

# 2025

珠海华发实业股份有限公司  
可持续发展 (ESG) 报告



品质中国 匠心筑家

# 关于本报告

本报告是华发股份发布的第 3 份 ESG 报告暨第 18 份社会责任报告，秉持完整性、实质性、平衡性和可比性的基本原则，披露公司在环境、社会和公司治理领域做出的努力，旨在加强与利益相关方的沟通和联系，回应关切与期望。

## 组织范围

本报告重点披露珠海华发实业股份有限公司及子公司，如无另行说明，本报告范围与珠海华发实业股份有限公司 2025 年年度报告一致，为便于表达，本报告在表述中也使用“华发股份”“公司”“我们”等称谓。报告中所涉及的下属企业简称如下：

企业名称	简称
华发物业服务有限公司	华发物业
珠海华发仲量联行物业服务有限公司	华发仲量
华实中建新科技（珠海）有限公司	华实中建
珠海市海润房地产开发有限公司	海润房产
上海铎发创盛置业有限公司	上海公司
西安铎富永盛置业有限公司	西安公司

## 时间范围

本报告为年度报告，时间跨度为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，为增强报告可比性及前瞻性，部分内容往前后年度适度延伸。

## 参考标准

- 联合国 2030 可持续发展目标 (SDGs)
- 财政部《企业可持续披露准则——基本准则（试行）》
- 中国社会科学院《中国企业可持续发展报告指南（CASS-ESG 6.0）之房地产业》
- 上海证券交易所《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 14 号——可持续发展报告（试行）》

- 国际可持续准则理事会 (ISSB)《国际财务报告可持续披露准则第 1 号——可持续相关财务信息披露一般要求》《国际财务报告可持续披露准则第 2 号——气候相关披露》

## 编制流程

本报告编写流程参考上述标准要求，按照标准研究、同业对标、重要性议题识别及分析、信息收集、报告写作、信息复核、管理层审定、报告评级、董事会审议通过、挂网发布等步骤进行，以确保报告内容的完整性、实质性、平衡性和可比性。

## 信息来源

本报告采用的数据来源于公司正式文件、统计报告或有关公开资料，报告中财务数据以人民币为单位，有特别说明的除外。

## 可靠性保证

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负责。

## 报告获取

报告提供电子版，您可登录上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）下载，如对本报告有疑问，请致电或传真联系我们。

电话：0756-8282111

传真：0756-8281000





# 目录

关于本报告	01
董事长致辞	04
走进华发股份	06
ESG 管理	12
责任聚焦	16
.....	
深耕“科技 + 好房子”实践 定义新时代人居标杆	
展望未来	82
附录	84

## 24 治理为本 引领华发奋进之路

优化治理，行稳致远	26
依法合规，公开透明	29
创新驱动，转型升级	32

## 36 生态为先 奏响和谐共生之歌

环境管治，气候应对	38
减废减排，高效利用	47
绿意绵延，生态共建	51

## 56 民生为要 勇担奉献社会之责

助力员工，共同成长	58
携手伙伴，聚力发展	70
深耕服务，匠造品质	73
共建美好，乐享生活	79

## 董事长致辞

2025 年是“十四五”规划的收官之年，也是房地产行业深度调整、市场格局深刻重塑的关键一年。面对行业结构性变化与外部复杂环境，华发股份始终坚守长期主义，将 ESG 理念深度融入战略规划和经营管理全过程，砥砺深耕、勇毅前行，全力书写“华发特色”的可持续发展答卷，为行业高质量转型贡献积极力量。

**这一年，我们持续求解“发展之问”，以奋进夯实稳健前行的步履根基。**我们充分发挥党委“把方向、管大局、保落实”的核心作用，修订《公司章程》及《股东会议事规则》等管理制度，规范推进股东会和董事会运作，持续跟进并落实市场监管要求，进一步提升公司治理水平；坚守廉洁诚信经营底线，恪守依法合规运营准则，全方位筑牢稳健运营防线，为公司持续健康发展提供坚强保障；抢抓数字化转型机遇，加快 AI 技术探索研发与营销场景深度融合与落地，并在多领域开展与头部科技企业的战略合作，构建“地产+科技”协同发展生态，以创新驱动活力企业发展新动能。

**这一年，我们始终扛牢使命担当，以坚守诠释匠心筑家的初心底色。**我们迭代完善华发“科技+好房子”产品体系 2.0，在珠海、成都、西安等城市成功落地实践，珠海湾等标杆项目成为住房和城乡建设部、官媒盛赞的“好房子”典范；主动扛起城市赋能责任，打造集体验、休闲、文旅于一体的冰雪经济标杆项目——深圳华发前海冰雪世界，用实际行动助力落实国家战略、城市功能升级、产业多元发展；贯彻落实“保交楼、保民生”的政策要求，搭建覆盖交付前、中、后全周期的交付体系，全力提升客户体验与满意度，以高品质产品和服务回馈业主信赖，为民生幸福与城市稳定发展贡献坚实力量。2025 年，华发股份完成交付批次 53 个，住房交付超过 2.6 万套，累计交付率超 80%，提前交付率 66%，交付满意度超 90 分。

**这一年，我们矢志绿色低碳前行，以深耕书写美丽中国的生态答卷。**我们积极响应国家“双碳”目标，主动延伸绿色责任链条，通过全面推广绿色建筑标准、提升装配式建筑应用比例、优化节能与低碳运维体系、倡导业主绿色低碳生活等实际行动，推动房地产行业低碳转型，助力城市绿色高质量发展；同时，积极推进经营管理全流程的节能减排，实现自身绿色转型，持续推进人与自然和谐共生的现代化建设。2025 年，实现珠海城镇新建民用建筑 100% 符合绿色建筑标准。

**这一年，我们坚持履行社会责任，以赤诚凝聚共创美好的温暖力量。**我们坚持以人为本，悉心关怀关爱员工，助力员工成长和发展，全面提升安全生产与职业健康保障水平，为员工打造幸福职场；立足自身主业优势，深化可持续供应链建设，助力房地产行业高质量发展；开展“以购代捐”“以买代帮”的消费扶贫项目，直接带动贫困户增收，并依托华发公益基金会专业平台，聚焦扶弱济困、文化教育及环境保护等多个领域，全面精准传递公益温暖。2025 年，公司消费帮扶采购特色农副产品总额达 505.51 万元。

**关山万里，初心如磐。**“十五五”时期，是基本实现社会主义现代化夯实基础、全面发力的关键时期，是房地产行业分化复苏、转型升级的攻坚时期。站在承前启后的历史交汇点上，华发股份将以初心践使命，以实干启新程，持续夯实地产主业，抓实经营质效全面提升，积极探索布局“地产+”多元赛道，奋力开拓第二增长曲线，在应变局中开创新局，在促改革中企稳向好，以国企担当助力房地产市场平稳健康发展，为加快构建房地产发展新模式贡献华发力量。



# 走进华发股份



## 企业概况

珠海华发实业股份有限公司（简称“华发股份”，股票代码：600325）是珠海龙头国企华发集团旗下房地产开发业务平台。

公司前身始创于 1980 年，1992 年正式组建，2004 年在上海证券交易所挂牌上市，具备国家房地产开发一级资质。十一度入选《财富》“中国 500 强”，2025 年销售额位居全国 TOP11，是一家兼具深厚底蕴与创新活力的国有控股上市公司。

华发股份秉持“品质中国·匠心筑家”的发展理念，率先在行业内发布“科技+好房子”产品体系，以持续领先的产品力引领市场发展，综合实力稳居行业第一梯队。在做优做强房地产开发主业的同时，华发股份坚持“开发+经营”

双轮驱动发展战略，积极拓展商业、物业、优生活及社区多元服务等经营性业务，通过多措并举提质增效，持续激活存量资产价值，释放经营潜能，培育公司营收与利润增长新动能。

面向未来，华发股份将紧抓国家“好房子”建设、新型城镇化和城市更新等重大战略机遇，持续夯实核心竞争力，深化与华发集团体系内资源的协同整合，积极探索“地产+”多元融合发展路径，坚定向“国内一流的城市综合运营商”转型。

同时，发挥住宅主业“科技+”场景应用优势，探索布局机器人、智能家居等科技赛道，发力冰雪文旅、银发经济等新赛道，积极培育“第二增长曲线”，推动公司实现新一轮高质量、可持续发展。

2025 年

营业收入  
**834.26** 亿元

同比增长  
**38.85** %

经营性现金流净额  
**198.89** 亿元

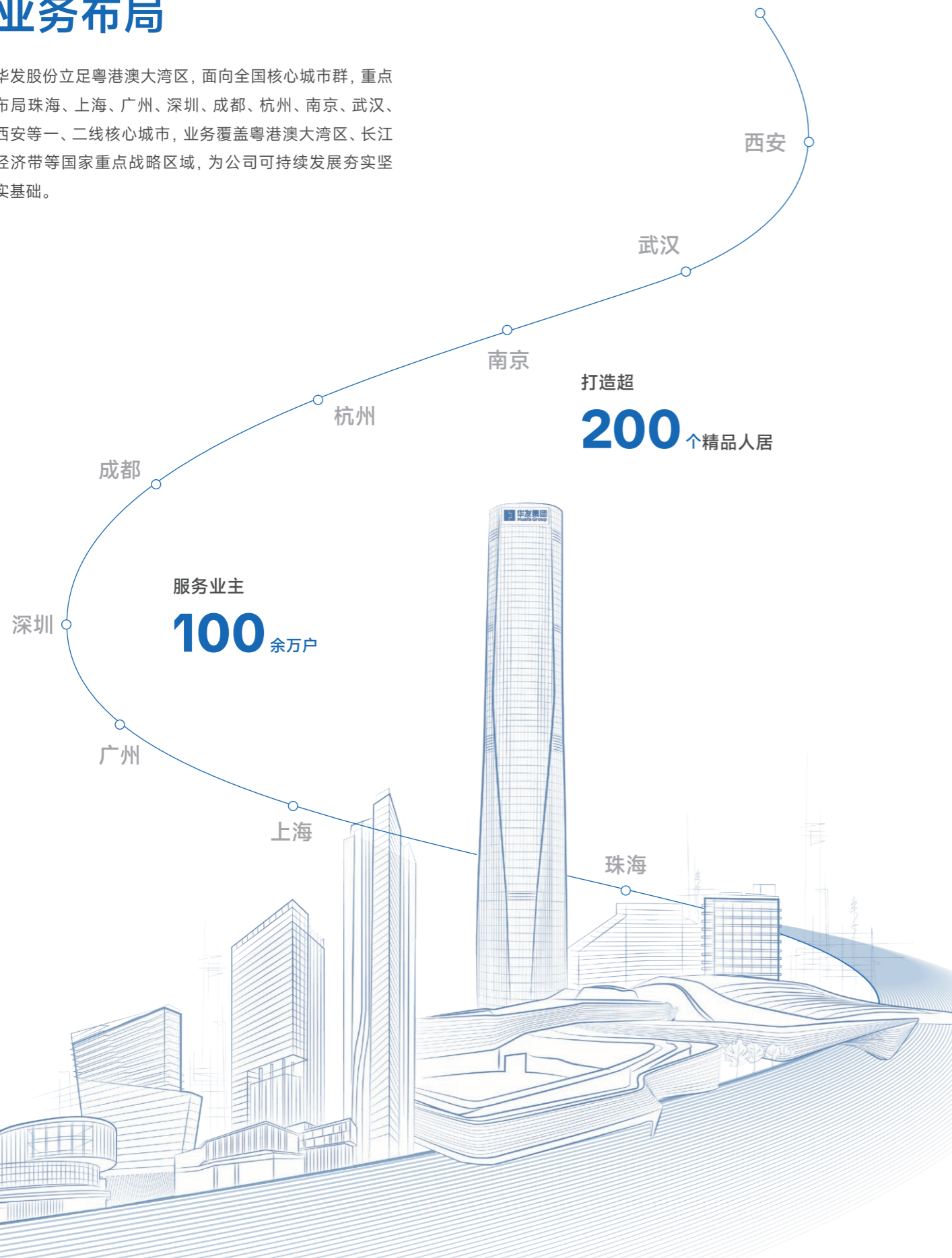
同比增长  
**25.04** %

归属于上市公司股东的净利润  
**-94.96** 亿元

信用评级维持  
**AAA**

# 业务布局

华发股份立足粤港澳大湾区，面向全国核心城市群，重点布局珠海、上海、广州、深圳、成都、杭州、南京、武汉、西安等一、二线核心城市，业务覆盖粤港澳大湾区、长江经济带等国家重点战略区域，为公司可持续发展夯实坚实基础。



# 企业文化



# 年度荣誉



2025 年度  
**影响力地产企业**

2025 年度  
**卓越价值上市公司**

2024 年  
**非凡影响力公司**  
(金禧奖)

2025 年度  
**金曙光新质生产力奖**

2025 年  
**金鲲鹏奖**

2024  
中国房地产年度综合实力  
**百强企业**

2024  
**新质生产力之星**

# ESG 管理

华发股份始终秉承“创新价值 引领未来”的使命，坚持将环境、社会与公司治理深度融入企业长期发展战略与经营全流程，以系统性思维构建自上而下、权责清晰的 ESG 治理体系，持续完善管理机制、提升治理能力与实践水平，在稳健经营中实现经济效益、社会效益与生态效益协同共进。

## 治理

公司积极推进搭建规范、系统、高效的 ESG 治理架构，成立由董事长担任最高工作负责人的 ESG 工作领导小组，作为顶层决策与统筹推进机构；组建由战略运营管理中心牵头、各部门各单位协同配合的 ESG 工作小组，统筹开展重大议题识别、信息披露统筹、责任品牌塑造等重点工作，定期编制并发布 ESG 报告，以制度化、体系化、常态化运营推动 ESG 治理能力持续提升，推进可持续发展工作稳健开展。

## 战略

在公司 ESG 工作领导小组的统筹指导下，各部门、各单位逐步构建和完善 ESG 风险管控机制和 workflow，并制定专项应对措施，以更好地应对复杂的 ESG 风险，把握公司 ESG 机遇，推动公司稳步长远发展。同时，不断加强 ESG 工作能力建设，通过定期组织开展 ESG 专项培训，积极主动参与上级单位、专业机构组织的 ESG 课题研究、交流分享活动，持续参与各类 ESG 相关行业标准起草制定工作，全面提升 ESG 能力水平，传递 ESG 工作理念，分享优秀履责做法和经验，扩大品牌影响。



优秀案例入选广东省国资委《粤港澳大湾区国有企业控股上市公司环境、社会及治理 (ESG) 蓝皮书 (2025)》等省级研究课题

类别	主要影响因素	主要财务影响	应对策略
<b>环境</b> 	极端天气、自然灾害等气候风险可能对项目开发建设、施工现场安全及施工进度造成不利影响	可能导致工程延误、设备设施损毁、施工成本上升、工期损失及修复费用增加	建立健全气候风险预警与应急管理机制，加强施工现场安全管理与防汛防汛措施，优化项目建设时序与施工组织，提升项目韧性与抗风险能力
<b>社会</b> 	安全生产管理薄弱可能存在设备老化故障、承包商安全风险以及危害员工职业健康等风险	设备老化故障、承包商发生安全事故将导致服务中断，可能增加维修及运维成本，影响营业收入，甚至发生安全生产事故等重大负面舆情事件	持续强化安全生产责任制，加强施工现场全流程管控，定期开展设备检修与隐患排查；严格承包商准入与过程管理，完善职业健康保障体系
<b>治理</b> 	ESG 信息披露要求日益严格，若信息披露不完整、不准确或不及时，将对公司造成声誉影响	信息披露违规可能导致公司面临质询，降低公司信用评级、ESG 评级结果等，增加融资难度	建立完善的 ESG 信息披露制度，加强内部审核，确保信息披露的准确性和及时性

## 影响、风险和机遇管理

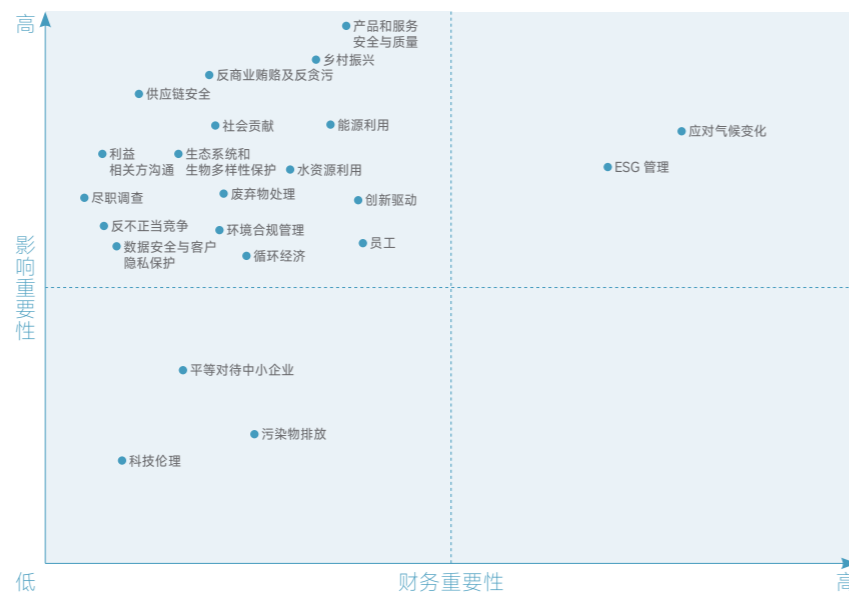
公司不断加强 ESG 风险管理，积极推动 ESG 风险管理纳入风险管理流程，通过深入分析和研讨，逐步构建 ESG 风险管控机制和 workflow，聚焦重点业务、重点领域、关键环节，从环境、社会和公司治理三个维度识别 ESG 风险要素，如时刻关注因气候政策趋严，大众对绿色、低碳住宅需求激增所带来的产品创新机遇，高度警惕暴雨、高温等极端天气可能对建筑施工进度、既有房产设施以及物业管理造成的实体风险，并对每个议题风险的影响和应对措施进行梳理，为公司稳健发展提供有力保障。

## 指标与目标

华发股份立足现有 ESG 治理体系与战略方向，将围绕环境、社会和公司治理三大维度，构建更具系统性与前瞻性的 ESG 发展目标，持续迭代更新制度化、体系化、规范化的 ESG 治理能力，稳步推进绿色建筑与低碳运营实践，持续优化资源利用效率，并在公益慈善、城市更新、乡村振兴等领域加强投入，不断打造具有影响力的责任品牌项目，进一步推动环境、社会与公司治理的深度融合，为企业可持续发展注入持久动力。

### 重要性议题管理

公司严格遵循《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 14 号——可持续发展报告 (试行)》要求, 进一步加强重要性议题管理, 系统构建包括背景分析、建立议题清单、议题重要性评估与确认、议题重要性信息披露的议题管理流程, 从财务重要性和影响重要性两大维度, 科学研判议题重要性, 为提升可持续发展治理效能、夯实高质量发展根基提供坚实支撑与决策依据。



### ESG 荣誉

连续两年入选  
中国 ESG 上市公司大湾区先锋 50  
位列第

23 位



连续三年入选  
大湾区国企 ESG 发展指数  
位列第

4 位



蝉联  
ESG 鲸牛奖 · ESG 双碳先锋



荣获 2024 年  
美丽中国双碳先锋



### 利益相关方沟通

公司始终坚持以利益相关方为中心的理念, 构建常态化、多层次、全周期的沟通协同机制, 主动倾听、系统回应各方意见、期望与合理诉求, 通过多元高效的沟通渠道与闭环式反馈机制, 持续优化提升 ESG 治理体系与管理实践, 以负责任的发展行动凝聚共识、共创价值。

利益相关方	诉求与期望	沟通机制与方式
政府及监管机构	<ul style="list-style-type: none"> <li>守法合规经营</li> <li>贯彻国家政策</li> <li>带动地区发展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>经营业绩考核监督</li> <li>工作会议</li> <li>信息报送</li> <li>依法纳税</li> </ul>
股东及投资者	<ul style="list-style-type: none"> <li>信息披露透明</li> <li>创造市场价值</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期沟通</li> <li>及时披露信息</li> <li>投资者关系管理</li> </ul>
业主与客户	<ul style="list-style-type: none"> <li>产品服务质量</li> <li>健康与安全</li> <li>客户权益</li> <li>负责任营销</li> <li>信息安全与隐私保护</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>客户满意度调查</li> <li>访谈、座谈</li> <li>应对客户投诉</li> <li>优化产品和服务</li> <li>质量安全管理</li> </ul>
员工	<ul style="list-style-type: none"> <li>员工权益</li> <li>员工发展</li> <li>民主管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>职工代表大会</li> <li>建议及反馈</li> <li>员工培训</li> </ul>
供应商及合作伙伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>商业道德</li> <li>供应链管理</li> <li>行业发展</li> <li>合作共赢</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>落实阳光采购</li> <li>供应商管理</li> <li>加强战略合作</li> <li>参与行业交流</li> </ul>
社区与公众	<ul style="list-style-type: none"> <li>社区发展</li> <li>公益事业</li> <li>就业机会</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>志愿服务</li> <li>公益活动</li> <li>校园招聘与社会招聘</li> </ul>
环境	<ul style="list-style-type: none"> <li>生态环境</li> <li>气候变化</li> <li>资源利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>践行绿色运营</li> <li>打造绿色建筑</li> <li>落实节能减排</li> <li>加强环保宣传</li> </ul>

# 责任聚焦



## 深耕“科技 + 好房子”实践 定义新时代人居标杆

住房问题关系民生福祉，“好房子”被写入国务院政府工作报告，成为构建房地产新模式下房企竞争的新赛道。华发股份顺应行业发展趋势，将政策导向与企业创新深度融合，与头部科技企业开展战略合作，发布“科技 + 好房子”产品体系技术标准，率先定义并认定新一代人居模式，并将其转化为可落地、可量化、可检验的产品标准与项目实践，不仅实现自身产品力与核心竞争力的跃升，更为行业转型提供可复制、可推广的“珠海范本”，全面彰显国企在推动行业新质生产力发展中的使命与担当。



### 政策响应

#### 锚定“好房子”导向，以国企担当践行时代使命

2025 年全国两会首次将建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”写入政府工作报告，住房和城乡建设部同步实施《住宅项目规范》，从政策层面明确房地产行业转型的核心方向。华发股份深刻领会政策内涵，不局限于简单的产品升级，而是将“好房子”建设理念贯穿于项目规划、研发、建造、服务全生命周期，在业内首发“科技 + 好房子”产品体系技术标准，整合形成“人无我有、人有我优”的四方面十五优住宅产品体系，构建起涵盖 730 项技术要点的全方位标准体系，实现从“造房子”到“造生活”的理念跃升。2025 年，华发股份打造的珠海湾标杆项目，成为住房和城乡建设部、官媒盛赞的“好房子”典范，是珠海“四化”住宅体系最生动的实践样本。



### 华发“科技 + 好房子”产品体系

<b>房屋本体安全</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>基础与主体结构安全</li> <li>围护结构安全</li> </ul>	<b>设施设备安全</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>楼宇安全</li> <li>车库安全</li> <li>园区安全</li> </ul>	<b>人身防护安全</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>社区安全</li> <li>人身安全</li> <li>私密设计</li> </ul>	<b>宜居生态规划</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>生态规划设计</li> <li>质美礼序归家</li> <li>全维服务动线</li> <li>宜居社区营造</li> </ul>	<b>科技精工建筑</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>科技颜值立面</li> <li>精工细节设计</li> <li>匠心品质筑造</li> </ul>
<b>创新舒适户型</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>健康舒适理念</li> <li>创新功能场景</li> <li>超高实得率</li> </ul>	<b>匠心品质精装</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>便捷人性设计</li> <li>舒适品质空间</li> <li>超容收纳模块</li> </ul>	<b>生态绿色园林</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>绿色社区环境</li> <li>人性关怀设施</li> <li>生态全龄场景</li> </ul>	<b>专享社区养老</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>多元化功能配置</li> <li>精细化适老设计</li> <li>全方位养老服务</li> </ul>	<b>优质周全生活配套</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>产业集群</li> <li>片区共生</li> <li>社区共享</li> </ul>
<b>优质家政服务</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>优质基础服务</li> <li>智享科技生活</li> <li>尊享高定生活</li> </ul>	<b>绿色低碳</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>绿色材料</li> <li>绿色健康系统</li> <li>节能设计及施工</li> <li>光储充</li> <li>碳中和碳排放管理</li> </ul>	<b>数字智慧社区</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 底座 4 平台技术支撑</li> <li>智慧人车通行系统</li> <li>智慧设备管理系统</li> <li>智慧安全守护系统</li> </ul>	<b>智能家居</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>智慧生活</li> <li>智慧健康</li> <li>智慧安防</li> </ul>	<b>智慧服务</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>智慧无人机服务</li> <li>智慧机器人服务</li> </ul>

# 责任聚焦



## 战略合作

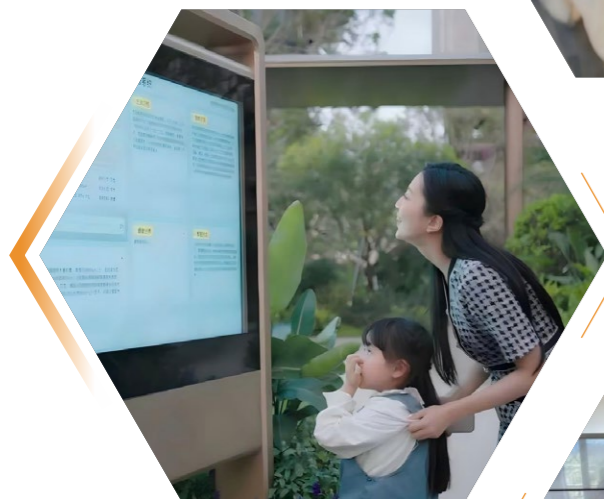
### 牵手头部科技企业，以强强联合激活发展动能

科技是赋能“好房子”建设的核心引擎，单打独斗难以应对行业转型的复杂需求。华发股份打破行业壁垒，深化与华为、丰翼科技、亿航智能、优必选、智元科技等多领域头部科技企业的战略合作，构建“地产+科技”协同发展生态，将前沿科技转化为人居环境的优势体验，实现“1+1>2”合作成效，为行业跨界融合发展树立标杆。

与优必选合作研发，在珠海湾项目实现接待、清洁、巡检、递送、少儿编程、养老康复等多场景机器人服务常态化运行



联合华为共同研发行业领先的数字智慧社区及智能家居产品体系，已在湾玺壹号、横琴玺等交付项目及珠海湾试点落地应用



联合智元科技、华发数智、博联、摩根等科技企业攻关场景联动技术，推动智能机器人与智能家居、智能机器狗与智慧社区的场景联动



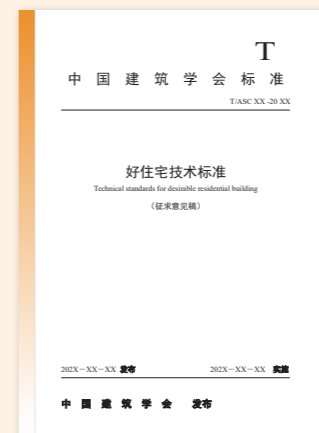
## 标准升级

### 提供坚实标准支撑，以规范引领加速“好房子”建设落地

没有标准，品质便无保障。华发股份主动扛起行业责任，深度参与行业标准制定工作，牵头或核心参与的 5 项“好房子”相关技术标准已全部发布实施，为“四化”住宅推广提供坚实标准支撑，引领行业进入标准化、规范化的品质竞争新阶段。



《智能家居技术应用标准》  
(中国房地产业协会)



《好住宅技术标准》  
(中国建筑学会)



《智慧住宅评价标准》  
(中国建筑学会)



《广东省“好房子”建设技术指引》



《珠海市智慧住宅建设评价细则》

# 责任聚焦



## 人居革新

### 认定新一代人居模式，以理念升级引领行业未来

“好房子”的核心是“好人居”。华发股份在践行“好房子”建设的过程中，不仅注重技术与品质的升级，更注重人居理念的革新，融合“数字化、智慧化、绿色化、产业化”理念，将“安全、舒适、绿色、智慧”的居住理想变为现实。



**“社区大脑”实现安全主动预警：**深入社区公共领域，构建一个7×24小时在线的“社区大脑”，可通过AI视觉算法，主动识别高空抛物、水域周边人员跌倒、电动车进入电梯等安全隐患，并在第一时间将警报推送至物业中心，实现“秒级响应”，从被动响应到主动预警。

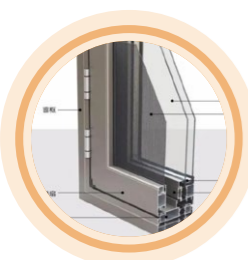
**构建低碳静音宜居居家新场景：**采用光伏一体化设计，提供的清洁能源可以覆盖公区20%以上用电需求，通过环保材料、九重降噪系统、净水系统等技术应用，打造静音、健康、低碳的居家环境。



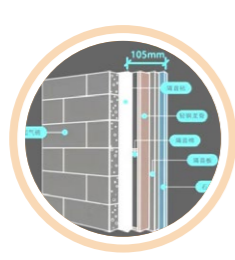
**更为舒适多元的空间体验：**以灵活可变多元空间和多阳台空中花园体系为核心设计导向，通过多套房、全明卫、全景式客厅等亮点，并结合多阳台加大露台布局，有效引入入室，实现湖景资源利用的最大化。



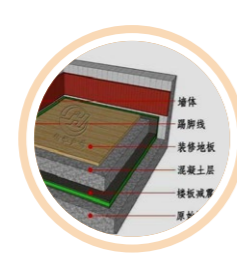
**首创专享社区养老模式：**在社区内打造长者专属活动空间，融入40项人性化适老细节，并配备专业护理服务；同时开发数字养老运营平台，提供智慧照护、健康管理、智能康复、智慧餐厅等智慧化康养服务，满足长者多样化养老需求，实现全方位的人居关怀。



第一重 门窗降噪



第二重 墙体隔音



第三重 静音楼板



第四重 部件降噪



第五重 电梯降噪



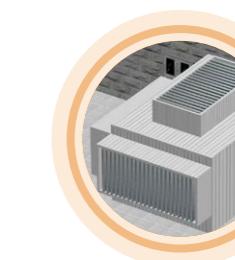
第六重 静音排水



第七重 机房布置防噪



第八重 机电减振隔声



第九重 暖通设备消声



**无人机赋能社区便捷配送：**将无人机配送融入建筑设计，搭配环绕式错层露台与专属停机坪，在保障业主隐私的同时，实现物流配送的全方位升级。



**实现全屋智能体验：**实现家电、安防、环境控制的主动联动与智能调节，打造可迭代、可扩容的“家庭大脑”，适配不同家庭的个性化需求。



**华发香山湖壹号示范区  
让具身智能重构“会呼吸、有温度”的理想家**

华发香山湖壹号示范区以具身智能为核心，打造“会呼吸、有温度”的未来社区，将机器人技术深度融入安防、服务、康养、科教等全场景，构建屋内与社区联动的智慧生活体系，重新定义理想人居标准。

**服务社区层面**

部署巡逻机器人、香氛机器人、清洁机器人等多类型智能设备。巡逻机器人搭载高清摄像头与热成像设备，可替代人力自动巡检并实时回传画面，与“天使之眼”等系统协同，形成全天候防护网络；清洁机器人低噪高效作业，香氛机器人精准调控环境氛围，全面提升社区运维品质。



**满足全龄需求**

社区引入康复机器人、儿童科教机器人与娱乐机器人狗，覆盖餐饮、康养、教育、娱乐等全龄需求，以科技赋能服务、以智能提升温度，打造安全、便捷、高效、有活力的智慧社区样板。



**服务家庭层面**

联合智元科技、华发数智等企业定制开发管家机器人，覆盖回家、离家、观影、会客等 40 余项生活场景，通过语音指令即可一键触发全屋智能响应。依托中控屏与无线架构，智能家居系统贯通客厅、卧室等九大空间，并联动智能呼梯、可视对讲等社区功能，打破数据壁垒，实现“屋内—社区”一体化联动。

# 公司

Corporate

## 治理为本 引领华发奋进之路

响应联合国可持续发展目标



# 优化治理 行稳致远

## 规范公司治理

公司持续完善企业法人治理体系，发挥董事会在公司治理中的核心作用，着力加强董事会建设，切实发挥董事会“定战略、作决策、防风险”的核心作用，持续提升公司治理能力和高质量发展水平，为公司可持续发展保驾护航。

### 完善治理体系

公司严格遵循《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》等上市公司治理的法律法规，建立了架构清晰、职责明确的公司治理架构，由股东会、董事会、经营班子构成治理主体，并在董事会下设立战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会、审计委员会等专业委员会，确保按职权范围有效运作；规范推进股东会和董事会运作，持续跟进并落实市场监管要求，制定公司各项管理制度，着力提升公司治理运作水平，确保企业规范治理与高效运营的持续性。

2025 年

召开董事会会议

14 次

董事会成员出席率

100%

召开战略委员会会议

1 次

召开审计委员会会议

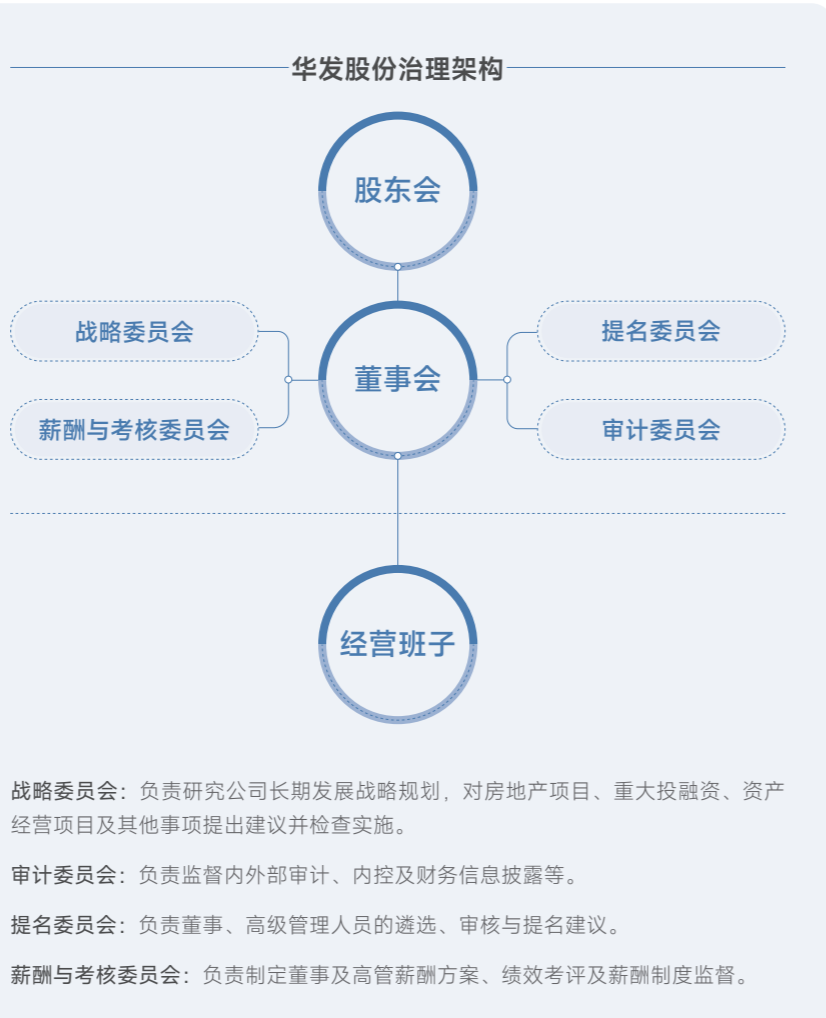
10 次

召开提名委员会会议

5 次

召开薪酬与考核委员会会议

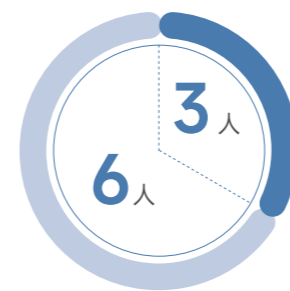
1 次



## 董事会多元化

公司致力于构建多元化的董事结构，践行董事会成员多元化政策，高度关注董事会成员在性别、民族、文化、专业背景等方面的多样性以及产学经历的丰富性与互补性，为公司提供更为全面的视角和观点，保障董事会决策的科学性和前瞻性，有效提升董事会的战略引领能力。

董事会成员结构



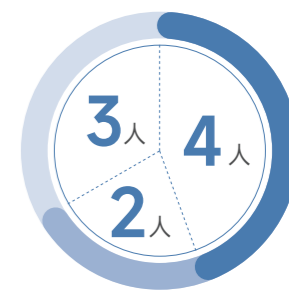
按类别

■ 独立董事 ■ 非独立董事



按性别

■ 男 ■ 女



按学历

■ 博士研究生 ■ 硕士研究生 ■ 本科

注：公司于2025年12月31日召开股东会，审议通过了修订《公司章程》及董事会换届等议题，换届后，公司董事人数由14人调整为9人。上图为公司换届后的情况。

## 董事会独立性

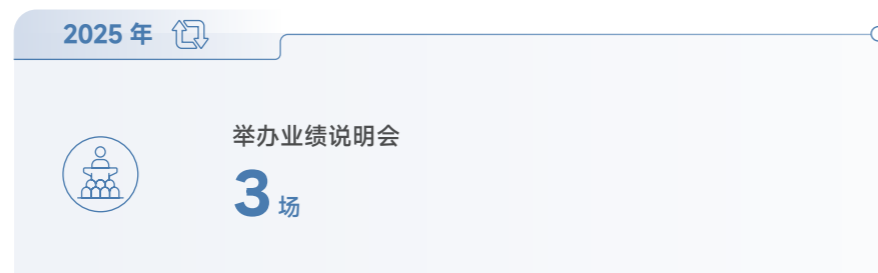
公司持续筑牢董事会独立运作的治理根基，制定《独立董事制度》，充分发挥独立董事在董事会中参与决策、监督制衡、专业咨询等职能，为公司重大决策提供多维度专业支持，保护中小股东及利益相关方的利益，促进公司的规范运作。

## 董事会有效性

公司严格遵循《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》《上市公司独立董事管理办法》等法律法规、规范性文件要求，制定《独立董事制度》，对独立董事的任职条件和独立性要求做出明确规定，并推动独立董事每年对独立性情况进行自查，内容主要包含其独立性、履行情况等维度；董事会每年对在任独立董事独立性情况进行评估并出具专项意见，确保独立董事不存在利害关系或其他可能妨碍其进行独立客观判断的关系与影响独立董事独立性的情况。同时，高度重视董事会的实际运转效能，全体董事充分发挥在各自领域的专业优势，深度参与战略规划与重大事项审议，不断健全科学、规范的议事决策机制，切实提升董事会的战略引领能力与综合治理水平。

## 积极沟通交流

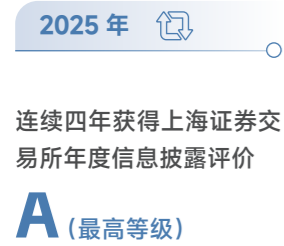
公司始终致力于构建开放透明的投资者关系管理体系，制定并实施《投资者关系管理办法》等相关制度，定期召开业绩说明会，精准传递经营成果与投资价值；强化与行业主流证券机构的深度联动，积极参与资本市场策略会及开展一对一交流，有效提升专业影响力；高度重视中小投资者权益保障，依托“上证 e 互动”平台、公开邮箱、投资者热线等多元化渠道耐心回应市场关切，建立顺畅的诉求反馈机制，切实维护全体股东知情权，持续提升公司在资本市场的关注度与品牌形象。



2025年9月，举办2025年半年度业绩说明会

## 加强信息披露

公司严格按照有关法律法规、《公司章程》及《信息披露管理制度》《内幕信息知情人登记管理制度》等规定，坚持信息披露工作透明、及时、准确和全面的原则，搭建公司官网、上海证券交易所官网、指定媒体等多种信息披露渠道，对公司重大事件予以披露，旨在通过高标准的信息披露，为投资者作出价值判断和投资决策提供充分且必要的信息，不断提升公司规范运作水平和透明度。

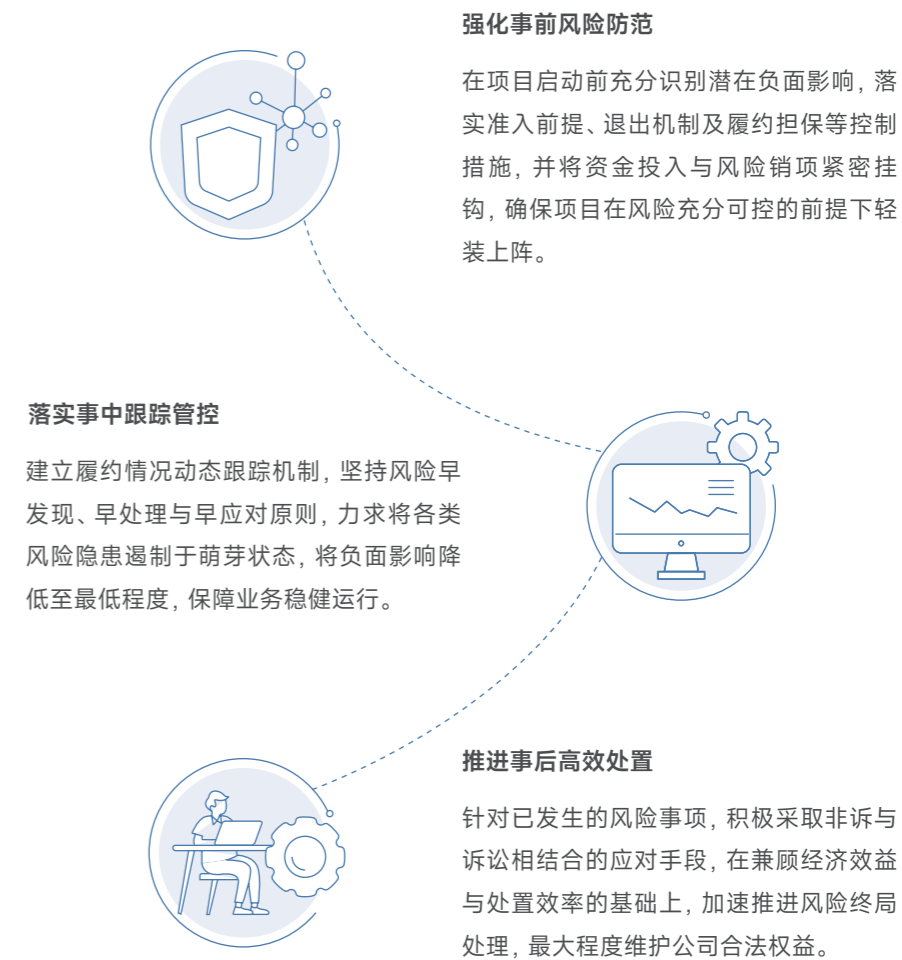


## 依法合规 公开透明

2025年 未发生因不正当竞争行为导致诉讼或重大行政处罚的情况

## 加强风险防范

公司持续深化全面风险管理体系建设，构建上下联动、权责清晰的风险管控架构，严格执行事前防范、事中控制及事后应对的全流程管控理念，提高风险化解能力，同时推进合同精细化管理和常态化巡检机制，全面提升公司整体的合规运营水平。



## 遵守商业道德

公司构建多领域全链条的商业合规体系，严格遵守法律法规，强化反腐败、反垄断及负责任营销机制，在采购过程中，要求签署《阳光采购协议书》或《供应商廉政建设管理公约》，争取在源头控制不正当竞争行为的发生；在房产销售过程中，严密审查营销推广材料，切实保障消费者合法权益；在对外合作中，主动履行经营者集中申报义务；积极开展反不正当竞争法、反垄断法的学习宣传活动，提高全员反不正当竞争及反垄断合规意识，致力于营造诚信、公平、和谐的运营环境。

## 恪守廉洁底线

公司严格遵守《中华人民共和国刑法》《中华人民共和国公司法》等法律法规，坚持不懈纵深推进反腐倡廉建设，建立健全《纪检工作制度》《内部审计制度》《内部控制评价管理办法》等管理制度体系，健全防治腐败滋生蔓延的体制机制，加强廉洁宣贯和警示教育活动，不断增强全员拒腐防变意识。



公司召开深入贯彻中央八项规定精神学习教育专题警示教育会



西安公司党员前往西安市警示教育基地开展党风廉政专题学习活动

## 畅通举报渠道

公司对贪污腐败现象及违反商业道德行为持零容忍态度，制定《信访举报工作办法》，建立完善的监督举报体系，设立电话、信箱等多元化渠道，并实施严格的信息保密措施，构建严密的防报复机制，在确保对违规线索迅速查实处理的同时，通过岗位调整与心理疏导，切实保障举报人合法权益。



## 开展尽职调查

公司在开展重大投资并购等经营活动时，由投拓管理中心、风控法务合规中心等部门协调律师事务所，开展投资并购项目的法律尽职调查工作，结合专业的法律意见和建议等，对投资并购行为存在的负面影响和风险进行销项或采取措施予以控制，优化交易模式与交易路径，为公司的可持续发展保驾护航。

## 强化税务管理

公司秉持依法诚信纳税的经营原则，构建由董事会统筹监督、总裁组织实施及审计委员会专项把关的税务治理架构；严格执行公司《财务管理制度》，依托财务部门统筹开展税务政策培训、合规申报审核及全流程风险排查，持续优化税务档案管理与检查应对机制，切实提升纳税管理的规范性与综合效益，为企业的合规经营与长远价值创造筑牢坚实的防线。

# 创新驱动 转型升级

## 促进科技创新

公司深入实施创新驱动发展战略，将科技创新摆在发展全局的核心位置，切实加强组织领导和科学管理，持续激活创新资源，增强创新功能，强化关键技术突破，勇当高水平科技自立自强排头兵。

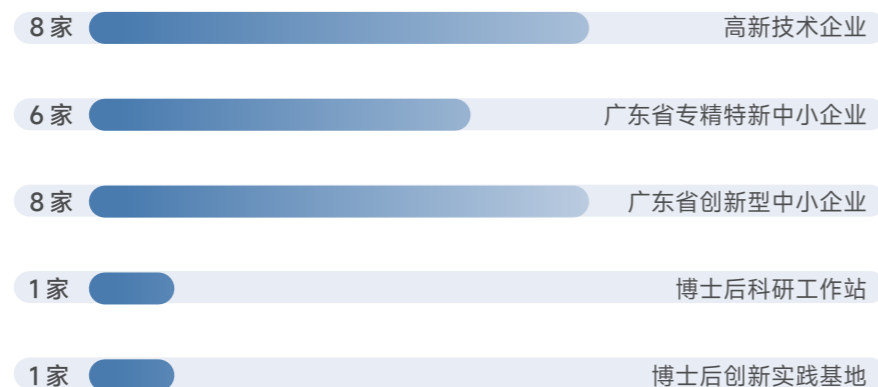
### 加强创新管理

公司不断加强研发技术投入，致力于完善科技创新机制建设，制定实施《人居研发课题管理办法》《人居研究院研发课题评审实施细则》等相关科研制度，构建规范化科研管控体系，同步搭建信息化平台推进课题全生命周期线上化管理，并持续优化资源配置与创新激励机制，以完善机制护航科技创新，激发科技创新动能。



### 打造科研平台

公司锚定创新赋能可持续发展的核心方向，以平台搭建为载体持续夯实创新发展根基，与清华大学成立清华—华发联合研究院，成立珠海市智能家居装备产业创新联合促进会，组建中国房地产协会内装家居分会，筹备中国房地产协会大湾区办事处，充分发挥创新平台资源汇聚作用，助力产学研深度融合与人才集聚。



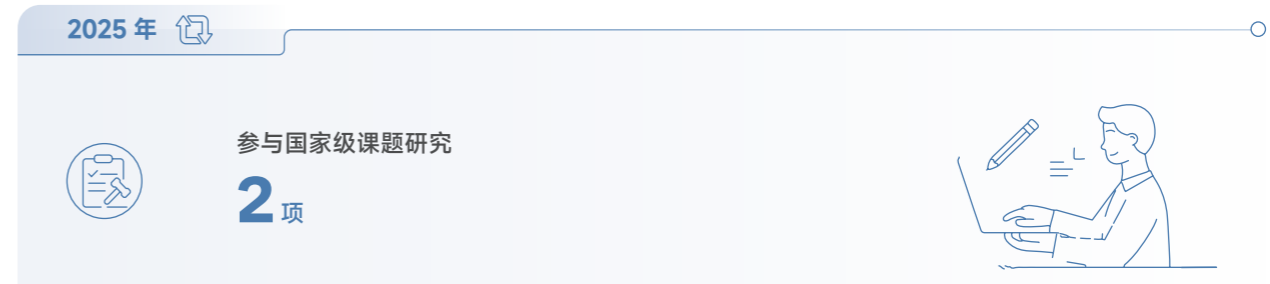
## 保护知识产权

公司严格遵守《中华人民共和国著作权法》《中华人民共和国专利法》等法律法规，从维护自身知识产权和尊重他人知识产权出发，持续深耕关键领域自主知识产权创造和储备，通过设立专利奖励、拓展商标与专利布局、活用快速预审政策机制等举措，持续加强知识产权管理，提高员工对知识产权的认识和尊重，营造尊重知识、崇尚创新的良好氛围。



## 培育科创成果

公司深耕关键核心技术研发，聚焦产品研发、产品数字化、建筑科技、建造运维、新材料工艺等五大核心领域，不断突破产业转型升级的技术瓶颈，同时携手高校及行业领军企业在工程设计、智慧社区等前沿方向开展联合攻关，持续加强产学研、产业链开放合作，培育创新成果。



## 强化数字赋能

公司视智能技术与数字化管理为高质量发展的核心支撑，坚持以技术创新驱动全链条数字化转型，通过深度应用 BIM 技术、AI 营销工具等赋能项目开发与市场推广，积极推动具身智能机器人、无人机配送及智慧社区平台的落地实践，构建“空间—服务—生态”深度融合的全场景智慧体系，实现开发效率与服务品质的双重跃升，为可持续发展注入强劲科技动能。

### BIM 驱动开发协同

应用自主研发的 BIM 管理系统搭建数字样板间，以 3D 可视化形式突破实体展示局限，有效解决工程建设与营销推广不同步的行业痛点，推动设计、施工及营销等多环节协同效率提升，奠定项目全周期数字化管控基础。



数字运营平台

### 打造智慧社区标杆

依托“1 底座 4 平台”体系与自研智慧中控屏，打通百余项智能设备互联，实现从人车通行到家庭生活的全场景智能化管控，构建“家庭—小区—城市”一体化数字生态，全面提升社区治理效能与居住舒适度。

### 应用 AI 助力营销

构建覆盖“创意生产—获客提效—精准回访—转化闭环”全流程的 AI 营销闭环，率先部署 AIGC、数字人及智能客服等前沿应用，有效解决获客成本高与转化率低等行业痛点，通过试点先行与全国推广，为行业注入温暖与效率并存的革新力量。



### 构建具身智能生态

联合头部科技企业在翠湖香山等项目部署多款机器人，覆盖安防、康养及娱乐等多元服务场景，并探索“机器人控制智能家居”创新模式，计划构建“机器人+大家电”融合生态，持续拓展智慧服务边界。



推动具身智能的落地应用

无人机机场



“家有 AI 更懂你”  
华发 AI 购季大型创意营销活动

### 创新低空物流服务

首创全球无人机配送社区模式，建设专属机场、错层大阳台并搭载激光雷达导航系统，实现物资的高效精准传递，开创地产行业智慧物流服务全新场景，为居民提供便捷、高效的生活解决方案。

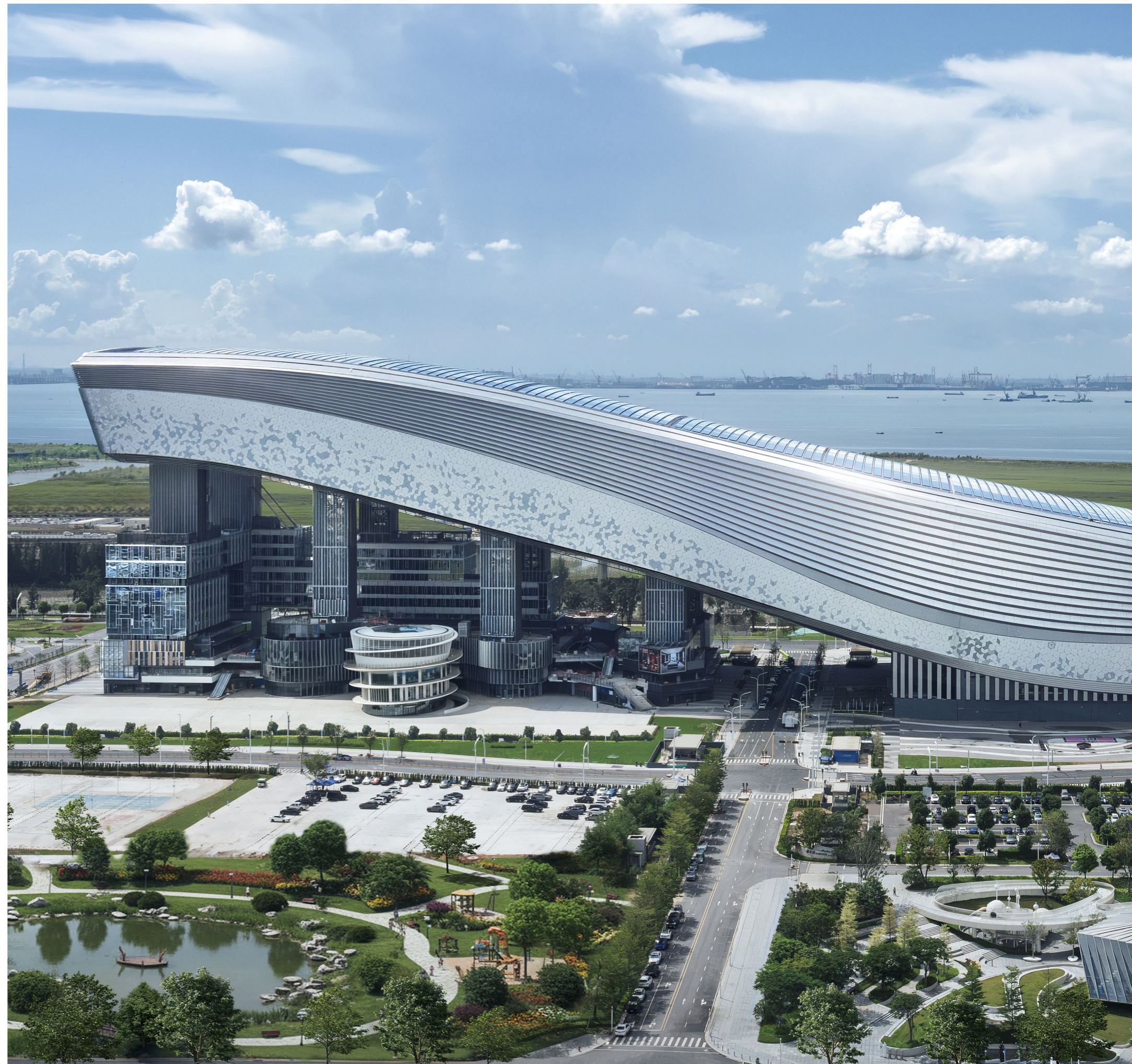


# 环境

Environmental

生态为先  
奏响和谐共生之歌

响应联合国可持续发展目标



## 环境管治 气候应对

### 加强环境管理

公司严格遵守《中华人民共和国环境保护法》等法律法规，持续完善环境管理制度体系与工作机制，层层压实各单位生态环境保护主体责任，全面提升企业生态环境治理能力与水平。2025 年，环境监测方案和风险管理措施不存在重大缺陷，未发生任何重大环境事件。



#### 完善环境管理体系

完善环境管理制度体系与工作机制，推动下属公司建立健全环境管理体系，通过推进环境管理体系认证，开展环保数据监测与统计，设定环境管理目标等，持续提升环境管理水平，建设环境友好型企业。2025 年，公司及下属多家企业顺利通过 ISO 14001 环境管理体系认证。

#### 环境预警与应急

持续加强环境应急管理，出台《防御气象灾害应急预案》等制度，编制环境应急预案并开展环境应急演练，提升环境应急处置能力。2025 年，未发生对环境及自然资源造成重大负面影响的事件。



#### 环境影响评价

高度重视自身经营活动对环境造成的影响，依据《中华人民共和国环境影响评价法》等法律法规要求，对项目全生命周期开展环评，制定预防或降低项目对环境影响的对策和措施，同时落实施工过程的节能减排和资源节约。2025 年，公司各建筑施工项目环评达标率达 100%。



## 应对气候变化

公司将应对气候变化深度融入公司发展战略，系统构建气候风险管理体系，全面识别气候变化带来的风险与机遇，创新开展气候行动，持续提升气候风险应对韧性。

### 治理

公司正逐步加强应对气候变化议题管理，将其深度融入企业战略发展全局、房地产开发全流程及物业服务各环节。为科学、系统地应对气候变化带来的各类风险与挑战，提升气候管理能力，结合自身绿色建筑、低碳地产发展优势，采取一系列积极有力的针对性举措。同时，有序推进应对气候变化各项工作落地实施，明确责任分工、细化推进节点，依托标杆项目示范引领，切实发挥国企担当，为减缓气候变化、推动房地产行业绿色低碳转型贡献坚实力量。

### 战略

公司将应对气候变化作为推动可持续发展的重要一环，不断探索符合自身业务特色的气候变化管理工作，以前瞻视角系统识别、研判与评估气候变化在经营管理、财务表现等层面带来的风险与机遇，构建适配自身发展的气候变化管理体系，制定精准化、体系化应对举措，夯实气候韧性，赋能企业可持续发展。

#### ● 气候相关风险影响评估及回应举措 (物理风险)

风险类型	主要影响因素	主要财务影响	回应策略
极端天气风险	<ul style="list-style-type: none"> <li>对于正在开发的施工项目，极寒、极热及极端天气可能导致无法户外工作，影响施工效率，导致工期延误</li> <li>台风、暴雨等极端天气可能影响建筑材料性能和结构安全、房屋及设备安全，造成房屋及设备损坏</li> <li>提高用户对于取暖、制冷需求，增加建筑设备使用、能源消耗和消防压力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施工难度增加将导致施工周期延长，造成停工损失，施工进度延误影响项目交付和现金流，甚至引发合同违约罚款</li> <li>能耗增加、耗材增加将增加建筑成本和运营成本，建筑质量问题、房屋受损、设备受损将提高建设和后期物业运维成本，降低利润率</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>关注天气变化情况，合理安排施工计划，定期对房屋及设备设施等进行巡查检查、保养维修等，做好专项应急预案和应急响应</li> <li>优化排水系统设计、应用新技术提高施工效率、选用节能环保材料、应用节能设计等，开展能源管理和节能改造，降低建筑能耗强度</li> </ul>

## ● 气候相关风险影响评估及回应举措 (物理风险)

风险类型	主要影响因素	主要财务影响	回应策略
自然灾害频发风险	<ul style="list-style-type: none"> <li>沿海、洪涝、干旱频发地区土地价值下降</li> <li>干旱或降雨量减少将引发水资源短缺问题,影响项目供水等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>灾害频发地区土地价值下降,影响投资吸引力</li> <li>获取替代水源成本上升</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>采用多元选址策略,在选址阶段需要考量沿海、避开灾害频发地区等因素</li> <li>制定《防御台风工作管理细则》《防御台风检查细则》等制度,切实提升自身抵御台风、暴雨等自然灾害的能力</li> <li>实施节水管理、开展水资源短缺风险评估等</li> </ul>

## ● 气候相关风险影响评估及回应举措 (转型风险)

风险类型	主要影响因素	主要财务影响	回应策略
政策及法规风险	<ul style="list-style-type: none"> <li>新建筑及现有建筑须取得国家绿色认证,需加大可再生能源应用、开展建筑节能改造等专项行动</li> <li>企业碳排放数据披露范围和质量要求提高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>早期阶段会导致可再生能源应用、建筑设计、技术及绿色认证的运营成本提高,但运维阶段有助于降低能耗和运维成本</li> <li>需投入更多的资源和资金避免信息披露违规风险</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>统筹管理绿色设计、绿色施工、绿色建材等工作,推进绿色建筑、低碳建筑等相关认证、研究工作</li> <li>重点推进屋顶光伏等清洁能源及技术的应用,实施精细化能耗管理和推进节能减排工作</li> <li>按照上交所要求,建立温室气体测算、监测及报告机制,确保数据准确性</li> </ul>
市场风险	<ul style="list-style-type: none"> <li>客户低碳消费偏好转变,对建筑节能减排要求提高</li> <li>原材料供应价格波动</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>推进建筑节能减排目标过程导致运营成本增加</li> <li>原材料供应稳定性、运输时效等将对运营成本造成直接影响,亦可能对工期造成不同程度的影响</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>密切关注客户消费行为转变趋势,推动产品升级,取得绿色建筑认证</li> <li>多元化供应链降低风险</li> </ul>

## ● 气候相关风险影响评估及回应举措 (转型风险)

风险类型	主要影响因素	主要财务影响	回应策略
声誉风险	<ul style="list-style-type: none"> <li>投资者更加关注企业在应对气候变化相关方面的信息披露和风险管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>更高的披露要求可能增加运营、汇报和资金成本,而投资者撤资可能造成可用资本减少</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>根据上交所或国际公认的框架披露相关信息,回应相关方关注</li> <li>及时、准确、详细披露企业节能减排目标及进展,与投资者建立信任</li> </ul>

## ● 气候相关机遇分析及回应举措

机遇类别	潜在影响	回应策略
转型机遇	<ul style="list-style-type: none"> <li>低碳清洁能源及技术在地产领域的应用(如屋顶光伏、节能建材等)</li> <li>低碳清洁能源有助于降低企业运营成本,满足国家政策要求,有助于企业争取相应补助</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>研究绿色建筑政策要求,积极推进绿色建筑、低碳建筑的建设和认证工作</li> <li>通过节能改造或绿色设计,发展屋顶光伏,降低建筑运营阶段碳排放</li> </ul>
市场机遇	<ul style="list-style-type: none"> <li>率先使用绿色技术、提供绿色产品有利于抢占新市场,成为公司盈利的新增长点</li> <li>开发或新增低碳商品和服务(如低碳住宅、绿色物业服务等)需求增加</li> <li>屋顶光伏规划、建设成本的增加,但有助于降低物业能源消耗成本</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>加大在绿色建筑工作的资金和资源投入</li> <li>依托现有“科技+好房子”产品体系,将低碳理念融入产品研发,打造低碳宜居住宅标杆</li> <li>升级物业服务体系,完善绿色保洁、节能运维等低碳服务,提升产品附加值</li> <li>积极开展节能改造试点,链接优势资源,推广应用屋顶光伏建设,降低技术转型成本</li> </ul>

### 影响、风险和机遇管理

报告期内，公司从气候变化的物理风险以及转型风险两大维度对公司的风险进行了辨识和更新，并对其可能产生的财务相关影响进行分析，未来将在获得适当的量化工具后进一步开展财务量化工作。针对面临的各类气候物理风险，公司制定了积极的应急准备和风险防控流程，明确应急处置责任、强化应急物资储备，为未来的气候变化影响保留充分的运营韧性。面对转型风险，公司积极适配低碳政策导向与行业转型趋势，锚定“数字化、智慧化、绿色化、产业化”四化战略纲领，降低转型过程中的经营波动。同时，公司立足绿色建筑、低碳地产核心优势，精准把握气候相关发展机遇，将绿色低碳理念深度融入规划设计、建筑施工、运营管理全流程，聚焦低碳清洁能源应用、绿色建筑打造等关键领域，实现风险可控与机遇共赢，为可持续发展注入持久动力。报告期间，公司未发生气候变化对公司业务运营造成显著影响的情况。

#### 案例

##### 华发股份全面抵御台风“桦加沙”



2025 年 9 月，第 18 号台风“桦加沙”于广东省阳江市海陵岛沿海登陆，广东省多地紧急发布“五停”指令。面对极端天气，华发物业立即启动防风防汛应急机制，召开防风安全专项工作会议，并成立防御超强台风“桦加沙”应急工作领导小组，依托成熟的防灾体系和以往实战经验，从物资储备、隐患排查、人员调度等方面进行全面安排，各项目负责人 24 小时在岗待命，用专业与担当筑起守护业主安全的坚固防线。在华发物业的周密防控和快速响应下，所有在管项目均平稳度汛，未受到重大影响。



### 指标与目标

报告期间，得益于公司对新建项目全面采用低碳设计理念，广泛应用节能建材、被动式通风采光等低碳技术，严控施工及运营阶段能耗，同时对已有住宅、商业及办公项目全面采取节能减排措施，推进屋顶光伏项目落地、中央空调系统节能改造、照明系统升级等，公司运营范围内的温室气体排放总量（范围一和范围二）为 62,934.61 吨二氧化碳当量，同比上一报告期下降 9.11%；首次监测范围三温室气体排放量，多措并举降低能源消耗与碳排放，积极响应国家“双碳”目标，彰显公司践行绿色低碳发展的坚定决心。

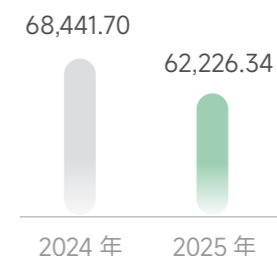
未来，华发股份将不断通过优化能耗管理体系、探索建筑节能技术改造等实质性举措，持续完善碳排放管理工作体系，助力减缓气候变化，为国家“双碳”目标的实现贡献力量。

#### 华发股份温室气体排放情况

范围一温室气体排放量  
单位：吨二氧化碳当量



范围二温室气体排放量  
单位：吨二氧化碳当量



温室气体排放总量 (范围一和范围二)  
单位：吨二氧化碳当量



每百万营收温室气体排放总量 (范围一和范围二)  
单位：吨二氧化碳当量



注：温室气体排放量仅指二氧化碳排放量，不包含甲烷、氧化亚氮等其他种类的温室气体

# 深耕绿色建筑

华发股份持续将绿色低碳理念贯穿规划设计、建造施工及运营管理全流程，严格执行绿色建筑标准，全面对标高星级绿色建筑标准建设，持续提升高星级绿色建筑占比，全方位提升建筑能效与居住品质，助力珠海“双碳”示范城市建设。

**2025 年目标**

完成情况 **已完成**

一星级及以上绿色建筑占比达 **98%**

符合绿色建筑标准的城镇新建民用建筑 **100%**

**2025 年**

新增绿色建筑面积 **544** 万平方米

每亿营收新增绿色建筑面积 **0.65** 万平方米

**截至 2025 年底**

符合绿色建筑标准的项目共有 **37** ↑

满足 LEED 认证标准的建筑数目 **1** ↑

## 践行绿色设计

持续完善设计标准体系，修编并宣贯推行《住宅设计技术标准》(2025 版)，涵盖绿色低碳、健康宜居、智慧宜居理念全面融入设计准则，在朝向、照明、采光、节能、隔音等室内设计维度精心布局，综合考量社区布局、绿化规划、水循环、无障碍通道及健身空间等公共空间设计，通过全维度、系统化的绿色设计，持续提升建筑健康安全标准，改善人居环境品质。



## 运用绿色技术

聚焦超低能耗建筑与清洁能源应用，形成以五大维度 37 项亮点技术为核心的可复制绿色节能技术路线；持续加强绿色技术研发与区域化落地，编制《华发股份居住建筑超低能耗技术导则(华东)》，已在上海多个项目落地应用，形成可复制、可推广的技术路径，同时正在制定华南地区超低能耗技术标准；与青岛能源所正在开展高层住宅屋面光伏应用技术研究，推动清洁能源在住宅领域的规模化应用，以技术创新驱动建筑能效持续提升。



## 推行绿色施工

全面推进建造过程绿色化、工业化、智能化，在建设环节优先采购与使用绿色建材、环保材料，从源头降低资源消耗与环境影响；大力推广装配式建筑体系与绿色施工工艺，提升建造精度与施工效率；同步运用信息化、智能化技术强化过程管控，实现降本增效、节能减排、减污降尘协同推进。2025 年，装配式建筑应用面积 773 万平方米，占比 34.2%。



## 低碳运营改造

将绿色建筑技术与节能管理思路延伸至存量资产运营阶段，开展既有建筑低碳化、节能化改造，通过优化机电系统、提升围护结构能效、完善节水设施、推进照明与空调系统节能升级等措施，持续降低建筑运行能耗与碳排放，不断提升资产绿色运营水平。



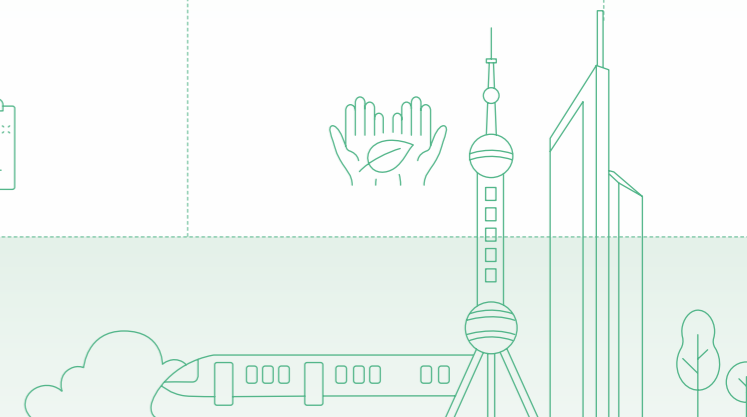
## 规范绿色认证

运用《绿色建筑项目定位与概念方案模板》等机制，对绿色节能、健康建筑、智慧建筑等各类绿色认证进行科学决策、统筹规划，明确认证目标、实施路径，并将认证要求贯穿项目设计、施工全环节，同步梳理认证所需各类资料，规范认证申报流程，严格落实认证标准，确保项目顺利通过相关绿色认证。



## 推行绿色采购

在供应商选择和采购方面，将绿色工厂、绿色建材纳入主要考虑因素，优先选用具有绿色团体标准认证，或第三方环保认证的绿色健康产品，并鼓励供应商研究绿色创新技术，逐步将 ESG 要求融入供应商准入机制，确保长期稳定的采购体系。



案例 ...

超低能耗建筑——上海颀桥华发四季半岛项目



上海颀桥华发四季半岛项目采用超低能耗建筑技术方案，将自然通风、自然采光、太阳能辐射和室内非供暖热源得热等各种被动式节能手段与建筑外围护结构保温、隔热节能技术相结合，在需求侧最大限度地降低建筑的采暖、制冷、通风能耗，在供应侧尽量减少机械化设备，使建筑物在达到高水平的室内舒适度的同时，实现高水平的建筑能效。该项目共计 18 栋楼，总计能耗约 1,320.71 万千瓦时；按照超低能耗建筑方案进行设计，一次能源消耗为 711.12 万千瓦时，预期每年可节约用电 239.7 万千瓦时，节约天然气 4.77 万立方米，相当于节约标准煤 1,064 吨，减少碳排放 419.6 吨。



2025 年 5 月

华发仲量下属珠海中心至尊服务中心作为首个获得 ESG 认证 AA 优秀评级的单体项目

成功加入香港品质保证局 ESG connect 生态圈并获可持续发展物业贡献——“推动绿色环保”“推动社区关怀”两项金章大奖、ESG connect 先锋金章奖



# 减废减排 高效利用

## 能源资源使用

公司将进一步加强能源资源管理，将资源节约、绿色发展理念融入业务和运营管理全流程，推动实现节能减排、能源资源使用效率提升，助力实现低碳发展。

### 能源管理

公司通过建立健全管理机制、制定能源减排计划、搭建数字化管理平台、检修升级设备、合理规划能源使用等方式，提升各单位及建设项目能源使用效率、优化能源使用结构，以精细化管理实现节能降耗目标。下属华发物业制定《能源管理手册》，建立能源方针、目标和指标，搭建智能化能源管理系统，聚焦设备高效运行、空调精准控温、照明系统节能改造、办公及食堂用电精细化管理、用水用电数据动态分析等关键环节，实现节能降耗。

2025 年



燃油消耗总量

688,355.11 升

用电量

66,732,740.4 千瓦时

天然气使用量

2,400 立方米

柴油消耗量

499,677.11 升

汽油消耗量

188,678 升

可再生能源消耗量

3.69 吨标准煤



华发物业通过能源管理体系认证

## 水资源管理

公司积极响应国家节水政策，通过科学规划与创新实践，最大限度地降低项目开发运营对水资源的潜在影响，同时鼓励各单位创新节水模式，下属华发物业制定《小区公共用水节能方案》等专项方案，进一步提升水资源的循环利用和强化对水资源使用的管理。2025 年，公司生产经营用水依托政府供水渠道，来源稳定可靠，不存在用水风险和用水压力。



### 优化水源利用

控制小区公共用水总量，利用自然条件储备水源，通过人工湖抽水作为绿化用水，降低小区公共用水成本，杜绝公共用水的资源浪费；循环利用景观池或泳池换新的水、雨水及铲除的降雪等，减少对自来水的依赖。

### 强化设施管护

合理规划雨水收集设施和排水系统，安装减压器、节水喷头、低流量水龙头等节水型卫生器具，并加强用水设备日常维护管理，及时维修或更换存在漏水现象的设备，保障节水设施稳定发挥效用。



### 推广节水技术

广泛推广高效的节水器具和技术，重点推广清洁封闭式出水、绿化喷灌等实用技术，采用由喷灌设备和滴灌设备组成的高效节水系统进行绿化灌溉，促进水资源的循环利用。



深圳前海冰雪世界铺设屋顶光伏系统

## 使用清洁能源

公司持续加大清洁能源开发与应用力度，各项目全面配备太阳能热水系统、太阳能光伏发电等可再生能源利用系统，推进以清洁能源为主的能源结构转型，充分释放可再生能源减排效能。2025 年，深圳前海冰雪世界项目正式开业，创新性地采用了大规模建筑光伏一体化 (BIPV) 技术，铺设屋面光伏系统面积达 3.5 万平方米，年发电量超 600 万千瓦时，可满足项目约 20% 的年用电需求，成功将这座冰雪地标升级为“会发电的绿色建筑”。

## 土地资源利用

公司严格遵循国家及地方的土地管理法律法规和政策，通过合法途径获取土地使用权，统筹规划现场生产场地整体布局，科学划分生产作业区、构件仓储区、原材料储备区等功能区块，实现物料分类规整存放，有效提升土地空间利用率，践行集约化运营理念。

2025 年



新鲜水用水量

**2,212,622 吨**

总耗水量

**2,758,064.5 吨**

每百万营收总耗水量

**33.06 吨**

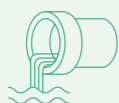


## 污染排放控制

公司加强对施工现场扬尘噪声、废水及废弃物排放的管理，通过科学化、精细化管理，最大限度减少施工过程对环境的影响，确保排放指标符合国家及地方相关环保标准。

### 废水处理

公司日常使用的洗涤、清洁等化学试剂，采用无毒无害的高性能产品，减少施工过程和日常生活的废水产生；通过设置沉淀池、隔油池等处理设施，控制排污废水，落实专人对污水监测，确保达到排放标准；采取严格的污水处理和排放标准，排水系统采用雨污分流制，生活污水经三级化粪池消化处理，达到三级排放标准后再纳入市政污水管道，防止对周边水体的污染。



### 废弃物处理

对固体废弃物、工程废弃物、其他生活废弃物进行分类，交由有资质单位定期回收处理，并对处置效果进行严格检验，确保合规可控。其中，施工过程中优先采用定型化建筑材料，减少建筑材料浪费和边角料产生，从源头降低废弃物总量。



### 降尘降噪

施工现场采用雾炮及喷淋结合等降尘设备降低粉尘浓度，并对裸土进行覆盖，土方运输车辆采取遮盖措施，驶出施工现场前必须进行清洗，提升扬尘污染治理能力；通过使用低噪声施工机械、合理安排施工时间、禁止进入施工区域的车辆鸣笛、定期开展作业场所噪声监测和检测、设置噪声屏障等，以减少施工对周围环境和居民的影响。



## 绿意绵延 生态共建

## 落实绿色办公

公司秉持绿色环保的工作和生活理念，积极倡导全员践行节能、节水、节材的绿色办公与低碳生活方式，助力建设资源节约型、环境友好型社会。

### 落实垃圾分类

从源头做好垃圾分类工作，按《珠海市经济特区生活垃圾分类管理条例》对生活垃圾进行分类处理，并在醒目位置张贴塑料污染治理相关海报、垃圾分类收集分布图及指引牌，确保垃圾分类投放设备齐全、标识正确清晰、组合正确。



垃圾分类标识



### 办公低碳运营

严格规范办公用品采购、使用和管理，杜绝浪费；积极推广电子合同应用，大力倡导节约用纸，推行无纸化办公，减少纸质文件印发；鼓励采用线上培训、视频会议等高效便捷的办公模式，优化办公流程。

### 加强能耗管理

规范公共能耗管理，树立节能降耗意识，提高水、电合理利用率，对相关水电设备向专管部门移交，及时关闭办公区域空调、照明、电脑等用电设备，定期监控水龙头及水管跑冒滴漏现象，以降低损耗及使用风险，杜绝能源和资源浪费。

### 提升节能意识

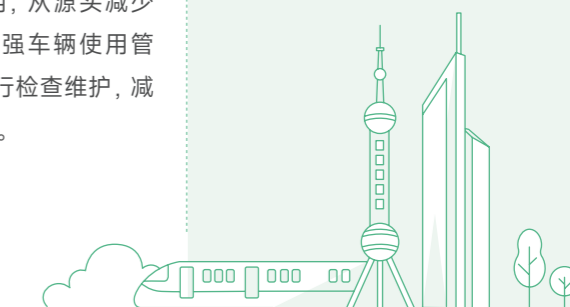
营造低碳、文明、节俭的办公生活新风尚，通过在办公区域采取张贴节能、节水标语和提示等方式，增强员工节约用水、节约用电、节约粮食等环保意识。

### 优先低碳出行

倡导低碳公务出行，推广电动车辆和节能设备使用，从源头减少车辆尾气排放；加强车辆使用管理，定期对车辆进行检查维护，减少非必要出车任务。



倡导纸张双面使用



2025 年



水循环与再利用总量

**545,442.5** 吨

废弃物循环利用量

**31,698.49** 吨

无害废弃物产生量

**95,961.6** 吨

废水排放量

**1,130,714.9** 吨

每亿营收无害废弃物产生量

**115.06** 吨





组织开展“植树节”活动



大屏播放环保宣传

### 宣贯环保理念

公司积极普及低碳环保理念，引导员工、客户等利益相关方积极参与环保公益行动，组织开展“植树节”等环保系列活动，并以红树林保护、古树保护、净滩活动等系列活动为切入点，推动珠海滨海湿地保护、宣传及教育工作，让绿色环保工作深入人心。

### 发展绿色金融

公司立足行业前沿，制定《绿色信贷操作指引》等专项制度，构建“制度保障、资源整合、创新实践”三位一体工作体系，建立覆盖项目筛选、资金使用、成效评估的全流程管理机制；精准锚定国家绿色建筑评价标准一星级及以上的项目，搭建“绿色资产池”；通过银企战略合作、绿色债券发行等多元化融资方式，依托“绿色认证 + 融资 + 闭环管理”的模式，实现绿色金融与实体产业深度融合，以实际行动践行生态共建使命。



**案例** ...

**成功发行 2025 年度第三期绿色中期票据**

2025 年 11 月，华发股份成功发行 2025 年度第三期绿色中期票据，债券简称为“25 华发实业 MTN003 (绿色)”，债券代码为 102584993.IB，期限为 547 日。该期票据起息日定于 2025 年 11 月 27 日，兑付日为 2027 年 5 月 28 日，发行总额为 4.5 亿元，发行价为 100 元 (百元面值)，发行利率为 2.55%。本期绿色中期票据募集资金专项用于节能环保、污染防治、资源节约与循环利用等绿色项目。



## 践行生态环保

公司持续关注生态系统及生物多样性等议题，积极参与各类生态修复工程 and 环境保护项目，为野生动植物保护、自然栖息地保护恢复等工作作出积极贡献，持续推进人与自然和谐共生的现代化建设。

### 生态保护与修复

公司将生态保护理念贯穿于项目规划、设计、建造到运营的全生命周期，并利用专业化优势积极参与城市公园、碧道和景观项目的建设 with 运营，促进绿地开发与保护。



### 案例

#### 华发海上都荟云间印河道修复项目构建自然共生的河道生态系统



华发海上都荟云间印河道修复项目秉持因地制宜、尊重自然的理念，从植物种植、护坡改造、步道设计多方面精准发力，着力打造生态健康、景观优美、人与自然和谐共生的河道生态格局，在守护原生生态底色的同时，实现生态效益与景观效果的双向提升。

**本土多元种植:** 采取适地适树、因地制宜的原则，优先选用本土植物种类 (如香樟等品种)，有效避免外来速生树种单一化对原生生态系统的破坏。同时，遵循自然规律和植物自然演替特点，着力于生态环境改善和不同功能区的景观营造，创新采用“经济性 + 观赏性”植物搭配模式，将向日葵等经济性作物与毛鹃等观赏性品种合理布局，实现生态效益和景观效果的统一协调。

**生态护坡改造:** 在拆除硬质混凝土护坡时改用生态护坡技术，用软质材料木桩修护，并在河道游步道的设计上选用对自然干预度较弱的工艺做法，如木平台、散置树皮、砾石等，摒弃混凝土通道，保障水体生态，最大限度减少人工建设对河道原生生态的扰动与破坏。



### 保护生物多样性

公司高度重视生物多样性保护，严格识别并管理业务对生物多样性的影响，保护施工现场周边生物多样性，尽可能使用当地原生乡土植物，优化阳光、土壤、水源等自然要素组合，为鸟类、昆虫等生物提供栖息地，全力守护区域生物多样性。

# 社会

Social

民生为要  
勇担奉献社会之责

响应联合国可持续发展目标



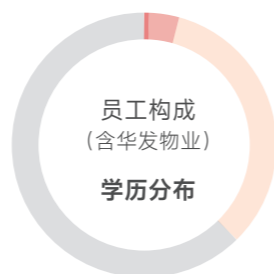
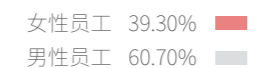
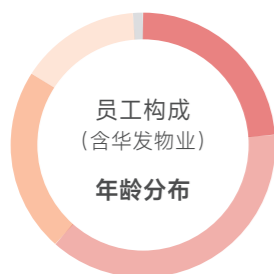
# 助力员工共同成长

## 维护员工权益

公司高度重视员工基本权益保障,有序开展人才招聘工作,完善薪酬福利体系,注重民主管理,营造和谐、稳定的劳动关系,为员工营造多元、平等和包容的企业氛围。

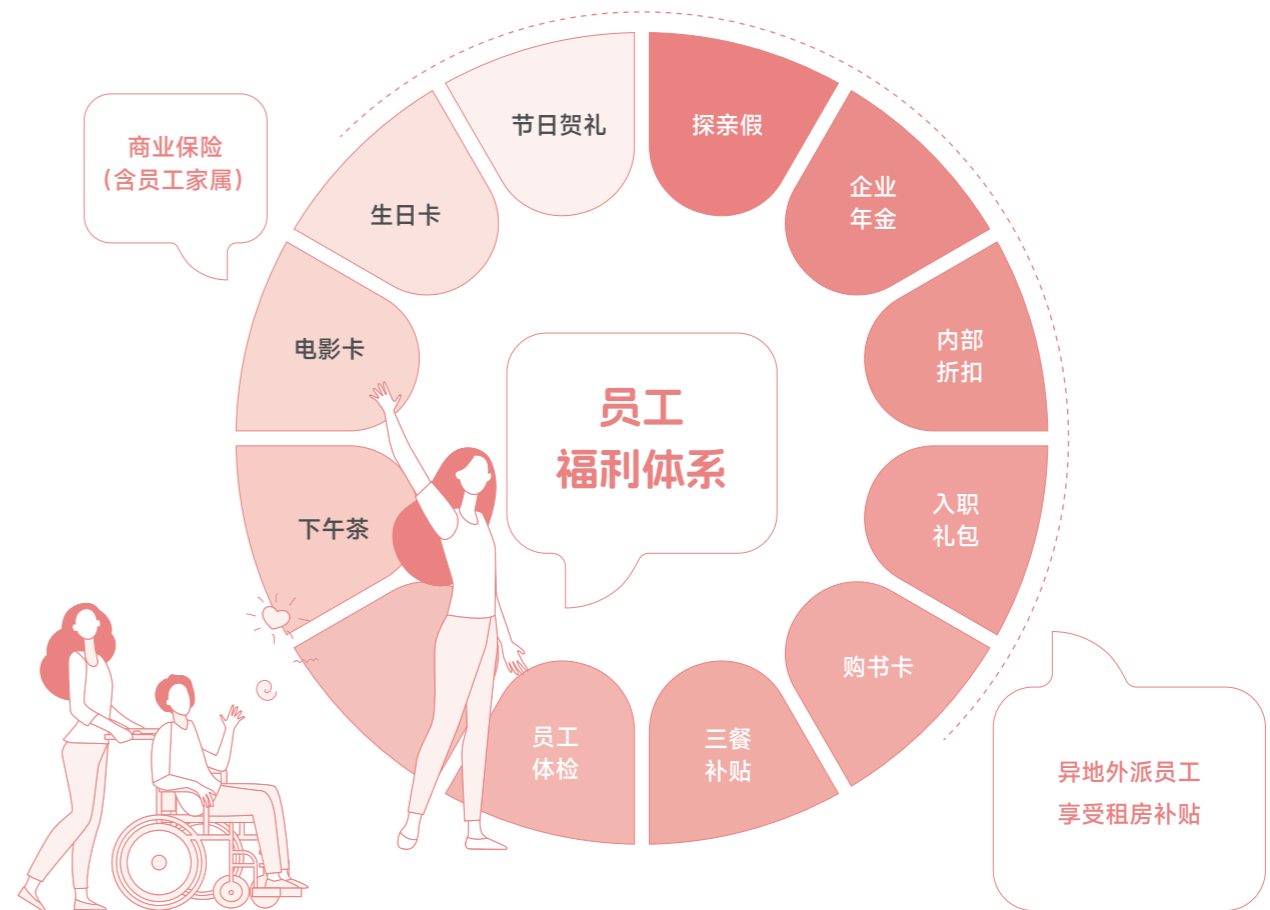
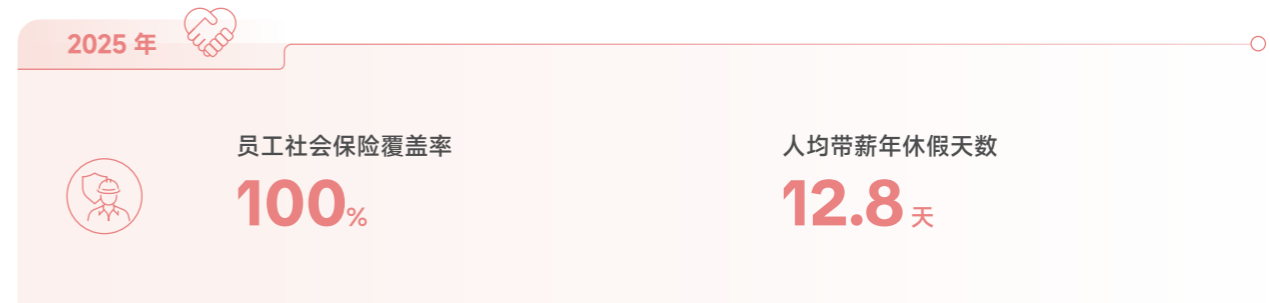
### 坚持合规雇佣

公司始终严格遵循《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》《中华人民共和国工会法》等国家法律法规,将尊重人权、倡导平等理念内化于心、外化于行,以合法、公平、平等自愿、协商一致、诚实信用为用工原则,秉持公开、公正、竞争、择优方针开展人才招聘工作,制定《招聘管理制度》《招聘渠道管理制度》等规章制度,坚决杜绝因性别、年龄、种族、国籍、宗教信仰、民族、地域或其他社会及个人因素导致的歧视行为,综合考量文化、专业能力等背景推行同工同酬,严禁雇佣未成年人,严禁强制劳工,同时搭建员工自助平台,落实常态化合规审查确保合规用工,切实保障员工合法权益,推动企业稳健前行。



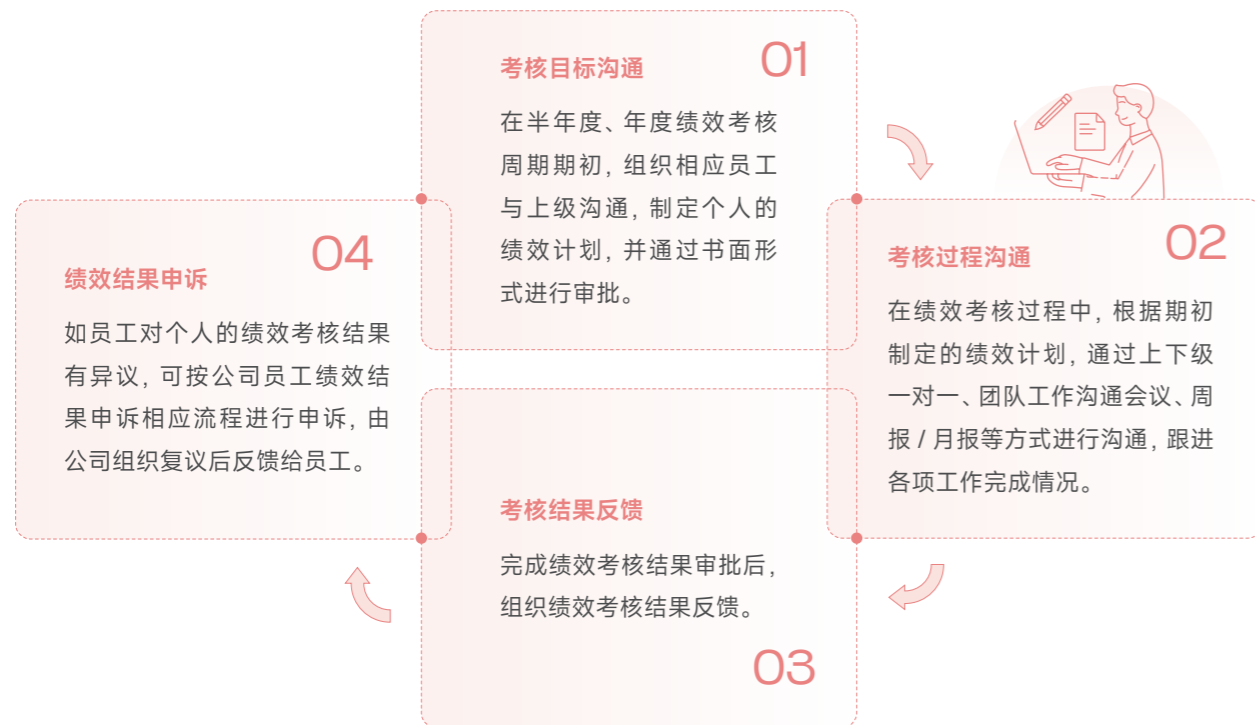
## 完善薪酬福利

公司持续完善员工薪酬和福利体系,制定《薪酬管理制度》,秉承薪酬与价值贡献、工作绩效挂钩的原则,搭建兼具行业与区域竞争力的激励机制,通过定期开展绩效与能力考核评价,将奖金分配向有突出贡献的组织和个人倾斜,以长效机制实现关键人才的保留与激励,同时按时足额缴纳法定社会保险和住房公积金,合理设置企业年金、补充医疗保险及健康体检等多层次福利项目,全面保障员工享有孕产假、哺乳假、育儿假及护理假等休假权益,并高度重视灵活就业人员的权益保护,规范签订劳动协议,提供公正合理的薪酬待遇及人身意外险,切实提升全体员工的获得感、幸福感与安全感。



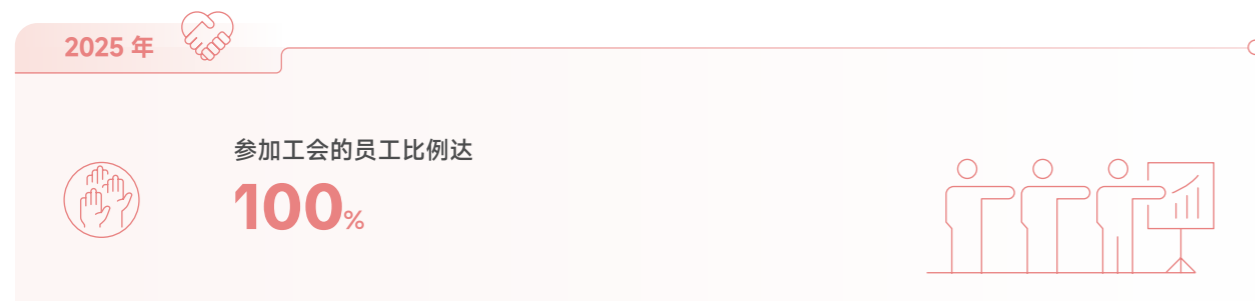
### 重视绩效管理

公司持续优化绩效管理体系，制定《员工绩效管理制度》，建立考核目标沟通、考核过程沟通、考核结果反馈、绩效结果申诉等常态化沟通运作机制；设立绩效考核领导小组和绩效考核工作小组，沟通和协调绩效考核实施中的重要事项，帮助员工解决考核实施中的具体问题，推动个人绩效与组织业绩持续改善；同时将考核结果作为员工评优评先、奖金分配、薪酬调整、人才选拔、培训发展等方面的重要依据，进一步激发员工工作活力。



### 加强民主管理

公司高度重视员工民主权利的保障与沟通渠道的建设，通过定期召开职工代表大会、民主恳谈会及座谈会等多种方式，充分发挥职工代表大会在审议公司重大事项及监督企业运营中的职能作用，广泛听取员工意见，形成上下畅通的良性互动机制，同时借助民主测评、问卷调查和匿名意见箱等多元化渠道，及时收集员工对企业管理和工作环境的反馈，确保每一位员工的合理诉求都能得到精准响应与有效落实。

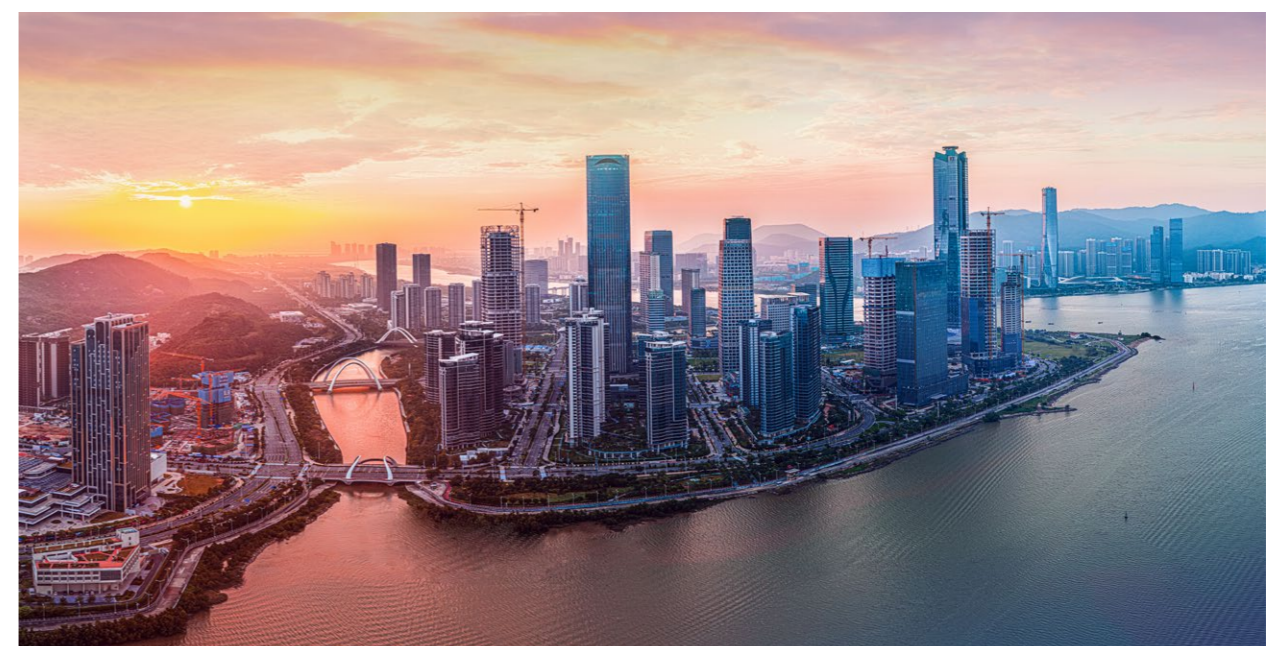
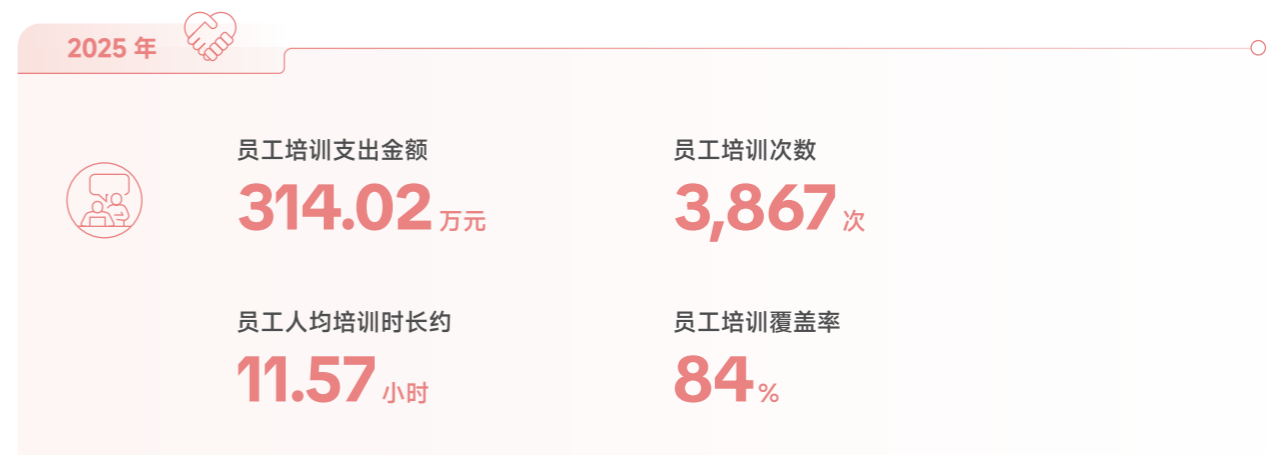


### 赋能员工发展

公司坚持人才强企战略，扎实推进培训体系建设，精准实施重点培训项目，拓宽新员工培训广度，强化岗位培训深度，为各级人才提供多种职业培训，同时持续完善员工晋升发展机制，激发员工工作热情，助力员工能力提升、价值提升。

### 重视员工培训

公司紧扣稳健发展核心导向，构建“优+人才发展体系”，面向全体员工实施分层分类的多元化培养，聚焦业务技能强化、专业知识夯实与职业态度培育三大维度，采用“岗位实践+线上学习+线下集中培训”等多元形式，精准匹配各层级人才的成长诉求，同时坚持将培训内容与业务核心需求深度融合，全方位夯实员工业务技能与专业素养，致力于打造高素质人才队伍，为企业高质量发展持续注入源源不断的人才动能。





### 全员素养提质, 激活组织内生动力

以“新春充电计划”为抓手, 全面拓宽全员素养提升培训的覆盖广度与深度, 聚焦新技术、新管理、新商业等主题学习, 搭建全方位、多层次的学习体系, 累计覆盖 1,515 人次参与学习培训, 累计学时达 1,989 小时。同步聚焦行业前沿, 组织“2025 年上半年中国房地产市场形势总结及趋势展望”等前沿热点学习, 实现全员全覆盖学习, 累计学时达 299 小时, 切实夯实全员知识储备、更新认知理念, 有效激发组织整体活力, 筑牢人才支撑根基。

以“新春充电计划”为抓手, 累计覆盖参与学习培训

**1,515** 人次

累计学时达

**1,989** 小时



### 专项赋能深耕, 护航核心业务发展

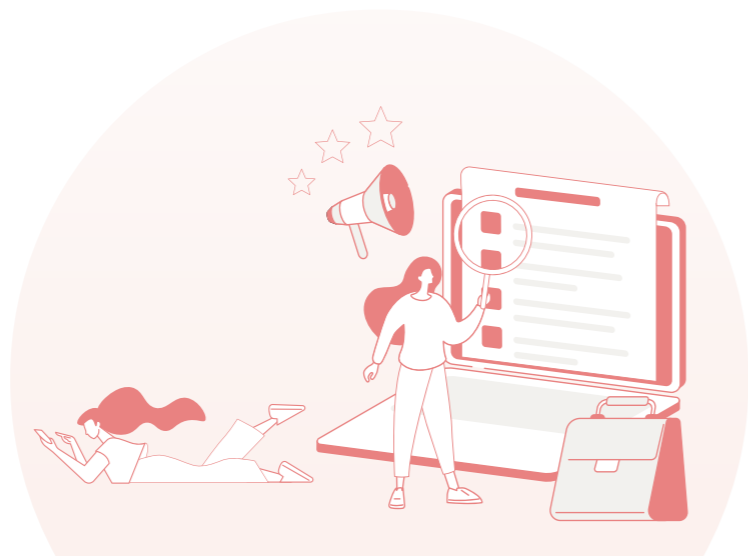
紧扣公司核心业务场景, 围绕工程管理、设计优化、计划管理、安全生产等业务重点与痛点, 精准施策、靶向发力, 构建针对性强、实效性高的专项培训体系。

开展各类业务专项培训, 累计覆盖参与学习培训

**3,369** 人次

累计学时达

**5,170** 小时



## 人才梯队建设

## 优+ 人才发展体系

### 领导力发展体系

优+ 中层  
培养计划

优+ 骨干  
星熠计划、山海计划

优+ 新星  
华发新星培养计划

### 专业力提升体系

设计管理条线

市场营销条线

工程管理条线

运营管理条线

成本管理条线

...

运营支持: 华发学堂内训师体系、华发云学堂学习管理平台



销售力提升特训营



工程 PM 专项培养提升营

### 畅通职业发展

公司着力构建完善的员工职业发展机制, 为员工设立管理序列、专业序列双成长通道, 并畅通不同岗位间的晋升通道, 设定业绩类、能力素质类及综合类三个类别干部选拔标准, 设置不同的任职资格要求, 打破身份界限, 对于为公司作出突出贡献或者有特殊工作需要的干部, 可以申请突破任职资格或越级提拔, 激励员工提高个人能力, 畅通员工职业发展道路。

## 关怀员工生活

公司竭诚为广大员工提供实际人文关怀, 定期开展员工满意度调查, 并基于员工声音不断优化员工关怀管理制度, 将对员工的关怀、关爱落到实处, 同时平衡员工工作与生活, 增强员工归属感、幸福感和获得感。

### 提高员工满意度

公司认真倾听每一位奋斗者的心声, 每年针对不同运营业务开展员工满意度与敬业度调查, 从多样化与包容性、福利、工作与生活平衡、绩效评估、公平性及职业发展资源等多个维度, 系统评估员工对企业管理、工作环境和发展机会的满意程度, 全面了解员工的真实感受与需求, 切实将调查结果转化为改善行动, 持续提高员工满意度。

### 关心关爱员工

公司始终给予员工深切的人文关怀, 建立健全员工帮扶机制, 扎实开展走访慰问工作, 切实解决员工“急难愁盼”的实际困难; 积极倡导职业发展与家庭责任的和谐平衡, 严格落实育儿假、哺乳假政策, 并保障产假期间薪酬福利; 关注特殊群体的职业权益, 为孕期、哺乳期及残障员工提供合理的工作安排, 并专门配置私密舒适的母婴设施, 以细致入微的关爱举措保障员工平等权益与身心健康, 致力于营造温暖包容的职场氛围。



开展冬日送温暖活动



开展妇女节 DIY 彩绘活动



开展高温慰问一线员工活动



足球比赛



篮球比赛

2025 年



帮扶困难员工人数

9 人

帮扶资金

1.8 万元

每亿营收困难员工帮扶人数

0.011 人

为员工申请重大疾病补助共

49 人次

获批金额共

485,000 元

### 丰富员工生活

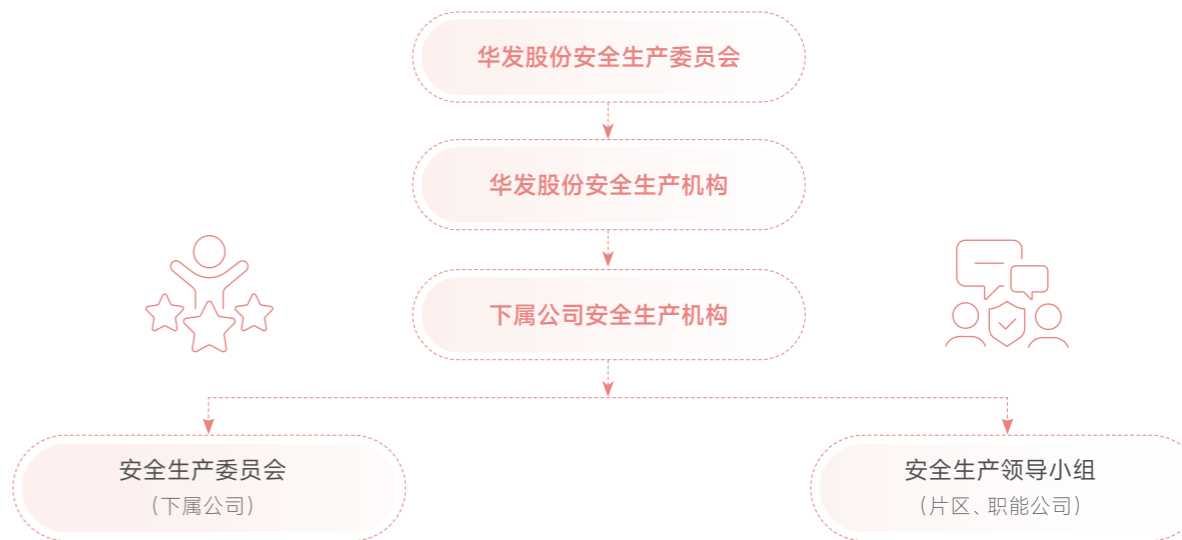
公司重视员工精神文化需求, 举办多元化文体活动, 让员工在工作之余收获充实与快乐, 切实提升员工的归属感与幸福感, 进一步凝聚起企业高质量发展的内生动力。

# 筑牢安全底线

公司牢固树立红线意识、责任意识,建立健全安全管理体系,时刻绷紧安全之弦,压实安全责任,严格监督检查,防范安全风险,厚植安全文化,营造稳定、安全的生产环境,为生产安全保驾护航。

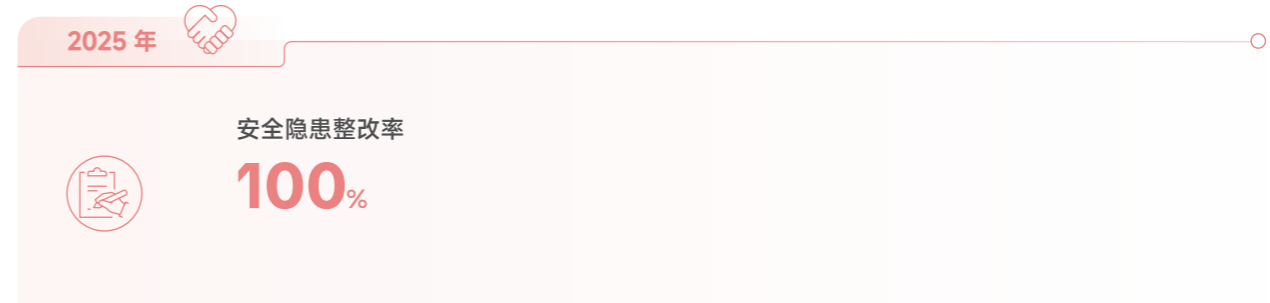
## 完善安全管理

公司深入贯彻安全发展理念,严格遵守《中华人民共和国安全生产法》等法律法规要求,完善安全生产组织领导机构和安全生产管理机构,并督促下属公司完善安全生产机构,配齐配全安全生产管理人员;建立健全常态化的安全会议、隐患排查及应急演练机制,强化对下属单位及承包商的穿透式监督考核,同时制定《安全生产风险分级管控管理细则》《2025 年度安全生产和消防管理工作计划》,明确年度安全生产目标以及各部门安全生产责任,层层压实全员安全生产与消防责任,确保各项管控措施精准落地,切实维护企业生产经营大局的持续稳定。



## 加强隐患排查

公司持续开展安全隐患排查工作,坚持“分级管理,谁主管、谁负责,突出重点、注重实效”的原则,围绕燃气、危化品、防台防汛、脚手架、机械设备、高处作业等各类重点项目开展专项检查,发现问题及时整改或通知对应部门整改;针对隐患实行差异化控制,综合实施“人防、技防、工程防、管理防”措施,落实重大事故隐患判定标准宣传教育、排查整治及科技支撑等工作,建立隐患台账,并依据“三定原则”跟踪落实整改,压实企业安全生产主体责任,深化安全隐患排查治理,坚持从根本解决问题、消除各类事故隐患。



### 2025 年度安全生产目标

不发生死亡责任事故,或者 2 起及以上 50 万元(含)直接经济损失的责任事故,或者造成较大社会影响的安全责任事故、环境污染责任事故,有效控制职业病危害,保障职工健康与安全,切实履行社会责任。

完成情况  
已完成



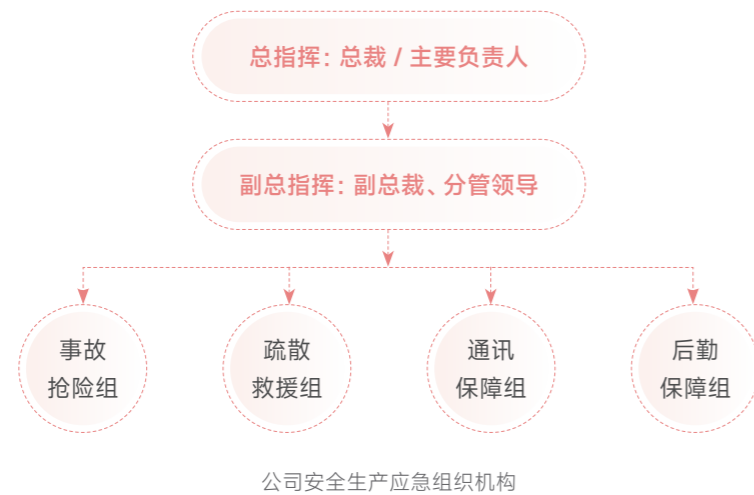
项目安全检查现场



项目安全检查现场

### 增强应急能力

公司严格贯彻落实《中华人民共和国突发事件应对法》等法律法规，组建应急组织机构，明确各岗位职责，编制《防御气象灾害应急预案》《防御台风工作管理手册》《生产安全事故应急预案》等制度，同时结合演练方案，有序开展火灾应急疏散、灭火实操演练、消防应急疏散救援演练等应急演练工作，全面提升全员在突发事件中的应急响应速度与实战处置水平，为公司的和谐稳定与可持续发展提供强有力的安全保障。



华发股份消防培训及应急疏散演练

### 关注职业健康

公司关注员工职业健康防护，全面深化职业健康管理体系建设，制定《职业卫生管理办法》等制度，定期组织健康体检与专题讲座，提升全员自我防护意识，并将管控触角延伸至供应链端，对各工程项目承包商实施严格的职业安全健康标准监督，确保全流程作业环境安全可控，全方位守护劳动者的身心健康与生命安全。



华实中建获得 ISO 45001 职业健康安全管理体系认证证书

### 重视安全教育

公司致力于培育特色安全文化，制定安全培训计划，围绕真实工作、生产场景持续开展各项安全培训活动，通过制作展板、海报、条幅、电子滚动屏、刊物等形式，在节假日、安全生产月、消防宣传月等时段进行消防安全、燃气安全、有限空间作业安全、防灾减灾等知识的宣传，用良好安全文化氛围感染每一位员工。



安全生产月宣传教育



安全生产月安全知识培训

# 携手伙伴 聚力发展

## 加强合作交流

公司坚持诚信为本、开放合作的经营理念，积极与华为、海尔、清华大学等企业和科研机构开展互利共赢的合作，实现资源共享、优势互补，在更宽领域、更深层次、更多渠道上实现强强联合、携手并进，助力产业发展。

### 案例

#### 公司与清华大学建立产学研合作关系，助力低空经济、智慧养老



公司与清华大学正式签订产学研战略合作协议，双方将围绕技术研发、成果转化、人才培养等核心领域展开深度合作，打破“研发与市场脱节、高校与企业割裂”的壁垒，推动创新要素高效流动、深度融合。双方已在华发珠海湾成功落地无人机快递入户项目，取得 13 项相关专利，实现低空智能配送规模化应用；同步打造“华馨康养公寓”，首创亲情养老新模式，构建“机构—社区—居家”三位一体智慧养老服务体系。



## 促进行业发展

公司持续深化多元合作，立足深厚的技术积累及丰富的实践经验，积极参与国家以及行业团体标准的制定与修订工作，同时积极推动行业技术交流，通过参加国际论坛、行业展会等活动分享先进经验，不断推动行业技术进步与规范化发展，共同促进行业健康发展。

2025 年

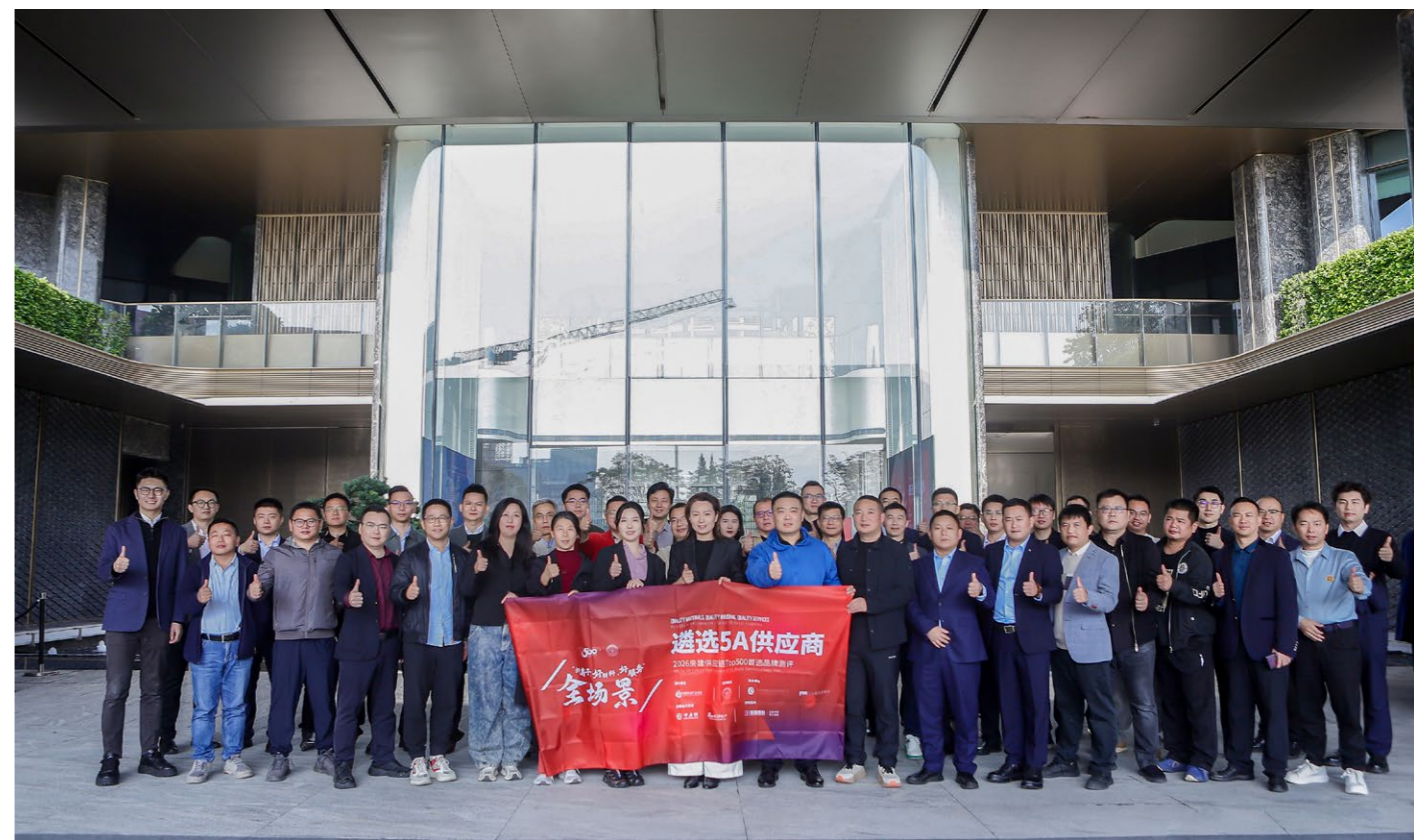


主参编行业 / 地方标准

5 项



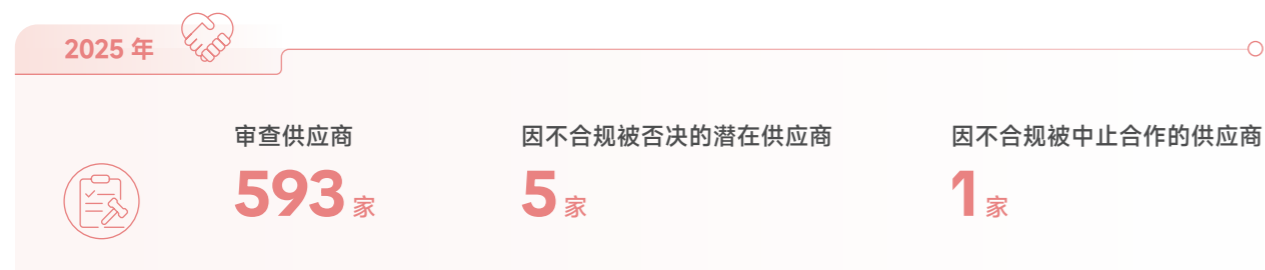
公司亮相《财富》设计头脑风暴大会，“华发·珠海湾”项目荣登 2025 年《财富》中国最佳设计榜



公司承办“2025—2026 房建供应链首选品牌测评评审会”首站活动

## 加强供应商管理

公司严格遵守《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等法律法规，建立完善的采购和供应商管理体系，制定《招标采购管理制度》及相关采购工作实施指引，并要求供应商在签署合同时，同步签署《供应商廉政建设管理公约》《阳光采购承诺书》等文件，着力保障采购管理体系有序运行；制定《供应商管理工作指引》《供应商评价工作指引》等相关制度，围绕供应商考察和准入、评价、处罚、退出等环节明确管理细则，实现供应链全生命周期管理，推动供应链更可持续。



### 供应商考察和准入

围绕企业简介、资质资料、获奖情况、企业资信、服务能力、项目案例等维度，开展供应商考察；经考察或调研初步评定为合格的供应商，由招采管理部门发起入库申请，审批通过后录入相应类别的供应商库。

### 供应商处罚

供应商在合同履行过程中，出现违规及履约异常的情形，视情节轻重程度，给予不良行为记录公示、暂停合作资格或淘汰出库的处罚；情节极其严重触犯法律法规相关规定的，采取法律手段予以追究其法律责任。

### 供应商评价

重点评价类供应商组织实施季度评价，非重点评价类、综合类、设计类、甲指乙供品牌供应商组织实施年度评价，评价方案依照《供应商评价工作指引》执行。

### 供应商退出

对于连续两次季度评级为D级或年度评级为D级的，或是被纳入供应商黑名单管理的供应商，按规定流程审批通过后，将其淘汰出库。

## 平等对待中小企业

公司深刻认识到中小企业是国民经济和社会发展的主力军，对不同规模企业一视同仁，严格按照制度文件统一准入标准执行供应商管理，同时依据合同约定条件进行供应商预付款或付款，缓解供应商资金压力。2025年，公司无逾期未支付中小企业款项的情况。

## 深耕服务 匠造品质

2025年

未发生产品和服务相关的安全与质量重大责任事故

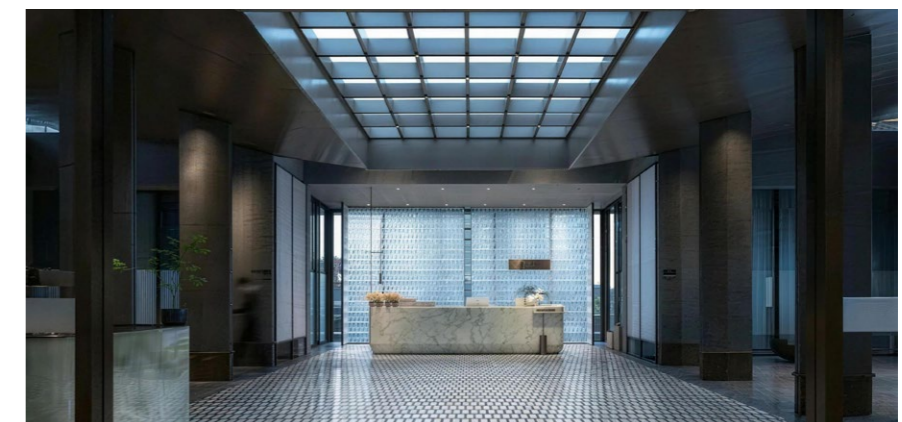


华发物业获得 ISO 9001 质量管理体系认证证书

## 打造品质产品

公司始终秉持“匠心筑家”的品牌理念，构建覆盖规划设计、工程施工至最终交付的全周期质量管控体系，常态化开展“产品缺陷案例研讨”与标准化审图机制，从源头规避设计瑕疵，并严格执行“三检三查+第三方飞检”制度，以硬核产品力回应人民对美好生活的向往，持续引领城市品质人居的迭代升级与价值回归。

- 严格工程品控与多重查验**  
严格推行“三检三查+第三方飞检”的全流程品控机制，坚持施工班组日检、技术人员周检与管理层月检相结合，并引入权威第三方机构开展“不打招呼”的飞行检查与“地毯式”排查整改，确保项目在交付前实现问题“零焦虑”与高品质呈现。
- 源头设计优化与缺陷规避**  
建立常态化“产品缺陷案例研讨”机制，编制《产品缺陷案例反馈手册》《客户视角审图要点》等实操文件，全年完成三十余个项目图纸方案审核并输出一万余条优化意见，通过前置化管理实现设计方案的精准优化与无效成本的有效削减。
- 品质超标兑现与细节打磨**  
坚持以超越合同标准的严苛要求打磨产品细节，主动在交付前进行外立面材料升级与园区景观系统性优化，如将社区围墙真石漆全面更换为高品质瓷砖，通过对建筑空间与居住环境的精雕细琢，为业主呈现超出预期的美好家园。
- 全周期风控与节点把关**  
搭建覆盖项目全周期的客户端风控体系，围绕从示范区开放至交付前的六大关键节点开展系统性联合风险排查，全年累计巡检验收 44 项次，提出并采纳两千多项优化意见，整改率 81%，保障项目高品质稳健推进。



成都华发锦江上院

## 升级服务体验

客户是实现可持续发展的重要参与方。公司不断优化客户服务体系，精细化客户沟通流程，保障按时高品质交付，同时实施多项举措以提升客户满意度，确保客户在整个服务过程中获得最佳体验。

### 保障客户权益

公司始终将客户权益置于首位，构建全链条权益保障体系。在营销端，严格执行《项目销售对客公示资料管理制度》《客户不利因素告知书操作指引》，规范对外展示物料标准，坚决杜绝夸大宣传与虚假承诺，确保销售信息的真实性与合规性；在交付与售后端，编制《业主产品手册》与《交付服务指导手册》，客观阐述产品价值与服务内容，充分保障客户的知情权。同时，公司制定并实施《房屋维修操作指引》，明确房屋维修的权责分工与赔偿机制，确保每一项客户诉求都能得到及时回应与有效解决，切实维护消费者合法权益。

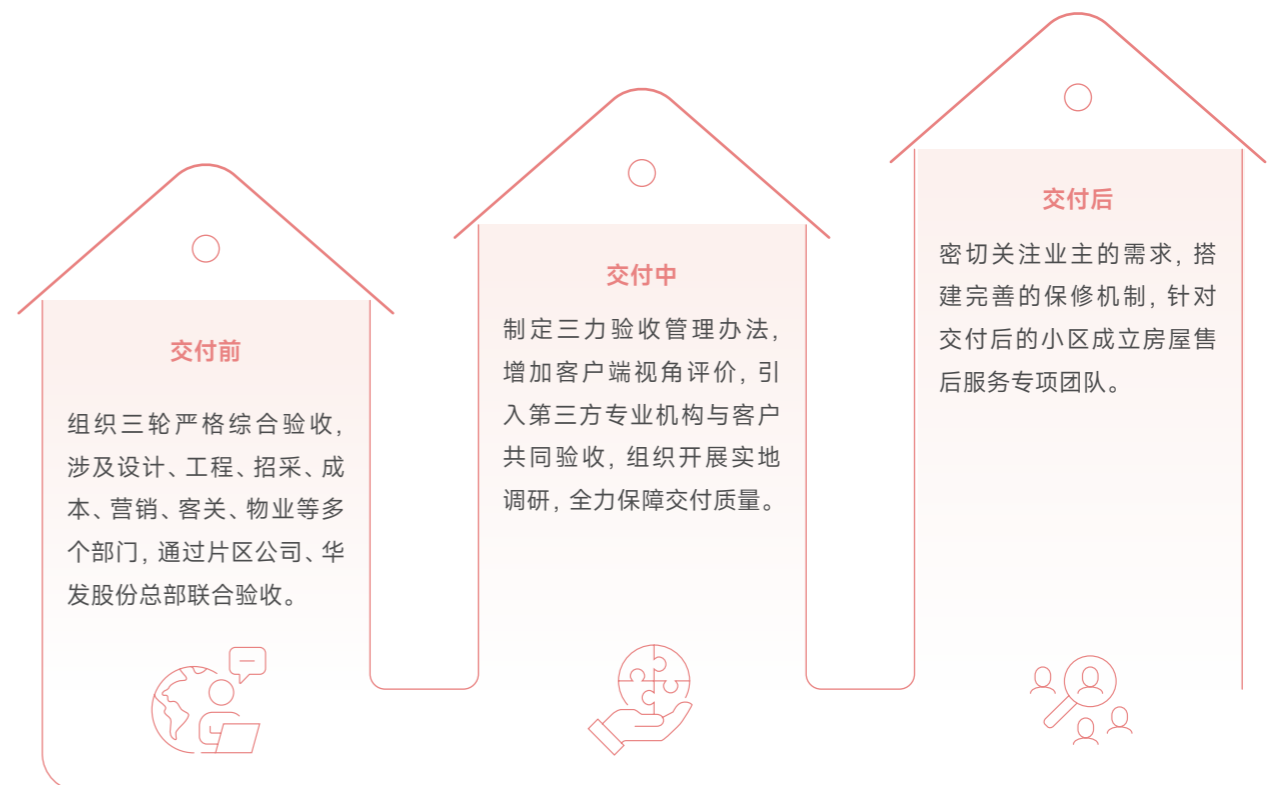


## 按时保质交付

公司视交付力为衡量房企核心竞争力的关键标尺，构建覆盖“规划—设计—施工—交付—交付后”的全周期交付管理体系，严格推行全流程品控与客户端风控机制，积极克服极端天气与供应链波动等挑战，实现交付结果量质并举，切实兑现“保交楼、提品质”的庄严承诺，以实际行动回应人民群众对美好安居生活的向往与期盼。

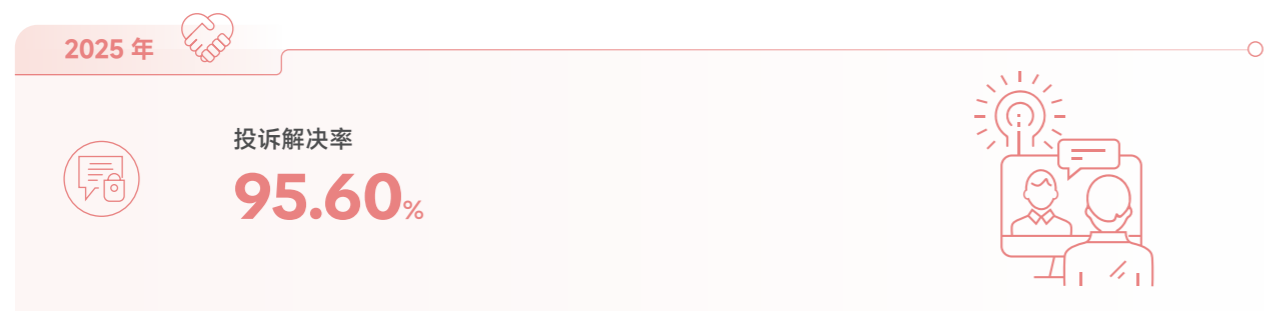


### 华发股份交付体系



### 应对客户投诉

公司高度重视客户声音,按业务类别、投诉等级、地物负责管理界定进一步完善、更新《客户投诉处置管理办法》,构建以客户为导向的客诉处置机制,通过进一步理清投诉受理、调查及处理的全流程,明确各层级在客诉处置中的职责分工,同时加速推动全国化客服体系与数字化平台的迭代更新,构建“快速响应、程序规范、全程可溯”的全流程闭环管理体系,确保客户诉求得到及时有效解决。2025 年,公司网络舆情 3,072 单,电话投诉 1,021 单。



### 升级服务能力

公司坚持以客户为中心,通过实施触点式全周期客户满意度调研,结合“神秘访客”暗访与第三方线下调研,即时捕捉客户痛点并推动整改,同时基于客户意见和建议,积极推动服务体系的“软硬兼修”,通过数字化平台的迭代更新与社区服务生态的实质性升级,全方位提升业主的居住体验与生活品质。



#### 规范分级处置流程

完善客诉分级授权审批机制,明确总部、片区公司及物业公司在不同等级投诉中的权责边界与处置权限。通过“华发优生活服务”小程序等数字化平台实现业务办理全场景线上化,确保投诉处置过程透明、规范,并将投诉解决率纳入绩效考核,推动客诉妥善解决。



#### 落实快速响应机制

建立健全应急信息报送机制,将客诉划分为售后服务投诉、危机事件、网络舆情三大类别,并针对不同等级明确首报、续报与终报的时效要求;通过全渠道信息化监督管理,确保每一条客户诉求均能被即时捕捉与快速跟进,全力维护客户权益。



#### 强化闭环管理与监督

强化地产与物业的协同联动,通过工单系统实现“接单—反馈—完结—评价”的全流程线上闭环,确保问题真解决、服务真提升。

#### 构建数字化便捷服务体系

全面迭代“华发优生活服务”小程序,打造集地产服务与物业服务于一体的一站式线上平台,上线“业主认证、报事报修”等 12 项核心应用服务,实现业务办理全场景线上化;深化“企业微信”客户建联机制,构筑起高效便捷的数字化沟通桥梁。



#### 打造全场景社区生活运营

大力开展社群运营,成功孵化“发芽计划”“浪花生活节”“花粉好运会”“松果老友会”等社群 IP 活动,覆盖全国 33 个城市,通过多元化的社区活动与增值服务,营造温暖和谐的社区氛围。



### 维护信息安全

公司高度重视客户信息数据安全，严格遵循《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，持续更新隐私政策，明确个人信息在收集、使用、存储及共享等全生命周期的管理规则，同时建立完善的数据安全防护体系，实施严格的合规审查及第三方合作管理，全方位筑牢信息安全防线，切实保障客户隐私权益。

2025 年

未发生 重大网络安全事件

未发生 客户数据泄露事件

#### 分类存储与权限管控

对收集到的信息实行分类存储管理，采用加密等先进技术手段有效防止数据泄露，同时严格限制内部人员的访问权限，确保信息仅用于提供服务或经客户授权的特定用途，严防内部滥用。

#### 全员培训与合规审查

常态化开展员工数据安全与合规培训，持续提升全员防护技能，并对涉及客户隐私的新业务、新产品严格执行隐私合规审查，提前评估并落实相应的保护措施，从源头降低合规风险。



01

02

03

04

05

#### 透明告知与规范收集

在客户服务端程序设置即时弹窗提醒，确保客户首次使用时即可便捷查阅政策内容，同时严格依照政策清晰告知信息收集目的、方式和范围，并在获得客户明确授权或同意后方可进行信息规范收集。



#### 技术防护与隐患排查

建立完善的数据安全防护体系，综合运用防火墙、入侵检测及数据加密等技术手段，构筑多层次安全防线，并定期开展安全评估与漏洞扫描，及时修复潜在安全隐患，确保系统运行安全稳定。



#### 第三方合作严格管控

严格审查第三方合作伙伴的隐私保护能力，通过签订保密协议等方式明确双方在客户个人信息保护方面的责任和义务，共同防范数据泄露风险，全方位保障客户隐私安全。

## 共建美好 乐享生活

### 推进城市更新

公司积极参与国家新型城镇化战略行动，重塑土地价值，致力于推进城市更新发展，先后在武汉咸安坊、上海华发静安里等标杆项目中应用“微改造”绣花功夫，坚持将历史建筑修缮与现代商业活化深度融合，通过引入多元文化业态、举办国际艺术展、构建沉浸式消费场景等举措，持续激发历史街区的商业活力与文化魅力，探索出一条兼顾文脉传承、空间升级与区域经济繁荣的特色城市更新路径。

#### 武汉咸安坊

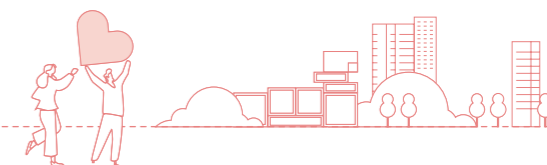
武汉咸安坊坐落于汉口原英租界与俄租界交汇核心，是武汉内环滨江稀缺的历史文化街区，始建于1915年，为武汉现存唯一的一级里分保护建筑群，区位价值与历史保护等级双高，体量稀缺性在华中地区首屈一指。面对墙面返碱、红砖风化等修复难题，华发股份团队历时七年精耕细作，采用高于新建造价三倍多的传统工艺，对56万块老红砖实施“一砖一策”精细化修复，严格按照原式样、原材料、原工艺复原标志性钢窗蜡板与石库门，以极致匠心还原历史建筑本真风貌。



武汉华发外滩荟项目圣教书局修缮前后对比图

#### 上海华发静安里

上海静安里地处上海市静安区原公共租界核心板块，是上海中心城区内环内稀缺的、成片保存最为完整的石库门里弄建筑群，兼具城市核心价值与文化传承价值。华发股份以“修旧如旧”为核心原则，对约9,000平方米石库门风貌商业进行整体修缮与功能重塑，完整保留清水红砖、复古檐口等海派建筑原始肌理，最大限度守护历史文脉。项目荣获素有“设计界奥斯卡”美誉的德国iF设计奖，并获文汇报、学习强国等权威媒体广泛报道，成为上海核心区城市更新之典范之作。



## 助力乡村振兴

公司深入贯彻国家乡村振兴战略及华发集团统筹部署,坚持“实干帮扶”导向,持续深化与遵义市道真县三江镇云峰村的结对共建机制,确立长效资金支持计划,确保帮扶工作精准落地,同时积极响应“以购代捐”与“以买代帮”号召,充分发挥消费帮扶的造血功能,广泛动员各级工会力量,将采购帮扶地区特色农副产品与员工节日慰问紧密结合,带动农户增收,切实为帮扶地区巩固拓展脱贫攻坚成果、推动乡村振兴贡献力量。

### 案例

#### 积极参与横琴粤澳深度合作区 2025 年“6·30”助力乡村振兴活动

2025 年 6 月 30 日,公司下属海润房产积极参与横琴粤澳深度合作区 2025 年“6·30”助力乡村振兴活动启动仪式,通过华发公益基金会向横琴粤澳深度合作区慈善促进会捐赠 10 万元以助力广东省乡村振兴工作,为乡村振兴贡献力量。



2025 年

消费帮扶采购特色农副产品总额达

**505.51** 万元



2025 年 6 月,公司荣获 2024 年度广东扶贫济困红棉奖铜奖



2025 年 8 月,公司荣获 2024 年度珠海市“6·30”助力乡村振兴活动“爱心企业”荣誉称号

## 投身公益慈善

公司深切关注社会民生福祉,聚焦扶弱济困、文化教育、环境保护及社区服务等多个领域,通过策划实施多元化公益项目,深度履行企业社会责任,将企业发展成果转化为提升社会福祉的实际行动,有力推动公益行业创新与城市文明建设。

2025 年

对外捐赠总额

**1,714.1** 万元

华发物业联合珠海市人民医院第八党支部举办义诊服务活动



华发物业精心策划“七一”无偿献血主题活动,累计献血量达 9,000 毫升



华发股份组织志愿者对玫瑰道周边老旧住宅、商业区绿化带及卫生死角进行地毯式清理,并提升居民群防群控意识

上海公司联合大宁路街道云荣党总支开展重阳慰问活动



# 展望未来

2026 年是“十五五”开局之年，是全面推进中国式现代化、推动高质量发展的关键之年。华发股份将继续坚守发展初心，锚定企业可持续发展战略方向持续深耕，以主动担当的姿态抢抓发展机遇、顺势而为谋突破，以勇毅攻坚的决心直面发展挑战、迎难而上破难题，乘时代发展浩荡东风，聚全员奋进实干之力，以实干笃行赋能企业高质量发展，为服务国家发展大局、推动行业高质量进阶贡献国企力量。



# 附录

## 关键绩效

指标	单位	2023	2024	2025
研发人员数量	人	107	129	120
研发人员占员工总人数比例	%	0.72	0.84	0.75
员工总数	人	14,948	15,280	16,003
劳务派遣员工人数	人	227	187	178
兼职员工人数	人	96	117	89
残疾人雇佣人数	人	1	1	29
吸纳应届毕业生人数	人	123	225	108
少数民族员工人数	人	575	586	658
少数民族员工比例	%	3.85	3.84	4.11
管理层中的女性比例	%	25.32	27.04	27.09
女性员工比例	%	40.88	39.59	39.30
男性员工比例	%	59.12	60.41	60.70
30 岁以下员工占比	%	26.43	24.42	23.65
30—39 岁员工占比	%	38.3	39.05	37.78
40—49 岁员工占比	%	21.36	21.93	22.62
50—59 岁员工占比	%	13.11	13.79	14.76
60 岁及以上员工占比	%	0.8	0.81	1.19

指标	单位	2023	2024	2025
博士学历员工占比	%	0.17	0.18	0.16
硕士学历员工占比	%	6.36	6.24	5.74
本科学历员工占比	%	29.55	30.6	29.75
专科及以下学历员工占比	%	63.92	62.98	64.35
劳动合同签订率	%	100	100	100
社会保险覆盖率	%	100	100	100
员工体检覆盖率	%	99	98	99
人均带薪年假天数	天	8.1	7.87	12.8
员工流失率	%	23.08	25.21	21.13
员工培训次数	次	1,590	1,657	3,867
员工培训覆盖率	%	77.4	79.5	84
员工培训支出金额	万元	183.23	267.66	314.02
工伤保险、安全生产责任险投入额	万元	2,551.47	2,627.31	1,433
工伤保险、安全生产责任险覆盖率	%	100	100	100
生活困难员工帮扶资金	元	8,000	13,000	18,000
女性高管占比	%	20	20	0
独立董事比例	%	36	36	33.33
董监高年龄标准差	岁	6.61	6.61	6.70
董事会成员出席率	%	100	100	100


指标	单位	2023	2024	2025
女性董事占比	%	21.43	21.43	0
客户满意度	分	79	84	86
投诉解决率	%	88	85	95.60
客户投诉数量	次	1,132	3,238	4,093
每亿营收客户投诉数量	次	1.57	5.40	4.91
职业病发生率	%	0	0	0
安全生产投入	万元	16,502.03	16,935.43	15,520.51
安全生产投入占营业收入比例	%	0.23	0.282	0.186
安全培训时长	小时	13,526	143,779	185,213
人均安全培训时长	小时	0.9	9.41	11.57
因公死亡人数	人	0	0	0
每亿营收因公死亡人数	人	0	0	0
因工伤损失工作日数	日	117	1,530	1,408
每百万营收因工伤损失工作日数	日	0.0016	0.025	0.018
环保总投入	万元	2,843.40	2,161.14	674.68
范围一温室气体排放量	吨二氧化碳当量	/	798.08	708.27
范围二温室气体排放量	吨二氧化碳当量	54,082.418	68,441.70	62,226.34
范围三温室气体排放量	吨二氧化碳当量	/	/	133.98

指标	单位	2023	2024	2025
温室气体排放总量 (范围一和范围二)	吨二氧化碳当量	54,082.418	69,239.78	62,934.61
废水排放量	吨	932,022.30	1,368,489.47	1,130,714.9
无害废弃物产生量	吨	49,652.3	109,991.86	95,961.6
能源总消耗量	吨标准煤	46,588.328	39,886.87	9,069.51
每百万营收能源消耗量	吨标准煤	0.646	0.665	0.109
燃油消耗总量	升	/	1,044,202.52	688,355.11
用电量	千瓦时	/	83,748,396.4	66,732,740.4
煤炭使用量	吨	/	0	0
天然气使用量	立方米	/	3,530	2,400
柴油消耗量	升	/	568,314.11	499,677.11
汽油消耗量	升	/	475,888.41	188,678
余热能消耗量	吨标准煤	/	0	0
总耗水量	吨	1,933,636.053	7,547,466.59	2,758,064.5
新鲜水用水量	吨	/	6,551,529.35	2,212,622
水循环与再利用总量	吨	/	766,770.4	545,442.5
废弃物循环利用率	吨	/	35,220.57	31,698.49


## 指标索引

目 录	中国企业可持续发展报告指南（CASS-ESG6.0 之房地产业）	
关于本报告	P1、A6	
董事长致辞	P2	
走进华发股份	企业概况	P3.1
	业务布局	P3.3
	企业文化	P3.2
	年度荣誉	/
ESG 管理	G1.1.1、G1.1.3、G1.1.4、G1.1.6、G1.1.8-G1.1.10、G1.1.13	
责任聚焦： 深耕“科技 + 好房子”实践，定义新时代人居标杆	S3.3.10	
治理为本 引领华发奋进之路	优化治理，行稳致远	G1.3
	依法合规，公开透明	G1.2.2、G1.2.3、G2.1.1-G2.1.3、G2.1.5、G2.1.6、G2.2.1-G2.2.3
	创新驱动，转型升级	S2.1.1-S2.1.5、S2.1.9-S2.1.14
生态为先 奏响和谐共生之歌	环境管治，气候应对	E1.1.1-E1.1.9、E1.1.14、E2.1.1、E3.5.2、E3.5.3、E3.5.5
	减废减排，高效利用	E2.1.6、E2.2.3、E2.2.6、E3.1.2、E3.1.5、E3.2.1、E3.2.3、 E3.2.4、E3.3.1、E3.3.5
	绿意绵延，生态共建	E2.3.2、E2.3.3
民生为要 勇担奉献社会之责	助力员工，共同成长	S4.1.3-S4.1.7、S4.1.10、S4.1.11、S4.1.12、S4.2.2-S4.2.7、S4.3
	携手伙伴，聚力发展	S3.1.2-S3.1.4、S3.2
	深耕服务，匠造品质	S3.3.1-S3.3.4、S3.3.6-S3.3.9、S3.3.11、S3.3.12、S3.4
	共建美好，乐享生活	S1.2.1、S1.2.7、S1.2.9
展望未来	A1	
附录	关键绩效	A2
	指标索引	A3



 珠海市昌盛路155号

 0756-8282111

 0756-8281000

 <http://www.cnhuafas.com>