



陆家嘴股份  
LUJIAZUI CORPORATION

STOCK CODE  
600663 900932



# 2025年度环境、社会 和公司治理 (ESG) 报告

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

# 关于本报告

《上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司 2025 年度环境、社会和公司治理（ESG）报告》（以下简称“ESG 报告”或“本报告”）是上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（下称“公司”或“陆家嘴股份”）发布的第四份环境、社会和公司治理报告，披露公司 2025 年度对股东、客户、员工、供应商及伙伴、环境、社区等重要利益相关方的履责实践，反映公司 2025 年度在环境、社会和公司治理方面的理念、方法和工作进展。

## 报告周期与范围

本报告为年度报告，覆盖的时间范围为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

## 报告声明

本报告所列举的具有财务重要性的议题相关风险，均基于公司所处行业特征及商业模式进行识别，旨在阐述如未有效实施议题管理则可能面临的潜在风险，不代表公司已实际面临或存在相关问题。

本报告于 2026 年 4 月 21 日获得公司董事会批准发布。公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

## 编制依据

本报告主要参照《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）》《上海市国有控股上市公司环境、社会和治理（ESG）指标体系 2026 版》《中国企业社会责任报告编写指南（CASS - ESG 6.0）》和全球报告倡议组织 GRI《可持续发展报告标准》（2021）等文件，结合公司实际情况进行编制。

## 报告获取

本报告以中文简体编写，以电子版形式发布，可在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅获取。

## 意见反馈

如对本报告有任何疑问或反馈意见，可致电官方投资者热线 +86-21-33848801 或发送邮件至官方投资者电子邮箱：invest@ljz.com.cn。

## 正文涉及指代说明

报告期、本年度	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
公司、陆家嘴股份	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
陆家嘴物业	指	上海陆家嘴物业管理有限公司
乐居公司	指	上海陆家嘴乐居资产管理有限公司
陆建科	指	上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司
陆家嘴信托	指	陆家嘴国际信托有限公司
爱建证券	指	爱建证券有限责任公司
陆家嘴国泰人寿	指	陆家嘴国泰人寿保险有限责任公司

ABOUT REPORT

# 目录 CONTENTS

陆家嘴股份 2025 年度环境、社会和公司治理 (ESG) 报告

## 走进陆家嘴 001

- 001 董事长致辞
- 002 公司简介
- 009 年度荣誉

## 可持续发展治理 011

- 012 ESG 治理与实践
- 015 议题重要性评估
- 021 可持续发展绩效

## 稳健治理 023

- 024 公司治理
- 030 商业道德
- 035 信息安全与数据治理
- 037 党建引领

## 环境责任 039

- 040 环境合规管理
- 044 能源利用
- 048 水资源利用
- 049 废弃物管理与循环经济
- 053 绿色建筑
- 058 绿色金融
- 059 应对气候变化

## 员工责任 063

- 064 员工雇佣
- 067 员工发展
- 069 权益福利与关怀
- 073 职业健康与安全

## 客户责任 079

- 080 产品安全与质量管理
- 083 客户服务管理
- 088 创新驱动

## 伙伴责任 091

- 092 供应链管理
- 096 行业推动与课题研究

## 社会责任 097

- 098 精准帮扶与乡村振兴
- 099 社会贡献

## 展望 2026 102

## 附录 103

- 103 关键绩效表
- 109 指标索引表
- 110 意见反馈表

# 走进陆家嘴

## 董事长致辞

2025 年，是浦东新区深化高水平改革开放、推动高质量发展承上启下的关键一年，也是“十四五”收官及“十五五”谋划之年。一年来，公司积极践行环境、社会和公司治理（ESG）理念，将可持续发展融入公司战略决策与日常运营，持续优化产业功能布局、激发区域创新活力、完善物业服务配套，增强城市的吸引力、竞争力，持续推动区域发展与城市品质双提升，成为公司构筑长远竞争力的核心战略之一。

公司始终坚持合规经营、透明运作，通过不断健全内部控制与信息披露，保障公司长期稳健运行，通过不断完善 ESG 治理架构，将 ESG 相关工作纳入董事会战略与 ESG 委员会的职责范围，夯实可持续发展的治理根基。

报告期内，公司在绿色建筑认证、节能改造与智慧能源管理领域持续深耕，旗下钻石大厦、陆家嘴滨江中心、陆家嘴金控广场二期、陆家嘴金融服务广场二期、世纪财富广场等多个项目获得 LEED 铂金级 / 金级认证，在营办公项目绿色认证比例持续提升。公司系统化推进碳排放管理，探索应用可再生能源，并依托数字化平台实现智能监控、实时调节，有效提升楼宇能效，稳步构建绿色低碳运营模式，实现经济效益与环境效益的协同增长。金融服务板块持续推动绿色金融产品与服务创新，以金融之力赋能实体经济绿色转型。

展望前路，责任弥坚。2026 年，是“十五五”规划开局之年。公司将始终以服务国家战略和区域发展为己任，推动 ESG 理念与公司主业深度融合，发挥“陆家嘴大朋友圈”优势，携手各利益相关方共同发展、共享价值，为浦东新区打造社会主义现代化建设引领区、为城市的长期繁荣与美好未来贡献更多力量。

董事长：徐而进  
2026 年 4 月

## 公司简介

### 业务概况

自 1992 年成立以来，陆家嘴股份始终坚持躬身求索，在专注于中国唯一以“金融贸易”命名的国家级开发区“陆家嘴金融贸易区”的重点功能区域土地成片开发和城市功能开发的同时，发展版图已扩展至前滩国际商务区、张江科学城核心区、川沙新市镇核心区等区域，公司分别于 1993 年和 1994 年在上海证券交易所发行 A 股和 B 股。

经过三十年的发展，公司完成了主营业务从单一土地开发向区域开发运营及金融服务的转型，积极围绕浦东社会主义现代化引领区建设，以“城市综合开发与服务 + 特色金融服务 + 商旅服务”三大核心主业为立足点，打造三元驱动协同发展态势。



截至 2025 年 12 月 31 日，公司主要在营物业总建筑面积 392 万平方米，涵盖办公物业、商业物业、会展物业、酒店物业、住宅物业；同时，公司拥有证券、信托、保险三家持牌金融机构。

## 办公物业

### ○ 主要在营甲级写字楼

- ▶ 星展银行大厦
- ▶ 钻石大厦
- ▶ 陆家嘴商务广场
- ▶ 陆家嘴金融信息楼
- ▶ 陆家嘴基金大厦
- ▶ 陆家嘴世纪金融广场
- ▶ 慧聚大厦
- ▶ 世纪大都会
- ▶ 天津陆家嘴金融广场
- ▶ 陆家嘴金融广场
- ▶ 陆家嘴金控广场一期
- ▶ 前滩中心
- ▶ 前滩国际广场
- ▶ 陆家嘴金控广场二期
- ▶ 川沙企业中心一期
- ▶ 上海科技投资大厦
- ▶ 陆家嘴滨江中心 (部分)
- ▶ 前滩中环广场
- ▶ 世纪财富广场
- ▶ 张江科学之门 A 塔
- ▶ 川沙企业中心二期  
(川沙 C06-01/02 地块办公部分)
- ▶ 上海科技创新大厦  
(张江中区 74-01 地块办公部分)

### ○ 主要在营高品质研发楼

- ▶ 软件园 1 号楼
- ▶ 软件园 2 号楼
- ▶ 软件园 5 号楼
- ▶ 软件园 7 号楼
- ▶ 软件园 8 号楼
- ▶ 软件园 9 号楼
- ▶ 软件园 10 号楼
- ▶ 陆家嘴金融服务广场  
(软件园 11 号楼)
- ▶ 软件园 12 号楼
- ▶ 陆家嘴金融服务广场二期  
(软件园 13 号楼)
- ▶ 软件园 E 楼
- ▶ 陆家嘴 981 大楼

### ○ 主要在建项目

- ▶ 前滩 21-02 地块 (办公部分)
- ▶ 前滩 21-03 地块 (办公部分)
- ▶ 洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块 (办公部分)
- ▶ 梅园社区 2E8-19 地块 (办公部分)
- ▶ 梅园社区 2E8-17 地块 (办公部分)

## 住宅物业

### ○ 主要销售项目

- ▶ 世纪臻邸
- ▶ 川沙锦绣云澜
- ▶ 世纪前滩·天御
- ▶ 世纪前滩·天汇
- ▶ 陆家嘴太古源源邸 (第一批)
- ▶ 陆家嘴太古源源邸 (第二批)
- ▶ 陆家嘴太古源源邸 (第三批)

### ○ 主要租赁住宅项目

- ▶ 川沙悦庭
- ▶ 张江雍萃 75
- ▶ 前滩悦庭 54

### ○ 在建项目

- ▶ 世纪前滩·天御 (前滩 21-02 地块住宅部分)
- ▶ 世纪前滩·天汇 (前滩 21-03 地块住宅部分)
- ▶ 洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块 (住宅部分)
- ▶ 梅园社区 2E8-19 地块 (住宅部分)
- ▶ 软件园 4 号楼 (改造)

## 商业物业

### ○ 主要在营商业物业

- ▶ 陆家嘴 96 广场
- ▶ 陆家嘴 1885
- ▶ 陆家嘴金融城配套商业设施
- ▶ 上海陆家嘴 L+MALL
- ▶ 天津陆家嘴 L+MALL
- ▶ 花木陆悦坊
- ▶ 金杨陆悦坊
- ▶ 前滩陆悦广场
- ▶ 川沙九六广场
- ▶ 张江陆悦天地 (张江中区 75-02/73-02/57-01/56-01/74-01 地块商业部分)

### ○ 主要在建项目

- ▶ 前滩 21-02 地块 (商业部分)
- ▶ 前滩 21-03 地块 (商业部分)
- ▶ 洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块 (商业部分)
- ▶ 梅园社区 2E8-19 地块 (商业部分)

## 酒店物业

### ○ 在营酒店

- ▶ 东怡大酒店
- ▶ 天津陆家嘴万怡酒店
- ▶ 陆家嘴明城酒店
- ▶ 前滩香格里拉酒店
- ▶ 张江希尔顿酒店

## 会展物业

### ○ 在营项目

- ▶ 上海新国际博览中心

## 主要子公司

子公司名称	
• 上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	• 上海申万置业有限公司
• 上海纯景实业发展有限公司	• 苏州绿岸房地产开发有限公司
• 上海陆家嘴乐居资产管理有限公司 (原名: 上海佳纪资产管理有限公司)	• 天津陆家嘴酒店管理有限公司
• 上海陆家嘴陆耀资产经营有限公司	• 天津陆津房地产开发有限公司
• 上海佳湾资产管理有限公司	• 天津陆津商业管理有限公司
• 上海陆家嘴耀能建筑科技发展有限公司	• 天津陆津物业服务有限公司
• 上海陆家嘴职业技能培训有限公司	• 上海东翌置业有限公司
• 上海佳二实业投资有限公司	• 上海翌久置业有限公司
• 上海佳仁资产管理有限公司	• 上海翌焱置业有限公司
• 上海佳卫资产管理有限公司	• 上海翌廷置业有限公司
• 上海佳项资产管理有限公司	• 上海翌鑫置业有限公司
• 上海九六广场商业经营管理有限公司	• 上海佳川置业有限公司
• 上海联浦资产管理有限公司	• 上海佳章置业有限公司
• 上海东绣物业经营管理有限公司	• 上海前悦酒店管理有限公司
• 上海陆家嘴东怡酒店管理有限公司	• 上海陆家嘴金融发展有限公司
• 上海陆家嘴房产开发有限公司	• 陆家嘴国际信托有限公司
• 上海陆家嘴浦江置业有限公司	• 爱建证券有限责任公司
• 上海陆家嘴商务广场有限公司	• 上海前滩实业发展有限公司
• 上海陆家嘴商业经营管理有限公司	• 上海陆家嘴昌邑房地产开发有限公司
• 上海陆家嘴物业管理有限公司	• 上海耀龙投资有限公司
• 上海宝山陆家嘴物业管理有限公司	• 上海东袁置业有限公司
• 上海陆家嘴贝思特物业管理有限公司	• 上海企荣投资有限公司
• 上海陆家嘴展览发展有限公司	• 上海戎邑置业有限公司
• 上海陆家嘴资产管理有限公司	• 上海翌江酒店管理有限公司
• 上海明城酒店管理有限公司	• 上海邑江物业管理有限公司
• 上海浦东陆家嘴置业发展有限公司	• 上海陆家嘴公宇资产管理有限公司
• 上海商骋商业经营管理有限公司	

## 品牌建设

### 办公品牌

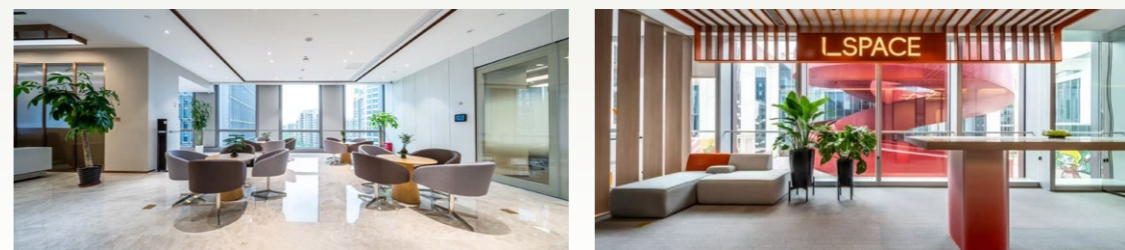
公司在专业办公及产业服务领域推出陆创空间 L HUB 和陆创营 L SPACE 两大子品牌, 提供创新办公增值解决方案。

L HUB 是公司多元办公商务空间品牌, 集成会议中心、楼宇会客厅、社交休闲、多功能活动空间等丰富场景, 打造共享、互动、弹性的商务功能聚合体, 提供商务社交和资源共享的平台, 拓展企业发展的更多可能。



陆创空间 L HUB

L SPACE 是公司精装全配服务式办公空间品牌, 以“为创新者和创业者提供专属领域”为出发点, 依托共享办公的形式, 打造即驻即享、高品质的实体办公环境与专业化运营服务, 提供企业成长与资源链接的服务平台, 通过灵活工作方式焕新企业体验。



陆创营 L SPACE

### 物业服务品牌

陆家嘴物业始终将品牌战略纳入总体发展战略之中, 持续着眼品牌价值、品牌资源、品牌权益、品牌竞争、品牌发展、品牌战略和品牌建设等方面的发展, 于 2001 年成为上海首批一级资质物业企业, 同年获全国档案管理一级资质, 于 2019 年通过办公楼物业服务“上海品牌”认证, 于 2025 年通过办公楼物业服务“上海品牌”再认证审核。

目前陆家嘴物业是中国物业管理协会副会长单位、上海市物业管理行业协会会长单位、中国质量协会会员单位、上海市质量协会常务理事单位、上海会展行业协会副会长单位。曾荣获“上海市质量管理奖”“上海市政府质量金奖”“亚太质量组织全球卓越绩效奖(最优级)”“上海市文明单位”“上海市物业管理行业诚信承诺 AAA 级企业”“中国物业服务企业综合实力 50 强”等荣誉称号。

## 年度大事记

### 一月

- 前滩 21-02 地块项目出正负零。

### 二月

- 前滩悦庭 54 开业。

### 三月

- 张江希尔顿酒店开业。

### 四月

- 上海科技创新大厦及商业部分（张江中区 74-01 地块）竣工。
- 公司发布第三份 ESG 报告——《2024 年度环境、社会及治理 (ESG) 报告》，反映公司在环境、社会和公司治理方面的理念及工作进展。
- 公司披露《2024 年年度报告及摘要》《2024 年度利润分配方案公告》《关于 2024 年度“提质增效重回报”行动方案的评估报告暨 2025 年度“提质增效重回报”行动方案》等重要公告。

### 五月

- 陆家嘴太古源源邸第二批（洋泾 E10-2 地块住宅项目）开盘。
- 公司参加 2025 年上海辖区上市公司年报集体业绩说明会暨举行 2025 年第一季度报告业绩说明会，就投资者关心的问题进行交流。
- 公司 2024 年年度股东大会召开，审议并通过《2024 年年度报告及摘要》《2024 年度董事会报告、年度工作报告以及 2025 年度工作计划报告》等议案。
- “陆创 AI 加速器”揭幕仪式在张江科学之门 A 塔塔冠举行。

### 六月

- 公司发布 2024 年年度权益分派实施公告，每股派发现金红利 0.08696 元（含税），共计派发现金红利 4.38 亿元。叠加 2024 年度中期派发现金红利 3.16 亿元（含税），公司 2024 年度现金分红总额为 7.54 亿元，占 2024 年度归属于上市公司股东的净利润的 50.02%。

### 七月

- 陆家嘴世纪金融广场 L HUB 陆创空间正式启幕，并迎来首场活动——“汇菁英·创无界·链未来”陆家嘴金融服务论坛。

### 九月

- 陆家嘴太古源源邸第三批（洋泾 E10-2 地块住宅项目）开盘。
- 公司参加 2025 年上海辖区上市公司集体接待日暨中报业绩说明会活动，就投资者关心的问题进行交流。
- 洋泾西区 E10-2/E12-1 地块项目结构封顶。

### 十一月

- 第八届中国国际进口博览会圆满落下帷幕，作为直接服务保障进博会的物业服务企业，陆家嘴物业至今已连续八年承担进博会服务保障工作。
- 公司参加 2025 年上海辖区上市公司三季报集体业绩说明会，就投资者关心的问题进行交流。
- 公司第十届董事会战略决策委员会 2025 年第一次会议、第十届董事会 2025 年第四次临时会议听取公司《ESG 治理架构及工作流程》汇报。

### 十二月

- 公司发布《2025 年度中期权益分派实施公告》，每股派发现金红利 0.0633 元（含税），共计派发现金红利 318,725,227.88 元。
- 张江陆悦天地盛大启幕。作为张江人工智能创新小镇首个大型智慧商业综合体，项目携手众多国内外知名品牌，全方位满足周边高层次办公人才与家庭客群的多元化生活需求，致力于打造一座充满无限可能的“智造生活探索中心”。

# 年度荣誉



5月  
2025 观点商办暨资管大会发布《表现力指数 2025 商办资产运营报告》，前滩中心荣获 2025 商办资产运营表现奖



9月  
张江科学之门 A 塔荣获 2024 年度上海市白玉兰优质建设工程



11月  
2025 澎湃城市更新大会召开，陆家嘴商务广场更新项目荣获“智慧城市样本”



11月  
公司获评中国上市公司协会“2025 年上市公司可持续发展优秀实践案例”



9月  
上海科技投资大厦荣获 2024 年度上海市白玉兰优质建设工程



10月  
2025 年世界高层建筑与都市人居学会 (CTBUH) 全球大会上，张江科学之门双塔荣获“最佳高层建筑奖 (300 米以上)”



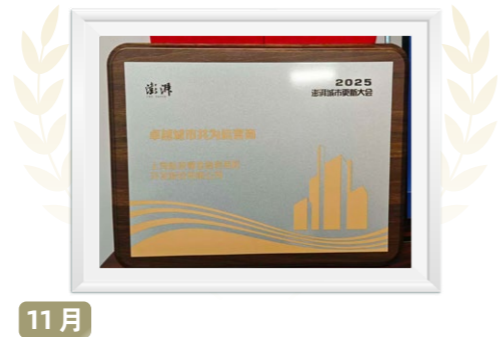
11月  
公司获评中国上市公司协会“2025 年度上市公司董事会优秀实践案例”



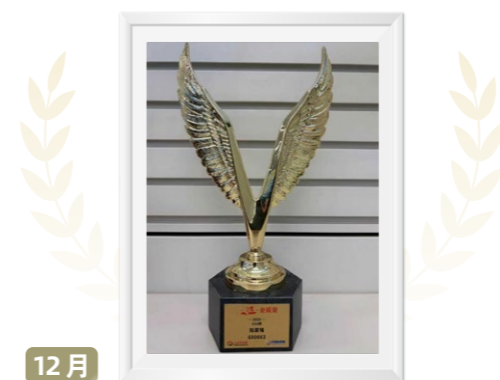
12月  
公司获评中国证券报“2024 年度金信披奖”



11月  
2025 观点商业年会发布《表现力指数·2025 年度商业地产表现报告》，陆家嘴金融广场荣获 2025 年度商办资产运营表现奖



11月  
2025 澎湃城市更新大会召开，公司荣获“卓越城市共为运营商”



12月  
公司获评上海证券报联合中国证券网“2025 上证鹰金质量 ESG 奖”



12月  
公司获评中国上市公司协会“2025 年上市公司董事会办公室优秀实践案例”

# 可持续发展治理

## Sustainability Governance

# 01

012 ESG 治理与实践

015 议题重要性评估

021 可持续发展绩效



## ESG 治理与实践

陆家嘴股份高度重视 ESG 治理体系建设，聚焦架构搭建、管理落实、信息收集、表现优化等方面，稳步提升公司可持续发展治理水平。

### ESG 治理体系

2025 年，公司积极构建 ESG 治理架构，将“战略决策委员会”更名为“战略与 ESG 委员会”，明确由董事会及战略与 ESG 委员会、ESG 工作小组、董事会办公室和各职能部门及子公司组成的“决策层 - 管理层 - 执行层”三级治理架构，确保公司 ESG 理念全面部署、ESG 管理有效落实。



公司制定《ESG 治理架构及工作流程》，明确各层级主体在 ESG 工作中的职责，规范 ESG 工作流程，实现公司 ESG 工作从规划、执行、监督到改进的全周期闭环管理，推动公司在环境保护、社会责任履行和治理水平提升方面取得实质性进展，助力公司实现可持续发展战略目标。

## ESG 信息报告、监督与评价机制

为保障公司 ESG 工作科学、有序、高效进行，公司将各重要性议题相关管理责任分解、落实到对应职能部门 / 子公司，并针对 ESG 信息收集与汇报、ESG 管理监督、ESG 信息质量考核三方面建立工作机制，清晰落实 ESG 信息收集与管理各环节主体责任。

## ESG 培训

公司重视自身可持续发展能力建设，定期组织内部 ESG 报告编制培训活动，同时积极参加外部 ESG 培训与交流。

### 内部培训

遵循公司《ESG 治理架构及工作流程》，开展了两次面向各部门及下属子公司的 ESG 报告编制培训，回顾并复盘公司 2024 年度 ESG 信息披露及管理方面的表现，学习 2025 年度 ESG 信息披露相关政策变化及报告编制重点内容。



半年度 ESG 报告复盘及编制培训会



年度 ESG 报告编制培训及启动会

### 外部培训

公司董事会办公室人员参加了上海市国资委“2025 年上海市国资系统社会责任和 ESG 工作会议”和上海证券交易所“上市公司高质量发展系列培训——可持续发展报告 (ESG) 专题 (2025 年第一期)”培训。

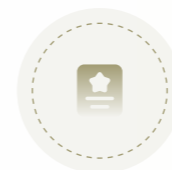
## ESG 数字化建设

公司将数字化能力建设作为 ESG 治理体系的重要支撑，通过平台化、自动化和数据化手段，不断提升 ESG 相关信息的采集效率、披露质量与风险管控水平。



### 平台建设

- 形成以工程管理、营销租赁、合同管理、资金监管、资产管理、OA 协同及 BI 经营分析系统为核心的一体化数字化管理体系，实现对项目建设、资产运营、客户服务、资金流动及合同履行等业务数据相关事项的全过程线上管理；
- 各类业务数据通过系统自动沉淀与归集，逐步形成覆盖 ESG 多维度的数据基础，为 ESG 信息统计与核查提供可靠支撑。



### 信息自动化与可追溯

- 通过工程管理、资金监管及合同管理等系统的协同应用，构建覆盖项目执行、资金流动及合同全周期的自动化信息链条，实现关键数据的自动汇集、动态监控与可追溯管理，有效提升运营透明度与合规性。



### 风险防控与合规保障

- 依托统一的 IT 运维与网络安全体系，对信息系统实行集中监控、统一运维与安全审计，通过漏洞管理、权限控制及数据校验机制，保障数据真实性、完整性与安全性；
- 通过将 ESG 相关业务活动全面纳入数字化平台运行，有效减少人为操作风险，提高信息披露的可靠性与一致性。

## 议题重要性评估

### 利益相关方沟通与尽职调查

陆家嘴股份与利益相关方建立常态化沟通，通过多元化内外部沟通机制持续关注、广泛倾听各方期望与诉求并积极回应，持续提高利益相关方对公司的了解和认同，巩固信任基础，凝聚共识，共同推动高质量可持续发展。

本年度公司对各部门及重要子公司系统开展 ESG 尽职调查，全面摸排各业务板块 ESG 数据情况，深入识别生产运营过程中的可持续发展相关风险，评估对潜在影响、风险和机遇的应对能力，为进一步提升 ESG 管理水平提供有力支撑。

利益相关方	关注话题	期望与诉求	主要沟通与回应方式
政府与监管机构	<ul style="list-style-type: none"> <li>遵纪守法</li> <li>信息披露</li> <li>ESG 治理</li> <li>环境影响</li> <li>响应国家政策</li> <li>服务民生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>合规运营</li> <li>廉洁治理</li> <li>依法纳税</li> <li>创造就业</li> <li>地区发展贡献</li> <li>绿色发展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>会议、项目调研</li> <li>城市更新、改造项目</li> <li>落实国家政策</li> <li>执行监管政策</li> <li>纳税资料申报</li> <li>专题汇报</li> <li>主动及时披露</li> </ul>
股东与投资者	<ul style="list-style-type: none"> <li>治理策略</li> <li>财务表现</li> <li>合规经营</li> <li>股东权益</li> <li>风险管理</li> <li>应对气候变化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>治理规范</li> <li>提高信息透明度</li> <li>投资回报</li> <li>稳定业绩增长与持续盈利</li> <li>恪守商业道德</li> <li>管理气候风险</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>股东会</li> <li>定期报告及公司公告</li> <li>风险管理及内控体系建设</li> <li>投资者关系活动</li> <li>完善投资者沟通机制</li> </ul>
客户与业主	<ul style="list-style-type: none"> <li>产品质量</li> <li>服务质量</li> <li>责任营销</li> <li>信息与隐私保护</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>产品交付保障</li> <li>高质量的服务</li> <li>真实诚信的宣传</li> <li>合法权益保障</li> <li>信息与隐私安全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>产品质量管理</li> <li>客户需求调查</li> <li>客户走访、沟通</li> <li>满意度调查</li> <li>售后服务与投诉处理</li> </ul>

利益相关方	关注话题	期望与诉求	主要沟通与回应方式
员工	<ul style="list-style-type: none"> <li>薪酬福利</li> <li>职业健康</li> <li>职业发展</li> <li>员工关怀</li> <li>平等与多元化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>员工权益与福利</li> <li>薪酬保障</li> <li>职业发展与晋升</li> <li>职业安全与身心健康</li> <li>劳逸结合</li> <li>内部沟通渠道</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>员工培训</li> <li>员工申诉渠道</li> <li>晋升机制与发展平台</li> <li>工会活动</li> <li>员工座谈会</li> <li>健康体检与咨询</li> </ul>
供应商及合作伙伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>商业道德</li> <li>公平竞争</li> <li>经济绩效</li> <li>廉洁采购</li> <li>供应商准入与评估</li> <li>可持续合作</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>诚信且对等的合作</li> <li>规则透明的采购</li> <li>可持续供应链</li> <li>绿色材料及技术</li> <li>跨领域合作</li> <li>长期互利共赢</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>招投标公正、透明</li> <li>合规采购、阳光采购</li> <li>保障供应商权益</li> <li>供应商评估与调查</li> <li>战略合作谈判</li> <li>交流互访</li> <li>开展绿色合作</li> </ul>
同行或行业组织	<ul style="list-style-type: none"> <li>商业道德</li> <li>行业规范</li> <li>技术创新</li> <li>产品质量</li> <li>绿色建筑</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>诚信经营</li> <li>有序竞争</li> <li>稳固行业发展</li> <li>行业 / 跨领域合作</li> <li>绿色创新</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>参与行业组织</li> <li>推广绿色建筑</li> <li>绿色技术合作研发</li> <li>建材与设备优化</li> <li>绿色施工</li> </ul>
社区	<ul style="list-style-type: none"> <li>环保与生态治理</li> <li>乡村振兴</li> <li>公益慈善</li> <li>服务地区发展</li> <li>服务民生</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>降低环境影响</li> <li>积极的生态修复</li> <li>巩固脱贫攻坚成果</li> <li>以人为本</li> <li>创造就业</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>慈善捐赠与资助</li> <li>社区公益活动</li> <li>员工志愿者活动</li> <li>校园招聘与社会招聘</li> </ul>
非政府组织与媒体	<ul style="list-style-type: none"> <li>财务表现</li> <li>信息披露</li> <li>资源利用</li> <li>环境与生态影响</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>环境友好</li> <li>关注民生</li> <li>信息透明</li> <li>采访与交流</li> <li>合理与高效的资源利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>官方网站、年报、ESG 报告等渠道及时主动公开信息</li> <li>完善媒体沟通机制</li> <li>实践节能减排</li> </ul>

## 重要性议题识别

公司参考《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 4 号——可持续发展报告编制 第一号 总体要求与披露框架》所建议的议题重要性分析步骤，实施议题识别、确定、评估、报告流程。

### 了解公司活动和业务关系背景

为客观识别 ESG 重要性议题，公司对内外部环境全面开展分析工作。内部层面，深入分析公司战略规划、财务状况及业务布局，梳理价值链各环节的业务关系与运营特征；外部层面，系统研究相关法律法规、行业标准、同业优秀实践及权威研究报告，识别宏观环境中的 ESG 趋势与要求。同时，绘制公司活动、产品和服务主要对其产生影响的利益相关方图谱，对不同议题下的利益相关方类别进行识别与优先级排序，为后续议题重要性评估工作提供坚实支撑。

### 建立议题清单

公司以《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）》中设置的 21 个议题和《上海市国有控股上市公司环境、社会和治理 (ESG) 指标体系 2026 版》中设置的 14 个二级指标作为议题清单基础，结合公司所处行业特点及其可持续发展趋势、自身商业模式及所处价值链，以及利益相关方期望与诉求等情况，综合形成公司重要性议题清单。

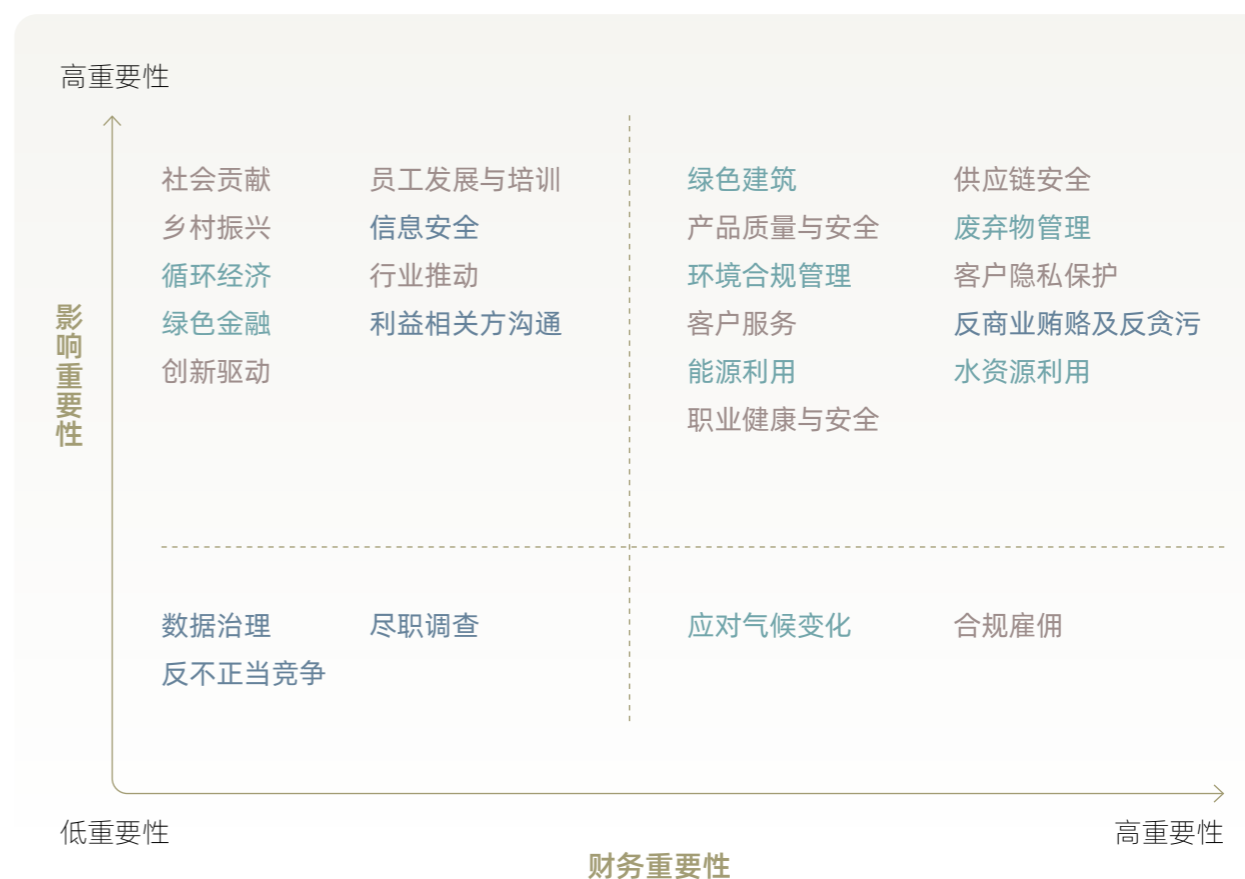
报告期内，公司结合本年度 ESG 相关政策及标准变化情况、实际运营情况和潜在经营挑战与机遇，对议题清单进行年度更新，识别出 25 个重要性议题。

环境	社会	公司治理
<ul style="list-style-type: none"> <li>环境合规管理</li> <li>能源利用</li> <li>水资源利用</li> <li>废弃物管理</li> <li>循环经济</li> <li>应对气候变化</li> <li>绿色建筑</li> <li>绿色金融</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>产品质量与安全</li> <li>客户服务</li> <li>客户隐私保护</li> <li>创新驱动</li> <li>合规雇佣</li> <li>员工发展与培训</li> <li>职业健康与安全</li> <li>供应链安全</li> <li>社会贡献</li> <li>乡村振兴</li> <li>行业推动</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>反商业贿赂及反贪污</li> <li>反不正当竞争</li> <li>信息安全</li> <li>利益相关方沟通</li> <li>尽职调查</li> <li>数据治理</li> </ul>

## 议题重要性评估与确认

公司遵循双重重要性原则，从“对公司财务的重要性（财务重要性）”和“对经济、社会和环境的重要性（影响重要性）”两个方面对议题重要性进行评估。携重要利益相关方以问卷形式对议题影响重要性进行调研，携公司相关部门以访谈形式对议题财务重要性进行评估，并通过咨询第三方专业机构等方式，提升调研与评估结果的精确性和平衡性。

经评估，公司综合“财务重要性”和“影响重要性”两个维度，得出议题重要性排序结果。



陆家嘴股份 2025 年度议题重要性矩阵

## 具有财务重要性议题的影响、风险与机遇分析

议题	影响环节	主要风险 / 机遇类型	财务影响	影响时间范围
反商业贿赂及反贪污	自身运营	合规风险	营业外支出上升	短期 中期
	价值链下游	产品风险 运营风险 声誉风险	运营成本上升 营业收入下降 融资成本上升	
环境合规管理	自身运营	合规风险	运营成本上升	短期 中期
	价值链下游	合规风险	营业外支出上升 融资成本上升	
能源利用	自身运营	合规风险	运营成本上升 营业外支出上升	短期
	自身运营 价值链下游	运营机遇 市场机遇	运营成本下降 营业收入上升	中期
水资源利用	自身运营	合规风险	运营成本上升	短期
	价值链下游	运营风险	营业外支出上升	
废弃物管理	自身运营	运营机遇	运营成本下降	中期
	价值链下游	运营机遇	运营成本下降	
绿色建筑	自身运营	运营机遇	运营成本下降	中期
	价值链下游	运营机遇	运营成本下降	
应对气候变化	价值链上游	急性物理风险	运营成本上升	短期 中期 长期
	自身运营 价值链下游	慢性物理风险 政策和法律风险 技术风险 市场风险 声誉风险	营业收入下降 营业外支出上升 融资成本上升	
合规雇佣	自身运营	运营机遇	运营成本下降	短期 中期 长期
	价值链下游	运营机遇 市场机遇	营业收入上升 营业外支出上升	
合规雇佣	自身运营	运营机遇	运营成本下降	短期 中期 长期
	价值链下游	运营机遇 市场机遇	营业收入上升 营业外支出上升	
合规雇佣	自身运营	运营机遇	运营成本下降	短期 中期 长期
	价值链下游	运营机遇 市场机遇	营业收入上升 营业外支出上升	

议题	影响环节	主要风险 / 机遇类型	财务影响	影响时间范围
职业健康与安全	自身运营	运营风险	运营成本上升 营业外支出上升	短期 中期
	自身运营	运营机遇	运营成本下降	
产品质量与安全	自身运营	政策风险	运营成本上升	短期 中期 长期
	价值链下游	运营风险 技术风险 运营风险 声誉风险	营业收入下降 营业外支出上升 预计负债增加 存货减值 资产减值	
客户服务	自身运营	运营风险 声誉风险	运营成本上升 营业收入下降 营业外支出上升	短期 中期 长期
	自身运营	运营机遇	营业收入上升	
客户隐私保护	自身运营	运营风险 声誉风险	运营成本上升 营业收入下降 营业外支出上升 预计负债增加	短期 中期 长期
	自身运营	运营机遇	营业收入上升	
供应链安全	价值链上游	运营风险	运营成本上升	短期 中期 长期
	自身运营 价值链下游	市场风险 声誉风险	营业收入下降	
供应链安全	价值链上游	运营机遇	营业收入上升	中期 长期
	自身运营	运营机遇 产品机遇	运营成本下降	

# 可持续发展绩效

## 关键绩效

### 经济绩效

2025 年营业收入 <b>181.67 亿元</b>	总资产 <b>1,673.80 亿元</b>
全年纳税总额 <b>29.59 亿元</b>	主要在营物业总建筑面积 <b>392 万平方米</b>
住宅物业合同销售金额 <b>93.43 亿元</b>	销售面积 <b>7.19 万平方米</b>

### 治理绩效

董事会女性占比 <b>30%</b>	反商业贿赂及反贪污培训 员工覆盖率 <b>100%</b>	
ESG 培训 <b>4 次</b>	含内部培训 <b>2 次</b>	部门覆盖率 <b>100%</b>
数据安全事故 <b>0 次</b>	信息安全培训 <b>2,256 人次</b>	

### 环境绩效

环保总投入 <b>3,975.66 万元</b>	环保培训 <b>1,781 人次</b>
在建项目国家绿色建筑标准 <b>100% 符合</b>	新增 LEED 认证 / 预认证 <b>11 个</b>
清洁能源消耗占比 <b>11.78%</b>	

### 社会绩效

员工职业发展培训 <b>28,065 人次</b>	吸纳就业 <b>1,502 人</b>
员工工伤保险覆盖率 <b>100%</b>	精准帮扶与乡村振兴总投入 <b>313.07 万元</b>
在建项目安全检查 <b>446 次</b>	在营物业安全检查 <b>857 次</b>

## ESG 评级情况

公司 2025 年度中证 ESG 评级为 AA，WIND ESG 评级为 BBB，华证 ESG 评级为 A。

# 稳健治理

## Corporate Governance

# 02

024 公司治理

030 商业道德

035 信息安全与数据治理

037 党建引领



## 公司治理

### 公司战略与文化



### 组织架构及职能

陆家嘴股份严格遵守《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》等相关法律，制定《公司章程》，明确股东会、董事会及高级管理人员的对应权利义务，对董事会及其下设专门委员会的选举程序、人员构成、职责等事项做出规定，维护公司和股东的合法权益，推动公司治理结构持续优化。

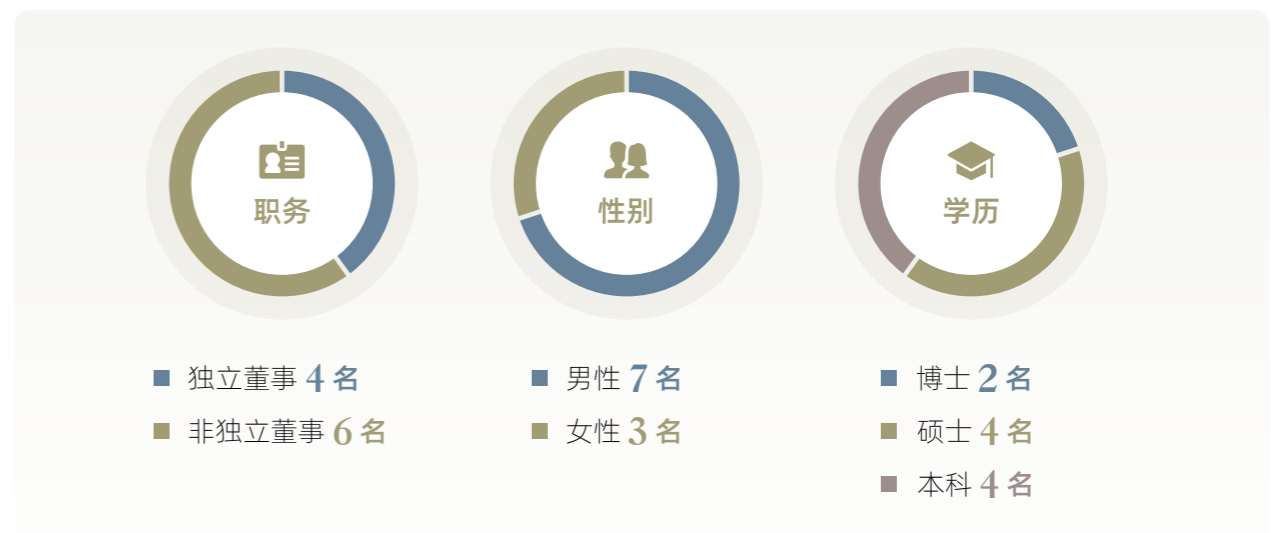
公司股东会为公司权力机构。董事会为公司日常决策机构，下设战略与 ESG 委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会和审计委员会，其中，审计委员会负责监督及评估外部审计机构工作、指导内部审计工作、评估内部控制有效性等事项。



## 董事会多元化

公司董事会注重多元化构成，在董事候选人提名环节全面评估其学历背景、专业能力、工作经历及相关履职情况，聘任具备任职资格和履职能力且符合公司发展需要的候选人，确保董事会成员结构契合公司治理与长远发展需求。公司现任董事会成员均具备扎实专业素养，学历结构覆盖本科、硕士和博士，专业领域涉及法学、经济学、会计学、管理学等。通过构建结构合理、优势互补的董事会团队，推动董事会高效运作与科学决策，为公司高质量治理体系和治理能力提供有力保障。

截至报告期末，公司董事会共由 10 名董事组成，其中独立董事 4 名、女性董事 3 名。



## 城市综合开发与服务、商旅服务板块风险管理

### 内部控制

公司贯彻证监会、上交所和浦东新区国资委对上市公司及国有企业的监管要求，以《企业内部控制基本规范》及其配套指引为纲领，构建以风险管理为导向的内控管理体系，全方位保障经营管理合法合规，有效识别、防范和化解各类经营风险。

2025 年，根据《中华人民共和国公司法》以及中国证监会相关规定，公司取消监事会，由董事会审计委员会行使相关职权，确保公司治理结构平稳过渡与监督效能持续发挥。报告期内，公司持续完善内部控制制度，完成了《公司章程》《内部审计制度》《选聘会计师事务所管理办法》等 29 项制度的制定或修订工作，进一步完善利益相关方权益保护、合规运营监督等管理机制，有效优化公司治理结构，提升精细化管控能力。在内控有效性评估环节，公司同步开展内控自评与第三方内控审计工作，评估结果表明，公司内部控制体系运行有效且符合监管合规要求，为企业可持续发展筑牢坚实内控屏障。

### 2025 年，公司顺利召开

#### 2 次股东会

- 其中，
- 1 次年度股东会
- 1 次临时股东会

#### 9 次董事会

- 其中，
- 4 次定期会议
- 5 次临时会议

#### 13 次专门委员会会议

- 其中，
- 1 次战略与 ESG 委员会会议
- 4 次薪酬与考核委员会会议
- 5 次审计委员会会议
- 3 次提名委员会会议

## 内部审计

公司建立健全内部审计体系，构建由党委、董事会、审计委员会、管理层、内部审计机构组成的内部审计组织架构。纪检审计室作为公司内部审计工作责任部门，在党委、董事会领导下开展内部审计工作，接受审计委员会的监督，依据独立、客观、公正的原则开展审计工作，对公司业务活动、风险管理、内部控制、财务信息等事项进行监督检查。为规范公司内部审计工作，提升内部审计工作质量，充分发挥内部审计作用，公司制定《内部审计制度》，在内部审计组织架构各层级权责、内审工作程序、工作纪律及责任追究等方面进行规定。

2025 年，公司按照年度审计工作计划，对部分投资企业开展全流程常规经营审计，全面排查经营管理薄弱环节与潜在风险，保障投资资产安全与效益；聚焦重点领域、对关键业务环节开展专项审计，深挖流程漏洞与管理短板，为企业战略落地筑牢监督防线。为巩固审计整改成效，公司开展内审整改“回头看”专项工作，对各类内外部审计、检查发现的问题整改情况进行全覆盖梳理和穿透式核查，逐一核对整改措施落实情况、整改成效巩固情况以及长效机制建立情况。通过闭环式管理，推动整改工作从“解决具体问题”向“完善制度体系”延伸，切实以审计整改实效赋能企业高质量发展。

### 内部审计工作

业务活动

风险管理

内部控制

财务信息

## 合规管理

### 合规管理体系建设

公司持续提升治理水平，稳步完善合规管理体系建设。2025 年度，公司完成《公司章程》《舆情管理制度》《市值管理制度》及董事会专门委员会实施细则等 22 个治理制度的修订或制定工作，进一步提升公司规范运作水平，强化经营决策的科学性和有效性，发挥独立董事在公司治理中的作用，促进公司董事及高管履职与企业内部决策流程有效融合。

### 合规培训

公司重视董事及高级管理人员等“关键少数”人员的履职规范，本年度组织董事及高管参加监管机构和上市公司协会等组织的《2025 年上市公司董事、监事和高管合规履职培训》《2025 年上市公司独立董事后续培训》《上市公司高质量发展系列培训——可持续发展报告 (ESG) 专题》等专项培训，持续跟进资本市场最新政策和监管规则，通过合规高效履职助力公司高质量发展。

## 金融服务板块风险管理

公司金融服务板块三家持牌机构结合自身业务属性与实际情况分别建立风险管理体系。

### 陆家嘴信托

陆家嘴信托构建分层级内部控制架构，形成职责清晰、协同联动的三道内控防线。

- 建立覆盖“通用管控 - 专项业务 - 落地执行”三个层次的闭环制度体系；
- 出台《合规与风险管理制度》等通用类制度 19 项，制定《基础设施类资产管理办法》等专项业务类制度 27 项，围绕产品评级、存续期管理等业务全流程配套操作细则，形成系统完整的制度框架。

### 爱建证券

爱建证券搭建权责明确、有效制衡的风险管理组织架构，构建覆盖风险识别、评估、监测、应对和报告等关键环节的全流程风险管理程序，通过常态化风险管理，实现对各类风险的有效控制和应对。

- 在顶层设计、管理办法、实际执行、具体业务层面持续协同强化风险管理制度体系建设；
- 2025 年，修订《全面风险管理制度》，进一步明确风险管理工作原则，规范组织架构和管理体系；
- 制定相应流程、细则、指引，规范风险管理各环节的执行要求，保障管理的持续性和有效性。

### 陆家嘴国泰人寿

陆家嘴国泰人寿建立覆盖全业务流程和操作环节的风险管理体系，制定《全面风险管理指引》，明确风险管理原则和目标、组织架构、制度体系，实现风险识别、评估、应对、审计、监督等全流程闭环管理。

- 稳步将 ESG 相关风险融入日常风险管理范畴；
- 2025 年，修订《偿付能力风险管理细则》，将绿色金融纳入全面风险管理体系，结合自身业务发展战略与特性，对线上投保率、线上理赔使用率、线上保全使用率等绿色金融类指标实施季度常态化监测。

## 股东权益

公司严格按照法律、行政法规、公司章程和《股东会议事规则》相关规定召开股东会，保证股东能够依法行使权力。股东会以现场会议形式召开，同时采用安全、经济、便捷的网络投票方式为股东提供便利，进一步扩大股东参与股东会的比例。

公司始终将股东利益作为价值创造的重要导向，实施科学、持续、稳健的分红政策，严格按照《公司章程》及股东回报规划，积极采取以现金为主的利润分配方式，持续回报股东。自 2002 年以来，坚持每年现金分红；2016 年至今，连续九年每年现金分红占当期归属于上市公司股东净利润的比例达到 50%。



2025 年 6 月，公司向股东派发 2024 年度现金红利共计 **4.38 亿元**（含税），叠加 2024 年度中期派发现金红利 **3.16 亿元**（含税），合计向股东派发的现金红利占 2024 年度归属于上市公司股东的净利润的 **50.02%**

2025 年 12 月，

公司向股东派发 2025 年度中期现金红利共计 **3.19 亿元**（含税），占 2025 年前三季度归属于上市公司股东的净利润的 **30.03%**



## 信息披露及投资者关系管理

公司高度重视信息披露管理工作，根据《上市公司治理准则》《上市公司信息披露管理办法》《上市公司投资者关系管理工作指引》等法律法规及公司章程相关规定，严格执行公司《信息披露事务管理制度》，明确信息披露事务的管理职责、披露内容、披露保密措施等具体事项，向股东、投资者和监管机构及时、准确披露经营信息。

2025 年，公司依照真实可靠原则，充分披露公司主营业务及经营数据情况、年度与中期权益分派实施、修订《公司章程》等投资者关注的信息，并为投资者提供便捷、高效、畅通的沟通渠道。经上交所综合考评，公司 2024-2025 年度信息披露工作评价结果为 A。

报告期内，

公司共披露 **4 份** 定期报告  
**48 份** 临时公告  
**2024 年度** ESG 报告

公司召开 **3 场** 业绩说明会  
回复投资者专线电话及电子邮件 **53 件**  
回应上证 e 互动 **16 条**  
接待媒体及机构来访调研 **5 批次**

## 商业道德

### 反商业贿赂与反贪污

陆家嘴股份视商业道德与廉洁文化建设为可持续发展的基石，通过系统化开展廉洁教育、深化风险防控，筑牢员工廉洁防线，保障公司合规稳健运营。报告期内，公司未发生商业贿赂或贪污诉讼案件，未收到有关商业贿赂或贪污事件的有效举报。

#### 治理

公司构建由公司党委、纪委和职能部门组成的廉洁反腐“大监督”体系，有机融合党委全面监督、纪委专责监督、部门职能监督功能，充分发挥纪检“抓典型、盯权力、强震慑”、审计“查问题、挖根源、防风险”职能，推动“大监督”体系同频共振、同向发力。报告期内，公司进一步加强对纪检、审计发现问题整改情况的跟踪督办，推动问题整改与制度建设相结合，形成“查、改、治、防”贯通发力的闭环管理体系，推进正风肃纪反腐相贯通，弘扬激浊扬清、拒腐防变，为公司不断做优做强奠定作风基础、廉洁基石。

#### 战略

风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
合规风险	土地招拍挂环节或项目审批环节如存在利益输送，可能导致项目开发权被收回、合作资格被剥夺、高管被追责	营业外支出上升	短期中期	强化廉洁教育，筑牢思想防线；完善制度建设，严格制度执行
产品风险	采购环节如发生收受回扣、虚报费用等现象，可能导致产品与施工质量不达标、客户投诉上升	运营成本上升 营业外支出上升	短期	定期有针对性地开展监督检查，保障履职合规
运营风险	财务人员或高管如发生资金挪用、编造虚假账目，可能影响公司运营、导致监管处罚、损害投资者信任	营业收入下降 营业外支出上升	短期	深化廉政风险防控，嵌入内控流程
声誉风险	如发生腐败事件被媒体曝光，舆情持续发酵，可能导致品牌价值受损、合作方停止合作、投资者和消费者流失	营业收入下降 营业外支出上升 融资成本上升	短期中期	培育廉洁文化，打造特色品牌，强化警示教育

## 影响、风险和机遇管理

### 反贪腐体系建设

公司落实党风廉政建设责任制，部署廉政风险排查与防控工作，制定党委《2025 年度领导班子落实党风廉政建设责任制重点项目报备书》，班子成员按照职责分工，制定个人《落实党风廉政建设责任制、做好廉政风险排查与防控工作表》，结合分管领域查找问题，确立廉政风险防控项目，明确具体举措。

公司将党风廉政建设融入经营发展全过程，坚定不移推动全面从严治党向纵深发展，一体推进“不敢腐、不能腐、不想腐”，聚焦风险识别、品牌建设、日常监督等方面，全方位构建反腐倡廉工作体系。

#### 廉政风险防控

- 组织公司所有部门及主要投资企业系统开展廉政风险排查，涵盖工程建设项目、招投标管理、采购与供应商管理、资金与费用管理、资产营销、制度流程合规等重点领域；
- 深化防控措施，通过制度建设、流程优化、多方监督、信息化管控等手段，多措并举提升防控实效；
- 结合业务流程对重点廉政风险项目绘制“内控及廉政风险防控流程图”，形成“廉防+内控”工作合力。

#### 廉政监督

- 紧扣公司主营业务落实日常监督，对招投标工作开展飞行检查，重点关注招标程序、合格供应商管理、中标原则等环节；
- 对重点项目按月跟进进度，监督项目落实情况；
- 对干部选拔任用、评先评优等环节开展廉洁性审查，从严把好政治关、品行关、作风关、廉洁关。

#### 廉政品牌建设

- 积极培育公司“风正帆悬·勤廉致远”廉洁文化品牌，持续开展“清风项目团队”创建活动，将廉洁要求延伸至项目一线；
- 拍摄“LULU 说廉”系列廉洁文化微视频，营造崇尚廉洁、抵制腐败的浓厚氛围。



“LULU 说廉”廉洁文化微视频

### 廉洁教育

- 构建常态化、多元化廉洁教育体系，提升全员廉洁从业意识，开设线上廉洁教育“流动课堂”，定期选取主题，推送学习内容与警示案例；
- 常态化开展节前廉洁教育，强化员工廉洁意识；
- 邀请党校专家开展廉洁教育专题讲座，加深对党风廉政建设要求及工作纪律的理解。



党校专家廉洁教育专题讲座

### 举报者保护机制

公司持续健全廉洁监督体系，优化反贪腐举报受理机制，通过开设畅通的监督举报渠道，保障检举信息得到及时、公正、合规处理，确保举报人权益受保护、举报事项有回应、违规行为必追责。公司按照国家相关规定，赋予检举控告人申请回避等权利；严格限制对匿名举报人的追查。

## 指标与目标



目标

2025 年度完成情况

- ☑ 公司线上廉洁教育“流动课堂”定期推送学习内容（包括廉洁视频、纪法解读、警示案例等）。

已达成。

## 反不正当竞争

公司严格遵守《中华人民共和国反垄断法》《中华人民共和国反不正当竞争法》等法律法规及相关商业行为守则，遵守市场规则，禁止扰乱市场定价、窃取商业秘密等不正当竞争行为，秉承公平竞争、诚信经营原则，坚决维护市场秩序，坚守商业道德底线。

报告期内，  
公司未发生不正当  
竞争行为。

### 案例

#### 金融服务板块

2025 年 9 月，爱建证券举办公平竞争政策宣传活动，通过“一图读懂”每日一学、《公平竞争 你我同行》宣传片观看，以及 OA 办公系统、微信群、投教群等线上渠道同步发力，巩固员工与投资者“合规创造价值”的共识。



为有效防范供应商不正当竞争等行为，公司构建全流程管控、多维度监督的供应商反不正当竞争管理体系。在《供应商管理办法》中明确规定供应商不得出具不实法律文件或以不正当手段获取业务，并将该条款纳入供应商合作审核的核心依据。同时，搭建覆盖事前、事中、事后的全周期监督体系，严密排查供应链违规风险。

#### 事前阶段

- 对新准入供应商开展合规背景调查，核查其提交的资质文件、业绩证明等法律文件的真实性与有效性，杜绝不实文件准入。

#### 事中阶段

- 在项目执行、物资采购等合作过程中，排查供应商是否存在商业贿赂、串通投标等不正当获取业务的行为；
- 开通线上线下一双渠道举报热线。

#### 事后阶段

- 对查实存在“出具不实法律文件”“以不正当手段获取业务”等行为的供应商，严格执行退出机制，禁止后续合作。

## 负责任营销

公司严格遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》《中华人民共和国广告法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规，坚持负责任宣传原则，避免使用夸大性表述，杜绝虚假促销、虚假承诺、过度推广、误导宣传。公司向销售人员组织责任营销宣贯，通过规范流程和内部培训提升团队合规意识，以诚信态度维护项目形象和客户权益。

## 平等对待中小企业

公司致力于构建兼顾效率与公平的供应商选用生态，积极推动中小企业公平纳入供应商管理体系，营造友好的市场参与环境。

#### 工程服务类供应商邀标环节

引入机会均等机制，摇号确定部分投标参与主体，确保中小企业与大型企业享有同等准入机会。

#### 供应商比选及采购评审环节

充分考量中小企业融资能力、抗风险能力等方面的特性，维护其市场权益。

## 信息安全与数据治理

### 信息安全

陆家嘴股份高度重视自身和利益相关方的信息安全与隐私保护，严格遵循《中华人民共和国网络安全法》《中华人民共和国数据安全法》《中华人民共和国个人信息保护法》等法律法规，持续构建覆盖制度、组织和技术的综合性信息安全保护体系，强化全员网络安全防范意识。报告期内，公司未发生数据安全事件。

### 信息安全体系建设

公司建立《信息化管理导则》《信息安全管理办法》《信息系统应急管理办法》等 8 项信息化管理制度，系统规范信息系统建设、运行和安全管理要求，明确数据使用、访问控制、风险防范及应急处置等关键流程，为信息资产和个人信息保护提供制度保障。

本年度，公司信息安全工作以全面合规为目标，重点覆盖公司自用关键业务系统和对外服务平台，从安全物理环境、通信网络安全、区域边界防护、计算环境安全、应用与数据安全及安全管理体系等多个维度系统化实施检测与评估。



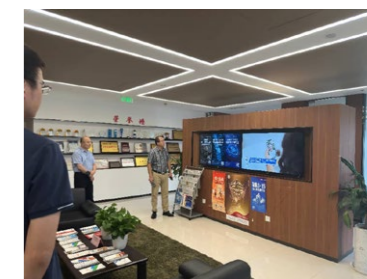
### 信息安全管理举措

公司持续深化信息系统安全管控，全面提升数据安全防护与风险应对水平。数字化工作小组针对公司信息系统常态化开展漏洞扫描与应急演练，持续提升信息系统数据安全事件自动化预警、溯源与应急处置能力，完善数据安全纵深防护体系，切实保障公司核心数据资产安全与稳定。

报告期内，通过一系列系统性管控与常态化治理，持续完善公司信息安全管理举措，安全治理能力稳步增强。

### 信息安全培训

公司将信息安全能力建设纳入员工培训体系，通过专题培训与安全文化宣贯相结合的方式，全面提升各级人员网络安全与数据保护意识。2025 年，公司面向本部及子公司开展 2 次信息安全专项培训，覆盖网络与信息安全管理人员并向全体员工开放，有效提升关键岗位人员专业履职能力和全员信息安全防护意识。



信息安全培训

### 数据治理

#### 数据治理体系

公司持续健全数据治理体系，制定《公司级主数据管理办法》《工程项目主数据实施细则》《B 端客商主数据实施细则》等规范，定期维护清理已上线的客商主数据和工程项目主数据，联动资产管理梳理并统一项目及资产主数据的管理职责、数据标准、口径逻辑，进一步提升数据治理在业务层面的一致性与协同效能。

#### 数据平台建设与应用

公司持续完善数据平台建设，稳步推进数字化转型工作，围绕经营管理和业务运行关键环节，系统推进 BI 经营分析、工程管理、营销租赁、OA 协同、合同管理、业财一体化、档案等信息化系统建设与升级，基本实现核心业务和职能管理领域的信息化覆盖。



- 以 BI 经营分析为抓手，推进数据口径统一和系统联通，逐步实现经营数据自动采集与集中展示，减少人工汇总依赖；
- 以资产管理平台为载体，推进资产数据统一梳理与关联，初步构建公司级资产数据底座，为资产统一管理和价值分析提供基础支撑。



- 持续打通多项核心系统的数据接口与流程链路，实现客商信息、业务流程与档案数据的跨系统流转，显著提升多部门协同效率与数据复用能力。



- 每日自动更新核心经营数据，为管理层及时掌握经营运行情况、开展绩效评估与资源配置提供稳定、高效的数据支持。



党

建

引

领

## 党的领导

公司坚持党的领导，积极践行“两个一以贯之”，充分发挥党委“把方向、管大局、促落实”领导作用，落实党委与董事会的双向进入、交叉任职，把党委研究讨论作为董事会、管理层决策重大事项的前置程序，严格执行“三重一大”决策机制，实现党委把关定向与股东会、董事会、管理层科学决策相协调，确保党的领导落到实处。

2025 年，公司聚焦国企姓党，履行主体责任；加强顶层设计，结合“监事会改革”完善“党建入章”相关表述，推动股份系统 10 家全资控股实体企业、35 家非实体企业同步调整党建部分内容；推进党员干部能力建设和全面管理，强化班子建设，市场化引入 1 名管理层人员，选举增补 2 名党委委员。

## 党的理论学习

公司全面贯彻从严治党“四责协同”机制要求，落实党风廉政建设，扎实推进党的创新理论学思用贯通，不断强化党组织功能，为公司实现高质量发展提供坚实政治、思想、组织保障。

本年度，公司党委制定实施《2025 年度中心组学习计划》，围绕总书记关于高质量发展、党的建设、经济工作、深化改革、作风建设、党风廉政等重要论述和重要讲话精神等，开展党委中心组学习 17 次、专题研讨 10 次、交流发言 23 人次。各基层党组织通过“三会一课”等形式落实“第一议题”制度，形成上下联动、层层推进的学习格局。

### 报告期内，

公司共召开党委会 **25** 次  
直接决策事项 **93** 个  
前置研究讨论 **46** 个  
报告事项 **9** 个

公司党委班子中有 **2** 人  
担任公司董事。

## 党建活动

### 落实双重组织生活制度

2025 年 3 月 4-11 日，为进一步推动基层党建工作提质增效，持续巩固标准化、规范化建设，公司党委班子成员落实双重组织生活制度，结合调研、踏勘与组织关系所在支部和基层联系点党员干部在共学共研中统一思想认识，在共商共议中推动经营业务。



### “清风项目团队”创建

2025 年 4 月 22 日，公司结合月度工程建设例会召开“清风项目团队”2024 年度创建情况总结暨 2025 年度创建工作部署会，宣布 2024 年度“清风项目团队”和“清风项目”评选结果，从基本思路、创建主体和评价指标体系三个方面作 2025 年度“清风项目团队”创建工作部署。



### “安居”更“乐居”

公司第四党支部紧扣“学思想、强作风、建新功”主题，依托“五彩邻里节”党建品牌，以公司在营租赁住宅项目为载体，构建兼具品质与温度的人才社区生态。组织大团镇草莓采摘、小小消防员等社区活动，以“五彩”纽带拉近租赁社区“邻”距离，绘就超大城市社区建设新图景。



### 党建聚力，“益企”解忧

公司第十二党支部、第十六党支部践行“我为群众办实事”承诺，积极响应《上海市推进儿童友好城市建设三年行动方案（2023-2025 年）》，立足业务实际，聚焦办公楼宇租户企业职工急难愁盼问题，整合区域资源，创新探索“商业空间+民生服务”模式，有效破解暑期“带娃难”问题，展现党组织在服务群众、凝聚人心中的担当作为。



# 环境责任

## Environmental Responsibility

# 03

040 环境合规管理

044 能源利用

048 水资源利用

049 废弃物管理与循环经济

053 绿色建筑

058 绿色金融

059 应对气候变化

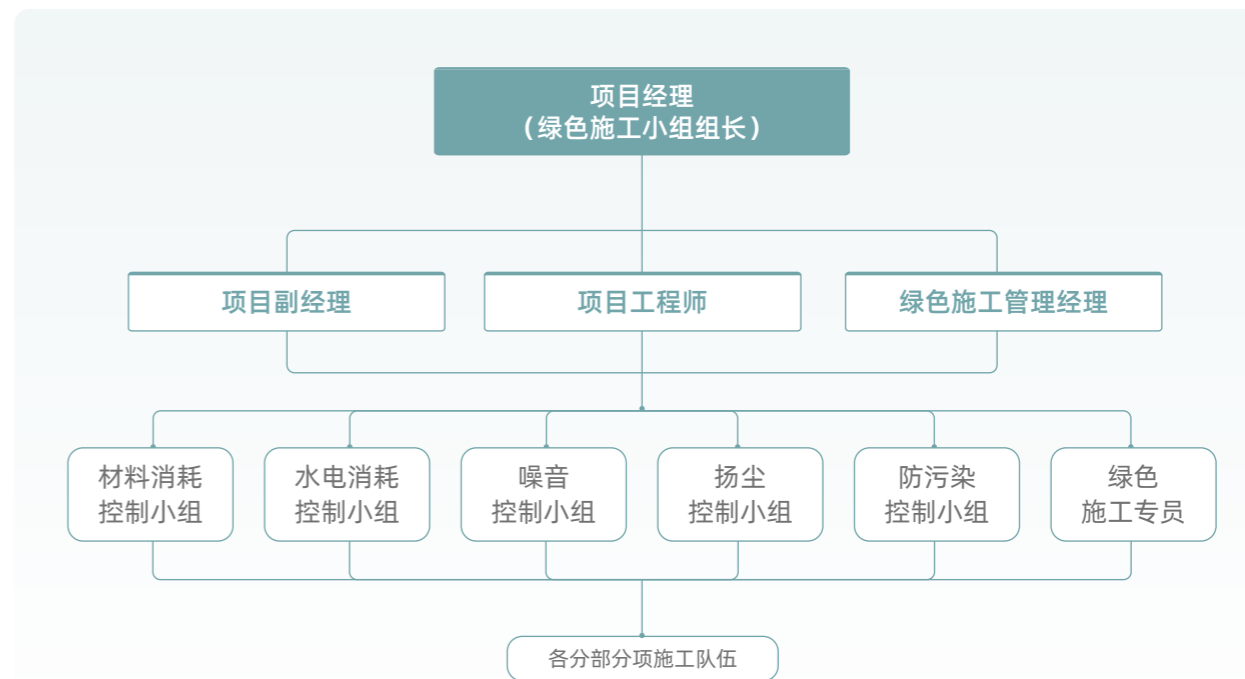


## 环境合规管理

陆家嘴股份严格遵守《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国环境影响评价法》《建设项目环境保护管理条例》等法律法规，持续健全环境合规管理体系，提升环境风险防范能力，从节能减排、资源集约、三废排放、绿色建筑、绿色施工、绿色金融等方面，构建绿色低碳生产运营模式。

### 治理

公司部分在建项目由施工单位搭建绿色施工管理组织架构，搭建项目工程师、项目副经理及绿色施工管理经理的管理结构，形成材料消耗控制小组、水电消耗控制小组、噪音控制小组、扬尘控制小组、防污染控制小组等专业小组对施工作业进行管理，形成纵向到底、横向到边的管理架构。



为加强在营物业环境合规管理，陆家嘴物业构建由品牌管理部、运营管理部、事业部和分公司、现场责任部门组成的环境污染防治管理架构，对固体废弃物、水、噪声等相关污染防治管理分工进行抽检、监督、实施和方案制定工作，系统化保障环境污染防治工作落地效果。

2025 年，为进一步深化绿色运维，公司物业管理部门指导陆家嘴物业成立低碳运营专项小组，搭建实施“精准监测 + 动态分析”的能耗管理体系，开展能耗数据分析与能效优化，系统构建数据驱动的能源评审与管控机制，制定节能计划、推动节能改造，实现精益运维。



陆家嘴股份公司环境管理体系认证证书

战略

议题	风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
		业务影响	财务影响		
环境合规管理	合规风险	如环境审批滞后，可能导致项目延误或未来重点区域拿地受限	运营成本上升 营业外支出上升 融资成本上升	短期 中期	实时追踪区域环保政策变化；开展环境事件风险评估，制定环境事件应急预案
能源利用	合规风险	如未达到《建筑节能与可再生能源利用通用规范》等行业规范要求或能耗强度超标，可能导致项目无法通过验收或高能耗资产贬值	运营成本上升 营业外支出上升	短期	使用节能技术；应用能耗追踪系统；实施存量项目节能改造
水资源利用	合规风险	如排水水质不符合标准，可能导致在建项目停工整改或在营项目限水停业	营业外支出上升	短期	优化废水处理流程，排入市政管道前实施严格管理
	运营风险	如用水器具、取水管道等设备发生故障或人为用水习惯不佳，可能导致水资源浪费	运营成本上升	短期	应用实时监测系统，发生异常情况自动报警；使用节水器具，组织节水宣贯
废弃物管理	合规风险	如发生建筑垃圾违规倾倒或有害垃圾处置不达标，可能导致公司被列入环保失信名单、项目停工整改	运营成本上升 营业外支出上升	短期 中期	严格实施废弃物分类管理，交由具备资质的第三方机构统一处理；积极采用装配式建筑构件

议题	机遇类型	机遇描述		影响时间范围	应对策略
		业务影响	财务影响		
能源利用	运营机遇	如积极推行光伏建筑一体化、使用智慧能源管理系统，将提升能源自给率和物业运维效率	运营成本下降	中期	积极利用建筑屋面部署光伏设施
	市场机遇	如积极打造低碳建筑、推行低碳运营，将吸引更多注重环保理念的客群，以及带来租金溢价	营业收入上升	中期	在设计、建造、运营环节应用低碳设计、技术和设施，打造低碳建筑
水资源利用	运营机遇	如对雨水、废水等进行科学处理后进行储存或适当再利用，将有助于增强气候韧性	运营成本下降	中期	应用海绵城市设计，设置雨水回用系统、中水处理系统、智能灌溉系统等
绿色建筑	市场机遇	如打造绿色健康建筑，将有助于吸引优质客群以及带来绿色溢价	营业收入上升	短期	制定项目绿建标准对标目标，规模化推广绿色建筑

影响、风险和机遇管理

环境风险评估与应对

公司不断加强环境风险防控体系建设，系统提升环境事件的预防与应对能力，确保生产经营活动安全合规。

案例

梅园社区 2E8-17/2E8-19 地块项目

- **风险扫描：**针对施工及运营全周期开展环境事件风险评估，重点识别扬尘、噪音、废水排放等关键环境风险点，制定相应预防措施，从源头降低环境事件发生概率。
- **应急预案：**制定突发环境事件应急预案，明确扬尘、废水、噪音超标等突发环境事件的处置流程、责任主体及响应机制，确保一旦发生突发情况，能够快速响应、有效处置，最大限度减少对环境的负面影响。

## 环保培训

报告期内，公司结合员工职业道德规范行为守则中环境保护相关内容开展环保培训。

公司在营酒店倡导绿色、低碳、环保的生活方式，围绕垃圾分类、厨房节水节能等对酒店员工开展日常培训，在后勤保障区域张贴环保宣传材料，将绿色酒店的运营理念渗透到日常工作中。



## 环保投入

公司持续加强环境保护管理力度，2025 年度环保总投入达 3,975.66 万元，重点涵盖环保设施建设、环保设施运行和维护、废弃物处置、环境监测、排污处理、污水处理及环保培训等方面，为践行绿色发展理念提供有力支撑。

### 指标与目标

目标	2025 年度完成情况
公司持续完善能源、水资源消耗统计体系，探索节能节水技术应用，致力于优化能源、水资源使用结构。	已达成。
公司在建项目施工期间，废气排放、污水排放、固体废弃物、运输遗洒、噪声、扬尘和光污染等各项环保指标均达到国家和上海市有关法规要求。	已达成。
公司在营项目运营期间所产生的废气、废水 100% 符合排放标准，一般固体废弃物、危险固体废弃物合规处置率达到 100%。	已达成。
推动在建项目对标绿色建筑认证标准；推动在营项目申请运营阶段绿色建筑认证。	已达成。

## 能源利用

公司秉持低碳运营理念，以提升能源使用效率为核心抓手，在项目建设和改造过程中积极应用节能技术与设备，持续布局在建及在营项目中清洁能源的应用场景，有效降低传统能源依赖和温室气体排放。通过对能源使用情况实施制度化、推行节能技改、持续优化能源使用结构等举措，稳步推进低碳运营实践，以务实行动助力碳达峰、碳中和目标的实现。

### 影响、风险和机遇管理

## 能源管理制度

公司在建项目施工现场能源管理工作主要依据《临时用电管理制度》《机械设备用电、用油、用气计量制度》《重点耗能设备能源利用定期监控制度》等制度，对施工建造阶段实施规范化管理。

案例

### 前滩 21-02/21-03 地块项目

- 由第三方能源管理小组对《能源管理方案》落地执行情况进行监督，结合不同施工阶段定期核查能源消耗指标完成情况及重点耗能设备运行能效，确保能耗水平符合相关标准要求。

## 能源监测与追踪

公司在建项目通过能耗计量、台账管理、设备监控的组合措施对项目建造阶段用能情况进行监测与追踪。

案例

### 前滩 21-02/21-03 地块项目

- 对电力、天然气、柴油等能源消耗进行计量，按楼栋和施工阶段分区域、分阶段记录；
- 建立能源使用数据记录台账，定期核算、对比、分析；
- 对电焊机、电动扳手、电动液压工具等重点耗能设备建立技术档案，定期记录能源使用情况。

公司办公、商业及酒店在营项目均设置燃气、电力等分项计量体系，通过数字化平台为能耗监测、异常预警及设备故障排查等提供基础数据支持。通过“监测 - 追踪 - 分析 - 管理”的闭环流程，持续追踪各物业能耗与能效表现，制定错峰运行方案，落实用电设备经济运行，有效提升楼宇运行效率。

案例

一体化智能能源管理平台

- 前滩国际广场搭建一体化智能能源管理平台，对接楼宇自控系统 (BMS)、配电、暖通、照明等核心用能设备，实现全品类能耗数据实时采集、分项计量与动态分析。通过 AI 算法与负荷预测模型，对空调、照明、动力设备进行自适应调节与错峰优化，结合楼宇实时使用状态、室外环境参数实现按需供能、智能启停，避免空载、过载等无效能耗损耗。

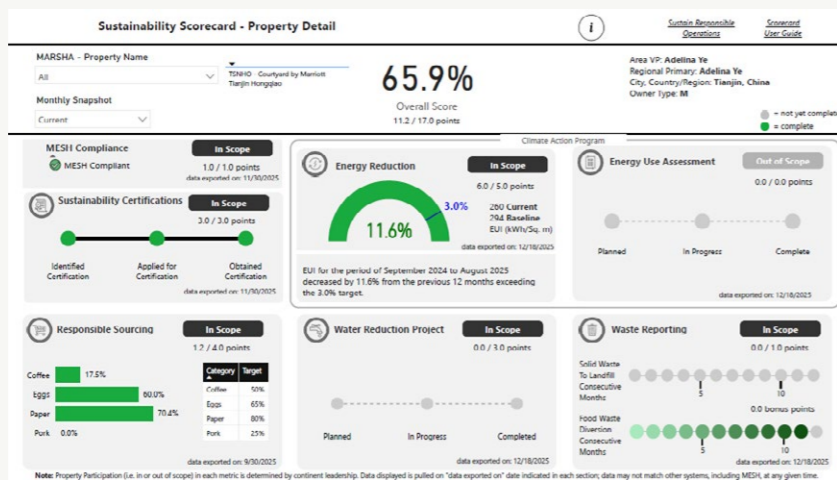


一体化智能能源管理平台

案例

MESH 能源管理平台

- 天津陆家嘴万怡酒店使用 MESH 能源管理平台持续监控和跟踪酒店公用设施能源使用量、碳排放量以及相关成本等数据，根据实际情况评估新能源替代机会，帮助酒店提升运营效率。



MESH 能源管理平台

节能举措

公司在建项目对建筑本体及施工过程的能耗进行设计与管理，从节能标准执行、施工精细化管理、设备全周期管控、施工工序与工艺优化、废热与可再生能源利用等方面，多维度优化能源使用水平，有效降低施工及运营阶段能耗，系统提升能源利用效率。

案例

在建项目

- 梅园社区 2E8-17/2E8-19 地块项目严格执行节能标准，采购符合 2 级能效的灯具及变压器，选用高效节能供暖空调设备，各类机组能效指标均基于《建筑节能与可再生能源利用通用规范》要求进行提升，并配置具备热回收功能的新风机组。
- 洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块项目选用高效节能设备，优化空调运行标准，强化施工机械管理，实施用电量监控，细化用电行为规范。
- 前滩 21-02/21-03 地块项目优化临时用电方案，优先选用高效节能型设备并加强运行维护，优化施工工序，推进废热及可再生能源利用。

公司在营物业根据各业态及项目具体情况，从节能管理、技术节能、设施改造等方面系统化推进节能降碳工作。

案例

陆家嘴世纪金融广场一体化节能管理计划

2025 年，陆家嘴世纪金融广场以 2 号楼为空调系统节能改造试点，制定节能改造目标，通过硬件升级、传感部署、智能管控，实现空调系统控制方式、能耗水平、计量能力和系统能效优化，助力楼宇能效提升。改造后，一次泵组平均功率下降 22%，预计每年可节约用电 12 万千瓦时、电费 10 万元，减少 95 吨二氧化碳排放量。



冷冻机房

直燃型溴化锂机组

2 号楼的试点成功验证了变频改造与智能控制的节能有效性，为项目系统升级提供了技术路径与管理模板。

案例

上海科技投资大厦西区照明和空调系统智能调控

- 通过智能照明系统的精细化调试、场景化设定、动态光感联动以及周期性巡检优化，实现照明设备整体能耗的有效控制与运行效率的持续提升；
- 通过对接气象数据、分场景智能调控以及精细化能耗管控，实现空调系统按需启停与高效运行，在保障室内环境舒适度的同时有效降低空调系统能源消耗。

可再生能源

公司积极响应国家能源转型战略，将可再生能源的开发利用与推广作为优化能源结构的重要抓手，推动绿色低碳运营提质增效。

在建项目

在施工过程和建筑本体两方面积极布局可再生能源利用，使用新能源器具，持续增加光伏组件铺设面积。

在营物业

持续探索适配性强、可落地的可再生能源应用方案，通过安装屋面及幕墙太阳能集热板等措施，有效降低楼宇运营对传统能源的依赖，稳步推进能源结构清洁化转型。

案例

前滩 21-02/21-03 地块项目冷热双蓄应用

前滩 21-02/21-03 地块项目打造冷热双蓄能源站，采用创新的“空气源热泵 + 高温离心热泵 + 双蓄能”三元耦合技术，在系统集成度与运行效率上实现重大突破，通过“夜间蓄能、日间释能”的智慧调度，在最大负荷条件下可将夏季 23% 及冬季 36% 的能耗转移至谷电时段，实现能源成本的结构优化。



经估算，预计该项目每年可节约能源 4740.87MWh，单位面积碳排放较节能设计标准降低 44.76%，碳排放总量减少 4461.22tCO<sub>2</sub>。

水资源利用

公司重视水资源可持续利用，聚焦生产运营活动中水资源消耗、存储、处理及排放等关键环节实施全过程精细化管理。通过积极推进节水技术创新与用水模式优化，持续提升水资源综合管理水平和循环利用效率，优化用水结构，以实际行动助力资源节约型社会建设。

影响、风险和机遇管理

水资源管理制度

公司在营酒店结合运营实际，系统化标准化落实水资源管理相关工作。

案例

张江希尔顿酒店

- 围绕取水合规、用水管控、排水达标、节水增效等核心维度系统化制定管理制度，明确各部门职责，规范全流程操作。

节水措施

公司在建项目从设施规划、设备选用、分区管控、数据追踪、制度和宣贯等方面推行节水管理工作，对项目施工阶段用水行为进行规范，推动节水管理常态化、制度化。

公司在营物业聚焦设备选型、日常运维、智慧监控、管控策略优化、终端前置管理、外部合规等环节分类落实节水管理，系统加强水资源精细化管理水平，全面提升用水效率。

案例

前滩国际广场

- 搭建一体化智能水表计量平台，全域布设远传智能水表，实现总表、分区分户、分项设备的用水数据实时采集、远程传输与动态统计，对接楼宇智慧管理系统形成用水台账可视化；
- 通过用水负荷分析、峰值预警、管网漏损监测、异常用水自动告警等功能，精准定位跑冒滴漏、无效耗水等问题，结合智能阀控与用水策略优化，实现按需供水、定额管控、精细化调度，从计量、监测、管控全环节杜绝水资源浪费；
- 依托平台数据支撑，持续优化节水器具适配等配套节水措施，形成“计量 - 监测 - 分析 - 整改 - 优化”的节水闭环管理。

案例

在营酒店物业

- 张江希尔顿酒店通过物联网应用系统对用水情况进行实时监测，使用二次供水水箱设备，选用节水型马桶、手持花洒和水龙头。
- 前滩香格里拉酒店在公共区域和厨房的水龙头安装节水装置，优化游泳池砂缸、生活水处理系统反冲洗操作程序。
- 天津陆家嘴万怡酒店使用用水直报管理系统。该系统根据企业类型制定用水指标，由自来水公司远程监督各企业用水情况，每月提示用水量达标情况，实施预警和提醒。



二次供水水箱设备



水龙头节水装置

水资源管理培训

公司重视水资源及其他自然资源的高效、可持续利用，将节水理念融入日常管理。通过常态化节水宣贯的形式将水资源管理与节约要求植入常规例会和作业标准培训，系统传达管理办法和节水路径，持续强化员工的资源集约意识与节约自觉，推动节水行为从制度约束走向文化认同。

废弃物管理与循环经济

公司深入践行生态文明建设理念，确保生产运营活动中的废气、废水及固体废弃物从产生到处置全流程合规可控。各业务板块结合自身运行特点，对项目建造及楼宇运营中的“三废”管控建立全过程管理机制，持续提升环境风险防控能力与污染防治水平。

影响、风险和机遇管理

废气

公司严格遵守《中华人民共和国大气污染防治法》，保证项目建设、竣工验收、投产运营等阶段的大气污染物和温室气体排放均符合《大气污染物综合排放标准》《环境空气质量标准》《锅炉大气污染物排放标准》《餐饮业油烟排放标准》，从源头降低公司生产运营对大气造成的影响。

在建项目

- 落实《大气扬尘防治专项方案》，安装扬尘监控设备、雾炮机、围挡喷淋系统，有效缓解施工扬尘，维持扬尘排放浓度稳定达标；
- 选用经法定检测单位检测合格的装饰装修材料，按照《民用建筑工程室内环境污染控制规范》《室内装饰装修材料有害物质限量》要求进行有害物质评定检验。

在营商场

- 根据《陆家嘴商业在营商场油烟管道消防安全管理规定》对商户厨房排油烟系统各主要构成部分清洗方法、清洗过程、专业清洗机构、专用清洗设备技术要求等进行管理。

在营酒店

- 使用自带净化废气功能的燃气锅炉，邀请锅炉维保单位每月对燃气锅炉排放进行检测，燃烧过程中氮氧化物排放量全年控制在 17.2-37.8NOx(mg/m<sup>3</sup>) 之间，远小于国家规定范围。



燃气锅炉

案例

前滩国际广场

前滩国际广场从源头治理和运维管理两方面降低室内空气污染。

- 严格执行低 VOC 环保建材选型与施工管控，从源头阻断室内污染释放，新风量标准高于甲级写字楼规范要求；
- 采用 VAV 变风量空调系统 + 多级高效过滤组合，搭配全域 PM2.5、CO<sub>2</sub>、甲醛、TVOC 等关键指标实时监测网络，接入楼宇智能管理系统 (BMS) 实现按需调风、精准净化。

经常态化运营验证，室内 PM2.5 年均浓度稳定控制在 15µg/m<sup>3</sup> 以下，PM2.5 单次净化效率达 95% 以上；CO<sub>2</sub> 浓度全程维持 ≤ 800ppm 的健康区间，甲醛、TVOC 等物质排放控制水平 100% 达标。

## 废水

公司严格遵守《中华人民共和国水污染防治法》《污水综合排放标准》《城市污水再生利用城市杂用水水质》等法律法规和国家标准，严格把控所有在建、在营项目废水排放在水质、水量、排放浓度及排放方式等关键指标，确保所有排放行为均合法合规，全面防范水污染风险。

### 在建项目

- 设立临时排水排污专项方案，建立《临时排水管理制度》，设置沉淀池、隔油池及化粪池等设施，将施工现场的废水处理达标后排入市政污水管网；
- 施工现场排水沟采取防渗措施，防止油漆或大型设备机油渗漏事件导致水环境污染。

### 在营酒店

- 设有二次水处理系统，泳池水按水质情况进行排放；
- 合理安排洗碗机放水、清洗地沟等事项的用水顺序，实施循环用水后再按标准排放。

## 固体废弃物

公司严格遵守《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》《上海市建筑垃圾处理管理规定》等法律法规，保证废弃物处置全周期合法合规、安全可控。公司将废弃物分类收集、定点存放，交由具备资质的第三方专业机构集中清运；针对危险固体废弃物，与第三方签订《危险废弃物委托处置合同》，填写《危险固体废弃物装运清单》，规范打包并定期、定点集中处理，确保其无害化处理率达到 100%。

### 在建项目

- 实施《施工垃圾管理方案》和施工废弃物减量化、资源化计划，对可回收施工废弃物进行回收；
- 依照固体垃圾分类回收制度，将生活、办公区垃圾分为有害、可回收、不可回收三类，分设垃圾桶，并对电池、墨盒等污染源废弃物定点收集、集中处理，避免造成土壤和地下水污染。



垃圾分类

### 在营办公楼

- 制定《废弃物（垃圾）处理管理规范》，对垃圾分类收集要求、垃圾清运操作规范和全面清洁消毒流程等作出规定。

### 在营商场

- 制定《垃圾房管理制度》，加强各类垃圾的分类管理。

为减少电子垃圾，公司持续完善电子垃圾规范化处置机制，着力提升资源利用效率。将经评估仍有使用价值的退役办公电脑作为备机使用；无使用或修复价值，根据公司《资产管理制度》对老化严重、无使用及维修价值的办公设备统一执行资产报废。处置过程严格遵守国家相关法律法规及内部资产管理规定，遴选具备专业资质的供应商开展合作，确保流程合规透明、处置环保安全，有效杜绝电子垃圾污染风险。

## 循环经济

公司响应《“十四五”循环经济发展规划》《上海市资源节约和循环经济发展“十四五”规划》，将资源节约集约利用理念植入项目建设和运营全过程，积极推广水资源循环利用和废弃物回收再利用相关实践，探索施工废料、运营垃圾等向再生资源的转化路径。通过施工余料再利用、选用装配式构件、中水回用等举措，提高资源循环利用率，提升资源利用效率，系统化推行循环经济。

### 案例

#### 在建项目

- 前滩 21-02/21-03 地块项目在施工区设置废水回收设施，废水经回收、沉淀过滤后再利用于洗车、绿化浇灌、养护用水、现场消防用水、防扬尘用水等；在生活区设置两处三级沉淀池（沉淀池、蓄水池、水泵），收集场地内雨水及生活用水，经沉淀后用于厕所冲洗。
- 洋泾西区 E08-4/E10-2/E12-1 地块项目采取基坑封闭水循环技术，通过废水再次利用减少自来水使用；施工现场配置可多次周转使用的集装箱和活动板房、现场护栏、工具棚和灯杆，通过专业途径回收再利用。

案例

在营物业

- 在营物业设有雨水回用系统，如前滩中心、前滩香格里拉酒店、张江希尔顿酒店将屋面和地面雨水收集、处理后，再利用于绿化灌溉、车库冲洗及水景池等场景。



前滩中心雨水回用于绿化灌溉

## 绿色建筑

陆家嘴股份对产品绿色发展持高度战略关注，持续加强产品绿色标准把控、资源投入与能力建设。在项目设计、建造及运营全周期遵循《绿色建筑评价标准》，完善绿色建筑体系搭建，推动绿色理念从意识层面向产品层面系统化、标准化演进，为资产绿色价值提升奠定坚实基础。公司在建项目 100% 符合国家绿色建筑标准。

### 影响、风险和机遇管理

#### 公司项目 LEED 认证情况

截至报告期末，公司项目共获得 41 个 LEED 认证 / 预认证。

LEED 认证等级	认证数量 (个)	本年度新增认证数量 (个)
LEED 铂金级	25	7
LEED 金级	12	4
LEED 银级	1	0
LEED 认证级	3	0

#### 本年度新增 LEED 认证项目



钻石大厦  
LEED O+M 铂金级认证证书



慧聚大厦  
LEED O+M 铂金级认证证书



陆家嘴金控广场二期 (裙楼)  
LEED O+M 铂金级认证证书



陆家嘴金控广场二期 (塔楼)  
LEED O+M 铂金级认证证书



陆家嘴金融服务广场二期  
LEED O+M 铂金级认证证书



陆家嘴滨江中心 T1  
LEED O+M 铂金级认证证书



陆家嘴滨江中心 T2  
LEED O+M 铂金级认证证书



世纪财富广场  
LEED 金级认证证书



张江中区 74-01 地块  
LEED 金级认证证书



前滩 21-02 地块 (商业)  
LEED 金级预认证证书



前滩 21-03 地块 (商业)  
LEED 金级预认证证书

## 产品绿建标准

基于公司办公产品绿色应用现状，结合国内外绿色目标对比及趋势分析，公司对办公产品制定国内外绿建体系对标目标。

绿建体系	超甲产品	甲 A 产品	甲 B 产品
中国绿色建筑	三星	二星	二星
美国 LEED	铂金级	金级	银级
美国 WELL	金级	/	/

## 绿色设计

公司秉持“低碳、节能、环保、宜居”的绿色设计理念，在产品的设计阶段全面对标《绿色建筑评价标准》及 LEED、WELL 等国际绿色建筑认证体系要求，从项目基地环境评估、绿色交通设计、低碳建材选用、建筑节能优化和室内环境品质提升等多维度系统推进项目可持续设计，着力实现节地、节水、节能、节材与环境保护的协同增效。



在建项目在拿地阶段全面考量宗地现状，关注土地使用、生态质量、交通可达性、业态复合性等方面的实际情况；分析地形、水文、土壤及周边密度；评估区域气候、生态保护、生物多样性等条件；核查公共交通便利性、新能源汽车使用条件；调研附近业态分布、体育活动便利性、空气污染源分布等。

项目建设阶段综合运用场地噪声控制、自然采光、降低热岛效应等被动式设计，结合低能耗围护结构、智能照明系统、高效机电系统、雨水低影响开发 (LID)、景观节水设计及声学设计等主动式策略，打造集健康、舒适、低碳于一体的现代化绿色空间。

## 绿色技术

公司持续探索项目设计、建造及运营全周期的绿色技术应用与迭代，在建筑与节能、资源节约、室内环境质量、可持续场地与交通和智慧运营等方面持续深耕。通过 BIM 平台实现项目设计、审图与施工的集成化精细化管理，以多种技术协同赋能助力节材降耗、项目低碳转型，打造高品质环境友好型建筑与空间。

### 建筑与节能

- 装配式建筑
- 智能照明与控制系统
- 高效机电系统
- 屋顶光伏系统

### 室内环境质量

- 新风与空气净化系统
- 热舒适环境
- 声环境控制

### 智慧运营

- 智慧楼宇管理系统
- 碳追踪与报告系统

### 资源节约

- 雨水回收与中水系统
- 雨水低影响开发
- 景观节水

### 可持续场地与交通

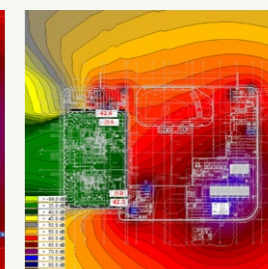
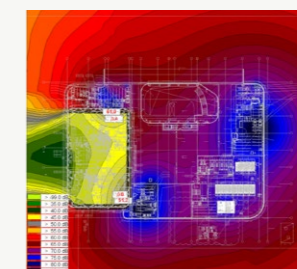
- 海绵城市
- 屋顶绿化
- 绿色交通配套

### 案例

#### 张江陆悦天地：以科学静音技术打造和谐城市空间

张江陆悦天地为应对办公空间静谧需求与商业配套设施噪音之间的声环境挑战，采取“数据驱动、闭环管理”的科学路径，在保障商业活力的同时有效保护屋顶绿化生态与办公环境的健康舒适，实现环境品质与商业及社区价值的协同提升。

- 使用环境噪声预测软件构建高精度数字化声学模型，还原并反复校准现场噪声源；
- 基于模拟数据制定降噪方案，运用环境噪声预测软件预评估方案效果；
- 分析各类噪声源特征，逐一定制改善措施，实现成本与成效相平衡。



治理前声学模拟分布图

治理后声学模拟分布图

## 绿色施工

公司严格遵守《中华人民共和国噪声污染防治法》《建筑施工场界噪声限制》《建筑工程绿色施工评价标准》《上海市建设工程绿色施工管理规范》等法律法规，秉持绿色施工理念，监督在建项目编制绿色施工专项方案，搭建绿色施工监管体系，对现场施工行为管理进行落实与监督。

### 在建项目

- 监督施工单位编制《绿色施工责任制度》《绿色施工检查制度》《绿色施工奖罚制度》《绿色施工管理专项台账制度》等系列绿色施工管理制度，强化工程施工管理中节能、节水、节材、节地的有效控制，利用新工艺、新技术、新设备推进项目施工标准化；
- 监督施工单位编制《施工噪声管理方案》《施工扬尘管理方案》《施工垃圾管理方案》《临时排水排污专项方案》等施工现场管理方案，完善建造阶段对噪音、扬尘、垃圾处置、污水排放等方面的约束机制。



## 绿色运营

公司注重绿色办公与绿色租赁，自觉控制自身办公环节的环境足迹，积极倡导租户维护绿色健康的商办环境。

### 案例

#### 公司办公场所

公司本部办公大楼围绕节能降碳、垃圾分类、健康环境等方面施行绿色环保措施：

- 夏季空调温度设置 25 度左右；
- 办公区采取节能灯具照明，倡导人走灯灭；
- 办公垃圾科学分类，按照干垃圾、湿垃圾、有毒有害垃圾分设垃圾桶；
- 鼓励推行视频会议，2025 年组织视频会议 18 次；
- 办公楼禁烟宣传与管理。

### 案例

#### 川沙企业中心

- 川沙企业中心一期开展专项禁烟宣传活动，张贴定制海报、发放宣传资料，强化办公楼内租户群体控烟意识；在季度租户拜访中，将控烟管理作为固定沟通议题，收集租户反馈；
- 部署智能监控系统，重点查看后勤通道等吸烟多发区域，联动现场保安进行制止；建立巡查督导机制，对办公楼开展常态化控烟巡查，发现吸烟情况及时劝阻和引导。

- 川沙企业中心二期在租赁初期为租户提供绿色入驻礼包与设施培训专项服务，提供《绿色办公指南》和节能贴士、培训环保设备使用方法，帮助租户快速适应大楼绿色设施系统。



## 绿色金融

金融服务板块公司积极响应国家战略，主动服务国家发展大局，构建绿色金融服务体系，探索绿色金融模式与产品创新，依托各自业务特性及金融功能，通过绿色金融有效实践切实助力低碳经济转型，实现经济效益与社会环境价值的统一。

## 信托业务

陆家嘴信托制定《绿色信托五年发展规划（2021-2025）》，明确目标原则与跟踪评估机制，持续深化绿色金融产品创新。

- 融资端聚焦长三角、环渤海等区域的绿色基建与产业升级，年内以供热供汽为基础资产发行“25 高新公用 ABN001”“25 高新公用 ABN002”两期资产支持票据，规模合计 15 亿元，专项用于供热供汽设备更新升级，推动节能减排。
- 投资端将 ESG 理念融入资产配置全流程，运用多元责任投资方法，期末固有持有 4 单绿色公募基金，规模 3,908 万元。

## 证券业务

爱建证券将 ESG 理念纳入企业文化、战略及业务，积极推动绿色低碳、科技创新等领域发展。

- 自营业务的固定收益业务板块制定《信用评级及自营投资持仓风险管理办法》，在评估可投标的时践行 ESG 理念，将 ESG 维度纳入建立负面清单的关注要点之一。
- 自营权益业务板块制定《权益业务证券池管理制度》，负面清单涵盖企业治理水平等重点要素，结合正面筛选和负面筛选等方法，参考企业治理、气候环境友好水平，重点关注对 ESG 议题管理水平较高的企业。
- 财富管理业务板块稳步转型，在引入代销产品时积极履行 ESG 理念，关注新能源、环保、低碳经济等主题产品。

## 保险业务

陆家嘴国泰人寿设立“以绿色发展为导向，实现利益相关方和谐共生”的绿色金融发展目标，制定《绿色金融发展规划》《绿色金融管理办法》，从绿色投资、绿色保险、绿色运营三方面共同推动绿色金融。

- 将绿色金融评估维度纳入内部相关授信管理及信用风险管理办法，对在 ESG 方面表现优异的企业适当放宽授信；评估非标投资资产时，将 ESG 维度纳入考量，将 ESG 理念充分融入投资行为；
- 优化金融资源配置，支持经济社会低碳转型与可持续发展，推动生态效益与经济效益双赢。截至报告期末，投资绿色债券存量余额共计 1.15 亿元，主要用于绿色农业、绿色科技领域创新项目以及支持绿色技术研发、创新升级等领域。

## 应对气候变化

陆家嘴股份积极承担应对气候变化的企业责任，围绕国家“3060”双碳目标，系统识别气候相关风险与机遇，推动业务发展与气候变化应对协同共进。公司持续完善气候风险管理机制，将低碳理念深度融入战略决策与日常运营，探索符合自身实际的绿色低碳转型方案，稳步推进碳减排路径规划与实施，为实现可持续发展和气候韧性增长奠定基础。

## 治理

为保障不良气候下光伏系统施工面无损坏和施工人员安全，公司部分在建项目要求施工单位制定《光伏发电系统供应及安装工程应急预案》，针对不良气候明确管理架构及职责、应急响应方案、值班与巡视机制、施工计划调整等相关要求，成立不良气候应急领导小组，由工程项目部经理担任组长，小组成员包含安全员、技术负责人和施工员、各部门工长。

## 战略

公司参考气候相关财务信息披露工作组（TCFD）建议框架，结合实际情况，遵循识别、分析、应对的流程对气候风险进行管理。系统识别各运营环节所涉及的气候变化相关潜在物理及转型风险，全面分析其潜在业务与财务影响，制定有效可行的应对策略，跟踪实践情况与成效。同时，主动把握气候变化背景下的发展机遇，持续探索适合自身的低碳转型路径与关键发力点，强化气候变化适应能力。

物理风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
急性物理风险	台风、暴雨、高温等极端天气可能导致建筑资产破坏、人员伤亡、物业运营中断；供应链材料生产和运输受影响，可能导致项目工期延误	运营成本上升 营业收入下降	短期	完善气候风险评估工作，建立应急管理体系，制定极端天气应急预案与防护措施
慢性物理风险	气温变化导致制冷/热需求波动，可能导致基础设施运营成本升高；员工户外作业或通勤时，可能身体不适、增加健康隐患、影响工作效率	运营成本上升 营业收入下降	中长期	采用节能设计与设备；合理调整工作计划，购买保险降低不可抗风险造成的伤害或损失；积极投身绿色金融项目，助力实体经济加速脱碳

转型风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
政策和法律风险	国家双碳政策收紧、环境信息披露要求提高，如未及时响应可能导致违规、遭受处罚；建筑能效标准升级，可能导致项目整改	运营成本上升 营业外支出上升	短期 中期	建立气候相关政策、法律法规的监测和跟踪机制；及时回应监管要求，实施高质量信息披露

转型风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
技术风险	绿色技术快速迭代, 可能导致既有投资沉没; 绿色技术研究和应用不及时, 可能导致行业水平落后, 市场竞争力下降	运营成本上升 营业收入下降	短期 中期 长期	常态化推进绿色技术研究、调研与应用
市场风险	市场偏好转向低碳产品和服务, 可能导致租金溢价能力下降、客户流失; 客户对价值链碳足迹关注度增高, 可能导致客户流失或遭受客户压力	运营成本上升 营业收入下降	中期 长期	坚持打造绿色建筑, 推进绿色认证; 将绿色偏好纳入客户沟通议题, 及时了解其需求转向; 聚焦绿色低碳产品开发与应用
声誉风险	气候承诺未兑现, 可能引发投资者及社会质疑; 可持续发展表现不佳, 可能导致利益相关方负面反馈, 品牌价值受损	营业收入下降 融资成本上升	中期 长期	践行低碳运营, 积极展示低碳环保品牌形象, 加强可持续发展相关信息披露

机遇类型	机遇描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
运营机遇	积极应用先进节能技术、布局数字化管理平台, 将降低后期运营成本、吸引优质客群; 符合环保相关政策激励条件, 将可以获得财政补贴	运营成本下降 营业收入上升 营业外收入上升	中期 长期	开展绿色技术研究; 有序开展节能改造, 应用智慧管理系统推进智能管控、低碳运营; 打造具备示范性、可复制性的行业领先案例
市场机遇	及时洞察逐渐增长的绿色建筑市场需求, 将带来租金溢价、获得客户信赖与满意	营业收入上升	短期 中期 长期	坚持打造健康舒适的绿色建筑, 持续推进绿色认证工作

### 影响、风险和机遇管理

公司从极端气候应对、减排实践和温室气体排放数据跟踪三方面协同推进气候变化风险管理工作。

#### 极端气候应对

- 评估暴雨、高温等极端天气对建筑结构、设备运行的影响, 强化排水、隔热等工程设计;
- 监测气候风险, 针对台风、雨雪等极端天气制定应急预案;
- 组织防台防汛专项检查, 开展防汛隐患专项排查行动;
- 定期开展紧急气候事件应急演练, 增强极端天气应对能力。

#### 减排实践

- 围绕绿色建筑、可再生能源、低碳交通、资源循环等重点领域, 持续深化低碳实践, 有效提升公司气候风险防控水平, 为业务绿色低碳转型提供有力支撑。

#### 温室气体排放数据跟踪

- 监测在建及在营项目能源消耗量、温室气体排放量等关键气候指标, 形成常态化数据收集模式, 定期追踪项目具体运行情况, 为后续降碳措施提供量化依据。



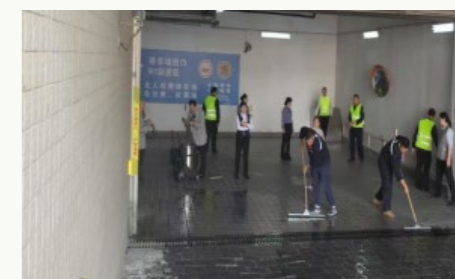
陆家嘴世纪金融广场防汛隐患专项排查行动



陆家嘴世纪金融广场突发高温中暑事故应急演练



陆家嘴基金大厦防台防汛应急演练



星展银行大厦防台防汛演练

#### 指标与目标

量化项	单位	2023 年	2024 年	2025 年
范围一温室气体排放量	吨二氧化碳当量	-	9,165.63	10,845.64
范围二温室气体排放量	吨二氧化碳当量	157,675.82	196,156.51	210,183.27
温室气体排放总量	吨二氧化碳当量	-	205,322.14	221,028.91
温室气体排放强度	吨二氧化碳当量 / 万元营收	-	0.14	0.12

# 员工责任

## Employee Responsibility

# 04

- 064 员工雇佣
- 067 员工发展
- 069 权益福利与关怀
- 073 职业健康与安全



## 员工雇佣

陆家嘴股份严格遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》，坚持公开、规范、透明的招聘雇佣原则，禁止雇佣童工与强迫劳动，杜绝一切形式的歧视和压迫。

### 治理

公司构建由招聘录用、员工关系、培训管理、绩效管理和薪酬管理等核心模块组成的人力资源管理体系，制定招聘录用、培训管理、职位管理、绩效考核、薪酬管理等制度体系，全面保障员工权益。

### 战略

风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
合规风险	如未签订书面劳动合同或未足额缴纳社保公积金，可能导致劳动监察处罚、劳动仲裁 / 诉讼	运营成本上升 营业外支出上升	短期	保证劳动合同签订率 100%、 社保缴纳员工覆盖率 100%
运营风险	如薪酬结构不明确或设计不合理，可能招致劳动争议，以及导致员工士气下降、人才流失、管理效率降低	运营成本上升 营业外支出上升	短期 中期	基于岗位特性设置合理薪酬结构；制定《绩效考核办法》 《薪酬管理手册》，保障规则透明、薪酬公平
市场风险	如存在用工隐患、用工歧视等问题，可能导致投资机构退出、投标资格丧失、影响 ESG 评级	营业收入下降 融资成本上升	短期 中期	坚持合规雇佣，维护招聘与雇佣中的多元平等与包容，倡导工作生活平衡

机遇类型	机遇描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
运营机遇	如优化绩效激励设计，将提升员工积极性、优秀人才保留率、组织效能	运营成本下降 营业收入上升	短期 中期 长期	定期审议薪酬管理制度，保证其与公司人才战略相适配；建立兼顾内部公平性和市场竞争性的薪酬体系
声誉机遇	如积极支持残疾人就业，或为超龄劳动者提供额外权益保障，将获得政府表彰、媒体正面报道，提升企业形象	营业收入上升 融资成本下降	短期 中期 长期	加强员工关爱，对困难职工予以帮助；心系民生，通过校招、社招等方式吸纳就业

### 影响、风险和机遇管理

#### 合规雇佣

公司不因员工性别、年龄、民族、学历、信仰等差异而歧视用工，坚持男女同工同酬，确保全体员工享受应有的权利和保障。根据相关法律法规和制度，按期规范签订集体合同，落实工资集体协商，维护劳资双方权利。

#### 招聘管理

公司持续“体系化”优化高端紧缺人才选聘模式，从市场化选聘、契约化管理、指标化考核、差异化薪酬、市场化退出五大环节完善招聘流程，引进细分领域领军人才充实核心团队。同时，公司强调各岗各级“约束与激励并重”机制，坚持“责权利统一”原则，注重雇佣的全过程管理。

#### 员工民主管理

公司尊重和维护全体职工合法权益，对涉及员工切身利益的重要事项，广泛听取工会会员（职工）代表意见，充分发扬民主，维护保障员工知情权、参与权、表达权和监督权，构建稳定和谐的劳动关系。

报告期内，公司共召开 3 次工会会员（职工）代表大会；组织会员（职工）代表审议公司本部《薪酬激励体系优化方案》；根据进一步完善国有企业公司治理相关要求，适时按程序选举产生公司职工董事；实行集体协商制度，对《集体合同》《工资专项集体合同》进行讨论协商，通过规范协商流程、细化合同条款，推动实现劳动关系沟通协商制度化、权益保障规范化，为企业和谐稳定发展筑牢制度基础。



#### 薪酬与绩效考核体系

公司根据目标管理法（MBO）的具体要求，秉承“横向展开到部门、纵向展开到岗位、斜向协调到小组”原则，将发展愿景和战略目标层层分解、逐项落实到每一位员工，形成公司各级员工的绩效管理体系，并从操作层面制定《员工绩效考核办法》《中层管理人员胜任力测评办法》等制度。



绩效考核流程

公司将员工绩效管理与薪酬管理相结合，建立《薪酬管理手册》等制度，以保障薪酬的公平性和市场竞争力。建立“360 度考核体系”与“市场化薪酬”，以高端紧缺人才选聘模式引进细分领域领军人才充实核心团队，开展经营管理层成员任期制契约化管理，强化考核评价，根据评价结果兑现薪酬激励并实施聘任。



## 指标与目标



目标

2025 年度完成情况

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ 劳动合同签订率 100%。</li> </ul>                                   | <p>已达成。</p>                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ 履行国企担当，积极吸纳就业。</li> </ul>                                  | <p>2025 年，公司吸纳就业 1,502 人。</p>        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>☑ 以法为据实行民主管理机制，对涉及员工切身利益的重要事项，保障其知情权、参与权、表达权和监督权。</li> </ul> | <p>2025 年，公司共召开 3 次工会会员（职工）代表大会。</p> |

## 员工发展

### 晋升管理

陆家嘴股份重视人才梯队建设，为员工提供灵活多元的职业发展路径，助力拓宽职业发展视野、激发成长潜能。公司制定《员工职位管理条例》，明确岗位设置与职责，构建管理、业务、操作多序发展通道，打通管理与业务序列之间的转换机制，为员工提供透明化晋升路径。公司鼓励并支持各层级员工根据自身优势与目标，个性化定制职业发展规划，通过标准与路径的有机结合，充分调动员工积极性与创造力。

在人才引入方面，公司实施“探陆者计划”校园招聘方案，面向优秀应届生构建“以岗代训，管用结合”“个性化培养方案”“跨团队轮岗”“动态淘汰机制”相结合的培养及评估考核机制，系统打造高质量复合型人才储备。

### 职业发展培训

#### 人才培养体系

公司以战略需求为导向，以能力素质与专业技能提升为目标，以实际业务需求为出发点，构建全生命周期培训体系。通过分阶段、体系化培训，为处于不同发展阶段的员工提供差异化、精准化能力支撑；制定《员工教育培训管理办法》对培训管理进行规范，确保培训资源配置科学、运行机制高效，为人才梯队建设与组织能力提升提供制度保障。

## 人才培养举措

2025 年，公司重点围绕核心团队能力提升、高潜骨干员工引导、校招生赋能、企业文化宣贯与团队建设等方面，开展入职培训、内训、公开课培训、网络学院等系列培训，帮助员工提高业务能力与管理水平。

### 新员工入职培训与拓展活动

2025 年，公司以“三十五载江潮涌，陆力同心筑新章”为主题，举办新员工拓展培训暨新老员工交流活动，约 78 名新老员工共同参与。



### 多主题内部培训课程

公司立足实际业务需求，注重实践锻炼，发挥特色品牌“陆讲堂”培训载体作用，打造多元化立体式人才培养体系，为企业文化塑造和人才业务能力提升提供良好支撑。

“陆鼎计划”采取实践和学习相结合、内部与外部导师共辅导的方式，围绕真实工作场景开展《战略理解与落地执行》《情境领导力 - 绩效情境下的分析与对话》《创新思维的问题解决》等课程学习，分小组实施课题研究。

成本管理系列培训涵盖《投测阶段痛点解析》《索赔案例解析》《新清单计价标准深度解读》《国际化全过程造价控制与国内咨询行业现状解析》《EPC 项目成本管理》，借鉴外部经验形成内部协作工具，强化全过程成本管控意识，提升成本管理水平。



“陆鼎计划”课程学习



成本管理系列培训

### 外部培训

针对专业技术和业务方向，公司按实按需派员参加外部公开课。参加《2025 年基于业绩突围的房地产项目产品及营销现象解析》，从“客研×产品×获客×转化”四维模型，深度拆解 2025 产品迭代新趋势、京东抖音双引擎获客策略、智能工牌与四定总纲转化的内容；选派信托业务高管及业务骨干参加协会组织的高管研修班、高管合规培训、舆情管理、财税管理等专题培训。

### 在线学习 E-Learning 课程

为进一步提高网络学院平台利用率，综合考虑培训资源优化，公司为新入职员工开设网络学院账号。推行碎片化学习模式，有效化解员工工学矛盾；通过不受时间、地点限制的在线学习形式，实现灵活自主学习。2025 年，通过网络学院平台，员工共选修课程 365 门，累计完成 614 学时的在线学习。

## 权益福利与关怀

### 员工权益

公司严格遵守《中华人民共和国劳动法》《职工带薪年休假条例》等法律法规，制定《薪酬管理手册》《考勤和各类假期管理办法》等制度，保障落实员工带薪年休假等法定权益。女职工保护方面，公司严格执行国家相关规定，为女职工营造有温度、有关怀的工作环境，切实落实其孕期、产期、哺乳期等特殊劳动保护，助其实现工作与生活平衡。

公司《员工绩效考核办法》对员工申诉流程和渠道作出明确规定。员工如对绩效考核结果存有异议，可向公司人力资源部提交书面申诉，由人力资源部报送公司领导审定，公司领导对相关事项拥有最终决定权。申诉期间，员工薪酬、职级调整和绩效改善计划不受影响。

报告期内，  
公司社会保险覆盖率  
**100%**  
员工休假执行率  
**100%**

## 员工福利

公司构建全面完善的员工福利体系，以实际行动提升员工归属感。公司为员工提供补充医疗保险、工会互助保障等福利，在员工生日、婚育及住院时工会及时予以慰问，为符合申请条件的员工落实租房优惠政策，助力实现安居乐业。

公司立足员工多元化兴趣和需求，支持工会精心组织各类文体活动，丰富员工业余生活，持续提升企业文化软实力。

### 案例

- 搭建多元兴趣平台，持续开展网球、瑜伽 / 普拉提、游泳等兴趣小组，依托共同爱好为员工提供跨部门互动平台，有效激发团队活力。2025 年，累计开展活动 202 次、参与 1,800 余人次。



网球



瑜伽



游泳



羽毛球

案例

- 温情关爱巾帼芳华，组织“赴春日之约 展巾帼芳华”三八妇女节系列主题活动，开展手工DIY、健康讲座等项目，累计吸引 302 人次参与。



- 赋能员工品质生活，组织开展“手工皮具制作”“咖啡品鉴”等主题活动，满足员工对美好生活的追求和向往。相关讲座和活动累计近 270 人次参加。



- 为更好发挥员工疗休养活动在服务员工、凝聚团队、鼓舞干劲方面的综合效能，根据 2024—2027 年员工对口扶贫疗休养方案，按计划、分批次组织开展疗休养活动。2025 年，共组织 5 批 127 名员工赴对口帮扶地区疗休养。



云南大理疗休养



福建三明市永安市疗休养

## 员工关爱

公司工会制定《慰问实施细则》，在文体活动、节日慰问、员工关怀及“夏送清凉”“冬送温暖”等专项活动中，坚持集体决策、程序规范、手续完备，让每一笔支出真正惠及员工，持续增强员工获得感与工会组织凝聚力。报告期内，落实各类慰问 91 人次，涵盖生病、婚育、退休、献血等情形。

工会积极组织丰富多彩的主题活动，在“润物无声”中传递企业文化。

案例

- 举办“一‘陆’同行 有梦有 YOUNG”第二届健康走活动，引导员工通过健走登高舒缓工作压力、增强身体素质、培养健康生活方式。



“一‘陆’同行 有梦有 YOUNG”第二届健康走活动

- 围绕员工身心健康与生活品质，组织开展“春季美肌企划 + 皮肤沙龙”“眼视光健康”“办公室脊柱健康”“改善睡眠质量”“中医健康养生”等主题讲座，营造关注健康、热爱生活的积极氛围，切实提升员工自我调适能力。



春季美肌企划 + 皮肤沙龙



中医健康养生

## 职业健康与安全

陆家嘴股份严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《上海市安全生产条例》等法律法规，建立健全职业健康与安全管理体系统，全面识别与评估相关风险并扎实应对，积极组织相关培训、加强应急能力，建立安全、健康、可持续的工作环境，确保公司项目开发、运营等业务的全链条安全生产。

报告期内，  
公司本部员工  
体检覆盖率  
**100%**

### 治理

为全面加强公司安全生产工作，健全并落实全员安全生产责任制，公司设立安全生产委员会，主要负责安全生产工作相关文件、制度、应急预案的制定和下发。安全生产委员会下设办公室。

公司主要负责人、负责安全的领导、业务分管领导以及专职安全管理人员均已完成“企业安全负责人”“企业安全管理人员”培训与考核，并取得相应资格证书（“一般生产经营单位的安全生产”领域）。安全生产委员会办公室配备了一名房建专业全国注册安全工程师。

公司定期组织安全生产委员会会议，研究部署公司系统内的安全生产工作，着力解决公司开发、管理各项目过程中存在的安全生产重点、难点问题。制定《安全生产的重大、突发事件及时报告制度》，为安全事故（事件）的上报流程与机制提供准则，进一步健全公司安全管理体系。



陆家嘴股份公司职业健康安全管理体系认证证书

### 战略

风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
运营风险	工作场所发生火灾等事件时，如员工未能及时、有序疏散逃生，可能造成人员伤亡	运营成本上升 营业外支出上升	短期	实施隐患排查，组织应急逃生演练
运营风险	如员工在提供服务过程中因长期情绪消耗导致心理耗竭，相关心理疾病难以获得工伤认定和赔偿，可能导致用工稳定性下降、劳动纠纷及诉讼	运营成本上升 营业外支出上升	中期	为员工安排健康体检，不定期开展身心健康讲座等活动

机遇类型	机遇描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
运营机遇	如升级职业健康保障福利，将有助于提升人才稳定性，提升运营效率	运营成本下降	中期 长期	为员工购买工伤保险，不定期开展身心健康讲座等活动，加强员工健康与安全相关管理

### 影响、风险和机遇管理

#### 职业健康与安全风险识别与评估

根据《国务院安委会办公室关于实施遏制重特大事故工作指南构建双重预防机制的意见》《关于推进构建安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制的通知》《上海市企业安全风险分级管控实施指南》等要求，由公司安全生产分管领导牵头安全生产委员会办公室，每 3 年携业务部门对公司生产经营场所开展一次安全风险隐患辨识工作，采用作业条件风险程序评价法进行评估以确认风险等级。经第三方专业机构评估，公司生产经营场所整体安全风险等级为“低风险”。

## 职业健康与安全风险应对

为确保员工在工作场所的健康与安全，公司对生产经营活动进行潜在危害识别、风险评估后，基于评估结果实施相应风险控制策略。

- 与各业务部门、职能部门、投资企业等生产经营活动执行相关者协作设定具体、可衡量、可达成、相关联且有时间限制的目标（年度安全生产工作目标、绩效目标等）。
- 通过更新职业健康与安全管理制度和程序，确保生产经营行为符合最新的法规、政策、标准，同时提供常态化员工安全培训。
- 通过定期监督和审查，跟踪目标达成进度，并对过程中收集的数据加以分析，不断寻求改进机会，持续提高公司职业健康与安全管理体系的效能，确保工作环境安全与员工健康。

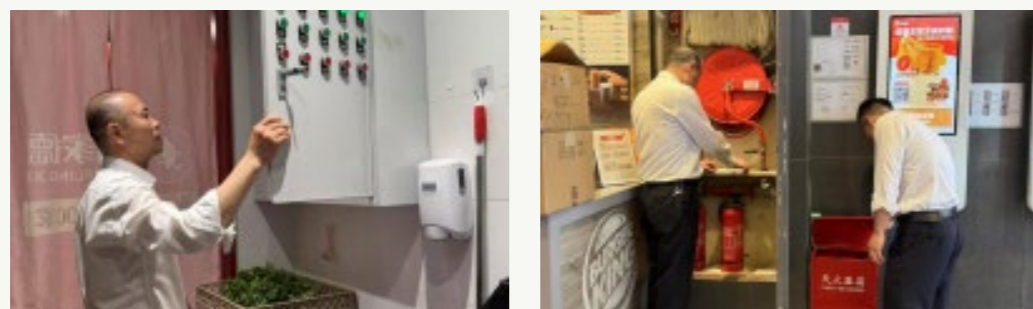
## 职业健康与安全管理

为保障员工健康与安全、预防工伤事故和职业病，公司制定《安全管理制度汇编》，围绕事故隐患排查、安全教育和培训、安全资金投入保障、事故应急救援及报告处理、安全生产分级管控、劳动防护用品管理、危险作业等方面形成综合管理体系，明确管理模块与范畴，落实主体责任，健全公司安全管理体系建设。

针对在建项目和在营物业的安全检查，公司制定《安全管理制度》《年度安全生产目标责任书》对业务部门自查行为进行规范，制定《第三方检查程序》等标准对第三方专业机构的检查行为进行规范，并由安全生产委员会办公室进行飞行抽查。自查和第三方检查的执行情况由安全生产委员会办公室监督和审核。

### 案例

- 2025 年 6 月 27 日，星展银行大厦结合消防月活动主题开展消防专项自查自纠，对大楼消防设施设备、二装施工现场、商铺等为检查重点开展消防安全专项自查自纠并进行跟踪闭环记录。



针对供应商安全条件审核工作，公司在准入及评估环节严格把控。在《合格服务供应商管理办法》中明确规定准入环节需前置满足的资质、管理能力相关安全条件；每年进行 2 次合格服务供应商安全管理情况评价，确保其安全管理水平持续契合公司标准。

## 职业健康与安全培训

为保障项目安全运营，提升员工安全生产意识，公司组织各部门、各单位参加在营、在建项目每月安全生产会议，以及当月安全生产能力培训测试。培训测试内容包括安全生产知识、法律法规建设规范、职业病防治、隐患排查、应急措施、安全生产警示等。

公司 2025 年安全月活动主题解读和工作部署，结合安全生产治本攻坚三年行动、重大事故隐患动态清零行动等专项工作开展。通过一系列安全生产月活动，进一步强化员工安全红线意识，坚守安全底线，落实安全责任，普及安全知识，提高安全技能，全面提升公司安全生产管理水平，为公司安全工作奠定坚实基础。

### 安全生产月活动实况——培训学习



集中培训讲座 集中观看安全主题宣传片 委托专家现场培训授课 安全咨询日

### 安全生产月活动实况——宣传活动



组织安全月观摩 发放宣传手册 张贴安全宣传标语 设置安全宣传标牌

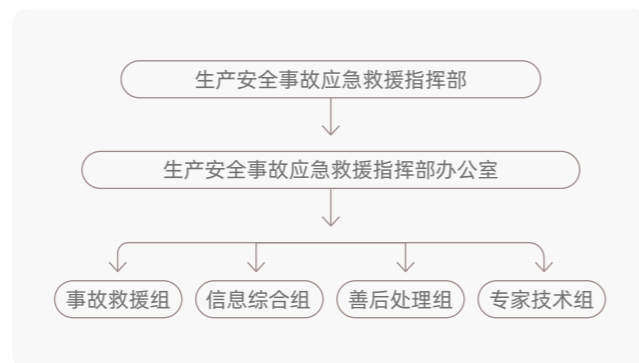
报告期内，公司系统内共 204 人参加了“企业安全生产管理人员”或“企业负责人”的持证培训考核。

### 应急管理体系

公司严格遵守《中华人民共和国突发事件应对法》《生产安全事故应急条例》《上海市突发事件应急预案管理实施办法》等法律法规，根据公司各危险目标及其危险特性的风险评估结果，制定《生产安全事故综合应急预案》及多个配套制度，落实公司应急管理体系建设。

#### 应急管理组织架构

公司成立生产安全事故应急救援指挥部，统一领导和指挥公司生产经营范围内生产安全事故（事件）的应急救援工作。



#### 应急管理制度与流程

为落实公司应急管理体系建设，规范应急管理工作，提高应对生产安全事故的能力，公司制定《生产安全事故综合应急预案》及数项现场处置方案，为不同生产经营活动中潜在生产安全事故的应急救援工作前置提供处理方案，涵盖火灾事故、触电事故、电梯事故等多种场景。

公司在《生产安全事故综合应急预案》中明确应急响应流程，对事故发生到安全风险解除期间，各责任主体关于事件上报、事故研判、决策制定、救援开展、事后跟踪等环节的工作作出规定。

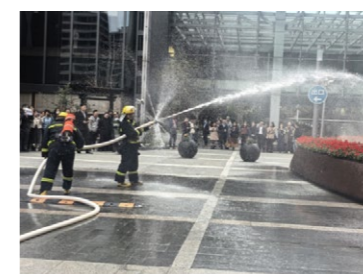
#### 应急演练

本年度，公司在建、在营项目共开展应急演练 769 次。其中，火灾应急逃生演练 213 次，防汛防台演练 112 次，电梯困人、防恐、跑水、大客流疏散等逃生演练 444 次。

#### 消防月应急演练



避难层消防疏散演练



消防水带放水演练



灭火器实操

#### 指标与目标



目标

2025 年度完成情况

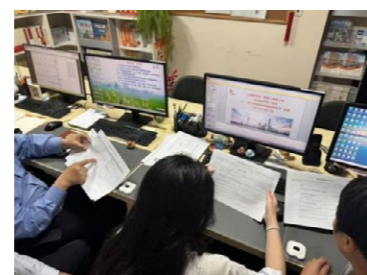
- ☑ 确保工作环境安全与员工健康；
- ☑ 不发生安全事故（人员死亡或火灾出警出水）

本年度，公司安全生产投入（安全检查及培训）共 307.2 万元；未发生重大生产安全事故，因工伤亡人数为 0；员工职业病发生率为 0，职业危害告知率为 100%。

#### 安全生产月应急演练



中暑急救演练



桌面沙盘演练



防汛防台应急演练

# 客户责任

## Client Responsibility

# 05

- 080 产品安全与质量管理
- 083 客户服务管理
- 088 创新驱动



9 产业、创新和基础设施

11 可持续城市和社区

12 负责任消费和生产

## 产品安全与质量管理

陆家嘴股份始终将产品安全与质量置于核心位置，持续完善质量管理体系建设，实施从设计、施工到交付的全过程系统性把控。通过管理更新、常态化质量评估与专项交底培训等多种举措，将质量风险管理前置于过程管控环节，切实履行项目高质量交付的责任承诺。报告期内，未发生产品安全与质量重大责任事故。

### 治理

公司构建由管理层、品控中心、第三方单位、项目部及申诉评定小组组成的监督管理架构，统筹推进质量指导、过程监督、现场评估、制度落实与整改闭环。

公司依据《项目建设质量管理办法》《项目建设质量管理实施细则》对在建项目质量评估体系、评估流程、评分标准、奖惩措施及专项检查等环节开展全过程质量管理。基于各业务板块业态特点与项目质量管控需求，制定《项目建设管理程序》《建设项目石材品质管理标准》《高星级酒店项目管理工作指引大纲》《酒店项目采购管理办法》等专项制度明确建设标准。

通过上述制度的协同落实，公司确保各项目在统一监督架构与分级执行机制下实现产品品质的持续提升。



陆家嘴股份公司质量管理体系认证证书

### 战略

风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
政策风险	如质量相关法规升级、验收标准趋严，例如《住宅项目规范》《关于提升住房品质的意见》等不断更新、“好房子”建设相关政策指导持续推进，可能导致额外投入成本	运营成本上升	中期长期	动态监测政策法规变化，在新规生效前系统评估项目合规性并制定整改计划；积极参与行业标准研讨、论坛与培训活动

风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
运营风险	如发生施工过程质量把控不严、材料进场检验疏漏、隐蔽工程验收走过场、施工工艺不规范等情况，可能因质量问题导致客户集体诉讼与赔偿、交付阶段额外整改/维护工作；如发生重大质量事故，可能导致监管部门责令停工整顿、影响企业开发资质	运营成本上升 营业外支出上升 预计负债增加 存货减值	短期 中期 长期	在设计、招标及施工各阶段嵌入质量风险识别与专项管控，严格按照内部管理制度开展工作；加强质量监督检查，实施奖惩措施，对问题限期整改
技术风险	采用新技术、新工艺、新材料时，如缺乏充分验证或技术交底不明确，可能导致质量失控	运营成本上升	短期 中期	对拟采用的新技术、新材料进行充分调研、试验论证，在小范围试点成功后再作推广
运营风险	项目交付后如存在质量缺陷，可能对资产长期运营产生不利影响。以酒店、商业等持有型物业为例，工程质量问题可能导致频繁停业维修、能耗上升及租户投诉等连锁反应，进而影响资产价值与经营稳定性	营业收入下降 运营成本上升 资产减值	长期	依据《项目建设质量管理实施细则》对项目开展全流程质量评估，督促相关责任部门按要求限时完成整改
声誉风险	项目集中交付期间如质量问题频发，可能引发业主维权与媒体曝光，损害品牌公信力；负面舆情传导至市场端，将导致潜在客户流失、新项目开盘去化率下降等，对企业经营造成持续冲击	营业收入下降 运营成本上升	短期 中期 长期	将客户满意度、交付投诉率等指标纳入项目团队核心考核体系，倒逼工程质量与服务水平持续提升；根据论坛、社交媒体及投诉热线等多渠道信息反馈，主动识别、前置处理潜在质量风险

机遇类型	机遇描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
市场机遇	如以卓越质量塑造品牌溢价能力，将可提高公司住宅项目去化率、办公和商业项目入驻率等	营业收入上升 融资成本下降	长期	积极争取行业权威奖项以及中国绿色建筑、LEED、WELL 等国内外绿色认证；通过多种渠道积极宣传公司质量管理实践与成果，持续强化品牌公信力

## 影响、风险和机遇管理

### 质量监督

公司通过质量检查、评估、考核、总结等工作，不断加强项目过程质量管控，坚持问题导向，预防项目质量通病和隐患。

#### 在建项目

- 由品控中心统筹实施质量检查与评估工作，全面系统地监督检查，协调项目部落实关键节点预控措施及样板先行工作；组织第三方机构开展在建项目全覆盖的飞行检查，保障评估结果的客观公正。
- 基于质检结果开展系统性总结分析，以检促改、以评促升，持续提升在建项目现场质量管控水平。

#### 在营物业

- 建立常态化质量巡检机制，联动产技中心、各项目部和相关业务部门，每月汇总梳理项目运维中出现的质量问题，促进项目运维与建设双向联动，为后续项目建设与运营水平的持续提升提供积累与支撑。
- 组织各责任部门参与调研踏勘，深入分析问题成因，推动缺陷处理与优化改进。
- 提炼共性质量通病，制定相应解决方案，形成可推广的技术与管理经验。

2025 年，公司共组织四轮质量第三方飞行检查及品控中心自检复查，在每轮质量飞检结束后，部门自行深入工地现场实地对重点问题进行复查，认真整改、举一反三，全年检查整改闭环率达 100%。

### 质量管理专项工作

公司积极推进质量管理数字化建设，根据管理要求完成质量整改闭环模块及样品、样板模块的上线运行，实现工程质量和样板管理可追溯、可查验，为全过程质量管控提供数字化支撑。

## 质量培训

2025 年，公司围绕最新修订的《工程标准化手册》开展内部培训与宣贯工作，覆盖土建工程与机电工程的质量管控要点及施工、验收重点关注事项。培训过程中，公司技术部门与项目部围绕质量管理与技术提升开展深入沟通，充分吸收一线工程实践中的宝贵经验与优化建议。

报告期内，  
共完成质量相关内部培训  
**8 次**  
项目部参与人员  
**72 名**

### 指标与目标



目标

2025 年度完成情况

立足自身发展阶段与管理特点，循序渐进，分步骤建立适合自身发展的项目品质精细化管理体系，达到项目质量、成本、进度的有效平衡，提升产品竞争力。

报告期内，公司组织产品质量自检 126 次、第三方检查 101 次，已识别的质量隐患均完成及时整改。

## 客户服务管理

陆家嘴股份通过优质的客户服务、透明的营销策略、完善的隐私保护等管理，全面保障客户权益，守护客户满意与信任。

### 治理

公司各业务板块立足实际，分别搭建客户服务管理体系，设立客户服务管理目标，制定相关管理制度及流程，评估客户服务行为实操，持续优化管理及执行标准，全面提升客户服务管理效率。

办公板块	《在营办公楼物业运维等级服务规范》《客户关系维护管理及考核管理办法》《客户拜访制度》《办公楼物业业主（客户）服务标准》
商业板块	《运营管理操作手册》《客服接待作业规范》《商业物业综合管理服务标准》
酒店板块	《客户服务管理制度》
住宅板块	《商品住宅销售管理规定》《租赁住宅客服业务规范流程》《陆家嘴乐居租赁住宅业务规范》《住宅类物业综合管理服务标准》

## 战略

公司各业务板块客户群体、服务场景与价值诉求存在显著差异，分别建立差异化、精细化客户服务管理要求。公司系统识别客户服务领域关键风险与潜在机遇，致力于将客户服务从被动响应转化为主动价值创造。

风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
运营风险	如投诉响应慢、问题解决不彻底，公共区域维护不善、物业服务不到位，泄露客户隐私信息，可能导致客户满意度持续下降、客户流失	运营成本上升 营业收入下降	短期 中期 长期	强化各物业板块客户管理，建立明确服务管理制度、客户信息与隐私保护机制
声誉风险	如客户信息泄露，可能引发诉讼纠纷；如发生质量或服务问题，可能导致客户维权、负面舆情，损害品牌声誉	营业外支出上升 预计负债增加 运营成本上升	短期 中期 长期	强化内部数据安全管控与员工保密约束，完善客户投诉快速响应与舆情监测机制；及时化解客户维权矛盾

机遇类型	机遇描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
市场机遇	如打造高品质物业管理与增值服务，将可以提升租户粘性，实现租金溢价、高续租率，以及提升客户老带新及复购比例	营业收入上升	长期	积极对标行业标杆，持续优化服务细节与创新体验；打造客户圈层体系，增强归属感；依托满意度调查及时发现、整改问题，形成服务管理闭环

影响、风险和机遇管理

客户服务与管理

公司各运营管理部门针对办公、商业、酒店、住宅租赁等业务板块分别制定客户服务规范制度，提升各类物业项目的客户体验感与满意度，助力公司达成经营目标。

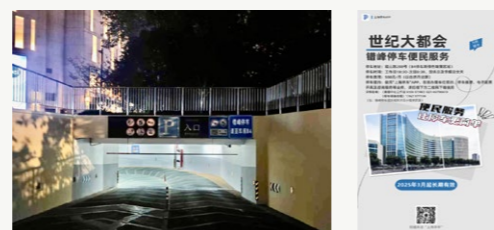
- 办公板块**
  - 建立客户走访机制，明确项目经理、客服经理、主管及专员等各层级的走访频次与方式；
  - 制定客户回访机制，明确回访方式、具体要求与记录规范等。
- 商业板块**
  - 关注经营过程中与客户双方的 ESG 责任，在《商铺租赁合同》《装修管理手册》中对商铺装修及垃圾存放等事项做出明确管理要求，严格监督、落实；
  - 在《日常经营及租户管理流程》中对租户二装管理、人员管理、货品管理、食品卫生检查、隐患整改管控等方面进行规范。
- 酒店板块**
  - 在营酒店收集客户反馈、分析客户数据，及时发现服务管理过程中的问题，定期对客户服务管理目标和规划进行评估和改进。
- 住宅板块**
  - 建立全过程客户维护体系，对已成交客户进行前置化、体系化日常维护，及时了解客户动态，与客户建立长期密切联系；
  - 在销售住宅交付阶段，严格按照《销售类住宅项目交付工作管理规定（试行）》组织实施相关工作。

服务可及性

案例

便民服务：错峰停车

为盘活商场车库存量资源、缓解周边居民“停车难”问题，世纪大都会物业管理中心于 2025 年 1 月起向周边小区发放“错峰停车”优惠海报及操作流程宣传。通过推出夜间与节假日专停车位、月租金适当让利的方式，实现运营效益与社会价值的双赢。



客户信息和隐私保护

公司重视客户信息与隐私保护，在客户信息的获取、保存和使用全过程中遵守《中华人民共和国个人信息保护法》《中华人民共和国消费者权益保护法》等法律法规。公司制定《个人信息管理和隐私保护制度》，增强内部员工法治观念及保密意识。报告期内，未发生客户隐私泄露事件。

- 办公板块**
  - 在意向书及租赁合同内，设置相关条款约定保护双方信息与隐私，关于合同磋商、签订、履行、终止各阶段中获知的所有事项履行保密义务。
- 商业板块**
  - 制定《商业会员隐私权政策》，系统规范客户信息的收集使用、委托处理、存储删除及安全事件救济等环节；
  - 在《商业会员协议》中设置用户个人信息的合理使用及保护相关条款，承诺在不具备法律法规依据或用户事先许可条件下不向第三方透露用户信息；
  - 在软件开发合同中完善信息保密条款，强化技术合作层面的客户信息保护。
- 酒店板块**
  - 制定严格的隐私保护及披露制度，以及客人信息收集、存储、使用和披露指南；
  - 制定《保密入住规定》，规范客户信息管理，明确员工操作要求；
  - 定期开展隐私保护全员培训。
- 住宅板块**
  - 对销售代理团队人员，在日常培训中关于客户信息与隐私保护进行提醒与警示；
  - 在认购、开盘等交易环节仅收集与业务相关的必要信息；
  - 对现有客户个人信息执行严格管理与归档。

客诉管理

办公板块

公司建立客户诉求统一管理平台，对所有诉求进行分类归档、汇总分析，挖掘诉求背后的共性问题，针对性优化服务流程与管理制度；针对重大、复杂诉求，成立专项工作小组，统筹协调各方资源推进解决，全方位保障服务质量，持续提升客户体验。

### 酒店板块

在营酒店依据《客人投诉处理规定》，建立规范的投诉处理流程。当值大堂副理接到住店客人或营业点消费者的投诉与意见时，严格按照流程做好记录、沟通与安抚工作；对无法独立解决的问题，应及时逐级上报，确保客人的反馈得到妥善处理。

### 住宅板块

公司制定《销售类住宅项目客诉处理工作指引》，对应对住宅销售过程中客户投诉事件的职责与分工、工作流程与方案实施、群诉事件应急处置等方面作出规定，确保客诉处理工作规范化、标准化。

在营租赁住宅项目设置线上投诉通道，依据《乐居租赁住宅业务规范流程》建立投诉分级处理机制，明确不同等级投诉事件的沟通、处理、记录、上报、回访等全流程管理要求；对一线工作人员的操作规范作出明确规定，避免因处置不当影响客户体验。

## 客户满意度

### 办公板块

为持续追踪办公物业服务水平，深入了解客户评价与诉求，公司办公板块每年开展一次满意度调研。通过对调研结果进行汇总分析与专项报告编制，推动各项目逐项整改与持续提升。

2025 年，公司办公板块客户满意度调查覆盖陆家嘴、前滩、张江、天津等区域的 26 个项目，受访对象涵盖金融、科技、医疗等多元行业的租户的行政管理人员及普通员工。调研采用问卷调研、现场访谈与神秘客暗访相结合的方式，根据租户类型差异化设计调研内容，本年度满意度整体评分为 97 分。

### 租赁住宅板块

为更好了解公司租赁住宅物业租户需求，改善住房环境，提升服务水平，公司住宅板块对租户进行满意度调研，了解租户对租赁服务、房屋内配置、租金管理、租期管理等方面的综合满意度，及时发现问题、有效整改，提高租户整体满意度。

2025 年，调研采用线上问卷与线下入户相结合的方式，覆盖租赁销售服务、房屋内配置、物业管理服务、租金管理、租期管理、公区满意度、社区活动服务、沟通与投诉处理、班车服务九大板块，租赁住宅客户满意度得分为 91.6 分。



## 指标与目标

### 目标

- 与在营办公楼客户保持良好沟通，建立更多信任和理解，提供优质租赁体验和物业服务，不断提升客户满意度，稳固合作关系。

### 2025 年度完成情况

2025 年度，公司在营办公客户满意度为 97 分。

## 创新驱动

### 创新研发

陆建科致力于成为创新驱动、高度市场化的企业，以技术创新和服务整合驱动城市建筑可持续发展，通过重塑楼宇价值、激活空间潜能，提升人居与办公环境品质。在业务模式上，陆建科以“技术创新 + 解决方案集成”，高效焕新改造，提升老旧楼宇租赁竞争力和市场估值，助力公司实现存量资产的盘活。

### 案例

针对城市更新中的典型场景，陆建科围绕老旧车库、办公等场景开展多项研发工作，并取得阶段性成果：

- 研发“耀能 1 号”车库更新改造一体化解决方案，联合立邦于进博会正式发布；
- 研发智慧会议空间管理平台，深度整合绿色低碳化办公与数字化管理效能，并取得《智能会议室管理系统 v1.0》软件著作权；
- 结合能效评估、设备焕新、系统提效及能源结构优化等路径，探索既有建筑冷热源系统节能改造技术的研发与应用，并于陆家嘴世纪金融广场 2 号楼冷热源升级改造项目成功实施落地。



“耀能 1 号”车库更新改造一体化解决方案发布现场



《智能会议室管理系统 v1.0》著作权证书

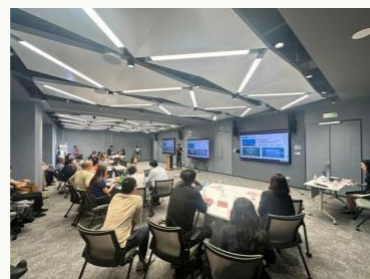
### 创新赋能

公司积极服务上海建设全球科创中心战略，依托张江科学城成熟的产业生态体系，深度融入区域人工智能产业布局，于 2025 年 1 月在张江“科学之门”正式启动“陆创 AI 加速器”，聚焦“AI+ 应用”类科技企业，为入驻企业构建覆盖政策支持与运营服务的全方位赋能平台。截至报告期末，“陆创 AI 加速器”已入驻 15 家优质企业，覆盖智慧能源、智慧城市、6G 通信、低空经济等前沿领域，其中多家企业具有“高新技术企业”“专精特新”资质。

通过持续集聚创新资源与培育高成长性企业，“陆创 AI 加速器”正逐步成为助力区域科技创新的重要力量。浦东新区科经委于 2025 年 6 月 30 日认定其为“2025 年首批浦东新区科技企业加速器”。



“陆创 AI 加速器”揭牌仪式



“陆创 AI 加速器”智慧楼宇管理揭榜挂帅”活动



“陆创 AI 加速器”前台迎宾机器人

### 知识产权保护

公司严格遵守《中华人民共和国商标法》《中华人民共和国专利法》《中华人民共和国著作权法》等法律法规，持续完善知识产权保护体系，通过商标注册、商标监测、诉讼维权等举措，切实维护自身创新成果与品牌权益。同时，尊重他人知识产权，杜绝任何形式的侵权行为，倡导合作伙伴共同防范知识产权侵权风险，营造鼓励创新、尊重创造的良好商业生态。

#### 案例

#### 知识产权保护专题《法鉴》

2025 年，公司通过 OA 系统面向全体员工发布知识产权保护专题《法鉴》，系统普及知识产权相关法律知识，强化全员风险防控基础，提高权利保护意识。



#### 案例

#### 金融服务板块

##### 陆家嘴信托

- 制定《软件管理办法》，对软件相关知识产权保护、管理与使用等事项作出明确规范；
- 研发多套拥有自主知识产权的信息科技系统，并取得计算机软件著作权登记证书，形成坚实技术成果与知识产权储备。

##### 爱建证券

- 制定《对外宣传知识产权管理办法》等专项制度；
- 将知识产权保护纳入企业法律与合规管理框架；
- 针对修订后的相关制度组织专项培训；
- 建立高效联动的侵权应对机制。

##### 陆家嘴国泰人寿

- 制定《软件正版化管理办法》等知识产权保护相关制度；
- 面向全员定期组织知识产权专题培训；
- 积极推进 12 项软件著作权的申请工作，涵盖风险、资金流水对账、投资利息收入分配等关键领域，保护自身数字化转型重要技术资产。

# 伙伴责任

## Partner Responsibility

# 06

092 供应链管理

096 行业推动与课题研究



## 供应链管理

陆家嘴股份严格遵守《中华人民共和国招标投标法》，根据各业务板块实际情况按类管理供应商，确保采购活动全流程公开、公正、公平，以诚实守信为原则，保障供应链可持续运行。

### 治理

公司建立由招投标委员会、招投标工作归口管理部门、招投标工作责任部门构建的招投标管理架构，分别负责公司招投标工作的决策与监督、制度编修与项目审核、项目具体实施等环节，形成权责清晰、运转协调的组织体系，为采购活动合规高效开展提供坚实机制保障。

### 战略

风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
运营风险	如发生气候变暖、台风、洪涝等自然灾害或极端天气，可能导致供应链中断，项目延误、损害客户信赖	运营成本上升 营业收入下降	中期 长期	储备丰富的供应商，常年追踪与维护其信息，提升对突发风险的应对能力
市场风险	如原材料、物流等价格上涨，可能导致采购活动突破预算或预算内采购质量下降	运营成本上升	短期	与供应商建立长期合作关系，取得长期合作的议价优势
市场风险	如传统供应商无法满足公司对绿色技术、智能技术等相关要求，可能导致公司竞争力下降	营业收入下降 运营成本上升	中期 长期	对供应商进行培训赋能；结合公司发展战略与战略合作伙伴开展合作研究
声誉风险	如供应商存在环境污染、劳工纠纷、商业道德等方面的负面事件，可能导致公司声誉连带受损，损害品牌溢价能力	营业收入下降	短期 中期	健全供应商准入标准，对在库供应商进行严格监督与考核

机遇类型	机遇描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
声誉机遇	如平等对待中小企业、引领带动民营和中小企业协同发展，将可能获得政策倾斜，以及树立良好的市场口碑和企业形象	营业收入上升 融资成本下降	中期 长期	为中小企业提供与大型企业同台竞争的公平准入机会
产品机遇	如引入新材料、新技术，将可能提升产品溢价能力和公司市场竞争力	营业收入上升	中期 长期	与供应商形成长期、紧密的合作关系，寻求联合研发的合作机会

影响、风险和机遇管理

供应链风险管理

公司持续强化供应链风险管理，筑牢供应链安全防线，从制度约束、风险防控与数字化赋能等方面，合力推动采购行为合规高效、供应商管理科学规范。

廉洁采购机制建设

公司采购经办人员遵守廉洁承诺，在采购工作中主动回避有利害关系的供应商。为确保采购行为廉洁规范、采购过程公平公正、采购结果合理双赢，公司与供应商签订《企业商业交易行为廉洁自律协议书》。

供应链风险防控

公司通过储备丰富的供应商、常年追踪与维护信息、加强 ESG 审核、采用绿色技术与材料等方式积极应对供应链风险。

数字化管理赋能

公司不断完善供应商数字化管理水平，对供应商基本信息、考核结果、风险整改等关键数据实行在线更新与动态跟踪，有效提升管理效率与透明度。

供应商管理

供应商管理制度

公司严格跟踪供应商风险、把控供应商品质，持续推进供应商管理规范化，对供应商分类建库管理和维护信息，根据各业务板块实际情况制定《工程项目服务合格供应商管理办法》《材料设备类合格供应商管理办法》《酒店类合格供应商管理办法》《一般项目合格供应商管理办法》《在营物业合格服务供应商管理办法》五项供应商管理制度，对各业务板块供应商的准入、评价、停牌及撤销制定全覆盖、全流程考核标准。

管理流程	ESG 考核指标
准入	商业道德、薪酬保障
评价	商业道德、质量管理、安全生产、客户服务
停牌或撤销	薪酬保障

同时，公司在合格供应商的基础上重点打造战略合作供应商，另制定《与供应商建立战略合作关系的管理办法》，以建立长期、紧密、稳定的战略合作关系为目的，以保证质量、提升效率、兼顾风险、体现竞争、审慎发展为原则，进一步规范公司在项目开发建设上的战略合作行为。

供应商审查

公司建立供应商可持续发展审查机制，实施基本信息动态追踪和履约质量定期检查。

- 在供应商准入环节设置供应商遴选申请与供应商考察程序，推动准入流程从“资料审核”向“多维验证”升级，为构建高质量、可持续供应链体系筑牢第一道防线。
- 每年对供应商诚信经营和社会责任履行情况进行审查，搭建供应商负面台账，重点关注并动态更新环境污染、人权、劳工管理、工资拖欠、安全生产事故等方面；对库内供应商进行风险评估，增加风险较高供应商的评估次数。
- 根据公司《建设项目质量管理实施细则》对项目质量进行季度或年度检查，制定质量评估评定标准与奖惩措施，质量检查结果与供应商评估挂钩，降低供应链风险。

## 供应商培训

公司重视供应链赋能与协同发展，秉持与供应链伙伴共同成长的理念，持续推动安全、技能与服务等方面的多维度供应商赋能。

公司定期组织第三方安全服务单位召开安全工作会议，围绕安全检查要点、现场安全防护、公司安全制度、保密管理及廉洁自律要求等内容进行全面交底与确认，确保双方在安全责任与作业标准上达成共识。

在项目建造及运营阶段，公司注重从作业标准规范、安全防护能力、专业技能提升及服务意识强化等方面对供应商开展常态化赋能，通过培训指导、过程监督与经验共享，助力合作伙伴提升综合履约能力，共同构建安全、高效、互信的供应链生态。

- 在建项目于每周周检现场、监理例会围绕建造质量、施工安全进行定期宣贯。
- 在营物业为保安、保洁人员组织物业服务轮训。
- 在营商场组织排油烟管道及设备专业清洗前，完成清洗方案审核与技术、安全交底。
- 二次装修项目从安全交底培训、安全监督与巡检、消防设施验收等环节，实施全过程安全闭环管理。

## 指标与目标

目标	2025 年度完成情况
<ul style="list-style-type: none"> <li>推进供应商风险普查工作。每年进行至少一次风险普查；对于高风险供应商增加检查频次，争取每季度查询一次。</li> </ul>	<p>已完成本年度供应商风险普查。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>规范公司合格供应商的管理工作，建立高效的服务管理平台，在符合国家法律法规的前提下，制定更高标准，保持充分的市场竞争力。</li> <li>督促并带动供应商共同可持续发展。</li> </ul>	<p>本年度进一步完善供应商准入机制；管理体系持续完善中。</p>

## 行业推动与课题研究

### 行业交流与推动

公司以产技中心为端口，对外衔接 BIM 协会、绿建协会等行业组织，积极推进技术交流、奖项申报和人才培养等事项，携行业伙伴共促产业链高质量发展。

公司建筑产品与技术方面的专业人员凭借自身专业能力与素养，积极参加上海市房地产行业协会“超低能耗产品技术助力好房子交流会”、上海市建筑信息模型技术协会会员代表大会第一次会议暨上海市数字城市建设科学技术进步奖颁奖典礼及协会第一届第五次理事会、上海市海绵城市建设专题培训、外露钢结构与建筑结构抗火论坛、上海市装配式新规宣贯培训、住宅工程关键节点设计宣贯培训会等多类技术论坛和培训活动。通过参加培训及交流，获得行业最新动态与知识，为公司新技术、市场新标准的应用打下坚实基础。

### 课题研究

为了更好地对设计项目重、难点提供技术支持与审核，并对绿色建筑体系及措施进行研究，由产技中心牵头每年围绕不同主题进行技术总结和课题研究工作，为项目提供统一、有效的解决方案，并助力超低能耗建筑设计的推广与试行。

#### 技术总结

- 本年度，公司在建筑、结构、幕墙、电气、暖通、室内、景观等设计专业方面，累计形成 62 项内部专项研究成果，供全员自主学习、共同成长。

#### 课题研究

- 《2020-2024 年我司复杂综合体项目结构设计复盘》
- 《混合业态的消防设计——梅园社区项目案例分析》
- 《公司幕墙专项工程全过程管控工作细则》
- 《关于室内精装各专业图纸交圈审核要点的指引研究》
- 《室内设计样板段管控指引》
- 《论住宅收纳体系的专项研究》

# 社会责任

## Social Responsibility

# 07

098 精准帮扶与乡村振兴

099 社会贡献



## 精准帮扶与乡村振兴

公司以党建引领与结对镇村携手共建，塑文明乡风，促乡村振兴。2025 年，公司精准帮扶与乡村振兴投入总金额 313.07 万元。

### 携手兴乡村

- 公司根据新区国资委《浦东新区“十四五”携手兴乡村行动方案》积极对接云南省怒江州蛮营村、赖茂村，根据已签订的《“携手兴乡村”企村结对协议》，自 2021 年起携子公司认真开展“携手兴乡村”精准扶贫工作，报告期内出资企村结对帮扶资金共 300,000 元。

### 帮扶活动

- 2025 年，公司工会和陆家嘴股份系统投资企业结合本年度节日慰问品选购工作开展消费帮扶，购买对口结对地区云南省怒江州、上海市浦东新区大团镇特产。
- 陆家嘴物业党委、陆家嘴信托党委、商管公司党总支、陆家嘴股份第四党支部等分别与结对帮扶村开展党建共建，慰问困难党员、孤寡老人，助力农产品销售，当好乡村振兴路上的行动派。
- 2025 年 4 月，乐居公司组织在管租赁住宅租户前往大团镇多利农庄进行采摘活动，进一步推广宣传乡村振兴建设成果。



五一节帮扶采购产品



中秋节帮扶采购产品



结对帮扶村党建共建慰问品



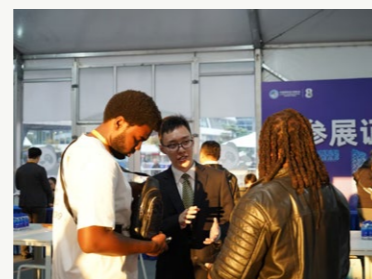
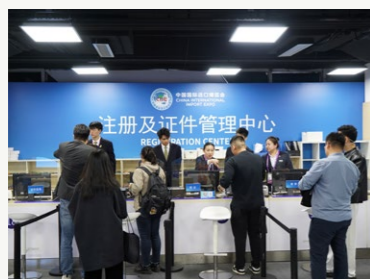
大团镇草莓采摘

# 社会贡献

## 服务进博会

2025 年 11 月 10 日，第八届中国国际进口博览会圆满落下帷幕。本次展览面积超 40 万平米，共有 138 个国家和地区的 4,108 家企业参展，累计接待参展商和观众达 92.2 余万人次，意向成交金额达 834.9 亿美元，比上届增长 4.4%。

陆家嘴物业第八次作为直接服务保障进博会的物业服务企业，以“七载淬炼、初心弥坚，砥砺前行、再创佳绩”为行动纲领，实施标准化流程、落实穿透式责任、深化跨单位协作，投入共计 2895 人的服务团队为盛会保驾护航，以更高的管理水平和专业服务完成第八届进博会的现场服务保障任务，为促进新时代经济发展建设贡献“陆家嘴”力量。



## 公益慈善

公司恪守“回报社会、以人为本”理念，积极投身公益慈善事业，开展融入社区、服务群众的暖心活动，切实把“需求清单”转化为“满意清单”，以实际行动反哺社会，传递温暖。

### 爱心捐赠

2025 年 3 月，陆家嘴股份系统党组织参加第五届“一陆相伴 从爱出发”公益慈善活动，主动认领微心愿 45 份，共筹款 22,500 元，用于帮扶项目建设者、环卫工人、进博保障团队、孤寡老人、户外职工等，为需要的人群点亮“微心愿”。



陆家嘴信托通过“陆家嘴信托 - 百特 - 2024-‘鑫善’华鑫证券乡村振兴慈善信托”“陆家嘴信托 - 弘远 8 号乡村暖灯慈善信托”“陆家嘴信托 - 善本 - 弘远 9 号应急慈善信托”“陆家嘴信托 - 承心善家 - 向阳计划 - 恩辉公益素养教育慈善信托”等项目，持续开展贫困捐赠、乡村路灯修建、应急公益机制构建、素养教育提升等方面的公益行动。

爱建证券赴英山县实验小学北流水校区开展公益帮扶，捐赠图书 410 册、乒乓球台及文教用品，开展财商启蒙教育宣讲，惠及近 700 名师生，助力乡村教育软硬件提升。



### 公益活动

2025 年 5 月，天津陆家嘴中心协助举办“2025 年残疾人专场招聘会暨高校残疾人毕业生就业推介会”，共计 168 家用人单位提供 1,000 余个就业岗位，吸引近 600 名残疾人参与咨询，200 余人初步达成就业意向。

2025 年 9 月，乐居公司组织开展“5% 行动 100% 影响”公益慢跑活动，以“慢跑 + 捡拾”行动为秋日注入温暖与活力。



2025 年残疾人专场招聘会



“5% 行动 100% 影响”公益慢跑活动

### ♥ 志愿服务

- 2025 年，陆家嘴物业与上海图书馆（东馆）建立长效合作机制，组织员工利用节假日前往馆内参与志愿服务。
- 2025 年 3 月，陆家嘴物业第二党支部联合新区办公中心项目的志愿者们奔赴新区重度残疾人寄养院，开展“弘扬雷锋精神，共建和谐家园”主题活动。
- 2025 年 5 月，陆家嘴股份第二党支部配合“齐聚前滩里”活动安排，组织党员志愿者前往前滩公园巷、前滩休闲公园开展志愿服务。



上海图书馆（东馆）志愿服务



残疾人寄养院志愿活动



“齐聚前滩里”志愿服务

## 引领带动民营和中小企业协同发展

案例

爱建证券积极助力产业与人才振兴，在湖北英山工商业联合会的指导下，于 2025 年 11 月联合上海市英山商会举办金融知识专题培训会，为近 30 位企业家及乡贤提供资本市场融资、企业上市等专业辅导，帮助提升县域企业资本运作能力，畅通金融资源回流通道，以专业金融能力支持乡村特色产业发展。



陆家嘴信托因地制宜推进小微企业金融服务，加强与各类所有制企业合作，将服务小微企业作为转型发展的方向之一。积极发挥制度优势，根据小微企业不同行业特点和生命周期特征，为其提供综合金融服务，助其拓宽融资渠道、提升产品服务效率。截至报告期末，陆家嘴信托非国有小微企业项目规模约 16.88 亿元。

## 展望 2026

2026 年，公司持续聚焦浦东打造社会主义现代化建设引领区的战略使命，围绕“努力成为具有卓越竞争力的城市综合运营服务商”的愿景目标，持续深化“城市综合开发与服务 + 特色金融服务 + 商旅服务”三大核心主业协同共进的发展格局。

公司致力于推动区域产业升级、配套功能完善，坚持以客户需求为导向，紧扣“陆家嘴大朋友圈”，通过打造精细化楼宇运营、提供全方位优质服务、优化资源配置效能，提升全周期资产管理能力，应对市场周期的挑战，把握结构性的发展机遇。

展望未来，公司将牢记作为浦东开发主力军的国企责任与使命，以创新为动力，以专业为基石，不断强化核心能力建设，持续擦亮“陆家嘴”品牌，并与所有利益相关方携手，共同创造长期、稳健的价值回报。

# 附录

## 关键绩效表

### 公司治理维度

量化项	单位	2023 年	2024 年	2025 年
董事会人数	人	9	9	10
董事会男性人数	人	8	7	7
董事会女性人数	人	1	2	3
女性董事占比	%	11.11	22.22	30
独立非执行董事人数	人	4	4	4
外部董事占比 <sup>1</sup>	%	88.89	88.89	70
股东会召开次数	次	3	3	2
董事会召开次数	次	10	9	9
合规培训参与人数 <sup>2</sup>	人	1,578	1,923	1,870
合规培训总时长 <sup>2</sup>	小时	4,740	3,149	8,736.9
ESG 培训次数	次	5	4	4
ESG 培训人次	人次	54	104	88
商业贿赂或贪污诉讼案件数量	件	0	0	0
接受反商业贿赂及反贪污培训的内部董事人数 <sup>1</sup>	人	-	1	3
接受反商业贿赂及反贪污培训的内部董事覆盖率	%	-	100	100
接受反商业贿赂及反贪污培训的高管人数	人	-	7	7
接受反商业贿赂及反贪污培训的高管覆盖率	%	-	100	100
接受反商业贿赂及反贪污培训的员工人数	人	-	5,785	6,243
接受反商业贿赂及反贪污培训的员工覆盖率	%	-	100	100
非审计费用与审计费用的比率	%	-	-	0
数据安全事故	件	0	0	0
信息安全培训参加人次 <sup>3</sup>	人次	40	903	2,256
信息安全培训人均时长	小时	4	4	2.6

### 环境维度

量化项	单位	2023 年	2024 年	2025 年
环保总投入	万元	3,905.45	4,649.20	3,975.66
环保培训总时长	小时	116.75	1,753	3,457.6
环保培训总人次	人次	718	1,541	1,781
直接能源消耗量	吨标准煤	-	5,572.46	6,589.99
柴油消耗量	升	-	5,778.75	16,802
天然气消耗量	立方米	-	4,580,628	5,407,118.43
间接能源消耗量	吨标准煤	-	45,271.55	49,157.04
外购电力	兆瓦时	276,478.73	357,633.48	384,765.63
其中，公共空间	兆瓦时	-	165,859.62	177,782.29
租户空间	兆瓦时	-	191,773.86	206,983.34
外购热力	兆瓦时	-	10,733.28	15,218.74
能源消耗总量	吨标准煤	-	50,844.01	55,747.04
能源消耗强度	吨标准煤 / 百万营业收入	-	3.47	3.07
清洁能源消耗总量	吨标准煤	-	5,565.46	6,569.65
清洁能源消耗占比	%	-	10.95	11.78
范围一温室气体排放量 <sup>4</sup>	吨二氧化碳当量	-	9,165.63	10,845.64
范围二温室气体排放量 <sup>5</sup>	吨二氧化碳当量	157,675.82	196,156.51	210,183.27
温室气体排放总量	吨二氧化碳当量	-	205,322.14	221,028.91
温室气体排放强度	吨二氧化碳当量 / 万元	-	0.14	0.12
间接用水量	吨	-	2,954,529.89	3,123,810.45
其中，公共空间	吨	-	1,759,060.81	1,897,328.01
租户空间	吨	-	1,195,469.08	1,226,482.44
中水使用量	吨	-	756	13,890.5
用水总量	吨	2,731,277	2,955,285.89	3,137,700.95
用水强度	吨 / 百万营业收入	-	201.71	172.72
废水污染排放量	吨	-	2,562,719.43	2,842,923.98

量化项	单位	2023 年	2024 年	2025 年
废水循环使用量	吨	-	7,001.37	20,328.4
废水污染排放强度	吨 / 百万营业收入	-	174.92	156.49

社会维度

量化项	单位	2023 年	2024 年	2025 年
员工总数	人	6,170	6,250	6,691
其中, 合同工	人	5,699	5,785	6,243
临时工 / 劳务派遣 / 实习生	人	471	465	448
其中, 男性员工	人	3,510	3,561	3,719
女性员工	人	2,660	2,689	2,972
女性员工占比	%	43.11	43.02	44.42
其中, 女性管理层人数	人	2	2	2
其中, 60 岁及以上	人	133	173	131
50-59 岁	人	876	1,006	1,017
40-49 岁	人	1,845	1,949	2,131
30-39 岁	人	2,168	2,028	2,125
29 岁及以下	人	1,148	1,094	1,287
其中, 中国大陆员工	人	6,162	6,244	6,682
海外及港澳台地区员工	人	8	6	9
其中, 硕士及以上	人	553	573	629
本科	人	2,030	1,997	2,146
大专及以下	人	3,587	3,680	3,916
其中, 残疾员工人数	人	-	-	51
本年度吸纳就业人数	人	1,389	1,412	1,502
员工流失率	%	20.2	16.5	15.99
工会代表占比	%	-	-	56.60
产假覆盖比率	%	100	100	100
育儿假覆盖比率	%	100	100	100

量化项	单位	2023 年	2024 年	2025 年
困难员工帮扶人数	人	-	-	8
员工内部调动或内部应聘人数	人	-	493	668
员工内部调动或内部应聘比率	%	-	7.89	9.98
职业发展培训参与总人次	人次	14,528	24,831	28,065
职业发展培训员工覆盖比例 <sup>6</sup>	%	-	100	100
职业发展培训总时长	小时	5,685	32,419	33,551.75
职业发展培训人均时长	小时	0.92	5.19	5.01
职业发展培训投入总金额	万元	195	375.53	378.33
职业发展培训人均投入	元	316.05	600.85	565.43
员工工伤保险投入金额	万元	-	200.18	297.25
员工工伤保险覆盖率	%	100	100	100
年度重大安全生产事故	起	0	0	0
职业病发生率	%	0	0	0
因工亡故人数	人	0	0	0
因工受伤人数	人	-	-	0
因工伤损失天数占总天数比率	%	-	-	0
每百万小时因工伤亡人数	人	-	-	0
安全生产培训资金投入	万元	19.5	56.9	39.7
安全生产培训次数	次	-	-	83
安全生产培训总人次	人次	1,195	2,271	2,677
安全生产培训总时长	小时	9,488	18,138	16,030
参与安全生产培训的安管人员覆盖率	%	100	100	100
在建项目安全检查次数	次	521	488	446
其中, 自检次数	次	107	66	104
第三方检查次数	次	414	422	342
在建项目年度内安全隐患整改率	%	100	100	100
在营物业安全检查次数	次	789	757	857
其中, 自检次数	次	117	151	168
第三方检查次数	次	672	606	689

量化项	单位	2023 年	2024 年	2025 年
在营物业年度内安全隐患整改率	%	100	100	100
应急演练总次数	次	328	860	769
其中, 火灾应急演练	次	209	211	213
防汛应急演练	次	119	247	112
其他演练 <sup>7</sup>	次	-	402	444
安全检查及培训投入总金额	万元	333.87	420	307.2
产品质量自检次数	次	81	118	126
产品质量第三方检查次数	次	80	128	101
年度内产品质量隐患整改率	%	100	100	100
客户隐私保护培训次数	次	249	552	446
因泄漏消费者信息受到投诉的次数	次	0	0	0
负责任宣传培训人数	人	-	-	4,680
负责任宣传培训次数	次	-	-	1,444
客户投诉解决率	%	-	100	100
办公物业客户满意度	分	94.6	97.3	97
租赁住宅客户满意度	分	95.1	90.04	91.6
主营业务板块供应商总数 <sup>8</sup>	家	1,368	1,338	1,330
其中, 工程服务类供应商	家	627	614	607
材料设备类供应商	家	490	472	469
酒店类供应商	家	251	252	254
使用 ESG 元素筛选的新供应商百分比	%	100	100	100
通过质量管理体系认证的重要供应商数量 <sup>9</sup>	家	464	822	792
通过职业健康安全管理体系认证的重要供应商数量 <sup>9</sup>	家	442	700	703
通过环境管理体系认证的重要供应商数量 <sup>9</sup>	家	450	724	683
签订阳光合作协议 (或承诺书) 的供应商比例	%	100	100	100
本年度发生合作的供应商回顾评估数量	家	968	1011	952
被取消供应商资格的供应商数量	家	5	11	14
其中, 环境因素导致的供应链伙伴关系终止	家	-	-	0
公益活动数量	次	237	294	99

量化项	单位	2023 年	2024 年	2025 年
志愿服务活动参加人次	人次	-	-	124
志愿服务活动时长	小时	-	-	689
公益慈善投入金额	万元	2.85	1.85	2.25
精准帮扶与乡村振兴总投入	万元	240.01	314.85	313.07

注:

- 1: 根据《国有企业公司章程制定管理办法》中外部董事的认定调整统计口径。
- 2: 统计覆盖范围为新员工。
- 3: 本期报告所列 2024、2025 年数据较 2023 年数据大幅增长, 系公司统计覆盖范围扩大所致。2023 年数据覆盖范围为股份公司本部员工, 2024、2025 年数据覆盖合并财务报表范围员工。
- 4: 计算方式参考《综合能耗计算通则》(GB/T2589-2020); 天然气低位热值采用 35.609MJ/m<sup>3</sup>, 排放因子采用 56.1tCO<sub>2</sub>/TJ; 柴油密度采用 0.831kg/L, 低位热值采用 42.705GJ/t, 排放因子采用 74.1tCO<sub>2</sub>/TJ。
- 5: 计算方式参考中国生态环境部《企业温室气体排放核算方法与报告指南 发电设施》《公共建筑运营单位 (企业) 温室气体排放核算方法和报告指南 (试行)》, 外购电力排放因子采用 2023 年全国电力平均二氧化碳排放因子 0.5306kg/kWh, 外购热力排放因子采用 0.11tCO<sub>2</sub>/GJ。
- 6: 统计覆盖范围为新员工。
- 7: 其他演练包括: 电梯困人、防恐、跑水、大客流疏散等类型。
- 8: 主营业务板块供应商包括工程服务类供应商、材料设备类供应商、酒店类供应商; 其他非主营业务相关供应商不计入统计范围。
- 9: 重要供应商指工程服务类和材料设备类供应商; 2023 年数据仅统计 2023 年度中标单位的认证情况, 2024、2025 年数据为当年度所有在库重要供应商的认证情况。

## 指标索引表

章节	议题	上海国资 ESG 指标	上交所可持续发展议题
关于本报告	-	-	-
走进陆家嘴	董事长致辞	-	-
	公司简介	S1.3	-
	年度荣誉	-	-
可持续发展治理	ESG 治理与实践	G2.1、G2.2、G2.6、G2.10、G2.11、G2.13	-
	议题重要性评估	G2.4、G2.5、G2.7	尽职调查、利益相关方沟通
	可持续发展绩效	G2.12、S5.6	-
稳健治理	公司治理	G1.3、G1.4、G1.5	-
	商业道德	S2.3、G1.6、G1.8、G1.9	反商业贿赂及反贪污、反不正当竞争、平等对待中小企业
	信息安全与数据治理	S2.1、G3.1、G3.2、G3.3	数据安全与客户隐私保护
	党建引领	G1.1	-
环境责任	环境合规管理	E1.2、E1.5、E1.7、E2.1、E3.1、E4.1、E4.5、E4.9	环境合规管理
	能源利用	E2.2、E2.3	能源利用
	水资源利用	E3.2	水资源利用
	废弃物管理与循环经济	E1.9、E4.2、E4.6、E4.10、E4.11	废弃物处理、循环经济
	绿色建筑	E1.3、E4.15	绿色建筑（自主识别议题）
	绿色金融	E5.2	绿色金融（自主识别议题）
	应对气候变化	E5.1、E5.2	应对气候变化
员工责任	员工雇佣	S3.2、S3.4、S3.5	员工
	员工发展	S3.17、S3.18	员工
	权益福利与关怀	S3.6、S3.9	员工
	职业健康与安全	S3.10、S3.11、S3.12、S3.16	员工
客户责任	产品安全与质量管理	S1.2	产品和服务安全与质量
	客户服务管理	S1.2、S1.5、S2.2、S2.4、S2.5、S5.3	产品和服务安全与质量、数据安全与客户隐私保护
	创新驱动	E1.3、S1.8、S2.7、S2.11、S2.12	创新驱动
伙伴责任	供应链管理	S4.1、S4.4	供应链安全
	行业推动与课题研究	E1.3	行业推动（自主识别议题）
社会责任	精准帮扶与乡村振兴	S5.7	乡村振兴
	社会贡献	S1.7、S4.3、S5.1、S5.3	社会贡献
展望 2026	-	-	-
附录	关键绩效表	E1.5、E1.6、E2.4、E2.5、E3.3、E3.4、E3.5、E4.3、E4.4、E5.4、E5.5、E5.7、S1.5、S1.7、S2.1、S2.6、S3.1、S3.3、S3.8、S3.13、S3.14、S3.15、S3.18、S4.1、S5.7、G1.2、G1.3、G1.7、G2.10	反商业贿赂及反贪污、数据安全与客户隐私保护、能源利用、应对气候变化、水资源利用、循环经济、员工、产品和服务安全与质量、供应链安全、尽职调查、社会贡献、乡村振兴
	指标索引表	-	-
	意见反馈表	-	-

注：经识别与判断，当前公司主营业务与上交所《指引》设置的污染物排放、生态系统和生物多样性保护、科技伦理议题无实质性关联，上述议题对公司不具有影响重要性及财务重要性，故本报告不作披露。

## 意见反馈表

感谢您阅读本报告，为深入了解您对本公司 ESG 信息披露工作的期望和需求，我们诚挚邀请您对本报告提出宝贵意见和建议。

### 1. 相对于公司而言，您的身份是：

政府与监管机构  股东与投资者  社区  同行或行业、科研组织

供应商及合作伙伴  客户与业主  员工  非政府组织与媒体

其他 请注明：

### 2. 您认为本报告是否反映出了公司在 ESG 方面的重要信息？

是  否  一般

### 3. 您认为本报告披露的 ESG 相关指标是否清晰、准确、完整？

是  否  一般

### 4. 您认为本报告的内容编排及版式设计是否便于获取 ESG 信息？

是  否  一般

### 5. 您对我们明年披露 ESG 报告有何期待或建议？

您可以将意见反馈表发送至邮箱 invest@ljz.com.cn，我们将充分考虑您的意见与建议，并妥善保护您的反馈信息不被第三方获取。您也可以致电公司官方投资者热线 +86-21-33848801 联系我们。

## 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

Shanghai Lujiazui Finance & Trade Zone Development CO.,LTD.

---

股票代码：A股600663 B股900932

地址：中国上海市浦东新区东育路227弄6号前滩世贸中心(二期)D栋18-21楼

电话：+86-21 33848801 邮箱：[invest@ljz.com.cn](mailto:invest@ljz.com.cn) 网址：[www.ljz.com.cn](http://www.ljz.com.cn)