

《环境、社会及公司治理报告》 操作手册——房地产业

Handbook for Environmental, Social and
Governance Reporting-Real Estate Industry

2020

商道纵横 / 编著



导读

商道纵横自 2016 年起每年发布《环境、社会及公司治理报告操作手册》及行业 ESG 手册，2020 年针对行业 ESG 研究进行升级，通过对企业 2019 年度 ESG 报告质量、量化绩效、实质性议题的分析，指导在中国上市的公司实现高质量 ESG 管理。

行业手册 2020 年度升级要点

- 在保持多行业（行业范畴包括医疗保健、金融、房地产、资讯科技器材、互联网与软件服务业）持续研究的基础上，扩大分析样本范围至 A 股、H 股市值各前 300 的企业，个别行业实现行业全覆盖。
- 强化对董事会声明以及责任管理相关信息披露的关注。在报告完整性、报告量化与可比性、报告可靠性三个维度开展质量分析的基础上，新增董事会对 ESG 事宜的管理责任、董事会层面的管治架构两个评价指标，综合分析 ESG 报告质量。
- 不仅对标证券交易所关注的 ESG 指标，识别行业实质性议题，还特别对社会关注的行业热点议题进行识别、阐述，并给出具有操作性的披露建议。

本手册主要内容概览

- 第二章提供行业 ESG 报告情况透视图表，供上市公司全面了解行业 ESG 报告整体情况。
- 第三章建立报告边界与框架的完整、报告信息的量化与可比较、报告可靠性三维度的 ESG 报告质量分析体系，并对目标分析的 54 家房地产业上市公司 ESG 报告质量进行分析，为上市公司提升 ESG 报告质量提供指导。
- 第四章建立行业 ESG 关键量化绩效分析体系，分析 54 家房地产业上市公司的绩效表现，并提供行业优秀、中位、落后续效参照值，供上市公司识别自身 ESG 表现在同业中所处水平和 ESG 管理薄弱环节，行业优秀绩效值为上市公司提供 ESG 绩效目标制定的重要参考。
- 第五章在对标证券交易所关注的 ESG 指标、识别行业实质性议题的基础上，还特别识别了社会关注的“绿色供应链”“承包商的安全管理”“可再生能源”等行业热点议题，对议题进行阐述，并给出具有操作性的披露建议，帮助企业提高对行业实质性议题的管理和信息披露。

此外，本手册在附录中提供更详细的行业 ESG 报告综观信息，行业历史 ESG 绩效数据，企业综合评分结果，以及 ESG 关键定量绩效表等，上市公司可直接用于 ESG 量化绩效数据收集。

目录

导读	1
第一章 行业说明	3
第二章 房地产业 ESG 报告综观	4
第三章 房地产业 ESG 报告质量评分	5
第四章 房地产业 ESG 绩效定量分析	9
第五章 房地产业实质性指标识别与分析	14
关于商道纵横	18
编写组成员	18
附录一：房地产业样本公司基本信息	20
附录二：ESG 报告综观细则	22
附录三：房地产业 ESG 绩效历史数据（2018-2020）	27
附录四：房地产业上市公司 ESG 综合评价结果（含 MSCI 评级整理）	32
附录五：房地产业 ESG 关键定量绩效表	36

第一章 行业说明

行业范畴

本手册对“房地产业”的界定，对应以下行业分类：

- 《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2011）中房地产业（K）中的房地产业（70）；
- 《恒生行业分类系统》¹中的地产建筑业（60）中的地产类别（6010），涵盖子业务类别地产发展商（601020）和地产投资（601030）。
- 《全球行业分类标准（Global Industry Classification Standard, GICS）》²中的地产行业部门中，房地产行业组下的房地产管理与开发。

样本公司选取

行业手册选取港股（以下简称“H股”）与A股市值前300³的公司作为样本进行分析，包括：

- 行业内H股45家公司；
- 行业内A股10家公司。

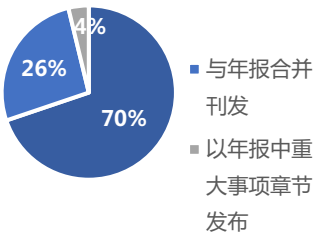
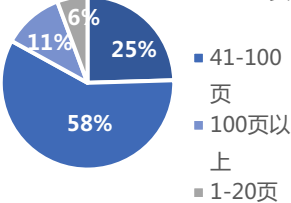
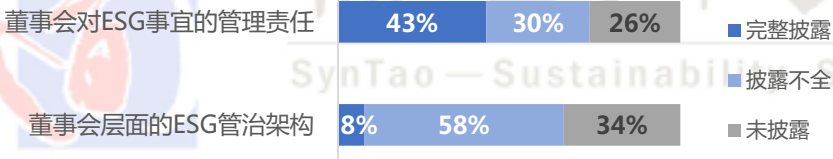
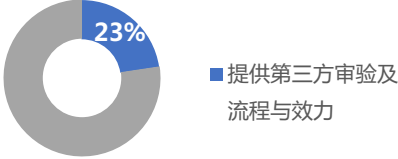
因样本公司中有H+A股公司1家（万科企业/万科A），基于以上原则，2020版《<环境、社会及管治报告>操作手册——房地产业》（简称《手册》）共选取高市值的54家房地产业公司作为该行业的样本公司（详见附录一）。在下述分析中，H+A股公司纳入H股统计范围。

¹ 《恒生行业分类系统》以截至2020年7月31日有效的版本为准。

² 《全球行业分类标准（Global Industry Classification Standard, GICS）》以截至2020年7月31日有效的版本为准。

³ H股、A股市值排名以2020年7月31日收市市值为准。

第二章 房地产业 ESG 报告综观

报告发布情况  H股45家 A股9家	54 家样本企业中，H 股企业报告发布率为 100%，A 股企业报告发布率为 89%。
报告形式  独立刊发 与年报合并刊发 以年报中重大事项章节发布 独立发刊形式的报告占比最多，为 70%；与年报合并刊发占比 26%；另有 4% 的报告以年报中重大事项章节发布。 报告篇幅  21-40页 41-100页 100页以上 1-20页	41-100 页的报告最多，占比 58%，其次为 21-40 页的报告，占比 25%，1-20 页的报告最少。
责任管理  董事会对ESG事宜的管理责任 43% 30% 26% ■ 完整披露 ■ 披露不全 ■ 未披露 董事会层面的ESG管治架构 8% 58% 34% ■ 完整披露 ■ 披露不全 ■ 未披露	43%的公司明确了董事会对 ESG 工作的管理责任，且有清晰的汇报原则；8%的公司具有明确的 ESG 管治架构，且有 ESG 管治政策文件。
绩效目标  制定了定性描述的 ESG 管理目标 23% 制定了量化的 ESG 管理目标 19%	23%的公司制定了描述性的 ESG 管理目标，19%的公司制定了量化的 ESG 管理目标，且说明了目标的基准年、实现年以及实现路径等情况。
可靠性保障  提供第三方审验及流程与效力	具有第三方外部审验的公司数为 12 家，占比 23%。

有关房地产业上市公司 ESG 报告发布情况的更多详细内容见附录二。

第三章 房地产业 ESG 报告质量评分

一份高质量的 ESG 报告可以帮助上市公司加强与利益相关方的沟通，提升自身的 ESG 管理体系并为公司创造价值。

我们基于 GRI《可持续发展报告标准》、联交所《ESG 报告指引》提出的报告原则，与去年的 2 个维度相比，更科学地调整了指标划分方法，归纳了报告完整性、报告量化与可比性与报告可靠性 3 个维度，总共 12 项评分标准，综合分析 ESG 报告的质量。当报告符合某项标准，则得 10 分，满分为 120 分，最终分数转换为百分制⁴（见表 1，表 2）。得分对 ESG 报告质量评分标准的详细说明请见《总手册》。

ESG 报告质量评分标准及行业整体情况

表 1 房地产业 ESG 报告质量评分标准及行业整体情况

评分维度	评价指标	得分率
 报告完整性	披露范围与财务报告一致	56.48% (H 股 63.33% ; A 股 22.22%)
	有董事会层面 ESG 管治架构	36.11% (H 股 42.22% ; A 股 5.56%)
	报告编制应明确参照标准	70.37% (H 股 80.00% ; A 股 22.22%)
	实质性议题分析	50.00% (H 股 54.44% ; A 股 27.78%)
	ESG 指标覆盖率	70.37% (H 股 83.33% ; A 股 5.56%)
	公司治理层面披露情况	79.63% (H 股 85.56% ; A 股 50.00%)
	气候变化风险与应对披露情况	41.67% (H 股 47.78% ; A 股 11.11%)

⁴ 对 54 家高市值房地产行业样本企业发布的 ESG 报告质量进行评分，每一项划分为 0、5、10 三档进行打分，对于行业总体水平，指标得分=该指标得分平均值*10，每一项满分为 100 分；对于企业水平，企业得分=企业各指标得分总和÷12*10，每一家企业满分为 100 分。

报告量化与可比性	提供 3 年关键量化绩效表	61.11% (H 股 66.67% ; A 股 33.33%)
	披露关键量化绩效的计算方法	62.96% (H 股 75.56% ; A 股 0%)
	设定了 ESG 量化管理目标	29.63% (H 股 35.56% ; A 股 0%)
报告可靠性	董事会对 ESG 事宜的管理责任	57.41% (H 股 64.44% ; A 股 22.22%)
	有第三方验证及流程效力说明	15.74% (H 股 18.89% ; A 股 0%)



商道縱橫
SynTao — Sustainability Solutions

房地产业公司 ESG 报告质量评分结果

表 2 高市值房地产公司的报告评分结果

公司证券简称	评分结果（分）	公司证券简称	评分结果（分）
嘉里建设	91.67	恒隆地产	58.33
长和	91.67	世茂集团	54.17
恒隆集团	83.33	信和置业	54.17
九龙仓集团	83.33	中国奥园	54.17
太古地产	83.33	绿城中国	50.00
太古股份公司 A	83.33	雅生活服务	50.00
雅居乐集团	79.17	ESR	45.83
中国海外发展	79.17	会德丰	45.83
华润置地	70.83	时代中国控股	45.83
佳兆业集团	70.83	合景泰富集团	41.67
朗诗地产	70.83	龙湖集团	41.67
美的置业	70.83	新城发展	41.67
希慎兴业	70.83	长实集团	37.50
越秀地产	70.83	正荣地产	37.50
富力地产	66.67	TST PROPERTIES	33.33
金地商置	66.67	上海临港	33.33
万科企业	66.67	陆家嘴	29.17
中国恒大	66.67	融创中国	29.17
中国金茂	66.67	国浩集团	25.00
保利物业	62.50	华夏幸福	25.00
碧桂园	62.50	保利地产	20.83
龙光集团	62.50	华侨城 A	20.83
深圳控股	62.50	金地集团	20.83
新鸿基地产	62.50	绿城服务	16.67
新世界发展(新)	62.50	金科股份	0.00
旭辉控股集团	62.50	新城控股	0.00
恒基地产	58.33	绿地控股	尚未披露

根据统计结果，我们发现：

- 与 H 股上市公司所披露的 ESG 报告相比，A 股上市公司主动披露的 ESG 报告质量与前者存在较大差距。H 股上市公司在大部分的报告质量评分项上表现较好，仅在“有董事会层面 ESG 管治架构”“气候变化风险与应对披露情况”“设定了 ESG 量化管理目标”与“有第三方验证及流程效力说明”方面的得分率仍然较低（分别为 36.11%、41.67%、29.63% 和 15.74%）。A 股上市公司在 12 项报告质量评分项上有 6 项得分不足 20%。作为 ESG 信息披露的重要载体，我们建议企业在撰写 ESG 报告时能满足报告边界与框架的完整，加强信息量化与可比性，提升整体报告可靠性与可读性，否则很难被利益相关方实际应用。
- 企业在 ESG 报告披露上存在不完整的现象较多，如仅披露了 ESG 报告范围但没有说明与财务报表的差异，这可能会降低报告的可信度与代表性。或只披露了今年数据却没有披露之前年份的数据，从而不具有时间上的可比性。此外，2019 年房地产行业拥有第三方机构审验过的 ESG 报告仍较少，我们希望上市企业能够雇佣独立的第三方审验机构对报告进行质量检验，增强报告和审验的独立性，加深报告可靠性，提升投资者在检视报告资料时的信心。
- 仅有少数企业完整披露了 ESG 管治架构以及董事会的管理责任，我们希望董事会能提升其对 ESG 管治的规范程度与透明度，制定具体政策并向投资者披露相关政策文件，规范内部治理流程，更公开地接受社会监督。同时，董事会应加强对 ESG 战略管理，站在长期可持续发展的高度规划 CSR 战略与管治架构、制定清晰且量化的 ESG 管理目标，实现 ESG 更好的定量管理与提升。
- 大多数企业对于气候变化、信息安全、员工保护、环境保护等热点议题披露信息及响应不足，我们希望企业利用 ESG 量化管理手段，更好的对相关议题做出响应，应用在诸如科学减碳、水资源管理和森林资源管理等方面。此外，ESG 绩效管理还可被用于项目管理、供应商/承包商管理等方面，实现绩效与监管等方面的横向一体化管理。

第四章 房地产业 ESG 绩效定量分析

ESG 绩效定量分析体系

房地产业 ESG 绩效的定量分析体系，包括资源利用、气候变化、污染排放、员工、社区与公益五个层面 8 个定量分析指标（见表 3）。分析指标选择原则如下：

- 量化：量化绩效反映企业 ESG 管理的成效。基于全球报告倡议组织（以下简称“GRI”）《可持续发展报告标准》（2016 版）、联交所《ESG 报告指引》（2015 版）选取定量绩效指标；
- 可比：选取不受企业规模影响的密度指标，比如单位面积综合能耗，单位面积耗水量等衡量资源利用的绩效；
- 易得：选取披露率较高的指标，便于分析和比较，比如“按公司的供应商评估制度执行环境、劳工、道德等方面表现评估的供应商百分比”此项指标对房地产行业较为重要，但由于披露的企业较少，导致行业内企业间可比性较弱，故不作为绩效定量指标。

表 3 房地产业 ESG 绩效定量分析体系

序号	涵盖层面	定量分析指标	单位	计算公式/定义	对应指标
1	资源利用	单位面积综合能耗	兆瓦时/平方米	单位面积综合能耗=综合能源消耗/建筑面积	联交所 ESG 指引 A2.1 GRI 302-3
2		单位面积耗水量	立方米/平方米	单位面积耗水量=总耗水量/建筑面积	联交所 ESG 指引 A2.2 GRI 303-1
3	气候变化	单位面积温室气体排放量	吨 CO ₂ 当量/平方米	单位面积温室气体排放量=温室气体排放总量/建筑面积	联交所 ESG 指引 A1.2 GRI 305-4
4	污染排放	单位面积一般废弃物产生量	千克/平方米	单位面积无害废弃物产生量=无害废弃物排放量/建筑面积	联交所 ESG 指引 A1.4 GRI 306-2
5	员工	员工流失率	%	员工流失率=时期末员工流失人数/(员工总数+时期末员工流失人数)*100	联交所 ESG 指引 B1.2 GRI 401-1
6		人均因工伤损失工作日数	天/人	人均因工伤损失工作日数=因工伤损失工作日总数/员工总数	联交所 ESG 指引 B2.2 GRI 403-2

7		人均培训时长	小时/人	人均培训时长=员工培训总时长/员工总数	联交所 ESG 指引 B3.1 GRI 404-1
8	社区与公益	单位营收公益投入	元/万元	单位营收公益投入=社区公益投入金额/营业收入*10000	联交所 ESG 指引 B8.2 上交所《关于加强上市公司社会责任承担工作暨发布<上海证券交易所上市公司环境信息披露指引>的通知》

房地产行业的环境绩效通常以单位面积或单位营业收入作为密度数据的披露形式，在往年的绩效定量分析中，在“资源利用”“气候变化”和“污染排放”层面的指标同时接受以单位面积或单位营收披露的数据。

从 2020 年开始，我们只评估以单位面积披露的环境数据，未披露或只披露单位营收环境数据的企业将不纳入评估范畴。GRI 建筑与房地产行业披露项《G4 Sector Disclosure-Construction and Real Estate》建议房地产业公司以单位面积的形式披露其环境数据，我们建议房地产企业未来以单位面积的形式来披露其环境数据，从而在行业间以及跨时段的分析中形成更好的可比性。

行业 ESG 绩效定量分析⁵

行业 ESG 绩效分析旨在识别房地产行业高市值样本公司中优秀绩效（绩效位于前 30%）、中位绩效以及落后绩效（绩效位于后 30%），为企业识别自身 ESG 绩效在同行业中所处的水平的参考。高于优秀绩效值的，表示企业在该绩效上表现较好，可继续保持；低于落后绩效值的，表示企业在该绩效上表现较差，例如能源使用效率低，需作出针对性改善。企业可以此为依据，识别自身 ESG 管理中薄弱环节和潜在风险，制定提升 ESG 绩效管理目标与方针。

各定量分析指标（优秀绩效、中位绩效和落后绩效）在与上一年度同类指标对比后，其变化情况在表格中以符号出现，“↑”代表当年绩效数值比去年升高，“↓”代表当年绩效数值比去年降低，“-”代表无变动（详见表 4）。除实质性绩效变化导致得分变化外，不同年间样本公司选取的不同，以及指标分析方法的调整也可能造成得分情况变化。今年选择的样本公司中，A 股公司数量由 25 个下降至 10 个，H 股公司数量由 25 个上升至 45 个，整体 ESG 绩效质量较去年有所上升。指标方面，与去年相比，今年仅接受以经营面积为单位的环境绩效指标披露，而非

⁵ 房地产行业 ESG 绩效定量分析历史数据（2017-2018 年）详见附录三。

以营收为单位的环境绩效。部分企业得分下降是因为其报告中并未披露经营面积，我们再次鼓励房地产企业在今后以单位面积作为主要环境绩效的披露方式。

表 4 房地产业 ESG 绩效定量分析结果

定量分析指标	单位	优秀绩效	中位绩效	落后绩效
单位面积综合能耗	兆瓦时/平方米	0.009↓	0.085↓	0.152↑
单位面积耗水量	立方米/平方米	0.179↓	0.384↓	1.103↑
单位面积温室气体排放量	吨 CO ₂ 当量/平方米	0.002↓	0.049↓	0.079↓
单位面积一般废弃物产生量	千克/平方米	1.684↓	8.211↓	16.894↓
员工流失率	%	16.960↑	21.190↑	24.531↓
人均因工伤损失工作日数	天/人	0.033↑	0.130↓	0.362↓
人均培训时长	小时/人	31.773↑	23.504↑	15.280↓
单位营收公益投入	元/万元	13.372↑	4.174↓	2.296↓

上市公司 ESG 绩效定量分析⁶

ESG 绩效数值仅在同行业内进行比较。为了减少个别企业的 ESG 极端绩效值的影响，我们在制定分析分值和等级时摒除各定量分析指标在样本中的最优值与最劣值，再将剩余样本绩效从最优值到最劣值划分为四个等级区间，各区间对应的得分详见表 5。如未披露某项 ESG 指标，则不得分。将企业在各个 ESG 绩效分析指标得分加总，并折合成百分制，反映企业 ESG 绩效的综合表现（见表 6）。

表 5 ESG 指标行业区间对应等级与得分

ESG 绩效数值在同行业中的位置	得分
处于行业前 25%	10
处于同行业 25%-50%	8
处于同行业 50%-75%	6
披露，处于行业后 25%	4
未披露	0

将企业在八个 ESG 绩效分析指标得分加总，并折合成百分制，可反映企业 ESG 绩效表现在行业中所处的位置。54 家高市值样本公司 ESG 绩效分析结果按从高到低排名如下：

⁶ 高市值房地产公司 ESG 绩效定量分析历史数据（2017-2018 年）详见附录三。

表 6 高市值房地产公司 ESG 绩效定量分析结果⁷

报告所属公司	分析结果（分）	报告所属公司	分析结果（分）
朗诗地产	77.50	深圳控股	25.00
太古地产	75.00	华润置地	22.50
嘉里建设	72.50	长和	22.50
恒基地产	70.00	碧桂园	17.50
佳兆业集团	70.00	绿城中国	15.00
龙光地产	65.00	美的置业	15.00
旭辉控股集团	63.50	雅居乐集团	13.50
恒隆地产	62.50	九龙仓集团	12.50
世茂集团	62.50	融创中国	10.00
雅生活服务	62.50	时代中国控股	7.50
保利物业	60.00	新城控股	4.00
信和置业	60.00	中国恒大	0.50
越秀地产	57.50	TST PROPERTIES	0.00
新鸿基地产	55.00	保利地产	0.00
长实集团	55.00	国浩集团	0.00
中国海外发展	55.00	合景泰富集团	0.00
万科 A	52.50	华侨城 A	0.00
恒隆集团	50.00	华夏幸福	0.00
龙湖集团	50.00	金地集团	0.00
希慎兴业	47.50	金地商置	0.00
富力地产	40.00	金科股份	0.00
会德丰	40.00	陆家嘴	0.00
中国奥园	36.50	绿城服务	0.00
太古股份公司	32.50	上海临港	0.00
中国金茂	30.00	正荣地产	0.00
新世界发展	27.50	新城发展控股	0.00
ESR	25.00	绿地控股	0.00

⁷ 绩效得分为 0 的企业均未披露八项关键绩效指标（见表 3）中的任何一项。

基于 54 家上市公司的 ESG 绩效定量分析结果，有如下结论：

- 与上年相比，房地产业环境绩效的优秀与中位绩效均有不同程度的提升，总体环境信息披露水平较去年有所提高，更多企业提升了对温室气体排放以及建筑物能耗的关注。
- 整体员工流失率较上年有所上涨，房地产行业员工流失与行业需求变化、行业整体经济形势变化均有关联。“单位营收公益投入”的优秀绩效较上年有明显提升，中位及落后续效与去年相比均有不同程度的下降。部分中位以及落后企业在营业收入增加的同时并没有相同幅度地提升企业在社区公益领域的资金投入。
- 在 ESG 绩效定量分析结果中，H 股企业得分整体优于 A 股企业。结合前述报告质量分析结果，A 股报告质量整体劣于 H 股报告质量，即报告质量较差的企业，通常其报告绩效得分不高。我们认为主要原因在于：疏于 ESG 报告质量管理的企业同时也存在对 ESG 认知程度和监管程度不足的情况。
- 此外，我们还发现有些企业虽然报告质量得分不低，但其报告绩效得分却不一定高。个别企业（如正荣地产、新城发展）在报告质量得分中处于中等偏上的水平，但在报告绩效得分中处于行业末端。新城控股原董事长猥亵女童一案对社会与企业产生了非常负面的影响。我们认为企业在重视报告本身质量的同时，还需关注公司在 ESG 方面的实际管理成效，企业需要提升自己的风险管控能力与社会责任表现，将报告质量进一步转化为绩效成果。
- 绩效得分为 0 的企业均未披露八项关键绩效指标（见表 3）中的任何一项，部分企业因未披露经营面积导致环境绩效得分较低，希望企业未来能够在完整披露各项绩效数据的前提下提升 ESG 绩效。

第五章 房地产业实质性指标识别与分析

5.1 其他社会责任实质性议题

基于中国大陆的法律政策、国际行业准则与社会实践，我们建议房地产企业需同时关注以下重要社会责任议题。

绿色供应链

2015 年以来，我国先后出台了《工业绿色发展规划（2016—2020 年）》《绿色制造工程实施指南（2016—2020 年）》《环境保护部推进绿色制造工程工作方案》等相关政策，推进绿色制造。十三五以来，绿色供应链政策制定步伐明显加快，仅 2019 年就出台了《“无废城市”建设试点工作方案》《粤港澳大湾区发展规划纲要》《电子电器行业绿色供应链管理企业评价指标体系》《机械行业绿色供应链管理企业评价指标体系》《汽车行业绿色供应链管理企业评价指标体系》等文件。从政策出台的层级和频率可以看出国家对于绿色供应链的重视程度越来越高。随着法律政策体系的完善，有利于企业打造绿色供应链的制度环境将会逐步形成。2018 年，中国绿色供应链联盟在工业和信息化部支持下于北京成立，积极开展绿色供应链管理和技术创新、绿色供应链标准化研究、绿色供应链评价与服务，促进国际交流与合作，探索绿色供应链投融资模式，全方位推动绿色供应链的相关工作⁸。

对房地产行业而言，2016 年阿拉善 SEE、中城联盟、全联房地产商会、万科企业股份有限公司、朗诗绿色集团共同发起“中国房地产行业绿色供应链行动”（以下简称“绿链行动”），以房地产企业及其上游供应商为主体，施行绿色采购（见图 1）。截至 2019 年底，绿链行动已经有 100 家地产企业加入，涉及到产业链的相关供应商企业达到 2000 家以上，共推出了七个品类的绿色采购行动方案和四个品类的白名单，白名单供应商 3669 家。房地产行业的“绿链行动”影响力持续扩大。对房地产行业企业而言，供应链管理是质量管理的重要环节，将直接影响到产品的质量稳定和安全可靠，也将对社会环境带来深远影响。房地产业应当重视对供应链的管理，以可持续采购影响上游供应商，改善环境表现，促进可持续发展，在原料开采、生产加工、终端消费各环节减少对环境的负面影响，提高资源效率，实现产业链的可持续发展与升级，并对自身供应链的管理情况做出充分的信息披露。

⁸ <http://www.cgscs.cn/>



「房地產行業綠色供應鏈行動」宣言

- 自願加入房地產行業綠色供應鏈行動，並在「首批綠色採購方案」中至少實施一個方案，積極推動上游供應商對照執行，定期檢索供應商環境表現並推動其改進。
- 共同選擇符合綠色採購標準的供應商、在條件成熟時發佈綠色供應商榜單；對於不符合綠色標準的企業，聯署發佈整改要求，並制定逐步淘汰計劃。
- 定期對外公告綠色供應鏈行動進展情況，並對公告內容真實性負責。
- 積極參與房地產行業綠色供應鏈方案的探討與實施，不斷擴大綠色採購的範圍、並持續推出新的綠色採購方案。
- 與政府部門、非政府、非盈利機構緊密合作，積極推動國家政策支持，推動社會關注，實現社會效益與企業效益的平衡。



图1 《万科 2019 企业社会责任报告》

商道縱橫
SynTao — Sustainability Solutions

承包商的安全管理

建筑安全是房地产业企业需要关注的重要议题。由于房地产业行业特性，项目的施工、装修等环节安全风险较一般行业更大，且通常涉及承包商，虽然并不受房地产企业的直接管理，但对施工者的安全有间接的责任。因此，房地产业企业应当将项目中的承包商安全管理纳入经营风险管理和信息披露的范畴之中，披露对承包商的安全管理政策、措施以及量化绩效⁹。

项目发展的可持续供应链管理

建材使用

我们明白持份者期望我们采购来自可持续发展源头的建筑材料。虽然我们的环保产品采购目录尚未包括建材，但我们遵从 LEED 认证计划，采购利用了回收物料以及在当地生产的建筑物料。

2020 年，我们开始建立建筑项目中常用物料的记录，让我们能了解和量化使用的建材所带来的影响，并计算建材的隐含碳排放。

建筑工地的安全管理

集团的成本及监控部继续负责在施工中的中国内地项目工地落实工地安全管理系统。我们超越同业惯例，委任指定独立安全顾问，监察中国内地主要项目承包商的安全表现。

2019 年，我们连续两年在中国内地八个建筑工地维持零意外死亡率，而每十萬工时的意外率为 0.012 宗。有鉴于中国内地的建筑安全文化仍在持续发展，我们会继续不断优化工作流程，提高建筑承包商员工的安全意识，确保改善安全标准，并进一步减少意外发生。

中国内地建筑工地安全绩效指标			
	2017	2018	2019
施工中工地数目	6	7	8
總工時	8,502,304	13,592,560	16,659,451
死亡事故数目	1	0	0
意外事故数目	5	1	2
險失事故数目	0	11	8
每十萬工時的意外個案数目	0.059	0.0074	0.012
承包商的建築安全培訓總時數	1,077.25	1,051.10	737.20
恒隆員工的建築安全培訓總時數	544.25	322.25	243.35

在香港，兩個建築項目已經在 2019 年展開。我們繼續遵守本地建築工地管理的最佳安全實務，確保維持最高的安全標準。

香港建築工地安全績效指標	
	2019
施工中工地数目	2
總工時	20,627
死亡事故数目	0
意外事故数目	0
險失事故数目	0
每十萬工時的意外個案数目	0
承包商的建築安全培訓總時數	25
恒隆員工的建築安全培訓總時數	3.5

图 2 《恒隆地产 2019 年可持续发展报告》

⁹ 是否披露供应商的安全与环境绩效已作为判断房地产业报告披露质量的指标之一。

可再生能源

2018 年 11 月，发展改革委和国家能源局联合印发《清洁能源消纳行动计划（2018-2020 年）》，计划称，2020 年将确保全国平均风电利用率达到国际先进水平（力争达到 95% 左右），弃风率控制在合理水平（力争控制在 5% 左右）；光伏发电利用率高于 95%。各地方省市也积极开展发展可再生能源方面的试点工作，华北能源监管局于 2018 年底印发《京津冀绿色电力市场化交易规则（试行）》，广东省能源局于 2018 年印发海上风电及陆上风电竞争配置办法，表达了地方政府推动可再生能源的决心。

对于房地产企业，环境保护与可持续发展贯穿各个环节，投入可再生能源可以减少住户成本，并且保护居住环境，加快资源节约型社会的发展。我们建议房地产企业加大对可再生能源的关注，并披露可再生能源发展的绩效数据。



图 3 《恒隆集团 2019 年可持续发展报告》

关于商道纵横

商道纵横（以下简称“商道”）成立于2005年，是中国领先的企业社会责任（CSR）领域的独立咨询机构，专注于企业社会责任咨询、教育和投资服务。商道与联合国可持续证券交易所行动（SSE）、联合国责任倡议原则（PRI）等伙伴每年联合举办中国责任投资论坛年会，迄今已成功举办七届；商道是中国金融学会绿色金融专业委员会发起理事成员，承担上市公司环境信息披露方面的研究及政策建议工作，包括支持中证金融研究院等研究机构的相关课题研究；商道是2017年G20绿色金融研究小组的知识伙伴。

在ESG报告信息披露辅导方面，商道有着丰富经验，常年为中国的国有、民营上市公司提供咨询服务，在金融、房地产、能源、ICT、食品等多个行业具有深度经验，并常年与国内外机构共同开展ESG信息披露研究，成果包括：

报告名称	发布方
《全面认识企业社会责任报告》	商道纵横
《价值发现之旅——中国企业社会责任报告研究》	商道纵横
《中国上市公司扶贫信息披露分析及建议》	商道纵横、GRI、上交所、天风证券
《中国的ESG数据披露——关键ESG指标建议》	UNPRI、商道融绿
《上市公司环境、社会及公司治理关键绩效定量指标体系探讨》	商道纵横
《香港交易所上市公司环境、社会及公司治理信息披露制度及启示》	商道纵横
《<环境、社会及公司治理报告>操作手册》及分手册	商道纵横
《中国上市公司境内外投资者关系管理比较研究》	商道纵横、上交所
《加快建设绿色证券制度服务支持生态文明建设》	商道纵横
《证券业金融机构社会责任报告指引》	商道协助中国证券业协会绿色证券专业委员会起草
《中国证券公司履行社会责任报告》	商道纵横参与编制
主办7届“中国责任投资论坛年会”	商道纵横、商道融绿

商道目前在北京、上海、广州、成都、南京、深圳、重庆及华盛顿设有办公室。公司网站：www.syntao.com

编写组成员

2020版《房地产业环境、社会及公司治理报告操作手册》主要编写人员如下：

张圣、陈雯、周逸凡、苏洪杨

感谢商道纵横合伙人、商道纵横副总经理刘涛及其团队的技术支持

联系编写组成员

本手册研究成果公开，欢迎关注 ESG 信息披露的人士就《手册》内容向我们提供反馈意见，帮助我们更好地完善手册，服务于中国上市公司。您可通过以下方式与手册编写组联系：

联系人：张圣 商道纵横合伙人

邮 箱：zhangsheng@syntao.com

电 话：+86 159 1051 6532

地 址：商道纵横北京办公室，北京市朝阳区光华路 7 号汉威大厦西区 17 层 1725



商道縱橫
SynTao — Sustainability Solutions

附录一：房地产业样本公司基本信息

附表 1 房地产行业样本公司基本信息

选择依据	证券简称	上市代码	是否发布报告	报告发布形式
45 家 H 股企业 (包括 H+A 股)	万科企业 (万科 A) *	02202.HK 000002.SZ	是	独立刊发
	新鸿基地产*	00016.HK	是	独立刊发
	中国海外发展*	00688.HK	是	独立刊发
	中国恒大	03333.HK	是	独立刊发
	碧桂园	02007.HK	是	独立刊发
	华润置地*	01109.HK	是	独立刊发
	长实集团	01113.HK	是	与年报合并刊发
	恒基地产*	00012.HK	是	独立刊发
	长和*	00001.HK	是	独立刊发
	太古地产*	01972.HK	是	独立刊发
	龙湖集团	00960.HK	是	与年报合并刊发
	融创中国	01918.HK	是	与年报合并刊发
	恒隆集团*	00010.HK	是	独立刊发
	新世界发展*	00017.HK	是	独立刊发
	会德丰	00020.HK	是	独立刊发
	信和置业*	00083.HK	是	独立刊发
	恒隆地产*	00101.HK	是	独立刊发
	雅居乐集团	03383.HK	是	独立刊发
	龙光地产	03380.HK	是	独立刊发
	九龙仓集团*	00004.HK	是	独立刊发
	新城发展控股	01030.HK	是	与年报合并刊发
	中国金茂*	00817.HK	是	独立刊发
	TST PROPERTIES	00247.HK	是	与年报合并刊发
	嘉里建设*	00683.HK	是	独立刊发
	富力地产	02777.HK	是	与年报合并刊发
	希慎兴业*	00014.HK	是	独立刊发
	太古股份公司 A*	00019.HK	是	独立刊发
	美的置业	03390.HK	是	独立刊发
	佳兆业集团	01638.HK	是	与年报合并刊发
	越秀地产*	00123.HK	是	独立刊发
	朗诗地产	00106.HK	是	独立刊发

选择依据	证券简称	上市代码	是否发布报告	报告发布形式
	金地商置	00535.HK	是	与年报合并刊发
	保利物业	06049.HK	是	独立刊发
	深圳控股	00604.HK	是	独立刊发
	旭辉控股集团*	00884.HK	是	独立刊发
	中国奥园	03883.HK	是	与年报合并刊发
	世茂集团	00813.HK	是	独立刊发
	绿城中国	03900.HK	是	与年报合并刊发
	雅生活服务	03319.HK	是	独立刊发
	时代中国控股	01233.HK	是	与年报合并刊发
	合景泰富集团	01813.HK	是	与年报合并刊发
	国浩集团	00053.HK	是	独立刊发
	绿城服务	02869.HK	是	与年报合并刊发
	正荣地产	06158.HK	是	独立刊发
	ESR	01821.HK	是	与年报合并刊发
9 家 A 股企业	上海临港	600848.SH	是	独立刊发
	金科股份	000656.SZ	是	以年报中重大事项形式披露
	保利地产	600048.SH	是	独立刊发
	华夏幸福	600340.SH	是	独立刊发
	新城控股	601155.SH	是	以年报中重大事项形式披露
	陆家嘴	600663.SH	是	独立刊发
	华侨城 A	000069.SZ	是	独立刊发
	金地集团	600383.SH	是	独立刊发
	绿地控股	600606.SH	否	-

注：

1. 报告发布情况以截至 2020 年 7 月 31 日情况为准。
2. 纳入道琼斯可持续发展指数、恒生可持续发展指数的企业以*表示。

附录二：ESG 报告综观细则

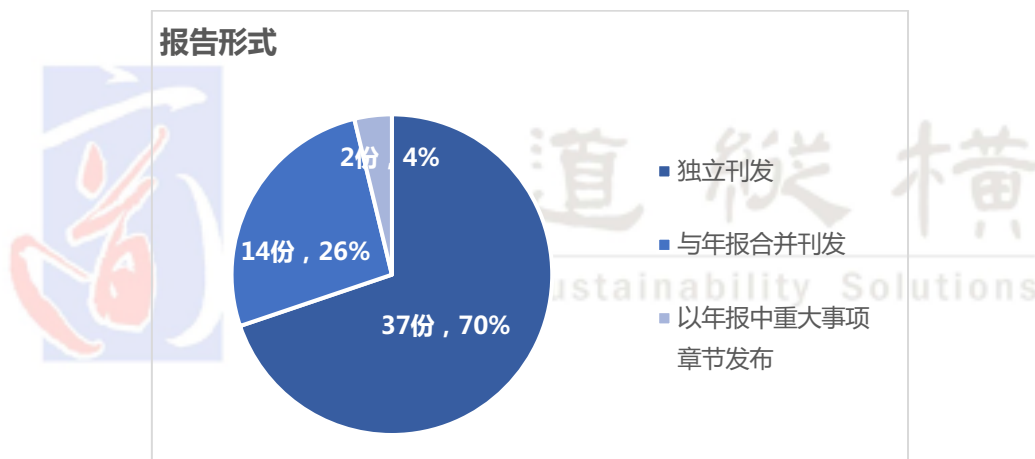
报告基本情况

截止 2020 年 7 月 31 日，54 家高市值房地产公司中，53 家发布了 2019 年度 ESG 报告，1 家 A 股公司尚未发布 ESG 报告。

报告形式

53 家发布 2019 年度 ESG 报告的高市值房地产公司中，37 家（70%）公司选择了独立刊发的方式，14 家（26%）公司将 ESG 报告刊载于年报中，2 家（4%）公司以年报告中重大事项形式披露 ESG 相关信息。

其中，H 股 45 家样本公司中，31 家（69%）公司独立发刊 ESG 报告；14 家（31%）公司将 ESG 报告与年报合并刊发。A 股 8 家发布 ESG 报告的样本公司中，6 家（75%）公司独立发刊 ESG 报告；2 家（25%）公司以年报告中重大事项形式披露 ESG 相关信息。

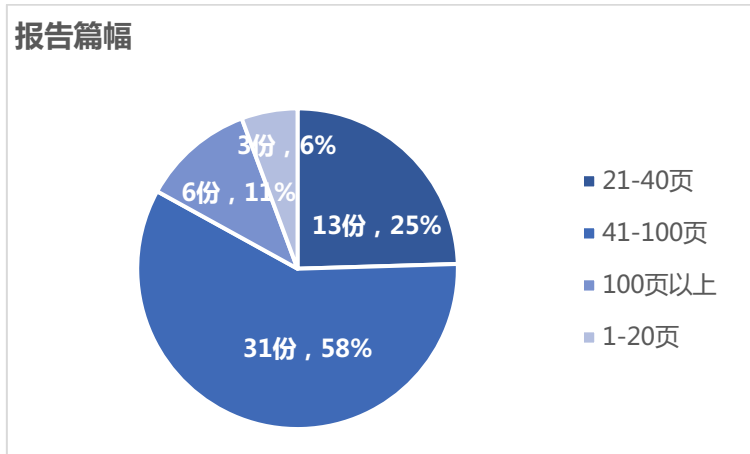


附图 1 高市值房地产业公司 2019 年报告发布形式

报告篇幅

53 份报告中，3 份（6%）报告篇幅在 1-20 页之间，13 份（25%）报告在 21-40 页之间，31 份（58%）报告篇幅在 41-100 页之间，6 份（11%）报告篇幅在 100 页以上。

H 股 45 份报告中，1 份（2%）报告篇幅在 1-20 页之间，11 份（24%）报告篇幅在 21-40 页之间，27 份（60%）报告篇幅在 41-100 页之间，6 份报告篇幅在 100 页以上（13%）。A 股 8 份报告中，2 份（25%）报告篇幅在 1-20 页之间，2 份（25%）报告篇幅在 21-40 页之间，4 份（50%）报告篇幅在 41-100 页之间。

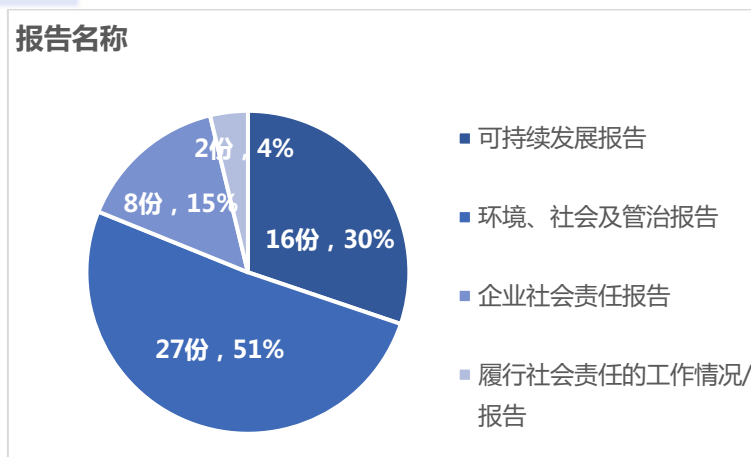


附图 2 高市值房地产业公司 2019 年报告篇幅

报告名称

全部 53 份报告中，27 份（51%）报告以《环境、社会及管治报告》命名；8 份（15%）报告命名为《企业社会责任报告》；16 份（30%）报告以《可持续发展报告》命名；2 份（4%）报告以《履行社会责任的工作情况/报告》命名。

H 股上市公司发布的 45 份报告中，26 份（58%）报告以《环境、社会及管治报告》命名，3 份（7%）报告以《企业社会责任报告》命名，16 份（35%）报告以《可持续发展报告》命名。A 股上市公司发布的 8 份报告中，5 份（63%）报告以《企业社会责任报告》命名，2 份（25%）报告以《履行社会责任的工作情况/报告》命名，1 份（12%）报告以《环境、社会及管治报告》命名。



附图 3 高市值房地产业公司 2019 年报告名称

编制依据

53 份样本报告中，编制参考依据如下：

44 份报告参考了联交所《环境、社会及管治报告指引》

23 份报告参考了全球报告倡议组织（GRI）《可持续发展报告标准》（GRI Standard）或《可持续发展报告指南》（G4）

6 份报告参考了中国社会科学院《中国企业社会责任报告编制指南（CASS-CSR3.0/4.0）》

4 份报告参考了中华人民共和国国家标准《社会责任报告编写指南》（36000-2015）

3 份报告参考了联合国可持续发展目标企业行动指南（SDGs）

另有个别（2 份或以下）报告参考了上海证券交易所《公司履行社会责任的报告》编制指引、上海证券交易所《上市公司环境信息披露指引》、ISO26000《社会责任指南》、深圳证券交易所《上市公司规范运作指引》、《广东省房地产企业社会责任指引》以及联合国全球契约十项原则。

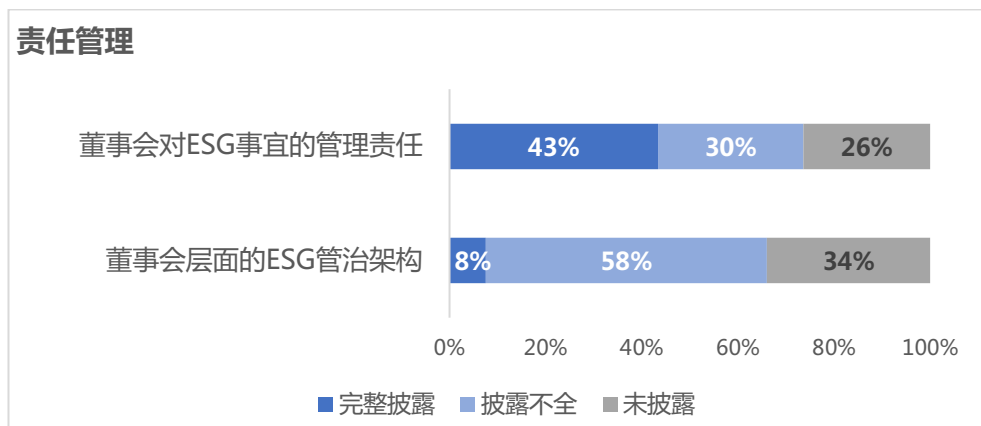
报告关键内容

责任管理

53 份样本报告中，23 份（43%）报告发布了“董事会 ESG 管理责任声明”，明确了董事会对 ESG 工作的管理责任，对报告的真实性和准确性负责，且在“报告编制说明”中具有清晰的汇报原则，16 份（30%）报告部分披露了董事会对 ESG 工作的管理责任，14 份（26%）报告未披露董事会对 ESG 事宜的管理责任。

53 份样本报告中，4 份（8%）报告披露了企业内部的 ESG 管治架构，并提供了投资者可获得的 ESG 管治政策文件。31 份（58%）报告仅披露了 ESG 管治架构或 ESG 管治政策文件，另有 18 份（34%）报告未披露 ESG 管治架构相关信息。

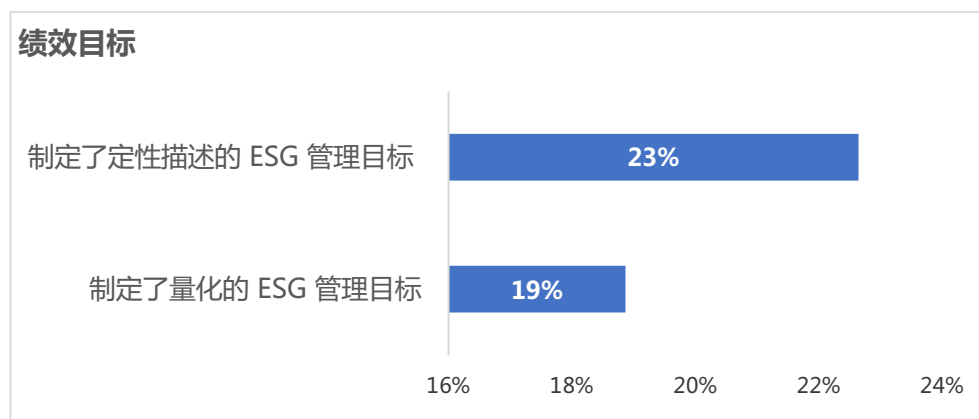
H 股 45 份报告中，23 份（51%）报告完全披露了董事会对 ESG 事宜的管理责任，4 份（9%）报告完全披露了董事会层面的管治架构。A 股 8 份报告中，并无报告完全披露了董事会对 ESG 的责任管理相关事宜。



附图 4 高市值房地产业公司 2019 年报告“责任管理”披露情况

绩效目标

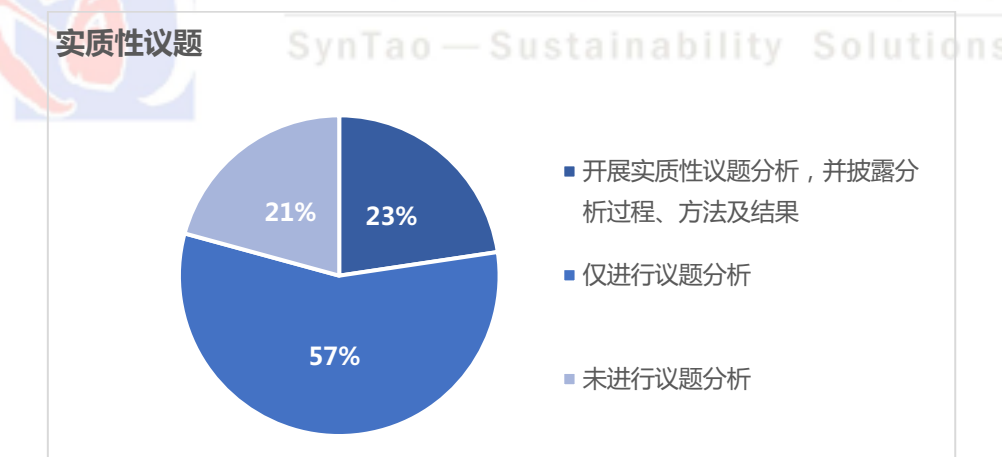
53 份样本报告中，12 份（23%）报告提供了描述性的绩效目标，10 份（19%）报告对公司未来的量化绩效目标做出了说明。



附图 5 高市值房地产业公司 2019 年报告绩效目标披露情况

实质性

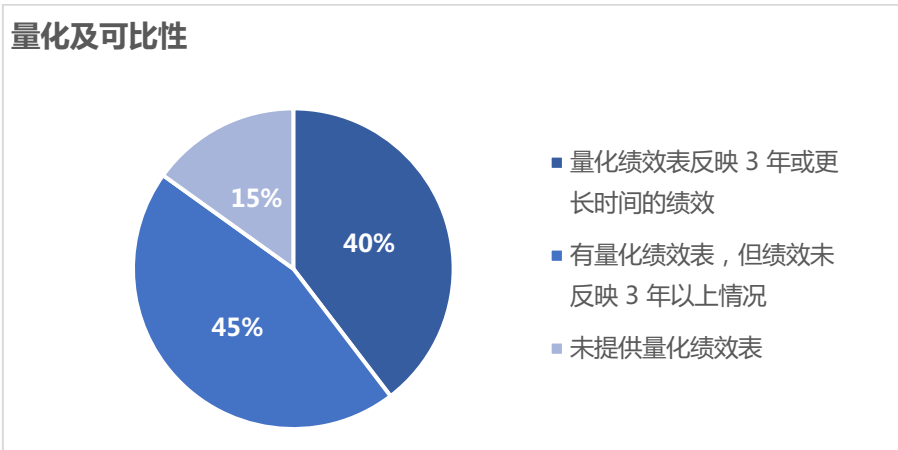
房地产 54 家高市值公司中，12 家（23%）公司按不同业务板块进行了实质性议题的识别与分析，且在报告中披露实质性议题的分析过程、方法及结果。30 家（57%）公司开展了实质性议题分析，但并未披露分析过程及方法。



附图 6 高市值房地产业公司 2019 年报告实质性披露情况

量化性与可比性

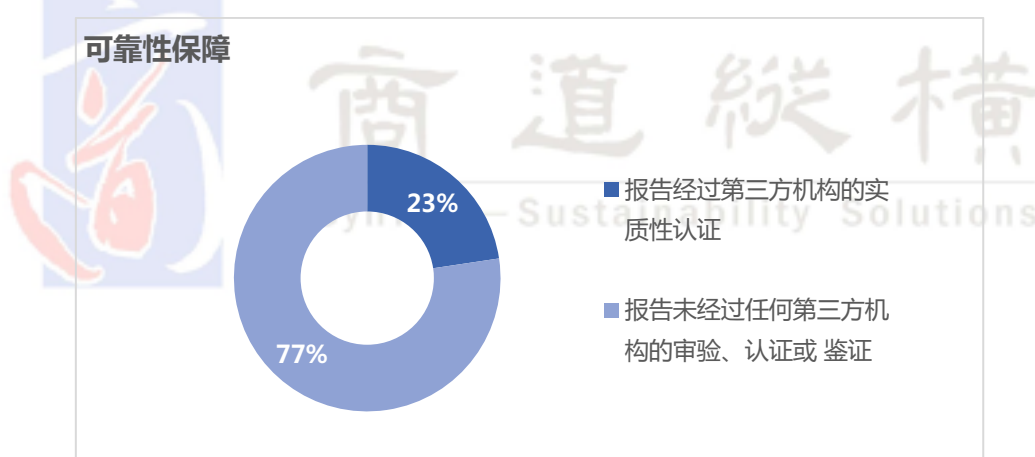
53 份样本报告中，21 份（40%）报告以量化绩效表的形式披露关键绩效，并反映了 3 年或更长时间的绩效；24 份（45%）报告提供了量化绩效表，但绩效未反映 3 年或以上情况。



附图 7 高市值房地产业公司 2019 年报告量化及可比性披露情况

可靠性保障

发布报告的 53 家高市值房地产业公司中，有 12 家（23%）对其报告进行了第三方外部审验。H 股 45 份报告中，有 12 份（27%）对其报告进行了第三方外部审验；A 股 8 份报告中，尚未有公司对其报告进行了第三方外部审验。



附图 8 高市值房地产业公司 2019 年报告可靠性保障情况

附录三：房地产业 ESG 绩效历史数据（2018-2020）

行业 ESG 绩效历史数据¹⁰

附表 2 房地产业 ESG 绩效情况（2018 年手册）

定量分析指标	单位	优秀绩效	中位绩效	落后绩效
按楼面面积的综合能耗密度	吨标准煤/平方米	0.004	0.013	0.018
按楼面面积的水耗强度	立方米/平方米	0.35	0.66	1.12
按楼面面积的温室气体排放密度	千克 CO ₂ e/平方米	25.44	70.11	122
按楼面面积的无害废弃物产生密度	千克/平方米	4.49	15.74	49.08
员工流失率	%	16.00	22.20	26.50
人均因工伤损失工作日数	天/人	0.06	0.38	0.81
人均培训时长	小时/人	24.00	15.20	11.20
公益投入率	元/万元	123.00	18.40	3.80

附表 3 房地产业 ESG 绩效情况（2019 年手册）

定量分析指标	单位	优秀绩效	中位绩效	落后绩效
单位面积综合能耗	千瓦时/平方米	56.41	113.84	128.33
百万收入能源消耗	千瓦时/万元	28.50	62.68	161.03
单位面积水耗	立方米/平方米	0.43	0.62	0.86
百万收入水资源消耗	立方米/万元	0.21	0.49	2.67
单位面积温室气体排放量	千克 CO ₂ e/平方米	50.65	64.88	97.85
百万收入温室气体排放	千克 CO ₂ e/万元	34.40	55.00	94.25
单位面积无害废弃物排放量	千克/平方米	14.40	30.00	91.84
百万收入无害废弃物排放	千克/百万元	2.53	103.84	876.94
员工流失率	%	14.50	19.64	25.50
人均因工伤损失工作日数	天/人	0.00	0.19	0.57
人均培训时长	小时/人	25.50	19.42	16.00
百万收入公益投入	元/百万元	1,073.36	713.40	272.40

¹⁰ 因历年指标和单位有所变化，为便于观看，这里仅显示该年度使用过的名称、单位和数据，未作单位统一。

附表 4 房地产业 ESG 绩效情况（2020 年手册）

定量分析指标	单位	优秀绩效	中位绩效	落后续效
单位面积综合能耗	兆瓦时/平方米	0.009	0.085	0.152
单位面积耗水量	立方米/平方米	0.179	0.384	1.103
单位面积温室气体排放量	吨 CO ₂ 当量/平方米	0.002	0.049	0.079
单位面积一般废弃物产生量	千克/平方米	1.684	8.211	16.894
员工流失率	%	16.960	21.190	24.531
人均因工伤损失工作日数	天/人	0.033	0.130	0.362
人均培训时长	小时/人	31.773	23.504	15.280
单位营收公益投入	元/万元	13.372	4.174	2.296



商道縱橫
SynTao — Sustainability Solutions

上市公司 ESG 绩效历史数据

附表 5 2018-2020 年手册中高市值房地产公司 ESG 绩效定量分析结果

报告所属公司	分析结果（分）		
	2018 年手册	2019 年手册	2020 年手册
ESR	-	-	25.00
TST PROPERTIES	-	28.89	0.00
保利地产	2.50	0.00	0.00
保利物业	-	-	60.00
碧桂园	37.50	53.33	17.50
大悦城	-	0.00	-
泛海控股	0.00	2.22	-
富力地产	-	84.44	40.00
广宇发展	0.00	-	-
国浩集团	-	-	0.00
海航基础	0.00	0.00	-
合景泰富集团	-	-	0.00
恒基地产	40.00	33.33	70.00
恒隆地产	42.50	66.67	62.50
恒隆集团	-	-	50.00
华侨城 A	0.00	0.00	0.00
华润置地	22.50	60.00	22.50
华夏幸福	7.50	22.22	0.00
会德丰	65.00	68.89	40.00
佳源国际	37.50	-	-
佳兆业集团	-	-	70.00
嘉里建设	47.50	60.00	72.50
金地集团	0.00	0.00	0.00
金地商置	-	-	0.00
金科股份	0.00	4.44	0.00
金融街	12.50	2.22	-
九龙仓集团	40.00	31.11	12.50

九龙仓置业	37.50	44.44	-
朗诗地产	-	-	77.50
领展房产基金	45.00	40.00	-
龙光地产	20.00	48.89	65.00
龙湖集团	2.50	24.44	50.00
陆家嘴	2.50	2.22	0.00
绿城服务	-	-	0.00
绿城中国	-	-	15.00
绿地控股	0.00	13.33	0.00
美的置业	-	-	15.00
荣盛发展	2.50	4.44	-
融创中国	2.50	35.56	10.00
上海临港	0.00	2.22	0.00
深圳控股	-	-	25.00
时代中国控股	-	-	7.50
世茂集团	12.50	48.89	62.50
市北高新	-	2.22	-
首开股份	0.00	2.22	-
太古地产	40.00	60.00	75.00
太古股份公司	-	-	32.50
泰禾集团	10.00	11.11	-
万科 A	5.00	51.11	52.50
希慎兴业	7.50	40.00	47.50
新城发展控股	-	37.78	0.00
新城控股	0.00	13.33	4.00
新光圆成	0.00	-	-
新鸿基地产	42.50	51.11	55.00
新湖中宝	0.00	2.22	-
新世界发展	22.50	35.56	27.50
信和置业	45.00	28.89	60.00
旭辉控股集团	-	-	63.50
雅戈尔	7.50	0.00	-

雅居乐集团	12.50	-	13.50
雅生活服务	-	-	62.50
阳光城	0.00	0.00	-
越秀地产	-	-	57.50
长和	-	-	22.50
长实集团	57.50	64.44	55.00
招商蛇口	10.00	24.44	-
正荣地产	-	-	0.00
中国奥园	-	-	36.50
中国海外发展	72.50	62.22	55.00
中国恒大	15.00	57.78	0.50
中国金茂	32.50	53.33	30.00
中华企业	2.50	2.22	-
中南建设	0.00	0.00	-
中天金融	0.00	0.00	-

注：

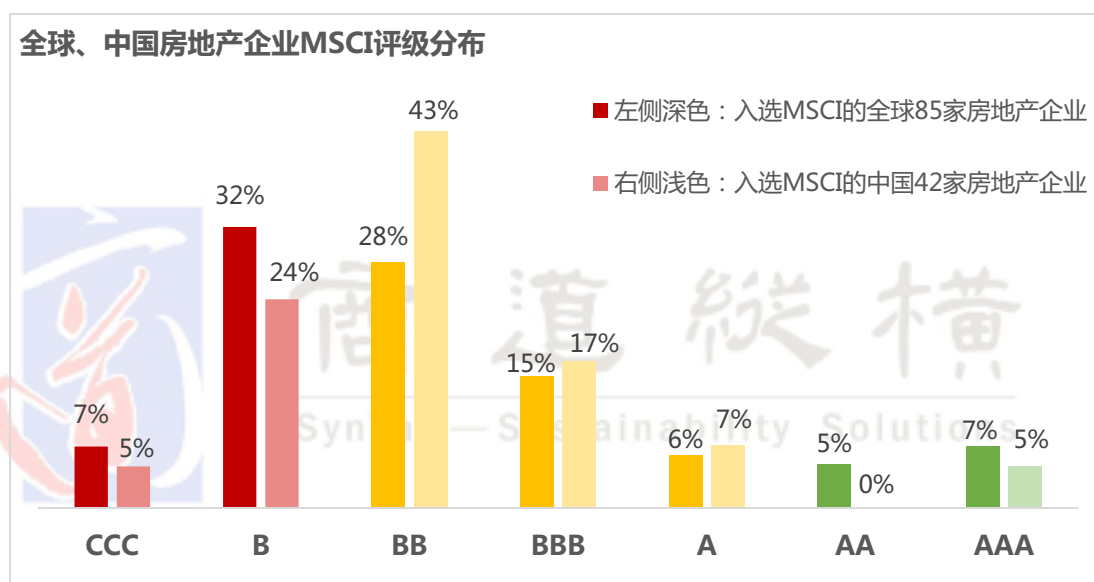
1、企业每年的 ESG 绩效得分是参考当年房地产业整体 ESG 绩效情况得来，得分仅代表该公司 ESG 绩效在行业内部的相对排名情况，不同年份报告间的行业样本选择变动会对企业得分有所影响。因此，企业应更加关注其绩效得分在行业内部的相对位置。

2、2019 年手册的 ESG 绩效评分体系中涵盖了多项以营业收入为单位的指标（详见表 3），而 2020 年手册的环境绩效评分体系中仅接受以经营面积为单位的指标（详见表 4），部分企业由于未披露其经营面积，导致当年手册中的环境绩效得分大幅降低，相较上年度有明显变化。

附录四：房地产业上市公司 ESG 综合评价结果（含 MSCI 评级整理）

除报告质量评分与企业绩效评分外，我们还同步列出了我们所评估企业在明晟（Morgan Stanley Capital International，以下简称 MSCI）ESG 评级中的结果（见表 6）。MSCI 的 ESG 团队基于 37 个 ESG 关键议题，根据企业披露数据以及外部数据等信息源，对企业的 ESG 风险因素及相比同业对有关风险的管控能力，给予 AAA 到 CCC 共七个等级的评级。我们对比了入选 MSCI 指数的全球 85 家房地产企业，以及国内 42 家在 MSCI 有评级结果¹¹的房地产企业的评级分布情况，供企业识别自身评级结果及在同行业中的所处位置（见图 9）。

MSCI 评级分布



附图 9 全球以及中国房地产企业 MSCI 评级分布情况

¹¹ MSCI 声明对纳入新兴市场指数的企业都有评级，但不保证所有评级都在官网公开渠道公开发布，若您对该评级结果有任何疑问，请详见 MSCI 官网或直接联络 MSCI。

附表 6 2020 年房地产业上市公司 ESG 综合评价结果¹²

报告所属公司	报告质量评分	绩效评分	MSCI 评级 ¹³
嘉里建设	91.67	72.50	BBB
长和	91.67	22.50	BB
恒隆集团	83.33	50.00	-
九龙仓集团	83.33	12.50	BBB
太古地产	83.33	75.00	AAA
太古股份公司	83.33	32.50	AAA
雅居乐集团	79.17	13.50	B
中国海外发展	79.17	55.00	BB
华润置地	70.83	22.50	B
佳兆业集团	70.83	70.00	BB
朗诗地产	70.83	77.50	-
美的置业	70.83	15.00	-
希慎兴业	70.83	47.50	-
越秀地产	70.83	57.50	B
富力地产	66.67	40.00	BB
金地商置	66.67	0.00	-
万科 A	66.67	52.50	BBB
中国恒大	66.67	0.50	CCC
中国金茂	66.67	30.00	BB
保利物业	62.50	60.00	BB
碧桂园	62.50	17.50	CCC
龙光地产	62.50	65.00	BB
深圳控股	62.50	25.00	A
新鸿基地产	62.50	55.00	BBB
新世界发展	62.50	27.50	BB

¹² 表格以公司报告质量评分结果降序排列。

¹³ MSCI 评级结果以截至 2020 年 10 月 MSCI 官网 (<https://www.msci.com>) 最新评级结果为准。

报告所属公司	报告质量评分	绩效评分	MSCI 评级 ¹³
旭辉控股集团	62.50	63.50	BB
恒基地产	58.33	70.00	BB
恒隆地产	58.33	62.50	BBB
世茂集团	54.17	62.50	BB
信和置业	54.17	60.00	BBB
中国奥园	54.17	36.50	BB
绿城中国	50.00	15.00	-
雅生活服务	50.00	62.50	BBB
ESR	45.83	25.00	-
会德丰	45.83	40.00	-
时代中国控股	45.83	7.50	-
合景泰富集团	41.67	0.00	BB
龙湖集团	41.67	50.00	BB
新城发展控股	41.67	0.00	B
长实集团	37.50	55.00	BB
正荣地产	37.50	0.00	B
TST PROPERTIES	33.33	0.00	-
上海临港	33.33	0.00	-
陆家嘴	29.17	0.00	B
融创中国	29.17	10.00	B
国浩集团	25.00	0.00	-
华夏幸福	25.00	0.00	B
保利地产	20.83	0.00	BB
华侨城 A	20.83	0.00	BB
金地集团	20.83	0.00	B
绿城服务	16.67	0.00	A
金科股份	0.00	0.00	A
绿地控股	0.00	0.00	BB
新城控股	0.00	4.00	B

根据统计结果，我们发现：

- 本报告中的样本公司在 MSCI 的 ESG 评级结果整体优于全球房地产企业的评级结果。67% 的中国企业评级位于中等水平（BB、BBB、A），高于全球中等水平企业所占比例；29% 的中国企业评级位于差等水平（CCC、B），低于全球差等水平企业所占比例。同时，位于行业领先水平（AA、AAA）的中国企业占比较少（仅为 5%）。



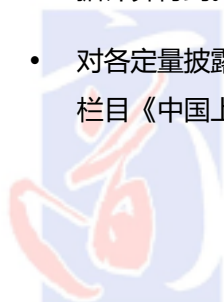
商道縱橫
SynTao — Sustainability Solutions

附录五：房地产业 ESG 关键定量绩效表

我们认为一份优秀的 ESG 报告应当具有完整性、一致性和真实性的量化信息，并在报告开篇或尾页集中体现。因此，我们汇总了适用于房地产行业的量化绩效表，供企业参考或直接使用。

使用说明：

- 关键绩效表完全对应联交所《环境、社会及管治汇报指南（2020）》中的量化指标，大部分对应 GRI 标准中指标。
- 以下表格可供企业直接使用于 ESG 报告的数据收集和披露环节。
- 以下表格按照环境、社会两大类，根据指标的类别进行分类。
- 以下表格针对房地产行业的特点，选择合适的制表单位，并在说明处对各披露项在本行业中的应用情况进行补充。
- 以下表格中，灰色底色的披露项为计算型披露项，可在 HiESG 系统中根据其他披露数据计算得到。
- 对各定量披露项的定义、计算公式和选择公式的方法，详见 HiESG 系统“ESG 图书馆”栏目《中国上市公司 ESG 披露项速查表》（www.hiesg.com）。



問道縱橫
SynTao — Sustainability Solutions

环境报告

能源

定量披露项	单位	2018	2019	2020	对应标准
综合能源消耗量	兆瓦时 (MWh)				GRI 标准 302-1 联交所 ESG 指引 A2.1
天然气	立方米 (m ³)				GRI 标准 302-1 联交所 ESG 指引 A2.1
石油气	立方米 (m ³)				
电力	兆瓦时 (MWh)				
煤	吨标煤 (ton)				
汽油	升 (L)				
柴油	升 (L)				
其他能源	/				
综合能源消耗密度	兆瓦时/平方米 (MWh/m ²)				GRI 标准 302-3 联交所 ESG 指引 A2.1
能源消耗减少目标	百分比 (%)				GRI 标准 103-2 联交所 ESG 指引 A2.3
说明： 1、密度计算方法：不同于生产型公司，鉴于房地产公司的业务类型，密度计算指标应以面积为分母，后同。 2、能源消耗减少目标 = (目标年消耗量 - 基准年消耗量) / 基准年消耗量 × 100%，后同。 3、汇总披露方式：公司应对其运营过程中消耗的能源类型进行统计，再按项目或业务类型分类、对各能源消耗的数量进行汇总、换算和披露。 (1) 按项目披露，则可分为单体或聚集项目，也可按项目所在地香港或内地分类。 (2) 按业务类型披露，则可根据各公司的实际情况，按建筑、物业运营、酒店等不同业务。					

水资源

定量披露项	单位	2018	2019	2020	对应标准
总耗水量	立方米 (m³)				GRI 标准 303-1 联交所 ESG 指引 A2.2
市政供水	立方米 (m³)				GRI 标准 303-1 联交所 ESG 指引 A2.2
来自其它企业或组织的废水	立方米 (m³)				
企业直接收集和储存的雨水	立方米 (m³)				
地下水	立方米 (m³)				
地表水	立方米 (m³)				
雨水	立方米 (m³)				
其他源头取水量	立方米 (m³)				
耗水密度	立方米/平方米 (m³/m²)				联交所 ESG 指引 A2.2
循环用水总量	立方米 (m³)				GRI 标准 303-3 联交所 ESG 指引 A2.4
水循环与再利用的总量占总耗水量的比例	百分比 (%)				GRI 标准 303-3 联交所 ESG 指引 A2.4
水资源消耗减少目标	百分比 (%)				GRI 标准 103-2 联交所 ESG 指引 A2.4
说明： 1、汇总披露方式：公司应按项目或业务类型分类，对其运营过程中消耗的水资源量进行汇总和披露；具体分类方式见能源披露项的说明。 2、各公司为提升水资源利用效率采取不同方式，公司可按自身情况进行披露。 3、地表水包括湿地、河流、湖泊和海洋的水。 4、循环用水总量按循环用水量乘以重复利用次数计算，若水资源使用后未被再利用，循环用水量为 0。					

包装物

定量披露项	单位	2018	2019	2020	对应标准
制成品所用包装材料的总量	吨 (ton)				GRI 标准 301-1 联交所 ESG 指引 A2.5
纸张	吨 (ton)				GRI 标准 301-1 联交所 ESG 指引 A2.5
木板	吨 (ton)				
塑料	吨 (ton)				
其他材料	吨 (ton)				
制成品包装材料使用密度	吨/平方米 (ton/m ²)				联交所 ESG 指引 A2.5
说明： 1、关于不同公司对有包装材料指标适用度的差异：目前该指标行业披露率较低，公司应针对其所有业务类型，判断该指标是否使用。					



商道縱橫
SynTao — Sustainability Solutions

废气、温室气体

定量披露项	单位	2018	2019	2020	对应标准
颗粒物（PM）排放量	千克（kg）				GRI 标准 305-7 联交所 ESG 指引 A1.1
硫氧化物（SO _x ）排放量	千克（kg）				GRI 标准 305-7 联交所 ESG 指引 A1.1
氮氧化物（NO _x ）排放量	千克（kg）				GRI 标准 305-7 联交所 ESG 指引 A1.1
一氧化碳（CO）排放量	千克（kg）				GRI 标准 305-7 联交所 ESG 指引 A1.1
其他废气污染物排放量	千克（kg）				GRI 标准 305-7 联交所 ESG 指引 A1.1
废气污染物减排目标	百分比（%）				GRI 标准 103-2 联交所 ESG 指引 A1.5
温室气体排放总量 （范畴 1/2/3）	吨二氧化碳当量 （tCO ₂ e）				GRI 标准 305-1/2/3 联交所 ESG 指引 A1.2
范畴 1	吨二氧化碳当量 （tCO ₂ e）				GRI 标准 305-1/2/3 联交所 ESG 指引 A1.2
范畴 2	吨二氧化碳当量 （tCO ₂ e）				
范畴 3	吨二氧化碳当量 （tCO ₂ e）				
温室气体排放密度	吨二氧化碳当量/ 平方米 （tCO ₂ e/m ² ）				GRI 标准 305-4 联交所 ESG 指引 A1.2
温室气体减排目标	百分比（%）				GRI 标准 301-2 联交所 ESG 指引 A1.5
说明： 1、对大气污染物：尽管大部分房地产公司没有重工业等业务类型，其使用的汽车和物业对煤气、石油气、汽油、柴油等燃料的使用过程会产生气体污染物，因此应披露相关数据。 2、按业务类型披露密度：鉴于目前大部分房地产公司拥有建筑、物业管理、酒店等不同业务类型，为了便于与同业进行同业务类型的比较、也为了公司自身针对不同业务类型有效进行排放管理，建议按照不同的业务类型披露温室气体排放密度。 3、废气污染物减排目标 = (目标年排放量 - 基准年排放量) / 基准年排放量 × 100%					

废水

定量披露项		单位	2018	2019	2020	对应标准
废水排放总量		立方米 (m ³)				GRI 标准 306-1 联交所 ESG 指引 A1.1
按排放去向划分	排入污水管道的量	立方米 (m ³)				GRI 标准 306-1 联交所 ESG 指引 A1.1
	排入地表水域的量	立方米 (m ³)				
	排入地下水域的量	立方米 (m ³)				
	排入其他目的地的量	立方米 (m ³)				
按污染物类型划分	废水污染物排放量：化学需氧量	吨 (ton)				联交所 ESG 指引 A1.1
	废水污染物排放量：氨氮	吨 (ton)				
	废水污染物排放量：其他废水污染物排放量	吨 (ton)				
废水污染物减排目标		百分比 (%)				GRI 标准 103-2 联交所 ESG 指引 A1.5
说明： 1、对废水：鉴于房地产公司的主要业务类型，其运营过程中不会产生工业废水，但在其物业运营中会产生生活污水，也应披露。						

一般、危险废弃物

定量披露项		单位	2018	2019	2020	对应指标
危险废弃物产生量		吨 (ton)				GRI 标准 306-2 联交所 ESG 指引 A1.3
按处置方式	回收量	吨 (ton)				GRI 标准 306-2 联交所 ESG 指引 A1.3
	再利用量	吨 (ton)				
	填埋量	吨 (ton)				
	焚烧量	吨 (ton)				
	就地贮存量	吨 (ton)				
	其他	吨 (ton)				
按废弃物来源	碳粉盒	吨 (ton)				GRI 标准 306-2 联交所 ESG 指引 A1.3
	物业管理用废油/润滑油	吨 (ton)				
	废弃电池	吨 (ton)				
	废弃日光灯管	吨 (ton)				
	沥青	吨 (ton)				
	石棉	吨 (ton)				
	其他	吨 (ton)				
危险废弃物产生密度		吨/平方米 (ton/m ²)				联交所 ESG 指引 A1.3
危险废弃物减排目标		百分比 (%)				GRI 标准 103-2 联交所 ESG 指引 A1.6
一般废弃物产生量		吨 (ton)				GRI 标准 306-2 联交所 ESG 指引 A1.4
按处置方式	回收量	吨 (ton)				GRI 标准 306-2 联交所 ESG 指引 A1.4
	再利用量	吨 (ton)				
	填埋量	吨 (ton)				
	焚烧量	吨 (ton)				
	就地贮存量	吨 (ton)				
	其他	吨 (ton)				
按废弃物来源	纸张	吨 (ton)				GRI 标准 306-2 联交所 ESG 指引 A1.4
	金属	吨 (ton)				
	塑料	吨 (ton)				
	木材	吨 (ton)				
	拆建废物	吨 (ton)				
	其他 (请说明)	吨 (ton)				

一般废弃物产生密度	吨/平方米 (ton/m ²)				联交所 ESG 指引 A1.4
一般废弃物减排目标	百分比 (%)				GRI 标准 103-2 联交所 ESG 指引 A1.6
说明： 1、针对有害废弃物指标，房地产公司应首先判断其运营过程中是否产生大量有害废弃物，再对其种类进行统计，选取按照处理方式和项目的分类方式进行汇总和整理。 2、有害废弃物中的沥青、石棉，以及无害废弃物中的拆建废物均为建筑垃圾。鉴于部分房地产公司拥有建筑业务，建议相关公司对该类废弃物进行披露。 3、汇总披露方式：公司应按项目或业务类型分类，对其运营过程中产生的有害、无害废弃物量进行汇总和披露；具体分类方式见能源披露项的说明。					



商道縱橫
SynTao — Sustainability Solutions

社会报告

员工雇佣

定量披露项		单位	2018	2019	2020	对应指标
员工总数		人 (person)				GRI 标准 102-8 联交所 ESG 指引 B1.1
按性别划分	男	人 (person)				GRI 标准 102-8 联交所 ESG 指引 B1.1
	女	人 (person)				
按雇佣类型划分	劳动合同	人 (person)				
	劳务派遣	人 (person)				
	兼职	人 (person)				
按年龄划分	30 岁以下	人 (person)				
	30-50 岁	人 (person)				
	50 岁以上	人 (person)				
按地区划分	大陆	人 (person)				
	海外 (含港澳台)	人 (person)				
新进员工数		人 (person)				GRI 标准 401-1
按性别划分	男	人 (person)				GRI 标准 401-1
	女	人 (person)				
按年龄划分	30 岁以下	人 (person)				
	30-50 岁	人 (person)				
	50 岁以上	人 (person)				
按地区划分	大陆	人 (person)				
	海外 (含港澳台)	人 (person)				
员工流失人数		人 (person)				GRI 标准 401-1 联交所 ESG 指引 B1.2
员工流失率		百分比 (%)				GRI 标准 401-1 联交所 ESG 指引 B1.2
按性别划分	男	百分比 (%)				GRI 标准 401-1 联交所 ESG 指引 B1.2
	女	百分比 (%)				
按雇佣类型划分	劳动合同	百分比 (%)				
	劳务派遣	百分比 (%)				
	退休返聘	百分比 (%)				
按年龄划分	30 岁以	百分比 (%)				

	下					
	30-50岁	百分比 (%)				
	50岁以上	百分比 (%)				
按地区划分	大陆	百分比 (%)				
	海外 (含港澳台)	百分比 (%)				



商道縱橫

SynTao — Sustainability Solutions

职业健康与安全

定量披露项	单位	2018	2019	2020	对应标准
因工作关系而死亡的员工总数	人 (person)				GRI 标准 403-2 联交所 ESG 指引 B2.1
因工作关系而死亡的人数比例	百分比 (%)				GRI 标准 403-2 联交所 ESG 指引 B2.1
因工伤损失工作日数	日 (day)				GRI 标准 403-2 联交所 ESG 指引 B2.2
人均因工伤损失工作日数	天/人 (day/person)				GRI 标准 403-2
说明： 1、若指标因工伤关系而死亡的人数不为零，则需说明死亡原因。 2、若指标工伤发生次数不为零，则需说明工伤严重程度及处理方式。 3、基于对房地产公司报告的分析，部分房地产公司包括建筑业务，鉴于该业务类型的用工特性，有该业务类型的公司应尤其关注以上披露项。					



商道縱橫
SynTao — Sustainability Solutions

员工培训

定量披露项		单位	2018	2019	2020	对应指标
员工培训覆盖率		百分比 (%)				GRI 标准 404-3 联交所 ESG 指引 B3.1
按性别划分	男	百分比 (%)				GRI 标准 404-3 联交所 ESG 指引 B3.1
	女	百分比 (%)				
按员工类别划分	高级管理层	百分比 (%)				
	中级管理层	百分比 (%)				
	普通员工	百分比 (%)				
员工人均培训时长		小时/人 (hour/person)				GRI 标准 404-1 联交所 ESG 指引 B3.2
按性别划分	男	小时/人 (hour/person)				GRI 标准 404-1 联交所 ESG 指引 B3.2
	女	小时/人 (hour/person)				
按员工类别划分	高级管理层	小时/人 (hour/person)				
	中级管理层	小时/人 (hour/person)				
	普通员工	小时/人 (hour/person)				

供应链管理

定量披露项		单位	2018	2019	2020	对应指标
供应商总数		家 (count)				联交所 ESG 指引 B5.1
按地区划分	大陆	家 (count)				联交所 ESG 指引 B5.1
	海外 (含港澳台)	家 (count)				
开展了环境影响评估的供应商数量		家 (count)				GRI 标准 308-2 联交所 ESG 指引 B5.2
经确定为具有实际和潜在重大负面环境影响的供应商数量		家 (count)				GRI 标准 308-2 联交所 ESG 指引 B5.2
开展了社会影响评估的供应商数量		家 (count)				GRI 标准 414-2 联交所 ESG 指引 B5.2
经确定为具有实际和潜在重大负面社会影响的供应商数量		家 (count)				GRI 标准 414-2 联交所 ESG 指引 B5.2
新供应商总数		家 (count)				
使用环境标准筛选的新供应商百分比		家 (count)				GRI 标准 308-1 联交所 ESG 指引 B5.2
使用社会标准筛选的新供应商百分比		家 (count)				GRI 标准 414-1 联交所 ESG 指引 B5.2
说明： 1、对于已发现存在较高环境、社会风险的地区，公司应单独披露该地区的供应商数目。 2、若报告期内评估中发现不符合评估标准的供应商数目>0，应说明公司采取了何种措施帮助供应商改进，或者是否采取惩处措施，如取消其供应商资格。						

产品与服务

定量披露项	单位	2018	2019	2020	对应指标
已售或已运送产品总数中因安全与健康理由而须回收的比例	百分比 (%)				联交所 ESG 指引 B6.1 GRI 标准 416-2
关于产品及服务的投诉数目	次 (count)				联交所 ESG 指引 B6.2
投诉处理率	百分比 (%)				GRI 标准 416-1
客户满意度	百分比 (%)				无对应指标，但为 GRI 建筑与房地产行业建议披露项
说明： 1、目前已售或已运送产品总数中因安全与健康理由而须回收的比例数值，部分房地产公司的业务类型，其提供的产品涉及建筑安全、建材安全性等问题，会造成其产品的回收，因此我们认为相关公司应披露该指标。					



商道縱橫
SynTao — Sustainability Solutions

反贪污

定量披露项	单位	2018	2019	2020	对应指标
监管部门对发行人或其雇员提出并已审结的贪污诉讼案件的数目	件 (count)				GRI 标准 205-3 联交所 ESG 指引 B7.1
参与反贪污相关培训董事人数	人 (person)				GRI 标准 205-2 联交所 ESG 指引 B7.3
反贪污相关培训董事培训覆盖率	百分比 (%)				GRI 标准 205-2 联交所 ESG 指引 B7.3
反贪污相关培训董事人均培训时长	小时/人 (hour/person)				GRI 标准 205-2 联交所 ESG 指引 B7.3
参与反贪污相关培训员工人数	人 (person)				GRI 标准 205-2 联交所 ESG 指引 B7.3
反贪污相关培训员工培训覆盖率	百分比 (%)				GRI 标准 205-2 联交所 ESG 指引 B7.3
反贪污相关培训员工人均培训时长	小时/人 (hour/person)				GRI 标准 205-2 联交所 ESG 指引 B7.3
说明： 1、监管部门对发行人或其雇员提出并已审结的贪污诉讼案件的数目：指标不仅要求披露对公司提出诉讼案件，也要求披露对公司员工提出的诉讼案件。若该指标不为零，则需说明公司的应对方式和诉讼结果。					

社区与公益

定量披露项		单位	2018	2019	2020	对应指标
每股社会贡献值		元 (CNY)				《上海证券交易所上市公司环境信息披露指引》
社会公益投入金额		元 (CNY)				GRI 标准 203-1 联交所 ESG 指引 B8.2
按联交所 《ESG 报告指引》 进行分类	教育助学	元 (CNY)				联交所 ESG 指引 B8.2 GRI 标准 203-1
	环境保护	元 (CNY)				
	劳工需求	元 (CNY)				
	医疗健康	元 (CNY)				
	文化	元 (CNY)				
	体育	元 (CNY)				
按《慈善法》的 6 项公益类别进行分类	扶贫、济困	元 (CNY)				联交所 ESG 指引 B8.2 GRI 标准 203-1
	扶老、救孤、恤病、助残、优抚	元 (CNY)				
	救助自然灾害、事故灾难和公共卫生事件等突发事件造成的损害	元 (CNY)				
	促进教育、科学、文化、卫生、体育等事业的发展	元 (CNY)				
	防治污染和其他公害，保护和改善生态环境	元 (CNY)				
	符合慈善法规定的其他公益活动投入	元 (CNY)				
按《社会责任指南》 ISO26000 进行分类	教育和文化	元 (CNY)				联交所 ESG 指引 B8.2 GRI 标准 203-1
	就业创造与技能开发	元 (CNY)				
	技术开发与获取	元 (CNY)				
	财富与收入创造医疗健康	元 (CNY)				
	健康	元 (CNY)				
	社会投资	元 (CNY)				
慈善捐赠金额		元 (CNY)				GRI 标准 203-1 联交所 ESG 指引 B8.2
按联交所	教育助学	元 (CNY)				联交所 ESG 指引 B8.2

《ESG 报告指引》 进行分类	环境保护	元 (CNY)				GRI 标准 203-1
	劳工需求	元 (CNY)				
	医疗健康	元 (CNY)				
	文化	元 (CNY)				
	体育	元 (CNY)				
按《慈善法》的 6 项公益类别进行分类	扶贫、济困	元 (CNY)				联交所 ESG 指引 B8.2 GRI 标准 203-1
	扶老、救孤、恤病、助残、优抚	元 (CNY)				
	救助自然灾害、事故灾难和公共卫生事件等突发事件造成的损害	元 (CNY)				
	促进教育、科学、文化、卫生、体育等事业的发展	元 (CNY)				
	防治污染和其他公害，保护和改善生态环境	元 (CNY)				
	符合慈善法规定的其他公益活动投入	元 (CNY)				
按《社会责任指南》 ISO26000 进行分类	教育和文化	元 (CNY)				联交所 ESG 指引 B8.2 GRI 标准 203-1
	就业创造与技能开发	元 (CNY)				
	技术开发与获取	元 (CNY)				
	财富与收入创造医疗健康	元 (CNY)				
	健康	元 (CNY)				
	社会投资	元 (CNY)				
员工志愿活动参与人次		人次 (person)				联交所 ESG 指引 B8.2
员工志愿活动人均时长		小时/人 (hour/person)				联交所 ESG 指引 B8.2
每股社会贡献值		元(CNY ¥)				上交所《关于加强上市公司社会责任承担工作暨发布〈上海证券交易所上市公司环境信息披露指引〉的通知》