



*

Jingrui Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

DLDPF

A large, light blue curved line arches across the upper half of the page. In the bottom right corner, there are several blue lines forming a partial frame around the year and report title.

2018
E
M
S
ENVIRONMENTAL, SOCIAL
AND GOVERNANCE REPORT



目錄

報告概念及原則	2	重視人材	13
關於本集團	3	有效供應鏈管理	17
主席致辭	5	產品責任	19
報告關鍵議題評估及持份者溝通	6	聆聽尊重每位客戶	20
2018 年全年表現	7	優質企業管治	22
數據概覽	7	關懷社會	25
珍視環境資源	9	未來展望	26

環境、社會及管治報告

展望未來，景瑞將繼續圍繞「客戶洞見」戰略，升級定制化體系，加速定制化產品的落地及擴大覆蓋範圍。同時，景瑞也將伺機進行產品服務能力的輸出，以獲取管理服務費用，增加利潤來源。

景瑞也將繼續積極提升服務價值，一方面通過投資利潤、管理費收益和持有物業運營收益豐富收益來源，以高溢價優化投資者回報；另一方面通過發展五大業務平台，實現向高估值運營商的轉型，達致本公司的可持續發展。我們期望以優質的產品和服務、高效益的商業模式及優異的經營表現，獲得客戶、股東、投資者、行業及社會的認可，最終實現景瑞的企業價值。

閔浩
陳新戈
聯席主席

報告概念及原則

此報告為景瑞控股有限公司*（股份代碼：01862）（「本公司」或「景瑞」）以及其附屬公司（「本集團」或「我們」）第三本發佈的《環境、社會及管治報告》（「本報告」）。我們希望透過出具本報告，可以完整地檢視本集團在過去一年在環境、社會及管治方面的表現，並在表現不足之處加以改善。

本集團為一家地產開發商，旗下項目均處於不同階段及進度，內容覆蓋多種不同的建築模式及方法，因此難以就所有項目一次過作出具可比性的環境數據披露。所以，我們每年均會在所有的項目中選取合適的項目作披露。在去年，本集團主要以上海的青浦項目及總辦公室為環境披露範圍，但由於青浦項目已竣工，故我們選擇以常州項目及總辦公室作今年度之環境披露項目，其餘的政策及措施部分則與年報所覆蓋的範圍一致。本報告覆蓋之時期為2018年1月1日至2018年12月31日，主要針對本集團在環境、社會及管治方面的業務營運表現，並回應各持份者所關心之議題。

本報告乃依據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄二十七之《環境、社會及管治報告指引》進行編製。為減少紙張使用，本報告將不提供印刷版本，以電子文件方式在本公司網站及聯交所網站內發佈。本報告內容全部均來自本集團各項內部文件、存檔及單據等正式記錄。而本報告刊發前，內容亦已得到本公司董事（「董事」）會（「董事會」）的正式審閱與批准，確保內容正確無誤。

如閣下對本報告有任何反饋，請透過以下方式讓我們知道，使我們的可持續發展政策得以完善：

地址：香港灣仔港灣道26號華潤大廈43樓09室

電話：852-23276858

電郵：ir@jingruis.com

公司網站：www.jingruis.com

關於本集團

作為一家中華人民共和國（「中國」）領先的住宅物業開發商、資產管理運營商及專業服務提供商，景瑞繼續深入落實「客戶洞見+輕資運營」的雙輪驅動策略，延續良好的發展勢頭，同時透過轉型發展建立可長遠發展的營運模式，以「定制」為市場及客戶提供從全方位的服務。所謂「定制」就是跟據用戶需求對住宅提供在空間、裝修、家居及服務四方面的個人化設計，希望能從軟件到硬件均贏得市場及客戶的青睞。

目前中國的城市化率已高達57%，城市住宅的質量越來越高，客戶對住房開發的要求亦越發提高，缺乏附加價值的單純住房建築已未必能滿足他們的需求。因此，本集團業務除了房地產開發外，亦透過旗下其他四大業務平台發展房地產基金募資及資產管理、公寓開發及運營、辦公樓開發及運營和房地產生態圈投資等業務，推動本集團向「輕資精細化」的服務模式轉變，致力成為「最懂建築和生活的資產管理引領者」。

- 業務結構：

景瑞控股(1862.hk)				
優鉞資管	景瑞地產	悅樞公寓	錯瑞辦公	合福資本
專注於房地產基金募資和資產管理，實現地產債項資金向真實股權資金轉換	專注於全國四大城市群地產開發，致力於為基於「客戶洞見」的定制化生活產品及服務	專注於上海、北京、深圳等一線城市及強二線城市的城市更新，以及公寓開發、持有及租賃運營管理	專注於上海、北京、深圳等一線城市的城市更新，以及辦公樓的開發、持有及租賃運營管理	專注於房地產生態圈的投資，以資本為紐帶打造助力地產主業的產品和服務能力

環境、社會及管治報告

- 拿地政策：
中國城市化率已高達57%，加上房地產市場全面進入存量開發為主的時期，本集團的拿地政策傾向以開發類物業為主自持類物業為輔的模式，同時加速三四線城市的去化，以更好地專注於一二線核心城市
- 拿地方式：
通過招拍掛、股權轉讓、交易協定及法院拍賣等多元化方式
- 全年簽約銷售額（連合營企業及聯營企業的銷售額）：約為人民幣252.36億元，同比增長37.4%
- 合同銷售面積：約為1,161,512.4平方米

2018年，本集團總共在北京、天津、杭州、蘇州、台州等核心城市及「機會型」城市共斬獲

了22個項目，項目總投資額人民幣151.5億元，總貨值約人民幣324.3億元，其中一手項目佔比45%，二手項目佔比55%，為本集團的可持續發展及擴張奠定了穩固的基礎。在年內，本集團共已戰略佈局中國所有直轄市及長三角一、二線核心城市，共計在18個城市運營94個項目。於2018年12月31日，本集團土地儲備約為480.4萬平方米，可以滿足未來2-3年的可持續發展。

我們期望實現由低估值的開發商轉型成為高估值的運營商，在五大業務平台的協同效應下，能夠透過添加個人化設計及客戶互動溝通，滿足客戶的個性化及參與感需求，從而提高客戶忠誠度，並拓寬盈利渠道。在行業競爭越發激烈的狀況下，本集團依然能夠展現獨特的價值，鑄造獨有的市場定位，降低倚靠單一地產開發業務獲利所帶來的風險，以加強業務總體的可持續發展性。



主席致辭

本報告為本集團第三本《環境、社會及管治報告》，較去年更深入地披露了本集團在環境、社會及管治方面的各項措施，希望能在上市規則之上，展示本集團在關鍵議題中的表現，回應持份者提出的疑慮及關心。我們希望透過升級轉型，不單止提升本集團營業表現，同時更可推動行業的發展，提升大家對於可持續概念的認識。

對於房地產行業來說，供應鏈管理是質量管理體系的重要環節之一。從過去發生的行業重大安全、環境污染事故來看，供應商管理的好壞會直接影響產品質量的穩定性及安全性，更會為社會及環境帶來深遠的影響。因此，景瑞堅持對供應鏈的嚴格管理，確保住房的建築質量，同時為大眾提供更宜居的生活環境。若我們只著重硬件的質量，以為只要有良好的建築工藝就可以忽略服務水平、環境管理、客戶個人化需求等方面的要求，將使本集團逐漸失去市場份額，破壞長遠發展的策略。

雖然景瑞一直以開發商的角色自處，但隨著市場上房屋供應的飽和，一線城市及部分熱點二線城市已經率先進入到存量市場，廣大民眾更需要的是擁有專業經驗的資產管理者，透過管

理服務為他們改善並提升建築物及生活的質量。景瑞的「DTV戰略」(即「Design To Value」，簡稱「DTV」)以「客戶洞見」和「卓越產品力」為核心，它是基於客戶需求進行設計解決方案，圍繞「客戶價值設計」，從個性空間、綠色健康、顏值風格等七大維度為客戶進行設計定制。我們希望透過資產管理服務帶起社會對管理及服務質量的重視，相信這項營運模式上的轉變不但可以為本集團帶來經濟上的可持續發展，更可以隨著此模式的盈利能力增長，影響到行業整體的發展方向，從而建構一個減少依賴土地開發獲利的可持續發展行業。隨著時機的成熟，我們將逐步對外輸出系統化的服務，全面完成由低估值開發商向高估值服務營運商的轉變，實現DTV定制化項目覆蓋率100%的目標，同時將DTV系統帶出景瑞，為其他企業的項目賦能增值。

景瑞在可持續發展的道路上仍然處於起步的階段，在不同方面仍需摸索、改善，同時亦需要向國際上的最佳實踐方式借鑒，以改善我們現有的做法，推動行業發展。我們相信，只要能夠堅持以人為本、善待環境的宗旨，景瑞總會獲得客戶、股東、投資者、行業及社會的認可，成為一家最懂建築及生活的資產管理引領者。

景瑞控股有限公司

聯席主席

閻浩

陳新戈

報告關鍵議題評估及持份者溝通

景瑞了解可持續發展的推動是一項長期及持續的計劃，必須不斷在過程中吸納新意見及演化，以適應不斷變化的外部環境。因此，我們一直與各持份者保持緊密溝通，希望能透過回應他們所關心的議題，改進本集團的可持續發展策略，在確保本集團發展方向正確的同時，可以為持份者創造更長遠的價值，共贏未來。

在年內，本集團通過不同方式與各持份者溝通，收集他們的意見及提問並向管理層反映，同時吸取當中切實可行的部分加以執行，改善日常營運表現。

年內之持份者溝通活動詳情如下：

持份者	相關活動	活動頻率
投資者 	投資者會議	全年舉辦150次：通過一對一或群組投資者會議，保持與股票及債券投資者的日常有效溝通，加強投資者關係維護與管理
	業績後路演	半年1次：分別於全年業績及中期業績後進行路演，與投資人、分析師溝通本公司最新業績情況，獲取資本市場對本公司業績表現的回饋
僱員 	各部門主管與員工進行會談	全年不定期進行：了解員工的意見及想法，並進行相應之改善及安排
股東 	股東週年大會	於2018年5月3日在上海召開
消費者 	協力廠商滿意度調查	每月一次
	投訴諮詢熱線	每間子公司均設有投訴諮詢熱線
供應商 	集團供應商春茗會	每1-2年舉辦1次
	集團戰略合作夥伴座談會	半年一次
	城市供應商大會	每年根據城市公司自身情況組織1次城市供應商大會
	項目定期與供應商座談會	每季度一次
媒體 	高級管理層訪問	不定期與媒體進行訪談，讓他們適時了解本集團的最新發展
	品牌發佈會	2次：我們分別在2018年4月15日及9月13日舉辦了品牌發佈會，分別為「一個景瑞，點亮兩個時代」2018景瑞南北雙子星案名發佈會以及「天津·景瑞 拾光定義未來」品牌戰略發佈會

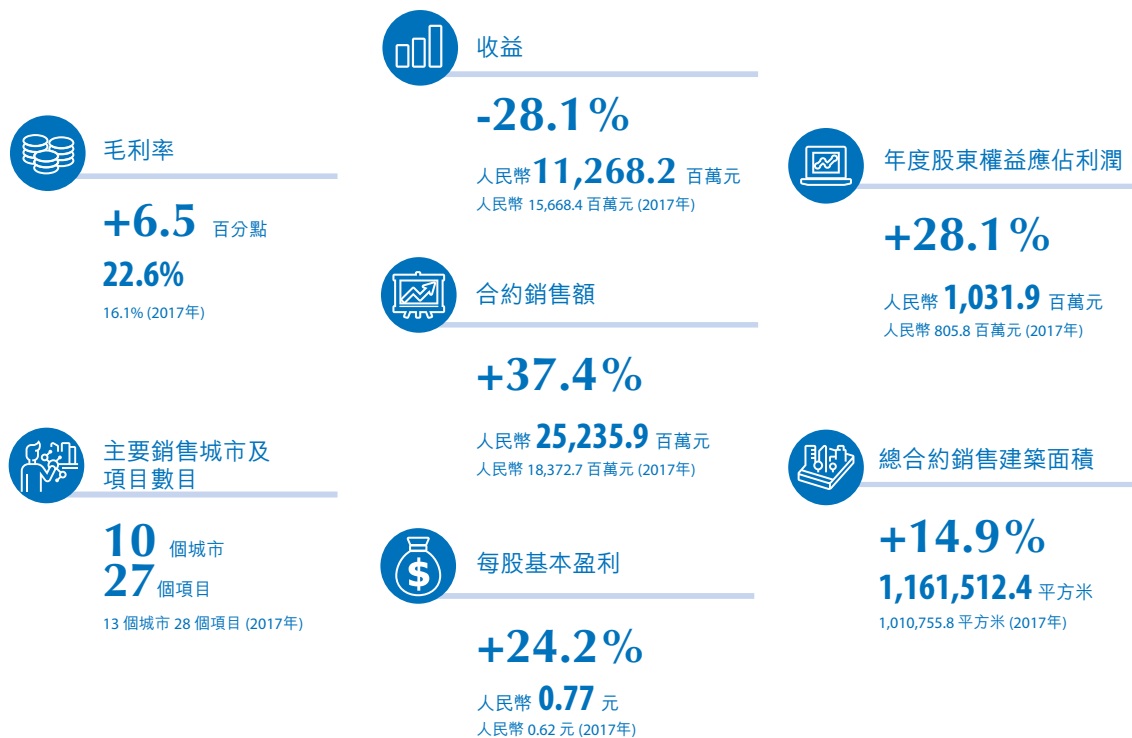
在經過以上一系列的持份者溝通後，我們重新檢討了與本集團社會企業責任相關的關鍵議題，並整理出以下持份者最為關心的10項。本報告內容將在符合上市規則附錄二十七之《環境、社會及管治報告指引》的要求之上，就此10項議題進行深入披露，以回應持份者的期望。

- 經濟績效
- 廢棄物的處理
- 建築材料的選擇與使用
- 員工健康與安全
- 員工待遇與培訓
- 防範貪污，防止賄賂、勒索及欺詐
- 產品質量
- 保障客戶隱私
- 保障客戶的健康與安全
- 供應鏈管理

2018年全年表現

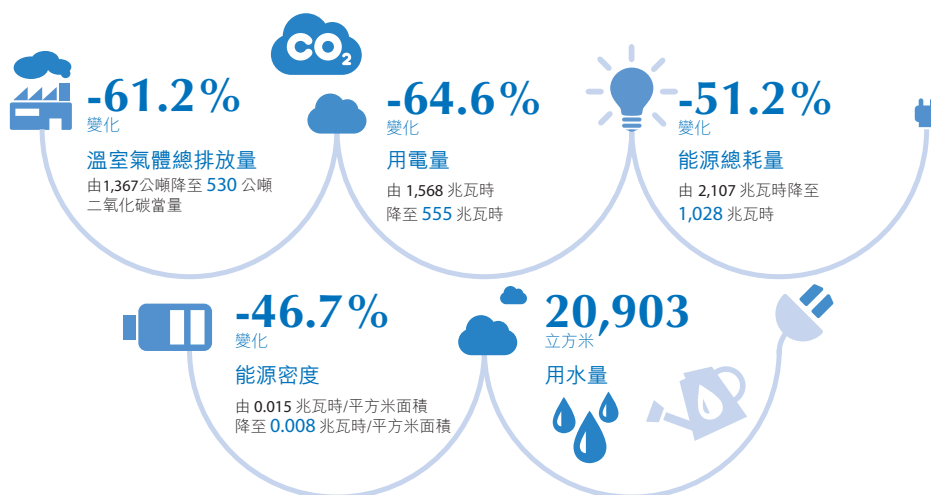
數據概覽

關鍵財務指標：



環境、社會及管治報告

環境數據¹：



社會及管治數據：



¹ 環境數據只覆蓋集團常州項目及總辦公室之相關數據



獎項列表

中國指數研究院

中國房地產百強企業 NO 51
東部房地產公司品牌價值 TOP 10
上市房地產公司投資價值 TOP 10
2018 值得資本市場關注的房地產公司

中房協

上市公司綜合實力百強 NO 44
上市公司經營績效 3 強
房地產開發企業 100 強
運營效率 TOP 3

觀點地產

2018 中國年度投資價值地產企業

每日經濟新聞

2018 年度價值地產品牌運營商

華夏時報

2018 年度影響力地產品牌

時代週報

2018 年度品牌價值傳播獎

新浪財經

2018 年港股上市公司金獅獎最具成長性公司

香港投資者關係協會

投資者關係卓越表現獎

珍視環境資源

根據中國房地產業協會在「2018中國綠色地產發展報告發佈會」上發佈的數據顯示，截至2017年底中國已累計有10,927個項目獲得綠色建築標誌，相關建築面積超過10億平方米。雖然與中國建築業每年20億平方米左右的竣工面積相比，佔比還是比較低，但已顯示市場對綠色建築有越來越高的需求，對中國的綠色建築發展有正面肯定的作用。

由此可見，市場對環保要求越發提高，開發商大力投入綠色建築已是大勢所趨。我們本著一盡企業公民責任的心，一直致力改善能源效益，並嚴格控制建築過程中無可避免的排放，透過多種措施盡量將對環境造成的影響及負擔降到最低。

環境、社會及管治報告

環境數據概覽

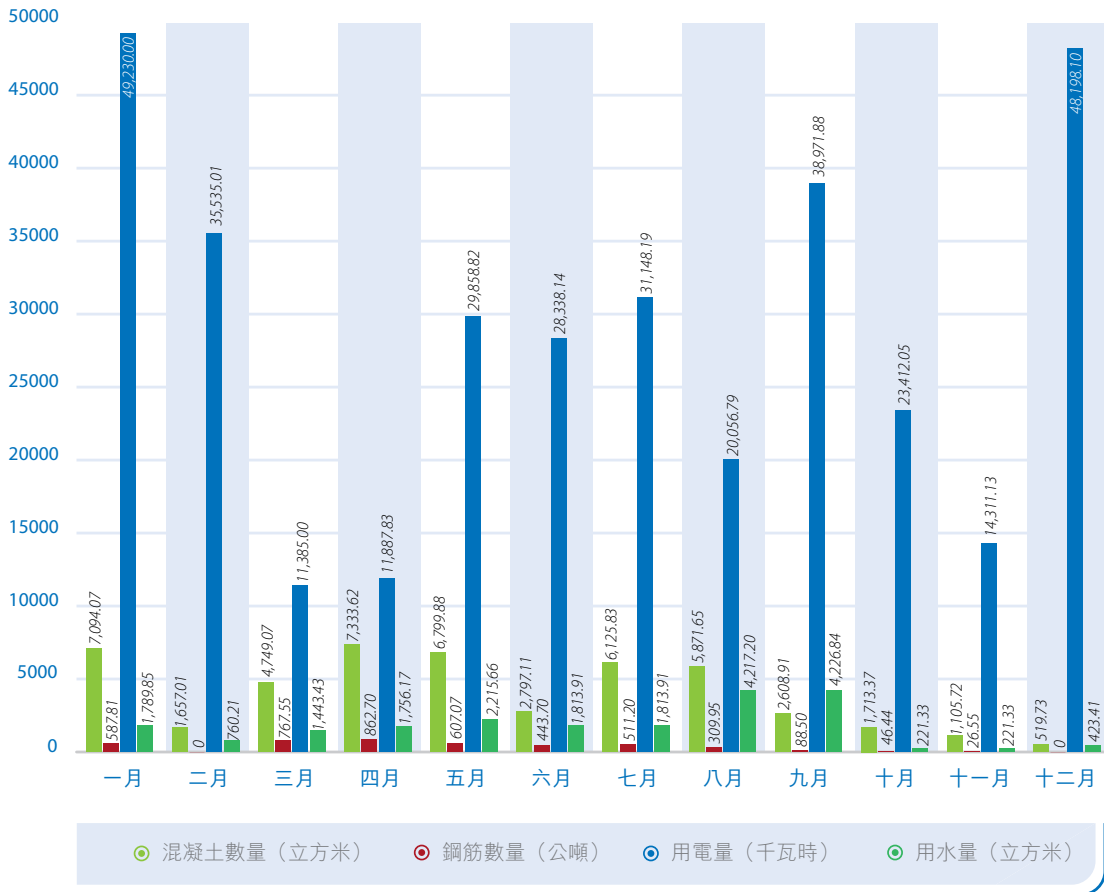
	2018年	2017年	變化(%)
溫室氣體總排放量	530公噸二氧化碳當量	1,367公噸二氧化碳當量	-61.2%
範圍一	120公噸二氧化碳當量	132公噸二氧化碳當量	-9.1%
範圍二	410公噸二氧化碳當量	1,235公噸二氧化碳當量	-66.8%
溫室氣體排放密度	0.004公噸二氧化碳當量／ 平方米	0.01公噸二氧化碳當 量／平方米	-60.0%
用電量	555兆瓦時	1,568兆瓦時	-64.6%
汽油耗量	1,701吉焦耳	不適用	不適用
能源總耗量	1,028兆瓦時	不適用	不適用
能耗密度	0.008兆瓦時／ 平方米	不適用	不適用
用水量 ²	20,903立方米	不適用	不適用
耗水密度 ³	0.18立方米／ 平方米	不適用	不適用
污染物產生量			
氮氧化物	5.6千克	7.5千克	-25.3%
硫氧化物	3.9千克	4.3千克	-9.3%
懸浮顆粒	0.9千克	1.0千克	-10.0%

今年度的整體溫室氣體較去年下降達六成，主要由於常州項目三期的施工階段與往年上海青浦項目不同，整體的能源需求較低，用電量大幅下降，以致整體的能源消耗及間接溫室氣體排放大幅減少。

² 只包括常州三期之相關數據

³ 只包括常州三期之面積

常州項目所使用之資源：



由於青浦項目已竣工，故今年度的環保數據披露部分以常州項目為主要覆蓋範圍。與青浦項目相比，常州項目所用的資源數量差異較大，主要由於兩個項目處於不同的階段：常州項目為前期階段，在2018年主要進行主體建設，鋼筋及混凝土等物料的用量較處於後期裝修階段的青浦項目為高；而在用電量及用水量方面，由於青浦項目是精裝修項目，所以耗量會較毛坯的常州項目為高。

無害廢物總量：

2018年	
無害廢棄物總量	3995公噸
無害廢棄物密度 (以面積計算)	0.034公噸/平方米

本集團的無害廢物大部分均為建築廢料，例如木材、水泥、石塊及少量化學品等。我們在2018年開始收集相關數據並在報告中披露，希望能較去年的表現有所進步。至於在有害廢物方面，由於施工階段的不同，常州三期的項目在2018年暫無產生有害的廢棄物。

環保方面的措施

在法例法規方面，本集團嚴格按照《中華人民共和國環境保護法》的規定，向中國環保部門遞交環境影響報告書，確保在報告中已清楚闡述該建設項目的潛在污染情況、治理措施有效性、衛生建設要求及排放的污染物對周圍環境的影響等。

在實際施工過程中，我們了解到施工過程會為周邊環境帶來負擔，所以實施了多項措施，希望能夠減低當中的影響：

1. 全面使用成品砂漿

現時在項目中使用的砂漿均為成品砂漿，避免使用現場攪拌砂漿，除了可以防止揚塵擴散之外，由於砂漿的商品化供應，可按實際用量採購，避免了現場攪拌砂漿難以控制製作量的問題，減少原材料的浪費。

2. 減低工地揚塵

工地揚塵除了會帶來空氣污染的問題外，更會影響當地社區的衛生環境，為了將對社區的影響降到最低，我們特地在工地大門口設置車輛沖洗系統，避免車輛將工地塵埃擴散至社區其他範圍。此外，我們更設置了霧炮及噴淋系統，在噴霧抑塵的同時，同時具備灑水及道路沖洗功能，可以有效保持環境衛生。

3. 增加綠化面積

在工地上無可避免會有泥土堆集，形成裸土地面，不只影響環境景觀，更容易造成揚塵問題，加劇對環境的負擔。因此，我們在工地的裸土上植草，在防止揚塵產生的同時，增加綠化面積，改善社區景觀。

4. 改善工序以縮短施工時間

為了進一步減少對環境的影響，我們透過装配式定制精裝系統方案為顧客提供室內裝修，以達到「精品質、高效率、強環保、可更換」的目標。由於精裝材料通過預製組件方式進行集中加工，減少了施工時間及現場污染。另外，此精裝系統方案由於其可更換拆卸的特性，可透過與其他住戶共享資源，實現二次利用，減少建築垃圾。

在行政方面，我們持續鼓勵綠色辦公，例如推行雙面用紙、減少彩色打印及回收廢紙等，盡量減少資源的使用。此外，本集團亦經常舉辦各項與環保相關的活動及課程讓員工參與，提高整體的環保意識，營造環保、綠色的辦公文化。

重視人才

本集團一路走來能夠獲得房地產開發企業國家一級資質的肯定，並多番獲得企業品牌價值的榮譽，都有賴本集團上下齊心，是所有員工共同努力的成果。我們相信本集團的發展全賴每一位盡忠職守的員工，所以我們有責任確保每一位僱員的意見均得到反映，同時保障他們的權利。



本集團員工總數:

3,546人

2,743 (2017年) +29.27%

按性別劃分



男:

2,188人

1,816 (2017年)
+20.48%



女:

1,358人

927 (2017年)
+46.49%



按年齡劃分



16 - 24



25 - 40

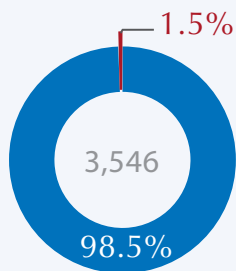


41 - 59



>60

按種族劃分



■ 漢族:

3,494

2,643 (2017年)

■ 其他族裔:

52

100 (2017年)

整體流失率

+14.55

百分點

2018年

47.63%

2017年

33.08%

於2018年12月31日，本公司整體員工總數為3,546人，主要為全職員工，其中1,173名僱員從事房地產開發業務，2,137名僱員從事物業管理、236名僱員從事客戶服務及其他相關業務。於過去一年的員工流失率為47.63%。

合法公平對待僱員

年內，本集團沒有收到任何有關僱傭之違規呈報個案。

作為一家有社會責任的企業，景瑞一直遵守所有國家法例，如《勞動法》及《勞動合同法》，致力確保所有僱員均能行使其權利，有選擇職業、取得勞動薪酬、安全衛生保護、休息、社會保險福利及接受職能培訓等權利。本集團也按照法例法規之要求，替所有合資格的員工購買養老、失業、醫療、生育、工傷及住房公職金的「五險一金」保障。

我們一直致力確保員工得到公平對待，從招聘開始已本著公平、公正、公開的理念吸納優秀人才，更在遵守當地法律法規之上制定了一套管理制度：制度明確標明本集團不能夠因為年齡、國籍、種族、信仰、性取向、性別或婚姻狀況等因素各種因素而有歧視，亦不得僱用童工及強逼勞工。我們亦會調查員工背景，確保其申報之年齡及身份均為真實；如果發現有虛報假消息，會一律停止聘用有關員工。若發現當中有任何員工違反本集團招聘制度的個案，我們會嚴謹處理，包括即時停用涉事員工，並

向有關部門報告備案。而為了確保負責招聘的員工清楚了解本集團的招聘準則，本集團會向他們派發列明招聘程序及準則的文件，並提供培訓，以減低發生僱傭違規個案的風險。

一旦確認招聘，不論職位與招聘形式，我們會與每一位員工簽署勞動合約，保護雙方權益。同時，我們會在僱傭合同裡會列明員工應有的權益，包括標準工時、有薪假期、社會保險及公積金等保障。在假期安排方面，為了通過文件化程序完善本集團的假期管理，我們制定了《各類假期制度》，當中列明了本集團員工年假及病假的計算方式，以及申請休假的程序，確保所有員工均能按其職位及年資得到應有的休假安排。

若果有任何員工離職，我們會遵守本公司的《員工異動管理制度》承諾不拖欠薪金，有關員工會準時收到足額離職補償。

確保員工擁有合理薪酬

在參考知名諮詢公司所發佈的房地產行業相關薪金調查後，我們會對薪酬待遇進行檢討及調整。我們認為，與我們業務經營地區的市場標準相比，旗下僱員的薪金及福利具競爭優勢。

鑒於不同地區的經濟發展水平帶來不同的影響和限制，我們了解各地區之薪酬水準有著較大的差距。為了增加員工工作的動力，同時確保他們能夠擁有合理的生活水平，我們會向員工提供合理的薪酬待遇，而當中調整薪酬的考慮因素主要分為以下兩種：

(一) 參考城市薪酬差異系數

透過每年參考最新的城市薪酬差異系數，本集團可以得知該年度不同行業、職位、學歷及資歷的平均薪酬水平，並在計算後得出符合行業水平的薪酬，確保員工的薪酬不會與市場情況脫節。

(二) 參照內部「九宮格等級」

在符合行業水平的基礎上，我們會再按本集團內部制定的「九宮格等級」，按照員工的學歷、年資、職位及績效評估表現調整其薪酬，確保員工的付出與努力得到相應的回饋。

鼓勵女性就業

為了鼓勵女性就業，我們同時亦為女性員工設立各種專有假期，確保她們在有需要的情況下能夠申請產檢假、哺乳假及年度婦科檢查等假期。對於懷孕員工，我們提供98天的產假及30天的生育假，同時向懷孕員工的伴侶提供10天的陪產假，以鼓勵員工承擔家庭責任。另外，本集團亦鼓勵女性員工參加《女職工安康互助保障計劃》，希望她們能夠在打拼的同時留意到自身狀況，保持身體健康。

重視員工健康及安全

年內，本集團並沒有知悉任何員工因工作而死亡的個案。

本集團一直高度重視員工的日常安全及健康，避免員工受到傷害。本集團在所有控股公司開展法律法規合規性評價及危險點安全管控工作，由人力行政中心負責統籌規劃，推進本公司各項安全及職業健康工作，並對整體職安健工作進行指導跟監督。另外，我們亦聘請了外部環境、職業健康安全體系（簡稱「EHS」）技術諮詢機構向本集團提供專業的職安健工作建議。

為了配合建議的執行，本集團旗下各子公司均成立了安全生產委員會，負責統籌各項安全及職業健康方面的工作。此外，本集團亦組建了專項安全工作小組，定期開展專項安全檢查，以改善本公司作業現場的安全狀況。例如，本集團一直積極改善工程技術，在工地產生粉塵及噪音的主要設備加裝降噪除塵裝置，改善生產環境，進一步保障員工的人身健康。

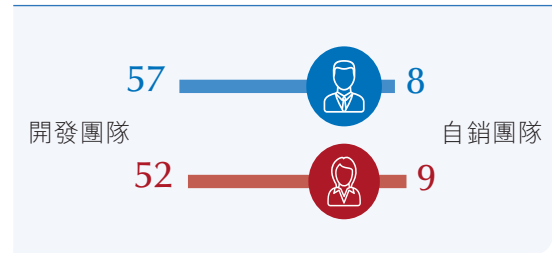
在日常運作方面，本集團積極每半年組織安全管理人員參加培訓，透過吸收最新的職業安全資訊提升能力，加強整體安全管理水準。在行政方面，本集團亦改善了意見回饋機制，要求各子公司定期向總部回饋各項安全及職業健康工作進展，總部及後會對上報的內容進行匯總分析，並得出實際改善建議。

針對事故防範方面，本集團內部會就每次的安全事故展開調查，透過匯總分析了解事故成因，確保堵塞當中的漏洞，防範同類事故再次發生，以逐步降低潛在風險。

培養優秀人才

年內，本集團持續為受聘員工提供了培訓課程，開發團隊及自銷團隊的人均受訓時數分別如下：

受訓小時數



按性別及職級類別劃分的受訓百分比計，本集團的男性管理層或以上的人員佔12.52%，女性管理層或以上佔5.98%；男性執行層員工佔49.32%，女性執行層員工佔32.18%。由於在職員工的經驗、崗位、能力、年齡都不一，我們會根據他們個人的培訓需求分組，安排他們到不同的培訓計劃裡。

環境、社會及管治報告

我們相信只有員工不斷進步，景瑞才會持續進步，故我們一直重視員工的培訓，希望能在提高他們能力的同時，提高本集團的營運表現。對於新員工，根據《帶教導師管理規定》，本集團會為他們提供一對一的帶教導師，讓他們能夠全面瞭解集團的歷史、經營理念及發展戰

略，同時可以熟悉本公司組織結構、規章制度與企業文化，從而加快他們融入本集團的工作環境當中。

在未來，我們會繼續努力為員工提供更多針對性培訓，希望員工在本集團快速發展的同時發掘出自己的潛能。



有效供應鏈管理

我們深信有效的供應鏈管理絕對是企業能夠穩定發展的基礎。由於行業的特性，我們的供應鏈既長且複雜，供應鏈管理成為了我們業務發展關鍵的一環。而面對消費者的要求越發提高，我們亦不停蛻變，以建立一個能夠與客戶互動的供應鏈生態圈去應對變化，希望能創造一個有長遠發展能力的發展模式。

創新的供應生態圈



我們正在建構一個平台式的DTV定制化供應生態圈：透過在客戶終端收集相關數據，在分析整理後化成產品及建築的設計理念，確保成品符合市場需要。而在售出產品後，相關個案會立刻交由本集團的柔性供應鏈部門跟進。我們的供應及物流部門可隨即按顧客定制化的要求，在已分成大量標準選擇的項目中，拼湊出具個人特色的住宅裝修及家具選擇。

所謂柔性供應鏈就是指將客戶複雜的需求逐層進行分解，直到分解成一個個可以標準化的零部件或流程，然後可以「柔軟地」根據使用者的需求選擇不同的標準化零部件進行合併，以實現多樣化的定制需求。透過如此具彈性的供應鏈，我們成功實現了DTV定制化項目管理及營運，不但能夠將顧客的品味要求融入供應鏈選項當中，更可確保供應鏈的穩定運作。

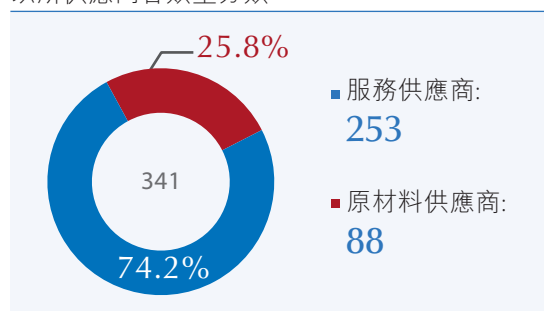
供應商慣例

只有有效的供應鏈管理才能確保本集團的業務穩定發展，而要確保有效的供應鏈管理，則必須依靠清晰的規章制度並切實執行。由於景瑞的供應鏈較長，供應商類型廣泛，從物料、租用機器、服務諮詢、施工人力到技術供應等，都需要有效管理才能確保營運品質。

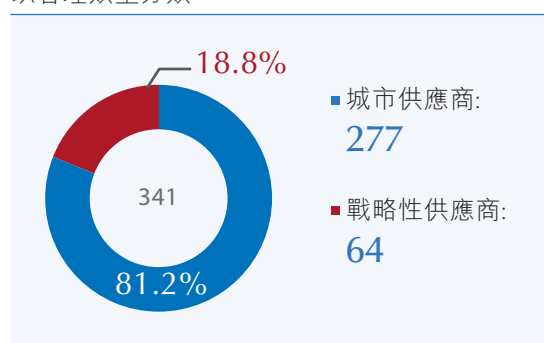


供應商總數：
341

以所供應內容類型分類



以管理類型分類



城市供應商：

城市供應商一般是指由子公司組織引進，而單一採購金額大於人民幣50萬元的材料、設備、分項工程、總包工程、景觀工程、裝修工程及服務諮詢類等供應商。此類城市供應商必須遵從《城市供應商招標管理流程》的規範。

本集團子公司項目管理部將負責安排及制定開發進度，並在考察參與投標的供應商後，聯同設計管理部一同評估入圍投標者的施工資質及能力。設計管理部需就供應商所提供的材料樣板進行確認，而本集團運營中心有權根據《責權手冊》要求審核整個招標過程中各類文件，並有權參與子公司組織的六大類主控招標項目之入圍供應商的考察。在考察合格後，整個投標過程才算完成，連續獲得四次的「優秀」等級的城市供應商將可以透過本集團的入圍機制，升級為「集團戰略性供應商」。

集團戰略性供應商：

集團戰略性供應商一般是由本集團引進的大宗或通用性材料、設備及裝修部件等戰略合作供應商，在招標過程中需遵守《集團戰略及採集招標管理流程》。

此類供應商的招標流程主要由本集團招標小組負責。在收集到供應商的資訊後，本集團運營採購部會將資料上載至網絡系統，而招標小組的成員可憑相關資料進行資格預審評定，通過後才能確保供應商之入選資格。招標小組隨後會就入選供應商的類別及其特性決定是否安排實地考察，並將整體狀況記錄在案。

不論是哪种供應商，在確認合作關係後，本集團會安排專門人員會進行實地巡查，以監督供應商的實際操作情況。我們會透過每年一次的「材料及設備質素規範考核」監察供應商的表現，並同時評估其與甲方及總包商的配合程度、現場管理能力、對時間節點的要求，以及施工質量等方面。本集團更會於每年年底對供應商合作情況進行年度評估，按照供應商的表現實施五個級別，分別為超出預期、首選、可接受、限制條件使用及不可接受。對於評估結果為不可接受的供應商，我們直接淘汰，不再與之合作。

在社會責任方面，為了提高供應商的相關意識，我們鼓勵供應商積極參與環保工作並遵守節能規條，例如供應商應確保項目當地的管理人員切實執行《環境保護管理辦法》及《施工現場防止揚塵污染管理規定》等。

本公司透過多重明確的評審標準盡量減低來自於供應商的營運風險，同時希望可提高行業整體水平，為本集團製造一個可長遠發展的營商環境。如供應商有任何意見及反饋，我們歡迎他們隨時提出，同時亦派遣監督部門的員工與供應商定期會面溝通，確保雙方的意見均得到恰當的處理。

產品責任

產品質量一直是集團首要的要求，我們一直堅持「用心創造精彩生活」的使命，創造優質、溫馨及多元的生活空間。因此，我們持續改善旗下所有房地產項目的質素，希望能為普羅大眾帶來更優質的建築。

透過讓員工清楚了解並遵守《中華人民共和國合同法》、《中華人民共和國建築法》及《建設工程質量管理條例》等法規，我們在施工及驗收時方可確保整體流程均符合準則，保障質量要求。在法例法規之上，本集團從設計、物料、設備、技術到施工過程的品質均設有嚴謹監控標準，確保每個細節均能達到相應的要求，從小節開始堅持質量。

嚴格控制質量 堅持細緻管理

在原材料使用方面，在物料運抵工地時，本集團工程部會聯同第三方施工團隊實地進行驗收檢查，確保該批材料確實達到本集團要求標準。如發現有關材料質量有問題，施工人員會要求供應商更換材料甚至賠償。

另外，針對客戶定制的內部裝修質量，我們制定了相應的內部產品質量鑒定程序，各內部專業部門會跨部門合作，根據《景瑞地產開盤前定制化及裝修專項風險檢查表》對新盤項目進行定期聯合風險檢查，而第三方監工機構也會定期進行實地巡查，確保施工過程及相關安排符合要求及法規。例如，在2018年內，為了配合寧波於十月份推出的新消防規範，本集團於是對旗下寧波興寧府受影響的部分戶型進行重新審圖，成功在確保配合法規的同時保留了該批戶型的實用性及設計要求。

在本集團驗核的過程裡，除了硬件部分的檢驗外，本集團亦非常注重住戶的居住體驗，所以建立了《房修考核體系》及《景瑞地產「客戶第一」執行標準檢查表》，透過明確的準則讓員工能夠嚴控每一個客戶會觸碰到的地方，細緻管理居住細節，提升客戶居住體驗及安全水平。

獨特的景瑞DTV定制化

我們了解每一個顧客的需求均是獨特的。而為了讓我們的產品更能貼合到不同人的要求，我們提供了獨有的『景瑞DTV定制化』，希望讓每個顧客的需求均能得到滿足。所謂的DTV，其實就是一種基於『客戶價值設計』的產品解決方案，透過了解客戶的核心需求，通過定制化的邏輯與他們深度互動，滿足他們的個性化及參與感。

在貼近顧客需求的設計之上，我們更希望可以為顧客帶來更多的價值。與傳統精裝相比，DTV的工業化內裝在相同的成本下，配置質量更高、效果更好、工期更短，同時更是保證環保無毒。由於住房內所有的裝修組件均為工廠預製，可以減少現場的濕工作業，同時降低整體的施工過程噪音及粉塵污染，保障了顧客居住環境的健康與安全。加上預製組件的使用，各裝修配置的質量均受到控制，減少了出現瑕疵品的機會。

聆聽尊重每位客戶

本集團一直以客戶為發展的根本，努力成為受大眾肯定的住宅供應商及運營商。本集團相信聆聽顧客意見可改善自身的營運質量，對本集團長遠發展有重要意義。

重視客戶意見 提升處理效率

為了更有效率處理客戶投訴，我們根據客戶投訴的類型分別安排不同責任部門及協助部門，希望善用分工方式更具針對性地處理相關投訴：

投訴類型	責任部門	協助部門
工程質量類	客戶服務部／房修工程部	工程管理部
規則設計類	客戶服務部	規則設計部
銷售服務類	客戶服務部／市場營銷部	
客戶服務類	客戶服務部	
物業管理類	物業公司	
其他	客戶服務部	

一般情況下，顧客可透過小區的物業客服中心、線上投訴表單及客戶投訴熱線向我們表達意見。本集團客戶服務及銷售人員將會就意見的內容，按著內部《投訴處理流程》跨部門著手解決，確保妥善處理客戶投訴。整個處理過程可以隨時在「客戶關係管理系統」中檢閱並進行處理，確保流程清晰、公平。

重視銷售手法 保護客戶隱私

在宣傳內容及文本管理方面，我們一直嚴格遵守《商品房銷售管理辦法》、《房地產廣告發佈暫行規定》、《關於印發〈商品房買賣合同示範文本〉的通知》等規定，承諾會為我們每一位珍貴顧客提供準確的樓盤資料及合法的售樓合同，杜絕非法銷售，以保障客戶利益，避免任何誤會的產生。

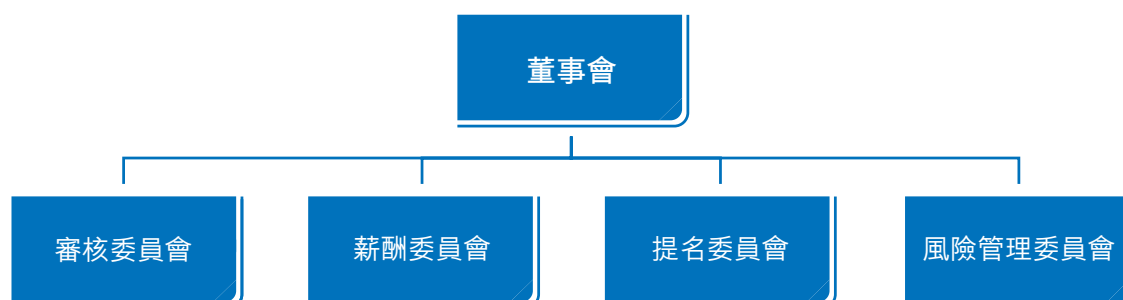
我們重視每一位客戶的意見，而在客戶反饋意見時，本集團有無可推卸的責任保護他們的隱私。為此，本集團會與客戶簽訂保密協議，承諾不會透露他們的資料予任何未被許可的第三方。此外，根據本集團制定的《景瑞客服檔案管理工作指引》，只有獲授權的員工有權力翻閱客戶資料，而本集團亦會定期對各子公司檔案管理表現進行檢查，確保員工有按指引工作。若員工需要翻查紙質檔案，他們都必須經過客服部同事授權，有關文件的銷毀均需由部門負責人及分部總管簽字確認，及後由客服部負責人安排銷毀，以減低泄密的可能性。

本集團在年內沒有收到任何因洩露客戶資料而引致的投訴。

優質企業管治

本集團的長遠可持續發展與良好的企業管治手段關係密不可分。為了保障股東的長期利益，景瑞參考上市規則附錄十四所載的企業管治守則，以保持嚴謹的企業管治標準，同時運用明確的集團架構，讓本集團每一位員工清楚了解各人的職責之餘，能夠明確每人的權責範疇，防止有人利用職權之便進行違規違法的事情。

本集團的企業管治架構如下：



景瑞一直高度重視為股東及各持份者創造長遠的價值。因此，本集團董事會相信其首要責任就是保護企業資源，透過良好的企業管治模式，配合各項可持續發展的策略與措施，提升本集團創造價值的能力。為此，本集團一直改善企業管治質量，平衡治理的效率及權力的監督，確保集團的管理保持有效、清廉，維持本集團發展的競爭力，全力為持份者創造更長遠的價值。

如若需要進一步了解本集團之企業管治內容，可參閱本集團年報之企業管治部分。

董事會的治理與監督

董事會的責任在於領導本集團的整體發展，同時適時調度本集團資源及資金，確保已制定的戰略目標及發展策略均得到切實執行，保持本集團的發展動力。

本集團一直由閻浩先生同時擔任主席兼首席執行官，確保各項政策能夠高速有效地展開，但卻在企業管治常規上偏離了最佳模式。為了平衡治理效率與權利監督的需要，我們委任了陳新戈先生擔任另一名聯席主席，以制衡閻先生的權力，在確保董事會有效運作的情況下，保障對該等權力和授權的制衡。此外，我們非常重視董事會的獨立性，確保在7名董事成員中有3名獨立非執行董事，一直維持較高比例的獨立非執行董事佔比，保持董事會的公信力。

在董事會的監督下，本集團透過審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及風險管理委員會各施其職，管理本集團整體的運作。

環境、社會及管治報告

審核委員會：負責處理與外聘核數師相關的事項，並與核數師合作監察本公司的財務報表及年報及賬目、半年度報告及（若擬刊發）季度報告的合規性及完整性；同時，與管理層討論有關風險管理及內部監控制度，以確保管理層已履行職責建立及維持有效的制度，並就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層的回應進行研究。

薪酬委員會：就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議，確保本集團內所有的薪酬制定、離職賠償及其他相關事項均為合理適當。

提名委員會：負責每年檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何為可能的董事會變動提出建議，同時評估獨立非執行董事的獨立性，以確保董事會的運作行之有效。

風險管理委員會：制定風險管理及內部監控制度，對辦公程序、慣例及系統作定期檢查，識別並管理潛在風險，以保障資產不會被不當運用，同時妥善保存賬目，並確保有關規例已獲遵守。

於2018年，董事會成員於董事會會議的平均出席率約為89%（不考慮2018年初已辭任的執行董事楊鐵軍先生）。董事會成員於2018年出席各類會議的記錄詳情如下：

職位	姓名	出席／ 舉行會議次數	出席率
執行董事	閔浩先生	4/4	100%
執行董事	陳新戈先生	4/4	100%
執行董事	許朝輝先生	4/4	100%
執行董事	徐海峰先生 (於2018年3月15日獲委任)	1/3	33%
執行董事	楊鐵軍先生 (於2018年2月12日辭任)	不適用	不適用
獨立非執行董事	韓炯先生	4/4	100%
獨立非執行董事	錢世政先生	4/4	100%
獨立非執行董事	盧永仁博士	3/4	75%

董事會成員多元化

本公司多年來均採納董事會多元化政策，目的為提升董事會效率及企業管治水平，以及實現本集團業務目標及可持續發展。我們更於2018年內進行了修訂，確保董事會多元化政策與時並進。我們會從多個方面考慮董事會成員多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、所需專才、技能、知識及服務任期。董事會認為，董事會多元化因應每間上市公司的情況而有所不同。從現有董事來看，各位董事的背景都各自不同，對本公司的管治互為補充，形成較為完整的公司管治體系。提名委員會肩負物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士的主要職責，並將考慮董事會多元化政策。董事會將定期檢討董事會多元化政策以確保其持續有效。

嚴謹的風險管理及內部監控

作為良好的企業公民，我們已採納及完全遵守企業管治守則，盡可能透過合理的機制管理營運狀況，大幅降低達成業務目標的風險。本公司的風險管理和內部監控已建立涵蓋投資、運營、營銷、財務、人力資源管理等範圍的內部規範，並有完善的組織架構及明確的職責及授權。

我們各部門的日常營運均按照上述的內部規範運作，達到部門互相牽制、覆核的效果。同時，各上級部門會通過日常巡查、過程評估、專項輔導等方式，配合獨立內審部門通過審核內控程序修訂、專項審計、風險訪談等形式，對風險管理和內部監控情況進行再監督，以便

及時發現、識別、評估及管理風險，並採取有效措施控制和降低風險。

辨認、評估及管理重大風險的程序

- (1) 設定風險背景：對本集團風險管理及內部監控系統的效能進行評估與檢討，以減低運營風險成本，同時保障本公司運行合規；
- (2) 建立風險管理政策：保證本集團執行一致的風險識別、計量、報告的程序與標準；
- (3) 風險識別：識別各業務環節及重要程序的潛在風險；
- (4) 風險評估：對已識別的風險，就其對業務的影響及發生的可能性做出評估與評分；
- (5) 風險處理：評估風險管理方案及風險管理效能；及
- (6) 報告與監察：對風險管理政策及評估程序，重要風險的管理措施及控制效能，進行監察和檢討，並將其結果報告給董事會。

在回顧年內，我們按照上述的系統及制度，識別了主要風險項目的性質及變動情況，並就其對業務的影響及發生的可能性進行評估。此外，我們對2018年的新增業務及管理程序，亦識別及評估了當中的潛在風險，確保業務的平穩發展。在識別及評估潛在風險外，我們更檢討了用於控制及減低主要風險的措施及行動，以確保當前的行動均為有效並獲得預期效果。

整體而言，本集團董事會認為目前的風險管理及內部監控系統運行有效。

高舉廉潔風範

本集團不會姑息任何貪污賄賂個案，因為我們相信貪污腐敗會讓本集團長時間建立起來的基業毀於一旦。所以，本集團一向宣揚廉潔清明的工作文化，表揚正直秉公精神，建立清廉正直的企業文化。

我們嚴格遵守國家法規，明文規定任何員工均不可以任何形式賄賂任何人士，並且不能挪用、盜竊、匿藏或濫用公司財物。通過設立內部管制制度，本集團監察部門會定期進行查核，由專責人員負責執行，以確保其問責性及有效性。如發現有任何員工違反防貪守則，本集團會先將涉事員工停職以進行內部調查，並在查明屬實後與其解除勞動合約。若員工所犯之事涉及觸犯國家法例，本集團絕不姑息養奸，會立即向相關政府部門報案，並將涉事職員移交司法機構辦理。

為了提高員工的反貪意識，本集團內部各辦公場所、售樓處等地方均貼有反貪污海報，隨時提醒員工應有的辦公態度。而為了鼓勵大眾及員工就可疑的案件舉報，本集團設立了匿名舉報制度及獎勵系統，無論內部或外部人士，例如供應商、員工及其他持份者等，均可利用郵箱、電話、景瑞微信公眾號等平台，主動向公司舉報貪污情況。

在接獲貪污的舉報後，本集團風險管理部將負責處理有關個案並進行調查，如發現犯罪線索將會立刻向司法機關報案。在管理供應商方面，合作供應商需要簽署《廉潔協議書》，透過簽署具約束力的文件確保供應商承諾遵守反貪污營運規則。

關懷社會

景瑞一路前行，不僅致力於營造舒適高質的居住環境，更一直積極參與各種公益活動，始終踐行社會責任，不斷回饋社會。

積極探訪 關愛送暖

本集團自2011年開始透過實地調研，對所有佈局城市的貧困兒童及福利院的孤兒展開了一連串「燭光行動」，通過定期捐贈、修建圖書角等行動，為更多孤殘兒童送上溫暖。在2018年，「燭光行動」的內容更為深入及豐富，例如在八月份武漢景瑞燭光行動中，本集團派遣員工探望了江岸區姑嫂樹愛心花朵教育服務中心的孩子。另外，我們更在上海走進長寧區華陽敬老院，開展以「老有所依，絢爛晚年」為主題的慰問活動，為老人送暖。

凝聚公益 助力脫貧

除了「燭光行動」，景瑞還開展其他形式的公益活動，充分運用社會公益資源，推動大眾參加公益活動。例如，本集團在2018年以「景瑞伴你成長」為主題舉辦了步行籌款活動，共計863人參加，身體力行為有需要人士捐獻。另外，本集團亦在旗下屋苑「美蘭湖嶺域」協辦了社區義賣活動，共有過百名業主參加，共計捐款人民幣13萬餘元。本集團也參與了在上海舉辦的「青春聚力量 圓夢在行動」扶貧公益活動，通過發動社會各界力量募集善款，協助雲南、貴州遵義、新疆喀什、西藏日喀則、青海果洛等地區的青少年完成他們的「圓夢微心願」。

除此以外，本集團在2018年進一步推進「為愛眾籌·助夢希望—我有一個夢，讓愛與理想的聲音並肩同行」公益活動。此活動在去年已經開展，在23個城市開展了81個項目，透過募捐的方式，為廣大有需要的青少年提供援助，協助他們完成夢想。而2018年中，本集團進一步落實計劃內容，完成搭建愛心多媒體教室，為青少年提供更好的學習條件。

希望廚房資金

「為愛眾籌·助夢希望」計劃的第三季活動亦順利展開，透過名為「小廚大愛，用心溫暖每一個孩子最初的夢想」的項目，為雲南省的兩家小學—昭通市鎮雄縣芒部鎮坪上小學及曲靖市會澤縣礦山鎮二關雲小學，籌集「希望廚房資金」。

根據《2010農村學校供餐與學生營養評估報告》顯示，中西部貧困地區兒童營養攝入嚴重不足，受調查的學生中12%發育遲緩，72%上課期間有饑餓感。為了響應國家《農村義務教育學生營養改善計劃》，本集團透過募集「希望廚房資金」，為貧困地區學校配備現代化廚房設備，建成符合國家衛生標準的學校廚房，以此提升供餐能力，同時宣傳營養知識，增強學生、家長、教師和食堂從業人員對營養均衡的認識，從而改變不良飲食觀念和習慣，並解決學生就餐難及營養不良問題。

未來展望

我們一直以來緊跟時代步伐，不斷尋求突破，從家庭到社區、從員工到群眾、從物業開發商到資產運營商等，一直隨著時代需求而演變，致力成為能為社會貢獻價值的企業。

在未來，我們會持續擴大發展「DTV」定制化項目的佔比，將此理念從景瑞帶到行業中，並向同業展示此模式的優點，從而影響行業整體的發展方向，建構一個能夠減少依賴土地開發獲利的可持續發展行業。我們相信，只要能時刻了解大眾的需求，並將心比心地制定相應策略，盡力提升客戶的資產價值，為他們的生活體驗提供更好的選擇，就能讓景瑞的品牌代代相傳，持續發展。

