

SEAZEN

HAPPY HOME
HAPPY LIFE



seazen
新城发展

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5號
 新城控股大廈B座11樓
郵 編： 200063
郵 箱： ir@xincheng.com

2023 | 新城發展控股有限公司
環境、社會及管治 (ESG) 報告

seazen
新城发展



目錄

CONTENTS

關於本報告	01
致辭	03
新城的2023	05
關於新城	07
特別專題	13

01

協同共創 精益求精管理

1.1 夯實公司治理	17
1.2 可持續發展管理體系	28

02

質量引領 建設行業生態

2.1 高質量多元化產品生態	37
2.2 嚴控產品品質	42
2.3 竭誠服務客戶	49
2.4 深化供應鏈管理	57

03

融榮共生 引領綠色未來

3.1 應對氣候變化	67
3.2 領航綠色建築與商業	76
3.3 管控環境影響	87

04

以人為本 締造幸福職場

4.1 引進多元人才	97
4.2 守護職業健康	100
4.3 助推人才發展	104

05

價值共享 構築幸福家園

5.1 賦能城市更新	109
5.2 「七色光計劃」	110
5.3 社會公益	114

06

展望

6.1 展望	116
附錄一 香港聯交所 《環境、社會及管治報告指引》索引	117
附錄二 讀者意見反饋表	120



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」「集團」「新城」或「我們」）2023年環境、社會及管治報告（「本報告」）。本報告披露了2023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2023年1月1日至2023年12月31日（「本匯報期」或「本年度」），部分內容涉及2024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2022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2023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C2《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」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「融榮共生，引領綠色未來」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（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

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《上市公司自律監管指引第14號——可持續發展報告（試行）（征求意见稿）》

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

回首過去一年，房地產行業步入調整深水期、房地產市場格局加速重塑，外部環境充滿挑戰，市場情緒低迷，「行業寒冬」對企業的競爭力提出了更高的要求。2023年，對於新城發展而言，機具里程碑意義。時值新城成立三十週年，三十而礪，駝行致遠，我們始終不忘初心，擁抱長期主義，以駱駝精神為指引，堅持住宅地產與商業地產「雙輪」驅動的戰略模式，與城市同呼吸，堅定不移地向著心中的綠洲邁進。

回望三十年來時路，新城恪守企業社會責任，將可持續發展理念深度融入業務全鏈條發展與管理，牢牢把握綠色低碳健康的新時代發展機遇，實現ESG表現穩步提升。2023年，新城在ESG方面表現優秀，明晟MSCI ESG評級由BB級提升至BBB級，收穫「2023中國房地產百強企業-綜合實力TOP10」「2022中國房地產年度紅榜——ESG可持續發展企業」等榮譽，廣受外界認可。

我們攜手協同共創，精益卓越管理。2023年，我們進一步優化制度建設，提升可持續發展治理水平，完善各項ESG政策，明確ESG關鍵績效與項目負責人及管理層薪酬掛鉤機制；把控潛在風險，加強審核委員會風險管理職能，公開市場零違約，在逆境中穩健經營，充分保障股東權益。我們承諾將在2024年12月31日前任命至少一名女性董事，打造多元共融的決策管理團隊。商業道德是不容逾越的底線，本年度新城優化商業行為準則和投訴舉報管理，為業務的正常運轉保駕護航。

我們鑄定合作共贏，建設行業生態。2023年，新城持續佈局多元化產品生態，堅守商業信譽，保障超過14萬套物業順利交付。吾悅廣場的足跡已遍佈全國135個大中城市，已開業及在建的吾悅廣場城市綜合體項目已達198座，其中已開業項目161座，2023年商業運營總收入為113億元。在設計和建造過程中，我們始終堅守安全底線，鑄就完善的產品質量計劃培訓體系，ISO 9001:2015質量管理體系運行覆蓋達100%。我們積極打造標桿項目，長葛新城·金樾府榮獲2023年中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎。我們再度升級「幸福360°」客戶服務體系，推出全新悅服務體系，升級「悅會員」，啟航「漳州站」幸福體驗工程，為客戶打造全方位的幸福服務體驗。同時，我們致力於打造負責任供應鏈，供應商總數達5,604家，供應商質量培訓覆蓋率100%，《廉潔合作協議》簽訂率達100%。在邁向幸福的征途中，客戶是我們堅持走到今天的不竭動能，供應商是陪伴我們奔赴美好明天的忠實夥伴，新城將與價值鏈上下一心、共克時艱，一步一個腳印，始終穩步篤行。

我們擁抱融榮共生，引領綠色未來。2023年，新城踐行可持續發展理念，推進「新藍行動」，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。本年度，我們積極推動綠色建築發展，累計滿足綠色建築運行及正式認證標準項目共42個，商業項目及住宅項目、新建項目綠建覆蓋率均達100%，通過綠色商場認證的吾悅廣場累計達到85座。本年度，我們的旗艦項目全面開花，天津寶坻吾悅廣場榮獲國內首個大型商業綜合體超低能耗建築設計標識認證；常州天寧吾悅廣場榮獲智慧建築三星級認證；常州飛龍吾悅廣場、常州新城九熙臺苑均獲LEED金級預認證。新城在綠色低碳發展中篤行致遠，實現綠色建築與綠色商業協同共贏，持續為我們的客戶與社區創造健康綠色可持續的幸福空間。

我們堅持以人為本，締造幸福職場。新城持續追求創造一個更加健康、安全、有益於員工發展的工作環境，依法保障員工權益，守護員工的職業健康與安全。2023年，新城旗下4家商業管理公司已通過ISO 45001:2018職業健康安全管理体系認證；安全生產總投入11,044萬元；優化學習成長陪伴平台，員工線上培訓覆蓋率達到100%；我們提升各項福利與保障，策劃更有活力的員工活動，繼續關愛員工及困難群體，本年度共計幫扶困難職工110人，支出36.7萬元，慰問一線員工人數1.6萬人，慰問金額達105萬元，守護每一位新城人。連續18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」稱號是對我們卓越人才管理的認可。

我們秉承價值共享，構築幸福家園。新城持續參與棕地改造、商圈打造等城市更新項目；漢江路入選第二批省級旅遊休閒街區培育單位；貼合國家應對老齡化戰略，升級康養業務，加深長者與社區連結。邁入發起公益品牌「七色光計劃」的第十年，新城已捐贈18.5萬棵樹苗，綠化180萬平方米的沙漠，同時延續「鄉村振興」主題，完成了7個省份的助農產品採購。本年度，我們累計舉辦了415場公益活動，參與人數近29萬人，公益捐贈與鄉村振興共計投入4,202萬元，促進與社區的共同繁榮，創造經濟、環境與社會民生的多重效益。

新城始終相信，一切幸福皆有基石。在奔赴百年房企的征途上，新城將沿著既定戰略堅定前行，圍繞「幸福×生長」的空間和時間佈局，始終追求穩健、高質量、可持續發展，不遺餘力地保質保量保交付，重視客戶體驗，踐行綠色低碳發展，積極履行社會責任，為利益相關方持續創造價值。我們希望匯聚更多志同道合的新城人，在本公司股東、投資人、客戶、合作伙伴、業主、消費者等利益相關方的理解和支持下發展壯大，在長期主義的指引下穿越週期，在迎接行業新發展、新格局的路上砥礪前行，守護我們的新城，共赴我們的未來！

新城發展ESG委員會

新城的2023

業務發展成果

總資產
3,771億元

合約銷售金額
760億元

營業收入
1,195億元

商業運營收入
113億元

歸母淨利潤
8.8億元

歸母核心淨利潤
1.6億元

完成交付
14萬 套住宅

綠色發展成果

新建項目綠建覆蓋率
100%

在建項目累計達
3,757萬 平方米

LEED住宅金級預認證 1 個	國家綠色建築運行標識住宅項目 1 個
通過綠色商場認證的吾悅廣場累計達 85 座	LEED商業金級預認證 1 個
國家綠色建築運行標識購物中心項目 4 個	
近三年累計獲得國家綠色建築運行標識項目共計 42 個	
國家智慧建築 4 個	超低能耗建築 2 個
LEED 認證 12 個	WELL 認證 3 個
屋頂分佈式光伏電站 並網年發電量 35 吉瓦時	碳減排 3萬 噸
全年綠電交易 135 吉瓦時	碳抵消量約 11萬 噸

人與社會發展成果

技術創新

地產開發事業部新增申請知識產權
122 件

商業管理事業部新增申請知識產權
183 件

供應商管理

供應商《廉潔合作協議》簽署率
100%

供應商培訓覆蓋率
100%

員工發展

員工總人數
22,361 人

員工線上培訓覆蓋率
100%

人均培訓投入
382 元

安全生產

安全生產總投入
11,044萬元

安全生產培訓
20,095 場次

參訓人員
85.16萬 人

員工覆蓋率
100%

社會公益

公益捐贈與鄉村振興共計投入
4,202萬元

公益品牌「七色光計劃」

累計捐贈
18.5萬 棵樹苗

綠化沙漠
180萬 平方米

「光彩圖書館」遍及
68 所鄉村小學

捐獻圖書
16萬 余冊

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) 是一家專註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，集團總資產達到3,771億元，新建項目綠建覆蓋率達100%，截至2023年底在建項目累計3,757萬平方米，均滿足國家綠色建築相關要求。

企業願景 分享喜悅，不負情懷

核心價值觀 面向未來、樂於擔當、誠信踏實、相互成就

企業基因 駱駝精神

企業精神 誠實做人 踏實做事

1993

開始房地產開發經營業務，並迅速成為常州房地產市場的領軍者

2001

新城地產在B股上市成為江蘇省最早上市的房地產公司之一

2002

住宅開發業務成功拓展全長一角滬寧沿線，實現城市公司向區域公司的跨越

2008

業務版圖擴展至商業地產領域，成為中國房地產企業20強

2009

戰略中心轉移至上海，全面實施布局長三角深耕發展戰略

2011

入駐武漢和長沙市場業務拓展至泛長三角區域

駝行千裏
夢起常州

開疆拓土
蓄力迎新

熠熠華章
跨越發展

新城集團三十年發展歷程

2012

「吾悅」商業地產品牌誕生；新城發展在香港聯交所掛牌上市，股票代碼為01030.HK

2015

新城控股吸收合並新城地產，成功於A股上市 (601155.SH)。成立多奇妙樂園、星軼影院，多元化業務產頭並進

2017

邁入「幹億房企俱樂部」收購香港晉峰金融，並成為其控股股東

2018

全年銷售額跨越兩千億，入選新華社「民族品牌工程」

2020

堅持高質量發展，穩健經營，吾悅廣場、星軼步入「百店」嶄新時代

2021

布局深耕文娛、零售、碳中和等真長期發展前景的領域，啟程「新十年」

2022

堅持雙輪驅動，輕重並舉，增量轉向提質的戰略方向

2023

發佈三十週年價值主張及標識，站在新的起點，在發展幸福實業的道路上篤志向前

同心共創
千億新城

時代新篇
再啟新程

聚力向新
穩步前行

戰略深耕
穩健奔跑

可持續發展全面融入業務運營

三十年來，新城堅持綠色發展理念，以實際行動助力實現人與自然和諧共生，將可持續發展理念融入日常辦公、設計開發、項目施工和商業運營中，同時倡導並帶動多元利益相關方共同踐行環境保護，共赴綠色未來。

三十年來，新城秉持著開放共贏的理念，堅持與員工、業主、投資者、合作夥伴、供應商一道，共同實現價值創造。作為負責任的企業，新城堅信，在從社會獲取資源的同時，需要取信於社會、取德於社會、取義於社會，真正的回報社會，促進社會和諧發展。

綠色經營



推進綠色建造

升級綠色技術

重視綠色環保技術的研發及創新，促進人居、生活、環境可持續發展

綠色採購管理

將綠色環保要求納入供應商甄選範疇，加強綠色採購

創新綠色人居

煥新升級「芯健康2.0」住宅體系，聚焦安「芯」社區和健康住宅兩大維度，打造綠色健康產品

實施綠色施工

施工過程中努力降低對空氣、水、土地造成的影響

完善綠色標準

在項目生命週期中融合可持續性發展理念，完善綠色建築標準體系



注重節能減排

節能降耗管理

持續推廣綠色辦公、綠色施工、綠色運營，降低資源消耗

廢水和廢氣管理

採取合理措施處置施工期間及城市綜合體運營期間產生的廢水和廢氣排放物

溫室氣體管理

分析氣候變化給公司業務帶來的風險及機遇

固體廢棄物管理

減少辦公室廢棄物排放；採取合理措施處置施工期間及城市綜合體營運期間產生的固體廢棄物

以人為本



人才發展

人才培育

建立覆蓋所有員工的培訓體系

職業晉升

構建管理序列和專業序列「雙通道」職業發展體系



員工關愛

職業健康

免費為員工提供年度體檢、健康諮詢、健康講座等服務，員工年度體檢覆蓋率100%

慰問幫扶

面向發生重大困難事件的員工開展送溫暖活動

民主管理

堅持職代會製度，建立高層面對面、內部論壇、微信群、員工訪談和員工服務熱線等溝通渠道，開展員工敬業度調研

社會公益

新城公益品牌「七色光計劃」希望以企業之力搭建一個連接全社會的公益平臺，涵蓋教育平權、兒童健康、綠色社區、環境保護、人道救助、文化工程、體育運動七大版塊，匯聚向善力量，用心傳遞溫暖

seazen

seazen
新城集团



我們的新城
我們的未來

新城集團30週年主張

seazen
新城集团



坚定迈出的每一步
都是通往未来的路

我们的新城
我们的未来

seazen
新城集团

心怀远方分秒不停
未来自有无限可能



温故知新
繼續前進
無限未來

我们的新城
我们的未来

seazen
新城集团



新城集团三十周年
1993-2023

三十週年價值主張及標識

所有的踏实和奋斗
时间终会给出答案

我们的新城
我们的未来



年度榮譽與獎項

2023年中國土木工程詹天佑獎
優秀住宅小區金獎

2023房地產開發企業
綜合實力10強

2023房地產開發企業商業地產
綜合實力10強
排名第4位

2023房地產開發企業商業地產
運營10強
排名第2位

2023中國房地產百強企業
融資能力10強
排名第9位

2023中國房地產上市公司
代建運營優秀企業

中國上市公司協會
2023年上市公司
ESG優秀實踐案例

中國上市公司協會
2022年報業績說明會
優秀實踐

2023中國房地產ESG競爭力測評
開發品牌TOP100
排名第16位

2023中國綠色低碳地產（民企）
TOP10
排名第1位

2023中國房企超級產品力
TOP20

2023年精瑞科學技術獎
住區範例

2023年上海設計獎
銀獎

2023年巴黎設計獎
銀獎

GBE地產設計大獎
2023最佳匠心典範人居獎
最佳示範區設計獎

特別專題

高品質交付印證新城的「信」與「誠」

不論宏觀環境的「風雨」多大，作為一家有信用、有品質、有擔當的負責任企業，新城始終為兌現萬千業主的幸福體驗而不懈奮鬥。2023年，新城在全國87個城市，完成了189個項目的硬核交付，為超過14萬業主實現幸福安居夢。

新城秉持著「質量第一，用戶至上」的理念，有機融合建築藝術的創新理念與業主居住的舒適度需求，通過優化質量檢查制度、實測實量、第三方過程評估等手段，嚴控項目質量，構建理想人居。我們以「信」執筆，成就值得業主信任的房地產企業，塑造2023年度「新城製造」的行業口碑；我們以「誠」答卷，每位新城人誠心正意、凝心聚力，堅守質量層層關卡，保障高質量交付。

10座來自不同區域的交付標桿作品



西南大區 - 重慶大足新城吾悅公館



華北大區 - 天津新城璽樾熙棠



西北大區 - 西安新城首府



蘇皖大區 - 南京新城雲漾濱江



中南大區 - 長沙新城觀山印



山東大區 - 齊河新城璽樾



華南大區 - 東莞新城御瓏公館



東南大區 - 溫州新城甌江灣



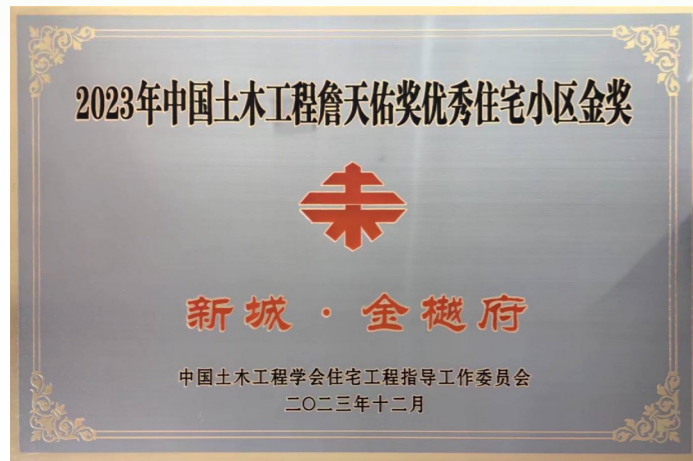
江蘇大區 - 常州新城萃雋花園



滬蘇大區 - 南通新城北緯31度

案例：長葛新城金樾府項目榮獲2023年中國土木工程詹天佑獎

2023年，長葛新城金樾府項目獲得了中國土木工程最高榮譽，2023年中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎，代表了行業對新城三十年來卓越品質的高度認可。新城借長葛東區之地利，以打造人居標杆為初心，回饋廣大業主的信任與期待。自2018年土地摘牌以來，長葛新城金樾府先後獲得省級、市級多項殊榮，已成為新城拓土中原土地的標杆項目。



2023年中國土木工程詹天佑獎優秀住宅小區金獎

**大型商業綜合體超低能耗建築新標桿：
天津寶坻吾悅廣場**

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。2023年3月，天津寶坻吾悅廣場於榮獲國內首個大型商業綜合體超低能耗建築設計標識認證，成為了全國首例超10萬平方米的超低能耗大型商業綜合體。



天津寶坻吾悅廣場
超低能耗建築設計標識認證

天津寶坻吾悅廣場設計研發創國際領先成果，獲得超20位專家認可

新城邀請20余位建築設計領域權威專家及評審機構領導進行超低能耗專項的評審論證，專家一致認為：天津寶坻吾悅廣場作為國內首個大型購物中心超低能耗設計模型的研發成果，達到了同類規模的國際領先水平，為寒冷地區商場類超低能耗建築設計和推廣提供了寶貴的成功經驗，為國內建築領域實現「雙碳」戰略目標做出了實質性的工作舉措。



從規劃佈局入手，該項目在12個方向進行節能增效專項設計，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。

預計實現年度節約用電 實現建築本體節能率

723 萬千瓦時 **45.1%**

綜合節能率 可再生能源利用率

54.6% **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

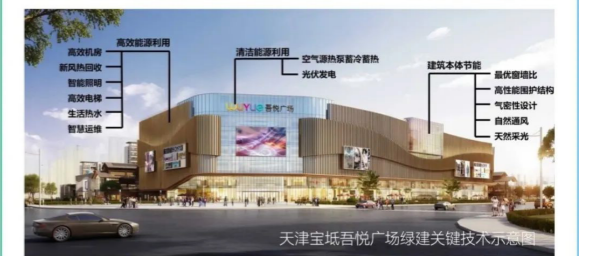
減少碳排放量約 減碳率達

5,166 噸 **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

天津寶坻吾悅廣場

万国生态购物公园 建築約13.6萬m²



• 区位擇址 天津市寶坻區潮白河北岸，鏈接主城、交通便捷。

• 項目特色 天津寶坻吾悅廣場結合天津万国都會建築風格元素與寶坻潮白生態規劃、自然景觀，實現吾悅模型的创新提升及一体化设计。





01 協同共創 精益求精管理

- 企業管理與合規
- 穩健經營
- 風險管理及內部控制
- 反貪污反賄賂
- 保護知識產權

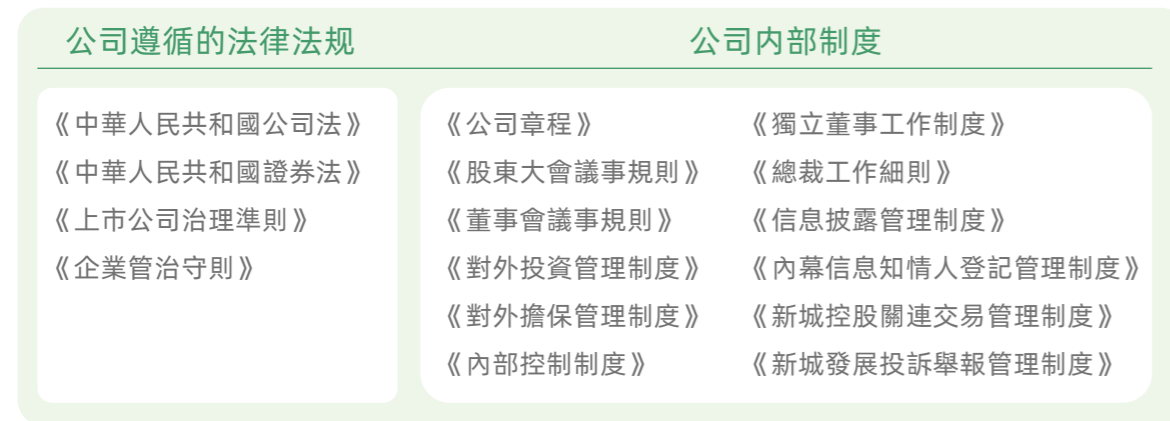
<p>8 体面工作和经济增长</p>	<p>9 产业、创新和基础设施</p>	<p>11 可持续城市和社区</p>
<p>12 负责任消费和生产</p>	<p>16 和平、正义与强大机构</p>	

健康的公司治理是新城駢行致遠的基礎。本集團致力於建立健全公司治理體系，把控潛在風險，堅持誠信合規經營，保障利益相關方權益，為行業平穩發展貢獻新城力量。

夯實公司治理

公司治理體系

新城堅信完善的治理體系是企業成功的關鍵因素。我們嚴格遵循公司治理相關各項法律法規，制定適用於企業發展的內部制度與規程，優化相關工作機制，加強董事會建設，定期披露利益相關方所需信息，創造可持續經濟效益。



新城发展管治架构图



董事會多元化管理

本集團已採納董事會成員多元化政策。董事會「提名委員會」從多元化視角出發，綜合評估董事會成員性別、年齡、教育背景、技能、知識、專業經驗等多項因素，使候選人能夠為董事會帶來獨特的優勢與貢獻。本集團高度重視董事會性別多元化，承諾將在2024年12月31日前任命至少一名女性董事，打造多元共融的決策管理團隊。

2023年，新城发展累計召開董事會6次，董事會各專門委員會6次、股東大會2次。

董事會多元化構成情況

	獨立非執行董事	執行董事	非執行董事
任命職位	3位	2位	2位
服務任期	5-10年 3人	10年以上 4人	
教育背景	博士 1人	碩士 4人	學士或以下 2人
性別	男性 7人	女性 0人	

關連交易管理

新城加強機制保障與制度建設，確保關連交易行為不損害公司和非關連股東的合法權益。本公司內部審核部門負責審查關連交易及內部監控程序的充足性與合理性，並將審查結果呈至獨立非執行董事進行年度審閱。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》等法律法規，結合自身實際，制定《新城控股關連交易管理制度》，有效規範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。2023年，本集團進行的關連交易全部遵循相關制度規定履行了響應的決策程序和信息披露義務。

信息披露與透明度管理

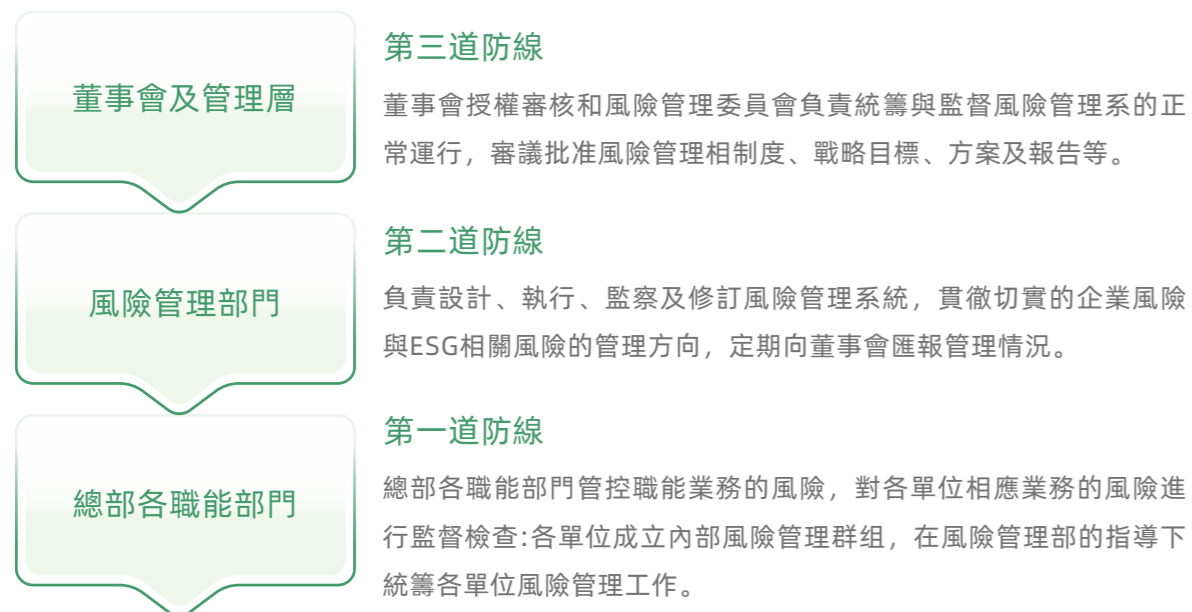
本公司嚴格遵循相關法律法規，履行定期披露責任，提升透明度。2023年，新城及子公司共發佈定期報告6份、臨時報告128份，積極披露公司重大經營活動與財務績效，保障各方知情權等合法權益，促進信息的有效傳遞。

風險管理

新城持續建立健全風險防控治理體系，構建「三道防綫」風險管理模型，從投拓、前期投建、設計開發、營銷管理、招采工程、財務、勞動人力、輿情客戶等風險出發，制定《風險管理制度》《風險預警制度》、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。2023年，為有效降低風險、保障穩健經營，集團共完成68項審計工作，發現189項問題，整改完成率達到87%。

新城發展持續加強風險管理，進一步優化董事會下設審核委員會的風險管理職能，包括至少每年監察本公司的財務監控、風險管理及內部監控系統，與管理層討論風險管理及內部監控系統以確保董事會履行其職責，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的響應進行研究，並強化對公司僱員潛在不適當行為的防控與處置措施，不斷優化內部風險管理流程。

「三道防綫」風險管理模型及各主體職責



風險管理流程



本集團應用數字化手段加強風險管控，建立風險管理信息系統，整合項目風險、重大風險等數據，提升監控數據客觀性，實現風險執行監控、標準化風控意見輸出、風險提示自動推送等功能，增強對各類風險的監控、分析及應對效能。

旗下子公司新城控股通過建立完善的法律風險管理和合規經營體系，有效降低違法風險，提升企業聲譽和市場競爭力。2023年，子公司新城控股持續強化法律風險培訓，推出50個在線課程，採用「微視頻」模式，錄製125個建設工程類課程，並與外部律師合作，創新法律培訓方式，有效加強員工法律意識和風險管理能力，推動合規文化建設。

商業道德

新城致力於持續打造積極健康的廉政生態與廉潔文化。

反腐倡廉體系

作為中國企業反舞弊聯盟的常務理事單位，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》《中華人民共和國公司法》《中華人民共和國招標投標法》等法律法規，制定了適用於子公司新城控股總部、兩大事業部、多元業務及旗下各大區（區域）、城市、項目公司，以及全體管理層、員工（含兼職員工）的《商業行為準則》，對反舞弊、反賄賂和反腐敗作出明確要求，並根據《員工職務行為準則》及其他相關規定對腐敗問題進行嚴肅處理。本集團子公司新城控股亦制定了《反賄賂與反腐敗制度》《審計監察管理辦法》《利益衝突管理辦法》《禮品禮金管理辦法》，不斷完善商業道德相關制度建設。本集團已搭建了由董事會領導的多層級反腐倡廉管治體系，2023年，本集團子公司新城控股下屬上海分公司再次通過國際反賄賂管理體系標準 ISO37001 的認證評審，榮獲國際權威認可。

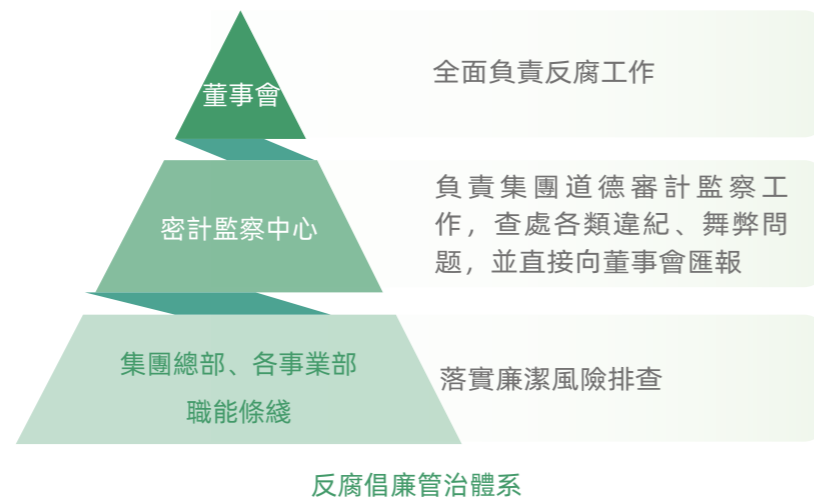
《商業行為準則》反舞弊、反賄賂和反腐敗要點：

- 嚴格遵守國家法律法規，參照ISO 37001反賄賂管理體系等認證要求，建立連接管理體系，訂立員工職務行為準則和全員風險管理體系
- 堅持對舞弊行為「零容忍」的態度，每三年至少開展一次覆蓋公司全業務的職業道德審計，嚴令禁止員工從事、參與、支持、縱容損害集團利益的行為
- 組織員工至少每兩年完成一次職業道德評審、廉請感知調研工作，實現100%全員覆蓋
- 與供應商、合作商戶等業務合作夥伴簽署《廉潔合作承諾書》，確保在履行合同的過程中，無行賄受賄等行為發生



新城ISO 37001反贿赂管理体系认证授证仪式

此外，本集團建立完善的內部控制及審計監察體系，對行賄受賄、侵占、欺詐等違規、腐敗行為進行嚴格規定，定期開展審計監察工作，保證每一到兩年完成一次審計工作，實現一線審計工作100%全覆蓋。本匯報期內，集團持續共開展9場面向董事及高管的審計專項報告；匯報期內未發生對本集團或僱員提出並已審結的貪污訴訟案件。



反腐倡廉管治體系

新城將反腐倡廉要求輻射至全部供應商與承包商，明確雙方職責，要求合作的所有供應商簽署《陽光條款》及《廉潔合作承諾書》，供應商簽署率100%。我們要求在履行合約過程中，維持誠實守信、廉潔自律的合作關係，並於《供應商行為守則》中要求供應商開展商業道德培訓，配合本集團的相



榮獲中國「民营企业廉洁合规创新奖」

關調研，主動舉報反舞弊、反賄賂、反腐敗等行為。我們同步強化供應商管控，推進供應商黑名單檔案完善工作，已拉黑321家供應商，拉灰35家供應商，努力打造陽光健康的合作生態。

舉報投訴機制

為打造廉政新城，本集團制定了舉報投訴機制，包括針對內部貪腐、索要回扣、操縱招標、徇私舞弊等違規違紀行為的舉報。我們制定了完善的《員工職務行為準則》《新城發展投訴舉報管理制度》¹，公開《投訴舉報保密制度》、舉報投訴渠道及舉報人保護措施，保障舉報人權益，嚴禁任何形式對舉報人及審計監察中心人員的打擊報復行為。2023年，集團通過公眾號、合作方服務平臺、短信的方式，實現廉潔文化宣貫100%全覆蓋，向所有合作夥伴發布廉政風險提示函，鼓勵合作方向集團審計監察中心反映不廉潔行為。



集團鄭重作出反舞弊承諾

- 二十四小時內對舉報作出回應
- 三個工作日內出具初查結論
- 在公司追回損失到賬後，由審計監察中心對接人聯繫實名舉報人，在十個工作日內完成獎勵發放。截至2023年共計發放獎勵40余筆，合計金額100余萬
- 對投訴舉報調查過程存在疑義、舉報調查人員存在違規違紀行為的，當事人可通過專設郵箱fzjb@xincheng.com向公司直接反映

同時，本集團严格落实对举报人的保护，禁止洩露舉報事項、調查情況以及與舉報人相關的信息，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管道與舉報人保護措施，以保障舉報人及反舞弊調查人員的信息安全。《投诉举报管理制度》和《员工职务行为准则》中对举报人保护作出详细规定：

- 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

¹詳情請見新城發展官網廉政建設專欄：<http://www.seazengroup.com.cn/development/effortsIntegrity.html>。

多元舉報渠道

內部渠道：
內網舉報

舉報電話：
021-3252 2898

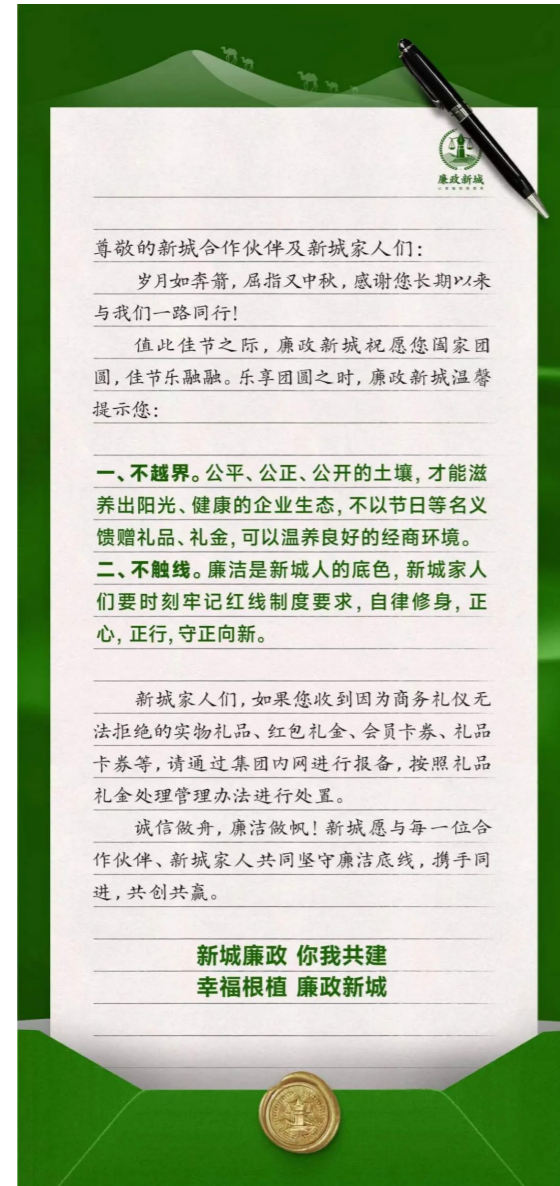
舉報微信：
lianzhengxincheng
(廉政新城)

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

商業道德意識提升

2023年，本集團積極開展新城廉政文化主題宣傳月等活動，面向董事會、管理層、全體員工（含兼職員工）、供應商與承包商、合作方等群體進行了廉政教育，覆蓋率100%。我們向全體員工發放《廉政新城介紹手冊》，系統性闡述廉政文化體系，介紹新城廉政大事記，並通過微信平台發佈廉政通告，全面促進思想意識提升。此外，我們向合作夥伴發起廉政倡議，與其共築風險防線，共謀長遠發展。



給合作方的一封信

2023年，
集團完成面對面
廉政宣貫培訓

72 場

覆蓋

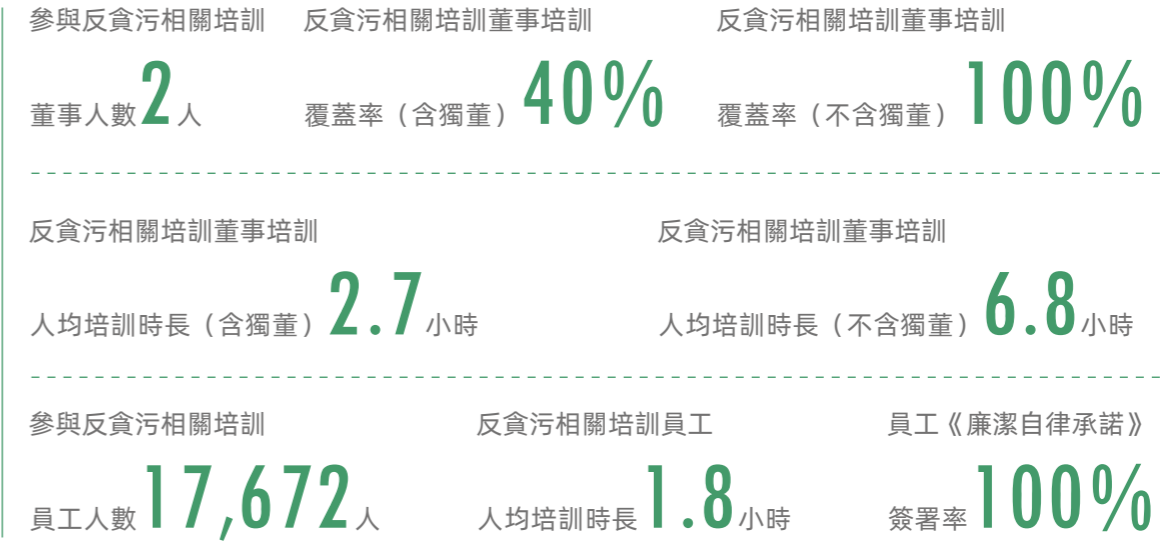
1.77 萬人次

實現員工

100%

全覆蓋

2023年反貪污培訓情況



案例：新城廉政文化主題宣傳月

八月主題月期間，各事業部、大區/區域自發組織了廉潔文化宣貫、打卡警示語、繪畫書法展、趣味運動會等形式多樣的反腐倡廉活動。為讓員工擰緊思想開關，審計監察中心聯合集團人力，組織集團高管去閩行廉政文化館參觀學習，通過革命先烈的事跡浸潤員工廉潔意識，起到上行下效的效果。為了聽取一線人員心聲，組織領導授課面對面廉潔宣貫活動，通過警示教育片播放、廉情問卷調研、現場座談會等，了解一線人員想法並收取對廉政建設工作的建議。



領導授課面對面



參觀學習



打卡警示海報 廉政主題月海報

知識產權

新城充分認識到知識產權在促進科技成果推廣應用和保護企業創新成果方面的重要性。本集團根據《中華人民共和國商標法》《中華人民共和國著作權法》《中華人民共和國知識產權法》《中華人民共和國專利法》《中華人民共和國反不正當競爭法》等國家法律法規，結合集團實際情況，建立健全知識產權管理製度，下屬子公司新城控股制定《新城控股集團知識產權管理製度》以及《新城控股商標註冊申請操作指引》《新城控股著作權申請操作指引》《新城控股專利申請與補正操作指引》等相關操作指引，規範知識產權的申請、使用和保護。

隨著集團規模的日益增長、區域擴張和產業升級，本集團對軟件程序使用的需求以及對外物料輸出的需求與日俱增。本集團發佈《關於使用知識產權正版軟件的通知》及《關於規範對外物料字體使用的通知》，對計算機軟件與字體的使用進行規範，有效預防、管控相關侵權風險。

為促進集團知識產權發展，挖掘、申請、運營、保護集團知識產權成果，鼓勵員工發明創新，新城發佈《關於對員工專利申請實行獎勵的通知》，設置激勵措施，對工作期間形成重大知識成果，並申請專利的員工寄語獎勵，創造創新自驅力。

2023年

地產開發事業部新增提起



商標申請
14件



專利申請
108件

商業管理事業部新增申請



知識產權
183個



商標
148個



專利
34個

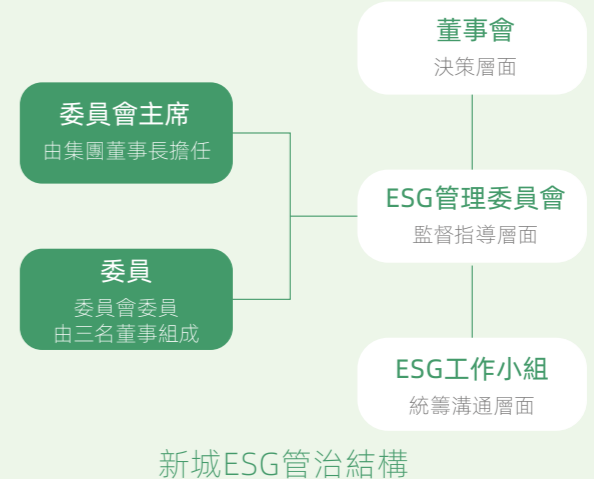


著作權
1個

可持續發展管理體系

可持續發展管治

為加強對可持續發展工作的系統性、規範化管理，新城已於2020年11月設立涵蓋董事會、ESG管理委員會、ESG工作小組及各職能部門的ESG管理架構，明確各層級職責，推動ESG工作高效落地。在制度保障方面，新城制定了可持續發展績效和高層管理人員薪酬掛鈎的激勵體系，並在《股票期權與限制性股票激勵計劃》中作出明確要求，提供可持續發展驅動力，提升ESG決策的平衡性和有效性。



董事會聲明

本報告期內，董事會、ESG管理委員會、ESG工作小組履行了如下職責：

- 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；重視ESG目標的設定並常態化跟蹤、監督目標的進度；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
- 2023年度可持續發展報告由董事會於2024年3月27日審閱批准
- 作為ESG管理的最高權力機構，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
- 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

可持續發展策略

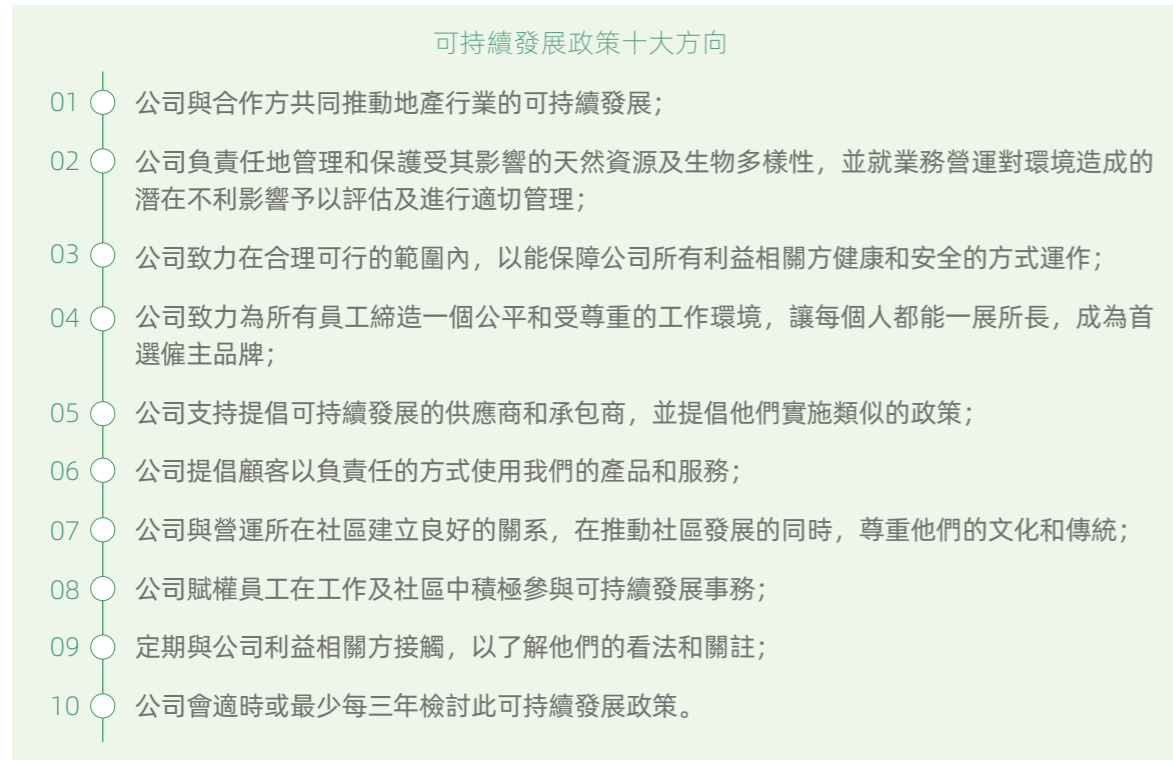
新城堅持以聯合國2030可持續發展目標 (SDGs) 為指引方向，作出負責任的可持續發展承諾，以此指導集團年度ESG工作，並於本報告回應承諾相關進展與成果。

章節	聯合國可持續發展目標	可持續發展承諾	關注的ESG議題
第一章： 協同共創， 精益求精管理		<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>企業管理與合規 穩健經營 風險管理及內部控制 反貪污反賄賂 保護知識產權</p>
第二章： 質量引領， 建設行業生態		<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>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>客戶服務與滿意度 客戶隱私及信息安全 負責任營銷 綠色採購 負責任供應鏈管理 行業發展</p>

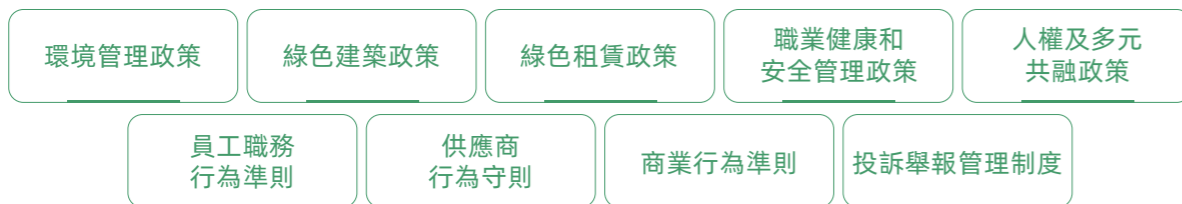
章節	聯合國可持續發展目標	可持續發展承諾	關注的ESG議題
第三章： 融榮共生， 引領綠色未來		<p>堅持保護環境和節能減排，持續推進綠色建築建設：</p> <ul style="list-style-type: none"> 到2025年，每百萬元城市綜合體租金及管理費收入的溫室氣體排放量、能源消耗量、用水量（即排放密度）降低10%（以2020年為基準年）； 制定綠色建築認證計劃，承諾2024年新建項目綠建覆蓋率達到100%； 推動可再生能源利用，承諾2024年新建吾悅廣場可再生能源利用率達到8%以上； 推動商業物業層面建立落實環保管理制度； <p>制定合理可行的城市更新、可負擔住宅及商業項目、棕地再開發計劃與落地方案</p>	<p>綠色建築設計與推廣 廢棄物管理及污染防治 提升能源效益及採用可再生能源 節約水資源 應對氣候變化 減少溫室氣體排放 綠色運營和辦公 助力城市更新 合理開發與生態保護 綠色金融</p>
第四章： 以人為本， 締造幸福職場		<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供應商健康與安全標準； <p>推動安全文明施工，打造安全和有保障的施工環境</p>	<p>合規僱傭與人權保護 員工培訓與發展 員工薪酬與福利 職業健康與安全</p>
第五章： 價值共享， 構築幸福家園		<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「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>可持續的商業模式 產品安全與質量 創新與數字化產品 社區溝通與融合 促進區域發展 服務鄉村振興</p>

可持續發展政策

新城制定了適用於本集團的可持續發展政策，明確十大方向，指導我們在生產、運營各環節踐行可持續發展理念。



為助推可持續發展政策，新城同時針對環境、社會及管治多個議題制定相關政策，明確各議題下的發展重點。



利益相關方溝通

對於新城發展而言，重要性議題指現在或未來足以影響我們實現可持續發展目標的關鍵因素。我們在界定和管理涉及業務及利益相關方的可持續發展議題時，均會綜合考慮公司內部及外界的意見。

新城高度重視利益相關方溝通，充分了解其意見與關切，並將其視為ESG工作開展的基礎。本集團與各利益相關方建立了多渠道、常態化的溝通與反饋機制，並根據利益相關方意見，適時更新、調整集團可持續發展戰略，與各方一道，攜手並行。

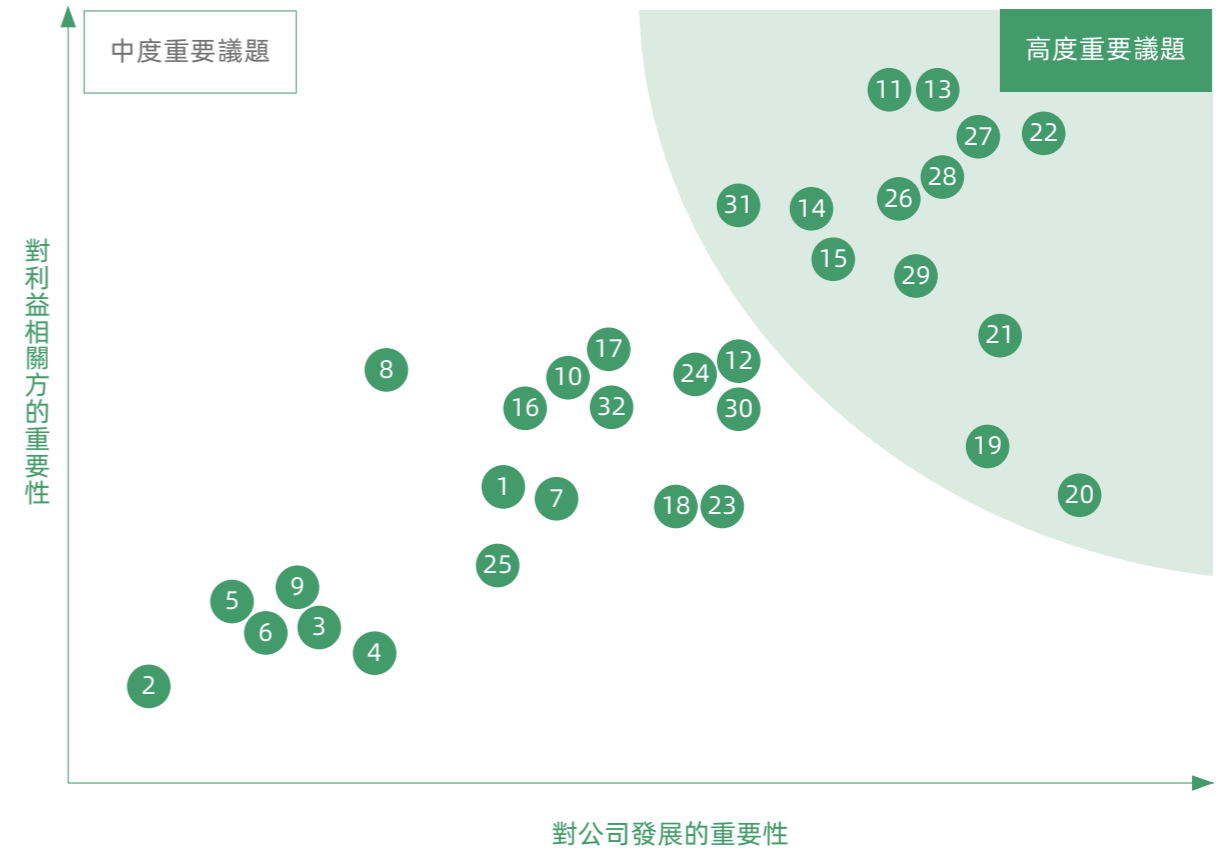
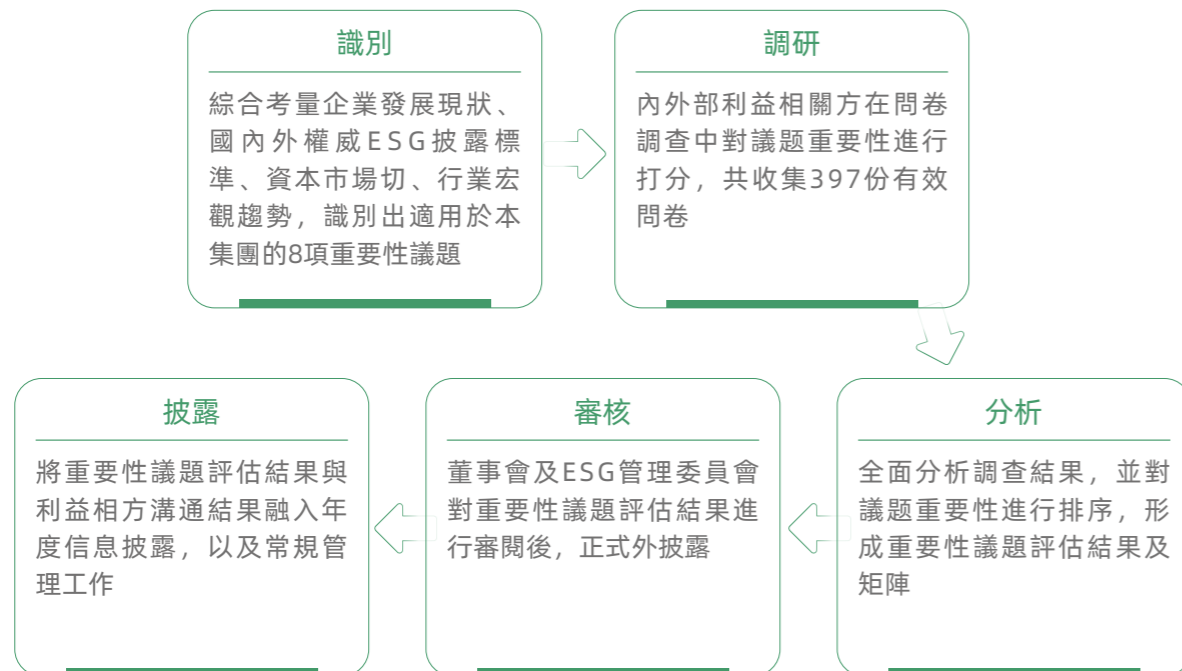
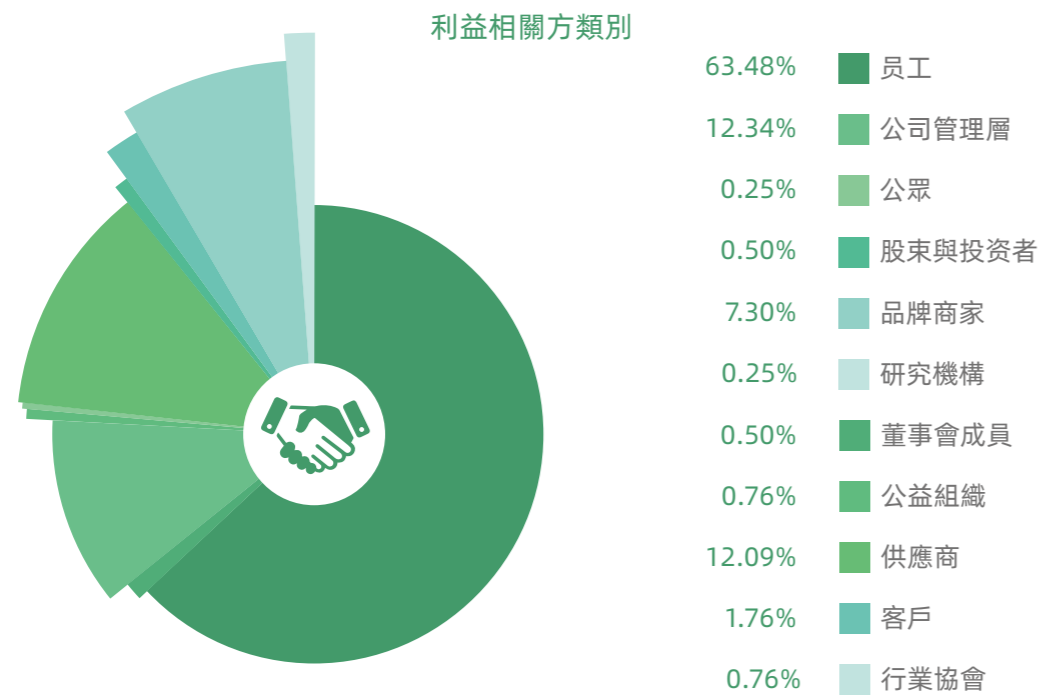
本匯報期內，本集團增強與投資者的交流，全年累計進行103場投資者關係活動；參與券商策略會30場、進行公司路演33場、組織公司調研及項目調研29次；組織電話會議11場；通過與投資者交流，維護投資者和公司之間的長期信任關係，及時、全面地展示公司價值。

利益相關方類別及溝通方式

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	監管檢查 項目合作 會議交流	響應國家政策支持經濟發展 守法合規經營	<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，並積極探索實踐星僱系列酒店、「新城·心願」康養服務、吾盛能源、星翼空間、建管服务等創新業態 • 城市更新與共建，帶動區域經濟發展繁榮
股東及投資者	信息披露 股東大會 投資關係活動 可持續發展指數評級	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，為股東參會提供便利，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 員工關愛活動 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	項目合作溝通與談判 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，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 • 積極應對氣候變化風險和機遇
社會	行業論壇 社區溝通及活動 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、人道救助、文化工程、體育運動七大板塊

重要性議題評估

2023年，新城積極開展ESG重要性議題識別與評估工作。立足於企業發展現狀，我們充分結合香港聯交所ESG相關要求、ESG評級，以及行業宏觀趨勢，本集團識別出8項重要性議題，並面向11類利益相關方展開問卷調查，以此評估對公司發展及利益相關方具有高度重要性的議題，於本報告中進行重點披露。



- | | | |
|-------------------|---------------|-----------------|
| 1. 綠色建築設計與推廣 | 12. 創新與數字化產品 | 23. 社區溝通與融合 |
| 2. 廢棄物管理及污染防治 | 13. 客戶服務與滿意度 | 24. 促進區域發展 |
| 3. 提升能源效益及採用可再生能源 | 14. 客戶隱私及信息安全 | 25. 服務鄉村振興 |
| 4. 節約水資源 | 15. 負責任營銷 | 26. 企業管治與合規穩健經營 |
| 5. 應對氣候變化 | 16. 綠色採購 | 27. 可持續的商業模式 |
| 6. 減少溫室氣體排放 | 17. 負責任供應鏈管理 | 28. 風險管理及內部控制 |
| 7. 綠色運營和辦公 | 18. 合規僱傭與人權保護 | 29. 反貪污反賄賂 |
| 8. 合理開發與生態保護 | 19. 員工培訓與發展 | 30. 保護知識產權 |
| 9. 綠色金融 | 20. 員工薪酬與福利 | 31. 利益相關方溝通和參與 |
| 10. 助力城市更新 | 21. 職業健康與安全 | 32. ESG戰略管理 |
| 11. 產品安全與質量 | 22. 行業發展 | |



02 質量引領 建設行業生態

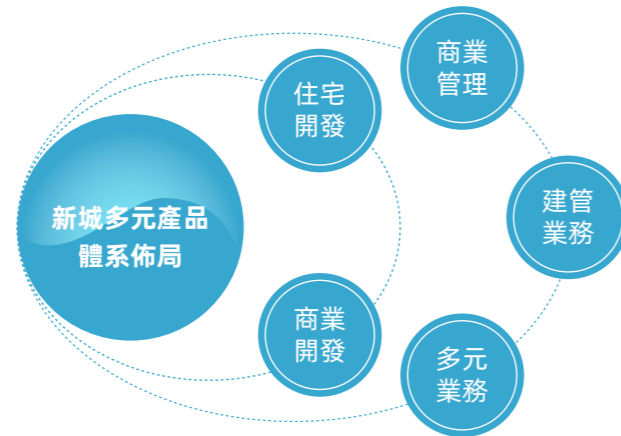
客戶服務與滿意度
客戶隱私及信息安全
負責任營銷
綠色採購
負責任供應鏈管理
行業發展

<p>9 产业、创新和基础设施</p> 	<p>11 可持续城市和社区</p> 	<p>12 负责任消费和生产</p> 
<p>16 和平、正义与强大机构</p> 	<p>17 促进目标实现的伙伴关系</p> 	

近年來，隨著市場需求向「居者優其屋」過渡，地產行業發展回歸本質，產品力競爭時代全面開啟。深耕三十年，新城致力於通過提升自身產品力，打造多元化的產品生態，為客戶創造美好生活。與此同時，我們與價值鏈夥伴攜手共贏、互惠互利，加強價值鏈ESG管理，構建長期性的合作關係，在可持續發展道路上闊步前行。在行業內，我們與各大優秀品牌合作，共同促進行業生態健康向上發展。

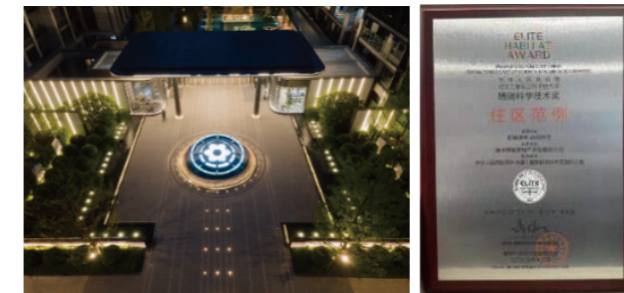
高質量多元化產品生態

深耕三十載，新城以房地產為中心佈局幸福產業，堅持「住宅+商業」雙輪驅動的長期戰略模式，在「穩中求進、地域深耕、運營優先、科技賦能」的戰略指導下，致力服務客戶全生命週期的需求，全面打造美好生活場景，通過多元產品體系，構建幸福、有活力的社區，提升居民的生活質量。



住宅開發 多元化住宅，讓幸福生活變得簡單

作為中國百年住宅戰略及其技術研發的核心單位，新城堅持「以客戶為本」的宗旨，持續為社會打造優質的居住產品與服務示範，引領行業。為滿足不同客戶群體的多維需求，新城通過對居住文化研究與甄選，確立了「新中式、大都會、現代簡約」三大產品系列，以貫穿「古今中外」多維居住文化形態的凝練，實現弘揚文化的更高理想。三大產品系列覆蓋基於年輕時尚人群需求的「樂居」產品線、基於品質升級需求的「圓夢」產品線、基於頤養享受型需求的「尊享」產品線，形成新城九大產品系。我們以上海為中樞，長三角為核心，並向珠三角、環渤海和中西部地區實施全國擴張的1+3戰略格局。時至今日，新城已為超70萬家庭提供了真正優質的居住物業，得到了廣大業主的普遍認同。



商業開發 新城商業，雙輪驅動下的戰略雄心

隨著新型城鎮化的持續推進，新城加大了城市綜合體項目的收儲和開發，開啟了住宅地產與商業地產雙核驅動的戰略模式。「吾悅」是新城旗下的城市綜合體項目品牌。2012年，「吾悅」商業品牌誕生；此後，新城不斷升級吾悅品牌、融入人性化設計理念、打磨吾悅系產品，從中國家庭最真切的情感需求出發，致力於將吾悅廣場打造成「讓商業空間更有價值」的中國體驗式商業領導品牌。截至2023年末，商業進駐城市數量（縣級市）135個，開業及在建吾悅廣場數量198個。旗下子公司新城控股在贏商網百強榜-2023年度零售商業地產企業綜合實力TOP100中排名第五。



商業管理

專業運營，一「戰」到底

新城於2008年成立商業管理集團有限公司，目前已形成一支數千人的專業商業運營管理團隊，從前期商業規劃、招商落位，到後期營運管理和營銷推廣，具備全面的商業資源統籌和管理能力。在經營自有商業綜合體項目的同時，我們也與優質的商業地產項目合作，導入先進的新城商業運營管理體系，實現資產增值。吾悅廣場與上萬家國內外一流品牌商家建立了戰略合作夥伴關係，強大的商業磁場聚集海量商流及客流。在成熟的商業運營體系帶動下，我們助推商業資源的聯動升級，為消費者持久維護高水準的商業體驗。全國已開業吾悅廣場達161座，2023年商業運營總收入為113億元。

多元業務

星翼空間

新城全力打造國內頂級孵化器——星翼空間，致力於為客戶提供一站式的卓越創業生活體驗。截至目前，星翼空間已孵化超過80家企業，聚焦VR/AR技術、大健康、智能家居等多個領域，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

「新城·心願」

新城創立的「新城·心願」，秉持「快樂 滋養 生命力」的價值主張，關注長者身心滋養，用服務傳遞幸福，讓幸福變得簡單。旗下旗艦產品「南京 新城·心願薈」，南京首座城市康養綜合體，以「機構養老 社區養老 居家養老」三位一體的理念，致力於打造城市高端康養的綜合體，助力康養產業發展。



「新城·心願」幸福康養

星隳系列酒店

新城以自營品牌進軍酒店業，成立了一支由一百余名酒店開發與管理人士組成的專業團隊，形成了涵蓋規劃、設計、建設、運營的全流程操盤和管理體系。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，開業以來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。本集團創設「Citilink Hotels」星隳系列酒店品牌矩陣，以800間規模為特征的超大型酒店將在全國多個目標城市戰略佈局。



常州新城希爾頓酒店

新能源業務

新城戰略佈局新能源業務，率先探索新發展模式。吾盛（上海）能源科技有限公司是由子公司新城控股及金開新能聯合參與投資的能源投資與管理平臺，致力於成為全球領先的碳能資產管理及衍生服務公司。吾盛能源專注商業綜合體、工業、大型酒店、醫院、交通樞紐等多應用場景，覆蓋「風、光、儲、熱、冷、電」各種能源呈現形式，提供一站式全生命周期碳能解決方案，目前已為全國百余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。

建管業務

以客戶為本，因需求而變

新城建管是新城旗下專註於房地產代建代管領域的業務平臺。結合源於新城30年持續精進的開發、運營和管理能力，新城建管以全業態產品矩陣和全周期品質服務，為房地產代建代管業務，系統化輸出解決方案，並致力於成為客戶持久信賴的輕資產全業態綜合服務商。截至目前，新城建管業務範圍已覆蓋47個城市，管理項目57個，管理面積588萬平方米。



嚴控產品品質

產品創新機制

新城制定《商管事業部創新業務作業指引》，努力推動廣場經營業態和商業空間內容創新，長期提升吾悅廣場資產價值，同時建立了系統化的產品創新機制，從激勵機制建設、創新文化營造、創新能力提升三維度制定舉措，充分激發並提升全體員工的產品創新意識與能力。

產品創新機制核心工作思路框架



本集團建立產品創新激勵專項機制，明確成果申報、價值評估、應用推廣、表彰獎勵工作流程，鼓勵員工通過技術革新創造更大的價值，提升管理能效，加強產品競爭力，提升成果應用推廣效率，持續擴大品牌影響力。截至2023年，我們已評審入庫案例126例。

截至2023年，「XIN」沙龍培訓機制已開展定期培訓 **25** 期 上線課程 **84** 門

安全生產培訓及交付品控相關專項培訓覆蓋率 **100%**



案例：商業與住宅空間創新模塊PK共創活動

為提升新城產品設計整體能力與意識，我們組織了總部和大區設計團隊共同開展商業與住宅空間創新模塊PK共創活動。截至2023年，我們共整理完成住宅類創新模塊2,600例，評定後納入產品創新模塊1,500例，完成住宅類標桿項目深度研究報告11份；商業共創方面則收集2,261個模塊案例，形成12個項目深度研究報告，內部評定入庫約1,217個項目共創模塊成果，包含商業改造、文化改造等11類形式，覆蓋56個城市區域19個境外國家。



創新模塊PK共創活動

我們亦積極推動全體員工投身國家/地方標準、行業標準、團體標準等各項標準的修編與制定工作，展示新城業務與技術實力的同時，賦能行業高質量發展，促進形成以專利為主導、以標準為引領的發展格局。

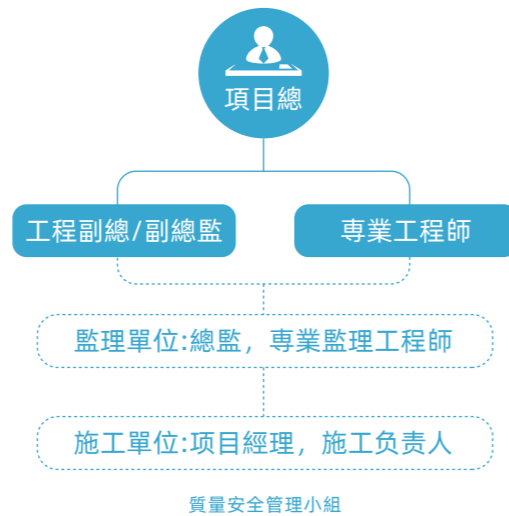
江蘇築森建築設計有限公司參與常州市綠色建造標準制定



質量管理體系

新城堅信產品質量是企業發展的生命線。我們持續加強質量管理體系化建設，嚴控產品與服務全生命週期質量管理。

新城致力於從源頭保障產品質量安全，高度重視採購產品的質量，通過材料質量管理體系，對採購材料質量進行嚴格把控。我們已搭建起多層級的質量安全管理小組，並於國內多家權威第三方檢測機構開展戰略合作，對產品進行抽樣檢測、工廠質量體系審核等多種檢查，保障從工廠源頭到項目現場的全流程質量管理。



針對住宅開發業務，我們嚴格遵循《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》等法律法規，並結合自身實際，面向房地產項目運營施工階段制定《地產開發事業部項目計劃管理辦法》《地產開發事業部工程管理辦法2023版》《地產開發事業部房屋售後維保管理辦法》，包括《工程通用管理動作作業指引》《第三方評估作業指引》《智慧工地管理作業指引》等六份作業指引，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。在組織保障層面，我們建立了覆蓋總部、大區和項目的三層級質量管理組織體系，有效指導管理措施的落實。



針對商業開發業務，新城已成立質量管理專項小組，制定《商管事業部安全品質管理辦法2023版》《商發事業部工程管理辦法》《商發事業部質量安全作業指引》《重大設計缺陷案例手冊》等文件，組織開展質量安全垂直管控、監督預警、風險糾偏、整改閉環等多項專項措施，充分保障項目安全。我們自2015年起全面建立ISO9001:2015質量管理體系，形成三標管理體系，包含管理手冊、程序文件和運行表單。ISO9001:2015質量管理體系運行覆蓋100%，包含新城商業管理集團有限公司、新城商業管理集團有限公司上海分公司和36個吾悅廣場。



ISO9001:2015質量管理體系

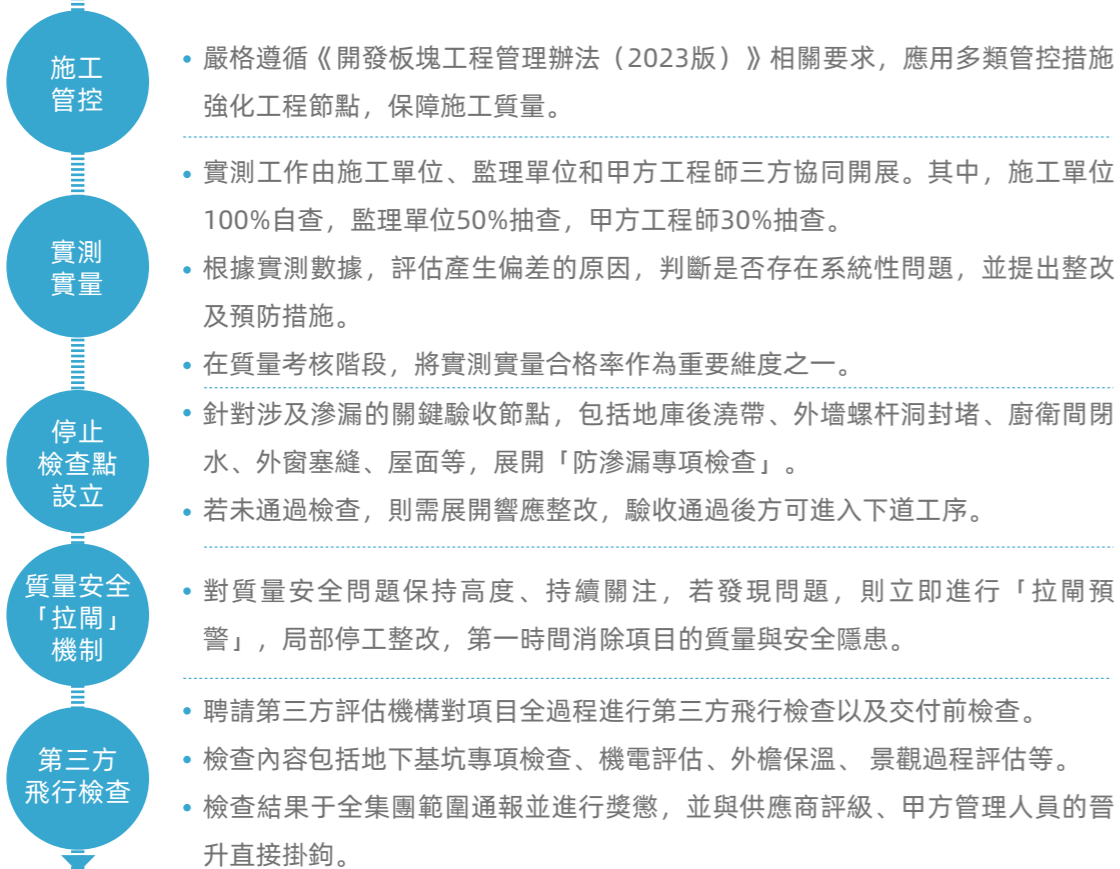
質量監督檢查機制保障

為嚴格管控產品質量，新城明確「勘察、設計、監理、施工、建設」五大責任主體，不斷強化產品質量考核與評估。我們的考核體系涵蓋月度績效點評、責任人獎懲、供應商處罰等主要板塊，對建設工程的施工質量採取終身責任制，各大區公司運營職能和項目檢查評估的表現和結果被納入考核評價，與每位員工的績效掛鉤，創造提質增效自驅力。

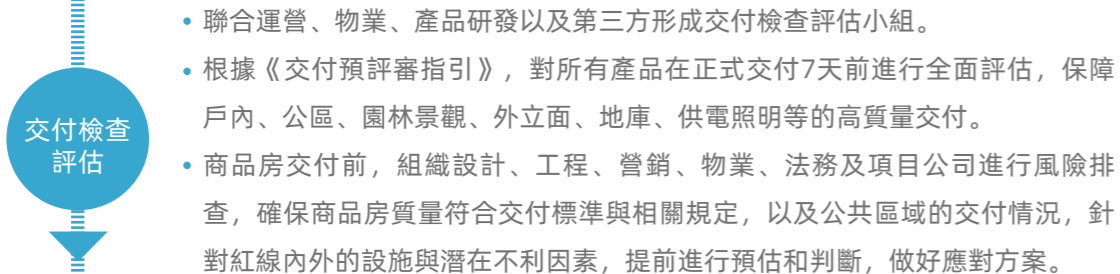
在完善內部體系建設的基礎上，新城積極引入第三方檢查評估，全面評估工程管理效果，做到檢查結果跟蹤閉環，有效消除各類風險。我們將第三方檢查結果與客戶反饋意見視作質量提升的基礎，以此不斷優化我們的質量管理體系，切實保障產品質量。



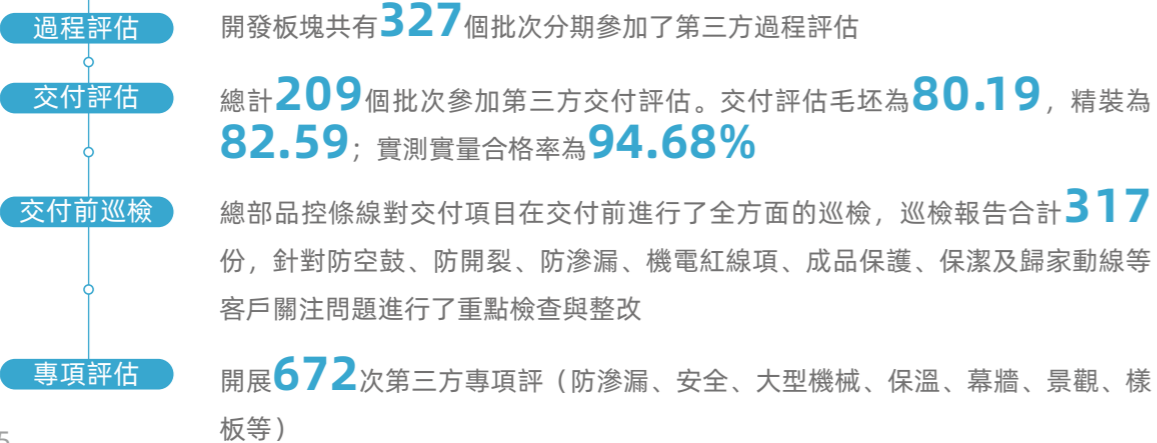
過程質量管理流程



交付質量管理流程



2023年



產品質量安全事故上報機制流程

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	2021	2022	2023
項目過程性評估	分	91.17	90.32	90.05
項目交付評估	分	81.07	80.41	80.68
安全專項評估	分	81.66	81.76	78.05

注：上述統計僅包含地產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	2021	2022	2023
項目過程性評估	分	87.11	85.44	85.4
項目交付評估	分	80.28	77.32	82.27
安全專項檢查	次	156	154	148
月度質量安全考核檢查	次	164	160	156
發現質量安全問題/隱患	項	7,901	7,786	7,875

The image shows a 'Quality Control Card' (質控打卡) with a checklist of items to be inspected and photos of construction sites. The checklist includes items like 'Check for quality defects', 'Check for safety hazards', etc. Photos show various construction details with checkmarks or crosses indicating compliance.

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 / 隱患僅包含商業開發事業部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	2021	2022	2023
安全專項評估	分	95.81	89.2	86.47
安全專項檢查	次	54	24	24
月度質量安全考核檢查	次	189	118	136
發現質量安全問題/隱患	項	12,038	9,305	13,915

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。

質量安全意識提升

新城致力於幫助員工與供應商質量與安全理念，形成質量文化。2023年，我們組織開展針對各大業務區域的專項培訓、管理制度和管理薄弱項的專題培訓，通過創建濃厚的質量文化學習氛圍，不斷強化職工質量意識，提升職工質量意識水平。我們面向全部供應商的質量相關培訓，覆蓋率100%；對於新合作供應商，我們舉辦綜合性的供應商培訓，宣傳公司質量及其他合作要求，確保做好供應商質量管控。報告期間，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。

2023年

商業管理事業部開展品質提升與商場消防/安全相關的培訓
 合計 **20,095** 場次 參與人員 **85.16** 萬人 員工覆蓋 **100%**

開展全部供應商的質量相關培訓
 覆蓋率 **100%**

智慧質量管理

新城不斷提升智慧化管理水平，通過「互聯網+」管理模式，加強建築工程質量安全管理與商場運營維護，以持續促進管理效率及決策水平同步增長。同時，我們積極打造「芯製造」系統，實現智能化管理，總部和大區進行一類、二類質控打開，項目進行工序的質控打卡。每項打卡均有對應的圖文並茂內容，致力做到全員人人參與質量管控，人人成為質量專家。

為促進工程項目精細化管理，我們將BIM技術積極應用至施工安全管理、施工質量管理、綠色施工以及人員管理等各個環節，實現降本增效，推動企業一體化經營。目前，BIM+一體化項目已在四川等地區試點，通過全週期場地佈置與動態策劃，有效保護用地，降低施工污染，在保障質量的同時，減少施工對環境的影響。

針對運營環節，新城創新智慧運營管理體系，打造信息一體化平台「新城雲控平台」，囊括新雲之恩能管控平台、工程物業管理平台、天眼自動輪巡平台、智慧閉店平台、智慧消防管理平台等，構建總部、區域、項目三級架構的智能化管理體系，切實提升項目的運營與管理水平。



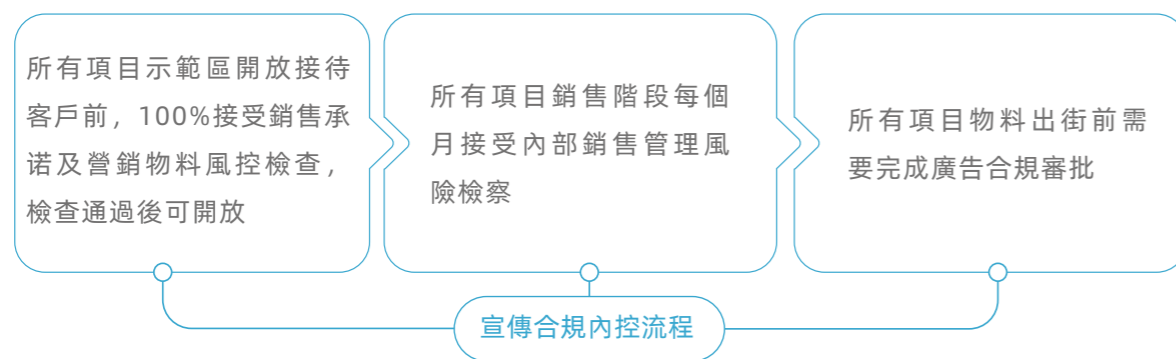
信息一體化平台「新城雲控平台」

竭誠服務客戶

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。

負責任營銷

新城深刻踐行負責任營銷理念，以充分保障客戶的基本權益。我們嚴格遵循《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》《廣告營銷風險》《營銷業務管理辦法》《營銷案場風險管理辦法》等政策，全面規範營銷工作，確保營銷廣告公平、公正、科學、準確、客觀，不誇大宣傳或誤導消費者。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。在產品銷售期間，我們嚴格按照規定向客戶出示包含用地許可證、商品銷售預售許可證在內的「五證一書」及房地產開發企業資質證書、紅線內不利因素公示等法規文件及客戶關心的項目基本信息，並在銷售現場、交付通知書等地標明投訴電話信息，維護客戶知情權和申訴權。針對營銷工作，我們定期開展合規營銷稽查審計，採取按月度執行神秘顧客暗訪方式，強化負責任營銷管理，審計覆蓋範圍100%。



責任意識培訓

新城定期向全員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，形成覆蓋全員的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。

2023年，為了加強員工負責任營銷意識的落地落實，我們定期向100%的員工開展負責任營銷意識培訓和專項課程，形成覆蓋100%的員工負責任營銷培訓體系。新城平均每月組織1次面向各大區職能平臺以及各項目營銷人員的營銷管理製度、風控事項等相關宣導學習，在崗營銷人員培訓

覆蓋率為100%。此外，各大區職能平臺形成常態化自檢自查機製，100%覆蓋大區內各項目。總部定期牽頭，集結各大區銷管組織開展重點項目營銷巡檢。

為持續提升組織內生動力，提升培訓深度，本年度我們重點構建營銷關鍵崗位賦能體系，加強營銷關鍵人才梯隊建設，開展多元化培訓項目，包括面向大區營銷總後備力量培養的繼任計劃，面向在崗項目營銷負責人的原點突圍行動及線上賦能計劃，面向線上營銷人才培養的數字營銷官特訓營，2023年，營銷人員專業課程培訓覆蓋 8,594 人，員工接受營銷紅線及原則培訓的覆蓋率 100%。



廣泛開展營銷培訓

客戶權益

保護客戶隱私

新城極其重視業主及客戶個人安全及隱私信息的保密性和安全性，嚴格遵守國家《網絡安全法》《數據安全法》《個人隱私保護法》等法律法規，製定各項信息安全策略和製度，持續做好信息安全風險管控和治理工作。

為有效降低和避免信息安全風險，集團明確董事會和高級管理層管理職能，建立總部、區域、項目的三級安全管理架構，強化安全責任製和績效考核製；成立信息安全委員會，由集團高級副總裁擔任管理者代表，從上而下形成組織架構完整、執行力高效的信息安全管理組織，持續提升健康及安全管治水平；成立信息安全應急響應小組，及時響應內外部的信息安全風險事件，通過安全證書、算法加密、哈希值校驗等方式，確保數據傳輸過程中的安全性和完整性；使用專業的數據備份設備做好數據的全量和增量備份，避免數據丟失。

此外，公司通過動態和靜態脫敏技術對敏感數據進行保護，結合頁面水印技術的溯源管理，全方位實現敏感數據的保護。

信息安全認證

從2019年開始，新城通過ISO27001信息安全標準化認證，2022年再次以零項不符合的高標準通過了英國標準協會 (BSI) 第二次重新認證。

此外，集團核心業務系統及私有雲平臺通過網絡安全三級等級保護測評，在物理安全、網絡安全、主機安全、應用安全、數據安全、安全管理製度、人員安全管理、系統安全建設、系統安全運維等方面均達到測評要求，全面保障業務安全性、可用性和連續性。

信息安全培訓

為提高公司全員信息安全意識和基本技能，我們主動開展實操演練，邀請外部專家團隊開展網絡攻擊、滲透、安全工程等演練活動，組織信息安全意識和技術培訓活動，從理論和實踐兩方面強化信息安全培訓。

客戶體驗

住開客戶服務 「幸福360°服務體系」與多元服務渠道

新城把客戶體驗放在首位，提供卓越的服務，致力於提高客戶幸福指數。

新城以客戶幸福生活所必需的滿足感、安全感、信賴感、體驗感、歸屬感等5個層次為中心，通過住宅選擇、合同、等待、配送、入住等5個階段完成，現已成功實施並踐行了包括60種服務行動在內的全周期價值鏈服務標準——5+N幸福標準。以此為準則，我們形成了「幸福360°服務體系 3.0」，將服務貫穿於選房、簽約、等待、交付和入住五個場景階段，結合《客戶滿意度與客訴輿情處置管理辦法》及《客服類系統運營管理辦法》等集團制度辦法，保障客戶權益，集中收集、處理客戶訴求，讓每一位客戶都能體會到新城的溫暖與體貼。

新城建立新橙社APP和4008服務中心，打通「4008900950」全國客戶服務熱線，作為新城提升服務水準的重要工具。新城客服體系依據《客戶風險預控管理辦法》《房屋售後維保管理辦法》《4008客服系統運營管理辦法》《銷售型物業客戶滿意度管理辦法》等內部管理規範，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，平台快捷高效地響應客戶投訴、報修等事宜，完善項目全週期風控體系和服務品質管控體系。

2023年應對客戶投訴成果

新城4008呼叫中心受理產品與服務端客戶諮詢、投訴、保修等事項的

響應率和回復率均達到 **100%**

客戶投訴案例解決成功率為

96%

其中，工程類問題平均處理時間為13天，精裝修問題平均處理時間為15天，銷售類問題平均處理時間為7天，設計類問題平均處理時間為15天，物業服務類問題平均處理時間為3天



「幸福 360°服務體系 3.0」



新城4008服務中心和新橙社APP

新城提供售前、售後全過程貼心服務，為顧客提供全方位的高品質服務。項目交付後，設立房屋維修中心和房屋維修技團隊，為客戶提供維修服務，不定期進行「幸福敲門」房屋維修活動，為客戶提供增值服務。同時，截至2023年底，新城各大區中高層累計拜訪2,000余戶客戶，親自聆聽客戶聲音，了解客戶所想，以此提升居住體驗。此外，我們建立缺陷反饋系統定期收集整理客戶訪問後出現的典型設計和質量缺陷問題，移動缺陷事例庫和設計，前端構建反饋，從源頭上進行改進。

商管客戶服務 悅服務體系

悅服務體系圍繞「以顧客為中心」的原則，致力於為吾悅廣場的消費者提供優質的服務空間與服務，覆蓋消費者在場內購物、就餐、遊憩、停車等各類高頻需求場景，不斷優化吾悅服務標準，逐步提升吾悅待客水平，為其提供在購物中心內舒適、愉悅、專屬的體驗。2023年新城在「深度運營以用戶思維為根本」的要求下，規劃「悅」服務專項，包括悅待客、悅遊逛、悅購物三大方面，制定98項具體措施，從小切口逐項改善，不斷優化吾悅服務標準，逐步提升吾悅待客水準，為顧客創造美好的生活體驗。

悅待客

聚焦於顧客投訴和基礎服務提升，改善基本待客面

悅遊逛

聚焦於導視系統、遊覽指示、智能化等遊逛觸點提升，優化顧客遊逛體驗

悅消費

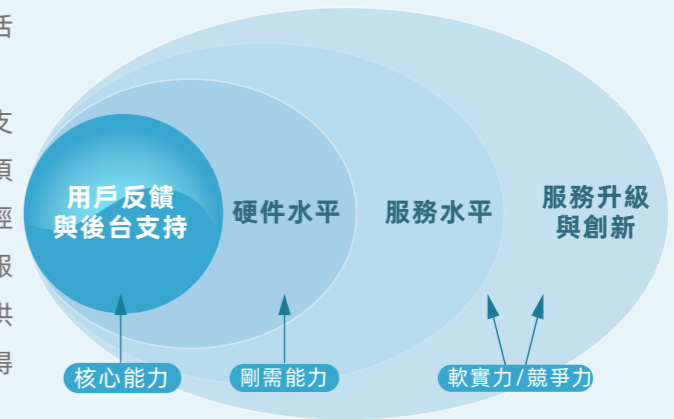
聚焦於客戶消費全旅程的重要觸點改善提升，整提高客戶在廣的消費體驗



悅服務體系

案例：打造「最美服務台」

本年度，我們開展「最美服務台」評選活動，通過獎項設置，以服務升級與創新、服務水平、硬件水平、用戶反饋與後台支持四大維度作為評選標準，進一步引導項目重視服務台和對客服務，促進項目間經驗拉通、宣傳引導凝聚共識、發現優秀服務人才、持續提升吾悅水平。18個區域供擇優推薦了41個項目，最終10個項目獲得最美服務台大獎，6個項目獲得單項獎。



互通互融 全覆蓋客戶服務體系

除住開及商管的特色客戶服務外，新城已形成全覆蓋、各業務板塊互通互融的客戶服務體系，服務客戶的多元需求，提升客戶體驗，亦促進客戶滿意度的提高。

「悅」會員

依託「雙輪驅動」開發優勢，我們以滿足全齡生活需求為初衷，致力於為業主提供專享服務，推出「悅」會員，包括社區會所配套服務和吾悅廣場配套服務兩大模式：

社區會所配套服務 通過社區建造會所，如健身房、棋牌室、私宴廳、乒乓球室等設施提供專享服務

吾悅廣場配套服務 聯合吾悅廣場主力商家，為悅會員提供觀影、健身、親子、歡唱等供專享服務



常州光星項目悅會所

漳州龍文項目悅會員

幸福體驗工程

作為新城重磅打造的品牌IP，2023年「幸福體驗工程 | 漳州站」再次啟航，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。

【幸福體驗工程】「漳州站」啟航，探秘新城控股首個「品悅系」產品

12月15日，2023年度幸福體驗工程落地「漳州站」，揭幕了新城控股30周年全新高端產品「品悅系」全國首發之作。從漳州龍文吾悅廣場到漳州吾悅品悅四季，幸福體驗團解鎖16大核心場景，見證了新城的運營力、產品力與服務力，在真實的情境之中深刻感受「品質空間 與人歡喜」。



「幸福體驗工程 | 漳州站」漳州龍文吾悅廣場

客戶滿意度管理

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。

2023年客戶滿意度調查



我們通過線上及線下相結合的形式進行客服服務能力提升，開展包括「掌握客戶需求洞察」「用戶旅程圖」「服務藍圖設計」等一系列服務課程，提升優化客服服務能力。2023年，參加客戶服務培訓人員共計500余人。

智能化客戶體驗技術

新城圍繞流程標準化、工具標準化、成果標準化三方面，建立了一套行業首創，具智慧、準確、高效賦能吾悅廣場執行洞察並支持經營決策的用戶洞察標準化業務體系和工具平臺，解決了吾悅廣場對核心用戶的識別和需求洞察，並形成了對經營行為有效性評估驗證的洞察閉環。該平臺可實時拉通全國指標，多維度分檔對標，精準指導提升業務能力，沉澱用戶數據資產，鍛造標準化業務能力，形成長效運營機製。

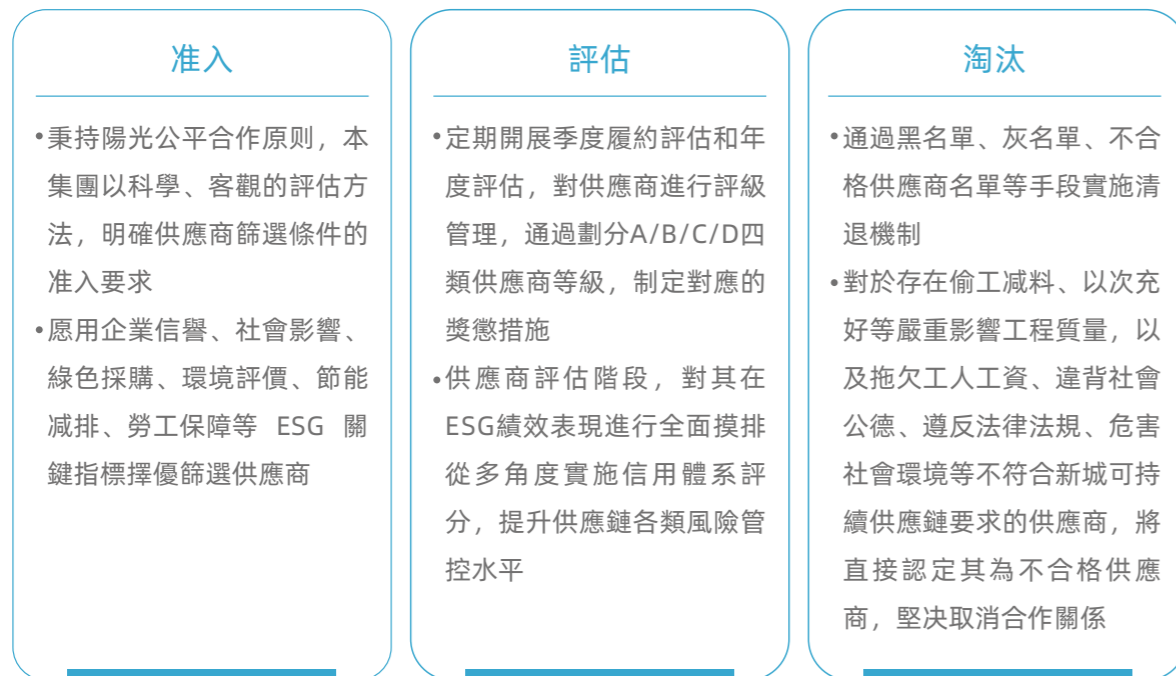


用戶洞察系統CIS

深化供應鏈管理

供應鏈管理體系

新城旨在與各合作夥伴攜手履行擔當社會公民的義務和責任，打造陽光、品質、綠色和安全的供應鏈。我們持續加強供應商管理體系建設，制定《採購管理辦法》《成本管理辦法》《供應商考察關注事項細則》《供應商行為守則》《供應商管理辦法》等內部制度，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。同時，我們通過供應商考察評分表、供應商考察報告等工具，加強對供應商的考核評估與質量管理。



本集團積極應用大招采模式，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。2023年，我們通過信息化手段，進一步加強精細化管理，實現組織賦能、精細化業務管控與系統精確匹配業務，亦有效強化了供應商全生命週期精細化管理，建立供應商選、用、育、留的良性生態。



負責任供應鏈

新城致力於攜手供應商共同促進綠色、可持續發展。為此，我們通過背景調查，充分了解供應商環境及社會風險，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，每年均開展能力建設培訓。我們鼓勵供應商立足其自身發展實際與特色，制定自身管理辦法，並向其上下游分享相關守則，帶動供應商共同實現全鏈條管理。

質量責任

新城將卓越的品質管理與要求輻射至供應鏈。我們從源頭開始對供應商進行品質管理，並於2023年面向全部供應商開展質量培訓，要求其貫徹新城嚴格的質量與合作要求。2023年，供應商質量審計相關培訓覆蓋率為100%，接受質量培訓及審計的核心類承包商、供應商比例100%，非核心類承包商、供應商比例100%。



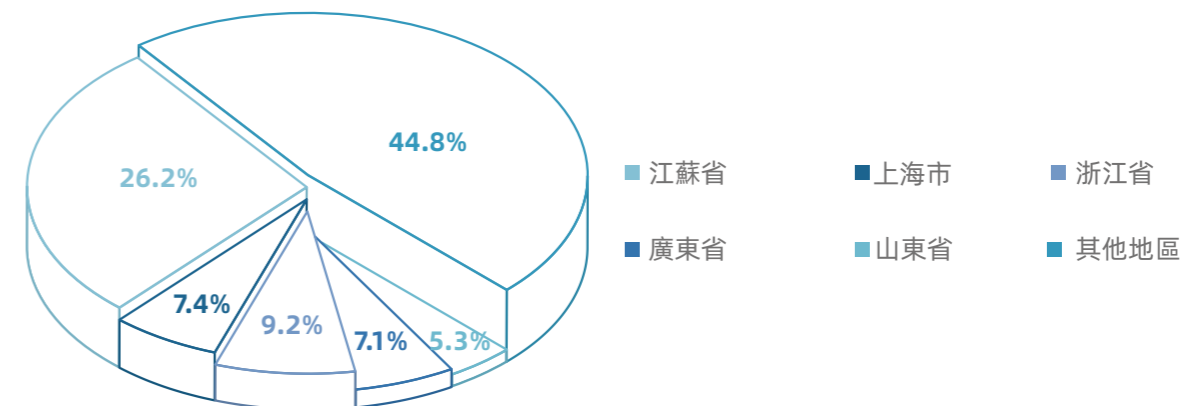
經濟與勞工責任

新城致力於通過本地化採購，為本地供應商提供更多商業合作機會，助推地區經濟長足發展。因此，我們鼓勵項目選用施工地、運營所在地距離較近的供應商，在資源規劃中，要求對本地供應商進行摸排與梳理，並作出屬地化供應商比例≥50%的嚴格要求。

2023年

新城供應商 總數達	報告期內審核合格的 核心類供應商數量	報告期內核心類供應 商審查合格率	新供應商 總數
5,604 家	1,554 家	94.8%	268 家

新城的活躍供應商數量區域分佈



此外，為充分保障供應鏈勞工權益，確保供應商履行應盡的經濟責任，新城的每筆款項均要求供應商填寫農民工資按時支付承諾書，有效監督供應鏈的經濟責任落實。

環境責任

新城嚴格遵循《中國房地產行業綠色採購指南》，參考本集團環境管理政策、ISO14001環境管理、ISO50001能源管理等體系認證，督促供應商加強環境污染控制、資源和能源節約再利用、生物多樣性保護等工作。

同等情況下優先選用具有綠色團體標準認證或第三方環保認證的綠色健康產品，優先使用安全耐久、綠色低碳的材料，推動綠色建材在項目中的廣泛應用，全面助力建設環境友好型社會。

鼓勵供應商深入研究綠色創新技術、開發綠色產品，對於列入「高污染、高環境風險」名錄的產品，一律禁止採購。

與合作的供應商，製定共同的環保目標，建立穩定的產銷關係，確保採購材料碳排放符合國家標準。

將綠色建材認證要求納入戰略集採品類，助推上游材料供應商開展綠色建材認證。



健康與安全責任

新城堅持以高標準促進供應商、承包商與其他合作夥伴的健康與安全。我們嚴格把控供應商安全資質，強化承包商等安全文明施工管理，要求供應商、承包商嚴格遵守國家和地方性健康與安全相關法律法規，在招標環節主動提供安全資質、安全保障措施等文件；依據《職業健康和安全管理政策》相同標準對供應商、承包商的職業健康和安全管理提出要求，將其表現納入供應商資質評選和供應商評估過程中。

我們應用了與本集團一致的OHSAS18000職業健康和安全管理體系，制定《供應商行為守則》，明確對供應商工作健康與安全的要求。本集團鼓勵供應商、承包商與其他合作夥伴符合其自身特色的監看與安全管理細則，倡導供應商為其員工提供更多的安全保障。供應商入庫時，需與本集團高層就職業健康安全方面進行面談，確保其擁有完善的有關措施。

同時，本集團不斷強化供應商相關能力建設，增強供應鏈抵禦相關風險的能力。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，使其熟知風險應對方式方法，在風險來臨時可以有效應對。我們亦積極推動供應商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，充分保障供應鏈夥伴的健康權益。

商業道德

新城于《供應商行為守則》中對供應商的廉潔與商業道德作出嚴格規範，要求其遵守集團誠實守信、陽光公正的供應鏈管理原則，嚴禁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。所有供應商簽署均需要《廉潔合作承諾書》《陽光條款》《廉潔協議》，對廉潔與商業道德作出承諾。2023年，本集團供應商《廉潔協議》簽署率達100%。

本集團面向所有合作夥伴發布廉政風險提示函，鼓勵合作方向集團審計監察中心反映違反廉潔與商業道德規範的行為。針對誠信務實、幫助公司抵禦舞弊問題的合作夥伴，我們將予以優先合作、長期合作。為加強廉潔水平建設，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，鼓勵其主動利用各種公開舉報通道，舉報舞弊、賄賂和腐敗等行為。

攜手夥伴發展

新城自2014年起舉辦新商會，時隔三年再次與各大品牌相聚。10月13日，我們與來自全國各地的品牌商、業內朋友逾6,000人歡聚一堂，共敘三年各自的成長之路。回首過往，新城始終砥礪前行，在變化著的大環境下展現行穩致遠的韌性。一年一度的新商會經過數年沉澱和發展，也成為行業提振信心、穩健發展的重要風向標；吾悅廣場則通過深度運營煥發新商業能力，以用戶為導向，推動商業革新、引領行業的變化和發展。



案例：同新同行——打造鐵桿供應商運營機制

新城識別出基於高度信任、共享競爭優勢和利益，能夠長期性、戰略性協同發展，並持續提升公司核心競爭力的合作夥伴，將其作為我們的鐵桿供應商。新城與鐵桿供應商深度協同，提升產品品質，共築新城特色供應鏈，促進價值創造。

價值創造



保交付

- 按時、有質量交付開業
- 產品質量優秀
- 客戶滿意度提升
- 降爭議，守價值

創未來

- 助力新城特色產品力打造
- 構建新城特色供應鏈
- 跟隨戰略，助力公司多元化(輕資產、資管)發展

綜合供應商年度履約表現，我們以每年一次的頻率開展鐵桿供應商認證，以品質、進度為評價核心，兼顧商務、服務、合作意願，基於過往履約評價、合作情況等，公平公正全面評估。



幸福聯盟-簽約儀式





03

融榮共生 引領綠色未來

綠色建築設計與推廣
廢棄物管理及污染防治
提升能源效益及採用可再生能源
節約水資源
應對氣候變化
減少溫室氣體排放
綠色運營和辦公
助力城市更新
合理開發與生態保護
綠色金融

<p>6 清洁饮水和卫生设施</p>	<p>7 经济适用的清洁能源</p>	<p>11 可持续城市和社区</p>
<p>12 负责任消费和生产</p>	<p>13 气候行动</p>	

新城堅持落實綠色健康生活理念，致力於促進人與自然和諧共生。2023年，我們積極推動綠色建築設計及建設，倡導綠色人居，打造綠色商業，為客戶與社區創造健康綠色生活空間。

應對氣候變化

近年來，氣候變化導致極端天氣頻發，為全球社會及經濟發展帶來潛在風險，威脅企業經營穩定與資產安全。在此情境下，各國紛紛承諾積極應對氣候變化，隨著中國「雙碳目標」的穩步推進，房地產與建築行業的綠色低碳行動將助力中國實現全面的深度低碳化轉型，同時激勵著房地產與建築行業的高質量轉型升級。我們深知，氣候變化對於新城發展業務既構成風險也造就機遇。自 2021 年起，我們每年均參

照氣候相關財務信息披露工作組 (TCFD) 建議，通過政策調研、同行對標，綜合參考專家意見等方式，從治理、戰略、風險管理、指標和目標四個方面進行氣候變化相關信息披露。



氣候管理體系

管治

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，明確董事會及管理層監督氣候相關議題的職責，定期監管氣候變化相關事宜，有效保障我們充分研究、提前研判、有效決策、積極開展應對氣候變化行動。

決策層 董事會

新城董事會作為最高決策層一直積極參與管理重大氣候變化相關事宜，依照 TCFD 框架定期對重大風險和機遇進行評估，分析氣候變化對企業的影響，確保在公司經營策略中充分考慮氣候變化因素，根據需要適時完善管理機制、指標與應對措施。

管理層 ESG 管理 委員會

董事會授權 ESG 委員會全面監督 ESG 管理工作，亦將氣候變化職責融入 ESG 管理委員會的職責當中，通過定期召開 ESG 溝通會議，定期就氣候變化風險相關問題進行討論，向董事會進行匯報，協助董事會進行有效監督。

執行層 ESG 工作 小組

在新城 ESG 管理委員會的指導下，公司 ESG 工作小組協同運營、設計各業務條線，日常評估和管理氣候變化議題，落實推進各項具體的氣候變化管理工作。

策略

為全面落實國家低碳發展工作的規劃和要求，踐行新城可持續發展戰略，我們於 2022 年正式對外發佈了「新藍行動之 3Green 藍圖」，旨在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

綠色建造的管理藍圖

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。

綠色低碳的運維藍圖

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。

綠色可持續的發展藍圖

新城將「綠色金融、碳匯管理、員工關懷」視作企業長青的根本，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。

風險管理

新城高度重視氣候變化風險管理。我們已將氣候風險納入集團風險管理，識別及預控氣候和極端天氣風險，並定期進行氣候風險評估。

評估流程

本匯報期內，我們參考 TCFD 框架，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。

建立氣候 風險清單

廣泛調研國內外氣候變化趨勢、技術發展情況、行業風險報告等相關資料，結合新城發展自身業務特性，建立氣候變化風險清單

風險重大性 排序

綜合分析氣候變化對業務運營可能產生的影響及時間週期、潛在財務衝擊等指標，對已識別的氣候相關風險和機遇進行排序

結果分析與 呈報

風險排序結果經外部專家與內部管理人員的研討，呈報董事會審閱，最終確認本匯報期內重大氣候變化風險與機遇

制定 應對措施

根據確認的重大氣候風險與機遇，我們將適時制定具有針對性的應對措施，推動氣候變化風險管理工作的常態化開展

監督與 披露

新城發展定期跟進相關工作進展，並於年度 ESG 報告中設立專門的 TCFD 章節進行披露，以回應各利益相關方的關切與期望

重大氣候變化風險與機遇清單

風險或機遇類型	風險或機遇類型	應對措施或潛在機會
物理風險	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	開展全面評估，制定應急防控預案，當極端天氣事件發生時，盡力降低對業務的負面影響與可能的財產損失
	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，供應不穩定導致開發進度延期	關注各地區氣候模式的慢性發展趨勢，必要時制定相關的響應規劃以適應可能的長期變化
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，定期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"> ● 新技術的突破要求產品迭代升級，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，建設更多複核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
潛在機遇	資源機遇： <ul style="list-style-type: none"> ● 高能效、綠色建築 	<ul style="list-style-type: none"> ● 降低運營成本、提升資產價值
	能源機遇： <ul style="list-style-type: none"> ● 低排放、可再生能源的利用 	<ul style="list-style-type: none"> ● 降低運營成本、規避環保違規風險
	產品機遇： <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，增強行業競爭力
	市場機遇： <ul style="list-style-type: none"> ● 市場准入、市場對綠色產品和服務的支持 ● 發行綠色債券 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

2023 年，新城有條不紊地開展「新藍行動」各項工作，加快綠色低碳工作進程，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，相關指標和目標取得良好進展，逐步推動綠色低碳戰略的全面佈局。

新藍行動之 3Green 藍圖		
關鍵指標	目標進展	
綠色建造的管理藍圖	綠色建築	新建項目綠建覆蓋率達 100% 約 45% 新建開發項目實現装配式建造，装配式實施的面積累計超過 2,300 萬m ² ，實現了 7 種類型的裝配體系應用，最高裝配率達 95% 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	2023 年，新城獲得 1 個 LEED 商業金級預認證，1 個 LEED 住宅金級預認證 全年累計實現 59 家供應商取得綠色建材認證，綠色建材覆蓋率為 54.10%，相較上一年度提升 3%
	綠色技術	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」
綠色低碳的運維藍圖	綠色商場	2023 年，通過綠色商場認證的吾悅廣場共有 29 座，累計達到 85 座 制定「綠色租賃協議」，與所有租戶簽訂「綠色租賃協議」
	綠色辦公	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	2023 年，已建成屋頂分佈式光伏電站並完成並網 61 座，裝機容量 35.24 兆瓦，發電年發電量 35 吉瓦時，其中，碳減排約 3 萬噸 完成全年綠電交易 135 吉瓦時，碳抵消量約 11 萬噸
綠色可持續的發展藍圖	綠色商場	在打通綠色融資途徑方面持續發力
	碳匯管理	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	連續 18 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

本匯報期內，新城繼續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，將能源直接碳排放（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，完成了 2021-2023 連續三年的集團全口徑碳盤查工作，助力建築領域實現碳中和。

減緩與適應氣候變化

我們主動評估與自身運營相關的氣候變化市場機遇，著力提升綜合能源利用、海綿城市、生態修復、綠色金融等方面的工作，以實際行動減緩與適應氣候變化，為房地產企業綠色發展積極賦能。

綜合能源利用

本匯報期內，我們繼續投資吾盛能源投資與管理平台。通過堅持吾悅廣場的屋頂光伏項目，新城持續提高可再生能源使用比例、提升能源利用效率，力爭 2025 年，本集團可再生能源綜合利用率達到 8%。2023 年，我們已聯合吾盛能源建設、並網 61 座光伏電站，裝機容量 35.24 兆瓦，年發電量 35 吉瓦時，實現碳減排約 3 萬噸。同時，吾盛能源積極與企業客戶開展綜合能源利用、跨省綠電交易等項目，助力價值鏈深度降碳減排。

屋頂光伏開發運營穩步提升

屋頂光伏電站項目已覆蓋新城旗下已開業的百餘座吾悅廣場，分佈在全國二十多個省，總裝機容量約 50 兆瓦，助力本集團建築開發及商場運營階段深度碳減排。吾悅廣場因地制宜安裝屋頂光伏，採用「自發自用，餘電上網」模式，全周期發電 12.5 億度，碳減排約 75 萬噸，同時極大程度節省綜合用能費用，提高建築物能效。

武進吾悅廣場分佈式光伏項目



同時，本匯報期內，吾盛能源成功與浙江天堂實業有限公司、北特科技、常州潤來科技有限公司開展合作，積極拓展光伏項目落地場景，實現業務拓展與帶動價值鏈降碳的雙贏目標。

浙江湖州德清天堂實業光伏項目



該項目總裝機容量約 2.35 兆瓦，採用「自發自用，余電上網」模式，全周期發電量 5,550 萬度，碳減排約 43,000 噸。

北特科技屋頂光伏項目



該項目分別位於上海、江蘇及天津，總裝機容量約 12 兆瓦，採用「自發自用，余電上網」模式，全周期發電量 3 億度，碳減排約 23 萬噸。

常州潤來科技屋頂光伏項目



該項目採用「自發自用，余電上網」模式，20 年全周期累計發電量約 6,912 萬度，碳減排約 53,754 噸。

綜合能源項目批量落地

新城聚焦各地商業綜合體能源使用特點，編製了《綜合能源設計標準與落地操作技術手冊》，促進能源技術創新及落地，通過多能互補、光儲一體、綜合水回收利用及其他綜合能源，明確綜合能源落地的全流程技術管控動作，為各地商業綜合體打造綜合能源使用設計方案。

吾盛能源持續推進技術創新 實現披露綜合能源項目落地

4 個新建吾悅綜合能源項目已全部投運，預計全周期降低冷熱能耗費約 3,800 萬元，碳減排約 21 萬噸。

6 個綜合能源供暖改造項目已全部投運，預計全周期節約供暖費用約 2.16 億元，碳減排約 6.7 萬噸。



山東烟台芝罘吾悅廣場

能源託管模式

節能低碳吾盛綜合能源系統依托智慧能源管理平臺以及碳資產管理體系，為商場提供冷、熱能源供應服務。



北特科技屋頂光伏項目

節能分享和能源託管模式

有效降低前期開發投入，在設計階段通過設備構建冰蓄冷系統，實現用電高峰時釋放冷量，降低用電需求及用能成本。



山西運城吾悅廣場

供暖改造項目

空氣能利用 + 峰谷電蓄熱模式投運後預計全周期供暖費用節省約 4,530 萬元，碳減排約 9,840 噸。

跨省綠電交易

本年度，新城繼續採購風、光等綠色電力，支持可再生能源發展，慈溪、仙居、桐鄉、衢州等 20 個項目實現全年綠電交易 135 吉瓦時，碳抵消量約 11 萬噸。

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，將海綿城市設計標準化，按照《海綿城市設計標準與實用技術手冊》提高設計和管理效率，保障海綿城市項目景觀品質，嚴控「年徑流總量控制率」「年徑流污染控制率」等關鍵指標。2023 年度，新城應用海綿城市建設理念的吾悅廣場已達 **136** 座，年徑流總量控制率在 75% 以上的共 **82** 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：常州·璞樾春秋運用多種海綿城市技術

璞樾春秋將自然排水途徑與人工措施相結合，採用下凹綠地、透水鋪裝、雨水花園等多種海綿城市技術措施，在確保場地內排水防滯安全的前提下，極大限度地積存、滲透、淨化雨水並將其用於社區內的綠植灌溉、道路沖洗、景觀補水等，實現水資源的高效利用。



常州·璞樾春秋

生態修復

新城充分考慮生物多樣性保護和可持續開發原則，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，評估土地開發過程中可能對環境和生態產生的潛在影響，並制定相應措施。

棕地再開發

我們嚴格按照《中華人民共和國土壤污染防治法》進行棕地合理利用再開發，實現棕地項目的前期綜合治理修復及修復後的集約化利用。在前期環境評估中，如發現存在污染或嚴重破壞等問題，將根據棕地治理的法定權責進行建設用地土壤污染狀況調查與風險評估，提供風險管控方案或治理修復方案，溝通政府、原業主等單位，開展土壤修復工作，確保二級開發階段的物業上蓋土地達到環評標準；在後期棕地修復處理後，大力推進集約化利用，依托有機運營和精細化全鏈條管理，推動城市綜合生產力全面提升，為城市美好生活煥新賦能。

綠地開發

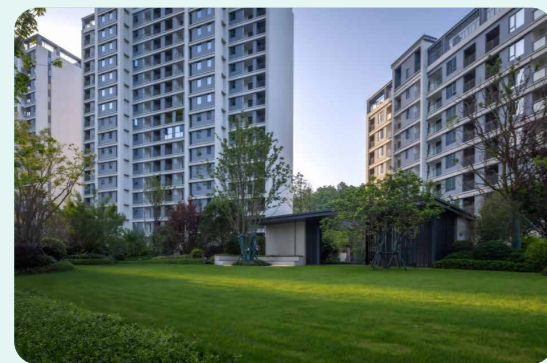
我們致力於保持建設用地的原始自然生態，盡可能利用原有自然地貌和植物生長習性設計景觀，使有限的綠地發揮更大的生態效益和景觀效益。如有綠地板塊開發需求，新城承諾只開發經過綠色認證的房產，在有效保障綠地周圍生態環境及動植物棲息的前提下進行合規開發；對於部分涉及綠地的項目，我們將嚴格按照國際慣例，遵循綠色設計建造理念，將對自然棲息地的影響控制在最小化。

保護生物多樣性

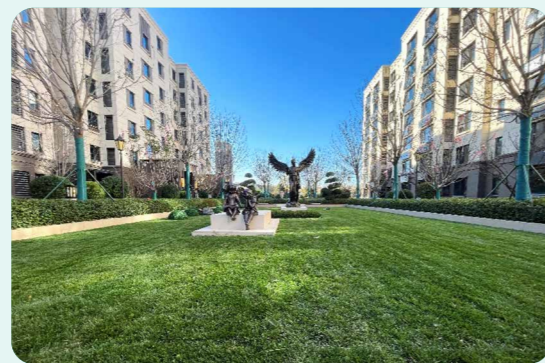
我們遵守國家和項目建設所在地的相關法律和條例，持續加強生物多樣性管理。在項目開發前，充分評估場址建設對生物多樣性保護造成的潛在影響，針對受影響的場址，製定保育、修復等補償措施和計劃；開展風險評估及排查，獲取項目用地前的生物多樣性因素，充分發揮「土地銀行」作用，避免開發占用農田及綠地。2023年，新城未發生對生物多樣性產生負面影響的事件。

案例：草坪建植專項提升，優化景觀呈現

本年度，新城通過項目不斷總結沉澱草坪建植工藝十步法，加強過程精細化管控，實現交付項目草坪品質整體提升，改善住戶感觀，同時強化景觀的視覺效果，提升社區整體美觀度。



長沙觀山印項目



天津武清新城悅雋學府棠項目

綠色金融賦能

作為推進綠色金融的重要一步，本集團於 2021 年 6 月訂立了綠色債券框架，由獨立第三方評級機構 Sustainalytics 對框架提供綠色認證並出具第二意見書 (Second-party Opinion)，獲得了香港品質保證局 (HKQAA) 頒發的「綠色金融發行前階段」證書，可持續發展體系實現裏程碑式的發展。

- 2021 年 7 月 15 日，公司完成 3 億美元 4.25 年期綠色優先票據的發行，最終票面利率為 4.625%。這是新城發行的首筆綠色債券，標誌著新城邁出了綠色金融的關鍵一步，獲得了市場 ESG 投資者的廣泛認可。
- 2022 年 6 月 2 日，公司完成 1 億美元的綠色優先票據的發行。此次綠色債券為拓寬公司融資管道，優化資本結構，不斷增強金融競爭力作出貢獻。
- 2023 年 7 月公司成功發行一筆規模為 13.16 億元的綠色 CMBS。

未來，新城將持續實踐綠色經營理念，計劃通過綠色債券或貸款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，以實際行動積極響應國家碳中和號召和綠色低碳發展政策。

領航綠色建築與商業

在 2023 年行業整體承壓的嚴峻形勢下，新城依托「住宅 + 商業」雙輪驅動的戰略優勢，始終以節能環保為宗旨，強調經濟、環境和社會的融合，開展全方位「綠色化」轉型。

綠色設計與施工

2023 年，我們持續加強綠色設計與開發，加大了綠色技術研究的力度，始終圍繞新材料、新工藝進行深入探索，不斷推動建築行業的技術進步和可持續發展。我們在施工過程中嚴格製定各類工作標準，綜合考慮對周邊社區和環境的影響，推進多種低碳環保技術手段的應用。

綠色設計

新城在綠色建築設計規劃上始終遵循國內外綠色建築認證標準，制定了《綠色建築政策》。我們相繼推動編制了《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，堅持按照環境保護和負責任開發的原則，切實降低建築全生命週期的碳足跡和環境影響。我們在建築全生命週期中融入環保理念，在建築場地規劃、建築形體、圍護結構、節水器具選型、建築室內健康環境保障、可再生能源應用、裝配式設計等方面，均建立了較為完善的低碳技術體系，充分將建築、自然生態和人居的聯系納入考量。

本集團業務範圍內所有綠色建築項目均滿足國家《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」。

研發綠色技術

為推進綠色創新技術研發，新城持續完善綠色技術創新體系，深入研發新材料、新工藝、新技術應用等創新技術，並推動技術成果與實踐相結合，不斷優化和拓展綠色技術的應用範圍，為構建人與自然和諧統一的美好未來貢獻更多力量。

綠色施工

新城在施工過程中，始終將環境和周邊社區的需求放在首位，嚴格遵守《建築工程綠色施工評價標準》《綠色建造技術導則》《綠色施工管理規程》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。

新城不斷推進綠色施工的深入實施。我們注重從源頭上控制污染，通過采用先進的環保技術和設備，最大限度地減少施工過程中的環境影響。同時，我們還積極與周邊社區溝通合作，及時了解並響應社區的需求和關切，確保施工活動與社區和諧共存，積極履行企業社會責任。

多措並舉，降低建築施工過程的環境負面影響

節約能源資源



採用節電型機械設備，降低能耗
 施工現場建立基坑降水再利用收集處理系統，促進水資源循環、用水節流，減少水資源浪費
 踐行綠色辦公理念，施工日誌等材料采用電子文檔替代紙質載體

廢棄物管理



完善廢棄物管理製度，製定並實施施工廢棄物減量化、資源化計劃
 明確施工現場廢棄物存放處標識，集中回收廢損零件、電焊條、廢紙等垃圾
 設置建築垃圾傾倒區域或建築垃圾房，委托專業機構處置

揚塵控制治理



在項目工地出入口設置車輛沖洗設施、噴淋降塵設施，對裸露場地及土方進行裸土覆蓋處理
 施工場地硬化處理或綠化處理
 設專人負責工地揚塵及降噪治理，采用灑水、圍擋、遮蓋等有效措施降塵，使揚塵減到最低限度

預防噪音污染



嚴格遵守《聲環境質量標準》(GB3096) 有關規定，采取一體化施工工藝、在線檢測設備、搭建噪音防護棚及現場安裝噪聲檢測儀等舉措，有效預防和控制噪音污染

綠色建築

我們始終堅持高標準、高要求，在建築綠色認證方面積極強化探索和研發；在裝配式建築、超低能耗建築、智慧建築等先進理念與產品開發上，我們先行先試，以充分把握綠色發展的新機遇。

綠色建築目標

- 2024 年至 2025 年，累計獲取不少於 3 個高星級綠色建築認證與標識
- 新建住宅和辦公建築 100% 滿足中國綠色建築基本要求（或 LEED 認證等國際知名同等級標準）
- 承諾在 2025 年將綠色建築認證全面覆蓋至新項目並積極參與既有建築綠色建築改造 / 認證
- 勵積極申報高星級綠色建築認證與標識，高星級綠色建築項目開發量比例應逐年增長

2023 年，本集團在綠色建築認證方面取得了突破性進展：

- 共獲得 LEED 商業金級預認證 1 個，LEED 住宅金級預認證 1 個
- 共獲得國家綠色建築運行標識住宅項目 1 個（2014 版二星級 1 個）
- 共獲得國家綠色建築運行標識購物中心項目 4 個（2019 版二星級 2 個，一星級 2 個）
- 近三年累計獲得國家綠色建築運行標識項目共計 42 個，國家智慧建築 4 個，超低能耗建築 2 個，LEED 認證 12 個，WELL 認證 3 個

新城項目獲得國際認證情況

 LEED 金級 太原萬柏林吾悅廣場	 LEED 金級 武漢蔡甸吾悅廣場	 LEED 金級 漳州龍文吾悅廣場
 LEED 金級 蘭州安寧吾悅廣場	 LEED 金級 宜賓翠屏吾悅廣場	 LEED 金級 南京翡麗鉑灣
 WELL 金級 南京翡麗鉑灣	 LEED 金級 泰州海陵吾悅廣場	 WELL 金級 泰州海陵吾悅廣場
 LEED 金級 南京建邺吾悅廣場	 LEED 金級 煙臺芝罘吾悅廣場	 LEED 金級 天津寶坻吾悅廣場
 LEED 金級 常州天寧吾悅廣場	 LEED 金級預認證 常州新城九熙台苑	 LEED 金級預認證 常州飛龍吾悅廣場

新城住宅項目獲得綠色建築認證情況

頒證機構	認證星級	項目名稱
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	常州樾華名苑
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	常州九熙臺苑
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★	常州譽雋花園
佛山市住房與城鄉建設局	★	佛山壹鳴花園 11-12 號住宅
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	淮安吾悅首府 (2~10 號樓)
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	啟東蝶湖苑
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	蘇州香漫雅園
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	蘇州悅雋花園
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	常州樾雋花園 5#8#9#

新城吾悅廣場獲得綠色建築認證情況

頒證機構	認證星級	項目名稱
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	泰州泰興吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	南通啟東吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	蘇州昆山吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	蘇州相城吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	常州天寧吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	常州溧陽吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	常州金壇吾悅廣場
西安市住房和城鄉建設局	★	西安灃西吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	南京建鄴吾悅廣場

頒證機構	認證星級	項目名稱
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	揚州寶應吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	揚州高郵吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★	揚州邗江吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	鎮江揚中吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	鎮江丁卯吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	鎮江句容吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	南通如皋吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	鹽城大豐吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	泰州興化吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	鹽城東臺吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	淮安漣水吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	鹽城射陽吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	鹽城鹽都吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★	連雲港贛榆吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	連雲港海州吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	淮安生態城吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	南京雨花吾悅廣場
江蘇省住房和城鄉建設廳科技發展中心	★ ★	徐州賈汪吾悅廣場
安徽省住房和城鄉建設廳	★ ★	銅陵銅官吾悅廣場
溫州市住房和城鄉建設部門	★	溫州龍灣吾悅廣場
河南省住房和城鄉建設廳	★ ★	鄭州滎陽吾悅廣場
包頭市住房和城鄉建設局	★	包頭昆區吾悅廣場
南昌市住房和城鄉建設局	★	南昌進賢吾悅廣場
廣西壯族自治區住房和城鄉建設廳	★ ★	貴港港北吾悅廣場



案例：常州新城九熙台苑獲頒 LEED 金級預認證

2023年，常州新城九熙台苑榮獲由美國綠色建築委員會（USGBC）頒發的 LEED RESIDENTIAL 金級預認證。項目融合國內外綠色標桿體系，在節能率、環保性、舒適度等維度堅持高標準，展現了新城在綠色低碳建築領域的不懈探索。

綠色環保建材

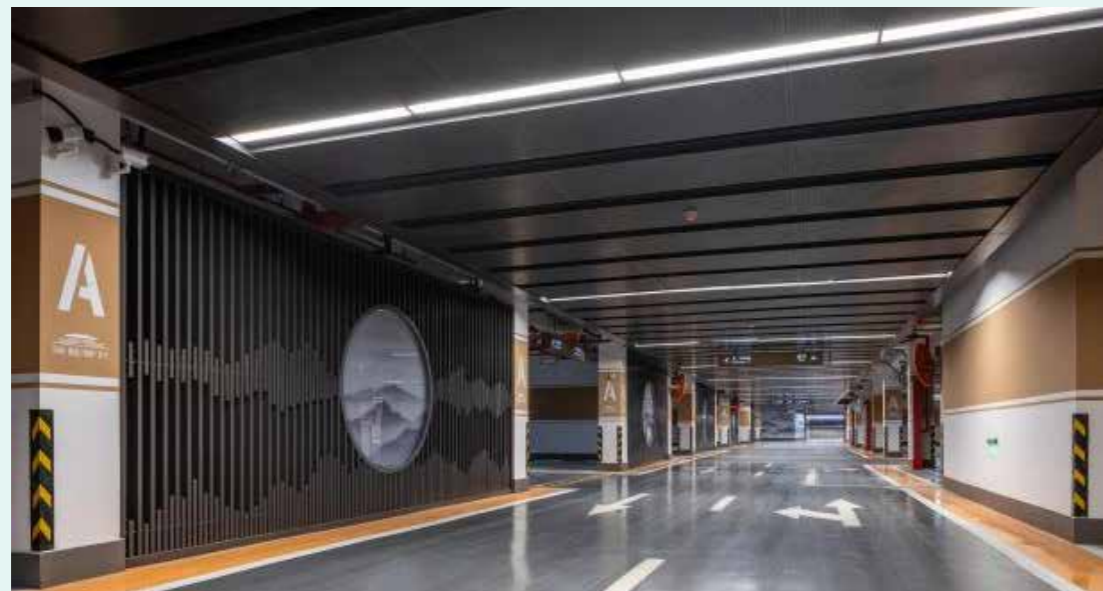
從源頭上減少材料 VOCs 含量

綠色低碳設計

- 節水器具：室內用水減量 $\geq 50\%$ ，每戶每年可節約量約等於一個人 1.5 年的生活用水量
- 可再生能源：研究空氣源熱泵熱水器經濟與環境效益
- 地庫採用 BIM 技術優化設計，兼顧功能性與空間美感



常州新城九熙台苑關鍵技術示意圖



BIM 地庫技術優化設計

低影響生態開發

遵循「生態優先」原則，將自然排水途徑與人工措施相結合，結合周邊生態環境，高效集水平衡生態，優化項目微氣候

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，持續推進裝配式建造實踐，促進建築行業綠色健康發展。通過新型技術的應用，如裝配式內隔牆板等 7 種類型的裝配體系應用，我們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。

2023年，新城約 45% 新建開發項目實現裝配式建造，裝配式實施的面積累計超過 **2,300萬** 平方米，實現了 7 種類型的裝配體系應用，最高裝配率達 **95%**。



山東省裝配式示範工程項目
煙臺芝罘吾悅首府項目

超低能耗建築

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。新城在推動超低能耗建築的發展方面做出了積極的努力，通過製定《超低能耗住宅全流程指導手冊》，明確了相關的權責、標準、流程和管控要點，持續加強超低能耗住宅的管控和指導，確保達到既定的能耗標準並獲得相應認證，推動超低能耗建築的廣泛應用。



案例：滄州新城璽樾春秋——河北新標準首個超低能耗建築

滄州新城璽樾春秋住宅項目成功通過超低能耗建築專家評審。該項目大幅降低建築使用能耗，降低業主能源費用支出，改善業主居住環境、提升業主生活品質，具有良好的經濟效益和社會效益。

項目共設置超低能耗建築 **12,468.51** 平方米。



滄州新城璽樾春秋住宅項目

智慧建築

新城致力於探索現代智慧建築技術的發展，結合各種先進的科技手段，實現對建築物內部環境、設備狀態等信息的實時監測和遠程控制，切實提高建築物的管理效率和舒適度，降低能耗和運營成本。



案例：常州天寧吾悅廣場成功榮獲國家智慧建築三星級智慧運營標識

新城積極參與研究市場主流智慧建築認證體系，2023年常州天寧吾悅廣場申報中國建築節能協會《智慧建築評價標準》T/CABEE 002-2021 認證體系，成為新城首批榮獲國家智慧建築三星級智慧運營標識的項目。



該標識主要通過架構與平臺、安全與安防、高效與便捷、綠色與節能、健康與舒適、創新與特色六大維度評價認證。

綠色商業

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。吾悅廣場作為新城核心商業板塊，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。

本匯報期內，共有 29 座吾悅廣場通過綠色商場認證（累計達到 85 座），超過既定的 25 座目標完成指標，體現了新城在設計、施工到運營管理的全過程中所堅持的綠色理念，提高了商場的環保性能，並為顧客提供了更加健康、舒適和可持續的購物環境。

精準化綠色運維

為進一步提升智慧商業與精準化綠色運維水平，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，全面提升精準化、智能化管理，達到節能降耗、智慧管理、綠色運營及。

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 VOCs²，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，減少因製冷劑逸散排放對大氣臭氧層的影響

雨洪管理與雨水回用系統

- 在地下建築設置雨水收集池，對商業周邊雨水進行收集、淨化，有效抵禦城市洪澇風險
- 儲存的雨水經工藝處理後回用，應用於綠化灌溉、道路澆灑等用途，節約用水

屋面綠化

- 採用先進的被動式設計理念，設置超過 3,500 平方米的屋頂綠化，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%

²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，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
- 所有營運期廣場大屏亮度由 100% 調整至平均 50%，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

智能監控系統

- 採用新雲智能化監控系統，分析對比能耗計量，實現高效運維
- 實行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，提升閉店效率，獲得商戶較高口碑

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，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，商管年節約能耗費用約 400 萬元，減少碳排放量約 4,900 噸

垃圾分類回收

- 設置分類回收垃圾桶、再生資源回收箱，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

智慧管理 打造商場的「最強大腦」

新城創新研發了智能化新雲控制系統，根據系統運行參數診斷運行狀況，在整體的統籌下，優化、改進設備及運行策略，提升運維效率，實現各系統智慧健康運行。



案例：常州飛龍吾悅廣場獲得 LEED 金級預認證，打造現代化綠色商業

2023 年 3 月，常州飛龍吾悅廣場獲得由美國綠色建築委員會 (USGBC) 頒發的 LEED 新建建築金級預認證證書。在建造過程中，常州飛龍吾悅廣場以生態作為切入口，堅持以因地制宜、整合設計為原則，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，對建築進行綜合考察，在設計中有效地減少環境和住戶的負面影響。



常州飛龍吾悅廣場



常州飛龍吾悅廣場 LEED 金級預認證證書

開展綠色租賃

新城已制定《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，增強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，通過激勵機制促進商戶在綠色運營方面的整體表現。

綠色租賃準則

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，通過吾能能耗管控平臺，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

推廣三重淨值租賃，在商戶承租期和運管期明確水消耗量廚余垃圾產生量、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

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

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



案例：高效油煙設備租賃

我們在新建吾悅廣場餐飲商鋪推廣高效油煙設備綠色租賃模式，集成安裝在線油煙排放監測平臺並納入新雲平臺，落實環保排放的管控要求。2023年，新城進一步推動高效油煙設備綠色租賃落地，與多家餐飲油煙商戶簽訂油煙設備綠色租賃合同，統一開展油煙清洗、設備維護等，有效減少「三廢」排放，促進商業運營與環境保護協調發展。



案例：智慧閉店系統租賃

為了解決常規商場閉店耗時耗力的弊端，吾悅廣場開始實行智慧閉店系統租賃模式。該模式實現閉店排隊策略、雲端視頻存儲、問題及時糾偏、後臺集中監管等功能，進一步降低安全管控風險，同時減少人力成本支出，閉店時長由以往的 2 至 4 小時縮短至半小時以內，提高了商鋪兩清三關一閉效率，贏得了商戶的認可與好評。



管控環境影響

環境管理舉措

新城一直將守護生態環境視為己任，積極響應生態文明建設，努力夯實環境治理。全集團嚴格遵守《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，積極參考包括 ISO 14001、ISO 50001 等標準在內的能源管理體系要求。

在水資源管理方面，集團在運營場所全面推廣雨水調蓄、屋面綠化以及透水鋪裝等設施，進一步提高雨水利用率，促進城市生態系統的良好循環，節約水資源利用，實現降本增效，同步改善城市生態環境，為社會公眾創造更加宜居的生活環境。

在廢棄物處置方面，新城貫徹循環經濟的理念，繼續秉承「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，選聘具有資質的第三方專業處置機構，達到廢棄物處置全流程的合理性和安全性。

在報告期內，新城依據《環境管理政策》《可持續發展政策》和《應急處置指引》相關政策文件，進一步強化環境治理和應對突發環境事件的能力，適時優化調整應對氣候變化、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的規定。

節能減排行動

2023年，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《中華人民共和國節約能源法》等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、分級管理等在內的全面節能管理辦法。2023年度已建成投運的綜合能源項目達 14 個，綜合能源減碳量 0.75 萬噸（不含光伏等）。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。



案例：鄭州荊陽吾悅廣場高能源管理

2023年4月，鄭州荊陽吾悅廣場順利通過河南省住房和城鄉建設廳組織的綠色建築標識評審，榮獲二星級綠色建築標識，成為自2019版《綠色建築評價標準》實施以來河南省首個獲得該認證的大型商業項目。

鄭州荊陽吾悅廣場將能源管理系統接入新雲系統，對吾悅廣場主要能耗設備、重點耗能環節進行能源監控，讓每壹筆能耗支出都清晰可見，算好「能源賬」，實現用能的全面化、精細化管理，推動節能增效。

同時，鄭州荊陽吾悅廣場從細節出發，通過多維度的主動式設計節電節水，大幅降低建築用能，從而減少運營過程中的能耗成本，項目1年碳排放量為 62.88kg CO₂/(m²*a) 相比常規商業項目節約 10% 能耗，相當於種植 37,962 棵樹。



鄭州荊陽吾悅廣場二星級綠色建築認證證書



鄭州荊陽吾悅廣場能源管理系統界面

鄭州荊陽吾悅廣場主動式設計

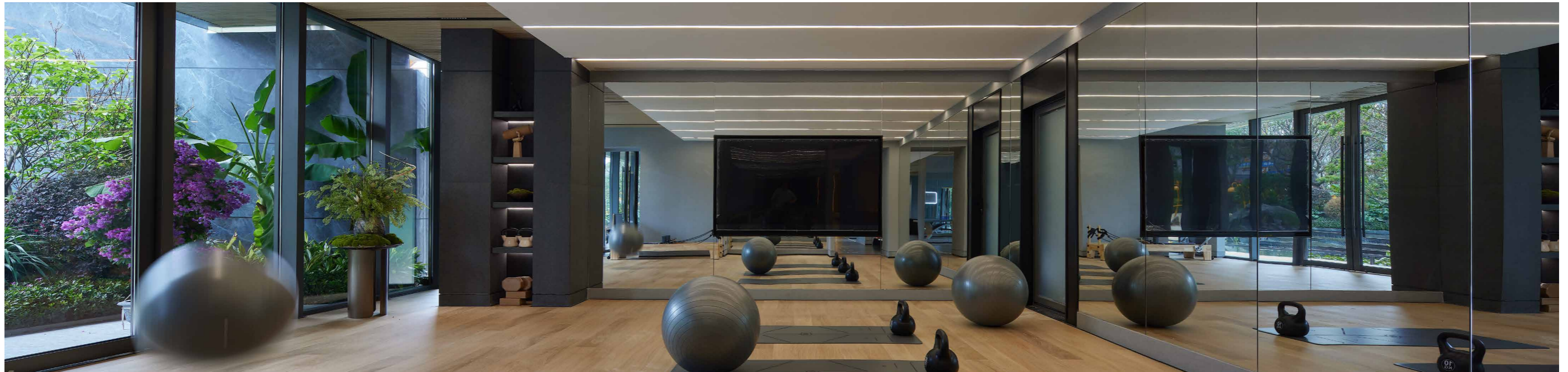
- 高效空調系統
- 節能燈具
- 節水器具
- 微噴灌系統
- 雨水回收系統

項目1年碳排放量=62.88kgCO₂/(m²·a)

= 節約10%能耗 (相比常規商業項目)

≈ 種植37,962棵樹





綠色辦公

倡導綠色辦公是「新藍行動」的關鍵一環。圍繞辦公環境、辦公方式、辦公設備、低碳生活四大維度，新城開展多項綠色辦公節能舉措，倡導集團員工們共同踐行綠色行為，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。



我們積極發起「綠色 XIN 動派」倡議，引導全體員工從點滴著手，從自己做起、從身邊做起、從現在做起，樹立「點點滴滴降成本，分分秒秒增效益」的節能意識。

未來，新城將繼續堅持綠色發展理念，加強環境治理和保護工作，積極探索節能減排和循環經濟的新模式。通過持續的努力和創新，為推動生態文明建設和可持續發展做出更大的貢獻。

在#綠色XIN動派#倡議中，我們共同約定

#綠色XIN動派#倡議

从身边开始，推行无烟环境及垃圾分类，爱护生态，尊重自然，一起营造舒适健康的工作环境

- 安全用电**
用电不当，≈50.4%火灾引发原因
- 禁止吸烟**
每天1支烟，≈9吨碳排放（按中国2亿烟民计算）
- 垃圾分类**
将减少24%碳排放

从小事做起，践行高效低耗、无废无污染及资源再利用等节能减排措施，一起打造绿色节能的办公方式

- 节约用纸**
使用1张A4纸，≈26kg碳排放（以一万人为基数计算）
- 随手关水**
少流1分钟，≈减少163.8kg碳排放（以一万人为基数计算）
- 节约用水**
每天节约1L水，≈减少9.1kg碳排放（以一万人为基数计算）
- 随手关机**
电脑开启24小时，≈432g碳排放

从身边出发，倡导光盘行动及绿色出行，养成绿色环保意识，一起践行低碳环保的生活方式

- 光盘行动**
中国1年食物浪费，≈11亿吨碳排放（源自2021年人民日报数据）
- 节约用能 少乘电梯**
步行楼梯1层，≈减少218g碳排放

「綠色 XIN 動派」倡議

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。

2023 年能源及資源消耗^{3 4}

單位	2023	2022	2021	2023 年變化率 ⁵	
汽油	萬升	8.98	4.26	55.14	111%
天然氣	萬立方米	2,003.88	1,428	1,283.31	40%
直接能源消耗量	兆瓦時	55,037	39,169	36,380	40%
市政電力	兆瓦時	679,240	591,825	588,720	15%
綠電購買量	兆瓦時	135,380	19,570	14,580	592%
市政熱力	吉焦	355,260	410,461	287,700	-13%
間接能源消耗量	兆瓦時	535,406	587,845	603,420	-91%
能源消耗總量	兆瓦時	590,443	627,014	639,800	-6%
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	52.14	62.66	63.94	-17%
用水量	噸	20,512,761	16,610,574	15,756,327	23%
用水密度	噸 / 百萬元城市綜合體租金及管理費收入	1,882.58	1,697.36	1,877.14	11%

³ 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。

⁴ 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》。2023 年，本集團對近三年的用水量、用水密度數據進行統計口徑更新，因此 2021 年和 2022 年數據按照本口徑進行了重述。

⁵ 新城董事會重視 ESG 目標的設定與日常追蹤，2023 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。本年度因經濟與商業活動復甦，運營過程中的能源與用水消耗有所增加。

2023 年廢棄物排放⁶

單位	2023	2022	2021	2023 年變化率	
餐廚垃圾	噸	6,009	2,251.88	4,256	167%
生活垃圾	噸	223,589.6	110,105.35	143,797	103%
建築垃圾	噸	95,089	53,170.87	18,085	79%
無害廢棄物排放總量	噸	324,687.6	165,528.1	166,138	96%
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	29.80	16.91	19.79	76%

溫室氣體排放數據⁷

單位	2023	2022	2021	2023 年變化率 ⁸	
範圍一：直接能源排放	噸二氧化碳當量	43,526.69	30,968.75	28,972.00	41%
範圍二：間接能源排放	噸二氧化碳	451,064.13	498,798.51	503,716.00	-10%
範圍一 + 範圍二溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	494,590.81	529,767.26	532,687.00	-7%
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	43.68	52.94	53.24	-18%

⁶ 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。2023 年，本集團對近三年的廢棄物數據進行統計口徑更新，因此 2021 年和 2022 年數據按照本口徑進行了重述。

⁷ 2023 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》。

⁸ 新城董事會重視 ESG 目標的設定與日常追蹤，2021 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。



04

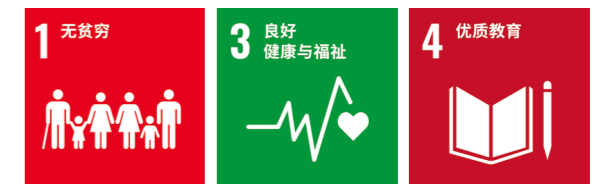
以人為本 締造幸福職場

合規僱傭與人權保護

員工培訓與發展

員工薪酬與福利

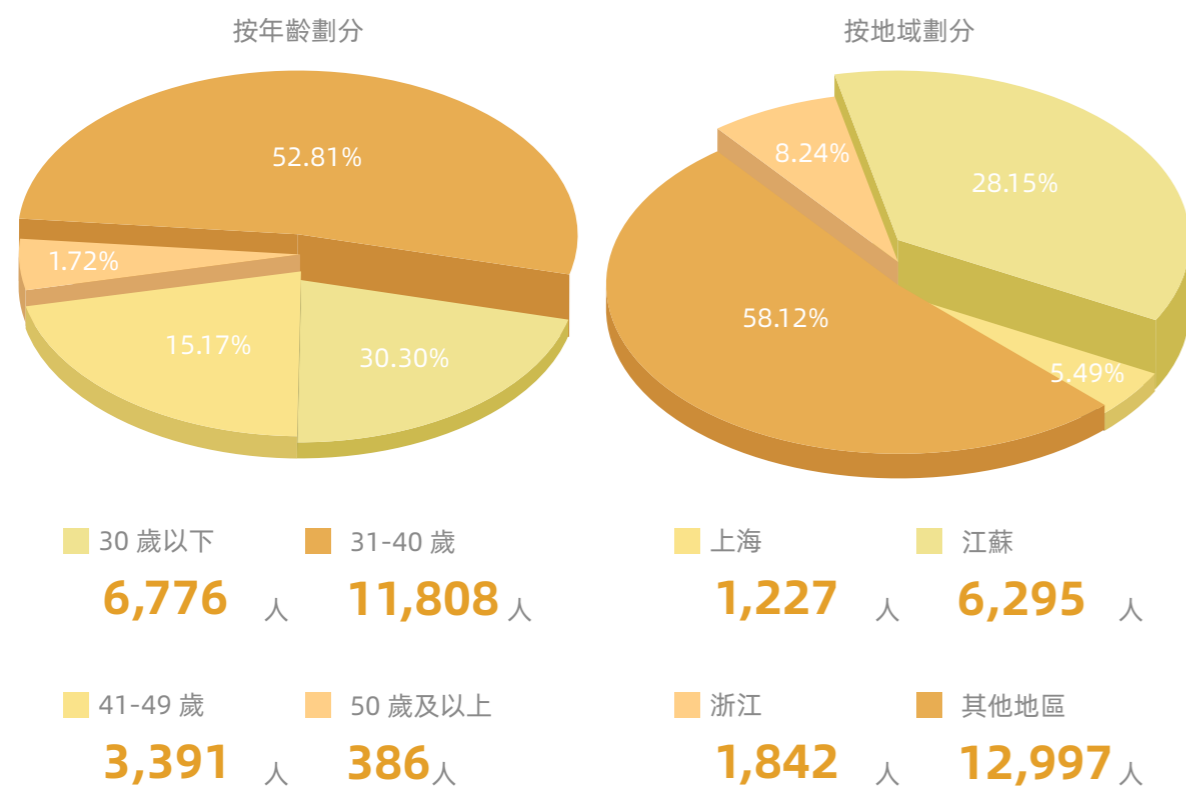
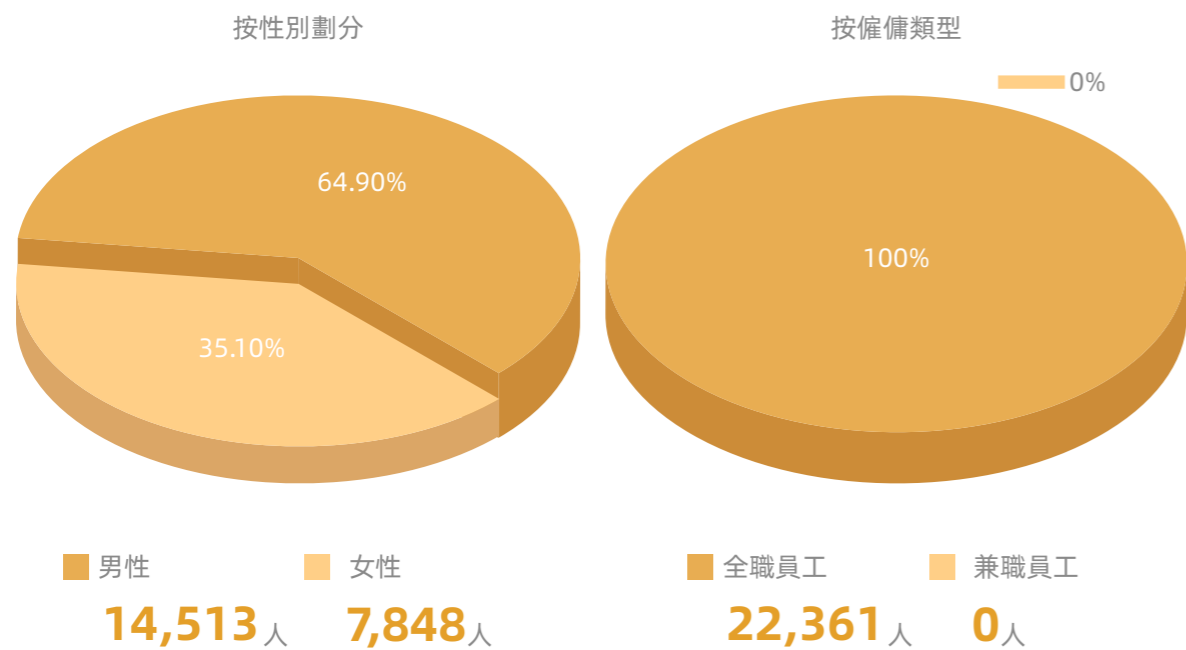
職業健康與安全



新城將員工視為企業發展的寶貴財富，秉承「以人為本」的理念，依法保障員工權益，為員工提供多元的職業發展機會、職業健康與安全保障，以及幸福、和諧、包容的工作氛圍。我們鼓勵新城人才塑造、發展個人價值，以此更好地共創新城的集體價值，打造具有領先性的複合型人才團隊。

2023 全年人才僱傭情況

截至 2023 年末，本集團共計 22,361 名員工，按性別、年齡和地區劃分的僱員數據如下圖所示：

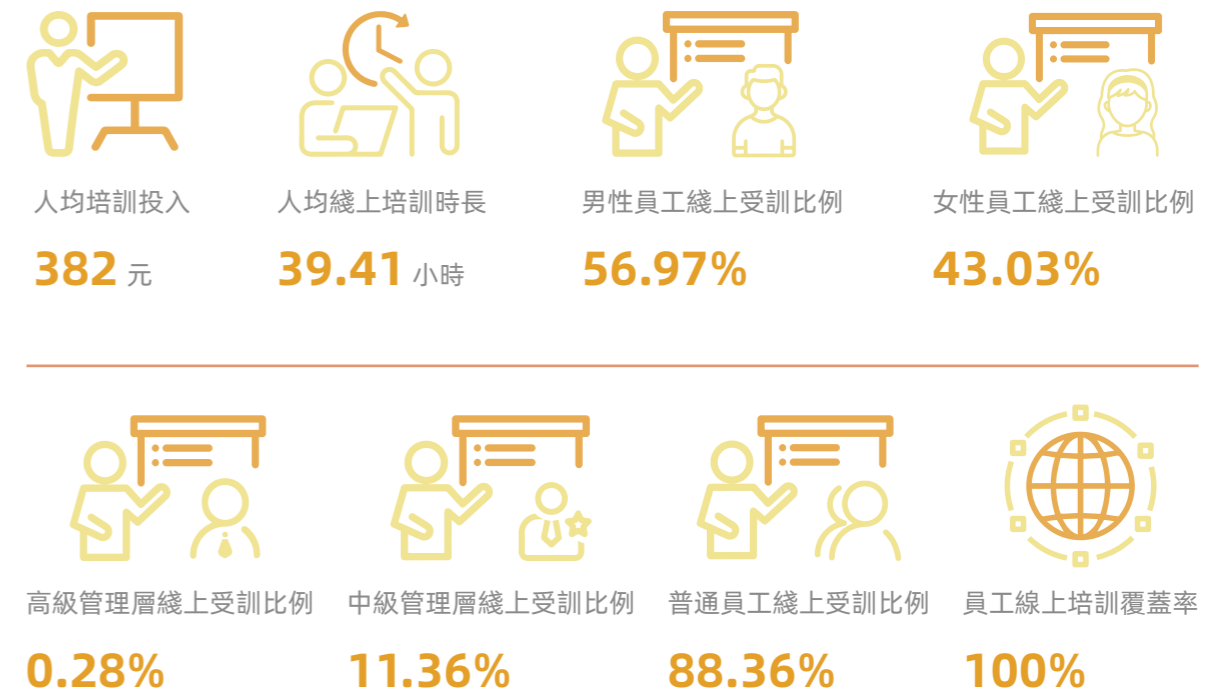


截至 2023 年末，本集團員工流失率為 31.17%，按性別、年齡和地區劃分的流失率⁹ 數據如下圖所示：



		流失比率
總流失率		31.17%
按性別劃分	男性	29.5%
	女性	34.06%
按年齡劃分	30 歲以下	39.66%
	31-40 歲	28.65%
	41-49 歲	18.33%
	50 歲及以上	30.60%
按地域劃分	上海	28.42%
	江蘇	31.20%
	浙江	36.17%
	其他地區	30.64%

2023 全年培訓數據



⁹ 流失比率 = 全年離職人數 / (全年離職人數 + 全年期末人數) * 100%



引進多元人才

僱傭制度

新城高度重視僱傭制度建設，已更新《新城控股招聘管理辦法（2023版）》《員工崗位聘任管理》等制度，貫徹平等、多元化和機會均等的用工準則，對員工招聘、勞動、薪資、培訓、晉升、補假、休假等事項做出有效管理，確保員工權益得到充分保障。

本集團打造伍翼（5E）招聘體系，通過社會招聘、校園招聘等多樣化渠道，引進多元人才。社會招聘部分遵循「先內後外」的原則，優先考慮內部員工的晉升和發展機會，同時積極吸納外部人才，以維持組織的活力和創新能力。針對校園招聘，新城制定的「新睿計劃」自2000年起已實施了23屆，面向高校應屆畢業生，通過壹系列培養計劃，快速將其培養成爲公司的專業或管理骨幹。

多元化員工團隊

新城將多元共融理念根植於企業文化，致力於打造多元、複合型人才團隊。我們秉持平等僱傭原則，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，並制定了適用於全體員工的《人權及多元共融政策》，旨在禁止一切因性別、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。為保障勞工權益，我們與其依法簽訂勞動合同，有效杜絕童工、強迫勞動、超時工作、騷擾虐待等行為。若出現勞工權益相關違規事件，我們將嚴肅處理，及時解除勞務關係，並嚴格落實整改措施。2023年，本集團用工環節無歧視、僱傭童工或強制勞動的情況出現。



員工關懷

我們嚴格遵循國家的法律規定和標準，在員工福利方面采取了多元化策略，提供全方位的員工福利，包括年度體檢、交通意外保險、節日福利、婦女節特別福利、探親福利、工作餐補貼、通訊補貼、車輛補貼、外派補貼、高溫慰問及購房優惠等，持續增進員工福祉。

2023年，集團人均帶薪年假天數 **7.1** 天。

新城創建了困難職工幫扶機制，建立困難員工檔案，更精準地幫扶困難群體，有效解決員工實際困難。

2023年

本集團共計幫扶困難職工 **110** 人，共計支出 **36.7** 萬元。

慰問一線員工人數 **1.6** 萬人，慰問金額達 **105** 萬元。



送清凉——致敬高温下的奮鬥者

新城通過多樣化的文體與關愛活動，營造快樂工作、健康生活的濃厚氛圍，幫助員工實現生活與工作的平衡。本年度，我們全面升級員工俱樂部，為廣大女職工創造健身條件；聯動全員開展「2023 幸福杯球類運動聯賽」，深化友誼促進團隊凝聚；同時聯動街道工會舉辦線下聯誼交友等系列活動，展現「有愛、有溫度」的僱主形象，開展退休員工座談會，幫助員工緩解工作壓力，增強團體凝聚力。

「瑜伽俱樂部」成立



籃球俱樂部



2023 幸福杯球類運動聯賽



退休員工座談會



第十屆「真途」大型徒步活動

守護職業健康

職業健康與安全管理



新城發展秉持「安全第一、預防為主、綜合治理」的安全管理理念，實施嚴格的安全管理體系和定期培訓，確保安全生產和員工職業健康。本集團不斷加強安全文化建設，提升員工安全意識，營造「時時講安全，處處講安全，人人講安全」的良好氛圍。



新城嚴格遵守《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》等政策和程序，明確涉及環境與職業健康安全的相關人員作用、職責和權限。本集團貫徹實施國家安全生產專項整治三年行動計劃與 OHSAS 18000 安全及衛生管理體系要求，集中化的職業健康制度已順利通過 OHSAS 18000 安全及衛生管理體系認證以及 ISO 45001:2018 職業健康安全體系認證。

2023 年，旗下 **4** 家商業管理公司已通過 ISO45001:2018

2023年，集團商業管理事業部總部及南京建邺吾悅廣場、常州天寧吾悅廣場、阜陽潁州吾悅廣場、滁州吾悅廣場共4座吾悅廣場均已通過EHS管理體系認證，運行覆蓋率100%，2022年通過了ISO 45001:2018 職業健康安全管理體系和ISO 14001:2015 環境管理體系認證，並持續開展相關標準落地運行。2023年度，新城順利通過第三方必維認證公司年度監督審核工作，確保了認證有效性連續。



ISO 14001:2015
環境管理體系認證

ISO 45001:2018
職業健康安全管理體系

在體系建設方面，新城搭建了由董事會和高級管理層監督，涵蓋總部、區域、項目層級的三級安全管理架構，ESG管理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。此外，我們將職業健康與安全績效與項目負責人及管理層薪酬掛鉤，有效落實安全責任制和績效考核制，為盡職履責創造自驅力。



2023年，職工年度體檢覆蓋率達 **100%**。

安全保障行動與監督

新城致力於保障全體員工、供應商、承包商及合作夥伴的健康與安全，制定管理監控、考核及隱患排查目標，將其與項目負責人及管理層薪酬掛鉤，不斷細化日常管控措。

2023年，本集團持續加大安全生產投入，商管工程物業安全投入 **11,044** 萬元，用於推進、落實安全生產各項工作。

我們已建立了橫向全覆蓋、縱向全貫通的安全生產責任體系，優化完善《營運期工程管理》《安全文明規定》《安全事故上報製度》《安全品質管理辦法》等多項安全相關製度，嚴格規範安全工作行為，切實做到一崗雙責、失職追責。

新城所有建造、運營場所均定期開展施工現場安全隱患排查和監督檢查，同時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。此外，本集團持續優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，以有效降低安全風險。我們不斷加強對突發事件的管理，制定《突發事件上報作業標準》，明晰了突發事件的上報時限要求與罰則、上報工作流程及相關責任架構，並從生產安全、消防安全、商業安全等維度展開安全保障工作，加強統籌觀閩能，有效防範、應對突發事件。

案例：牢築基礎管理，積極開展國檢迎檢

為迎接年度國檢，新城制定了《政府安全檢查迎檢工作標準》，及時分析總結各地國檢要求變化，組織培訓，各區域、項目認真落實各項工作，確保各地吾悅廣場獲得認可與好評。

新城深知國檢的結束並不是安全工作的結束，我們能夠獲得政府部門的認可與信賴，依仗的是健全細緻的管理標準、各崗位的認真執行、先進的智慧化平臺工具輔助和各層級的嚴格管理。未來，我們將繼續堅持「牢築基礎管理」的理念，把國檢展現的管理水準作為日常管理水準的正常展現，進一步做到隨時接通知、隨時從容迎檢的管理狀態。



設備設施檢查



商戶安全檢查



消防安全知識培訓



消防應急預案演練

為提升安全意識，新城已搭建職業健康和培訓體系，面向所有員工、兼職員工和承包商開展多元化培訓，並於企業內部積極培育安全文化，2023年，本集團住宅開發階段、商業綜合體開發階段安全培訓覆蓋率均達到100%，安全培訓工作取得實效。

指標	單位	2021	2022	2023
住宅開發階段安全培訓相關數據 ¹⁰				
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 ¹¹				
開展安全培訓場次	場次	318	308	311
安全培訓覆蓋率	%	100	100	100
商業綜合體運營管理階段安全培訓相關數據 ¹²				
安全培訓覆蓋人次	萬人次	28.32	29.48	85.16
開展安全培訓場次	場次	12,116	1,424	20,095
安全生產總投入	萬元	7,609.34	9,789.93	11,044
一般及以上安全生產事故數	起	0	9	0
事故受輕傷員工人數	人	1	1	0
因工傷死亡人數	人	0	1	0
千人死亡率	‰	0	0.07	0
千人重傷率	‰	0	0	0
因工傷損失工作日數	天	103	93	0
突發事件	起	65	23	21
安全責任事故	起	0	0	0
較大安全隱患	項	28	137	116
重大安全隱患	項	0	0	0
安全隱患整改率	%	100	100	100

¹⁰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。

¹¹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。

¹²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。

助推人才發展

發展通道與激勵機制

新城持續完善選人用人制度，暢通員工職業發展通道，擴大高層級人才隊伍規模，形成更加科學合理的層次結構，培養選拔優秀年輕幹部，打造人才聚集高地。新城面向全體員工設立了「專業+管理」的「雙通道」晉升路徑，制定「煥新計劃」「活水計劃」等內部人才流動方式，助力員工選擇適合自身發展的職業路徑。為鼓勵員工實現跨部門的廣泛學習，我們設立了煥新通道與競聘通道，旨在鼓勵員工根據職業規劃自主選擇發展路徑，形成了「用優秀的人培育更優秀的人」的人才發展氛圍。

2023年，
「雙通道」晉升員工已達

1,100人。



本集團制定了豐富的激勵制度，根據員工個人表現、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，其中包括基本薪金、現金花紅及以股份為基礎的薪酬，同時參照個人優勢和潛力進行提拔，為員工提供具有競爭力的薪酬與發展機會。我們亦通過股份獎勵計劃建立長效激勵機制，以此獎勵員工對本集團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相結合，調動高級管理人員及核心骨幹的積極性，創造員工發展自驅力。本集團子公司新城控股制定《年度激勵計劃》，其中涵蓋固薪、激勵、跟投、限制性股票和期權等激勵方式，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，確保員工薪酬兼顧內部公平性與備外部競爭力，激發員工的活力和創造力。

民主化管理

新城充分尊重員工的主體地位，持續完善以職工代表大會為基本形式的民主管理企業事務公開機制。通過召開職工代表大會，本集團充分聽取職工意見和建議，保障職工的知情權、參與權、表達權和監督權，維護企業與職工雙方的合法權益。



職工代表大會順利召開

2023年，通過召開職工代表大會，本集團子公司新城控股徵求職工意見和建議，經協商、討論和表決後修訂發布了《新城控股員工職務行為準則（2023版）》《新城控股福利補貼管理辦法（2023版）》《新城控股考勤與休假管理辦法（2023版）》《新城控股離職與退休管理辦法（2023版）》《新城控股績效管理辦法（2023版）》五個制度文件，明確企業與職工的職責、權利和義務，提高公司合規依法的管理水平和治企能力，同時增強企業的凝聚力。

同時，本集團亦對「有誠議」系統進行優化。

2023年，系統共收到

727 條員工建議，**283** 條建議被採納，

其中

228 條已經落實並關閉，關閉率高達 **81%**，

員工敬業指標達到 **75%**，

聆聽員工心聲，解決員工問題，顯著增強了員工的歸屬感和參與感。



人才培訓

新城致力於為員工搭建高質量的發展平台。以本集團戰略與業務的目標為導向，新城建立了測評與培訓中心，關注戰略兌現、關注員工發展、關注知識沈澱、關注體系建設，並圍繞著「1、3、4、7」推動2023年工作的落地。



打造學習成長陪伴平台

我們制定了完善的《培訓管理制度》，定期審視並動態化調整各職能序列的等級匹配要求。面向處於不同發展階段與專業領域的員工，制定多元化培訓內容，應用線上、線下相結合的方式，組織開展「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，有效拓寬人才發展路徑。

2023年，

員工培訓總投入金額 **584** 萬元 舉辦員工培訓 **4,145** 場

累計培訓員工 **235,798** 人次 人均線上培訓時長 **39.41** 小時

員工線上培訓覆蓋率 **100%** 普通員工線上受訓比例 **88.36%**



05 價值共享 構築幸福家園

可持續的商業模式

產品安全與質量

創新與數字化產品

社區溝通與融合

促進區域發展

服務鄉村振興



作為負責任的企業公民，新城依託自身業務優勢，賦能城市更新，為城市創造經濟、環境與社會民生等維度的多重效益，將我們賴以生存的社區塑造成和諧發展、兼容並包的幸福家園。我們常年投身於社會公益事業，在教育平權、環境保護、綠色社區等領域積極貢獻，不斷發揮企業的積極影響，助力民生福祉的增長。2023年，我們的公益捐贈與鄉村振興共計投入 4,202 萬元。

賦能城市更新

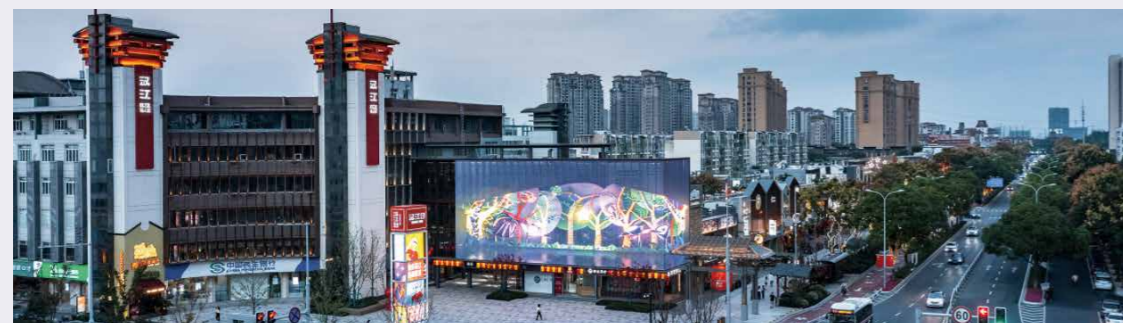
新城積極響應國家統籌協調城市更新的號召，發揮集團業務與資源整合優勢，持續探索和孵化社區可持續發展與城市煥新機會，開發了一系列圍繞棕地改造、商圈打造等在內的城市復興項目，在常州、貴陽、泰州、鹽城等 4 個城市積極佈局城市更新項目，促進多維度、多領域、多業態積極合作，致力於通過城市空間結構優化和品質提升，為城市帶來經濟、環境與社會綜合價值。



案例：常州漢江路煥新升級，為城市創造多元綜合效益

新城在城市更新方面持續發力，建立可研定位、規劃設計、資源整合、開發建設、招商運營等全鏈條生態體系，助力常州漢江路實現煥新升級，為城市肌理建設和公眾生活立項提供更多可能性。為實現煥新升級，新城推進業態品牌調改升級，提高商家業態定位，助力經濟效益提升；成立專項工作小組，解決油煙排放、雨污廢水等問題，創造環境效益；打造智慧街道，有效解決道路擁堵混亂的問題，為群眾帶來社會效益，同時成立由街道、社區、志願者組成的「三位一體」服務隊，推動形成社區、街區、創新、創業多合一的城市新空間。

常州漢江路的煥新升級代表著新城在城市更新賽道成功邁出了標誌性的一步，逐步成為全區乃至全市探索老舊街區改造的示範點，以及江蘇城市更新的新標桿。2023 年，漢江路已入選第二批省級旅遊休閒街區培育單位。



漢江路街區實景圖



案例：廣安吾悅廣場促進區域商業價值提升

2023 年，作為新城全國第一座以「院街」形式呈現的商業街區及廣安首個集文、商、旅為一體化的特色旅遊景區商業，廣安吾悅廣場正式啟幕，致力於打造城市新生活、新印象的代表地。

自今年三月交付以來，該項目共引進 300 餘家品牌，招商率達 90%，開業率達 80%，有效滿足城市居民多元化的體驗需求，提升整個區域乃至廣安的商业價值，引領消費升級。



廣安吾悅廣場「院街」商業街區

「七色光計劃」

2023 年是新城發起公益品牌「七色光計劃」的第十年。十年間，本集團在教育平權、兒童健康、綠色社區、環境保護、人道救助、文化工程、體育運動等七大板塊持續發力，致力於搭建一個輻射全社會的公益平臺，推動社會進步。

2023 年，新城共舉辦了 415 場公益活動，參與人數近 29 萬人，捐贈金額近 2,250 萬，志願者超 2,400 人，志願者服務時長超 16,400 小時。



教育平權

作為教育平權板塊下的核心公益項目，「光彩圖書館」走過的十年，正是新城人在有愛有效、共同參與的理念下積極踐行公益的十年。自 2013 年在湖南省瀏陽市龍伏鎮相市小學設立第一座圖書館以來，新城已連續 10 年在圖書捐贈、閱讀空間美化和支教課堂方面進行持續升級和優化。「光彩圖書館」的足跡遍及 17 個省份，2 大直轄市，68 所鄉村小學，捐獻圖書 16 萬冊，來自五湖四海的志願者加入支教隊伍，為數萬名鄉村學生托舉起成才的希望。新城計劃到 2028 年完成 100 座「光彩圖書館」的建設，全力推動鄉村教育高質量發展。



数据统计截止日期: 2023年6月30日



全国
16省



2大
直辖市



66所
学校



15万多册
书籍



数万名
学生

「光彩圖書館」全國分布情況



案例：2023年「光彩圖書館」公益項目賦能全國多地區學生成長

「光彩圖書館」公益活動第十年首站落地重慶銅梁區高樓鎮高樓小學，為學生帶來 2,000 冊全新圖書、2 書架、4 套閱讀桌椅等愛心物品。志願者們為學生準備了豐富有趣的支教課程，將實用知識與技能相結合，拓展學生知識體系，幫助他們更好地了解世界。



為學生帶來愛心物品

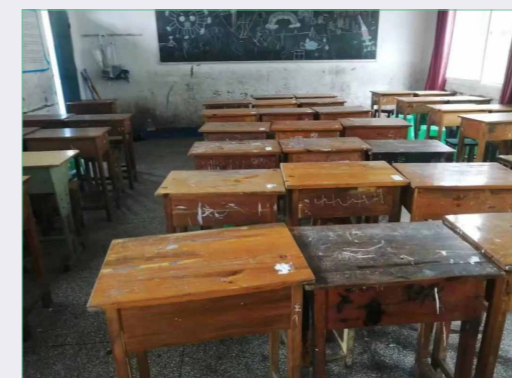


走訪困難兒童

新城在常州和浙南的 16 座吾悅廣場設置圖書捐贈箱，9 天內收集到 4,268 本書，向河南省濮陽縣海通鄉團堤中心小學和雲南省廣南縣文山州八寶鎮板幕小學等 3 所鄉村學校捐贈 988 套嶄新的桌椅。



捐書活動募集到的圖書已被安置在學校圖書角



過去與現在的教室對比圖

「光彩圖書館」公益項目來到新疆，對學校圖書室進行了改造，並特別採購了 2,000 冊書籍，同時從新城總部募集了 523 本。為了進一步豐富學生的學習體驗，志願者為孩子們準備多彩課程和主題班會，帶領學生感受學習的樂趣。



黃春雷手舉牌匾



青少年理想教育主題班會

环境保护

「七色光計劃·新綠行動」環保項目起源於 2018 年，由新城聯合中國綠化基金會「百萬森林計劃」共同推出，號召「一人捐贈一棵樹」，幫助改善氣候貧困地區生態環境，遏製全球沙漠化。

2018 年至 2021 年，新城的員工、業主與新城一起總計種植了約 10 萬棵樹，實現 100 萬平方米沙漠的綠化，提前達成第一個五年計劃百萬綠色「新」願。

新城進一步提出了第二個五年計劃：種植 50 萬棵樹，綠化 500 萬平方米沙漠。

截至 2023 年底，新城以「新綠行動」為平台，聯合「新城真途徒步」「新城鴻途徒步」「暖 XIN 公益跑」等活動，已累計捐贈 18.5 萬棵樹苗，綠化了 180 萬平方米的沙漠。



案例：「新綠行動」守護自然環境可持續發展

在 2023 年，由 23 名志願者組成的新城團隊跨越 2,000 公里赴阿拉善騰格裏沙漠執行「新綠行動春種計劃」，致力通過種植樹木來綠化沙漠，體現了企業的環境責任。



志願者團隊合影



案例：「暖 XIN」公益跑活動联动「新綠行動」

2023 年 1-3 月，新城「暖 XIN 季」發出綠色低碳生活倡議，在全國吾悅廣場、健身公園、戶外等落地共 11 場暖 XIN 公益跑活動，每當參與者完賽打卡，新城就為其在阿拉善沙漠的新城公益林種下一株樹苗，活動共打卡捐贈樹苗 1,700 棵。



暖 XIN 公益跑活動

幸福公益集市

「幸福公益集市」以「愛」為主題，通過義賣和義捐項目，在關愛青少年、救助殘障人士、公益助農等方面讓更多人加入幸福行列。2023 年，新城延續「鄉村振興」主題，完成了 7 個省份的助農產品採購，並將這些產品分發到其地產開發事業部下屬的 10 個大區案場。



案例：「幸福公益集市」傳遞溫暖心意

我們在北大區和西北大區舉行紀念 7 周年的系列公益活動，動以「幸福如 7 而至」為主題，包括線上的公益助農集贊活動和線下的公益集市，其中 2 折義賣助農產品的所得將捐贈給殘障兒童和養老機構。西北大區在公益集市之外還舉辦了水上嘉年華、兒童才藝比賽和秋季徒步賽等活動，以鼓勵更多人參與和傳遞愛心。



三十年幸福再升級

社會公益

鄉村振興

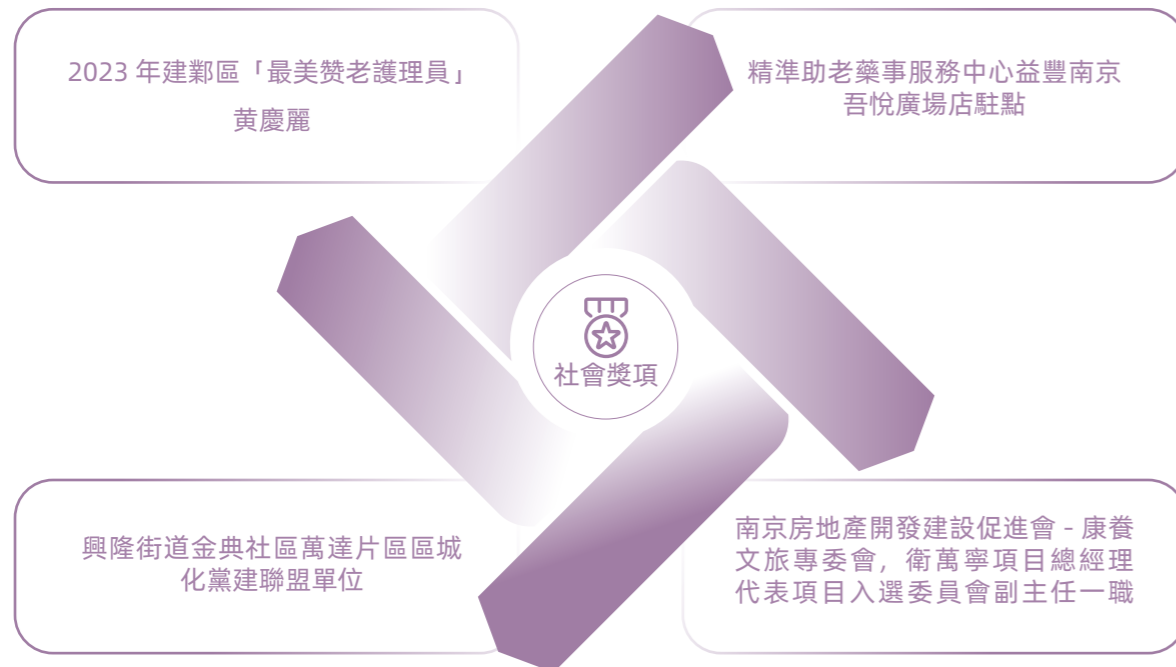
作為負責任的企業公民，新城積極延伸責任邊界，響應國家號召，以「幸福黨建」品牌創建工作為抓手，應用黨的組織體系建設促進企業履行社會責任，圍繞消費幫扶、產業幫扶、教育幫扶、生態振興四大重點領域，助力鄉村振興取得新進展。

2023 年，新城鄉村振興幫扶共投入 1,952.02 萬元，實現了良好的社會效益和經濟效益。

- **消費幫扶**
 - 策劃「呈新城意 掌聲鼓栗」福栗節，支持幫助農戶拓寬栗子等農特產品銷售渠道，用行動助力鄉村振興；
 - 聯名敦煌文化 IP，定製福栗節專屬文創拼圖禮，激發文化振興內生動力。
- **產業幫扶**
 - 2023 年，新城向宜昌市西陵區住房和城鄉建設局捐贈 169 萬元，用於人行天橋建設。
- **教育幫扶**
 - 新城與萬柏林區政府、萬柏林區教育局及太原市實驗小學簽訂《配套建設學校無償移交及引進優質教育資源協議》，支持超 200 萬元；
 - 捐贈 10 萬元，支持南通市海門區三星鎮成立教育發展基金會；
 - 通過愛心義賣籌得善款 10 萬元，預計為雲南省永勝縣山區村小學生家庭捐贈 300 余盞臺燈。
- **生態振興**
 - 2023 年 5 月，新城向寧夏沙漠綠化與沙產業發展基金會捐贈 10 萬元用於防沙治沙，同步向中國綠化基金會捐贈 50 萬元。

幸福康养

隨著中國老齡化社會的加速，養老產業正在逐步成為國家支持的新經濟支柱之一。新城積極響應這一趨勢，於 2019 年創立康養品牌「新城·心頤」，旨在通過優質服務成為領先的康養服務運營商，傳遞幸福，簡化幸福的獲得。



案例：南京醫科大學附屬醫院明基醫院 & 心頤薈開展醫療合作

2023 年 4 月，南京醫科大學附屬明基醫院 & 心頤薈城市康養綜合體醫療合作簽約儀式成功舉行。心頤薈包括 230 間公寓酒店和 234 個護理床位。項目致力於提供機構養老、居家養老、社區養老的綜合養老體驗，強調其醫養結合的模式，與明基醫院合作為長者提供便捷的醫療服務。



展望

三十年是新城新的起點，展望未來：

- 我們將成為時代的企業，著力夯實公司治理體系，提升企業凝聚力和向心力，與每一位志同道合的夥伴一起，共享價值創造的成果，成就百年基業；
- 我們將成為陪伴的企業，以客戶為中心，繼續探索、精研產品與服務，成為客戶幸福生活的締造者與陪伴者；
- 我們將成為大愛的企業，擔責於身，履責於行，珍視自然與社會資源，以公益鏈接社會大愛，以綠色行動助推可持續發展，與時代同頻，與未來並肩；
- 我們將成為時間的企業，堅持長期主義和產品主義，雕琢產品品質，以極致的產品滿足人們日益增長的美好生活需求，穿越週期，做時間的朋友。



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	
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。	環境管理舉措	
關鍵績效指標	A1.1	排放物種類及相關排放數據。	環境管理舉措
	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)。	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。	環境管理舉措
	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。	環境管理舉措
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。	環境管理舉措	
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。	氣候管理體系
	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 環境管理舉措
	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。	環境績效
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。	領航綠色建築與商業管轄環境影響	
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。	領航綠色建築與商業管轄環境影響
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。	應對氣候變化	
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
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。	引進多元人才	
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。	引進多元人才
	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	引進多元人才
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。	守護職業健康	
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。	守護職業健康
	B2.2	因工傷損失工作日數。	守護職業健康
	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。	守護職業健康
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。	助推人才發展	
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。	助推人才發展
	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。	助推人才發展
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。	引進多元人才	
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。	引進多元人才
	B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	引進多元人才 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。	深化供應鏈管理	
關鍵績效指標	B5.1	按地區劃分的供應商數目。	深化供應鏈管理
	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。	深化供應鏈管理
	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。	深化供應鏈管理
	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。	深化供應鏈管理
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。	嚴控產品品質	
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。	竭誠服務客戶

關鍵績效指標	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	夯實公司治理
	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。	竭誠服務客戶
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。		夯實公司治理
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。	夯實公司治理
	B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	夯實公司治理
	B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	夯實公司治理
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。		價值共享，構築幸福家園
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）。	價值共享，構築幸福家園
	B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	價值共享，構築幸福家園

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 2023 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！