

2025

ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE REPORT 環境、社會及管治 (ESG) 報告

新城發展控股有限公司



目錄

CONTENTS

關於本報告	01
致辭	03
新城的 2025	05
關於新城	07
特別專題	13
利益相關方溝通	23

附錄一	121
附錄二	124

04

幸福生態： 與行業共榮

城市更新	91
可持續供應鏈	95

01

幸福基石： 可持續治理

公司治理	27
ESG管理	39

05

幸福職場： 立人才之本

保障員工權益	101
職業健康與安全	108

02

幸福空間： 高品質產品

高品質建築	45
產品質量安全	50
360°客戶服務	55
負責任營銷	60

06

幸福社會： 匯向善之舉

「七色光計劃」	115
社會公益	118

03

幸福生活： 赴綠色未來

應對氣候變化	63
全周期綠色運營	71
環境管理體系	78



關於本報告

新城發展控股有限公司（「本公司」或「新城發展」，股份代號：1030.HK）欣然發布本公司及附屬公司（統稱「本集團」「新城」或「我們」）2025 年度環境、社會及管治報告（「本報告」），披露本年度新城發展在環境、社會和管治層面（「ESG」）的進展與成果，回應利益相關方期望與關切。

| 報告範圍

本報告覆蓋本集團的房地產開發與投資及商業管理業務，時間範圍為 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日（「本報告期」或「本年度」），部分管理、制度及舉措等信息可能溯及報告期外。本報告中披露的環境關鍵績效指標覆蓋本集團旗下住宅開發及城市綜合體，與過往相比披露範圍無重大調整。有關企業管治詳情，請查閱列載於本公司 2025 年報中的《企業管治報告》。

| 報告準則

本報告遵循香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則附錄 C2《環境、社會及管治報告守則》（「《ESG 守則》」）編寫，遵守《ESG 守則》所規定的「重要性」「量化」「平衡性」和「一致性」原則：

- 「重要性」：積極與利益相關方溝通，已識別出重要 ESG 議題，詳見「利益相關方溝通」章節；
- 「量化」：披露排放物及能耗的統計標準、方法及轉換因子，詳見「幸福生活：赴綠色未來」章節；
- 「平衡性」：不偏不倚地披露正面與負面指標，反映客觀事實；
- 「一致性」：統計方法和關鍵績效指標與往年保持一致。

同時，本報告廣泛參考了國內外主流披露指引：

- 全球可持續發展標準委員會（「GSSB」）《可持續發展報告指南（「GRI 標準」）》
- 聯合國可持續發展目標（UN SDGs）
- 氣候變化相關財務信息披露工作組（Task Force on Climate-related Financial Disclosure, TCFD）關於氣候變化風險與機遇的披露建議
- 上海證券交易所《上市公司自律監管指引第 14 號——可持續發展報告（試行）》、《上市公司自律監管指南第 4 號——可持續發展報告編制》及《上市公司環境信息披露指引》
- 中國社科院《中國企業社會責任報告編制指南（CASS-ESG 5.0）》

| 貨幣

如無特殊說明，本報告中的金額均以人民幣列示。

| 報告獲取

本報告以電子版形式發布，可在本集團網站可持續發展專欄（<https://www.seazengroup.com.cn/development/index.html>）和香港聯交所「披露易」網站（<http://www.hkexnews.hk>）下載。

| 聯繫方式

新城發展控股有限公司 資本市場部

地址：中國上海市普陀區中江路 388 弄 6 號新城控股大廈 A 座

郵編：200063

郵箱：ir@xincheng.com



致辭

歲月不居，時節如流。當我們站在 2026 年的春光中回望，過去的一年，中國房地產行業在政策調控下深度轉型、加速構建新發展模式。面對複雜多變的宏觀環境，新城發展始終堅守「駱駝精神」，以長期主義的「確定性」積極應對外部環境的不確定，錨定商業管理和地產開發雙輪驅動戰略，將可持續發展理念系統融入「投、融、建、銷、管、退」全生命週期，實現資產價值與經營效益的雙重穩固，為企業永續經營構築堅實護城河。

○ 可持續發展收穫累累碩果

新城發展獲評明晟 MSCI ESG 評級 A 級，萬得 Wind ESG 評級及商道融綠 ESG 評級均提升至 A 級，榮獲「2026 房地產開發企業商業地產運營 TOP2」、「2026 房地產開發企業商業地產綜合實力 TOP4」等多項殊榮，「吾悅廣場城市更新實踐：構建可持續的社區活力中心」入選第四屆「新華信用金蘭杯」社會責任實踐成果、南通和美璽悅項目被評為「全國優秀代建項目」，可持續發展履責成果廣受外界讚譽。

○ 可持續治理築就幸福基石

2025 年，我們持續完善公司治理與 ESG 管治架構，打造多元共融的決策管理團隊，進一步提升董事會多元化，系統完善並公開 13 項 ESG 政策，強化 ESG 風險識別、評估與應對機制，守牢經營底線與風險紅線，善用 AI 技術打造更敏捷高效的創新型組織，向社會清晰傳遞新城對立足長遠、穩健經營的堅定承諾。積極開展多元化融資，成為三年來首家成功發行純信用境外債券的民營房企，落地全國首單消費類持有型不動產 ABS，成功發行三期中票，體現了監管機構和投資人對新城「守信如金」的高度認可。

○ 高水准運營築牢發展根基

2025 年，吾悅廣場展現出強勁的內生增長動力與抗風險能力。年度商業運營總收入突破 140.9 億元，吾悅廣場足跡遍佈全國 141 個城市，總開業面積 1,649 萬平方米，全國在營吾悅廣場已達 178 座，常州武進吾悅廣場「金標」升級，第八屆新城商業年會成功舉辦，「吾悅經營五步法」迭代煥新，「悅鏈計劃」重磅推出，「我愛你·五月」健康主題活動激活全民消費熱潮，攜手廣大合作品牌和會員，為城市商業樹立全新標桿。

○ 高品質交付護航幸福生活

憑藉穩健的經營策略與商業板塊的卓越貢獻，我們持續保持「零違約」紀錄，全年累計實現超 3.8 萬套居所的高品質交付，致力於為業主提供安全、舒適的居住產品，為客戶打造全方位的幸福服務體驗，每一個項目的如期兌現，都是企業擔當的具象展現。

○ 赴綠色未來構築幸福空間

2025 年，我們堅定向綠而行，打造與城市共生的綠色生態地標。所有開發項目 100% 堅持綠色開發理念，累計獲取國內外綠色、智慧與健康建築認證 72 個，共 106 座吾悅廣場獲得省級以上綠色商場稱號，依託「新雲」智慧化管理平臺，實現了能源資源的精準管控與智慧調度。與合作夥伴吾盛能源在 80 座吾悅廣場共建屋頂光伏，裝機容量達 50 兆瓦，2025 年發電量 43,343.97 兆瓦時，碳減排 34,717.52 噸。完成多項綠電採購，共獲得綠色電力證書 9 萬張。積極倡導「綠色租賃」模式，攜手合作夥伴共同構建低碳商業生態圈。

○ 與行業共榮編織幸福生態

2025 年，我們深度參與城市更新進程，淬煉烏魯木齊高新城市公園改造、常州星耀城吾悅廣場示範街區、烏魯木齊米東吾悅廣場項目保障房等多個示範項目，從城市空間重構、公共空間激活、保障性住房供給到可負擔商業地產打造等方面，助力提升城市人居環境品質與可持續發展韌性。

○ 立人才之本共創幸福職場

2025 年，我們珍視所有員工的努力與付出，營造公平、多元、包容的職場環境。啟動「三年千人」校招計劃，打造學習型組織，以 AIGC 大賽、組織效能大賽激發團隊創新活力，員工線上培訓覆蓋率達 100%。守護員工的職業健康與安全，年度安全生產總投入 21,925 萬元，順利獲得 ISO 45001:2018 職業健康安全管理體系認證。關愛員工及困難群體，本年度共計投入 11.7 萬元慰問幫扶困難職工，守護每一位新城人。

○ 匯向善之舉奔向幸福社會

2025 年，我們共投入 599.3 萬慈善捐款，409.6 萬公益捐贈資金與 189.7 萬鄉村振興專項資金，讓愛心與幫扶落地生根。旗艦公益品牌「七色光計劃」繼續溫暖前行，「光彩圖書館」累計惠及 18 個省份的 75 所鄉村小學，捐贈圖書近 22 萬冊；「新綠計劃」累計捐贈樹木 23 萬棵，綠化沙漠面積 230 萬平方米；多地吾悅廣場舉辦非遺文化展、社區鄰里節、流浪動物攝影展等公益活動，讓商業真正向善。

○ 深耕厚植，守正創新

展望未來，房地產行業已進入存量資產運營與服務創新的新時代。作為行業的深耕者，新城發展將始終保持戰略定力，將商業運營置於核心位置，挖掘商業資產的深層價值，持續打造優質商業空間、激發多元消費活力，在首店經濟、智慧商業、低碳建築等領域持續突破，讓吾悅廣場成為促進商業消費和完善社會服務的重要載體，將 ESG 作為連接治理能力、經營韌性與長期回報的重要紐帶，與所有同行者攜手並進、共鑄新章！

新城發展 ESG 委員會

新城的 2025

業務發展成果

總資產	營業收入	毛利潤	合約銷售金額
2,666 億元	531.4 億元	124 億元	193 億元
商業運營收入	歸屬於本公司權益持有人的淨利潤約人民幣	交付超	
140.9 億元	3.9 億元	3.8 萬套	



綠色發展成果

所有開發項目	累計獲取國內外綠色、智慧與健康建築認證	其中：	國家綠色建築標識項目	國家智慧建築標識	超低能耗建築	LEED 認證	WELL 認證
100%	72 個		48 個	4 個	2 個	14 個	4 個
堅持綠色開發理念							
2025 年度新增吾悅廣場成功通過綠色商場認證	累計吾悅廣場獲綠色商城認證	2025 年完成多項綠電採購，共獲得綠色電力證書	累計推動戰略合作供應商取得綠色建材認證	綠色建材供應商佔比達			
6 座	106 座	9 萬張	95 家	75.6%			
與合作夥伴吾盛能源在吾悅廣場開展共建屋頂光伏建設	裝機容量達	2025 年發電量	碳減排				
80 座	50 兆瓦	43,343.97 兆瓦時	34,717.52 噸				

人與社會發展成果

員工發展	員工總人數	員工線上培訓覆蓋率	人均培訓投入	人均培訓時長	安全生產	安全生產總投入
	18,954	100%	313.57 元	62.82 小時		21,925 萬元
供應商管理	供應商《廉潔合作協議》簽署率	供應商培訓覆蓋率	社會公益	「新綠計劃」累計捐贈樹木	綠化沙漠面積	
	100%	100%	599.3 萬元	23 萬棵	230 萬平方米	



評級成果

信用評級
國際評級機構穆迪將新城發展評級上調至「B3」，展望穩定（2026 年 3 月 6 日更新）

國際評級機構標普授予新城發展擬發美元票據「B-」長期發行評級

ESG 評級



「吾悅廣場城市更新實踐：構建可持續的社區活力中心」入選第四屆「新華信用金蘭杯」社會責任實踐成果



萬得 Wind ESG 評級獲評 A 級



商道融綠 ESG 評級獲評 A 級

關於新城

成立於 1993 年的新城發展控股有限公司 (01030.HK) 是一家專註於幸福生活構建的產業投資運營集團，業務涵蓋商業開發及運營管理、住宅開發以及企業股權投資和資產管理，旨在為新城用戶提供全生命周期的多種生活服務方案，踐行「讓幸福變得簡單」的企業使命。本報告期內，集團總資產達人民幣 2,666 億元，合同銷售金額約 193 億元，合同銷售面積約 254 萬平方米，實現商業運營總收入為 140.9 億元，已進入中國 150 個大中城市，開發中或已完成項目超 800 個，累計為超 100 萬個家庭提供優質居住空間，獲得業主廣泛認同與市場高度認可。

截至 2025 年末

集團總資產達人民幣 2,666 億元	合同銷售金額約 193 億元	合同銷售面積約 254 萬平方米	實現商業運營總收入為 140.9 億元
已進入中國 150 個大中城市	開發中或已完成項目超 800 個	累計為超 100 萬個家庭提供優質居住空間	

企業文化



| 多元業態

商業開發和運營管理

新城鑰定商業管理和地產開發雙輪驅動戰略，建立了「吾悅」城市綜合體項目品牌，促進智能化轉型，提升新質創新力。截至報告期末，吾悅廣場城市綜合體已在全國 141 個大中城市佈局 207 座，已開業的吾悅廣場達 178 座，總開業面積 1649 萬平方米，商業體量穩居行業前三，以卓越的商業項目運營管理能力實現吾悅廣場精彩開業、提升資產價值。

截至報告期末

吾悅廣場城市綜合體已在全國 141 個大中城市佈局

207 座

已開業的吾悅廣場達

178 座

總開業面積

1649 萬平方米

地產開發

新城已轉型為覆蓋多產品線、全生命服務週期的綜合性房地產服務企業。通過系統性研究家庭生活空間利用、時間適配、人際互動等維度的核心訴求，本集團於 2023 年率先提出「讓業主不僅擁有一套房，更擁有一種生活方式」的可持續產品理念，推出新一代高端產品系——品悅系。截至報告期末，新城已累計為超 100 萬個家庭提供優質居住空間，為萬千家庭築牢安全、舒適、高品質的幸福居住根基。

截至報告期末

新城為家庭提供優質居住空間已累計超

100 萬個

新城建管

新城建管是新城旗下代建品牌，依託集團三十餘年發展沉澱的能力體系、資源平臺與人才矩陣，以全業態產品矩陣和全周期品質服務，為委託方系統化輸出新城解決方案，致力於成為客戶持久信賴的商住全鏈價值運營專家。截至報告期末，新城建管累計在管項目超 155 個，累計商業綜合體管理項目超 70 個，累計管理總建築面積超 2,600 萬平方米，2025 年度新增簽約面積超 1,000 萬平方米。

截至報告期末

新城建管累計在管項目超

155 個

累計商業綜合體管理項目超

70 個

累計管理總建築面積超

2,600 萬平方米

2025 年度新增簽約面積超

1,000 萬平方米

星俪酒店

新城創設了「Citilink Hotels」星俪系列酒店品牌矩陣：奢華品牌 - 星俪華、豪華品牌 - 星俪嵐、高端品牌 - 星俪辰、中端品牌 - 星俪恆四個自營酒店品牌。新城與國際知名酒店管理集團希爾頓合作了第一家豪華五星級酒店——常州新城希爾頓酒店，榮獲常州市誠信企業、十大星廚酒店、常州十大最佳商務酒店等榮譽稱號。

星翼空間

星翼空間是新城打造的國內孵化器，通過精準孵化模式幫助創業者規避創業風險、驗證商業模式、落地融資導向、實現創新累積，榮獲「上海市科技企業孵化器」、「上海市創業孵化示範基地」、「普陀區創業孵化基地」等稱號。星翼空間已累計孵化超 80 家企業，部分企業已成長為行業內領先企業。

「新城·心頤」康養品牌

「新城·心頤」秉持「快樂滋養生命力」的品牌理念，在關注長者身體健康的同時，更關照長者的精神世界；以服務內容運營為核心，打造康養子品牌「心頤荟」——城市高端康養綜合體，基於集團商用物業場景，創新打造開放共融的活力健康社區。



發展歷程



2025 年度榮譽



特別專題

| 價值重生：常州武進吾悅廣場「金標」升級

在商業地產邁入「大存量運營時代」的背景下，新城發展以「可持續經營」為核心，對全國首座吾悅廣場——常州武進吾悅廣場進行戰略性「金標升級」，通過物理重塑與服務重構，品牌煥新達 135 家，調改面積超 23,000 平方米，打造更加環境友好、社會包容、社區共生的吾悅空間，創區域商業升級新紀錄，探索出一條存量商業資產價值重生的新路徑。



重塑环境价值

本項目在改造中將環境友好作為核心指引，透過空間設計提升身心愉悅度並實踐智慧運營：

低碳空間設計

優化建築動線，採用大面積玻璃幕牆與穹頂，增加自然光利用時長與範圍，並引入大量綠植景觀，打造「購物綠洲」，提升室內環境品質。



外幕墙通透玻璃

智慧能效管理

全面植入智慧導覽與數字互動等科技元素，嵌入自有「新雲」智慧化管理平台，實現了能源資源的精準管控與智慧調度，提高建築物運營效率。



新雲智慧化能源管理平台

多維美學景觀

結合高低錯落的造景層次與多樣化的材質拼接，利用藝術裝置點綴公共區域，打造步移景異的室內感官地標，賦予商業空間更豐富的視覺張力。



「購物綠洲」動線



室內景觀佈置

共建幸福社區

新城將武進吾悅廣場定位為完善社會公共服務的有效載體，透過精細化服務消除社區居民的出行與生活阻隔：



關愛多元群體

在全樓層增設主題母嬰室，並科學規劃包含「第三衛生間」在內的衛生系統，精準觸達親子家庭的特殊需求。



全域無障礙體系

構建覆蓋全場景的無障礙設施與專屬服務，提升空間包容性與社會服務功能，讓家庭、殘障人士及中老年客群都能享受自在舒適的消費環境。



全樓層增設母嬰室



第三衛生間及無障礙衛生間配置

地域價值重生

作為陪伴常州 13 載的城市商業地標，武進吾悅廣場深度挖掘在地文化，增強居民對社區的歸屬感與認同感：



文化底蘊呈現

依託常州「紡織工業搖籃」的歷史底蘊，打造全國首個「編織主題 MALL」。通過「城市織布機」等藝術裝置將地域記憶融入建築肌理，重塑城市文化地標。



「城市織布機」融入建築肌理



激發經濟活力

引入盒馬鮮生、嬌韻詩等在內的 22 家城市首店、12 家標杆品牌及 13 家特色形象店，助力區域消費升級。項目試營業 3 天，客流突破 28 萬，銷售突破 2,500 萬。



盒馬鮮生开业



社會經濟效益

該項目帶動周邊就業崗位超 5,000 個，為地方財政貢獻穩定稅收，有效激活區域商業活力，成為推動常州經濟、社會全面發展的重要引擎之一。



引入盒馬鮮生等標桿品牌

常州武進吾悅廣場此次升級成為全國首個吾悅廣場金標項目，為全國 170 餘座已開業吾悅廣場梳理了全新標桿。透過將環境友好、社會包容與文化傳承織入商業肌理，我們成功將商業空間轉化為與城市共生、與居民共情的幸福載體，是新城發展對「可持續經營」理念的深度實踐，為行業邁向高質量、人性化、可持續的未來提供了堅實的「吾悅樣本」。



特別專題

| 共建共贏：以品質代建助力城市高質量發展

在房地產行業「新發展模式」下，本集團於 2022 年成立專業代建品牌——新城建管，以輕資產模式輸出核心管理能力，將「好房子」理念植入城市建設，實現與政府、合作夥伴及社區的價值共贏。

新城建管成立三年來，已實現高質量快速發展，規模與專業能力同步提升，獲得市場與行業的廣泛認同。2025 年，新城建管先後榮獲「2025 中國房地產代建領先品牌」、「2025 中國房地產政府代建領先品牌」等多項重磅獎項，專業能力廣受認可。

旗艦項目：南通和美靈悅項目

由新城全過程代建的南通和美靈悅項目獲評「全國優秀代建項目」，以極致匠心重塑人居價值，落實了低碳、智慧、耐久等硬指標，亦聚焦了空間情緒、圈層文化、家族傳承等軟性維度，成功築就區域高端人居新標杆。



新城全過程代建南通和美靈悅項目

新城建管將「好房子」理念貫穿代建全流程，提供領先的產品解決方案，推動代建產品從「標準化複製」向「定制化升級」跨越，打造具有行業示範意義的標杆項目。我們積極與國企、金融機構合作，推出諮詢、代管等多種靈活模式，優化行業生態結構，推動從「規模競爭」向「價值競爭」轉變。昆明安寧第四代住宅項目研發「無斜樑懸挑技術」，實現 3.2 米超長懸挑與層層花園，技術創新直接轉化為市場競爭力。天津武清品悅萬瀾項目創新設計「3D 空中花園 + 架空層全齡泛會所」結構，滿足家庭休憩與社區公共空間活動需求，實現動態利潤率超 10% 的經營韌性。



昆明安寧第四代住宅項目



天津武清品悅萬瀾項目

新城建管不僅是建築的代建者，更是城市高品質生活的共建者。未來，我們將持續深耕專業代建領域，以更具前瞻性的產品理念、更精細化的管理能力和更負責任的價值導向，與合作夥伴攜手，打造「專業分工、資源共享」的健康生態，持續為城市空間的可持續發展貢獻專業力量。

利益相關方溝通

新城高度重視利益相關方溝通，建立了多渠道、常態化的溝通與反饋機制，根據各方反饋適時調整集團可持續發展戰略，共建可持續發展生態圈。

本報告期內，本集團維護投資者和公司之間的長期信任關係，及時、全面地展示公司價值。全年累計開展投資者關係活動 120 餘場，參與券商策略會 20 場，組織境內外路演 52 次，開展公司及項目調研 28 次，組織電話會議 17 次，並通過投資者熱線持續與投資者保持溝通。

利益相關方	溝通機制與方式	期望與要求	我們的回應
 政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 政府會議 政策指示 監管檢查 項目合作 日常溝通交流 	<ul style="list-style-type: none"> 響應國家政策 支持經濟發展 守法合規經營 反腐敗與反壟斷 	<ul style="list-style-type: none"> 執行國家政策，合規管理，提供更多就業崗位，按時繳納稅費 「商業 + 住宅」雙輪驅動發展，多元化業態並舉，開展城市更新與共建，帶動區域經濟發展繁榮
 股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> 信息披露 股東大會 投資者關係活動 郵件及電話溝通 可持續發展指數評級 	<ul style="list-style-type: none"> 保證股東權益 完善公司治理 信息合規披露 	<ul style="list-style-type: none"> 公司持續盈利，確保股東收益 通過現場、網絡等方式召開股東大會，強化股東參與 形成科學有效的職責分工和製衡機制，規範信息披露
 員工	<ul style="list-style-type: none"> 員工代表大會 工會 員工培訓 員工關愛活動 員工建議反饋機制 	<ul style="list-style-type: none"> 保障員工權益 暢通職業通道 悉心關愛員工 	<ul style="list-style-type: none"> 平等合法僱傭，民主管理，保障員工基本權益，打造品牌僱主形象 強化職業健康與安全管理 加強職業培訓，建立「雙通道」職業發展體系等 組織開展企業文化及工會活動等
 客戶	<ul style="list-style-type: none"> 客戶關係管理 客戶滿意度調查 客戶走訪、溝通 	<ul style="list-style-type: none"> 提高產品質量 優化客戶體驗 客戶需求響應 	<ul style="list-style-type: none"> 完善質量監督管理體系，全流程管控產品質量 打造新城大服務體系，助推業主幸福生活體驗升級 優化客戶體驗，提供綠色健康產品，建設智慧商業，提高服務品質
 合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> 項目合作溝通與談判 評估與調查 業務溝通走訪 	<ul style="list-style-type: none"> 信守商業承諾 完善陽光招采 帶動行業發展 	<ul style="list-style-type: none"> 依法履行經濟合同，遵守公平貿易原則 建設大招采體系，加強供應商管理，註重供應商培訓
 環境	<ul style="list-style-type: none"> 環保合作 活動參與 	<ul style="list-style-type: none"> 降低環境影響 應對氣候變化 資源使用與排放物管理 	<ul style="list-style-type: none"> 加強綠色建築的設計與應用 節能減排，應用環保技術，注重綠色辦公，實施降本增效等 嚴格管控三廢，加大資源循環利用程度 積極應對氣候變化風險和機遇
 社會	<ul style="list-style-type: none"> 行業論壇 社區溝通及活動 媒體溝通 公益志願活動 	<ul style="list-style-type: none"> 經濟和社會影響 關注社會民生 踐行社會公益 應對突發事件 	<ul style="list-style-type: none"> 支持當地經濟和社會發展 堅持「七色光計劃」品牌公益項目

重要性議題評估

2025 年，我們基於香港聯交所 ESG 合規要求、資本市場主流 ESG 評級以及宏觀趨勢和同行最佳實踐，首次嘗試開展雙重重要性評估，在影響重要性的基礎上融入財務重要性考量，同時分析 ESG 議題對公司財務以及環境和社會的影響，經與集團管理層討論分析後，對本年度 ESG 重要性矩陣進行更新。



重要性議題識別
根據內外部環境變化，參考法律法規要求、行業標準及最佳實踐，對議題進行梳理、歸納與更新



利益相關方參與
面向政府人員、股東與投資者、員工、價值鏈夥伴、社區代表等利益相關方發放影響重要性調查問卷，並由董事會及管理層評估各議題財務重要性，共計回收有效問卷 106 份



雙重重要性評估
基於影響重要性、財務重要性評估數據，形成 2025 年度重要性議題矩陣，確定本年度重要性議題優先級



審核重要性議題矩陣
2025 年度重要性議題矩陣提交至董事會 ESG 委員會審閱並最終確認

新城發展 2025 年度雙重重要性議題矩陣

高	<ul style="list-style-type: none"> 行業合作與發展 數據安全與客戶隱私保護 員工薪酬與福利 	<ul style="list-style-type: none"> 健康與安全 客戶服務與滿意度 產品安全與質量 反貪污反賄賂 	
影響重要性	<ul style="list-style-type: none"> 環境合規管理 平等、包容及多元化 應對氣候變化 鄉村振興 綠色運營和辦公 水資源管理 	<ul style="list-style-type: none"> 節能減排 負責任營銷 技術創新 保護知識產權 風險管理及內部控制 企業管治 	<ul style="list-style-type: none"> 利益相關方溝通和參與 綠色建築設計與推廣 廢棄物管理及污染防治
低	<ul style="list-style-type: none"> 生物多樣性保護 社區溝通與融合 	<ul style="list-style-type: none"> 供應鏈管理 	<ul style="list-style-type: none"> 員工培訓與發展 合法合規經營
	財務重要性		高

01

幸福基石： 可持續治理

合規經營是公司治理與可持續發展的重要基礎。本集團持續完善公司治理架構，強化合規管理與風險控制機制，將合規要求系統性融入經營管理全過程，支持公司實現長期、穩健及可持續發展。

重要性議題

合法合規經營

風險管理及內部控制

企業管治

反貪污反賄賂

利益相關方溝通和參與

保護知識產權

8

体面工作和
经济增长



9

产业、创新和
基础设施



11

可持续
城市和社区



12

负责任
消费和生产



16

和平、正义与
强大机构



公司治理

企業管治

新城嚴格遵循公司治理相關法律法規及香港交易所上市規則，完善《公司章程》《股東大會會議規則》《獨立董事工作制度》等內部制度，強化董事會建設與運作機制，依法合規履行信披義務，持續提升公司治理的規範性、透明度及有效性。

企業管治架構

健全的企業管治架構是本集團可持續發展的基石和重要保障。新城通過建設符合自身價值觀的可持續企業管治架構，落實董事及高管履責，明晰權責分工，保障股東權益，優化管治透明度，有效提升企業的長期價值。

2025 年

新城發展累計召開董事會

11 次

董事會專門委員會

7 次

股東大會

1 次

新城發展控股有限公司董事會¹

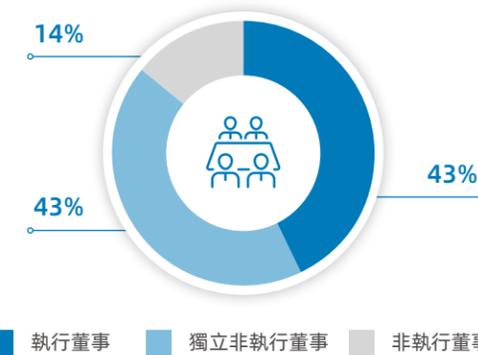


¹ 此為截至 2026 年 3 月 17 日公司董事會組成情況，如需獲取更多董事會及各委員會相關信息，可參閱公司官網投資者關係欄目 <https://www.seazengroup.com.cn/IR/index.html>

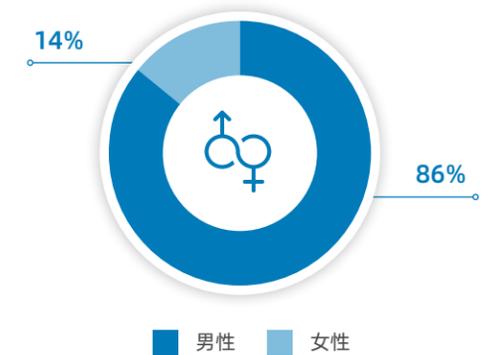
董事會多元化

本集團高度重視董事會成員構成的多元化，已採納《董事會成員多元化政策》並制定可計量目標，從性別、年齡、文化及教育背景、專業及行業經驗、技能、知識等多個維度考量董事會成員。本報告期內，董事會由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。為履行董事會性別多元化承諾，本集團於 2024 年 6 月 28 日委任吳科女士為董事會成員，進一步提升董事會多元化與包容性。

董事成員按類型劃分



董事成員按性別劃分



董事會下設提名委員會至少每年一次檢討董事會的結構、規模及組成 (包括技能、知識、經驗及性別)，協助編製董事會技能表，並就董事委任或變動向董事會提供建議。本報告期內，提名委員會檢討及評估董事會成員多元化政策的實施情況。

董事會成員信息表

姓名	類型	性別	獨立於		專業能力				服務任期		
			公司管理 ²	其他利益 ³	領導力與戰略	學術與研究	會計	法律	<5 年	5-10 年	>10 年
陸忠明	執行董事、首席財務官	男	否	是	✓						✓
周福東	執行董事	男	否	是	✓		✓		✓		
王曉松	非執行董事、董事長	男	否	否	✓						✓
吳科	獨立非執行董事	女	是	是			✓		✓		
朱增進	獨立非執行董事	男	是	是				✓			✓
鍾偉	獨立非執行董事	男	是	是	✓	✓					✓

² 根據 MSCI ESG 評級方法學《MSCI ESG Ratings Methodology: Board Key Issue》中「Exhibit 2: Not Independent of Management」關於「非獨立於公司管理的定義」進行判斷

³ 根據 MSCI ESG 評級方法學《MSCI ESG Ratings Methodology: Board Key Issue》中「Exhibit 3: Not Independent of Other Interests」關於「非獨立於公司管理的定義」進行判斷

關連交易管理

新城持續加強關連交易管理，完善內控及審批機制，確保關連交易遵循誠實信用、自願及公開透明的市場原則，在定價及決策程序上符合公平、公允及合規原則，並保障本公司及非關連股東的合法權益。公司資本市場部負責審查關連交易的合規性以及相關內控程序的充分性與有效性，並將審查結果提交獨立非執行董事作年度審閱。

本集團子公司新城控股根據《中華人民共和國公司法》《上海證券交易所股票上市規則》等適用法律法規，於 2025 年修訂《新城控股關連交易管理制度》，進一步明確界定關連人士及關連交易的範圍，規範關連交易的審批及決策程序。

信息披露與透明度管理

本集團嚴格遵循國家法律法規和香港聯交所對信息披露的相關規定，真實、準確、完整地開展信披工作，不斷提升信披質量，確保公司信披的及時性和公平性。2025 年，新城發展共發佈公告合計 72 份，下屬子公司新城控股發佈定期報告 4 份、臨時公告 56 份，及時披露公司重大經營決策、財務績效及各項經營活動。

2025 年

新城發展共發佈公告合計

72 份

下屬子公司新城控股發佈定期報告

4 份

臨時公告

56 份



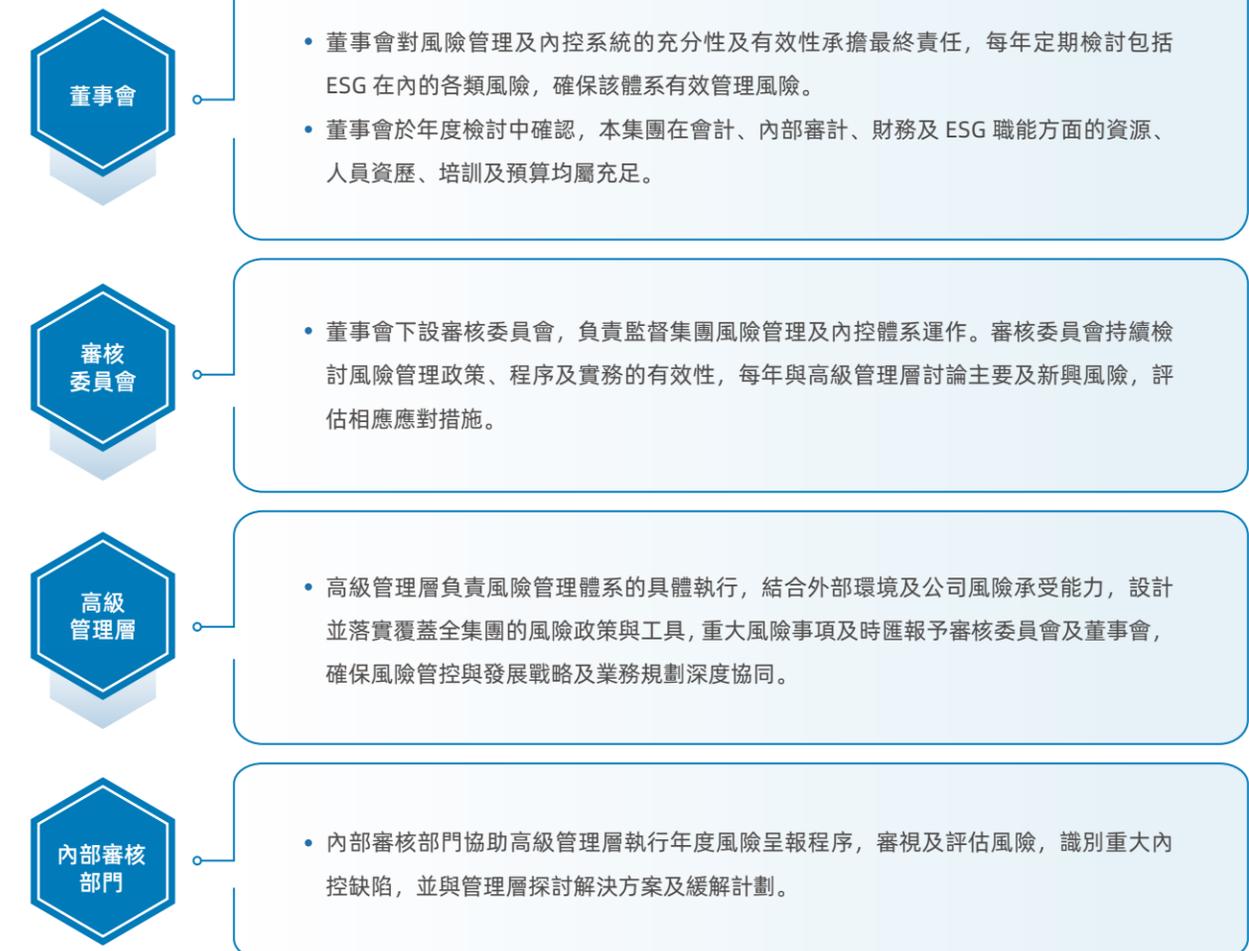
風險管理

新城發展深知穩健的風險管理是企業實現長期戰略目標、保障股東投資回報及資產安全的基石。面對宏觀經濟波動及行業轉型挑戰，新城發展將 ESG 新興風險納入集團風險管控圖譜，強化對非財務風險的前瞻性識別，推動風險管理與業務發展互融互促。

風險管理架構

新城已建立自上而下的風險管治架構，由董事會、審核委員會、高級管理層及內部審核部門組成四級風險管理及內控架構，職責權限清晰，確保風險管控機制的有效運行。

新城發展風險管理架構



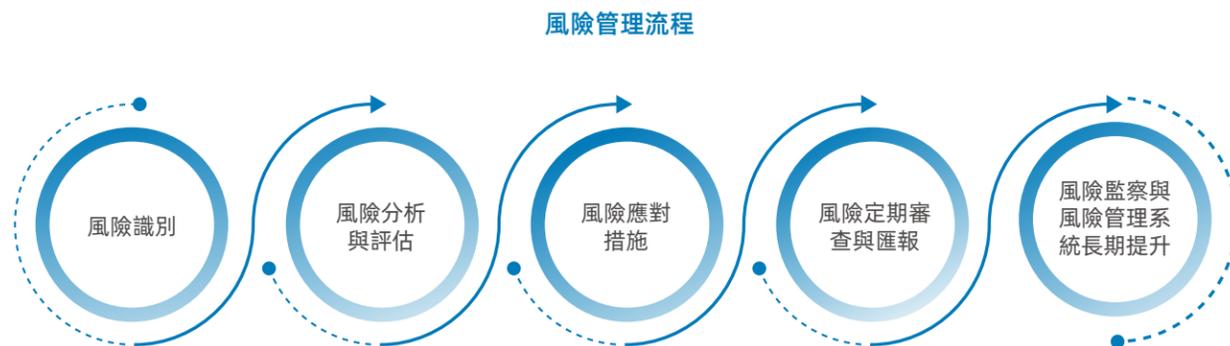
「三道防線」風險管理

為強化風險防控能力，我們持續優化風險管理體系，參考國際通行的 COSO 框架、TCFD 框架、香港聯交所 ESG 守則以及 ISO 31000 風險管理標準等要求，構建了「三道防線」風險管理模型，涵蓋投拓、前期投建、設計開發、營銷管理、招采工程、財務、勞動人力、輿情客戶等風險細分項，製定《風險管理製度》《風險預警製度》、風控清單、風險手冊、風險檢查標準、培訓課件等工具，不斷提高風險事件的預防與應對能力。



風險管理流程

在董事會監督下，本集團建立了閉環式的風險管理流程，年度風險評估由高級管理層統籌，由內部審核部門負責實施，對風險進行識別、評估並制定緩解措施，將評估結果提交審核委員會及董事會審議。



董事會及高級管理層主要根據風險對財務表現的影響程度、發生可能性及緊迫性，對風險進行綜合評估。本報告期內，董事會於年度檢討中未發現本集團風險管理及內控系統存在任何重大不足，並確認集團已遵守《企業管治守則》中有關風險管理及內部監控的相關條文。

本集團運用數字化手段提升風險管理效能，建立風險管理信息系統，整合項目及重大風險數據，實現風險監控、風險提示及標準化管理輸出。同時，我們持續完善法律風險管理及合規體系，降低合規風險，維護公司聲譽及長期穩健發展。

2025 年度，公司新增和升級 40 門合規風險培訓課程，涵蓋《租賃合同單方解除思路》《防範知識產權風險舉措與典型案例》《招標投標管理制度》《商業運營管理中企劃活動風險防範》等多項內容，完成精準推送 110 次，觸達 20,000 人次，開展線上與線下培訓共 110 場，覆蓋培訓人數合計 18,000 人次，有效提升員工合規風險意識和實踐技能。

多元化融資

為提前應對企業潛在經營風險，新城發展及下屬子公司新城控股採取多元化舉措確保融資順暢，優化資本結構並降低融資成本，為企業發展充足的資金支持。

<p>新城發展成功發行 3 億美元高級無抵押債券，為近 3 年來首筆中國民營地產境外債券發行</p>	<p>子公司新城控股成功發行三期中期票據，發行規模合計達 36.5 億元，票面利率分別 2.68%、3.29%、4%，主體和債項均獲 AAA 評級</p>
<p>子公司新城控股「國金資管 - 吾悅廣場持有型不動產資產支持專項計劃」成功發行，發行規模 10.64 億人民幣（含銀行貸款），為全國首單消費類持有型 ABS</p>	<p>子公司新城控股成功發行 1.6 億美元高級無抵押債務</p>

2025 年

- 完成精準推送 **110** 次
- 觸達 **20,000** 人次
- 開展線上與線下培訓共 **110** 場
- 覆蓋培訓人數合計 **18,000** 人次

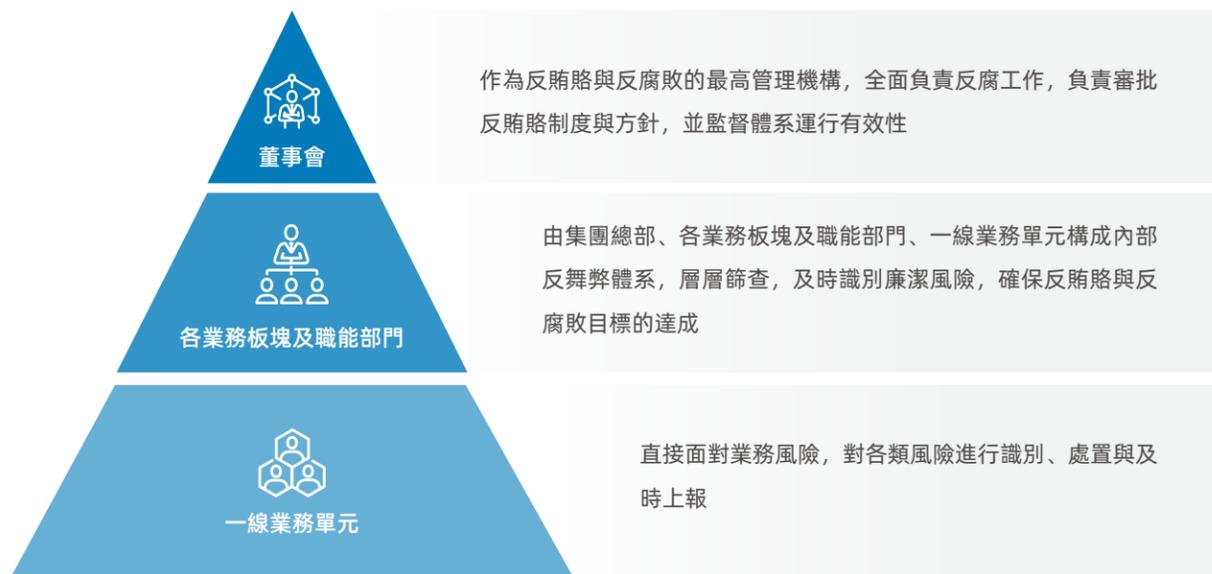
商業道德與反腐敗

新城對貪腐持「零容忍」態度，堅決反對賄賂、腐敗、舞弊等任何違反商業道德準則的行為，開展廉政建設，暢通投訴及舉報渠道，推進公司穩健發展。本報告期內，本集團未發生商業賄賂、貪污相關訴訟、審理案件，整體合規風控體系運行有效。

管治架構與職責

本集團已建立完善的反腐敗管治架構，明確董事會、各業務板塊及職能部門、一線業務單元職責，樹立全員底線意識，共築廉潔防線。

反腐敗管治架構



反腐倡廉目標

本集團根據反賄賂體系運行情況，結合反賄賂制度，制定反賄賂目標：

基於本集團賄賂風險清單，對全部的中、高賄賂風險進行管控。

對已識別的賄賂事件，應根據本集團的反賄賂管理相關制度進行處理，最終實現賄賂事件的全部有效處置。

所有的採購、營銷或其他業務均通過公平、公正、公開的方式開展。

體系建設

新城是中國企業反舞弊聯盟首批入會企業之一，現任常務理事單位。本集團嚴格遵守《中華人民共和國監察法》《中華人民共和國反洗錢法》《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規，2025 年完善了《員工行為準則》《反賄賂與反腐敗政策》《商業行為準則》《供應商行為守則》等制度，適用於本集團全體董事、管理層及員工（全職及兼職員工），並要求所有商業夥伴（合作夥伴、關聯公司、承包商、供應商及其他利益相關方等）在與公司進行業務往來時必須遵守。

2025 年，本集團子公司新城控股下屬上海分公司再次順利通過 ISO 國際反賄賂管理體系標準 ISO 37001 的認證評審。



新城 ISO 37001 反賄賂管理體系認證證書

職業道德審計

新城持續加強對高風險業務及職能領域的監督，已實現一線審計工作 100% 覆蓋，重點聚焦可能涉及腐敗、貪污、侵占、挪用資金及不正當競爭的情形，對工程、營銷、招商、運營、投資、採購、行政等高風險領域實施常態化監督。

本集團對舞弊行為「零容忍」，每三年至少開展一次覆蓋全業務的職業道德審計，明確禁止任何員工從事、參與、支持或縱容損害集團利益的行為，包括但不限於職務侵占、利益輸送、暗箱入股、虛假交易、行賄受賄、欺詐行為及未經授權披露客戶或消費者信息。對於違反職業道德及誠信規範的行為，集團將根據內部規章制度嚴肅處理；如情節嚴重，將依法移送司法機關。

為進一步強化誠信文化建設，集團要求員工至少每兩年完成一次職業道德評估及廉潔風險感知調研，已實現全體員工 100% 覆蓋。下屬子公司新城控股審計監察中心全年共完成 62 份審計報告，其中審計類 37 份，監察類 19 份，建議類 6 份。此外，我們採取以考促學方式，本年度共 7,968 人參與廉潔考試，通過率達 93.7%，進一步提升員工廉政教育效果。

本報告期內，我們優化了審計監察數字化建設，本地化部署 AI 大模型工具、建立本地化審計知識庫，強化審計數智平台功能，通過廉潔風險看板及審計線索分析機制，對項目、區域及業務環節進行分類分級管理，識別高風險領域，明確風險防控重點，為管理層提供決策支持。

全體員工職業道德評審與廉情感知活動

舉報投訴機制

新城已建立獨立、保密、公平的舉報投訴機制，制定了《員工職務行為準則》《新城發展投訴舉報管理制度》等制度，於公司官網公開《舉報人保護政策》，以保障舉報人及調查人員的合法權益。集團嚴禁任何形式的打擊報復行為，確保舉報渠道安全、暢通及不受干預。

本集團設立多元化舉報渠道，包括內部系統、電話、電子郵件、微信平台及通信方式，接受並及時處理來自員工、供應商、客戶等對不廉潔行為、舞弊、貪污、賄賂或其他違法違規行為的舉報。本集團審計監察部作為反賄賂合規職能部門提供相應受理渠道，負責受理舉報及調查。同時，核心業務所在子公司新城控股審計監察中心亦提供多元化受理渠道，並安排專人跟進：

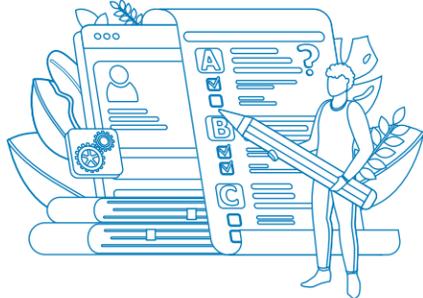
內部渠道：新城內網舉報

舉報電話：021-32522898

舉報微信：微信公眾號「廉政新城」，lianzhengxincheng

舉報郵箱：jubao@xincheng.com

信函地址：上海市普陀區中江路 388 弄 6 號新城控股大廈 A 座
審計監察中心



2025 年，我們繼續開放董事長郵箱直達渠道，為舉報人提供更直接、高效的反饋途徑，確保舉報信息能夠及時、安全地傳達至最高管理層。



董事長郵箱直達

◆ 為深化公司內部管理，更為直接、透明地听取並採納每一位新城人的意見和建議，提升公司整體經營質量，特此設立董事長誠意郵箱。

◆ 可郵件董事長誠意郵箱或「廉政新城」公眾號-董事長郵箱直達，進行反饋。

誠意郵箱反饋

- 1、反饋公司在內部管理、經營過程中存在的問題或風險；
- 2、提出對公司戰略發展方向、決策和管理體系、企業文化塑造等方面的建議；
- 3、檢舉團隊或個人嚴重違反公司制度，背離企業文化，且未得到有效遏止的行為；
- 4、反映任何其它您認為董事長需要知曉的情況或意見。



舉報重獎

公司鼓勵全體員工、合作夥伴及其他任何知情人舉報腐敗行為、提供有效線索，依照舉報人保護和獎勵規定，予以高額獎勵，並嚴格保密。

重獎

給予挽回損失金額的 10%-20%
金額不設上限！

保密

嚴格保密要求
舉報與獎勵均可匿名聯繫！

jubao@xincheng.com
021-32522898
廉政新城(lianzhengxincheng)
上海市普陀區中江路388弄6號
新城控股大廈A座審計監察中心

董事長郵箱直達舉報渠道

新城文化牆舉報重獎海報

在舉報人保護方面，本集團明確規定了利益衝突回避機制、嚴格保密要求及調查信息管控措施，舉報信息按密件管理，僅限授權人員查閱。任何機構或個人不得以任何理由阻撓舉報、干預調查或報復舉報人。

公司在收到舉報線索後，將依據證據材料進行初步核實。受理並開展調查的比例目標為 100%。受理事件在公司規定的期限內完成調查處置。若調查人員與被舉報事項存在利益衝突，應主動申請回避，確保調查公正性。

一經查實存在違規舞弊行為，本集團將視情節嚴重程度依據內部制度執行處罰。涉嫌犯罪的，本集團將依法移送司法機關。對於涉案的供應商或合作夥伴，本集團將依據合同條款追究違約責任，並視違規情況納入黑名單管理。



打造廉潔生態

2025 年，本集團創新開展了分層分級的職業道德教育活動，面向董事會、管理層、全體員工（含兼職員工）、供應商與承包商、合作方等群體，覆蓋率達 100%，將廉潔文化由內部輻射至價值鏈。

高管層精準化案例警示教育

系統性推送高管層職業道德案例學習材料，高管層及關鍵崗位人員 **100%** 參與，廉潔自律意識顯著提升

全體人員、新入職員工廉潔培訓 100% 覆蓋

通過觀看廉政微電影《歸途》、典型案例宣講、現場分享和總裁寄語等環節，以案明紀、鳴響警鐘



全員利益衝突申報

完成全員共 **20,878** 次利益衝突申報，申報率 **100%**。

廉潔氛圍打造

舉辦新城第六屆「廉政文化主題宣傳月」，組織近 **60** 場廉政宣貫，打造廉潔文化生態

價值鏈廉潔傳導

舉辦 **20** 個項目的商戶座談會，將廉潔共建延伸至商業生態夥伴



第六屆廉政文化主題宣傳月



商戶廉潔宣貫座談活動



一線宣貫活動



本報告期內

本集團完成反貪腐廉潔合規培訓

122 場

實現董事會、管理層及全體員工（含全職及兼職人員）廉潔培訓

100% 全覆蓋

廉潔培訓績效



廉潔培訓覆蓋率

董事（不含獨董）

100%

員工

100%



廉潔培訓參與人數

董事

4 人

員工

18,954 人



人均廉潔培訓時長

董事（不含獨董）

4.1 小時

員工

3 小時

知識產權管理

新城高度重視知識產權管理，嚴格遵守《中華人民共和國商標法》《著作權法》《專利法》《反不正當競爭法》，持續完善知識產權管理制度。

本集團下屬子公司新城控股不斷優化《新城控股集團知識產權管理制度》，配套完善了《商標註冊申請操作指引》《著作權申請操作指引》《專利申請與補正操作指引》等制度，2025 年編制了《知識產權訴訟實操指引》，以規範知識產權的申請、使用及管理流程。同時，我們在供應商合同中納入知識產權條款，以有效防範侵權風險及維護公司聲譽。

為鼓勵創新並促進科技成果轉化，本集團發布《關於對員工專利申請實行獎勵的通知》，明確獎勵對象、條件及標準，鼓勵員工積極開展發明創造並及時固化知識成果，激發企業創新活力。

本報告期內，本集團開展了多場知識產權專題培訓，涵蓋商標保護、專利權及著作權法律解析、典型案例剖析等內容。

2025 年

公司新增申請商標

24 項

公司被授權專利累計

615 項

新增申請著作權

2 項

其中發明專利

13 項

實用新型專利

139 項

外觀設計專利

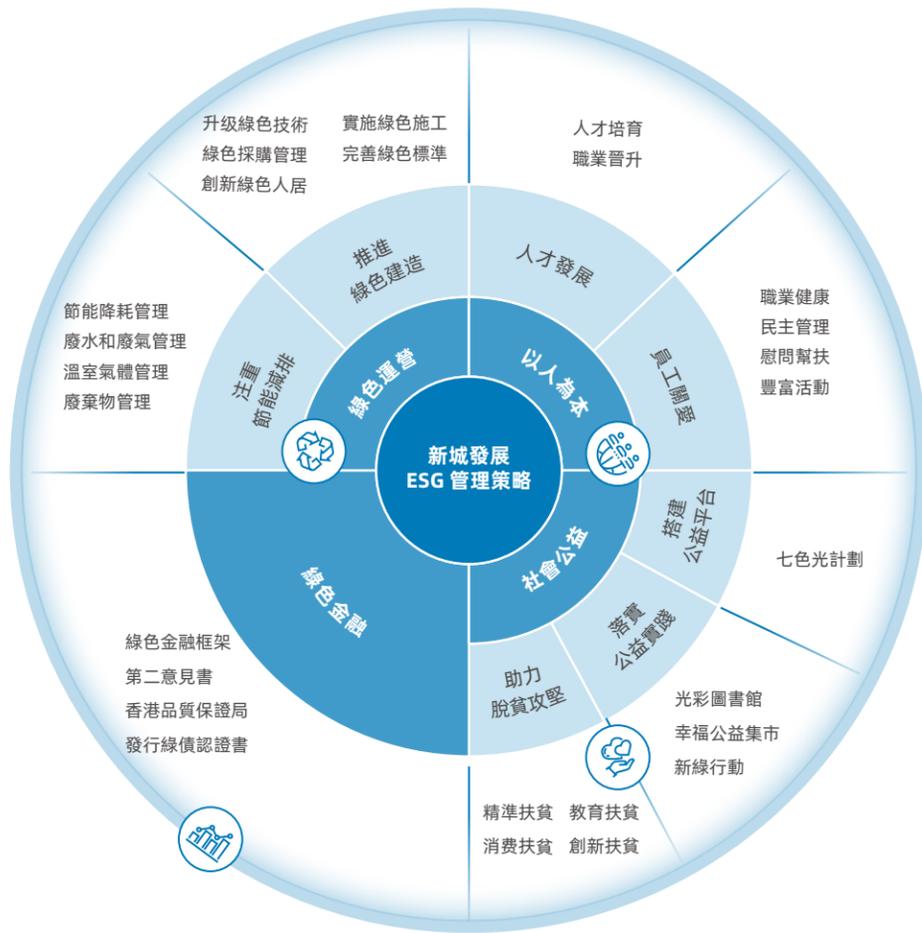
463 項

ESG 管理

新城發展積極履行企業公民的義務和責任，以點滴行動助推社會進步。

ESG 策略

新城將可持續發展理念全面融入業務運營過程，將綠色經營、以人為本、社會公益、綠色金融識別為 ESG 四大聚焦領域，與員工、業主、投資者、合作夥伴、供應商一道，共赴綠色未來，共創美好社會。



ESG 管治架構

新城將可持續發展嵌入頂層設計，已於 2020 年 11 月在董事會下設 ESG 委員會，搭建了涵蓋董事會、ESG 委員會、ESG 工作小組及各部門的 ESG 管理架構，明確各層級職責，體系化開展 ESG 工作。

董事會授權 ESG 委員會依照《新城發展控股有限公司環境、社會及管治委員會職權範圍》⁴ 行使治理職能，由董事長王曉松擔任委員會主席，聯合其他兩名執行董事，共同監督本集團可持續發展管理方針與各項工作，充分保障 ESG 決策的平衡性與有效性。



架構合理性

鑒於房地產開發及商業管理行業的複雜性，綠色建築、安全及供應鏈管理等 ESG 議題高度融入日常經營。本集團 ESG 委員會由董事長及兩名執行董事組成，旨在發揮最強行政推動力，確保 ESG 策略與業務運營深度融合，實現資源的高效配置

製衡機製

為確保 ESG 管治的獨立性與公信力，ESG 委員會的所有重大決議及 ESG 報告，必須提交至包含全體獨立非執行董事的董事會進行最終審議，確保集團決策平衡各利益相關方的長期利益，防止因追求短期經營表現而產生偏倚

外部專業把關

積極與投資者、員工及供應商等外部視角對話，同時委聘外部專業 ESG 顧問團隊對報告編製全過程進行指導與技術複核，確保披露內容真實回應外界關注

董事會聲明

本報告期內，董事會、ESG 委員會、ESG 工作小組履行了如下職責：

- 董事會**
 - 董事會作為最高決策機構，全面負責公司 ESG 管理架構及管理策略；重視 ESG 目標的設定並監督目標進度；確保設立有效的 ESG 風險管理及內控系統；審閱及批准公司 ESG 年度報告
 - 2025 年度可持續發展報告由董事會於 2026 年 3 月 27 日審閱通過
- ESG 委員會**
 - 落實董事會通過的各項 ESG 決策，審視 ESG 主要趨勢、風險和機遇，定期檢討本公司 ESG 責任、願景、策略、框架、原則及政策
 - 監督本公司與利益相關方溝通渠道及方式，保護公司聲譽
 - 定期審視本公司 ESG 目標的達成情況，建議具體行動或決策以供董事會考慮
 - 統籌及審閱本公司年度 ESG 報告
- ESG 工作小組**
 - 根據管理層制定的 ESG 工作計劃，落實具體 ESG 工作
 - 識別 ESG 相關風險和機遇，追蹤 ESG 法律法規、監管要求和國內外標準變化，定期向管理層匯報
 - 開展 ESG 數據和信息的收集、統計及分析工作
 - 編制年度 ESG 報告，提交管理層審閱

⁴ 《新城發展控股有限公司環境、社會及管治委員會職權範圍》，<http://www.seazengroup.com.cn/images/flash/goverFlash06-20210701.pdf>

為監督 ESG 各項決策的實施情況，本公司定期召開 ESG 委員會會議，以評估 ESG 優先事項，並回顧工作進展。本報告期內，ESG 委員會共召開 1 次會議，董事參與率 100%，對 ESG 政策、ESG 重要性議題、ESG 目標進展以及其他重要 ESG 事項進行了審閱和檢討。同時，2025 年度，我們面向包括董事在內的內部各層級員工、各專業條線人員以及外部合作夥伴和供應商，組織開展了 2 場 ESG 專題培訓與宣傳活動。

我們將 ESG 要素納入董事會、管理層和員工的績效考核與薪酬結構中，由董事會薪酬委員會審查董事及高管的履職情況並進行年度績效考評，激勵董事、高管及全體員工共同努力實現可持續發展和企業公民責任。

ESG 政策

為規範及促進可持續發展，我們更新了 13 項 ESG 政策，適用於新城發展控股有限公司及下屬公司，由本集團 ESG 委員會負責監督，ESG 工作小組負責推進落實，各業務板塊及職能部門結合業務與運營實際情況負責具體實施。

分類	ESG 政策	
	整體政策	《可持續發展政策》
	環境	《環境管理政策》 《綠色建築政策》 《綠色租賃政策》
	社會	《職業健康和安全管理政策》 《人權及多元共融政策》 《供應商行為守則》 《可持續採購政策》 《負責任營銷政策》 《社區管理政策》
	管治	《商業行為準則》 《反賄賂與反腐敗政策》 《舉報人保護政策》

ESG 承諾

我們以聯合國可持續發展目標 (UN SDGs) 為指引方向，設立新城集團 ESG 承諾，由 ESG 委員會定期監督 ESG 目標進度並向董事會匯報，於年度 ESG 報告中披露進展與成果。

UN SDGs	ESG 承諾	目標進展 回應章節
    	<p>堅持對貪腐行為「零容忍」：</p> <ul style="list-style-type: none"> 反對商業賄賂 維持暢通、有效的舉報機制，與全體員工和合作夥伴共建新城廉政文化 	幸福基石： 可持續治理
  	<p>推動安全文明施工，打造安全和有保障的施工環境，交付安全、有抵禦災害能力和可持續發展的商業和住宅：</p> <ul style="list-style-type: none"> 提升建造管理和安全風險控制能力，推進有條件的項目進行 ISO 9001 質量管理體系認證 聘請第三方檢測機構對有條件的項目建造過程進行全流程質量監督 <p>堅持「幸福 360°」全生命周期客戶服務體系，保障業主和消費者的健康與安全：</p> <ul style="list-style-type: none"> 制定負責任營銷與嚴控虛假宣傳的營銷政策、內控程序和培訓計劃 全面提升客戶滿意度 	幸福生活： 高品質建築
    	<p>堅持保護環境和節能減排，持續推進綠色建築建設：</p> <ul style="list-style-type: none"> 到 2030 年，每百萬元城市綜合體租金及管理費收入的溫室氣體排放量、無害廢棄物排放量、能源消耗量和用水量降低 10% (以 2025 年為基準年) 制定綠色建築認證計劃，所有開發項目 100% 堅持綠色開發理念 推動可再生能源利用，不斷提升新建吾悅廣場可再生能源利用率 推動商業物業層面建立落實環保管理制度 	幸福空間： 赴綠色未來
  	<p>堅持嚴格篩選與管理承包商：</p> <ul style="list-style-type: none"> 確保承包商達到或超出本公司的供應商標準 與承包商共同打造包容、安全、有抵禦災害能力和可持續的商業廣場和住宅 	幸福生態： 與行業共榮
   	<p>堅持保障本公司員工的健康與安全：</p> <ul style="list-style-type: none"> 致力做到零工傷死亡 執行與本公司員工同等的承包商健康與安全標準 推動安全文明施工，打造安全和有保障的施工環境 	幸福職場： 立人才之本
   	<p>堅持「七色光計劃」公益平台：</p> <ul style="list-style-type: none"> 主動承擔企業社會責任，持續開展公益活動 	幸福社會： 匯向善之舉

02

幸福空间： 高品质产品

新城集團以創造幸福生活為核心發展目標，依託高品質產品與服務交付踐行ESG社會價值承諾，持續鍛造產品力、服務力與運營力，為萬千家庭與城市構築持久溫暖的可持續幸福生活空間，實現企業價值與社會福祉的同頻躍升。

重要性議題

產品安全與質量

技術創新

客戶服務與滿意度

負責任營銷

數據安全與客戶隱私保護

9 产业、创新和基础设施



12 负责任消费和生产



16 和平、正义与强大机构



高品質建築

在房地產市場經歷深刻變革的背景下，交付能力已經成為衡量房企實力的重要標準。2025 年度，新城實現超 3.8 萬套居所的品質交付、五座吾悅廣場的精彩綻放，是企業擔當的具象展現，更是對業主、對城市、對社會的鄭重承諾。

高品質住宅交付

在國家「保交樓、穩民生」的政策指引下，我們將高品質交付作為經營工作的重中之重，構建了貫穿項目開發全鏈條、權責清晰的保障體系。



產品端

聚焦改善，塑造核心價值。打造品質住宅產品，從空間規劃、功能設計到細節打磨，實現居住空間從物理容器到精神載體的跨越，塑造新城獨有的產品印記。



施工端

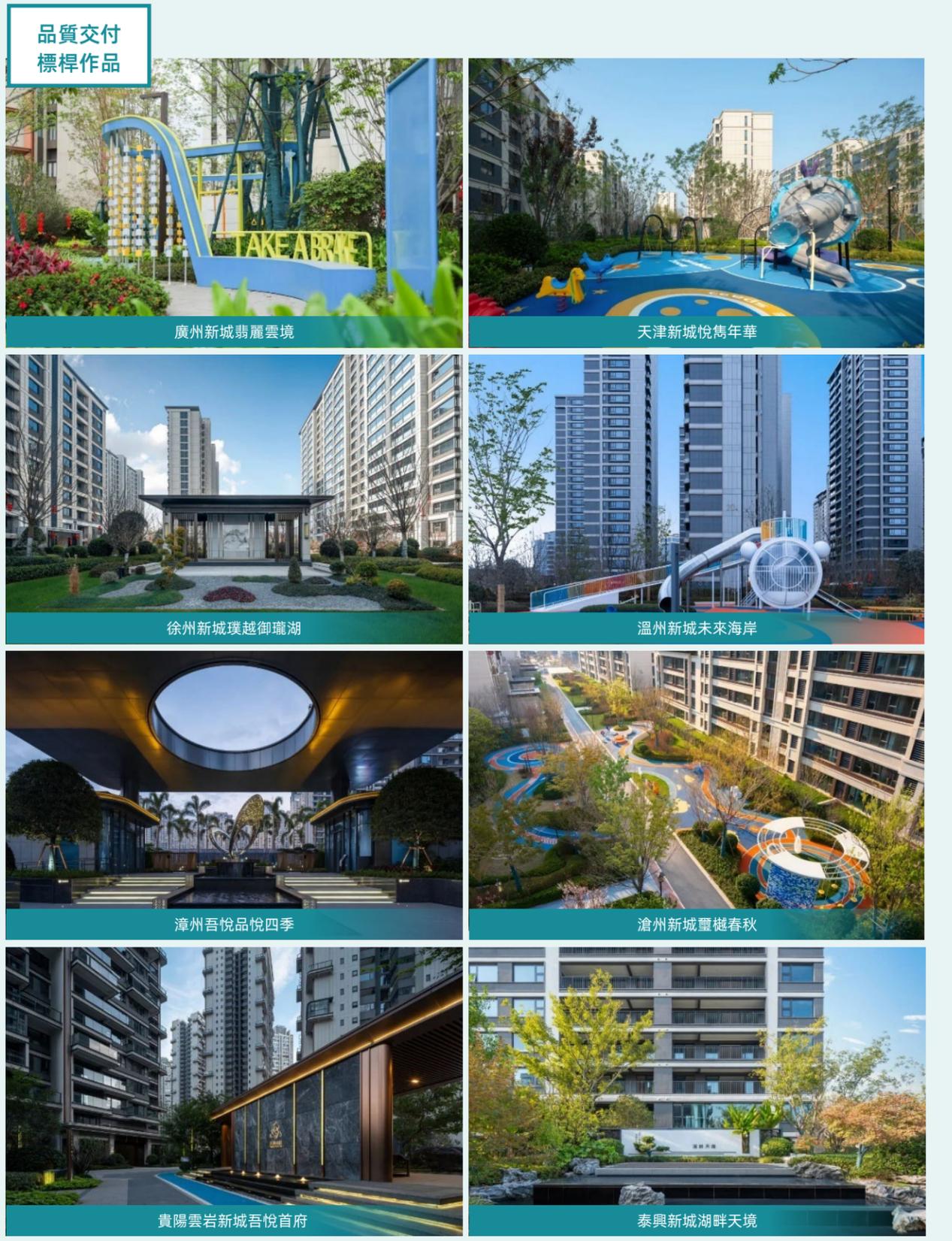
嚴控標準，守住品質底線。建立嚴格的施工工藝標準與過程管控機制，杜絕偷工減料，確保產品品質穩定輸出。



交付端

優化體驗，兌現生活承諾。完善交付前多輪檢查、交付中全程指引、交付後快速回應的全流程服務，推動交付從「交一套好房」向「交付一種美好生活方式」升級，提升業主滿意度。

本報告期內，新城以赤城匠心澆築溫暖家園，實現超 3.8 萬套居所的品質交付，兌現對萬千業主的安居承諾，為企業安全穩定經營奠定堅實基礎。



品質交付
標桿作品



廣州新城翡翠雲境



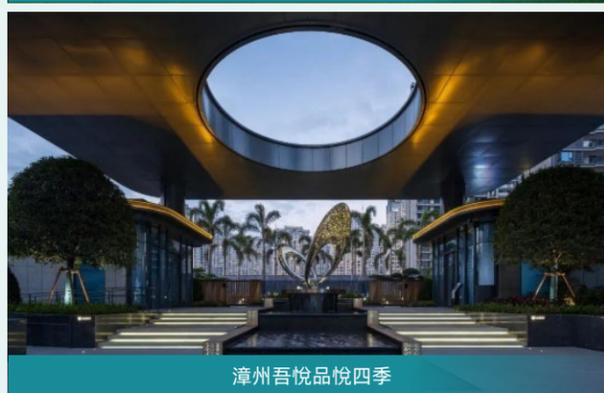
天津新城悅雋年華



徐州新城璞越御瓏湖



溫州新城未來海岸



漳州吾悅品悅四季



滄州新城靈樞春秋



貴陽雲岩新城吾悅首府



泰興新城湖畔天境

商業精彩開業

2025 年度，我們堅持商業品質，5 座吾悅廣場璀璨啟幕、2 座吾悅廣場煥新開業，以多元形態重塑商業場景、以獨特價值回應城市期待，譜寫商業繁榮與美好生活的新篇章。

2 座吾悅廣場煥新開業



常州武進吾悅廣場



海口吾悅廣場

5 座吾悅廣場璀璨啟幕



淄博鑫馬吾悅廣場



商丘睢陽吾悅廣場



青島即墨吾悅廣場



南陽高新吾悅廣場



常州星耀吾悅廣場

貴港吾悅廣場步行街入選商務部案例集

新城積極響應國家擴大內需與提升零售品質的戰略，旗下貴港吾悅廣場「香江印巷」步行街憑藉在場景化創新、品質化供給與數位化賦能維度的多重突破，成功入選商務部《零售業創新提升案例集》。

「香江印巷」步行街的空間活化，不僅是居民的消費場所，更是社區共建的公共空間。通過引入「體育嘉年華」及「城市級 IP 活動」，有效連結鄰里情感，活化社區文化生活，帶動了超過 200% 的銷售增長與 800 餘個就業崗位，商戶盈利率升至 85% 以上，實現了商業運營與社會價值的協同發展，為城市更新與社區活力注入長效動能，為全國零售業高品質發展提供了典型範本。



貴港吾悅廣場

產品創新

本集團建立創新管理體系，定期舉辦商業與住宅領域專項活動，針對設計理念、產品邏輯及功能模組等核心議題開展深度研討與專項剖析，以促進員工創新理念與專業實踐能力的提升。2025 年，新城在商業及住宅專案的建築設計、精裝設計、燈光設計等多個領域獲得國內外 8 項獎項。

產品創新管理體系



激勵機制

開展創新成果價值與風險評估，設立專項創新激勵制度，將創新成果與績效掛鉤



文化培育

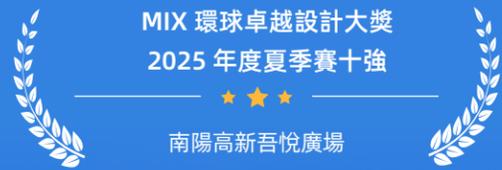
營造開放式創新環境，舉辦產品規劃大賽，挖掘並培育創新人才



能力提升

建立對標學習機制，促進先進設計理念與技術的轉化與應用

2025 年度創新獎項榮譽



產品質量安全

本集團始終將產品質量安全視為企業生存發展生命線，嚴格遵守相關法律法規及行業規範，深度迭代全生命週期質量管理體系，通過架構優化、監督檢查、質量培訓等持續提升質量管控效能，以高質量產品與服務踐行對客戶的承諾，築牢企業可持續發展的質量根基。

質量管理體系

為確保持續提供高質量的產品，公司建立了權責清晰、標準統一、運行有效的現代化質量管理體系，確保質量管理的系統性、規範性與高效性。

質量管理架構

我們嚴格遵守《中華人民共和國建築法》《建築工程質量管理條例》等法律法規與行業標準，構建了覆蓋「總部 - 大區 - 項目」的三級質量管理組織體系。該體系貫穿於產品從規劃設計、工程建設到交付使用的全生命週期，確保各環節始終符合高標準的質量要求。

2025 年，公司對住宅開發、商業運營及智慧製造等業務領域的工作指引進行了系統性整合與升級，正式發佈並實施《地產開發事業部工程管理辦法》（2025 版），重點強化三大關鍵環節的質量管控，進一步推動了管理體系向高效化、智慧化方向演進，為全面提升工程質量奠定了堅實的制度基礎。

本集團自 2015 年起全面建立並持續運行 ISO 9001:2015 質量管理體系，形成統一的管理手冊、程序文件及運行表單。本報告期內，本集團下屬新城商業管理集團有限公司、新城吾悅商業管理集團有限公司上海分公司和 4 個吾悅廣場的質量管理體系運行覆蓋率達 100%，持續保障產品和服務質量。

本報告期內

本集團下屬新城商業管理集團有限公司、新城吾悅商業管理集團有限公司上海分公司和 4 個吾悅廣場的質量管理體系運行覆蓋率達

100%



ISO 9001:2015 質量管理體系認證證書

質量考核與獎懲機制

2025 年，為系統保障產品全週期質量表現，公司建立了覆蓋規劃、生產、交付及售後各環節的標準化質量管控體系，對建設工程實行質量終身責任制，將各大地區公司營運職能履行成效及項目質量檢查評估結果納入綜合考核體系，對關鍵工程節點實行「一票否決」制，並設立「高質量交付專項獎勵」，對達標項目團隊進行激勵、與員工個人績效直接掛鉤，充分調動全員質量管控積極性。

全流程質量管理

公司實施項目全生命週期標準化質量管理，嚴格遵循內部制度及標準進行施工過程管控，及時發現問題並預警停工整改，確保全過程質量風險可控。



節點質量把控制
機制

- 嚴格遵循《開發板塊工程管理辦法》《地產開發事業部工程綜合管理辦法》等管理制度，把關關鍵節點，明確各階段的質量標準和驗收要求，確保施工過程按照規範有序進行



設立停工
檢查點機制

- 針對關鍵驗收節點展開「防滲漏專項檢查」，包括地庫後澆帶、外牆螺絲洞封堵、廚衛間閉水、外窗塞縫、屋面等
- 設立嚴格的自查與第三方專項試驗停工檢查點，實行「驗收不合格不推進」的管理機制。



質量安全
「拉開」機制

- 一旦發現質量安全問題立即進行「拉開預警」，局部停工整改，第一時間消除項目的質量與安全隱患



實測實量
評估機制

- 實測工作由施工單位、監理單位和甲方工程師三方協同開展，施工單位 100% 自查，監理單位 50% 抽查，甲方工程師 30% 抽查
- 實測實量合格率納入核心考核指標，通過數據化分析識別數據偏差，並實施相應整改舉措



交付全面
檢查機制

- 推行「樣板先行」制度，將工藝標準實體化、可視化，確保每一道工序精準落地
- 構建多方協同的交付質量檢查機制，聯合運營、物業、產品研發及第三方機構組建交付質量評估小組
- 根據《交付預評審指引》，所有產品在正式交付 7 天前進行全面評估，保障戶內、公區、園林景觀、外立面、地庫、供電照明等高質量交付
- 商品房交付前，組織設計、工程、營銷、物業、法務及項目公司進行風險排查，確保商品房質量符合交付標準，確認公共區域交付情況

質量監督檢查機制

新城明確界定「勘察、設計、監理、施工、建設」五大質量責任主體，建立健全覆蓋全鏈條的產品質量監督與檢查機制。我們升級內部質量評估機制，結合第三方評估與數智化工具賦能，形成全流程、多維度的質量監督網路，實現質量問題的早發現、早整改、早閉環。

內部評估機制

2025 年，公司建立了「項目周檢 - 區域月檢 - 總部季檢」三級內部質量評估體系，對在建及交付項目開展過程評估、交付評估、交付回頭看等多類型檢查，並結合項目實際需求彈性調整評估頻次。過程評估創新採用「首次過程評估（70%）+ 複核評估（30%）」權重計分模式。評估維度全面覆蓋實體質量、管理行為、安全文明、滲漏檢查、機電調試、風險預警等核心領域，實現質量管控的全維度穿透。2025 年，共開展各類質量檢查 418 次，涉及 3,765 項重要質量問題和 7,520 項一般問題，重要問題整改率達 100%，有效提升項目整體質量水平。

此外，公司運用數智化手段賦能，依託「芯製造」數智化系統構建精準化、智慧化質量監督平台。2025 年，總部及區域通過「芯製造」共巡查 936 次，現場發現問題點對點原位整改率 100%，以點帶面整改率 83%。



運城吾悅廣場以體系化品控實踐高質量交付

2025 年 11 月，新城通過系統性和全週期質量管理，順利交付山西運城吾悅廣場住宅二期項目。該項目落實「樣板先行」與「集團 - 區域 - 項目」三級巡查機制，將工藝標準、質量要求實體化呈現，明確各層級質量責任，構建質量問題閉環管理，以規範化流程與細節把控保障居住安全與品質。



運城吾悅廣場項目

第三方評估機制

我們構建負責任的供應鏈質量生態，引入權威第三方評估機構，通過交付評估、專項檢查等方式，對供應商的工程質量和施工品質進行客觀獨立評估。評估範圍覆蓋施工過程、交付前及交付後的項目全週期階段。所有評估結果直接納入供應商整體履約評價與信用評級體系，並全部建立追蹤整改機制，形成管理閉環，持續優化品質管制成效。

同時，我們建立規範化質量安全事件報告與響應機制，發生項目質量安全事故或相關事件須在規定時間內及時報告。我們將基於事件調查結果，嚴格遵循內部獎懲制度與合規管理要求，對相關責任主體實施精準問責與適當處罰。



產品質量安全上報機制流程

形式	時間要求	
	重大質量事故 / A 級安全事故	一般質量事故 / B 級、C 級安全事故
電話 / 信息上報	2 小時	2 小時
郵件上報	24 小時	24 小時
上報至最終部門	總裁室、大區公司、地產開發事業部運營管理中心	總裁室、大區公司

住宅開發階段質量數據



注：以上統計包含地產開發事業部住宅開發階段相關數據

質量培訓

本集團堅持「內部賦能、供應鏈協同」的雙輪驅動模式，創新培訓機制、強化案例分享，提升全體員工及承包商的質量意識與專業能力，塑造「人人重質量、事事講質量」的質量文化，保障質量管理體系有效運行。



- 圍繞業務流程、制度規範及管理重點，按月組織專題培訓，確保員工及時掌握質量管理要求與發展動態。2025 年度，本集團下屬子公司新城控股共開展內部質量培訓 345 場。
- 系統開展涵蓋工程質量管理、安全生產管控、交付標準落實等多維度的品控培訓，提升供應鏈整體質量管理水平。2025 年度共開展約 400 場供應商質量管控培訓，供應商覆蓋率為 95%。
- 實施專項交底培訓，明確傳達質量體系標準與合作責任要求。

2025 年，總部及區域建立品控月刊機制，按月開展質量數據晾晒、專業知識總結分享、典型案例剖析及部門協調，實現質量經驗傳遞與管理協同。機制覆蓋全體運營團隊，員工閱讀率達 100%，顯著提升內部質量管控知識普及度與應用率。

360°客戶服務

新城重視客戶權益保障，建立系統化的客戶服務與投訴處理機制，持續識別並回應客戶需求，以服務質量與管理效能提升，為客戶提供穩定、可持續服務體驗。

客戶服務體系

住宅客戶服務體系

新城出台《銷售型客戶滿意度管理辦法》《客服類系統運營管理辦法》等制度，以「幸福 360°」體系為核心支撐，該體系圍繞客戶所需的信賴感、體驗感、安全感、滿足感以及歸屬感五大維度，將服務貫穿選房、簽約、等待、交付、入住五大場景階段，升級打造涵蓋 60 項服務動作的「5+N」幸福標準全週期服務標準，實現從基礎服務回應到主動營造幸福生活方式的跨越。



幸福 360°客戶服務體系 3.0

全流程客戶服務機制



一站式服務樞紐

4008 全國客戶服務熱線作為住宅服務的重要樞紐，自 2010 年開通以來實現集團總部、區域公司、項目物業三方整合，貫徹落實《4008 客服系統運營管理辦法》《商管客戶滿意度管理辦法》《銷售型物業客戶滿意度管理辦法》等制度，打造投訴、報修、諮詢統一管理平臺，為業主提供便捷高效的一站式服務。2025 年，本集團受理客戶諮詢和投訴共 30,252 起，投訴問題回復率為 100%、解決率為 96%、累計關閉率為 92%。

同時，我們開通小程序反饋通道，為客戶實時更新處理進度，會員小程序在線回復率 99%、回訪率 91%，大力提升投訴處理效率。

2025 年

投訴問題回復率為

100%

解決率為

96%

累計關閉率為

92%

住宅服務亮點實踐

「幸福會」客戶俱樂部

作為「幸福 360°」的線上線下載體，幸福會通過會員積分（幸福幣）、權益兌換及豐富的客戶關係維護活動，為業主提供全週期的服務與增值體驗。

「煥新計畫」

持續對已交付社區的公共空間與設施進行煥新升級，從基礎硬體改造迭代至「溫暖、鄰趣、活力、童夢」四大場景的 2.0 版本，致力於提升業主居住體驗，推動房屋資產保值增值。

「房修服務中心」

各區域及項目公司均設立房修服務中心，專職負責房屋維修協調與快速處理。2025 年迭代升級「極速報修」系統，新增上門倒計時、超時提醒、滿意度評價等 7 項功能，全年商戶報修總數 83,963 件，維修滿意度達 9.81 分（滿分 10 分）。

售後保障機制

溝通時效

維保工程師需在 20 分鐘內與報修業主聯繫，維修開始後需定期在 4008 系統內更新維保進展，直至工單關閉。

服務要求

維保工程系需在業主報修當天上門，維修完成後需陪同業主現場複檢，共同確認維修成果。

管理要求

各區域根據制度要求，制定相應的維保人員考核細則，並將考核結果與維保人員績效獎金直接掛鉤。

商管客戶服務體系

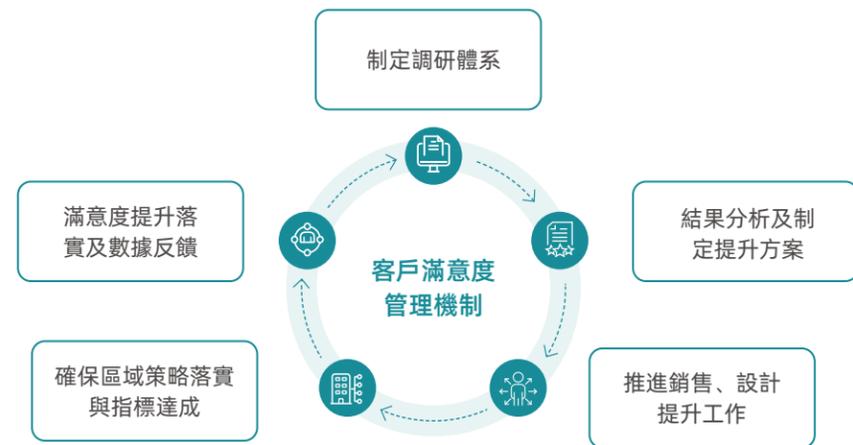
商管服務以吾悅廣場「悅服務」體系為核心，聚焦消費者購物休閒及商戶運營全場景需求，完善會員服務為核心的數字化、人性化服務矩陣。通過智慧導覽、無憂停車、專屬客服、積分通兌等多元化服務舉措，為消費者營造舒適、便捷、尊享的消費體驗。同時，公司傾力打造「我愛你·五月」年度品牌活動，深化消費者情感連接，生動傳遞「讓幸福變得簡單」的品牌理念。

2025 年「最美服務台」評選活動

2025 年，新城繼續舉辦「最美服務台」評選活動，選拔優秀服務台團隊與客服個人，採用「總部統籌評審 + 區域落地執行 + 內外部評委協同」的機制，保障評選公正性與專業性，對優秀成果予以表彰、組織經驗分享，推動優秀服務模式在全國項目中學習與落地應用。

客戶滿意度

本集團建立了標準化、閉環化的客訴投訴管理體系，確保客戶回饋得到及時回應和有效解決。該體系以集團客戶滿意度管理辦法為指導，實施「統一受理—分級處理—限時辦結—回訪評估」的標準化流程。



我們執行覆蓋客戶全週期的滿意度調查體系，以客觀信息驅動服務提升，2025 年共收集商業及住宅客戶的有效問卷共 100,183 份，其中商業顧客滿意度 93 分、商業商戶滿意度 90 分、地產開發滿意度 75 分。



住宅客戶調查

面向簽約、等待期、交付及入住不同階段業主，通過電話、問卷等多形式，對銷售、交付、房修、物業服務等關鍵觸點進行滾動測評。

商業客戶調查

定期開展吾悅廣場消費者滿意度與商戶滿意度雙向調研，內容涵蓋環境設施、服務體驗、業態組合、運營支援等維度。

我們建立以績效為導向的持續改進閉環機制，推動客戶回饋有效轉化為服務升級動力。基於客戶滿意度調查與投訴內容，開展系統性根源分析，制定針對性改進計劃。定期發佈客戶服務質量報告，主動接受內外部監督，持續推動客戶服務管理的透明化與標準化。將客戶滿意度得分納入區域公司及項目團隊年度績效考核體系，將滿意度指標與員工績效掛鉤，強化以客戶為中心的服務導向。

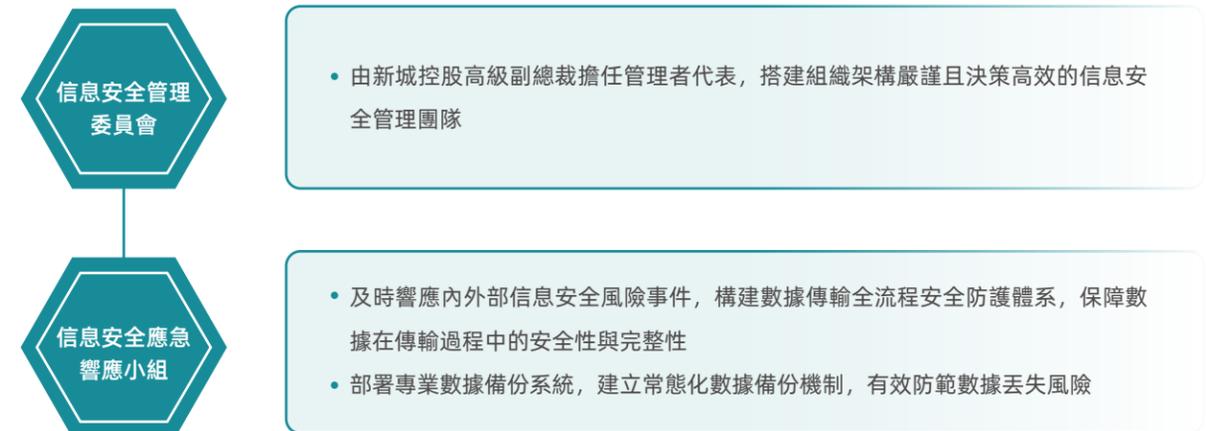
信息安全與隱私保護

新城集團建立了覆蓋管理、技術、運營與審計的全方位數據安全與隱私保護體系，以應對新興技術帶來的挑戰，確保客戶及業務相關方的信息安全。

信息安全架構

為持續提升數據安全治理能力，下屬子公司新城控股建立了信息安全管理委員會與應急響應小組，構建「層層落實、責任到人」的信息安全組織架構，確保信息安全管理工作貫穿各業務環節。

新城控股信息安全管理架構



制度體系與標準認證

2025 年，公司聚焦數字化轉型中的新型安全風險，修訂《信息安全管理辦法》，前瞻性新增「生成式人工智慧工具使用的安全管理」章節，明確規定使用 AI 工具必須合法合規，並嚴格禁止上傳任何公司及個人敏感信息，從制度層面防範新技術帶來的信息洩露風險。

公司持續維護並遵循高標準的信息安全管理體系，下屬子公司新城控股的數字化發展中心已獲得 ISO/IEC 27001:2022 信息安全管理體系認證，標誌著公司在信息安全管理規范化、系統化水準上獲得國際權威認可。



ISO/IEC 27001:2022 信息安全管理體系認證

信息安全培訓

為提升安全威脅應對與業務連續性保障能力，公司建立常態化信息安全演練機制。2025 年度，累計開展業務連續性演練 8 次、數據恢復演練 16 次，通過模擬真實風險場景提升安全事件的快速回應與處置能力。



公司聚焦信息安全意識提升，開展針對性員工培訓活動。2025 年 11 月，數字化發展中心開展信息安全意識專項培訓，覆蓋超 100 人。通過理論講解與案例剖析相結合的方式，強化技術崗位員工的安全防護意識與實操能力，加深對生成式 AI 工具使用邊界的認知，為制度的落地執行提供了人員保障。

用戶隱私保護實踐

在嚴格遵守《個人信息保護法》等法規的基礎上，公司在產品設計、研發與運營全流程融入隱私保護理念，通過技術手段強化客戶信息安全防護。在信息處理環節，對業務系統中的客戶敏感信息脫敏處理，確保敏感信息在非必要場景下不被完整展示；在使用者交互層面，優化 C 端產品授權機制，在保障隱私許可權合規管理的同時提升用戶體驗，實現隱私保護與服務便捷性的平衡。2025 年，公司未發生客戶個人信息洩露事件。

第三方合作夥伴安全管理

將信息安全責任延伸至供應鏈。在與供應商等第三方合作夥伴的協議中，明確納入信息安全約束條款，要求人員嚴格遵守新城在帳號許可權、代碼管理、防病毒及漏洞管理等規范，明確雙方責任，共同構建信息安全生態。

負責任營銷

本集團高度重視負責任營銷，始終將客戶合法權益保障貫穿營銷全流程，嚴格遵循《中華人民共和國廣告法》《商品房銷售管理辦法》等法律法規，構建「制度規范 - 承諾踐行 - 監督審計 - 培訓賦能」的全鏈條負責任營銷管理體系，確保營銷活動合法合規、真實透明。

公司持續優化營銷風控體系，現行《銷售廣告風控操作指引》《項目開盤前風險檢查辦法》《營銷業務管理辦法》《營銷案場風險管理辦法》等政策有效落地，嚴格執行《新城集團負責任營銷政策》，明確負責任營銷承諾、審計監督、培訓賦能及違規舉報等核心要求，築牢營銷合規底線。

公司規定所有廣告和營銷活動需經嚴格審查，杜絕一切虛假宣傳、誇大營銷等誤導消費者的行為。我們定期開展責任營銷專項審計，2025 年實現了營銷審計 100% 覆蓋，發現問題均及時整改並完善相應管理制度。

我們建立了「三級聯動」審計監督機制。項目團隊每月開展風控自查，營銷團隊每月開展風控自檢自查，及時發現並回饋問題至區域平臺；區域平臺每季度通過明訪 + 暗訪相結合的方式，核查營銷規范性與合規性，形成問題清單並同步整改；集團總部不定期開展專項巡檢稽查，對發現的風險問題實施全員通報懲處，在每月營銷宣貫會上進行風險預警，並聯動迭代營銷管理辦法，形成「檢查 - 整改 - 優化」的良性循環。

2025 年，我們通過「陽光公示」體系持續強化銷售信息透明度，全面公示項目紅線內外不利因素，同時公開所有合規證照及投訴舉報管道，保障消費者的知情權與監督權。

同時，我們為所有員工提供負責任營銷培訓，並要求所有銷售團隊定期組織業務相關的負責任營銷專項培訓，確保本集團所有員工知悉並遵守最新的負責任營銷合規要求。2025 年，公司累計組織 18 場負責任營銷專項培訓、開設 9 門營銷特色課程，特色課程觸達 1,000 人。

2025 年

公司累計組織負責任營銷專項培訓

18 場

開設營銷特色課程

9 門

特色課程觸達

1,000 人

03

幸福生活： 赴綠色未來

新城恪守人與自然和諧共生的可持續發展願景，主動承擔應對氣候變化的行業使命，將綠色發展融入企業運營與項目管理全週期，深化綠色商業與綠色建築的協同發展，並根據 TCFD 框架開展深度氣候風險分析，旨在構建具有氣候韌性的幸福城市空間。

重要性議題

應對氣候變化

綠色建築設計與推廣

綠色運營和辦公

環境合規管理

節能減排

水資源管理

廢棄物管理及污染防治

生物多樣性保護



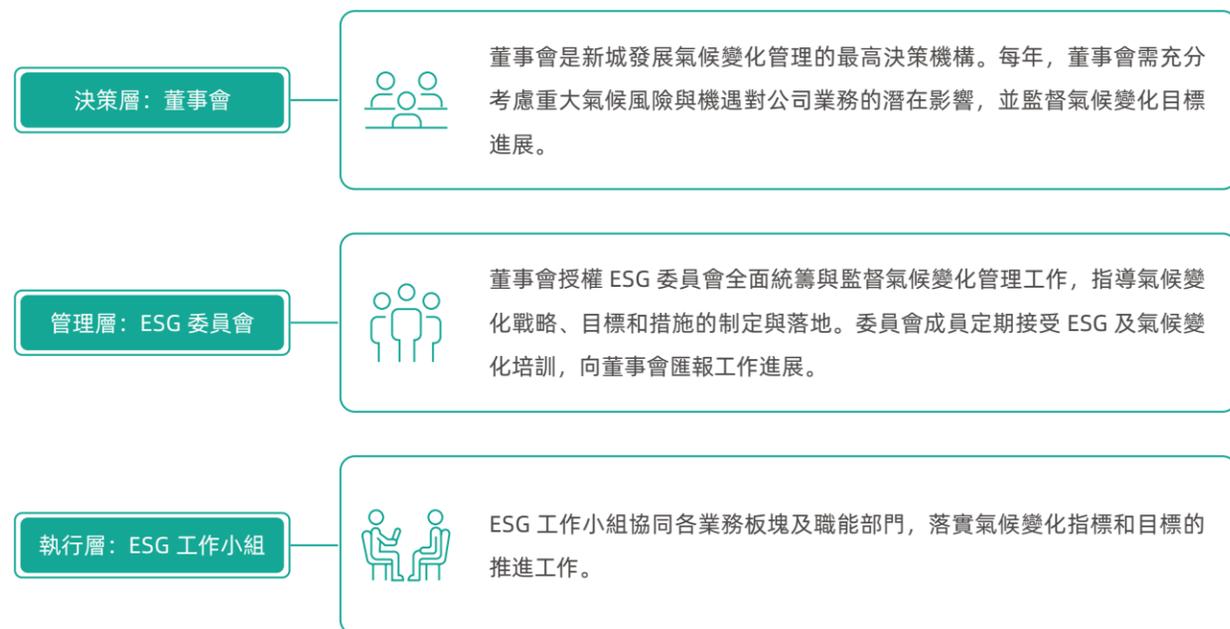
應對氣候變化

本報告期內，我們參考《國際財務報告可持續披露準則第 2 號—氣候相關披露》及《香港交易所環境、社會及管治框架下氣候信息披露的實施指引》，從治理、戰略、風險管理、指標和目標四個維度進行氣候變化披露，旨在完善本公司的氣候變化管理策略，增強氣候韌性。

治理

為有效應對氣候變化所帶來的影響與挑戰，新城發展將氣候管理相關職能融入 ESG 治理架構，建立了以董事會為最高決策層的氣候變化管理體系，明確決策層、管理層及執行層的氣候變化職責。

氣候變化治理架構

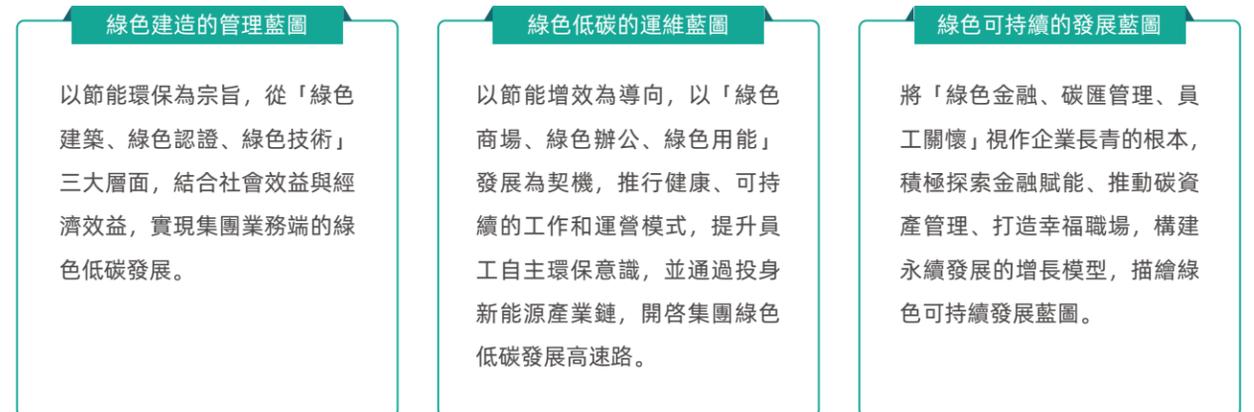


策略

新城發展在《環境管理政策》中披露了應對氣候變化與低碳運營管理方向：積極回應國家「碳達峰、碳中和」目標，制定科學合理的中長期溫室氣體減排目標，通過提升能源利用效率、優化能源結構及推廣應用綠色技術，切實降低運營碳排放。

新城發佈了「新藍行動之 3Green 藍圖」，通過構建綠色建造的管理藍圖、綠色低碳的運維藍圖及綠色可持續的發展藍圖，讓綠色成為新城的底色，用行動守護天藍、地綠、水清的幸福家園。

新藍行動之 3Green 藍圖



風險管理

為提升氣候韌性，新城將氣候風險納入整體風險管控架構，結合運營實際，定期識別與評估潛在的重大氣候和極端天氣風險，及時落實應急管控舉措。



氣候情景與時間範圍

報告期內，我們針對物理風險選擇的氣候情景為 SSP1 2.6（低排放）⁵、SSP5 8.5（高排放）⁶ 兩類；針對轉型風險選擇識別 IEA STEPS⁷ 情景下的政策及法規、市場、技術與聲譽 / 融資等風險。此外，我們定義的短、中、長期分別為 1 年內、2030 年前、2050 年前。

⁵ IPCC AR6 使用的共用社會經濟路徑情景之一，其中 SSP1 表示「綠色發展路徑」，2.6 表示到 2100 年左右的全球有效輻射強迫約為 2.6 W/m²，IPCC 將 SSP1-2.6 歸入「非常低溫室氣體排放情景」。

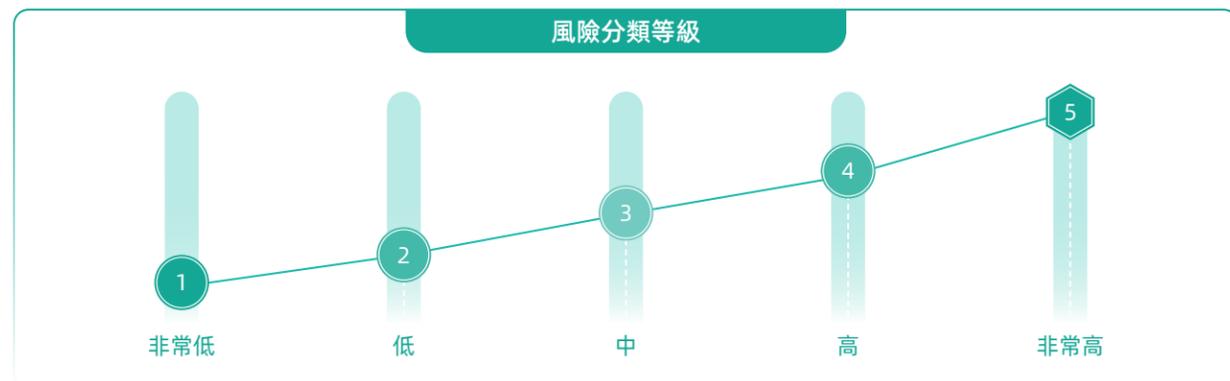
⁶ IPCC AR6 使用的共用社會經濟路徑情景之一，其中 SSP5 表示「化石燃料驅動發展路徑」，8.5 表示到 2100 年左右的全球有效輻射強迫約為 8.5 W/m²；IPCC 將其作為「非常高溫室氣體排放情景」。

⁷ 國際能源署國際能源署 (IEA) 《世界能源展望》的基準情景，到 2100 年世界將走向約 2.4° C 的全球平均升溫（相對工業化前）。

實體風險

鑒於新城在全國多地佈局，各地氣候條件不盡相同，本次風險識別分別選取了新城業務與項目密集的代表性省份江蘇、湖北、天津、山東、廣東作為分析樣本，並綜合使用《香港交易所環境、社會及管治框架下氣候信息披露的實施指引》中推薦的 WRI Aqueduct Floods⁸、WRI Aqueduct Water Risk Atlas⁹、Climate Central¹⁰ 以及 World Bank CCKP¹¹ 分析工具。

新城識別的主要實體風險包括：洪水、極端高溫、海平面上升、乾旱。其中，洪水屬於急性實體風險，極端高溫、海平面上升與乾旱屬於慢性實體風險。



洪水風險識別結果

代表性省份	低排放			高排放		
	短期	中期	長期	短期	中期	長期
江蘇	4	4	4	4	5	5
天津	3	3	4	3	4	4
湖北	5	5	5	5	5	5
山東	2	2	2	2	2	2
廣東	5	5	5	5	5	5

湖北、廣東等南方及濱江省市的代表性項目在短中期已面臨高洪水風險，對強降雨、上游來水及城市排水承壓較為敏感，可能導致商業綜合體地下空間受淹、設備受損與運營中斷風險上升。

⁸ WRI Aqueduct Floods (洪水風險工具)：世界資源研究所 (WRI) Aqueduct 平臺的全球洪水風險製圖與評估工具，用於識別與評估河流洪水 (riverine) 與沿海洪水 (coastal) 在當前及未來情景下的風險。

⁹ WRI Aqueduct Water Risk Atlas (水風險地圖集)：WRI Aqueduct 的全球水風險製圖工具，用於識別與評估各地水風險 (如水壓力、供需、品質等)。

¹⁰ Climate Central (沿海風險篩查 / 海平面上升工具)：用於識別與評估海平面上升與沿海洪澇風險。

¹¹ World Bank CCKP (Climate Change Knowledge Portal, 世界銀行氣候變化知識門戶)：世界銀行的開放資料平臺，支援國家 / 區域層面的氣候風險與發展規劃分析。

海平面上升風險識別結果

代表性省份	低排放			高排放		
	短期	中期	長期	短期	中期	長期
江蘇	1	1	1	1	1	1
天津	5	5	5	5	5	5
湖北	1	1	1	1	1	1
山東	3	3	3	3	3	3
廣東	3	2	2	3	3	3

此類風險主要由地理條件和長期海平面抬升決定。天津因地勢低窪、毗鄰渤海，始終為高風險；山東、廣東為中等風險，淹沒風險可控。江蘇和湖北等內陸地區風險非常低，對資產和運營影響有限。

乾旱風險識別結果

代表性省份	低排放			高排放		
	短期	中期	長期	短期	中期	長期
江蘇	4	3	3	4	3	2
天津	5	3	2	5	4	3
湖北	2	1	1	2	1	1
山東	5	5	5	5	5	5
廣東	2	1	1	2	1	1

山東長期缺水風險突出，始終面臨乾旱高風險。天津市短中期處於中至高風險，長期風險有所降低，顯示其對氣候與社會經濟變化較為敏感。湖北、廣東等區域水資源條件相對充沛，乾旱風險較低。

極端高溫風險識別結果

代表性省份	低排放			高排放		
	短期	中期	長期	短期	中期	長期
江蘇	3	3	3	3	3	4
天津	3	3	4	3	3	5
湖北	3	3	4	3	3	5
山東	2	2	2	2	2	3
廣東	4	4	5	4	4	5

江蘇、天津、湖北、山東短中長期極端高溫風險較低，對商業運營和施工影響總體可控。南方地區如廣東始終面臨高風險的極端高溫天氣。

上述實體風險可能對我們的業務產生以下潛在影響

重大實體風險	對業務的潛在影響	應對策略
 <p>洪水</p>	<ul style="list-style-type: none"> 易倒灌地下車庫及商業空間，導致設備、裝修與存貨等重資產損毀 導致施工暫停，影響關鍵節點工期，增加趕工成本 極端內澇可能出現強制閉店或客流驟降，影響租金收入與商戶經營穩定性 	<ul style="list-style-type: none"> 在新建及改造項目中提高防洪排澇設計標準 採用「海綿城市」設計理念，降低暴雨對園區與地下空間的衝擊 制定應急預案，明確閉店、人員疏散、設備停機與恢復流程
 <p>極端高溫</p>	<ul style="list-style-type: none"> 製冷需求上升，空調負荷增加，電費支出顯著上升 觸發高溫停工，露天作業受限，影響施工進度並增加人力成本 對設備壽命與故障率造成影響，需要增加運行維護成本 	<ul style="list-style-type: none"> 能效提升與設備改造，降低製冷負荷 在新建項目中優化設計，提高熱舒適與能效水準 落實高溫作業管理，優化作業時間安排，減少停工損失
 <p>海平面上升</p>	<ul style="list-style-type: none"> 沿海地區的土地儲備與存量資產面臨長期貶值風險，資產價值重估與保險成本上升 沿海防潮排澇標準提高，設計要求趨嚴，增加前期開發成本 	<ul style="list-style-type: none"> 將海平面上升與沿海洪水風險納入投資與土儲評估
 <p>乾旱</p>	<ul style="list-style-type: none"> 水價上行或供水波動將增加運營成本，綠化及景觀維護成本上升 若缺水導致供水不穩定，可能影響商業租戶服務質量並引發客戶滿意度下降 	<ul style="list-style-type: none"> 推進節水改造與循環利用 優化運營用水管理，提升用水效率 關注地方限水政策變化，提前制定運營保障與客戶溝通預案

轉型風險

在 IEA STEPS 情景下，新城重點關注政策與法律、市場、技術、聲譽與融資維度風險對業務、價值鏈和財務的潛在影響。

轉型風險	價值鏈影響範圍	財務影響	對業務的潛在影響	應對措施
 <p>政策及法規</p>	上游 自身運營	運營成本	<ul style="list-style-type: none"> 綠色建築、既有建築節能改造等政策持續推進，面臨更高的能效提升要求 能耗限額、能耗監管要求趨嚴，增加管理成本 新建項目標準趨嚴，導致設計、選材與施工要求上升 	<ul style="list-style-type: none"> 及時追蹤監管機構、法律法規及投資人對碳排放、能耗的披露要求，確保合規 利用智能化能源管理平台進行能源精細化管理
 <p>技術風險</p>	上游 自身運營	運營成本	<ul style="list-style-type: none"> 新技術和材料的不確定性導致項目延期或帶來額外開發成本 	<ul style="list-style-type: none"> 加強產學研合作及行業交流，提升新產品設計研發能力
 <p>市場風險</p>	上游 自身運營 下游	運營成本 收入	<ul style="list-style-type: none"> 能源價格持續上升，原材料成本增加，整體成本增加 	<ul style="list-style-type: none"> 完善供應鏈管理，監控原材料價格趨勢並制定應對計劃
 <p>聲譽 / 融資風險</p>	上游 自身運營 下游	收入 融資	<ul style="list-style-type: none"> 若不採取積極的氣候變化應對行動，可能對公司聲譽產生負面影響 	<ul style="list-style-type: none"> 強化 ESG 管理與外部溝通，提升利益相關方對集團氣候治理能力的認可度

與此同時，我們識別了與業務相關的氣候變化機遇。

氣候變化機遇	描述	潛在機會
能源	<ul style="list-style-type: none"> 可再生能源的利用 降低建築能耗、優化建築能效 	<ul style="list-style-type: none"> 降低運營成本，延長建築物的使用壽命，提升資產價值
產品	<ul style="list-style-type: none"> 多元綠色產品與服務 	<ul style="list-style-type: none"> 提升綠色技術，提供更加環保、健康的產品，提高物業租賃和銷售價值
市場	<ul style="list-style-type: none"> 市場對綠色建築產品和服務的支持 	<ul style="list-style-type: none"> 打造綠色低碳品牌形象，提高市場競爭力，帶來收入增長

氣象災害應急管理

新城始終堅守人員與資產安全的底線，基於已識別的重大氣候物理風險，我們已制定了針對性的地震災害、掃雪鏟冰、防颱、防汛、惡劣天氣等應急預案，確保在遭遇極端天氣時能夠高效處置，將損失降至最低。

漳州吾悅廣場防颱防汛應急響應

為有效應對超強颱風「楊柳」，漳州吾悅廣場成立了防颱工作專項小組，提前做好防洪防汛準備。項目組及時關注並發佈預警信息，進行物資盤點與配置，檢查排水系統和供電設備。颱風過後，該項目未受到任何財產損失或安全事件影響，經營活動正常。




漳州吾悅廣場重點部位加固防風

綠色金融

我們持續拓展綠色金融渠道，為綠色建築與永續發展項目提供多元化資金支持。2021 年建立永續融資框架以來，已獲得國際權威機構 Sustainalytics 的綠色認證及第三方意見書認可，並取得香港品質保證局 (HKQAA) 頒發的「綠色金融發行前證書」。未來，我們將繼續依托綠色債券等創新融資工具，重點投向綠色建築、可再生能源、海綿城市、污染防控及社會責任項目等領域，為建築行業綠色轉型提供堅實的金融支持。

指標和目標

本報告期內，我們全面梳理公司運營及價值鏈的碳排放情況，更新了 2025 年度碳盤查數據。

溫室氣體排放數據¹²

指標	單位	2025	2024	2023	2025 年變化率 ¹³
範圍一：直接能源排放	噸二氧化碳當量	34,384	34,634	43,527	-1%
範圍二：間接能源排放	噸二氧化碳	559,430	589,068	451,064	-5%
範圍一 + 範圍二溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	593,814	623,702	494,591	-5%
範圍一 + 範圍二溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量 / 百萬元城市綜合體租金及管理費收入	42	49	44	-14%

¹² 2025 年碳排放統計口徑涵蓋運營範圍內吾悅廣場、酒店、在建項目以及總部數據，計算方法和轉換因子參考 IPCC GHG Data Base、《建築碳排放計算標準》《2019 年中國區域及省級電網平均二氧化碳排放因子》以及《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法和報告指南》。

¹³ 新城董事會重視 ESG 目標的設定與日常追蹤，2025 年變化率為新城董事會對 2025 綠色承諾目標的定期追蹤與監督。

全周期綠色運營

新城將可持續發展理念融入「投、融、建、銷、管、退」全過程，打造全生命週期的綠色建築與低碳空間。

綠色建造

新城已建立內部綠色建造管理架構，確保綠色建造理念從決策層落實到管理層與執行層。董事會作為最高責任機構負責統籌監督，由負責管理建造業務的高級管理層監督推進落實。運營管理中心、工程物業中心、產品研發中心等部門根據商業運營與地產開發等不同業務板塊，分工協作開展具體實施。

綠色設計

新城對標國內外綠色建築認證標準，制定了以《綠色建築政策》為核心，涵蓋《綠色建築實施指引》《綠色建築工程施工指引》《健康安全管理體系標準化文件》《環境管理體系標準化文件》在內的綠色設計體系，圍繞「安全耐久、健康舒適、生活便利、資源節約、環境宜居」五大核心，在場地規劃、圍護結構優化、可再生能源利用及裝配式設計等領域深耕，切實降低建築全生命週期環境影響。

在項目規劃之初，新城嚴格開展新建項目的場址管理與環境評價，重點規避生態敏感區。在項目開發前，對選址進行社會評估與環境影響評價，建立多元化土地開發策略和項目場址負向清單，推動綠地開發、生態修復，減少對當地社區、自然環境和生物多樣性的影響。為確保新建項目均滿足《綠色建築評價標準》基準要求，新城嚴格執行「階段目標設定、責任主體落實、績效考核獎懲」的三級管理機制。同時，我們與設計方均簽署《綠色實施責任書》，將綠色設計指標具體化、責任化，確保每一個項目都能成為綠色建築的踐行方。

綠色施工

在施工過程中，我們始終嚴格遵守《建築工程綠色施工評價標準》等相關規範，將環保理念貫穿于施工全週期，落實涵蓋節水、節能、降塵、降噪等 105 項綠色施工措施，最大限度地減少施工活動對周邊環境及社區的負面影響。

管理措施	目標	2025 年度進展
 <p>節約能源資源</p> <ul style="list-style-type: none"> • 施工現場鼓勵節水節電及資源循環利用 	<ul style="list-style-type: none"> • 污水在指定地點達標排放 	<ul style="list-style-type: none"> • 所有在建項目污水在指定地點達標排放
 <p>廢棄物管理</p> <ul style="list-style-type: none"> • 秉持「減量化、資源化、無害化」的原則，嚴格管理施工廢棄物，施工現場設置分類回收區域，對廢棄物進行集中分類收集，由具備資質的專業機構合規處置。 	<ul style="list-style-type: none"> • 固體廢棄物按規定處置，達標率≥ 90% 	<ul style="list-style-type: none"> • 所有在建項目固體廢棄物按規定處置，達標率≥ 95%
 <p>揚塵治理</p> <ul style="list-style-type: none"> • 在施工現場實施嚴格的揚塵管控措施，對裸露場地及土方進行灑水抑塵或綠網覆蓋處理，從源頭有效抑制揚塵污染。 	<ul style="list-style-type: none"> • 在建項目揚塵監測率 100% 	<ul style="list-style-type: none"> • 所有在建項目揚塵監測率保持 100%
 <p>管控噪音污染</p> <ul style="list-style-type: none"> • 科學規劃作業時間，限制高噪音時段施工，確保不對周邊社區居民生活造成干擾 	<ul style="list-style-type: none"> • 噪聲排放符合《工業企業廠界環境噪聲排放標準》：晝間 ≤ 70dB 	<ul style="list-style-type: none"> • 所有在建項目噪聲排放符合《工業企業廠界環境噪聲排放標準》

綠色商業

新城將「綠色商業」置於全生命週期綠色運營的中心位置，連接商戶與消費者共同打造低碳、健康的消費新場景。2025 年度，新增 6 座吾悅廣場成功通過綠色商場認證，累計 106 座吾悅廣場獲綠色商城認證，外部審核率 100%。



綠色運維

為進一步提升智慧商業與精準化綠色運維水準，新城形成了 15 項全週期綠色低碳舉措，廣泛應用於綠色商業運維場景。



¹⁴ 揮發性有機化合物 (VOCs)：大多數揮發性有機化合物會產生令人不適的特殊氣味，並具有毒性、刺激性、致畸性和致癌作用；揮發性有機化合物參與了大氣環境中臭氧和二次氣溶膠的形成，對區域性的大氣臭氧污染、PM2.5 污染產生重要影響。

智慧管理與綠色運營



商丘吾悅廣場綠色運營

商丘吾悅廣場在設計與施工階段積極踐行被動式節能設計理念，創新採用了外遮陽系統與「虛實結合」的幕牆設計，最大限度引入自然光、減少人工照明依賴，有效阻隔夏季過量的太陽輻射熱，減輕空調系統負荷，降低中廳區域能耗約 25%，成功打造了具備區域示範意義的綠色低碳商業綜合體。



商丘吾悅廣場外遮陽、虛實結合設計

智慧化管理

依託持續迭代的「新雲」智慧化管理平臺，新城已實現對吾悅廣場核心設施設備的集中化、數字化管理。通過新雲平臺，項目現場可對設備運行狀態進行即時監測並快速回應，將能源管理、暖通空調、給排水等 13 類智慧設備系統的控制與運維整合至同一管理介面，顯著提升管理協同效率。

2025 年，吾悅商管實施了全新的吾悅新雲 3.0 平臺，即時監控全國吾悅廣場信息，引入利用 AI 智慧算法，精確掌握冷水機組、水泵、冷卻塔等設備在不同工况下的能效特性，實現「按需供能」。該平臺 2025 年夏季在昆山吾悅廣場進行冷站智控試點運行，最終節能率達 9.02%。

綠色租賃

新城發展公開披露了《綠色租賃政策》，在商業運營中與租戶簽訂《綠色租賃協議》，將綠色運營理念納入日常租賃與管理實踐中。本報告期內，吾悅廣場項目已實現綠色租賃協議全覆蓋。

公司持續實施三重淨值租賃與節能降耗管理舉措，推行環保裝修標準，要求商戶優先選用可再生材料及綠色建材，推動商戶全面採用 LED 照明與智能控制系統以降低能耗，鼓勵使用模組化家具與高回收率地毯，促進資源循環與室內環境健康。我們建立了綠色租賃評估體系，對商戶的綠色運營表現進行綜合考慮，並配套相應激勵措施，促進商戶不斷提升整體綠色運營水平。

新城在綠色租賃政策中承諾

- 環境與能耗管理**：全面開展環境目標管理，嚴控運營階段的廢氣、廢水和廢棄物排放。依託吾悅能耗管控平臺挖掘既有建築的節能改造潛能，提高建築環境效益。
- 溝通與賦能**：組織既有建築的節能改造，定期開展節能宣傳，積極推動商戶制定商鋪能耗使用管理計劃，促進商戶遵守環境管理目標，鼓勵商戶參與綠色運營。
- 綠色租賃模式**：推廣「三重淨值租賃」模式，在商戶承租期和運營期內，明確商戶對水資源、廚餘垃圾、能源使用的管理方式，鼓勵商戶在主動降低成本的同時實現環境效益提升。
- 激勵與評估機制**：構建綠色租賃評估體系，定期評估商戶綠色運營行為，對在綠色運營方面表現突出的商戶給予不同形式的激勵。

綠色建築

2025 年，新城繼續推動綠色建築理念在全產品線的深度融入與落實，穩步提升國家級及國際級可持續建築認證項目數量及認證面積，助力城市與社會健康可持續發展。

新城綠色建築目標

目標

- 所有新建項目 100% 綠色開發，並滿足國家和地方綠色建築基本要求及以上
- 鼓勵項目申報高星級綠色建築認證與標識
- 積極參與既有建築綠色建築改造 / 認證，部分已有項目進行《能源與環境設計先鋒既有建築》(LEED O+M) 認證
- 在營運項目持續進行節能減碳評估和改造，支持使用綠色可再生能源

2025 年度進展

- 2025 年，所有新建項目 100% 堅持綠色開發，達到中國綠色建築基本要求及以上，新增國家綠建項目 2 個，LEED 認證 1 個，面積共 35.63 萬平方米
- 截至 2025 年底，累計獲取國內外綠色、智慧與健康建築認證 72 個，其中國家綠色建築標識項目共計 48 個，國家智慧建築標識 4 個，超低能耗建築 2 個，LEED 認證 14 個，WELL 認證 4 個

阜陽穎上吾悅廣場獲得 LEED 金級認證

阜陽穎上吾悅廣場嚴格遵循 LEED 認證體系標準，將綠色低碳舉措系統性融入項目選址、建設與運營全過程，將「人與自然、建築與自然」的有機關係融入商業綜合體開發，成功通過國際 LEED 綠色建築金級認證。



新城阜陽穎上吾悅廣場獲得 LEED 金級認證

常州飛龍吾悅廣場獲得綠建二星評價

常州飛龍吾悅廣場堅持因地制宜與整合設計原則，採用高效圍護結構、城市雨洪管理及智能照明等多項關鍵技術，有效降低運行能耗，成功獲得綠色建築二星級評價。



常州飛龍吾悅廣場獲得綠建二星評價

超低能耗建築

新城積極回應住建部《「十四五」建築節能與綠色建築發展規劃》戰略導向，嚴格遵循《近零能耗建築技術標準》(GB/T 51350-2019)，在項目中深度融合被動式設計策略、高效主動式能源系統與可再生能源利用方案。截止報告期末，新城累計已獲得超低能耗建築認證 2 個。

天津寶坻吾悅廣場：大型商業綜合體超低能耗建築新標桿



滄州新城靈樞春秋：河北新標準首個超低能耗建築



裝配式建築

新城持續深化裝配式建築實踐，推動建造方式綠色化轉型。通過推廣預製構件與標準化部品部件應用，提升裝配率，減少現場濕作業和材料損耗，降低施工過程的能耗與揚塵排放，提升資源利用效率與施工管理質量。2025 年，新城約 46% 的新建開發項目採用裝配式建造方式，共 41 個項目，裝配式實施面積累計超過 1,560 萬平方米，已覆蓋住宅、公寓、辦公、商業、醫療等業態。

2025 年

新城約

46% 的新建開發項目採用裝配式建造方式

項目共

41 個

裝配式實施面積累計超過

1,560 萬平方米

智慧建築

新城積極回應住建部《關於推動智慧建造與建築工業化協同發展的指導意見》戰略導向，嚴格遵循《智慧建造評價標準》及相關技術導則，在項目中推動工程建造的數字化轉型。截止報告期末，新城累計已獲得國家智慧建築認證 4 個。

截止報告期末

新城累計已獲得國家智慧建築認證

4 個

環境管理體系

新城持續完善環境管理體系，遵循《中華人民共和國環境保護法》《固體廢物污染環境防治法》《節約能源法》等相關法規，提升能源與環境的規範化、體系化管理水準。

在報告期內，新城更新發佈了《環境管理政策》，對標 ISO 14001 環境管理體系及 ISO 50001 能源管理體系等國際標準，健全環境管理制度，並將環境因素納入投資決策、規劃設計、採購施工、運營管理及拆除改造等全生命週期管理。2025 年，本集團下屬子公司新城控股總部及 4 座吾悅廣場均已通過 ISO 14001 環境管理體系認證，運行覆蓋率 100%，無重大突發環境事件發生。

2025 年

本集團下屬子公司新城控股總部及 4 座吾悅廣場均已通過

ISO 14001 環境管理體系認證

運行覆蓋率

100%

無重大

突發環境事件發生

環境績效

為進一步提升高級管理層對環境管理工作的重視，本集團已將環境管理目標及指標納入高級管理層績效考核中，並設定明確環境目標：至 2030 年，每百萬元城市綜合體租金及管理費收入的溫室氣體排放量、無害廢棄物排放量、能源消耗量及用水量，均較基準年（2025 年）降低 10%。

能源及資源消耗¹⁵¹⁶

指標	單位	2025	2024	2023	2025 年變化率 ¹⁷
汽油	升	31,066	34,947	89,781	-11%
天然氣	萬立方米	1,587	1,598	2,004	-1%
市政電力	兆瓦時	822,990	760,650	679,240	8%
綠電購買量	兆瓦時	79,850	21,610	135,380	270%
市政熱力	吉焦	524,860	423,110	355,260	24%
能源消耗總量	兆瓦時	968,990	756,380	590,443	10%
能源消耗密度	兆瓦時 / 百萬元城市綜合體租金及管理費收入	69	59	52	17%
用水量	噸	28,499,503	25,323,128	20,512,761	13%
用水密度	噸 / 百萬元城市綜合體租金及管理費收入	2,023	1,977	1,883	2%

¹⁵ 本集團運營中不涉及產品包裝材料的使用，故關鍵績效指標 A2.5 不適用。

¹⁶ 本報告披露的能源消耗量以兆瓦時（千個千瓦時）呈列，計算方法和轉換因子來自國家發展和改革委員會發佈的《公共建築運營其他溫室氣體排放核算方法與報告指南》。

¹⁷ 新城董事會重視 ESG 目標的設定與日常追蹤，2025 年變化率為新城董事會對 ESG 承諾的定期追蹤與監督。



廢棄物排放¹⁸

指標	單位	2025	2024	2023	2025 年變化率
餐厨垃圾	噸	1,727	145,565	6,009	-99%
生活垃圾	噸	307,975	169,112	223,590	82%
建築垃圾	噸	48,341	81,578	95,089	-41%
無害廢棄物排放總量	噸	359,075	396,255	324,688	-10%
無害廢棄物排放密度	噸 / 百萬元城市綜合體租金及管理費收入	25	31	30	-18%

能源管理

新城發展嚴格遵守能源使用及管理相關法律法規，建立了「董事會統籌監督—高級管理層組織推動—專門部門協同業務條線落地執行」的能源管理架構。董事會作為能源管理最高責任機構負責統籌監督，由負責能源管理的高級管理層細化年度工作目標，由工程業務中心協同各業務板塊及各項目、結合業務與運營實際情況具體實施。

能源使用

公司依據《節能管理規定》《節能技術監督實施細則》等常態化管理規程及《綜合能源設計標準與落地操作技術手冊》等文件，推進能源效率提升、能源結構優化及綠色技術應用，降低商業綜合體運營環節能源使用與碳排放。

新城針對吾悅廣場實施能效提升計劃，構建涵蓋綜合能源方案設計、節能策略制定、能耗分析及優化的體系機制，並以新雲系統、樓宇自動化系統、能源管理系統為支撐，實現能耗與碳排放精細化管理。2025 年度，大屏亮度下調節省電費 93 萬元 / 年，減少碳排放 720 噸 / 年；停車場分區照明管理節省電費 56 萬元 / 年，減少碳排放 433 噸 / 年。

在既有建築和新建項目中，我們因地制宜引入分佈式屋頂光伏、太陽能熱水器、空氣源熱泵、電儲熱等技術與設備，同時探索新型儲能應用場景與商業模式，提升清潔能源佔比，推動建築物綠色轉型。

推行節能燈具規模化應用

2025 年，通過總部集中採購，新城全面推廣高光效 7W 和 15W 的節能燈具，替代傳統高耗能產品。經測算，單支節能燈管年節約電費約 34.69 元，179 座吾悅廣場全面推廣每年可節約電費 3,991 萬元。廣場照明能耗約佔總能耗 25%-40%，該舉措大幅降低了運營成本，更通過供應鏈傳遞新城綠色標準，實現經濟與環境效益的統一。

¹⁸ 本集團有害廢棄物為少量廢硒鼓、廢墨盒等，且均由有資質的回收商進行處置，不產生有害廢棄物的排放。對環境所產生的影響較小，故關鍵績效指標 A1.3 在本報告中不做披露。

可再生能源使用

本報告期內，為進一步降低對傳統能源的依賴，公司完成多項綠電採購，共獲得綠色電力證書 9 萬張，有效提升清潔能源使用佔比。同時，我們與合作夥伴吾盛能源在 80 座吾悅廣場共建屋頂光伏，裝機容量達 50 兆瓦，2025 年發電量 43,343.97 兆瓦時，碳減排 34,717.52 噸。



東營、商丘睢陽商業綜合體低碳運營

東營吾悅廣場錯峰蓄能

東營吾悅廣場項目引入了高效電驅冷熱泵並結合蓄能調峰技術，配置 24 臺冷熱泵及 1,400 立方米蓄能水箱，配合智慧化控制系統實現錯峰用能與設備協同調度，穩定保障商場冷熱需求，預計每年可減少碳排放約 454.87 噸，實現節能降碳雙重效益。



東營吾悅廣場錯峰蓄能

東營、商丘睢陽商業綜合體低碳運營

商丘睢陽吾悅廣場清潔能源使用

商丘睢陽吾悅廣場採用高效電驅冷熱泵，同時運用智慧能源管理系統實現智慧化及無人值守運維，設備運行即時監控與按需調度，預計運維成本下降約 30%，每年可減少碳排放約 850 噸，實現減排與經營效益的協同提升。



商丘睢陽清潔能源使用案例

南京建邺吾悅廣場光儲充一體化充電站示範項目

南京建邺吾悅廣場聯合專業能源機構打造南京市首座高標準「光儲充一體化」充電站。項目配備超充、快充終端 108 個，實現光伏發電、儲能調峰與智能充電協同運行，形成清潔能源自發自用、餘電儲存的高效用能模式，探索了商業綜合體節能降碳的新路徑。



南京建邺吾悅廣場光儲充一體化充電站

資源與廢棄物管理

水資源管理

新城發展嚴格遵守水資源保護相關法律法規，建立了「董事會統籌監督—高級管理層組織推動—專門部門協同業務條線落地執行」的水資源管理架構。董事會作為水資源使用最高責任機構負責統籌監督，由負責水資源管理的高級管理層細化年度工作目標，由工程業務中心協同各項目、結合業務與運營實際情況負責具體實施。

新城商業綜合體及住宅項目主要佈局於城市建成區，運營用水全部來自市政供水，公司不設自備取水口，且不毗鄰飲用水水源保護區、不位於識別的水資源緊缺區域。基於 TCFD 情景分析及水風險評估結果，公司識別部分運營區域有潛在水壓力風險，為此，我們開展了用水風險識別與動態管理，通過提升用水效率、推動回水利用、加強用水監測及完善應急保障，強化用水韌性。本報告期內，未發生因水資源短缺導致的用水中斷或重大不利影響。

公司在《環境管理政策》中明確水資源管理方向：在項目全生命週期內施行高效水資源管理，推進海綿城市技術應用，加強水資源監測，推廣節水器具與雨水回收系統，減少廢水產生量，促進城市水生態循環。

2025 年，我們設立了明確的節水目標，確保 2026 年水資源使用量較本年度同比下降 2% 以上。為提升水資源利用效率，我們落實以下節水措施：

節水措施	節水量
將衛生間蹲位沖水腳踏閥改為感應閥，減少沖水用量	15,000 噸 / 年
地面清潔採用洗地機作業，取代原本的沖洗方式	18,000 噸 / 年
導入雨水回收裝置收集雨水，用於綠植澆灌	22,000 噸 / 年

海綿城市建設

新城踐行海綿城市理念，按照《海綿城市設計標準與實用技術手冊》，推廣綠色基礎設施與標準化設計，重點管控「年徑流總量」及「污染控制率」等核心指標。



天津武清靈樾春秋海綿社區實踐



天津武清靈樾春秋項目結合場地地形特徵，科學劃分集水區域，採用「調蓄 + 滲透」的低影響開發模式。項目下凹綠地率達 24.8%，透水鋪裝率為 17.35%，年徑流總量控制率高達 81.7%，實現雨水的自然積存、滲透與淨化。



武清靈樾春秋集水區域佈局

廢棄物處置

新城發展嚴格遵守廢棄物管理相關法律法規，建立了「董事會統籌監督—高級管理層組織推動—專門部門協同業務條線落地執行」的廢棄物管理架構。董事會作為公司廢棄物管理的最高責任機構負責統籌監督，由負責廢棄物處置管理的高級管理層分解並落實年度管理目標，由工程業務中心、運營管理中心協同推進實施。

公司在《環境管理政策》中明確廢棄物管理方向：遵循「減量化」、「資源化」與「無害化」的原則，建立分類收集與處理機制。重點管控建築廢棄物與商業運營垃圾，提高廢棄物回收利用率，確保有害廢棄物合規處置。

我們依法處置運營過程中產生的廢水、廢氣及各類廢棄物，選聘具備資質的第三方機構，確保廢棄物處置全流程合規安全：

工程建設階段

依法開展環評與監測，重點管控揚塵、廢水、建築垃圾及噪音。現場設置廢棄物暫存點，分類回收廢損零件及電焊條等固廢，建築垃圾均委託專業機構清運。

吾悅廣場運營階段

精細化管控油煙、污水及噪音。建立分類收運機制，對廚餘垃圾及廢燈管、電池等規範貯存與轉運，由專業單位合規處置。

青浦吾悅廣場垃圾清運



2025 年，我們在吾悅廣場創新推出 53 項創新試點，構建更安全、高效、智慧的服務新模式。青浦吾悅廣場升級垃圾粉碎設備，改造後清運費大幅下降 102 萬元 / 年，總體節約 65% 費用。



青浦升級垃圾粉碎設備

綠色辦公

新城集團全面推行「兩倡議、三踐行」費用管控與環保行動，依託數字化轉型與精細化能耗管理，落實綠色辦公。公司制定了辦公區域節能標準，從照明管理精細化、空調使用科學化、辦公設備智慧化三個維度強化管理，有效降低行政運營成本與辦公環節碳排放。

本年度，我們積極響應香港聯交所號召，公司年報、ESG 報告及公告文件均實現無紙化，節省 2,000 餘冊紙質版報告。

办公设备智慧管

效率翻倍

- 减少待机能耗**
打印机、显示器等办公设备，在下班或长时间（超过1小时）不用时，请务必关闭主机及显示器电源，或拔掉电源插头。
- 下班前“总检查”**
养成下班前“回头看”的习惯，检查个人及周边设备电源是否已关闭（包括显示器、充电器等）。

空调使用科学化

舒适又节能

- 温度设定有讲究**
建议夏季空调温度设置不低于26℃的规定。26℃是人体舒适与节能的平衡点。
- 门窗紧闭效率高**
开启空调时，请确保门窗关闭，减少冷气外泄，避免设备超负荷运转。
- 定时开关更智能**
非工作时间（如下班后、周末），请务必关闭办公室空调，可利用空调的定时功能，避免遗忘。会议室使用后请及时关闭空调。

照明管理精细化

节能从照明开始

- 自然光优先**
白天应充分利用自然采光，非必要不开或少开室内照明。靠近窗户的同事，请尽量减少窗帘遮挡，让自然光更多地进入室内。
- 人走灯熄**
要养成“人离灯关”的良好习惯，特别是在午休、会议、外出时，一定要关闭个人工位及所在区域的照明。
- 按需开启**
走廊、茶水间、洗手间、打印区等公共区域照明，倡导“按需开启”，避免“长明灯”。

推動數字辦公，加速無紙化轉型

本集團積極推動辦公流程數字化與無紙化轉型，推廣應用電子簽章平台與電子名片系統。截至報告期末，平台累計完成簽署超 110 萬次，全年累計節約紙張約 850 萬張，減少紙質採購、打印耗材、物流郵寄及檔案管理等費用逾 565 萬元，並釋放約 200 平方米的檔案儲存空間，大幅降低運營碳足跡，踐行綠色辦公理念。

截至報告期末

平台累計完成簽署超

110 萬次

全年累計節約紙張約

850 萬張

集团电子名片使用指导

电子名片介绍

为助力商务沟通效率升级，践行绿色办公理念，新城控股电子名片系统正式上线啦！电子名片涵盖个人基础信息展示、企业品牌介绍及多功能交互三大核心模块，支持通讯录保存、邮箱复制、名片分享与拜访预约等实用功能，帮助大家更便捷、更高效地开展商务交流。
本次电子名片率先面向控股总部、地产(建管)事业部及商管事业部全体员工开放使用(F/S 职级除外)，期待大家通过电子名片，开启更智能、更环保的商务社交新体验，共同推动企业数字化与可持续发展进程。

新城電子名片系統

土地可持續開發利用

保護生物多樣性與生態修復

新城踐行綠色地產開發商承諾，嚴格遵循《中華人民共和國自然保護綱要》《土地管理法》等關於生物多樣性保護及生態修復的法律法規，開展場址生態調查與影響評估，識別建設活動可能帶來的風險，並對受影響區域制定保育、修復及替代補償等措施；同時通過風險排查掌握項目用地關鍵生物多樣性要素，避免佔用農田與重要綠地。2025 年，新城未發生造成生物多樣性不利影響的事件。

余杭吾悅廣場項目河道保護

該項目綠地率 25%，通過退界 100 餘米保留並優化現有河道生態系統，形成近 2 萬平方公尺的市政景觀帶。該項目深度挖掘河道景觀生態價值，最小化土方開挖、保留原有駁岸高程及特色植被，減少對自然環境的干擾，打造濱河步道、親水休閒區、社區活動草坪等開放式空間，將景觀資源轉化為鏈接項目與周邊社區的生態紐帶。



余杭吾悅廣場項目河道保護方案及現狀

綠地開發

新城在項目規劃與建設過程中，盡量保留建設用地原有地形地貌與植被格局，並結合植物生長特性進行景觀配置，提升綠地生態功能與觀賞價值。在有綠地相關開發需求時，新城承諾只開發取得綠色認證的房產項目，並在充分保障周邊生態環境與動植物棲息條件的前提下依法合規開發；對於涉及綠地的部分項目，我們參照國際慣例，遵循綠色設計與綠色建造理念，最大限度降低對自然棲息地的擾動與影響。

安寧吾悅廣場打造口袋公園

安寧吾悅廣場主動對接政府，引進當地優質供應商，共同將項目西南側政府閒置用地打造為「口袋公園」，定期組織網紅公園、尋樂市集等活動，為當地市民提供了新的休閒娛樂與親近自然綠地的好去處。



安寧吾悅廣場打造口袋公園



棕地再開發

新城依循《土壤污染防治法》，積極推動棕地再開發與土地集約利用。我們堅持「先修復、後開發」原則，在項目前期實施環境影響評估。一旦識別污染或生態破壞風險，將依照棕地治理的法定權責，開展土壤污染狀況調查與風險評估，提供風險管控或治理修復方案，並與政府、原業主等相關方充分溝通，建立健全棕地治理體系，依據《中華人民共和國土壤污染防治法》推進受污染場地、工業廢棄地的綜合治理與可持續再利用，確保地塊在開發前完全滿足環評標準，提升城市土地資源價值。

烏魯木齊高新城市棕地改造

新城將烏魯木齊高新商業西側長期間置的地塊，司通過棕地治理與生態修復相結合的方式，將原有退化綠地升級為多功能城市公園。項目新增標準籃球場、陽光露營草坪等公共空間，並種植紫丁香、金葉繡線菊等多季相植被，構建連續的生境廊道，為鳥類和昆蟲提供棲息地。同時，植被覆蓋有效增加地表覆蓋率、抑制土壤侵蝕，提升了地塊生態功能與社區參與性，實現了棕地資源的可持續利用與生態價值再生。



烏市高新城市公園改造

混合用地

新城在城市綜合體與街區項目開發中，通過多功能複合、立體開發與共用公共空間等提升土地利用效率。在項目策劃與規劃設計階段，公司優先採用商業、公寓、辦公及公共活動空間的複合配置，將不同功能有機串聯，降低單一功能用地帶來的資源消耗，滿足不同人群的日常活動與社交需求，增強項目對不同消費場景的適配能力。

泰安吾悅廣場打通交通斷點

針對泰安吾悅周邊道路不環通的問題，新城多次與政府部門協調，成功取得項目東側閒置用地 8 年使用權，雙方共同出資建設道路、車位並投入道閘、崗亭等配套設施，通過租金收益對沖成本，在破解交通瓶頸的同時實現穩定收益。



泰安吾悅廣場打通交通斷點



04

幸福生態： 與行業共榮

企業真正的價值創造源于與行業共生共榮的生態構建。新城發展以「幸福生態」為核心導向，深度參與城市更新，構建可持續供應鏈體系、創新多方共贏合作模式，將自身發展深度融入國家宏觀趨勢與行業生態建設。

重要性議題

綠色建築設計與推廣

供應鏈管理

行業合作與發展

9

產業、創新和
基礎設施



11

可持續
城市 and 社區



17

促進目標實現的
夥伴關係



城市更新

新城積極回應國家關於實施城市更新行動的號召，聚焦城市特色街區、工業遺產更新、歷史文化街區三大產品線，依託全鏈條開發運營能力，提供一體化綜合解決方案，助力城市與公共服務功能完善、文化傳承與活力煥新，提升城市人居環境質量與可持續發展韌性。

城市空間重塑

新城圍繞存量空間提質與公共空間再生，沉澱形成「商業公園、生態街區、屋頂花園、兒童場地、下沉庭院」等五大城市更新場景模組，實現空間層級、功能屬性與可持續目標的縱向疊加與橫向聯動，已在烏魯木齊、余杭、長治、焦作、常州、南陽等多個項目應用，為城市更新提供可複製的可持續範本。

我們積極參與城市重點片區的統籌更新，以「產城融合、功能複合、生態宜居」為導向，通過「留、改、拆、建」等多種方式，保留歷史風貌建築、改造低效用地、適度拆除違建、精準補充配套設施，構建「居住、商業、產業、生態、公共服務」五位一體的片區生態，實現片區從功能單一到複合高效、從環境老舊到生態宜居的全面升級，助力城市能級提升與空間價值重構。

南陽高新吾悅廣場項目

以「為南陽再造一座城」為使命，打造全新 5.0 情景體驗式商業綜合體，囊括約 8 萬 m² 大型商業購物中心、約 1.38 萬 m² 主題商業街區、精品住宅、商務公寓為一體的城市新標杆，構建了功能複合、配套完善的城市新單元，為區域帶來了全新的人居與消費體驗，實現了片區綜合價值提升。



公共空間共建

我們秉持「開放共用、全齡適配、場景賦能」的核心理念，在住宅及商業項目中規劃建設廣場、口袋公園、生態綠地、步行街區等多元公共空間，打造兼具生態質感、社交屬性與實用功能的開放場景，滿足居民日常休憩、親子互動、運動健身等基礎需求，讓空間成為串聯人與自然、人與社會的「城市紐帶」，持續提升城市宜居度與居民幸福感。

常州星耀城吾悅廣場

常州星耀城吾悅廣場總用地面積 7.6 萬平方米，建築占地 3.8 萬平方米，綠地率 15%。以「一心一環兩軸」的結構串聯各建築，結合塔樓、裙房等精細化設計形成立體有氧街區；生態步廊、開放式廣場實現業態共用，形成「工作 - 生活 - 休閒」一體化城市微生態。同時，預留多處口袋花園，打造「ESG 低碳潮 π」示範街區，體現混合用地與城市更新成效。



常州星耀城吾悅廣場示范街區口袋花園

社區文化共建

新城踐行「悅見生活」理念，以吾悅廣場為支點，將商業公共空間轉化為服務居民與消費者的城市客廳，積極推動社區文化共建與空間活化。藉由深度重塑消費與娛樂場景，新城不僅實現了從商業運營到生活陪伴的跨越，更賦予了社區持久的生命力，讓吾悅廣場成為連接鄰里情感、激發城市活力、完善社會服務的重要載體。

「我愛你·五月」系列活動—「吾悅愛健康」吉尼斯世界紀錄挑戰

新城持續七年開展全國性品牌活動「我愛你·五月」，覆蓋全國吾悅廣場，圍繞親情、友情與健康生活方式，構建融合商業價值與社會價值的沉浸式消費與公共活動場景。

2025 年 5 月，活動以「吾悅愛健康」為主題，聯動全國商場與公眾廣泛參與，倡導全民健康生活方式，「我愛你五月」系列活動——「吾悅愛健康」吉尼斯世界紀錄挑戰在上海青浦吾悅廣場成功舉行，全民健身教練劉畊宏帶領全國逾千名參與者，刷新「最多人同時線上線下跳操」吉尼斯世界紀錄。活動期間，新城累計送出 10 萬份體檢套餐，將健康關懷轉化為可感知的公共價值，持續強化商業平台的社會責任屬性與品牌影響力。



「最多人同時線上線下跳操」挑戰吉尼斯世界紀錄

吾悅廣場蘇中區域聯動「蘇超」，點燃足球熱

2025 年夏季，「蘇超」成為現象級體育 IP，推動「足球 + 城市」深度融合。新城集團旗下吾悅廣場成為「蘇超」官方合作商，蘇中區域以南京、鎮江、揚州、鹽城 4 城 15 座吾悅廣場為核心，深度參與「2025 南京體育消費·仲夏季」並獲得賽事轉播授權。賽事期間，吾悅廣場同步開展點球賽、mini 足球賽及主題市集等活動，持續釋放體育消費與城市活力。



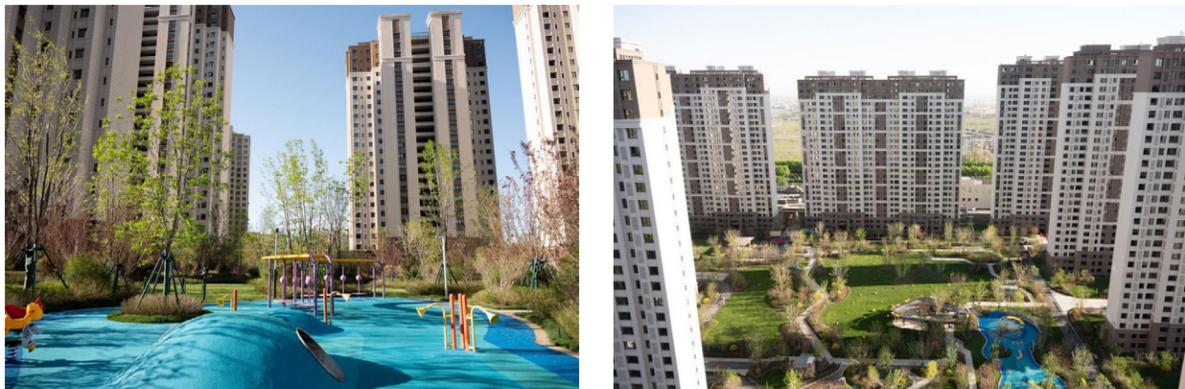
吾悅廣場蘇中區域「蘇超」衍生活動

保障性住房

我們積極響應國家關於保障性住房政策號召，將新城成熟的高品質住宅建設標準、高效的工程管理體系與嚴格的成本控制能力應用於保障性住房建設項目，滿足青年及低收入人群的居住需求，為保障民生福祉貢獻新城力量。2025 年度，公司安置房、廉租房、經濟適用房、人才公寓等在內的保障性住房交付面積達 13,785 平方米。

「民生共築·安居賦能」烏魯木齊米東吾悅廣場保障性住房

烏魯木齊米東吾悅廣場作為城市發展的新地標，在規劃之初便將民生福祉置於重要位置。項目配建了 13,785 平方米保障性住房，將商業綜合體開發與保障性住房建設相結合，切實解決區域內部分家庭的住房困難，提升居民生活品質。



可負擔商業

新城發展積極響應國家《縣域商業三年行動計劃（2023-2025 年）》，將「吾悅廣場」作為推動城鄉融合發展與縣域消費升級的核心載體，重點關注商業設施相對匱乏的三四線城市及百強縣，為當地居民提供與一二線城市同等品質的商業服務，縮小城鄉商業基礎設施差距，提升優質商品與服務的可及性。

我們深知「可負擔」的商業不僅意味著價格親民，更意味著供給的精準適配，立足在地消費力，實施「一店一策」招商策略：

引入適配品牌矩陣

在縣域吾悅廣場中，重點引入性價比高、受眾面廣的大眾連鎖品牌及優質本土品牌，確保商品價格符合當地居民收入水平與消費習慣。

首店經濟下沉

引入星巴克、屈臣氏、優衣庫等「縣域首店」，讓小鎮居民在家門口即可享受高品質的現代生活服務，降低異地消費成本。

瑞安吾悅廣場——縣域商業的「流量引擎」

作為新城深耕縣域經濟的典型代表，瑞安吾悅廣場精準定位於當地家庭客群與青年群體。項目引入與當地消費力相匹配的餐飲、零售與娛樂業態，更舉辦「城市生活節」「非遺文化展」等免費公益活動，打造具備強社交屬性的「城市第三空間」。該項目不僅成為當地居民休閒的首選地，更直接帶動數千個基層就業崗位，有力支持了縣域經濟的內生循環。



未來，我們將繼續發揮平台優勢，將吾悅廣場打造為縣域商業新標桿，助推消費升級與商圈煥新，讓優質、實惠、豐富的商業體驗惠及更廣泛的基層民眾，讓商業發展成果真正轉化為民生福祉。



可持續供應鏈

新城致力於構建系統化、透明化、標準化的供應商管理體系，通過建立嚴格的制度規範、推動數字化管控、實施全生命週期質量管理，強化供應鏈的韌性與合規性，推動產業鏈上下游在 ESG 領域的協同進步。

| 供應商管理體系

新城秉持「標化管理、充分競爭、公平公正、協同高效」的核心原則，持續完善《供應商管理辦法》《供應商行為準則》等制度，建立覆蓋供應商「引入 - 註冊 - 審核 - 考察 - 入庫 - 選擇 - 評估 - 定級 - 應用 - 退出」全流程的規範管理體系，實現供應商資源的優質選配。

供應商全流程管理

准入

- 明確供應商准入標準與分級篩選條件，從源頭把控合作方 ESG 合規性
- 實施優中選優的准入篩選機制，納入信譽、社會貢獻、綠色採購、環境績效、節能減排、勞工等 ESG 要素，嚴禁不合規方入圍
- 針對重點品類供應商，常態化開展工廠抽樣送檢、專業能力評估等，為合作決策提供依據

評估

- 對供應商實施「A、B、C、D」四級差異化評級機制，動態調控供應商庫等級比例
- 依據履約品質、交付品質、服務配合度等維度進行單次與定期評估，結果實時歸檔並作為分級、獎懲依據
- 定期檢查、不定期突擊抽查及現場審計，監督生產品質與服務合規性
- 推行「逆評估」機制促進雙向改進，對長期合作供應商開展強制實地複查

淘汰

- 建立「灰名單 - 不合格 - 黑名單」三級退出機制：
- 灰名單供應商限制合作範圍
- 對不合格供應商設置觀察期，期滿需通過考核方可恢復合作
- 對圍標串標、商業舞弊、轉包、嚴重質量事故、拖欠工資、違反法律法規及社會責任紅線的供應商，直接列入黑名單並永久清退

同時，我們運用信息化手段精準管控招標採購，實現供應鏈全鏈條精細化管理。集團整合全口徑供應商信息庫，協同平臺打通內外網信息聯通，實現對供應商投標記錄、合同執行、履約評估、信用評級及風險信息等多維度數據的穿透式查詢與管理，推動採購業務的持續創新升級。

| 供應商質量管理

新城持續建設負責任、透明、可信賴的供應鏈體系，將質量管理貫穿供應商合作全週期，通過全維度評估分級、差異化管控與協同賦能，推動供應商質量提升，築牢供應鏈質量根基。

差異化質量管控機制

我們建立了完善的供應商質量管理機制，針對不同層級供應商實施差異化管控：

一級材料供應商

每年開展定期質量檢查，全面核查產品質量穩定性與合規性；

二、三級供應商

重點關注原材料來源、質量達標情況及質量認證資質，通過常態化諮詢與核查，確保所有供應商產品均符合公司質量要求與行業標準。

常態化培訓賦能

新城通過建立分層級、常態化的雙向交流渠道，如區域定期會談、總部「總對總」溝通及專項議題協調，並創新引入針對商管類供應商的「逆評估」機制，主動徵詢供應商意見以推動合作生態的持續改進。同時，公司積極開展供應商 ESG 能力建設，透過開展涵蓋環保法規、職業健康安全及社會責任等系統性培訓，全面提升合作夥伴的可持續發展認知。2025 年，公司實現了供應商培訓覆蓋率 100% 的目標，共 106 家供應商參與了公司組織的線下供應商培訓。

供應商質量協同培訓

本集團深化負責任供應鏈管理，聚焦參建單位核心管理人員開展常態化質量培訓。培訓頻率保持每週至少一次，覆蓋範圍包括各參建單位的項目經理、技術負責人、安全負責人、施工負責人、棟號長等關鍵崗位人員，進一步強化供應鏈端的質量與安全雙重管控。



華北區域石家莊正定項目供應商培訓

| 可持續採購管理

新城以屬地化、綠色化、廉潔化為核心，打造特色採購管控體系，實現商業價值與社會價值雙提升。

屬地化採購

屬地化採購方面，將屬地供應商佔比不低於 50% 納入制度，積極引入資質優良的本土合作單位，在同等條件下優先選擇本地優秀供應商。

2025 年，新城供應商體系持續優化

供應商總數達

4,953 家

報告期內審核合格的核心類供應商

884 家

核心類供應商審查合格率

93.05%

新增優質供應商

256 家

2025 年，新城的活躍供應商分佈



綠色採購

新城遵循《中國房地產行業綠色採購指南》，結合環境管理政策及 ISO14001 環境管理體系、ISO50001 能源管理體系等認證標準，在戰略集采品類中明確加入綠色建材認證要求。

在材料供應商招標環節，我們將環境績效納入採購決策環節，將甲醛釋放量、揮發性有機化合物等核心環保指標作為關鍵評審依據，並由第三方權威機構抽檢與全流程管控，建立覆蓋工廠生產、材料進場、交付使用等環節的材料質量管控體系。



截至 2025 年底，推動 95 家戰略合作供應商取得綠色建材認證，綠色建材供應商占比達 75.6%，持續引領產業鏈向環保、健康、可持續方向發展。

廉潔採購

新城以 ESG 管理為核心，實施新版《供應商行為守則》，將廉潔合規作為供應商准入評價關鍵指標。守則要求供應商「在業務往來中秉承誠信與公正的態度，制定並執行相關政策、行為守則及作業流程，以杜絕賄賂、貪污、腐敗等不法行為」，推動廉潔責任向供應鏈下游延伸。2025 年合作夥伴 100% 簽訂《廉潔協議》及陽光條款，廉潔風險提示函 100% 覆蓋合作夥伴。

通過多層次反腐監管體系，強化《供應商行為守則》中利益衝突申報要求，督促供應商及時通報可能引發嚴重利益衝突的情況。依託「廉政文化主題宣傳月」等活動，構建「共建共治共用」的陽光合規供應生態。

廉潔採購倡議

2025 年 8 月「廉政文化主題宣傳月」期間，東南、華北、浙北等區域創新性地向合作方發送《廉潔倡議書》，宣導供應鏈夥伴共同堅守廉潔底線，踐行商業道德，將廉潔合作理念深度植入供應鏈各環節。



供應鏈合作方《廉潔倡議書》

人權保護

新城在新版《供應商行為守則》中融入對供應鏈中的人權保護倡導，維護所有為新城工作的人員合法權益與身心健康。

- 供應商必須杜絕使用童工、強迫勞動及一切形式的就業歧視
- 供應商應提供不低於當地法定標準的薪酬，按時足額發放工資並依法繳納社保
- 供應商應保證員工意見反饋渠道暢通
- 供應商須建立並保持員工意見反饋渠道的暢通有效
- 供應商須嚴格遵守職業健康安全法律法規，並鼓勵其參考 ISO 45001 標準建立職業健康安全管理体系
- 供應商應強化安全責任，管控安全隱患，定期為員工提供安全培訓並配備必要防護用具，保障現場作業安全
- 供應商應為員工購買相關保險，切實保障勞動者健康與安全

行業生態共建

新城集團積極融入行業發展進程，主動連結行業優質資源，積極參與高水準行業論壇與交流活動，發起創新合作計畫，推動行業標準的提升與商業生態的進化，致力於成為引領行業高質量發展的關鍵力量。



2025 年新城發佈「悅鏈計畫」，標誌著公司從「規模增長」轉向「質量共生」，核心是構建「代理商、吾悅廣場、品牌方」三方共贏生態，以吾悅廣場為樞紐連結優質品牌與核心代理商，實現資源精準匹配。首屆計劃精選 10 家認證品牌與 80 家核心代理商，通過常態化溝通、專屬化權益與系統化運維，推動行業商業生態進化。



05

常州武进吾悦广场

焕新启幕 吾悦广场

幸福職場： 立人才之本

新城依法保障員工權益，落實職業健康與安全，為員工提供平等、健康、幸福的職場環境，並提供富有競爭力的薪酬與福利體系，鼓勵員工不斷超越自我，共創美好新城。

重要性議題

員工薪酬與福利

員工培訓與發展

平等、包容及多元化

健康與安全

1

無貧窮



3

良好
健康與福祉



4

優質教育



8

體面工作和
經濟增長



保障員工權益

| 平等僱傭

依法僱傭

新城集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》《勞動者權益保護法》《禁止使用童工規定》等國家相關法律法規，制定了適用於全體員工的《人權及多元共融政策》，並更新了《招聘管理辦法（2025 版）》。

我們堅持機會平等、過程公開透明、流程完備、考評標準一致的用工準則，堅決抵制一切因性別、年齡、地域、學歷、宗教信仰、國際、種族、性取向、殘疾而存在的歧視行為，並依法與員工訂立、履行、變更、解除或終止勞動合同，確保勞動合同嚴格履行，有效杜絕童工、強迫勞動、超時工作、騷擾虐待等行為，實現勞動過程、薪資發放、培訓晉升、員工福利等各環節法治管理全覆蓋。若出現勞工權益違規事件，我們將嚴肅處理，嚴格落實整改措施。2025 年，新城集團用工環節無歧視、僱傭童工或強制勞動的情況出現。

2025 年，集團吸納就業人數 4,488 人，統招本科率較 2024 年提升 11%，管理者 1,964 人，其中女性管理者比例 28%，較 2024 年增加 1%。

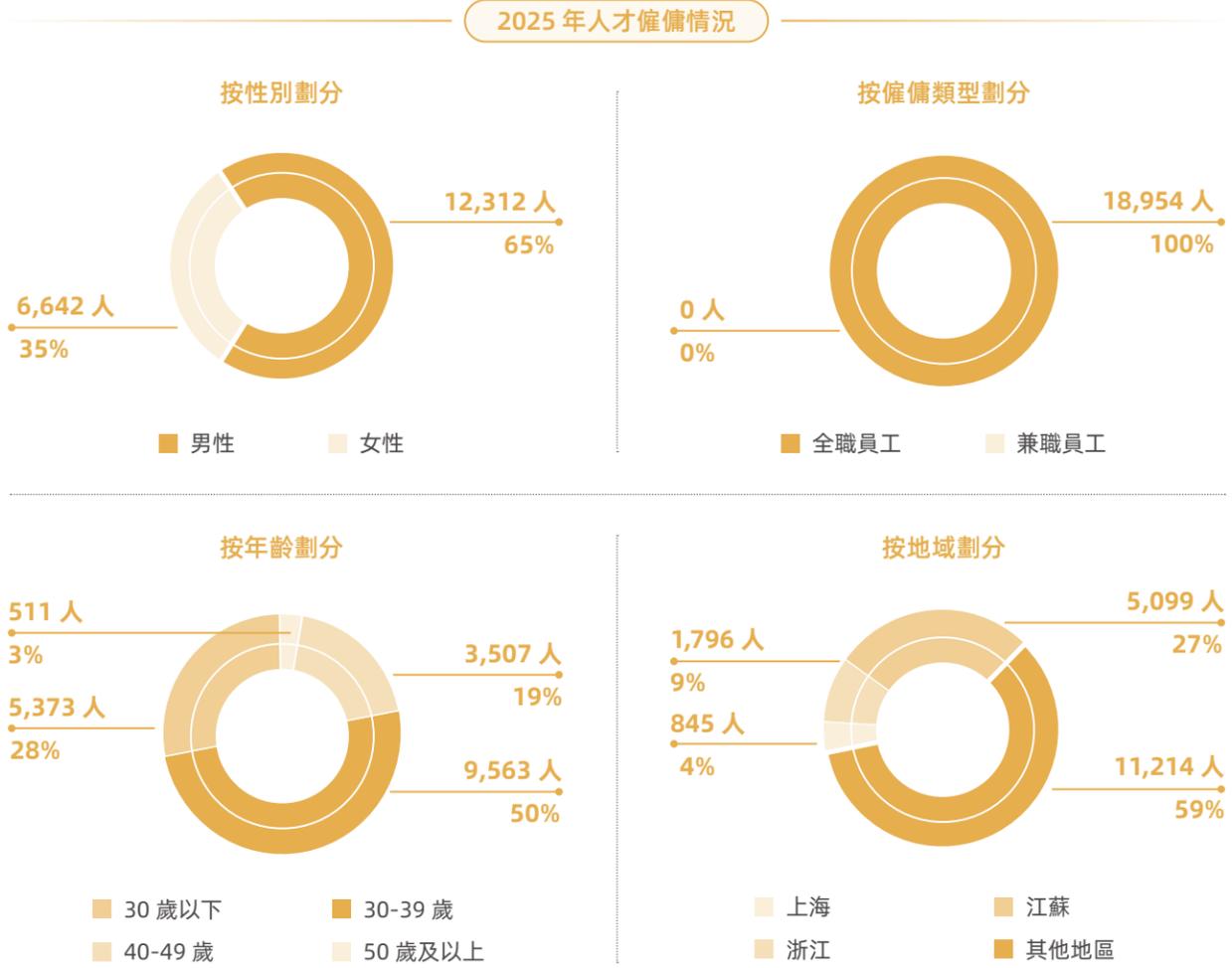


多元招聘

新城集團致力於打造多元、複合型人才團隊，我們已形成伍翼 (5E) 招聘體系，持續優化社會、校園多元化招聘渠道，廣納賢才。

- 社會招聘秉承「先內後外」招聘原則，優先保證內部人才的晉升與發展，並通過成熟的帶教機制促進員工的融入與落地，保持組織活力。
- 自 2000 年起打造「新睿計劃」校園招聘主品牌，通過「1-2-3」培養方案幫助優秀應屆畢業生快速成長為公司專業或管理骨幹。
- 2025 年，新城推出「三年千人」管培生招募計劃，並匹配專屬「3-6-9」培養體系，未來三年計劃吸納超千名優秀畢業生。
- 2025 年，同步啟動「愛悅之城」校企合作計劃，聯動高校資源，開展多元化就業服務活動，為應屆畢業生搭建更廣闊的就業平台。

截至 2025 年末，本集團共計 18,954 名員工，按性別、年齡和地區劃分的僱員數據如下表所示：



截至 2025 年末，本集團員工流失率為 7.65%，按性別、年齡和地區劃分的流失率數據如下圖所示：

2025 全年員工流失情況		流失比率 ¹⁹
總流失率		7.65%
按性別劃分	男性	7.35%
	女性	8.18%
按年齡劃分	30 歲以下	11.2%
	31-40 歲	8.82%
	41-49 歲	1.29%
	50 歲以上	1.92%
按地域劃分	上海	18.98%
	江蘇	14.95%
	浙江	1.59%
	其他地區	3.83%

¹⁹ 流失比率 = 全年離職人數 / (全年離職人數 + 全年期末人數) * 100%

暢通職業發展

新城發展以人為本，通過系統化培訓與多元職業發展機制，提升員工能力，支持員工晉升發展，推動員工與公司共成長。

員工薪酬

我們進一步優化薪酬體系，兼顧外部競爭與內部公平規範，動態調整薪酬激勵體系，確保其始終具備競爭力、公平性與激勵效能，凝聚核心人才。在薪酬體系上，2025 年依然延續一年兩次的晉職晉薪節奏，制定公平、公開的選拔策略，確保有限資源向關鍵價值點精準傾斜；在激勵體系上，針對各業務序列、各層級及時、差異化進行激勵，設計了 34 種激勵措施，實現激勵效果最大化。

新城發展董事會於 2019 年 11 月 1 日公開《採納股份獎勵計劃》²⁰，有效期十年，建立長效激勵機制。該計劃為肯定僱員為公司作出的長期貢獻，將薪酬體系調整為薪金結合股份獎勵計劃。董事會根據本集團整體業績表現及僱員作出的貢獻，決定授出獎勵股份的時間、選定僱員名單和獎勵股份數量，實現公司與員工利益互融互促。

員工績效

我們制定了「月度評價 + 季度考核 + 年度評議」的多維考核機制，對員工表現進行綜合評價。績效結果發布後，公司通過「績效對話週」開展員工績效溝通，員工如對考核過程或結果存在疑問，可發起績效申訴流程，公司會及時調研員工申訴內容並反饋。

人才發展

本集團優化選人用人機制，將員工發展和成長提升至企業可持續發展的戰略高度，致力於構建多元化、包容性的職業成長生態系統。

在職業路徑設計上，新城突破傳統晉職普薪的單一路徑，於 2025 年全面推行「內部競聘機制」，按月向全體員工開放，賦予員工自主把握職業機遇的能動性。2025 年通過該機制成功實現晉升的員工已近 260 人。

同時，本集團關注員工跨赛道成長需求，打造「煥新發展平台」，向全員開放，為有意轉型的員工提供系統性支持。2025 年已有近 100 名員工通過此平台成功實現職業赛道轉換，有效促進人才內部流動、深度激發組織活力。

²⁰ 新城發展 2019 年 11 月 1 日於香港披露易網站公開《採納股份獎勵計劃》，詳見 https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1103/2019110300004_c.pdf。

人才培訓

新城集團已構建了完備的《培訓管理制度》，為不同發展階段與專業領域的員工制定多元化培訓內容。

我們重視課程質量，專研開發精品課程，打造了三大重磅培訓品牌：聚焦文化傳承的印系列、注重崗位賦能及提升的贏系列和聚焦人才梯度培養的駝系列，並開發了「長青計劃」、「人才煥新計劃」、「人才測評坊」、「新睿動力營」、「新員工融入」等多元化培訓發展項目。2025 年全年人均學習時長超過 60 小時，同比增加 8.26 小時，培訓覆蓋率達 100%；組織駝、贏、印三類線下培訓超 275 場，同比增加 32 場。

本年度，新城關注重點人群賦能培訓：

中層管理人員

組織集團總部中層管理人員賦能提升營、一線中層數字化系統送課上門、中層管理外訓渠道拓寬；

校招生

提供應知應會類課程學習，幫助校招生快速融入並掌握基礎業務能力；設置回爐集訓、溝通交流會、定向訪談，為校招生提供發聲及被發現的平台；

新入職員工

線上線下分層分級培訓全覆蓋。



2025 屆校招生動力營開營儀式

2025 年度員工培訓情況

人均培訓投入	人均線上培訓時長	男性員工線上受訓比例	女性員工線上受訓比例
313.57 元	62.82 小時	55.8%	44.2%
高級管理層線上受訓比例	中級管理層線上受訓比例	普通員工線上受訓比例	
0.43%	11.19%	88.38%	
員工線上培訓覆蓋率	男性員工人均線上受訓時長	女性員工人均線上受訓時長	
100%	59.3 小時	69.51 小時	
高級管理層人均線上受訓時長	中級管理層人均線上受訓時長	普通員工人均線上受訓時長	
8.39 小時	38.60 小時	66.15 小時	

員工關懷

多元化溝通

新城通過設立多元化的員工溝通與反饋渠道，鼓勵員工充分發表意見與建議，保障員工知情權、參與權、表達權和監督權。

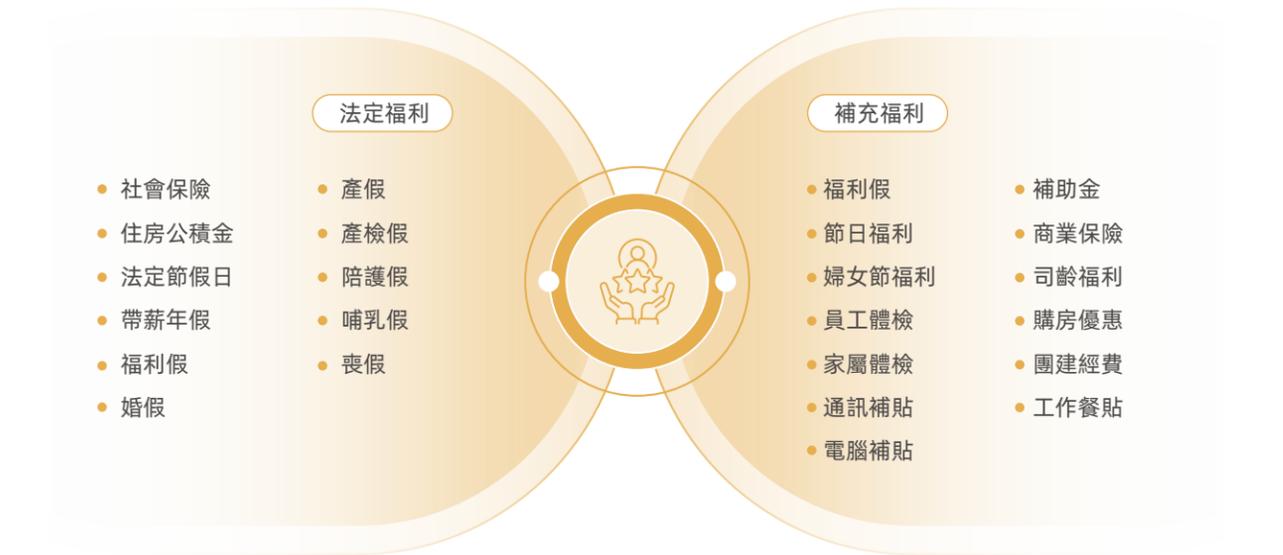


我們持續關注敬業環境的提升，本年度各分子公司開展敬業環境提升行動 140 多項，包括組織資源優化與提效、工作流程優化、專項激勵政策實施、團隊凝聚力打造、學習發展項目實施等行動。公司已連續 8 年開展敬業度調研和分析，2025 年問卷回收率達 99%，組織敬業度得分 81%，敬業環境（滿意度）得分 88%。

本年度各分子公司開展敬業環境提升行動	公司已連續	2025 年問卷回收率達	組織敬業度得分	敬業環境（滿意度）得分
140 多項	8 年	99%	81%	88%
	開展敬業度調研和分析			

員工福利

新城制定《福利補貼管理辦法（2025 版）》《新城控股考勤與休假管理辦法（2025 版）》等制度，為員工提供多元化的福利保障：



為提升員工的福利體驗，公司在 2025 年啟動了福利升級項目，以自研的一站式彈性福利平台為核心載體，引入健康保障、生活消費等豐富的福利形式，持續拓展「幸福+」邊界。

- 2025 年，公司人均帶薪休假天數 **7.6** 天，人均帶薪福利假天數 **2.4** 天。
- 每年為全體員工配置團隊意外傷害保險，2025 年為數千名一線基層員工追加配置團體定期壽險，同時員工可使用福利積分給自己或家人自主選擇商業保險包，為員工及其家庭提供全方位保障。
- 困難職工幫扶機制持續發揮力量，每年更新困難員工檔案，精準幫扶困難群體。2025 年共計投入 **11.7** 萬元慰問幫扶困難員工。



員工活動

本年度，新城優化了員工俱樂部，組織豐富多彩的文體活動，為廣大職工創造更好的健身、娛樂條件，全力打造「快樂工作，健康生活」的濃郁氛圍，助力每位員工達成工作與生活雙贏的美好狀態。我們舉辦總部開放日、新城「奇葩說」辯論賽、員工短視頻大賽等一系列員工文化活動，為員工提供才藝展示平台；開展全員「趣味運動會」、2025 新城集團「幸福盃」運動聯賽等體育競賽，為員工提供釋放工作壓力的渠道。

第 11 季「真途」活動

2025 年 4 月 26 日，第 11 季「真途」如約開展，以「聚勢向新·行穩致遠」為主題，全國 143 座城市，千千萬萬新城人以堅定的腳步詮釋這一主題的深刻內涵——聚團隊之勢，攜手突破邊界；積跬步之力，方能行穩致遠；匯公益之心，用行動踐行責任。



第 11 季「真途」活動

2025 新城集團「幸福盃」運動聯賽

2025 年 10 月 15 日至 11 月 25 日，新城集團「幸福盃」運動聯賽圓滿舉辦，跨越全國 200 多個項目賽區，累計舉辦 160 多場賽事，吸引超 5,000 名新城人熱情參與。



2025 新城集團「幸福盃」運動聯賽

「一線員工送清涼」活動

夏日持續高溫，吾悅商場管理團隊開展「一線員工送清涼」活動，送上清涼飲品和防暑用品，表達對一線員工的真誠關懷。




「一線員工送清涼」活動

職業健康與安全

安全管理體系

新城堅持「安全第一、預防為主、綜合治理」的安全管理理念，不斷完善安全管理體系，持續優化安全管理流程，深化安全文化建設，將安全意識根植於心、落實於行。

安全管理架構

本集團建立了由董事會、ESG 委員會和高級管理層監督的「總部 - 區域 - 項目」三級安全管理架構，覆蓋所有分子公司及業務，ESG 委員會亦負責管理可持續發展策略中健康與安全相關目標的推進情況。



安全體系

我們嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國職業病防治法》《工傷保險條例》等相關法律法規，制定了適用於全體新城員工、供應商、承包商以及其他合作夥伴的《職業健康和安全管理政策》及《環境與職業健康安全組織控制程序》等政策，針對商業業務管理板塊更新了《商管事業部安全質量管理辦法(2025 版)》《吾悅廣場質量空間作業指引(2025 版)》《商管事業部安全質量作業指引(2025 版)》等文件，以制度建設強化安全意識、壓實安全責任、防範安全風險、共築安全屏障。

本集團貫徹實施國家安全生產專項整治三年行動計劃，集中化的職業健康制度已順利通過 ISO 45001:2018 職業健康安全管理體系認證。2025 年度，本集團下屬子公司新城控股總部及 4 座吾悅廣場均已通過 ISO 45001 職業健康安全管理體系。



安全生產目標

2025 年，新城集團不僅實現自身項目的「零重傷」目標，更顯著提升整個供應鏈的安全管理水平，將健康安全打造為公司供應鏈核心競爭力之一，持續為所有相關方創造安全、可靠的價值。

新城設定安全生產目標，並定期檢視目標的進展，確保安全生產工作有效推進。

新城安全生產目標

安全管理滲透目標

- 全體員工年度強制性安全培訓覆蓋率 **100%**
- 年度合同額前 80% 的承包商及關鍵供應商，實現 **100%**H&S 准入審核、過程績效評估與現場核實覆蓋
- 承包商人員入場安全培訓與專項交底覆蓋率 **100%**
- 推動合作方（重點承包商、供應商）重大安全隱患上報數量同比提升 **20%**

事故控制目標

- 至 2026 年，百萬平米事故率（涵蓋員工、承包商、供應商）持續控制在 **0.1** 以下
- 確保二級及以上安全生產責任事故數量為 **零**
- 確保因工傷亡人數為 **零**



同時，我們在《職業健康與安全管理政策》中，將職業健康與安全績效與項目負責人及管理層薪酬掛鉤，覆蓋至所有區域公司及項目，落實安全責任制和績效考核制，全方位保障安全生產。

本年度，我們全面達成安全目標，未發生因工死亡和較大及以上安全事故，千人重傷率及死亡率均為 0%，發生一般及以上安全生產事故數 5 起，突發事件共 41 起，事故受輕傷員工 2 人，均得到妥善處理。同時，2023 至 2025 連續三年，公司每年因工亡故人數及比率均保持為零。

本年度，我們全面達成安全目標。

未發生

因工死亡和較大及以上安全事故

千人重傷率及死亡率均為

0%

安全措施保障

2025 年度，新城安全生產總投入為 21,925 萬元，全力保障所有員工、供應商、承包商及合作夥伴的健康與安全。

新城深化安全風險管理，總部每半年開展一次品質空間檢查考核，區域每季度開展一次聯合檢查考核，覆蓋所有營運期項目。本報告期內，公司開展安全專項檢查 12 次，月度質量安全考核檢查 18 次，發現安全隱患 85,271 項，整改率 100%。

本集團委托第三方專業機構對安全風險管理進行專項評分，2025 年公司得分為 88。同時，我們每三年對集團的健康與安全制度體系進行一次系統性審計，夯實安全管理根基。

我們加大科技興安投入、完善應急響應，提供符合國家標準的勞動防護用品，保障員工安全防護裝備齊全。2025 年，公司未發生職業病或疑似職業病情況。

「科技興安」部署

本集團在營吾悅廣場的裝修項目已規模化部署 AI 智能監控系統，包括自動識別安全帽佩戴、反光衣穿著、危險區域闖入等，運用科技化手段有效保障商業安全管理與防控。



AI 智能監控系統

為了進一步優化細化突發和應急事件管理機制，提升突發事件的預防與處理能力，我們編制了《突發事件上報作業標準》，針對電梯突發事件、停水、停電、跑漏水、燃氣管道、人員受傷 / 重症、吾悅廣場租戶 / 客戶受傷急症、中毒、工傷事故、危化品洩露、重大污染源、暴恐防范、防擁堵踩踏等 14 類場景制定應急預案，明確上報時間限制、對應懲處規則、詳細工作流程、責任分工架構，力求在突發事件前精準防范、事發時從容應對。

我們已建立系統的應急演練體系，聯合消防、派出所、醫療等外部單位，針對火災、地震、颱風、強降雨等高風險場景，每年定期組織全員開展消防疏散實戰演練、自然災害應急演練等多部門的專項應急演練，涵蓋抗洪搶險、火災疏散急救、電梯困人、停水停電、油鍋起火、高空墜物、防暴恐等場景。

「安全生產月」活動

2025 年 6-7 月，為深入貫徹國家第 24 個「安全生產月」活動，新城圍繞「人人講安全、個個會應急」主題開展「安全生產月」活動，邀請消防、派出所等安全監管部門，在吾悅廣場內開展現場演示和安全宣貫。

新城在吾悅廣場內組織防暴恐、電梯困人、油鍋火情等應急演練活動，提高管理人員應急指揮水平與基層人員安全防範技能，推動應急管理工作落到實處。



聯動消防部門、派出所等政府機構進行安全宣講



吾悅廣場應急演練

安全文化建設

新城構築了完備的職業健康和培訓體系，結合新城 e 學開展宣貫及考核工作，確保所有員工和承包商參與培訓。2025 年，公司安全培訓覆蓋率 100%，共開展內外安全培訓共 17,976 場，參訓人數為 85.75 萬人次，同比增長 8.86 萬人次。

安全培訓體系

範圍	內容	形式	應急演練
<ul style="list-style-type: none"> 覆蓋全體員工、商戶、外包單位及供應商，包括商管、工程、保潔、安保、餐飲與非餐飲商戶等多類群體，確保安全責任意識貫穿各業務環節 	<ul style="list-style-type: none"> 消防安全專項培訓、應急預案與處置培訓、法律法規與制度培訓、季節性風險培訓及專題教育 	<ul style="list-style-type: none"> 集中授課、現場模擬、案例教學、線上學習相結合 	<ul style="list-style-type: none"> 每月至少開展 1 次專項演練、每季度組織跨部門綜合演練 號召公司全員、商戶代表、外包服務單位及部分社區居民參與

合作方安全培訓

新城將供應商及承包商納入統一安全管理體系，面向所有供應商及承包商加強健康安全培訓教育，培訓內容涵蓋工程質量及生產安全、入場前安全交底培訓、定期專項培訓及聯合演練等。

我們定期對供應商及承包商進行安全合規檢查及審計，確保供應商及承包商嚴格遵守安全管理制度和標準。2025 年，公司多次組織第三方安全評估檢查，承包商培訓覆蓋率達 100%。

安全培訓體系化與數字化

我們利用新城 e 學、月度條線會、項目晨會等方式，面向區域、項目管理、一線崗位的員工開展線上、線下安全課程培訓與考核。面向供應商及承包商人員，推行「入場安全碼」制度，培訓考核通過後方可上崗。



海口吾悅廣場安全交底培訓試卷

承包商安全績效

指標	單位	2025 年度
安全生產總投入	萬元	21,925
一般及以上安全生產事故數	起	5
事故受輕傷員工人數	人	2
仟人死亡數	人	0
仟人死亡率	‰	0
仟人重傷率	‰	0
因工傷損失工作日數	天	13
突發事件	起	41
安全責任事故	起	0
較大安全隱患	項	54
重大安全隱患	項	0
安全隱患整改率	%	100
開展安全培訓場次	場次	17,976
安全培訓覆蓋率	%	100

06

幸福社會： 匯向善之舉

新城投身公益事業，在更廣範圍內踐行「讓幸福變得簡單」的公司使命。我們推出大型公益品牌「七色光計劃」，聚焦教育平權、兒童健康、綠色社區、環境保護、文化工程、人道救助、體育健康七大領域，致力於搭建一個連接全社會的公益平台。

重要性議題

鄉村振興

社區溝通與融合



「七色光計劃」

新城集團自 2013 年自創大型公益品牌「七色光計劃」以來，聚焦教育平權、兒童健康、綠色社區、環境保護、人道救助、文化工程、體育運動七大領域，積極開展各類公益實踐，廣泛凝聚企業內外力量，持續讓幸福變得簡單。



教育平權

作為「七色光計劃」教育平權板塊的核心項目，「光彩圖書館」已走過 12 載，旨在消除城市和鄉村之間的知識鴻溝，為鄉村兒童打造良好閱讀環境。

截至 2025 年底

「光彩圖書館」的足跡遍及全國

18 個省份

遍及

75 所鄉村小學

捐獻圖書近

22 萬冊

「光彩圖書館」走進雲南尋甸鄉，點亮第 75 所鄉村小學

「幸福公益月」捐出一本好書活動

2024 年，新城集團董事長王曉鬆提出「公益三小時」行動，將每年三月定為「幸福公益月」，號召全體新城人從身邊小事做起，讓公益融入每個人的生活。2025 年，「幸福公益月」正式啟動，在吾悅廣場和新城社區發起「捐出一本好書」活動，通過愛心募集，將愛心好書順利送達雲南尋甸的鄉村校園，讓閱讀成為孩子們觸手可及的日常。



光彩圖書館雲南站授牌儀式



改造後的圖書室

新城與湖州特殊教育學校合作項目

本集團子公司新城控股旗下湖州項目與湖州特殊教育實驗學校簽訂長期校企合作協議，開展針對特殊青少年的系統化鋪床技能培訓。校方為新城頒發「企業社會責任」榮譽證書，以肯定新城在幫助特殊教育學員融入社會、促進平等與包容所出的貢獻。



新城與湖州特殊教育學校合作項目



環境保護

2018 年，新城集團聯合中國綠化基金會「百萬森林計劃」共同推出「七色光計劃·新綠行動」環保項目，號召「一人捐贈一棵樹」。2021 年，新城提前達成「新綠行動」第一個五年計劃目標：種植 10 萬棵樹，綠化 100 萬平方米沙漠。

近年來，新城以「新綠行動」為平台，通過「真途徒步」、「鴻途徒步」、「暖 XIN 公益跑」等活動，繼續為實現「綠化 500 萬平方米沙漠」的第二個五年計劃而努力。

截至報告期末

「新綠行動」已走過第
8 個年頭

累計捐贈樹木
23 萬棵

綠化沙漠面積
230 萬平方米

新綠行動·春種計劃——阿拉善鎖邊生態公益

2025 年 4 月 19 日，在新城集團董事長王曉鬆的帶領下，35 名新城志願者以及小米集團、柒牌集團、霸王茶姬、達美樂 4 家潛心公益的企業代表一起，抵達騰格里沙漠鎖邊公益基地，開啟新一年的「新綠行動」春種公益活動。



助力阿拉善盟騰格里沙漠鎖邊



「新城集團公益葡萄林」揭牌儀式

新城之夏——共赴一場保護沙漠的研學之旅

2025 年 8 月，新城帶領大小業主走進荒漠，深入賀蘭山，開展保護沙漠的研學之旅，共同為沙漠種下一片綠洲。



新城攜手大小業主為沙漠種下綠色希望



社會公益

作為負責任的企業公民，新城積極延伸責任邊界，通過舉辦精彩多樣的公益文體活動，共築幸福社區。

本年度我們共投入 599.3 萬慈善捐款，409.6 萬公益捐贈資金與 189.7 萬鄉村振興專項資金，讓愛心與幫扶落地生根。

2025 年度

新城積極開展公益活動共計

292 場

志願者人數

6,719 人

公益投入金額

599.3 萬元

活動參與人數達

155,027 人次

公益捐贈資金

409.6 萬元

志願服務總時長

18,777 小時

鄉村振興專項資金

189.7 萬元

公益活動

新城積極響應國家精神文明建設的號召，以吾悅廣場為場地，聯合文旅局、團市委等政府部門，為市民提供多項公益文體活動，豐富市民的生活。

廣安吾悅廣場「資青共創市集」

廣安吾悅廣場與人社局、團市委緊密協作，開設「資青共創市集」，支持青年創客。通過漢服文化周、啤酒美食節及 30 家特色創客市集等活動，激活冷區客流，成功塑造出具有影響力的區域青年創業 IP。



廣安吾悅廣場「資青共創市集」

常州飛龍吾悅廣場「毛孩子的守望」 流浪動物攝影展

常州飛龍吾悅廣場與常州小動物保護組織共同組織「毛孩子的守望」流浪動物攝影展，吾悅會員可使用積分免費兌換公益愛心糧，支持流浪動物救助。

WUYUE 常州 吾悅廣場 飛龍 **PUPPY LOVE** “毛孩子的守望”流浪動物攝影展



常州飛龍吾悅廣場「毛孩子的守望」
流浪動物攝影展

保山吾悅廣場舉辦「滇西抗戰非遺展」

2025 年正值雲南省紀念抗戰勝利 80 週年，新城保山吾悅廣場攜手市博物館及文旅局，策劃舉辦了「滇西抗戰非遺展」，為市民帶來一場跨越時空的歷史對話，將吾悅廣場打造為一座連接過去與現在、延續家國情懷的公共課堂。



保山吾悅廣場「滇西抗戰非遺展」

全民健康

全民健康，源自「健康中國 2030」規劃綱要，體現了將健康資源覆蓋所有人群的戰略目標。2025 年，新城集團通過吾悅廣場開展多項惠及不同人群的健康公益活動，以實際行動關愛呵護群眾的身心健康。

「點亮星星」——關愛自閉症兒童

黃石大冶吾悅廣場主動對接婦幼保健院及康復機構，在團市委的支持下發起了「點亮星星」關愛活動，提供場地舉辦心理講座，聯合影城和愛心商戶組織觀影、DIY 手作等活動，幫助自閉症兒童融入社會，獲得家長們的感謝和政府的認可。



黃石大冶吾悅廣場「點亮星星」關愛活動

遵義吾悅廣場「平安旋律·文明交響」音樂會

遵義吾悅廣場與交警部門合作舉辦了「平安旋律·文明交響」貴州省美麗鄉村行路邊音樂會。新城提供舞臺，警官們帶來警用裝備展示、警犬表演等節目，讓嚴肅的交通安全宣傳教育與城市歡樂氛圍相融合，共同奏響了文明安全的城市交響曲。



遵義吾悅廣場舉辦「平安旋律·文明交響」音樂會

「中醫奇愈之旅」——昆明呈貢吾悅廣場義診

昆明呈貢吾悅廣場聯動春悅社區，整合雲南中醫藥大學、雲南民族大學等專業力量，為居民組織義診、推拿、八段錦教學活動等公益活動。



昆明呈貢吾悅廣場組織義診活動

附錄一

香港聯交所《ESG 守則》索引表

A. 環境			
主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標			章節
層面 A1：排放物			
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		環境管理體系
關鍵績效指標	A1.1	排放物種類及相關排放數據。	環境績效
	A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	環境績效
	A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	環境績效
	A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	環境績效
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	資源與廢棄物管理	
層面 A2：資源使用			
一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。		能源管理 資源與廢棄物管理
關鍵績效指標	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	環境績效
	A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	環境績效
	A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	能源管理
關鍵績效指標	A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	本公司無任何獲取水資源的問題
	A2.5	制成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量。	資源與廢棄物管理
層面 A3：環境及天然資源			
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。		全周期綠色運營 環境管理體系
關鍵績效指標	A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	全周期綠色運營 環境管理體系

B. 社會			
主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標			章節
層面 B1：僱傭			
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		保障員工權益

B. 社會			
層面 B1：僱傭			
關鍵績效指標	B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	平等僱傭
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	平等僱傭
層面 B2：健康與安全			
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		職業健康與安全
關鍵績效指標	B2.1	過去三年（包括滙報年度）每年因工亡故的人數及比率。	職業健康與安全
	B2.2	因工傷損失工作日數。	職業健康與安全
	B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	職業健康與安全
層面 B3：發展及培訓			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。		暢通職業發展
關鍵績效指標	B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層等）劃分的受訓僱員百分比。	暢通職業發展
	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	暢通職業發展
層面 B4：勞工準則			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		保障員工權益
關鍵績效指標	B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	保障員工權益
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	本公司不涉及及相關違規，不適用此指標
層面 B5：供應鏈管理			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。		可持續供應鏈
關鍵績效指標	B5.1	按地區劃分的供應商數目。	可持續供應鏈
	B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	可持續供應鏈
	B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	可持續供應鏈
	B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	可持續供應鏈
層面 B6：產品責任			
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		產品質量安全 客戶服務 負責任營銷
關鍵績效指標	B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	本公司因業務特點不涉及產品的健康、安全問題
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	客戶服務
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	知識產權管理

B. 社會			
層面 B6: 產品責任			
關鍵績效指標	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	本公司因業務特點不適用產品回收程序
	B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	信息安全與隱私保護
層面 B7: 反貪污			
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		商業道德與反腐敗
關鍵績效指標	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	商業道德與反腐敗
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	商業道德與反腐敗
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	商業道德與反腐敗
層面 B8: 社區投資			
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。		社會公益
關鍵績效指標	B8.1	專注貢獻範疇 (如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	社會公益
	B8.2	在專注範疇所動用資源 (如金錢或時間)。	社會公益

D. 氣候相關披露		章節
管治		
技能及能力	應對氣候變化：治理	
方式及頻率	應對氣候變化：治理	
董事會的角色及職責	應對氣候變化：治理	
監察進度	應對氣候變化：治理	
管理層的角色及職責	應對氣候變化：治理	
策略		
氣候相關風險和機遇	應對氣候變化：風險管理	
業務模式和價值鏈	應對氣候變化：風險管理	
氣候韌性	應對氣候變化：策略	
財務狀況、財務表現及現金流	氣候相關影響分析涉及多運營地、多業務板塊的全價值鏈信息收集，公司暫時難以從財務報表中單獨剝離出純粹由「氣候相關風險」導致的財務影響金額	
策略和角色	應對氣候變化：策略	
風險管理		
風險識別	應對氣候變化：風險管理	
風險評估	應對氣候變化：風險管理	
風險優次排列	應對氣候變化：風險管理	
風險管理	應對氣候變化：風險管理	
風險整合	應對氣候變化：風險管理	
指標及目標		
溫室氣體排放	應對氣候變化：指標和目標	
跨行業指標	本公司不涉及跨行業，不適用此指標	
內部碳定價	本公司不涉及內部碳定價，不適用此指標	

附錄二 讀者意見反饋表

感謝您閱讀《新城發展控股有限公司 2025 年度環境、社會與管治報告》，為更好地向利益相關方提供有價值的信息，提高新城履行社會責任的能力和水平，我們誠摯邀請您對本報告提供寶貴意見和建議。

您可填寫反饋表，並通過以下方式反饋給我們：

郵寄地址：中國上海市普陀區中江路 388 弄 6 號新城控股大廈 A 座

郵箱：ir@xincheng.com

1、您對本集團環境、社會與管治報告的總體評價：

好 較好 一般 較差 差

2、您對本集團履行社會、環境責任的評價：

社會責任： 好 較好 一般 較差 差

環境責任： 好 較好 一般 較差 差

3、您認為本報告能否反映本集團的社會責任實踐對經濟、社會、環境的影響？

能很好反應 能較好反應 能一般反應 不太能反應 不能反應

4、您認為本報告披露的信息、數據、指標的清晰度、準確度和完整性如何？

清晰度： 好 較好 一般 較差 差

準確度： 好 較好 一般 較差 差

完整性： 好 較好 一般 較差 差

5、您認為本報告的內容安排和板式設計是否方便閱讀？

是 一般 否

6、您對本集團的工作和本報告的其他意見和建議：

感謝您的熱情反饋和寶貴時間！



新城發展控股有限公司

聯係方式：新城發展控股有限公司資本市場部

地 址：中國上海市普陀區中江路388弄6號新城控股大廈A座11樓

郵 編：200063

郵 箱：ir@xincheng.com