



2018

朗诗集团
企业社会责任报告

2018 Landsea CSR Report



请节约用纸 限量印刷

1 董事局主席致辞	P01	10 企业社会责任管理与绩效	P49
2 关于朗诗集团	P03	10.1 ESG领导小组	
2.1 公司概况		10.2 利益相关方沟通	
2.2 各项业务销售额及利润情况		10.3 社会责任实质性议题管理	
2.3 公司组织架构		10.4 数据绩效	
2.4 2018年度外界主要评价			
3 专题1: 秉承五项核心价值,驱动可持续发展	P06	11 索引表	P57
4 专题2: 朗诗打造上海朗诗绿色中心	P09	11.1 联交所《环境、社会及管治报告指引》索引表	
5 开启绿色生活之旅	P11	11.2 《可持续发展报告标准》索引表	
5.1 朗诗的绿色实践		12 关于本报告	P60
5.2 舒适宜居的品质社区		13 报告审验意见声明书	P61
6 专题3: 持续推动打造房地产业绿色供应链	P25		
7 绿色生活运营实践	P28		
7.1 绿色经营			
7.2 高标准的质量管理			
7.3 贯彻合规经营			
8 专题4: 以人为本,健康至上 ——朗诗开展长期室内健康环境调研	P40		
9 社会价值共创实践	P42		
9.1 与员工共享发展			
9.2 持续推进公益事业			
9.3 推动房地产行业可持续发展			
9.4 推动商业道德的发展			



回望2018, 国内外经济环境都发生了巨大变化, 面对新时代、新变化, 面对复杂多变的商业环境, 朗诗选择继续兼顾竞争力和可持续发展的路径, 在确保企业持续增长的同时积极践行企业社会责任, 致力于成为覆盖客户全生命周期的绿色生活引领者。2018年, 对于朗诗来说, 是深化绿色转型的一年, 也是坚持初心的一年。



朗诗坚持贯彻“以人为本”的企业理念和经营哲学，秉持“人本、阳光、绿色”的价值观是朗诗恪守不变的品质，成为优秀的企业公民是朗诗矢志不渝的理想。“人本”作为朗诗的价值原点，一方面体现在朗诗坚持客户导向，以满足客户的需求为己任，始终为客户打造超预期的产品；另一方面则体现在对员工的重视，为他们营造简单、干净的企业环境，创造有效的激励机制，提供大有可为的事业平台。“阳光”是坚持阳光心态，恪守阳光政策，实行阳光运作，坚持“不行贿受贿、不做假账、不偷税漏税、不欺骗客户”的四不铁律。“绿色”则寓示朗诗遵循天人合一、和谐共生的理念，旨在贡献环境与社会友好型业务，构建“百年绿公司”。

朗诗坚持在追求实现经济价值的同时，关注并解决影响环境和社会的重大议题。纵观朗诗十多年的发展，朗诗已将承担社会责任内化到企业文化和战略中，以“恪守不变”的品质和“因时而变”的能力保持企业的生命力。

在中国住房和城市发展，朗诗一直扮演着关注人居需求的绿色家园建造者角色，在绿色住宅产品的研发上不断探索创新，秉承“因地制宜，因人制宜”的原则，以更加注重人本身的需求为出发点，为居住者营造健康、舒适、节能、环保、智能、人文六个维度平衡发展的高品质住宅和社区。

在拥有竞争优势的绿色住宅领域持续深耕的同时，朗诗也积极从战略层面以绿色差异化引领，构建“健康、绿色、可持续”的绿色商业生态圈。在中国市场，贯彻执行“产品差异化、资产轻型化、收益多样化”的发展战略，借助于“产品差异化”的核心能力，大力开展“小股操盘、合作开

发、委托开发”等合作模式。在美国市场，则以朗诗美国事业部为依托，在继续深耕东、西海岸的基础上，拓展新区域，传承并传播朗诗的绿色基因，Landsea Homes品牌知名度稳步提升。持续创新能力是朗诗永葆绿色的核心，围绕绿色地产业务，朗诗也在城市更新、绿色办公、地产金融等领域渐次展开工作，目前各个业务版块间协调发展，互为依托。

随着朗诗的发展壮大，绿色可持续发展已不再仅仅是企业自身的事情，而关乎更广泛的利益相关者的发展福祉。在社会责任的践行上，朗诗坚持三步走：第一，实现企业的健康运转，为客户提供优质的产品和服务，满足员工的发展需求，以更优异的市场表现回报股东；第二，关注更广泛的大众福祉，积极参与社区建设，对于环境或社会亟待解决的重要议题，朗诗愿意贡献力量；第三，通过企业切实的言行，感召凝聚更多的人，参与改进社会大众的福祉，做有利于环境、社会可持续发展的事情。

朗诗始终坚信，积极承担企业自身所在行业和领域中亟待解决的社会责任议题，是企业实现可持续发展和践行社会责任的最好方式。朗诗致力于实现企业、社会和环境的和谐，持续创造价值；亦积极响应社会号召，为公益事业添砖加瓦。当前，朗诗的社会责任工作已经融入到公司所有经营活动以及全体员工意识当中，并对公司的经营带来良性的结果。

朗诗，永远在路上。



2 关于朗诗集团

About Landsea Group

2 关于朗诗集团

About Landsea Group

2.1 公司概况

朗诗创立于2001年，中国地产百强企业，是一家具有绿色环保、纵向一体化专业能力的国际性开发服务商。

朗诗自2004年开始实施绿色科技差异化发展战略，目前主营业务为住宅地产开发。同时，集团正积极开展绿色养老、绿色金融服务、绿色设计、物业服务、绿色装饰、长租公寓等相关业务，并在美国和德国积极拓展海外地产业务。朗诗是中国绿色建筑委员会创始会员，同时也是德国、美国绿色建筑委员会成员。

业务范围:

覆盖北京、上海、深圳、天津、重庆、南京、杭州、武汉、成都、西安、广州等全国三十多个主要城市，以及美国主要一线门户地区。2018年，新增28个项目，其中，中国境内20个，境内项目分别位于中国广州、杭州、南京、成都、苏州、武汉、西安等城市。美国项目分别位于西部和东部一线门户城市，2018年，美国地产在深耕东、西海岸的基础上，拓展高成长型的凤凰城新市场。

2.2 各项业务销售额及利润情况

指标	2016	2017	2018
收入(元)	4,845,008,000	6,213,931,000	7,560,526,000
税前利润(元)	832,467,000	1,127,411,000	2,261,739,000
年度利润(元)	606,836,000	720,841,000	1,440,570,000

2.3 公司组织架构



公司名称:	朗诗绿色集团有限公司
股份代码:	香港联合交易所: 106
注册地址:	Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda
香港总办事处及主要营业地址:	香港中环皇后大道中99号中环中心51楼5103室
成立日期:	2001年12月24日
资本额:	人民币31,800,000元
已发行股票总数:	4,722,307,545股
总市值:	37.95亿元
员工人数:	2,719人
土地储备总建筑面积:	12,653,444平方米; 权益下计算: 2,969,660平方米

2.4 2018年度外界主要评价

朗诗绿色集团

- 4月，朗诗绿色集团入围“港股100强营业额增长10强”朗诗首发绿债并获标普全球最高等级绿色评级认证
- 5月，朗诗蝉联中国房地产上市公司百强，发展速度前三甲
- 6月，朗诗绿色集团获2018中国绿色地产TOP10、运行典范TOP10
- 10月，朗诗绿色集团入选“绿色供应链CITI指数”TOP30
- 11月，朗诗发起的“中国房地产行业绿色供应链行动”荣获2018年度企业“社会价值共创”社会责任案例卓越奖
- 12月，朗诗绿色集团被评为2018中国房企绿色信用TOP10

朗诗美国地产

- 1月，Avora获得The Nationals全美年度最佳社区金奖，The Nationals是美国住建协会最大、最负盛名的年度奖项
- 4月，BIA Bay Area Awards The Vale获得湾区建筑行业协会颁发的“住建卓越奖”
- 9月，IronRidge获得OCR评选的“最佳新社区”
- 10月，南加州奖项SoCal Awards“年度销售团队”、“年度客户服务”、“最佳内装社区”三项大奖

朗诗项目

- 3月，朗诗绿色集团北京延庆被动房项目获得德国PHI Plus金奖认证，国内首个PHI Plus金奖认证的项目
- 12月，成都朗诗熙华府、杭州朗诗乐府、天津朗泓园三个项目获得精瑞奖美好社区优秀奖
- 12月，朗诗成都熙华府被评为“中国绿色建筑创新样本”朗诗新西郊项目荣获第六届“Construction21”国际健康建筑解决方案全球第一

绿建设计类奖项

获奖名称	颁奖单位
上海市优秀住宅设计奖	上海市勘察协会
第15届长租公寓全装修优秀奖	北京精瑞人居发展基金会
2018世界设计冠军联赛奖	APDC*IDA
江苏省绿色建筑创新项目	江苏省住房和城乡建设厅
APDC亚太室内设计精英邀请赛	APDC亚太设计中心
美好社区优秀奖	北京精瑞人居发展基金会
2018绿色建筑专业领先企业绿色建筑设计	中国勘察设计协会民营企业设计企业分会
2018年度最佳绿色建筑	中国绿色建筑促进会
2018年度十佳绿色建筑设计	中国绿色建筑促进会
2018年度十佳绿色建筑设计单位	中国绿色建筑促进会
2018年度杰出贡献奖	中国建筑节能协会被动式建筑专委会



3 专题1: 秉承五项核心价值, 驱动可持续发展

Theme 1: Following Five Core Values and Adhering to Sustainable Development

朗诗本着“以人为本”的企业理念和“引领绿色生活”的企业使命, 努力创造社会、客户、创新、环境、经济五项核心价值, 关注全球可持续发展目标, 在实现企业健康与长效的持续发展的同时, 对促进全球可持续发展目标实现做出积极贡献。

5项核心价值与SDGs



3 专题1: 秉承五项核心价值 驱动可持续发展

Theme 1
Following Five Core Values and
Adhering to Sustainable
Development

社会价值

- 互利共赢
- 宣扬环保理念、促进低碳的生活方式
- 人才培养
- 推动相关政策和行业标准的制定



5 性别平等



8 体面工作和经济增长



11 可持续城市和社区



17 促进目标实现的伙伴关系



对应SDGs的目标

SDGs	促进持久、包容和可持续经济增长，促进充分的生产性就业和人人获得体面工作	负责任消费和生产
朗诗的举措	朗诗高度重视员工权益的保护，坚持公平公正的原则，不断完善员工培训和发展体系。	朗诗的绿色住宅产品以“健康、舒适、节能、环保”为特色，注重客户价值的提升，并不断融入创新技术。 朗诗在产品开发中坚持“绿色开发全流程”，通过联合各种内外部资源，从拿地、规划、设计、采购、施工、运营等各个环节把控项目的绿色技术实施。
朗诗2018年绩效	<ul style="list-style-type: none"> 员工培训覆盖率100% 员工人均培训时长36小时 	<ul style="list-style-type: none"> 至2018年12月31日累积开发123个绿色科技地产项目 利用第三方平台开展供应商审核 对于不合格的供应商进行教育
朗诗2020年目标	<ul style="list-style-type: none"> 培训员工覆盖率保持100% 人均培训时常提升15% 	<ul style="list-style-type: none"> 对除供应商方的相关利益者，包含但不限于同行业内的其他企业进行绿色供应链宣传。 到2020年，单位面积耗电量、单位面积温室气体排放每年呈下降趋势。



**4 专题2：
朗诗打造
上海朗诗绿色中心**

Theme 2
Landsea Creates Shanghai
Landsea Green Center

4 专题2: 朗诗打造上海朗诗绿色中心

Theme 2: Landsea Creates Shanghai Landsea Green Center

上海朗诗绿色中心位于上海市长宁区临虹路280号, 是一栋利用既有建筑改造, 高度体现人性化需求和城市更新的绿色建筑项目。

朗诗绿色中心采用14大技术体系共108项建筑科技实现健康环境、舒适办公、节能环保、智慧管理、人性设计共5大核心价值点。56%的技术体系突破了朗诗固有和常规的而经验, 是朗诗在绿色建筑新领域上的又一次创新探索。

- ▶ 全球首个四认证 (LEED、WELL、绿色建筑标识、DGNB) 改造类办公建筑
- ▶ 在为使用者带来同等舒适度前提下, 其能耗低于上海办公写字楼均值 50%以上

室内环境检测系统

智能管线管理

访客管理

智能会议



八大顶级办公智慧体系

领略现代科技带来的高品质办公环境



智能温湿度管理

「迷你」亭办公

云平台数据处理

能源计量管控

人性办公体系

设计理念以自然元素为源, 自上而下水、土地、山脉、森林、天空, 层层递进, 人在自然中获得健康的元素: 空气、水、营养、光线、健身、舒适性和精神。外墙垂直绿化、室内绿植墙引入; 同时配有高度电动可调节办公家具及健身办公座椅。地下层活动区 (就餐、休闲、临时办公等多功能) 及健身区、不纸咖啡、每层楼的休息区、屋顶花园等。



屋顶花园

智慧建筑管理体系

智能办公区域温湿度、甲醛、PM2.5、CO₂等环境参数实时监测, 并联动空调、新风等设备。

- 实时监测办公室照度, 联动遮阳卷帘、灯光等设备
- 常用场景设置: 办公、会议、会客、休息等, 可自定义、编辑
- 入口控制与办公室场景联动
- 健康饮用水系统, 实时监测水质, 并监测过滤设备使用情况
- 展示系统, 通过大显示屏展示大楼的运行数据及能耗情况, 可接入朗诗项目中央控制系统数据并进行展示



5 开启绿色生活之旅

Embark on a Green Journey

5 开启绿色生活之旅

Embark on a Green Journey

朗诗以人为本，以被动式建筑为基础，因地制宜、因人制宜用绿色科技为客户打造优秀的人居环境。绿色是朗诗的基因，自2004年起，朗诗引进了欧洲先进的高舒适度低能耗住宅，开启绿色发展之路。15年来朗诗专注于绿色建筑产品的探索和实践，上海、杭州、南京、无锡等九个城市的第一个绿色三星项目均由朗诗建造，其中35个项目获得了国家绿色三星设计认证和运营认证。针对不同客群的人居需求，朗诗逐步完善“乐府系、熙华府系、玲珑郡系、未来街区系”四大产品线，领跑中国绿色建筑住宅市场。

在深耕绿色建筑住宅的同时，朗诗充分发掘自身资源禀赋，打造长租公寓业务平台「朗诗寓」、养老服务业务平台「朗诗常青藤」、绿色产业链的专业投融资管理平台「青杉资本」以及提供卓越物业服务的「朗诗绿色物业」。朗诗各业务板块均传承朗诗企业的文化精髓：以“百年绿公司”为愿景，推崇人、社会、自然和谐共生的理念，通过探索并坚持可持续发展道路，实现服务社会、基业长青的企业愿景。

卓越绿生活服务商

- ▶ 在全国排名前10的绿色地产开发商中，使用低能耗高舒适科技系统的住宅面积占其开发面积占比最高64%
- ▶ 累积开发123个绿色科技地产项目，开发总面积逾2,288万平方米
- ▶ 为30万业主提供健康、舒适、智能、节能、环保的绿色住宅产品

朗诗具有绿色建筑标杆地位，获得国内外的多项认证和奖项。

国际奖项和认证	国内奖项和认证
<ul style="list-style-type: none"> Construction21健康建筑奖 国际艾希顿可持续发展能源奖 绿色亚洲人居奖 日本 BELS 认证 德国 PHI 认证 EDGE 认证 DGNB 认证等 	<ul style="list-style-type: none"> 精瑞人居奖 优秀住宅设计奖 建设科技奖 国家绿色三星设计认证和运营认证等

认识朗诗住宅产品秉承的三重底线原理

以“为人造房”为核心，朗诗的住宅产品兼顾了经济、社会、环境三重底线，并进一步分解为健康、舒适、智能、节能、环保、人文6个主要领域，确定三级不同的配置标准（核心项、标准项、可选项¹），作为产品特征分类。根据面向客群不同、住宅类型和技术配置差异，朗诗的住宅产品分为四个系列，分别为：乐府系、熙华府系、玲珑郡系、未来街区系。

秉承了“先上建筑，后上设备”的产品原则，朗诗的住宅产品对环境影响更小，却能给客户更加的居住体验。



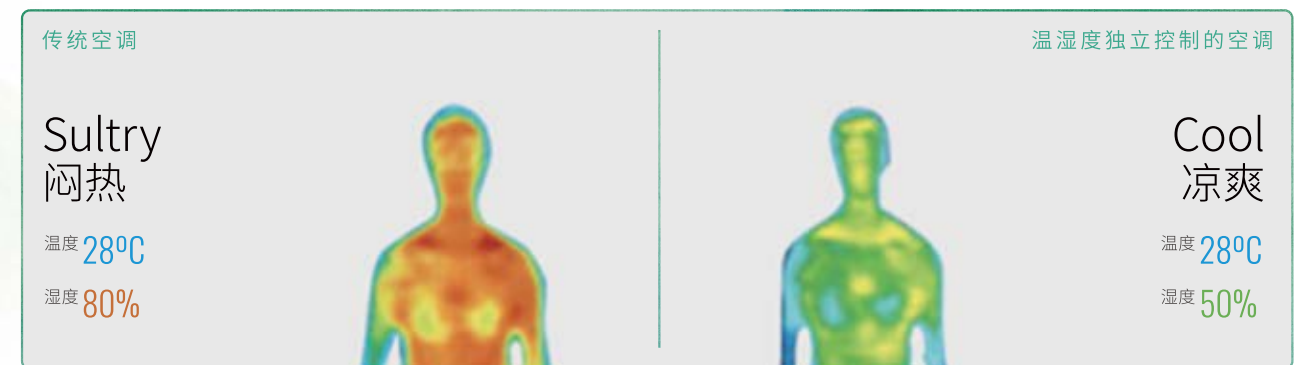
1. 三级配置标准是指核心项——是该产品系的典型特征，不可或缺；标准项——是该产品的有机组成，无恰当理由不可取消配置；可选项——是该产品的非有机组成，可选择性配置。

朗诗差异化产品价值

朗诗在实现建筑常规价值的基础上，打造“健康、舒适、智能、节能、环保、人文”的差异化产品价值，做到“好上加好”。

6个维度	健康	舒适	智能	节能	环保	人文	...
更精益的「好」	空气健康 水健康 场地健康	温湿度严控 声光严控 温差控制	环境可视 远程控制 自动调控 情景模式	被动式低能耗建筑 倡导行为节能 可再生能源利用	绿色供应链 减少碳排放	人性化收纳空间 适老化设计 贴心物业服务	等等
传统的「好」	地段	配套	建筑	装修	景观		

同时，朗诗的差异化产品，更关注客户的居住体验。



温湿度独立控制系统保证人体健康舒适



面向顶级客群，采用分户式高舒适低能耗空调系统的新建小区。
产品分为乐府墅（别墅及类别墅）、乐府宅（城市核心地段集合式住宅）。

特点

- ✔ 超过当地标准的节能建筑
- ✔ 户式新风（除霾、湿度控制、CO₂智能联动）系统
- ✔ 户式高舒适温控系统
- ✔ 朗诗屏
- ✔ 装饰装修污染物控制达到甲醛芬兰S1、TVOC国际标准

产品价值

乐府墅



乐府宅



TYPICAL PROJECT

典型项目：杭州朗诗乐府

位于浙江杭州市中心金三角之一的文晖板核心区，距离武林广场3公里，距离西湖5公里，大型综合体城市之星环绕，既有市中心的繁华，又不失杭州的文化底蕴。

以被动式建筑为基础，并拥有优异的保温隔热性能与高气密性建筑特点，实现了：

- ✔ 全年大部分时间仅需四效新风系统就能维持室内舒适温度
- ✔ 优异的隔声降噪效果
- ✔ 四效新风系统能将温度、湿度、除霾、新风控制于一体，户式化控制，满足业主个性化要求
- ✔ 芬兰国标S1级甲醛控制标准，以及TVOC的控制保证健康的室内环境。
- ✔ 智能朗诗屏运用
- ✔ 全屋净水系统运用



[景观1] 杭州朗诗乐府



面向高端客群，采用集中式、高舒适、低能耗系统的新建集合式住宅小区。
产品分为洋房、高层。



特点

- ✔ 同时满足当地标准及建筑内环境系统要求的节能建筑
- ✔ 配有集中式置换新风系统，达到除霾及湿度控制效果
- ✔ 集中式高舒适室温控制系统
- ✔ 朗诗屏
- ✔ 厨房排风系统

产品价值

<p>优越</p> <p>位于城市中心，完善便捷的生活、交通和教育资源</p>	<p>健康</p> <p>社区健康系统、健康建筑规划体系、家居健康系统、健康服务体系</p>	<p>舒适</p>	<p>智能</p> <p>智慧屏系统、社区智能</p>	<p>环保</p> <p>被动式理念、能量利用、绿色供应链</p>
--	---	------------------	------------------------------------	--

TYPICAL PROJECT

典型项目：南京朗诗熙华府

健康建筑三星认证项目

南京朗诗熙华府项目位于江苏省南京市河西新城，临近地铁2号线西延线、7号线、12号线，以及有轨电车2号线，另有扬子江大道、江东路、凤台南路、绕城高速四大快速干线，快速接驳城市各区域。景观资源拥有秦淮新河滨河带、城市绿地公园、公共绿地等自然景观。

以被动式建筑为基础，高效的节能体系，尤其体现在高气密性指标上，实现了：

- ✔ 95%除霾效率
- ✔ 芬兰国标 S1级甲醛控制标准
- ✔ TVOC 控制
- ✔ 设备系统采用天棚辐射 + 地板新风，厨房增加排风回风装置
- ✔ 采用朗诗屏智能系统，将室内温湿度、PM2.5、甲醛、TVOC等指标实时显示，还将室外气候指标、物业信息、可视对讲、智能化控制等集于一身；室内环境质量指标通过移动互联网技术会传到后台和客户的移动终端上



[景观2] 南京朗诗熙华府



面向刚需客户的，采用绿色理念的新建集合式住宅小区。

特点

- ✔ 未来街区是满足当地标准的节能建筑
- ✔ 配有户式除霾新风系统，达到室内甲醛控制国家标准

产品价值

适用	成长	人文	健康
人性化户型设计	完善便捷的交通和生活配套	朗诗品牌、整体规划、绿色建筑、人文景观、一级资质物业	除霾新风

TYPICAL PROJECT

典型项目：上海朗诗未来街区

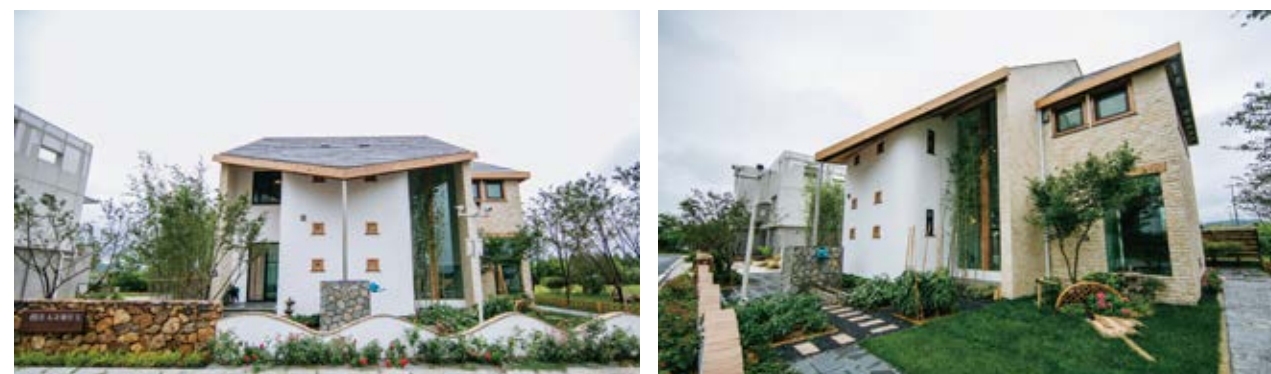
上海朗诗未来街区项目位于上海市奉贤区北行路555弄，临近奉贤核心城区-南桥新城及闵行浦江镇，周边规划公交系统发达，可快速通达新城核心区，距离上海市中心人民广场车程约45分钟。

以绿色节能建筑为基础，良好的保温隔热性能，采用户式除霾新风机，实现了：

- ✔ 户内全年健康新风供应
- ✔ 甲醛国标控制标准，以及TVOC控制保证健康的室内环境



[景观3] 上海朗诗未来街区



[景观4] 无添加住宅

朗诗于长兴基地建立了国内第一座无添加实验楼，与日本无添加株式会社合作，采用了可再生的木结构，在建造过程中引入日本无添加技术理念，即：

严格控制建造和装饰过程中建筑材料、部品部件以及辅材的使用，尽可能采用自然界中天然材料及其组合，以保证投入使用后房屋内的VOC释放量大大低于常规建筑。

项目2017年7月开工到2018年4月完工，获得了日本BELS绿色节能建筑的认证奖项，增加了体验舒适度并且丰富了朗诗绿色产品线。

无添加住宅10大优点

Mutenka House 10 Merits

- ✔ 耐脏
- ✔ 不易发霉
- ✔ 除臭
- ✔ 调湿效果
- ✔ 吸附分解有害化学物质
- ✔ 保养简单
- ✔ 调温节能
- ✔ 绿色健康
- ✔ 创意性
- ✔ 良好的耐火性

无添加住宅的独创无添加壁材

朗诗独创的无添加壁材是在保留传统天然壁材优良特性的基础上，针对龟裂、脱落、施工便利性进行独家改良之后开发而成的、使用100%的天然材料的壁材。传统的开窗通风、物理吸附等除甲醛方式无法避免甲醛长达10年以上挥发期的问题，朗诗的无添加壁材在源头上杜绝含甲醛的产品，除了住宅外，也非常适合公共设施使用。



5.1 朗诗的绿色实践



核心技术指标
≥德国被动式房屋标准

布鲁克计划是采用欧洲先进被动式建筑技术，与德国被动房研究所合作，由德国彼得鲁格建筑师事务所、德国克鲁茨暖通水电设计事务所、德国KTP建筑设计事务所共同设计，由欧洲公司总负责，在夏热冬冷地区按照德国被动房标准建立的第一栋被动式住宅。布鲁克被动房建筑面积约2,500m²共有不同户型的房间52间，其中标准房间48间，套房4套，是绿色精品酒店，基本满足基地日常住宿接待功能。

通过在长兴研发基地的实践，我们希望能够总结出被动房在中国的建筑经验，同时也为中国被动式住宅的设计、施工建立标准，从而在中国推广被动式建筑，为中国的建筑节能事业做出贡献。



被动式房屋建筑理念

“被动房”建筑的概念是在德国上世纪80年代低能耗建筑的基础上建立起来的，1988年瑞典隆德大学(Lund University)的阿达姆森教授(Bo Adamson)和德国的菲斯特博士(Wolfgang Feist)首先提出这一概念，他们认为——“被动房”建筑应该是不用主动的采暖和空调系统就可以维持舒适室内热环境的建筑。

因地制宜：依据当地的气候条件进行优化，保持舒适的室内环境。

低技术、高价值：被动式房屋不是高科技技术与昂贵材料的堆砌，而是充分利用当地的资源，当地的建筑传统。

更舒适，更节能：我国规定在长江以南的建筑没有供暖设施，此举虽极大的节省能源，但人们的生活环境却不很舒适，冻伤较为常见；被动式房屋能在低耗能的条件下，提供极为舒适的生活环境。



朗诗美国控股公司作为朗诗在美国的全资子公司成立于2013年，是深耕美国本土的绿色地产商，旨在向美国本土和全球客户提供高品质的住宅，目前在北加州、南加州、亚利桑那州、波士顿地区以及纽约地区开发 16 个项目，涵盖城市高端公寓和近郊别墅。

美国地产高性能住宅案例-Chandler项目

高性能建筑通过减少能源、水及材料的消耗给我们提供更大、更舒适的环境。在减少能源消耗和水资源浪费的同时，它们竭力引入更多的自然光线、新鲜空气，且更符合人类工程学。高性能建筑能够利用概念和设计，并且使用最好和最具创新的技术来贯彻落实这些概念和设计。

Chandler项目位于美国亚利桑那州凤凰城。该项目就是一个高性能住宅项目，靠近主干道，周边配有优质学校及医疗、健身、购物，银行等资源。

作为美国人口第五大城市，凤凰城以全年充足的阳光和温暖的温度而闻名，非常适宜高性能建筑的投入使用。



[景观6] 美国地产高性能住宅案例-Chandler项目

3大特色

- ✓ 舒适
- ✓ 节能节水
- ✓ 注重室内空气品质、新风系统

3大策略

- ✓ 从住宅运营技术，使用新的BIM（建筑信息模型）程序，实现每个房屋在程序中构建最优设计模型，以达到精确材料准备，最大限度减少材料浪费，并提高竞争性招标过程的效果。
- ✓ 在舒适及健康维度上，美国公司提高住宅绝缘性，从而达到减少能源消耗问题，同时提高舒适度和健康感。
- ✓ 在智能家居维度，与Apple合作，使用Apple Homekit系列产品，提供iPad操作系统、智能温度监测，智能开关等智能家居，并与市面上大多室内家具适配，例如遮光百叶窗及摄像头等，提升生活便利度。



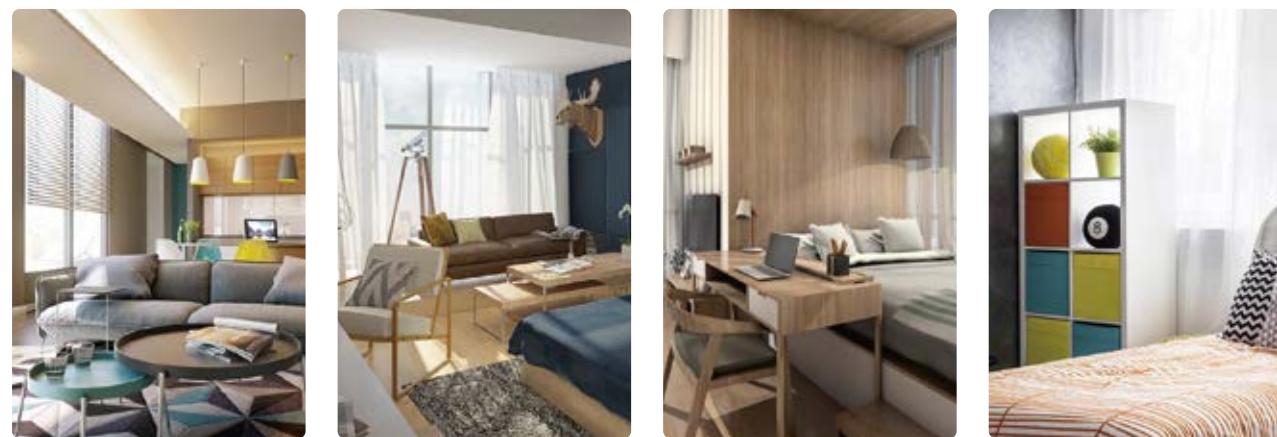
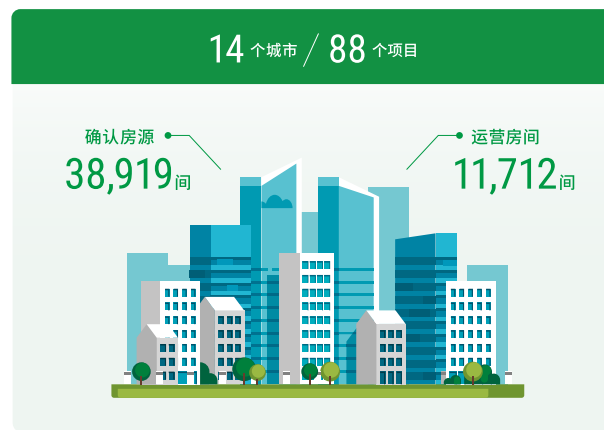
项目名称: Pierce Boston
项目地址: 200 Brookline Avenue, Boston, Massachusetts 02215



5.2 舒适宜居的品质社区

朗诗寓为年轻人提供品质居所

朗诗集团旗下长租公寓业务平台朗诗寓依托朗诗在绿色住宅领域多年的积累和优势，充分发掘自身资源禀赋，致力于为用户打造自然、舒适、人文、富有生活气息的品味居所，产品分为青年公寓、白领公寓、精品公寓和服务式公寓。截至二零一八年十二月三十一日，「朗诗寓」已在14个城市获取88个项目，确认房源38,919间，运营房间数为11,712间。已拓房源规模及质量位居行业前五，运营效率及客户满意度不断提升。



常青藤绿色养老

朗诗集团旗下养老服务业务平台「朗诗常青藤」秉持「就近养老」的服务模式，提供居家、社区、机构三位一体的一站式全龄养老服务。通过专业化的产品与服务，为长者提供高品质的晚年生活。目前「朗诗常青藤」已布局北京、上海、杭州、南京及苏州五座城市，共获取项目22个，拓展床位达3,279张。

4大专业养老团队

护理团队：专业护理院校毕业，一线服务团队平均年龄27岁，管理团队从业10年以上

康复团队：三甲医院原班人马，配备护士、康复治疗师、中医治疗师

营养师团队：台湾专业的营养师团队，30年经验打造“制式分餐，均衡膳食”模式，并提供个性化餐饮特殊餐饮

医护团队：24小时医护值班，日本单元式照护理念，全面守护长者安全

36项适老化设计

国际知名适老化设计团队专业打造，全套适老化家具、房间内圆角防碰撞设计、无障碍设计等，同时配套智能呼叫和护理系统，从居住体验、应急响应、健康护理灯角度出发，打造长者舒适空间

8大服务类型

- ☑ 康复管理
- ☑ 精神慰藉
- ☑ 娱乐休闲
- ☑ 专业介护
- ☑ 专业护理
- ☑ 营养膳食
- ☑ 生活照料
- ☑ 健康管理

全方位覆盖长者生活

绿色金融助力城市更新

「青杉资本」是朗诗集团的绿色金融事业部，聚焦于绿色产业链的专业投融资管理平台。目前青杉资本已与中信资本、信达投资、平安不动产、中融信托等分别成立了不同主题的基金及联合投资平台，主要针对于一线和强二线城市的存量物业以及困境资产并购，打造募资、收购、改造、资产管理、退出的综合能力，探索和实践投融管退一体化业务模式，整合项目和金融资源，夯实基金管理、资产管理和资本经营能力，逐步形成对内、外部市场的投融资及金融服务能力。截至二零一八年十二月三十一日，青杉资本管理的基金规模近人民币87.6亿元。





物业卓越绿生活服务商

朗诗物业管理有限公司成立于2005年1月，注册资本一亿元人民币，为物业管理国家一级资质企业，南京市物业管理协会常务理事单位，中国物业管理协会会员单位。专业从事物业管理服务、咨询、物业顾问、园林绿化、保洁服务、家政服务；管理物业类型涵盖大型科技住宅小区、写字楼、公寓、酒店、医院、学校、产业园等。

朗诗绿色物业始终传承朗诗企业的文化精髓：以“百年绿公司”为愿景，推崇人、社会、自然和谐共生的理念，通过探索并坚持可持续发展道路，实现服务社会、基业长青的企业愿景。以“绿色创新未来”为使命，秉承“绿色生活，阳光服务”的服务理念，通过对客户价值的执著追求，创造人与居住环境的和谐，实现人的居住价值。



目前正在实施的增值业务有：

- **中介服务：**针对已交付的小区开展房屋租赁与出售服务
- **房屋装修：**毛坯房交付提供房屋装修服务
- **提供健身场地：**网球场、羽毛球场
- **工程维修服务：**为业主提供有偿维修服务，例如：装灯、疏通下水、更换插座面板等等
- **便民服务类：**旅游服务、电动车充电服务、商务文印服务、家政服务、地库提供微水洗车服务、绿色蔬菜配送、水电煤气代缴、代办开通有线电视等
- **其他服务类：**举办社区活动，增进与业主之间的沟通

6 专题3： 持续推动打造 房地产业绿色供应链

Theme 3
Continue to Advance the Real Estate
Green Supply Chain

6 专题3:持续推动打造房地产业绿色供应链

Theme 3: Continue to Advance the Real Estate Green Supply Chain

中国的碳排放量全球第一，房地产作为耗能大户，每年消耗社会总能源达40%以上，中国房地产行业亟需绿色转型。

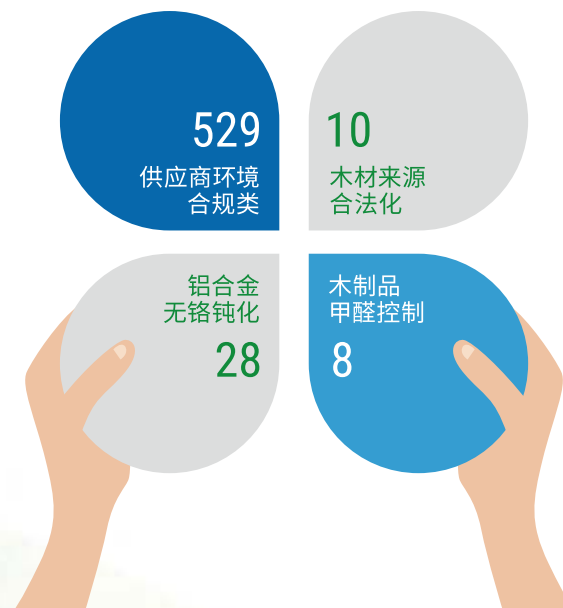
在此背景下，2016年朗诗携手行业巨头万科，并联合中城联盟、全联房地产商会和阿拉善SEE基金会等，共同发起“中国房地产行业绿色供应链行动”，号召房地产企业共同从“环境影响”维度建立分类采购方案，从原料开采、生产过程、到终端消费各环节管理供应链，提高环境效益和资源利用效率，为社会发展、环境保护承担起责任。



两年多来，中国房地产行业绿色供应行动已从最初的48家扩大至99家，占行业销售总额的15%，共影响供应链上2,000多家供应商共同践行“无绿色，不购买”的行动，成功推动供应商提升环境表现。

房地产行业绿色供应链行动于2017年发布《中国房地产行业绿色供应链行动白名单》，截止到2018年6月，《中国房地产行业绿色供应链行动白名单》共发布了575家企业。

此外，朗诗已发布七个绿色采购品类及其评审规则，探索并建立了切实可行的房地产绿色标准。



7个品类



2018年，朗诗先后参加由阿拉善SEE联合中国石材协会、中城联盟共同发起的“石材行业绿色供应链及绿色金融发展论坛”、第六届中国企业绿色契约论坛、绿色供应链行动小组联合世界自然基金会（WWF）举办的木材供应链管理及实践分享会等行业绿色供应链相关活动。

此外，积极参与中城联盟组织的“用绿色，铸未来——绿色建筑公开课”，并于2018年9月为中城联盟联合采购成员单位及拟加入联采单位代表进行了绿色采购培训。

2018年，朗诗在打造绿色供应链方面获得诸多社会认可：



1月，在绿色消费，美丽中国-绿色供应链2018年上海高峰论坛上，获得由环保部东盟环境合作中心颁发的“行业先锋奖”



4月，获得由中欧国际工商学院校友会颁发的“中欧校友社会责任评选活动-环保奖”

10月，在由中国-东盟环境保护合作中心、公众环境研究中心、阿拉善SEE基金会、美国环保协会联合主办的2018年绿色供应链论坛上，朗诗再度入选“绿色供应链CITI指数”TOP30，是本年度“绿色供应链CITI指数”TOP30榜单中唯一入选的房地产企业。



11月，朗诗发起的“中国房地产行业绿色供应链行动”荣获第三届“ai社会价值共创”社会责任案例卓越奖



7 绿色生活运营实践

Operation Practice of Green Life

7 绿色生活运营实践

Operation Practice of Green Life

7.1 绿色经营

绿色建筑规划与设计

2018年，朗诗设计院通过绿建技术中心与绿建设计中心的协同合作，深化对国内外绿色、健康建筑标准的研究与项目应用。同时，整合各类建筑性能化分析的技术能力，在绿色建筑和高性能建筑设计方面取得阶段性成果。朗诗设计院通过团队基础建设，不断完善对绿色建筑的设计及优化能力。设计院在2018年获得设计类奖项11项，在第十四届国际绿色建筑与建筑节能大会上发表了4篇绿色建筑相关内容的论文，并成功申请6项绿建技术相关专利，参与了编写1本行业规范。多个设计项目分别获得国内外绿色、健康建筑类认证。

此外，朗诗推出《朗诗产品核心价值手册》，建立企业全系列产品的差异化价值的健康、舒适、智能、节能、环保等五个维度的完整体系，为新项目的定位提供指引，贯穿于产品打造的全过程之中。

朗诗也尊重知识产权，遵守《中华人民共和国商标法》、《中华人民共和国著作权法》，不侵害他人知识产权，并通过申请专利保护自身知识产权。



健康	舒适	智能	节能	环保
空气	室内热舒适环境	智慧屏系统	建筑围护结构	排放
水质	气流	楼宇智慧控制系统	暖通设备	海绵社区
声环境	热水	社区智慧化	能量综合利用	绿色供应链
光环境	人性化设计		照明与电气	
社区环境				
辐射				

绿色采购

朗诗协同优秀合作资源、建立开放互动平台、携手绿链战略同盟，打造全生命周期绿色生活体系。以“公开、透明、科学、高效”的模式实施阳光采购。朗诗也在推动上游供应商可持续开发、生产工艺先进、生产排污合规，共同提供健康人居产品。

采购方针

公开透明 网招平台线上招标，过程受控，操作日志跟踪，签署廉洁协议

科学高效 职责明确、独立运作，建立招标小组

评估公正 客观公正，双向评估

保护环境和社会责任 负责任的采购，推动供应链企业环境合规，推动森林资源保护

朗诗自2016年起，持续对供应链上游企业进行环境合规性检索，并将环境合规要求纳入“招标文件”。2018年，朗诗积极持续开展供应商审核与管理体系、制度制定工作。对于供应商的审核，朗诗建立专业网招平台，供应商通过注册，并提交相关资质和业绩文件。朗诗对供应商的营业资质、财务状况及工程业绩进行相关审核，通过天眼查等外部软件，对供方的信用进行审核，判断其是否存在重大违法失信记录，对于存在违法失信供方不与合作。

同时，朗诗在“招标文件”中要求投标企业在专业第三方环境信息网站“蔚蓝地图”上提供企业的环境监管信息依据，并督促不合格企业改善。对于供应商环境违规情况，朗诗要求对方提交公开说明到“蔚蓝地图”网站，并要求其采取及时整改措施。

朗诗已在“蔚蓝地图”数据库中检索了183家企业的环境监管记录，其中，通过整改撤销环境违规记录的有24家，发布公开说明的有21家，切实推动了相关企业逐步实现绿色生产。

供应商环境合规化 让雾霾无处遁形

京津冀一次PM2.5的排放，工业源约占50%，排放量最大的是钢铁、水泥、建材等高耗能产业。



持续对183家生产型供应链上游合作伙伴进行环境追溯



推动环境违规企业撤销环境违规记录



绿色施工

随着经济发展和进步，高品质、改善型住宅需求逐年增多。业主在选择改善型住宅时对品牌、配套、环境绿化、物业管理等也更为关注，而绿色节能施工技术发挥的作用也越来越显著。因此，建筑企业绿色节能施工技术的应用尤为重要。朗诗作为绿色地产领跑者，在施工过程中，除了做到目前中国住宅小区建设中的最高标准之一的“四节一保”（暨“节能、节地、节水、节材和环境保护”），还更多关注于差异化的绿色施工及绿色精装修。

节能	<ul style="list-style-type: none"> 针对施工现场制定节能措施 对能源消耗量大的工艺制定专项降耗措施
节地	<ul style="list-style-type: none"> 进行施工现场平面布置，优化土地利用 根据设计方案和工程建设的实际情况进行施工和调整，减少施工场地的占用
节水	<ul style="list-style-type: none"> 建设工程施工实行用水量管理，严格控制施工阶段用水量 设置节水设备 在条件允许的情况下，搜集雨水、雪水使用，减少对水资源的浪费
节约材料与资源利用	<ul style="list-style-type: none"> 优化施工方案，选用绿色材料，积极推广新材料，促进材料的合理利用 施工过程中，做好前期的材料预算工作，避免过量使用 设有专人对施工资源加以看管，在搬运过程、施工使用过程中注意损耗
环境保护	<p>对扬尘污染、有害气体排放、水土污染、噪声污染、光污染、施工固体废弃物及环境影响进行控制，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 施工场地进行围挡封闭，对施工现场的入门处、围栏、裸露的地表进行监测 安装扬尘监测系统，技术施工人员及时监测原因并采取科学的降尘措施 对施工场地进行良好的降噪、避光处理及监测 对施工现场的土壤进行良好的保护，保护好施工的地表环境，不造成水土流失现场，对施工现场的植被、裸露的植被进行覆盖 及时清理施工现场所用材料，将废旧电池、油漆及时清理出施工现场，对建筑垃圾做好分类处理，避免对土壤或者周围的水资源进行污染

绿色装饰

作为朗诗旗下企业，朗诗绿色装饰秉承“人本、阳光、绿色”核心价值观，以“人与自然和谐共生”理念为基础，持续研究国内外健康环保、品质装饰装修技术和需求，将绿色装修科技与建筑空间、业态、使用场景、绿色价值进行有效融合，开创基础硬装价值集成、绿色装修价值增益、个性化定制价值整合的全程管理模式。

- 获江苏省第十三届室内装饰设计大奖赛获奖18个，其中特等奖1项、一等奖1项
- 是首批浙江省建筑装饰行业协会住宅和家庭装饰及家居建材行业自律公约承诺单位
- 是江苏省室内污染防治学会理事单位

朗诗自有项目配合

朗诗装饰在南京熙华府、上海绿色中心、杭州熙华府样板房、北京延庆被动房四个自有项目中完成了S1级甲醛控制精装修施工。

成立甲醛控制小组

组织有甲醛管控施工经验的项目人员成立甲醛控制小组，对过往经验进行总结。逐步更新甲醛管控施工流程，形成案例库，不断增强甲醛控制施工管理能力。

参与编制江苏省《室内空气质量健康评价标准》团体标准

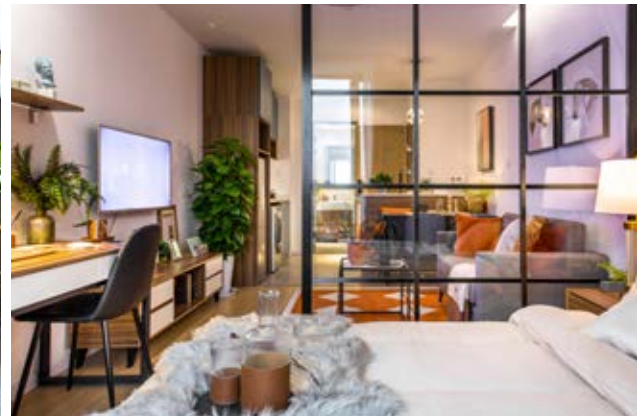
绿色运营与维护

朗诗寓绿色运营

公寓能源消耗主要类型为水和电，其中以电力消耗为主。作为能源消耗大户，节约使用能源、降低基本耗损对于促进生态的可持续发展意义重大。朗诗寓践行着“人本、阳光、绿色”的企业核心价值观，在广大诗友群体中宣传绿色生活的概念、提倡绿色生活方式，并在运营工作中，在降低公区用电能耗，房间内用电能耗，及用水能耗方面实施节能环保措施。



广州解放中路店



上海北苏湾店

降低公区用电能耗

- 根据运营一线需求及实际工作场景，在户外店招、公区照明加装时间控制器，进行分片分时管理，消防疏散楼梯改为声控照明，以智慧化技术手段实现有效节能管理。
- 加强用电日常管理，制定管理规范及使用标准，基于满足客人的舒适度要求，公区、办公场所冷气机夏季设定温度不低于26℃、冬季设定不高于20℃；办公室等后勤区域在非必要气温条件下，尽量减少冷气机使用，以确保室内空气品质。
- 规范和强化公寓电气设备维护保养。以冷气机设备为例，每季度对冷气机滤网及室外机散热片除尘清洗，保证冷气机设备经济运行。
- 宣导员工减少使用电梯设备，提倡「上下楼梯时，四层以内采用走楼梯方式」等。

降低公寓房间内用电能耗

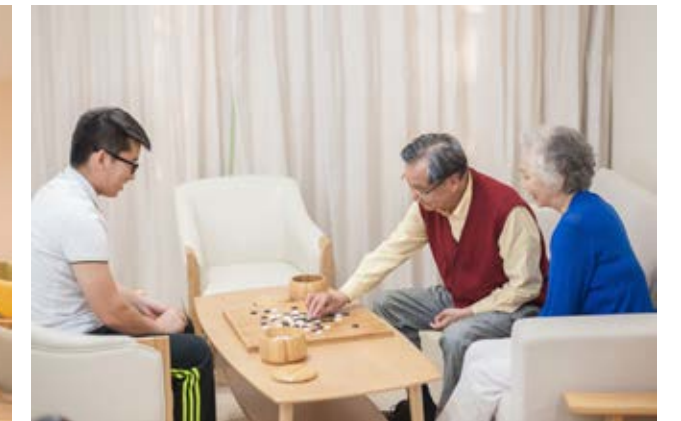
- 积极向诗友宣传环保意识、传授节能技巧，引导诗友培养良好的使用习惯。
- 在夏季将室内冷气机设定温度不低于26℃、冬季设定不高于20℃，以及随手关闭不必要的照明电源等。
- 严格要求工作人员工作规范，员工在进入空置待租和日租房间作业时，只开启基本灯源；清洁房间禁止使用热水。离开房间时，须关闭除冰箱及热水器外其他电源与电源总闸。

降低门店用水能耗

- 门店公用卫生间马桶储水箱放置注水矿泉水瓶，减少公区卫生间水排放。
- 宣传、引导诗友在租赁住房内节水意识及小技巧。
- 组织供水管网定期检测漏损，及时发现更换漏水龙头及管道。

常青藤绿色运营

在项目建设方面，朗诗常青藤不断优化建设产品标准化，从空气环境、温度环境、湿度环境、光照环境、声控环境及精装环境六个方面打造绿色建筑，并融入适老化设计细节，充分考虑长者的身心特征，为长者营造一个健康、舒适、节能的室内外居住环境。在日常运营方面，朗诗常青藤秉承人本、阳光、绿色的价值观，积极倡导绿色环保理念，培养员工节水节电意识。如：按要求开启和控制空调温度、进行机构垃圾分类、减少机构中一次性用品的使用等。



绿色物业

朗诗绿色物业始终围绕“安全、环保、健康、智慧、便捷”五大主题开展，针对性地推出了一系列的特色活动。

健康

- 房屋检查：**建立房屋健康预警机制，推进社区数字化
- 移动验房：**通过网络直播向业主传播健康绿色的生活方式，利用专业的物业知识，集思广益的选题，将所谓抽象的“绿色生活”通过直播的直观方式传达给业主

便捷

- 管家呼叫：**提供在线物业、在线社区、线上商场等主要功能
- 生活顾问：**除了承担常规管家工作，朗诗绿色的管家还通过培训和后台商业运营部门的支持，逐步打造“生活顾问”的角色

环保

- 垃圾分类：**提供垃圾分类活动，推广宣传垃圾分类概念
- 废物回收：**提供社区废物回收场所
- 节约能源：**为建筑提供能源使用及节约管理咨询服务

安全

- 责任感强：**坚守“为业主提供安心安全的社区”服务目标

智慧

- 朗诗爱家：**朗诗爱家(i+) app是物业服务、邻里交流、家政服务、商品团购等功能为一体，创造了一种全新的社区生活方式
- 人脸识别：**部分社区引进人脸识别技术，刷脸就能进家门
- 在线缴费：**让业主足不出户就能完成生活缴费，时刻享受智慧生活



朗诗绿色物业延续了《HOME》杂志的制作，是维系沟通业主和物业沟通的重要纽带。2018年在沿用纸质读物的基础上，推出了电子版的《HOME》杂志。

朗诗绿色物业还积极开始各类社区公益活动，包括把关爱传递给幼儿园的“爱心护蕾行动”；提升服务品质的“工程大比武”、“秩序大比武”；“拉近邻里心距离”的绿色家园百家宴活动；风里雨里朗诗物业人持续守护您的“灾害预警行动”等。其中，“爱心护蕾行动”是朗诗绿色物业在集团“绿色蓓蕾行动”的号召下，物业各个岗位的专业人员进驻幼儿园，在南京、无锡、杭州、上海、成都、武汉等六个城市开展的一次具有物业特色的公益活动。



绿色办公

朗诗作为一家以“百年绿公司”为愿景的企业，推崇节能降耗的绿色办公方式，将绿色环保意识融入到工作、生活中，将低碳理念落实到实际行动上。努力把“绿色办公，低碳生活”的概念传递给每一位员工，让“绿色、低碳、节能”成为一种自然、主动的本能意识。

此外，公司通过参与开展环保活动，强化员工环保节能意识。2018年3月24日，朗诗积极响应世界自然基金会(WWF)的号召，以“地球一小时”为主题宣传，为地球熄灯一小时，呼吁全体员工及社会各界关注可持续发展问题，参与环保低碳行动。



2018年，朗诗持续营造绿色办公环境，减少资源使用，有效地控制办公环节产生的温室气体排放。

营造绿色办公环境

2018年，我们依然坚持打造绿色办公环境，从建筑材料、办公室的设计、办公采购实现建筑节能和生态环保。同时继续沿用2017年有效的绿色办公举措，如绿植摆设、办公区禁烟、废物利用等，员工主动遵循绿色办公举措的比例大幅增长，也因为有了员工的积极参与，绿色办公才从“绿化”走到“文化”，从绿化生态走到绿化企业文化、绿化心态。

主要措施

充分利用局部办公室空地绿化，在办公桌安置摆放绿色植物，美化、绿化环境，保持办公环境空气清新，缓解员工视觉疲劳和减轻压力，有效地提高了工作效率。

将复印机、碎纸机放置在不影响员工办公的空气流通处，防止噪音和空气污染，为员工营造更好的绿色办公环境。

以玻璃杯、租赁咖啡机的形式取代了一次性纸杯、速溶咖啡的供应，提倡员工自带水杯，节约办公成本的同时减少了不必要的废弃物。



资源节约与废弃物管理

公司通过采取一系列节电、节水、节约办公材料的措施，减少对各类资源的消耗。公司大力提倡绿色电子化办公，2018年，公司启用朗诗BPM移动审批APP，累计完成线上审批流程20万条，极大降低纸张消耗，提升办公效率；此外，公司继续使用移动视频会议系统以减少差旅，共召开移动视频会议1,661次，累计会议时长超过14,000小时。

此外，公司合理管理办公产生的各类废弃物，同时采取措施实现废弃物的减量化。员工用餐产生的厨余垃圾交由清运公司定期回收，部分转换为堆肥。

主要措施

节电

继续加强节约用电，规定空调使用：冬季不高于20度，夏季不低于26度；规定电梯使用：单层停靠，其他楼层就近层走楼梯

门厅和走廊的照明设施一般不开，办公区域及会议室不开或少开照明灯，尽可能使用自然光办公，使用节能照明工具

长时间离开办公区期间要求关闭照明设备，做到“人走灯灭”

要求科学用电脑，及时关掉不用的电脑程序，减少硬盘工作量，把显示器的亮度调至中等亮度，既保护员工视力又能节约用电

节水

强调“水是生命之源、生态之基”，使用饮水机时，员工可根据自己的需要盛装，避免浪费现象

加强用水设备的日常维护和管理，杜绝跑冒滴漏和“长流水”现象，节约每一滴水

废弃物减量与管理

提倡打印和复印时，将单面用过的纸回收再利用（不涉密材料），并设立“办公用纸分类回收箱”

重复使用包装箱，并将废弃报纸撕碎用做包装箱内的填充物

所属食堂采用可重复使用的不锈钢餐盘，避免使用一次性用品

由行政部门统一管理并处理废弃办公设备，不随意丢弃

节约办公资源

限定员工每人每月办公用品费用定额；提倡使用再生纸、可替换内芯的笔、碳粉盒和充电电池等可循环使用的物品

推进电子化、无纸化办公，启用朗诗BPM移动审批APP

实行办公设备定期维护和保养制度，减少设备损耗，延长使用寿命

提倡绿色环保打印，使用双面打印，缩小字号、减小页边距，增加文本的信息容量，使文本的格式更加契合纸张，减少对纸张的消耗，同时注重信封、复印纸的再利用

7.2 高标准的质量管理

品质管理体系

高品质、改善型住宅需求逐年增多，但建筑业从业人员减少和人口老龄化问题却日益突出。这就迫切要求我们提高施工现场的作业效率，改革传统的施工工艺，并进行高效的管理。

朗诗通过建立品质管理体系，开展精细化的过程控制，不断完善品质管理标准，为客户提供更高水平的产品与服务。我们建立有品质管理体系，涵盖精细化的过程控制和严格的结果验收。其中品质管理体系主要包括地产本部级、城市公司级、项目部级三级管理体制。

地产本部 <ul style="list-style-type: none"> 统筹朗诗出品项目的评估工作并对工程安全、质量、进度进行管理 组织并委托第三方评估公司开展第三方评估工作，根据评估结果对一线工程管理状况进行评价 组织召开工程体系会，持续提升工程组织、管理能力 	城市公司 <ul style="list-style-type: none"> 负责区域内朗诗出品项目质量、安全管理工作的组织、实施 配合中心产品质量部组织、协调区域内项目工程巡检评估和月度督导工作 	项目部 <ul style="list-style-type: none"> 督促施工和监理单位采取有效措施，落实产品质量自查和复查，及时全面整改评估单位提出的质量问题及质量高风险项 负责对本项目总包、监理单位进行第三方评估质量评估检查的宣贯、培训和交底 负责落实本项目评估检查问题的整改
---	--	--



LGC内部环境

精细化的过程控制主要包括项目开发过程中的地下室专项评估、质量综合评估、防渗漏专项评估、精装修过程评估、交付预评估以及交付评估。

地下室专项评估 <ul style="list-style-type: none"> 包括地下室工程安全文明、地下室质量风险及重大风险项三部分 从地下室底板开始施工至主体结构拆模达三层 加强在建项目地下室重大安全和质量风险过程管控 	质量综合评估 <ul style="list-style-type: none"> 分为实测实量、安全文明及质量风险三部分 从主体结构拆模达三层开始，每季度评估一次 识别高质量风险项目，跟踪和落实质量风险管理措施，消除质量隐患 判断一线公司工程管理状况，提出更具针对性的提升和改进管理要求 	防渗漏专项评估 <ul style="list-style-type: none"> 包括地下室、卫生间、外墙、外门窗、屋面等部分的渗漏评价 从导墙拆模达三层开始，一年6次编制《朗诗出品防渗漏标准》，规范项目的防渗漏做法
---	---	---

精装修过程评估 <ul style="list-style-type: none"> 包括实测实量，观感工艺质量，成品保护，材料等 加强精装修的观感和品质 精装项目每季度一次（且不少于两次）精装修过程评估，分别于防水、墙地砖作业完成30%和墙地砖大面完成，木制作完成30%时进行 	交付预评估 <ul style="list-style-type: none"> 包括户内，公共部位，园林景观，外立面等 项目交付前45天参与评估，每交付批次一次 在交付评估前对问题进行梳理、对项目问题提出整改意见 	交付评估 <ul style="list-style-type: none"> 包括户内，公共部位，园林景观，外立面等 项目交付前7天参与评估，每交付批次一次 对交付预评估提出的问题整改结果检查，提高待交付产品的质量，降低交付风险，提高交付阶段客户满意度
---	---	---

工程管理App的开发与运用

工程管理作为房地产建设体系中最长的链条，是产品质量的核心。随着信息技术的发展，在工程管理中曾经大量采用的人工、纸质等传统方式已经无法满足工程管理水平的提升要求。为此，我们将工程管理数字化作为打造房地产“互联网+”的核心内容，既覆盖了项目各参与方，又简洁明了地反映了项目运行状态、对各环节加以记录，并减少了人力投入。



工程管理App六大功能



全流程客户服务体系

朗诗坚持以客户为导向，以满足客户的需求为己任，建立了涵盖从“项目前期产品定位到入住后”一系列关键服务触点的全流程客服体系。

客户服务体系

客户服务部门是客户的代表，参与产品研发、规划设计、材料选购、工程建设等产品发展的全阶段，将客户的意见和建议带给公司，并持续地跟踪问题的解决。客户是朗诗存在的唯一理由，只有不断打造服务能力，才能更好地为客户提供专业的服务。朗诗不断提升产品与服务价值，提升客户感知价值，实现客户与企业的双赢。

2018年朗诗地产客服体系仍然肩负“宪兵”、“锥子”的使命，随着资产轻型化战略的深化，一如既往的将客户理念、服务意识、产品预控、品牌维护等工作传递至合作方。

2018年客户服务工作关键词是“前置”及“风控”，客服工作则围绕此两项开展，并组织落实各项工作的配合及努力下，朗诗地产事业部科技系统项目客户满意度达82分。

负责任地营销推广

朗诗设立销售督导人员，不定期抽查销售人员的销售行为，并定期组织专场客户体验活动，对产品、服务及营销各个方面进行打分评价。另外，朗诗通过建立养老规划师、全民养老推荐人等机制，借助大数据分析、互联网资源等手段，进行场景营销，提升失能失智等需要专业照护的客户认知。

7.3 贯彻合规经营

合规经营与审计监督



朗诗专门成立了监察审计室，在董事会的领导下，对包括管理层在内的公司上下的各类贪腐、违法乱纪等行为进行不间断的监察审计，从组织层面保障公司的守法经营。

同时，为规避因客户信息的泄露而导致客户诉讼纠纷等不必要的法律风险，公司还加强了对上下各类信息的管理，不仅在总部和一线公司层面建立起信息“上传下达”机制，同时还发布了《信息安全管理制度》及《员工保密制度》等，从制度层面保障公司的守法经营。2018年，公司在客户资料和隐私方面未发生诉讼和违法违规事件。

2018年，公司及时处理各类举报，结合审计中发现的线索对违规行为进行专项调查及处理。报告期内，公司共开展了12项专项监察，除移送司法机关外，另处理违规违纪事项8起、处理违规人员8人，另有违规人员9人已提交处理建议。其中，2018年对各区域公司2015年-2018年采购管理进行了专项监察，通过对杭州公司、武汉公司、北京公司、直管项目、装饰公司采购专项监察，发现采购围标、合同价格虚高、多计结算等事项共110余项。公司对各区域公司提出监察意见，相关单位按要求及时完成整改。

2018年公司内审部门对集团内地产事业部的杭州、成都、苏南等5家城市公司，以及绿色物业事业部进行了例行审计，对养老事业部、地产事业部武汉公司等3家公司原主要负责人进行了离任审计，对集团营销管理、软装采购、景观施工等4项重点业务环节进行了专项审计，内审部门对普遍性、典型性问题，深入分析原因，提出对策建议，达到以点促面的效果。被审计单位对审计发现的问题立即整改，举一反三，相关职能管理部门就审计发现的问题及审计建议，修订完善制度，堵塞制度漏洞，促进管理提升。

反贪污

朗诗集团奉行严格的防止贪污政策，严格遵守“不行贿受贿、不做假账、不偷税漏税、不欺骗客户”的四不铁律，对任何违反四不铁律的人员进行追责，必要时诉诸法律。公司制定了《反腐败条例》，规定了公司对员工贪腐行为的定义及处理方式。公司设立职业道德委员会，监察室作为职业道德委员会工作机构，负责反贪污制度的制定、更新和公司内部反贪污监管。

公司设有举报邮箱、总裁信箱、举报电话、微信公众平台等多种举报渠道，并对内部和外部进行公布，强化对贪污腐败事件的监督管理。公司对有迹可循的举报百分之百接收，坚决清查；一经查实，严格按照公司规定严肃处理，绝不姑息任何腐败事件；对涉事人员进行实名公告，并于朗诗集团官方网站和企业微信号公开发布。

朗诗对反贪污始终坚持惩教结合的态度。监察审计室定期对各区域公司进行例行和专项审计，结合审计中发现的线索对违规行为进行专项调查；同时聘请外部机构对公司内控进行审计，以弥补内部控制上面的漏洞，降低腐败事件发生概率，从源头上控制腐败事件发生。

在公司企业文化中，对于员工行为准则进行了反贪污方面的详细规定，公司定期进行宣讲和案例分享，并在公司OA系统上发布廉洁公告。公司建立了礼品上交制度，设立专门的廉洁账户，便于员工及时上缴公务或社交活动中未能拒收的礼金，并要求员工妥善保管汇款凭证备查。公司对2018年内监察发现的贪污腐败犯罪事件按规定移送司法机关处理。





8

专题4： 以人为本，健康至上 ——朗诗开展长期室内健康环境调研

Theme 4
People and Health Oriented Long-term Indoor
Environmental Quality Research
by Landsea

8 专题4:以人为本,健康至上——朗诗开展长期室内健康环境调研

Theme 4: People and Health Oriented Long-term Indoor Environmental Quality Research by Landsea

人的一生中,有近90%的时间是在建筑室内环境中度过。室内建筑环境对每一个人的影响至关重要。近年来,随着雾霾等环境问题愈显恶化,出租房被曝甲醛、PM2.5超标等装修污染事件频发,大众越来越关注环境与自身健康的关系。朗诗作为一家以“人”为本、为人造房的绿色生活运营商,旨在为大众提供“健康”、“舒适”、“环保”、“智能”的室内居住环境。

业内,国内外对于“健康建筑”、“健康家居”定义近年逐步朝标准化方向发展,对行业带来了积极的规范和影响作用。而落回大众层面,随着社会对于健康生活认知日益渐增,室内健康舒适又是极为重要的一环,大众对住宅建设基本要素、室内污染源等方面以及对自主感受体验的理解程度,也应引起行业以及朗诗的持续关注。为此,朗诗联合朗绿及益普索,进行长期延续检测大众对于室内居住环境健康舒适的感知与需求调研。

2017年,围绕大众对于室内健康舒适的关注度与关注要素展开调研,为长期监测大众的感知与需求变化奠定了基础。

2018年,调研形成连续性的监测指数:通过专家德尔菲法梳理及修正指标体系,通过为期5期、时间跨越8-12月份的线上定量研究,通过因子分析法得出的指标权重并合成最终指数。朗诗、朗绿科技、益普索、中国被动式建筑联盟、网易房产联合发布报告。



9 社会价值共创实践

Social Value Co-creation Practices

9.1 与员工共享发展

员工权益与福利

朗诗高度重视保护员工权益，严格遵守《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国劳动法》等法律法规，制定涉及员工招聘和晋升、工作时间、休息时间、机会均等、多样性、反歧视、员工福利、赔偿和解雇等方面的制度。报告期内，公司未发生雇佣童工或强制劳工的情况，亦未发生任何违反员工人权及合法权益的法律或条例的重大事件。

朗诗营造阳光的职业环境，为员工提供多种沟通渠道，确保员工能采用最适宜和最有效的沟通方式与管理层交流，保障员工维护、主张和申述的合法权益。

公司雇佣相关政策概览

员工雇佣层面	相关政策与措施
招聘、解雇与晋升	<ul style="list-style-type: none"> 根据《朗诗招聘手册》、《新员工入职引导管理办法》、《职级管理制度》、《朗诗绿色地产工程类专业任职资格评定标准》执行 坚持公平招聘，依法与全体员工签订劳动合同 招聘时核查员工年龄，禁止雇佣童工及任何形式的强制劳工 提供专业序列路径和管理序列路径两种职业发展路径
薪酬与福利	<ul style="list-style-type: none"> 提供养老、医疗、失业、工伤、生育保险、住房公积金，执行法定节假日、婚丧假、产假、哺乳假，并提供高温补贴、独生子女费、防暑降温费等 根据工作岗位、能力、业绩和市场水平提供业内富有竞争力的薪酬 提供优秀员工旅游、额外带薪年假、各类喜丧礼仪等额外福利 为员工购买补充商业医疗保险，提供家属医疗险渠道供员工自愿投保 组织员工年度体检
工时与假期	<ul style="list-style-type: none"> 根据《考勤休假管理制度》执行，符合国家与地方法律法规规定
平等机会、多元化、反歧视	<ul style="list-style-type: none"> 坚持公平、透明、公开的人才甄选原则 拒绝性别、年龄上的歧视，创造机遇均等的工作环境 员工个人发展取决于员工的能力和所取得的成绩

职业健康与安全

朗诗不断完善《员工手册》中安全方面的制度，完善公司安全管理体系，为员工营造安全、健康、舒适的工作环境。

2018年，公司设置专职安全管理岗，加强对现场安全的管控。公司编制《朗诗安全管理标准化手册》，明确各项目工程安全管理要求及标准，对施工全中的安全生产、文明施工、劳动保护作出详细规定。公司定期组织现场管理人员与承包商管理人员的专项安全培训，并将现场安全管理纳入季度工作考核，提升其安全管理能力与安全意识。此外，公司聘请第三方开展专项安全管理检查，进一步加强安全管理能力建设。



开展专项培训工作



第三方专项安全检查工作

营造健康氛围

公司还积极开展文体活动，保障员工身心健康。朗诗崇尚运动，登山和骑行是朗诗的传统体育项目，同时积极开展跑步、足球、篮球、徒步等运动，增强员工体魄，促进团队协作。朗诗也因此被戏称为“业余体校”。



登顶四姑娘二峰



登顶欧洲最高峰厄尔布鲁士山



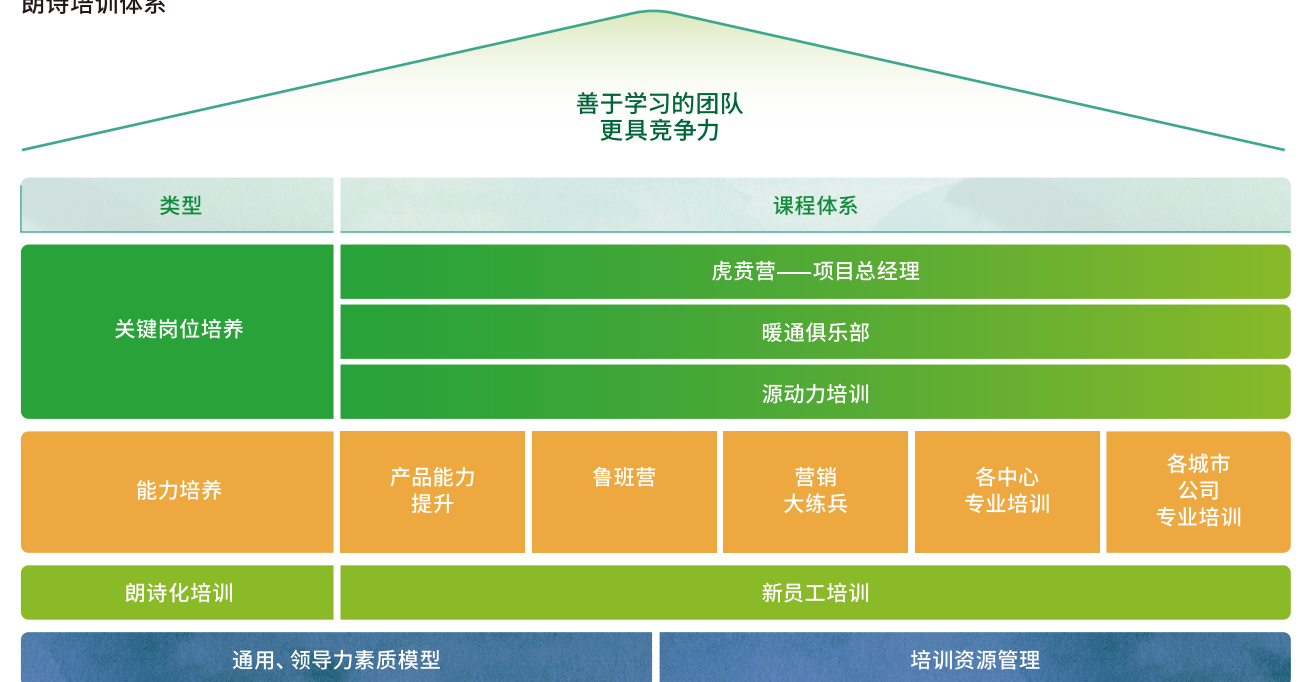
朗诗欢乐跑活动



员工培训与发展

朗诗以吸纳、培养和成就优秀人才为目标，为员工提供富有价值的培训课程，打造广阔的发展平台。2018年，公司优化升级培训体系，完善体系完整、全员覆盖、品牌打造的员工长效培养机制。报告期内，共组织开展各类培训429次，课程课时总计2,304小时，培训覆盖7,323人次。

朗诗培训体系



品牌培训项目

- 虎贲营**：培养价值认同、具备资源整合能力和经营思维的复合型项目总经理。集中式体系化培训+分组实战训练+差异化个人发展计划。
- 专业俱乐部**：建筑师、暖通、人力资源俱乐部搭建专业条线学习交流平台。
- 鲁班营**：培养工程管理人员，提升个人综合管控能力及差异化产品管控能力。
- 营销训练营**：提升地产营销条线管理团队的营销实战能力。
- 源动力项目**：“新绿”实习生训练营提供从校园人到职业人的快速成长计划。通过入职引导人机制、轮岗机制、源动力训练营等，培养新人通过3-5年成为专业技术优秀、管理潜能突出的骨干。



源动力训练营

2018年11月，朗诗2018级源动力46名小伙伴齐聚一堂，参与为期一周的“源动力训练营”。训练营包括户外运动及拓展，既是对身体意志的磨砺，也是对职场新人的精神洗礼。



9.2 持续推进公益事业

朗诗立志于成为优秀的企业公民与社会组织中的健康细胞。在实现企业价值之外，朗诗还关注为社会、环境和其他利益相关方奉献价值，履行企业公民的责任。

“朗诗绿苗助学”公益项目

朗诗自2008年起开展“朗诗绿苗助学”计划，帮助偏远地区的贫困学生更好地完成学业。2018年，该计划资助四川广元朗诗五权希望小学、青海玉树拉布朗诗希望小学90名学生，资助校服250套，价值人民币18,750元。

“希望山区的孩子能有一个灿烂美好的明天！”
——朗诗集团董事长田明

2008年，“5.12汶川地震”让承担着周边超4万人口基础教育的旺苍县五权小学成为废墟。危难之际，朗诗派驻“山鹰突击队”，在恶劣的环境下修建了一所“震不倒”的学校“旺苍县朗诗五权希望小学”。

此后，朗诗人通过“朗诗绿苗助学”项目每年开展一对一帮扶，邀请品学兼优的学生参观学习，对优秀教师进行互动培训。截至2018年，朗诗向五权希望小学硬件设施投资超过1,100万元，一对一帮扶共计630人次，学生救助教资金82.9万元，老师奖励基金21万元。

2018年7月，在朗诗五权希望小学重建10周年纪念活动上，朗诗和五权希望小学代表深入探讨未来援助方向。集团董事长田明提出，如何让留守儿童能有更好的照顾，感受到家庭的温暖，将是未来朗诗公益基金将持续关注的领域。朗诗将持续通过多措并举，为山区孩子们灿烂美好的明天而努力。

积极开展社群融合

朗诗组织诗友²参与重阳节探访老人等社会公益活动，同时倡导健康的生活方式，让越来越多年轻人融入具有前瞻性的社区文化中。

² 诗友：为增强朗诗寓内住户的归属感，朗诗将住户称为“诗友”



南京重阳节活动-探访常青藤老人活动

上海森兰店圣诞公益活动



2019朗诗寓用户体验中心素质拓展

南京诗友慢跑活动



诗友活动

9.3 推动房地产行业可持续发展

促进行业交流

朗诗致力于推动绿色建筑、绿色人居的发展，以实际行动支持绿色建筑在中国的发展。2018年，朗诗参与相关绿色标准的制定工作，发布4.0人居产品标准、《绿色产品指引》等，助力房地产行业的绿色转变。此外，朗诗参与上海市建筑材料行业协会牵头的《单元式冷暖水系统技术规程》编制工作。

2018年，朗诗参加绿色建筑与建筑节能行业盛会“国际绿色建筑与建筑节能大会暨新技术与产品博览会”，与行业企业交流国内外绿色建筑的最新科技成果、先进理念、成功案例等，研讨绿色建筑与建筑节能技术标准、政策措施、评价体系，分享绿色建筑与建筑节能工作的经验



倡导可持续发展理念

2018年6月，朗诗作为战略合作者及责任投资理念拥护者与实践者参加中国责任投资论坛¹ (China SIF) 夏季峰会。董事长田明应邀出席，并在会上发表《ESG理念助力企业可持续发展》演讲。他表示推动行业可持续发展，ESG是我们选择的首要方向。作为中城联盟轮值主席，田明也积极呼吁联盟成员企业积极响应国家政策，推进绿色环保、绿色供应链和绿色建筑，进一步凝聚房地产行业共识与核心价值观的建设，开启可持续发展之路。

1 中国责任投资论坛：2012年在北京发起，是聚焦金融投资与可持续发展议题的国际交流平台，旨在推广责任投资与环境、社会和公司治理 (ESG) 理念，推动绿色金融，促进中国资本市场的可持续发展。

9.4 推动商业道德的发展

朗诗重视商业道德的发展。董事长田明自2017年当选中欧国际工商学院校友总会会长，积极投身中欧校友社会责任议题的多项工作，推动朗诗在社会责任各方面持续贡献力量。

2018年4月，《中欧企业社会责任(CSR)报告》发布。朗诗参与该报告的访谈、写及整合工作。《中欧企业社会责任(CSR)报告》基于全球范围内对国企企业社会责任的分析，展示了中欧校友企业在社会责任方面的典型案例，呼吁更多校友企业将社会责任提升到发展战略的高度，成为商业文明和社会责任的践行者。

九层之台，起于累土，商业文明，任重道远。企业家精神正在成为一个国家前行的动力，而朗诗将一如既往地走在前面，与其他中国企业家并肩应对挑战，推动商业道德的发展。



10 企业社会责任 管理与绩效

CSR Management
and Performance

10.1 ESG领导小组

作为坚持可持续发展的绿色企业，朗诗始终以“引领绿色生活”为使命，将社会责任理念融入公司战略和日常运营中。公司成立了环境、社会及管治（ESG）工作小组，由集团战略部牵头，涉及各职能部门与各事业部。公司积极落实ESG小组的工作责任，开展利益相关方沟通、实质性议题甄别、ESG报告编制等相关工作，并不断提升ESG管理绩效，促进公司可持续地发展。



10.2 利益相关方沟通

公司重视利益相关方的识别与沟通，通过邀请重要职能部门、一线员工代表及外部专家，系统梳理了公司的内外部利益相关方群体，并通过与利益相关方的积极沟通，了解公司的员工、客户、股东与投资人、供应商、当地社区，以及行业联盟、科研院所等合作伙伴等各利益相关方诉求、意见和建议，积极搭建利益相关方沟通平台、了解并回应各方诉求。

公司与利益相关方建立了常态化的沟通机制，深入了解各方意见和建议，通过一系列的应对措施，将利益相关方关注的议题纳入公司的运营和决策过程中，积极回应利益相关方的诉求和期望，同时提升公司的可持续发展能力。

主要利益相关方	交流互动活动	关注议题	措施
客户	客户满意度调查 业主活动	客户沟通 客户信息与隐私保护 健康与安全的产品 负责任营销	新风机置换 风险控制管理 产品质量推动 年度入户调查+年度报告
合作伙伴	商务合作交流大会 战略合作伙伴定期交流会 供应商评估	合规经营 供应商社会评估 供应商环境评估 本地化采购	工程管理APP 开发朗诗网招平台 成立“朗诗专业技术资源库” 建立供应商反向评估机制
员工	聘用制度 多样化培训 劳动安全保障 心理健康管理 权益福利及员工关怀	雇佣 员工权益及福利 职业健康与安全 员工培训	人才多元化发展：双通道发展体系 开展多种形式的培训 组织各种体育活动 基本福利保障+额外福利
股东与投资者	股东大会 发行业绩公告 发行《中报》及《年报》 进行路演 公告	经济绩效 反腐败 绿色金融	通过新闻稿、公告或年报 与股东或投资者沟通

主要利益相关方	交流互动活动	关注议题	措施
行业	参与行业协会组织 参与房地产行业绿色 供应链行动	合规经营 绿色建筑	健康建筑标准编制和评价参与 发起建立“绿色供应链公开网站” 中城联盟联合采购 参与绿色供应链白名单评审规则的制定
当地社区	推进绿色社区 开展社区公益活动 支持教育	排放物管理 社区和公益投入 能源利用 水资源利用 气候变化减缓与适应	爱家app 《HOME》物业杂志 绿色蓓蕾行动 社群融合

10.3 社会责任实质性议题管理

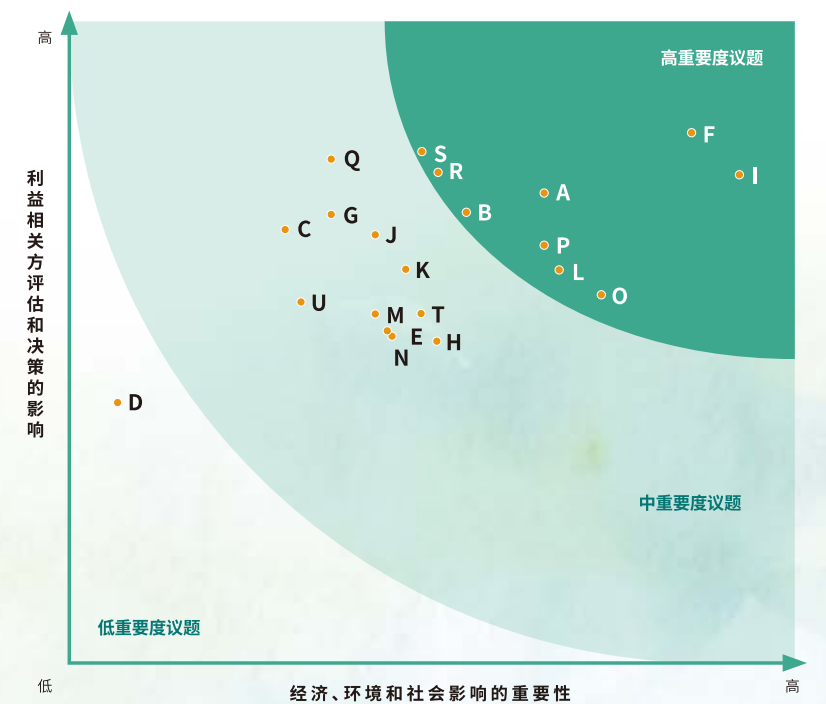
公司按照议题界定与筛选、问卷调查、实质性议题分析与评估的程序，在研究国家政策、行业动态的基础上，结合自身业务和运营特点，对标国内外同行业企业社会责任报告议题，开展实质性议题甄别。

公司依据香港联合交易所有限公司《环境、社会及管治报告指引》和全球报告倡议组织《可持续发展报告标准》，结合朗诗的社会责任理念、战略和业务重点，对标国内外同行业优秀报告，识别出21项对公司和利益相关方关注的重要环境、社会与管治议题及其边界，并在本报告中予以披露。

朗诗集团实质性议题甄别流程



朗诗集团社会责任议题实质性分析矩阵



议题编号	实质性议题	公司内部边界	公司外部边界		
			客户	供应商	社区
A	合规经营	✓	✓		
B	反腐败	✓			
C	经济绩效	✓			
D	本地化采购	✓		✓	✓
E	社区和公益投入	✓			✓
F	健康与安全的产品	✓	✓		
G	负责任营销	✓	✓		
H	绿色金融	✓			
I	绿色建筑	✓		✓	
J	客户沟通	✓	✓		
K	客户信息与隐私保护	✓	✓		
L	能源利用	✓		✓	
M	水资源利用	✓		✓	
N	排放物管理	✓		✓	
O	气候变化减缓与适应	✓		✓	
P	雇佣	✓			
Q	员工权益及福利	✓			
R	职业健康与安全	✓		✓	
S	员工培训	✓			
T	供应商环境评估	✓		✓	
U	供应商社会评估	✓		✓	

10.4 数据绩效

环境数据¹

指标	单位	2016	2017	2018
资源使用				
办公耗电量	兆瓦时	1,056.16	1,113.02	2,782.91
办公耗水量 ²	立方米	7,439.20	8,639.81	24,006.34
天然气消耗量	立方米	/	/	34,161.00
文印纸使用量	吨	11.16	11.71	13.264
其他纸制用品使用量 ³	吨	1.72	2.46	4.76
自有车辆汽油用量	升	87,928.18	103,698.55	106,144.00
自有车辆柴油用量	升	9,209.29	9,882.04	7,004.00
单位面积耗电量	千瓦时/平方米	120	110	89.27
单位面积耗水量	立方米/平方米	0.87	0.84	0.77
单位面积天然气消耗量	立方米/平方米	/	/	1.10
水资源循环利用量占耗水量的比	%	/	/	1.29
排放物				
温室气体排放总量 ⁴	吨二氧化碳当量	1,037.45	1,119.92	2,275.19
范围一温室气体排放量 ⁵	吨二氧化碳当量	231.58	270.56	380.68
范围二温室气体排放量 ⁶	吨二氧化碳当量	805.87	849.36	1,894.51
单位面积温室气体排放量	吨二氧化碳当量/平方米	0.12	0.11	0.073
办公产生有害废弃物总量 ⁷	吨	1.28	0.88	0.67
办公产生无害废弃物总量	吨	20.68	18.83	38.46
无害废弃物回收及再利用的量	吨	1.32	0.91	9.51
无害废弃物弃置量	吨	19.36	17.92	28.95
单位面积有害废弃物产生量	千克/平方米	/	/	0.02
单位面积无害废弃物产生量	千克/平方米	/	/	1.23

注:

[1] 2018年中国地区环境数据收集以各事业部为归口, 涵盖集团总部、中国地产事业部、绿色金融事业部、长租公寓事业部、养老事业部、营销公司, 不包括项目上所生产的部分。美国地产事业部部分数据尚未开展收集, 因此未纳入统计中, 我们将进一步完善美国地产事业部数据收集统计体系与披露情况。2016年环境数据包括公司总部、香港、南京、上海、杭州、武汉、成都、北京区域公司; 2017年新增西安区域公司数据, 其中有害废弃物及无害废弃物数据包括公司总部、南京、上海、杭州、成都、北京区域公司。

[2] 公司办公用水来源主要为市政用水, 废水纳管后排至城镇污水处理厂处理。

[3] 其他纸质用品包括办公过程中产生的名片、笔记本、纸杯、纸袋、海报及宣传手册等。

[4] 温室气体排放量包括范围一和范围二的温室气体排放。温室气体计算标准参照联合国《环境关键指标汇报指引》。

[5] 范围一的温室气体排放来自公司天然气、自有车辆汽油、柴油消耗。其中, 天然气排放的温室气体计算采用碳足迹推荐系数, 汽油和柴油产生的温室气体计算采用联合国《环境关键指标汇报指引》推荐系数。

[6] 范围二的温室气体排放来自公司外购电力产生的温室气体排放。电力产生的温室气体计算采用2012年中国区域电网平均CO₂排放因子, 取各地区平均值为系数。

[7] 有害废弃物包括废电脑、废墨盒和废弃电池。废电脑作为电子产品回收处理, 废墨盒由租赁公司回收处理, 废弃电池由物业公司分类回收后处理。无害废弃物主要是废纸, 部分废弃物被回收, 其他由物业处理。

社会数据

员工雇佣

指标	单位	2016	2017	2018 ¹
员工雇佣				
员工总数 ²	人	1,612	2,402	2,904
男性员工	人	1,031	1,395	1,432
女性员工	人	581	1,007	1,472
劳动合同制员工	人	1,612	2,400	2,867
劳务派遣制员工	人	0	0	2
退休返聘制员工	人	0	2	35
30岁以下的员工	人	644	901	1,474
30岁至50岁的员工	人	919	1,479	1,342
50岁以上的员工	人	49	22	88
在中国大陆工作的员工	人	1,531	2,290	2,756
在港澳台及海外工作的员工	人	81	112	148
员工流失率	%	12	15	32
男性员工流失率	%	14	16	34
女性员工流失率	%	10	14	30
30岁以下员工流失率	%	8	15	35
30至50岁员工流失率	%	18	20	28
50岁以上员工流失率	%	6	10	24
在中国大陆工作的员工流失率	%	13	18	33
在港澳台及海外工作的员工流失率	%	7	6	8
健康与安全				
因工作关系而死亡的员工人数	人	0	0	0
工伤发生次数 ³	次	1	0	2
因工伤损失的工作日数	日	0	0	60

员工雇佣

指标	单位	2016	2017	2018 ¹
员工培训				
员工培训覆盖率	%	100	100	100
培训覆盖的女性员工的比例	%	100	100	100
培训覆盖的男性员工的比例	%	100	100	100
培训覆盖的高级管理层员工的比例	%	100	100	100
培训覆盖的中级管理层员工的比例	%	100	100	100
培训覆盖的基层员工的比例	%	100	100	100
员工接受培训平均小时数	小时	35	38	36
女员工接受培训平均小时数	小时	38	44	41
男员工接受培训平均小时数	小时	32	32	31
高级管理层接受培训平均小时数	小时	35	38	19
中级管理层接受培训平均小时数	小时	42	46	27
基层员工接受培训平均小时数	小时	28	30	40

注:

[1] 2018年, 员工数据涵盖朗诗集团总部、中国地产事业部、长租公寓事业部、养老服务事业部、绿色金融事业部、营销公司和美国地产事业部。

[2] 2017年, 新业务长租公寓和养老服务迅速发展, 因此2017年员工总数大幅增长。

产品责任

指标	单位	2016	2017	2018 ¹
接获关于产品及服务的投诉数目	条	1,113	747	2022
投诉处理率	%	100	100	100

注:

[1] 2018年数据仅包含营销公司。

营运惯例

指标	单位	2016	2017	2018 ¹
反贪污				
报告期内对公司或其员工提出并已审结的贪污诉讼案件数	件	—	1	3
供应商管理				
供应商总数	家	282	327	571
其中, 大陆地区的供应商数	家	282	327	570
海外及港澳台地区的供应商数	家	0	0	1
接受环境合规检索, 并对环境影响作出改进承诺的供应商数目	家	9	5	302

注:

[1] 2018年数据不包含营销公司和美国地产事业部。

社区

指标	单位	2016	2017	2018 ¹
社区投资总金额	千元	400	500	685
志愿者活动小时数	小时	100	200	5,637
志愿者活动员工参与人次	人次	160	220	1,845

注：
[1] 2018年数据包括集团总部、中国地产事业部、长租公寓事业部、养老服务事业部、绿色金融事业部、营销公司和美国地产事业部。美国地产事业部社区投资金额取汇率6.90折算。

合规经营

朗诗以合规经营为履行社会责任的基础。公司在环境、员工雇佣、薪酬、福利、反歧视、平等机会、工作时数、假期、解聘，职业健康及安全、产品和服务信息与商业标识、市场营销等方面依法合规经营。公司未获悉主要供货商在商业道德、环境保护、人权及劳工措施上出现重大违法违规经营事件。

公司遵守的主要的法律法规见下表：

领域	公司需遵守的主要法律法规名称
环境保护	《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染防治法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国循环经济促进法》等
雇佣与劳工	《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》、《中华人民共和国未成年人保护法》、《中华人民共和国社会保险法》、《中华人民共和国就业促进法》等
职业健康与安全	《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》、《中华人民共和国职业病防治法》等
产品责任	《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国广告法》、《中华人民共和国反不正当竞争法》、《中华人民共和国民法总则》、《中华人民共和国商标法》、《中华人民共和国著作权法》等
反贪污	《中华人民共和国刑法》等

11 索引表

Index Table

11.1 联交所《环境、社会及管治报告指引》索引表

层面、一般披露及关键绩效指标	披露章节
层面A1. 排放物	
一般披露A1	绿色经营 环境数据 社会数据
KPI A1.1	环境数据
KPI A1.2	环境数据
KPI A1.3	环境数据
KPI A1.4	环境数据
KPI A1.5	绿色经营
KPI A1.6	绿色经营
层面A2. 资源使用	
一般披露A2	绿色经营
KPI A2.1	环境数据
KPI A2.2	环境数据
KPI A2.3	绿色经营
KPI A2.4	环境数据
KPI A2.5	不适用
层面A3. 环境及天然资源	
一般披露A3	绿色经营
KPI A3.1	绿色经营
层面B1. 雇佣	
一般披露B1	与员工共享发展 社会数据
KPI B1.1	社会数据
KPI B1.2	社会数据
层面B2. 健康与安全	
一般披露B2	与员工共享发展 社会数据
KPI B2.1	社会数据
KPI B2.2	社会数据
KPI B2.3	与员工共享发展
层面B3. 发展及培训	
一般披露B3	与员工共享发展
KPI B3.1	社会数据
KPI B3.2	社会数据

层面、一般披露及关键绩效指标	披露章节
层面B4. 劳工准则	
一般披露B4	与员工共享发展 社会数据
KPI B4.1	与员工共享发展
KPI B4.2	与员工共享发展
层面B5. 供应链管理	
一般披露B5	专题3: 持续推动打造房地产业绿色供应链
KPI B5.1	社会数据
KPI B5.2	社会数据
层面B6. 产品责任	
一般披露B6	高标准的质量管理 社会数据
KPI B6.1	社会数据
KPI B6.2	社会数据
KPI B6.3	绿色建筑规划与设计 社会数据
KPI B6.4	高标准的质量管理
KPI B6.5	社会数据
层面B7. 反贪污	
一般披露B7	贯彻合规经营
KPI B7.1	贯彻合规经营 社会数据
KPI B7.2	贯彻合规经营
层面B8. 社区投资	
一般披露B8	持续推进公益事业 推动房地产行业可持续发展 推动商业道德的发展
KPI B8.1	持续推进公益事业
KPI B8.2	持续推进公益事业

11.2 《可持续发展报告标准》索引表

编号	报告章节
基础	
101-1	关于本报告
组织概况	
102-1	关于朗诗集团
102-2	开启绿色生活之旅
102-3	关于朗诗集团
102-4	关于朗诗集团
102-5	关于朗诗集团
102-6	关于朗诗集团
102-7	关于朗诗集团
102-8	社会数据
102-9	绿色经营 专题3:持续推动打造房地产业绿色供应链
102-10	关于朗诗集团 专题3:持续推动打造房地产业绿色供应链
102-11	绿色经营
102-12	关于本报告
102-13	推动房地产行业可持续发展
战略	
102-14	董事长致辞
102-15	董事长致辞
道德和诚信	
102-16	关于朗诗集团 专题:秉承五项核心价值,驱动可持续发展
管治	
102-18	公司组织架构
利益相关方参与	
102-40	利益相关方沟通
102-41	社会数据
102-42	利益相关方沟通
102-43	利益相关方沟通
102-44	利益相关方沟通

编号	报告章节
报告概况	
102-45	关于本报告
102-46	社会责任实质性议题管理
102-47	社会责任实质性议题管理
102-48	不适用
102-49	社会责任实质性议题管理
102-50	关于本报告
102-51	关于本报告
102-52	关于本报告
102-53	关于本报告
102-54	关于本报告
102-55	《可持续发展报告标准》(GRI 标准)索引表
102-56	报告审验意见声明书
经济	
103-1	社会责任实质性议题管理
103-2	各项业务销售额及利润情况 绿色经营
103-3	各项业务销售额及利润情况 绿色经营
经济绩效	
201-1	各项业务销售额及利润情况
间接经济影响	
203-1	绿色经营 专题3:持续推动打造房地产业绿色供应链
203-2	绿色经营
反腐败	
205-3	反贪污
环境	
103-1	社会责任实质性议题管理
103-2	绿色经营
103-3	绿色经营

编号	报告章节
能源	
302-1	环境数据
302-3	环境数据
302-5	绿色经营
排放	
302-1	环境数据
302-3	环境数据
302-5	环境数据
环境合规	
307-1	环境数据
供应链环境评估	
308-2	社会数据
社会	
103-1	社会责任实质性议题管理
103-2	绿色经营 专题3:持续推动打造房地产业绿色供应链 贯彻合规经营 与员工共享发展
103-3	绿色经营 专题3:持续推动打造房地产业绿色供应链 贯彻合规经营 与员工共享发展
雇佣	
401-1	社会数据
401-2	与员工共享发展
职业健康与安全	
403-2	社会数据
培训与教育	
404-1	社会数据
404-2	与员工共享发展

编号	报告章节
多样化与机会平等	
405-1	社会数据
反歧视	
406-1	社会数据
童工	
408-1	与员工共享发展
强迫与强制劳动	
409-1	社会数据
供应商评估	
414-2	绿色经营 专题3:持续推动打造房地产业绿色供应链
产品及服务标识	
417-1	高标准的质量管理
417-2	社会数据
417-3	社会数据
客户隐私权	
418-1	贯彻合规经营

12 关于本报告

About the Report

本报告是由朗诗集团发表的社会责任报告。朗诗集团已连续四年在年报中披露可持续发展报告，并且已经连续三年单独发表企业社会责任报告。

报告依据

本报告依据香港联合交易所有限公司证券上市规则附录二十七之《环境、社会及管治报告指引》撰写，并引用了全球报告倡议组织《可持续发展报告标准》(GRI Standards) 部分指标（具体见索引表）。

报告时间范围

2018年1月1日至2018年12月31日。为形成连续年度的可比数据，本报告中涵盖部分2016年及2017年的数据。

报告组织范围

朗诗集团及其财务报告合并报表范围内附属公司。

报告发布周期

本报告为年度报告，上一份报告发布日期为2018年6月。

获取方式

本报告可于以下网址浏览：<http://www.landsea.hk/c/csr.php>

意见反馈

如对报告有任何意见建议，可发送邮件至：csr.report@landsea.cn

13 报告审验意见声明书

Report Verification Statement

SGS

SGS

验证声明

SGS 通标标准技术服务有限公司上海分公司可持续发展活动报告 -朗诗绿色集团有限公司提交的朗诗绿色集团 2018 年企业社会责任报告

查证/验证的性质和范围

SGS通标标准技术服务有限公司上海分公司（以下简称：SGS）受朗诗绿色集团有限公司（以下简称：朗诗）的委托，对2018年度企业社会责任报告进行独立验证。根据SGS可持续发展报告验证方法，我们在位于中国上海市临虹路280弄IBP国际商务花苑东区5号楼的朗诗办公室进行管理方法和资料审验，验证范围包括本报告中涉及香港联交所上市业务板块所含文本及附表表格中的数据，其他披露的数据及信息不在审验范围之内。

朗诗绿色集团有限公司的2018年度企业社会责任报告中的信息及报告由其董事局及相关职能部门负责，通标标准技术服务有限公司上海分公司并未参与2018年度企业社会责任报告任何材料的准备。

我们的责任旨在告知所有朗诗绿色集团有限公司的利益相关方，在以下规定的认证范围内表达对文本、数据、图表和声明的意见。

SGS已根据国际公认标准和指南，包括香港联合交易所有限公司证券上市规则附录二十七之《环境、社会及管治报告指引》中关于信息披露的汇报原则以及AA1000系列标准中的验证等级，为可持续发展报告验证开发了一套规章。

本报告以中级审查进行验证，所用规章用于：

- 评估内容真实性；
- 根据《环境、社会及管治报告指引》评估报告符合性。

验证包括验证前调研，采访位于中国上海市临虹路280弄IBP国际商务花苑东区5号楼相关员工；必要时与外部机构和/或利益相关方进行文档和记录审查和确认。

独立审计的财务账户中的财务数据，并未作为本验证流程的组成部分与来源数据进行核对。

独立性与能力声明

SGS是全球领先的检验、鉴定、测试和认证机构，是公认的质量和诚信的基准，分布在世界各地的分支机构和实验室，构成了SGS全球性的服务网络。通标标准技术服务有限公司上海分公司申明与朗诗绿色集团有限公司为完全独立之组织，对该机构、其附属机构和利益相关方不存在偏见和利益冲突。

验证团队是由具备与此项任务有关的知识、经验和资质的人员组成的，包括社会责任报告主任审核员，CCAA注册ISO 14001审核员、CCAA注册ISO 45001 审核员。

验证意见

基于上述方法论和所进行的验证，2018年度企业社会责任报告编制过程中数据收集渠道和处理方法是可靠的，能确保朗诗绿色集团有限公司公正和中肯地描述其2018年度的可持续发展活动，使我们感到满意。

GP5009 Issue 2

SGS验证团队认为，朗诗已在报告中反映了2018年度企业社会责任报告所引用的依据，该报告可由报告机构的利益相关方所使用。

结论、发现和建议

SGS认为，2018年度企业社会责任报告符合香港联合交易所有限公司证券上市规则附录二十七之《环境、社会及管治报告指引》中的汇报原则和绩效披露要求。

汇报原则

实质性

朗诗绿色集团通过第三方调研和内部策划，进行了利益相关方关注议题的调研和分析，对相关方关注的环境、社会及管治的实质性事宜，进行了汇报。SGS建议针对企业管治部分，朗诗绿色集团可以策划和实施更多的管治方法，并予以报告。

量化

朗诗绿色集团针对关键绩效进行了统计和分析，策划了相应的管理方法并设置了内部管控目标，部分指标参考了相应的准则和国际通行规则，并在报告中披露了影响和目的。报告中对不同年度数据进行比较，可以更好的帮助利益相关方对其管理系统的效益进行评估和决策。

平衡

朗诗绿色集团在报告中展示了汇报的平衡性原则，将环境、社会及管治议题进行了如实汇报。

一致性

朗诗绿色集团策划了一致的内容披露统计方法，并在报告中进行了适当的备注和解释，让利益相关方可以清晰的进行比较。

审验局限性

受限于审验授权，我们对位于中国上海市临虹路280弄IBP国际商务花园东区5号楼以外的的各地项目实际并未进行现场审验和数据溯源，对报告中披露的项目实际情况无法做出进一步的审验意见。

签字：

代表通标标准技术服务有限公司上海分公司

曹伟明

高级总监，中国及香港

认证及企业优化部

2019年7月4日

中国上海徐汇区宜山路900号 B-11楼

www.sgs.com.cn

SGS-CSTC STANDARDS TECHNICAL SERVICES CO., LTD. SHANGHAI BRANCH'S REPORT ON SUSTAINABILITY ACTIVITIES IN THE LANDSEA GREEN GROUP CO., LTD.'S CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY REPORT FOR 2018

NATURE AND SCOPE OF THE ASSURANCE/VERIFICATION

SGS-CSTC STANDARDS TECHNICAL SERVICES CO., LTD. SHANGHAI BRANCH (hereafter as "SGS") was commissioned by Landsea Green Group Co., Ltd. (hereafter as "Landsea") to conduct an independent assurance of the 2018 Corporate Social Responsibility Report. Based on the SGS Sustainability Report Assurance methodology, SGS perform the assurance to the management methodology and data related to HKEX requirement contained within this report which located at Building 5#, East Area of IBP International Business Huayuan, Linhong Road, Shanghai City, P. R. China; Data and information of other sites were not assured in this assurance scope.

The information in the 2018 Corporate Social Responsibility Report of Landsea and its presentation are the responsibility of the board and related functions, SGS has not been involved in the preparation of any of the material included in the 2018 Corporate Social Responsibility Report.

Our responsibility is to express an opinion on the text, data, graphs and statements within the scope of verification with the intention to inform all Landsea Green Group Co., Ltd.'s stakeholders.

The SGS protocols are based upon internationally recognized guidance, including the reporting principles contained within the HKEX listing rules appendix 27 *Environmental, Social and Governance Reporting Guide* and the guidance on levels of assurance contained within the AA1000 series of standards and guidance for Assurance Providers.

This report has been assured at a moderate level of scrutiny using our protocols for:

- evaluation of content veracity;
- evaluation of the report conformity against the HKEX listing rules appendix 27 *Environmental, Social and Governance Reporting Guide*.

The assurance comprised a combination of pre-assurance research, interviews with relevant employees based on Building 5#, East Area of IBP International Business Huayuan, Linhong Road, Shanghai City, P. R. China, documentation and record review and assurance with external bodies and/or stakeholders where relevant.

Financial data drawn directly from independently audited financial accounts has not been checked back to source as part of this assurance process.

STATEMENT OF INDEPENDENCE AND COMPETENCE

SGS is the world's leading inspection, verification, testing and certification company. We are recognized as the global benchmark for quality and integrity with a network around the world. SGS affirm our independence from Landsea Green Group Co., Ltd. being free from bias and conflicts of interest with the organisation, its subsidiaries and stakeholders.

The assurance team was assembled based on their knowledge, experience and qualifications for this assignment, and comprised auditors registered with CSR Lead Assuror, CCAA Registered ISO 14001 Auditor and ISO 45001 Auditor.

VERIFICATION/ ASSURANCE OPINION

On the basis of the methodology described and the verification work performed, we are satisfied that the information and data contained within the Report verified is reliable and provides a fair and balanced representation of LANDSEA sustainability activities in 2018.

We believe that the LANDSEA has chosen an appropriate reporting option, and information contained within the Report can be used by its Stakeholders.

CONCLUSIONS, FINDINGS AND RECOMMENDATIONS

In our opinion, the 2018 Corporate Social Responsibility Report is presented in accordance with the reporting rules and the KPIs disclosures of the HKEX listing rules appendix 27 *Environmental, Social and Governance Reporting Guide*.

Reporting Rules

Materiality

Landsea Green Group Co., Ltd. conducts a stakeholder survey and internal planning to report the ESG issues by stakeholders concerns with materiality; SGS recommended that the Landsea could plan and implement much more governance methods and report to the stakeholders

Quantitative

Landsea Green Group Co., Ltd. performs the statistic and analysis for KPIs, plan the management methods and set internal targets, some refer to the criterions and international general regulations, report the disclosures impact and purpose. Some comparative data could better help stakeholders to evaluate and make decision by its management system benefits;

Balance

Landsea Green Group Co., Ltd. shows the balance reporting rule in the CSR report and report ESG issues accurately.

Consistency

Landsea Green Group Co., Ltd. plans the disclosure methodologies with consistency for report content and data statistic, also remark and interpretation is marked in the CSR report to let stakeholder clear comparison.

Limitations of assurance

Some statements and data within the scope were not assured due to lack of accessible sites and records during the timescale allowed for assurance, no further statements for other sites listed in the CSR report.

Signed:

For and on behalf of SGS-CSTC Standards Technical Services Co., Ltd. Shanghai Branch



Ben Tsang

Senior Director, China and Hong Kong Systems and Services Certification

July 4, 2019

B-11/F, No.900, Yishan Road, Xuhui District, Shanghai, China

WWW.SGS.COM