



瑞安房地產  
SHUI ON LAND



## 二零二五年 可持續發展報告

瑞安房地產有限公司

於開曼群島註冊成立之有限責任公司

股份代號 272



## 目錄

<b>關於本報告</b>	2
<b>關於瑞安房地產</b>	3
<b>主席寄語</b>	4
<b>2025績效一覽</b>	6
圍繞5C支柱的關鍵成果和績效表現	
可持續發展評級績效	
<b>可持續發展戰略</b>	10
中國可持續發展概況	
瑞安房地產5C可持續發展戰略	
可持續發展管治	
利益相關方參與	
重要性評估	
<b>2025年表現</b>	17
社區	
環境	
文化	
關愛	
企業管治	
<b>附錄</b>	62
核心重要性議題分析	
氣候相關財務披露	
自然相關財務披露	
主要獎項和會籍	
關鍵績效摘要	
GRI準則、香港交易所《ESG守則》和SASB內容索引	
獨立核證報告	



## 關於本報告

瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」或「本公司」)發布第十二份可持續發展報告(「報告」)，涵蓋2025年1月1日至2025年12月31日期間。本報告闡述了本公司及其附屬公司—瑞安新天地有限公司、上海豐誠物業管理有限公司及瑞安建築有限公司的環境、社會及管治政策、舉措及績效。本報告發布於2026年4月23日。

本報告遵循本地及國際公認的報告框架，根據香港聯合交易所有限公司(「香港交易所」)證券上市規則附錄C2所概述的《環境、社會及管治(ESG)報告守則》(「ESG守則」)進行編寫。為響應香港交易所根據《國際財務報告可持續披露準則第2號氣候相關披露》(IFRS S2)更新的披露要求，我們已加強氣候信息披露，以確保符合於2026年1月生效的《ESG守則》D部分：氣候相關披露。本報告引用全球報告倡議組織(GRI)標準2021版中涉及公司核心運營和活動的披露內容，並參考了氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)、自然相關財務信息披露工作組(TNFD)、可持續發展會計準則委員會(SASB)關於房地產行業披露內容及IFRS S2的建議。在編製本報告時，我們遵循GRI推薦並在香港交易所《ESG守則》中概述的報告原則，確保信息的準確、平衡、清晰、可比、完整度、可持續性背景、及時性和可驗證性。如果中英文版本之間存在任何差異，以英文版為準。

[「關鍵績效摘要」](#)部分概述了我們在2025年取得的可持續發展成果。有關披露準則、方法、假設和計算參考的信息已清晰說明。在合理可行的情況下，我們採取前後一致的方法進行關鍵績效數據計算，若因計算方法不同影響可比性，我們會附加備注說明。

為便於查閱，本報告在[「附錄」](#)中提供了「內容索引」。該索引有助於讀者獲取與我們可持續發展相關的表現和信息。閱讀本報告時，建議與瑞安房地產《二零二五年度年報》中的「可持續發展」章節、[瑞安房地產官網](#)的「企業管治」和「可持續發展」專篇一並閱讀。

## 範疇與邊界

本報告的內容和績效指標只涵蓋我們運營控制範圍內的項目。相關項目詳列於瑞安房地產[《二零二五年度年報》](#)。

對於重大可持續發展議題在財務及非財務層面的不同影響，我們已系統梳理每個重大可持續議題與瑞安5C可持續發展戰略的核心要素的關聯性及其各自的影響領域(內部、外部或兩者兼有)。更多詳情信息，請參閱[「重要性評估」](#)章節和附錄[「核心重要性議題分析」](#)。

## 審核與批準

本報告已經過可持續發展委員會審核，並於2026年3月26日獲得董事會核準。

## 聯繫和反饋

您的反饋對我們的持續改進非常重要。如對我們的可持續發展表現及本報告有任何意見或建議，請電郵至：[sustainabledevelopment@shuion.com.cn](mailto:sustainabledevelopment@shuion.com.cn)。



## 關於瑞安房地產

瑞安房地產(股份代號：272)成立於2004年，是中國領先的城市發展解決方案提供者，主要業務分布於全國多個核心城市，專注於物業開發、物業投資及管理兩大核心業務板塊。作為開發和運營卓越可持續社區的先鋒，公司充分發揮城市更新與商業創新的優勢，將文化、社交和可持續理念融入城市發展血脈中，不斷激發城市生命力，並憑藉旗下著名品牌「新天地」和「翠湖天地」，實現人們對品質生活的不斷追求和想像。截至2025年12月31日，瑞安房地產在中國多個主要城市的核心地段擁有總建築面積達720萬平方米的土地儲備。旗下全資子公司瑞安新天地，是公司的物業投資及管理機構，亦是上海最大型的私營商業物業管理者之一，包括旗艦項目「上海新天地」在內，目前在上海管理總值達人民幣790億元的商業物業。

瑞安房地產於2006年10月4日在香港交易所上市。同時也被納入多個重要指數，包括恒生綜合行業指數——地產建築業、恒生綜合小型股指數、彭博行業研究中資地產股指數，以及彭博ESG數據指數。

### 企業願景

新可能·新天地

### 企業使命

成為中國領先的城市  
發展解決方案提供者

### 我們的定位

開發和運營卓越  
可持續社區的先鋒

### 瑞安精神

盡善創新、誠信謙勤







## 主席寄語



過去一年，中國房地產行業在持續深度結構性調整中，面臨複雜而嚴峻的挑戰。然而，隨着消費者及投資者對高品質、綠色及健康為本的環境需求日益增長，我們不僅將這段時期視為需要應對的逆風，更視其為一場意義深遠的變革機遇。我們始終堅守以人為本的價值觀，持續增強韌性，為我們旗下的社區注入創新活力。

### 以可持續社區為核心使命

憑借數十年的城市更新經驗，我們深知可持續發展並非可選項——它已融入我們的基因，是我們打造恒久社區的根本，更是我們獨特的競爭優勢。我們設計並運營低碳、兼具韌性和文化活力的社區生態，既能有效抵禦未來風險，保障我們的社區及資產價值，亦能為在其生活與工作的人們培養更深厚的歸屬感。藉此，我們為所有利益相關方創造長期價值。

順應這一理念，我們將「新天地」從商業品牌戰略升級為社區品牌，標志着我們從傳統開發商向綜合城市解決方案提供者的深刻轉型。以可持續發展為根基，「新天地」所承載的社區，既致敬歷史，亦繁榮於當下，更具備與未來同頻演進的能力。

羅康瑞  
主席







## 主席寄語

### 踐行5C支柱，構建更美好的社區

我們持續將5C可持續發展戰略轉化為具體行動。其中一個核心重點，是提升我們社區應對氣候變化的韌性。在符合1.5°C溫控目標的科學碳目標指引下，我們穩步推進減碳路徑，並制定《瑞安房地產氣候變化物理風險韌性與適應性導則》，將其納入項目開發運營標準體系，防範氣候災害對我們資產的潛在影響。運營層面，集團範圍內可再生能源電力使用比例穩定保持在35%。這些紮實的努力取得顯著成效：與2019年基準相比，範圍1及範圍2碳排放強度下降57%，範圍3租戶碳排放強度下降32%。同時，通過持續優化廢棄物分流、水資源管理及倡導綠色出行，我們切實保障社區健康福祉，增強面向未來的適應力。

在瑞安房地產，可持續發展亦包含鮮活的文化。我們以「在地新生」為核心理念，用當代語言重新詮釋傳統文化，塑造差異化社區特色。我們的社區持續作為文化交流的活力平台——蟠龍新天地及嶺南新天地的「新熨遊園」便是生動例證：傳統在此被重新詮釋，融入現代都市生活。而作為城市更新領域的先鋒，我們深信分享專業知識能驅動變革。2025年，我們圓滿結束與同濟大學為期三年的人才培養合作項目，共同發布逾60項項目成果，進一步鞏固雙方在可持續城市發展及文化保育方面的共同承諾。與此同時，通過「燃冉」青年藝術家孵化計劃培育青年人才，並推出全新的「新天地GREENOVATORS」租戶可持續參與計劃，我們在各個社區中構建起一個多元共創的生態，同步激發文化活力與可持續創新。

建設可持續社區，必先鞏固內部根基。安全始終是我們不容妥協的底線——2025年，我們實現了承包商

零工傷事故率，顯著優於既定目標。我們亦持續投資於員工成長，通過全員培訓計劃實現人均47小時培訓時長；持續運行的員工關懷平台，以及「iFamily愛與陪伴」計劃，助力員工全面發展、追求卓越。穩健的治理框架是我們實現這一切的基石。通過修訂《風險管理政策》及更新《違規舉報政策》，我們確保誠信文化與我們所打造的優質社區品質相匹配。

### 展望未來

我們的持續努力繼續獲得市場與權威機構的認可。2025年，我們的GRESB評級提升至五星；香港品質保證局可持續發展評級及研究表現提升至AA級；並再度入選CDP「A級企業名單」。此外，我們亦榮膺上海美國商會2025年可持續和社會責任領導力獎的「年度減碳獎」，以及香港會計師公會「2025年度最佳企業管治與ESG大獎——最佳可持續發展機構獎」。

我們雖為這些榮譽感到自豪，但目光始終堅定地投向未來。展望2026年及更長遠未來，我們將持續推進新天地社區發展，而可持續發展始終是我們前行的方向。我們致力於塑造人與自然、文化和諧共生的繁榮生態，讓深厚的歷史底蘊持續激發未來城市和下一代的發展。

羅康瑞

主席

香港，2026年3月26日





## 2025績效一覽

# 圍繞 5C 支柱 的關鍵成果和績效表現

### 社區

- 發布全新「新天地」社區品牌，創新推出四類靈活適配的社區模式，作為城市發展綜合解決方案
- 蟠龍新天地榮獲 2025 年城市土地學會亞太區卓越獎，並獲文化和旅遊部評為國家級旅遊休閒街區；鴻壽坊榮獲上海城市更新優秀實踐案例之「優秀獎」
- 建立全面的產品可持續發展標準，將可持續發展理念融入社區開發及運營全過程
- 《綠色公約》簽約率：餐飲租戶達 100%，零售租戶達 98.6%，辦公租戶達 98.4%；推出「新天地 GREENOVATORS」租戶可持續參與計劃，攜手 10 家先鋒租戶共創可持續發展生態
- 為辦公租戶在 21,000 平方米租賃空間內實施循環家具裝修解決方案；三年累計為 35 家租戶提供免費能源審計，協助提升能源效益
- 將 YEAHH PARK 打造為活力生活生態平台，攜手逾 150 個社群團體舉辦超過 700 場活動，吸引逾 10 萬人次參與，共同擁抱健康活力的生活方式



### 環境

- 與 2019 年基準相比，範圍 1 及範圍 2 碳排放強度降低 57%，範圍 3 租戶碳排放強度降低 32%
- 集團範圍內可再生能源電力使用比例保持在 35%；太平洋新天地 T1 及 T2 大廈安裝逾 1,000 平方米屋頂太陽能光伏板
- 通過採用隱含碳排放更低的建材（包括混凝土、水泥、鋼筋及鋼材），實現隱含碳減排 15,645 噸
- 制定《瑞安房地產氣候變化物理風險韌性與適應性導則》，將氣候適應性融入項目全生命周期，為旗下資產抵禦未來氣候物理風險做好準備
- 逾 98% 的現有資產（按建築面積計算）獲得至少一項綠色或健康建築認證；2025 年新增 12 項綠色及健康建築認證，其中五項為運營階段認證
- 在召樓新天地試點整體生態規劃，通過劃定生態分區與廊道，保障水鄉生態環境和功能，提升社區城市生物多樣性





## 2025績效一覽

### 文化

- 在蟠龍新天地及嶺南新天地舉辦「**新熨遊園**」系列活動，通過光影藝術展覽和傳統曲藝表演，吸引逾六百萬遊客參與，煥新在地文化，創造節日記憶
- 2025年「新天地藝遊季」呈獻逾80場演出，吸引**160萬**遊客參與，以藝術與創意深化鄰里紐帶
- 圓滿結束與同濟大學為期三年的「城市更新人才培養特別項目」，將專業經驗提煉為**700頁**行業教學資源
- 將歷史悠久的東台路街區改造為8.4萬平方米鮮活靈動的藝術展廊，將16扇門轉化為「**東台集珍**」，重新詮釋該地區的歷史文化特色
- 通過為期三年與尤倫斯當代藝術中心(UCCA)聯合發起的「**燃冉**」青年藝術家孵化計劃培育逾**50位本土青年藝術家**，並以新天地東台里的街頭展覽作為收官之作



### 關愛

- 自2022年以來，董事會女性成員佔比由27%提升至**40%**
- 向每位員工提供平均**47小時**的培訓
- 實現承包商每千人工時零安全事故率；**100%**員工完成職業健康與安全培訓
- 貢獻員工志願時長**13,719小時**，慈善捐款總額逾210萬元人民幣
- 逾**25%**的員工司齡超過十年，體現團隊的長期凝聚力



### 企業管治

- 榮獲香港會計師公會頒發的「**2025年度最佳企業管治及ESG大獎—最佳可持續發展機構獎**」
- 通過2025年度供應商與承包商論壇，為**160家**核心**供應鏈**合作夥伴開展外部商業道德培訓
- 舉辦了20場面向內部員工的商業道德與風險管理線下培訓，並提供了關於負責任營銷及《反海外腐敗法》合規的在線課程
- 完成更新《**違規舉報政策**》，並對《**風險管理政策**》進行全面審閱
- 個人信息安全管理体系再次獲得**ISO 27001/ISO 27701**認證







## 2025績效一覽

秉承我們對可持續發展的堅定承諾，瑞安房地產制定5C可持續發展戰略框架的量化目標。我們非常高興在此公布瑞安房地產2030可持續發展目標目前所取得的進展：

支柱	2030主要目標	2025財年進展
社區	<p><b>90%</b></p> <p>到2030年，顧客／住戶滿意度比例超過90%</p>	<p><b>95%</b></p> <p>2025年顧客／住戶整體滿意度達95%</p>
	<p><b>100+</b></p> <p>到2030年，每年在我們所有運營資產中策劃活動100+場</p>	<p><b>102場</b></p> <p>2025年在我們所有運營資產中策劃的活動場次</p>
	<p><b>150家</b></p> <p>到2030年，通過孵化項目或創業社區支持的創新人才或初創企業達150家</p>	<p><b>215家</b></p> <p>至2025年底支持的創新人才或初創企業數量</p>
環境	<p><b>62.4%</b></p> <p>到2030年，範圍1及範圍2溫室氣體排放強度比2019年基準年降低62.4%</p>	<p><b>57%</b></p> <p>相比2019年基準的下降值</p>
	<p><b>22%</b></p> <p>到2030年，範圍3下游租戶溫室氣體排放強度比2019年基準年下降22%</p>	<p><b>32%</b></p> <p>相比2019年基準的下降值</p>
	<p><b>20%</b></p> <p>到2030年，運營能源強度比2019年基準年降低20%</p>	<p><b>18%</b></p> <p>相比2019年基準的下降值</p>
	<p><b>20%</b></p> <p>到2030年，運營用水強度比2019年基準年降低20%</p>	<p><b>38%</b></p> <p>相比2019年基準的下降值</p>
	<p><b>45%</b></p> <p>到2030年，運營廢棄物分流率達到45%</p>	<p><b>42%</b></p> <p>2025年運營廢棄物分流率</p>



## 2025績效一覽

支柱	重要目標	2025財年進展
關愛	40小時 到2030年，員工每年平均培訓時長達到40小時	47小時 2025年員工平均培訓時長
	150,000小時 到2030年，實現員工志願時長累計超過150,000小時（和2019年相比）	225,517小時 自2019年起累計員工志願時長
企業管治	100% 集團所有業務部門全體員工100%貫徹執行《行為與商業道德規範》	100% 覆蓋
	100% 承包商(施工)和供應商(運營)100%認可並執行《供應商行為守則》	100% 覆蓋

## 可持續發展評級績效

我們根據本地及全球主要可持續發展相關基準及指數的要求，披露相關數據及管理方法。我們2025年在以下基準和指數中取得顯著績效。

評級機構	2025 ESG 評級表現
	CDP A級企業名單 — 氣候 A級企業名單 — 供應商合作評估
	全球不動產可持續發展評級體系(GRESB) 5星(只限SCOVI)
HKQAA	香港品質保證局可持續發展評級與研究 AA
 恒生可持續發展企業指數系列 2025 - 2026成份股	恒生可持續發展企業基準指數 成份股

1 瑞安房地產核心+辦公樓投資平台。



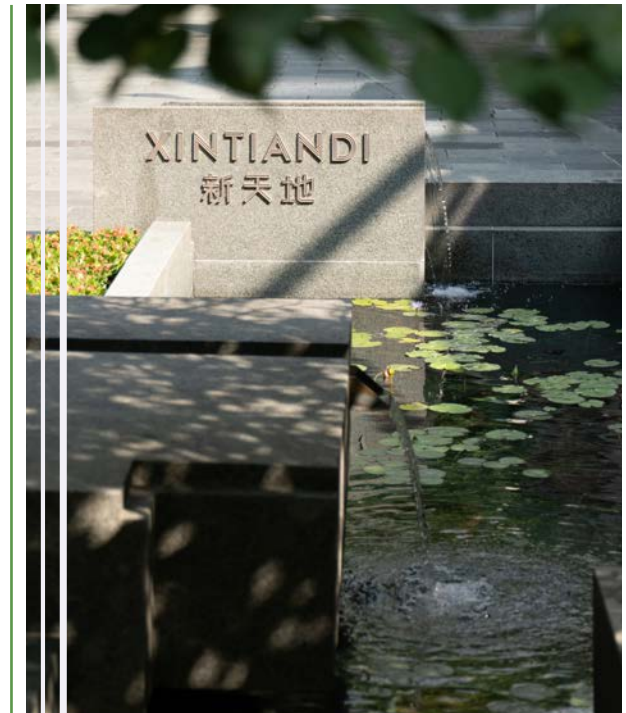
## 可持續發展戰略

### 中國可持續發展概況

2025年，中國持續加速向高質量、低碳經濟發展轉型。在宏觀層面，國家通過宣布更新的國家自主貢獻，加強了氣候承諾，引入了新的2035年中期目標：即在排放達峰基準上，將全經濟範圍的溫室氣體淨排放量降低7%至10%。與此同時，環境、社會及管治信息披露的監管預期也變得更加清晰。繼2024年發布《企業可持續披露準則 — 基本準則(試行)》後，中國財政部及其他國家主管部門於2025年12月發布了《企業可持續披露準則第1號 — 氣候(試行)》。這些框架共同為中國可持續發展信息披露構建了全面的路線圖，利用強制性披露機制推動企業切實採取氣候行動並承擔責任，為邁向2030年做好準備。

在建築環境領域，國家政策日益聚焦於城市更新及現有社區的品質提升。2025年出台的新指引為改造老舊小區提供了更大的政策與財政金融支持。這與住房和城鄉建設部倡導的建設「好房子、好小區、好社區、好城區」的要求高度契合。新制定的「十五五」規劃進一步強化了這一「人民城市」的願景，將可持續發展提升為國家發展的核心支柱。該規劃倡導建設安全、環保、智能的住房，並以全生命周期安全管理及全社會向低碳生活方式的更廣泛轉型作為支撐。

這些不斷演進的監管及市場動態，充分印證了瑞安房地產長期堅持的商業模式的正確性。依托我們的5C可持續發展戰略，我們正主動將這些國家重點事項融入項目的全生命周期。作為領先的城市發展解決方案提供者，我們通過設計以人為本、功能混合的社區，並開展完善的城市更新項目，積極響應高品質發展的號召。此外，為配合國家對氣候適應及信息披露的更高要求，我們已將《瑞安房地產氣候物理風險韌性與適應性導則》全面納入開發流程，確保我們的資產具有韌性、合規性，並為未來做好充分準備。







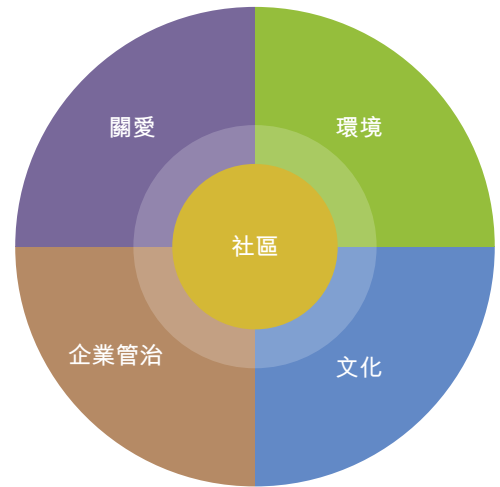
## 瑞安房地產5C可持續發展戰略

自成立以來，瑞安房地產始終致力於成為開發與運營卓越可持續城市社區的先鋒。我們的業務模式平衡財務成功與對可持續發展的堅定承諾，為環境與社會創造積極影響，並為當地和社區作出經濟貢獻。可持續發展是我們運營的重要基石，也是我們致力「成為中國領先的城市發展解決方案提供者」的企業願景的核心組成部分。

2020年，我們正式啟動了為期十年的5C可持續發展戰略。該戰略由五個支柱組織而成，包括社區(Community)、環境(Clean)、文化(Culture)、關愛(Care)及企業管治(Corporate Governance)，將我們對可持續發展的承諾拓展至傳統的ESG框架之外。基於2022年的戰略評估，我們形成了新版的5C可持續發展策略，進一步強化「社區」支柱的核心地位，以契合我們的企業使命與定位。在5C可持續發展戰略的指引下，我們倡導三重底線原則，將環境保護、文化活力、社會公平和道德管治融入我們運營的方方面面。

我們的5C可持續發展戰略繪製了一份全面的路線圖，明確了短期、中期及長期的清晰、可衡量目標，指引我們在2030年前有效實現可持續發展願景。2025年，我們全面回顧了5C可持續發展戰略的實施進展，並為未來三年制定了清晰的執行計劃。我們正穩步邁向2030年可持續發展目標的實現。

有了堅實的可持續發展基礎，我們正系統性地將5C可持續發展戰略融入開發及資產管理流程。從總體規劃、建築設計、材料採購、工程施工到資產運營，我們將可持續發展考量嚴謹貫穿於各個環節，這對於將我們戰略承諾轉化為切實的、可量化的實際成效至關重要。



社區	環境	文化	關愛	企業管治
<p><b>願景：</b></p> <p>塑造富有歸屬感與凝聚力的社區和社群生態，使之可持續蓬勃發展。</p>	<p><b>願景：</b></p> <p>向淨零排放邁進，並打造健康、節能、資源可循環且具有氣候韌性的社區。</p>	<p><b>願景：</b></p> <p>展現在保育、傳承和活化本土文化領域的領導力，煥發社區的文化活力，營造社區特色，鼓勵社區文化多樣性，激活社區創造力。</p>	<p><b>願景：</b></p> <p>為我們的員工打造安全、健康、共融的環境，增進福祉，支持員工全面整體發展並眾志成城貢獻社會。</p>	<p><b>願景：</b></p> <p>堅守商業道德，堅持高水平風險管理，成為值得所有利益相關方信賴的合作夥伴。</p>
<p><b>重點任務：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>總體規劃和開發</li> <li>社區精神與福祉</li> <li>社區活力</li> <li>可持續生活工作方式</li> <li>可持續智能科技</li> </ul>	<p><b>重點任務：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>減少碳排放</li> <li>氣候變化適應性</li> <li>城市生物多樣性</li> <li>健康社區與建築</li> <li>自然資源管理和循環經濟</li> </ul>	<p><b>重點任務：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本土文化傳承和煥新</li> <li>本土文化創意和創意人才</li> <li>文化交流</li> </ul>	<p><b>重點任務：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>人才發展</li> <li>員工健康、安全和福祉</li> <li>多元和包容</li> <li>為社會創造共享價值</li> </ul>	<p><b>重點任務：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>可持續發展管治和透明度</li> <li>應急預案和風險緩解</li> <li>在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守</li> </ul>

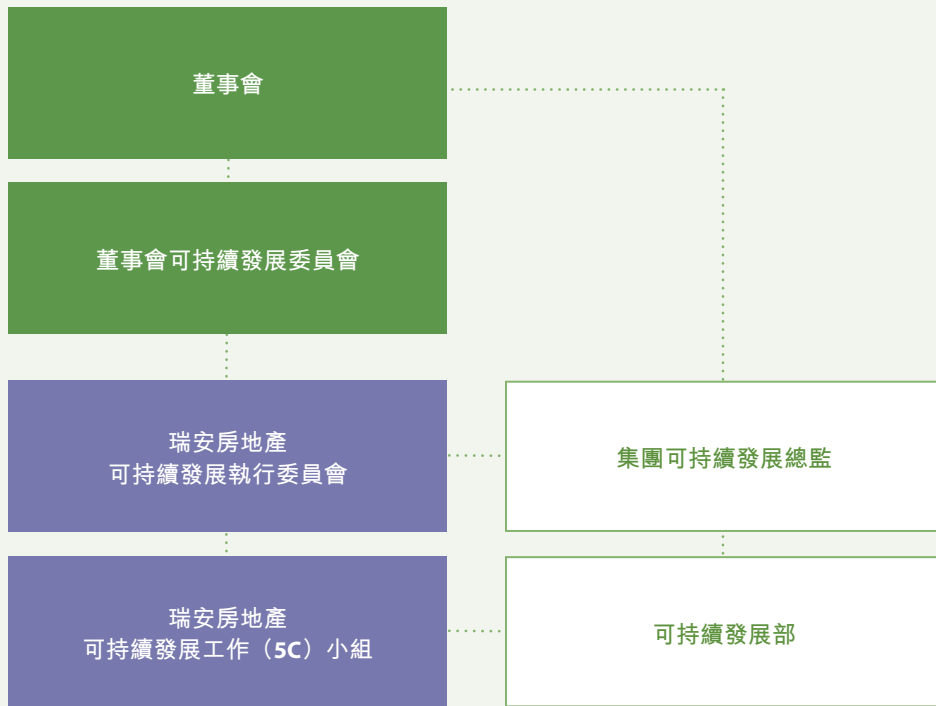


## 可持續發展管治

在瑞安房地產，我們充分意識到有效的可持續發展管治必須始於董事會及管理層。一個穩健的治理框架，對於將我們的5C可持續發展戰略融入瑞安的企業文化、運營實踐和商業關係至關重要。為確保5C支柱的戰略協同，我們建立了清晰的責任機制，從董事會至運營團隊，均明確了角色分工及跨部門職責。

### 董事會聲明

我們相信，穩健的管治有助於形成道德行為文化，同時盡可能將業務風險降至最低。為此，我們建立一套全面的企業管治框架、內部監控和風險管理體系，確保我們誠信營商。我們已將管理和監督與可持續發展相關事宜的方針融入我們的業務戰略中，把可持續性發展理念納入日常運營中。



我們的可持續發展管治架構



- **董事會**承擔公司可持續發展工作、風險管理及內部控制的全面和集體責任，履行其管治職責。通過管理層及專門委員會的定期匯報，董事會評估業務當前及新增風險(包括與可持續發展相關的風險與機遇)，優化戰略指標及目標，並確保已制定適當緩解措施以管理這些風險。
- **董事會可持續發展委員會**為董事會提供直接支持，負責提議並監督5C可持續發展戰略的實施。委員會就企業可持續發展的重點事項、目標及舉措提出建議，並監督整體可持續發展績效，確保其與公司業務運營保持一致。
- **可持續發展執行委員會(SD EXCOM)**由公司副主席、行政總裁(CEO)、執行董事、高級董事及集團可持續發展總監(CSO)組成，每季度召開會議審議可持續發展關鍵績效指標的進展情況，應對新興的可持續發展議題，並就可持續發展與業務運營的協同作出決策。
- **集團可持續發展總監**負責可持續發展融入公司戰略，並指導**可持續發展部門**制定集團可持續發展戰略及政策。可持續發展部門為相關部門提供技術解決方案，統籌協調內外部可持續發展溝通及培訓事宜。同時監督集團短期至長期可持續發展目標方面的整體進展。

- **5個跨部門工作小組(5C小組)**及各業務單位負責5C可持續發展目標的運營層面實施。5C小組協調現場執行工作，確保跨部門協作無縫銜接。

我們已採取關鍵措施，通過將可持續發展績效指標與高管薪酬直接掛鉤，以強化可持續發展管治與責任機制。涵蓋碳減排、員工健康與安全、人才發展及多元和包容等領域的可持續發展關鍵績效指標(KPIs)，已與核心管理團隊及相關管理人員的薪酬掛鉤，包括行政總裁、首席財務官、可持續發展總監及可持續發展執行委員會成員，以及瑞安房地產及其子公司豐誠物業管理和瑞安建築的部門負責人和項目主管。

我們的可持續發展管治框架彰顯了集團將領導力及決策與可持續發展目標深度契合的重視，監督戰略在各業務部門的落地實施，強化了各層級目標設定和匯報機制的有效性。我們認為，董事會和管理層在可持續發展方面的領導對於將可持續發展管理和表現融入我們的企業文化、運營實踐及業務關係中至關重要。





## 利益相關方參與

在瑞安房地產，我們始終致力於與利益相關方就可持續發展議題交流意見。這種互動不僅限於信息披露，更包含雙向溝通機制，通過及時了解和回應利益相關方的期望，將其反饋直接納入戰略規劃。這一協作方式是我們構築可持續商業發展的協作基石。

我們已識別九個重要利益相關方群體，他們對我們的運營表現有顯著的雙向影響關係。

我們的主要利益相關方	溝通渠道	我們關係所體現的價值
政府和監管機構	<ul style="list-style-type: none"> <li>新聞稿</li> <li>社交媒體</li> <li>會議和實地考察</li> <li>聯合項目</li> <li>工作委員會和協商</li> <li>政協委員提案</li> <li>面對面會議</li> </ul>	環境和土地征用等國家政策極大地影響我們的運營方式和未來的業務戰略。與所有級別政府機構之間的良好合作關係對我們的業務成功以及可持續發展舉措至關重要。
股東	<ul style="list-style-type: none"> <li>活動</li> <li>公司網站和通訊</li> <li>定期會議和訪談</li> </ul>	良好的可持續發展表現有助吸引那些共同尋求創造長期價值的股東。我們積極傾聽股東的聲音，確保我們的共同利益保持一致，並將公司發展成為能夠經得起未來考驗、具有韌性的企業。
租戶和顧客	<ul style="list-style-type: none"> <li>調查</li> <li>客戶服務移動應用</li> <li>社區活動</li> <li>聯合項目</li> </ul>	租戶與顧客推動我們提供可持續和負責任的產品和服務。可持續發展的參與增強他們的忠誠度，同時能提高我們的服務素質和品牌形象。我們優先考慮他們的需求，以滿足他們不斷變化的需求。
投資夥伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>可持續發展評級機構</li> <li>訪談和會議</li> <li>新聞簡報</li> <li>活動</li> <li>投資者日</li> </ul>	投資者們仔細審查我們在可持續發展上的表現和影響力。他們是我們管理資產的共同擁有者，理解他們的關注對我們的合作和一致性至關重要。
聯合開發商	<ul style="list-style-type: none"> <li>行業活動</li> <li>聯合項目</li> <li>多重利益相關方會議及研討會</li> <li>項目會議</li> </ul>	我們與聯合開發商的合作基於我們對可持續發展和創新的共同承諾，並推動我們朝着更好的建築環境的共同願景前進。我們致力於推進可持續發展，通過合作克服挑戰，促進共贏。



我們的主要利益相關方	溝通渠道	我們關係所體現的價值
供應商和承包商	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 年度供應商會議</li> <li>• 項目會議和簡報會</li> <li>• 供應商篩選和評估</li> <li>• 聯合項目</li> <li>• 調查</li> <li>• 供應商和承包商大會</li> </ul>	我們的供應鏈會產生深遠的環境和社會影響。通過令供應商和承包商參與我們的5C可持續發展戰略，有助於我們創造共同價值和擴大在可持續發展上的影響力。在可持續發展目標上的合作是我們戰略成功的關鍵。
員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 員工大會</li> <li>• 管理層年度會議/專案例會</li> <li>• 行政人員面對面活動</li> <li>• 培訓課程</li> <li>• 論壇</li> <li>• 調查和訪問</li> </ul>	員工是我們業務的核心和5C可持續發展戰略的關鍵參與者。我們傾聽員工的聲音、需求和想法，才能夠聘請和保留最優秀的人才，實現我們的可持續發展目標。
社會大眾	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 媒體報導</li> <li>• 設計媒體</li> <li>• 企業廣告</li> <li>• 公司網站</li> <li>• 可持續發展報告</li> </ul>	維持一個正面的公眾形象和獲得公眾認可，是達成我們的可持續發展目標的基礎。我們與公眾交流並響應他們的關注和需求，確保我們得以履行企業使命，實現願景。
媒體	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 公司網站</li> <li>• 媒體報導</li> <li>• 採訪</li> </ul>	我們通過主流新聞和信息渠道與媒體互動，提高公眾對瑞安的綠色議題和可持續發展的認識。

本報告年度，公司委任獨立顧問進行利益相關方的參與調查和訪談工作，以確保對話公平、透明。在其協助下，我們與內部利益相關方進行了12場深度線下訪談，並組織內外部利益相關方的線上調研。這些互動不僅幫助我們了解各方對5C可持續發展戰略的認知，更對有效識別提升瑞安房地產未來投資吸引力和規避未來風險的機遇起到了關鍵作用。

各部門持續收集利益相關方反饋，並視需要通過5C小組向可持續發展委員會及可持續發展執行委員會系統性地提出相關事宜。可持續發展委員會亦會按需要向董事會提供意見。



## 重要性評估

穩健的重要性評估流程對於我們識別與公司運營、發展及利益相關方最密切相關的可持續發展議題，並進行優先排序至關重要。我們每年審視與業務運營相關的ESG議題，並與利益相關方溝通，以了解我們的可持續發展績效在多大程度上符合其期望。以下是我們方法的概要說明：

第1步：議題識別	第2步：排序	第3步：核實
<ul style="list-style-type: none"> <li>重新審視瑞安房地產上一年度的重要性議題，並參考國際報告框架、行業最佳慣例及相關的新興可持續發展報告趨勢。</li> <li>識別和確定可持續發展議題的初步清單。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>收集利益相關方的反饋意見，征求他們關於對環境、社會和經濟產生最大影響的可持續發展議題的看法。</li> <li>為更好地了解同行業的披露慣例，我們通過行業基準分析為可持續發展議題優先次序的設立提供依據。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>可持續發展執行委員會審查並確認用於報告和戰略制定的重要性議題清單。</li> </ul>

## 雙重重要性評估

去年，我們採用了雙重重要性評估體系，既考慮可持續發展議題的財務重要性(議題對我們業務的經濟影響)，也評估其影響重要性(公司的運營對社會和環境的影響)。

2025年，我們審議了重要性評估結果，並重新評估了戰略重點優先事項。我們確認，重大可持續發展議題仍與行業趨勢及最佳實踐保持一致。為更精準地反映生物多樣性考量在密集城市環境中的應用方式，並與瑞安房地產運營最相關的可持續發展影響相契合，我們已將「生物多樣性」這一重要性議題更名為「城市生物多樣性」。

### 社區

- 地方經濟發展貢獻
- 創新與創業
- 總體規劃
- 社區貢獻和參與
- 租戶與客戶的參與
- 租戶與客戶的福祉與安全

### 環境

- 緩解和適應氣候變化
- 能源效率和排放管理
- 綠色和健康建築
- 綠色能源
- 城市生物多樣性
- 廢棄物管理
- 節約用水

### 文化

- 文化創意與藝術表達
- 國際文化交流
- 傳統文化煥新
- 城市更新與曆保建築活化利用

### 關愛

- 多元與平等機會
- 員工福利
- 職業健康與安全
- 人才吸引、留任與發展

### 企業管治

- 職業操守與反貪污
- 網絡安全和數據隱私
- 產品/服務質量和責任
- 風險管理
- 供應鏈管理

有關通過雙重重要性評估識別出的、對瑞安房地產業務運營、環境、社會及經濟具有最顯著影響的核心重要性議題的詳情，請參閱附錄「[核心重要性議題分析](#)」。



# 社區



## 2025年關鍵成果



發布全新「新天地」社區品牌，創新推出四類靈活適配的社區模式，作為城市發展綜合解決方案



蟠龍新天地榮獲2025年城市土地學會亞太區卓越獎，並獲文化和旅遊部評為國家級旅遊休閒街區；鴻壽坊榮獲上海城市更新優秀實踐案例之「優秀獎」



建立全面的產品可持續發展標準，將可持續發展理念融入社區開發及運營全過程



《綠色公約》簽約率：餐飲租戶達100%，零售租戶達98.6%，辦公租戶達98.4%；推出「新天地 GREENOVATORS」租戶可持續參與計劃，攜手10家先鋒租戶共創可持續發展生態



為辦公租戶在21,000平方米租賃空間內實施循環家具裝修解決方案；三年累計為35家租戶提供免費能源審計，協助提升能源效益



將YEAHH PARK打造為活力生活生態平台，攜手逾150個社群團體舉辦超過700場活動，吸引逾10萬人次參與，共同擁抱健康活力的生活方式





社區是我們5C可持續發展戰略的核心。我們不僅開發物業，更致力於營造可持續的社區，使之既繁榮於當下，更興盛於未來。我們在總體規劃和培育創新的創業生態方面保持行業領先，並積極攜手合作夥伴，將健康與可持續發展的理念深深植根於我們提供的每一項產品與服務之中，以打造能夠創造長遠價值的生活空間。

今年我們邁出了關鍵一步，將「新天地」從商業品牌煥新升級成綜合性社區品牌。這一轉型為城市生活開啓了全新可能，將健康、安全與可持續發展的理念，深深植根於未來城市的肌理之中。

## 社區品牌煥新升級

隨着中國城市發展從快速擴張轉向高品質更新，我們也在與時俱進。2025年，我們將「新天地」從商業品牌升級為綜合性社區品牌，進一步強化了中國領先城市發展解決方案提供者的角色。此次品牌煥新旨在重塑社區身份認同，同時探索未來城市生活的更多可能，培育能夠回應現代城市複雜挑戰的社區。

以「生活總有新天地」為核心價值主張，品牌煥新圍繞超複合社區生長新可能、在地新生的文化新可能、碰撞靈感的創意新可能和綠色可持續發展的新可能為四大支柱展開。通過持續的空間營造、內容創生和服務體驗，我們致力於打造能夠不斷演進、生生不息的社區。



新天地社區品牌煥新發布

為將這一願景落地，我們創新推出四類靈活適配的社區模式：**城市地標社區**、**區域中心社區**、**城市微度假社區**和**知識創新社區**。這一多元化的社區發展解決方案，使我們能夠更精準地回應不同人群、地域特徵及城市發展階段的差異化需求。可持續發展理念貫穿於每一種模式的細節，確保我們的社區在設計之初就具備以人為本、環境友好及氣候韌性的特質。通過有機融合住宅、辦公與文化生態，我們重新定義城市生活的無限可能，為未來城市生活打造卓越範本。

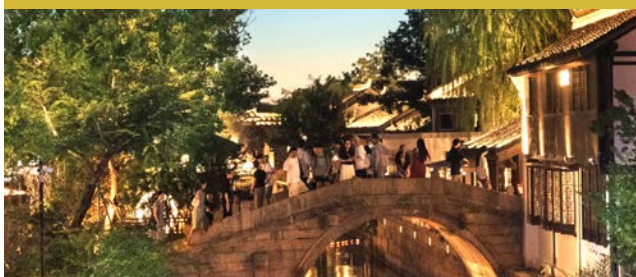
### 城市地標社區



### 區域中心社區



### 城市微度假社區



### 知識創新社區





## 新天地東台里：上海新天地的新成員



新天地東台里：東台好市

由瑞安房地產開發與運營的上海新天地，一直是城市肌理保育的先行者。我們從活化利用歷史建築起步，重新詮釋城市的歷史與靈魂。這一理念始於對上海石庫門街區的尊重與再創造，隨後逐步延伸至全國多個主要城市，始終在文化傳承、社區福祉與現代城市發展之間尋求平衡。

2025年，我們迎來一個重要新篇新的里程碑——**新天地東台里**正式開幕。這裏曾是上海熙攘的古玩花鳥市場之心臟，承載着百年市井的鮮活氣息。如今，我們將這片8.4萬平方米街區重新構想為一座兼具歷史記憶與當代活力的城市地標，將老城廂的獨特韻味，編織進當代的都市生活之中。

新天地東台里採用開放式的「街區+盒子」布局，打造一個融合美學、生活與文化的多感官目的地，構築綜合高品質生活體驗。這裏引入了多項中國首創概念，包括人工智能融合的影院及娛樂體驗。通過創新的城市更新手法，新天地東台里不僅實現了場域的煥新，更將城市的歷史底蘊與嶄新的活力脈動重新連接。

隨着太平洋新天地T1和T2大廈在2025年啓用，我們為社區新增了高品質、可持續的辦公空間，吸引了一批全球領先企業入駐，進一步強化區域的綜合功能。與此同時，我們通過「東台集珍」、「新天地藝遊季」等系列文化與社區活動，持續激活公共空間，強化社區連接與文化傳承，真正讓更新後的街區「活」起來。



新天地東台里和太平洋新天地T1大廈





## 總體規劃和開發

自瑞安房地產成立以來，我們始終以總體規劃為抓手，致力於打造包容、有活力、高品質的可持續城市社區，以成為卓越可持續城市社區的先鋒為目標。對我們而言，一個真正可持續的社區，從來都不只是建築的集合，而是一個讓人們願意在此扎根生活、成長、並實現自我價值的家園。

### 瑞安可持續社區發展九個原則

社區導向的城市開發

多功能複合

便捷的公共交通連接

適宜步行的道路和街區

創造地標

打造富有特色和活力的公共空間

尊重當地文化

分期開發促進成功

可持續發展與健康生活方式

我們的總體規劃方法建立在瑞安可持續社區發展九個原則之上。這些原則源於數十年的實踐與沉澱，為我們城市更新與社區發展提供了系統而務實的框架。我們相信，一個精心規劃的社區，應當是功能複合、尺度宜人的鄰里空間——既有鮮明的場所感，也能喚起歸屬感與幸福感，並隨着時間推移，不斷生長、變得更加堅韌而美好。

而對於我們而言，公共空間正是實現這一願景的關鍵載體。2024年，我們發布了《瑞安綠色公共空間包容性設計指引》，並將其應用於所有總體規劃項目。該指引聚焦五大關鍵人群——長者、母嬰、兒童、殘障人士及養寵人士，從無障礙通道、母嬰室配置到寵物友好區域等細節，提供清晰、可落地的設計標準。此外，我們通過定期調研，收集居民和訪客關於無障礙與包容體驗的真實反饋，並據此優化改進，讓我們的社區不斷貼近居民的真實需求。

### 奉賢南橋天地

#### 依托總體規劃優勢，推動城中村更新改造

奉賢南橋天地以「重塑日常生活方式」為願景，探索面向未來的社區形態。項目延續蟠龍城中村成功的改造經驗，將住宅、商業與公共服務有機整合，構建一個兼具生活氣息與文化活力的複合型社區。項目不僅是城市更新的代表性實踐，也為生態友好、宜居且具備韌性的社區發展提供了可參考的範式。

項目以浦南運河濱水空間為核心，採用以公共空間為導向的整體規劃策略，對奉賢南橋原有老舊片區進行系統性更新。一條全長約1.2公里的濱河公園將作為生態與社區活動的主軸，把傳統的線性綠帶轉化為連續多樣的濱水空間序列，既承載日常休憩與社交活動，也同時融入生物多樣性與氣候適應設計。而綠色廊道將延伸至各個居住組團內部，實現居民步行五分鐘即可抵達開放、可用的綠地空間，鼓勵低碳健康的生活方式。街道則被重新定義為宜人的綠色公共界面：在保留原有成齡喬木的基礎上，構建連續的林蔭步行系統與細密的街區肌理，不僅提升步行體驗，也自然促進鄰里交流與社區聯結。



奉賢南橋天地濱水公共空間

通過在規劃、設計及後續運營全周期中對公共空間的統籌協同，奉賢南橋天地進一步踐行了瑞安以「場所營造」為核心的城市更新理念，在提升生態環境質量的同時，持續滋養社區的福祉與長期活力。





## 將可持續發展融入社區與產品

為在全生命周期中貫徹可持續發展理念，我們於今年制定了《瑞安房地產產品可持續發展標準》。這一統一框架將適用於我們的社區模式及建築產品。其中，社區標準明確了總體規劃階段必須融入的可持續發展要求，而產品標準則對住宅開發、公共空間及其他類型資產的設計、施工及運營設定了具體指引。兩者共同確保可持續發展成為瑞安產品特性與價值主張的核心要素，指引整個開發周期的決策過程。此外，我們審慎選擇秉持相同可持續發展承諾的合作夥伴及供應商，並將氣候相關考量明確融入所有商業及住宅開發項目的指引之中。

在此基礎之上，我們持續致力於獲得綠色與健康建築的雙重認證，包括LEED社區認證和WELL健康社區標準，確保社區的環境質量與健康品質得到權威第三方的認可保障。這一理念與我們的城市更新戰略一脈相承。所有既往開發地塊或工業遺存用地，在重新開發前均會按照國家要求進行詳細的環境和生態調研及修復，確保土壤和周邊環境條件符合國家最高安全標準。

位於原武昌造船廠工業遺址的武漢長江天地正是這一理念的典範實踐。在經過詳盡的環境評估與修復後，該片區正轉型為一個集辦公、酒店、零售及品質住宅於一體的濱水功能複合社區，不僅重新激活了工業舊址的價值，也為武漢市民營造了一個更健康、更可持續的城市環境。



武漢長江天地

## 社區福祉與精神

營造社區福祉與精神，是我們打造宜居和充滿活力社區的願景核心。我們的實踐圍繞三大相互關聯的支柱展開：健康、自然和包容。這三項原則共同指引我們營造充滿活力的環境，切實提升居民生活品質，並為每一位在我們社區中生活與工作者，培育持久的歸屬感。

### 以運動激活社區，倡導健康生活方式

社區的活力來自人的參與。我們相信，真正的健康福祉，始於居民與社區成員成為自身健康生活的主導者。因此，我們的角色不止於提供基礎健康設施，更是營造一種鼓勵社群團體自發參與、互助共進的氛圍，從而培育一種自驅、可持續的健康文化。

而實現我們這一舉措的核心載體就是YEAHH PARK — 一個激發活力生活方式與社交參與的城市運動社群文化集合平台。它遠不止是一系列課程或活動的集合，更是一個賦能社區自組織發展的生態系統。目前，已有超過150個社區運動團體依托YEAHH PARK的場地資源與運營網絡，在此發起、成長並持續活躍。平台全年提供700多個活動項目，每月由團體自發組織的運動活動超過70場；此外，2025年還舉辦30場大型體育賽事和10場運動主題市集，將我們的街區轉化為充滿動感的城市健康生態圈。

每月由運動團體自發組織的運動活動

>70場



2025年，我們進一步將運動融入社區的多元場景，在零售空間、寫字樓大堂和公共空間等場所開展了豐富多彩的活動，讓不同群體都能參與其中：

### 「好YEAHH」運動會@ 創智天地

為慶祝全民健身日，創智天地舉辦的「好YEAHH運動會」呈現了融合傳統與現代的多元運動體驗。活動邀請太極冠軍開設課堂，推出創意十足的「cosplay運動」，並組織青少年滑板項目，為不同社群提供展示熱愛的舞台，鼓勵各年齡段居民擁抱積極、活力的生活方式。



### 第二屆「哈扎勁運動會」@ 瑞虹新天地

為期58天的第二屆「哈扎勁運動會」將虹瑞新天地化身為健康生活的聚集地。活動涵蓋45個運動項目、逾200場次，從長者日常練習的八段錦，到青年白領熱衷的匹克球，讓每位社區成員都能找到屬於自己的節奏。值得一提的是，活動首次在商業空間舉辦全國性圍棋賽事，將身心健康的追求融入社區精神之中。



### 新天地東台里和武漢新天地地標垂直跑

在上海與武漢，我們成功將城市地標轉化為健康運動的活力載體。近600名選手登上上海太平洋新天地T1大廈58層，而在武漢，2,000名參與者則挑戰了376米高的武漢企業天地一號這座濱江地標。活動特別設置支持青少年發展的慈善參賽名額，彰顯社群主導型賽事如何同步推動個人健康與社會價值。配合音樂、互動區域與團隊協作遊戲，兩座城市共同營造出歡慶而包容的氛圍。



### 蟠龍新天地的寵物、親子與運動社群

依托獨特的文化與自然資源，蟠龍新天地今年成為圍繞寵物、親子與運動三大主題培育社區的試點典範。從與跳島合作打造的水上營地，到聯合租戶推出的戶外訓練課程，一系列活動精彩紛呈。通過與租戶共同舉辦逾50場社區活動，我們不僅深化了社群互動，更吸引超過13,400名新成員加入社區平台。線上熱度同步攀升，與#蟠龍新天地相關話題累計獲得超5,400萬次瀏覽，進一步擴大了社區影響力。







## 營造親自然的社區體驗

在城市持續躍動的脈搏中，自然為人們提供了不可或缺的呼吸空間。正因如此，我們致力於將自然帶回城市中心，融入社區居民的日常生活。通過將綠植與花卉編織進商業與社交空間的肌理，我們營造出會呼吸的城市綠洲，倡導一種親近自然的生活方式，為社區居民創造與自然建立聯結的機會。

### 2025上海國際花展：花開新天地

2025年，上海新天地成為全市矚目的上海國際花展主會場之一。以「花開新天地」為主題，整個上海新天地化身為一幅生機盎然的植物畫卷。我們精心打造了逾20個主題花園，包括世界級的療愈與藝術景觀，打破街道與花園的界限。活動期間日均吸引逾15萬人次到訪，線上互動量突破千萬，充分展現了自然如何成為激發社區活力、驅動全民參與的強大影響力。



花開新天地：2025上海國際花展

在全市花展期間，我們在新天地東台里同步舉辦了「花語集」專題花市，打造逾6,500平方米的花藝生活空間。花市現場匯集約80萬株植物、100餘種當季花卉，為公眾開啓了一場多感官的自然之旅。我們攜手70家零售夥伴與36個創意品牌，共同營造沉浸式體驗，不僅喚回了該街區作為花鳥市集的歷史記憶，也為綠色商業創新樹立了新範式。

## 蔚冉生長花鳥市：瑞虹新天地傳統花鳥市場的常設新生



位於瑞虹新天地月亮灣的蔚冉生長花鳥市

如果說花展期間的節日氛圍帶來了季節性的自然靈感，那麼瑞虹新天地月亮灣的蔚冉生長花鳥市則是我們在促進社區福祉之路上的又一重要里程碑。它不止是傳統花鳥市場的煥新升級，更是一處倡導親近自然健康生活方式的寧靜綠洲。在這片2,000平方米的雙層空間中，我們打造了一個多感官的沉浸式環境，展示逾百種植物、水族動物與異寵。在這裏，人們可以慢下來，找回平衡，或與自然世界建立聯結。

蔚冉生長花鳥市的核心，是一個綠色消費和微型創業的平台。我們為14家花市商戶提供了專屬空間，讓傳統從業者與年輕創業者在現代社區環境中共同成長。除了日常運營，蔚冉生長花鳥市還精心策劃了豐富多彩的周末花市及節慶主題市集。例如端午節期間，匯集了超過50家植物與生活方式品牌，並輔以時令美食、健康工作坊、民俗遊戲與現場表演，讓傳統節日煥發新生。

蔚冉生長的意義，早已超越物理邊界。我們相信，健康源於積極參與，因此將其視為一座活態課堂。我們在2025年共舉辦了40場多樣的活動，包括自然主題課程，內容涵蓋植物養護、城市生物多樣性到生活美學。參與者不再只是旁觀者，而是親手學習如何將自然帶回家，成為自己生活空間的營造者，讓親近自然成為日日踐行的生活方式。



## 社區活力

社區活力是可持續社區生生不息的脈搏。它是一種無形的能量，將物理空間轉化為充滿生機的場所。我們通過用心的場所營造來構建活力——始於空間設計，終於人際連接。在瑞安可持續社區發展九個原則的指引下，我們打造「15分鐘社區生活圈」，讓街道、廣場與綠地成為激發社交互動的引擎。結合精心策劃的零售及文化內容，我們構建了一個自驅的生態系統，在這裏，經濟活力與社會紐帶相互滋養，確保我們的社區既生機勃勃，又韌性十足。

對活力的追求，要求我們持續調整社區的微經濟生態，以滿足不同居民在不同人生階段的需求。在瑞虹新天地，我們通過瑞虹坊推出的「篤悠悠的早7晨光」，為年長居民優化配套服務及生活休閒場景。自2025年3月起，我們鼓勵19家商戶提前營業，契合長者的晨間作息習慣；其中12家合作夥伴更推出了長期的敬老優惠，切實提升日常生活必需品的可及性與經濟性。

為進一步促進老齡化與社會共融，瑞虹坊每周舉辦「晨光早課」系列活動，並搭配多元惠鄰服務，豐富長者群體的文化參與、社交互動與身心健康。這些舉措不僅增強了本地銀髮經濟的發展，也讓瑞虹社區持續成為一處對長者友好、充滿活力、包容支持的活力家園。



瑞虹坊早7晨光計劃

## 鴻壽坊：跨代際活力與綠色生活的典範



鴻壽坊食集

鴻壽坊生動詮釋了如何以歷史遺產為引領的更新，打造一個以人為本的社區樞紐。該項目位於長壽路，將始建於1933年的里弄街區換新為一個充滿活力、適宜步行的「15分鐘社區生活圈」。其核心——鴻壽坊食集不止是一個市集，更是整片社區的「公共起居室」：不同年齡段的居民在

此相遇交流、工作或停留。通過為37家微型商戶提供成長土壤，鴻壽坊食集不僅延續了街區的煙火氣，更成為驅動本地經濟與社會聯結的雙重引擎。

2025年，鴻壽坊進一步升級角色——從社交中心邁向可持續生活方式的倡導者。在2025年「天地綠動生活節」活動期間，這裏化身為推廣綠色生活方式的舞台：我們舉辦了「綠色國潮咖啡市集」，並發起一系列低碳挑戰，鼓勵社區居民通過「打卡」方式參與綠色行動。無論是選擇步行減少碳排，還是參與可持續知識問答，環保責任被巧妙轉化為輕鬆有趣的日常體驗。

這種將歷史文脈、商業活力與社區價值和諧相融的平衡之道，讓鴻壽坊在2025年首屆上海城市更新優秀實踐案例評選中榮獲「優秀獎」。它印證了當一個空間擁有如鴻壽坊食集這般堅實的社交內核，並以綠色創新持續注入活力，社區便能自然而然地生長出面向未來的生命力。





## 可持續生活工作方式

瑞安秉持「生活-工作-娛樂-學習」四位一體的社區理念，致力於凝聚人群，在有機共生的社區生態系統中提升整體福祉。我們積極攜手租戶、消費者、供應商及利益相關方，共同推動可持續社區的建設。通過提供高品質的建築服務與開創性的參與平台，我們赋能社區中的每一位成員，協力踐行可持續且高效的生活方式與工作解決方案。

## 提升福祉與可持續生活方式

保障社區中每個個體的福祉，始終是我們的工作核心。我們以嚴格的內部品質標準為指引，提供安全、健康和環保的服務。我們旗下所有運營物業均由獲得ISO 9001認證的**豐誠物業**進行管理，確保運營全程遵循嚴格的合規與安全規程。為使服務持續契合租戶與顧客的需求，我們建立了多維度溝通策略——包括調研問卷、資訊推送及數字平台互動——形成常態化的反饋渠道。同時，我們完善的投訴處理機制確保各類問題都能夠被及時、精準地響應與解決。

### 天地綠動生活節

#### 倡導可持續生活方式，滋養身心健康

我們相信，可持續社區建立在共同行動之上。立足於我們的5C可持續發展戰略，我們於2025年四月在五個城市的十個項目中啟動了第四屆「**天地綠動生活節**」，通過為期一個月的沉浸式體驗和跨領域合作，拓展了可持續城市生活的邊界。

本次活動的重頭戲是「**好綠友**」計劃，該活動在iTiandi平台**綠心社區**上線。這項數字活動將可持續生活方式遊戲化，邀請消費者參與限時任務——包括步行減碳、使用自帶杯、踐行綠色消費以及參與低碳問答——贏取「綠心」，用其兌換健康主題獎勵。在瑞虹新天地，我們與lululemon、迪卡儂和CASTER等租戶合作，將抽象的可持續發展理念轉化為多維度的體驗之旅，極大地加深了消費者對環保生活方式的認同與參與。

這種使命與趣味之間的協同效應，通過多元化的合作夥伴生態系統得到了進一步放大。在我們的各個項目中，我們與領先的可持續品牌和平台開展了合作，例如小紅書「寵物友好計劃」、閑魚和抱朴再生。在創智天地，我們已第八年與四葉

草堂自然學校合作，共同培育當地社區花園；在虹橋新天地，我們與只二和多抓魚等租戶合作，促進循環經濟和二手市場的發展。這些聯結在社區中扎根，共同推動了可持續發展。

該活動在社交媒體上備受好評，個人的綠色里程碑匯聚成集體的敘事。這種共同的故事講述，在多個平台掀起了一股數字熱潮，總曝光量達15,544,243次。通過將使命與趣味相融合，我們將可持續生活方式從企業目標轉化為一種引人入勝的體驗——它讓我們的租戶與消費者凝聚在一起，共同承諾守護未來。



天地綠動生活節@鴻壽坊



## 租戶參與及合作

租戶是我們社區中至關重要的夥伴，我們視彼此的關係不僅為一份租約，更是一段共同前行的旅程。秉持「共治共創」的理念，我們攜手租戶，協力打造充滿活力、富有韌性的可持續社區。

為支持這一協作精神，我們採用三種遞進式的參與路徑，為租戶在其可持續發展旅程中的不同階段提供支持：



連接

提升意識，鼓勵租戶加入我們的可持續發展行動



承諾

由瑞安新天地提供資源與指引，支持租戶就關鍵環境與社會目標作出正式承諾



共創

確立共同目標，共創和落實可持續解決方案

如今，我們的租戶參與已從初期倡導發展為匯聚具體行動的綜合生態。2021年，我們啟動《綠色公約》，旨在向租戶與供應商推廣低碳生活與環境責任，鼓勵減少廢棄物、提升能效與水資源管理，並推動餐飲租戶提供健康素食選項的「綠色菜單」。截至2025年，這一倡議迎來裏重要里程碑：按租賃面積計算，100%的餐飲租戶、98.6%的零售租戶及98.4%的辦公租戶已加入《綠色公約》。

在此基礎上，我們於2023年推出行業領先的「深綠租賃」計劃，將可持續發展正式納入與辦公租戶的合約之中。通過該計劃，我們與參與租戶共同制定具體行動計劃，聚焦節能、塑料廢棄物回收及可持續發展主題活動，並設定可衡量的成果指標，輔以激勵措施，並嘉獎租戶在可持續實踐中取得的成就。



與租戶合作開展一次性塑料回收行動

為將承諾化為實效，我們鼓勵合作夥伴加入「**低碳辦公聯盟**」。依托這一平台，瑞安整合多方資源，為企業在其租賃周期內提供涵蓋可持續金融、專業諮詢服務到綠色空間設計的一站式低碳辦公解決方案。其中，循環家具裝修服務便是這一模式的典範。自2023年以來，該項服務通過回收與再利用，已交付逾4.4萬平方米的翻新空間，有力證明了循環經濟不僅是一個理念，更是切實可行的商業實踐。

2025年，我們進一步推出了「**新天地 GREENOVATORS**」租戶可持續參與計劃，旨在表彰那些將承諾轉化為卓越行動的先鋒夥伴。首期計劃中，我們攜手十家在可持續運營方面已表現突出的先鋒租戶深度協作。未來，我們將每年圍繞低碳運營、資源循環與健康福祉三大核心維度，對參與租戶的表現進行評估。表現突出的租戶將被授予「GREENOVATORS 可持續租戶」稱號，成為商業價值與社區責任交融共生、凝聚變革力量的鮮活典範。



新天地GREENOVATORS租戶可持續參與計劃發布



## 供應商合作與管理

瑞安房地產致力於推動全價值鏈的可持續發展，並鼓勵供應商恪守同樣的標準。目前，我們與超過**7,760家供應商**保持合作，涵蓋施工承包商、專業顧問等各類夥伴——他們對於實現瑞安所定義的品質、安全與可持續目標至關重要。我們以清晰的宗旨管理這些合作關係：確保從安保、綠化到專業設備維護等各环节的合作夥伴，均能恪守我們對誠信與卓越的高標準。

負責任的供應商管理，是我們實現可持續發展目標不可或缺的一環。為持續維持高標準，我們已制定清晰的流程與規範。《健康、安全和環境手冊》明確了集團在社會與環境方面的期望。自2013年起，集團啓用了全面的綜合評估體系，確保所有供應商符合集團的可持續發展標準。所有供應商必須遵守《行為與商業道德規範》，該規範已納入所有合同。我們亦積極歡迎與採用更高標準的承包商與供應商合作，共同推廣使用可持續且具成本效益的產品。

為進一步強化商業道德實踐，我們在所有施工相關的合同中附加《供應商行為守則》。自2021年起，所有招標及合同文件均須遵守《可持續發展供應商及採購政策》，包括其中對I型環境標志認證的明確要求。通過規範的供應商資格認定、持續的績效監測以及既定的質量保障流程，瑞安對供應鏈質量實施結構化監管，確保所有供應商在技術、運營及可持續發展方面，能持續滿足集團要求。

我們始終執行嚴於行業規範和國家法律的企業標準，竭誠追求質量與可持續發展的雙重卓越。在項目交付後，我們提供為期兩年的綜合維保服務，由總部項目管理團隊監督維修保養工作。區別於常規物業管理依賴外部承包商的模式，瑞安在質保期內直接負責管道、外立面修繕、電氣系統等關鍵環節的維修監督，確保問題得到及時有效的解決。自2024年起，我們進一步強化可持續實踐，引入對低隱含碳材料的嚴格採購要求，並鼓勵供應商達成相關目標。有關低碳材料採購的更多詳情，請參閱「[環境](#)」章節。

我們的供應商管理體系嚴謹而系統。每季度，我們會對一級供應商開展檢查與績效評估，並要求主要承包商監督二級供應商，確保所有ESG相關要求已納入合同。此外，我們同時委托第三方機構每兩個月進行現場檢查，並在定期檢查和績效評估中納入複查機制。通過與供應商及合作夥伴維持穩固關係，我們積極引導他們踐行瑞安倡導的價值觀與可持續發展理念。供應商與承包商每季度接受評估；在季度評估中表現欠佳者，我們將視情況採取包括終止合作或列入黑名單在內的整改措施。2025年，所有接受評估的供應商均達到了我們的績效基準。

為提升可持續發展舉措的執行效能，我們實施了一套數字化追蹤和監控框架。瑞安雲築平台已全面簡化我們建築活動中環境、社會和治理數據的收集流程。該平台每月收集供應商在低碳材料使用、水和能源消耗、空氣質量、員工出勤率和安全培訓等方面的數據，同時整合實時天氣、水電用量和建築垃圾等指標。這一協作系統提升了供應商ESG績效透明度，同時增強了供應商的責任意識，顯著提高了施工管理效率。

我們亦通過持續培訓與能力建設，深化對供應商的支持。針對戰略供應商與主要承包商，我們定期組織專項培訓，確保其深入理解瑞安的標準與可持續實踐。我們的「供應商大會」自2023年啟動以來每年持續開展，內容涵蓋《供應商行為守則》、質量保障標準，以及瑞安房地產的5C可持續發展戰略目標和要求。此外，我們還提供外部培訓、隱含碳專題工作坊、在線課程及內部輔導，多維度支持供應商能力提升。對於暫未達標的供應商，我們優先採取建設性指導與能力建設，幫助其提升可持續發展績效，而非直接終止合作關係。





## 可持續智能科技

我們堅信，應對當今最緊迫的社會與環境挑戰，需要構建一個全新的生態系統——一種通過開放、積極協作來孕育創新解決方案的生態。瑞安致力於成為這一生態的聚合樞紐，為創新者與初創企業提供將前沿研究轉化為切實城市解決方案所需的平台與實際應用場景。2025年，我們通過以下行動推進這一使命：

### 綠色可持續開放實驗室

我們與香港科技大學深港協同創新研究院共同發起的「綠色可持續開放實驗室」，成功孵化了可樂多綠材科技新代隔熱膜解決方案。該方案現已應用於虹橋新天地及鴻壽坊逾1,800平方米空間，在透射70%-75%可見光的同時，預計可阻隔80%-95%的近紅外輻射，使室內溫度最多降低8℃，製冷負荷減少約20%。為深化這一領域的交流，我們的辦公服務平台瑞安辦公Shui On WorkX在上海及深圳舉辦了綠色發展論壇，推動跨行業協作，共同探索可持續轉型的新路徑。

### 「碳索合夥人」計劃

依托社區規模，我們積極推動區域層面的低碳轉型。虹橋新天地與閔行區生態環境局攜手，共同啟動「碳索合夥人」計劃，攜手20家入駐企業及「低碳辦公聯盟」，搭建了一個綠色低碳的展示平台，通過政企社多方協作，我們助力區域踐行低碳轉型，展示了如何在日常運營中融入環保理念，推動整體社區向更加可持續的方向發展。

### 全球創新節點網絡

InnoSpace發起「Venture Hub全球創新節點網絡」，旨在鏈接全球資源，促進技術與資本的高效流動。通過與VivaTech等領先機構合作，我們在虹橋打造了一個國際化創新平台，幫助國際企業在中國驗證並加速其技術應用落地。

## 綠能先鋒實驗室

### 系統化可持續孵化模式下展現出早期成果



首期創新孵化營

2025年6月，GI綠能先鋒實驗室迎來重要里程碑——首期創新孵化營在上海五角場創新創業學院正式開營。該項目建立了一套系統化、可複製的綠色能源早期孵化模式。為期十天的孵化課程由頂尖學者與行業專家聯合授課，共有14名學員參與首期孵化營，其中超過8個項目獲得結構化孵化支持。該成果亦獲得外部認可，預計將於2026年獲得政府獎學金資助，充分體現了對實驗室孵化成效與運營模式的肯定。

過去一年，實驗室持續強化自身能力建設。2025年，通過組織校園路演、創業大賽專場等九場活動，實驗室不斷拓寬生態圈，延伸影響力，並發掘出30餘個高潛力創新項目。開放日及孵化營結營活動吸引了超過50家生態夥伴與20位專家參與，顯著豐富了項目遴選、反饋與導師指導環節。此外，通過與多個創新社群建立合作，實驗室擴大了跨社群參與，將GI平台的品牌影響力從楊浦區輻射至更廣區域，持續鞏固其作為新興綠色能源創新樞紐的地位。



# 環境



## 2025年關鍵成果



與2019年基準相比，範圍1及範圍2碳排放強度降低57%，範圍3租戶碳排放強度降低32%



集團範圍內可再生能源電力使用比例保持在35%；太平洋新天地T1及T2大廈安裝逾1,000平方米屋頂太陽能光伏板



通過採用隱含碳排放更低的建材(包括混凝土、水泥、鋼筋及鋼材)，實現隱含碳減排15,645噸



制定《瑞安氣候變化物理風險韌性與適應性導則》，並將其融入項目全生命周期，為旗下資產抵禦未來氣候物理風險做好準備



逾98%的現有資產(按建築面積計算)獲得至少一項綠色或健康建築認證；2025年新增12項綠色及健康建築認證，其中五項為運營階段認證



在召樓新天地試點整體生態規劃，通過劃定生態分區與廊道，保障水鄉生態環境和功能，提升社區城市生物多樣性



我們對環境可持續發展的承諾可以追溯到1997年開拓性的上海新天地開發——一個極具歷史意義的街區更新開發項目。

我們始終與國家可持續發展戰略同頻共振，專注於打造充滿活力、綠色、健康的社區。我們的環境使命涵蓋多個領域：碳減排、氣候韌性、健康建築與社區、循環資源管理、水資源管理及城市生物多樣性保護。

## 減少碳排放

### 範圍1、2和3的碳減排目標

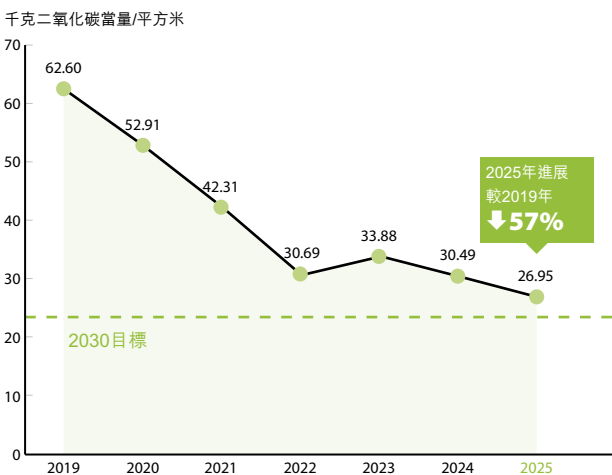
作為參與科學碳目標倡議(SBTi)的首家中國大陸房地產開發商，我們很榮幸在2025年連續第二年入選CDP「A級企業名單」。在集團《氣候變化政策》指引下，我們致力於到2050年實現淨零排放。這一願景是我們可持續發展戰略的基石，並為我們實現與1.5°C全球升溫目標一致的2030年科學基礎減碳目標提供了清晰的脫碳路徑。

#### 範圍1和2溫室氣體排放

自2011年起，我們已系統性地追蹤碳排放強度，涵蓋固定及移動燃燒源、滅火器及製冷劑產生的直接排放(範圍1)，以及外購電力、熱力及冷量產生的間接碳排放(範圍2)。

2025年，電力消耗產生的範圍2排放佔範圍1及範圍2排放總量的83%，這進一步印證了能效提升及可再生能源電力使用在我們減排戰略中的關鍵作用。

#### 自2019年以來範圍1和2溫室氣體排放強度降幅



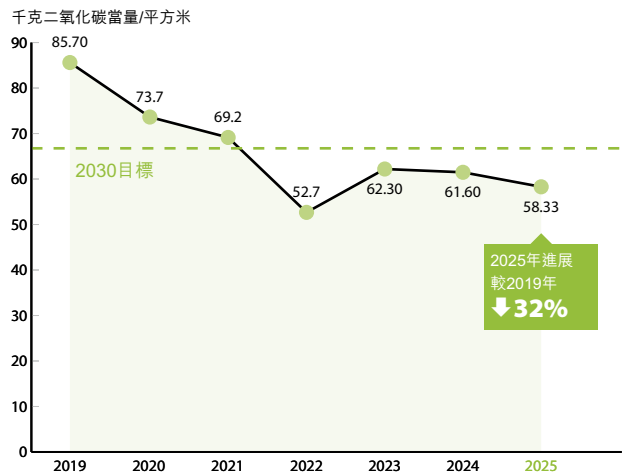
**2030科學碳目標：**  
與2019年基準相比，到2030年實現範圍1和範圍2碳排放強度下降**62.4%**

**2025年進展：**  
與2019年基準相比，排放強度降低**57%**

#### 範圍3溫室氣體排放

我們對供應鏈排放進行了全面複盤，並識別出四個需要重點管理與披露的關鍵類別—售出產品的使用、外購商品及服務、下游租賃資產及運營中產生的廢棄物—作為優先管理領域。

#### 自2019年以來範圍3溫室氣體(下游租賃資產)排放強度降幅



**2030科學碳目標：**  
與2019年基準相比，到2030年實現範圍下游租賃資產碳排放強度下降**22%**

**2025年進展：**  
與2019年基準相比，實現排放強度降低**32%**

這一成果使我們得以提前達成2030年目標，同時印證了我們持續推動租戶參與及可再生能源合作、以維持績效的承諾。





### 範圍3溫室氣體(外購商品及服務)

#### 2030科學碳目標：

與2019年相比，到2030實現  
範圍3外購商品和服務的碳排  
放強度降低22%

#### 2025年進展：

與2019年基準相比，2025年  
排放強度降低54%

由於年度施工量及項目活動水平存在波動，年度績效可能有所起伏。儘管如此，系統化的隱含碳管理及低碳建築材料的採購實踐持續推動各開發項目實現隱含碳減排。

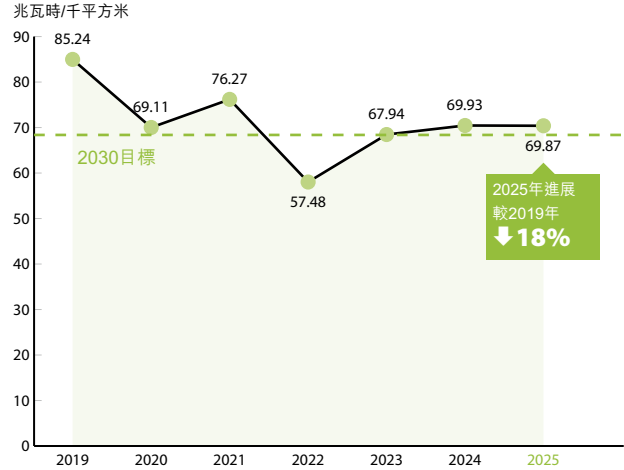
### 能源管理和能效提升

有效的能源管理是我們持續達成科學碳目標的核心。我們所有項目均嚴格遵守中國建築能耗相關法律標準，能耗表現長期優於行業建築能效評估標準。在此合規的基礎之上，瑞安房地產進一步要求所有新建項目能耗表現必須優於國家最新節能標準至少5%。同時，豐誠物業管理公司已獲得ISO 14001:2015環境管理體系認證，並依據ISO 50001:2018能源管理體系標準建立了內部政策及指引，彰顯了我們對旗下商業及辦公項目實行嚴格環境與能源管理的承諾。為實現在2019年基準上將運營能耗強度降低20%的2030年目標，我們為每個營運資產設定了年度能效目標，以有效管理能耗降幅並監測進展。

自2021年起，我們建立了綜合能源監測管理平台，覆蓋所有運營資產以優化監管。該系統支持實時設施監測，有助於全面能耗分析和提升數據準確度。同時，通過異常能耗智能偵測功能，確保運營資源更加可持續。系統的數據分析還可以幫助我們改進能效策略、精準識別低能效節點，預測能耗趨勢，持續提升運營能效表現。

為推動價值鏈減排，我們將戰略落到租戶可執行的具體行動上。2024年，我們為16家重點租戶提供能源及室內環境審計，其中10家在2025年實現了平均9%的能耗降幅。今年，我們進一步將該服務拓展至另外9家租戶，三年累計參與租戶總數達35家。通過與租戶的協同推進，我們持續提升租賃空間的資源使用效率與運營管理水平，推動實現長期的節能減排與卓越運營。

### 自2019年以來能耗強度變化



#### 2030年目標：

以2019年為基準，到2030年將  
運營能源強度降低20%

#### 2025年進展：

較2019年基準降低18%

為持續推進能效提升，2025年我們實施了一系列升級改造舉措：

- 在虹橋新天地試點安裝電子換向風機(EC)，改善通風效果，預計可降低40%能耗；
- 將人工智能物業冷站系統擴展應用至90%的商業辦公項目，平均降低製冷能耗21%，並計劃在未來實現全面覆蓋；
- 通過採用高性能隔熱膜、遮陽設施及排風能量回收系統預處理新風，提升能效，降低製冷需求及整體能耗。

2026年，我們計劃進一步加強既有設備改造及相關研究工作，重點聚焦以下方向：

- 計劃於2026年試點安裝集成式樓宇管理系統，通過更自動化的設備運行及人工智能輔助，進一步提升能效；
- 開展冷凍水水質檢測，提升冷水機組換熱效率及製冷性能。

虹橋新天地試點電子換向風機，  
預計可實現節能率

40%



太平洋新天地T2大廈的屋頂太陽能光伏

### 太平洋新天地T1及T2大廈： 能源管理的典範

太平洋新天地T1及T2大廈榮獲LEED金級及WELL鉑金級認證，成為超高層辦公建築能效領域的典範。通過三大核心技術策略，該項目整體能耗較LEED基準線降低逾18%。

#### 卓越的熱工圍護結構

建築圍護結構的保溫性能優於國家標準10%以上，從源頭上顯著降低能耗。

#### 可再生能源發電

裝機容量151.2千瓦的屋頂太陽能光伏系統，預計年發電量約16萬千瓦時，可減少對市政電網的依賴，提升能源自給能力。

#### 高效能源系統

冷水機組能效比優於國家標準6%。

#### 自然通風與排風熱回收

辦公大廈配置可開啓外窗，可實現每小時兩次的自然通風換氣。同時，通過排風熱回收系統對引入的新風進行預熱或預冷處理。

通過將先進的現場可再生能源系統與高性能工程技術相融合，太平洋新天地T1及T2大廈為新一代可持續城市地標樹立了典範。

### 可再生能源電力使用

我們一直致力於提升旗下物業的可再生能源電力使用比例，自2024年以來集團範圍內可再生能源電力佔比保持在35%。隨着我們不斷推進可再生能源應用，計劃於2026年將這一比例提升至45%。

我們所有武漢項目自2022年起均已實現100%綠電。2023年，瑞安新天地與香港中電集團簽署為期十年的戰略購電協議，彰顯了我們在商業地產領域對零碳電力的長期承諾。基於這一協議，南京國際金融中心在2024年實現其營運全面使用可再生能源電力，並榮獲上海環境能源交易所頒發的「碳中和證書」，2025年實現減碳11,160噸。同時，上海新天地自2024年7月起已實現運營資產100%可再生能源電力覆蓋。我們將持續推進這些努力，計劃2026年實現創智天地全面採用可再生能源電力的目標。

除了外部採購，我們亦積極探索提升物業自身可再生能源發電的路徑，重點聚焦太陽能光伏設施的部署。太平洋新天地T1和T2大廈屋頂鋪設逾1,000平方米太陽能光伏板，總裝機容量達151.2千瓦。企業天地5號屋頂光伏系統2025年發電量為16,447千瓦時。集團範圍內，現有太陽能光伏板預計年發電量可達18萬千瓦時。2026年，我們計劃在瑞虹天地月亮灣安裝逾3,500平方米屋頂太陽能光伏板，總裝機容量達360千瓦。展望未來，我們計劃在上海所有新建項目中，至少利用30%的屋頂面積安裝太陽能光伏系統。

### 隱含碳排放

為強化我們在價值鏈中減少隱含碳的承諾，我們分析總結出混凝土、鋼材和水泥這三大建材是行業主要隱含碳來源，佔比超過80%。為減少隱含碳排放，我們在2025年採取了以下措施：

- 將針對上述三種建材設定嚴格的碳排放標準，並納入所有新開發項目的採購要求中，要求供應商遵循嚴格的排放標準。
- 公司低碳材料供應商庫已擴充至89家，並要求供應商提供產品生命周期評估(LCAs)或其他第三方認證報告，明確建材的隱含碳數值及環境足跡。

**89**家  
低碳材料供應商





- 自2024年起，持續收集新開發和在建項目的實際隱含碳數據，並通過瑞安雲築系統識別環境產品聲明(EPDs)並將其與採購量關聯，實現項目隱含碳實時追蹤。

2025年，我們八個在建開發項目全面採用低碳建築材料，與國家標準值相比實現隱含碳排放減少15,645噸。這些成果彰顯了我們對可持續施工實踐的堅定承諾，以及通過使用低碳材料邁向更綠色未來的實際行動。

我們與香港科技大學深港協同創新研究院持續合作開發隱含碳預測模型。目前，該項工作正朝着開發獨立應用程序的方向推進，將具備持續數據輸入、迭代訓練及不斷優化的能力。這將使我們能夠在項目總體規劃階段即預估項目隱含碳排放，從而將隱含碳考量更好地納入規劃策略。同時，通過與上海建築科技研究院合作，我們正對開發項目進行深入的隱含碳排測算與分析。

2024年11月，瑞安房地產與世界鋼鐵協會、中國鋼鐵工業協會和城市土地學會共同簽署了《關於中國房地產低碳排放鋼的合作聲明》，進一步夯實了我們減少隱含碳的承諾。此舉表明，我們積極將使用低碳鋼筋納入採購流程，加強鋼筋產品生命周期碳排放數據的披露和透明化。

## 氣候變化適應性

對標國際上的最佳實踐，我們承諾支持TCFD的相關工作，並制定全面的氣候變化政策。該政策指導瑞安房地產在減緩和適應氣候變化及提升氣候韌性方面的策略和路徑，每三年可持續發展執行委員會對其進行審議更新。

### 提升氣候韌性

我們認識到旗下資產日益面臨極端降雨、極端高溫及颱風等氣候物理風險的威脅，因此開展了現場自評，幫助我們識別潛在風險和制定針對性減緩措施。對於現有物業，我們在關鍵位置加裝防洪閘及排水通道，並將關鍵設備用房設置於底層以上。在新天地東台里，我們建設了四座總容量達500立方米的雨水調蓄池，有效提升雨水吸納和調蓄能力，緩解市政排水系統壓力，增強社區抵禦城市洪澇災

害的能力。這些舉措，連同強化後的應急響應及業務連續性計劃，旨在最大程度減少損失與運營中斷，確保我們的資產為應對不斷升級的氣候風險做好充分準備。

我們完成了轉型風險情景分析，並對已識別的氣候轉型風險與機遇進行了全面的分析和財務影響量化。我們的分析方法基於NGFS(央行與監管機構綠色金融網絡)，按照利用三種全球轉型情景—現行政策、低於2°C及2050淨零排放—針對2030年、2040年、2025年運營進行壓力測試。通過將氣候數據轉化為可操作的財務洞察，我們得以更好地駕馭淨零轉型進程，保障運營穩定性。更多詳情，請參閱[「氣候相關財務披露」](#)章節。

### 覆蓋項目全生命週期的氣候適應性導則

為應對日益迫切的氣候適應需求，瑞安房地產於2025年正式發布了《瑞安氣候變化物理風險韌性與適應性導則》。該體系將氣候韌性全面融入資產全生命週期——從可行性研究、設計、施工到長期運營。它為所有關鍵部門制定了行動指引導則，以主動緩解包括暴雨內澇、極端高溫及強風在內的物理氣候風險。通過將最佳實踐嵌入開發與運營的每一個環節，該指引強化了資產的完整性，並提升了集團在日益多變的氣候條件下的長期韌性。



《瑞安氣候變化物理風險韌性與適應性導則》



太平洋新天地T1大廈大堂

## 健康社區和建築

我們持續將健康建築置於優先地位，致力於打造促進使用者身心健康、舒適度及工作效率的環境。我們的實踐遵循國際領先標準，並將健康導向的設計、運營及管理理念融入旗下所有項目。

### 2025年獲得的綠色和健康建築認證

項目/地塊	認證範圍	獲頒認證
瑞虹天地太陽宮	商業	二星級中國綠色建築標識，運行階段
武漢長江天地B4	住宅	二星級中國綠色建築標識
光谷創新天地B8和B9	零售	二星級中國綠色建築標識
武漢新天地B12	住宅	一星級中國綠色建築標識
創智天地311	辦公室	一星級中國綠色建築標識，運行階段
創智天地5號地塊	辦公室	一星級中國綠色建築標識，運行階段
創智天地一期和二期	辦公室	一星級中國綠色建築標識，運行階段
企業天地5號	辦公室	LEED 運營與維護鉑金級認證
光谷創新天地B8和B9地塊	零售與辦公室	LEED 核心與外殼金級認證
太平洋新天地T1大廈	辦公室	LEED 核心與外殼鉑金級認證
太平洋新天地T2大廈	辦公室	LEED 核心與外殼鉑金級認證
新天地東台里	商業	LEED 核心與外殼金級認證



項目/地塊	認證範圍	獲頒認證
太平洋新天地T1大廈	辦公室	WELL核心鉑金級認證
太平洋新天地T2大廈	辦公室	WELL核心鉑金級認證
一大會址·新天地	規劃與設計	綠色生態城區，三星
瑞虹新城	施工與運營	綠色生態城區，三星

## 綠色與健康為本的建築標準

所有新開發項目均遵循我們的5C可持續發展戰略。截至2025年12月31日，我們已有98%的現有資產（按建築面積計算）獲得至少一項綠色或健康建築認證，旗下共有54個項目獲得LEED認證。我們在設計及運營中始終堅持遵循國際及國內公認的綠色與健康建築標準，包括LEED、BREEAM、WELL、中國綠色建築標識及中國健康建築標識。

# 98%

的現有資產（按建築面積計算）  
獲得至少一項綠色或健康建築認證

作為中國大陸領先的優質地產開發商，我們擁有最多的LEED社區開發認證項目，且上海新天地社區更是全球首個WELL健康社區認證項目。我們持續引領可持續發展，為所有人締造更綠色、更健康的人居環境。

## 營造健康社區

我們堅信，環境健康是提升整體生活質量的根本。我們的關注點不止於建築本身，更延伸至人們聚會互動、蓬勃發展的公共空間。我們致力於將健康為本的理念貫穿社區全生命周期，包括打造充足的綠化空間、便捷互聯的配套設施及包容的公共領域，以鼓勵身體活動、促進社交連接、支持心理健康，從而推動更健康、更具韌性的社區發展。

自2023年起，我們攜手Delos，共同探究社區開發與運營如何影響居民的健康與福祉，並界定「健康社區」的內涵。2024年，我們對八個現有及在建社區項目，對照WELL健康社區標準進行了對標評估。這項於2025年完成的全面對標分析顯示，我們的健康社區基準已符合該標準中的大部分嚴格要求。基於這些洞察，我們已將WELL健康社區準則正式納入規劃及設計檢查清單，確保健康為本的理念不再僅僅是一個目標，而是從項目初始到落地的全生命周期中的基本要求。

為加強知識共享，我們於5月邀請國際WELL建築研究院(IWBI)的專家，共同探討設計選擇如何影響我們各個社區的健康、福祉及社交連接。通過協作討論，我們探討了建築與社區如何影響健康與社會紐帶，並強調了以人為本的設計在城市更新中的重要性。此次交流提供了寶貴見解，將指引我們未來提升社區福祉的方向。



蟠龍新天地





## 推進健康建築

我們對可持續建築實踐的堅定承諾貫穿我們所有項目的整個生命周期—從規劃設計到日常運維。我們致力於打造以客戶和租戶健康福祉為核心的空間。在所有開發項目中，我們均遵循WELL及中國健康建築標準，確保最佳的室內空氣質量、水質、聲學與熱環境舒適度以及心理健康與社會福祉。

我們以打造健康為本、保障租戶福祉的建築為使命，持續提升室內空氣質量。為此，我們所有辦公資產部署了實時室內空氣質量監測系統，以追蹤

TVOC、PM<sub>2.5</sub>、二氧化碳及甲醛等關鍵空氣質量指標，助力我們識別待改進領域持續提升改進效果。在新天地企業天地5號，我們將這一承諾延伸至細節—電梯內的顯示屏實時呈現PM<sub>2.5</sub>濃度，不僅增強了數據透明度，也讓租戶對環境健康有更直觀的感知。

為減少裝修翻新產生的污染物，所有使用的材料均須通過中國環境標志認證或中國綠色建材產品認證。我們已將PM<sub>2.5</sub>管理納入公司建築技術規格。

### 翠湖天地·六和： 將健康融入現代建築設計

翠湖天地·六和在其住宅及零售區域全面貫徹健康建築設計理念，其綠色與健康表現將幫助項目獲得國內外第三方權威認證：

- 住宅建築將獲得二星級中國綠色建築標識及中國健康建築標識金級認證
- 零售空間將獲得LEED核心與外殼金級認證、WELL核心金級認證及WELL健康安全評級

#### 室內空氣質量

在交付客戶前，每套住宅單元均會接受嚴格的室內空氣質量檢測，涵蓋揮發性有機化合物(TVOC)等污染物，以確保符合國家室內空氣質量標準。這是瑞安項目標準質量保證工作的一部分。

機械新風與通風系統可引入經過濾的室外空氣，維持穩定的空氣交換率，有效保障室內空氣的清新與健康。



翠湖天地·六和室內空間

#### 聲學環境

隔音降噪設計符合綠色與健康建築的最高標準，為日常活動、休憩及放鬆營造更寧靜的環境，並減少長期暴露於噪音環境對健康的影響。

#### 生活用水水質

項目配備了集中式水過濾及軟化設備，以改善日常用水水質。該系統可降低雜質及過多礦物質含量，提升使用舒適度，並有助於減少因水質過硬或欠佳可能引起的不適。



## 城市生物多樣性

我們意識到生物多樣性對地球未來的重要性，並致力於在項目全生命週期中避免或儘量減少對生物多樣性的負面影響。我們的管理實踐遵循集團《生物多樣性政策》，旨在將對生態系統的損害降至最低、提升公眾意識、推動保育與修復工作，並識別自然相關風險。

在此基礎上，我們於2023年與大自然保護協會(TNC)簽署了戰略合作備忘錄，將城市生物多樣性優先納入項目全生命週期考量。我們持續深化合作，確保生物多樣性考量融入項目設計、施工及運營管理，並共同為總體規劃與開發制定解決方案。

在項目層面，我們在召樓新天地應用城市生物多樣性設計，以增強棲息地連通性、恢復生態功能，並為人與自然創造連接的機會。該項目採用生態廊道策略，輔以小型「踏腳石」生境連接綠地空間，幫助野生物種在場域內遷移。在北部的曉煙湖區域，一個包含1,550平方米保育區及2,150平方米教育區的核心生態節點即將成形，旨在支持生物多樣性提升，並為社區提供可親近的自然體驗。

與此同時，教育與社區參與亦強化了我們踐行保護自然的各項舉措。今年，瑞虹新天地攜手大自然保護協會，為20名8至14歲的兒童舉辦了一場以城市鳥類為主題的生物多樣性工作坊，將戶外探索與生態知識學習相融合。這一活動加深了孩子們對保護本地野生動物重要性的理解，也為建設一個生物多樣性更豐富、更具韌性的社區奠定了基礎。



與大自然保護協會在瑞虹新天地合辦的城市生物多樣性工作坊「鳥巢的秘密」



員工自發在召樓新天地項目現場進行生態調查

### 召樓新天地員工自發的公民科學項目

在召樓新天地項目，員工自發組建了內部公民科學團隊，旨在深入了解該地塊的生態現狀。通過多次實地踏查、物種識別及布設魚籠進行監測，他們系統記錄了不同生境中豐富的生物多樣性。

這項自發行動，不僅展現了團隊對本地城市生態日益增強的關注，更體現了積極投身環境保護的主人翁精神。通過收集第一手生態數據，團隊成員深化了對環境保育的共同認知，也為項目的生態情況提供了寶貴參考。

此外，我們亦致力加強治理與信息披露的完善程度。2025年，我們參照自然相關財務信息披露工作組(TNFD)框架，啟動了對應的披露工作。更多詳情，請參閱附錄章節。

未來，我們將繼續把城市生物多樣性考量納入到決策過程中，在我們開發和運營的社區及項目中尋求長遠自然環境和城市生物多樣性最優解。



## 自然資源管理和循環經濟

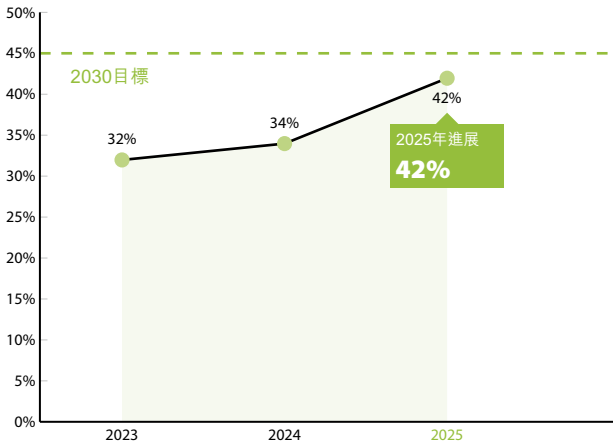
### 材料利用和廢棄物管理

#### 強化運營廢棄物管理實踐

在我們日常運營中，我們優先遵循減量、再利用及回收的廢棄物管理層級。我們的廢棄物管理實踐嚴格遵守國家和地方法規，如上海、南京、武漢、重慶和佛山等地的市政固廢管理要求，並力求更高的執行標準。我們在源頭對廢棄物按照紙張、塑料及金屬的類別進行分類，同時拓展低價值可回收材料的合作夥伴。在瑞安辦公場所，我們通過安裝分類垃圾桶和全面禁止使用一次性塑料餐具，進一步提升廢棄物管理效能。

為穩步實現到2030年運營廢棄物分流率45%的目標，我們依托由人工智能識別技術增強的集成式廢棄物管理系統，獲取關於廢棄物產生的精細化實時數據，並支持區域及時間維度的對比分析。2025年，我們共產生59,770噸無害廢棄物，其中42%實現堆填分流。

#### 運營廢棄物分流率



##### 2030年目標：

到2030年，運營廢棄物分流率達到45%

##### 2025年進展：

2025年，運營廢棄物分流率達到42%

#### 推進施工廢棄物追蹤管理

在我們的上海及武漢各開發項目中，我們對承包商處理包括廢鋼材、混凝土及建築渣土在內的主要廢棄物類別的處理方式進行了追蹤。這些材料佔施工廢棄物總量的80%以上。此項工作提升了廢棄物回收情況的透明度，並強化了追蹤機制。

#### 為租戶推動循環解決方案

在物業項目中，我們通過環保教育展板和專門的塑料瓶回收點，培養租戶的可持續習慣。自2024年起，創智天地項目與「萬物新生」合作，每年舉辦二手物品交換活動。

自2023年起，我們創新推出辦公租戶循環家具裝修服務，旨在為租戶提供「綠色選擇、綠色服務、綠色循環」於一體的可持續一站式解決方案。該服務通過倡導保留原租戶裝修和辦公家具租賃模式，為租戶提供靈活、面相未來的辦公空間選擇的同時推動循環經濟實踐。2025年，在既有辦公項目中，49%的租戶參與了此項服務，並在超過21,000平方米的辦公區域使用循環家具裝修服務。

#### 推廣綠色生活方式

今年，我們在瑞虹新天地進一步強化廢棄物管理，在引入了人工智能輔助的混合垃圾識別系統及實時投放記錄系統，幫助居民遵守分類規則、實現透明投放。此外，通過瑞虹新天地「舊物重生市集」、創智天地的「好杯新生」等社區參與活動，我們持續在社區倡導並推廣循環經濟理念，讓可持續生活方式融入日常。



#### 通過「好杯新生」自帶杯有獎活動培養綠色習慣

為從源頭減少一次性用品廢棄物，創智天地於2025年12月推出「好杯新生」自帶杯活動，12家本地商戶為自帶杯用戶提供優惠，將街區打造為綠色消費的聚集地。每個自帶杯行為可減少約40克碳排放，若每日堅持參與一年，其環境效益相當於種植一棵樹<sup>1</sup>。

<sup>1</sup> 數據來源：中國產品碳足跡因子數據庫及公眾環境研究中心





### 在瑞虹新天地循環經濟市集 推廣城市循環理念

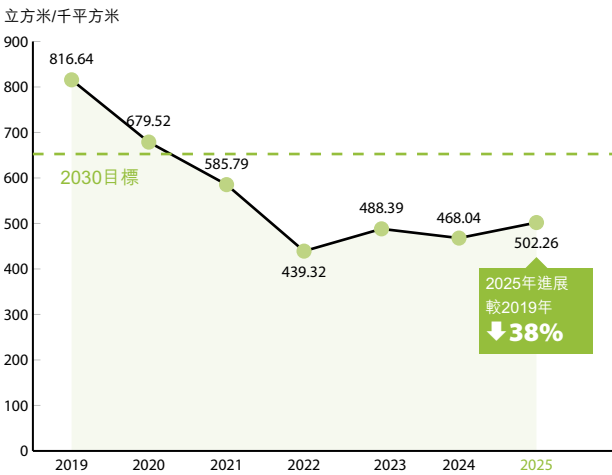
2025年5月，我們在瑞虹新天地月亮灣舉辦了首屆舊物循環派對，攜手本地非政府組織打造「舊物重生市集」。活動吸引了逾10,000人次參與，共回收塑料瓶10,208個、衣物871件、書籍736本，預計實現約2.4噸碳減排，相當於約100棵樹木的年吸碳量。循環工作坊提供了動手升級再造的教育體驗，將咖啡渣製成肥皂、紙板變為寵物小屋、回收玻璃製成杯墊。



### 節約用水

水資源高效利用是我們可持續發展舉措的基本支柱，其背後是應對中國水資源短缺挑戰的迫切性。

#### 自2019年的用水強度



**2030年目標：**  
到2030年，運營用水強度比2019年基準年降低20%

**2025年進展：**  
我們的節水舉措成效顯著：與2019年相比，2025年瑞安新天地旗下物業用水強度降低38%。

在瑞安新天地的資產中，我們將水資源管理融入設計與日常運營。新開發項目用水效率優於行業水平基準；現有項目則通過升級低流量衛生潔具、節水灌溉系統和雨水回收系統等技術，持續提升效能。遠傳水錶實現了用水量的持續追蹤，並能針對異常消耗進行精準干預。我們已在戶外綠地採用人工智能監測系統，自動檢測土壤濕度，優化灌溉。豐誠物業管理獲得ISO 46001:2019水資源管理體系認證。

為加強應對水資源相關挑戰的準備，我們運用世界資源研究所的 Aqueduct 水風險地圖工具，對旗下開發及運營項目所在地的基線水資源壓力進行了評估。分析結果表明，我們的物業所在區域的水資源壓力水平呈現差異化分布。儘管所有項目均位於市政供水的城市區域，我們仍保持高度重視並致力於通過水資源管理及節水設計持續提升用水效率。

我們認識到水資源風險不僅存在於自身運營，因此對供應商群體進行了評估，並識別出施工及設施管理面臨最高的水資源相關風險。我們已在承包商合同中納入環境、社會及管治條款，詳細規定對洗車及其他日常作業的節水要求。這些條款規定了施工車輛清潔設施的規模，水資源回收利用等的強制要求，並規定承包商收集、追蹤及上傳他們的用水數據到瑞安雲築系統。

# 文化



## 2025年關鍵成果



在蟠龍新天地及嶺南新天地舉辦「新煥遊園」系列活動，通過光影藝術展覽和傳統曲藝表演，吸引逾六百萬遊客參與，煥新在地文化，創造節日記憶



2025年「新天地藝遊季」呈獻逾80場演出，吸引160萬遊客參與，以藝術與創意深化鄰里紐帶



圓滿結束與同濟大學為期三年的「城市更新人才培養特別項目」，將專業經驗提煉為700頁行業教學資源



將歷史悠久的東台路街區改造為8.4萬平方米鮮活靈動的藝術展廊，將16扇門轉化為「東台集珍」，重新詮釋該地區的歷史文化特色



通過為期三年與尤倫斯當代藝術中心(UCCA)聯合發起的「燃冉」青年藝術家孵化計劃培育逾50位本土青年藝術家，並以新天地東台里的街頭展覽作為收官之作





在瑞安房地產，文化是我們身份認同的核心。它既是我們的核心能力，也是讓我們的社區獨具活力的決定性元素。

秉承「**在地新生**」的理念，我們將城市更新視為保育歷史本真、回應時代需求的寶貴契機。通過周全的場所營造與活化利用，我們將歷史文化遺產轉化為充滿活力的商業與社交樞紐。在這些鮮活的生態中，傳統與現代表達交匯融合——文化由此成為強大的催化劑，激發深厚的社區連接與持久的城市活力。

## 城市更新卓越成就

我們對城市更新堅定不移的承諾，持續贏得主流行業機構及國際組織的廣泛認可，充分印證了我們在項目品質、社會影響及文化價值方面的卓越表現。

獎項	獲獎主體
<b>2025年城市土地學會亞太區卓越獎</b> 城市土地學會	蟠龍新天地
<b>上海城市更新優秀實踐案例之「優秀獎」</b> 上海市規劃和自然資源局	鴻壽坊
<b>2025最佳城市更新表率案例</b> 城市更新大資管論壇	新天地東台里
<b>2025最佳煥活城市運營機構</b> 城市更新大資管論壇	瑞安房地產
<b>入選第十批20世紀建築遺產推介項目名錄</b> 中國文物學會	簡氏別墅 (嶺南新天地)
<b>國家級旅遊休閒街區</b> 中華人民共和國文化和旅遊部	蟠龍新天地
<b>2025上海青浦文化旅遊節—風採展示獎</b> 上海青浦文化旅遊節組委會	蟠龍新天地
<b>2025金燈獎—文化與社交目的地大獎</b> 中國美陳網	蟠龍新天地
<b>2025 時尚 100+ 時尚空間</b> 上海時尚之都促進中心	鴻壽坊
<b>2025年市中心城市創新生態品牌</b> 福布斯中國	新天地





## 本土文化傳承和煥新

煥新在地文化是我們營造社區的根本之道。我們積極為在地文化注入新的生命，加深現代生活與傳統文化的鏈接。通過將歷史空間的活化利用與多元動態的文化內容相結合，我們確保文化遺產與地方特色得以傳承弘揚，生生不息。

## 城市更新和活化

### 以活化利用煥新城市肌理

我們深信致敬歷史的最佳方式是讓其融入未來，煥發新生。自地標項目上海新天地起，這二十多年來我們不斷精進活化利用的專業能力——即以最小干預，審慎重塑歷史空間，使其融入現代生活。

這需要嚴謹的平衡：既要提升項目的實體與商業價值，又要守護那些賦予其靈魂的特質元素。通過多年在地實踐，我們將這些經驗提煉為**瑞安歷史風貌項目保護及煥新系統知識庫**。這系統化整合了我們在活化利用領域的專業積累，涵蓋從保留原始立面到融入當代結構的各個環節。通過彌合歷史本真與現代功能之間的鴻溝，我們打造的空間不僅得到保育，更真正煥發着生命力。



上海新天地石庫門街區



翠湖濱江

### 翠湖濱江： 為現代生活重塑歷史風貌

坐落於上海楊浦濱江南段，翠湖濱江是我們首個將活化利用理念深度融入建築基因的住宅項目。其卓越品質榮獲**2024年MIPIM亞太區房地產領袖高峰會「最佳住宅項目」銀獎**，印證了我們在守護歷史傳承的同時，為其賦予當代生命力的專業能力。

翠湖濱江探索歷史與當下的深度交融。我們將傳統形制轉化為現代建築語匯，以八種獨具匠心的立面設計及簡化的馬頭牆元素，向區域歷史致敬。室內引入270度無界寬廳設計，為現代生活方式帶來開闊視野與充沛光線。項目遵循原始城市肌理，串聯四個住宅組團，營造出既植根歷史、又煥然一新的空間格局。在這裏，永恒的設計語言與現代生活需求交匯融合，為楊浦區的城市更新注入新的生命力。



城市更新領域的領導地位，建立在知識的持續積澱之上。通過將專業經驗積累在內部體系化沉澱，並借助學術合作對外分享，我們致力使在城市更新和活化利用領域的深厚造詣來持續推動行業發展。

### 與同濟大學共同培育未來人才

2025年，我們圓滿結束了與同濟大學為期三年的「**城市更新人才培養特別項目**」。該項目旨在培育新一代城市更新專業人才。通過將我們在社區營造中的實踐經驗融入高校教學，我們有效連接了學術理論與實際開發的複雜需求，幫助未來人才建立起推動中國高品質城市更新需要具備的視野與實踐能力。

在合作過程中，我們將傳統教育轉變為一段充滿活力的體驗式旅程，並將瑞安在城市更新領域的實踐經驗融入同濟大學本科、碩士及博士課程。我們帶領學生走出課堂，深入蟠龍新天地、鴻壽坊、虹橋新天地等社區核心，讓教授、學生與政府代表及行業領袖匯聚一堂，共同探討歷史保育與現代社區營造的交匯融合。



陳建邦先生作為首席講師進行授課

此次合作影響深遠、成果豐碩。三年來，我們共同產出60餘項項目成果，通過社交媒體廣泛傳播，並獲得《上觀新聞》、政府刊物等主流媒體的報道。為將這份集體智慧轉化為行業可長期共享的資源，我們系統梳理了由集團可持續發展總監兼規劃發展部總監陳建邦先生主講的九項專題課程核心內容，匯編成一部700頁的綜合性教學資料。雖然三年項目已圓滿收官，但我們的合作並未止步。未來，我們將繼續攜手同濟大學，深化協作，共同探索並樹立可持續城市更新的新標桿。

### 內部專業積累的持續傳承

我們的外部影響力，源於內部的卓越根基。數十年來，瑞安房地產始終走在歷史街區活化與再利用的前沿。為傳承並系統化這一經驗，我們於2023年建立了**瑞安歷史風貌項目保護及煥新系統知識庫**。該知識庫凝結了我們在上海新天地、嶺南新天地等項目中逾20年的城市更新實踐，將寶貴經驗提煉為可複製、可推廣的行動藍圖，並配套制定了涵蓋從建築設計到修繕施工的全流程技術標準，為未來項目的高質量落地提供堅實支撐。

為推動該體系有效落地，我們於2024年成立了**瑞安歷史風貌項目保護及煥新委員會**，旨在確保各團隊持續掌握城市更新領域兼具深度與廣度的專業知識，進一步鞏固瑞安房地產在行業中的引領地位。今年，委員會推出了「**小橙書**」——一個充滿活力的互動式內部知識平台。通過鼓勵員工分享在歷史風貌煥新實踐中的思考與經驗，「小橙書」正推動大家從被動的學習者轉變為積極的知識貢獻者，悄然重塑瑞安內部的知識共享文化。



瑞安歷保煥新協會組織的內部知識分享會

此外，委員會還制定了由專家主導的系統化培訓課程。2025年，該課程體系推出三項專題培訓，聚焦歷史建築施工與維護領域的最新工程技術，包括針對瑞安風貌項目和楊浦濱江項目設計經驗的交流研討會，吸引了超過250名員工參與。作為課堂學習的延伸，我們同步推出了「歷史煥新」體驗系列活動，組織團隊前往翠湖濱江和「岩花園」開展沉浸式實地考察。這些現場參訪讓員工直觀了解創新保護技術在真實項目中的應用，不僅加深了對歷史文脈的理解，更切實提升了將歷史遺產融入當代場景的專業能力。

城市更新人才培養特別項目三年間  
共發布項目成果超過

60項





## 在地新生

物理空間的保護修繕只是第一步。要讓歷史真正煥發新生，須向生活在其中的人們賦予新的能量來激活這些空間，將歷史場域轉化為以人為本、充滿活力的生態系統，讓藝術與創新在此與傳統交匯融合。通過為項目注入鮮活的文化內涵，我們確保社區能夠作為當代都市生活方式的有機組成部分而蓬勃生長。

### 新熨遊園：傳統文化煥新傳承

在2024年「新熨集」成功的基礎上，我們於2025年將其升級為「新熨遊園」。這場標志性文化盛會以沉浸式體驗重新演繹中國傳統節日，讓傳統習俗融入當代生活節奏，讓文化傳承自然流淌於日常之中。



### 2025年新熨遊園

今年秋天，新熨遊園以「在地新生」為核心創意理念，在蟠龍新天地與嶺南新天地同步啓幕。通過以現代視覺語言重新詮釋傳統符號，我們在傳統文化與當代節奏之間架起了一座活態橋梁。我們不止於靜態展示，更邀請遊客通過賞燈、吃席、聽曲、切磋體驗和趕集沉浸式體驗傳統文化的慶典。歷史街區化身為可品味、可觸碰、可聆聽、可體驗的傳統舞台。

2025年新熨遊園共吸引遊客人次超過

**6**百萬人次



新熨遊園期間在嶺南新天地的公共藝術裝置

以「煙火嶺南」為主題，嶺南新天地成為大灣區傳統文化的鮮活畫卷。四件引人注目的公共藝術裝置奪目亮相，逾十五場傳統表演——從激昂的佛山舞獅到婉轉的民樂演奏——讓街頭巷尾洋溢着文化氣息。遊客在工作坊中探索，或於主題市集攤位尋寶拾趣，長桌共享的地道南粵韻味飄香四溢，共同織就一幅生動的嶺南秋日圖景。

在蟠龍新天地，「月滿蟠龍」以當代視角詮釋江南傳統。現代光影裝置讓神話中的玉兔躍然眼前，「海月茶酒席」則將古代茶禮與佳釀優雅相融。對卓越設計的執著追求贏得了國際贊譽——2024年首屆新熨集於蟠龍新天地舉辦，一舉斬獲**金點設計獎**及**ADC Award立方塊金獎**，印證了植根本土的文化創新同樣可以達到世界級水準。



蟠龍新天地的光影裝置

新熨遊園通過營造歷史與現代生活相遇的空間，吸引了逾百萬遊客，為我們的社區注入了持久活力，並確保傳統不再是塵封的遺存，而是塑造未來生活方式的一股鮮活力量。





## 新天地東台里：喚醒城市記憶

節日慶典帶來瞬間的絢爛，而我們通過永恆的創意敘事，持續激活社區的生命力。新天地東台里正是這一理念的典範之作。

歷史上，東台路曾是上海古玩文化的靈魂所在。作為這座城市首個合法古玩市場，這裏的一物一事皆承載着故事，一隅一角都訴說着往昔。它是城市記憶的寶庫。

如今，我們將這一歷史地標煥新為一座8.4萬平方米、鮮活靈動的藝術展廊。為激活這條百年老街的當代生命力，我們突破傳統商業邊界，精心打造了一個獨具文化深度的新地標。攜手歷史學者、插畫師與數碼互動設計師，我們將新天地東台里的**16扇門**化作「東台集珍」—每扇門都成為一扇通往過去的窗口，邀請路人駐足開啓，邂逅12段關於這片街區珍貴記憶的故事。通過將城市文脈與現代商業有機融合，我們不僅重塑了一個消費空間，更營造出一個有溫度的社區中心，讓訪客在當代語境中與上海的城市靈魂展開深度對話。



東台集珍—關於東台路珍貴記憶的故事

未來，新天地東台里將持續作為這座城市創意能量的舞台，在不斷演進中敞開懷抱，歡迎一代又一代人在此書寫屬於自己的篇章，為上海綿延不息的城市傳奇注入新的活力與故事。

## 本土文化創意和創意人才

我們深信，唯有當本土聲音被聽見、被放大，並擁有充分的實驗與創新空間，文化才能真正蓬勃生長。正因如此，我們致力於構建一個連接社區內外新晉人才的生態系統，讓項目始終煥發創新活力，同時保有真實而獨特的在地表達。

### Creators 100計劃

自2020年起，Creators 100作為新天地社區的文化內容與創意平台，致力於促進先鋒藝術家、設計師及文化創新者之間的開放對話，以滋養中國本土的創意生態。該平台打通線上線下的形式，將富有遠見的創作者和消費者與新天地品牌緊密連接。

多年來，Creators 100已匯聚逾400位來自多元文化、藝術及社區背景的創作者交流思想，並製作了23期播客節目，觸達逾150萬聽眾。這份對內容創作的深耕，贏得了**2025年虎嘯獎政府及地產形象類銅獎、金瞳獎最佳品牌播客和品牌星球年度最佳品牌內容獎**等多項榮譽，印證了真實敘事能夠引發深刻共鳴。



The Xintiandi Book of Creators 年刊



我們的播客節目：淮海333



## CREATIVE X 創意大會

為深化創意合作的影響力，我們攜手TOPYS共同舉辦了首屆CREATIVE X 創意大會，以「破界」為主題，播下了構建全新社區生態的第一顆種子——一個打破傳統行業邊界、協力探索城市生活未來的共創平台。

此次大會堪稱一場高層次的思想碰撞，匯聚了18位全球先鋒人物將宏大的城市敘事解構為可觸可感、以人為本的洞察。正如瑞安房地產副主席羅寶瑜女士在活動中所說：「最好的城市和社區不是設計出來的，而是通過每一位參與者的善意與創造力生長出來的。」這一信念驅動着我們將創意作為解決現實城市挑戰的實踐工具。



首屆 CREATIVE X 創意大會「破界」

除了論壇，我們同步啟動了「X PART：未來街區」——一個面向品牌開放的跨領域創新試驗場。我們堅信，真正的突破源於商業、設計與日常生活的深度對話。通過持續培育這些跨界連接，我們確保創意不僅引領趨勢，更切實驅動城市發展的前沿實踐。

**「最好的城市和社區不是被設計出來的，而是通過每一位參與者的善意與創造力共同生長而成。」**

### 羅寶瑜女士

瑞安房地產副主席

## 2025年「燃冉」青年藝術家孵化計劃： 新天地東台里圓滿收官



2025年「燃冉」青年藝術家孵化計劃：回到街區

如果說Creators 100是為成熟的聲音提供擴音器，那麼「燃冉」（取自篝火冉冉升騰的意象）則致力於培育本土的新生代青年藝術家。這項於2022年攜手UCCA尤倫斯當代藝術中心共同發起的三年戰略合作項目，於2025年在新天地東台里以一場極具變革意義的收官之作圓滿落幕。

2025年的主題「回到街區」既回歸了項目的初心，也升華了其願景。藝術創作從傳統畫廊移至新天地東台里的街頭，讓藝術實踐回歸日常的社交空間，喚醒這座城市鮮活過往的記憶。富有場景感的藝術作品融入街區的公共肌理，串聯成一條可觸可感的故事線，配合一系列文化論壇，「燃冉」將新天地東台路變為一個活態的藝術表達實驗室，記錄着「燃冉」三年來的成長軌迹。

在為期三年的旅程中，「燃冉」培育了逾50位藝術家。通過為新生代藝術家提供一個可見的舞台進行大膽實驗，我們在上海的心臟地帶留下了一份持久的創新文化遺產。





## 文化交流與表達

真正的創新，是文化交流的產物。我們的社區被設計成相互分享的平台，讓來自不同背景的傳統、知識與經驗在此交匯融合。通過推動交融，我們豐富了街區的文化肌理，並激發集體表達的嶄新形態。

### 新天地藝遊季：生活總有新天地

2025年「新天地藝遊季」正是這一連接精神的生動詮釋。呼應新天地社區品牌的戰略升級，本屆藝遊季以「生活總有新天地」為主題，打造了一場融合藝術靈感、人文溫度與文商旅多元共創的沉浸式社區體驗。

活動在原創主題曲《生活總有新天地》的悠揚旋律中啓幕。由上海彩虹室內合唱團傾情演繹，這首歌曲精準捕捉了社區開放、包容的精神內核，迅速引發居民與遊客的情感共鳴與廣泛參與。



新天地藝遊季期間在上海新天地呈現的表演

今年，我們再度攜手中國上海國際藝術節，為青年創作者提供展示才華的閃耀舞台。從街頭即興街舞快閃，到「扶青計劃」在瑞虹新天地與虹橋新天地呈現的原創音樂劇，公共空間被巧妙地轉化為充滿活力的城市劇場。同時，我們還邀請上海市教委指導的上海學生戲劇聯盟合作，將高質量的藝術教育直接帶入社區生活。不止於本土創作，本屆藝遊季還將36項世界級國際藝術項目引入上海、武漢、佛山及重慶。巴黎奧運會開幕表演精華版在武漢新天地精彩上演，多個海外作品更在此完成中國首秀，讓全球創意與本地願景深度對話。

整季活動共呈現逾80場演出，觸達觀眾遊客約160萬人次，真正將藝術的共鳴編織進日常生活的肌理，讓城市空間因文化而呼吸、因共創而生長。



上海彩虹室內合唱團活力演繹《生活總有新天地》





## 2025年度重要文化合作

過去十餘年間，我們始終通過各類節慶及文化活動，匯聚本土及全球藝術家的創造力，推動國際文化交流。2025年的合作包括：



### 古埃及文明大展 — 埃及博物館珍藏

為深化粵港澳大灣區的文化聯結，我們攜手香港故宮文化博物館，在嶺南新天地啟動「古埃及文明大展 — 埃及博物館珍藏」展覽在大灣區的宣傳活動。嶺南新天地精心打造了多組以古埃及文化元素為靈感的藝術裝置，並策劃了一系列富有趣味的互動工作坊，包括聖書體書寫、埃及猫金箔畫體驗等，讓公眾在參與中感受古老文明的魅力。這場創新合作將千年嶺南文脈與古埃及文明巧妙交匯，在這座兼具歷史底蘊與現代活力的城市地標中，開啓了一場跨越時空的文明對話。



### 上海時裝周

作為合作逾十年的場地贊助方，我們在上海新天地呈現了26場首秀。本屆時裝周以「質塑新境·建所未見」為主題，將尖端科技融入秀場，在亞洲首屈一指的時尚地標催生了跨行業的協同效應。



### 2025 KIC 知識藝術節

第三屆上海KIC知識藝術節以「為知識乾杯」為主題。通過與本地合作夥伴攜手舉辦逾40場活動，我們將該區域打造為一所「無界的大學」——一個讓文學、可持續發展、藝術與人工智能交匯碰撞、激發新思的空間。



# 關愛



## 2025年關鍵成果



自2022年以來，董事會女性成員佔比由27%提升至40%



向每位員工提供平均47小時的培訓



實現承包商每千人工時零安全事故率；100%員工完成職業健康與安全培訓



貢獻員工志願時長 13,719小時，慈善捐款總額逾210萬元人民幣



逾25%的員工司齡超過十年，體現團隊的長期凝聚力





瑞安房地產致力於打造可持續的高品質城市社區，為利益相關方創造長期價值。這一願景始於內部：我們通過促進員工成長、福祉與包容性，並踐行共同的價值觀，持續賦能團隊，以此進一步鞏固我們與客戶及所服務社區之間的夥伴關係。我們的5C可持續發展戰略明確了2030年的重點事項，並指引我們在「關愛」支柱下的各項實踐，推動可持續理念從內而外落地生根。

## 人才發展

人力資源是我們最重要的資產。為在激烈的市場競爭中保持領先，我們提供支持與包容的工作環境，助力員工全面發展，從而吸引並留住頂尖人才。我們確保招聘過程公平、公開、公正，秉持不論性別、性取向、文化背景或種族的包容理念，着力打造多元化團隊。

### 吸引與吸納頂尖人才

為構建完整的人才儲備體系，我們積極吸納來自各地的高潛質候選人及國內外一流高校的畢業生。2025年，為期三年的管理培訓生計劃通過多渠道及社交媒體吸引了逾千份申請。為確保新員工入職伊始即與公司願景同頻共振，我們已將可持續發展必修課及商業道德模塊納入入職培訓，為他們在瑞安的職業生涯奠定堅實基礎。

### 瑞安學院：賦能全面發展

我們堅信，以員工為主導的發展模式最為有效。瑞安學院倡導「我的學習我做主」，通過結構化的「學習地圖」及年度發展計劃，構建了基於三大核心支柱的階梯式課程體系，引導員工實現自主成長：

- **個人技能：**側重個人效能提升，包括時間管理、系統性思維及公共演講。
- **領導力技能：**聚焦管理能力發展及團隊輔導，以打造高績效團隊。
- **專業技能：**專業培訓涵蓋曆保煥新、城市更新、房地產開發、資產管理及「哲匠大講堂」等學習分享。

瑞安學院的「鷗仔學堂」線上平台同時提供超過3,000個按需學習的課程，其中新增人工智能專題模塊；平台還匯聚1,700多個有聲讀物資源和與5C可持續發展知識論壇，將學習內容與公司戰略重點事項緊密相連。

在系統性的培訓外，我們通過「瑞安知識」分享會鼓勵內部知識交流。2025年，我們主辦了6場由內外部專家分別主講的分享會，主題涵蓋5C可持續發展議題，包括健康社區、城市更新、社區福祉與生活方式以及房地產行業前沿動態。

我們對學習的投入取得了顯著成效：2025年平均員工學習時長達47小時，超額完成年度24小時的目標，並持續超越2030年的既定目標。此外，我們確保員工100%完成職業健康與安全以及商業道德培訓，總計學習時長達到4,212小時。

### 助力職業發展與員工投入度

瑞安房地產堅信職業發展是人才留任的重要驅動力，因此我們的人才發展委員會和人力資源部門每年制定組織層面的人才發展目標以鼓勵員工的晉升和發展。通過瑞安房地產人才發展計劃，我們明確崗位的職責，加強關鍵職位儲備人才的繼任準備。我們賦能員工通過年度發展計劃與績效管理體系主動塑造自己的職業發展路徑。該評估由經理主導、人力資源部門提供支持，以保障系統化的職業生涯發展規劃和個人成長。

為完善這一結構化的職業發展進步，我們通過以下的參與渠道，促進開放溝通和增強職場歸屬感：

- **與CEO對話：**管理層與員工直接對話，確保公司願景與戰略的共識傳遞。
- **瑞安+微信公眾號：**溝通內部信息與可持續更新的電子平台，加強全組織層面上的透明度與連接。





## 2025 職業發展周：攜手並進，共築夢想新高地

為支持我們的人才全面發展，我們已連續第六年開展年度「職業發展周」。在「攜手並進，共築夢想新高地」的主題下，為期五天的活動吸引超過1,200名員工參與其中，並獲得4.9(滿分5分)的卓越認可。在包括主席、副主席和特邀外部嘉賓在內的多位演講嘉賓陣容加持下，此次活動為圍繞領導力和個人成長的跨層級對話提供了一個激動人心的平台。



2025 職業發展周

### 管理層洞見

獨立非執行董事黎韋詩女士和郭敬文先生圍繞通過保持好奇心及以客戶為中心的理念提升品牌價值分享了寶貴的洞見。在專場環節，主席深入闡釋了「中線」理念，強調在領導力中保持均衡判斷和審慎決策的重要性。

### 高管面對面

為了將職業發展內驅力轉化成切實的職業發展行動，我們持續推出「職業發展周」的標志性環節——高管面對面，共吸引了大約150名參與者。通過非正式的會面、一對一深度面談等形式促進導師文化，高層管理人員與員工探討從企業戰略規劃到個人職業發展等多元話題。

### 個性化職業發展問診

人力資源部門為員工提供一對一諮詢服務，幫助其探索自身領導力潛能。參與者獲得針對自身優勢、能力和未來發展路徑等方面的系統化和建設性反饋。為確保惠及全員，我們還借助數字化平台和小程序使所有員工便捷獲得相關指導和資源。

通過結合可觸及的領導力和實用便捷的職業發展支持，「職業發展周」持續成為整個瑞安房地產組織內提升員工參與度、促進人才留任和培育長期能力的重要基石。



## 員工福祉與福利

### 多元與包容

多元化一直是瑞安房地產的核心競爭力，我們相信這對打造蓬勃發展與創新氛圍的工作環境至關重要。我們致力於構建一個建立於尊重、尊嚴和機會平等的文化，以確保我們的團隊能體現我們所服務社區的多元特質。

為確保這些價值觀深根於我們整個組織，我們對任何涉及種族、宗教、性別或殘疾的歧視和騷擾採取「零容忍」態度。這一承諾通過對《多元與共融政策》、《董事會成員多元性政策》、《行為與商業道德規範》和《員工手冊》的正式確立，為公平僱傭實踐制定了明確標準。

我們深知，包容離不開心理安全感。為將政策轉化為日常實踐，我們着力於持續提升意識並為員工賦能。作為年度《行為與商業道德規範》培訓的核心組成部分，反性騷擾模塊確保我們的團隊能持續識別不當行為，並感受到公司在支持他們安全、保密地使用既定申訴舉報渠道方面的決心。我們還通過積極傾聽來鞏固工作環境。員工可通過《員工手冊》中列明的多元溝通渠道，隨時安全地提出顧慮；公司承諾在三個工作日內予以跟進反饋。

2025年，我們持續將多元與共融的承諾轉化為可衡量的進步，在推動性別平等方面尤為顯著。在最高領導層面，董事會女性代表佔比從2022年的27%提升至2025年的40%，確保決策過程中的視角平衡。董事會任命遵循以能力為基礎的嚴格甄選流程，優先考慮多元經驗、技能及專業背景，以契合公司的戰略與管治需求。我們亦自豪地維持了男女同工同酬，並持續致力於在全公司範圍內維護這一平等。

我們的領導團隊持續為房地產業界的女性賦權樹立標桿。今年，副主席羅寶瑜女士榮膺「2025年《財富》中國最具影響力商界女性」榜單，成為20位遠見卓識的領導者之一。此外，執行董事兼行政總裁王穎女士榮獲2022-2024年度「上海市三八紅旗手標兵」這一殊榮。這些榮譽旨在表彰在亞太商業格局中推動深刻變革、駕馭複雜挑戰並重塑無限可能的傑出領袖。



羅寶瑜女士  
入選2025年《財富》  
中國最具影響力  
商界女性榜單



王穎女士參加聯合國婦女署的CEO圓桌論壇

### 在聯合國婦女署中國CEO圓桌會議上倡導性別平等

自2023年簽署聯合國婦女署《賦權予婦女原則》，並於2024年榮獲聯合國婦女署亞太區WEPs(賦權予婦女原則)獎(透明度與信息披露組別)後，我們始終致力於在工作場所內外支持性別平等。在2025年國際婦女節期間，我們的執行董事兼行政總裁王穎女士參加了聯合國婦女署中國圓桌會議。她在發言中闡述了女性領導力與職業發展，強調平等是我們最大的競爭優勢之一，並提醒我們，成功應完全由才華與能力定義，而非性別。



## 確保員工的健康和安全

瑞安承諾打造安全、健康的工作環境，實現全體員工「零死亡」的目標。這一責任始於最高管理層。我們的健康和安全管理由董事會可持續發展委員會、行政總裁及集團可持續發展總監共同監督，薪酬框架與健康安全績效直接掛鉤。我們通過「零目標」計劃將這一戰略付諸實踐，在集團及合作夥伴中培養「安全無休」的共同理念，以塑造關注安全與福祉的文化。

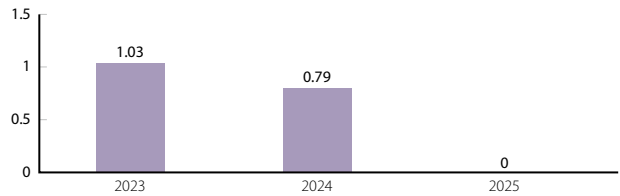
為保護員工，我們依托健全的管理體系與持續的教育投入。2025年，我們所有運營場所順利通過ISO 45001職業健康安全管理體系認證。鑒於業務板塊安全挑戰各異，我們針對不同工作環境(如商業物業、商場及施工現場)定制培訓方案。課程內容不僅涵蓋基礎機械操作與安全規程，更着力提升團隊在應急管理及心理健康支持方面的關鍵知識。我們對教育培訓的重視取得了良好成效：2025年，員工職業健康安全培訓年度覆蓋率達100%，累積2,354培訓小時數，共建更安全的工作場所。

我們對承包商及供應商執行同樣嚴格的標準。除了既定的環境、健康與安全管理體系外，我們要求對所有施工現場每兩個月進行一次第三方現場檢查，其中涵蓋健康與安全評估。此舉旨在確保所有合作承包商嚴格遵守我們的ESG特定要求，預防工傷事故發生。

為主動預防事故，我們借助瑞安雲築系統的智能施工功能進行實時安全監控。該技術使我們能夠實時掌握施工現場狀況、追蹤工人培訓及工傷數據，從而在不安全行為演變為傷害之前及時介入。2025年，此系統化監管與技術賦能的結合取得了卓越成效——我們實現了承包商每千人工安全事事故率為零的里程碑式突破，遠低於年度目標每千人3宗。

展望未來，我們將持續通過溝通、培訓及創新方案，凝聚員工及工人力量，共防工傷，攜手推進我們的「零目標」承諾。

年度承包商事故率  
(每一千人)



年度目標 = 每千人3宗

## 改善員工福祉

我們深信，卓越的業績源自於員工的財務安全、身心健康以及工作與生活的平衡。秉承「創新、變革、共創無限可能」的理念，我們培育以人為本的文化，致力於在員工人生的每一個階段提供有力支持。

為確保員工感受到安全與重視，我們提供全面的福利方案，並每年進行評估以保持市場競爭力。我們近期擴大了職工保險的覆蓋範圍，新增重大疾病保障及新生兒保障。為支持家庭發展，我們提供至少十天的陪產假及22.6周的產假。

在基礎福利之上，我們亦優先關注團隊的日常工作體驗與心理健康。我們的「社交新生」辦公空間設計促進連接與靈活性，提供配備人體工學的辦公桌、自然光線充足及盎然綠植的多元工作區域。

在心理與情感支持方面，我們為員工及其家屬提供全天候、保密的員工關愛平台。2025年，該計劃共提供119次諮詢服務(使用率達3.9%)，滿足從職業諮詢、職場溝通到身心健康的多元需求。除專業支持外，我們還輔以月度工作坊、雙月電子期刊及季度活動，旨在提升員工的心理韌性。



2025年員工職業健康安全培訓時數達

**2,354**小時





我們深知員工的生活遠不止於辦公室，因此通過「iFamily愛與陪伴」計劃，幫助團隊成員在承擔家庭責任與實現職業抱負之間取得平衡。2025年，我們共計使用了825天愛與陪伴假期，並提供靈活的工作時間與地點，確保他們無需在家庭與事業之間做出取捨。

我們將這以家庭為核心的關懷理念延伸至瑞安康樂會，倡導「健康生活·快樂工作」的理念。通過定期組織體育活動、健康關懷項目以及如年會、家庭日、節日慶祝等大型活動，康樂會持續增強跨部門聯繫與協作。

最終，這全方位的支持體系為員工打造了一個真正願意留任並成長的工作場所。如今，逾25%的員工已在公司服務超過十年——這強有力地印證了我們組織內部所培育的穩定性、創新力與真誠關懷。



員工團建活動

## 為社會創造共享價值

我們創造共享價值的實踐始於員工。我們通過志願服務及員工主導的捐贈，在全公司範圍內培育可持續發展理念，以擴大社會影響力。在瑞安房地產，回饋社會是恒久的追求。我們的目標是到2030年累計實現15萬志願時長的目標；僅2025年一年，我們的員工就貢獻了13,719小時，逾1,370人次員工參與其中，共計捐贈逾210萬元人民幣善款。2025年，我們重點關注貧困社區、流動兒童及老年人等有需要的群體。

2025年員工志願者參與人次

# 1,370



2025年為愛而行活動

## 2025為愛而行 — 傳遞希望與愛

自2020年起，我們與聯勤公益基金會共同發起「為愛而行」活動，旨在扶助弱勢群體，鼓勵公眾參與慈善。該活動於上海成功首秀後，已擴展至南京、武漢、佛山及重慶。

今年，逾450名參與者參加了慈善徒步、體驗視障人士及認知症患者日常生活的沉浸式活動，並與流動兒童社區進行互動交流。我們還舉辦了「愛心無界」二手市集，以促進循環經濟。通過這些活動，「為愛而行」持續傳遞溫暖與關懷，如同真正的希望接力，將影響力層層擴散至更廣闊的社區。





我們將「多元低碳」元素融入旗艦慈善活動「為愛而行」，以推進環境責任。活動期間，員工將可持續行為融入日常生活，例如使用低碳交通工具、以可重複使用的杯袋替代一次性塑料製品，並通過回收及捐書等方式積極參與循環經濟。整個活動中，大家的環保行動都得到了記錄與表彰。



「以書換蔬」活動

## 瑞安海鷗社

瑞安海鷗社是由瑞安員工發起的非盈利慈善機構，致力於踐行瑞安房地產對社會責任與可持續發展的承諾。所有活動的報名費和籌款所得都直接用於社會公益項目，踐行我們創造切實改變的堅定決心。

## 社區支持：大埔宏福苑火災災後安置

香港大埔宏福苑不幸發生火災後，瑞安房地產撥款500萬港元，支援受影響居民的安置工作。為提供實地援助，海鷗社與外部社會福利機構合作組成志願者團隊，將會提供油漆、泥水、家具安裝、水電維修等實際幫助。這些舉措旨在應對災後緊急需求，協助居民更順利地遷入新居，並為當地社區的全面復原與韌性建設貢獻力量。

## 助力本地疫情防控

2025年佛山基孔肯雅熱疫情期間，瑞安房地產迅速行動，支援公共衛生防護工作，向前線團隊捐贈了逾3,900瓶驅蚊劑及1,200瓶飲用水。這一努力在疫情防控的關鍵時期增強了當地的應對能力，亦在夏季健康風險上升之際，為保障居民安康貢獻了力量。



向佛山前線團隊線贈防疫物資

# 企業管治



## 2025年關鍵成果



榮獲香港會計師公會頒發的「2025年度最佳企業管治及ESG大獎——最佳可持續發展機構獎」



通過2025年度供應商與承包商論壇，為160家核心供應鏈合作夥伴開展外部商業道德培訓



舉辦了20場面向內部員工的商業道德與風險管理線下培訓，並提供關於負責任營銷及《反海外腐敗法》合規的在線課程



完成更新《違規舉報政策》，並對《風險管理政策》進行全面審閱



個人信息安全管理體系再次獲得ISO 27001/ISO 27701 認證





## 可持續發展管治和透明度

我們健全的治理框架確保我們的決策和其落實情況得到有效追蹤，並在公司各個層面以清晰、透明和負責任的方式執行流程。董事會負責公司的領導與管控，並監督公司的業務、戰略決策及績效。董事會已將公司的日常運營及行政管理授權予管理層。此外，董事會下設五個具有明確職權範圍的董事會委員會，即審計及風險委員會、薪酬委員會、提名委員會、可持續發展委員會及策略委員會。

我們深知將可持續發展融入健全的企業治理框架是引領城市社區可持續發展的關鍵。我們通過專項培訓及與薪酬掛鈎的可持續發展關鍵績效指標，將這一承諾深植於組織各個層級。這些關鍵績效指標涵蓋氣候相關目標和社會責任目標，已被納入年度績效評估，並與績效薪酬掛鈎。

與可持續發展相關的關鍵績效指標適用於CEO、CFO、CSO、可持續發展執行委員會、5C小組、及各業務部門主管及項目主管，以及豐誠物業和瑞安建築的相關團隊。為確保有效執行，這些關鍵績效指標轉化延伸至各個項目和資產，將我們的可持續發展承諾轉化為落地的實際行動。

可持續發展監督已無縫融入業務規劃及可持續發展任務的日常管理中。這包括使企業管治實踐與可持續發展優先事項保持一致，並將可持續發展相關風險納入我們的企業風險管理系統。我們亦定期審閱可持續發展實踐及計劃，以識別改進之處。

## 落實可持續企業治理

在董事會和管理層層面推動可持續發展管理和績效的融合至關重要，這有助於塑造我們的企業文化、運營及商業關係。2025年，我們採取一系列措施推進與5C可持續發展戰略一致的企業治理：

- 將與薪酬掛鈎的可持續發展績效指標層層分解至集團各部門主管和項目主管，包括豐誠物業和瑞安建築，並覆蓋所有開發項目和運營資產。
- 對《風險管理政策》進行全面核查，並為管理層提供進階危機管理培訓。
- 通過專項培訓，加強董事會對不斷演進的企業治理標準和ESG趨勢的理解。

我們的董事會主導5C可持續發展戰略的規劃和執行，並由董事會可持續發展委員會提供支持，確保我們的5C可持續發展戰略與集團的整體業務相互融合。集團的可持續發展總監領導可持續發展部門，推動可持續發展相關政策的制定、監督這些政策在各個業務部門的實施情況，並監測集團的短期和長期可持續發展目標的進程。

我們的《董事會成員多元性政策》為促進一個在技能、經驗、性別和知識方面更加多元和平衡的董事會結構提供了框架。在2025年，我們根據經修訂的香港交易所《企業管治守則》對董事會進行全面檢視，通過使用更新評估表評估董事的任期、資歷和技能，及優化董事會的評估流程。截止2025年底，我們的獨立非執行董事席位佔總董事會席位約60%。女性在董事會中的佔比40%，較2024年的36%和2023年的31%有所上升，體現了我們對包容領導力的承諾。

為強化我們的數據基礎架構及匯報能力，我們持續專注於構建健全的數據系統並優化匯報流程。自2022年起，我們的《年度企業管治報告》已對齊GRI披露要求關於治理架構與影響管理的相關披露準則。2025年，我們根據經修訂的香港交易所《企業管治守則》進一步審視了我們的實踐，以保持披露內容的優質與完整。



員工參與對我們的可持續發展戰略至關重要。2025年，我們為所有新員工舉辦了八場可持續發展入職培訓，舉辦了一場反腐敗電影放映和組織了兩場面向全體員工的可持續發展主題分享會，以促進全員對可持續發展和企業管治議題的對話交流。我們持續舉辦可持續發展相關的培訓和活動，以賦能全企業形成統一共識並確保有效執行。

### 將可持續發展相關風險 納入企業風險管理中

我們的管治架構彰顯了我們對道德行為及風險管理的堅定承諾。董事會全面監督風險管理和內部控制體系，切實保證資產安全和股東利益。隨着可持續發展相關風險日益影響我們的業務環境，董事會監督職能的重要性與日俱增。我們已將這些風險全面納入我們的企業風險管理(ERM)框架，以增強我們組織對抗風險的韌性。

為評估及管理可持續發展相關風險(尤其是氣候風險)，我們於2023年對所有運營資產開展了全面的物理風險評估，並於2024年聘請外部顧問進行了轉型風險情景分析，對潛在財務影響進行量化。基於這些結果，我們於2025年制定發布了《瑞安房地產氣候變化物理風險韌性與適應性導則》，將其融入項目全生命周期以提升氣候韌性。我們還採納了TCFD框架，並在集團範圍內實施《氣候變化政策》。

為提升相應管理能力，我們為可持續發展執行委員會和董事會可持續發展委員會開展了專項培訓，重點涵蓋氣候相關風險評估結果、情景分析、商業層面影響和新興法規與框架，包括香港交易所《環境、社會及管治報告守則》、《香港可持續披露路線圖》(包括香港財務報告準則)、《國際財務報告準則S2號—氣候相關披露》及中國最新可持續披露趨勢。

### 可持續融資

作為負責任的房地產開發商，我們承諾將可持續發展融入我們業務的方方面面，並積極尋求使用綠色融資為我們可持續發展提供支持。2019年11月，我們發行了首支綠色債券，募集資金用於對選定資產進行綠色改造以符合更高的環保標準。這些改造包括對瑞安廣場和瑞安房地產總部進行能效升級改造和節水裝置安裝。

2021年，我們推出可持續發展掛鈎債券，與可持續發展績效指標直接掛鈎：允諾到2024年，將範圍1和範圍2溫室氣體排放強度(每平方米)從2019年基準降低25%。該債券於2024年到期時，實際減排成效顯著，排放強度已較2019基準下降51.3%，超額完成既定目標。這展現了我們持續致力於通過可持續融資機制推動對環境切實的影響，向可持續未來前進。

### 應急預案和風險緩解

集團應急小組在維持嚴格的預防措施和標準化規程發揮關鍵作用，以保障我們所有利益相關者的長期安全。

為強化我們的風險管理和合規框架，我們遵循反虛假財務報告委員會發起組織(COSO)的風險管理框架原則，來識別和評估我們業務運營面對的主要風險。我們的《合規手冊—危機及事件相關制度匯總》為符合目前行業的標準提供了清晰的指引。

2025年，我們對《風險管理政策》進行了全面審閱，以優化管理和應對不斷變化風險的流程。內部審計團隊對四個項目開展了資本支出審計，運用數據分析強化內部控制與風險管理能力。該團隊還為逾400名員工舉辦了11場風險管理培訓，將風險意識融入企業文化，並加深了跨部門對財務及法律合規的理解。



展望未來，我們的重點工作包括：

- 參考香港交易所《企業管治守則》，更新企業管治相關績效指標；
- 加強與內部審計和風險團隊的合作，以推行有效的風險管理，同時擴大培訓項目的廣度和深度；
- 通過與國際律師事務所的合作，為租賃業務員工（特別涉及跨國企業租戶的項目）提供法律合規培訓；
- 審閱並改進現有的風險管理及內部控制流程；
- 與IT部門合作，將企業風險意識融入網絡安全管理，包括審閱及制定網絡安全守則；
- 通過論壇及書面溝通，加強租戶在《行為守則》及ESG相關倡議方面的參與。

## 網絡安全

認識到網絡安全是企業韌性的基石，我們致力於為公司及所有利益相關方提供強有力的數據及信息保護。我們通過更新《信息安全政策》強化了自身能力，該政策闡述了我們在信息保護方面的戰略方針。我們企業的個人信息安全管理體系榮獲ISO 27701及ISO 27001認證，體現了我們對網絡安全合規、風險管理及保護敏感企業與個人數據的承諾。為支持面向客戶的系統日益廣泛的應用，我們的主要客戶平台及相關系統獲得了國家信息安全等保三級認證。

我們定期開展黑客模擬攻擊演習及數據中心檢查，以應對可能出現的新型威脅並加固防線。員工定期接受信息安全與數據保護培訓，包括釣魚郵件防禦課程及常規的系統審查和更新。自2023年起，我們每年為所有員工提供網絡安全在線培訓。為迎接人工智能更廣泛的應用前景，內部審計團隊已面向關鍵部門開展了關於負責任使用人工智能的專項培訓，我們也已着手制定集團的人工智能規範，計劃於2026年發布，以確保生成式人工智能的採用方式合規、負責任且安全。

## 在商業運營和供應鏈管理中恪守最高標準的職業操守

我們對誠信行為的承諾，奠定了與客戶、合作夥伴及利益相關者建立信任的基礎。這一信任得益於嚴格遵守法律法規<sup>1</sup>、我們嚴格的企業管治，以及嚴密的內部管控與風險緩解規程。

道德委員會及董事會審計和風險委員會負責監督行為與商業道德相關的所有事宜。他們定期審查企業治理實踐與政策，包括《行為與商業道德規範》，並負責開展反貪污培訓。根據年度審計計劃，內部審計及風險部門每三年對所有業務單位進行一次全面審計，並運用最新數據分析識別違規行為及排查潛在商業道德問題。

我們的道德根基植根於《行為與商業道德規範》，該規範為集團和員工的商業道德與法律行為提供了指引。我們將定期更新內容以確保體現瑞安房地產的價值觀與行業不斷迭代的標準。

為確保員工完全知悉我們在商業道德方面的期望，所有員工均須填寫遵循《行為與商業道德規範》準則的年度聲明。2025年，全體員工均完成年度申報。

<sup>1</sup> 參見內容索引，此章節按主題更詳細地概述了相關法律法規。





以下是我們在本報告年度為不同類別員工組織的商業道德培訓和工作坊摘要：

參與者	培訓類型
全體員工 (從高級管理層到兼職員工和外包員工)	<ul style="list-style-type: none"> <li>舉辦了17場年度《行為與商業道德規範》必修培訓，內容涵蓋採購、銷售、租賃以及內部控制與風險管理(基於COSO及ERM框架)。</li> <li>可通過員工門戶網站參加網絡安全、負責任營銷及廣告合規的在線培訓。</li> <li>推出「狂飈」主題微課程，作為可選的企業道德合規培訓，顯著提升了員工參與度。</li> <li>在「鷗仔學堂」(或「瑞安學院」)上線兩部反腐敗短片，並組織了一場反腐敗電影放映活動。</li> </ul>
高級管理層	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年，為70位高管提供了誠信領導力合規培訓。</li> <li>內部審計團隊每季度分享關於欺詐及貪污問題的新聞簡報。</li> <li>由廉政公署提供的誠信電子學習課程上線。</li> </ul>
新員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>在2025年共計舉辦了八場新員工道德入職培訓。</li> <li>培訓內容涵蓋《行為與商業道德規範》、《違規舉報政策》、我們的組織文化及相關《上市規則》要求。</li> </ul>
在物業管理團隊中的員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>以互動工作坊的形式提升員工對商業道德的知識儲備，並分享最佳實踐與案例。</li> </ul>
特定員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>年度線上商業道德培訓，重點培養識別腐敗行為的能力及如何舉報違反《行為與商業道德規範》事宜。</li> </ul>

### 全價值鏈反貪污措施

我們始終堅持遵守所有司法管轄區內反貪腐法規。為確保問責到位，我們的反貪腐政策已納入與商業夥伴簽訂的標準合同。2025年，我們在員工門戶網站上線了《反海外腐敗法》合規培訓模塊，使所有員工都能獲取關鍵的合規知識。此外，道德委員會定期發布節前誠信提醒，以降低貪污及舞弊風險。

我們將《行為與商業道德規範》的要求延展至外部的供應商及租戶。2025年，我們通過供應商與承包商論壇與160家核心供應商進行了交流，並開展了《行為與商業道德規範》培訓。針對租戶，我們優化了租賃合同模板，以提升清晰度、合規性及社會公平性。瑞安新天地亦允許根據個別租戶情況納入特定的道德條款，以強化在道德實踐上的共同責任。



## 提升道德規範意識

瑞安房地產要求所有員工通過既定渠道舉報任何違規行為。我們的違規舉報系統允許員工和業務夥伴通過電話或電郵以保密方式反映違規情況。2025年，我們更新了《違規舉報政策》，以明確相關程序，列明違規後果和提升透明度。

員工亦可向其直屬上級、人力資源部或法務部反映合規事宜。瑞安房地產嚴格執行禁止報復政策，確保善意舉報人受到保護。《違規舉報政策》明確規定，即使指控最終未獲證實，員工亦將受到保護，以免其遭受不公平解僱、報復或無理紀律處分。

所有舉報均由道德委員會進行審查，並在有需要的時候上交至董事會審計和風險委員會。涉及高級管理層的投訴可提交至僅供董事會審計和風險委員會主席查閱的專用電子郵箱。其他個案則轉交道德委員會主席處理。調查工作可能涉及內部審計團隊及相關部門，包括人力資源、法務、財務與會計、項目和/或運營部門。經調查後，道德委員會將確定紀律處分行動，並向董事會審計和風險委員會建議適當的整改措施。董事會審計和風險委員會隨後向董事會匯報調查結果及改進建議。

## 防止強迫勞動和童工的措施

我們的人力資源、法務和內部審計團隊緊密協作，以確保遵守勞動法律，將強迫勞動或童工的風險降至最低。預防性措施包括在招聘過程中嚴格執行身份核實，並在省級政府平台進行登記，以防止僱傭未成年人。

我們確保在僱傭前向勞動者明確溝通崗位職責和僱傭條款，承包商的協議中也清晰列明職位、地點及薪酬。勞動合同的登記日期確保合法。如懷疑存在強迫勞動或童工，瑞安房地產會對僱傭情況進行嚴格調查，如確認存在違規行為，瑞安房地產會立即終止僱傭關係，並提供後續補償措施及對責任方作出紀律處分，處分可包括解僱。

這些要求通過我們的《供應商守則》引申至整個價值鏈。該守則要求供應商避免強迫勞動或使用童工，並恪守合法和道德勞工的標準。

## 負責任營銷

瑞安房地產堅守負責任的營銷手法，嚴格遵守國際標準及當地法規。我們的負責任營銷指引確保客戶獲得準確且無誤導性的信息。

營銷合同和宣傳材料均符合《中華人民共和國廣告法》和《中華人民共和國民法典》的規定，包括知識產權相關要求。企業運營團隊每年對售樓推廣流程進行審查，以確保符合相應的法規。

我們將道德營銷原則融入我們的推廣和會員計劃——i天地，為會員營造透明、可信、負責任的數字生態。內部審計進行定期評估，以確保瑞安房地產遵循負責任營銷標準及道德推廣手法。

員工每年都會接受負責任營銷和推廣的培訓。2025年，培訓重點突出廣告內容合規性和常見營銷陷阱。內部審計團隊還為總部及項目團隊量身定制了內部控制與風險管理的培訓，並舉辦了關於數據分析完整性及內部控制機制的工作坊。

## 加強營銷推廣活動的管治與透明度

2025年七月，在瑞安新天地舉辦的營銷工作坊上，內部審計團隊為營銷推廣團隊的30名成員開展了關於營銷推廣活動內部控制風險的專項培訓。培訓內容涵蓋香港交易所《企業管治守則》的最新更新，以及內部控制與風險管理的核心原則，強化了合規意識並提升了流程的穩健性。





## 附錄

### 核心重要性議題分析

下表列出了我們通過雙重重要性評估識別出的核心重要性議題以及相關聯的潛在風險與機會。我們將定期審視並更新這些影響，以反映其動態變化，並據此調整優先級。

5C 支柱	重要性議題	對經濟、環境和人群的影響	對公司業務的影響	對價值鏈的影響		
				上游	運營	下游
環境	能源效率和排放管理	能效提升和清潔能源的採用對於減少溫室氣體排放、支持全球氣候目標具有重要作用。這些舉措有助於節約自然資源、增強生態系統健康，並幫助建設更具韌性的低碳經濟與社會。	雖然節能改造可能在短期內增加資本支出，但長期投資於節能技術可降低運營成本及維護費用，提升物業價值，吸引注重可持續發展的租戶，並確保符合日益嚴格的能效法規。這有助於增強資產的長期盈利能力，並減少由能源價格波動和潛在碳相關成本帶來的營運成本。	●	●	●
環境	綠色和健康建築	在利益相關方對脫碳進程的關注以及上海等城市對新建項目綠色建築要求趨嚴的背景下，市場對可持續及健康建築的需求持續上升。瑞安房地產採用綠色創新設計，不僅打造了更健康的室內環境和高品質的公共空間，亦為低碳經濟及更具韌性的社區作出貢獻。在監管及市場預期的雙重驅動下，行業正加速向可持續城市發展轉型。	採用綠色建築策略可以通過降低能源和水資源消耗和廢棄物管理需求來減少運營成本，並長期維護資產價值。隨着綠色建築認證在上海等主要城市成為普遍的合規要求，投資於可持續、健康且具韌性的建築有助於更好地滿足監管要求，降低法律及運營風險。此類建築亦能吸引重視環境、社會及管治理念的租戶，支持穩定的出租率及長期收益，同時鞏固我們的競爭優勢。	●	●	●





5C 支柱	重要性議題	對經濟、環境和 人群的影響	對公司業務的影響	對價值鏈的影響		
				上游	運營	下游
社區	總體規劃	系統性的社區總體規劃通過倡導包容性設計、步行友好理念及以社區為核心的開發模式，提升社區整體宜居性。通過將健康、韌性與包容融入總體規劃，我們的社區支持更健康的生活方式，強化環境可持續性，並促進社會凝聚力。這種方法有助於與本地社區及監管機構等利益相關方建立信任，並確保開發項目為當前及未來的社區需求作出積極貢獻。	總體規劃能力是瑞安房地產的核心競爭優勢，對公司財務表現和運營效率有直接影響。全面、長遠的總體規劃可優化土地利用效率、降低建築與運營成本、提升資產價值，並使開發項目與城市發展重點及市場需求相契合，最終支持可持續增長並降低財務風險。	●	●	●
文化	城市更新與曆保建築活化利用	城市更新與曆保建築活化利用是激發社區活力與文化保育的重要推手，通過讓城市老舊地區和被遺忘的在地文化重煥新生，實現社區凝聚力與生活質量的提升。傳承建築的歷史文脈還能吸引文旅遊客、提升資產價值、刺激當地商業發展，以促進經濟增長。	城市更新是瑞安房地產的核心商業戰略，與我們業務所在城市的發展重點契合。通過歷史建築的活化煥新，既能實現資源的高效利用，又能保存其歷史價值。將傳統建築元素與現代建築技術相融合，我們可以形成項目差異化競爭優勢，提升品牌聲譽。在歷史建築活化利用領域的強大能力，亦使公司成為地方政府重要的戰略合作夥伴，支持長期財務表現。	●	●	●



5C 支柱	重要性議題	對經濟、環境和 人群的影響	對公司業務的影響	對價值鏈的影響		
				上游	運營	下游
企業管治	產品/服務質量和責任	利益相關方對於物業安全性、環境、道德準則的需求逐步升級。瑞安房地產在推動可持續發展的過程中聚焦質量和責任，以提升社區福祉、建立信任並支持更廣泛的社會目標。	高品質的產品及服務對於維持持續的營收增長至關重要。卓越的物業品質可提升租戶滿意度、提高出租率並增加租金收入。對品質的投入亦能降低維護成本、保障資產價值並強化品牌聲譽，從而吸引投資者以支撐瑞安房地產的長期財務穩定和增長。	●	●	●
企業管治	風險管理	通過應對與環境影響、安全和法規相關的風險，瑞安房地產展示了其對社會責任的承諾。這種方法在儘量減少社區負面影響的同時，建立起與居民、地方政府、商業夥伴和投資者的良性互動關係。穩健的風險管理最終將有利於瑞安房地產和我們所服務的社區的長期發展。	風險管理直接影響我們的可持續發展和品牌聲譽。我們的風險管理系統有效識別、評估並緩解在市場波動、監管變化、運營挑戰中潛在的財務損失。通過實施穩健的風險管理策略，我們可以保障資產安全、提升投資回報、確保財務穩定性，最終提升盈利能力與可持續的未來發展。	●	●	●



## 氣候相關財務披露

遵循現已被納入IFRS S2的TCFD的建議指引，我們建立了一個系統性的方法論來識別、評估和管理氣候相關的風險與機遇，以提升我們業務、資產、社區、顧客和員工的氣候韌性。充分意識到氣候變化對於不動產投資的深遠影響，我們採取了一個科學導向、務實可行的氣候韌性管理路徑，以減緩並適應氣候相關的物理風險比如極端天氣、全球升溫以及強降水情形。

我們持續更新對於業務運營和未來開發項目的氣候相關風險與機遇的認知，通過定期審查氣候情景分析模型以優化適應性戰略。該模式確保我們在應對氣候變化影響上能夠採取主動的緩解措施，同時保障運營持續性。在2024年，我們已完成了所有資產的氣候變化物理風險現場評估，識別關於氣候脆弱性的關鍵洞察，並在此基礎上計劃和實施相關的緩解措施以強化我們所有資產的氣候韌性。我們去年亦聘請外部顧問進行轉型風險情景分析，評估以及量化瑞安房地產在低碳經濟轉型過程中可能面臨的潛在財務影響。

## 管治

如本報告「企業管治」章節所述，董事會負責制定並執行集團的5C可持續發展戰略，並監督其氣候相關風險和機遇。董事會層面的可持續發展委員會直接支持董事會，以確保我們的5C可持續發展戰略與集團的整體業務運營相互融合。該管治結構彰顯了我們將可持續發展工作，尤其是氣候韌性，植根於高級管理層的承諾。5C可持續發展戰略會持續引領我們在可持續發展領域的努力，包括減碳進程與氣候適應。

## 可持續管治與監督

<b>董事會</b>	集團的最高管治架構，作為可持續發展工作的最高責任主體。
<b>董事會層面的 可持續發展委員會</b>	該委員會由選定的公司董事組成，通過定期會議研討並決策可持續發展目標以及其他氣候相關的事宜，旨在實現瑞安房地產的長期發展並為利益相關方創造價值。在本報告年度中，該委員會已就可持續發展相關進展和氣候變化事項向董事會進行了兩次專項匯報。
<b>可持續發展執行委員會</b>	可持續發展執行委員會成員包括公司副主席、執行董事、高級董事、首席執行官及集團可持續發展總監，負責制定可持續發展戰略方向並確立長期目標。該委員會每季度定期開展會議討論可持續議題以及氣候變化事項，並代表董事會層面的可持續發展委員會進行決策，根據需要申請更高層級的決策支持。
<b>集團可持續發展總監</b>	集團可持續發展總監領導並推動可持續原則和實踐與集團整體業務運營的相互融合，並負責培育瑞安房地產將可持續發展以及氣候議題為核心導向的企業文化。
<b>5C工作小組</b>	負責瑞安可持續發展戰略的中央管控和落地實施，這些工作小組為實現此目標而管理着可持續相關的關鍵績效指標，並通過定期會議推進戰略實施並應對新興挑戰。關鍵績效指標被拆解至各相關部門落實。每個工作小組都會定期向可持續發展執行委員會報告進展，並向審計及風險委員會提供詳實的匯報並最終提交至董事會。
<b>可持續發展部門</b>	該部門提供專業技術支持、跨部門溝通機制和內外部可持續相關的培訓，以支持可持續發展戰略的落地與實施，並監察瑞安房地產在達成可持續目標的進程。在本報告年度，我們已經就可持續發展與氣候相關進展和事項向可持續發展執行委員會進行了四次匯報，以及向董事會層面的可持續發展委員會進行了兩次匯報。





我們將即需決策和關注的可持續事宜直接向董事會匯報。在其引領下，我們將可持續發展和氣候相關風險納入日常運營、長期戰略和核心業務決策中。董事會已具備監督包括氣候議題在內的可持續發展相關風險與機遇所需的技能與能力。提名委員會每年對董事會技能矩陣進行評估。有關董事會管理可持續發展風險能力的更多詳情，請參閱《企業管治報告》中的董事會技能矩陣。董事會及高級管理層定期接受氣候相關議題的培訓，以掌握氣候變化及可持續發展領域的最新動態與趨勢。今年，我們為董事會成員及可持續發展執行委員會成員提供了關於新制定的《瑞安氣候變化物理風險韌性與適應性導則》的培訓。為促進可持續發展績效，我們將涵蓋碳減排、氣候風險管理及可持續發展管治等表現的可持續發展關鍵績效指標，與主要管治機構及可持續發展團隊成員的薪酬掛鉤。這些關鍵績效指標也被拆解至各個部門及項目主管，將可持續發展植入集團各個層級的決策與行動制定，確保以協同一致和權責明晰的方式實現5C戰略目標。

## 風險管理

我們的氣候情景分析系統性地評估氣候變化對於業務造成的物理風險和轉型風險以及機遇，指導制定長期適應性以及韌性策略，並量化了氣候相關風險與機遇對於我們資產和運營的潛在財務影響。基於這些見解，我們正持續地投資於各方面來強化氣候減緩與適應戰略，增強集團的氣候風險分析、打造綠色健康建築，並通過總體規劃提升我們社區的整體氣候韌性。

## 物理風險

2023年，我們採用了聯合國政府間氣候變化專門委員會(IPCC)三種共享社會經濟路徑(SSP1-2.6, SSP2-4.5, and SSP5-8.5)在選定的時間範圍內(2030、2050和2070年)完成了集團資產級別的氣候物理情景分析。這些情景為我們評估公司業務在一系列可能的氣候未來中的韌性，提供了全面且與決策相關的依據。我們的分析考慮了六種氣候災害——極端高溫、極端降水、洪水、颱風、乾旱和野火，以及海平面上升，並評估了它們對我們在上海、武漢、佛山、南京和重慶的現有資產的影響。為確保精確分析，每處資產都進行了地理編碼並與屋頂層坐標相匹配。

## 分析採納的假設

情景特別假設			SSP1 - 2.6	SSP2 - 4.5	SSP5-8.5
			可持續發展的世界——以綠色增長與社會公平為核心	「中間路線」世界——發展趨勢基本延續歷史模式	經濟產出與能源消費的快速無約束增長的世界
宏觀經濟趨勢	低溫室氣體排放	在2050年左右達成淨零碳排放	中等溫室氣體排放	到2050年維持當前碳排放水準，之後持續下降直到2100年達成淨零	極高溫室氣體排放 到2075年碳排放增長三倍
預計增溫 (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
人口增長	低至中(取決於國家/地區)		中		低至高(取決於國家/地區)
教育	高		中		高
2100年全球主要能源使用類型	天然氣(217 EJ)和 可再生能源(181 EJ)		煤炭(359 EJ)和 天然氣(347 EJ)		煤炭(888 EJ)和 天然氣(447 EJ)
化石燃料價格	低		中		高



通過情景分析，我們識別出與瑞安房地產最相關並可能造成嚴重影響的氣候災害是極端高溫 and 極端降水。我們的分析確定了在2070年SSP5-8.5情景下氣候風險值(CVaR)最高的五大資產，分別位於上海、南京和武漢。以下表格呈現在多種情景和時間範圍下，我們的資產所在城市面臨的兩種最相關的氣候災害的風險水平<sup>1</sup>。

### 城市風險識別結果表 — 極端降水

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
重慶	低	中	中	低	中	中	低	中	中
佛山	低	中	中	低	中	中	低	中	中
南京	低	中	中	低	中	高	低	中	高
上海	低	中	中	低	中	中	低	中	中
武漢	中	高	高	中	高	高	中	高	高

### 城市風險識別結果表 — 極端高溫

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
重慶	低	中	中	低	高	高	低	高	高
佛山	低	中	中	中	高	高	低	高	高
南京	低	中	中	低	中	中	低	中	中
上海	低	中	中	低	中	中	低	中	中
武漢	低	中	中	低	高	高	低	高	高

低	中	高	極高
---	---	---	----

下列表格列出了已識別的氣候物理危害對於財務和運營的潛在影響：

物理風險	對於我們業務和價值鏈的潛在影響	當前與未來潛在的財務影響
極端高溫： 更加頻繁且持續的熱浪，以及更高的平均溫度	<ul style="list-style-type: none"> <li>因員工、工人、租戶和顧客長時間暴露在高溫環境下導致健康和風險增加</li> <li>能源需求增加可能導致電力系統過載，引發電力中斷甚至系統癱瘓</li> <li>製冷設備需求增加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>加劇健康和風險，且戶外施工人員可能作業效率下降，造成相關勞動管理成本增加</li> <li>製冷能耗以及整體運營成本上升</li> <li>極端高溫可能導致訪客減少及商業地產客流量下降</li> </ul>
極端降水與洪災： 更加頻繁的極端降水	<ul style="list-style-type: none"> <li>工人、員工、租戶和顧客的安全風險增加</li> <li>更需要強有力的業務連續性以保證工人、員工、租戶和顧客的安全</li> <li>安裝防洪措施的需求增加</li> <li>洪水和運輸問題可能導致業務中斷</li> <li>項目延遲完工和供應鏈中斷造成聲譽受損</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>潛在收入損失，因運營中斷和交通運輸受阻</li> <li>可能造成與確保工人、員工、租戶和顧客的安全有關的運營成本增加</li> <li>氣候相關事件可能導致損失和損害增加，同時保險費用也可能上升</li> <li>預防措施的資本支出增加</li> </ul>

<sup>1</sup> 氣候模型中的風險等級以數值範圍表示，採用第5個百分位數、第50個百分位數和第95個百分位數的加權平均值來生成風險識別結果。



基於分析結果，集團在2024年對所有運營資產進行了全面的現場評估，重點針對它們應對極端降水和高溫(於2023年識別出緊密相關的氣候危害)的氣候脆弱性。其中也包括對於颱風影響的評估，因其屬集團資產所在地頻率發生的災害。

現場評估由我們的物業管理團隊主導，評估了現場設備和管理實踐應對上述氣候物理風險的有效性，包括地下建築入口、屋頂、排水系統、空調和製冷單元、幕牆和應急響應機制。對於以上事項的勘察有助我們精準識別各氣候災害下現場的脆弱性，以及所需的減緩措施。針對這些發現，集團已投入資源啟動或正在計劃實施以下氣候變化減緩與適應性措施：

- 制定《瑞安氣候變化物理風險韌性與適應性導則》，將氣候韌性融入項目全生命周期，為資產抵禦物理氣候威脅做好未來準備。
- 編制完成89家低碳材料供應商庫，涵蓋混凝土、水泥及鋼材，並要求供應商提供產品生命周期評估(LCAs)或其他第三方認證報告，明確建材的隱含碳數值及環境足跡。
- 逾98%的現有資產(按建築面積計算)獲得至少一項綠色或健康建築認證。
- 不斷提高集團所有資產組合的可再生能源電力覆蓋率。
- 制定運營手冊引導提高氣候韌性的運營實踐。評估每項項目的表現並尋找最具成本效益的方法，減少建築維護費用和全生命周期的開銷。
- 制定標準化的預警系統、防災和業務恢復計劃，確保業務連續性。
- 與研究機構建立長期合作關係，了解最新綠色技術的前沿發展。
- 在租戶參與和管理策略中採用「綠色租約」原則，包括制定強化版綠色租賃，重點提升能源效率和應用智能技術，以降低租戶的能源消耗並提升能源使用情況的透明度。
- 與政府當局交流，擔當城市解決方案供應商，增強社區韌性。





## 轉型風險

2024年，我們聘請第三方顧問進行氣候相關轉型風險情景分析，旨在評估瑞安房地產向低碳經濟轉型時可能面臨的風險。我們採用央行與監管機構綠色金融網絡(NGFS)設定的三個全球轉型情景——高排放路徑(現行政策)、中間路徑(2°C以下)和低排放路徑(2050淨零排放)，並基於三個時間範圍——2030年(短期)、2040年(中期)和2050年(長期)。這些具對比性的情景，用於評估其對瑞安房地產的潛在影響範圍。

### 轉型風險情景分析假設

NGFS 轉型風險情景分析假設			
	現行政策	2°C 以下	2050年淨零排放
宏觀經濟趨勢	僅施行當前氣候政策，引發高物理風險。	立刻出台氣候政策並逐漸趨嚴，儘管沒有達到2050年淨零排放。	通過嚴格的氣候政策和創新將全球溫升幅度控制在1.5°C以下，到2050年左右實現全球二氧化碳淨零排放。
溫升預估	~3°C	~1.8°C	~1.4°C
政策響應	無——僅當前正常	迅速且平穩	迅速且平穩
技術變革速度	緩慢	中等	快速

**現行政策情景** – 該情景延續全球現行政策與法規，假設除現行措施外無額外的氣候舉措。此情景下，全球溫升幅度預估將超過工業革命前水平3°C以上。

**2°C 以下情景** – 該情景描繪將全球溫升幅度控制在2°C以下的路徑，呼籲通過強有力政策與技術突破，立即大幅減少溫室氣體排放以實現氣候目標。

**2050 淨零排放情景** – 該情景構想到2050年實現淨零溫室氣體排放。它需要大幅降低排放、全面普及清潔能源，並加強碳捕捉技術，從大氣中進行等量清除以平衡任何殘餘排放。

這些具對比性的情景旨在突出有利結果和不利結果之間的光譜，有助於瑞安房地產了解氣候變化相關風險和機遇，分析氣候變化對我們的業務運營和價值鏈產生的主要影響。

在這些情景分析中，我們假設業務穩定增長，同時考慮到不可預測性，排除了對未來新房地產開發的預測。

### 轉型風險和機遇評估結果

下表列舉了與我們業務相關的轉型風險及其潛在財務和運營影響的評估結果，特別是在2050年淨零情景下，預估轉型風險將更大。此次評估中，我們通過桌面研究和利益相關者參與，並從集團層面評估其與瑞安房地產的關聯性，最後確定九項轉型風險和機遇。



轉型風險	當前與未來潛在的財務和運營影響
風險1：氣候變化導致的強制監管	<ul style="list-style-type: none"> <li>積極的減排激勵措施可能有助於提升瑞安房地產實現當前目標的進程。</li> <li>滿足強制監管可能需要更高的資本性投入。</li> </ul>
風險2：能源成本變化	<ul style="list-style-type: none"> <li>轉向低碳電力和淘汰化石燃料可能會導致能源成本短期上升。</li> <li>長期來看，能源成本可能會隨着可再生能源價格下降而降低。</li> </ul>
風險3：原材料價格變化	<ul style="list-style-type: none"> <li>對水泥和鋼筋等高排放產業徵收碳稅和進行嚴格監管可能會導致這些材料價格上漲。</li> <li>可能會出現向專注於低碳替代品的創新與技術轉型的趨勢。</li> </ul>
風險4：消費者偏好變化	<ul style="list-style-type: none"> <li>可能需要快速調整策略，以滿足願意為可持續建築特性支付溢價的消費者需求。</li> <li>無法調整則可能會削弱瑞安房地產的競爭優勢。</li> </ul>
風險5：不斷變化的投資者／財務預期	<ul style="list-style-type: none"> <li>綠色金融標準趨嚴，獲得綠色融資可能需要更多投入。</li> <li>如果不採取減緩和適應措施，瑞安房地產可能面臨「高碳資產折價」或擱淺資產減持</li> </ul>
風險6：保險成本增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>長遠來看，隨着物理風險預估降低，加上提升氣候韌性和實現淨零排放的積極舉措，保險費的增速或將放緩。</li> </ul>
氣候相關機遇	
機遇1：使用低排放能源和採用節能舉措	<ul style="list-style-type: none"> <li>現有建築若採用節能技術進行改造，或將受益於更低的改造成本。</li> </ul>
機遇2：開發低碳和韌性建築	<ul style="list-style-type: none"> <li>發展低碳及氣候適應性建築將帶來新機遇，有助於吸引具有環保意識的租戶群體。</li> <li>更高效節能的資產有助於瑞安房地產獲得綠色融資。</li> </ul>
機遇3：資源替代／多樣化	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築行業向可再生能源快速轉型，預計低碳電力將佔到其能源構成的一半以上。</li> <li>資源多樣化趨勢有助於減少瑞安房地產的能源成本和資本支出。</li> </ul>

下圖概述情景分析的結果，突出與2024年基準年相比的轉型風險和氣候相關機遇的變化速率。

我們預計在2050年淨零排放情景下，轉型風險的短期影響更加明顯，主要是由於向低碳經濟轉型需要監管政策、市場格局和技術應用等方面發生重大變革。

另一方面，氣候相關機遇將變得愈加顯著，因為消費者可能越來越偏好可持續行為、低碳產品和服務。該轉向可能會為瑞安房地產創造商業機會，使我們更加關注以可持續發展為中心的商業模式。



### 在不同氣候情景下，橫跨三個時間範圍中的氣候相關轉型風險和機遇評估

	2030			2040			2050		
	現行政策	2℃以下	2050年淨零	現行政策	2℃以下	2050年淨零	現行政策	2℃以下	2050年淨零
<b>轉型風險</b>									
風險1：氣候變化導致的強制監管									
風險2：能源成本變化									
風險3：原材料價格變化									
風險4：消費者偏好變化									
風險5：不斷變化的投資者／ 財務預期									
風險6：保險成本增加									
<b>轉型機遇</b>									
機遇1：使用低排放能源和 採用節能舉措									
機遇2：開發低碳和韌性建築									
機遇3：資源替代／多樣化									

**轉型風險**



**轉型機遇**



為了進一步了解轉型風險和機遇在資產層面的潛在影響，我們對上海、重慶、佛山、南京和武漢所有運營物業的當前建築效率進行評估(例如所獲的建築認證水平、單位建築面積能源成本和範圍2排放水平)。對於經確認的低能效資產，我們將考慮與該資產管理團隊進一步接洽，以確保這些資產在邁向低碳經濟的過程中能夠保持韌性。

雖然我們對轉型風險與機遇的評估包含定量財務影響分析，但鑒於商業敏感性，我們目前選擇不披露該信息。我們將持續關注形勢變化，並在未來重新評估披露的適當性。

集團已經採取或者正在考慮採取以下措施：

- 制定《瑞安房地產產品可持續發展標準》，將可持續發展理念融入社區開發與運營全生命周期的核心環節，助力我們的社區及產品更好地向低碳經濟轉型。
- 嚴格遵守建築能效及可再生能源使用的相關國家標準，我們已實施多項節能措施，包括採購節能設備、進行建築能源審計以確保合規等，其中包括將人工智能冷站集成系統擴展至90%的商業辦公項目，使製冷能耗平均降低21%。
- 繼續致力於在我們整個產品和項目組合中分階段增加可再生能源電力使用。截至2025年底，集團運營層面可再生能源電力佔比保持在35%。其中，上海新天地與南京國際金融中心的運營實現100%可再生能源電力覆蓋，太平洋新天地T1及T2大廈亦安裝了逾1,000平方米屋頂太陽能光伏板。
- 增加使用低碳建築材料，以減少施工和運輸過程中的碳排放，同時簽署《關於中國房地產低碳排放鋼的合作聲明》，與行業工作小組合作，旨在減少高隱含碳材料。





- 持續擴大「深綠租賃」計劃的覆蓋範圍，推動更多租戶採用可持續及節能的運營方式；同時，推出「瑞安新天地 GREENOVATORS」租戶可持續參與計劃，攜手10家先鋒租戶共創可持續發展生態。
- 持續與生態圈合作夥伴保持合作，促進形成綠色、可持續的創新生態圈；同時，積極發掘新興綠色技術（例如與香港科技大學合作的隔熱膜概念驗證項目），探索其在我們開發及運營中的應用可行性。
- 所有新建項目均須獲得至少一項綠色或健康建築認證，並考慮採納更多公認的建築標準，彰顯我們在應對氣候變化的承諾。

## 戰略

我們的戰略時間框架分類如下：短期涵蓋最多三年，與公司財務規劃保持一致；中期跨度為五年，符合我們2023年制定的科學碳目標；長期為今年至2050年，反映我們業務的長期性以及中國大陸和香港的氣候行動計劃。

高碳經濟向低碳經濟的轉型將為我們這樣的企業帶來機遇。為支持我們的氣候減緩與適應行動，我們已建立一套結構化的資源配置方法，通過內部預算及聯合投資者資本提供資金支持。我們制定了明確的內部氣候風險減緩與適應指引，並從項目伊始便將相關要求融入開發流程，確保規劃和投入必要的預算與資源，以保障有效執行。每個開發項目及運營資產均採用「項目可持續發展追蹤表」，以記錄和監測可持續發展目標，這其中包括碳減排及氣候變化適應。這一機制提供了持續的進展監督，並幫助項目團隊統籌管理各項措施所需的資源，確保在我們的產品和項目組合中一致落實。

通過氣候情景分析，我們識別出被評為「高」或「極高」的重大物理及轉型風險與機遇。為此，我們已採取多項戰略及緩解措施，以緩解氣候相關風險的負面影響，並繼續致力於識別氣候相關機遇，提升應對氣候變化的韌性。我們投資相關氣候減緩和適應措施，例如升級我們資產中採用的節能技術、採購可再生能源，這些措施會在短期內增加我們的資本支出。我們相信，我們公司可以善用未來氣候變化影響帶來的潛在機遇。

為引領我們的減排進程，我們制定全面轉型計劃，旨在實現瑞安房地產2030年5C可持續發展戰略，提升我們的氣候韌性。該方案概述了我們的轉型槓桿和戰略調整（如改變能源結構），同時強調利益相關方參與及嚴格監測。

在制定該轉型計劃的過程中，我們假設監管環境穩定，技術持續優化，綠色建築市場需求不斷增長以及必要資金渠道暢通。我們也意識到，該轉型計劃的成功實施有賴於利益相關方合作、韌性的供應鏈和積極的員工參與。通過統籌這些關鍵因素，該方案將確立瑞安房地產在可持續發展和卓越氣候行動領域的地位。

隨着氣候風險圖景不斷變化，我們的業務運營也持續受影響。我們已將這些風險納入企業風險管理框架，以全面識別可持續性風險。意識到氣候變化既是風險也是機遇，我們致力於減輕其影響並加強氣候韌性建設。



## 指標和目標

我們致力於到2050年實現運營和開發項目的淨零排放，並設定如下目標：

時間範圍	目標	進展
2024	從設計到運營階段，為新開發項目制定氣候變化適應戰略以應對物理風險	✓
	為所有瑞安新天地資產制定氣候變化物理風險評估清單，並進行內部評估	✓
	審閱現有轉型風險評估結果，並考慮聘請外部顧問進一步界定公司轉型風險	✓
2025	制定《瑞安氣候變化物理風險韌性與適應性導則》	✓
	將該措施指引納入未來所有開發項目和資產中	◉

進度鍵：  
 進展中     已完成

作為中國首家參與科學碳目標倡議(SBTi)的房地產開發商，瑞安房地產榮幸宣布，我們的近期科學碳目標已獲得STBi批准通過。這些目標<sup>2,3</sup>包括：

- 與2019年基準年相比，在2030年實現範圍1和範圍2單位面積碳排放強度下降62.4%。
- 與2019年基準年相比，在2030年實現範圍3外購商品和服務的碳排放強度下降22%。
- 與2019年基準年相比，在2030年實現下游租戶碳排放強度下降22%。

我們承諾不斷審視我們的科學碳目標，如有必要，至少每五年對其進行重新計算和驗證。2025年，我們沒有修改科學碳目標。

2020年啟動5C可持續發展戰略後，我們與2019年基準年相比已實現範圍1和2碳排放強度降低57%，租戶排放量降低32%。結合最新舉措，我們亦持續評估新技術投資，並尋求與商業夥伴的合作，以實現碳中和目標。

如需了解我們2021年至2024年期間範圍1和2排放的詳細信息，請參閱本報告的「附錄：環境表現數據」；如需了解我們範圍3排放的詳細信息，請參閱「附錄：範圍3溫室氣體排放清單及計算方法」。

<sup>2</sup> 這些目標基於行業減排路徑制定。

<sup>3</sup> 這些目標適應於整個集團。



## 自然相關財務信息披露

瑞安房地產在可持續發展披露方面邁出了重要一步，參照自然相關財務信息披露工作組(TNFD)框架的建議開始披露其與自然相關的議題。報告邊界聚焦於我們自身運營控制範圍內的房地產及建築活動，涵蓋在上海、武漢、南京、重慶及佛山管理的資產。

TNFD 核心元素	我們的應對方式	章節交叉索引
治理	<p>隨着自然資源枯竭和生物多樣性喪失日益威脅基本的生態系統服務及人類福祉，瑞安房地產認識到其業務運營及供應鏈的可持續性在很大程度上依賴於自然。遵循自然相關財務披露工作小組的建議，我們通過四大關鍵支柱披露自然相關風險與機遇：治理、策略、風險與影響管理，以及指標與目標。</p> <p>董事會負責監督包括自然相關依賴、影響、風險與機遇在內的可持續發展事宜的管理方針。有關我們可持續發展管治的更多詳情，請參閱《可持續發展管治—可持續發展方針》。</p> <p>我們的《生物多樣性政策》明確了預防業務活動及運營所引致的自然相關影響的重要性，並致力於盡最大努力減少負面影響，並在我們項目的整個生命週期中把握機遇。</p>	<p><a href="#">可持續發展管治—可持續發展方針</a></p> <p><a href="#">生物多樣性政策</a></p>

策略	<p>我們的房地產及物業運營與自然生態系統有着內在聯繫，這使得自然資本的可持續管理成為我們業務戰略的關鍵部分。我們採用自然相關財務披露工作小組推薦的LEAP框架(定位、評估、分析、準備)，遵循行業最佳實踐，評估業務活動對自然及其依賴關係的影響。我們運用ENCORE工具、世界自然基金會生物多樣性的風險篩查工具與世界資源研究所的「輸水道水源風險地圖」的在線工具，對房地產及建築活動中具有潛在高風險的重大自然相關依賴與影響進行篩選和識別，詳見下表以及下文。</p>
----	--

與自然相關的依賴	與自然相關的影響
房地產活動 · 視覺景觀服務	/
建築活動 · 土壤與沉積物保持服務	· 溫室氣體排放
· 降雨模式調節服務(次大陸尺度)	· 干擾(如噪音、光污染)
	· 有毒污染物向水體及土壤的排放





**視覺景觀服務**(例如優美的自然景觀及對綠地和濱水空間的觸達)是與文化生態系統服務密切相關的關鍵自然依賴因素。例如，我們的多個社區依賴地表水資源(如湖泊及水道)作為社區福祉與活力的重要元素。當前評估表明，該依賴在我們所有運營地點均呈現低風險。

**土壤與沉積物保持服務**是調節與維護類生態系統服務中重要的元素，有助於調節水流、穩定植被、防止山體滑坡及降低洪澇風險。建築活動會干擾這些功能，從而增加項目延誤、安全事故及聲譽受損的風險。

**降雨模式調節服務(次大陸尺度)**是指森林及其他植被通過蒸騰作用，將水分循環回大氣並形成降雨的生態系統服務。建築活動在水資源供給方面依賴降雨模式調節。

**溫室氣體排放**主要源於建築活動中的重型機械及車輛運輸。二氧化碳及其他強效溫室氣體的釋放會加速氣候變化與全球變暖，從而加劇極端天氣對房地產資產的風險。

**噪音與光污染干擾**源自建築活動，會干擾野生動物行為、降低棲息地質量，並削弱授粉、自然害蟲防治等生態系統功能，從而對自然生態造成破壞。隨着時間的推移，累積的干擾可能導致生態系統簡化及生物多樣性喪失，同時亦會帶來監管違規及企業聲譽方面的風險。

**有毒污染物向水體及土壤的排放**可能源於建築廢棄物處置、挖掘物料及有毒化學品污染，導致不可逆的土壤鹽鹼化及水體污染。

完成初步識別後，瑞安房地產將在具體資產情境下進一步評估自然相關依賴與影響，同時將對這些依賴與影響的識別延伸至整個價值鏈。



## TNFD 核心元素 我們的應對方式

## 章節交叉索引

**風險與影響管理** 重要可持續相關風險已被納入我們的企業風險管理(ERM)框架。通過定期的風險識別、分析以及對相關管理方法和內部控制的策略性審視，董事會制定並持續優化措施，以有效管理和緩解這些風險。我們根據業務活動評估自然相關依賴、影響、風險與機遇，從而對可能對運營及戰略成果產生重大影響的重要性議題進行優先排序和重點管理。為更好地管理和改善業務運營所處的自然環境，我們將生態設計及基於自然的解決方案融入開發流程，確保旗下資產組合的長期韌性及價值創造。

[城市生物多樣性—  
環境](#)

我們在項目全生命周期中融入生態設計與分區規劃，以維護棲息地連通性並高效配置資源。在項目層面，我們與大自然保護協會合作，在召樓新天地的城市生物多樣性設計中採用生態廊道策略，連接獨立的綠地空間，支持城市動物的遷移。曉煙湖區域的分區規劃將其劃分為保育區及教育區，旨在豐富生物多樣性和為社區提供基於自然的體驗。上述項目均依賴於水土保持、降雨調節及視覺景觀等關鍵生態系統服務。通過識別並管理項目所依賴的生態系統服務，我們在設計與交付開發項目時充分考量自然因素。我們也了解到此生態系統服務對社區福祉及體驗的重要性，並在運營過程中將相關利益相關方的反饋，在可行的情況下納入現場管理。我們將借鑒既有經驗，持續開發創新解決方案，通過項目提升生物多樣性，並創造持久的社區及環境價值。

## 指標與目標

我們每年披露範圍1、範圍2及範圍3溫室氣體排放、物料使用、廢棄物管理及水資源消耗等關鍵指標，以識別具有高依賴性與高影響的自然相關領域，並進行有效的管理。在5C可持續發展戰略的指引下，我們已為關鍵環境指標設定了2030年目標，詳見本報告《環境》章節。此外，我們正探索與城市生物多樣性相關的企業層面指標與目標，以強化對生物多樣性成果的監測。我們將持續完善自然相關依賴、影響、風險與機遇的管理方法，促進開發項目與自然環境之間的可持續關係。

[環境](#)

此外，我們致力於持續探索並實施基於自然的解決方案，將業務活動與生態保護相結合。通過系統性的保護、修復及生物多樣性提升舉措，我們力爭實現對自然的淨正面影響，推動可持續發展，並為長期健康的生態系統作出有意義的貢獻。



## 主要獎項、榮譽及加入的商會與協會

2025年，我們榮獲了多項與可持續發展相關的認證和獎項。我們很高興在以下方面所做出的努力獲得了認可：

### 榮譽和主要獎項

獎項	獲獎項目	頒獎單位
2025年亞太區卓越獎	蟠龍新天地	城市土地學會
上海城市更新優秀實踐案例評選 — 優秀獎	鴻壽坊	上海市規劃和自然資源局
2025最佳城市更新表率案例	上海新天地東台里	城市更新大資管論壇
2025最佳煥活城市運營機構	瑞安房地產	城市更新大資管論壇
入選第十批20世紀建築遺產推介項目名錄	中國文物學會	簡氏別墅(嶺南新天地)
國家級旅遊休閒街區	蟠龍新天地	中華人民共和國文化和旅遊部
2025上海青浦文化旅遊節 — 風採展示獎	蟠龍新天地	上海青浦文化旅遊節組委會
2025金燈獎-文化與社交目的地大獎	蟠龍新天地	中國美陳網
2025時尚 100+ 時尚空間	鴻壽坊	上海時尚之都促進中心
市中心城市創生態品牌	新天地	福布斯中國
上海市既有建築綠色低碳更新改造評定銀獎	新天地時尚I	上海市綠色建築協會
2025年度最佳企業管治及ESG大獎 — 最佳可持續發展機構獎	瑞安房地產	香港會計師公會
2025年可持續和社會責任領導力 — 年度脫碳獎	瑞安房地產	上海美國商會
可持續相關財務資訊披露先導計劃金章	瑞安房地產	香港質量保證局
中國最具影響力商界女性	羅寶瑜女士	《財富》中國
2022-2024年度上海市三八紅旗手	王穎女士	上海市婦女聯合會、上海市人力資源和社會保障局

### 加入的商會和協會

組織名稱	會員名銜
上海市外商投資協會	副會長單位
上海市外商投資協會 — 城市更新分會	會長單位
上海市外商投資協會 — 跨國公司地區總部ESG分會	副會長單位
上海市房地產行業協會	副會長單位
上海工商聯房地產商會	副會長單位
上海市現代服務業聯合會	副會長單位
上海市綠色建築協會	副會長單位
中國國際商會上海商會	副會長單位
上海市女企業家協會	副會長單位
上海市品牌建設促進會	理事單位
上海市公共關係協會	會員單位
碳中和行動聯盟	理事單位
ULI 淨零碳倡議	專家組成員
香港房地產科技聯盟 — 低碳建築方案工作小組	工作組成員





## 表現數據摘要

### 環境表現數據

相關披露	描述	單位	2022	2023	2024	2025
<b>排放量</b>						
溫室氣體排放 <sup>4,5,6</sup>						
	範圍1(直接排放)		8,376	9,932	9,867	8,287
	範圍2 — 基於市場的方法		73,121	81,182	76,654	67,781
	範圍2 — 基於位置的方法	千克二氧化碳當量	81,304	91,968	95,140	99,599
HKEX D 部分	範圍1和2合併 — 基於市場的方法		81,496	91,114	86,521	76,068
28; GRI 305-1,	範圍1和2合併 — 基於位置的方法		89,680	101,900	105,006	107,886
305-2, 305-3	每平方米建築面積的範圍1和2 — 基於市場的方法	千克二氧化碳當量/平方米	0.031	0.034	0.030	0.027
	每平方米建築面積的範圍1和2 — 基於位置的方法		0.034	0.038	0.037	0.038
<b>能源</b>						
能耗和能耗強度						
	天然氣		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;	從電網購買的電力(不可再生)	兆瓦時	104,707	108,586	108,655	100,100
GRI 302-1;	從可再生能源購買的電力		15,921	27,131	37,630	50,256
GRI 302-3	區域供冷		7,067	8,284	8,763	9,376
	區域供暖		3,515	3,794	4,233	4,717
	總能耗		163,204	182,731	198,413	197,219
	能耗強度	兆瓦時/千平方米	61.47	67.94	69.93	69.87
<b>水</b>						
用水量 and 用水強度						
	總用水量	立方米	1,166,466	1,313,503	1,328,037	1,417,663
HKEX A2.2	用水強度	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
<b>廢棄物</b>						
有害廢棄物						
HKEX A1.3	有害廢棄物產生量	公斤	3,464	1,350	1,601	1,681
	有害廢棄物排放密度	公斤/千平方米	1.30	0.50	0.56	0.60
無害廢棄物						
	建築垃圾排放總量		27,136	14,882	18,227	17,998
	乾垃圾		22,473	21,513	20,398	16,695
	廚餘	噸	14,524	14,635	14,136	19,334
HKEX A1.4	生活垃圾排放總量		39,116	39,039	39,863	41,773
	無害廢棄物排放總量		66,249	53,901	58,089	59,770
	回收材料		2,116	2,871	5,328	5,744
	無害廢棄物排放密度	噸/千平方米	24.95	20.04	20.47	21.18

4 我們採用運營控制方式來核算溫室氣體排放，以準確地計算出我們直接影響和控制的活動所產生的排放。與上一報告期相比，我們的衡量標準並未作任何調整。我們參考《溫室氣體核算體系》進行計算。

5 溫室氣體包括二氧化碳(CO<sub>2</sub>)、甲烷(CH<sub>4</sub>)、一氧化二氮(N<sub>2</sub>O)及氫氟碳化物(HFCs)。碳排放量依據《ISO 14064-1:2018 溫室氣體》標準計算，全球變暖潛勢源自《政府間氣候變化專門委員會(IPCC)第六次評估報告(2021)》。

6 我們的範圍2排放包括因外購電力、供熱及製冷而產生的排放。



## 範圍3 溫室氣體排放清單及計算方法

自2024年起，我們進一步完善範圍3溫室氣體排放清單，並披露了價值鏈中9個類別的排放數據。在計算過程中，我們參考《溫室氣體核算體系》(GHG Protocol)。

範圍3 類別	描述	適用性	方法和假設(或排除原因) <sup>7</sup>	排放系數來源	2024 (噸二氧 化碳當量)	2025 (噸二氧 化碳當量)
1：外購商品及服務	與瑞安房地產購買的商品和服務相關的提取、生產和運輸排放	是	瑞安雲築平台統計的各類建材進場數量乘以供應商提供的產品隱含碳系數。 對於供應商無法提供隱含碳系數的材料，我們使用國家建材平均數據。 因其他外購商品和服務的隱含碳排放(例如，物業日常購買商品)較小，我們未將其排放納入覈算範圍。	供應商提供的隱含碳排放系數。 《建築碳排放計算標準》(GB/T 51366-2019)。	182,999	90,958
2：資本商品	與瑞安房地產資本商品相關的提取、生產和運輸排放	是	採購支出數據乘以排放系數。	美國環境保護署公佈的《美國商品和行業的供應鏈溫室氣體排放系數》。	145	439
3：燃料和能源的相關使用	所購買或使用的燃料及能源相關所產生而未納入範圍1及2計算的排放	是	汽油和柴油的數據乘以平均排放系數。	中國產品全生命週期溫室氣體排放系數集(2022)。	35	36
4：上游運輸和配送	瑞安房地產購買產品中運輸和分銷所產生的排放	是	運輸和配送中陸運的距離乘以貨物的重量和重型貨車的排放系數。	中國產品全生命週期溫室氣體排放系數集(2022)。	575	274
5：運營中產生的廢物	廢物處置和處理所產生的排放物	是	來自運營物業的各主要廢棄物重量乘以廢物類別的相應排放系數。	中國產品全生命週期溫室氣體排放系數集(2022)。	13,934	11,730
6：商務旅行	員工在商務旅行中運輸所產生的排放	是	飛行距離乘以相應的排放系數。	中國產品全生命週期溫室氣體排放系數集(2022)。	178	154
7：員工通勤	員工來往住所與工作場所之間通勤所產生的排放	是	員工人數乘以《2024年中國主要城市通勤監測報告》中的平均通勤距離和柴油公交車的排放系數。	中國產品全生命週期溫室氣體排放系數集(2022)。	224	204
8：上游租賃資產	瑞安房地產租賃資產運營所產生的排放	排除	已納入範圍1和2排放量。	不適用	不適用	不適用
9：下游運輸和配送	所售產品的運輸和分銷產生的排放	排除	瑞安房地產是一家房地產公司，專注於開發和管理用於租賃或出售的房地產資產，所以並沒有製成品以及相關的排放量。	不適用	不適用	不適用
10：售出產品的加工	第三方加工銷售的中間產品產生的排放物	排除	由於瑞安房地產不涉及對售出產品的加工製造，因此此類別沒有需要匯報的排放。	不適用	不適用	不適用

<sup>7</sup> 與上一報告期相比，未作任何調整。



範圍 3 類別	描述	適用性	方法和假設 (或排除原因) <sup>7</sup>	排放系數來源	2024 (噸二氧 化碳當量)	2025 (噸二氧 化碳當量)
11：售出產品的使用	使用瑞安房地產銷售的商品和服務產生所產生的排放	是	每棟出售建築的總建築面積乘以國家規範的能耗指標、使用年數和排放系數。	GB/T 51161-2016 建築能耗標準。 電力排放因子採用中國生態環境部發布的區域電網平均二氧化碳排放系數。 燃氣：默認排放因子 x 熱值 x 氧化率，其中默認排放系數和氧化率參考《IPCC 2006 國家溫室氣體清單指南》，熱值引用中國能源統計年鑒 2011。	334,032	77,535
12：售出產品的報廢處理	廢物處理和售出物業處置產生的碳排放	排除	因已售產品報廢處理階段的排放數據存在較高不確定性，且缺乏客觀計算方法，所以當前未能披露。	不適用	不適用	不適用
13：下游租賃資產	瑞安房地產擁有並出租的資產運營所產生的排放	是	租戶用電量數據乘以區域排放系數。	中國生態環境部發布的區域電網平均二氧化碳排放系數。	124,795	117,651
14：特許經營權	瑞安房地產特許經營業務運營所產生的排放	排除	瑞安房地產未開展特許經營業務，因此沒有相關的碳排放。	不適用	不適用	不適用
15：投資	瑞安房地產投資活動運營所產生的排放	排除	作為房地產商，瑞安房地產的核心業務聚焦於地產項目的開發與運營管理。非主營業務投資規模有限，相關活動對整體溫室氣體排放影響輕微，不屬於實質性排放源。	不適用	不適用	不適用





## 社會表現數據

相關披露	描述	單位	2022	2023	2024	2025
HKEX B1.1 GRI 2-7 GRI 2-8	<b>員工——一般就業</b>					
	<b>按性別劃分的員工數量</b>					
	男性		1,631	1,592	1,477	1,454
	女性	人	1,467	1,462	1,374	1,322
	總數		3,098	3,054	2,851	2,776
	<b>按合同類型劃分的員工數量</b>					
	<b>永久合同</b>					
	<b>按性別劃分的永久合同員工</b>					
	男性		526	556	607	663
	女性		582	609	657	681
	<b>按地理區域劃分的永久合同員工</b>					
	香港		6	7	6	5
	中國內地		1,102	1,158	1,258	1,339
	總數	人	1,108	1,165	1,264	1,344
	<b>臨時合同</b>					
	<b>按性別劃分的臨時合同員工</b>					
	男性		1,105	1,036	870	791
	女性		885	853	717	641
	<b>按地理區域劃分的臨時合同員工</b>					
	香港		2	2	2	0
	中國內地		1,988	1,887	1,585	1,432
	總數		1,990	1,889	1,587	1,432
	<b>按就業類型劃分的員工數量</b>					
	<b>全職</b>					
	<b>按性別劃分的全職員工</b>					
	男性		1,631	1,592	1,477	1,454
	女性		1,467	1,462	1,374	1,322
	<b>按地理區域劃分的全職員工</b>					
	香港		8	9	8	5
	中國內地	人	3,090	3,045	2,843	2,771
總數		3,098	3,054	2,851	2,776	
<b>兼職</b>						
總數		0	0	0	3	
<b>無時數保證</b>						
總數 <sup>8</sup>		0	5	0	3	
<b>按年齡組別劃分的員工總數</b>						
30歲以下		450	394	307	284	
30至50歲	人	2,286	2,330	2,263	2,187	
50歲以上		362	330	281	305	
<b>按地理區域劃分的員工總數</b>						
香港		8	9	8	5	
中國內地	人	3,090	3,045	2,843	2,771	
<b>按員工類別劃分的員工數量</b>						
<b>高級管理層</b>						
男性		–	26	24	24	
女性		–	22	22	22	
總數		45	48	46	46	
<b>中層管理層<sup>9</sup></b>						
男性		–	49	45	180	
女性	人	–	51	51	228	
總數		101	100	96	408	
<b>普通職員</b>						
男性		–	1,517	1,408	1,250	
女性		–	1,389	1,301	1,072	
總數		2,952	2,906	2,709	2,322	

8 無時數保證員工包括實習生。

9 2025年中層管理人員的定義進行了修訂，以適應內部管理結構的變化，導致報告的中層管理層員工數量較往年有所增加。因此，2025年的數據無法與往年直接比較。



相關披露	描述	單位	2022	2023	2024	2025
<b>員工 — 新員工及流失率</b>						
GRI 401-1	按性別劃分的新員工比例					
	男性		–	57%	56%	60%
	女性	%	–	43%	44%	40%
	按年齡組別劃分的新員工比例					
	30歲以下		–	31%	55%	31%
	30至50歲	%	–	68%	44%	68%
	50歲以上		–	2%	1%	1%
	按地理區域劃分的新員工比例					
	香港	%	–	0.2%	0.3%	0%
中國內地		–	99.8%	99.7%	100%	
HKEX B1.2	按性別劃分的員工流失率					
	男性		19%	21%	23%	17%
	女性	%	16%	16%	19%	15%
	按年齡組別劃分的員工流失率					
	30歲以下		31%	29%	39%	24%
	30至50歲	%	15%	16%	18%	15%
	50歲以上		17%	25%	21%	14%
	按地理區域劃分的員工流失率					
	香港	%	13%	0%	25%	60%
中國內地		18%	19%	21%	16%	
<b>員工 — 職業健康與安全</b>						
HKEX B2.1	因工作關係而死亡的人數和比率					
	因工作關係而死亡的人數	人	0	1	0	0
	因工作關係而死亡的比率	%	0%	0.03%	0%	0%
HKEX B2.2	因工傷損失的工作日數					
	因工傷損失的工作日數	日	159	508	452	351
	職業傷害					
GRI 403-9	因職業傷害所造成的死亡	個案	0	1	0	0
		每一百個員工	0	0.03%	0	0
	嚴重的職業傷害(不包括死亡人數)	個案	0	0	0	0
		每一百個員工	0	0	0	0
	可記錄之職業傷害	個案	13	18	13	12
	每一百個員工	0.42	0.59	0.45	0.43	
<b>員工 — 培訓</b>						
HKEX B3.1	按性別劃分接受培訓的員工百分比					
	男性		99.8%	99.4%	99.6%	99.5%
	女性	%	99.8%	98.7%	99.9%	99.7%
	按員工類別劃分接受培訓的員工百分比					
	高級管理層		100%	100%	100%	100%
	中層管理層	%	100%	99.0%	100%	100%
	普通職員		99.8%	99.1%	99.7%	99.5%
HKEX B3.2	按性別劃分的平均培訓時數					
	男性	小時	24.0	29.6	45.6	45.2
	女性		19.8	26.9	42.4	50.0
	按員工類別劃分的平均培訓時數					
	高級管理層		15.5	19.7	29.6	29.1
	中層管理層	小時	15.7	21.6	28.1	45.2
	普通職員		23.3	28.7	44.9	48.2



相關披露	描述	單位	2022	2023	2024	2025
<b>員工 — 多元性</b>						
	管治機構與員工的多元性					
	管治機構					
	按年齡組別劃分的員工百分比					
	30歲以下		0%	0%	0%	0%
	30至50歲		27%	25%	27%	20%
	50歲以上		73%	75%	73%	80%
	按性別劃分的員工百分比					
GRI 405-1	男性		73%	67%	64%	60%
	女性		27%	33%	36%	40%
	員工					
	按年齡組別劃分的員工百分比					
	30歲以下		15%	13%	11%	10%
	30至50歲		74%	76%	79%	79%
	50歲以上		12%	11%	10%	11%
	按性別分類的員工百分比					
	男性		53%	52%	52%	52%
	女性		47%	48%	48%	48%
<b>員工 — 員工福利</b>						
	申請育嬰假的員工總數					
	男性		22	22	31	40
	女性	人	67	62	70	73
	總數		89	84	101	113
	休育嬰假復職後十二個月仍在任的員工總數					
GRI 401-3	男性		21	14	20	23
	女性	人	54	45	39	54
	總數		75	59	59	119
	休育嬰假後員工的留任率					
	男性		62%	64%	95%	74%
	女性	%	83%	67%	74%	77%
	總數		76%	66%	80%	76%
<b>供應鏈 — 供應商</b>						
	按地區劃分的供應商					
	來自香港					
HKEX B5.1	來自中國內地		52	52	127	138
	來自其他地方	#	4,943	5,464	7,586	8,394
	總數		67	67	53	53
	總數		5,062	5,583	7,766	8,585
GRI 204-1	來自本地供應商的採購支出比例					
	在本地購買的產品和服務的百分比					
		%	100%	100%	100%	100%
<b>社區投資</b>						
	在專注範疇所貢獻的資源(如金錢或時間)					
HKEX B8.2	慈善捐款總金額	人民幣	5,038,566	2,073,304	2,063,970	2,106,612
	參與志願者活動總時數	小時	179,924	11,900	14,323	13,719
<b>產品責任及顧客滿意度</b>						
	關於產品及服務投訴個案					
	投訴個案總數					
	投訴個案總數	#	2,777	2,960	2,073	1,662
	投訴處理比率					
	投訴處理比率	%	100%	100%	100%	100%
	顧客滿意度					
HKEX B6.2	物業整體客戶滿意度		93.8	94.9	95.0	95.0
	住宅客戶滿意度		95.2	95.8	94.6	94.7
	寫字樓客戶滿意度	分	92.6	95.0	94.9	95.1
	商場顧客滿意度		93.7	94.0	95.4	95.1
	顧客滿意度		-	-	95.8	95.3





## 管治表現數據

相關披露	描述	單位	2022	2023	2024	2025
<b>反貪污</b>						
關於反貪污政策和程序的溝通和培訓						
傳遞有關公司反貪污政策和程序的信息						
GRI 205-2	管治機構		100%	100%	100%	100%
	員工		100%	100%	100%	100%
	商業夥伴	%	100%	100%	100%	100%
公司反貪污政策和程序的培訓						
	管治機構		100%	100%	100%	100%
	員工		100%	100%	100%	100%
已審結的涉及貪污行為的法律訴訟案件						
HKEX B7.1	對公司提出並已審結的貪污訴訟案件的數目		0	0	0	0
HKEX B7.3	對任何僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目	件	0	0	0	0



## GRI準則、香港交易所《ESG守則》、SASB內容索引

此內容索引提供展示了與 2021 年全球報告倡議組織(GRI)可持續發展報告標準、香港交易所《ESG守則》，以及可持續發展會計準則委員會(SASB)房地產行業披露相關的披露信息。

GRI準則/ SASB準則	香港交易所 《ESG守則》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
<b>一般披露</b>				
<b>GRI 1: 基礎 2021</b>				
-	-	使用聲明	-	瑞安房地產有限公司根據全球報告倡議組織(GRI)標準編製本報告，報告期為2025年1月1日至2025年12月31日。
<b>GRI 2: 一般披露2021，以及SASB房地產行業披露</b>				
<b>機構概況</b>				
GRI: 2-1				
SASB:				
IF-RE-000.A	-	機構詳情	• 關於瑞安房地產	• 年報 — 業務回顧
IF-RE-000.B				
IF-RE-000.C				
IF-RE-000.D				
2-2	-	機構可持續發展報告中所包含的實體	• 關於本報告	-
2-3	-	報告期、報告頻率和聯絡人	• 關於本報告	-
2-4	-	重述信息	• 表現數據摘要	-
2-5	-	外部核實報告	• 鑒證聲明	-
<b>活動與工人</b>				
2-6	KPI B5.1 KPI B5.2 KPI B5.3	行動、價值鏈和其他業務關係	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可持續發展戰略 — 利益相關方參與</li> <li>• 2025年 — 績效一覽 — 圍繞5C支柱的表現</li> <li>• 社區</li> <li>• 環境</li> <li>• 表現數據摘要 — 社會表現數據</li> </ul>	-
2-7	KPI B1.1	員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 關愛</li> <li>• 表現數據摘要 — 社會表現數據</li> </ul>	-
2-8	-	其他公認		報告期內，瑞安房地產沒有僱用非僱員的工人，包括合約員工。
<b>管治</b>				
2-9	-	管治架構與構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可持續發展戰略 — 可持續發展管治</li> <li>• 企業管治</li> </ul>	-
2-10	-	最高管治機構的提名與遴選	-	• 年報 — 企業管治報告
2-11	-	最高管治機構主席	-	• 年報 — 董事及高級管理人員履歷 請參閱我們官方網站上發布的可持續政策查看董事會審查各項可持續政策的頻率：
2-12	-	最高管治機構在監察影響管理方面的角色	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可持續發展戰略 — 可持續發展管治</li> <li>• 企業管治</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 氣候變化政策</li> <li>• 多元與共融政策</li> <li>• 生物多樣性政策</li> <li>• 供應商守則</li> <li>• 董事會成員多元性政策</li> </ul>
2-13	-	管理影響的責任下放	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 可持續發展戰略 — 可持續發展管治</li> <li>• 企業管治</li> </ul>	-



GRI 準則 / SASB 準則	香港交易所《ESG 守則》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
2-14	-	最高管治機構在可持續發展報告中的角色	• 可持續發展戰略 — 可持續發展管治	-
2-15	-	利益衝突	-	• 年報 — 董事及高級管理人員履歷
2-16	-	關鍵問題的溝通	• 企業管治	-
2-17	-	最高管治機構的集體知識	• 企業管治	-
2-18	-	評估最高管治機構的表現	-	• 年報 — 企業管治報告
2-19	-	薪酬政策	-	• 年報 — 企業管治報告、主席報告及綜合財務報表附注
2-20	-	確定薪酬的程序	-	• 年報 — 企業管治報告
2-21	-	年度總薪酬比率	-	此信息為機密信息。
<b>戰略、政策和常規</b>				
2-22	-	關於可持續發展戰略的聲明	• 主席寄語	-
2-23	-	政策承諾	• 企業管治 — 可持續發展管治和透明度	-
2-24	-	融入政策承諾	• 企業管治 — 可持續發展管治和透明度	-
2-25	-	補救負面影響的流程	• 附錄 — 氣候相關財務披露	-
2-26	-	尋求建議和提出關注事項的機制	• 企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守	-
2-27	-	遵守法律法規	• GRI 準則、香港交易所《ESG 守則》、SASB 內容索引	-
2-28	-	加入的商會與協會	• 附錄 — 加入的商會與協會	-
<b>利益相關方參與</b>				
2-29	-	利益相關方參與方針	• 可持續發展戰略 — 利益相關方參與	-
2-30	-	集體談判協議	-	沒有報告 — 瑞安房地產所有員工身處的中國內地或香港，並未有法定認可的集體談判權協議。
<b>GR3：2022 年度重大議題</b>				
3-1	-	確定重大議題的流程	• 可持續發展戰略 — 重要性評估	-
3-2	-	重大議題清單	• 可持續發展戰略 — 重要性評估	-





GRI 準則 / SASB 準則	香港交易所披露 《ESG 守則》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
<b>議題特定披露</b>				
<b>重大議題 — GRI 200 系列 (經濟主題)</b>				
GRI 201 : 經濟表現				
3-3	一般披露 (GD)B8	管理方針與相關政策的討論	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 減少碳排放</li> <li>環境 — 氣候變化適應性</li> </ul>	-
201-1	KPI B8.2	機構所生產和分配的直接經濟價值	<ul style="list-style-type: none"> <li>關愛 — 員工福祉與福利</li> </ul>	-
201-2	-	氣候變化帶來的財務影響及其他風險和機遇	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 氣候變化適應性</li> </ul>	-
201-3	-	制定福利計劃義務和其他退休計劃	<ul style="list-style-type: none"> <li>關愛 — 員工福祉與福利</li> </ul>	-
GRI 203 : 間接經濟影響				
3-3	GD B8	管理方針與相關政策的討論	<ul style="list-style-type: none"> <li>社區</li> </ul>	-
203-2	KPI B8.1	重大間接經濟影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>表現數據摘要 — 社會表現數據</li> </ul>	-
GRI 204 : 採購常規、GRI 308 : 供應商環境評估、GRI 414 : 供應商社會評估，以及香港交易所層面 B5 供應鏈管理				
3-3	GD B5 KPI B5.3	管理方針與相關政策的討論 (描述用於識別供應鏈環境和社會風險的常規，及其實施和監察的方法。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>社區 — 可持續生活工作方式</li> <li>表現數據摘要 — 社會表現數據</li> </ul>	-
-	KPI B5.4	描述甄選供應商時用於推廣對環境有利的產品和服務的做法，及其實施和監察的做法。	<ul style="list-style-type: none"> <li>可持續發展方針 — 利益相關方參與</li> <li>社區 — 可持續生活工作方式</li> </ul>	-
204-1	-	本地供應商支出的比例	<ul style="list-style-type: none"> <li>表現數據摘要 — 社會表現數據</li> </ul>	-
308-1	-	使用環境標準甄選的新供應商		-
414-1	-	使用社會標準甄選的新供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>社區 — 可持續生活工作方式</li> </ul>	-
414-2	-	供應鏈對社會產生的負面影響和採取的應對行動		-



GRI 準則 / SASB 準則	香港交易所《ESG 守則》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
<b>GRI 205：反貪腐</b>				
3-3	GD B7	管理方針與相關政策的討論	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守</li> <li>企業管治 — 可持續管治和透明度</li> </ul>	—
205-2	—	關於反貪腐政策和程序的交流和培訓	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守</li> <li>表現數據摘要 — 社會表現數據</li> </ul>	—
205-3	KPI B7.1	已確認的貪腐事件和已採取的行動(對發行人或其員工提出並已審結的貪污訴訟案件數目及訴訟結果。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>表現數據摘要 — 社會表現數據</li> </ul>	報告期內，並沒有任何已確認的貪腐的事件；公司或其員工並沒有涉及任何有關貪腐行為的法律訴訟。
—	KPI B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守</li> </ul>	
—	KPI B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守</li> </ul>	
<b>重大議題 — GRI 300 系列(環境主題)、香港交易所環境範疇以及 SASB 房地產行業披露</b>				
<b>GRI 301：物料</b>				
3-3	GD A2 GD A3	管理方針與相關政策的討論	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境</li> </ul>	—
301-1	KPI A2.5	使用物料的重量或體積(製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量)。	—	不適用。公司主要從事房地產開發和運營業務，並沒有因需要包裝製成品而使用的物料。
<b>GRI 302：能源和 SASB 房地產：能源管理</b>				
3-3	GD A2 GD A3	管理方針的相關政策的討論	—	<p>報告期內，我們遵守與能源管理有關的所有適用環境法律和法規，例如：</p> <p>中國內地：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中華人民共和國環境保護法</li> <li>中華人民共和國節約能源法</li> </ul> <p>能源消耗資料涵蓋了 100% 的報告範圍。報告期內，我們約有 35% 的能源是從可再生資源中採購的。關於能源消耗資料和同類百分比變化的細分，請參閱表現數據摘要。</p>
GRI: 302-1 SASB: IF-RE-130a.1 IF-RE-130a.2 IF-RE-130a.3	KPI A2.1	機構內的能耗消耗	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 減少碳排放</li> <li>表現數據摘要 — 環境表現數據</li> </ul>	
302-4	KPI A2.3	減少能源消耗(描述能源效益的措施及成果。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 減少碳排放</li> <li>環境 — 氣候變化適應性</li> </ul>	—
302-3	KPI A2.1	能源消耗強度	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 健康社區和建築</li> <li>表現數據摘要 — 環境表現數據</li> </ul>	—



GRI 準則 / SASB 準則	香港交易所披露《ESG 守則》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
GRI 303：水和放流水(2018)以及SASB房地產：用水管理				
3-3	GD A2 GD A3	管理方針的相關政策的討論	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 健康社區和建築</li> </ul>	<p>報告期內，我們遵守與廢水排放有關的所有適用環境法律和法規，例如：</p> <p>中國內地：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中華人民共和國土壤污染防治法</li> <li>中華人民共和國水污染防治法</li> <li>中華人民共和國固體廢棄物造成的環境污染防治法</li> <li>中華人民共和國水法</li> <li>中華人民共和國水土保持法</li> </ul> <p>香港：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>《水污染管制條例》(第358章)</li> </ul>
GRI: 301-1 SASB: IF-RE-140a.4	KPI A2.5	共用水資源的相互影響(描述對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動)	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 健康社區和建築</li> </ul>	-
GRI: 303-3 SASB: IF-RE-140a.1 IF-RE-140a.2 IF-RE-140a.3	KPI A2.4	取水量(描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益措施及成果。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 自然資源管理和循環經濟</li> <li>表現數據摘要 — 環境表現數據</li> </ul>	<p>公司在中國內地及香港所消耗的水來自市政供水，報告期內並沒有採購適用水源的問題。</p> <p>取水資料涵蓋了報告範圍的100%。關於取水資料和同類百分比變化的細分，請參閱續表現數據摘要。</p>
303-5	KPI A2.2	耗水量(總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算))	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 健康社區和建築</li> <li>表現數據摘要 — 環境表現數據</li> </ul>	-
GRI 305：排放				
3-3 307-1	GD A1 GD A3	管理方針與相關政策的討論。	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 減少碳排放</li> <li>GRI 準則、香港交易所《ESG 守則》、SASB 內容索引</li> </ul>	<p>報告期內，我們遵守所有與排放有關的適用環境法律和法規，如：</p> <p>中國內地：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中華人民共和國節約能源法</li> <li>中華人民共和國大氣污染防治法</li> </ul> <p>香港：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>《空氣污染管制規例》(第311章)</li> <li>《保護臭氧層條例》(第403章)</li> <li>《汽車引擎空轉(定額罰款)條例》(第611章)</li> </ul>
305-1	KPI A1.1 - KPI A1.5	直接(範圍1)溫室氣體排放	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 減少碳排放</li> <li>表現數據摘要 — 環境表現數據</li> </ul>	-





GRI 準則 / SASB 準則	香港交易所《ESG 守則》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
305-2		其他間接(範圍2)溫室氣體排放	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 減少碳排放</li> <li>表現數據摘要 — 環境表現數據</li> </ul>	
305-4		溫室氣體排放	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 減少碳排放</li> <li>表現數據摘要 — 環境表現數據</li> </ul>	
305-5		減少溫室氣體排放	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 減少碳排放</li> </ul>	
305-7		氮氧化物(NO <sub>x</sub> )、硫氧化物(SO <sub>x</sub> )和其他大量排放的氣體	-	氮氧化物，硫氧化物和其他污染物的排放對我們的業務而言並不重大。
GRI 306 : 廢棄物 (2020)				
3-3	GD A1 GD A3	管理方針與相關政策的討論。	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 自然資源管理和循環經濟</li> <li>GRI 準則、香港交易所《ESG 守則》、SASB 內容索引</li> </ul>	<p>報告期內，我們遵守所有與廢棄物管理有關的適用環境法律和法規，如：</p> <p>中國內地：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中華人民共和國環境影響評價法</li> <li>中華人民共和國環境保護法</li> <li>中華人民共和國環境保護稅法</li> <li>中華人民共和國土壤污染防治法</li> <li>中華人民共和國固體廢棄物污染環境防治法</li> <li>中華人民共和國水土保持法</li> </ul> <p>香港：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>《廢棄物處置條例》(第354章)</li> </ul>
306-2	KPI A3.1	管理與廢棄物有關的重大影響(描述對環境及天然資源的重大影響，及已採取管理有關影響的行動)。	<ul style="list-style-type: none"> <li>社區 — 可持續生活工作方式</li> <li>環境 — 健康社區和建築</li> </ul>	-
306-3	KPI A1.3 KPI A1.4	所產生的廢棄物(所產生的有害及無害廢棄物(以噸計算)，(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	<ul style="list-style-type: none"> <li>表現數據摘要 — 環境表現數據</li> <li>GRI 準則、香港交易所《ESG 守則》、SASB 內容索引</li> </ul>	-
-	KPI A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，以及減量措施及成果。	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 自然資源管理和循環經濟</li> </ul>	-



GRI 準則 / SASB 準則	香港交易所《ESG 守則》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
<b>SASB 房地產：管理租戶的可持續發展影響</b>				
IF-RE-410a.1	-	按房地產子行業劃分，(1) 包含資源效率相關資本改良成本收回條款的新租約的百分比及(2) 相關租賃樓面面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>表現數據摘要 — 環境表現數據</li> </ul>	我們的「深綠租賃」計劃包含資源效率相關資本改良成本收回條款。詳情參閱租戶參與及合作章節。
IF-RE-410a.2	-	按房地產子行業劃分，分別計量或單獨計量(1) 電網用電量和(2) 用水量的租戶的百分比	<ul style="list-style-type: none"> <li>表現數據摘要 — 環境表現數據</li> </ul>	我們 100% 的租戶均單獨計量或分計量電網用電量和取水量。
IF-RE-410a.3	-	討論衡量、激勵和改善租戶可持續發展影響的方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 健康社區和建築</li> </ul>	-
<b>SASB 房地產：適應氣候變化</b>				
IF-RE-450a.1	-	按房地產子行業劃分，位於百年一遇洪水區的物業的面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 氣候變化適應性</li> <li>附錄 — 氣候相關財務披露</li> </ul>	-
IF-RE-450a.2	-	描述氣候變化風險敞口分析、物業組合系統性風險敞口程度以及降低風險的策略	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境 — 氣候變化適應性</li> <li>附錄 — 氣候相關財務披露</li> </ul>	-
<b>重大議題 — GRI 400 系列(社會主題)，以及香港交易所社會範疇</b>				
<b>GRI 401：僱傭</b>				
3-3 419-1	GD B1	管理方針與相關政策的討論	<ul style="list-style-type: none"> <li>關愛</li> <li>GRI 準則、香港交易所《ESG 守則》、SASB 內容索引</li> </ul>	<p>報告期內，我們遵守所有與薪酬及解僱、招聘和晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利有關的適用勞動法律和法規，如：</p> <p>中國內地：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中華人民共和國勞動法</li> <li>中華人民共和國勞動合同法</li> <li>中華人民共和國就業促進法</li> <li>中華人民共和國社會保險法</li> <li>中華人民共和國工會法</li> <li>中華人民共和國勞動爭議調解和仲裁法</li> <li>中華人民共和國保護婦女權益法</li> </ul> <p>香港：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>《僱傭條例》(第 57 章)</li> </ul>
401-1	KPI B1.2	新聘任員工與員工流失率	<ul style="list-style-type: none"> <li>表現數據摘要 — 社會表現數據</li> </ul>	-
401-2	-	提供給全職員工(不包含臨時或兼職人員)的福利	<ul style="list-style-type: none"> <li>關愛 — 員工福祉與福利</li> </ul>	-
401-3	-	育嬰假	<ul style="list-style-type: none"> <li>關愛 — 員工福祉與福利</li> <li>表現數據摘要 — 社會表現數據</li> </ul>	-



GRI 準則 / SASB 準則	香港交易所披露《ESG 守則》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
<b>GRI 403：職業健康與安全(2018)</b>				
3-3 403-1 419-1	GD B2 KPI B2.3	管理方針與相關政策的討論(描述所採用的職業健康和安全管理措施，及其實施和監控的方法。)	<ul style="list-style-type: none"> <li>關愛 — 員工福祉與福利</li> <li>表現數據摘要 — 社會表現數據</li> </ul>	<p>報告期內，我們遵守了所有職業健康和安全管理相關法律和法規，如：</p> <p>中國內地：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中華人民共和國安全生產法</li> <li>中華人民共和國職業病防治法</li> </ul> <p>香港：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>《職業安全及健康條例》(第509章)</li> </ul>
403-9 403-10	KPI B2.1	因工受傷和因工導致健康欠佳(工傷種類和比率、職業病、損失工作日和曠工，以及因工身亡人數)	<ul style="list-style-type: none"> <li>關愛 — 員工福祉與福利</li> <li>表現數據摘要 — 社會表現數據</li> </ul>	-
-	KPI B2.2	因工受傷而損失的工作日	<ul style="list-style-type: none"> <li>表現數據摘要 — 社會表現數據</li> </ul>	-
403-8	-	職業健康和安全管理體系所包含的工人	<ul style="list-style-type: none"> <li>關愛 — 員工福祉與福利</li> </ul>	-
<b>GRI 404：培訓與教育和香港交易所層面 B3 發展及培訓</b>				
3-3 404-2	GD B3	管理方針與相關政策的討論(提高員工技能的措施和過渡援助方案)	<ul style="list-style-type: none"> <li>關愛 — 人才發展</li> </ul>	-
-	KPI B3.1	按性別和員工類別劃分的培訓百分比	<ul style="list-style-type: none"> <li>表現數據摘要 — 社會表現數據</li> </ul>	-
404-1	KPI B3.2	每位員工每年的平均培訓時數	<ul style="list-style-type: none"> <li>表現數據摘要 — 社會表現數據</li> </ul>	-
<b>GRI 405：多元與平等機會</b>				
3-3 419-1	GD B1	管理方針與相關政策討論	<ul style="list-style-type: none"> <li>關愛 — 員工福祉與福利</li> </ul>	-
405-1	KPI B1.1	管治機構和員工多元化(按年齡組別劃分的員工總數)	<ul style="list-style-type: none"> <li>關愛 — 員工福祉與福利</li> <li>表現數據摘要 — 社會表現數據</li> </ul>	-





GRI 準則 / SASB 準則	香港交易所披露《ESG 守則》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
GRI 408：童工及 GRI 409：強迫或強制勞動，以及香港交易所層面 B4：勞工常規				
3-3 419-1	GD B4	管理方針與相關政策的討論	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守</li> </ul>	<p>報告期內，我們遵守了所有防止強迫勞動和童工相關法律法規，如：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中國勞動法</li> <li>中華人民共和國婦女權益保障法</li> <li>中華人民共和國未成年人保護法</li> <li>禁止使用童工規定</li> <li>關於禁止使用童工的通知</li> </ul>
408-1 409-1	KPI B4.1 KPI B4.2	業務和供應商面臨童工事件的重大風險（描述為避免童工和強迫勞動而審查僱用常規的措施。）	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守</li> </ul>	—
GRI 416：顧客的健康與安全、GRI 418：顧客隱私，以及香港交易所層面 B6 產品責任				
3-3 416-2	GD B6 KPI B6.5	管理方針與相關政策的討論（有關產品和服務健康和影響的違規事件。）	<ul style="list-style-type: none"> <li>社區 — 可持續生活工作方式</li> <li>GRI 準則、香港交易所《ESG 守則》、SASB 內容索引</li> </ul>	<p>報告期內，我們遵守了所有產品責任相關法律法規，例如：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中華人民共和國廣告法</li> <li>房地產廣告發布規定</li> <li>房地產銷售管理辦法</li> <li>中華人民共和國民法通則</li> <li>中華人民共和國治安處罰法</li> <li>中華人民共和國消費者權益保護法</li> <li>中華人民共和國商標法</li> <li>中華人民共和國專利法</li> </ul>
—	KPI B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	—	並非適用的重大議題。公司主要從事房地產開發和運營業務，並不涉及產品回收。
418-1	KPI B6.2	關於侵犯客戶隱私和丟失客戶資料證據充分的投訴（接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。）	<ul style="list-style-type: none"> <li>表現數據摘要 — 社會表現數據</li> </ul>	—
—	KPI B6.3	描述維護及保障知識產權有關的慣例。	—	並非適用的重大議題。
—	KPI B6.4	質量檢定過程及產品回收程序。	—	並非適用的重大議題。



本索引對照香港交易所《ESG守則》D部分，列示我們的氣候信息披露情況。

披露內容描述	所在章節 / 補充信息或說明
<b>管治</b>	
19. 發行人須披露有關以下方面的資料：	
(a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的資訊。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊：	
(i) 該機構或個人如何厘定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略；	氣候相關財務披露 — 管治
(ii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率；	企業管治 — 可持續發展管治和透明度
(iii) 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估；	氣候相關財務披露 — 管治
(iv) 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度(見第37段至第40段)，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入(見第35段)；及	氣候相關財務披露 — 管治
(b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資訊：	
(i) 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督；及	氣候相關財務披露 — 管治
(ii) 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。	氣候相關財務披露 — 管治
<b>策略</b>	
<b>氣候相關風險和機遇</b>	
20. 發行人須披露其資訊，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須：	
(a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇；	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險；	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍(短期、中期或長期)；及	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(d) 解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。	氣候相關財務披露 — 戰略
<b>業務模式和價值鏈</b>	
21. 發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資訊。具體而言，發行人須作如下披露：	
(a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及	氣候相關財務披露 — 風險管理
(b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方(例如，地理區域、設施及資產類型)。	氣候相關財務披露 — 風險管理
<b>戰略和決策</b>	
22. 發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資訊。具體而言，發行人須披露：	
(a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候重大風險及機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資訊：	
(i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式(包括資源配置)作出的變動；	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作(直接或間接)；	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略



披露內容描述	所在章節/補充信息或說明
(iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃(包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素)，或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明；	氣候相關財務披露 — 戰略
(iv) 發行人計劃如何實現第37至40段所述的任何氣候相關目標(包括任何溫室氣體排放目標(如有))；及	氣候相關財務披露 — 戰略 氣候相關財務披露 — 指標和目標
(b) 有關發行人當前及將來計劃如何為根據第22(a)段披露的行動提供資源。	管治 — 可持續融資
23. 發行人須披露先前各匯報期內按照第22(a)段所披露計劃的進度。	環境
<b>財務狀況、財務表現及現金流量</b>	
<b>當前財務影響</b>	
24. 發行人須披露以下定性和量化資料：	
(a) 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量；及	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
	儘管我們對轉型風險與機遇的評估包含定量財務影響分析，但鑒於估算財務影響所涉及的計量不確定性及商業敏感性，現階段我們僅披露定性信息。
	我們已採用財務影響寬免，並將持續提升定量評估的準確性，未來將重新評估相關披露的可行性。
(b) 當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債帳面價值發生重要調整的重大風險時，關於第24(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。	目前尚未識別出可能導致下一匯報年度內資產或負債賬面值發生重大調整的重大風險。
<b>預期財務影響</b>	
25. 發行人須披露以下定性和量化資料：	
(a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務表現在短期、中期及長期內將如何變化：	
(i) 其投資及處置計劃；及	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
	儘管我們對物理風險、轉型風險及機遇的評估包含定量財務影響分析，但鑒於估計財務影響所涉及的計量不確定性及商業敏感性，現階段我們僅披露定性信息。
	我們已採用財務影響寬免，並將持續提升定量評估的準確性，未來將重新評估相關披露的可行性。
(ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及	管治 — 可持續融資
(b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略



披露內容描述	所在章節/補充信息或說明
<b>氣候韌性</b>	
<p>26. 在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資訊時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露：</p> <p>(a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解：</p> <p>(i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響(如有)，包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響；</p> <p>(ii) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；</p> <p>(iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力；</p> <p>(b) 如何幾時進行氣候相關情景分析，包括：</p> <p>(i) 使用的輸入數據，包括：</p> <p>(1) 發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源；</p> <p>(2) 分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景；</p> <p>(3) 分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關；</p> <p>(4) 發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景；</p> <p>(5) 發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關；</p> <p>(6) 發行人在分析中所使用的時間範圍；及</p> <p>(7) 發行人分析所涵蓋的營運範圍(例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位)；</p> <p>(ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及</p> <p>(iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。</p>	<p>氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略 氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略 氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 風險管理</p>
<b>風險管理</b>	
<p>27. 發行人須披露以下資訊：</p> <p>(a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險和機遇，以及厘定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊：</p> <p>(i) 發行人使用的輸入資料及參數(例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍)</p> <p>(ii) 發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險；</p> <p>(iii) 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度(例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準)；</p> <p>(iv) 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列；</p> <p>(v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及</p> <p>(vi) 與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程；</p> <p>(b) 發行人用於識別、評估氣候相關風險和機遇，以及厘定當中輕重緩急並保持監察的流程(包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊)；及</p> <p>(c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。</p>	<p>氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 風險管理 企業管治 — 應急預案和風險緩解 氣候相關財務披露 — 戰略 企業管治 — 應急預案和風險緩解 氣候相關財務披露 — 風險管理 與上一匯報期相比，相關流程並無變動。 氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略 企業管治 — 將可持續發展相關風險納入企業風險管理中 氣候相關財務披露 — 戰略</p>





披露內容描述	所在章節/補充信息或說明
<b>指標及目標</b>	
<b>溫室氣體排放</b>	
28. 發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量(以公噸二氧化碳當量表示)，並分為：	
(a) 範圍1溫室氣體排放；	氣候相關財務披露 — 指標和目標
(b) 範圍2溫室氣體排放；	
(c) 範圍3溫室氣體排放；	表現數據摘要 — 環境表現數據 範圍3溫室氣體排放清單及計算方法
	報告期內，範圍3溫室氣體排放總量為298,981噸二氧化碳當量。
29. 發行人須：	
(a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年)》計量其溫室氣體排放；	表現數據摘要 — 環境表現數據 範圍3溫室氣體排放清單及計算方法
(b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括：	
(i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設；	表現數據摘要 — 環境表現數據 範圍3溫室氣體排放清單及計算方法
(ii) 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放；及	
(iii) 發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因；	表現數據摘要 — 環境表現數據
(c) 就根據第28(b)段披露的範圍2溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊；及	表現數據摘要 — 環境表現數據
(d) 就根據第28(c)段披露的範圍3溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(2011年)》所述的範圍3類別披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。	表現數據摘要 — 環境表現數據 範圍3溫室氣體排放清單及計算方法
<b>氣候相關轉型風險</b>	
30. 發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	氣候相關財務披露 — 風險管理
	我們正在探索如何更準確地衡量和界定自身對這些風險的脆弱性，包括考慮現有及計劃中的緩解措施，以在後續披露中提供更詳細的說明。
<b>氣候相關物理風險</b>	
31. 發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	氣候相關財務披露 — 風險管理
	根據集團及資產層面的氣候物理風險評估，極端降水和高溫已被識別為具有財務重要性的風險。2024年，我們對所有運營資產開展了現場物理風險檢查，評估其面對這些風險的脆弱性，並據此制定並實施了一系列關鍵緩解措施，以提升資產在當前及未來氣候變化情景下的氣候韌性。



披露內容描述	所在章節 / 補充信息或說明
<b>氣候相關機遇</b>	
32. 發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。	我們積極把握與氣候相關的機遇，着力提升能效並推動向可再生能源轉型。2025年，我們保持集團範圍內可再生能源電力使用比例在35%，並在太平洋新天地T1及T2大廈安裝逾1,000平方米屋頂太陽能光伏板。本報告「環境」章節詳述了各項節能舉措。在合理資料豁免的前提下，我們將持續完善量化披露，並在未來重新評估相關披露的可行性。
<b>資本運用</b>	
33. 發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。	管治 — 可持續融資 氣候相關財務披露 — 風險管理  在我們的開發項目中，氣候相關措施 — 包括被動式設計、綠色建築實踐和海綿城市理念等氣候適應性策略 — 已納入開發成本。在運營階段，每年設有專項預算用於推進能效提升舉措，例如冷水機組系統的自動化改造和升級為EC風機。更多詳情請參見「環境」章節。
<b>內部碳定價</b>	
34. 發行人須披露如下：	
(a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價(例如投資決策、轉移定價及情景分析)；及	目前，我們尚未在決策中應用碳定價。  我們將持續監測並評估將內部碳定價作為整體氣候策略一部分的適用機會。
(b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價；	請參閱此資料第34(a)段。
<b>薪酬</b>	
35. 發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入行政管理層的薪酬。	企業管治 — 可持續發展管治和透明度 氣候相關財務披露 — 管治
<b>行業指標</b>	
36. 本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特徵有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《國際財務報告可持續披露準則S2號》行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。	GRI準則、香港交易所《ESG守則》和SASB內容索引



披露內容描述	所在章節/補充信息或說明
<b>氣候相關目標</b>	
37. 發行人須披露(a)其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：	
(a) 用以設定目標的指標；	環境 — 減少碳排放
(b) 目標的目的(例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措)；	氣候相關財務披露 — 指標和目標
(c) 目標的適用範圍(例如目標是適用於發行人整個集團還是部分(如僅適用於某個業務單位或地理區域))；	
(d) 目標的適用期間；	
(e) 衡量進度的基準期間；	
(f) 階段性目標或中期目標(如有)；	
(g) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及	
(h) 最新氣候變化國際協議(包括該協議產生的司法承諾)如何為發行人設定目標提供資訊。	
38. 發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括	
(a) 目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證；	環境 — 減少碳排放
(b) 發行人審核目標的程序；	氣候相關財務披露 — 指標和目標
(c) 用於監察達標進度的指標；及	
(d) 任何修訂目標的內容及原因。	匯報期內，科學碳目標並無修訂。
39. 發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。	氣候相關財務披露 — 指標和目標 表現數據摘要 — 環境表現數據
40. 就按第37至39段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露：	
(a) 目標涵蓋哪些溫室氣體；	環境 — 減少碳排放 氣候相關財務披露 — 指標和目標
(b) 目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放；	環境 — 減少碳排放 氣候相關財務披露 — 指標和目標
(c) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標；	環境 — 減少碳排放
(d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及	氣候相關財務披露 — 指標和目標
(e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露：	
(i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式；	目前，我們尚無計劃使用碳信用來實現氣候相關目標。
(ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證；	
(iii) 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現；及	我們將持續監測並評估將碳信用作為整體氣候策略一部分的適用機會。
(iv) 為讓人了解發行人計劃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。	
<b>跨行業指標及行業指標的適用性</b>	
41. 在編制披露內容以符合第21至26及37至38段的規定時，發行人須參考(i)跨行業指標(見第28至35段)及(ii)行業指標(見第36段)並考慮其是否適用。	請參閱參考資料第28至36段。



## 獨立核證報告

### 1. 有限保證核證意見

香港品質保證局(「HKQAA」、「我們」、「我們的」)受瑞安房地產有限公司(「公司」)委託，對其於《可持續發展報告2025》(「報告」)中披露的可持續發展信息(「可持續發展信息披露」)進行獨立核證<sup>1</sup>，涵蓋的報告期為2025年1月1日至2025年12月31日(「報告時間範圍」)，並出具本獨立核證報告(「核證報告」)。

根據核證過程所執行的程序、獲得的證據，以及於附錄A中載列的假設、依賴因素、邊界、局限性和除外情況的前提下，我們並未注意到任何情況，使我們相信可持續發展信息披露，在所有重大方面未按照《環境、社會及管治報告守則》的要求編製。此外，我們也未發現任何情況，顯示上述披露並未參考本核證報告第二章節所述的其他適用報告準則。

### 2. 核證概述

本次核證工作的目的是為可持續發展信息披露提供一個獨立的結論，該結論基於有限保證，以判斷可持續發展信息披露是否遵循以下報告準則編製：

香港聯合交易所有限公司主板上市規則附錄C2所載之《環境、社會及管治報告守則》(「ESG守則」)

核證組也參考全球報告倡議組織《GRI可持續發展報告標準》(《GRI標準》)和可持續會計準則委員會的房地產準則(「SASB準則」)檢閱報告，評估可持續發展信息披露是否有參考相關要求編製。我們在此方面的核證工作僅限於報告中列明的具體參考章節，包括表現數據摘要中以下部分於報告期間的信息：

- |                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| 1. 範圍一和範圍二溫室氣體排放(基於市場和基於位置的方法) | 9. 員工 – 職業健康與安全 |
| 2. 能耗和能耗強度                     | 10. 員工 – 培訓     |
| 3. 用水量和用水強度                    | 11. 員工 – 多元性    |
| 4. 有害廢棄物                       | 12. 員工 – 員工福利   |
| 5. 無害廢棄物                       | 13. 供應鏈 – 供應商   |
| 6. 範圍三溫室氣體排放、排放清單及計算方法         | 14. 社區投資        |
| 7. 員工 – 一般就業                   | 15. 產品責任及顧客滿意度  |
| 8. 員工 – 新員工及流失率                | 16. 反貪污         |

為免產生疑義，載於本核證報告末端所列的附錄構成核證報告不可或缺的一部分，惟部分附錄僅供公司內部使用。作為參考，附錄A的通用版本(載列本次業務適用的假設、依賴因素、邊界、局限性、除外情況、角色和責任及獨立性)可於香港品質保證局官方網站([www.hkqaa.org](http://www.hkqaa.org))查閱，瀏覽路徑如下：動態及資源 > 指引及表格 > 指引 > 可持續核證。

<sup>1</sup> 注：於本文件中，「鑒證」與「核證」二詞含義相同，並可互換使用，均指《國際可持續核證準則第5000號》(ISSA 5000)所規範之核證(Assurance)概念。





香港品質保證局

### 3. 形成核證意見的依據

香港品質保證局的核證程序是遵循國際核數及核證準則委員會發布的《國際可持續核證準則第5000號 – 可持續核證業務的一般要求》(「ISSA 5000」)進行的。

有限保證的核證業務所實施的程序與合理保證核證業務的性質與範圍有所不同。因此，其獲得的保證水平低於合理保證核證業務。

我們確認，在開展本項工作期間，我們與公司保持獨立性。核證人員按本局的行為守則進行核證工作。基於已實施的程序和已獲取的證據，我們認為這些證據是充分而且適當的，能夠為形成核證意見提供依據。

### 4. 其他信息

公司管理層負責其他信息。其他信息包括公司年度報告中所載之信息，包括財務報表及其附註以及主席報告，但不包括可持續發展信息披露。我們對可持續發展信息披露的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的核證意見。

結合我們對可持續發展信息披露的核證業務，我們的責任是閱讀上述所識別之其他信息，並在此過程中考慮其他信息是否與可持續發展信息披露或我們在核證過程中所了解的情況存在重大抵觸，或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們所執行的工作，如果我們認為該其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 5. 管理層或治理層對可持續信息的責任

公司管理層負責遵循適用的報告準則編製可持續發展信息披露，並負責設計、執行和維護其認為必要的內部控制，以使編製的可持續發展信息披露不存在由於舞弊或錯誤導致的重大錯報。

治理層負責監督公司的可持續發展信息報告流程。

### 6. 核證人員的責任

我們的責任是規劃和進行本次核證業務，以獲得關於可持續發展信息披露是否在所有重大方面不存在因舞弊或錯誤導致的重大錯報的有限保證，並出具載有我們結論的核證報告。

錯報可由舞弊或錯誤導致，若合理預期該錯報會影響使用者基於可持續發展信息披露所作出的決策，則該等錯報被視為重大。

在本次核證業務過程中，我們運用專業判斷並保持專業懷疑態度，執行風險評估程序，包括了解相關內部控制（但並非旨在對內部控制的有效性發表結論），並針對評估的風險設計和執行相應的程序。由於舞弊本質上比無意的錯誤更難被發現，因此未能發現由舞弊導致的重大錯報的風險，高於由錯誤導致的重大錯報。



## 7. 已實施工作概述

有限保證核證業務包括執程序，以獲取與可持續發展信息披露相關的證據。所選程序的性質、時間安排和範圍取決於專業判斷，包括對是否存在因舞弊或錯誤而導致的重大錯報的風險評估。

我們的核證程序包括但不限於：

- 審閱公司提供的相關政策、程序、相關文件及記錄，包括與可持續發展相關信息的有關內容，如管治、風險識別及績效指標；
- 訪談公司負責報告編製及可持續發展相關管治的主要管理層及相關人員；
- 對披露內容進行分析性審查，以評估其合理性，並核對其相關外部框架及內部支持數據的一致性；
- 按重要性及風險為重點，選取具代表性的披露樣本，並運用判斷抽樣方法評估每個樣本的基礎證據；
- 評估所披露的假設、依賴因素及邊界的透明度；
- 評估涵蓋範圍是否符合報告準則要求，包括檢視用於估算的方法論、敏感度分析及不確定性披露等。

本核證報告僅提供予瑞安房地產有限公司及其《可持續發展報告 2025》的使用者，以供其在遵循本核證報告第二章節所述之報告準則的目的下使用。我們不接受，亦不承擔對於本核證報告在向其他任何人士展示或被其持有時，於任何其他用途所產生的任何責任。

就出具本核證報告之核證業務的項目負責人為丁國滔。

香港品質保證局代表簽署

中國 香港

2026年4月17日