

內容概念及匯報原則

本《環境、社會及管治報告》(「報告」) 載述截至二零一六年十二月三十一日止年度景瑞控股有限公司(股份代號：01862)(「本公司」或「景瑞」)及其附屬公司(「本集團」)之可持續發展政策，並選取本集團附屬公司—上海鳳翔房地產開發有限公司(「上海鳳翔」)及其青浦區發展項目(「青浦項目」)的數據作為代表，匯報本集團於環境、社會及管治方面的表現。報告內容已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄二十七所載《環境、社會及管治報告指引》要求披露。

本集團相信成功的企業需兼顧各方利益和社會責任，這是企業可持續發展的根本。因此，我們始終以履行社會責任為前提，不盲目地追求企業利潤最大化，牢記「為千家萬戶構築舒適家園」的使命。

本報告的數據及資料源於我們各項存檔文件、記錄及統計。我們對此報告的資源投入及付出，顯示我們對堅守企業公民責任的重視及決心。如閣下對本報告有任何反饋，歡迎發送電郵至ir@jingruis.com，令我們的可持續發展政策得以完善。

關於本集團

作為一家負責任的住宅物業開發商，我們從客戶的核心需求和大眾的居住理念出發，期望能以更耐用、更環保及更經濟的方法，實現住宅性能與經濟價格的結合，提升城市建築品質。我們亦希望藉此引領人們的生活方式，營造美好、溫馨、理想的居住氛圍。自二零一五年

起，我們從單一的房地產發展商轉型為「定制化生活服務提供商」，趨向更為注重客戶需求的差異化，期望我們開發的住宅物業可以更貼近客戶需求。在這條轉型之路上，我們亦已更加注重整體生產鏈的可持續發展，充分考慮不同持份者的想法，履行企業公民的責任。

我們相信只有具質量的業務營運才能支持本公司的可持續發展。自二零一一年起，景瑞已連續五年均獲得「中國房地產開發企業」運營效率十強的榮譽。截至二零一六年年底，本集團擁有的總土地儲備約為302.3萬平方米，預期可滿足本集團未來兩至三年的開發需求，為未來業績實現規模性快速增長奠定基礎。

為愛保護環境

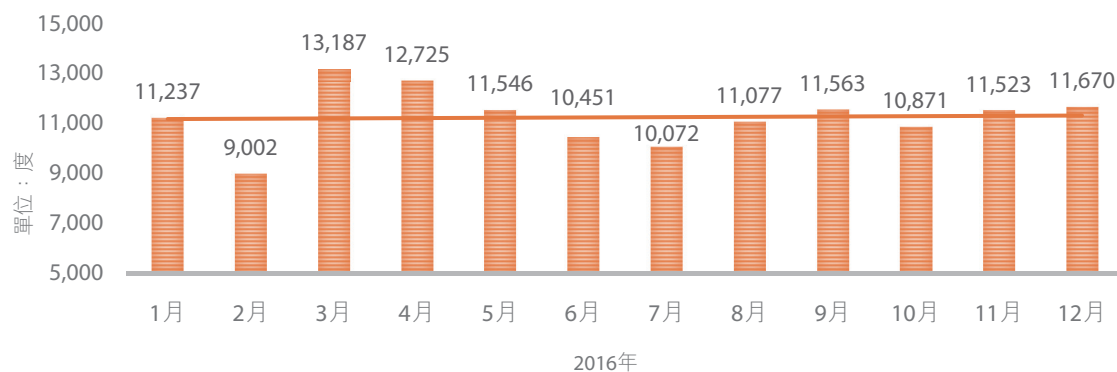
按照《中華人民共和國環境保護法》的規定，本公司會向中國環保部門遞交環境影響報告書，內容涵蓋建設項目的潛在污染情況、治理措施有效性、衛生建設要求及排放的污染物對周圍環境的影響等範疇。

為減少建築開發過程的環境影響，我們採用裝配化住宅施工技術，實現了預製組件設計標準化、生產工廠化、運輸物流化以及安裝專業化，提高了施工生產效率，同時減少施工廢棄物。與目前國內傳統的施工工藝相比，裝配化住宅施工技術可減少建築垃圾和建築污水，更可降低建築噪音，同時避免有害氣體及粉塵的排放，對節能及環保大有裨益。我們相信城市節能及減排政策推出後，將為裝配式施工技術帶來新的發展機遇，其將成為中國未來城市建設的發展趨勢。

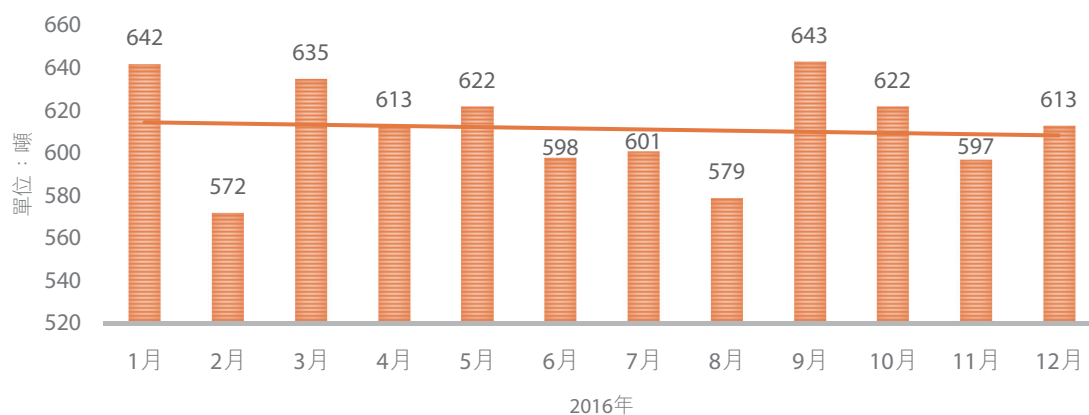
環境、社會及管治報告

上海鳳翔能耗表現：

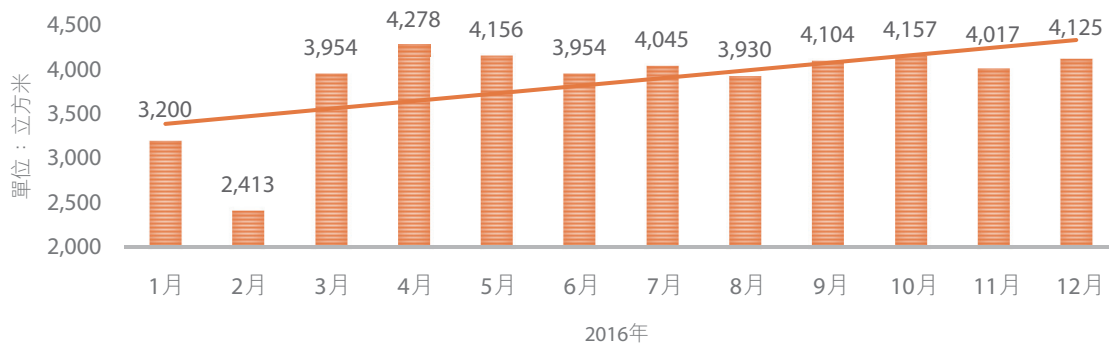
青浦項目用電量



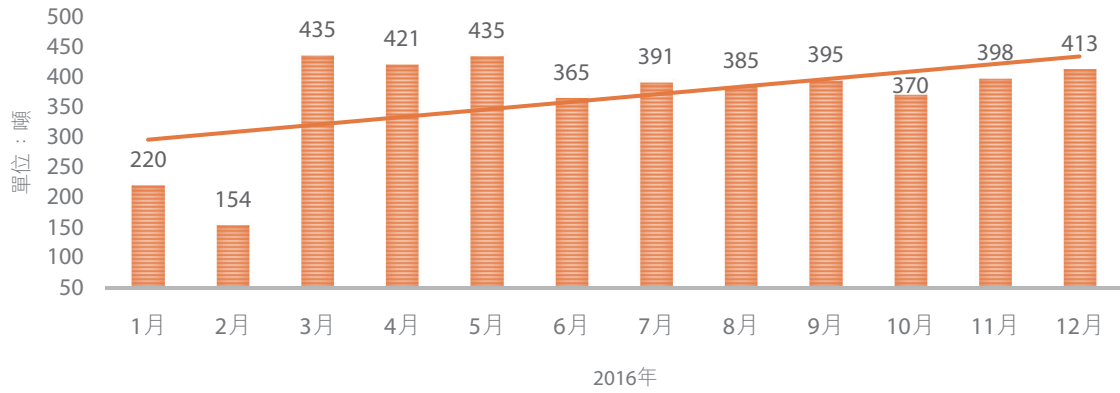
青浦項目耗水量



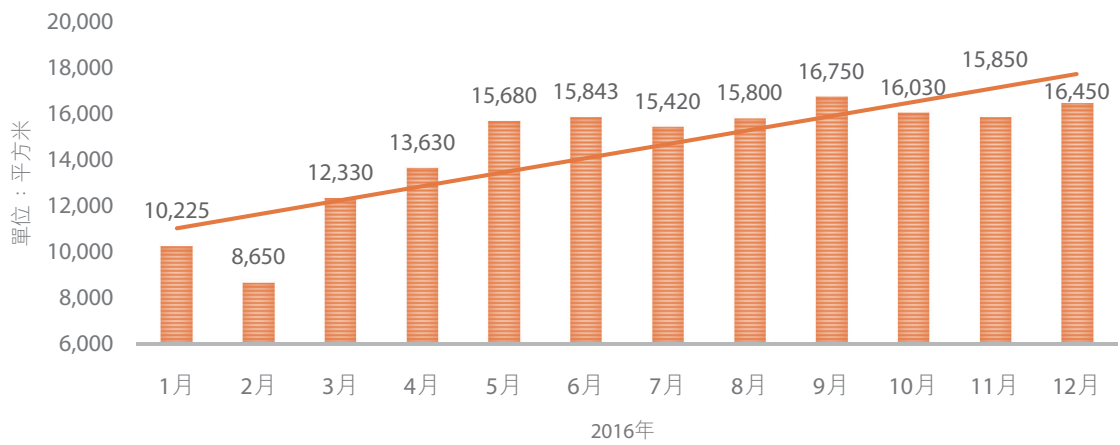
青浦項目混凝土用量



青浦項目鋼筋用量



青浦項目模板用量



環境、社會及管治報告

以愛凝聚團隊

僱傭及勞工常規

在招聘過程中，我們倡導公平、公正、公開的原則廣納各類人才，明文規定不可因年齡、國籍、種族、信仰、性取向、性別、婚姻狀況或政治取向等因素產生就業歧視。我們亦會與招聘人員溝通並進行培訓，確保他們對本集團招聘準則有準確的理解。

在日常運營過程中，本公司嚴格遵守當地法律法規，並依照條文規定及本公司運營的特點制訂了一系列管理制度。本集團會依法與員工簽訂勞動合同，保障勞工權益，包括切實執行標準工時制度，承諾賦予員工各種有薪假期、社會保險及公積金的基本保障。當員工離職時，我們會根據《員工異動管理制度》，確保發放足額離職補償，絕不拖欠薪金。此外，我們重視女性員工的合法權益，確保她們能夠按需要申請產檢假、哺乳假及年度婦科檢查，同時主動安排她們參與女職工安康互助保障計劃。

勞工準則

在合規性方面，景瑞嚴格遵守國家法律法規，本集團不會僱用童工或強制勞工。當中，上海鳳翔會嚴格審核在場工作的員工，要求必須持證上崗，確保不會有冒認頂替的情況發生，杜絕違規情況。

於二零一六年，本集團整體員工人數為2,540人，其中男性佔63%，女性佔37%。本集團員工流失率為20.37%。而上海鳳翔則有75名全職員工，佔整體員工的3%。在此75名員工當中，男性佔58.7%，女性佔41.3%。上海鳳翔的員工流失率為27.9%，其中男性流失率為17.3%，女性流失率為10.6%。

年內，本集團沒有收到任何有關僱傭之違規呈報個案。

健康與安全

景瑞致力於持續提升本集團安全表現，為所有員工提供安全的工作環境。為此，本集團行政管理中心開展合規性評價及危險點安全管控工作，同時聘請外部技術顧問公司就本公司的環境、健康及安全等項目進行專業指導。

提升安全表現

本集團已成立安全生產委員會，並組建本公司內部的專項安全工作小組，以定期開展專項安全檢查，改善本公司作業現場的安全狀況。我們同時採取工程技術手段，在產生粉塵及噪聲的主要設備加裝除塵裝置，保障員工的人身健康。安全培訓方面，本公司會定期每半年舉行一次安全管理培訓，提升安全管理意識。

本集團亦透過科技的提升減少潛在危險，以保障員工安全。建築方面，本集團優先採用裝配化住宅施工技術及工廠預製外牆組件的方式，可以免卻在現場設置支架及外牆模板的製造工作，從而大幅減少需要高空作業的人員及時間，避免將員工暴露於危險之中，提高建築安全。

職業安全健康檢查

為確保能切實地執行職業健康與安全的相關指引，本集團行政管理中心會要求各附屬公司定期反饋工作，並根據本集團的安全工作考核機制分析及評估其表現。同時，本集團亦會通過開展專項安全督查，監督各附屬公司工作執行情況。於二零一六年，上海鳳翔共開展督查工作兩次。如發生安全事故，生產安全委員會亦對其進行匯總分析，重點追溯事故原因並進行整改，避免類似事故再次發生。

年內，青浦項目並無受傷或死亡事件發生。

本公司亦同等重視員工的精神健康，鼓勵並支持員工取得工作與家庭的平衡。我們每年組織各種親子活動，包括「六一兒童節塗鴉比賽活動」、「2016景瑞暑期樂翻天親子活動」等，以促進員工的親子關係，增強家庭凝聚力。

在工作崗位上，我們認為平等及開放的溝通模式，可以讓員工更輕鬆地進行工作。因此，我們經常組織員工座談會，有助各階層員工的意見交流，讓問題可得到及時解決。於二零一六年，上海鳳翔共組織兩次員工座談會，會議氛圍良好，管理層亦獲取到有益本公司發展的建議。

發展及培訓

我們期望員工與本公司能共同進步，所以一直主動向員工提供培訓，加速本公司發展。新員工在入職首日便需接受培訓，內容包括行政人事制度、行政管理制度及人事管理制度等，令他們了解企業的文化。其後，本公司將根據《帶導師管理規定》為新入職員工安排帶教老師，期望能通過一對一輔導讓其在短時間內掌握工作技能。本公司管理層亦會定期與新入職員工進行入職匯報及訪談，分享其工作感受。對於在職員工，本公司每月亦會舉辦各種培訓，透過內部分享、公開課及外部交流等方式，提升管理能力及強化專業技術等。例如，公司於年內為銷售人員提供培訓課程，包括銷售心理學、銷售團隊管理等，以幫助他們提高業務水平。

為增強團隊凝聚力，本公司每半年組織員工團隊拓展活動。於二零一六年，本公司在年內進行了為期兩天的團隊拓展，內容包括三清山徒步10公里。

於二零一六年，本公司人均受訓時數為1.55小時，其中按職級分類，普通員工人均受訓時數為1.34小時，管理人員為2.73小時。按性別及僱傭類別劃分的受訓百分比計，男性管理層佔12%，女性管理層佔2.7%；男性普通員工佔

46.7%，女性普通員工佔38.6%。隨著本集團不斷發展，為確保團隊質素不斷提升，我們將增加員工的培訓機會，並不斷檢視和改進培訓課程，以配合業務營運和員工的需要。

因愛承擔責任

作為城市建設的一份子，我們擁有無可推卸的社會企業責任。出於對這片土地的熱愛，我們團隊一直堅持遵行最高標準，於社區興建優質住宅，以提高人民的生活水平。

供應鏈管理

本集團的供應鏈體系簡單而明確，主要透過前期考察和市場尋源機制挑選供應商，並建立供應商數據庫，將供應商分為「城市供應商」及「集團戰略性供應商」兩種。透過內部的「提優汰劣」入圍機制，優秀的「城市供應商」可晉升成為「集團戰略性供應商」，並得到更多參與本集團項目的機會。對於不合格的供應商，其與我們的合作關係將會被終止，以確保數據庫內的供應商質素。

供應商的考核及管理由各城市附屬公司全權負責。以上海鳳翔公司為例，我們會從已有的數據庫中找尋最適合的供應商，然後將根據內部《供應商評核表》，在施工现场對供應商進行評估。其中，對於新引進的供應商，本公司會按半年一次的頻率進行考核，內容包括材料及設備的質素及規範、與本公司及總包商的配合程度、現場管理能力、對鋼筋節點的要求，以及施工質量等。連續獲得四次的「優秀」等級的「城市供應商」將可以透過本公司的入圍機制，升級為「集團戰略性供應商」。

本公司一直鼓勵供應商參與環保工作，要求供應商改善作業手法，降低操作過程中產生的廢料，同時必須遵守節能規定，禁止浪費水、電及煤氣等資源。我們要求供應商遵守環境保護法律法規，包括項目當地的環境保護管理辦法及施工现场防止揚塵污染管理規定。如發現有供應商行為失當，將會對其進行罰款處理。

環境、社會及管治報告

本公司設有專門的監督機構，並定時約談供應商，確保良性互動，保證供應商的意見及投訴能夠及時準確地向本公司表達。

於二零一六年，上海鳳翔的供應商全部來自中國內地，共計106家，皆依據上述供應商慣例進行管理。

產品責任

景瑞一直嚴格控制旗下物業的安全，期望能透過建造優質住宅提升大眾的生活水平，為大眾安居樂業貢獻一份力量。在施工過程當中，本公司會確保嚴格按照《中華人民共和國合同法》及《中華人民共和國建築法》等國家法律，並遵從《建設工程質量管理條例》等相關施工及驗收規定，減少出錯及紕漏的機會。

例如，當電梯工程設備運至工地後，本公司工程部代表及施工監理會檢查設備數量、質素以及相關的合格證明文件，確定收妥後才開始進行有關工程。本公司嚴格按照《電梯制造與安裝安全規範》GB7588-2003；《自動扶梯和自動人行道的制造與安裝安全規範》GB16899-1997；《電梯技術條件》GB/T10058-2009等規範進行施工及驗收工作。如發現施工方的材料及設備出現質量問題，我們會要求施工方更換材料或作出賠償。

為確保相關規範得到確實執行，本公司及第三方施工監理機構會定期進行實地巡查，確保施工過程及相關安排符合要求。本集團亦會對項目進行季度檢查評估，考核指標包括安全文明、工程質量及項目管理等，以確保建築符合當地安全標準。

在營銷過程中，我們遵守《商品房銷售管理辦法》《房地產廣告發布暫行規定》等法律法規，為顧客提供真實、準確的樓盤資料。同時，我

們根據《關於印發〈商品房買賣合同示範文本〉的通知》等法律法規，為客戶提供規範的售樓合同，保障他們的利益。

保護客戶私隱

在與客戶簽訂銷售合同的時候，本公司會與客戶簽定保密條款，避免透露客戶的資料，保護客戶的隱私。年內，本集團沒有收到因洩露客戶資料而引致的投訴。為防止洩露客戶私隱，本集團會進一步健全客戶隱私的保護措施。

提升服務素質

我們始終從「懂」客戶所需的角度出發，為其構築優質的社區。為使客戶意見迅速傳達，我們制訂了《投訴處理流程》，建立「客戶關係管理」(「CRM」)系統及本集團投訴、風險信息上報機制。

在接到客戶投訴時，地產客服人員和案場銷售員將跨部門合作，隨時通過CRM系統進行可視化追蹤處理，透過積極溝通制定最終解決方案，確保投訴能得到有效解決，為客戶帶來稱心服務。為了更廣泛地收集住戶的意見、建議或投訴，並針對此改善整體服務質素，本集團開設了三條不同的投訴渠道，讓住戶的意見可更輕易向管理層傳達。此三條渠道分別為：

- (一) 小區物業客服中心－讓物業管理人員直接向該區住戶提供即時跟進；
- (二) 線上投訴表單－讓客戶可隨時填寫意見，並直接讓該意見進入本公司的後台系統；及
- (三) 客戶投訴熱線－客戶可以透過撥打景瑞800-620-8787或021-62711161的免費客戶投訴熱線，向客服人員直接反映其意見。

我們將不斷完善自身的服務管理體系，建立更完善的消費者隱私保障政策，強化對客戶權利的維護。年內，上海鳳翔並無接獲住客投訴。

防範貪污

廉潔透明的運營環境對企業的穩健發展意義非凡。為防範貪污案件，我們制訂了明確的企業管理守則及監察流程，並確保所有員工均了解當中的內容。同時，我們亦設立了監察部門，按照項目及本公司部門進行責任細分，並由專項人員執行監察工作。

在合規性方面，我們嚴格遵守國家法律法規，明文規定員工不得以任何形式賄賂任何人士，包括公職人士、政府官員，及任何政府機構關聯人士。同時，所有員工亦不得挪用、盜竊、匿藏或濫用本公司財產。若發現有員工違反公司防貪的守則，本公司會進行內部調查，懲處涉事員工，包括停職及解除勞動合約等方式。如他們涉及觸犯國家法例，本公司將立即向相關部門報案，並將涉事職員移交司法機構辦理。

在供應商方面，我們要求合作供應商簽署《廉潔協議書》，旨在透過簽署具約束力的文件，確保供應商遵守廉潔營運要求，防範貪污腐敗現象的發生。此外，本集團亦建立了匿名舉報制度及獎勵系統，鼓勵供應商、員工及其他持份者主動向本公司舉報貪污情況。風險管理部將負責接收舉報電話，並由審計檢查部在移交司法機關處置前進行內部核實。隨著業務的發展，本集團將進一步完善反貪污的制度體系，不斷強化和加大監管力度，為本集團可持續發展提供有力保障。

報告期內，上海鳳翔並無任何有關其僱員的貪污個案。

讓愛溫暖社區

本集團一直履行企業社會責任，秉持回饋及貢獻社會的理念，透過提供社區服務及贊助慈善活動，希望企業能達到與社會和諧共存之境。為了投入到社區，我們會直接了解居民的訴求，並主動了解社區內貧困家庭及獨居長者的生活情況，透過各項扶貧活動，改善他們的生活水平。年內，我們與當地街道辦事處合辦「燭光行動」，在端午節及重陽節進行探訪，共有多名員工參與。

此外，我們亦舉辦了「為愛眾籌·助夢希望」公益慈善活動，旨在改善山區留守兒童的學習環境。活動歷時四十多天，共籌集到善款人民幣十五萬元，全部捐贈予上海青少年發展基金，將用於籌建四川省筠連縣小學的電腦教室，為深處山區的小學搭建對外交流的平台。

在提升社區生活質素方面，我們在街道建立了「景瑞圖書角」，年內共捐獻了100本圖書供居民借閱。我們期望能透過提供優質文娛康樂設施，為當地居民提供更多娛樂的選擇，豐富他們的生活。

而為了推動房地產行業的可持續發展，我們更在上海各大高校組織了校園俱樂部，定期舉辦房地產相關的課程和競賽，積極為在校學生提供了解行業發展的機會。我們亦與當地學校簽訂校企合作協議，讓畢業生可通過考核進入本集團工作，為社會未來的建設者提供發揮所長的機會。我們旨在為學生搭建一個成長的平台，同時實現企業與學校優勢互補，達到資源共享及共同發展的目的，讓行業能夠持續發展。