

中交地产股份有限公司

2025 年度环境、社会及管治报告

重构“新”局，“轻”装上阵

目录

关于本报告	- 4 -
(一) 报告周期	- 4 -
(二) 报告承诺	- 4 -
(三) 报告范围	- 4 -
(四) 编制依据	- 4 -
(五) 称谓说明	- 4 -
(六) 信息说明	- 5 -
(七) 报告获取	- 5 -
关于企业	- 6 -
(一) 基本信息	- 6 -
(二) 企业文化	- 6 -
(三) 企业大事记	- 6 -
(四) 业务概览	- 6 -
(五) 社会认可	- 9 -
董事长致辞	- 18 -
ESG 管理	- 20 -
(一) ESG 治理	- 20 -
(二) 重要性议题识别	- 21 -
(三) 利益相关方沟通	- 21 -
一、立规范准绳 筑合规根基	- 24 -
(一) 坚持党建引领	- 24 -
(二) 优化公司治理	- 27 -
(三) 恪守商业道德	- 30 -
(四) 规范合规经营	- 33 -
二、以卓越匠心 赋客户价值	- 36 -
(一) 追求高质服务	- 36 -
(二) 推动创新发展	- 49 -
(三) 加强供应链管理	- 57 -
三、聚人文暖意 护员工远航	- 60 -

(一) 保障员工安全	- 60 -
(二) 促进公平就业	- 64 -
(三) 维护员工权益	- 66 -
(四) 打造温馨职场	- 69 -
四、 促社会共荣 担时代责任	- 75 -
(一) 共建和谐社区	- 75 -
(二) 温暖回馈社会	- 78 -
(三) 助力乡村振兴	- 80 -
五、 守绿水青山 谋治理长青	- 83 -
(一) 聚焦环境管理	- 83 -
(二) 践行绿色运营	- 87 -
(三) 应对气候变化	- 91 -
关键绩效表	- 97 -
(一) 环境范畴	- 97 -
(二) 社会范畴	- 97 -
(三) 治理范畴	- 99 -
指标索引	- 100 -
鉴证报告	- 102 -
读者反馈表	- 104 -

关于本报告

本报告为中交地产股份有限公司资产重组后的首份环境、社会及管治报告，重点披露 2025 年公司在环境、社会和公司治理方面的理念、重要实践和年度成效。

（一）报告周期

本报告为年度报告，每年发布一次。

（二）报告承诺

公司董事会及全体董事保证，本报告中所披露的信息、数据真实可靠，不存在任何虚假内容、误导性陈述或重大遗漏。

（三）报告范围

除特别说明外，本报告的覆盖范围与公司 2025 年度财务报告保持一致。时间范围为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，部分内容向前后适度延伸。

（四）编制依据

- 国务院国有资产监督管理委员会《关于新时代中央企业高标准履行社会责任的指导意见》
- 深圳证券交易所《上市公司自律监管指引第 17 号——可持续发展报告（试行）》
- 深圳证券交易所《上市公司自律监管指南第 3 号——可持续发展报告编制》
- 香港联合交易所上市规则附录二十七之《环境、社会及管治报告指引》
- 联合国可持续发展目标（SDGs）
- 全球报告倡议组织《可持续发展报告标准》（GRI Standards）

（五）称谓说明

简称	全称
中交集团	中国交通建设集团有限公司
地产集团	中交房地产集团有限公司
公司、我们	中交地产股份有限公司
中交服务	中交物业服务集团有限公司

（六）信息说明

本报告所引用数据来源于公司正式文件、统计报告等。除特别说明外，报告中的财务数据均以人民币为单位。

（七）报告获取

本报告提供简体中文版本供读者参阅，并以电子文件方式发布，可在深圳证券交易所网站（<https://www.szse.cn/>）获取。

关于企业

（一）基本信息

中交地产股份有限公司是世界 500 强企业中国交通建设集团有限公司旗下专注于轻资产运营业务的核心平台。2025 年，公司顺应国家“城市现代化”战略与行业“轻资产转型”趋势，完成战略性重组，专注于物业服务、资产管理与运营（包括商业管理及自持物业租赁）等轻资产业务，实现向轻资产运营模式的战略转型。公司秉承打造国际一流的“全城市、全交通、全数字”综合运营商的愿景，为客户提供一体化、系统化、综合化的城市运营服务解决方案。

（二）企业文化

使命	重塑空间价值，共创美好生活
愿景	打造国际一流的“全城市、全交通、全数字”综合运营商
价值观	客户至上，担当奋斗，开放共赢

（三）企业大事记

1993 年	公司成立，前身为重庆国际实业投资股份有限公司
1997 年	在深圳证券交易所上市
2008 年	通过重大资产重组，成为国有控股上市公司
2025 年	剥离房地产开发业务，全面锚定轻资产运营赛道，实现从“地产开发”向“综合运营”的战略升级

（四）业务概览

■ 物业服务：深耕“全城市服务”“全交通服务”赛道，树立央企服务新标杆

物业服务是我们的核心业务与战略基准盘。旗下专业物管平台“中交服务”，作为中交集团唯一的物业资源整合平台、总控平台、发展平台，依托中交集团在交通与城市领域的主力军优势，聚焦“全城市服务”与“全交通服务”两大赛道深耕发力，构建覆盖多元业态的服务体系。

“全城市服务”领域：聚焦住宅、商写、央国企后勤、城市服务、政府公建、产业园区等丰富业态，创新打造“交心服务体系”。公司已成功拓展北京大湖山庄别墅、雄安中交·启园等标杆住宅项目，沉淀分级化服务方案与产品清单；承接上海双拥大厦、国资委总部大楼等政府及国央企项目，创新性开展多元化服务

保障，推动传统后勤服务向集约高效的大后勤服务升级；签约汕头龙湖澄海大型城乡环卫一体化、凤翔街道道路清扫保洁及垃圾收集等城服项目，创新探索“城市大管家”模式。

“全交通服务”领域：覆盖高速公路服务区、地下铁路、高速铁路、有轨电车、空港、港口等多元业态，沉淀形成“交心悦路”服务体系。凭借中交集团交通强国“国家队”和“主力军”绝对优势，公司已承接河北太行山、重庆长合、贵州剑榕、德余、沿印松、新疆 G575 等多个高速公路服务项目及天津地铁 2、3、11 号线等轨道交通项目。此外，我们还一举中标长春西站、龙嘉站等高铁物业服务项目。



截至 2025 年，物管业务遍及全国 5 大区域 90 余座城市，既深度融入中交“投建运管服”全产业链，彰显央企责任；又以市场化导向优化业务模式，提升业务活力。2025 年，中交服务位列“中国物业服务百强企业”第 23 名、“中国国有物业服务百强”第 14 名。

■ 资产管理与运营：激活资产价值，构建商业运营新生态

资产管理与运营是我们重要的业务增长引擎。以“卓越不动产价值管理者”为定位，围绕商务办公、产业园区、城市综合体等业态，提供从招商运营到资产盘活的全链条服务，助力资产保值增值，实现项目吸引力及竞争力的有效提升。

未来，我们将持续强化资源统筹力、招商构建力、精益运营力、资本运作力、数字赋能力，推动资产盘活与市场多元拓展双轨并行，进一步实现项目运营核心竞争力与资产价值提升双赢的目标。



■ **建管业务：赋能项目全周期，输出专业管理新价值**

依托中交集团“五全四大五型”资源优势，聚焦代建管理、投后管理、资产管理（前端）三大核心业务，建管业务与物业服务、资产管理与运营协同构建“项目建设—产业导入—运营增值”闭环生态，打造“投资—设计—建造—运营”全周期服务能力，致力于成为央企全产业链代建领先品牌，为业主营造理想的美好生活。2025 年，代建销售规模位列行业第 18 名，代建新签规模位列行业第 25 名。

中交建管始终坚持高标准服务导向，以“产品力+服务力”双擎驱动，向专业化迈进、向一体化转型、向绿色发力、向数智升级、向融合拓展，持续夯实高质量发展根基，赋能城市发展、创造社会价值。

(五) 社会认可

公司荣誉

序号	获奖单位	荣誉名称	颁奖单位	证明
1	中交服务	国新杯·ESG 治理金牛奖	中国证券报	
2	中交服务	2025 中国物业服务年度社会责任感企业	北京中指信息技术研究院	
3	中交服务	2025 中国物业服务百强满意度领先企业	北京中指信息技术研究院	
4	中交服务	2025 中国物业服务百强企业	北京中指信息技术研究院	
5	中交服务	2025 中国国有物业服务优秀企业	北京中指信息技术研究院	

序号	获奖单位	荣誉名称	颁奖单位	证明
6	中交服务	2025 中国红色物业服务优秀企业	北京中指信息技术研究院	
7	中交服务	2025 中国教育物业服务力优秀企业	北京中指信息技术研究院	
8	中交服务	2025 中国交通物业服务优秀企业	北京中指信息技术研究院	
9	中交服务	2025 中国物业 ESG 可持续发展领先企业	克而瑞	
10	中交服务	2025 中国物业服务力百强企业	克而瑞	
11	中交服务	2025 中国物业服务成长性领先企业	克而瑞	

序号	获奖单位	荣誉名称	颁奖单位	证明
12	中交服务	2025 中国国有物业服务企业综合实力 100 强 第 15 名	克而瑞	
13	中交服务	2025 中国办公物业服务力 TOP30 企业	克而瑞	
14	中交服务	2025 中国行政办公物业服务领先企业	克而瑞	
15	中交服务	2025 中国公建物业服务力 TOP20 企业	克而瑞	
16	中交服务	2025 中国学校物业服务领先企业	克而瑞	
17	中交服务	2025 中国交通枢纽物业服务力 TOP10 企业	克而瑞	

序号	获奖单位	荣誉名称	颁奖单位	证明
18	中交服务	2025 中国交通枢纽物业服务领先企业	克而瑞	
19	中交服务	2025 中国物业服务华北品牌企业 30 强	克而瑞	
20	中交服务	2025 中国物业服务企业服务力 TOP50	亿翰智库	
21	中交服务	2025 中国物业行业好雇主 TOP30	亿翰智库	
22	中交服务	2025 中国物业服务综合实力百强企业 第 23 名	中物智库	
23	中交服务	2025 中国物业服务品牌影响力百强企业	中物智库	
24	中交服务	2025 中国物业服务品质服务力百强企业	中物智库	


序号	获奖单位	荣誉名称	颁奖单位	证明
25	中交服务	2025 中国物业 国有企业百强 第 14 名	中物智库	
26	中交服务	2025 中国写字 楼物业服务 TOP10	中物智库	
27	中交服务	2025 中国学校 物业服务企业 TOP20	中物智库	
28	中交服务	2025 中国交通 枢纽物业服务 企业 TOP20	中物智库	
29	中交服务	2025 中国物业 服务企业华北 30 强	中物智库	
30	中交服务	2025 北京公建 物业十大品牌 物业服务企业	中物智库	

序号	获奖单位	荣誉名称	颁奖单位	证明
31	中交服务	暖心物管	四川天府新区 正兴街道秦东 社区居民委员 会	
32	中交服务	第八届企业学 习设计大赛金 奖 【项目经理融 合训】	CSTD 中国人 才发展社群	
33	中交服务	第九届企业学 习设计大赛金 奖 【青蓝计划】 项目经理后备 训项目	CSTD 中国人 才发展社群	
34	中交服务	第九届企业学 习设计大赛金 奖 【“佼佼者” 培养体系搭 建】	CSTD 中国人 才发展社群	

序号	获奖单位	荣誉名称	颁奖单位	证明
35	中交城市运营管理有限公司	2025 中国城市服务 TOP20 企业	克而瑞	
36	中交物业服务(北京)有限公司雄安分公司	2025 年度河北省物业管理行业先进单位	河北省物业管理行业协会	
37	中交物业服务(北京)有限公司雄安分公司	2025 河北省物业服务行业高技能人才培养单位	河北省物业管理行业协会	
38	中交物业服务(海南)有限公司	2025 年度诚实守信榜样团体奖	三亚市物业管理行业协会	
39	中交建管	2025 年中国房企代建综合能力 TOP23	克而瑞	
40	中交建管	2025 中国代建企业产品力 TOP30	亿翰智库	

项目荣誉

序号	获奖项目	获奖名称	图片
1	雄安中交·启园	2025 年度服务力住宅标杆	
2	雄安中交·启园	2025 年度河北省物业管理十佳项目	 
3	深圳中交科技城	龙岗区创业孵化基地	
4	深圳中交科技城	数字创意优质园区奖	

序号	获奖项目	获奖名称	图片
5	深圳中交科技城	龙岗区“十大代表产业园”	

董事长致辞

2025 年是中交地产完成战略重组、正式迈入轻资产运营新周期的关键之年，更是公司锚定高质量发展目标、以 ESG 理念引领企业可持续发展的重要一年。

作为央企上市公司，我们始终坚守对股东负责、对市场守信、对社会尽责的初心使命，锚定上市公司治理要求，将稳健经营、合规运营、价值创造贯穿企业发展全流程。公司在战略重组的浪潮中校准发展航向，在业务整合的实践中夯实发展根基，以责任担当践行央企使命，以坚定行动书写轻资产运营模式下高质量可持续发展的开篇答卷。

以治理为基，筑牢透明合规、廉洁高效的信任根基。中交地产始终坚持党的领导融入公司治理各环节，充分发挥党建引领作用，为企业发展把舵定向。公司不断完善内控、风险防控与合规管理体系，严格遵循资本市场监管要求，强化信息披露质量管理与投资者关系维护，从制度层面防范各类经营风险。在反腐败机制建设方面，我们深化“不敢腐、不能腐、不想腐”一体推进，完善廉洁风险防控体系，强化关键岗位与重点领域监督，推动廉洁文化建设与业务管理深度融合，以规范、透明、稳健的治理实践，保障股东权益、守护企业长期发展根基。

以服务为本，推动业务协同发展与民生服务提质增效。物业服务作为中交地产的核心业务与基准盘，持续深耕品质提升与服务精细化，全方位打磨服务能力，以专业、优质的物业服务筑牢企业经营底座。公司有序推进资产管理与运营、建管业务的整合、流程对接与能力建设，为构建协同发展格局奠定了坚实的起步基础。我们始终秉持以客户为中心的发展理念，聚焦客户需求升级，推动服务模式向智慧化、人性化方向迭代升级，以有温度、可信赖的服务兑现承诺，让业务发展的成果更好地惠及客户。同时，我们以“红色物业”为载体，深度融入基层治理，参与社区服务、民生保障与乡村振兴，在稳就业、优服务、惠民生中彰显央企担当。

以绿色为向，响应全球气候变化与国家“双碳”目标要求，积极拥抱智慧转型。中交地产将节能降耗、绿色运营融入服务全场景，全面推动在管项目能耗监测与碳排放管理，探索绿色物业、低碳园区、绿色商办等应用场景，推进既有建筑节能改造与绿色运维体系建设。我们以实际行动应对气候变化，推动企业发展与生态环境保护和谐共生。同时，公司紧抓数字化转型机遇，加快数字化工具

与智慧服务平台落地，实现运营提效、管理精准，以科技助力节能降耗，践行高质量发展的时代内涵。

以人才为要，构建员工与企业共同成长的命运共同体。中交地产始终将员工视为最宝贵的资源，持续完善人才培养与职业发展通道，构建多层次、全覆盖的培训体系，畅通员工成长路径。公司严格落实劳动法律法规，保障员工合法权益，持续优化薪酬福利与激励体系，营造公平、包容、尊重的工作环境；高度重视员工职业健康与安全生产，强化安全生产全流程管理，落实安全责任，筑牢安全生产防线。同时，我们注重企业文化建设，着力打造同心共进、团结协作的组织氛围，增强员工的归属感与凝聚力，让企业成为员工成长的沃土。

2025 年，中交地产通过全方位、多维度的责任实践，圆满完成了“十四五”规划中关于 ESG 建设、业务发展、社会责任的各项目标。展望 2026 年，中交地产将紧扣国家发展战略，坚守央企使命，持续完善轻资产运营模式，深化市场化、产品化、数字化、品牌化、国际化五大能力建设，以更透明的公司治理、更稳健的经营业绩、更长期的价值创造，回馈股东、客户、员工与社会各界的信任与支持。在服务国家发展、守护民生幸福、创造社会价值的道路上，我们将勇担使命、笃行致远，以坚定的步伐迈向“十五五”新征程！

中交地产股份有限公司董事长



ESG 管理

我们持续完善可持续发展治理体系，着力提升履责能力，积极回应各利益相关方的期望与诉求，坚持以开放、包容的态度加强沟通协作，凝聚发展共识。我们全方位推动企业与环境、社会的和谐共生，努力为实现自身稳健发展和经济社会的可持续发展贡献力量。

（一）ESG 治理

我们将可持续发展置于重要位置，以构建科学、完备的现代化治理体系为抓手，持续健全可持续发展管理架构，有效打通各层级、各部门间的协同壁垒。通过强化董事会统筹与管理层执行落实的深度联动，公司将 ESG 理念全面融入经营决策与日常运营流程。为系统推动可持续发展目标落地，我们探索建立 ESG 相关绩效指标纳入高级管理人员的考核评价体系，构建激励与约束并重的长效机制，促进管理层在战略执行中统筹兼顾经济、环境与社会效益，保障公司治理体系的高效运转，为企业在高质量发展道路上行稳致远筑牢根基。

董事会	<ul style="list-style-type: none"> ■ 审议批准公司 ESG 战略、中长期目标、管理制度与重要性议题，确保与公司整体战略一致。 ■ 审批 ESG 报告、信息披露文件及重大 ESG 投资、合规事项。
管理层	<ul style="list-style-type: none"> ■ 制定 ESG 年度计划、行动方案与关键绩效指标，分解至各业务部门与分子公司。 ■ 统筹资源，推动 ESG 融入采购、市场、运营、安保、人力资源等全业务流程。
董事会办公室（战略发展部）（法律合规部）	<ul style="list-style-type: none"> ■ 作为 ESG 委员会的日常办事机构，筹备会议、准备议案、记录决议并跟踪督办。 ■ 牵头建立跨部门 ESG 工作机制，协调业务、财务、法务、人力、安保等部门联动。 ■ 统筹 ESG 报告的编制、审核与发布，确保披露真实、准确、完整、及时。

（二）重要性议题识别

我们基于国家宏观政策、行业可持续发展趋势，结合公司发展战略、利益相关方关注议题，识别并建立公司 ESG 议题库；分析不同 ESG 议题对利益相关方的影响及对公司发展的重要性，从“影响重要性”“财务重要性”两个维度，确立对公司和利益相关方具有重要意义或影响的重要性议题，并在本报告中对重要议题予以披露。

仅具备影响重要性议题	具备双重重要性议题
公平就业 公司治理 反不正当竞争 合规运营 内部控制 员工权益保护 社区共建 公益慈善 乡村振兴 供应链安全管理 员工关怀 数字化转型	客户服务质量 反商业贿赂与贪污 风险管控 科技创新 安全生产与职业健康保护
非重要性议题	仅具备财务重要性议题
污染物管理 循环经济 水资源利用 废弃物处理 生物多样性保护	能源利用 应对气候变化 数据安全与隐私保护 环境合规管理

（三）利益相关方沟通

利益相关方不仅是我们价值的见证者，更是我们共创共享的重要伙伴，我们始终秉持开放、倾听、回应、共进的沟通理念，将系统、多元、透明的利益相关方参与机制，深度融入公司日常运营之中。我们珍视并积极回应政府/监管机构、

股东与投资者、客户/业主、员工、伙伴、社区及社会公众等各方的期望与诉求，致力于通过持续、双向的对话，增进理解、凝聚共识，在双向赋能中夯实信任基石，共同推动企业与社会、环境的和谐共生与可持续发展。

利益相关方	期望与要求	回应方式
政府/监管机构	贯彻国家政策 守法合规经营 支持地区发展	响应国家相关政策 诚信经营与依法纳税
股东与投资者	回报与增长 风险控制 加强信息披露 反腐败	持续增长，保证股东回报 提升公司治理及风险管理水平 及时、公开披露信息 落实反腐败制度
客户/业主	优质的管理服务	提供优质服务
员工	保障员工权益 助力员工发展 关注员工健康与安全 平衡工作与生活	完善薪酬体系和福利保障机制 畅通职业发展通道 加强职业健康与安全生产管理 开展员工关爱 丰富文体活动
伙伴	恪守商业道德 促进行业发展 责任采购	依法履行合同 加强行业交流与合作 供应商大会 落实合规采购
社区	服务社区发展 支持社区公益 创造就业机会	带动地方经济发展 开展志愿者活动 积极参与定点帮扶 校园招聘与社会招聘
环境	节能减排 应对气候变化 生态保护	落实节能减排 保护生物多样性

利益相关方	期望与要求	回应方式
媒体	信息透明公开 专项采访和交流	完善信息披露制度 建立完善的媒体沟通机制

一、立规范准绳 筑合规根基

我们始终坚持以高质量党建引领公司治理现代化，将完善治理体系、深化改革创新、严守合规底线作为企业可持续发展的基石。我们持续健全风险识别、预警与应对机制，以规范高效的经营不断提升发展韧性，致力于为投资者创造长期、稳健、可持续的价值回报，以高标准的治理实践护航企业行稳致远。



（一）坚持党建引领

我们坚持以党建领航公司发展，聚焦战略落地、队伍建设、民生服务等关键领域，凝聚全员奋进合力，推动党建优势转化为发展优势，引领企业行稳致远，保障公司坚守正确发展方向、筑牢发展根基，助力凝聚力、向心力和战斗力提升，为企业破解发展难题、突破发展瓶颈提供强大动力，助力公司在复杂多变的市场环境中把握主动、赢得先机，确保公司发展始终与时代发展同频共振、与国家战略同向而行。

我们始终坚持以高质量党建引领高质量发展，严格履行党委“把方向、管大局、保落实”职责，坚持“两个一以贯之”，将党的领导融入公司治理各环节。2025年，公司共组织召开党委会 19 次，前置研究讨论重大事项，严格执行“第一议题”制度，及时学习贯彻党中央决策部署和习近平总书记重要指示批示精神。围绕“高质量发展突破年”目标任务，统筹推进党的建设与生产经营深度融合，推动“红色物业”创建、市场化改革、数字化转型等重点任务落实落地，确保公司改革发展始终沿着正确方向前进，全面履行经济责任、政治责任和社会责任。

我们不断夯实组织基础、织密组织网络，构建起上下贯通、执行有力的党建工作格局。通过强化党建与运营深度融合，充分发挥党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，以党建聚合力、以党建促发展，为企业战略落地、稳健运营提供坚强的政治保障和组织保障。截至 2025 年末，公司现有党员 261 名，下设党支部 16 个，形成“党委—区域党总支部—项目党支部”的组织体系。

党的建设是企业发展的根基，全面从严治党是筑牢党建根基的关键保障，主题教育则是强化党建引领、推动全面从严治党走深走实的重要载体。三者共同构成了公司强化政治建设、锤炼干部队伍、凝聚发展合力的核心工作体系，确保企业发展始终沿着正确政治方向前行，把党的政治优势、组织优势转化为企业的发展优势、竞争优势，凝聚起上下同心、共谋发展的强大合力，为公司高质量可持续发展注入不竭的精神动力和政治活力。

党的建设

- 严格落实“第一议题”制度，全年开展中心组学习 16 次，规范召开“三会一课”，支部学习研讨覆盖 380 人次。
- 持续深化党建品牌建设，开展“红色物业”标杆创建两批共 18 个项目。
- 在重大项目和攻坚任务中，设立党员先锋岗、党员突击队，推动党建与业务深度融合。
- 坚持学用结合，围绕“党建与业务深度融合”“红色物业”创建等课题开展专题研讨，形成学习报告 13 份，推动党的创新理论转化为推动企业高质量发展的具体实践。

主题教育

- 坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神，巩固拓展主题教育成果。
- 举办中央八项规定精神专题读书班，开展交流研讨 4 次。
- 通过“三会一课”、主题党日、警示教育大会等形式，推动学习教育走深走实，覆盖党员及积极分子 268 人次。



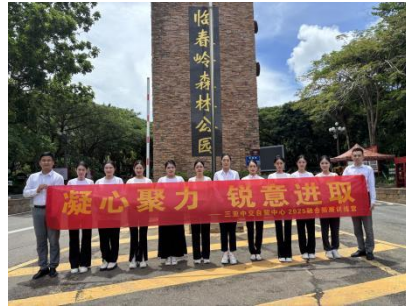
中交服务北京西胡林服务中心
党建活动



中交服务北京国家会计学院服务中心
组织观看阅兵



中交服务华东区域公司
联建共建主题观影活动



中交服务三亚中交自贸中心服务中心
主题党日



深圳中交科技城联合南龙社区党委成
功举办南龙社区“工匠之星”风采展示
暨表彰大会



深圳中交科技城开展“弘扬拼搏进取精
神，凝聚团结奋斗力量，争创产业园运
营示范标杆”主题活动



中交建管“感悟红色底蕴 汲取奋进力量”主题党日活动



中交建管“铭记伤痛历史 永葆爱国初心”主题党日活动

全面从严治党

- 修订完善纪检监察制度，选聘纪检监察员 27 人，实现基层党组织及重点项目监督全覆盖。
- 通过巡察“回头看”、专项整改等方式，推动全面从严治党向基层延伸，营造风清气正的政治生态。
- 压实全面从严治党主体责任，制定《“政治监督提升年”专项工作任务清单》。

(二) 优化公司治理

我们始终坚守《公司法》《证券法》《主板上市公司规范运作指引》等相关法律法规及监管要求，完善《公司章程》《股东会议事规则》《独立董事工作制度》等内部治理制度，持续深化中国特色现代企业制度建设，建立健全权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构，为公司稳健发展筑牢根基。

■ 股东会

股东会是公司的权力机构，始终坚持依法治企，严格按照法律法规及监管规定的要求，规范履行股东会的召集、召开程序，确保会议召集的合法性、议题设置的合规性以及流程操作的公开透明。

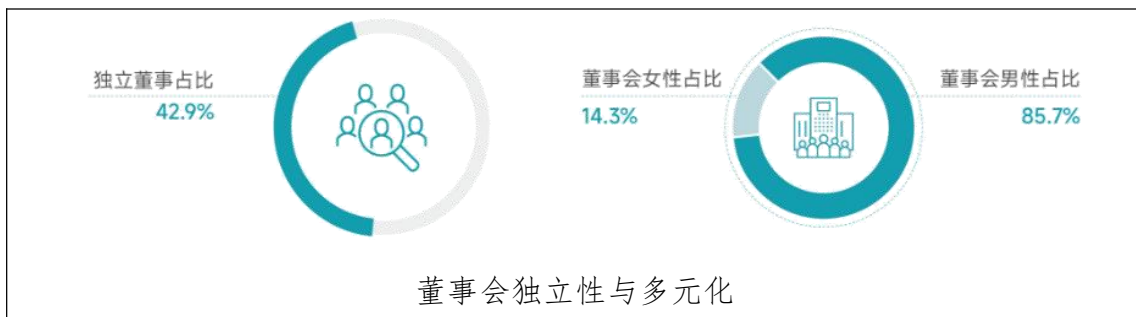
我们高度重视股东权益保护，致力于构建平等、开放、高效的沟通平台，通过优化投票机制、完善信息披露、畅通沟通渠道等具体措施，切实保障全体股东，特别是中小股东，能够平等、充分地行使包括知情权、参与权、质询权与表决权在内的各项法定权利。我们确保所有股东能够及时、完整地获取公司经营与治理

的关键信息，并就重大事项进行审议与决策，从而使股东会真正成为股东表达意见、参与公司治理、维护自身合法权益的核心场所。

■ 董事会

董事会是公司经营决策机构，有效发挥“定战略、作决策、防风险”的作用，促进公司治理的规范化和科学化。2025 年，公司持续强化治理能力建设，依法由审计与风险委员会行使监事会职权。公司董事会由 7 名董事组成，其中包含 3 名独立董事。2025 年，公司共召开 16 次董事会会议，审议议题 101 项。董事由股东会选举或者更换，并可在任期届满前由股东会解除其职务，任期三年，任期届满可连选连任。

董事会独立性	制修订《独立董事工作管理办法》，明确独立董事职责、任职资格、履职保障等内容。公司召开董事会、股东会，涉及公司重大事项由独立董事发表相关独立意见，且每年度独立董事向公司股东会做述职报告。
董事会多元性	在董事提名阶段，对候选人的教育背景、工作经历、兼职情况等信息进行深入审核，确保董事在性别、年龄、文化、教育背景、专业、管理经验等方面的均衡多元，保障董事会的高效运作。
董事会专业性	董事专业背景涵盖经济、会计、法律等多领域，并下设审计与风险委员会、战略与执行委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会四个专门委员会，为董事会专业性决策提供有力支持。



董事会专门委员会	
审计与风险委员会	由 3 名独立董事组成，并由独立董事中会计专业人士担任召集人，行使《公司法》规定的监事会的职权，主要负责审核公司财务信息及其披露、监督及评估内外部审计工作和内部控制。
战略与执行委员会	主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。
薪酬与考核委员会	独立董事应当过半数，并由独立董事担任召集人，主要负责制定董事、管理层的考核标准并进行考核；制定、审查董事、管理层的薪酬决定机制、决策流程、支付与止付追索安排等薪酬政策与方案。
提名委员会	独立董事应当过半数，并由独立董事担任召集人，主要负责对公司董事和高级管理人员的人选、标准和程序进行研究并提出建议。

■ 管理层

作为公司日常经营管理的重要执行机构，管理层人员构成及任免机制具有明确的规范性。管理层主要包括总裁、副总裁以及董事会秘书等关键管理岗位，由公司董事会依法聘任或解聘，并直接对董事会负责。董事会基于公司战略与经营需要，行使对管理层人员的选拔、任命、考核及解聘权，以此确保经营管理团队的能力与公司发展目标相一致，并建立起有效的权责明确、制衡有序的治理机制。公司坚持管理层薪酬与业绩紧密挂钩，薪酬标准依据岗位职责、工作绩效、贡献大小及权责匹配等因素确定，同时参照同行业及同地区上市公司水平，确保薪酬具有市场竞争力和吸引力。公司董事会及股东会审议通过薪酬方案后，由董事会薪酬与考核委员会具体组织年度绩效考核，并对薪酬制度的执行情况进行监督，保障薪酬管理的公平性、透明性与规范性。

我们始终将投资者视为可持续发展道路上最重要的同行者与守护者，高度重视投资者权益保护工作，优化完善《投资者关系管理制度》，扎实推进年度《投资者关系工作方案》，不断提升投资者关系管理水平。搭建多元沟通桥梁，积极与投资者、分析师以及业界同行展开深入交流互动。通过业绩说明会、投资者接待会等渠道向投资者公开公司治理与发展成果，切实保障投资者知情权。

我们致力于以高标准的信息披露实践，保障资本市场健康有序运行，提升公司规范运作水平与市场公信力。公司严格遵循真实、准确、完整、及时、公平的原则，切实履行上市公司信息披露义务，持续提升信息披露质量。通过将信息披露考核结果纳入部门绩效评价体系，我们不断强化内部责任落实，确保所有投资者能够平等、及时地获取公司信息。通过树立公开透明的资本市场形象，公司进一步巩固可持续发展所需的信誉根基与竞争韧性，为长远发展提供坚实支撑。

（三）恪守商业道德

1. 反腐败与贪污

（1）治理

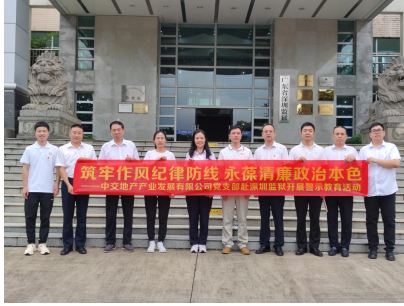
我们严格遵守相关法律法规，持续推进“三不腐”体制机制建设，编制《项目廉洁风险防控手册》《监督操作手册》，建立党委统筹、纪委监督、班子成员“一岗双责”的责任体系，坚持系统谋划、全域推进的工作思路，将廉洁理念深度融入企业运营的全流程、各环节。公司通过强化廉洁教育引导，夯实全员廉洁意识，完善监督约束机制，构建全方位、多层次的廉洁防控体系，从源头上防范违背商业道德的行为，保障企业运营的规范有序，为行业廉洁生态的构建贡献积极力量。

（2）战略

我们明确廉洁建设的坚定立场、坚定廉洁自律的发展态度、践行系统推进的实施方针，严格恪守法律法规底线，将其全面融入企业经营发展全流程、各环节。公司将商业道德与廉洁建设纳入企业核心价值观体系，明确坚守公平公正、诚信友善的经营立场，坚决抵制各类违背商业伦理、破坏市场规则的行为，将恪守商业道德、践行廉洁自律作为基本行为准则，形成上下同心、齐抓共管的廉洁建设工作格局，为廉洁建设工作开展指明方向。

（3）影响、风险和机遇管理

我们纵深推进招投标领域腐败问题专项治理，将招投标领域突出问题系统整治工作与集中整治违规吃喝、基层项目不正之风和“微腐败”专项治理等协同推进，推动各类专项治理同向发力、同频共振，切实提升治理工作的整体性与实效性，破解重点领域的治理难题，为企业经营发展营造风清气正的环境。



深圳中交科技城赴深圳监狱开展警示教育
 教育活动



深圳中交科技城开展《杜绝“微腐败”，
 筑牢“廉洁关”》专题廉洁党课

(4) 指标与目标

我们坚守零商业贿赂、零贪污的底线，对于提升公司品牌公信力、增强合作伙伴与投资者信任度具有重要作用，不仅能够保障公司经营发展的合法性与安全性，更能凝聚全员共识，激发干事创业的正能量，为企业核心竞争力的提升注入持久动力。公司践行诚信发展理念，不断筑牢内部管理防线、提升治理效能，为公司发展营造风清气正的内部环境，也为行业经营规范树立积极标杆。2025 年，公司开展廉洁培训 29 次，覆盖 801 人。

2. 反不正当竞争

我们始终坚持以依法合规、公平竞争的经营原则，严格遵守《反洗钱法》《反垄断法》《反不正当竞争法》等相关法律法规，通过建立健全内部合规管控体系、完善商业行为准则，我们致力于规范市场推广、客户合作与商业合作全流程行为，杜绝虚假宣传、侵犯商业秘密等违法违规行为。公司将持续强化员工商业道德与竞争合规培训，主动维护行业良性竞争生态，以实际行动推动市场环境更加透明、公正、可持续，筑牢企业长期健康发展的合规根基与信誉保障。

为支撑反垄断与反不正当竞争合规，我们建立系统的保密管理体系，设立保密委员会，由领导班子和各部门负责人组成，统筹制定并监督执行公司保密管理体系，定期评估保密风险，组织年度保密合规审查，确保保密措施与反垄断、反不正当竞争法律要求一致。为强化员工保密意识，积极开展多层次保密培训，重点解读《反垄断法》《反不正当竞争法》中关于商业秘密与竞争敏感信息的要求，并对市场等关键岗位开展场景化专项培训，通过典型案例强化员工风险意识。2025 年，公司组织微信泄密专项整顿“回头看”行动，以“查漏补缺、巩固提升、长效管控”为目标，将其作为提升全员保密意识、堵塞保密管理漏洞、夯实

保密工作基础的“一号工程”实施。全年公司未因不正当竞争行为导致重大诉讼或行政处罚。

（四）规范合规经营

1. 合规管理

我们构建系统化的合规管理体系，并成立合规管理委员会，负责审议公司合规管理基本制度、决策重大合规事项并提出指导建议，统筹开展对下属单位合规管理工作的指导、监督与评价。严格落实“管业务必须管合规”原则，明确并落实各岗位合规职责，对关键岗位实施“正面清单”与“负面清单”管理机制，切实压实全员岗位合规管理责任。

2. 风险管控

（1）治理

我们建立并持续完善覆盖风险识别、评估、应对、监控全流程的管理制度，推动风险管理与业务发展深度融合，强化准确性预判和系统性防控，精准识别潜在风险，优化应对策略，提升管理韧性，确保企业稳健发展。

风险管理体系建设	
体系建设	着力加强党内监督、法律风控、合规管理、专项审计、舆情监督等体系建设，实现各类监督有机贯通、相互协调，以完善的监督体系持续释放公司治理效能。
制度设计	研究完善公司整体风险管控顶层设计，以防范全局性、系统性风险为目标，加强风险信息整合，实现风险指标预警。

（2）战略

结合行业发展趋势与公司经营实际，我们持续健全完善风险管理体系，构建全流程风险管控机制，实现对经营风险的及时识别、科学评估与有效控制。通过强化风险管控理念的全员普及，推动风险管理融入业务运营各环节，形成上下协同、全域覆盖的风险防控格局。公司坚持动态化风险管理导向，根据内外部环境变化及时优化风险识别维度与评估标准，不断提升风险应对的精准性与有效性，切实防范化解各类经营风险，为企业经营发展营造安全稳定的环境。

风险类型	风险应对
财务风险	<ul style="list-style-type: none"> 通过优化运营服务、加强数据质量管控、强化合规管理、推动数智化建设、提高结算效率等多方面举措，完善财务风险防控体系。
法律风险	<ul style="list-style-type: none"> 持续推进案件治理，坚持“以案促管、提质创效”原则，提升企业风险防范能力。 促进法律与业务深度融合，完善事前防范、事中控制、事后评估的全流程合规体系，强化对重点法律合规问题解决的支撑。
内审风险	<ul style="list-style-type: none"> 审计部作为内部审计工作的组织机构，坚持“统一调配审计资源，上审下”的内审机制，制定年度审计计划，独立、客观地行使审计、检查、监督职权，部门职责独立于公司其他机构与部门，其业务不受其他机构及部门的干扰。 通过建立健全内部审计及违规经营投资责任追究相关制度，将审计与违规追责统筹管理，持续完善审计、整改、追责一体化监督体系。

(3) 影响、风险和机遇管理

为建立健全权责清晰、运行高效的风险管理机制，我们着力完善工作体系，明确责任分工与管控流程，聚焦风险跟踪、预警与防控，促进风险管理与业务管理有机融合。同时，公司高度重视案例警示与经验总结，通过开展“以案促管”，系统梳理典型风险案例，提炼管理启示，持续推动风险管理能力提升。

工作机制	理顺工作机制，系统梳理风险管理权责界面和管控流程，推动风险管理与业务管理深度融合。
强化管理	做好警示案例，落实“以案促管”，梳理典型案件形成警示案例，为公司强化风险管理提出管理建议。

(4) 指标与目标

2025 年，公司未有重大风险事件发生。

3. 内部控制

我们遵循《企业内部控制规范》，以《内部控制管理制度》《内部审计制度》及《全面风险管理制度》为核心，系统构建了以风险评估、控制活动、监督评价为支柱的内控体系。我们通过强化授权审批、岗位分离及预算控制等关键管控措施，持续提升管理的规范性与透明度，并每年编制《内部控制自我评价报告》提交董事会审议。

在监督执行层面，我们着力构建权责清晰、流程标准的管理机制，明确各层级权限与职责边界，保障管控活动有序开展。同时，我们建立了贯通审计、整改与追责的一体化监督体系。公司审计部为内部审计工作的组织机构，实行“审计资源统一调配、上对下开展审计”的内部审计机制，科学制定年度审计工作规划，严格遵循独立、客观原则行使审计、检查与监督职权。

同时，我们依托中交集团审计信息管理平台、智慧审计平台等信息化平台对内部控制、经济效益、财务收支、成本控制等经济活动的真实性、合法性、有效性开展审计，通过审计成果运用进一步完善公司治理结构，促进公司管理目标实现。

二、以卓越匠心 赋客户价值

我们坚持以客户为中心，持续优化服务体验，并以科技创新驱动服务升级与运营提质。我们协同合作伙伴共同践行可持续发展理念，致力于构建安全、可靠、高效的供应链生态，为客户提供更智能、更安心、更具温度的产品与服务。



(一) 追求高质服务

我们坚持以专业、真诚、高效的服务，持续创造超越期待的空间运营与生活服务体验，并通过建立畅通的反馈机制与持续的沟通渠道，倾听客户心声，回应客户关切，不断提升服务的精细化、人性化与智慧化水平。在每一次服务中践行责任，在每一处细节中传递温度，我们致力于与客户携手，共建美好、和谐、可持续发展的社区与城市未来。

1. 客户服务

(1) 治理

我们始终将负责任理念贯穿于核心业务运营全过程，通过健全管理机制、完善制度体系、强化全流程管控，推动规范化、专业化发展。公司严格遵循《广告法》《消费者权益保护法》等法律法规，结合行业特性与业务实际，明确各环节的行为准则与操作规范，践行公平、公正、透明的原则。同时，公司持续健全客户投诉管理体系，完善制度，明确投诉受理、调查、处置及反馈全流程，以制度化手段压实责任、提升效能，切实维护客户合法权益，巩固企业信誉与服务质量。

(2) 战略

我们以卓越的客户服务为核心驱动力，持续创造长期价值，塑造服务品牌优势，构建差异化竞争壁垒。在战略规划与执行中，我们系统性地将客户需求与体验融入业务决策、服务创新与运营优化的全过程，致力于通过前瞻性布局与体系化建设，在提供高品质服务的同时，持续培育客户信赖、增强客户黏性，最终实现与客户、社区及城市发展的共生共赢，夯实公司基业长青的坚实根基。

(3) 影响、风险和机遇管理

我们高度重视客户反馈的价值，将客户投诉视为驱动服务质量持续改善、维护客户信任、深化品牌内涵的战略性资源。我们已建立并持续优化全流程、闭环式的客户投诉管理机制，涵盖从多渠道接收、标准化分类、限时响应、专业处理到结果反馈与跟踪改进的全过程。通过系统化的投诉信息收集与分析，我们精准定位服务短板与运营痛点，将客户意见转化为具体的服务优化举措与流程重塑行动。

客户投诉处理机制	
受理专线	<ul style="list-style-type: none"> ■ 设立服务热线，及时接听客户服务及投诉电话，合理调动服务资源，快速处置。
分级分类处理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 将客户反馈内容按部门进行分类并做出响应和处理。 ■ 根据投诉事件的紧急程度分为重大投诉和一般投诉，并将投诉事件的服务质量纳入考核。
解决与分析	<ul style="list-style-type: none"> ■ 由项目经理协同项目服务团队跟进处理，第一时间调动项目资源缩短响应时间及处理速度，同时要求投诉环节上的相关人员在规定时间内给出相应的响应方案。 ■ 客户投诉信息通过信息化系统同步至各区域、各项目，由区域公司及下辖项目分析原因，制定措施，预防同类客户投诉。

我们始终将客户需求作为核心导向，积极开展交心筑锦计划、模拟场景空间进行客户触点打造、品质焕新、交个朋友等专项提升活动，持续推动服务品质与客户体验的切实改善。为深度了解客户需求，我们建立覆盖全生命周期的满意度调查体系并定期开展满意度调查。2025 年，公司面向 5 大区域、包含住宅、非住和案场在内的 200 余个项目，围绕“总体满意度”“公共秩序维护”“客户服务”等 12 个指标开展满意度调查，确保数据的客观性、全面性和精准性，通过对客户心声进行专项分析，精准挖掘客户核心关切问题的根本原因，增强服务改进靶向性。

案例：交心筑锦计划

“交心筑锦计划”寓意“交心服务，共筑锦绣”，是中交服务为广大住宅业

主和商写客户提供的一项专属服务。这一计划包括品质提升和现场问题整改两大专项行动，旨在提升园区环境品质和业主居住体验，使园区历久弥新，实现资产的保值增值，提升园区整体价值。

■ 天津上东花苑项目屋面维修

天津上东花苑小区长期受到海风侵蚀，导致屋顶瓦片造成风化破损移位，防水层大面积失效，小修小补治标不治本。为保障住户生活质量，公司开展屋面全面排查，并制定系统性维修方案，对松动瓦片采取针对性固定处理，对风化严重的失效瓦片进行整体换新，同步实施屋面基层整治、防水卷材重新铺设、水泥砂浆找平等多道标准化工艺，最终完成屋顶系统加固工程，全面提升屋面结构稳定性与防水防护性能，居住安全与舒适度显著提升。



■ 老旧小区项目电梯更新改造

北京安外大街 3 号院的两台电梯经历过更换钢丝绳、曳引机等多次大修，故障率虽显著下降，但运行 30 年的电梯一年之中还有不间断的维保小修，由于零件严重老化，仅靠维修已经无法从根本上解决问题，最后多方沟通决定换新梯。公司通过对电梯进行全面评估，拉通街道、社区、居民联合磋商，然后进行品牌甄选、合同签订，对电梯主机、控制柜、轿厢，钢丝绳、厅门、外呼等整体换新，最终调试验收合格，投入使用，将困扰大家多年的出行难的问题彻底解决。



■ 宜兴上东湾小区社区球场地面修复升级

宜兴上东湾小区社区球场地面因长期受到运动鞋底摩擦及器械使用影响，加之日晒、雨水及温度变化等自然因素作用，场地表面出现不同程度破损和老化，影响居民日常运动体验与场地安全性。中交服务组织专业团队对球场开展场地基基层全面检查与处理，并按照底油涂布、底层与面层铺装刷漆、标准划线等专业工序实施系统修复。经过约 20 天施工，团队累计完成约 280 平方米场地翻新，有效恢复了球场地面的平整度与耐用性。



整改前

整改后

■ 宜兴阳羨美庐小区绿地改造

宜兴阳羨美庐小区由于土壤质地等原因，植被根系发育受阻，苗木萎靡，地被退化，绿地面积萎缩严重。中交服务以生态适应性、景观协调性、种植科学性为原则，拔除病株坏株，补种苗木，并注重美观设计，完成上千余平方米绿地改造，提升业主居住体验。



整改前

整改后

案例：“交个朋友”系列活动

■ “春日更新季”活动

春季来临，中交服务开展“春日更新季”，在全国 22 个城市 49 个项目同步推进绿化养护工作，组织专业园艺团队对绿地进行系统养护。通过实施科学灌溉、松土施肥、绿植补种、乔木修剪及病虫害防治等措施，对约 113 万平方米绿地进行精细化养护，并补植花卉 14 万余株。该行动有效提升了社区绿化景观品质与生态活力，为居民营造更加绿色、宜居的生活环境。



■ “夏日清凉季”活动

活动期间，中交服务设置清凉驿站，准备凉茶、果汁和水果等消暑饮品，并组织水上互动、露天电影等活动，丰富业主夏日生活。活动中，服务团队提前做好安全保障和秩序维护，为居民营造安全、舒适的现场环境。通过一系列富有温度的活动，中交服务不仅为业主带来夏日清凉体验，也进一步增进邻里交流。



■ “中秋游园会”活动

在国庆、中秋佳节期间，中交服务在社区组织开展节日主题活动，丰富居民文化生活，营造浓厚节日氛围。活动当晚，服务团队提前完成场地布置与设备调试，为业主准备座椅和茶点。社区广场的文艺会演准时开场，业主们积极参与，通过歌舞表演传递节日喜悦，现场气氛热烈。



■ “冬日暖心季”活动

中交服务为通勤业主和学生准备姜枣茶、红糖桂圆饮品等热饮，传递冬日温暖。同时，服务团队组织开展磨刀剪、地垫清洗、线路排查及门窗维护等便民服务，并联合开展中医义诊与健康咨询活动。通过一系列贴近居民需求的服务举措，中交服务不断提升服务温度，营造温馨和谐的邻里氛围。



案例：大湖山庄焕新改造

针对大湖山庄的复合型老化难题，中交服务从返青绿化、水系治理、环境重置、设施翻新、宠物友好五大维度，对大湖山庄实施了为期 180 天的“逆时空修复”专项行动，系统性解决了各类老化问题。2025 年 6 月，中交服务完成对大湖山庄半年的焕新改造，助力交付多年的项目抵御岁月侵蚀、缓解老化疲态，实现山庄的品质焕新与长效发展。



案例：高效保障重要会议服务

2025 年 12 月，中交服务国务院国资委项目团队在同一会场连续保障多场百人规模会议，并在次日承接更高规格会见任务。面对短时间内完成会场布局调整、设备更换和动线优化等多项任务的挑战，团队通过精细化流程管理与分工协作，在约 1 小时内高效完成会场转换，确保会议顺利衔接。此外，在“2025 年全国财政工作会议”保障中，服务团队通过专项培训与全流程预案演练，实现会议服务全过程高效、有序运行，以专业化服务能力圆满完成保障任务。



案例：上海华夏银行大厦调改

中交服务接管上海华夏银行大厦项目后，对楼宇公共区域进行调研与优化，将长期闲置的前台区域改造为企业信息展示区，提升大堂空间秩序与功能

性；通过合理布局与功能整合，将一处使用率较低的空间改造为美发服务区域，为楼内白领提供便捷生活服务。通过对存量空间的精细化改造，大厦公共环境与服务配套得到有效提升，进一步优化了商务楼宇的使用体验。



理发室改造前



理发室改造后



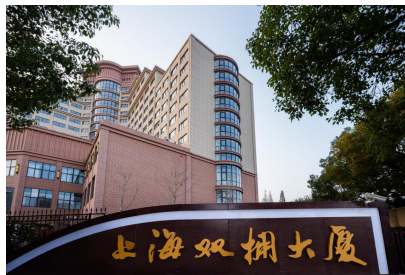
展板更新前



展板更新后

案例：专业服务保障政府公建项目高效运行

在上海市双拥服务中心，中交服务不仅承担物业管理职能，还深度参与展馆运营与服务保障。服务团队为上海双拥工作展览馆提供讲解、接待及活动协同支持，通过专业讲解传播国防文化；在台风等极端天气来临前，团队开展隐患排查和应急准备，保障场馆安全运行；在大型活动与接待任务中，通过流程演练与服务规范优化，确保各项服务有序开展。通过建立需求响应与服务反馈机制，中交服务持续提升政府公建项目的运营与服务水平。



上海双拥大厦



馆内讲解

案例：提升专业服务能力赋能高校管理

中交服务在服务北京国家会计学院过程中，围绕教学与运行需求实施多项设施升级改造，推动节能水泵、地热井等绿色设施应用，提升校园运行效率与绿色管理水平。同时，中交服务协助编制《北京国家会计学院会议管理办法》，将物业管理经验转化为制度成果，持续提升团队服务能力，推动服务标准化与专业化水平不断提升。



我们围绕市场拓展与客户沟通需要，开展服务能力宣讲人才培养行动，打造具备企业能力解读、项目方案表达与现场沟通能力的专业队伍，推动公司管理与服务优势精准传递，提升客户信任基础。

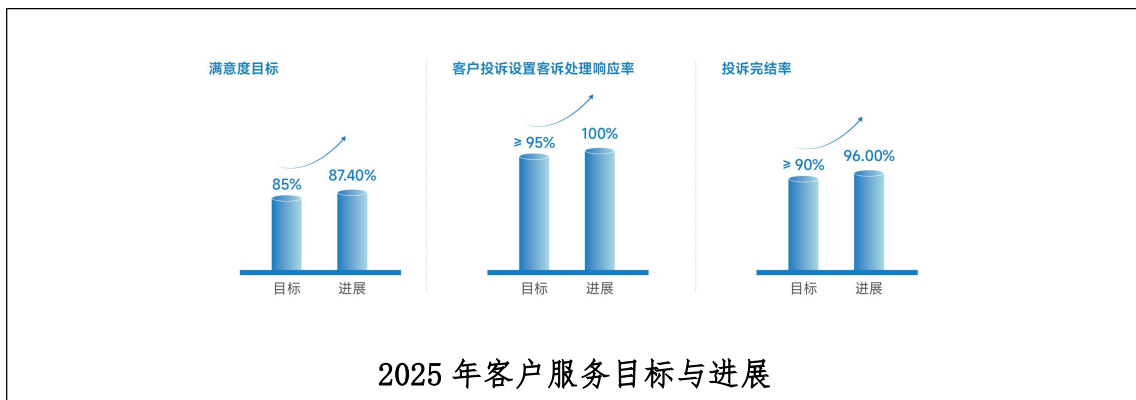


产品推介官

(4) 指标与目标

我们坚持以客户为中心，高度重视客户反馈、持续优化服务体验，致力于打造全方位客户权益保护体系，扎实推进客户反馈管理相关工作，持续提升服务供给能力，不断提升客户满意度和信任度，力求为客户提供安心选择、放心服务。2025 年，公司在客户服务方面取得良好成效，顺利完成年度目标。

指标	目标	进展
满意度目标	85%	87.40%
客诉响应率	≥95%	100%
投诉完结率	≥90%	96.00%



2. 客户健康与安全

我们始终将客户与业主的安全放在服务管理的重要位置，持续强化物业服务场景中的安全保障能力。围绕消防安全、设施设备运行、突发事件处置等关键风险领域，公司通过开展项目现场安全检查、专项隐患排查、应急演练及安全宣传等多项工作，持续提升各项目的安全管理水平和应急响应能力，为营造安全、稳定、可靠的服务环境提供有力保障。

日常安全检查	<ul style="list-style-type: none"> 2025 年公司级安全检查覆盖 162 个项目，区域级安全检查实现全年全覆盖，区域主要负责人每季度对全委项目、高风险项目全覆盖检查。
安全专项隐患排查	<ul style="list-style-type: none"> 以“雷霆行动”“三个专项整治”工作为主线，开展消防、环保、高坠等专项隐患排查活动共计 8 次，对 72 个重点项目现场开展检查。

<p>应急演练</p>	<p>■ 围绕消防疏散、初起火灾救援、电梯困人、防台防汛、停电停水等关键突发事件类型，组织开展应急演练。</p>
-------------	--

 <p>餐饮项目安全专项排查</p>	 <p>现场安全检查</p>
 <p>消防控制室整改提升</p>	 <p>设备房标准化打造</p>

<p>案例：消防应急演练</p> <p>为强化与属地消防、社区等单位的协同联动，重庆世通大厦项目联动属地消防队开展高层建筑火灾实战演练，注重模拟真实应急场景，设置复杂突发状况及处置难点，如火灾演练中增加烟雾模拟、人员被困救援等环节，帮助参演人员熟练掌握应急流程、提升实操技能。</p>	
 <p>应急响应</p>	 <p>应急救援</p>

我们积极推动安全宣传向客户与社区延伸，通过向业主、客户发放安全知识宣传册、在公共区域张贴条幅与海报等多元方式，广泛传播安全生产、消防安全、

防灾减灾相关知识，着力营造“人人讲安全、事事为安全、时时想安全、处处保安全”的浓厚氛围。

加强客户安全宣传	
 <p>客户宣传海报</p>	 <p>高层防火宣传海报</p>

3. 数据安全与隐私保护

(1) 治理

我们始终将数据安全与用户隐私保护视为企业可持续发展和履行社会责任的核心议题，依据现行《网络与信息安全管理办法》，建立网络安全应急管理体系，并针对典型风险场景制定了结构化、可操作的应急预案。公司设立由分管领导牵头、数智科创部具体执行的网络与信息安全事件应急领导小组，负责统筹重大安全事件的研判、决策与资源调度；各区域公司同步成立网络与信息安全事件应急工作小组，形成上下联动、响应高效的两级管理机制。

(2) 战略

我们将数据视为重要的企业资产与信任纽带，坚持以系统化、前瞻性的治理思维，将数据安全与隐私保护要求全面融入公司战略规划、业务运营与服务创新全过程。通过构建覆盖管理、技术与文化的全方位防护体系，我们致力于在依法合规基础上，不断提升数据治理水平与安全防护能力，筑牢客户信任基石，塑造负责任的数据使用文化，以此支撑公司长期品牌价值提升、增强市场竞争韧性，并为利益相关方创造稳健、可信赖的数字服务环境。

(3) 影响、风险和机遇管理

我们持续强化技术防护与人员能力建设，多维度落实数据安全与隐私保护要求。公司聚焦数据全生命周期安全管控，持续优化技术防护体系，构建覆盖数据采集、存储、传输、使用、销毁各环节的技术防护屏障，精准防范数据泄露、

篡改、丢失等安全风险，对数据流转全流程进行实时监测与异常预警，确保能够及时发现并快速处置各类数据安全隐患，为数据安全提供坚实的技术保障。

三位一体筑牢数据安全屏障	
常态化攻防演练，闭环管控安全风险	<ul style="list-style-type: none"> ■ 每年组织开展一次全覆盖的网络安全攻防演练，模拟真实攻击场景（如钓鱼邮件、横向渗透、Web 应用漏洞利用等），全面检验各系统防护能力与应急响应效率。 ■ 演练结束后形成问题清单并推动整改，确保发现的风险实现“动态清零”，切实提升整体安全韧性。
健全数据备份与恢复机制，保障业务连续性	<ul style="list-style-type: none"> ■ 所有核心及关键信息化系统均实施定期数据备份策略，保留 2 份数据副本。 ■ 备份介质采用云存储为载体，确保数据可追溯性。 ■ 每季度开展备份恢复演练，验证数据完整性与可用性，缩短故障恢复时间。
强化全员安全意识，筑牢第一道防线	<ul style="list-style-type: none"> ■ 网络安全教育纳入新员工入职培训必修模块，涵盖密码安全、社交工程防范、公司安全政策等。 ■ 通过安全提醒、专题宣传等形式，持续提升全体员工的数据保护意识和基本防护技能，推动“人人有责、全员参与”的安全文化落地。

为持续强化数据安全防护能力，我们建立每日/每周的数据安全巡查机制，重点围绕系统日志完整性、权限分配合规性、异常访问行为及潜在网络攻击痕迹等方面开展常态化检查。该机制覆盖数据库、存储系统、云平台及终端设备，尤其对涉及敏感数据的访问与操作记录实施动态监测与审计。所有巡查工作均形成规范记录并统一归档，为安全事件追溯、风险趋势分析与制度持续优化提供可靠依据，切实提升公司数据安全管理的前瞻性与系统性。

(4) 指标与目标

2025 年，我们未发生重大数据安全与客户数据泄露事件，持续以实际行动维护客户权益。

(二) 推动创新发展

1. 科技创新

(1) 治理

我们坚持战略引领原则，建立市场化运转机制，锤炼核心竞争力，通过体制改革和机制创新，进一步突出科技在企业发展中的重要性和关键作用，推动公司技术创新、研发投入、成果转化进步，推动创新成为企业发展第一动力。为规范科技管理工作，明确各科技创新管理主体关系和责任，公司修订发布《科技创新管理办法》等管理政策，从科技创新项目立项、过程管控、项目验收、项目后评价等全流程的角度规范了研发行为，并由科技创新领导小组负责统筹协调公司科技创新工作开展，落实中交集团科技创新方向和要求，对公司的科技创新与技术进步进行指导、管理、协调和考核，依托三级协同科技机制，开展科技创新工作。

(2) 战略

我们坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，紧扣发展目标，立足行业转型升级趋势，以科技创新为核心驱动力，将绿色发展理念深度融入技术研发与服务升级全流程，构建起战略引领、资源协同、开放共享的科技创新体系。通过强化顶层设计、整合内外资源、深化产学研协同，推动科技创新与生产运营深度融合，以技术赋能提升服务品质与运营效率，为企业实现高质量、可持续发展注入强劲动能。

(3) 影响、风险和机遇管理

我们持续优化科技资源配置、提升研发管理效能，充分契合各类项目的核心定位与发展需求，推动研发工作精准发力、有序推进，更好地统筹协调各类研发资源，实现资源与项目需求的精准匹配，更好地衔接公司整体发展战略，确保各类科技研发项目始终围绕战略目标开展，为公司核心竞争力的增强与高质量发展提供坚实的科技支撑，助力公司在行业创新发展浪潮中持续保持优势地位。

案例：物业运营视角下的智慧园区标准及关键技术研究

研究围绕园区最基础、最高频的应用场景，通过 AI 相机和 IoT 物联网等技术优化业务流程。重构园区“6 智”应用场景（智行、智安、智巡、智测、智助、智管），让园区管理、服务和运营“看得见、情况明、数据清、管得住、服务好”。

研究紧扣智慧园区运营体系建设，打通“设计”“技术”和“运营”关键环

节，实施“建平台→用技术→定标准→造场景→强运营”的五步走策略，在透析支撑智慧园区运营的新基建技术基础上，将其关键技术能力融入智慧园区具体应用，对业务流程、应用场景进行数字化重构，研究覆盖智慧园区经营、管理、服务的6大技术应用标准体系，以平台为核心、以物联为触点、以运营为导向，全方位支撑园区招商、客户服务、能耗管理、安防管理等园区经营活动，助力智慧园区“精准管控、精密管理、精心服务、精细运营”，交付高质量、高价值的智慧园区专项课题研究成果。



园区平台



智慧园区关键技术运营标准体系

案例：现代化产城融合管理提升实践

面对深圳中交科技城传统产业园区发展模式单一、服务效能不足、产业生态薄弱等突出问题，中交地产积极响应国家创新驱动发展战略，聚焦产业服务、数字化转型等举措，开展系统性、前瞻性的产城融合探索。深圳中交科技城成功获批“龙岗区创业孵化基地”和“龙岗区科技孵化器”，并获评龙岗区十大代表园区、深圳市“百千万工程”典型项目，成为大湾区产城更新及产业运营的“中交样板”。

- 构建“4+N”特色服务体系，创新设立“首席运营服务官”“楼栋管家”等岗位，实施“一企一策”差异化服务策略。
- 系统编制《园区运营管理及企业服务手册》等 15 项标准化制度，实现企业全周期服务闭环。
- 以生态协同为导向，主动对接政府政策导向及行业协会资源，推动产学研用深度融合。
- 以科技赋能为抓手，率先建成园区智慧服务平台并接入龙岗区“龙 i 企”虚拟园区系统，并成为深圳市首个“i 企服务站”挂牌并落地运营单位。
- 推进绿色低碳转型，布局屋顶光伏、智能充电桩、空中农场、无人机低空运输等低碳项目，打造智慧绿色园区样板。



“4+N”特色服务体系

天空农场



屋顶光伏

园区智慧服务平台



深圳市龙岗区创业孵化基地

我们将科技研发项目分为“揭榜挂帅”科技攻关项目、重大研发项目、重点研发项目、青年创新项目、数字化创新专项项目五类，根据不同类别项目进行分

类管理。同时，公司重视激发员工创新热情，通过搭建全员创新平台、推动成果多维落地，持续开展员工创新创效工作，同步推进管理与服务创新。对于开创新工具、新流程、新方法提升工作效率的员工，我们积极鼓励并按照员工激励相关规范进行奖励。

激发创新活力	
搭建全员创新平台	<ul style="list-style-type: none"> ■ 组织“金点子”合理化建议征集活动，聚焦管理提升、项目管理等关键领域，通过“月度申报、区域初审、条线审定、工会复核、领导小组终审”的五级评审机制，确保建议质量。
推动成果多维落地	<ul style="list-style-type: none"> ■ 赋能业务发展。创新成果的转化应用是检验成效的关键。公司推动“金点子”在运营管理、市场拓展、安全生产等 13 个方面系统布局，形成多维创新体系。 ■ 引入感应纸盒与云端监测，实现卫生用纸的数字化管理。 ■ 利用二维码技术标准会议摆台流程，显著提升会务品质与新人培训效率。 ■ 改造洗地车加装磁吸装置，在常规作业中同步清除地面金属杂质，有效解决车胎被扎问题。

在推进创新工作中，我们深耕核心技术研发与服务模式创新，持续强化知识产权创造与保护，有效巩固公司在核心技术领域的优势地位，为企业拓展市场空间、提升品牌影响力奠定坚实基础，以高价值知识产权筑牢创新发展壁垒，为企业高质量发展提供坚实的技术支撑。公司尊重创新、重视知识产权的责任担当有利于树立企业良好的行业形象，增强市场与客户对企业的信任度，通过全方位推进知识产权相关工作，不断夯实企业创新发展根基，为企业持续赋能增效，助力企业在发展道路上行稳致远，为行业创新发展贡献积极力量。

(4) 指标与目标

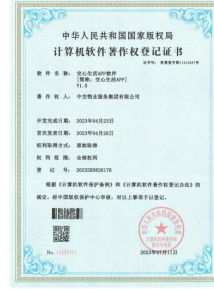
在科技创新与数字化转型方面，我们持续加大研发投入，积极推动技术成果转化与知识产权体系建设。2025 年，公司新增专利 3 项、软著 9 项，重点围绕物业服务、资产管理与运营与停车运营等核心业务场景展开，为提升服务效率、优化客户体验、推动业务数字化与智慧化转型提供了有力支撑。



软著-交心管家



软著-交心商服



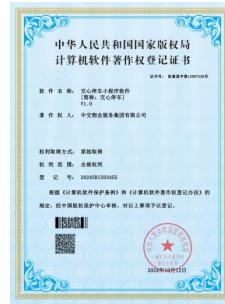
软著-交心生活



软著-交心资管管理系统



软著-交心停车管理服务
平台



软著-交心停车小程序



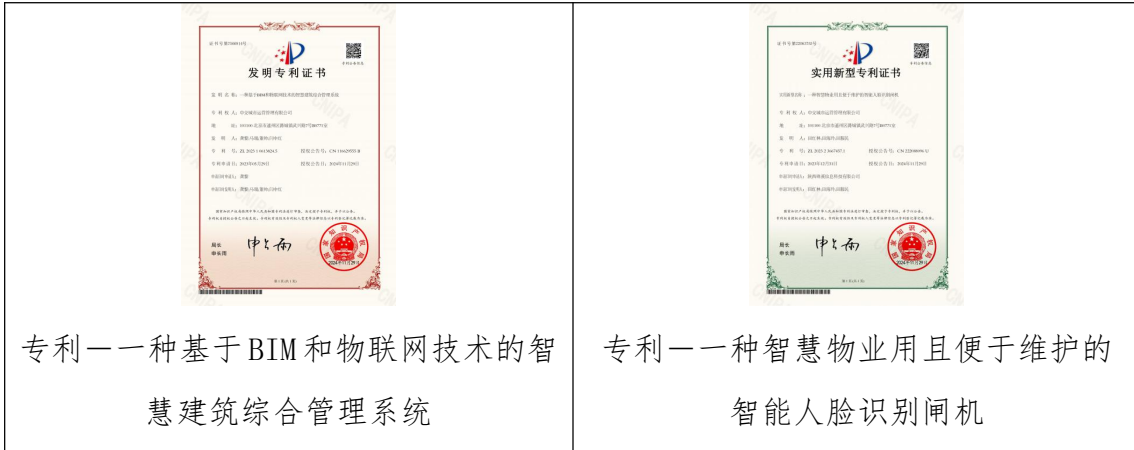
软著-中交服务智慧收
费平台



软著-中交物业内管报
表平台



软著-中交智慧物业服务
平台



2. 数智化转型

在数字经济蓬勃发展、产业数字化浪潮加速演进的时代背景下，我们充分发挥科技赋能的优势，通过科技创新推动公司转型升级，借助数智化赋能形成标准管理落地，通过内外部管控系统建设达到练内功、强基础、补短板、抓实干，架好对外服务的桥梁与纽带。我们有序推进数智化进程，制定数智化规划，围绕管理流程优化、服务场景创新、数据资源整合等方面统筹布局，逐步构建覆盖业务全链条、运营全场景的数字化支撑体系，以科技赋能管理提质与服务增效，为公司可持续高质量发展注入新动能。

数智化规划	
第一步	实现核心业务及服务场景的信息化建设。
第二步	整合多源数据，实现数据驱动，优化决策分析。
第三步	利用算法和模型优化业务决策，全面建设空间智能化。
第四步	实现高度的技术生态集成，业务生态协同，经营模式变革。



数智化建设进展	
业务场景	<ul style="list-style-type: none"> ■ 在智慧服务平台方面通过交心生活、交心商服小程序进行对客服务，统一各物管服务平台，全方位为业主提供社区/园区智能服务。 ■ 客服以企业微信为窗口，提升标准化服务和效率，实现客户服务平台化，实现工单联动、工单回访、满意度调研等功能。 ■ 通过客户画像全方位了解和掌握客户情况，打造停车云平台实现“一张网、一个平台、一套标准”，通过无人值守、在线支付、在线审批，有效降低跑冒滴漏。 ■ 打造智慧商管系统，围绕客户的招、租、管、退四个阶段，实现可经营资产的招商、租赁的核心业务管理闭环。
内部管理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 打造业财一体化平台，打通各项业务收支来源接口，接入财务中台分解财务各种对账推凭，实现统一的收支管理。 ■ 构建集可经营性资源管理、客户管理、合约管理、财务管理为一体的商管管控体系。 ■ 建设全生命周期市场拓展及投资测算平台，商机全量在线管理，市拓流程规范固化，典型业态在线测算，全国标准统一口径。 ■ 成本系统建立线上目标成本测算，实时动态成本管控，自动分析单价、工程量、单方造价等数据指标，提高运营决策质量及效率。

案例：“交点”系统赋能市场开发

我们打造项目开发全流程监管的“交点”系统，打破了部门间的信息壁垒，使市场、人力、运营等团队能够围绕市场目标高效联动，从需求响应到方案落地的全周期决策效率提升 80%，最终以数据驱动决策，推动市场开发工作从“广撒网”向“精准滴灌”转变，为公司拓展市场份额、构建核心竞争力提供有力支撑。

- 客户挖掘阶段：构建多维度目标客群画像，打破传统经验判断的局限，精准定位潜在客户需求与触达渠道，获取第一手商机信息，通过“交点”系统内置投模测算工具，实现项目研判的精准化。
- 客户跟进阶段：通过“交点”系统实时记录沟通节点、需求反馈及跟进进度，实现客户信息的动态管理与团队共享，避免客户资源流失与服务断层。
- 项目落地阶段：利用“交点”系统与合同审批系统的数据强关联，有效提升部门间协同办公效率、规避合规风险。

案例：智慧物业服务平台

智慧物业服务平台项目构建“1+1+2”四大服务端，即 1 个智慧物业服务平台、1 个物业管理移动端 APP、2 个对客移动端（交心生活小程序、交心商服小程序）。项目以智慧物业服务平台为核心枢纽，实现平台与各移动端前后端深度协同，打通物业管理与客户服务的智能交互链路，全面落地物业工作线上化管理、客户需求实时化服务。

依托智慧物业服务平台，可完成全业务数据的统一汇聚、集中管控与智能分析，助力物业精准掌握经营运行态势、快速识别管理痛点，针对性优化服务流程与管理举措，为物业精细化运营、高品质服务提供坚实数据支撑。

搭建智慧物业服务平台，一方面通过业务与技术深度融合，推动业务流程标准化、管理动作线上化、考核要求清晰化、管理平台统一化，全面提升物业内部管理效能；另一方面，借助业主小程序与商写服务小程序，切实提升小区业主居住品质及商写企业员工办事效率，依托管家 APP 赋能物业团队高效规范管理，构建智慧化、一体化的现代物业服务新生态。

(三) 加强供应链管理

我们从供应商“选、用、育、留”全生命周期视角，全面升级供应商管理体系，推动管理向精细化、标准化、可持续化转型，提升供应商管理的科学性与高效性，精准匹配企业发展对供应链的多元需求。通过全生命周期管理体系的完善，公司增强应对市场波动的能力，为企业在激烈的行业竞争中抢占优势地位提供有力支撑，提升供应链上下游伙伴的信任度与认可度，构建互利共赢的协同发展格局。

供应商管理体系	
供应商准入	<ul style="list-style-type: none"> ■ 多措并举推行寻源方式，充分发掘优质供应商资源。 ■ 差异化制定入库标准，从源头筑牢风险防线。 ■ 实施多级资格预审程序，多视角、全维度审核供应商综合实力。 ■ 标准化制定考察要求，保证筛选的供应商资源与业务高度适配。
供应商管理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 升级评价定级落位机制，推行履约评价与成本竞争双维度九官格落位模型，聚焦优秀供应商资源。 ■ 搭建供应商风险台账，建立风险分级分类管理机制，及时识别并闭环处理各类风险。 ■ 周期性开展供应商资源清洗，及时移除淘汰供应商，促进供应商间的良性竞争。
供应商培育	<ul style="list-style-type: none"> ■ 推行五率看板数据模型，以“新供方引入率”“老供方续签率”“战略供方执行率”“优质供方占比”“供方储备率”为核心指标，精准评估供方培育现状，明确后续供方培育方向，实现科学赋能与动态提升。
供应商交流	<ul style="list-style-type: none"> ■ 深化供应商交流机制，明确项目、区域、集团各层级交流频次，提升与供应商间的协作效率。 ■ 优化战略供方发展政策，通过资源倾斜、深度合作等方式，构建长期稳定的战略协作关系，实现供需双方互利共赢。

我们持续完善供应商管理办法，健全公司绿色供应链的管理体系。在采购过程中，严格响应国家“碳达峰”的管理节奏和“碳中和”的管理要求，并将 ESG 理念深度融入采购全过程，严格遵循“安全供应、及时供应、绿色供应、经济供应”的原则开展采购工作。在供应商入库考察阶段，新增对环境、质量、职业健康三体系认证资质的审核。在同等条件下，优先考虑绿色环保、节能降耗的产品与服务，优先选择通过质量、环境或职业健康体系认证的供应商，强化供应商可持续发展能力。

我们建立供应商风险常态化管控机制，通过风险识别、分级评估、台账管理筑牢风险防线，构建全方位、多层次的风险防控体系，着力提升风险预判与应对能力。通过强化全流程风险管控理念，完善相关管理机制，系统提升风险识别、分析与处置的综合效能。同时，加强供应链各环节的协同联动，优化风险防控资源配置，增强供应链应对各类潜在风险的韧性，确保各项防控措施落地见效，有效规避各类不确定性因素带来的影响，为供应链安全稳定运行筑牢坚实防线。

供应链风险控制	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建立供应商风险常态化管控机制，针对存在履约风险的供应商，系统开展风险识别、分级评估与整改跟踪工作。 ■ 通过建立风险台账，深入分析核心风险因素，精准制定针对性管控策略，进一步完善风险管控机制。 ■ 强化对供应商 ESG 风险的排查与管控，增加《廉洁从业协议书》等合规文件的签署要求，通过制度约束与过程管控，保障供应链 ESG 风险总体可控。

供应链安全保证与应急预案	
集约化采购	<ul style="list-style-type: none"> ■ 结合业务密集度科学铺排整体战略集采计划，统筹推进保洁、秩序、绿化等核心业务的集采工作。 ■ 与核心供应商建立长期协议锁价合作机制，确保战略资源稳定供应。
前置化招采	<ul style="list-style-type: none"> ■ 根据公司周期性业务铺排年度招采计划，结合实际业务动态开展月度更新，预留充足招采周期，保障现场业务服务连续无中断。

规范化紧急 采购	■ 针对服务中断、临时进场等紧急需求，明确紧急采购管理要求，供应商选用遵循“战略优先”“库内优先”原则，同时综合考量供应商报价合理性及履约实力，实现紧急需求快速响应与合规要求双重落地。
-------------	--

当年目标

供应商过程履约风险数量较上年度下降 30%。

我们始终将中小企业视为产业链生态中不可或缺的重要合作伙伴。我们秉持公平、开放、共赢的合作理念，在商业往来中坚决杜绝规模歧视，致力于构建长期稳定、健康互惠的协作关系。通过建立透明、规范的合作机制，保障中小企业在参与竞争、获取商机、结算回款等环节享有平等权利。我们积极助力中小企业提升可持续发展能力，共同营造更具活力、更富韧性的产业生态，实现价值共创与协同成长。

三、聚人文暖意 护员工远航

我们深刻践行“人才是核心竞争力”导向，将员工视为企业高质量发展的根本依托。我们坚持以人为本的发展理念，系统构建人才培育体系与和谐劳动关系，通过完善职业发展通道、健全权益保障机制、营造公平包容职场环境，切实提升员工的归属感、获得感和幸福感，为企业的持续成长注入坚实的人力资本支撑。





(一) 保障员工安全

1. 治理

我们以高标准筑牢安全生产管理防线，全面夯实安全管理基础。公司严格依照《安全生产委员会工作办法》《职业健康安全责任制》等制度，明确公司各级组织安全生产、职业健康职责。公司从组织架构、制度建设、责任落实三方面全方位筑牢安全生产管理根基，设立以董事长为主任，总裁为常务副主任，其他领导班子成员为副主任，各部门副职及以上人员为成员的安全生产委员会和突发事件应急管理领导小组。同时，为进一步夯实各岗位人员安全职责，落实健康安全责任制，公司组织全员签署《安全生产承诺书》，把员工生产安全摆在企业发展的重要位置，以更高标准、更严要求、更实举措切实维护员工的生命安全。

安全生产委员会和突发事件应急管理领导小组架构	
主任	董事长
常务副主任	总裁
副主任	其他领导班子成员
成员	各部门副职及以上人员

截至 2025 年末，中交服务已取得职业健康安全管理体系认证证书，并成功通过 2025 年度监督审核。

 <p>职业健康安全管理体系认证证书</p>	 <p>年度监督审核合格通知书</p>
---	---

2. 战略

我们高度重视安全生产和职业健康保护工作，确保安全生产与企业发展目标相一致，实现安全与发展的双赢。立足行业特性与发展需求，公司以安全发展为导向，构建起战略引领、统筹推进、全面覆盖的安全生产管理体系。通过强化顶层设计、压实各级责任、完善长效机制，推动安全生产理念深度融入运营全流程。以系统化布局筑牢安全发展根基，以规范化管理提升风险防控能力，切实保障企业稳健运营，为打造高品质公司品牌提供坚实的安全支撑。

3. 影响、风险和机遇管理

我们注重安全生产管理，通过开展专项隐患排查、重点项目现场检查，强化应急处置能力，全面提升安全生产管理水平。公司不断完善安全生产管理能力，细化各层级、各岗位的安全职责，明确工作标准与操作规范，针对排查发现的安全隐患，精准制定整改措施，持续强化应急管理，定期组织应急演练，提升对各类突发安全事件的快速响应、协同处置能力。通过一系列系统性举措，公司不断夯实安全生产基础，推动安全生产管理标准化、规范化建设，为企业稳健运营筑牢安全防线，切实履行安全生产主体责任。

强化应急处置能力	<ul style="list-style-type: none"> ■ 对于高风险点位制定现场处置方案。
开展安全培训	<ul style="list-style-type: none"> ■ 对于节假日、夜间值班人员进行专项培训，包括消防设备设施实操等内容。
加强危险作业管控	<ul style="list-style-type: none"> ■ 规范危险作业“一件事”全链条管控流程，严格落实申请审批、培训交底、监督旁站等安全措施。各项目全面辨识有限空间点位并建立台账，张贴警示标识。
开展安全生产应急演练	<ul style="list-style-type: none"> ■ 组织开展应急演练，实现各关键岗位全覆盖。

我们依托“安全生产月”“消防宣传月”等活动，系统化开展安全宣传教育活动，持续深化安全警示教育与企业安全文化建设，加强生产安全宣传培训、开展网络答题活动，切实提升全员安全意识，使安全理念内化于心、外化于行，为企业稳定运营奠定坚实基础。



案例：举办“测测你的安全力”网络答题活动

安全生产月期间，我们组织“测测你的安全力”网络答题活动，题目涵盖安全生产法律法规、安全操作规程、消防安全知识、应急救援常识、重大事故隐患判定、中交集团安全应知应会等内容。本次答题活动共计 1,590 人参加，经过最终评比，西部区域平均分和参与率最高，荣获“最佳组织奖”。根据个人排名颁发“优秀个人奖”50 个，在全公司范围内形成“以赛代训、以赛促学、以学促行、以行促效”的安全氛围。



安全知识网络答题竞赛

我们切实践行温度管理，严格落实职业健康安全主体责任，促进职业健康安全管理水平提升，着力增强职工生活品质，构建职工服务保障体系；组织职工进行年度健康体检，建立职工健康档案，精准掌握健康状况，做好健康预警。同时，公司注重员工心理健康关怀服务，积极推动员工心理健康支持机制的探索建立。

我们依法为员工缴纳工伤保险，若发生安全事故，积极协助员工或其家属在法定时限内申请工伤认定和待遇，关注员工康复进程，协助落实康复治疗相关保障，筑牢员工工伤权益的保障防线，增强员工的归属感与凝聚力，为企业和谐稳定发展奠定坚实基础。

工伤事故处理机制	
应急处置与上报	<ul style="list-style-type: none"> ■ 现场业务负责人须第一时间启动应急处置，优先组织受伤人员送医救治。 ■ 汇报说明事故发生时间、地点、具体经过及人员伤情。 ■ 跟进处置进展，指导属地做好就医协调、家属沟通等工作。 ■ 同步核实事故细节，明确后续处理责任分工。
事件调查	<ul style="list-style-type: none"> ■ 安排专人保护事故现场，收集目击证人证言、现场影像等关键证据，梳理事故相关材料，为后续工伤认定、责任界定提供完整依据。
工伤认定	<ul style="list-style-type: none"> ■ 按规定提交工伤认定申请材料，协助受伤员工办理工伤待遇申领手续。 ■ 全程跟踪员工治疗及康复情况。
反思复盘	<ul style="list-style-type: none"> ■ 组织相关部门开展复盘分析，明确事故原因及整改措施。 ■ 针对性开展全员安全培训，避免同类事故再次发生。

4. 指标与目标

为深刻践行安全生产的理念，筑牢全链条安全防线，压实各层级安全责任，我们致力于提升全体员工安全素养与应急处置能力，以扎实的安管理工作为企业稳健运营、行业良性发展提供坚实保障。公司围绕生产经营过程中可能面临的各类突发事件，通过常态化应急演练和安全培训，不仅强化了全员应急意识，提升了协同作战能力与突发事件处置效率，更以实际行动践行安全生产责任，最大限度降低突发事件对员工损失，切实守护生产生活安全，让安全生产的意义在实践中充分彰显。

- 未发生一般生产安全责任事故。

- 未发生新增确诊职业病病例 3 人以上或发生职业病危害群发事件。
- 未发生生产安全事故谎报、瞒报行为。
- 未发生被国务院国资委安全生产考核扣分的其他情形。
- 共计开展安全培训 2,803 次，受教人数 35,518 人次。
- 共计开展应急演练 1,149 次，参与人数 18,755 人次。

（二）促进公平就业

我们认为，多元化的团队与平等的发展机会是推动创新、提升组织活力与实现可持续发展的重要基石。公司致力于构建一个包容、公平的工作环境，确保所有员工，无论其国籍、种族、性别、年龄、宗教信仰、文化背景、身体状况或其他个人特征，均能在招聘、晋升、发展与回报中获得平等对待与尊重。为支撑公司战略发展，保障人才供给的持续性与多元化，我们已建立并持续完善贯穿于人才招聘、绩效考核、职务晋升、薪酬福利、培训发展等全职业生涯周期的一系列内部制度，建立了系统化、标准化且公开透明的招聘管理体系。

我们本着公平公正、合规透明、多元包容、择优选拔的原则，制定《招聘管理办法》，规范招聘计划、招聘形式、招聘条件、招聘程序等方面的标准化流程及依据，确保管理科学规范、运营稳健高效、保障员工队伍持续稳定发展。同时，我们严格遵守国家《禁止使用童工规定》，在招聘过程中严格核实入职员工年龄与学历信息，避免误用童工。2025 年，公司没有雇佣童工或强制劳动的相关情况。

招聘流程	
部门提出需求→招聘计划制定→人力资源部审核与发布→简历筛选→初试→复试→终试→背景调查→录用审批→发放录用通知→入职办理	

规范招聘	
流程标准化	<ul style="list-style-type: none"> ■ 制定招聘工作 SOP 手册，为所有招聘环节提供标准参考，同时在相关人力系统留痕，确保流程规范、可追溯。
面试官培训	<ul style="list-style-type: none"> ■ 定期对参与面试的面试官进行《面试技巧》培训，提升评估专业性与公平性。

<p>数据追踪</p>	<ul style="list-style-type: none"> 在简历筛选、面试、录用各环节统计候选人的多元化构成（如性别、年龄、来源等），用于监测招聘过程中的平等性。
<p>定期审计与反馈</p>	<ul style="list-style-type: none"> 定期对所属公司招聘工作合规性进行内部审查及通报。 通过新员工调研和候选人体验调研收集反馈，持续优化招聘策略与体验。

我们为确保招聘信息的广泛覆盖与触达多元人才群体，通过内部竞聘、校园招聘、社会招聘及政策性招聘（如退役军人、残障人士专项招聘等）等多渠道吸引并选拔与公司价值观相符、具备发展潜力的优秀人才，并为残障人士、跨地区流动员工等提供合理的入职便利与适应性支持，采用线上线下相结合的复合渠道矩阵，持续完善招聘流程。截至 2025 年末，公司共有员工 2,948 人，其中，女性员工 1,411 人，退伍军人 21 人。

案例：2025 届校园招聘工作

公司在北京林业大学、西南大学、华南农业大学等院校开展专场宣讲会，同时在开设物业管理专业、校企合作目标院校开设专场招聘会及双选会 8 场，精准对接高素质应届生。招聘季共吸引简历投递 10,000 余份，有效扩充了公司人才储备。此举不仅为公司发展注入了新鲜血液与创新活力，更是深化校企合作、履行社会责任、践行多元化人才战略的关键举措，为行业人才队伍建设作出了积极贡献。



公司宣讲会



校招双选会

若招聘过程出现违规情况，我们依据《劳动法》及相关规章制度，对违规事实进行取证，确保判断客观公正，一旦查实，我们将根据违规行为的性质、严重程度及影响范围，果断采取包括但不限于即时纠正、纪律处分（如警告、停职、解除劳动合同）乃至移交司法机关在内的措施，以确保问题得到根本性解决。此

外，我们会据此系统性审查并强化相关的内控流程、优化审批与监督机制，并面向全员或特定管理层加强政策的宣贯与培训，从源头上预防类似事件再次发生。

（三）维护员工权益

1. 薪酬福利

我们制定《薪酬福利管理办法》，建立“内部公平性、外部竞争性”的薪酬管理体系，努力实现薪酬分配“责任与利益一致、能力与价值一致、业绩与收益一致”的目标，将个人收益和企业效益有效结合，充分发挥薪酬的激励作用。

我们依法为员工缴纳社会保险、医疗保险、公积金，建立了相对完备的福利保障制度，提供免费工作餐（或餐补）、免费班车（或交通补贴）等福利。员工依法享有各种法定的带薪假期，包括法定节假日、年休假、婚假、丧假、产假、病假、工伤假、育儿假等。

当涉及劳动纠纷时，我们始终坚持公平、公正、依法处理的原则，严格遵守《劳动合同法》《劳动争议调解仲裁法》等相关法律法规，并以此为基础建立规范有序的纠纷处理机制。我们在争议发生时，首先依据《劳动合同》约定，明确双方权利义务，并积极通过内部沟通、协商调解等方式，推动争议的妥善解决。公司致力于构建健康、稳定的劳动关系，通过制度化、人性化的纠纷协调流程，既保障员工的合法权益，也维护企业正常经营秩序，努力实现劳动关系和谐与企业发展共赢。

2. 民主管理

我们严格践行“全过程民主”管理理念，构建了以职工代表大会为基本形式的民主管理体系。2025 年，我们高质量召开职工代表大会，对涉及员工切身利益的重大制度实施等，均严格履行民主程序，经职代会审议并通过，确保源头参与和决策透明。同时，我们扎实推进民主评议机制，坚持每年开展管理者履职评议与民主测评，实现了员工对管理层的有效监督。

在此基础上，我们致力于构建开放、透明、互信的民主管理生态。通过工会、员工访谈、内部调研等多元化渠道，保障员工依法享有的知情权、参与权、表达权和监督权，推动形成管理层与员工之间良性互动、共商共建的治理格局。以民主凝聚共识，以共识推动发展，让每一位员工在企业前进的道路上感受价值、贡献力量，共同塑造更有温度、更富活力的组织。



中交服务职代会、工代会暨 2025 年度工作会

3. 员工关怀

我们全面联系职工、服务职工、凝聚职工，营造有归属感、有温度的工作环境，推动企业与职工共同成长、协同发展。公司工会诚心关爱职工，周密做好节日福利、生日慰问及中医义诊等关怀活动，有序推进职工体检，同步制定并落实“2025 年度我为群众办实事”事项清单，涵盖 4 个方面共 19 项具体措施，着力解决基层员工实际困难。2025 年，公司共投入 4.68 万元帮助 47 名员工，并协助 153 名员工办理在京单位职工救助基金，其中 1 名员工成功申领并获得近万元补助，切实帮助员工缓解医疗与生活压力。



中交服务工会开展“巾帼绽芳华”主题活动



中交服务工会开展“夏送清凉”主题活动



荣获地产集团“中天杯”第三届乒乓球比赛团体冠军

2025 年，我们第二年启动“年度企业文化测温”工作，开展员工满意度调查。此次调查问卷有效率 99.9%。其中，敬业度 8.5 分、满意度 8.42 分，分别较 2024 年提升 0.98 分、0.25 分。为持续提升员工满意度，公司带领各分子公司针对低分项目进行原因分析，并制定有针对性的提分举措。



“年度企业文化测温”情况



“2025 年度企业文化测温”海报

4. 离职管理

在员工离职（解雇）管理方面，我们始终秉持稳健合规、人文关怀的核心原则，非特殊情况（如严重违反公司规章制度、重大失职等）不主动终止或解除员工劳动合同关系。

所有离职及解雇操作均严格遵循《劳动合同法》等相关法律法规要求，规范流程、依法履职。公司严格依法履行经济补偿义务，按法律标准及时足额核发相关款项；严禁以任何理由和手段限制员工的择业自由权，涉及竞业限制等特殊条款的情况，均严格按照事先签订的协议约定执行，保障员工合法权益。

同时，我们高度重视员工离职后的情绪疏导与关系维护，通过规范的离职面谈等机制，了解员工离职原因、收集合理建议，维护良好的雇主品牌形象，确保离职管理工作合法、合规、合情，实现企业与员工的平稳过渡。

（四）打造温馨职场

1. 职业发展

我们坚持价值创造为导向，鼓励员工在各自岗位上积极进取，并建立了与公司战略紧密衔接的晋升管理机制。基于不同职位在责任与贡献、解决问题与创新、专业知识与资历三个维度的要求，公司确定各职位的职级定义和职级区间，建立健全统一规范、市场接轨、导向鲜明、上下贯通的职务职级体系，有效激发广大员工的活力和创造力，实现员工与企业共同成长。

我们搭建“Y”字职业发展通道，规划员工向管理、专业双路径发展，并优先从管培生、四保一服条线进行职业路径打通，明确各阶段胜任标准及职级匹配，

让员工清晰自己的职业规划，充分调动主观能动性，成为自己职业发展的第一责任人。



薪酬职级调整	<ul style="list-style-type: none"> 通过每年两次绩效评估及人才盘点，提出员工职务职级调整方案，集中进行绩效调薪和晋升调薪。
晋升流动机制	<ul style="list-style-type: none"> 晋升评审以绩效贡献为核心标准，并设立多元化评审小组，确保机会平等与过程公正。
内部人才流动机制	<ul style="list-style-type: none"> 培育内部活水，鼓励跨部门、跨序列活水发展，支持员工尤其是女性、少数民族等群体突破职业发展瓶颈。
权益申诉保障	<ul style="list-style-type: none"> 员工如认为受到不公平对待或对绩效结果有异议，可在接到绩效考核结果后向人力资源部提出申诉。 人力资源部接到申诉申请后，及时将调查情况向公司党委会汇报，经公司党委会裁定后，将处理结果通知申诉人。

2. 员工培训

我们坚持党管干部原则，将人才培养作为驱动企业高质量发展的核心引擎。公司精准锚定战略发展需求，搭建起系统完善的员工培训体系，围绕“领导力、专业力、通用入模”三大能力维度，辅以坚实的保障机制，构建“项目主管—项目经理—城市总—区域总”全链条培养梯队，实现人才链与业务链的深度融合。



(1) 领导力：四级梯队与精英锻造

为满足公司快速发展带来的管理人才缺口，我们构建了“项目主管—项目经理—城市总—区域总”四级人才库，确保核心岗位后继有人。启动“2331 精英锻造计划”，通过建立全链条培养机制，坚持训战结合，2025 年共计培养及储备区域总 2 人、城市总 4 人、项目经理 30 人、项目主管 100 人。



(2) 专业力：条线精准赋能

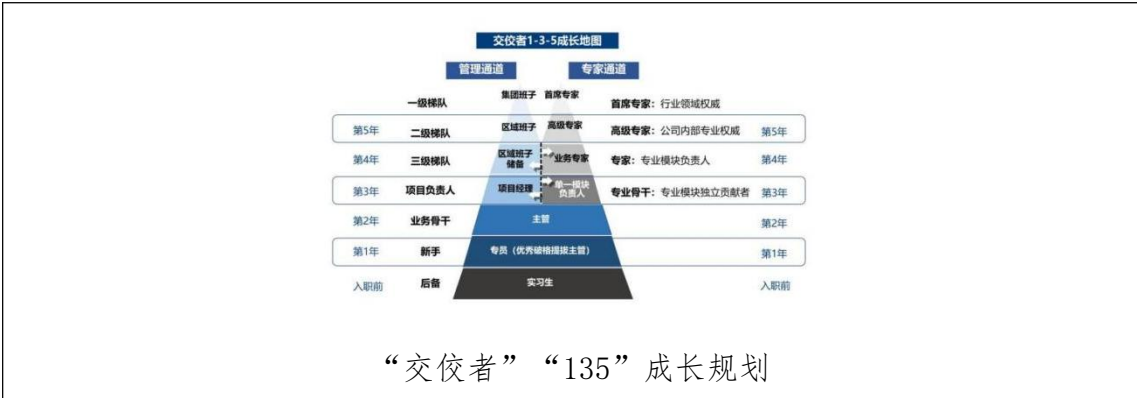
我们以精准赋能为核心，联合各职能条线打造差异化、场景化的培养项目，系统提升条线业务能力。通过构建从“精准赋能”到“业务价值”的闭环路径，公司正持续强化人才韧性，以组织能力的确定性应对市场环境的不确定性，全力支撑公司高质量、可持续发展。

 <p>财务——金帆训练营</p>	 <p>市场——开拓者计划</p>
 <p>增值——交享乐</p>	 <p>人力——联席会</p>

(3) 通用入模：全员基础能力建设

通用入模是公司人才培养的底座工程，面向全体员工，涵盖社招新员工培养、校招新员工“佼佼者”培养、通用课程培训等，聚焦企业文化认同、职业素养塑造与基础技能训练。项目以“手、脑、口、心”四位一体为课程逻辑——“手”强实操、“脑”练思维、“口”促沟通、“心”塑态度，全面提升员工综合素质，确保每一位员工都能快速融入、标准统一。

“佼佼者”作为公司的新生力量，代表着公司的未来及希望。我们通过“135”成长规划（即：1年升主管、3年当经理、5年进班子），并借助带教、集训、定期评估等机制，大幅缩短了“佼佼者”的成长周期。截至2025年，1年成为主管的成材率68%，3年成为经理的成材率60%。



“交佼者” 入职训练营



“交佼者” 比武大赛

(4) 保障机制：内训师队伍与组织支撑

为强化人才培养的内生动力、构建企业知识传承体系，我们积极开展内训师队伍建设，将其作为强化人才培养内生动力、构建企业知识传承体系的重要举措。立足企业发展战略与人才成长需求，公司以高标准、严要求推进内训师选拔、培养与管理等各项工作，着力打造一支政治素养过硬、专业能力扎实、授课经验丰富的高素质内训师队伍。公司自 2023 年起，每年组织内训师招募、评审及评优

工作。截至 2025 年 12 月，公司共计有初级内训师 99 名、中级内训师 27 名，致力于为公司业务及文化的传播赋能。



中交服务颁奖、授证仪式



中交服务名师榜

四、促社会共荣 担时代责任

我们积极服务国家区域协调发展战略，投身共同富裕与乡村振兴大局。我们坚持以运营服务助力地方经济发展，以党建共建深化乡村结对帮扶，以品质社区建设推动民生改善，着力打造宜居、和谐、美好的家园环境，在履行社会责任中展现企业担当。



(一) 共建和谐社区

我们将共建和谐社区视为企业践行社会责任、实现共生发展的重要使命，构建和谐社区不仅关乎民生福祉的提升，更与企业长远发展息息相关。公司建立常态化居民意见征询机制，以“红色物业”创建为重要载体，深度融入基层社区治理。通过“红色议事会”等平台，我们主动对接社区党组织、居委会、业委会及居民代表，及时了解并响应社区多元需求。通过设立“红色管家”“中坝妹子调解室”，推行“业主点单、支部派单、党员接单、群众评单”闭环服务，开展“红色便民服务日”等活动，我们切实解决居民急难愁盼问题。此外，我们主动组织“蓝马甲”志愿服务、开展“红色物业大练兵”“党员亮身份”“服务之星评选”等活动，深入社区、服务群众，在老旧小区改造、环境整治、文化共建等方面主动作为，持续提升社区认同感与信任度，构建共建共治共享的基层治理新格局。

重大项目当地居民意见征询情况
<ul style="list-style-type: none"> ■ 建立常态化、系统性的居民意见沟通与收集渠道。 ■ 通过“红色议事座谈”“三级联动体系”（党支部+服务班组+党员先锋岗）等形式，在项目策划、服务设计、管理优化等各环节，广泛听取当地居民、业主代表及社区相关方的意见建议。 ■ 主动开展调研走访、座谈交流，将居民关切纳入服务方案与运营机制，并在实施后通过满意度调查、群众评单等方式持续收集反馈，形成“征集—协商—落实—评估”的完整闭环，确保项目符合居民期待、融入社区发展。



中交服务“红色物业”宣传片

案例：巴中中交王府景“红色物业”实践

2025 年，巴中中交王府景项目以党建引领为核心，围绕“提升服务质量、创新基层治理”目标，系统推进“红色物业”创建工作，形成了可复制、可推广的社区治理新模式。

在治理机制方面，项目构建“党建引领、多元共治”的工作格局。通过设立“红色议事厅”“调解室”等平台，吸纳社区、业委会、业主及楼栋代表共同参与，建立“三方联席”议事机制，推动社区事务由“被动响应”向“主动协商”转变。围绕非机动车乱停放、商铺卫生管理、高空抛物、消防隐患等重点问题，开展协同治理，有效化解矛盾纠纷，持续提升社区治理效能。

在服务提升方面，项目坚持“基础服务+特色服务”双轮驱动。一方面，推进园区设施改造升级，全年实施 20 余项设施更新项目，夯实服务基础；另一方面，围绕居民多元化需求，推出便民服务清单，提供快递代收、家政服务、家电

维修等一站式服务，并针对特殊群体开展定期帮扶，增强服务的温度与精准度。

在品牌打造方面，项目依托“红色物业党群服务中心”等阵地建设，开展系列红色主题活动，推动党建与社区服务深度融合，逐步形成具有示范效应的“红色物业”品牌。该实践获得多级政府及行业关注，成为区域内党建引领社区治理的典型样本。

通过系统化推进，项目治理与服务成效显著：社区业主满意度达 81.49%。全年累计解决居民诉求及矛盾纠纷 20 余件，开展便民及志愿服务 20 余次，推动环境整治、设施维修等问题解决 40 余项，并获得锦旗、表扬信及市级通报表扬等多项认可。



案例：“红色动能”赋能高质量发展

中交服务华北区域北京国家会计学院项目坚持以“红色动能”为核心驱动，将“敢打硬仗、能打胜仗”的铁军精神深度融入日常运营，探索形成党建与业务协同发展的实践路径。项目以“红色物业”建设为抓手，将党的政治优势和组织优势转化为治理效能，通过统一思想、凝聚共识，明确“提品质、促回款、创效益”的核心目标，为项目攻坚克难奠定坚实基础。

在具体实践中，项目搭建红色议事平台，组建“铁军突击队”，设立“党员示范岗”“文明标杆岗”，推动党员在重点任务和关键节点冲锋在前，有效提升组织执行力与服务保障能力。同时，将党建工作嵌入服务提升与安全管理，开展技能比武、专项整治等活动，持续强化专业能力与风险防控水平，实现服务品质与管理水平“双提升”。

在党建赋能下，项目高质量完成会议接待、客户服务及设施保障等核心任务，客户满意度达 100%。实践表明，党建与业务的深度融合，有效激发了团队战斗力与内生动力，实现了服务品质与经营效益的协同提升，为企业高质量发展提供

了有力支撑。



案例：打造高速服务区和谐共建新样本

京蔚高速西胡林服务区项目坚持以党建为引领，将党群服务阵地延伸至交通枢纽一线，探索形成“党建+服务+治理”融合模式，推动高速服务区由单一功能空间向共建共治共享的和谐社区转型。

项目以党群服务中心建设为核心抓手，打造集党员教育、红色文化传播与便民服务于一体的“红色充电站”，通过设立党建指导员、开展主题党课和红色学习活动，强化组织引领与思想凝聚，将党建优势转化为基层治理效能。在此基础上，项目积极链接属地资源与多方主体，构建开放共享的服务生态。

通过党建统筹资源、凝聚力量，西胡林服务区实现了旅客、商户与周边社区多方共赢，既提升了服务品质与运营活力，也增强了基层治理能力与公共服务水平。



（二）温暖回馈社会

我们积极履行社会责任，以实际行动彰显担当，通过制度化、规范化方式组织志愿服务与社会公益活动。公司建立健全志愿服务管理制度，明确志愿者的权利义务、服务保障措施、服务范围与管理流程，为有组织、有计划、有保障地开展志愿服务提供制度支撑，确保志愿服务常态化、规范化开展，持续增强青年和职工的先锋力与社会责任感。

2025 年，我们组织开展志愿服务“微公益”，累计服务时长超 18,000 小时，并持续推进旧衣捐赠、创城行动等多种形式的志愿服务，不断深化“蓝马甲”志愿服务活动。



中交服务西部区域团总支助力项目绿化养护活动



中交服务北京世通国际大厦服务中心学雷锋志愿服务活动



中交服务西部区域团总支旧衣捐赠公益活动



中交服务国务院国资委服务中心“微公益·爱心接力”募捐公益活动



中交服务北京国家会计学院服务中心创城志愿活动



深圳中交科技城开展“3·5 学雷锋纪念日”垃圾清扫志愿活动



深圳中交科技城联合社区开展义务植树活动



中交建管开展“传承雷锋精神 践行志愿服务”老年关爱志愿活动

（三）助力乡村振兴

我们积极履行央企社会责任，将服务国家战略与服务地方发展紧密结合，依托自身业务网络与社区资源优势，以实际行动助力乡村振兴战略落地。2025 年，公司持续开展产业帮扶、就业帮扶与消费帮扶，投入帮扶资金 20.48 万元，精准惠及 445 名群众，以实际行动助力乡村产业振兴，解决农产品销售难题，在履行社会责任中传递企业温度。

案例：打造高速路旁的富农平台

中交服务依托京蔚高速西胡林服务区客流优势，联动斋堂镇党委及 6 个村委会，形成“政府牵头、村委协同、企业运营”的推进机制，创新搭建“乡村市集”，为门头沟周边农户免费提供经营场地，打通农产品直销渠道。

市集运营以来，借助高速年近 300 万辆通行流量，农户无需承担摊位费和高额运输成本即可直面消费者，果干、黑玉米等特色农产品销量提升，带动农民增收。同时，市集丰富了服务区消费场景，提升客流与活力，实现农民、旅客与企业多方共赢。



案例：“老乡经济学”促就业帮扶

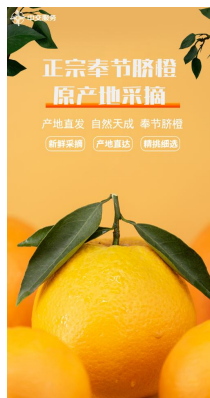
中交服务在汕头市龙湖区珠池、新津、龙腾街道针对招工难与困难群众就业需求并存的实际，在地方政府支持下推行“老乡经济学”，优先吸纳近 80 名本地困难群众就业，占珠池项目团队人数近三分之一。

依托“老乡服务老乡”模式，本地员工熟悉辖区环境、责任心强，有效提升清扫效率和服务质量，同时带动困难家庭增收，并通过参与垃圾分类宣传和重大活动保障，助力城市环境提升与精细化治理。



案例：奉节脐橙助农帮扶

中交服务践行乡村振兴使命，探索助农新模式，深入开展奉节脐橙助农帮扶。公司聚焦农户产销痛点，搭建“直采直供+多元营销”创新帮扶模式，打通从果园到终端的全链路。我们直接对接农户采购鲜果，从源头缩减中间环节；通过“交心商城”线上销售、员工内购会专场推广、联动餐饮线下试吃体验的组合形式，构建线上线下一体化营销体系，有效提升奉节脐橙品牌竞争力，助力农户增收、乡村产业提质。



案例：消费帮扶迎春行动

中交服务统筹在管餐厅优先定点采购帮扶地区优质农产品，稳定保障农户销路。同时，公司免费开放职工食堂公共区域，设立助农特色产品展销区，定期组织农户现场展销。此举既丰富职工餐桌选择，又拓宽农产品变现渠道，以实际行动搭建产销桥梁，彰显央企担当，助力乡村产业振兴与农民增收，形成可持续的消费帮扶闭环。



五、守绿水青山 谋治理长青

我们深刻把握生态文明建设的战略意义，将绿色低碳发展提升至企业核心战略层面，主动服务国家“双碳”目标大局，系统构建覆盖环境合规、能源管理、资源循环与气候应对的全链条治理体系。我们严格遵循国家环保法规，努力将每一个服务项目打造为绿色实践的窗口，以可衡量、可管理的环境绩效，助力生态宜居与低碳转型，在履行环境责任中彰显企业担当。



(一) 聚焦环境管理


1. 环境合规管理

(1) 治理

我们遵照《环境保护法》等法律法规要求，规范开展环境管理工作，设立生态环境保护工作领导小组委员会作为领导机构，由安全环保监督部负责日常工作，通过制定责任清单，形成公司与各单位协同运作、齐抓共管的节能环保管理体系。公司不断完善环境管理相关制度，持续优化《生态环境保护责任追究管理规定》《生态环境保护工作领导小组工作办法》《生态环境保护监督管理办法》等内部制度，保障环境管理工作顺利进行。

生态环境保护工作领导小组架构	
组长	董事长
常务副组长	总裁
副组长	公司其他领导班子成员
成员	各部门副总经理及以上人员

截至 2025 年末，中交服务已取得环境管理体系认证证书，并成功通过 2025 年度环境监督审核。

 <p>环境管理体系认证证书</p>	 <p>年度监督审核合格通知书</p>
---	---

(2) 战略

我们坚持“安全、环保并重”原则，将生态环境保护工作纳入年度工作计划，实现与企业发展同步规划、同步实施、同步发展，以责任担当践行绿色发展理念，通过系统梳理、精准研判，全面识别经营发展各环节存在的生态环境风险隐患，切实提升环境风险防控能力，助力实现发展与生态环境保护的协同共进。公司识别出包括雨水混排、垃圾消纳不合规等相关生态环境风险隐患，并将生态环境保护与生产经营等关键工作统筹推进，构建全方位、多层次的风险防控体系，为可持续发展奠定坚实基础。

(3) 影响、风险和机遇管理

我们建立常态化自查自纠机制，推动各所属公司和区域公司定期开展排查整治工作并做好相关情况汇报。同时，通过开展各类环保专项工作、组织宣传教育与培训等多种方式，我们广泛传递环保理念，着力提升全体员工的生态环保意识，全方位推进生态环境保护各项工作落地见效，助力形成良好的环保工作氛围。公司将《学习贯彻习近平总书记对生态环保系列重要指示批示精神》作为党委会“第一议题”，并组织学习培训生态环保宣传教育片，不断强化各级管理人员的环保责任意识，将绿色理念转化为推动物业服务节能降耗、商业空间低碳运营的具体策略与行动准则，确保生态环保在企业的日常服务与管理中得到有效落地。2025年，公司累计开展4次环保培训，覆盖员工1,154人。

我们深度践行循环经济发展理念，积极探索并推行各类绿色低碳举措，着力构建资源高效利用、废弃物减量消纳的服务模式，持续推动循环经济实践走深走实，在绿色、环保、低碳服务等方面取得扎实成效，为建设资源节约型园区和社区贡献力量。

案例：开展绿植清扫与垃圾分类专项活动

为深入践行绿色发展理念，扎实推进安全生产与生态环保协同发展，切实履行企业社会责任，我们以“美化环境、分类减量、安全宜居”为目标，统筹各区域、各项目广泛开展绿植清扫与垃圾分类专项活动，有效改善了项目园区及办公区域生态环境，强化了全员环保责任意识。活动聚焦项目园区、办公区、员工宿舍周边绿植区域，开展枯枝落叶清理、杂草拔除、绿植修剪、灌溉养护等工作，重点整治绿植丛中隐藏的垃圾杂物、废弃建材等安全隐患，通过“宣传引导+设施升级+实践落地”推进垃圾分类。



开展“垃圾分类新时尚，青年志愿者在行动”活动



开展绿植清扫主题活动

案例：开展湖泊生态治理，提升社区水环境质量

大湖山庄位于北京市朝阳区温榆河生态流域，园区内拥有 7 处自然湖泊，良好的水系景观是社区生态环境的重要组成部分。其中，1 号湖占地约 2,045 平方米，是园区重要的景观水体。由于长期自然沉积，湖底逐渐积累淤泥及枯枝落叶，水体透明度下降，影响了湖泊生态环境与景观品质。

为改善社区水环境质量，中交服务在进驻项目后对园区水系开展专项排查，并将 1 号湖生态治理纳入重点工作计划。2025 年 3 月，项目团队组织保洁、工程、绿化及秩序维护等多岗位人员成立专项工作组，系统推进湖泊治理工作。治

理过程中，团队首先对湖内鱼类进行转移保护，并通过排水作业对湖底进行全面清淤，累计清理淤泥约 50 吨；随后利用高压水枪对湖底进行深度冲洗，同时对湖体防渗结构进行排查与修复，进一步提升湖体安全性与稳定性。完成清理后，项目团队分阶段进行补水，恢复水体生态环境。

经过为期 17 天的治理，1 号湖水体环境得到明显改善，湖水清澈度显著提升，社区生态景观品质得到恢复。通过开展湖泊生态修复行动，中交服务以精细化管理持续推动社区环境品质提升，为打造绿色宜居社区提供有力支撑。



治理前



治理后

(4) 指标与目标

我们秉持可持续发展核心理念，始终严守生态环保底线，坚守绿色发展初心，以高标准、严要求系统推进各项环保相关工作，为企业实现高质量可持续发展奠定了坚实稳固的生态根基。2025 年，公司在生态环保方面扎实开展工作，取得积极进展。

- 我们未发生一般及以上突发环境事件或经各级政府文件认定的环境事故（事件）。
- 未被中央生态环境保护督察组或国家环保主管部门通报。
- 未发生在省域及以上范围内被联合惩戒等造成较大负面影响的环保事件。
- 无环保数据、信息等严重不实或弄虚作假情况。

2. 生态系统和生物多样性保护

我们遵循《生物多样性公约》《昆明-蒙特利尔全球生物多样性框架》以及《中国生物多样性保护战略与行动计划（2023—2030 年）》等国际倡议及国家相关政策，将生物多样性保护要求纳入企业发展要求之中，坚决杜绝任何可能危害生物栖息地、破坏生态平衡的经营行为，以高标准筑牢生物多样性保护的防线。同时，公司积极履行生态保护社会责任，自觉接受社会各界监督，展现生态保护的决心与担当，着力实现自身发展与生态保护的协同共进，为守护地球生物多样性、推动人与自然和谐共生的可持续发展目标贡献坚实力量。

（二）践行绿色运营

1. 能源利用

（1）治理

我们严格遵守国家关于能源方面法律法规，积极落实中交集团及地产集团管理要求，依照《节约能源监督管理办法》，持续优化管理流程，降低能源消耗及碳排放，为节能降耗工作的常态化、长效化推进筑牢制度根基。公司设立节约能源工作领导小组，由公司主要负责人担任第一责任人，统筹管理节能工作，研究决策部署节能重大事项，并建立健全工作制度。公司始终坚守绿色发展初心，强化顶层设计与组织保障，系统梳理能源管理全流程，通过精细化管控、科学化统筹，不断降低能源消耗强度，有效管控碳排放总量，推动企业发展与生态保护协同共进。

截至 2025 年末，中交服务已取得能源管理体系认证证书。



能源管理体系认证证书

(2) 战略

我们系统推动能源结构优化与用能效率提升，将节能降碳理念全面融入运营全流程。通过推广应用智慧节能技术，优化设施设备运行策略，并积极探索可再生能源应用场景。我们致力于在保障服务品质的基础上，持续降低能源消耗强度，逐步构建清洁、高效、韧性的能源利用模式，为长期可持续发展奠定坚实根基。公司各分子公司将节能要求纳入企业发展战略、中长期规划和工作计划，确立并层层分解节能目标，同时将节能资金纳入整体预算，保障资金投入水平，确保工作责任和具体措施落到实处。

(3) 影响、风险和机遇管理

公司积极践行绿色低碳发展理念，全面推进节能减排与能源资源高效利用，从技术升级、智能管控、精益管理等维度构建一体化节能体系，持续降低公共能耗与资源消耗，稳步推进碳减排目标落地，以实际行动履行环境责任。

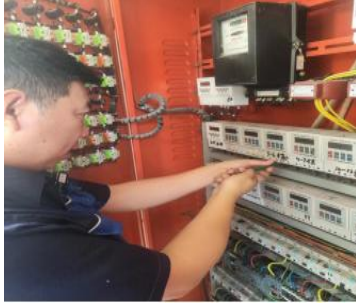
<p>技术升级</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 推进车库照明升级为低功率双照度雷达微波感应 LED 灯具。 ■ 实施生活水泵无负压改造与变频改造。
<p>智能管控</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建立精细化用能管控机制，全面推行照明分时段控制、水景观定时启停、空调温度与运行时段标准化管理。
<p>精益管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 依托管理提升与流程再造，挖掘无投入节能潜力。 ■ 严格执行景观及标识照明定时开关与能耗监测等制度。



张贴节能、低碳标志标识



LED 屏宣传



调整电梯运行时段



设备房灯具自动控制器

案例：项目地下车库照明灯具迭代

为深入践行绿色发展理念，公司全面推进项目地下车库照明灯具迭代，将原有 36W 传统照明灯管，统一更换为 18W 双照度 LED 节能型灯具，通过技术优化实现 70% 的能源节约。其中，南京中交锦兰荟、雄安中交·启园项目优先完成改造，预计分别实现年节约能源成本 20 万元、22 万元，形成标杆示范效应。



车库照明灯具更换



地库节能效果

案例：提升老旧楼宇能源利用效率

华夏银行大厦位于上海浦东陆家嘴金融城核心区域，建筑建成于 1999 年，总建筑面积约 7 万平方米。随着运行年限增加，大厦原有空调系统逐渐出现设备老化、运行效率低及缺乏智能群控等问题，导致能源消耗水平较高。针对这一情况，中交服务在接管项目后对楼宇能源系统开展专项评估，并积极引入专业能源服务机构，通过合同能源管理模式推进节能改造，开展原有空调系统整体优化升级、高效节能设备替代、智能化控制系统引入、制冷与供暖运行精细化调度与能效管理等工作。

改造实施后，能源利用效率得到显著提升，预计每年可节约能源费用约 105

万元，同时减少数百吨碳排放，实现经济效益与环境效益的协同提升。通过对老旧楼宇能源系统的优化升级，中交服务持续推动节能减排与绿色运营，为城市商务楼宇低碳发展提供了可复制的实践经验。



(4) 指标与目标

我们始终坚持绿色低碳发展理念，统筹推进能源高效利用，全面梳理生产运营各环节能源消耗底数，聚焦能源利用效率提升，积极探索多元化优化路径，通过技术革新、流程优化等系列举措，重构能源管理流程、简化冗余环节，实现能源管控全链条的高效协同，有效推动企业能源利用效率稳步提升，节能降耗管理成效显著，不仅降低企业运营成本，更助力构建绿色低碳的发展模式，为企业可持续发展注入持久动力。

2. 水资源利用

在可持续发展框架下，我们严格遵循《水法》《水污染防治法》《城镇排水与污水处理条例》等法律法规，并积极落实《国家节水行动方案》等相关政策要求。在各类业务场景中，我们切实加强供水系统的节能管理，及时检查更换办公区域老化的供水管路及零件，减少水资源流失。对水耗超标的设施进行节水改造，杜绝“长流水”，切实减少耗水量；对给排水设备进行日常巡检，避免跑、冒、滴、漏现象。

我们全面推行节水理念与管理实践，并主动维护雨污分流管网正常运行，保障工作园区与服务场所的生活污水正常排入城镇污水处理厂不外泄。同时，我们致力于持续降低水资源消耗强度、提高用水效率，并与各方携手推进水资源的可持续利用，为生态保护与绿色发展贡献力量。

3. 废弃物处理

我们严格遵循《固体废物污染环境防治法》等法律法规，制定并执行《生态环境保护监督管理办法》等内部制度，建立了覆盖废弃物产生、分类、储存、运

输及处置的全过程管理体系。通过明确各环节管理要求、压实主体责任，公司对废弃物实施分类管控与全程跟踪，确保全流程合规受控，有效防控环境风险。

在无害废弃物日常管理中，我们定期排查建筑垃圾、生活垃圾的处置现状，严格落实处置手续办理，并确保清运、消纳单位具备相应资质，垃圾进入规定场所处理。我们坚决杜绝超量处置、擅自委托个人运输等问题，并通过建立常态化监管机制，实施动态跟踪与指标化考核。针对发现的问题，我们及时制定整改措施、明确时限与责任，推动问题闭环整改，防止问题反弹，持续提升废弃物管理的规范化水平。

无害废弃物处理

- 分类收集：对可回收固体废物以及生活垃圾、建筑垃圾等不可回收固体废物，进行分类收集。
- 委托清运：生活垃圾收集后，委托有资质的单位及时清运。

对于有害废弃物（即危险废物），我们严格执行分类收集、规范暂存、合规处置的全过程管控。在收集阶段，废弃化学品（包括过期产品、残留液及破损包装）必须分类存放于专用密封容器，并张贴醒目标识，严禁与生活垃圾混合或随意倾倒。在处置环节，由专人定期收集并登记台账，统一委托具备危险废物处置资质的单位进行转运与处理，确保符合环保法规要求。全过程文件（包括处置协议、资质证明、转运联单及处置报告等）均按规定保存至少 5 年，实现从产生到最终处置的可追溯、可核查的闭环管理，切实防范环境与合规风险。

（三）应对气候变化

1. 治理

在应对气候变化方面，我们积极探索将气候相关风险管理与低碳转型目标全面纳入治理体系，通过强化顶层设计、完善制度安排、统筹资源配置，系统推动绿色低碳发展理念融入运营管理与业务决策全流程，确保各项减排举措有效落地，稳步助力国家“双碳”目标实现，为构建气候韧性社会持续贡献企业力量。

2. 战略

我们参照国际可持续准则理事会（ISSB）发布的《国际财务报告可持续披露准则第 2 号——气候相关披露》（IFRS S2）相关要求，通过政策研究、行业比较和专家咨询，识别出与运营紧密相关的重大气候风险，并采取相应措施，旨在

降低实际风险和转型风险对公司的潜在影响，同时抓住机遇，促进业务的持续发展。

气候相关风险		应对措施
物理风险	急性风险：台风、暴雨等。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 极端天气易造成物业辖区内设施损毁、绿植倒伏，影响业主正常生活秩序，增加应急处置与设施修缮成本。 ■ 台风登陆前，提前部署防御，暴雨期间组织人员巡逻防洪。 ■ 建立极端天气应急响应机制，强化设施巡检与隐患排查整改。
	慢性风险：持续高温、海平面上升。	<ul style="list-style-type: none"> ■ 持续高温天气可能对员工户外作业安全与身体健康构成潜在风险。 ■ 高温天气为员工设置休息室，保障作业人员健康。 ■ 海平面上升对滨海区域物业威胁显著，易引发地下室、车库倒灌，损害机电设备，抬高日常防汛与维护成本。 ■ 推进照明等设施节能改造，降低高温期设备运行能耗负荷。 ■ 持续维护排水系统设计，提升滨海物业防洪抗涝基础能力。
转型风险	政策和法律风险	<ul style="list-style-type: none"> ■ 低碳转型相关政策法规持续收紧，若项目节能改造、碳排放管理未达标，可能面临合规处罚或运营限制。 ■ 取得能源管理体系认证，制定节能监督管理办法规范运营。 ■ 严格遵守国家能源法规，落实上级单位能源管理相关要求。

气候相关风险		应对措施	
	技术风险	<ul style="list-style-type: none"> ■ 绿色低碳技术迭代加快,项目若未能及时跟进新技术应用,易导致设施能效偏低,削弱运营管理竞争力。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 推进节能技术设备应用,通过管理体系优化降低能源消耗。 ■ 强化节能技术培训宣贯,提升员工节能设备操作管理能力。
	声誉风险	<ul style="list-style-type: none"> ■ 若公司在节能减排、应对气候变化方面举措不足,易引发客户及社会公众质疑,损害企业品牌形象与公信力。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 通过条幅、海报等宣传节能环保知识。 ■ 节能宣传周发布倡议书,倡导全员节水节电、绿色出行。
	市场风险	<ul style="list-style-type: none"> ■ 绿色低碳成为市场竞争重要指标,若公司缺乏相关运营能力,可能在项目投标、客户续约中丧失竞争优势。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 以能源管理体系认证为抓手,提升绿色运营核心竞争力。 ■ 深化垃圾分类等低碳实践,树立负责任的物业品牌形象。

3. 影响、风险和机遇管理

面对急性风险,我们着力从多维度系统强化风险应对与应急管理,统筹推进意识提升、机制完善、资源保障与协同响应工作,以扎实行动提升企业气候适应性与治理效能。

案例: 积极应对强降雨天气

2025 年汛期,多地出现持续强降雨天气。面对严峻汛情,中交服务迅速启动防汛应急机制,组织各项目开展巡查排险和应急处置,全力保障社区安全运行。暴雨期间,物业人员深入园区重点区域巡查,及时疏通排水管道、清理排水口杂

物，并对树木倒伏、道路积水等险情进行快速处置。同时，工作人员连夜开展地下车库积水清理，防止污水倒灌，保障业主车辆及公共设施安全。

在抢险过程中，各项目还通过发布防汛提示、实时通报处置进展等方式加强信息沟通，引导业主做好安全防范。通过完善的应急管理和高效响应机制，中交服务在极端天气中持续守护社区安全，为业主构筑起坚实的安全防线。



案例：极端气候下保障安全运营

在驻守的南山口收费站、东天山隧道管理所（监控站）、东天山停车区等新疆 G575 高速公路 7 个站点中，极端天气多、气候环境恶劣，项目组全年 365 天提供安保、食堂、保洁、维修等物业服务，共保障年度近 338 万辆车次通行，并创下全年零事故的安全运营纪录。



极寒天气下清雪



清雪“党员先锋队”

案例：超强台风“桦加沙”应急响应

2025 年 9 月，超强台风“桦加沙”袭击深圳，深圳中交科技城快速启动应急响应机制，科学部署防台防汛措施，保障园区企业财产与人员安全。台风期间，园区实行 24 小时巡查与安全指引发布；过境后，高效开展设施排查、设备恢复与环境清理，确保快速复工复产。同时，深圳中交科技城支援南龙社区应急响应，提供临时办公与休息场所。整个过程实现人员零伤亡、核心资产零重大损失，深

圳中交科技城获得社区锦旗与感谢信，充分体现了在应急管理和社会责任实践中的成效。



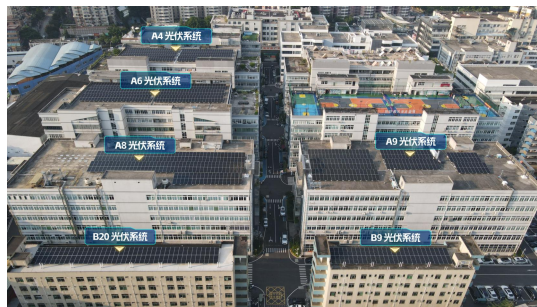
台风前应急封板

南龙社区赠送锦旗

面对慢性风险，我们持续推进节能减排、循环利用与绿色技术应用，逐步降低运营碳足迹，提高资源使用效率，推广园区清洁能源应用，在应对风险的过程中把握低碳转型机遇。

案例：分布式光伏项目助力低碳转型

2025 年 9 月，深圳中交科技城完成分布式光伏项目建设并投入运营。该项目充分利用园区屋顶资源，总面积达 1.3 万平方米，总装机容量约 1 兆瓦峰(MWp)，预计年均发电量达 110 万千瓦时，发电优先满足园区自用，余电并入公共电网，为传统工业区低碳转型提供可复制的实践路径。项目预计每年可节约 320 吨标准煤，等效减排二氧化碳 900 吨，其碳汇效益相当于种植 8,534 棵树，已成为区域性绿色园区建设排头兵。



光伏系统

同年 12 月，中交地产收到中交光伏科技有限公司发来的感谢信，对其在推动绿色电力消费、服务国家“双碳”目标方面作出的贡献表示认可。



4. 指标与目标

基于对全球气候变化趋势及其对企业运营与生态环境影响的系统性研判，我们积极响应国家“双碳”目标，将应对气候变化纳入运营管理。2025 年，我们通过推动提升运营能效等措施，在重点业务领域持续降低温室气体排放强度，以实际行动支持绿色低碳转型，提升企业气候韧性与可持续发展能力。

关键绩效表

注 1：2024 年数据中，“组织构成及职能”相关绩效指标统计口径为公司重组前财务报告统计口径，其余指标统计口径仅包含物业服务业务。

注 2：2025 年数据中，“产品服务质量和保障”“供应商管理”相关绩效指标统计口径仅包含物业服务业务，其余指标均为公司重组后财务报告统计口径。

（一）环境范畴

指标		单位	2024	2025
水资源利用	取水量	吨	418,026.40	756,248.00
	总耗水量 ¹	吨	62,703.96	113,437.20
	重复用水消耗量占比	%	2.82	1.39
能源利用	能源消耗总量	吨标准煤	3,680.90	3,825.88
	汽油消耗量	吨标准煤	12.41	25.15
	柴油消耗量	吨标准煤	15.83	36.22
	天然气消耗量	吨标准煤	76.30	45.00
	电力	吨标准煤	3,576.36	3,719.51
环境合规管理	报告期内因环境事件受到生态环境等有关部门重大行政处罚的处罚金额	万元	0	0

（二）社会范畴

指标		单位	2024	2025	
员工招聘与就业	在职员工总数	人	2,321	2,948	
	其中：	少数民族员工	人	112	143
		兼职员工	人	0	0
	按性别结构划分	男性	人	1,202	1,537
		女性	人	1,119	1,411
	新入职员工总数	人	1,477	1,303	

¹ 按物业行业经验估算，公共区域耗水量约为取水量的 80%-98%，此处数值取 90%。

	劳动合同签订率	%	100	100
	未解决的劳动纠纷案件数量	件	0	0
	员工流失率	%	21.2	19.8
员工薪酬与福利	社会保险覆盖率	%	100	100
	人均带薪休假时间	天	10	11
员工发展与培训	员工培训投入金额	万元	32.4	23.5
	员工培训举办场次	场次	5,453	5,724
	员工培训覆盖率	%	100	100
	员工平均培训时长	小时	70.72	72.3
员工健康与安全	安全培训举办场次	场次	2,568	2,803
	人均安全培训时长	小时	24	26
	安全生产培训覆盖率	%	100	100
	生产安全事故数量	件	0	0
	工伤率	%	0	0
	因工伤损失工日数	日	0	0
	因工死亡人数	人	0	0
员工关爱与帮扶	职业病发病率	%	0	0
	员工帮扶投入	万元	3.27	4.68
员工满意度	帮扶困难员工人数	人	34	47
	员工满意度得分	分	8.17	8.42
产品服务质量和保障	参与调查的员工数量	人	2,321	2,948
	客户满意度	%	86.11	87.4
	客户投诉数量	件	1,876	2,005
数据安全与客户隐私保护	客户投诉解决完成率	%	95.85	96.00
	数据安全事件涉及的金额	万元	0	0
知识产权	泄露客户隐私事件数量	件	0	0
	累计有效专利总量	件	3	3
供应商管理	累计软件著作权总量	件	12	14
	供应商数量	家	996	916

	按地域分布	中国大陆	家	987	907
	划分	港澳台地区	家	9	9
供应链管理	供应链重大风险与影响事件数量		件	0	0
社会贡献	公益活动投入金额		万元	6.97	10.92
	参与志愿服务活动人次		人次	4,178	5,302
	公益活动志愿者参与时长		小时	14,338	18,776
	人均志愿服务时长		小时	6.17	6.37
乡村振兴	乡村振兴投入金额		万元	3.34	20.48
	乡村振兴惠及人数		人	208	445

(三) 治理范畴

指标		单位	2024	2025
组织构成及职能	董事会人数	人	9	7
	董事会男性占比	%	77.8	85.7
	董事会女性占比	%	22.2	14.3
	独立董事占比	%	33.3	42.9
	召开董事会次数	次	14	16
	董事会董事出席率	%	100	100
	高管人数	人	8	4
	高管男性占比	%	87.5	100
	高管女性占比	%	12.5	0
反不正当竞争	因公司不正当竞争行为导致诉讼或重大行政处罚的事件	件	0	0
反商业贿赂及反贪污	反贪腐/廉洁培训次数	次	4	29
	反贪腐/廉洁培训时长	小时	10	39
	反贪腐/廉洁培训覆盖人数	人	600	801

指标索引

章节标题		央企控股上市公司 ESG 指标	深圳证券交易所《上市公司自律监管指引第 17 号——可持续发展报告（试行）》
ESG 管理		G. 1. 1	利益相关方沟通
立规范准绳 筑合规根基	坚持党建引领	G. 1. 1	/
	优化公司治理	G. 1. 2、G. 1. 3、 G. 3. 1、G. 3. 2、 G. 3. 3、G. 4. 1、 G. 4. 2	/
	恪守商业道德	S. 4. 1、G. 2. 2、 G. 2. 3、	反不正当竞争、反商业贿赂及反贪污
	规范合规经营	G. 2. 1、G. 5. 1、 G. 5. 2	/
以卓越匠心 赋客户价值	追求高质服务	S. 2. 1、S. 2. 2、 S. 4. 4	产品和服务安全与质量、数据安全与客户隐私保护
	推动创新发展	S. 2. 3、S. 4. 4	创新驱动
	加强供应链管理	S. 3. 1、S. 3. 2	供应链安全、平等对待中小企业
聚人文暖意 护员工远航	保障员工安全	S. 1. 3	员工
	促进公平就业	S. 1. 1、	
	维护员工权益	S. 1. 2、S. 1. 4、 S. 1. 5	

章节标题		央企控股上市公司 ESG 指标	深圳证券交易所《上市公司自律监管指引第 17 号——可持续发展报告（试行）》
	打造温馨职场	S. 1. 3	
促社会共荣 担时代责任	共建和谐社区	S. 4. 2	社会贡献
	温暖回馈社会	S. 4. 3	
	助力乡村振兴	S. 4. 4	乡村振兴
守绿水青山 谋治理长青	聚焦环境管理	E. 2. 1、E. 2. 2、 E. 2. 3、E. 4. 1、 E. 5. 4、E. 5. 5、 E. 5. 6	生态系统和生物多样性保护、环境合规管理、循环经济
	践行绿色运营	E. 1. 1、E. 1. 2、 E. 1. 3、E. 1. 4、 E. 5. 2、E. 5. 3	能源利用、水资源利用、污染物排放、废弃物处理
	应对气候变化	E. 3. 1、E. 3. 2、 E. 3. 3、E. 5. 1、 E. 5. 5	应对气候变化

*科技伦理、尽职调查为非强制披露议题，暂不进行相关披露

鉴证报告



独立鉴证声明

致：中交地产股份有限公司各利益相关方

中国质量认证中心有限公司（以下简称“CQC”）受中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”）委托，对《中交地产股份有限公司2025年度环境、社会及管治报告》（以下简称“ESG报告”）进行了独立的第三方鉴证工作。

中交地产负责收集、汇总、分析和披露报告中提到的信息和数据。CQC在与中交地产约定的协议范围内实施报告鉴证。

本声明基于对中交地产依据国务院国有资产监督管理委员会《关于新时代中央企业高标准履行社会责任的指导意见》、深圳证券交易所《上市公司自律监管指引第17号——可持续发展报告（试行）》、深圳证券交易所《上市公司自律监管指南第3号——可持续发展报告编制》、香港联合交易所上市规则附录二十七之《环境、社会及管治报告指引》、联合国可持续发展目标（SDGs）、全球报告倡议组织《可持续发展报告标准》（GRI Standards）等编制的ESG报告所开展的鉴证活动作出，中交地产对报告内信息、数据的真实性、完整性和准确性负责。

鉴证范围

《中交地产股份有限公司2025年度环境、社会及管治报告》中披露的ESG关键绩效数据与信息。

鉴证依据

AA1000鉴证标准v3，鉴证类型和深度为“类型一，中度鉴证”。

鉴证方法

本次鉴证所用方法包括但不限于：

- a) 报告审阅；
- b) 访谈；
- c) 文件、记录、证书、票据等资料查阅/佐证；
- d) 可信信息源验证；
- e) 对照披露依据验证；
- f) 重新计算/测算；
- g) 统计、计算/测算过程确认。

局限性声明

- a) 本次鉴证在考虑定量和定性风险分析的基础上采用抽样方法开展，抽样范围仅限于报告中选用的数据和信息，未对中交地产的所有原始数据进行全面溯源或独立重新测算；
- b) 本次鉴证仅对中交地产进行访谈和/或查阅相关文件，未涉及外部利益相关方；
- c) 报告中经第三方审计/验证的数据和信息，本次鉴证过程中不做重复验证；
- d) 报告中部分数据和信息不存在可以进行对比验证的数据/信息源；
- e) 本鉴证声明不包括信息披露之外的活动；
- f) 本鉴证声明不包括关于中交地产的立场、观点、目标、未来发展方向和承诺的陈述。

独立性和能力的声明

中国质量认证中心有限公司（CQC）为具备独立法律地位的第三方认证机构，具有开展可持续发展相关鉴证服务的专业资质与经验。CQC在本次鉴证过程中保持独立性、公正性，并具备开展ESG报告鉴证所需的技术能力和行业理解，符合AA1000鉴证标准v3对鉴证机构的要求。本次鉴证团队由具备丰富经验的AA1000认证可持续报告鉴证人员（PCSAP级别），CCAA（中国认证认可协会）注册质量、环境、职业健康安全、能源、合规、反贿赂等管理体系审核员及APSCA（专业社会责任审核员协会）注册社会责任审核员组成。

CQC确保在实施本报告的鉴证过程中与中交地产及其利益相关方没有任何利益冲突。本报告所有信息由中交地产提供。CQC及本次报告鉴证人员未参与到报告的编制过程。

鉴证结论

报告反映了中交地产2025年在ESG方面的开展情况和所取得的绩效，整体符合AA1000鉴证标准v3及AA1000AP四项原则的要求：

包容性：中交地产识别了公司的内部和外部利益相关方（包括政府/监管机构、股东与投资者、客户/业主、员工、伙伴、社区及环境），在报告编制过程中考虑了利益相关方的期望和需求。

实质性：中交地产基于双重重要性议题识别和分析流程，通过结合国家宏观政策、行业可持续发展趋势及公司发展战略、利益相关方关注议题，形成本年度ESG议题清单并确认议题的重要性排序。

回应性：中交地产建立了治理架构、制度、管理体系和流程、利益相关方沟通机制，能够采取及时有效的行动回应对中交地产和利益相关方具有高度财务重要性和影响重要性的重要性议题。

影响性：中交地产通过定量、定性以及二者结合的方式，披露了在ESG方面对自身以及利益相关方产生的主要影响，展现了公司对自身及利益相关方的高度责任感。

建议

针对本次报告鉴证的具体意见已向中交地产管理层沟通并以文字形式提供，本部分不再表述。



CQC 授权人签名：

中国质量认证中心有限公司
2026年4月10日
中国·北京

读者反馈表

尊敬的读者：

非常感谢您阅读本报告。为了更好地向您及利益相关方提供有效信息，不断提升报告质量，提高我们可持续发展的能力，我们非常希望您能够对本报告进行评价，并给予宝贵意见和建议。

联系地址：北京市顺义区鑫桥中路 3 号院 4 号楼 8 层

电子邮箱：zfdc000736@163.com

反馈意见调查表

1、对于公司，您的身份

- 政府 投资者 员工 客户 供应商 合作伙伴
同行 社区与公众 媒体 非政府组织
其他（请注明）_____

2、您对本报告的总体评价

- 非常好 好 一般 较差 差

3、您认为报告结构是否合理

- 非常合理 合理 一般合理 较不合理 不合理

4、您所关注的信息在报告中披露程度如何

- 非常全面 全面 有所涉及 较少涉及 未涉及

5、您认为还有哪些关注的信息未反映在报告中

6、您对本报告的建议

感谢您的反馈！