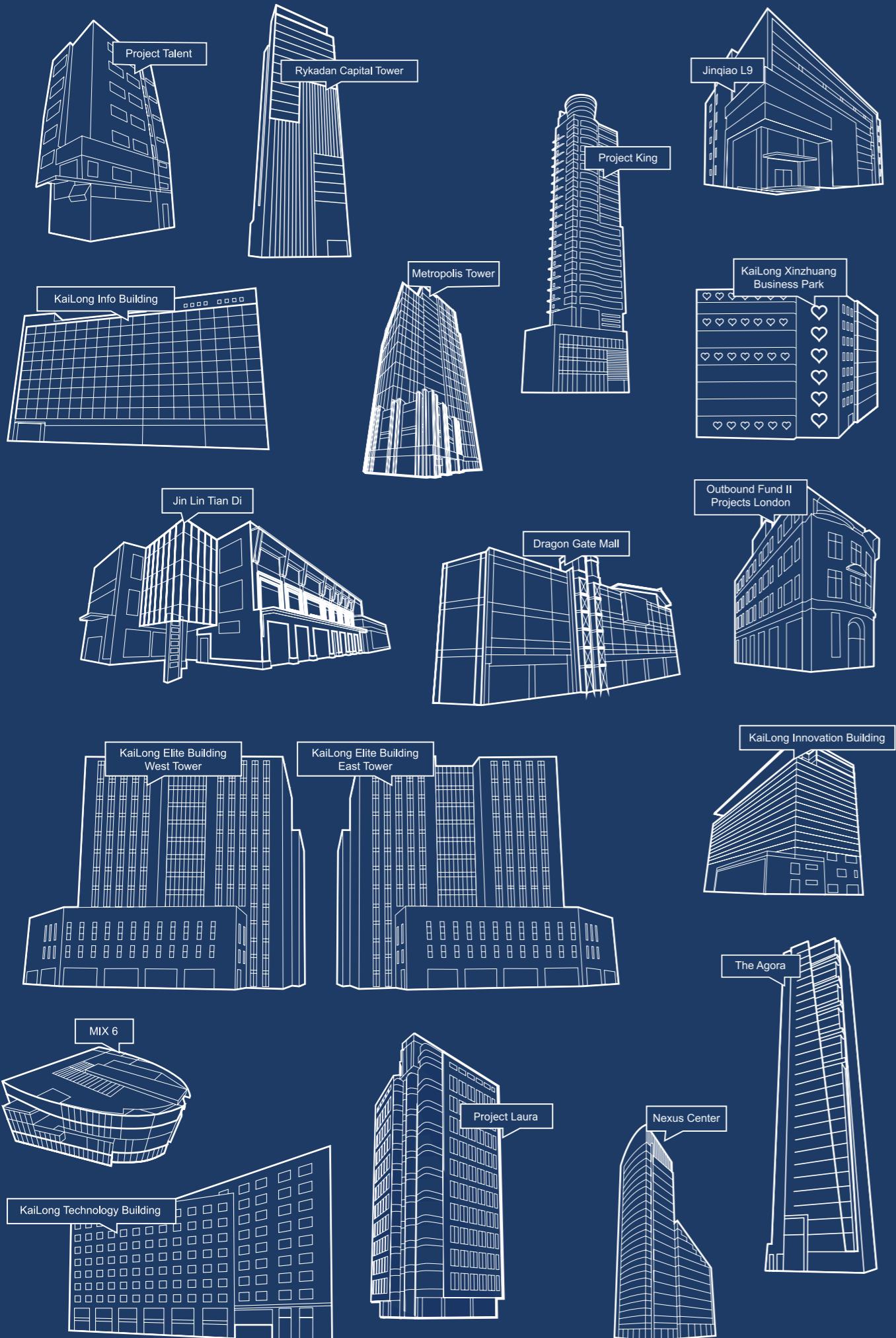




凯龙瑞集团  
环境、社会及管治报告



# 目录

04	关于本报告	36	与伙伴，共建未来
05	董事长致辞	36	推进责任采购
08	关于凯龙瑞	37	保障安全建设
08	公司概况	38	参与行业发展
12	企业管治	42	<b>与员工，共谋发展</b>
18	ESG 管理	42	尊重多元平等
18	ESG 理念	45	拓展无限可能
19	利益相关方参与	46	关爱员工生活
20	重大性评估	50	<b>为环境，共护家园</b>
24	为投资者，共创价值	50	推进绿色改造
25	完善项目管理	52	开展绿色运营
26	保护客户隐私	56	<b>为社区，共筑美好</b>
30	与租户，共享品质	56	凝聚爱心力量
30	提供贴心服务	58	主动回馈社会
32	打造履责氛围	61	<b>附录</b>
		61	全球报告倡议组织《可持续发展报告标准》内容索引

## 报告概述

本报告为凯龙瑞集团首份独立的环境、社会及管治（Environmental, Social and Governance，简称 ESG）报告，以透明和公开方式向各利益相关方披露凯龙瑞集团在可持续发展方面的管理、实践和绩效，让利益相关方更全面地了解凯龙瑞集团的运营过程。

## 报告时间范围与发布周期

本报告覆盖的时间范围为 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，部分内容追溯以往年份。除有特别说明外，本报告财务数据均以人民币为单位列示。

## 报告边界与范围

除个别数据统计范围另有说明外，本报告范围覆盖凯龙瑞集团及近三年所持有的位于中国境内的物业组合（详见公司概况）。为便于表述，本报告中使用“凯龙瑞”或“我们”均指代凯龙瑞集团。

## 资料来源

本报告披露的信息和数据来源于凯龙瑞集团统计报告和正式文件，并通过相关部门审核。本公司力求采取一致的信息披露统计方法，确保关键绩效指标量化并可作有意义的比较。

## 报告编制依据

本报告参考全球报告倡议组织《可持续发展报告标准》（GRI Standards）编制，通过识别利益相关方、分析和确定实质性议题明确报告披露的重点内容。

## 报告语言及获取方式

本报告设有中文和英文版，欢迎通过凯龙瑞集团官方网站 <http://www.kailongrei.com> 获取电子版报告。

## 报告反馈

如对本报告或凯龙瑞集团 ESG 管理和实践有任何建议或意见，欢迎通过以下方式联系我们：

电话：8621 5012 1668

电子邮箱：[PR@kailongrei.com](mailto:PR@kailongrei.com)

地址：中国上海市黄浦区淮海中路 381 号中环广场 3231 室



企业的发展与企业身处的社区和环境息息相关，对于凯龙瑞而言，尤为如此。在全球可持续发展的浪潮下，股东和投资者、政府、合作伙伴、员工、社区等各个利益相关方越来越关注我们在企业管治、经济促进、环境保护、社会融合等方面的责任表现，并对我们提出了更高的期待。由此，我们对凯龙瑞近年来的可持续发展管理与实践进行了回顾和梳理，并希望通过更公开的方式拥抱责任、做出承诺，促进企业和社会、环境共同的可持续发展。这是我们发布首份《环境、社会和管治报告》的初衷，也是推动我们不断前行的动力。

我们相信，在投资和运营过程中纳入环境、社会和管治考量，不仅将使凯龙瑞成为一个更负责任、更环境和社会友好型的基金资产管理者，也将使我们收获更多的回报。因此，我们始终将责任融入核心业务及日常运营，在项目投资前的尽职调查、投资后的运营管理，以及项目退出时，均考虑可能产生的经济、环境、社会影响和风险，尽力提升积极影响。同时，将履行企业社会责任、促进公益事业作为企业使命的重要内容。

对于凯龙瑞而言，利益相关方关注的也正是我们所关注的。我们不断探索更符合未来发展趋势和市场需求的房地产改造、管理方案，发掘更有价值的投资组合，同时严格企业管治和内部控制，密切跟踪国家相关法律法规政策，力求为投资者提供稳健可靠的财务回报。我们积极提升房地产管理和物业管理服务水平，力求为租户提供贴心、安心、舒心的办公环境和服务。我们持续关注采购材料、设备的环境友好性，确保项目改造建设过程中的规范和安全，并积极参与到行业健康发展的讨论中，力求为合作伙伴提供稳定、可持续的支持。我们始终关怀员工的发展和未来，尊重每一位员工的每一份付出，力求为员工提供实现梦想的机会。我们时刻关心改造运营带来的环境影响，采取节能减排措施、鼓励资源高效和循环利用，力求为后代留下绿水青山。我们主动开展公益慈善活动，设立凯龙瑞公益基金，专注于助学、助幼及可持续扶贫项目，力求为弱势群体提供追求美好的机会，响应国家精准扶贫的号召。

在可持续发展的征程上，我们才刚刚起步。希望各位利益相关方能与我们携手，汇聚力量，用责任投资未来。

郑喜明  
创始人、董事长



# 关于 凯龙瑞

# 公司概况

**51** 个地产项目

上海 香港 北京 伦敦  
成都 大连 杭州 广州  
11 个再资产化项目

**230** 亿人民币  
投资总额

**100** 万平方米  
投资项目

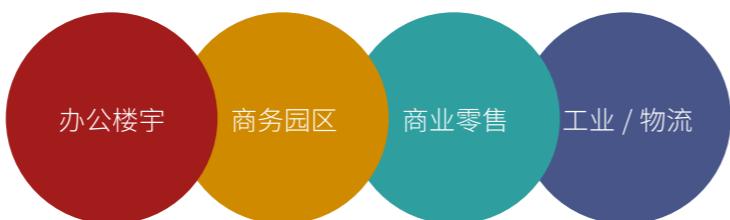
**133** 亿人民币  
在管项目

凯龙瑞是一家专门从事投资管理及资产管理的专业机构，成立于 2004 年，办公室分布于香港、上海、北京和成都，总部位于上海。我们为国内外机构投资者及个人投资者寻找、评估、收购具有良好发展前景和投资价值的项目，同时提供全面的投资管理及资产管理。

## 业务概览

凯龙瑞是业内提供全面投资及资产管理的企业之一，业务范围涵盖了基金募集和基金管理、投资并购、资产管理和项目退出。

### 资产类型



### 主要投资的房地产项目

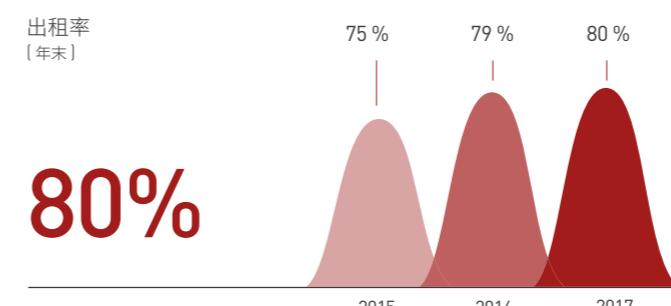
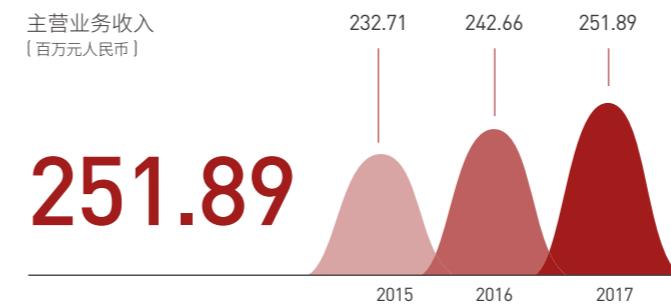
- 有稳定现金流的项目
- 已竣工但尚未完全出租的项目
- 在建项目
- 有增值空间的项目，对其进行重新定位、包装
- 改造项目
- 城市更新
- 结构性融资

## 业绩表现

作为为数不多成功募集人民币地产私募基金的先驱，我们从 2010 年至今已成功募集了五支人民币基金，总募集规模约 28 亿元人民币。其中，2016 年成立的第五支人民币基金开创了国内房地产核心基金的先例，并成功收购了 34 亿元人民币的资产组合，基金目标收购项目规模为 150 亿元人民币。

我们成立的首支美元基金于 2015 年 5 月完成募集，基金规模达 2.38 亿美元。此外，凯龙瑞于 2017 年完成了两支港币基金的募集，募集港币 12 亿元。

至今，我们已投资管理了 51 个项目，总投资超过 230 亿元人民币，其中 29 个项目已成功退出并实现了良好的业绩。



注 1. 图表数据包括位于中国大陆及香港特别行政区的物业产权项目，未包含海外项目  
注 2. 在管项目金额按最新估价计算，新投资项目按投资金额计算  
注 3. 平均出租率统计范围为产生营收的资产项目，未包括开发中项目

## 经营项目

截至 2017 年 12 月 31 日，凯龙瑞共 12 个项目在管理中，其类型主要为商务园及办公楼。



# 企业管治

## 组织架构

行之有效的组织架构是保障企业平稳运营的基础，我们建立了完善高效的组织架构，以确保运营管理的专业化和高效化。

## 商业道德与反腐败

我们始终将商业道德与反贪腐放在公司管治的首要位置，为明确凯龙瑞员工应承担的符合道德和法律义务的具体行为，我们制定了《凯龙瑞集团商业行为准则》（《行为准则》）等公司制度作为指引，致力确保资产透明化、管理流程化、支出合理化。

凯龙瑞要求员工签署并遵守《行为准则》，依照中国及其所代表客户及投资人所在国家的反腐败法对腐败采取零容忍态度，严禁员工直接或间接地以任何形式贿赂政府官员和国有 / 私有企业雇员，并要求及时报告和避免可能的利益冲突。为确保员工充分了解及熟悉《行为准则》，凯龙瑞会在新员工入职时及日常运营过程中定期对全体员工进行反腐败、合规及保密制度相关培训。凯龙瑞也将《行为准则》发送给其相关的供应商和合作伙伴，确保其理解及遵守相关法律和《行为准则》。自凯龙瑞成立至今，集团内无腐败事件和不当竞争行为发生。

■ 中国大陆 ■ 中国香港



## 风险管理

由于投资内含的风险属性，基金运营必须建立完善的风险防范和内部控制制度，为此凯龙瑞建立了以下风险控制机制：

### 内部管控体系

- |    |                                              |    |                          |    |                                        |
|----|----------------------------------------------|----|--------------------------|----|----------------------------------------|
| A. | 授权控制：各项业务和管理程序均制定操作规程；公司对授权部门和人员建立相应的评价和反馈机制 | B. | 财务管理系统与会计核算系统相互独立，各有专人负责 | C. | 与商业银行签订基金托管协议，基金的托管账户和资金管理由专门的资金管理团队负责 |
| D. | 基金任何形式的资金流动严格按照基金内部资金流动管理规程和系统处理             | E. | 项目管理制度化                  | F. | 项目跟踪常态化                                |
| G. | 建立投资者适当性管理与审核制度                              | H. | 建立利益冲突的投资交易制度            | I. | 建立风险准备金制度                              |

### 市场风险管理

由于市场经济环境影响、行业景气周期变化、市场竞争等市场因素变化所带来的市场操作风险，管理团队在评估投资项目时，均会考虑包括以下各方面在内的外在不可控风险：

- |       |                                                                          |       |                   |       |                                                  |       |                                                       |
|-------|--------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------|--------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------|
| A.    | 供给风险                                                                     | B.    | 再融资风险             | C.    | 跨境资金流动风险                                         | D.    | 房地产政策变化风险                                             |
| 应对方案： | 在投资前明确项目定位，通过凯龙瑞长期独到及缜密的投资分析和机会判断，尽可能争取拥有靠近城市核心商圈的成熟地段资产的项目公司股权以确保自身竞争优势 | 应对方案： | 将尽可能锁定利率，有效管理融资成本 | 应对方案： | 计划尽早完成境外有限合伙人的出资以防止在出资的时间拉锯战中外汇政策的收紧，并及时了解外汇相关政策 | 应对方案： | 实时关注、研究国家相关政策的变化并及时与有关部门沟通，提前做出预判以确保投资的项目免于收到政策性风险的影响 |

### 项目风险管理

A. 商业风险	B. 交割风险	C. 财务和法律风险	D. 技术和环境风险
应对方案： 开展详尽的商业尽职调查，并结合凯龙瑞长期的房地产投资开发经验，对于拟投资公司进行精确判断	应对方案： 与卖方就买卖合同进行谈判，并制定相应条款，应对交割风险	应对方案： 交易前针对项目公司的资产、股权权属，开展法律和财务尽职调查，确保不存在任何法律、财务风险	应对方案： 针对每个项目开展全面的技术和环境尽职调查，确保项目符合所有监管要求和建筑标准，并调整财务测算
E. 退出风险	F. 租赁风险	G. 政策风险	H. 市场波动及宏观经济风险
应对方案： 起草详尽的股权转让协议，约定买方的付款方式、期限、违约补偿条款从而保障自身权益的不受侵害	应对方案： 起草详尽的租赁合同，约定双方义务和责任、租赁期限、违约补偿条款等，保障双方权益	应对方案： 及时了解并分析政策动向与发展趋势，与有关部门沟通，提前预判并进行准备	应对方案： 关注市场波动情况，掌握宏观经济动向，相应调整业务





ESG 管理

# ESG 理念

凯龙瑞坚守诚信服务原则，坚信为环境、员工和社会创造价值是推动公司可持续发展的核心内容。我们秉持专注深入态度，提供专业富有创见的金融服务和投资方略，为投资人创造丰厚投资回报，与合作伙伴共同实现发展目标，将企业社会责任和可持续发展落实到凯龙瑞的每一个业务环节。

我们不断加强内部及外部管治，努力将 ESG 理念与经营战略结合，为客户与社会创造更多的贡献，同时积极促进公益事业，为社会贡献力量。



# 利益相关方参与

利益相关方作为与凯龙瑞可持续发展直接相关的群体，在公司决策过程中发挥着非常重要的作用。我们始终致力于与所有利益相关方建立多方面的沟通与联系，深入了解各方需求、收集各方意见、分享并讨论与凯龙瑞发展密切相关的各项议题，以便在行动中积极回应利益相关方的意见和诉求，进而实现公司的全面、可持续发展。

我们识别出了对凯龙瑞具有影响力，且与我们的业务密切相关的六类主要利益相关方，见右图。

我们通过与利益相关方的沟通交流，了解他们所关心的议题，并定期检讨有关行动的效果，完善沟通渠道，以更全面深入地了解利益相关方意见。下表列出报告期内不同利益相关方组别所关注的议题。



利益相关方	利益相关方关注的议题	沟通与回应方式	频率 / 次数
股东 / 投资者	经济效益 合规运营 品质安全	集团新闻 日常沟通	定期 定期
政府部门	依法合规 环境保护 带动地方经济	报告发布 实地考察与汇报	定期 定期 / 不定期
合作伙伴	诚实守信 商业道德 供应商管理	考核评价 供应商会议 行业研讨	定期 定期 不定期
租户	品质安全 隐私保障 畅通的沟通渠道	热线电话 日常沟通	不定期 不定期
社区 非政府组织	公益慈善 环境保护 周边影响	社区活动 公告 / 新闻稿	不定期 定期 / 不定期
员工	薪酬福利 职业发展 多元平等	考核指导 员工活动	定期 / 不定期 不定期

# 重大性评估

## 重大性议题评估方法与过程

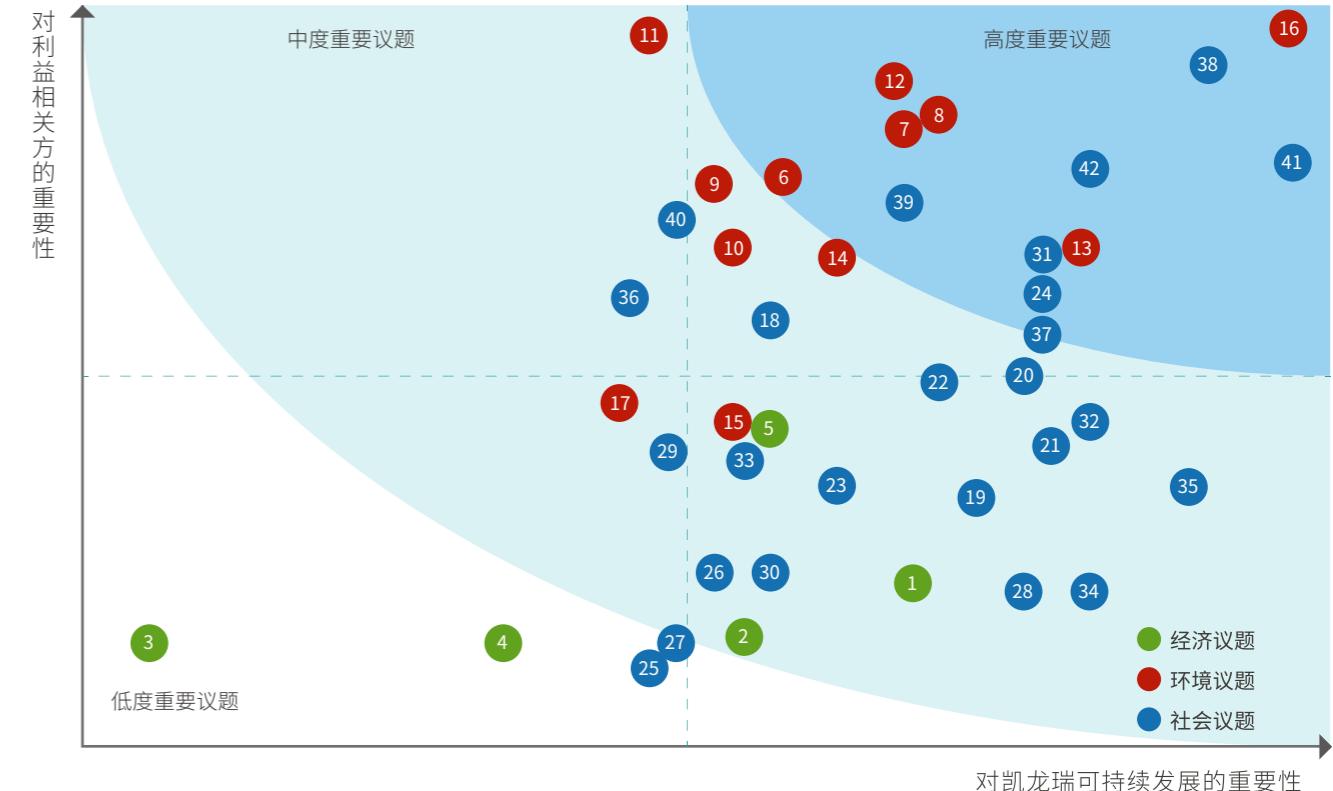
为识别凯龙瑞的重大可持续发展风险及机遇，我们进行了一次全面的重大性议题评估。我们参考了凯龙瑞管理层建议、内外部专家分析建议、媒体信息分析、国内外同业对标研究等多个方面，筛选出初步议题。在此基础上，结合内、外部利益相关方对议题的关注度和凯龙瑞发展战略筛选出重大性议题，以此作为报告信息披露的依据。

## 重大性议题评估过程

1. 识别潜在重要议题
  2. 对潜在重要议题进行排序
  3. 总结及反馈
- 通过包括内部管理制度、媒体分析、同行对标分析及其他相关文件在内的背景调查，识别能够反映凯龙瑞业务对经济、环境和社会的影响，及影响利益相关方对凯龙瑞评估和决策的潜在重要议题。要议题。

## 重大性议题矩阵

2017 年，我们针对内、外部利益相关方设计了相关问卷，调查内容涉及了经济、环境、雇佣及劳工、供应链、社区、营运惯例及产品责任共 6 个方面、42 项议题内容。我们根据利益相关方对 ESG 议题重要性的评估结果和意见反馈，形成了重大性议题矩阵。



### 经济议题

- 1 经济绩效 / 财务表现
- 2 直接经济贡献
- 3 间接经济影响
- 4 采购和承包模式
- 5 责任投资

### 社会议题 - 雇用及劳工环境

- 18 员工福利
- 19 内部沟通机制
- 20 施工安全
- 21 职业健康
- 22 员工培训
- 23 多元化及平等
- 24 不歧视
- 25 员工申诉机制

### 社会议题 - 社区

- 31 业务营运对周边社区的影响
- 32 反腐败及透明政策
- 33 行业发展
- 34 反恶性竞争行为
- 35 遵循法规
- 36 社区参与和发展
- 37 公益慈善

### 环境议题

- 6 原材料以及绿色建材的使用
- 7 能源消耗量和节能措施
- 8 水资源使用量和节水措施
- 9 生物多样性和自然污染
- 10 排放物管理
- 11 废弃物处理
- 12 绿色建筑设计
- 13 绿色节能改造
- 14 智能建筑控制体系
- 15 供应商环境表现与评估
- 16 环境相关法规遵循
- 17 交通运输环境影响

### 社会议题 - 供应链

- 26 供应商 / 承包商职业安全、健康、环境表现
- 27 供应商 / 承包商工资拖欠
- 28 童工、强迫或强制劳工
- 29 责任采购
- 30 供应商履责带动

### 社会议题 - 营运惯例及产品责任

- 38 产品及服务安全
- 39 绿色建筑认证
- 40 合理营销及推广
- 41 客户隐私
- 42 合法经营



为投资者，  
共创价值

# 完善项目管理

51  
个

投资管理项目

198  
亿元

投资总额

92  
万平方米

物业产权总面积

109  
亿元人民币

在管资产总值

凯龙瑞拥有专业及经验丰富的投资和资产管理团队，擅长寻找到有稳定收益、或未来具有巨大升值潜能的项目，同时为项目提供全面的资产管理，实现资产价值提升。凯龙瑞的资产管理团队针对每个项目独特的投资目标和特色，设计和细化相应的资产管理方案，以降低运营成本，提高收入，并结合城市、社区发展趋势和需求，创造更多附加价值，提高最终利润。我们准确把握市场动向，选择适当的退出时机，确保项目获取优异的投资回报。

## 1. 前期尽职调查和投资分析

由经过国际标准的尽职调查和投资分析等专业培训的投资人员进行前期调查，确保项目的投资价值。

开展技术尽职调查，充分了解项目风险。

开展环境尽职调查，评估环境风险和影响。

## 2. 投资后项目管理

针对不同项目特点制定项目提升方案，对项目功能、外观、环保节能等多个方面进行修整及改造。

融入可持续发展理念，降低成本、提高收入，并选择适当时机退出，以保证利润最大化。

凭借对全球房地产资本市场的敏锐触觉，及对项目管理的精益化追求，凯龙瑞实现了稳定的投资回报。截至 2017 年 12 月 31 日，我们共投资管理 49 个项目，总投资金额超过 198 亿元人民币，物业产权总面积达 92 万平方米，管理资产总值达 109 亿元人民币。

## 凯龙瑞引领城市更新， 创造多重价值

凯腾大厦

旧三星级酒店改造

打造为全新 12 层的精品办公楼

WeWork 整体入驻

获 RICS 年度城市更新团队优秀奖

随着一线城市新增建设用地的逐年递减，上海城市建设不断加快，市中心的老旧建筑逐渐被市场淘汰，众多开发商、投资基金等纷纷涉足建筑升级领域，谋求全新的利润增长点。凯龙瑞及时抓住机遇，通过收购一家三星级酒店，充分结合经济、环境及社会需求要素，对大楼外墙、平面布局以及机电系统进行全面更新和改造，将其打造成一个全新的 12 层的精品办公楼——凯腾大厦，并成功吸引世界知名联合办公品牌 WeWork 整体入驻，不仅提高项目自身价值，也带动了旧城区的升级和发展。

凯龙瑞资产管理团队仅用 1 年时间就完成了项目的报建、审批和升级改造工程，并在完工前达成了 93% 的预租率。凭借别出心裁的改造和优秀的管理模式，经过激烈的角逐和专家评审委员的多番评选，凯龙瑞成功获得 RICS “年度城市更新团队优秀奖”。



皇家特许测量师学会 (RICS) 是国际领先的土地、房地产、基础设施及建筑业专业机构，致力于推广和执行最高的专业认证和标准，所主办的 RICS Awards 旨在表彰在专业领域做出突出创新和卓越贡献的精英团队和杰出团队，在全球房地产及建筑行业享有极高盛誉和影响力。



# 保护客户隐私

为了维护凯龙瑞权益、保护客户隐私，我们制定了专门的客户隐私数据保护政策，颁布了保密制度，用以规管公司客户资料的处理方法及保密措施，同时要求全体员工高度重视涉及到客户隐私的资料安全。保密制度中不仅明确了保密范围及责任与处罚，并且针对不同类型的文件、会议及其他相关活动制定了完善的保密措施。



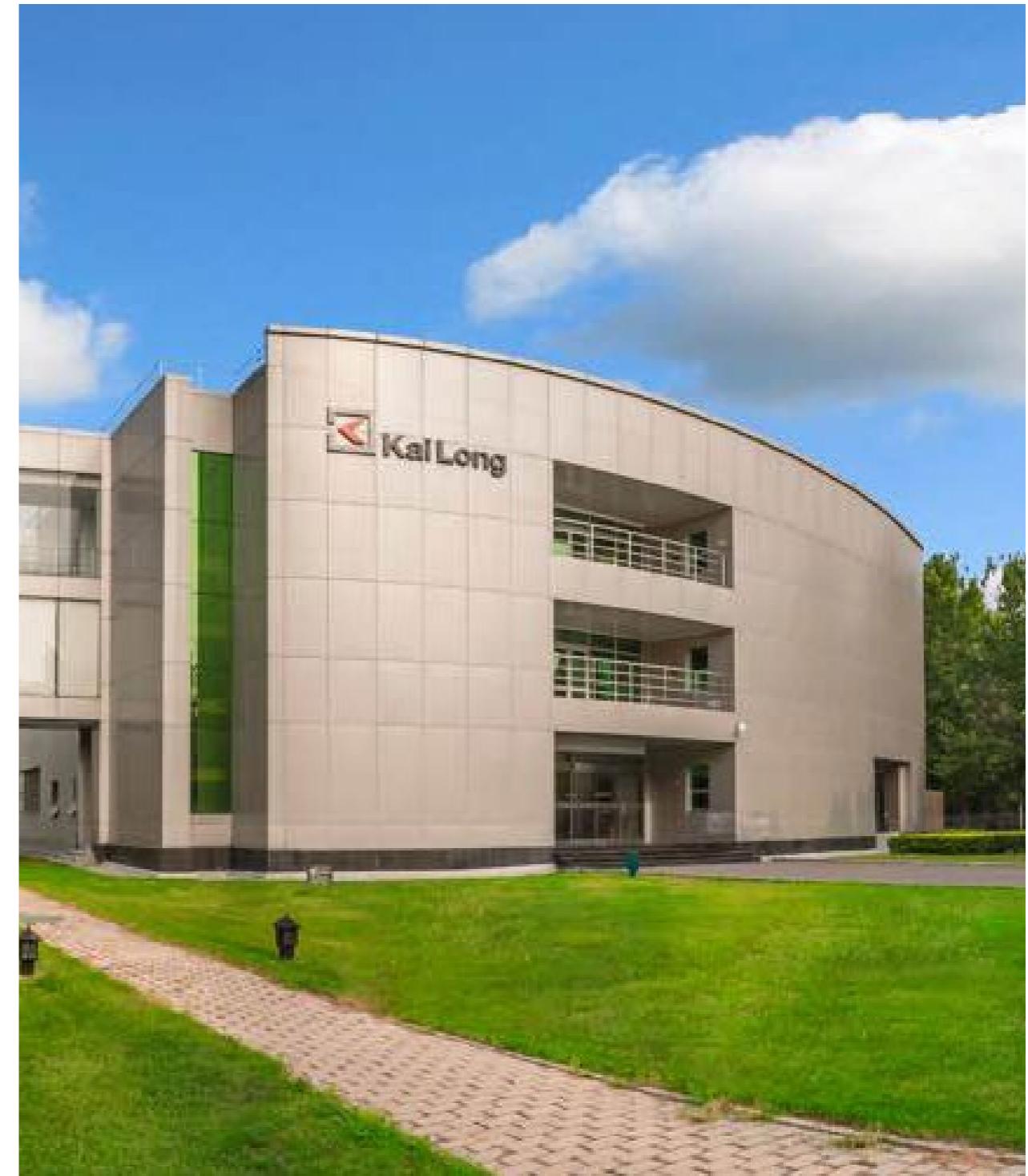
## 秘密文件、资料和其他物品的保密措施

- 非经相关部门主管批准，不得借阅、复制摘抄；
- 收发、传递和外出携带，由相关部门主管指定专人担任，并采取必要的安全措施；
- 档案管理室统一保存或在相关部门设备完善的保险装置中保存；
- 电子文档等形式存储的保密信息，应存储于公共网盘上指定的目录内，并设置相应权限；
- 秘密文件销毁，由指定专人负责执行，并采取相应的保密措施；
- 与信息接收方或提供方签订保密协议；
- 仅应披露公司确认强制性披露的保密信息。



## 秘密内容会议和其他活动的保密措施

- 选择具备保密条件的会议场所；
- 限定参加会议人员的范围；
- 依照保密规定使用会议设备和管理会议文件；
- 要求参会人员签署保密承诺。





与租户，  
共享品质

## 提供贴心服务

80%

出租率(截至2017年12月31日)

2017年所有管理项目均向租户提供了良好服务，并获得租户的广泛认同

凯龙瑞经营的物业类型主要为商务园区及办公楼，除出售并退出项目之外，通过改造后出租给租户获得租金也是我们重要的营业收入来源。竭力为租户提供优质贴心的服务和宜人的环境是我们得以长期稳定发展、获得成功的关键之一。我们为租户提供完备的办公楼设施，全面满足租户的办公需求。每一个项目物业管理中心均聘有一组资深专业的物业管理人员，为全体租户提供令人满意的物业管理服务。同时，我们制定了办公楼紧急应变措施和防火指南，并定期对物业管理中心保安和所有管理人员进行基本急救程序的训练，加强安全意识，时刻保持紧急情况的应对能力。

我们与租户建立常态化沟通机制，公司管理层每月定期与租户进行直接沟通，以更加及时地倾听并有效满足租户的需求。同时，我们制定了租户投诉的相关处理流程，畅通租户投诉渠道，对租户的合理投诉进行快速回应并积极解决。

除了项目运营过程中对租户的关怀，我们项目改造之前，也会保障所有未搬离租户的安全和权利，继续按照相关合同的约定履行责任和义务。此外，我们会按照运营地的法律法规聘请符合资格的承建商对旧楼本身的消防、电梯设备、机电设施等做定期安全检查和维修，确保改造前租户的人身安全和正常运营。在办公楼项目改造阶段，我们会为租户充分考虑，对办公场所的休闲、运动场所以及景观方面进行全方位的设计和改造，努力打造一个舒适、高品质的办公环境。得益于我们的优质服务，凯龙瑞项目的出租率稳步上升。



### 凯腾大厦屋顶改造——为租户创造室外活动空间

凯腾大厦

屋顶改造

开辟崭新的活动区域及户外运动场地

凯腾大厦屋顶旧貌由于中央空调的机房和储藏室区域显得陈旧及混乱，为了实现打造品质办公楼的目标，我们将大厦原有的中央空调系统改为VRV多联式空调系统，在保证室内舒适和个性化服务的同时，让原有机房及储藏室区域成为崭新的活动区域及户外运动场地，为入驻租户创造出一个锻炼活动环境，倡导健康的生活方式。同时，考虑到大厦的地理位置，我们将面对外滩一侧的外墙改为玻璃窗，获得了良好的景观效果。



改造前



改造后

# 打造履责氛围

凯龙瑞高质量服务的提供离不开租户的信任和支持。我们竭力打造履责氛围，在《租户使用守则》和《租户装修守则》中明确租户的权益及责任，引导和要求租户与凯龙瑞共同维护和管理办公楼、商业园区及其公共设备、设施，加强办公设施的使用规范性，提升安全性和整洁性。

## 规范性

- 租户须对其雇员、访客和承包商的行为负责，保证他们不进行对租赁单元有损害的行为，及租赁合同不允许租户进行的行为。
- 租户在租赁单元内的装修、施工必须按照业主 / 业主代表及管理中心的指令和有关政府部门的法规要求进行。

## 安全性

- 租户不得将武器、弹药、硝石、火药、或有或其他易燃易爆类危险品、违禁品、或可能使租赁单元保险费用被要求增加的物品带进或存放在租赁单元内。
- 租户必须小心及恰当地使用或调节空调设备或机器。不得擅自安装额外的空调设备或机器，亦不可替换现由业主 / 业主代表提供的空调设备或机器。
- 租户装修前需就装修设计向物业管理机构及相关部门报批报备，获得批准后方能开始施工。

## 整洁性

- 租户不得在租赁单元外面或公用部位粘贴任何东西或粉刷、改进、吊挂任何东西或从租赁单元掉落任何东西，或破坏、损毁或涂污大楼结构的任何部分等。
- 租户不得在租赁单元窗户内侧或外侧和窗框、玻璃幕墙上粉刷、喷涂或粘贴任何东西和物质。
- 租户须严格遵守统一废物收集制度，确保废物收集工作的有序开展。





与伙伴，  
共建未来

## 推进责任采购

4,092+ 万元

2017 年向当地供应商采购支出

对 100% 的供应商开展社会和环境影响评估

优秀的供应商和承包商是凯龙瑞提供高品质服务的必要条件，也是凯龙瑞履责价值链的关键一环。凯龙瑞希望与合作伙伴在实现共同发展的同时，引领一个充满责任的行业未来。我们从凯龙瑞及客户的最佳利益出发，制定最优的采购政策，选择优质的供应商和承包商。我们积极推进责任采购，强调企业的社会责任。我们关注供应商和承包商的环境、雇佣、安全及反腐败政策与表现，拒绝与违反法律法规要求或凯龙瑞政策的供应商和承包商合作，确保对环境和社会负责。

我们在筛选供应商时，除了对供应商产品或服务的适用性、价格、交付期、质量、日常管理能力、市场声誉等进行考量外，还对供应商的环境重视度、员工政策、职业健康安全等方面的表现进行评估，并在招标条件和合同条款中将企业社会责任相关条款纳入，不断加强责任采购政策的落实。例如，我们要求承包商确保外来务工人员的福利保障，严格工作时间管理以保证员工的安全及服务质量。

同时，我们积极推进采购本地化政策，在带动运营当地的经济发展的同时，确保本地化的采购和服务能更好地满足当地需求并且实现快速响应。2017 年，我们向当地供应商采购的支出总额为人民币 4,092.79 万元。

## 保障安全建设

我们重视供应商和承包商员工的职业健康与安全，通过严格管理材料使用和日常监管加强对人员健康安全的保障。对于在改造工程实施时使用到的胶水、油漆等会对人体健康产生危害的物品，我们要求承包商务必在使用过程中采取必要的防护措施，并加强员工健康安全的意识，同时做到施工现场时刻有人员监督。此外，我们通过凯龙瑞外派人员和物业管理人员的每日巡查，形成每日监督报告，确保建设的质量和安全管理符合标准要求。

我们不仅关注施工人员的健康安全，也重视施工过程中可能对周围社区带来的隐患和滋扰。因此，我们积极采取事前预防、合理规划等方式，尽可能减少项目改造施工时对周边社区产生的负面影响。

### 管控方面 管控措施

#### 程序及 安全管控

在确保取得相关政府的批文和许可后开始施工，施工时严格按照法例法规及批准要求进行

聘请有资格的承建商对旧楼外墙的冷气机架、水管等固定装置用网罩做好保护，以避免该类装置可能的坠落危险，保护附近居民的人身和财产安全

#### 噪声影响管控

进行噪音较大的拆除工程时避开繁忙时间，并提前用隔音布等方式做好隔音措施

#### 扬尘影响管控

拆除施工时通过洒水方式等做好防尘措施

#### 异味影响管控

尽量减少施工场所有异味的油漆工程

#### 交通影响管控

对车辆及人员进出做好控制和管治，减少对周围居民正常进出的影响



# 参与行业发展

凯龙瑞的进步离不开房地产金融行业的良好发展，也离不开对行业整体发展趋势的准确把控。我们积极赞助和参与房地产金融的行业协会，充分支持行业的发展。截至 2017 年 12 月 31 日，凯龙瑞赞助和参与的行业协会及论坛包括：

亚洲非上市房地产投资协会 (ANREV)

ANREV 中国 2018 年度会议

(ANREV China Conference)

赞助商、发言者

亚太房地产协会 (APREA)

亚太房地产协会房地产领袖峰会

(Asia Pacific Property Leader Summit)

赞助商、发言者

城市土地学会 (ULI)

城市土地学会亚太峰会

(Asia Pacific Summit - Hong Kong)

会员、赞助商、发言者

PERE

PERE 中国论坛

(PERE Investor Forum)

赞助商、发言者

青年主席组织 (YPO)

会员

凯龙瑞公益基金 (KFoundation)

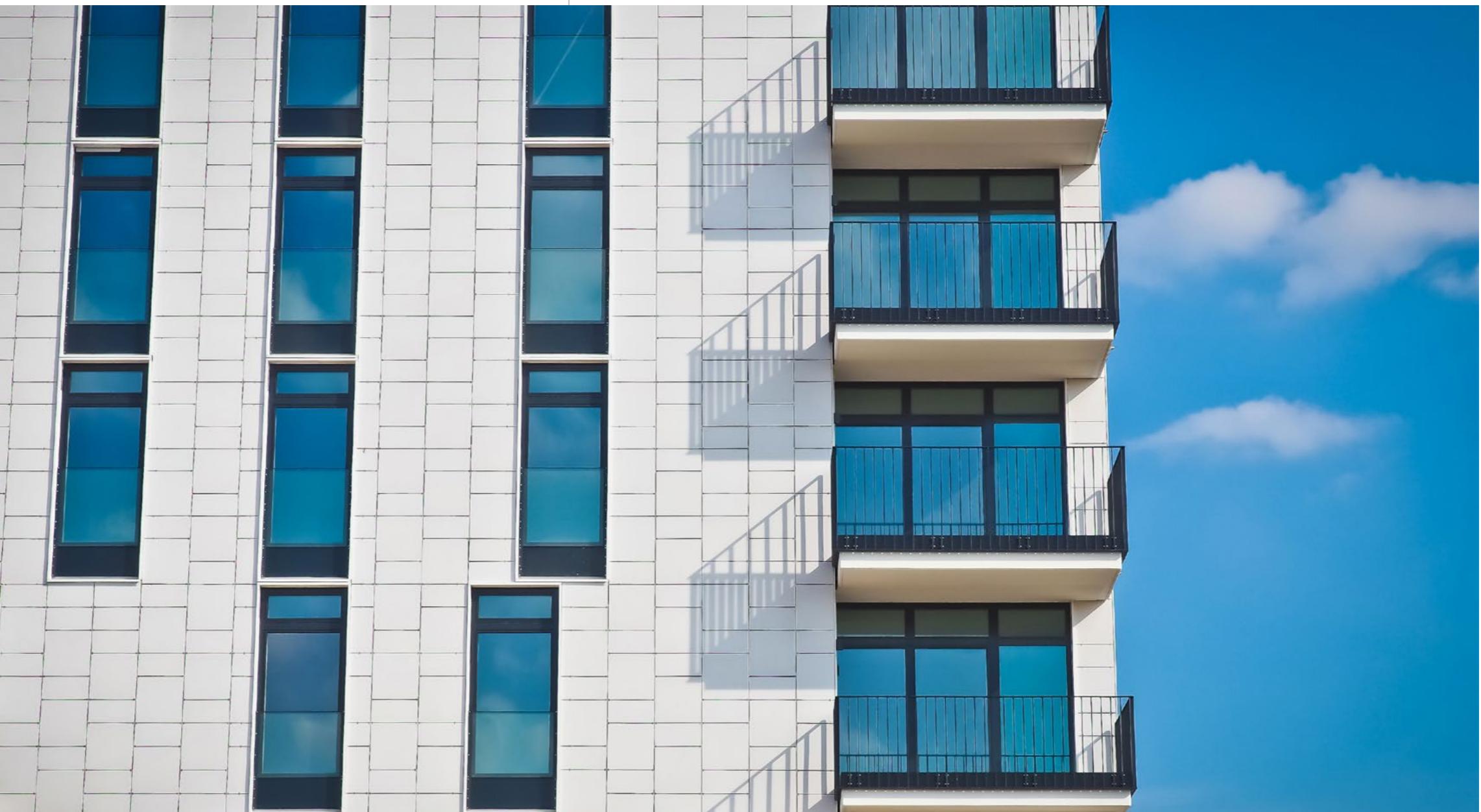
“爱心挂牌”公益拍卖

(Bid for Love Charity Auction)

城市爱心跑

(Run for Love Charity Event)

金牌赞助商





与员工，  
共谋发展

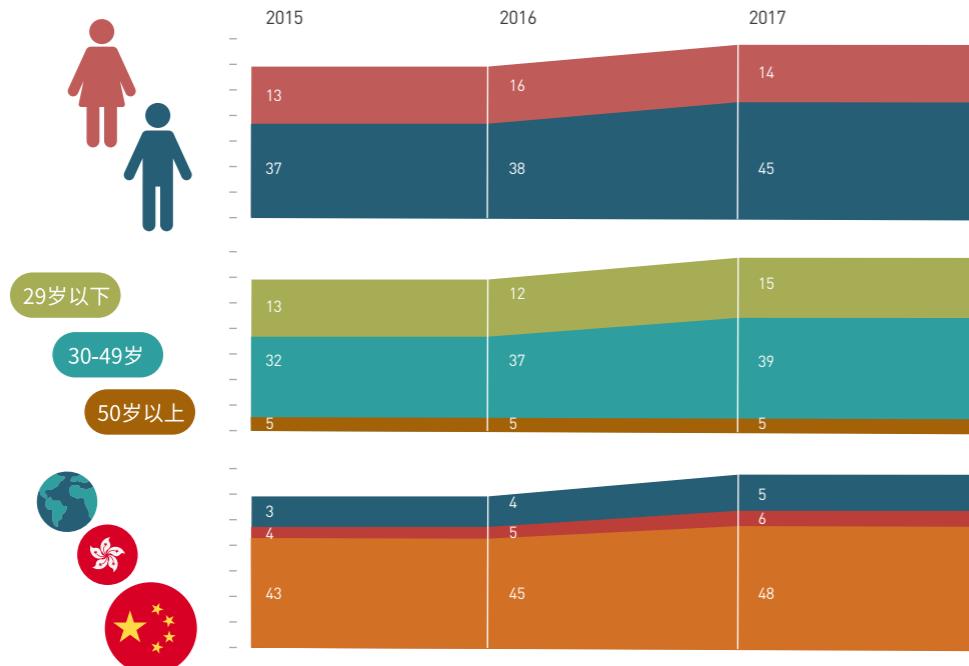
# 尊重多元平等

凯龙瑞提倡多元平等的工作文化，关爱员工并且努力为员工提供多样的培训机会和畅通的发展空间，我们希望所有员工都能和凯龙瑞一起探索未来的无限可能。

凯龙瑞制定积极开放的人力资源政策，致力于构建一个公平、多元、开放的职场环境，以吸引更多优质人才。任何时候我们都将以尊重的和公正的态度互相对待彼此。我们尊重来自于全世界不同个人的差异，对于不同性别、年龄、肤色、民族的应聘者及雇员，我们都将一视同仁，杜绝一切就业歧视因素。我们遵守国家及运营地的法律法规，任何最终的雇佣决定均基于商业原因，例如资格、才能及成就，并且遵守国家和地方的劳动法规。凯龙瑞禁止使用任何形式的强迫劳工以及聘用童工。

## 雇佣绩效表现

截至 2017 年 12 月 31 日，我们共有 59 名员工，比 2016 年增加了 5 名员工。员工具体分类人数如下：



2017 年，凯龙瑞新进员工共 20 人，其中 2 名新员工通过凯龙瑞管理培训生计划招聘。凯龙瑞近三年新进员工数情况如下：

分类别新进员工数	2015	2016	2017
<b>按性别划分</b>			
男	4	4	2
女	8	11	18
<b>按年龄划分</b>			
29 岁及以下	6	7	12
30-49 岁	6	8	8
50 岁或以上	0	0	0
<b>按地区划分</b>			
中国大陆	11	13	17
中国香港	0	1	1
海外	1	1	2

截至 2017 年 12 月 31 日

**59** 名

凯龙瑞员工人数

**76%**

女性员工占比

**20** 人

2017 年凯龙瑞新进员工

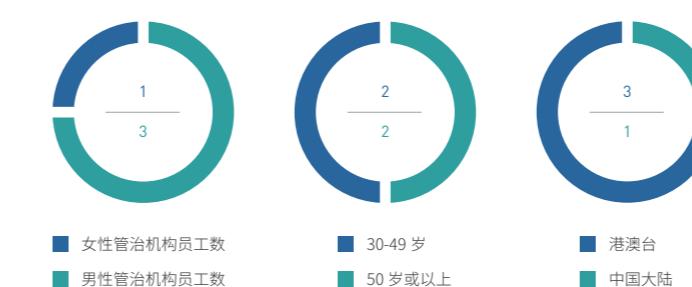
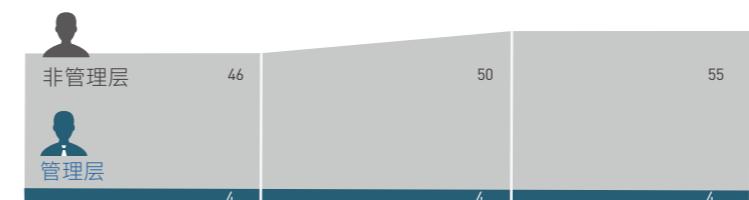
**50%**

高管本地雇佣率

**2** 名

2017 年招聘管理培训生

凯龙瑞的管治机构包含董事会及管理委员会，共有 4 名高级管理成员，其中 2 人从运营当地雇佣，人员组成于近 3 年保持稳定，无重大变化。



# 拓展无限可能

我们为员工提供在行业和当地具有竞争力的薪酬福利，各运营地均遵守适用的工资、工时、加班和福利方面的法律，员工的标准起薪均显著超过当地最低工资标准。除了基本薪资之外，我们通过奖金和福利政策多方位给予员工工作上的激励。我们建有透明的奖金政策，每年利润的 10% 将根据员工绩效考核结果以奖金形式发放；超额利润部分的 30% 将根据员工参与项目的贡献度发放给直接参与的员工。除了为员工提供基本的医疗保险之外，我们还为中国大陆员工购买补充医疗保险，同时为外籍员工购买单独的医疗保险及意外保险。2017 年凯龙瑞的总体员工流失率为 14.49%。

## 员工沟通

我们开放的公司文化营造着民主、顺畅的沟通氛围，构建起扁平化管理架构。我们致力于与所有员工开展建设性的对话，鼓励各级员工之间开展直接沟通。人力资源部门会定期主动和员工沟通，了解员工工作状态，调查员工满意度以不断改进工作。

鼓励员工不断扩充知识，参加业务相关的外部研讨会和论坛；为每位员工都提供公平、畅通的人才晋升通道。

4  
个层级

17  
个职级

晋升通道

凯龙瑞希望员工对市场变化有着出色的嗅觉，充分掌握市场动态，同时也希望我们的员工都能不断扩充知识，为未来无限可能的职业生涯做好充足的准备。为此，我们鼓励员工参加业务相关的外部研讨会和论坛，并鼓励资深员工为主讲人参与各类型的研讨会。为加强培训的系统化管理，我们逐步开始建立内部培训机制，并将培训纳入绩效考核，以不断鼓励和促进员工培训和发展。此外，我们设定了凯龙瑞管理培训生计划，旨在通过轮岗培训、导师制等方式，为优秀的毕业生提供培训和职业发展机会，同时为凯龙瑞培养人才。

我们为每位员工都提供公平、畅通的人才晋升通道。我们将员工的级别分为 4 个层级、17 个职级。其中，在助理副总裁 / 副总经理以下的职位将根据不同职能部门设立不同层级的职位，确保其不同的晋升路径能更好地帮助员工发挥个人所长，实现更好地发展。我们每年通过个人自评、主管评估以及高层复核回顾每一位员工的年度绩效表现，以此作为员工晋升的主要评判标准和依据。评估指标主要包括员工个人能力、业绩以及公司和公益活动参与度。部门领导将作为员工晋升的建议人，提出晋升建议，最终由管理层确定。



## 关爱员工生活

凯龙瑞提倡灵活的工作时间，追求工作与生活相平衡，我们相信平衡工作与生活是保持员工活动力、拥有最大化工作效率的因素之一。为了丰富员工生活，我们每年都会组织文体类、公益类及体育竞技类等形式多样的员工活动，并鼓励所有员工参与其中。

我们平等对待每一位员工，并在特殊时期给予员工更多的保护和支持。例如，我们依法给予女性员工育儿假期以及男性员工陪产假期，并鼓励他们兼顾事业与家庭。

	2015	2016	2017
享受产假的女性员工	1	1	0
享受陪产假的男性员工	0	0	1
产假结束后在报告期内返岗的员工	1	1	1
产假结束后返岗且 12 个月后仍在职的员工	1	1	0





为环境，  
共护家园

# 推进绿色改造

## 3.63%

2017 年凯龙瑞集团内部的耗电量为 9,441,512 度，相较于 2016 年下降 3.63%

## 5%

2017 年凯龙瑞共排放 5,990 吨二氧化碳当量，温室气体排放强度为 0.057 吨二氧化碳当量 / 平方米，相较于 2016 年下降 5%



凯龙瑞重视环境保护，遵守业务运营所在国家和地区的环境保护法律。我们承诺会将业务活动对环境的影响减至最小，并且以促进持续利用自然资源的方式经营我们的业务。

凯龙瑞把握城市更新的先进理念，通过项目改造，希望在提高项目自身价值的同时，带动旧城区的升级和发展。我们在对项目大楼外墙、平面布局以及机电系统进行全面升级和改造的过程中，积极将绿色理念融入其中。

**项目设计** 在设计时考虑能源的长期有效利用，通过建筑结构优化，设备改造升级等方式，最大化提高能源利用效率。

**项目选材** 凯龙瑞对各项目改造、装修施工材料的选用都符合环保要求，并在采购合同里写明。同时，通过监理公司、项目管理公司和凯龙瑞管理团队对改造过程进行全过程监管，并要求总包、分承包商落实自查、自管措施，确保不会对环境造成负面影响。

**项目施工** 严控项目施工时有害物质的排放，确保使其符合相关排放要求。

气体排放、废水处理及废弃物处理均通过环评验收。

## 凯腾大厦绿色改造 打造绿色精品办公楼

凯腾大厦

**建筑结构** 使用保温低导热外墙材料，扩大窗户增加采光，节约能源消耗，并减少电梯数量，提高单元利用率。

**机电设备** 拆除耗量大的锅炉，将中央空调系统改造为分区独立控制 VRV 系统，使用 LED 灯具及感应开关，降低能源消耗。

**绿色环境** 由停车场改造的景观庭院，增加绿化，鼓励使用公共交通出行，减少碳排放。

## 南六绿色改造 ——形成六大绿色特征

南六

**屋顶及错层花园** 为租户提供了绿色活动空间，超过 30% 的绿化配比，绿化面积达到 2,803 平方米。

**重新利用废旧的建筑材料** 践行循环利用和绿色可持续理念，最大化利用资源。

**可回收材料** 充分考虑租户的健康需求，打造一个具有优质空气环境的室内空间。

**过滤 PM2.5** 在减少外界噪音干扰的同时，通过其大面积采光、隔热保温的性能。

南六坐落于上海历史悠久的老西门，紧邻繁华的新天地商圈，经改造后形成了六大绿色特征，是凯龙瑞推进绿色改造的典范之一。



# 开展绿色运营

凯龙瑞重视环境管理，积极转变运营方式，将绿色行为融入办公和资产的日常运营当中。在运营过程中，我们主要从能源及资源消耗、废物处理两方面进行严格而有效的管理，从而实现节能减排的绿色运营目标。



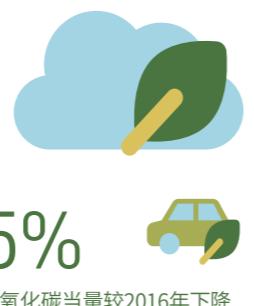
## 减少能源及资源消耗

- 根据入住率、季节变化、定期调整能源开关时间，减少不必要的能耗以及优化水资源使用
- 加强物业人员巡视，避免非工作时间的耗水和耗能
- 通过日常的宣导和监管，加强员工节电和节水的意识



## 减少废弃物产生

- 鼓励双面用纸，避免不必要的单面用纸
- 垃圾干湿分类，由运营当地环卫局负责收取处置



## 减少空气污染

- 鼓励乘坐公共交通出行
- 严格管理集团用车

## 绿色运营绩效表现

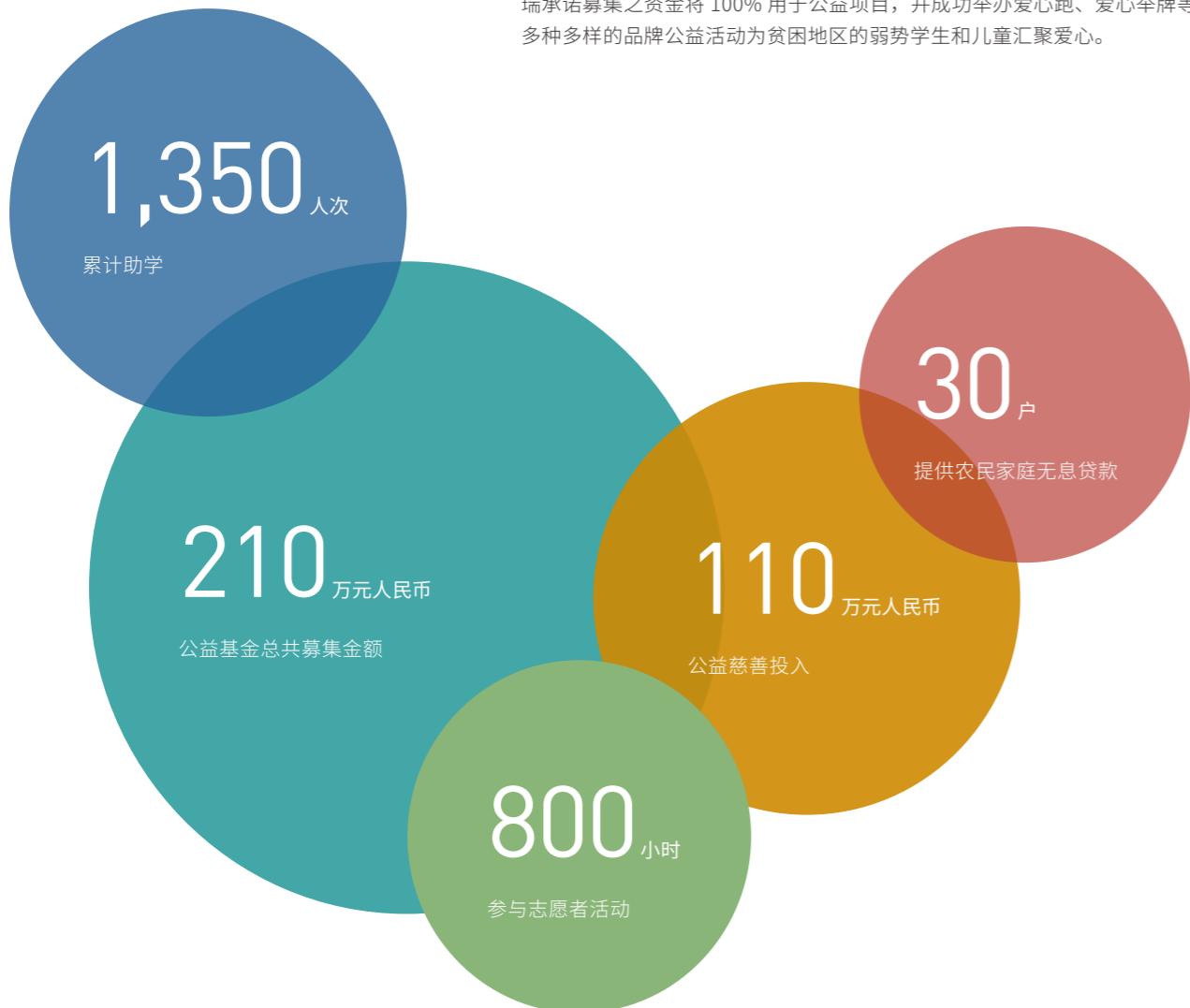
由于业务性质，我们的能源消耗主要是外购电力。对电力使用的严格管理不仅能避免不必要的电能浪费，而且能够减少由于电力消耗产生的温室气体对全球变暖的影响，降低公司碳足迹。截至 2017 年 12 月 31 日，凯龙瑞集团内部的耗电量为 9,441,512 度，相较于 2016 年下降 3.63%，绿色办公的效果已经初步显现；由于我们的租户数量不断上升，2017 年集团外部耗电量为 6,353,065 度，相较于 2016 年升高 8.91%。对此，我们在继续实践绿色办公的同时，将加大对租户节能减排的宣传，进一步增强他们的意识和行动。凯龙瑞 2017 年温室气体排放情况与 2016 年相比基本保持稳定，2017 年共排放 5,990 吨二氧化碳当量，温室气体排放强度为 0.057 吨二氧化碳当量 / 平方米，同比下降 5%。2017 年凯龙瑞新鲜水用量为 39,409 吨，单位面积用水量为 0.215 吨 / 平方米。





为社区，  
共筑美好

## 凝聚爱心力量



为更好的履行社会责任，秉承“凝聚力量 回馈社会”的宗旨，凯龙瑞于2011年发起成立凯龙瑞公益基金，通过集团内部投入、员工及业内朋友的捐款筹集善款，搭建了一个让更多人投入公益事业的平台。2014年起，为让更多爱心伙伴加入凯龙瑞的公益行列，进一步扩大公益扶助的范畴，与上海宋庆龄基金会合作，发起设立上海宋庆龄基金会—凯龙瑞公益基金。凯龙瑞承诺募集之资金将100%用于公益项目，并成功举办爱心跑、爱心举牌等多种多样的品牌公益活动为贫困地区的弱势学生和儿童汇聚爱心。

### 持续助力为慈善， 爱心举牌筹善款

爱心举牌 2017年6月

2017年6月，已连续4年成功举办的凯龙瑞公益基金筹款的品牌活动“爱心举牌”如期举行，200多位人士共襄盛举，希望以慈善跨界的形式凝聚公益能量，融和房地产金融企业、艺术、慈善等不同领域的力量推动社会公益事业的发展。

爱心举牌晚宴上所有拍卖的艺术品都由爱心人士为活动创作或捐赠，通过爱心拍卖、静拍、慈善义卖等形式，旨在为中国弱势学生儿童汇聚爱心，整场晚宴共筹集善款超过150万元，将全部进入上海宋庆龄基金会—凯龙瑞公益基金，用于支持中国贫困助学计划并资助孤残儿童医疗问题的公益项目。

### 弘扬健康生活， 让爱心“奔跑”起来

爱心跑 2017年11月

2017年11月，秉承着弘扬健康生活、增强团队合作和推广社会公益的活动初衷，凯龙瑞公益基金已连续三年举办城市爱心跑活动。活动的所有报名费用及募集到的善款都直接通过上海宋庆龄基金会用于社会公益项目。除此之外，不少参赛团队亦通过向亲朋好友发起爱心募集的方式支持活动。

2017年的爱心跑汇聚了500位爱心人士参与，在社会各界慈善人士的支持下，爱心募集获得巨大的成功，仅短短不到两周的时间就筹得20万善款。本次活动还特别为小朋友们增设了迷你慈善马拉松环节，让孩子享受跑步的乐趣，学会健康的生活方式。虽然赛程只有1公里，完赛的小朋友同样可以得到充满荣誉感的奖牌和参赛证书。同时，活动鼓励孩子们拿出零花钱报名参赛，为慈善事业尽一份小小的力量。



# 主动回馈社会

作为社会可持续发展的推动者，凯龙瑞积极主动回馈社会。自公益基金成立以来，凯龙瑞联合众多爱心伙伴持续资助了包括助学、助幼及可持续扶贫等多个公益项目，2017年共募集金额约210万元，公益慈善投入110万元。

## 主要公益项目



助学



助幼



可持续扶贫

在贵州、河南、广东等地资助品学兼优、家庭贫困的学生，学生涵盖从小学到大学

通过上海宝贝之家，积极资助患病孤儿的家庭，学生涵盖从小学到大学

凯龙瑞的爱心志愿者定期实地探访各地受助学生，为他们带去关爱和温暖

支持并资助“音你而精彩”儿童艺术活动中心，帮助孩子通过艺术学习建立自信

与上海宋庆龄基金会合作参与资助“农民创业接力棒公益项目”，为30户农民家庭提供无息贷款，帮助他们提升技能实现自主创业，三年后农民家庭把所得利润留下，归还的款项将继续用于帮助其他家庭。

## 2017年 4月 15-17日

凯龙瑞公益基金的志愿者和向山举助学金的爱心人士，从上海、香港、深圳等地在广东乐昌汇集，一同探访当地受助学生家庭，近距离了解他们的生活现状，鼓励学生克服困难努力学习。

## 2017年 6月 17-18日

凯龙瑞公益基金的爱心人士一行10多人，到贵州省黔东南自治州麻江县谷硐中学和施秉县马号中学进行了一年一度的助学探访。队员们分成两组，共探访了14个家庭，队员们一起走进贫困同学的家庭，与同学和家长促膝交谈。

## 2017年 8月 12-14日

为了帮助广东山区的贫困学生顺利入学，凯龙瑞公益基金已在广东地区连续6年累计资助了171名贫困学子。8月12至14日凯龙瑞公益基金的志愿者们从上海前往广东韶关，探望贫困家庭的受助大学生。除了上门家访了解学生的生活状况外，志愿者们还与受助学生一同聊天联谊，分享职场建议。

## 2017年 11月 28日

凯龙瑞全体59位员工前往河南灵宝，分组前往凯龙瑞公益基金资助的贫困学生家庭探访。队员们深入到每个家庭，了解每一个受助学生背后的故事。除了给同学们带去关爱和鼓励外，我们的员工也受益匪浅，深受感动和教育，也更了解了凯龙瑞公益基金善举的意义。

## 2017年 12月 24日

凯龙瑞志愿者来到位于上海浦东宣桥镇的“音你而精彩”——港大校友儿童艺术活动中心，为那里的儿童带去了礼物和问候，与他们共同迎接圣诞节。“音你而精彩”儿童艺术活动中心成立以来开设了音乐、绘画、英语等一系列课程，希望通过艺术教育的方式，使学生们学会欣赏和理解，释放天性，感受快乐，让他们的性格变得更加开朗。



# 附录

## 全球报告倡议组织《可持续发展报告标准》内容索引

披露议题 / 披露项	披露项标题	章节索引
GRI 101: 基础 2016		
GRI 102: 一般披露 2016		
组织概况		
102-1	组织名称	关于凯龙瑞 - 公司概况
102-2	活动、品牌、产品和服务	关于凯龙瑞 - 公司概况
102-3	总部位置	关于凯龙瑞 - 公司概况
102-4	经营位置	关于凯龙瑞 - 公司概况
102-5	所有权与法律形式	关于凯龙瑞 - 公司概况
102-6	服务的市场	关于凯龙瑞 - 公司概况
102-7	组织规模	关于凯龙瑞 - 公司概况
102-8	关于员工和其他工作者的信息	与员工，共谋发展 - 尊重多元平等
102-9	供应链	与伙伴，共建未来 - 推进责任采购
102-10	组织及其供应链的重大变化	关于凯龙瑞 - 公司概况
102-11	预警原则或方针	关于凯龙瑞 - 企业管治
102-12	外部倡议	无
102-13	协会的成员资格	与伙伴，共建未来 - 参与行业发展
战略		
102-14	高级决策者的声明	高管致辞
102-15	关键影响、风险和机遇	高管致辞
道德和诚信		
102-16	价值观、原则、标准和行为规范	关于凯龙瑞 - 企业管治
管治		
102-18	管治架构	关于凯龙瑞 - 企业管治

## 利益相关方参与

102-40	利益相关方群体列表	ESG 管理 - 利益相关方参与
102-41	集体谈判协议	无
102-42	利益相关方的识别和遴选	ESG 管理 - 利益相关方参与
102-43	利益相关方参与方针	ESG 管理 - 利益相关方参与
102-44	提出的主要议题和关切问题集体	ESG 管理 - 利益相关方参与

## 报告实践

102-45	合并财务报表中所涵盖的实体	关于本报告
102-46	界定报告内容和议题边界	关于本报告
102-47	实质性议题列表	ESG 管理 - 重大性评估
102-48	信息重述	不适用, 本报告为第一份报告
102-49	报告变化	不适用, 本报告为第一份报告
102-50	报告期	关于本报告
102-51	最近报告日期	不适用, 本报告为第一份报告
102-52	报告周期	关于本报告
102-53	有关本报告问题的联系人信息	关于本报告
102-54	符合 GRI 标准进行报告的声明	关于本报告
102-55	GRI 内容索引	附录
102-56	外部鉴证	无

## 实质性议题

## 经济

## GRI 201: 经济绩效 2016

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	为投资者, 共创价值
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	
2016	103-3 管理方法的评估	
201-1	直接产生和分配的经济价值	为投资者, 共创价值 - 完善项目管理

## GRI 202: 市场表现 2016

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	与员工, 共谋发展
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	
2016	103-3 管理方法的评估	
202-1	按性别的标准起薪水平工资与当地最低工资之比	与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等
202-2	从当地社区雇佣高管的比例	与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## GRI 203: 间接经济影响 2016

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	为投资者, 共创价值
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	
2016	103-3 管理方法的评估	
203-1	基础设施投资和支持性服务	与租户, 共享品质 - 提供贴心服务
203-2	重大间接经济影响	为投资者, 共创价值 - 完善项目管理

## GRI 204: 采购实践 2016

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	与伙伴, 共建未来
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	
2016	103-3 管理方法的评估	
204-1	向当地供应商采购支出的比例	与伙伴, 共建未来 - 推进责任采购

## GRI 205: 反腐败 2016

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	关于凯龙瑞 - 企业管治
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	
2016	103-3 管理方法的评估	
205-1	已进行腐败风险评估的运营点	关于凯龙瑞 - 企业管治
205-2	反腐败政策和程序的传达及培训	关于凯龙瑞 - 企业管治
205-3	经确认的腐败事件和采取的行动	关于凯龙瑞 - 企业管治

## GRI 206: 不当竞争行为 2016

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	关于凯龙瑞 - 企业管治
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	
2016	103-3 管理方法的评估	
206-1	针对不当竞争行为、反托拉斯和反垄断实践的法律诉讼	关于凯龙瑞 - 企业管治

## 环境

## GRI 302: 能源 2016

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	为环境, 共护家园
2016	103-3 管理方法的评估	
302-1	组织内部的能源消耗量	为环境, 共护家园 - 开展绿色运营
302-2	组织外部的能源消耗量	为环境, 共护家园 - 开展绿色运营
302-3	能源强度	为环境, 共护家园 - 开展绿色运营
302-4	减少能源消耗量	为环境, 共护家园
302-5	降低产品和服务的能源需求	为环境, 共护家园

## GRI 303: 水资源 2016

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	为环境, 共护家园
2016	103-3 管理方法的评估	
303-1	按源头划分的取水	为环境, 共护家园 - 开展绿色运营

## GRI 305: 排放 2016

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	为环境, 共护家园
2016	103-3 管理方法的评估	
305-1	直接（范畴 1）温室气体排放	为环境, 共护家园 - 开展绿色运营
305-2	能源间接（范畴 2）温室气体排放	为环境, 共护家园 - 开展绿色运营
305-4	温室气体排放强度	为环境, 共护家园 - 开展绿色运营

## GRI 307: 环境合规 2016

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	为环境, 共护家园
2016	103-3 管理方法的评估	
307-1	违反环境法律法规	未违反环境法律法规

## GRI 308: 供应商环境评估 2016

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	与伙伴, 共建未来 - 推进责任采购
2016	103-3 管理方法的评估	

## 308-1 使用环境标准筛选的新供应商

与伙伴, 共建未来 - 推进责任采购

## 308-2 供应链对环境的负面影响以及采取的行动

与伙伴, 共建未来 - 推进责任采购

## 社会

## GRI 401: 雇佣 2016

## GRI 103: 103-1 对实质性议题及其边界的说明

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## 管 理 方 法 103-2 管理方法及其组成部分

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## 2016 103-3 管理方法的评估

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## 401-1 新进员工和员工流动率

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## 401-2 提供给全职员工（不包括临时或兼职工）的福利

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## 401-3 育儿假

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## GRI 404: 培训与教育 2016

## GRI 103: 103-1 对实质性议题及其边界的说明

与员工, 共谋发展 - 拓展无限可能

## 管 理 方 法 103-2 管理方法及其组成部分

与员工, 共谋发展 - 拓展无限可能

## 2016 103-3 管理方法的评估

与员工, 共谋发展 - 拓展无限可能

## 404-3 定期接受绩效和职业发展考核的员工百分比

与员工, 共谋发展 - 拓展无限可能

## GRI 405: 多元化与平等机会 2016

## GRI 103: 103-1 对实质性议题及其边界的说明

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## 管 理 方 法 103-2 管理方法及其组成部分

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## 2016 103-3 管理方法的评估

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## 405-1 管治机构与员工的多元化

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## GRI 406: 反歧视 2016

## GRI 103: 103-1 对实质性议题及其边界的说明

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## 管 理 方 法 103-2 管理方法及其组成部分

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## 2016 103-3 管理方法的评估

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## 406-1 歧视事件及采取的纠正行动

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## GRI 408: 童工 2016

## GRI 103: 103-1 对实质性议题及其边界的说明

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## 管 理 方 法 103-2 管理方法及其组成部分

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## 2016 103-3 管理方法的评估

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

## 408-1 具有重大童工事件风险的运营点和供应商

与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

**GRI 409: 强迫或强制劳动 2016**

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等
2016	103-3 管理方法的评估	
409-1	具有强迫或强制劳动事件重大风险的运营点和供应商	与员工, 共谋发展 - 尊重多元平等

**GRI 411: 原住民权利 2016**

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	与租户, 共享品质 - 提供贴心服务
2016	103-3 管理方法的评估	
411-1	涉及侵犯原住民权利的事件	无相关事件 与租户, 共享品质 - 提供贴心服务

**GRI 412: 人权评估 2016**

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	关于凯龙瑞 - 企业管治
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	与伙伴, 共建未来
2016	103-3 管理方法的评估	
412-2	人权政策或程序方面的员工培训	关于凯龙瑞 - 企业管治
412-3	包含人权条款或已进行人权审查的重要投资协议和合约	与伙伴, 共建未来 - 推进责任采购

**GRI 413: 当地社区 2016**

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	为投资者, 共创价值 - 完善项目管理
2016	103-3 管理方法的评估	
413-1	有当地社区参与、影响评估和发展计划的运营点	为投资者, 共创价值 - 完善项目管理

**GRI 414: 供应商社会评估 2016**

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	与伙伴, 共建未来 - 推进责任采购
2016	103-3 管理方法的评估	
414-1	使用社会标准筛选的新供应商	与伙伴, 共建未来 - 推进责任采购

**GRI 416: 客户健康与安全 2016**

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	与租户, 共享品质 - 提供贴心服务
2016	103-3 管理方法的评估	
416-1	对产品和服务类别的健康与安全影响的评估	与租户, 共享品质 - 提供贴心服务

**GRI 418: 客户隐私 2016**

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	为投资者, 共创价值 - 保护客户隐私
2016	103-3 管理方法的评估	
418-1	与侵犯客户隐私和丢失客户资料有关的经证实的投诉	为投资者, 共创价值 - 保护客户隐私

**GRI 419: 社会经济合规 2016**

GRI 103:	103-1 对实质性议题及其边界的说明	关于凯龙瑞 - 企业管治
管 理 方 法	103-2 管理方法及其组成部分	为投资者, 共创价值
2016	103-3 管理方法的评估	与租户, 共享品质
419-1	违反社会与经济领域的法律和法规	与伙伴, 共建未来 未违反社会与经济领域法律法规



## 凯龙瑞集团

电话: 8621 5012 1668

电子邮箱: PR@kailongrei.com

地址: 中国上海市黄浦区淮海中路 381 号中环广场 3231 室

