



瑞安房地產
SHUI ON LAND



二零二五年 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



目录

关于本报告	2
关于瑞安房地产	3
主席寄语	4
2025绩效一览	6
围绕5C支柱的关键成果和绩效表现	
可持续发展评级绩效	
可持续发展战略	10
中国可持续发展图景	
瑞安房地产5C可持续发展战略	
可持续发展管治	
利益相关方参与	
重要性评估	
2025年表现	17
社区	
环境	
文化	
关爱	
企业管治	
附录	62
核心重要性议题分析	
气候相关财务披露	
自然相关财务披露	
主要奖项和会籍	
关键绩效摘要	
GRI准则、香港交易所《ESG守则》和SASB内容索引	
独立鉴证报告	



关于本报告

瑞安房地产有限公司(“瑞安房地产”或“本公司”)发布第十二份可持续发展报告(“报告”),涵盖2025年1月1日至2025年12月31日期间。本报告阐述了本公司及其附属公司—瑞安新天地有限公司、上海丰诚物业管理有限公司及瑞安建筑有限公司的环境、社会及管治政策、举措及绩效。本报告发布于2026年4月23日。

本报告遵循本地及国际公认的报告框架,根据香港联合交易所有限公司(“香港交易所”)证券上市规则附录C2所概述的《环境、社会及管治(ESG)报告守则》(“ESG守则”)进行编写。为响应香港交易所根据《国际财务报告可持续披露准则第2号气候相关披露》(IFRS S2)更新的披露要求,我们已加强气候信息披露,以确保符合于2026年1月生效的《ESG守则》D部分:气候相关披露。本报告引用全球报告倡议组织(GRI)标准2021版中涉及公司核心运营和活动的披露内容,并参考了气候相关财务信息披露工作组(TCFD)、自然相关财务信息披露工作组(TNFD)、可持续发展会计准则委员会(SASB)关于房地产行业披露内容及IFRS S2的建议。在编制本报告时,我们遵循GRI推荐并在香港交易所《ESG守则》中概述的报告原则,确保信息的准确、平衡、清晰、可比、完整度、可持续性背景、及时性和可验证性。如果中英文版本之间存在任何差异,以英文版为准。

“[关键绩效摘要](#)”部分概述了我们在2025年取得的可持续发展成果。有关披露准则、方法、假设和计算参考的信息已清晰说明。在合理可行的情况下,我们采取前后一致的方法进行关键绩效数据计算,若因计算方法不同影响可比性,我们会附加备注说明。

为便于查阅,本报告在“[附录](#)”中提供了“内容索引”。该索引有助于读者获取与我们可持续发展相关的表现和信息。阅读本报告时,建议与瑞安房地产《二零二五年度年报》中的“可持续发展”章节、[瑞安房地产官网](#)的“企业管治”和“可持续发展”专篇一并阅读。

范畴与边界

本报告的内容和绩效指标只涵盖我们运营控制范围内的项目。相关项目详列于瑞安房地产[《二零二五年度年报》](#)。

对于重大可持续发展议题在财务及非财务层面的不同影响,我们已系统梳理每个重大可持续议题与瑞安5C可持续发展战略的核心要素的关联性及其各自的影响领域(内部、外部或两者兼有)。更多详情信息,请参阅“[重要性评估](#)”章节和附录“[核心重要性议题分析](#)”。

审核与批准

本报告已经过可持续发展委员会审核,并于2026年3月26日获得董事会核准。

联系和反馈

您的反馈对我们的持续改进非常重要。如对我们的可持续发展表现及本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

瑞安房地产(股份代号：272)成立于2004年，是中国领先的城市发展解决方案提供者，主要业务分布于全国多个核心城市，专注于物业开发、物业投资及管理两大核心业务板块。作为开发和运营卓越可持续社区的先锋，公司充分发挥城市更新与商业创新的优势，将文化、社交和可持续理念融入城市发展血脉中，不断激发城市生命力，并凭藉旗下著名品牌“新天地”和“翠湖天地”，实现人们对品质生活的不断追求和想像。截至2025年12月31日，瑞安房地产在中国多个主要城市的核心地段拥有总建筑面积达720万平方米的土地储备。旗下全资子公司瑞安新天地，是公司的物业投资及管理机构，亦是上海最大型的私营商业物业管理者之一，包括旗舰项目“上海新天地”在内，目前在上海管理总值达人民币790亿元的商业物业。

瑞安房地产于2006年10月4日在香港交易所上市。同时也被纳入多个重要指数，包括恒生综合行业指数—地产建筑业、恒生综合小型股指数、彭博行业研究中资地产股指数，以及彭博ESG数据指数。

企业愿景

新可能·新天地

企业使命

成为中国领先的城市
发展解决方案提供者

我们的定位

开发和运营卓越
可持续社区的先锋

瑞安精神

尽善创新、诚信谦勤





主席寄语

过去一年，中国房地产行业在持续深度结构性调整中，面临复杂而严峻的挑战。然而，随着消费者及投资者对高品质、绿色及健康为本的环境需求日益增长，我们不仅将这段时期视为需要应对的逆风，更视其为一场意义深远的变革机遇。我们始终坚守以人为本的价值观，持续增强韧性，为我们旗下的社区注入创新活力。

以可持续社区为核心使命

凭借数十年的城市更新经验，我们深知可持续发展并非可选项——它已融入我们的基因，是我们打造恒久社区的根本，更是我们独特的竞争优势。我们设计并运营低碳、兼具韧性和文化活力的社区生态，既能有效抵御未来风险，保障我们的社区及资产价值，亦能为在其生活与工作的人们培养更深厚的归属感。藉此，我们为所有利益相关方创造长期价值。

顺应这一理念，我们将“新天地”从商业品牌战略升级为社区品牌，标志着我们从传统开发商向综合城市解决方案提供者的深刻转型。以可持续发展为根基，“新天地”所承载的社区，既致敬历史，亦繁荣于当下，更具备与未来同频演进的能力。

罗康瑞
主席





主席寄语

践行5C支柱，构建更美好的社区

我们持续将5C可持续发展战略转化为具体行动。其中一个核心重点，是提升我们社区应对气候变化的韧性。在符合1.5℃温控目标的科学碳目标指引下，我们稳步推进减碳路径，并制定《瑞安房地产气候变化物理风险韧性与适应性导则》，将其纳入项目开发运营标准体系，防范气候灾害对我们资产的潜在影响。运营层面，集团范围内可再生能源电力使用比例稳定保持在35%。这些扎实的努力取得显著成效：与2019年基准相比，范围1及范围2碳排放强度下降57%，范围3租户碳排放强度下降32%。同时，通过持续优化废弃物分流、水资源管理及倡导绿色出行，我们切实保障社区健康福祉，增强面向未来的适应力。

在瑞安房地产，可持续发展亦包含鲜活的文化。我们以“在地新生”为核心理念，用当代语言重新诠释传统文化，塑造差异化社区特色。我们的社区持续作为文化交流的活力平台——蟠龙新天地及岭南新天地的“新嬉游园”便是生动例证：传统在此被重新诠释，融入现代都市生活。而作为城市更新领域的先锋，我们深信分享专业知识能驱动变革。2025年，我们圆满结束与同济大学为期三年的人才培养合作项目，共同发布逾60项项目成果，进一步巩固双方在可持续城市发展及文化保育方面的共同承诺。与此同时，通过“燃冉”青年艺术家孵化计划培育青年人才，并推出全新的“新天地GREENOVATORS”租户可持续参与计划，我们在各个社区中构建起一个多元共创的生态，同步激发文化活力与可持续创新。

建设可持续社区，必先巩固内部根基。安全始终是我们不容妥协的底线——2025年，我们实现了承包商

零工伤事故率，显著优于既定目标。我们亦持续投资于员工成长，通过全员培训计划实现人均47小时培训时长；持续运行的员工关怀平台，以及“iFamily爱与陪伴”计划，助力员工全面发展、追求卓越。稳健的治理框架是我们实现这一切的基石。通过修订《风险管理政策》及更新《违规举报政策》，我们确保诚信文化与我们所打造的优质社区品质相匹配。

展望未来

我们的持续努力继续获得市场与权威机构的认可。2025年，我们的GRESB评级提升至五星；香港品质保证局可持续发展评级及研究表现提升至AA级；并再度入选CDP“A级企业名单”。此外，我们亦荣膺上海美国商会2025年可持续和社会责任领导力奖的“年度减碳奖”，以及香港会计师公会“2025年度最佳企业管治与ESG大奖——最佳可持续发展机构奖”。

我们虽为这些荣誉感到自豪，但目光始终坚定地投向未来。展望2026年及更长远未来，我们将持续推进新天地社区发展，而可持续发展始终是我们前行的方向。我们致力于塑造人与自然、文化和谐共生的繁荣生态，让深厚的历史底蕴持续激发未来城市和下一代的发展。

罗康瑞

主席

香港，2026年3月26日





2025绩效一览

围绕5C支柱的关键成果和绩效表现

社区

- 发布全新“新天地”社区品牌，创新推出四类灵活适配的社区模式，作为城市发展综合解决方案
- 蟠龙新天地荣获2025年城市土地学会亚太区卓越奖，并获文化和旅游部评为国家级旅游休闲街区；鸿寿坊荣获上海城市更新优秀实践案例之“优秀奖”
- 建立全面的产品可持续发展标准，将可持续发展理念融入社区开发及运营全过程
- 《绿色公约》签约率：餐饮租户达100%，零售租户达98.6%，办公租户达98.4%；推出“新天地GREENOVATORS”租户可持续参与计划，携手10家先锋租户共创可持续发展生态
- 为办公租户在21,000平方米租赁空间内实施循环家具装修解决方案；三年累计为35家租户提供免费能源审计，协助提升能源效益
- 将YEAHH PARK打造为活力生活生态平台，携手逾150个社群团体举办超过700场活动，吸引逾10万人次参与，共同拥抱健康活力的生活方式



环境

- 与2019年基准相比，范围1及范围2碳排放强度降低57%，范围3租户碳排放强度降低32%
- 集团范围内可再生能源电力使用比例保持在35%；太平洋新天地T1及T2大厦安装逾1,000平方米屋顶太阳能光伏板
- 通过采用隐含碳排放更低的建材(包括混凝土、水泥、钢筋及钢材)，实现隐含碳减排15,645吨
- 制定《瑞安房地产气候变化物理风险韧性与适应性导则》，将气候适应性融入项目全生命周期，为旗下资产抵御未来气候物理风险做好准备
- 逾98%的现有资产(按建筑面积计算)获得至少一项绿色或健康建筑认证；2025年新增12项绿色及健康建筑认证，其中五项为运营阶段认证
- 在召楼新天地试点整体生态规划，通过划定生态分区与廊道，保障水乡生态环境和功能，提升社区城市生物多样性





2025绩效一览

文化

- 在蟠龙新天地及岭南新天地举办“**新娱游园**”系列活动，通过光影艺术展览和传统曲艺表演，吸引逾六百万游客参与，焕新在地文化，创造节日记忆
- 2025年“新天地艺游季”呈献逾80场演出，吸引**160万**游客参与，以艺术与创意深化邻里纽带
- 圆满结束与同济大学为期三年的“城市更新人才培养特别项目”，将专业经验提炼为**700页**行业教学资源
- 将历史悠久的东台路街区改造为8.4万平方米鲜活灵动的艺术展廊，将16扇门转化为“**东台集珍**”，重新诠释该地区的历史文化特色
- 通过为期三年与尤伦斯当代艺术中心(UCCA)联合发起的“**燃冉**”青年艺术家孵化计划培育逾**50位本土青年艺术家**，并以新天地东台里的街头展览作为收官之作



关爱

- 自2022年以来，董事会女性成员占比由27%提升至**40%**
- 向每位员工提供平均**47小时**的培训
- 实现承包商每千人工时零安全事故率；**100%**员工完成职业健康与安全培训
- 贡献员工志愿时长**13,719小时**，慈善捐款总额逾210万元人民币
- 逾**25%**的员工司龄超过十年，体现团队的长期凝聚力



企业管治

- 荣获香港会计师公会颁发的“**2025年度最佳企业管治及ESG大奖—最佳可持续发展机构奖**”
- 通过2025年度供应商与承包商论坛，为**160家核心供应链**合作伙伴开展外部商业道德培训
- 举办了20场面向内部员工的商业道德与风险管理线下培训，并提供了关于负责任营销及《反海外腐败法》合规的在线课程
- 完成更新《违规举报政策》，并对《风险管理政策》进行全面审阅
- 个人信息安全管理体系再次获得**ISO 27001/ISO 27701**认证





2025绩效一览

秉承我们对可持续发展的坚定承诺，瑞安房地产制定5C可持续发展战略框架的量化目标。我们非常高兴在此公布瑞安房地产2030可持续发展目标目前所取得的进展：

支柱	2030主要目标	2025财年进展
社区	<p>90%</p> <p>到2030年，顾客/住户满意度比例超过90%</p>	<p>95%</p> <p>2025年顾客/住户整体满意度达95%</p>
	<p>100+</p> <p>到2030年，每年在我们所有运营资产中策划活动100+场</p>	<p>102场</p> <p>2025年在我们所有运营资产中策划的活动场次</p>
	<p>150家</p> <p>到2030年，通过孵化项目或创业社区支持的创新人才或初创企业达150家</p>	<p>215家</p> <p>至2025年底支持的创新人才或初创企业数量</p>
环境	<p>62.4%</p> <p>到2030年，范围1及范围2温室气体排放强度比2019年基准年降低62.4%</p>	<p>57%</p> <p>相比2019年基准的下降值</p>
	<p>22%</p> <p>到2030年，范围3下游租户温室气体排放强度比2019年基准年下降22%</p>	<p>32%</p> <p>相比2019年基准的下降值</p>
	<p>20%</p> <p>到2030年，运营能源强度比2019年基准年降低20%</p>	<p>18%</p> <p>相比2019年基准的下降值</p>
	<p>20%</p> <p>到2030年，运营用水强度比2019年基准年降低20%</p>	<p>38%</p> <p>相比2019年基准的下降值</p>
	<p>45%</p> <p>到2030年，运营废弃物分流率达到45%</p>	<p>42%</p> <p>2025年运营废弃物分流率</p>



2025绩效一览

支柱	重要目标	2025财年进展
关爱	40小时 到2030年，员工每年平均培训时长达到40小时	47小时 2025年员工平均培训时长
	150,000小时 到2030年，实现员工志愿时长累计超过150,000小时（和2019年相比）	225,517小时 自2019年起累计员工志愿时长
企业管治	100% 集团所有业务部门全体员工100%贯彻执行《行为与商业道德规范》	100% 覆盖
	100% 承包商(施工)和供应商(运营)100%认可并执行《供应商行为守则》	100% 覆盖

可持续发展评级绩效

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2025年在以下基准和指数中取得显著绩效。

评级机构	2025 ESG 评级表现
	CDP A级企业名单—气候 A级企业名单—供应商合作评估
	全球不动产可持续发展评级体系(GRESB) 5星(只限SCOVI)
HKQAA	香港品质保证局可持续发展评级与研究 AA
	恒生可持续发展企业基准指数 成份股

1 瑞安房地产核心+办公楼投资平台。



可持续发展战略

中国可持续发展图景

2025年，中国持续加速向高质量、低碳经济发展转型。在宏观层面，国家通过宣布更新的国家自主贡献，加强了气候承诺，引入了新的2035年中期目标：即在排放达峰基准上，将全经济范围的温室气体净排放量降低7%至10%。与此同时，环境、社会及管治信息披露的监管预期也变得更加清晰。继2024年发布《企业可持续披露准则——基本准则（试行）》后，中国财政部及其他国家主管部门于2025年12月发布了《企业可持续披露准则第1号——气候（试行）》。这些框架共同为中国可持续发展信息披露构建了全面的路线图，利用强制性披露机制推动企业切实采取气候行动并承担责任，为迈向2030年做好准备。

在建筑环境领域，国家政策日益聚焦于城市更新及现有社区的品质提升。2025年出台的新指引为改造老旧小区提供了更大的政策与财政金融支持。这与住房和城乡建设部倡导的建设“好房子、好小区、好社区、好城区”的要求高度契合。新制定的“十五五”规划进一步强化了这一“人民城市”的愿景，将可持续发展提升为国家发展的核心支柱。该规划倡导建设安全、环保、智能的住房，并以全生命周期安全管理及全社会向低碳生活方式的更广泛转型作为支撑。

这些不断演进的监管及市场动态，充分印证了瑞安房地产长期坚持的商业模式的正确性。依托我们的5C可持续发展战略，我们正主动将这些国家重点事项融入项目的全生命周期。作为领先的城市发展解决方案提供者，我们通过设计以人为本、功能混合的社区，并开展完善的城市更新项目，积极响应高品质发展的号召。此外，为配合国家对气候适应及信息披露的更高要求，我们已将《瑞安房地产气候物理风险韧性与适应性导则》全面纳入开发流程，确保我们的资产具有韧性、合规性，并为未来做好充分准备。





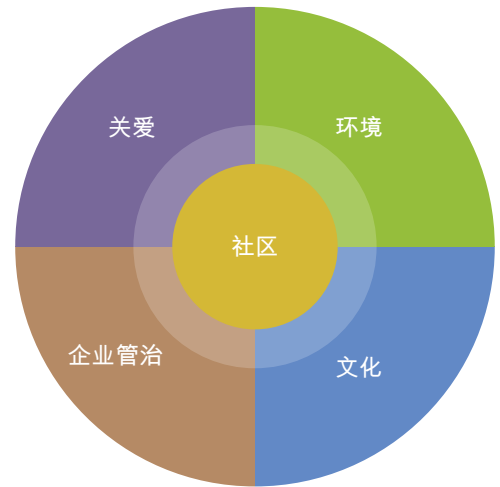
瑞安房地产5C可持续发展战略

自成立以来，瑞安房地产始终致力于成为开发与运营卓越可持续城市社区的先锋。我们的业务模式平衡财务成功与对可持续发展的坚定承诺，为环境与社会创造积极影响，并为当地和社区作出经济贡献。可持续发展是我们运营的重要基石，也是我们致力“成为中国领先的城市发展解决方案提供者”的企业愿景的核心组成部分。

2020年，我们正式启动了为期十年的5C可持续发展战略。该战略由五个支柱组织而成，包括社区(Community)、环境(Clean)、文化(Culture)、关爱(Care)及企业管治(Corporate Governance)，将我们对可持续发展的承诺拓展至传统的ESG框架之外。基于2022年的战略评估，我们形成了新版的5C可持续发展策略，进一步强化“社区”支柱的核心地位，以契合我们的企业使命与定位。在5C可持续发展战略的指引下，我们倡导三重底线原则，将环境保护、文化活力、社会公平和道德管治融入我们运营的方方面面。

我们的5C可持续发展战略绘制了一份全面的路线图，明确了短期、中期及长期的清晰、可衡量目标，指引我们在2030年前有效实现可持续发展愿景。2025年，我们全面回顾了5C可持续发展战略的实施进展，并为未来三年制定了清晰的执行计划。我们正稳步迈向2030年可持续发展目标的实现。

有了坚实的可持续发展基础，我们正系统性地将5C可持续发展战略融入开发及资产管理流程。从总体规划、建筑设计、材料采购、工程施工到资产运营，我们将可持续发展考量严谨贯穿于各个环节，这对于将我们战略承诺转化为切实的、可量化的实际成效至关重要。



社区	环境	文化	关爱	企业管治
<p>愿景：</p> <p>塑造富有归属感与凝聚力的社区和社群生态，使之可持续蓬勃发展。</p>	<p>愿景：</p> <p>向净零排放迈进，并打造健康、节能、资源可循环且具有气候韧性的社区。</p>	<p>愿景：</p> <p>展现在保育、传承和活化本土文化领域的领导力，焕发社区的文化活力，营造社区文化特色，鼓励社区文化多样性，激活社区创造力。</p>	<p>愿景：</p> <p>为我们的员工打造安全、健康、共融的环境，增进福祉，支持员工全面整体发展并众志成城贡献社会。</p>	<p>愿景：</p> <p>坚守商业道德，坚持高水平风险管理，成为值得所有利益相关方信赖的合作伙伴。</p>
<p>重点任务：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 总体规划和开发 • 社区精神与福祉 • 社区活力 • 可持续生活工作方式 • 可持续智能科技 	<p>重点任务：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 减少碳排放 • 气候变化适应性 • 城市生物多样性 • 健康社区与建筑 • 自然资源管理和循环经济 	<p>重点任务：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 本土文化传承和焕新 • 本土文化创意和创意人才 • 文化交流 	<p>重点任务：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 人才发展 • 员工健康、安全和福祉 • 多元和包容 • 为社会创造共享价值 	<p>重点任务：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 可持续发展管治和透明度 • 应急预案和风险缓解 • 在商业运营和供应链管理中，恪守最高标准的职业操守

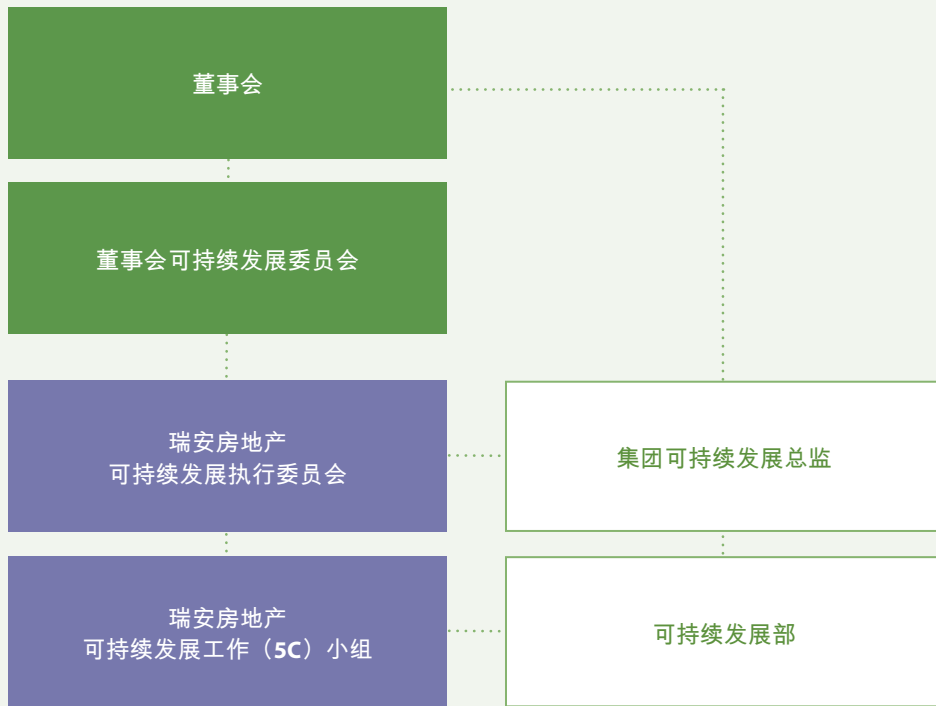


可持续发展管治

在瑞安房地产，我们充分意识到有效的可持续发展管治必须始于董事会及管理层。一个稳健的治理框架，对于将我们的5C可持续发展战略融入瑞安的企业文化、运营实践和商业关系至关重要。为确保5C支柱的战略协同，我们建立了清晰的责任机制，从董事会至运营团队，均明确了角色分工及跨部门职责。

董事会声明

我们相信，稳健的管治有助于形成道德行为文化，同时尽可能将业务风险降至最低。为此，我们建立一套全面的企业管治框架、内部监控和风险管理体系，确保我们诚信营商。我们已将管理和监督与可持续发展相关事宜的方针融入我们的业务战略中，把可持续性发展理念纳入日常运营中。



我们的可持续发展管治架构



- **董事会**承担公司可持续发展工作、风险管理及内部控制的全面和集体责任，履行其管治职责。通过管理层及专门委员会的定期汇报，董事会评估业务当前及新增风险(包括与可持续发展相关的风险与机遇)，优化战略指标及目标，并确保已制定适当缓解措施以管理这些风险。
- **董事会可持续发展委员会**为董事会提供直接支持，负责提议并监督5C可持续发展战略的实施。委员会就企业可持续发展的重点事项、目标及举措提出建议，并监督整体可持续发展绩效，确保其与公司业务运营保持一致。
- **可持续发展执行委员会(SD EXCOM)**由公司副主席、行政总裁(CEO)、执行董事、高级董事及集团可持续发展总监(CSO)组成，每季度召开会议审议可持续发展关键绩效指标的进展情况，应对新兴的可持续发展议题，并就可持续发展与业务运营的协同作出决策。
- **集团可持续发展总监**负责可持续发展融入公司战略，并指导**可持续发展部门**制定集团可持续发展战略及政策。可持续发展部门为相关部门提供技术解决方案，统筹协调内外部可持续发展沟通及培训事宜。同时监督集团短期至长期可持续发展目标方面的整体进展。

- **5个跨部门工作小组(5C小组)**及各业务单位负责5C可持续发展目标的运营层面实施。5C小组协调现场执行工作，确保跨部门协作无缝衔接。

我们已采取关键措施，通过将可持续发展绩效指标与高管薪酬直接挂钩，以强化可持续发展管治与责任机制。涵盖碳减排、员工健康与安全、人才发展及多元和包容等领域的可持续发展关键绩效指标(KPIs)，已与核心管理团队及相关管理人员的薪酬挂钩，包括行政总裁、首席财务官、可持续发展总监及可持续发展执行委员会成员，以及瑞安房地产及其子公司丰诚物业管理和瑞安建筑的部门负责人和项目主管。

我们的可持续发展管治框架彰显了集团将领导力及决策与可持续发展目标深度契合的重视，监督战略在各业务部门的落地实施，强化了各层级目标设定和汇报机制的有效性。我们认为，董事会和管理层在可持续发展方面的领导对于将可持续发展管理和表现融入我们的企业文化、运营实践及业务关系中至关重要。



利益相关方参与

在瑞安房地产，我们始终致力于与利益相关方就可持续发展议题交流意见。这种互动不仅限于信息披露，更包含双向沟通机制，通过及时了解和回应利益相关方的期望，将其反馈直接纳入战略规划。这一协作方式是我们构筑可持续商业发展的协作基石。

我们已识别九个重要利益相关方群体，他们对我们的运营表现有显著的双向影响关系。

我们的主要利益相关方	沟通渠道	我们关系所体现的价值
政府和监管机构	<ul style="list-style-type: none"> · 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 	环境和土地征用等国家政策极大地影响我们的运营方式和未来的业务战略。与所有级别的政府机构之间的良好合作关系对我们的业务成功以及可持续发展举措至关重要。
股东	<ul style="list-style-type: none"> · 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。我们积极倾听股东的声音，确保我们的共同利益保持一致，并将公司发展成为能够经得起未来考验、具有韧性的企业。
租户和顾客	<ul style="list-style-type: none"> · 调查 · 客户服务移动应用 · 社区活动 · 联合项目 	租户与顾客推动我们提供可持续和负责任的产品和服务。可持续发展的参与增强他们的忠诚度，同时能提高我们的服务素质和品牌形象。我们优先考虑他们的需求，以满足他们不断变化的需求。
投资伙伴	<ul style="list-style-type: none"> · 可持续发展评级机构 · 访谈和会议 · 新闻简报 · 活动 · 投资者日 	投资者们仔细审查我们在可持续发展上的表现和影响力。他们是我们管理资产的共同拥有者，理解他们的关注对我们的合作和一致性至关重要。
联合开发商	<ul style="list-style-type: none"> · 行业活动 · 联合项目 · 多重利益相关方会议及研讨会 · 项目会议 	我们与联合开发商的合作基于我们对可持续发展和创新的共同承诺，并推动我们朝着更好的建筑环境的共同愿景前进。我们致力于推进可持续发展，通过合作克服挑战，促进共赢。



我们的主要利益相关方	沟通渠道	我们关系所体现的价值
供应商和承包商	<ul style="list-style-type: none"> 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 	我们的供应链会产生深远的环境和社会影响。通过令供应商和承包商参与我们的5C可持续发展战略，有助于我们创造共同价值和扩大在可持续发展上的影响力。在可持续发展目标上的合作是我们战略成功的关键。
员工	<ul style="list-style-type: none"> 员工大会 管理层年度会议/专案例会 行政人员面对面活动 培训课程 论坛 调查和访问 	员工是我们业务的核心和5C可持续发展战略的关键参与者。我们倾听员工的声音、需求和想法，才能够聘请和保留最优秀的人才，实现我们的可持续发展目标。
社会大众	<ul style="list-style-type: none"> 媒体报导 设计媒体 企业广告 公司网站 可持续发展报告 	维持一个正面的公众形象和获得公众认可，是达成我们的可持续发展目标的基础。我们与公众交流并响应他们的关注和需求，确保我们得以履行企业使命，实现愿景。
媒体	<ul style="list-style-type: none"> 公司网站 媒体报导 采访 	我们通过主流新闻和信息渠道与媒体互动，提高公众对瑞安的绿色议题和可持续发展的认识。

本报告年度，公司委任独立顾问进行利益相关方的参与调查和访谈工作，以确保对话公平、透明。在其协助下，我们与内部利益相关方进行了12场深度线下访谈，并组织内外部利益相关方的线上调研。这些互动不仅帮助我们了解各方对5C可持续发展战略的认知，更对有效识别提升瑞安房地产未来投资吸引力和规避未来风险的机遇起到了关键作用。

各部门持续收集利益相关方反馈，并视需要通过5C小组向可持续发展委员会及可持续发展执行委员会系统性地提出相关事宜。可持续发展委员会亦会按需要向董事会提供意见。



重要性评估

稳健的重要性评估流程对于我们识别与公司运营、发展及利益相关方最密切相关的可持续发展议题，并进行优先排序至关重要。我们每年审视与业务运营相关的ESG议题，并与利益相关方沟通，以了解我们的可持续发展绩效在多大程度上符合其期望。以下是我们方法的概要说明：

第1步：议题识别	第2步：排序	第3步：核实
<ul style="list-style-type: none"> 重新审视瑞安房地产上一年度的重要性议题，并参考国际报告框架、行业最佳惯例及相关的新兴可持续发展报告趋势。 识别和确定可持续发展议题的初步清单。 	<ul style="list-style-type: none"> 收集利益相关方的反馈意见，征求他们关于对环境、社会和经济产生最大影响的可持续发展议题的看法。 为更好地了解同行业的披露惯例，我们通过行业基准分析为可持续发展议题优先次序的设立提供依据。 	<ul style="list-style-type: none"> 可持续发展执行委员会审查并确认用于报告和战略制定的重要性议题清单。

双重重要性评估

去年，我们采用了双重重要性评估体系，既考虑可持续发展议题的财务重要性(议题对我们业务的经济影响)，也评估其影响重要性(公司的运营对社会和环境的影响)。

2025年，我们审议了重要性评估结果，并重新评估了战略重点优先事项。我们确认，重大可持续发展议题仍与行业趋势及最佳实践保持一致。为更精准地反映生物多样性考量在密集城市环境中的应用方式，并与瑞安房地产运营最相关的可持续发展影响相契合，我们已将“生物多样性”这一重要性议题更名为“城市生物多样性”。

社区

- 地方经济发展贡献
- 创新与创业
- 总体规划
- 社区贡献和参与
- 租户与客户的参与
- 租户与客户的福祉与安全

环境

- 缓解和适应气候变化
- 能源效率和排放管理
- 绿色和健康建筑
- 绿色能源
- 城市生物多样性
- 废弃物管理
- 节约用水

文化

- 文化创意与艺术表达
- 国际文化交流
- 传统文化焕新
- 城市更新与历保建筑活化利用

关爱

- 多元与平等机会
- 员工福利
- 职业健康与安全
- 人才吸引、留任与发展

企业管治

- 职业操守与反贪污
- 网络安全和数据隐私
- 产品/服务质量和责任
- 风险管理
- 供应链管理

有关通过双重重要性评估识别出的、对瑞安房地产业务运营、环境、社会及经济具有最显著影响的核心重要性议题的详情，请参阅附录“[核心重要性议题分析](#)”。

社区



2025年关键成果



发布全新“新天地”社区品牌，创新推出四类灵活适配的社区模式，作为城市发展综合解决方案



蟠龙新天地荣获2025年城市土地学会亚太区卓越奖，并获文化和旅游部评为国家级旅游休闲街区；鸿寿坊荣获上海城市更新优秀实践案例之“优秀奖”



建立全面的产品可持续发展标准，将可持续发展理念融入社区开发及运营全过程



《绿色公约》签约率：餐饮租户达100%，零售租户达98.6%，办公租户达98.4%；推出“新天地 GREENOVATORS”租户可持续参与计划，携手10家先锋租户共创可持续发展生态



为办公租户在21,000平方米租赁空间内实施循环家具装修解决方案；三年累计为35家租户提供免费能源审计，协助提升能源效益



将YEAHH PARK打造为活力生活生态平台，携手逾150个社群团体举办超过700场活动，吸引逾10万人次参与，共同拥抱健康活力的生活方式



社区是我们5C可持续发展战略的核心。我们不仅开发物业，更致力于营造可持续的社区，使之既繁荣于当下，更兴盛于未来。我们在总体规划和培育创新的创业生态方面保持行业领先，并积极携手合作伙伴，将健康与可持续发展的理念深深植根于我们提供的每一项产品与服务之中，以打造能够创造长远价值的生活空间。

今年我们迈出了关键一步，将“新天地”从商业品牌焕新升级成综合性社区品牌。这一转型为城市生活开启了全新可能，将健康、安全与可持续发展的理念，植根于未来城市的肌理之中。

社区品牌焕新升级

随着中国城市发展从快速扩张转向高品质更新，我们也在与时俱进。2025年，我们将“新天地”从商业品牌升级为综合性社区品牌，进一步强化了中国领先城市发展解决方案提供者的角色。此次品牌焕新旨在重塑社区身份认同，同时探索未来城市生活的更多可能，培育能够回应现代城市复杂挑战的社区。

以“生活总有新天地”为核心价值主张，品牌焕新围绕超复合社区生长新可能、在地新生的文化新可能、碰撞灵感的创意新可能和绿色可持续发展的新可能为四大支柱展开。通过持续的空间营造、内容创生和服务体验，我们致力于打造能够不断演进、生生不息的社区。



新天地社区品牌焕新发布

为将这一愿景落地，我们创新推出四类灵活适配的社区模式：**城市地标社区**、**区域中心社区**、**城市微度假社区**和**知识创新社区**。这一多元化的社区发展解决方案，使我们能够更精准地回应不同人群、地域特征及城市发展阶段的差异化需求。可持续发展理念贯穿于每一种模式的细节，确保我们的社区在设计之初就具备以人为本、环境友好及气候韧性的特质。通过有机融合住宅、办公与文化生态，我们重新定义城市生活的无限可能，为未来城市生活打造卓越范本。

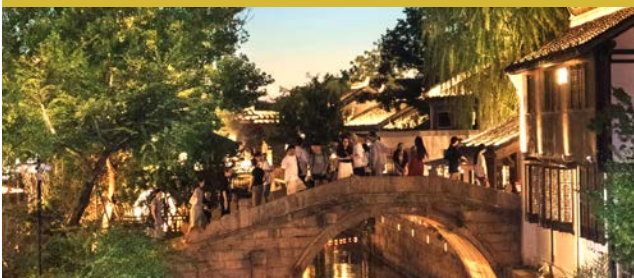
城市地标社区



区域中心社区



城市微度假社区



知识创新社区





新天地东台里：上海新天地的新成员



新天地东台里：东台好市

由瑞安房地产开发与运营的上海新天地，一直是城市肌理保育的先行者。我们从活化利用历史建筑起步，重新诠释城市的历史与灵魂。这一理念始于对上海石库门街区的尊重与再创造，随后逐步延伸至全国多个主要城市，始终在文化遗产、社区福祉与现代城市发展之间寻求平衡。

2025年，我们迎来一个重要新篇新的里程碑——**新天地东台里**正式开幕。这里曾是上海熙攘的古玩花鸟市场之心脏，承载着百年市井的鲜活气息。如今，我们将这片8.4万平方米街区重新构想为一座兼具历史记忆与当代活力的城市地标，将老城厢的独特韵味，编织进当代的都市生活之中。

新天地东台里采用开放式的“街区+盒子”布局，打造一个融合美学、生活与文化的多感官目的地，构筑综合高品质生活体验。这里引入了多项中国首创概念，包括人工智能融合的影院及娱乐体验。通过创新的城市更新手法，新天地东台里不仅实现了场域的焕新，更将城市的历史底蕴与崭新的活力脉动重新连接。

随着**太平洋新天地T1和T2大厦**在2025年启用，我们为社区新增了高品质、可持续的办公空间，吸引了一批全球领先企业入驻，进一步强化区域的综合功能。与此同时，我们通过“东台集珍”、“新天地艺游季”等系列文化与社区活动，持续激活公共空间，强化社区连接与文化传承，真正让更新后的街区“活”起来。



新天地东台里和太平洋新天地T1大厦



总体规划和开发

自瑞安房地产成立以来，我们始终坚持以总体规划为抓手，致力于打造包容、有活力、高品质的可持续城市社区，以成为卓越可持续城市社区的先锋为目标。对我们而言，一个真正可持续的社区，从来都不只是建筑的集合，而是一个让人们愿意在此扎根生活、成长、并实现自我价值的家园。

瑞安可持续社区发展九个原则

社区导向的城市开发

多功能复合

便捷的公共交通连接

适宜步行的道路和街区

创造地标

打造富有特色和活力的公共空间

尊重当地文化

分期开发促进成功

可持续发展与健康生活方式

我们的总体规划方法建立在瑞安可持续社区发展九个原则之上。这些原则源于数十年的实践与沉淀，为我们城市更新与社区发展提供了系统而务实的框架。我们相信，一个精心规划的社区，应当是功能复合、尺度宜人的邻里空间——既有鲜明的场所感，也能唤起归属感与幸福感，并随着时间推移，不断生长、变得更加坚韧而美好。

而对于我们而言，公共空间正是实现这一愿景的关键载体。2024年，我们发布了《瑞安绿色公共空间包容性设计指引》，并将其应用于所有总体规划项目。该指引聚焦五大关键人群——长者、母婴、儿童、残障人士及养宠人士，从无障碍通道、母婴室配置到宠物友好区域等细节，提供清晰、可落地的设计标准。此外，我们通过定期调研，收集居民和访客关于无障碍与包容体验的真实反馈，并据此优化改进，让我们的社区不断贴近居民的真实需求。

奉贤南桥天地

依托总体规划优势，推动城中村更新改造

奉贤南桥天地以“重塑日常生活方式”为愿景，探索面向未来的社区形态。项目延续蟠龙城中村成功的改造经验，将住宅、商业与公共服务有机整合，构建一个兼具生活气息与文化活力的复合型社区。项目不仅是城市更新的代表性实践，也为生态友好、宜居且具备韧性的社区发展提供了可参考的范式。

项目以浦南运河滨水空间为核心，采用以公共空间为导向的整体规划策略，对奉贤南桥原有老旧片区进行系统性更新。一条全长约1.2公里的滨河公园将作为生态与社区活动的主轴，把传统的线性绿带转化为连续多样的滨水空间序列，既承载日常休憩与社交活动，也同时融入生物多样性与气候适应设计。而绿色廊道将延伸至各个居住组团内部，实现居民步行五分钟即可抵达开放、可用的绿地空间，鼓励低碳健康的生活方式。街道则被重新定义为宜人的绿色公共界面：在保留原有成龄乔木的基础上，构建连续的林荫步行系统与细密的街区肌理，不仅提升步行体验，也自然促进邻里交流与社区联结。



奉贤南桥天地滨水公共空间

通过在规划、设计及后续运营全周期中对公共空间的统筹协同，奉贤南桥天地进一步践行了瑞安以“场所营造”为核心的城市更新理念，在提升生态环境质量的同时，持续滋养社区的福祉与长期活力。



将可持续发展融入社区与产品

为在全生命周期中贯彻可持续发展理念，我们于今年制定了《瑞安房地产产品可持续发展标准》。这一统一框架将适用于我们的社区模式及建筑产品。其中，社区标准明确了总体规划阶段必须融入的可持续发展要求，而产品标准则对住宅开发、公共空间及其他类型资产的设计、施工及运营设定了具体指引。两者共同确保可持续发展成为瑞安产品特性与价值主张的核心要素，指引整个开发周期的决策过程。此外，我们审慎选择秉持相同可持续发展承诺的合作伙伴及供应商，并将气候相关考量明确融入所有商业及住宅开发项目的指引之中。

在此基础之上，我们持续致力于获得绿色与健康建筑的双重认证，包括LEED社区认证和WELL健康社区标准，确保社区的环境质量与健康品质得到权威第三方的认可保障。这一理念与我们的城市更新战略一脉相承。所有既往开发地块或工业遗存用地，在重新开发前均会按照国家要求进行详细的环境和生态调研及修复，确保土壤和周边环境条件符合国家最高安全标准。

位于原武昌造船厂工业遗址的武汉长江天地正是这一理念的典范实践。在经过详尽的环境评估与修复后，该片区正转型为一个集办公、酒店、零售及品质住宅于一体的滨水功能复合社区，不仅重新激活了工业旧址的价值，也为武汉市民营造了一个更健康、更可持续的城市环境。



武汉长江天地

社区福祉与精神

营造社区福祉与精神，是我们打造宜居和充满活力社区的愿景核心。我们的实践围绕三大相互关联的支柱展开：健康、自然和包容。这三项原则共同指引我们营造充满活力的环境，切实提升居民生活品质，并为每一位在我们社区中生活与工作的人，培育持久的归属感。

以运动激活社区，倡导健康生活方式

社区的活力来自人的参与。我们相信，真正的健康福祉，始于居民与社区成员成为自身健康生活的主导者。因此，我们的角色不止于提供基础健康设施，更是营造一种鼓励社群团体自发参与、互助共进的氛围，从而培育一种自驱、可持续的健康文化。

而实现我们这一举措的核心载体就是YEAHH PARK——一个激发活力生活方式与社交参与的城市运动社群文化集合平台。它远不止是一系列课程或活动的集合，更是一个赋能社区自组织发展的生态系统。目前，已有超过150个社区运动团体依托YEAHH PARK的场地资源与运营网络，在此发起、成长并持续活跃。平台全年提供700多个活动项目，每月由团体自发组织的运动活动超过70场；此外，2025年还举办30场大型体育赛事和10场运动主题市集，将我们的街区转化为充满动感的城市健康生态圈。

每月由运动团体自发组织的运动活动

>70场



2025年，我们进一步将运动融入社区的多元场景，在零售空间、写字楼大堂和公共空间等场所开展了丰富多彩的活动，让不同群体都能参与其中：

“好YEAHH”运动会 @ 创智天地

为庆祝全民健身日，创智天地举办的“好YEAHH运动会”呈现了融合传统与现代的多元运动体验。活动邀请太极冠军开设课堂，推出创意十足的“cosplay运动”，并组织青少年滑板项目，为不同社群提供展示热爱的舞台，鼓励各年龄段居民拥抱积极、活力的生活方式。



第二届“哈扎劲运动会” @ 瑞虹新天地

为期58天的第二届“哈扎劲运动会”将虹瑞新天地化身为健康生活的聚集地。活动涵盖45个运动项目、逾200场次，从长者日常习练的八段锦，到青年白领热衷的匹克球，让每位社区成员都能找到属于自己的节奏。值得一提的是，活动首次在商业空间举办全国性围棋赛事，将身心健康的追求融入社区精神之中。



新天地东台里和武汉新天地地标垂直跑

在上海与武汉，我们成功将城市地标转化为健康运动的活力载体。近600名选手登上上海太平洋新天地T1大厦58层，而在武汉，2,000名参与者则挑战了376米高的武汉企业天地一号这座滨江地标。活动特别设置支持青少年发展的慈善参赛名额，彰显社群主导型赛事如何同步推动个人健康与社会价值。配合音乐、互动区域与团队协作游戏，两座城市共同营造出欢庆而包容的氛围。



蟠龙新天地的宠物、亲子与运动社群

依托独特的文化与自然资源，蟠龙新天地今年成为围绕宠物、亲子与运动三大主题培育社区的试点典范。从与跳岛合作打造的水上营地，到联合租户推出的户外训练课程，一系列活动精彩纷呈。通过与租户共同举办逾50场社区活动，我们不仅深化了社群互动，更吸引超过13,400名新成员加入社区平台。线上热度同步攀升，与#蟠龙新天地相关话题累计获得超5,400万次浏览，进一步扩大了社区影响力。





营造亲自然的社区体验

在城市持续跃动的脉搏中，自然为人们提供了不可或缺的呼吸空间。正因如此，我们致力于将自然带回城市中心，融入社区居民的日常生活。通过将绿植与花卉编织进商业与社交空间的肌理，我们营造出会呼吸的城市绿洲，倡导一种亲近自然的生活方式，为社区居民创造与自然建立联结的机会。

2025上海国际花展：花开新天地

2025年，上海新天地成为全市瞩目的上海国际花展主会场之一。以“花开新天地”为主题，整个上海新天地化身为一幅生机盎然的植物画卷。我们精心打造了逾20个主题花园，包括世界级的疗愈与艺术景观，打破街道与花园的界限。活动期间日均吸引逾15万人次到访，线上互动量突破千万，充分展现了自然如何成为激发社区活力、驱动全民参与的强大影响力。



花开新天地：2025上海国际花展

在全市花展期间，我们在新天地东台里同步举办了“花语集”专题花市，打造逾6,500平方米的花艺生活空间。花市现场汇集约80万株植物、100余种当季花卉，为公众开启了一场多感官的自然之旅。我们携手70家零售伙伴与36个创意品牌，共同营造沉浸式体验，不仅唤回了该街区作为花鸟市集的历史记忆，也为绿色商业创新树立了新范式。

蔚冉生长花鸟市：瑞虹新天地传统花鸟市场的常设新生



位于瑞虹新天地月亮湾的蔚冉生长花鸟市

如果说花展期间的节日氛围带来了季节性的自然灵感，那么瑞虹新天地月亮湾的蔚冉生长花鸟市则是我们在促进社区福祉之路上的又一重要里程碑。它不止是传统花鸟市场的焕新升级，更是一处倡导亲近自然健康生活方式的宁静绿洲。在这片2,000平方米的双层空间中，我们打造了一个多感官的沉浸式环境，展示逾百种植物、水族动物与异宠。在这里，人们可以慢下来，找回平衡，或与自然世界建立联结。

蔚冉生长花鸟市的核心，是一个绿色消费和小微经济从业者创业的平台。我们为14家花市商户提供了专属空间，让传统从业者与年轻创业者在现代社区环境中共同成长。除了日常运营，蔚冉生长花鸟市还精心策划了丰富多彩的周末花市及节庆主题市集。例如端午节期间，汇集了超过50家植物与生活方式品牌，并辅以时令美食、健康工作坊、民俗游戏与现场表演，让传统节日焕发新生。

蔚冉生长的意义，早已超越物理边界。我们相信，健康源于积极参与，因此将其视为一座活态课堂。我们在2025年共举办了40场多样的活动，包括自然主题课程，内容涵盖植物养护、城市生物多样性到生活美学。参与者不再只是旁观者，而是亲手学习如何将自然带回家，成为自己生活空间的营造者，让亲近自然成为日日践行的生活方式。



社区活力

社区活力是可持续社区生生不息的脉搏。它是一种无形的能量，将物理空间转化为充满生机的场所。我们通过用心的场所营造来构建活力——始于空间设计，终于人际连接。在瑞安可持续社区发展九个原则的指引下，我们打造“15分钟社区生活圈”，让街道、广场与绿地成为激发社交互动的引擎。结合精心策划的零售及文化内容，我们构建了一个自驱的生态系统，在这里，经济活力与社会纽带相互滋养，确保我们的社区既生机勃勃，又韧性十足。

对活力的追求，要求我们持续调整社区的微经济生态，以满足不同居民在不同人生阶段的需求。在瑞虹新天地，我们通过瑞虹坊推出的“笃悠悠的早7辰光”，为年长居民优化配套服务及生活休闲场景。自2025年3月起，我们鼓励19家商户提前营业，契合长者的晨间作息习惯；其中12家合作伙伴更推出了长期的敬老优惠，切实提升日常生活必需品的可及性与经济性。

为进一步促进老龄化与社会共融，瑞虹坊每周举办“辰光早课”系列活动，并搭配多元惠邻服务，丰富长者群体的文化参与、社交互动与身心健康。这些举措不仅增强了本地银发经济的发展，也让瑞虹社区持续成为一处对长者友好、充满活力、包容支持的活力家园。



瑞虹坊早7辰光计划

鸿寿坊：跨代际活力与绿色生活的典范



鸿寿坊食集

鸿寿坊生动诠释了如何以历史遗产为引领的更新，打造一个以人为本的社区枢纽。该项目位于长寿路，将始建于1933年的里弄街区焕新为一个充满活力、适宜步行的“15分钟社区生活圈”。其核心——鸿寿坊食集不止是一个市集，更是整片社区的“公共起居室”：不同年龄段的居民在

此相遇交流、工作或停留。通过为37家小微商户提供成长土壤，鸿寿坊食集不仅延续了街区的烟火气，更成为驱动本地经济与社会联结的双重引擎。

2025年，鸿寿坊进一步升级角色——从社交中心迈向可持续生活方式的倡导者。在2025年“天地绿动生活节”活动期间，这里化身为推广绿色生活方式的舞台：我们举办了“绿色国潮咖啡市集”，并发起一系列低碳挑战，鼓励社区居民通过“打卡”方式参与绿色行动。无论是选择步行减少碳排，还是参与可持续知识问答，环保责任被巧妙转化为轻松有趣的日常体验。

这种将历史文脉、商业活力与社区价值和谐相融的平衡之道，让鸿寿坊在2025年首届上海城市更新优秀实践案例评选中荣获“优秀奖”。它印证了当一个空间拥有如鸿寿坊食集这般坚实的社交内核，并以绿色创新持续注入活力，社区便能自然而然地生长出面向未来的生命力。



可持续生活工作方式

瑞安秉持“生活-工作-娱乐-学习”四位一体的社区理念，致力于凝聚人群，在有机共生的社区生态系统中提升整体福祉。我们积极携手租户、消费者、供应商及利益相关方，共同推动可持续社区的建设。通过提供高品质的建筑服务与开创性的参与平台，我们赋能社区中的每一位成员，协力践行可持续且高效的生活方式与工作解决方案。

提升福祉与可持续生活方式

保障社区中每个个体的福祉，始终是我们的工作核心。我们以严格的内部品质标准为指引，提供安全、健康和环保的服务。我们旗下所有运营物业均由获得ISO 9001认证的**丰诚物业**进行管理，确保运营全程遵循严格的合规与安全规程。为使服务持续契合租户与顾客的需求，我们建立了多维度沟通策略——包括调研问卷、资讯推送及数字平台互动——形成常态化的反馈渠道。同时，我们完善的投诉处理机制确保各类问题都能够被及时、精准地响应与解决。

天地绿动生活节

倡导可持续生活方式，滋养身心健康

我们相信，可持续社区建立在共同行动之上。立足于我们的5C可持续发展战略，我们于2025年四月在五个城市的十个项目中启动了第四届“**天地绿动生活节**”，通过为期一个月的沉浸式体验和跨领域合作，拓展了可持续城市生活的边界。

本次活动的重头戏是“**好绿友**”计划，该活动在iTiandi平台**绿心社区**上线。这项数字活动将可持续生活方式游戏化，邀请消费者参与限时任务——包括步行减碳、使用自带杯、践行绿色消费以及参与低碳问答——赢取“绿心”，用其兑换健康主题奖励。在瑞虹新天地，我们与lululemon、迪卡侬和CASTER等租户合作，将抽象的可持续发展理念转化为多维度的体验之旅，极大地加深了消费者对环保生活方式的认同与参与。

这种使命与趣味之间的协同效应，通过多元化的合作伙伴生态系统得到了进一步放大。在我们的各个项目中，我们与领先的可持续品牌和平台开展了合作，例如小红书“宠物友好计划”、闲鱼和抱朴再生。在创智天地，我们已第八年与四叶草

堂自然学校合作，共同培育当地社区花园；在虹桥新天地，我们与只二和多抓鱼等租户合作，促进循环经济和二手市场的发展。这些联结在社区中扎根，共同推动了可持续发展。

该活动在社交媒体上备受好评，个人的绿色里程碑汇聚成集体的叙事。这种共同的故事讲述，在多个平台掀起了一股数字热潮，总曝光量达15,544,243次。通过将使命与趣味相融合，我们将可持续生活方式从企业目标转化为一种引人入胜的体验——它让我们的租户与消费者凝聚在一起，共同承诺守护未来。



天地绿动生活节@鸿寿坊



租户参与及合作

租户是我们社区中至关重要的伙伴，我们视彼此的关系不仅为一份租约，更是一段共同前行的旅程。秉持“共治共创”的理念，我们携手租户，协力打造充满活力、富有韧性的可持续社区。

为支持这一协作精神，我们采用三种递进式的参与路径，为租户在其可持续发展旅程中的不同阶段提供支持：

 <p>连接</p>	<p>提升意识，鼓励租户加入我们的可持续发展行动</p>
 <p>承诺</p>	<p>由瑞安新天地提供资源与指引，支持租户就关键环境与社会目标作出正式承诺</p>
 <p>共创</p>	<p>确立共同目标，共创和落实可持续解决方案</p>

如今，我们的租户参与已从初期倡导发展为汇聚具体行动的综合生态。2021年，我们启动《绿色公约》，旨在向租户与供应商推广低碳生活与环境责任，鼓励减少废弃物、提升能效与水资源管理，并推动餐饮租户提供健康素食选项的“绿色菜单”。截至2025年，这一倡议迎来里重要里程碑：按租赁面积计算，100%的餐饮租户、98.6%的零售租户及98.4%的办公租户已加入《绿色公约》。

在此基础上，我们于2023年推出行业领先的“深绿租赁”计划，将可持续发展正式纳入与办公租户的合约之中。通过该计划，我们与参与租户共同制定具体行动计划，聚焦节能、塑料废弃物回收及可持续发展主题活动，并设定可衡量的成果指标，辅以激励措施，并嘉奖租户在可持续实践中取得的成就。



与租户合作开展一次性塑料回收行动

为将承诺化为实效，我们鼓励合作伙伴加入“**低碳办公联盟**”。依托这一平台，瑞安整合多方资源，为企业在其租赁周期内提供涵盖可持续金融、专业咨询服务到绿色空间设计的一站式低碳办公解决方案。其中，循环家具装修服务便是这一模式的典范。自2023年以来，该项服务通过回收与再利用，已交付逾4.4万平方米的翻新空间，有力证明了循环经济不仅是一个理念，更是切实可行的商业实践。

2025年，我们进一步推出了“**新天地 GREENOVATORS**”租户可持续参与计划，旨在表彰那些将承诺转化为卓越行动的先锋伙伴。首期计划中，我们携手十家在可持续运营方面已表现突出的先锋租户深度协作。未来，我们将每年围绕低碳运营、资源循环与健康福祉三大核心维度，对参与租户的表现进行评估。表现突出的租户将被授予“GREENOVATORS 可持续租户”称号，成为商业价值与社区责任交融共生、凝聚变革力量的鲜活典范。



新天地GREENOVATORS租户可持续参与计划发布



供应商合作与管理

瑞安房地产致力于推动全价值链的可持续发展，并鼓励供应商恪守同样的标准。目前，我们与超过**7,760家供应商**保持合作，涵盖施工承包商、专业顾问等各类伙伴——他们对于实现瑞安所定义的品质、安全与可持续目标至关重要。我们以清晰的宗旨管理这些合作关系：确保从安保、绿化到专业设备维护等各环节的合作伙伴，均能恪守我们对诚信与卓越的高标准。

负责任的供应商管理，是我们实现可持续发展目标不可或缺的一环。为持续维持高标准，我们已制定清晰的流程与规范。《健康、安全和环境手册》明确了集团在社会与环境方面的期望。自2013年起，集团启用了全面的综合评估体系，确保所有供应商符合集团的可持续发展标准。所有供应商必须遵守《行为与商业道德规范》，该规范已纳入所有合同。我们亦积极欢迎与采用更高标准的承包商与供应商合作，共同推广使用可持续且具成本效益的产品。

为进一步强化商业道德实践，我们在所有施工相关的合同中附加《供应商行为守则》。自2021年起，所有招标及合同文件均须遵守《可持续发展供应商及采购政策》，包括其中对I型环境标志认证的明确要求。通过规范的供应商资格认定、持续的绩效监测以及既定的质量保障流程，瑞安对供应链质量实施结构化监管，确保所有供应商在技术、运营及可持续发展方面，能持续满足集团要求。

我们始终执行严于行业规范和国家法律的企业标准，竭诚追求质量与可持续发展的双重卓越。在项目交付后，我们提供为期两年的综合维保服务，由总部项目管理团队监督维修保养工作。区别于常规物业管理依赖外部承包商的模式，瑞安在质保期内直接负责管道、外立面修缮、电气系统等关键环节的维修监督，确保问题得到及时有效的解决。自2024年起，我们进一步强化可持续实践，引入对低隐含碳材料的严格采购要求，并鼓励供应商达成相关目标。有关低碳材料采购的更多详情，请参阅“[环境](#)”章节。

我们的供应商管理体系严谨而系统。每季度，我们会对一级供应商开展检查与绩效评估，并要求主要承包商监督二级供应商，确保所有ESG相关要求已纳入合同。此外，我们同时委托第三方机构每两个月进行现场检查，并在定期检查和绩效评估中纳入复查机制。通过与供应商及合作伙伴维持稳固关系，我们积极引导他们践行瑞安倡导的价值观与可持续发展理念。供应商与承包商每季度接受评估；在季度评估中表现欠佳者，我们将视情况采取包括终止合作或列入黑名单在内的整改措施。2025年，所有接受评估的供应商均达到了我们的绩效基准。

为提升可持续发展举措的执行效能，我们实施了一套数字化追踪和监控框架。瑞安云筑平台已全面简化我们建筑活动中环境、社会和治理数据的收集流程。该平台每月收集供应商在低碳材料使用、水和能源消耗、空气质量、员工出勤率和安全培训等方面的数据，同时整合实时天气、水电用量和建筑垃圾等指标。这一协作系统提升了供应商ESG绩效透明度，同时增强了供应商的责任意识，显著提高了施工管理效率。

我们亦通过持续培训与能力建设，深化对供应商的支持。针对战略供应商与主要承包商，我们定期组织专项培训，确保其深入理解瑞安的标准与可持续实践。我们的“供应商大会”自2023年启动以来每年持续开展，内容涵盖《供应商行为守则》、质量保障标准，以及瑞安房地产的5C可持续发展战略目标和要求。此外，我们还提供外部培训、隐含碳专题工作坊、在线课程及内部辅导，多维度支持供应商能力提升。对于暂未达标的供应商，我们优先采取建设性指导与能力建设，帮助其提升可持续发展绩效，而非直接终止合作关系。



可持续智能科技

我们坚信，应对当今最紧迫的社会与环境挑战，需要构建一个全新的生态系统——一种通过开放、积极协作来孕育创新解决方案的生态。瑞安致力于成为这一生态的聚合枢纽，为创新者与初创企业提供将前沿研究转化为切实城市解决方案所需的平台与实际应用场景。2025年，我们通过以下行动推进这一使命：

绿色可持续开放实验室

我们与香港科技大学深港协同创新研究院共同发起的“绿色可持续开放实验室”，成功孵化了可乐多绿材科技新代隔热膜解决方案。该方案现已应用于虹桥新天地及鸿寿坊逾1,800平方米空间，在透射70%-75%可见光的同时，预计可阻隔80%-95%的近红外辐射，使室内温度最多降低8℃，制冷负荷减少约20%。为深化这一领域的交流，我们的办公服务平台瑞安办公Shui On WorkX在上海及深圳举办了绿色发展论坛，推动跨行业协作，共同探索可持续转型的新路径。

“碳索合伙人”计划

依托社区规模，我们积极推动区域层面的低碳转型。虹桥新天地与闵行区生态环境局携手，共同启动“碳索合伙人”计划，携手20家入驻企业及“低碳办公联盟”，搭建了一个绿色低碳的展示平台，通过政企社多方协作，我们助力区域践行低碳转型，展示了如何在日常运营中融入环保理念，推动整体社区向更加可持续的方向发展。

全球创新节点网络

InnoSpace发起“Venture Hub全球创新节点网络”，旨在链接全球资源，促进技术与资本的高效流动。通过与VivaTech等领先机构合作，我们在虹桥打造了一个国际化创新平台，帮助国际企业在中国验证并加速其技术应用落地。

绿能先锋实验室

系统化可持续孵化模式下展现出早期成果



首期创新孵化营

2025年6月，GI绿能先锋实验室迎来重要里程碑——首期创新孵化营在上海五角场创新创业学院正式开营。该项目建立了一套系统化、可复制的绿色能源早期孵化模式。为期十天的孵化课程由顶尖学者与行业专家联合授课，共有14名学员参与首期孵化营，其中超过8个项目获得结构化孵化支持。该成果亦获得外部认可，预计将于2026年获得政府奖学金资助，充分体现了对实验室孵化成效与运营模式的肯定。

过去一年，实验室持续强化自身能力建设。2025年，通过组织校园路演、创业大赛专场等九场活动，实验室不断拓宽生态圈，延伸影响力，并发掘出30余个高潜力创新项目。开放日及孵化营结营活动吸引了超过50家生态伙伴与20位专家参与，显著丰富了项目遴选、反馈与导师指导环节。此外，通过与多个创新社群建立合作，实验室扩大了跨社群参与，将GI平台的品牌影响力从杨浦区辐射至更广区域，持续巩固其作为新兴绿色能源创新枢纽的地位。

环境



2025年关键成果



与2019年基准相比，范围1及范围2碳排放强度降低57%，范围3租户碳排放强度降低32%



集团范围内可再生能源电力使用比例保持在35%；太平洋新天地T1及T2大厦安装逾1,000平方米屋顶太阳能光伏板



通过采用隐含碳排放更低的建材(包括混凝土、水泥、钢筋及钢材)，实现隐含碳减排15,645吨



制定《瑞安气候变化物理风险韧性与适应性导则》，并将其融入项目全生命周期，为旗下资产抵御未来气候物理风险做好准备



逾98%的现有资产(按建筑面积计算)获得至少一项绿色或健康建筑认证；2025年新增12项绿色及健康建筑认证，其中五项为运营阶段认证



在召楼新天地试点整体生态规划，通过划定生态分区与廊道，保障水乡生态环境和功能，提升社区城市生物多样性



我们对环境可持续发展的承诺可以追溯到1997年开拓性的上海新天地开发——一个极具历史意义的街区更新开发项目。

我们始终与国家可持续发展战略同频共振，专注于打造充满活力、绿色、健康的社区。我们的环境使命涵盖多个领域：碳减排、气候韧性、健康建筑与社区、循环资源管理、水资源管理及城市生物多样性保护。

减少碳排放

范围1、2和3的碳减排目标

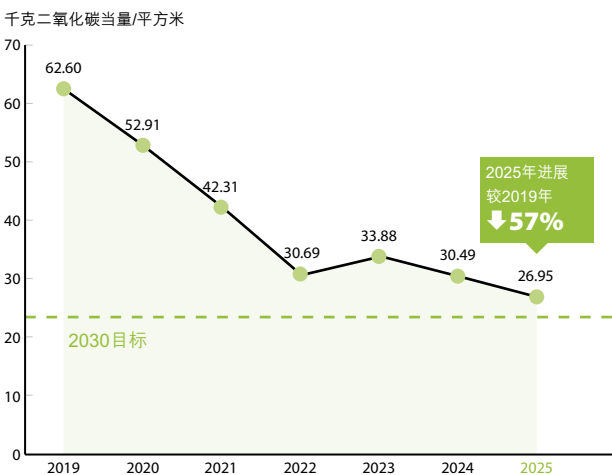
作为参与科学碳目标倡议(SBTi)的首家中国大陆房地产开发商，我们很荣幸在2025年连续第二年入选CDP“A级企业名单”。在集团《气候变化政策》指引下，我们致力于到2050年实现净零排放。这一愿景是我们可持续发展战略的基石，并为我们实现与1.5℃温控目标一致的2030年科学碳目标提供了清晰的脱碳路径。

范围1和2温室气体排放

自2011年起，我们已系统性地追踪碳排放强度，涵盖固定及移动燃烧源、灭火器及制冷剂产生的直接排放(范围1)，以及外购电力、热力及冷量产生的间接碳排放(范围2)。

2025年，电力消耗产生的范围2排放占范围1及范围2排放总量的83%，这进一步印证了能效提升及可再生能源电力使用在我们减排战略中的关键作用。

自2019年以来范围1和2温室气体排放强度降幅



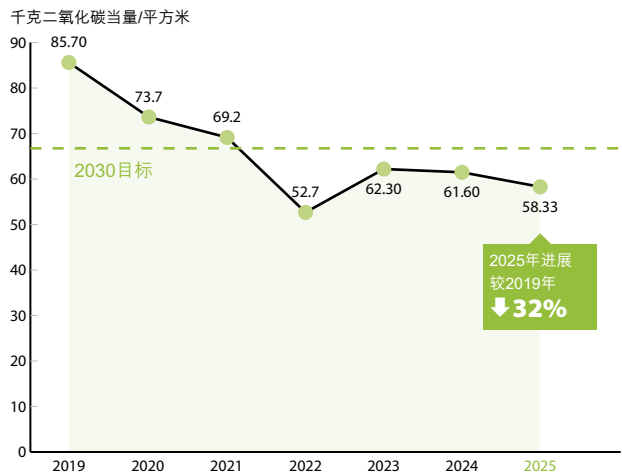
2030科学碳目标：
与2019年基准相比，到2030年实现范围1和范围2单位面积碳排放强度下降**62.4%**

2025年进展：
与2019年基准相比，排放强度降低**57%**

范围3温室气体排放

我们对供应链排放进行了全面复盘，并识别出四个需要重点管理与披露的关键类别——售出产品的使用、外购商品及服务、下游租赁资产及运营中产生的废弃物——作为优先管理领域。

自2019年以来范围3温室气体(下游租赁资产)排放强度降幅



2030科学碳目标：
与2019年基准相比，到2030年实现范围3下游租户碳排放强度下降**22%**

2025年进展：
与2019年基准相比，实现排放强度降低**32%**

这一成果使我们得以提前达成2030年目标，同时印证了我们持续推动租户参与及可再生能源合作、以维持绩效的承诺。



范围3温室气体(外购商品及服务)

2030科学碳目标：

与2019年相比，到2030实现范围3外购商品和服务的碳排放强度降低22%

2025年进展：

与2019年基准相比，2025年排放强度降低54%

由于年度施工量及项目活动水平存在波动，年度绩效可能有所起伏。尽管如此，系统化的隐含碳管理及低碳建筑材料的采购实践持续推动各开发项目实现隐含碳减排。

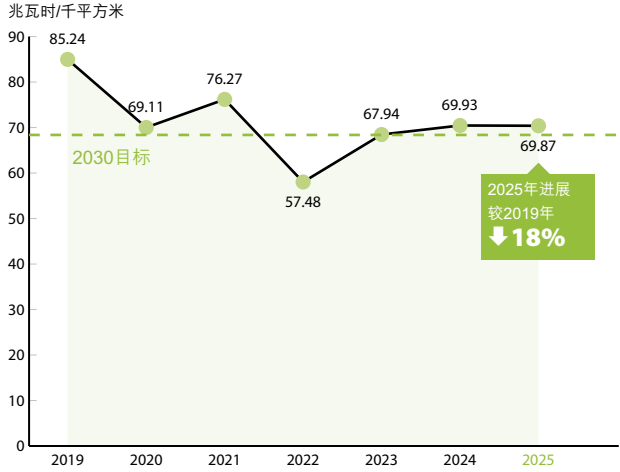
能源管理和能效提升

有效的能源管理是我们持续达成科学碳目标的核心。我们所有项目均严格遵守中国建筑能耗相关法律标准，能耗表现长期优于行业建筑能效评估标准。在此合规的基础之上，瑞安房地产进一步要求所有新建项目能耗表现必须优于国家最新节能标准至少5%。同时，丰诚物业管理公司已获得ISO 14001:2015环境管理体系认证，并依据ISO 50001:2018能源管理体系标准建立了内部政策及指引，彰显了我们对旗下商业及办公项目实行严格环境与能耗管理的承诺。为实现在2019年基准上将运营能源强度降低20%的2030年目标，我们为每个运营资产设定了年度能效目标，以有效管理能耗降幅并监测进展。

自2021年起，我们建立了综合能源监测管理平台，覆盖所有运营资产以优化监管。该系统支持实时设施监测，有助于全面能耗分析和提升数据准确度。同时，通过异常能耗智能侦测功能，确保运营资源更加可持续。系统的数据分析还可以帮助我们改进能效策略、精准识别低能效节点，预测能耗趋势，持续提升运营能效表现。

为推动价值链减排，我们将战略落到租户可执行的具体行动上。2024年，我们为16家重点租户提供能源及室内环境审计，其中10家在2025年实现了平均9%的能耗降幅。今年，我们进一步将该服务拓展至另外9家租户，三年累计参与租户总数达35家。通过与租户的协同推进，我们持续提升租赁空间的资源使用效率与运营管理水平，推动实现长期的节能减排与卓越运营。

自2019年以来能耗强度变化



2030年目标：

以2019年为基准，到2030年将运营能源强度降低20%

2025年进展：

较2019年基准降低18%

为持续推进能效提升，2025年我们实施了一系列升级改造举措：

- 在虹桥新天地试点安装电子换向风机(EC)，改善通风效果，预计可降低40%能耗；
- 将人工智能物业冷站系统扩展应用至90%的商业办公项目，平均降低制冷能耗21%，并计划在未来实现全面覆盖；
- 通过采用高性能隔热膜、遮阳设施及排风能量回收系统预处理新风，提升能效，降低制冷需求及整体能耗。

2026年，我们计划进一步加强既有设备改造及相关研究工作，重点聚焦以下方向：

- 计划于2026年试点安装集成式楼宇管理系统，通过更自动化的设备运行及人工智能辅助，进一步提升能效；
- 开展冷冻水水质检测，提升冷水机组换热效率及制冷性能。

虹桥新天地试点电子换向风机，预计可实现节能率

40%



太平洋新天地T2大厦的屋顶太阳能光伏

太平洋新天地T1及T2大厦： 能源管理的典范

太平洋新天地T1及T2大厦荣获LEED金级及WELL铂金级认证，成为超高层办公建筑能效领域的典范。通过三大核心技术策略，该项目整体能耗较LEED基准线降低逾18%。

卓越的热工围护结构

建筑围护结构的保温性能优于国家标准10%以上，从源头上显著降低能耗。

可再生能源发电

装机容量151.2千瓦的屋顶太阳能光伏系统，预计年发电量约16万千瓦时，可减少对市政电网的依赖，提升能源自给能力。

高效能源系统

冷水机组能效比优于国家标准6%。

自然通风与排风热回收

办公大厦配置可开启外窗，可实现每小时两次的自然通风换气。同时，通过排风热回收系统对引入的新风进行预热或预冷处理。

通过将先进的现场可再生能源系统与高性能工程技术相融合，太平洋新天地T1及T2大厦为新一代可持续城市地标树立了典范。

可再生能源电力使用

我们一直致力于提升旗下物业的可再生能源电力使用比例，自2024年以来集团范围内可再生能源电力占比保持在35%。随着我们不断推进可再生能源应用，计划于2026年将这一比例提升至45%。

我们所有武汉项目自2022年起均已实现100%绿电。2023年，瑞安新天地与香港中电集团签署为期十年的战略购电协议，彰显了我们在商业地产领域对零碳电力的长期承诺。基于这一协议，南京国际金融中心在2024年实现其营运全面使用可再生能源电力，并荣获上海环境能源交易所颁发的“碳中和证书”，2025年实现减碳11,160吨。同时，上海新天地自2024年7月起已实现运营资产100%可再生能源电力覆盖。我们将持续推进这些努力，计划2026年实现创智天地全面采用可再生能源电力的目标。

除了外部采购，我们亦积极探索提升物业自身可再生能源发电的路径，重点聚焦太阳能光伏设施的部署。太平洋新天地T1和T2大厦屋顶铺设逾1,000平方米太阳能光伏板，总装机容量达151.2千瓦。企业天地5号屋顶光伏系统2025年发电量为16,447千瓦时。集团范围内，现有太阳能光伏板预计年发电量可达18万千瓦时。2026年，我们计划在瑞虹天地月亮湾安装逾3,500平方米屋顶太阳能光伏板，总装机容量达360千瓦。展望未来，我们计划在上海所有新建项目中，至少利用30%的屋顶面积安装太阳能光伏系统。

隐含碳排放

为强化我们在价值链中减少隐含碳的承诺，我们分析总结出混凝土、钢材和水泥这三大建材是行业主要隐含碳来源，占比超过80%。为减少隐含碳排放，我们在2025年采取了以下措施：

- 将针对上述三种建材设定严格的碳排放标准，并纳入所有新开发项目的采购要求中，要求供应商遵循严格的排放标准。
- 公司低碳材料供应商库已扩充至89家，并要求供应商提供产品生命周期评估(LCAs)或其他第三方认证报告，明确建材的隐含碳数值及环境足迹。

89家
低碳材料供应商



- 自2024年起，持续收集新开发和在建项目的实际隐含碳数据，并通过瑞安云筑系统识别环境产品声明(EPDs)并将其与采购量关联，实现项目隐含碳实时追踪。

2025年，我们八个在建开发项目全面采用低碳建筑材料，与国家标准值相比实现隐含碳排放减少15,645吨。这些成果彰显了我们对于可持续施工实践的坚定承诺，以及通过使用低碳材料迈向更绿色未来的实际行动。

我们与香港科技大学深港协同创新研究院持续合作开发隐含碳预测模型。目前，该项工作正朝着开发独立应用程序的方向推进，将具备持续数据输入、迭代训练及不断优化的能力。这将使我们能够在项目总体规划阶段即预估项目隐含碳排放，从而将隐含碳考量更好地纳入规划策略。同时，通过与上海建筑科技研究院合作，我们正对开发项目进行深入的隐含碳排测算与分析。

2024年11月，瑞安房地产与世界钢铁协会、中国钢铁工业协会和城市土地学会共同签署了《关于中国房地产低碳排放钢的合作声明》，进一步夯实了我们减少隐含碳的承诺。此举表明，我们积极将使用低碳钢筋纳入采购流程，加强钢筋产品生命周期碳排放数据的披露和透明化。

气候变化适应性

对标国际上的最佳实践，我们承诺支持TCFD的相关工作，并制定全面的气候变化政策。该政策指导瑞安房地产在减缓和适应气候变化及提升气候韧性方面的策略和路径，每三年可持续发展执行委员会对其进行审议更新。

提升气候韧性

我们认识到旗下资产日益面临极端降雨、极端高温及台风等气候物理风险的威胁，因此开展了现场自评，帮助我们识别潜在风险和制定针对性减缓措施。对于现有物业，我们在关键位置加装防洪闸及排水通道，并将关键设备用房设置于底层以上。在新天地东台里，我们建设了四座总容量达500立方米的雨水调蓄池，有效提升雨水吸纳和调蓄能力，缓解市政排水系统压力，增强社区抵御城市洪涝灾

害的能力。这些举措，连同强化后的应急响应及业务连续性计划，旨在最大程度减少损失与运营中断，确保我们的资产为应对不断升级的气候风险做好充分准备。

我们完成了转型风险情景分析，并对已识别的气候转型风险与机遇进行了全面的分析和财务影响量化。我们的分析方法基于NGFS(央行与监管机构绿色金融网络)，按照利用三种全球转型情景—现行政策、低于2℃及2050净零排放—针对2030年、2040年、2025年运营进行压力测试。通过将气候数据转化为可操作的财务洞察，我们得以更好地驾驭净零转型进程，保障运营稳定性。更多详情，请参阅[“气候相关财务披露”](#)章节。

覆盖项目全生命周期的气候适应性导则

为应对日益迫切的气候适应需求，瑞安房地产于2025年正式发布了《瑞安气候变化物理风险韧性与适应性导则》。该体系将气候韧性全面融入资产全生命周期——从可行性研究、设计、施工到长期运营。它为所有关键部门制定了行动指引导则，以主动缓解包括暴雨内涝、极端高温及强风在内的物理气候风险。通过将最佳实践嵌入开发与运营的每一个环节，该指引强化了资产的完整性，并提升了集团在日益多变的气候条件下的长期韧性。



《瑞安气候变化物理风险韧性与适应性导则》



太平洋新天地商T1大厦大堂

健康社区和建筑

我们持续将健康建筑置于优先地位，致力于打造促进使用者身心健康、舒适度及工作效率的环境。我们的实践遵循国际领先标准，并将健康导向的设计、运营及管理理念融入旗下所有项目。

2025年获得的绿色和健康建筑认证

项目/地块	认证范围	获颁认证
瑞虹天地太阳宫	商业	二星级中国绿色建筑标识，运行阶段
武汉长江天地B4	住宅	二星级中国绿色建筑标识
光谷创新天地B8和B9	零售	二星级中国绿色建筑标识
武汉新天地B12	住宅	一星级中国绿色建筑标识
创智天地311	办公室	一星级中国绿色建筑标识，运行阶段
创智天地5号地块	办公室	一星级中国绿色建筑标识，运行阶段
创智天地一期和二期	办公室	一星级中国绿色建筑标识，运行阶段
企业天地5号	办公室	LEED运营与维护铂金级认证
光谷创新天地B8和B9地块	零售与办公室	LEED核心与外壳金级认证
太平洋新天地T1大厦	办公室	LEED核心与外壳铂金级认证
太平洋新天地T2大厦	办公室	LEED核心与外壳铂金级认证
新天地东台里	商业	LEED核心与外壳金级认证



项目/地块	认证范围	获颁认证
太平洋新天地T1大厦	办公室	WELL核心铂金级认证
太平洋新天地T2大厦	办公室	WELL核心铂金级认证
一大会址·新天地	规划与设计	绿色生态城区，三星
瑞虹新城	施工与运营	绿色生态城区，三星

绿色与健康为本的建筑标准

所有新开发项目均遵循我们的5C可持续发展战略。截至2025年12月31日，我们已有98%的现有资产（按建筑面积计算）获得至少一项绿色或健康建筑认证，旗下共有54个项目获得LEED认证。我们在设计及运营中始终坚持遵循国际及国内公认的绿色与健康建筑标准，包括LEED、BREEAM、WELL、中国绿色建筑标识及中国健康建筑标识。

98%

的现有资产（按建筑面积计算）
获得至少一项绿色或健康建筑认证

作为中国大陆领先的优质地产开发商，我们拥有最多的LEED社区开发认证项目，且上海新天地社区更是全球首个WELL健康社区认证项目。我们持续引领可持续发展，为所有人缔造更绿色、更健康的人居环境。

营造健康社区

我们坚信，环境健康是提升整体生活质量的根本。我们的关注点不止于建筑本身，更延伸至人们聚会互动、蓬勃发展的公共空间。我们致力于将健康为本的理念贯穿社区全生命周期，包括打造充足的绿化空间、便捷互联的配套设施及包容的公共领域，以鼓励身体活动、促进社交连接、支持心理健康，从而推动更健康、更具韧性的社区发展。

自2023年起，我们携手Delos，共同探究社区开发与运营如何影响居民的健康与福祉，并界定“健康社区”的内涵。2024年，我们对八个现有及在建社区项目，对照WELL健康社区标准进行了对标评估。这项于2025年完成的全面对标分析显示，我们的健康社区基准已符合该标准中的大部分严格要求。基于这些洞察，我们已将WELL健康社区准则正式纳入规划及设计检查清单，确保健康为本的理念不再仅仅是一个目标，而是从项目初始到落地的全生命周期中的基本要求。

为加强知识共享，我们于5月邀请国际WELL建筑研究院(IWBI)的专家，共同探讨设计选择如何影响我们各个社区的健康、福祉及社交连接。通过协作讨论，我们探讨了建筑与社区如何影响健康与社会纽带，并强调了以人为本的设计在城市更新中的重要性。此次交流提供了宝贵见解，将指引我们未来提升社区福祉的方向。



蟠龙新天地



推进健康建筑

我们对可持续建筑实践的坚定承诺贯穿我们所有项目的整个生命周期—从规划设计到日常运维。我们致力于打造以客户和租户健康福祉为核心的空间。在所有开发项目中，我们均遵循WELL及中国健康建筑标准，确保最佳的室内空气质量、水质、声学与健康环境舒适度以及心理健康与社会福祉。

我们以打造健康为本、保障租户福祉的建筑为使命，持续提升室内空气质量。为此，我们所有办公资产部署了实时室内空气质量监测系统，以追踪TVOC、PM_{2.5}、二氧化碳及甲醛等关键空气质量指标，助力我们识别待改进领域持续提升改进效果。在新天地企业天地5号，我们将这一承诺延伸至细节—电梯内的显示屏实时呈现PM_{2.5}浓度，不仅增强了数据透明度，也让租户对环境健康有更直观的感知。

为减少装修翻新产生的污染物，所有使用的材料均须通过中国环境标志认证或中国绿色建材产品认证。我们已将PM_{2.5}管理纳入公司建筑技术规格。

翠湖天地·六和： 将健康融入现代建筑设计

翠湖天地·六和在其住宅及零售区域全面贯彻健康建筑设计理念，其绿色与健康表现将帮助项目获得国内外第三方权威认证：

- 住宅建筑将获得二星级中国绿色建筑标识及中国健康建筑标识金级认证
- 零售空间将获得LEED核心与外壳金级认证、WELL核心金级认证及WELL健康安全评级

室内空气质量

在交付客户前，每套住宅单元均会接受严格的室内空气质量检测，涵盖TVOC等污染物，以确保符合国家室内空气质量标准。这是瑞安项目标准质量保证工作的一部分。

机械新风与通风系统可引入经过滤的室外空气，维持稳定的空气交换率，有效保障室内空气的清新与健康。



翠湖天地·六和室内空间

声环境

隔音降噪设计符合绿色与健康建筑的最高标准，为日常活动、休憩及放松营造更宁静的环境，并减少长期暴露于噪音环境对健康的影响。

生活用水水质

项目配备了集中式水过滤及软化设备，以改善日常用水水质。该系统可降低杂质及过多矿物质含量，提升使用舒适度，并有助于减少因水质过硬或欠佳可能引起的不适。



城市生物多样性

我们意识到生物多样性对地球未来的重要性，并致力于在项目全生命周期中避免或尽量减少对生物多样性的负面影响。我们的管理实践遵循集团《生物多样性政策》，旨在将对生态系统的损害降至最低、提升公众意识、推动保育与修复工作，并识别自然相关风险。

在此基础上，我们于2023年与大自然保护协会(TNC)签署了战略合作备忘录，将城市生物多样性优先纳入项目全生命周期考量。我们持续深化合作，确保生物多样性考量融入项目设计、施工及运营管理，并共同为总体规划与开发制定解决方案。

在项目层面，我们在召楼新天地应用城市生物多样性设计，以增强栖息地连通性、恢复生态功能，并为人与自然创造连接的机会。该项目采用生态廊道策略，辅以小型“踏脚石”生境连接绿地空间，帮助野生物种在场域内迁移。在北部的晓烟湖区域，一个包含1,550平方米保育区及2,150平方米教育区的核心生态节点即将成形，旨在支持生物多样性提升，并为社区提供可亲近的自然体验。

与此同时，教育与社区参与亦强化了我们践行保护自然的各项举措。今年，瑞虹新天地携手大自然保护协会，为20名8至14岁的儿童举办了一场以城市鸟类为主题的生物多样性工作坊，将户外探索与生态知识学习相融合。这一活动加深了孩子们对保护本地野生动物重要性的理解，也为建设一个生物多样性更丰富、更具韧性的社区奠定了基础。



与大自然保护协会在瑞虹新天地合办的城市生物多样性工作坊“鸟巢的秘密”



员工自发在召楼新天地项目现场进行生态调查

召楼新天地员工自发的公民科学项目

在召楼新天地项目，员工自发组建了内部公民科学团队，旨在深入了解该地块的生态现状。通过多次实地踏查、物种识别及布设鱼笼进行监测，他们系统记录了不同生境中丰富的生物多样性。

这项自发行动，不仅展现了团队对本地城市生态日益增强的关注，更体现了积极投身环境保护的主人翁精神。通过收集第一手生态数据，团队成员深化了对环境保育的共同认知，也为项目的生态情况提供了宝贵参考。

此外，我们亦致力加强治理与信息披露的完善程度。2025年，我们参照自然相关财务信息披露工作组(TNFD)框架，启动了对应的披露工作。更多详情，请参阅附录章节。

未来，我们将继续把城市生物多样性考量纳入到决策过程中，在我们开发和运营的社区及项目中寻求长远自然环境和城市生物多样性最优解。



自然资源管理和循环经济

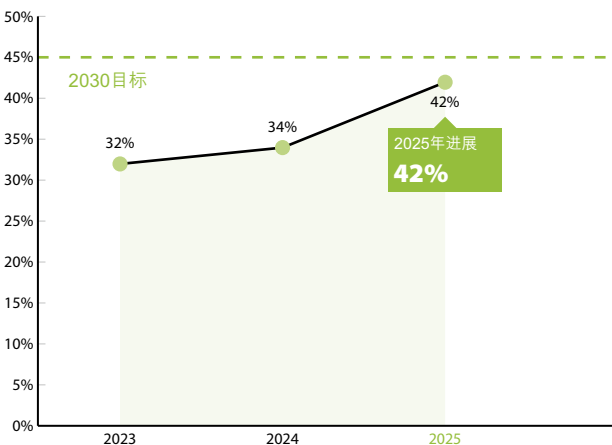
材料利用和废弃物管理

强化运营废弃物管理实践

在我们日常运营中，我们优先遵循减量、再利用及回收的废弃物管理层级。我们的废弃物管理实践严格遵守国家和地方法规，如上海、南京、武汉、重庆和佛山等地的市政固废管理要求，并力求更高的执行标准。我们在源头对废弃物按照纸张、塑料及金属的类别进行分类，同时拓展低价值可回收材料的合作伙伴。在瑞安办公场所，我们通过安装分类垃圾桶和全面禁止使用一次性塑料餐具，进一步提升废弃物管理效能。

为稳步实现到2030年运营废弃物分流率45%的目标，我们依托由人工智能识别技术增强的集成式废弃物管理系统，获取关于废弃物产生的精细化实时数据，并支持区域及时间维度的对比分析。2025年，我们共产生59,770吨无害废弃物，其中42%实现堆填分流。

运营废弃物分流率



2030年目标：

到2030年，运营废弃物分流率达到45%

2025年进展：

2025年，运营废弃物分流率达到42%

推进施工废弃物追踪管理

在我们的上海及武汉各开发项目中，我们对承包商处理包括废钢材、混凝土及建筑渣土在内的主要废弃物类别的处理方式进行了追踪。这些材料占施工废弃物总量的80%以上。此项工作提升了废弃物回收情况的透明度，并强化了追踪机制。

为租户推动循环解决方案

在物业项目中，我们通过环保教育展板和专门的塑料瓶回收点，培养租户的可持续习惯。自2024年起，创智天地项目与“万物新生”合作，每年举办二手物品交换活动。

自2023年起，我们创新推出办公租户循环家具装修服务，旨在为租户提供“绿色选择、绿色服务、绿色循环”于一体的可持续一站式解决方案。该服务通过倡导保留原租户装修和办公家具租赁模式，为租户提供灵活、面向未来的办公空间选择的同时推动循环经济实践。2025年，在既有办公项目中，49%的租户参与了此项服务，并在超过21,000平方米的办公区域使用循环家具装修服务。

推广绿色生活方式

今年，我们在瑞虹新天地进一步强化废弃物管理，在引入了人工智能辅助的混合垃圾识别系统及实时投放记录系统，帮助居民遵守分类规则、实现透明投放。此外，通过瑞虹新天地“旧物重生市集”、创智天地的“好杯新生”等社区参与活动，我们持续在社区倡导并推广循环经济理念，让可持续生活方式融入日常。



通过“好杯新生”自带杯有奖活动培养绿色习惯

为从源头减少一次性用品废弃物，创智天地于2025年12月推出“好杯新生”自带杯有奖活动，12家本地商户为自带杯用户提供优惠，将街区打造为绿色消费的聚集地。每个自带杯行为可减少约40克碳排放，若每日坚持参与一年，其环境效益相当于种植一棵树¹。

¹ 数据来源：中国产品碳足迹因子数据库及公众环境研究中心



在瑞虹新天地循环经济市集推广城市循环理念

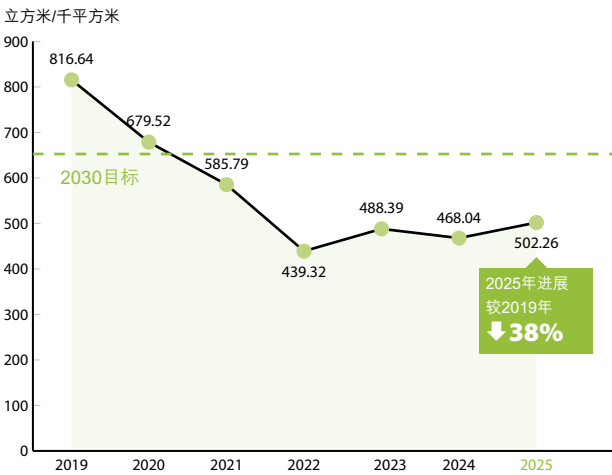
2025年5月，我们在瑞虹新天地月亮湾举办了首届旧物循环派对，携手本地非政府组织打造“旧物重生市集”。活动吸引了逾10,000人次参与，共回收塑料瓶10,208个、衣物871件、书籍736本，预计实现约2.4吨碳减排，相当于约100棵树木的年吸碳量。循环工作坊提供了动手升级再造的教育体验，将咖啡渣制成肥皂、纸板变为宠物小屋、回收玻璃制成杯垫。



节约用水

水资源高效利用是我们可持续发展举措的基本支柱，其背后是应对中国水资源短缺挑战的迫切性。

自2019年的用水强度



2030年目标：
到2030年，运营用水强度比2019年基准年降低20%

2025年进展：
我们的节水举措成效显著：与2019年相比，2025年瑞安新天地旗下物业用水强度降低38%。

在瑞安新天地的资产中，我们将水资源管理融入设计与日常运营。新开发项目用水效率优于行业水平基准；现有项目则通过升级低流量卫生洁具、节水灌溉系统和雨水回收系统等技术，持续提升效能。远传水表实现了用水量的持续追踪，并能针对异常消耗进行精准干预。我们已在户外绿地采用人工智能监测系统，自动检测土壤湿度，优化灌溉。丰诚物业管理获得ISO 46001:2019水资源管理体系认证。

为加强应对水资源相关挑战的准备，我们运用世界资源研究所的 Aqueduct 水风险地图工具，对旗下开发及运营项目所在地的基线水资源压力进行了评估。分析结果表明，我们的物业所在区域的水资源压力水平呈现差异化分布。尽管所有项目均位于市政供水的城市区域，我们仍保持高度重视并致力于通过水资源管理及节水设计持续提升用水效率。

我们认识到水资源风险不仅存在于自身运营，因此对供应商群体进行了评估，并识别出施工及设施管理面临最高的水资源相关风险。我们已在承包商合同中纳入环境、社会及管治条款，详细规定对洗车及其他日常作业的节水要求。这些条款规定了施工车辆清洁设施的规模，水资源回收利用等的强制要求，并规定承包商收集、追踪及上传他们的用水数据到瑞安云筑系统。

文化



2025年关键成果



在蟠龙新天地及岭南新天地举办“新熨游园”系列活动，通过光影艺术展览和传统曲艺表演，吸引逾六百万游客参与，焕新在地文化，创造节日记忆



2025年“新天地艺游季”呈献逾80场演出，吸引160万游客参与，以艺术与创意深化邻里纽带



圆满结束与同济大学为期三年的“城市更新人才培养特别项目”，将专业经验提炼为700页行业教学资源



将历史悠久的东台路街区改造为8.4万平方米鲜活灵动的艺术画廊，将16扇门转化为“东台集珍”，重新诠释该地区的历史文化特色



通过为期三年与尤伦斯当代艺术中心(UCCA)联合发起的“燃冉”青年艺术家孵化计划培育逾50位本土青年艺术家，并以新天地东台里的街头展览作为收官之作



在瑞安房地产，文化是我们身份认同的核心。它既是我们的核心能力，也是让我们的社区独具活力的决定性元素。

秉承“**在地新生**”的理念，我们将城市更新视为保育历史本真、回应时代需求的宝贵契机。通过周全的场所营造与活化利用，我们将历史文化遗产转化为充满活力的商业与社交枢纽。在这些鲜活的生态中，传统与现代表达交汇融合——文化由此成为强大的催化剂，激发深厚的社区连接与持久的城市活力。

城市更新卓越成就

我们对城市更新坚定不移的承诺，持续赢得主流行业机构及国际组织的广泛认可，充分印证了我们在项目品质、社会影响及文化价值方面的卓越表现。

奖项	获奖主体
2025年城市土地学会亚太区卓越奖 城市土地学会	蟠龙新天地
上海城市更新优秀实践案例之“优秀奖” 上海市规划和自然资源局	鸿寿坊
2025最佳城市更新表率案例 城市更新大资管论坛	新天地东台里
2025最佳焕活城市运营机构 城市更新大资管论坛	瑞安房地产
入选第十批20世纪建筑遗产推介项目名录 中国文物学会	简氏别墅 (岭南新天地)
国家级旅游休闲街区 中华人民共和国文化和旅游部	蟠龙新天地
2025上海青浦文化旅游节—风采展示奖 上海青浦文化旅游节组委会	蟠龙新天地
2025金灯奖—文化与社交目的地大奖 中国美陈网	蟠龙新天地
2025时尚100+时尚空间 上海时尚之都促进中心	鸿寿坊
2025年市中心城市创新生态品牌 福布斯中国	新天地



本土文化传承和焕新

焕新在地文化是我们营造社区的根本之道。我们积极为在地文化注入新的生命，加深现代生活与传统文化的链接。通过将历史空间的活化利用与多元动态的文化内容相结合，我们确保文化遗产与地方特色得以传承弘扬，生生不息。

城市更新和活化

以活化利用焕新城市肌理

我们深信致敬历史的最佳方式是让其融入未来，焕发新生。自地标项目上海新天地起，这二十多年来我们不断精进活化利用的专业能力——即以最小干预，审慎重塑历史空间，使其融入现代生活。

这需要严谨的平衡：既要提升项目的实体与商业价值，又要守护那些赋予其灵魂的特质元素。通过多年在地实践，我们将这些经验提炼为**瑞安历史风貌项目保护及焕新系统知识库**。这系统化整合了我们在活化利用领域的专业积累，涵盖从保留原始立面到融入当代结构的各个环节。通过弥合历史本真与现代功能之间的鸿沟，我们打造的空间不仅得到保育，更真正焕发着生命力。



上海新天地石库门街区



翠湖滨江

翠湖滨江： 为现代生活重塑历史风貌

坐落于上海杨浦滨江南段，翠湖滨江是我们首个将活化利用理念深度融入建筑基因的住宅项目。其卓越品质荣获**2024年MIPIM亚太区房地产领袖高峰会“最佳住宅项目”银奖**，印证了我们在守护历史传承的同时，为其赋予当代生命力的专业能力。

翠湖滨江探索历史与当下的深度交融。我们将传统形制转化为现代建筑语汇，以八种独具匠心的立面设计及简化的马头墙元素，向区域历史致敬。室内引入270度无界宽厅设计，为现代生活方式带来开阔视野与充沛光线。项目遵循原始城市肌理，将四个住宅组团有机串联，营造出既植根历史、又焕然一新的空间格局。在这里，永恒的设计语言与现代生活需求交汇融合，为杨浦区的城市更新注入新的生命力。



城市更新领域的领导地位，建立在知识的持续积淀之上。通过将专业经验积累在内部体系化沉淀，并借助学术合作对外分享，我们致力使在城市更新和活化利用领域的深厚造诣来持续推动行业发展。

与同济大学共同培育未来人才

2025年，我们圆满结束了与同济大学为期三年的“城市更新人才培养特别项目”。该项目旨在培育新一代城市更新专业人才。通过将我们在社区营造中的实践经验融入高校教学，我们有效连接了学术理论与实际开发的复杂需求，帮助未来人才建立起推动中国高品质城市更新需要具备的视野与实践能力。

在合作过程中，我们将传统教育转变为一段充满活力的体验式旅程，并将瑞安在城市更新领域的实践经验融入同济大学本科、硕士及博士课程。我们带领学生走出课堂，深入蟠龙新天地、鸿寿坊、虹桥新天地等社区核心，让教授、学生与政府代表及行业领袖汇聚一堂，共同探讨历史保育与现代社区营造的交汇融合。



陈建邦先生作为首席讲师进行授课

此次合作影响深远、成果丰硕。三年来，我们共同产出60余项项目成果，通过社交媒体广泛传播，并获得《上观新闻》、政府刊物等主流媒体的报道。为将这份集体智慧转化为行业可长期共享的资源，我们系统梳理了由集团可持续发展总监兼规划发展部总监陈建邦先生主讲的九项专题课程核心内容，汇编成一部700页的综合性教学资料。虽然三年项目已圆满收官，但我们的合作并未止步。未来，我们将继续携手同济大学，深化协作，共同探索并树立可持续城市更新的新标杆。

内部专业积累的持续传承

我们的外部影响力，源于内部的卓越根基。数十年来，瑞安房地产始终走在历史街区活化与再利用的前沿。为传承并系统化这一经验，我们于2023年建立了瑞安历史风貌项目保护及焕新系统知识库。该知识库凝结了我们在上海新天地、岭南新天地等项目中逾20年的城市更新实践，将宝贵经验提炼为可复制、可推广的行动蓝图，并配套制定了涵盖从建筑设计到修缮施工的全流程技术标准，为未来项目的高质量落地提供坚实支撑。

为推动该体系有效落地，我们于2024年成立了瑞安历史风貌项目保护及焕新委员会，旨在确保各团队持续掌握城市更新领域兼具深度与广度的专业知识，进一步巩固瑞安房地产在行业中的引领地位。今年，委员会推出了“小橙书”——一个充满活力的互动式内部知识平台。通过鼓励员工分享在历史风貌焕新实践中的思考与经验，“小橙书”正推动大家从被动的学习者转变为积极的知识贡献者，悄然重塑瑞安内部的知识共享文化。



瑞安历史焕新协会组织的内部知识分享会

此外，委员会还制定了由专家主导的系统化培训课程。2025年，该课程体系推出三项专题培训，聚焦历史建筑施工与维护领域的最新工程技术，包括针对瑞安风貌项目和杨浦滨江项目设计经验的交流研讨会，吸引了超过250名员工参与。作为课堂学习的延伸，我们同步推出了“历史焕新”体验系列活动，组织团队前往翠湖滨江和“岩花园”开展沉浸式实地考察。这些现场参访让员工直观了解创新保护技术在真实项目中的应用，不仅加深了对历史文脉的理解，更切实提升了将历史遗产融入当代场景的专业能力。

城市更新人才培养特别项目三年间
共发布项目成果超过

60项



在地新生

物理空间的保护修缮只是第一步。要让历史真正焕发新生，须向生活在其中的人们赋予新的能量来激活这些空间，将历史场域转化为以人为本、充满活力的生态系统，让艺术与创新在此与传统交汇融合。通过为项目注入鲜活的文化内涵，我们确保社区能够作为当代都市生活方式的有机组成部分而蓬勃生长。

新焯游园：传统文化焕新传承

在2024年“新焯集”成功的基础上，我们于2025年将其升级为“新焯游园”。这场标志性文化盛会以沉浸式体验重新演绎中国传统节日，让传统习俗融入当代生活节奏，让文化传承自然流淌于日常之中。



新焯游园期间在岭南新天地的公共艺术装置

以“烟火岭南”为主题，岭南新天地成为大湾区传统文化的鲜活画卷。四件引人注目的公共艺术装置夺目亮相，逾十五场传统表演——从激昂的佛山舞狮到婉转的民乐演奏——让街头巷尾洋溢着文化气息。游客在工作坊中探索，或于主题市集摊位寻宝拾趣，长桌共享的地道南粤韵味飘香四溢，共同织就一幅生动的岭南秋日图景。

在蟠龙新天地，“月满蟠龙”以当代视角诠释江南传统。现代光影装置让神话中的玉兔跃然眼前，“海月茶酒席”则将古代茶礼与佳酿优雅相融。对卓越设计的执着追求赢得了国际赞誉——2024年首届新焯集于蟠龙新天地举办，一举斩获金点设计奖及ADC Award立方块金奖，印证了植根本土的文化创新同样可以达到世界级水准。

2025年新焯游园

今年秋天，新焯游园以“在地新生”为核心创意理念，在蟠龙新天地与岭南新天地同步启幕。通过以现代视觉语言重新诠释传统符号，我们在传统文化与当代节奏之间架起了一座活态桥梁。我们不止于静态展示，更邀请游客通过赏灯、吃席、听曲、切磋体验和赶集沉浸式体验传统文化的庆典。历史街区化身为可品味、可触碰、可聆听、可体验的传统舞台。

2025年新焯游园共吸引游客人次超过

6百万人次



蟠龙新天地的光影装置

新焯游园通过营造历史与现代生活相遇的空间，吸引了逾百万游客，为我们的社区注入了持久活力，并确保传统不再是尘封的遗存，而是塑造未来生活方式的一股鲜活力量。



新天地东台里：唤醒城市记忆

节日庆典带来瞬间的绚烂，而我们通过永恒的创意叙事，持续激活社区的生命力。新天地东台里正是这一理念的典范之作。

历史上，东台路曾是上海古玩文化的灵魂所在。作为这座城市首个合法古玩市场，这里的一物一事皆承载着故事，一隅一角都诉说着往昔。它是城市记忆的宝库。

如今，我们将这一历史地标焕新为一座8.4万平方米、鲜活灵动的艺术展廊。为激活这条百年老街的当代生命力，我们突破传统商业边界，精心打造了一个独具文化深度的新地标。携手历史学者、插画师与数字交互设计师，我们将新天地东台里的**16扇**门化作“东台集珍”——每扇门都成为一扇通往过去的窗口，邀请路人驻足开启，邂逅12段关于这片街区珍贵记忆的故事。通过将城市文脉与现代商业有机融合，我们不仅重塑了一个消费空间，更营造出一个有温度的社区中心，让访客在当代语境中与上海的城市灵魂展开深度对话。



东台集珍——关于东台路珍贵记忆的故事

未来，新天地东台里将持续作为这座城市创意能量的舞台，在不断演进中敞开怀抱，欢迎一代又一代人在此书写属于自己的篇章，为上海绵延不息的城市传奇注入新的活力与故事。

本土文化创意和创意人才

我们深信，唯有当本土声音被听见、被放大，并拥有充分的实验与创新空间，文化才能真正蓬勃生长。正因如此，我们致力于构建一个连接社区内外新晋人才的生态系统，让项目始终焕发创新活力，同时保有真实而独特的在地表达。

Creators 100计划

自2020年起，Creators 100作为新天地社区的文化内容与创意平台，致力于促进先锋艺术家、设计师及文化创新者之间的开放对话，以滋养中国本土的创意生态。该平台打通线上线下的形式，将富有远见的创作者和消费者与新天地品牌紧密连接。

多年来，Creators 100已汇聚逾400位来自多元文化、艺术及社区背景的创作者交流思想，并制作了23期播客节目，触达逾150万听众。这份对内容创作的深耕，赢得了**2025年虎啸奖政府及地产形象类铜奖、金瞳奖最佳品牌播客和品牌星球年度最佳品牌内容奖**等多项荣誉，印证了本真叙事能够引发深刻共鸣。



The Xintiandi Book of Creators 年刊



我们的播客节目：淮海333



CREATIVE X 创意大会

为深化创意合作的影响力，我们携手TOPYS共同举办了首届CREATIVE X 创意大会，以“破界”为主题，播下了构建全新社区生态的第一颗种子——一个打破传统行业边界、协力探索城市生活未来的共创平台。

此次大会堪称一场高层次的思想碰撞，汇聚了18位全球先锋人物将宏大的城市叙事解构为可触可感、以人为本的洞察。正如瑞安房地产副主席罗宝瑜女士在活动中所说：“最好的城市和社区不是设计出来的，而是通过每一位参与者的善意与创造力生长出来的。”这一信念驱动着我们将创意作为解决现实城市挑战的实践工具。



首届 CREATIVE X 创意大会“破界”

除了论坛，我们同步启动了“X PART：未来街区”——一个面向品牌开放的跨领域创新试验场。我们坚信，真正的突破源于商业、设计与日常生活的深度对话。通过持续培育这些跨界连接，我们确保创意不仅引领趋势，更切实驱动城市发展的前沿实践。

“最好的城市和社区不是被设计出来的，而是通过每一位参与者的善意与创造力共同生长而成。”

罗宝瑜女士

瑞安房地产副主席

2025年“燃冉”青年艺术家孵化计划： 新天地东台里圆满收官



2025年“燃冉”青年艺术家孵化计划：回到街区

如果说Creators 100是为成熟的声音提供扩音器，那么“燃冉”（取自篝火冉冉升腾的意象）则致力于培育本土的新生代青年艺术家。这项于2022年携手UCCA尤伦斯当代艺术中心共同发起的三年战略合作项目，于2025年在新天地东台里以一场极具变革意义的收官之作圆满落幕。

2025年的主题“回到街区”既回归了项目的初心，也升华了其愿景。艺术创作从传统画廊移至新天地东台里的街头，让艺术实践回归日常的社交空间，唤醒这座城市鲜活过往的记忆。富有场景感的艺术作品融入街区的公共肌理，串联成一条可触可感的故事线，配合一系列文化论坛，“燃冉”将新天地东台路变为一个活态的艺术表达实验室，记录着“燃冉”三年来的成长轨迹。

在为期三年的旅程中，“燃冉”培育了逾50位艺术家。通过为新生代艺术家提供一个可见的舞台进行大胆实验，我们在上海的心脏地带留下了一份持久的创新文化遗产。



文化交流与表达

真正的创新，是文化交流的产物。我们的社区被设计成相互分享的平台，让来自不同背景的传统、知识与经验在此交汇融合。通过推动交融，我们丰富了街区的文化肌理，并激发集体表达的崭新形态。

新天地艺游季：生活总有新天地

2025年“新天地艺游季”正是这一连接精神的生动诠释。呼应新天地社区品牌的战略升级，本届艺游季以“生活总有新天地”为主题，打造了一场融合艺术灵感、人文温度与文商旅多元共创的沉浸式社区体验。

活动在原创主题曲《生活总有新天地》的悠扬旋律中启幕。由上海彩虹室内合唱团倾情演绎，这首歌曲精准捕捉了社区开放、包容的精神内核，迅速引发居民与游客的情感共鸣与广泛参与。



新天地艺游季期间在上海新天地呈现的表演

今年，我们再度携手中国上海国际艺术节，为青年创作者提供展示才华的闪耀舞台。从街头即兴街舞快闪，到“扶青计划”在瑞虹新天地与虹桥新天地呈现的原创音乐剧，公共空间被巧妙地转化为充满活力的城市剧场。同时，我们还邀请上海市教委指导的上海学生戏剧联盟合作，将高质量的艺术教育直接带入社区生活。不止于本土创作，本届艺游季还将36项世界级国际艺术项目引入上海、武汉、佛山及重庆。巴黎奥运会开幕表演精华版在武汉新天地精彩上演，多个海外作品更在此完成中国首秀，让全球创意与本地愿景深度对话。

整季活动共呈现逾80场演出，触达观众游客约160万人次，真正将艺术的共鸣编织进日常生活的肌理，让城市空间因文化而呼吸、因共创而生长。



上海彩虹室内合唱团活力演绎《生活总有新天地》



2025年度重要文化合作

过去十余年间，我们始终通过各类节庆及文化活动，汇聚本土及全球艺术家的创造力，推动国际文化交流。2025年的合作包括：



古埃及文明大展 — 埃及博物馆珍藏

为深化粤港澳大湾区的文化联结，我们携手香港故宫文化博物馆，在岭南新天地启动“古埃及文明大展 — 埃及博物馆珍藏”展览在大湾区的宣传活动。岭南新天地精心打造了多组以古埃及文化元素为灵感的艺术装置，并策划了一系列富有趣味的互动工作坊，包括圣书体书写、埃及猫金箔画体验等，让公众在参与中感受古老文明的魅力。这场创新合作将千年岭南文脉与古埃及文明巧妙交汇，在这座兼具历史底蕴与现代活力的城市地标中，开启了一场跨越时空的文明对话。



上海时装周

作为合作逾十年的场地赞助方，我们在上海新天地呈现了26场首秀。本届时装周以“质塑新境·建所未见”为主题，将尖端科技融入秀场，在亚洲首屈一指的时尚地标催生了跨行业的协同效应。



2025 KIC 知识艺术节

第三届上海KIC知识艺术节以“为知识干杯”为主题。通过与本地合作伙伴携手举办逾40场活动，我们将该区域打造为一所“无界的大学”——一个让文学、可持续发展、艺术与人工智能交汇碰撞、激发新思的空间。

关爱



2025年关键成果



自2022年以来，董事会女性成员占比由27%提升至40%



向每位员工提供平均47小时的培训



实现承包商每千人工时零安全事故率；100%员工完成职业健康与安全培训



贡献员工志愿时长13,719小时，慈善捐款总额逾210万元人民币



逾25%的员工司龄超过十年，体现团队的长期凝聚力



瑞安房地产致力于打造可持续的高品质城市社区，为利益相关方创造长期价值。这一愿景始于内部：我们通过促进员工成长、福祉与包容性，并践行共同的价值观，持续赋能团队，以此进一步巩固我们与客户及所服务社区之间的伙伴关系。我们的5C可持续发展战略明确2030年前的重点事项，并指引我们在“关爱”支柱下的各项实践，推动可持续理念从内而外落地生根。

人才发展

人力资源是我们最重要的资产。为在激烈的市场竞争中保持领先，我们提供支持包容的工作环境，助力员工全面发展，从而吸引并留住顶尖人才。我们确保招聘过程公平、公开、公正，秉持不论性别、性取向、文化背景或种族的包容理念，着力打造多元化团队。

吸引与吸纳顶尖人才

为构建完整的人才储备体系，我们积极吸纳来自各地的高潜质候选人及国内外一流高校的毕业生。2025年，为期三年的管理培训生计划通过多渠道及社交媒体吸引了逾千份申请。为确保新员工入职伊始即与公司愿景同频共振，我们已将可持续发展必修课程及商业道德模块纳入入职培训，为他们在瑞安的职业生涯奠定坚实基础。

瑞安学院：赋能全面发展

我们坚信，以员工为主导的发展模式最为有效。瑞安学院倡导“我的学习我做主”，通过结构化的“学习地图”及年度发展计划，构建了基于三大核心支柱的阶梯式课程体系，引导员工实现自主成长：

- **个人技能**：侧重个人效能提升，包括时间管理、系统性思维及公共演讲。
- **领导力技能**：聚焦管理能力发展及团队辅导，以打造高绩效团队。
- **专业技能**：专业培训涵盖历保焕新、城市更新、房地产开发、资产管理及“哲匠大讲堂”等学习分享。

瑞安学院的“鸥仔学堂”线上平台同时提供超过3,000个按需学习的课程，其中新增人工智能专题模块；平台还汇聚1,700多个有声读物资源与5C可持续发展知识论坛，将学习内容与公司战略重点事项紧密相连。

在系统性的培训外，我们通过“瑞安知识”分享会鼓励内部知识交流。2025年，我们主办了6场由内外部专家分别主讲的分享会，主题涵盖5C可持续发展议题，包括健康社区、城市更新、社区福祉与生活方式以及房地产行业前沿动态。

我们对学习的投入取得了显著成效：2025年平均员工学习时长达47小时，超额完成年度24小时的目标，并持续超越2030年的既定目标。此外，我们确保员工100%完成职业健康与安全以及商业道德培训，总计学习时长达到4,212小时。

助力职业发展与员工投入度

瑞安房地产坚信职业发展是人才留任的重要驱动力，因此我们的人才发展委员会和人力资源部门每年制定组织层面的人才发展目标以鼓励员工的晋升和发展。通过瑞安房地产人才发展计划，我们明确岗位的职责，加强关键职位储备人才的继任准备。我们赋能员工通过年度发展计划与绩效管理体系主动塑造自己的职业发展路径。该评估由经理主导、人力资源部门提供支持，以保障系统化的职业生涯规划和个人成长。

为完善这一结构化的职业发展进步，我们通过以下的参与渠道，促进开放沟通和增强职场归属感：

- **与CEO对话**：管理层与员工直接对话，确保公司愿景与战略的共识传递。
- **瑞安+微信公众号**：沟通内部信息与可持续更新的电子平台，加强全组织层面上的透明度与连接。



2025 职业发展周：携手并进，共筑梦想新高地

为支持我们的人才全面发展，我们已连续第六年开展年度“职业发展周”。在“携手并进，共筑梦想新高地”的主题下，为期五天的活动吸引超过1,200名员工参与其中，并获得4.9（满分5分）的卓越认可。在包括主席、副主席和特邀外部嘉宾在内的多位演讲嘉宾阵容加持下，此次活动为围绕领导力和个人成长的跨层级对话提供了一个激动人心的平台。



2025 职业发展周

管理层洞见

独立非执行董事黎韦诗女士和郭敬文先生围绕通过保持好奇心及以客户为中心的理念提升品牌价值分享了宝贵的洞见。在专场环节，主席深入阐释了“中线”理念，强调在领导力中保持均衡判断和审慎决策的重要性。

高管面对面

为了将职业发展内驱力转化成切实的职业发展行动，我们持续推出“职业发展周”的标志性环节——高管面对面，共吸引了大约150名参与者。通过非正式的会面、一对一深度面谈等形式促进导师文化，高层管理人员与员工探讨从企业战略规划到个人职业发展等多元话题。

个性化职业发展问诊

人力资源部门为员工提供一对一咨询服务，帮助其探索自身领导力潜能。参与者获得针对自身优势、能力和未来发展路径等方面的系统化和建设性反馈。为确保惠及全员，我们还借助数字化平台和小程序使所有员工便捷获得相关指导和资源。

通过结合可触及的领导力和实用便捷的职业发展支持，“职业发展周”持续成为整个瑞安房地产组织内提升员工参与度、促进人才留任和培育长期能力的重要基石。



员工福祉与福利

多元与包容

多元化一直是瑞安房地产的核心竞争力，我们相信这对打造蓬勃发展与创新氛围的工作环境至关重要。我们致力于构建一个建立于尊重、尊严和机会平等的文化，以确保我们的团队能体现我们所服务社区的多元特质。

为确保这些价值观深根于我们整个组织，我们对任何涉及种族、宗教、性别或残疾的歧视和骚扰采取“零容忍”态度。这一承诺通过对《多元与共融政策》、《董事会成员多元性政策》、《行为与商业道德规范》和《员工手册》的正式确立，为公平雇佣实践制定了明确标准。

我们深知，包容离不开心理安全感。为将政策转化为日常实践，我们着力于持续提升意识并为员工赋能。作为年度《行为与商业道德规范》培训的核心组成部分，反性骚扰模块确保我们的团队能持续识别不当行为，并感受到公司在支持他们安全、保密地使用既定申诉举报渠道方面的决心。我们还通过积极倾听来巩固工作环境。员工可通过《员工手册》中列明的多元沟通渠道，随时安全地提出顾虑；公司承诺在三个工作日内予以跟进反馈。

2025年，我们持续将多元与共融的承诺转化为可衡量的进步，在推动性别平等方面尤为显著。在最高领导层面，董事会女性代表占比从2022年的27%提升至2025年的40%，确保决策过程中的视角平衡。董事会任命遵循以能力为基础的严格甄选流程，优先考虑多元经验、技能及专业背景，以契合公司的战略与管治需求。我们亦自豪地维持了男女同工同酬，并持续致力于在全公司范围内维护这一平等。

我们的领导团队持续为房地产业界的女性赋权树立标杆。今年，副主席罗宝瑜女士荣膺“2025年《财富》中国最具影响力商界女性”榜单，成为20位远见卓识的领导者之一。此外，执行董事兼行政总裁王颖女士荣获2022-2024年度“上海市三八红旗手标兵”这一殊荣。这些荣誉旨在表彰在亚太商业格局中推动深刻变革、驾驭复杂挑战并重塑无限可能的杰出领袖。



罗宝瑜女士
入选2025年《财富》
中国最具影响力
商界女性榜单



王颖女士参加联合国妇女署的CEO圆桌论坛

在联合国妇女署中国CEO圆桌会议上倡导性别平等

自2023年签署联合国妇女署《赋权予妇女原则》，并于2024年荣获联合国妇女署亚太区WEPs(赋权予妇女原则)奖(透明度与信息披露组别)后，我们始终致力于在工作场所内外支持性别平等。在2025年国际妇女节期间，我们的执行董事兼行政总裁王颖女士参加了联合国妇女署中国圆桌会议。她在发言中阐述了女性领导力与职业发展，强调平等是我们最大的竞争优势之一，并提醒我们，成功应完全由才华与能力定义，而非性别。



确保员工的健康和安全

瑞安承诺打造安全、健康的工作环境，实现全体员工“零死亡”的目标。这一责任始于最高管理层。我们的健康和安全管理战略由董事会可持续发展委员会、行政总裁及集团可持续发展总监共同监督，薪酬框架与健康安全绩效直接挂钩。我们通过“零目标”计划将这一战略付诸实践，在集团及合作伙伴中培养“安全无休”的核心理念，以塑造关注安全与福祉的文化。

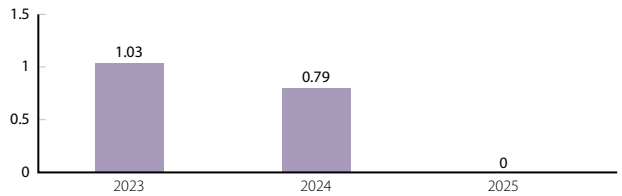
为保护员工，我们依托健全的管理体系与持续的教育投入。2025年，我们所有运营场所顺利通过ISO 45001职业健康安全管理体系认证。鉴于业务板块安全挑战各异，我们针对不同工作环境(如商业物业、商场及施工现场)定制培训方案。课程内容不仅涵盖基础机械操作与安全规程，更着力提升团队在应急管理及心理健康支持方面的关键知识。我们对教育培训的重视取得了良好成效：2025年，员工职业健康安全培训年度覆盖率达100%，累积2,354培训小时数，共建更安全的工作场所。

我们对承包商及供应商执行同样严格的标准。除了既定的环境、健康与安全管理体系外，我们要求对所有施工现场每两个月进行一次第三方现场检查，其中涵盖健康与安全评估。此举旨在确保所有合作承包商严格遵守我们的ESG特定要求，预防工伤事故发生。

为主动预防事故，我们借助瑞安云筑系统的智能施工功能进行实时安全监控。该技术使我们能够实时掌握施工现场状况、追踪工人培训及工伤数据，从而在不安全行为演变为伤害之前及时介入。2025年，此系统化监管与技术赋能的结合取得了卓越成效——我们实现了承包商每千人工安全事故率为零的里程碑式突破，远低于年度目标每千人3宗。

展望未来，我们将持续通过沟通、培训及创新方案，凝聚员工及工人力量，共防工伤，携手推进我们的“零目标”承诺。

年度承包商事故率
(每一千人)



年度目标 = 每千人3宗

改善员工福祉

我们深信，卓越的业绩源自于员工的财务安全、身心健康以及工作与生活的平衡。秉承“创新、变革、共创无限可能”的理念，我们培育以人为本的文化，致力于在员工人生的每一个阶段提供有力支持。

为确保员工感受到安全与重视，我们提供全面的福利方案，并每年进行评估以保持市场竞争力。我们近期扩大了职工保险的覆盖范围，新增重大疾病保障及新生儿保障。为支持家庭发展，我们提供至少十天的陪产假及22.6周的产假。

在基础福利之上，我们亦优先关注团队的日常工作体验与心理健康。我们的“社交新生”办公空间设计促进连接与灵活性，提供配备人体工学的办公桌、自然光线充足及盎然绿植的多元工作区域。

在心理与情感支持方面，我们为员工及其家属提供全天候、保密的员工关爱平台。2025年，该计划共提供119次咨询服务(使用率达3.9%)，满足从职业咨询、职场沟通到身心健康的多元需求。除专业支持外，我们还辅以月度工作坊、双月电子期刊及季度活动，旨在提升员工的心理韧性。

2025年员工职业健康安全培训时数达
2,354小时



我们深知员工的生活远不止于办公室，因此通过“iFamily爱与陪伴”计划，帮助团队成员在承担家庭责任与实现职业抱负之间取得平衡。2025年，我们共计使用了825天爱与陪伴假期，并提供灵活的工作时间与地点，确保他们无需在家庭与事业之间做出取舍。

我们将这以家庭为核心的关怀理念延伸至瑞安康乐会，倡导“健康生活·快乐工作”的理念。通过定期组织体育活动、健康关怀项目以及如年会、家庭日、节日庆祝等大型活动，康乐会持续增强跨部门联系与协作。

最终，这全方位的支持体系为员工打造了一个真正愿意留存并成长的工作场所。如今，逾25%的员工已在公司服务超过十年——这强有力地印证了我们组织内部所培育的稳定性、创新力与真诚关怀。



员工团建活动

为社会创造共享价值

我们创造共享价值的实践始于员工。我们通过志愿服务及员工主导的捐赠，在全公司范围内培育可持续发展理念，以扩大社会影响力。在瑞安房地产，回馈社会是恒久的追求。我们的目标是到2030年累计实现15万志愿时长的目标；仅2025年一年，我们的员工就贡献了13,719小时，逾1,370人次员工参与其中，共计捐赠逾210万元人民币善款。2025年，我们重点关注贫困社区、流动儿童及老年人等有需要的群体。

2025年员工志愿者参与人次

1,370人次



2025为爱而行活动

2025为爱而行 — 传递希望与爱

自2020年起，我们与联劝公益基金会共同发起“为爱而行”活动，旨在扶助弱势群体，鼓励公众参与慈善。该活动于上海成功首秀后，已扩展至南京、武汉、佛山及重庆。

今年，逾450名参与者参加了慈善徒步、体验视障人士及认知症患者日常生活的沉浸式活动，并与流动儿童社区进行互动交流。我们还举办了“爱心无界”二手市集，以促进循环经济。通过这些活动，“为爱而行”持续传递温暖与关怀，如同真正的希望接力，将影响力层层扩散至更广阔的社区。





我们将“多元低碳”元素融入旗舰慈善活动“为爱而行”，以推进环境责任。活动期间，员工将可持续行为融入日常生活，例如使用低碳交通工具、以可重复使用的杯袋替代一次性塑料制品，并通过回收及捐书等方式积极参与循环经济。整个活动中，大家的环保行动都得到了记录与表彰。



“以书换蔬”活动

瑞安海鸥社

瑞安海鸥社是由瑞安员工发起的非盈利慈善机构，致力于践行瑞安房地产对社会责任与可持续发展的承诺。所有活动的报名费和筹款所得都直接用于社会公益项目，践行我们创造切实改变的坚定决心。

社区支持：大埔宏福苑火灾灾后安置

香港大埔宏福苑不幸发生火灾后，瑞安房地产拨款500万港元，支援受影响居民的安置工作。为提供实地援助，海鸥社与外部社会福利机构合作组成志愿者团队，将会提供油漆、泥水、家具安装、水电维修等实际帮助。这些举措旨在应对灾后紧急需求，协助居民更顺利地迁入新居，并为当地社区的全面复原与韧性建设贡献力量。

助力本地疫情防控

2025年佛山基孔肯雅热疫情期间，瑞安房地产迅速行动，支援公共卫生防护工作，向一线团队捐赠了逾3,900瓶驱蚊剂及1,200瓶饮用水。这一努力在疫情防控的关键时期增强了当地的应对能力，亦在夏季健康风险上升之际，为保障居民安康贡献了力量。



向佛山一线团队捐赠抗疫物资

企业管治



2025年关键成果



荣获香港会计师公会颁发的“2025年度最佳企业管治及ESG大奖——最佳可持续发展机构奖”



通过2025年度供应商与承包商论坛，为160家核心供应链合作伙伴开展外部商业道德培训



举办了20场面向内部员工的商业道德与风险管理线下培训，并提供关于负责任营销及《反海外腐败法》合规的在线课程



完成更新《违规举报政策》，并对《风险管理政策》进行全面审阅



个人信息安全管理体系再次获得ISO 27001/ISO 27701 认证



可持续发展管治和透明度

我们健全的治理框架确保我们的决策和其落实情况得到有效追踪，并在公司各个层面以清晰、透明和负责任的方式执行流程。董事会负责公司的领导与管控，并监督公司的业务、战略决策及绩效。董事会已将公司的日常运营及行政管理授权予管理层。此外，董事会下设五个具有明确职权范围的董事会委员会，即审计及风险委员会、薪酬委员会、提名委员会、可持续发展委员会及策略委员会。

我们深知将可持续发展融入健全的企业治理框架是引领城市社区可持续发展的关键。我们通过专项培训及与薪酬挂钩的可持续发展关键绩效指标，将这一承诺深植于组织各个层级。这些关键绩效指标涵盖气候相关目标和社会责任目标，已被纳入年度绩效评估，并与绩效薪酬挂钩。

与可持续发展相关的关键绩效指标适用于CEO、CFO、CSO、可持续发展执行委员会、5C小组、及各业务部门主管及项目主管，以及丰诚物业和瑞安建筑的相关团队。为确保有效执行，这些关键绩效指标转化延伸至各个项目和资产，将我们的可持续发展承诺转化为落地的实际行动。

可持续发展监督已无缝融入业务规划及可持续发展任务的日常管理中。这包括使企业管治实践与可持续发展优先事项保持一致，并将可持续发展相关风险纳入我们的企业风险管理系统。我们亦定期审阅可持续发展实践及计划，以识别改进之处。

落实可持续企业治理

在董事会和管理层面推动可持续发展管理和绩效的融合至关重要，这有助于塑造我们的企业文化、运营及商业关系。2025年，我们采取一系列措施推进与5C可持续发展战略一致的企业治理：

- 将与薪酬挂钩的可持续发展绩效指标层层分解至集团各部门主管和项目主管，包括丰诚物业和瑞安建筑，并覆盖所有开发项目和运营资产。
- 对《风险管理政策》进行全面核查，并为管理层提供进阶危机管理培训。
- 通过专项培训，加强董事会对不断演进的企业治理标准和ESG趋势的理解。

我们的董事会主导5C可持续发展战略的规划和执行，并由董事会可持续发展委员会提供支持，确保我们的5C可持续发展战略与集团的整体业务相互融合。集团的可持续发展总监领导可持续发展部门，推动可持续发展相关政策的制定、监督这些政策在各个业务部门的实施情况，并监测集团的短期和长期可持续发展目标的进程。

我们的《董事会成员多元性政策》为促进一个在技能、经验、性别和知识方面更加多元和平衡的董事会结构提供了框架。在2025年，我们根据经修订的香港交易所《企业管治守则》对董事会进行全面检视，通过使用更新评估表评估董事的任期、资历和技能，及优化董事会的评估流程。截止2025年底，我们的独立非执行董事席位占总董事会席位约60%。女性在董事会中的占比40%，较2024年的36%和2023年的31%有所上升，体现了我们对包容领导力的承诺。

为强化我们的数据基础架构及汇报能力，我们持续专注于构建健全的数据系统并优化汇报流程。自2022年起，我们的《年度企业管治报告》已对齐GRI披露要求关于治理架构与影响管理的相关披露准则。2025年，我们根据经修订的香港交易所《企业管治守则》进一步审视了我们的实践，以保持披露内容的优质与完整。



员工参与对我们的可持续发展战略至关重要。2025年，我们为所有新员工举办了八场可持续发展入职培训，举办了一场反腐败电影放映和组织了两场面向全体员工的可持续发展主题分享会，以促进全员对可持续发展和企业管治议题的对话交流。我们持续举办可持续发展相关的培训和活动，以赋能全企业形成统一共识并确保有效执行。

将可持续发展相关风险纳入企业风险管理中

我们的管治架构彰显了我们对于道德行为及风险管理的坚定承诺。董事会全面监督风险管理和内部控制体系，切实保证资产安全和股东利益。随着可持续发展相关风险日益影响我们的业务环境，董事会监督职能的重要性与日俱增。我们已将这些风险全面纳入我们的企业风险管理(ERM)框架，以增强我们组织对抗风险的韧性。

为评估及管理可持续发展相关风险(尤其是气候风险)，我们于2023年对所有运营资产开展了全面的物理风险评估，并于2024年聘请外部顾问进行了转型风险情景分析，对潜在财务影响进行量化。基于这些结果，我们于2025年制定发布了《瑞安房地产气候变化物理风险韧性与适应性指南》，将其融入项目全生命周期以提升气候韧性。我们还采纳了TCFD框架，并在集团范围内实施《气候变化政策》。

为提升相应管理能力，我们为可持续发展执行委员会和董事会可持续发展委员会开展了专项培训，重点涵盖气候相关风险评估结果、情景分析、商业层面影响和新兴法规与框架，包括香港交易所《环境、社会及管治报告守则》、《香港可持续披露路线图》(包括香港财务报告准则)、《国际财务报告准则S2号—气候相关披露》及中国最新可持续披露趋势。

可持续融资

作为负责的房地产开发商，我们承诺将可持续发展融入我们业务的方方面面，并积极寻求使用绿色融资为我们可持续发展提供支持。2019年11月，我们发行了首支绿色债券，募集资金用于对选定资产进行绿色改造以符合更高的环保标准。这些改造包括对瑞安广场和瑞安房地产总部进行能效升级改造和节水装置安装。

2021年，我们推出可持续发展挂钩债券，与可持续发展绩效指标直接挂钩：允诺到2024年，将范围1和范围2温室气体排放强度(每平方米)从2019年基准降低25%。该债券于2024年到期时，实际减排成效显著，排放强度已较2019基准下降51.3%，超额完成既定目标。这展现了我们持续致力于通过可持续融资机制推动对环境切实的影响，向可持续未来前进。

应急预案和风险缓解

集团应急小组在维持严格的预防措施和标准化规程发挥关键作用，以保障我们所有利益相关者的长期安全。

为强化我们的风险管理和合规框架，我们遵循反虚假财务报告委员会发起组织(COSO)的风险管理框架原则，来识别和评估我们业务运营面对的主要风险。我们的《合规手册—危机及事件相关制度汇总》为符合目前行业的标准提供了清晰的指引。

2025年，我们对《风险管理政策》进行了全面审阅，以优化管理和应对不断变化风险的流程。内部审计团队对四个项目开展了资本支出审计，运用数据分析强化内部控制与风险管理能力。该团队还为逾400名员工举办了11场风险管理培训，将风险意识融入企业文化，并加深了跨部门对财务及法律合规的理解。



展望未来，我们的工作重点包括：

- 参考香港交易所《企业管治守则》，更新企业管治相关绩效指标；
- 加强与内部审计和风险团队的合作，以推行有效的风险管理，同时扩大培训项目的广度和深度；
- 通过与国际律师事务所的合作，为租赁业务员工（特别涉及跨国企业租户的项目）提供法律合规培训；
- 审阅并改进现有的风险管理及内部控制流程；
- 与IT部门合作，将企业风险意识融入网络安全管理，包括审阅及制定网络安全守则；
- 通过论坛及书面沟通，加强租户在《行为守则》及ESG相关倡议方面的参与。

网络安全

认识到网络安全是企业韧性的基石，我们致力于为公司及所有利益相关方提供强有力的数据及信息保护。我们通过更新《信息安全政策》强化了自身能力，该政策阐述了我们在信息保护方面的战略方针。我们企业的个人信息安全管理体系获得ISO 27701及ISO 27001认证，体现了我们对网络安全合规、风险管理及保护敏感企业与个人数据的承诺。为支持面向客户的系统日益广泛的应用，我们的主要客户平台及相关系统获得了国家信息安全等级保护三级认证。

我们定期开展黑客模拟攻击演习及数据中心检查，以应对可能出现的新型威胁并加固防线。员工定期接受信息安全与数据保护培训，包括钓鱼邮件防御课程及常规的系统审查和更新。自2023年起，我们每年为所有员工提供网络安全在线培训。为迎接人工智能更广泛的应用前景，内部审计团队已面向关键部门开展了关于负责任使用人工智能的专项培训，我们也已着手制定集团的人工智能规范，计划于2026年发布，以确保生成式人工智能的采用方式合规、负责任且安全。

在商业运营和供应链管理中恪守最高标准的职业操守

我们对诚信行为的承诺，奠定了与客户、合作伙伴及利益相关者建立信任的基础。这一信任得益于严格遵守法律法规¹、我们严格的企业管治，以及严密的内部管控与风险缓解规程。

道德委员会及董事会审计和风险委员会负责监督行为与商业道德相关的所有事宜。他们定期审查企业治理实践与政策，包括《行为与商业道德规范》，并负责开展反贪污培训。根据年度审计计划，内部审计及风险部门每三年对所有业务单位进行一次全面审计，并运用最新数据分析识别违规行为及排查潜在商业道德问题。

我们的道德根基植根于《行为与商业道德规范》，该规范为集团和员工的商业道德与法律行为提供了指引。我们将定期更新内容以确保体现瑞安房地产的价值观与行业不断迭代的标准。

为确保员工完全知悉我们在商业道德方面的期望，所有员工均须填写遵循《行为与商业道德规范》准则的年度声明。2025年，全体员工均完成年度申报。

¹ 参见内容索引，此章节按主题更详细地概述了相关法律法规。



以下是我们在本报告年度为不同类别员工组织的商业道德培训和工作坊摘要：

参与者	培训类型
全体员工 (从高级管理层到兼职员工和外包员工)	<ul style="list-style-type: none"> 举办了17场年度《行为与商业道德规范》必修培训，内容涵盖采购、销售、租赁以及内部控制与风险管理(基于COSO及ERM框架)。 可通过员工门户网站参加网络安全、负责任营销及广告合规的在线培训。 推出“狂飚”主题微课程，作为可选的企业道德合规培训，显著提升了员工参与度。 在“鸥仔学堂”(或“瑞安学院”)上线两部反腐败短片，并组织了一场反腐败电影放映活动。
高级管理层	<ul style="list-style-type: none"> 2025年，为70位高管提供了诚信领导力合规培训。 内部审计团队每季度分享关于欺诈及贪污问题的新闻简报。 由廉政公署提供的诚信电子学习课程上线。
新员工	<ul style="list-style-type: none"> 在2025年共计举办了八场新员工道德入职培训。 培训内容涵盖《行为与商业道德规范》、《违规举报政策》、我们的组织文化及相关《上市规则》要求。
在物业管理团队中的员工	<ul style="list-style-type: none"> 以互动工作坊的形式提升员工对商业道德的知识储备，并分享最佳实践与案例。
特定员工	<ul style="list-style-type: none"> 年度线上商业道德培训，重点培养识别腐败行为的能力及如何举报违反《行为与商业道德规范》事宜。

全价值链反贪污措施

我们始终遵守所有司法管辖区内的反贪污法规。为确保问责到位，我们的反贪污政策已纳入与商业伙伴签订的标准合同。2025年，我们在员工门户网站上线了《反海外腐败法》合规培训模块，使所有员工都能获取关键的合规知识。此外，道德委员会定期发布节前诚信提醒，以降低贪污及舞弊风险。

我们将《行为与商业道德规范》的要求延展至外部的供应商及租户。2025年，我们通过供应商与承包商论坛与160家核心供应商进行了交流，并开展了《行为与商业道德规范》培训。针对租户，我们优化了租赁合同模板，以提升清晰度、合规性及社会公平性。瑞安新天地亦允许根据个别租户情况纳入特定的道德条款，以强化在道德实践上的共同责任。



提升道德规范意识

瑞安房地产要求所有员工通过既定渠道举报任何违规行为。我们的违规举报系统允许员工和业务伙伴通过电话或电邮以保密方式反映违规情况。2025年，我们更新了《违规举报政策》，以明确相关程序，列明违规后果和提升透明度。

员工亦可向其直属上级、人力资源部或法务部反映合规事宜。瑞安房地产严格执行禁止报复政策，确保善意举报人受到保护。《违规举报政策》明确规定，即使指控最终未获证实，员工亦将受到保护，以免其遭受不公平解雇、报复或无理纪律处分。

所有举报均由道德委员会进行审查，并在有需要的时候上交至董事会审计和风险委员会。涉及高级管理层的投诉可提交至仅供董事会审计和风险委员会主席查阅的专用电子邮箱。其他个案则转交道德委员会主席处理。调查工作可能涉及内部审计团队及相关部门，包括人力资源、法务、财务与会计、项目和/或运营部门。经调查后，道德委员会将确定纪律处分行动，并向董事会审计和风险委员会建议适当的整改措施。董事会审计和风险委员会随后向董事会汇报调查结果及改进建议。

防止强迫劳动和童工的措施

我们的人力资源、法务和内部审计团队紧密协作，以确保遵守劳动法律，将强迫劳动或童工的风险降至最低。预防性措施包括在招聘过程中严格执行身份核实，并在省级政府平台进行登记，以防止雇佣未成年人。

我们确保在雇佣前向劳动者明确沟通岗位职责和雇佣条款，承包商的协议中也清晰列明职位、地点及薪酬。劳动合同的登记日期确保合法。如怀疑存在强迫劳动或童工，瑞安房地产会对雇佣情况进行严格调查，如确认存在违规行为，瑞安房地产会立即终止雇佣关系，并提供后续补偿措施及对责任方作出纪律处分，处分可包括解雇。

这些要求通过我们的《供应商守则》引申至整个价值链。该守则要求供应商避免强迫劳动或使用童工，并恪守合法和道德劳工的标准。

负责任营销

瑞安房地产坚守负责任的营销手法，严格遵守国际标准及当地法规。我们的负责任营销指引确保客户获得准确且无误导性的信息。

营销合同和宣传材料均符合《中华人民共和国广告法》和《中华人民共和国民法典》的规定，包括知识产权相关要求。企业运营团队每年对售楼推广流程进行审查，以确保符合相应的法规。

我们将道德营销原则融入我们的推广和会员计划——i天地，为会员营造透明、可信、负责任的数字生态。内部审计进行定期评估，以确保瑞安房地产遵循负责任营销标准及道德推广手法。

员工每年都会接受负责任营销和推广的培训。2025年，培训重点突出广告内容合规性和常见营销陷阱。内部审计团队还为总部及项目团队量身定制了内部控制与风险管理的培训，并举办了关于数据分析完整性及内部控制机制的工作坊。

加强营销推广活动的管治与透明度

2025年七月，在瑞安新天地举办的营销工作坊上，内部审计团队为营销推广团队的30名成员开展了关于营销推广活动内部控制风险的专项培训。培训内容涵盖香港交易所《企业管治守则》的最新更新，以及内部控制与风险管理的核心原则，强化了合规意识并提升了流程的稳健性。





附录

核心重要性议题分析

下表列出了我们通过双重重要性评估识别出的核心重要性议题以及相关联的潜在风险与机会。我们将定期审视并更新这些影响，以反映其动态变化，并据此调整优先级。

5C 支柱	重要性议题	对经济、环境和人群的影响	对公司业务的影响	对价值链的影响		
				上游	运营	下游
环境	能源效率和排放管理	能效提升和清洁能源的采用对于减少温室气体排放、支持全球气候目标具有重要作用。这些举措有助于节约自然资源、增强生态系统健康，并帮助建设更具韧性的低碳经济与社会。	虽然节能改造可能在短期内增加资本支出，但长期投资于节能技术可降低运营成本及维护费用，提升物业价值，吸引注重可持续发展的租户，并确保符合日益严格的能效法规。这有助于增强资产的长期盈利能力，并减少由能源价格波动和潜在碳相关成本带来的营运成本。	●	●	●
环境	绿色和健康建筑	在利益相关方对脱碳进程的关注以及上海等城市对新建项目绿色建筑要求趋严的背景下，市场对可持续及健康建筑的需求持续上升。瑞安房地产采用绿色创新设计，不仅打造了更健康的室内环境和高品质的公共空间，亦为低碳经济及更具韧性的社区作出贡献。在监管及市场预期的双重驱动下，行业正加速向可持续城市发展转型。	采用绿色建筑策略可以通过降低能源和水资源消耗和废弃物管理需求来减少运营成本，并长期维护资产价值。随着绿色建筑认证在上海等主要城市成为普遍的合规要求，投资于可持续、健康且具韧性的建筑有助于更好地满足监管要求，降低法律及运营风险。此类建筑亦能吸引重视环境、社会及管治理念的租户，支持稳定的出租率及长期收益，同时巩固我们的竞争优势。	●	●	●



5C 支柱	重要性议题	对经济、环境和人群的影响	对公司业务的影响	对价值链的影响		
				上游	运营	下游
社区	总体规划	系统性的社区总体规划通过倡导包容性设计、步行友好理念及以社区为核心的开发模式，提升社区整体宜居性。通过将健康、韧性与包容融入总体规划，我们的社区支持更健康的生活方式，强化环境可持续性，并促进社会凝聚力。这种方法有助于与本地社区及监管机构等利益相关方建立信任，并确保开发项目为当前及未来的社区需求作出积极贡献。	总体规划能力是瑞安房地产的核心竞争优势，对公司财务表现和运营效率有直接影响。全面、长远的总体规划可优化土地利用效率、降低建筑与运营成本、提升资产价值，并使开发项目与城市发展重点及市场需求相契合，最终支持可持续增长并降低财务风险。	●	●	●
文化	城市更新与历保建筑活化利用	城市更新与历保建筑活化利用是激发社区活力与文化保育的重要推手，通过让城市老旧地区和被遗忘的在地文化重焕新生，实现社区凝聚力与生活质量的提升。传承建筑的历史文脉还能吸引文旅游客、提升资产价值、刺激当地商业发展，以促进经济增长。	城市更新是瑞安房地产的核心商业战略，与我们业务所在城市的发展重点契合。通过历史建筑的活化焕新，既能实现资源的高效利用，又能保存其历史价值。将传统建筑元素与现代建筑技术相融合，我们可以形成项目差异化竞争优势，提升品牌声誉。在历史建筑活化利用领域的强大能力，亦使公司成为地方政府重要的战略合作伙伴，支持长期财务表现。	●	●	●



5C 支柱	重要性议题	对经济、环境和人群的影响	对公司业务的影响	对价值链的影响		
				上游	运营	下游
企业管治	产品/服务质量和责任	利益相关方对于物业安全性、环境、道德准则的需求逐步升级。瑞安房地产在推动可持续发展的过程中聚焦质量和责任，以提升社区福祉、建立信任并支持更广泛的社会目标。	高品质的产品及服务对于维持持续的营收增长至关重要。卓越的物业品质可提升租户满意度、提高出租率并增加租金收入。对品质的投入亦能降低维护成本、保障资产价值并强化品牌声誉，从而吸引投资者以支撑瑞安房地产的长期财务稳定和增长。	●	●	●
企业管治	风险管理	通过应对与环境影响、安全和法规相关的风险，瑞安房地产展示了其对社会责任的承诺。这种方法在尽量减少社区负面影响的同时，建立起与居民、地方政府、商业伙伴和投资者的良性互动关系。稳健的风险管理最终将有利于瑞安房地产和我们所服务的社区的长期发展。	风险管理直接影响我们的可持续发展和品牌声誉。我们的风险管理系统有效识别、评估并缓解在市场波动、监管变化、运营挑战中潜在的财务损失。通过实施稳健的风险管理策略，我们可以保障资产安全、提升投资回报、确保财务稳定性，最终提升盈利能力与可持续的未来发展。	●	●	●



气候相关财务披露

遵循现已被纳入IFRS S2的TCFD的建议指引，我们建立了一个系统性的方法论来识别、评估和管理气候相关的风险与机遇，以提升我们业务、资产、社区、顾客和员工的气候韧性。充分意识到气候变化对于不动产投资的深远影响，我们采取了一个科学导向、务实可行的气候韧性管理路径，以减缓并适应气候相关的物理风险比如极端天气、全球升温以及强降水情形。

我们持续更新对于业务运营和未来开发项目的气候相关风险与机遇的认知，通过定期审查气候情景分析模型以优化适应性战略。该模式确保我们在应对气候变化影响上能够采取主动的缓解措施，同时保障运营持续性。在2024年，我们已完成了所有资产的气候变化物理风险现场评估，识别关于气候脆弱性的关键洞察，并在此基础上计划和实施相关的缓解措施以强化我们所有资产的气候韧性。我们去年亦聘请外部顾问进行转型风险情景分析，评估以及量化瑞安房地产在低碳经济转型过程中可能面临的潜在财务影响。

管治

如本报告“企业管治”章节所述，董事会负责制定并执行集团的5C可持续发展战略，并监督其气候相关风险和机遇。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可持续发展战略与集团的整体业务运营相互融合。该管治结构彰显了我们将可持续发展工作，尤其是气候韧性，植根于高级管理层的承诺。5C可持续发展战略会持续引领我们在可持续发展领域的努力，包括减碳进程与气候适应。

可持续管治与监督

董事会	集团的最高管治架构，作为可持续发展工作的最高责任主体。
董事会层面的可持续发展委员会	该委员会由选定的公司董事组成，通过定期会议研讨并决策可持续发展目标以及其他气候相关的事宜，旨在实现瑞安房地产的长期发展并为利益相关方创造价值。在本报告年度中，该委员会已就可持续发展相关进展和气候变化事项向董事会进行了两次专项汇报。
可持续发展执行委员会	可持续发展执行委员会成员包括公司副主席、执行董事、高级董事、首席执行官及集团可持续发展总监，负责制定可持续发展战略方向并确立长期目标。该委员会每季度定期开展会议讨论可持续议题以及气候变化事项，并代表董事会层面的可持续发展委员会进行决策，根据需要申请更高层级的决策支持。
集团可持续发展总监	集团可持续发展总监领导并推动可持续原则和实践与集团整体业务运营的相互融合，培育瑞安房地产将可持续发展以及气候议题为核心导向的企业文化。
5C工作小组	负责瑞安可持续发展战略的中央管控和落地实施，这些工作小组为实现此目标而管理着可持续相关的关键绩效指标，并通过定期会议推进战略实施并应对新兴挑战。关键绩效指标被拆解至各相关部门落实。每个工作小组都会定期向可持续发展执行委员会报告进展，并向审计及风险委员会提供详实的汇报并最终提交至董事会。
可持续发展部门	该部门提供专业技术支持、跨部门沟通机制和内外外部可持续相关的培训，以支持可持续发展战略的落地与实施，并监察瑞安房地产在达成可持续目标的进程。在本报告年度，我们已经就可持续发展与气候相关进展和事项向可持续发展执行委员会进行了四次汇报，以及向董事会层面的可持续发展委员会进行了两次汇报。



我们将即需决策和关注的可持续事宜直接向董事会汇报。在其引领下，我们将可持续发展和气候相关风险纳入日常运营、长期战略和核心业务决策中。董事会已具备监督包括气候议题在内的可持续发展相关风险与机遇所需的技能与能力。提名委员会每年对董事会技能矩阵进行评估。有关董事会管理可持续发展风险能力的更多详情，请参阅《企业管治报告》中的董事会技能矩阵。董事会及高级管理层定期接受气候相关议题的培训，以掌握气候变化及可持续发展领域的最新动态与趋势。今年，我们为董事会成员及可持续发展执行委员会成员提供了关于新制定的《瑞安气候变化物理风险韧性与适应性导则》的培训。为促进可持续发展绩效，我们将涵盖碳减排、气候风险管理及可持续发展管治等表现的可持续发展关键绩效指标，与主要管治机构及可持续发展团队成员的薪酬挂钩。这些关键绩效指标也被拆解至各个部门及项目主管，将可持续发展植入集团各个层级的决策与行动制定，确保以协同一致和权责明晰的方式实现5C战略目标。

风险管理

我们的气候情景分析系统性地评估气候变化对于业务造成的物理风险和转型风险以及机遇，指导制定长期适应性以及韧性策略，并量化了气候相关风险与机遇对于我们资产和运营的潜在财务影响。基于这些见解，我们正持续地投资于各方面来强化气候减缓与适应战略，增强集团的气候风险分析、打造绿色健康建筑，并通过总体规划提升我们社区的整体气候韧性。

物理风险

2023年，我们采用了联合国政府间气候变化专门委员会(IPCC)三种共享社会经济路径(SSP1-2.6, SSP2-4.5, and SSP5-8.5)在选定的时间范围内(2030、2050和2070年)完成了集团资产级别的气候物理情景分析。这些情景为我们评估公司业务在一系列可能的气候未来中的韧性，提供了全面且与决策相关的依据。我们的分析考虑了六种气候灾害——极端高温、极端降水、洪水、台风、干旱和野火，以及海平面上升，并评估了它们对我们上海、武汉、佛山、南京和重庆的现有资产的影响。为确保精确分析，每处资产都进行了地理编码并与屋顶顶层坐标相匹配。

分析采纳的假设

情景特别假设			SSP1 - 2.6	SSP2 - 4.5	SSP5-8.5
			可持续发展的世界——以绿色增长与社会公平为核心	“中间路线”世界——发展趋势基本延续历史模式	经济产出与能源消费的快速无约束增长的世界
宏观经济趋势	低温室 气体排放	在2050年 左右达成 净零碳排放	中等温室 气体排放	到2050年维持当前碳排放水准，之后持续下降直到2100年达成净零	极高温室 气体排放 到2075年 碳排放增长 三倍
预计增温 (2081 - 2100年)	1.3 - 2.4°C		2.1 - 3.5°C		3.3 - 5.7°C
全球GDP	高		中高		非常高
人口增长	低至中(取决于国家/地区)		中		低至高(取决于国家/地区)
教育	高		中		高
2100年全球主要 能源使用类型	天然气(217 EJ)和 可再生能源(181 EJ)		煤炭(359 EJ)和 天然气(347 EJ)		煤炭(888 EJ)和 天然气(447 EJ)
化石燃料价格	低		中		高



通过情景分析，我们识别出与瑞安房地产最相关并可能造成严重影响的气候灾害是极端高温和极端降水。我们的分析确定了在2070年SSP5-8.5情景下气候风险值(CVaR)最高的五大资产，分别位于上海、南京和武汉。以下表格呈现在多种情景和时间范围下，我们的资产所在城市面临的两种最相关的气候灾害的风险水平¹。

城市风险识别结果表 — 极端降水

城市	2030			2050			2070		
	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5
重庆	低	低	低	低	低	低	低	低	中
佛山	低	低	低	低	低	低	低	低	中
南京	低	低	低	低	低	中	低	中	高
上海	低	低	低	低	低	低	低	低	中
武汉	中	中	中	中	中	中	中	中	高

城市风险识别结果表 — 极端高温

城市	2030			2050			2070		
	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5
重庆	低	低	低	低	中	高	中	高	高
佛山	低	低	低	中	高	高	中	高	高
南京	低	低	低	低	低	低	低	低	中
上海	低	低	低	低	低	低	低	低	中
武汉	低	低	低	低	中	高	中	高	高

低	中	高	极高
---	---	---	----

下列表格列出了已识别的气候物理危害对于财务和运营的潜在影响：

物理风险	对于我们业务和价值链的潜在影响	当前与未来潜在的财务影响
极端高温： 更加频繁且持续的热浪，以及更高的平均温度	<ul style="list-style-type: none"> 因员工、工人、租户和顾客长时间暴露在高温环境下导致健康和安全风险加剧 能源需求增加可能导致电力系统过载，引发电力中断甚至系统瘫痪 制冷设备需求增加 	<ul style="list-style-type: none"> 加剧健康和安全风险，且户外施工人员可能作业效率下降，造成相关劳动管理成本增加 制冷能耗以及整体运营成本上升 极端高温可能导致访客减少及商业地产客流量下降
极端降水与洪灾： 更加频繁的极端降水	<ul style="list-style-type: none"> 工人、员工、租户和顾客的安全风险增加 更需要强有力的业务连续性以保证工人、员工、租户和顾客的安全 安装防洪措施的需求增加 洪水和运输问题可能导致业务中断 项目延迟完工和供应链中断造成声誉受损 	<ul style="list-style-type: none"> 潜在收入损失，因运营中断和交通运输受阻 可能造成与确保工人、员工、租户和顾客的安全有关的运营成本增加 气候相关事件可能导致损失和损害增加，同时保险费用也可能上升 预防措施的资本支出增加

¹ 气候模型中的风险等级以数值范围表示，采用第5个百分点、第50个百分点和第95个百分点的加权平均值来生成风险识别结果。



基于分析结果，集团在2024年对所有运营资产进行了全面的现场评估，重点针对它们应对极端降水和高温(于2023年识别出紧密相关的气候危害)的气候脆弱性。其中也包括对于台风影响的评估，因其属集团资产所在地频率发生的灾害。

现场评估由我们的物业管理团队主导，评估了现场设备和管理实践应对上述气候物理风险的有效性，包括地下建筑入口、屋顶、排水系统、空调和制冷单元、幕墙和应急响应机制。对于以上事项的勘察有助我们精准识别各气候灾害下现场的脆弱性，以及所需的减缓措施。针对这些发现，集团已投入资源启动或正在计划实施以下气候变化减缓与适应性措施：

- 制定《瑞安气候变化物理风险韧性与适应性准则》，将气候韧性融入项目全生命周期，为资产抵御物理气候威胁做好未来准备。
- 编制完成89家低碳材料供应商库，涵盖混凝土、水泥及钢材，并要求供应商提供产品生命周期评估(LCAs)或其他第三方认证报告，明确建材的隐含碳数值及环境足迹。
- 逾98%的现有资产(按建筑面积计算)获得至少一项绿色或健康建筑认证。
- 不断提高集团所有资产组合的可再生能源电力覆盖率。
- 制定运营手册引导提高气候韧性的运营实践。评估每项项目的表现并寻找最具成本效益的方法，减少建筑维护费用和全生命周期的开销。
- 制定标准化的预警系统、防灾和业务恢复计划，确保业务连续性。
- 与研究机构建立长期合作关系，了解最新绿色技术的前沿发展。
- 在租户参与和管理策略中采用“绿色租约”原则，包括制定强化版绿色租赁，重点提升能源效率和应用智能技术，以降低租户的能源消耗并提升能源使用情况的透明度。
- 与政府当局交流，担当城市解决方案供应商，增强社区韧性。



转型风险

2024年，我们聘请第三方顾问进行气候相关转型风险情景分析，旨在评估瑞安房地产向低碳经济转型时可能面临的风险。我们采用央行与监管机构绿色金融网络(NGFS)设定的三个全球转型情景——高排放路径(现行政策)、中间路径(2℃以下)和低排放路径(2050净零排放)，并基于三个时间范围——2030年(短期)、2040年(中期)和2050年(长期)。这些具对比性的情景，用于评估其对瑞安房地产的潜在影响范围。

转型风险情景分析假设

NGFS 转型风险情景分析假设			
	现行政策	2℃以下	2050年净零排放
宏观经济趋势	仅施行当前气候政策，引发高物理风险。	立刻出台气候政策并逐渐趋严，尽管没有达到2050年净零排放。	通过严格的气候政策和创新将全球温升幅度控制在1.5℃以下，到2050年左右实现全球二氧化碳净零排放。
温升预估	~3℃	~1.8℃	~1.4℃
政策响应	无——仅当前正常	迅速且平稳	迅速且平稳
技术变革速度	缓慢	中等	快速

现行政策情景 – 该情景延续全球现行政策与法规，假设除现行措施外无额外的气候举措。此情景下，全球温升幅度预估将超过工业革命前水平3℃以上。

2℃以下情景 – 该情景描绘将全球温升幅度控制在2℃以下的路径，呼吁通过强有力政策与技术突破，立即大幅减少温室气体排放以实现气候目标。

2050净零排放情景 – 该情景构想到2050年实现净零温室气体排放。它需要大幅降低排放、全面普及清洁能源，并加强碳捕捉技术，从大气中进行等量清除以平衡任何残余排放。

这些具对比性的情景旨在突出有利结果和不利结果之间的光谱，有助于瑞安房地产了解气候变化相关风险和机遇，分析气候变化对我们的业务运营和价值链产生的主要影响。

在这些情景分析中，我们假设业务稳定增长，同时考虑到不可预测性，排除了对未来新房地产开发的预测。

转型风险和机遇评估结果

下表列举了与我们业务相关的转型风险及其潜在财务和运营影响的评估结果，特别是在2050年净零情景下，预估转型风险将更大。此次评估中，我们通过桌面研究和利益相关者参与，并从集团层面评估其与瑞安房地产的关联性，最后确定九项转型风险和机遇。



转型风险	当前与未来潜在的财务和运营影响
风险1：气候变化导致的强制监管	<ul style="list-style-type: none"> 积极的减排激励措施可能有助于提升瑞安房地产实现当前目标的进程。 满足强制监管可能需要更高的资本性投入。
风险2：能源成本变化	<ul style="list-style-type: none"> 转向低碳电力和淘汰化石燃料可能会导致能源成本短期上升。 长期来看，能源成本可能会随着可再生能源价格下降而降低。
风险3：原材料价格变化	<ul style="list-style-type: none"> 对水泥和钢筋等高排放产业征收碳税和进行严格监管可能会导致这些材料价格上涨。 可能会出现向专注于低碳替代品的创新与技术转型的趋势。
风险4：消费者偏好变化	<ul style="list-style-type: none"> 可能需要快速调整策略，以满足愿意为可持续建筑特性支付溢价的消费者需求。 无法调整则可能会削弱瑞安房地产的竞争优势。
风险5：不断变化的投资者/财务预期	<ul style="list-style-type: none"> 绿色金融标准趋严，获得绿色融资可能需要更多投入。 如果不采取减缓和适应措施，瑞安房地产可能面临“高碳资产折价”或搁浅资产减持
风险6：保险成本增加	<ul style="list-style-type: none"> 长远来看，随着物理风险预估降低，加上提升气候韧性和实现净零排放的积极举措，保险费的增速或将放缓。
气候相关机遇	
机遇1：使用低排放能源和采用节能举措	<ul style="list-style-type: none"> 现有建筑若采用节能技术进行改造，或将受益于更低的改造成本。
机遇2：开发低碳和韧性建筑	<ul style="list-style-type: none"> 发展低碳及气候适应性建筑将带来新机遇，有助于吸引具有环保意识的租户群体。 更高效节能的资产有助于瑞安房地产获得绿色融资。
机遇3：资源替代/多样化	<ul style="list-style-type: none"> 建筑行业向可再生能源快速转型，预计低碳电力将占到其能源构成的一半以上。 资源多样化趋势有助于减少瑞安房地产的能源成本和资本支出。

下图概述情景分析的结果，突出与2024年基准年相比的转型风险和气候相关机遇的变化速率。

我们预计在2050年净零排放情景下，转型风险的短期影响更加明显，主要是由于向低碳经济转型需要监管政策、市场格局和技术应用等方面发生重大变革。

另一方面，气候相关机遇将变得愈加显著，因为消费者可能越来越偏好可持续行为、低碳产品和服务。该转向可能会为瑞安房地产创造商业机会，使我们更加关注以可持续发展为中心的商业模式。



在不同气候情景下，横跨三个时间范围中的气候相关转型风险和机遇评估

	2030			2040			2050		
	现行政策	2℃以下	2050年净零	现行政策	2℃以下	2050年净零	现行政策	2℃以下	2050年净零
转型风险									
风险1：气候变化导致的强制监管	低	中	高	低	中	高	低	中	高
风险2：能源成本变化	低	中	高	低	中	高	低	中	高
风险3：原材料价格变化	低	中	高	低	中	高	低	中	高
风险4：消费者偏好变化	低	中	高	低	中	高	低	中	高
风险5：不断变化的投资者/财务预期	低	中	高	低	中	高	低	中	高
风险6：保险成本增加	低	中	高	低	中	高	低	中	高
转型机遇									
机遇1：使用低排放能源和采用节能举措	低	中	高	低	中	高	低	中	高
机遇2：开发低碳和韧性建筑	低	中	高	低	中	高	低	中	高
机遇3：资源替代/多样化	低	中	高	低	中	高	低	中	高

转型风险



转型机遇



为了进一步了解转型风险和机遇在资产层面的潜在影响，我们对上海、重庆、佛山、南京和武汉所有运营物业的当前建筑效率进行评估(例如所获的建筑认证水平、单位建筑面积能源成本和范围2排放水平)。对于经确认的低能效资产，我们将考虑与该资产管理团队进一步接洽，以确保这些资产在迈向低碳经济的过程中能够保持韧性。

虽然我们对转型风险与机遇的评估包含定量财务影响分析，但鉴于商业敏感性，我们目前选择不披露该信息。我们将持续关注形势变化，并在未来重新评估披露的适当性。

集团已经采取或者正在考虑采取以下措施：

- 制定《瑞安房地产产品可持续发展标准》，将可持续发展理念融入社区开发与运营全生命周期的核心环节，助力我们的社区及产品更好地向低碳经济转型。
- 严格遵守建筑能效及可再生能源使用的相关国家标准，我们已实施多项节能措施，包括采购节能设备、进行建筑能源审计以确保合规等，其中包括将人工智能冷站集成系统扩展至90%的商业办公项目，使制冷能耗平均降低21%。
- 继续致力于在我们整个产品和项目组合中分阶段增加可再生能源电力使用。截至2025年底，集团运营层面可再生能源电力占比保持在35%。其中，上海新天地与南京国际金融中心的运营实现100%可再生能源电力覆盖，太平洋新天地T1及T2大厦亦安装了逾1,000平方米屋顶太阳能光伏板。
- 增加使用低碳建筑材料，以减少施工和运输过程中的碳排放，同时签署《关于中国房地产低碳排放钢的合作声明》，与行业工作小组合作，旨在减少高隐含碳材料。



- 持续扩大“深绿租赁”计划的覆盖范围，推动更多租户采用可持续及节能的运营方式；同时，推出“瑞安新天地GREENOVATORS”租户可持续参与计划，携手10家先锋租户共创可持续发展生态。
- 持续与生态圈合作伙伴保持合作，促进形成绿色、可持续的创新生态圈；同时，积极发掘新兴绿色技术（例如与香港科技大学合作的隔热膜概念验证项目），探索其在我们开发及运营中的应用可行性。
- 所有新建项目均须获得至少一项绿色或健康建筑认证，并考虑采纳更多公认的建筑标准，彰显我们在应对气候变化的承诺。

战略

我们的战略时间框架分类如下：短期涵盖最多三年，与公司财务规划保持一致；中期跨度为五年，符合我们2023年制定的科学碳目标；长期为今年至2050年，反映我们业务的长期性以及中国大陆和香港的气候行动计划。

高碳经济向低碳经济的转型将为我们这样的企业带来机遇。为支持我们的气候减缓与适应行动，我们已建立一套结构化的资源配置方法，通过内部预算及联合投资者资本提供资金支持。我们制定了明确的内部气候风险减缓与适应指引，并从项目伊始便将相关要求融入开发流程，确保规划和投入必要的预算与资源，以保障有效执行。每个开发项目及运营资产均采用“项目可持续发展追踪表”，以记录和监测可持续发展目标，这其中包括碳减排及气候变化适应。这一机制提供了持续的进展监督，并帮助项目团队统筹管理各项措施所需的资源，确保在我们的产品和项目组合中一致落实。

通过气候情景分析，我们识别出被评为“高”或“极高”的重大物理及转型风险与机遇。为此，我们已采取多项战略及缓解措施，以缓解气候相关风险的负面影响，并继续致力于识别气候相关机遇，提升应对气候变化的韧性。我们投资相关气候减缓和适应措施，例如升级我们资产中采用的节能技术、采购可再生能源，这些措施会在短期内增加我们的资本支出。我们相信，我们公司可以善用未来气候变化影响带来的潜在机遇。

为引领我们的减排进程，我们制定全面转型计划，旨在实现瑞安房地产2030年5C可持续发展战略，提升我们的气候韧性。该方案概述了我们的转型杠杆和战略调整(如改变能源结构)，同时强调利益相关方参与及严格监测。

在制定该转型计划的过程中，我们假设监管环境稳定，技术持续优化，绿色建筑市场需求不断增长以及必要资金渠道畅通。我们也意识到，该转型计划的成功实施有赖于利益相关方合作、韧性的供应链和积极的员工参与。通过统筹这些关键因素，该方案将确立瑞安房地产在可持续发展和卓越气候行动领域的地位。

随着气候风险图景不断变化，我们的业务运营也持续受影响。我们已将这些风险纳入企业风险管理框架，以全面识别可持续性风险。意识到气候变化既是风险也是机遇，我们致力于减轻其影响并加强气候韧性建设。



指标和目标

我们致力于到2050年实现运营和开发项目的净零排放，并设定如下目标：

时间范围	目标	进展
2024	从设计到运营阶段，为新开发项目制定气候变化适应战略以应对物理风险	✓
	为所有瑞安新天地资产制定气候变化物理风险评估清单，并进行内部评估	✓
	审阅现有转型风险评估结果，并考虑聘请外部顾问进一步界定公司转型风险	✓
2025	制定《瑞安气候变化物理风险韧性与适应性导则》	✓
	将该措施指引纳入未来所有开发项目和资产中	⦿

进度键：
 进展中  已完成

作为中国首家参与科学碳目标倡议(SBTi)的房地产开发商，瑞安房地产荣幸宣布，我们的近期科学碳目标已获得STBi批准通过。这些目标^{2,3}包括：

- 与2019年基准年相比，在2030年实现范围1和范围2单位面积碳排放强度下降62.4%。
- 与2019年基准年相比，在2030年实现范围3外购商品和服务的碳排放强度下降22%。
- 与2019年基准年相比，在2030年实现下游租户碳排放强度下降22%。

我们承诺不断审视我们的科学碳目标，如有必要，至少每五年对其进行重新计算和验证。2025年，我们没有修改科学碳目标。

2020年启动5C可持续发展战略后，我们与2019年基准年相比已实现范围1和2碳排放强度降低57%，租户排放量降低32%。结合最新举措，我们亦持续评估新技术投资，并寻求与商业伙伴的合作，以实现碳中和目标。

如需了解我们2021年至2024年期间范围1和2排放的详细信息，请参阅本报告的“附录：环境表现数据”；如需了解我们范围3排放的详细信息，请参阅“附录：范围3温室气体排放清单及计算方法”。

2 这些目标基于行业减排路径制定。

3 这些目标适应于整个集团。



自然相关财务信息披露

瑞安房地产在可持续发展披露方面迈出了重要一步，参照自然相关财务信息披露工作组(TNFD)框架的建议开始披露其与自然相关的议题。报告边界聚焦于我们自身运营控制范围内的房地产及建筑活动，涵盖在上海、武汉、南京、重庆及佛山管理的资产。

TNFD 核心元素	我们的应对方式	章节交叉索引
治理	<p>随着自然资源枯竭和生物多样性丧失日益威胁基本的生态系统服务及人类福祉，瑞安房地产认识到其业务运营及供应链的可持续性在很大程度上依赖于自然。遵循自然相关财务披露工作小组的建议，我们通过四大关键支柱披露自然相关风险与机遇：治理、策略、风险与影响管理，以及指标与目标。</p> <p>董事会负责监督包括自然相关依赖、影响、风险与机遇在内的可持续发展事宜的管理方针。有关我们可持续发展管治的更多详情，请参阅《可持续发展管治—可持续发展方针》。</p> <p>我们的《生物多样性政策》明确了预防业务活动及运营所引致的自然相关影响的重要性，并致力于尽最大努力减少负面影响，并在我们项目的整个生命周期中把握机遇。</p>	<p>可持续发展管治—可持续发展方针</p> <p>生物多样性政策</p>

策略	<p>我们的房地产及物业运营与自然生态系统有着内在联系，这使得自然资本的可持续管理成为我们业务战略的关键部分。我们采用自然相关财务披露工作小组推荐的LEAP框架(定位、评估、分析、准备)，遵循行业最佳实践，评估业务活动对自然及其依赖关系的影响。我们运用ENCORE工具、世界自然基金会生物多样性的风险筛查工具与世界资源研究所的“输水道水源风险地图”的在线工具，对房地产及建筑活动中具有潜在高风险的重大自然相关依赖与影响进行筛选和识别，详见下表以及下文。</p>
----	--

	与自然相关的依赖	与自然相关的影响
房地产活动	<ul style="list-style-type: none"> 视觉景观服务 	/
建筑活动	<ul style="list-style-type: none"> 土壤与沉积物保持服务 降雨模式调节服务(次大陆尺度) 	<ul style="list-style-type: none"> 温室气体排放 干扰(如噪音、光污染) 有毒污染物向水体及土壤的排放



视觉景观服务(例如优美的自然景观及对绿地和滨水空间的触达)是与文化生态系统服务密切相关的**关键自然依赖因素**。例如,我们的多个社区依赖地表水资源(如湖泊及水道)作为社区福祉与活力的重要元素。当前评估表明,该依赖在我们所有运营地点均呈现**低风险**。

土壤与沉积物保持服务是调节与维护类生态系统服务中重要的元素,有助于调节水流、稳定植被、防止山体滑坡及降低洪涝风险。建筑活动会干扰这些功能,从而增加项目延误、安全事故及声誉受损的风险。

降雨模式调节服务(次大陆尺度)是指森林及其他植被通过蒸腾作用,将水分循环回大气并形成降雨的生态系统服务。建筑活动在水资源供给方面依赖降雨模式调节。

温室气体排放主要源于建筑活动中的重型机械及车辆运输。二氧化碳及其他强效温室气体的释放会加速气候变化与全球变暖,从而加剧极端天气对房地产资产的风险。

噪音与光污染干扰源自建筑活动,会干扰野生动物行为、降低栖息地质量,并削弱授粉、自然害虫防治等生态系统功能,从而对自然生态造成破坏。随着时间的推移,累积的干扰可能导致生态系统简化及生物多样性丧失,同时亦会带来监管违规及企业声誉方面的风险。

有毒污染物向水体及土壤的排放可能源于建筑废弃物处置、挖掘物料及有毒化学品污染,导致不可逆的土壤盐碱化及水体污染。

完成初步识别后,瑞安房地产将在具体资产情境下进一步评估自然相关依赖与影响,同时将对这些依赖与影响的识别延伸至整个价值链。



TNFD 核心元素 我们的应对方式

章节交叉索引

风险与影响管理 重要可持续相关风险已被纳入我们的企业风险管理(ERM)框架。通过定期的风险识别、分析以及对相关管理方法和内部控制的策略性审视，董事会制定并持续优化措施，以有效管理和缓解这些风险。我们根据业务活动评估自然相关依赖、影响、风险与机遇，从而可能对运营及战略成果产生重大影响的重要性议题进行优先排序和重点管理。为更好地管理和改善业务运营所处的自然环境，我们将生态设计及基于自然的解决方案融入开发流程，确保旗下资产组合的长期韧性及价值创造。

[城市多样性—环境](#)

我们在项目全生命周期中融入生态设计与分区规划，以维护栖息地连通性并高效配置资源。在项目层面，我们与大自然保护协会合作，在召楼新天地的城市生物多样性设计中采用生态廊道策略，连接独立的绿地空间，支持城市动物的迁移。晓烟湖区域的分区规划将其划分为保育区及教育区，旨在丰富生物多样性和为社区提供基于自然的体验。上述项目均依赖于水土保持、降雨调节及视觉景观等关键生态系统服务。通过识别并管理项目所依赖的生态系统服务，我们在设计与交付开发项目时充分考量自然因素。我们也了解到此生态系统服务对社区福祉及体验的重要性，并在运营过程中将相关利益相关方的反馈，在可行的情况下纳入现场管理。我们将借鉴既有经验，持续开发创新解决方案，通过项目提升生物多样性，并创造持久的社区及环境价值。

指标与目标

我们每年披露范围1、范围2及范围3温室气体排放、物料使用、废弃物管理及水资源消耗等关键指标，以识别具有高依赖性与高影响的自然相关领域，并进行有效的管理。在5C可持续发展战略的指引下，我们已为关键环境指标设定了2030年目标，详见本报告《环境》章节。此外，我们正探索与城市生物多样性相关的企业层面指标与目标，以强化对生物多样性成果的监测。我们将持续完善自然相关依赖、影响、风险与机遇的管理方法，促进开发项目与自然环境之间的可持续关系。

[环境](#)

此外，我们致力于持续探索并实施基于自然的解决方案，将业务活动与生态保护相结合。通过系统性的保护、修复及生物多样性提升举措，我们力争实现对自然的净正面影响，推动可持续发展，并为长期健康的生态系统作出有意义的贡献。



主要奖项、荣誉及加入的商会与协会

2025年，我们荣获了多项与可持续发展相关的认证和奖项。我们很高兴在以下方面所做出的努力获得了认可：

荣誉和主要奖项

奖项	获奖项目	颁奖单位
2025年亚太区卓越奖	蟠龙新天地	城市土地学会
上海城市更新优秀实践案例评选 — 优秀奖	鸿寿坊	上海市规划和自然资源局
2025最佳城市更新表率案例	上海新天地东台里	城市更新大资管论坛
2025最佳焕活城市运营机构	瑞安房地产	城市更新大资管论坛
入选第十批20世纪建筑遗产推介项目名录	中国文物学会	简氏别墅(岭南新天地)
国家级旅游休闲街区	蟠龙新天地	中华人民共和国文化和旅游部
2025上海青浦文化旅游节 — 风采展示奖	蟠龙新天地	上海青浦文化旅游节组委会
2025金灯奖-文化与社交目的地大奖	蟠龙新天地	中国美陈网
2025时尚 100+ 时尚空间	鸿寿坊	上海时尚之都促进中心
市中心城市创新生态品牌	新天地	福布斯中国
上海市既有建筑绿色低碳更新改造评定银奖	新天地时尚I	上海市绿色建筑协会
2025年度最佳企业管治及ESG大奖 — 最佳可持续发展机构奖	瑞安房地产	香港会计师公会
2025年可持续和社会责任领导力 — 年度减碳奖	瑞安房地产	上海美国商会
可持续相关财务资讯披露先导计划金章	瑞安房地产	香港质量保证局
中国最具影响力商界女性	罗宝瑜女士	《财富》中国
2022-2024年度上海市三八红旗手	王颖女士	上海市妇女联合会、上海市人力资源和社会保障局

加入的商会和协会

组织名称	会员名衔
上海市外商投资协会	副会长单位
上海市外商投资协会 — 城市更新分会	会长单位
上海市外商投资协会 — 跨国公司地区总部ESG分会	副会长单位
上海市房地产行业协会	副会长单位
上海工商联房地产商会	副会长单位
上海市现代服务业联合会	副会长单位
上海市绿色建筑协会	副会长单位
中国国际商会上海商会	副会长单位
上海市女企业家协会	副会长单位
上海市品牌建设促进会	理事单位
上海市公共关系协会	会员单位
碳中和行动联盟	理事单位
ULI 净零碳倡议	专家组成员
香港房地产科技联盟 — 低碳建筑方案工作小组	工作组成员



表现数据摘要

环境表现数据

相关披露	描述	单位	2022	2023	2024	2025
排放量						
温室气体排放^{4,5,6}						
	范围1(直接排放)		8,376	9,932	9,867	8,287
	范围2 — 基于市场的方法		73,121	81,182	76,654	67,781
	范围2 — 基于位置的方法	千克二氧化碳当量	81,304	91,968	95,140	99,599
HKEX D部分	范围1和2合并 — 基于市场的方法		81,496	91,114	86,521	76,068
28; GRI 305-1,	范围1和2合并 — 基于位置的方法		89,680	101,900	105,006	107,886
305-2, 305-3	每平方米建筑面积的范围1和2 — 基于市场的方法	千克二氧化碳当量/平方米	0.031	0.034	0.030	0.027
	每平方米建筑面积的范围1和2 — 基于位置的方法		0.034	0.038	0.037	0.038
能源						
能耗和能耗强度						
	天然气		29,678	32,459	36,555	30,451
	柴油		499	489	449	447
	汽油		1,817	1,988	2,128	1,872
HKEX A2.1;	从电网购买的电力(不可再生)	兆瓦时	104,707	108,586	108,655	100,100
GRI 302-1;	从可再生能源购买的电力		15,921	27,131	37,630	50,256
GRI 302-3	区域供冷		7,067	8,284	8,763	9,376
	区域供暖		3,515	3,794	4,233	4,717
	总能耗		163,204	182,731	198,413	197,219
	能耗强度	兆瓦时/千平方米	61.47	67.94	69.93	69.87
水						
用水量 and 用水强度						
	总用水量	立方米	1,166,466	1,313,503	1,328,037	1,417,663
HKEX A2.2	用水强度	立方米/千平方米	439.32	488.39	468.04	502.26
	污水排放	立方米	1,045,720	1,182,153	1,195,233	1,275,896
废弃物						
有害废弃物						
HKEX A1.3	有害废弃物产生量	公斤	3,464	1,350	1,601	1,681
	有害废弃物排放密度	公斤/千平方米	1.30	0.50	0.56	0.60
无害废弃物						
	建筑垃圾排放总量		27,136	14,882	18,227	17,998
	干垃圾		22,473	21,513	20,398	16,695
	厨余		14,524	14,635	14,136	19,334
HKEX A1.4	生活垃圾排放总量	吨	39,116	39,039	39,863	41,773
	无害废弃物排放总量		66,249	53,901	58,089	59,770
	回收材料		2,116	2,871	5,328	5,744
	无害废弃物排放密度	吨/千平方米	24.95	20.04	20.47	21.18

4 我们采用运营控制方式来核算温室气体排放，以准确地计算出我们直接影响和控制的活动中所产生的排放。与上一报告期相比，我们的衡量标准并未作任何调整。我们参考《温室气体核算体系》进行计算。

5 温室气体包括二氧化碳(CO₂)、甲烷(CH₄)、一氧化二氮(N₂O)及氢氟碳化物(HFCs)。碳排放量依据《ISO 14064-1:2018 温室气体》标准计算，全球变暖潜势源自《政府间气候变化专门委员会(IPCC)第六次评估报告(2021)》。

6 我们的范围2排放包括因外购电力、供热及制冷而产生的排放。



范围3温室气体排放清单及计算方法

自2024年起，我们进一步完善范围3温室气体排放清单，并披露了价值链中9个类别的排放数据。在计算过程中，我们参考《温室气体核算体系》(GHG Protocol)。

范围3类别	描述	适用性	方法和假设(或排除原因) ⁷	排放系数来源	2024 (吨二氧化碳当量)	2025 (吨二氧化碳当量)
1：外购商品及服务	与瑞安房地产购买的商品和服务相关的提取、生产和运输排放	是	瑞安云筑平台统计的各类建材进场数量乘以供应商提供的产品隐含碳系数。 对于供应商无法提供隐含碳系数的材料，我们使用国家建材平均数据。 因其他外购商品和服务的隐含碳排放(例如，物业日常购买商品)较小，我们未将其排放纳入核算范围。	供应商提供的隐含碳排放系数。 《建筑碳排放计算标准》(GB/T 51366-2019)。	182,999	90,958
2：资本商品	与瑞安房地产资本商品相关的提取、生产和运输排放	是	采购支出数据乘以排放系数。	美国环境保护署公布的《美国商品和行业的供应链温室气体排放系数》。	145	439
3：燃料和能源的相关使用	所购买或使用的燃料及能源相关所产生而未纳入范围1及2计算的排放	是	汽油和柴油的数据乘以平均排放系数。	中国产品全生命周期温室气体排放系数集(2022)。	35	36
4：上游运输和配送	瑞安房地产购买产品中运输和分销所产生的排放	是	运输和配送中陆运的距离乘以货物的重量和重型货车的排放系数。	中国产品全生命周期温室气体排放系数集(2022)。	575	274
5：运营中产生的废物	废物处置和处理所产生的排放物	是	来自运营物业的各主要废弃物重量乘以废物类别的相应排放系数。	中国产品全生命周期温室气体排放系数集(2022)。	13,934	11,730
6：商务旅行	员工在商务旅行中运输所产生的排放	是	飞行距离乘以相应的排放系数。	中国产品全生命周期温室气体排放系数集(2022)。	178	154
7：员工通勤	员工来往住所与工作场所之间通勤所产生的排放	是	员工人数乘以《2024年中国主要城市通勤监测报告》中的平均通勤距离和柴油公交车的排放系数。	中国产品全生命周期温室气体排放系数集(2022)。	224	204
8：上游租赁资产	瑞安房地产租赁资产运营所产生的排放	排除	已纳入范围1和2排放量。	不适用	不适用	不适用
9：下游运输和配送	所售产品的运输和分销产生的排放	排除	瑞安房地产是一家房地产公司，专注于开发和管理用于租赁或出售的房地产资产，所以并没有制成品以及相关的排放量。	不适用	不适用	不适用
10：售出产品的加工	第三方加工销售的中间产品产生的排放物	排除	由于瑞安房地产不涉及对售出产品的加工制造，因此此类别没有需要汇报的排放。	不适用	不适用	不适用

⁷ 与上一报告期相比，未作任何调整。



范围 3 类别	描述	适用性	方法和假设 (或排除原因) ⁷	排放系数来源	2024 (吨二氧化碳当量)	2025 (吨二氧化碳当量)
11：售出产品的使用	使用瑞安房地产销售的商品和服务产生所产生的排放	是	每栋出售建筑的总建筑面积乘以国家规范的能耗指标、使用年数和排放系数。	GB/T 51161-2016 建筑能耗标准。 电力排放因子采用中国生态环境部发布的区域电网平均二氧化碳排放系数。 燃气：默认排放因子 x 热值 x 氧化率，其中默认排放系数和氧化率参考《IPCC 2006 国家温室气体清单指南》，热值引用中国能源统计年鉴 2011。	334,032	77,535
12：售出产品的报废处理	废物处理和售出物业处置产生的碳排放	排除	因已售产品报废处理阶段的排放数据存在较高不确定性，且缺乏客观计算方法，所以当前未能披露。	不适用	不适用	不适用
13：下游租赁资产	瑞安房地产拥有并出租的资产运营所产生的排放	是	租户用电量数据乘以区域排放系数。	中国生态环境部发布的区域电网平均二氧化碳排放系数。	124,795	117,651
14：特许经营权	瑞安房地产特许经营业务运营所产生的排放	排除	瑞安房地产未开展特许经营业务，因此没有相关的碳排放。	不适用	不适用	不适用
15：投资	瑞安房地产投资活动运营所产生的排放	排除	作为房地产商，瑞安房地产的核心业务聚焦于地产项目的开发与运营管理。非主营业务投资规模有限，相关活动对整体温室气体排放影响轻微，不属于实质性排放源。	不适用	不适用	不适用



社会表现数据

相关披露	描述	单位	2022	2023	2024	2025
HKEX B1.1 GRI 2-7 GRI 2-8	员工——一般就业					
	按性别划分的员工数量					
	男性		1,631	1,592	1,477	1,454
	女性	人	1,467	1,462	1,374	1,322
	总数		3,098	3,054	2,851	2,776
	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		526	556	607	663
	女性		582	609	657	681
	按地理区域划分的永久合同员工					
	香港		6	7	6	5
	中国内地		1,102	1,158	1,258	1,339
	总数	人	1,108	1,165	1,264	1,344
	临时合同					
	按性别划分的临时合同员工					
	男性		1,105	1,036	870	791
	女性		885	853	717	641
	按地理区域划分的临时合同员工					
	香港		2	2	2	0
	中国内地		1,988	1,887	1,585	1,432
	总数		1,990	1,889	1,587	1,432
	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		1,631	1,592	1,477	1,454
	女性		1,467	1,462	1,374	1,322
	按地理区域划分的全职员工					
	香港		8	9	8	5
	中国内地	人	3,090	3,045	2,843	2,771
总数		3,098	3,054	2,851	2,776	
兼职						
总数		0	0	0	3	
无时数保证						
总数 ⁸		0	5	0	3	
按年龄组别划分的员工总数						
30岁以下		450	394	307	284	
30至50岁	人	2,286	2,330	2,263	2,187	
50岁以上		362	330	281	305	
按地理区域划分的员工总数						
香港		8	9	8	5	
中国内地	人	3,090	3,045	2,843	2,771	
按员工类别划分的员工数量						
高级管理层						
男性		–	26	24	24	
女性		–	22	22	22	
总数		45	48	46	46	
中层管理层⁹						
男性		–	49	45	180	
女性	人	–	51	51	228	
总数		101	100	96	408	
普通职员						
男性		–	1,517	1,408	1,250	
女性		–	1,389	1,301	1,072	
总数		2,952	2,906	2,709	2,322	

8 无时数保证员工包括实习生。

9 2025年中层管理人员的定义进行了修订，以适应内部管理结构的变化，导致报告的中层管理层员工数量较往年有所增加。因此，2025年的数据无法与往年直接比较。



相关披露	描述	单位	2022	2023	2024	2025
员工 — 新员工及流失率						
GRI 401-1	按性别划分的新员工比例					
	男性		-	57%	56%	60%
	女性	%	-	43%	44%	40%
	按年龄组别划分的新员工比例					
	30岁以下		-	31%	55%	31%
	30至50岁	%	-	68%	44%	68%
	50岁以上		-	2%	1%	1%
	按地理区域划分的新员工比例					
	香港		-	0.2%	0.3%	0%
中国内地	%	-	99.8%	99.7%	100%	
HKEX B1.2	按性别划分的员工流失率					
	男性		19%	21%	23%	17%
	女性	%	16%	16%	19%	15%
	按年龄组别划分的员工流失率					
	30岁以下		31%	29%	39%	24%
	30至50岁	%	15%	16%	18%	15%
	50岁以上		17%	25%	21%	14%
	按地理区域划分的员工流失率					
	香港		13%	0%	25%	60%
中国内地	%	18%	19%	21%	16%	
员工 — 职业健康与安全						
HKEX B2.1	因工作关系而死亡的人数和比率					
	因工作关系而死亡的人数	人	0	1	0	0
	因工作关系而死亡的比率	%	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	159	508	452	351
	职业伤害					
GRI 403-9	因职业伤害所造成的死亡	个案	0	1	0	0
		每一个员工	0	0.03%	0	0
	严重的职业伤害(不包括死亡人数)	个案	0	0	0	0
		每一个员工	0	0	0	0
	可记录之职业伤害	个案	13	18	13	12
	每一个员工	0.42	0.59	0.45	0.43	
员工 — 培训						
HKEX B3.1	按性别划分接受培训的员工百分比					
	男性		99.8%	99.4%	99.6%	99.5%
	女性	%	99.8%	98.7%	99.9%	99.7%
	按员工类别划分接受培训的员工百分比					
	高级管理层		100%	100%	100%	100%
	中层管理层	%	100%	99.0%	100%	100%
	普通职员		99.8%	99.1%	99.7%	99.5%
HKEX B3.2	按性别划分的平均培训时数					
	男性	小时	24.0	29.6	45.6	45.2
	女性		19.8	26.9	42.4	50.0
	按员工类别划分的平均培训时数					
	高级管理层		15.5	19.7	29.6	29.1
	中层管理层	小时	15.7	21.6	28.1	45.2
	普通职员		23.3	28.7	44.9	48.2



相关披露	描述	单位	2022	2023	2024	2025
员工 — 多元性						
	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%	0%
	30至50岁		27%	25%	27%	20%
	50岁以上		73%	75%	73%	80%
	按性别划分的员工百分比					
	男性		73%	67%	64%	60%
GRI 405-1	女性	%	27%	33%	36%	40%
	员工					
	按年龄组别划分的员工百分比					
	30岁以下		15%	13%	11%	10%
	30至50岁		74%	76%	79%	79%
	50岁以上		12%	11%	10%	11%
	按性别分类的员工百分比					
	男性		53%	52%	52%	52%
	女性		47%	48%	48%	48%
员工 — 员工福利						
	申请育婴假的员工总数					
	男性		22	22	31	40
	女性	人	67	62	70	73
	总数		89	84	101	113
	休育婴假复职后十二个月仍在任的员工总数					
	男性		21	14	20	23
GRI 401-3	女性	人	54	45	39	54
	总数		75	59	59	119
	休育婴假后员工的留任率					
	男性		62%	64%	95%	74%
	女性	%	83%	67%	74%	77%
	总数		76%	66%	80%	76%
供应链 — 供应商						
	按地区划分的供应商					
	来自香港					
			52	52	127	138
HKEX B5.1	来自中国内地					
		#	4,943	5,464	7,586	8,394
	来自其他地方					
			67	67	53	53
	总数		5,062	5,583	7,766	8,585
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%	100%
社区投资						
	在专注范畴所贡献的资源(如金钱或时间)					
HKEX B8.2	慈善捐款总金额					
		人民币	5,038,566	2,073,304	2,063,970	2,106,612
	参与志愿者活动总时数					
		小时	179,924	11,900	14,323	13,719
产品责任及顾客满意度						
	关于产品及服务投诉个案					
	投诉个案总数					
		#	2,777	2,960	2,073	1,662
	投诉处理比率					
		%	100%	100%	100%	100%
	顾客满意度					
HKEX B6.2	物业整体客户满意度					
			93.8	94.9	95.0	95.0
	住宅客户满意度					
			95.2	95.8	94.6	94.7
	写字楼客户满意度					
		分	92.6	95.0	94.9	95.1
	商场顾客满意度					
			93.7	94.0	95.4	95.1
	顾客满意度					
			-	-	95.8	95.3



管治表现数据

相关披露	描述	单位	2022	2023	2024	2025
反贪污						
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						
GRI 205-2	管治机构		100%	100%	100%	100%
	员工		100%	100%	100%	100%
	商业伙伴	%	100%	100%	100%	100%
公司反贪污政策和程序的培训						
	管治机构		100%	100%	100%	100%
	员工		100%	100%	100%	100%
已审结的涉及贪污行为的法律诉讼案件						
HKEX B7.1	对公司提出并已审结的贪污诉讼案件的数目		0	0	0	0
HKEX B7.3	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 守则》、SASB 内容索引

此内容索引提供展示了与 2021 年全球报告倡议组织(GRI)可持续发展报告标准、香港交易所《ESG 守则》，以及可持续发展会计准则委员会(SASB)房地产行业披露相关的披露信息。

GRI 准则 / SASB 准则	香港交易所披露 《ESG 守则》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
一般披露				
GRI 1: 基础 2021				
-	-	使用声明	-	瑞安房地产有限公司根据全球报告倡议组织(GRI)标准编制本报告，报告期为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。
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	-	机构详情	· 关于瑞安房地产	· 年报 — 业务回顾
IF-RE-000.B				
IF-RE-000.C				
IF-RE-000.D				
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	-
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	· 可持续发展战略 — 利益相关方参与 · 2025 年 — 绩效一览 — 围绕 5C 支柱的表现 · 社区 · 环境 · 表现数据摘要 — 社会表现数据	-
2-7	KPI B1.1	员工	· 关爱 · 表现数据摘要 — 社会表现数据	-
2-8	-	其他公认		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	· 可持续发展战略 — 可持续发展管治 · 企业管治	-
2-10	-	最高管治机构的提名与遴选	-	· 年报 — 企业管治报告
2-11	-	最高管治机构主席	-	· 年报 — 董事及高级管理人员履历 请参阅我们官方网站上发布的可持续政策查看董事会审查各项可持续政策的频率：
2-12	-	最高管治机构在监察影响管理方面的角色	· 可持续发展战略 — 可持续发展管治 · 企业管治	· 气候变化政策 · 多元与共融政策 · 生物多样性政策 · 供应商守则 · 董事会成员多元性政策
2-13	-	管理影响的责任下放	· 可持续发展战略 — 可持续发展管治 · 企业管治	-



GRI 准则 / SASB 准则	香港交易所《ESG 守则》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
2-14	-	最高管治机构在可持续发展报告中的角色	• 可持续发展战略 — 可持续发展管治	-
2-15	-	利益冲突	-	• 年报 — 董事及高级管理人员履历
2-16	-	关键问题的沟通	• 企业管治	-
2-17	-	最高管治机构的集体知识	• 企业管治	-
2-18	-	评估最高管治机构的表现	-	• 年报 — 企业管治报告
2-19	-	薪酬政策	-	• 年报 — 企业管治报告、主席报告及综合财务报表附注
2-20	-	确定薪酬的程序	-	• 年报 — 企业管治报告
2-21	-	年度总薪酬比率	-	此信息为机密信息。
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 — 可持续发展管治和透明度	-
2-24	-	融入政策承诺	• 企业管治 — 可持续发展管治和透明度	-
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 — 在商业运营和供应链管理中，恪守最高标准的职业操守	-
2-27	-	遵守法律法规	• GRI 准则、香港交易所《ESG 守则》、SASB 内容索引	-
2-28	-	加入的商会与协会	• 附录 — 加入的商会与协会	-
利益相关方参与				
2-29	-	利益相关方参与方针	• 可持续发展战略 — 利益相关方参与	-
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或香港，并未有法定认可的集体谈判权协议。
GR3：2022 年度重大议题				
3-1	-	确定重大议题的流程	• 可持续发展战略 — 重要性评估	-
3-2	-	重大议题清单	• 可持续发展战略 — 重要性评估	-



GRI 准则 / SASB 准则	香港交易所《ESG 守则》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
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	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 减少碳排放 环境 — 气候变化适应性 	-
201-1	KPI B8.2	机构所生产和分配的直接经济价值	<ul style="list-style-type: none"> 关爱 — 员工福祉与福利 	-
201-2	-	气候变化带来的财务影响及其他风险和机遇	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 气候变化适应性 	-
201-3	-	制定福利计划义务和其他退休计划	<ul style="list-style-type: none"> 关爱 — 员工福祉与福利 	-
GRI 203：间接经济影响				
3-3	GD B8	管理方针与相关政策的讨论	<ul style="list-style-type: none"> 社区 	-
203-2	KPI B8.1	重大间接经济影响	<ul style="list-style-type: none"> 表现数据摘要 — 社会表现数据 	-
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。)	<ul style="list-style-type: none"> 社区 — 可持续生活工作方式 表现数据摘要 — 社会表现数据 	-
-	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。	<ul style="list-style-type: none"> 可持续发展方针 — 利益相关方参与 社区 — 可持续生活工作方式 	-
204-1	-	本地供应商支出的比例	<ul style="list-style-type: none"> 表现数据摘要 — 社会表现数据 	-
308-1		使用环境标准甄选的新供应商		-
414-1		使用社会标准甄选的新供应商	<ul style="list-style-type: none"> 社区 — 可持续生活工作方式 	-
414-2		供应链对社会产生的负面影响和采取的应对行动		-



GRI 准则 / SASB 准则	香港交易所《ESG 守则》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
GRI 205：反贪腐				
3-3	GD B7	管理方针与相关政策的讨论	<ul style="list-style-type: none"> 企业管治 — 在商业运营和供应链管理中，恪守最高标准的职业操守 企业管治 — 可持续管治和透明度 	-
205-2	-	关于反贪腐政策和程序的交流和培训	<ul style="list-style-type: none"> 企业管治 — 在商业运营和供应链管理中，恪守最高标准的职业操守 表现数据摘要 — 社会表现数据 	-
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。)	<ul style="list-style-type: none"> 表现数据摘要 — 社会表现数据 	报告期内，并没有任何已确认的贪腐的事件；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。	<ul style="list-style-type: none"> 企业管治 — 在商业运营和供应链管理中，恪守最高标准的职业操守 	
	KPI B7.3	描述向董事及员工提供的反贪污培训。	<ul style="list-style-type: none"> 企业管治 — 在商业运营和供应链管理中，恪守最高标准的职业操守 	
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	<ul style="list-style-type: none"> 环境 	-
301-1	KPI A2.5	使用物料的重量或体积(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运营业务，并没有因需要包装制成品而使用的物料。
GRI 302：能源和 SASB 房地产：能源管理				
3-3	GD A2 GD A3	管理方针的相关政策的讨论	-	<p>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：</p> <p>中国内地：</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	机构内的能耗消耗	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 减少碳排放 表现数据摘要 — 环境表现数据 	能源消耗资料涵盖了 100% 的报告范围。报告期内，我们约有 35% 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，请参阅表现数据摘要。
302-4	KPI A2.3	减少能源消耗(描述能源效益的措施及成果。)	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 减少碳排放 环境 — 气候变化适应性 	-
302-3	KPI A2.1	能源消耗强度	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 健康社区和建筑 表现数据摘要 — 环境表现数据 	-



GRI 准则 / SASB 准则	香港交易所披露《ESG 守则》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
GRI 303：水和放流水(2018)以及SASB房地产：用水管理				
3-3	GD A2 GD A3	管理方针的相关政策的讨论	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 健康社区和建筑 	<p>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：</p> <p>中国内地：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>香港：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 《水污染管制条例》(第358章)
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)	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 健康社区和建筑 	-
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。)	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 自然资源管理和循环经济 表现数据摘要 — 环境表现数据 	<p>公司在中国内地及香港所消耗的水来自市政供水，报告期内并没有采购适用水源的问题。</p> <p>取水资料涵盖了报告范围的100%。关于取水资料和同类百分比变化的细分，请参阅绩效表现数据摘要。</p>
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))	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 健康社区和建筑 表现数据摘要 — 环境表现数据 	-
GRI 305：排放				
3-3 307-1	GD A1 GD A3	管理方针与相关政策的讨论。	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 减少碳排放 GRI 准则、香港交易所《ESG 守则》、SASB 内容索引 	<p>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：</p> <p>中国内地：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>香港：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 《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 A1.5	直接(范围1)温室气体排放	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 减少碳排放 表现数据摘要 — 环境表现数据 	-



GRI 准则 / SASB 准则	香港交易所《ESG 守则》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
305-2		其他间接(范围2)温室气体排放	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 减少碳排放 表现数据摘要 — 环境表现数据 	
305-4		温室气体排放	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 减少碳排放 表现数据摘要 — 环境表现数据 	
305-5		减少温室气体排放	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 减少碳排放 	
305-7		氮氧化物(NO _x)、硫氧化物(SO _x)和其他大量排放的气体	-	氮氧化物, 硫氧化物和其他污染物的排放对我们的业务而言并不重大。
GRI 306 : 废弃物 (2020)				
3-3	GD A1 GD A3	管理方针与相关政策的讨论。	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 自然资源管理和循环经济 GRI 准则、香港交易所《ESG 守则》、SASB 内容索引 	<p>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:</p> <p>中国内地:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>香港:</p> <ul style="list-style-type: none"> 《废弃物处置条例》(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)。	<ul style="list-style-type: none"> 社区 — 可持续生活工作方式 环境 — 健康社区和建筑 	-
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))。	<ul style="list-style-type: none"> 表现数据摘要 — 环境表现数据 GRI 准则、香港交易所《ESG 守则》、SASB 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。	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 自然资源管理和循环经济 	-



GRI 准则 / SASB 准则	香港交易所《ESG 守则》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
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	<ul style="list-style-type: none"> 表现数据摘要 — 环境表现数据 	我们的“深绿租赁”计划包含资源效率相关资本改良成本收回条款。详情参阅租户参与及合作章节。
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	<ul style="list-style-type: none"> 表现数据摘要 — 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	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 健康社区和建筑 	-
SASB 房地产：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	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 气候变化适应性 附录 — 气候相关财务披露 	-
IF-RE-450a.2	-	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	<ul style="list-style-type: none"> 环境 — 气候变化适应性 附录 — 气候相关财务披露 	-
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				
3-3 419-1	GD B1	管理方针与相关政策的讨论	<ul style="list-style-type: none"> 关爱 GRI 准则、香港交易所《ESG 守则》、SASB 内容索引 	<p>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：</p> <p>中国内地：</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>香港：</p> <ul style="list-style-type: none"> 《雇佣条例》(第57章)
401-1	KPI B1.2	新聘任员工与员工流失率	<ul style="list-style-type: none"> 表现数据摘要 — 社会表现数据 	-
401-2	-	提供给全职员工(不包含临时或兼职人员)的福利	<ul style="list-style-type: none"> 关爱 — 员工福祉与福利 	-
401-3	-	育婴假	<ul style="list-style-type: none"> 关爱 — 员工福祉与福利 表现数据摘要 — 社会表现数据 	-



GRI 准则 / SASB 准则	香港交易所披露《ESG 守则》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
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。)	<ul style="list-style-type: none"> 关爱 — 员工福祉与福利 表现数据摘要 — 社会表现数据 	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： <ul style="list-style-type: none"> 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： <ul style="list-style-type: none"> 《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)	<ul style="list-style-type: none"> 关爱 — 员工福祉与福利 表现数据摘要 — 社会表现数据 	-
-	KPI B2.2	因工受伤而损失的工作日	<ul style="list-style-type: none"> 表现数据摘要 — 社会表现数据 	-
403-8	-	职业健康和安全管理体系所包含的工人	<ul style="list-style-type: none"> 关爱 — 员工福祉与福利 	-
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)	<ul style="list-style-type: none"> 关爱 — 人才发展 	-
-	KPI B3.1	按性别和员工类别划分的培训百分比	<ul style="list-style-type: none"> 表现数据摘要 — 社会表现数据 	-
404-1	KPI B3.2	每位员工每年的平均培训时数	<ul style="list-style-type: none"> 表现数据摘要 — 社会表现数据 	-
GRI 405：多元与平等机会				
3-3 419-1	GD B1	管理方针与相关政策讨论	<ul style="list-style-type: none"> 关爱 — 员工福祉与福利 	-
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)	<ul style="list-style-type: none"> 关爱 — 员工福祉与福利 表现数据摘要 — 社会表现数据 	-



GRI 准则 / SASB 准则	香港交易所披露《ESG 守则》	披露	所在章节	章节相互参照、其他信息或说明
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				
				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：
3-3 419-1	GD B4	管理方针与相关政策的讨论	<ul style="list-style-type: none"> 企业管治 — 在商业运营和供应链管理中，恪守最高标准的职业操守 	<ul style="list-style-type: none"> 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。)	<ul style="list-style-type: none"> 企业管治 — 在商业运营和供应链管理中，恪守最高标准的职业操守 	-
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				
				报告期内，我们遵守了所有产品责任相关法律法规，例如：
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的影响的违规事件。)	<ul style="list-style-type: none"> 社区 — 可持续生活工作方式 GRI 准则、香港交易所《ESG 守则》、SASB 内容索引 	<ul style="list-style-type: none"> 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。	-	并非适用的重大议题。公司主要从事房地产开发和运营业务，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。)	<ul style="list-style-type: none"> 表现数据摘要 — 社会表现数据 	-
-	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。



本索引对照香港交易所《ESG守则》D部分，列示我们的气候信息披露情况。

披露内容描述	所在章节 / 补充信息或说明
管治	
19. 发行人须披露有关以下方面的资料：	
(a) 负责监督气候相关风险和机遇的治理机构(可包括董事会、委员会或其他同等治理机构)或个人的资讯。具体而言，发行人须指出有关机构或个人及披露以下资讯：	
(i) 该机构或个人如何厘定当前或将来是否有适当的技能和胜任能力来监督应对气候相关风险和机遇的策略；	气候相关财务披露 — 管治
(ii) 该机构或个人获悉气候相关风险和机遇的方式和频率；	企业管治 — 可持续发展管治和透明度
(iii) 该机构或个人在监督发行人的策略、重大交易决策和风险管理程序及相关政策的过程中，如何考虑气候相关风险和机遇，包括该机构或个人是否有考虑与该等气候相关风险和机遇相关的权衡评估；	气候相关财务披露 — 管治
(iv) 该机构或个人如何监督有关气候相关风险和机遇的目标制定并监察达标进度(见第37段至第40段)，包括是否将相关绩效指标纳入薪酬政策以及如何纳入(见第35段)；及	气候相关财务披露 — 管治
(b) 管理层在用以监察、管理及监督气候相关风险和机遇的管治流程、监控措施及程序中的角色，包括以下资讯：	
(i) 该角色是否被委托给特定的管理层人员或管理层委员会以及如何对该人员或委员会进行监督；及	气候相关财务披露 — 管治
(ii) 管理层可有使用监控措施及程序协助监督气候相关风险和机遇；如有，这些监控措施及程序如何与其他内部职能部门进行整合。	气候相关财务披露 — 管治
策略	
气候相关风险和机遇	
20. 发行人须披露其资讯，以让人理解其合理预期可能在短期、中期或长期影响其现金流量、融资渠道或资本成本的气候相关风险和机遇。具体而言，发行人须：	
(a) 描述合理预期可能在短期、中期或长期影响发行人的现金流量、融资渠道或资本成本的气候相关风险和机遇；	气候相关财务披露 — 风险管理 气候相关财务披露 — 战略
(b) 就发行人已识别的每项气候相关风险，解释发行人是否认为该风险是与气候相关物理风险或与气候相关转型风险；	气候相关财务披露 — 风险管理 气候相关财务披露 — 战略
(c) 就发行人已识别的每项气候相关风险和机遇，具体说明其合理预期可能影响发行人的时间范围(短期、中期或长期)；及	气候相关财务披露 — 风险管理 气候相关财务披露 — 战略
(d) 解释发行人如何定义短期、中期及长期，以及这些定义如何与其策略决定规划范围挂钩。	气候相关财务披露 — 战略
业务模式和价值链	
21. 发行人须披露让人了解气候相关风险和机遇对其业务模式和价值链的当前和预期影响的资讯。具体而言，发行人须作如下披露：	
(a) 描述气候相关风险和机遇对发行人的业务模式和价值链的当前和预期影响；及	气候相关财务披露 — 风险管理
(b) 描述在发行人的业务模式和价值链中，气候相关风险和机遇集中的地方(例如，地理区域、设施及资产类型)。	气候相关财务披露 — 风险管理
战略和决策	
22. 发行人须披露让人了解气候相关风险和机遇对其策略和决策的影响的资讯。具体而言，发行人须披露：	
(a) 有关发行人已经及将来计划在其策略和决策中如何应对气候重大风险及机遇的资讯，包括发行人计划如何实现任何其所设定的气候相关目标，以及任何法律或法规要求达到的目标。具体而言，发行人须披露以下资讯：	
(i) 因应气候相关风险和机遇而在当前及预期将来对发行人业务模式(包括资源配置)作出的变动；	气候相关财务披露 — 风险管理 气候相关财务披露 — 战略
(ii) 已经或预期将进行的任何适应或减缓工作(直接或间接)；	气候相关财务披露 — 风险管理 气候相关财务披露 — 战略



披露内容描述	所在章节/补充信息或说明
(iii) 发行人任何与气候相关转型计划(包括制定转型计划时使用的主要假设的资讯, 以及该计划所依赖的因素), 或若发行人并未有这样的计划, 则作适当的否定声明;	气候相关财务披露 — 战略
(iv) 发行人计划如何实现第37至40段所述的任何气候相关目标(包括任何温室气体排放目标(如有)); 及	气候相关财务披露 — 战略 气候相关财务披露 — 指标和目标
(b) 有关发行人当前及将来计划如何为根据第22(a)段披露的行动提供资源。	管治 — 可持续融资
23. 发行人须披露先前各汇报期内按照第22(a)段所披露计划的进度。	环境
财务状况、财务表现及现金流量	
当前财务影响	
24. 发行人须披露以下定性和量化资料:	
(a) 气候相关风险和机遇如何影响发行人在汇报期的财务状况、财务表现及现金流量; 及	气候相关财务披露 — 风险管理 气候相关财务披露 — 战略 尽管我们对转型风险与机遇的评估包含定量财务影响分析, 但鉴于估算财务影响所涉及的计量不确定性及商业敏感性, 现阶段我们仅披露定性信息。 我们已采用财务影响宽免, 并将持续提升定量评估的准确性, 未来将重新评估相关披露的可行性。
(b) 当存在将导致下一汇报年度相关财务报表中的资产和负债帐面价值发生重要调整的重大风险时, 关于第24(a)段中识别的气候相关风险和机遇的资讯。	目前尚未识别出可能导致下一汇报年度内资产或负债账面价值发生重大调整的重大风险。
预期财务影响	
25. 发行人须披露以下定性和量化资料:	
(a) 发行人经考虑其管理气候相关风险和机遇的策略后, 并考虑到以下各项, 预期其财务表现在短期、中期及长期内将如何变化:	
(i) 其投资及处置计划; 及	气候相关财务披露 — 风险管理 气候相关财务披露 — 战略 尽管我们对物理风险、转型风险及机遇的评估包含定量财务影响分析, 但鉴于估计财务影响所涉及的计量不确定性及商业敏感性, 现阶段我们仅披露定性信息。 我们已采用财务影响宽免, 并将持续提升定量评估的准确性, 未来将重新评估相关披露的可行性。
(ii) 其为实施策略所需的资金的计划资金来源; 及	管治 — 可持续融资
(b) 基于发行人管理气候相关风险和机遇的策略, 其预计其财务业绩及现金流量在短期、中期及长期的变化。	气候相关财务披露 — 风险管理 气候相关财务披露 — 战略



披露内容描述	所在章节/补充信息或说明
气候韧性	
26. 在考虑发行人已识别的气候相关风险和机遇后，发行人须披露资讯，使他人了解发行人的策略及业务模式对气候相关变化、发展或不确定性的韧性。发行人须按与其情况相称的做法，使用与气候相关的情景分析来评估其气候韧性。提供量化资讯时，发行人可披露单一数额或区间范围。具体而言，发行人须披露：	
(a) 发行人截至汇报日对其气候韧性的评估，其有助于了解：	
(i) 发行人的分析结果对其策略和业务模式的影响(如有)，包括发行人需要如何应对气候相关情景分析中确定的影响；	气候相关财务披露 — 风险管理 气候相关财务披露 — 战略
(ii) 发行人对气候韧性的评估中考虑的重大不确定因素的范畴；	气候相关财务披露 — 风险管理
(iii) 发行人根据气候发展调整其短期、中期和长期策略和业务模式的能力；	气候相关财务披露 — 风险管理 气候相关财务披露 — 战略
(b) 如何几时进行气候相关情景分析，包括：	
(i) 使用的输入数据，包括：	
(1) 发行人在分析中使用的气候相关情景及其来源；	气候相关财务披露 — 风险管理
(2) 分析是否涵盖多种不同的气候相关情景；	
(3) 分析所使用的气候相关情景是否与气候相关转型风险或气候相关物理风险有关；	
(4) 发行人在其情景中是否使用了与最新气候变化国际协议相一致的情景；	
(5) 发行人为何认为所选择的气候相关情景与评估其气候相关变化、发展或不确定性的韧性相关；	
(6) 发行人在分析中所使用的时间范围；及	
(7) 发行人分析所涵盖的营运范围(例如分析所涵盖的营运地点及业务单位)；	
(ii) 发行人在分析中所作的关键假设；及	气候相关财务披露 — 风险管理
(iii) 进行气候相关情景分析的汇报期。	气候相关财务披露 — 风险管理
风险管理	
27. 发行人须披露以下资讯：	
(a) 发行人用于识别、评估气候相关风险和机遇，以及厘定当中轻重缓急并保持监察的流程及相关政策，包括有关以下方面的资讯：	
(i) 发行人使用的输入资料及参数(例如资料来源及程序所涵盖的业务范围)	气候相关财务披露 — 风险管理
(ii) 发行人可有及如何使用气候相关情景分析来识别气候相关风险；	气候相关财务披露 — 风险管理
(iii) 发行人如何评估有关风险的影响的性质、可能性及程度(例如发行人可有考虑定性因素、量化门槛或其他所用标准)；	气候相关财务披露 — 风险管理
(iv) 发行人可有及如何就气候相关风险相对于其他类型风险的优次排列；	企业管治 — 应急预案和风险缓解 气候相关财务披露 — 战略
(v) 发行人如何监察其气候相关风险；及	企业管治 — 应急预案和风险缓解 气候相关财务披露 — 风险管理
(vi) 与上一个汇报期相比，发行人可有及如何改变其使用的流程；	与上一汇报期相比，相关流程并无变动。
(b) 发行人用于识别、评估气候相关风险和机遇，以及厘定当中轻重缓急并保持监察的流程(包括发行人可有及如何使用气候相关情景分析来确定气候相关机遇的资讯)；及	气候相关财务披露 — 风险管理 气候相关财务披露 — 战略
(c) 气候相关风险和机遇的识别、评估、优次排列和监察流程，是如何融入发行人的整体风险管理流程，以及融入的程度如何。	企业管治 — 将可持续发展相关风险纳入企业风险管理中 气候相关财务披露 — 战略



披露内容描述	所在章节 / 补充信息或说明
指标及目标	
温室气体排放	
28. 发行人须披露汇报期内的温室气体绝对总排放量(以公吨二氧化碳当量表示)，并分为：	
(a) 范围1温室气体排放；	气候相关财务披露 — 指标和目标
(b) 范围2温室气体排放；	
(c) 范围3温室气体排放；	表现数据摘要 — 环境表现数据
	范围3温室气体排放清单及计算方法
	报告期内，范围3温室气体排放总量为298,981吨二氧化碳当量。
29. 发行人须：	
(a) 除非管辖机关或发行人上市之另一交易所另有要求，否则发行人须根据《温室气体核算体系：企业核算与报告标准(2004年)》计量其温室气体排放；	表现数据摘要 — 环境表现数据 范围3温室气体排放清单及计算方法
(b) 披露其用于计量温室气体排放的方法，包括：	
(i) 发行人用于计量其温室气体排放的计量方法、输入资料及假设；	表现数据摘要 — 环境表现数据
(ii) 发行人为何选择该计量方法、输入资料及假设计量温室气体排放；及	范围3温室气体排放清单及计算方法
(iii) 发行人在汇报期对计量方法、输入资料及假设进行的任何变更以及变更原因；	方法
(c) 就根据第28(b)段披露的范围2温室气体排放，披露其以地域为基准的范围2温室气体排放，并提供有助于了解该排放的任何所需合约文书的资讯；及	表现数据摘要 — 环境表现数据
(d) 就根据第28(c)段披露的范围3温室气体排放，根据《温室气体核算体系：企业价值链(范围3)核算与报告标准(2011年)》所述的范围3类别披露发行人计量范围3温室气体排放中包含的类别。	表现数据摘要 — 环境表现数据
	范围3温室气体排放清单及计算方法
	方法
气候相关转型风险	
30. 发行人须披露容易受气候相关转型风险影响的资产或业务活动的金额及百分比。	气候相关财务披露 — 风险管理
	我们正在探索如何更准确地衡量和界定自身对这些风险的脆弱性，包括考虑现有及计划中的缓解措施，以在后续披露中提供更详细的说明。
气候相关物理风险	
31. 发行人须披露容易受气候相关物理风险影响的资产或业务活动的金额及百分比。	气候相关财务披露 — 风险管理
	根据集团及资产层面的气候物理风险评估，极端降水和高温已被识别为具有财务重要性的风险。2024年，我们对所有运营资产开展了现场物理风险检查，评估其面对这些风险的脆弱性，并据此制定并实施了一系列关键缓解措施，以提升资产在当前及未来气候变化情景下的气候韧性。



披露内容描述	所在章节 / 补充信息或说明
气候相关机遇	
32. 发行人须披露涉及气候相关机遇的资产或业务活动的金额及百分比。	我们积极把握与气候相关的机遇，着力提升能效并推动向可再生能源转型。2025年，我们保持集团范围内可再生能源电力使用比例在35%，并在太平洋新天地T1及T2大厦安装逾1,000平方米屋顶太阳能光伏板。本报告“环境”章节详述了各项节能举措。在合理资料豁免的前提下，我们将持续完善量化披露，并在未来重新评估相关披露的可行性。
资本运用	
33. 发行人须披露用于气候相关风险和机遇的资本开支、融资或投资的金额。	管治 — 可持续融资 气候相关财务披露 — 风险管理 在我们的开发项目中，气候相关措施 — 包括被动式设计、绿色建筑实践和海绵城市理念等气候适应性策略 — 已纳入开发成本。在运营阶段，每年设有专项预算用于推进能效提升举措，例如冷水机组系统的自动化改造和升级为EC风机。更多详情请参见“环境”章节。
内部碳定价	
34. 发行人须披露如下：	
(a) 阐释发行人可及如何在决策中应用碳定价(例如投资决策、转移定价及情景分析)；及	目前，我们尚未在决策中应用碳定价。 我们将持续监测并评估将内部碳定价作为整体气候策略一部分的适用机会。
(b) 发行人用于评估其温室气体排放成本的每吨温室气体排放量定价；	请参阅此资料第34(a)段。
薪酬	
35. 发行人须披露气候相关考虑因素可及如何纳入行政管理层的薪酬。	企业管治 — 可持续发展管治和透明度 气候相关财务披露 — 管治
行业指标	
36. 本交易所鼓励发行人披露与一项或多项特定的业务模式和活动有关的行业指标，或与参与有关行业常见特征有关的行业指标。在决定披露哪些行业指标时，本交易所鼓励发行人参考《国际财务报告可持续披露准则S2号》行业披露指南》和其他国际环境、社会及管治报告框架规定的行业披露要求所述的与披露主题相关的行业指标，并考虑其是否适用。	GRI准则、香港交易所《ESG守则》和SASB内容索引



披露内容描述	所在章节 / 补充信息或说明
气候相关目标	
37. 发行人须披露 (a) 其为监察实现其策略目标的进展而设定的与气候相关的定性及量化目标；及 (b) 法律或法规要求发行人达到的任何目标，包括任何温室气体排放目标。发行人须就每个目标逐一披露：	
(a) 用以设定目标的指标；	环境 — 减少碳排放
(b) 目标的目的 (例如减缓、适应或以科学为基础的举措)；	气候相关财务披露 — 指标和目标
(c) 目标的适用范围 (例如目标是适用于发行人整个集团还是部分 (如仅适用于某个业务单位或地理区域))；	
(d) 目标的适用期间；	
(e) 衡量进度的基准期间；	
(f) 阶段性目标或中期目标 (如有)；	
(g) 如属量化目标，其属绝对目标还是强度目标；及	
(h) 最新气候变化国际协议 (包括该协议产生的司法承诺) 如何为发行人设定目标提供资讯。	
38. 发行人须披露其设定及审核每项目标的方法，以及其如何监察达标进度，包括	
(a) 目标本身及设定目标的方法是否经第三方验证；	环境 — 减少碳排放
(b) 发行人审核目标的程序；	气候相关财务披露 — 指标和目标
(c) 用于监察达标进度的指标；及	
(d) 任何修订目标的内容及原因。	汇报期内，科学碳目标并无修订。
39. 发行人须披露有关每项气候相关目标的绩效的资讯以及对发行人绩效的趋势或变化分析。	气候相关财务披露 — 指标和目标 表现数据摘要 — 环境表现数据
40. 就按第 37 至 39 段披露的每一项温室气体排放目标，发行人须披露：	
(a) 目标涵盖哪些温室气体；	环境 — 减少碳排放 气候相关财务披露 — 指标和目标
(b) 目标是否涵盖范围 1、范围 2 或范围 3 温室气体排放；	环境 — 减少碳排放 气候相关财务披露 — 指标和目标
(c) 此目标是温室气体排放总量目标还是温室气体排放净额目标。如为温室气体排放净额目标，发行人须另外披露相关的温室气体排放总量目标；	环境 — 减少碳排放
(d) 目标是否是采用行业脱碳方法得出的；及	气候相关财务披露 — 指标和目标
(e) 发行人计划使用碳信用抵销温室气体排放以实现任何温室气体排放净额目标。关于使用碳信用的计划，发行人须披露：	
(i) 依赖使用碳信用以实现任何温室气体排放净额目标的程度及方式；	目前，我们尚无计划使用碳信用来实现气候相关目标。
(ii) 该碳信用将由哪些第三方计划验证或认证；	
(iii) 碳信用的类型，包括相关抵消是否是基于自然还是基于科技的碳消除，以及相关抵消是通过减碳还是碳消除实现；及	我们将持续监测并评估将碳信用作为整体气候策略一部分的适用机会。
(iv) 为让人了解发行人计划使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素。	
跨行业指标及行业指标的适用性	
41. 在编制披露内容以符合第 21 至 26 及 37 至 38 段的规定时，发行人须参考 (i) 跨行业指标 (见第 28 至 35 段) 及 (ii) 行业指标 (见第 36 段) 并考虑其是否适用。	请参阅参考资料第 28 至 36 段。



独立鉴证报告

1. 有限保证鉴证意见

香港品质保证局(“本局”、“我们”、“我们的”)受瑞安房地产有限公司(“公司”)委托，对其于《可持续发展报告2025》(“报告”)中披露的可持续发展信息(“可持续发展信息披露”)进行独立鉴证¹，涵盖的报告期为2025年1月1日至2025年12月31日(“报告时间范围”)，并出具本独立鉴证报告(“鉴证报告”)。

根据鉴证过程所执行的程序、取得的证据，以及在附录A中载列的假设、依赖因素、边界、局限性和除外情况的前提下，我们并未注意到任何情况，使我们相信可持续发展信息披露，在所有重大方面未按照《环境、社会及管治报告守则》的要求编制。此外，我们也未发现任何情况，显示上述披露并未参考本鉴证报告第二章节所述的其他适用报告准则。

2. 鉴证概述

本次鉴证工作的目的是为可持续发展信息披露提供一个独立的结论，该结论基于有限保证，以判断可持续发展信息披露是否遵循以下报告准则编制：

香港联合交易所有限公司主板上市规则附录C2所载之《环境、社会及管治报告守则》(“ESG守则”)

鉴证组亦参照全球报告倡议组织《GRI可持续发展报告标准》(“GRI标准”)和可持续会计准则委员会的房地产准则(“SASB准则”)检阅报告，评估可持续发展信息披露是否有参考相关要求编制。我们在此方面的鉴证工作仅限于报告中列明的具体参照章节，包括表现数据摘要中以下部分于报告期间的信息：

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| 1. 范围一和范围二温室气体排放(基于市场和基于位置的方法) | 9. 员工 – 职业健康与安全 |
| 2. 能耗和能耗强度 | 10. 员工 – 培训 |
| 3. 用水量和用水强度 | 11. 员工 – 多元性 |
| 4. 有害废弃物 | 12. 员工 – 员工福利 |
| 5. 无害废弃物 | 13. 供应链 – 供应商 |
| 6. 范围三温室气体排放、排放清单及计算方法 | 14. 社区投资 |
| 7. 员工 – 一般就业 | 15. 产品责任及顾客满意度 |
| 8. 员工 – 新员工及流失率 | 16. 反贪污 |

为免产生疑义，载于本鉴证报告末尾所列的附录构成鉴证报告不可或缺的一部分，唯部分附录仅供公司内部使用。作为参考，附录A的通用版本(载列本次业务适用的假设、依赖因素、边界、局限性、除外情况、角色和责任及独立性)可于香港品质保证局官方网站(www.hkqaa.org)查阅，浏览路径如下：动态及资源 > 指引及表格 > 指引 > 可持续鉴证。

¹注：于本文件中，“鉴证”与“核证”二词含义相同，并可互换使用，均指《国际可持续信息鉴证业务准则第5000号》(ISSA 5000)所规范之鉴证(Assurance)概念。



香港品質保證局

3. 形成鉴证意见的依据

香港品质保证局的鉴证程序是遵循国际审计与鉴证准则理事会发布的《国际可持续信息鉴证业务准则第5000号 – 可持续信息鉴证业务的一般要求》(“ISSA 5000”)进行的。

有限保证鉴证业务所实施的程序与合理保证鉴证业务的性质与范围有所不同。因此，其获得的保证水平低于合理保证鉴证业务。

我们确认，在开展本项工作期间，我们与公司保持独立性。鉴证人员按本局的行为守则进行鉴证工作。基于已实施的程序和已获取的证据，我们认为这些证据是充分而且适当的，能够为形成鉴证意见提供依据。

4. 其他信息

公司管理层负责其他信息。其他信息包括公司年度报告中所载之信息，包括财务报表及其附注以及主席报告，但不包括可持续发展信息披露。我们对可持续发展信息披露的意见并不涵盖其他信息，我们亦不对该等其他信息发表任何形式的核证意见。

结合我们对可持续发展信息披露的核证业务，我们的责任是阅读上述所识别之其他信息，并在此过程中考虑其他信息是否与可持续发展信息披露或我们在核证过程中所了解的情况存在重大抵触，或者似乎存在重大错误陈述的情况。基于我们所执行的工作，如果我们认为该其他信息存在重大错误陈述，我们需要报告该事实。在这方面，我们没有任何报告。

5. 管理层或治理层对可持续信息的责任

公司管理层负责遵循适用的报告准则编制可持续发展信息披露，并负责设计、执行和维护其认为必要的内部控制，以使编制的可持续发展信息披露不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

治理层负责监督公司的可持续发展信息报告流程。

6. 鉴证人员的责任

我们的责任是规划和进行本次鉴证业务，以获得关于可持续发展信息披露是否在所有重大方面不存在因舞弊或错误导致的重大错报的有限保证，并出具载有我们结论的鉴证报告。

错报可由舞弊或错误导致，若合理预期该错报会影响使用者基于可持续发展信息披露所作出的决策，则该等错报被视为重大。

在本次鉴证业务过程中，我们运用专业判断并保持专业怀疑态度，执行风险评估程序，包括了解相关内部控制（但并非旨在对内部控制的有效性发表结论），并针对评估的风险设计和执行相应的程序。由于舞弊本质上比无意的错误更难被发现，因此未能发现由舞弊导致的重大错报的风险，高于由错误导致的重大错报。



7. 已实施工作概述

有限保证鉴证业务包括执行程序，以获取与可持续发展信息披露相关的证据。所选程序的性质、时间安排和范围取决于专业判断，包括对是否存在因舞弊或错误而导致的重大错报的风险评估。

我们的鉴证程序包括但不限于：

- 审阅公司提供的相关政策、程序、相关文件及记录，包括与可持续发展相关信息的有关内容，如管治、风险识别及绩效指标；
- 访谈公司负责报告编制及可持续发展相关管治的主要管理层及相关人员；
- 对披露内容进行分析性审查，以评估其合理性，并核对其相关外部框架及内部支持数据的一致性；
- 按重要性及风险为重点，选取具代表性的披露样本，并运用判断抽样方法评估每个样本的基础证据；
- 评估所披露的假设、依赖因素及边界的透明度；
- 评估涵盖范围是否符合报告准则要求，包括检视用于估算的方法论、敏感度分析及不确定性披露等。

本鉴证报告仅提供予瑞安房地产有限公司及其《可持续发展报告 2025》的使用者，以供其在遵循本鉴证报告第二章节所述之报告准则的目的下使用。我们不接受，也不承担对于本鉴证报告在向其他任何人士展示或被其持有时，于任何其他用途所产生的任何责任。

就出具本鉴证报告之鉴证业务的项目负责人为丁国滔。

香港品质保证局代表签署

中国 香港

2026年4月17日

参考编号：14994917