



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

根據香港法例571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃

股份代號：00405



越秀
房託

2005-2024

成就財富

環境、社會及管治報告

2024



目錄

可持續發展回顧	2	低碳營運，引領綠色發展	48
關於越秀房產基金	8	應對氣候變化	50
關於本報告	10	能源管理	65
董事長的話	14	水資源管理	70
董事會聲明	19	廢棄物管理	74
可持續發展管理	20	綠色租賃	78
企業管治和商業道德	21	可持續消費	83
反貪污和反賄賂	23	生物多樣性	85
知識產權保障	28	攜手夥伴，實現共贏發展	88
反不正當競爭	30	服務質量	90
風險管理及內部監控	30	物業安全與健康	94
可持續發展管治	33	客戶投訴管理	103
可持續發展管理	35	信息安全保護	104
可持續發展目標	36	價值鏈社會責任	106
可持續發展政策	39	產業發展	110
綠色和可持續發展金融	40	負責任營銷	115
ESG 評級	41	並肩員工，成就美好發展	116
重要性評估	42	員工權益與溝通	118
持份者溝通方式	42	員工吸引與留存	121
重要性議題識別及分析	44	員工發展與培訓	123
		員工安全與健康	128
		多元化與包容	132
		融合社區，共創和諧發展	136
		社會公益	138
		展望	143
		附錄	144
		政策列表	144
		績效列表	149
		獨立核實	157
		標準和索引	159
		意見反饋表	161

ESG 表現評價

BB 評級
MSCI ESG

得分 42，優於全球 79% 參評同業
(房地產行業)
標普全球可持續發展評估(CSA)

綠色四星評級
公開披露最高 A 評級
全球房地產可持續發展基準(GRESB)

二〇二四年度商業地產企業
ESG 發展表現 TOP10
觀點

ESG 低風險評級
Sustainalytics

ESG 發展先鋒獎
國際金融地產聯盟 (IFFRE)

A- 評級
香港品質保證局(HKQAA)

二〇二四可持續發展行業典範獎
二〇二四 ESG 傑出案例獎
第三屆國際綠色零碳節

廣州市綠色建築科技進步一等獎
廣州國際金融中心獲得



管治和經濟成就¹

經營收入總額
人民幣 20.32 億元

分派總額
人民幣 3.15 億元

物業組合
10 項物業
分佈在 5 個城市

每基金單位分派
港幣 0.0680 元

物業淨收入
人民幣 14.45 億元

分派收益率
7.08%

物業組合估值
人民幣 423.08 億元

管理人獨立非執行董事佔比
50%

管理人女性董事佔比
12.5%

綠色及可持續發展相關融資佔比
36.3%

董事 ESG 培訓覆蓋率
100%

女性僱員佔比
• 管理人：43.9%
• 酒店及服務式公寓：52.6%

經營、品質、形象
提升資本性改造投入
人民幣 2,708 萬元

合規和反貪污培訓覆蓋率
100%

ESG 風險管理
潛在財務影響分析
指標體系

經理及以上僱員女性佔比
• 管理人：42.4%
• 酒店及服務式公寓：51.9%



¹. 各經營指標的定義和計算方式請參閱 2024 年年報。

環境成就



綠色建築認證(本年新增)

廣州國際金融中心：

- 中國綠色建築一星級認證
- 獲廣州市樓宇經濟促進會認證為「零碳數智節能降碳三星級樓宇」



碳排放強度

範圍 1+範圍 2：

- 寫字樓、零售商場和專業市場：對比基準年下降 **20.0%**
- 酒店及服務式公寓：對比基準年下降 **19.8%**

範圍 3：持续提升統計水平

綠色電力：連續第二年採購5萬千瓦時



節能減碳類資本性改造投入

人民幣 **709** 萬元



數智化能耗監測覆蓋率

約 **84.9%**



綠色租賃公約覆蓋率

約 **32.3%**



充電樁數量 **149**



耗水強度

- 寫字樓、零售商場和專業市場：對比基準年下降 **8.0%**



廢棄物

- 有害廢棄物：**100%** 委託專業第三方回收處理
- 無害廢棄物：持續推廣垃圾分類和無紙化辦公

社會成就



客戶滿意度

99.5%



員工培訓覆蓋率

100%



員工培訓平均時長

55 小時



廣州四季酒店「米其林」獎項

3 項



安全保障類資本性改造投入

人民幣 **480** 萬元



消防演練覆蓋率

100%



參加公益活動時長

715 小時



白馬大廈組織衣物捐贈

約人民幣 **30** 萬元



廣州國際金融中心M空間公益活動場次

7 場

主要獎項			
越秀房產基金 2024 中國不動產資管綜合實力TOP10 頒發組織／機構 克爾瑞 2024 年度商業不動產投資管理機構表現TOP10 頒發組織／機構 觀點 廣州國際金融中心 2024 年中國商務樓宇TOP 排行榜 頒發組織／機構 中國樓宇經濟高質量發展峰會組委會 2024 年度商辦資產運營表現TOP10 頒發組織／機構 觀點	廣州四季酒店 2024 年廣州米其林指南－米其林一星餐廳－愉粵軒 2024 年廣州米其林指南－米其林一星餐廳－佰鮮匯 2024 年廣州米其林指南年輕廚師獎－愉粵軒李永生 頒發組織／機構 廣州米其林指南 中國百佳酒店 頒發組織／機構 漫遊中國旅行獎 粵港澳年度影響力酒店 頒發組織／機構 新浪微博 越秀金融大廈 2024 年中國商務樓宇TOP 排行榜 頒發組織／機構 中國樓宇經濟高質量發展峰會組委會	國金雅詩閣公寓 年度甄選酒店服務式公寓 頒發組織／機構 第二十屆CHA中國酒店大獎 年度最受商務旅客歡迎公寓 頒發組織／機構 That's 2024 Hospitality Awards 武漢越秀財富中心 市級數字經濟產業新建示範樓宇 頒發組織／機構 武漢市經濟和信息化局 礄口區軟件產業示範樓宇 頒發組織／機構 礄口區經濟信息化和科技創新局	白馬大廈 二〇二四年度國家級知識產權保護規範化市場培育對象 頒發組織／機構 國家知識產權局 中國國際服裝服飾博覽會(春季)二〇二四年度產業推動獎 頒發組織／機構 中國紡織工業聯合會流通分會 十大(專業)領軍市場 頒發組織／機構 中國商品交易市場大會組委會 五星級商品交易市場 頒發組織／機構 廣州市商務局、廣州市市場監督管理局

關於越秀房產基金

越秀房地產投資信託基金(「越秀房產基金」，00405.HK)於2005年12月21日在香港聯合交易所(「聯交所」)上市，為全球首只投資於中華人民共和國(「中國」)內地物業的上市房地產投資信託基金。

越秀房產基金的管理人為越秀房托資產管理有限公司(「管理人」)，其在房地產投資、資產管理及資本運作領域擁有豐富的專業及實踐經驗，透過積極有效管理資產及拓展業務，為基金單位持有人帶來長遠穩定的投資收益。管理人致力成為專注於商業房地產市場，具備持續性的資產增值能力、商業營運能力、資本運作能力，並處於行業領先地位的專業化資產管理機構。

物業組合

越秀房產基金旗下物業業態涵蓋寫字樓、零售商場、專業服裝市場、酒店及服務式公寓等。管理人多用途使用物業的同時，實施積極而審慎的投資策略，物色國內經濟高增長城市核心區域的優質商業項目和配套資源，透過持續提升租戶質素和資產規模，為越秀房產基金注入新的增長動力，為基金單位持有人帶來持續穩定的回報。

於2024年12月31日，越秀房產基金之物業組合共有十項，分別為位於廣州的白馬大廈單位(「白馬大廈」)、財富廣場單位及若干停車位(「財富廣場」)、城建大廈單位及若干停車位(「城建大廈」)、維多利廣場單位(「維多利廣場」)、廣州國際金融中心(「國金中心」)、越秀金融大廈(「越秀金融大廈」)，位於上海的越秀大廈(「上海越秀大廈」)，位於武漢的武漢越秀財富中心、星匯維港購物中心及若干停車位(「武漢物業」)、位於杭州的維多利商務中心單位及若干停車位(「杭州維多利」)及位於香港的越秀大廈17樓及23樓單位(「香港越秀大廈17樓及23樓」)，物業產權總面積共約1,184,156.5平方米。關於基金旗下物業的更多信息請參閱越秀房產基金2024年年度報告「物業組合」章節(第45頁)。物業估值報告請參閱2024年年度報告第133頁。

於報告年度內，越秀房產基金將各物業的租賃管理及推廣服務職能(合稱為「租賃代理」)轉授予廣州白馬商業經營管理有限公司(「白馬商管」)、廣州越秀怡城商業營運管理有限公司(「怡城商管」)及廣州國金商業經營管理有限公司(「廣州國金管理」)。租賃代理的職員為資深的專業人員，深耕市場多年，對中國的商用物業租賃、市場推廣及租賃管理均擁有豐富的經驗。關於租賃代理的更多信息請參閱2024年年度報告「租賃代理」章節(第104頁)。

為保持良好的經營態勢，穩定現有客戶及引進優質客戶，管理人每年有計劃地對部分物業進行更新改造。物業保值增值，為租金最大化創造堅實基礎，保障投資者的利益是我們資本性改造的宗旨及目標。關於資本性改造的更多信息請參閱本報告相關章節。



關於本報告

概覽

本報告為越秀房產基金第九份獨立的环境、社會及管治報告(「ESG 報告」)，重點披露越秀房產基金 2024 年在环境、社會及管治方面的理念、重要措施和成效。有關越秀房產基金 2024 年在可持續發展重要範疇(环境、經濟／市場、僱傭、社區)年度進展，本報告均已提供。

稱謂說明

為了便於表述及閱讀，本報告中「越秀房產基金」「基金」代指「越秀房地產投資信託基金」；「管理人」代指「越秀房託資產管理有限公司」，按照信託契約管理越秀房產基金。因此，報告內容中的「公司」指「越秀房地產投資信託基金」及「越秀房託資產管理有限公司」。視具體文義，「我們」指「越秀房地產投資信託基金」「越秀房託資產管理有限公司」及獲職能轉授者個別或統稱。除另有指明外，本報告所使用的詞彙與越秀房產基金二〇二四年年度報告(「年報」)所界定者具有相同涵義。

編製依據

機構	指引、準則或建議
香港聯合交易所有限公司 (HKEX)	遵守《主板上市規則》附錄 C2《环境、社會及管治報告指引》(ESG 報告指引)
全球報告倡議組織 (GRI)	參照 GRI 可持續發展報告標準 (GRI 標準)
國際可持續準則理事會 (ISSB)	參考國際財務報告可持續披露準則第 2 號－氣候相關披露 (IFRS S2)
香港會計師公會 (HKICPA)	參考《香港財務報告準則 S1 號－可持續相關財務信息披露一般要求》(HKFRS S1) 初稿 《香港財務報告準則 S2 號－氣候相關披露》(HKFRS S2) 初稿

匯報原則

本報告編製過程遵循香港聯交所 ESG 報告指引的四大匯報原則。

原則	回應
重要性 	管理人聘請第三方專業機構結合基金業務特點，同時透過持份者調研來識別當前的 ESG 重要性議題，並將結果提交管理人的董事會(「董事會」)審批，最終確定對基金而言重要的 ESG 議題，作為編製 ESG 報告的基礎並透過報告予以回應
量化 	本報告在可持續發展工作小組的統籌下，已披露量化 ESG 目標，透過數據收集工具以記錄及監察各項環境及社會指標，並建立數據獲取、數據管理及覆核機制。在適用的情況下，本報告披露年度對比數據，讓持份者了解基金的 ESG 管理進度
平衡 	本報告不偏不倚地呈報基金的 ESG 表現，除了披露工作成果外，亦討論了在相關議題上的改進空間和計劃
一致性 	合理可行情況下，本報告的量化信息採用與過往一致的方式測算和披露，以便持份者可分析及評估本基金於不同時期的績效。倘若數據收集範圍變化、數據更新或測算方式變更(如有)，會相應附帶說明供報告使用者參考

範圍和邊界

本報告覆蓋範圍為越秀房產基金 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日（「本年度」「報告年度」）旗下所有物業。

為便於閱讀，報告部分內容可能適當超出上述期間。除另有說明，本報告以人民幣為貨幣單位。本報告集中披露 ESG 信息，部分內容需與年報一併閱讀。

審閱及批准

報告中所使用數據均來自管理人、基金及其下屬控股公司。本報告由可持續發展工作小組編寫，經可持續發展領導小組審閱，獲管理人的董事會批准。

獨立核實

越秀房產基金已委託香港品質保證局（「HKQAA」）對 2024 年 ESG 報告所述的信息進行獨立核實工作。核實聲明請參閱本報告第 157 頁至第 158 頁。

免責聲明

本報告含有前瞻性陳述，包括但不限於「將會」「預期」「預測」「未來」「旨在」「估計」「計劃」「相信」「潛在」「繼續」「持續」「目標」「目的」「可能」等詞語或措辭。該部分內容是基於當前的期望、假設、估算和預測為基礎，可能受到不確定因素的影響導致其與實際結果產生重大差異，越秀房產基金不承擔更新本報告中任何前瞻性聲明的義務，但適用法律要求的除外。

獲取及回應本報告

我們建議閱讀本報告的同時，可同步參閱越秀房產基金 2024 年年報和官網可持續發展專欄，以便全面了解我們的 ESG 理念、措施和表現。

本報告包括中、英文兩個版本，若內容有出入，請以中文版本為準。電子版本報告已上載香港聯交所披露易網站 <https://www1.hkexnews.hk> 和越秀房產基金網站 www.yuexiureit.com。

如閣下對越秀房產基金的環境、社會及管治表現有任何意見或建議，歡迎電郵至 yxft.ir@yuexiureit.com 與我們聯繫。

董事長的話

本人很高興謹代表越秀房產基金管理人之管理團隊，欣然向閣下呈報基金2024年度環境、社會及管治報告。

林德良
主席



2024年是中國「十四五」規劃的關鍵一年。在這一年裡，我們秉持可持續發展理念，以主動管理和穩健經營為基石，推動韌性發展，深化數字賦能、擁抱綠色動力，為基金單位持有人創造可持續回報。

穩健發展，篤行向前

報告期內，管理人憑藉「三位一體」管理模式持續推動「經營+資產+財務」三大提升，為基金單位持有人創造穩健收益。報告期末，基金旗下物業估值達到約人民幣423.08億元，基金全年收入總額約人民幣20.32億元，全年物業收入淨額約人民幣14.45億元。全年分派總額約人民幣3.15億元；每基金單位分派約0.0680港元，按2024年年末收市股價計算的全年分派收益率約為7.08%。我們在2024年年報中詳細報告了過去一年的業務回顧、財務回顧和未來展望。

推動ESG策略和業務策略整體提升

2024年，全球對氣候變化的關注度再次提升。香港迎來一系列ESG新規管要求，包括修訂後的ESG報告守則、新發佈的HKFRS S1、HKFRS S2、HKFRS S2初稿以及「可持續披露路線圖」。同時，聯合國氣候變化大會(COP29)達成共識，提出了新的氣候融資目標(「NCQG」)，並即將啟動了全球碳市場機制。

ESG標準深度融合

我們積極推動ESG因素融入管理人的日常決策和運營思考中，用整體和長期思維看待ESG能力建設。我們積極奉行精益管理，將ESG標準融合至業務標準當中，將ESG視為推動整體高質量發展的有效抓手，持續提升管理水平和效率。基金ESG整體表現在多家國際主流ESG評級中表現優異，當中包括MSCI ESG BB評級；全球房地產可持續發展基準(GRESB)綠色四星級和公開披露最高A評級；Sustainalytics ESG低風險評級；標普企業可持續發展評估(CSA)提升至42分，領先全球79%參評房地產企業等。

綠色和可持續發展金融

我們持續踐行綠色和可持續發展金融。基金 2024 年簽訂新一筆總值 18.05 億港元等值港元及人民幣三年期可持續發展表現掛鉤貸款，相關 ESG 指標包括降低碳排放強度、提升綠色租賃公約覆蓋、提升 WELL 認證覆蓋等，旨在推動業務策略和 ESG 策略整體提升。截至 2024 年末，基金綠色和可持續發展相關融資佔比為 36.3%。

應對氣候變化

我們依照《氣候風險管理政策》推進氣候變化應對，加深理解氣候變化的風險和機遇。我們按照 ESG 報告守則要求，進一步完善氣候變化相關風險識別及應對措施，積極探索 ESG 潛在財務影響，研究建立氣候相關指標體系框架。在過往範圍三的數據基礎上，我們擴大了統計範圍，新增數個披露類別。

科技驅動業務綠色低碳轉型

綠色和低碳建築成就

報告期內，廣州國際金融中心首次獲得廣州市樓宇經濟促進會認證為「零碳數智節能降碳三星級樓宇」和廣州市「綠色建築科技進步一等獎」，商場、酒店和服務式公寓首次獲得「中國綠色建築一星級認證」，並連續第二年採購綠色電力，彰顯我們打造綠色低碳建築的努力。截至目前，基金旗下多項物業已獲得 LEED 運營階段鉑金級認證、中國綠色建築認證、BOMA 認證和淨零碳相關認證。同時，我們正在逐步推廣 WELL 健康建築標準，並將其作為可持續發展掛鉤貸款的重要指標之一，以進一步提升建築的健康和人文關懷。

技術改造和數智化管理

透過創新的數字化技術與智能化管理，我們持續提升能源管理效率，推動旗下物業數字化與智能化水平。全年累計投入 709 萬元人民幣用於節能減碳相關資本性改造項目，重點提升空調系統和電梯系統的能源效益。我們將武漢物業的能源管理系統接入能源管理平台。基於能源管理平台統一的數據定義和標準，結合過往數據的積累，能源管理平台為我們的能源管理和決策提供了有力支持。我們通過數字孿生技術，結合人工智能 (AI) 分析，進一步提高建築數字化與智能化管理。

打造價值共創的生態和模式

在面向合作夥伴、員工、租戶與社會公眾的多元場景中，多年來我們始終堅持價值共創的原則。我們與各持份者保持溝通和交流，維護員工合法權益，積極回饋社會，攜手共創美好商業環境。



賦能行業高質量發展

我們積極組織和投身各類行業活動，交流彼此發展進展和經驗。年內，我們持續聯動專業機構、行業協會、學術機構、公益組織等平台與夥伴一同為行業發聲，推動商業地產行業高質量發展。從「下一氣候行動你來定義」的公益傳播活動，到「可持續未來+計劃」的聯合行動，再到「解碼綠色奧秘，共築綠色生態」租戶開放日，我們持續聯動相關方討論及參與 ESG，共同行動，共創可持續未來。



構建綠色和責任供應鏈

我們持續推動供應商資質管理的流程規範化，明確將供應商踐行 ESG 表現納入供應商考察標準中，並進一步完善了資本性改造工程類相關範圍三數據收集。我們承諾同等條件下優先採購具有環保資質認證的產品，亦透過「綠色公約」號召租戶踐行環保綠色採購。我們致力減少運輸過程的碳排放，同等條件下優先採購本土產品和服務。



回饋社區公益和建設

我們積極履行企業公民責任，不斷探索「藝術+商業+公益」的融合新模式，主動組織或提供場地用於公益藝術活動，關懷弱勢群體，組建志願者團隊參加公益活動，為社區發展事業貢獻力量。



豐富綠色低碳樓宇生態

我們持續將綠色租賃打造為核心競爭力之一。在超甲級寫字樓綠色租賃公約全普及推廣的基礎上，我們年內與更廣泛的寫字樓租戶簽署綠色公約，獲得租戶廣泛支持。年內，旗下物業繼續聚焦「智慧+健康+社群」，旨在租戶打造更卓越樓宇體驗，通過持續開展「無煙日」「地球一小時」「綠色健康跑」等聯動活動，倡導將綠色低碳融入日常生活。



助力員工發展和成長

我們切實保障員工的合法權益，建立了完善的人才梯度和培訓體系，持續豐富資產管理核心課程，為基金長遠發展培育和儲備人才。我們呵護員工身心健康，營造公平公正、民主關懷、充滿發展機遇和滿足感的工作環境。我們重視員工反饋，透過多樣化的溝通方式和滿意度調查，不斷優化員工體驗，共同推動公司和諧發展。

未來展望

越秀房產基金將繼續秉承ESG可持續發展的管理理念，朝著「十五五」發展戰略不斷邁進，持續淬煉運營韌性和創新動能。聚焦綠色低碳轉型對資產、運營、租戶、顧客、城市生態的價值，越秀房產基金將為商業地產行業的高質量發展貢獻自身更多經驗和力量，繼續用實際行動向各持份者兌現「追求卓越、永無止境」的決心和承諾。

藉此機會，我謹代表越秀房產基金衷心感謝各持份者對基金的一貫關心和支持！

林德良

主席

香港，二〇二五年三月十七日

董事會為越秀房產基金ESG管治的最高決策層，負責審批ESG策略和匯報。董事會本年度參與ESG管理事宜主要包括：(1)審閱及批准ESG議題重要性評價結果；(2)審議及檢視基金短、中、長期可持續發展目標、政策及進展；(3)監督氣候相關風險與機遇管理；(4)聽取及審議可持續發展領導小組ESG工作報告；(5)審批ESG相關信息披露。董事會全年共聽取並審議ESG相關專題匯報4次。

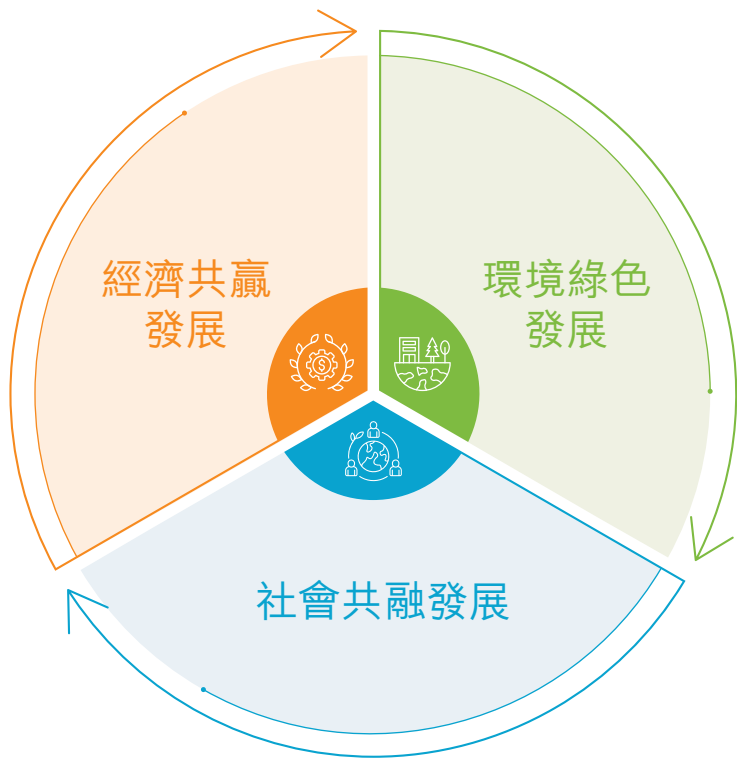
為貫徹落實ESG管理方針，在董事會指導下，管理人在管理層面建立了可持續發展領導小組，定期向董事會匯報；在執行層面確定了可持續發展工作小組和物業可持續發展實踐團隊。各層面依照既定職責開展工作。管理人每年組織開展重要性議題評估，結合評估結果和業務特點設定可持續發展短、中、長期目標，每年檢視目標達成進展，並根據ESG工作進展每季度向相關董事委員會提交報告。各董事委員會依照既定職責聽取和討論ESG相關匯報，並向董事會匯報。

本報告詳細披露基金2024年ESG相關信息，董事會已批准本報告。



可持續發展管理

管理人將越秀集團「信之道」企業文化理念作為精神內核，將信念、信用、信任、信心植根於我們的企業管治和業務營運中。管理人在董事會統籌及主導下持續鞏固可持續發展管治架構、工作體系和業務流程，推動ESG標準與業務標準有機融合。透過上下結合的形式，我們將可持續發展的理念融入日常工作中，堅定推進我們在可持續發展上的三大原則。



經濟共贏發展

為租戶和顧客提供卓越產品服務，為員工提供和諧工作環境，為基金單位持有人提供穩健回報，與持份者一起創造更大經濟價值

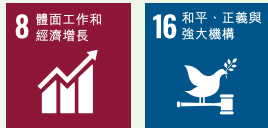
環境綠色發展

踐行綠色租賃，推進節能環保營運，應用綠色節能科技，爭取成為行業前列的綠色標竿，走綠色可持續發展之路

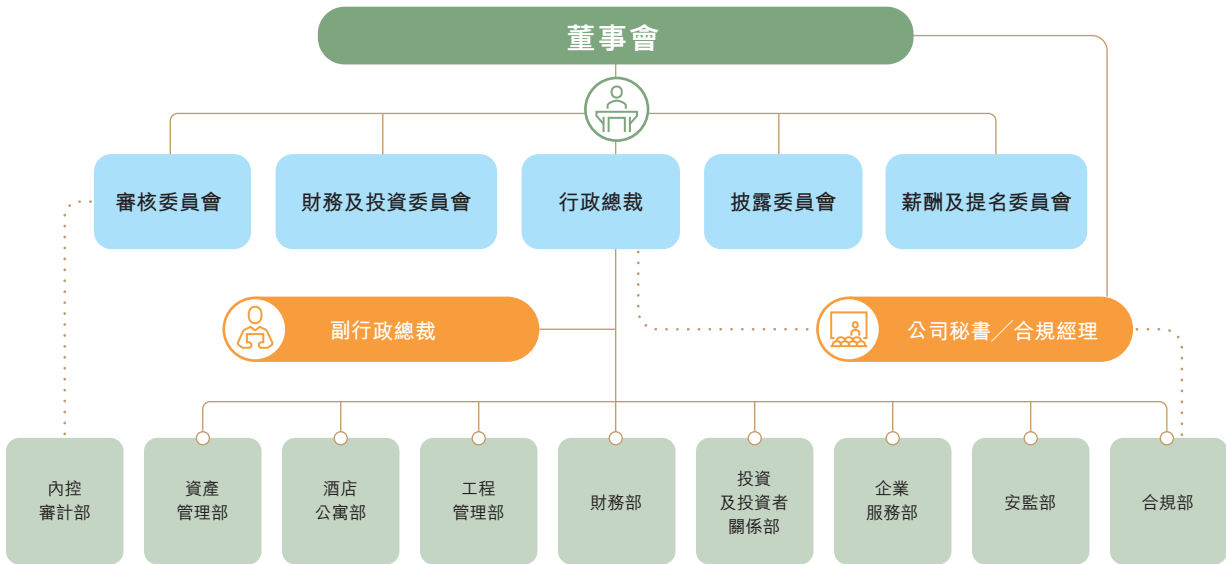
社會共融發展

在發展過程中融入社區、關注民生、關懷弱勢社群，充分發揮我們的平台和資源優勢，讓社會共享發展成果

企業管治和商業道德



管理人鼓勵以透明方式營運越秀房產基金，並輔以內部監察與制衡，以評定管理人的業績表現。管理人亦已就基金的管理及營運採納其合規手冊（「合規手冊」），當中包括維持高水準的企業管治的重大政策及程序。於報告年度內，管理人對基金的管理遵守合規手冊的條文。



管理人組織架構

董事會多元化

管理人深知董事會成員多元化對提升企業管治水平具有重要意義，力求董事會成員具備多元化的背景經驗及恰當的知識。按照《企業管治守則》的要求，管理人在合規手冊中制定了《董事會多元化政策》。薪酬及提名委員會每半年定期檢討董事會組成和多元化政策落實情況。

董事會在甄選成員候選人時，綜合考慮包括(但不限於)年齡、性別、文化、教育背景、專業經驗、技能、學歷背景及服務年限等多種因素，始終堅持用人唯才的原則，在確保基金業務有效運作的前提下保持適當平衡和多元。

於報告期末，董事會成員中，女性董事佔 12.5%，獨立非執行董事佔 50%。獨立非執行董事每年依照合規手冊所載標準書面確認獨立性。關於企業管治及董事會多元化的更多信息，請參閱越秀房產基金 2024 年年度報告「企業管治」章節(第 106 頁)。

董事會結構



關聯人士交易管理

管理人在合規手冊中明確關聯人士交易管理要求，細化制定實施《關聯租約管理業務指引》，圍繞關聯人士交易管理建立了完整機制，涵蓋建立關聯人士信息庫、全面識別各類關聯人士交易、關聯人士交易合同管理、豁免額度監控、獨立估值、依職權多層審批、定期匯報、信息披露、獨立檢查和專項審計等主要環節，確保關聯人士交易活動合規開展。關聯人士交易報告請參閱 2024 年年度報告第 119 頁。

薪酬政策

基金由管理人管理，管理人董事及高級行政人員的一切袍金及薪酬均由管理人承擔。管理人薪酬及提名委員會由獨立非執行董事擔任主席，每年檢討全體員工及董事的僱傭條款及條件，以及就人力調配計劃、薪酬、退休政策及方案提供建議。薪酬及提名委員會亦負責持續檢討董事會及其委員會的架構、規模及組成方式，並提名及推薦董事任命、連任或撤換。倘獲連任或被撤換的董事為薪酬及提名委員會成員，則該董事必須在討論該項議程時避席。薪酬及提名委員會職責、組成和會議情況請參閱 2024 年年度報告「企業管治」章節(第 106 頁)。

行政總裁對基金整體可持續發展負責並向董事會匯報，其薪酬與可持續發展管理成效掛鉤。行政總裁同時擔任安全生產第一責任人，安全管理直接與其績效掛鉤。管理人各部門負責人職能範圍內可持續發展相關績效指標完成情況與其績效掛鉤。管理人亦定期對酒店及服務式公寓、前線運營商落實基金可持續發展各項相關政策的情況和績效進行考核和監督，節目標完成進度與其績效掛鉤。

反貪污和反賄賂

議題內涵：重視商業道德建設及管理，遵守廉潔規範，加強反貪污反商業賄賂的內部監察，防範各環節的腐敗和賄賂行為，建立廉潔企業文化。

理念

基金和管理人致力於提升透明度、獨立性和問責制，同時注重合規和公平，嚴格遵守相關法律法規。公司內已制定了一系列廉潔規範，確保資產透明、管理規範和支出合理，並將廉潔和反賄賂設定為行為底線。我們建立了反貪污和反商業賄賂的內部監察機制，對違規、違紀、違法行為進行嚴格監督和嚴厲處理。反貪污與反商業賄賂的內部規章制度、培訓、監督機制適用於所有董事、僱員（全職／實習）、前線運營商和外包商。管理人強調供應鏈的廉潔管理，對違反約定的供應商持零容忍態度。

目標及進展

目標	每年開展反貪污和反賄賂主題培訓，100%覆蓋管理人部門、酒店及服務式公寓和前線運營商
年度進展	已達成



管理實踐

制度與機制

管理人持續完善內部各項規章制度，透過預防、監督及獎懲措施，保證所有營運點均恪守商業道德，鞏固廉潔的企業文化。依據《反洗錢工作指引》《風險偏好管理辦法》《內部審核實施辦法》等合規管理體系文件，密切監測和管控各類違規風險，堅決杜絕貪污行為，並建立了監督匯報機制。管理人亦已設立處理利益衝突的程序，所有董事和僱員均需嚴格遵守。

獨立監督與舉報者保護

管理人每年對檢視反貪污與反商業賄賂相關政策和制度，適時完善制度內容和管轄範圍，已建立並維持有效的獨立監督機制。管理人於合規手冊中明確舉報政策，設立多種舉報渠道接受各類舉報信息，並對信息來源和舉報者信息嚴格保密，以確保其受法律保護和遠離干擾。對接獲的舉報、各類檢查／審計發現的違規事件／內控缺陷，管理人秉持公正客觀原則，根據調查結果責成有關部門、酒店及服務式公寓或前線運營商及時跟進，制定整改／優化方案並落實。過程中如識別出違法、違紀或違反商業道德的情況，則按既定機制上報並調查處理。

專業範疇

合規管理

機制和運作

- 合規部負責合規管理職能，由公司秘書／合規經理領導，每半年向審核委員會和董事會提交合規報告；
- 合規管理人員單獨或同時持有律師（中國香港、中國內地）、企業法律顧問（中國）、註冊會計師、稅務師等專業資格；
- 按照合規手冊的要求，合規部每季度對前線運營商開展合規檢查，檢查範圍100%覆蓋基金旗下物業，亦每半年要求管理人部門開展合規自評並提交報告；
- 結合實際需要，合規部不定期組織各類面向管理人部門、酒店及服務式公寓和前線運營商的合規培訓，並組織合規知識測試；
- 管理人面向公司內、外設立了舉報專線、舉報郵箱、舉報信箱、舉報傳真，指派專人負責管理。

內部監控

專業範疇

外部審計和監督



- 根據《上市規則》，管理人每年聘請獨立核數師對基金中期財務報表進行審閱，對年度財務報表進行審計。《獨立核數師報告》請參閱2024年年度報告第212頁。
- 管理人對基金的管理受信託人監督，《信託人報告》請參閱2024年年度報告第94頁。

機制和運作

報告期內，管理人沒有發現或知悉任何已確認的商業賄賂事件，亦沒有出現針對公司或其僱員有關商業賄賂的公開法律訴訟。

商業道德建設

管理人要求僱員簽署書面廉潔從業承諾，亦每年組織開展商業道德培訓；要求酒店及服務式公寓、前線運營商切實做好員工廉潔承諾、宣傳和培訓各項工作。管理人不定時開展專項督查，杜絕損害基金整體形象的事件發生。年內，管理人、酒店及服務式公寓、前線運營商共計開展反貪污和反賄賂主題培訓981小時，累計1,268人次，100%覆蓋董事、管理層和員工。

供應商反賄賂

管理人高度重視供應鏈廉潔管理，所有供應商均需要遵守我們的供應商管理政策。管理人對所有新納入供應商庫的公司圍繞信譽程度、服務口碑、資質認證、合規記錄等範疇展開綜合考察，如發現違法違紀記錄將「一票否決」。我們每年對當年存在合作記錄的供應商考核評價至少一次，確保其持續遵守我們對供應商管理的相關要求。報告期內，管理人對前線運營商保潔外包服務進行專項檢查。基金以物業投資為主，工程投資主要為資本性改造。為做好各物業資本性改造合同工程的廉政建設，管理人在開展招標採購活動過程中，採取多重措施防範廉潔風險：

- (1) 發出招標檔時，要求投標人簽署提交《投標聲明》，保證不存在與其他單位圍標、串標等行為，承諾不出讓投標資格，不向招標人或評標委員會成員行賄，否則將承擔相應法律後果；
- (2) 評標過程中，隨機選取員工擔任廉潔監督員，對評標全過程進行監督和確認。評委在相關部門隨機選取，嚴格按照評標標準對各投標人開展評價並書面確認；
- (3) 簽訂合同時，要求合同相對人與公司簽訂《廉潔協議》，保證不向公司員工提供或許諾提供回扣、手續費、佣金、介紹費等，以獲取任何的商業機會。報告期內，管理人對《廉潔協議》進行修訂；
- (4) 合同簽訂後，內控審計部不定期開展招標採購專項審計，發揮獨立監督功能；

於報告年度，管理人沒有發現或知悉任何已確認的與供應商反貪污和反賄賂相關事件或訴訟。

反洗錢

管理人建立了反洗錢工作機制。對於租賃業務，我們根據客戶身份識別規則開展客戶身份識別與核對工作，建立了租賃管理系統用以登記和維護客戶及其代理人的工商信息和身份基本信息，妥善留存相關人士的有效身份證件或其他身份證明文件的影本或影印件。我們亦在租賃合同中納入「反洗錢條款」，要求租戶聲明其提交公司的一切資金來源合法，承諾其提交備案的身份資料真實且可靠。對於酒店及服務式公寓，顧客入住前需按照國家相關法律法規登記身份信息。對於投融資事務，管理人委託境內外律師或合資格專業人士展開盡職調查，確保有關經濟活動合法、合規，同時依照金融機構要求提交反洗錢相關問卷和材料。於報告年度，管理人沒有發現或知悉任何已確認的與反洗錢相關事件或訴訟。

知識產權保障

議題內涵：遵守知識產權相關的法律法規，完善知識產權保護的管理方法與措施，重視保護自身的知識產權，同時加強知識產權管理、宣貫等，避免侵犯他人的知識產權。

理念

我們尊重知識產權，視商標、品牌等知識產權為重要的資產，所有僱員不得複製或傳播任何未經授權的版權材料，避免侵佔版權擁有者的權利。倘若發現侵犯知識產權的情況，我們會第一時間採取彌補措施，包括撤回相關材料或作出補償等。

目標及進展

目標	持續開展知識產權保障相關宣傳和培訓
年度進展	已達成

管理實踐

越秀房產基金各類知識產權由資產管理部統一管理。我們在做好自身知識產權管理的同時，希望將尊重知識產權的理念普及至社會各界。於報告年度，管理人沒有發現或知悉任何與基金或管理人相關且經過確認的與侵犯知識產權相關事件或訴訟。

基金旗下白馬大廈為服裝專業市場，其租戶涉及眾多品牌。我們透過多種渠道在場內營造及倡議原創氛圍，並建立了自主版權保護機制、商標品牌培育指導站以及品牌准入及管理規則，打造「白馬標準」。報告期內，白馬大廈入選「2024年度國家級知識產權保護規範化市場培育對象」名單、申報「千企百城」商標品牌，並獲得廣州市市場監督管理局設立「商標品牌培育指導站」，實踐措施主要包括：

- (1)

專題培訓：邀請政府部門和知識產權專家面向員工和租戶開展培訓。報告期內，我們邀請管轄市場監督所對前線運營商員工和商家開展消費者權益保護及知識產權主題培訓，旨在提升員工專業能力及商家法律意識；
- (2)

日常宣傳：製作「如何避免商標和知識產權侵權」視頻，在場內加強知識產權相關科普視頻、宣傳材料、海報的展出和宣導，營造知識產權保護氛圍；
- (3)

檢測服務：與廣州檢驗檢測認證集團合作，為商戶提供商品檢測工作，為商戶解決糾紛提供重要依據。

反不正當競爭

議題內涵：誠信公平地開展業務活動，主動識別潛在不正當競爭風險並制定管控措施。

理念

我們深刻明白良性競爭可提高效率及推動創新，並可確保服務質量及提升顧客體驗。管理人推崇所有業務活動均以誠信及公平方式進行，以獲取業務合作夥伴、租戶、投資者及公眾的信任。

目標及進展

目標	每年檢視採購流程管控情況
年度進展	已達成



管理實踐

我們嚴格遵守《競爭條例》《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規，禁止不正當競爭行為，倡導公平競爭及合法合規發展，主動識別競爭常規中的風險並制定管控措施。我們將招投標規定明確列入內部制度，明確規定招投標的標準和程序，並每年獨立檢視採購管理流程執行情況，加強不正當競爭的前置預防管理。於報告年度，管理人沒有發現或知悉任何已確認不遵守有關反不正當競爭的法律及規例的行為。

風險管理及內部監控

有效的風險管理是基金實現策略目標的關鍵。為了維持穩健且高效率的業務經營及持續的業務增長，管理人建立了體系化的風險管理框架，包括治理架構、管理流程和控制措施。管理人風險管理策略強調前瞻性地識別業務風險，並加強預防控制，以避免潛在的負面影響。此舉有助於保障風險處理的及時性，落實管理責任與風險監控工作，把握風險相應帶來的機遇，從而優化業務營運。

風險管理

三道防線

管理人遵循三道防線的風險管控框架(ERM)，實施《風險偏好管理辦法》，並已建立貼合基金營運各個業態的風險台賬和風險指標體系。於報告期內，風險主動管理、風險監測與匯報、風險獨立監督等機制高效運作，未發生重大風險事件。

風險防線	主要職責
第一道防線 管理人部門、酒店及服務式公寓、前線運營商	- 依照職責範圍主動管理各類風險，每季度監測和報告風險事件和指標； - 風險類別涵蓋收益風險、利率風險、匯率風險、流動性風險、聲譽風險、合規風險、人力資源風險、安全生產風險、信息安全風險等主要範疇，並關注氣候變化對各主要範疇可能帶來的風險和機遇。
第二道防線 風險管理	- 負責制定和維護風險指標體系，將氣候風險整合至風險管理框架。結合年度經營計劃設定監測閾值，每季度計算和監測指標結果，每半年檢視閾值的有效性； - 利用信息技術手段收集、匯總和監測各類風險事件，利用情景測試、風險圖譜等方式分析各風險之間的關聯，持續評估各類風險的發生可能性和影響程度； - 對風險管理計劃予以定期監察並加以完善，檢視風險管控手段和緩減措施； - 每季度向審核委員會提交風險管理報告，審核委員會負責把控整體風險管理。董事會於每季度召開一次或以上會議(如有必要)，負責審閱風險報告和基金的主要程序所實施的內部監控工作是否執行到位。
第三道防線 內部審計	- 每年年初以風險為導向制定當年的內部審計計劃，提交審核委員會審批； - 依照計劃獨立開展工作，包括流程內控測評和專項審計，識別各類管理漏洞並相應提出／跟進有關整改／優化建議； - 每半年向審核委員會提交工作報告。

ESG 風險管理

議題內涵：將環境、社會和治理因素系統地融入企業的風險管理體系中，以識別、評估和應對與可持續發展相關的潛在風險和機遇，從而保護企業的長期價值和社會責任。

理念

我們深知 ESG 風險為整體風險管理的重要組成。我們倡導及致力將 ESG 因素融入風險管理框架體系，制定風險應對措施，提高 ESG 風險和機遇的管理能力。

目標及進展

目標	每年檢視 ESG 框架、政策和目標
年度進展	已達成

管理實踐

管理人已制定《氣候風險管理政策》，該政策明確將 ESG 風險整合至風險管理體系，並將其納入合規手冊中。ESG 風險管理手段主要包括：

- 在風險管理程序中考慮 ESG 相關風險，並確保採取適當步驟識別、評估、管理和監察有關聯及重大的 ESG 相關風險；
- 採用適當的工具及指標，以評估及量化 ESG 相關風險；
- 在評估投資策略於不同路徑下對氣候相關風險的抵禦力時，評估情境分析的關聯性及適用性；
- 聘請專業顧問協助識別和評估 ESG 相關機遇和風險的潛在財務影響；
- 採取合理步驟，以識別基金旗下物業所涉及的溫室氣體排放量，區分範圍 1、範圍 2 和範圍 3（在可行情況下），並界定其計算方法及相關假設。

可持續發展管治

我們深信健全的可持續發展管治是基金實現可持續發展目標的基石，亦積極推動 ESG 理念和標準深度融合至業務各個環節。管理人目前已建立涵蓋管理人、酒店及服務式公寓、前線運營商的四級可持續發展管治架構。在此架構下，董事會積極參與 ESG 相關事宜，各管治層級明確工作範疇、流程和重點，並在實踐中不斷積累經驗，主動持續改進，以權責分明的架構實現可持續發展的常態化管理。在報告期內，管理人確保了涵蓋各層級的可持續發展管理架構高效運作。

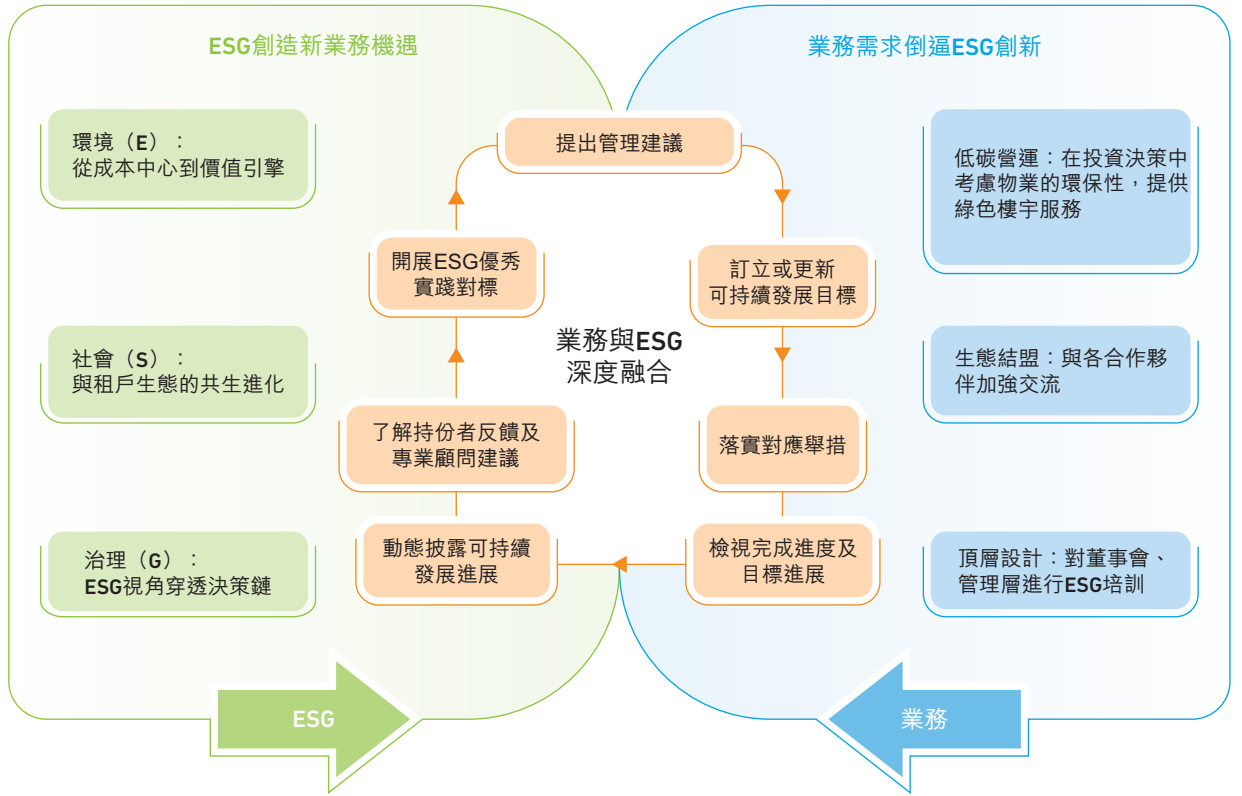
層級	組成	職責
董事會及董事委員會	執行董事、非執行董事、獨立非執行董事	主導 ESG 策略和匯報，監督 ESG 工作進度，各董事委員會根據職責範圍負責 ESG 相關議題的討論
可持續發展領導小組	組長：林德良先生（行政總裁） 成員：區海晶女士（副行政總裁）、關志輝先生（財務總監）	- 制定可持續發展的總體理念、策略和目標 - 調配各類資源支持可持續發展工作 - 向董事會和董事委員會提交工作報告 - 跟進／落實董事會決定的其他事項

層級	組成	職責
可持續發展工作小組	區海晶女士(副行政總裁)擔任組長，投資及投資者關係部統籌，各部門負責人參與討論，依照職責範圍推進相關工作	- 研究和落實可持續發展管理政策 - 對可持續發展現狀進行評估和匯報 - 規劃覆蓋短、中、長期可持續發展工作方案 - 監督可持續發展工作的進度 - 向可持續發展領導小組提交工作報告 - 跟進／落實可持續發展領導小組指派的其他事項
物業可持續發展實踐團隊	管理人僱員、酒店及服務式公寓僱員、前線運營商	- 對物業相應環境、社會指標進行日常管理和統計 - 落實可持續發展政策和計劃 - 對相應指標進行週期性的匯報 - 提出日常管理上的改善建議 - 配合可持續發展工作小組其他工作

可持續發展管理

我們秉持「創造可持續價值」的理念，遵循P(計劃)、D(執行)、C(檢查)、A(處理)循環，不斷檢視自身可持續發展表現，持續夯實ESG各環節管理，力爭為持份者創造更大的經濟、環境和社會效益。

透過定期開展持份者溝通、同行對標分析、規劃發展目標及提出改進建議等方式，我們將ESG理念與現有業務模式和管理機制深度結合。此外，我們按年發布獨立的ESG報告，積極響應各持份者的關注點，全方位展示基金年度可持續發展表現。



我們在投資評估過程中，將ESG因素和可持續發展表現，包括綠色建築認證、能源管理、建築物安全等要素納入對潛在標的投資評估範圍，以識別重大的氣候相關風險，綜合評價物業抵禦和適應氣候相關風險和機遇的能力。我們在資本性改造工程規劃中，將ESG因素納入考慮，有規劃地提升旗下物業節能減碳性能、安全保障水平、產品競爭力和外部形象。本年度基金沒有新收購物業，資本性改造工程合共投入約人民幣3,897萬元。基金物業組合中綠色建築認證和表現請參閱本報告綠色租賃章節。

可持續發展目標

我們圍繞聯合國可持續發展目標(SDGs)，基於《巴黎協定》和中國「十四五」時期減碳目標和行動方案，結合基金重要性議題，遵循循序漸進原則，面向短、中、長期制定系列可持續發展目標，並採取多方位舉措推動目標實現。

重要性議題	可持續發展目標(邁向2030)	2024年目標進展
反貪污和反賄賂	每年開展反貪污和反賄賂主題培訓，100%覆蓋管理人部門、酒店及服務式公寓和前線運營商	✓
ESG風險管理	每年檢視ESG框架、政策和目標	✓
穩定價值創造	每年檢視風險管理框架、政策和目標	✓
反不正當競爭	每年檢視採購流程管控情況	✓
知識產權保障	持續開展知識產權保障相關宣傳和培訓	✓
能源管理	(1) 以2019年為基準，2025年或之前耗電強度 ² 減少13.5%	進展中
	(2) 2025年或之前完成制定2030年節電目標和行動方案	進展中
水資源管理	(1) 以2019年為基準，2025年或之前用水強度 ³ 減少10%	進展中
	(2) 2025年或之前完成制定2030年節水目標和行動方案	進展中
應對氣候變化	(1) 以2019年為基準，2025年或之前溫室氣體排放強度 ⁴ 減少13.5%	✓
	(2) 2025年或之前完成制定2030年減排目標和行動方案	進展中
範疇： ◆ 管治／經濟 ◆ 環境 ◆ 社會 		

² 指物業公共區域和酒店及服務式公寓營運的外購電網用電耗量密度，按單位面積或房晚計算。
³ 指物業公共區域和酒店及服務式公寓營運的耗水密度，按單位面積或房晚計算。
⁴ 包括範圍1和範圍2，按單位建築面積或房晚計算。

重要性議題	可持續發展目標(邁向2030)	2024年目標進展
廢棄物管理	(1) 堅持推廣無紙化辦公，推動日常營運產生的廢棄物 ⁵ 減少2025年或之前制定2030年減廢目標和行動方案	進展中
	(2) 每年持續開展廢棄物分類，持續委託有資質的第三方100%處理有害廢棄物	✓
綠色租賃	(1) 持續推廣綠色公約，倡導綠色辦公	✓
	(2) 持續推動綠色大廈認證／評選，提升綠色建築認證比例	✓
生物多樣性	將生物多樣性納入每年公益／宣傳活動的關注範疇	✓
可持續消費	持續倡導租戶和顧客減少使用一次性用品	✓
員工發展與培訓	(1) 員工每年人均接受培訓時長不低於36小時	✓
	(2) 為100%新入職員工提供培訓	✓
員工吸引與留存	(1) 每年員工績效考核和績效溝通	✓
	(2) 與學校保持聯繫，每年提供實習崗位	✓
員工權益與溝通	(1) 員工100%簽署書面勞動合同	✓
	(2) 員工100%購買社會保險／勞動保險	✓
	(3) 每年組織僱員滿意度調查	✓
員工安全與健康	(1) 每年經確定因工作關係死亡人數為零	✓
	(2) 每年為員工提供健康體檢	✓
範疇： ◆ 管治／經濟 ◆ 環境 ◆ 社會 		

⁵ 不包括資本性改造工程產生的廢棄物。

重要性議題	可持續發展目標(邁向 2030)	2024 年 目標進展
多元與包容	每年檢視多元化政策和進展	✓
社會公益	(1) 與社區保持聯繫，每年堅持為各類慈善公益活動提供場地	✓
	(2) 與工會保持聯繫，持續強化志願者團隊建設	✓
信息安全保護	每年檢視信息安全管控機制	✓
物業安全與健康	(1) 每半年至少組織一次消防演練，100% 覆蓋旗下物業	✓
	(2) 每年設備設施安全隱患 100% 整改	✓
價值鏈社會責任	每年供應商 100% 評估和審查	✓
服務質量	年度第三方調查客戶綜合滿意度不低於 90% ⁶	✓
客戶投訴管理	每年 100% 響應客戶投訴	✓
負責任營銷	持續開展消費者保護相關宣傳和培訓，保障消費者的合法權益	✓
產業發展	持續開展租戶賦能活動；透過持續參與專業論壇和行業協會等方式，促進行業發展	✓
範疇：◆ 管治／經濟 ◆ 環境 ◆ 社會		



可持續發展政策

我們參照國際和本地的可持續發展指引及準則，圍繞多個範疇制定了可持續發展政策和機制，規範及引導管理人和旗下各物業可持續發展管理工作。

合規手冊	管理人已在合規手冊中納入 ESG 管理要求，明確 ESG 管理職責分配、風險管理涵蓋 ESG 風險、ESG 報告發布要求等內容
董事會多元化政策	管理人董事會組成需要滿足多元化和平衡，確保董事會成員在年齡、性別、文化、教育背景、專業經驗、技能及服務年限等方面具有廣泛代表性
氣候風險管理政策	明確氣候風險管治架構和職責劃分、ESG 要素整合至投資管理和風險流程、氣候風險管理流程和指標等內容。具體請參閱本報告「應對氣候變化」章節
制度／指引	管理人、酒店及服務式公寓和前線運營商制定各類可持續發展相關制度，涵蓋環境、社會以及管治等各主要範疇。我們持續檢視政策和制度應用情況，確保具體制度內容切實可行且富有效率。具體請參閱本報告「政策列表」章節

⁶ 指綜合滿意度，適用於寫字樓、服裝專業市場和零售商場等業態。

綠色和可持續發展金融

理念

我們充分發揮公司在資產管理和資本運作方面的綜合優勢，致力於構建一個更加綠色、可持續的金融生態圈。一方面，我們憑藉卓越的 ESG 績效，增強在資本市場的競爭力和信譽度，探索創新性金融工具，降低融資成本，為企業帶來經濟和環境雙重效益。另一方面，我們以綠色和可持續發展金融為切入點，推動資產營運流程優化，提升資產的低碳性能和營運效率。我們透過綠色和可持續發展資本的機遇，加速產品和服務的創新與升級，努力實現資產的高質量增值。

2024 年末仍存續的綠色和可持續發展相關融資目錄

類型	簽署年份	概要	用途
可持續發展表現掛鉤貸款	2022	與銀團簽署首筆總值 38 億港元可持續發展表現掛鉤貸款，可持續發展關鍵績效指標包括降低溫室氣體排放強度、提升資產組合綠色建築比例、提升主流 ESG 評級等	再融資
綠色貸款	2023	40 億人民幣綠色貸款	融資置換
可持續發展表現掛鉤貸款	2024	簽訂新一筆 3 年期 18.05 億港元等值港元及人民幣可持續發展表現掛鉤貸款，可持續發展關鍵績效指標包括降低碳排放強度、提升綠色租賃公約覆蓋、提升 WELL 認證覆蓋等	再融資

截至本年度末，基金融資組合中，綠色及可持續發展相關融資佔比為 36.3%。

ESG 評級

MSCI ESG 評級⁷

根據 2025 年 2 月 26 日發布的評級檢視結果，基金 MSCI ESG 評級為 **BB**。



Sustainalytics ESG 風險評級

2024 年度，基金維持低風險評級，得分 **16.8**，表示基金由於 ESG 因素導致重大財務影響的風險很低。

標普全球企業可持續發展評估 (CSA)



2024 年度，基金在標普 CSA 中得分 **42** 分（滿分 100 分），得分超過全球 **79%** 參評房地產企業。



HKQAA 可持續發展評級

2024 年度，基金的 HKQAA 可持續發展評級為 **A-**。



全球房地產可持續發展基準 (GRESB)

- 再次獲得綠色 **四星評級**
- 再次獲得公開披露 **A 評級**（最高級別）

⁷ 越秀房產基金使用任何 MSCI ESG Research LLC 或其關聯公司 (MSCI) 的數據，以及在此使用 MSCI 標識、商標、服務標章或指數名稱，不構成 MSCI 對越秀房產基金的贊助、認可、推薦或推廣。MSCI 的服務和數據屬於 MSCI 或其信息提供商的財產，且按原樣提供，不提供任何保證。MSCI 名稱和標識是 MSCI 的商標或服務標章。

重要性評估

持份者溝通方式

我們高度重視持份者在越秀房產基金的ESG管理工作的有效參與，通過了解持份者對重要議題的期望，幫助我們識別業務營運的潛在風險和機遇。我們不斷優化持份者參與機制，致力於打造多元、高效、透明的溝通渠道，以更好地響應持份者的關切與要求，努力為其創造價值。基金的主要持份者包括租戶、顧客、員工、政府／監管機構、基金單位持有人及投資者、ESG第三方評價機構、供應商、媒體、社區等，持份者關注點和溝通方式如下表所示。

持份者	主要關注點	主要溝通方式
租戶  寫字樓、專業市場、零售商場的租戶	• 地理位置 • 內部環境 • 服務素質 • 安全設施 • 能耗水平 • 租金水平 • 顧客流量	• 定期走訪 • 滿意度調查 • 投訴熱線 • 投訴信箱 • 常駐物管
顧客  在零售商場、酒店、服務式公寓內享用服務的顧客	• 地理位置 • 商戶組合 • 物業環境 • 安全設施 • 交通便利性	• 投訴信箱 • 常規巡查 • 投訴熱線 • 滿意度調查
員工  管理人僱員和基金僱員	• 薪酬待遇 • 員工福利 • 晉升空間 • 晉升政策 • 培訓體系 • 企業聲譽 • 工作強度 • 溝通渠道	• 直接交流 • 員工信箱／熱線 • 培訓項目 • 考核評價 • 滿意度調查

持份者	主要關注點	主要溝通方式
政府／監管機構  基金註冊、上市和營運地的當地政府及監管機構	• 遵守法律法規 • 依法納稅 • 促進經濟增長 • 促進就業 • 環境效益 • 社會效益	• 日常聯繫 • 政策溝通
基金單位持有人及投資者  現有基金單位持有人、金融機構及潛在投資者	• 股價表現 • 分派情況 • 財務表現 • 業務前景 • 發展計劃 • 企業管治	• 基金單位持有人年度大會及特別大會 • 財務信息披露 • 投資者熱線／信箱 • 投資者關係路演
ESG 第三方評價機構  對基金ESG表現進行評價的獨立第三方機構	• 信息披露 • 管治情況 • 風險管理 • 環境效益 • 社會效益	• 中報和年報 • ESG報告 • 網站／郵件溝通 • ESG信息問詢回應
供應商  為基金及旗下物業提供日常營運所需設備及服務的供應商	• 採購政策 • 供應商管理制度 • 公平交易 • 按時交貨 • 及時付款 • 溝通渠道 • 夥伴關係	• 供應商考察 • 定期走訪 • 定期評價

持份者		主要關注點	主要溝通方式
媒體	關注基金並對我們的營運表現及服務情況進行監督的媒體	- 財務表現 - 發展方向 - 獎項和榮譽 - 環境效益 - 社會效益 - 管治效益	- 活動邀請 - 輿情關注 - 常態化溝通
社區	基金旗下物業所在的社區、幫扶地區	- 對周邊環境影響 - 休閒娛樂設施 - 創造發展機會 - 社會公益	- 公益活動 - 投訴熱線

重要性議題識別及分析

重要性議題評估流程

我們基於基金的業務模式，結合國家政策、資本市場評級標準、ESG 國際披露標準、同行分析和持份者關注的其他議題等角度，每年開展多維度的重要性議題評估，提交審核委員會審議並提交董事會審批。

2024 年，為加深對 ESG 潛在財務影響的理解，我們根據《GRI 標準》《國際財務報告可持續披露準則第 1 號—可持續相關財務資訊披露一般要求》(IFRS S1) 等最新披露標準，基於以往的重要性評估方式納入財務視角，圍繞議題是否對企業產生較大價值(以下簡稱「財務重要性」)及企業在相應議題的表現是否會對經濟、社會和環境產生重大影響(以下簡稱「影響重要性」)，首次開展雙重重要性評估。重要性議題分析步驟如下表所示。

第一步

識別及更新 ESG 議題清單

- 多維度梳理重要性議題，完成重要性議題清單的識別及更新：
- (1) 政策趨勢分析：緊跟國家戰略，深入研究國家及各省市政策及法規，結合房地產行業、金融行業的監管要求，分析行業可持續發展趨勢；
 - (2) 公司發展規劃：結合投資策略、營運策略、年度規劃等，識別對公司發展具有重大意義及業務相關性的議題；
 - (3) 披露標準分析：綜合參考香港聯交所 ESG 報告守則、GRI 標準、聯合國可持續發展目標 (SDGs)、可持續發展會計準則委員會標準 (SASB)、國際財務報告可持續披露準則 (IFRS) 等；
 - (4) 資本市場分析：參考 ESG 相關評級及指數覆蓋的重要議題；
 - (5) 同行對標分析：對標國內外領先同行的 ESG 報告，識別同行關注議題；
 - (6) 持份者關注分析：結合持份者在各渠道信息反饋的情況，識別其集中關注的議題。

第五步

重要性議題確認

年度重要性議題和排序提交董事會審閱及批准。

第二步

開展持份者重要性議題調研

我們面向各界持份者開展雙重重要性問卷調研，涵蓋員工、租戶、顧客、供應商、投資者、政府和監管機構、媒體、社區及公益機構等利益相關方，以充分識別持份者關注議題。

第三步

收集高級管理人員及 ESG 專業顧問意見

- (1) 收集來自管理人高級管理人員的意見，以充分了解本公司內部持份者對議題雙重重要性的評估情況；
- (2) 收集來自 ESG 專業顧問的意見，以保證 ESG 雙重重要性議題評估的專業性和科學性。

第四步

檢視重要性議題分析

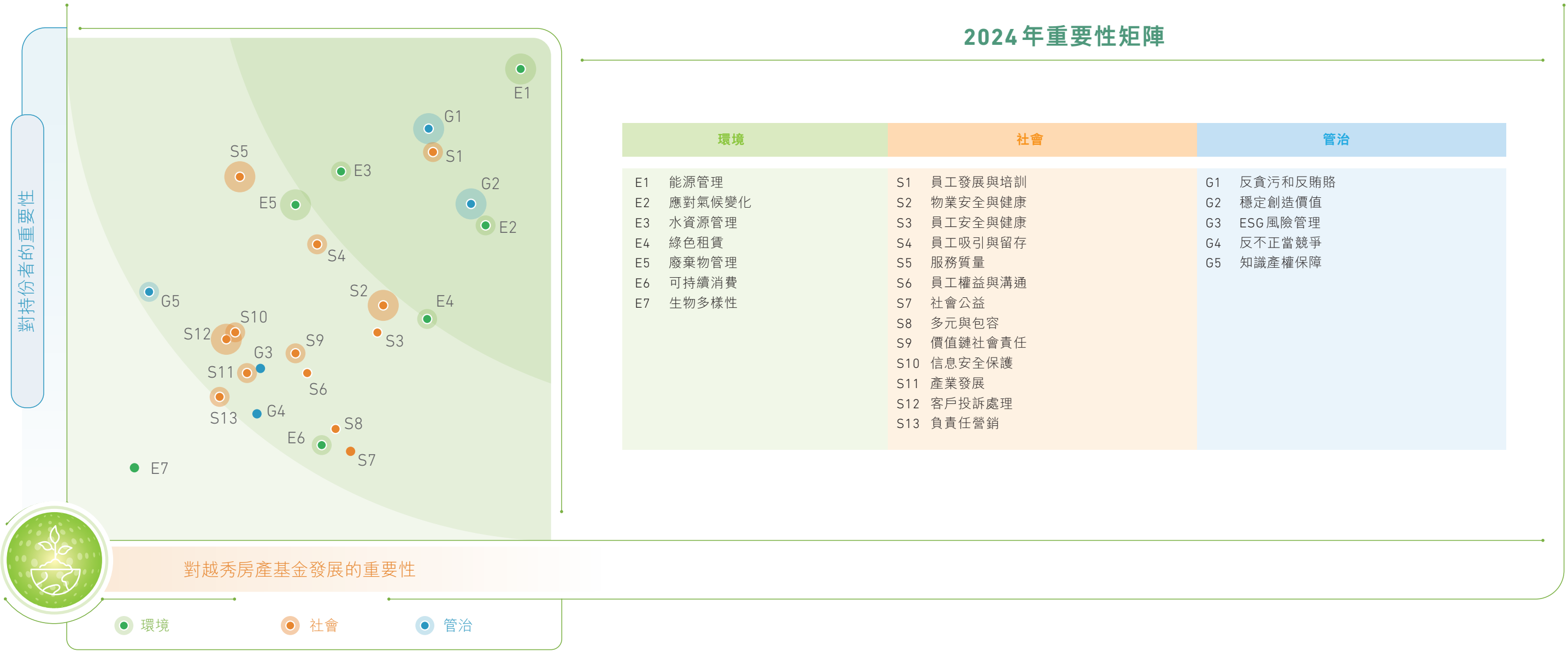
綜合上述多方意見、國際標準、同行關注等，形成重要性議題分析結果檢視列表，識別及分析出各重要性議題對基金及對持份者的雙重重要性程度，編繪雙重重要性議題矩陣。

重要性議題矩陣

2024 年，可持續發展工作小組透過內部訪談、外部訪談、專題會議等形式與持份者保持密切溝通，於本年度持續組織持份者問卷調查，並收集到 592 份有效問卷。同時，可持續發展工作小組向管理層及 ESG 專業顧問徵求議題反饋意見，以確保符合公司戰略規劃和可持續發展需要。根據最新的重要性議題檢視結果，重要性議題數量維持 25 個(2023 年度：25 個)。

矩陣中，雙重重要性通過以下方法呈現：

- **影響重要性：**橫縱軸分別代表各議題對基金發展、對持份者的影響重要性水平；
- **財務重要性：**各議題點外圈陰影，代表內外部持份者在該議題下的綜合財務重要性水平，陰影面積越大代表潛在財務影響越高(根據問卷調研結果)。



低碳營運

引領綠色發展

本章回應的SDGs目標



我們的理念

我們致力於在營運過程中充分融入可持續發展理念，持續普及綠色租賃，提升能源、水資源及廢棄物的管理能力，積極響應國家和地區「雙碳」戰略，將可持續管理的工作思路內化於管理人投資及風險管理的全流程。我們制定及完善氣候相關的管理制度及政策，為旗下物業進行標準性指引與規範性指導，將氣候相關的因素納入管理人風險管理框架，識別氣候風險清單，加強氣候風險管理，以進一步引領低碳綠色發展。



應對氣候變化

議題內涵：識別及分析氣候變化的潛在風險，積極應對氣候變化帶來的風險和機遇。

理念

為提供透明、一致、可比較且可驗證的氣候相關信息及數據，我們參考香港聯交所ESG 報告守則D 部分及《氣候信息披露指引》進行披露。

目標及進展

目標	- 以 2019 年為基準，2025 年或之前溫室氣體排放強度(範圍 1+ 範圍 2)減少 13.5% 2025 年或之前完成制定 2030 年減排目標和行動方案
年度進展	- 寫字樓、零售商場和專業市場：溫室氣體排放強度(範圍 1+ 範圍 2)對比基準年下降 20.0% - 酒店及服務式公寓：溫室氣體排放強度(範圍 1+ 範圍 2)對比基準年下降 19.8% - 持續提升範圍 3 類別統計



氣候信息披露

管治

董事會為 ESG 管治架構最高決策層，承擔監督氣候變化相關工作事宜的責任。董事會每年定期審查物業組合中的資產及營運風險，包括氣候相關風險，審視氣候相關目標實施進展，並討論制定風險緩解措施。

審核委員會負責風險管理，包括監督 ESG 風險和氣候風險，並確保風險管理流程中充分考慮這些風險。財務及投資委員會負責審視投資管理流程，將重大氣候相關風險納入投資決策過程。披露委員會負責確保氣候相關披露的透明度與合規性，確保信息披露符合有關監管要求，為投資者和其他持份者提供準確、及時的信息。

董事會下設三個層級的管理架構，包括可持續發展領導小組、可持續發展工作小組及物業可持續發展團隊，共同負責識別和評估氣候相關風險，並在日常營運中持續落實氣候相關行動計劃、對氣候變化相關指標進行定期匯報。報告期內，董事會共計聽取 4 次 ESG 專題匯報(其中包含氣候相關事宜)，可持續發展領導小組共計聽取 1 次應對氣候變化披露的專題匯報。

策略

在全球氣候變化的大背景下，氣候變化風險正為企業帶來愈加嚴峻的挑戰。在國際氣候目標和中國「雙碳」戰略的引領下，作為綠色低碳發展的踐行者，管理人決心積極應對這些挑戰，緊握高質量發展新機遇。

管理人已經建立了管治架構，制定《氣候風險管理政策》，明確了各層級職責，並定期評估架構的適宜性與有效性。一方面，我們積極主動採取措施減緩氣候變化，制定了碳減排目標和行動方案。另一方面，我們着手優化策略適應氣候變化，聽取持份者對氣候變化事宜的關注要點及期望，將氣候相關風險及機遇納入整體業務策略及投資決策，提升服務標準並擴大低碳管理半徑。

截止目前，我們已參照香港聯交所《氣候信息披露指引》的相關要求及步驟開展氣候情境分析，透過識別及分析不同情境下的物理及轉型風險參數，總結出相關氣候風險指標清單，明晰各氣候相關指標可能對業務帶來的潛在影響，提升基金及旗下物業的氣候風險管理能力。

報告期內，我們著手搭建 ESG 相關財務影響分析框架和模型，識別氣候風險對財務狀況、財務表現及現金流量的潛在影響。未來，我們將進一步參照 ESG 報告守則 D 部分及 IFRS S2 準則，識別氣候變化風險及機遇對業務、策略及財務規劃方面帶來的實際及潛在財務影響，並逐步探索進行量化分析。

案例 越秀房產基金攜手多方發起「可持續未來+計劃」

氣候變化是全球面臨的重大挑戰之一。6月至7月，越秀房產基金攜手比利時駐廣州總領事館、JC動漫館、百年國漫館、野生救援、藍精靈等合作方以「氣候行動」為倡導，開展「可持續未來+計劃」，通過打造藝術畫展、發布綠色倡導、舉行線下沙龍等一系列活動，傳遞共築可持續未來的理念。基金旗下多個物業通過外立面、樓梯等多個載體，共同傳播「下一個氣候行動你來定義」宣傳畫面及視頻。基金獲得野生救援頒發感謝證書。



野生救援感謝證書



活動照片

基金氣候相關披露里程回顧

識別及應對風險及機遇

2023–2024

按照央行與監管機構綠色金融網絡（NGFS）開展物理風險分析、轉型風險及機遇分析，以了解並應對氣候變化所帶來的風險與機遇，並更有效地回應業界以及資本市場的關注點

2022–2023

在專業顧問協助下首次開展情景分析，分析在綠松色情景和棕色情景下，中國廣東省廣州市（主要物業組合所在城市）2030和2050年物理風險的演變情況

2024–2025

按照聯交所指引要求，研究建立一套氣候相關指標體系框架，持續探索氣候變化所帶來的潛在業務影響和財務影響

2021

首次參考TCFD建議梳理氣候風險

階段一

2021

首次發佈短、中、長期可持續發展目標和實現路徑

階段二

2022–2023

統計相關數據，跟蹤目標實現情況

階段三

2024–2025

增加披露範圍三的類別

2023–2024

數據披露範圍擴大，首次披露三個範圍三類別

跟蹤及披露表現

氣候情境分析設定

年度	氣候情景及假設	分析範圍
2022~2023	混合情景： (1) 綠松色情景(指政策得到積極響應和快速推進，清潔能源轉型順利，排放結果：RCP 2.6) (2) 棕色情景(指政策頻繁受挫且落實不力，主要依賴化石燃料，排放結果：RCP 8.5)	中國廣東省廣州市範圍內的物業
2023~2024	NGFS 情景： (1) 低排放情景：有序情景(透過嚴格的氣候政策和創新，在 2050 年左右實現淨零二氧化碳排放，氣溫升幅結果 2100 年 1.5℃) (2) 高排放情景：溫室世界情景(實施已承認的所有「國家自主貢獻(NDCs)」目標預案，氣溫升幅結果 2100 年 3℃)	基金旗下所有物業

物理風險

2023 年至 2024 年初，我們利用 REMIND 模型⁸及基金旗下物業的具體數據，結合考慮時間因素，對不同類別、地點和級別的物業資產進行了氣候風險暴露度分析，涵蓋 10 類極端氣候風險：極端高溫、極端低溫、極端降雨、極端大風、極端降雪、熱帶氣旋、沿海洪澇、河道洪澇、低河流流量、野火。我們以項目分佈省、市區域作為劃分依據，按照到 2100 年升溫 1.5℃（有序）及 3℃（溫室世界）的假設情景，形成基金到 2050 年在不同升溫情景下的氣候物理風險評估。在此基礎上，我們還分析了可能產生的財務影響，並提出了相應的風險應對策略。

物理風險分析結果

經過定量模型分析，考慮當前風險程度和兩種情景下的風險演變，基金旗下物業目前和今後面臨的主要急性物理風險包括：熱帶氣旋、河流洪澇和野火；主要慢性物理風險包括：極端高溫和極端降雨。我們已針對各主要風險制定應對措施並定期檢視措施的有效性，確保各類風險得到有效管理。具體實踐案例詳見本報告相關章節。

⁸ REMIND (區域投資和發展模型) 是一個數值模型，代表世界經濟的未來演變，特別關注能源部門的發展和對我們世界氣候的影響。該模型考慮了貨物、能源燃料和排放配額的區域貿易特徵，包括了人類活動導致的所有溫室氣體排放。

類別	主要風險	影響類別	潛在財務影響	主要緩解措施
急性	熱帶氣旋 河流洪澇 野火	業務營運	- 採購成本增加：供應鏈中斷導致營業中斷，可能導致採購成本增加，進而影響利潤 - 保險費用增加：頻繁的氣候災害事件可能導致保險費用上漲	- 建立風險評估機制，識別潛在風險，及時制定有效的風險應對方案 - 建立多元化供應鏈，確保關鍵物資的穩定供應 - 制定遠程辦公和線上會議預案，為員工配備手提電腦
		樓宇設備	- 維護成本增加：強風和暴雨可能導致物業受損，增加維護成本 - 安全管理成本增加：租戶及樓宇安全受到威脅，可能導致安全管理成本上升	- 各物業在財產安全和營運連續方面購買保險，定期檢視充足程度 - 設備改造升級，採用耐候性材料和先進維護技術，降低長期維護成本
		租戶及顧客	- 租金收入減少：暴風雨、洪水等急性惡劣天氣造成租戶業務中斷，可能進而導致租金收入減少 - 酒店收入減少：惡劣天氣可能造成旅遊需求下降，可能進而導致入住率下降與收入減少	- 制訂極端天氣管理方案和定期演練，應對因氣候變化導致的更頻繁的極端天氣事件 - 提前通報可能出現的極端天氣，極端天氣期間與租戶保持密切溝通

類別	主要風險	影響類別	潛在財務影響	主要緩解措施
慢性	極端高溫 極端降雨	業務營運	- 能源成本上升：極端高溫可能導致冷卻系統使用增加，增加能源消耗和成本 - 綠化成本變高：綠化存活率受影響，增加維護成本	- 優化能源使用，安裝智能溫控系統，管控營運成本 - 維持或提升物業內外的綠化環境和覆蓋程度，選取耐乾旱、耐高溫植物
		樓宇設備	- 維護成本上升：長期高溫加速建築材料和設備設施老化，進而導致維護維修成本上升 - 清理修復成本上升：極端降雨可能導致排水系統超負荷，加大滲水和結構損害風險，增加清理和修復成本	- 選用更具氣候抵禦力的建築材料及設備設施 - 優化升級排水系統，增加易受影響區域防水措施
		租戶及顧客	客戶滿意度下降：可能影響室內環境的舒適度，影響客戶體驗和滿意度	- 定期維護設備，確保運行效率 - 與租戶保持密切溝通，根據氣溫變化及時調整空調系統參數

轉型風險

基金及旗下物業所面臨的氣候變化轉型風險不僅與自身的運營狀況相關，還可能受到價值鏈上下游環節的影響。我們透過行業轉型風險類別分析，結合基金及旗下物業實際情況，並適當考慮價值鏈的上、下游，進行情景分析，得出其面臨的實際轉型風險。

分類	風險 / 機遇	影響類別	實際影響	應對措施
政策與法規	風險	業務營運	- 需遵守政府可能出台的更高標準的建築能源規範與指引等相關環保法規，如淨零碳建築標準等 - 逐步成熟的碳交易或碳稅體系可能導致碳密集材料成本上升，影響運營和投資回報 - 全球對氣候相關信息披露要求日益趨嚴，如 IFRS S2、HKFRS S2、聯交所 ESG 報告守則，導致企業面臨更嚴峻的氣候風險披露挑戰。風險敞口披露不充分可能遭遇合規和法律風險	- 關注相關政策動態，提前規劃並適時調整業務策略 - 建立碳排放管理體系，加強能源管理，減少碳足跡，降低潛在碳稅風險 - 關注碳市場動向，遵循更嚴格的排放報告義務，並考慮採用 HKFRS 的標準披露氣候相關事宜 - 持續推動旗下物業獲得綠色認證，提升其效率和價值
	機遇	業務營運	政府綠色認證激勵措施可降低運營成本、提升物業價值	

分類	風險 / 機遇	影響類別	實際影響	應對措施
技術	風險	樓宇設備	• 新能源技術發展和能源結構轉型可能改變能源模式，倒逼企業提升新能源技術，例如電動汽車的使用率提升 • 智能建築技術進步要求物業升級以保持競爭力，例如AI技術、數字孿生技術的融合 • 節能降耗改造和更新會產生新的成本投入，而節能技術的可靠性需要時間驗證	• 持續提升能源管理效率，對設備設施進行升級和改造，探索和普及可再生能源，檢視價值鏈碳足跡 • 成立綠色低碳委員會，聯動租戶、顧客、專業組織和公益機構推動低碳轉型 • 為租戶提供能源審計服務，協助租戶識別節能空間，提升租戶節能水平 • 與政府機構、行業協會、科技團體、地產同業、ESG 第三方評價機構等保持溝通和交流
	機遇	業務營運	• 可再生能源市場需求的增加促進新能源產品開發，為基金提供投資機會，增加其可再生能源使用，有助於減少碳排放，例如中國溫室氣體自願減排交易市場已正式啟動 • 技術進步助力基金提升能源效率、降低成本、減少碳排放，初期投資雖大，長期成本有望下降	

分類	風險 / 機遇	影響類別	實際影響	應對措施
市場	風險	租戶及顧客 業務營運	• 客戶偏好向綠色環保方向轉變，對於氣候友善的產品需求日益增加，若未能及時透過綠色轉型滿足客戶的期望，可能導致部分租戶和顧客流失，例如部分租戶對樓宇綠色建築認證的需求 • 客戶對數據管理的需求增長，對於耗電量和用水量等數據透明度和可追溯度需求提高，若未能建立相應的數據管理體系，可能導致客戶流失	• 增加綠色環保建築物在其投資組合中的比例 • 持續提升服務水平，打造低碳、環保、健康的物理空間和服務體系，提升客戶滿意度 • 加強上下游碳排放數據收集和管理系統建設 • 與機構投資者和金融機構保持密切溝通
	機遇	租戶及顧客 業務營運	• 環保建築和服務需求上升，提供綠色樓宇服務可提高客戶滿意度和粘性，減少碳排放，可能增加租金價值，例如客戶對樓宇可再生能源、節能審計、健康辦公空間設計的需求 • 投資者對綠色低碳金融和投資的需求持續增長，良好ESG表現將可能吸引更多融資機會	

分類	風險 / 機遇	影響類別	實際影響	應對措施
聲譽	風險	業務營運	如對氣候相關事件處理不當，或在面對更高期望時表現滯後，會影響管理人品牌形象，引發公眾關注和負面輿論	- 主動組織ESG及氣候相關之技能培訓，提高員工專業能力 - 建立良好的公眾溝通機制，提高營運透明度，並積極參與社會責任項目，增強公眾信任度
	機遇	業務營運	良好的ESG表現能更好地吸引優秀員工和高品質合作夥伴	

指標及目標

目標

管理人結合旗下各業態現階段的營運情況，制定了減少溫室氣體排放的短、中、長期目標和實現路徑。

階段	目標	關鍵路徑
短期：2025 年	以 2019 年為基準，2025 年或之前溫室氣體總排放強度(範圍 1+範圍 2，按每平方米或房晚計算)減少 13.5%	- 提升能源管理效率 - 設備設施升級改造 - 探索可再生能源應用 - 檢視價值鏈碳排放
中期：2030 年	緊跟國家 2030 年「碳达峰」步伐，基於科學原則，在 2025 年或以前制定 2030 年減排目標及行動方案	- 能源管理效率達到最優 - 提高可再生能源佔比 - 持續降低價值鏈碳排放
長期：2060 年	主動有序地融入零碳時代，為國家 2060 年實現「碳中和」貢獻力量	- 全面推廣可再生能源 - 研究和考慮碳抵消的方法，如溫室氣體減排證書等

碳足跡相關指標

我們參照香港證券及期貨事務監察委員會發布的《致持牌法團的通函－基金經理對氣候相關風險的管理及披露》計算旗下物業的碳足跡，包括溫室氣體範圍 1 和範圍 2。本年度，我們聘請專業第三方對範圍 3 的每個類別開展相關性及重要性分析，識別與基金相關的重點類別，逐步擴大溫室氣體範圍 3 數據的收集和統計類別，依照數據統計成熟程度進行披露。

範圍 3 排放類型	相關性、適用性及重要性分析	本年度計算方法考慮
1. 外購商品和服務	納入統計及披露	基於財務支出或收入法
2. 資本商品	納入統計及披露	平均數據法
3. 燃料和能源相關活動（未包括在範圍 1 或範圍 2 中的部分）	考慮其重要性和統計成熟度，本年暫不納入統計及披露	/
4. 上游運輸和配送	考慮其重要性和統計成熟度，本年暫不納入統計及披露	/
5. 營運中產生的廢物	考慮其重要性和統計成熟度，本年暫不納入統計及披露	/
6. 商務旅行	納入統計及披露	平均數據法
7. 僱員通勤	考慮其重要性和統計成熟度，本年暫不納入統計及披露	/

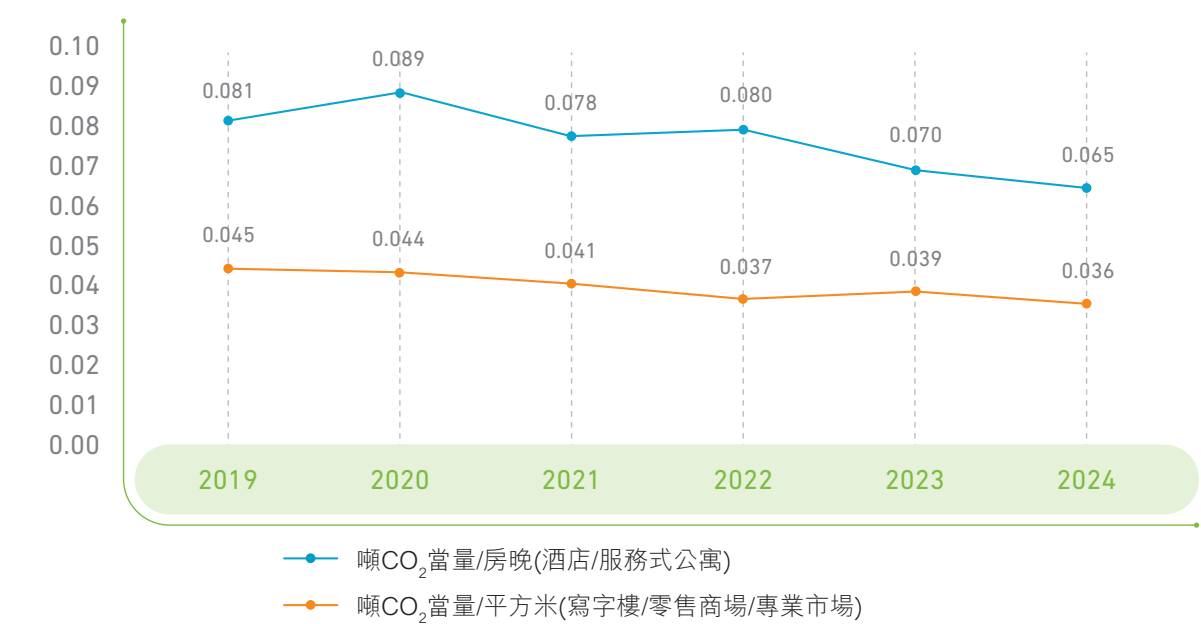
範圍 3 排放類型	相關性、適用性及重要性分析	本年度計算方法考慮
8. 上游租賃資產	納入統計及披露	基於財務支出或收入法
9. 下游運輸和配送	不涉及運輸和配送商品	/
10. 售出產品的加工	不涉及生產需要第三方加工的產品	/
11. 售出產品的使用	不涉及生產使用階段產生碳排放的產品	/
12. 處理壽命終止的售出產品	考慮其重要性和統計成熟度，本年暫不納入統計及披露	/
13. 下游租賃資產	納入統計及披露	平均數據法
14. 特許經營權	不涉及特許經營	/
15. 投資	不涉及少數權益物業和債務證券投資	/

截至報告期末，管理人已建立一套氣候相關指標體系框架，持續探索及追蹤氣候變化所帶來的業務影響及潛在財務影響。

指標類別	指標	單位	2024 年
溫室氣體排放	溫室氣體排放量（範圍 1）	噸二氧化碳當量	2,480.99
	溫室氣體排放量（範圍 2）	噸二氧化碳當量	48,758.00
	溫室氣體總排放(範圍 3) ⁹	類別 1：外購商品及服務	820.75
		類別 2：資本商品	53.59
		類別 6：商務旅行	15.15
		類別 8：上游租賃資產	9.32
		類別 13. 下游租賃資產	40,531.22
	溫室氣體排放量密度（範圍 1+範圍 2）	噸二氧化碳當量／每百萬收入(人民幣)	25.22
		噸二氧化碳當量／每百萬估值(人民幣)	1.21
		噸二氧化碳當量／每平方米（寫字樓／專業市場／零售商場）	0.036
		噸二氧化碳當量／每房晚（酒店／服務式公寓）	0.065
氣候相關機遇	按總樓面面積計算獲認證的綠色建築	%	68.2%
	來自綠色和可持續融資的債券及貸款融資比例	%（按價值計算）	36.3%
	電動汽車充電樁數目	個	149
	可再生電力使用情況	千瓦時	50,000
資本開支	節能減碳類資本性改造投入	人民幣萬元	709

⁹ 統計範圍及類別較上一報告期擴大，數據不能直接跟往年進行對比。類別 1：採購的商品及服務新增諮詢服務類供應商(核數師、估值師等)、市政用水服務供應；此外新增統計類別 2、類別 8。

碳排放強度(範圍 1+範圍 2)



案例 資本性改造碳排放統計(範圍 3)

2024年下半年，管理人啟動對於類別2資本商品的範圍3碳足跡類別統計，要求資本性改造的供應商按照管理人相關要求編製碳排放報告，以便為未來可持續採購提供參考。我們要求供應商對改造相關的物料進行拆解，按具體產品類目或材質類別進行碳排放計算。轉換因數採用行業常用的因數庫算法，取值自《溫室氣體報告：轉換因數2024》(英國能源安全與淨零碳排放部)以及中國產品全生命週期溫室氣體排放係數庫(CPCD)。

報告期內，共對三個資本性改造項目進行碳核算，包括維多利廣場中央空調冷卻塔及隔聲屏改造工程、財富廣場空調末端系統改造工程、國金中心寫字樓單元裝修工程。後續，我們將結合實際情況，爭取將碳排放統計要求普及至當年開展的全部資本性改造工程。

能源管理

議題內涵：落實節能減碳管理要求，健全能源管理平台智能化建設，試點和推廣可再生能源使用，應用可再生能源裝置及技術，推進節能技術改造，提升能源管理效益。

理念

我們積極響應國家「雙碳」戰略，以設立節能減排目標為抓手，圍繞目標強化能源管理，落實資本性改造及技術創新，不斷提升能源利用效率，確保能源節約目標按計劃推進。管理人推動前線運營商依據物業特性制定能源管理計劃，對設備及系統進行策略性改造與升級，並積極探索可再生能源使用，助力未來低碳社會建設。

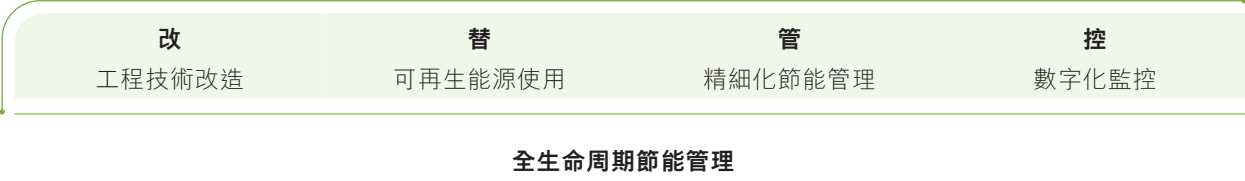
目標及進展

目標	- 以2019年為基準，2025年或之前耗電強度減少13.5% 2025年或之前完成制定2030年節電目標和行動方案
年度進展	- 寫字樓、零售商場和專業市場：耗電強度對比基準年下降8.2% - 酒店及服務式公寓：耗電強度對比基準年下降5.0%



管理實踐

報告期內，我們基於能源和碳管理相關細則，持續設立與績效掛鉤指標，持續擴大能源管理平台使用的範圍，新增接入武漢物業。我們對旗下各物業月度能源目標進行審核、監控、檢視與分析評價，推動優秀管理實踐經驗交流，積極探索能源效率優化方案，強化員工節能意識，持續開展用能培訓，以加速實現能源管理目標。我們鼓勵前線運營商員工獲取ESG相關資質或認證，例如LEED AP、WELL AP、BOMA等。



工程改造

基金旗下物業主要的碳排放來自外購電力的消耗，主要耗能設備為照明及空調系統，落實設備及系統改造為低碳管理的重中之重，為此旗下各物業積極開展老舊設備改造及系統升級。在照明系統方面，旗下各物業持續擴大LED照明的使用範圍，減少照明設備使用帶來的碳排放。在空調系統方面，將空調逐步更換為盤管風機和節能風櫃等節能型設備，部分物業對空調開展集約分層式管理和智慧化冷源群控升級改造，實現樓棟製冷供熱節能管理。2024年，廣州國際金融中心空調控制系統節能提升工程獲得由廣州市建築節能科技協會頒發的廣州市「綠色建築科技進步一等獎」，彰顯我們技術改造的成就。

報告期內，管理人開展節能降碳類資本性改造工程累計新增投入約人民幣709萬元。旗下各物業亦從營運細節出發，持續鞏固節能降碳成效。

物業	資本性改造工程	改造效果
維多利廣場	裙樓中央空調設備升級改造工程	冷卻塔更換後位置空間優化、改善了通風效果。使用新型帶螺紋噴嘴優化布水模式，從而更加節能
越秀金融大廈	冷源系統改造工程	引進自主運行智能控制算法，可利用人工智能根據天氣情況、客流情況和當前環境狀態，動態調整冷站開關機時間、供水溫度、水泵頻率等設備系統控制參數，預計每年節省冷站系統耗電量3%至4%
白馬大廈	空調系統升級改造工程	節能率達到57.3%，改造區室內溫度降低4至5攝氏度，有效提升舒適度和客戶滿意度
財富廣場	空調系統末端改造工程	改造為直流變頻風機盤管後，實現高檔節能率約為41%，中檔節能率約為53%，低檔節能率約為73%，綜合節能效果明顯，且風速更高，噪音更小

可再生能源和能量循環技術應用

為減少碳排放，管理人積極探索旗下物業的可再生能源應用。截至報告期末，旗下物業已實施的可再生能源設施和措施包括：

太陽能技術應用

- 在公共區域安裝太陽能路燈，已累計投入使用6台（白馬大廈）
- 將戶外花園部分燈光改造為太陽能燈，節省電量1,800千瓦時／年（國金雅詩閣公寓）
- 天面配有太陽能集熱器，每天可供應太陽能熱水約9.6立方米（60℃），節約電量335千瓦時／年（越秀金融大廈）

電梯電能回饋裝置

廣州國際金融中心、越秀金融大廈、財富廣場、武漢越秀財富中心透過應用電梯電能回饋裝置，電梯空載上行和滿載下行的兩種情況下進入發電狀態，回饋供電至大廈其它用電設備使用。在廣州國際金融中心，電能回饋裝置每年減少約8%的電梯用電量。

熱量收集和循環

廣州四季酒店通過安裝空氣源和水源熱泵熱水機組為客房提供生活熱水，並回收冷量用於空調系統，以及改造後動區蒸汽供熱系統以利用中央空調餘熱，每年節約天然氣逾40萬立方米、電力60萬千瓦時。

冷熱源互通

武漢物業當商場鍋爐故障無法使用時，可由寫字樓空調系統為商場供暖；當寫字樓客戶申請加班空調時，從20時起由商場空調系統供應加班空調；過渡季節商場高峰時段，由寫字樓空調系統為商場餐飲鋪供冷。一方面保證商場持續供暖，另一方面可按需互通以降低能耗。

可再生能源採購

廣州國際金融中心連續第二年採購綠色電力，報告期內共採購 5 萬千瓦時綠色電力，獲得國家可再生能源信息管理中心出具的《綠色電力證書交易憑證》。

精細化節能管理

基金旗下物業嚴格執行 ISO 50001 能源管理體系，制定設備清單、用能基準指標，以日為單位對各主要用能設備透過冷量計量、電力監控、觀察天氣情況進行精細化統計、分析，實現有效節能。

- 根據季節溫度、日照時間、人流量、租戶高峰期等調整控制燈具及製冷設備執行時間；
- 探索發揮最佳效率的運行參數，如調整製冷主機冷凍出入水溫設定值、探測二次泵運行頻率、精細化排風機控制；
- 加強空調調溫精度及水龍頭流水加熱溫度，避免無效能耗；
- 優化停車場照明，包括照明由常亮換成感應燈模式、偏僻區域或停車較少的區域減少部分照明等；
- 定期採用紅外熱成像儀對建築圍護結構進行掃描，避免大廈建築圍護結構因氣密性不嚴而導致冷量流失而增加能耗；
- 每月採用紅外熱成像儀對供配電系統的配電櫃、母線、線纜等設備進行掃描，避免接頭因接觸不良導致電阻增大能耗。

數字化監測

我們利用數字化平台對用電進行集約化和智慧化管理，實行每日監測、每月分析，識別節能管理的提升空間。當平台提示能耗異常情況，我們及時反饋至相關工程人員，有效提升設備維護服務質量與故障處理應急速度。本報告期將武漢物業能源管理系統接入統一的能源管理平台，加深數據洞察。截至報告期末，旗下物業按產權面積計算數字化能耗監測覆蓋率約 84.9%。

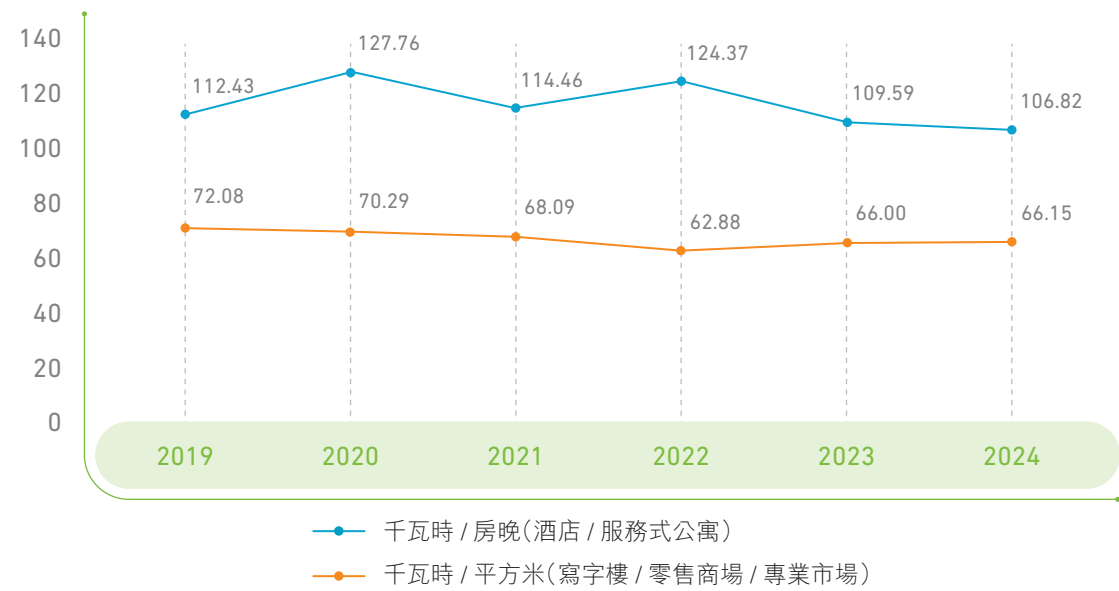
- **建築設備管理系統(BMS)：**廣州國際金融中心和越秀金融大廈已配備建築設備管理系統，實時、集中、關聯監測各類設備設施的狀態，並對大樓能耗強度進行實時監測。

- **數字化能耗管理系統：**廣州國際金融中心、越秀金融大廈、維多利廣場、武漢物業均已部署能源管理平台，上海越秀大廈已部署能耗管理系統，透過監測和分析識別節能空間，並納入氣候因素綜合智慧化調整能耗使用策略，提高設備設施管理效能。基於能源管理平台統一的數據定義和標準，廣州國際金融中心模塊引入數字孿生技術構建數字化資產，提高建築數字化與智能化管理的基礎能力。

能源審計

旗下物業在三年內已聘請外部第三方推進能源審計工作，完成廣州六個物業的能耗評估和診斷，制定科學的節能減碳路線，更好地改進能源效率，促進既定目標達成。此外，我們按租戶需要提供能源審計服務，助力租戶改善能耗水平。我們鼓勵員工積極考取能源管理相關專業證書，以更好地帶領各物業開展能源評估相關工作。本年度，廣州國際金融中心面向租戶提供能源審計服務選擇，助力其挖掘節能潛力，並提出節能改善建議。

耗電強度



水資源管理

議題內涵：倡導租戶和顧客節約用水，在各營運環節注重節約用水和水資源回收利用，提升水資源利用效率。

理念

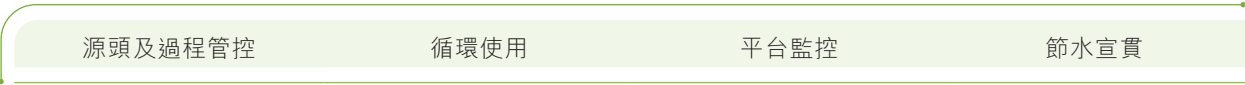
我們倡導節約用水理念，將提升用水效益的要求傳導至旗下物業及前線運營商，透過規範管理、監測分析、節水改造、循環利用等，儘量減少耗水量。我們亦鼓勵租戶和顧客節省水資源，培養節水習慣，選用節水型設備。

目標及進展

目標	- 以 2019 年為基準，2025 年或之前用水強度減少 10% 2025 年或之前完成制定 2030 年節水目標和行動方案
年度進展	寫字樓、零售商場和專業市場：耗水強度對比基準年下降 8.0%

管理實踐

我們圍繞水資源使用的全生命週期嚴格落實節水管理。旗下物業水源主要來自市政供水，在取水方面沒有困難，用水風險可控。



全生命週期節水管理

源頭及過程管控

管理人持續推動旗下物業廣泛實施節水措施，歷年已實施的措施包括：種植本地耐旱植物、更換節水型水龍頭或加裝自動關閉裝置、公共綠化安裝自動噴淋裝置、根據季節和植物特性調整灌溉量、景觀魚池安裝淨化過濾系統、給排水管網改造、根據客流量調整清潔頻率、採用高壓沖洗水槍等。在報告期內，旗下物業節水提升措施主要如下。

廣州國際金融中心

持續擴大節水器具的覆蓋範圍，節水器具佔總用水器具超 92%

白馬大廈

精細化管理冷卻水溫度和布水方式，有效提高冷卻塔的熱交換效率

廣州四季酒店

引入新型逆流塔技術和智能監控系統，實現用水過程的節能和用水管理的智能化轉型

武漢物業

杭州維多利

部分綠植種類調整為耐旱澇植物，結合園區霧森系統實現局部能耗下降 5%

上海越秀大廈

循環利用

管理人積極推動旗下物業積極提高水資源循環利用率，主要措施如下：

- **雨水回收：**收集雨水用於衛生間沖廁、車庫沖洗、景觀補水等，達到節約用水目的。2024 年回收雨水約 84 噸（越秀金融大廈）
- **冷凝水回收：**配置空調冷凝水回收系統，聘請專業第三方檢測水質，冷凝水收集後供冷卻塔補水循環使用。2024 年回收冷凝水約 15,974 噸（廣州國際金融中心、越秀金融大廈）

平台監控

經過多年積累，旗下物業節水管理機制和體系已相對完善，節水管理已成為常態化工作：

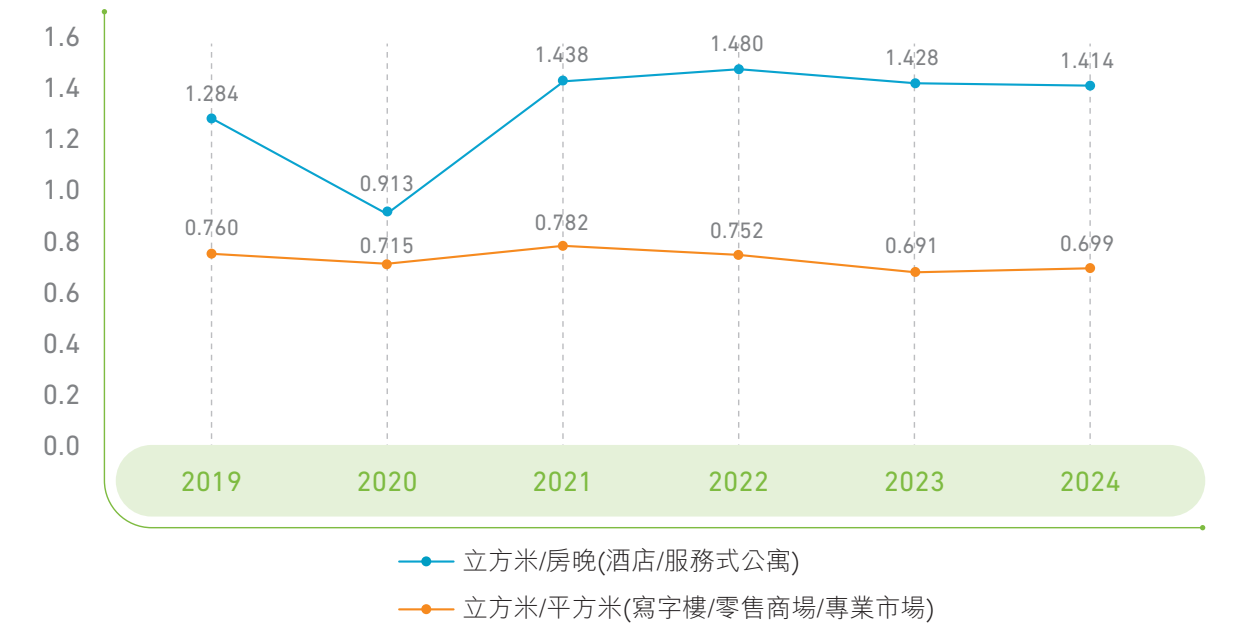
- **定期分析：**各物業前線運營商定期對水錶進行抄表檢測，每月開展租戶耗水和公共耗水統計分析，與預設的能耗指標進行比對。透過精細化耗水監控和數據分析，確保對水資源使用準確把握。我們亦持續評估並優化用水效率，確保水資源的合理分配和使用。
- **實時警報：**廣州國際金融中心和越秀金融大廈在設施設備機房部署水洩漏及溢流監測報警系統，實時監控各主要監測點的狀態。
- **智能抄表：**部署遠程水錶自動抄表系統 (AMR)，逐步實現耗水量實時監控，進一步提升了水資源管理智能化水平。



節水宣貫

我們持續透過各類宣傳渠道，普及節約用水的重要性，提高大眾節水意識。各前線運營商在物業衛生間和茶水間等公共場所顯著位置張貼節水標識，對馬桶水箱的用水量進行調整，號召和引導租戶和顧客合理用水。

耗水強度



廢棄物管理

議題內涵：優化廢棄物的分類管理，妥善處置廢棄物，倡導及通過技術運用落實源頭處減廢與廢物再利用，減少廢棄物產生。

理念

管理人推動前線運營商梳理廢棄物類型及佔比，針對性制定減廢規劃，定期監測進展，致力於從源頭減少廢棄物產生，提高廢棄物循環再用率。我們與租戶及顧客密切合作，倡導租戶／消費者進行廢棄物分類及回收。我們關注廢棄物回收及循環再用，積極探索「變廢為寶」措施。

目標及進展

目標	- 堅持推廣無紙化辦公，推動日常營運產生的廢棄物減少。2025年或之前制定2030年減廢目標和行動方案 - 每年持續開展廢棄物分類，持續委託有資質的第三方100%處理有害廢棄物
年度進展	已達成

管理實踐

垃圾分類及回收

管理人始終遵循國家及地方法律法規，嚴格執行廢棄物分類標準，監督前線運營商做好廢棄物管理，持續優化廢棄物分類設施，確保廢棄物得到妥善存儲和處理。旗下物業聯動專業第三方機構對營運中產生的有害廢棄物進行安全合規處置，並依照相關制度做好登記和檔案管理。我們亦透過形式多樣的活動聯動員工與租戶，鼓勵其養成綠色生活習慣，以提高整體運營範圍的環保效率。旗下物業採取了以下主要廢棄物分類和回收的措施：

- 在樓宇內外均設立專門的廢棄物分類投放點，並積極開展宣傳活動
- 設置單獨廢棄物回收箱專門回收自身及租戶使用的廢電池和廢燈管
- 針對不同租戶的特點，實施差異化的廢棄物回收策略
 - 寫字樓：採用樓層設桶的方式進行廢棄物分類，隨後在廢棄物房進行二次分揀
 - 商場餐飲租戶：由專業供應商對廚餘廢棄物進行直接清運
- 對廢棄物房進行升級改造，增加分類種類和垃圾桶，實現更精確的廢棄物分揀
- 要求清運供應商對磚塊、木材、玻璃和廢舊傢俱等廢棄物進行回收處理，減少建築廢棄物的儲存量，提高廢棄物二次利用率
- 組織舊衣回收活動，並將舊衣物捐贈至貧困山區實現再利用
- 定期上門對餐飲租戶進行垃圾分類培訓，督促並幫助餐飲商鋪開展垃圾分類工作，及時提出整改意見

在本報告期內，我們未發現或知悉任何經確認違反廢棄物處理相關規定的事件。

生活污水

旗下物業所有污水統一收集進市政污水管網並透過城市污水集中處理。我們定期檢查排污管道的健康情況，避免淤塞情況發生，必要時投入資源對雨污管道進行改造。在本報告期內，我們未發現或知悉任何經確認違反污水排放相關規定的事件。

綠色辦公

管理人秉持減廢營運的核心原則，引導旗下物業深入實施無紙化辦公策略，並倡導循環利用的理念，力求減少公共區域廢棄物產生量，號召和措施包括：

- 透過廣泛推行數字化文檔管理和線上審批流程，降低對傳統紙質文件依賴
- 白馬大廈實現租賃合同線上電子簽署
- 號召非必要不列印，非必要不單面印刷，非必要不彩色印刷
- 鼓勵將單面列印過的紙張收集並重新用於草稿或非正式文件的列印，提高紙張利用率
- 倡議會議使用自帶水杯，減少使用一次性水杯和瓶裝礦泉水
- 倡導使用電子名片，減少使用紙質名片
- 循環利用塑料袋、環保袋和紙袋
- 持續開展「清盤行動」倡導珍惜糧食
- 開展廢棄物審計，提升精細化管理

案例

廢棄物管理經驗和成效備受多方關注

2024年9月，廣州市城市管理和綜合執法局在生活垃圾分類管理專題調研活動中，走訪作為調研樣本的廣州國際金融中心和越秀金融大廈。



廣州國際金融中心持續加強廢棄物管理水平，倡導租戶落實垃圾分類，建設資源回收作業場，按照垃圾類型揀選專業運輸方。建築裝修垃圾作業間獲得調研組的好評。

- 管理：鼓勵客戶進行室內垃圾分類，為客戶室內垃圾分類提供指導和協助；
- 改造：按照不同垃圾類型劃分為五大區域進行分區管理，並根據餐廚垃圾的特性設有冷庫及香薰，以減少異味及微生物的產生；
- 宣導：舉辦客戶開放日活動，帶領客戶參觀分類垃圾房，同時宣傳垃圾分類理念。



越秀金融大廈每天收集大廈內多間咖啡店的咖啡渣，經10天發酵成為有機肥料後用於「天際農場」的蔬菜和花木種植，成功實現「變廢為寶」。

綠色租賃

議題內涵：向租戶持續推廣綠色公約，倡導綠色辦公、節能營運、使用環保裝修材料等，積極開展節能低碳改造。

理念

我們持續推動綠色大廈認證及評選，提升國際化綠色建築認證比例，期望旗下物業符合可持續發展最佳實踐。同時，我們將綠色營運理念及低碳管理要求貫穿資產管理及投資的全生命週期，積極推廣綠色公約，倡導綠色辦公。我們亦將客戶視作綠色發展的共同夥伴，透過舉辦各類綠色環保活動，攜手客戶共創綠色、低碳、高效、可持續的商業未來。

目標及進展

目標	- 持續推廣綠色公約，倡導綠色辦公 - 持續推動綠色大廈認證及評選，提升綠色建築認證比例
年度進展	已達成

管理實踐

綠色建築管理機制

管理人對旗下各物業內部環境管理加以規範及指導，圍繞打造綠色建築，夯實能耗管理機制。

- 工作指引：**具體請參閱本報告的「政策列表」。
- 工作機制：**組織前線運營商、租戶、專業機構、公益團體成立綠色健康委員會，在綠色營運、綠色建造、綠色辦公等方面不斷探索，透過組織活動、宣傳倡議、獎項評選等方式共同打造綠色低碳健康生活。聯動管理人和前線運營商成立節能減碳工作組，職責分工涵蓋資源使用記錄、檢測、反饋和目標調整全過程。
- 日常實踐：**具體請參閱本章節內容。

綠色建築認證

我們致力提升綠色建築認證比例。截至報告期末，基金旗下物業已先後獲得多項綠色建築相關認證。其中，獲LEED金級或以上認證的綠色建築，按產權面積計算佔比68.2%，符合既定目標。

物業名稱	外部認證
廣州國際金融中心	- LEED V4.1 O+M 鉑金級認證 - 中國綠色建築一星級認證 - BOMA 國際 360 認證 - BOMA 中國 COE 認證 - 廣州市樓宇經濟促進會認證為「零碳數智節能降碳三星級樓宇」(2024 年 12 月首次獲得)
越秀金融大廈	- LEED V4.1 O+M 鉑金級認證 - 中國綠色建築三星級認證 - 鉑金級 WELL 中期認證 - 廣州市樓宇經濟促進會認證為「零碳數智節能降碳三星級樓宇」
武漢越秀財富中心	- LEED V4.1 O+M 鉑金級認證 - BRE 與 TÜV 萊茵聯合頒發的「淨零碳建築卓越級認證」
杭州維多利	中國綠色建築二星級認證

普及綠色公約

我們致力於推動旗下物業標準化管理制度與國際一流管理要求對齊，在租賃合同中包含綠色公約，設立低碳環保相關條款，對前線運營商、租戶、裝修人員和員工等在裝修、營運等環節保持環保性能做出約定。

- 前線運營商：**管理人對前線運營商的定期考核中包括對能耗及用水目標達成情況的分析，達成情況與績效掛鉤。前線運營商的日常宣貫培訓已納入ESG相關內容，並在物業內廣泛張貼宣傳海報。截至報告期末，所有前線運營商考核中100%涵蓋了環境目標考核。
- 租戶／顧客：**旗下物業與租戶簽訂綠色公約或發出《綠色環保倡議書》，鼓勵租戶在裝修進場前充分考慮裝修材料的環保性、合理用料、室內空氣流通以及光污染等因素，以打造綠色、健康的環境。我們積極引導租戶進行綠色採購，如採用達到CQC標準、FSC及HACCP認證的清潔劑、紙張，呼籲購買滿足FSC環保認證的日常消耗品及滿足EPEAT節能認證和能源之星認證的辦公設備類產品。面向寫字樓、專業市場和零售商場的租戶，我們鼓勵租戶落實綠色運營的措施並形成良好綠色生活方式。截至報告期末，基於超甲級寫字樓100%推廣綠色公約，我們持續將綠色公約推廣普及至更多物業。此外，國金雅詩閣公寓以長住租客為主，用水習慣相對穩定，因此持續推行住戶用水限額管理。
- 裝修人員：**為確保入場材料滿足環保和安全標準，旗下各物業面向裝修人員制定了裝修材料的管理細則和流程，對裝修選材提出了具體要求，並實行嚴格的審核制度。

材料使用要求	巡查和監督
- 低煙無鹵阻燃電線 - 阻燃符合B1級及甲醛釋放量符合E1級的板材 - 滿足環保標誌產品技術要求的油漆及塗料 - 非高能耗燈具	- 在裝修期間，前線運營商負責進行定期巡查和監督，確保使用的裝修材料與申請材料一致 - 裝修完成後，前線運營商會進行空氣質量檢測，確保室內空氣質量達到環保標準

- 其他持份者：**我們聯合專業機構、公益團體等共同成立大廈綠色健康委員會，作為可持續發展理念宣傳、培訓和交流的重要平台。

營造綠色社區

管理人和旗下物業圍繞低碳主題開展形式多樣的公益活動，在連續多年積極響應「地球一小時」「世界地球日」「世界無煙日」的基礎上，不斷創新低碳環保主題活動。隨著客戶對低碳環保議題的關注度不斷提升，此類綠色主題活動不僅提高了環保宣傳的效果，而且與我們客戶之間形成了積極的互動循環，共同推動了低碳環保理念的深入實踐，為我們的社區和環境注入了持續的正面動力。此外，我們透過多種方式向租戶、顧客和員工發出號召，共同營造綠色空間：

- 離開室內隨手關燈
- 協助更換室內分類垃圾桶
- 關閉不需要的電子產品
- 減少使用一次性用品
- 上二樓、下三樓走樓梯
- 空調溫度設為26°C
- 離開房間隨手拔房卡（酒店和服務式公寓）

越秀金融大廈、財富廣場和武漢星匯維港購物中心利用天台空間打造了「天際農場」。3月20日，越秀金融大廈年內對「天際農場」進行升級，通過綠植煥新與環境改造，在高樓林立的CBD中描繪綠色生態圖景。



3月23日，基金旗下寫字樓、酒店和服務式公寓積極響應世界自然基金發起的「地球一小時(Earth Hour)」公益活動，於晚上8點30分開始關閉不必要燈光一小時，共同釋放60分鐘的低碳環保之力。

5月31日，基金旗下多項物業透過各類主題活動持續響應第37個世界無煙日。其中，廣州國際金融中心綠色健康委員會開展了以「遠離煙草·共建無煙環境」為主題的世界無煙日的環保活動，推出「以煙換糖」，將不健康的香煙換糖果，苦澀嗆喉的濃煙化成甜蜜的滋味。遠離香煙危害，提升公眾對吸煙危害的認識。



12月19日，廣州國際金融中心綠色健康委員會舉辦第二屆「綠動城市City Run」健康跑活動，旨在通過集體跑步方式激發公眾對綠色和健康辦公的關注。活動中，我們對多家租戶頒發年度低碳辦公優秀獎、最佳綠色實踐獎、綠色環保社會貢獻獎、能耗最低獎、無煙健康先鋒獎等，以表彰他們對可持續發展工作的配合和支持。



8月4日，越秀金融大廈舉辦「綠色足跡碳尋生機」研學活動，我們邀請20組家庭參與，孩子們化身「小小可持續發展官」，參觀樓宇的綠色健康設施設備，參與綠植種植及植物拓印活動，並學習AED急救知識，全方位助力孩子們培養綠色環保、安全健康的生活意識。



可持續消費

議題內涵：持續倡導租戶和顧客減少一次性用品，鼓勵循環使用，推進可持續消費宣傳。

理念

我們持續推廣可持續消費理念，倡導綠色低碳的生活方式和消費模式。

目標及進展

目標	• 持續倡導租戶和顧客減少使用一次性用品
年度進展	• 已達成



管理實踐

旗下物業與合作夥伴共同推廣綠色生活理念，倡導低碳消費，減少塑膠和一次性物品使用，引領消費者走向可持續的生活方式。

理念倡導

- 透過宣傳片和傳單等方式向租戶和顧客宣傳綠色消費理念
- 透過《租戶手冊》和《綠色環保倡議書》，倡導減少使用一次性用品
- 引進標竿商戶打造可持續概念商店，發揮模範效應



行動舉措

廣州四季酒店	- 房間內塑膠礦泉水替換為可降解紙包裝礦泉水 - 客房洗髮水、護髮素、沐浴露、潤膚乳等由小支裝改成大瓶裝，肥皂換成洗手液 - 一次性餐具更換為可降解材質，包括打包盒、餐具、吸管及攪棒 - 咖啡廳推出自帶杯的優惠，自帶杯購買飲料的客人可享受一定費用減免
國金雅詩閣公寓	- 洗浴用品由小瓶裝迭代為大瓶裝，實現容器循環使用 - 減少主動提供一次性洗浴用品次數，並在房間提供桶裝水和綠色環保卡，鼓勵住客減少非必要的打掃 - 客用洗漱用品外包裝選用可降解環保材質 - 牙刷、梳子等塑膠一次性用品更換為木質、竹制或麥秸稈、玉米澱粉等可降解材質 - 客戶開封後還有剩餘的易耗品，回收用於後勤區域使用，減少非必要浪費
租戶／商鋪	- 越秀金融大廈「星巴克咖啡綠色概念店」：將租戶廢棄的咖啡渣發酵後作為天際農場肥料 - 武漢物業將洗手間大卷紙改為中心抽方式，節約衛生耗品 - 白馬大廈於2024中國(廣州)時尚產業數智化創新發展大會上，推廣綠色生產及綠色消費理念，會上較多租戶代表響應減少一次性用品倡議 - 各物業提倡利用電子LED屏進行推廣營銷，減少現場燈膜、紙質等傳統印刷噴繪物料更換，倡導綠色消費理念
停車場	旗下停車場內共設有新能源汽車充電樁149個，滿足綠色出行需求

生物多樣性

議題內涵：關注及重視生物多樣性保護，在日常營運管理中積極倡導及推廣生物多樣性保護的相關活動。

理念

我們致力於創造與生態環境共生的價值，密切關注日常營運對生物多樣性的潛在影響，鼓勵營運團隊將生物多樣性的保護融入年度公益或宣傳活動的策劃與執行中，減輕營運過程對環境的負擔，為業務所在區域的生態保護做出積極貢獻。我們透過舉辦多樣化的主題活動，向租戶和公眾傳播生物多樣性保護的緊迫性，激發社會對這一重要議題的關注與行動。

目標及進展

目標	將生物多樣性納入每年公益或宣傳活動的關注範疇
年度進展	已達成



管理實踐

我們所有物業均位於市區，並概無位於或毗鄰具高生物多樣性價值的保護區，包括但不限於世界遺產所在地、具特殊科學價值地點 (SSSI) 及國際自然保護聯盟 (IUCN) I-IV 類保護區。整體而言，我們面臨的生物多樣性風險及其影響有限或較小，並承諾自有業務不涉及砍伐森林。

儘管對業務營運影響較低，我們仍持續關注與生物多樣性及生態系統相關的風險及機遇。我們認識到物業的實體足跡可能對生物多樣性造成潛在影響，這些影響可能貫穿於投資和物業營運生命週期各個環節。

我們致力於在促進生物多樣性方面通過管理實踐及宣傳措施發揮積極作用。我們持續在旗下物業開展動物及生態保護相關主題公益宣傳活動，並在公共區域擺放生物多樣性保護的相關介紹、繪本和圖書，供公眾了解和自由翻閱。

我們以自然體驗和綠色元素為靈感，在室外綠化、綠色園林及水景景觀等打造自然融合式的樓宇場景空間，營造生機盎然氛圍，增加物業的生物多樣性、改善環境微氣候並增強生態效益，實現人與自然共生。



案例 武漢星匯維港購物中心致力打造寵物友好樂園

2024 年，武漢星匯維港購物中心推出寵物友好計劃 2.0，以管理及實踐工作多維度打造寵物友好商場，倡導愛護動物理念。

- **「維港寵物樂園」**：本年度，換新室外寵物樂園的遊樂設備；
- **「維港寵物友好計劃」**：制定「寵物友好公約」，約定友好寵物的定義和標準，於客服中心免費提供寵物推車、牽引繩等以供借用，符合要求的顧客可透過手推車、背包、提籠將寵物帶入室內；
- **「小動物流浪終止計劃」**：倡導領養代替購買並明確領養標準，免費提供科學餵養和小動物疾病防控知識諮詢；
- **「維港寵物社區」**：定期發布愛寵日精彩活動資訊，為愛好寵物人士提供互動和交流場地，不定期舉辦愛寵線下聚會，開展養寵講座、寵物義診等活動。



活動照片

攜手夥伴

實現共贏發展

本章節回應的 SDGs 目標



我們的理念

我們秉承「專業、穩健、卓越、共贏」的經營理念，不斷追求更高的服務品質、始終堅持合作共贏的策略，致力於為客戶、合作夥伴、行業同仁創造可持續的價值，實現共贏發展。



服務質量

議題內涵：持續完善客戶服務管理體系，保障物業營運服務質量，提供更優質的服務體驗。

理念

我們針對不同業態特點，制定差異化管理標準及規範，完善客戶服務體系及細節，致力於為客戶提供更優質的服務體驗。我們積極維持高水準的客戶滿意度及信任度，每年聘請第三方機構開展客戶滿意度調研，並將有關結果反饋至前線運營商，敦促持續完善服務體系和質量。

目標及進展

目標	年度第三方調查客戶綜合滿意度不低於90%
年度進展	年度第三方調查客戶綜合滿意度為99.5分，代表99.5%的受訪者評價為滿意



管理實踐

本年度，旗下寫字樓物業持續深化「YEService越商務」服務體系，圍繞「越智能」「越健康」「越關懷」「越便捷」「越共享」「越社群」六大價值體系，全方位為客戶提供環境舒適、安全高效、充滿人文關懷的卓越服務。旗下物業2024年第三方調查客戶綜合滿意度達到99.5%，並多次收到租戶和顧客寄來的感謝信及錦旗，充分體現客戶對我們服務質量的高度認可。報告期內，管理人開展多項經營、品質和形象提升類資本性改造工程，累計投入約人民幣2,708萬元，有效鞏固產品和服務的競爭力。

物業	資本性改造工程
廣州國際金融中心、 越秀金融大廈、 財富廣場、 城建大廈、 武漢越秀財富中心、 上海越秀大廈	租賃單元裝修及改造工程
廣州國際金融中心	招牌立面貼膜更換工程
國金雅詩閣公寓	(1)客房防蚊紗窗升級改造工程 (2)10房、11房和01房浴室的改造工程
財富廣場	裙樓電梯系統升級改造工程
武漢越秀財富中心	標準層公共區域升級改造工程
杭州維多利	地下車庫、設施改造工程

越智能	越健康
✓ 雲技術及大數據技術應用 ✓ 智能能源管理系統 ✓ 樓宇結構健康監測系統 ✓ 推動 5G 網絡覆蓋 ✓ 停車導航系統 ✓ 自助訪客登記 ✓ 一站式線上服務平台	✓ IAQ 空氣品質管理體系、WELL 健康建築標準 ✓ 規範性煙草異味管控，營造無煙環境 ✓ 紫外線燈管、消毒液高頻消毒，定期清洗空調系統 ✓ 健康主題宣傳和公益諮詢 ✓ 打造「天際農場」供租戶放鬆身心
越關懷	越便捷
✓ 深夜護送、雨天便民服務 ✓ 溫馨哺乳室或母嬰室 ✓ 配備 AED 設施	✓ 電梯按鍵盲文 ✓ 無障礙停車位 ✓ 無障礙通道 ✓ VIP 快速通道 ✓ 租車便捷點
越共享	越社群
✓ 提供交流互動平台 ✓ 共享辦公空間	✓ 線下多元社交圈層活動 ✓ 美學、藝術、公益展覽

案例

廣州國際金融中心「暖心護航驛站」

2024 年，廣州國際金融中心通過夜間護航活動，為加班租戶提供安全保障及關懷服務。大堂護航驛站根據季節變化提供飲品及糖果，並設置心靈展示屏，成為加班客戶的網紅打卡點。夜間護航行動包括夜間護送及登記、雨天打傘、幫拿行李等細節服務，獲得租戶廣泛好評。



入戶關懷

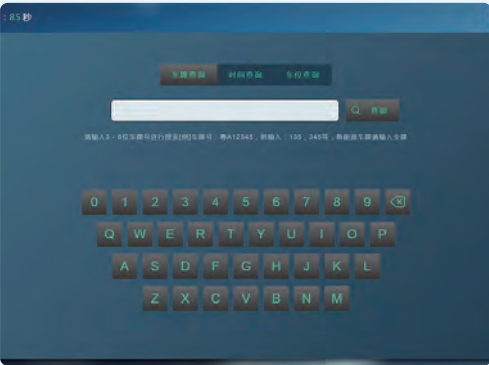


大堂護航驛站

案例

廣州國際金融中心升級停車管理系統和訪客系統

廣州國際金融中心以提升客戶體驗為目標，不斷追求卓越服務，先後於 7 月和 8 月升級停車管理系統和訪客系統。新的停車管理系統界面優化升級，支持各類業務線上辦理，優化無牌車停車服務，提升客戶體驗。而新的訪客系統支持行政人員提前線上邀請訪客，自助登記後即可獲取申請樓層的通行碼，從而減少現場排隊，提高營運效率。



停車導向系統界面



自助訪客系統

我們致力於為客戶提供安全、優質的餐飲服務。廣州四季酒店及國金雅詩閣公寓嚴格遵守食品衛生監管要求，配備符合資質的食品安全管理員，並確保所有從事餐飲工作的員工均持有有效的健康證明。各餐廳已聘請具備專業資質的人士把關食品質量，確保食品安全與品質。

我們注重客人的個性化需求，在自助餐廳提供清晰的餐食成分提示，讓客人能夠根據自身宗教信仰、飲食習慣等選擇合適的餐點。若接到客人對食品質素的意見或投訴，餐廳經理會第一時間跟進，充分了解客戶需求並妥善處理。報告期內，食品安全責任事件零發生。

物業安全與健康

議題內涵：落實物業安全管理措施，保障旗下各物業安全性能，深入盤查並整改潛在安全隱患，營造健康安全且可持續的建築環境。

理念

基金旗下物業持續貫徹「安全第一、預防為主、綜合治理」的安全生產工作指導理念，嚴格遵循法律法規，不斷完善制度建設，推動實現安全生產標準化。我們以預防性舉措為抓手，積極推進安全宣傳，組織開展健康安全培訓、安全消防演練，並聯動租戶共同推進安全與健康管理。我們堅持參與行業經驗交流會以汲取經驗，提高物業安全與健康管理能力。

目標及進展

目標	- 每半年至少組織一次消防演練，100% 覆蓋旗下物業 - 每年設備設施安全隱患 100% 整改
年度進展	已達成

管理實踐

我們將物業安全視為日常營運工作的核心重點，透過安全檢查、應急演練及安全宣導等多種方式，全面強化旗下物業的安全管理。此外，我們積極聯動租戶與客戶，周期性開展安全培訓活動，並評選安全大使，以提升其自主安全防護技能，深化安全意識。

報告期內，管理人及旗下物業依據法律法規變動對安全管控標準進行檢視和更新，新增多項安全管理相關制度和標準，旨在全面推動旗下物業 100% 實現安全生產標準化。報告期內，管理人開展多項安全保障類資本性改造工程，累計投入約人民幣 480 萬元，實現旗下物業 100% 應用數字化監控系統。

物業	資本性改造工程
廣州四季酒店	(1) 廚房天花燈具翻新工程 (2) 後勤區監控系統數字化改造工程
上海越秀大廈	(1) L9、L10 號電梯系統改造工程 (2) 福山路週邊花壇改造工程

樓宇安全

為實時保障建築物本身和樓宇內人員的安全，我們已打造了完善的安全監測體系，引進第三方進行全面系統化安全性能評估檢查，並通過多維度活動共建樓宇安全文化。

- 安全隱患監測

✓

透過BMS系統實時監測樓宇設備運行狀態

✓

引入物聯網裝置監察設施設備的運行狀態

✓

利用安監雙控系統及時發現風險隱患並整改

✓

建立夜間突擊檢查機制
- 第三方檢查

✓

聘請第三方機構開展樓宇消防、供配電、給排水、電梯等設備設施安全性能檢查
- 安全管理共建

✓

推選員工及租戶擔任安全大使，擴大安全管理團隊覆蓋面

✓

安全骨幹團隊協作能力培訓活動

✓

面向全體員工發佈《月度安全簡訊》



廣州國際金融中心作為地標超高層建築，其獨特的筒中筒結構具有足夠的抗側剛度和優異的防風抗震性能。我們於2022年為大廈新配備建築結構實時在線監測系統，對樓宇安全進行24小時動態監測：

- 感測器系統分別佈置於67層、81層、102層西側、南側、東側測點，用於採集加速度、傾角和位移等數據；
- 103層佈置風速風向儀器，用於採集風速風向；
- 透過沉降測試建立長期觀測點的座標基準值，監測沉降風險。

消防安全

消防安全是物業安全與健康管理的核心重點。我們透過定期檢查及維護消防設施、周期性消防演習、線下安全知識宣貫、滅火器材使用培訓以及為租戶派發消防安全手冊等多項措施，全方位提升員工和租戶的消防安全意識及應急處置能力，共同維護樓宇消防安全。

- ✓ 各物業上下半年各開展一次消防演練，出具演練總結報告進行實操復盤和整改
- ✓ 定期組織「安全生產月」宣傳活動
- ✓ 現場進行消防器材實操技能培訓
- ✓ 向租戶和員工派發消防安全宣傳小冊子
- ✓ 辦公場所配備滅火器和防毒面罩



廣州國際金融中心|消防模擬逃生體驗屋



越秀金融大廈|火情模擬演練



白馬大廈|滅火器材使用教學



杭州維多利|分組別消防演練

應對極端天氣

針對颱風期和汛期的環境特點，我們及時獲取天氣信息，並向租戶發放颱風、暴雨等溫馨提示，提醒租戶做好安全防護措施。我們已提前制定自然災害風險應急預案並開展應急處置演練，確保員工熟悉相關應急程序，以有效應對極端天氣可能帶來的風險。在極端天氣來臨前，我們積極落實各項防禦措施，例如提前安置防汛設施，並進行通水渠專項檢查，確保應急物資配置到位及應急人員值班到位，旨在全力降低極端天氣對租戶和物業的影響，保障人員和設施的安全，維護物業的正常運營。



廣州國際金融中心|自然災害(防汛)應急演練



武漢物業|防汛應急演練

安全檢查

我們持續進行定期與不定期的安全檢查，涵蓋月度檢查、季度檢查、專項檢查、節假日檢查以及突擊檢查等。報告期內，共實施「雙盲」檢查15次，全面覆蓋旗下所有基金物業，累計發現問題11項，問題整改率達100%。針對檢查中發現的安全隱患，督促前線運營商制定整改方案並確保整改落實。

我們將安全管理工作納入績效考核，明確規定對違反安全紅線及存在重大安全隱患的單位及相關責任人進行安全考核扣分，以保障安全管理責任落實到位。

安全培訓

我們與租戶合作設立「安全大使」角色，負責日常客戶單位的安全管理、對接及協調工作，並組織員工參與消防疏散及緊急救援演練，通過實戰模擬提升應急反應能力。我們持續深化安全文化宣貫，擴大安全培訓範圍，通過形式多樣的安全理論與實操培訓，將社會上近期發生的安全事故案例作為警示材料，幫助員工與租戶提升安全意識與自救能力。培訓範圍覆蓋了樓宇及物業所有相關人員，包括全體員工及租戶。

為進一步提升安全管理團隊的綜合業務素質與能力，旗下各物業積極開展「安全經理專班」及「安防教官特訓營」等專項培訓計劃，並採用線上與線下相結合的方式進行。報告期內，共有22人參與「安全經理專班」，完成19個學習課題及70份《場景式預案》演練總結。「安防教官特訓營」已有11名教官通過考核並順利結業，為物業安全管理培養了更多專業骨幹。



維多利廣場|安全大使活動



廣州國際金融中心|安全培訓



越秀金融大廈|直升機緊急救援演練及防爆操演示

租戶健康

我們高度重視物業內的光線、空氣質量、水等，時刻關注客戶體驗感。通過科學管理和技術應用，在減少能耗的同時，致力為租戶和顧客提供舒適、健康、環保的辦公和消費環境。我們在寫字樓逐步推廣WELL標準體系。

物業	光線	空氣
廣州國際金融中心	- 採用了中空雙銀LOW-E玻璃，納米鍍膜技術讓玻璃具有選擇性透光的特性，既保障自然光同時，又能有效地阻擋70%紫外線，且傳熱係數低於普通玻璃50%，可減少熱量進入室內，能有效降低空調能耗 - 停車場落客區LED燈具通過增加調光器，將光棚亮度從100%調整至20% - 50%，有效降低能耗，且改善了原有設備亮度過高和能耗偏高的問題 - 國金雅詩閣公寓2024年開展玻璃幕牆外側納米膜試點改造，納米膜具有優異的熱性能，可降低因輻射造成的室內外熱傳遞	- 配備VAV系統、集中式送風系統、新風加風機盤管系統、VRV系統等四類空調系統 - 設有CO₂監測器，大廈內部空氣經過靜電除塵，G3粗效過濾、F7中效淨化、光催化殺菌處理，保證了空氣質量潔淨清新。聯動新風系統、排風系統，確保室內空氣質量 - 空調風櫃電機增加變頻控制並接入原江森自控系統，加強空氣對流，提升空調通風舒適度 - 餐廚垃圾區設置6-13攝氏度的冷庫，延緩垃圾腐爛速度，減少異味和細菌蟲害。其他垃圾房已配備香薰、空調及排風系統，確保垃圾房內空氣質量，有效抑制室內異味

物業

光線

空氣

越秀金融大廈	- 採用了「呼吸式幕牆」技術，由內、外兩道幕牆組成，透過幕牆通風器實現良好自然通風效果，使內層幕牆的溫度接近室內溫度，減小溫差，採暖及製冷時節約能源約40%至60% - 設置導光筒採集自然光線，替代人工照明	- VAV空調系統、國際新風系統、淨化系統、實時監控系統四大空氣系統，透過CO₂濃度感測器定時監測CO₂含量，並配置雙層空氣過濾裝置和光催化空氣淨化裝置 - 實現PM2.5阻截率達99%；甲醛／苯等去除率達90%；新風量達40立方米／人／時；室內殺菌效果高達99%
--------	---	--

案例 越秀金融大廈上線直飲水系統

越秀金融大廈與中國水務合作，在大廈安裝直飲水系統，為租戶推廣直飲水接入及供水服務。直飲水系統可全天候供水，同程循環封閉管網具備紫外線、臭氧殺菌，更健康更安全。越秀金融大廈積極提倡以管道直飲水替代塑膠桶裝水、瓶裝水，不僅可以減少一次性塑膠製品的使用，也避免微塑膠對人體健康的潛在威脅。相較於淨水器、桶裝水等方式，管道直飲水能大幅度減少水資源浪費、環境污染和能源消耗，再度提升了樓宇的含「綠」量。



服務保障要「透明」：中國水務集團擁有健全的服務體系和團隊，水質 24 小時在線監控，定期呈報水質監測報告設備維護全透明公開，為水質安全提供可靠保障

生活健康要「有礦」：採用超濾+納濾的過濾方式保留了水中的礦物質和微量元素，水質 PH7.2-8.1 呈弱鹼性，有益人體健康



水質健康要「鮮活」：就近集中制水循環輸送，在相對密閉的輸配水系統中不斷循環殺菌，水質鮮活無二次污染

功能介紹

客戶投訴管理

議題內涵：重視客戶意見，持續完善投訴處理機制，及時跟進和回應客戶投訴，週期性開展客戶意見調研。

理念

細心聆聽客戶的聲音和反饋，搭建暢順的溝通渠道，定期開展交流活動，以客戶的需求及意見為鑒，持續優化管理能力及服務能力。

目標及進展

目標	• 每年 100% 響應客戶投訴
年度進展	• 已達成



管理實踐

為持續提升客戶投訴的響應效率，我們積極融合數字化技術，不斷完善投訴處理制度與反饋機制。旗下物業前線運營商每月整理租戶投訴情況及處理進度，並將分析結果納入月度營運報告中發布，確保客戶需求得到及時回應，並持續提升服務能力。酒店及服務式公寓通過線上線下多渠道廣泛收集顧客意見，作為改進服務水平的重要參考。

投訴處理和反饋

我們高度重視客戶投訴處理，針對旗下物業客戶群體畫像的多樣性細化投訴管理體系，確保高效地解決問題。各物業前線運營商通過投訴電話、專人管家及面對面溝通等多種渠道，及時聆聽客戶意見。針對洗手間等私密性較高的場所，我們已採用實時反饋系統，租戶可掃描二維碼快速反饋意見和訴求，進一步提升投訴處理的及時性和便捷性。

此外，我們組織開展定期拜訪及專項拜訪等客戶調研活動，主動收集反饋，更好地瞭解客戶需求並改進服務。在投訴處理流程上，遵循有效且清晰的信息接收及反饋機制，根據不同的投訴內容進行分級分類，設置專人接單處理，確保快速響應並解決問題。報告期內，旗下各物業多次收到租戶的表揚信及錦旗。

信息安全保護

議題內涵：在數字化時代背景下，持續檢視及優化信息安全管理機制，防範網絡安全風險，提供信息安全培訓，落實信息安全管理及隱私保護。

理念

我們嚴格遵循《中華人民共和國網絡安全法》《中華人民共和國數據安全法》《中華人民共和國個人信息保護法》等信息安全保護的相關法律法規，完善內部管理制度及規範，定期檢視內部信息安全保護機制的有效性，秉持「最小化」原則收集相關的隱私信息及數據，最大化捍衛員工、租戶及顧客的個人信息隱私保護。

目標及進展

目標	每年檢視信息安全管理機制
年度進展	已達成

管理實踐

我們始終將租戶信息及經營信息的保護視為核心工作之一，嚴格確保所收集的數據僅用於內部營運管理，以維護客戶隱私及數據安全。為持續提升信息安全管理水準，管理人已制定《信息化管理辦法》，與前線運營商簽署《網絡與信息安全責任書》，並依據三級責任人管理機制，要求前線運營商建立完善的信息安全治理組織，將相關責任逐層落實至各物業項目執行層面。截至報告期末，前線運營商(怡城商管、廣州越秀仲量聯行)已獲得ISO 27001 信息安全管理體系認證。報告期內，管理人沒有發現或知悉任何經證實侵犯客戶隱私或遺失客戶數據的投訴。

管理機制和措施

我們高度重視信息安全管理，將數據保護與業務連續性視為營運的核心環節。為確保業務系統的完整性與穩定性，我們實施每日數據備份及每年一次的災難恢復演練，確保100%覆蓋所有業務系統，以有效應對潛在的數據風險與突發事件。同時，我們持續加強對物業項目的信息安全監管，透過組織建設、定期培訓、巡檢及量化考核等方式，全面提升員工的信息安全意識與工作技能。報告期內，信息安全已作為新員工必修課程，全體員工完成年度線上信息安全培訓及測試，亦面向前線運營商的信息安全責任人開展現場宣貫會議。

在日常信息安全管理中，我們從組織安全、數據安全、關鍵資產安全、網絡安全及人員安全等多個維度，對相關工作進行量化考核與評價，確保各項措施有效落實。此外，我們對各類敏感信息進行加密處理，並設置嚴格的權限管理機制，未經授權者不得查閱或複製相關資料。所有保密文件均清晰標明，其查閱與使用均須嚴格遵守授權審批流程。

為進一步保障客戶隱私，旗下物業項目已設置專職崗位，負責整理、匯總及歸檔租戶信息等經營數據，並建立客戶隱私台賬，系統化識別與保護經營敏感信息文件，為租戶及合作夥伴提供了安全可靠的營運環境。

- 線上預防策略
 - 嚴禁安裝使用來源不明的信息軟件
 - 定期檢查網絡安全性策略，監測網絡安全性漏洞並及時安裝補丁
 - 系統每季度自動提醒員工更新計算機及郵箱密碼
 - 備份關鍵系統數據並定期開展數據恢復測試
 - 酒店及服務式公寓設有統一數據中心及加密系統
 - 定期檢查涉密文件管理是否符合既定要求
- 線下預防策略
 - 勞動合同明確員工的信息保密義務
 - 在合同的附加協議中明確供應商的信息保密義務
 - 聘請專業人士為員工提供信息安全培訓和釣魚測試
 - 聘請第三方對前線運營商進行項目現場抽檢評估
 - 機房配備門禁系統和監控系統，並指派專人維護
 - 在物業內開展防偷窺檢查

價值鏈社會責任

議題內涵：與價值鏈各持份者緊密合作，開展供應商審查及考核工作，將ESG因素納入供應商管理機制，並致力於引導上下游商業夥伴將ESG因素納入供應鏈管理機制。

理念

為構建穩定的夥伴關係，協同供應商共同低碳轉型，我們在營運過程中與價值鏈上下游主體保持緊密合作，透過多方交互溝通整合行業資源、促進協同發展、履行社會責任。為持續推進可持續採購及可持續供應鏈，在招採合規標準化要求之上，我們制定並實踐了一系列與供應鏈管理及供應商社會責任相關的政策和制度，進一步打造合規、清廉、公平、低碳價值鏈。

目標及進展

目標	每年供應商100%評估和審查
年度進展	已達成



管理實踐

政策指引

我們致力於建立完善的供應商管理體系，以保障供應商的產品與服務質量符合公司標準。通過實施多項供應商管理制度及標準，我們規範供應商從入場到退出的全生命週期管理機制，持續優化供應商管理流程。為確保採購工作的合規性與有效性，我們定期獨立開展採購全流程檢視工作，全面評估供應商的表現，強化供應鏈的穩定性與透明度。

資質管理

我們持續優化供應商資質管理流程，並對供應商信息進行集中化管理，不斷完善供應商庫。在採購過程中，我們承諾在同等條件下優先選擇具有環保資質認證的產品，同時透過「綠色公約」倡議，鼓勵租戶共同實踐綠色採購，推動供應鏈的綠色轉型。我們定期進行供應商評價，對不符合要求的供應商進行調整。此外，我們明確將供應商的ESG表現納入考察標準，進一步推動供應商在ESG方面的實踐與提升。

供應商篩選	在供應商投標前期篩選階段，實地考察其產品質量及環境相關的資質。對於在供應商篩選過程中存在重大社會責任風險的供應商，一經發現即不予納入供應商庫
供應商准入	資本性改造工程供應商必須具有有效的質量管理體系認證證書、環境管理體系認證證書、職業健康安全管理體系認證證書等資質證書。我們亦對裝修材料及清潔類化學用品提出綠色環保要求，例如建築板材必須達到E1級或以上，嚴禁使用油性油漆，設備及清潔劑須達到CQC標準。我們對服務類供應商新增安全施工、員工保險、員工健康等要求；對設備設施維保等單位增加環境及安全管理、團隊協作情況等評價維度
供應商審核	定期展開供應商的材料、資質審核以及產品監管工作，確保其遵循法律合規要求、合同約定和採購要求履行供應商職責
供應商評價	每年對供應商進行評價，針對表現優異且無風險的供應商給予加分或優先選用的鼓勵，對審核後不符合資質要求的供應商進行調整或退出處理

主體	類型	認證
怡城商管	租賃代理、物業管理	① GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015
		② GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015
		③ GB/T 23331-2020/ISO 50001:2018 及 RB/T 107-2013
		④ GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018
		⑤ GB/T 22080-2016/ISO/IEC 27001:2013
		⑥ ISO 22301:2019
白馬商管	租賃代理、物業管理	GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015
廣州仲量聯行	物業管理	① GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015
		② GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015
		③ GB/T 23331-2020/ISO 50001:2018 及 RB/T 107-2013
		④ GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018
		⑤ GB/T 22080-2016/ISO/IEC 27001:2013

品質監督

- 資產管理部和合規部每季度巡檢物業管理質量，檢查內容涵蓋物業環境管理、客戶投訴情況、外包商管理等；
- 工程管理部每季度專項檢查物業設備設施維護和能耗管理情況；每年針對合作供應商開展安全紅線、質量及服務、文明施工、客戶體驗、廢棄物處理等方面的考核及履約評價；
- 視實際情況需要聘請專業第三方開展能耗管理審計和設備設施安全審計。

綠色採購

我們積極推動綠色採購理念的實踐，在採購過程中明確向供應商提出環保要求。針對活動美陳和佈置，我們優先選擇可回收或可再生的環保材質，並要求供應商在設計道具和陳設時考慮其多次使用性。我們鼓勵供應商透過創新組合和重新設計現有道具，創造出煥然一新的視覺效果，從而減少資源浪費，降低對環境的影響。

在酒店客房的易耗品採購上，我們優先選購採用環保材質（如麥稈或小麥澱粉）的產品，並在日常紙製品採購中要求供應商具備FSC（森林管理委員會）或PEFC（森林認證體系認可計劃）認證，確保產品原材料的可持續性。

我們傾向於選用在旗下物業營運地當地經營的供應商，以支持當地經濟發展，並減少運輸過程中的能源消耗，從而有效降低碳排放。例如，廣州四季酒店愉粵軒在菜單中聲明與當地地區農場及供應商積極合作，優先使用本地特色農產品，致力於最大程度減少運輸途中的碳排放。此外，選擇本地供應商便於我們與其保持緊密溝通，並對其進行有效監督。



產業發展

議題內涵：配合國家戰略，推動產業發展，加強行業交流，賦能行業進步。

理念

我們積極探索創新服務及實踐，致力成為有擔當的商業物業，同時為租戶提供更多資源及價值，與商戶共同成長。

目標及進展

目標	持續開展租戶賦能活動，透過持續參與專業論壇和行業協會等方式，促進行業發展
年度進展	已達成

管理實踐

我們整合多方資源，搭建便於溝通的業態社群，為產業賦能並開發新的商業契機。透過與各方保持密切交流與聯繫，我們在多個渠道分享彼此在經營管理上的進展、成效與經驗，為租戶及合作夥伴創造更多商業機會，持續推動國內商業地產資產管理行業的繁榮發展，實現多方共贏的目標。

打造生態

我們打造以「產品+服務+社群+資源」為核心維度的辦公生態平台(YUE OFFICE)，組織租戶參加行業交流活動，整合租戶資源舉行展覽和活動，連結內外部優質資源落地各類備受歡迎的主題活動，豐富租戶的辦公生活。



6月26日，「解碼綠色奧秘，共築健康生態」開放日活動在廣州國際金融中心成功舉辦，廣州CBD管委會及超過20家樓內租戶踴躍參與。本次活動聚焦「綠色辦公」與「ESG理念」等前沿話題，深入探討數字化時代下實現綠色運營與零碳數智樓宇的新路徑。



9月25日，越秀金融大廈聯合政府機構及律師事務所成功開展了首場廣州市天河中央商務區「信用大樓」專題培育會。活動吸引了樓內36家企業參與，旨在通過信用體系的建設與推廣，助力樓宇經濟的穩健發展。



上海越秀大廈積極聯動當地相關部門，全年共開展12次租戶交流活動，包括窗花、漆扇等傳統文化體驗活動。

資源聯動

我們連結內外部優質資源，打造創新共融的生態平台，並透過多樣化活動促進商戶與不同行業之間的聯絡與合作，進一步推動樓宇生態圈的建設與發展。我們充分利用物業平台協助商戶進行宣傳推廣，旗下各物業積極推進跨行業合作。



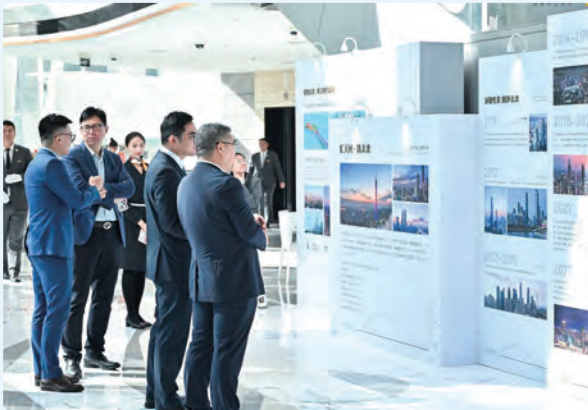
武漢越秀財富中心及星匯維港購物中心聯合餐飲商戶，為樓內租戶推出了種類多樣的專屬商務餐。在給予用餐折扣優惠的同時，提供貼心的配送服務。



城建大廈、財富廣場和維多利廣場與旗下商戶合作，攜手上綫「悦享綜合體」年度權益。憑「悦享卡」或各寫字樓出入證，即可享受餐飲、零售、休閒娛樂等商戶的專屬消費折扣。

共同發展

我們為租戶搭建便於溝通的業態社群，旗下各物業開展各類圈層活動，邀請金融機構、政府機構以及其他相關人員參與圈層社群交流活動，為場內租戶提供高效的溝通平台，實現共同發展。我們亦積極參與行業交流活動，學習、分享及促進可持續發展方面的經驗。此外，我們發揮平台優勢，充分利用數智力量為租戶營運賦能。



11月，廣州國際金融中心舉辦了「10+我們」主題展覽的開幕式，通過多幅重要時間節點圖片，傾情呈現璀璨的天河CBD 10餘年間的發展歷程。這是一場與租戶共同創建的展覽，我們以策展人的身份，特邀在場的租戶們共同參與，分享他們與廣州國際金融中心的成長故事。

案例 白馬大廈跨行業聯動共同促進服裝產業繁榮發展

- 2024年，白馬大廈積極聯動行業資源，開展多樣化宣傳活動，持續推動服裝產業發展。
- 數智化多元營銷：**8月，白馬大廈舉辦了「向新而行·質享未來」2024白馬服裝採購節，活動聚焦數智化轉型，通過白馬智選平台的發佈，引入AI數字人、VR逛店及數字人直播間等創新功能，為商戶打開線上銷售渠道，並為首批100余家商戶打造線上VR展廳，實現線上線下無縫對接。同時，活動整合了非遺技藝、供應鏈資源及智慧服務平台等多方資源，助力產業升級與發展。
 - 跨界聯動：**11月，2024中國（廣州）國際時尚產業大會在廣州大劇院盛大召開，白馬大廈作為亮點之一，攜十大體育冠軍及五大優質品牌亮相產業煥彩之夜，並榮獲「2024年度優秀組織單位」。
 - 直播賦能：**白馬大廈持續開展探店直播助力活動，全年共進行112場視頻號直播，瀏覽量達44.4萬，扶持商戶達80個，全年營銷服務共扶持353個商戶，通過數智化工具提升商戶的匹配與對接效率。
 - 多彩主題活動：**全年舉辦13場主題營銷活動，透過白馬時尚行邊貿易供應鏈對接、廣州白馬服裝採購節等行業重點營銷節點，匯集行業前沿資訊，搭建交流共享平台，吸引各地的優質供應商及採購商，為租戶帶來豐富的客源與合作機會。
 - 匯聚金融資源：**白馬大廈與長沙銀行、工商銀行、建設銀行、交通銀行四家銀行展開合作，為租戶單位提供金融知識科普、交易金融手續費優惠、定制理財服務等資源。本年度，已協助超過80家租戶達成銀行金融服務合作。
 - 聯結展會機構：**白馬大廈帶領租戶參訪上海服博會等知名服裝行業展會，與展會機構進行行業資源交流，推薦租戶參展或觀展，為租戶品牌與供應鏈鏈上下游優質企業之間搭建合作橋樑。



廣州白馬服裝採購節



中國（廣州）國際時尚產業大會

負責任營銷

議題內涵：踐行責任營銷，避免誤導性、歧義性傳播的產品信息和過度承諾現象，保障客戶和消費者權益。

理念

我們重視酒店及服務式公寓、前線運營商及旗下物業的營銷合規情況，並依照《中華人民共和國廣告法》《消費者權益保護法》等法律法規健全內部相關管理指引，深化對前線運營商、酒店及服務式公寓及其僱員關於責任營銷的培訓及宣導，深化消費者權益保護意識。

目標及進展

目標	持續開展消費者保護相關宣傳和培訓，保障消費者的合法權益
年度進展	已達成



管理實踐

合規宣傳

管理人要求前線運營商在宣傳及營銷活動中秉持客觀、嚴謹的原則，確保所傳播的產品信息真實可靠，避免出現誤導性或歧義性的內容，以及過度承諾的現象，從而切實保護客戶的合法權益，落實合規營銷。為確保營銷內容的真實性與透明度，我們制定了嚴格的營銷材料審核流程，明確規定廣告不得含有欺騙、誤導成分，或任何虛假及引人誤解的內容。

在租賃業務方面，管理人要求前線運營商必須真實、準確地向客戶告知樓宇的現狀及交付標準，並保留場地交接相關書面記錄，以避免造成不必要的誤解和糾紛。

合規培訓

為保障營銷活動的合規性，管理人要求酒店、服務式公寓及前線運營商將負責任營銷納入年度培訓計劃，培訓主題涵蓋合規營銷、消費者權益保護、廣告法等內容。此類培訓旨在深化前線人員的營銷合規風險意識，確保在實際工作中能夠有效落實營銷合規風險盤查，從而助力旗下物業合規平穩營運。

白馬大廈本年度邀請管轄市場監督所對工作人員及商家進行3次消費者權益保護培訓。前線運營商面向員工及營銷從業人員共計開展7場培訓。

並肩員工

成就美好發展

本章節回應的SDGs目標



我們的理念

我們堅信，員工是企業發展的重要支柱。秉持著「以人為本」的理念，我們嚴格遵守國家勞動法律法規，切實保障員工的合法權益，提供完善的培訓體系，全面呵護員工的身心健康，營造關懷員工的民主氛圍，為每一位員工提供公平公正、充滿發展機遇和幸福感的 work 環境。



員工權益與溝通

議題內涵：尊重員工勞動權益，合法合規僱傭，依法保障員工福利，暢通員工溝通渠道，抵制童工與強迫勞動。

理念

我們尊重和保護員工的合法權益，平等、公平、公正地對待每一位員工。我們鼓勵員工積極表達，設置員工溝通與反饋渠道，用心聽取員工心聲，加強人才發展和提高工作待遇。

目標及進展

目標	- 員工100%簽署書面勞動合同 - 員工100%購買社會保險／勞動保險 - 每年組織僱員滿意度調查
年度進展	已達成

管理實踐

合法合規僱傭

我們嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國社會保險法》等國內法律法規，充分尊重並維護國際人權公約和勞工標準，依法保障員工享有的各項自由和權利，創建一個公平、合法和無歧視的工作環境。

- 按照自願規則與員工建立勞動關係
- 100%員工按照國家有關規定簽訂勞動合同並購買社會保險，在勞動合同中列明崗位、薪酬、工作時數、假期等內容
- 在《員工手冊》中明確員工應享有的權利和應履行的義務
- 主動公開與員工利益相關的政策和制度，主動接受監督
- 堅決抵制和禁止招聘童工、強制勞動和騷擾虐待等行為
- 保障員工依法享有參與各類政治生活的權利
- 定期組織員工溝通會
- 明確禁止包括言語、行為、政策等任何形式的歧視行為

於報告期內，公司沒有出現與人權及勞工措施相關的違規事件或任何申訴，勞資關係穩定和諧。

員工溝通

我們設立多元化溝通方式，包括定期員工會議、內部新聞通訊、在線交流平台以及團隊建設活動等，以主動了解員工想法，並及時向員工更新公司戰略和管理情況，促進管理者與員工的雙向互動，提高員工的參與感和歸屬感。

我們制定完善的員工投訴處理機制，明確各投訴處理階段的主要負責人、處理流程、時效及後果，確保投訴的問題均有明確的解決路徑和高效響應，建立和諧的勞動關係。

形式／渠道	具體方式
工會	管理人、廣州四季酒店以及國金雅詩閣公寓均設立了員工工會，100%員工已加入。我們嚴格依照既定程序，將需要提交員工代表大會決定的事項，按照相關規定召開員工代表大會進行審批，充分發揮員工民主管理、民主參與及民主監督的作用。我們充分尊重並確保員工依法參與政治活動的權利
日常反饋	在日常營運中，員工可以透過專門的工會郵箱或前台信箱反饋個人在工作或生活中遇到的各種問題以及對公司的各方面建議。我們設置專人負責收集員工的意見或投訴，確保及時處理並向員工提供必要的回覆，全程嚴格保密
考核溝通	管理人要求各部門負責人每年末與部門員工面對面溝通其績效考核結果，記錄員工反饋結果。酒店及服務式公寓亦充分關注員工的職業滿足度，主動關心和響應員工的合理要求，確保員工在工作中感到尊重和被認可
跨層級溝通	管理人不定期舉辦有管理層參加的員工座談會，旨在了解員工的心聲。廣州四季酒店每月組織總經理直線會議，實現信息的透明化和公開化。國金雅詩閣公寓亦不定期組織管理層與員工面對面溝通

案例 國金雅詩閣公寓員工溝通會

5月6日，國金雅詩閣公寓組織舉行員工溝通會。會議上，管理層分享了廣交會期間公寓的相關信息，並對員工出色的工作表現予以高度認可。同時，收集各部門在工作中遇到的問題及意見，改進管理工作，進一步提高工作效率和上下級之間、部門與部門之間有效地溝通，推動工作的順利進展。



活動照片

滿意度調查

員工滿意度是反映員工狀態的關鍵指標，能協助我們有效了解員工情緒狀態。廣州四季酒店每年組織員工滿意度調查，並根據調查結果主動制定員工滿意度提升計劃。為確保調查結果得到充分重視，我們將其呈交至高級管理層。

本年度，廣州四季酒店的員工滿意度調查結果顯示整體得分為91分，反映員工滿意度較高。基於此，我們加強公司在員工溝通、人才發展、職業健康以及獎勵機制等方面的改進工作，以持續提升員工滿意度。

員工吸引與留存

議題內涵：為員工提供有競爭力的薪資及福利，優化績效考核和溝通，提升員工效能，加強人才吸引，優化人才儲備。

理念

我們持續加強人才吸引，優化人才儲備。我們立足業務發展需要制定人才招聘計劃，透過在線和現場招聘結合，採取內部公開競聘、外部招聘雙管齊下的方式實施系統性的人才渠道建設。

目標及進展

目標	- 每年員工績效考核和績效溝通 - 與學校保持聯繫，每年提供實習崗位
年度進展	已達成



管理實踐

員工招聘

我們每年開展人力資本分析，包括人才盤點和招聘需求預測，確保擁有足夠的合適人才應對業務發展。

我們透過線上招聘和現場招聘結合、內部競聘和外部招聘結合的方式，提升招聘信息投放廣度和透明度，確保招聘效率。為實現崗才適用的目標，我們亦持續識別目標關鍵人才和骨幹員工，堅持「雙向選擇」原則結合員工職業規劃匹配發展機會，提升人才留存率。

我們每年提供實習崗位，與當地學校保持聯繫，為在校學生提供各類職業鍛煉機會，儲備後備人才，過程中亦能讓我們聆聽到新生一代的聲音。

薪酬與福利

我們嚴格遵守法律法規，依照內部政策，為員工提供具有市場競爭力的薪資與福利，保障員工依法享受法定節假日及假期。以下非薪酬性福利覆蓋所有員工：

- 為員工繳納養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險和生育保險，以及住房公積金和補充醫療保險
- 為員工提供過節禮品和節假日慰問
- 為員工提供具有競爭力的企業年金計劃，作為員工養老的重要補充
- 員工根據參加社會累計工作時間每年可獲得5至15日不等的年休假
- 為員工提供豐富而健康的自助餐廳，為員工提供餐費補助
- 為員工提供專業西服清洗和家庭電影等福利
- 為有需要員工提供環境優美且位置優越的公寓宿舍
- 為員工組織籃球、羽毛球、瑜伽課等康體活動，為員工提供游泳場地

為提高員工積極性，發揮公平考核作用，我們實行浮動薪酬制度，員工薪酬包括基本工資和績效獎金，亦根據業績達成情況設立專項獎共同分享經營成果，旨在最大程度發揮激勵作用。

公平激勵

我們建立績效評估機制以系統性衡量員工表現，確保公平激勵。管理人根據公司年度工作計劃分解形成各部門關鍵績效指標，再由各部門負責人與員工溝通確定員工半年度及年度績效目標責任書，對全體員工開展年中及年末績效考核。績效目標責任書經員工及其直屬上司簽字後，作為年度績效考核的基本依據。

管理人每年至少開展一次績效考核，主要以述職的形式開展，由部門負責人、全體員工和HR代表擔任評委實施360度評價。根據績效指標完成情況，部門負責人與員工進行一對一績效面談，反饋考核結果、工作亮點和不足，並討論改善方向。績效考核結果與員工的績效獎金掛鉤，並作為員工薪酬調整及人才培養的重要依據。

員工留存

於報告年度，管理人僱員整體流失率為6.8%（男性：8.0%；女性：5.3%）。越秀房產基金透過其分公司作酒店營運及附屬公司作服務式公寓營運，於報告年度，酒店及服務式公寓僱員整體流失率為16.0%。

員工發展與培訓

議題內涵：完善員工培訓和發展體系，支持員工職業發展，加強人才梯隊建設，暢通晉升渠道。

理念

我們重視人才的成長與發展，鼓勵並支持員工參加各類型培訓和考取專業證書，保持自我增值。我們在內部建立了完善的員工培訓和發展體系，培訓範圍覆蓋管理人僱員、酒店及服務式公寓僱員、前線運營商和各類外包商。

目標及進展

目標	- 員工每年人均接受培訓時長不低於36小時 - 為100%新入職員工提供培訓
年度進展	已達成



管理實踐

管理制度

我們制定《員工手冊》《勞動合同》《薪酬管理辦法》《績效管理辦法》等內部管理政策，為員工發展與培訓管理提供規範化指引。

多層次梯隊建設

我們視專業人才為重要資產。管理人已建立了覆蓋管理培訓生、專業精英、管理後備人才和中高級管理人員的人才梯隊發展規劃及管理人員繼任計劃。酒店及服務式公寓依據業務發展需求及業態特色，搭建覆蓋各層級的人才培養體系，制定針對性發展課程。

人才梯隊及培養體系		
對象	培養內容	培養方式
管理培訓生	指導制定個人發展計劃，明確中長期職業發展目標。制定輪崗任務書及成長清單，明確短期任務目標及能力提升目標	- 課程學習 - 內外交流 - 述職答辯 - 文化團建
專業精英	輪崗鍛煉計劃，深度了解不同職能和業態	- 輪崗鍛煉 - 專題培訓 - 述職答辯
管理後備人才	定制培養方案，鍛煉業務能力和團隊管理能力	- 資產管理 - 業務管理 - 團隊管理
中高級管理人員	多元化主題學習，業態經營和企業管理學習研討	- 定期交流 - 專題研討 - 參觀學習

我們樂於培養職場新人，管理人本年度持續推廣面向應屆畢業生的管理培訓生計劃，廣州四季酒店和國金雅詩閣公寓亦基於其全球管理網絡設有面向應屆畢業生的管理培訓生或實習生計劃。

管理人

管理人設立了面向應屆畢業生的管理培訓生計劃，吸引國內外高校應屆畢業生，由公司管理層擔任專業導師。培養計劃涵蓋職業規劃和專業能力培訓，並設有輪崗安排，旨在幫助學員熟悉工作環境，提升工作效率和技能

廣州四季酒店

廣州四季酒店的本地管理培訓生計劃(Local MIT)面向全體員工開放，並對全體管理培訓生提供為期12個月的專業培訓計劃，並在整個培訓、輪崗週期中對管培生執行分階段考核。廣州四季酒店在充分考慮各管理培訓生的培訓情況、考核情況、個人特長、意願後，結合崗位需求，根據「以人為本」的核心原則給予最終定崗

國金雅詩閣公寓

國金雅詩閣公寓基於其全球總部的「畢業生發展計劃」(GDP)，每年推出管理培訓生機會，為工作經驗少於兩年的高潛力年輕畢業生提供機會，協助他們實現個人成長發展的機會以及全面的學習規劃。參與計劃的畢業生能透過在房地產各領域輪崗，了解接觸全球各地的市場

晉升機制

我們打造了科學合理的員工晉升機制，由各部門經理定期向管理層推薦表現優異的員工，通過評估員工過往績效考核結果、工作能力與發展潛質，以及公司業務變化需求，最終確定合格晉升的員工。我們制定相關政策確保晉升過程公開透明，致力於為員工打造公平的職業上升通道。其中，國金雅詩閣公寓本年度有12名員工獲得晉升。

培訓體系

我們持續投入資源，針對不同的崗位特點設置了多樣化的培訓課程和培訓方式，並定期調整培訓體系與召開月度培訓復盤會議，以確保培訓主題契合組織戰略及業務變化、滿足員工職業發展需求。

我們為員工提供外部學習機會，引入了外部教育機構、高等院校、專業機構的資源，並提供員工參與外部培訓的渠道和費用預算申請，工會協助給予相關外部培訓資助，使其在對外交流中獲取領先的職業技能和管理經驗。

我們鼓勵員工透過考取職業技能認定或考取職業證書的方式持續發展專業能力。若員工獲得特定與崗位技能相關專業的證書，我們將根據實際情況給予報銷或激勵，此福利面向所有僱員。

- 打造十大資產管理核心課程，涵蓋資產管理、經營管理、企業管理等主題；邀請學者和專家講授商業地產相關專業知識
- 制定涵蓋各專業線培訓計劃、教育培訓機構資源計劃和交叉培訓計劃
- 推薦員工參加由外部培訓機構、外部標竿企業及行業組織的短期交流學習培訓
- 邀請外部培訓師開展DISC、GROW初級領導者等領導力提升專題集訓

資產管理系列培訓

- (1) 3月1日，管理人邀請了外部諮詢顧問、資產管理資深專家導入關於「資產計劃」的工具方法及組織內部案例探討。
- (2) 4月26日，管理人組織產品分享會專題培訓，拉通員工對商業好產品的共識。



法律知識大講堂

報告期內，廣州四季酒店邀請內部法律專業同事分享關於酒店日常運營的法律知識，旨在鞏固運營人員的合規意識。



ESG 專題培訓

藉ESG年度回顧和總結之際，管理人邀請ESG專業顧問對管理人部門和旗下物業前線運營商開展ESG專題培訓，涵蓋ESG政策動向、ESG實務關注、ESG報告標準等，旨在加深可持續發展共識。



服務技巧培訓系列

- (1) 8月24日，國金雅詩閣公寓邀請外部講師面向全體員工分享個性化客戶服務的要點和技巧，旨在提升員工的服務意識與能力。
- (2) 12月13日，國金雅詩閣公寓邀請外部講師面向全體員工分享如何快速響應客戶投訴，提高員工處理客訴的能力。



沙盤課程

報告期內，廣州四季酒店開辦為期4小時的沙漠挖金沙盤課程，旨在提升管理者的自我認知，發掘自身管理優勢與改進空間，以提高管理能力與決策能力。



日常在職培訓

國金雅詩閣公寓各部門積極開展日常在職培訓，包括服務技巧、崗位技能、日常安全等，旨在提高員工工作質量和效率，實現部門和個人的雙重發展。



員工安全與健康

議題內涵：遵守安全生產相關法律法規和健康安全管理體系要求，完善職工健康與安全管理相關制度，關懷員工身心健康，配備防護設施及用品，組織安全生產培訓，提供心理健康諮詢等。

理念

我們堅持預防為主，貫徹落實《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》《中華人民共和國勞動法》等法律法規，制定安全生產目標。我們持續評估和優化職業健康安全體系，定期組織開展職業安全培訓，致力為全體員工提供有保障的工作場所。

目標及進展

目標	- 每年經確定因工作關係死亡人數為零 - 每年為員工提供健康體檢
年度進展	已達成



管理實踐

職業安全與健康

管理人及各物業前線運營商嚴格遵守國家和地區有關環境、健康和安全(EHS)的法律法規。我們為員工配備與職業健康安全相適應的設施、工具及防護用品，在物業內配備AED設施。旗下物業在危險作業場所設置警示標志，提醒進入區域的人員嚴格按照要求配備臨時防護用品，提高作業環境的安全條件水平。

我們每年為員工安排三甲醫院專業體檢，為女性員工安排額外體檢。對於特定崗位，我們建立作業場所職業危害監測檔案、個體職業健康監護檔案。

我們定期為員工、前線運營商和工程承辦商進行職安健培訓，培訓內容涵蓋安全教育、消防演練、應急逃生等方面，並開辦系統化的安全管理人才培養課程，自上而下宣貫職業健康與安全作業意識。我們要求室外露天作業人員上崗前需進行工作培訓。本年度，員工安全培訓覆蓋率100%。

身心健康

我們致力於維護員工的身心健康，每年定期舉辦一系列健康促進活動，如廣州四季酒店的身心健康月和國金雅詩閣公寓的年度運動會，以及不定期舉辦的趣味活動，包括籃球活動、羽毛球活動和瑜伽課等，支持員工保持活力和健康。我們亦高度重視員工的心理健康，邀請專業人士提供心理健康課程和正念活動，並聘請專業諮詢機構提供心理健康諮詢服務。

雅詩閣時刻周

5月27日至5月31日，國金雅詩閣公寓開展為期一周的以「突破自我潛能無限」為主題的雅詩閣時刻周活動，包括能量早餐、戳戳畫DIY、公寓知識競賽、趣味夜跑等。



雅詩閣運動會

11月8日至11月28日，國金雅詩閣公寓舉辦廣州區第三屆運動會，員工積極參與乒乓球、羽毛球、籃球、足球等體育活動。



身心健康月活動

6月，廣州四季酒店舉辦身心健康月(Well-being Month)，開展多樣化放鬆身心的活動，包括露營野餐、健康食譜、瑜伽課程、中醫診療、冥想活動、體育運動等，打造溫暖和諧的職場環境，關愛員工的身心健康。



心理療愈課程

報告期內，廣州四季酒店與外部專業機構合作開展心理療愈等季度性活動，涵蓋OH卡牌、壓力管理及色彩療愈等課程，旨在幫助員工正確調節心理壓力，提升心理健康水平，營造更積極向上的工作氛圍。



急救培訓

6月5日，國金雅詩閣公寓組織了一場急救培訓，培訓內容包括心肺復蘇(CPR)、止血包紮、骨折固定及搬運等急救技能。通過培訓，員工掌握了基本的自救與互救能力，有效提升了應急處理效率，為公司降低了潛在風險，同時為員工及客戶的安全提供了有力保障。



跑步激勵計劃

廣州四季酒店為全體員工推出了跑步激勵計劃，每月跑步公里數累計超過一定數值能夠獲得購物卡獎勵，旨在鼓勵員工積極參與體育鍛煉，提升身體素質與健康水平。



多元化與包容

議題內涵：提倡多元與包容，鼓勵及吸納不同背景、文化、經驗及能力的員工，尊重員工意願，創造多元包容工作環境。

理念

我們堅持「以人為本」的核心理念，打造多元包容的工作環境，公平對待所有員工。我們承諾不因民族、種族、婚姻、性別、地區、宗教信仰或其他社會及個人因素而影響錄用、待遇、晉升。我們堅信員工多元化與包容性是公司發展的關鍵要素，多元化的團隊能夠帶來更廣泛的視角和創意，增強決策質量和創新能力。

目標及進展

目標	每年檢視多元化政策和進展
年度進展	已達成

管理實踐

董事會多元化

按照《企業管治守則》的要求，管理人在合規手冊中制定了董事會成員多元化政策。薪酬及提名委員會每半年定期檢討董事會組成和多元化政策落實情況。關於企業管治的更多資料，請參閱本報告「企業管治和商業道德」章節。

員工多元化

我們承諾平等的就業機會，不因性別、地域、國籍、宗教信仰、文化背景、婚姻狀況、殘疾或退伍軍人身份等不同而區別對待。在招聘過程中，我們保證招聘流程及甄選標準的科學性、客觀性和一致性，並針對不同背景的員工提供便捷設施及相關融入培訓。

我們注重消除就業與職業中的歧視行為，促進職場環境的平等公正。我們定期檢測和評估員工性別薪酬差異，貫徹落實同工同酬原則，並設立透明的員工晉升通道，保障所有員工基於能力和業績享有公平的晉升、培訓機會。

為提高員工對多元文化的認知和接受度，我們定期開展有關主題的培訓及活動。廣州四季酒店舉辦了以多元化、包容性和歸屬感為主題的培訓和月度溝通活動，增強員工對差異的理解及尊重。國金雅詩閣將尊重、包容、多元價值觀納入員工培訓課程，加深共識。



(1) 管理人僱員

管理人董事會下設薪酬及提名委員會，由獨立非執行董事擔任主席，定期檢討僱員的綜合表現，包括工作成效評價和能力素質勝任力評價。管理人團隊擁有多元專業背景和豐富工作經驗。管理人僱員女性高級行政人員佔比 25.0%，經理及以上僱員女性佔比 42.4%，全體僱員女性僱員佔比 43.9%。關於管理人董事及高級行政人員的更多信息，請參閱 2024 年年報董事及高級行政人員簡介一章(第 95 頁)。

專業範疇	單獨或同時持有的專業資格(於 2024 年 12 月 31 日)
房地產	中國房地產估價師、土地評估師、房地產經紀人資格、房地產經濟師
經濟／金融	金融經濟師、商業管理經濟師、香港受規管活動第 9 類資產管理牌照(代表(R)／負責人(RO))、中國證券從業資格
法律	律師(中國香港、中國內地)、特許公司秘書、企業法律顧問(中國)
會計／稅務／審計	註冊會計師、會計師、管理會計師、稅務師、國際註冊內部審計師
工程	註冊工程師、工程師，涵蓋土木、暖通、機電、電氣、造價、安全等專業領域
信息系統	信息系統管理師、註冊信息系統審計師
人力資源	人力資源管理師、心理諮詢師

(2) 基金僱員(又稱「酒店公寓僱員」)

酒店及服務式公寓創造及維持多元的工作環境。我們在僱員手冊中明確規定嚴厲禁止任何員工或客人因為性別、種族、膚色、年齡、殘疾、國籍、婚姻狀況、宗教、健康狀況、性取向或其他原因而歧視別人，又或因此而受到歧視。截至 2024 年末，經理及以上僱員女性佔比 51.9%，全體僱員女性佔比 52.6%。廣州四季酒店殘障僱員佔比 1.3%，外籍僱員佔比 0.7%；國金雅詩閣公寓殘障僱員佔比 0.8%。

尊重與包容



殘障人士

在不影響職責履行前提下，我們注重接納和僱用殘障人士，他們在財務部、廚房和洗衣房等各類崗位發揮價值，並與其他員工享有相同的薪酬和福利待遇，平等地參與優秀員工評比和崗位競聘。



女性僱員

我們嚴格保證懷孕女性員工依法應享有的各項福利，包括勞保醫療待遇、帶薪產假、哺乳假等。女性員工每年可獲得額外體檢，國際婦女節當天可獲得特別假期。



應屆畢業生

我們關注職場新人的融入與培養，透過管理培訓生計劃、實習生計劃等項目促進其發展，並透過新員工溝通會等方式聆聽新員工反饋。

融合社區

共創和諧發展

- 本章節回應的 SDGs 目標



- 我們的理念

我們積極履行企業公民職責，推進環保和綠色發展，透過參與環保活動促進可持續發展。我們關注弱勢群體，透過社區和公益活動為和諧社會貢獻力量，傳遞溫暖。我們致力於打造一個包容、可持續的社會，為不同持份者創造長期價值。



社會公益

議題內涵：熱心公益，組織或響應慈善公益活動，加強志願者團隊建設，助力社區發展，承擔社會責任。

理念

我們始終秉承「真誠回饋社會，共建美好社區」的宗旨，高度關注社會問題，並將實現自身發展與社會共贏設定為目標。我們高度重視營運所在地的社會利益，積極回應社區需求，支持和參與公益項目，為社會的和諧發展貢獻一份力量。

目標及進展

目標	- 與社區保持聯繫，每年堅持為各類慈善公益活動提供場地 - 與工會保持聯繫，持續強化志願者團隊建設
年度進展	已達成

管理實踐

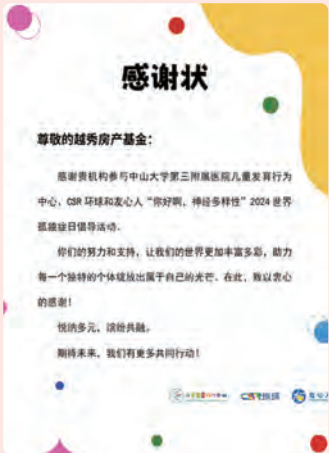
支持社區安全、發展和公益

作為負責任的企業公民，我們始終關注社區建設，致力於為社區發展貢獻力量。旗下物業憑藉其公共空間與城市地標的優勢，為各類公益活動與信息傳播提供載體和平台，打造開放、包容的社區生態。年內，我們持續協同社區、社會組織、志願團隊及行業夥伴等多方資源，充分發揮企業影響力，透過舉辦多元形式的公益互動活動，帶動更多人關注並參與公益事業，為社區的可持續發展注入新的活力。

攜手公益前行

我們秉持社會責任理念，不斷強化員工志願者隊伍，並與越秀公益基金會緊密合作，成功舉辦了多項公益項目，鼓勵員工踴躍參與，為社會福祉貢獻心力。在報告期間，我們積極響應了捐書助學、獻血、衣物捐贈等志願活動，以實際行動為社會公益貢獻力量。

4月2日世界孤獨症日當晚，廣州國際金融中心和越秀金融大廈播放主題宣導視頻及點亮藍燈，打造夢幻藍色星空，用行動號召社會公眾共同關注神經多樣性。基金獲得主辦方頒發感謝狀。



白馬大廈愛心志願隊攜手中國紡織工業聯合會流通分會及白馬大廈租戶，於3月及12月分別啟動了「白馬有愛，衣舊溫暖」和「暖冬行動，衣起守護」捐贈活動。兩場活動共計捐贈衣物414件，捐贈物資估值高達約人民幣30萬元。所有捐贈衣物將送往廣西河池市環江毛南族自治縣，助力當地鞏固脫貧攻堅成果，推動鄉村振興發展。



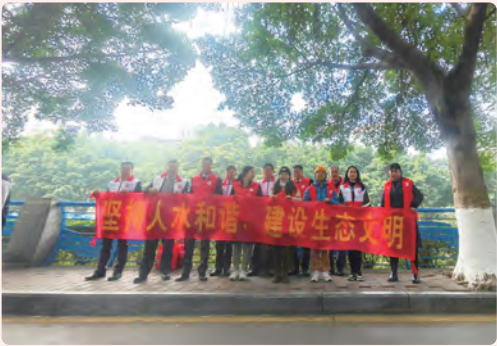
廣州四季酒店分別在6月14日(世界獻血日)及12月30日舉辦了兩次愛心獻血公益活動，全年累計達到20人次。

9月4日，白馬大廈成立的「白馬愛心志願隊」與廣州市越秀區流花街道攜手發起「熱血傳遞，讓愛延續」愛心獻血活動，現場共有50余名志願者參與獻血，累計獻血量達15,800毫升。



打造共融社區氛圍

為營造開放包容的社區氛圍，我們持續關注社會弱勢群體，針對性開展多樣化的社區人文活動。我們致力於將健康生活、環保理念和弱勢群體關懷有機結合，構建和諧、健康向上的社區環境。



8月23日，維多利廣場聯合廣州市天河區體育村社區服務站開展「河小青」巡河护河志愿活動，旨在提升公眾對水體保護的意識，並通過實際行動維護當地社區水體健康，促進生態環境的文明建設。



6月8日，廣州四季酒店組織15名員工參與了在廣州白云國際會議中心舉行的「大福快跑」活動。此次活動由中國殘疾人福利基金會發起，旨在通過線上線下徒步的形式，幫助殘障人士提升生活品質。廣州四季酒店員工在踴躍參與的同時，為活動捐贈了1500元及一張房券，以實際行動表達對殘障人士的關懷與支持。

6月29日至8月3日期間，國金雅詩閣公寓舉辦了一場專為孤獨症系障礙兒童及青少年設計的藝術共創融合活動。此活動共有20位孤獨症兒童及青少年參與，通過4次精心設計的藝術課堂，將他們的創作連成一條完整的故事線，旨在幫助這些「星」朋友更好地融入社會，實現自我價值與共同成長。

活動期間，國金雅詩閣公寓還與「廣州揚愛」合作開展了自閉症兒童繪畫義賣活動，得到了員工和住客的熱情支持，參與人數達53人次，共籌得善款5,060.64元。這些善款將全部用於支持孤獨症兒童的藝術治療和教育發展，為他們的成長之路提供助力。



M空間－藝術與美學的社區共享平台

我們在廣州國際金融中心打造用於專業講座、藝術創意、文化宣傳等活動的專屬社區共享平台「M空間」。通過積極引進多樣化的展覽與沙龍，讓樓宇商戶、住戶、租戶及社區民眾能近距離、便捷的接觸文化及藝術，營造正面向上的社區文化氛圍。



1月12日，我們聯合多家媒體機構在M空間舉辦了一場主題為「Living in Guangdong」的PKN演講分享活動，7位在廣東工作或生活的外籍友人，進述自己與廣東的故事，分享自己眼中的廣東。該活動為M空間首次舉辦全英文演講活動。



6月24日至7月15日期間，「漫畫東西－比利時歸來匯報展」在M空間舉辦。展覽由廣東廣播電視台、比利時駐廣州總領事館聯合廣州市動漫藝術家協會主辦，現場匯聚了中比兩國漫畫藝術家的60餘幅作品。



12月25日，由秘魯駐廣州總領事館主辦的《秘魯亞馬遜的文化、美麗與神秘攝影展覽》在M空間正式揭幕。展覽旨在通過鏡頭語言呈現秘魯亞馬遜地區的獨特魅力，為觀眾們提供了一個親近、了解並欣賞南美文化的絕佳機會，帶領他們領略那片被「生命之源」所滋養的神奇土地。

2025年，我們將堅守穩中求進的工作原則，堅守資產價值最大化的初心，貫徹新發展理念，繼續為基金單位持有人不斷創造價值，攜手各持份者，共同推動經濟、社會與環境的和諧共生。

推動高質量穩健發展

我們將持續多管齊下穩經營，並持續優化租戶結構，通過產品差異化、資源整合、增值服務等，以增強競爭力。我們將繼續發揮平台優勢，加強業態之內、業態之間的租戶聯動，持續著力打造特色產業生態圈。同時，我們將致力於開拓資本市場融資機會，有效降低融資成本，為持份者創造長遠價值。

推動低碳綠色轉型

我們將不斷探索前沿科技的應用，繼續實行精細化與數字化相結合的能源與資源效率管理策略，並密切觀測旗下物業對氣候變化相關風險的響應與應對能力。同時，我們將發揮在綠色建築管理領域的示範作用，不斷提高旗下物業的環保、健康標準，積極探索減碳路徑，引領行業綠色低碳轉型，為達成國家「雙碳」目標作出貢獻。

推動多方合作共贏

我們將繼續深化可持續供應鏈，並進一步擴大綠色租賃公約的簽訂範圍，倡導持續性的消費習慣。同時，我們將繼續實施「商業為善」理念，通過多元化的公益活動，與各界共同合作，共同打造可持續發展的新篇章。

政策列表

ESG 範疇	法律法規	內部政策／制度 ¹⁰
A1 排放物	《中華人民共和國環境保護法》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國大氣污染防治法》 《廣東省固體廢物污染環境防治條例》 《城市建築垃圾管理規定》 《國家危險廢物名錄》	《環境監測指引》 《環境因素識別評價指引》 《環境保護工作指引》
A2 資源使用	《中華人民共和國節約能源法》	《能耗管理辦法》 《能耗管理實施細則》 《能源與碳管理細則》 《能源管理平台管理細則》 《能耗計量管理細則》 《公共能耗控制指標》

ESG 範疇	法律法規	內部政策／制度
A3 環境與天然資源	《中華人民共和國環境保護法》	《化學品安全說明指引》 《環境保護工作指引》 《物業控煙管理業務指引》 《綠色公約》 《租戶手冊》
A4 氣候變化	《中國應對氣候變化國家方案》 《中國應對氣候變化的政策與行動》(白皮書) 《關於統籌和加強應對氣候變化與生態環境保護相關工作的指導意見》 《關於完整準確全面貫徹新發展理念做好碳達峰碳中和工作的意見》 《基金經理操守準則》	《合規手冊》 《風險偏好管理辦法》 《應急預案演練計劃》 《應急包配置指引》 《氣候風險管理政策》 《能源與碳管理細則》 《氣象災害應急預案》

¹⁰ 涵蓋管理人和前線運營商的相關政策和制度。

ESG 範疇	法律法規	內部政策／制度
B1 僱傭	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國社會保險法》 《中華人民共和國個人所得稅法》	《員工手冊》 《薪酬管理辦法》 《績效管理辦法》
B2 健康與安全	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國社會保障法》 《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》 《特種設備安全監察條例》	《消防應急響應與處置工作指引》 《安全生產資金投入指引》 《安全生產責任制管理辦法》及實施方案 《安全管理動作標準清單》 《消防演練工作指引》 《消防設施設備管理辦法》 《安全生產操作規程指引》 《職業健康安全管理辦法》 《安全大使活動工作指引》 《安全精益管理推廣操作指引》 《安全教育培訓工作指引》 《生產安全事故報告和調查管理細則》 《消防控制室日常工作管理指引》

ESG 範疇	法律法規	內部政策／制度
B3 發展與培訓	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國社會保障法》	《員工手冊》
B4 勞工準則	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國社會保障法》 《香港僱傭條例》	《員工手冊》
B5 供應鏈管理	《中華人民共和國公司法》 《中華人民共和國民法典》	《大型資本性改造供應商管理辦法》 《物品供應商管理評審流程》 《供應商管理工作指引》 《非建設工程招標採購實施細則》

ESG 範疇	法律法規	內部政策／制度
B6 產品責任	《中華人民共和國建築法》 《中華人民共和國個人信息保護法》	《國金中心標準作業流程》 《客戶滿意度調查工作指引》 《客戶意見管理工作指引》 《客戶投訴處理工作指引》 《客戶資源管理業務指引》 《特殊人群服務標準指引》 《裝修守則》 《客戶裝修管理》 《裝修監管指引》 《二裝管理工作指引》 《租戶關係管理業務指引》 《客戶來電業務工作指引》 《數據保護通知及授權》 《信息化管理辦法》
B7 反貪腐	《香港特別行政區廉政公署條例》 《香港特別行政區防止賄賂條例》 《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集指引》	《合規手冊》 《反洗錢工作指引》 《風險偏好管理辦法》 《內部審核實施辦法》 《投標聲明》 《廉潔協議》 《「三公」事項管理辦法》
B8 社區投資	《中華人民共和國慈善法》 《中華人民共和國公益事業捐贈法》	《志願者須知》

績效列表¹

ESG 範疇	ESG 指標	單位	2024 年	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
A 環境								
A1 排放物	A1.2 溫室氣體排放量及密度							
	溫室氣體排放量（範圍1） ²	噸二氧化碳當量	2,480.99	2,375.08	2,349.50	2,991.88	2,793.46	3,288.87
	溫室氣體排放量（範圍2） ³	噸二氧化碳當量	48,758.00	51,909.36	49,424.60	44,634.93	48,567.70	51,039.41
	溫室氣體排放量（範圍3） ⁴	噸二氧化碳當量	41,430.03	42,802.87	—	—	—	—
	溫室氣體排放量密度（範圍1）	噸二氧化碳當量／每百萬收入	1.22	1.14	1.26	1.69	1.59	1.60
		噸二氧化碳當量／每平方米（寫字樓／專業市場／零售商場） ⁵	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001	0.001
		噸二氧化碳當量／每房晚（酒店／服務式公寓） ⁶	0.008	0.008	0.009	0.012	0.011	0.012
	溫室氣體排放量密度（範圍2）	噸二氧化碳當量／每百萬收入	24.00	24.87	26.39	25.24	27.62	24.80
		噸二氧化碳當量／每平方米（寫字樓／專業市場／零售商場）	0.035	0.038	0.036	0.040	0.043	0.044
		噸二氧化碳當量／每房晚（酒店／服務式公寓）	0.057	0.062	0.071	0.066	0.078	0.069
	溫室氣體排放量密度（範圍1+範圍2）	噸二氧化碳當量／每百萬收入	25.22	26.01	27.65	26.93	29.21	26.40
		噸二氧化碳當量／每百萬估值 ⁷	1.21	1.28	1.23	1.39	1.49	1.55
		噸二氧化碳當量／每平方米（寫字樓／專業市場／零售商場）	0.036	0.039	0.037	0.041	0.044	0.045
		噸二氧化碳當量／每房晚（酒店／服務式公寓）	0.065	0.070	0.080	0.078	0.089	0.081

ESG 範疇	ESG 指標	單位	2024 年	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
A 環境								
A1 排放物	A1.3 所產生有害廢棄物總量							
	廢燈管	支	6,062	7,942	6,437	5,134	4,532	3,906
		千克	1,224	2,277	1,504	—	—	—
	廢電池	千克	563	289	468	142	—	—
		個	158	248	283	77	45	64
	硒鼓	千克	161	248	263	—	—	—
		個	163	166	196	130	146	150
	墨水盒	千克	67	49	173	—	—	—
		油漆桶	32	96	236	70	251	94
	有害廢棄物產生密度	千克／每百萬收入	1.01	1.42	1.41	—	—	—
	A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度							
	建築廢物 ⁸	噸	6,691	9,889	11,104	—	—	—
	餐厨廢物 ⁹	噸	2,838	3,304	1,739	—	—	—
	可回收廢物 ¹⁰	噸	224	517	142	—	—	—
	無害廢棄物產生密度	噸／每百萬收入	4.80	6.57	6.93	—	—	—
	辦公用紙使用量 ¹¹	千克	15,048	14,525	20,308	21,878	22,318	43,292
	辦公用紙使用量密度	千克／每百萬收入	7.41	6.96	10.84	12.37	12.69	21.03

ESG 範疇	ESG 指標	單位	2024 年	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
A 環境								
A2 資源使用	A2.1 能源總耗量及密度							
	汽油	升 ¹²	5,416	3,193	1,340	3,510	1,140	1,209
	汽油耗用密度	升／每百萬收入	2.66	1.53	0.72	1.98	0.65	0.59
	柴油	升 ¹³	7,499	6,364	4,857	5,135	5,720	5,678
	柴油耗量密度	升／每百萬收入	3.69	3.05	2.59	2.90	3.25	2.76
	天然氣	立方米 ¹⁴	1,132,696	1,087,422	1,079,359	1,373,838	1,283,854	1,512,957
	天然氣耗量密度	立方米／每百萬收入	557.56	521.07	576.33	776.88	729.99	735.12
	外購電網用電	千瓦時 ¹⁵	90,912,532	91,065,860	86,664,218	76,824,327	79,606,125	83,657,449
	外購電網用電耗量密度	千瓦時／每百萬收入	44,750.64	43,636.91	46,275.21	43,442.84	45,263.36	40,647.67
		千瓦時／每平方米 (寫字樓／專業市場／ 零售商場)	66.15	66.00	62.88	68.09	70.29	72.08
		千瓦時／每房晚 (酒店／服務式公寓)	106.82	109.59	124.37	114.46	127.76	112.43
		A2.2 總耗水量及密度						
	耗水量	立方米 ¹⁶	1,019,888	1,010,742	1,035,551	904,023	745,677	902,876
	耗水量密度	立方米／每百萬收入	502.03	484.33	552.94	511.21	423.99	438.69
		立方米／每平方米 (寫字樓／專業市場／ 零售商場)	0.699	0.691	0.752	0.782	0.715	0.760
		立方米／每房晚 (酒店／服務式公寓)	1.414	1.428	1.480	1.438	0.913	1.284

ESG 範疇	ESG 指標	單位	2024 年	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
B. 社會								
B1 僱傭	B1.1 僱員人數：按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分 ¹⁷							
	僱員總數	人	726	715	672	648	700	764
	— 男性	人	344	346	338	307	336	369
	— 女性	人	382	369	334	341	364	395
	管理層	人	135	134	125	120	127	133
	— 男性	人	65	67	—	—	—	—
	— 女性	人	70	67	—	—	—	—
	非管理層	人	591	581	547	528	573	631
	— 男性	人	279	279	—	—	—	—
	— 女性	人	312	302	—	—	—	—
	29 歲及以下	人	356	341	303	307	322	422
	30-49 歲	人	311	319	319	304	340	303
	50 歲及以上	人	59	55	50	37	38	39
	中國內地	人	720	705	661	634	685	747
	港澳台地區	人	2	5	3	7	5	9
	海外	人	4	5	8	7	10	8
	B1.2 僱員流失率：按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分 ¹⁸							
	整體流失率	百分比	16	22	19	27	27	28
	男性	百分比	17	25	21	31	29	32
	女性	百分比	14	20	18	23	25	24
	29 歲及以下	百分比	18	27	25	34	38	33
	30-49 歲	百分比	15	18	16	20	15	22
	50 歲及以上	百分比	21	23	6	30	28	13
	中國內地	百分比	16	22	19	27	27	29
	港澳台地區	百分比	40	0	29	13	56	15
	海外	百分比	17	33	8	18	8	22

ESG 範疇	ESG 指標	單位	2024 年	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
B. 社會								
B2 健康與安全	B2.1 因工作關係死亡							
	因工作關係而死亡	人	0	0	0	0	0	0
	因工作關係而死亡	百分比	0	0	0	0	0	0
	B2.2 因工傷損失工作日數 ¹⁹							
	工傷次數	次	23	30	22	30	19	6
	因工傷損失總日數	天	90	159	142	122	64	26
B3 發展與培訓	B3.1 按性別及僱員類別劃分僱員受訓人次和百分比							
	培訓覆蓋	百分比	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	總受訓人次	人次	19,374	19,922	17,866	15,525	16,912	14,560
	男性	人次	8,457	8,822	7,586	6,496	7,017	5,629
	女性	人次	10,917	11,100	10,280	9,029	9,895	8,931
	管理層	人次	2,569	2,646	2,086	2,107	2,218	1,711
	非管理層	人次	16,805	17,276	15,780	13,418	14,694	12,849
	B3.1 按性別及僱員類別劃分僱員受訓時數 ²⁰							
	總受訓時數	小時	42,229	43,635	38,122	38,188	35,519	40,788
	男性	小時	19,731	21,299	18,286	17,845	16,220	18,881
	女性	小時	22,499	22,336	19,836	20,343	19,299	21,907
	管理層	小時	7,258	8,519	6,807	6,945	6,516	7,433
	非管理層	小時	34,972	35,116	31,315	31,243	29,003	33,355
	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							
	全體員工	小時	55	58	53	56	48	49
	男性	小時	54	58	51	55	45	48
	女性	小時	56	58	56	57	51	51
	管理層	小時	50	60	51	54	44	50
	非管理層	小時	56	57	54	56	49	49

ESG 範疇	ESG 指標	單位	2024 年	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年
B. 社會								
B5 供應鏈管理	B5.1 按地區劃分供應商 ²¹							
	供應商合計	家	942	950	854	1,024	1,013	1,212
	華南地區	百分比	74	82	75	81	73	72
	華東地區	百分比	14	10	11	9	11	19
	華中地區	百分比	7	5	11	6	6	7
	華北地區	百分比	1	1	0	2	0	0
	東北地區	百分比	0	0	0	0	3	0
	西南地區	百分比	1	0	0	0	5	0
	西北地區	百分比	0	0	0	0	0	0
	港澳台地區及海外	百分比	3	2	3	2	2	2
B6 產品責任	B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目							
	硬件類	次	47	32	23	28	31	37
	服務類	次	40	58	33	33	21	22
B7 反貪腐	B7.1 對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目							
	貪污訴訟案件	宗	0	0	0	0	0	0
	B7.3 向董事及員工提供的反貪腐培訓 ²²							
	反貪污培訓覆蓋率	百分比	100%	100%	100%	100%	100%	—
	反貪污培訓時長	小時	981	1,305	1,761	1,171	620	—
	反貪污培訓人次	人次	1,268	1,227	1,169	1,167	716	—
B8 社區投資	B8.2 在專注範疇所動用的資源 ²³							
	公益活動人次	人次	146	185	706	422	254	—
	公益活動時長	小時	715	510	16,239	1,540	816	—

註釋

- 1、

績效列表中「—」代表往年未收集或未披露相關數據，管理人正逐步提升定量績效指標披露的廣度和深度。
- 2、

根據ISO 14064溫室氣體盤查標準，溫室氣體排放範圍一指直接溫室氣體排放，針對直接來自於組織所擁有及控制的排放源，如自身所擁有的交通工具的排放。
- 3、

根據ISO 14064溫室氣體盤查標準，溫室氣體排放範圍二指能源間接排放源，如外購電力而造成的間接溫室氣體排放，已涵蓋二氧化碳、甲烷、一氧化二氮、氫氟碳化合物、全氟化碳及六氟化硫等溫室氣體。其中，廣州國際金融中心年內購買並使用5萬千瓦時綠色電力用於公共能耗，已相應抵消碳排放。本報告用於計算溫室氣體排放範圍二的碳排放係數，針對位於中國內地的物業，採納中國生態環境部按年發布的中國電力二氧化碳排放係數，2024年為0.5366 kgCO2/kWh；針對位於中國香港地區的物業，參考香港電燈有限公司於2023年可持續發展報告中披露的0.66 kgCO2/kWh。
- 4、

溫室氣體排放範圍三相關數據自2023年起開始統計披露。溫室氣體排放範圍三指企業價值鏈中產生的所有其他間接排放量，2023年所計算的溫室氣體排放範圍三包括類別1：採購的商品及服務(租賃代理服務)、類別6：商務旅行、類別13：下游租賃資產。2024年進一步擴大範圍三統計範圍，包括擴大類別1採購服務的種類，新增類別2資本商品(部分)和範圍8上游租賃資產，因此數據不能直接與2023年對比。
- 5、

根據「重要性」原則，基於實際管理的考慮確定當年納入統計的物業範圍(參見「報告範圍與邊界」)，按照納入統計的物業範圍計算產權面積。2024年度統計範圍已覆蓋基金持有的全部十項物業。
- 6、

房晚=客房總數×全年天數×全年平均入住率。
- 7、

根據「重要性」原則，基於實際管理的考慮確定當年納入統計的物業範圍(參見「報告範圍與邊界」)，按照納入統計的物業範圍計算估值。2024年度統計範圍已覆蓋基金持有的全部十項物業。
- 8、

建築廢棄物統計範圍涵蓋資本性改造工程、客戶裝修和復原工程等，由專業第三方負責清運。
- 9、

餐廚垃圾由專業第三方負責清運。
- 10、

可回收垃圾種類包括塑料、玻璃磚、廢紙、金屬、舊衣服等。
- 11、

指日常營運消耗的紙張量，而非廢棄量。經回收的紙張量已包含在可回收廢棄物統計範圍中。
- 12、

汽油使用量為酒店及服務式公寓接送客戶用車所消耗的汽油量。
- 13、

柴油使用量主要為基金旗下物業擁有的發電機所消耗的柴油量。

- 14、 天然氣使用量統計範圍為基金旗下物業擁有的供暖設備以及廣州四季酒店餐飲業務的耗用，不含商場、寫字樓餐飲商戶及飯堂所消耗的天然氣。
- 15、 指旗下寫字樓、專業市場、零售商場物業公共區域的耗電和酒店及服務式公寓經營耗電，不包含租戶耗電。
- 16、 指旗下寫字樓、專業市場、零售商場物業公共區域的耗水和酒店及服務式公寓經營耗水，不包含租戶耗水。
- 17、 「僱員」是指履行酒店及服務式公寓的營運職能及服務提供的人員（「酒店及服務式公寓僱員」），包括全職僱員和實習生。「管理層」指經理或以上級別員工。
- 18、 「僱員流失」包括自願離職或因解僱、退休或身故而解除僱傭關係的正式員工，不包括實習生，統計範圍為酒店及服務式公寓僱員。僱員流失率計算方式：該年度該組別離職員工數目／（該組別期初數目+該年度該組別入職員工數目）。
- 19、 工傷的統計以社保局認定為準。
- 20、 統計範圍包括基金僱員和管理人僱員。
- 21、 供應商的地區以其註冊地為準，包括管理人的供應商和為物業提供服務的供應商。
- 22、 反貪腐培訓數統計範圍涵蓋管理人、酒店及服務式公寓和前線運營商。
- 23、 公益活動數據統計範圍涵蓋管理人、酒店及服務式公寓和前線運營商。

獨立核實



核實聲明

範圍及目的

香港品質保證局獲越秀房地產投資信託基金（「越秀房產基金」）及其管理人委託為其2024年ESG報告（「報告」）中所述的信息披露（「選定披露」）進行獨立核實工作。選定披露涵蓋了2024年1月1日至2024年12月31日期間的信息，代表了越秀房產基金的可持續發展表現。

核實工作的目的是對選定披露提供獨立的有限保證意見，該報告是依據以下報告披露框架編製：

- 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）及「不遵守就解釋」條文守則的要求。

核實組也參考以下信息披露框架檢閱報告的內容，基於報告的信息披露參考了：

- 全球報告倡議組織《可持續發展報告標準》（《GRI標準》）

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

越秀房產基金及其管理人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房產基金報告期間內的選定披露作出獨立核實意見。核實是根據越秀房產基金及其管理人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製。就提供此報告核查服務而言，核實過程是完全獨立的。香港品質保證局與越秀房產基金及其管理人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。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。

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)框架編製。

此外，核實組參考《GRI 標準》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。

香港品質保證局代表簽署

梁靄怡
金融業務總監
2025 年 4 月 25 日

參考編號：14958717-VER

標準和索引

目錄	聯交所 ESG 報告指引	GRI 標準	IFRS S2	備註／批註
可持續發展回顧	—	201-1/203-1/205-2/302-1/302-3/303-5/305-1/305-2/306-2/401-1/404-1/405-1	—	
關於越秀房產基金	—	2-1/2-6	—	
關於本報告	匯報範圍 匯報原則	2-2/2-3	—	
董事長的話	—	2-22/2-23	—	
董事會聲明	管治架構	2-22	治理	
可持續發展管理	A1 排放物： A1.5/1.6 A2 資源使用： A2.3/2.4 B6 產品責任： B6.3 B7 反貪污： 一般披露 /B7.1/7.2/7.3	2-9/2-10/2-11/2-12/2-13/2-14/2-15/ 2-23/205-2/205-3/206-1	治理 風險管理 指標和目標	
重要性評估	匯報原則	2-16/2-29/3-1/3-2/3-3	—	
低碳營運， 引領綠色發展	A1 排放物： 一般披露 /A1.5/A1.6 A2 資源使用： 一般披露 /A2.3/A2.4 A3 環境及天然資源： 一般披露 /A3.1 A4 氣候變化： 一般披露 /A4.1	3-3/301-2/301-3/302-4/303-1/303-2/305-1/305-2/305-3/305-4/305-5/306-2	治理 戰略 風險管理 指標和目標	

目錄	聯交所 ESG 報告指引	GRI 標準	IFRS S2	備註／批註
攜手夥伴， 實現共贏發展	B5 供應鏈管理： 一般披露 /B5.2/B5.3/B5.4	2-6/3-3/203-1/204- 1/308-1/308-2	—	
	B6 產品責任： 一般披露 /B6.2/B6.4/B6.5			
並肩員工， 成就美好發展	B1 僱傭： 一般披露	2-7/2-30/3-3/401-1/401- 2/401-3/402-1/403-	—	—
	B2 健康與安全： 一般披露 /B2.3	1/403-3/403-5/403- 6/403-7/403-8/404-		
	B3 發展及培訓： 一般披露	1/404-2/405-1/406-1		
	B4 勞工準則： 一般披露 /B4.1/B4.2			
融合社區， 共創和諧發展	B8 社區投資： 一般披露 /B8.1/8.2	3-3/203-1/413-1	—	
政策列表及績效列表	A1 排放物： A1.2/A1.3/A1.4	2-4/203-1/204-1/205- 2/301-1/302-1/302-	指標和目標	A1.1 氮氧化物， 硫氧化物和其他 污染物的排放對 越秀房產基金的 業務而言並不重 大。 A2.5 不適用於越 秀房產基金的業 務。 B6.1 不適用於越 秀房產基金的業 務。
	A2 資源使用： A2.1/A2.2	3/303-5/305-1/305- 2/305-3/305-4/305-		
	B1 僱傭： B1.1/B1.2	5/306-3/401-1/403- 9/404-1/405-1		
	B2 健康與安全： B2.1/B2.2			
	B3 培訓與發展： B3.1/B3.2			
	B5 供應鏈管理： B5.1			
	B6 產品責任： B6.2			
	B7 反貪腐： B7.1/B7.3			
	B8 社區投資： B8.2			
獨立核實	整體方針	2-5		—

意見反饋表

感謝 閣下閱讀越秀房產基金 2024 年度環境、社會及管治報告，我們非常希望您能夠對本報告進行評價，並提出寶貴意見，幫助我們持續改進。

如 閣下對越秀房產基金的環境、社會及管治有任何意見或建議，歡迎填寫下表並電郵 yxft.ir@yuexiureit.com 提交您的寶貴意見。

《越秀房地產投資信託基金二〇二四年度環境、社會及管治報告意見反饋表》

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✓）

	很好	較好	一般	較差	很差
您認為本報告是否突出反映基金在環境、社會及管治方面的重要信息？	☐	☐	☐	☐	☐
您認為本報告披露的信息、指標是否清晰、準確、完整？	☐	☐	☐	☐	☐
您認為本報告的內容編排和風格設計是否便於閱讀？	☐	☐	☐	☐	☐

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？

您對我們今後發布環境、社會及管治報告有什麼建議？



越秀房地產投資信託基金

YUEXIU REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

www.yuexiureit.com

香港灣仔駱克道160號越秀大廈17樓B室

管理人



越秀房託資產管理有限公司

YUEXIU REIT ASSET MANAGEMENT LIMITED