

seazen
新城发展

2022

新城發展控股有限公司
環境、社會及管治 (ESG) 報告



目錄 CONTENTS

關於本報告	01
致辭	03
新城的2022	05
關於新城	07
【專題】	09
深耕綠色低碳, 助推可持續發展	

01 誠信經營, 塑造合規新城

1.1 企業管治	19
1.2 可持續發展管理	27

02 品質為先, 共創永續價值鏈

2.1 構造多元生態	37
2.2 嚴控產品質量	43
2.3 秉承客戶至上	51
2.4 供應鏈可持續管理	60

03 守護環境, 奉行綠色低碳

3.1 應對氣候變化	69
3.2 綠色全流程驅動	73
3.3 夯實環境治理	83

04 關愛員工, 締造多元文化

4.1 僱傭與權益保障	93
4.2 職業健康與安全	96
4.3 促進員工發展	100

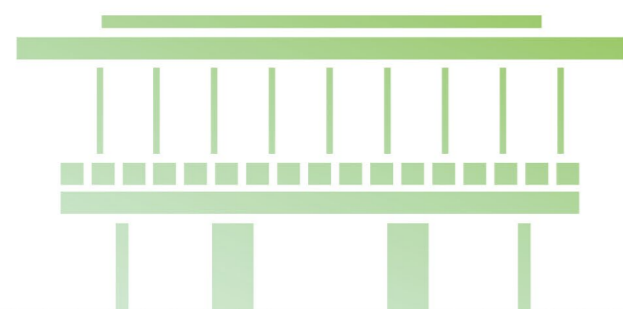
05 凝心聚力, 傾心造福社會

5.1 助力城市發展	103
5.2「七色光計劃」	104
5.3 幸福康養	106
5.4 鄉村振興	108
5.5 社會公益	109

06 展望

附錄一 香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引	112
---------------------------	-----

附錄二 讀者意見反饋表	115
-------------	-----



關於本報告

新城發展控股有限公司（「本公司」或「公司」，股份代號：1030.HK）欣然發布本公司及其附屬公司（後統稱「本集團」、「新城」或「我們」）2022 年環境、社會及管治報告（「本報告」）。本報告披露了 2022 年新城在環境、社會和管治層面（「ESG」）的重大行動及成果，針對性地回應各利益相關方對本集團可持續發展表現的期望與關切。

報告範圍

本報告內容覆蓋本集團的房地產開發與投資及商業管理業務。本報告時間範圍為 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日（「本匯報期」），部分內容涉及 2023 年第一季度。本報告中披露的環境關鍵績效指標覆蓋本集團城市運營業務範疇，旗下城市綜合體均納入本匯報期的統計範圍，與 2021 年度《環境、社會及管治報告》相比，本報告的披露範圍無重大調整。

有關企業管治方面的詳情，請查閱列載於本公司 2022 年報中的《企業管治報告》。

報告準則

本報告依照香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）證券上市規則附錄 27《環境、社會及管治報告指引》（「《ESG 指引》」）編寫。在本報告的編制過程中，本集團遵守《ESG 指引》所規定的「重要性」、「量化」、「平衡性」和「一致性」原則：

「重要性」：本集團通過與利益相關方溝通，聆聽他們的期望和訴求，已識別出重要的 ESG 事宜，詳見「利益相關方溝通」和「重要性議題」章節；

「量化」：有關匯報排放量和能源消耗所用的標準、方法以及所使用的轉換因子的來源已披露，詳見「守護環境，奉行綠色低碳」章節；

「平衡性」：本報告內容反映客觀事實，不偏不倚地對本公司正面、負面指標均進行披露。

「一致性」：本報告的統計方法和關鍵績效指標與往年保持一致。

同時，本報告廣泛參考了以下國內外先進披露指引：

- 全球報告倡議組織《可持續發展報告標準（GRI Standards）》
- 聯合國可持續發展目標（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
- 中國社會科學院《中國企業社會責任報告指南（CASS-ESG 5.0）》
- 社會責任國家標準《社會責任指南》（GB/T 36000-2015）
- 上海證券交易所《上市公司環境信息披露指引》

貨幣

如無特殊說明，本報告中的金額均以人民幣列示。

報告獲取途徑

本著環境友好原則，本報告以電子版的形式發布，可在本集團網站 (<http://www.seazengroup.com.cn>) 和香港聯交所「披露易」網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 瀏覽或下載。

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 5 號新城控股大廈 B 座 11 樓

郵編：200063

郵箱：ir@xincheng.com

致辭

新城始終相信，視野左右未來，格局決定境界。回首過去一年，外部環境充滿挑戰，新冠疫情仍然在全球肆虐，房地產行業步入調整深水期。2022 年是新城十年戰略的第二年，我們始終秉承駱駝精神，著眼長期主義，以核心能力的確定性應對不確定性，堅持高質量發展，夯實「住宅 + 商業」雙輪驅動戰略，將可持續發展理念融入業務全鏈條發展與管理，把握綠色低碳健康的發展機遇，實現環境、社會及管治 (以下簡稱「ESG」) 表現穩步提升。

我們持續自我迭代，打造更具韌性的可持續發展管治體系。2022 年，我們進一步落實制度建設，完善各項可持續發展政策，明確了可持續發展關鍵績效與項目負責人及管理層薪酬掛鉤機制，向更科學、更有效的治理方式演進，夯實 ESG 全面化管理。與此同時，我們積極響應香港聯交所「氣候信息披露指引」，參考氣候變化相關財務信息披露指南 (TCFD¹) 框架進行氣候變化風險與機遇的評估分析，為新城未來進一步提高氣候風險管理效力、把握氣候機遇奠定堅實基礎。我們亦推動商業道德制度化進程，進一步完善商業行為準則和投訴舉報管理，為新城的進步提供不竭動力。

我們堅定與綠色同行，繪就可持續發展藍圖，讓綠色成為新城的底色。2022 年，新城正式推出新藍行動，以雙碳目標為總領，踐行新城可持續發展戰略，在綠色低碳發展中篤行致遠，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。我們將綠色低碳發展理念融入設計開發、項目施工、商業運營和日常辦公的全過程之中，攜手中國建築科學研究院完成了集團所有自持物業及在建項目的 2021 年全口徑碳盤查工作，為新城系統化開展碳中和路徑規劃與減碳行動奠定了堅實基礎。2022 年底，新城獲得中國綠色建築運行認證標識的項目共有 25 個，新建建築滿足綠色建築標準的項目面積達 1,332 萬平方米，商業項目及住宅項目、新建項目綠建覆蓋率均達 100%，積極推動了綠色建築發展。

我們始終珍視每一位客戶的需求與反饋，提供客戶滿意的好產品、好服務，守護客戶的笑容與幸福。2022 年，作為商業地產標桿的吾悅廣場，已累

積開業達 145 座。從設計到建造，從施工到交付，安全是絕不觸碰的紅線。本匯報期內，在產品質量計劃培訓體系的有效支撐下，新城已有 36 座吾悅廣場項目通過 ISO 9001:2015 質量管理體系認證。本年度我們繼續升級「幸福 360°」客戶服務體系，開展「幸福體驗工程」與品牌私享會活動，為客戶打造全方位的幸福服務體驗。同時，我們為供應商提供 50 場培訓活動，報告期內審查的核心類供應商總數達 2,699 家，《廉潔合作協議》簽訂率達 100%。在邁向幸福的征途中，新城致力於為客戶與社會提供更多美好空間，和大家共同探索關於幸福的每一種答案。

我們同每一位新城同仁與建設者夥伴並肩同行。每一位員工都是支撐新城穿越風雨的引擎，2022 年，新城努力建設更加健康、安全、有益員工發展的工作環境，切實保障員工職業健康與安全，已連續多年通過 ISO 45001:2018 職業健康安全管理體系認證，連續 17 年榮膺由國內權威僱主品牌研究機構中企聯合 CHIRC 創立的「中國最佳僱主」稱號；我們繼續關愛員工及困難群體，優化各項福利與保障，策劃更有活力的員工活動，守護每一位新城人。

我們盡己所能，延伸新城的社會價值，「讓幸福變得簡單」。2022 年，新城積極探索一切能為當地社區和城市建設帶來正面影響的解決方案，參與棕地改造、商圈打造等城市更新項目；貼合國家應對老齡化戰略，升級康養業務，以貼近子女、貼近醫療、貼近生活為原則，提供全套服務方案，讓長者與社區連結更深；與鄉村振興戰略同頻，以直播帶貨的形式助力當地特色農產品和非遗文化產品出山，將文化內涵注入助農行動。2022 年，我們共組織「七色光計劃」

公益活動 154 次，參與人數達 50,543 人次，累計公益捐贈金額超 4 億元人民幣，促進與社區的共同繁榮，為社會持續創造美好。

我們在可持續發展領域的不懈努力獲得多方認可。2022 年，新城獲評 MSCI ESG 評級 BB 級，在公司治理等層面的表現收到了高於同行的評價。此外，本年度我們亦收穫「2022 中國房地產百強企業 - 第 10 位」「2022 年度 ESG 發展影響力企業」等諸多榮譽，彰顯了社會各界對新城貫徹 ESG 理念及推動可持續發展行動的積極肯定。

29 年的新城故事都被新城人牢牢記住，喜悅被分享，幸福繼續被創造。未來，新城將繼續分享喜悅、不負情懷，讓幸福變得簡單。

新城發展 ESG 委員會



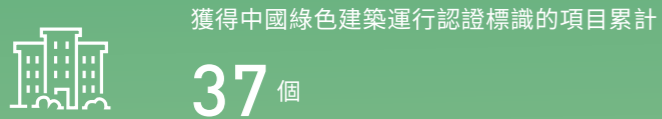
新城的 2022

經濟績效



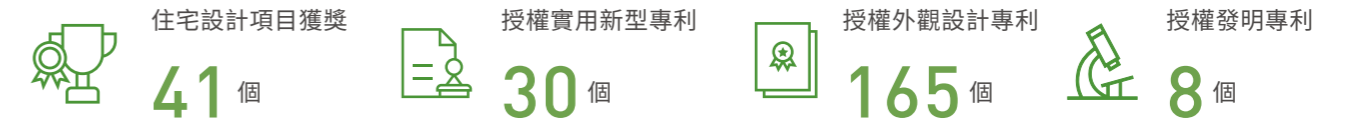
環境績效

綠色建築認證



社會績效

技術創新



安全生產



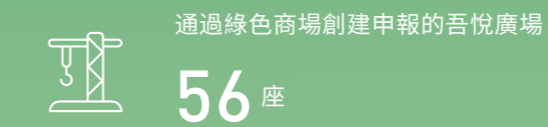
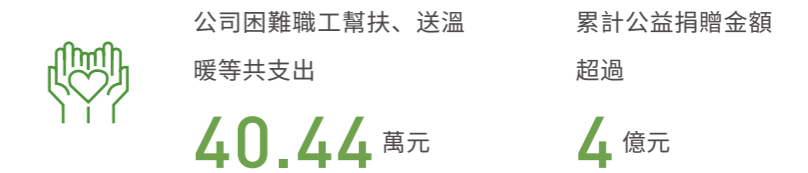
員工發展



供應商管理



社會公益



可再生能源使用



綠色金融



關於新城



關於本集團

成立於 1993 年的新城發展控股有限公司 (01030.HK) 是一家專注於幸福生活構建的產業投資運營集團，業務涵蓋住宅開發、商業開發、商業運營管理、影院、兒童樂園以及相關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。

本匯報期內，

- 商業運營收入（含稅租金收入）
100.06 億元
- 獲得中國綠色建築運行認證標識的項目 **25** 個
- 滿足綠色建築標準的項目面積達
1,332 萬平方米

企業文化

作為本集團不變的使命，「讓幸福變得簡單」驅動著本集團向著「成就幸福基石、優化幸福方案、創新幸福體驗、營造幸福生態」的方向發展。



獲得獎項與榮譽

2022 房地產開發企業綜合實力 10 強	2022 房地產開發企業商業地產綜合實力 10 強，排名第 4 位	2022 房地產開發企業商業地產運營 10 強，排名第 2 位	2022 房地產上市公司 A 股 10 強，排名第 4 位
2022 房地產上市公司綜合實力百強，排名第 8 位	2022 中國房地產安全發展 20 強企業，排名第 20 位	2022 中國房地產企業品牌價值百強，排名第 15 位	2022 年度 ESG 發展影響力企業
2022 中國房地產百強企業，排名第 10 位	2022 中國房地產百強企業融資能力 Top10，排名第 9 位	連續 17 年榮膺「中國最佳僱主」稱號	2022 企業社會責任嘉年華公益節責任品牌獎



深耕綠色低碳， 助推可持續發展

2022 年，是新城在穩步推進國家「雙碳戰略」
低碳發展工作中具有里程碑意義的一年。新城
綠色低碳發展工作組的成立和新藍行動的推
出，標誌著新城發展在可持續發展進程中的砥
礪奮進，為構建具有新城特色的可持續發展管
理理念和模式作出不懈努力。

「XIN 管理」 護航綠色低碳發展

為全面落實國家低碳發展工作的規劃和要求，加快綠色低
碳工作進程，新城在本年度組建了綠色低碳發展工作組，
通過決策委員會、牽頭執行團隊、跨事業部虛擬小組組成
三級運營架構，最大限度地整合內部資源，將綠色低碳發
展願景更好地與集團業務及部門的日常工作相融合，有條
不紊地開展《新城綠色低碳發展規劃》的各項工作。



綠色低碳發展工作組組織架構



在完善的管理架構之上，新城實施嚴格的綠色低碳發展推進和反饋決策機制，有效統籌集團綠色低碳發展工作的進展，及時發現、匯報、解決問題，並根據內外部環境變化和業務發展需求調整戰略方針，從而靈活高效地達成綠色低碳發展目標。



「XIN 藍圖」 深化綠色低碳佈局

在「可持續發展」浪潮的引領下，新城正式對外發佈了「新藍行動之 3Green 藍圖」，旨在通過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，實現綠色低碳戰略的全面佈局。我們致力於與員工、合作夥伴及客戶攜手同行，引導綠色低碳的生活方式，探索綠色建築和新能源的新路徑，實踐健康長青的企業運營，繪就百年新城綠色幸福藍圖。



新藍行動之 3Green 藍圖

<p>綠色建造的管理藍圖</p> <p>綠色建造藍圖以節能環保為宗旨，從「綠色建築、綠色認證、綠色技術」三大層面入手，結合社會效益與經濟效益，實現集團業務端的綠色低碳發展。</p>	綠色建築	<ul style="list-style-type: none"> • 新建項目綠建覆蓋率達 100% • 約 45% 的開發項目實現裝配式建造 • 探索綠色「智」造管理模式，運用「互聯網+」打造智慧工地
	綠色認證	<ul style="list-style-type: none"> • 2022 年，新城新建項目綠建覆蓋率 100%，其中 LEED 商業金級預認證 8 個，WELL 健康商業金級預認證 1 個，LEED 商業金級正式認證 1 個，WELL 健康商業金級正式認證 1 個，LEED 住宅金級預認證 1 個，WELL 健康住宅金級預認證 1 個 • 52 家戰略合作供應商取得綠色建材認證實現綠色建材供應商認證覆蓋率 51%
	綠色技術	<ul style="list-style-type: none"> • 形成綠色最優技術路徑，發佈「綠建操作指引」、「綠色建築四認證技術最優路徑」 • 開展智慧和健康專項研究，完成「智慧專項研究報告」、「健康研究報告」
<p>綠色低碳的運維藍圖</p> <p>從項目運營到日常辦公，新城以節能增效為導向，以「綠色商場、綠色辦公、綠色用能」發展為契機，推行健康、可持續的工作和運營模式，提升員工自主環保意識，並通過投身新能源產業鏈，開啓集團綠色低碳發展高速路。</p>	綠色商場	<ul style="list-style-type: none"> • 2022 年新增 17 個購物中心項目獲得國家綠色建築運行標識 • 制定「綠色租賃協議」，並與所有租戶簽訂「綠色租賃協議」
	綠色辦公	<ul style="list-style-type: none"> • 開展綠色 XIN 動派活動，圍繞辦公環境、辦公方式、辦公設備、低碳生活，倡導員工踐行綠色辦公 • 天寧吾悅獲得綠色健康辦公室認證
	綠色用能	<ul style="list-style-type: none"> • 自建分佈式光伏，並網 51 座光伏電站，2022 年度年發電總量超 2,476.93 萬度，每年減少碳排放量 2.01 萬噸 • 針對在建和在營項目開展綜合能源專項梳理，2022 年已實現減碳 5,126.68 噸
<p>綠色可持續的發展藍圖</p> <p>新城將「綠色金融、碳匯管理、員工關懷」視作是企業長青的根本，積極探索金融賦能、推動碳資產管理、打造幸福職場，構建永續發展的增長模型，描繪出綠色可持續發展藍圖。</p>	綠色金融	<ul style="list-style-type: none"> • 打通綠色融資途徑，發行 1 億美元的 7.95% 優先綠色票據，完成能源融資 16,484 萬元
	碳匯管理	<ul style="list-style-type: none"> • 攜手中國建研院，完成集團整體碳排放盤查，制定集團減碳目標及策略
	員工關懷	<ul style="list-style-type: none"> • 連續 17 年榮膺由國內權威僱主品牌研究機構中企聯合 CHIRC 創立的「中國最佳僱主」稱號

案例

全球首個商業超低能耗購物中心 -- 天津寶坻吾悅廣場

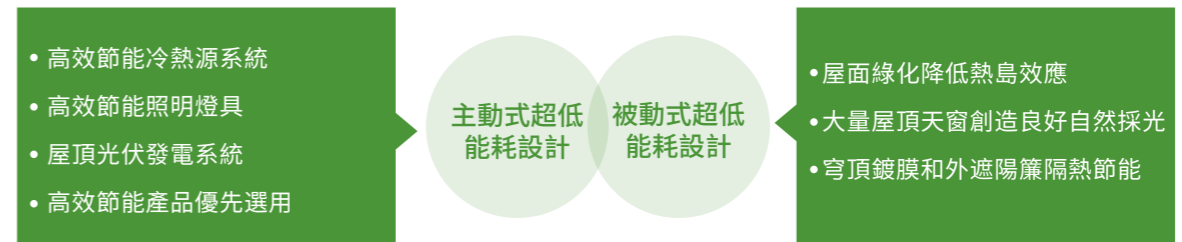


天津寶坻吾悅廣場

在當前建築技術水平與建築領域碳達峰進程下，超低能耗建築的規模化發展是現階段我國建築領域落實雙碳戰略的重點任務之一。

天津寶坻吾悅廣場於 2022 年 12 月 20 日在第九屆超低能耗及低碳建築論壇獲頒超低能耗建築認證，為本集團首個超低能耗購物中心。大型商業綜合體由於其建築體量大、功能複雜、能耗強度大，是開展建築能效提升難度最高的建築類型之一。國內超低能耗建築多以辦公建築和住宅為主；全球範圍內，超低能耗商業建築以 1 萬平方米的中小型建築為主。天津寶坻吾悅廣場面積超過 10 萬平方米，為**全球首個**超低能耗大型商業綜合體項目。

天津寶坻吾悅廣場通過建築本體節能和高效能源利用 **13** 項節能專項設計，實現了建築本體節能率 **45.1%**，綜合節能率 **54.6%**，可再生能源利用率 **69.0%**，達到國家標準《近零能耗建築技術標準》超低能耗指標要求。本項目綜合了 13 項節能及新能源技術產品、6 項回收技術以及 AI 智能算法形成一套完整的綜合能源系統，利用空氣能、太陽能等可再生能源，解決購物中心冷能、熱能、電能等多種能源需求，實現建築本體的超低能耗，達到同類規模的國際領先水平。據測算，此綜合能源方案將有效降低商場建設成本，預計實現年度節約用電 **723** 萬千瓦時，減少碳排放量約 **5,166** 噸，減碳率達 **59.9%**，為寒冷地區商場類超低能耗建築設計和推廣提供了有益借鑒，助力我國建築領域碳達峰與碳中和戰略目標實現。



案例 南京建邺吾悅廣場獲 LEED 金級認證與國家綠色建築二星級運行標識

南京建邺吾悅廣場將綠色、低碳、智慧、健康作為核心理念，貫徹到設計、施工及運營管理的每個環節，融入 15 項全週期綠色低碳舉措，於 2022 年獲得 LEED 金級認證與國家綠色建築二星級運行標識，體現了國內外兩大綠色標桿體系對此項目在節能率、環保性、舒適度等方面的高度認可。



南京建邺吾悅廣場



南京建邺吾悅廣場 LEED 金級認證證書與綠色建築二星級運行標識



綠色化項目施工，保護城市環境

- BIM 設計施工** 前期設計與施工階段採用 BIM 技術進行建模，實現合理佈局、精準定位、美觀易維護、材料損耗降低
- 施工廢棄物管理** 嚴格控制廢棄物回收，遵守國家及地方的法律法規和美國綠色建築評價體系的要求，廢棄物統一回收率達 95% 以上
- 環保材料** 使用環保塗料，從源頭控制可能來自於材料的 VOCs¹ 含量，提升室內空氣質量，打造健康友好型空間

綠色技術標準化集成，多維度節能減排

- 高效的暖通空調設備** 擁有包含麥克維爾和約克冷水機組在內的高效製冷系統，熱能轉換與熱力經濟性表現優秀。使用環保製冷劑 R134a，減少因制冷劑逸散排放對大氣臭氧層的影響
- 雨洪管理與雨水回用** 在地下建築設置雨水收集池，有效抵禦城市洪澇風險；同時，儲存的雨水經工藝處理後回用，節約用水
- 屋面綠化** 採用先進的被動式設計理念，設置超過 3,500m² 的屋頂綠化，選擇當地優勢物種，有效降低熱島效應，進而減少碳排放
- 光伏發電系統** 裝配分佈式屋頂光伏發電系統，有效提升清潔能源使用比例，減少建築能耗，打造先進低碳建築
- 節水器具** 採用節水器具，同時回用雨水，使室內用水減量 ≥ 50%

智慧管理與綠色運營，倡導環保消費理念

- 精準計量** 運營過程精準計量，設置商場總電錶，公區照明、空調、電梯用電等分表計量，商戶分戶計量，實時掌握耗能情況
- 智能監控系統** 採用新雲智能化監控系統，實時協同監控消防、防盜報警、門禁、客流統計、停車管理、暖通空調、照明、給排水、電梯、變配電、室外照明等系統，分析對比能耗計量，實現高效運維
- 室內環境質量** 分區域實時監測室內環境質量，人員密集區將 CO₂ 濃度監測系統與新風機組聯動；地下車庫區將 CO 濃度監測系統與排風機組聯動，保證室內空氣質量
- 節能產品** 對合作企業提出節能環保要求，優先選擇獲得國家高效等級的節能產品，以最大限度減少能耗
- 低碳出行** 於地下停車庫設置多個充電樁與充電專用停車位，助力新能源汽車的便捷使用
- 垃圾分類回收** 嚴格進行垃圾分類和回收，提高資源利用效率
- 無煙管理** 全面禁止吸煙，設置禁煙標識及室外吸煙點，保持室內空氣清新

¹ 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。



「XIN 行动」 加速綠色低碳进程

為加速實現碳中和目標的進程，本匯報期內，新城攜手中國建築科學研究院有限公司，對標香港、內地及美國等地產企業碳排放信息，研究 ISO14064、溫室氣體核算體系、公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法、建築碳排放計算標準等國內外標準中的計算和核算方法，按照國際通行規則，將直接碳排放（範圍一）與能源間接碳排放（範圍二）列入碳盤查範圍，其他間接排放（範圍三）作為調研內容，建立了新城碳排放核算方法學，並完成了 2021 年度集團全口徑碳盤查工作。本次碳盤查工作的範圍涵蓋了本集團所有自持物業及在建項目 370 餘個，自持在營吾悅廣場、在營酒店總部辦公樓及在營合作項目 130 餘座，涉及在營及在建建築面積總計約 9,500 萬平方米，是新城在低碳進程上的又一突破進展。

「XIN 願景」 展望綠色低碳未來

新城秉持著「員工有態度、落實有行動、執行有成果」的原則，推動新藍行動觸達到每一個相關者的內心，讓新城綠色之光點燃所觸及的每一個角落。

將綠色低碳融入每一位新城人的工作與生活之中，讓員工對綠色低碳有目標、有感知、有態度



新藍不僅是品牌傳播，更是將綠色低碳融入和落實在運營中的執行動作，並通過業務閉環管理實現有效管控

通過管理細則和執行落地，確保每個綠色目標對應落地舉措，及實現成果輸出

新綠行動 春種計劃

設立「五年內完成綠化 500 萬平方米沙」的綠色「新」願目標，「一人捐贈一棵樹」，貢獻更多綠色碳匯資源

幸福體驗工程 城市站

全方位展示新城綠色低碳標桿項目，探索綠色新場景

暖 XIN 公益跑

邀請新城業主、會員、合作夥伴共同參與環保公益跑活動，助力綠色低碳減排

綠色 XIN 動派

號召全體新城人從身邊小事做起，積極響應光盤行動、無煙環境、垃圾分類等，共建綠色辦公職場

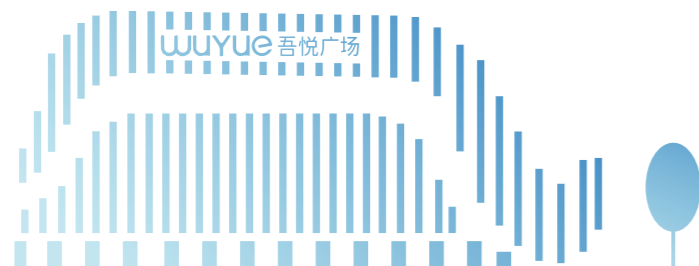
01

誠信經營， 塑造合規新城

守正篤實，久久為功。新城始終將誠信合規視作是集團穩健發展的基石，建立健全風險管理體系，抓緊抓實商業道德建設，全面加强知識產權保護。通過誠信合規經營，我們不斷增強可持續發展韌性，保障利益相關方權益，塑造合規新城。

1.1 企業管治

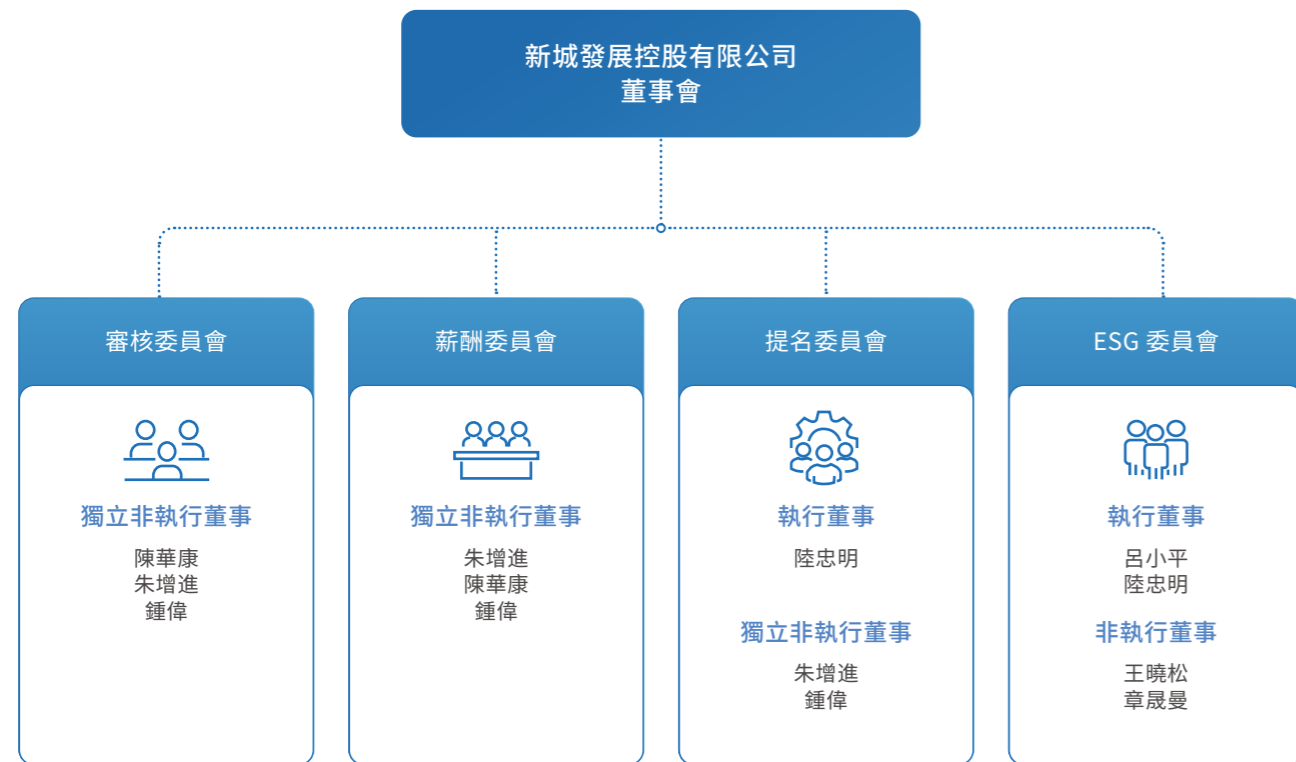
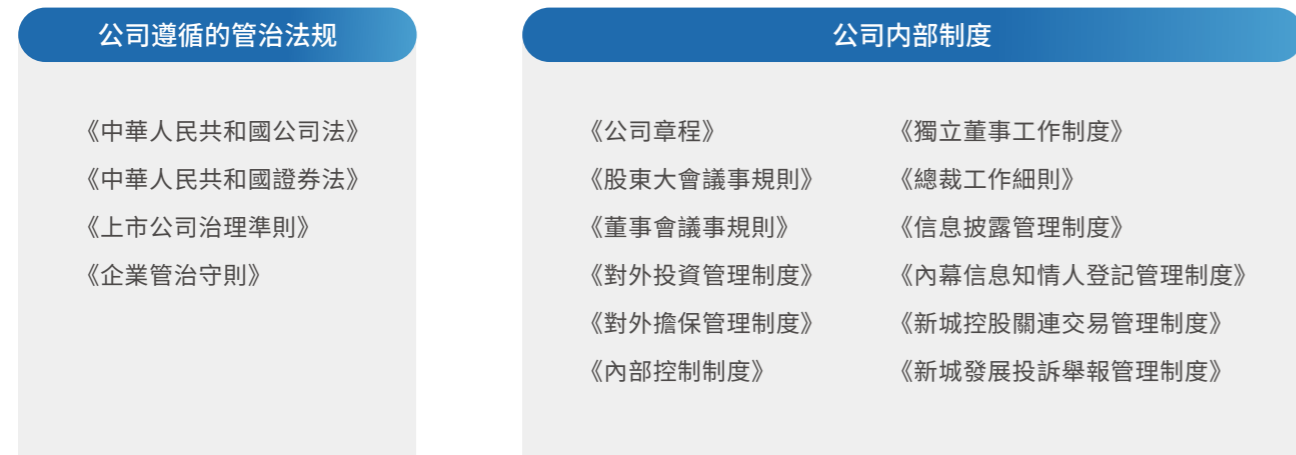
1.2 可持續發展管理



企業管治

公司治理與風險管理

本集團始終致力於確保企業管治的完善性，以塑造健康、穩健的經營環境。新城制定了一系列公司治理制度與規程，形成了科學有效的工作機制，並定期依照監管機構的相關準則和規定，進行高標準的信息披露。



新城管治架構圖

董事會多元化政策

本集團董事會「提名委員會」在提名及委任董事會成員時，會綜合考慮包括但不限於性別、年齡、教育背景、技能、知識、專業經驗等在內的多項因素，以增強董事會的多元化治理，推動集團民主、多元和共融發展。

關連交易管理

為進一步規範本集團的關連交易，保障公司和非關連股東的合法權益，本公司內部審核部門持續對關連交易及內部監控程序的充足性及有效性進行審查，同時提供審查結果給獨立非執行董事進行年度審閱。本集團子公司新城控股結合實際情況制定了《新城控股關連交易管理制度》並遵守上市規則要求，對關連人及關連交易的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准等過程和決策程序進行嚴格規定。在本匯報期內，本集團進行的關連交易全部遵循相關制度與要求執行，未來將適時考慮制定關連交易政策。

信息披露與透明度管理

為持續加強信息披露管理以提高公司透明度，公司根據國家法規和相關規定，定期將信息真實、準確、全面地對外披露。本匯報期內，新城及子公司共發佈定期報告 4 份、臨時報告 83 份，向利益相關方披露公司的重大經營決策、財務績效及其他各項經營活動。

本匯報期內，本公司股東大會、董事會及專門委員會與管理層分級決策、規範運作，新城及子公司共累計召開董事會 11 次、董事會各專門委員會 16 次、股東大會 4 次，維護了各利益相關方的合法權益。

本匯報期內，新城及子公司共

- 發佈定期報告 **4** 份
- 臨時公告 **83** 份
- 召開董事會 **11** 次
- 董事會各專門委員會 **16** 次
- 股東大會 **4** 次



風險管理

新城堅信良好的風險管理機制是企業長足發展的基礎。本匯報期內，新城持續強化內部風險控制體系，通過梳理業務流程，從前期報建、設計開發、營銷管理、招采工程、財務、勞動人力、輿情客服等公司風險出發，制定了包含業務風險場景的風控手冊。同時，基於已有的風險管理體系和市場變動形勢，不斷對包括《風險管理制度》《風險預警制度》在內的相關規定與條例進行更新，以提升對重大風險事件的處理和應對能力，提高整體風險管控水平。為保障企業目標的實現，本公司不斷優化以董事會為首要責任機構的「三道防線」風險管理模型。本匯報期內，新城共完成審計工作 76 項，對發現的問題進行細緻查處。

本匯報期內，

新城共完成審計工作

76 項



第三道防線：

董事會授權的管理層負責統籌與監督風險管理體系的正常運行，審議批准風險管理的相關制度、戰略目標、方案及報告等。



第二道防線：

負責設計、執行、監察及修訂風險管理系統，貫徹切實的企業風險與 ESG 相關風險的管理方向，定期向董事會匯報風險管理情況。



第一道防線：

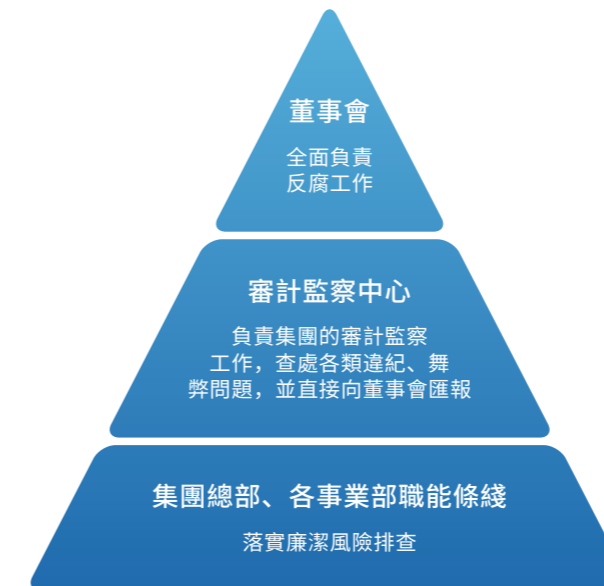
總部各職能部門管控職能業務的風險，對各單位相應業務的風險進行監督檢查；各單位成立內部風險管理群組，在風險管理部的指導下統籌各單位風險管理工作。

新城風險管理架構

商業道德建設

反腐倡廉體系

作為中國企業反舞弊聯盟的常務理事單位，新城高度重視腐敗治理，對任何形式的舞弊行為堅持「零容忍」的態度。本集團以《中華人民共和國公司法》等法律法規為基礎，建立了完善的內部控制及審計監察體系，對行賄受賄、侵占、欺詐等在內的各種違規、腐敗行為進行了嚴格規定。本集團定期開展審計監察工作，在實施過程中進行常規審計、專項審計，並以報告、案例等方式分享審計結果。在此基礎上，子公司新城控股制定了《反賄賂與反腐敗制度》與《審計監察管理辦法》，同時我們根據《員工職務行為準則》及其他相關規定嚴肅處理腐敗等問題，促進反賄賂體系的持續優化。本匯報期內，本集團子公司新城控股下屬上海分公司已順利通過國際反賄賂管理體系標準 ISO37001 的認證，標誌著集團的反賄賂管理體系已獲得專業國際標準的認可。



反腐倡廉管治體系



ISO37001 證書照片

為保證反腐倡廉工作的有效開展，本集團會針對員工定期執行職業道德審計，禁止員工從事、參與、支持、縱容損害集團利益的行為。同時，為約束供應商、承包商在合作中的行為，本集團要求合作供應商均簽署《陽光條款》以及《廉潔合作承諾書》，以明確雙方責任，維持履行合約過程中誠實守信和廉潔自律的合作關係。本匯報期內，針對本集團提出並已審結的貪污訴訟案件數目為 5 件，收到的有效舉報案件為 709 件。

本匯報期內，

針對本集團提出並已審結的

貪污訴訟案件數目為 5 件

收到的有效舉報案件為 709 件

舉報投訴機制

為保證本集團員工遵紀守法、廉潔從業，集團在內控內審方面實行了舉報投訴機制，接受各方對集團內部貪腐、索要回扣、操縱招標、徇私舞弊等違規違紀行為的舉報。2022 年，本集團對《員工職務行為準則》《新城發展投訴舉報管理制度》等制度條例進行了進一步明確，調整並擴大了制度的適用範圍，對申報事項的要求進行了細化。同時，為保護舉報人的隱私安全，集團建立了更為嚴格的保密制度，以保證舉報人的基本權益，嚴禁任何形式的對舉報人及審計監察中心調查人員的打擊報復行為，保證企業以高標準的商業道德與各利益相關方開展合作溝通，並在官網公佈舉報投訴渠道與舉報人保護措施。

舉報人保護措施：

- 對和舉報信息有利害關係者實行回避制度；
- 對舉報人的個人信息及舉報內容嚴格保密，將舉報材料列為密件管理；審計調查人員對保密資料進行妥善的保管和使用，嚴禁與調查無關的人員接觸；
- 審計調查工作中，除專項調查人員外，其他任何人不得打探、議論工作相關信息，參與專項調查的人員不得向任何人透露專項調查工作的內容；
- 任何機構和個人不得以任何借口阻攔、壓製舉報和打擊報復舉報人；
- 打擊報復行為一經查實，依照公司有關規定嚴肅處理；構成犯罪的，移送司法機關依法處理。

舉報聯繫方式



舉報電話：
021-3252 2898



舉報微信：
lianzhengxincheng (廉潔新城)



舉報郵箱：
jubao@xincheng.com

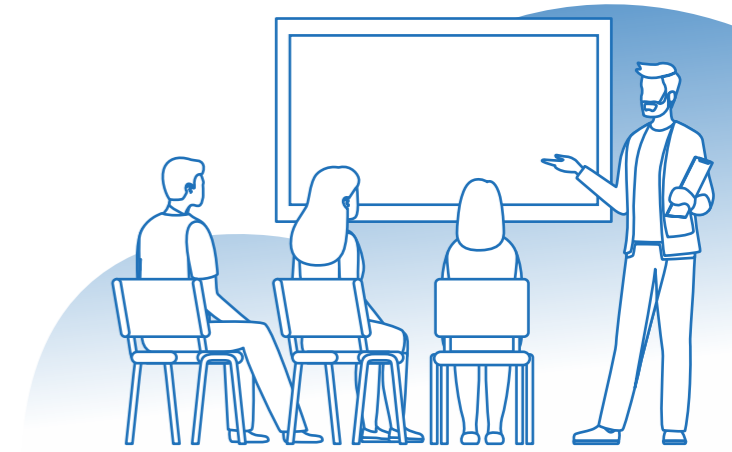


通信地址：
上海市普陀區中江路 388 弄 6 號新城控股大廈 A 座審計監察中心

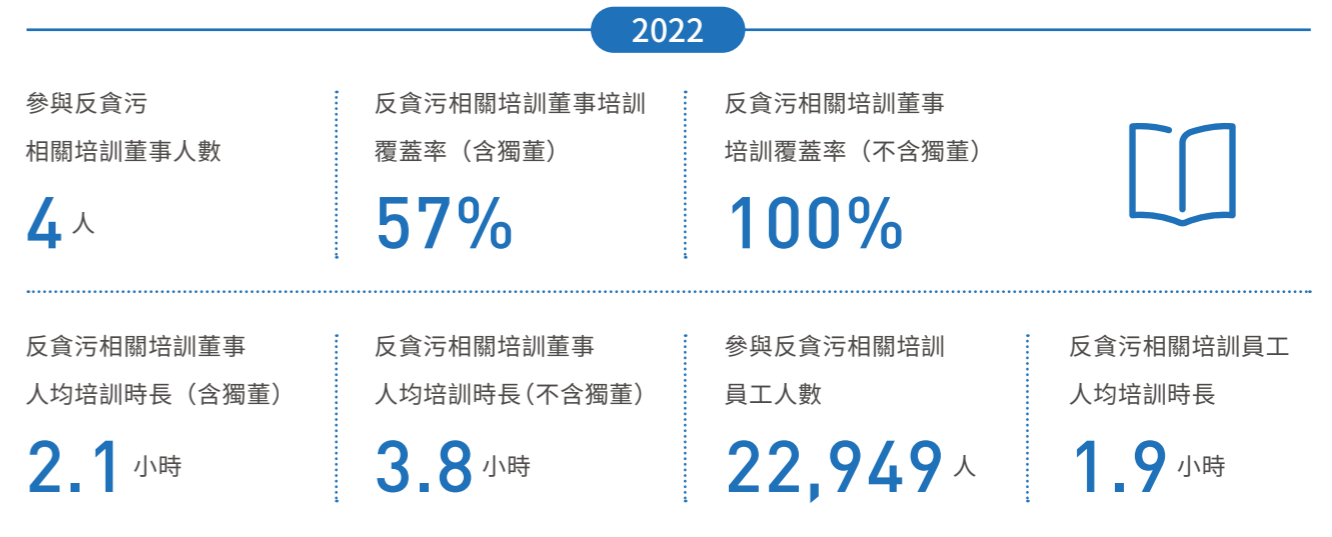
道德意識建設

為了強化廉潔文化教育，集團採用線上線下相結合的方式，面向董事、全體員工以及供應商開展了全面的廉潔宣貫。通過向董事和高層管理人員傳達廉潔管理要求，有效地提升了審計監察工作對接和廉潔教育效果，助力業審融合，提升管治水平。

此外，集團亦對於供應商開展了相關道德意識建設，在 2022 年 8 月通過招采平台向供應商發送了合作方的一封承諾倡議信，強調新城在供應鏈廉潔管理的具體要求，與合作夥伴一道建立良好的溝通機制，通過開展供應商廉潔宣貫、供應商座談會、發放廉潔倡議等活動，致力於共同打造陽光健康的合作氛圍，共同築牢合規防線。



2022 年反貪污培訓情況



新城通過線上學習平台開展法律風險培訓，已上線法律培訓課程 201 個，全年推送線上課程 303 次，累計完成學習 15,414 人次。同時，公司員工自覺簽署《廉潔自律承諾》，簽署率為 100%。

案例

弘揚新風正氣 共築廉潔長城 - 黨風廉政建設主題學習教育活動

為進一步加強新城集團黨風廉政建設，2022年7月，集團黨委、紀委和審計監察中心聯手舉辦「學黨紀法規 樹廉潔新風」新城黨風廉政建設主題學習教育暨「幸福黨建·初心講堂」第二講活動。活動上，通過組織觀看專題警示教育片，以案說法，以案釋紀，以案倡廉，以生動的案例、鮮明的觀點和細緻的剖析，築牢全員反腐思想防綫。



廉政主題活動現場

案例

廉政文化主題宣貫月

2022年8月，本集團以「廉接你我，同心共行」為主題，開展了第三屆廉政文化主題宣貫月活動。本次宣貫活動推陳出新，以文化宣傳月活動為契機，與新綠行動相結合，深化廉潔教育。通過辯論賽、趣味運動會、廉政知識闖關活動，將廉潔意識建設與植樹活動聯動，並通過舉辦廉政自查自糾、文化上牆、知識小課堂等多樣化活動，將紅線意識深入思想、抓在日常，形成清廉從業的良好風尚。



廉政文化主題宣貫月公益證書與宣貫活動

知識產權保護

新城高度重視對於知識產權的保護。為避免侵權風險，集團建立並規範了知識產權保護機制，以《中華人民共和國知識產權法》《中華人民共和國專利法》等法律條例為基礎，制定了內部管理制度和操作指引，遵循統一管理、分級處理的原則，將知識產權相關工作落實到位。2022年，本集團聘請了第三方事務所²對集團知識產權進行了全面的盡職調查，針對新城目前的商標和專利等內容進行了現狀分析並提出了提升建議。未來，新城將引入包括獨立管理、集中管理、垂直管理和矩陣式管理在內的自適管理模式，更進一步強化知識產權的維護工作。

新城積極鼓勵員工發明創新，通過發佈《關於對員工專利申請實行獎勵的通知》等激勵措施，對工作期間形成重大知識成果並申請專利的員工給予獎勵，用實際行動助推高質量發展。本匯報期內，集團申請各類知識產權共414件，其中專利提報127件（其中發明專利8件）、商標專利287件。為維護自身及他人的合法權益，集團對各種侵權行為提交異議申請，並通過法律訴訟維護自身權益。

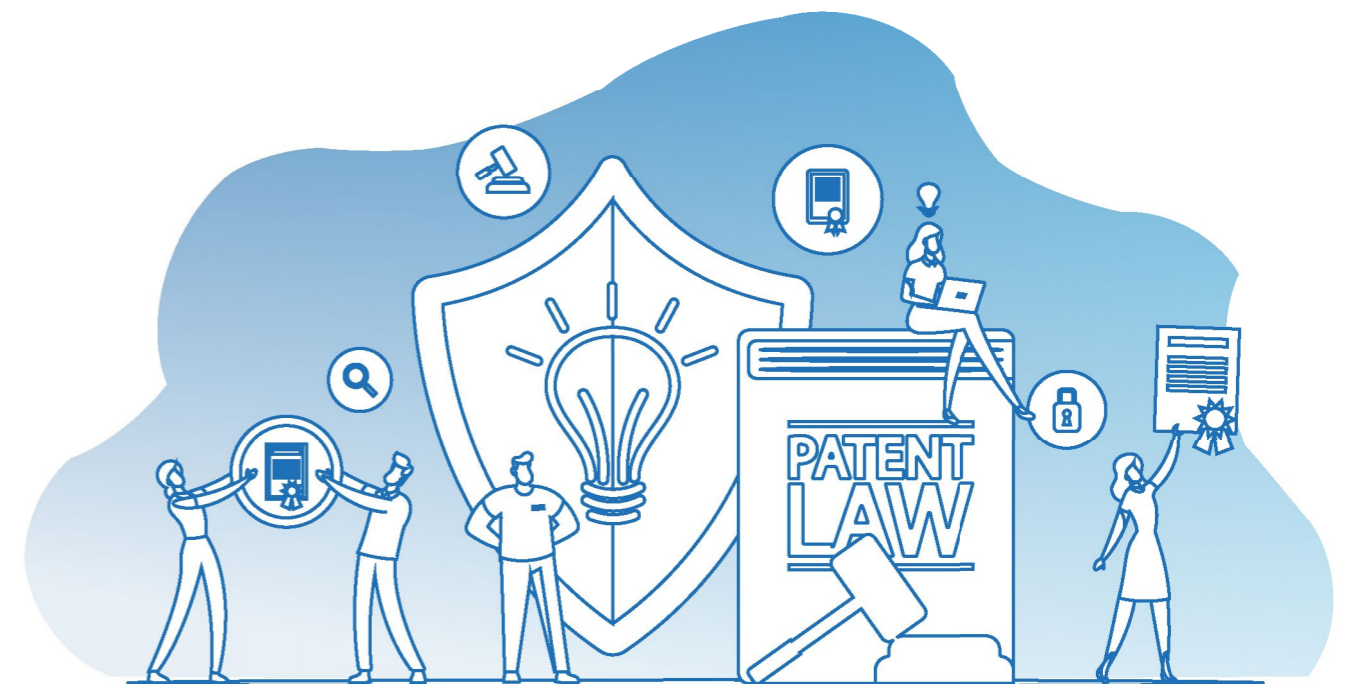
本匯報期內，

集團已累計申請各類知識產權共計

414 件

其中專利提報 127 件

商標專利 287 件



² 北京正理商標事務所有限公司

可持續發展管理

ESG 管治與董事會聲明

董事會下設的環境、社會及管治委員會（「ESG 委員會」）作為本集團 ESG 管理的最高權力機構，負責 ESG 戰略部署、制度以及相關目標的制定和檢視；ESG 工作小組負責保障各部門 ESG 工作內容的執行和落實。新城董事會重視對 ESG 目標的設定並形成常態化的跟蹤監督機制，實現了 ESG 事務從上至下的系統化管理。新城亦制定了可持續發展績效和高層管理人員薪酬掛鉤的激勵體系，並在《股票期權與限制性股票激勵計劃》中進行了相應的明確，充分保證了 ESG 決策的平衡性和有效性，提高了集團可持續發展的影響力。



新城 ESG 管治架構

本報告期內，董事會、ESG 管理委員會、ESG 工作小組履行了以下職責：

<p>董事會</p>	<ul style="list-style-type: none"> 董事會作為最高決策機構，負責決定公司 ESG 管理架構及管理策略；確保設立合適及有效的 ESG 風險管理及內部監控系統；審閱及批准公司 ESG 年度報告 2022 年度 ESG 報告由董事會於 2023 年 3 月 31 日審閱批准
<p>ESG 管理委員會</p>	<ul style="list-style-type: none"> 檢討本公司的 ESG 責任、願景、策略、框架、原則及政策，加強重要性評估過程，以確保及落實董事會通過的 ESG 政策持續執行 監督本公司與利益相關方溝通渠道及方式，保護本公司聲譽 審視 ESG 主要趨勢以及有關風險和機遇，於必要時更新 ESG 政策並確保其與時俱進，符合適用的法律法規及監管要求和國際標準 審議本公司的 ESG 目標，定期審覈 ESG 目標的達成情況 監督本公司業務對環境和社會影響的評估並向董事會提出建議 審閱本公司的年度 ESG 報告，並建議董事會通過，同時建議具體行動或決策以供董事會考慮，以維持 ESG 報告的完整性
<p>ESG 工作小組</p>	<ul style="list-style-type: none"> 根據管理層制定的 ESG 工作計劃，落實具體 ESG 工作，監督並協助各部門根據計劃完成 ESG 目標 識別 ESG 相關風險和機遇及 ESG 未來發展趨勢，追蹤相關法律法規、監管要求和國內外標準變化，定期向管理層匯報 定期開展 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

ESG 委員會工作發展方向

2023 年初，ESG 委員會召開了 2023 年度首次 ESG 委員會會議。會議總結了新城 2022 年可持續發展的工作成果，肯定了新藍行動的推出對集團綠色低碳發展進程的推動，強調了針對全集團碳盤查工作的重要意義。同時，對 2023 年可持續發展工作作出了重要部署，要求緊抓健康與安全工作，著力提升新建項目 EHS 提議認證水平，加強審計，嚴格把控，將健康安全制度相關標準延伸至整個供應鏈範圍；規範企業行為，持續完善反腐敗和商業道德政策並強化相關培訓；強化企業治理能力，提升董事會多元化程度；著力謀求綠建機遇，推動綠色租賃與生態修復工作，將集團可持續發展推向新的里程碑。



可持續發展策略

推動聯合國 2030 可持續發展目標 (SDGs) 的實現進程一直是新城可持續發展的方向，為切實履行經濟、環境與社會責任，促成 SDGs 偉大目標的早日實現，我們在 2022 年對可持續發展作出以下承諾：

章節	回應的聯合國可持續發展目標	可持續發展承諾	關注的 ESG 議題
誠信經營， 塑造合規新城		<p>堅持對貪腐行為「零容忍」：</p> <ul style="list-style-type: none"> 反對商業賄賂 制定公司舉報人保護政策下的法律支援內容，出台相關政策並在官網公開法律支援渠道 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 	<p>反商業賄賂及反腐敗</p> <p>風險管理及內部控制</p> <p>利益相關方溝通</p> <p>知識產權</p> <p>守法合規經營</p> <p>董事會構成多元化</p> <p>董事會 ESG 治理</p>
品質為先， 共創永續價值鏈		<p>堅持打造安全、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 ISO9001 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 <p>堅持嚴格篩選與管理供應商：</p> <ul style="list-style-type: none"> 確保供應商達到或超出本公司的供應商標準（包括建築質量與安全、可持續發展等方面的要求） 制定供應商（含間接供應商）質量檢查相關政策和舉措，加強第三方審核 提升供應商商業道德培訓覆蓋率 與供應商共同打造安全、有抵禦災害能力和可持續發展的商業和住宅 	<p>可持續的商業模式</p> <p>產品質量管理</p> <p>技術創新與數字化發展</p> <p>推動客戶及租戶可持續發展影響管理</p> <p>客戶隱私與信息安全</p> <p>客戶滿意度</p> <p>綠色採購</p> <p>負責任供應鏈管理</p> <p>城市 / 社區建造發展</p> <p>行業交流與合作</p> <p>反商業賄賂及反腐敗</p>

章節	回應的聯合國可持續發展目標	可持續發展承諾	關注的 ESG 議題
守護環境， 奉行綠色低碳		<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 2025 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、能源消耗量、用水量（即排放密度）降低 10%（以 2020 年為基準年） 制定綠色建築認證計劃，承諾 2024 年新建項目綠建覆蓋率達到 100% 推動可再生能源利用，承諾 2024 年新建吾悅廣場可再生能源利用率達到 8% 以上 推動商業物業層面建立落實環保管理制度 <p>制定合理可行的城市更新、可負擔住宅及商業項目、棕地再開發計劃與落地方案</p>	<p>綠色建築設計與推廣</p> <p>城市更新與共建</p> <p>排放物管理</p> <p>能源與資源節約</p> <p>應對氣候變化與減少溫室氣體排放</p> <p>綠色運營和辦公</p> <p>保護生物多樣性</p>
關愛員工， 締造多元文化		<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 推動品質、安全、文明、文明施工體系 EHS 管理體系建立，推進總部及各分子公司 ISO 45001:2018 或 OHSAS18000 健康與安全管理體系認證，承諾 2024 年新建項目 20% 完成 EHS 體系認證 執行與本公司員工同等的供應商健康與安全標準 推動安全文明施工，打造安全和有保障的施工環境 	<p>員工職業健康與安全</p> <p>多元化和機會平等</p> <p>員工培訓與發展</p> <p>僱傭、員工薪酬及權益</p> <p>提升員工參與及滿意度</p>
凝心聚力， 傾心造福社會		<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 	<p>公益慈善</p> <p>城市 / 社區建造發展</p>

可持續發展政策

新城制定了一系列針對本集團適用的可持續發展政策，向外界表明了我們為推動可持續發展所作出的承諾，同時亦對內外部利益相關方做出了相關要求和倡議。



新城可持續發展政策從十大方面展現了負責任、可持續的企業形象：

1. 公司與合作方共同推動地產行業的可持續發展；
2. 公司負責任地管理和保護受其影響的天然資源及生物多樣性，並就業務營運對環境造成的潜在不利影響予以評估及進行適切管理；
3. 公司致力在合理可行的範圍內，以能保障公司所有利益相關方健康和安全的的方式運作；
4. 公司致力為所有員工締造一個公平和受尊重的工作環境，讓每個人都能一展所長，成為首選僱主品牌；
5. 公司支持提倡可持續發展的供應商和承包商，並提倡他們實施類似的政策；
6. 公司提倡顧客以負責任的方式使用我們的產品和服務；
7. 公司與營運所在社區建立良好的關係，在推動社區發展的同時，尊重他們的文化和傳統；
8. 公司賦權員工在工作及社區中積極參與可持續發展事務；
9. 定期與公司利益相關方接觸，以了解他們的看法和關注；
10. 公司會適時或最少每三年檢討此可持續發展政策。

利益相關方溝通

來自內外部利益相關方的意見對於本集團 ESG 工作有著重要的影響。作為 ESG 工作的開展基礎，本集團高度重視利益相關方的反饋，與包括政府及監管機構、投資者及股東、客戶、供應商及合作夥伴、員工、行業協會、環境和社會在內的各利益相關方建立了多渠道、常態化的溝通和反饋機制，並根據獲得的反饋，及時更新、調整集團可持續發展戰略以回應利益相關方的要求與期望。

本匯報期內，新城及子公司共參與券商策略會 30 場、進行公司路演 62 場、組織公司調研及專案調研 19 次、組織電話會議 58 場，通過與投資者交流，維護投資者和公司之間的長期信任關係，及時、全面地傳遞公司價值。

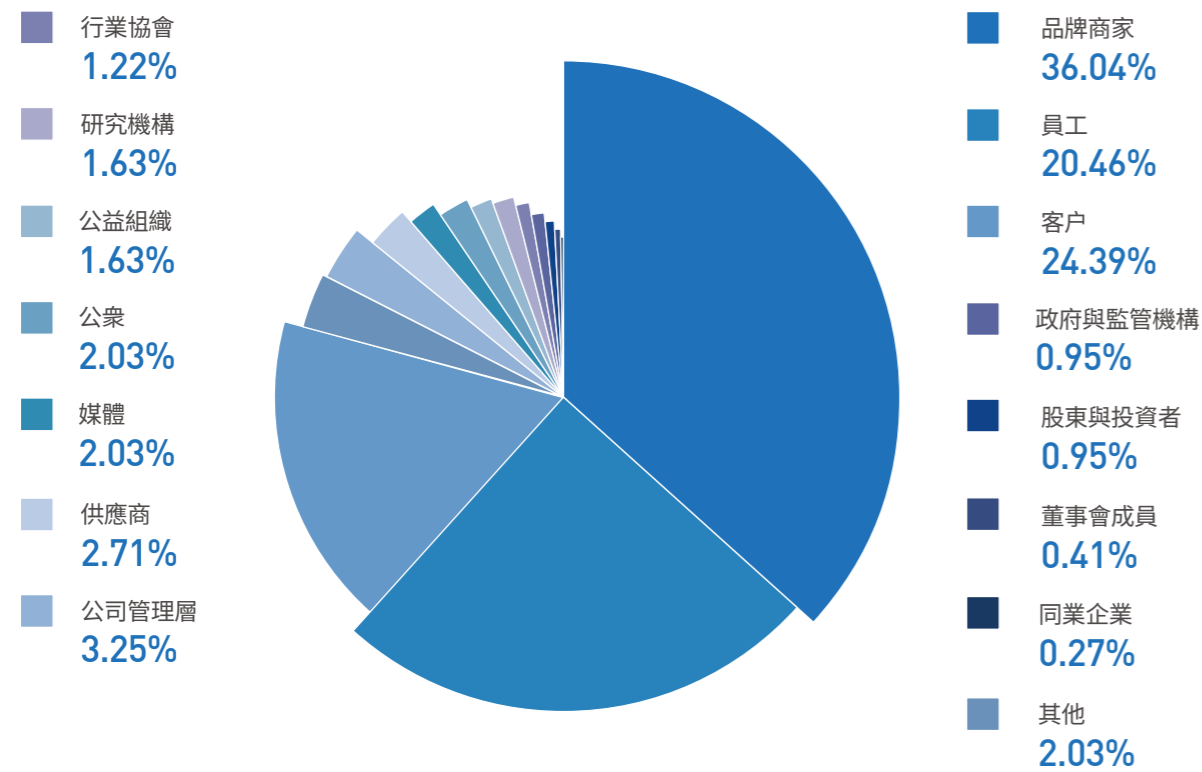


利益相關方	溝通機制與方式	期望與要求	我們的回應
 政府	監管檢查 項目合作 會議交流	響應國家政策 支持經濟發展	<ul style="list-style-type: none"> 積極執行國家政策，合規管理，提供更多就業崗位，按時繳納稅費，投身慈善事業等 「住宅+商業」雙輪驅動發展，並積極探索實踐「Citilink 星隴」系列酒店、「新城·心頤」康養服務、星翼空間等創新業態 城市更新與共建，帶動區域經濟發展繁榮
 股東	信息披露 股東大會 投資關係活動	保證股東權益 完善公司治理	<ul style="list-style-type: none"> 公司持續盈利，確保股東收益，召開股東大會，強化股東參與等 形成科學有效的職責分工和製衡機制，規範信息披露等
 員工	職工代表大會 / 工會 員工培訓 民主管理渠道 投訴與反饋	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，加強職業健康與安全宣教 加強職業培訓，建立「雙通道」職業發展體系等 組織開展企業文化活動及工會活動等
 客戶	客戶關係管理 客戶滿意度調查 客戶走訪、溝通	提高產品質量 優化客戶體驗 精細客戶服務	<ul style="list-style-type: none"> 完善質量監督管理體系，全流程管控產品品質 提供綠色健康產品 深化建設智慧商業等，優化客戶體驗 持續打造新城大服務體系，助推業主幸福生活體驗升級
 夥伴	項目合作談判 評估與調查 業務溝通走訪	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，遵守公平貿易原則等 建設大招采體系，加強供應商管理，召開供應商大會，註重供應商培訓等
 環境	環保合作 活動參與	推進住宅產業化進程 降低環境影響	<ul style="list-style-type: none"> 探索實踐精裝模塊化體系 踐行綠色施工、全裝修管理一體化，注重綠色辦公，實施降本增效等 加強能源管理，嚴格管控商業運營過程中產生的三廢，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	行業論壇 社區溝通 媒體溝通	推進鄉村振興 踐行社會公益 應對突發事件	<ul style="list-style-type: none"> 發揮新城產業、品牌、渠道、資金等優勢和專長，精準對接經濟發展緩慢地區，促進鄉村振興 持續開展「七色光計劃」品牌公益項目，覆蓋教育平權、兒童健康、綠色社區、環境保護、人道相助、文化工程、體育運動七大板塊 積極應對突發疫情，為疫情防控貢獻新城力量

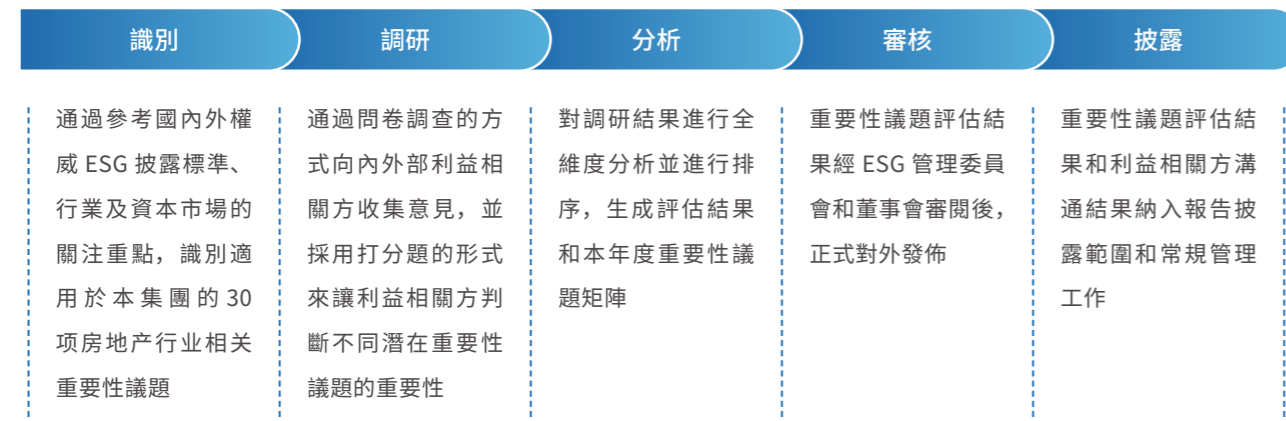
重要性議題評估

本集團定期對 ESG 重要性議題開展識別評估工作。2022 年，新城基於公司發展情況、綜合香港聯交所的要求、評級及行業可持續發展的關注重點，並參考各利益相關方的期待和訴求，從企業管治、環境治理、社會責任等範疇開展議題問卷調查。根據問卷調查結果篩選出利益相關方關注度高、與新城可持續發展密切相關的議題，作為 2022 年報告信息披露的重點。本匯報期共回收 738 份有效問卷，形成了以下可持續發展議題重要性矩陣。

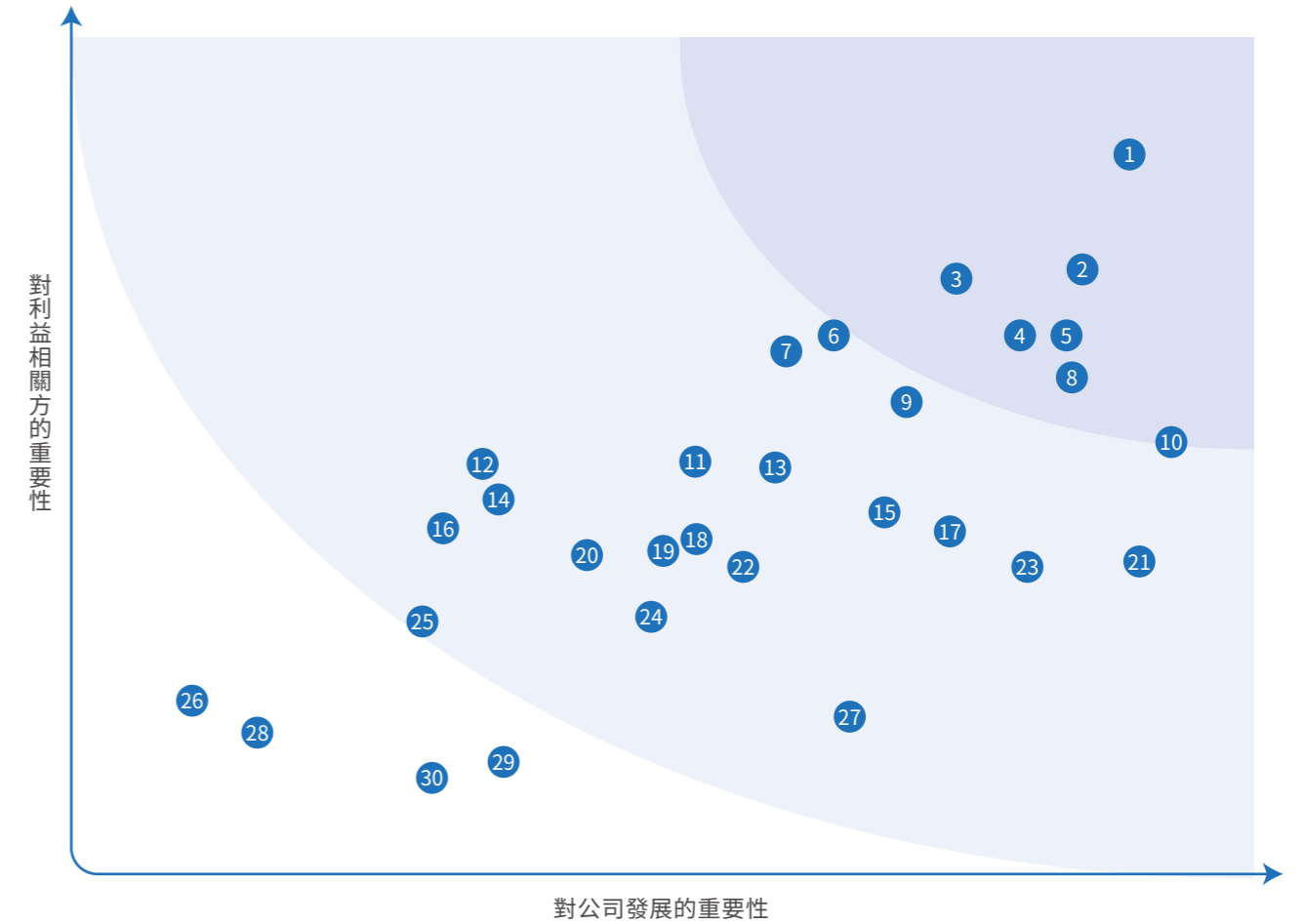
利益相關方類別：



重要性議題評估與識別流程：



重要性議題矩陣：



環境層面	社會層面	管治層面
<ul style="list-style-type: none"> 14 綠色建築設計與推廣 16 城市更新與共建 19 能源與資源節約 	<ul style="list-style-type: none"> 10 員工職業健康與安全 27 多元化和機會平等 23 員工培訓與發展 21 僱傭、員工薪酬及權益 17 提升員工參與及滿意度 	<ul style="list-style-type: none"> 12 排放物管理 24 綠色運營和辦公 25 應對氣候變化與減少溫室氣體排放 4 產品質量管理 3 客戶隱私與信息安全 7 推動客戶及租戶可持續發展影響管理 1 客戶滿意度 29 董事會 ESG 治理 9 風險管理及內部控制 5 可持續的商業模式
<ul style="list-style-type: none"> 26 保護生物多樣性 	<ul style="list-style-type: none"> 11 綠色採購 13 負責任供應鏈管理 18 行業交流與合作 20 城市/社區建造發展 28 公益慈善 	<ul style="list-style-type: none"> 6 利益相關方溝通 22 知識產權 15 技術創新與數字化發展

02

品質為先， 共創永續價值鏈

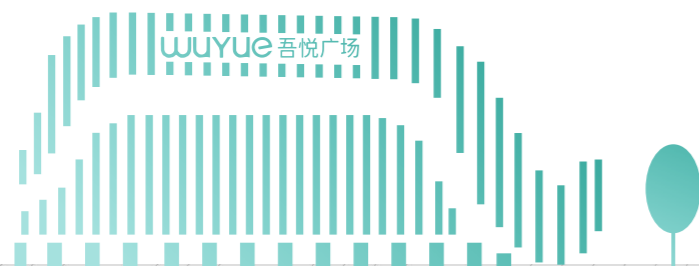
新城矢志不移地將品質與服務視為經營之本，將可持續發展理念傾注在價值鏈的每一個環節，始終以客戶的需求為核心，打造覆蓋全方位的多元化產品；時時刻刻將品質為先、安全第一的思想牢記於心；想客戶之所想，及客戶之所及，努力為客戶提供堅實的服務保障；抓實供應鏈管理，力求交付於客戶高品質的產品與服務，提升客戶幸福指數，築造和諧、永續的價值鏈生態。

2.1 構造多元生態

2.2 嚴控產品質量

2.3 秉承客戶至上

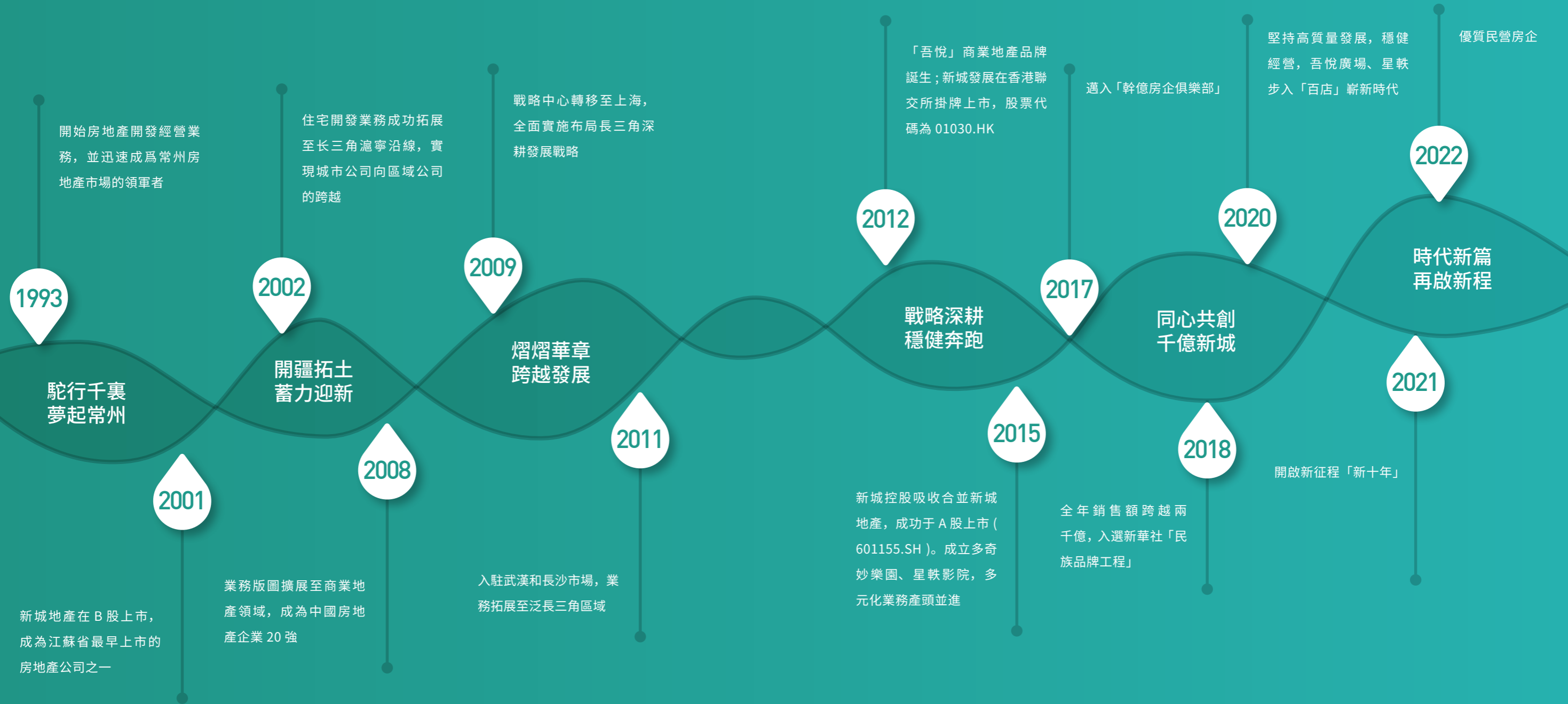
2.4 供應鏈可持續管理



構造多元生態

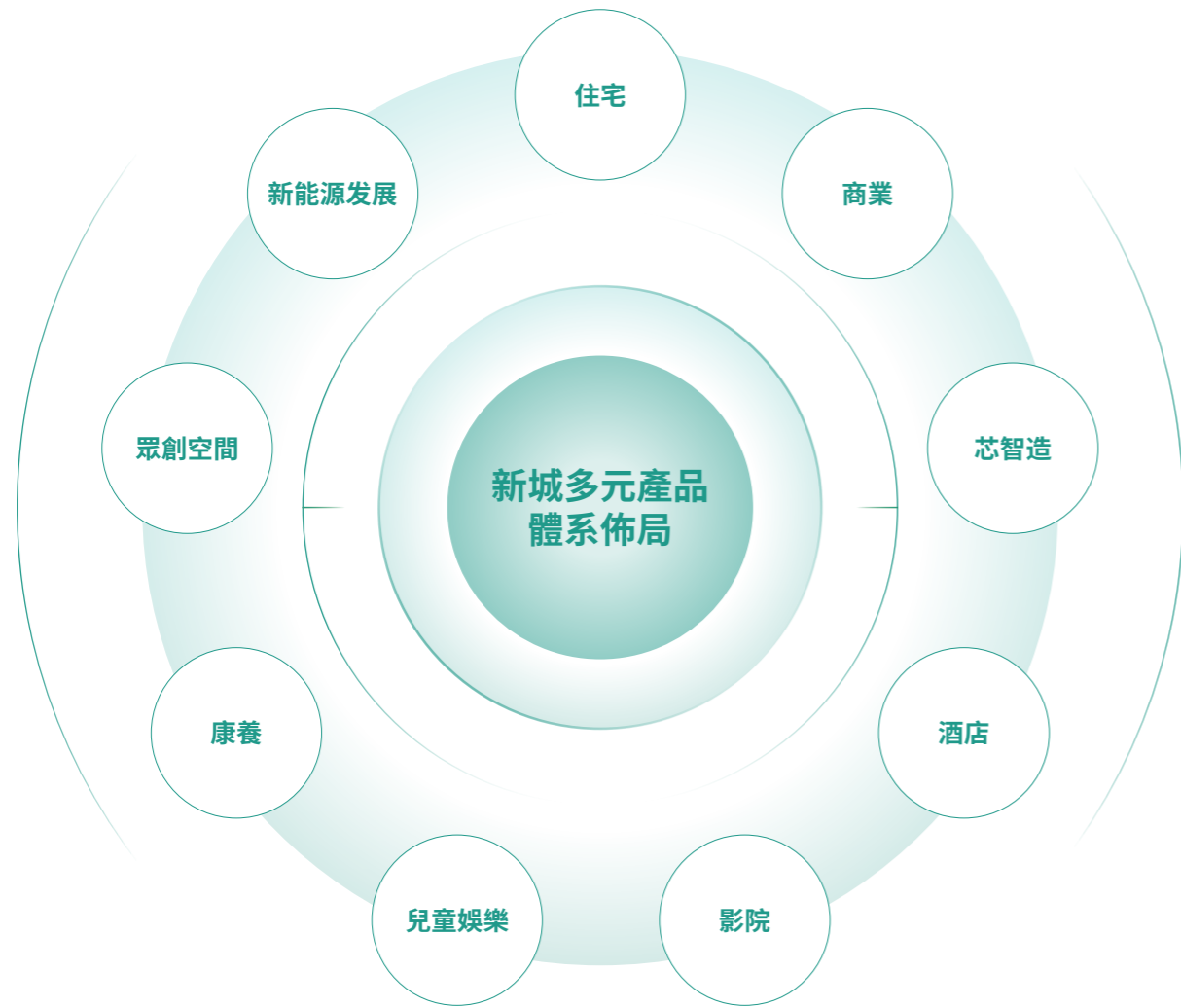
2022 年，新城持續拓寬業務範圍，豐富產品鏈條，在多元化佈局取得了顯著成效，通過提供優質產品為客戶詮釋高品質幸福生活，積極打造包容、綠色的多元業態。

發展歷程



新城多元產品體系

歷經 29 載，新城以房地產為中心，夯實「住宅 + 商業」雙輪驅動戰略，佈局幸福產業，圍繞客戶全生命週期的需求，打造美好生活場景，實現多元協同發展。



新城住宅 - 健康家園

賦能城市人居，讓幸福生活升級，是新城作為中國百年住宅戰略及其技術研發的核心單位的美好願景，在住宅產品發展進化的道路上，新城逐漸從單一的建築開發商，發展成為具有多產品線、全生命服務週期的綜合型地產服務企業。

本匯報期內，新城獲得住宅設計項目獎項總計 41 個，商業設計項目獎項 38 個。

健康的環境不應是短期的完美，而是一種持續承諾，更是長久的建築性能健康與管理透明。新城不斷演繹健康生活新體驗，著力打造綠色宜居新住所。

案例

江蘇大區住宅項目榮獲綠色建築運行標識

2022 年，常州新城九熙臺苑、常州新城樾華名苑、常州新城譽雋花園成為了本集團子公司新城控股地產開發事業部江蘇大區首批獲得綠色建築運行標識的項目。三個項目均圍繞「綠色低碳設計」、「低影響生態開發」、「綠色健康材料」、「舒適科技應用」、「智能化系統」、「人文健康服務」等維度進行設計，在建築能源性能和節水性能、全生命期選材和節材、室內外環境控制及運行管理等方面均按照綠色建築標準要求打造，讓綠色健康居住區從藍圖落位現實。



綠色建築運行標識證書

新巢公寓 - 保障性住房

新城長期致力於解決住房困難等民生保障問題，通過推出具備高品質住宿服務體驗及多重設施配套的旗下公寓品牌「新巢公寓」，為當地提供可負擔的住宅產品，切實保障了社會住房需求，增進民生福祉。

吾悅廣場 - 城市商業新地標

新城持續探索著商業的更多可能性，吾悅廣場作為體驗式商業的代表，打破傳統業態規劃佈局，堅持「一城一策」，用深刻的情感洞察，讓商業空間汲取不同城市的文化精華，為消費者悉心打造可共情、有靈魂的商業。在以創意活動持續滿足消費者日益增長的消費需求的基礎上，新城亦持續聚焦商業品牌的深度運營與服務，通過資源整合與協同營銷參與品牌經營，不斷構建品牌新內涵，塑造全新「吾悅」。

本匯報期內，新城已開業及委託管理在營吾悅廣場累計達 145 座，已開業數量位居我國境內外上市公司首位。



沐陽吾悅廣場在空間中融入「花木之鄉」的城市印象，譜寫出綠色、生態與樂活的基調



安康吾悅廣場採用創新的雙首層設計，以山水國風藝術詮釋出「人·情·味·趣」享樂主義社交空間。一店一色、一步一景，讓「新國潮」席卷安康



宜昌吾悅廣場打造一大地標級城市IP、兩大主題街區與三座主題公園，讓年輕群體盡興嗨玩



重慶江津吾悅廣場，用映入沉浸式的生活場景，展現了自然、溫情與人文的交融



南昌進賢吾悅廣場通過「奇幻劇場」、「綠楊山谷」、「綠螢映池」、「林端漫步」等場景，為消費者打造自然裏的城市客廳

芯智造 - 標準化的先行者

新城以「芯築造」等模塊化建築技術應用為抓手，推動行業變革，引領人居進步，以綠色、創新的視角，投入到城市建設中，為可持續發展注入不竭動力。



芯智造模塊化建築

新城酒店 - 開啟全「星」之旅

新城以自營品牌進軍酒店業，打造了涵蓋規劃、設計、建設、運營的全流程操盤和管理體系。本年度，坐落於雲南昆明的「星隴嵐」，致力於為崇尚品質生活的尊貴賓客，提供洞悉客人需求的多樣化產品及全方位服務，並營造優雅旅居感受的豪華酒店品牌。



星隴嵐酒店

新城影院 - 開拓前所未見的視界

星軼影城作為本集團娛樂消費的集合產物，致力於打造集電影放映、互動娛樂、藝術文化、遊樂體驗、獨特餐飲為一體的新一代超級夢幻影院，滿足顧客多维消費需求。星軼影城定位高端創新，成都星軼影城以汽車為主題、海口星軼影城主打電影工廠藍幕風格、南昌星軼影城打造環保理念。每一家影院都將是當地最有特色的主題影城，使觀影者真正感觸到基於電影的壯闊之美。

幸福康養

新城創立的康養品牌「新城·心頤」，秉持「快樂滋養生命力」的品牌理念，以服務傳遞幸福，以幸福滋養生命，致力於成為推動康養產業發展，打造城市高端康養的綜合體。



康養品牌

兒童娛樂 - 創建互利共贏新模式

多奇妙兒童成長樂園致力於兒童智能、體能和心理能力健康成長。新城打造的多奇妙兒童成長樂園以 21 世紀兒童成長六大核心技能為培養目標，以連鎖經營模式為兒童提供天賦挖掘、感統優化、體智建設、心智開發、興趣培養等服務。

眾創空間 - 創建互利共贏新模式

作為新城全力打造的國內頂級孵化器 - 星翼空間，旨在打造以智慧運營系統、創業活動、創業服務、品牌輸出為核心的運營體系，為初創奮鬥者提供可負擔的商業場所，實現互利共贏的合作體系，並以此形成橫向開拓、縱深觸達的雙核驅動力。



星翼空間

新能源發展

新城搶抓新能源業務戰略佈局，積極探索新發展模式。默默耕耘 2 年多的吾盛（上海）能源設備科技有限公司（以下簡稱「吾盛能源」）已然迸發生機，聚焦綜合能源服務、新能源發電、吾行悅充三大核心業務，作為能源消費側的碳能管理服務商為全國百餘座商業綜合體注入了綠色能源、實施了節能改造，以實際行動踐行新城綠色低碳的發展戰略。

嚴控產品質量

新城嚴格把控產品質量，通過制度化舉措，對產品與服務質量進行全周期管控。

質量管理體系

為進一步提高產品和建造質量，給客戶提供良好、安心的產品體驗。本集團運營施工中時刻遵守《中華人民共和國建築法》《建築工程質量管理條例》《城市房地產開發經營管理條例》等相關法律法規，採取多種管控措施強化工程節點，提升施工管理質量，並在內部形成了質量管控指導性文件，做到基本制度保障。

制度管理

本集團的《開發板塊工程管理辦法（2022 版）》包括《開發板塊施工規劃大綱管理作業指引》、《開發板塊質量安全管理作業指引》、《開發板塊施工強制性工程做法作業指引》、《開發板塊樣板管理作業指引》等二十余份作業指引，涵蓋項目從前期策劃至交付的全過程周期，全方位把控項目質量。

考核管理

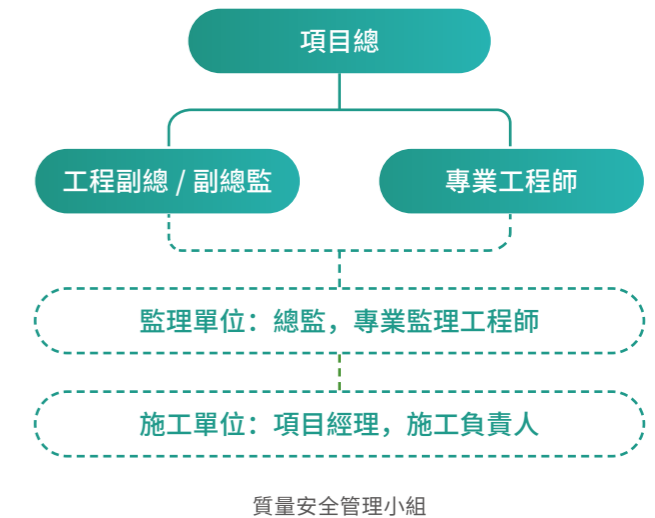
優化的質量體系中亦推出了涵蓋項目月度績效點評、責任人獎罰、供應商處罰在內的全面化考核體系，對建設工程的施工質量實行終身責任制，將質量安全與每一位相關人員的績效掛鉤，從根本上推動產品質量的持續提升。

評估管理

利用第三方檢查評估進一步夯實質量管控。通過飛行檢查、交付評估、地下基坑專項檢查、大型機械專項檢查、外檐保溫專項檢查、交付樣板專項檢查等評估工程管理效果，並對檢查結果進行跟蹤閉環，以識別並消除項目的工程管理風險。同時，我們也結合第三方檢查結果和客戶的真實反饋，持續升級迭代檢查維度、內容和標準，推動質量持續提升。

2022 年，新城對商業開發業務的質量安全管理體系進行了全面的優化，制定了深層次的體系升級策略，成立了質量管理專項小組，對項目質量安全流程進行垂直管控、全員管控、監督預警、風險糾偏、整改閉環等一體化專項措施。本集團亦通過發佈《商發事業部工程管理辦法 2022 版》《商發事業部質量安全作業指引 2022 版》《重大設計缺陷案例手冊》等文件層層落實責任，以保障質量安全管理機制的穩定運行。本匯報期內，已有多座吾悅廣場項目成功通過 ISO 9001:2015 質量管理體系認證。

為了保障採購產品的質量，我們已搭建完善的材料質量管理體系，與國內多家權威第三方檢測機構達成戰略合作，通過產品抽樣檢測和工廠質量體系審核等手段，實現了從工廠源頭到項目現場全流程的材料品質管控。本匯報期內，我們對 73 類材料 663 家供應商進行全方位質量管控，並每月對集團在建項目安排抽樣檢測，累計抽檢送檢超 2,000 批次，對不合格問題進行嚴厲查處和整改，從材料端大大提高了在建項目的交付品質。



質量監督檢查機制

新城從過程到交付的所有環節都進行持續監督，對建設工程實施質量實施終身責任製度，建立「勘察、設計、監理、施工、建設」五大責任主體。同時。為堅守質量底線標準，明確了各大區公司工程職能和項目部檢查評估的表現和結果被納入至考核評價並與員工績效掛鉤，盡可能地降低質量風險。本匯報期內，新城對交付前工地開放共 100 次，讓客戶用得舒心，過得安心。

本匯報期內，

新城對交付前工地開放共

100次

過程質量管理流程：



聘請第三方評估機構對項目建設全過程進行第三方飛行檢查及交付前檢查，檢查結果于全集團範圍通報並進行獎罰，檢查結果與供應商評級、甲方管理人員的晉職晉升直接掛鉤。2022 年，新增了地下基坑專項檢查、機電評估、外檐保溫、景觀過程評估，強化了質量管理。

交付質量管理流程：



聯合運營、物業、產品研發及第三方形成交付檢查評估小組，根據《交付預評審指引》要求對所有產品在正式交付 15 天前進行全面評估，確保如戶內、公區、園林景觀、外立面、地庫、供電照明等的高質量交付。截至 2022 年底，交付評估成績為 80.41，實測實量合格率为 94.61%。

產品質量安全事故上報機制流程

形式	時間要求	
	重大及以上質量安全事故 / 事件	一般和較大質量安全事故 / 事件
電話上報（或信息）	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	大區公司、地產開發事業部運營管理中心

住宅開發階段質量相關數據

指標	單位	2020	2021	2022
項目過程性評估	分	91.78	91.17	90.32
項目交付評估	分	81.23	81.07	80.41
安全專項評估	分	82.98	81.66	81.76

注：上述統計僅包含住宅開發事業部住宅開發階段相關數據。

商業綜合體開發階段質量相關數據

指標	單位	2020	2021	2022
項目過程性評估	分	84.81	87.11	85.44
項目交付評估	分	86.83	80.28	77.32
安全專項檢查	次	173	156	154
月度質量安全考核檢查	次	229	164	160
發現質量安全問題 / 隱患	項	12,054	7,901	7,786

注：上述統計僅包含商業開發事業部項目開發階段相關數據；過程性評估、交付評估來源於第三方評估³數據；安全專項檢查、月度質量安全考核檢查、發現質量安全問題 / 隱患僅包含商開質量監管中心實施數據，不包含期間各區域、城市、項目公司自行組織的數據。

商業綜合體運營管理階段質量相關數據

指標	單位	2020	2021	2022
安全專項評估	分	94.06	95.81	89.2
安全專項檢查	次	23	54	24
月度質量安全考核檢查	次	125	189	118
發現質量安全問題 / 隱患	項	3,418	12,038	9,305

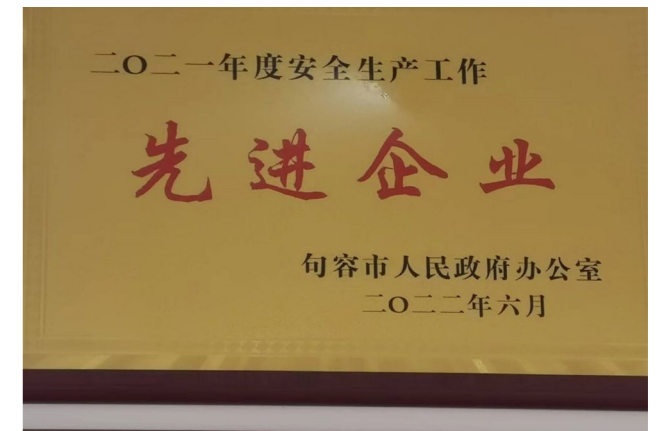
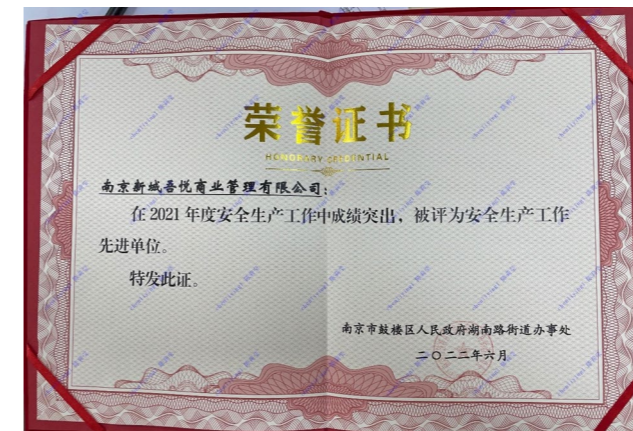
注：上述統計僅包含商業綜合體運營管理階段相關數據，不含商業綜合體開發階段相關數據。

保障運營安全

安全責任重於泰山。新城始終從生產安全、消防安全、商業安全等全維度開展安全保障工作，為客戶和員工提供安心的生活工作環境。集團內部不斷強化突發事件管理水平，確保突發事件得到及時上報和有效應對，最大限度預防和減少突發事件及其造成的損失和影響。2022年，本集團制定了《突發事件上報作業標準》，明確了突發事件上報的時限要求和罰則、上報工作流程以及相關責任架構，統籌把控，防患於未然。

³ 上海平大建築工程管理諮詢有限公司、深圳瑞捷工程諮詢股份有限公司。

本匯報期內，集團多家公司和個人獲評安全生產先進單位、社會工作先進集體和先進個人等稱號。



獲評 2021 年度安全生產工作先進單位、2021 年度安全生產工作先進企業

安全意識建設

同時，本集團為提升整體質量與安全把控意識，通過組織開展針對各大業務區域的專題培訓、針對質量與安全管理制度和管理薄弱項的專題培訓等各項質量培訓工作，加強質量控制與安全意識，本年度共開展質量與安全培訓 36 次，累計參加 14,400 人，共計 60.5 小時。

推動智能創新

在集團推進信息化戰略的背景下，新城積極探索「互聯網+」管理模式，以信息化手段加強建築工程質量安全管理和商場運營維護，大力促進信息共享和業務協同，以提高監管效率、管理水平和決策能力，穩步抬升建造和運營環節的數字化、智能化水平。新城通過智慧便捷出行、智慧安防、智慧商業、智慧物業服務、智慧聯動控制、智慧環境設置、智慧健康管理系統，深入賦能商業創新化、智慧化、精細化管理。本年度，武漢蔡甸吾悅廣場、天津寶坻吾悅廣場順利取得智慧建築三星級認證。



武漢蔡甸吾悅廣場、天津寶坻吾悅廣場智慧建築三星級認證

智慧應用賦能

新城積極推廣 BIM 技術應用，將其貫穿在包括施工安全管理、施工質量管理、綠色施工和人員管理等各個環節中，最大限度地降低工程建設成本，實現項目精細化管理和企業一體化經營。

案例 BIM 技術應用

新城積極推進 BIM 技術應用，將其貫穿在工程建設的各個過程中，實現了項目精細化管理。在四川宜賓吾悅廣場的 BIM+ 一體化試點項目，已實現了項目全週期場地佈置和對複雜場地的精準動態策劃，可以通過在建築施工中勘察、設計、施工的一體化操作，減少土方、岩石開挖和回填量，最大程度的實現用地保護。同時，BIM+ 智慧工地數據決策系統有效采集實時風速、溫度等施工條件參數，設定自動降塵臨界值和噴淋設備，有效降低施工污染，讓建築工程邁向更高層次。



BIM+ 智慧工地數據決策系統

案例 冷站智控

2022 年，新城完成了數個吾悅廣場的冷站智控服務試點，使得室內環境品質與節能效果顯著提升。此項創造性數智化應用通過 IOT 數據 +AI 算法建立冷站運行模型，結合室外天氣預報數據及室內溫度數據，實現冷站運行智能預測，為項目冷站運行提供策略最優解，能夠大幅降低冷站管理難度與專業門檻，並在確保室內溫控符合控制目標的前提下降低冷站能源消耗。



智慧運營

基於長期對數字化技術深耕探索，新城構建了多種商業數字化生態平台，在提升客戶消費體驗的同時，為品牌商家精準賦能，並進一步提升整個商場的運營管理水平。在提高智能化水平的同時，新城亦採取了切實的激勵創新舉措，建設創新平台，開展創新業務，實現智慧化管理，提升協同效率。

案例 「新雲智能化管理系統」

「新雲智能化管理系統」是集 13 項智能設備系統為一體的智慧運營管理綜合平台。系統內設能耗計量功能，可對項目用水、用電、供暖等各類能耗采集實時數據。同時，該系統可對一氧化碳、二氧化碳排放情況進行實時監測，並與排風、新風設備進行聯動，從而有效提高室內空氣品質。通過該系統的充分利用，實現了「提升管理效能」、「擴大管理範圍、降低管理成本」、「保證項目運行品質」等目標。

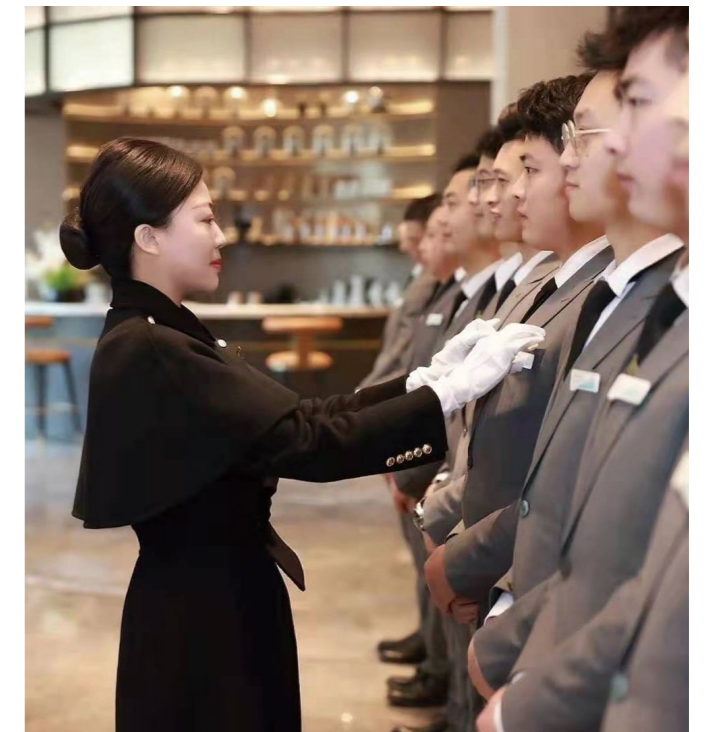


新雲管理平台界面

營造創新文化

本集團充分發揮人才優勢，利用充足的實踐經驗積累，在立面創新、空間優化、技術創新、節能材料等方面開展深入研究，為新城的發展提供創新推動力。本匯報期內，新城發佈了《商管事業部創新業務作業指引》，旨在推動廣場經營態度和商業空間內容創新，實現吾悅廣場資產價值提升。這一指引區分了創新業務管理範疇，明確創新業務管理職能分工及流程要求，助力管理規範化，從而形成廣場特色經營亮點。

為進一步營造良好創新氛圍，2022 年，新城開展了「創新空間價值」的專項工作，通過不斷挖掘創新空間服務範圍，豐富經營內容，沉澱長期經營優勢，打造吾悅廣場在商業地產領域的影響力。「創新空間價值」項目要求各區域每年不少於 3 次培訓和 1 次沙龍探討活動，充分調動一線單位的創新思維。



秉承客戶至上

我們始終以客戶的需求為核心，以負責任營銷的理念保障客戶的基本權益，並通過完善的客戶服務體系和幸福體驗工程，細緻入微地為客戶提供各項優質服務，助力服務能力和客戶滿意度雙提升。

維護客戶權益

強化責任營銷

本集團在產品營銷上嚴格參照《中華人民共和國廣告法》《商品房銷售管理辦法》等相關法律規定，並制定《銷售廣告風控操作指引》《項目開盤前風險檢查辦法》等負責任營銷政策，保證了營銷廣告的公平、公正、科學、準確和客觀。新城對於房屋交付設置實施嚴格的《交付管理制度》，產品介紹等營銷材料均嚴格按照《風險預控管理條例》的相關規定執行，並且在《陽光公示展示規範》《公示材料展示規範》等制度文件中對負責任營銷作出了細緻的要求和指引。



新城亦積極開展針對負責任營銷制度的審計審查工作。2022 年，第三方專業機構⁴對新城負責任營銷工作進行合規營銷專項審計與監察，並在每個季度都針對尾盤以外所有項目進行神秘客暗訪檢查。

⁴ 北京賽惟諮詢有限公司

注重責任意識培訓



新城定期向 **100%** 的員工開展負責任營銷意識培訓和專項課程，並將相關培訓資料融入公司內部網絡學院，



形成覆蓋 **100%** 的員工負責任營銷培訓體系，以督促員工強化公平營銷意識，本著對客戶負責的態度，誠信營銷。

保護隱私安全

新城深知信息安全的重要性，基於《中華人民共和國網絡安全法》《中華人民共和國個人隱私保護法》制定了包括《保密管理制度》《員工職務行為守則》在內的信息和隱私保護辦法，要求對業務過程中收集的客戶信息與資料執行嚴格保密，不得隨意對外洩露，切實保障客戶的隱私安全。新城亦定期對 ISO27001 信息安全標準化認證的有效性進行審核，並已連續四年以「零不符合項」通過英國標準協會 (BSI) 測評標註，規避信息安全風險。

在組織管理方面，新城成立了由集團高級副總裁統籌管理的信息安全管理委員會和應急響應小組，針對公司安全管理、身份認證、訪問控制、信息資產保護等方面執行高效的信息安全管理。

信息安全保護舉措

01

技術部門通過算法加密、日誌保存、哈希值校驗等方式，確保數據傳輸和存儲過程的完整性。

02

通過動態和靜態脫敏技術對敏感字段進行保護，並通過頁面水印技術做溯源管理。

03

定期組織信息安全意識和技術培訓，提高公司全員信息安全意識和基本技能。

優化客戶體驗

客戶服務體系

新城將客戶體驗放在首位，致力於通過提供卓越的服務以提升客戶感受，圍繞客戶幸福生活所需的滿足感、安全感、信賴感、體驗感、歸屬感五大維度，貫穿選房、簽約、等待、交付和入住五個場景階段，升級打造包含 60 項服務動作的全周期服務標準——5+N 幸福標準。

2022 年，本集團在「幸福 360°服務體系 3.0」的基礎上，持續夯實根植力，推出了「2022 新城煥新計劃」，致力於從空間煥新、服務升級、興趣社群打造三個維度打造幸福「新」藍圖，結合《客戶滿意度與客訴與情處置管理辦法》及《客服類系統運營管理辦法》等集團制度辦法，集中收集、處理客戶訴求，力求以幸福 5+N 標準作為服務準則，讓每一位客戶都能體會到新城的溫度。



幸福體驗工程

作為新城重磅打造的品牌 IP，「幸福體驗工程」整合新城旗下優質的體驗場景，真實呈現其所營造的生活空間、社區交往、商業體驗與多元業態服務。在消費觀念不斷升級的當下，商業產品也需要和消費者產生深層鏈接。為此，在「幸福工程」開啟的第二年，新城在商業版圖上持續發力，締造優質服務新標桿。



【幸福體驗工程 - 商業篇】南京建邺吾悅廣場

建築面積超 36 萬 m² 的南京建邺吾悅廣場是新時期吾悅廣場迭代升級的代表。該項目結合城市人文特色及區位屬性，在提升城市消費活力的同時，尋味城市、鏈接情感，持續為注重體驗與場景消費的品質客群與新生代消費群體帶來不一樣的感官體驗。此外，南京建邺吾悅廣場還打造出汽車消費和服務的創新鏈路，為大眾搭建了具有科技感、年輕化的生活方式場景，與其他業態品牌產生了客群互補效應，使得消費者在建邺吾悅享受到一站式購車服務體驗，進一步提升消費者滿意度，呈現了以「生活方式消費」為目標的購物中心理念。



南京建邺吾悅廣場

【幸福體驗工程 - 心動之城】煙台芝罘吾悅廣場

2022 年 12 月，集住宅與商業為一體的雙幸福體驗工程走進煙台芝罘吾悅廣場，探訪新城首個試點落地「心動之城」的綜合體標桿項目。新城着力打造讓人心動的商住一體，為此，正式推出了以新城特有的吾悅廣場+吾好街區+吾心住區構成，以溫暖、匠心、融合為產品價值觀內核，以「共情即心動」、「初見即心動」、「共融即心動」為特色產品價值主張的全新產品體系 - 「心動之城」。在心動之城的商業空間裏，新城將卓越品質、共享多元、以人為本的理念融入，並通過「中控 SAP 智慧工地展示」、「現場安全標化體驗」、「施工工藝展示體驗」、「在地文化感知體驗」、「人文關懷情感體驗」5 大切實、具象的幸福體驗場景呈現。



煙台芝罘吾悅廣場

服務品質提升

新城 4008 服務中心和新橙社 APP 作為新城提升服務水準的重要工具發揮著舉足輕重的作用。新城客服體系通過「線上 + 線下」融合服務的方式，為業主提供更多元、更快捷、更有保障的多場景生活服務，致力於為每一位客戶帶來更好的體驗。同時，平台可快捷高效的響應客戶的投訴、報修等事宜，是新城數字化賦能貼心服務的見證。本匯報期內，新城修訂了《地產開發事業部客戶風險預控管理辦法》《地產開發事業部房屋售後維保管理辦法》《新城控股 4008 客服系統運營管理辦法》等管理規範，通過對項目全周期風控體系和服務品質管控體系的完善，有效提升客戶滿意度。



新城 4008 服務中心

新城定期按照《客戶滿意度管理辦法》開展滿意度調研，按月開展覆蓋包括銷售服務、簽約溝通通知服務、交付服務、房屋質量、維修服務、房屋設計、小區園林景觀、小區總體規劃與環境、物業服務、投訴服務等十項指標的滿意度調研活動，全面了解調研客戶在認購、簽約、入住等各個關鍵體驗環節對新城產品和服務的滿意情況。為了更好地提升消費者端服務水平，2022 年，本集團成立了「幸福升維行動」專項小組，將通過開展問題梳理、方案研究、試點落地等方式對新城的服務體系和標準進行全方位的打磨升維。



新橙社 APP

2022 年客戶滿意度調查情況

2022

平台受理產品與服務端客戶諮詢、投訴、報修等事項的響應率和回復率達到

100%

客戶投訴案件的解決成功率達到

96%

在住宅客戶的滿意度調查方面，新城全年收集客戶（住宅 + 商業）有效問卷 70,273 份，地產開發滿意度得分為 74 分，商業顧客滿意度為 83 分，商業商戶滿意度為 77 分。而在商業客戶方面，本集團自 2021 年下半年啟動了商管滿意度調研，通過客戶滿意度研究，掌握整體運營管理水準，評估挖掘顧客體驗及需求，聚焦改進提升產品力和服務力。

應對客戶投訴

新城將服務貫穿於售前、售後全過程，為客戶提供全方位的高品質服務。項目交付後設立房修中心，房修工程師團隊，為客戶提供維修服務，不定期舉行「幸福來敲門」房屋保養活動，為客戶提供增值服務。此外，我們建立缺陷反饋機製，定期收集整理客戶入戶後出現的典型設計和質量缺陷問題，行程缺陷案例庫並反饋至設計、建造前端，從源頭改進。

「親」聽客戶聲音

「親」聽客戶聲音已成為新城常態化工作，截止 2022 年底，新城各大區中高層累計拜訪 2,000 餘戶客戶。我們通過客戶懇談會、入戶拜訪、回頭看等多種形式，以真誠、專業的態度與客戶暢談互動，答疑解惑，構建與客戶的溝通交流平台，並通過了解客戶所需所想，為產品和服務提升方向提供明確指引，全方位提升居住體驗。



華北大區客戶懇談會

本匯報期內，我們通過線上線下相結合的形式進行客服服務能力提升，為客服團隊賦能。新城通過開展包括「掌握客戶需求洞察」、「用戶旅程圖」、「服務藍圖設計」等一系列的服務課程，對客服服務能力進行提升優化，真正貫徹「以用戶為中心」的核心理念。本匯報期內，參加客戶服務能力培訓人員共計 54 人。



保障全流程品質交付

讓業主安心、省心、放心，新城以幸福 360° 客戶服務體系 3.0 賦能品質交付，從等待期到入住後，將溫暖植入每一個服務細節中，主動為客戶提供貼心服務。2022 年，我們實現了 10 個大區 241 個批次交付，13.1 萬戶新家的背後是新城「使命必達」的交付決心。

交付前

新城提供家的成長檔案、客戶實時推送、工地現場直播、工地開放日等便捷式服務與體驗



交付中

交付環節中，新城通過一對一的入住簽約辦理與全程的驗房陪同，讓業主更安心。驗房過程中，如遇到小問題，新城專業團隊即刻「快修」，不負美好期待



交付後

新城設置專屬服務人員跟進後續質保問題；對社區設施、房屋管道、牆面、門窗、防滲漏等進行定期專項檢查、維修及煥新



組織開展社區活動

針對已交付項目，新城提供持續性的服務，追蹤業主滿意度與實際居住體驗、組織豐富的社區活動，踐行承諾，為業主建設有溫度的綠色人文社區，打造承載愛與記憶的「幸福家」。

案例

2022 新城之夏活動

2022 年，為了豐富廣大新城的暑期生活，新城在「幸福 360°」服務體系中最大規模的夏季主題客戶活動上，以探索航天為主題，聯動各業態，為青少年群體打造了一場「航天圓夢之旅」。此次活動，新城精心準備了寓教於樂的線上課程，並通過開展繪畫比賽、城市講座、趣味活動等形式豐富的文體活動增進了家長與孩子、新城與家庭的情感。本匯報期內共組織 **82** 場線下活動，超 **8,000** 家家庭參與其中。



煥新升級計劃

2022 年，基於對客戶生活洞察，新城回歸為客戶守護幸福的初心，「煥新計劃」再次起航，共覆蓋 **80** 個城市，涉及 **208** 個項目，**722** 個煥新改造項。我們基於客戶生活所需，從空間煥新、服務升級、興趣社群打造三大維度出發，致力於改善活動空間，營造溫暖社區氛圍，增加鄰里共處溫馨場景，與美好生活同行，常新更長青。

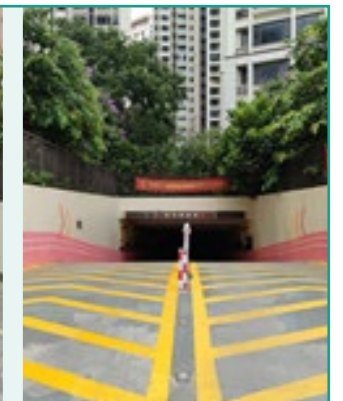
空間煥新

新城從不同場景需求出發，通過社區空間主題場景化打造，延伸幸福的公共空間



桂林吾悅華府社區
健身跑道煥新前

桂林吾悅華府社區
健身跑道煥新後

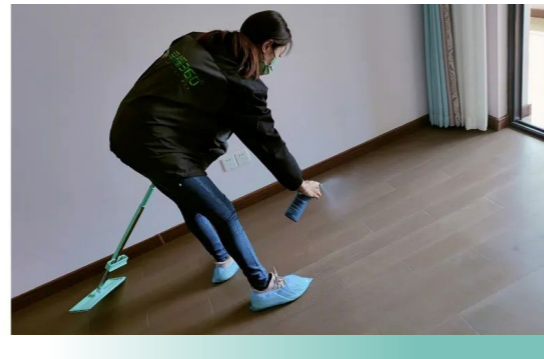


佛山新城環成車庫口煥新前

佛山新城環成車庫口煥新後

服務升級

新城房修團隊提供全生命週期房屋保養維修服務，因地制宜為業主排查隱患問題、解決生活痛點



各大區落地服務

社群打造

新城組織一系列豐富多彩的社群活動，如「暖春運動季 - 公益徒步賽」「我愛你五月健身操」，建立起溝通互動的友鄰氛圍



供應鏈可持續管理

新城珍視每一位供應鏈合作夥伴，致力於構建綠色、可持續、高質量的供應鏈網絡，不斷完善並規範採購標準和流程，加強與供應鏈生態體系的協同，降低供應鏈的環境、社會、安全等風險。

責任管理體系

新城秉持「標化管理、充分競爭、公平公正、協同高效」的合作理念，在匯報期內修訂了《採購管理辦法》《成本管理辦法》及《供應商考察關注事項細則》等內部管理文件。本集團制定的《供應商行為守則》《供應商管理辦法》中嚴格規定了針對供應商甄選、准入以及評估工作的具體要求，對供應商的招標環節、生產環節、施工環節、交付環節進行全方位管理，並將可持續發展評價指標融入針對供應商的准入、評估及淘汰機制當中。本匯報期內，為更好保障互利共贏的合作關係，公司啟動大招采模式，將營銷類、設計類、工程類、信息類供應商全部納入大招采體系進行統一管理，實現了全業務模塊三權分立，供應商管理更加透明高效，招投標過程更加公平、公開、公正。



供應商准入

秉持陽光公平合作原則，本集團以科學、客觀的評估方法，對供應商篩選條件的准入要求進行了明確，將供應商的企業信譽、社會影響、綠色採購、環境評價、節能減排、勞工保障等 ESG 關鍵指標納入考量，充分考慮企業需求、社會期望、社會責任等重要因素，持續打造新型可持續供應鏈體系



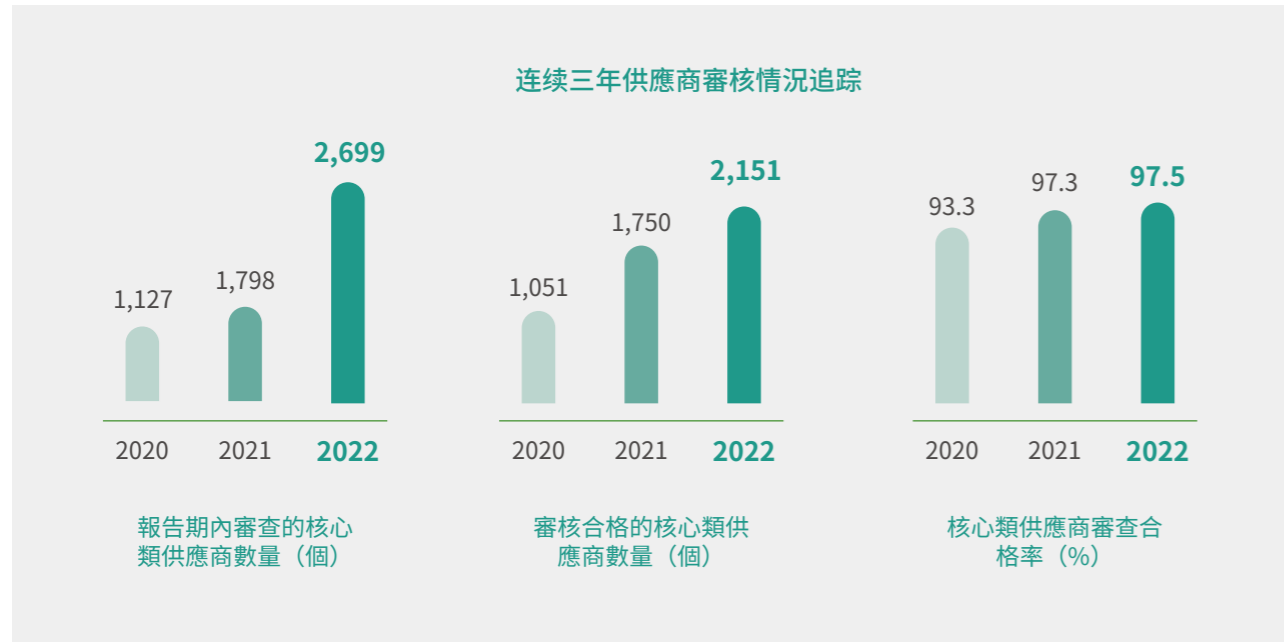
供應商評估

本集團定期開展季度履約評估和年度評估，對供應商進行評級管理，通過劃分 A/B/C/D 四類供應商等級，制定對應的獎懲措施。在評估供應商時，會對其在可持續發展方面的績效表現進行摸排，從多角度實施信用體系評分，提升供應鏈風險管控水平



供應商淘汰

本集團通過黑名單、灰名單、不合格供應商名單等手段實施清退機制。對於存在偷工減料、以次充好等嚴重影響工程質量，以及拖欠工人工資、違背社會公德、違反法律法規、危害社會環境等不符合新城可持續供應鏈要求的供應商，我們將直接認定其為不合格供應商，堅決取消合作關係



供應商商業道德

新城在《供應商行為守則》中對供應商的商業道德規範有著明確規定，遵守集團誠實守信、陽光公正的供應鏈管理原則，保證在供應鏈合作全過程中沒有行賄受賄、利益輸送、弄虛作假等行為出現，並要求所有供應商簽署《廉潔合作承諾書》《陽光條款》《廉潔協議》，本匯報期內，本集團供應商《廉潔協議》簽署率達 100%。同時，亦向所有合作夥伴發布廉潔風險提示函，鼓勵合作方向集團審計監察中心反映不廉潔行為，明確對誠信務實、幫助公司抵禦舞弊問題的合作夥伴，予以優先合作、長期合作。此外，新城定期面向供應商開展商業道德培訓，並要求其配合集團開展相應的廉情調研，同時倡導供應商主動利用各種公開舉報通道，舉報舞弊、賄賂和腐敗等行為。



供應商廉潔培訓、座談會

陽光招采措施

- 公平透明**

在採購過程保持充分透明度，各部門積極配合、全面溝通、信息共用，所有採購行為由招標小組集體公開決策，杜絕暗箱操作；執行「員工避嫌」原則，供應商引入需實名推薦，除採購尋源引進的供應商，其他的供應商第一推薦人不得作為招標小組成員。
- 誠信條款**

在與客戶、供應商以及其他商業夥伴的工作交流、合作進程中遵守誠信相關條約，宣導商業活動誠實守信。
- 廉潔合作承諾**

將《廉潔合作協議》作為商業合作合同附件，要求供應商簽署《廉潔合作承諾書》，對合作規範、利益衝突進行明確規定。
- 信息公開**

在各項合同內嵌入「陽光條款」，公示舉報電話及監督管道。在案場公共區域、已開業吾悅廣場公告欄公示員工禁止行為及投訴舉報管道，設立廉潔台卡，向客戶傳達廉潔理念。



嚴控供應商品質

新城始終以高標準的要求，對供應商的產品進行把控。從供貨商篩選、材料進場抽檢和技術交流等多維度進行深度介入，保障供應鏈條的優質可靠。

供應商篩選

從產品質量、履約情況、資質與供貨條件等多方面進行評估，嚴格限制不滿足要求的供應商進入。

源頭管控

質檢部門專職對材料供應商工廠進行不定期的突擊飛檢，在原材料、半成品和成品環節對供貨材料進行抽樣送檢，所有材料經第三方廠商權威檢測機構檢測合格後，方可使用。

進場抽檢

質檢部門聯通權威的質檢國家級檢測中心、國際知名檢測機構等第三方機構，每月對建築材料施行抽樣檢測，嚴禁不合格材料進入建築項目，堅持只使用優質產品，嚴控項目質量；堅持開展「材料質量月」活動，嚴格自查。

技術交流

本集團多次與行業優秀供貨商開展材料技術交流會，擴大研討，做到更好的品質把控。

綠色採購

新城遵守《中國房地產行業綠色採購指南》，正積極推動上游材料供應商開展綠色建材認證，並將綠色建材認證要求寫入戰略集采技術標準中，提出了優先選用包括能耗低、排放低、低毒少害、易回收利用等特點在內的綠色建材產品等要求。

截止 2022 年底，

新城已推動 **52** 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已達到

51%



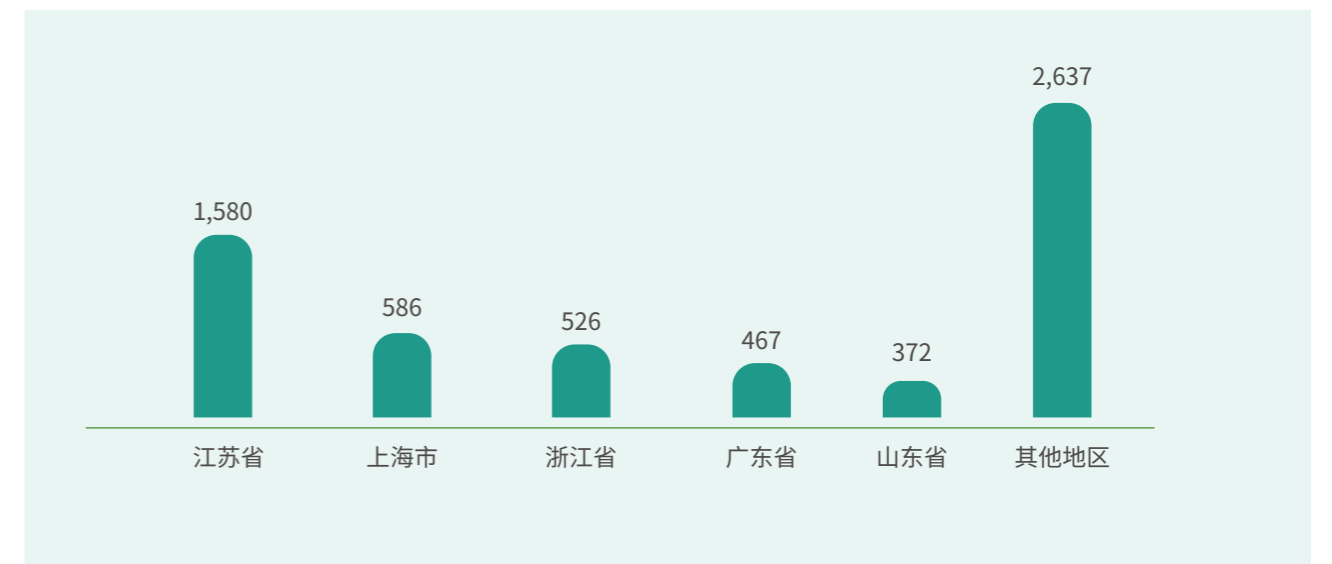
推動供應商獲得綠色建材產品認證證書 (宏威陶瓷)



推動供應商獲得綠色建材產品認證證書 (格蘭斯柯)

本地化採購

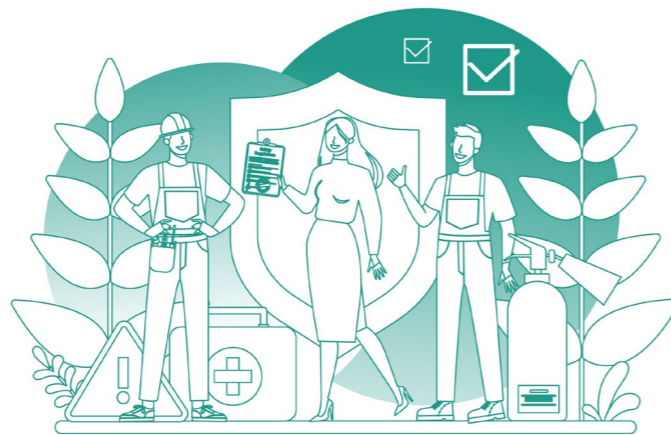
本集團注重供應鏈對當地可持續發展的助推作用，鼓勵本地化採購，選用與項目施工、運營所在地距離較近的供應商，並提出了**屬地化供應商比例 ≥ 50%**的相關要求。本匯報期內，本集團按地區劃分的活躍供應商數目如下：



供應商健康安全

新城重視供應商、承包商和其他合作夥伴的健康安全，應用了和本集團一致的 OHSAS 18000 職業健康和安全管理體系加強供應商健康安全管理。為加強供應商安全責任認識和風險識別能力，本集團針對其在施工現場的安全措施有著嚴格的要求，如施工安全提示、施工安全防護、施工防火用電安全及設備使用規定等，我們致力於全方位確保作業人員的健康安全。

新城在《供應商行為守則》中明確對供應商工作健康與安全的要求，倡導供應商為其僱員提供更多的安全保障，落實企業社會責任管理。我們要求供應商定期開展職業健康與安全健康相關的培訓，確保其全部僱員知悉風險應對方式，提升新城項目關連人員對於安全風險的應對能力；同時，我們推動供應商盡其所能地為所有作業人員購買人身意外傷害保險、僱主責任險、公共責任險等相關保險，提供更全面、穩妥的安全健康保障。



供應商能力建設

新城定期向供應商提供包括法務、商業道德、質量安全等多項培訓活動，我們鼓勵供應商制定符合其自身特色的管理辦法，並倡導供應商向其上下游分享該守則，深入落實企業社會責任的全鏈條管理。本集團每年均會開展供應商能力培訓活動，並逐步將培訓範圍擴展到全部供應商。

推動行業交流發展

本集團積極尋求與供應商及合作夥伴的溝通交流，探索與供應商配合的創新管理模式，致力於建立高效的交流合作平台，促進本集團和合作夥伴的協同發展。

案例

品牌大咖私享會

2022 年 2 月，吾悅廣場西北區域「亦悅·共話新疆商業新未來」品牌大咖私享會在烏魯木齊成功舉辦，活動邀請了知名行業大咖、知名品牌企業以及權威媒體代表，共同見證了新城在烏魯木齊的商業版圖和產品佈局。



私享會活動現場

案例

2022 中國購物中心 + 峰會

2022 年 9 月，2022 中國購物中心 + 峰會在南京舉辦，新城作為商業上下游產業鏈優秀企業代表，深入高端對話，分享真知灼見，為與行業夥伴建言獻策，共同探索中國商業未來發展之道。



峰會現場

03

守護環境， 奉行綠色低碳

作為國內領先的房地產企業，新城致力於持續踐行綠色低碳健康發展，實現人與自然和諧共處。本年度，新城再次展示了作為一家具有可持續性的企業，響應國家低碳號召的積極行動，在積極開展系統化減碳行動、綠色建築開發、綠色商業運營、自身環境治理等領域取得的傑出進展，將綠色元素融入新城選址開發、設計施工、生產運營所遍及的每一寸土地，築造綠色、可持續的家園。

3.1 應對氣候變化

3.2 綠色全流程驅動

3.3 夯實環境治理



應對氣候變化

在面對氣候變化這個全球性問題上，新城通過切實行動展現了應對氣候變化的雄心。本匯報期內，我們以更深層次的視角識別了自身經營可能面臨的氣候相關風險與機遇。應對氣候變化措施已融入到新城產品設計、材料採購、項目建設和運營的全生命週期中，我們通過設備技術升級優化、可再生能源利用、碳市場管理體系等相關研究、綠色金融等多種方式，切實減少溫室氣體排放。在此基礎上，新城已依照 TCFD 框架⁵ 進行相關信息的披露，並持續細化氣候變化管理工作。



氣候管理體系

管治

新城董事會作為決策者一直積極參與管理重大氣候相關事宜，並依照 TCFD 框架對重大風險和機遇進行評估，深入分析氣候變化對企業的影響，並逐步將氣候變化相關決策整合到企業管治規劃當中。董事會授權 ESG 管理委員會全面監督 ESG 管理工作，並召開 ESG 溝通會議，就氣候變化風險相關問題進行討論。在新城 ESG 管理委員會的指導下，公司可持續發展工作組協同運營、設計各業務條線，日常評估和管理氣候變化議題。

策略與風險管理

新城高度重視氣候變化風險管理。本匯報期內，我們參考 TCFD 框架，並結合《房地產企業應對氣候變化行動指南》，遵循「篩選風險點 - 開展風險評估 - 分析對業務的影響 - 風險排序」的評估流程，主動對本集團經營過程中的氣候變化風險與機遇事項進行識別、評估與應對，並逐步完善風險管理機制。

⁵ 氣候相關財務披露特別工作組 (TCFD) 全稱 Task Force on Climate-Related Financial Disclosures。

氣候變化風險

風險描述	新城應對措施
轉型風險	
法律和政策風險： <ul style="list-style-type: none"> • 節能減排政策的出台導致材料價格上漲；以及相關補貼、優惠政策的錯失 • 趨嚴的排放標準規定導致排放管理、信息披露等相關運營成本增加 	<ul style="list-style-type: none"> • 將低碳優先的原則納入產品開發及決策制定的考慮，並相應更新產品及採購標準 • 及時追蹤監管機構、法律法規及投資機構對碳排放、氣候相關信息的披露要求，確保合規
技術風險： <ul style="list-style-type: none"> • 產品迭代升級，致使現有產品的需求降低和遭受貶值 	<ul style="list-style-type: none"> • 與高校、科研機構等加強對氣候變化的研究合作，設計開發更能抵禦極端天氣、更好應對氣候變化的建築項目，建設更多符合綠色建築認證的低碳建築項目
市場風險： <ul style="list-style-type: none"> • 消費者環保觀念轉變對綠色產品的青睞 • 市場信號不確定導致的企業低碳轉型成本以及運營成本增加 	<ul style="list-style-type: none"> • 深耕綠色低碳技術創新 • 聯合行業夥伴推進房地產綠色供應鏈發展
聲譽風險： <ul style="list-style-type: none"> • 負面新聞導致企業聲譽受損，影響利益相關方對企業的正面評價 	<ul style="list-style-type: none"> • 持續參與認可度高的國際和國內綠色認證和倡議、可持續發展評級等，提升行業競爭力與品牌聲譽
物理風險	
<ul style="list-style-type: none"> • 由颱風、洪水等極端天氣產生的急性風險，影響上游材料生產和運輸，導致項目延期 	<ul style="list-style-type: none"> • 開展全面評估，制定應急預案以應對極端天氣事件對業務的影響
<ul style="list-style-type: none"> • 由氣候變暖、海平面逐漸上升導致的慢性風險，可使沿海項目遭受風險暴露，且供應鏈供需不穩定導致開發進度延期 	<ul style="list-style-type: none"> • 關注各地區氣候模式及響應規劃發展變化

氣候變化機遇

機遇類型	機遇描述	公司利好
資源機遇	高能效、綠色建築	降低運營成本、提升資產價值
能源機遇	低排放、可再生能源的利用	降低運營成本、規避環保違規風險
產品機遇	多元綠色產品與服務	提升綠色技術，增強行業競爭力
市場機遇	市場准入、市場對綠色產品和服務的支持；發行綠色債券	更多的市場機帶來致收入增長，運營成本下降，融資機會增加

氣候變化財務影響

新城已意識到氣候相關風險和機遇對企業財務狀況影響的嚴重性及持續性是各利益相關方及資本市場尤為關注的話題。未來，我們將基於 TCFD 框架，在風險與評估分析的基礎上，深化氣候變化對新城的潛在財務影響分析。

指標和目標

2022 年，新城通過綠色低碳發展工作組的建立，對集團整體低碳發展工作進行了全面的部署和規劃。通過本年度第一季度的規劃啟動會，我們決議了關於綠色低碳行動計劃、體系優化、碳排放研究與核查綠建方案以及品牌打造在內的 7 項規劃部署，並制定了相應的指標與目標。

未來，新城將深化與中國建研院的合作，開展商業建築節能降碳策略研究，對所涉及的減碳措施在商業建築的適應性進行深度可行性分析，開展節能減排技術試點工作；依據研究結果並結合國家、地方相關政策，制定科學而明確的新城減碳目標及減碳策略，推動房地產行業節能減碳「產-學研-用」體系的構建，助力建築領域實現碳中和。

把握氣候變化機遇

通過政策調研、同行對標，綜合參考專家意見，我們評估了與自身運營相關的氣候變化市場機遇，將可再生能源使用、綠色金融識別為服務實體經濟的重要抓手，為房地產企業綠色發展積極賦能。

新城新能源佈局穩步推進

我們投資組建吾盛能源投資與管理平台，持續優化能源結構，提升能源利用效率，助力本集團建築開發及商場運營階段的降碳減排。截至 2022 年，公司可再生能源綜合利用率已達到 5.80%，力爭 2025 年，本集團可再生能源綜合利用率達到 **8%**。本匯報期內，吾盛能源成功牽手萬達集團，承接超過 50 座萬達廣場光伏項目的投資、建設和運營，為萬達廣場實現綠色建築轉型「添磚加瓦」，朝著國內商業綜合體最佳低碳節能合作夥伴的目標又邁近一步。

此外，我們積極購買風、光等綠色電力，支持可再生能源發展。2022 年，慈溪、仙居、桐鄉、衢州、溫州、寧波吾悅廣場等 16 個項目完成一次綠色用電購買，購買綠電合計 1,957.24 萬千瓦時，碳減排量約 4,650.98 噸，

為推進綠電使用拓寬通道。

2022 年，由吾盛能源投建的飲料行業 - 武漢可口可樂項目、商業綜合體 - 麥德龍項目等批量綜合能源項目得以高效落地，以實際行動踐行公司綠色低碳的發展戰略，新拓目標場景業務保質保量增長，市場化拓展加速突破。

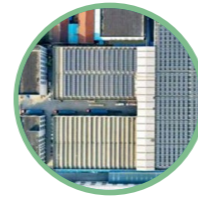


武漢可口可樂廠房屋頂分佈式光伏項目

2022 年 5 月 25 日，國內首個可口可樂非碳酸飲料工廠國屋頂光伏項目正式投運。該項目通過安裝 6,240 塊 540Wp 太陽能光伏板，項目年發電近 330 萬度，可在 25 年使用周期內，帶來 **8,250** 萬度綠色電能，為企業運營節省 **6,000** 萬電費，減少碳排放約 **82,000** 噸。

麥德龍分佈式光伏項目

該項目總裝機容量約 3.6MW，**充分利用了屋頂建築空間**，為商場優化能源管理、加強節能環保建設提供有利幫助。20 年全周期可累計發電約 **8,000** 萬度、碳減排約 **65,000** 噸。



江蘇名天木業有限公司屋頂分布式光伏發電項目

作為吾盛能源首個工業廠房屋頂分佈式光伏項目，充分利用屋頂面積 12,000m²，25 年全周期發電量約 **2,750** 萬度，碳減排約 **27,418** 噸、二氧化硫減排約 **825** 噸、氮化物減排約 **413** 噸、碳粉塵減排約 **7,480** 噸。

無錫潤和廠房屋頂分布式光伏項目

該項目採用「自發自用，余電上網」模式，實現 25 年全周期發電量約 **6,000** 萬度，碳減排約 **55,600** 噸。



綠色金融賦能

2022 年，新城作為行業先鋒，破冰前行，打通綠色融資途徑，完成了綠色 CMBS 融資。我們訂立可持續融資框架，由歐洲權威認證機構 Sustainalytics 對框架進行綠色、可持續認證並出具了第二方意見書 (Second-party Opinion)，此外，我們獲得香港品質保證局 (HKOAA) 頒發的「綠色金融發行前階段」證書，可持續發展體系實現里程碑的發展。

2022 年 5 月 31 日，本集團旗下新城環球發行金額為 1 億美元的 7.95% 優先綠色票據。此次綠色債券為拓寬公司融資渠道，優化資本結構，不斷增強金融競爭力做出貢獻。本匯報期內，在營吾悅廣場多能互補項目總融資 4,750 萬元，已經全部批復並撥款；2022 年實際完成能源融資金額合計 16,484 萬元；2023 年計劃發行規模 13.16 億元，綠色等級為 G1 的綠色 CMBS，期限 18 年，並於 2022 年 8 月 17 日獲得上交所無異函。未來，新城將一如既往地實踐綠色理念，通過可持續債券等融資的方式投資符合資格的綠色項目，範疇包括綠色建築、可再生能源、海綿城市、廢氣處理及社會責任等。

綠色全流程驅動

新城以節能環保為宗旨，強調經濟、生態與社會的融合，要求企業朝著全方位「綠色化」發展。在嚴峻的行業形勢下，新城依托於「住宅 + 商業」雙輪驅動的戰略優勢，彰顯了經營韌性。一方面，我們加強綠色設計與開發，擴大綠色建築認證、擴大綠色技術研究，始終圍繞包括裝配式建築在內的新材料、新工藝進行深入探索；另一方面，我們踐行綠色施工與運營，嚴格製定各類工作標準，力所能及地在施工過程中綜合考慮對周邊社區和環境的影響，積極推進多種低碳環保技術手段的應用，為綠色運營發力賦能。

全生命周期建築建造

綠色建築認證

綠色建築佈局是新城立足於綠色房地產領先企業的重要支撐，我們在建築綠色認證上始終如一地堅持高標準，高要求，積極強化綠建領域的探索和研發；在裝配式建築、海綿城市等在內的綠色項目上先行先試，以迎接綠色發展新機遇。

2022 年，本集團綠色建築認證獲得了突破性進步。我們持續提高新建建築通過中國《綠色建築評價標準》二星級或以上、《能源與環境設計先鋒》(LEED) 金級或以上、《WELL 健康建築標準》等綠色建築認證占比，將部分已有項目進行《能源與環境設計先鋒既有建築》(LEED O+M) 認證，承諾在 2025 年將綠色建築認證全面覆蓋至新項目。本匯報期內，本集團獲得中國綠色建築運行認證標識的項目共有 **25** 個，新建建築滿足綠色建築標準的項目面積達 **1,332** 萬平方米，占比 **100%**；累計獲得中國綠色建築運行認證標識的項目共計 **37** 個。

新城 2022 年項目獲得國際認證情況



新城 2022 年住宅項目獲得綠色建築認證情況

序號	頒證機構	認證星級	項目名稱	認證時間
1	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	常州樾華名苑	2022 年 8 月 15 日
2	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	常州九熙臺苑	2022 年 8 月 15 日
3	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	一星	常州譽雋花園	2022 年 8 月 15 日
4	佛山市住房與城鄉建設局	一星	佛山壹鳴花園 11-12 號住宅	2022 年 11 月 1 日
5	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	淮安吾悅首府 (2-10 號樓)	2022 年 11 月 11 日
6	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	啟東蝶湖苑	2022 年 11 月 11 日
7	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	蘇州香漫雅園	2022 年 12 月 02 日
8	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	蘇州悅雋花園	2022 年 11 月 11 日

吾悅廣場 2022 年獲得綠色建築認證情況

序號	頒證機構	認證星級	項目名稱	認證時間
1	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	泰州泰興吾悅廣場	2022 年 2 月 21 日
2	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	南通啟東吾悅廣場	2022 年 02 月 21 日
3	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	蘇州崑山吾悅廣場	2022 年 07 月 22 日
4	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	蘇州相城吾悅廣場	2022 年 07 月 22 日
5	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	常州天寧吾悅廣場	2022 年 6 月 28 日
6	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	常州溧陽吾悅廣場	2022 年 6 月 28 日
7	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	常州金壇吾悅廣場	2022 年 6 月 28 日
8	西安市住房和城鄉建設局	一星	西安灃西吾悅廣場	2022 年 11 月 08 日
9	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	南京建邺吾悅廣場	2022 年 7 月 22 日
10	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	揚州寶應吾悅廣場	2022 年 2 月 21 日
11	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	揚州高郵吾悅廣場	2022 年 2 月 21 日
12	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	一星	揚州邗江吾悅廣場	2022 年 2 月 21 日
13	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	鎮江揚中吾悅廣場	2022 年 6 月 28 日
14	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	鎮江丁卯吾悅廣場	2022 年 1 月 25 日
15	江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	二星	鎮江句容吾悅廣場	2022 年 2 月 21 日
16	安徽省住房和城鄉建設廳	二星	銅陵銅官吾悅廣場	2022 年 11 月 18 日
17	溫州市住房和城鄉建設局	一星	溫州龍灣吾悅廣場	2022 年 12 月 1 日

新城 2022 年項目獲得 LEED 正式認證情況

序號	項目名稱	認證等級
1	南京建邺吾悅廣場	金級

新城 2022 年項目獲得 WELL 正式認證情況

序號	項目名稱	認證等級
1	常州天寧吾悅廣場	金級

新城 2022 年項目獲得 LEED 預認證情況

序號	項目名稱	認證等級
1	太原萬柏林吾悅廣場	金級
2	武漢蔡甸吾悅廣場	金級
3	漳州龍文吾悅廣場	金級
4	蘭州安寧吾悅廣場	金級
5	宜賓翠屏吾悅廣場	金級
6	泰州海陵吾悅廣場	金級
7	煙臺芝罘吾悅廣場	金級
8	天津寶坻吾悅廣場	金級
9	南京新城翡麗鉑灣	金級

新城 2022 年項目獲得 WELL 預認證情況

序號	項目名稱	認證等級
1	泰州海陵吾悅廣場	金級
2	南京新城翡麗鉑灣	金級

新城在綠色建築規劃上始終遵循並參考國內外綠色建築認證標準，制定了《綠色建築政策》；打造 EHS 和綠色建造，推動執行《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》等制度，對建築全生命週期管理、生態設計、綠色施工以及可持續運營等方面作出了相關承諾，堅持按照環境保護和負責任開發的原則，實實在在的降低建築全生命週期的碳足跡和環境影響。

本集團業務範圍內所有綠色建築項目均滿足國家實行的《綠色建築評價標準》GB/T 50378-2019 中基本及以上的設計要求。在集團綠色低碳戰役的引領下，新城將廣續砥礪，積極推進各項綠色健康建築的認證工作，持續擴大可持續發展建築認證項目的數量及認證面積，實現企業全方位「綠色化」。

案例 南京新城翡麗鉑灣築就雙金級預認證項目

2022 年夏，南京新城翡麗鉑灣項目取得了 LEED、WELL 雙金級預認證。這代表著新城在綠色健康建築領域又一次質的飛躍，為新藍行動的「綠色建造藍圖」再添重筆。

南京新城翡麗鉑灣在建築設計過程中，應用了雨水回收利用、高效設備機組、室內空氣淨化等多項主動式策略；同時亦考慮了高效圍護結構、場地聲環境、熱島環境優化、建築採光通風設計等被動式設計。

在建造過程中，南京新城翡麗鉑灣堅持以因地制宜、整合設計為原則，在建築能源性能和節水性能、全生命週期選材和節材、室內外環境控制及運營管理等方面均按照綠色建築標準要求打造，並圍繞「綠色低碳設計」、「低影響生態開發」、「綠色健康材料」、「六恆科技應用」、「人文健康服務」五個維度進行設計，以期實現綠色健康的項目定位。



南京新城翡麗鉑灣綠建關鍵技術示意圖



南京新城翡麗鉑灣 LEED & WELL 金級預認證證書

裝配式建築

新城將裝配式建築作為助推建築工業化的重要實施路徑，有效降低了建造過程中的資源消耗和廢棄物的產生。在推動傳統住宅工業化的基礎上，通過新型技術的應用，如裝配式內隔牆板、免拆模板、裝配式裝修、幹法施工等 7 種類型的裝配體系應用，不斷提升建築構件和部品部件的預制裝配率，降低了施工過程的建築垃圾、能源消耗以及揚塵污染的產生。2022 年，新城大龍湖西南 A 地塊項目獲評江蘇省裝配式示範工程項目。目前，新城已有約 45% 開發項目實現裝配式建造，覆蓋商業、住宅、公寓、辦公等多個業態，已提前實現《國務院辦公廳關於大力發展裝配式建築的指導意見》中對於在 2025 年中國裝配式建築需達到總新建建築面積 30% 的要求，總體實施面積累計超 2,200 萬 m²，最高裝配率達 95%。



徐州金宸輝置業有限公司大龍湖西南 A 地塊項目



總體實施面積累計超

2,200 萬 m²



最高裝配率達

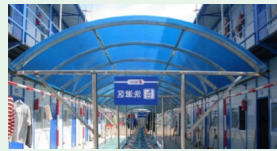
95%

超低能耗建築

新城在發展超低能耗建築上砥礪前行，制定了《超低能耗住宅全流程指導手冊》，明確了專項管控節點的權責界面、完成標誌、標準流程、管控要點、會議要求、責任部門等內容。同時，我們還加強超低能耗住宅管控，指導開發超低能耗建築標識並獲取認證。2022 年，滄州新城璽樾春秋住宅項目通過超低能耗建築專家評審。

綠色施工

新城在施工過程中綜合考慮環境和周邊社區需求，嚴格遵守《綠色建造技術導則》等標準指引，制定並落實了包括節水、節能、降塵、降噪等在內的 105 項措施，將施工管理的顆粒度持續細化，不斷推進綠色施工落地。



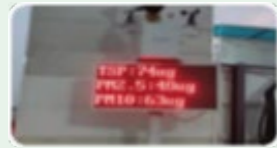
搭建時

將可拆遷的復合彩鋼板活動用房應用在工地辦公、庫房等臨建設施。各類加工棚、防護棚也均採用了自制工具式的方式，工地構築物可靈活拆遷，實現了材料的循環利用，減少了建材的消耗與浪費。



施工時

通過設置汽車沖洗槽，做到供水一次到位，經三級沉澱後循環使用；設置專人負責工地揚塵治理工作，採用灑水、圍擋、遮蓋等有效措施降塵，使揚塵減到最低限度。



建造時

通過現場安裝噪聲檢測儀，搭建噪聲防護棚等手段，嚴苛監控噪聲情況；並通過開展周邊走訪、張貼噪聲提示和防治二維碼等措施等方式，及時發現並解決施工過程中噪聲傳播的問題。

海綿城市

本集團在項目開發過程中持續踐行「海綿城市」理念。本匯報期內，公司按照《海綿城市設計標準與實用技術手冊》，持續提升吾悅廣場海綿城市建設水平，不斷提升建築使用者與自然環境的聯系，打造人與自然和諧共融的居住環境。截至 2022 年底，新城應用海綿城市建設理念的項目共 103 座。

水生態基礎設施建設

採用下凹綠地、雨水花園、雨水回收利用等技術，最大限度地實現雨水在場地內的積存、滲透和淨化



提高水資源高效利用

將收集的雨水處理後用於項目綠植灌溉、道路沖洗、景觀補水等，有效控制項目地表雨水徑流與面源污染，實現水資源高效循環利用

案例

泰州鳳城悅天地海綿設施

坐落於江蘇海陵區的泰州鳳城悅天地項目是本集團在江蘇省首個獲得 LEED 社區金級預認證的商業地產項目。此項目應用了新一代城市雨洪管理概念，採用透水鋪裝、下凹式綠地、雨水花園、雨水收集池等多種海綿措施，從而控制場地徑流、消減面源污染。據統計，泰州鳳城悅天地的場地年徑流總量控制率已達到 75%，面源污染去除率達到 50%。後期，此項目將根據不同海綿設施的特點制定相應的運行維護策略，保障其設施的定期維護和正常運營，充分發揮海綿城市作用。



泰州鳳城悅天地

生態修復

在土地開發的同時，新城亦充分考慮生物多樣性保護和可持續開發原則，時刻關注生態系統的平衡，按照《中華人民共和國自然保護綱要》《土地管理法》等各項規定，評估開發過程中可能對環境和生態產生的潛在影響，並制定相應的規避措施。

新城極力避免開發農田等綠地板塊，以保障生態系統的平衡和穩定。如有綠地板塊開發需求，新城承諾只開發經過綠色認證的房產，在有效保障綠地周圍生態環境及動植物棲息的前提下進行合規開發。為推動城市棕地再開發、綠地開發等項目，我們始終在棕地利用和開發方面將影響評估放在第一位，通過對土地開發策略的研討和項目場址負向清單分析，將綠地空間進行合理佈局，最大程度上減少對於當地社區、自然環境及生物多樣性的負面影響，真正意義上的達到生態修復的目的，實現環境保護與有效開發利用的和諧統一。

綠色商業運營

打造綠色商場，是新藍行動「綠色低碳藍圖」不可或缺的一部分，也是滿足人們綠色消費需求，促進綠色生活方式和消費模式的重要場所。本匯報期內，共有 56 座吾悅廣場已通過綠色商場創建申報，其中，國家級 14 座，省級 42 座。在這成績的背後，是新城從設計、施工到運營管理的綠色理念全過程推動。吾悅廣場作為新城核心商業，積極聚焦項目綠色化施工、綠色技術標準化集成以及智慧運營管理。

匯報期內，共有



56 座吾悅廣場
已通過綠色商場創建
申報

國家級綠色商場認證 (14 座吾悅廣場)

長沙高鐵吾悅廣場
合肥肥東吾悅廣場
鎮江吾悅廣場
昆山吾悅廣場
贛榆吾悅廣場
鹽城鹽都吾悅廣場
天津津南吾悅廣場
天津寧河吾悅廣場
海口吾悅廣場
雲南昭通吾悅廣場
河北滄州吾悅廣場
河北唐山吾悅廣場
常州吾悅廣場
南通如皋吾悅廣場

省級綠色商場認證 (42 座吾悅廣場)

上海青浦吾悅廣場	淮北吾悅廣場	長沙望城吾悅廣場
長沙松雅湖吾悅廣場	常州吾悅廣場	寧鄉吾悅廣場
海鹽吾悅廣場	黃巖吾悅廣場	淮南吾悅廣場
桐鄉吾悅廣場	玉環吾悅廣場	四會吾悅廣場
蚌埠吾悅廣場	保山吾悅廣場	湖州吾悅廣場
長沙高鐵吾悅廣場	銅陵吾悅廣場	長春綠園吾悅廣場
遵義吾悅廣場	寶雞吾悅廣場	長春北湖吾悅廣場
清鎮吾悅廣場	肥東吾悅廣場	安寧吾悅廣場
嵊州吾悅廣場	義烏吾悅廣場	阜陽吾悅廣場
昆明五華吾悅廣場	慈溪吾悅廣場	昆區吾悅廣場
宿州吾悅廣場	南潯吾悅廣場	平湖吾悅廣場
溫州吾悅廣場	滁州吾悅廣場	仙居吾悅廣場
瑞安吾悅廣場	漢中吾悅廣場	
呈貢吾悅廣場	衢州吾悅廣場	
安慶吾悅廣場	織裏吾悅廣場	

推動綠色運維

智慧閉店

吾悅廣場實行了智慧閉店系統租賃模式，平均每個廣場配置 71 台終端設備進行線上視頻遠程閉店，有助於提升閉店效率，獲得商戶較高口碑。截至 2022 年，智慧閉店系統已全部投用於 145 個在營吾悅廣場，閉店時長由以往的 2-4 小時縮短至半小時以內，贏得了商戶的認可與好評。



綠色電力

雲貴區域 3 座吾悅廣場已獲取 2021 年全年綠色用電憑證；浙南、浙北區域吾悅廣場正逐步購買風、光等綠色電力。截至年底，慈溪吾悅廣場等 16 個項目將均完成一次綠色用電購買，為推進綠電使用拓寬通道。



隔熱節能

吾悅廣場對內遮陽簾、外遮陽網、高密度不透明鍍膜、加多屏隔熱玻璃、新型斷熱稀土透明鍍膜、電動外遮陽簾、稀土夾膠玻璃等多種隔熱方式開展試點研究，最終選定了綜合評判的最佳方案——稀土透明鍍膜和外遮陽簾，以優化室內的溫度體驗。

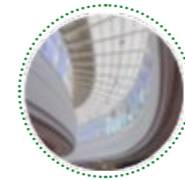


節能降耗舉措

- 設置綠色產品銷售專區，並對室內溫度、環境進行監控；
- 設置分類回收垃圾桶、再生資源回收箱；
- 2022 年完成 50 個項目節能水泵的試點改造，節電 200 萬度，減少碳排放 1,900 噸，節省電費 30 萬元；
- 所有營運期廣場大屏亮度由 100% 調整至 50% (平均)，吾悅系項目年節約能耗約 150 萬度，預計節約電費約 120 萬元，減少碳排放 1,400 噸；

配套綠色運營

- 優化商鋪調改及施工管控流程，避免無效拆除造成資源浪費，實現裝修資源的重複利用；
- 定時在室內外大屏滾動播放綠色環保宣傳片、開展以舊換新等活動；
- 室外普通路燈改造為智能多媒體路燈；
- 停車場停車位以品牌冠名方式出租；
- 地庫、外場安裝充電樁，按照綠創標準增設無障礙車位與新能源汽車充電設施；
- 根據節假日、平日經營車流特性對停車場進行分區域管控，分區管控後實測，商管年節約能耗費約 400 萬元，減少二氧化碳排放量約 4,900 噸；



照明系統

吾悅廣場運用被動式設計理念，設置大量屋頂天窗，創造良好的自然采光；同時採用高效節能照明燈具，配合分區、定時、感應等節能控制措施，有效降低室內照明電耗。



可再生能源利用

吾悅廣場屋頂分布式光伏項目，以 EMC 能源合同管理的模式全面推進各區太陽能光伏發電項目，充分利用各項目的閑置屋面，鋪設太陽能光伏、並網運行。



雨水回收系統

吾悅廣場通過設置雨水收集利用系統，對商業周邊雨水進行收集、淨化，並應用於綠化灌溉、道路澆灑等用途，起到了節約水資源的作用。

案例 漳州龍文吾悅廣場以 6 維標準，打造綠色健康商業街區

位於福建省漳州市的漳州龍文吾悅廣場依據 LEED 標準，圍繞「選址與交通」、「可持續場地」、「用水效率」、「材料與資源」、「室內環境質量」、「能源與大氣」六大維度，打造全市轉型發展的「LEED 示範區」，從初期選址、中期建造到後期運營，踐行全周期低碳減排措施，並於 2022 年 7 月榮獲 LEED 金級預認證。

對交通和周邊配套進行綜合考量，擴大人口產業集群化效應，為綠色出行提供便利

選址與交通

采用高效節水器具，在保證用戶體驗的前提下盡量選擇低流量用水，實現有效節流

資源節約

在人員密集區域設置與新風機組聯動的二氧化碳濃度監測系統，保證室內新風量的相對恒定，為顧客們營造清新怡人的環境

健康保障

開放設計

注重綠色與人文的結合，通過營造人與自然和諧共生的開放空間、可親近的自然景觀等提升顧客的購物舒適度

綠色材料

選擇低揮發性有機化合物 (VOCs) 排放的綠色建材，從根本上降低化學物質對室內環境的污染



漳州龍文吾悅廣場效果圖

开展绿色租赁

為共同踐行物業生態圈的綠色責任，新城制定了《綠色租賃準則》、與租戶簽訂了《綠色租賃協議》，並實施了一系列包括推進三重淨值租賃在內的節能降耗管理計劃，對商戶提出了關於綠色運營的各項倡議和要求，包括優先選用綠色產品、進行正確的垃圾分類、開展節能環保的宣貫工作等，鼓勵商戶設定和自身運營相掛鉤的用電、用水目標，牢固樹立節約用電和用水意識。在此基礎上，新城通過綠色租賃評估體系對商戶的綠色運營行為進行考量，並通過激勵機制促進商戶在綠色運營方面的整體表現。本匯報期內，共計完成約 2.5 萬個商戶的《商戶綠色租賃協議》合同補簽工作，全面實現了商業健康綠色運營生態圈。

綠色租賃準則

構建綠色租賃評估體系，每年對商戶行為進行評分，對在綠色運營方面表現突出的商戶給予激勵

全面開展環境目標管理，加強運營階段空氣、水、噪音和廢棄物等管理，提高建築環境效益，通過吾悅能耗管控平臺，定期開展建築能源審計和科學能耗管理，挖掘節能改造潛能

定期與商戶溝通協商，督促商戶製定商鋪能耗使用管理計劃，促進商戶遵守環境管理目標

定期開展節能宣傳，組織既有建築的節能改造，公開透明向商戶展示潛在成本收益，鼓勵商戶參與

推廣三重淨值租賃，在商戶承租期和運營期明確水消耗量、廚餘垃圾產生量、能源使用量等商業管理費用的繳納方式，鼓勵商戶降低成本

案例 高效油煙設備綠色租賃模式

為切實解決油煙排放的環保合規問題，本公司通過研究探索設備綠色租賃新模式，推廣高效油煙風機與智能監控的試點落地。通過統一規劃設計、集成安裝、統一後期維護，該試點項目助力減少商戶拓店投資成本，且平台通過實時在線監測油煙設備各項運行數據，自動預警排放超標和設備異常，確保滿足國家環評標準，規避涉及上億元的環保整改成本和處罰風險。本匯報期內，高效油煙設備綠色租賃項目已在廣安吾悅廣場等 9 個項目落地，已與約 188 個餐飲油煙商戶簽訂油煙設備綠色租賃合同，簽約率達 80%。該項目獲得了商戶的一致好評，也提升了吾悅品牌綠色環保的社會影響力。



夯實環境治理

環保管理舉措

新城始終將守護生態環境視為己任，積極響應生態文明的號召，著力夯實環境治理，擴大探索節能減排舉措，積極應對氣候變化。全集團上下嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》《中華人民共和國節約能源法》等相關法律及規例，並結合自身適用性，參考包括 ISO 14001、ISO 50001 等標準在內的能源管理體系要求，在能耗管理、資源節約、污染防治、垃圾分類等環境議題方面均作出了相應的規範要求與指引。本匯報期內，新城為進一步強化環境治理和突發環境事件的應對能力，在原有的基礎上修訂了《環境管理政策》以及《應急處置指引》，針對應對氣候變化、水資源管理、廢棄物管理、生物多樣性保護以及突發事件處置等方面進行了規定更新。本匯報期內，我們主動開展項目環評，並結合污染防治建議，推動環保整改措施落實落地。

在廢棄物處置方面，新城貫徹循環經濟的理念，秉承「減量化、無害化和循環化」的原則，從排放源頭進行深度監控管理，提高其循環再利用率。我們依法處理運營過程中所產生的廢水及廢氣，我們同第三方專業處置機構簽訂了相關條約，並加強對其流程的審核，達到全流程的合理性和安全性。在水資源管理方面，本集團運營場所採用雨水調蓄、屋面綠化以及透水鋪裝等設施，以提高雨水的再利用率，促進城市水生態系統的良好循環。

節能減排行動

本匯報期內，新城加大力度探索節能減排的有效途徑。在資源管理方面，本集團參照了《中華人民共和國節約能源法》等國家相關法律法規及行業規定，制定了《節能管理規定》《節能技術監督實施細則》等常態化管理規程，編製並發布《綜合能源設計標準與落地操作技術手冊》，實施了包括對標考評、分級管理等在全方位的節能管理辦法。在節能降耗探索方面，本集團制定了商業能耗優化方案，共計形成 5 個大項，14 個子項優化方案，持續探索更多節能減排的可能。除此之外，新城亦對員工在生產生活過程中節約能源的行為提出了要求，以提升整體節約意識。

同時，截至 2022 年 12 月，公司形成了針對不同氣候帶的三種典型綜合能源方案，結合國家能源政策優化機電方案，建立冷熱源多能集成，光儲一體化等綜合能源系統，並推廣應用至 21 個在建項目。本匯報期內，新城與相關機構合作，在大商業空調智控系統上摸排試點，進一步挖掘節能降耗潛力，以期實現本集團節能減排，高效運營的管理目標。



在節能降耗探索方面，本集團制定了商業能耗優化方案，共計形成

5 個大項，

14 個分項優化方案

案例

高效冷熱源系統

由高效的節能冷熱源機組以及暖通空調系統組成的高效冷熱源系統，在創造舒適的室內環境同時，在源頭上減少建築的能耗。新城將此項實踐應用在了百餘家吾悅廣場中的大商業冷熱源系統中，堅持標準化集采，設備能效嚴格把控，以及制定完善的機房制度，實現設備機房的規範化、高效化管理。該系統通過夜間谷電蓄能，白天商場營業期間放能，根據負荷的變化，實現水箱蓄能、水箱供能、空氣源熱泵、冷水機組供能，水箱與機組聯合供能等多種供能方式。相較於傳統系統，高效冷熱源系統可節省項目投資數千萬元，助力減碳每年數千萬噸。



冷熱源系統實圖

案例

天津濱海吾悅廣場電鍋爐水蓄熱供熱項目

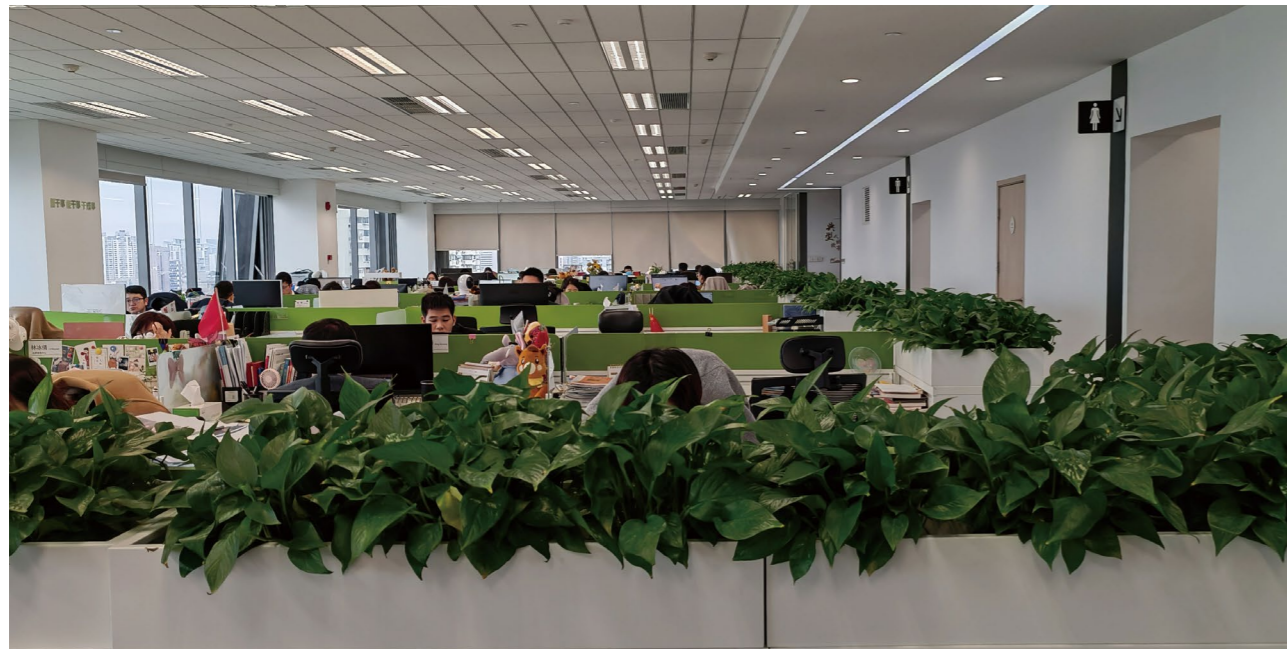
由吾盛能源采用 EMC 模式投資建設運營的濱海吾悅廣場電鍋爐水蓄熱供熱項目，總供熱總面積達 10 萬平方米。該項目采用電鍋爐 + 水蓄熱供熱系統替代常規市政供熱，通過晝夜蓄熱交替高效運行的特點，平衡電網峰谷負荷差，充分利用階梯電價，降低運行費用。同時，項目應用了無噪聲，無污染，安全環保的高自動化系統，可實現在 10 年全周期內節約成本約 3,000 萬，碳減排約 18,000 噸。



電鍋爐水蓄熱供熱項目實圖

踐行綠色辦公

倡導綠色辦公不僅是可持續綠企創建的一部分，也是新城作為負責任的社會公民參與節能減排行動的重要組成部分。集團上下共同打造綠色生態的辦公環境，圍繞辦公環境、辦公方式、辦公設備、低碳生活四大維度，開展多項綠色辦公節能舉措，倡導集團上下共同踐行綠色行為，通過節約用紙、隨手關水，節約用能，張貼節約標語等方式將綠色辦公貫穿在每一個微小的日常細節中，逐漸形成了新城新風尚。



案例 綠色 XIN 動派公約

本匯報期內，新城制定了低碳公約，將環保綠色標籤植入從辦公室到吾悅廣場的全場景，時刻提醒「新城人」踐行綠色辦公要求，推進公司盡早實現更高效、更環保的綠色健康發展。新城倡議全體員工從點滴著手，履行「低碳公約」倡議，樹立「點點滴滴降成本，分分秒秒增效益」的節能意識：

從身邊開始，推行無煙環境及垃圾分類，愛護生態、尊重自然，一起營造舒適健康的工作環境

從小事做起，踐行高效低耗，資源再利用等節能減排措施，一起打造綠色節能的辦公方式

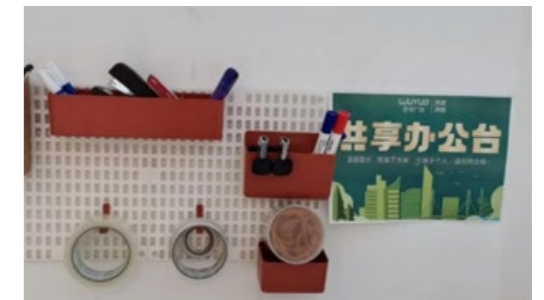
從身邊出發，倡導光盤行動及綠色出行，養成綠色環保意識，一起踐行低碳環保生活方式

此外我們還將綠色辦公與綠色公益有機結合，通過辦公區域綠色環保提示掃碼打卡，實現在阿拉善騰格里沙漠的樹苗捐贈，為沙漠增添新綠。截至 2022 年底，已有 7,981 名員工完成 53,434 次綠色節能打卡，完成 2 萬棵樹苗捐贈。



案例 健康辦公室

2022 年榮獲 WELL 金級正式認證的常州天寧吾悅廣場，積極踐行綠色行動，打造健康的辦公環境，優先採用健康認證的材料和符合 WELL 規範的綠色運營維護用品，構築綠色低碳運維體系，打造綠色辦公室。為提高資源節約意識，辦公室通過設置「共享辦公台」的方式，放置膠帶、訂書機、卷尺使用頻率低的辦公用品，減少非必要採購，達到物盡其用的目的，提高資源使用率。





環境績效

本匯報期內，新城在二氧化碳排放、能源消耗、資源使用等方面均制定了相關目標，並有條不紊地向設定目標不斷推進。

2022 年能源及資源消耗⁷

	單位	2022	2021	2020	2022 年變化率 ⁸
汽油	萬升	4.26	55.14	/	-92.27%
天然氣	萬立方米	1,428	1,283.31	752	11.27%
直接能源消耗量	兆瓦時	39,169	36,380	81,304	7.66%
市政電力	兆瓦時	591,825	588,720	331,343	0.53%
市政熱力	吉焦	410,461	287,700	273,111	42.67%
間接能源消耗量	兆瓦時	587,845	603,420	407,207	-2.58%
能源消耗總量	兆瓦時	627,014	639,800	488,511	-2.00%
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	62.66	63.94	48.82	-2.00%
用水量	噸	6,423,227	6,540,220	3,778,036	-1.79%
用水密度	噸 / 百萬元城市綜合體租金及管理費收入	642	757	712	-15.20%

⁶ 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。

⁷ 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》。本年度，本集團開展了 2022 年與 2021 年全口徑碳盤查工作，所識別的能源排放源主要包括汽油、天然氣、電力與熱力。2021 年數據依據此次碳盤查工作結果進行重述。

⁸ 新城董事會重視 ESG 目標的設定與日常追蹤，2022 年遞增率為新城董事會對 2025 綠色承諾目標的定期追蹤與監督。

2022 年廢棄物排放⁹

	單位	2022	2021	2020	2022 年變化率
餐厨垃圾	噸	122,369	156,415	85,173	-21.77%
生活垃圾	噸	187,230	209,956	149,977	-10.82%
建築垃圾	噸	51,075	34,365	25,556	48.63%
無害廢棄物排放總量	噸	360,674	400,736	260,706	-10.00%
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	36.05	46.39	49.11	-22.29%

溫室氣體排放數據¹⁰

	單位	2022	2021	2020	2022 年變化率 ¹¹
範圍一：直接排放	噸二氧化碳當量	30,968.75	28,972.00	16,256	6.89%
範圍二：能源間接排放	噸二氧化碳	498,798.51	503,716.00	222,552	-0.98%
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	529,767.26	532,687.00	238,808	-0.55%
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	52.94	53.24	44.98	-0.55%

⁹ 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。

¹⁰ 2022 年，本集團開展了全口徑碳盤查工作，2022 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》。2021 年數據依據此次碳盤查工作結果進行重述。

¹¹ 新城董事會重視 ESG 目標的設定與日常追蹤，2022 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。

04

關愛員工， 締造多元文化

在「以人為本」的理念之下，新城始終眷注員工的工作生活，從制度保障到權益維護，從職業安全與健康到職業規劃與晉升都提供了「新城解決方案」。

4.1 僱傭與權益保障

4.2 職業健康與安全

4.3 促進員工發展



2022 全年人才僱傭情況

截至 2022 年末，本集團共計 **25,941** 名員工，按性別、年齡和地區劃分的僱員數據如下表所示：

	僱員總數	佔比
按性別劃分		
男性 (人)	16,373	63.12%
女性 (人)	9,568	36.88%
按僱傭類型		
全職員工 (人)	25,941	100%
兼職員工 (人)	0	0
按年齡劃分		
30 歲及以下 (人)	8,377	32.29%
31-40 歲 (人)	13,751	53.01%
41-49 歲 (人)	3,392	13.08%
50 歲及以上 (人)	421	1.62%
按地域劃分		
上海 (人)	2,742	10.57%
江蘇 (人)	5,812	22.40%
浙江 (人)	2,160	8.33%
其他地區 (人)	15,227	58.70%



截至 2022 年末，本集團員工流失率為 35.95%，按性別、年齡以及地域劃分的流失率數據如下表所示：

	流失比率 ¹²
按性別劃分	
男性 (%)	36.31%
女性 (%)	35.33%
按年齡劃分	
30 歲及以下 (人)	40.94%
31-40 歲 (人)	34.77%
41-49 歲 (人)	26.94%
50 歲及以上 (人)	29.24%
按地域劃分	
上海 (%)	29.87%
江蘇 (%)	22.62%
浙江 (%)	57.24%
其他地區 (%)	36.64%

2022 全年培訓數據

	單位	2022 年績效
人均培訓投入	元	439.61
人均線上培訓時長	小時	19.2
男性員工線上受訓比例	%	65.4
女性員工線上受訓比例	%	34.6
高級管理層線上受訓比例	%	0.14
中級管理層線上受訓比例	%	6.02
普通員工線上受訓比例	%	93.84
男性員工人均線上受訓時長	小時	17.43
女性員工人均線上受訓時長	小時	14.02
高級管理層人均線上受訓時長	小時	2.73
中級管理層人均線上受訓時長	小時	28.76
普通員工人均線上受訓時長	小時	15.53
員工線上培訓覆蓋率	%	100

¹² 流失比率 = 全年離職人數 / (全年離職人數 + 全年期末人數) * 100%

僱傭與權益保障

僱傭制度

新城在招聘過程中堅持平等僱傭原則，嚴格遵循《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》《禁止使用童工規定》等國家法律法規。針對員工招聘、勞動、薪資、培訓、晉升、補假、休假等事項，制定了《招聘管理制度》《員工崗位聘任管理》等內部政策和管理文件，並確保得到全面有效落實。

此外，新城制定了適用於全體職工和兼職員工的《人權及多元共融政策》，旨在反對一切因性別、年齡、地域、學歷、宗教信仰、國籍、種族、性取向、殘疾而存在的歧視行為，並通過依法簽訂勞動合同的方式杜絕使用童工、強迫勞動、超時工作、騷擾虐待等行為。對於勞工相關違規事件，一經發現，本集團將嚴肅處理，責令整改，並及時解除勞務關係。

保障勞工權益

新城積極保障勞工權益，根據國家有關法律法規及當地政策，為所有在職員工繳納社會保險及住房公積金等基本生活保障。同時，我們提供了包括年度體檢、節日福利、工作餐貼、通訊補貼、車輛補貼、外派補貼、高溫慰問、購房優惠等在內的多元化豐厚福利。為進一步提升健康保障水平，新城在本年度額外為員工採購綜合意外保險，為所有在職員工保駕護航。

2022 年 9 月集團召開職工代表大會，充分聽取職工意見和建議，修訂並發佈了《員工手冊》(2022 版)，其中對績效管理、員工培訓、榮譽評優等部分內容進行了調整更新，明確了企業與員工雙方的權利、責任和義務，切實保障員工合法權益，提高公司依法治企的能力和水平，增強員工團結力和感召力。

此外，我們升級 OA 辦公系統上線「有誠議」系統模塊，設置相關主題征求員工的合理化建議，鼓勵廣大同事積極為公司發展建言獻策，並對優秀建議予以獎勵。2022 年，共收到建議 862 條，員工建議數量明顯提升，2022 年度員工敬業指標達到 80%。



綜合意外保險

案例

集團工會 2022 年夏「送清涼」活動

2022 年 7 月，新城集團工會情繫高溫一線奮鬥者，集團相關領導到武進嘉澤樓湖春秋項目工地進行了「送清涼」高溫慰問活動，向員工分發了礦泉水、飲料、西瓜、毛巾等防暑降溫慰問品，並叮囑相關作業人員注意高溫下的身體健康和生命安全。整個夏季，新城針對集團事業部所屬公司的 12,537 位一線員工進行慰問，並發放慰問金總共 63.44 萬元。



「送清涼」活動

眷注員工關懷

新城認真聽取員工期望與訴求，切實解決員工關心的重點、難點、熱點問題，用心幫扶困難員工、關心退休與先進員工，不斷增強員工的獲得感、幸福感和安全感。截止 2022 年底，新城持續面向發生重大困難事件的員工開展送溫暖活動，幫扶困難職工 185 人，共計支出 40.44 萬元。



慰問困難職工

新城致力於打造有愛、有溫度的新城環境，提倡工作與生活的平衡。通過組織開展豐富多彩的職工文體活動，營造快樂工作健康生活的濃厚氛圍，致力於幫助員工實現生活與工作的平衡。

案例 | 同心共聚 月圓中秋 | 新城集團 2022 中秋活動

2022 年 9 月，新城通過組織中秋話題分享、線上趣味猜燈謎、定制明信片、互動 DIY 等一系列歡聚主題活動，為全體新城員工送上暖心的節日祝福，營造團圓美滿的節日氣氛。



中秋活動

案例 | 同心樂活 悅動幸福 | 「真途」主題文化月活動

2022 年，新城各大區域公司在集團的號召下開展了以文化、防疫、情懷、公益為主題的「真途」主題文化月活動，通過徒步挑戰和團建遊戲等活動，以徒步詮釋行者精神，發揚駝行千裏的力量，美好向上，同心同行。



「真途」主題文化月活動

案例 | 新城員工俱樂部

本匯報期內，新城員工俱樂部全面升級，推出籃球、足球、羽毛球、桌球、飛盤、手遊 6 大主題興趣俱樂部，各俱樂部在工會、團委的支持下，聚集共同熱愛的新城人，持續組織員工活動、創新活動方式，為員工提供更廣闊的舞台，點亮員工健康生活的熱情。



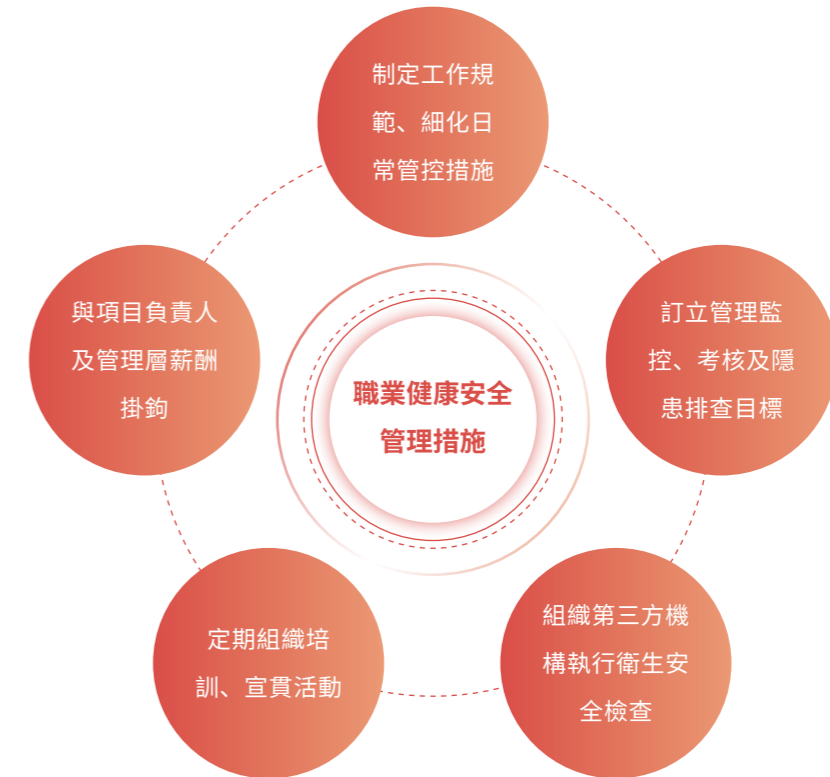
俱樂部運動活動現場

職業健康與安全

新城時刻心繫員工健康與安全，不斷完善職業健康安全體系，切實落實保障措施，為日常安全監管提供了有效支撐。

健全職業健康與安全體系

新城在遵循《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》等國家健康與安全法律法規的同時，貫徹落實國家安全生產專項整治三年行動計劃、OHSAS 18000 安全及衛生管理體系要求，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》，明晰了環境與職業健康安全相關人員的作用、職責和權限，並將職業健康與安全績效與項目負責人及管理層薪酬掛鉤，保證公司環境與職業安全體系的有效運行，降低一般及以上安全生產事故發生率。



新城高度集中化的職業健康制度通過了 OHSAS 18000 安全及衛生管理體系認證，並於 2022 年通過了 ISO 45001:2018 職業健康安全管理體系認證。此外，新城控股商業管理事業部總部以及南京建鄴吾悅廣場等 4 座吾悅廣場均已通過 EHS 管理體系認證。在董事會和高級管理層的監督下，由總部、區域、項目組成的三級安全管理架構得到有效落實，安全管理能力不斷提升，安全責任制和績效考核制共同賦力新城安全穩定環境。



職業健康安全管理認證

落實措施保障

新城堅持「安全第一、預防為主、綜合治理」的安全管理方針，亦不遺餘力地落實施工和運營過程中的安全工作。本匯報期內，我們通過加大安全生產投入，共計支出 9,789.93 萬元，持續改進突發和應急事件管理機制，確保妥善處理突發事件。

本集團所有建造、運營場所定期開展施工現場安全隱患排查和監督檢查，並委託第三方機構對所有項目和承包商人員設備安全進行評估，對集團健康與安全制度和體系開展為期三年一次的審計。



安全檢查現場

安全培訓

在安全培訓方面，新城致力於持續提升所有員工安全保護意識和應急處置能力。通過搭建完善的職業健康和培訓體系，提供多元化的培訓形式（如開展急救培訓等安全生產教育，常態化開展安全質量月、消防演練、安全技能大賽等宣教活動），確保所有員工、兼職員工和承包商都參與培訓，強化安全宣教效果。同時，新城構建企業內部安全文化，通過安全質量月、消防和應急演練、安全技能大賽等宣教活動，不斷提升員工安全意識，積極營造「時時講安全，處處講安全，人人講安全」的良好氛圍。



安全培訓現場

案例

項目安全培訓

新城芝罘項目在本年度為員工提供了包括工人進場教育、工人班前教育、項目管理人員安全學習、管理人員班前教育等適用於不同職級的安全教育課程，同時為特殊工種提供了高空作業安全教育、架工班組安全教育，全面、透徹地對全員風險意識進行強化。

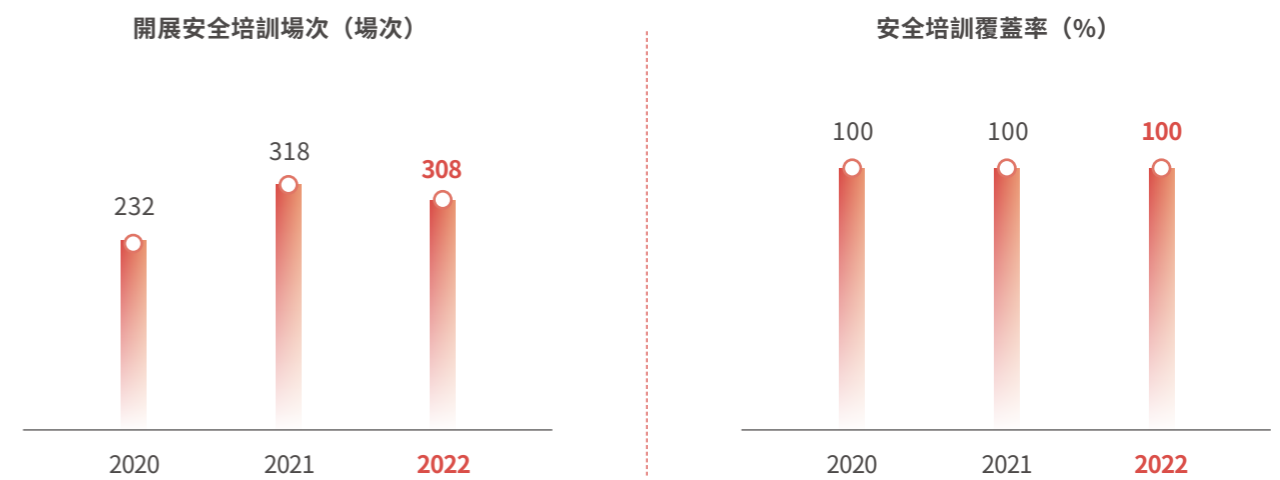


培訓現場

住宅開發階段安全培訓相關數據¹³

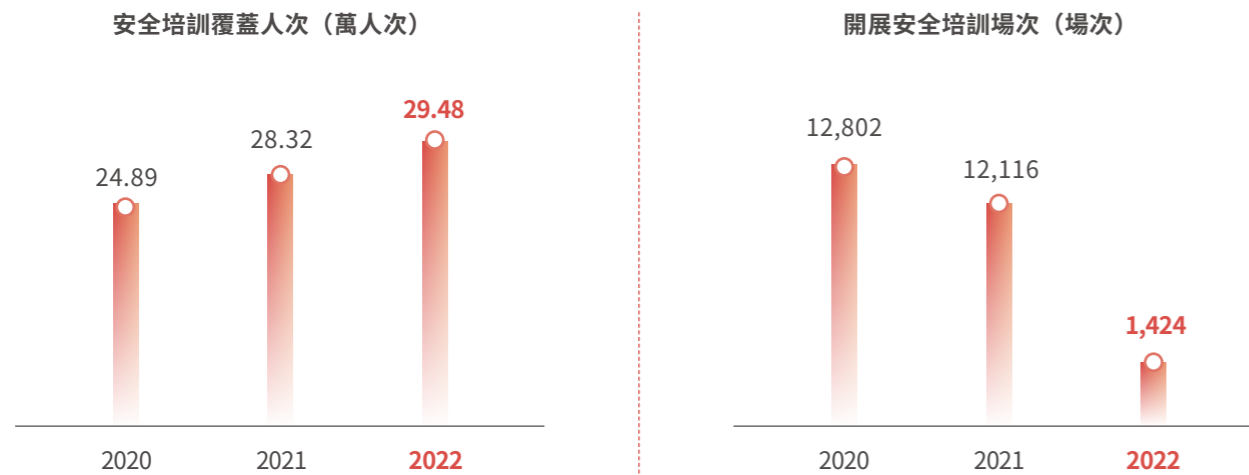
指標	單位	2020	2021	2022
安全培訓覆蓋率	%	100	100	100

商業綜合體開發階段安全培訓相關數據¹⁴



¹³ 上述統計僅包含住宅開發事業部住宅開發階段安全培訓相關數據

¹⁴ 上述統計僅包含商業綜合體開發階段相關數據，不含商業綜合體運營管理階段相關數據。

商業綜合體運營管理階段安全培訓相關數據¹⁵

商業綜合體運營管理階段安全生產相關數據

指標	單位	2020	2021	2022
安全生產總投入	萬元	4,708.05	7,609.34	9,789.93
一般及以上安全生產事故數	起	0	0	9
事故受輕傷員工人數	人	2	1	1
因工傷死亡人數	人	0	0	1
千人死亡率	‰	0	0	0.07
千人重傷率	‰	0	0	0
因工傷損失工作日數	天	100	103	93
突發事件	起	42	65	23
安全責任事故	起	1	0	0
較大安全隱患	項	42	28	137
重大安全隱患	項	1	0	0
安全隱患整改率	%	100	100	100

¹⁵ 上述統計僅包含商業綜合體運營管理階段相關數據，不含商業綜合體開發階段相關數據。

促進員工發展

多元培訓項目

新城深知員工的發展是新城前行的源泉，通過對集團《培訓管理制度》的定期審視，動態化調整各職能序列的等級匹配要求，並針對性地制定各層級員工所需的多元化培訓內容，引入權威領導力、思維、通用能力課程，借助線上、線下學習平臺助力員工成長。此外，我們組織開展「長青計劃」「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，持續不斷地為職工提供助推力，打造高質量人才隊伍。本匯報期內，我們舉辦了近 1,300 場專場培訓，共計 1,525 人參與，培訓覆蓋率達 100%。

案例

測評升級，助力煥新

為打造領先的人才發展體系，助力人才煥新，2022 年 9 月，新城組織與人力發展力中心（新城領導力發展中心）邀請數名優秀博睿參加專場測評。本次測評坊採用新發展中心模式，從不同視角全面解析自我。通過商業案例分析、模擬績效輔導反饋和個人整體反饋等環節，讓大家從自我認知、領導業務以及領導他人等方面進行深入思考。此次活動得到了大家的一致好評。



測評活動現場

發展通道與激勵措施

新城通過優化「雙通道」職業發展體系，深挖崗位價值，通過設置「煥新計劃」「活水計劃」等內部人才流動方式，為員工提供更具市場競爭力的職業薪資和清晰的發展路徑。本匯報期內，我們深化人才管理科學工具和方法的應用，實施了 EMT 高層關鍵人才發展盤點項目、長青計劃、中層人才測評工作坊三項人才發展項目。

同時，我們大力推進多樣化激勵制度，本集團依據員工個人表現、工作經驗和現行市場薪金水平釐定全體員工（包括董事）的薪酬組合，並參照個人優勢和潛力進行提拔，員工薪酬組合包括基本薪金、現金花紅及以股份為基礎的薪酬。我們通過股份獎勵計劃建立長效激勵機制，肯定與獎勵員工對本集團未來的長期發展所做出的重大貢獻，將公司利益與管理層個人利益結合在一起，充分調動高級管理人員及核心骨幹的積極性。本集團子公司新城控股亦設立了包括固薪、激勵、跟投、限制性股票和期權等形式在內的《年度激勵計劃》，持續優化薪酬管理體系，不斷提高企業吸引和保留內外部優秀人才的能力。

05

凝心聚力， 傾心造福社會

新城順應時代使命，與國家戰略步調同頻，積極履行企業社會公民義務，長期堅守，推動城市復興、踐行社會公益、鄉村振興幫扶，搭建愛的橋梁，延伸新城的社會價值。

5.1 助力城市發展

5.2 「七色光計劃」

5.3 幸福康養

5.4 鄉村振興

5.5 社會公益



助力城市發展

新城密切關注城市發展，積極探索一切能為當地社區和城市建設帶來正面影響的解決方案，開發了一系列圍繞棕地改造、商圈打造等在內的城市復興項目，在常州、貴陽、泰州、鹽城等 4 個城市積極佈局城市更新項目，參與片區風貌的改造和提升，將社區公共空間打造為城市的靚麗風景。

案例 常州漢江路煥新升級，城市更新迎來「新城時間」

新城聚焦於商業綜合體及創新商業業態的投拓、設計、建設，針對「城市更新」業務進行探索與孵化。常州市漢江路街區是新城在城市更新領域的首個作品，項目以現代人需求為出發點，對整個街區的公共空間、建築形象及設備設施進行全面升級，在煥新升級過程中，我們通過打造智慧街道緩解道路擁堵的問題；並成立專項工作小組，切實解決油煙排放、雨污廢水等問題；成立由街道、社區、志願者組成的「三位一體」服務隊，打造社區服務。本匯報期內，漢江路國際街區已舉辦各類活動 52 場，覆蓋人群達 2 萬人次，宣傳報道近 100 篇，打造了一個集「國際化、年輕化、多元化」於一體的城市新地標，成為常州市老舊街區改造示範點。



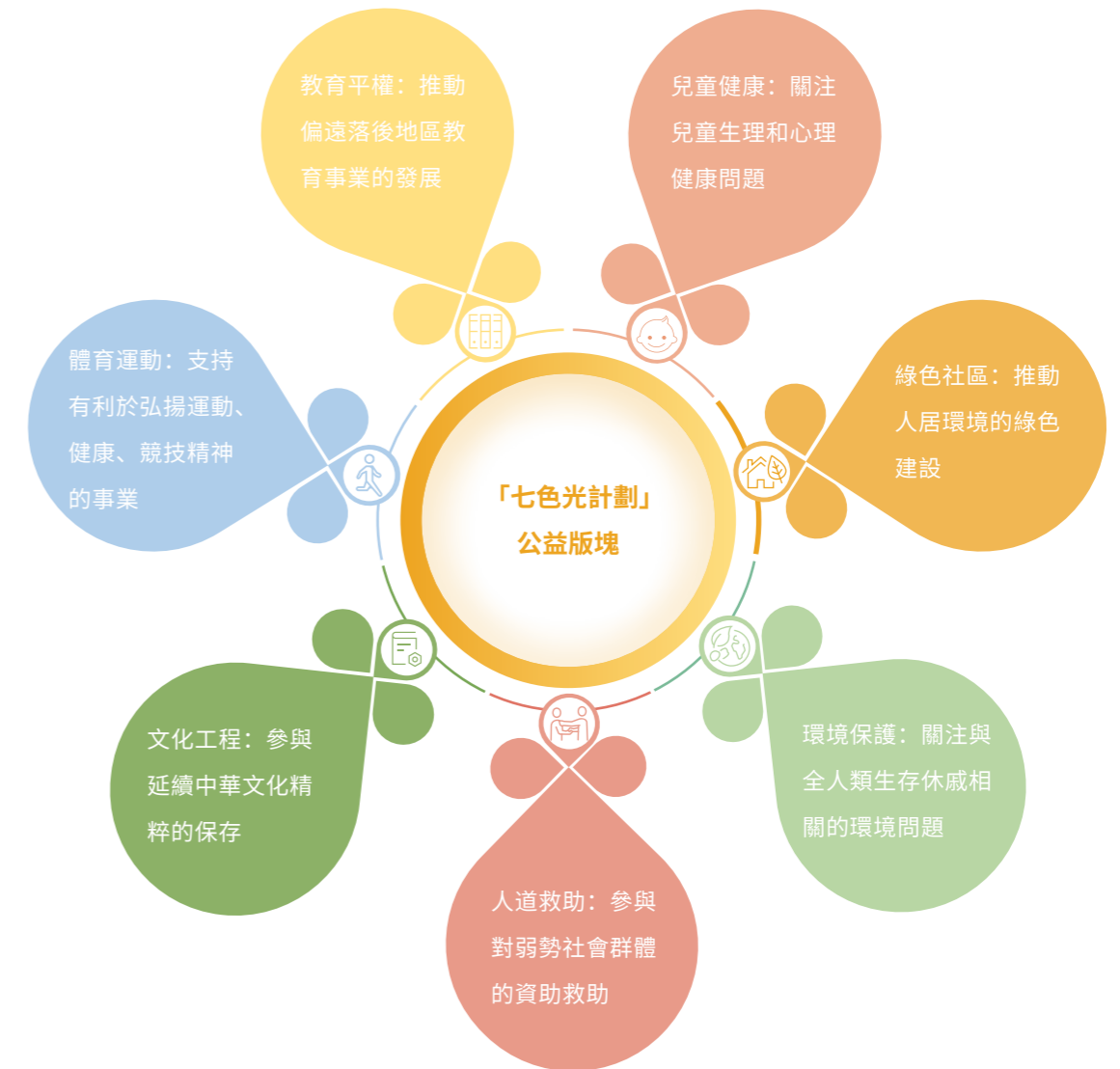
漢江路街區實景圖

促進就業

在商業規模不斷擴大的同時，新城亦持續為商業佈局城市提供就業機會。以 9 月新開業吾悅廣場為例，重慶江津吾悅廣場為所在區域帶來 2,000 余個就業機會，全面賦能區域經濟和社會發展；大同雲岡吾悅廣場的開業也直接拉動 2,000 余個就業崗位的集中釋放。

「七色光計劃」

2022 年，本集團已發起成立 9 年的自有公益品牌「七色光計劃」持續發光發熱，公益之旅再次開啓新篇章。本匯報期內，我們在教育平權、兒童健康、綠色社區、環境保護、人道救助、文化工程、體育運動等版塊進行公益創新，共組織公益活動 154 場，參與人數達 50,543 人次，致力於搭建一個連接全社會的公益平臺，以溫暖的力量，推動社會的點滴進步。



教育平權

新城一如既往地延續美好力量，通過「光彩圖書館」等教育幫扶活動，消除城市和鄉村之間的知識鴻溝，讓知識照亮成長的路。

案例 七色光計劃·光彩圖書館

2022年4月至6月，新城陸續在各地發起了「七色光計劃·光彩圖書館」活動，此活動以閱讀為鏈接，通過捐贈圖書、閱讀書桌等愛心物資，改造圖書館、開展多彩課堂等形式，用閱讀構築精神高塔，為鄉村兒童帶去了知識和關愛。



光彩圖書館活動

環境保護

2022年，新城持續以「新綠行動」為抓手，組織開展「春種計劃」「暖春運動季」等活動，號召每個人都加入到保護生態的偉大事業中，共同守護綠水青山。

案例 「七色光行動·新綠行動——暖春運動季」

2022年，新城以暖春運動季品牌項目為契機，吸引新城消費者、業主及公益人士加入綠色公益活動。新城開發板塊各區域陸續開放徒步活動，參與人數達到22.8萬。我們通過線上打卡捐步，為環保事業「充植」，讓每一步都算「樹」，為遏制全球氣候變暖、減少碳排放貢獻新城力量。



暖春運動季活動現場

案例 「七色光行動·新綠行動——春種計劃」

在「春種計劃」開啓第五年，本集團通過組織來自全國各地的廣大志願者，前往阿拉善騰格裏沙漠鎖邊生態公益項目基地，共同植下綠色的種子。在建設行動第二階段開啓之際，我們又在「新城2號林」的基礎上成立了「幸福夥伴林」，再一次盡己所能，為西部綠化貢獻上一份堅實的力量。本匯報期內，共累計完成6萬棵樹苗捐贈。



春種計劃

新綠行動綠化碳匯數據表

綠化名稱	綠化類型	綠化類型年CO ₂ 固定量 (t/m ² .a)	綠化面積 (m ²)	種植時長 (年)	電網平均二氧化碳排放因子 (tCO ₂ /kwh)	綠化碳匯 (tCO ₂ e)	節約廢棄塑料 (t)
花棒	灌木	0.0075	30,000	1	0.0006425	225	44.88
梭梭樹	灌木	0.0075	30,000	1	0.0006425	450	89.76
合計						675	134.64

幸福康養

新城作為民族品牌，緊跟時代步伐和政策號召，積極投身於老齡化社會服務發展中，將積極老齡觀、健康老齡化理念融入集團康養發展的全過程。本集團推出的幸福康養項目，秉承「人民至上，生命至上」理念，著力應對人口老齡化的「中國方案」，重點發展醫養康養相結合的養老服務體系和健康支撐體系，為長者群體提供了創新型康養一站式解決方案。

案例 南京新城·心頤薈，創新探索養老事業

2022年，「幸福體驗工程·多元業務篇」落地南京新城·心頤薈。作為新城旗下首個康養項目，心頤薈集聚頤養中心、康養公寓、養生酒店三大業態於一體，旨在打造靠近家庭、靠近醫療資源、靠近繁華都市生活的城市康養綜合示範項目，提供全周期集成化的康養服務。自開業以來照護公寓入住率達50%，長者評價及滿意度達92.5%以上。

打造全方位服務體系

南京新城·心頤薈貼心打造個性化的分級適老體系，構建了智慧化康養防疫系統，塑造康養與照護兩種服務體系，提供給長者全生命周期的康養解決方案。在專業團隊的多維關照之外，南京新城·心頤薈的康養場景觸達到了長者生活的方方面面，不僅通過科技賦能，還匹配了更豐富的文化體驗，令長者「老有所醫」、「老有所養」。



提升康養服務水準

南京新城·心頤薈與互聯網醫院春雨醫院合作，搭建了專業級互聯網診療平臺，通過線上與線下診療服務互補，共享專家資源，為長者提供優質的診療服務。同時我們加強隊伍建設，我們以服務硬件、財務支持及資源集群效應等優勢賦能服務團隊，聯手鐘山職業技術學院打造產業學院，培養「眼裏有活，心中有愛」的90後養老服務人才，形成「健康安享、藝術樂享、生活頤享、貼心佑享、智慧睿享」獨具特色的五享服務體系。



豐富社區生活

南京新城·心頤薈與周邊企業單位和社區多維度聯動，開展豐富多彩的黨群共建活動，設立「社區綜合為老服務中心」「家庭醫生工作站」，引入社區老年大學，增強與周邊生態的凝聚力，探索形成資源共享、平台共建、品牌共育的新格局。



鄉村振興

本匯報期內，新城響應國家號召，緊密圍繞產業、教育、公共設施三大重點領域，結合公司主業以及鄉村實際需求，扎實有序助力鄉村振興取得新進展。我們按照「一體兩翼」的工作思路，借助新城自身公益品牌「七色光計劃」人道救助版塊下的重點公益項目「幸福公益集市」與「新城福栗節」，明確將鄉村振興作為本集團未來兩年重點工作方向，對重點幫扶群體進行資助。2022年，我們在鄉村振興領域的資金幫扶共計投入1,777.2萬元，實現了良好的社會效益和經濟效益。

產業幫扶，鞏固脫貧攻堅成果

2022年8月，新城結合「以文化產業賦能鄉村振興」的政策導向，攜手新華社民族品牌工程辦公室，以直播帶貨的形式助力當地農特產品和非遗文化產品出山，將文化內涵注入助農行動。德陽吾悅廣場作為本次幸福公益集市直播會場，支持了公益助農直播等幫扶活動，讓更多的人加入幸福公益集市活動，使愛心聚流成海。



德陽公益集市活動

2022年10月，第三季新城福栗節再出發，心懷「讓幸福變得簡單」的使命，尋跡鄉村一線，採購新鮮板栗，將富饒土地的美好饋贈帶出深鄉，讓當地農民從板栗產業中受益。近年來，新城通過此項鄉村振興幫扶行動共採購板栗近100噸，同時，也收穫了來自當地農業農村局的感謝信。



福栗節行動、感謝信

教育幫扶，培育鄉村振興內生動力

「授人以魚，不如授人以漁」，本匯報期內，新城分別投入資金 200 萬元與 500 萬元，支持江蘇省徐州新沂吾悅項目海門中小學學區落地，並與運城市鹽湖區教育局簽訂《鹽湖區大禹學校合作協議》及《捐贈協議》，支持運城市鹽湖區實驗中學紅旗分校的文化、綠化、培訓、場地及辦公設備等多方面的建設和發展，受益師生達 4,500 余名。

社會公益

2022 年，新城積極投身於各項社會公益行動，從幫扶行動到助力防疫，再到呼籲全民健康生活，全面展現新城的擔當與責任，並在第十二屆公益節暨 2022 企業社會責任嘉年華中榮獲本屆公益節 2022 年度責任品牌獎。本匯報期內，公益累計投入超 4 億元人民幣。

助力防疫

在新冠疫情加劇的 2022 年，新城積極帶頭支援抗疫工作，統一根據疫情防控應急預案，通過組織社區核酸檢測、發放運送保障物資、開展商業場所消毒消殺等抗疫防疫行動，凝心聚力，守護所有利益相關方的健康，展現了新城同心共進的使命擔當。2022 年，本集團號召並組織黨員為支援全國疫情防控捐款超 100 多萬元。同時，新城繼續堅持自新冠疫情爆發伊始就推出的「疫情閉店期間租金減半」政策，全力支持商戶的經營穩定，本報告期內，因疫情引發的租金管理費減免及經營扶持減少公司營業運營總收入為 3.13 億元。

服務員工

專業核酸檢測機構定期於辦公職場駐點，提供全員核酸，保障員工健康與安全

服務商場

商場出入口按規定測量體溫、查驗健康碼與行程碼；每日定時定點嚴格消殺，構築疫情防控安全防線

服務社區

整合多方資源採購蔬菜包和防疫物品，向住戶免費發放，全力保證疫情期間住戶基本生活需求

案例

用 XIN 守護 眾志成城

2022 年 4 月，上海疫情肆虐，面對嚴峻疫情下社會防疫物資緊缺的現象，新城主動回應政府號召，新城集團黨委、工會分別向社會捐贈超 30 萬元防疫物資，助力疫情防控工作。放眼全國，3 月至 4 月間，新城共有約 4,500 名來自江蘇、滬蘇、山東、華北（長春）等區域公司的員工投入一線抗疫。傾物力、盡人力，新城在這場戰「疫」防控保衛戰中充分展現了企業公民的高效行動力。



開展防疫工作

全民健康

案例

第六季「我愛你·五月」品牌嘉年華活動

2022 年，新城舉辦第六季「我愛你·五月」活動，旨在通過綫下商業空間傳遞善意與力量，激發人們對生活的熱愛，拉近新城與消費者的距離。活動期間，各地吾悅廣場立足本地特色，通過商業與文化、藝術、音樂、美食、電競、公益等元素跨界融合，將「熱愛生活」演繹出無數不同的註解。新城各業態組織活動超過 1,200 場次，參與人數超 6 萬；全國 130 座吾悅廣場攜手加入，總計客流量突破 7,083 萬。



吾悅廣場活動現場

展望

放眼未來，新城將深度融入新發展格局，將綠色低碳發展之路踐行始終，謀劃可持續發展和十四五規劃的宏偉藍圖。

管治策略

聚焦開發主業，夯實自身治理，通過更加規範完善的制度體系，和切實有效的激勵與培訓機制，助推集團高質量發展。

社會策略

謀求民生福祉，創新幸福體驗，不遺餘力地保質保量保交付，為利益相關方持續創造價值。

環境策略

高舉環保旗幟，大力推動綠色建築發展，矢志不移地努力爭做綠色房企的排頭兵，為碳中和進程貢獻一己之力。

善謀者行遠、實幹者乃成，新城將與各方攜手同行，與城市共生長、與時代共奮進。



附錄一 香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》索引

A. 環境		
主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節及頁碼
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。	夯實環境治理，P83
關鍵績效指標	A1.1 排放物種類及相關排放數據。	夯實環境治理，P88
	A1.2 直接（範圍 1）及能源間接（範圍 2）溫室氣體排放量（以 噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	夯實環境治理，P88
	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）。	夯實環境治理，P88
	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）。	夯實環境治理 可持續發展管理，P88
	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。	夯實環境治理，P88
	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。	夯實環境治理，P83
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。	夯實環境治理，P83
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）。	夯實環境治理，P87
	A2.2 總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	夯實環境治理，P87
	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。	可持續發展管理 夯實環境治理，P83
	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源上的 問題 可持續發展管理 夯實環境治理，P83
	A2.5 制成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每 生產單位估量。	夯實環境治理，P88
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。	綠色全流程驅動 夯實環境治理，P83

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。	綠色全流程驅動 夯實環境治理, P73、P83
層面 A4: 氣候變化			
一般披露		識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	深耕綠色低碳, 助推可持續發展 應對氣候變化, P9、P69
關鍵績效指標	A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜, 及應對行動。	應對氣候變化, P69-P71
B. 社會			
主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標			章節及頁碼
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。	僱傭與權益保障, P93
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。	關愛員工, 締造多元文化, P91
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	關愛員工, 締造多元文化, P92
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, P96
關鍵績效指標	B2.1	過去三年 (包括匯報年度) 每年因工亡故的人數及比率。	職業健康與安全, P99
	B2.2	因工傷損失工作日數。	職業健康與安全, P99
	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, P97
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。	促進員工發展, P100
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。	關愛員工, 締造多元文化, P92
	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。	關愛員工, 締造多元文化, P92
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。	僱傭與權益保障, P93
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。	僱傭與權益保障, P93
	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。	供應鏈可持續管理, P60
關鍵績效指標	B5.1	按地區劃分的供應商數目。	供應鏈可持續管理, P64
	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。	供應鏈可持續管理, P60
	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。	供應鏈可持續管理, P60
	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。	綠色全流程驅動, P63
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。	嚴控產品質量, P43
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。	秉承客戶至上, P55-P56
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	公司治理, P26
	B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	嚴控產品質量 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。	秉承客戶至上, P52
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。	公司治理, P22
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。	公司治理, P22
	B7.2	描述防範措施及舉報程序, 以及相關執行及監察方法。	公司治理, P23
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	公司治理, P24
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。	凝心聚力, 傾心造福社會, P109
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)。	凝心聚力, 傾心造福社會, P109
	B8.2	在專注範疇所動用資源 (如金錢或時間)。	凝心聚力, 傾心造福社會, P109

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 2022 年環境、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 B 座 11 樓

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

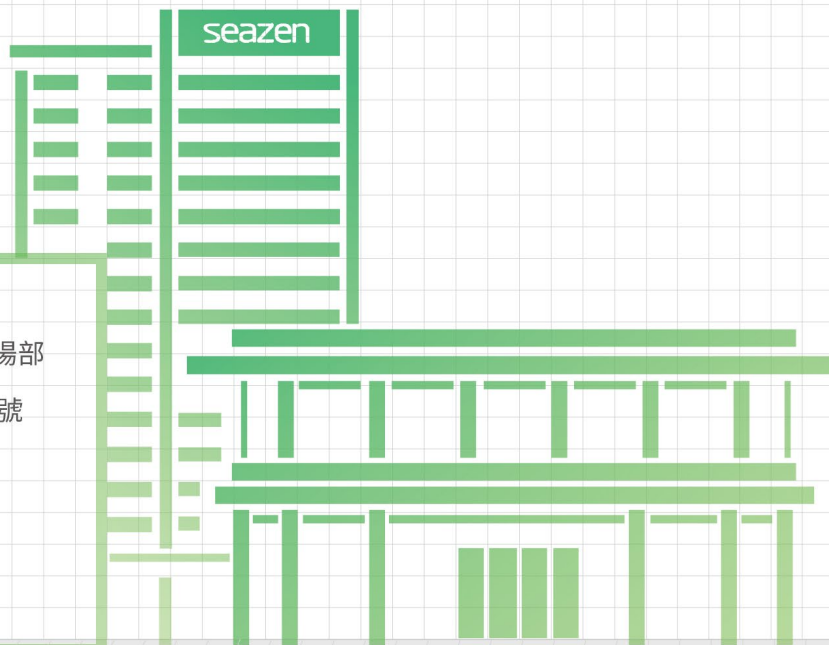
5、您認為本報告的內容安排和板式設計是否方便閱讀？

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！

seazen 新城发展



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 5 號

新城控股大廈 B 座 11 樓

郵編：200063

郵箱：ir@xincheng.com