

大悦城控股集团股份有限公司

2022年度 社会责任报告

GRANDJOY

大悦城控股
GRANDJOY
中粮集团成员企业

报告说明

报告简介



大悦城控股集团股份有限公司（“大悦城控股”“公司”或“我们”）欣然发布 2022 年度社会责任报告（“本报告”）。本报告旨在汇报公司 2022 年度在经济、环境、社会等责任领域的实践和绩效。

报告范围



时间范围

如无特别说明，本报告的时间范围为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日（“本年度”或“报告期”）。为增强本报告完整性，部分内容合理延伸。

组织范围

如无特别说明，本报告涵盖公司报告期内的整体业务运营。

编制依据



本报告主要参考深圳证券交易所《上市公司社会责任指引》、中国社会科学院《中国企业社会责任报告编制指南（CASS-CSR 4.0）》、全球报告倡议组织《可持续发展报告标准》（GRI Standards），以及《SDGs（联合国可持续发展目标）企业行动指南》（SDG Compass）等相关要求进行编制。

数据说明



本报告涉及的所有数据均来自公司正式文件及统计报告，且通过相关部门层层审核。公司郑重承诺，本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

报告获取



公司在官网设社会责任栏目，您可通过该栏目下载本报告的电子文本。若您需要纸质版报告，可通过以下方式联系我们：

公司官网：www.grandjoy.com

办公地址：（1）北京市朝阳区朝阳门南大街 8 号中粮福临门大厦 13 层；
（2）深圳市宝安区新安街道留仙一路 8 号中粮创芯研发中心
A1 栋 27 楼

邮政编码：（1）北京：100020；（2）深圳：518101

联系电话：86-010-85017888；86-755-23999288

企业传真：86-755-23999009

目录 CONTENTS

报告说明 01-02

前言 05-06

走进大悦城控股

公司概况 07-08

组织架构 11

品牌文化 12

2022 年度大事记 13-16

01

悦立·稳健经营之道

18 优化公司治理

19-20 诚信合规经营

21 维护股东权益

22-23 健全责任管理

02

悦赴·幸福生活理想

共享城市生活 25-32

淬炼卓越品质 33-41

升级服务体验 42-43

提升质量安全 44-45

03

悦护·绿色低碳家园

强化环境管理 47

专注绿色建筑 48

融入绿色运营 49-57

应对气候变化 58

04

悦绘·互融共生愿景

60-66 建设活力团队

67-68 打造责任供应链

69 携手行业共进

05

悦享·美好社区未来

帮扶中小企业 71

助力乡村振兴 72

开展社会公益 73-74

未来展望 75

附录 76

意见反馈 77



前言

2022 年是我国踏上全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要一年。党的二十大胜利召开，描绘了全面建设社会主义现代化国家的宏伟蓝图。这一年，以习近平同志为核心的党中央团结带领全国各族人民迎难而上，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳字当头、稳中求进，各项政策靠前发力、主动作为，推动经济恢复回稳。

这一年，大悦城控股坚定不移地强化党建引领、始终如一地承担央企责任，认真贯彻落实新发展理念，以“创新、协调、绿色、开放、共享”的要求指导推动公司高质量发展。从产品打磨到战略优化、从基础夯实到创新发展，我们立足自身，主动探索塑造发展新动能新优势，不断完善服务保障体系，持续提升产品锻造能力，聚焦人居生活与城市发展，致力守护人民幸福安康。

精益管理 阐释作为上市公司的经营责任

这一年，在紧跟国家战略方向的同时，我们深刻洞察行业发展趋势，秉承稳健可持续发展理念，不断优化完善治理体系，持续提升公司治理能力。凭借公司综合实力、融资能力和品牌建设等方面的亮眼表现，在 2022 中国房地产百强企业研究成果发布会上，大悦城控股位列“2022 年中国房地产百强企业”名单第 23 位。

2022 年中国房地产百强企业

23
名

赋美人居 构建健康美好生活“新标准”

这一年，我们秉持“大悦中国 赋美生活”的品牌理念，推进以客户为导向的居住精细化设计和工程质量管理，致力通过提供高品质、高附加值的产品及高质量的服务，使客户、业主享受到健康舒适的生活。同时，我们深度参与并和行业共同探索城市更新路径，加强对重资产项目建设期和运营期的全程管控，加速在轻资产管理输出方向上的积极布局，不断探索打造盈利新增长点，注重项目收益与品牌价值的双提升。

低碳行动 建设人与自然和谐共生的美丽家园

这一年，我们响应国家“碳达峰、碳中和”战略号召，贯彻“十四五”绿色生态发展纲领，持续健全环境管理体系，加强排放物与能源资源使用管理，以实际行动践行绿色低碳运营。同时，我们在绿色低碳技术探索及气候变化应对方面持续耕耘，不断打造更加绿色、洁净的社区，为美丽中国赋能。

心怀感恩 促进社会和谐和可持续发展

这一年，我们聚焦乡村振兴、社会帮扶等民生领域，积极肩负央企责任，感恩回馈社会。2022 年，公司继续帮扶定点地区四川省甘孜县，切实做好巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接各项工作，持续助力当地乡村振兴；同时依托企业自身的优质资源整合能力，携手合作品牌商户积极投身公益领域，持续创造社会价值。

不忘来时路，奋斗新征程。大悦城控股将持续加强党建引领，践行“城市运营与美好生活服务商”战略，推动行业发展和城市更新，助力商业繁荣和百姓安居。新时代的大悦人将始终秉持初心，当好人民美好生活的创造者、推动者、引领者和服务者，与时代共振、与城市共鸣，悉心服务幸福生活的点点滴滴，不断兑现美好生活的庄重承诺。

走进大悦城控股

● 公司概况

91

位
母集团 2022 年名列世界 500 强企业榜单第 91 位

大悦城控股是中粮集团旗下唯一的地产投资和管理平台。 中粮集团是国资委首批确定的 16 家以房地产为主业的中央企业之一，2022 年名列世界 500 强企业榜单第 91 位。大悦城控股前身深圳宝恒（集团）股份有限公司于 1993 年 10 月 8 日在深圳证券交易所上市（股票代码：000031.SZ），于 2005 年被中粮集团收购，更名中粮地产（集团）股份有限公司；2019 年，公司完成重大资产重组，形成“A 控红筹”架构，更名为大悦城控股集团股份有限公司，旗下拥有在香港联合交易所上市的大悦城地产有限公司（股票代码：00207.HK）。

大悦城控股坚持“双轮双核”的发展模式，以“开发+经营”双轮驱动，稳健发展；以“产品+服务”双核赋能，不断创造新的价值增长点。大悦城控股定位“城市运营与美好生活服务商”的战略方向，肩负“创造城市永续价值，追求可持续性幸福”的企业使命，力争成为更具持续发展能力的城市美好生活创造者。

30+

布局一、二线核心城市

大悦城控股持续驱动多业态立体联动，助力城市升级与服务，业务覆盖商业、住宅、产业地产、酒店、写字楼、长租公寓、物业服务等领域，布局北京、上海、深圳、成都、杭州、西安等 30 余个一、二线核心城市，构建起了业态类型丰富、城市布局完善、资产结构均衡、集人民美好生活场景于一体的“大悦”生态圈。

在商业地产领域，大悦城控股以大悦城和大悦汇为标准产品线，以城市新生代及城市新中产为核心客群，通过不断创新线下场景体验和大数据系统，实现精细化运营，现已在全国超 20 个城市布局，在运营、在建项目总数 40 余个，已经成为引领城市居民消费和生活方式升级的明星力量。

在住宅地产领域，大悦城控股创新引入领先用户的客户研究，打造悦心悦己的场景生活，致力于满足新生代对美好生活的向往，迭代升级全新产品系——悦系，并与壹号系共同作为大悦城控股两大产品系，打造美好居住体验，同频居住理想。

在产业地产、写字楼、酒店、长租公寓等创新发展和优质投资领域，大悦城控股聚合跨行业资源，创造共赢营商环境，为科技、大健康等国家重点战略行业提供优质保障；依托独有的 3C 智慧运营体系，助力企业高效运转，推动物业及所在区域价值不断提升；创新打造大悦酒店（Le Joy Hotel）品牌，为商旅菁英人群提供个性居住体验；顺应“租购并举”政策，推出长租公寓品牌大悦乐邑，满足居民租住生活需求。

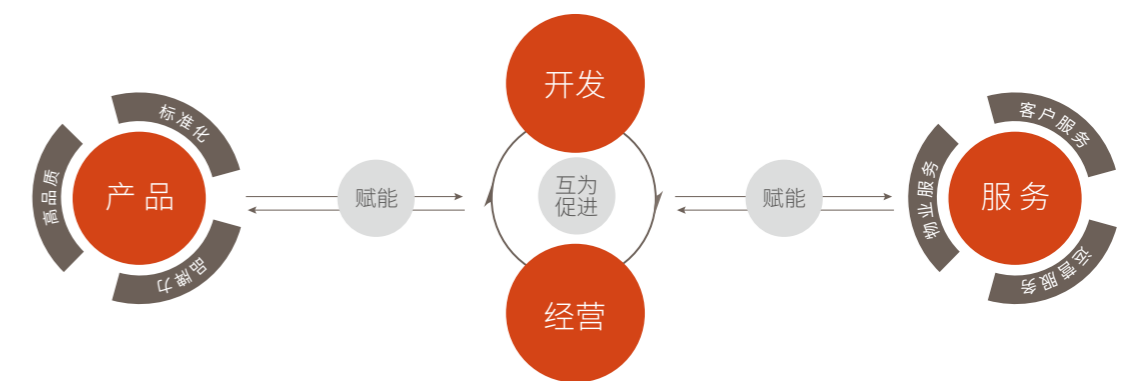


站在新的发展起点，大悦城控股将不断践行新发展理念，提升核心竞争力和盈利水平，实现高质量增长，为股东、客户、员工创造源源不断的价值，与美好生活共同前行，与城市发展共同前行，与时代梦想共同前行。

● 发展模式

“双轮双核”

以开发和经营双轮驱动，不断巩固开发业务，大力提升经营能力；以产品和服务双核赋能，更好地服务人民美好生活。



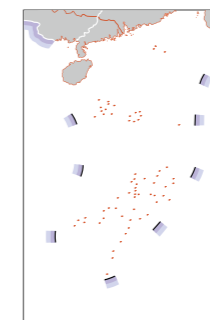
公司作为中粮集团旗下融合住宅地产与商业地产一体化的全业态房地产专业化公司，“十四五”期间，将坚持“城市运营与美好生活服务商”的战略方向，坚持“双轮双核”的发展模式，其中“双轮”指的是“开发+经营”，指公司不断巩固开发业务，同时大力提升经营能力，促进高质量发展；“双核”指的是“产品+服务”，指公司持续提升产品力、服务力，从产业、城市、人民的需求出发，更好地服务于人民美好生活。“双核”为“双轮”赋能，在稳健发展的基础上创造新的价值增长点。

● 城市布局



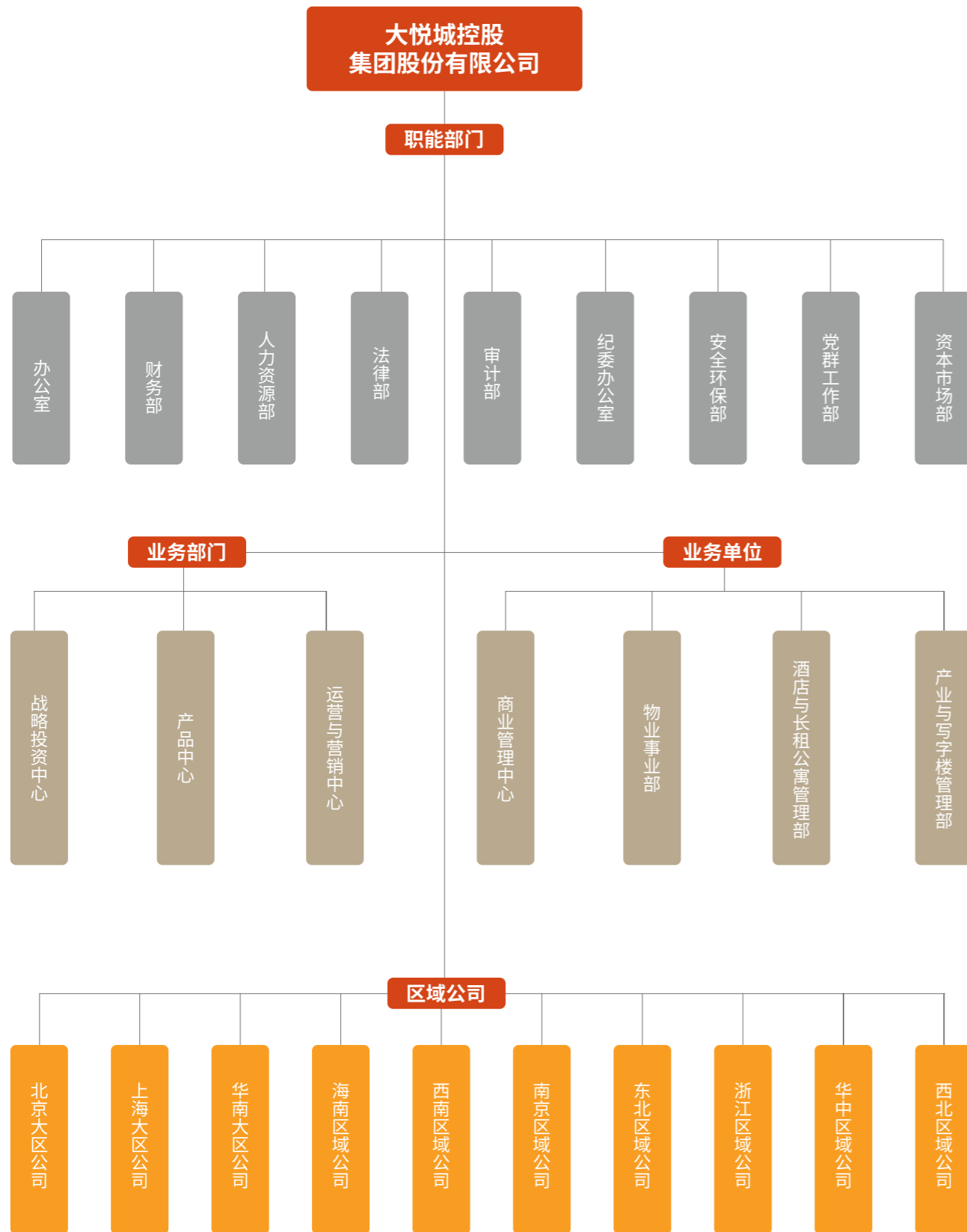
38 城市

截至 2022 年底
大悦城控股聚焦城市群核心城市及周边辐射区域
累计进入城市 38 个（含香港）



审图号：GS(2022)4312号
自然资源部 监制

组织架构

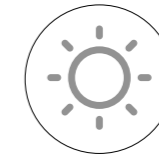


品牌文化



企业使命

创造城市永续价值，追求可持续性幸福



企业愿景

更具持续发展能力的城市美好生活创造者



品牌标语

大悦中国，赋美生活



功能特征

我们秉持粮心执着匠心，不断创新，始终以服务精神对待我们的客户。坚持高质量发展，不断提升产品与服务品质，致力于为人们创造美好的生活空间与体验。



情感特征

珍视人们所需，更在乎人们所感，以品质的产品与真诚的服务打动客户，焕发每个人的活力与愉悦。我们以“悦”为名，图“生活至美，人心大悦”。



与人们的关系

我们是人们值得信任的挚友，分享生活感悟和点滴喜悦；更是知你所需、伴你前行的益友，与人们共同解决生活痛点，重建人心关系，实现人生追求。



信念与启发

我们追求的幸福是可持续且隽永的，关心生活点滴需求的不断满足，更关心城市的永续成长，塑造人居新形态，打造城市新格局不断追求身心灵的升华与生命的绽放。

2022 年度大事记

1

大悦城控股子公司成功发行 15 亿公司债

1月19日，大悦城控股（SZ000031）发布公告称，控股子公司中粮置业投资有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）已发行成功，票面利率低至3.08%和3.49%，利率接近行业近年最低。

南昌市委市政府向公司下属南昌大悦城项目致感谢信

1月27日，南昌市委市政府向公司旗下南昌大悦城项目致感谢信，对项目在2021年助力南昌市主要经济指标的达成表示感谢。感谢信中提到，南昌大悦城项目助力经济社会发展，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务、推动主要经济指标增速、提升地区生产总值、顺利实现“十四五”良好开局。南昌市委市政府对南昌大悦城项目团队的辛勤耕耘和鼎力支持致以崇高的敬意。

2

大悦城控股获并购专项额度，分别与招商银行、浦发银行签署战略合作协议

2月14日和18日，大悦城控股分别与招商银行、浦发银行就地产并购融资业务签署战略合作协议。招商银行将优先为大悦城控股提供地产并购相关的综合金融服务，获专项融资额度；浦发银行为大悦城控股提供并购融资额度，双方合作的内容包括但不限于并购顾问、并购贷款、并购基金、资产证券化以及基于并购相关业务需求创新的各类融资产品。

3

大悦城控股受邀参加第十八届清华大学建筑节能学术周专题研讨会

3月25日，第十八届清华大学建筑节能学术周举行了商业综合体深度节能降碳探索与实践专题研讨会，大悦城控股受邀出席，并就公司节能降碳工作进行了专题报告及分享。

大悦城控股成功竞得重庆中央公园 134 亩地块

3月30日，大悦城控股通过重庆市首次集中土拍成功获取重庆市两江新区两路组团C、F标准分区C03-2、C05-1、F140-3地块。本次摘取的重庆中央公园134亩地块为住宅用地，地块位于中央公园板块，是重庆市主城向北发展核心、城市新中心，规划打造集商务办公、文化娱乐、商业消费、品牌教育及高端居住为一体的综合性区域，居住价值高。

3

大悦城控股跃升至房企百强榜单第 23 位

3月31日，由中国房地产TOP10研究组主办的“2022中国房地产百强企业研究成果发布会”在北京举行。凭借稳健的发展趋势、优秀的融资能力以及突出的品牌优势，大悦城控股综合实力获研究组充分肯定，位列“2022年中国房地产百强企业”名单第23位，较上年上升8位，其中稳健性、融资能力和商业地产均进入行业10强；并获得“年度社会责任感企业”和“年度扶贫标杆企业”称号。

4

2022 年大悦品牌周启幕，共聚美好向“新”力

4月16日，大悦城控股第二届品牌周拉开帷幕，以“生活总有新意”为主题，为全国38城的粉丝带来一场超级联欢。本届大悦品牌周期间，大悦城控股旗下商业、营销、酒店、物业、写字楼、产品研发等板块相继推出大悦嗨新节、大悦上新季、大悦畅游节、大悦回馈季、大悦产品日、公益艺术节6大系列活动，多维度演绎“生活新意”，全方位点亮生活、回馈客户。

大悦城控股获取南京市浦口区城南中心 G13、G14 地块

4月22日，大悦城控股通过南京市首次集中土拍成功获取浦口城南中心G13、G14地块。本次摘取地块皆为住宅用地，两地块东西相邻，均位于浦口区城南中心南京大悦城-天悦锦麟项目北侧，距离地铁10号线浦口万汇城站直线距离700米，2公里范围内享有大悦城优质商业配套，周边规划小、初、高全龄化学校，毗邻城南河公园、南京青奥公园等优质景观资源。

4

大悦城控股获并购专项额度，分别与招商银行、浦发银行签署战略合作协议

2月14日和18日，大悦城控股分别与招商银行、浦发银行就地产并购融资业务签署战略合作协议。招商银行将优先为大悦城控股提供地产并购相关的综合金融服务，获专项融资额度；浦发银行为大悦城控股提供并购融资额度，双方合作的内容包括但不限于并购顾问、并购贷款、并购基金、资产证券化以及基于并购相关业务需求创新的各类融资产品。

5

大悦城控股斩获苏州市高新区优质地块

5月9日，大悦城控股成功竞得苏州市高新区狮山淮海街9号地块。地块位于狮山街道吴前港绿化地南、渠田河绿化地西，紧邻狮山CBD核心区，步行500米可达地铁，学区为苏州一流学区新区实验小学、实验中学，紧邻龙湖狮山天街、明基医院等优质配套，规划完善，发展潜力巨大。

大悦城控股斩获 ICSC 2022 MAXI 全球购物中心大奖多项荣誉

5月24日，在ICSC 2022 LAS VEGAS Global Awards Ceremony (ICSC 2022 年度全球购物中心颁奖典礼)上，大悦城控股一举斩获三项殊荣。其中北京朝阳大悦城“青年理想生活节”荣获ICSC 2022 年度 MAXI AWARDS 全球金奖-体验奖；“大悦超级红运周”荣获ICSC 2022 年度 MAXI AWARDS 全球银奖-创新奖；北京中粮·祥云小镇“2022 户外艺术季”荣获ICSC 2022 年度 MAXI AWARDS 全球入围奖-体验奖。

5

“成都金牛大悦城”轻资产管理输出合作成功签约

5月30日，成都华侨城与公司正式达成合作，双方将共同打造成都第3座、西南第5座大悦城——成都金牛大悦城。成都金牛大悦城是大悦城控股商业布局成都的首个大悦城标准产品线轻资产商业项目，将为成都华侨城片区繁华商业再添新翼。该项目的成功签约也标志着大悦城控股商业“轻重并举，区域深耕”战略的进一步推进。

大悦城控股斩获北京市昌平区优质地块

5月31日，大悦城控股通过北京市第二批集中土拍成功竞得昌平区北七家镇平坊村土地一级开发项目PF-10地块R2二类居住用地、PF-09地块A33基础教育用地。地块位于昌平区北五环与北六环之间，所处生命科学园区域及未来科学城区域为重点产业聚集区，也是北京“十四五”重点发展的“三城一区”之一，极具发展潜力。

6

海南省省长冯飞赴中粮·三亚大悦中心项目调研

6月7日，海南省委副书记、省长冯飞前往三亚市调研督导稳经济工作，期间现场调研中粮·三亚大悦中心项目。三亚大悦中心是三亚中央商务区进入最早、投资规模最大、示范效应最强的项目，项目一期已于5月29日顺利交付，是园区首个交付的项目。

大悦城控股受邀出席第二届中国建筑节能行业助力“碳达峰、碳中和”推进大会

6月16日，大悦城控股受邀出席第二届中国建筑节能行业助力“碳达峰、碳中和”推进大会暨全国节能宣传周系列活动，并于“零碳运行公共建筑及社区园区-业主与投资共同推进”专题论坛中发表题为“大悦城绿色低碳转型实践与思考”的专题报告。

6

大悦城控股跃升至房企百强榜单第 23 位

3月31日，由中国房地产TOP10研究组主办的“2022中国房地产百强企业研究成果发布会”在北京举行。凭借稳健的发展趋势、优秀的融资能力以及突出的品牌优势，大悦城控股综合实力获研究组充分肯定，位列“2022年中国房地产百强企业”名单第23位，较上年上升8位，其中稳健性、融资能力和商业地产均进入行业10强；并获得“年度社会责任感企业”和“年度扶贫标杆企业”称号。

7

● **大悦城控股商业全国联动、开启暑期大悦消费季**

7-8 月，大悦城控股把握复工复产、复商复市的市场环境，以“点亮城市，焕新生活”为初心，聚焦新消费趋势，全面启动“大悦消费季”系列活动。7 月 9 日-8 月 28 日，“大悦消费季”实现全国总销售 43.4 亿元，同比 2021 年增长 28%；全国总客流 3625.6 万人次，同比 2021 年增长 21%；全国新增会员超 44 万人，同比 2021 年提升 20%。

● **大悦城控股连续三年入围《财富》中国 500 强榜单**

7 月 12 日，2022 年《财富》中国 500 强排行榜正式发布，大悦城控股连续三年上榜并入围榜单前 300，位列第 295 位。该榜单考量了全球范围内最大的中国上市企业过去一年的业绩和成就，由世界著名的财经杂志《财富》与中金公司财富管理部合作编制，是衡量中国上市企业发展状况最著名、最权威的榜单之一。

8

● **大悦城控股入选博鳌房地产论坛“2022 年度影响力地产企业”**

8 月 9 日，2022 博鳌房地产论坛大会正式召开。凭借稳健发展，大悦城控股入选“2022 年度影响力地产企业”“2022 年度影响力商业地产运营商”。自 2003 年起，地产风尚企业表现发布仪式已 20 年，旨在为企业谋划决策提供参考，共享行业发展红利。

● **陈朗赴四川省甘孜县调研乡村振兴工作**

8 月 22—23 日，中粮集团党组成员、副总裁兼大悦城控股董事长陈朗赴大悦城控股对口帮扶地区四川省甘孜州甘孜县调研乡村振兴工作，并参加 2022 年中粮集团——甘孜县乡村振兴定点帮扶工作座谈会。陈朗实地查看了中粮集团及大悦城控股援建的甘孜县民族中学中粮教学楼、甘孜县民族二中中粮食堂、中粮综合楼、格萨尔王城百村产业基地等项目，代表中粮集团向甘孜县捐赠乡村振兴帮扶资金，并慰问了集团在甘孜县挂职干部。

9

● **沈阳金融中心大悦城落定**

9 月 2 日，大悦城控股与沈阳华锐世纪投资发展有限公司就沈阳 FTC 金融中心购物广场项目正式签署轻资产管理输出协议，双方将共同打造沈阳第 2 座大悦城——沈阳金融中心大悦城。该项目位于沈阳北站 CBD 商圈，在贯穿金廊沿线与东西快速干道的黄金交汇点，是沈阳经济中心所在地。大悦城控股将充分发挥对核心商户的品牌号召力、对年轻客群的品牌吸引力，提升区域商业品质。

● **大悦城控股位列“2022 中国房地产公司品牌价值 TOP10（央企）”第三位**

9 月 15 日，2022 中国房地产品牌价值研究成果发布会暨第十九届中国房地产品牌发展高峰论坛在北京召开。大悦城控股凭借多业态协同发展能力、整合创新能力、多元化的土地获取能力、领先的商业运营能力、快速高效的运营能力、良好的品牌美誉度和影响力，位列“2022 中国房地产公司品牌价值 TOP10（央企）”第三位，并斩获“2022 中国房地产综合开发专业领先品牌—城市运营与美好生活服务商”殊荣。

7月

8月

9月

10月

11月

12月

10

● **大悦城控股子公司获 4.23 亿美元俱乐部贷款**

10 月 17 日，大悦城控股发布公告，近期其控股子公司 Bapton Company Limited（以下简称“Bapton”）与多家银行组成的俱乐部签署了相关融资协议。大悦城控股本次在俱乐部市场进行贷款签约，在境内外房地产行业融资环境普遍“紧信用”的情况下，充分体现金融机构对大悦城控股的认可和支撑。

● **大悦城控股与上海黄浦区人民政府签订战略合作框架协议**

10 月 29 日，大悦城控股与上海黄浦区人民政府战略合作框架协议签约仪式举行。根据协议，双方将进一步发挥黄浦区的综合优势和大悦城控股的专业优势，立足现在、面向未来，建立战略合作关系，构建政企合作、央地联动机制，增进优势互补，深化务实合作，推动互利共赢，实现共同发展。

10

● **大悦城控股成功摘得约 164 亩西安西部大道相关地块**

10 月 28 日，大悦城控股成功摘得约 164 亩西安西部大道相关地块，再次布局西安主城，为西安及城南区域带来全新品质生活空间。此次摘地是大悦城控股深耕西北地区又一举措，为公司高质量持续发展提供了优良土地储备。

11

● **大悦城控股与中国农业银行签署 300 亿元意向性授信额度合作协议**

11 月 3 日，大悦城控股与中国农业银行大客户部签署合作备忘录，根据合作内容，中国农业银行将授予大悦城控股意向性授信额度。

12

● **大悦城地产荣获香港绿色和可持续金融大奖 2022 评选奖项**

12 月 1 日，大悦城控股旗下大悦城地产有限公司在香港品质保证局举办的“香港绿色和可持续金融大奖 2022”评选中荣获“杰出绿色和可持续贷款发行机构（中国商业地产行业）卓越远见绿色贷款框架”以及“ESG 披露优化先锋机构”两项奖项，以表彰大悦城地产为环保和社会发展做出的卓越贡献，大悦城地产是唯一一家获此殊荣的中国商业地产公司。

● **大悦城控股荣获 2022 绿色零碳发展企业案例**

12 月 28 日至 12 月 30 日，由新华网主办的 2022 中国上市公司高峰论坛在泉州晋江举行。凭借在“双碳”实践中的影响力和典型示范作用，大悦城控股荣获“2022 绿色零碳发展企业案例”殊荣。

01 悦立 稳健经营之道

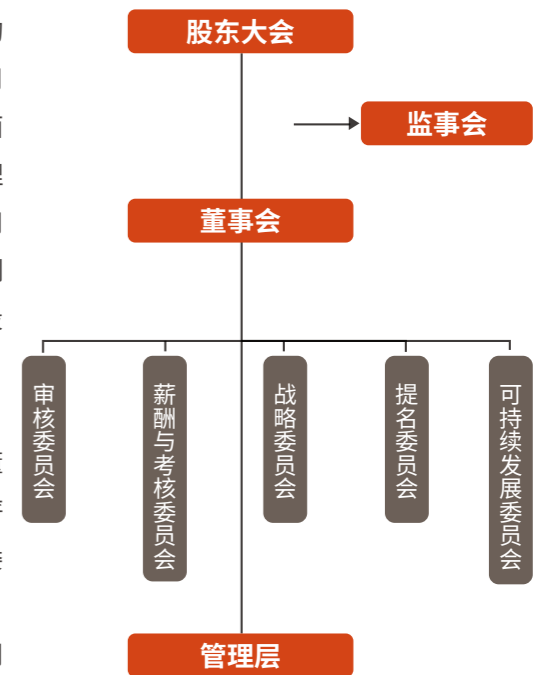


我们与可持续发展目标 (SDGs)

优化公司治理

大悦城控股严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规和中国证监会、深圳证券交易所等监管部门的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立了较为完善的治理体系，形成股东大会、董事会、监事会和经理层的“三会一层”运作规范。机构投资者通过委派董事、参加股东大会表决等方式积极参与上市公司治理。同时，独立董事制度在重大事项决策、维护股东权益等方面发挥积极作用，形成了有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构。2022 年，公司根据法律法规以及公司实际情况修订了《公司章程》《董事会议事规则》《总经理工作细则》《对外担保管理制度》《信息披露事务管理制度》《内幕信息及知情人管理制度》《投资者关系管理办法》等多项制度，进一步提高公司治理水平。

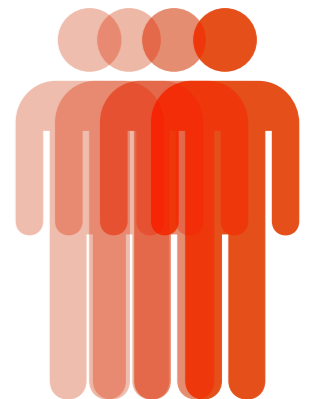
公司治理架构：



董事会由 11 名董事组成，分别为董事长、6 名董事和 4 名独立董事。2022 年 4 月，公司董事会在设立战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会的基础上，创新性增设可持续发展委员会，加强董事会对环境保护、社会责任及公司治理方面的管理，将 ESG 相关管理和信息披露工作提升至战略高度。2022 年，各专门委员会根据工作细则积极运转，为董事会重大决策提供咨询和建议，充分发挥了董事会各专门委员会在促进董事会科学决策方面的作用。2022 年，公司共召开董事会 14 次、监事会 8 次、股东大会 5 次，董事会就董事提名、对外担保、提供财务资助、发行债务类融资产品等重要事项进行了审议。

11 人 董事会由 11 名董事组成
分别为董事长、6 名董事和 4 名独立董事

14 次 2022 年，召开董事会 14 次



诚信合规经营

依法治企



风险防控

大悦城控股严守风险防控关，不断优化风险管控机制，增加风险管控手段，引入合作方资信分类管理工作机制，对合作方资质背景、信用评级、履约能力等方面进行专项评议，进一步提升风险防控能力。大悦城控股根据《内部控制管理办法》和《重大经营风险报告工作规则》等相关制度，做好内控建设和内控自我评价工作。2022 年，公司继续严格落实制度要求，通过《资金管理办法》《总部费用开支管理规定》《固定资产管理制度（2021 年修订）》等相关制度，进一步提高内部管理水平。

反腐倡廉

公司严格遵守《中华人民共和国刑法》《中华人民共和国民事诉讼法》《中华人民共和国反贪污贿赂法》等法律法规，制定《大悦城控股行贿人黑名单实施办法（试行）》，建立了完善的内控体系和制度，严格管控公司运营过程中可能出现的腐败行为。报告期内，公司制定《纪委 2022 年工作要点实施方案》，进一步强化了廉政建设和反腐败工作。以“严”治“腐”，夯实日常监督责任，对重点人员进行重点监督，贯彻靠前监督要求，强化合力监督，充分发挥廉政建设和反腐败工作协调小组作用，打造清廉无“腐”公司生态环境。

知识产权保护

为加强公司各级主体的外宣内容风控管理，防范其擅自使用未经授权的字体、图片、音频、视频等内容而构成侵权风险，公司陆续制订并更新了《大悦城控股社会化媒体管理办法》《商业外宣内容发布管理办法》。该政策要求公司各级主体（含媒体代运营服务商）在外宣时，遵守分级管理原则、全渠道管理原则、统一口径原则、从严管理原则和品牌声誉优先原则，禁止发布或转载未经权利人书面授权许可的字体、照片、音频、视频等，有效防范侵权风险。

- 分级管理原则
- 全渠道管理原则
- 统一口径原则
- 从严管理原则
- 品牌声誉优先原则

维护股东权益



健全责任管理

责任理念

大悦城控股始终坚决落实党中央和国家“房住不炒”的楼市调控主基调，主动承担社会责任，扎实推进“六保六稳”工作；以企业使命“创造城市永续价值，追求可持续性幸福”为驱动力，继续向“城市运营与美好生活服务商”的战略方向努力前进。2022 年，大悦城控股继续沿用“兑现美好”的推广主题，以行践言、赋美生活、砥砺品质、精益求精。

责任沟通

大悦城控股重视与利益相关方的沟通，不断拓宽沟通渠道，通过有效的方式深入了解利益相关方期望与诉求，并转化为公司社会责任行动的目标与方案，切实加强自身能力建设，实现多方共赢。



持份者沟通情况表

持份者	沟通方式	期望与诉求	我们的回应
政府及监管机构	<ul style="list-style-type: none"> 日常沟通 信息报送 座谈会与调研 政府监管 	<ul style="list-style-type: none"> 合规经营 商业道德与反腐败 严格的内部控制和风险管理 	<ul style="list-style-type: none"> 加强合规运营 依法纳税 加强风险管理
投资者 / 股东	<ul style="list-style-type: none"> 定期信息披露 股东大会 日常沟通 官方网站 	<ul style="list-style-type: none"> 优异的业绩 持续稳定的增长 廉洁透明的运营 	<ul style="list-style-type: none"> 持续提高价值 创造能力 稳健经营 透明公开的信息披露 强化投资者管理
消费者	<ul style="list-style-type: none"> 客服热线 微博、微信 满意度调查 	<ul style="list-style-type: none"> 优质的服务体验 安全保障 品牌价值 隐私安全 消费者权益保障 	<ul style="list-style-type: none"> 满足客户体验需求 开展多样创新活动 保障设施安全 提升购物就餐办公环境 保障消费者权益
环境	<ul style="list-style-type: none"> 倡导环保理念 坚持可持续发展 环境信息披露 	<ul style="list-style-type: none"> 垃圾分类回收 温室气体排放量 减少废弃物排放 能源使用量 节约资源 	<ul style="list-style-type: none"> 设施绿色节能改造 垃圾分类严格管理 提升排放物监测能力 坚持倡导绿色办公
员工	<ul style="list-style-type: none"> 劳动合同 发展与培训 绩效管理机制 员工安全与权益 	<ul style="list-style-type: none"> 保障员工合法权益 薪酬福利 提供公平、平等的就业机会 提供多元化成长、晋升机会 保障员工安全 	<ul style="list-style-type: none"> 坚持公平招聘 开展多元化员工培训和学习 畅通职业发展渠道 开展员工活动，平衡工作生活 关爱员工健康
供应商与合作伙伴	<ul style="list-style-type: none"> 供应商评估 合作协议 定期走访 	<ul style="list-style-type: none"> 公平采购，诚信履约 保障产品质量与安全 供应商环境、社会风险防范 	<ul style="list-style-type: none"> 完善管理制度 加强采购管理 强化廉洁供应链采购 严格把控产品质量安全 坚持公平公开的采购 严选入场商家
社区	<ul style="list-style-type: none"> 社区活动 社区服务 	<ul style="list-style-type: none"> 安全合规运营 开展社区公益 促进和谐 	<ul style="list-style-type: none"> 加强设施安全管理 开展社会公益 大力支持乡村振兴



02 悦赴 幸福生活理想



我们与可持续发展目标 (SDGs)



共享城市生活

战略方向定位

城市运营
与美好生活服务商

大悦城控股夯实“城市运营与美好生活服务商”的战略方向定位，以“创造城市永续价值，追求可持续性幸福”的企业使命为驱动力，持续驱动商业、住宅、产业地产、酒店、写字楼、长租公寓、物业服务多业态立体联动，构建集人民美好生活场景于一体的“大悦”生态圈，为成为城市美好生活创造者不懈奋斗。

多元业态

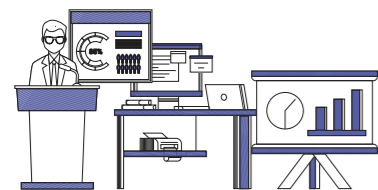
大悦城控股是中粮集团旗下唯一的地产投资和管理平台，从事的主要业务包括：房地产开发、经营、销售、出租及管理住宅、商用物业，经营业态涵盖住宅、商业地产及部分产业地产。公司旗下拥有在香港联合交易所上市的大悦城地产有限公司（股票代码：00207.HK），其开发、管理、经营的以大悦城为品牌的城市综合体商业地产在中国商业地产领域处于领先地位。

公司定位“城市运营商与美好生活服务商”的战略方向，深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝、长江中游等五大城市群及周边辐射区域，聚焦辽中南、山东半岛、海西、关中等城市群核心重点城市。



在住宅地产领域

公司聚焦新生代居住需求，进行新一轮产品升级，将祥云、锦云等云系产品迭代升级为悦系产品，洞见新生代的审美、喜好、态度，同频居住理想，发布“美好由你，共悦未来”生活主张，实现与新生代共建、共创、共悦。未来公司将聚焦面向高端改善的壹号系和面向首置及首改的悦系，满足客户多层次的购房需求，并不断打造明星产品，提升品牌影响力。



在商业地产领域

公司以“大悦城”和“大悦汇”为标准产品线，立体化布局，通过不断创新线下场景体验和大数据系统，实现精细化运营，成为引领城市居民消费和生活方式升级的明星力量。“大悦城”以18-35岁城市新生代及青年客群为核心，以城市客群的潮流、娱乐、社交生活需求为经营导向，以“年轻、时尚、潮流、品位”为品牌内涵，提供时尚感、引领性的服务体验，倡导潮流文化，构建极具潮流影响力的辐射全域的城市商业地标，致力影响、启发消费者生活方式，推动商业革新与城市发展；“大悦汇”以城市主城区或城市副中心的城市新中产及家庭客群为核心，以区域客群的高频美好生活需求为经营导向，以“休憩、社交、生活、品位”为品牌内涵，提供生活化、情感性的服务体验，倡导生活文化，构建更加丰富、多元、包容的生活方式，致力城市区域价值提升，引领区域生活品质升级。



武汉大悦城



在产业地产和写字楼领域

公司依托强大的资源优势和卓越的运营能力，取得了稳健发展。写字楼业务始于上世纪90年代，经过多年深耕，业务分布在香港及北京、深圳等一线和核心二线城市。产业园业务立足大健康、新能源、信息科技三大优势产业领域，打造集聚全球创新资源的产业服务平台，充分发挥资源的协同整合能力，提升产业链水平，助力产业链布局、转型、升级。目前业务分布于北京、深圳等核心城市。未来，公司将通过轻资产管理输出、中资产运营等合作模式，不断做大管理规模，树立管理输出的行业标杆。



在酒店和长租公寓领域

公司在三亚、北京、上海打造出多家星级酒店，同时打造全新自营酒店品牌——Le Joy Hotel 大悦酒店。Le Joy Hotel 大悦酒店为酒店不断注入新元素与新体验，在人让住客感到如家般温暖的同时，利用智能设备化繁为简，让科技与智能赋能每一位酒店住客，让时间尽在掌控，自由自在。公司以长租公寓品牌“大悦乐邑”助力城市追梦人的美好生活，已在北京、深圳、天津三个城市落地，并获得租户和行业的一致好评。2022 年，新开深圳大洋三店 1 家门店，深圳多家门店纳入政府保障性租赁住房及公共租赁住房系统。截至 2022 年，大悦乐邑积极探索保障性租赁住房市场，推进人才安居合作，并获得中央财政专项资金支持。同时，大悦乐邑升级服务标准并正式推出贯穿客户租住全周期的 J-HOME 服务标准，不断提升精细化运营服务水平。



自营酒店品牌——Le Joy Hotel 大悦酒店

案例

大悦乐邑荣获住房租赁行业多项荣誉

12 月 9 日，大悦城控股旗下长租公寓品牌“大悦乐邑”荣获“中国住房租赁品牌价值评估指数规模力 TOP30”及“青年公寓 TOP30”两项荣誉。品牌发布三年来，“大悦乐邑”坚持脚踏实地地用产品和服务为都市青年人提供美好生活租住空间，助力更多城市新青年开启全新的居住生活方式。“中国住房租赁品牌价值评估指数”系列奖项是根据中国住房租赁行业权威研究机构——ICCRA 住房租赁产业研究院综合评估。此次获奖，充分体现了长租行业对大悦乐邑品牌实力的认可与期望。



商业升级

大悦城控股紧跟时代，从宏观视角出发，深入研究行业发展趋势，从而进行从思维到行为的迭代升级；以全新的“645”商业战略、品牌理念和产品线模式定位确保大悦城控股商业韧性发展，为客户提供更高品质服务与产品保障。

6E 战略蓝图

从深耕城市、重塑产品、赋能品牌、精细运营、变革组织、提速发展六大维度提出战略蓝图，深度践行“城市美好生活创造者”的战略愿景。

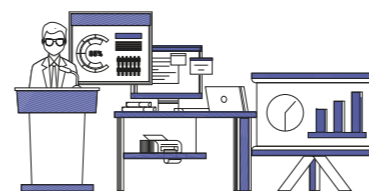
4S 体系打造核心竞争力

针对内部管理效率问题、消费者满意度问题、精准服务问题和全生命周期经营问题，分别提出“大运营体系”“大服务体系”“大会员体系”和“大数据体系”4S 体系。

5A 核心能力保障韧性发展

作为商业运营基础的产品打造能力、保障可持续盈利的客户管理能力、奠定稳定收益和高回报的科学运营能力、助推商业运营的文化构建能力和提供商业发展外部动力的平台联结能力，为公司韧性发展提供坚实保障。

大悦城控股经过多年探索，持续升级迭代，成功打造出大悦城、大悦汇等多条商业产品线，并始终坚持进行深度行业研究，将科技与研究结合，实现系统赋能提升行研深度；全面深入了解当下商业趋势，为后续战略规划、资源配置、工作执行等方面提供支持；通过城市发展研究，持续夯实项目定位，为在竞争激烈的商业环境下获得更多突破口助力。



案例

智慧地图系统，赋能深度行业研究

智慧地图系统在全国商业项目上线，通过系统赋能提升整体行研深度，有效完成集约管理；同时有效推进全国性动态监测，实现商业版图可视化，技术端科学建模精准辅助研策工作。



案例

2022 年 9 月 20 日《人民日报》报道北京海淀大悦城项目

“目前，北京海淀区西北旺镇大悦城项目正在建设中。该项目建成后将成为海淀北部区域配套最齐全、体量最大的商业综合体之一。图为工人们在建设施工。”

——《人民日报》第 6 版（2022 年 9 月 20 日）

2022 年 1 月，北京市发改委公布 2022 年“3 个 100”重点工程，北京海淀大悦城作为“科技创新及高精尖产业类项目”被纳入北京 2022 年“3 个 100”市重点工程项目之一。项目将通过产业集群和商业、居住、科研、文化等资源的有效整合，构建出可持续发展的产业生态圈。北京海淀大悦城由大悦城控股联合西北旺联社共同打造，位于中关村科学城北区，与故宫博物院北院区仅一水之隔。项目总建筑面积约 48 万平方米，包括 18 万平方米的海淀大悦城商业及 23.7 万平方米的产业综合体。

海淀大悦综合体以生产全周期、生活全天候、生态全维度的理念，打造海淀大悦信息科技园、海淀大悦公寓、海淀大悦城购物中心三大业态的共生互融，通过产业、消费、居住融合发展，支撑海淀区在新时代下的发展诉求。



该项目尚在建设期，但已备受瞩目并获《人民日报》报道。

● 健康住宅

大悦城控股遵循健康人居发展理念，始终秉持健康安全的设计理念，为客户谋求福祉。2022 年，公司与清华大学及业内知名设计单位合作，开展居住精细化设计、产品线焕新研发等研究，旨在提升建筑空间使用合理性、便捷性、安全性，同时严格按照国家规范及标准使用环保涂料、环保地板等各类建材，保证消费者安全。

● 品牌赋能

公司始终坚持品牌引领，注重购物中心收益与品牌价值的双提升。本年度，在“大悦城”品牌十五周年之际，公司持续创新商业品牌力，以“大悦嗨新节”“大悦消费季”“大悦疯抢节”“大悦中国开门红”四大原创 IP 矩阵为核心，打造丰富多元的主题活动，强有力地链接客户，使大悦城品牌持续占领消费者心智，成为城市的商业符号。与此同时，公司以“美好十五，同潮共悦”为主题开展大悦城品牌十五周年推广，通过元宇宙场景创意品牌 H5、明星联动打 CALL、万人庆生赠礼、大悦公益计划、百大品牌联名、青年话题营销、行业深度解读等系列内容，增强品牌声量和美誉度，深度展示商业实力。

凭借优异的经营能力与不断升维的创新能力，公司的品牌影响力始终在市场上保持引领性优势——报告期内斩获了“ICSC 2022 MAXI Awards 全球创新奖”“2022 中国房地产公司品牌价值 TOP10（央企）第三位”“2022 年度零售商业地产企业综合实力 TOP100 第六名”“Golden Mall 中购联购物中心行业 2022 年度营销企划卓越榜”等 140 余个重量级行业奖项，夯实商业标杆地位。



案例

“大悦消费季”活动

2022 年暑期，结合“促经济、拉消费、稳增长”的国家政策，公司策划了一场全民营销、全民普惠、全民参与的文商产科旅全生态融合的实体商业实践——“大悦消费季”，定制“破局体验、跨生态圈、双线交互、数智赋能、文化升维”五大特色，形成“悦购券”“悦直播”“悦市集”三大阵地，实现企业美誉度、品牌影响力和业绩全面提升。活动期间，全国总销售 43.4 亿元，同比增长 28%；全国总客流 3,625.6 万人次，同比增长 21%；全国新增会员超 44 万人，同比提升 20%，创新推动复商复市，拉动消费回暖。



● 城市运营

自 2016 年提出“轻重并举”战略发展方向以来，大悦城控股一直坚持轻资产与重资产结合的拓展模式，并引入“点面结合”的发展模式，迅速扩大项目管理规模，输出优秀商业管理能力。在精细化运营理念的支撑下，大悦城控股的轻资产模式能够迅速实现所入驻城市和区域的盘活，激发消费活力，以“一座大悦城，改变一座城”，助力城市发展。

2022 年是轻资产拓展加速的一年，大悦城控股陆续与黄埔文化集团、华侨城等企业达成轻资产合作，新增广州黄埔大悦汇、成都金牛大悦城、沈阳金融中心大悦城等商业项目。



案例

大悦城控股与黄埔文化集团就广州黄埔区科学城商业项目正式签订轻资产管理输出协议



● 助力城市更新

依托中粮集团产业优势及自身产业地产深耕经验，大悦城控股在城市更新领域走出了一条独特的发展路径，持续发挥着行业示范引领作用。

案例

大悦城控股母公司中粮集团入选“北京城市更新联盟”发起单位

7 月 12 日，首届北京城市更新论坛会议暨北京城市更新联盟启动仪式在北京首钢园区举行，住房和城乡建设部及北京市副相关领导出席并致辞。大悦城控股母公司中粮集团与其他 11 家企业一同入选“北京城市更新联盟”发起单位，大悦城控股城市更新标杆项目中粮广场及中粮·置地广场入选联盟成员单位，共同助力北京城市更新。



淬炼卓越品质

● 匠心铸造 产品质量管理水准再升级

大悦城控股严格遵守《中华人民共和国产品质量法》《中华人民共和国消费者权益保护法》等法律法规，匠心打造高品质建筑产品，以期回应客户期待。

加强住宅设计质量管理

公司建立全流程住宅品控体系，通过标准化落位质量通病解决策略、深化设计类供应商管理精度、完善施工图审图制度、加强集采项技术标准及选型要求，系统性提升住宅设计质量；完成户型极小尺寸、立面平整度、外窗品质、精装成品保护等质量通病问题的研究，并落实到住宅标准化成果中。相关成果在南京天悦风华、苏州狮山大悦风华苑、北京宸悦国际、杭州悦著云轩、西安奥体壹号三期等 11 个实际项目中得到应用。同时，50% 的设计采购项目实现了集采覆盖，集采设计单位确定至具体设计团队，保证供应商专业水平，支持住宅设计质量提升。

施工图审查已落地 **11** 个项目

严控工程质量

公司持续开展“钻石行动”行动，通过“建制度、定标准、勤检查、优化流程和技术创新、提升团队”等维度的一系列管理动作，严控工程质量。自 2020 年启动更高标准、更高要求的“钻石行动 2.0”行动以来，公司通过全流程、全业务的精细化管理，工程质量第三方评估得分从 2017 年第一季度的 81.86%，提升到 2022 年第四季度的 91.35%，始终保持在行业前列。

2017 年
第一季度

2022 年
第四季度

81.86% → 91.35%

甄选优质品牌

公司持续聚焦商业核心品牌，不断培育和丰富商业品牌内涵，自始至终致力于将“大悦城”打造成为最具可持续发展能力的商业地产标杆品牌。

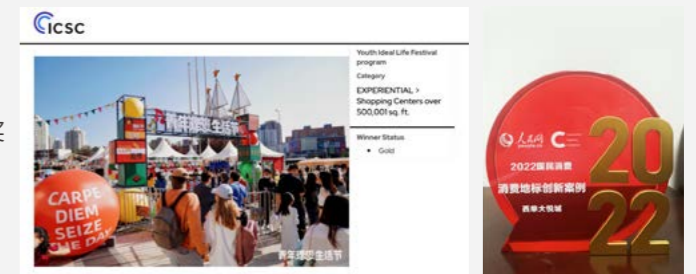
报告期内，公司持续优化招商制度，提升管理效能，针对品牌引进、终止、变更、减免等事项，优化商业管理委员会审批机制，设立大悦城总部、区域商业管理委员会、总部评审委员会，形成“项目-区域-总部”的商业决策体系，规范商业业务审批决策体系。同时，公司提出招商工作“十四步”法，细化招商品牌库的管理，梳理大悦城 ABC 分档模型，持续优化产品管理工作。

此外，为提升战略品牌精细化管理，提供制度标准保障、多举措并进，统筹管理战略品牌，公司从品牌甄选到品牌洽谈合作、业绩跟进及后期拓展，实现全生命周期的闭环管控，同时建立了核心品牌库，甄选优质品牌。公司亦实行战略品牌“强总部”战略，形成战略品牌谈判机制，严格把控项目招调方向，研究并推进替代方案。

案例

北京朝阳大悦城

ICSC 2022 MAXI Awards 体验式营销全球金奖



北京西单大悦城

2022 国民消费 - 消费地标创新案例

成都大悦城

2022 中购联购物中心行业奖 - 营销企划卓越榜



苏州大悦春风里

第七届 REARD 全球地产设计大奖 - 商办类·建筑 铂金奖

案例

2022 年度住宅项目主要奖项：

- 沈阳京西祥云项目
TITAN 地产铂金奖
- 北京宸悦国际项目
入围克而瑞 2022 年度全国十大品质作品
- 中粮祥云·地铁小镇项目
“楚天杯”“黄鹤杯”荣誉认可



● 居有所安 高品质交付兑现美好承诺

2022 年，大悦城控股克服多重考验，圆满交付 40 多个项目，新房约 2 万套。为保障高品质交付，公司严格把控各个环节的产品落地及服务跟进，反复进行交付前检查，及时发现问题、记录问题、解决问题，并组成“模拟验收小组”进行反复交替核验，逐栋进行验查、复查、销项 40 次以上。相关负责团队严谨地完善每一个细节，陪伴业主顺利有序地完成入住流程，坚守保交付的使命。

案例

多项目圆满交付，得到业主高度评价



3 月 18 日——21 日，大悦城控股江门新悦锦云一期 A 盛大交付。项目工作人员有条不紊地完成了各项交付筹备工作，业主反馈良好。

大悦城控股惠州珑悦锦云花园交付期间，以“迎、礼、雅、畅、逸”为主题的新中式浪漫让业主们惊喜连连，在温暖祥和的氛围中开启家的新程。

案例

交付前反复交替检查，严谨完善每一个细节



案例

中粮·三亚大悦中心项目一期交付到场交付率达 100%



● 效率提升 “大运营”体系管控全周期

“大运营”为大悦城控股在“十四五”初期提出的四大经营管理
体系之一。

大运营体系旨在解决内部管理效率问题，以经营指标、投资回报
等主要目标为导向，对项目全生命周期的运营动作进行有效管理，
形成完整的管理闭环，从而提高运营效率，高质量达成战略目标。

大悦城控股将原有碎片化经营管理模块优化整合为商业大运营管
理体系，实现了以“财务指标、经营指标、满意度提升”为经营
导向的项目全生命周期闭环管理，最终完成了大运营管控体系的
建立。

以大运营项目全生命周期管控体系为基础，公司调整新增了经营指
标、运营计划全过程监控内容。通过关注节点管控及业务协同效率，
将数据沉淀及品质标准化作为管理支撑，最终形成商业大运营全
过程闭环监督管理体系，全年通过全景计划为管理抓手，对筹开
项目进行节点管控，顺利保障 6 个筹开项目顺利开业。



● 产品升级 全新产品系满足新时代需求

“悦系”新产品系

随着购房主力军向个性、自由、追求生活品质和对居住环境有着
更高要求的新生代群体转移，大悦城控股也及时洞察到新生代居
住升级的时代需求，积极探索，联合专业研究机构在北上广深等
十余座一、二线城市针对近三千组家庭进行深度访谈，从新生代
生活习惯中挖掘他们对居住空间的新期待，为其打造高度匹配品
质生活方式的产品。

2022 年，大悦城控股推出的全新产品系——“悦系”，聚焦新生
代居住需求，进行新一轮产品升级，是大悦城控股为新生代量身
打造的更适合他们的理想家。在承载中粮集团起源自然、可持续
发展的品牌基因的同时，“悦系”提出“美好由你，共悦未来”
生活主张，实现与新生代共建、共创、共悦。

“悦系”蕴含四类居住价值观，打造新生代生活主场，并在此基
础上打造十大生活场景，共悦温暖未来。



聚乐成长

家是我们共同成长的基地。家人陪伴的亲密关系是一种强大疗愈力量，LDKB+X 边界包容的一体化大公区，让一家人自在共处、共享起居、陪伴成长，也因生活让自己变得更好。

悦享亲密

追求高度自我，享受精致生活。小家主卧、悦享卫浴、亲密有间的空间营造，调和家人共处与自我独处的关系，追求自我愉悦的治愈、精致生活，也享受与家人亲密互动的情感共鸣。

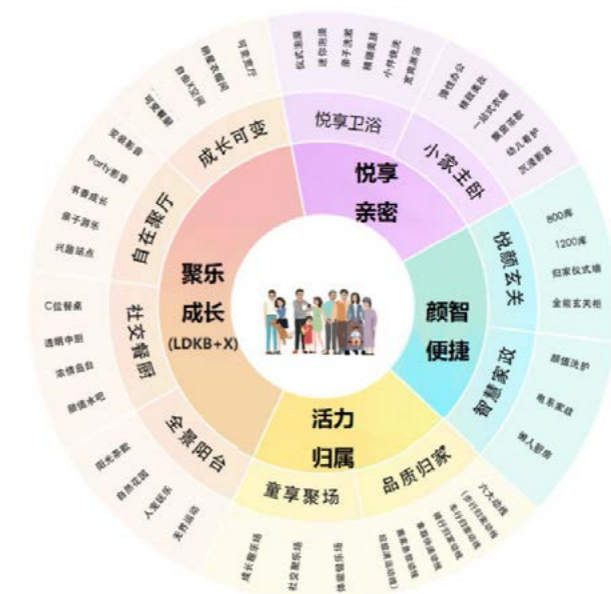
颜智便捷

家既要好看，又要好用，是颜智兼备的。玄关第一眼就要有打动的颜值，感受到生活仪式感与生活品味。家政聪明的设计，化解生活中众多无趣的琐事，感受智能生活的便捷与轻松。

活力归属

社区是家的活力外延。与邻里和睦、亲近自然，陪家人、交朋友、强身体、学知识，社区多样化的归家动线和活动场景带来归家空间的延展与链接，赋予归家不同的时空体验。

大悦城控股在全国选择了多座活力的城市，落位“悦系”新产品系。例如，在苏州打造“大悦·狮山壹号”项目，在杭州打造“悦著云轩”项目，在西安打造“中粮天悦”项目，在成都打造“熙门悦著”项目，在北京打造“宸悦国际”项目，在南京打造“天悦风华”项目等。未来，悦系也将持续落位更多高活力城市，为新生代塑造更懂生活的居住产品。旗下祥云、锦云系也成功升级为悦系。



四类居住价值观，十大生活场景

产品升级

大悦城控股以精细化运营理念为指导，提出精细化设计理念，不断对产品进行升级，以满足人们不断提高的居住需求。通过精细化设计，对功能空间的使用情景和需求进行预判，最大程度利用有限空间，使设计做到真正的实用化、舒适化和便捷化。

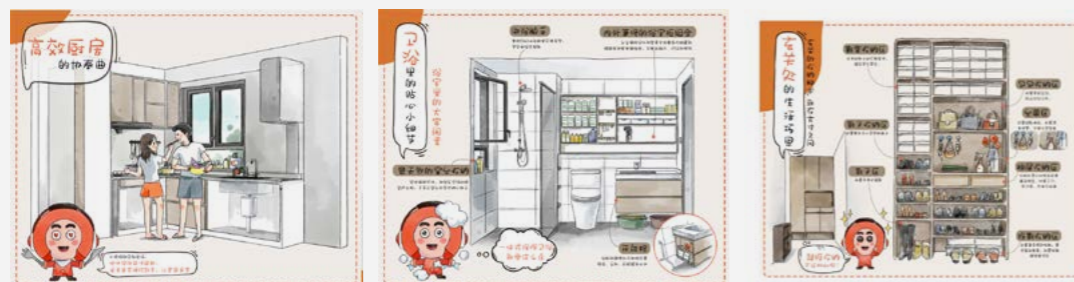
基于 2020 年“3H 健康居住体系户型研发”课题，大悦城控股持续推进户型研发，并补足客研需求，更好地理解并适应新客户需求变化，提升住宅产品核心竞争力。大悦城控股再度携手清华大学建筑学院教授、博士生导师周燕珉及其团队，联合启动“客户导向的居住精细化设计”课题研究，进行客群调研分析、客户空间需求变化研究、户型精细化设计、样板间落地检验与点评等工作，助力大悦城控股在未来 2-3 年打造有“生命力”与市场竞争力的住宅产品。

与此同时，大悦城控股对“悦系”产品进行了产品线价值体系升级，并建立十大高价值生活场景、场景模块库，完成产品白皮书。

案例

精益求精“精”，居住精细化设计

通过“客户导向的居住精细化设计”课题研究，在入户调研、深入了解分析人们日常生活习惯的基础上，从“合理极小尺寸功能模块——解决空间尺寸红线问题 (Live)”和“居住空间精细化设计——解决居住生活品质问题 (Live better)”两个主要研究方向入手，深入推敲卫生间、玄关、厨房等空间的精细化设计，回归居住本心、匠心“智”造，兑现更加人性化、可持续的美好生活。



智慧办公 独创 3C 运营服务体系

大悦城控股深耕产业与写字楼地产行业二十余年，从客户需求出发，倾力打造重度运营体系，建立了独有的 3C 运营服务体系，助力企业高效运转；依托中粮自身产业链优势，聚合跨行业资源，为科技、大健康等国家重点战略行业提供优质保障；持续推动产业生态升级，除了为企业员工提供舒适齐全的生活配套设施，也为企业发展提供全方位的专业服务。



大悦城控股 3C 运营服务体系，是以中粮全产业链资源为依托，为产业与写字楼地产客户提供办公及生活全场景的解决方案。大悦城控股产业与写字楼条线 3C 运营服务体系由“COFCO Fantasy 悦创”、“COFCO Life 悦享”以及“Coffice 悦智”三部分组成，是将 B 端租户企业服务需求及 C 端客群商务生活需求进行统一规划整合，并通过智慧云平台为客户提供高效解决方案的运营体系。

COFCO Fantasy

服务旨在提供全面、专业的企业服务方案。服务面向国家战略新兴产业集群客户，基于中粮集团的全产业链资源及强大的战略伙伴集群，聚集全链条服务能力，为企业提供专业的一站式整体解决方案，赋能企业全周期成长。2022 年，大悦城控股立足中粮集团粮油食品领域全产业链生态，依托中粮营养健康研究院科研平台，整合食品行业各领域专家并组建产业研究小组，集聚产业资源，提高科技创新能力，研发并打造了全产业链、垂直专业化的营养健康创新服务平台，为食品企业提供设备租赁、实验检测等全产业链核心环节的服务，助力粮油食品产业升级换代，助力农业现代化和乡村振兴。

COFCO Life

服务旨在提供品质、健康的商务生活方式。服务面向百万级商务人群，秉承中粮基因，多维链接品质、健康的商务生活服务，满足客户的全场景需求。2022 年，大悦城控股继续在旗下写字楼和产业园项目推广“健康食堂”服务，提升工作餐品质，并借助智能化手段为客户提供更精准的营养管理。借助线上电商服务，将中粮体系的绿色健康产品直接导入并服务于写字楼和产业园客户。

Coffice

高效、便捷的智慧服务平台。服务面向各类楼宇的业主方和运营方以及国家战略新兴产业集群企业和百万级商务人群；致力于突破空间和地域的限制，全域链接楼宇生态中的用户、空间、服务和智能设备，为楼宇管理提供数字化、智能化解决方案，为服务供应商提供流量和应用场景，为企业和商务人群提供全方位服务，助力产业升级。目前，Coffice 平台已服务于大悦城控股及对外管理的 14 个项目。通过 Coffice 悦智平台，利用移动互联网、物联网和大数据技术，深耕办公与产业场景，实现空间、服务、用户和智能设备的多维互联。在统一的 Coffice 云平台支持下，运营项目对传统的客户服务进行提升和完善，优化服务流程，降低一线运营人员重复工作强度，提升服务效能。2022 年，公司着重深耕物业数字化管理，提升管理品质，减碳节能。

案例

3C 体系助力中糖大厦 2.0 入市

中糖大厦地处西城区核心位置，其钻石型建筑形态、女儿墙、挑檐造型赋予的独特地标感，与西直门大街整体建筑群融为一体，成为西城历史建筑文化不可或缺的部分。同时它成长于金科新区，毗邻金融街、中关村，是国家级金融科技示范区所在地，并将着力建设国际一流的金融科技示范区，以引进、培育一批金融科技领军企业，打造金融业开放主阵地和新坐标。

针对中糖大厦的改造，是在保留其历史文化传统的基础上，对金融科技企业的空间利用及行业发展需求进行的建筑迭代升级。建筑内部实现空间功能创新，以开敞式空间格局、品质精装体验、智慧节能化设备迭代，打造丰富、精致、舒适的办公与生活场景；建筑外部优化流线，打开北侧界面对城市开放，梳理车行动线，高效人车分流，并通过点缀乔灌树木，为整体建筑营造园林小景。



改造后建筑内部结构

升级服务体验

2022 年，围绕数字化升级、服务体系构建等方面，大悦城控股在住宅、商业、写字楼等领域全面发力提升客户服务水平，提升消费体验。

● 住宅客户服务平台建设

大悦城控股不断强化住宅客户服务平台的数字化建设，加强精细化管理，提升客户满意度。在住宅客户服务领域，2022 年实现了以统一住宅端客户品牌服务入口及满足客户需求为核心的客户管理系统 3.0 升级，于 9 月焕新上线悦客会小程序，打造客户端“公众号+小程序”双平台服务窗口，实现从签约后到交付后的云交付、咨询报事、活动、家书、会员权益等对客线上服务。该平台上线四个月后总浏览量超 130 万人次。同年完善了内部数字化管理平台，进一步实现了交付的数字化、精细化管理，提升一线处理问题的效率。

大悦城控股客户服务平台 3.0 上线至今，覆盖旗下 10 个区域，在 38 个项目的验房、交房环节提供维修保障支持，实现报修投诉记录可追踪；累计查验问题超 23 万条，助力维修服务满意度同比提升 9%，在 2022 年实现大悦城控股满意度较行业逆势上扬。

10[↑]

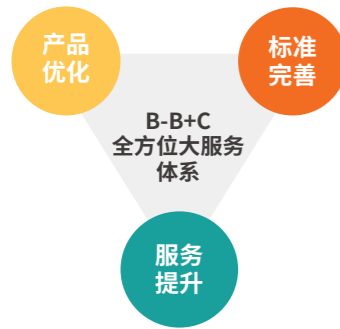
大悦城控股客户服务平台 3.0
覆盖旗下区域

9%

助力维修服务满意度
同比提升

● 商业服务满意度提升

大悦城控股紧紧围绕商业服务体系下的“大服务”体系推进十四五战略目标，将满意度服务体系模型与管理逻辑扎根到调研全过程中，实现了以“客户触点”、“客户体验”为调研核心的全周期管理，最终形成了可以指导落地提升的指标体系、管理提升方向以及打破部门壁垒的综合性“大服务”管理体系成果。全年围绕客户、商户敏感点服务保障，优化客服管理标准、客诉处理跟踪、客服人员培训等内容，开展消费者满意度管理提升工作。



通过品控管理，公司围绕客户及消费者满意度，以客户需求为导向，从产品优化、标准完善、服务提升三方面，建立了 B-B+C 全方位大服务体系。截至报告期末，公司建立品控标准化建设方案，完成筹开项目、在营项目共 55 项客户敏感点梳理，同时将上一年度满意度评估结果做全国项目宣贯与通报，通过抓“品控标准化建设”梳理完成了项目飞行检查的标准及评分机制，最终实现全年消费者满意度 90 分，商户满意度 91 分，达到三年历史最高值。

此外，公司持续承接 400 客服中心投诉电话及投诉邮箱的功能，对全国项目的投诉内容进行反馈与跟踪，形成闭环监督管理，年度回访解决率达到 100%。另一方面，公司亦通过重点项目商户访谈等形式进行满意度回访，以持续优化内控管理标准。



● 会员隐私保护

公司高度重视消费者信息安全，制定相关制度，并对员工提出信息保护的相关要求，具体包括：

- 1 针对会员管理系统，使用账号权限管理，按权责设置关键数据查看权限，未经申请授权，员工无权查询上一级真实数据；
- 2 仅允许有必要知晓会员信息的公司商业相关人员进行访问，为此设置严格的访问权限控制和监控机制，并定期开展员工信息安全保密培训；同时要求可能接触到个人信息的所有人员履行相应的保密义务；
- 3 在线上对客端系统（如会员小程序、线上商城小程序、企业微信社群、微信公众号等）均设置用户隐私保护协议；
- 4 制订对客宣传媒介（导视、LCD、LED）安全管理制度，包括信息发布、内容管理等；
- 5 涉及系统均设定客户资料保护机制，所有操作均会记录；
- 6 在会员信息管理方面，按照《大悦城控股集团股份有限公司商业项目至尊卡会员管理规范》中规定，至尊卡会员首次升级，需要携带身份证到会员中心、服务台完善身份信息，客服人员当面核实用户信息、积分情况等；同时，至尊卡的升降级、保级，均为一对一短信、电话对接。

提升质量安全

● 安全生产

大悦城控股积极弘扬生命至上的安全价值文化，坚持与时俱进，不断创新、丰富文化载体和强有力的运行保障机制，以文化促管理、以管理促安全、以安全促发展，推动公司安全文化建设落地生根。

2022 年，公司不断提升安全管理水平，坚决把好安全生产关，全年未发生三级及以上安全生产责任事故，全年共有 13 个建设项目分别获得国家级、省级、市级安全文明示范工地称号，7 个运营项目获得市级消防安全工作先进单位等荣誉称号。

健全制度体系，推进双重预防复制推广，进一步优化安全管理系统

根据新形势，新要求，结合业务发展新特点，新增《持有型建筑物结构安全排查管理办法》1 项制度，修订《大悦城控股安全管理绩效评估标准》等 4 项制度，确保制度体系的合规性与适用性。

开展重大风险专项整治，圆满完成重大活动安全保障任务，防范化解重大安全风险

公司通过“四不两直”飞行检查、专项检查、年终督查、绩效评估等形式开展安全环保监督检查工作，共排查治理问题隐患 6,003 项，并推进整改提升，有效保障了公司整体运行平稳；

深刻吸取外部事故教训，组织开展大型施工机械、房屋安全、防燃防爆、高层建筑火灾等一系列专项整治工作；

大型施工机械方面，组织专业第三方对 33 个建设项目开展排查，累计检查设备 175 台，治理隐患 965 项；

防燃防爆、高层建筑火灾方面，组织各单位开展自查自纠，共治理隐患 1,617 项，有效降低了现场安全风险；

针对深基坑类重大风险，实施提级监管，每周收集分析全部 38 个深基坑监测数据，及时预警、化解险情 11 次，确保现场风险持续可控；

6,390 项
排查问题隐患

在冬奥、两会、二十大等重大活动期间，时刻保持枕戈待旦的临战状态，组织制定专项行动方案，督促落实安全包保责任制，并以首都周边为重点，开展检查 112 次，同时组织各单位开展自查 587 次，排查治理隐患共计 6,390 项，有力保障了公司在重大活动期间的安全平稳运行。

组织开展监督检查与薄弱项目指导帮扶，消除问题隐患，促进管理提升

启动“内外联动+线上线下”一体化监督检查新模式，确保对下监管力度不减、标准不降、尺度不松；

做实远程调度检查，全年共计开展调度检查 41 次；借助第三方力量开展线下实地检查，全年共对 52 家重点项目开展安全绩效评估。

推进危险作业管理系统推广及远程安全监管系统试点建设，赋能管理质效提升

公司组织 9 家自持运营项目完成危险作业管理系统上线运行，实现推广覆盖率达到 100%；

积极探索创新，以苏州大悦春风里为试点，基于物联网技术开发远程安全监管系统，并于 12 月初成功上线运行，系统包含消防自动化监测预警、消防设备管理、远程视频监控三大功能模块，应用对象覆盖总部、区域公司、项目三个管理层级，实现对试点项目全方位、多层级、全天候监管，增强了监管穿透性，提高了管理效率，降低了管理成本；

在中粮集团统一领导下，大悦城控股积极推进危险作业安全防范与管理系统研究及应用项目，作为主要完成单位，荣获中国职业安全健康协会科学技术奖一等奖。

组织开展安全绩效评估，以“公平公正”为原则对各单位进行安全业绩考核

组织第三方单位对具备条件的部分运营及在建项目开展年度安全绩效评估，商业运营项目管理绩效持续向好，2022 年成熟大悦城评估平均成绩达到 84 分，整体安全管理行为有效性方面高于行业平均水平，现场安全状态与行业头部标杆企业相接近；建设项目安全管理绩效连年保持稳定，2022 年评估平均成绩达到 83 分，整体良好率达到 97%，在行业内居于前列。



03 悦护 绿色低碳家园



我们与可持续发展目标 (SDGs)



强化环境管理

大悦城控股始终秉持“绿色低碳 环境保护”理念，严格遵守《中华人民共和国环境保护法》等环保相关法律法规，不断健全环境管理制度，印发《大悦城控股生态可持续发展系统建设规划（2020—2022 年）》《大悦城控股评审及开盘、开业风险检查工作安全环保管理规定》《大悦城控股生态环保管理制度（试行）》《大悦城控股排污管理规定》等制度文件。

公司积极响应国家“碳达峰、碳中和”战略目标号召，深入学习国家有关决策部署，成立碳达峰工作专班，并下设办公室作为工作专班的办事执行机构，承担落实专班日常工作各项职责。报告期内，公司根据中粮集团碳达峰计划，对持有型项目下达年度降碳目标；同时根据《高耗能落后机电设备（产品）淘汰目录》分批次淘汰高耗能落后机电设备，助力实现“双碳”目标如期实现。

案例

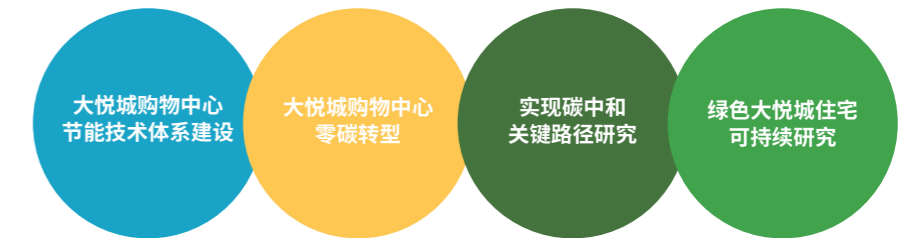
贯彻新发展理念 做好碳达峰、碳中和工作

2022 年 9 月，公司各区域及业务单位相关负责人集体学习中粮集团举办的《贯彻新发展理念 做好碳达峰 碳中和工作》专题培训，深入学习国家关于“碳达峰、碳中和”的决策部署，进一步促进公司员工真学真用，持续做好有关工作，更好推动公司绿色低碳发展。



专注绿色建筑

报告期内，公司依托于与清华大学建筑学院合作成立的“健康环境与高效系统营造技术联合研究中心”，持续开展大悦城购物中心节能技术体系建设、大悦城购物中心零碳转型与实现碳中和关键路径研究、绿色大悦城住宅可持续研究等多项科研课题。科研成果在厦门、南京、南昌和济南等多个项目落地应用，将绿色低碳技术难题从纸面解法转化为落地实践，探索验证适用于建筑领域的绿色低碳技术。



案例

北京汇京双子座大厦取得美国 LEED-EB 铂金认证

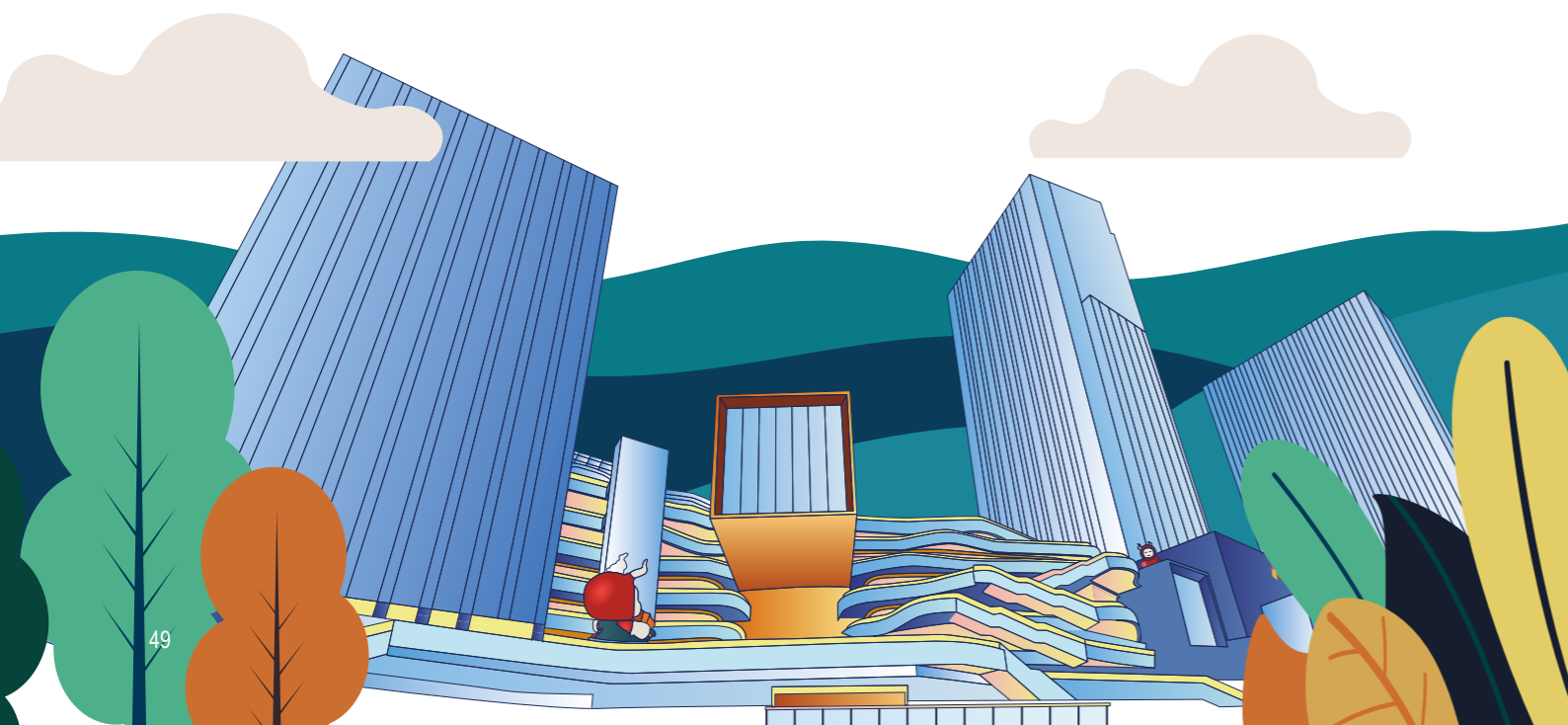


融入绿色运营

●绿色大悦城发挥行业典范效应

大悦城控股始终坚定不移走生态优先、绿色低碳的高质量发展道路，持续探索绿色发展的可行路径，努力为推进经济社会绿色低碳转型贡献一份“大悦智慧”。大悦城控股从 2012—2022 年的长期实践过程中，总结提炼出“绿色大悦城”的发展理念，同时建立起系统的节能管理体系并持续完善。在绿色大悦城 2.0 的框架下，武汉、重庆大悦城，即墨大悦春风里高效制冷机房在开业首个制冷季均实现高效制冷机房设计目标。武汉大悦城聘请清华大学建筑学院对投入运营的高效机房进行持续调适和评估查验，在开业首个制冷季综合能效达 5.6，对比常规商业项目制冷季共节约电量 155 万度。重庆大悦城创新采用冷站整体发包、能效对赌的方式落地高效机房，制冷季节约电量约 100 万度。即墨大悦春风里项目全部采用超高能效的磁悬浮机组，开业首年已实现高效机房设计目标，年综合运行能效达 6.4，制冷季节约电量约 10 万度。“绿色大悦城”进阶 3.0 阶段，在行业内率先投入绿色低碳转型研发，推动大悦城全面绿色低碳转型。绿色大悦城 3.0 共落地 4 个大悦城项目，节省初期顾问费用约 400 万元。

作为建筑行业低碳节能的引领企业，大悦城控股受邀参与清华大学建筑节能学术周，并就大悦城控股的节能降碳工作及相关实践进行了专题报告和分享。同年，大悦城控股还受邀出席第二届中国建筑节能行业助力“碳达峰、碳中和”推进大会暨全国节能宣传周系列活动，发表题为“大悦城绿色低碳转型实践与思考”的专题报告。



案例

“绿色大悦城”节能管控体系持续迭代

“绿色大悦城”发源于成都大悦城的落地过程。成都大悦城 2012—2015 年的开发过程中，在清华大学团队提供节能顾问的支持下，大悦城控股首次提出基于“能效目标的全过程管理体系”，建立了“绿色大悦城 1.0”体系——从设计到运营阶段，全过程贯彻绿色开发运营理念。

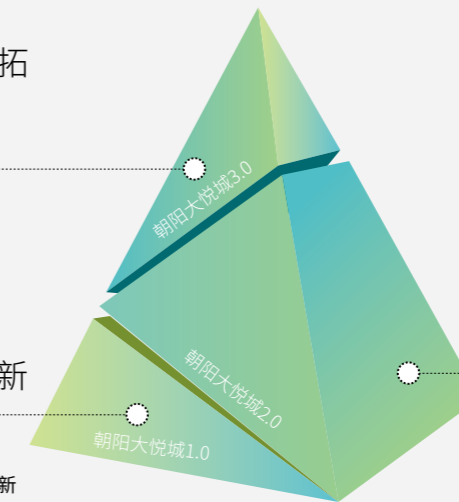
2016—2020 年，团队总结形成了系列成熟的技术和管理支撑体系，正式开启“绿色大悦城 2.0”时代，并在苏州、武汉、重庆等多个新建大悦城商业项目中推广应用。大悦城控股产品中心团队与清华大学公共建筑节能研究负责人魏庆芄及其团队深度合作，共同开展“节能技术体系”课题研究，将大悦城节能技术全面化、精细化、标准化与管理方法标准化，逐步形成“绿色大悦城 3.0”体系，由绿色节能向低碳脱碳转变、由运营能耗向全生命周期转变、由机电系统向全专业转变，实现节能管理模式的迭代升级。

绿色发展内涵开拓

V3.0:2022-至今
节能管控模式的升级与拓展

绿色开发模式创新

V1.0:2012年-2016年
能效目标全过程管理模式创新



绿色标准化体系构建
V2.0:2016年-2022年

绿色大悦城3.0

绿色发展内涵开拓



根据中粮集团碳达峰方案总体部署，大悦城控股立足多年来不断发展丰富的“绿色大悦城”理念和标准体系，2022 年持续推动地产业务实现全面绿色低碳转型，全方位全过程推行绿色规划、绿色设计、绿色投资、绿色建设、绿色生产、绿色流通、绿色消费。

2022 年，大悦城控股依托于与清华大学建筑学院合作成立的“健康环境与高效系统营造技术联合研究中心”，持续开展绿色、节能、低碳等多项科研课题，不断丰富绿色大悦城 3.0 体系和内涵。多项科研成果在厦门、南京、南昌和济南等多个项目落地应用，探索验证适用于建筑领域的绿色低碳技术，预计每年单个项目节省能源费用约 150 万元。

大悦城控股创新性提出的商业项目全过程节能管理模式，通过建立高效制冷机房，能够有效降低商业综合体空调系统能耗。2022 年大悦城控股持续落地高效制冷机房。目前，武汉大悦城、重庆大悦城、苏州大悦春风里、即墨大悦春风里等多个商业项目高效制冷机房已经成功投入使用，实际能效指标已经达到国内领先的节能水平。根据测算，单个 10 万平方米左右商业项目的高效制冷机房投入约 260 万元，建成后年均减少用电量超 100 万度电，减少碳排放量约 1,000 吨。

针对已运营多年的商业项目，大悦城控股积极开展相关节能检查及改造工作。报告期内，烟台大悦城大力推动节能工作，聘请中节能和清华大学联合专业顾问团队进行空调系统节能改造。通过对实际运行情况的实际测试和历年能源账单的研究分析，烟台大悦城现已完成改造工程实施方案的制定工作，并计划于 2023 年落地实施。改造实施工程方案部分替换原有的溴化锂直燃机组，大幅减少天然气用量，降低范围一碳排放。经预测，改造后年降碳 1,400 吨，年节省运行费用 200 万元。

大悦城控股积极使用清洁能源，南京大悦城、南昌大悦城、三亚大悦城使用太阳能光伏发电技术，南京大悦城公寓设置太阳能热水系统，南昌大悦城使用风冷热泵，提供清洁低碳电能及冷热源。

2022 年，大悦城控股通过已经建立的能源管理平台，对已经开业运营的商业项目进行日常能耗监测及使用分析，通过大数据手段，诊断分析项目节能潜力，助力项目的节能低碳运营。期间，公司亦邀请专业节能顾问根据平台能耗数据对各项目季度能耗使用情况进行分析和评估，为项目物业节能管理提供支撑。

2022 年，大悦城控股凭借北京朝阳大悦城 LEED 铂金认证预研，获得 1 亿美元的绿色贷款额度，荣获香港品质保证局“杰出绿色和可持续贷款发行机构（中国商业地产行业）卓越远见绿色贷款框架”以及“ESG 披露优化先锋机构”两项奖项。

● 绿色施工

报告期内，公司以《2022 年度安全环保责任书》为抓手，开展污染物监督性监测、环保提标改造、温室气体减排等纳入公司年度环保目标，推动下属运营项目分批、分期开展提标改造，结合污染物监督性监测验证改造效果，降低超标排放风险。年初，公司通过对《排污单位自行监测技术指南总则》《排污单位自行监测技术指南 火力发电及锅炉》中污染物监测频次及各地污染物排放标准进行梳理，明确各区域公司、业务单位污染物监督性监测要求；同时，通过对各基层运营项目每季度废气、废水、噪音等污染物监测结果汇总与审核，从源头管控污染物超标排放风险。

全年公司共推动两项提标改造项目，包括朝阳大悦城餐饮废气改造项目及天津大悦城污水处理站改造项目，总投资预算 1,204 万元。

总投资预算

1,204 万元

污染物监督性
监测



环保提标改造



温室气体减排



案例

天津大悦城污水处理站改造项目

2022 年，天津大悦城新建污水处理站项目。该项目于 2022 年 7 月 28 日完成竣工验收，8 月 1 日正式开始启用。对比改造前，商场排水水质发生了明显的改善，污水排放各项指标均合格且达到《天津市污水综合排放标准》(DB12/356-2008)。此外，该项目方案采用“智能控制系统 + 云平台”监管，无需人工长期值守，预计每年处理污水排放量达 73,000m³。



● 废弃物管理

公司在运营过程中产生的无害废弃物主要为工程垃圾及办公生活垃圾，有害废弃物主要为荧光灯管、硒鼓、空调使用的冷却液、空调和电梯系统使用的机油等。公司制定《大悦城控股排污管理规定》，规范下属基层项目废弃物管理工作，推动废弃物合规处置，具体要求包括：



公司下属各基层项目应当采取措施减少固体废物的产生量，促进固体废物的综合利用，降低固体废物的危害性。同时，应当采取防扬散、防流失、防渗漏或者其他防止污染环境的措施，不得擅自倾倒、堆放、丢弃、遗撒固体废物；



公司下属基层项目产生一般工业固体废物的，应当依法取得排污许可证，并按照国家、属地政府要求，向所在地生态环境主管部门提供工业固体废物的种类、数量、流向、贮存、利用、处置等有关资料，以及减少工业固体废物产生、促进综合利用的具体措施，并执行排污许可管理制度的相关规定。禁止向生活垃圾收集设施中投放工业固体废物；



公司下属基层项目应遵守国家及地方法律法规要求，正确处理生活垃圾，例如对生活垃圾进行源头减量、分类收集、分类运输、分类处理等；



公司下属基层项目应遵守国家及地方法律法规要求，要求并组织施工单位编制建筑垃圾处理方案，采取污染防治措施。同时，施工单位应当及时清运工程施工过程中产生的建筑垃圾等固体废物，并按照环境卫生主管部门的规定进行利用或者处置，不得擅自倾倒、抛撒或者堆放工程施工过程中产生的建筑垃圾。

案例

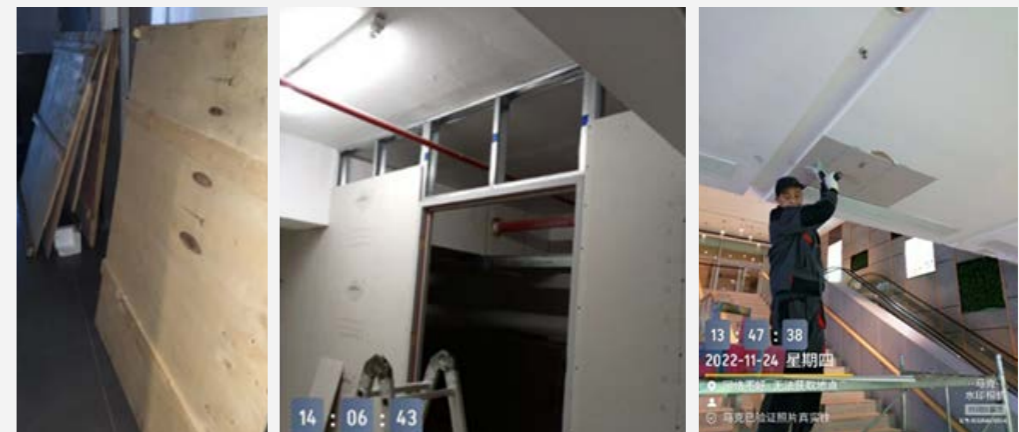
杭州大悦城规范垃圾分类与再生资源回收处置流程

杭州大悦城购物中心积极推进源头垃圾分类，制定了垃圾分类与再生资源回收处置流程图，严格要求店铺员工在店铺，公司员工在岗位做好分类，同时公区垃圾桶粘贴垃圾分类标识，提醒顾客主动分类。作为对源头垃圾分类的补充，杭州大悦城亦对运送至分拣中心的其他垃圾进行二次分拣纠错，将分拣出的可回收物按种类分区放置，有害垃圾物归其所。此外，对于每日运送至再生资源回收中心的可回收物，工作人员会进行称重、结算、登记与分类打包的工作，并按照纸箱、泡沫、废铁金属、玻璃等可回收物类别存放，后由再生资源回收公司统一外运处置。

案例

苏州大悦春风里商户废弃材料回收

苏州大悦春风里项目物业部在二装施工检查的过程中，和商户进行沟通，回收其不要的剩余木板、石膏板、龙骨等材料用于维修公区，节约了工程维修部分材料使用。



● 2022 年公司部分项目排放物统计情况表

指标	2022 年
温室气体直接排放量 (吨二氧化碳当量) ¹	10,163.60
温室气体间接排放量 (吨二氧化碳) ²	95,541.66
温室气体总排放量 (吨二氧化碳当量) ³	105,705.25
温室气体总排放密度 (吨二氧化碳当量 / 百万元人民币)	33.15
生活废水排放量 (万吨)	140.52
厨余废水除油后的废油排放量 (吨)	476.88
废弃及回收的荧光灯管个数 (个)	3,388
回收的硒鼓个数 (个)	39
空调废弃冷却液排放量 (吨)	0.03
废弃机油排放量 (吨)	0.79
有害废弃物总量 (吨)	1.54
有害废弃物总排放密度 (吨 / 万元人民币)	0.05
干垃圾产生量 (吨)	44,915.30
湿垃圾产生量 (吨)	23,546.99
无害废弃物总量 (吨)	68,462.29
无害废弃物总排放密度 (吨 / 百万元人民币)	21.47

注：以公司旗下商业项目为统计口径，包括西单大悦城、朝阳大悦城、南开大悦城、沈阳大悦城、静安大悦城、烟台大悦城、成都大悦城、杭州大悦城、即墨大悦春风里、北京中粮广场、重庆大悦城、苏州大悦春风里、北京中粮·置地广场、武汉大悦城

1 温室气体直接排放量计算主要参考《2006 年 IPCC 国家温室气体清单指南》第二章固定燃烧表 2.4 中天然气温室气体排放因子。

2 温室气体间接排放量计算主要参考生态环境部办公厅《关于做好 2023—2025 年发电行业企业温室气体排放报告管理有关工作的通知》中公布的 2022 年度全国电网平均排放因子。

3 公司温室气体排放主要来自公共燃气及外购电力的使用。

● 绿色办公

大悦城控股倡导绿色办公，通过更换节水龙头、节水马桶、中水回用等措施，提高办公室用水效益。在办公室开展节能技术改造，使用节能灯具，合理使用用电设备；推广视频会议，减少车辆使用，鼓励员工绿色低碳出行。



节能技术改造



使用节能灯具



合理使用用电设备



推广视频会议



减少车辆使用



鼓励员工绿色低碳出行

● 绿色文化

公司聚焦绿色低碳领域，主动加强与世界自然基金会、RSPO（可持续棕榈油圆桌倡议组织）、自然之友等外部公益组织合作。

案例

守护红树林 保护海洋湿地

6 月 17 日，大悦城控股下属海南区域公司在三亚青梅港红树林保护区开展“守护红树林 保护海洋湿地”主题日活动。在保护区工作人员的带领下，员工走进红树林，将路面两侧的废纸、塑料袋等各种垃圾进行了全面清理。



案例

“悦公益 × 一点星火” 行动

8月20日，大悦城控股联合全联城市基础设施商会中城分会发起，与RSPO（可持续棕榈油圆桌倡议组织）、自然之友共同发起的“悦公益 × 一点星火”行动，活动由旗下大兴大悦春风里承办。此次活动邀请到专业组织的学者，以互动游戏的方式为参与的家庭详细介绍日常生活中的减碳知识，并向参加活动的少年儿童们发起了“减碳倡议”，通过以物易物、变废为宝等活动让参与的小朋友们亲身体验减碳行动。



案例

“悦公益·地球解压计划” 环保主题系列活动

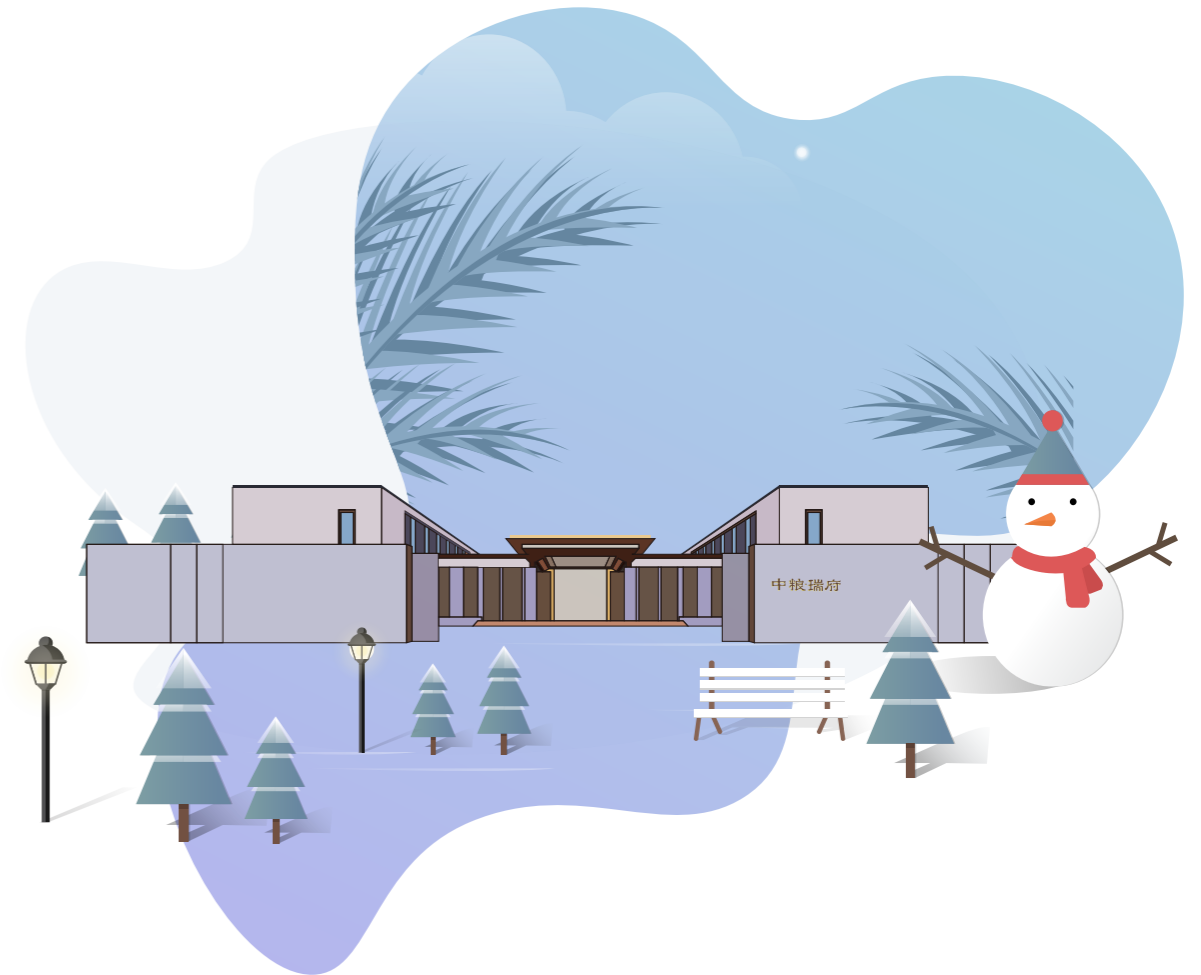
10月17日—11月20日，大悦城控股协同中粮可口可乐、蒙牛乳业共同举办“悦公益·地球解压计划”环保主题系列活动巡展，倡导保护地球，构建美好生活的理念。系列活动巡展在北京中粮福临门大厦、祥云小镇、中粮·置地广场及丰台大悦春风里等场地举办，以鲜明的主题、精心的陈设、丰富的内容和创意的活动吸引了众多人群驻足观看、现场体验，有效传播绿色低碳理念。



应对气候变化

应对气候变化已成为全球共识。公司积极应对气候变化，依据全面风险管理精神，识别气候变化可能导致的风险，高度重视极端天气可能带来的影响。在应对气候变化产生的实体风险方面，公司下属项目可能受到台风、暴雨、寒潮、高温等极端天气影响；在建项目面临停工或局部停工的可能性，进而影响施工进度；运营项目的地势低洼处可能会面临雨水倒灌或其他次生灾害风险。公司依据《中华人民共和国突发事件应对法》等法律法规，结合《中粮集团自然灾害监测预警与处置工作指南（试行）》，发布《自然灾害监测预警与处置工作指南》，进一步规范了自然灾害监测预警与处置，完善各级应急管理体系，指导各单位做好自然灾害应急准备、提升自然灾害应急响应能力，实现自然灾害的早研判、早预警、早处置。

报告期内，公司强化气象预警监测机制，开通BI经营看板“防汛防灾日志”板块，组织各单位每日进行气象预警监测信息填报；实现对受自然灾害预警影响范围内的区域公司及下属项目进行全覆盖调度，其中暴雨及台风预警34次、地震预警7次。全年未发生因极端天气造成的重大财产损失和人员伤亡事件。



04 悦绘 互融共生愿景



我们与可持续发展目标 (SDGs)



建设活力团队

● 员工权益保障

公司严格遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》《中华人民共和国社会保险法》等雇佣法律法规，同时制定《大悦城控股招聘管理办法》《大悦城控股劳动合同管理办法》《大悦城控股集团股份有限公司员工休假管理办法》《大悦城控股集团股份有限公司员工考勤管理办法》《大悦城控股关于推进员工能进能出的实施办法》等办法及规章制度，切实维护员工合法权益。



在薪酬方面，公司贯彻落实同工同酬，对男性及女性员工采用相同的薪酬架构。同时，公司以“高绩效、强激励”为目标，建立了科学、透明的薪酬激励制度，为员工提供具有竞争力的薪资待遇。

在福利方面，公司为全体员工提供包括养老保险、医疗保险、生育保险、工伤保险、失业保险、住房公积金、商业医疗保险、意外保险、企业年金计划等在内的完善的福利保障，为员工减少后顾之忧，增加员工工作积极性和归属感。

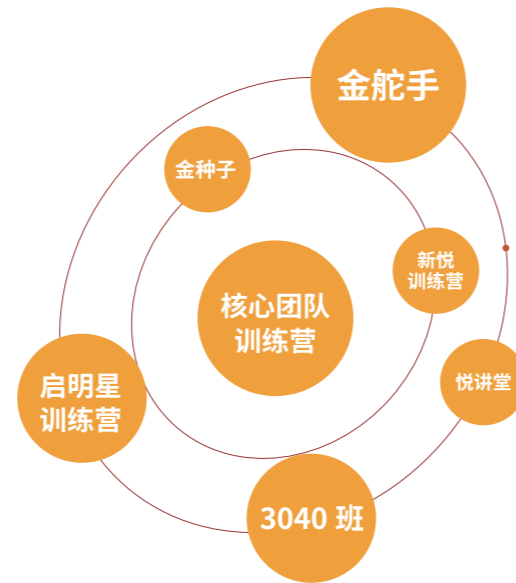
● 多元平等雇佣

公司尊重每一位员工，务求通过完善的招聘制度、流程以及多元化的招聘渠道，确保招聘过程公平透明，为不同民族、性别、教育背景的应聘者提供平等的就业平台与机会，为员工提供良好的职业发展平台。同时，公司亦注重为残疾人、少数民族、退伍军人等提供就业机会，实现同工同酬。

在招聘渠道方面，公司主要通过校园招聘、社会招聘、竞聘等方式吸引和选拔人才。公司通过与国内知名高等院校就业指导中心建立联系，及时关注所需专业毕业生情况；同时通过与智联招聘、猎聘网等招聘网站合作，获取充足候选人信息。此外，公司亦会通过猎头公司合作，持续开展关键岗位人员猎取，选聘市场化经验丰富、能力突出、专业对口、梯次有序的管理人才、专业人才。

● 人才队伍建设

一直以来，公司高度重视人才培养工作，把人才培养作为推动企业发展的重要抓手，系统谋划、统筹布局，坚持政治引领抓“铸魂”、紧扣战略强“赋能”和学用结合重“实战”的教育培训工作原则，聚焦各级关键岗位人才及其后备的发展，聚焦业务能力的提升。在师资、课程、支持、运营四大体系的支撑下，公司搭建了分级分类的人才培养体系，启动了“核心团队训练营”“3040班”“金舵手”、“金种子”“新悦训练营”“启明星训练营”“悦讲堂”等人才培养项目，有序开展各项培训工作，加强人才储备、壮大公司实力。



案例

聚焦核心一把手的“核心团队训练营”

为进一步提升核心团队的综合素质及能力，助力公司高质量发展，本年度公司“核心团队训练营”全面升级，针对公司班子成员、各部门、业务单位及区域公司一把手和重点后备人员开展系统培养。

培训坚持以点带面与联动培养相结合、理论学习与工作实践相结合、集中培训与自主学习相结合的培养原则，于12月针对公司外部董事及外部董事人才库人员开展集中培训，确保外部董事依法依规履职，发挥董事会作用；在非集中培训期间，为核心团队学员开通线上课程资源，与线下项目课程相联动，鼓励学员利用碎片化的时间自主学习，真正做到全周期管理、持续性学习。



案例

针对高潜力人才的“3040班”人才培养项目

为进一步加强干部人才队伍建设工作，本年度公司启动“3040班”人才培养项目。该项目旨在选拔培养一批匹配度高、成长性好、驱动力强的高潜力优秀人才，通过“训战结合”的方式，推动学员快速成长，助力其在关键时刻、重要岗位发挥作用，成为“上接战略、下接绩效，召之即来，来之能战，战之能胜”的优秀年轻干部，为公司的长远发展打造中坚力量。

该项目自2022年2月启动，历经方案制定、报名推荐、初选拔、复选拔四个环节，最终确定149名学员。报告期内，“3040”班已成功举办开班仪式暨第一次集中培训和综合1班、综合2班的第二次集中培训，并每月度开展《中层管理者训练营》及《新经理成长营》系列线上课程学习。

案例

培养住宅项目总后备的“金舵手”计划住宅班项目

为落实未来业务拓展和城市布局储备战略型领军人物，公司启动“金舵手”计划住宅班人才培养项目。该项目以培养“住宅项目总经理后备”为目标，依托“销售型项目总素质模型”，通过内外部专家授课、对标学习、项目考察等集训，助力领导力和专业力的全方位提升；同时，以标杆项目学习及项目问题解决为主题开展行动学习，注重实践，学以致用。

报告期内，“金舵手”计划重点聚焦“财务、成本和营销”“客户服务”和“设计工程”三大主题开展3次线上培训；每月度亦开展房地产项目专业类、中层经理人管理类共计8门线上课程学习。

案例

针对部门总监后备开展的“金种子”计划

“金种子”计划是公司开展的关键岗位后备人才加速培养计划，旨在为公司培养部门总监后备，提升其团队管理能力、业务理解与执行能力，提升管理准备度，达到总监级人才标准要求。

报告期内，金种子（第六期）聚焦“财务及大运营”“商业管理”“行动学习工作坊”三大主题开展3次集中培训；每月度亦开展房地产项目专业类、新任经理人管理类共计7门线上课程。

案例

针对社招新员工开展的“新悦训练营”培训项目

“新悦训练营”是公司面向社招核心骨干员工与总部全体社招人员的招新员工融入培养计划，以“认同公司、认同团队、认同机制”为主要抓手开展工作，旨在“招进来”之后，实现“留得住”，促进“干得好”，实现社招核心人员的快速融入转化，提升员工归属感。

报告期内，“新悦训练营”采取线上集中授课、线上学习平台课程选修、结业课程考试等相结合的形式开展 3 期集中培训，共计 368 人参训。



案例

针对校招新员工开展的“启明星训练营”

校招“4135”培养计划包括入职首年的角色融入和三到五年的轮岗历练及入库储备，结合分阶段、定制化的线上课程学习计划，帮助校招实现个人能力的快速提升。“启明星训练营”作为角色融入阶段的一次集训，对校招生的培养发挥了重要作用。

2022 年 11 月，公司举办了“启明星训练营”第十一期。该项目通过两个月的全期线上形式，以“学习成长”及“团队融入”为主题，开展课程学习、行动学习汇报、项目考察、团队展示、职业画像、团队共创六大项培训活动，共计 72 人参训。



案例

面向全员的公开课“悦讲堂”培训项目

本年度，“悦讲堂”积极创新、不断突破，定期邀请内外部大咖讲师进行授课，培训内容覆盖标杆学习、业务实战经验及通用力技能课程，促进经验知识共享、加强沟通交流。为更好地学习优秀标杆项目经验，公司有针对性地设计了标杆学习系列课程，报告期内共开展 7 期线上培训，上半年聚焦外部标杆学习主题开展了《居住空间精细化设计》、《商业空间的公共性探索》和《大咖面对面—论商业中心的体验性 VS 在地性》专业课程，下半年聚焦内部优秀项目经验分享开展了《内部优秀标杆项目分享》系列课程，吸引了 2,900 余人次参训。

2,900 余人次参训



● 员工成长激励

大悦城控股结合行业及相关职位的特点，建立了基于价值和发展的管理与专业双通道职业发展体系，为员工提供明确的、多选择的职业发展路径。

本年度，公司加大“换马计划”启动的灵活性，可以根据业务需要，随时选择人员进行换马，建立了总部整体把控节奏、全流程监督服务，业务单位可自行协调对接项目、及时备案的工作机制。报告期内，公司累计“换马”38 人次，在各单位之间实现了商业、开发条线专业经验共享；累计“育马”10 人次，推动青年人才到基层一线历练、培养。

公司累计“换马”

38 人次

在各单位之间实现了商业、开发条线专业经验共享

公司累计“育马”

10 人次

推动青年人才到基层一线历练、培养

与此同时，为提高各层级员工的工作积极性，公司建立了“业绩导向”的短期激励与“激励与约束并重”的中长期激励相结合的薪酬激励体系。同时公司亦设立年度评优奖项，对表现突出的相应人员和团队进行奖励。

此外，面对地产行业“黑铁”时代向管理要红利的紧迫要求，公司聚焦“奖优罚劣、刚性执行”，以提高利润回报为目标，强化激励约束机制。贴近业务、分类考核，突出考核的科学性；刚性兑现、奖罚并重，加强激励约束的有效性。

● 员工关爱活动

在员工关怀方面，公司以送温暖活动为引领持续推进员工走访慰问工作，同时重视对于困难员工、患重病员工等的帮扶。报告期内，公司组织了春节前在京慰问恳谈、一线员工慰问等活动，对困难员工、患病住院员工、节日期间服务一线岗位人员、坚守防控一线人员、异地工作人员等进行慰问，关心了解员工生活和工作情况，努力为员工排忧解难；举办党委慰问上海大区公司员工座谈会，倾听员工心声，聚焦所难所盼所需，把实事办到实处。

此外，公司注重以特色工会活动为载体，提升员工幸福指数。报告期内，公司以员工喜闻乐见的形式开展了丰富多彩的员工活动，例如“忠诚奉献，相伴中粮”表彰活动、“新春送福”活动、“花样大悦巾帼，赋能美好生活”主题妇女节活动、“大悦巾帼勇奋斗，谱写新篇创未来”致敬最美巾帼奋斗者活动、“悦动健康 悦享未来”体育健身活动、“关爱员工送健康”活动、“悦读相伴”线上读书活动、“喜迎二十大 建功新时代”职工文化作品展等一系列送知识、送温暖、送健康的活动，并成立羽毛球、乒乓球、篮球、足球等多个文体兴趣小组，不断增强员工的向心力和凝聚力，使其以更加饱满的精神状态投入到工作当中，营造干事创业的浓厚氛围，助力公司“十四五”高质量发展。

案例

节假日安全检查并慰问一线员工

2月3日，公司董事长赴北京大区运营公司项目进行节假日安全检查，并对节日期间服务一线岗位的员工进行慰问。董事长详细了解项目销售运营情况，并实地走访了项目生活服务配套区域、推广活动现场以及消防中控室，详细了解了项目楼宇运营状况和安全应急处置系统，并与项目团队在 BIM 运维管理平台、安全管理信息集成化、可视化建设情况等方面进行深度交流沟通，详细询问了工作重难点问题并分别对项目做出相应指示。

案例

“花样大悦巾帼，赋能美好生活”主题妇女节活动

3月3日，在第112个“三八”国际劳动妇女节来临之际，公司举办“花样大悦巾帼，赋能美好生活”主题妇女节活动，旨在进一步丰富广大女员工的文化生活，加强员工之间沟通交流，增强团队凝聚力和向心力，营造身心愉悦、温馨和谐、积极阳光的良好氛围。公司各职能部门共约80名女员工参加活动。

案例

“悦读相伴”线上读书活动

5月，为深入推进“我为群众办实事”实践活动常态化长效化，积极响应集团“我为职工办实事”主题关爱月活动号召，公司开展“共抗疫情，悦读相伴”线上读书活动，员工可畅听地产类、经济类、管理类、商业类等书籍，切实关心关爱员工，丰富疫情期间居家办公员工的精神文化生活。

案例

“悦动健康 悦享未来”体育健身活动

为积极响应中粮集团“悦动中粮人”全民健身活动的号召，深入践行“我为群众办实事”常态化，报告期内，公司开展“悦动健康 悦享未来”体育健身活动，并成立羽毛球、滑雪、乒乓球、篮球、游泳、跑步、网球等体育兴趣小组定期开展体育活动。活动开展以来员工们积极参与，热情高涨，营造了积极热烈的体育氛围，不仅增强了员工的身体素质，还加强了大家的沟通交流，受到广大员工的一致好评。



打造责任供应链

大悦城控股持续完善供应商管理制度，坚持责任采购、阳光采购，将社会责任理念融入供应链的各个环节，打造负责任、可持续的供应链。

● 招采体系建设

公司严格遵守《中华人民共和国招标投标法》，按照“强管控、提效率、控合规”的管控要求，不断优化招采体系建设，常态化开展培训宣贯工作，不断提升招采管控水平。报告期内，公司持续优化完善招采制度，共修订 8 项招采制度，及时填补制度漏洞，强化制度的约束机制；加强制度的培训宣贯，夯实提升招采管理水平和专业能力，严肃红线管理要求，全年开展采购条线系统全员培训宣贯会议三次；常态化开展招采第三方检查及专项检查等，以查促改提升管理。

此外，公司持续推进招采电子化的工作，积极参与中粮集团电子招标平台建设，并已列入中粮集团电子招标平台首批试点单位。非招标电子采购方面，公司已实现非招标业务的全面电子化，并持续优化了非招标电子平台的相关功能。公开招标方面，依托于招标代理机构的电子平台，公司已实现公开招标全面电子化，进一步提升了招采信息化、智能化水平，优化了招采管控。

● 供应商管理

供应商管理系统升级

为优化供应商结构、规范供应商管理，公司制定了《大悦城控股供应商制度》《大悦城控股集中采购制度》等内部政策，明确供应商分级管理标准和流程，稳定供应商队伍。

区域公司供应商库管理流程

入库	定级	考核	调级	出库
获取供应商基本信息，进行前期考察认证。通过入库初审、关联关系排查、考察、评估，评估合格后，经审批进入区域公司供应商库	根据供应商是否与区域公司进行过合作进行入库定级	对供应商进行履约中评价和履约后评价，每年度加权平均计算出年度履约综合得分，并进行工程第三方质量评价 针对出现履约评价较低、工程第三方质量评价较低、质量出现重大事故、交付出现群诉等情况的供应商进行区域约谈，要求供应商针对出现的问题出具整改措施并限期完成整改	根据年度履约评价得分对供应商进行评级	区域公司招采管理委员会对于年度履约综合评价得分较低的供应商进行审批出库

报告期内，公司完成供应商管理系统（SRM）升级并上线，对原有系统功能进行完善，操作系统界面简单化，指向清晰、操作便捷，方便使用者操作、查询和维护。新系统按供方使用部门作为供应商一级分类的架构，细化供应商类别管理；通过自动推送供应商履约评价，实时跟踪进度，规范评估过程，提高评估效率和准确性；同时全程留痕并可穿透查询，评分记录可追溯，结果更透明，实现供应商管理精细化。

● 绿色采购

大悦城控股参与中城联盟第十二批联合采购工作，同时参与“绿链行动”，加入“蔚蓝地图落地绿色标准”“低碳节能控制”“室内装饰人造板及其制品甲醛控制”“水性涂料 APEO 控制”“绿色建材评价标识证书”等行动中，并将成果应用到联采工作中：

- 1 所有更新品类集采参与投标企业均需满足绿色标准，即企业在项目建设及生产过程中所排放的污染物，应符合国家环境保护相关法律法规及行业排放标准，借助“蔚蓝地图”网站作为工具进行把控；
- 2 电器品类（热水器、厨电等）集采招标工作中，将低碳节能作为资审要求之一，达标之后，才能通过资审获取投标资格；
- 3 在壁纸品类及游乐设施集采招标工作中，将甲醛释放量作为重点资审要求，企业满足国标要求后才能进入资审环节；同时，聘用第三方检测机构对项目所用相关产品进行“飞检”，确保所用木作产品安全环保；
- 4 在地坪漆品类集采招标工作中，推广绿色采购方案，强调水性涂料 APEO 控制的意义，要求企业尽快达到 APEO 控制的标准；
- 5 保温装饰一体板集采招标工作中，将绿色认证作为资审要求之一，需提供《绿色建材评价标识证书》，才能通过资审获取投标资格。



携手行业共进

大悦城控股在努力实现自身高质量发展同时，增强与政府、高校、行业协会、媒体等的交流合作，加强资源共享，促进优势互补，推动行业携手共进。

● 关注行业标准提升

作为中国建筑节能协会建筑调适与运维专委会常务委员单位，参与编制行业标准 T/CECS 764 - 2020《公共机构建筑机电系统调适技术导则》，填补了我国相关领域空白。

作为地产行业头部企业，参与编制行业标准《商场建筑能耗与碳排放计算标准》《暖通空调智能化系统评价标准》《大型商业综合体消防阿全管理》，为商业地产低碳、智慧、安全运行做出贡献。

● 推动产研结合

与清华大学建筑学院持续进行研究探索，大悦城控股产品中心团队与清华大学公共建筑节能研究负责人魏庆芃及其团队深度合作，共同开展“节能技术体系”课题研究，将大悦城节能技术全面化、精细化、标准化与管理方法标准化，逐步形成“绿色大悦城 3.0”体系。

● 实施战略合作

与中国银行、中国农业银行、中信银行、交通银行、招商银行、浦发银行、光大银行、民生银行、平安银行等多家银行签署战略合作协议，进一步推动大悦城控股的稳健发展。



大悦城控股与中国农业银行大客户部签署合作

05 悦享 美好社区未来



助力乡村振兴

● 推动振兴 持续推进对四川省甘孜县乡村振兴工作

2022 年，公司坚决贯彻落实习近平总书记关于乡村振兴工作的指示批示精神，切实做好巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接各项工作，持续助力对口帮扶县四川省甘孜县乡村振兴，捐赠振兴帮扶资金；并携手爱心企业、社会人士开展多种形式的资金和物资募捐。实际工作中，公司主要通过以下几方面推进乡村振兴工作。

- 1 继续投入帮扶资金，按照“四个不摘”要求，向甘孜县投入帮扶资金，严格落实定点帮扶责任书各项指标，有序完成各项目标任务。
- 2 全力支持来马镇觉日村产业振兴，参与组织开展蔬菜种植技术培训、马匹饲养技能培训，推进青稞预包装厂房建设。
- 3 持续开展公益帮扶，坚持探索公益帮扶的新模式，充分发挥商业优势，与商户租户合作积极开展公益活动，让“悦公益”活动持续走进甘孜县，用实际行动助力甘孜县公益事业和民生建设。
- 4 不断深化消费帮扶，通过购买特色农产品扩大甘孜农产品销售量，用实际行动助力甘孜县食品加工业发展。
- 5 宣传推广大美甘孜，统筹旗下商业项目、住宅营销中心等平台宣传“大美甘孜”，提高甘孜县农牧产品及文旅品牌知名度。
- 6 接续选派挂职干部，推进各项对口支援工作落地落实。
- 7 持续加强人才帮扶，助力开展甘孜县干部职工、专业技术人员及“三支队伍”培训。
- 8 积极开展党建共建，通过党建共建，更好地了解甘孜县改革发展的实际需要，更好地助力服务乡村振兴大局。

我们与可持续发展目标 (SDGs)



帮扶中小企业

● 减免租金 经济下行周期中帮扶中小企业，促进经济复苏



大悦城控股积极响应国家切实帮助服务业领域困难行业恢复发展、渡过难关号召，第一时间成立由公司主要领导组成的租金减免工作领导小组，落实减免房租工作。本着“应减尽减”“应减快减”的原则，全力推进租金减免工作，切实减轻租户经营负担。2020 年 1 月底以来，大悦城控股便开始陆续对商户给予租金减免等扶持政策，并将这种支持持续至今。通过明确减免对象、细化租金减免实施标准、规范减免审批流程、以及健全支持保障措施等工作，使得减免房租工作得以顺利开展，有序进行。2022 年，大悦城控股累计批准并实施了 4 个业态、5,700 余户商户、超 10 亿元租金减免。



案例

陈朗赴四川省甘孜县调研乡村振兴工作

中粮集团党组成员、副总裁兼大悦城控股董事长陈朗赴大悦城控股对口帮扶地区四川省甘孜州甘孜县调研乡村振兴工作，并参加 2022 年中粮集团——甘孜县乡村振兴定点帮扶工作座谈会。陈朗实地查看了中粮集团及大悦城控股援建的甘孜县民族中学中粮教学楼、甘孜县民族二中中粮食堂、中粮综合楼、格萨尔王城百村产业基地等项目，听取了甘孜县乡村振兴发展进度、中粮援建项目进展等帮扶情况汇报。座谈会上，陈朗代表中粮集团向甘孜县捐赠乡村振兴帮扶资金，并慰问了集团在甘孜县挂职干部。



开展社会公益

● 联动资源 开展各类社会帮扶救助工作

大悦城控股自 2014 年正式成立自有公益品牌“悦公益”，致力于为儿童、学生、老人、贫困家庭提供公益援助，落实“公益温暖美好生活”理念，以温度与亮彩传播大爱、助力美好。我们积与社会各界联合，联动自愿，为社会发展献力。2020 年起，大悦城控股品牌公益活动“悦城跑”积极联合腾讯公益、北京市企业家环保基金会（SEE 基金会），支持“一亿棵梭梭”项目，助力荒漠植被恢复。目前，大悦城控股已在阿拉善地区种植梭梭树 20,000 棵，实现固沙约 20 万平方米，切实帮助当地荒漠化生态系统恢复。

案例

甘肃省兰州启聪聋儿康复中心儿童慰问

5 月 27 日，正值六一儿童节来临之际，大悦城控股携手中国应急救援人员关爱和矿山尘肺病防治基金会，为甘肃省兰州启聪聋儿康复中心孩子们送去了节日的问候，更为兰州启聪的小朋友送上了节日礼物——100 套“经典名著小书包”，为听障孩子送去真切的关心关爱。这 100 套“经典名著小书包”包括具备安全防护功能的书包、健康应急包和分级阅读的《经典名著小书包系列丛书》等，公司希望借此鼓励可爱的孩子们积极语训，争取早日好转康复。



案例

中粮集团 2022 年“助学圆梦”工程发放仪式在甘孜县举行

12 月 21 日，2022 年“助学圆梦”工程发放仪式在甘孜县教体局举行。此次，大悦城控股母公司中粮集团向 2022 年甘孜县民族中学高考升入重点本科院校的 5 名学生、升入重点本科预科的 7 名学生、高考优秀班集体的 16 名班主任及各科任教师、今年升入研究生的 6 名双农子女学生、1 名在英国牛津大学攻读博士后的学生，共计资助资金 15 万元。实施“助学圆梦”工程是甘孜县县委、县政府和中粮集团、大悦城控股关注民生、改善民生的又一实际举措，是一项支持教育，关注未来的民生工程，旨在帮助困难学生超越自我、努力学习、实现个人梦想，回报社会和家乡。



未来展望

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年。习近平总书记在党的二十大报告中指出，高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务。新征程上，我们将始终以新发展理念为引领，加快构建新发展格局，同时加快“十四五”战略规划的实施，并坚持稳字当头、稳中求进，保持公司核心战略的连续性。我们将继续升级商业品牌引领力，强化各业态产品竞争力；同时利用自身优势，持续助力城市更新行动，推动绿色低碳发展，发挥行业示范效应。

大悦城控股将继续坚持党建引领，坚持“大悦中国 赋美生活”的品牌理念和“城市运营与美好生活服务商”的战略定位，深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝城市群、长江中游城市群等核心城市，在巩固现有住宅与商业优势的基础上，整合多种业态及多方资源，为城市和居民提供更高品质的建筑产品、更具细节的运营服务、更高层次的消费体验、更加和谐的生活环境。

大悦城控股亦将秉承中粮集团“忠于国计，良于民生”的使命担当，更加注重运用企业影响力和核心优势，承担企业社会责任，聚焦乡村振兴，助力社会公益；同时，积极与权威专业的公益组织、单位合作，回馈社会、利他利众、传递大爱，为实现第二个百年奋斗目标、为增进民生福祉，提高人民生活品质贡献更大的力量！



附录 指标索引

目录		GRI	CASS 4.0	页码
报告说明		1	P1	01-02
前言		2	P2	05-06
走进大悦城控股		2	P3 P4	07-16
1. 悦立·稳健经营之道	优化公司治理	2	M1.1-M1.5/S1.1/S1.2	18
	诚信合规经营	2	M1.1-M1.5/S1.1/S1.2	19-20
	维护股东权益	2	M1.1-M1.5/S1.1/S1.2	21
	健全责任管理	2,3	G1.1/G2.1/G3.1/G3.2/G5.1/G6.1/G6.2	22-23
2. 悦赴·幸福生活理想	共享城市生活	201,203,302	M2.1	25-32
	淬炼卓越品质	102,201	M2.2/M2.3/M3.5	33-41
	升级服务体验	416,418	M2.4/ M2.7	42-43
	提升质量安全	416,418	M2.4/ M2.7	44-45
3. 悦护·绿色低碳家园	强化环境管理	306	E1.1/E1.2/E1.5/E1.6	47
	专注绿色建筑	302,305	E2.3/E2.4/E2.12/E2.14/ E2.16/E2.18/E2.22-E2.24	48
	融入绿色运营	302,303,305,306	E2.1/E2.15	49-57
	应对气候变化	201		58
4. 悦绘·互融共生愿景	建设活力团队	2,401,404,406,408,409	S1.5/S1.6/S2.14-S2.16/ S2.1-S2.13/ S2.17/S2.18/E3.1/E3.3/E3.6	60-66
	打造责任供应链	308,414	M3.8/M3.10-M3.12	67-68
	携手行业共进	308,414	M3.4/M3.6	69
5. 悦享·美好社区未来	帮扶中小企业	415		71
	助力乡村振兴	203,405,414,415	S4.6/S4.7/S4.12/S4.13	72
	开展社会公益	413	S4.5/S4.6/S4.9	73-74
未来展望		2,3	A1	75
附录	指标索引	1	A5	76
	意见反馈		A6	77

意见反馈

尊敬的读者：

您好！

感谢您阅读《大悦城控股 2022 年度社会责任报告》。在此，我们诚邀您填写下表，与我们分享您关于公司社会责任工作和本报告的任何意见和想法。您的反馈是我们推进改善社会责任管理实践的重要依据。

以下内容填写后，可按“报告说明”中的联系方式寄给我们。由衷地感谢您对我公司社会责任工作的支持！

1. 对于大悦城控股来说，您的身份是：

员工 客户 供应商 监管机构 其他政府部门 媒体 NGO

其他（请注明）_____

2. 整体上，您如何评价本年度报告：

很好 较好 一般 较差 很差

3. 在如下维度，您认为本报告：

维度 评价	很好	较好	一般	较差	很差
信息披露质量					
结构布局安排					
版式设计呈现					

4. 您所关注的信息在本年度报告中是否都有所体现：

是 否（还有哪些信息是您希望看到的_____）

5. 您对我们的社会责任报告或社会责任工作还有哪些意见或建议？