



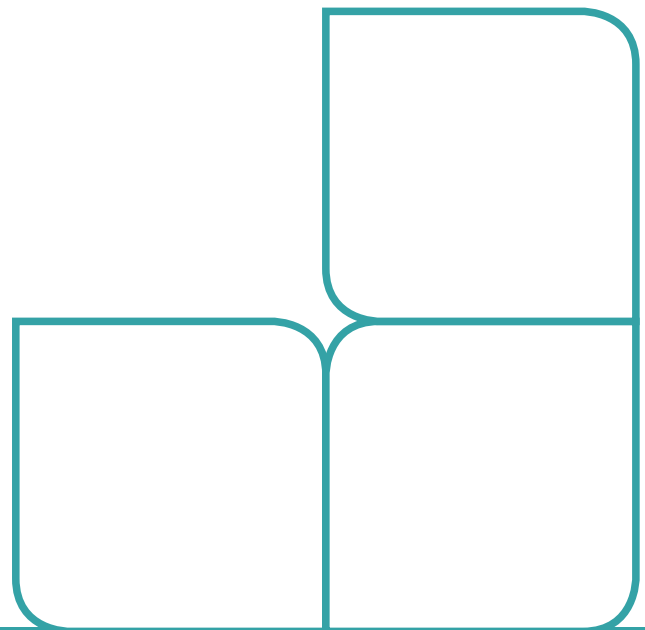
*

JINGRUI HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

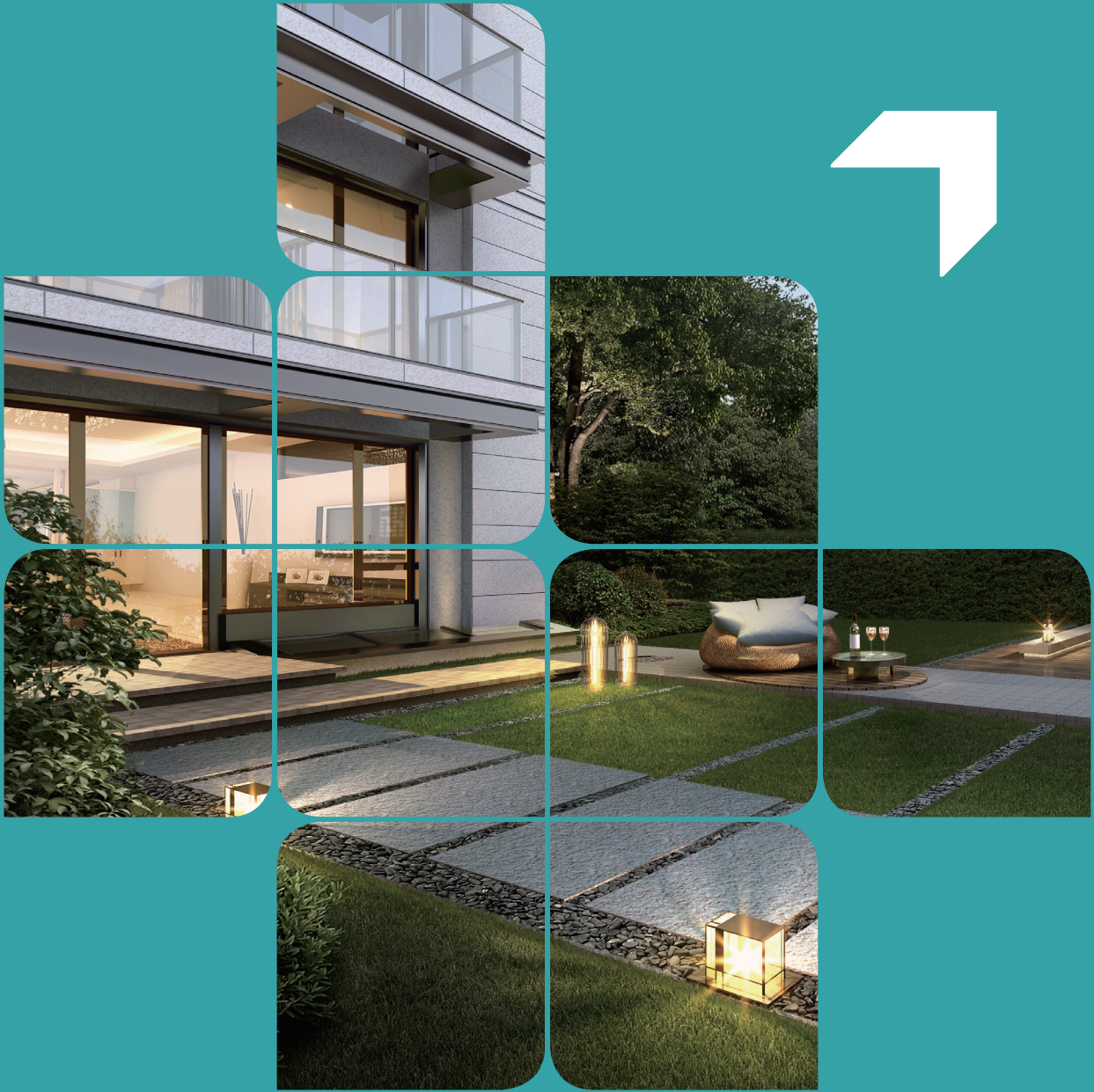
(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

☐DLDPE☐



ENVIRONMENTAL, SOCIAL
AND GOVERNANCE REPORT

* 僅 For identification purpose only



目錄

報告概念及原則	2	環境數據概覽	11
關於本集團	3	環境相關措施	14
董事會聲明	4	管治部分	17
主席致辭	4	珍視員工貢獻	17
報告關鍵議題評估及持份者溝通	5	有效供應鏈管理	20
2019年全年表現	7	肩負產品責任	23
數據一覽	7	以顧客感受為本	24
獎項及成就列表	9	維持良好管治質量	26
環境部分	11	社會部分	29
珍視環境資源	11	關懷社會	29
		未來展望	32

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」)第四本發佈的《環境、社會及管治報告》(「本報告」)。此報告旨在披露本集團過去一年在環境、社會及管治方面的各項措舉及績效，以讓各持份者能夠全面瞭解我們在各關鍵議題上的表現及發展方向，並就我們的表現作出評價及反饋。

本集團旗下項目主要集中於中國所有直轄市及長三角一、二線核心城市，共計在19個城市營運103項目。由於項目所處地域、性質、規模及進度均有所不同，所以我們需要選取個別合適的項目作為環境數據披露的根據，以作出具可比性的環境數據披露。基於去年所選之常州項目尚在進行，所以與去年一樣，本報告繼續以常州項目及總辦公室作為環境數據披露範圍，其餘範疇的政策及措施則與年報覆蓋範圍一致。在報告覆蓋時期方面，本報告與年報保持一致，覆蓋集團自2019年1月1日至2019年12月31日在不同關鍵議題上的表現。

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》(「指引」)進行編製。同時，本集團亦根據聯交所在2019年12月刊發之《環境、社會及管治報告指引諮詢總結》的建議，增加董事會聲明章節，在披露質量上力求進步，同時顯示本集團董事會對可持續發展事宜的重視。

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檔、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@jingrui.com

公司網站：www.jingrui.com

關於本集團

本集團是一家紮根於上海的中國住宅物業開發商、資產管理運營商及專業服務提供商，透過旗下五大業務平台，涵蓋房地產開發、建築裝修、城市更新、資產管理、商業運營及物業管理等業務，致力成為國內為「最懂建築和生活的資產管理引領者」。我們的產品是為首次置業的買家及為改善現有居住條件而購房的客戶而設，相信此等客戶目前佔中國所有物業買家的絕大部份。

我們一直以來奉信「客戶第一」，所以創立了「客戶價值設計」(Design to Value, 簡稱「DTV」)，在這幾年來透過打造一站式產品解決方案，在開發優質住宅物業之上，對外輸出系統化的專業服務，為客戶度身訂造具差異化的服務，確保客戶的所有需要均能被滿足。此外，我們亦著重科技創新，希望能在房地產開發的每個環節中添加新價值，為本集團打造新的商業模式，藉以全面提升本集團的整體競爭力。

景瑞控股(1862.hk)				
優鉞資管	景瑞地產	悅樅公寓	鐳瑞辦公	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

本集團業務平台在2020年3月優化調整後重組如下：

優鉞資管	景瑞地產	景瑞不動產	景瑞服務	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、北京等一線及強二線城市的城市更新，公寓及辦公樓開發、持有及租賃運營管理	以做「中國城市理想生活的推動者」為發展目標，為商業廣場及高檔公寓等多種物業提供高質量的物業服務	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

營運政策：	本集團順應國家發展戰略，繼續圍繞一二線核心城市和都市圈進行深耕，開發運營具備較高安全邊際和穩定投資回報的房地產項目
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：	約為人民幣251.59億元，與去年大致持平
合同銷售面積：	約為1,208,504平方米

2019年，本集團總共在上海、杭州、蘇州、天津等核心城市斬獲了10個項目，項目總投資額人民幣85.8億元，總貨值約人民幣180.8億元，其中一手招拍掛項目佔比99.4%，為本集團的長遠發展及擴張計劃奠定了穩固的基礎。在年內，本集團共佈局全國19個城市，運營103個項目。於2019年12月31日，本集團土地儲備約為470.8萬平方米，可以滿足未來2-3年的可持續發展。

我們在年內持續由開發商轉型成為高估值的運營商，期望在五大業務平台的協同效應下，能夠透過提供具針對性及個人化的服務，滿足客戶日益提高的要求，同時增加客戶忠誠度。在行業前景充滿不明朗因素的情況下，本集團期望能夠透過提供具差異性的服務及產品，維持獨有的市場定位，提高市場知名度，同時降低倚靠單一地產開發業務獲利所帶來的風險，以加強業務總體的持續發展性。

董事會聲明

本集團董事會已將可持續發展視為我們戰略制定工作的組成部分，同時透過開展對話及收集意見，確定各環境、社會及管治相關之關鍵議題，並已對這些議題的監測及管理進行監督。董事會亦確認已審閱本報告的內容，並會對本報告肩負最終責任。如閣下對本報告的內容有任何問題，請隨時向我們反饋，董事會會確保相關問題得到適切的處理。

主席致辭

2019年是充滿變化的一年，全球的營商環境跌宕起伏，例如中美貿易衝突及英國脫歐等因素，加上社會結構的轉變以及房地產週期的更替，全球經濟環境充滿挑戰。然而，在中國政府「三穩」（穩地價、穩房價、穩預期）政策的引導下，中國房地產市場在外圍風雨中平穩發展，銷售額達到近人民幣16萬億元。同時，就是這些市場變化及風險，讓本集團更意識到擁有全面而有效的機制的重要性，同時促進了我們的執行效率及溝通模式，提升了我們的持續發展能力。

本報告為我們第四本《環境、社會及管治報告》，也是我們第四年全面按聯交所的指引，全面檢視本集團在環境、社會及管治方面的政策及措施，確保我們的機制行之有效，有足夠能力應付各種變化及風險。在這本報告中，本集團進一步披露了我們在綠色建築、綠色管理、員工培訓及社會投資等方面的各項舉措與表現，以回應個持份者的疑慮及關心。此外，我們亦披露了在年內繼續升級轉型的狀況，期望能夠透過改進慣用的模式，提升本集團的營運水準，同時推動行業的改革，攜手讓這片土地變得更宜居。

踏入2020年，在新冠疫情的影響下，我們可以預見未來的市場發展會依然充滿不穩因素，經營環境或會持續有所波動。但我們相信，中國的城市化率與發達經濟體相比還有顯著空間，房地產行業的發展仍有很大潛力。同時，本集團瞭解成功邁向可持續發展目標的關鍵，在於管理層對可持續發展事宜的重視，能夠先於市場識別出潛在風險，防範於未然，同時把握機遇，轉危為機。

因此，我們積極識別市場未來發展重點，堅持一二線核心城市與都市圈的發展佈局，以「定制化」的產品策略滿足客戶需求，同時通過城市更新與精細運營，透過提高產品質素回應市場要求，並為投資人創造滿意回報。我們期望在滿足各持份者的需求下，能夠改善本集團的不足之處，全面提升本集團的管治質素及發展潛力，讓景瑞成為「最懂建築和生活的資產管理引領者」。







報告關鍵議題評估及持份者溝通

景瑞瞭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。

環境、社會及管治報告

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230場 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	每年1次 每年於上年度業績發佈後進行路演，確保各投資者及分析師能正確解讀本公司的業績表現及最新發展，提升本公司在資本市場的曝光度
僱員 	員工會談	全年不定期舉行 透過部門主管與員工的積極溝通，瞭解員工的意見，並改善現有措施
	員工關懷活動	各城市公司按自身實際情況，在各節日或不定時為員工舉辦各種節慶或送暖活動，建立良好企業文化，提升員工的士氣及歸屬感
	2019年經營者大會	本公司於2019年1月26日及7月20日舉辦了兩次經營者大會，旨在凝聚本公司管理人員的士氣，同時促進他們對本公司政策及發展方向的理解
股東 	股東週年大會	於2019年5月7日在上海召開一次股東週年大會
消費者 	外協廠商滿意度調查	每月一次
	投訴諮詢熱線	每間子公司均常年設有投訴諮詢熱線
供應商 	本集團供應商春茗會	每一至二年舉辦一次
	本集團戰略合作夥伴座談會	半年一次
	城市供應商大會	每年根據城市公司實際情況召開
	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	全年共29次，按本公司實際需要，不定期與各媒體進行訪問，保持市場熱度
	品牌發佈會	全年共舉辦「景瑞張江中心煥新慶典暨雲匯天地方案發佈會」等品牌活動共5場

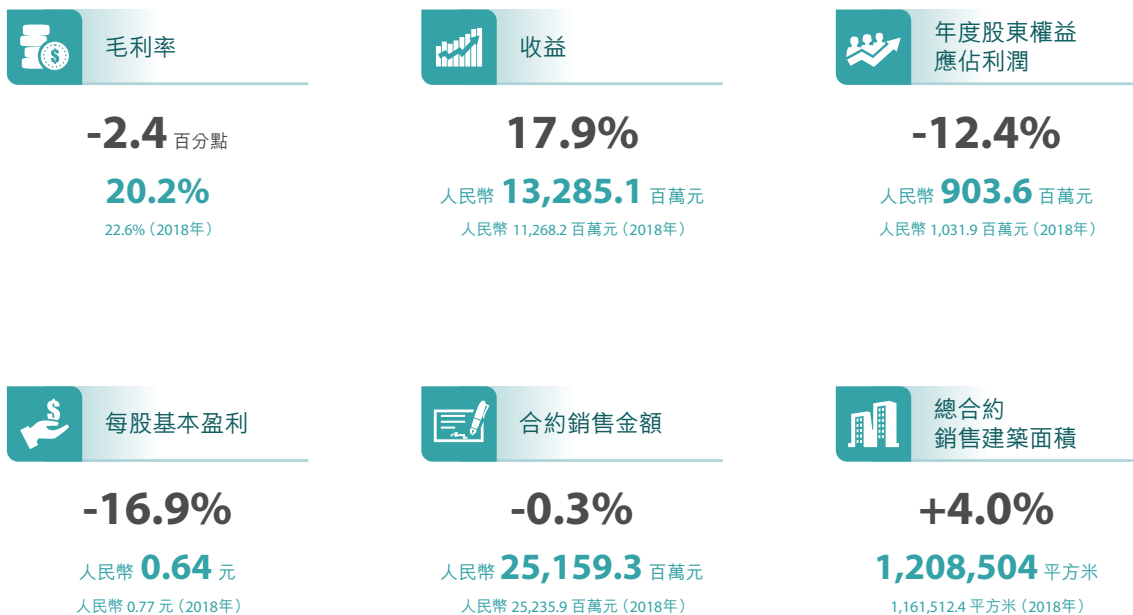
通過與持份者的有效溝通及內部討論，本公司整理出一系列的關鍵議題，並將按聯交所在上市規則附錄二十七之指引的「重要性」原則，在符合披露指引要求之上，就以下議題進行深入披露，以回應持份者的期望。

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

2019年全年表現

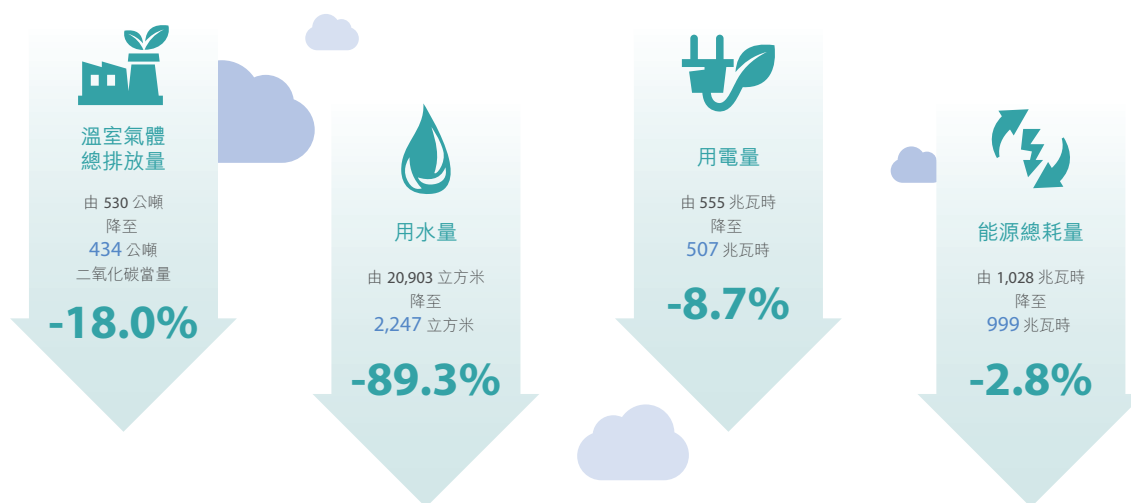
數據一覽

關鍵財務指標



環境、社會及管治報告

環境數據



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

獎項及成就列表

時間	頒獎機構	獎項
2019/05/14	MSCI	獲納入MSCI指數
2019/05/23	中國房地產協會	上市公司綜合能力50強等四項榮譽
	中國房地產業協會、中國物業管理協會、上海易居房地產研究院及中國房地產測評中心聯合主辦	2019物業服務企業潛力獨角獸
	中國指數研究院－中國房地產TOP10研究組	2019中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10
		2019中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP10
		2019中國房地產百強企業
		2019中國房地產百強企業－融資能力TOP10
		2019中國房地產百強企業－運營效率TOP10
		2019中國長三角區域房地產公司品牌價值TOP10
2019/05/24	上海易居房地產研究院	2019中國房地產上市公司綜合實力50強 2019中國房地產上市公司經營績效5強
2019/05/31	格隆匯	港股上市公司最佳資訊披露獎
2019/06/20	中物研協	2019物業服務企業品牌價值50強
2019/07/24	上海市物業管理行業協會	2019年上海市物業服務綜合百強企業TOP10
2019/08/07	觀點地產新媒體	2019中國年度投資價值地產企業TOP30

環境、社會及管治報告

時間	頒獎機構	獎項
2019/08/06-09	博鰲房地產論壇	中國地產風尚大獎 – 2019中國年度投資價值地產企業TOP30
2019/08/22	樂居財經研究院	2019美好城市精彩家特別獎
2019/11/22	中國不動產資產管理峰會	錯瑞辦公榮獲資管新勢力年度金睿機構獎； 錯瑞辦公總裁賈智傑獲「資管新勢力風雲人物獎」
	時代傳媒主辦·時代週報及時代財經承辦	2019年度品牌價值傳播獎
	城市更新論壇	錯瑞辦公被授予「城市更新銳意進取獎」
2019/11/08	房東東·中國公寓行業第一自媒體平台	悅樅公寓榮獲「2019最具品牌影響力獎」
2019/11/26	《am730》、PR ASIA亞洲公關及《鳳凰網港股》主辦	傑出上市公司大獎
2019/11/22	北京零點有數資料科技股份有限公司	2019年第九屆中國大資料應用金玲獎獎盃
2019/12/12	樂居財經、新浪財經、中國企業家、中房網及中物研協共同主辦	景瑞物業董事長兼總經理陶敏榮獲「2019中國十大物業年度CEO」
	仲量聯行	優鉞資管首次榮登「中國房地產私募基金排行榜資產管理規模10強」
2019/12/26	由中國科技諮詢協會、中國人工智能學會吳文俊人工智能科學技術獎評選基地、上海市閔行區科學技術委員會指導，中國標準化研究院支援	「客戶洞見系統」喜獲「資料產品獎」
2020/01	中國互聯網新聞中心·中國網地產	2019中國房地產年度紅榜 – 穩健經營企業

環境部分

珍視環境資源

能源短缺和環境惡化已成為當今人類面臨的兩大重要問題，而當中又以建築被認為是世界資源的主要消耗及污染源。在聯合國政府間氣候變化專門委員會發行的第三次報告中，列出了能耗的七個主要領域，其中能耗最大的包括工業、交通及建築業。而根據中國住房和城鄉建設部的統計資料顯示，在全球範圍內，有超過40%的能源消耗和21%的溫室氣體排放來源於建築業。

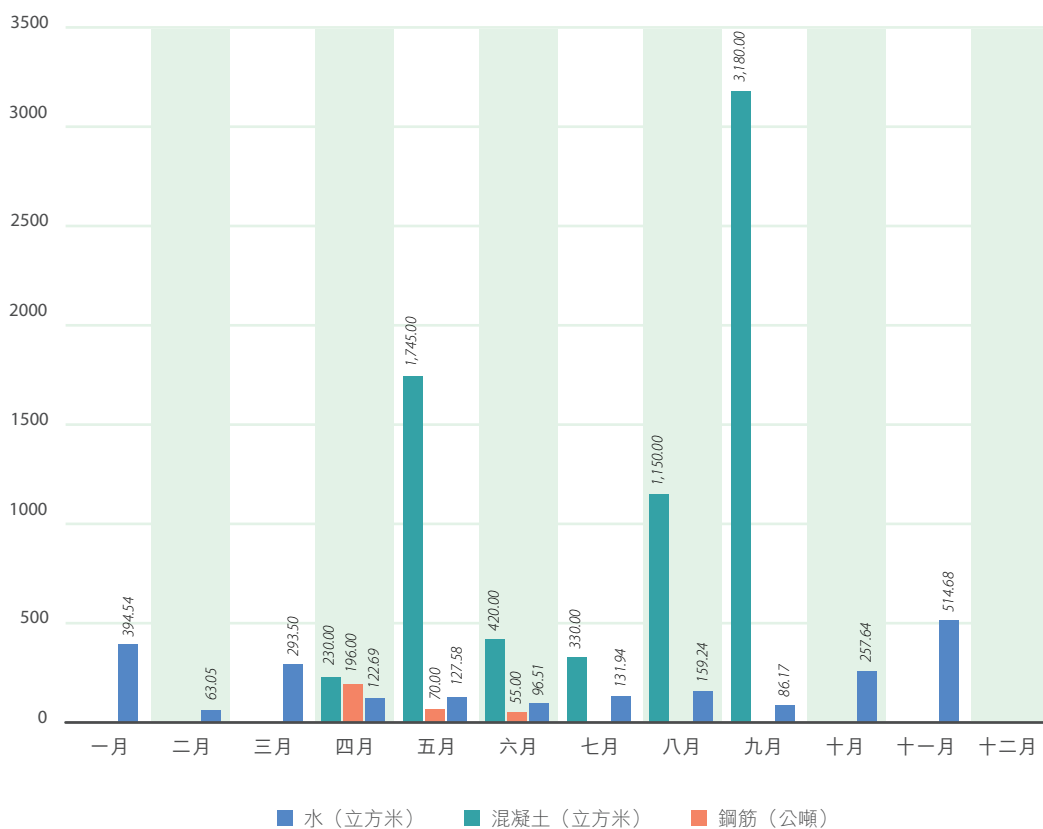
因此，作為致力成為國內「最懂建築和生活的資產管理引領者」的企業，我們開展了對可持續的建築業發展模式的探索，希望能夠在發展自身的情況下，同時推動行業對綠色建築的關注，建構一個具有持久發展能力的行業生態。

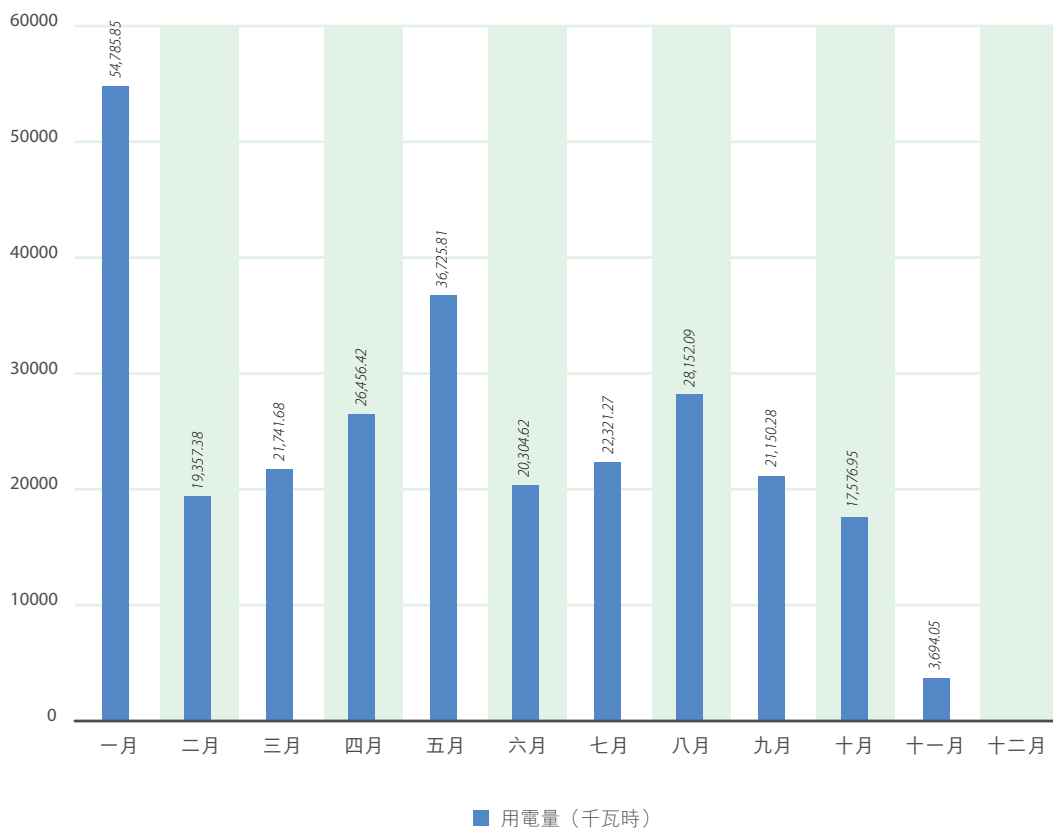
我們在年內致力提升本集團在綠色建築方面的參與，同時繼續加強工地文明創建及業務綠色營運，務求減低業務營運為環境帶來的壓力，做一家肩負社會企業責任的企業。

環境數據概覽

	2019年	2018年	變化
溫室氣體總排放量	434公噸二氧化碳當量	530公噸二氧化碳當量	-18.0%
範圍一	125公噸二氧化碳當量	120公噸二氧化碳當量	4.1%
範圍二	309公噸二氧化碳當量	410公噸二氧化碳當量	-24.5%
溫室氣體排放密度	0.0036公噸二氧化碳當量／平方米	0.0044公噸二氧化碳當量／平方米	-18.0%
用電量	507兆瓦時	555兆瓦時	-8.7%
汽油耗量	1,771吉焦耳	1,701吉焦耳	4.1%
能源總耗量	999兆瓦時	1,028兆瓦時	-2.8%
能耗密度	0.0082兆瓦時／平方米	0.0085兆瓦時／平方米	-2.8%
用水量	2,247立方米	20,903立方米	-89.3%
耗水密度	0.02立方米／平方米	0.18立方米／平方米	-89.3%
污染物產生量			
氮氧化物	5.8千克	5.6千克	2.6%
硫氧化物	4.1千克	3.9千克	4.1%
懸浮顆粒	0.9千克	0.9千克	5.8%

常州項目所使用之資源：





根據數據顯示，本年度常州項目所使用的資源遠較去年低，主要由於此項目已逐步進入竣工階段，所需資源較早前的主體建設少。因此，混凝土及鋼筋的使用量只有極低量，而電力的使用亦逐步下降。

整體而言，本集團在本年度的溫室氣體排放量整體較去年下降18%，主要由於項目用電量減少而導致範圍二的溫室氣體排放量大幅減少所致。至於在用水量方面，由於常州項目在2019年已進入後期階段，需要耗水的工序已大幅減少，因此本年度之耗水量較去年大幅減少接近九成。

無害廢棄物總量：

	2019年	2018年	變化
無害廢棄物總量	700公噸	3,995公噸	-82.5%
無害廢棄物密度 (以面積計算)	0.006公噸 / 平方米	0.034公噸 / 平方米	

本集團的有害及無害廢棄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。在無害廢棄物方面，本年度之數量較去年大幅減少82.5%，主要由於此項目已進入竣工階段，所有會產生大量建築廢物的工序均已完成，所以整體產生的建築廢物大幅下降超過八成。而在有害廢棄物方面，由於產量甚少，加上全權由承建商處理，本集團暫未能取得相關數據。我們承諾將盡快與各承建商達成數據共享，並將相關數據於未來的報告上披露。

環境相關措施

本集團關注業務營運為環境帶來的影響，在滿足消費者的需求之上，致力節約資源使用，並在未來逐步提高綠色建築項目的佔比，提升人民的居住環境及質量。在法例法規方面，我們已全面遵守《中華人民共和國環境保護法》的規定，確保所有項目在開工前均已進行環境影響評估，並向相關部門提供環境影響報告書，清晰闡述相關建設項目潛在的污染情況、將會採取的應對措施、措施的有效性與衛生建設要求等。

在年內，為了讓居住環境更為宜居，我們採取了多方面的綠色措施，主要分為三部分，包括增加綠色建築項目、建設文明工地及綠色營運管理。詳細的內容如下：

• 綠色建築方面

選用環保材料及技術

在各項目中，我們盡量使用環保節能材料，例如粉煤灰及預製樁等，減少相關的能耗及相關碳排放。此外，我們亦盡可能將室內裝修工業化，推廣預製混凝土技術的應用，進一步減少整體的碳排放。當然，我們亦全面推廣環保節能材料、清潔能源技術、成品組裝部件及其他低排放產品或技術的使用，讓我們的建築項目均盡可能的環境友善。而在建築過程中，我們採用由鋁模建造全鋼爬架代替木材爬架，減少了木材等高損耗材料使用。

增加綠色建築項目

在年內，本公司承辦了近年來上海市內最大的城市更新項目－「雲匯天地 MagLink」(前稱「路發廣場」)，為位於上海其中一個最多人流地段的建築物增加價值。在經過嚴密的調查及研究後，蹺瑞辦公將此項目發展為年度重點綠色建築項目，並成功推進美國領先能源與環境設計 (Leadership in Energy and Environmental Design, 簡稱「LEED」) 鉑金級及美國綠色事業認證公司的 Parksmart 銀級的預認證工作。其中，Parksmart 的銀級預認證目前為國內預認證首例。

LEED是美國綠色建築協會在2000年設立的一項綠色建築評分認證系統，用以評估建築績效是否能符合可持續發展原則。LEED認證主要分為鉑金、金、銀以及認證四個級別。其中，鉑金級為LEED認證的最高級別，全世界也僅有5%的參與項目能夠獲得此級別。至於Parksmart則是全球目前唯一一個致力於提升可持續綠色停車設施的評價系統，由Green Business Certification, Inc. (GBCI)專門管理。

此外，本集團位於江蘇省太倉市之翡翠灣二期四標段已獲得《綠色建築評價標準》(GB50378-2014)的一星級綠色建築標識證書，而常熟虞悅項目亦正在進行綠色二星申報。

為了進一步提高員工對綠色認證的認識及瞭解，我們特別邀請專業工程顧問，就「國際綠色建築標準助力物業資產升值」的主題向員工提供培訓，全面提升本公司內部對綠色建築的重視。

綠色內裝及項目更新

本公司主張在各項目中盡量執行內裝工業化，確保相關單位均能達到室內分貝不高於五十七、全面室內淨化並達到零甲醛，以及內裝過程節能節電的效果。

另外，本公司會根據客戶需求適當地進行項目更新，使所有改動及更新均具有高度針對性，避免「標準複製」，減少不必要的公共區域改建，以達到減排的效果。

綠色營運管理方面

加強辦公室的綠色管理

我們為了控制用電，同時達到節能減排的效果，我們設立了完整的巡查機制，確保物業各區域的照明及空調使用均用得其時，關掉無人使用的電器，從而減少用電量。

為了加強整體的減排效果，本公司提出來「五個一」倡議，包括節約「一」張紙、少用「一」次性餐具、午間熄燈「一」小時、空調調高「一」度及倡議每週少開「一」天車。此外，本公司推出了《辦公室文明辦公公約》呼籲整體員工節能減排，更推出了「節能減排」宣傳活動，並在全公司張貼節電、節紙標識，提醒員工節約使用各項能源。同時，我們通過印表機設置、空調調控等方式減少資源浪費。

提倡客戶端的綠色生活

在針對用戶的倡議方面，本公司開展了共用家電計劃，推出「共用集市」活動，鼓勵租戶小家電及傢俱共用。透過使用線上應用程式，員工及租客可在「共用集市」版塊上傳閒置物品，使閒置物品可以重複使用，實現資源的最大利用。自活動開始3個月，3個城市的門店共計已上線商品37件。

此外，本公司除了將垃圾桶全部替換為分類垃圾桶外，亦開展了垃圾分類宣傳活動，包括推出了一系列的垃圾分類講座及小寓教於樂的小遊戲，確保住戶均清楚瞭解垃圾分類的要求，能夠嚴格執行分類標準。

改善工地上的綠色營運

除了建築原則及工地管理外，本公司在日常的營運亦實施了多方面的措施，確保在用水、用電及耗能方面均設有有效規管，全面落實本集團的環境政策。各措施內容基本如下：

– 節水措施：

1. 在施工、生活、消防區域設置分路水錶計量，分階段進行統計及分析用水的資料；
2. 廣泛使用節水型產品；及
3. 加強對用水設備的日常維修和保養，杜絕滴、冒、漏現象

– 節能措施：

1. 在建築改造過程中儘量保留原有建材，減少產生建築肥料。若有需要拆除若干建築部分，亦會盡量保證其完整性，以備工程重複使用；

2. 在材料採購方面會致力精確計算用量，避免採購過多造成浪費；

3. 材料堆放規劃合理，避免二次搬運，減少因使用搬運工具產生的碳排放；

4. 會按工程實際需要合理配備機械，避免機械閒置，較少資源浪費；及

5. 若出現多餘的物資採購或有拆除材料，將出售或贈送予外協廠商

– 節電措施：

1. 在滿足施工的條件下，我們會儘量使用功率小的用電設備；

2. 在施工期間，我們會盡量採用照明亮度高低但低功率的節能燈具；

3. 施工與辦公、生活區域設置分路供電並各有計量，確保所有用電記錄清晰、準確；及

4. 嚴格監管大功率設備的使用，做到施工完立即關閉

• 建設文明工地方面

在年內，我們確保工地上有持續地噴灑防塵噴霧，同時在工地上設置洗車池，降低塵土飛揚造成的空氣污染，避免影響周遭環境，降低對附近居民的影響。

在工地管理方面，為了規管施工時的環境管理質量，我們制定了一系列的文明工地準則，以確保我們的工地在空間管理、噪音控制、空氣質量及水土流失等方面均達到優質水準。準則內容基本如下：

- 加強施工區、辦公區、生活區保潔
- 加強垃圾及砂石等材料的運輸管理，避免撒、漏、揚等不良現象
- 加強露天材料堆放管理
- 加強防噪音控制措施
- 做好水土流失控制
- 做好空氣品質管制

管治部分

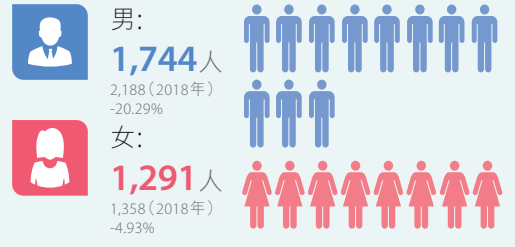
珍視員工貢獻

在充滿不確定性的經營環境中，我們更需依賴本集團員工上下一心，攜手協力為本集團創造更大的利益。因此，本集團一直將僱傭關係視為管治因素中最重要的一環，期望能夠透過為員工創造一個公平、安全、尊重及包容的工作環境，在一盡僱主責任之餘，給予員工應當享有的待遇及福利。

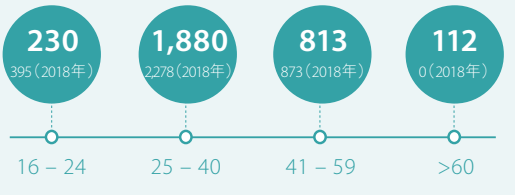
員工相關數據：



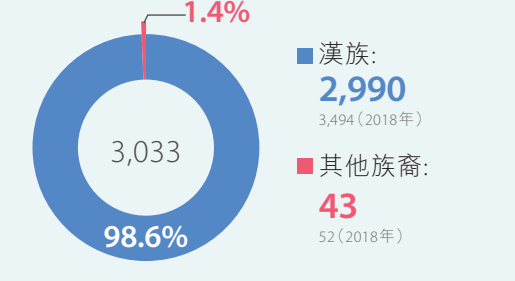
按性別劃分



按年齡劃分



按種族劃分



整體流失率



於2019年12月31日，本公司整體員工總數為3,035人，約九成五為全職員工，其中1,000名僱員從事房地產開發業務，1,829名僱員從事物業管理、206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41.00%。

員工相關政策：

集團招聘慣例及僱傭制度

本集團一直本著公平、公正、公開的理念進行員工招聘及升遷，除了遵守國家《勞動法》及《勞動合同法》外，我們更制定了一套全面的員工管理制度，清晰標明本集團不能夠在員工招聘及升遷時考慮年齡、國籍、種族、信仰、性取向、性別或婚姻狀況等各種外在因素，同時亦須確保沒有招聘童工及強迫勞工。

在確認招聘後，本集團會與所有員工簽署勞動合約，並在合約上列明員工應有的權益，例如工作時間、假期安排、社會保險及公積金等，保障雙方權益。我們亦會按法例要求，為所有合資格的員工購買「五險一金」（養老保險、失業保險、醫療保險、生育保險、工傷保險及住房公積金）。同時，我們會致力維護與員工的各項權利，包括選擇職業、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，保障員工的利益。

為了避免僱用童工以及強迫勞工，我們會以各項行政手段規避此類個案的發生，包括為員工背景進行調查，以確保該員工所申報的資料均為真實。若當中有發現任何違反本集團招聘制度的個案，我們會按既定機制，即時停用涉事員工，並向有關部門報告備案。

在假期安排方面，本集團制定了《各類假期制度》，清晰列明員工應有的假期、假期定義及請假程式等，統一全集團的安排，避免產生混亂。同時，我們亦為女性員工設立各種專有假期，例如產檢假、哺乳假及年度婦科檢查等，以鼓勵更對女性投入職場。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。

如有任何員工離職，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。

年內，本集團沒有收到任何有關僱傭之違規呈報個案。

有效的薪酬及福利調整機制

我們認為員工的付出應得到合理的回報，所以我們已設計出一套年度評估系統，根據各僱員的資格、經驗、職位及資歷，以評估員工的績效去釐定僱員的加薪、花紅及晉升。此評估系統中會參考「城市薪酬差異系數」及內部「九宮格等級」，以確保員工的薪酬符合所身處之地區市場的行業水準，同時確保員工的付出與努力得到相應的回饋。而在釐定員工的薪酬待遇後，本集團亦會參考知名諮詢公司所發佈的房地產業的相關薪金調查，並按此作出相應調整，以確保符合行業水準。

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。

保障員工的健康與安全

員工的安全及健康一直是我們非常重視的一環。因此，本集團設立了完整的安全管控及監察機制，由人力行政中心負責統籌規劃法律法規合規性評價及危險點安全管控工作，以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。在外部顧問方面，本集團聘請了外部環境、職業健康安全體系技術諮詢機構，以向本集團提供專業的職安健工作建議。

為了將相關建議落實到位，本集團旗下所有在子公司均成立了安全生產委員會，以確保各項安全及職業健康方面工作均順利開展，同時透過成立專項安全工作小組，我們可以定期開展專項安全檢查，改善本公司作業現場安全狀況。為了監察政策落實效果，各子公司會定期向總部匯報各項安全及職業健康的工作進展，而在進行匯總分析後，總部將可得出實際改善建議。

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，透過匯總分析瞭解事故成因，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。

在安全培訓方面，本集團為了提高全員安全意識和安全素養，一直積極組織安全管理人員參加培訓，希望透過提升員工的安全意識及知識，可以減少工傷及工業意外的發生。例如，在年內，本集團杭州公司開展了19個安全作業項目培訓，參與人數共計150餘人。另外，在工

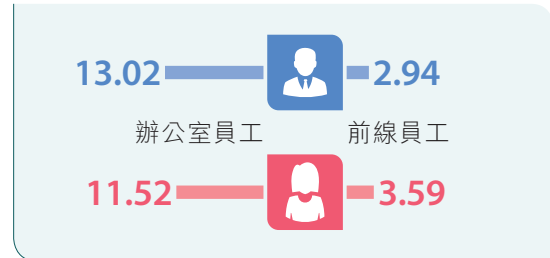
地設施方面，工地現場設置茶水間及休息室，確保工地工人在施工期間有休息之處，避免因過勞而受傷。

年內，本集團共有9名員工因公受傷，當中8名為前線員工，沒有任何因工死亡個案。而因工傷而損失的工作天數共有525天。

拓展員工才能

年內，本集團持續為受聘員工提供了培訓課程，辦公室及前線員工的人均受訓時數分別如下：

受訓小時數



按職級類別劃分的受訓百分比計，所有專職及管理人員的培訓佔比達90%以上，而當年中級至高級的管理人員培訓佔比更達100%，至於在前線員工方面，男性員工的培訓佔比為89%，而女性則為89%。

在培訓內容方面，我們會根據僱員的職位及專業知識為其制定系統化的培訓計劃。例如，針對管理層團隊成員，他們的培訓計劃會側重於提高他們的管理技巧與領導才能。我們亦為市場推廣及銷售人員量身定制培訓計劃，以提高他們的銷售能力。除內部培訓外，我們還不時聘請外部專家或資助僱員進修。至於在新進員工方面，根據《帶導師管理規定》，除了透過一對一帶導師介紹本集團文化介紹及崗位培訓外，亦會向他們提供員工權益培訓，以減低發生僱傭違規個案的風險。

- 培訓內容例子

內部專業技能分享

透過舉辦《名家講武堂》，本集團邀請內部多個部門的幹部，向員工提供專業的崗位知識及技能分享，提升員工的作業技巧及表現。

此外，本集團旗下悅樺公寓設立了悅樺學院，旨在為員工提供多方面的才能發展，舉辦的活動包括培訓及分享17次、團隊拓展共50次、文化踐行拓展2次既部門內及跨部門團建45次等。

外部專業分享及培訓

在年內，本集團人力行政部特邀稅務專業導師，就項目獲取及運營期間稅務注意重點進行全員培訓，增加員工對稅務事項的瞭解。此課程從創新融資方式、融資方式中的涉稅事項、項目運營及收並購中的涉稅思考等四方面進行講解，確保員工對項目稅項事宜有全面的認識。

此外，本集團在年內特邀美國SPI解決方案銷售認證講師為錯瑞辦公全體員工講解商務談判技巧培訓。內容涵蓋商務談判的基本原則、談判的時機和解決分歧的方法、談判策劃、談判實施及談判實戰演練五方面開展，全面提升員工商務談判技巧。

另外，為了提高員工對綠色建築的重視及認識，本集團特邀工程顧問就「國際綠色建築標準如何增加物業資產價值」的主題面，向員工開展培訓課程。

有效供應鏈管理

面對萬變的營運環境，本集團透過啟動業務形態的轉型升級，以應對潛在風險。由於我們的業務涵蓋住宅物業開發、資產管理運營及專業管理服務，以致我們的供應鏈亦涵蓋多方面的範疇，複雜性亦較高。因此，為了確保本集團的業務能夠平穩發展，我們在過去幾年開始建立一個能夠與客戶互動的供應鏈生態圈，在年內持續按照實際營運情況進行改進，賦予本集團可持續發展的能力。

我們的供應生態圈



在去年，我們在報告中首次披露了此平台式的DTV (Design-to-Value)定制化供應生態圈，希望能夠將客戶相關的數據轉化成產品及建築的設計理念，為客戶提供完全訂造的產品及服務方案。而當中所謂柔性供應鏈，就是指將客戶複雜的需求逐層進行分解，然後「柔軟地」根據使用者的需求合併不同的標準化零部件，以實現多樣化的定制需求。我們希望能夠進一步調整此供應生態圈的運作方式，以提高顧客的要求與本集團產品及服務的相容性，達到更穩定的運作過程。

供應商慣例

整體供應商選擇原則：

1. 供應商選擇原則上應在同一水準及層次上，否則會做出不公平的評論及意見。

2. 採用「一輪定標」原則：

投標單位按投標文件約定的時間按時回標，招標小組必須按時開標，嚴禁任何隔日開標行為。所有供應商原則上投標只可送樣本一次，且最多只能調整一次。商務標開標後，招標小組需對各家投標單位報價進行匯總分析，並按價格從最低價單位開始約談，只要一確認滿足對標價格，即可直接中標，除非所有標書均不滿足標底價格，否則不得重新招標。

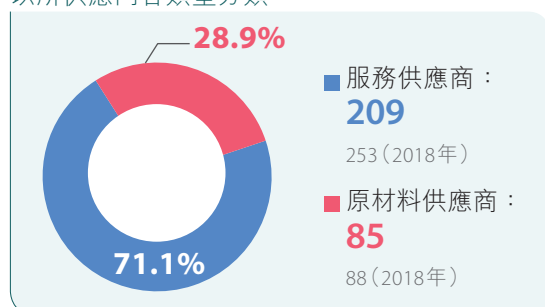


供應商總數：

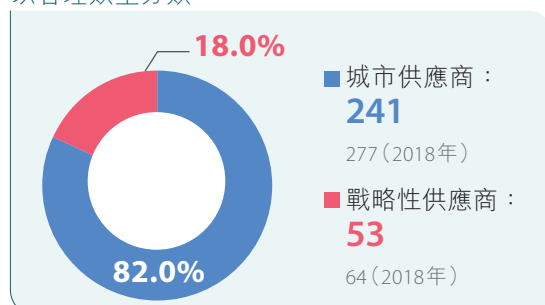
294

341 (2018年)

以所供應內容類型分類



以管理類型分類



而針對不同級別的供應商，本集團亦有不同的處理流程，以確保在嚴格供應商管理守則中，能按實際營運情況作出適當的調整。

- 城市供應商：

城市供應商一般是指由子公司組織引進，若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，必須遵從《城市供應商招標管理流程》，當中嚴禁將有條件統一招標的項目肢解或化整為零，規避此招標管理流程要求。若該合同金額少於人民幣50萬元的材料設備採購、分項工程的應急或零星採購，則需遵從《直接採購管理流程》。

在經過本集團子公司項目管理部及本集團運營中心的考察合格後，整個投標過程才算完成。當中只有連續獲得四次的「優秀」等級的城市供應商，才可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：

對於本集團的大宗或通用性材料、設備及裝修部品件等戰略合作的供應商，其招標必須遵守《集團戰略及採集招標管理流程》

1. 本集團運營採購部門可在本集團「明源雲採購平台」及《供應商資訊庫》中收集供應商資訊

2. 再由招標小組成員進行資格預審評定，通過後方可入選
3. 招標小組再按初選的供應商名單討論是否安排對其進行考察，並記錄於招標預備會會議紀要
4. 經過考察合格後，該供應商方能進入投標過程

在確認合作關係後，我們會安排專門人員定期會進行實地巡查，以及各種不同層面的考核，以監督供應商的實際操作情況。

- 我們監察的範疇：
 - 甲方及總包商的配合程度、現場管理能力、對時間節點的要求及施工質量
- 供應商表現評級：
 - 超出預期、首選、可接受、限制條件使用及不可接受

在年終評估時，若供應商表現觸犯其中一條或以上的要求，其年度總結將會被評估為不合格，並需提交績效改進計劃。本集團將審核及跟蹤該供應商的改善情況，若在再度評核後表現依然不及格，該供應商的合作份額將被調整，甚至被終止合約。

在規管供應商的社會責任表現方面，我們鼓勵供應商積極參與環保工作，同時需要遵守節能規條，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。

若個供應商有任何意見，他們可以隨時與本集團透過多個管道進行溝通，以確保各項措施及要求均為確切可行，同時可協助我們與供應商保持良好關係。

肩負產品責任

我們明白只有符合客戶需求的優質產品，才能讓企業穩站於競爭激烈的市場環境中。因此，本集團一直堅持「用心建築精彩生活」的使命，期望透過為客戶打造個人化的精彩空間，盡心滿足客戶對「未來好房子」的期望，同時將中國房屋開發行業推向另一個層次。

在法例法規方面，本集團全面遵從《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，確保了我們所有產品的好品質基礎。同時，在合規之上，本集團設立了一系列非常詳細的執行標準、審核機制、交付指引及風險盤查要求等內部要求文件，讓員工在檢視產品質量時能有所依據，全面降低因產品質量問題導致的風險。

具體 程式	文檔守則	措施內容
一	《景瑞地產「客戶第一」執行標準》	規範產品全生命週期的客戶觸點標準動作，降低客戶風險，提高客戶體驗
二	《強制聯合審圖流程》	設計階段各專業部門必須對圖紙進行跨部門審核，降低產品設計缺陷
三	《項目開盤、開放前風險檢查指引》及《景瑞地產開盤前定制化及裝修專項風險檢查表》	針對即將開盤的項目，各專業部門進行跨部門全方位風險檢查，管控開盤品質
四	《景瑞集團住宅項目交付前工地開放指引》	產品正式交付前，邀請客戶參觀工地，讓客戶瞭解產品的施工工藝，提前檢驗、監督產品品質
五	《交付評估及拉閘管理制度》	由本集團評估產品是否具備交付條件，評估不合格的產品將啟動拉閘制度，暫停交付，直至整改至符合交付條件為止，保障交付產品品質
六	《景瑞地產工程保修管理制度與細則》	規範產品售後保修服務，提升客戶滿意度

以顧客感受為本

本集團尊重客戶意見，同時視他們的意見為改善本集團政策及措施的根據，期望能夠透過聆聽客戶的意見以優化我們的表現，讓集團得以長遠發展，一路向前。

重視客戶意見

為了更有效率處理客戶投訴，本集團根據客戶投訴的類型，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，加快處理效率：

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	

顧客可透過社區的物業客服中心、線上投訴表單及客戶投訴熱線向我們表達意見。按照本集團的《投訴處理流程》，相關投訴將會由客戶服務部負責相關的協調及管理。客戶服務部在接到投訴後，會根據客戶投訴類型及內容，將投訴單分派至相關責任部門及責任人，全程跟進投訴處理進展，直至問題得以解決。

尊重客戶隱私

本集團重視客戶隱私的保護，透過各行政手段及守則規範員工的處理手法，以避免客戶資料的外洩。因此，我們訂立了《景瑞客服檔案管理工作指引》，明確所有涉及客戶資訊的檔案的處理手法，包括必須按要求保管、保密及銷毀。為了確保相關措施均已被全面落實，本集團會定期對各城市公司的檔案管理工作進行檢查，檢查結果亦會與城市公司的績效考核掛鉤。

我們的隱私保護措施包括：

1. 與客戶簽訂保密協定，在未經客戶同意的情况下絕不透露客戶隱私予任何未經授權的外協廠商；
2. 若有員工需要查閱客戶資料，必須經過客服部同事授權，並做好登記；及
3. 客戶資料之聲像檔案只提供複製件，不提供原件，而實物檔案原則上不外借。

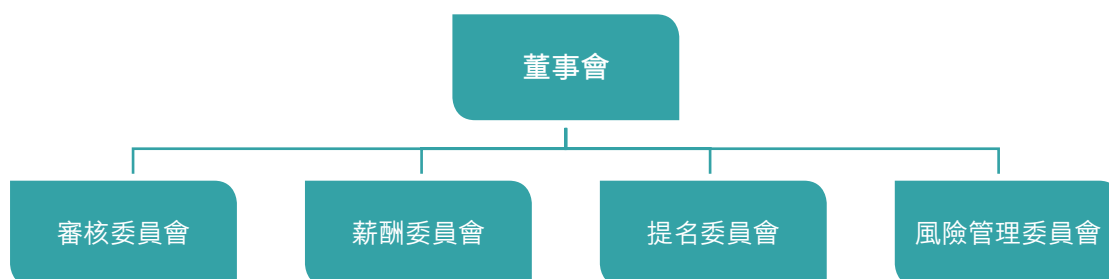
本集團在年內沒有收到任何因洩露客戶資料而引致的投訴。

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》、《房地產廣告發布暫行規定》、《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，盡力避免產生誤會。

維持良好管治質量

本集團的長遠發展有賴於良好的管治質量，以保障各持份者的利益。因此，本集團一直堅守嚴格的管治標準，同時建立明確的本集團架構，讓所有員工均清楚瞭解各崗位的職責，同時清晰定義每人的權責範疇，杜絕任何以權謀的個案發生。在合規方面，我們已全面落實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。

本集團的企業管治架構如下：



如若需要進一步瞭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。

本集團現時由閻浩先生及陳新戈先生擔任聯席主席，而閻浩先生同時擔任首席執行官，這項安排可以確保各項政策能夠高速有效地展開，同時平衡治理效率與權利監督的需要，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。

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式制訂此等薪酬政策，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。

環境、社會及管治報告

提名委員會：負責每年檢討董事會的架構、人數組成及多元化情況，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，同時保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。

董事會成員於2019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	閻浩先生	4/4	100%
執行董事	陳新戈先生	4/4	100%
執行董事	徐海峰先生	4/4	100%
執行董事	陳超先生 (於2020年3月30日獲委任)	不適用	不適用
執行董事	許朝輝先生 (於2020年1月18日辭任)	4/4	100%
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	4/4	100%

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，形成較為完整的本公司管治體系。我們將根據不斷增長的業務需求和符合該等需求的合資格人選之供求情況，於未來考慮適當及合資格人士選為成員。

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和明確的職責和授權。

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，以便本公司及時發現、識別、評估和管理風險，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式的潛在風險；
- (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式，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，風險管理委員會已對本集團截至2019年12月31日止年度之風險管理及內部監控制度進行年度審查。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本公司的風險管理和內部監控制度完善，整體運作行之有效。

確保廉潔管治基礎

本集團認為只有廉潔的管治方式，才能確保業務的營運與發展保持穩定，同時減低營運風險。因此，本集團一直致力與宣導廉潔辦公的意識，表揚正直秉公精神，從而建立起清廉、正直的集團文化。

因此，本集團建立了全面的管理制度及明確的反貪規範，並責成內部審計部門定期進行內部規範性核查，確保由專責人員負責執行，以確保其問責性及有效性。本集團員工或任何人士如發現本集團內部有貪污個案或懷疑個案，可以透過舉報郵箱、電話、微信等方式進行實名或匿名舉報。

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並進行內部調查，在風險管理部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，本集團會立即向相關政府部門報案，並將涉事職員移交司法機關辦理。

在提高廉潔意識方面，本集團在各個辦公場所、售樓處等地方的當眼處張貼了反貪污海報，讓員工能輕易獲得相關知識並得到提醒。在管控供應商的反貪工作方面，本集團會與各供應商簽署《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。

通過內部管理制度和規範明確本公司關於反貪污的要求；內部審計定期進行內部規範性核查；同時開設舉報郵箱、電話、微信等方式接受實名和匿名舉報；在供應商合同的廉潔協定部分以及在本集團各辦公場所、售樓處案場設有反貪污海報，公佈本公司的所有舉報路徑；風險管理部對舉報內容進行核實，如發現犯罪線索將向司法機關報案。

社會部分

關懷社會

作為肩負著廣大民眾居住環境質量責任的企業，我們希望能夠透過各種社會公益活動，改善民眾的生活質量，回饋社會。在年內，本集團在18個城市舉辦了超過43場社會公益活動，按類型主要可以分為3大類，分別為員工關懷、業務經營及公益慈善，估計公益價值接近人民幣45萬元。

員工關懷及業務經營方面的相關活動已在前面章節敘述，詳細內容請參閱相關章節。以下內容主要集中在社會公益活動方面的簡介，以讓各持份者更瞭解本集團在社會關懷方面的表現與投入。

範疇	活動名稱	活動對象	活動內容
	景瑞燭光行動之「星光計劃」	自閉症兒童	由景瑞「星光計劃」與三葉草兒童康健園聯合發起，旨在集結政府、媒體、機構、企業等社會各界力量，為自閉症兒童創造美好的未來。三葉草兒童康健園作為一家專業為自閉症兒童及其家庭提供輔導與康復訓練的機構，一直積極服務自閉症兒童及其家庭，向整個社會傳遞愛與溫暖。
關懷弱勢	景瑞燭光行動系列	福利院兒童	本集團城市公司代表前往太倉市社會福利院開展愛心捐贈活動。
		敬老院老人	由本集團城市公司代表組成的公益小分隊，前往上海市徐匯區虹梅敬老院，舉辦了「暖夕陽·映燭光」主題燭光活動，為敬老院的老人們送去溫暖的關懷。
		建築工人	本集團城市公司在活動當天準備了各項防暑產品派發至前線建築工人，提醒他們注意防暑，提前做好防護措施，同時對他們不畏高溫、堅守崗位的辛勞工作表示感謝。
關注智障人士，發展特奧運動	智障人士	本集團不同平台跨部門合作，聯合殘疾人聯合會共同舉辦了以關注智障人士發展特奧運動為主題的趣味運動會活動，讓他們享受運動的樂趣。	

範疇	活動名稱	活動對象	活動內容
扶貧	景瑞燭光行動系列	貧困學生	本集團城市公司代表前往天津武清區開展本次助學活動。考慮到貧困學生家庭情況，員工在給名學生送上助學金的同時，也帶去了米麵油等生活物資，希望能給貧困的家庭解決一些實際困難。
	景瑞公益跑鞋計劃	山區兒童	本集團城市公司代表向鄞州團委捐贈人民幣10,000元愛心善款，這些資金將會用於購置舒適的跑鞋送給鄞州貧困地區有需要的兒童，讓他們都可以積極參與體育鍛煉，提高身體質量。
	為愛眾籌·助夢希望系列 第四季— 小廚大愛	弱勢兒童	本集團與上海青少年發展基金會合作，透過募捐、公益跑及義賣活動，為位於高海拔地區的青海果洛久治縣智青松多鎮藏文寄宿制中心小學及青海省果洛州甘德縣崗龍寄宿制小學籌款，旨在讓這些學生均可以享用到營養均衡的膳食。此活動共籌集到人民幣94,087元愛心基金，共有來自線上線下共1,719名愛心人士的參與。
	為愛眾籌·助夢希望系列活動 第四季	貧困人士	景瑞服務開啟線上線下捐款通道，並以公益者組隊形式，組成7支隊伍，開啟了在全國各地的愛心募集活動，參與人數達800人。
	「一斤市集·社區的力量」X 景瑞社區	貧困家庭	本集團城市公司開展「社區的力量」消費扶貧攻堅戰專項活動，呼籲參與市民「帶一斤回家」，透過「以買代捐」的方式，達到「消費扶貧」。活動目前已經開啟了15間線上小店，上架了多樣的來自貧困地區的農副產品供業主及員工進行選擇。截至2019年8月4日止，共有78個社區參與，覆蓋16個城市，共貢獻了8,000餘斤農副產品。
文化推廣	圖書漂流	住戶	2019年8月中旬，悅樞公寓推出了圖書漂流計劃，呼籲同事捐獻家中的閒置書籍。初次活動共計收到圖書84本。

環境、社會及管治報告

在年內，本集團主要在扶貧及關懷弱勢方面投入資源，旨在讓這個社會更和諧、更幸福。我們相信，一家企業應當在賺取盈利的同時，肩負起更多的社會責任，達到「取之社會，用之社會」。同時，為了讓這些活動的效果能得到更大的彰顯，我們使用量多種創新方式，除了結合線上力量外，更帶頭動員社區力量，鼓勵群眾參與，大幅提高活動影響力。

未來展望

在新冠疫情及外圍經濟疲弱的情況下，我們可預見未來的經營環境將會持續波動，經營環境亦將變得更加險峻。因此，我們相信風險的識別及管控將在穩定業務營運當中扮演更重要的角色，將會是我們可以在逆市中穩步發展的關鍵因素。

我們將致力把握市場機遇，全面提升「募、投、管、退」全鏈條的綜合能力，同時繼續以客戶的需求為業務發展重心，敏銳洞見客戶需求，擴大發展「DTV」定制化項目的佔比，減少對環境的影響，與城市共同持續發展。我們相信，只要繼續抱著開放突破的心態，重視環境與人共生，提高大家的生活質量，定能讓本集團持續發展，為所有持份者創造更多長遠價值。

