

卓越指数  
2024 ESG 治理报告

观点指数研究院出品

# 前言

伴随着对可持续未来的呼唤，中国企业 ESG 治理正在日益普及与完善。

ESG 治理不仅仅是一种道德责任，更是建立品牌声誉、赢得投资者信任和确保可持续发展的重要基石。通过关注可持续发展目标、促进公平贸易和社会公正，企业不仅能够为社区和社会做出积极贡献，更能与利益相关者建立稳固的伙伴关系，共同实现可持续成功。

我们强调 ESG 治理对企业的重要性，绝不仅是出于企业在商业与融资角度上的迫切需求，也是为社会和未来做出贡献的一种责任和使命。

观点指数研究院将深入剖析与考量，更加真实、客观、深入地衡量中国企业 ESG 方面的硬实力，对过去一年在 ESG 领域能力出众的企业进行记录与表彰，发布“卓越指数·2024 ESG 治理卓越表现”研究成果。

同时立足于后疫情时代的经济变化和行业调整，发布《卓越指数·2024 ESG 治理报告》，对 ESG 在行业、企业中的角色，发展情况、治理模式、相关政策、金融投资、创新模式等更多元、更深度的内容进行剖析，呈现企业可持续、高质量的 ESG 发展图谱。

# 研究成果说明

## 研究成果如何产生？

**筛选城市范围：** 中国内地区域。

**企业样本选取标准：** 2023 年在中国内地涉及有房地产住宅开发、不动产投资、商业地产及商业零售、资本金融、住房租赁、产城与产业园区、物流与物流园区、数字科技、新能源、物业与城市服务、大健康生物医疗及养老、办公方式、文旅、代建、城市更新等新经济产业的企业和机构。

**统计时间口径：** 2023 年 1 月 1 日 -12 月 31 日。

**数据获取方法：** 企业自行申报、上市公司公开资料、第三方专业机构提供。如果企业自身没有进行申报，同时无法从第三方获取准确讯息，研究成果名单予以排除。

# ESG 潜力

ESG 发展并非一蹴而就，而是需要经营理念的转变和长期的投入发展。

过去十余年，ESG 作为一种关注上市公司环境、社会、治理水平而非财务信息的评价标准，在全球范围内迅速发展，反映了投资者对企业财务表现之外的长期价值和可持续发展能力的关注。

ESG 报告通常覆盖环境、社会、治理三个维度，每一维度下又细分若干议题和指标。长期持续披露 ESG 信息的企业，其企业经营、道德等风险更容易被政府、监管机构及公众等监测并及时修正，可以有效避免内部风险持续累计并导向更恶劣的后果。

此外，ESG 治理为企业带来的积极意义还在于融资成本的优惠，随着 ESG 治理水平的提升，公司的品牌声誉和社会认同也会提升，同时信息披露透明度的提高将让企业有机会获得更广泛的融资渠道，同时得到更高的信用评级，融资成本进而更低。

目前中国内地在 ESG 治理领域尚处起步阶段，企业重视程度低，也缺乏成熟的 ESG 披露机制和评级框架，存在标准不统一、量化数据少、角度偏差多，愿景和行动差距大等问题。

不过，ESG 发展并非一蹴而就，而是需要经营理念的转变和长期的投入发展。完善 ESG 管理架构，制订 ESG 管理方针、策略、优次及目标，并严格落实实施，这些都是企业逐步提升 ESG 管理水平及责任实践的必经之路。

## 1 上市企业 ESG 披露率逐渐提高，外部评级维系稳定

2023 年 7 月 25 日，国资委发文进一步规范央企上市公司的 ESG 信息披露，对央企控股上市公司的 ESG 专项报告提出了全面的指标体系与披露模板，提出中央企业探索建立健全 ESG 体系，力争到 2023 年实现央企上市公司 ESG 报告披露全覆盖。

和民营企业相比，央企除了盈利外还同时肩负着保持运营、保就业，扩大社会投资、维持关键服务与产品的价格和供应稳定等重要社会责任，有着国民经济压舱石的作用。同时，也承担着重大的 ESG 责任。央企 ESG 信息披露体系的规范化和本土化诠释，将有利于引领上市企业整体的可持续发展方向。而且，在国际 ESG 评价方法于国内可能缺乏适用性的情况下，该指标体系的发布有着重要的意义。

近年来 A 股的 ESG 报告独立披露率也正呈逐年上升的趋势，2022 年 A 股上市公司 ESG 报告独立披露率已经达到 36%，其中沪深 300 指数成分公司披露率高达 92%。

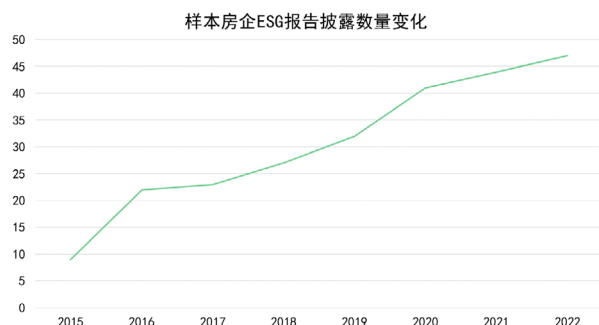
观点指数对 ESG 的观察主要覆盖并不限于房地产住宅开发、不动产投资、商业地产及商业零售、资本金融、住房租赁、产城与产业园区、物流与物流园区、数字科技、新能源、物业与城市服务、大健康生物医药及养老、办公方式、文旅、代建、城市更新等新经济产业全产业链。



数据来源：Wind，观点指数整理

从A股各行业的ESG报告披露率来看，上市公司中，金融行业的ESG报告独立披露率最高，达91.9%。此外，A股房地产行业的ESG披露率则为52.2%。值得注意的是，A股早已收紧对金融与房地产相关行业的上市准入，因此统计样本多为本身规模较高且上市较早的企业，其相比其他行业披露率也会偏高。

房地产是中国经济的支柱性行业，随着行业的转型变化以及“双碳”战略等相关政策背景的加持，企业也愈发重视可持续发展的长期理念，ESG的发展和信息披露逐渐完善。

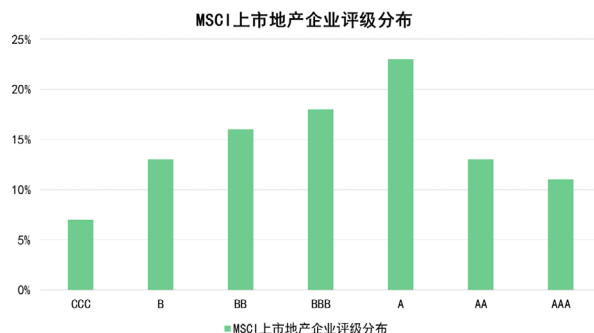


数据来源：观点指数整理

据观点指数统计，62家样本上市房企2022年的ESG报告披露率突破75%，而58家上市物业企业的披露率为89%。差异主要是因为物企以港股上市居多，而港交所对上市公司的ESG信息存在强制披露的要求（内地证监会对于ESG的信息披露则趋向自愿和政策鼓励）。

大量样本企业对于ESG相关信息的披露较为滞后，其中近10家样本企业于2021年才开展披露工作。企业不注重

ESG治理由多方面因素造成，例如内地上市房企的可获得的绿色金融融资份额较少，政策导向迟滞或不明确等。



数据来源：MSCI官网，观点指数整理

目前全球ESG评级领域百花齐放，其中影响力和话语权较高的主要是MSCI和Sustainalytics，且二者评级结果存在较高相关性。特别地，对于地产行业，MSCI的ESG评价模型主要从绿色建筑机遇、人力资本开发、公司治理、雇员健康与安全等角度出发。

地产及相关行业部分企业MSCI评级	
MSCI评级	企业
AA	太古地产
A	远洋集团、长实集团、新鸿基地产、碧桂园服务、恒隆地产、华润置地、招商蛇口、绿城中国、领展
BBB	龙湖集团、中国金茂、旭辉控股、中国海外发展、万科A、华润万象生活
BB	中国金茂、越秀地产、中海物业、新城控股、金地集团、招商蛇口
B	碧桂园、保利发展

资料来源：MSCI官网，观点指数整理

目前MSCI体系对中国企业的关注和覆盖率不高，获得MSCI评级的中国地产及相关行业的企业数量较少。对于地产行业来说，MSCI的ESG评价模型主要从绿色建筑机遇、人力资本开发、公司治理、雇员健康与安全等角度出发。

据其官网最新数据，内地房企中仅华润置地、碧桂园服务等少数企业获得了MSCI的A级评价。而港资房企的评级表现相对较优，其中今年8月份华润置地的评级由BBB升至A级，而2019年华润置地的ESG评级还仅为B级，其近年ESG评级呈稳步上升的趋势。

总体来看，近年来中国房地产企业的ESG评级未有显著变化，仍处于国际上的较低位。

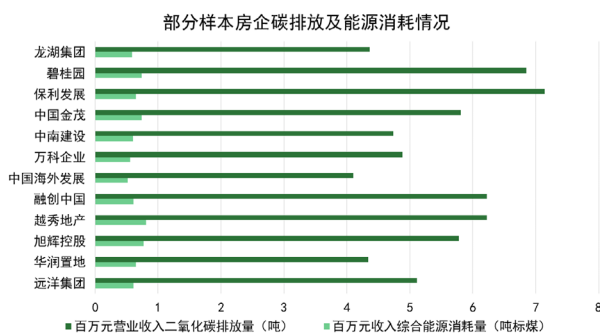


## 环境：绿色建筑与绿色溢价

ESG 中的 E 即环境，是受社会各界关注度最高的议题，其主要关注企业在环保投入、绿色建筑、资源消耗、温室气体排放等方面的举措和表现。对企业而言，当前节能减排不仅是大势所趋，也是国家政策的要求。

房地产与城镇化和基础设施建设紧密相关，同时也是我国碳排放和能源消耗的大户，拥有选址、设计、开发、施工、运营等庞大产业链。

据中国建筑节能协会《2022 年中国建筑能耗与碳排放研究报告》，2020 年我国建筑全过程碳排放总量：二氧化碳为 50.8 亿吨，占全国碳排放比重的 50.9%，2022 年 90% 的上市房地产公司环保投入占营业收入的比例低于 1%，这也意味着从中改进减排的空间巨大。



数据来源：企业 ESG 报告，观点指数整理

据企业 2022 年 ESG 报告披露数据，从百万元营业收入综合能源消耗量和百万元营业收入二氧化碳排放量这两个指标来看，主要有中国海外发展、龙湖集团、万科企业等上市房企在节能减排方面表现较好，每百万元营业收入的二氧化碳排放量达到了 5 吨以下。值得注意的是，披露该指标的房企中二氧化碳排放量与收入比值的极值差距较小，即各房地产上市企业间未拉开明显差距。

目前全球碳排放中近 40% 来源于建筑施工和运营，绿色建筑同时也是企业切入 ESG 环境议题的重要抓手。绿色建筑指的是在全寿命期内实现节约资源、保护环境、减少污染的高质量建筑，可以兼顾效率、安全、环保、成本等多要素，实践中以商业地产和高级物业为主。

一般意义上的绿色建筑需聘请并通过外部专业机构进行评级认证，国内较为常见的认证体系主要包括“美国绿色建筑认证体系（LEED）”、“英国绿色建筑认证体系 BREEAM）”以及“中国绿色建筑认证评估体系”，各自有不同的评级标准和方向，以上体系在内地企业实操中也各有运用。

无论哪种体系，都对企业的建筑信息披露有严格的要求，且项目后续运营等也需要进行持续的监测。整体来说，绿色建筑的开发、建设、认证、运营的全流程，都会给开发商带来额外的资金压力。

在当前的行业背景下，更现实的情况是，企业普遍会将经济效益作为营运的最高优先级，其关注的可能是绿色建筑能否带来更实际的经济利益，例如在营运、税收以及绿色融资方面的成本优惠能否克服额外的成本支出。

据英国建筑研究院环境评估方法研究显示，和非绿色建筑相比，绿色建筑认证能实际为资产交易估值和租金带来约平均 12% 的提升。同时，据观点指数发布的《2022 数字化运营白皮书》，现阶段商业楼宇的运维成本通常是建造成本的 3-5 倍。企业相关负责人亦透露，绿色建筑项目的引进或将为企业每年节约 20%-35% 的能源与人力支出。

关于绿色建筑的经济性需要个别考虑，难以得出量化普适性结论。目前，内地绿色建筑也主要集中在新落成的高端物业。现阶段而言，绿色建筑本身对企业的意义绝非单纯经济上的，未来绿色建筑更大范围普及的关键，在于科技技术的发展令企业得以减少甚至反转绿色溢价（Green Premium，指企业减排所需付出的额外成本）。



数据来源：企业 ESG 报告，观点指数整理

根据各上市房企 ESG 报告，2022 年新增认证绿色建筑较多的主要是万科，全年新增绿色建筑面积为 1848 万平方米，

远高出同期其他房企。而累计认证绿色建筑面积上，则是万科与碧桂园较为领先，截至 2022 年底的认证绿色建筑面积分别达 3.08 亿平方米以及 2.3 亿平方米。

政策方面，近期央行及各地政府四季度出台众多持续发展相关政策，其中较多涉及绿色建筑领域，去年 11 月以来多地都有对绿色建筑提供公积金贷款额度上升等政策支持，从需求端来推进绿色建筑的发展。

近期绿色低碳发展相关政策	
发布时间	相关内容
10月7日	深圳：大力推进新建绿色建筑 加快建设智能建造试点城市
11月2日	工信部对绿色建材产业高质量发展实施方案公开征求意见
11月15日	央行研究局：加快发展全国碳排放权交易市场；进一步强化金融支持绿色低碳发展的顶层设计
11月20日	安徽安庆：新购居住类绿色建筑可享受住房公积金贷款额度上浮20%
11月22日	浙江湖州：首次用公积金买首套新建绿色建筑的，贷款额最高上浮20%
11月24日	北京：公积金贷款购买部分绿色建筑等给予适当政策支持
11月24日	广州：引导民间投资参与清洁能源及绿色低碳领域建设
12月14日	工信部：到2025年完成制修订50项以上绿色低碳方面的标准

资料来源：企业公告，观点指数整理

值得一提的是，央行研究局于 2023 年 11 月 15 日发文表示加快发展全国碳排放权交易市场。碳排放权市场在我国目前仅在少量地区实施，尚处探索与起步阶段，碳排放权交易可以利用市场机制进行引导，有效控制和减少企业的温室气体排放。

从企业实际活动出发，以下列举几个上市地产及物业公司在 ESG 环境议题实践方面的典型案例：

大梅沙万科中心是万科绿色节能改造的典型，预计通过 4 年进行更新改造，升级为以清洁能源、绿色建筑、低碳交通、资源循环利用、生物多样性、碳资产管理、生活方式倡导等七大维度构建的“碳中和社区”，目前一期项目已启动并稳步推进，预计可实现建筑综合节能率 85% 以及可再生能源利用率 85%，整体完成后，绿色能源比例将达到 100%，并实现运营期间碳中和。

新世界发展深圳太子湾旗舰项目 K11 ECOAST 项目预计在 2024 年启用，目前已获得 WELL 健康建筑标准预认证、LEED 铂金级预认证，该项目将循环经济融入设计，大量使用可再生能源和可回收材料，通过海绵城市的思路，利用高比例的排水和绿化设计降低雨水对城市排水系统的影响。

从 2021 年开始，三里屯太古里开始布局光储直柔项目试点并实现落地，成为国内商业领域的首个应用案例。此外，

预计到 2024 年底，三里屯太古里的空调改造也将全面完成，预计年节能量达 1340 万度电，相当于 5000 多个普通家庭一年的用电量。

和地产开发企业相比，物业服务企业切入建筑的后期运营较多，以碧桂园服务为例，其 2022 年启动了地下车库照明系统节能改造项目，该项目通过安装雷达感应控制灯具和智慧识别系统，解决灯具功率大、常亮、运营成本高等问题，全年改造 36 万盏灯，节约电量消耗 849 万度。



## 社会与治理：企业责任彰显

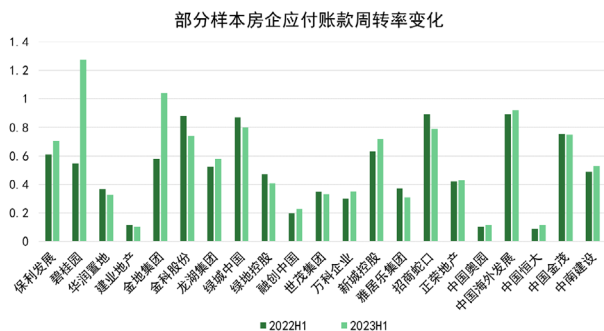
从现代企业治理理论出发，企业的价值和目的不仅仅在于其资产和利润创造，客户、员工、供应商、客户、政府、社会等全链条的利益相关者同样至关重要，ESG 的社会（S）议题关注的就是企业在经营过程中除利润最大化外，对整个社会尤其是其他利益相关者权益的保障。

近年房企的连续暴雷和烂尾楼事件对地产开发公司的社会信誉造成了严重损害，也损害了客户即购房者的权益。在政府的引导下，保交付成为了近年房企的关键词，而力争保交付同样也是房企自身对于社会责任的坚持。

## 部分房企2023年交付数据

企业	时间口径	套数	交付面积/万平方米
碧桂园	2023年1-12月	600000	
佳兆业集团	2023年1-12月	46000	
建业集团	2023年1-12月	108400	1442
金辉集团	2023年1-10月	28100	
金科股份	2023年1-12月	145300	2145
美的置业	2023年1-12月	90000	
敏捷集团	2023年1-12月	32000	330
融创中国	2023年1-12月	227000	3587
世茂集团	2023年1-12月	91000	1339
新希望地产	2023年1-12月	37000	
鑫苑集团	2023年1-11月	7000	70
旭辉控股	2023年1-12月	118000	
远洋集团	2023年1-11月	38000	
越秀地产	2023年1-12月	36200	
正荣地产	2023年1-12月	43600	
中国奥园	2023年1-12月	35400	
中海地产	2023年1-12月	200000	
中梁控股	2023年1-11月	97000	
中南置地	2023年1-11月	80000	

数据来源：观点指数整理



数据来源：企业财报，观点指数整理

而大量房企的暴雷对下游供应商的负面影响同样深重。2023年上半年，94%的样本房企半年期应付账款周转率在1次以下，反映出房企对供应商付款周期仍然较长，但平均应付账款周转率即对下游供应商的付款效率则有所提升，较去年上半年的0.85次提升至今年上半年的0.94次。

员工权益方面，根据各企业发布的ESG报告，100%的样本企业都与员工签署了劳动合同并购买五险一金，88%的企业有设立工会和职工代表大会等组织，整体较为完善。

房地产行业规模和产业链庞大，关联行业多，对提供和稳定社会就业起到了重要作用。其中，物业服务作为劳动密集型行业是就业的贡献大户。

截至2023年6月30日，碧桂园服务在上市房企及物业公司中员工总数最多，达到22.8万人，除此之外则是万物云与雅生活服务；而在房开企业方面，万科企业就业人数最大，达13.2万人，第二第三名分别为保利发展与中海海外发展。

公益慈善方面，样本企业中14%的企业2022年捐赠金额在2000万元以上，其中碧桂园全年捐赠金额最高，为1.6亿元。

G（公司治理）即公司治理对企业的长期可持续发展同样具有关键作用。ESG视角关注的主要是企业的董事会和股权结构、风险管理以及商业道德等问题。

目前观点指数所监测的样本企业，董事会治理体系基本完整，执行董事、非执行董事与独立董事设立结构完善，审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等也均有设立，但公司治理整体仍是部分上市企业表现相对较差的议题。比如，股权过于集中的问题普遍，较容易出现第一大股东话语权不受制衡的情况，大股东和中小股东之间的代理问

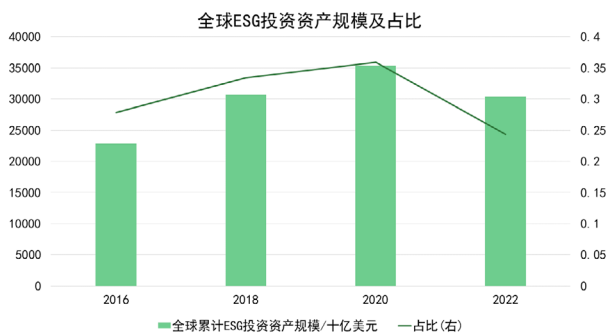
题显著。尤其是上市物业服务企业，与大股东发生侵害公司利益的关联交易案例频发。

而在风险管理方面，在企业发布的ESG报告中，主流企业均将风险管理作为重要的战略内容。但从应对危机的实际表现来看，近年较多房企陷入了流动性危机中，民营房企中仅少数能维系相对健康的现金流，这也是过往高周转粗放式增长模式无法实时适应经济和政策环境的变化带来的，是企业风险管理措施和预案不足的体现。



## 绿色金融：内地绿色融资渠道待拓宽

ESG早已从抽象的指导性投资概念走向实际，并全面融入现代商业活动中。其中，最直接的就是体现在企业融资端。ESG能落地于企业的经营实践，一定程度上得益于绿色债券、绿色基金以及绿色资产证券化产品的蓬勃发展。



数据来源：Wind，观点指数整理

据Wind统计数据，截至2022年12月31日，市场上存续公募基金ESG产品约500只，净值总规模达5302.8亿元，其中环境保护产品规模占比最大，达46.2%。此外，据央行研究局数据，截至2023年三季度末，我国绿色贷款余额约为28.58万亿元。

绿色融资成为企业融资渠道的有效补充，其中绿债又是绿色融资的最主要来源。央行、发改委以及证监会联合发布的2021年版《绿色债券支持项目目录》已为中国企业提供了明确的绿色债券定义和分类标准，这些标准也正在逐渐与国际体系趋同和接轨。

绿色债券通常是以绿色建筑为融资标的的债权融资模式。不过，内地相关部门允许绿色企业债将不超过50%的募集



资金用于偿还贷款和营运资金，绿色公司债、中票、MBS 等类型产品则允许将最多 30% 募集资金用于偿还贷款和营运资金。

值得注意的是，如果没有强制披露要求，或评级和审查的标准不一，就容易滋生某些项目和企业的“漂绿”行为。推动投资人强化 ESG 投资相关信息的披露，将有助于减少上述行为。

2023年重点企业部分绿债发行情况				
发行主体	债券简称	票面利率 /%	计划发行总额 /亿元人民币	债券期限 /年
珠海华发	G23 华综 1	3.47	3.9	3
绿城房产	23绿城房产MTN001 (绿色)	4.31	10	3
中海宏洋	GC宏洋01	3.05	5	4
美的置业	美的置业MTN003 (绿色)	-	4.2	2
太古地产	太古地产 3.3% N20250725 太古地产 3.55% N20280725	3.3-3.55	32	2、5
中国铁建地产	23铁建房产GN002	3-4	13	3+2
越秀集团	21越秀集团GN003	3.6	5	10
国贸地产	23国贸房产MTN003 (绿色)	3.94	2+2	3
中海发展	22中海企业MTN007 (绿色)	2.7	10	5
绿城房产	23绿城房产MTN002 (绿色)	3.8-4.5	8	3

数据来源: Wind, 观点指数整理

从绿色债券的募集资金投向来看，按气候债券组织的分类方案划分，在中国内地资金投放最多的是低碳交通领域，占全年发行总额的 33%，而建筑部门只有 9% 的占比，说

明房企绿债发行规模偏低。若对比中国香港市场，建筑领域是最大的资金投向，占 37%，其中领展和太古地产紧随港铁，并列私营部门最大发行人，两者均已发行基准规模 5 亿美元的交易。

2021 年是房企的绿债发行高峰，全年发行总额约为 609 亿元人民币，同比增长近 300%，主要因境外绿色债限制和监管相对宽松，故彼时民企在海外大量发行绿债以筹资，而随着海外债发行渠道的受阻，目前绿债发行已重新回到以内地市场为主体，且国企为主要绿债融资方的状态。

2023 年报告期内，样本房企累计发行绿色债券规模超过 150 亿元，和高峰期相比已缩水明显。期内顺利发行绿债的房企主要包括绿城房产、美的置业、太古地产等，其中太古地产 7 月 26 日于香港联交所上市的 32 亿绿债使其成为首家公开发行绿色人民币债券的香港企业。整体来看，目前房企的绿色融资通道仍有较大的拓宽空间。

值得注意的是，虽然得益于政策和市场投资者的大力支持，绿色债券的发行利率要比普通债券品种更低，但是企业进行低碳绿色转型、绿色建筑工程以及审批认证产生的增量成本同样不容忽视。

## 2024 ESG 治理卓越表现

以下按拼音排序，排名不分先后

保利发展控股

普洛斯 GLP

国贸地产

瑞安房地产

恒隆地产

施耐德电气

华侨城股份

太古地产

华润有巢

万物云

嘉里建设

新世界中国

凯德集团

越秀地产

领展

招商伊敦

龙湖集团

中国海外发展

绿城中国

中新集团

## 关于观点指数研究院

观点指数研究院是观点机构旗下的数据研究部门，长期跟踪经济走势、行业动态、企业表现，捕捉全面、深入的市场和企业数据，并结合专业分析，生产原创、深度的研究报告，输出专业权威的研究成果。

观点指数融合实地调研、问卷调查、企业访谈、资料检索、历史研究、数量统计等途径，构建独特的观点指数数据分析模型体系，以敏锐的市场眼光，独特的视角，剖析各业态之下的市场万象，于全年不同时点不间断地推出多元专业研究报告与行业权威研究成果，所涉业态包括但不限于房地产住宅开发、不动产投资及资管、商业地产及商业零售、资本金融、住房租赁、产城与产业园区、物流与物流园区、数字科技、新能源、物业与城市服务、大健康生物医疗及养老、办公方式、文旅、代建、城市更新、ESG 等新经济产业全产业链，及时为用户提供准确、全面的专业内容，为企业谋划决策提供参考，共享行业发展红利。



扫一扫，了解指数