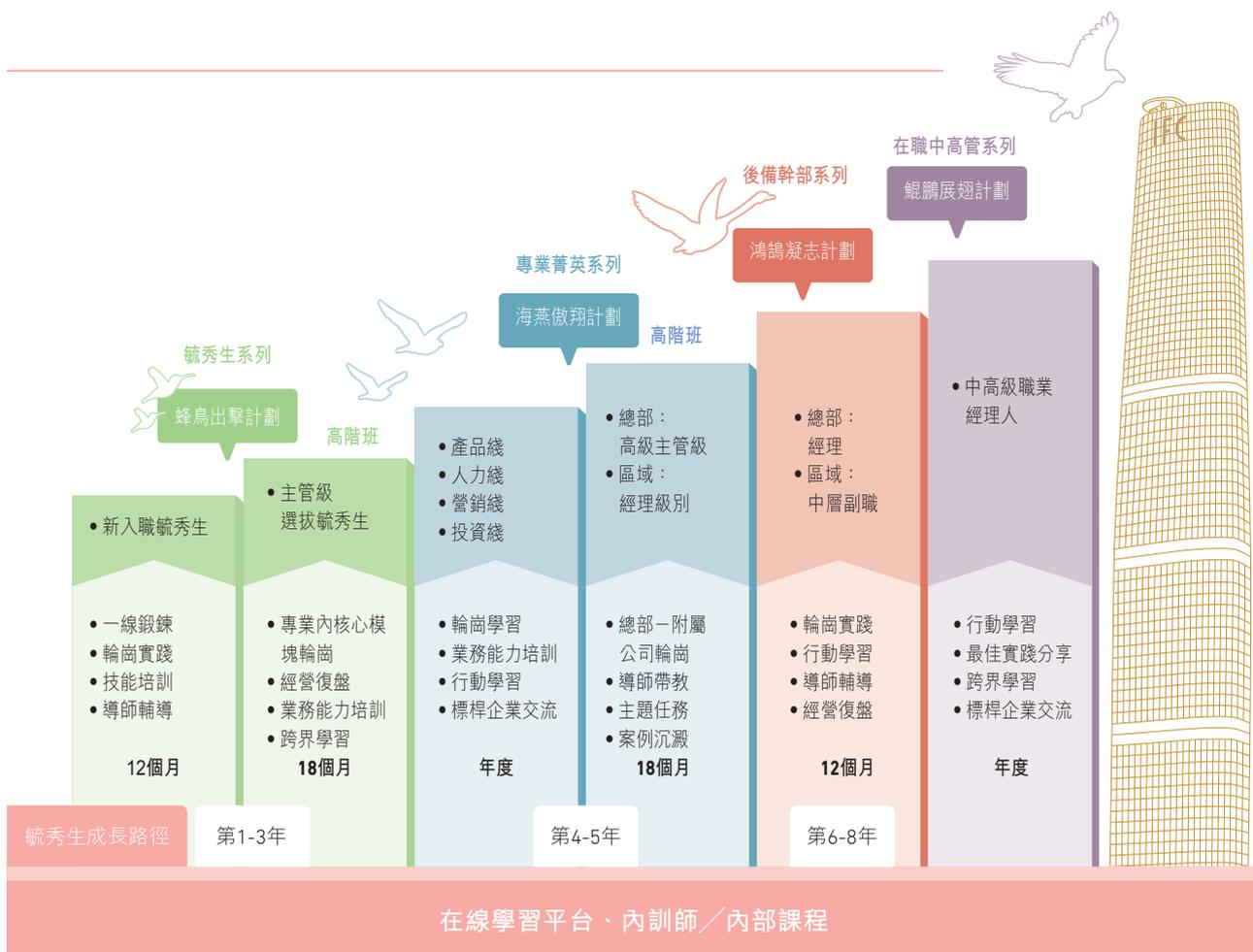
四大項目開營合集



鴻鵠凝志計劃



海燕翱翔計劃



「悦學習」是越秀地產自主研發的線上學習平台，旨在為員工傳遞豐富的知識，助力其在職場中快速發展。2024年，我們重點強化「悦學習」平台的課程建設和更新，完成地產總部及下屬板塊13門視頻課程的優化及上線運營。同時，我們在主題專區結合「產品力」提升，設置相應的課程體系內容，並做好培養項目資源的宣傳，持續強化學習型組織的建設。

關鍵績效

報告期內，

「悦學習」在線上學習平台課程總數累計超過**4,696**門；

內部講師**809**位，三星級以上講師**165**人；

年新增課程**809**門；

人均學時**41.2**小時，相較去年增長**22.4%**。

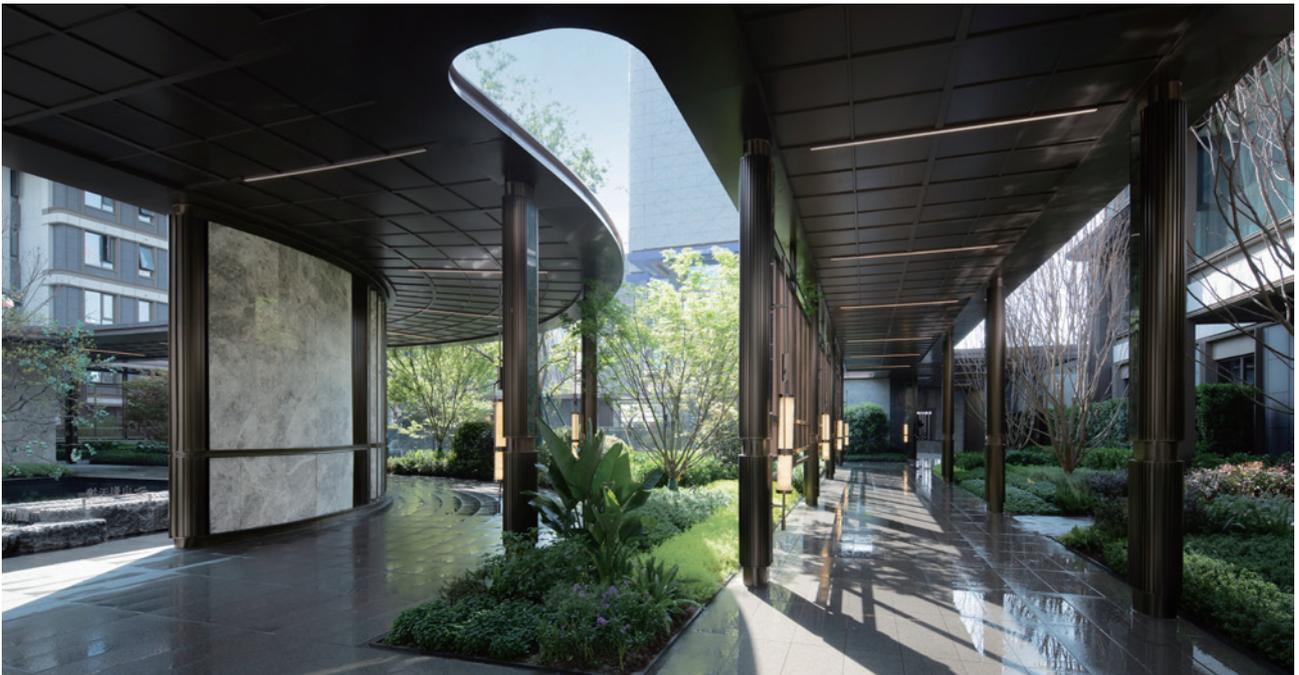




勞動競賽活動

公司組織17個基層單位圍繞「強化精益管理 助力提質增效」開展了38項勞動競賽，涉及人數達10,337人次。這些競賽涵蓋了銷售集採改善、成本招採改善、資本性工程改造、服務提升、安全生產技能、全民營銷及短視頻大賽等多個方面，旨在通過競賽提升公司的精益管理水平。通過這些活動，公司不僅激發了員工的積極性和創造力，也推動了各項業務的提質增效，助力公司精益管理水平再上新台階。

其中，2024年「羊城工匠杯」越秀集團越秀康養護理技能競賽獲得了市領導的肯定和認可，展示了公司在護理技能方面的高水平。此外，會員熊靖代表越秀地產參加了2024年粵港澳女職工數字技能觀摩交流活動暨廣東省第一屆女職工數字技能競賽，成功進入全省前40名，為集團爭光。這些成績不僅提升了公司的社會影響力，也展示了員工的卓越能力和專業素養。





吸引和保留人才

為提升人才管理水平，我們制定並實施了《職位管理細則》《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	策略	成果
面試官賦能 	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。	專業的面試官不僅有助於提升公司形象和聲譽，還能吸引更多優秀人才的加入。
人力資源風險管理 	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。	截至2024年，我們完成總部統籌管理的129位中高級管理人員盤點，完成538位附屬公司中層管理人員盤點，從業績和能力兩個維度對人才進行全面評估，提高了人崗匹配度。
繼任人才的打造 	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。	2024年，我們成功完成了9名中高層管理人員的外部配置，4名中高管的內部配置，年度關鍵人才到崗率達到98%。



女性賦能計劃

越秀地產的女性賦能計劃致力於提升女性員工的職業發展和領導力，通過提供專業培訓、導師指導和職業發展機會，支持女性在職場中實現自我價值。公司定期舉辦女性領導力研討會和交流活動，鼓勵女性員工參與決策和創新項目，營造包容和支持的工作環境。2024年，越秀地產進一步完善了女性賦能計劃，幫助女性平衡工作與家庭，實現全面發展。

越秀地產在公司工會下設女職工委員會，負責維護女職工在政治、經濟、文化、社會和家庭等方面的合法權益和特殊利益，參與企業有關保護女職工權益的規章制度的制定，監督、協助有關部門貫徹實施，關心女職工身心健康，積極組織開展有利於增強女職工體質，活躍女職工業餘生活的文體活動等女性賦能工作。

關鍵績效

越秀地產榮獲《女性職場指數》
僱主金獎認證。



女職工委員會 2024 年度主要工作

1. 女職工權益保護與集體合同簽訂

公司簽訂的集體合同中特別納入「女職工保護條款」，進一步推進了女職工權益保護與集體合同全覆蓋目標的實現。通過明確孕期、哺乳期等特殊時期的權益保障，切實維護了女職工的合法權益。

2. 培訓與能力提升

組織開展了工會幹部培訓、女職工權益法律法規培訓、女職委崗位技能提升及文化短視頻培訓等多項活動，全面提升女職工的綜合素質與專業技能。

3. 女職工創新工作室建設

成功申報並推動物業公司周展言女職工創新工作室獲得 2024 年廣州市總工會女職工創新工作室榮譽，彰顯了公司在女職工創新領域的突出成果。

4. 功能屋建設與設施完善

加強基層女職工相關功能屋的建設，新增「悅健康」心理諮詢室(理療室)、「愛心媽媽」小屋等項目 7 個，新增女職工休息哺乳室 15 個。其中，越秀金融大廈(物業公司)、越仲、悅匯城「愛心媽媽」小屋被評為市總星級示範點並掛牌。

5. 文體活動組織

積極組織各基層單位開展籃球、羽毛球、足球、普拉提等豐富多彩的文體活動，豐富職工業餘生活，促進身心健康。

6. 勞動競賽與知識競賽

開展女職工相關的特色勞動競賽和知識競賽，如「安康杯」，激發女職工的工作熱情與創新能力。

7. 「三個全覆蓋」專項行動

全面落實「三個全覆蓋」專項行動，確保生育保障、生理保障、心理保障全面覆蓋，為女職工提供全方位的關懷與支持。

8. 女職工權益宣傳與教育

在「女職工維權行動月」期間，推出女職工權益科普專題，實現宣傳教育全覆蓋。聘請專家舉辦《婦女權益保障法》、新《婚姻法》、《五期婦女自我保健》等專題講座，進一步增強女職工的自我防護意識與維權能力。

洞見「她」力量－越秀商管零售品牌女性沙龍

2024 年 9 月 12 日，越秀商管零售品牌沙龍首站在廣州市鳴泉居酒店順利舉行，正式拉開越秀商管零售商業品牌戰略發佈會 3.0 的序幕，廣州站以「芳華悅己 自在逐光」女性沙龍為創新性主題，越秀商管零售商業女性高管、女性企業家及高管和多家行業主流媒體女性代表齊聚一堂，就新消費變革下「傳統業態的破局之道」和「新興業態的創新之道」等議題開啟深度思想交流盛會，共同探討以越秀商管零售商業為範式的商業生態煥新發展方向。

本次沙龍集聚了眾多先鋒女性，包含西西弗、奈爾寶、蓮香樓、廟前冰室、正在司康、Levvv 樂贏、唐寧書店等眾多品牌女性創始人及女性高管，作為女性商業人，從消費者到經營者，站在女性視角更細膩、更深刻、更全面了解女性心理和喜好，同時站在女性角度用心精細化管理。

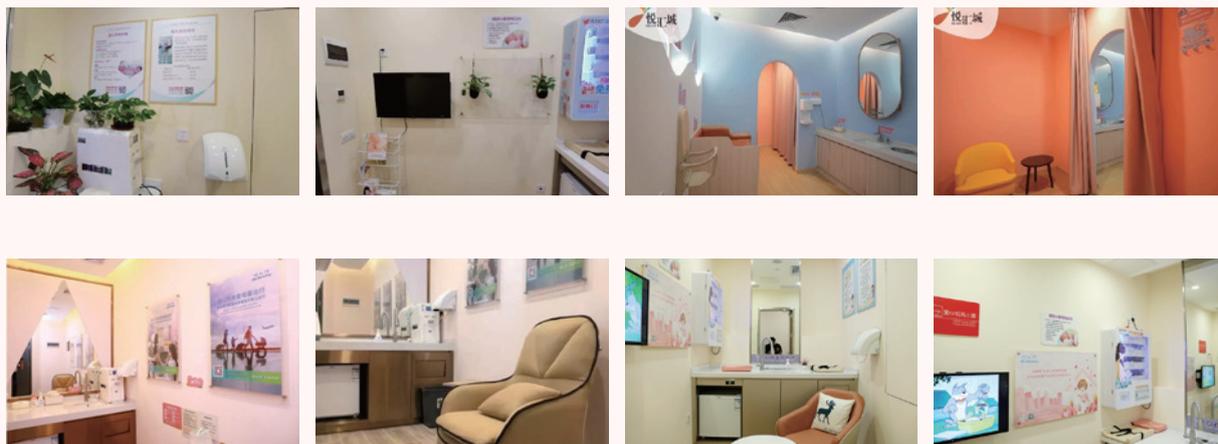




愛心媽媽小屋和愛心母嬰室

越秀地產非常重視女職工工作與家庭的平衡，對哺乳未滿一周歲嬰兒的女職工可申請每天一小時的哺乳時間。

「愛心媽媽小屋」和「愛心母嬰室」的設立旨在為公司女性員工和租戶女性員工提供一個溫馨、舒適的空間，幫助她們更好地平衡工作與家庭生活。該項目不僅體現了公司對女性員工的深切關懷，也彰顯了企業文化的溫暖與包容。通過設立「愛心媽媽小屋」和「愛心母嬰室」，公司為哺乳期的媽媽們提供了一個私密、乾淨、設施齊全的休息場所，讓她們在忙碌的工作之餘，能夠有一個安靜的環境照顧自己和寶寶的需要。此外，「愛心媽媽小屋」還定期舉辦各類健康講座和親子活動，不僅豐富了女職工的業餘生活，也增強了她們的健康意識和育兒知識。這一舉措不僅提升了女職工的幸福感和歸屬感，也進一步促進了公司內部的和諧氛圍，為構建更加積極向上的企業文化奠定了堅實的基礎。



廣州IFC是廣州市內首家設立並開放母嬰室的寫字樓，配備舒適的哺乳椅、淨水機、智能耗材櫃、消毒櫃、冰箱及護理台等。越秀南沙IFC設立母嬰室，成為廣州科創地標中的女性友好空間標杆，並賦以智慧科技為職場媽媽送上更多助力與關懷。

越秀地產獲《女性職場指數》僱主金獎認證

2024年10月，越秀地產榮獲《女性職場指數》(WWi)僱主金獎認證，成為亞洲250多家參評上市公司中僅有的五家獲獎企業之一。這一榮譽表彰了公司在性別平等、包容性和多元化工作環境方面的卓越實踐，彰顯了其在推動社會可持續發展中的領導地位。《女性職場指數》基於3大支柱、16個主題、40餘項指標，通過國際標準與本地法規相結合的方式，全面評估企業在性別平等領域的表現。

越秀地產通過「盲選」招聘流程、靈活工作安排及家庭支持計劃等措施，確保女性員工在招聘、晉升和職業發展中獲得平等機會。未來，公司將繼續支持女性賦權項目，並將性別平等目標納入年度報告，以實際行動推動行業和社會進步，樹立「她」力量的典範。



4.2.4 員工福祉

越秀地產高度重視員工的福祉，致力於打造一個健康、和諧、充滿活力的工作環境。公司通過提供全面的福利計劃，包括競爭力的薪酬、完善的健康保險、豐富的員工培訓和發展機會，以及靈活的工作安排，確保員工在職業發展和個人生活之間取得平衡。越秀地產定期組織團隊建設活動和員工關懷項目，如心理健康支持、員工子女教育援助和社區志願服務，全面關注員工的身心健康與家庭需求。通過這些舉措，越秀地產不僅提升了員工的工作滿意度，也為企業的可持續發展奠定了堅實的人才基礎。

「關愛職工暖人心國粹中醫送健康」義診活動

為進一步倡導「健康生活、快樂工作」理念，關愛職工身心健康，緩解職工亞健康問題，更好滿足職工美好生活嚮往需要，公司工會特邀南方醫院康復理療科走進企業，為公司系統全體職工開展「關愛職工暖人心 國粹中醫送健康」義診活動。針對辦公室「久坐一族」重點開展健康指導，講解了中醫保健知識，中醫號脈舌診，體質辨證、調理，並對常見病的諮詢、分析、治療等，從飲食調理、運動保健等方面給予意見，為職工們提供了推拿、針灸、拔罐等多項中醫特色療法，對部分患有頸椎病、腰痛、肩周炎等常見病的職工進行理療，幫助職工們更好地管理自己的健康。參與人員達180人次。





多元文體活動

各級工會積極組織並累計舉辦了334次多元化的文體活動，覆蓋了1.5萬人次的員工。這些活動包括文藝展演、徒步登山、親子夏令營等，旨在豐富員工的業餘生活，增強團隊凝聚力，提升員工的幸福感和歸屬感。

通過這些活動，公司不僅為員工提供了多樣化的休閒娛樂選擇，還促進了員工之間的交流與合作。文藝展演活動展示了員工的多才多藝，增強了團隊的凝聚力；徒步登山活動讓員工在大自然中放鬆身心，提升了團隊的協作能力；親子夏令營活動則關注員工家庭，增強了員工的家庭幸福感和公司的整體凝聚力。

這些舉措不僅豐富了員工的業餘生活，也營造了一個積極向上的工作氛圍，進一步提升了員工的幸福感和歸屬感，為公司的長遠發展奠定了堅實的基礎。



「越動力」舉辦諸多精彩賽事

籃球賽

2024年，公司成功承辦了「越動力」廣東分賽區籃球賽，共舉辦72場比賽，約150人參與。比賽分為小組賽、淘汰賽和決賽，公司精心準備場地，聘請專業裁判，組織150名志願者，確保比賽順利進行。各隊展現了出色的團隊協作和精湛技藝，提升了員工的體育素養和團隊凝聚力。

羽毛球比賽

2024年，公司成功承辦了「越動力」越秀資本羽毛球比賽，吸引了集團14支參賽隊伍。越秀地產代表隊取得團隊賽第三名。公司精心準備場地，組織專業裁判和志願者，確保比賽順利進行。比賽現場氣氛熱烈，展示了員工的高超技藝和團隊精神。





員工專項慰問活動

春節慰問活動

春節期間，公司針對仍在崗的員工開展了專項慰問活動，全面摸查了在管項目職工除夕和初一堅持在崗人員的情況和生活情況，涉及399人次，總投入約13.74萬元。公司領導和工會代表親自走訪慰問，為在崗員工送去了溫暖和關懷，確保他們在春節期間也能感受到公司的關心和支持。

此外，公司還特別開展了針對數字營銷團隊的專項慰問，為他們送去了節日禮物和祝福，感謝他們在春節期間的辛勤付出。



「送清涼」慰問活動

為了保障一線職工在高溫天氣下的工作安全和健康，公司積極推動11個工會開展「送清涼」慰問活動，發放清涼飲料，總投入約18萬元。公司動員各下屬基層工會的12個單位，及時為一線職工13,099人送去了清涼慰問，總投入約97萬元。這些舉措不僅提升了員工的幸福感和歸屬感，也進一步增強了公司的凝聚力和團隊精神。



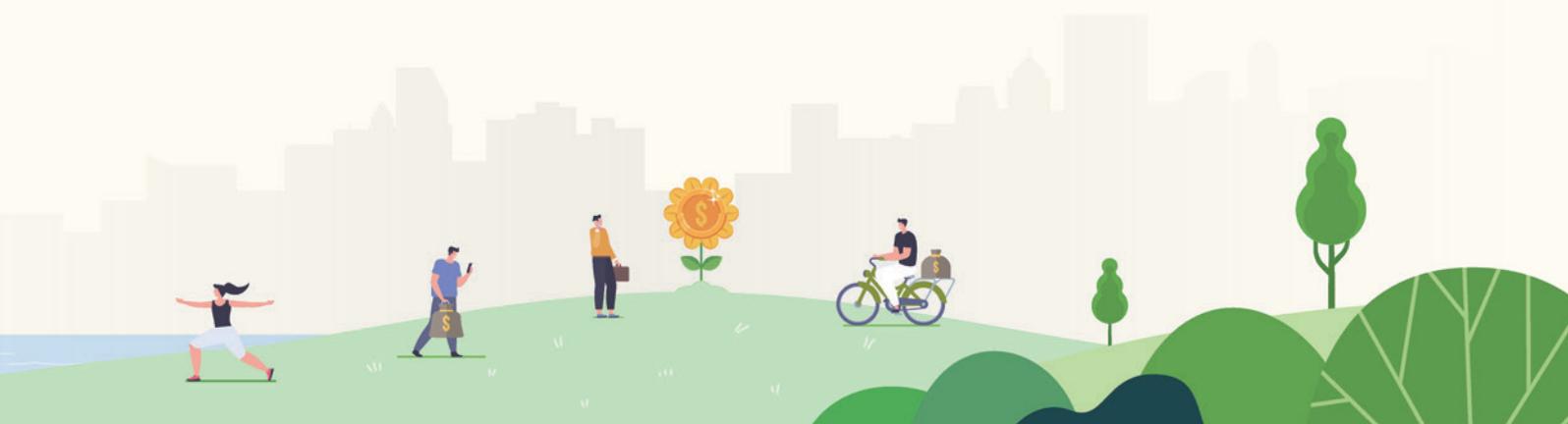
通過這些專項慰問和「送清涼」活動，公司不僅為員工提供了實際的幫助和支持，也營造了一個溫馨、和諧的工作環境，展示了公司對員工的深切關懷。

FINTECH



可持續金融與 智慧賦能

我們的行動支持以下
聯合國可持續發展目標(SDGs)





房地產行業正處於結構優化和品質提升新階段，越秀地產堅守品質和效益並重的可持續發展模式，並不斷擴寬自身融資渠道，結合可持續發展表現優勢，促進可持續金融的利用。可持續金融通過提供低利率的綠色貸款、綠色債券等金融工具，鼓勵房地產企業採用環保材料和技術，減少碳排放，提高能源利用效率，這不僅有助於企業降低運營成本，還提升了企業的社會形象和市場競爭力。

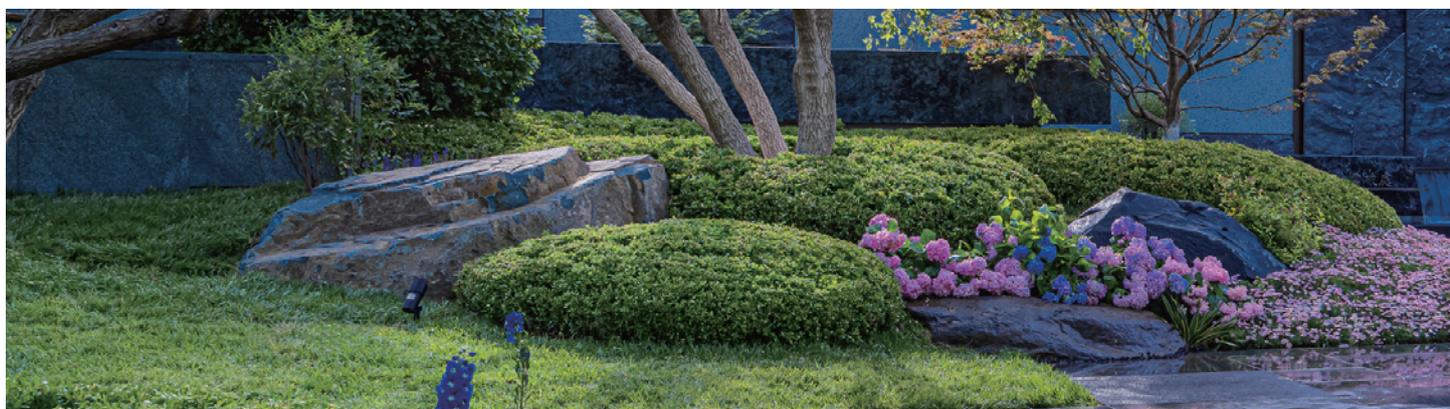
越秀地產致力於通過持續的技術創新提升企業的核心競爭力，為此建立了完善的數字化決策體系，數字化管理委員會作為最高決策機構，負責制定和監督數字化戰略的實施，確保集團在數字化轉型過程中的高效決策和資源優化配置。在智慧住宅領域，越秀地產注重房屋的智慧化設計，通過集成智慧家居系統，實現對家庭安全、能源管理、環境控制等多方面的智慧管理，提升了居住的舒適性和安全性，同時降低了家庭能耗。

本集團可持續金融和智慧賦能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》	《中國綠色債券原則》
《綠色債券支持項目目錄(2021年版)》	《中華人民共和國著作權法》
《綠色產業指導目錄(2023年版)》	《中華人民共和國商標法》
《環境權益融資工具》(JR/T 0228-2021)	《中華人民共和國廣告法》
《碳金融產品》(JR/T 0244-2022)	《中華人民共和國專利法》

本集團可持續金融和智慧賦能主要內部政策：

可持續金融	《綠色金融政策》《可持續金融框架》
智慧賦能	《知識產權管理辦法》《數字化管理辦法》《數字化管理委員會管理辦法》《數字化產品建設管理細則》《數字化產品運營管理細則》《數字化效能評估工作指引》《數字化管理委員會外部專家智庫管理指引》



5.1 可持續金融

我們的方針

越秀地產致力可持續金融領域發展，秉承「成就美好生活」的使命，將環境保護與社會責任融入公司運營策略制定，於2024年首次設立「可持續金融框架」，計劃通過可持續融資交易，將募集資金用於越秀地產合資格綠色項目。該框架按照多項國際準則制訂，包括國際資本市場協會(ICMA)的《綠色債券原則》(2021年)、《社會責任債券原則》(2023年)和《可持續發展債券指引》(2021年)中的自願性準則，以及貸款市場協會(LMA)、亞太區貸款市場公會(APLMA)和銀團貸款與交易協會(LSTA)制定的《綠色貸款原則》(2023年)和《社會貸款原則》(2023年)，並聘請了香港品質保證局(HKQAA)就框架內容提供第三方意見，以確認該框架為可信、穩健和具有影響力，符合當前市場標準。



《綠色債券原則》
詳情請見：[鏈接](#)



《社會責任債券原則》
詳情請見：[鏈接](#)



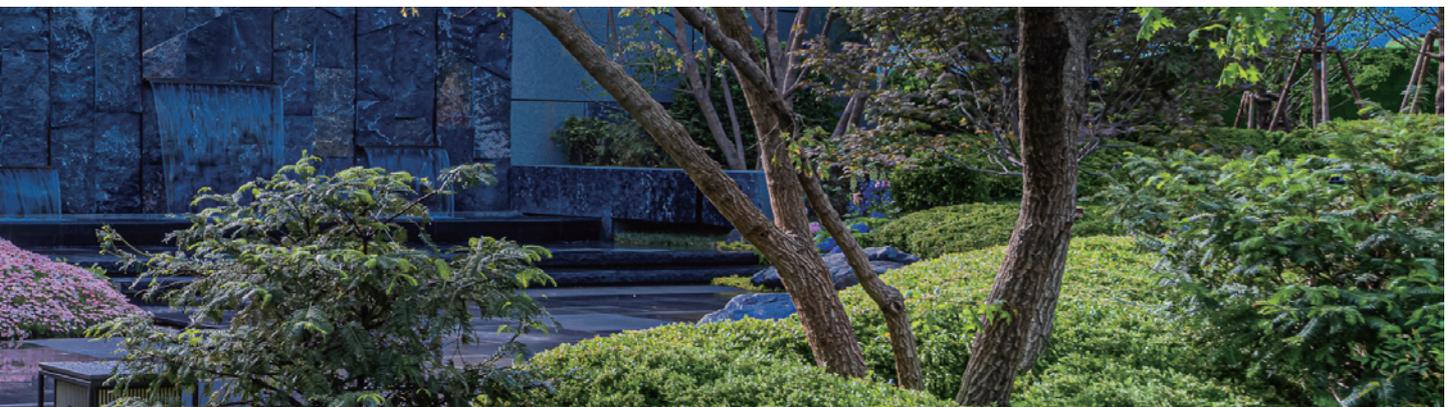
《可持續發展債券指引》
詳情請見：[鏈接](#)



《綠色貸款原則》
詳情請見：[鏈接](#)



《社會貸款原則》
詳情請見：[鏈接](#)





5.1.1 目標與績效

2030年目標	2024年績效	2023年績效	比較
<ul style="list-style-type: none"> 至少50%債券及借款融資來自可持續金融¹。 	<ul style="list-style-type: none"> 2024年，債券及借款融資來自可持續金融的比例達到31.8%。 已設立可持續金融框架。 	<ul style="list-style-type: none"> 2023年，債券及借款融資來自可持續金融的比例達到28.6%。 	<p>較2023年，2024年債券及借款融資中，可持續金融的佔比</p> <p>+11.2%</p> 

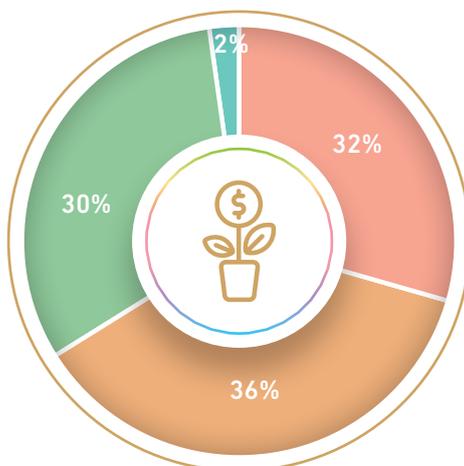
指標	2024 績效	2023 績效
發行綠色債券金額(人民幣億元)	16.90	—
新增綠色建築貸款金額(人民幣億元)	133.81	208.98
已獲得綠色貸款金額(人民幣億元)	313.92	298.66
總借貸 ² (人民幣億元)	1,038.89	1,043.71
已獲得綠色貸款金額佔總貸款 ³ 金額的比例	48.9%	44.7%

備註1： 可持續金融包括綠色貸款、綠色債券等支持可持續發展的金融工具。

備註2, 3： 詳見《越秀地產2024年年報》。

債券及借款融資中，可持續金融所佔比率

-  普通貸款
-  普通債券
-  綠色貸款
-  綠色債券



展望未來，越秀地產承諾到2030年，債券及借款融資中來自可持續金融的比例將至少達到

50%。



2022年，越秀地產制訂可持續金融目標，在2030年前可持續金融佔債券及借貸融資比例提升至50%。截至2024年底，可持續金融所佔比例為31.8%（2023年：28.6%），增幅達11.2%；綠色貸款增幅達5.1%。

5.1.2 可持續金融政策

為將可持續發展理念切實融入企業發展的各個維度，紮實推進與可持續發展相關工作，2024年越秀地產發佈《綠色金融政策》，旨在將可持續發展理念全面融入融資策略，不斷探索包括綠色債券、綠色貸款以及與可持續發展績效掛鈎的貸款等多種形式的可持續融資手段。通過這些舉措，增強越秀地產的財務靈活性和抵禦風險的能力，全力推進經濟模式向低碳、資源高效利用和可持續發展轉型。

近年來，越秀地產加大力度投入超低能耗、近零能耗及零能耗等低碳建築，《綠色金融政策》明確了發展目標、資金投入領域、風險管理、信息披露以及監察和定期檢討等方面內容。越秀地產可持續發展委員會負責監察與可持續金融相關的事務，並定期舉行會議，檢討可持續金融方面的進展，確保公司在可持續金融領域的實踐和倡議得到有效落實。可持續發展工作小組建立項目評估及篩選機制，確保只有符合綠色標準的項目才能獲得綠色融資。

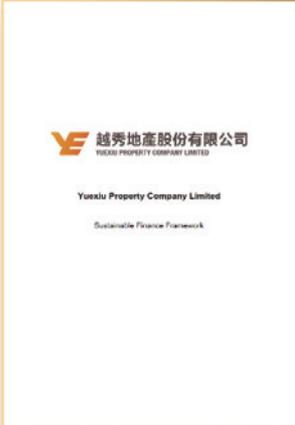






越秀地產股份有限公司
綠色金融政策

第一版 (2024年12月)



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

Yueshu Property Company Limited
Sustainable Finance Framework

詳細信息請參閱越秀地產股份有限公司
《綠色金融政策》

詳細信息請參閱越秀地產股份有限公司
《Sustainable Finance Framework》
(可持續金融框架)

在越秀地產的「可持續金融框架」下，嚴格審查籌集資金，並將資金用於符合綠色、社會效益的項目，以支持我們的業務策略，有助於越秀地產實現成為可持續發展領導者的願景。其中，符合條件的綠色項目包括綠色建築、適應氣候變化、提高能源效率及防控污染等項目；符合條件的社會責任項目包括保障房等項目。

5.1.3 綠色債券與綠色貸款實踐案例

2024年4月，央行聯合六部門發佈《關於進一步強化金融支持綠色低碳發展的指導意見》。意見指出構建國際領先金融支持綠色低碳發展體系，到2035年實現經濟金融綠色低碳政策協同高效推進。金融機構開展碳核算、環境信息披露，制定統一可持續金融標準體系，將ESG納入信用評級。越秀地產積極響應國家政策，致力於可持續發展，將可持續金融作為公司重要的金融工具，以提升經濟靈活性和增強市場競爭力，同時也是越秀地產減碳策略中必不可少的一部分。

作為在香港有重要業務佈局的企業，越秀地產通過《綠色金融政策》的實施，積極參與香港的綠色轉型，為實現香港2050年碳中和目標貢獻力量。越秀地產自2022年制定可持續金融目標後，逐年提升可持續金融佔比。展望未來，在2060年或之前實現可持續金融佔比達100%。

2024年7月越秀地產首筆綠色債券的成功發行，既豐富了公司可持續金融種類，亦彰顯公司逐步擴大可持續金融佔比的決心。



01

降低能耗數據



02

獲得綠色建築
認證



03

研發更多綠色
產品



04

改善公司可持續
發展指數

綠色債券

綠色債券是一種專門用於籌集資金以支持環保和可持續發展項目的金融工具。越秀地產於2024年度成功發行了首筆綠色債券，將環保理念與商業發展深度融合，為集團的未來發展注入了新的動力。同時，此舉也為投資者提供了支持環保項目的機會，實現了經濟效益與環境效益的雙贏。

時間	2024年7月
規模	人民幣16.90億元
票息	4.10%
期限	3年
標準	依照越秀地產可持續金融框架 遵循綠色債券原則 (GBP) 以及氣候債券倡議組織 (CBI) 氣候債券標準
用途	全部用於符合中國綠色建築三星標準的綠色建築等合資格綠色項目



認證

香港品質保證局 (HKQAA) 的
綠色與可持續金融認證



超低能耗建築案例：
合肥·瑤海星匯君瀾



合肥·瑤海星匯君瀾建築面積超過10萬平方米，設計依據包括《綠色建築評價標準》(GB/T 50378-2019)、《建築節能與可再生能源利用通用規範》(GB 55015-2021)、《建築環境通用規範》(GB 55016-2021)、《建築給水排水與節水通用規範》(GB 55020-2021)等。項目已獲得綠色建築三星級認證。

- **水資源高效利用**：設置雨水回用系統，充分利用非傳統水源進行綠化灌溉、道路沖洗和地庫沖洗，提高水資源的循環利用率。
- **綠化自動噴灌**：採用自動噴灌系統，結合雨量感應器和土壤濕度感應器等節水控制措施，實現精準灌溉，有效節約水資源。
- **節水衛生潔具**：選用水效等級達到1級的節水衛生潔具，顯著減少用水量，提高水資源利用效率。
- **綠色建材和綠色產品**：採用環保材料，減少對環境的影響，同時提升建築的健康性和舒適性。
- **裝配式建造方式**：在設計和施工階段應用BIM(建築信息模型)技術，提高建造效率和質量，減少施工過程中的資源浪費。
- **地源熱泵供暖空調**：採用能效等級為1級的地源熱泵系統，實現高效節能的供暖和空調功能。
- **空氣源熱水器**：每戶安裝能效等級為2級的空氣源熱水器，提供高效節能的生活熱水。
- **水質在線監測系統**：安裝水質在線監測系統，實時監測水質指標，確保用水安全。
- **正壓除霾新風系統**：每戶配置一套高效新風系統，確保室內空氣質量，提供健康舒適的居住環境。
- **能源管理系統**：在住宅公共區域設置能源管理系統，實現對建築能耗的實時監測、數據分析和管理，提高能源利用效率。

**ULTRA-LOW-ENERGY**

室內空氣污染濃度控制



節能設備



節水設備

序号	规格型号	品牌名称	认证证书编号	发证日期
1	节水型坐便器	恒洁卫浴	CCC0101 2016010101010101	2016.01.01
2	节水型淋浴器	恒洁卫浴	CCC0101 2016010101010101	2016.01.01
3	节水型龙头	恒洁卫浴	CCC0101 2016010101010101	2016.01.01
4	节水型小便器	恒洁卫浴	CCC0101 2016010101010101	2016.01.01

ULTRA-LOW-ENERGY



能源管理系统



自动喷灌



可调节遮阳



暖通空调系统



水质在线监测系统



智慧运行



空气源热泵

綠色建材



綠色建築承諾

越秀地產承諾會越來越多使用綠色建築材料在不同的項目裡，其中包括以下環境權益：可再生材料、低隱含碳材料、易於回收建築材料、低揮發性有機化合物材料等。



超低能耗建築案例：
合肥·和悅雲錦



合肥·和悅雲錦超低能耗建築，建築面積超過5萬平方米，按照《近零能耗建築技術標準》(GB/T 51350-2019)中的超低能耗建築設計，獲得了綠色建築三星級認證。該建築通過以下措施實現了高效節能：

- **正南北朝向**：所有住宅樓棟均設計為正南北朝向，以最大化利用自然光照，減少對人工照明的依賴。室內採光條件滿足《綠色建築評價標準》的要求。
- **擴大樓棟間距**：在滿足規範及日照間距的基礎上，儘量擴大樓棟之間的間距，確保每棟樓都能獲得充足的自然光照。
- **外窗熱工性能**：針對不同條件設計外窗的熱工性能，確保良好的氣密性，減少冷熱空氣的交換，降低能耗。
- **無熱橋設計**：牆面採用無熱橋設計，減少熱量通過牆體的傳遞，提高建築的保溫性能。
- **高效全熱回收裝置**：採用帶有高效全熱回收裝置的新風機，為每戶提供新風，同時回收排出空氣中的熱量，提高能源利用效率。

**ULTRA-LOW-ENERGY**



▲圖：室外景觀

- **低環溫空氣能熱泵空調**：採用低環溫空氣能熱泵系統提供空調冷熱源，確保在極端天氣下機組正常供暖，保證戶式的舒適性和能源應用的經濟性。
- **空氣能熱水系統**：採用空氣能熱水系統提供生活熱水，機組能效為1級能效，能效比(COP)不低於4.4，確保高效節能。
- **高效節能LED燈具**：照明系統採用高效節能的LED燈具，降低照明能耗。
- **節能電梯**：電梯採用帶能量反饋的變頻變壓運行控制，當電梯無外部召喚且電梯轎廂內一段時間無預設指令時，自動關閉轎廂照明及風扇，進一步節約能源。



▲圖：節水灌溉





綠色貸款

綠色貸款是一種專門用於支持環境友好型項目的金融工具，其資金用途必須符合特定的環境標準和要求，如節能減排、可再生能源和綠色建築等。越秀地產積極採用綠色貸款為其可持續發展項目融資，包括綠色建築三星標準項目、超低能耗項目等，以廣州·琶洲樾項目為例，不僅獲取融資的成本較低，還能向市場展示其對環境保護和社會責任的堅定承諾，從而提升企業形象和市場競爭力。

綠色建築設計三星案例： 廣州·琶洲樾



廣州·琶洲樾(即：琶洲西區新港東路AH040329地塊)，總建築面積約5.7萬平方米，根據《房屋建築和市政基礎設施工程施工圖設計文件審查管理辦法》(住建部令第13號、第46號)，本項目設計獲廣東省住房和城鄉建設廳頒發「符合綠色建築設計評價標準三星」。

- **裝配率方面**：住宅1號樓裝配率為50.5%，住宅2號樓裝配率為50.6%。
- **節能方面**：本項目採用中空膠Low-E玻璃，熱損失可**減少約70%**，大大減輕採冷(暖)空調的負載。
- **可再生能源方面**：本項目採用太陽能供暖、太陽能製冷、太陽能熱水、屋頂光伏發電系統，碳排放強度在2016年執行的節能設計標準的基礎上**降低了58.96%**，碳排放強度**降低了14.43kg CO₂/(m²·a)**。建築運行碳排放指標滿足《建築節能與可再生能源利用通用規範》(GB 55015-2021)第2.0.3條的要求。
- **隔音方面**：採用中央夾膠玻璃，實現更好隔聲性能，隔音量可高達39dB，**比普通窗提高62.5%**。
- **安全方面**：外窗超白玻璃，實現更好防自爆性能，提高安全等級。
- **空氣質量**：裝修建材嚴格控制有機揮發物濃度，室內主要空氣污染物濃度降低比例**> 20%**。
- **生態環境**：配建綠地符合所在地城鄉規劃的要求，植物種植適應當地氣候和土壤，無毒害、易維護，本項目採用複層綠化方式，喬、灌、草立體多層次種植，取長補短，相互兼容；住宅項目綠地配置喬木不少於3株/100 m²。



在不同的項目內都種植了各種適應當地的植物，例如羅漢松、紅楓、紅果冬青和含笑等。



- **土壤氬濃度檢查**：吸入氬氣是導致肺癌的第二大原因，僅次於吸煙。通過檢測土壤中的氬濃度，可以評估居住環境中的健康風險；依據《民用建築工程室內環境污染控制標準》(GB 50325-2020)，當民用建築工程場地土壤氬濃度不大於20,000 Bq/m³，該項目可不採取防氬措施。





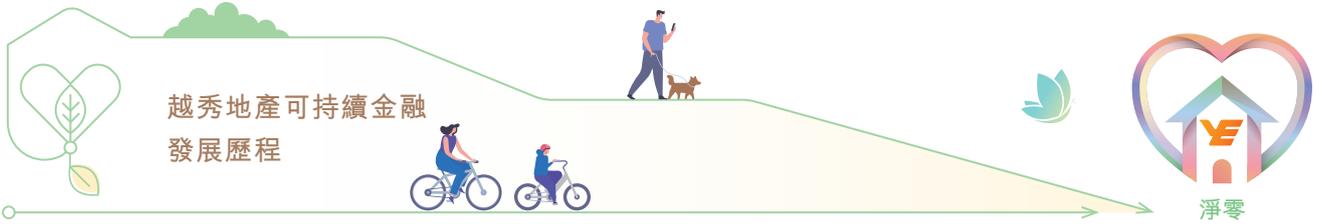
5.1.4 香港政策響應

香港是具有重要影響力的國際金融中心，過去數年來深耕可持續金融，不但從制度、政策以及市場機制建設等方面搭建比較完備的可持續金融發展框架，持續深化和健全綠色金融監管，而且通過金融市場並聯合中外機構廣泛建立可持續金融合作，在綠色債券發行、綠色投資等領域發揮比較競爭優勢，已經發展成為亞洲乃至全球舉足輕重的可持續金融中心。

中國的「30|60」計劃旨在2030年前實現碳達峰，2060年前實現碳中和，香港的「2050」計劃則提出了到2050年實現碳中和的目標。這些目標為各行各業的綠色發展提供了明確的方向和動力。越秀地產積極響應國家政策，通過可持續金融手段，助力實現碳減排目標，為國家的可持續發展貢獻力量。

2021年5月，香港金融管理局(HKMA)推出為期三年的綠色和可持續金融資助計劃，該計劃為符合條件的綠色和可持續金融項目提供資助，以降低融資成本，鼓勵更多企業和機構參與可持續金融活動。目前該計劃已經於2024年延長三年至2027年，並擴大資助範圍至轉型債券及貸款。截至2024年8月，通過該計劃成功資助債券發行人和借款人在香港發行合計達440筆綠色和可持續債務工具，總額達1,200億美元。通過此類型政策，香港吸引了更多的國際資本流入大灣區，支持大灣區加快向綠色項目轉型和可持續發展；在可持續金融標準和認證方面積累了豐富的經驗，這些標準和認證可以推廣到大灣區其他城市，提升整個區域的可持續金融水平；通過綠色金融項目產生了良好的社會效應，如改善居民生活質量、促進就業等，有助於提升整個區域的社會福祉。





2022年	2023年	2024年	2025年	2030年	2060年
<ul style="list-style-type: none"> 首次披露將可持續金融納入公司策略，於2030年或之前實現目標至少50%的債券及貸款來自可持續金融。 	<ul style="list-style-type: none"> 可持續金融佔比達28.6%。 	<ul style="list-style-type: none"> 首次設立《可持續金融框架》。 發行首筆綠色債券。 可持續金融佔比達31.8%。 	<ul style="list-style-type: none"> 計劃實現可持續金融佔比達35%。 	<ul style="list-style-type: none"> 計劃實現可持續金融佔比達50%。 	<ul style="list-style-type: none"> 計劃實現可持續金融佔比達100%。





5.1.5 可持續金融與財務績效的關聯

財務節約和效益

可持續金融是越秀地產減碳計劃中不可缺少的一部分。通過提供一系列的金融工具和服務，可持續金融能夠激勵公司採取更加環保的建設和運營方式，從而減少碳排放。

節約運營成本

財務節約是最直接的效益。在當今社會，可持續金融和綠色建築正逐漸成為房地產行業的重要發展方向。通過積極採納可持續金融工具，如綠色貸款和綠色債券，房地產公司不僅能夠獲得更低的融資成本和更靈活的還款條件，還能顯著提升其在資本市場的信用評級和競爭力。這些優勢不僅有助於公司降低整體的融資成本，還能幫助公司在激烈的市場競爭中脫穎而出，從而進一步優化融資條件，形成一個良性循環。

推廣綠色建築

綠色建築可以顯著降低能耗，減少維護成本。這些建築通過採用節能材料、優化設計和智能管理系統等手段，有效降低能耗。例如，使用高效的隔熱材料和雙層玻璃可以減少室內外熱量交換，降低空調和供暖的能耗；優化建築佈局和朝向，充分利用自然光和通風，減少對人工照明和機械通風的依賴；安裝智能能源管理系統，自動調節照明、溫度和濕度，確保能源的高效利用。這些措施不僅減少了能源消耗、降低了運營成本，還提升了建築的環保性能和居住舒適度。

提升市場價值和吸引力

同時，綠色建築還能提升我們的市場價值和吸引力。隨着國家「30|60」目標的推進和深化，消費者環保意識的增強，綠色建築成為了市場上的熱門選擇。綠色建築的環保特性和高效能源管理吸引了越來越多的租戶和買家，他們願意為更健康、更可持續的居住和工作環境支付更高的價格。此外，綠色建築還能減少運營成本，提高長期投資回報率，進一步增強其市場競爭力。推廣和應用綠色建築不僅有助於提高公司的品牌形象，還能增加物業的出租率和銷售價格。



促進行業發展

此外，可持續金融不僅為房地產公司提供了實現減碳目標的經濟動力，還促進了綠色建築技術的發展和應用，有助於構建更加可持續的城市環境。公司通過建設綠色建築項目，不僅能夠樹立行業標杆，推動技術創新和政策支持，還能通過市場教育和供應鏈整合，提高公眾認知和降低建設成本，從而有效促進綠色建築的發展，實現經濟效益與環境效益的雙贏。同時，綠色建築項目還能帶動相關產業鏈的發展，為經濟結構的優化升級提供動力，推動可持續發展目標的實現。

投資者回報

✓ 長期價值提升

可持續金融產生的經濟效益是多方面的，除了財務節約，還包括間接的長期價值提升。隨着全球對環境保護意識的增強，越來越多的投資者傾向於支持那些對環境負責的企業。可持續金融項目，如綠色建築、可再生能源項目等，能夠展示房地產公司在環境保護方面的努力和承諾，從而吸引那些重視可持續發展的投資者。高能效和低運營成本等特點使得綠色建築在長期的運營中不僅能夠降低持有成本，還能提升項目的市場競爭力。

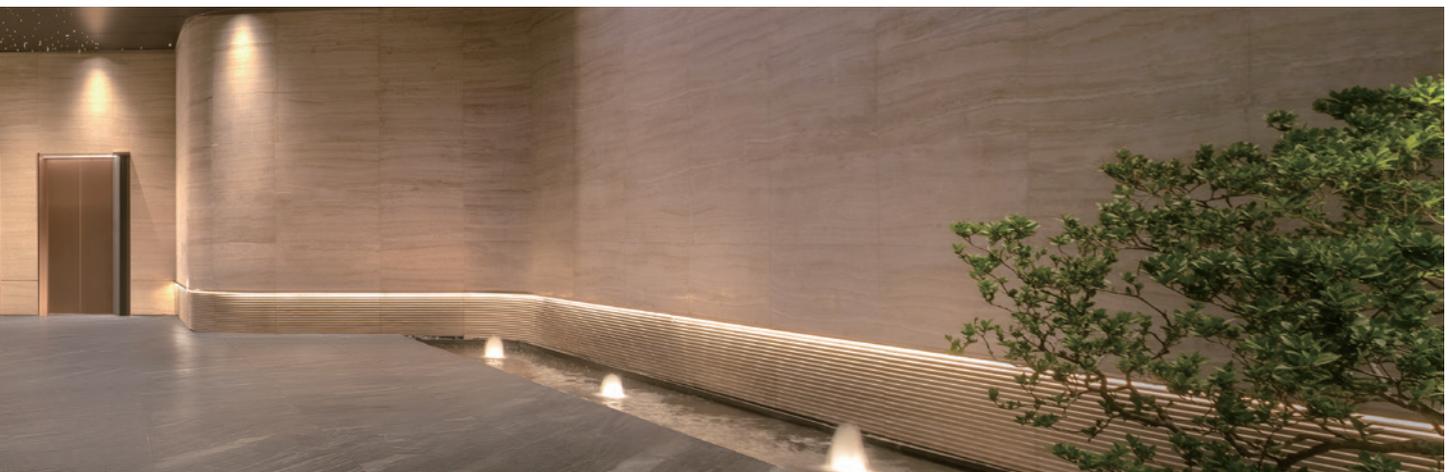
✓ 提高財務透明度和管理水平

同時，可持續金融產品通常具有較高的透明度和規範性，使得公司的財務狀況更加清晰，這有助於提高公司的財務透明度和管理水平，進一步增強投資者的信心。可持續金融產品要求公司定期披露項目的進展情況、資金使用情況以及環境效益等信息。這些信息不僅有助於公司內部的管理和監督，還能讓外部投資者和監管機構更加清楚地了解公司的運營狀況。這種透明度的提升有助於減少信息不對稱，增強投資者對公司的信任。

其次，規範性的要求促使公司提高管理水平。可持續金融產品通常需要經過嚴格的審核和評估，確保項目符合環保標準和社會責任要求。這不僅要求公司在項目選擇上更加謹慎，還需要在項目實施過程中進行嚴格的管理和監督。通過這些規範性的要求，公司能夠建立更加完善的內部管理體系，提高運營效率和風險管理能力。

✓ 降低聲譽風險

可持續金融項目還能減少因環境問題導致的聲譽風險。隨着社會對環境保護意識的增強，企業因環境問題而遭受的負面輿論和法律風險日益增加。通過積極參與可持續金融項目，我們能夠展示公司對環境保護的承諾，提升品牌形象，減少潛在的聲譽風險。





5.2 智慧賦能

我們的方針

越秀地產在數字化轉型的道路上邁出了堅實的步伐，通過建立完善的數字化決策體系，推動公司在關鍵業務領域的數字化變革。早在2023年公司成立數字化的最高決策機制「數字化管理委員會」，由董事長親自掛帥，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。數字化管理委員會下設六個專業委員會，負責專項工作，並接受管理委員會監督，包括：智慧建造專業委員會、智慧營銷專業委員會、數據質量提升專業委員會、知識產權（軟件類）專業委員會、信息或數據安全管理專業委員會、效能評估專業委員會。

在未來的發展規劃中，越秀地產將致力於持續整合和應用最新的人工智能技術，以提升項目管理效率，優化客戶體驗，推動房地產行業的智能化轉型。

關鍵績效

2024年12月，越秀地產獲得「2024年中國房企數字化產品力TOP 10」

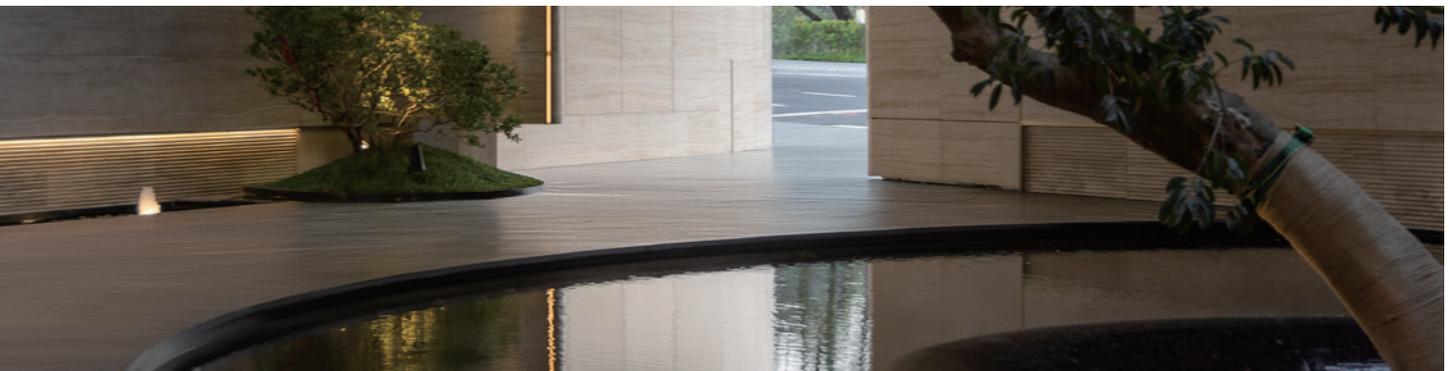
2024年9月，越秀地產獲得「2024中國房企數字力TOP 5」




5.2.1 數字化管理

「數字化管理委員會」致力於推動公司在關鍵業務領域的數字化變革，通過引入先進的數字技術，優化業務流程，提升運營效率，增強市場競爭力。委員會還承擔著建立和完善數據資產和軟件知識產權管理的重要任務，確保公司在數字化進程中能夠合理、合法的利用數據資源，保護公司知識產權不受侵犯。同時，委員會還負責完善信息安全體系，保障公司的信息安全與合規，防範潛在風險，為公司的數字化轉型提供堅實的安全保障。

	專業委員會	職能
	智慧建造專業委員會	以產品實現為核心，以建築信息模型 (Building Information Modeling, BIM) 為基礎，打造智能建造數字化體系，賦能產品力。
	智慧營銷專業委員會	以客戶為核心，提升越秀房寶、悅客寶、語音工牌、案場風控、銷售系統、佣金系統等系統的線上線下客戶體驗，賦能營銷力。
	數據質量提升專業委員會	作為公司的信息數據安全體系的統籌建設，夯實數據治理體系，發揮數據價值，促進數據資產化和資本化。
	知識產權(軟件類)專業委員會	完善軟件類知識產權體系，賦能企業科技研發，激活組織創新活力。
	信息或數據安全管理專業委員會	推進信息技術應用與創新，保障數據與信息安全，助力安全生產，促進公司生產經營的穩步發展。
	效能評估專業委員會	以「精益管理」為導向，完善數字化效能評估機制，充分發揮數字化賦能業務的最大價值。





5.2.2 科技賦能建造

在科技賦能建造方面，越秀地產已經邁出了堅實的步伐。公司不僅積極引入和應用最新的人工智能技術，還通過智能化手段優化項目管理流程，提升施工效率和質量。例如，越秀地產利用大數據分析進行市場預測和項目規劃，採用智能建造技術提高施工安全性和精準度，這些舉措不僅顯著提升了公司的競爭力，也為行業的智能化轉型樹立了典範。

案例

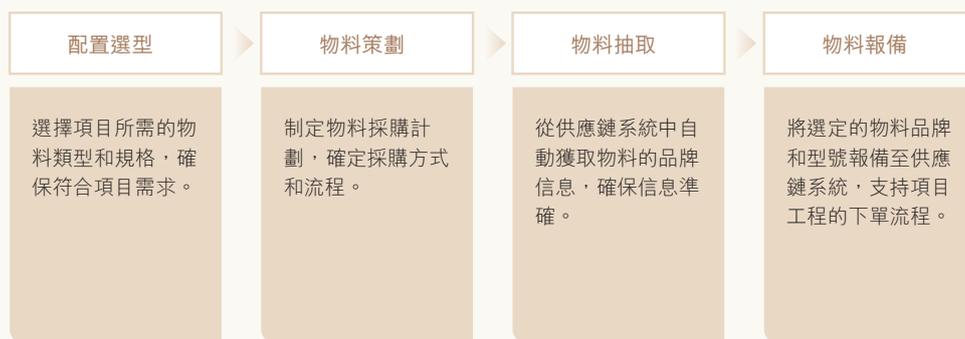
悦智造－項目信息協同平台

悦智造平台的「產品決策」功能為項目管理提供了全面的解決方案。該功能允許用戶通過在線配置將項目所需的物料選型流轉至成本招採環節。成本招採團隊在收到選型信息後，會同步進行物料招採方式的策劃。通過與供應鏈系統的對接，系統能夠自動返回抽取的品牌信息。隨著項目的推進，逐步確定物料的品牌和型號，並將這些信息報備至供應鏈系統，最終支持項目工程的下單流程。

截至報告期末，悦智造平台已成功應用於12個項目，共發起了42次品牌抽取，報備了239個物料。這一過程不僅實現了啟動會節點的精裝產品、成本招採和項目工程的線上協同，還確保了從選型、抽取報備到供應鏈下單的每一個環節都能高效、準確地完成。

這一流程不僅提高了項目的管理效率，還減少了人為錯誤，確保了項目各環節的無縫銜接。通過悦智造平台的「產品決策」功能，項目團隊可以更好地協同工作，確保項目按計劃推進，最終實現項目的高質量交付。

悦智造平台的「產品決策」功能通過精準配置和協同推進，實現了項目管理的高效和準確。



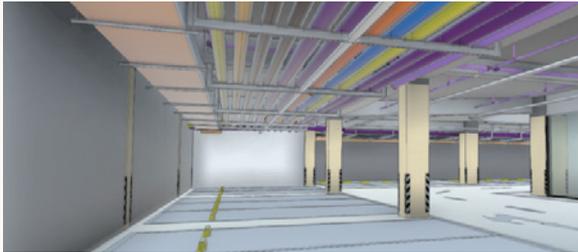
案例

智慧建造—iPark 雲谷鷹眼系統與BIM(Building Information Model)系統

鷹眼系統是一種先進的高清視頻信息採集及視頻數字孿生技術，結合了圖像智能比對應用。該系統通過高分辨率攝像頭和智能算法，能夠實時採集和處理現場視頻數據，生成高精度的數字孿生模型。BIM系統則廣泛應用於建築數字建模，設計、施工和管理的數字化。BIM系統通過創建建築的三維數字模型，包含建築的結構、材料、設備等詳細信息，為建築設計和施工提供了強大的支持。

當鷹眼系統與BIM系統相結合時，可以實現工程信息數據的全面可視化。設計和工程人員能夠快速對比實景與模型(圖紙)的差異，檢查設計中的錯漏碰缺，並進行在線虛擬巡檢。這種結合不僅提高了設計和施工的準確性，還大大減少了現場巡檢的時間和成本。通過鷹眼技術，可以在雲端對項目進度和質量進行全面管理，確保項目按計劃進行，有效提升工程的效率和品質。

此外，這種結合還為項目管理帶來了更多的便利。例如，通過實時監控和數據比對，可以及時發現並解決施工中的問題，避免因錯誤導致的返工和延誤。同時，雲端管理平台使得項目團隊可以隨時隨地訪問項目數據，進行協同工作，提高了團隊的溝通和協作效率。總之，鷹眼系統與BIM系統的結合，不僅提升了工程項目的管理水平，還為建築行業的數字化轉型提供了有力支持。



BIM+ 鷹眼系統效果圖

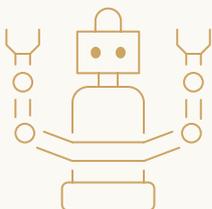


BIM綜合管線實景圖

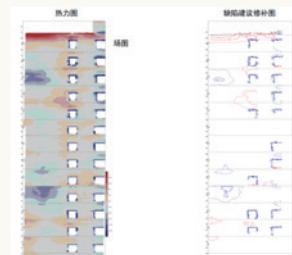
案例

智能檢測—機器人質量檢測

隨著建築行業的不斷發展，智能化技術的應用越來越廣泛。越秀地產附屬公司廣州越秀建設科技有限公司作為行業內的領先企業，率先引入了外立面檢查機器人，以提高建築質量檢測的效率和準確性。通過使用機器人，不僅能夠快速、全面地檢查建築外立面的質量，還能減少人工檢查的風險和成本。



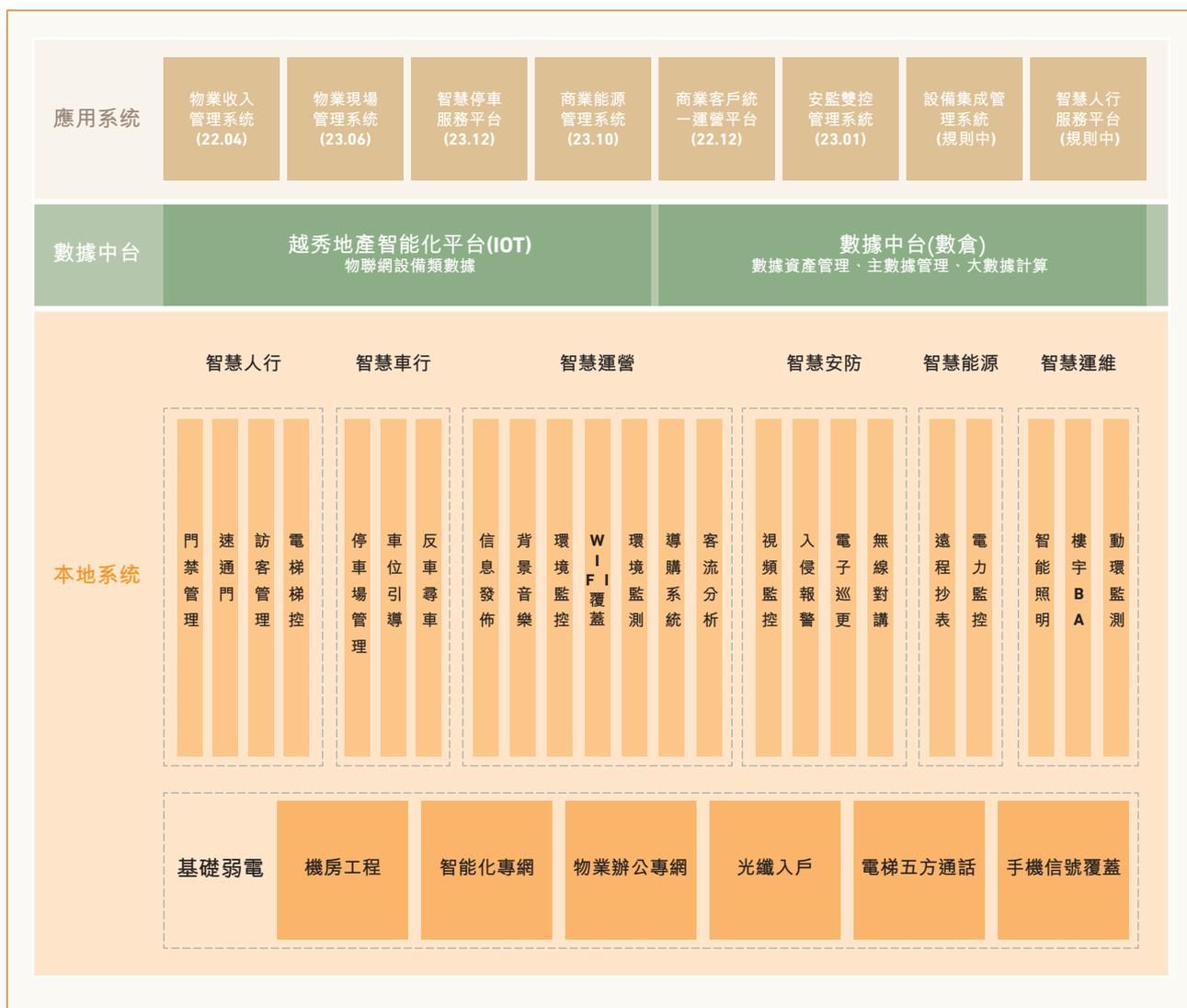
機器人掃描成像以及修補建議





5.2.3 科技賦能生活空間

越秀地產通過商業智能化場景的應用，構建了涵蓋智慧人行、智慧車行、智慧運營、智慧安防、智慧能源、智慧運維六大模塊的智能體系。這一高水準的智能化佈局，不僅優化了交通管理，提升了運營效率，確保了項目的安全穩定，還實現了綠色運營，為用戶帶來了更加便捷、安全、舒適的體驗。不僅提升了項目的綜合競爭力，也為用戶創造了更加美好的生活和工作環境。



智慧車行

智慧停車統一平台利用雲計算、物聯網、移動終端等技術，通過車輛導航、車位預約和支付結算等手段，實現停車智能管理。平台以極致客戶體驗為目標，充分分析客戶在各場景中的需求和感受，重構停車繳費流程和車場運營管理，有效降低人力成本。全業務線上化、業財一體，提高項目運營效率，加強風險管控。

住宅

目前100%覆蓋自營在管項目，220個住宅業態完成升級。通過動態監測和治理，住宅項目特殊放行率下降至0.12%，有效杜絕了因管理不善及操作不當而產生的疏漏，保證住戶安全和隱私。

01

商業

目前自營在管項目覆蓋率100%，16個商業體完成升級，無人化值守率高達99.98%，特殊放行率控制在0.04%，實現停車費用創收。

02

上線以來累計服務車次數達3,545萬，顯著提升客戶體驗和服務品質，最終入選《2024年全國用戶體驗創新典型案例》。



該獎項由中國電子質量管理協會頒發，表彰「越秀地產商業智慧停車平台」以極致客戶體驗為目標，重構停車繳費客戶旅程(找場→前往→進場→繳費→離場)等環節，構建全鏈路標準化體系，打破傳統硬件限制，有效將智能化、數字化融入生活中。

智慧人行

智能人行為住戶和商業租戶提供便捷的通行方式，包括一卡通行、一碼通行和人臉通行等多種方式，打造高效的通行體驗。

住宅

已完成53個項目上線應用，覆蓋率為24.77%(基礎物管住宅項目共計214個，包括商住綜合體)。

01

商業

廣州環貿中心、南沙IFC、武漢國際金融匯已上線單項目版的智慧人行，支持IC卡、二維碼及人臉識別。廣州國際金融中心支持IC卡及訪客二維碼通行。

02

越秀地產，作為中國領先的房地產開發商，始終致力於通過創新科技提升居住體驗，打造智慧住宅新標杆。在智慧住宅領域，越秀地產注重房屋的智能化設計，如智能家居系統的集成應用，以實現對家庭安全、能源管理、環境控制等多方面的智能管理，讓居民享受更加舒適、安全、便捷的生活環境。越秀地產的智慧住宅，不僅是一個居住空間，更是科技與人文關懷的完美結合，為居民開啟智慧生活的新篇章。



頂級選型 | 沉浸式、個性化、可成長的全場景智慧體驗

中央控制系統：

- > 華為全屋智能主機全覆蓋的高速全屋 WiFi，確保各個智能設備的穩定連接。
- > 配置可拓展的鴻蒙生態配套，提供統一的控制界面，管理所有智能設備。

01

智能鎖(攝像頭對講一體)：

- > 聯動歸家場景，用戶回家時自動開啟燈光、空調等設備。
- > 支持多種開鎖方式，如指紋、密碼、卡片，提供便捷的開鎖體驗。
- > 內置安全報警功能，檢測異常情況並發送報警信息。

02

智能顯示屏(32寸魔鏡)：

- > 一鍵呼梯，梯到通知，減少等待時間，提升出行效率。
- > 語音對講功能，用戶可以通過語音與訪客進行交流。
- > 人體感應傳感，自動調整顯示屏的顯示狀態，節省能源。

03

AI 超級傳感器：

- > 智能化聯動，人來燈亮、人走燈滅，提供便捷的照明體驗。
- > 安全報警功能，檢測異常情況並發送報警信息，提升家庭安全。

04

全屋燈光、空調、新風控制：

- > 智能調節，根據環境和用戶需求自動調節燈光、空調和新風系統。
- > 提供舒適的居住環境，提升生活質量。

05

客廳、廚房背景音樂控制：

- > 通過中央控制系統，用戶可以控制背景音樂的播放。
- > 營造愉悅的居家氛圍，提升生活品質。

06

電動窗簾控制(電機、導軌)：

- > 電動窗簾通過電機和導軌實現自動開合。
- > 根據時間和環境光自動調節，提供便捷的窗簾控制，節省能源。

07

安防智能監測和報警：

- > 通過智能攝像頭、傳感器等設備，實時監測家庭安全狀況。
- > 及時發現並處理安全隱患，提升家庭安全。

08

有線無線融合



背景音樂交付



AI 超級傳感器



戶內電子圍欄



華為智能中控屏



華為智能門



5.2.4 科技倫理治理

隨著科技創新快速發展，企業科技創新面臨的科技倫理挑戰日益增多，包括但不限於隱私保護、人工智能的道德決策、生物技術的倫理問題等。越秀地產已關注科技發展可能給集團帶來的倫理風險，並高度重視科技在倫理問題上的應用，依據《中華人民共和國科學技術進步法》《關於加強科技倫理治理的意見》《科技倫理審查辦法(試行)》等法律法規和相關規定，將進一步健全本集團科技倫理治理管理制度和工作規範，旨在規範本集團在科技運用、技術開發等領域的科技倫理治理，強化科技倫理風險防控，促進負責任體系的完善。

5.2.5 人工智能與未來

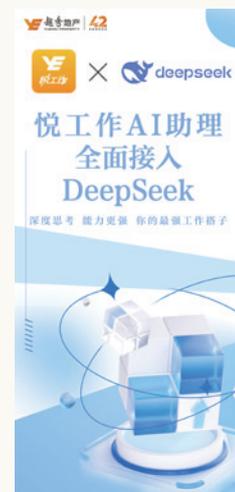
越秀地產在推動企業數字化轉型方面積極探索，將人工智能技術嵌入辦公系統，以提高效率和決策能力。通過智能化的辦公流程，越秀地產員工能夠快速處理審批事項，優化資源配置，從而提升工作效率。此外，公司致力於順應未來的發展趨勢，計劃將人工智能深入融入到運營的各個方面，以推動業務創新和可持續發展。越秀地產的這一戰略不僅提升了自身的競爭力，也為行業樹立了標杆。

案例

悅工作—全面接入 DeepSeek

2025年2月份，越秀地產「悅工作」平台推出了全面集成DeepSeek模型的AI助理，旨在重新定義職場生產力，幫助員工大幅提升工作效率。DeepSeek的R1-671B模型以其強大的知識處理和學習能力，成為員工的最佳工作夥伴。AI助理不僅能夠快速檢索和提供所需信息，無論是公司內部的知識庫還是外部的資料，還能協助員工設計工作方案，提供創新思路和優化建議，激發員工的創造力，提供新的視角和靈感，幫助解決複雜問題。

此外，員工可以創建個人專屬的AI助理，選擇不同的大模型。通過上傳特定的知識和文件，如員工行為準則、制度指引、操作手冊、崗位經驗、法律法規等，AI助理能夠基於這些內容進行深度學習，更好地理解員工的工作環境和需求，提供更加精準和個性化的支持。這一創新舉措不僅顯著提升了員工的工作效率，減少了重複性勞動，使員工能夠更專注於核心任務，還激發了員工的創新思維，幫助解決複雜問題，為公司帶來了顯著的生產力提升。通過個性化定制，AI助理成為員工的得力助手，助力公司在競爭激烈的市場中保持領先地位。



社會榮譽

獲獎單位	獲獎時間	獲獎名稱	頒獎單位	獲獎圖片
越秀地產	2024年3月	2024房地產開發企業綜合實力TOP 10	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院	
越秀·雲悅灣二期	2024年4月	第十一屆(2023-2024年度)「廣廈獎」	中國房地產業協會	
越秀·星匯中心				
星樾TOD二期				
星圖TOD一期				
越秀地產	2024年5月	ESG Connect 指導機構先鋒大獎	香港品質保證局	
越秀地產	2024年8月	2024年度影響力地產企業	觀點指數研究院	
越秀住房租賃	2024年8月	全國住房租賃高質量發展一年度品牌力企業	維C傳媒	

獲獎單位	獲獎時間	獲獎名稱	頒獎單位	獲獎圖片
越秀地產	2024年9月	社會責任進階標誌	香港品質保證局	
越秀地產	2024年9月	2024中國房企數字力TOP 5	克而瑞研究中心	
越秀商管	2024年10月	2024年中國商業地產企業表現TOP 12	觀點指數研究院	
越秀地產	2024年10月	2024年香港綠色和可持續金融大獎	香港品質保證局	
越秀地產	2024年11月	2024年度ESG傑出大獎	香港商報、亞洲公關和THINK ESG	



獲獎單位	獲獎時間	獲獎名稱	頒獎單位	獲獎圖片
越秀地產	2024年11月	2024年度上市公司年度大獎	香港股票分析師協會	
越秀地產	2024年12月	2024年上市公司卓越大獎	信報財經新聞	
越秀地產	2024年12月	2024年度環境、社會及管治卓越獎	香港上市公司商會與香港浸會大學管治與金融政策研究中心	
越秀地產	2024年12月	2024年度BDO環境、社會及管治大獎	BDO	
越秀地產	2024年12月	中國房地產企業產品力TOP 10	克而瑞研究中心	

可持續發展政策制度列表

ESG 指標	內部政策	外部政策
A. 環境		
A1 排放物	《危險物品管理細則》 《環境保護管理細則》	《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國環境影響評價法》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》
A2 資源使用	《可持續水資源政策》 《循環經濟促進政策》 《能源政策》	《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國大氣污染防治法》 《中華人民共和國土壤污染防治法》 《中華人民共和國噪聲污染防治法》 《中華人民共和國節約能源法》
A3 環境及天然資源	《生物多樣性政策》 《環保政策》 《可持續建築政策》 《廣州市項目設計樹木保護管理指引》	《中華人民共和國土地管理法》 《中華人民共和國自然保護區條例》 《中華人民共和國城鄉規劃法》 《建設項目環境保護管理條例》 《電子廢物污染環境防治管理辦法》
A4 氣候變化	《氣候變化政策》 《氣象災害應急預案》	《中華人民共和國海洋環境保護法》 《中華人民共和國防治陸源污染物污染損害海洋環境管理條例》 《中華人民共和國自然保護綱要》 《中共中央國務院關於全面加強生態環境保護堅決打好污染防治攻堅戰的意見》 《國家危險廢物名錄》 《綠色建築評價標準》 《危險廢物轉移聯單管理辦法》



ESG 指標	內部政策	外部政策
B. 社會		
B1 僱傭	<ul style="list-style-type: none"> 《勞動合同管理辦法》 《員工薪酬激勵體系管理細則》 《績效管理細則》 《薪酬福利管理實施細則》 	<ul style="list-style-type: none"> 《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《勞動者權益保障法》 《國際勞工組織公約》 《中華人民共和國就業促進法》
B2 健康與安全	<ul style="list-style-type: none"> 《健康與安全政策》 《職業健康管理細則》 《安全生產管理辦法》 《職業衛生管理制度》 《建設項目三同時管理細則》 《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》 	<ul style="list-style-type: none"> 《中華人民共和國消防法》 《中華人民共和國安全生產法》 《中華人民共和國職業病防治法》 《工傷保險條例》 《中華人民共和國突發事件應對法》 《中華人民共和國建築法》 《中華人民共和國勞動爭議調解仲裁法》 《工作場所職業衛生管理規定》 《生產安全事故報告和調查處理條例》 《安全生產事故隱患排查治理暫行規定》 《企業勞動爭議協商調解規定》 《建築工程安全生產管理條例》 《職業及健康安全管理體系認證》 《監護施工安全檢查標準》
B3 發展與培訓	<ul style="list-style-type: none"> 《多元共融政策》 《董事會成員多元化政策》 《工作間相互尊重政策》 《人才評價與應用管理細則》 《人才配置管理實施細則》 《關鍵人才發展管理細則》 《培訓管理細則》 	

ESG 指標	內部政策	外部政策
B. 社會		
B4 勞工準則	<ul style="list-style-type: none"> 《員工權益保護政策》 《人權政策》 《職位管理細則》 	<ul style="list-style-type: none"> 《世界人權宣言》 《兒童權利公約》 《消除一切形式強迫勞動公約》 《中華人民共和國未成年人保護法》 《中華人民共和國公司法》 《最低工資規定》
B5 供應鏈管理	<ul style="list-style-type: none"> 《招標採購管理辦法》 《建設工程供應商管理細則》 《非建設工程供應商管理細則》 《建設工程招採前置條件工作手冊》 《建設工程評標專家和評標專家庫管理細則》 《戰略採購成果管理細則》 《非建設工程類招採採購業務實施管理細則》 《建設工程招標採購實施細則》 《建設工程類招採定標風險管理指引》 《建設工程類供應商履約風險管理指引》 《工程施工類戰略採購成果運用風險防控指引》 《招採平台管理細則》 《甲供材應用管理細則》 《供應鏈平台管理細則》 《建設工程類供應商全過程管理工作指引》 《乙供材料推薦品牌准入及選用管理指引》 《非建設工程類供應商入庫、擴庫工作指引》 《建設工程類招採巡檢管理工作指引》 《供應商行為準則》 《可持續採購政策》 	<ul style="list-style-type: none"> 《中華人民共和國招標投標法》 《中華人民共和國政府採購法》 《中華人民共和國招標投標法實施條例》 《必須招標的工程項目規定》



ESG 指標	內部政策	外部政策
B. 社會		
B6：產品責任	《客戶關係管理辦法》 《客戶投訴管理細則》 《數據安全管理細則》 《客戶資源管理與協同細則》 《悅秀會管理工作指引》 《悅秀會會員手冊》 《悅秀會會員推薦購房規則說明》 《知識產權管理辦法》 《工程質量管理細則》 《產品交付品控管理細則》 《產品質保維修管理流程》	《中華人民共和國建築法》 《中華人民共和國產品質量法》 《建設工程質量管理條例》 《中華人民共和國網絡安全法》 《中華人民共和國數據安全法》 《中華人民共和國城市房地產管理法》 《中華人民共和國廣告法》 《商品房銷售管理辦法》 《中華人民共和國消費者權益保護法》 《中華人民共和國專利法》 《城市房地產開發經營管理條例》 《中華人民共和國著作權法》 《中華人民共和國民法典》 《中華人民共和國個人信息保護法》 《中華人民共和國商標法》
B7：反貪污	《反腐敗與反賄賂政策》 《舉報政策》 《全面風險管理辦法》 《合規管理辦法》 《稅收遵從政策》 《廉潔監督員管理細則》 《問責管理辦法》 《問題反映統籌處置工作指引》 《獎懲管理細則》 《資金管理細則》 《「三公」事項管理細則》 《日常監督檢查發現問題通報及線索移送工作指引》	《中華人民共和國反洗錢法》 《防止賄賂條例》 《中華人民共和國反不正當競爭法》
B8：社區投資	《越秀地產志願者協會管理辦法》	《中華人民共和國慈善法》 《中華人民共和國公益事業捐贈法》 《中華人民共和國民法典》

ESG 績效

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	2024		
					越秀地產	越秀服務 ¹	匯總
氮氧化物(NO _x)	噸	/	/	1.21	0.85	0.18	1.04
二氧化硫(SO ₂)	千克	/	/	3.03	1.94	0.52	2.45
顆粒排放物	千克	/	/	114.76	80.37	16.18	96.55

A1.2 溫室氣體 排放量及密度	單位	2021	2022	2023	2024		
					越秀地產	越秀服務 ¹	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	1,932.02	5,222.86	1,105.97	6,328.83
範圍2溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	68,831.52	62,335.44	62,405.47	85,448.76	55,480.75	140,929.51
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	64,337.49	90,671.62	56,586.72	147,258.34
溫室氣體排放密度	噸/人	4.43	3.49	3.34			9.70
溫室氣體排放密度	噸/百萬元	1.26	0.89	0.80			1.70
溫室氣體排放密度	噸/萬平方米	26.68	22.54	25.06			20.67

A1.3 & 1.4 廢棄物產生量	單位	2021	2022	2023	2024		
					越秀地產	越秀服務 ¹	匯總
有害廢棄物總重量	噸	14.60	88.68	19.67	12.22	6.44	18.66
有害廢棄物密度	噸/人	0.0009	0.005	0.001			0.001
有害廢棄物密度	噸/百萬元	0.0003	0.001	0.0002			0.0002
有害廢棄物密度	噸/萬平方米	0.0054	0.031	0.008			0.003
無害廢棄物重量	噸	44,987.53	109,174.90	132,829.31	17,969.25	268.73	18,237.98
無害廢棄物密度	噸/人	2.76	5.93	6.89			1.20
無害廢棄物密度	噸/百萬元	0.78	1.51	1.66			0.21
無害廢棄物密度	噸/萬平方米	16.59	38.37	51.74			2.56
含汞日光燈或節能燈管	噸	10.90	7.67	5.82	0.73	4.19	4.91
廢棄墨盒和硒鼓	噸	1.75	2.19	1.69	1.31	0.73	2.04
廢棄電子電器設備	噸	1.95	17.92	12.51	10.18	1.53	11.71
醫療廢棄物	噸	/	60.90	/	/	/	/
辦公用紙	噸	264.82	206.66	113.30	72.82	66.06	138.87
建築及拆卸廢料	噸	44,719.50	102,747.94	132,086.29	7,534.09	/	7,534.09
廢棄家具	噸	3.21	32.58	18.55	406.93	3.23	410.16
園藝廢棄物	噸	/	385.54	208.20	111.74	209.27	321.01
其他無害廢棄物總量	噸	/	6,008.84	516.28	9,916.48	56.23	9,972.71



A1.5&1.6 廢棄物回收量	單位	2021	2022	2023	2024		
					越秀地產	越秀服務 ¹	匯總
計算機回收量	噸	370部	15.44	6.88	16.83	0.71	17.54
金屬類建築廢料回收量	噸	5,070.20	6,660.05	47,507.39	11,915.81	/	11,915.81
土方回收量	噸	1,147,746	1,697,480.90	814,826.35	1,738,298.44	/	1,738,298.44

A2. 資源使用

A2.1 能源耗量及密度	單位	2021	2022	2023	2024		
					越秀地產	越秀服務 ¹	匯總
汽油	升	479,931.60	228,220.15	188,607.27	123,923.28	13,216.12	137,139.40
汽油密度	升/人	29.41	12.40	9.78			9.03
汽油密度	升/百萬元	8.36	3.15	2.35			1.59
汽油密度	升/萬平方米	177.03	80.22	73.47			19.25
柴油	升	86,671.74	23,772.87	15,812.87	7,107.23	20,156.64	27,263.87
柴油密度	升/人	5.31	1.29	0.82			1.80
柴油密度	升/百萬元	1.51	0.33	0.20			0.32
柴油密度	升/萬平方米	31.97	8.36	6.16			3.83
罐裝液化石油氣	千克	34,554.00	30,742.45	14,800.50	2,638.77	3,594.50	6,233.27
罐裝液化石油氣密度	千克/人	2.12	1.67	0.77			0.41
罐裝液化石油氣密度	千克/百萬元	0.60	0.42	0.18			0.07
罐裝液化石油氣密度	千克/萬平方米	12.75	10.81	5.77			0.87
天然氣	立方米	954,959.00	519,365.00	654,732.96	2,169,544.87	468,367.00	2,637,911.87
天然氣密度	立方米/人	58.51	28.23	33.95			173.73
天然氣密度	立方米/百萬元	16.64	7.17	8.16			30.53
天然氣密度	立方米/萬平方米	352.25	182.55	255.06			370.19
管道煤氣	立方米	2,325.00	4,558.00	11,930.00	214,839.00	0	214,839.00
管道煤氣密度	立方米/人	0.14	0.25	0.62			14.15
管道煤氣密度	立方米/百萬元	0.04	0.06	0.15			2.49
管道煤氣密度	立方米/萬平方米	0.86	1.60	4.65			30.15
總用電	千瓦時	118,454,066.36	109,289,237.77	109,425,687.93	149,831,245.88	103,393,124.90	253,224,370.78
總用電密度	千瓦時/人	7,258.21	5,939.63	5,673.55			16,677.05
總用電密度	千瓦時/百萬元	2,064.42	1,509.19	1,364.04			2,930.82
總用電密度	千瓦時/萬平方米	43,693.86	38,414.49	42,627.85			35,536.07

A2.2 水資源用量及密度	單位	2021	2022	2023	2024		
					越秀地產	越秀服務 ¹	匯總
總耗水	立方米	2,049,041.46	1,822,737.75	2,131,501.14	2,869,566.38	2,604,230.13	5,473,796.51
每百萬元耗水強度	立方米/百萬元	35.71	25.17	26.57			63.35
每人耗水強度	立方米/人	125.55	99.06	110.51			360.50
每萬平方米耗水強度	立方米/萬平方米	755.82	640.68	830.35			768.16

附註：

- 2024 年度全年有關越秀地產的環境關鍵績效數據收集範圍為越秀地產辦公區域以及本公司管理項目的公共區域；關於越秀服務的環境數據，請詳見越秀服務 2024 年 ESG 報告，並以該報告數據為準。
- 2024 年溫室氣體排放量、能源耗量及水資源用量較 2023 年有較大升幅，主要原因是越秀地產 2024 年啟動全面碳盤查工作，進一步完善碳排放的計算方式，將當年開業的項目納入碳排放總量和水資源總量數據統計，並新增覆蓋康養業態項目和教育業態項目。
- 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和熱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》。
- 無害廢棄物總量和金屬類建築廢料回收量大幅下降是由於 2024 年我們的項目多處於開發後期階段，建築及拆卸廢料大幅減少所致。
- 土方回收量大幅上升是由於 2024 年我們部分項目進入土方回填階段。
- 罐裝液化石油氣使用量減少是由於 2024 年本集團一附屬公司因辦公地點搬遷關閉了其食堂。



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	2024		
					越秀地產	越秀服務 ¹	匯總
員工總人數	人	16,320	18,400	19,287	4,762	10,422	15,184
男性	人	9,689	11,593	11,767	3,094	6,105	9,199
女性	人	6,631	6,807	7,520	1,668	4,317	5,985
全職	人	16,289	18,148	19,287	4,762	10,422	15,184
兼職	人	31	252	0	0	0	0
高級管理層	人	163	203	146	87	63	150
中級管理層	人	1,123	1,322	1,219	605	643	1,248
基層	人	15,034	16,875	17,922	4,070	9,716	13,786
18-29歲	人	4,868	5,347	4,854	740	2,864	3,604
30-49歲	人	9,065	10,693	11,046	3,759	5,635	9,394
50歲或以上	人	2,387	2,360	3,387	263	1,923	2,186
中國內地	人	15,726	17,769	18,578	4,697	9,705	14,402
港澳台地區	人	592	623	705	65	714	779
海外地區	人	2	8	4	0	3	3

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	2024		
					越秀地產	越秀服務 ¹	匯總
員工總流失率	百分比	37.50%	34.02%	25.64%	19.26%	19.76%	19.60%
男性	百分比	35.84%	34.02%	25.03%	19.72%	19.45%	19.54%
女性	百分比	39.92%	34.02%	26.58%	18.40%	20.19%	19.70%
18-29歲	百分比	51.30%	52.05%	34.49%	26.22%	27.44%	27.19%
30-49歲	百分比	30.85%	29.35%	21.03%	18.18%	16.70%	17.30%
50歲或以上	百分比	34.61%	14.36%	25.40%	12.62%	15.51%	15.17%
中國內地	百分比	37.19%	35.01%	25.37%	19.36%	18.73%	18.94%
港澳台地區	百分比	45.70%	5.62%	32.28%	9.72%	31.61%	30.20%
海外地區	百分比	0%	50.00%	0%	100.00%	0.00%	25.00%

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	2024		
					越秀地產	越秀服務 ¹	匯總
因工死亡人數	人	1	1	1	0	0	0
因工死亡比率	百分比	0.01%	0.01%	0.005%	0%	0%	0%

B2.2 因工傷損失工作日數	單位	2021	2022	2023	2024		
					越秀地產	越秀服務 ¹	匯總
因工傷損失工作日數	天	441	1,464	605	780	385	1,165

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	2024		
					越秀地產	越秀服務 ¹	匯總
全體員工受訓比例	百分比	100%	100%	100%	100.00%	100%	100%
男性	百分比	54.46%	62.46%	61.01%	64.97%	58.58%	60.58%
女性	百分比	45.54%	37.54%	38.99%	35.03%	41.42%	39.42%
高級管理層	百分比	2.48%	1.37%	0.76%	1.83%	0.60%	0.99%
中級管理層	百分比	9.19%	6.29%	6.32%	12.70%	6.17%	8.22%
基層	百分比	88.33%	92.34%	92.92%	85.47%	93.23%	90.79%

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	2024		
					越秀地產	越秀服務 ¹	匯總
全體員工受訓平均時數	小時	37.82	45.53	39.25	86.86	41.49	55.72
男性	小時	41.73	45.80	38.09	90.50	39.34	56.55
女性	小時	31.92	45.07	41.07	80.13	44.54	54.46
高級管理層	小時	104.03	25.63	31.40	128.87	38.87	91.07
中級管理層	小時	60.73	30.21	25.36	116.03	49.24	81.62
基層	小時	35.40	46.97	40.26	81.63	41.00	52.99



B5. 供應鏈管理

B5.1 按地區劃分的供應商數目	單位	2021	2022	2023	2024
供應商總數	家	26,850	18,196	21,529	24,075
華南地區	家	15,574	8,248	9,061	10,227
華東地區	家	2,761	2,494	6,160	6,930
華中地區	家	3,333	3,154	2,795	2,799
北方地區	家	2,969 東北	2,766	1,896	2,124
西部地區	家	1,300 西南	1,534	1,588	1,964
華北地區	家	353	/	/	/
港澳台及海外地區	家	560	/	29	31

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	2024		
					越秀地產	越秀服務 ¹	匯總
產品及服務的投訴總數	件	33,195	64,187	43,173	12,802	30,560	43,362

B7. 反貪污

B7.1 貪污訴訟案件的數目	單位	2021	2022	2023	2024		
					越秀地產	越秀服務 ¹	匯總
提出或已審結的貪污訴訟案件數目	件	0	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	2024		
					越秀地產	越秀服務 ¹	匯總
參加反貪污培訓的董事和員工人數	人數	16,085	16,042	15,638	4,762	9,225	13,987
參加培訓的董事及員工小時數	小時	/	30,052	45,806	19,547	19,619	39,166

B8. 社區投資

B8.2 在專注範疇動用資源	單位	2021	2022	2023	2024		
					越秀地產	越秀服務 ¹	匯總
旗下員工參與公益／義工活動統計	人次	4,238	7,647	4,003	2,522	794	3,316
累計公益總投入	萬元	/	1,696.09	23,519	7,112.4	2,587.1	9,699.5

附註：

- 關於越秀服務的社會數據，請詳見越秀服務2024年ESG報告，並以該報告數據為準。

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（「越秀地產」）委託為其 2024 年可持續發展報告（「報告」）中所述的信息披露（「披露」）進行獨立核實工作。披露涵蓋了 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期間的信息，代表了越秀地產的可持續發展表現。

核實工作的目的是對披露提供獨立的有限保證意見，以確認該報告是否依據以下報告披露框架編制：

- 香港聯合交易所有限公司上市規則附錄 C2 所載之《環境、社會及管治報告指引》（《ESG 指引》）（2023 年 12 月 31 日起生效版，該規則仍然適用於 2025 年 1 月 1 日之前開始的財政年度的報告）

基於報告的信息披露同時參考了以下信息披露框架，核實組也參考該些框架檢閱報告的內容：

- 聯合國可持續發展目標（《SDGs》）
- 全球報告倡議組織《可持續發展報告標準》（《GRI 標準》）
- 可持續會計準則委員會（SASB）地產行業標準（《SASB 標準》）
- 《國際財務報告準則 S2 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）》（《ISO26000》）
- 《央企控股上市公司 ESG 專項報告參考指標體系》（《ESG 參考指標體系》）

保證程度和核實方法

香港品質保證局的核實程序是參考國際審計與核證準則委員會發布的《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」（“ISAE 3000”）進行的。證據收集過程採用基於風險的方法來獲得 ISAE 3000 中規定的有限保證水平。

我們的核實程序包括但不限於：

- 對報告中的可持續發展信息進行抽樣，例如相關聲明和表現數據，用於詳細驗證；
- 核實選定的可持續發展信息樣本的原始數據資料及相關支持證據；
- 訪問相關負責人員；和
- 檢查內部控制機制。



角色和責任

越秀地產負責相關的信息系統，依照該系統建立和維護記錄和報告程序，包括可持續發展信息和表現的計算和確定。香港品質保證局核實小組負責對越秀地產報告期間內的披露作出獨立核實意見。核實是根據越秀地產與香港品質保證局雙方同意的核實範圍、目的和標準進行。

獨立性

香港品質保證局沒有參與收集和計算此報告內的數據或報告內容的編制。就提供此報告核實服務而言，核實過程是完全獨立的。香港品質保證局與越秀地產之間並無任何會影響核實公正性的關係。

局限性和除外情況

由於服務範圍、核實標準的性質和核實方法的特點，本次核實存在以下局限性和除外情況：

- i. 核實範圍僅限於驗證有關原始數據或資料轉錄和轉換至報告中所披露的可持續發展信息，例如報告中所述的聲明和表現數據。由於有關的科學和技術知識不完整，可持續發展信息可能存在本質上的不確定性。
- ii. 評估可持續發展措施的執行質素和實施有效性、估算方法和技術的適宜性並不包括在核實範圍之內。
- iii. 原始數據或資料的核實是採用抽樣方法並信賴客戶的陳述，因此，可能會存在未被發現的錯誤或錯誤陳述的情況。
- iv. 核實不包括任何超出核實時間覆蓋範圍的信息或資料。
- v. 核實不包括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）的 ESG 相關表現。

結論

根據核實過程所獲得的證據和結果，核實組作出有限保證結論，未有任何發現使我們相信該報告沒有依據香港聯合交易所有限公司上市規則附錄 C2 所載之《ESG 指引》(2023 年 12 月 31 日起生效版，該規則仍然適用於 2025 年 1 月 1 日之前開始的財政年度的報告) 框架編制。

此外，核實組參考《SDGs》，《GRI 標準》，《SASB 標準》，《IFRS S2》，《ISO26000》和《ESG 參考指標體系》檢閱報告並認為本報告是參考了以上信息披露框架當中的內容或部分內容披露信息。

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

沈小茵

審核主管

2025 年 4 月

參考編號: 14958786-VER



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。	1.4.3 水 資 源 管 理 2.1.1 建築全生命週期 碳管理 附錄：可持續發展政 策制度列表
	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
	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
	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
	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
	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。	我們的減碳藍圖
	關鍵績效指標 A1.6 描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述 所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取 的步驟。	2.2.3 循環經濟

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。	1.4 資源保護 附錄：可持續發展政策制度列表
	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
	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
	關鍵績效指標 A2.3 描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	2.1.1 建築全生命週期碳管理 1.4.2 能源管理
	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。	1.4.3 水資源管理
	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)每生產單位估量。	本公司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。
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。	1.4.1 生態系統保護 附錄：可持續發展政策制度列表
	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。	1.4.1 生態系統保護



議題	指引要求	披露回應
A. 環境		
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。	1.2 氣候相關財務披露 (TCFD) 附錄：可持續發展政策制度列表
	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。	1.2 氣候相關財務披露 (TCFD)
B. 社會		
B1：僱傭	一般披露：有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	4.2 人力資本與和諧職場 附錄：可持續發展政策制度列表
	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
	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
B2：健康與安全	一般披露：有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	4.2.1 職業健康與安全 附錄：可持續發展政策制度列表
	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
	關鍵績效指標 B2.2 因工傷損失工作日數。	附錄：ESG 績效
	關鍵績效指標 B2.3 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	4.2.1 職業健康與安全

議題	指引要求	披露回應
B. 社會		
B3：發展及培訓	一般披露：有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	4.2.3 員工職業發展 附錄：可持續發展政策制度列表
	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
	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
B4：勞務準則	一般披露：有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	4.2.2 員工權益保護 附錄：可持續發展政策制度列表
	關鍵績效指標 B4.1 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	4.2.2 員工權益保護
	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。	4.2.2 員工權益保護
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。	4.1.6 供應鏈管理 附錄：可持續發展政策制度列表
	關鍵績效指標 B5.1 按地區劃分的供應商數目。	附錄：ESG 績效
	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。	4.1.6 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。	4.1.6 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。	4.1.6 供應鏈管理



議題	指引要求	披露回應
B. 社會		
B6：產品責任	一般披露：有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標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。	2.1.4 產品質量與安全 附錄：可持續發展政策制度列表
	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
	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。	4.1.4 知識產權保護
	關鍵績效指標 B6.4 描述質量檢定過程及產品回收程序。	2.1.4 產品質量與安全
	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。	4.1.5 隱私保護和信息安全
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。	4.1.1 商業道德與反腐敗 附錄：可持續發展政策制度列表
	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
	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。	4.1.1 商業道德與反腐敗
	關鍵績效指標 B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	4.1.1 商業道德與反腐敗
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小區利益的政策。	3.2 社會責任與公益項目 附錄：可持續發展政策制度列表
	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)。	3.2 社會責任與公益項目
	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

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、報告頻率和連絡人	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	人力資本與和諧職場
2-8	員工之外的工作者	可持續社區與美好生活
管治		
2-9	管治架構和組成	可持續發展管治
2-10	最高管治機構的提名和遴選	可持續發展管治
2-11	最高管治機構的主席	可持續發展管治
2-12	在管理影響方面，最高管治機構的監督作用	可持續發展管治
2-13	為管理影響的責任授權	可持續發展管治
2-14	最高管治機構在可持續發展報告中的作用	可持續發展管治
2-15	利益衝突	商業道德與反腐敗
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	可持續發展管治
2-18	對最高管治機構的績效評估	可持續發展管治
2-19	薪酬政策	薪酬與福利待遇
2-20	確定薪酬的程序	薪酬與福利待遇
2-21	年度總薪酬比率	/



序號	指標	披露回應
一般標準披露		
戰略、政策和實踐		
2-22	關於可持續發展戰略的聲明	可持續發展戰略
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	關於本報告 重要議題及持份者參與
2-27	遵守法律法規	附錄：可持續發展政策 制度列表
2-28	協會的成員資格	可持續建築與綠色運營
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	尊重結社自由
實質性議題		
3-1	確定實質性議題的過程	重要性議題
3-2	實質性議題清單	重要性議題
3-3	實質性議題的管理	重要性議題
經濟議題		
201-1	直接產生和分配的經濟價值	可持續金融 越秀地產簡介
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	員工權益保護
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	社會責任與公益項目
203-2	重大間接經濟影響	社會責任與公益項目

序號	指標	披露回應
一般標準披露		
採購實踐		
204-1	向當地供應商採購的支出比例	/
反腐敗		
205-1	已進行腐敗風險評估的運營點	商業道德與反腐敗
205-2	反腐敗政策和程序的傳達及培訓	商業道德與反腐敗 附錄：社會類績效指標列表
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	公司治理與創新協同
物料		
301-1	所用物料的重量或體積	附錄：環境類績效指標列表
301-2	所用循環利用的進料	綠色建造 循環經濟
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：環境類績效指標列表
302-2	組織外部的能源消耗量	附錄：環境類績效指標列表
302-3	能源強度	附錄：環境類績效指標列表
302-4	減少能源消耗	可持續建築與綠色運營
302-5	產品和服務的能源需求下降	可持續建築與綠色運營



序號	指標	披露回應
水資源和污水		
議題管理披露項		
303-1	組織與水作為共有資源的相互影響	水資源管理
303-2	管理與排水相關的影響	水資源管理
議題披露項		
303-3	取水量	附錄：環境類績效指標列表
303-4	排水量	/
303-5	耗水量	附錄：環境類績效指標列表
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	自然相關財務披露(TNFD) 生態系統保護
304-2	活動、產品和服務對生物多樣性的重大影響	自然相關財務披露(TNFD) 生態系統保護
304-3	受保護或經修復的棲息地	自然相關財務披露(TNFD) 生態系統保護
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：環境類績效指標列表
305-2	能源間接(範圍2)溫室氣體排放	附錄：環境類績效指標列表
305-3	其他間接(範圍3)溫室氣體排放	附錄：環境類績效指標列表
305-4	溫室氣體排放強度	附錄：環境類績效指標列表
305-5	溫室氣體減排量	附錄：環境類績效指標列表
305-6	臭氧消耗物質(ODS)的排放	/
305-7	氮氧化物(NOx)、硫氧化物(SOx)和其他重大氣體排放	附錄：環境類績效指標列表
污水和廢棄物		
306-3	重大洩漏	本集團報告期內未發生有關事件。

序號	指標	披露回應
供應商環境評估		
308-1	使用環境評價維度篩選的新供應商	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：社會類績效指標列表
401-2	提供給全職員工(不包括臨時或兼職員工)的福利	員工權益保護
401-3	育兒假	員工權益保護
職業健康與安全		
議題管理披露項		
403-1	職業健康安全管理體系	職業健康與安全
403-2	危害識別、風險評估和事故調查	職業健康與安全
403-3	職業健康服務	職業健康與安全
403-4	職業健康安全事務：工作者的參與、意見徵詢和溝通	職業健康與安全
403-5	工作者職業健康安全培訓	職業健康與安全
403-6	促進工作者健康	職業健康與安全
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	職業健康與安全
403-8	職業健康安全管理體系覆蓋的工作者	職業健康與安全
403-9	工傷	附錄：社會類績效指標列表
403-10	工作相關的健康問題	職業健康與安全
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：社會類績效指標列表
404-2	員工技能提升方案和過渡援助方案	員工職業發展
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	多元化與平等 附錄：社會類績效指標列表
405-2	男女基本工資和報酬的比例	多元化與平等



序號	指標	披露回應
反歧視		
406-1	歧視事件及採取的糾正行動	員工權益保護
結社自由與集體談判		
407-1	結社自由與集體談判權利可能面臨風險的運營點和供應商	員工權益保護
童工		
408-1	具有重大童工事件風險的運營點和供應商	反對童工和強迫勞動
強迫或強制勞動		
409-1	具有強迫或強制勞動事件重大風險的運營點和供應商	反對童工和強迫勞動
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	社區可持續發展實踐
413-2	對當地小區有實際或潛在重大負面影響的運營點	社區可持續發展實踐
供應商社會評估		
414-1	使用社會評價維度篩選的新供應商	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	產品質量與安全
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	負責任營銷
417-2	涉及產品和服務信息與標識的違規事件	負責任營銷
417-3	涉及營銷傳播的違規事件	負責任營銷
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；及(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
	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	1.4.2 能源管理
水管理	按房地產類型劃分的(1)總建築面積和(2)基線水壓力高或極高的區域的建築面積佔總建築面積的百分比	IF-RE-140a.1	/
	按房地產類型劃分的(1)具有數據覆蓋範圍的投資組合區域的總取水量；及(2)水壓力高或極高的區域中取水量佔總取水量的百分比	IF-RE-140a.2	附錄：ESG 績效
	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
	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	1.4.3 水資源管理
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；及(2)相關的租賃面積	IF-RE-410a.1	2.2.3 綠色價值鏈
	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	2.2.3 綠色價值鏈
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	1.2 氣候相關財務披露(TCFD)



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：環境類績效指標列表
		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：環境類績效指標列表
	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：環境類績效指標列表
		E.1.2.3 物料消耗強度	附錄：環境類績效指標列表
	E.1.3 能源	E.1.3.1 化石能源消耗量	附錄：環境類績效指標列表
		E.1.3.2 非化石能源消耗量	附錄：環境類績效指標列表
		E.1.3.3 非化石能源使用比例	附錄：環境類績效指標列表
		E.1.3.4 能源消耗總量	附錄：環境類績效指標列表
		E.1.3.5 能源消耗強度	附錄：環境類績效指標列表
	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	水資源管理
		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	循環經濟
		E.2.3.2 一般工業固廢管理	循環經濟
		E.2.3.3 一般工業固廢處置量	循環經濟
		E.2.3.4 危險廢物管理	循環經濟
		E.2.3.5 危險廢物處置量	循環經濟



一級指標	二級指標	三級指標	披露回應
E.3 氣候變化	E.3.1 溫室氣體排放	E.3.1.1 溫室氣體來源與類型	碳目標與碳管理
		E.3.1.2 溫室氣體排放管理	碳目標與碳管理
		E.3.1.3 範圍一排放	附錄：環境類績效指標列表
		E.3.1.4 範圍二排放	附錄：環境類績效指標列表
		E.3.1.5 範圍三排放	碳目標與碳管理
		E.3.1.6 溫室氣體排放強度	附錄：環境類績效指標列表
	E.3.2 減排管理	E.3.2.1 溫室氣體減排管理	碳減排戰略與行動路線
		E.3.2.2 溫室氣體減排量	碳減排戰略與行動路線
	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		碳減排戰略與行動路線	
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	
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	自然相關財務披露 (TNFD)

一級指標	二級指標	三級指標	披露回應
E.5 資源與環境管理制度措施	E.5.1 低碳發展目標制定與戰略措施	E.5.1.1 低碳發展目標制定與戰略措施	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	資源保護
		E.5.2.2 物料使用管理	資源保護
		E.5.2.3 能源使用與節能管理	資源保護
	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	我們的減碳藍圖
	E.5.4 綠色環保行動與措施	E.5.4.1 清潔生產	綠色建造
		E.5.4.2 綠色技改和循環利用	綠色建造
		E.5.4.3 綠色建築改造	可持續建築設計
		E.5.4.4 綠色辦公和運營	綠色運營
		E.5.4.5 綠色採購與綠色供應鏈管理	供應鏈管理
		E.5.4.6 環保公益活動	社會責任與公益項目
	E.5.5 綠色低碳認證	E.5.5.1 環境管理體系認證	可持續建築與綠色運營
		E.5.5.2 綠色低碳企業認證	綠色運營
		E.5.5.3 綠色低碳產品與服務認證	可持續建築與綠色運營
	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	業務危機管理
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	公平僱傭
		S1.1.2 員工結構	附錄：社會類績效指標列表
		S1.1.3 避免僱傭童工或強制勞動	反對童工和強迫勞動
	S1.2 員工薪酬與福利	S1.2.1 薪酬理念與政策	薪酬與福利待遇
		S1.2.2 工作時間和休息休假	薪酬與福利待遇
		S1.2.3 薪酬福利保障情況	薪酬與福利待遇
		S1.2.4 員工民主管理	尊重結社自由
	S1.3 員工健康與安全	S1.3.1 員工職業健康安全管理	職業健康與安全
		S1.3.2 員工安全風險防控	職業健康與安全
		S1.3.3 安全事故及工傷應對	職業健康與安全
		S1.3.4 員工關愛與幫扶	人力資本與和諧職場
	S1.4 員工發展與培訓	S1.4.1 員工激勵及晉升政策	員工職業發展
		S1.4.2 員工教育與培訓	員工職業發展
		S1.4.3 員工職業規劃及職位變動支持	員工職業發展
	S1.5 員工滿意度	S1.5.1 員工滿意度調查	人力資本與和諧職場
S1.5.2 勞動糾紛		/	
S1.5.3 員工流動情況		附錄：社會類績效指標列表	

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	產品質量與安全	
		S2.1.2 質量管理	產品質量與安全	
		S2.1.3 產品召回與撤回	房地產銷售與交付需通過政府「過戶」程序，故此指標不適用	
		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	客戶滿意度	
		S2.2.2 客戶投訴及處理情況	客戶滿意度	
		S2.2.3 客戶信息及隱私保護	隱私保護和信息安全	
	S2.3 創新發展	S2.3.1 研發與創新管理體系	智慧賦能	
		S2.3.2 研發投入	智慧賦能	
		S2.3.3 創新成果	智慧賦能	
		S2.3.4 知識產權保護	知識產權保護	
	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：社會類績效指標列表
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	
		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	社會責任 與公益項目	
		S4.2.2 對當地社區的貢獻與影響	社會責任 與公益項目	
	S4.3 社會公益活動	S4.3.1 參與社會公益活動的政策措施	社會責任 與公益項目	
		S4.3.2 參與社會公益活動的投入及成效	社會責任 與公益項目	
		S4.3.3 無障礙環境建設	/	
	S4.4 國家戰略響應	S4.4.1 產業轉型	社會責任 與公益項目	
		S4.4.2 鄉村振興與區域協同發展	社會責任 與公益項目	
		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	社會責任 與公益項目	
	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	可持續發展管治
			G1.1.2 治理策略監督流程	可持續發展管治
G1.1.3 治理策略批准及審核流程			可持續發展管治	
G1.1.4 黨建引領			/	
G1.2 組織構成及職能		G1.2.1 所有權職責	可持續發展管治	
		G1.2.2 董事會、監事會和管理層組織結構與職能	可持續發展管治	
		G1.2.3 董事會、監事會和管理層的任命程序及構成	可持續發展管治	
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	企業風險管理	
		G2.1.2 內控控制結構、機制和流程	企業風險管理	
	G2.2 廉潔建設	G2.2.1 廉潔建設制度規範	商業道德與反腐敗	
		G2.2.2 廉潔建設措施成效	商業道德與反腐敗	
	G2.3 公平競爭	G2.3.1 公平競爭制度規範	商業道德與反腐敗	
		G2.3.2 公平競爭措施成效	商業道德與反腐敗	
	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	持份者溝通
			G3.1.2 投資者溝通	持份者溝通
			G3.1.3 投資者關係管理部門建設	持份者溝通
G3.2 股東權益		G3.2.1 股東(大)會情況	/	
		G3.2.2 股東溝通情況	/	
		G3.2.3 股東知情權和參與決定權	/	
G3.3 債權人權益		G3.3.1 徵信情況	/	
		G3.3.2 債券市場履約情況	/	



一級指標	二級指標	三級指標	披露回應
G4 信息披露 透明度	G4.1 信息披露制度	G4.1.1 財務信息披露	越秀地產簡介
		G4.1.2 非財務信息披露	附錄：ESG 績效
	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	企業風險管理 附錄：獨立鑒證報告
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	企業風險管理
		G5.1.2 合規體系建設情況	企業風險管理
		G5.1.3 合規審查具體流程	企業風險管理
	G5.2 風險管理	G5.2.1 風險識別與預警	企業風險管理
		G5.2.2 風險控制與追蹤	企業風險管理
		G5.2.3 風險報告與管理	企業風險管理

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《2024年可持續發展報告》，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。如您對本公司的可持續發展事項有任何意見或建議，歡迎電郵至 esg@yuexiuproperty.com。

《越秀地產股份有限公司2024年可持續發展報告意見回饋表》

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公司在可持續發展方面的重要信息？	<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"/>				
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"/>				

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？

您對我們今後發佈可持續發展報告有甚麼建議？

股份代號

00123



歡迎您透過以下電郵對本公司的《可持續發展報告》及可持續發展表現
提出意見： esg@yuexiuproperty.com

© Yuexiu Property Company Limited 越秀地產股份有限公司

