



瑞安房地產
SHUI ON LAND

二零二二年
可持续发展报告

瑞安房地产有限公司

于开曼群岛注册成立之有限责任公司

股份代号 272



“ 我们不断追求创新的社区发展模式，
致力成为卓越可持续城市社区的先锋。”

目录

主席寄语	2
关于本报告	4
范畴及边界	
认可与核准	
联系和回馈	
关于瑞安房地产	5
我们的概况和市场占有率	
我们的经营哲学和文化	
我们的双碳战略	8
2022 年 — 成绩一览	10
可持续发展评级成绩	
围绕5C支柱的表现	
可持续发展方针	12
可持续发展管治	
5C可持续发展战略 — 成为卓越可持续城市社区的先锋	
与联合国可持续发展目标保持一致	
利益相关方参与	
可持续发展议题重要性	
2022 年表现	20
环境	
社区	
文化	
关爱	
企业管治	
附录	54
营运列表	
气候相关财务披露	
认证、奖项以及加入的商会与协会	
表现数据摘要	
GRI准则、香港交易所《ESG指引》和SASB内容索引	
鉴证声明	

主席寄语



罗康瑞
主席

2022年股东对我们可持续发展实践愈加关注，我们一直致力关怀员工以及我们经营所在的社区。我们深明房地产业务对周边环境和社区造成重大影响，因此我们积极履行作为房地产开发商的责任，将可持续发展的各个方面进一步落实到我们的营运中。通过提供公共空间，以及将绿色建筑融入我们的项目，我们为租户和客户提供一个既可持续发展又促进绿色健康生活的社区。我们将可持续发展和ESG方面灌输到我们建设的每个项目中，并继续将可持续发展列为高度优先事项。因此，今年我们重新审视了我们于2020年首次推行的5C可持续发展战略，并公布了5个支柱的新重点领域和目标。盘点我们迄今取得的进展，我们将战略与当前和未来的全球趋势和最佳实践相结合，更新后的战略将在2023年推出，为我们通往2030年及以后的可持续未来指明道路。

我们在本年度达成的里程碑反映我们迄今在可持续发展方面取得的进展和承诺。我们加强了对「科学碳目标」倡议(SBTi)的承诺，将减排目标提升至全球温度升幅控制在1.5°C以下。我们承诺于2050实现净零排放，并制定了2030年关于能源、水和废弃物的环境目标。随着武汉天地壹方南馆成为全国首个获得上海环境能源交易所颁发的碳中和证书的商场，我们正朝着实现净零碳营运的目标稳步迈进。除了将可持续发展融入自身业务外，我们加入了由香港管理专业协会(HKMA)和香港社会创投基金(SVhk)建立的「Business with Purpose 2022」平台，与各界携手共同完成这一使命，创造更加美好的未来。

我们亦获得了众多国际认可，展示我们在可持续发展方面的努力已取得了可量化的进展与成果。上海瑞虹新城荣获2022年城市土地学会颁发亚太区卓越奖，是集团旗下发展项目获得的第九项ULI卓越奖。这项荣誉证明我们有能力将可持续发展完全纳入我们的核心业务，同时实现我们的环境和社会目标。我们多年来的卓越成绩凸显可持续发展已根植于我们公司的文化中，以及我们一直致力于环境保护、保护和振兴文化遗产、建造经环保认证的建筑以及创建促进健康生活的充满活力的社区的承诺。

我们期待可在长远的未来继续成为一家成功的企业，竭尽所能为利益相关方积极做出贡献，与我们公司有关的每个人都可以为公司的成就感到自豪。最重要的是，我们将继续努力，帮助中国社会，为我们的股东、客户、合作伙伴和员工创造长期价值。

我希望向我们的每一位员工表示感谢，感激他们于2022年坚定不移的奉献精神、卓越的团队精神和协作。我亦特别感谢我的董事会成员、我们的投资者和合作伙伴义无反顾的支持。



罗康瑞

主席

香港，2023年4月21日

关于本报告

我们很高兴发布我们的第九份可持续发展报告(「报告」)。报告涵盖瑞安房地产有限公司及我们三家子公司，包括瑞安新天地有限公司(之前为中国新天地有限公司)、上海丰诚物业管理有限公司及瑞安建业有限公司，于2022年1月1日至12月31日的报告期内的可持续发展表现。本报告于2023年4月21日出版。

本报告的编写参考了本地和全球公认的报告框架，包括依循香港交易所《环境、社会及管治报告指引》当中载列的「不遵守就解释」条文及重大相关议题的建议披露编制报告内容。此外也参考全球报告倡议组织(GRI)2021年《可持续发展报告标准》框架的个别披露或部分内容报告公司的核心营运和活动，以及按气候相关财务披露工作组(TCFD)和可持续发展会计标准委员会(SASB)房地产行业的披露。我们遵循GRI标准及香港交易所《环境、社会及管治报告指引》所载的报告原则界定报告内容，并确保本报告所载信息的质量，包括重要性、量化、平衡和一致性。

为了确保读者全面了解我们的可持续发展历程，我们于本报告的「表现数据摘要」章节概述了2022年的可持续发展表现。有关披露准则、方法、假设和/或计算参考的信息，在适当的情况下均已清晰说明。在合理可行的情况下，我们会以同样的方法计算相关的KPI数据。若因计算方法不同而影响可比性，我们会附加备注说明。

载于「附录」的「内容索引」，有助读者于本报告或其他途径获取我们可持续发展的相关表现和信息。阅读本报告时，建议与瑞安房地产《二零二二年度年报》和其中的「可持续发展报告」章节，以及公司网站的「企业管治」和「可持续发展」专页一并阅读。

范畴及边界

本报告的内容和绩效指标只涵盖我们营运控制范围内的项目。相关项目详列于附录：[营运列表部分](#)。

我们明白，各个可持续发展议题可能会对我们的业务和利益相关方产生不同的影响。因此，我们将每个重大可持续发展议题与5C战略的核心组成部分并排列出，展示它们对内部、外部或内外部不同的影响范围，详情可参考我们《[2021年可持续发展报告](#)》第15页。

认可与核准

本报告已获得可持续发展委员会认可，并于2023年4月21日获得董事会核准。

联系和回馈

您的回馈对我们持续改进非常重要。如对我们的可持续发展表现及这报告有任何意见或建议，请电邮至：sustainabledevelopment@shuion.com.cn。

关于瑞安房地产

2022 年经济效益与分配



土地储备总建筑面积：9.3¹
(百万平方米)



员工福利支出总额：985
(百万人民币)



所产生的直接经济价值 — 收入：15,565
(百万人民币)

有关我们的收益流，以及所创造和分配的整体经济价值的更多信息，请参阅我们的《[二零二二年度年报](#)》。

我们的概况和市场占有率

2022 年，全球局势动荡、随之而来的通胀压力、加上上海与中国其他主要城市的疫情影响，以及人民币贬值等多项因素迭加，对中国经济和房地产市场造成全面冲击。尽管上述因素对集团业绩产生负面影响，集团营运表现保持稳定，彰显集团物业强劲的需求和韧性。稳健的财务状况、审慎的资本管理策略助力集团把握市场机遇，实现高质量增长。

集团致力推动城市更兴，为城市打造富有活力的卓越可持续社区，而经历新冠疫情后，消费者将更加关注社区及物业的质量。集团旗下物业为客户创造优质生活，更加受到市场追捧，不仅住宅物业取得销售佳绩，商业物业出租率亦维持在高水平 — 零售物业超过 90%，而办公楼超过 95%。此外，市场对集团旗下住宅项目的需求依然十分畅旺。当上海瑞虹新城的臻庭于 6 月 8 日在网上推出时，合共 609 个单位于首日即告售罄，相当于 103 亿元人民币的销售额。我们在上海历史上得分最高的 91.22 分的另一个标志性项目蟠龙天地于 7 月入市，在销售前已收到了 2,000 多名客户对 571 个单位提出认购意向，共有 1,062 名客户进入最后的抽签程序。我们的另一个标志性项目蟠龙天地于 7 月开售，以 91.22 分成为上海新房摇号计分制得分最高的项目。销售前，我们收到了超过 2000 名客户的认购意向，认购 571 套单元，共有 1062 位客户进入最后摇号的程序。

虽然短期经济前景并不乐观，但即将出现的市场调整，可能标志着又一个投资的黄金时代，令我们有机会以具吸引力的价格收购黄金地段的资产。我们将继续在长三角、长江沿岸和大湾区的二线城市探索发展机会。虽然新冠疫情造成短期影响，上海依旧是我们的核心市场。全球调整凸显了中国经济内循环的重要性，上海将从中受益，在长三角一体化中发挥更重要的作用，并进一步发展其金融中心的定位，支持中国经济增长。

瑞安房地产²(股票代码：272)总部设于上海，是中国领先的中国房地产开发商、业主及资产管理公司。我们在开发大型、多功能、可持续的社区方面成绩卓越，为瑞安集团在中国的房地产旗舰公司。³

备达 930 万平方米(m²)。我们也是上海最大型的私营商业地产物业业主和管理者之一，包括旗舰项目「上海新天地」在内，目前管理的办公楼和商业物业总面积达 334 万平方米。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司在主要城市的黄金地段拥有 13 个处于不同开发阶段的项目，另有土地储

下图显示了截至 2022 年 12 月 31 日，我们整个投资组合中的 13 个物业所在的城市。

1 可供出租和可供销售的面积为 680 万平方米的，用于会所、停车位和其他设施的面积为 250 万平方米。

2 除非另有说明，本报告提及的“瑞安房地”、“我”或“我的”，为瑞安房地产有限公司(本公司)及其附属公司，以及该附属公司所经营的业务。“本集团”指瑞安房地产有限公司以及瑞安集团旗下的其他公司。

3 瑞安集团于 1971 年成立，总部设在上海。瑞安集团主要在香港和中国内地从事房地产开发、建筑和建筑材料业务。



●
重庆
重庆天地

●
武汉
武汉光谷创新天地
武汉长江天地
武汉天地

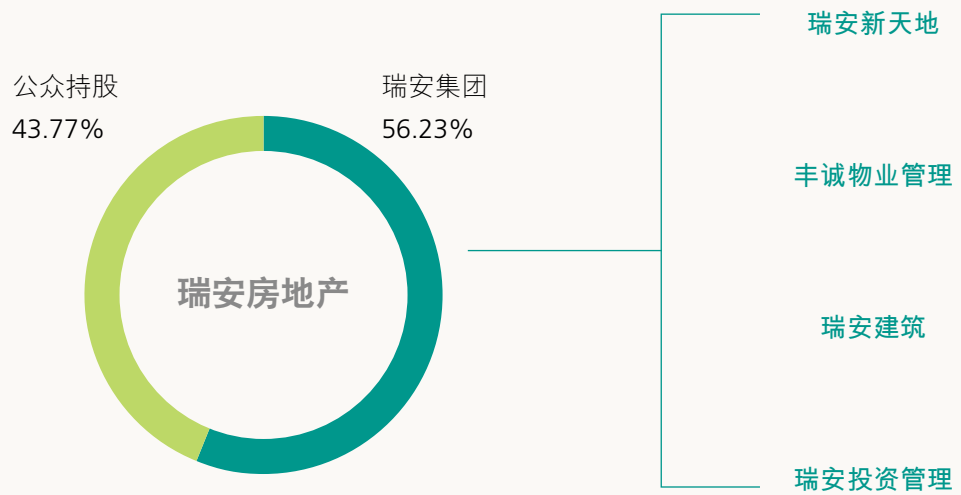
●
佛山
佛山岭南天地

●
南京
南京国际金融中心

●
上海
上海太平桥
瑞虹新城
创智天地
虹桥天地
上海蟠龙天地
INNO 创智
鸿寿坊

关于瑞安房地产

瑞安集团及公众持股共拥有瑞安房地 100% 的股权。我们全资拥有四个业务，包括瑞安新天地、丰诚物业管理、瑞安建筑和瑞安投资管理。



公司于 2006 年在香港交易所上市，是当年最大型的中国房地产上市企业。我们也是恒生综合指数、恒生综合行业指数 — 地产建筑业、恒生综合中型股指数，以及恒生港股通指数的成分股。

公司自成立以来，一直致力爱护环境、保育和活化文化遗产、创建和发展充满活力的社区。

我们的经营哲学和文化

瑞安房地产始终致力在管理、规划、执行及公司管治方面达到世界一流的标准。我们根据企业使命与愿景、核心价值观以及「配合政府促繁荣，社会进步我发展」的经营理念，通过集体努力来实现这一目标。



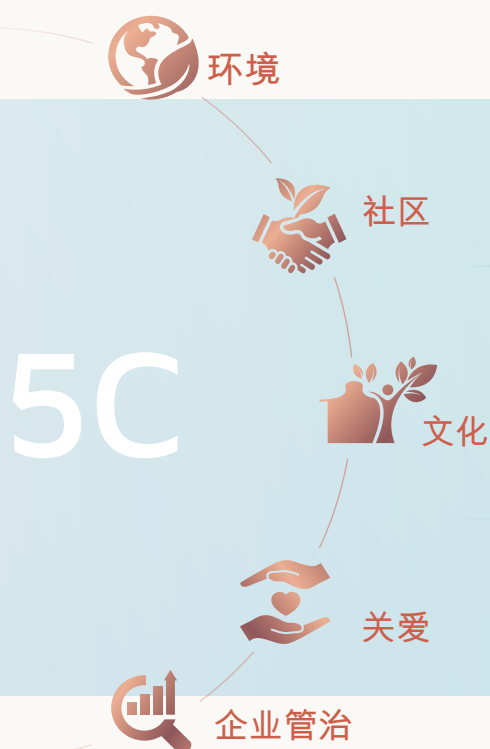
我们的双碳战略

助力国家实现双碳目标 把握绿色低碳城市发展机遇

在2020年9月的联合国大会上，国家主席习近平宣布，中国计划于2060年达到碳中和，并于2030年前碳达峰(合称双碳目标)。为实现双碳目标，未来绿色低碳城市将是减碳、减排的关键领域，建筑与房地产行业将迎来高质量转型升级与绿色低碳发展并举的时代。瑞安房地产自成立以来，一直致力成为中国内地房地产和资产管理行业的可持续发展领导者。我们的业务模式平衡了财务盈利能力与可持续发展、对社会和环境的影响、以及对当地和区域的经济贡献。诚然，可持续发展是集团业务的重要基石，并体现在我们「成为卓越可持续城市社区的先锋」的企业愿景中。

为全力配合国家的双碳目标并同时实现瑞安的企业愿景，本集团于2020年推出了为期十年的2030年5C可持续发展战略，引领我们开展可持续发展的相关工作，应对日益严谨的环境法律法规，以及满足各利益相关方对我们可持续发展表现不断提升的期

望。为确保战略的有效性以及与行业最佳实践和迫在眉睫的全球趋势的一致性，我们于2022年检讨并更新了战略，并将于2023年推出最新版本，为集团2030年及至更遥远的未来明确可持续发展的方向。同时，我们亦已制定集团的2050年净零排放目标、提交1.5°C科学碳目标，并公布减少用电、用水及废弃物的2030可量化目标。在战略的指导下，我们将脚踏实地、以负责任的态度切实履行集团的净零排放承诺，依托于我们自上而下的可持续发展管治架构，将减排行动目标细化至5C工作团队的年度目标与工作计划之中，最大限度减少自身运营的碳排放，同时积极赋能价值链减排，协同客户、供应商和投资者等各方力量，为国家双碳目标的实现持续贡献。



绿色公约

提高可再生能源占总用电量比例

可持续发展相关培训

提交1.5°C科学碳目标

我们的双碳战略

本集团以改善能源管理、使用可再生能源以及打造绿色健康建筑作为减少自身运营的碳排放的主要方法。多年来，我们的物业管理团队一直使用能耗监控系统，更与外部顾问合作于2021年为瑞安新天地的新开发项目建立综合能源管理平台，以识别节能减排机会并融入日常营运中。我们致力在我们的物业中增加可再生能源的使用，武汉天地的壹方南馆和企业天地一号于2022年开始全面使用可再生能源，将可再生能源占总用电量的比例从2021年的约10%提高到2022年的约15%。本集团亦采用可持续的建筑方法，以生命周期的观点来考虑从规划、设计到日常营运各个阶段的碳减排，并要求所有新开发项目以取得绿色健康双认证如WELL、LEED认证、中国绿色建筑标识及中国健康建筑标识为目标，而所有大型新总体规划项目则必须以2050年实现净零排放为目标。

我们亦积极与不同利益相关方如供应商及租户合作，推出各种计划以及为他们提供可持续发展相关的培训，赋能价值链减排。为推广绿色采购，我们

与70多家供应商于2022年签署了《绿色公约》，邀请我们的供应商和业务合作伙伴提升其供应链上下游的资源效率，并寻求行业最佳实践来提高供应链的整体效率和可持续性。我们亦举办了年度供应商和承包商大会，为他们提供5C可持续发展战略相关培训，全部战略供应商及主要承包商均参加大会以表示对瑞安可持续发展的支持。与租户合作方面，瑞安办公与美国绿色建筑委员会(USGBC)签署行业首份深绿租赁，为商业租户发布可持续创新解决方案，并为租户的节能减排表现添加财务激励条款，从而形成具有合同约束力的可持续租赁。此外，我们亦推出了绿色承诺计划供餐饮租户、零售租户及办公室租户参与，支持他们提供素食「绿色」餐单，以促进低碳生活和环境责任。

瑞安将继续担负起行业赋予的职责和使命，坚定不移的实施2030年5C可持续发展战略，将可持续发展理念要求与公司业务营运深度融合，催生更多的有利于经济、社会和环境共同发展的优秀实践，致力成为卓越可持续城市社区的先锋，并为早日实现国家双碳目标贡献力量。

与美国绿色建筑委员会(USGBC)签署行业首份深绿租赁

推出了绿色承诺计划

绿色健康双认证

公布减少用电、用水及废弃物的2030可量化目标

2050年
净零排放目标

2022年 — 成绩一览



2022年 — 成绩一览

2022年，我们审查了于2020年推出的5C(环境、社区、文化、关爱、企业管治)可持续发展战略，以评估其有效性以及与行业最佳实践和全球趋势的一致性。更新后的战略完整版本将于2023年推出，我们希望借此机会分享2030年5C可持续发展战略的重点关注领域。

对于「环境」支柱，我们将专注于减碳及气候适应、促进生物多样性、打造绿色健康社区以及在我们的物业组合中采用循环原则。为更好地服务「社区」，我们致力于推进可持续的生活方式和解决方案，提升社区健康和福祉，并为社区注入活力和包容性。在「文化」支柱方面，我们将着重加强本地文化振兴、培养本地的创造力以及促进国际文化交流。为了「关爱」我们的员工，我们会优先考虑他们的福祉和健康与安全，并促进我们工作场所的多元化和包容性。最后，对于「企业管治」支柱，我们的目标是在企业管治和披露方面遵循全球最佳实践，在我们的业务营运和供应链中保持最高的诚信标准，并加强我们所有业务部门应对突发事件和风险的内部韧性。

根据更新后的5C可持续发展战略，我们亦制定了以下环境目标：

于2050年实现**净零排放**

设立2030 **1.5°C** 科学碳目标

与2019年相比，能源消耗强度
到2030年**降低20%**

与2019年相比，用水强度
到2030年**降低20%**

到2030年，将**45%**的营运垃圾
和**50%**的建筑垃圾从垃圾填埋场**转移**

可持续发展评级成绩

我们根据本地及全球主要可持续发展相关基准及指数的要求，披露相关数据及管理方法。我们非常高兴于2022年在以下基准和指数中取得显著成绩。

HKQAA

AA-

香港质量保障局可持续发展评级和研究

MSCI
ESG RATINGS
AAA

A

摩根士丹利资本国际ESG评级

GRESB

4星

GRESB
(只限 SCOV⁴)

CDP

B

CDP(气候变化)

Bloomberg
Gender Equality
Index
2022

被列入指数

彭博性别平等指数



恒生可持续发展企业基准指数

成份股

恒生可持续发展企业基准指数

4 瑞安房地产核心+办公楼投资平台。

围绕5C支柱的表现

环境

- 制定2050年的**净零排放**目标以及2030年减少用电、用水及废弃物的目标
- 在2022年7月提交2030 **1.5°C**科学碳目标
- 获得**绿色健康双认证** — 共12项认证及预认证
- 与2021年相比，范畴1和2的碳排放强度降低**27.5%**，能源消耗强度降低**12.2%**，用水强度降低**25%**，将**2,116**吨废弃物从垃圾填埋场转移
- 披露我们租户的**范畴3**碳排放资料
- 将可再生能源占总用电量的比例从2021年的约**10%**提高到2022年的约**15%**

社区

- 为商业租户推出**深绿租赁**计划
- 加强餐饮业租户的绿色承诺计划，覆盖**96%**的餐饮租户、**77%**的零售租户和**48%**的写字楼租户
- 为创业者和初创企业建设社区设施，以加强创新和创业生态系统

文化

- 开发瑞安历史文化项目保护及焕新系统
- 加强我们标志性的**「CREATORS 100」**计划
- 与尤伦斯当代艺术中心(UCCA)合作推出**“燃冉”**青年艺术家孵化计划

企业管治

- 通过任命一名**女性行政总裁**和一名具有会计资格及中国背景的独立非执行董事，加强我们董事会的多元性
- 审查及更新**董事会多元化政策**，并发布**气候变化政策**
- 更新我们的**企业管治政策**，并加强对于员工合法权益及匿名保护细节的披露
- 通过披露高级管理人员的薪酬范围提高我们的**透明度**
- 使我们的风险管理框架与**COSO**(特雷德韦委员会赞助组织委员会)原则保持一致
- 加强我们对**“主要”风险**的识别和评估，并制定缓解计划

关爱

- 在**2022年疫情**期间为员工家庭和社区提供精神及物质支援
- 完成平均**22**小时的员工发展培训
- 推出由第三方顾问进行的**“员工之声”**员工参与度调查，鼓励员工发表意见
- 成立瑞安志愿服务总队和Play Social，促进员工在工作场所以外的健康，并贡献**179,924**个志愿者时数

可持续发展方针

可持续发展管治

自瑞安房地产成立以来，我们的目标是成为中国房地产和资产管理行业的可持续发展领导者。我们的业务模式包括具有可持续性的财务盈利能力概念、社会和环境的影响，以及我们对地方和区域经济的贡献。

可持续发展是我们业务的重要基石，反映在我们“成为卓越可持续城市社区的先锋”的企业愿景中。

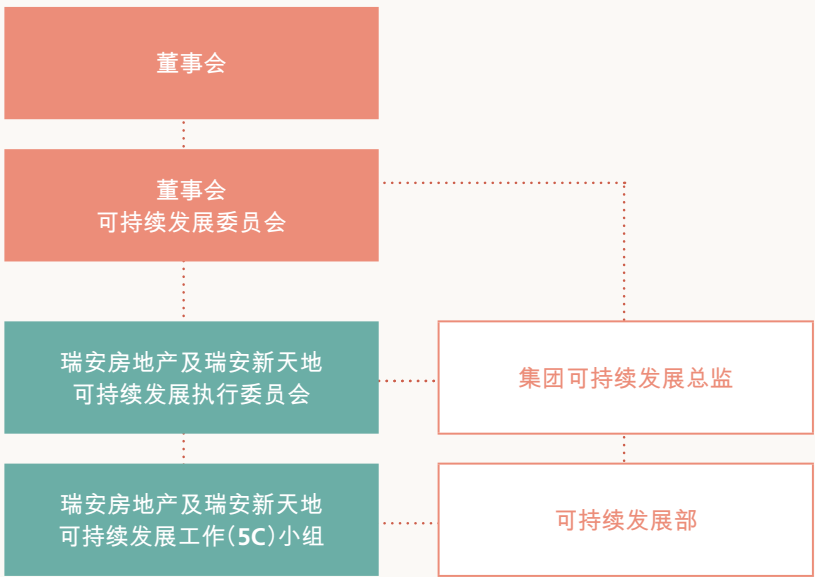
我们的可持续发展方针有效地涵盖了负责任的环境、社会和管治(ESG)管理的所有主要方面。我们采用以人为本、可持续发展的态度来发展及营运总体规划的社区，并深明我们作为一家负责任的房地产开发商及资产管理者的角色，帮助实现国家和国际的碳中和及净零排放承诺。



董事会声明

我们相信强而有力的管治支持道德行为文化，同时将业务风险降至最低。我们拥有全面的企业管治框架、内部监控和风险管理系统，以确保我们诚信经营。我们管理和监督可持续发展相关事宜的方针是我们的团队如何将可持续发展「任务」融入到常规运营中，而不是与我们的业务计划分开。

我们的可持续发展管治架构



可持续发展方针

董事会负全面及集体责任，确保有效的风险管理和内部监控，以及检讨其有效性，以保障我们的资产及股东利益。董事会持续评估我们业务所面对的当前和潜在风险，包括与可持续发展事项有关的风险，并检讨我们的战略、指针和目标以及内部监控，以及管理和减轻此类风险必须采取的改进措施。我们于2022年召开了两次董事会层面可持续发展委员会会议，委员会在会上核准了更新的2030年5C可持续发展战略，讨论了如何将可持续发展融入我们的业务，并将关键绩效指标与我们的营运相结合，以及审查了我们的可持续发展战略和关键绩效指标的进展情况。

我们的5C可持续发展战略的规划和执行始于瑞安房地产有限公司的董事会，我们已经成立了董事会级别的可持续发展委员会，该委员会由选定的董事会成员、行政总裁、集团可持续发展总监以及其他最高管理层成员组成，为瑞安集团董事会提供直接支持，以确保我们的5C可持续发展战略与整体业务营运保持一致。

集团可持续发展总监负责将可持续发展融入集团的战略和业务，而委员会直接监督和指导我们的整体可持续发展绩效。委员会在2022年召开了两次会议，评估了2021年战略重点和可持续发展相关关键绩效指标，制定了2022年战略重点和可持续发展相关的关键绩效指标，讨论了2022年工作计划，并审议了2021年可持续发展报告以及我们的2030 1.5°C科学碳目。

在业务层面，准备具体建议和措施以达到具体目标的责任下放给五个跨部门工作小组(5C小组)，他们向可持续发展执行委员会报告。该执行委员会定期召开会议，审议可持续发展事宜，以及代表董事会层面的可持续发展委员会做出相关决定，并在必要时由委员会做出进一步的决策。

可持续发展部和5C小组负责协调各自目标的KPI，定期开会以推进措施的执行和解决问题。他们将KPI从行政总裁下达给相关的公司和部门执行相关措施，各小组定期向委员会报告其进度和状况，并提供综合报告供审核及风险委员会审查后提交给董事会。

可持续发展部通过提供技术解决方案并协调与相关部门的外部 and 内部可持续发展沟通和培训，协助制定和执行可持续发展政策和战略。该部门亦监督集团可持续发展目标在实现其目标方面的整体进展。

这个可持续发展管治结构反映了高级领导层和决策与可持续发展保持一致对我们的重要性。除了监督整个企业实施战略，它也有助于加强目标设定和汇报流程。事实上，我们认为将可持续发展管理和表现整合到我们的文化、营运和业务关系中，至关重要是董事会和管理人员层面的可持续发展领导力。

有关我们如何融入可持续发展，请参阅本报告的企业管治部分。



5C可持续发展战略 — 成为卓越可持续城市社区的先锋

一直以来，我们都致力于保护环境、本土文化保育和传承以及建设和维持充满活力的社区。我们关心员工、合作伙伴和利益相关方，并尽最大努力维护和提高我们的管治质素。在2006年，我们成立了可持续发展委员会。在2020年，我们制定并启动了为期10年的5C可持续发展战略，该战略由将我们企业愿景和营运实践联系在一起的五个支柱组成，包括环境(Clean)、社区(Community)、文化(Culture)、关爱(Care)和企业管治(Corporate Governance) — 实践可持续发展的标准定义包括环境、社会和企业管治以外的愿景。



环境

方针：迈向净零排放，以减缓和适应气候变化的做法为主导，并提高我们在整个物业组合中管理和减少排放的能力。

为实现这一方针，我们的首要任务是：

- 建设绿色健康社区
- 于2050年实现净零排放
- 在我们的物业组合中促进循环利用
- 制定并采用公司气候变化政策，以减缓潜在风险并寻找机会
- 增加我们社区的生物多样性



文化

方针：通过城市更新、本土文化保育和传承、活化历史建筑、培育本地创意人才以及促进国际文化交流，增强社区活力和传承历史面貌。

为实现这一方针，我们的首要任务是：

- 城市更新，活化和保育文化遗产
- 与本地创意群体高效互动，加强推广和促进未来的商业发展机会
- 促进国际文化多样性和交流



企业管治

方针：通过培育诚信、透明和问责的企业文化，成为所有利益相关方值得信赖的合作伙伴。

为实现这一方针，我们的首要任务是：

- 融合可持续发展
- 诚信经营
- 加强应急准备



社区

方针：在我们所有的社区实现健康、可持续的生活方式，并使我们的可持续社区成为全国行业的引领者。

为实现这一方针，我们的首要任务是：

- 加强伙伴关系和联系，以建立繁荣的可持续发展社区
- 将健康和可持续发展融入全方位的社区体验
- 加强创新和创业生态系统



关爱

方针：为全体员工提供平等的全面职业发展机会，同时在工作场所保持最高健康和安全标准，促进多元思想和创新，使员工能够成为负责任的社会成员。

为实现这一方针，我们的首要任务是：

- 提供培训和发展的平等机会
- 创建多元与共融职场
- 确保所有员工健康和安
- 改善员工的福祉

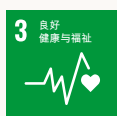
我们根据进展、行业最佳实践和全球趋势(如气候适应能力)定期审查5C可持续发展战略，以确保我们的战略能与时俱进，并带来最大的正面影响。2022年，我们更新了5C可持续发展战略，并于2023年推出。有关该战略推出和实施的更多信息，包括我们的可持续发展管治结构，请参见我们的2021年可持续发展报告的第6页以及[公司网站的可持续发展页面](#)。

与联合国可持续发展目标保持一致

通过设定与相关的联合国可持续发展目标和指针一致的可持续发展目标及关键绩效指针，5C可持续发展战略也能为可持续发展目标出一份力。这也有助于衡量我们应对关键可持续发展议题的进展。



环境



3.9

通过不断监测和净化集团旗下物业的空气，大幅减少由危险化学品以及空气、水和土壤污染导致的患病人数。



6.4

完善我们的设施，提高用水效率。



9.4

完善我们的设施，提高资源使用效率，减少我们的二氧化碳排放量。



12.5

以创新的方法处理废弃物和资源回收，通过预防、减少、回收和再利用，大幅减少废弃物的产生。



13

通过做好应急准备和减少碳排放，加强我们资产组合和公司的抵御和适应气候相关的灾害和自然灾害的能力。



17.7

参与并支持与实践可持续建筑有关的公、私营机构合作和民间社会的伙伴关系。

社区



11.6 / 11.7

在整个项目的施工过程中，特别关注空气质量以及废弃物管理，减低对城市的环境造成的负面影响。

在我们辖下的物业和周边社区，提供普及的安全、包容、无障碍、绿色的公共空间。



12.2 / 12.8

在我们的建设和采购实务常规中，致力实现天然资源的可持续管理和高效利用。与我们的社区和价值链分享与可持续发展和相关生活方式的信息并提高可持续发展意识。

可持续发展方针

文化



11.4

通过保育传统文化及活化历史建筑，进一步努力保护和捍卫传承文化和自然遗产。



17.17

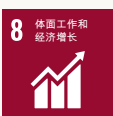
参与并支持与保育文化遗产有关的公、私营机构合作和民间社会的伙伴关系。

关爱



5.5

积极开辟途径，使更多女性进入公司的决策领导层。



8.8

遵守所有与劳动权利相关的法规，为所有工人提供健康、安全和受保障的工作环境。



16.b

推动和实施非歧视法律和政策，确保员工免受任何歧视或骚扰。

企业管治



12.6

采取可持续发展做法，并将可持续发展信息纳入相关报告周期。



16.5

加强企业管治的实践和政策，禁止一切形式的腐败和贿赂行为。

可持续发展方针

利益相关方参与

瑞安房地产致力定期与利益相关方就可持续发展议题交流意见。我们联系的目的，不仅是为了可持续发展报告，更是促进双向沟通，了解利益相关方的期望和需求，从而透过整合战略和具体行动响应他们，务求与所有利益相关组别，携手推进业务的可持续发展。

我们已识别八个主要利益相关方组别，他们对我们的业绩有重大影响或受到重大影响。在2022年，我们加入了一个新的利益相关方组别——媒体。

我们的主要利益相关方	沟通管道	我们关系的价值
政府和监管机构	• 新闻稿 • 社交媒体 • 会议和实地考察 • 联合项目 • 工作委员会和协商 • 政协委员提案 • 面对面会议	诸如环境和土地徵用等国家政策极大程度地影响了我们当前和未来业务的营运方式。 与地方和中央政府保持良好的合作关系，不仅能使业务得以成功开展，我们的可持续发展举措也能因与政府部门合作，获得他们的支持，使其影响更为深远。
股东	• 活动 • 公司网站和通讯 • 定期会议和访谈	良好的可持续发展表现有助吸引那些共同寻求创造长期价值的股东。 我们倾听股东的声音，作为我们信托责任的一部分，并确保与我们的共同利益保持一致，将公司发展成为经得起未来考验、具有韧性的企业。
租户和顾客	• 调查 • 客户服务移动应用 • 社区活动 • 联合项目	租户说明我们为客户提供可持续和道德的产品和服务。让租户和客户参与可持续发展有助提高忠诚度、提升服务素质和品牌形象。 我们的目的是为客户提供服务，我们认真倾听他们所关注的地方，并对他们不断变化的偏好做出回应。
投资伙伴	• 可持续发展基准和指数 • 访谈和会议 • 新闻简报 • 活动 • 投资者日	投资者正在日益增加对我们可持续发展表现和影响的评估。 作为资产管理公司，我们有许多投资和合作的伙伴，他们是我们管理资产的共同拥有者。倾听他们的关注并与他们保持一致是很重要的。
供应商和承包商	• 年度供应商会议 • 项目会议和简报会 • 供应商筛选和评估 • 联合项目 • 调查 • 供应商和承包商大会	我们对环境和社会影响始于我们采购的产品和服务。让我们的供应商和承包商参与到我们的5C可持续发展战略中来，是创造共享价值以扩大影响的必要条件。 在我们采购材料、产品和服务时，与我们的供应商密切合作，并与他们一起实现可持续发展目标，使我们能够扩大可持续发展倡议的影响。

可持续发展方针

我们的主要利益相关方	沟通管道	我们关系的价值
员工	• 员工大会 • 管理层年度会议/专案例会 • 行政人员面对面的活动 • 培训课程 • 论坛 • 调查和采访	员工是我们业务的核心，是实施5C可持续发展战略的关键参与者。 我们倾听员工们的关注、需求和想法，才能够雇用和保留最优秀的人才，实现我们的可持续发展抱负。
社会大众	• 媒体报导 • 自媒体宣传 • 企业广告 • 公司网站 • 可持续发展报告	获公众认可在社区运作及维持正面公众形象，可使我们能够成功达成我们的可持续发展抱负。 我们必须聆听大众意见，并响应他们的关注 and 需求，使我们得以履行企业使命，实现愿景。
媒体	• 公司网站 • 新闻稿 • 采访 • 数字媒体	我们通过主流新闻和信息管道定期与媒体互动，提高大众对瑞安的绿色议程和可持续发展战略的认识。

作为2022年5C可持续发展战略制定过程的一部分，除了定期举办联系活动，我们力求明确我们的重大可持续发展议题，并学习行业的最佳实践和分析行业趋势。

2022年，我们再次与各种利益相关方群体接触，即员工、投资者、供应商和新加入的媒体，以了解他们对各种重大可持续发展议题的意见，确保他们的见解和期望得到考虑。参与活动包括对内部和四个外部利益相关方的在线调查，帮助我们了解他们对新推出的5C可持续发展战略及其相关举措的印象，以及瑞安房地产在未来增加投资者吸引力或降低风险的机会。

可持续发展委员会负责促进利益相关方更正式地参与可持续发展议题的讨论。此外，公司各个部门都会定期听取利益相关方的回馈意见，并透过5C工作小组、可持续发展部、可持续发展委员会、以及可持续发展执行委员会，提出相关事宜。可持续发展委员会也会按需要向董事会汇报情况。

利益相关方的见解帮助我们理解和发展5C可持续发展战略中包含的高层次承诺和战略目标。在访谈中值得留意的议题和关注点如下。

为了审查可持续发展重大议题的优先次序，公司委托独立顾问进行了利益相关方参与调查和重要性评估。我们确定了可持续发展的趋势和国际报告准则，并将其纳入这项工作中，以了解利益相关方对公司可持续发展业绩和战略的期望和意见，同时考虑到瑞安房地产的业务营运。

可持续发展议题重要性

可持续发展议题重要性评估程序协助我们识别对公司营运和发展影响最大、对我们的利益相关方最重要的可持续发展议题，并确定其优先次序。以下是该程序的摘要。



第1步：议题识别

- 回顾瑞安房地产上一年度的重大议题，并咨询了与公司相关的国际报告框架、行业最佳惯例及新兴可持续发展报告趋势。
- 识别和确定重大问题的初步清单。



第2步：排序

- 我们收集了利益相关方的回馈意见，以徵求他们对影响环境、人类和经济可持续发展议题的看法。
- 为了更好地了解我们同行的披露惯例，我们进行了基准分析，使我们决定优先考虑已确定的可持续发展主题提供了依据。



第3步：核实

- 委员会审查并确认了用于报告和后续战略制定的重大议题清单。

重大可持续发展议题

我们根据对利益相关者评估、决策及其对经济、环境和社会影响的重要性，选择和优先考虑重大可持续发展议题。

关键重要议题

- 绿色和健康建筑
- 职业健康和安全
- 产品/服务质量和责任
- 职业操守与反贪污
- 创新与创业
- 网络安全和数据隐私
- 缓解和适应气候变化

重要议题

- 员工福利
- 培训和发展
- 风险管理
- 供应链管理
- 多元与平等机会
- 排放管理
- 绿色能源

其他重要议题

- 废弃物管理
- 租户与客户的福利与安全
- 地方经济发展贡献
- 节约用水
- 总体规划
- 地方和乡村振兴
- 城市更新与文化及文物保育
- 创意表达
- 国际文化交流

环境

2022 成绩



在 2022 年 7 月制定提交 2030 **1.5°C** 科学碳目标



制定 **2050** 年的 **净零排放** 目标以及 2030 年减少用电、用水及废弃物的目标



所有新开发项目均以获得 **绿色健康双认证** 为目标



与 2021 年相比，能源消耗强度下降 **12.2%**，范畴 1 和 2 碳排放强度下降 **27.5%**
— 比 2011 年基准年下降 **66.3%**



与 2021 年相比，用水强度降低 **25%**，**2,116** 吨垃圾从垃圾填埋场转移用于回收利用



将可再生能源占总用电量的比例从 2021 年约 **10%** 提高到 2022 年约 **15%**

我们在追求环境的可持续发展有着悠久而独特的历史。由 1997 年开始构建的上海太平桥社区，总体规划体现混合用途及行人友好等特点，并注入文化历史元素，至今仍然是可持续城市社区的范例。从那时起，我们继续坚持基于 5C 可持续发展目标，发展绿色健康社区的承诺。

如 5C 可持续发展战略所述，我们的 2030 年方针和优先事项指导着我们的清洁环境管理方法，详情可浏览公司网站的[环境页面](#)。

2022 年“环境”工作的进展由董事会可持续发展委员会、可持续发展执行委员会、可持续发展部和“环境”工作小组监督。小组与业务开发和项目团队，以及开发规划设计、项目管理、资产管理(包括租赁和营运部门)，使我们确定了到 2030 年要努力实现的四个关键目标：



2022 年表现

2030 年目标



使我们的营运和物业发展迈向净零排放



制定并发布公司《气候变化政策》，以降低并适应潜在风险



将可再生能源用电量比例提高到 15%*。



秉承以人为本的建筑设计，达到或超越国际可持续和健康标准

– 100% 的新建筑获得绿色健康双认证

* 这项数据包括我们购买获政府认证的可再生能源电力。

2022 年，我们审查了现有的 5C 可持续发展战略，并根据我们的进展、行业最佳实践和新兴的全球趋势制定了新的 2030 年目标，然后确定了未来的新重点领域。我们将进一步推动减碳、气候适应、健康建筑、促进生物多样性，并通过考虑 3R(减少、再利用、回收)来实现资源和材料循环利用。



在 2022 年，环境工作小组取得以下成就：

迈向净零排放	建设绿色和健康的社区	在物业组合中促进循环利用
- 要求新的大型总体规划采用 2050 净零排放目标并制订气候变化战略 - 在 2022 年 7 月提交 2030 1.5°C 科学碳目标 - 发布公司《气候变化政策》	- 所有新开发项目均获得绿色健康双认证，包括 LEED、WELL、中国绿色建筑标识及中国健康建筑标识 - 在所有的办公大楼安装空气质量传感器 - 在我们管理的物业中安装低流量洁具、节水灌溉系统和雨水回收系统	于全公司范围内建立实施废物管理数据收集系统

迈向净零排放

减缓和适应气候变化

减少碳排放是我们的首要任务，我们采用了有效的建筑技术并引入节能措施以减少碳排放。多年来，我们的物业管理团队利用能耗监控系统，将节能减排工作融入日常营运中。我们认为我们有能力提高资产的能源效率，并正在积极制定效率战略，为我们的资产创造价值的同时，降低我们的碳排放强度。

我们取得长足进展，成为中国大陆第一家参与“科学碳目标”倡议(SBTi)的房地产开发商。今年7月，我们成功提交了2030 1.5°C科学碳目标的申请。为了使我们的工作与我们的抱负和承诺保持一致，我

们已正式成为气候相关财务披露工作小组(TCFD)的支持者，并在2022年制订及实施适用于全公司并与TCFD一致的[气候变化政策](#)，其中规定了我们减缓气候变化以及适应和恢复措施。该政策将由可持续发展委员会每三年审查和修订一次，以确保程序和措施是最新且有效的。利用去年由外部顾问进行的气候变化风险评估，我们亦将在2023年对我们的现有物业进行项目层面的深入气候情景分析，并要求所有大型新总体规划项目采用我们新的2050年净零排放目标，以及制定明确的气候变化相关战略。

有关我们气候相关风险管理方法的更多详细信息，请参阅[公司网站](#)及将[可持续发展相关风险纳入企业风险管理](#)部分。



长江天地气候适应能力及规划发展

长江天地是位于武汉的江边文化公园，在长江岸边绵延1.6公里，我们旨在将其打造成一个国际社区，既保留当地的文化特色，又遵守环境可持续发展和健康安全国际标准。除了在2050年达到净零排放外，该发展项目还需要抵御实体气候风险，包括洪水、热浪、内涝和严寒。

为实现这一目标，我们将发展项目场地整体抬高了4米。长江天地周边地区不再只受一个防洪墙保护，而是现在拥有三个不同的海拔高度，作为应对汛期和长江溢流的气候变化缓解措施。我们亦将一条主要交通道路改线转向市中心，以扩建文化公园，提升我们的客户和市民在公园和河滨长廊的体验。公园的某些部分被设计成在洪水季节淹没在河流溢流中，而在可能的情况下使用缓坡，以保持公园在洪水中的可达性。这在河流和城市之间提供了一个缓冲区，防止不利的河流洪水影响到社区并危及其居民。

除了现有的缓解措施外，我们将进一步研究可持续发展问题，为长江天地项目制定应对气候变化的具体战略和指导方针。



长江天地鸟瞰图

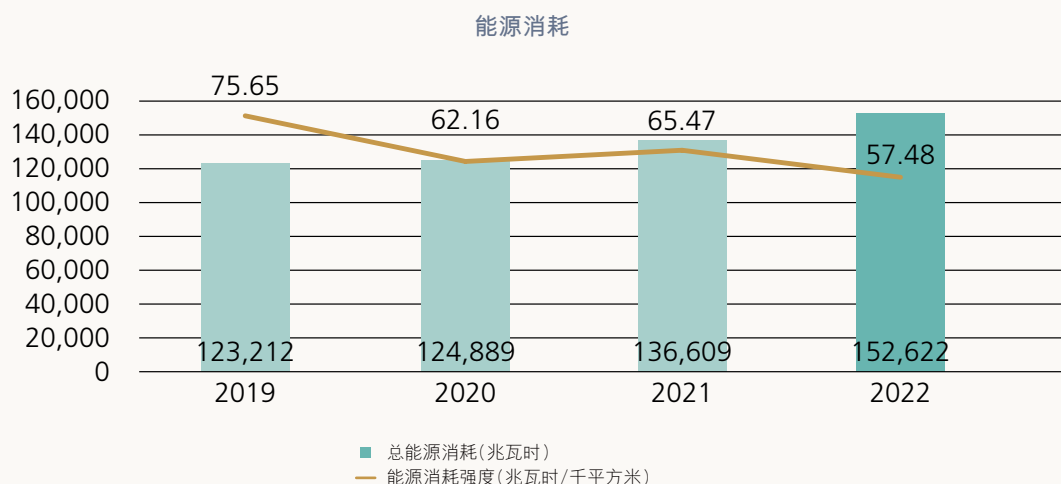
2022 年表现

减少温室气体排放

为了减少我们物业组合中的温室气体排放，我们以生命周期方式来考虑从设计到营运各个阶段的碳减排，并通过利用节能系统积极减少能源使用。从减少对空调需求的遮阳篷到排风热回收，冬季预热空气和夏季冷却新鲜空气——我们致力于建造和维护安全、健康和生趣盎然的建筑物，供人们生活、工作、娱乐和享受。

我们所有项目建成后均在中国节能测评中表现优异，所有新建项目均要求设计能耗比最新国家能源规范低 10%。丰诚物业旗下的商业及办公物业已获得 ISO 50001:2018 能源管理体系和 ISO 14001:2015 环境管理体系认证。我们亦设立年度能源效益目标以追踪我们的进展，以实现我们到 2030 年将能源消耗强度降低 20% 的长期目标。

2022 年，我们消耗了 152,622 兆瓦时的能源，比 2021 年增加了 11.7%。我们的整体能源消耗强度下降到 57.48 兆瓦时/千平方米，比 2021 年减少了 12.2%。



瑞安新天地自 2021 年起与霍尼韦尔 (Honeywell) 合作，为瑞安新天地未来五年的开发项目建立综合能源管理平台。该平台可实时监控项目的电力、水、燃气和热力消耗情况，实现能源消耗的综合分析，提高数据准确性，识别需要改进的地方，并预测未来的能源消耗趋势，从而优化营运绩效。2021 年，我们在管理的所有资产中实施了能效升级，并将继续在其他地点推出。2022 年，我们利用平台上收集的数据来识别能源审计中潜在的能源浪费和错误，确保准确且可操作的能源数据供进一步使用。

我们亦致力在我们的物业中增加可再生能源的使用。2022 年，我们成功为武汉天地的壹方南馆和企业天地一号采购了 100% 的可再生能源，将集团可再生能源占公司整体用电量的比例从 2021 年的约 10% 提高到 2022 年的约 15%。

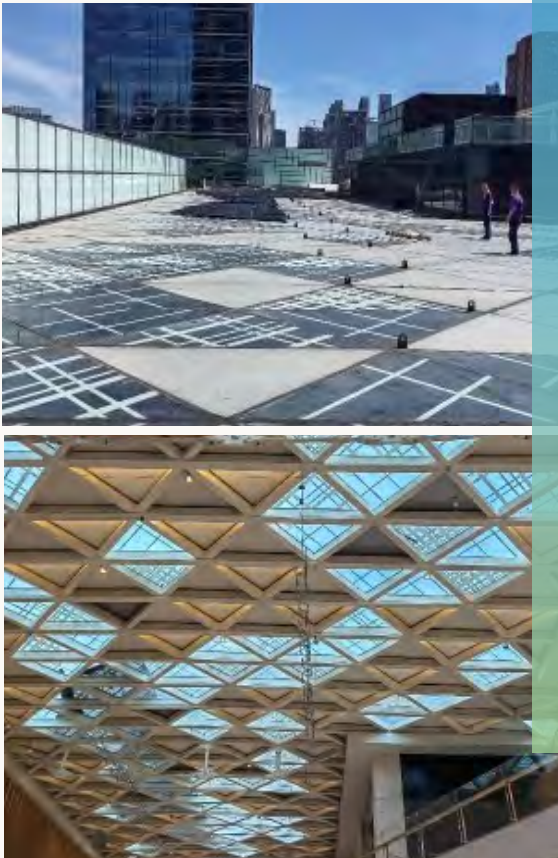


武汉资产五年改进计划

为了改善我们的环境表现及遵守日益严谨的环境法规，我们在2022年为瑞安在武汉的资产制定了一个从2023年到2027年的五年改进计划，包括位于武汉天地的壹方南北馆，以及武汉企业天地一号的办公室。在制定计划之前，我们进行了能源审计，并对设施和设备进行了全面检查，以确定需要改进的地方，并将改进项目按照安全性、功能性、实用性及可持续发展角度分优先等级，包括高、中、低及专项提升四类。

五年改进计划的重点包括：

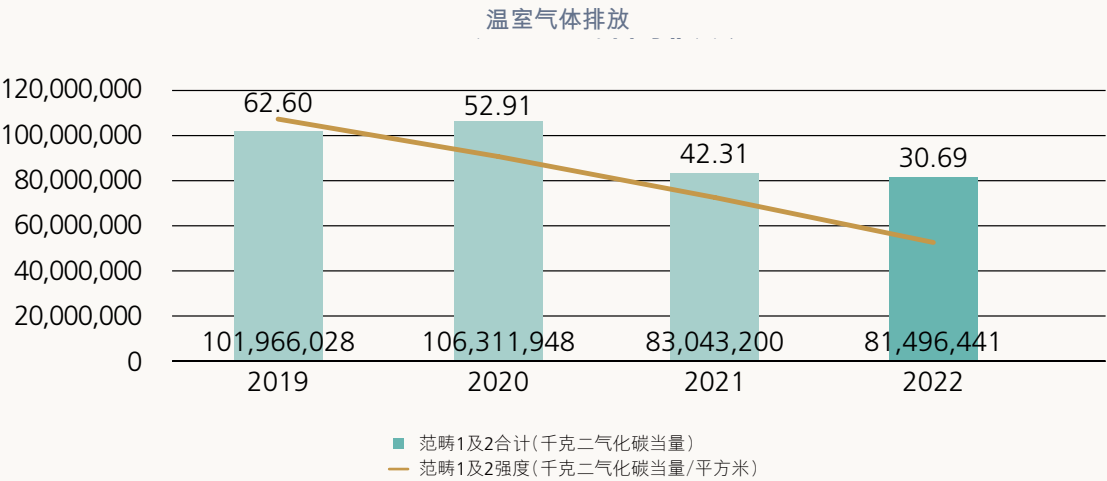
- 优化中央空调系统
- 增加安装太阳能电池板的区域，以提高可再生能源的使用
- 在停车场切换到运动感应LED灯，升级照明系统
- 在商场的天窗上增加外部遮阳措施，以减少温度上升和眩光



武汉天地壹方南馆、壹方北馆天窗安装外部遮阳

我们很高兴黄浦区新天地被上海市政府选为近零碳排放实践区。我们将继续探索节能减碳的机会，并增加太阳能和其他可再生能源的使用，最终实现净零排放。

自2011年以来，我们一直追踪我们的碳排放强度，并实现了66.3%的减排。2022年，我们业务的温室气体排放强度比2021年下降27.5%。



2022 年表现

除了范畴1和2的排放，我们了解到范畴3的排放通常占企业碳足迹的70%以上，其中我们用于建筑的材料是其中的因素之一。我们一直与上海市建筑科学研究院合作，对我们2017-2021年的项目中的建筑材料和隐含碳进行统计研究，以深入了解材料的隐含碳。调查结果将使我们能够设定目标，以减少我们的营运中的隐含碳。为了更全面地了解我们下游租户的碳足迹，我们亦从2021年开始对资产管理项目的范围3排放进行碳审计，并于2022年开始披露范围3下游租户排放数据。

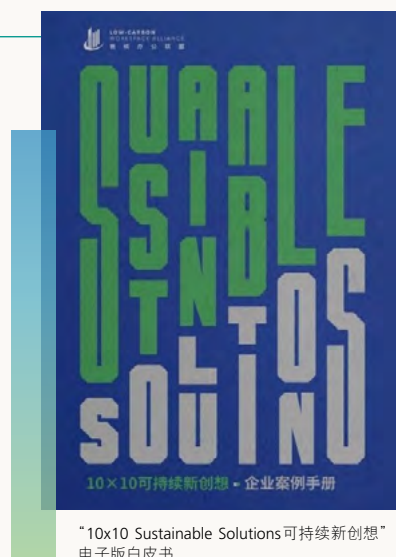
除了高效的能源管理，我们亦采取了碳补偿措施作最后手段，以补偿我们营运中产生的难以消减的排放。2022年，我们为武汉天地壹方南馆和企业天地一号购买了7,925吨二氧化碳当量的中国核证自愿减排量(CCER)，并实现了碳中和。



发起“10x10 Sustainable Solutions 可持续新创想”项目

2021年，瑞安办公与循环派及MSC咨询合作，成立了国内首个低碳办公联盟，随后仲量联行加入。该联盟旨在通过分享低碳办公的理念和应用案例，帮助更多办公空间对接低碳解决方案，共同引领行业变革。

今年，联盟发起了“10x10 Sustainable Solutions 可持续新创想”项目，并出版了电子版白皮书分享10个可持续场景，包括预见净零、材料革命、清洁未来、科技脑洞和生态绿建等。在项目第一阶段出版白皮书后，我们将出版更多关于可持续工作场所发展的资料，包括10篇评论文章和10条介绍领先公司低碳解决方案的视频，并组织研讨会，召集公众和可持续发展专业人士讨论低碳工作场所的议题。



“10x10 Sustainable Solutions 可持续新创想”
电子版白皮书

打造绿色健康社区

我们采用可持续的建筑方法，从规划、设计到日常营运均从生命周期角度出发，充分阐述了瑞安房地产作为开发商到资产管理者的角色。通过采用一系列被动式和主动式设计策略，包括围护结构、暖通空调和机电系统，以及创新的可持续技术，我们可以创建既具有成本效益又能满足客户和租户健康及福祉的建筑。在施工阶段，我们尽可能使用环保材料，尽量减少施工噪音，并将施工引起的侵蚀和沉积降至最低。而在营运阶段，我们则监测室内空气

质量和用水效率，确保声学 and 热舒适，并通过幕墙优化鼓励自然采光。我们通过这些元素与对文化遗产和社区的关注相结合，建立具吸引力的空间，提升现代生活质量。

绿色健康双认证

2022年，在5C可持续发展战略目标的指导下，我们将规划设计工作的重点放在为所有新开发项目获得涵盖绿色建筑和人类健康与福祉的认证上。截至年底，我们100%的新开发项目和超过95%的现有项目总建筑面积已获得至少一项上述认证。

2022年表现

2022年绿色及健康建筑认证

项目	获颁的认证
武汉天地·办公室	WELL – 金级认证
瑞虹新城10地块·办公室	WELL – 主体与外壳金级认证
武汉企业天地一号·办公室	WELL – 主体与外壳金级认证
蟠龙天地·粮仓	LEED – 主体和外壳金奖
南京国际金融中心	LEED – 营运和维护金级认证 WELL健康 – 安全评价准则
瑞虹新城167A地块·住宅	中国健康建筑标识二星级

我们其他六处物业亦获得WELL和LEED预认证，总面积为322,624平方米。

室内空气质量

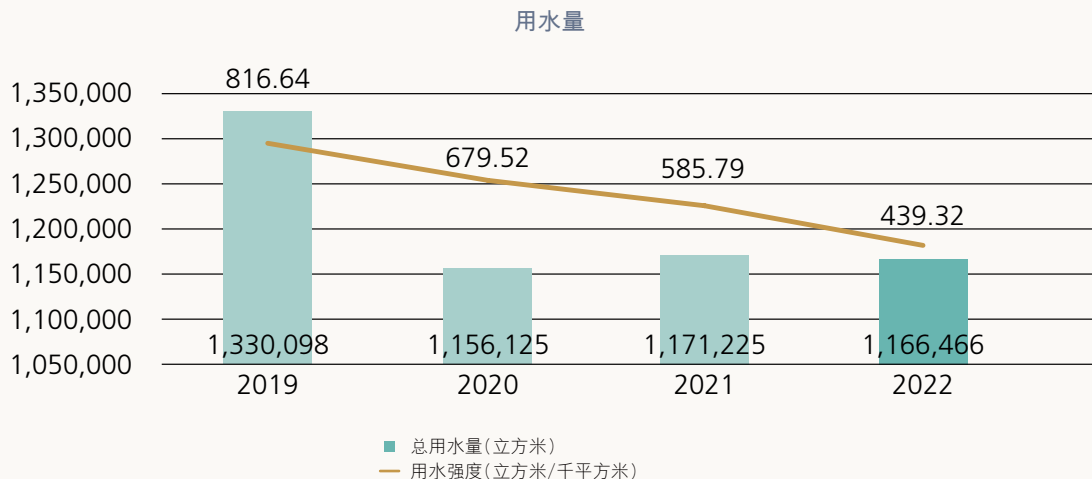
我们致力于在我们的开发和营运中保持和改善空气质量。2015年，我们开始监测建筑物的空气质量，以识别问题区域并实施改善空气质量的方案。我们从2021年开始在部分办公室安装空气质量传感器，并于今年在所有办公室完成安装。为了从源头上减少总挥发性有机化合物(TVOC)、PM2.5及其他污染物，我们要求所有建筑装修材料均获得中国环境标志或绿色建材产品认证，并将PM2.5的管理纳入公司建筑技术规格书。我们亦定期监测TVOC和其他污染物，并在将每个新住宅单元移交给客户之前进行室内空气质量测试。



节约用水

用水效率是可持续发展的最重要因素之一。中国现时面对水资源紧张，作为房地产开发商，我们负有额外的责任设计用水效率，并尽可能高效和可持续地营运我们的物业。我们在管理的物业中安装了低流量洁具、节水灌溉系统及雨水回收系统，并设计用水效率超出建筑法规的要求。此外，我们亦在物业组合安装了在线水表、管道设备以及能源和耗水监测系统，以跟踪我们的用水情况并探索节水机会。丰城物业管理旗下的物业已获得ISO 46001:2019水资源效率管理系统认证。

2022年，我们消耗了1,166,466立方米的水，整体用水强度下降25%至439.32立方米/千立方米。



在物业组合中促进循环利用

我们力求在可行的情况下减少、再利用和回收我们的废弃物，旨在最大程度地减少我们送往垃圾填埋场的数量。我们一直按照适用的国家和地方法律法规处理废弃物，并尽可能超越法律要求，包括达到甚至超过《上海市生活垃圾管理办法》、《武汉市生活垃圾分类管理办法》、《重庆市生活垃圾管理办法》、以及《佛山市生活垃圾分类管理办法》。我们从源头上将废弃物分类，并将纸张，塑料，金属和其他可回收物回收利用。我们亦根据上海市政府的规定，

在上海的所有办公室提供分类垃圾箱。我们在所有物业提高了公众对废弃物管理最佳实践的认识，并提供标识，以及废物和回收箱，以教育公众有关废物收集和回收的重要性。

2022 年，我们产生了 66,249 吨无害废弃物。与 2021 年相比减少了 11%，我们回收利用了 2,116 吨本应送去垃圾填埋场的可回收物料。

我们亦建立了适用于全公司范围的废物管理数据收集和跟踪系统，并正在改进以下方面的数据收集工作：



产生的废物总量



每平方米每种废物的数量



与过去一年的数据进行同期比较，以及按地区及按月份划分数据，并设有筛选功能可供不同的比较

我们还将增加从我们的餐饮业务中收集数据的频率，以每月为基础，并旨在使用这些信息来计算项目和区域的平均值。通过这些努力，我们希望更深入了解我们的项目产生的废物量，从而制定减轻相关影响的长期计划。



焦点：新天地时尚II

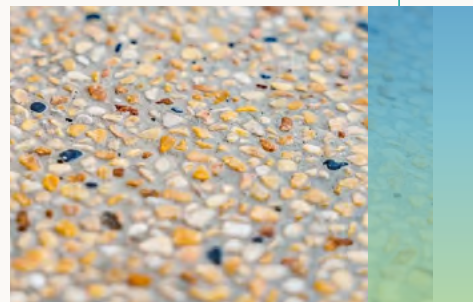
2022 年，新天地时尚II进行了装修，随后重新开业。新项目的营运、建设以及租户管理均基于可持续发展的原则，如 3Rs(减少、回收、再利用)。

在项目的施工阶段，我们着重于减少废物和建筑材料。在改造过程中，商场原有的结构框架被完全保留下来，避免制造过多的建筑垃圾。而总面积达 1,000 平方米的瓦砾和混凝土被重新用于建造新商场的水磨石。总体而言，由于减少了建筑垃圾的产生，我们估计减少了相当于 121 吨的二氧化碳当量。

在租户参与方面，我们为租户提供“可持续租户手册”，以帮助他们了解可持续的概念，并建立“可持续商店”，让租户租用预制单元，减少进行施工的需要，以减少废弃物和碳排放。



由回收钢筋制成的栏杆



由回收材料制成的水磨石

社区

2022 成绩



瑞虹新城 荣获2022年ULI亚太区卓越奖 — 为我们第九次获颁ULI卓越奖



70+ 供应商签署绿色公约，致力于打造可持续供应链



95.2% 整体住户满意度



100% 的战略供应商和主要承包商参加我们的首届年度供应商和承包商大会，以提供商业道德5C可持续发展战略培训



96% 的餐饮租户、77%的零售租户和48%的写字楼租户参与我们的绿色承诺计划以推广低碳生活

在瑞安房地产，我们的抱负是发展和管理今天和未来均发展蓬勃的社区。

我们希望创建积极互动并激发健康及可持续生活的社区。为实现这目标，在设计、建造和管理的每个开发项目中，我们致力融入可持续的设计元素，以提高宜居性，打造高度便捷的社区。

我们致力成为总体规划以及推动中国创新和创业生态系统的行业领导者。我们通过满足社区的需求并将健康和可持续发展因素纳入我们服务的方方面面以实现这一目标。同时，我们努力为租户和客户的安全和福祉寻求行业最佳实践，并在我们的可持续发展之旅上与价值链中的各机构保持紧密联系。我们不断寻找方法加强整个价值链中的合作伙伴关系和参与度，以促进整个行业的共同提升。

如5C可持续发展战略所述，我们的2030年方针和优先事项指导着我们的社区建设方针，详细资料请浏览公司网站[社区页面](#)。

2022年「社区」工作的进展由董事会可持续发展委员会、可持续发展执行委员会、可持续发展部和「社区」工作小组(由多个部门的员工组成)负责监督，并与开发规划和设计、社区创新、营运、租赁、市场营销部门进行了跨部门合作，以帮助我们到2030年实现四个关键目标：

2030 年目标



2022 年，我们根据我们的进展、行业最佳实践和新兴全球趋势审查了现有的 5C 可持续发展战略和 2030 年目标。我们的愿景一直是成为卓越可持续城市社区的先锋，我们相信一个社区随着它的成熟而可持续发展。为了强化我们的愿景，我们将在来年重组我们的 5C 可持续发展战略，将社区作为核心价值，并由环境、社区、文化和企业管治其他四个支柱支持。我们将进一步致力于提供可持续的生活方式和解决方案，促进社区健康和福祉，并为社区注入活力和包容性。

在 2022 年，社区工作小组取得以下成就：



将健康和可持续发展融入社区体验

我们集生活、工作、娱乐和学习于一体的社区发展概念，特别为协助凝聚整个社区而设计，旨在建立各方联系、创造快乐、健康的共享体验。我们凭藉高质量的建筑服务，细心的售后服务以及对健康与安全的重视，在我们的物业组合中赢得客户和社区的信任。

总体规划

自1997年太平桥总体规划构想以来，我们致力于成为总体规划的领导者，以及卓越可持续城市社区的先锋。

采用集生活、工作、娱乐和学习于一体的理念，我们的总体规划方法以我们的九项规划原则为指导，使我们能够开发包含当地历史和文化特色的大规模、混合用途、可持续发展的社区，与中国地方政府的发展目标保持一致，打造充满活力的社区。我们以人为本的城市设计理念，以及卓越的开发与运营管理能力也使我们能够无缝规划、设计、建设和运营综合和整体社区，为社区注入活力，为城市可持续发展提供解决方案。目前，我们正在全国主要城市的黄金地段进行13个处于不同开发阶段的项目。



焦点：瑞虹新城

瑞虹新城是一个位于上海虹口区的大型城市再开发项目，具有悠久的历史。26年来，瑞虹新城一直致力于旧城区的改造，通过打造集高端住宅、休闲娱乐、时尚购物、精致餐饮和商业于一体的国际社区，为该区注入了新的活力，总建筑面积约为170万平米。整个项目东西向以全天候、全业态商业为轴，南北向以景观为轴，为步行、休憩等活动带来了充足的空间，将瑞虹新城打造成为了一个充满活力且国际化的复合功能社区。

我们深知社区不是建筑的集合，而是空间的共同体，重要的是空间中所容纳的功能。我们非常重视公共空间的规划、建设和营运。瑞虹新城已经开发和建设了超过16条公共街道，超过18个公共广场，以及超过9个公园和绿地。社区也关乎生活和生活方式。一个健康的社区除了需要精心设计的公共空间外，还需要精神上的满足和情感上的维系。瑞虹团队自2017年以来，共举办20场艺术展、超过500场活动，为社区居民带来不间断的艺术休闲体验；同时，这些家庭自发形成了数以百计的不同兴趣社群团体。他们生活、工作、学习、休闲于此，共建、共治、共享着社区，形成了快速城市化下大型社区较为稀缺的邻里关系和强烈的社区归属感。以人为本，有温度的社区营运，使得瑞虹社区成为城市理想生活范本。

作为中国城市发展的创造性和可持续发展的解决方案之一，瑞虹新城屡获殊荣，包括2022年ULI亚太区卓越奖，以及绿色建筑认证，包括WELL和LEED金级认证，中国绿色建筑标识二星级，中国健康建筑评价标准认证和试点绿色生态区二星（城市更新类别）。这些奖项及认证是对我们整体规划、社区营运、可持续发展能力的认可。未来，我们将继续积极探索城市发展新阶段下的多元更新模式，为我们所在的城市及区域提供不同的城市发展解决方案。



瑞虹新城鸟瞰图

租户和客户的福祉和安全

了解租户和客户的福祉及安全及响应了解客户的需求，不断改善客户体验是我们以客户服务为导向的文化基础。我们的首要任务是确保所有进入我们辖下的物业或享受我们服务的客户的福祉和安全。我们竭尽所能预测和响应客户的需求，并致力提供更健康、更舒适、更环保的产品和服务。因此，我们制定了内部质量标准和协议，以定期监控我们的物业管理服务质量。

我们还建立了多个沟通渠道，包括电子邮件、会议、内部通讯和社交媒体平台，以保持密切的联系，满足我们的租户和客户的需求。我们向客户发放调查问卷，收集他们的意见，更好地了解他们对我们服务的满意程度。在各种沟通管道之外，我们还制定了一套标准的投诉处理指南和程序，指导前线工作人员处理租户和客户的投诉。一旦我们收到租户的投诉，我们的工作人员会在30分钟内赶到接待处，随后迅速采取整改措施。如果关键案件仍未解决，将上报至管理层。

网络安全

我们的“个人信息安全管理系统”确保客户的讯息的安全。我们获得ISO 27001信息安全管理认证，表明我们对保护个人信息的承诺，并且没有发生侵犯数据隐私的事件。2022年，作为我们定期员工网络安全培训的一部分，所有瑞安房地产的员工均完成了公司的网络安全在线学习培训，当中涵盖五个模块，包括个人信息、工作相关信息、数据、钓鱼邮件和恶意软件的安全意识。我们亦进行了季度网络钓鱼邮件测试，并要求未能避免上述邮件的员工重新参加网络安全培训。

鼓励伙伴合作与联系

供应商合作

我们与约5,000家供应商合作，包括建筑承包商、专业顾问和其他服务提供商。他们是我们供应链的重要组成部分，确保我们能够开发优质的房地产项目并为客户提供服务。

我们实施了严格的供应商甄选和评估标准，其中包含一系列社会、环境和质量筛选准则，并在评估过程中包含实地办公室和工地考察。我们的《健康、安全与环境手册》清晰表述了我们在社会和环境方面的标准和要求，并以此作为甄选供应商的评估标准。我们于2013年建立了全面的供应商评估体系，以帮助供应商提高能力，达到我们的可持续发展标准，并在2022年促进IT设备和计算机的可持续采购。我们要求供应商遵守《行为与商业道德规范》，并在所有相关服务协议/合同中加入标准条款，要求供应商在适用的范围内熟悉并遵守《行为与商业道德规范》或其他与我们合作相关的条款，否则将视为违反合同。为确保我们的供应商也拥有最佳道德规范，我们将于建筑相关供应商的合同加入《[供应商手则](#)》作为附录。我们的供应商亦必须遵守2021年制定的可持续发展供应商和采购政策，其中包括I类环境标签作为投标和合同文件的附件。

为确保供应商了解我们的要求和标准并具备可持续发展的相关知识，定期对战略供应商和主要承包商进行培训。共有100%的战略供应商和主要承包商参加，透过一系列的研讨会为他们提供行为与商业道德规范方面的培训，并推广本集团的可持续发展愿景及5C可持续发展战略。每个季度，我们均会评估项目承包商和供应商的绩效，所有承包商和供应商都已通过我们的绩效评估。我们致力与供应商保持良好的联系，使他们有动力以符合我们的价值观和可持续发展标准的方式营运业务。



透过绿色公约推广可持续供应链

为了在我们的供应链中推广绿色采购并帮助实现我国的双碳目标，我们与70多家供应商于2022年签署了绿色公约。公约邀请我们的供应商和商业伙伴通过以下方式支持我们2030年5C可持续发展战略：

- 1 遵循合规性、平衡性、开放性的绿色公约原则
- 2 愿意与瑞安房地产共同积极寻求低碳/零碳可持续解决方案，并通过技术创新赋能可持续实践
- 3 以绿色低碳与循环经济的理念和供应链管理技术为基础，在供应链上下游考虑环境影响和资源效率
- 4 寻求行业最佳实践，提高供应链的整体效益

租户参与

我们致力与租户保持长期、互惠互利的合作伙伴关系，并与他们密切合作，帮助他们将可持续发展实践融入整个租赁生命周期的营运中。为更深入了解他们的需求，我们开发了一个全面的系统，定期收集及分析租户回馈和评论，例如进行租户满意度调查及在需要时召开焦点小组访谈。

去年，我们为投资组合中的租户和供应商推出了绿色承诺，以促进低碳生活和环境责任。该计划包括鼓励餐饮租户减少食品包装和食物浪费，并支持他们提供素食“绿色菜单”，其中包括植物性和健康食品选择。

2022年，绿色承诺覆盖了96%的餐饮租户、77%的零售租户和48%的办公租户。



与美国绿色建筑委员会签订业内首份深绿租赁

瑞安一直是低碳工作场所的倡导者。我们积极与领先的绿色建筑组织合作，并将“深绿租赁”的概念融入我们的租户参与和管理策略中。2022年11月，瑞安办公携手美国绿色建筑委员会(U.S Green Building Council)-LEED绿色建筑及城市评价体系的创立机构，一同签订业内首个深绿租赁，为商业租户提供可持续创新解决方案，这是深化绿色实践、构建绿色生态圈、持续践行城市“整个建筑生命周期”发展解决方案的重要举措。

相比于过往的志愿性绿色倡议，深绿租赁打破常规办公租赁合同，将租户、业主和社会结成利益共同体，新增对租户能耗内容的财务奖励条款，是具有合同约束力的可持续租赁。在绿色租赁的约束下，双方必须设立明确的环境目标，如对施工、营运的可持续要求，以及相关碳排数据的披露等。租户可以在整个生命周期内降低营运成本，并通过遵守绿色租赁协议获得现金奖励。同时，拥有领先的、高质量的绿色租赁服务方案的业主可以吸引更多志同道合的公司，提高建筑物的出租率，从而提高租户的满意度。

当瑞安旗下所有写字楼项目都实行深绿租赁时，每减少10%的空调能耗，就相当于种植30万棵树，长期价值非同凡响。这次合作再次树立了行业标杆，是我们在商业可持续发展道路上的一个重要里程碑。



瑞安办公与美国绿色建筑委员会代表一同签订深绿租赁

加强创新和创业生态系统

我们深明创新在解决关键的社会和环境问题方面所扮演的角色。因此，我们寻求通过一系列支持平台培养本地创新者和企业家并与之合作，从而加强我们营运所在社区的创新和创业生态系统。我们的目标是有效地成为具有工作、生活、学习和娱乐愿景的初创企业和企业家全面的一站式解决方案，并且在2022年一直通过以下方式为此而努力：

InnoSpace 为 47 家企业提供空间和生态系统支持，以孵化初创企业并找到解决关键可持续性挑战的解决方案

瑞奕资本平台通过投资支持 64 家初创企业

Foodie Social 和 Design Social 为 12 个可持续食品品牌和 16 位中国时装设计师提供销售或市场推广的支持

瑞安新天地持续参与并推动 Urban Lab 3.0 计划，这是与仲量联行、太古地产、嘉民亚洲和圣戈班的联合创新计划，旨在寻找、孵化和投资 35 家专注于可持续城市未来的初创企业

加入香港房地产科技联盟，与行业领袖讨论城市发展中的各种技术含义

与香港科技大学深港创新协同研究院在深圳签署以未来城市为主题的联合创新实验室计划，通过 InnoSpace GBA 平台进一步支持研究、技术创新和孵化



赞助香港科技大学百万奖金国际创业大赛

2022 年 10 月，瑞安新天地的产业创新平台 InnoSpace 与香港科技大学合作，举办了港科大百万奖金国际创业大赛(深圳)。该大赛 2011 年起源于香港，2016 年起扩展到粤港澳大湾区多个地区，目前已成为大中华区知名的创业大赛，并培育了许多广受认可的创业企业和项目。

在本届大赛中，InnoSpace 与瑞奕资本平台携手打造绿色可持续产业新通道，在绿色能源、绿色建设、绿色营运、绿色消费等四大领域面向全国徵集绿色可持续创新技术和解决方案。同时为参赛项目提供赛前沟通、赛中赋能、赛后成长、综合孵化等全链条支持。

InnoSpace 致力于创造有价值的产业链接，提供产业创新、孵化加速、创新智库、创新生态的全周期服务，并累计孵化出 650 多家国内外创新企业。瑞安在未来城市领域的多元化绿色可持续实践中扮演着三大角色，可持续发展伙伴关系的支持者、新技术测试平台的提供者以及初创企业投资者。



港科大百万奖金国际创业大赛(深圳)决赛

除了对创新和创业的支持，我们还努力扩大瑞安在社区和文化方面的影响力。我们与上海社会科学院合作，在 2022 年出版了中文版的“社区及文化影响力白皮书”——《瑞安社区影响力报告》，其中说明了我们的 5C 可持续发展战略如何与社区和文化的发展相配合。英文版本将于 2023 年出版，以庆祝创智天地成立 20 周年，这是一个城市核心发展项目，旨在创造一个类似于美国矽谷的推动科技创新和创业的环境，并提供一个参考巴黎左岸“工作 — 生活 — 学习 — 娱乐”模式的新知识型社区。

文化

2022 成绩

开发 瑞安历史文化项目保护及焕新系统

 加强我们标志性的「CREATORS100」计划

 与尤伦斯当代艺术中心(UCCA)合作推出“燃冉”青年艺术家孵化计划

 组织了超过 300 场活动，与社区建立联系

我们相信在传承、展现和培育在地文化的同时与世界分享中国文化之美，可创造一种共同的社区认同感和凝聚力。这启发了我们将文化的理念和价值融入到商业模式中，我们也认为文化和可持续发展是相互联系和自我强化的。

文化保育亦通过提高生活质量、增加个人和社区的福祉，为社区提供重要的社会和经济效益，这促使我们为历史文化保育和商业发展寻找双赢方案。我们也寻求开发小型城市更新和社区发展项目，并支持将文化和可持续发展联系在一起的公私营机构合作项目，以及建立其他促进文化遗产保育

和发展的伙伴关系。我们的工作重点包括大力支持本地艺术家、企业家和创新者将中国的原创产品和合作伙伴带入社区，致力推广“中国制造”的创意。

正如5C可持续发展战略中所述，我们的2030年方针和优先事项指导着我们的文化工作，详情可浏览公司网站的[文化网页](#)。

董事会可持续发展委员会、可持续发展执行委员会、可持续发展部和“文化”工作小组负责有关“文化”于2022年的进展，并与环境和社区工作小组进行跨部门合作，帮助我们在2030年或以前实现三个关键目标：



2022 年表现

2030 年目标



成为保护城市肌理与历史建筑活化及再利用的先锋



透过文化内容营运及城市街区的设计与管理，以增强社区活力



大力推广本地创意人才

2022年，我们根据我们的进展、行业最佳实践和全球趋势，审查了我们现有的5C可持续发展战略和2030年目标，并确立了未来的新重点领域。我们将继续培养本地的创造力，并通过授权和培养未来的城市更新和地方文化振兴的人才，进一步致力于地方文化的振兴和提升。我们亦会努力争取在城市更新、历史建筑活化及利用、地方文化振兴和城市生活方式推广方面得到认可。

在2022年，文化工作小组取得以下成就：



瑞安文化传承的故事

- 通过开发瑞安历史文化项目保护及焕新系统来加强市区重建发展

- 通过继续与同济大学合作，开设关于城市更新和可持续发展的课程，培养城市更新人才

- 与三个合作伙伴携手打造城市文化体验



促进国际文化交流

- 透过在公司项目中发展及营运特色IP活动，以加强中国与国际文化之间的交流



展现“中国创艺” (Created in China) 的创意

- 加强我们标志性的「CREATORS 100」计划以支持本地创作者

- 与UCCA合作建立“燃冉”青年艺术家孵化项目，培养本地的创造力

- 通过继续支持伦敦艺术大学中央圣马丁学院的新天地奖学金资助新的中国创意设计师

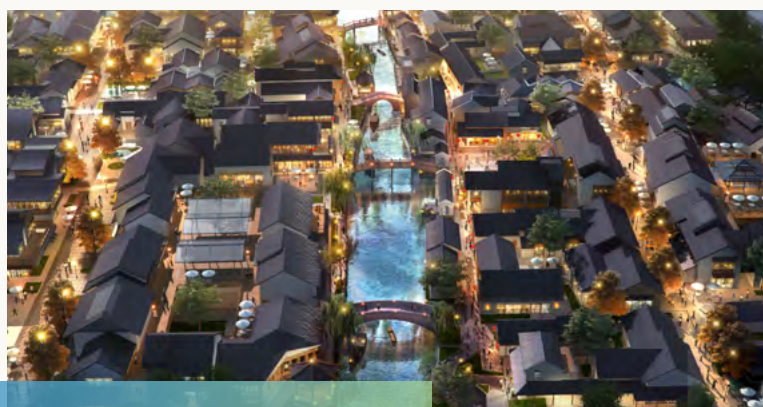
瑞安文化传承的故事

瑞安房地产在规划项目时积极寻找文化地标建筑和社区，让我们可以保护和活化我们独特的建筑遗产。我们竭尽所能保护文化遗产，坚持文化传承和保育。除了结构保护外，建筑的一砖一瓦、亭台楼阁，以至空间布局与摆设，都渗透着文化的底蕴。保育和活化这些历史建筑，也代表着我们对前人创意设计的尊崇。



焦点：上海蟠龙天地

蟠龙天地是我们在上海西部的标志性总体规划城市更新项目。秉承“文化、自然、未来”的核心理念，致力于“成为世界了解上海、江南地区和江南文化的新窗口”。我们保护和振兴了一个有 1400 年历史的水乡，现在它被改造成一个综合用途的社区，采用“城市休闲”的概念，创新地融合了东方和西方以及古代和现代。



蟠龙天地鸟瞰图

项目总建筑面积约 35 万平方米，规划了三个功能空间 — 23 万平方米的公共绿地蟠龙公园，5 万平方米的商业空间蟠龙天地，将采用传统江南水乡的形式，以及 25 万平方米的住宅空间蟠龙国际公寓，将成为现代江南生活方式的典范。

该项目非常重视对村庄历史文脉的保护。自项目启动以来，我们成立了专业的文化顾问团队，连续走访了文化和旅游部、规划局、博物馆等部门的 30 多位专家学者，开展了为期三年的文化挖掘工作，对蟠龙的风貌、历史、习俗、名人故事等进行深入研究。经过我们的文化挖掘工作，该项目成功保留了十座具有江南风格的历史建筑、十座“九龙一凤”的古桥，以及原有的滨江水岸、十字老街等原始文化，再现了古代的“蟠龙十景”。除了重现古景进行文化保护外，蟠龙天地还建立了蟠龙雅集这个文化社交平台，邀请文化专家定期举办江南文化展览、茶艺、非物质文化遗产手工制作等活动，让当代人拥抱传统江南生活。

蟠龙天地获得了绿色建筑认证，包括 LEED — 社区规划与发展评估金级认证和中国绿色建筑标识一星认证，同时还获得了「最佳未来大型项目」金奖和城市生活大赏 — 2023 年度值得期待地标等奖项，证明蟠龙天地是一个成功的文化和商业目的地，也是一个多功能的综合社区。这有力地证明了瑞安长期以来的总体规划能力和成熟的城市更新方法。作为我们发展战略的重要组成部分，我们将继续大力投资改造历史建筑，建设可持续发展的社区，使消费者和整个社会受益。

2022 年表现

为了促进历史建筑复兴融入瑞安的定位和总体规划，我们于2022年开始研发瑞安历史文化项目保护及焕新系统。作为领先的房地产开发商和城市解决方案提供者，除了制定内部指南和系统以加强我们的总体规划外，瑞安一直支持土地利用发展机构组织，包括城市土地学会(ULI) — 世界历史最悠久、最大的房地产与土地利用跨学科专家网络。



我们与城市土地学会(ULI)的长期合作关系

自我们开始在中国开发总体规划项目以来，瑞安与ULI建立了长期合作关系。2003年，我们的上海新天地发展项目成为中国第一个获得 ULI 卓越奖的项目。截至2022年，我们已获得四项 ULI 全球卓越奖和五项 ULI 亚太区卓越奖。为表彰我们对城市土地学会在中国的发展的支持，以及对土地的更好利用和可持续且充满活力的社区建设的重大贡献，我们的集团主席罗康瑞获选为城市土地学会2022年ULI终身受托人，为历史上获得此殊荣的第二十位企业家，亦是亚太区第二位ULI终身受托人。

我们亦相信，将非物质文化遗产元素和地方文化特色融入绿色公共空间以及建筑物的历史背景有助于保存我们丰富的文化遗产。我们的创意和设计团队联手共同为我们现有的许多社区策划以文化为中心的内容(如节日、展览、艺术品等)，激发公众对我们历史遗产的理解和欣赏。

为了提高公众对我们以文化为中心理念的认识，我们在邻里和社区内提供文化空间(如展览场地，剧院，图书馆/书店，学习中心，电影院，体育中心)，给本地艺术家和社区团体使用，让他们的作品能被更广泛的大众欣赏。

我们继续与同济大学合作，在2021年推出开设《城市更新与高质量可持续发展》专题课程。该课程旨在培养城市更新和城市可持续发展领域的新人才。此次合作还旨在开展一系列探索性的人才培训新举措，以帮助增强上海的城市更新和高质量可持续发展的能力。为进一步宣传该课程及教育大众，同济大学和我们在2022年推出了一个官方微信公众号，分享关于城市更新和城市可持续发展的文章，获得了业界的积极回馈。

我们还与三个伙伴携手合作 — 每项合作都是专门设计，以独特的方式培育和推广中国传统手工艺和艺术设计，包括与馥德耀美术馆合作，打造独一无二的艺术鉴赏体验；青浦非物质文化遗产挖掘青浦非物质文化遗产技艺，在历史建筑 — 程家祠堂举办文化展示和活动；和Lumiere 上海带来一场以蟠龙的建筑质感和历史故事为灵感的光影表演。



促进国际文化交流

瑞安房地产重视思想、理念和实践的多元化，并致力于打造国际文化交流活动，让我们能够见识来自世界各地的多元议题和不同观点。

为实现这一目标，我们与本地和国际文化机构建立合作伙伴关系，以及与国内外文化团体一起举办国际文化交流及城市更新活动，包括颇具影响力的上海时装周和天地世界音乐节等。



将艺术与文化世界带到社区

十多年来，我们一直通过我们著名的节日庆典和不同的文化活动周汇聚了来自世界各地的艺术家，展示他们的美感和创意。

在2022年，这包括：

新天地上海时装周

上海时装周现已成为亚洲最具影响力的时装周，也是中国时装展上最大型的盛会，这部分归功于我们与上海时装周超过10年的战略合作伙伴关系。

今年，上海时装周凭借在数字时尚领域的全新探索，首次推出数字时装周，以时尚魅力唤醒城市活力。上海新天地与DESIGN SOCIAL联合推出新天地数字时尚发布版块，为9位中国设计师品牌提供虚拟时尚概念发布及NFT售卖。

新天地设计节

通过与设计上海的战略合作，新天地设计节成为亚洲首屈一指的设计盛会，汇聚了众多国际和中国设计师创作互动艺术装置，并鼓励围绕社区，公共空间和创造力的交叉性进行深入讨论。2022年，20组重量级设计团队打造个性化互动装置X PARK@新天地“微自然/微公园”计划，打造个性化互动装置，用设计重启美好生活。



其中一个在新天地“微自然/微公园”计划展出的装置

天地餐厅周

2016年以来，天地餐厅周一直提供独一无二的餐饮体验，并在美食界享有盛誉。多年来，我们还一直在推动将可持续生活元素纳入绿色菜单。

2022年新推出的“i天地绿色专区”带来了丰富的互动活动，包括绿色知识分享、绿色菜单展示、绿色认证展示、绿色行动签到，完成绿色行动即可获得奖励。新天地携手全球食物银行中国唯一合作机构“绿洲盛食社”，全新升级Re-Mooncake月饼回收计划，持续向消费者传递XINTIANDI“绿色健康生活方式+质量餐饮选择目的地”的定位。



于天地餐厅周期间推广Re-Mooncake月饼回收计划

天地世界音乐节

诞生于上海的“天地世界音乐节”是目前中国最有影响力的以“世界音乐”为主题的音乐节之一。它由新天地和World Music Asia联合制作，共邀请了200多个音乐团体演出。

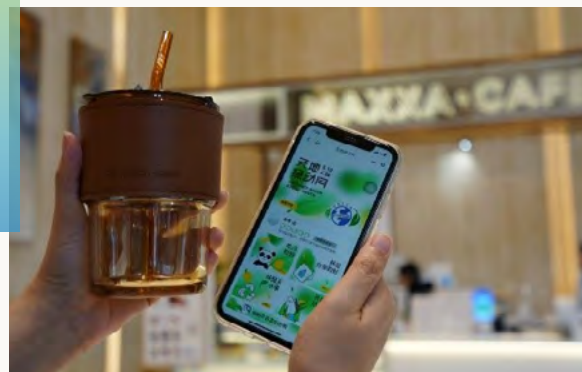
上海新天地、The Hub、瑞虹天地、创智天地、武汉天地、重庆天地、佛山岭南天地于2022年中秋国庆期间组织了世界音乐节。我们邀请了25支来自多个民族的表演团队加入“天地世界音乐节”活动，在中秋和国庆黄金周期间用音乐构筑城市中心的“诗与远方”。



音乐团队于天地世界音乐节表演

天地绿动月

今年，我们联动武汉、佛山、重庆三城推出首个可持续IP活动“绿动月”，推出一系列绿色挑战、可持续艺术展、潮流运动等面向消费者的可持续活动。新天地联合《LOHAS 乐活》杂志、泡泡玛特、顺手捡跑团等多家可持续合作伙伴，通过开展“地球日 iTiandi 熄灯”、“绿色行动挑战”等活动，为消费者打造在线线下的可持续生活方式体验，引导消费者参与“自带杯打卡”换领优惠券。



自携杯子的顾客可以换领饮料优惠券

佛山古镇首部沉浸式现代舞表演

此剧由祖庙街道、岭南天地、广州市云娜舞蹈团三方联合出品，以粤剧《紫钗记》为创作灵感，打造沉浸式现代舞剧《剑合钗圆》，将百年老建筑龙塘诗社化作全景式大舞台，并打破舞台边界，运用现代舞蹈、光影、音乐实现情景虚实结合，演绎一段可歌可泣的爱情故事。

此长期夜间表演项目耗时两年筹备，旨在运用创新的方法向不同世代弘扬岭南文化，以及充分盘活文物建筑，打造夜间剧场，带动商圈夜经济繁荣。



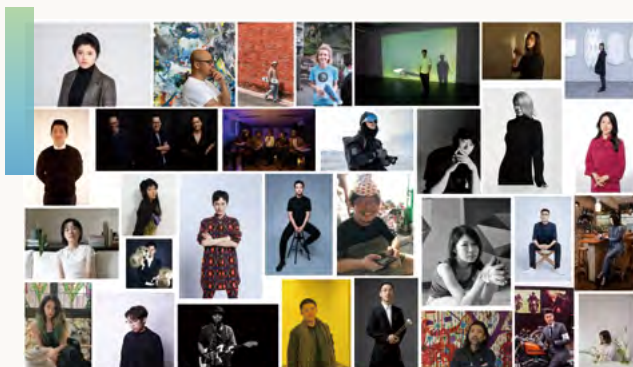
演出沉浸式现代舞剧《剑合钗圆》

展现“中国创艺”(Created in China)的创意

“中国制造”一直以来以产品多元化闻名于世，如今对“中国创艺”(Created in China)的认同更体现出一种文化自信。瑞安房地产致力参与艺术、音乐、舞蹈、美食、时尚、节日庆典和教育活动，以创意展现中国文化。我们积极邀请在地艺术家、设计师和匠人大师在我们线下空间及在线展示他们的作品及创意，并通过提供工作机会及/或举办活动来支持他们发展。

目前，我们正优化数字化策略，并为OMO(在线融合线下模式)社区提供更多选择。我们还积极制定新零售策略，改善社交全管道购物体验。

围绕“创艺/传承中新生、创领/驱动可持续、创新/与未来共创”这三大核心理念，我们推出了「CREATORS 100」计划，旨在发展成为一个多元化的文化创意平台，我们为整个公司和合作伙伴向艺术家提供开放的可能性，通过合作、艺术和文化活动、社区活动、创新计划和AEI计划等来弘扬他们的才华。创作者包括企业家，社区意见领袖、建筑师、艺术家、音乐家、设计师、租户和编辑等拥有丰富创意的人才。我们对于拥有能够通过我们遍布全国的社区(所有项目都推荐创作者)建立这个创意网络的潜力感到自豪，不仅可以创意地表达我们“中国创艺”的核心价值，还可以为我们长期作位以内容驱动的企业定位提供内容孵化。



我们的101位创作者包括企业家，社区意见领袖、建筑师、艺术家、音乐家、设计师、租户和编辑

今年，我们与更多来自可持续发展、生活方式和文化领域的创作者合作，例如顺手捡跑团，游戏工作室及绿洲盛食社。我们也并将女性创作者的比例提高到40%，以促进艺术的多样性。在这一年里，总

共有101位创作者在各种项目中聚首，包括活动、讲座、深度访谈和播客节目。我们也一直在准备《2022年「CREATORS 100」年鉴》，该年鉴将于2023年推出，介绍当地的文化和休闲目的地。

除了我们标志性的「CREATORS 100」项目，新天地还与UCCA当代艺术中心合作建立了“燃冉”青年艺术家孵化项目。这个为期三年的项目旨在为年轻艺术家创造一个开放的领域，以适应探索和创新，并通过提供创作支持和专业发展的机会来扩大上海的精神内涵。在得到了来自艺术、商业、建筑、学术等多个领域的知名从业者的支持后，该项目将组建一个强大的文化咨询委员会，落实孵化计划的愿景和理念，合作发掘和支持青年艺术家。2022年，在该计划下组织了2022年燃冉艺术季和燃冉青年艺术家奖。在艺术季期间，在上海新天地举办了一系列超过20项以“燃冉：回归之歌”为主题的展览和公共活动，展示了由23位艺术家创作的50多件艺术作品。此外，还设立了青年艺术家奖，以表彰优秀的青年表演者，共有15人进入决赛，3人获奖。



新天地携手UCCA推出“燃冉”青年艺术家孵化项目

为了支持中国创意设计师的早期发展，瑞安新天地自2014年起与伦敦艺术大学中央圣马丁学院合作，推出了新天地奖学金。该奖学金旨在支持香港和中国大陆的时尚学士学位课程的毕业班学生，每年资助他们学费，并为他们提供展示作品的平台。在疫情发生之前，我们会与奖学金获得者合作，例如2017/2018年的获奖者黄万兵，为新天地广场设计制服，并邀请他登上我们的时装周舞台。疫情期间组织的线下活动较少，我们利用我们的资源和与商业伙伴的联系，为我们的创意新星提供不同的机会，包括我们的「CREATORS 100」项目。

关爱

2022 成绩



男女平均比例

— 53 名男性/47 名女性；性别薪酬差距 — 男性 90/女性 100



推出“员工之声”，鼓励员工发表意见



平均 22 小时的员工发展培训，覆盖 99.8% 的员工



提供了 7,220 小时的员工和安全培训



贡献了 179,924 个小时的志愿者时数

瑞安房地产成为卓越可持续城市社区先锋的愿景始于一支优秀的团队。我们深明业务的未来取决于同事对创造利益相关方价值的积极参与。这也反映了我们对可持续发展的关注以及我们协助房地产行业塑造美好将来的目标。

我们提供理想的工作场所，不论员工的性别、种族或性别，公平对待每位员工，为他们整体职业发展提供平等的机会。为了成为首选雇主，我们优先为员工提供安全健康的工作环境，并培养协作的工作文化，让每个人都能有动力发展自己的才能并取得最佳成果。我们相信，我们必须持续有效地吸引、培养和留住员工 — 不仅要提高绩效和推动创新，更

重要的是要培养一支充满爱心、有才华、健康和敬业的团队。

如 5C 可持续发展战略所述，我们的 2030 年方针和优先事项指导着我们关爱的方针，详细信息可参阅我们公司网站的[关爱页面](#)。

董事会可持续发展委员会、可持续发展执行委员会、可持续发展部和“关爱”工作小组(由多个部门的人员组成)负责监督“关爱”工作于 2022 年的进展，并与人力资源部门、项目和物业管理主管、瑞安房地产文化和人才发展委员会、法律和内部审计部门，以及产品开发和管理部门跨部门合作，以帮助我们在 2030 年或以前实现三个关键目标：

2030 年目标



为所有业务部门各级别的员工制定全面的培训计划及为提供个人职业发展计划

- 平均每年每位员工培训时数：40



鼓励员工成为负责任的社会成员

- 平均每年每位员工志愿者时数：8



为所有员工提供安全、健康和共融多元包容的办公环境

- 继续保持供应链的所有员工和合作承包商中在工作场所的零死亡率
- 在整个公司实现性别平等和多样性，并达到女性和男性的薪酬比例为 1：1

2022 年表现

2022 年，我们根据公司进展、行业最佳实践和全球趋势，审查了现有的 5C 可持续发展战略和 2030 年目标。未来我们将进一步提高员工的福祉、健康和安全，并促进多元化和包容性。

在 2022 年，关爱工作小组取得以下成就：

- 招聘身体有缺陷的员工并建造无障碍设施
- 向残疾人社会基金捐款，占员工人口普查的 1.5%
- 继续被列入彭博性别平等指数(GEI)，成为促进性别平等的行业领导者
- 通过在员工中建立共同兴趣小组来提高工作场所的包容性
- 实施 2019 冠状病毒应对计划
- 争取实现整个供应链的零死亡事故
- 加强公司政策和《员工手册》以确保工作场所的安全



- 加强瑞安房地产人才发展计划
- 继续为所有业务部门的每个级别的员工制定全面的培训计划
- 推出“员工之声”，鼓励员工发表自己的意见
- 推出“iFamily 爱与陪伴计划”，促进工作与生活平衡
- 成立瑞安志愿服务总队和 Play Social，促进员工在工作场所以外的健康
- 继续为所有员工提供额外的健康保障，将保险范围升级到重大疾病

提供平等的培训和发展机会

多年来，我们看到，敬业而积极投入的员工在工作和个人生活上都更为快乐。员工敬业程度高可减少员工流失率，提高生产力，从而改善业务成果。我们还积极聘用和支持来自不同背景的人，让我们可以吸纳更多观点，以不同的思维处理问题，并为我们的客户打造最具创新性的社区。

我们的人才发展委员会与我们的人力资源团队合作，在组织层面制定人才发展目标，鼓励员工与我们一起成长。我们通过培训和发展计划促进这一目标，并提高员工的积极性、敬业度和持续发展。这有助于我们为每个职位雇佣和留住具有合适能力的最优秀员工。在报告年度，我们为平均每位员工提供了22小时的培训时数，当中包括了负责任营销、广告实践、可持续发展和商业道德等培训主题。

2022年举办的培训和发展计划包括：

项目	描述	累计出席人数
新员工入职培训	• 180天的入职培训期 • 了解公司的愿景、使命、价值观、行为准则、房地产知识的在线学习 • 关于公司最新职能、发展、信息科技系统等的面对面研讨会	239
个人效能系列	• 为期两周的混合模式培训，旨在发展四项基本技能，即自我意识、沟通、任务管理和工作场所技能。	537
新经理过渡计划	• 为期三个月的新经理解决问题学习计划，包括三个单元 – 管理任务 – 管理团队 – 跨团队协作	225
高级领导力发展	• 为期三个月的中层管理人员课程，学习宏观思维和赋能	167
资产管理营(AMC) — 基础级	• 为期三周的AMC基础课程让非商业相关员工了解资产管理所需的知识和工具。	261
资产管理营(AMC) — 中级	• 为期一周的AMC中级课程为商业相关员工提供系通性单元，学习房地产投资分析、开发与商业团队之间的协作以及营运管理。	134
瑞安知识(SOK)	• 一个四节课的课程，介绍我们整个业务的知识，技能和最佳实践，使员工能够更有效和高效地工作。四个模块分别是具有适应能力的领导力、新天地的故事、空间创造者、及蟠龙天地的发展。	263

2022年表现

为了持续地孕育一个愉快的工作场所，我们鼓励员工通过一系列的培训、实践研讨会和导师计划不断提升他们的专业技能。在2022年，我们的团队继续发展瑞安人才发展计划，并加强我们的雇主品牌，以吸引和保留人才。在人力资源部的监督和所有人事经理的执行下，所有员工每年都会收到一份绩效和发展审查，包括目标设定和绩效评估。我们所有的员工都参加了年度绩效审查，以确定个人的个人发展重点，并与他们的直属经理一起制定下一年的学习计划，然后由人力资源部门进行评估和职业进展规划。我们还继续为所有业务部门的各级员工制定整体培训计划，通过推出具有互动功能、学习资源和学习管理的新O2O学习平台鸥仔学堂，以及升级“领导才能及专业发展学习路线”，向所有人事经理和员工传达“我负责我的学习”的理念。

为了鼓励员工发表意见和培养“创新精神”，除了现有的员工参与活动和平台，包括“与管理层共进午餐”、“阅读俱乐部”、瑞安知识、职业周和瑞安+，我们还在2022年推出了“员工之声”。“员工之声”旨在通过开发一个由“回馈调研”、“洞察报告”、“行动计划”和“落地实践”四个部分组成的生态系统，不断提高我们的组织能力。我们首先邀请员工填写“员工之声”的员工参与度调查，并向回复率最高的团队提供奖励，以鼓励积极参与回馈收集。调查回馈由独立的第三方顾问进行分析，以确保收集过程的机密性和匿名性。然后我们就调查结果和改进行动进行沟通，并在小组、部门和项目层面确定具体行动计划。在2022年，97.5%的目标员工完成了调查。

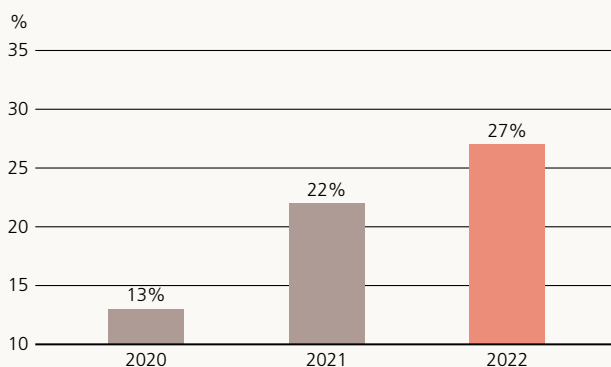
创建多元和共融的职场

瑞安房地产致力为所有员工创建多元共融的工作环境，我们视工作环境的多元化为优势，绝不容忍任何与种族、宗教、性别或残疾有关的歧视或骚扰。

为了确保这一领域的稳步发展，我们促进就业各个方面的平等机会。我们相信，这种平等机会的方针使所有员工皆能从事最适合自己的能力的工作。我们还为所有员工提供无偏见培训，以提高对隐性偏见的自我认识，并提供工具或策略来减少歧视行为。因此，我们仅根据可为我们团队带来有建设性声音的个人能力来招聘、保留和培养最优秀的人才。2022年，我们招聘了1个残疾员工，我们也在不断为残疾人寻找其他潜在工作机会。我们还在总部建造了无障碍洗手间、休息室、育婴室、和其他设施，为我们身体有缺陷的员工创造一个共融的工作场所。为了将我们对社会上残疾人的支持扩大到集团之外，我们继续向残疾人社会基金捐款，捐款额为员工年度总薪酬的1.5%。

被彭博社的性别平等指数(GEI)认可为促进性别平等的行业领导者，我们也深明性别多元化的重要性，我们的董事会率先提出性别多元化方针。在董事会的领导下，我们将继续采取措施，在公司各个层面促进和加强性别多样性。2022年，我们的董事会成员中有73%是男性。1月，我们增聘了1名女性董事会成员，使董事会的性别比例更加平衡。就我们的员工而言，我们实现了-10%的整体性别薪酬差距。

女性在董事会组成中的比例



我们还创建了共同兴趣小组，通过发展员工资源小组和由具有共同兴趣、背景或人口因素的个人组成的自愿员工领导的小组来增强工作场所的包容性。在2022年，这些兴趣小组组织或参与了各种活动，包括上海封锁期间的社区服务、“地球一小时”和“生活方式中的可持续发展”的员工大会分享。

确保员工的健康和安全

应对疫情

新冠疫情为全球范围内带来了前所未有的影响。我们一直努力维护员工的健康和福祉。为了教育和支持我们的团队预防新冠，我们每天为员工提供抗生素和口罩等抗疫物资，组织预防新冠课程系列，以及建立沟通管道，让员工分享信息和回答问题。

在2022年上海疫情期间，我们提供了生活用品和各种服务，包括网上医院报销服务、心理咨询服务、网上瑜伽、心语等活动，全方位地关爱员工及其家属。为应对员工中的疑似病例，我们成立了应急小组，落实保护员工和工作场所防疫行动。我们亦实时跟踪案件的发展，并定期审查和调整相关公司政策。

职业健康和安全

瑞安房地产致力于在整个供应链中实现零死亡事故，并致力于提供“零伤害”且安全健康的工作环境。健康、安全和福祉已融入我们的核心价值，持续改进我们的安全绩效已融入成为我们日常工作的一部分。

我们制定安全计划和程序，并要求员工遵守。在2022年，我们致力于加强公司政策，以确保我们的工作场所是安全的，并防止不适当的行为、骚扰或不当行为。我们修订了《员工手册》，该手册于2021年由执行委员会批准，并于2022年实施并得到员工认可。

我们建立了完善的环境、健康与安全(EHS)管理体系，处理与职业健康和安全风险相关的工作。除此之外，公司亦坚持遵守建筑机械设备及工地安全生产管理制度，尽最大努力防止施工现场的事故。我们所有的工人都在这些经过外部审计的职业健康和安全管理体系的范围内。在2022年我们三个营运地点还获得了ISO 45001职业健康和安全管理体系认证，这遵守了我们对员工健康和安全的承诺，并确保我们的协议符合国际标准。

我们的“零”目标计划促进全公司的企业文化，致力于让员工拥抱零受伤的心态，遵循“安全无休止”的精神。该计划的目的在于消除安全事故，提高员工的安全意识和技能，以消除不安全行为，并通过根除工作场所的危害来减少和预防事故造成的损失。我们持续的低事故发生率证明了我们团队的辛勤工作和投入，以及我们在所有项目所保持的高标准。报告期内有13起可记录的工伤事故，较2021年减少52%。我们深明健康和安全的总有改进的空间。我们将继续促进安全行为并执行我们的安全措施，使我们能够保持零事故的目标。2022年，我们实现了瑞安房地产和瑞安新天地直接或全职员工零死亡的目标。

为了实现这一目标，我们在2022年致力于制定明确的政策和沟通途径，以报告未遂事故，并实施增强措施以防止潜在的受伤和损害。我们还组织了一系列针对从事物业管理的员工的培训，包括员工心理健康培训、安全事故应急管理培训和商场安全隐患排查培训，2022年共有约220人参加。除此系列培训外，我们还在2021年开设了一个健康和安全管理课程，其中包含三个在线单元，涵盖三个工作环境，包括建筑工地、商业地产和办公空间。在报告年度内我们共为员工提供了7,220小时的健康和安全培训。



改善员工福祉

在瑞安房地产，员工的福祉就是保持身心健康与平衡的生活。我们强大的团队由充满爱心、敬业和富有创意的员工组成，帮助我们创建了今天经营的业务。我们的方针有效帮助员工在职业和个人生活之间取得健康平衡，促进了员工的奉献精神，创造了一个灵活的工作场所，满足公司和个人的要求。

我们提供一系列职场福利，帮助我们的团队保持工作与生活的高度和谐。为了给员工提供更好的工作体验，我们于2022年推出“iFamily 爱与陪伴”计划，让他们更明智地分配时间和资源，从而更好地平衡工作和家庭。该计划允许员工申请灵活的工作时间和工作地点，以及最多20天的特别假期和在家办公。我们还为所有员工及其家人提供了额外的健康保护，将其保险范围扩大到重大疾病，并为迎接新生儿的员工提供自愿保险选择。我们还对薪酬、福利、保险等进行了年度市场审查，以确保我们为团队提供有竞争力的薪酬和福利。

我们还为员工提供各种沟通管道，让他们在需要时表达他们的问题、疑虑、建议、新想法等。专门为投诉和建议而设的电子邮件地址是关键沟通管道之一，我们鼓励员工随时提出问题或疑虑，并保证在收到电邮三个工作日内进行个人跟进。

为了促进员工在工作场所以外的健康，我们组织了一些有吸引力的员工娱乐活动，如在线瑜伽课程，并通过成立瑞安志愿服务总队鼓励员工参与志愿服务活动，并在2022年推出Play Social。Play Social是一个志愿服务生态系统和社区参与项目，鼓励企业和个人参与志愿活动，为不同背景的儿童提供“体验教育”。我们通过慈善捐款和员工志愿服务来支持当地社区团体，重点支持中国各地的当地贫困社区团体和流动儿童。在2022年，虽然团体活动受疫情影响，我们的员工在50多个可持续发展和健康相关的参与活动中共贡献了179,924个志愿者时数，其中一些亮点如下。



2022 志愿活动亮点

为了对抗疫情，瑞安志愿服务总队在2022年全年组织了各种活动说明有需要的人，在社会上传播正确积极的信息。8月，我们探访上海的医护人员，为他们带来生活用品和礼物，并表达了对他们的关怀。约有800名志愿者参加了对抗疫情的志愿者活动，志愿服务超过161,000小时。



鼓励员工捐赠剩月饼

2022年10月，我们与绿洲盛食社和其他慈善机构合作，在上海、武汉、重庆和佛山新天地举办了月饼回收公益计划。我们在餐厅周期间收集了我们员工的剩月饼，并将它们捐赠给有需要的人，以传播爱心并减少食物浪费。

瑞安在2021年与循环派及MSC咨询合作，成立了国内首个低碳办公联盟，并积极组织活动，倡导低碳办公空间的理念。2022年12月，我们与联盟伙伴之一的DIKKA合作，向员工发放由咖啡渣或茶渣制成的环保杯。



为上海的医护人员传达爱心和关怀

企业管治

2022 成绩



使我们的风险管理框架与 **COSO**
(特雷德韦委员会赞助组织委员会) 的原则保持一致



更新我们的 **企业管治政策**，并加强对于员工合法权益及匿名保护细节的披露



通过披露高级管理人员的薪酬范围提高我们
的 **透明度**



加强我们对 **“主要” 风险** 的识别和评估，并制定缓解计划



通过任命一名 **女性行政总裁** 和一名具有会计资格及
中国背景的独立非执行董事，加强我们董事会的多元性

我们透过培养诚信、透明和问责的企业文化，致力成为所有利益相关方值得信赖的合作伙伴。为确保我们持续符合企业管治和商业道德的最高标准，我们已将这个企业文化整合到日常营运中，以达到、甚至超越法规要求。

如5C可持续发展战略所述，我们的2030年方针和优先事项指导着我们的企业管治做法，详细信息可请参阅公司网站的[企业管治页面](#)。如欲了解更多有关

我们整体企业管治业管治的工作，请浏览[瑞安房地产网站](#)及《[2022年度企业管治报告](#)》。

2022年“企业管治”的进展由董事会可持续发展委员会、可持续发展执行委员会、可持续发展部和“企业管治”工作小组根据各自的职权范围负责监督，“企业管治”工作小组负责执行有关的工作，并定期向可持续发展委员会汇报，并与环境及关爱工作小组以及财务和法律团队进行跨部门合作，以协助我们于2030年或之前实现三个关键目标：

2030 年目标



实现至少 50% 的债券及贷款来自可
持续融资



确保所有业务单位之员工 100% 遵循公
司行为与商业道德规范



坚持在企业管治与可持续发展报告披露
方面参照全球最佳实践

2022 年表现

在 2022 年，我们根据我们的进展、行业最佳实践和全球趋势审查了现有的 5C 可持续发展战略和 2030 年目标，并确立了新的重点领域。未来几年，我们争取在企业管治和披露方面采用全球最佳实践，在我们的业务运营和供应链中坚持最高的诚信标准，加强我们针对潜在网络攻击的数据保护和隐私措施，并增强我们所有业务部门应对紧急情况和危害的内部韧性。

在 2022 年，企业管治工作小组取得以下成就：



融入可持续发展

作为一家拥有 3000 多名员工且管理超过 930 万平方米空间的公司，我们相信要成为卓越可持续城市社区先锋，采取强健有力及考虑到可持续发展的企业管治是唯一途径。

从为员工提供可持续发展相关培训到为高级管理层和 5C 工作团队制定可持续发展关键绩效指标，我们致力于让员工参与我们对可持续发展的追求。我们的高级管理团队以及 5C 工作团队有责任团结整个机构，以了解如何实施 5C 可持续发展战略中的众多与可持续发展相关的举措。我们已将管理和监督可持续发展相关问题的方针融入我们的业务计划以及团队于常规营运管理可持续发展的“任务”中，包括确保我们的企业管治实践的可持续性，以及将可持续发展相关风险纳入我们的企业风险管理体系。



可持续的企业管治

我们认为董事会和行政层的可持续发展领导力对于将可持续发展管理和表现融入我们的文化、营运和业务关系至关重要。为有效实施 5C 可持续发展战略，我们在 2022 年的工作重点是加强企业管治的整体方针，以及扩大可持续发展管治的范围和能力。

这包括：

- 任命集团可持续发展总监(自 2022 年 1 月 1 日起生效)领导可持续发展部，并监督可持续发展执行委员会
- 在年报中披露高级管理人员的薪酬范围
- 建立与行政总裁、集团可持续发展总监、可持续发展执行委员会以及各工作团队成员的薪酬相关的可持续发展关键绩效指标
- 为员工提供可持续发展相关培训

5C 可持续发展战略的规划和执行始于我们的董事会，董事会层面的可持续发展委员会直接支持董事会，以确保我们的 5C 可持续发展战略与整体业务营运之间的一致性。新任命的集团可持续发展总监领导可持续发展部管理可持续发展相关的项目，并负责制定和监督集团的可持续发展战略。这种可持续发展管治结构显示了我们在确保高级领导层和可持续发展举措决策保持一致的重视。

为了在将来提高董事会在技能、经验、性别 and 知识方面的平衡和多样性，我们审查并更新了董事会多元化政策，该政策于 2022 年 1 月生效。详情请参阅[2022 年度企业管治报告](#)。

我们认识到未来可持续发展议题的目标将与资产管理和相关商业地产开发高度相关，建立系统化的数据体系以及高效及时的报告将是来年的重点领域。我们已经加强了《2021 年企业管治报告》的披露，包括披露最高管治机构的提名与遴选(与 GRI 披露 2-10 一致)、最高管治机构主席(与 GRI 披露 2-11 一致)以及管理影响的责任下放(与 GRI 披露 2-13 一致)的详细信息。我们将密切留意 GRI 披露要求的更新，并从而加强我们的披露。

为提升员工对公司追求可持续发展的企业愿景和战略的意识，员工的参与是不可或缺的要素。于 2022 年，约 99% 的目标群体，共计 1316 名员工完成了由公司可持续发展部组织的可持续发展相关培训。参与的员工需要通过测验才能完成培训。



将可持续发展相关的风险纳入企业风险管理中

我们相信，强而有力的管治支持道德行为文化，同时亦能将业务风险降至最低。董事会全面负责确保有效的风险管理和内部监控，以及检讨其有效性以保障我们的资产及股东利益。随着不断变化的可持续发展相关风险格局持续对我们的业务营运产生重大影响，这一点变得日益重要。我们已将这些风险纳入我们的企业风险管理(ERM)框架，使我们能更好地全方位识别所有可持续发展风险。

考虑到利益相关方越来越关注我们识别、控制和缓解气候风险的表现，我们于2021年聘请了一名外部顾问根据气候相关财务资讯披露工作组(TCFD)的建议，进行气候变化风险评估，进行气候变化风险评估，将于2023年对我们现有物业进行项目层面的深入气候情景分析。今年，我们正式成为TCFD支持者，并在全公司范围内制定制订及实施了适用于全公司的气候变化政策。为进一步加强我们对气候相关财务报告的知识，管理层亦参加了由香港交易所举办的受持续专业发展计划认可的TCFD气候报告培训。



在将可持续发展绩效和融资与可持续发展挂钩债券框架联系起来方面取得进展

自引入国际资本市场协会(ICMA)的绿色债券原则以来，可持续融资市场出现了显著的增长。可持续发展挂钩债券(SLB)在可持续发展融资工具范围内的出现，为借款人提供了一个独特的机会，将公司的可持续发展方法、关键绩效指针和目标与融资目标相结合。

2021年，我们根据ICMA的SLB原则建立了一个可持续发展挂钩债券框架，并根据该框架发行了一个可持续发展挂钩债券，其中债券的财务/结构特徵与可持续发展绩效目标(SPT)的实现相联系。这反映了我们的SPT的进展，即到2024年将范围1和2的温室气体排放强度(每平方米)比2019年的基线减少25%。

2022年，我们聘请了晨星审查截至2021年底SPT的实现进度。我们在2021年实现了建筑碳强度比2019年基线减少32.4%，远远超过了到2024年减少25%的目标。我们的成就可以归功于在武汉的几处资产中采购了100%的可再生能源电力，采取了多样化的能源和资源效率措施来减少能源消耗和相应的碳排放，以及为我们的营运设定了大约3%的年度能源强度降低目标率的策略。

我们很高兴能超额完成SPT，并相信这个SLB产品可以提供量身定制的融资解决方案，以实现我们的可持续发展目标，并为债券持有人的利益监测我们的可持续发展表现。我们在实现SPT方面的进展将在我们的年度报告或专门的绿色债券或SLB报告中报告。这并不是瑞安房地产第一次在绿色金融市场崭露头角。2019年，我们根据瑞安房地产绿色金融框架发行了首只绿色债券，发行规模为3亿美元，将于2023年到期。

2022 年表现

加强应急准备，业务行稳致远

在集团在应急小组的领导下，我们所有的专案均坚持采用严格的预防和控制措施以及提供标准化的服务，从而为我们的员工、住户、租户和客户提供安全的环境。

2022 年，我们审查了我们目前的风险管理制度系统和风险列表要求，并要求各自的风险负责人两次识别和更新可持续发展问题、气候相关风险和 2019 冠状病毒病相关风险。风险管理报告和风险清单已于 2022 年提交并获审核及风险委员会和董事会批准，我们将致力于在 2023 年采取行动响应相关报告结果。

在未来几年，我们的目标是：

- 通过让商业和项目负责人关注并加强对“主要”风险的识别和评估，然后由行政总裁和风险管理工作小组制定缓解步骤；
- 使我们的风险管理框架符合 COSO(特雷德委员会赞助组织委员会)原则；
- 通过定期更新危机管理政策和每月召开会议以了解营运风险，为全部业务部门配备应急管理计划；和
- 继续加强网络安全，通过要求 IT 和网络安全部门在每次审核及风险委员会会议上提交有关信息技术安全和遵守数据隐私相关法律法规的最新信息，保护公司免受攻击和数据丢失诚信经商。

诚信经商

我们诚信行事，通过遵守适用的法律、法规⁵以及全面的企业管治框架、内部监控和风险管理系统，赢得了客户、业务合作伙伴和其他利益相关方的信任。

我们的道德委员会负责处理与行为和商业道德相关的所有事宜，并制定反贪污培训和管理。我们的《行为与商业道德规范》规定了我们作为机构和个人应遵循的标准，也为我们的日常活动提供道德和法律框架，为处理紧急情况提供指导。在 2022 年，我们检讨并修订了《行为与商业道德规范》及《员工手册》的内容，以确保其继续体现瑞安精神。我们还检讨了《行为与商业道德规范》中关于道德操守的调查/内部决策流程的条文及业务流程，以确定是否需要出于道德目的修订与相关的内容和措施。《行为与商业道德规范》的修正案于 2021 年 12 月获得执行委员会批准，并于 2022 年 1 月 1 日生效。

⁵ 请参阅内容索引，此章节按主题更详细地概述了相关法律法规。

2022 年表现

每年，我们要求包括高级管理层、合约员工和承包商(如有)在内的所有员工参加行为与商业道德规范培训，并填写一份理解和遵守《行为与商业道德规范》的声明。新员工必须参加由道德委员会主席和内部审计和风险部门主席主持的迎新道德操守培训，并在试用期结束后参加道德操守培训。2022 年，所有员工均完成了年度申报，高级管理层的道德操守培训也达到了 100% 的出席率。道德操守培训涵盖了采购、销售、市场、租赁等关键业务职能，以及内部监控和风险管理(关于 COSO 和 ERM 框架)。我们已向所有员工发放《行为与商业道德规范》、《违规举报政策》和其他相关档以及其他能提高意识的宣传材料。此外，道德委员会每年都会要求目标员工群组完成在线「商业道德」培训⁶，为他们提供有关识别贪腐及如何举报违反《商业道德规范》事宜的专门培训。2022 年，100% 的目标群体参加了该培训。

我们还将我们与所有商业伙伴的反贪污政策和程序的细节纳入我们的标准合同，并通过年度供应商和承包商大会为供应商提供「行为与商业道德规范」培训。2022 年，100% 的战略供应商和主要承包商参加了培训。

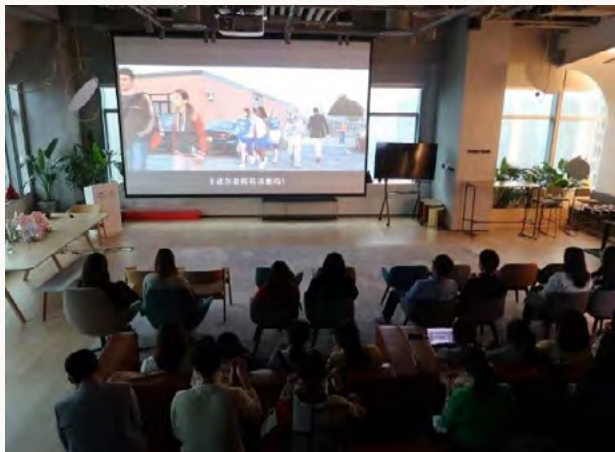


提供国际反腐败日的培训

为了提高普通员工的反腐败意识，道德委员会在 2022 年 12 月 9 日联合国指定的国际反腐败日举办了电影放映会，约有 60 名员工参加。这一举措帮助我们的员工更好地了解腐败风险和联合国所倡导的“帮助消除腐败是每个人的责任”的理念。



在瑞安推广国际反腐败日



员工通过观看电影学习反腐败知识

⁶ 所有在上一年 12 月 31 日或之前加入的瑞安房地产/瑞安新天地的员工(不包括丰城、瑞安建筑)。



提升对道德规范的关注

所有瑞安房地产的员工均需了解并遵守《行为与商业道德规范》，并利用现有的渠道举报任何违规行为。我们行之有效的《违规举报系统》(或举报系统)，可供员工通过电话或电邮以保密方式反映违规情况。我们还鼓励员工通过内部管道(如直属经理、人力资源、法律部门)反映合规问题。我们还制定了《违规举报政策》，强调对举报人的保护——“根据本政策提出适当投诉的人可以得到保护，不会受到不公平解雇、伤害或无理的纪律处分，即使后续证明投诉内容没有根据”。瑞安房地产绝不容许对善意举报的员工进行任何形式的报复行为。

道德委员会的所有成员均可读取通过举报系统接获的投诉。如果事件与高级管理人员有关，投诉人可使用另一个指定电邮地址，传送只供审核及风险委员会主席读取的信息。以其他任何方式作出的投诉，一律转发给道德委员会主席。不论投诉与道德或是管理有关，主席都可能与内审及风险部展开讨论，以识别投诉的性质。对于与道德相关的投诉，道德委员会主席将邀请内审及风险部的代表进行调查，如有必要，他们可能会对探访相关部门(例如，人力资源、法务、财务和会计、项目和/或营运团队)，对事件作进一步调查。收到调查结果后，我们的道德委员会将决定或建议执行委员会(或上述委员会和部门)采取任何必要的补救措施，包括纪律措施。完成的报告，也会与审核及风险委员会分享。



防止强迫劳动和童工的措施

我们的人力资源部、法务部及内审及风险部会通过既定流程和控制检查点，确保我们的运作流程严谨，符合所有劳工法律和法规。我们的内部流程严谨，加上严守中国的劳动法，杜绝了业务中强迫劳动或童工。我们将继续通过不同管道核查申请人的身份，以防止雇用未成年人士，并在省政府网站上注册所有员工的信息，将使用童工的可能性减到最低。

我们会确认所有申请人在加入本公司前了解相关职位的描述和要求。与员工签订的合同上，会订明工作职位、工作地点、报酬等相关信息，并会与员工确认劳动合同的注册日期合理、合法、全面和明确。

我们的《供应商准则》亦要求我们的业务合作伙伴确保其营运中没有强迫劳动或童工。

附录

营运列表

以下是最近启动的项目以及拥有新发展期和建筑物的项目：

已完成项目

项目	地点	总平方米数
上海太平桥	上海	167,000
瑞虹新城	上海	219,000
创智天地	上海	117,000
虹桥天地	上海	263,000
上海蟠龙天地	上海	48,000
INNO 创智	上海	45,000
武汉天地	武汉	404,000
武汉光谷创新天地	武汉	69,000
佛山岭南天地	佛山	215,000
重庆天地	重庆	132,000
南京国际金融中心	南京	50,000

在建土地和物业项目

项目	地点	总平方米数
上海太平桥	上海	127,000
瑞虹新城	上海	182,000
鸿寿坊	上海	62,000
上海蟠龙天地	上海	61,000
武汉天地	武汉	73,000
武汉光谷创新天地	武汉	154,000
武汉长江天地	武汉	69,000
佛山岭南天地	佛山	1,000
重庆天地	重庆	138,000

气候相关财务披露

在气候相关财务信息披露工作组(TCFD)建议的推动下，我们已开始识别、评估和管理相关风险和机遇，以支持我们的业务、资产、社区、客户和人员的适应力。我们认识到气候变化可能对房地产投资产生重大影响，已对气候适应力采取科学、务实的方法，力求尽可能减轻极端天气、气温上升、强降雨等自然灾害带来的实体风险。我们在2022年正式成为TCFD的支持者，并制订及实施适用于全公司并与TCFD一致的[气候变化政策](#)。我们于2023年还将对我们现有资产进行气候项目层面的情景分析。这可以通过对不同可能的未来进行结构性探索以说明我们识别和准备气候变化对我们业务的影响，从而识别最相关的风险和机遇。

管治

如本报告企业管治部分所述，5C可持续发展战略的规划和执行(以及气候相关风险和机遇)始于我们的董事会，和董事会层面可持续发展委员会直接支持董事会，以确保我们的5C可持续发展战略与整体业务营运保持一致。这种可持续发展管治架构显示了我们的高级领导层和可持续发展举措决策保持一致的重视，特别是在气候适应力方面。

可持续治理和监督

董事会	我们的最高管治机构 — 对我们的可持续发展工作负有全面责任。
 董事会层面可持续发展委员会	由选定的公司董事和企业管理相关部门主管组成，定期开会讨论并就可持续发展目标做出决策，为瑞安的长期发展和为利益相关方创造价值。委员会直接监督和指导我们的整体可持续发展表现。在营运层面，准备具体建议和执行所需措施以达成具体目标的责任下放给五个跨部门“C”工作小组(5C小组)。
 可持续发展执行委员会	执行委员由包括行政总裁和集团可持续发展总监在内的高层管理人员领导，负责可持续发展的战略方向和关键的长期目标，定期召开会议，审议可持续发展事宜，以及代表董事会层面的可持续发展委员会做出相关决定，并在必要时由后者做出进一步的决策。
 5C工作小组	工作小组负责中央指导和实施瑞安的可持续发展战略。每个5C小组都有各自目标的相关关键绩效指针，定期开会以推进措施的执行和解决问题。他们将关键绩效指标下达给相关的公司和部门执行相关措施，各小组定期向可持续发展委员会报告其进度和状况，并提供综合报告供审核和风险委员会审查后提交给董事会。
 可持续发展部	该部门通过提供技术解决方案并协调与相关部门的外部 and 内部可持续发展沟通和培训，协助制定和执行可持续发展政策和战略。该部门亦监控集团可持续发展目标在实现其目标方面的整体进展。

董事会持续评估我们业务所面对的当前和潜在风险，包括与可持续发展事宜相关的风险，并检讨我们的战略、指针和目标、内部监控、以及管理和减轻此类风险必须采取的改进措施。

我们还建立了健全的管治架构，以确保董事会、可持续发展执行委员会、5C工作小组和可持续发展部能从风险识别和评估、沟通与报告以至风险管控方面，都能把握新兴和不断演变的可持续发展议题，以支持日常的企业风险管理和可持续发展风险管理方法，克服相关风险的挑战。

必要时，可持续发展题会提呈至董事会的议程。在董事会的领导下，可持续发展因素已有效地纳入于长期业务战略及日常行动中。为了确保我们的内部专家能够识别、管理和控制风险，我们为他们提供由合资格专家主持或其他方式举办的内部和外部培训课程。

风险管理

考虑到利益相关方越来越关注我们识别、控制和缓解气候风险的表现，我们对公司物业组合根据国际准则进行气候变化风险评估，以识别我们业务的关键风险，并更好地了解我们当前风险管理机制的准备情况和有效性。这是我们第一次气候风险识别和分析，是基于2050年净零排放和当前政策的情景分析，相当于绿色金融服务网络中的情景框架。

根据TCFD的建议和气候风险分析的最佳实践，我们识别了一系列潜在的气候风险和业务机会及相关的潜在财务影响，并已经明确了在当前政策和2050年净零排放情景下对我们业务最重要的实体和转型风险，以及我们的资产管理和房地产开发业务的潜在气候相关机遇。我们还识别了这些风险和机遇的应对措施。展望未来，我们将继续完善我们的气候风险和情景分析，并实施和加强我们的应对行动。

实体风险

风险 — 在当前政策情景下	潜在的财务或营运影响
热浪和温度上升： 更频繁和更长的热浪，以及更高的整体温度	• 增加工人、租户和客户的健康和安全风险，从而增加了雇员报酬方面的营运成本 • 增加冷却要求和冷却成本，造成营运成本的增加 • 增加建筑工人在户外工作时的健康和安全风险，导致收入减少，并因对劳动力的不利影响而增加成本
极端天气事件： 强台风和强降雨等极端天气事件的发生频率和严重程度增加	• 对确保员工、租户和客户安全的业务持续性计划的需求增加 • 用于预防措施的资金支出增加，使得可用资金减少 • 营运中断导致收入减少 • 资产和设备损毁而导致资产价值降低 • 项目完成的延迟和供应链中断而导致声誉受损，对商品/服务的需求减少而导致收入减少

针对这些分析结果，公司已经或可能正在考虑采取的行动包括：

- 掌握每项资产的表现，并研究降低建筑维护和生命周期成本的最有效方法
- 与研究机构保持长期合作关系，以追求最新的绿色技术趋势
- 通过开拓对能源效率和智慧设备进一步关注的绿色租赁，包含，将“绿色租赁”概念整合到租户互动和管理战略中。这将有助于降低租户的电力消耗，并提高租赁期间能源使用的可见性

- 减少建筑材料的隐含碳，特别是对于所有新建筑物，这可能涉及探索3D打印技术作为混凝土和钢铁等传统建筑材料的替代品
- 检讨我们的土地徵用、规划和建筑设计的气候风险评估流程，并将适应气温上升的设计纳入开发项目，例如遮阳亭和安装高风量和低风速的节能吊扇
- 与政府当局合作，担当城市解决方案供应商，增强社区韧性

转型风险

风险 — 在 2050 年净零排放情景下	潜在的财务或营运影响
碳定价和碳税： 燃料和能源以及水泥或钢铁等建筑材料的成本更高	• 由于碳税或碳定价以及电力成本的增加而导致营运成本的增加 • 水泥和钢材等碳密集型建筑材料的投入成本增加，导致价值链中的生产成本增加
建筑规范和标准： 更严格的强制性绿色建筑规范或标准	• 对管理中的资产和物业开发以及新物业的环境方面有更严格的建筑规范，因此增加采用和部署新的惯例和程序的成本 • 管理资产的改造工程的资本支出增加 • 由于不符合相关的建筑规范和标准，资产价值下降，因此现有资产被注销和提前报废

针对这些分析结果，公司已经或可能正在考虑采取的行动包括：

- 遵守于2022年4月生效的建筑能效和可再生能源使用等新国家标准的相关要求。新措施还涉及实施节能措施，采购节能设备，并进行建筑能源审计以确保符合法规
- 增加预制建筑材料的使用，以减少施工和运输过程中的碳排放
- 投资于建筑领域的地产科技，例如以电池供电的储能系统新兴技术取代柴油发电机，从而减少建筑工地的排放
- 探索其他公认的建筑标准，以展示我们对防范气候变化的承诺

随着不断变化的气候相关风险格局持续对我们的业务营运产生重大影响，我们已将这些风险纳入我们的企业风险管理框架，使我们能更好地全方位识别所有可持续发展风险。气候变化给我们的业务带来了各种风险和机遇，因此我们致力于减轻气候相关影响，并投资于气候适应力规划。

战略

我们认为，短期是指最多三年，以符合我们公司的财务规划，中期是最多六年，以符合我们自定的科学基础目标，长期则从2022至2030年，以支持我们业务的长期性质以及香港和中国内地的气候行动计划。

从碳基经济向低碳经济的过渡将为像瑞安房地产这样的公司提供大量机会。目前，只有一小部分建筑界为这种转变做好了准备。我们相信，我们处于一个有利的位置，可以充分利用气候变化在未来几年可能给我们带来的机遇。

机会	潜在的财务或营运影响
消费者偏好： 更多客户/消费者对气候适应性和绿色建筑的偏好	• 愿意为绿色和气候性建筑支付更多 • 提高气候适应性资产和良好气候相关管治和风险管理的声誉，从而增强竞争地位，以反映不断变化的消费者偏好，从而增加收入
绿色金融： 投资于低碳营运或相关研发方面有更大诱因	• 投资者和金融家的兴趣增加，因此资本可用性增加 • 降低绿色金融的资金成本 • 由于商业可行性的提高，绿色技术的采用率相应提高，从而获得低排放技术的投资回报，增强供应链的可靠性以及各种条件下的营运能力

针对这些分析结果，公司已经或可能正在考虑采取的行动包括：

- 向消费者推广智能应用和技术，如智能电灯开关和传感器，实现低碳生活
- 加强气候相关风险的披露，并根据国际公认标准进行报告，为投资者提高透明度

指针和目标

到2050年，我们的目标是通过以下措施在我们的营运和物业中实现净零排放：

时间	目标	进展
2022	在认识到“额外性”和会计鉴证问题的同时，评估减排的机会，包括： • 流程重新设计的选项 • 设备的转换和改造 • 燃料切换 • 行为改变；和/或 • 抵消(与GRI 305-5一致)	
	开始跟踪范畴3排放，并与供应链合作伙伴沟通	
	收集排放数据，并按照温室气体核算体系企业标准和企业价值链标准提供完整的排放披露	
	根据科学基础目标倡议标准和建议，到2022年制定并提交科学基础目标	
	建立2030年和2050年的环境目标： • 在2050年前实现净零排放 • 到2030年，与2019年相比将能源强度降低20% • 到2030年，与2019年相比将用水强度降低20% • 到2030年，将45%的营运废物和50%的建筑废物从填埋场转移出去	
2023	对所有现有资产别进行项目层面并符合TCFD的气候情景分析	

进度键： 按计划进行  已达成

自5C可持续发展战略启动以来，我们已经将范畴1和2的碳排放强度降低了42%。除了目前的努力之外，我们还将探索投资新技术的机会，并与我们的业务伙伴合作，以确保我们符合预期、甚至更快地实现我们的排放目标。

2022年的范畴1和2排放详见列表，其他信息记载在本报告的附录：环境表现数据中。

	单位	2022
范畴1		
固定和移动源的燃料燃烧所致的温室气体排放	千克二氧化碳当量	8,371,500
范畴2		
采购电力所产生的温室气体排放		73,120,531
范畴1和范畴2总量		81,496,441
每平方米楼面面积的温室气体排放量(范畴1和2)	千克二氧化碳当量/平方米	30.69

此外，我们还签署参与制定科学基础目标，以加速我们物业组合的脱碳，扩大我们在上游和下游价值链范围内实现范畴3减排目标的努力。更具体的减排目标将适时公布。

认证、奖项以及加入的商会与协会

2022年，我们的努力备受认可，荣获多个可持续发展认证和奖项，特别是在以下方面获得嘉许，使我们感到特别欣喜：

行业表现

奖项	获奖项目	颁奖单位
上海市诚信承诺 AAA	上海丰诚物业管理有限公司	上海市物业管理行业协会
中国商业物业服务领先企业称号	上海丰诚物业管理有限公司	克而瑞物管、中物研协
2022中国物业服务品牌特色企业称号	上海丰诚物业管理有限公司	克而瑞物管、中物研协
中国物业综合实力 100 强	上海丰诚物业管理有限公司	克而瑞物管、中物研协
履行社会责任企业	上海丰诚物业管理有限公司	上海市物业管理行业协会
上海市商业物业管理面积领先企业十强	上海丰诚物业管理有限公司	上海市物业管理行业协会
2022 年度上海市物业百强企业	上海丰诚物业管理有限公司	上海市物业管理行业协会
瑞虹新城蒋奕奕获 2022 年度上海市物业优秀项目经理称号	瑞虹新城 — 怡庭	上海市物业管理行业协会
瑞虹新城罗明卿获 2022 年度上海市物业优秀项目经理称号	瑞虹新城 — 2、3、4 期	上海市物业管理行业协会
瑞虹新城悦庭项目获得上海市物业管理优秀示范项目	瑞虹新城 — 悦庭	上海市物业管理行业协会
虹桥 D17 项目获得上海市物业管理优秀示范项目	虹桥 D17 项目	上海市物业管理行业协会
2022 物业服务力百强企业	上海丰诚物业管理有限公司	克而瑞物管、上海易居房地产研究院
2022 优秀服务体系 — 紫荆花尊享服务	上海丰诚物业管理有限公司	克而瑞物管、上海易居房地产研究院
2022 优秀办公企业二十强	上海丰诚物业管理有限公司	克而瑞物管、上海易居房地产研究院
2022 高端物业服务企业	上海丰诚物业管理有限公司	克而瑞物管、上海易居房地产研究院
上海市物业服务综合能力 5 星企业	上海丰诚物业管理有限公司	上海市物业管理行业协会

认证与奖项

奖项	获奖项目	颁奖单位
彭博性别平等指数	瑞安房地产	彭博
2022 年度 ESG 领先企业大奖	瑞安房地产	彭博商业周刊/中文版
彭博绿色 ESG 先锋奖 — 品牌	瑞安新天地	彭博商业周刊/中文版
2022 年亚太区卓越奖	瑞虹新城	城市土地学会
ULI 终身受托人	罗康瑞	城市土地学会
2022 年可持续商业大奖	瑞安新天地	中国欧盟商会
第八届香港投资者关系大奖 — 最佳投资者关系公司	瑞安房地产	香港投资者关系协会
最佳企业管治及 ESG 大奖 2022-ESG 奖 2022-非恒指成分股(中市值)组别评判嘉许	瑞安房地产	香港会计师公会
2022 年十大优秀企业管治案例	瑞安房地产	财联社
2022 财联社致远奖	瑞安房地产	财联社
2022 年绿色创新案例(企业)	瑞安新天地	财联社
亚洲最佳投资者关系公司 亚洲最佳企业社会责任奖 亚洲最佳首席财务官 亚洲最佳行政总裁	瑞安房地产	企业管治杂志
2022 上海市外商投资企业绿色低碳发展优秀案例	新天地	上海市商务委员会
绿点中国 2022 年度案例	新天地低碳发展实践区	第一财经
城市生活大赏 — 2023 年度值得期待地标	瑞虹天地、蟠龙天地	上海 BANG

加入的商会与协会

组织名称	会员名衔
城市土地学会	城市土地学会亚太区企业合作夥伴 企业会员
碳中和行动联盟	企业会员
上海市外商投资协会	副会长
市房地产行业协会	副会长
市现代服务业联合会	副会长
中国国际商会上海商会	副会长

表现数据摘要⁷

在收集资料时获得提供的往年相关资料予以披露。除非另有说明，否则资料涵盖瑞安房地产、瑞安新天地、丰诚和瑞安建筑。与上一个报告年度相比，我们在2022年涵盖了瑞安新天地(原为中国新天地)。中国新天地的业绩于2021年披露在瑞安房地产项下。报告范围因更名及业务重组后，2021年和2022年的数据覆盖范围保持不变。

环境表现数据

相关披露	描述	单位	2019	2020	2021	2022
排放						
车辆排放						
HKEX A1.1	氮氧化物	公斤	—	289.63	282.42	157.33
	硫氧化物		1.42	0.95	0.93	0.92
	PM		—	—	—	15.07
温室气体排放						
HKEX 1.2; GRI 305-6	范畴1(直接排放)		10,482,469	16,029,391	6,665,586	8,375,910
	固定源的燃料燃烧所致的温室气体排放		10,482,469	15,983,770	6,658,150	8,371,500
	灭火器	千克二氧化碳当量	—	15,773	3,258	—
	制冷剂		—	29,848	4,178	4,410
	范畴2(外购电力产生的能源间接排放)		91,483,559	90,328,178	76,385,050	73,120,531
	范畴1和范畴2合并		101,966,028	106,311,948	83,043,200	81,496,441
	每平方米建筑面积的范畴1和范畴2	千克二氧化碳当量/ 平方米	62.6	52.91	42.31	30.69
	范畴3(租户排放)	千克二氧化碳当量	—	—	—	99,538,919
能源						
能耗和能耗强度						
HKEX A2.1; GRI 302-1; GRI 302-3	天然气	兆瓦时	18,171	16,349	18,585	29,678
		立方米	—	1,548,873	1,760,772	2,811,754
	柴油	兆瓦时	112	536	393	499
		公升	—	12,442	9,118	11,576
	汽油	兆瓦时	733	1,849	1,803	1,817
		公升	—	50,505	49,251	49,636
	从电网购买的电力(不可再生)		104,196	106,156	109,882	104,707
	从可再生能源购买的电力	兆瓦时	—	—	5,946	15,921
	总能耗		123,212	124,889	136,609	152,622
	能源消耗强度	兆瓦时/千平方米	75.65	62.16	65.47	57.48
水						
用水量和用水强度						
HKEX A2.2	总用水量	立方米	1,330,098	1,156,125	1,171,225	1,166,466
	用水强度	立方米/千平方米	816.64	679.52	585.79	439.32
	污水排放	立方米	1,197,088	1,040,512	1,054,102	1,045,720
废弃物						
有害废弃物						
HKEX A1.3	所产生有害废弃物	公斤	—	—	3,699	3,464
	有害废弃物排放密度	公斤/千平方米	—	—	2.04	1.30
无害废弃物						
HKEX A1.4	建筑垃圾排放总量		39,125	29,711	30,931	27,136
	干垃圾		—	41,764	22,272	22,473
	厨餘	吨	—	21,933	19,934	14,524
	生活垃圾排放总量		80,144	63,697	43,449	39,116
	无害废弃物排放总量		119,270	93,407	74,376	66,249
	回收材料		—	3,764	1,239	2,116
	无害废弃物排放密度	吨/千平方米	17.18	13.42	40.91	24.95

7 环境和社会数据的计算方法是基于香港交易所《环境、社会及管治报告指引》所载的量化报告原则。

社会表现资料

相关披露	描述	单位	2019	2020	2021	2022
员工 — 一般就业						
HKEX B1.1 GRI 2-7 GRI 2-8	按性别划分的员工数量					
	男员工		1,705	1,662	1,683	1,631
	女员工	人	1,532	1,479	1,503	1,467
	总数		3,237	3,141	3,186	3,098
	按合同类型划分的员工数量					
	永久合同					
	按性别划分的永久合同员工					
	男性	人	—	—	—	526
	女性		—	—	—	582
	按地理区域划分的永久合同员工					
	香港		—	—	—	6
	中国内地	人	—	—	—	1,102
	总数		—	876	1,051	1,108
	临时合同					
	按性别划分的临时合同员工					
	男性	人	—	—	—	1,105
	女性		—	—	—	885
	按地理区域划分的临时合同员工					
	香港		—	—	—	2
	中国内地	人	—	—	—	1,988
	总数		0	2,265	2,135	1,990
	按就业类型划分的员工数量					
	全职					
	按性别划分的全职员工					
	男性	人	—	—	—	1,631
	女性		—	—	—	1,467
	按地理区域划分的全职员工					
	香港		—	—	—	8
	中国内地	人	—	—	—	3,090
	总数		—	3,141	3,186	3,098
	兼职					
	总数 ⁸	人	—	—	—	—
	无时数保证					
	总数 ⁹	人	—	37	11	—
	按年龄组别划分的员工总数					
	30岁以下		629	570	521	450
	30至50岁	人	2,251	2,206	2,301	2,286
	50岁以上		357	365	364	362
	按地理区域划分的员工总数					
	香港		7	8	9	8
	中国内地	人	3,230	3,133	3,177	3,090
	按员工类别划分的员工数量					
	高级管理层		126	122	41	45
	中层管理层		271	289	96	101
	普通职员	人	2,676	2,550	3,049	2,952
	营运人员		164	180	—	0

8 一般来说，瑞安不会招聘兼职。

9 我们于2022年前会招聘无时数保证的员工，例如实习生。

附录

相关披露	描述	单位	2019	2020	2021	2022	
员工 — 流失率							
HKEX B1.2	按性别划分的员工流失率						
	男性	%	23%	21%	23%	19%	
	女性		20%	17%	20%	16%	
	按年龄组别划分的员工流失率						
	30岁以下	%	27%	24%	44%	31%	
	30至50岁		21%	17%	17%	15%	
	50岁以上		17%	26%	15%	17%	
	按地理区域划分的员工流失率						
	香港	%	—	13%	22%	13%	
中国内地	22%		19%	21%	18%		
员工 — 职业健康与安全							
HKEX B2.1	因工作关系而死亡的人数和死亡率						
	因工作关系而死亡的人数	人	0	1	0	0	
	百分比	%	0%	0.03%	0%	0%	
HKEX B2.2	因工伤损失的工作日数						
	因工伤损失的工作日数	日	—	289	533	159	
	职业伤害						
GRI 403-9	因职业伤害所造成的死亡数量	个案 每一百个员工	— —	1 —	0 —	0 —	
	严重的职业伤害数量(不包括死亡人数)	个案 每一百个员工	— —	0 —	0 —	0 —	
	可记录之职业伤害数量	个案 每一百个员工	— —	13 —	27 0.85 ¹⁰	13 0.42	
	员工 — 培训						
	HKEX B3.1	按性别划分接受培训的员工百分比					
男性		%	91.4%	94.5%	99.7%	99.8%	
女性			81.3%	88.8%	99.8%	99.8%	
按员工类别划分接受培训的员工百分比							
高级管理层		%	78.7%	95.9%	73.5%	100%	
中层管理层			90.1%	96.9%	96.9%	100%	
普通职员			86.5%	90.5%	100%	99.8%	
营运人员			—	100%	—	—	
HKEX B3.2	按性别划分的平均培训时数						
	男性	小时	20.6	26.7	20.3 ¹¹	24.0	
	女性		12.9	16.4	18.3 ¹²	19.8	
	按员工划分的平均培训时数						
	高级管理层	小时	12.1	16.9	7.5	15.5	
	中层管理层		18.2	23.9	16.3	15.7	
	普通职员		16.8	21.8	19.6	23.3	
营运人员	—		22.2	—	—		

10 由于2022年计算方法的改进，2021年可记录之职业伤害比率按更新的计算重新发布。该比率代表每年每100名员工的职业伤害数量。计算方法是「职业伤害数量乘以200,000，然后除以总工作时间」。系数200,000是100名员工每年的工作时数，基于每年50周每周工作40小时。

11 2021年男性平均培训时数因排印错误，已重新发布。

12 2021年女性平均培训时数因排印错误，已重新发布。

附录

相关披露	描述	单位	2019	2020	2021	2022
员工 — 多元性						
GRI 405-1	管治机构与员工的多元性					
	管治机构					
	按年龄组别划分的员工百分比					
	30岁以下		—	0%	0%	0%
	30至50岁	%	—	12.50% ¹³	22.22%	27.27%
	50岁以上		—	87.50% ¹³	77.78%	72.73%
	按性别划分的员工百分比					
	男性	%	—	87.50% ¹³	77.78%	72.73%
	女性		—	12.50% ¹³	22.22%	27.27%
	员工					
	按年龄组别划分的员工百分比					
	30岁以下		19.43%	18.15%	16.35%	14.53%
	30至50岁	%	69.54%	70.23%	72.22%	73.79%
	50岁以上		11.03%	11.62%	11.42%	11.68%
GRI 401-3	按性别分类的员工百分比					
	男性	%	52.67%	52.91%	52.82%	52.65%
	女性		47.33%	47.09%	47.18%	47.35%
	员工 — 员工福利					
	申请育婴假的员工总数					
	男性		—	26	34	22
	女性	人	—	75	65	67
	总数		—	101	99	89
	休育婴假复职后十二个月仍在任的员工总数					
	男性		—	26	25	21
	女性	人	—	75	46	54
	总数		—	101	71	75
	休育婴假后员工的留存率					
	男性		—	100%	96%	105%
	女性	%	—	100%	61%	93%
	总数		—	100%	79%	84%
供应商						
HKEX B5.1	按地区划分的供应商					
	来自香港的供应商		0	52	52	52
	来自中国内地的供应商	#	4,299	4,627	5,172	4,943
	来自其他地方的供应商		64	67	67	67
	总数		4,363	4,746	5,291	5,062
GRI 204-1	来自本地供应商的采购支出比例					
	在本地购买的产品和服务的百分比	%	—	100%	100%	100%
社区投资						
HKEX B8.2	在专注范畴所贡献的资源(如金钱或时间)					
	员工慈善捐款金额		23,800	66,228	—	— ¹⁴
	公司慈善捐款金额	人民币	3,750,000	13,353,671	13,310,000	5,038,566
	慈善捐款总金额		3,773,800	13,419,899	13,310,000	5,038,566
	参与志愿者活动总时数	小时	360	2,192	3,099	179,924 ¹⁵

13 2020年管治机构按年龄组别和性别划分的员工百分比因排印错误，已重新发布。

14 受新冠肺炎疫情影响，2022年没有员工捐款。

15 志愿者活动总时数显著增加是由于2022年瑞安志愿服务总队的成立，600多名员工参与了志愿服务，包括在上海封锁期间为社区送上食物和必需品。

相关披露	描述	单位	2019	2020	2021	2022
产品责任及顾客满意度						
HKEX B6.2	关于产品及服务投诉个案					
	投诉个案总数	#	352	285	2,112 ¹⁶	2,777
	投诉处理比率	%	100%	100%	100%	100%
	顾客满意度					
	物业整体客户满意度		94.1	94.7	94.7	95.1
	住宅客户满意度	分	94.8	95.1	95.3	95.2
	写字楼客户满意度		94.7	93.8	94.6	92.6
	商场顾客满意度		92.8	95.2	94.2	93.7

管治表现数据

相关披露	描述	单位	2019	2020	2021	2022
反贪污						
GRI 205-2	关于反贪污政策和程序的沟通和培训					
	传递有关公司反贪污政策和程序的信息					
	管治机构		—	100%	100%	100%
	员工	%	—	100%	100%	100%
	商业伙伴		—	100%	100%	100%
	公司反贪污政策和程序的培训					
	管治机构	%	—	100%	100%	100%
	员工	%	—	100%	100%	100%
HKEX B7.1 HKEX B7.3	已审结的涉及贪污行为的法律诉讼案件					
	对公司提出并已审结的贪污诉讼案件的数目		0	0	0	0
	对任何雇员提出并已审结的贪污诉讼案件的数目	件	0	0	0	0

GRI 准则、香港交易所《ESG 指引》和 SASB 内容索引

除非另有说明，此内容索引参照 2021 年全球报告倡议组织(GRI)可持续发展报告标准、香港联合交易所有限公司《环境、社会及管治报告指引》，以及可持续发展会计准则委员会(SASB)房地产行业披露的相关披露信息。报告中的信息或能部分或全部满足 GRI 列出的披露要求。

GRI 准则/ SASB 准则	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
一般披露				
GRI 2：一般披露 2021，以及 SASB 房地产行业披露				
机构概况				
GRI: 2-1 SASB: IF-RE-000.A IF-RE-000.B IF-RE-000.C IF-RE-000.D	—	机构详情	• 关于瑞安房地产	请参阅年报中的业务回顾章节。
2-2	—	机构可持续发展报告中所包含的实体	• 关于本报告	—
2-3	—	报告期、报告频率和联络人	• 关于本报告	—
2-4	—	重述信息	• 表现数据摘要	—
2-5	—	外部核实报告	• 鉴证声明	—

16 2021 年投诉个案总数因排印错误，已重新发布。

GRI 准则/ SASB 准则	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
活动与工人				
2-6	KPI B5.1 KPI B5.2 KPI B5.3	行动、价值链和其他业务关系	- 我们的利益相关方 - 社区 — 鼓励伙伴合作与联系 - 表现摘要 — 社会表现资料	—
2-7	KPI B1.1	员工	- 关爱 - 表现摘要 — 社会表现资料	—
2-8	—	其他工人	—	报告期内，瑞安房地产没有雇用非雇员的工人，包括合约员工。
管治				
2-9	—	管治架构与构成	- 可持续发展方针 — 5C 可持续发展战略 — 成为卓越可持续城市社区的先锋 - 企业管治	—
2-10	—	最高管治机构的提名与遴选	企业管治	—
2-11	—	最高管治机构主席	企业管治	—
2-12	—	最高管治机构在监察影响管理方面的角色	企业管治 — 将可持续发展相关风险纳入企业风险管理中	—
2-13	—	管理影响的责任下放	企业管治	—
2-14	—	最高管治机构在可持续发展报告中的角色	- 可持续发展方针 — 可持续发展管治 - 企业管治	—
2-15	—	利益冲突	年度报告 — 外部企业文化	—
2-16	—	关键问题的沟通	企业管治 — 将可持续发展相关风险纳入企业风险管理中	—
2-17	—	最高管治机构的集体知识	企业管治 — 建设可持续发展的企业管治	—
2-18	—	评估最高管治机构的表现	企业管治	—
2-19	—	薪酬政策	年度报告 — 薪酬政策	—
2-20	—	确定薪酬的程序	年度报告 — 薪酬政策委员会	—
2-21	—	年度总薪酬比例	—	此为机密资料。
战略、政策和常规				
2-22	—	关于可持续发展战略的声明	主席寄语	—
2-23	—	政策承诺	企业管治 — 融入可持续发展 — 将可持续发展相关风险纳入企业风险管理中	—
2-24	—	融入政策承诺	融入可持续发展 — 将可持续发展相关风险纳入企业风险管理中	—
2-25	—	补救负面影响的流程	附录 — 气候相关财务披露	—
2-26	—	寻求建议和提出关注事项的机制	企业管治 — 诚信营商 — 提升对道德规范的关注	—
2-27	—	遵守法律法规	内容索引	—
2-28	—	加入的商会与协会	加入的商会与协会	—

GRI 准则/ SASB 准则	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
利益相关方参与				
2-29	—	利益相关方参与方针	• 关于本报告 — 我们的利益相关方	—
2-30	—	集体谈判协议	—	没有报告 — 瑞安房地产所有员工身处的中国内地和香港，并未有法定认可的集体谈判权协议。
GRI 3：2022 年度重大议题				
3-1	—	确定重大议题的流程	• 可持续发展方针 — 可持续发展议题重要性	—
3-2	—	重大议题清单	• 可持续发展方针 — 可持续发展议题重要性 — 重大可持续发展议题	—
议题特定披露				
重大议题 — GRI 200 系列(经济主题)				
GRI 201：经济表现				
3-3	一般披露 (GD)B8	管理方针与相关政策的讨论	• 环境 — 迈向净零排放	—
201-1	KPI B8.2	机构所生产和分配的直接经济价值	• 关爱 — 改善员工福祉	—
201-2	KPI A4.1	气候变化带来的财务影响及其他风险和机遇	• 环境 — 迈向净零排放 — 减缓和适应气候变化	—
201-3	—	制定福利计划义务和其他退休计划	• 关爱 — 改善员工福祉	—
GRI 203：间接经济影响				
3-3	GD B8	管理方针与相关政策的讨论	• 社区	—
203-2	KPI B8.1	重大间接经济影响	• 表现摘要 — 社会表现资料	—
GRI 204：采购常规、GRI 308：供应商环境评估、GRI 414：供应商社会评估，以及香港交易所层面 B5 供应链管理				
3-3	GD B5 KPI B5.3	管理方针与相关政策的讨论 (描述用于识别供应链环境和社会风险的常规，及其实施和监察的方法。)	• 社区 — 鼓励伙伴合作与联系 • 表现摘要 — 社会表现资料	—
—	KPI B5.4	描述甄选供应商时用于推广对环境有利的产品和服务的做法，及其实施和监察的做法。	• 关于本报告 — 我们的利益相关方 • 社区 — 鼓励伙伴合作与联系	—
204-1	—	本地供应商支出的比例	• 表现摘要 — 社会表现资料	—
308-1	—	使用环境标准甄选的新供应商	• 社区 — 鼓励伙伴合作与联系	—
414-1	—	使用社会标准甄选的新供应商	—	—
414-2	—	供应链对社会产生的负面影响和采取的应对行动	—	—
GRI 205：反贪污				
3-3	GD B7	管理方针与相关政策的讨论	• 企业管治 — 诚信营商 • 企业管治 — 融合可持续发展 — 建设可持续发展的企业管治	—
205-2	—	关于反贪污政策和程序的交流和培训	• 企业管治 — 诚信营商 • 表现摘要 — 社会表现资料	—

GRI 准则/ SASB 准则	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
205-3	KPI B7.1	已确认的贪腐事件和已采取的行动(对发行人或其员工提出并已审结的贪污诉讼案件数目及诉讼结果。)	表现摘要 — 社会表现资料	2022年并没有任何已确认的贪腐或违反我们《道德规范》的事件；公司或其员工并没有涉及任何有关贪腐行为的法律诉讼。
—	KPI B7.2	描述防范措施及举报程序，以及相关执行及监察方法。	企业管治 — 诚信营商 — 提升对道德规范的关注	
—	KPI B7.3	描述向董事及员工提供的反贪污培训。	企业管治 — 诚信营商	
重大议题 — GRI 300 系列(环境主题)、香港交易所环境范畴以及 SASB 房地产行业披露				
GRI 301：物料				
3-3	GD A2 GD A3	管理方针与相关政策的讨论	环境 — 打造绿色健康社区	—
301-1	KPI A2.5	使用物料的权重或体积(制成品所用包装材料的总量(以吨计算)及(如适用)每生产单位占量)。	—	不适用。公司主要从事房地产开发和营运业务，并没有因需要包装制成品的而使用物料。
GRI 302：能源和 SASB 房地产：能源管理				
3-3	GD A2 GD A3	管理方针与相关政策的讨论	—	报告期内，我们遵守与能源管理有关的所有适用环境法律和法规，例如： 中国内地： - 中华人民共和国环境保护法 - 中华人民共和国节约能源法
GRI: 302-1 SASB: IF-RE-130a.1 IF-RE-130a.2 IF-RE-130a.3	KPI A2.1	机构内的能源消耗	- 环境 — 打造绿色健康社区 - 表现摘要 — 环境表现数据	能源消耗资料涵盖了 100% 的报告范围。我们约有 15% 的能源是从可再生资源中采购的。关于能源消耗资料 and 同类百分比变化的细分，请参阅表现摘要。
302-4	KPI A2.3	减少能源消耗(描述能源效益的措施及成果。)	环境 — 迈向净零排放	—
302-3	KPI A2.1	能源消耗强度	- 环境 — 打造绿色健康社区 - 表现摘要 — 环境表现数据	—
GRI 303：水和放流水(2018)和 SASB 房地产：水管理				
3-3	GD A2 GD A3	管理方针与相关政策的讨论	环境 — 打造绿色健康社区 — 节约用水	报告期内，我们遵守与废水排放有关的所有适用环境法律和法规，例如： 中国内地： - 中华人民共和国土壤污染防治法 - 中华人民共和国水污染防治法 - 中华人民共和国固体废物造成的环境污染防治法 - 中华人民共和国水法 - 中华人民共和国水土保持法 香港： 《水污染管制条例》(第 358 章)

GRI 准则/ SASB 准则	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
GRI: 301-1 SASB: IF-RE-140a.4	KPI A2.5	共用水资源的相互影响(描述对环境及天然资源的重大影响及已采取管理有关影响的行动)	环境 — 打造绿色健康社区	—
GRI: 303-3 SASB: IF-RE-140a.1 IF-RE-140a.2 IF-RE-140a.3	KPI A2.4	取水量(描述求取适用水源上可有任何问题, 以及所订立的用水效益措施及成果。)	- 环境 — 节约用水 - 表现摘要 — 环境表现数据	公司在中国内地及香港所消耗的水来自市政供水, 2022 年并没有采购适用水源的问题。 取水资料涵盖了报告范围的 100%。关于取水数据和同类百分比变化的细分, 请参阅绩效表现摘要。
303-5	KPI A2.2	耗水量(总耗水量及密度(如以每产量单位、每项设施计算))	- 环境 — 打造绿色健康社区 — 节约用水 - 表现摘要 — 环境表现数据	—
GRI 305 : 排放				
3-3 2-27	GD A1 GD A3	管理方针与相关政策的讨论	- 环境 - 环境 — 迈向净零排放 — 减少温室气体排放 - 内容索引	报告期内, 我们遵守所有与排放有关的适用环境法律和法规, 如: 中国内地: • 中华人民共和国节约能源法 • 中华人民共和国大气污染防治法 香港: • 《空气污染管制规例》(第 311 章) • 《保护臭氧层条例》(第 403 章) • 《汽车引擎空转(定额罚款)条例》(第 611 章)
305-1	KPI A1.1 KPI A1.2 KPI A1.5	直接(范畴 1)温室气体排放	- 环境 — 迈向净零排放 — 减少温室气体排放 - 表现摘要 — 环境表现数据	—
305-2		其他间接(范畴 2)温室气体排放	- 环境 — 迈向净零排放 — 减少温室气体排放 - 表现摘要 — 环境表现数据	
305-4		温室气体排放密度	- 环境 — 迈向净零排放 — 减少温室气体排放 - 表现摘要 — 环境表现数据	
305-5		减少温室气体排放	环境 — 迈向净零排放 — 减少温室气体排放	
305-7		氮氧化物(NOx)、硫氧化物(SOx)和其他大量排放的气体	表现摘要 — 环境表现数据	

GRI 准则/ SASB 准则	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
GRI 306：废弃物(2020)				
3-3	GD A1 GD A3	管理方针与相关政策的讨论	- 环境 - 环境 — 在物业组合中促进循环利用 - 内容索引	报告期内，我们遵守所有与废弃物管理有关的适用环境法律和法规，如： 中国内地： - 中华人民共和国环境影响评价法 - 中华人民共和国环境保护法 - 中华人民共和国环境保护税法 - 中华人民共和国土壤污染防治法 - 中华人民共和国固体废物污染环境防治法 - 中华人民共和国水土保持法 香港： 《废物处置条例》(第354章)
306-2	KPI A3.1	管理与废弃物有关的重大影响(描述对环境及天然资源的重大影响，及已采取管理有关影响的行动)。	- 环境 — 打造绿色健康社区 - 社区 — 鼓励伙伴合作与联系	—
306-3	KPI A1.3 KPI A1.4	所产生的废弃物(所产生的有害及无害废弃物(以吨计算)，(如适用)密度(如以每产量单位、每项设施计算))。	- 表现摘要 — 环境表现数据 - 内容索引	—
—	KPI A1.6	描述处理有害及无害废弃物的方法，以及减量措施及成果。	环境 — 在物业组合中促进循环利用	—
SASB 房地产：管理租户的可持续发展影响				
IF-RE-410a.1	—	按房地产子行业划分，(1)包含资源效率相关资本改良成本收回条款的新租约的百分比及(2)相关租赁楼面面积	表现摘要 — 环境表现数据	我们的租约不包含与资源效率相关的资本改进的成本回收条款。
IF-RE-410a.2	—	按房地产子行业划分，分别计量或单独计量(1)电网用电量和(2)用水量的租户的百分比	表现摘要 — 环境表现数据	我们100%的租户均单独计量或分计量电网用电量和取水量。
IF-RE-410a.3	—	讨论衡量、激励和改善租户可持续发展影响的方法	环境 — 打造绿色健康社区	—
SASB 房地产：适应气候变化				
—	GD A4	管理方针与相关政策的讨论	环境 — 迈向净零排放 — 减缓和适应气候变化	—
IF-RE-450a.1	—	按房地产子行业划分，位于百年一遇洪水区的物业的面积	环境 — 迈向净零排放 — 减缓和适应气候变化	—
IF-RE-450a.2	KPI A4.1	描述气候变化风险敞口分析、物业组合系统性风险敞口程度以及降低风险的策略	环境 — 迈向净零排放 — 减缓和适应气候变化	—

GRI 准则/ SASB 准则	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
重大议题 — GRI 400 系列(社会主题)，以及香港交易所社会范畴				
GRI 401：雇佣				
3-3 2-27	GD B1	管理方针与相关政策的讨论	• 关爱 • 内容索引	报告期内，我们遵守所有与薪酬及解雇、招聘和晋升、工作时数、假期、平等机会、多元化、反歧视以及其他待遇及福利有关的适用劳动法律和法规，如： 中国内地： • 中华人民共和国劳动法 • 中华人民共和国劳动合同法 • 中华人民共和国就业促进法 • 中华人民共和国社会保险法 • 中华人民共和国工会法 • 中华人民共和国劳动争议调解和仲裁法 • 中华人民共和国保护妇女权益法 香港： • 《雇佣条例》(第 57 章)
401-1	KPI B1.2	新聘任与员工流失率	• 表现摘要 — 社会表现资料	—
401-2	—	提供给全职员工(不包含临时或兼职人员)的福利	• 关爱 — 改善员工福祉	—
401-3	—	育婴假	• 关爱 — 改善员工福祉 • 表现摘要 — 社会表现资料	—
GRI 403：职业健康与安全(2018)				
3-3 403-1 419-1	GD B2 KPI B2.3	管理方针与相关政策的讨论(描述所采用的职业健康和安全措施，及其实施和监控的方法。)	• 关爱 — 确保员工的健康和安全 • 表现摘要 — 社会表现资料	报告期内，我们遵守了所有职业健康和安全相关法律和法规，如： 中国内地： • 中华人民共和国安全生产法 • 中华人民共和国职业病防治法 香港： • 《职业安全及健康条例》(第 509 章)
403-9 403-10	KPI B2.1	因工受伤和因工导致健康欠佳(工伤种类和比率、职业病、损失工作日和旷工，以及因工身亡人数)	• 关爱 — 确保员工的健康和安全 • 表现摘要 — 社会表现资料	—
—	KPI B2.2	因工受伤而损失的工作日	• 表现摘要 — 社会表现资料	—
403-8	—	职业健康和安全管理体系所包含的工人	• 关爱 — 确保员工的健康和安全	—
GRI 404：培训与教育和香港交易所层面B3发展及培训				
3-3 404-2	GD B3	管理方针与相关政策的讨论(提高员工技能的措施和过渡援助方案)	• 关爱 — 提供平等的培训和发展机会	—
—	KPI B3.1	按性别和员工类别划分的培训百分比	• 表现摘要 — 社会表现资料	—
404-1	KPI B3.2	每位员工每年的平均培训时数	• 表现摘要 — 社会表现资料	—

GRI 准则/ SASB 准则	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
GRI 405：多元与平等机会				
3-3 419-1	GD B1	管理方针与相关政策的讨论	- 关爱 - 关爱 — 创建多元和共融的职场	—
405-1	KPI B1.1	管治机构和员工多元化(按年龄组别划分的员工总数)	- 关爱 — 创建多元和共融的职场 - 表现摘要 — 社会表现资料	—
GRI 408：童工及 GRI 409：强迫或强制劳动，以及香港交易所层面 B4：劳工常规				
3-3 419-1	GD B4	管理方针与相关政策的讨论	企业管治 — 诚信营商 — 防止强迫劳动和童工的措施	报告期内，我们遵守了所有防止强迫劳动和童工相关法律法规，如 - 中国劳动法 - 中华人民共和国妇女权益保障法 - 中华人民共和国未成年人保护法 - 禁止使用童工规定 - 关于禁止使用童工的通知
408-1 409-1	KPI B4.1 KPI B4.2	业务和供应商面临童工事件的重大风险(描述为避免童工和强迫劳动而审查雇用常规的措施。)	企业管治 — 诚信营商 — 防止强迫劳动和童工的措施	—
GRI 416：顾客的健康与安全、GRI 418：顾客隐私，以及香港交易所层面 B6 产品责任				
3-3 416-2	GD B6 KPI B6.5	管理方针与相关政策的讨论(有关产品和服务健康和安全影响的违规事件。)	- 社区 — 将健康和可持续发展融入于社区体验中 - 租户和客户的福祉和安全 - 内容索引	报告期内，我们遵守了所有产品责任相关法律法规，例如： - 中华人民共和国广告法 - 房地产广告发布规定 - 房地产销售管理办法 - 中华人民共和国民法通则 - 中华人民共和国治安管理处罚法 - 中华人民共和国消费者权益保护法 - 中华人民共和国商标法 - 中华人民共和国专利法
—	KPI B6.1	已售或已运送产品总数中因安全与健康理由而须回收的百分比。	内容索引	并非适用的重大议题。公司主要从事房地产开发和营运业务，并不涉及产品回收。
418-1	KPI B6.2	关于侵犯客户隐私和丢失客户资料证据充分的投诉(接获关于产品及服务的投诉数目以及应对方法。)	表现摘要 — 社会表现资料	—
—	KPI B6.3	描述维护及保障知识产权有关的惯例。	—	并非适用的重大议题
—	KPI B6.4	质量检定过程及产品回收程序。	—	并非适用的重大议题



核实声明

核实范围及目的

香港质量保证局获瑞安房地产有限公司(「瑞安」)委托对其《2022年可持续发展报告》(下称「报告」)的内容进行独立核实。该报告陈述了瑞安于2022年1月1日至2022年12月31日有关可持续发展方面各项工作的表现。

此核实声明的目的是对报告所记载之内容提供合理保证。报告是根据香港联合交易所有限公司(「SEHK」)的《证券上市规则》附录二十七《环境、社会及管治报告指引》的要求编制。报告亦参照全球报告倡议组织(「GRI」)准则2021、气候相关财务信息披露工作组(「TCFD」)的《落实气候相关财务信息披露工作组建议的报告(2021年10月)》及国际永续准则理事会(「ISSB」)的SASB准则编制。

保证程度和核实方法

此次核实工作是依据国际审计与核证准则委员会发布的《国际核证聘用准则3000(修订版)历史财务资料审计或审阅以外的核证聘用》执行。收集核实证据的幅度是参考国际准则所订定进行合理保证的原则而制定以确保能拟定核实结论。此外，核实的内容是按照《环境、社会及管治报告指引》、GRI准则2021、《落实气候相关财务信息披露工作组建议的报告(2021年10月)》及SASB准则而定。

核实过程包括核对有关编制报告和管理流程的资料、与持份者沟通的方法及结果、重要的可持续发展范畴、有关可持续发展表现数据的计算方法、记录和汇报程序及收集、整理和报告可持续发展表现数据的流程和检查程序。具代表性的原始数据和支持证据亦于核实过程中经过详细审阅以确保其计算方法、记录、整理和报告过程为合理可信。

独立性

瑞安负责收集和陈述报告内容。香港质量保证局不涉及收集和计算数据或参与编撰报告内容。我们的核实工作是完全独立于瑞安。就提供此核实服务而言，香港质量保证局与瑞安之间并无任何会影响香港质量保证局独立性和公正性的关系。核实过程严格遵守香港质量保证局有关廉洁、公正和保密的纪律守则。

结论

基于是次的验证结果，香港质量保证局对报告作出合理保证并总结：

1. 报告是按照《环境、社会及管治报告指引》，并参照GRI准则2021、《落实气候相关财务信息披露工作组建议的报告(2021年10月)》及SASB准则的要求编制；
2. 报告平衡、具比较性、清晰、一致和及时地阐述瑞安的可持续发展表现；及
3. 报告内的数据和数据准确、可靠和完整。

根据核实准则，香港质量保证局没有发现在报告内阐述的可持续发展表现信息和数据并非公平和如实地按照主要范畴作出披露。总而言之，报告如实地载述了瑞安的可持续发展承诺、推动和表现，并且清晰地披露与其可持续发展情况和重要性相称的表现。

香港品质保证局代表签署

蒋齐仲
创新业务助理总监
2023年3月31日