



2024年度

环境、社会和公司治理 (ESG) 报告

凤凰股份
股票代码 600716.SH

江苏凤凰置业投资股份有限公司
地址:南京市中央路389号凤凰国际大厦六楼
邮编:210037
电话:025-83566298
邮箱:fhzy@ppm.cn

目 录

01

关于本报告	01
总经理致辞	03
公司概况	05
专题 党建引领	07

一 可持续发展管理

1.1 可持续发展战略及理念	09
1.2 可持续发展治理架构	09
1.3 利益相关方	10
1.4 重要议题矩阵	11

02

二 治理篇

2.1 合规经营	14
2.2 风控管理	23
2.3 商业道德	25

03

三 环境篇

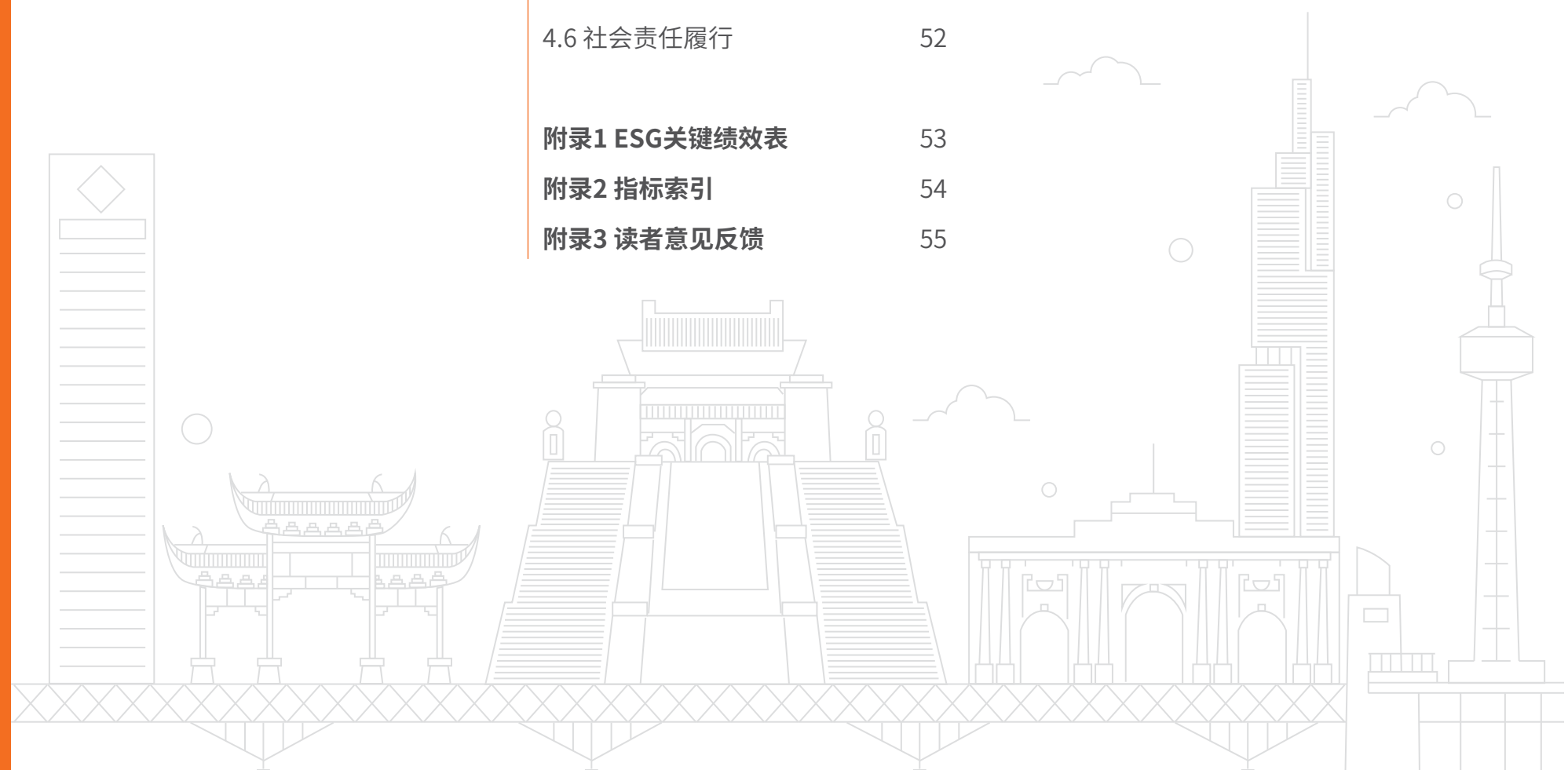
3.1 应对气候变化	28
3.2 排放物及废弃物管理	30
3.3 资源管理	33
3.4 绿色低碳行动	37

04

四 社会篇

4.1 员工权益	40
4.2 员工发展	43
4.3 产品管理	45
4.4 客户服务	48
4.5 供应商管理	51
4.6 社会责任履行	52

附录1 ESG关键绩效表	53
附录2 指标索引	54
附录3 读者意见反馈	55



江苏凤凰置业投资股份有限公司

2024年度环境、社会和公司治理(ESG)报告



关于本报告

本报告为江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“凤凰股份”“公司”或“我们”，股票代码600716.SH）以独立报告形式发布的第 1 份环境、社会和公司治理（ESG）报告，重点披露 2024 年凤凰股份在环境、社会及公司治理方面的相关信息。

报告范围

本报告为年度报告，覆盖 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期间凤凰股份在可持续发展管理方面的工作进展与成果。部分内容及数据适当超出以上范围。

编制依据

- 上海证券交易所《上市公司自律监管指引第 14 号——可持续发展报告（试行）》
- 国务院国资委《央企控股上市公司 ESG 专项报告参考指标体系》

信息来源

本报告中所使用的数据及信息来自公司的统计报告、内部文件及报告等。公司董事会对报告内容的真实性、准确性和完整性负责。



审阅及批准

本报告经董事会审核后发布，公司董事会审阅并确认公司年度可持续发展目标和计划，定期检视公司在可持续发展方面的进展和绩效，持续监督可持续发展方向及工作落实情况。

免责声明

本报告含有前瞻性陈述,包括但不限于“将会”“预期”“预测”“未来”“旨在”“估计”“计划”“相信”“潜在”“继续”“持续”“目标”“目的”“可能”等词语或措辞。该部分内容是基于当前的期望、假设、估算和预测的基础,可能受到不确定因素的影响导致其与实际结果产生重大差异,公司不承担更新本报告中任何前瞻性声明的义务,但适用法律要求的义务除外。公司对任何人士基于本报告包含的信息所作出的判断而造成的结果不承担任何责任。

报告获取

本报告以中文简体编写，并以电子版形式发布。电子版可以在上交所披露平台（www.sse.cn）查阅获取。

指代说明

凤凰集团	指	江苏凤凰出版传媒集团有限公司
紫金和旭府	指	南京凤凰紫金和旭府
包河凤凰剧院	指	合肥包河凤凰剧院

总经理致辞

2024 年，是凤凰股份环境、社会及治理（以下简称“ESG”）管理上重要的一年。我们结合公司整体业务发展需求，自上而下建立起科学、专业的 ESG 治理架构和管理体系。在董事会层面由战略委员会制定和监督公司的可持续发展战略，成立覆盖公司各职能部门及下属公司的 ESG 工作组，全面提升 ESG 治理水平，确保可持续发展理念融入公司发展战略和经营决策中，切实履行对客户、环境、社会、员工等各利益相关方的承诺。

我们坚持稳健经营。2024 年我们将可持续发展理念融入企业运营的每个环节。我们集中力量加快在建项目建设进度，精雕细琢保质保量完成竣工交付，以高品质产品获得行业认可。公司始终将销售去化作为重点工作，灵活调整营销策略，抓好政策窗口期，多措并举抓销售回款。从签约到验房交付，我们细化服务流程，提升服务品质，以高标准服务赢得客户满意。

我们坚持低碳发展。我们积极响应国家“双碳”战略，将绿色、低碳、可持续的发展理念贯穿建筑全生命周期。以住宅产业化、绿色建筑和绿色供应链为切入点，追求绿色、低碳的发展道路。我们秉持着“绿色发展、低碳生活、全面参与”的核心理念，通过降低碳排放、提高资源利用效率和推动绿色发展，积极应对气候变化带来的挑战。

我们坚持以人为本。我们始终坚持文化地产发展观，着力于实现内部互动、资源共享、优势互补，满足人们的文化需求，促进城市文化事业发展。我们以担当社会责任为初心使命，始终真实面对客户及其需求，提供客户满意的好产品、好服务，创造真实价值。我们秉承合作共赢的原则，深化与各级政府、供应商企业、金融机构的合作与交流。我们关注每一位员工的身心幸福，致力为员工打造和谐共融的职场氛围与健康安全的工作环境，为员工创造自我挑战和不断学习与发展的机会，携手全体员工共同成长。

2025 年公司将进一步贯彻可持续发展理念，苦练内功、提升管理、创新思路，凭借稳健的发展思路，不断提升客户认知度，以产品和品牌跨越周期，行稳致远。

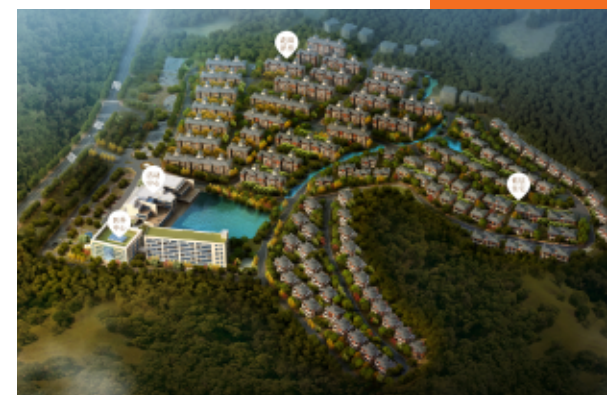
张世红

公司概况

江苏凤凰置业投资股份有限公司系江苏凤凰出版传媒集团控股上市公司（股票代码 600716），注册资金 93606 万元，主要从事房地产投资、实业投资、房屋租赁及物业管理。公司将国有文化企业的优势引入地产领域，结合文化产业开发房地产，打造文化地产品牌。

公司是以文化产业基础设施建设和文化街区开发为依托，同时推进周边商、住项目开发的房地产开发企业。目前已开发和在开发的项目有 14 个：凤凰和鸣、凤凰和熙、凤凰和美、凤凰山庄、凤凰和睿、苏州凤凰文化广场、南通凤凰文化广场、盐城凤凰文化广场、合肥凤凰文化广场、镇江凤凰文化广场、泰兴凤凰文化广场、宜兴凤凰怡然居、镇江和颐居、凤凰紫金和旭府。

凤凰股份以“筑造城市文化标杆”为目标，将文化主题落实到地产开发中，加强“文化地产”发展战略，积极探索新的产业发展方向，创立独特的文化地产开发模式，立足南京，发展江苏，辐射华东，打造一流的文化地产开发项目。



党建引领

2024 年是中华人民共和国成立 75 周年,也是实现“十四五”规划目标任务的关键一年,凤凰股份党总支坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入学习贯彻党的二十届三中全会精神,紧紧围绕中心工作,全面加强党的建设,为公司发展提供了坚强的政治保证。

抓学习强思想,在“以学铸魂”中淬炼思想灵魂

原原本本学。坚持讲政治、强思想,带头加强政治建设,强化政治站位,坚持将学习习近平新时代中国特色社会主义思想作为首要政治任务。通过中心组专题研讨、“第一议题”学习常态化机制等形式,深入学习党的二十届三中全会精神和习近平总书记对江苏工作的重要讲话和指示要求,切实增强党员干部的政治判断力、政治领悟力和政治执行力,坚定拥护“两个确立”,坚决做到“两个维护”。融会贯通学。结合公司年度培训计划,以提升员工综合素质和专业能力为目标,积极推进线上线下全覆盖培训。组织员工通过“凤凰在线”空中课堂累计完成 905 门课程学习,总学时超 1183 小时。线下有序组织新员工入职培训、“新国九条及退市新规”“新质生产力”等专题培训。结合实际学。始终将学习融入实践,将理论转化为指导生产经营的有力抓手。聚焦重点领域难点问题,推动以学促干、学干结合,实现理论学习与公司发展的同频共振。

抓规范强组织,在“强基固本”中推动提质增效

建强基层组织。严格对标党建工作责任制要求,围绕年度党建工作要点和党的建设成效评价考核标准,全面优化基层党组织建设。持续推进党支部评星定级管理三年行动方案,顺利完成年度评星定级任务。突出党群联动。通过组织优化和责任强化,推动党建工作进一步融入业务,确保党建引领落地见效。注重党组织与群团组织联动,发挥群团组织桥梁纽带作用。组建 ESG 信息披露管理创新突击队,让党旗在创新攻坚一线高高飘扬。开展主题党日活动。围绕“新时代重走一大路 高质量启航新征程”主题,组织开展主题党日活动。70 余名党员干部赴上海中共一大会址纪念馆和嘉兴南湖,回顾党的光辉历史,感悟开天辟地的革命精神。进一步增强党组织的凝聚力和战斗力。

抓队伍强引领,在“人才雁阵”中疏浚“源头活水”

强化顶层设计。坚持党管人才,以制度建设为抓手,完善干部选拔和员工岗位配置机制,制定实施中层竞聘和员工“双向选择”工作方案,推动干部能上能下常态化,进一步释放员工队伍的活力。选拔年轻干部。鲜明树立实绩导向,重视年轻干部的培养和使用。在中层人员公开竞聘过程中,有 9 名同志得到提拔或进一步使用,其中 8 名为“80 后”。推动人尽其才。通过员工“双向选择”调整员工岗位,根据公司需求和个人特长,实现人岗匹配最优化。确保部门与员工目标一致、优势互补,提升整体工作效能和团队协同能力。

抓作风强纪律,在“多措并举”中涵养“良好生态”

纵深推进党纪学习教育。公司党总支积极响应并认真贯彻上级的决策部署,把开展党纪学习教育作为今年党建工作的一项重要政治任务,统筹谋划,精心组织。各党支部依托“三会一课”,组织支部党员认真学习《条例》,开展学习交流。引导党员、干部进一步强化纪律意识、加强自我约束、提高免疫能力,增强政治定力、纪律定力、道德定力、抵腐定力,始终做到忠诚、干净、担当。打通廉政落地最后一公里。制定并落实党风廉政建设责任制清单,组织各项目、各部门签订《2024 年度党风廉政建设责任书》,形成上行下效、整体联动的廉政建设格局。党旗在意识形态一线飘扬。围绕意识形态重点领域,建立宣发内容审核小组,重点审核在售楼盘宣发内容,制定《2024 年度意识形态工作责任清单》,通过月报、半年报,持续完善意识形态责任制,守住发展防线,全年未发生严重的意识形态领域问题。



赴上海中共一大会址开展主题党日活动



参观中共一大纪念馆



参观嘉兴南湖革命纪念馆

一 可持续发展管理

1.1 可持续发展战略及理念

凤凰股份坚持以实现企业可持续发展为目标，将可持续管理理念融入公司战略制定及公司经营治理中，积极践行可持续发展理念，持续推进公司可持续发展管理各项工作有效落实。

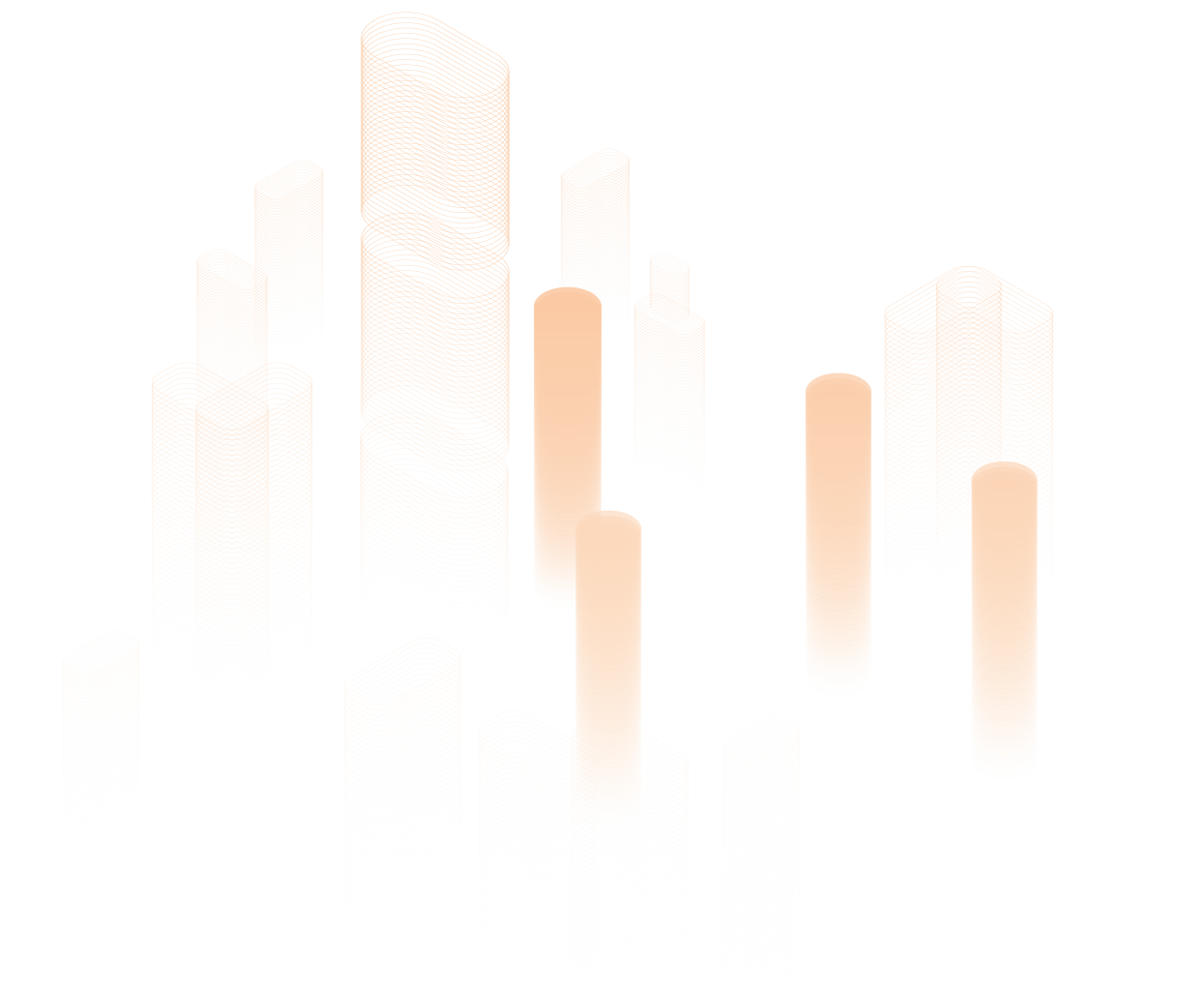
1.2 可持续发展治理架构

治理层级	工作职责
董事会	作为最高决策机构，负责审议和批准公司的可持续发展战略、目标和重大决策
战略委员会	负责制定和监督公司的可持续发展战略和发展规划，确保可持续发展理念融入到公司的整体战略中
审计委员会	负责审核公司财务信息及其披露、监督及评估内外部审计工作和内部控制
提名委员会	根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构对董事会的规模和构成向董事会提出建议
薪酬与考核委员会	负责制定公司董事及高级管理人员的考核标准并进行考核，负责制定、审查公司董事及高级管理人员的薪酬政策与方案
执行小组	具体执行可持续发展工作，负责具体项目的实施、监督和报告

1.3 利益相关方

表 1 利益相关方期望与回应

利益相关方	政府及监管机构	股 东	员 工	供应商	社 区
期望与诉求	● 合规经营 ● 引领行业发展	● 投资回报与增长 ● 加强信息披露 ● 公司合规治理	● 权益及福利保障 ● 职业发展	● 公平竞争 ● 互利共赢	● 服务社区发展 ● 环境保护
沟通与回应	● 诚信经营和依法纳税 ● 创新业务发展	● 强化战略管理 ● 定期发布报告 ● 完善治理体系	● 依法保障员工各项权益 ● 完善员工职业晋升通道	● 落实合规采购 ● 保障供应商权益	● 开展社会公益活动 ● 加强污染物管理



1.4 重要议题矩阵

1.4.1 重要议题识别及筛选

(1) 议题库搭建

凤凰股份的可持续发展建设聚焦高质量发展、统筹发展与安全、体系化建设、品质提升和提高资产运营能力，通过对政策趋势、披露标准、资本市场、同行实践等进行分析，基于企业发展现状及未来发展计划，多维度识别与梳理本年度重要性议题，搭建重要性议题库。

关注政策趋势

密切关注国家宏观政策导向，深度研究国家和各地政策法规，结合房地产行业相关法规，剖析行业可持续发展走势。

关注披露标准

综合参考上海证券交易所《上市公司自律监管指引第 14 号——可持续发展报告（试行）》、国务院国资委《央企控股上市公司 ESG 专项报告参考指标体系》、全球报告倡议组织（GRI）标准等，关注最新可持续发展议题管理内容及信息披露要求。

关注评级标准

重点关注 MSCI、标普等主流评级机构在房地产行业评级的相关议题。

开展对标分析

对标同业优秀企业在可持续发展相关的信息披露，结合企业发展现状，识别行业重点议题。

(2) 重要议题识别

通过访谈、会议以及各类活动和业务中的接触，开展对监管部门、股东、员工、供应商、客户等利益相关方的调研，结合内部经营层和外部专家审阅意见，从影响重要性和财务重要性两方面识别重要议题。依据定性因素和可能影响的范围对议题进行评估并判断影响阈值，形成重要议题矩阵。其中财务重要性方面，“产品管理”议题在阈值之上，影响重要性方面，“员工权益”、“产品管理”和“客户服务”在阈值之上，将在报告中进行重点回应及披露。

1.4.2 重要议题矩阵



财务重要性

影响重要性

2

治理篇



本章响应的联合国可持续发展目标

2.1 合规经营

凤凰股份将合规经营视为企业发展的基本准则，坚持“合法合规、诚信经营、风险防控、持续发展”理念，建立健全合规管理体系，加强员工合规意识培训，加强合作伙伴管理，帮助企业高效经营，推动营造公平公正的市场环境，实现企业和社会的双赢。公司以“合法合规、诚信经营、风险防控、持续发展”的理念，在公司的经营活动中，始终遵循法律法规，坚持诚实守信，注重风险预防和控制，努力实现企业的可持续发展。

► 建立健全合规管理体系

公司持续加强对内部规章制度的建设和落实，建立健全合规、风控、内审及内部控制，提升企业的合规管理水平。

► 加强员工合规意识培训

公司持续加强员工合规意识培训，定期组织合规培训和教育活动，帮助员工树立正确的合规理念，避免违法违规行为发生。

► 加强合作伙伴管理

公司持续加强对合作伙伴的合规管理，建立合作伙伴评估机制，共同推动合规经营，实现互利共赢。



2.1.1 公司治理

(1) 股东会

报告期内，公司共召开了2次股东会。2024年第一次临时股东会审议通过关于修订《独立董事工作制度》、《关于选举第九届董事会非独立董事的议案》；2023年年度股东会审议通过《2023年度报告及摘要》等十一项议案。公司根据《公司章程》、《董事会议事规则》等确保所有股东，尤其是中小股东的平等地位，确保股东充分行使合法权利。公司聘请律师出席股东会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，并出具法律意见书，保证了股东会的合法有效。

(2) 董事会

公司董事会由7名董事组成，设董事长1名，严格按照相关法律、法规和《公司章程》的规定，忠实、勤勉地履行职责。公司董事会向股东会负责，按照法定程序召开定期会议和临时会议，并严格按照法律法规及《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》等的规定行使职权，注重维护公司和全体股东的利益。

公司董事会设独立董事3名，超董事会成员的三分之一，包括1名会计专业人士。

公司董事会下设战略、提名、审计、薪酬与考核四个专门委员会，各专门委员会能够积极履行职责，为董事会的决策提供科学专业的意见。

(3) 监事会

公司监事会由3名监事组成，公司监事会严格按照法律法规、《公司章程》、《监事会议事规则》等的规定认真履行自己的职责，规范运作，按照法定程序召开定期会议和临时会议，对公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

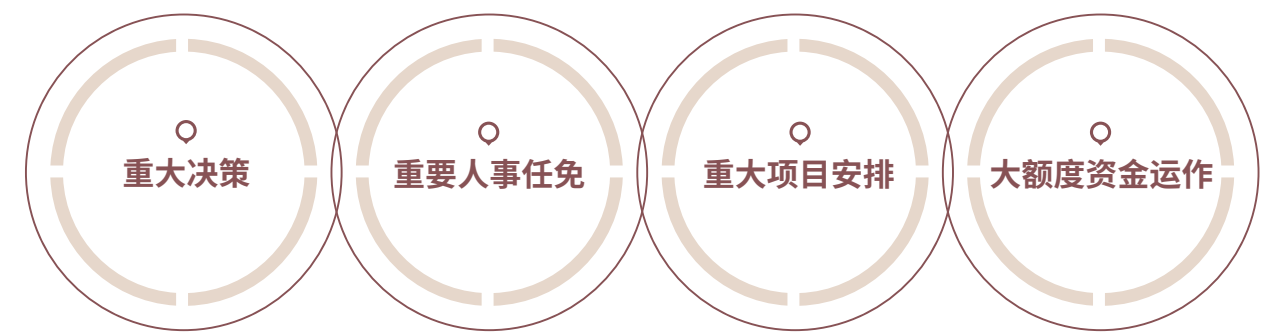
(4) 管理层

公司经营层负责公司的经营管理工作，组织实施董事会决议、年度计划等，制订公司的具体规章，以及《公司章程》或董事会授予的其他职权等，充分发挥自身专业优势和管理能力，确保公司高管团队依规开展上市公司管理和规范运作。

2.1.2 决策机制

为进一步促进企业领导人员廉洁从业，规范决策行为，提高决策水平，防范决策风险，推动公司高质量发展，实现国有资产保值增值，根据《中华人民共和国公司法》《江苏凤凰出版传媒集团有限公司“三重一大”决策制度实施办法》《江苏凤凰置业投资股份有限公司章程》等法律法规和制度文件，结合公司实际，凤凰股份制定了《“三重一大”决策制度实施办法》。

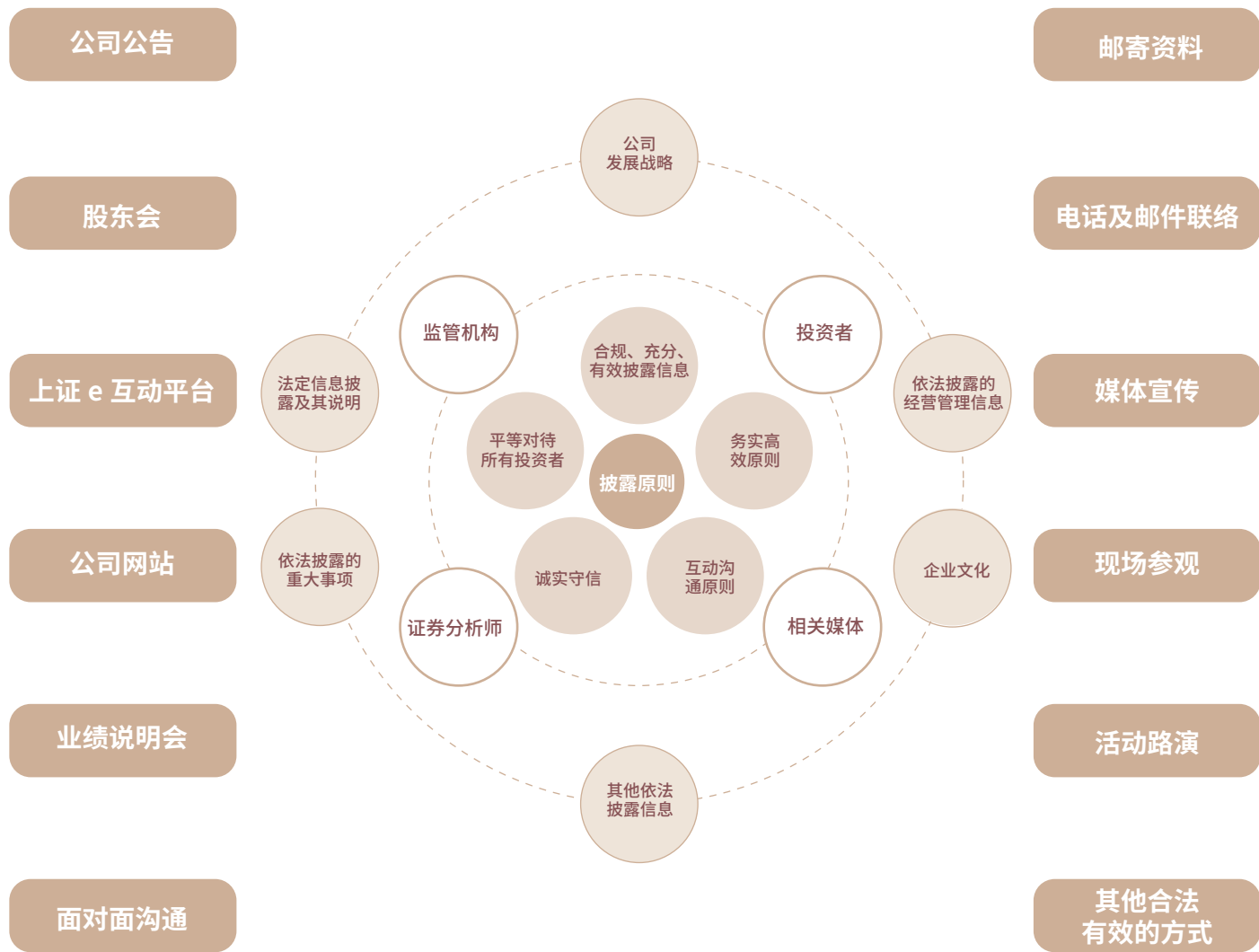
“三重一大”事项包括以下内容



公司针对以上“三重一大”事项，根据职责范围确定决策机构，并以会议集体讨论审议的方式履行程序。“三重一大”事项决策程序包括会前、会中、会后三部分，包括调查研究、论证评估、酝酿沟通、集体讨论、规范表决、组织实施、监督执行、责任追究等环节。

2.1.3 投资者关系管理

为加强公司与投资者和潜在投资者（以下统称“投资者”）之间的信息沟通，增进投资者对公司的了解与认同，切实保护投资者特别是广大社会公众投资者的合法权益，促进公司与投资者之间建立长期、稳定的良好关系，完善公司治理结构，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司治理准则》等相关法律法规、规范性文件和《公司章程》、公司《信息披露管理办法》等规定，凤凰股份制定了《江苏凤凰置业投资股份有限公司投资者关系管理制度》。规范和加强与投资者之间的信息沟通，促进公司与投资者之间建立长期、稳定的良性关系，提升公司的诚信形象。



2.1.3.1 投资者关系管理的目的

- (1) 促进公司与投资者之间的良性关系，增进投资者对公司的进一步了解和熟悉，提高投资者对公司的关注度和认可度；
 (2) 建立稳定和优质的投资者基础，获得长期的市场支持；
 (3) 形成服务投资者、尊重投资者的企业文化；
 (4) 促进公司整体利益最大化和股东财富增长并举的投资理念；
 (5) 增加公司信息披露透明度，改善公司治理。

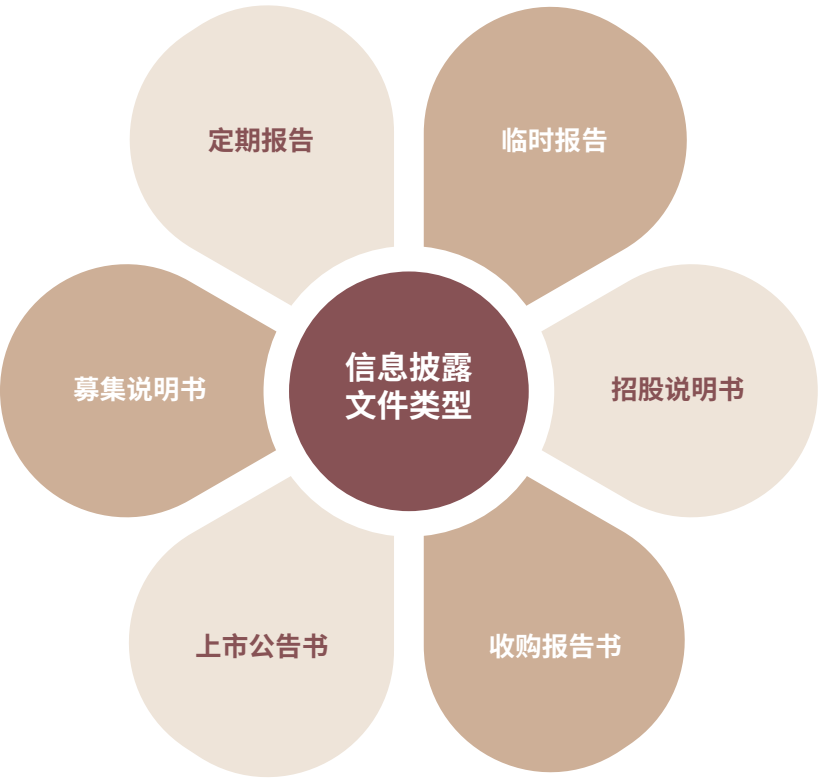
2.1.3.2 投资者关系管理组织机构

董事长	投资者关系管理工作的第一责任人
董事会秘书	投资者关系管理工作的日常业务负责人，全面策划、安排和组织公司各类投资者关系管理活动
证券法务部	投资者关系管理的职能部门，负责投资者关系管理的日常工作
其他职能部门及子公司	配合公司开展投资者关系管理相关工作

2.1.4 信息披露

凤凰股份严格按照《中华人民共和国证券法》、中国证监会及上海证券交易所的规定披露有关信息。同时，公司还主动、及时披露所有可能对投资者和其他利益相关者决策产生实质性影响的信息。

为加强信息披露事务管理,保护投资者合法权益,根据《中华人民共和国公司法》《上市公司信息披露管理办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——信息披露事务管理》等法律法规、业务规则及《江苏凤凰置业投资股份有限公司章程》的有关规定，公司制定了《江苏凤凰置业投资股份有限公司信息披露管理办法》。



- 董事会

董事会是信息披露的执行主体，对披露信息进行审核，确保信息披露的真实、准确、完整；董事会定期对信息披露管理制度的实施情况自查，发现问题的及时改正，并在年度董事会报告中披露公司信息披露管理制度执行情况。
- 监事会

对董事会编制的定期报告进行审批并提出书面审核意见，说明董事会的编制和审议程序是否符合法律、行政法规和中国证监会的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况。
- 公司董事、高级管理人员

对公司定期报告签署书面确认意见，说明董事会的编制和审议程序是否符合法律、行政法规和中国证监会的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况。

2.1.5 合规管理

为全面加强公司合规管理水平，有效防控合规风险，凤凰股份以《江苏凤凰出版传媒集团有限公司合规管理暂行办法》作为执行基准，定期梳理重点岗位合规风险，将合规要求纳入岗位职责；及时报告合规风险，组织或者配合开展风险处置；组织或配合开展问题调查和整改；履行其他法律法规和主管部门的合规管理要求。

表 2 合规管理架构

凤凰股份公司领导	履行依法合规经营管理重要组织者、推动者和实践者的职责，积极推进合规管理各项工作。
凤凰股份合规管理部门	- 组织起草合规管理基本制度、具体制度、年度计划和工作报告等； - 牵头开展规章制度、经济合同、重大决策合规审查； - 组织开展业务和管理流程的合规风险识别、报送和应对处置； - 组织或者协助业务及职能部门开展合规培训； - 推进合规管理信息化建设。
凤凰股份审计纪检监察部门	- 监督公司合规管理工作开展情况，发现问题并追踪问题改进效果。 - 组织开展合规审计，对合规管理运行体系的适当性和有效性进行内部审计。

凤凰股份建立了“三项法律审核”机制，对重要决策、合同、制度进行合法性和合规性审核。

表 3 “三项法律审核”机制

审核类别	审查内容
重要决策审核	● 决策的内容和程序是否符合法律法规和监管规定，是否存在潜在法律风险； ● 决策的程序是否符合公司章程、“三重一大”决策制度及公司合规管理制度等有关规定； ● 是否需要履行审批、报告或备案手续； ● 重大投资事项交易结构是否完善，交易条件是否具有可操作性，是否披露风险并具有风险应对措施； ● 其他需要重点审查的法律合规问题。
经济合同审核	● 合同申请用印时，业务经办部门需确保合同符合相关程序性规范要求； ● 签订合同时，业务经办部门需核对对方签约人员的身份、资格和权限，核对授权委托书内容的完备性，核实对方所提供文件的真实性，依据相关规定核对合同相对人签章的完备性和真实性； ● 属于公司订立重要合同，可能对公司的资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的，依照相关法律法规及部门规章的规定，及时履行信息披露义务。
规章制度审核	● 是否违反有关法律法规的禁止性规定，是否符合相关监管规定，是否与公司现行规章制度相协调； ● 防范和控制法律合规风险的措施是否适当、完善； ● 涉及的其他法律合规问题。

此外，凤凰股份致力于强化合规管理信息化建设，记录和保存相关信息，针对关键环节加强过程管控，将合规贯穿经营始终。

凤凰股份配备 OA 系统，实现出差、报销、会议室预约、用印申请、请示汇报、全流程合规管理等一站式多功能集成办公系统通过角色识别、职权限定、流程递送、归档留存等手段，明晰公司各层级职权边界，使公司的运营基本做到了权责分明、决策有序、分工清晰、有据可查。借助 OA 系统，公司经营管理层更好地发挥了全领域监控、全风险防控、全流程管控的经营管理职能。

针对房地产开发业务特点，以房地产业务开展为导向，凤凰股份应用 ERP 系统，完善合同管理。发起人发起合同审阅申请后，系统将根据预先设定的流程，自动将文件通过网络流转至工程、造价、财务、法务等多个部门及环节，以会签的形式，实现多部门、多角度合规风险管控。系统以“合同为中心的全动态成本管理”为主线，全面系统地反映各项目在其整个生命周期的任意时间点的动态成本、实际发生成本、实付成本的构成情况，为公司控制成本、洞悉成本动向、制定资金计划等提供依据，更是成本管理制度合规的重要监管手段。

同时，凤凰股份高度重视合规文化的培育，定期举行各种形式合规培训，提升全员合规意识和合规能力。报告期内，针对“ESG 可持续发展报告”、“新国九条及退市新规”、“新公司法”等主题，开展 3 场次合规培训，每场培训员工覆盖率达 100%。



2.2 风控管理

凤凰股份明确风险控制和管理的的重要性,以确保企业运营的稳健性和可持续性。凤凰股份秉持“风险识别、风险评估、风险应对、持续监控” 的理念,始终将风险管理视为核心工作,通过科学系统的风险管理流程,全面识别和评估各类风险,并及时采取有效措施应对风险,确保企业的可持续发展。

全面识别和评估风险

公司持续识别和评估各类风险,建立科学的风险评估机制,及时发现和分析潜在风险因素。

制定科学有效的风险管理策略

公司根据风险评估结果,制定科学有效的风险管理策略,明确风险管理的责任人和措施,确保风险管理工作有序推进。

加强内部控制和监督

公司持续加强内部控制和监督机制,建立健全内部风险控制体系,确保各项风险管理措施的有效实施,防范和化解各类风险。

加强人员培训和意识提升

公司持续加强员工风险管理意识的培训和提升,提高员工对风险管理的重要性和紧迫性的认识,确保全员参与风险管理工作。

2.2.1 内部审计

为保证公司财产的安全和经济活动的合法性、真实性、效益性,维护公司和全体股东的合法权益,根据《中华人民共和国审计法》《企业内部控制基本规范》《上市公司治理准则》,结合《江苏凤凰出版传媒集团内部审计管理规定》和公司具体情况,凤凰股份制定了《江苏凤凰置业投资股份有限公司内部审计管理规定》。

表 4 内部审计管理架构

公司党总支	直接领导公司开展内审工作,听取重大事项汇报
公司领导	定期听取内部审计工作情况汇报,加强对内部审计工作规划、年度审计计划、审计质量控制、问题整改和队伍建设等重要事项的管理
公司内审部门和内审人员	接受凤凰集团审计部的领导和监督,对公司及所属子公司实行内部审计监督

凤凰股份建立健全审计发现问题整改机制,指导遵循内审部门和内审人员在执行审计业务时按照以下程序,及时整改内审发现的问题和建议。



2.2.2 内部控制

报告期内，凤凰股份结合自身经营情况，着手以内部审计监察工作为引领，对公司的内控管理制度、内控体系框架、内控管理流程进行了梳理，提出了完善、细化、整改的具体要求，进一步提高了公司决策管理的效率，加强了公司风险防控的能力，同时也使公司的内部控制体系、内部控制制度更加完整、合理、有效，达到了内部控制的目标，有效地防范了决策风险、经营管理风险和财务风险，保障了公司资产的安全，维护了广大股东的利益。

2.3 商业道德

凤凰股份秉持正直、诚信、责任和可持续的核心价值观，以诚信经营、诚信服务为宗旨，打造具有良好商业信誉和社会责任感的企业形象。凤凰股份认为诚信是企业的立身之本，责任是企业的发展动力，秉持着“诚信经营、责任担当、多赢共享”的核心理念实现企业与利益相关方之间的协调发展。

◎ 践行诚信经营

公司坚持诚信经营、诚实守信，不断提升企业商业信誉和市场竞争能力，树立良好企业形象，赢得客户的信任和尊重。

◎ 完善商业道德风险管理机制

公司持续完善商业道德风险管理机制，及时发现和应对可能存在的道德风险，防范道德风险带来的负面影响，确保企业稳健经营和可持续发展。

◎ 加强员工道德教育和培训

公司持续加强员工的道德教育和培训，提高员工的商业道德意识和素养，培养员工正确的职业道德和行为规范

2.3.1 廉洁建设

公司根据上级单位《政治监督任务清单》要求，推进政治监督具体化、精准化、常态化。协助并督促巡察整改回头看，跟踪巡察整改质效。督促落实全面从严治党主体责任，强化基层党支部建设。督促对下属各单位年度指标任务完成情况的考核。

凤凰股份围绕关键环节、重点领域强化日常监督。针对排查出的廉洁风险点，跟进防范措施落实情况。同时强化“三不腐”一体推进。督促开展集中制度宣贯，提升员工合规意识；同步做好业务流程梳理，将制度要求嵌入工作流程。丰富廉政教育形式，督促各项目公司开展个性化的廉政教育。加强第一种形态的运用，常态化开展谈话监督，力争将问题解决在萌芽状态。

报告期内，组织召开 2 场集中警示教育大会，集体观看警示教育片，组织赴警示教育基地专题学习，组织签订廉洁从业承诺书，教育和引导干部员工以案为鉴、警钟长鸣，进一步增强干部员工廉洁自律意识。



2.3.2 公平竞争

为规范招标与采购工作，切实降低成本，加强风险管控，凤凰股份制定了《招标与采购管理暂行办法》，严格遵循国家有关招标、投标以及与采购相关的法律法规，规范工程施工、工程咨询服务、材料设备采购中的所有招投标管理工作，兼顾优质、经济和高效的同时，保障招标与采购工作的公平公正。

3

环境篇



本章响应的联合国可持续发展目标

3.1 应对气候变化

凤凰股份致力于将应对气候变化纳入企业发展战略的核心，坚持可持续发展的理念，努力实现经济增长与环境保护的有机结合，为社会和环境做出积极贡献。公司秉持着“绿色发展、低碳生活、全面参与”的核心理念，通过降低碳排放、提高资源利用效率和推动绿色发展，积极应对气候变化带来的挑战。

推广绿色建筑

公司积极推广绿色建筑理念，采用环保材料、节能设备和绿色技术，建造符合节能减排标准的建筑物。公司建设项目均获得绿色建筑设计标识证书。

提高资源利用效率

公司持续推广绿色施工理念，通过科学合理地利用资源，提高资源利用效率，减少对自然环境的损害，实现可持续发展。



3.1.1 气候相关风险及应对措施

风险类别	风险名称	风险影响	应对措施
物理风险	极端高温	- 施工安全风险，极端高温可能导致工人中暑、脱水等健康问题，另外高温引起体感不适影响注意力，导致施工事故发生率上升 - 材料安全风险，高温可能导致某些建筑材料的性能下降，影响施工质量和进度	- 加强施工安全管理，定期对工人进行健康检查，提供充足的饮水和休息时间，采用防晒措施，合理安排施工时间，尽量避免在高温时段进行户外施工 - 选择高温适应性强的建筑材料，在施工前对材料进行耐热性测试，确保施工和后期使用的稳定性
	暴雨	- 基础设施受损，暴雨可能导致排水系统负荷过重，造成积水，影响建筑的基础设施 - 施工延误，暴雨导致建筑材料受潮、变质，造成施工进度延误	- 完善排水系统，在建设初期就设计合理的排水系统，确保施工现场能有效排水，减少积水现象 - 加强材料管理，选择防水性强的建筑材料，并加强对材料存放的管理，避免因暴雨导致的损坏
转型风险	政策法规	政策变化的不确定性，政府可能会根据经济形势、环境保护要求等因素调整房地产政策，企业需应对政策变化带来的不确定性	- 加强政策研究，设立专门的政策研究团队，密切关注政策变化，及时调整企业战略和项目规划 - 提升合规能力，建立健全企业合规管理体系，确保所有项目符合最新的法律法规，降低因违约而产生的风险
	技术风险	- 技术更新速度快，新技术和新材料的快速发展可能使企业的现有技术和设备迅速过时 - 技术适应性差，企业可能缺乏对新技术的适应能力，导致无法有效整合新技术，影响施工效率和质量	- 建立技术评估机制，定期评估新技术的适用性和投资回报，选择具有长期价值的技术进行引入和应用 - 与技术公司合作，与专业技术公司或科研机构合作，引入外部技术支持和咨询，提高技术转型的成功率
	市场风险	需求波动，市场需求的波动可能导致房地产销售不及预期，影响企业的现金流和项目盈利能力	市场调研与分析，定期进行市场调研，了解市场动态和消费者需求变化，及时调整营销策略和产品设计

3.1.2 气候相关机遇及应对措施

气候机遇	机遇描述	应对措施
市场需求	消费者对绿色、可持续住宅和商业空间的需求增加，推动企业开发符合环保标准的项目	- 实施绿色建筑标准采用国内外主流绿色建筑认证标准，确保项目设计、施工和运营符合环保要求 - 整合可再生能源在建筑中集成太阳能等可再生能源系统，减少对传统能源的依赖，降低碳排放 - 建立绿色供应链选择符合环保标准的材料供应商和承包商，确保整个建筑过程的可持续性
品牌价值	积极采取气候行动和可持续发展策略，能够提升企业的市场声誉，吸引环保意识强的客户和投资者	- 制定可持续发展战略确定企业在气候变化和可持续发展方面的战略目标，制定长远发展规划，并分阶段实施 - 开展气候风险评估在项目启动前进行气候风险评估，识别潜在影响并制定适应性措施，以应对可能的气候变化影响

3.1.3 温室气体管理

	年度排放量	单位
范围一	7.16	tCO ₂ / 年
范围二	239.83	tCO ₂ / 年

注：1. 公司化石燃料种类为汽油，碳排放系数摘自《IPCC 2006 国家温室气体排放清单编制指南》；
2. 电力碳排放系数摘自 2022 年度全国电网平均排放因子。

3.2 排放物及废弃物管理

凤凰股份通过源头减排、过程优化、终端处理等措施，全面管理和控制排放物和废弃物的产生、排放和处置。公司秉持着“减量化、资源化、循环化”的核心理念，通过科学管理和技术创新，实现排放物的减少和废弃物的资源化利用，促进企业的绿色发展和循环经济的建设。

减少排放物和废弃物产生

公司通过技术改造、工艺优化等措施，降低生产过程中的排放物和废弃物产生量。

推动资源化利用

公司积极推动废弃物资源化利用，制定废弃物分类、回收、再利用的方案，实现废弃物的资源化利用。

3.2.1 环境合规管理

在较为完善的环境管理架构下，公司要求在建筑建造过程中持续将提高能源利用率、加强污染物与废弃物管理、严格遵守环境合规相关要求等作为绿色转型的目标并积极推进。

凤凰股份积极落实对在建项目的生态环境保护工作监督检查，监督项目在生产运营活动中落实各项生态环境风险防控措施，做好生态环境问题应急处置准备，对监督检查中发现的问题确定整改期限和责任人，督促项目做好问题整改闭环工作。公司开展施工项目生态环境保护统计监测，包括但不限于室内空气质量监测、水土保持监测等，对监测数据进行记录、分析，及留档备查。所有建设项目均按照相关管理要求取得环境影响评价批复及排污许可。报告期内，凤凰股份新建项目范围内未发生一般以上环保违规事件。

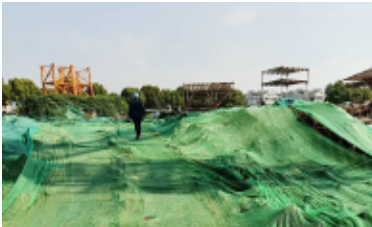
3.2.2 扬尘管理

凤凰股份践行施工扬尘防治管理，强化施工现场防尘降尘措施，提升扬尘污染治理能力。

- 施工现场围挡高度不低于 2 米，围挡使用硬质材料，严禁使用各类砌筑墙体围挡；
- 施工现场出入口、主干道、作业区加工场、生活区、办公区必须硬化，裸露场地必须覆盖或绿化；
- 施工现场主出入口设置冲洗设施，要求运输车辆在冲洗干净后方可驶离现场；
- 使用商品混凝土和预拌砂浆减少扬尘产生；
- 脚手架外侧设置密目安全网，要求高度超过作业层 1.5 米；
- 施工现场内堆放的渣土、建筑垃圾必须采取围挡、遮盖等防尘措施；
- 楼层内建筑垃圾采用密闭容器清运，严禁高空抛掷或任意燃烧各种废弃物；
- 现场配备 PM 扬尘在线监测系统，配备扬尘专职人员进行道路洒水、围挡塔吊喷淋、洗车机运行等，确保扬尘防治效果。



降尘喷水系统



裸露土实行绿色覆盖

3.2.3 废水管理

建筑工地废水主要来源于施工过程产生的废水主要包括混凝土养护废水、建材清洗废水、车辆冲洗等，以及包括施工人员的生活用水、卫生间污水等的生活污水。

- 在施工现场污水的最后出口处及搅拌机前台、运输车辆清洗处设立三级沉淀池，经过沉淀后的污水直接向污水管网排出，沉淀池内的泥沙定期清理干净，并妥善处理；
- 提倡节约用水，减少生活废水和水资源浪费；
- 食堂严禁将食物加工废料、食物残渣及剩饭等倒入下水道，尽量使用无磷洗涤剂清洗餐具；按规定设立隔油池，指派专人或委托有资格的单位定期清理；
- 现场浴室统一管理，控制含磷洗涤剂的使用。

3.2.4 固体废物管理

(1) 固体废物种类

散落的砂浆和混凝土、剔凿产生的砖石和混凝土碎块、打桩截下的钢筋混凝土桩头、废金属料、竹木材、各种包装材料等

(2) 现场贮存管理

建筑垃圾采取露天或室内堆放方式，露天堆放的建筑垃圾及时苫盖，避免雨淋和减少扬尘；
 堆放区地坪标高应高于周围场地，四周设置排水沟，满足场地雨水导排要求，并根据相关管理规定设置明显的分类堆放标志。

(3) 回收利用

- 废砖、瓦、混凝土** 经破碎、筛分、分级、清洗后作为再生骨料配制低标号再生骨料混凝土，用于地基加固、道路工程垫层、室内地坪及地坪垫层和非承重混凝土空心砌块、混凝土空心隔墙板、蒸压粉煤灰砖等生产；
- 废木材** 除用作建筑用材再利用外，通过木材破碎机，弄成碎屑可作为造纸原料或作为燃料使用，或用于制造中密度纤维板；
- 废金属、钢料** 经分拣后送钢铁厂或有色金属冶炼厂回炼；
- 废玻璃** 分拣后送玻璃厂或微晶玻璃厂做生产原料。

3.2.5 噪声管理

(1) 噪声音源

包括土方作业、桩基施工、钢筋切割、机械设备运行等。

(2) 噪声管理技术控制措施

- **设备选择与维护**
 选用低噪音施工设备，并定期对机械设备进行维护，确保设备处于良好状态，减少因设备老化、损坏导致的噪音增加。
- **施工工艺改进**
 采用新型静音施工工艺以及选用吸音降噪建筑材料，如预制装配式建筑、静音桩基施工等，减少传统工艺中产生的高噪音。
- **临时隔音设施**
 在施工现场搭建临时隔音屏障，使用隔音材料包裹高噪音设备，减少噪音向外传播。

(3) 噪声管理措施

- **噪音监测与控制**
 在工地周围设置噪音监测点，实时监测噪音水平，确保噪音排放符合规定。
- **合理安排施工时间**
 严格按照规定的施工时间进行作业，特别是在夜间和居民休息时间内禁止高噪音作业。对于必须在夜间施工的项目，提前向相关部门申请夜间施工许可，并采取更严格的噪音控制措施。

● 居民沟通与投诉处理

主动与周边居民沟通，提前告知施工计划和可能产生的噪音，并设立专门的投诉处理机制，及时回应居民的投诉和意见。通过沟通协调，尽量减少施工噪音对居民生活的影响，争取居民的理解和支持。

● 员工教育与培训

定期对员工进行噪音控制和环境保护的培训，提高员工的环保意识和操作技能。在施工过程中，要求工人严格按照操作规程进行作业，避免不必要的噪音产生。

● 积极配合监管检查

完善建筑工地噪音管理的监督机制，对于发现的问题积极整改。



设置 TSP 环境监测仪

3.3 资源管理

凤凰股份持续完善资源管理机制，推动资源的综合利用和循环利用，促进企业可持续发展。公司秉持着“节约优先、合理利用、循环利用”的核心理念，倡导员工和合作伙伴树立节约意识，推动资源的有效利用和再生利用，实现资源的循环利用，最大限度地减少资源的浪费和消耗，提高资源利用效率。

● 优化资源配置和提高资源利用效率

公司持续推动资源的合理利用，减少资源的浪费和不当使用，实现资源的最大化利用价值。

● 开展能源管理与节能减排

公司持续加强能源管理与节能减排工作，推广绿色低碳理念，降低能源消耗，减少二氧化碳等温室气体排放，推动企业实现绿色发展。

3.3.1 水资源管理

用水种类	用水环节	用水来源
施工用水	基础施工用水，用于土方开挖时的降尘、泥浆护壁、钻孔时的泥浆制备和浇筑混凝土前的地基湿润处理	自来水 初处理后的废水回用
	土方工程用水，用于湿润土壤以便更好地压实或避免扬尘，以及土方回填时对土体进行适度湿润确保压实质量	初处理后的废水回用
	地基加固用水，调制水泥浆或泥浆，用于桩基的浇筑和地基加固	自来水

用水种类	用水环节	用水来源
养护用水	钢筋混凝土结构养护，钢筋混凝土结构在浇筑完成后，为了保证其内外均匀受力并达到设计强度，需要进行适当的湿养护。通常采用洒水养护、覆盖湿麻袋或塑料薄膜等方法保持混凝土表面的湿润	自来水
	砌筑工程养护，砌筑工程如砖墙、水泥砂浆等在施工后需要进行养护，水分能够确保水泥充分水化，从而提高砌体的粘结力和整体结构的强度	自来水
清洗用水	设备与工具清洗，建筑工地上使用的各种设备和工具，如混凝土搅拌机、塔吊、钢模板、运输车辆等，在使用后需要进行清洗，以防止水泥、混凝土等材料的凝固与附着，影响设备的正常使用和寿命	自来水 初处理后的废水回用
	场地清洁，工地场地需要定期清洁，避免灰尘和垃圾的堆积，特别是在工地出口处，为避免运输车辆将泥土带出工地，对车辆轮胎和车身进行清洗也是必要的环节	自来水 初处理后的废水回用
生活用水	工人生活用水，主要包括饮用水、烹饪用水、洗澡水、厕所用水等	自来水
	临时设施用水，工地临时设施如临时宿舍、临时办公室、食堂等都需要配备用水设施。一般情况下，这些设施的用水包括饮用、洗漱、餐饮等多种用途	自来水
绿化与降尘用水	施工现场绿化，主要用于浇灌植被，保持土壤湿润，促进植物的生长，以减少扬尘和改善工地微气候	自来水 初处理后的废水回用
	降尘用水，为了减少对周边环境的污染和对工人健康的影响，采用喷水降尘等方式，在尘土较多的区域定时洒水，以控制扬尘	自来水 初处理后的废水回用

节水管理措施

● 循环利用

清洗设备所产生的废水经过处理后可以重复用于降尘或冲洗场地，减少新鲜水源的消耗。

● 雨水收集利用

通过雨水收集系统收集并储存起来，用于工地的降尘、绿化浇灌、道路冲洗混凝土养护等用途。

● 节水设备使用

工地生活区安装节水型设备，如节水型龙头、节水型淋浴设备、节水型马桶等，减少不必要的水资源浪费。

● 水资源监控与管理

制定用水管理规定，明确各用水环节的责任人，发现异常用水情况时及时采取措施进行调整，强化员工节水意识，鼓励全员参与到节水行动中来。



雨水收集



冲洗平台用水循环利用



3.3.2 能源管理

(1) 绿色建筑设计

● 设计阶段的能源优化

在建筑设计阶段注重绿色建筑理念，采用被动式设计，例如通过合理布局、优化采光和通风设计来减少对人工照明和空调的依赖。通过高效的建筑朝向和窗户设计，最大化自然采光和空气流通，从而降低能耗。

● 使用可再生能源

在设计中引入太阳能热水系统，利用可再生能源供热，减少建筑物对传统能源的需求。

(2) 施工阶段的能源管理

● 施工设备的能效管理

在施工过程中，优先选用高效能的施工设备和机械，减少能源消耗。通过定期维护和检测施工设备，确保其处于最佳工作状态，从而降低能耗和排放。

● 装配式建筑的应用

公司积极贯彻国家大力发展装配式建筑的指导意见，不断提升项目装配式建筑覆盖率和预制率。项目设计阶段融入装配式建筑设计理念；施工阶段优先使用绿色建材，实行装配式建筑装饰装修与主体结构、机电设备协同施工，有效减少能耗和材料浪费，其中 2024 年在建的南京紫金和旭府项目使用装配式的建筑面积占总新建项目建筑面积的 50%。此外公司亦将装配式和工业化理念应用到交付运营环节，采用减废可循环工艺，为客户提供更优质产品。

● 合理安排施工时间

通过合理安排施工时间，避免在高峰时段使用大量能源，降低施工期内的能源需求。例如，选择在光照充足的白天进行主要施工活动，减少照明需求。

(3) 建筑材料的选择

● 选择低能耗材料

优先选用低能耗、高性能的建筑材料，如高效绝热材料、节能玻璃等，有效降低建筑的能量损耗，提高整体能效。

● 循环利用与再生材料

在建设过程中，尽可能使用回收材料和再生材料，减少对新资源的需求。



可拆卸围挡



装配式活动板房

3.3.3 能源费用托管

凤凰股份作为专业房地产开发及运营企业，在绿色设计、能源管理、节能建造方面积淀大量实践经验。为贯彻国家双碳工作意见，落实节能减排工作要求，结合公司资源禀赋，凤凰股份正积极开拓节能综合业务。业务范围包含节能方案咨询、节能改造施工、智慧能源管理平台搭建和后期运维服务等，业务场景包含绿色公建、绿色医院和绿色校园等。

● 绿色公建能源费用托管

针对公建用能特点，凤凰股份可为公建领域提供从专业能源技术咨询、高效系统设计节能技术应用、高效运营服务等整体能源解决方案。

● 绿色医院能源费用托管

针对医院用能特点，在绿色公建的解决方案基础上对大型医用设备用能、暖通系统改造、绿色能源建设进行专项节能改造。

● 绿色校园能源费用托管

针对校园用能和日常运营特点，在绿色公建的解决方案基础上增加智慧洗衣、自助贩卖、净化饮水等全套解决方案。公司将整合行业内一线设计和施工资源，为能源费用托管项目提供最适配的方案和产品，为客户提供一站式、全过程管家式服务。

3.4 绿色低碳行动

凤凰股份以绿色低碳为引领，推动企业经济效益、环境效益和社会效益的统一。公司秉持着“绿色发展、低碳生活”的核心理念，将绿色低碳理念贯穿于企业文化和管理实践中，倡导员工、合作伙伴和社会大众积极参与，共同推动绿色低碳发展，实现经济、环境和社会的可持续发展。

● 降低碳排放和节能减排

公司致力于降低碳排放和实施节能减排措施，减少二氧化碳等温室气体排放，提高能源利用效率，降低企业对环境的影响。通过节约能源、减少废弃物排放等举措，实现碳减排目标，推动企业向低碳发展。

● 推动绿色建筑和绿色生态规划

公司持续推动绿色建筑和绿色生态规划，通过采用绿色建筑材料，设计合理的生态景观，打造绿色生态的建筑环境，提升居住舒适度，降低能耗，减少对自然资源的消耗，实现建筑与自然的和谐共生。

3.4.1 绿色办公及运营

(1) 绿色理念建立

公司通过宣传教育，提高员工的环保意识，使全体员工认识到绿色办公不仅是企业责任，也是每个员工的责任。通过定期的培训和宣传活动，鼓励员工在日常工作中践行绿色理念。



节约用纸

(2) 纸张管理

在办公过程中，公司推行无纸化办公，鼓励员工使用电子文档，减少纸张使用。同时，建立纸张回收机制，将废弃纸张进行分类收集和再利用，最大限度地减少资源浪费。

(3) 垃圾分类

公司在办公区域内设置了分类垃圾桶，明确标识垃圾类别。通过垃圾分类，不仅提高了资源回收率，还增强了员工的环保意识，形成良好的办公环境。



垃圾分类

(4) 绿色出行倡导

公司鼓励员工采用绿色出行方式，如步行、骑自行车或使用公共交通工具。公司定期组织徒步、骑车等绿色出行活动，鼓励员工积极参与。

3.4.2 生物多样性保护

规划阶段。对开发项目进行环境评估，并充分考虑各类风险项，系统准备风险应对预案。在地块获取前，通过多专业协同的土地踏勘，对地质、土壤、噪音、光照、市政配套等影响因素进行研判和风险识别。

施工阶段。在施工过程中，减少土方开挖和回填量，最大限度地减少对土地的扰动，保护周边自然生态环境；规定红线外临时占地尽量使用荒地、废地，避免占用农田和耕地；工程完工后，及时恢复红线外占地的原地形、地貌，使施工活动对周边环境的影响降至最低。

4

社会篇



本章响应的联合国可持续发展目标

4.1 员工权益

凤凰股份将员工权益保障视为企业可持续发展的重要保障，通过不断完善制度、提高管理水平，全面提升员工的工作满意度和幸福感。公司秉持着“以人为本、公平公正”的核心理念，倡导公平竞争、公正评价，为员工提供公平的发展机会和平等的待遇，营造和谐、公正的工作环境。

● 建立健全员工权益保障制度

公司持续完善员工权益保障制度，包括薪酬福利、工作环境、职业发展、员工关系等方面的制度框架，确保员工权益得到有效保障和落实。

● 提升员工福利待遇

公司设立提升员工福利待遇的目标，包括提高薪酬水平、完善福利制度、提供良好的工作环境和员工关怀服务等，让员工感受到企业的关爱和支持。

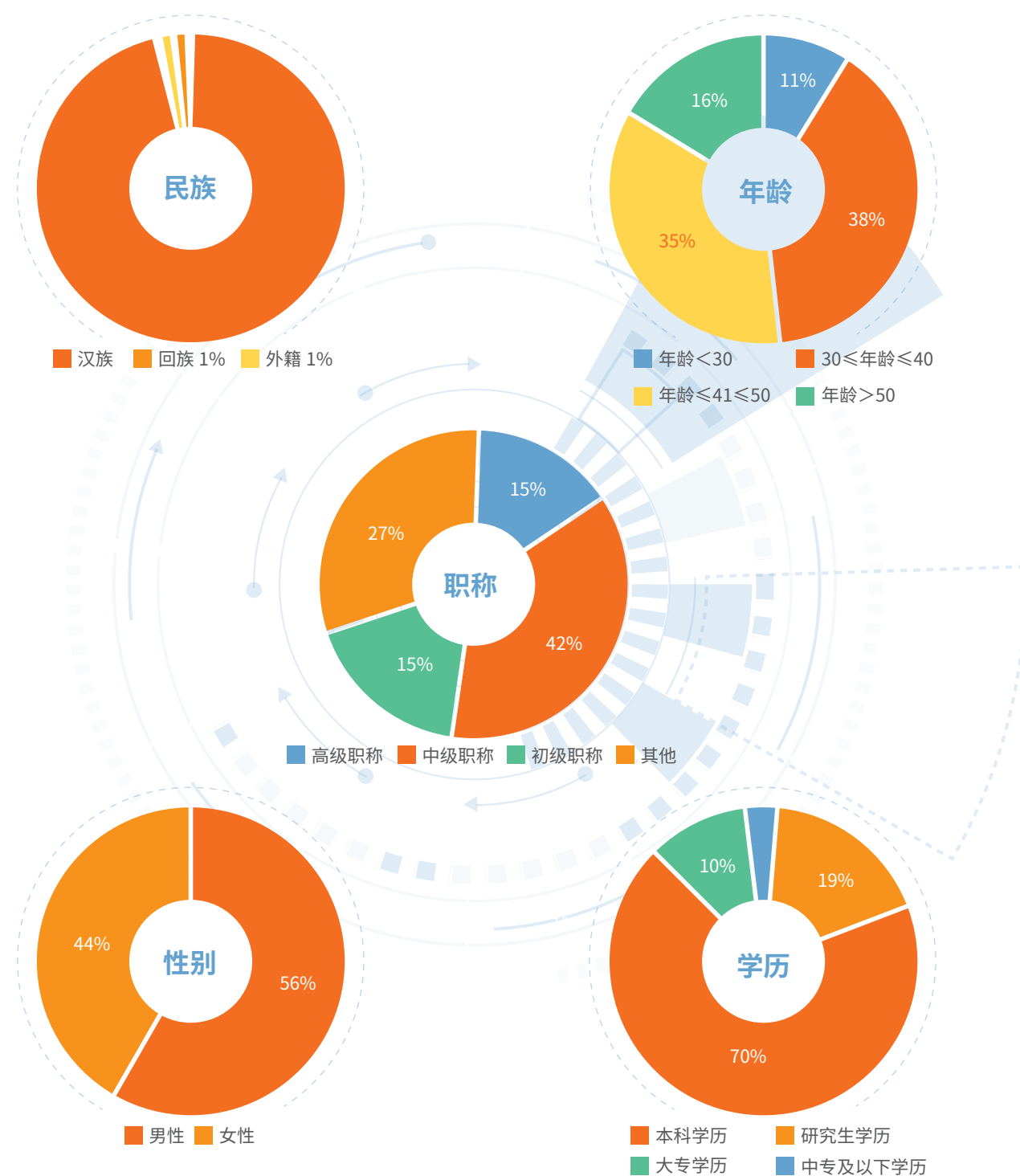
● 建立和谐的员工关系

公司致力于建立和谐的员工关系，倡导员工之间的团结合作、相互尊重和理解，解决员工之间的矛盾和纠纷，营造和谐、稳定的工作氛围。

4.1.1 招聘与就业

为规范公司人员招聘流程和健全人才选用机制，凤凰股份制定了《江苏凤凰置业投资股份有限公司聘用管理制度》，对招聘工作提供客观参考和依据。遵循战略导向原则和公开透明原则，人力资源部依据公司发展战略和经营目标，统计人力资源需求状况，并在考虑员工发展的基础上，提出内部竞聘岗位和方案，包括提拔晋升、工作轮换、工作调换等；同时通过网络招聘、校园招聘、招聘会招聘等形式，广纳优秀人才。同时公司坚决杜绝雇佣童工、强制劳动等非法用工和违反政策规定用工，并严禁非法收集应聘人员个人信息。





凤凰股份倡导包容性。提倡性别平等，消除性别歧视建立公平公正的工作环境，坚持男女同工同酬，鼓励女性参与到各个层面的工作和决策中来；尊重个人差异，包括宗教信仰、民族习惯等，不因种族、肤色、年龄等区别对待；尊重员工不同的文化背景，鼓励员工分享自己的文化背景和经历，增进相互理解和尊重，促进文化多样性的发展。

4.1.2 薪酬福利

凤凰股份坚持效率优先、兼顾公平的原则，有利于员工个人和公司的共同发展。在薪酬设计上，充分体现以岗定薪、按绩取酬的原则，强化激励性，增强动态性，以便在公司内部形成良性竞争机制。在保证公司整体竞争力的前提下，力争薪酬水平接近本地区同行业领先水平，有效吸引、留住和激励人才，提高公司的核心竞争力。

公司根据国家规定及公司经营情况，规范公司员工福利及津补贴管理，为员工提供法定福利、补充福利、专项福利等，保障员工的身心健康，增强员工归属感和责任感，促进公司健康稳定的发展。

4.1.3 民主管理

凤凰股份依据《中国工会章程》《企业职工代表大会条例》等相关法律法规，坚持贯彻民主集中制原则，规范召开职工大会，确保员工参与企业民主管理的积极性、主动性和创造性。所有涉及员工切身利益的例如薪酬、绩效等制度均通过职工大会审议通过后实施。同时公司积极组织员工开展我为群众办实事等专题活动，进一步落实职工群众知情权、参与权、表达权和监督权。此外，公司切实加强了对员工的关注，对员工予以足够的关心与照顾，畅通员工合理诉求渠道，倾听员工的内在心声，妥善协调好与员工之间的关系。

4.1.4 员工健康与安全

凤凰股份采取了一系列有效措施，旨在创建一个安全、健康的工作环境，提升员工的幸福感和归属感。报告期内，凤凰股份未发生员工安全事故。

(1) 应急预案制定

- 公司制定了详细的应急预案，针对不同类型的突发事件，如火灾、自然灾害等，明确应急处理流程 and 责任人；
- 定期组织应急演练，提高员工的应急反应能力和自救能力，确保在突发情况下能够迅速有效地应对；

(2) 工作环境完善

- 项目部办公场所、员工宿舍等按公司《文明施工管理制度》执行；
- 施工现场配备防尘、降噪、隔音设施，并定期维护，确保设备发挥实际防护效果；
- 夏季高湿作业采取搭设凉棚、错时作业、提供防暑降温物品等措施，冬季高寒作业为员工提供适宜的防寒保暖措施；

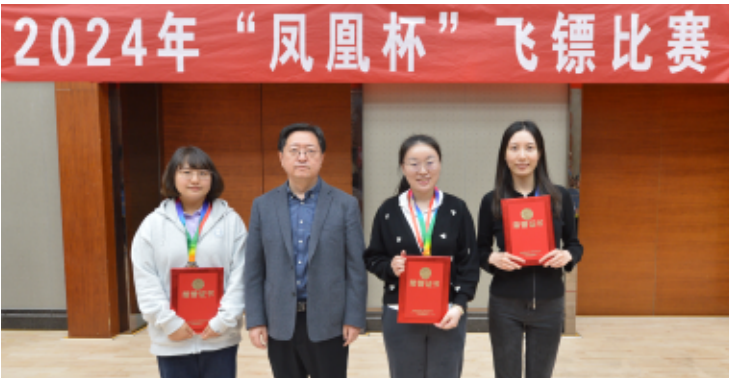
(3) 职业病防治

- 施工现场配备齐全的劳动防护用品，教育、督促员工按规定正确佩戴、使用劳动防护用品，保证员工的职业健康与安全；
- 张贴安全标语，积极宣传健康与安全文化，并定期进行员工健康与安全状况的调查。



4.1.5 员工关怀与帮扶

凤凰股份不断丰富员工的业余文化生活，开展体育竞赛、工会活动、三八节活动等，并将劳动保护政策落实到实际工作中，确保全体员工有合理的休息时间，定期开展员工体检、健康养生活动以及文体活动等。



环湖健步走活动



4.2 员工发展

凤凰股份视员工发展为企业发展的重要支撑，通过不断优化培训计划、提供晋升机会等措施，全面推动员工的专业技能提升和个人成长。凤凰股份秉持着“以人为本、激励成长”的核心理念，通过提供学习机会、职业发展通道和个人发展规划等方式，激励员工充分发挥潜力、实现自我提升。

● 建立健全人才培养体系

公司致力于建立健全的人才培养体系，包括制定培训计划、提供技能培训、帮助员工建立个人发展规划等，为员工提供全面的成长支持和指导。

● 提供多样化的职业发展通道

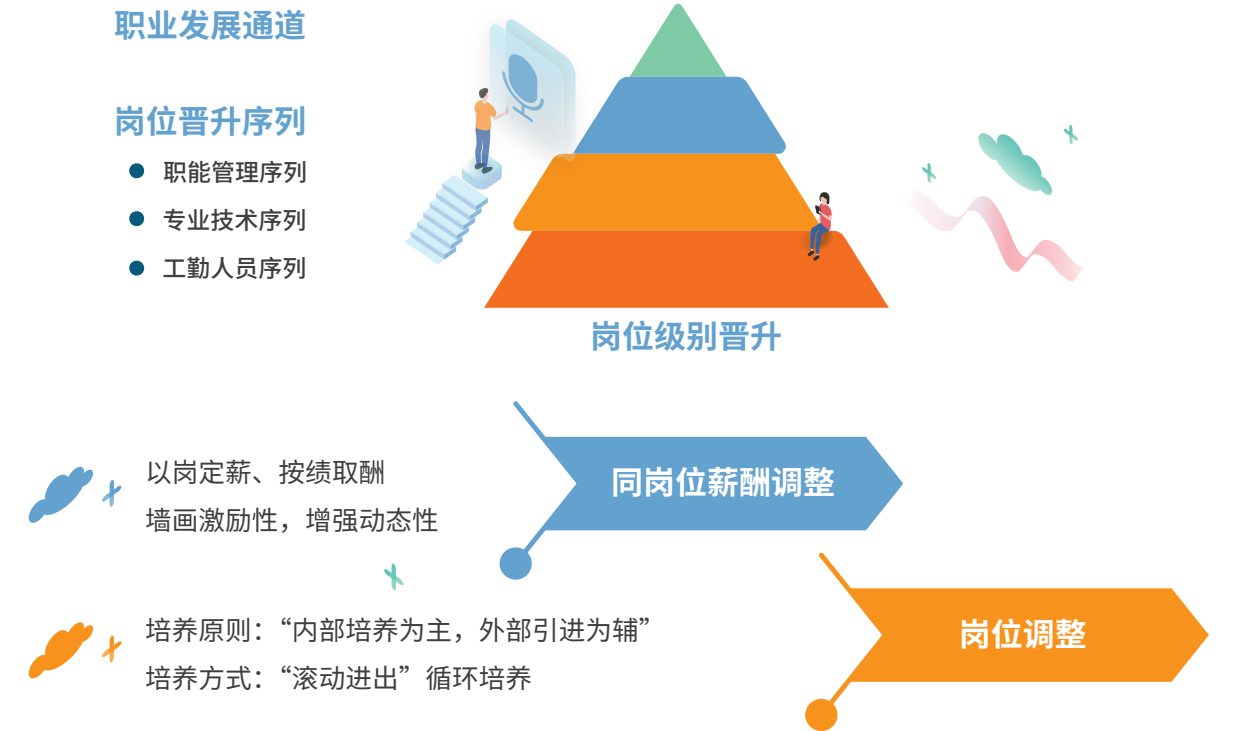
公司提供多样化的职业发展通道，包括岗位晋升机会、跨部门培训、对外交流项目等，为员工提供广阔的发展空间和选择机会。

● 建立激励机制

公司致力于建立激励机制，包括奖励制度、晋升机会、特许培训项目等，激励员工积极投入工作、提升绩效水平，实现个人目标与企业目标的良性互动。

4.2.1 员工激励

为建立健全有效的激励与约束机制，充分调动公司员工的工作积极性和创造性，推动公司高质量发展，凤凰股份制定了《江苏凤凰置业投资股份有限公司绩效管理制度》，并在 2024 年初与各部门、子公司负责人签订了年度目标业绩考核书，明确了对应的责任和激励措施，传导压力压实责任。目标考核中根据实际特点将建设经营子公司与职能服务部门实施差异化考核管理，增强考核与激励的有效性和针对性，同时组织编制季度目标分解计划表，根据效益完成情况及时予以激励。



4.2.2 员工晋升

凤凰股份重视人才培养工作，提供平等的职业发展机会，根据员工的能力和表现进行评价和晋升，促进性别平等和多样性发展。公司制定了《江苏凤凰置业投资股份有限公司人才培养与发展管理办法》，坚持“内部培养为主，外部引进为辅”的培养原则，并采取“滚动进出”的方式进行循环培养，建立了纵、横向发展的职业发展通道，通过岗位职级、技术水平、专业水平以及管理技能等多方面的能力提高来助力员工的职业发展。



4.2.3 教育培训

为规范员工培训的管理，凤凰股份制定了《培训管理制度》，并根据业务发展需要和各部门征询的培训需求，制定公司培训教育计划，鼓励公司员工参加内部培训、外出培训、职称学习、进修等，提高员工的业务水平和管理水平。

公司人力资源部是员工教育培训的归口管理部门，负责建立培训体系，制定培训制度，监督考评培训成效组织，实施一级培训以及与归口管理二级培训相关工作。各部门经理是本部门二级培训的直接负责人，负责本部门二级培训的计划、组织、协调和控制。

公司鼓励员工利用业余时间提升自身专业能力，并为员工参加公司组织的岗位外部培训课程及考取相关资质证书提供一定额度的费用支持和补贴。报告期内，公司拟定了包括不限于 ESG 重点项目培训计划在内的 25 项年度培训计划，同时加强在新员工培训中加入 ESG 相关内容的学习与宣贯。

4.3 产品管理

(1) 治理

凤凰股份已逐步建立健全公司可持续发展治理架构。董事会作为最高决策机构，授权战略委员会负责制定和监督公司的可持续发展战略和发展规划，确保可持续发展理念融入到公司的整体战略中，执行小组具体执行可持续发展工作，其中设计发展部和物业部是“产品管理”该项议题的负责职能部门，每季度向管理层提交产品管理专项报告，管理层定期举行专题会议，审议专项报告，识别、评估和监察该项议题相关的影响、风险和机遇，同时公司将“产品管理”的执行情况作为设计发展部和物业部的年度重要考核指标。

(2) 战略

凤凰股份秉持着“品质第一、安全至上”的核心理念，确保建筑质量可靠，保障居民生命财产安全。公司始终将产品质量视为企业生存和发展的基石，通过建立完善的质量管理体系，推动技术创新，确保施工过程中的安全生产，提高客户满意度，不断提升房屋质量和企业声誉。

(3) 影响、风险和机遇管理

凤凰股份建立了健全的产品管理制度，明确各级管理人员的职责，制定安全生产责任制，确保每一位员工都能明确自己的安全责任，并且定期对这些制度进行评估和修订，确保其适应不断变化的生产环境和法律法规。



新《公司法》及证券监管新规培训



业务专题培训



新员工入职培训

为了增强员工的安全意识，公司定期组织员工进行安全生产培训，内容涵盖安全法规、操作规程、应急处理等。通过培训，提高员工的安全意识和操作技能，确保每位员工都能熟练掌握相关安全知识。公司还定期组织各种安全演练，如火灾疏散演练、应急救护演练等，提高员工在紧急情况下的应对能力。

(4) 指标与目标

① 技术创新

公司注重技术创新，引进先进的建筑技术和工艺，不断提升施工质量和效率，推动建筑行业的发展，满足客户日益增长的需求。

② 安全生产

公司将安全生产放在首位，完善安全管理体系，加强安全教育培训，严格执行安全操作规程，确保施工现场安全无事故，保障工人和居民的生命安全。在施工现场，公司建立了安全隐患排查机制，定期对施工现场进行安全检查，及时发现和消除安全隐患。检查内容包括施工设备、工人安全防护、施工环境等，确保施工过程的安全

- 设置了明确的安全标志和警示标识，提醒工人注意安全；
- 合理布局施工现场，避免交叉作业，降低安全风险；
- 严格执行安全防护措施，要求所有工人佩戴安全帽、安全带等个人防护装备；
- 对于高空作业、深基坑等高风险作业，采取更为严格的安全防护措施，确保工人安全；
- 针对可能发生的安全事故，制定了详细的应急预案，确保在事故发生时，能够迅速有效地进行应急处理。



安全标识



安全检查



安全生产培训



安全生产每日宣讲



消防安全演练

③ 质量管理

供应商管理

在选择建筑材料和设备供应商时，严格审核其资质，确保供应商具有良好的信誉和稳定的供货能力。定期评估其供货质量和服务水平，确保其提供的材料符合国家标准。

工程质量验收

为加强项目质量监控，将工程质量验收延伸至工序验收阶段。在每段工序结束后，下一段工序施工单位进场前，需要由项目牵头组织两道工序的施工单位进行工作面移交，或者局部工作面移交。建设单位、监理单位参加验收。按照公司标准及项目制定的移交标准，两个单位按照此标准进行交接。

物资质量验收

为了规范建设项目物资验收程序，完善物资质量管理体系，加强项目物资的质量管控，公司针对项目所涉及的土建、水电、装饰、消防、门窗、防水、保温、线缆等各专业材料及成品均需按照合同、图纸要求小样封样，并尽可能对产品部件参数进行细化和标注；材料封样在材料批量进场前进行，并经建设单位、监理单位确认后在监理单位留存。通过发货前验收、物资进场验收，物资进场后定期/不定期抽检验收的方式，确保材料符合相关质量规定。

房屋质量验收

● 住宅分户验收

项目竣工验收前，按照《江苏省住宅工程质量分户验收规程》，由建设、监理、施工单位项目负责人组织对住宅分户质量进行验收，包括室内地面、室内墙面、顶棚抹灰工程、空间尺寸、门窗、护栏和扶手、玻璃安装工程、防水工程、安装工程、公共部位及其他方面进行检查；

● 物业承接查验

竣工验收后交房前，由物业单位牵头，施工单位参与，组织承接查验，共同对物业共用部位、共用设施设备进行检查和验收、同时接受图纸、说明文件等物业资料。承接查验主要采用现场查验方式开展，综合运用核对、观察、使用、检测和试验等方法，重点查验物业共用部位、共用设施设备的配置标准、外观质量和使用功能。现场查验应当形成书面记录，查验记录包括查验时间、项目名称、查验范围、查验方法、存在问题、修复情况以及查验结论等内容，查验记录应当由建设单位和物业服务人参加查验的人员签字确认；

● 空置房巡检

竣工验收后未售房屋，以及部分业主购买商品房之后暂未入住的情况，公司要求物业单位定期对小区空置房开展细致的巡查工作，在质保期内及时和施工单位对接维修维保任务；

● 交房前复验

针对现房销售，在住宅商品房预约登记后，再行组织施工、物业单位按照分户验收要求对售卖房屋再进行一次质量检查并组织整改，将高品质房屋完美呈现交付业主。

4.4 客户服务

凤凰股份将客户需求放在首位，以精湛的服务品质和专业的服务团队为支撑，不断提升服务水平，满足客户多样化的需求，提升客户满意度。公司秉持着“客户至上、服务为先”的核心理念，关注客户需求，提供优质的服务体验。

● 提升客户体验

公司致力于提升客户体验，从客户接触、服务流程、问题解决等方面持续优化服务环节，营造愉悦的服务氛围，让客户感受到关怀和尊重，提升客户对公司的信任和认可度。

● 加强员工培训

公司重视员工的专业素养和服务意识培养，通过定期的培训和考核，提升员工的服务技能和沟通能力，使员工具备处理各类客户问题和挑战的能力，提供更加专业和高效的服务。

4.4.1 客户服务保障

凤凰股份深耕服务细节品质提升服务水平，认真聆听客户对公司产品与服务的意见和建议，持续提升全业态客户满意度。

公司建立了自上而下的客户服务管理组织架构，通过客户回访、客诉处理等多种举措，建立全面的客户服务管理与监督机制，了解客户建议和意见，发现并改进问题，不断提升公司服务质量。





表 5 交房服务三部曲

环 节	工作内容
业主开放日的预验房	项目公司在交房前，会邀请购房业主，由工程人员、物业管理人员以及营销人员陪同，在业主开放日到自家房子预验房。对于预验房过程中发现的问题，耐心倾听客户的意见和建议，共同探讨解决方案。整改完成后，邀请业主复验，确保问题得到有效解决。
正式交付前的工作准备	营销人员将与财务核对交房客户及付款信息，向业主寄发交房通知书，并布置交房活动现场和交付园区，提前彩排交房流程及突发事件解决方案，确保交房当日各项工作顺利完成。
正式交房	营销人员全程协助业主进行身份验证、财务结算、物业验证、资料填写及费用缴纳、物品签收等交房流程。此外，物业、工程及监理等工作人员也将全程陪同业主查验自家房屋，并就需说明和告知的设施情况向业主告知，将发现的工程质量问题详细记录并反馈，跟进维修进度。

4.4.2 客户投诉处理

公司制定《投诉处理响应制度》规范管理及积极应对客户诉求。

环 节	工作内容
投诉提交	客户通过电话、微信、办公现场或其它平台提交投诉。接到信息的工作人员记录投诉内容，包括投诉人信息、投诉类别、投诉具体描述等
投诉分配	根据投诉类别和具体情况，将投诉汇报给上级领导，并分配给相关部门处理，如物业部、营销部、工程部等。被分配部门要进度更新与沟通在处理过程中，及时向客户更新投诉处理进度
结果反馈	投诉解决后，向客户反馈处理结果，并询问客户是否满意。提供必要的补救措施，如道歉、赔偿或其他形式的补偿
跟踪与改进	对投诉处理的效果进行跟踪，确保问题不再出现。根据投诉处理的经验，优化内部管理流程，提升服务质量

4.4.3 客户隐私保护

凤凰股份本着合法性、透明性、数据最小化、安全性的基本原则，遵循法律法规的相关要求仅收集实现服务功能所必需的客户信息，避免不必要的数据存储；在信息收集过程中，及时告知客户信息的使用目的、范围和存储期限；采取相应的技术和管理措施，确保客户信息的安全性和保密性。

在销售期间，公司使用明源系统，由后台专人总控数据，严防客户资料泄露的发生；后期的客户信息和资料保管中，实行客服专员专管，严禁泄露客户信息，一经发现，追究相关责任。如遇到客户相关资料丢失补办或公务执行人员查询信息等情况，都要求提供身份证明相关材料进行核实。

为完善网络安全总体建设工作管理和数据安全保障，公司公司制定了《网络信息安全管理规定》，在数据传输和存储过程中，严格加密处理客户个人信息和交易数据，防止信息被非法获取，并且实施严格的访问控制机制，仅允许授权员工访问客户数据，同时定期对客户数据进行备份，保障客户信息的完整性。

此外，公司定期组织员工进行隐私保护培训，提高员工的隐私保护意识和责任感。通过模拟演练和案例分析，使员工了解在处理客户信息时应遵循的法律法规和公司政策。为确保员工在日常工作中遵循信息安全操作规范，公司还制定了《网络安全应急预案》，形成了科学、有效、反应迅速的应急工作机制，保障信息资产安全。

4.5 供应链管理

凤凰股份致力于建立开放、透明和互利共赢、长期稳定的合作关系，确保供应链的高效运作，提升产品和服务质量，同时降低成本风险。公司秉持着“诚信公平、合作共赢”的核心理念，注重与供应商之间的沟通与合作，鼓励创新和持续改进，共同推动业务发展和市场竞争力提升。

● 优化供应链管理

公司追求供应链的高效运作，优化供货链管理流程，提高供应链的灵活性和响应速度，确保产品供应的及时性和稳定性。

● 质量与可靠性提升

公司设定了提高产品和服务质量的目标，积极与供应商合作，共同制定和实施质量管理标准，确保产品符合公司标准和客户需求，提升品牌声誉。

● 供应链合规管理

公司在供应商选择和管理中考虑供应商的合规表现，与合作伙伴共同遵守相关法律法规和行业标准，推动行业可持续发展。

4.5.1 供应商准入

为规范供应商寻源、资格预审、考察、入库、入围、评估及分级等全生命周期的管理行为及流程，建立供应商选择、评价和激励机制，凤凰股份制定了《江苏凤凰置业投资股份有限公司供应商管理办法》，由公司招标采购部组织相关部门开展供应商的引入及维护工作，并针对主要总分包及材料设备类供应商开展年度评估。

4.5.2 供应商分布

报告期内，凤凰股份主要合作的优质供应商共有 138 家，新增准入供应商 27 家，移出供应商 6 家。供应商分布区域以项目所在城市及江苏省内为主，其中南京本地供应商占比约 58%。

4.5.3 采购管理

为规范公司招标与采购管理工作的合规性，加强风险管控，凤凰股份以《江苏凤凰出版传媒集团有限公司招标与采购管理暂行办法（修订）》作为执行基准，严格遵循国家有关招标、投标以及与采购相关的法律法规，紧密结合公司运营需求、规范审批，公开、公平、公正并兼顾优质、经济和高效。招标与采购项目中，属“三重一大”决策范围的重大项目，按“三重一大”相关制度规定履行审批程序。

此外，公司积极推进本地化采购工作，对于装配式预制构件、砖瓦砌体、干粉砂浆、商品混凝土、园林绿植、零星建筑辅材等材料的本地化采购占比提出明确要求，一方面降低运输成本、拉动本地建材市场的发展，另一方面也降低了由于运输过程产生的二氧化碳排放。

4.5.4 农民工薪酬保障

为促进对承包商劳工合法权益的保障，凤凰股份敦促承包商制定并执行《项目部实名制管理方案》，明确了项目部现场劳务人员工资优先支付制度，监督劳务人员工资支付、处理劳务纠纷及劳务诉讼案件，同时在签订劳动合同时，将劳务人员工资发放形式在合同中进行特别约定。

4.6 社会责任履行

凤凰股份制定综合性战略，将社会责任融入企业战略和运营管理中，通过创新、合作和持续改进，推动企业与社会共同进步。公司秉持着“诚信、责任和可持续”的核心理念，关注环境保护和社会公益事业，积极履行社会责任。

● 社区共建发展

公司积极参与社区建设与发展，关注社区居民的需求和利益，践行企业社会责任。公司通过社区共建承建的包河凤凰剧院，是合肥包河区的重点文化工程，共有四层，总建筑面积 7355 平方米，925 座演出厅，2024 年举办了多场社区公益活动。如合肥市民族管弦乐新年音乐会、包河区道德模范发布暨先进事迹报告活动。剧院还以城市戏剧节为契机，引进一批艺术精品，提升市民文化生活满意度，同时每月推出两场惠民演出，让市民能够以较低的价格欣赏到高品质演出。公司通过社区共建的包河凤凰剧院不仅丰富了群众的文化生活，提高了市民的文化品位，而且促进了当地的文化繁荣发展，实现了文化惠民、文化乐民。

● 社会公益活动

公司积极参与社会公益慈善事业，组织集体献血、慈善一日捐等公益活动，关爱弱势群体，共计有 92 名员工踊跃参与。公司积极投身公益慈善事业，长期秉持对社区关心、对社会负责的立场，努力促进企业和社会的协同发展。



附录

附录 1 ESG 关键绩效表

经济	营业收入	84,540.63 万元
	销售金额	78,427.26 万元
	纳税额	5,740.14 万元
治理	股东会	2 次
	议案数	11 项
	董事会人数	7 名
	独立董事人数	3 名
	监事会人数	3 名
环境	用水量	977 吨
	电力	446,953 度
	汽油	2.38 吨
社会	劳动合同签订率	100%
	社会保险覆盖率	100%
	供应商数量	138 家
	培训学时	1,183 小时
	员工培训覆盖率	100%

附录 2 指标索引

报告章节	《央企控股上市公司可持续发展专项报告参考指标体系》
党建引领	G1.1.4
可持续发展管理	G1.1.1
合规经营	G1.1/G1.2/G3.1.1/G3.1.2/G3.1.3/G5.1
风控管理	G2.1.1/G2.1.2/G5.2
商业道德	G2.2/G2.3
应对气候变化	E.3.1.3/E.3.1.4/E.3.4.1
排放物及废弃物管理	E.2.1.2/E.2.3.1/
资源管理	E.5.2.1/E.5.2.3/
绿色低碳行动	E.5.4.3/E.5.4.4/E.5.5.3
员工权益	S1.1.1/S1.1.2/S1.1.3/S1.2.1/S1.2.3/S1.2.4/S1.3
员工发展	S1.4.1/S1.4.2/S1.4.3
产品管理	S2.1.1/S2.1.2
客户服务	S2.2.2/S2.2.3
供应商管理	S3.1.1/S3.1.2/S3.2.1
社会责任履行	S4.2/S4.3



附录 3 读者意见反馈

您好!感谢您阅读本报告。为不断提高公司可持续发展管理和实践水平,使报告能够真正发挥与利益相关方沟通交流的作用,同时为更有效地推进公司可持续发展管理和实践,我们真诚地期待您的反馈意见。

您可以参考下表对我们的报告作出评价。

您对凤凰股份可持续发展治理情况的总体评价是	☐ 非常好 ☐ 好 ☐ 一般 ☐ 差
您对本报告的总体评价是	☐ 非常好 ☐ 好 ☐ 一般 ☐ 差
您认为凤凰股份在利益相关方沟通方面做得如何?	☐ 非常好 ☐ 好 ☐ 一般 ☐ 差
您认为凤凰股份在员工及安全生产责任方面做得如何?	☐ 非常好 ☐ 好 ☐ 一般 ☐ 差
您认为凤凰股份在促进高质量发展方面做得如何?	☐ 非常好 ☐ 好 ☐ 一般 ☐ 差
您认为凤凰股份在践行低碳环保责任方面做得如何?	☐ 非常好 ☐ 好 ☐ 一般 ☐ 差
您认为凤凰股份在社会公益活动方面做得如何?	☐ 非常好 ☐ 好 ☐ 一般 ☐ 差
您认为本报告的内容安排和版式设计是否方便阅读?	☐ 非常好 ☐ 好 ☐ 一般 ☐ 差
您对凤凰股份履行社会责任及本报告有何意见和建议?	☐ 非常好 ☐ 好 ☐ 一般 ☐ 差

注请您在适合的“□”内打“√”

