



中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

股份代號：00688

2022

環境、社會及管治報告



目錄

1. 董事局主席寄語	2
2. 關於本報告	6
2.1 匯報準則	6
2.2 匯報範圍	7
2.3 確認及批准	7
2.4 報告獲取方式	7
3. 中海實力	8
3.1 業務結構	8
3.2 中海一覽	10
4. 中海可持續發展概覽	12
5. 可持續發展管理	22
5.1 可持續發展管理架構	24
5.2 可持續發展路線圖	27
5.3 可持續發展策略	30
5.4 可持續發展目標	34
6. 利益相關方參與	35
6.1 持續溝通策略	35
6.2 合規透明披露	37
6.3 行業交流合作	37

好產品

7. 打造悅享空間	42
7.1 政策與指引	44
7.2 以人為本的生活空間	45
7.3 嚴格苛求的供應鏈體系	52
7.4 樓樓精品的施工建造	54
· 施工過程管理	54
· 交付質量檢察	54
7.5 與時俱進的產品服務創新	56
· 客戶安全與健康	56
· 完善社區配套	56
· 創享綠色及智慧未來	57

好服務

8. 全週期客戶管理	59
8.1 政策與指引	61
8.2 完美交付	62
8.3 客戶需求分析	63
8.4 項目風險管理	63
8.5 提升客戶體驗	66
· 客戶服務平台	66
· 客戶滿意度調查	67
· 神秘客檢查機制	68
· 精裝加載	70
· 公平及負責任營銷	71
· 網絡安全及客戶隱私	72
· 交付管理及質量保障	73
· 妥善回應客戶要求	74
· 客戶聯誼活動	79

好公民

9. 人與環境和諧共生	80
9.1 政策與指引	87
9.2 可持續的建築設計	89
· 綠色建築理念	89
· 可持續建築認證	92
· 可持續金融框架	96
9.3 可持續的項目規劃	97
· 規劃選址	97
· 前期勘察	97
· 零碳建築	97
· 生態及文化保育	100
· 社區參與	100
· 城市更新及重建	100
9.4 可持續的建造過程	102
· 採用可持續物料	103
· 工地環境管理	105
9.5 可持續的項目運營	107
· 能源管理	107
· 節約用水	108
· 廢物管理	108
· 綠色租賃	108
9.6 社區建設	110
· 保障房建設	110
· 公益活動	110
· 消費幫扶	111
· 教育幫扶	111
· 社區健康與安全	113
· 推廣可持續生活	114
9.7 氣候風險及機遇	115
· 治理架構	116
· 氣候風險管理	117
· 氣候風險應對策略	118
· 指標和目標	119
· 氣候情境分析	120
· 下一步工作	124

好效益

10. 創造共享價值	125
10.1 政策與指引	133
10.2 中海「領潮」文化	134
10.3 多元人才及平等共融	134
· 董事局多元化	135
· 董事局獨立性	135
· 董事局評審	136
· 人才多元化	136
· 人權及勞工權益	140
10.4 培訓與發展	142
· 持續培訓及職業發展	142
· 績效管理	144
10.5 員工參與	147
· 員工滿意度調查	147
· 溝通平台與團隊建設	148
10.6 健康與安全	148
· 員工安全、健康與福祉	149
· 同心同德團結抗疫	150
· 安全施工及營運	152
10.7 企業道德與誠信	156
· 確立行為守則	157
· 反貪污政策	158
· 舉報政策	159
· 樹立行業標準	160

11. 合規經營	161
12. 績效指標列表	163
13. 報告內容索引	176
14. 核實聲明	189
15. 中海主要項目列表	190

董事局 主席寄語

董事局主席寄語



北京寰宇時代

1979年，中國海外發展有限公司(亦稱「中國海外發展」、「中海」、「公司」、「本集團」)在香港以承建起步，以不動產開發、城市營運及創新業務為三大產業群，遍佈港澳及內地逾80個城市及美國、英國、澳大利亞、新加坡等多個國家和地區。除此之外，中海亦積極拓展上下游相關多元化業務。歷經四十三年歲月，我們持續秉持「共創美好生活」的夢想和信念，堅持「四好公司」的可持續發展戰略，堅持走綠色發展道路，持續踐行企業社會責任。

中海於2019年完善公司可持續發展框架和架構，將「四好公司」，即「好產品、好服務、好效益、好公民」，作為可持續發展戰略，設立2019–2023年的五年可持續發展目標，並持續追蹤目標完成情況。2022年，中海系統梳理了可持續發展目標，將公司業務發展與可持續發展戰略進一步深度結合，設定了公司中長期(2025年及2030年)的可持續發展目標。

公司一直堅定「四好公司」的發展路徑，資本市場亦高度認可中海的ESG管理成果。2022年，中海在各大ESG評級中表現卓越，連續13年獲納入恒生可持續發展企業指數成分股(HSSUS)(ESG表現最優的30間香港上市公司)，持續入選恒生ESG50指數。於國際主流的ESG評級中，中海在明晟(MSCI)ESG評級獲提升至BBB級；獲路孚特(Refinitiv)高評分91(總分100)，於479家房地產企業中排名第一；並獲晨星(Sustainalytics)評選為低風險，充分彰顯中國海外發展在經營發展、環境、社會及企業治理領域的卓越表現。國內主要ESG評級機構同樣給予中海高度評價：秩鼎AA、萬得A、商道融綠A-。

在環境方面，中海持續推進「綠色健康、智能化、工業化」產品研發，在綠色建築、零碳建築等方面均取得突出的成績。截至2022年底，公司綠建項目總數達569個，總認證面積達9,869萬平方米。年內，公司新開發全裝修項目均至少滿足綠建一星標準，並累計18個寫字樓項目獲LEED認證。其中最突出的是中國海外大廈，是公司零碳建築的標杆，該項目以打造國內首個5A級高層寫字樓近零能耗建築和零碳建築(運行階段)為目標，並已獲得國家綠色建築三星級、健康建築三星級、近零能耗建築、WELL鉑金級、LEED鉑金級等多個預認證，更成功立項2022年國家住房和城鄉建設部零碳建築科技示範工程的唯一商業項目。

公司積極響應中國的3060雙碳目標，將綠色低碳發展作為主要發展方向。為了有效推進雙碳工作，公司成立了「碳達峰碳中和工作領導小組」，完成雙碳工作背景研究分析及碳核查，並已設定中長期雙碳目標，於2030年範圍一及二單位面積碳排放強度降低30%以上(以2019年為基準)，努力爭取2060年實現碳中和。中海正在制定雙碳行動方案，將通過一系列的減碳技術路徑，有效降低運行碳排放，實現國家「早達峰、低峰值、壓翹尾、短平台、深中和」的要求。

在應對氣候風險方面，中海早已在2020年針對了TCFD的氣候相關披露要求，包括治理架構、氣候風險管理、氣候風險應對策略和指標和目標等進行披露。2022年，中海完成編製並發佈《應對氣候變化政策》，同時完成氣候情景分析工作，就指定氣候危害和兩種情景(RCP8.5和4.5)假設，按8個城市組別進行氣候風險暴露評估，並就24個具有代表性的建築物提出氣候適應措施，強化公司應對氣候風險的能力。

中海努力推動綠色供應鏈及綠色採購，新增設《可持續採購政策》，積極進行綠色健康物料採購的標準化工作，並榮獲精瑞科學技術獎「綠色供應鏈企業」。截止2022年底，中海已取得綠色產品認證的供貨商有41家，企業數量佔比為62%，努力在2023年實現綠色建材、綠色產品的採購數量不低於65%的目標。

在社會責任方面，中海高度重視員工、客戶、社會等利益相關方，始終銘記企業社會責任，致力成為勇於承擔的好公民。中海視人才為公司重要資產，通過持續的制度優化、福利優化、管理提升等方式，提升員工的工作滿意度和幸福感。2022年度員工滿意度分數達82分，主動離職率僅6.9%。2022年，公司員工人均培訓時數為93小時，較去年提高13%。其中，員工職業安全與健康培訓時長共達13,000小時。為進一步加強員工、供應商及承包商的職業健康與安全，中海已獲取ISO 45001:2018職業安全衛生管理體系認證，已優化相關政策及制度，並要求100%承建商與供應商參與至少10小時安全培訓。

中海不斷完善產品安全及服務體系，提升服務質量，豐富服務體驗，強化客戶對品牌的長期信任。2022年，中海客戶總體滿意度達90分，位於銷售額TOP20房企前三，並且入選首批八家穩交付房企白名單，以及榮獲中國最大的房地產信息綜合服務商克而瑞頒發「2022年交付力企業TOP10」。

同時，中海以「振興社會，回饋人們」為己任，在開展業務的地區努力反饋社群，參與社區的開發建設，通過多元化的社區活動實現社區和諧、可持續發展。年內，中海的在建保障房達108.8萬平米，教育幫扶投入46萬元，在甘肅三縣和福建長汀縣鄉村振興及消費幫扶投入資金超509萬元。迄今，中海在港澳和內地賑災、捐資助學、襄助公益的款項總額超過2億元。

在公司管治方面，中海董事局已採納《董事局成員多元化政策》以實現公司可持續及均衡發展，董事局中有一名女性董事。同時，中海視管理可持續發展議題為實現企業願景和使命的必要路徑，主動把環境、社會以及管治等可持續發展因素融入營運模式，並將「氣候變化風險」和「ESG風險」納入風險庫，由董事局負責公司整體可持續發展管治，同時評估、釐定及監督與公司業務相關的環境、社會及管治表現與風險。董事局每年透過企業管治委員會檢視環境、社會及管治工作的實施及成果。在本報告第五章節，詳細披露了由董事局負責的可持續發展管理架構。

中海與供應商攜手實現可持續合作，要求員工及合作單位需按已制定的《反貪污政策》、《企業行為守則》、《供應商行為守則》嚴格遵守商業道德，100%公司管理層及員工每年簽署《廉潔從業承諾書》，100%的供應商已簽署《供應商行為守則》和《廉潔協議書》，並均需接受針對環境保護、反貪腐、安全、產品質量四個議題的培訓。同時，為進一步優化道德審核流程，公司每三年對各業務及合作量大的材料供應商進行定期審查，並由董事局督導道德審查。

展望未來，中海繼續秉持「精築幸福，創領潮流」的品牌理念、「四好公司」的核心價值、「過程精品、樓樓精品」的責任理念，積極響應低碳綠色發展目標，將公司業務發展與利益相關方的利益深度結合，與利益相關方攜手創造長期可持續價值，構建新時代健康可持續發展社區。



中國海外發展有限公司
主席兼執行董事
顏建國

關於 本報告

中國海外發展有限公司(「中國海外發展」、「中海」、「公司」或「我們」)自2012年起，每年均透過獨立報告的形式，以高透明度對外披露我們在企業社會責任，以及營運上的可持續發展的管理策略、舉措和成果。

本報告為中國海外發展的第八份年度環境、社會及管治報告(即第十二份企業社會責任報告；上期報告於2022年5月發佈)。公司通過本報告匯報非財務信息，與利益相關方溝通中海在可持續發展方面的進展與成果。

2.1 匯報準則

本報告依循香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄二十七之《環境、社會及管治報告指引》(「指引」)及最新《全球報告倡議組織(Global Reporting Initiative, GRI)報告準則2021》(「GRI準則」)；並參考多項報告框架，包括聯合國《可持續發展目標(Sustainable Development Goals, SDGs)企業行動指南》(「SDGs企業行動指南」)和《永續會計準則委員會(Sustainability Accounting Standards Board, SASB)準則》(「SASB準則」)進行編製，持續加強環境、社會及管治報告之披露透明度，響應資本市場的信息披露需求。近年隨著氣候變化議題的全球關注度持續提升，本集團於期內開展相關工作，詳細評估氣候變化為企業所帶來的機遇及風險，並依循《氣候相關財務信息披露工作組(Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD)建議》(「TCFD建議」)進行氣候變化管理工作表現與成果披露。

本報告的編製過程遵循「GRI準則」及《指引》建議的匯報原則，當中包括：

「GRI準則」的匯報原則：

- **準確性**：組織應報告正確和足夠詳細的信息，以便評估組織的影響。
- **平衡性**：組織應無偏見地報告信息，並公允地表述組織的負面和正面影響。
- **清晰性**：組織呈現信息的方式應通俗易懂。
- **可比性**：組織的信息選擇、編製和報告方式應保持一致，以便分析組織的長期影響，以及這些影響與其他組織的影響的關係。
- **完整性**：組織應提供充分信息，以便評估組織在報告期的影響。
- **可持續發展背景**：組織應在廣泛可持續發展的背景下報告其影響的信息。
- **時效性**：組織應定期報告信息，並及時提供給信息使用者用於決策參考。
- **可驗證性**：組織應收集、記錄、編製和分析信息，以便檢查信息，確保質量。

《指引》建議的匯報原則：

- **重要性**：我們在收集利益相關方意見後，重新評估了各項可持續發展議題對公司的重要程度，並以此界定本報告的披露重點，為利益相關方最為關注的議題提供精準詳實的回應，並作為公司制定可持續發展目標的參考依據。
- **平衡性**：除了披露公司在可持續發展管理工作取得的進展外，本報告亦探討了公司面對的可持續發展挑戰及未來的應對措施計劃，並就尚未披露的信息作出解釋。
- **量化**：我們對各項指標設立了年度目標，亦在本報告中呈現量化數據。各部門及業務線利用數據收集工具持續記錄公司年內的經濟、環境及社會指標，並監察目標落實的進度與成果。本報告亦包含了公司部分歷史數據，以完整呈現公司的年度績效變化。
- **一致性**：除非另有說明，本報告中的信息採集及呈現形式與往年一致，以保證信息的可比性。

2.2 匯報範圍

本報告涵蓋2022年1月1日至2022年12月31日期間公司及旗下各級附屬公司在環境、社會及管治的工作成果。其中，本公司的聯營公司—中國海外宏洋集團有限公司(股票代號：00081)，同時也在聯交所上市，其在環境、社會及管治方面的表現詳見《中國海外宏洋集團有限公司2022年環境、社會及管治報告》(下載網址為：<https://www.cogogl.com.hk/esg/report/>)，本報告並無覆蓋。

『好產品—打造悅享空間』、『好服務—全週期客戶管理』、『好公民—人與環境和諧共生』、『好效益—創造共享價值』支柱涵蓋中海所管理及控制的公司住宅、商業、創新業務，以及公室場所和在建項目，以及集團涉及的重大議題的管理方針。上述章節的披露範圍反映我們管控的範圍，但不包括中海商業地產自持權益低、全年實際投入運營小於12個月的項目。因此本報告的披露範圍與公司的財務範圍不一致。

本報告中績效指標的匯報範圍涵蓋公司住宅、商業及創新業務三大營運範疇。其中，環境關鍵績效指標匯報範圍包括：公司的辦公場所38個、在建項目194個、截至2022年末已投入營運超過12個月的持有型商業項目50個(按樓棟計算分別為寫字樓32棟、購物中心12座、酒店6家)和5個創新項目。本報告一律按照100%基準收集並匯報報告範圍內的關鍵績效指標。

2.3 確認及批准

中國海外發展董事局承諾對報告內容進行監督，並確保其不存在虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。本報告於2023年3月31日獲董事局批准發佈。

2.4 報告獲取方式

本報告備有繁體中文和英文版本供讀者參閱，報告電子版可於公司網站(www.coli.com.hk/csr/report/)或聯交所網站(www.hkexnews.hk)下載。

聯絡我們

中海深信利益相關方的寶貴意見有助我們持續改善。如您對本報告內容或我們的可持續發展工作有任何建議或疑問，歡迎通過以下方式與公司企業傳訊部聯絡：

地址：香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓／深圳市福田區福華路399號中海大廈十樓
 電話：852-2988 0666 /0755-8282 6666
 電郵：coli_esg@cohl.com
 官方網站：www.coli.com.hk
 中海品牌網站：www.coli688.com
 微信號：COLI_688
 領英：China Overseas Land & Investment Ltd.

3.1 業務結構

中國海外發展為中國建築集團有限公司的隸屬公司，於1979年在香港創立、1992年在香港聯交所上市(股票代碼：00688.HK)。公司於1984年進軍香港住宅市場，自2007年起入選香港恒生指數成份股，成為中國內地房地產行業的先導者。

歷經43年的發展、多輪經濟週期磨礪，中國海外發展堅持「成為卓越的國際化不動產開發運營集團」的戰略目標，堅持「主流城市、主流地段、主流產品」的發展定位，圍繞「不動產開發」、「城市運營」、「創新業務」三大產業群拓展業務。著眼於可持續發展的挑戰和機遇，除了深耕住宅開發主業，中國海外發展亦將繼續投入資源於商業項目，以及於教育、養老、物流、公用事業等領域作戰略性探索，培育新的利潤增長點。2022年適逢上市30週年，中海憑藉穩健高質量發展，領先的精益管理運營和價值創造能力，多元化業務的不斷成長，連續多年蟬聯「2022房地產開發企業品牌價值10」榜首，品牌價值再提升。

三大產業群在「十四五」規劃期內的資源分配

90%

不動產開發

8%

城市運營

2%

創新業務



上海長寧第

3.1 業務結構(續)

不動產開發產業群

中海是中國內地房地產行業的開拓者、引領者，擁有40多年房地產開發與不動產運營管理經驗，在內地、港澳、紐約、悉尼、新加坡累計開發項目1,800餘個，完成開發建造面積近兩億平方米。我們忠於「過程精品、樓樓精品」的開發理念，以綠色健康、智能化、工業化作為產品品質升級的三大方向。公司聯合華為等科技企業領跑智慧社區、智慧家居的研發於應用，在上海打造全球首個5G社區中海·臻如府；參與多項國家標準編製，包括《智慧社區建設規範》、《智慧社區評價》等。

城市運營產業群

作為國內最大單一業權寫字樓發展與運營商，公司通過旗下附屬公司——中海地產商業發展有限公司(「中海商業地產」)擁有並運營67(含輕資產11棟)甲級寫字樓；持有並運營位於倫敦金融城的四座百年標桿性商廈。我們創立OFFICEZIP自由辦公品牌，佈局北京、上海等共17個項目，運營工位超過一萬個。公司在北京、上海、濟南、成都、珠海等地投資運營環宇城、環宇薈、環宇坊、富華里等23家綜合性購物中心；凱驪、國泰、湯泉等18家星級酒店，海堂、友里品牌長租公寓；運營管理規模超40萬平方米的物流產業園。

創新業務產業群

在科技創新驅動的國家戰略下，公司發揮大規模應用新技術、新產品的優勢，積極向上下游投資拓展，構建科技投資生態圈，打造多家以技術推動的投資型子公司，培育第二增長曲線。海智創科技公司，以科技賦能地產，圍繞數字化轉型、產品升級、科技生態等目標，專注於數字化、智能化、綠色健康等領域，致力於成為卓越的智慧地產科技平台。領潮供應鏈管理公司，致力於打造行業領先的B2B建材交易綜合服務平台。

公司依託豐富的資源配置能力，積極發展教育、康養產業，作為業務多元化的著力點。創立中海教育品牌，於北京、深圳、濟南等多城持有並運營K12學校、幼兒園、託育中心、營地項目；創立中海錦年康養品牌，持有並運營青島、濟南、天津、無錫等多個國標四星級、國標五星級養老機構。

詳情請參閱中國海外發展2022年報。

¹ 截至2022年12月31日數據

中海一覽2022 ESG 關鍵績效

總資產人民幣

9,132.5 億元

淨資產人民幣

3,731.0 億元

營業收入人民幣

1,803.2 億元

銷售合約額人民幣

2,947.6 億元

股東應佔溢利人民幣

232.6 億元

土地儲備

6,842 萬平方米

信用評級

惠譽 **A-**
穆迪 **Baa1**
標準普爾 **BBB+**

恒生可持續發展企業指數
成分股

A+

明晟 (MSCI) ESG 評級

BBB 級

晨星
(Sustainalytics)
低風險評級

路孚特 (Refinitiv) ESG

評分 **91** /100
於 479 家房地產企業中
排名第一

秩鼎 **AA**
萬得 **A**
商道融綠 **A-**
妙盈 **BBB**

環境

雙碳目標：2030年範圍一
及二單位面積碳排放強度

降低 **30% 以上**
(以2019年為基準)
爭取2060年實現碳中和

累計 **569** 個

綠色建築認證項目

總綠色建築認證面積達

9,869 萬平方米

100%

新開發全裝修項目至少
符合綠色建築
一星級標準

新增

79 項

綠色建築技術專利

綠色標準供應商的
採購比例達

62%

完成

氣候變化情景分析

社會

100%

寫字樓新租戶已簽署
COOC 綠色租賃合作計劃

客戶總體滿意度達

90 分

位於銷售額
TOP20 房企前三

入選首批八家
穩交付房企白名單

在建保障房達

108.8 萬平方米

員工人均培訓時數為

93 小時

100% 承建商參與

至少 **10** 小時安全培訓

管治

1/3

獨立非執行董事為女性

100%

員工及合作單位簽訂
廉潔協議書

由董事會督導
道德審查

職業安全、產品質量、
環境保護、反貪腐、
商業道德培訓覆蓋

100% 開發團隊、
承包商及供應商

董事及員工薪酬與公司的
經營業績、盈利水平、
ESG 表現等緊密相關

ESG 工作小組升級為
ESG 工作領導小組，
CEO (執行董事) 為組長

環境方面

議題	2022年成果／中長期目標	參考(相關章節)
環境相關的 發展機遇	<p>綠色建築 2022年成果</p> <ul style="list-style-type: none"> 公司綠建項目總數達569個，總認證面積達9,869萬平米 累計18個寫字樓項目獲LEED認證 中國海外大廈已獲得國家綠色建築三星級、健康建築三星級、近零能耗建築、WELL鉑金級、LEED鉑金級等多個預認證，並成功立項2022年國家住房和城鄉建設部零碳智能建築示範工程的唯一商業項目 2022年新開發全裝修項目均至少滿足綠建一星標準 <p>目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅：2025年前確保100%新開發全裝修項目符合綠色建築一星級標準 商業：2023年90%新建寫字樓、購物中心項目獲得綠色建築認證；2025年至2030年保持95%新建寫字樓、購物中心項目獲得綠色建築認證 	<p>好公民—可持續的建築設計</p> <p>好產品—2022年重點進展領域</p>
原材的 採購	<p>2022年成果</p> <ul style="list-style-type: none"> 新增政策：《可持續採購政策》，將環境、社會及管治因素納入採購決策過程，減少對天然資源、環境和生態系統的影響，鼓勵供貨商等合作夥伴共同遵守 綠色標準供應商比例：2023年綠色標準供應商的採購比例不低於65%；2025年綠色標準供應商的採購比例不低於70%，2030年不低於80% 生命周期評估的建築材料：2023年15%採用建築材料的生命周期評估包括符合以下標準ISO14025、14040/14044、EN 15804或ISO 21931，或符合ISO14044的生命期評估環境產品聲明(EPD)或健康產品聲明(HPD)；2025年，公司40%集采建築材料的生命周期評估符合上述標準；2030年提升至80% <p>目標</p>	<p>好公民—採用可持續物料</p> <p>好公民—可持續的建造過程</p>
可再生 能源 利用	<p>2022年成果</p> <ul style="list-style-type: none"> 2022年，58%新拿地項目(2021年41.3%)，在當地條件允許的情況設計採用太陽能、空氣能等可再生能源 <p>目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅：2023年至2025年，60%新拿地項目在當地條件允許的情況下設計採用太陽能、空氣能等可再生能源 運營項目：到2025年，可再生能源消耗量佔比提升至1%，2030年提升至3% 	<p>好產品—2022年重點進展領域</p> <p>好產品—可持續的項目規劃</p> <p>好公民—可持續的項目運營</p>

環境方面(續)

議題	2022年成果／中長期目標	參考(相關章節)
清潔技術的 發展機會	<p>2022年成果</p> <ul style="list-style-type: none"> 繼續投入綠色建築技術研發，共獲得79項新專利 中海商務中心低碳建築智慧平台的碳管理平台選擇分布式光伏、儲能電池、雙向充電樁等典型的柔性用電設備，實時監測設備的運行數據。 低碳辦公區包括智能空調控制、智能照明控制、場景化調節、設備節能管理等系統進行連接，如每日根據室外氣象預報，以及室內實時溫度、計算不同朝向、不同高度、不同人數的房間應什麼時間開啟空調 智能工地的覆蓋率為100%，採用中建電商「雲築智聯平台」進行視頻監控及綠色施工數字化管理 	<p>好公民—可持續的建造過程</p> <p>好產品—以人為本的生活空間</p>
氣候變化	<p>碳排放量管理 2022年成果</p> <ul style="list-style-type: none"> 完成雙碳工作背景研究分析及碳核查 已設定中長期雙碳目標，於2030年範圍一及二單位面積碳排放強度降低30%以上(以2019年為基準)，努力爭取2060年實現碳中和 自建能耗信息平台覆蓋100%寫字樓項目 所有運營中的商業項目已將高能燈具替換為LED燈具 部分項目完成了空調與采暖系統的冷熱源及管網節能工程，透過系統變頻改造及加裝智能控制器降低能耗。通過落實上述措施，中海商業項目和辦公場所的能耗比上年共降低了3% <p>氣候變化 2022年成果</p> <ul style="list-style-type: none"> 完成氣候變化情景分析 新增政策：完成編製並發佈《應對氣候變化政策》 <p>可持續金融 2022年成果</p> <ul style="list-style-type: none"> 政策更新：將《綠色金融框架》升級為《可持續發展金融框架》 發行18年期合共人民幣50億元資產支持專項計劃證券，為發行時國內規模最大的綠色碳中和債券產品 	<p>好公民—可持續的項目運營</p> <p>好公民—一人與環境和諧共生</p> <p>好公民—可持續金融框架</p>

環境方面 (續)

議題	2022年成果/中長期目標	參考(相關章節)
天然資源	生物多樣性及土地利用 2022年成果目標 <ul style="list-style-type: none"> 政策更新：已更新《環境政策》，並新增綠地發展承諾 延續到2030年，100%項目土地在獲取前進行地塊風險排查 	好公民—可持續的項目規劃
	水資源管理 2022年成果 <ul style="list-style-type: none"> 嚴格遵守國家和地區的污水排放標準，設置排水溝，將污水排入沉澱池，達標後排放至指定地，並委託合資格的第三方公司定期對污水質量進行檢測 實施雨污分流，在施工現場設置獨立的雨污管網系統 針對高耗水量設施，制定了相關管理指引及特定節約指標，並委任指定人員對各種措施運作進行監督 水資源節約定額指標表現與該指定人員的獎勵考核掛鉤。與上年相比，酒店及中海辦公場所的水資源取用總量同比下降了15% 	好公民—可持續的建造過程 好公民—可持續的項目運營
環境污染及廢棄物	有害排放物和廢棄物管理 2022年成果 <ul style="list-style-type: none"> 全數建築工地設有不少於三個垃圾池用於存放各種類別的有害廢物、可回收物料和其他廢物 規定建築工地的有害廢物必須獨立存放在指定的密封容器中，並由合資格的專業處理公司轉運處理 	好公民—可持續的建造過程

社會方面

議題	2022年成果/中長期目標	參考(相關章節)
員工	人力資源發展 2022年成果 <ul style="list-style-type: none"> 員工人均培訓時數為93小時 為員工提供共3場可持續建築設計培訓，累計參與培訓超2,000人次 	好效益—人才多元化
	人力管理 2022年成果 <ul style="list-style-type: none"> 新聘男女比例2.12:1 每年進行員工滿意度調查，持續檢視，釐定改善方案及進行匯報。2022年員工滿意度82分 通過「海之子」、「海納」、「海之星」三大品牌拓展招聘渠道，設計符合應屆畢業生及具工作經驗人士發展需要的培訓計劃，提升人才多元性及能力發展 已連續15年獲得「中國年度最佳僱主」稱號 	好效益—員工參與
健康與安全	健康與安全 2022年成果目標 (包括員工和承包商) <ul style="list-style-type: none"> 認證：中海已獲取ISO 45001:2018職業安全衛生管理體系認證 培訓：全年總部和各地區組織安全培訓達1,110小時 政策： <ul style="list-style-type: none"> 已制定《僱傭權益及職業安全健康政策》 《企業行為守則》列明公司會為員工提供適當指引及培訓 延續到2030年，總體目標以零工傷及零因工死亡率為目標 <ul style="list-style-type: none"> 重傷及以上事故：發生率控制在0.0035/億元營收以內 較大及以上等級安全生產事故：發生率為零 輕傷事故：少於1% 因工傷損失的工作日數小於50，包括中海地產及其主要承包商之員工 2023年起展開對所有承包商和供應鏈針對環境保護、反貪腐、安全、產品質量培訓四個議題分別進行5小時培訓 	好效益—政策與指引

社會方面 (續)

議題	2022年成果 / 中長期目標	參考 (相關章節)
供應商的 人力標準	<p>2022年成果</p> <ul style="list-style-type: none"> • 政策： <ul style="list-style-type: none"> - 《供應商行為守則》列明合作單位須根據營運當地的相關法例，與其僱員簽訂勞動合同，並為僱員提供法定要求之最低工資、休息日及其他福利或社會保障；以及提供安全健康的工作環境、合適安全設備、防護裝備及培訓，盡力避免工傷意外發生 - 已優化《中海安全生產管理手冊》 • 培訓： <ul style="list-style-type: none"> - 全年總部和各地區組織安全培訓達1,110小時 - 100%承建商參與至少10小時安全培訓 - 開展新《安全生產法》及典型事故案例培訓，範圍覆蓋100%在建項目團隊及主要施工合作單位 • 認證：中海鼓勵承建商及分包商獲取第三質量及安全管理體系認證 	<p>好效益—政策與指引、目標、政策與指引、健康與安全、安全施工及營運</p>
產品責任 產品安全 及質量	<p>2022年成果</p> <ul style="list-style-type: none"> • 中海在所有項目開發周期中設置六個「停止點檢查」，全年共計開展450次 • 獎項和榮譽：2022年，中海入選首批八家穩交付房企白名單，並獲中國最大的房地產信息綜合服務商克而瑞頒發「2022年交付力企業TOP10」 • 認證：中海13個子公司或專業公司均獲取了質量管理體系認證證書ISO 9001:2015，包括哈爾濱公司、華藝公司、科技公司、中建宏達、天山公司、供應鏈公司及青島「中海錦年」康養公司等 • 制度：已制定《中國海外發展有限公司一戶一驗工作指引》，以實現高品質交付 	<p>好服務—公平及負責任營銷、完美交付</p> <p>好服務—項目風險管理</p>

社會方面 (續)

議題	2022年成果 / 中長期目標	參考 (相關章節)
隱私及數據 安全	<p>2022年成果</p> <ul style="list-style-type: none"> • 客戶滿意度：2022年中海客戶總體滿意度達90分，位於銷售額TOP20房企前三 • 政策和制度： <ul style="list-style-type: none"> - 建立常規和流程化的《負責任營銷守則》 - 《中國海外發展有限公司信息安全管理辦法》等規章制度，設定使用密碼、網絡、系統和數據信息的安全信息管理體系 - 中海旗下科技公司繼續獲得信息安全管理體系認證ISO 27001:2013認證，並於2022年完成國家網絡安全等級保護二級測評，以及國家網絡安全等級保護三級的備案和測評工作 • 培訓：為100%營銷員工及代理營銷員工提供責任銷售培訓，明確不利因素告知流程，嚴禁不實承諾 	<p>好服務—網絡安全及客戶隱私、提升客戶體驗</p> <p>好服務—公平及負責任營銷、完美交付</p>
社區 社區關係	<p>2022年成果</p> <ul style="list-style-type: none"> • 在建保障房108.8萬平方米，新開工保障房4.9萬平方米，新竣工保障房73.4萬平方米 • 教育幫扶投入46萬元，消費幫扶及鄉村振興投入資金超509萬元 • 100%運營中購物中心設立母嬰室 • 2030年前累計為5,000個家庭提供康養服務 <p>目標</p>	<p>好公民—社區建設</p>

企業管治

議題	2022年成果／中長期目標	參考(相關章節)
董事局 管治	2022年成果 <ul style="list-style-type: none"> 定期對董事局及各董事局委員會的表現進行一次評審，今年6月已完成一次評審 ESG工作小組升級為ESG工作領導小組，由行政總裁(執行董事)任組長 將「ESG風險」納入公司風險庫 	年報—企業管治報告—董事局評審、ESG報告—可持續發展管理架構
多元化	<ul style="list-style-type: none"> 政策：《董事局成員多元化政策》列明董事局多元化範疇，以及定期評審以確保有效性的重要性和益處 董事局成員多元化囊括了多方面的考慮因素，其中包括但不限於性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期 審核委員會董事具備風險管理、財務管理、房地產行業相關專業知識和經驗 三分之一獨立非執行董事為女性 	年報—企業管治報告—董事局多元化
提名及獨立性	<ul style="list-style-type: none"> 政策：《提名政策》列明董事提名正式程序及流程，確保董事局能獲得獨立的意見 由董事局主席帶領的管理團隊將從不同背景物色廣泛及多元化的候選人以切合具體業務需求，並對最後名單的候選人進行盡職調查 提名委員會的三位成員均為獨立非執行董事 	年報—企業管治報告—董事局獨立性、提名委員會
薪酬	2022年成果 <ul style="list-style-type: none"> 政策：《董事及員工薪酬政策》已於2022年8月更新，其中列明董事局會參考執行董事及員工的績效及貢獻、所花的時間、職責及就業情況和本公司的經營業績來釐定執行董事及員工的基本薪酬和花紅 董事及員工薪酬與公司的經營業績、盈利水平、ESG表現等緊密相關 	年報—董事局權力的轉授—薪酬委員會、中海可持續發展概覽
股東權利	2022年成果 <ul style="list-style-type: none"> 政策： <ul style="list-style-type: none"> 《董事及員工薪酬政策》已於2022年8月更新，其中列明本公司將會於股東周年大會上尋求股東批准，以授權董事局釐定董事薪酬 《股東溝通政策》已於2022年8月更新，其中訂明公司與股東進行溝通所採取的多樣化渠道及平台；董事局亦會定期對政策進行檢討 	

企業管治(續)

議題	2022年成果／中長期目標	參考(相關章節)
商業倫理	2022年成果 <ul style="list-style-type: none"> 政策及制度： <ul style="list-style-type: none"> 已制定《反貪污政策》、《企業行為守則》、《供應商行為守則》，要求員工及供應商嚴格遵守商業道德 100%的供應商已簽署《供應商行為守則》和《廉潔協議書》 100%公司管理層及員工每年簽署《廉潔從業承諾書》 培訓： <ul style="list-style-type: none"> 上至董事局下至一般員工均接受反貪腐的相關培訓 對所有員工、承包商和供應鏈針對環境保護、反貪腐、安全、產品質量四個議題分別進行培訓 審核： <ul style="list-style-type: none"> 進一步優化公司道德審核流程，每三年對各業務進行定期審查 制定供應商商業道德標準審核(反腐、反賄賂和廉潔)要求和流程，並針對合作量大的材料供應商進行審計 督導：在董事職責加入督導道德審查 舉報：已制定《舉報政策》，政策列明投訴舉報方式、受理方式、調查程序、處理保護條款等 	可持續發展管理架構 好效益—企業道德與誠信 年報—風險管理及內部監控報告 一舉報政策
目標	2023年起對所有承包商和供應商進行至少5小時反貪腐培訓	可持續發展管理架構

可持續發展相關政策及守則

為規範及促進可持續發展，公司制定以下相關政策及守則。所有政策經由中國海外發展高級管理層通過，由環境、社會及管治工作領導小組負責監督，及由旗下的執行小組負責協調相關部門調整相關業務工作，以有效落實各政策。今年，為了進一步提高可持續發展政策的透明性，公司新增3項政策，包括《可持續採購政策》、《負責任營銷守則》及《應對氣候變化政策》；更新2項政策，包括在《環境政策》增加有關綠地發展承諾和將《綠色金融框架》升級為《可持續發展金融框架》。

可持續發展相關政策及守則 (續)

分類	政策	重點議題
整體政策	《可持續發展政策》	<ul style="list-style-type: none"> 好產品 好服務 好效益 好公民
環境	《環境政策》	<ul style="list-style-type: none"> 可持續建築 可持續物料 氣候變化 能源及碳排放管理 水資源管理 廢棄物及污水管理 生物多樣性及棲息地保護 利益相關方參與
	《可持續金融框架》	<ul style="list-style-type: none"> 募集資金用途 項目評估與遴選流程 募集資金管理 報告
	《應對氣候變化政策》	<ul style="list-style-type: none"> 應對氣候變化舉措
社會	《企業行為守則》	<ul style="list-style-type: none"> 反貪腐 利益沖突 維護公平競爭 公平營銷 內幕資料 隱私及信息安全 知識產權保障 環境、健康和安全 反歧視、平等機會與多元化
	《負責任營銷守則》	<ul style="list-style-type: none"> 負責任銷售管理守則 公平待客管理守則
	《僱傭權益及職業安全健康政策》	<ul style="list-style-type: none"> 禁用強迫勞工 禁用童工 反歧視 提倡多元共融 尊重結社自由 保障職業健康與安全

可持續發展相關政策及守則 (續)

分類	政策	重點議題
	《供應商行為守則》	<ul style="list-style-type: none"> 道德操守 僱傭合同、工時及薪酬 禁止強迫勞工 平等機會及勞工權益 職業健康及安全 產品的環境及安全規格 經營過程的環境管理
	《可持續採購政策》	<ul style="list-style-type: none"> 採購可持續物料 監察及管理供應鏈
	《股東溝通政策》	<ul style="list-style-type: none"> 整體政策 溝通渠道
管治	《內幕消息披露政策》	<ul style="list-style-type: none"> 釐定內幕消息的職責 匯報及評估 消息或數據的準確及完整性 緊急情況的處理 安全港條文的使用 內幕消息的發放 保密及買賣公司證券限制 暫停證券買賣 對外通訊與溝通指引
	《董事局成員多元化政策》	<ul style="list-style-type: none"> 多元化範疇 監察及匯報
	《反貪污政策》	<ul style="list-style-type: none"> 原則 行為準則 反貪污 利益沖突 信息保密 反競爭行為 反歧視 其他違規行為
	《舉報政策》	<ul style="list-style-type: none"> 投訴舉報方式 投訴舉報受理 舉報調查程序 投訴舉報處理 檔案管理 保護條款 獎懲規定
	《董事及員工薪酬政策》	<ul style="list-style-type: none"> 固定基本薪酬 浮動薪酬



企業願景

成為卓越的國際化 不動產開發運營集團

以為客戶提供滿足居住及商務需求的全面解決方案的理想，積極地在不動產開發、投資及運營領域，並進一步拓展業務至全球各地

企業使命

我們經營幸福

- 滿足客戶 — 關注客戶的短期及長期利益，以誠意及創意賦予空間更大價值
- 成就員工 — 匯聚員工、成就員工，一同價值創造者共享成果，共築未來
- 回報股東 — 為投資者提供持續回報，致力凝聚人心、匯集力量
- 回饋社會 — 倡行節能環保、熱心公益，滿足社會文明進步的需要

企業價值觀

客戶為本，品質保證，價值創造

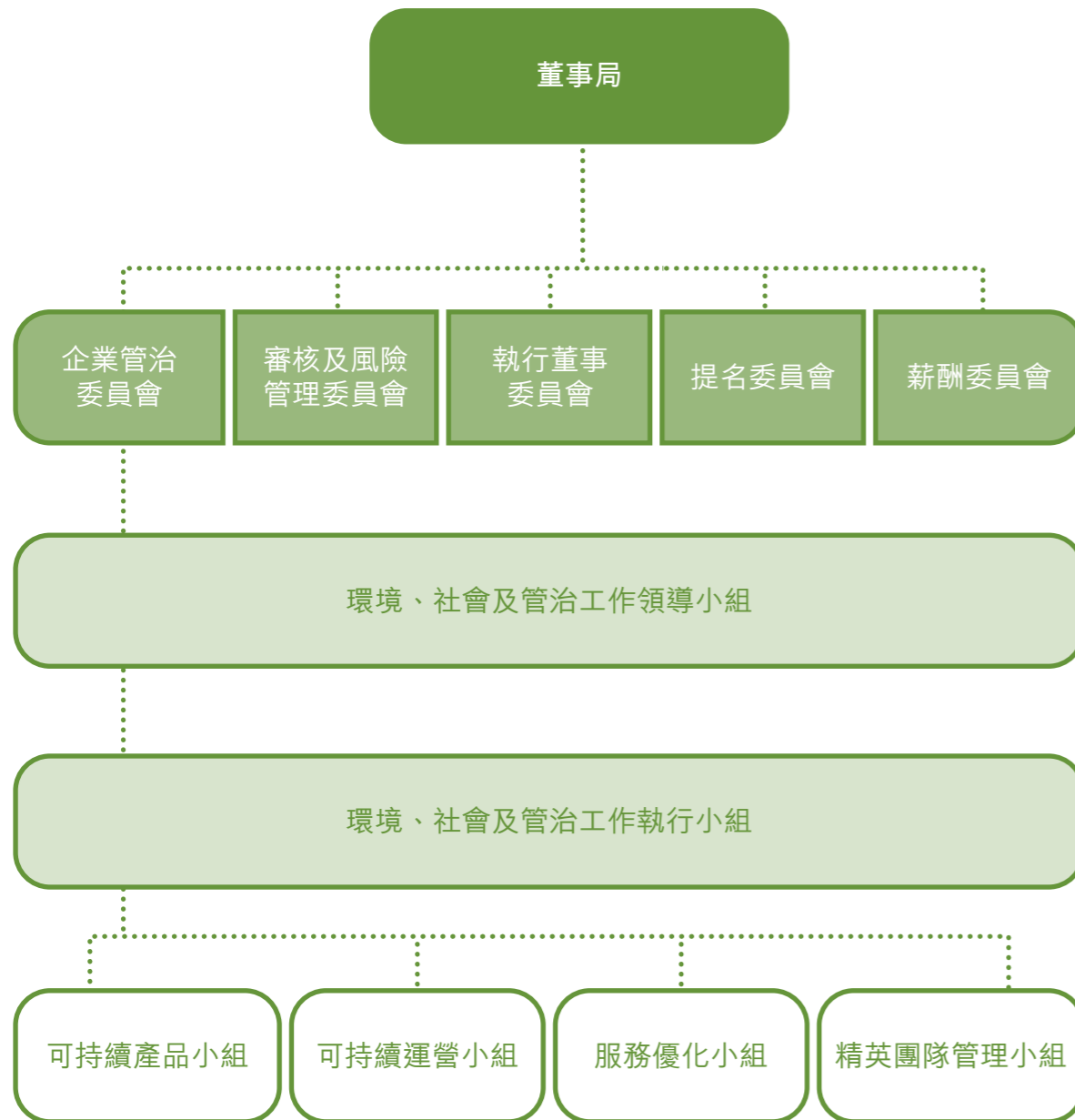
秉持行端守正、令行禁止、嚴謹求真、誠信務實的原則，通過持續創新，成就個人價值及中海百年基業的遠大目標

本年度，中國海外發展持續配合聯合國「發展可持續城鎮」的目標，並積極響應中國「十四五」規劃和二〇三五年遠景，力求穩健經營的同時，我們也追求經濟、環境、社會的可持續發展與和諧。中國已經宣佈要在2030年前二氧化碳排放達到峰值、2060年實現碳中和的目標。為了共同構建美好城市與未來，中海也朝著中國的2060年碳中和目標努力，我們已開展雙碳戰略規劃，將綠色低碳發展理念全面融入中海發展整體發展戰略。

中海一直致力完善可持續發展理念，並將其納入企業政策規劃，希望能為應對氣候變化作出貢獻。透過中海全方位的管理架構與政策，我們一同制定多項可持續發展管理策略及目標，並持續監察各項目標進展與成果，務求在營運上可持續發展的表現更上一層樓。



5.1 可持續發展管理架構



5.1 可持續發展管理架構(續)

為確保企業可持續發展管理的有效性，並有系統地實行可持續發展管理政策和措施，中海通過制定《中海地產環境、社會及管治工作管理辦法》，明確界定可持續發展事務的職責與匯報機制。

董事局

- 負責公司整體可持續發展管治
- 評估及釐定與公司業務相關的環境、社會及管治風險
- 監督管理層及檢討公司環境、社會及管治相關表現
- 檢視與環境、社會及管治相關的風險管理及內部監控系統，包括督導商業道德審查

企業管治委員會

- 獲董事局授權，履行環境、社會及管治(ESG)事宜的管理及監督職責：
- 制定及監察公司的可持續發展策略、方針、政策及目標等
 - 評估及釐定與公司業務相關的環境、社會及管治的重大風險
 - 檢視環境、社會及管治工作的實施及成果
 - 檢討公司有關ESG的披露
 - 每年向董事局匯報可持續發展工作

環境、社會及管治工作領導小組

- 由行政總裁擔任組長、董事局副主席及副總裁擔任副組長的跨部門組織，負責：
- 結合公司可持續發展目標，制定年度分項目標
 - 完成ESG工作總預算及年度預算
 - 監督下級機構的ESG工作績效表現
 - 就特定的可持續課題進行研究、討論及決策
 - 持續監察公司整體的可持續營運表現及重大性議題風險
 - 制定年度工作進度及行動方案
 - 每年審核其工作機制及職權範圍
 - 組織編製ESG報告
 - 就上述事宜向執行董事委員會匯報及提供建議
 - 通知執行董事委員會任何公司可能潛在違反環境、社會及管治相關法律法規的重大個案

5.1 可持續發展管理架構(續)

環境、社會及管治執行小組

通過組建相關部門，形成專項、跨部門的四個執行小組，專注其相關性較強的可持續發展議題，落實各項政策和措施

名稱	專注範疇
可持續產品小組	綠色健康建築產品開發，負責公司開發項目的投資、定位、設計、建造至產品交付過程
可持續運營小組	綠色健康建築運營，負責公司持有型項目的運營階段
服務優化小組	客戶權益、需求及滿意度管理，負責項目全生命週期的客戶服務過程
精英團隊管理小組	團隊管理效率及競爭力，負責公司人才發展、滿意度、績效管理及專業操守相關工作

公司已建立企業風險管理組織架構，繼續開展各板塊風險評估及監控工作。風險管理組織架構如下：

董事局和審核及風險管理委員會

- 對年度風險事項及管理程序進行最終審議

管理層風險管理委員會

- 確定公司年度風險管理事項及排序
- 制定風險管理程序，並指定風險主責部門

風險管理團隊

- 匯總及分析公司年度風險事件
- 與職能部門及相關單位的對接，跟進重要風險的變動及應對措施的實施情況

業務單位和職能部門

- 完成年度風險事項評分及初步排序
- 落實相應風險管理措施

5.1 可持續發展管理架構(續)

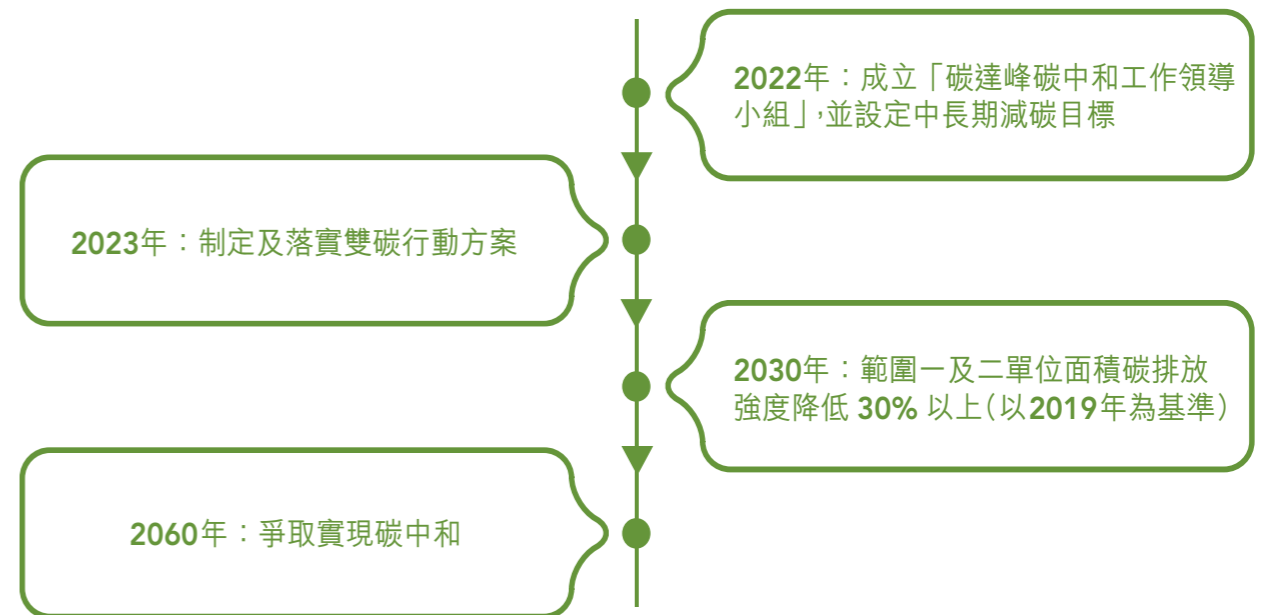
審計部除了持續監察公司的風險管理及內部監控系統(「系統」)外，亦會以半年一次的形式對相關工作及系統進行檢討，向審核及風險管理委員會和董事局匯報相關工作的進展和提供建議。

「氣候變化風險」和「ESG風險」已納入風險庫，融入企業風險管理框架，現成為公司的其中一項重要策略、規劃及定位風險，並由各部門針對業務管制、披露合規及市場評級進行更詳細、嚴謹的風險評估，以確保制定高效風險管理措施。

有關風險管理架構，詳見中國海外發展有限公司二零二二年年報第123頁至第131頁「風險管理及內部監控報告」。

5.2 可持續發展路線圖

中國海外發展相信，要在日新月異的社會環境中做到持續經營的目標，業務策略則必須融入可持續發展的理念，並長遠地為利益相關方創造價值。我們以國家「十四五」規劃週期及聯合國可持續發展目標的目標年為時間節點，積極致力落實可持續發展經營策略。



5.2 可持續發展路線圖 (續)

本年是踏入中海可持續發展策略期的第四年，我們在2022年開展的重點工作包括：

工作範疇	工作內容	成果	本報告相關章節
推進氣候變化管理工作計劃	<ul style="list-style-type: none"> 開展氣候變化風險評估工作，梳理項目所在區域的氣候風險及影響，並協助審核委員會每半年檢討評估年度重大風險清單 制定寫字樓項目《氣候變化行動計劃》、《氣候適應戰略》及業務部門的可持續發展戰略 積極響應氣候變化相關行動倡議，參加相關研討會等外部交流活動，積極關注行業發展及政策走向 	<ul style="list-style-type: none"> 完成氣候變化情景分析 完成編製並發佈《應對氣候變化政策》 中海參加第二屆新浪財經和中信出版社聯合舉辦的「ESG全球領導者峰會」及「2022滙豐環球經濟及市場展望：氣候變化及環境、社會、企業管治的主題」座談會等外部交流活動 	<ul style="list-style-type: none"> 好公民一人與環境和諧共生
制定雙碳目標、發展策略及實施路徑	<ul style="list-style-type: none"> 編製《中海發展雙碳規劃》，進行基礎數據梳理，包括分析中海現狀、碳排情況、運維管理等 設立雙碳目標及制定行動方案 	<ul style="list-style-type: none"> 完成雙碳研究分析及碳核查 完成設定雙碳目標 正在制定雙碳行動方案 	<ul style="list-style-type: none"> 可持續發展策略

5.2 可持續發展路線圖 (續)

工作範疇	工作內容	成果	本報告相關章節
追蹤及檢討可持續發展目標	<ul style="list-style-type: none"> 檢視ESG報告與可持續發展管理上對應監管方與資本市場要求的差距，制定改善行動方案 追蹤及檢討2023年可持續發展目標進度及成果 制定2025及2030可持續發展目標 	<ul style="list-style-type: none"> 完成季度的ESG工作領導小組會議，商討及決議有關事項 更新81項年度可持續發展目標 	<ul style="list-style-type: none"> 可持續發展策略 2023年可持續發展目標跟蹤
推進管理體系認證工作	<ul style="list-style-type: none"> 推進中海總部的質量管理體系認證(ISO 9001:2015)、環境管理體系認證(ISO 14001:2015)及職業健康安全體系認證(ISO 45001:2018)等認證工作 	<ul style="list-style-type: none"> 中海總部獲得ISO 14001:2015和ISO 9001:2015認證 深圳海智創科技有限公司獲得6項ISO認證 累計獲得24項ISO及其他管理體系認證 	<ul style="list-style-type: none"> 產品及服務創新
研發低碳創新項目	<ul style="list-style-type: none"> 積極參與可持續建築相關技術標準編製 進行綠色低碳技術體系研究 	<ul style="list-style-type: none"> 本年度，中海主編及參編的國家/行業/團體標準共10項，其中2022年新主編及參編的標準共1項 完成綠色低碳技術體系研究 	<ul style="list-style-type: none"> 好公民一人與環境和諧共生

5.3 可持續發展策略

「好公民、好服務、好產品、好效益」為中海的遠景—「四好公司」的可持續發展策略的四個重點領域，配合公司的企業使命及聯合國的可持續發展目標，並透過有效的措施與定期檢討使訂立的目標引領我們在拓展業務的同時，亦為關鍵利益相關方帶來可持續的價值。

中海於本年度持續推進雙碳工作，目前已完成雙碳相關的研究分析，包括背景分析、同行分析及技術標準分析，並已完成設定中長期雙碳目標，於2030年範圍一及二單位面積碳排放強度降低30%以上(以2019年為基準)，努力爭取2060年實現碳中和。中海現正制定雙碳行動方案，我們會對優化集團管理、提升產品、運營管理、ESG數據等方面進行調研，並確認環境績效指標的算法通則，將其納入及編製《中海綠色低碳技術體系》。

同時，我們亦對綠色低碳技術體系進行研究，例如建立對標、搭建住宅、寫字樓和購物中心等技術體系框架，以進行減碳效果、增量成本分析等。此外，中海已單獨成立「碳达峰碳中和工作領導小組」推進雙碳工作，以及通過選取重點項目進行各項綠色低碳目標試點，驗證目標的可實施性，對實施難度、成本投入、工期計劃、客戶反饋等作出精準評估。

領域	方針	願景	策略	價值創造
好效益	<ul style="list-style-type: none"> 創造共享價值 對廣大利益相關方的長遠利益作出平衡，致力創造更公平及可持續的業界與社會 	通過將現時社會需求和公司競爭優勢融合，積極拓展內外協作，促進中海價值創造能力，加快可持續發展的進度	<ul style="list-style-type: none"> 完善企業管治 樹立廉潔及重視可持續發展的企業文化，增加合作夥伴對中海價值觀及行為標準的認同 建立高效團隊 強化員工滿意度調研，完善僱傭政策、環境、培訓發展及績效管理，加強中海國際競爭力 促進跨界合作 連結各界力量，為環境及社會的可持續發展締造更大正面影響 	股東、員工、商業/合作夥伴、客戶

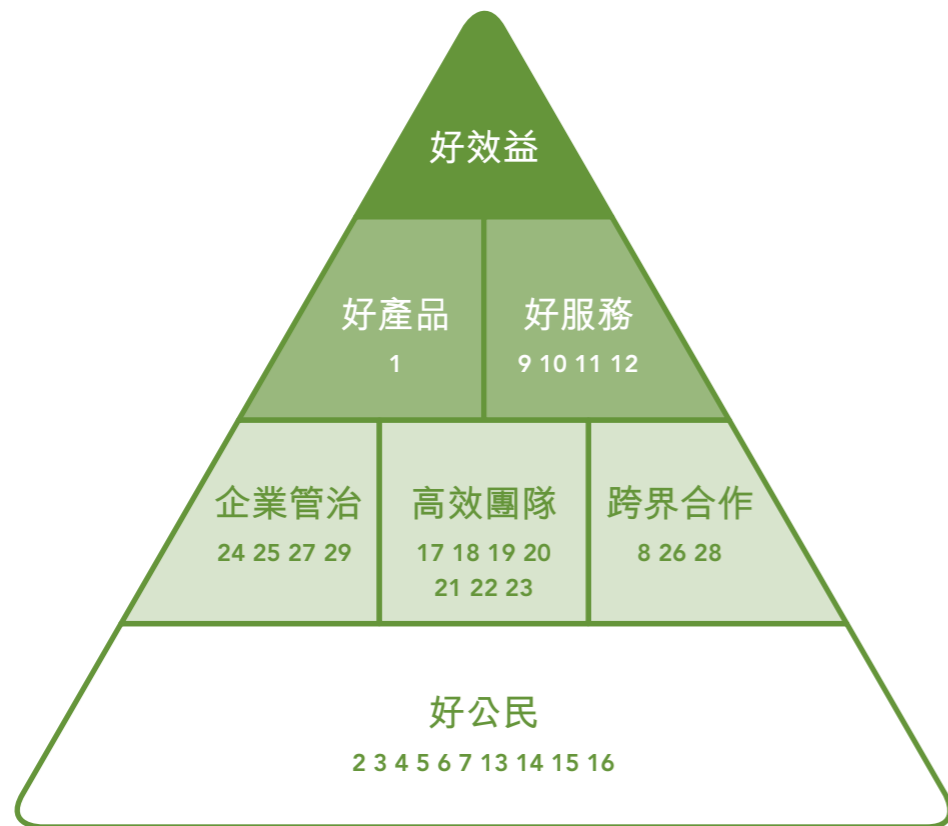
5.3 可持續發展策略(續)

領域	方針	願景	策略	價值創造
好產品	<ul style="list-style-type: none"> 打造悦享空間及健康生活 深究客戶對高質生活的追求，將可持續元素納入產品策略定位 	堅持「過程精品、樓樓精品」，根據現代居住及工作模式，創造功能、健康及人文元素全面兼備的社區	建築設計及配套規劃融入客戶需要，積極探索產品及業務創新空間，並嚴謹把關供應鏈管理和施工質量	空間使用者
好服務	<ul style="list-style-type: none"> 全週期客戶服務理念 為建立及維持長期信任及支持，不斷分析、聆聽及積極響應不同客戶群的需求 	持續改善客戶滿意度，致力成為客戶關係管理的行業領先者	<ul style="list-style-type: none"> 對客主動聆聽及積極響應客戶需要。完善項目生命週期各階段的客戶溝通、滿意度調查及部門協作 對內應用各類行業領先的定期預警、服務品質標尺、細分指標評價標準 	客戶
好公民	<ul style="list-style-type: none"> 可持續建築設計及建造 採納以不損害環境及下一代利益的業務發展模式 	在產品、服務及企業管理模式層面上優先考慮環境及社會利益，以協助國家及社會為可持續發展及氣候變化挑戰作出應對	探討環境問題及社會發展需要，利用中海自身優勢、資源和影響力，管理全週期業務活動的環境及社會因素，積極為社區建設貢獻	整體環境、社群及下一代

5.3 可持續發展策略 (續)

中海深入了解並緊貼社會、經濟和環境的變化趨勢，實行定期分析及評估重大性可持續發展議題，確保我們的政策能有效應對和保持高彈性。本年，我們委任了獨立顧問進行行業分析，同時通過多種溝通渠道，例如問卷調查、ESG小組會議等與利益相關方溝通以重新檢視了各項議題上於經濟、環境和人方面的影響，以構成本報告的披露範疇，最終識別了29項可持續發展議題，與中海「四好公司」戰略框架進行配對整合。

可持續發展議題庫



- | | | |
|---------------|----------------|---------------|
| 1 綠色及可持續建築設計 | 11 公平待客及營銷 | 21 員工參與及滿意度 |
| 2 氣候變化 | 12 客戶隱私與信息安全 | 22 培訓與發展 |
| 3 能源效益及可再生能源 | 13 項目社區影響評估 | 23 職業健康及安全 |
| 4 溫室氣體排放 | 14 鄉村振興 | 24 企業及供應商行為標準 |
| 5 水資源 | 15 社區基礎設施及支援服務 | 25 反貪污及不當競爭 |
| 6 廢棄物及污水管理 | 16 社區共融及協同發展 | 26 綠色及可持續供應鏈 |
| 7 地塊風險及生物多樣性 | 17 管理層及員工多元化 | 27 維護知識產權 |
| 8 環保意識提升及能力建設 | 18 平等機會及反歧視 | 28 行業交流、合作與創新 |
| 9 客戶安全、健康與福祉 | 19 員工福祉 | 29 經濟收益的合理分配 |
| 10 客戶意見及滿意度 | 20 勞資關係及勞工權益 | |

5.3 可持續發展策略 (續)

重大可持續發展議題	專注重點	議題影響範圍					價值創造能力	客戶及社群利益	本報告相關章節
		投資	採購	設計	施工	運營			
(1) 綠色及可持續建築設計	加強可持續建築設計，強化職能線可持續建築設計專業度			✓	✓	✓			好公民—可持續的建築設計
(2) 氣候變化	氣候變化帶來的風險與機遇，以及如何識別、管理與應對	✓	✓	✓	✓	✓			好公民—氣候風險及機遇
(3) 能源效益及可再生能源	分階段對項目辦公、宿舍和施工現場進行節能減排，加強可再生能源使用			✓	✓	✓			好公民—可持續的建築設計
(4) 溫室氣體排放	營運過程中減少碳排放密度			✓	✓	✓			好公民—可持續的項目運營
(5) 水資源	提高水資源管理的效率，並實行具體措施降低耗水強度			✓	✓	✓			好公民—可持續的項目運營
(6) 廢棄物及污水管理	從項目辦公、宿舍和施工現場中進行廢棄物及污水管理			✓	✓	✓			好公民—可持續的項目運營
(7) 地塊風險及生物多樣性	減低業務對生物多樣性的影響，積極維護生物多樣性及自然保育相關計劃			✓	✓	✓		✓	好公民—可持續的項目規劃
(8) 環保意識提升及能力建設	通過進行不同推廣活動向各利益相關方提升環保意識及能力建設	✓	✓				✓	✓	好公民—可持續的項目規劃
(9) 客戶安全、健康與福祉	從項目設計、規劃到運營，充份考慮客戶安全、健康與福祉，加入綠色及健康建築標準		✓	✓	✓	✓	✓	✓	好服務—全週期客戶管理
(10) 客戶意見及滿意度	通過多種渠道收集客戶意見並對客戶滿意度開展進一步調研						✓	✓	好服務—提升客戶體驗
(11) 公平待客及營銷	落實負責任的營銷體系以保障消費者權益	✓	✓					✓	好服務—提升客戶體驗
(12) 客戶隱私與信息安全	保護客戶敏感信息不被洩漏，嚴格規範數據審批流程；向員工提供信息安全專項培訓					✓		✓	好服務—提升客戶體驗
(13) 項目社區影響評估	對當地社區生活質素、歷史文化、原居民權益等產生負面影響的社區風險點進行分析			✓	✓	✓			好公民—可持續的項目規劃
(14) 鄉村振興	推動鄉村振興工作，以產業、消費及教育幫扶提升當地農民生活素質						✓	✓	好公民—社區建設
(15) 社區基礎設施及支援服務	為社區投資資源搭建基礎設施和支持性服務						✓	✓	好公民—社區建設

5.4 可持續發展目標

為了推行「四好公司」策略，我們以2019年為基準年、2023和2030年為目標年²，訂立企業可持續發展目標，並獲高級管理層審批通過。年內，ESG工作領導小組每季度召開工作會議，為年內目標落實進展及年內工作成果進行檢討；每年年初，就進一步對於提升可持續管理水平與表現擬定行動建議和詳細規劃向管理層匯報，獲取指導意見、支持與審批。

中海堅持對外匯報可持續目標的進展，致力確保各項可持續目標實現達成，重點將於各四好章節介紹。

² 如非特別說明，本報告所標示的可持續發展目標的基準年為2019年、目標年為2023年和2030年。

利益相關方參與

中海一直重視與客戶、員工及投資者保持緊密聯繫，與中海長期合作的相關方，都被認為利益相關方。中海通過開放各種溝通渠道，與利益相關方進行真誠的交流、聆聽各方意見，以不斷優化產品、服務及營運模式，以調整中海的可持續發展戰略方針，為利益相關方社群創造更多價值。公司於年內採納《股東溝通政策》，旨在建立本公司與其股東相互關係及溝通。

6.1 持續溝通策略

中海界定了以下關鍵利益相關方類別及他們的主要關注內容。於本年度內，各部門及業務線在疫情期間仍積極通過各種渠道開展溝通：

類別	關注內容	主要溝通渠道
員工	平等機會 員工溝通 福利保障 健康與安全 職業發展路徑	<ul style="list-style-type: none"> 員工滿意度調查 員工座談會及例會 總經理／總裁午餐會 董事長信箱 領導人員務虛會 工會活動 員工聯誼會活動 OA內網系統 《中國海外》雜誌
勞工	健康與安全 就業機會 勞工權益	<ul style="list-style-type: none"> 合約及薪資管理辦法 項目安全評估及培訓 「安全文明生產月」活動 「致合作夥伴的倡議書」及其他日常通信渠道
客戶	信息透明 產品及服務質量 健康生活 客戶體驗 意見及投訴處理	<ul style="list-style-type: none"> 客戶滿意度調查 「敲門計劃」訪談 「中海會」客戶平台客戶服務熱線和信箱 CRM系統及客戶APP 官方微信 學校家長會 大堂電子屏 電梯LED屏 小視頻

6.1 持續溝通策略(續)

類別	關注內容	主要溝通渠道
合作夥伴	誠信履約 互利共贏 深化合作 共同發展	<ul style="list-style-type: none"> 合作協議條文 《投標管理公開信》 項目會議 供應商培訓 「集採交流月」活動 集採供應商大會 承建商大會
股東／投資者	信息透明 投資回報 權益保障 經營風險管控	<ul style="list-style-type: none"> 業績發佈會 路演 投資者及分析員會議 公司訪問 項目實地參觀 聯交所公告 投資者關係專頁 股東週年大會
社區及媒體	精準幫扶 就業機會 可負擔房屋 社區協同發展 公眾知情權	<ul style="list-style-type: none"> 「海惠萬家」幫扶計劃 希望小學捐建及探訪 員工義務活動 官方微信 公司網站新聞中心
政府	守法合規 依法納稅 新型城鎮化發展	<ul style="list-style-type: none"> 參與政府項目 會議及面談 項目實地參觀

6.2 合規透明披露

中國海外發展積極響應利益相關方對企業信息的要求及期望。我們通過本報告及公司網站向投資者披露可持續發展相關政策和數據，體現信息的合規性和透明度。

2022年中海連續13年入選恒生可持續發展企業指數(HSSUS)，位居2,200多家香港上市公司的前30，並連續3年入選恒生ESG50指數。2022年5月，中海入選新推出的「恒生氣候變化1.5°C目標指數」。此外，我們於國際領先ESG評級機構—晨星(Sustainalytics)獲「低風險」評級，並獲路孚特(Refinitiv)高評分91(總分100)，於479家房地產企業中排名第一。同時，中海獲國際主流的明晟指數(MSCI) ESG評級升級為BBB。

公司致力配合國際不同以投資者為導向的可持續發展指數和評級要求，例如明晟指數(MSCI) ESG評級、企業可持續發展評估(CSA)、全球房地產可持續性標準(GRESB)(物業發展單元)等。

除了積極響應上述評級機構問卷，中海管理層及企業傳訊部門亦通過其他渠道，主動與投資界保持緊密溝通。為了聆聽並解答股東、債券和ESG投資者、分析員等對公司企業管治、業務營運、業績表現及可持續發展策略的疑問，我們會定期於每半年、公告中期或全年業績後，舉行新聞發佈會、分析員會及業績後路演等活動。同時，我們也透過投行會議、電話會議、公司訪問、地產項目參觀等方式與投資者交流。年內，我們以會面及電話形式與投資者溝通超過2,000人次。

6.3 行業交流合作

中國海外發展致力於外部企業開展行業活動交流、外部單位戰略合作、校企聯合等工作。中海於本年度連同中國建研院、Delos中國、清華大學、華為、科大訊飛、騰訊雲、微軟(中國)等研發機構、高校及科技創新企業，真正實現產、學、研、用、投五位一體。

本年度，中海地產、招商蛇口等房地產頭部企業和友綠智庫等行業知名研究機構，在中國建築節能協會的統一領導下，成立了中國建築節能協會低碳健康地產專業委員會。專委會秉持「低碳營造、健康人居」的發展理念，推動建立包括低碳地產、健康人居等業務範疇，提升人居環境品質及房地產業、住房建築業的低碳轉型升級，為房地產業和住房建築業早日實現碳達峰及碳中和。於首屆委員會年會中，業界領袖、學界專家、企業領導等社會各界人士互相交流意見，響應改善房屋品質的需求，並支持穩妥推進碳達峰和碳中和。

6.3 行業交流合作 (續)

為持續提升在行業及地區的影響力，中海的觀雲府項目聯合地產科技服務公司舉辦了「華南工程聯盟」系列活動之「走進中海」。這次交流活動吸引了包括中建地產等10餘家廣州地區國企、民企的工程領導參與，在高科技施工和先進建築材料的技術升級等方面進行企業交流，以推廣全新的健康、智能、人文生活方式。

為進一步提升行業技術及管理水平的發展及創新，中海各業務部門持續主動參與外部組織。年內，我們參與以下行業組織，與各方開展合作交流，並參編技術標準、演示中海案例：

行業組織	參與單位	會員資格
中國建築節能協會低碳健康地產專業委員會	中國海外發展/中海地產	主任委員
中國城市科學研究會綠色建築與節能委員會(「中國綠建委」)		房地產學組組長單位
開放智聯聯盟		理事單位
中國通信標準化協會		會員
全國智能建築及居住區數字化標準化技術委員會—智慧園區標準工作組(SAC/TC426)		會員
中國勘察設計協會	華藝設計	常務理事單位
中國建築學會		團體會員
廣東省工程勘察設計行業協會		副會長單位
廣東省土木建築學會		副理事長單位
廣東省建築節能協會		理事單位
廣東省建設工程綠色與裝配式發展協會		理事單位
深圳市勘察設計行業協會		會長單位
深圳市土木建築學會		副理事長
深圳市綠色建築協會		副會長單位
深圳市建築產業化協會		副會長單位
深圳市綠色建造學會		副會長單位
深圳市城市更新開發企業協會		副會長單位
中國指數研究院	中海商業地產	中國商業地產指數系統專家顧問委員會成員
國際建築業主與管理者協會 (Building Owners and Managers Association, BOMA)		BOMA中國白金會員
美國WELL健康建築研究院 (The International WELL Building Institute, IWBI)		IWBI拱心石級(Keystone)會員

6.3 行業交流合作 (續)

年內，中海在可持續發展各方面的付出及努力獲得以下重點獎項的認可：

頒獎機構	獎項
企業管治與綜合表現	
樓市資本論、亞布力智庫	2022年度第五屆金樓獎： 地產專業大獎—最具影響力房企，最佳運營效率房企 地產項目大獎—中國產品力樓盤 地產人物大獎
觀點地產機構	2022年度商業地產管理能力表現 2022年度商業地產品牌價值表現 2022年度商辦運營商表現 2022年度商業地產商資產管理表現 2022年度商辦資產運營表現
觀點指數研究院	2022中國房地產上市企業卓越表現(地產G30)(第一名) 卓越指數·2022數字化發展卓越表現 2022年度影響力地產企業 2022年度投資價值地產企業 2022年度ESG發展影響力企業 2022年度資本市場影響力企業
鳳凰網房產、風財訊、風財訊智庫	2022中國房地產企業品牌價值TOP100行業第一
中國企業評價協會、清華大學房地產研究所、北京中指信息技術研究院	第十九年榮獲2022中國房地產品牌價值行業第一、 中國房地產行業領導品牌

6.3 行業交流合作 (續)

頒獎機構	獎項
優質中國房地產企業及優質物業管理大獎籌委會	優質中國房地產企業大獎2022
BCI亞洲	BCI亞洲十大房地產開發商(香港)
《財資》	財資ESG企業鉅金獎2022
經濟觀察報	第十九屆(2022)藍籌年會—可持續藍籌價值企業(連續19年)
路演中、卓越IR	第六屆中國卓越IR評選—最佳ESG獎、最佳資本市場溝通獎
香港中文大學、香港中文大學商學院商業可持續發展中心	第七屆香港企業可持續發展指數(表現者)
第十一屆財經峰會	2022可持續發展典範企業
上海易居房地產研究院	2022房地產開發企業品牌價值10強(第一名)
中國網	2022年鄉村振興優秀案例
北京中指信息技術研究院	2022中國房地產百強企業穩健性TOP10
證券市場週刊	地產上市公司綜合實力50強(第一名)
綠色發展	
聯合赤道環境評價有限公司	深綠(G-AAA)綠色等級(國內首個房地產綠色主體認證)
國家科技部、國家科技獎辦公室、精瑞科學技術獎勵委員會	精瑞科學技術獎綠色供應鏈企業
《中國投資》雜誌、中國投資協會諮詢委、標準排名	2022中國綠色地產指數(國企)TOP10(第一名) 2022中國綠色地產指數(商業)TOP10 2022中國綠色地產指數(住宅)TOP10 2022中國全裝修企業TOP10 2022中國綠色低碳地產運行典範TOP10 2022中國綠色低碳公共建築TOP10—北京金安中海財富中心

6.3 行業交流合作 (續)

頒獎機構	獎項
卓越僱主	
智聯招聘聯合北京大學社會調查研究中心、中國勞動經濟學會、哈佛商業評論	2022年度中國年度最佳僱主百強
最佳僱主排名	2022中國房地產最佳僱主企業
前程無憂網	2022人力資源管理傑出獎
關愛社區	
香港恒生大學	第十一屆「君子企業獎」
香港社會服務聯會	「商界展關懷」15年Plus

好產品 — 打造悅享空間



山東金綫鼎

中海堅持「過程精品、樓樓精品」的理念，努力創造安全舒適的各項「好產品」。我們借鑒國際、國家、行業和地方標準，在開發項目時從「好設計、好材料、好質量、好配套」四方面著手，多方面考慮客戶的需求，創新求變，為客戶構建綠色且宜居的生活空間。

本章節響應的國際目標及匯報指標：

聯合國可持續發展目標



HKEx ESG 指引

GD-A2, GD-B4, KPI B4.2, GD-B5, KPI B5.1, KPI B5.2, KPI B5.3, KPI B5.4, GD-B6, KPI B6.3, KPI B6.4, KPI B8.1

GRI 準則

2-6, 2-23, 2-25, 3-3, 203, 308, 403, 414, 416, 417, 418

好產品 — 2022年重點進展領域

目標	2022年成果 ³	總體進展
綠色及可持續建築		
<ul style="list-style-type: none"> 積極參與可持續建築相關技術標準編製，提升中海地產在可持續建築行業內的影響力 於2023年內參與國際綠色經濟協會團體標準《雙碳智慧園區建築電氣設計導則》(T/IGEA001-2022)編製；並完成1個試點項目資格認證 	<ul style="list-style-type: none"> 持續參編國標、團標等各級標準共10項，其中2022年受邀新參編團標《房地產企業碳中和評價導則》，牽頭立項並主編中國建築節能協會團標《零碳辦公建築評價標準》、《低碳辦公建築核算標準》 新增目標 	**
<ul style="list-style-type: none"> 提供可持續建築設計培訓，強化可持續建築設計意識 	<ul style="list-style-type: none"> 已開展及參與《設計標準化宣貫》、《中國建築碳達峰碳中和技術培訓交流會》、《中海地產綠色健康住宅標準培訓》等培訓共3場，累計參與培訓超2,000人次 已接受中國建研院開展雙碳政策培訓 	**
在建項目		
<ul style="list-style-type: none"> 在當地條件允許的情況下，於在建項目採用清潔替代能源，並定期統計項目在建階段的能源消耗量 2023年至2025年，60%新拿地項目在當地條件允許的情況下設計採用太陽能、空氣能等可再生能源 	<ul style="list-style-type: none"> 58%新拿地項目(2021年41.3%)在當地條件允許的情況下，設計採用太陽能、空氣能等能源 新增目標 	**
住宅項目		
<ul style="list-style-type: none"> 2025年前確保所有新開發項目符合綠色建築一星級標準以上 2030年確保所有新開發項目獲得綠色建築一星級標準以上 	<ul style="list-style-type: none"> 新開發全裝修項目均至少滿足綠建一星標準 新增目標 	***

³ 截至2022年底所獲得的成果

好產品 — 2022年重點進展領域(續)

目標	2022年成果 ³	總體進展	
寫字樓項目2023年前	<ul style="list-style-type: none"> 累計15個項目獲LEED認證 累計完成11個在營和在建項目WELL認證，並積極爭取BOMA等認證 	<ul style="list-style-type: none"> 超額完成累計18個項目獲得LEED認證 已完成北京金融街OZWELL鉑金級認證；北京、上海、成都等10個項目獲得WELL HSR認證 新增目標 	**
寫字樓和購物中心新建項目	<ul style="list-style-type: none"> 2023年90%獲得綠色建築認證 2025年至2030年保持95%獲得綠色建築認證 		
新開發酒店項目2023年前	不少於1個項目獲得二星級或以上認證	濟南中海凱驪酒店獲得二星級綠建認證要求	***
參考《中國綠色建築評價標準》、WELL健康建築標準：	2023年前，	已完成標準編製及第一輪修訂，共計98%項目符合標準，其中I級建築佔比67%，II級建築佔比22%，IV級建築佔比4%；下階段計劃對未達標項目進行分析及專項提升	***
	<ul style="list-style-type: none"> 完成《COOC健康建築標準》編製，並應用於商業項目 98%項目符合《COOC健康建築標準》 		
中海作為承辦方的施工項目，100%實現屬地綠色文明工地的榮譽	新增目標，持續推進中		**

NA不適用

*未達標/未開展有關工作

**持續推進

***已達標

7.1 政策與指引

中海參考20多項國際、國家、行業和地方標準及國人的生活環境與習慣，於2020年編製了《中海綠色健康住宅標準》，指導並會廣泛應用於往後落成的住宅項目。我們所編製的《中海300項人性化細節》設計指導手冊梳理了戶內精裝修、公區精裝修、景觀及智能物聯四大層面的人性化設計實例，供設計團隊參考。而我們的商業項目參考美國WELL健康建築研究院(IWBI)，已完成《COOC健康建築標準》，現時經已完成標準編製及第一輪匹配，並預計2023年完成推行。

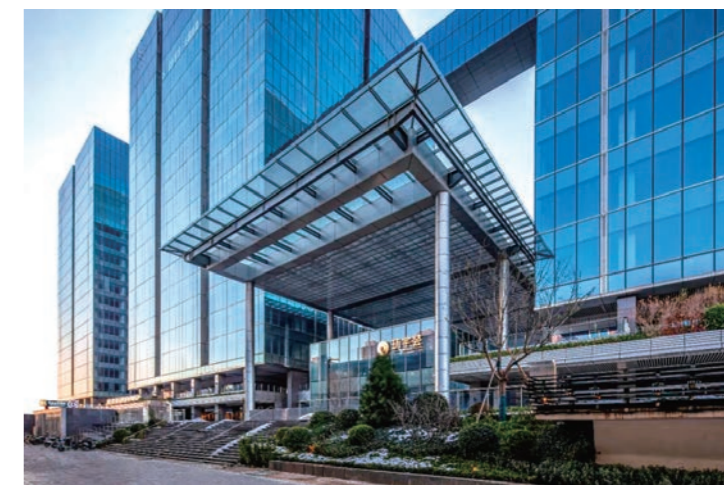
7.2 以人為本的生活空間

中海綠色健康住宅研發原則

中海始終堅持以客戶為中心，通過對客戶需求的深度洞察，提出「品質、健康、安全、舒適、便捷、社交」六大維度，以匠人之心精心打磨「以人為本」的空間產品，打造中海好產品IP「中海與您一起，共同創造綠色、健康、低碳、智慧的生活方式」，並成為行業公認的「工科生」和「戶型專家」。以結構性規劃為基礎，嚴格遵循「二八法則」，通過標桿產品的創新，促進項目品質全面提升，並積累沉澱優秀經驗，開展標準化、模塊化、工業化產品研發，2021年持續健全標準化產品體系，完成編製16部標準及指引；2022年制定了《集合住宅產品配置標準—綠色健康》。

中海於2020年推出「GO·2030!」綠色健康產品戰略並發佈《中海綠色健康住宅標準》，響應國家「健康中國2030」戰略目標，開展零碳、超低能耗建築研究，加快推動綠色產品的發展，以滿足未來住宅項目的健康及綠色需求。本年，中海繼續響應國家雙碳目標，持續推進「綠色健康、智能化、工業化」產品研發，在綠色建築、零碳建築等方面均取得突破，成功打造出一批綠色建築標桿項目。當中，重慶中海寰宇天下項目獲得重慶首個國家綠色建築三星級運營項目；北京金安中海財富中心與金安環宇薈項目獲得中海首個LEED鉑金級認證。除此之外，中國海外大廈以打造國內首個5A級高層寫字樓近零能耗建築和零碳建築(運行階段)為目標，已獲得國家綠色建築三星級、健康建築三星級、近零能耗建築、WELL鉑金級、LEED鉑金級等多個預認證，並成功立項2022年國家住房和城鄉建設部零碳建築科技示範工程的唯一商業項目。而北京中海財富中心OFFICEZIP項目亦已獲得WELL V2 CORE鉑金級認證，為全球首個鉑金級非傳統辦公項目。

中海注重產品質量，致力為客戶提供優質、舒適、好用的產品，積極探索科技研發成果轉化方式，擔任國家一級協會中國建築節能協會低碳健康地產專業委員會的主任單位，會員單位涵蓋投資開發、設計諮詢、科技研發、施工建造、材料設備、運營維護等全產業鏈超過20家單位，結合各專委會理事單位及會員單位優勢，帶動行業發展。同時，中海舉辦首屆低碳健康地產融合創新發展論壇，推動行業高質量發展，助力國家實現戰略目標。憑藉在綠色科技地產領域的積極探索和卓悅表現，年內，本集團獲得「2022中國綠色低碳地產(國企)TOP10第一名」、「2022中國綠色低碳地產指數TOP10第二名」等七項大獎。此外，中海亦積極與業界合作，於2022年成為唯一受邀地產商，出席中國科學大會破達峰與碳中和峰會，發表報告《中海綠色低碳寫字樓研發與實踐》。中海亦依托中國海外大廈參與低碳相關行業峰會，與科研院所廣泛合作，參編標準並推進科研課題。



7.2 以人為本的生活空間(續)

中海綠色健康住宅研發原則(續)

為繼續成為客戶信任及依賴的中海品牌，我們堅持以人為本的理念，研發出《綠色健康人居產品標準》，透過進行場景化分類，務求在產品中建立人與空間的有溫度的情感連接。產品標準包含7大維度「居家、出行、社交、健身、康養、服務、應急」、24個板塊及120指標，覆蓋項目實施的全維度信息，確保綠色健康人居產品落地可行性，使中海能在標準體系、場景模塊和單項技術三方面均全面落實綠色健康產品。

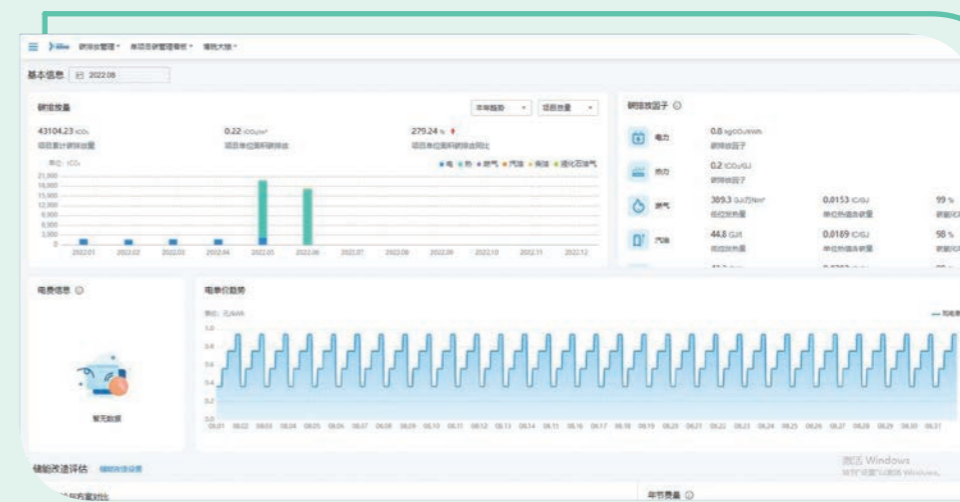


近年來，「雙碳」目標成為全國關注熱點，各行業都在探索實現碳達峰、碳中和的路徑。全國在2060年左右實現碳中和，建築作為耗能大戶，既是節能減排的問題聚集地，也是創新驅動地。為此，中海地產積極推動城市更新項目中碳中和的落地，中海商務中心在舊改項目裏引入眾多低碳智能化技術，促進節能減排、低碳運營。

案例分享：中海商務中心低碳建築智慧平台

碳排放核算建築

全國在2060年左右實現碳中和，意味著用能側的高度電氣化和電力中高比例的可再生電力。碳排放管理的第一步是核算碳排放，而傳統的核算方式多為線下核算，核算頻率比較低，多為一年一次或多年一次，且部分建築尚未全面完整地核算過碳排放數據。因此，項目建設低碳智慧決策能力、低碳運行管理能力等「碳能力」，在碳管理平台進行碳核算和柔性調節設備監測。此外，平台核算建築的電費，並關注用電價格趨勢，為未來參與電力交易市場以便實時消納可再生電力提供參考。



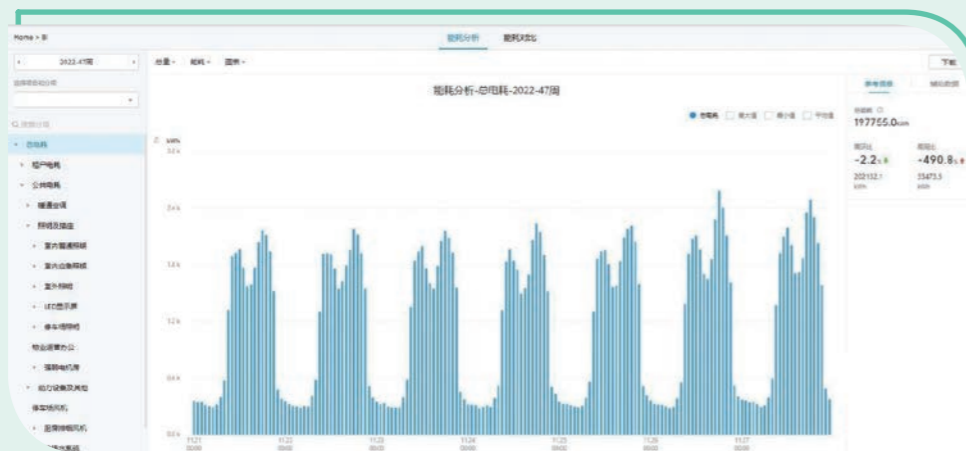
光伏、儲能系統

在雙碳背景下，建築面臨消納電網供給側實時變化的可再生能源的新挑戰，也面臨進一步加強內部用能側的需求側響應能力的挑戰。因此，管理碳排放、通向碳中和的第二步是建設建築柔性用電能力。碳管理平台選擇分佈式光伏、儲能電池、雙向充電樁等典型的柔性用電設備，實時監測設備的運行數據。對分佈式光伏核算光伏發電量和碳減排量，展示分佈式光伏的減排貢獻。對儲能電池和雙向充電樁監測充放電功率和充放電量，展示建築的柔性調節能力，為未來實時電力碳排放因子下的柔性用電減碳量奠定監測和數據核算基礎。



能源計量與診斷

運營階段作為建築全過程管理過程中時間最長的階段，其成本控制尤為重要，而能源使用及設備維護維護費用，又是運營階段成本控制的重點，所以高效定量的瞭解能耗去向及其對財務的影響，以及合理監測設備運行狀況並及時進行維護保養以延長正常使用壽命和效率，是運營階段成本優化的兩個關鍵點。



低碳辦公區場景

低碳辦公區包括智能空調控制、智能照明控制、場景化調節、設備節能管理等系統進行連接，實現智能化場景。智能算法可協助管理上下班時間設置；判斷內外區、太陽高度角、室外氣象、時間、員工加班等因素進行開關燈管理；每日根據室外氣象預報，以及室內實時溫度、計算不同朝向、不同高度、不同人數的房間應什麼時間開啟空調。



碳積分運營

碳積分運營是包含碳排放數據採集、碳核算、碳排放等級評價和場景應用等功能在內的碳減排支持體系。所有生產生活中的各個行為，若通過數字化關聯追蹤，都會被分類進行碳積分賦值計算，積分權益歸屬企業。碳積分運營可鼓勵員工主動參與節能，提升體驗感與滿意度。根據用戶平時節省的空調能耗來進行個人「碳積分」激勵：用戶平時節省的空調能耗，兌換為週末空調加時；散會後主動關閉公用會議室設備，獲得相關獎勵。

未來，中海商務將在低碳環保方面持續佈局，將融合商務辦公、精裝辦公、精緻商業、國際會議中等業態，以商辦COMPLEX聚合體的全新商業模式，給客戶帶來高效、便捷和健康的商務體驗



案例分享：低碳運營，綠色理念

品牌HUI

自營商務會議品牌HUI國際會議中心推進「無紙化會議」、「智能會議」等行動，與中國生物多樣性保護與綠色發展基金會簽約，落成全國首個低碳環保辦公空間及會議空間，合作推出GMI綠會指數，共同推進綠色低碳會議進程；北京、成都、雄安、蘇州相繼落地HUI BOX，探索敏捷協同會議，延展未來會議空間的使用邊界，以「共享」踐行低碳發展、綠色發展的可持續戰略。

四川大廈項目

COOC中海商務深度洞察行業發展方向，通過資產管理、產業導入、資源聚合，打造複合商業生態場景，推動商辦資源的匯聚、整合與可持續發展。通過對辦公趨勢與空間價值的的洞察與深刻理解，更是首創商辦聚合體模式，融合商務辦公、自由辦公、商業、會議中心等業態，實現場景的全新升級。



案例分享：北京中海財富中心榮獲WELL 鉑金級健康認證

北京中海財富中心成功獲得由國際WELL建築研究所(IWBI)與綠色建築認證協會(GBCI)協作認證的WELL-HSR認證，成為北京首個獲得認證的非傳統辦公項目。定位於未來辦公實驗室的OFFICEZIP，在空氣、水、營養健康、健身運動、陽光照明等多個辦公者關注話題上，追求極致的標準和體驗。北京中海財富中心OFFICEZIP全面聚焦客戶體驗，積極解決人與人的關係問題。通過OZIPer社群形式，開展金融講座、健身娛樂、藝術文化、手作工坊等社區活動，讓人性化、全方位的關懷體現在辦公場景內每處細節。

疫情影響下，客戶對於樓宇健康、空間健康的需求更加突出。OFFICEZIP在衛生清潔、健康服務、空氣、水質等多個辦公者關注話題上，追求極致的標準和體驗。為保證空間的衛生整潔，北京中海財富中心OFFICEZIP設立了清晰的崗位工作流程和週期計劃清潔表，力保最優衛生狀態。樓宇健康方面，北京中海財富中心OFFICEZIP在設計之初便最大程度利用自然採光，對於公共區域採用更環保的類比式LED光源，既能保證照明質量又能進一步降低能耗。與此同時，在全樓佈設空氣質量監測機制，配合室內傳感器和室外新風感應，利用自然裝置調節區域空氣。OFFICEZIP倡導健康辦公，亦透過公眾號推送健康飲食知識／營養議題講座活動公告。

後疫情時代，OFFICEZIP將始終堅持探索未來辦公生態的創新實踐，也將繼續履行社會責任與擔當，關注環境對人們身心健康與福祉的提升，打造更多以人為本的健康環境新典範。



7.3 嚴格苛求的供應鏈體系

為確保中海的供應鏈管理、建築設備及材料都符合統一而嚴格的質量與安全標準，我們努力推進集中採購。我們的《物資管理辦法》規範了公司在採購程序上的管理。我們密切監察對中海產品有重大影響的供貨商信息，並會仔細評估供應鏈中的各項環境、社會、質量與安全風險。

通過資料核查、領導面談、實地考察、材料檢測、企業對標及內外部調研等方式，公司每年都會評估潛在供應商在管理模式、生產工藝、材料質量、社會及環境行為規範等各方面的表現，只有通過評估的供應商才會被列入公司的合資格供應商名冊，獲得參與投標的資格。公司亦會對企業的ESG情況進行審查，包括是否有三體系認證，是否有排污許可證，為員工繳納社保情況等指標，對比供應商同行實力情況再作出供應商篩選考慮。

公司按照《供應商管理手冊》管理供應商，而我們的供應商亦會被要求簽署公司的《供應商行為守則》。2022年，100%的中海供應商已簽署《供應商行為守則》和《廉潔協議書》，共計166家，年內僅有2家供應商因違反環境、社會等方面的要求而被納入「不合格供應商名冊」。公司繼續實施供應商審查，並在供應商考察標準中將供應商行為守則的內容納入到新的評估當中，年內已新增39家單位按照新的標準進行了審核。如供應商違反守則，我們會要求供貨商進行跟進，而多次或嚴重違規的供貨商則可能會被警告、罰款及終止合作，又或會被列為不合格供貨商，取消其投標資格。

公司的成本管理部每年都會聯同設計、工程、客服及營銷等多個職能線，對承建商及供貨商進行總部到地區層面的年度綜合評價，檢視供應鏈中的風險。對於集採供應商，公司在每年度進行1次供應商評估評級，對於承建商及非集採物資供應商，公司會組織每年2次定級。承建商的評價重點針對進度、質量、安全、成本、效果、維修配合等多個方面，供貨商主要針對相關管理制度文件的檢視、項目驗收、質量檢測及生產廠房第三方飛行檢查等，2022年共計開展1,855次。單位評價均設定為A級優秀、B級合格、C級欠佳、D級不合格四個等級，而被評D級的供應商會被視為「不合格供應商」，兩年內不可參與投標。其中集採供貨商分別對應A級單位27家、B級單位123家、C級單位15家及D級單位1家。同時我們也進一步加強承建商管控，2022年，共有425家A級工程類承建商、27家A級集採材料供貨商被評選為中海的「戰略供應商」，另有167家供應商、承建商因供貨及時性及項目施工管理配合度被列為「不合格供應商」。

7.3 嚴格苛求的供應鏈體系 (續)

公司也制定了材料檢測制度，分為項目現場材料檢測和工廠材料檢測，其中項目現場的檢測僅針對合作過程中的供應商，工廠材料檢測則包括招標入圍和合作過程兩個環節。抽樣檢測的頻次根據供貨量、材料重要性分為月度、季度、半年度和年度，所有材料一經檢測不合格，均會與供應商組織進行約談，而檢測出現多次不合格則會重新評估不合格供應商的供貨資格，情節嚴重的會被拉進黑名單。年內，我們共檢測了57個材料大類，1,855批次的材料。

中海不斷致力於提升供應鏈管理，推出「清流計劃」綠碳供應鏈建設行動。「清流計劃」由供應鏈公司作為核心牽頭單位，牽動161家集採供應商參與。主題在於推廣選用質量安全、低碳環保的產品。主要成果包括：(1)投資200萬元建設「質量管理系統QMS」並獲得國家發明專利；(2)建立從綠色設計、綠色選型、綠色採購到綠色使用的產品全生命週期綠色低碳管理。(3)帶動供應商進行綠色產品和綠色建材的認證，並推廣優秀企業。

今年，供應鏈公司取得ISO 9001:2015質量管理體系認證、ISO 14001:2015環境管理體系認證、ISO 45001:2018職業健康安全管理体系認證。同時供應鏈公司屢獲殊榮，榮獲安永可持續發展年度最佳獎項2022優秀案例(社會行動引領)，以及精瑞科學技術獎「綠色供應鏈企業」，肯定中海管控供應鏈的成果。

此外，公司重視可持續供應鏈管理，努力推動綠色供應鏈及綠色採購，積極進行綠色健康物料採購的標準化工作(詳見好公民部分)。



7.4 樓樓精品的施工建造

施工過程管理

中海一向以「高標準、嚴要求」作為管控項目施工質量的理念，致力建立涵蓋項目整個週期的質量管理體系。通過與中海團隊的評估監察機制的緊密合作，我們對產品每個工藝細節的質量安全做到嚴謹把關。總部在每半年對項目進行過程綜合評估，年內共進行343次評估，主要從「實測實量、質量風險、安全文明和管理行為」四大範疇著手，並對項目過程管理以量化形式進行評價和設立獎懲機制。

我們著重產品品質和安全標準，員工對於產品質量及安全標準的知識培訓亦甚為重要，全年工程員工參與培訓共計5,600人次，覆蓋率達100%。培訓內容涵蓋工藝做法分項、工程管理經驗、安全管理心得、房屋交付總結等方面，《「510」標準化建設體系》的單次培訓參與率更達100%。我們亦關注施工方的安全，在2022年6月開展「遵守安全生產法，當好第一責任人」主題安全生產月系列活動，包含安全生產月啟動儀式、新安全生產法專項培訓、危大工程集中整治活動、科技促安全控疫情應用案例徵集、過程項目疫情防控專題培訓等環節。其中新《安全生產法》及典型事故案例培訓覆蓋100%在建項目團隊及主要施工合作單位，同時組織專項考試，以考促培，參訓750餘人次。為提升產品質量，中海於2022年建立「精築」培訓品牌，目前已開展7期，涉及穿插快建體系、景觀施工、外牆質量控制等多個維度，參訓人員3,400餘人次。

交付質量檢察

中海為了進一步保障項目產品安全性及產品質量，積極推進及採用行業質量標準認證。截至2022年12月，13個子公司或專業公司均獲取了質量管理體系認證證書ISO 9001:2015，包括哈爾濱公司、華藝公司、科技公司、中建宏達、天山公司、供應鏈公司及青島「中海錦年」康養公司等。

中海秉承完美交付原則，為了不斷提升交付品質，自2021年起推出項目交付考核體系，內部管控指標和外部評價指標多維度覆蓋進，分析舉措、沉澱經驗；進行專項獎勵。另外，中海亦由項目施工前和施工過程，以至項目交付前後這四個階段，對質量檢察進行嚴謹的監察工作，跟進可更完善的地方，並持續積極聆聽客戶對產品質量的意見和建議，以長遠持續提升產品質量及安全性。此外，為提升維修服務體驗，增強客戶滿意度，中海在2022年組織開展維修專項治理「掃雷行動」，每月梳理維修數據，針對維修效率較低的地區公司進行專項約談，維修效率提升明顯。

7.4 樓樓精品的施工建造(續)

交付質量檢察(續)

四大綜合評估範疇

階段	措施
項目施工前	<ul style="list-style-type: none"> 調研項目地塊及周遭範圍地質，例如地下水和土壤對樓宇結構安全的影響 確認地質適宜開展樓宇工程 對項目開發全週期進行工程策劃，明確管理目標和實施路徑 參照國家規範要求，制定各工程單項的施工標準
施工過程中	<ul style="list-style-type: none"> 依照《綜合評估操作手冊》、《月度評估操作手冊》及《週評估操作手冊》等制度，進行「實測實量」、「安全文明」、「管理行為」及「質量風險」四方面的定期質量評估 總部每季度檢查全部項目，進行綜合評估 對質量問題頻生的工序單項設置「質量紅線」，即質量合格率的最低要求 發佈《中海地產質量安全綜合評估報告》，分析質量安全風險 實施改善措施，包括整改、「中海星」獎罰、集團通報和誠勉談話 在總部及地區層面開展產質量及安全培訓倡導
項目交付前	<ul style="list-style-type: none"> 委派專業團隊對項目風險管控情況進行抽查 準確識別風險項目並督導風險的處理方案 所有項目均需要開展100%戶內查驗工作 聘用第三方專業公司以客戶視角對項目進行2-3輪查驗工作 在數據平台實時查看問題的查驗和銷項的相關進展，確保問題整改到位 委派專業團隊對項目開展交付評估工作，從戶內、公區、景觀、試水試驗和交付環境檢查五個角度進行評估 匯總報告，將評估結果量化並納入項目團隊的獎罰考核 2022年10月起，結合過往業主報事數據等對交付評估體系進行了修訂，進一步聚焦於業主關注度高、過往頻發的問題，強化項目呈現品質
項目交付後	<ul style="list-style-type: none"> 開展客戶滿意度調研工作 兩年時間內，持續收集客戶對產品質量的意見和建議 將客戶意見反饋至項目開發流程前端相關業務的責任部門

7.5 與時俱進的產品服務創新

社會日新月異，社區需求亦因人們對生活品質的追求而有所提升，中海在住宅業務上力求創新，以迎合和緊貼現在與未來人們對居住及社區配套設施的需求。我們不但努力平穩發展優質的教育及養老業務，更嘗試與創科企業、學術機構，甚至國際機構開展合作，一同策劃戰略，集中發展客戶調研、智能技術及管理模式，創造綠色、智能和健康的社區生活圈，為客戶提供高質素的生活體驗。

客戶安全與健康

2022年，為社區居民提供一個綠色健康的居住環境，中海為所有住宅項目設計預防蚊蟲措施，以保障社區客戶的健康，全面提升客戶滿意度。設計主要在物理防治、化學防治和生物防治三方面著手，通過更改垃圾收集點、完善地面排水系統、加強消殺蚊蟲次數及多種植驅蚊植物等策略，解決社區蚊蟲孳生問題。在疫情嚴峻期間，為保障客戶安全和健康，中海在各商業、住宅項目採取一系列的疫情防控措施，以減少客戶感染病毒的機會。

完善社區配套

全國老齡化進程急速加快的背景下，中海通過建設並運營「中海錦年」系列康養品牌，為養老市場提供多渠道、多形式的高質量服務，並在適老化小區配套等方面，為中海小區提供相應的服務與支持。集團旗下的濟南、青島長者照護公寓均獲評為「五星級養老機構」，成為山東省養老機構的標桿和典範。青島中海錦年項目順利通過ISO 9001:2015質量體系認證，證明其機構運營、服務管理水平受到專業機構高度認可。天津中海錦年獲評為「國標四星級養老機構」，無錫中海錦年成為醫保、長期護理險雙定點機構，並獲得無錫市市級老年友善機構榮譽稱號。

此外，大連中海負責出資建設教育局項目的配套小學。以教育局為責任主體、開發商負責項目過程管理，該教育產業開發模式在大連尚屬首例。中海在建立社區配套的經驗豐富，集團旗下建設的明德小學、體育中心一期小學及潤澤園中學已竣工交付，體育中心三期小學目前正在主體施工階段。公園上城配套小學代建項目是目前整個體育中心板塊目前唯一一所可以滿足2022年準時開學的學校。中海為教育市場提供多渠道、多形式的高品質服務得到了區教育局、區政府的高度贊揚。

7.5 與時俱進的產品服務創新(續)

創享綠色及智慧未來

中海積極推動行業「綠色健康、智能化、工業化」，組織開展相關領域科技研發和創新能力建設，提高科技創新水平，實現行業領先。中海在2022年開展全國首個低碳環保辦公空間及會議空間，合作推出GMI綠會指數，共同推進綠色低碳會議進程，OFFICEZIP更受邀深度參與由國際綠色經濟協會主辦的「2022世界地球日·碳行動集結號」主題公益活動，當選國際綠色經濟協會理事會成員。中海與多家科技公司、科研院所一同合作，共同探索智慧生活技術創新。年內，集團在多個項目產品均採用了綠色健康、智能化、工業化理念及先進的技術，受到客戶及行業認可。中海的深圳海智創科技有限公司於2021年完成軟件企業認定、CMMI3級認證，ISO六項認證。年內共獲得國內專利14項。此外，我們更受邀參與零碳建築、健康建築、智慧小區、智能園區、智慧建築等國家標準與團體標準編製，受邀參與中房協《房地產企業數字化綜合實力評測標準》，其中《健康建築評價標準T/ASC 02-2021》已發佈實施，並由國家政府機構採納了我們所提議的十七項企業條文。2022年內，中海智慧生活落地30個項目智能家居樣板間，完成9,390多戶智能家居設備接入中海智慧人居平台，實現29個項目大貨使用智慧人居統一方案。打造符合綠建三星要求的全屋智能解決方案，並在北京、寧波等城市推廣應用。

我們同時也在積極以數字科技手段踐行「雙碳」目標及推動集團轉型，先以上線智慧收銀、電子簽章、客服企微工作台，極大釋放一線生產力，加上打造領潮供應鏈電商平台，助力採購模式轉型賦能行業；通過VR三維可視化技術，打造精裝加載平台和數字樣板間，減少實體樣板房建設助力成本優化。中海自研的智慧人居平台，實現智慧家居業務從0到1的突破與技術自主可控、交互體驗統一、產品形態創新，讓好產品更加智慧。年內，中海榮獲2022中國樓宇園區「智遠獎」中的「年度卓越商辦服務典範」，當中成都西部文化產業中心OFFICEZIP更榮獲年度「商辦樓宇智慧金地標」。

7.5 與時俱進的產品服務創新 (續)

以智慧人居平台為核心覆蓋多維度、多類別的細分場景功能



好服務 — 全週期客戶管理



長沙麓山境及閩溪府營銷中心

中海堅持踐行以客戶為中心的「好產品、好服務」可持續發展理念，致力於讓客戶享受全流程的優質服務。我們打造了健全的服務體系，積極與客戶溝通，通過多渠道收集客戶意見並對客戶滿意度開展進一步調研。同時，我們從客戶立場研究順向推導，建立以客戶滿意度為中心的倒逼機制，通過客戶深入洞察、多渠道精確調研，真實反饋客戶體驗與觀點。實現提供契合客戶需求並超越客戶預期的產品與服務，將堅守營銷底線、確保對外推廣的合規性、預防營銷風險作為中海和客戶之間信任的基石。

本章節響應的國際目標及匯報指標：

聯合國可持續發展目標



HKEx ESG 指引

GD-B6, KPI B6.2, KPI B6.4, KPI B6.5

GRI 準則

2-6, 2-25, 3-3, 413, 416, 417, 418

好服務 — 2022年重點進展領域

目標	2022年成果 ⁴	總體進展
客戶意見及滿意度		
2023年至2025年持續推進客戶體驗觸點評價，建立行業領先的客戶洞察能力	6個觸點首訪、簽約、工地、交付、維修、投訴實時評價全面上線，發送96萬份問卷，回收29萬份，回收率31%	**
住宅項目		
<ul style="list-style-type: none"> 銷售案場客戶評分保持90分或以上 住宅項目業主評分保持70分或以上 第三方客戶滿意度保持行業領先 	<ul style="list-style-type: none"> 銷售案場神秘客評分91分 住宅項目神秘客評分85分 2022年總體滿意度90分，在2022年銷售額TOP20房企中排名前三，其中磨1、磨2首次達到行業95分位 第三方客戶滿意度調研覆蓋所有住宅項目，全年調研回收29萬個問卷，覆蓋客戶簽約後1個月、簽約後6個月、交付1個月、交付6個月、交付後1年、交付後1-2年、交付後2-10年、交付後10年以上 	**
商業項目		
<ul style="list-style-type: none"> 每年開展一次客戶滿意度調研 將綠色環保相關事項納入調研指標 堅持以客戶為中心，制定商業項目投訴機制和響應體系，保障客戶滿意度 2023至2025年客戶滿意度保持不低於90% 	<ul style="list-style-type: none"> 寫字樓客戶滿意度91.5% 購物中心客戶滿意度91.2% 新增目標 	**
執行報事首問責任制		
<ul style="list-style-type: none"> 2023年目標達到客戶報事30分鐘響應率不低於95%，95112全國服務中心升級至24*365天無休服務 2025至2030年，客戶報事便捷性、響應效率、處理效率、處理效果、快速理賠持續保持行業領先 	<ul style="list-style-type: none"> 客戶報事要求處理人員必須在30分鐘內響應，2022年全年報事響應率93% 新增目標 	**

NA不適用 *未達標/未開展有關工作 **持續推進 ***已達標

⁴ 截至2022年底所獲得的成果

8.1 政策與指引

客戶服務是企業發展的前進動力，中海不斷完善服務體系，提升服務質量，豐富服務體驗，強化消費者對品牌的長期信任。我們通過內部規範及溝通渠道，保障客戶的基本權益，打造符合客戶需求的高質量產品，不斷創造企業價值。年內，客戶服務部加強前置管理，從產品端完善了查驗業務流程落地，助力提升查驗及履約質量。

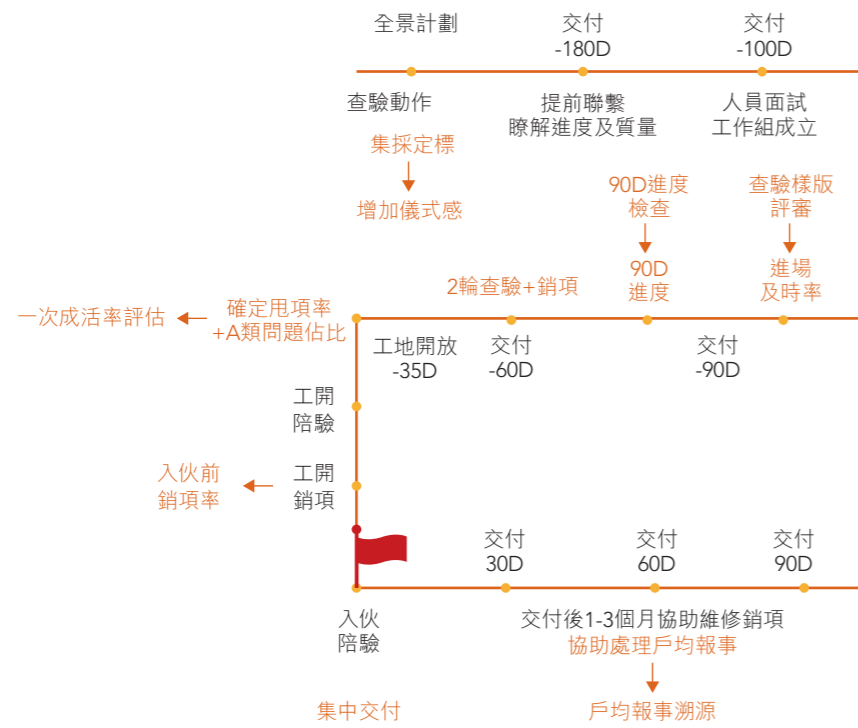
中海嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益》等法律法規，制定了《中國海外發展有限公司銷售管理辦法》、《中海地產銷售現場客戶端風險規避操作指引》等內部制度，規範銷售行為，嚴防不公平的營銷手段，保障客戶權益，引導消費者理智消費。我們早前更新了《客戶信息管理規範》，修訂具體責任營銷、廣告和銷售要求的相關內容，並以中海客戶服務體系管理方針為指導，統一客戶服務標準，優化管理流程。



8.2 完美交付

為規範第三方單位交付前對工程進行進度檢查、查驗和跟進客戶體驗和歸家計劃期間陪驗、入伙後的協同維修銷項等工作，年內我們完成了查驗單位總部集採工作，制定了《中國海外發展有限公司一戶一驗工作指引》，統一一戶一驗管理，開展查驗溯源工作，經比對，全年交付批次溯源偏差率為2.5%，偏差結果對查驗單位進行扣款納入查驗合同，倒逼查驗提升查驗標準。

2022年，中海入選首批八家穩交付房企白名單。上半年，中海實現100%高品質交付，其中三分之一實現提前交付。2022年12月，中海地產獲中國最大的房地產信息綜合服務商「易居-克而瑞」頒發「2022年交付力企業TOP10」。



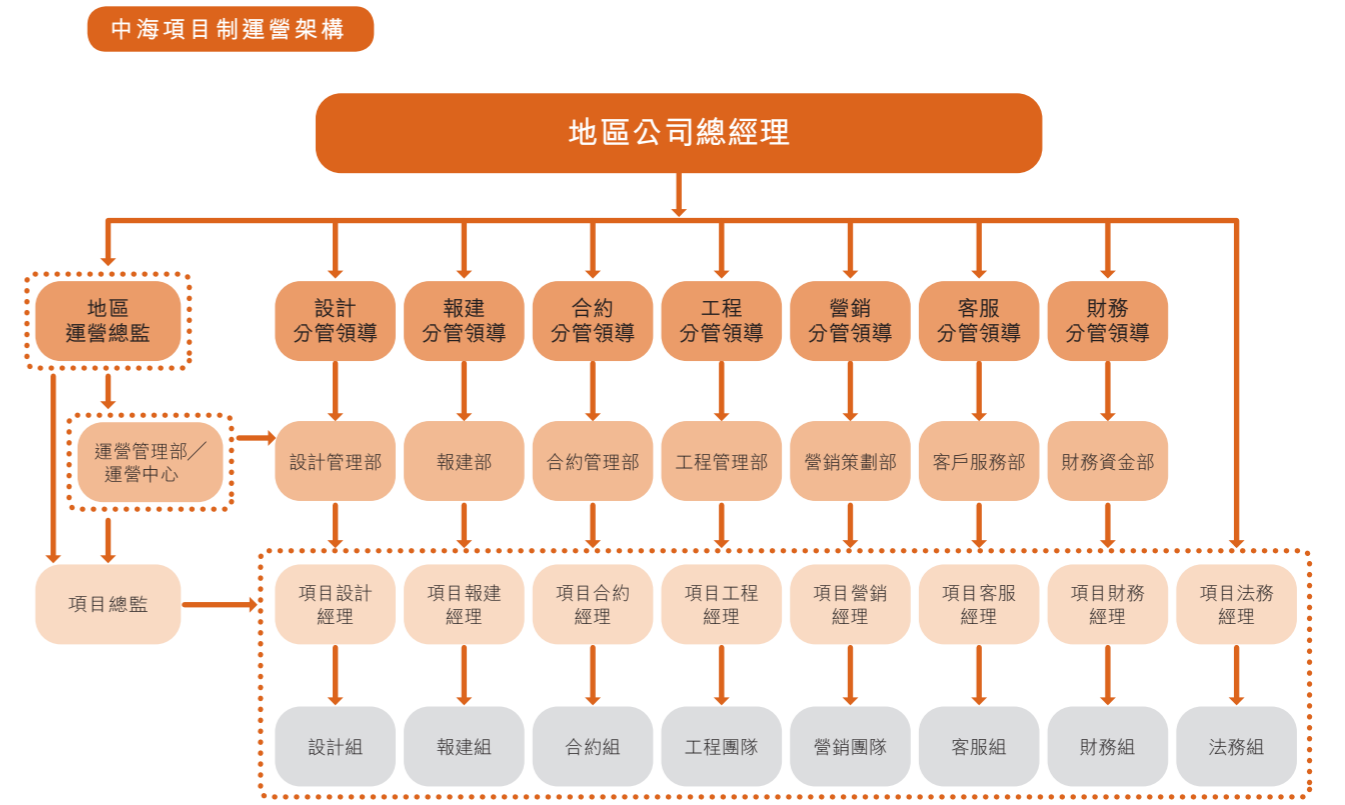
1. 計劃建立	2. 初始化配置	3. 查驗實施
<ul style="list-style-type: none"> • 明確查驗啟動標誌 • 區分樓棟公區+總坪公區 • 支撐更細考核顆粒度 	<ul style="list-style-type: none"> • 加強單位+人員管控 • 查驗範圍責任到人 • 過程進度管控、支撐履約評價 	<ul style="list-style-type: none"> • 明確查驗完成標準 • 新增查驗完工清單化管理 • 加強錄入規範性，提高溯源準確性

8.3 客戶需求分析

為了更好地服務業主，有效地開展客戶差異化關懷、分客群精準化滿意度管理，中海採用了規範化、數字化客戶家庭畫像及家庭代居、星級客戶分類管理手段，從多個方面展開分析，精準定位客戶需求，為客戶打造最優體驗。

8.4 項目風險管理

秉持築造精品的發展運營之道，中海制定《項目風險管理辦法》，明確規定項目開發過程中與客戶需求的有關事項，並制定相應指引。我們成功將企業中特有的「7+1」結構運用至所有項目，項目開發團隊則運用該結構，將總部和項目緊密結合，同時客戶服務部予以配合，構建可視化客戶數據並進行定期預警，從而加強客戶風險前端管控，建立全流程風控管理。



8.4 項目風險管理 (續)

項目開發週期管控

中海持續加強風險管控，以打造安全可靠的高質量項目。我們在項目開發週期中設置六個「停止點檢查」，2022年全年共計開展450次，覆蓋100%在建項目，並將其作為關鍵風險評估的節點，根據項目不同發展階段有針對性地對項目潛在風險進行全面排查，並持續跟進回顧相關風險事件，結合BI數據體檢，定期預警通報和晾曬。成功協助中高風險項目提前解除風險。2022年全年預警精準率100%，共計預警50個交付項目，預警後協同各職能風險交付完整解除率高達93%。



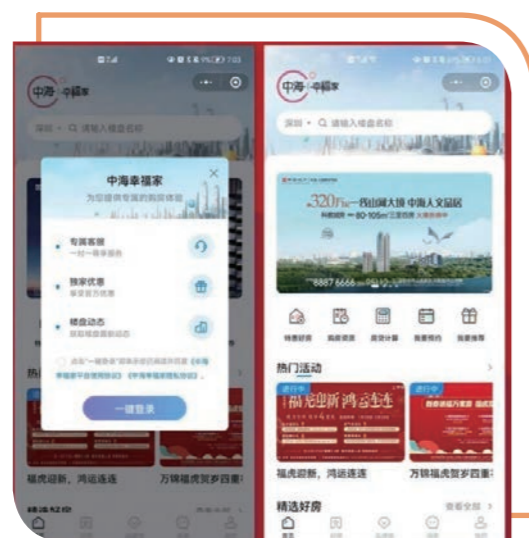
8.5 提升客戶體驗

中海重視客戶需求並致力提升客戶體驗，通過創建多元化的客戶調查工具，我們打造了各個高效暢通的反饋渠道，按照客戶意見進行整改，提升客戶滿意度。

客戶服務平台

中海通過[優你家]APP，為中海物業管理下的全體業主和住戶提供一個區生態服務的平台、貼心的物業服務和更加豐富的生活服務，用戶可通過平台進行保修繳費、電商服務、到家服務、手機開門、金融理財等綜合性服務，還可以利用這個平台了解到關於小區的最新的資訊以及相關活動。優你家同時還為業主提供社區電商、金融理財、到家服務等特屬服務，為住戶提供更貼心的服務和全方位的體驗。

中海另一個官方一站式客戶服務平台[中海•幸福家]，功能覆蓋看房、選房、購房、簽約、入伙、居住，一站式提升客戶全生命週期體驗。通過此客戶服務平台，客戶能點擊感興趣的樓盤，全面了解樓盤信息，中海更會提供置業顧問，一對一個性化人工服務，實現實時在線溝通。客戶亦可以通過平台報名參與在售楼盤不定時舉辦的熱門活動，大大提升客戶服務。



縱向
商辦資管賦能服務平台

而COOC中海商務在核心業務提供商辦資管賦能服務平台，為戰略夥伴、業主、客戶提供全流程無憂服務，形成完善的企業服務生態。

前期

- 📍 全國選址服務
- 🏢 招商代理服務
- 🗣️ 諮詢顧問服務
- 🏠 設計裝修服務

- 🛒 集中採購服務
- 📄 委託經營服務

中期

後期

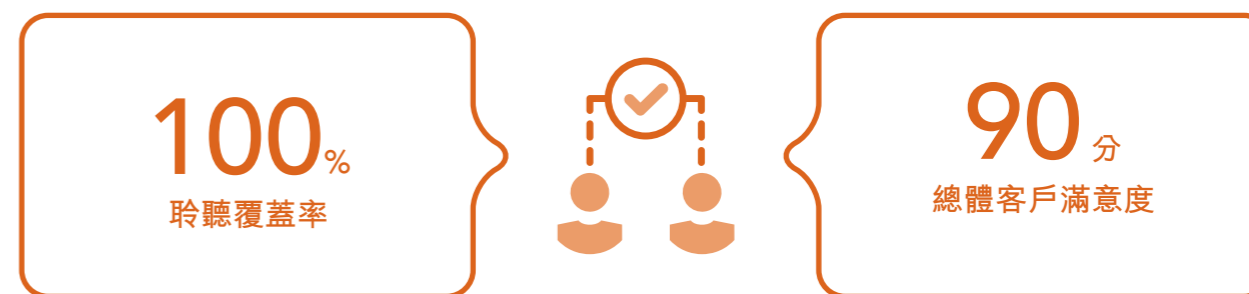
- 🔗 全鏈資管服務
- 🏡 無憂商旅服務
- 🎓 企業培訓服務
- 🏛️ 會議會務服務

8.5 提升客戶體驗 (續)

客戶滿意度調查

2022年，中海總體客戶滿意度90分，行業TOP20房企前三；其中准業主1滿意度96分、准業主2滿意度94分，與21年基本持平；磨合期1滿意度88分、磨合期2滿意度89分，磨1、磨2首次雙雙達到行業95分位以上。此外，穩定期滿意度85分，較2021年提升3分，老業主滿意度88分，較2021年提升1分。

今年，中海持續優化打造行業領先的VOC客戶之聲體系，以傳統第三方調研、實時評價、敲門深訪相結合為核心工具。建立客戶服務地圖，按產品及客戶分檔、分類、分級優化客戶滿意度調研問卷，針對不同類別項目制定差異化問卷，細化評價顆粒度。

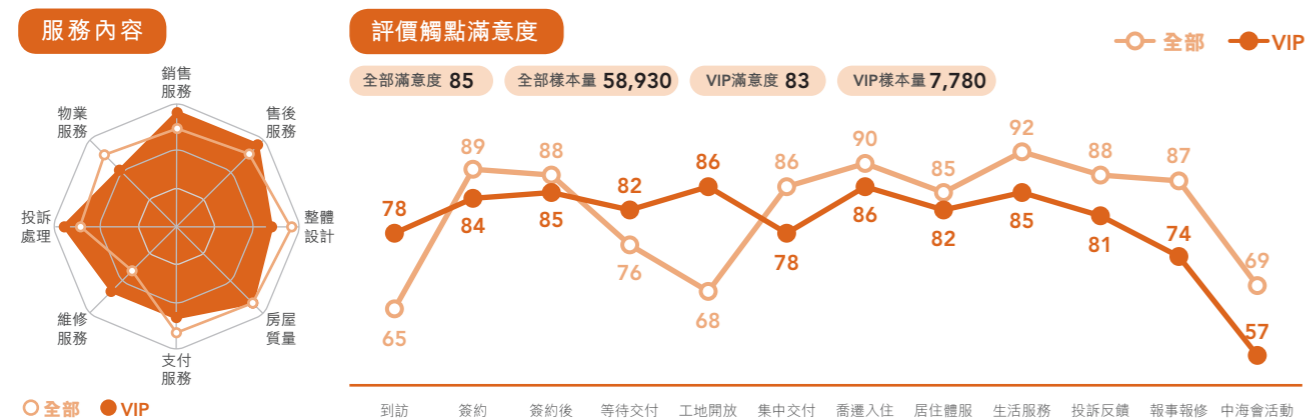


行業領先的實時評價，6個實時評價觸點全面推廣，首訪、簽約、工地、交付、維修、投訴，發送96萬份問卷，回收29萬份，回收率31%。通過客戶之聲日報、項目體檢、數據月報、工作聯繫函等方式反饋產品及服務高頻共性問題，觸發糾偏立項及PDCA改進。

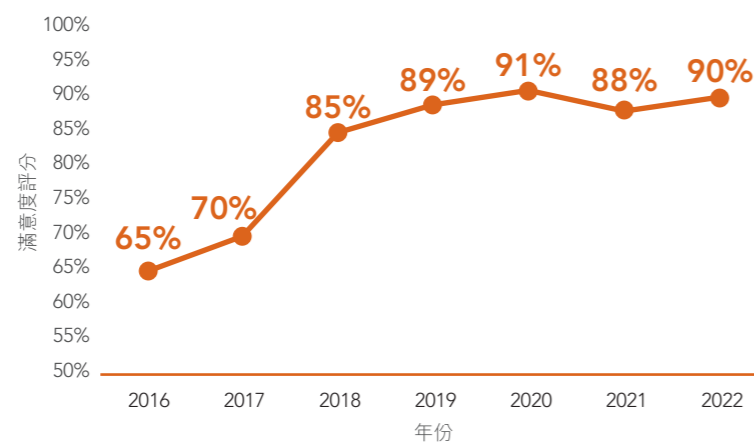
8.5 提升客戶體驗 (續)

客戶滿意度調查 (續)

2022年，已上線實時評價看板，組織全國上線培訓，借助數字化工具賦能地區日常管理動作。



住宅項目總體客戶滿意度調查結果



神秘客檢查機制

中海不斷完善神秘客檢查機制，並從客戶研究順向推導，以客戶滿意度為倒逼機制，通過對標調研、標準拉通、迭代改進到貫標落地，實現提供契合客戶需求並超越客戶預期的產品與服務，以建立產品迭代提升和價值創造實現體系，形成對產品精益求精的企業文化。

此機制內容囊括宣傳物料、銷售說辭、不利因素公示、現場環境、接待服務質量等，我們根據神秘客抽樣檢查結果對相關地區予以獎懲，保障各地區嚴格執行對客接待的各項制度，保障客戶服務質量。我們在神秘客檢查中持續深訪，並成為行業首個以視頻面對面進行神秘客檢查的公司。

8.5 提升客戶體驗 (續)

神秘客檢查機制 (續)

商務寫字樓 第三方神秘客戶調查	銷售案場 第三方神秘客戶調查	住宅項目 第三方神秘客戶調查
<ul style="list-style-type: none"> 全面、客觀、公正地掌握商務寫字樓總體運營狀況，找出項目管理中的不足，了解租戶感受和期望，進一步優化管理和提升運營服務措施 確保《運營100標準指南》的有效落地，持續提升運營服務水平 構建項目服務標準與調研指標考核體系 對33個寫字樓項目每月由一名神秘客執行調研監測，於月度、季度、年度輸出分析報告 監測覆蓋7大感知區域，100個運營觸點，包括寫字樓外圍、停車場、大堂環境及服務、電梯、辦公樓層、租賃中心、電話問詢。 	<ul style="list-style-type: none"> 以客戶體驗動線為時間軸，於銷售案場檢查觀察團隊工作狀態及銷售現場環境，標識風險提示等是否合規 每個地區公司每月原則上隨機抽查1個銷售案場 指標體系標準覆蓋線上調查、電話接待、銷售大廳環境、創意示範間參觀、事後聯繫等 案場動線檢查指標體系共84個指標及3項其他專項檢查 	<ul style="list-style-type: none"> 以「客戶體驗動線」為設計原則，繪製客戶體驗地圖 分析5個業務模塊，包括環境管理、安全表現、客戶服務、運營維修及裝修管理，檢查範圍共有99個指標 於2021年新增紅線指標檢測，共有10個新的紅線指標 就檢查結果進行內部排名，與同行對標，並邀請管理層、客戶服務及營銷部門對結果進行回顧

為確保能持續提升滿意度，中海客服部制定提升滿意度計劃，進一步細化客戶滿意度考核顆粒度。中海總部客服拉通各職能，統一歸口客戶評價中海星獎罰數據，並新增磨合期產品端及服務端二級指標處罰，二級指標誰污染、誰擔責、誰治理等內容。而中海商業及創新業務管理針對客戶反饋的信息進行全方位多角度的分析，確保可以將客戶提出的問題進行及時有效的處理。

8.5 提升客戶體驗 (續)

神秘客檢查機制 (續)

此外，中海旗下地區公司更設立了客戶滿意度目標，要求項目以月為單位進行考核。我們還在智能商業平台上針對客戶滿意度設定客戶滿意度檢測值，並按此建立動態預警機制，員工可通過顯示板實時查看客戶滿意度、神秘客檢查得分、前線員工培訓、合規管理等，以便進行及時有效的糾正。客戶滿意度相關事項亦已融入至總部部門和地區公司績效考核指標中。

案例：南京「為中海代言為品牌發聲」居住體驗官活動

為進一步精研客戶需求，領潮未來發展，南京中海深入發掘老業主客戶資源，希望通過業主心聲與調研，為提升具有競爭力的產品與服務力貢獻一份力量。首批次體驗官聘用期一年，期間業主可積極配合、參與產品力/服務力調研，通過入戶深訪、線上問卷等形式給予提升建議，為新項目及園區服務提升助力。此外，南京中海邀請體驗官提前介入新項目的設計意見徵詢、售樓處/樣板間提前參觀，讓業主有代入感，主動推薦新項目，促進老帶新。活動覆蓋所有已交付項目開展線上招募、業主回訪、上門拜訪，集結近50位體驗官，成立南京中海居住體驗官團隊。



精裝加載

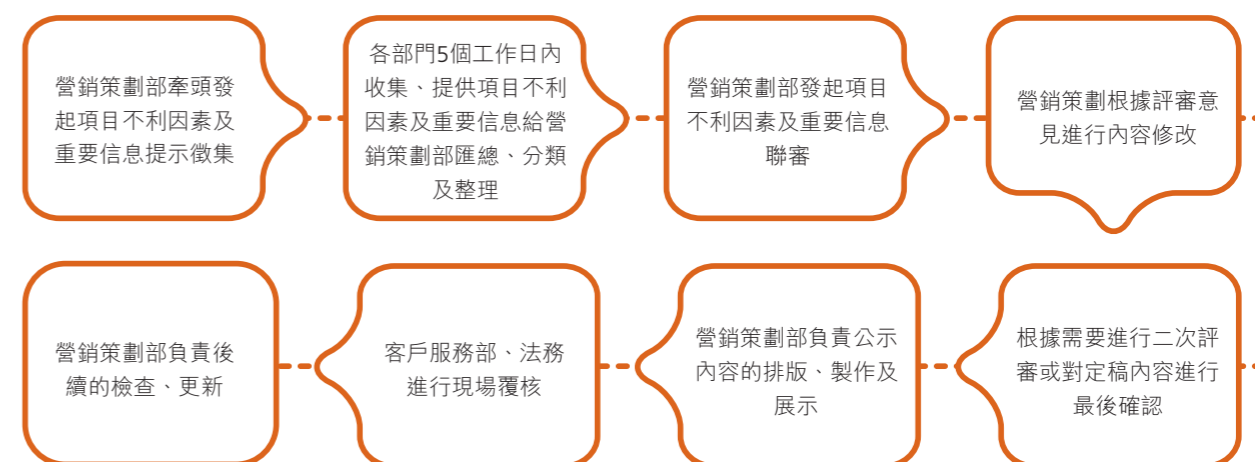
本集團今年開展精裝加載業務，即在交付前向客戶提供房屋裝修增值服務，客戶可以在交付前自願購買交付標準以外的產品，例如全屋定製衣櫃、升級新風系統、中央空調、加裝地暖等產品，房屋交付時同期交付，我們充分通過中海集採的價格優勢，為客戶提供綠色、健康、性價比更高的產品，為客戶提供便利。除此之外，我們還建立了精裝加載銷售在線系統，實現拓客、訂單、簽約、支付、評價全流程在線化，提煉五個產品及服務的核心價值：匠心設計、嚴選品牌、高性價比、便捷交付、無憂售後，以提升客戶服務體驗。

8.5 提升客戶體驗 (續)

公平及負責任營銷

中海制定了《中海地產銷售現場客戶端風險規避操作指引》、《客戶信息管理規範》，明確紅線內外不利因素等重要信息和投訴渠道公示標準等，將負責任營銷培訓融入日常經營管理，在對100%營銷員工及代理營銷員工的負責任銷售培訓中，明確不利因素告知流程，嚴禁不實承諾，從而搭建負責任的營銷體系，保障消費者權益。2022年，我們新增設《負責任營銷守則》，並遵照當地政府等相關部門的要求，張貼《案場陽光公示》，遵守相關法律法規，禁止出現任何賄賂等違法行為。同時，我們亦建立了標準化指引，明確項目對外展示工作流程，要求開盤前把不利因素進行展示，並需要多部門聯合評審，包括客戶服務部和法務進行現場覆核。此外，在開盤前總部亦會進行審核，並每年進行一次營銷材料和內容飛行檢查。

營銷工作流程



中海堅持在所有項目銷售現場公示營業執照、各許可證及銷售證、銷售價目表、買賣合同範本、以及不利因素、設施不確定因素告知書等相關文件，協助客戶掌握關鍵銷售信息，維護客戶知情權與申訴權以做出理性消費的決定。所有香港在售項目的營銷材料均嚴格遵守《一手住宅物業銷售條例》規定。

8.5 提升客戶體驗 (續)

公平及負責任營銷 (續)

為確保銷售產品和產品信息的公平透明，我們明確規定有關項目及周邊的不利因素須以文字全面及真實地說明及解釋其可能產生的影響，不能刻意淡化不利因素或轉換為有利銷售的描述，合同附件中也會寫入具有重大風險的顯性不利因素的提示。同時，我們也針對項目沙盤模型進行了明確規定，保證展示信息準確，以供客戶參考。我們要求銷售團隊必須使用公司的銷售管理表和電子化明源系統，使用簽訂合同、認購協議書的文本模板，使銷售過程更明朗化，各項信息更透明化。在第三方神秘客檢查中，我們將不利因素講解列入重要的檢查指標，客戶簽約後實時觸點評價問卷中，設置獨立問題調研置業顧問是否進行不利因素講解，以此監督該項工作的實際落地。

我們不斷暢通便捷客戶的報事渠道，使客戶反饋更便捷、更高效，線下可以通過銷售案場、物業管理處、維修中心等進行問題反饋。我們也在這些場所公開公示投訴熱線電話及職業道德舉報專線信息，客戶也同時可以通過95112全國統一熱線來電、在線中海會微信公眾號「中海精工維修」進行自助報事等。我們全面建設並上線企業微信及虛擬撥號作為官方在線對客溝通服務渠道，要求所有維修服務人員必須通過企業微信號和虛擬撥號平台與客戶進行溝通，所有溝通記錄與客戶報事工單關聯，服務過程留痕、進度公開透明、信息可追溯，便於監督服務規範性，提升客戶服務體驗。

網絡安全及客戶隱私

中海重視客戶信息安全與隱私保護，嚴格遵守《中華人民共和國網絡安全法》等相關法律法規的要求，制定了《中國海外發展有限公司信息安全管理辦法》等規章制度，設定使用密碼、網絡、系統和數據信息的信息管理體系。中海的網絡安全和信息化委員會負責制定公司信息安全方針、策略、規劃，推進及落實信息安全規劃、制度、流程，並負責監督公司內部的網絡安全事務；主任由行政總裁擔任。開展了2022年度安全應急演練，主要針對機房UPS、硬件設備、網絡切換等場景，進行了實戰演練。通過演練，檢驗了機房配電系統、容災備份系統等IT基礎設施的運行情況，鍛煉了網絡安全應急響應能力。本年，中海旗下科技公司繼續獲得信息安全管理體系認證ISO 27001:2013認證，並於2022年完成國家網絡安全等級保護二級測評以及國家網絡安全等級保護三級的備案和測評工作。

我們已全線上線客戶虛擬撥號平台，在CRM客戶關係管理系統中將客戶電話號碼加密處理，一線服務人員必須通過系統虛擬撥號平台聯繫客戶，保護客戶隱私。客戶敏感信息包括電話、姓名、身份證等系統均進行加密，各地區僅內部數據管理人員有查看及下載權限，且查看及下載記錄均留痕管理。

8.5 提升客戶體驗 (續)

網絡安全及客戶隱私 (續)

信息安全管理架構



中海也制定了《中海客戶信息安全管理指引》，明確表明了保留、使用、處理、銷毀過程的工作指引和機密性要求，嚴格規範數據審批流程。營銷管理部負責保管銷售過程所獲客戶信息，客戶服務部負責監察各項準則實施，並要求涉及到信息安全的敏感崗位都簽署信息保密協議，確保其承擔相應的數據安全責任。我們亦通過信息公開渠道，比如官方網站、客戶流動程序「海客通」等，將隱私政策申明條款進行披露，使客戶、利益相關方等人群了解我們在不同階段對個人信息的管理與政策。

我們通過海報、內網、宣傳屏、中海通等多種渠道，向員工推送有關賬號安全、網絡使用、保密意識等信息，同時定期為員工提供信息安全專項培訓，多效並舉，以此預防和減少個人信息安全洩漏對個人及公司造成的損失和危害。年內，中海舉辦了「共同行動、共護安全」安全週活動，以提高公司所有員工信息安全和網絡安全的保護意識。

交付管理及質量保障

中海制定了《中海安全生產管理手冊》、《中海發展在建項目可持續發展工作指引》等規章制度，嚴控安全風險，落實安全生產責任制。開發項目的同時，我們也針對環境管理做出了相應指引，達到降低項目本身對環境的影響和項目質量交付符合預期的雙重目標。

我們建立交付質量評價標尺，進一步優化完美交付評價體系。2022年全國第三方調研中顯示，交付後一個月內整體滿意度，達到行業95分位，完美交付率從17.8%到25.6%，集團交付力指標上升10分。

8.5 提升客戶體驗 (續)

交付管理及質量保障 (續)

針對項目交付前後的質量監控，中海設有行業首創的客戶端交付預警系統，完善交付前90天至交付後產品質量持續跟蹤及預警，實現產品質量評估可量化、可追溯、可考核，建立項目維度動態監控平台。交付後設立項目交付30、60、180、360節點體檢，有效預警重點地區重點項目風險事項並提供協助指導解決；全面上線交付前90天進度檢查系統並落地運用，對各項目批次交付前90天進度進行預警監督。完成「滲漏」、「外牆」、「維修」等A類問題一次成活率的發佈和宣貫，並納入完美交付評價體系，與入夥前銷項率、戶均問題等同樣成為定期綜合分析的考核評價指標。刷新全套交付質量管控指標，並更新施工單位的合同條款。拉通工程、成本，完成對施工單位的扣款落地；本次合同改版後，客服類合同條款管理要求已達到行業領先水平。

此外，為持續提升服務質量及全方位做好服務工作，中海針對各住宅項目建立「房屋維保中心」，負責公司內部查驗問題整改、工程質量投訴處理、移交管理及售後維修服務等。

為確保集中商業項目在前期介入、承接查驗、物業服務、商鋪裝修管理等環節的相關工作規範有序的開展，中海制定了《中海項目入伙SOP指引》，以此提升集中商業項目服務質量，滿足商戶入駐及項目長期經營發展需要。我們要求物業管理公司配有相關管理計劃，其中包括安全生產管理手冊、應急預案及相關培訓計劃等，由中海團隊進行檢視。中海團隊與物業管理公司以兩週為頻次舉行運營例會，針對產品及服務質量安全管理進行討論。我們也會進行定期或不定期開展檢查活動，將根據檢查中所發現的問題進行分類，再交由相應的部門跟進督促整改並及時匯報進度。

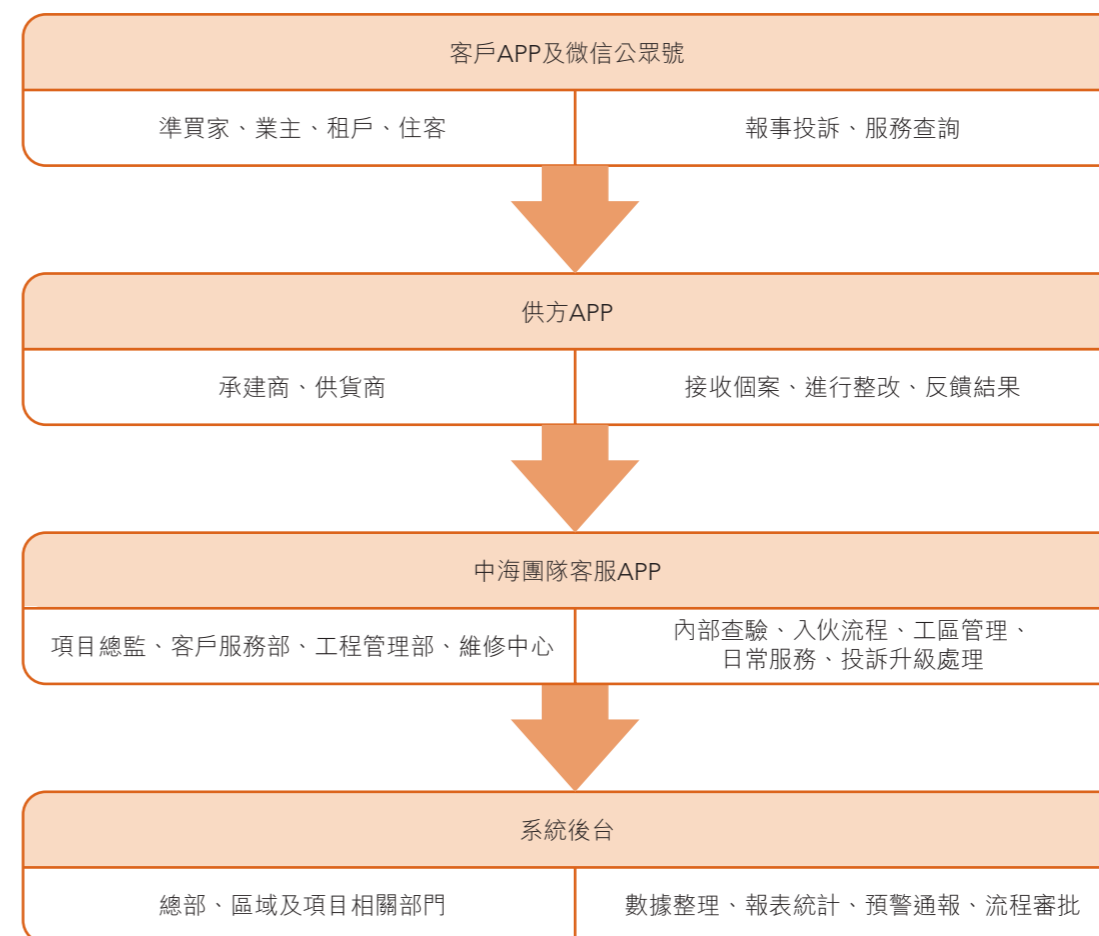
妥善回應客戶要求

中海重視及積極傾聽客戶訴求，提供暢通的溝通及投訴渠道以提供高質量服務。我們的CRM系統將客戶、項目、員工鏈接在一起，提升客戶體驗，完善管理流程。客戶可以通過CRM系統將產品和服務相關事項全部反饋到供方和中海團隊客服方，投訴數據也將通過在各地區辦公室加裝的大屏幕顯示，極大提升報告、記錄、分類及跟進的效率。本年，我們更新了CRM系統的功能，增設客戶之聲及一戶一驗清單化功能。客戶之聲為各層級領導提供一個可通過聽錄音，看工單等方式傾聽業主訴求的窗口，並對訴求的處理過程進行表揚、督辦等點評。一戶一驗清單化則建立一個對一戶一驗全過來的管理及評價流程，通過對查驗單位入庫、查驗立項審批、查驗過程清單化，查驗過程質量評價等方式，實現查驗的有效管理，提升查驗效果。

8.5 提升客戶體驗 (續)

妥善回應客戶要求 (續)

CRM系統功能及對象



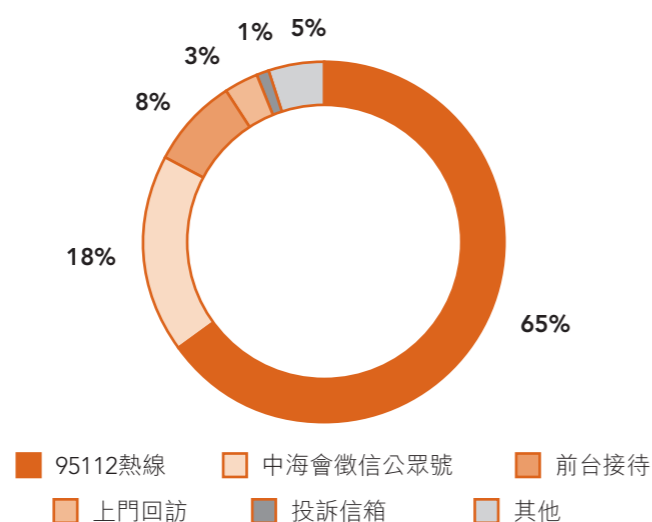
本年度，中海結合客戶評價及內部管理指標，建立了關鍵崗位對客評價指標體系，評價到人全面上線，其管理指標體系豐富、數據運用廣度及深度、數字化系統支撐力度均為行業領先。結合客戶評價及內部管理指標，建立6個關鍵崗位對客評價指標體系，包括項目總、工程經理、維修助理、置業顧問、物業管理處經理、物業總經理，共計3,030人次。評價到人數按季度在月度經營例會、OA內網、中海通看板公佈。數據運用於項目總評價、工程及成本職能線人才盤點、月度物業總經理績效獎金兌現並制定有對應的約談、考核、退出機制，同期全面運用於維修助理及置業顧問評價及績效評定。

8.5 提升客戶體驗 (續)

妥善回應客戶要求 (續)

此外，我們經不同的渠道與流程收集客戶意見，95112處理投訴、維修及諮詢事宜，另外又通過中海會C端及企業微信收集業主報事，我們同時亦通過敲門計劃，入戶深訪收集業主對產品端及服務端意見與建議，並通過網絡平台收集傳統媒體、政府平台、新媒體等渠道中客戶對產品及服務意見與建議，全方位考慮客戶意見。

電子及當面溝通投訴渠道的使用比例



中海制定了《中國海外發展有限公司客戶報告和付款管理辦法》來規範相關處理程序，我們將客戶報事嚴重程度進行劃分，當客戶服務部接到報事後，該部門會協調總部和各地區有關部門進行處理。中海建立的全國客戶服務熱線95112快速響應機制，號段精簡，服務渠道暢通，將各類二級投訴、集體投訴及有關索賠的升級投訴集中到一起進行統一處理與回應，不斷提升客戶風險管理的準確度與服務體驗。中海於2021年發佈了《關於推行全渠道工單以加強客戶之聲投訴快速響應的通知》，行業首創VOC客戶之聲聆聽渠道，全年累計聆聽次數近9萬，其中地區總經理聆聽超過4,000人次，地區領導班子聆聽覆蓋率100%，貫徹全員客服意識、首問責任制。同步上線幸福家小程序客服版拓展客戶線上自助報事渠道，客戶報事30分鐘響應率93%，投訴滿意度首次提升至95分位，無地區低於75分位。

8.5 提升客戶體驗 (續)

妥善回應客戶要求 (續)

回應時間	按事件嚴重程度	按專業維度劃分
<ul style="list-style-type: none"> 投訴：30分鐘內響應 報修：30分鐘內響應 諮詢：30分鐘內響應 	<ul style="list-style-type: none"> 諮詢 建議 一般報告升級報事 重大投訴 危機投訴 	<ul style="list-style-type: none"> 設計 產品質量與安全 房地產服務 銷售

本年，中海於全國共接獲3,967宗投訴，當中未涉及任何與健康與安全、廣告、標籤及客戶私隱相關的投訴個案，亦無上升至法律訴訟的違規案件。年內，中海強化予客戶投訴管理，降低重大客訴發生率，針對客戶高頻高痛問題，建立管理糾偏卡片及會診討論機制，做實PDCA閉環，提升交付品質，全年已發佈20張糾偏卡片，控制投訴重複發生率。

中海以品質化與專業化的產品追求，全業務鏈的精耕細作贏得了「工科中海」的美譽。我們的全景服務體系確保每個房屋生態節點的跨越都有各團隊全流程管控，關注業主的全生命週期體驗過程，給業主最舒適的居住環境。



8.5 提升客戶體驗 (續)

妥善回應客戶要求 (續)

案例：「聆聽客戶之聲」主題文化牆

為更好鞏固客戶為本的企業價值觀、增強全體員工客戶意識、助力客戶滿意度提升，中海煙台公司精選業主原聲，以在公司會議室旁、茶水間、食堂洗手池旁等員工強動線設立「聆聽客戶之聲」主題文化牆的形式，號召全體員工走近業主、直面原聲，以更強客戶意識開展日常工作。



客戶原聲以體現客服、工程、設計、營銷等強相關業務條線的客戶反饋原聲內容為主，督促員工樹立「責任央企踐行初心、精工製造工於匠心、追求卓越設計精心、客戶至上全心服務、物業服務暖心守護」的煙威中海「五心」品牌形象。



8.5 提升客戶體驗 (續)

客戶聯誼活動

中海積極創建社區活動，以客戶組織「中海會」為紐帶，加強與客戶之間的聯繫。本年，我們共開展692餘次聯誼活動，參與量達188萬人次，為千家萬戶提供了豐富多彩的社區文化活動，得到了廣大業主的高度贊賞。

案例：「童夢同想」中海第二屆兒童繪畫徵集活動

41個城市、超過5,200名兒童業主報名參與；10餘場「空中對畫廳」線上輔導；50餘場「城市對畫廳」線下社區活動；135幅畫作有全國名師指導、點評及專業認證。



案例：「小海·燃計劃」中海首屆全國親子運動嘉年華活動

歷時1個月，遍及36個城市、超10,000個家庭報名參與、19餘萬次線上互動訪問量、近1,000個親子運動視頻打卡、百餘場線下活動。展現中海社區活動豐富性，體現中海業主幸福感。



好公民— 人與環境和諧共生



青島如院

中海作為企業公民，定當肩負未來社會應對可持續發展和氣候變化難題的責任，鼓勵行業和社會採用可持續發展模式。我們於「好產品、好服務」基調下將「好公民」的可持續設計、規劃、建設和運營理念注入；過程中積極理解環境問題和各利益相關方的需求，以構建未來社區的可持續發展價值。

本章節響應的國際目標及匯報指針：



HKEx ESG 指引

GD-A1, KPI A1.5, KPI A1.6, GD-A2, KPI A2.3, KPI A2.4, KPI A2.5, GD-A3, GD-A4, KPI A4.1, GD-B5, KPI B5.2, GD-B8, KPI B8.1, KPI B8.2

GRI 準則

2-16, 2-17, 2-23, 2-25, 3-3, 201, 203, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 308, 413

好公民—2022年重點進展領域

目標	2022年成果 ⁵	總體進展
氣候變化		
逐步開展氣候變化風險評估工作，梳理項目所在區域的氣候風險及影響，並向審核委員會匯報，確定包括ESG及氣候變化範疇在內的風險水平，並協助審核委員會每半年檢討評估年度重大風險清單	完成	***
積極響應氣候變化相關行動倡議，參加相關研討會等外部交流活動，參加綠色可持續建築相關外部培訓及會議，積極關注行業發展及政策走向	完成編製及發佈《應對氣候變化政策》	**
2023年前		
制定寫字樓項目《氣候變化行動計劃》、《氣候適應戰略》及業務部門的可持續發展戰略	檢視雙碳工作和氣候變化情景分析工作推進情況，重新檢討和更新目標	**
參照聯交所氣候變化風險指引，開展氣候變化情景分析	完成氣候變化情景分析	***

NA不適用

*未達標/未開展有關工作

**持續推進

***已達標

⁵ 截至2022年底所獲得的成果

好公民—2022年重點進展領域(續)

目標	2022年成果 ⁵	總體進展	
能源效益、溫室氣體排放			
商業項目 2023年碳排放降低3%(以2019年為基準年)	開展商業項目碳排放綜合管理方案制定,以對各運營期項目進行碳排放計量管控	**	
創新項目(以2020年為基準) • 2023年碳排放密度降低3% • 2023年能源消耗密度降低5%	開展對較大體量教育項目南開實驗學校節能改造方案制定: • 已啟動實驗樓課室節能改造 • 南開實驗學校小學部課室節能	***	
• 2023年完成中海碳數據核查及披露 • 結合中海業務發展邏輯,完成中海雙碳目標制定 • 制定中海企業雙碳戰略整體規劃及行動策略	• 已成立「碳達峰碳中和工作領導小組」,並由行政總裁任組長,負責組織雙碳相關工作 • 已設定中長期雙碳目標 • 正在制定雙碳行動方案	**	
碳核查全面調研(集團管理、項目開發、運營管理、ESG策略及披露數據調研等),確定碳排放核算方法及減碳目標	完成雙碳背景研究分析及碳核查	**	
完成綠色低碳技術體系研究	已完成	***	
• 到2023年,初步收集並統計目前運營建築物中可再生能源的消耗量及佔比,制定針對性提升策略 • 到2025年,運營建築物中可再生能源消耗量佔比提升至1%;2030年提升至3%	• 推進中 • 新增目標	**	
NA不適用	*未達標/未開展有關工作	**持續推進	***已達標

好公民—2022年重點進展領域(續)

目標	2022年成果 ⁵	總體進展	
綠色及可持續供應鏈			
• 2023年前推進設計標準化,綠色建築材料集中採購標準的前期準備及編製工作 • 2023年15%建築材料的生命週期評估符合ISO14025、14040/14044、EN 15804或ISO 21931,或符合ISO14044的生命期評估)環境產品聲明(EPD)或健康產品聲明 • 到2025年,公司40%集採建築材料的生命週期評估符合上述標準;2030年提升至80%	• 已發佈《住宅公區室內歸家動線門類標準》標準,目前已取得綠色產品認證的供應商有41家,企業數量佔比為62% • 新增目標 • 新增目標	**	
• 2023年12月前制定及監察綠色供應鏈量化目標,綠色標準供應商的採購比例不低於65% • 到2025年綠色標準供應商的採購比例不低於70%;到2030年不低於80%	• 2022年12月認證比例已經達到62%,完成2022年實現綠色建材、綠色產品的採購數量不低於60%的既定目標,新制定目標在2023年實現認證比例不低於65% • 新增目標	**	
• 每年舉辦一次綠色供應商大會,宣傳ESG理念及中海綠色採購政策、綠色建材認證要求等,並要求關鍵供應商檢視及匯報其環保成效	• 成本部、供應鏈公司聯合組織供應商大會。主題包括:可持續發展及綠色供應鏈建設、表彰優秀供應商、發佈2022年度第二批次中標單位。47家單位105人參會,時長約6小時。	**	
2020年至2023年寫字樓新租戶100%簽署COOC綠色租賃合作計劃	100%寫字樓新租戶已簽署COOC綠色租賃合作計劃	***	
• 2023年升級COOC中海商務低碳賬戶,組織開展相關推行宣傳活動 • 2025年實現寫字樓項目客戶低碳賬戶覆蓋率95%	• 新增目標 • 新增目標	**	
NA不適用	*未達標/未開展有關工作	**持續推進	***已達標

好公民—2022年重點進展領域(續)

目標	2022年成果 ⁵	總體進展
水資源		
創新項目		
2023年耗水密度降低5%(以2020年為基準)	<ul style="list-style-type: none"> 已完成南開實驗學校雨污分流節水減排項目 康養項目通過引入自動洗碗設備降低餐飲清洗用水量 	**
區域、地區、項目公司需規劃在建項目的節水措施，條件允許情況下設置雨水收集系統	7%在建項目已設置雨水收集系統。下一步將要求新開工項目在工程策劃階段系統梳理節水措施	**
地塊風險及生物多樣性		
確保100%土地均具備第三方環境影響評估報告，結合政策變化，建立滿足GRESB要求的中海發展項目環評標準，確保年內100%新獲取土地滿足要求	在各地政府均陸續取消環評要求的背景下，中海已著手自行制定公司層面環評標準，確保年內100%項目滿足該要求	***
持續到2030年，100%項目土地在獲取前進行地塊風險排查	100%項目土地在獲取前均進行地塊風險排查，對地質地形、土壤風險、環境污染和特殊保護等生態環境相關風險；及可能對當地社區生活質素、歷史文化、原居民權益等產生負面影響的社區風險點進行分析，識別項目地塊及周邊的環境與社會風險	***
項目開發的社區風險評估		
在城市更新項目中提倡能保留當地歷史文化的設計方案	北京北辛安項目、上海建國東路項目、北京中信城項目均採用保留當地歷史文化的設計方案	**
積極推進城市更新、三舊改造、一級開發、產城融合等項目發展	推進中，已收集並提供濟南華山、上海建國東路、北京北辛安及中信城相關資料，後續計劃與相關部門討論城市更新相關策略	**

NA不適用 *未達標/未開展有關工作 **持續推進 ***已達標

好公民—2022年重點進展領域(續)

目標	2022年成果 ⁵	總體進展
地區經濟及鄉村振興		
推動鄉村振興工作，響應國家關於鄉村振興定點幫扶的有關要求和任務指標，2023年至2030年，持續對甘肅三縣等開展產業幫扶、教育幫扶、消費幫扶等鄉村振興工作，帶動當地產業發展、人才貢獻	<ul style="list-style-type: none"> 中海在甘肅三縣和福建長汀縣鄉村振興的總投入資金超509萬元。其中，消費幫扶投入362萬元，聚焦卓尼縣打造新農產品「青稞雜糧粥」 在各社區、寫字樓、購物中心等場所舉辦「海惠萬家—鄉村振興行動」超60場 教育幫扶投入46萬元。在康縣創立名師工作室，惠及人口900人。組織甘肅(康樂縣、康縣、卓尼縣)、福建長汀縣的教師赴大灣區培訓交流，惠及人員達1,200人 為三縣酒店服務和管理人員舉辦兩場大型培訓，組織系統全面的專業培訓 	***
基礎設施及支持服務		
累計落成保障性房屋項目規模達500萬平方米建築面積	2022年在建保障房108.8萬平方米，新開工保障房4.9萬平方米，新竣工保障房73.4萬平方米	**
完成中海健康住宅體系搭建	推進中	*
<ul style="list-style-type: none"> 2023年完成中國海外大廈全過程健康精裝修試點，保障空氣質量不低於國家現行標準及中海企業標準；開展健康廚房模塊研究及試點 2025年完成健康企業標準、公寓健康精裝修、住宅健康精裝修示範試點 		

NA不適用 *未達標/未開展有關工作 **持續推進 ***已達標

好公民—2022年重點進展領域(續)

目標	2022年成果 ⁵	總體進展
社區共融及協同發展		
100%運營中購物中心設立母嬰室	100%運營中購物中心均已設立母嬰室	***
80%新建酒店項目設有母嬰室	80%新建酒店項目均已設立母嬰室	***
在創新項目開展可持續生活相關社區推廣工作，2030年推廣至2萬戶家庭	康養項目利用自身所處的區位優勢，在社區圍擋、項目電梯、廣告欄積極開展社區環保宣傳工作，年度累計新增覆蓋社區居民約1,000戶，累計覆蓋約4,000戶	**
開發高標準適老化項目，2030年前累計為5,000個家庭提供康養服務	截至2022年，已於天津，濟南，青島，無錫投資並運營養老床位近1,000張，預計在無錫地區、濟南地區、北京地區新增養老床位800到1,000張，年內新增服務群體超過1,000戶	**
檢討教育及養老社區配套及管理標準，持續優化教育及康養項目的軟件及硬件配套，並設置考慮到老年人的身體機能的設備或設計	康養項目根據過往經驗，對養老產品中的戶型、空間配置、面積配比、主要功能、空間分區、設施設備配置、軟件配套進行綜合檢討，並在輕資產輸出過程中進行了應用	**
NA不適用	*未達標/未開展有關工作	**持續推進 ***已達標

9.1 政策與指引

中海遵循國務院《健康中國2030規劃綱要》、2019年新版《綠色建築評價標準》等國家和行業規範和標準，編製和定期更新公司內部《中海綠建技術手冊》。為了達到不同綠色建築星級標準，每個項目都必須制定既具有成本效益又生態友好的建設策略。為推動綠色建築技術在新一代住宅產品的全面運用與推廣，中海編製了《綠色建築特徵調研報告》、《綠色建築推行實施辦法》和《綠色建築技術導則》等展示中海地產綠色建築成果，進一步指導本公司綠色建築設計的實踐。

中海的《可持續發展政策》宣示了將可持續發展納入設計、運營、採購和自然資源使用的承諾。中海《環境政策》確立了可持續建設政策方針，對項目的能源消耗、水資源、廢棄物、生物多樣性等各項環境指標進行管理，並要求開發團隊使用對環境影響低及對人體安全的材料，由開發團隊監控和管理整個供應鏈的環境影響。公司亦通過制定《中海在建項目可持續發展工作指引》，規範監督施工單位的環境、能源效率、可再生能源消耗和溫室氣體排放。

中海已參考國際資本市場協會(ICMA)發佈的《綠色債券原則》及貸款市場協會(LMA)、亞太區貸款市場工會(APLMA)及銀團貸款與交易協會(LSTA)聯合發佈的《綠色貸款原則》作為結構性指引建立《可持續金融框架》，務求為合適條件的項目尋求綠色融資機會。中海商業對衛浴、泳池、廚房等高用水區域針對性實施《供水管理控制程序》，並制定節水標準，與僱員績效考核掛鉤。

本年度，中海持續參與可持續建築相關技術標準編製。中海和中國建築科學研究院有限公司參與主編中國工程建設標準化協會標準《低碳辦公建築技術規程》，並邀請相關政府機構、科研機構、大型設計院、顧問公司、地產公司以及低碳專業技術公司等作為參編單位，共同進行編製工作。我們致力持守綠色低碳的發展理念，提出本標準應堅持「以人為本」和「能碳雙控、節能優先」的原則，力爭成為具有原創性、前瞻性、可操作性，達到國際水平的行業技術標準。此外，中海亦有參與不同國家及團體標準的編製工作，例如《智慧城市建築及居住區第1部分：智慧社區建設規範》、《智慧建築設計標準》、《零碳建築技術標準》、《健康建築評價標準》、《智慧園區設計標準》、《智能建築5G設計標準》等。

9.1 政策與指引 (續)

年內，為進一步踐行COOC中海商務作為行業綠色低碳先行者與推動者的社會責任，鼓勵低碳企業引入與樓宇雙碳運營管理，中海制定了《寫字樓低碳專項扶持管理辦法》，以打造低碳樓宇標杆。目前，中海已要求各經營中心將COOC綠色租賃合作計劃作為合同附件，在合同簽署中征詢租戶意見並推進簽署，計劃持續推進，目標為2023年完成寫字樓新租戶100%簽署COOC綠色租賃合作計劃。

為妥善管理供應鏈，我們制定的《[供應商行為守則](#)》要求供應商承諾遵守企業道德、薪酬與僱傭權益、職業健康與安全、禁止童工與強制勞工、產品的環境及安全規格等十大方面的行為規範。行為守則適用於公司及旗下之附屬、地區及項目公司的合作單位，包括提供物料、物資及服務的供應商，並已在中海的官網公開，供公眾閱覽。

中海亦制定了《合資格中海集採供應商管理工作指引》及《合資格中海承建商管理工作指引》，並新制定《[可持續採購政策](#)》，訂明對所有潛在集中採購供應商篩選的既定流程和條件，同時包含了環境及社會表現的具體要求。

另外，中海《物資管理辦法》加強了中海的供應鏈管理，規範公司的採購程序，確保供應鏈、建築設備及材料一概符合嚴格的質量與安全標準。

9.2 可持續的建築設計

綠色建築理念

中海堅持以「健康生活、綠色低碳、回歸初心」戰略跟隨國家綠建推進政策，以確保開展綠色建築研發與實踐的領先地位。我們與時並進，致力於開拓後疫情時代及「碳达峰、碳中和」雙碳時代的產品標準。我們開展綠色健康住宅研究，項目實施將考慮居家、出行、健身、服務、社交、康養、應急七大維度，覆蓋全維度信息，確保落地可行性。同時，我們進行零碳、超低能耗建築研究，以響應國家戰略，發展綠色產品，宣揚低碳風潮，並回歸企業使命與社會責任，實現美好的人民生活及城市發展。

我們在項目從規劃到開發的整個生命週期中推廣綠色健康的建築理念。同時，我們運用前沿的智能交互技術，從客戶的角度設計健康生活體驗，將健康特色融入綠色建築。

在項目選址階段，我們從考察當地環境和鄰近生態系統入手堅持「先棕地，後綠地、保育優於補償」及「以先天綠為源點」的兩種思路。同時，我們將全面評估地形和氣候變化等物理變量，以及它們對建築功能的影響，以創造一種科技與自然相結合的家居體驗。

我們在項目開發過程中主要採用綠色設計，為各種動植物提供理想的生長土壤，保護項目的生物多樣性。例如，我們一般於項目場地種植中齡期喬木，達至「喬、灌、草」結合的複層綠化效果。這能使種植區具備良好的覆土深度與排水能力，滿足不同類型的植物生長需求。此外，我們在室外夜景照明設備的建設中，嚴格遵守國家《城市夜景照明設計規範》的光污染控制標準，盡量減少對夜間活動動物的負面影響。對於新建和大型城市更新項目，我們還要求施工現場實施嚴格的環境保護措施，保護自然生態系統，積極保護和修復被擾亂的棲息地和土壤。

年內，中海為員工提供共3場可持續建築設計培訓，如《設計標準化宣貫》、《中國建築碳达峰碳中和技術培訓交流會》、《中海地產綠色健康住宅標準培訓》等，累計參與培訓超2,000人次。

9.2 可持續的建築設計 (續)

綠色建築理念 (續)

中海在綠色建築技術創新和研發方面投入巨資，共獲得相關技術專利290項。2022年我們繼續投入綠色建築技術研發，共獲得79項新專利。我們為綠色建築技術的發展、房地產行業的發展、環境保護以及行業的技術準備做出了重大貢獻。下列為節能相關的重點專利介紹。

序號	專利名稱	授權時間	摘要
1	一種用於智能家居安全控制燃氣表的PLC裝置	2022年3月11日	本專利利用智能家居控制系統，通過控制智能氣表的電池電路通斷，控制智能氣表閥門的開與關，從而控制家庭燃氣的通與斷。系統由智能氣表(包括氣表本體和自動控制組件)、電池組型殼、PLC供電盒裝置、連接電線、燃氣泄漏傳感器、智能家居控制系統組成。PLC供電盒裝置內設有電池、通斷機構及連接信號線，信號線的另一端接入智能家居控制系統，通過智能控制，實現燃氣供給的通斷，從而保障用氣安全。
2	基於PLC控制技術的超靜音水閥控制裝置	2022年9月13日	本專利通過PLC控制技術，超靜音控制家庭用水總閥門，智能控制總閥電機開啟和關閉；閥門電機輸出軸連接水閥閥桿，電機驅動閥桿轉動，從而帶動閥芯轉動以實現閥門開啟和關閉；總閥電機智控面板內設置信號模塊，通過PLC連接方式，連接智能家居的中控系統，並受其控制。智控面板發送信號給控制模塊，使其通過控制電路內電流的通斷和方向，來控制電機的開啟和轉動方向。本專利通過PLC協議實現通訊，驅動電機進行工作，從而實現智能控制家庭總閥水路的通斷。

9.2 可持續的建築設計 (續)

綠色建築理念 (續)

序號	專利名稱	授權時間	摘要
3	一種用於溫濕度獨立調節空調設備的控制裝置	2022年10月18日	本專利提供了一種用於溫濕度獨立調節空調設備的控制裝置，包括外部以太網、風機設備控制箱、空氣空調設置控制箱、冷梁設備控制器、風機控制系統、空調控制系統和冷梁控制系統。本實用新型採用一套整體控制系統結構替代兩個獨立控制子系統(溫度、濕度)，從而克服了近零碳、綠色、健康建築物空調系統控制和設備調試的複雜度。
4	一種幕牆分層式中水利用自動清洗裝置	2022年11月11日	本專利提供一種幕牆分層式中水利用自動清洗裝置，包括沖洗裝置和清洗裝置。本專利利用建築的中水，並使得中水通過沖洗裝置對高層建築幕牆進行初步沖洗清洗，再通過清洗裝置幕牆進行擦拭，此種清洗方式，不受時間限制，可利用夜間進行自動清洗，減少人力投入，避免人工操作的危險性，同時也為建築回收中水提供一種快速利用的有效途徑，節約幕牆清洗用水。

9.2 可持續的建築設計 (續)

可持續建築認證

中海積極實踐綠色及健康建築理念，並在合適的新建和現有物業項目中取得相關認證，如中國綠色建築之星認證、健康建築之星認證、BEAM Plus、LEED、BREEAM、WELL等，或對標認證體系最佳實踐，以提高項目的環境效益。截至2022年末，中海提前完成2023年之目標，包括成功獲取1個中國綠建認證2星以上酒店項目；以及超額完成累計18個LEED寫字樓項目認證(2023年目標：完成15個LEED認證寫字樓項目)，而其中北京中海財富中心OFFICEZIP獲得中海首個WELL鉑金級認證。

中海致力達成所有新開發全裝修項目均符合綠色建築一星級標準，並鼓勵項目獲得更高星級的認證。2022年，中海共新增79個綠色建築認證的項目(住宅項目68個，商業項目11個)，總認證建築面積941.9萬平方米；其中包括8個國家綠色建築三星級預認證及4個LEED金級認證。

2022年度獲國家綠色建築三星級預評價或三星級綠色建築設計或運營認證項目

- 1 寧波富華里(江北區小袁陳地塊)項目
- 2 寧波鄞州果品市場項目
- 3 寧波匯德里(高塘三村地塊)
- 4 深圳龍華北站東項目
- 5 深圳中國海外大廈
- 6 廣州中海江泰里(海珠區江泰路)項目
- 7 廣州中海映瀾台(蠓殼洲)項目
- 8 北京新城天賦

2022年度獲LEED金級或以上預認證項目

- 1 天津中海鑽石灣(天津城市廣場)項目
- 2 蘇州中海廣場(思安街地塊)住宅項目
- 3 蘇州中海廣場(思安街地塊)自持寫字樓項目
- 4 鄭州中海雲著湖居(12號地)項目

9.2 可持續的建築設計 (續)

可持續建築認證 (續)

2022年度獲國家二星級綠色建築設計認證項目

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| 1 北京湖光玖里(福環莊園)合院組團項目 | 21 深圳中海觀園(光明樞紐西)項目 |
| 2 北京湖光玖里(福環莊園)洋房組團項目 | 22 深圳中海觀園(光明樞紐西)(自持)項目 |
| 3 北京匯智里(創新基地項目) | 23 深圳中海寰宇瓏宸花園(龍崗寶龍)(住宅)項目 |
| 4 北京匯德里(永豐西北旺)項目 | 24 深圳中海寰宇瓏宸花園(龍崗寶龍)(自持)項目 |
| 5 南京觀江樾(江北新區G15)項目 | 25 廈門思明區2022P15地塊項目 |
| 6 南京觀山樾(方山G85)二組團項目 | 26 廈門思明區泥窟石村安商房項目 |
| 7 南京觀山樾(方山G85)三組團(自持租賃住房)項目 | 27 廈門中海左岸瀾庭(集美區2022JP03地塊)項目 |
| 8 南京觀山樾(方山G85)一組團項目 | 28 成都中海麓之山(梓林巷地塊)項目 |
| 9 南京觀文瀾(棲霞區天佑路G80)(自持租賃住房)項目 | 29 成都天府合印(天投70畝)項目 |
| 10 南京觀文瀾(棲霞區天佑路G80)(住宅)項目 | 30 成都天府麓灣(通州路B地塊)項目 |
| 11 南京中海和山(江寧吉印大道)二組團項目 | 31 成都天府里/11號地塊項目 |
| 12 南京中海和山(江寧吉印大道)一組團項目 | 32 成都天府里/5號地塊項目 |
| 13 南京南山印(雨花台地塊)項目 | 33 重慶寰宇時代(觀音橋D)項目 |
| 14 蘇州悅湖東方(吳江中泰)項目 | 34 北京新城天賦(北辛安673、658)/673—A項目 |
| 15 蘇州中海閱泓山曉(科技城)/E-F項目 | 35 濟南華山瓏城/華山西E-1(自持)(自持酒店)項目 |
| 16 深圳龍華北站東(自持)項目 | 36 南京方山印(江寧區高新園)項目 |
| 17 深圳中海聞華里(龍華實驗西)項目 | 37 蘇州閱泓山曉(科技城)/A-D項目 |
| 18 深圳中海聞華里(龍華實驗西)(自持)項目 | 38 蘇州閱湖灣(翡翠湖北)項目 |
| 19 深圳中海學仕里(北站北)項目 | 39 無錫中海閱澄江(江陰)項目 |
| 20 深圳中海學仕里(北站北)(自持)項目 | |

9.2 可持續的建築設計 (續)

可持續建築認證 (續)

2022年度獲國家一星級綠色建築設計認證項目

- 1 青島半山雲境(太行園林南地塊)項目
- 2 長沙中海寰宇天下(湘城名庭)/先鋒工改B地塊項目
- 3 長沙中海閱湘台(觀江佳園)項目
- 4 長沙中海星樾府(湘水錦府)/北地塊項目
- 5 長沙中海星樾府(湘水錦府)/南地塊項目
- 6 佛山匯德里(順德北滘7號線終點站)/住宅一組團項目
- 7 佛山麗灣尚宸(桂城平洲廣鋼南)項目
- 8 福州晉安湖三號院(晉安湖項目)項目
- 9 廣州白雲區設計之都項目
- 10 南昌中海左岸國際(高新區艾湖路項目)項目
- 11 廈門中海環東時代(環東中心)項目
- 12 珠海寰御時代公館(十字門)/六組團(8#地塊)項目
- 13 珠海寰御時代公館(十字門)/五組團(2#地塊)項目
- 14 成都新川華府(新川錦和路)項目
- 15 成都新川華府(新川錦和路)項目
- 16 貴陽印龍泉(泉湖)項目
- 17 重慶春華九里(空港新城)/一期(F22-6地塊)項目
- 18 重慶中海寰宇時代(觀音橋D)項目
- 19 重慶映溪台(大石壩)項目
- 20 海口中海匯德里(坡博坡巷C-7-6)項目
- 21 重慶中海寰宇時代(觀音橋D)項目

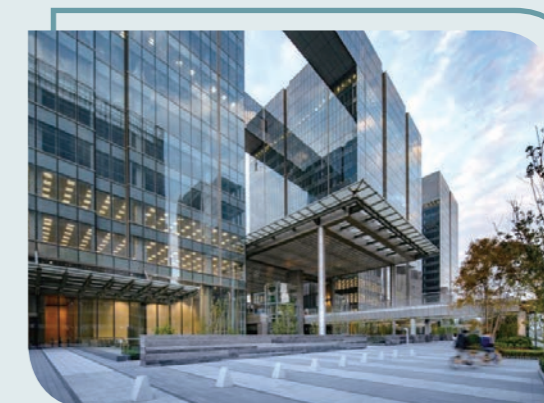
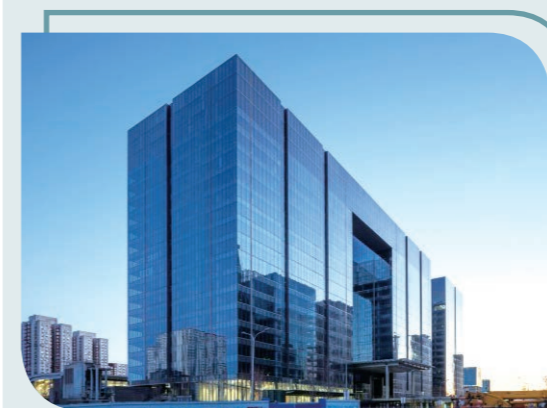
9.2 可持續的建築設計 (續)

可持續建築認證 (續)

案例分享：LEED CS 鉑金級項目—金安中海財富中心與金安環宇薈

位於北京西部的金安中海財富中心與金安環宇薈，總建築面積23萬平方米，包含了三棟國際甲級標準寫字樓、商業購物中心及地下廣場。中海於項目中分別獲得中國綠色建築三星級認證和LEED CS鉑金級認證，均為國內外綠色建築領域最高認證。

本項目在建設及運營過程中秉持節能、低耗、及減排三個重要方向。在建設方面，項目土木工程與裝修工程採用一體化設計及使用綠色環保建材。建築外牆整體亦採用鋼化中空雙銀Low-E雙層玻璃幕牆，幕牆中內置具有遮光、調節採光、隔熱隔聲等功能，以有效降低建築能耗。為了提高建築整體節能率，項目中的空調冷源採用冰蓄冷技術提高製冷效率。此外，辦公層全部採用變風量空調機組，分區設置VAV末端，通過改變送風量調節室溫，大幅度減少送風風機的能耗。在節約資源方面，項目設置了自建中水站，以收集廢水經消毒、過濾等措施處理後用於衛生間沖廁、車庫沖洗等，令室內節水率高達45%。此外，項目採用無動力太陽能熱水系統，為淋浴間和食堂提供集中式生活熱水，有效利用可再生能源。



9.2 可持續的建築設計 (續)

可持續金融框架

中海致力於環保建築實踐，更新了《可持續金融框架》以支持可持續金融發展並積極響應中國「碳達峰」、「碳中和」的戰略目標。此框架闡述了中海對「合格資產」的要求，並由可持續產品小組及運營總監作雙重把關，就合格資產清單作批核，確保資產對環境可持續性和社會低碳發展做出貢獻。為確保資金在債券存續期內始終投放於合格資產，公司財務資金部將對募集資金的使用情況進行管理和跟進，保持獨立、正式的內部記錄，並在環境、社會和治理報告披露綠色債券資金的現狀。

中海分別於2020年及2021年發行首單綠色資產支持專項計劃證券和國內行業首單綠色+碳中和債券。當中綠色+碳中和債券為18年期人民幣21億元CMBS產品，票面利率3.6%。本年度，中海設立了「中信證券—上海中海國際中心綠色資產支持專項計劃(專項用於碳中和)」，並以低利率發行50.01億元CMBS產品，票面利率3.35%。該CMBS產品基礎資產位於上海市黃浦區的中海國際中心和環宇薈。通過此碳中和項目的證券發行，中海將繼續鞏固在綠色債券發行方面的優勢，進一步發揮商業資產和多業務平台融資功能。



9.3 可持續的項目規劃

中海將綠色、安全健康、及具備氣候風險抵抗因素融入建築設計和規劃階段，始終體現以人為本、綠色為理念的思想。

中海更新了《環境政策》，並承諾只開展位於世界遺產名錄和國際自然保護聯盟(IUCN)目錄I-IV自然保護區以外的建設、挖掘等項目，並進行風險排查，包括獲取項目用地前的生物多樣性因素。在全球的項目都將施工細節對生態的影響降至最低，並通過項目改造積極修復糾正原有的環境惡化問題。中海願與各利益相關方合作，提高社會對生物多樣性保護的認識，減少公司運營對生物多樣性和生態系統的影響。

規劃選址

在項目用地可研階段，中海要求各項目單位對地質地形、土壤風險、環境污染、特殊保護等生態環境相關風險通過實地探勘、儀器測量、查閱相關數據及歷史背景等進行風險排查，識別項目地塊的環境風險。2022年新拿地的40個項目100%完成地塊的環境風險評估，並根據項目情況進行調查，以確保該項目不會對周邊地區環境產生重大影響。

在中海《環境政策》及《綠建技術手冊》中，我們承諾保護生物多樣性，並規定項目必須符合國家《自然保護區條例》和《城鄉規劃法》的要求。在項目征地前，我們要求所有新建和大型城市更新項目在可研階段均進行符合相關要求的評估。我們承諾避免在國家級自然保護區建設項目或開發綠地(包括農業用地，綠化用地，農田等)，以保護當地自然生態和珍稀野生動植物物種。若無法避免開發綠地，我們則在綠地上開發符合綠色建築標準的項目，盡最大可能減少對生態環境的影響。此外，我們積極推進生態系統修復，參與污染廢棄倉庫或工廠棄置地、裸岩、石礫地、鹽鹼地、沙荒地、廢窖坑等區域的修復利用，助力棕地修復並還原區內原始自然生態。

前期勘察

中海嚴格遵守《中華人民共和國環境影響評價法》。在國有土地使用權出讓之前，地方政府要求對每個新項目聘請專業機構進行專業的環境評估，包括監測當地地下水和土壤，以及項目使用的原材料、潛在廢物、項目環保設施設計、地形地質、土壤風險等，同時提出減輕、消除、減少或控制不良環境影響的措施，以及修復或補償此類影響造成的環境損害。我們與相關部門密切合作，確保項目只有在當地環保部門批准後才能進行。

零碳建築

中海致力推進綠色建築的轉型及發展。通過自主研發建築低碳科技，探索零碳建築技術的路徑，打造近零能耗和零碳建築示範工程，並推動商業建築低碳設計，幫助行業綠色低碳建築的發展。

9.3 可持續的項目規劃(續)

零碳建築(續)

中國海外大廈項目—零碳建築科技示範工程及進展

位於深圳市的中國海外大廈項目，聚焦建築本體節能、高效能源利用等11項節能減碳專項設計，通過「中海設計、中海建造、中海運維」一體化管理，結合綠電交易市場或碳交易，探索建築工程中雙碳理念落實途徑，打造國內首個5A級近零能耗高層寫字樓。經專家組鑒定，項目零碳建築技術方案可行並達到國際先進水平，為亞熱帶地區近零能耗建築和零碳建築的推廣實施提供成功案例，為商業建築實現碳中和提供成功經驗，引領我國建築領域碳達峰與碳中和戰略目標實現。

項目結合了多種綠色技術，運用先天綠建築節能設計，深度分析項目地點常年氣候、風向、光熱條件，從而在規劃佈局、圍護結構、自然通風、自然採光等方面優化設計；採用高效能源系統、溫濕獨立控制冷梁空調、磁懸浮高效機房、數據機房餘熱回收、新風全熱回收、高效智能照明、屋面太陽能光伏可再生能源等技術，系統性提升能源使用效率實現節能減碳；進行綠電與碳交易，未來將通過綠電交易市場或碳交易市場實現建築運行階段零碳目標。項目的綠色技術提高了建築的節能效益，建築綜合節能率61%，可再生能源利用率12%。中海在項目對零碳技術路徑的探索和實踐也收穫了來自政府的認可並發來表揚信，信中對中海積極響應國家碳達峰與碳中和戰略，在後海片區內打造零碳先行典範，以及在和創新新技術應用、信息化和精細化管理等方面取得的實效給予充分肯定。

本年度，中國海外大廈項目已獲得近零能耗設計標識認證及國家綠色建築三星級預認證標識，目前正在推進近零能耗施工標識和綠色建築三星級認證標識的相關工作。此外，中海致力建立智慧運行管理平台，以提高項目能源系統和樓宇控制的運行效率，向行業推廣高端商業的建築零碳技術路徑。本年度，智慧平台已完成建設立項和施工圖藍圖匯報及確定技術方案，預備進行招投標相關工作。為推進低碳辦公建築技術，中海亦計劃根據中國海外大廈近零能耗、零碳建築技術的基礎，編製行業標準《低碳辦公建築技術規程》及示範項目實施研究報告。目前，兩份報告正處於編製階段，預計2023年完成編製工作。



9.3 可持續的項目規劃(續)

零碳建築(續)

上海楊浦超低能耗建築項目

位於上海楊浦區的楊浦160城市更新項目，使用了低碳建築技術，並於年內通過技術評估，符合《關於推進本市超低能耗建築發展的實施意見》和《上海市超低能耗建築技術導則(試行)》中超低能耗建築相關要求。

項目的用地規劃性質為混合用地，當中建築類型包含居住建築和公共建築。符合居住建築超低能耗建築要求的為商品房住宅，共6棟建築，總計容建築面積為91,272.19平方米，而符合公共建築超低能耗建築要求的為辦公樓，共2棟建築，總計容建築面積為408,120平方米。本項目通過超低節能三步策略：「被動優先、主動優化、可再生能源利用」，即通過建築被動式技術、主動式高效能源系統及可再生能源系統應用，最大幅度減少化石能源消耗。在建築本體設計、圍護結構保溫措施、氣密性與熱橋控制措施、機電系統節能方案上均有突出亮點。在節能預測中，1~6#住宅樓每年可節約標準煤595.36噸，10~11#每年可節約標準煤91.75噸，共計約560萬度電，每年更是可以減少CO₂排放1,423.07噸。



9.3 可持續的項目規劃(續)

生態及文化保育

在項目建設施工過程中，中國海外發展盡量減少因施工帶來的環境影響，並在項目竣工後，積極採取生態復原及文化保育措施，減少對場地原有環境的改變和破壞。

本年度，為更完善生態環境保護相關工作，中海增設了生態環境保護工作領導小組。該領導小組主要由工程部、營運管理部、成本管理部等成員組成，確保中海貫徹落實各地政府機構有關生態環境管理的法律、法規、方針和政策，並研究決策公司生態環境管理的方向。此外，該領導小組亦會建立生態環境保護工作制度，完善相應考核與獎懲體系，監督檢查各級單位、項目的環境管理工作落實情況和環境管理費用使用情況。該領導小組會持續監察及跟進項目對生態環境影響的表現，如有發生重大違反環境管理法律法規的情況，該領導小組將有權停止項目進程，並即使報告違規事件，跟進事件調查處理。我們相信通過成立生態環境保護工作領導小組，有助中海提升生態環境保護的表現。

社區參與

中海繼續落實《可持續發展政策》中對項目開發及建設過程投入資源以改進社區基建與配套服務，促進人文與經濟的協同參與及發展的承諾。我們的項目開發團隊向環保局、建設單位等專業團體徵求關於環境保護與工程方面專業意見，以及充分考慮當地不同持份者的需求，積極與社區居民溝通交流。例如，在項目動工前透過到附近民居處所派發小冊子及舉辦交流會，以主動與當地居民詳細闡述動工時對當地環境的影響，進而響應他們的需求。同時，為了收集當地居民的建議，項目開發團隊需在工地外張貼聯絡電話及微信賬號。另外，項目開發團隊收集社區居民或樓宇用戶的建議，務求在住宅或商業項目中透過與物業管理團隊緊密合作，高效改善社區及物業項目的營運情況。

中海運用自主開發的信息化管理系統「城市地圖」，覆蓋港澳及內地80多個城市，「城市地圖」基於城市資源現狀及規劃、宏觀經濟、購房者數據、土地數據等進行數據搭建，更有效地探索城市社區價值。我們以「城市地圖」的數字化分析在投資土地的決策環節將每個地塊導入，根據相關變量與參數迅速輸出地塊的投資參考值，輔助決策。

城市更新及重建

中海除了致力迎合社區的需要，亦有設立目標提倡城市更新同時保留當地歷史文化的重要性。中海會分析項目特徵，例如城市區位地段的客群需求及生活模式等。通過進行項目主題分析及特徵分析，中海可以於城市更新項目中為當代城市營造更高品質、有文化內驅力的社區。

9.3 可持續的項目規劃(續)

城市更新及重建(續)

北京·北辛安項目

為了提升北辛安地區居民的生活水平及跟上整體城市發展的狀況，中海進行了北京市最大的棚戶區改造項目。在北辛安地區項目的設計過程中，中海堅持「統籌規劃、挖掘價值」的理念，以城市運營商的角度對項目開發進行了通盤考慮，規劃如何統籌資源並確立各地塊先天價值等，為北辛安地區的居民帶來美好生活。

整體而言，北辛安項目的設計方案包括「一體化組織的交通網絡」，「多樣複合的城市功能」，「立體豐富的景觀環境」及「獨具特色的區域形象」四大核心理念。項目總建築規模達216萬平方米，並覆蓋不同的物業類型，例如商品房約61萬平方米，安置房約82萬平方米，商業辦公約50萬平方米，相關配套約23萬平方米。此外，項目亦有為居民營造綠色健康的環境，南側公共綠地已獲批為北辛安城市記憶公園，串聯入北京市西長安街城市森林公園群，在延續工業生產記憶文脈的同時，有效提升了整個片區的景觀環境。



9.3 可持續的項目規劃(續)

城市更新及重建(續)

濟南·中海華山瓏城項目

濟南華山位於濟南東北部，海拔197米，被譽為「齊煙九點」名勝之首的地質文化名山。在項目開發之前，濟南華山的面貌因經歷過十幾年的破壞性開掘，導致周邊被破壞成一片採石場。中海於華山瓏城項目斥資600多億，致力進行棚改舊改，為華山打造一個集歷史文化、生態景觀、旅遊休閒、商務居住等多功能於一體的山湖生態住區，為濟南發展重心區域及最具生態宜居價值和發展潛力的新城。項目總用地面積約14.6平方公里，總規劃建築面積約1,020萬平方米，規劃容納30萬人口，截至目前，已有超2萬餘戶業主入住，建成後將是北中國最大的城市生態居住區之一。



9.4 可持續的建造過程

中海致力於減少建設階段的環境污染，並通過使用技術積極調節建築過程對環境的影響。我們在整個項目規劃階段採用BIM技術，從立體呈現項目設計以識別潛在的樓宇缺陷並提高運維效率。本年度，中海共申報了共8項BIM示範工程，包括廈門公司1項、深圳公司1項、中建宏達1項、華藝設計5項。在項目運營階段，我們繼續探索設施管理方面的機遇，以提高資源消耗效率，減少溫室氣體排放，改善建築居住者的健康和福祉。

9.4 可持續的建造過程(續)

採用可持續物料

根據中海的《環境政策》，我們要求開發團隊選擇對環境影響低、可供人類安全無害使用的材料，並對供應鏈上的環境影響進行監測和管理。

自2020起，中海建議新建住宅項目採用不低於8%的可再利用及可再循環建築材料，提高項目整體質量與性能。可再循環建築及綠色材料指在全生命週期過程中，符合環境保護要求，對生態環境和人身健康無害或者危害少、資源能源消耗少、質量高的產品，同時可減少對天然資源消耗和減輕對生態環境影響，具有節能、減排、安全、便利和可循環特徵的建材產品。本年度已取得綠色標準的品類供貨商有41家，供應鏈公司採購綠色建材、綠色產品的採購(包括服務於中海地產及外部客戶)佔比為62%。取得綠色標準的物料金額約34億元，金額佔比約23.61%。

年內，中海新制定《可持續採購政策》，旨在推動項目使用可持續物料。可持續物料指從採購到使用生命週期對環境和社會產生較少不利影響的產品，包括公司開發項目採用的建築材料。釐定物料的環保及健康標準，應用於建築、室內設計及裝修。透過實行可持續採購，我們會積極選用環境影響較低及對人體無害的物料，在採購過程中納入氣候變化的考慮因素，以及使用更具能源效益、可循環再造、可生物降解，或更耐用的物料的產品和物料。

參照國家《綠色建築評價標準》，我們制定了《中海綠建技術手冊》並根據該手冊規定各項目需遵循不同綠建星級的要求。對於新建及大型城市更新項目，我們承諾優先使用具備第三方認證的可持續木材，並積極推動供應商在項目建造過程中採用可持續物料。年內，公司將物料區分為環保健康安全、使用性能、材質成分三類指標，當中約39%產品的環保健康要求比國際標準嚴苛。我們要求技術單位每年呈交檢測報告、ISO質量管理認證、安全認證、材料原產地證書等文件，展示其管理及供料均符合質量及安全要求。

9.4 可持續的建造過程 (續)

採用可持續物料 (續)

關於材料供應商第三方檢查或恒常檢查系統，我們開展了天網行動，檢測覆蓋甲供材、乙供材、空氣質量檢測、工程質量檢測及項目現場履約檢查5個類別，全年檢測建築材料1,855組；空氣共檢測點206個，飛檢及工程巡檢項目覆蓋率達100% (在建項目)。我們每個月會對物料進行隨機抽檢，包括工地項目抽檢和項目抽檢。抽檢的主要技術指標包括：環保指標、人身安全指標、使用性能指標等。本年度，檢測總頻次1,855，抽檢合格率95.60%。此外，我們進行上游原料工廠監測、在建現場監測，並作監督整改，同時透過建立檢測不合格死循環機制，實現不合格問題100%關閉處理。連續出現低合格率材料的供貨商將被約談，需要時將要求出現材料關鍵指標不合格的供貨商暫停供貨，監督其改善供貨質量後重新供貨。我們已設有供貨黑名單及白名單，以剔除使用不合格產品或假冒偽劣產品，並有明顯拖欠工資、存在重大資金風險情況、無環評報告、排污許可證等材料，採用有綠色及相關企業和產品層面認證證書的品牌。

我們與供應商保持密切溝通，每季度舉行「供應商中標發佈會」活動，促進與供應商的交流，又設置了投訴機制以強化與合作商的長期戰略合作關係。本年度中海發展成本部、供應鏈公司聯合組織了一次綠色供應商大會，加強供應商管理；建立了承建商互動系統；組織2022年度第一批次集採中標發佈會，主要針對合作規劃、產品質量、可持續發展進行交流，50家單位約110人參會，時間約6小時；另外舉辦了兩次戰略單位簽約會，48家單位約100人現場參與。總括全年多種形式交流超80小時。

中海持續積極推動綠色健康物料採購的標準化工作。目前，中海已發佈《住宅公區室內歸家動線門類標準》，及持續推進其他綠色採購品類標準的編製工作。另外，我們又制定了綠色標準，產品層面覆蓋綠色產品綠色建材、碳足跡評價、十環認證等，企業層面則覆蓋綠色工廠、綠色企業、ISO 5001能源管理體系認證等。為推動合作供貨商開展綠色產品認證，我們於年內主動發出倡議書，鼓勵現有合作供貨商收集與提供綠色產品認證及取得各類綠色認證。

9.4 可持續的建造過程 (續)

工地環境管理

中海嚴格防止項目施工現場的環境污染，積極對施工人員及承包商進行關於節水節能、廢物回收利用的培訓和教育，鼓勵承包商回收廢棄的建築材料。

為了完善工地環境管理的效率及表現，中海積極推廣智慧工地管理，採用中建電商「雲築智聯平台」進行視頻監控及綠色施工數字化管理，以提升現場安全和綠色管理水平。年內，管理平台於在建項目中實現了157個達100%覆蓋率的智能工地。同時，我們使用環境數據監控平台，實時監測施工現場的空氣污染、噪聲污染、溫度、風速等環境數據，確保及時發現超標情況。一旦發現潛在的環境問題，工程部門的工作人員將使用移動應用程序進行實時匯報工作，確保全員完全掌握監督工地狀況。年內，我們通過智能工地系統，100%開展在建工程現場的噪音、揚塵監測，集團隨時遠程查看項目情況，保證項目環保達標。地區公司負責人開展工地安全檢查247項目次，開展環境相關培訓2次，工程線員工100%覆蓋，人均培訓時長約11小時。

工地環境監測項目

大氣污染	污水污染	有害廢棄物污染	噪音污染
<ul style="list-style-type: none"> 施工現場盡量作硬化地面處理，對易揚塵的設備用篷布或防護棚網覆蓋。此外，一些項目將進行臨時綠化工作，以避免和減少水土流失產生的揚塵。 	<ul style="list-style-type: none"> 嚴格遵守國家和地區的污水排放標準，設置排水溝，將污水排入沉澱池，達標後排放至指定地，並委託合資格的第三方公司定期對污水質量進行檢測。 實施雨污分流，在施工現場設置獨立的雨污管網系統。 	<ul style="list-style-type: none"> 化學品儲存在建築工地受隔水層和不透水混凝土保護的位置。 全數建築工地設有不少於三個垃圾池，用於存放各種類別的有害廢物、可回收物料和其他廢物。 建築工地的有害廢物必須獨立存放在指定的密封容器中，並由合資格的專業處理公司轉運處理。 	<ul style="list-style-type: none"> 在施工現場設置臨時聲屏障，嚴格限制作業時間，對噪音較大的機械設備採取防噪、降噪措施，減少噪音對現場工人及周邊居民的侵擾。

9.4 可持續的建造過程 (續)

工地環境管理 (續)

此外，中海於2022年度開展了環保法律法規解讀及應急管理要點分析，覆蓋100%地區公司，主要包含環保法律法規解讀、應急管理要點、環保信用管理、環保專項治理重點等內容。

在建築材料管理方面，我們亦有持續進行材料抽檢工作，委託第三方單位到廠家隨機抽樣或施工現場隨機取樣，送有資質的專業檢測機構進行實驗室檢測。此外，建立不合格材料處罰機制，出現不合格材料要求當批次全部清場並重新擴大檢測範圍，同時依據合同要求對施工單位進行處罰，從源頭把控材料質量。

本報告第175頁績效指標列表一環境管理下的廢棄物管理統計表已披露環境數據監控平台所錄得的數據。年內無噪音污染投訴。

中海亦致力於源頭減廢。我們定期監測和限制施工項目中混凝土的使用，透過建築材料及現場設施管理，以減少生產不必要的建築垃圾和浪費。請參閱本報告第175頁的績效指標列表一廢棄物管理，瞭解有關本年度材料使用情況。

建築材料管理

- 限額領料：每個月由項目物資部對材料消耗和節約率進行評估計算，限制每次領取的建築材料數量，減少浪費或過度使用建築材料。
- 建築物料循環使用：對如砂頭子、廢瓷磚和石材等建築材料進行再利用，收集電纜綫、鋼筋、鐵絲、鐵釘等金屬報廢材料，分類儲存後出售給第三方公司。
- 節約水資源：部分建築工地建有雨水收集系統，可重複用於道路清潔、綠化、防火、防塵等。

現場設施管理

- 臨建房屋：在工程完結後拆卸及轉運至下一個工場，重複使用搭建裝配式盒子房。
- 辦公室：敞開式格局的現場辦公室採用自然光、自然通風，並安裝節能燈管，有效減少空調及照明的能耗。
- 儀錶監督：通過在施工現場安裝儀錶，月度填寫「能源計量網絡圖」台帳，監督工地能源消耗。

9.5 可持續的項目運營

中海自成立以來一直致力於推動環境可持續發展和低碳辦公理念模式。從建築設計時間開始，我們已將節能環保的理念和方法融入到整個項目中，以確保項目的長期環境效益。我們在項目運營程序中積極運用智能和有效的物業管理模式，鼓勵租戶減少碳排放和提高物業運營過程中的資源效率。

能源管理

我們通過大數據分析優化能源使用。中海透過自建能耗信息平台，實現寫字樓項目中覆蓋率達100%的能耗信息平台，提供實時檢查使用情況。同時，所有運營中的商業項目已將高能燈具替換為LED燈具。我們亦於部分項目完成了空調與採暖系統的冷熱源及管網節能工程，透過系統變頻改造及加裝智能控制器降低能耗。

節能降耗，綠色運營 — 濟南環宇城·中海廣場項目

本年度，濟南環宇城·中海廣場項目在《2021年市中區節能專項資金申報》中榮獲政府能源績效獎勵資金。獎勵資金通過對企業的節能情況、技術創新、能源宣傳等多維度進行衡量，表揚於年度實現節能量40噸標準煤以上並在節能方面有特殊貢獻的單位。

項目從能源管理、設備改造和技術創新三個方面著手，建立了能源分析管理小組，制定了一系列的應用措施和節能方案。通過推行能耗管理系統平台，對各類數據進行檢查，對異常用電進行排查等措施減少能耗。此外，項目團隊積極探索創造節能改造的條件，如為停車場照明及室外高桿燈更換節能LED燈具，更換冷卻塔填料，在設備溢水管、排水管加裝水流報警等，每年可以節約3萬度電及約3,000立方水資源。同時為進一步挖掘創新節能技術，於項目上線冷站智控系統利用AI算法，合理的制定冷機的運行策略，令同比節能率達10%以上。

總結經驗，中海致力挖掘節能潛能，繼續完善節能技術的管理和應用，實現綠色低碳循環發展，為項目發展及城市建設助力。

濟南市市中區發展和改革局

關於下達2021年度濟南市市中區 節能績效評估獎勵的通知

各區分局：為進一步推動2021年度濟南市市中區節能專項資金申報工作，根據《2021年度濟南市市中區節能專項資金申報工作實施細則》要求，在各區分局申報的基礎上，我區對申報的單位進行審核，公示審核結果，最終確定以下3個企業進行節能績效評估獎勵（见附件），獎勵標準按照《實施細則》執行。

各區分局要加強宣傳，督促申報，加強技術指導，提高申報質量，確保申報數據真實、準確，為節能專項資金申報工作提供堅強保障。

特此通知。

濟南市市中區發展和改革局
2021年12月15日

序號	企業名稱	節能量(噸標準煤)	獎勵(萬元)
1	山東環宇城商業發展有限公司	40.15	3
2	濟南環宇城商業發展有限公司	27.17	3
3	濟南環宇城商業發展有限公司	17.9	3
合計			9



9.5 可持續的項目運營(續)

能源管理(續)

除了節約能源，中海亦積極推動項目中引入低碳智能化技術和使用可再生能源設備，以促進節能減排和低碳運營。在中海商務中心項目中，我們使用了光伏、儲能系統監測分佈式光伏、儲能電池、雙向充電樁的運行數據，核算光伏碳減排量，監測儲能電池和雙向充電樁的充放電數據，提升建築的柔性調節能力。在寧波中海大廈項目中，我們使用了光伏發電、風力發電、水力發電，用於空調、路燈照明等。項目中可再生能源安裝設計發電功率為20千瓦，年度發電量高達2萬度。

節約用水

項目的運作中涉及許多不同的生活用水設施，如商場洗手間、酒店衛浴設備、餐廳煮食、游泳池及清潔用水等。此外，針對衛浴、泳池、廚房等高耗水量設施，我們制定了相關管理指引及特定節約指標，並委任指定人員對各種措施運作進行監督，水資源節約定額指標表現與該指定人員的獎勵考核掛鉤。與上年相比，酒店及中海辦公場所的水資源取用總量同比下降了13%。

廢物管理

在營運項目時，我們會協助商戶或客戶處理各類廢棄物。在2022年，商業公司於旗下十個商場開展了垃圾分類試點，成功分類垃圾約32,830噸(2021年：8,500噸)。垃圾共分三至四類，比如可回收物、其他垃圾、廚餘垃圾或有害垃圾。我們在試點項目構建生活垃圾分類與回收系統，要求業主、租戶及住戶共同參與，提高垃圾分類率。我們於終端垃圾房或每層垃圾站有定崗人員給予商戶或客戶在場指導，確保垃圾正確分類，而垃圾回收公司皆有政府資質。年內舉辦了26場培訓，培訓場次及受眾超過2,898人。

綠色租賃

自2018年起，中海商業把《中海商業綠色環境公約》作為租賃協議自願條款的一部分，倡導構建物業生態圈的共同責任，條款針對租戶在環保相關事務中提出了一系列行動倡議。年內，我們持續向租戶推廣貫徹綠色標準準則、匹配有綠色理念的客戶、發展在線客戶平台，如量化無紙化的碳平台管理系統等。

簽約方須按《中海可持續裝修手冊》、《中海COOC健康建築標準》的要求承諾將環境管理納入其日常經營過程，包括提供和使用綠色安全的產品或服務，向顧客、分銷商等利益相關方宣傳環境保護和可持續發展，積極參與綠化及改善生態環境的活動，並遵守寫字樓環境的廢物、污水及廢棄管理要求。

9.5 可持續的項目運營(續)

綠色租賃(續)

為了鼓勵低碳企業引入樓宇雙碳運營管理，中海設立《寫字樓低碳專項扶持管理辦法》，針對COOC中海商務項目的租戶，採用低碳積分制，對參與和接受碳達峰管理的租戶進行低碳積分獎勵。以企業為單位進行積分，積分權益歸屬企業。評估範圍包括低碳主題活動的參與度，垃圾分類實施情況，和是否簽署綠色公約等。此外，我們亦積極鼓勵新租戶進行低碳管理，滿足條件的低碳企業可以享有特殊商務條款，例如：免租期、優先續租權、優先擴租權、停車優惠，及中海系產品優惠等。

錨定「雙碳」，讓辦公更「自由」

空間運營創新代表OFFICEZIP一直鼓勵與租戶合作，共同推動綠色低碳辦公。OFFICEZIP率先提出「未來低碳實驗室」概念，從租戶戰略、日常運營、理念倡導等方面積極實現可持續發展目標，發起「戰略租戶引入計劃」、推行綠色租約、推動行業綠色認證。此外，我們亦有推行「無紙化會議」、「智能會議」等行動，與中國生物多樣性保護與綠色發展基金會簽約，落成全國首個低碳環保辦公空間及會議空間，合作推出GMI綠會指數，共同推進綠色低碳會議進程，以「共享」踐行低碳發展、綠色發展的持續戰略。

年內，OFFICEZIP榮獲中國聯合辦公企業運營表現TOP 4、中國聯合辦公運營標桿企業、城市更新十大資產管理機構、十大經營楷模獎、企業社會責任典範獎等社會認可。同時，憑藉前瞻性低碳商務實踐，OFFICEZIP先後榮膺服貿會首批破目標先鋒企業、金鑰匙•驅動變革冠軍獎。OFFICEZIP將繼續肩負對環境保護的社會責任，倡導可持續發展理念。



9.6 社區建設

保障房建設

中海持續支持並響應國家優化住房條件及人才引進的政策方向。為促進城鎮化及人才發展並保障原居民和低收入階層的居住權益，中海已確立目標於2023年前實現還建房、人才房及其他保障性房屋達500萬平方米的住房規模。年內，中海在全國各地多個城市的保障房項目先後動工，新啟動及在建保障房項目建築面積達108.8萬平方米，完成建設及驗收面積達73.4萬平方米，涉及15個城市，38個項目。

公益活動

中海持續關注遍佈國內相關地區的15所中國海外希望小學，每年愛心探訪希望小學的師生，舉辦六一兒童節活動、開學典禮、捐贈教學設備、圖書文具等用品，特別關注留守、家庭困難的小學生，進行慰問幫扶，多年來為上萬名希望小學的學生送溫暖、送關懷。

中海結合每年司慶系列活動，在當地城市與社區街道、福利院、養老院等機構持續組織公益行動，如義工服務、物資愛心捐助等。

2022年為慶祝中華人民共和國成立73周年及香港回歸祖國25周年，中海特別策劃首屆「中海杯愛心龍舟同樂賽」，邀請40名香港青少年與逾100位企業義工，共同參與陸上龍舟體驗、龍舟培訓、龍舟比賽等一系列活動，加強不同社會團體融合，支持青少年發展。



9.6 社區建設(續)

消費幫扶

中海致力推行各種幫扶工作回饋社區，自2018年起展開「海惠萬家」精準幫扶活動，於貧困地區開展幫扶工作，為當地優秀的農產品打造原創品牌。中海全程投入參與產品的整個生產過程。此外，中海在全國城售樓處、社區開展推廣產品，並透過業務網絡拓展全國銷路，以幫助當地社區達到可持續效益。

2022年，中海重點幫扶甘肅省甘南藏族自治州卓尼縣，圍繞當地特色農產品，打造出「青稞雜糧粥」品牌，促進地方特色種植業發展。這也標志著「青稞雜糧粥」成為中海打造的第五款農產品品牌，延續為貧困地區帶動農戶增收和地方產業發展的理念。另外，我們亦持續帶動幫銷2020年、2021年在甘肅康樂縣打造的「康樂香菇」及卓尼縣「雲間沃野藜麥」等農產品確保其營銷模式能長遠運作。年內，在甘肅三縣及福建長汀縣購銷助農產品超1,500萬元，惠及群眾5,000餘戶，吸納當地務工人員就業數百人。



中海創立公益品牌「海惠萬家」，並持續每年聯動全國各地城市開展幫扶行動，不僅為特色農產品打造品牌、推廣銷售，更形成「可持續、可複製、可循環」的幫扶模式，「海惠萬家」幫扶行動五年來，在當地惠及貧困人口數千戶，鼓勵當地居民參考成功的業務經驗，讓脫貧基礎更加穩固及長遠。我們於2022年在全國各地開展「海惠萬家鄉村振興」活動超過60場。

教育幫扶

中海教育踐行企業社會責任，對甘肅省卓尼縣、康樂縣、康縣實施教育幫扶「春蕾行動」系列。從甘肅三縣教育實際需求出發，確定以中海教育「5G」未來教育作為戰略規劃基礎，形成持續性的常態化教育幫扶策略，聚焦教師梯隊建設、學生培養、特色課程打造等內容，採取「請進來、走出去」的方式，針對性制定幫扶計劃。項目自2019年開始啟動至今，合計投入成本超150萬元。

9.6 社區建設 (續)

教育幫扶 (續)

中海與希望小學老師進行培訓交流

為提升鄉村振興幫扶成效，中海在旗下東莞南開學校舉辦了為期一週的「春蕾行動」大灣區教師培訓活動，組織幫扶地區甘肅三縣、福建長汀縣及中海集團捐建的15所希望小學的老師代表們參與培訓交流。活動以「未來與希望」為主題，從教育的本質出發，通過理論與實踐相結合，互相交流對未來教育的看法。

交流活動中，中海逐一向參與老師講解未來的學校品牌戰略發展和提升方案、小學教育教學規劃和實踐、小學德育規劃和創新等內容，亦有提及進行語數英學科建設、課程發展和課堂實踐活動等見解。從校園文化特色、教師隊伍建設、班級文化建設到PBL教育模式、主題教育等，均讓參與活動的老師更全面地認識到未來教育並能結合學校實際進行實施規劃。



9.6 社區建設 (續)

社區健康與安全

中海於本年度持續協助各地社區對抗疫情。中海密切關注及配合政府的最新規定和要求，進行疫情監測、主要症狀監測等，以及早處置疫情。本集團於疫情期間成立疫情防控工作小組，並建立了內部疫情防控機制，以有效執行督導、及檢查防疫工作方案。為了保持日常運作及保障員工安全，面對反復疫情，本集團繼續肩負起疫情防控的企業社會責任，建立常態化疫情防控機制，利用微信公眾號、大堂電子屏、電梯LED屏等多種方式，及時發佈相關疫情防控知識和信息，對員工、業主、租戶等進行防疫知識培訓和講解。

為確保每一位員工安全有充足的防護，本集團於疫情實施輪班制度，保持日常運作亦保障員工，建立內部疫情防控機制，編製防疫手冊予員工，並加緊巡邏及消毒，確保寫字樓的清潔衛生。

疫情紓困，多策並舉——長租公寓全力以「複」助力上海復工復產

隨著2022上半年疫情解封，各行各業遂漸復工復產。在嚴格遵守防疫要求下，在恢復工作的同時中海長租公寓積極響應《上海市加快經濟恢復和重振行動方案》，推出多項疫情紓困及復工復產舉措。

解封首日，中海長租公寓針對上海全域門店推出「解封後的第一杯咖啡」活動，為每位重歸正常生活的住戶們送上解封後的第一杯咖啡，讓大家從一杯杯咖啡中感受門店的暖心關懷，並感謝在疫情封控期間默默工作的項目運營管理團隊。此外，復工復產時期正值畢業求職季，為幫助職場新人更好地踏入社會，上海及全國門店推出「啟航計劃2.0」，為應屆畢業生們提供專屬折扣、無憂試住、同城搬家等租住福利，為初入社會的年輕人打造安心、安全的生活空間。



9.6 社區建設(續)

推廣可持續生活

中海一直積極推行可持續生活的概念，利用集團的營運規模及其租戶網絡，不斷提升各利益相關方對環境保護的意識，並積極響應國內及國際環境倡議及行動。我們重視提高兒童和青少年的環保意識，在幼兒園和小學開展環保相關課程。課程內容涵蓋廣泛，包括垃圾處理分類，生態保護和節約資源等。截至今年，共計編製教育項目環境保護課程62門，培訓覆蓋12,599人次。

中海在各社區持續推廣可持續生活

年內，中海於西安、惠州、北京等城市舉行各式各樣的社區活動，向人們推廣減少廢物及善用資源等綠色生活概念。例如讓孩子利用廢舊材料改造成創意服裝，派發環保袋代替一次性塑料袋和交換舊物提升資源的流動性等等，大大提升環保意識。



9.6 社區建設(續)

推廣可持續生活(續)

世界地球日

4月22日世界地球日，COOC中海商務成都聯合成都中海國際中心等單位開展「低碳大運我來講，碳惠天府砥礪行」公益樓宇黨建活動，提升參與者的社會責任感和保護生態環境的意識，打造綠色樓宇建設新模式。

現場活動分別設有體驗展示區和互動遊戲區兩個部分。在體驗展示區，來自成都中海商管公司的環保大使們詳細介紹了低碳環保的相關知識以及「碳惠天府」機制。而在「互動遊戲區」，租戶們積極參與低碳科普小遊戲，在活動結束後領取了環保綠植作為紀念品。本次活動整體寓教於樂，在輕鬆的氛圍中讓參加者學習環保理念和環保措施。



9.7 氣候風險及機遇

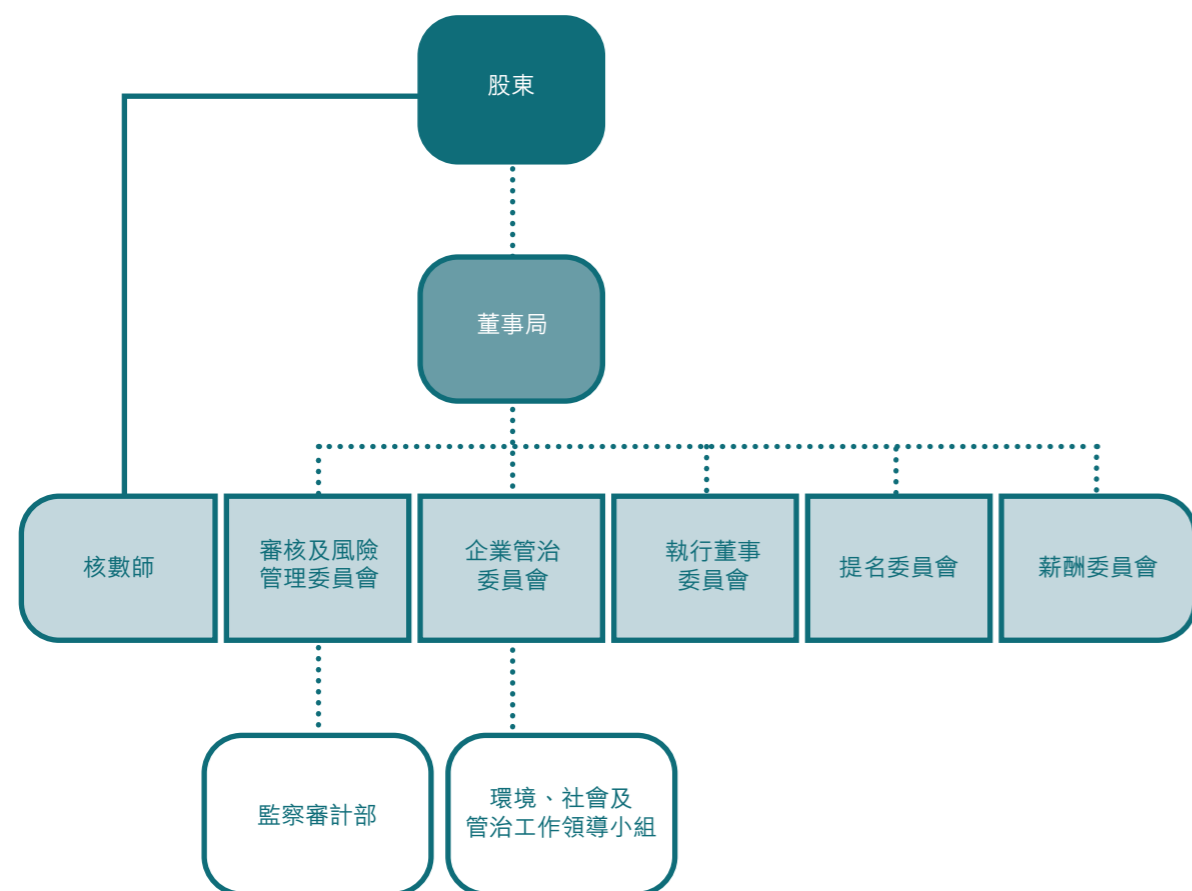
氣候變化對全球的業務及可持續發展帶來挑戰。本集團致力應對及減緩氣候變化的風險及影響，當中於城鎮內建設低碳建築為重點項目之一。作為綜合房地產行業的領先企業，中海力求優化我們在氣候相關議題的管治表現，積極響應國家的「十四五」規劃、「碳中和」目標。

我們已完成2020-2023年氣候變化管理工作提升計劃，並建立氣候相關風險的治理架構及評估機制，初步識別不同的氣候相關風險。從2020年起，中海參考氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議框架，在「治理架構」、「戰略」、「風險管理」及「指針和目標」四大領域，於本報告中對外披露我們的工作計劃與成果。年內，我們已完成氣候變化情景分析，並挑選城市組進行詳細的氣候實體風險評估及轉型風險評估，以氣候風險對中海業務的影響，從而制定合適的計劃。

9.7 氣候風險及機遇 (續)

治理架構

為加強董事局對所有ESG相關事宜的參與，本集團成立了董事局層面的企業管治委員會，其主要成員為本公司獨立非執行董事。董事局將向持份者展示集團對提升企業責任及可持續發展事務水平的決心。



9.7 氣候風險及機遇 (續)

治理架構 (續)

企業管治委員會將為可持續發展相關事務制定長遠方針及策略，識別ESG風險，並審視及監督管理層推行包括氣候變化在內的可持續發展項目的進展。企業管治委員主席由獨立非執行董事擔任，企業管治委員負責就公司氣候變化的相關目標制定分項目標，並由旗下ESG工作領導小組執行相關部門負責研究及落實行動方案。

董事局下的審核及風險管理委員會負責對包括氣候變化風險在內的年度風險事項進行最終審議。自2021年開始，審計部會定期向委員會匯報氣候變化在內的風險水平。2022年，ESG工作領導小組升級由執行總裁擔任組長，帶領各業務單位和職能部門作風險管理責任單位(第一道防線)，每半年進行風險識別、評分及風險管理與監察。管理層風險管理委員會及風險管理團隊(第二道防線)與各風險管理責任單位對接，匯總排序評分、確定重大風險，並統籌各單位形成應對方案及風險指標。審計部(第三道防線)協調公司風險管理機制的運作、根據風險排序編製內部審計計劃，及覆核機制的有效性，向審核及風險管理委員會匯報。針對氣候變化，審計部將協同企業傳訊部及運營管理部，開展氣候相關風險及機遇專項評估工作。兩個部門皆為ESG工作領導小組成員。

氣候風險管理

對中海整體而言，「氣候變化風險」作為與戰略規劃及定位相關的風險，主要存在三方面的影響：

- **業務管控要求：**氣候變化對公司建設過程、最終產品及其他業務環節產生影響
- **合規要求：**監管機構要求企業披露氣候變化的重大風險、識別方法及應對行動
- **評級要求：**資本市場各項可持續發展指數評級均有關注氣候變化管理議題

我們按照「可能性」及「影響性」兩個維度，對10個相關風險管理責任單位進行評分。相對其他企業風險，「氣候變化風險」的風險等級為「一般」。

為了全面的評估氣候變化所帶來的風險，我們按「實體風險」及「轉型風險」分類，細化「氣候變化風險」的定義，梳理各項風險對開發、運營、市場、合規等各業務範疇的潛在影響，並另外設計一套評分工具，供各單位進行更仔細的評分(同樣以「可能性」及「影響性」作為準則)，識別「氣候變化風險」下細分項的重要優次。

9.7 氣候風險及機遇 (續)

氣候風險應對策略

參考初次的評估及部門訪談結果，我們已分析出對公司而言最重大的各三項實體風險及轉型風險，並描述其對業務的潛在影響及我們根據氣候風險管理策略方針包括緩解、控制、轉移及承受而制定的應對策略。

重大實體風險	對業務的潛在影響	管理策略或措施
颱風 氣候變化令高強度颱風的概率增加(如五十年一遇、百年一遇的強颱風或超強颱風)	<ul style="list-style-type: none"> 停工/工期延誤日子增多，建造成本上升 土地、物業及資產或受到破壞，修復或更換損壞、毀壞資產的成本增加 	<ul style="list-style-type: none"> 物業管理層面：嚴格履行中海商業安全管理及應急辦法，在颱風預警時全力按既有流程做好防颱、抗台工作，並購置相關保險。 項目開發層面：工程進度計劃審核時對受颱風影響較大的地區提前考慮可能受到的影響，並考慮關鍵節點預計完成時間的提前量。為在建工地統一採購工程保險，保險內容涵蓋颱風災害。
極端降水 極端降水具體表現為年內強降雨天數增多、年內最大降雨量上升	<ul style="list-style-type: none"> 停工/延誤日子增多，建造成本上升 地庫或地下停車場的淹水風險將增加 須加強應對強降雨的樓宇設計或設備 	<ul style="list-style-type: none"> 物業管理層面：嚴格履行中海商業安全管理及應急辦法，在洪水預警時全力按既有流程做好防澇工作，並購置相關保險。 項目開發層面：雨季進行地下結構施工做好地下室降排工作，加大對地下室滲漏及抗浮等相關項的檢查工作。為在建工地統一採購工程保險，保險內容涵蓋防澇災害。
洪水 氣候變化將加劇河流、沿海地區的水體上漲，令洪水及淹沒災害變得更頻繁	<ul style="list-style-type: none"> 導致物業、購物中心等業務停止運營 位處低窪地區建築樓宇的淹水風險增加 增加修復或更換損壞、毀壞資產的成本 	<ul style="list-style-type: none"> 物業管理層面：嚴格履行中海商業安全管理及應急辦法，在洪水預警時全力按既有流程做好防澇工作，並購置相關保險。 洪水退去後迅速按既有流程完成經營恢復及相關的保險理賠。 工程進度計劃審核時對受洪水影響較大的地區提前考慮可能受到的影響。

9.7 氣候風險及機遇 (續)

氣候風險應對策略 (續)

重大轉型風險	對業務的潛在影響	風險責任單位	管理策略或措施
能源結構及能源使用 面對氣候變化以及用電需求繼續上升，各國政府將會採取更進取的行動，加快能源結構低碳轉型。	<ul style="list-style-type: none"> 採用節能降耗、可再生能源的樓宇設計及建築材料，增加成本 需在現存樓宇設備進行節能改造，增加成本 	商業公司	<ul style="list-style-type: none"> 通過對在營自持項目能源管理系統改造工程，實現公區與租區能源數據實時監督。
綠建目標及標準 根據國家規劃文件及2060年碳中和目標，預計中國將針對綠色建築及建築能耗提出更進取的目標。	<ul style="list-style-type: none"> 增加建築設計及技術開發投入 增加建築綠色認證的成本預算 	設計	<ul style="list-style-type: none"> 根據國家政策導向制定企業推廣綠色建築的長期目標，並逐步設立年度目標。
綠色建築技術 要求將因應國家減碳目標及政策要求而日漸提高，為集團帶來技術風險。	<ul style="list-style-type: none"> 需投入額外成本自行開發綠色設計技術及專利，增加研發、設計、開發建築成本 改善現有建築的環境表現將增加額外成本，也可能面對技術限制 	設計	<ul style="list-style-type: none"> 建立激勵機制鼓勵項目展開高等級高技術綠色建築實踐。 總結歷年綠色建築實踐經驗，建立企業標準化流程，形成標準化產品，達成綠建工作提質、降本、增效目標。

指標和目標

為了更具體披露中海應對氣候變化的成果，我們已根據《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》、《2011年和2012年中國區域電網平均二氧化碳排放因子》、聯交所《如何準備環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》、《溫室氣體協議》等準則，披露範圍一、範圍二和範圍三的溫室氣體排放，並披露與環境效益相關的強度指標。此外，我們亦有持續按照聯交所及GRI指引披露水資源、能源、土地用途、廢棄物管理等相關量化指標。我們將進一步匯報與氣候變化風險管理相關的指標，於本報告「績效指標列表」披露。

中海根據TCFD的建議框架設立目標指針及溫室氣體減排指標。同時，集團亦參考國際指標如：SBTi、RE100、EP100、EV100等倡議要求，設定相應的減排目標。中海計劃制定寫字樓項目《氣候變化行動計劃》、《氣候適應戰略》及業務部門的可持續發展戰略，並於2023年開展計劃。通過制定與氣候變化相關目標及匯報進度，定時追蹤目標落實情況及適時更新。

9.7 氣候風險及機遇 (續)

氣候情境分析

中海於2022年度開展氣候變化情景工作。由於中海在中國多個地區與城市運營，而氣候變量的區域差異需要根據運營位置進行映像，我們按照地區分佈將香港及中國的主要物業分成18個城市組別進行氣候暴露評估。我們對三個實體氣候風險進行評估，包括極端降水、洪水及颱風。我們基於聯合國政府間氣候變化專門委員會(IPCC)提出的兩個「代表濃度途徑」：極端情況RCP 8.5(即未來氣溫超過2度)和積極情景RCP 4.5(即碳排放於2040年開始降低，氣溫提升在2度以內)，以及由短期至長期(即2030及2050年)作為氣候暴露評估的情境。中海通過研究上述三種氣候風險的可能性和嚴重性，對其風險等級進行評估和排序，以深入瞭解該地區物業所面臨的實體風險水平。

地區	城市組別
北部	1 北京、天津
	2 哈爾濱、瀋陽、長春
	3 大連
	4 石家莊
東部	5 上海、杭州、蘇州、寧波、南京
	6 青島、煙台
	7 濟南
南部	8 深圳、珠海
	9 廣州、佛山
	10 廈門、福州
	11 海南
	12 長沙、南昌
中西部	13 成都、貴陽、昆明、重慶
	14 武漢
	15 西安、太原
	16 新疆
	17 鄭州
港澳	18 香港、澳門

9.7 氣候風險及機遇 (續)

通過情景分析，我們將風險分為五個等級，非常低，低，中，高和非常高。以下為情景分析的結果：



城市組別風險識別結果 — 極端降水

地區	城市組別	極端降水			
		2030		2050	
		RCP4.5	RCP8.5	RCP4.5	RCP8.5
北部	北京、天津	中	高	高	高
	哈爾濱、瀋陽、長春	高	高	高	非常高
	大連	低	中	高	高
	石家莊	高	高	非常高	非常高
東部	上海、杭州、蘇州、寧波、南京	中	高	高	高
	青島、煙台	低	中	高	高
	濟南	低	中	中	中
南部	深圳、珠海	中	高	高	高
	廣州、佛山	中	高	高	高
	廈門、福州	中	中	中	中
	海南	中	中	中	中
	長沙、南昌	高	高	高	高
中西部	成都、貴陽、昆明、重慶	低	中	中	中
	武漢	高	高	高	非常高
	西安、太原	中	中	高	高
	新疆	低	低	低	低
	鄭州	中	中	高	高
港澳	香港、澳門	非常低	低	中	中

根據分析結果，在RCP8.5情景下，2030年北京、天津、石家莊、長沙、南昌和武漢地區，及長江和珠江三角洲的城市極端降水風險為高。2050年，大部分城市均面臨高風險的極端降水。濟南、成都、貴陽、昆明、重慶、海南和新疆由於降水嚴重性不高，在不同情景下極端降水風險均為中低水平。香港和澳門雖處於南方，由於城市面積較小且排水系統健全，地區內發生極端降水災害頻率和嚴重性為全國最低。

9.7 氣候風險及機遇 (續)

城市組別風險識別結果 — 洪水

		洪水(海平面上升)			
地區	城市組別	2030		2050	
		RCP4.5	RCP8.5	RCP4.5	RCP8.5
北部	北京、天津	低	低	高	高
	哈爾濱、瀋陽、長春	低	低	低	低
	大連	高	高	非常高	非常高
	石家莊	低	低	低	低
東部	上海、杭州、蘇州、寧波、南京	高	高	非常高	非常高
	青島、煙台	高	高	非常高	非常高
	濟南	低	低	低	低
南部	深圳、珠海	高	高	非常高	非常高
	廣州、佛山	高	高	非常高	非常高
	廈門、福州	高	高	非常高	非常高
	海南	高	高	非常高	非常高
	長沙、南昌	低	低	低	低
中西部	成都、貴陽、昆明、重慶	低	低	低	低
	武漢	低	低	低	低
	西安、太原	低	低	低	低
	新疆	低	低	低	低
	鄭州	低	低	低	低
港澳	香港、澳門	高	高	非常高	非常高

對於洪水風險，分析結果顯示，在RCP8.5和RCP4.5兩個情景下，大連和海南在2030年將面臨的洪水風險均為高。同樣，在兩種情景下，2050年沿海城市均將面臨高或非常高的洪水風險，其中，港澳地區與南部城市中的深圳、珠海、廈門、福州和海南風險最高。而中西部地區在不同情景下洪水風險均為非常低。

9.7 氣候風險及機遇 (續)

城市組別風險識別結果 — 颱風

		颱風			
地區	城市組別	2030		2050	
		RCP4.5	RCP8.5	RCP4.5	RCP8.5
北部	北京、天津	低	低	低	低
	哈爾濱、瀋陽、長春	低	低	低	低
	大連	低	低	低	低
	石家莊	低	低	低	低
東部	上海、杭州、蘇州、寧波、南京	高	高	非常高	非常高
	青島、煙台	低	低	高	低
	濟南	低	低	低	低
南部	深圳、珠海	非常高	非常高	非常高	非常高
	廣州、佛山	非常高	非常高	非常高	非常高
	廈門、福州	非常高	非常高	非常高	非常高
	海南	高	高	高	高
	長沙、南昌	低	低	低	低
中西部	成都、貴陽、昆明、重慶	低	低	低	低
	武漢	低	低	低	低
	西安、太原	低	低	低	低
	新疆	低	低	低	低
	鄭州	低	低	低	低
港澳	香港、澳門	非常高	非常高	非常高	非常高

根據對颱風風險的識別分析，在RCP8.5和RCP4.5兩個情景下，港澳地區、長江三角洲地區和除長沙、南昌之外的南部城市均將面臨高或非常高的颱風風險。而中西部地區以及石家莊、濟南等部分北部和東部地區的內陸城市在不同情景下的颱風風險均為非常低。

9.7 氣候風險及機遇 (續)

城市組別風險識別結果—颱風(續)

為應對氣候風險，中海已完成編制及發佈《應對氣候變化政策》，並已制定《防風防汛防雷的日常規範和應急預案》政策。政策要求各物業及時關注天氣預報，明確了在自然災害發生時的人員安排和應對流程，以及災害發生後的善後處理工作。在預防災害方面，中海要求在颱風暴雨來臨前準備雨具沙袋、應急照明工具和加固材料和張貼溫馨提示等，組織管理人員和保安進行24小時值班，對污水泵、機房、幕牆、雨棚玻璃等重要部位檢查，確保排水管道通暢和設備正常運轉。針對颱風的來臨，中海的會外窗和外牆大理石進行加固。集團為其持有物業均購買了財產保險，以降低氣候風險所帶來的經濟損失。

下一步工作

為持續提升中海的氣候適應力，集團於來年將會加強各項工作並將「氣候變化」風險及機遇更深入地結合公司業務的策略規劃，包括：

- **管治方面：**就上述管理結果及風險評估結果，每年向企業管治委員會匯報至少一次，將氣候相關風險納入會議機制與討論議程；
- **風險管理方面：**根據氣候變化情景分析結果，完善氣候風險評分工具的標準和指引，增加評分的科學性和系統性，並將氣候風險評分工具更好地與企業風險管理系統及流程融合；
- **策略方面：**描述公司的重大氣候風險，及其對公司業務與戰略的財務影響，制定短、中、長期減緩及適應策略與措施；
- **目標及指針方面：**繼續追蹤現有目標、檢討進度，並更新即將到期/提前達成的ESG目標；就公司識別的重大氣候變化風險(及/或機遇)，梳理量化指標，設定去碳化和(近)零排放相關的中長期目標，長遠符合國家實現「碳中和」的路向。

好效益 — 創造共享價值



廣州觀瀾府

中海堅持「精築幸福，引領潮流」的企業理念，堅持可持續發展的經營模式。中海不僅著重經濟價值，更致力於滿足員工、客戶及整體社群利益相關方的長遠需求，通過業務增長為社會創造共享價值。

中海重視培養人才能力，完善人才管理制度。除了持續強化團隊多元性、績效考核與薪酬福利體系，我們也致力改善員工的工作環境，並通過滿意度調查瞭解員工需求，保障員工健康與福祉。同時，中海通過一系列的培訓活動，持續提高員工才能，提升中海價值創造能力。

各方的努力及合作對可持續發展管理體系的完善有著重大幫助。為倡導道德、社會及環境責任原則，我們通過守則、協議、政策制度及培訓等，進一步強化公司內部及業務夥伴的反貪意識，使管理層、員工以及合作夥伴依循誠信專業的行事準則。

本章節響應的國際目標及匯報指標：

聯合國可持續發展目標



HKEx ESG 指引

GD-B1, KPI B1.1, KPI B1.2, GD-B2, KPI B2.1, KPI B2.2, KPI B2.3, GD-B3, KPI B3.2, GD-B5, KPI B5.2, KPI B5.3, GD-B7, KPI B7.1, B7.2, B7.3

GRI 準則

2-7, 2-8, 2-10, 2-23, 2-24, 2-25, 2-26, 3-3, 205, 206, 401, 403, 404, 405, 406, 407, 414

好效益-2022年重點進展領域

目標	2022年成果 ⁶	總體進展	
完善企業管治	反腐敗及不當競爭		
	<ul style="list-style-type: none"> 100%公司管理層及員工每年簽署《廉潔從業承諾書》 	<ul style="list-style-type: none"> 《廉潔從業承諾書》簽署率為100% 	***
	<ul style="list-style-type: none"> 與所有合作單位(如供應商及承建商)簽訂《廉潔協議書》，並在採購過程中檢視合作方的企業信用及誠信記錄，簽署及檢視完成率保持100% 	<ul style="list-style-type: none"> 《廉潔協議書》簽署率為100% 	***
	<ul style="list-style-type: none"> 實施各級公司現場廉潔警示教育培訓，地區公司培訓覆蓋率達100%，確保廉潔教育培訓覆蓋率達100%。 	<ul style="list-style-type: none"> 製作《地區公司崗位風險案例集》，整合公司及行業的典型風險現象，按職能線編纂84個案例，面向地區公司發放，指導地區公司開展宣貫教育，確保覆蓋全體年輕幹部 	***
	<ul style="list-style-type: none"> 設立廉潔宣傳公眾號，定期向所有員工推送相關政策、違規警示案例 	<ul style="list-style-type: none"> 已開設《廉潔E行》宣傳公眾號，推送案例5個，閱讀人次逾5,000人 	**
	<ul style="list-style-type: none"> 作為中國企業反舞弊聯盟的成員，繼續通過不誠信職員與不誠信單位信息(名單)共享系統，與同業保持溝通交流 	<ul style="list-style-type: none"> 2022年開展業務交流10次，並持續與反舞弊聯盟共享不誠信職員及供應商名單 	**
	<ul style="list-style-type: none"> 2023年制定明確商業道德標準審核(反腐、反賄賂和廉潔)要求和流程，針對合作量大的材料供應商進行審計 到2025年，逐步擴大供應商覆蓋面 到2030年，每年對外披露道德審核的頻率和內容 	<ul style="list-style-type: none"> 推進中 新增目標 新增目標 	**

NA不適用 *未達標/未開展有關工作 **持續推進 ***已達標

⁶ 截至2022年底所獲得的成果

目標	2022年成果 ⁶	總體進展	
知識產權保障	<ul style="list-style-type: none"> 完善知識產權管理制度，為員工提供有關知識產權的內部培訓 2023年進一步完善商標管理體系，持續開展知識產權培訓及商標維權行動 	<ul style="list-style-type: none"> 組織開展《著作權、商標侵權抗辯與防禦》、《商標侵權及不正當競爭訴訟注意事項》、《企業商業秘密合規及保護》專項培訓，提升法律及業務人員關於知識產權的法治意識 	***
	建設高效團隊	<p>管治層及員工多元化</p> <ul style="list-style-type: none"> 維持僱員男女比例不高於2.8:1 改善新聘員工男女比例 	<ul style="list-style-type: none"> 2022年僱員男女比例為2.65:1 2022年新聘男女比例2.12:1
平等機會及反歧視	<ul style="list-style-type: none"> 商業公司男女僱員比例在集團目標比例基礎上進一步降低差異，以男女比例不高於1.5:1，趨近於1.2:1為目標，致力改善僱員性別平等 設立機制及指標，檢討男女同工同酬落實情況及晉升公平性 	<ul style="list-style-type: none"> 商業公司男女僱員比例1.02:1 每年至少開展1次薪酬檢討，審核公司同層級、相近崗位男女員工的薪酬中位數，致力於實現同工同酬 對於員工考核、晉升，採取公開述職和競聘等方式，為員工提供平等發展的機會 	**

NA不適用 *未達標/未開展有關工作 **持續推進 ***已達標

目標	2022年成果 ⁶	總體進展
員工福祉		
<ul style="list-style-type: none"> 檢視股權激勵計劃對於提升員工滿意度、降低流失率或提升工作效能的成效 定期檢視工會組織、職工代表會等員工組織的規章制度及運作情況，以及員工就勞資關係及勞工權益的申訴渠道，提出改善建議 	<ul style="list-style-type: none"> 持續開展員工滿意度調研，公司通過持續的制度優化、福利優化、管理提升等方式，提升員工的工作滿意度和幸福感 	**
建設高效團隊		
員工參與及滿意度		
<ul style="list-style-type: none"> 持續到2030年，維持員工滿意度分數保持不低於80分的水平 維持員工敬業度分數保持不低於80分的水平 	<ul style="list-style-type: none"> 員工滿意度分數為82分 員工敬業度分數為88分 	***
<ul style="list-style-type: none"> 維持主動離職率不超過8% 	<ul style="list-style-type: none"> 主動離職率為6.9% (2021年為7.8%) 	***
<ul style="list-style-type: none"> 每年進行員工滿意度及敬業度調研，釐定改善方案及進行匯報 	<ul style="list-style-type: none"> 已形成70+份地區分析數據文本發送地區公司及專業公司並組織管理提升自查，根據調研結果形成1份中海員工敬業度滿意度分析報告，用於診斷公司整體敬業度、滿意度情況及管理提升關鍵點 	**
培訓及發展		
<ul style="list-style-type: none"> 保持員工每年人均培訓時數不低於75小時 	<ul style="list-style-type: none"> 員工人均培訓時數為93小時 (2021年為82小時) 	***

NA不適用 *未達標/未開展有關工作 **持續推進 ***已達標

目標	2022年成果 ⁶	總體進展
建設高效團隊		
職業健康與安全		
<ul style="list-style-type: none"> 2023年，以零工傷及零因工死亡率為努力目標 重傷及以上事故發生率控制在0.0035/億元營收以內，較大及以上等級安全生產事故發生率為零 員工輕傷事故少於1% 因工傷損失的工作日數小於50(包括中海地產及其主要承包商之員工) 到2025年，在上述目標基礎上實現重傷及以上事故發生率為零 到2030年，在2025年目標基礎上實現員工輕傷事故少於0.5%，因工傷損失的工作日數小於30(包括中海地產及其主要承包商的員工) 	<ul style="list-style-type: none"> 中海員工工傷及因工死亡率均為零 承包商員工工傷率為零；並有1宗因工死亡事件 	***
<ul style="list-style-type: none"> 維持100%員工體檢及補充醫療保險覆蓋率 	<ul style="list-style-type: none"> 覆蓋率均為100% 	***
<ul style="list-style-type: none"> 檢視及優化《中海安全生產管理手冊》，落實各職能部門針對在建項目的安全責任清單，加強日常安全檢查管理行為及安全考核力度 	<ul style="list-style-type: none"> 已優化《中海安全生產管理手冊》並正式發佈 	***

NA不適用 *未達標/未開展有關工作 **持續推進 ***已達標

目標	2022年成果 ⁶	總體進展	
建設高效團隊	勞資關係及勞工權益		
	<ul style="list-style-type: none"> 定期檢視工會、職工代表會的規章制度及運作情況，以及員工申訴渠道 	<ul style="list-style-type: none"> 已完成定期檢視，未發現問題 累計開展552人次理論學習、業務培訓加強工會工作者對勞工權益與準則的認識以及工會規章的執行能力 本年各級工會共組織121場次員工溝通活動，廣泛聽取呼聲 設有票選機制，按照會員的意見，定期舉辦各項聯誼活動，落實員工建議 	***
促進跨界合作	環保意識提升及能力建設		
	<p>購物中心、長租公寓及海外資產項目</p> <ul style="list-style-type: none"> 每年舉辦不少於3場以環境保護為主題的社區公益或推廣活動 每年舉辦不少於2場以社區共融為主題的社區公益或推廣活動 	<ul style="list-style-type: none"> 4月22日世界地球日，中海商務開展「低碳大運我來講，碳惠天府砥礪行」公益樓宇活動，助力生態文明建設 OFFICEZIP主辦「2022世界地球日·碳行動集結號」主題公益活動，並以綠色低碳讓辦公更「自由」為主題進行分享 	***
NA不適用	*未達標/未開展有關工作	**持續推進	***已達標

目標	2022年成果 ⁶	總體進展	
	<p>創新項目</p> <ul style="list-style-type: none"> 開展可持續生活相關社區推廣工作，2030年推廣至2萬戶家庭 開展環境保護課程體系編製，2030年推廣至100%教育項目 	<ul style="list-style-type: none"> 康養項目利用自身所處的區位優勢，在社區圍擋、項目樓梯、廣告欄積極開展社區環保宣傳工作，累計覆蓋社區約3,000戶 各項目已完成相關環保類課程教學推廣 	**
促進跨界合作	環保意識提升及能力建設		
	<ul style="list-style-type: none"> 2022年完成商業項目ISO 14001:2015認證，視情況提升認證覆蓋範圍 對項目開發團隊、承包商及供應商提供開發相關環境保護培訓，提升環境保護意識 2023年至2025年，持續對所有承包商和供應商進行5小時培訓，針對環境保護、反貪腐、安全、產品質量四個議題 	<ul style="list-style-type: none"> 100%商業項目完成ISO 14001:2015環境質量體系認證 開展環境保護相關議題的集中培訓共2次 新增目標 	***
NA不適用	*未達標/未開展有關工作	**持續推進	***已達標

目標	2022年成果 ⁶	總體進展
行業交流、合作與創新		
<ul style="list-style-type: none"> 響應氣候變化相關行動倡議，包括參加相關外部交流活動、培訓或會議 	<ul style="list-style-type: none"> 參加「ESG全球領導者峰會」及「綠色金融業務應用」的相關培訓，提升公司未來綠色健康產品行業影響力，加大公司產學研用力度 參與觀點組織的「ESG領跑者」分享座談會，作為主講嘉賓並分享企業在ESG方面的相關經驗 	***
<ul style="list-style-type: none"> 加強與國內及國際上一流科創企業合作 	<ul style="list-style-type: none"> 與中國建研院合作，開展中海發展雙碳課題研究 已與中國建研院、清華大學等共10家單位聯合申報國家十四五科技課題 	***

NA不適用 *未達標/未開展有關工作 **持續推進 ***已達標

10.1 政策與指引

中海設有《董事局成員多元化政策》，規定在甄選候選人時必須以一系列多元化範疇作為考慮基準，當中包括但不限於性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期，以及考慮候選人的長處及可為董事局帶來的貢獻而作出委任決定。

中國海外發展《僱傭權益及職業安全健康政策》，根據「聯合國全球契約組織」的基本原則制定，內容涵蓋《國際勞工組織關於工作中基本原則和權利宣言》中所倡議的勞工準則，確立中海團隊的安全管理原則及職責，規範總部及旗下附屬公司，在中海擁有及有直接運營管控的工作場所嚴格執行，保障在此等場所中工作人士的權益。政策也適用於公司的合作單位，如供應商、承包商、分包商及物業管理公司，以及與公司共同開展業務的合營及聯營公司或戰略合作夥伴。中海關注合作夥伴在人權及勞工權益上的政策和保障措​​施，也於《企業行為守則》及《供應商行為守則》涵蓋相關事項。

《中國海外發展有限公司人員任用管理辦法》界定了總部及和各附屬公司的僱傭準則；《中海地產培訓指南》，為培訓權責及管理工作界定更清晰的指引。《中海地產經費收支管理辦法》則規範了工會的運作。

年內，中海完成檢視現有制度，包括《安全生產管理手冊(2022版)》，明確公司各部門及層級的安全管理架構、職責、管理及培訓等要求，以及針對施工單位的安全管理規定與指引，促進在建及運營項目的安全管理標準化。

中海的《企業行為守則》界定了公司及旗下附屬公司與分支單位所有董事、管理層及僱員需遵守的行為標準。參照《企業行為守則》，我們訂立了《供應商行為守則》，促使供應商、承包商、分包商及物業管理公司秉持與中海一致的準則行事。

中海的《崗位風險防範指引》，通過「風險識別及防範表」梳理地區及區域公司各崗位在開展工作業務時可能面臨的風險形式，以釐清廉潔風險、程序風險、效能風險，並制定相應的行為規範及防範措施。

我們也更新了《中國海外發展員工職業行為規範》當中的業務交往規範，包括指引員工如何謝絕、披露或上報合作單位提供的宴請、娛樂活動、佣金、回扣、酬金、饋贈等事宜。

《中海發展廉政建設責任制管理辦法》界定了管理層推動職責分級、廉潔考核等管理責任。

《紀檢監察案件處置工作辦法》界定了中海貪腐舉報、調查和處理的標準。

10.2 中海「領潮」文化

中海堅持「領潮」為企業文化，不斷精築幸福，引領潮流，「領潮」意為不斷超越，引領行業趨勢，勇立潮頭。在疫情影響和經濟增速持續下行、外圍環境日趨複雜、行業政策不斷收緊的背景下，中海處在一個歷史轉折期，挑戰和機遇並存。我們要弘揚中海43年形成的優秀傳統，積極踐行領潮文化。在人才選聘方面，中海堅持「匯聚奮進者、激勵有為者」的人才觀念，實施全面的績效管理制度，公開、公平、公正地衡量每一位員工所付出的努力和創造的價值。中海自2008年起在人力資源管理方面獲獎無數，曾得到中國國務院發展研究中心評審為中國人力資源管理大獎的十佳企業，並於年內獲前程無憂「2022年人力資源管理傑出獎」、智聯招聘「2022中國年度最佳僱主」、吸引力僱主品牌「2022中國地產行業最佳僱主Top 3」等多個獎項，體現了市場端對於中海地產在僱主品牌、人才發展和人才管理等方面成績的肯定。



10.3 多元人才及平等共融

中海以一視同仁的準則廣納賢才，公平對待每一位求職者，不因為其性別、年齡、家庭狀況、殘疾、種族、宗教信仰等因素而區別對待。中海亦重視人才的多元化，選聘不同性別、文化及專業背景的人才。我們認為多元化的背景有助公司業務創新，造就更多可能性。中海以制度完善和文化建設為綱，系統性平衡公司和員工共同的發展訴求，引導員工積極將個人追求融入到企業長遠發展之中，並形成簡單、透明、陽光、向上的工作氛圍。

中海發展堅持「海納百川、以人為本」的人力資源戰略，創立並經營在校園招聘和社會招聘兩個方面的「海之子」、「海之星」、「海納」3個人力資源品牌，選聘高校優才與社會精英，構建體系化的人才培養機制，為企業持續發展提供人才保障。我們以德才兼備、以德為先、任人唯賢、注重實績、群眾公認等原則招聘及管理人才。

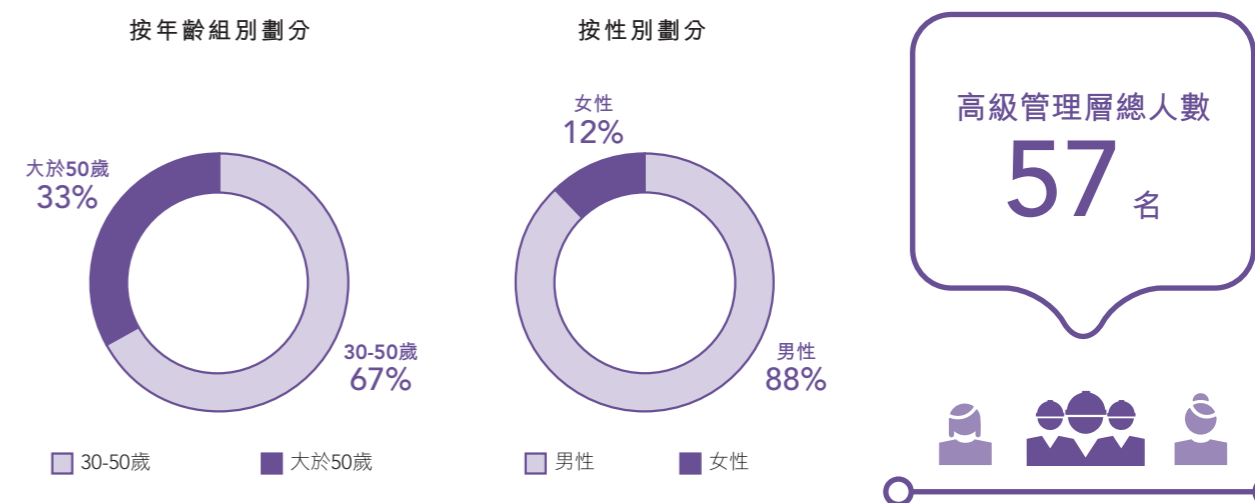
10.3 多元人才及平等共融 (續)

董事局多元化

多元化的董事局組成能為決策過程帶來更全面的思維與觀點，提升企業的管治效能。董事局旗下提名委員會負責監察政策的執行情況，並就董事局架構、政策及有關董事委任、選舉及罷免之程序(包括遴選及推薦準則)適時進行檢討，以確保中海的企業管治緊貼行業趨勢和要求。

我們密切監察公司高級管理層(即：包括董事在內的總經理級別及以上人員)之多元化指標，截止2022年12月31日，本公司共有9名董事，其中3名為獨立非執行董事，且1名為女性，董事局女性成員比例為11.1%。2022年的高級管理層組成詳情如下：

高級管理層組成



董事局獨立性

中海認識到董事局的獨立性對於良好的企業管治至關重要，同時也是董事局有效作的關鍵。有關機制已經安排到位並定期審查，以確保董事局可以獲得獨立的意見。詳情載於二零二二年年報企業管治報告中。

年內，中海一直遵守上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事(包括其中至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長)的規定。所有獨立非執行董事均財務獨立於公司，公司的事務提供獨立的觀點和判斷，以及廣泛的業務和財務專業技能，知識和經驗。董事局認為，執行董事與非執行董事的組成之間有合理的平衡，為維護本公司股東的利益提供了足夠的制衡。

2023年3月31日，中海宣佈范徐麗泰博士將於2023年6月28日後不再擔任獨立非執行董事，同時委任陳清霞博士為公司獨立非執行董事，自2023年6月29日起生效。陳清霞博士現為另外兩間於香港上市公司的獨立非執行董事。

10.3 多元人才及平等共融 (續)

董事局評審

董事局瞭解對其績效進行定期評審以確保有效性的重要性和益處。年內，董事局已採納結構化程序，定期對董事局及各董事局委員會的表現進行一次評審。2022年6月，對董事局和各董事局委員會的績效進行了內部審查，包括其董事角色、責任、技能和組成、董事局及其委員會會議的舉行、信息提供、文化和董事局行為以及需要改進的地方。今年評審結果表明，董事局及其委員會持續有效運作，而各委員會已履行職責範圍內的職責，總體評級涵蓋有效到非常有效。

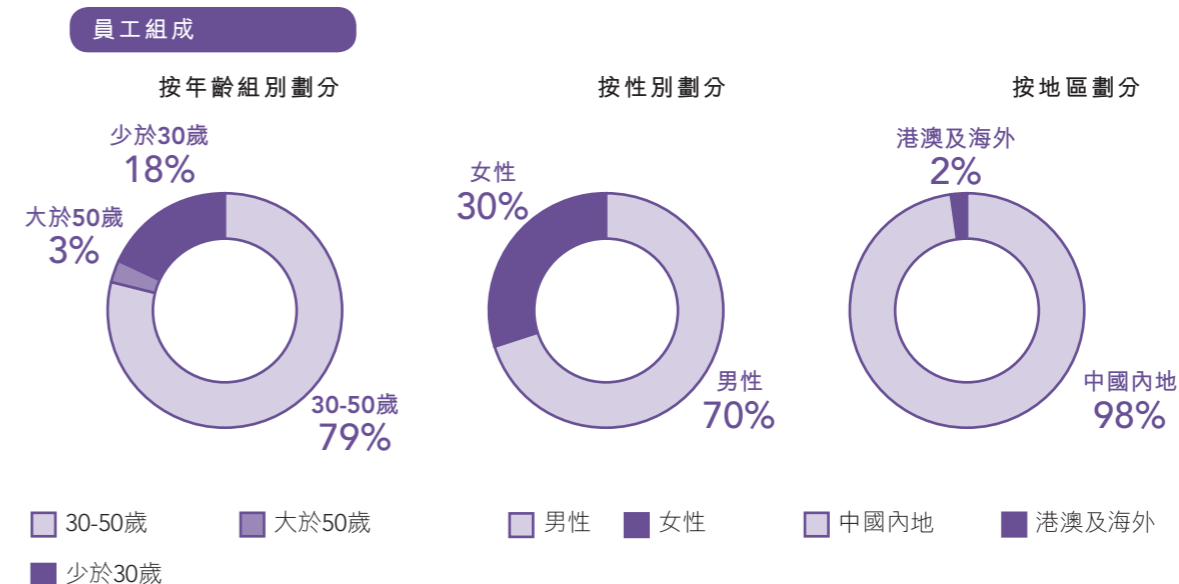
人才多元化

中海十分重視員工多樣性，並致力於透過訂立量化目標創造一個自由及開放的工作環境，長遠實現一個讓所有員工不分性別、年齡、種族地發揮所長。在2019至2023年期間，我們成功維持僱員男女比例不高於2.8:1，並持續改善新聘男女比例，努力實現2:1的男女比例。2022年，我們共有4,351名員工，年內員工男女比例為2.65:1、新聘員工男女比例:2.12:1。2022年的招聘區域及城市的覆蓋面拓展至全國各個區域(包括北部、南部、中西部、東部)，超過50個城市均有招聘，以少數民族劃分的公司員工比例今年為13.85:1。

中海向應徵者及員工提供平等多元的工作和晉升機會，實現人才良性競爭和公平發展，堅持海納百川，既用好「海之子」校園招聘品牌，加快內部培養，又持續加強「海納」社會招聘，獵取高端外部人才，聚天下英才用之。中海已連續15年獲得「中國年度最佳僱主」稱號。年內，中海繼續通過「海之子」、「海納」、「海之星」三大品牌拓展招聘渠道，設計符合應屆畢業生及具工作經驗人士發展需要的培訓計劃，提升人才多元性及能力發展，配合公司未來發展。同時，中海暢通多元化職業發展通道，將崗、職、級分離，突出崗位分工，擇優上崗，橫向互通，為實現市場化進出提供了平台和通道。

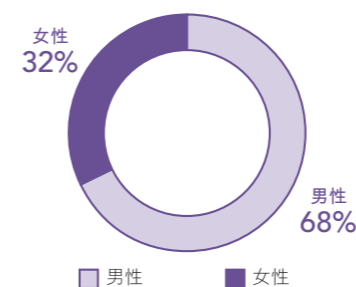
10.3 多元人才及平等共融 (續)

人才多元化 (續)

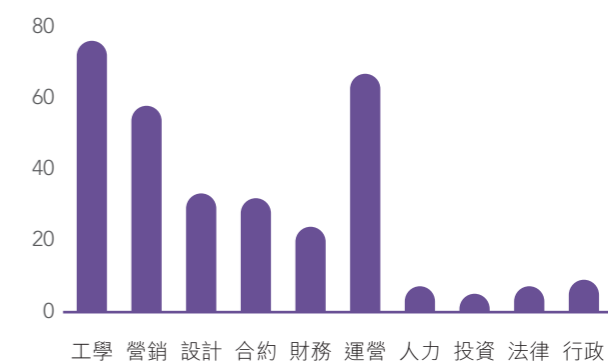


新聘員工組成

按性別劃分的新聘員工比例



新聘員工專業背景分佈

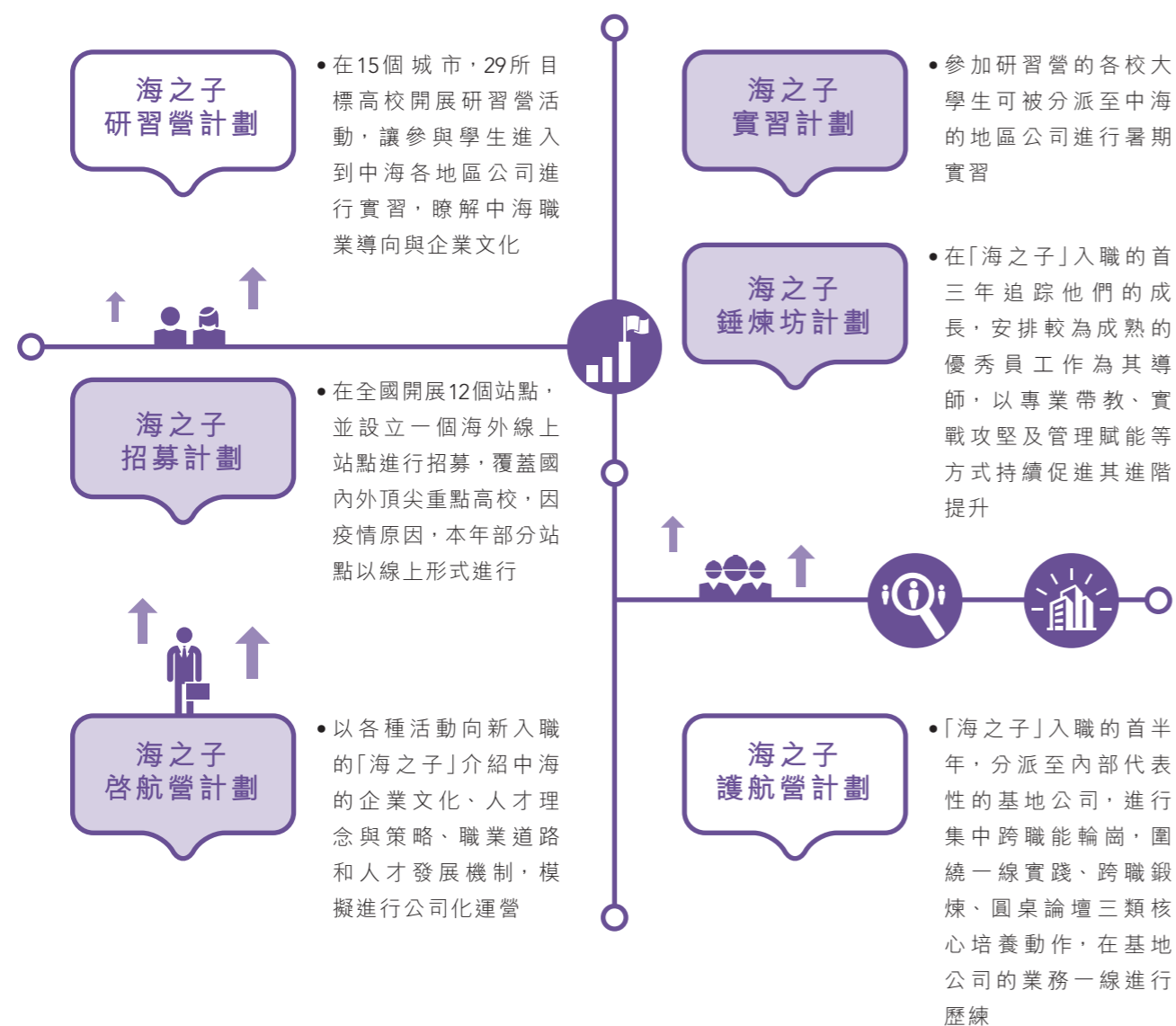


10.3 多元人才及平等共融 (續)

人才多元化 (續)

「海之子」計劃

「海之子」計劃是中海的戰略性人才項目，對象為應屆畢業生，招募地產開發及商業管理類崗位，並通過六大板塊組成的培訓發展計劃，培育中海的綜合管理人才。



10.3 多元人才及平等共融 (續)

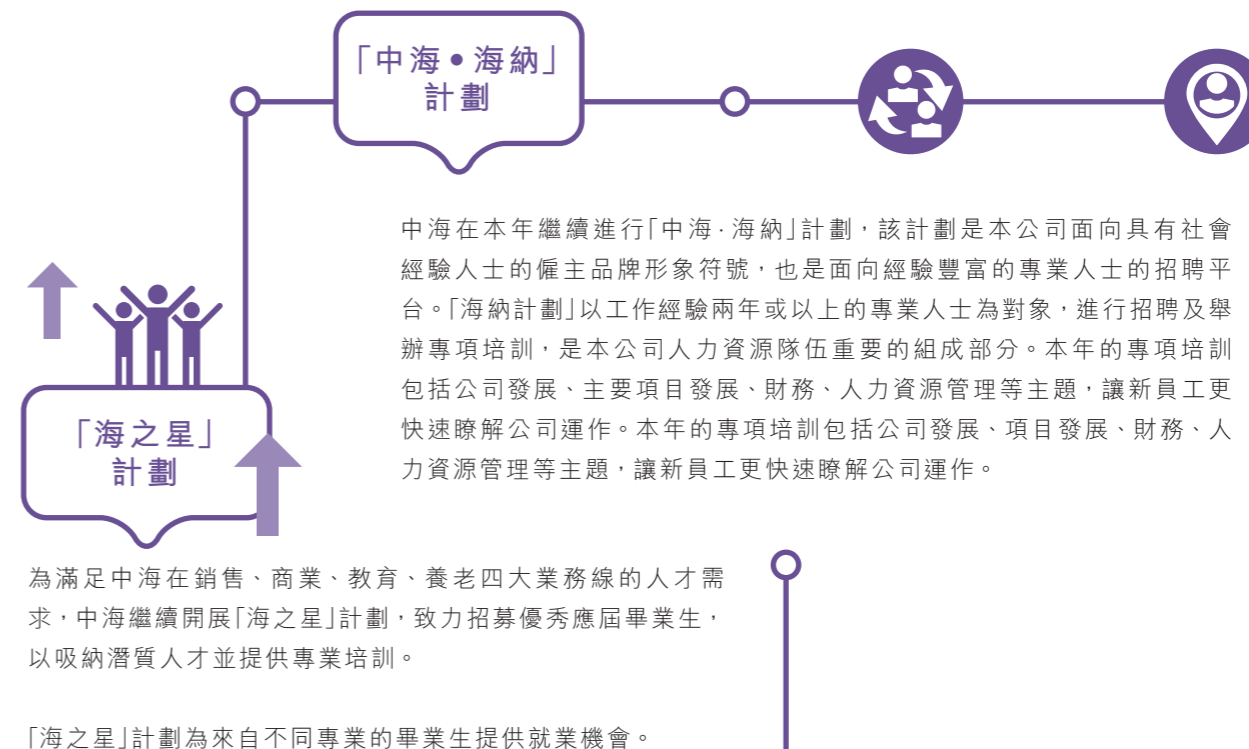
人才多元化 (續)



2022「海之子」啟航班



2022「海之子」護航營



10.3 多元人才及平等共融 (續)

人權及勞工權益

我們致力於在整個房地產開發週期加強人權及勞工權益方面的監督，以及與合作夥伴協力提升員工的保障。在與採購及與供應商合作過程中，我們通過年度表現評估及生產現場考察等方式，核查合作方的勞工待遇合理性、勞工管理機制、工資支付管理機制、實地文明安全施工方案等範疇的表現，以評估公司供應鏈的人權風險，確保合作方落實合適的勞工權益的保障措施。為確保員工能不分性別地得到平等待遇，中海每年至少開展一次薪酬檢討，審核公司同層級、相近崗位的男女員工的薪酬中位數，致力於實現同工同酬。

中海在招標文件的通用條款也規定承包商需要遵守勞工權益相關法律法規，包括釐定僱員的工作時間、工作條件、工資待遇等，並為施工人員購買意外傷害保險。一旦出現欠薪或其他勞務糾紛，中海要求承包商在限期內跟進處理，如涉及嚴重個案，中海可將該承包商列為不合格承建商，甚或停止支付工程款項。本年，中海並無承包商因違反相關法規而被列入「不合格承建商」清單。

未來，中海將探索開展人權風險調查及評估程序的可能性，更全面地評估識別自身業務及價值鏈的人權及勞工權益措施的有效性。

集會結社自由

中海重視員工的聲音，積極構建與前線員工的溝通橋樑，為此，我們於2019年成立中海企業集團工會，2022年完成換屆。旗下83個子企業均100%成立工會，覆蓋公司所有運營城市，員工入會率達到100%。

我們把維護職工權益作為工作的重心，不斷深化民主管理。本年，公司黨委與工會辦公室協同完成各級公司工會、職工代表會的規章制度及運作情況檢查，均未發現問題；同時在公司內網、中海通等載體開設職工訴求渠道，及時瞭解、解決職工的合理訴求。

本年，各級工會共組織134場次員工溝通活動，廣泛聽取呼聲；設有票選機制，按照會員的意見，定期舉辦各項聯誼活動，落實改善工作場所的措施，並不時組織當地員工參與社區及公益活動。本年，我們開展4場幹部培訓班，累計248人次參與先進理論和業務知識的學習。通過理論學習、業務培訓加強工會工作者對勞工權益與準則的認識、及工會規章的執行能力和業務執行的能力。

10.3 多元人才及平等共融 (續)

人權及勞工權益 (續)

平等報酬

中海的員工薪酬政策遵循男女同工同酬的原則，薪酬水平不會因性別等與工作經驗及表現不相關的因索而不同。公司的績效考核體系以統一的標準評估員工的表現，保障員工不會因性別而被不平等對待。

於本年，中海繼續從行政級別管理人員工資、管理人員工資、管理人員報酬(工資及獎金)、非管理級別員工工資四個層面統計男女薪酬比例。年內，女性在高級管理層佔比達12.2%。未來，我們將持續按年追蹤、比較並探索這些指標。

員工防疫

在工會為主的抗疫陣地上，中海持續維護職工權益，累計發放防疫物資折合人民幣約190萬元。因地方疫情或員工需求組織核酸檢測、專場疫苗接種400餘場，共計2.7萬餘人次參與，員工疫苗接種率91%。

中海響應由工會牽頭落實抗疫工作，累計發放274萬個N95口罩等抗疫物資，組織捐款234萬；解決20家地區公司2,627名員工個人防護問題。

10.4 培訓與發展



持續培訓及職業發展

本年中海的培訓工作以「夯實專業行活、賦能組織人才」為主題，聚焦專業深耕，結合業務發展過程中的問題，以價值創造為牽引，培養人才助力公司業務發展。公司持續開展「啟航、水手、遠航、領航」的系統化人才發展計劃，針對不同層級的員工群體，提供相應的培訓。

本年的重點培訓活動



「大咖來了」

「大咖來了」邀請外部名師、重量級嘉賓開展培訓，分享行業前沿觀點，拓展員工視野。全年開展9期，覆蓋超過2,600人次。

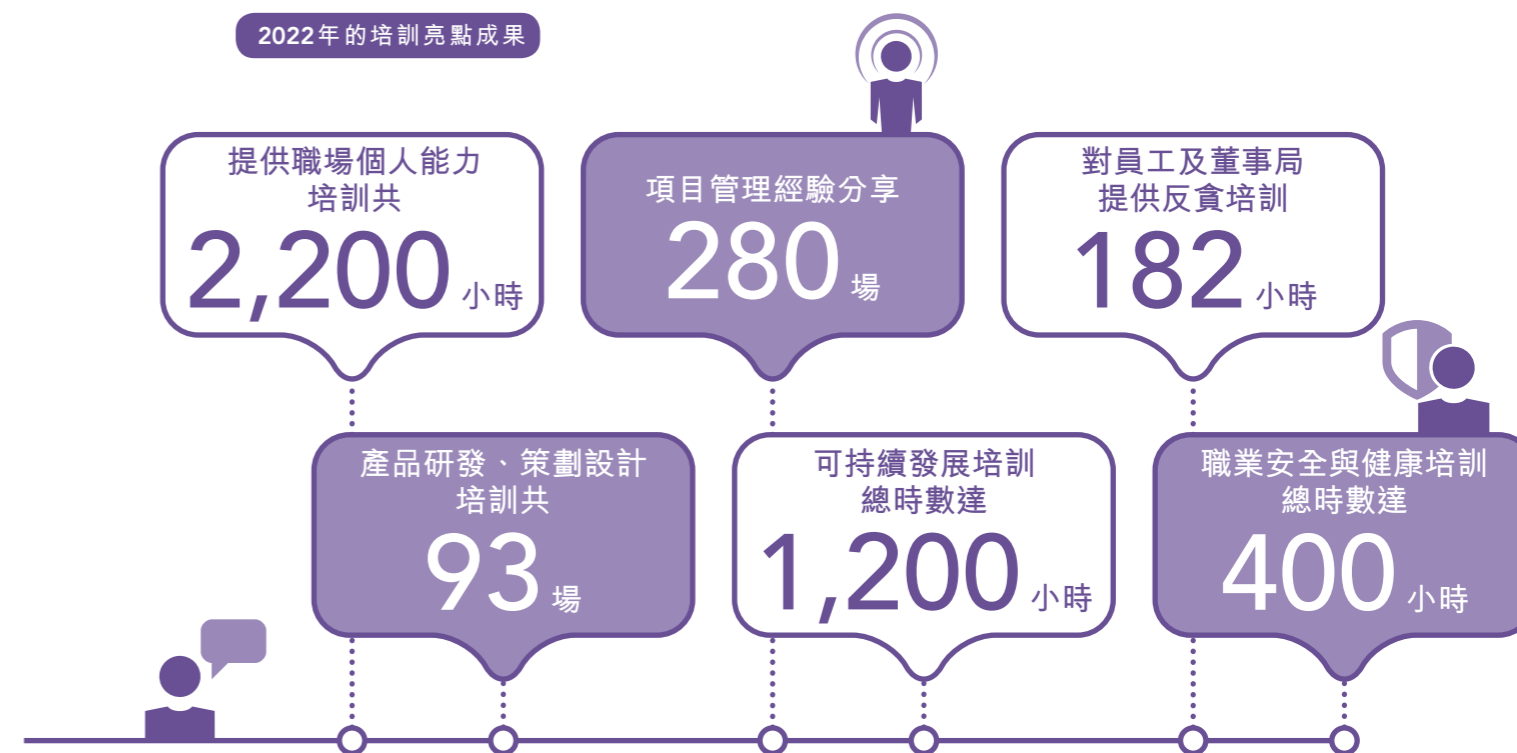
「精築工坊·3期」

「精築工坊」旨在專項提升中基層項目團隊的知識和能力，完善圍繞項目發展的人才團隊建設，全年開展13期，覆蓋人數約2,000人次。

「金牌大講堂」

「金牌大講堂」旨在邀請過往優秀分享者及內部專家進行授課，持續輸出高質量培訓課程。全年開展3期，覆蓋人數約1,200人次。

10.4 培訓與發展 (續)



環境、社會及管治議題相關的培訓

	企業管治	好產品	好服務	好效益
全體員工 (包括公司高級管理人員)	<ul style="list-style-type: none"> 企業風險管理 反貪腐政策 員工職務行為守則 廉潔從業 企業管理方案 	<ul style="list-style-type: none"> 從銷售轉化到產品和服務邏輯 產品策劃在項目經營中的價值 	<ul style="list-style-type: none"> 市場消費及趨勢 媒體溝通培訓 客戶導向定位 	<ul style="list-style-type: none"> 各階段成本控制要點 職場個人能力培訓，如說話與演講技能
特定職能	<ul style="list-style-type: none"> 最新法律及法規要求 上市合規培訓 廣告法律風險要點解讀 	<ul style="list-style-type: none"> 建築試樁工作技術要點和流程 地產行業智能化科技創新革新 智能化設計 項目管理工具的實踐與應用分享 	<ul style="list-style-type: none"> 完美交付之精益服務 客服技能提升營 	<ul style="list-style-type: none"> 基於價值實現的「營銷質量管理體系」 人力資源管理 員工關係管理 財務管理

10.4 培訓與發展 (續)

績效管理

中海為員工制定了完善的個人績效管理制度，以體現公司的「領潮」企業文化。員工績效管理包括績效計劃、績效輔導、績效考核、績效反饋(Plan, Do, Check, Act)，覆蓋所有MAPS (Management管理、Administration行政助理、Professionals專業、Sales銷售)職級。公司在每年年初設定工作相關任務目標，並每年進行兩次績效考核，考核結果分為A, B+, B, B- 和C的五個績效等級，各設有標準描述以考核員工表現。2022年中海績效管理制度覆蓋100%員工。

以中基層員工為例，中海根據管理關係為每名基層員工指定一到兩名績效評估人，負責審批員工的績效計劃、提供必要的資源支持輔導計劃執行。績效考核後，由績效評估人協助為員工提供改進提升計劃，確保績效管理「PDCA」循環提升。

通過召開績效評定會的形式，集體公開評議員工年度貢獻水平和績效等級，確保評價結果客觀公正公平。強化績效運用，將考核結果當面反饋，促進員工不斷提升。同時，績效表現與薪酬調整、花紅分配等方面掛鉤，考核結果將作為崗位任用、職業發展的重要參考。其中，行政總裁等公司股份期權持有人須待由董事局釐定的個人表現指標及公司業績表現指標達成後，方可行使股份期權。通過強化績效文化不斷優化員工隊伍，我們致力建立良性競爭的工作環境，提升團隊整體績效表現。

詳情載於二零二二年年報董事局報告書中。

10.4 培訓與發展 (續)

績效管理 (續)

中海發展堅持「達成目標、超越自我、超越平均、面向未來」的績效管理理念與導向。編製並印發《中海發展員工績效管理辦法》，規範績效計劃制定、過程實施輔導、績效考核評定、績效面談反饋、績效申訴監督的「PDCA」循環。通過引入外腦資源優化高管績效管理流程，針對性制定高管個人年度績效計劃—差異化設置公司整體指標與個人分管領域指標的權重，個性化制定年度關鍵事項任務，實現組織目標的有效分解和共擔，牽引目標達成、推動戰略落地。



10.4培訓與發展(續)

績效管理(續)

「職業經理人」及股權激勵計劃

自2018年起，中海推出了不同制度以求加強員工的歸屬感：比如透過股權激勵制度鼓勵核心骨幹人才銳意創新以及透過「職業經理人」優化公司的業績考核，為公司謀求中長期穩健發展、體現股東價值。

中海在2018年成為中建集團「職業經理人」制度的試點單位。該制度包括一系列人才管理措施，旨在優化公司管理人員的適崗選才、業績考核、薪酬激勵及優勝劣汰的相關策略，並強化管理團隊的價值創造能力。截至今年，中海集團「職業經理人」制度已經實現了對公司助理總經理級及以上管理人員的覆蓋。同時，中海實行具有中海特色的職業經理人績效考核。將職業經理人責任目標契約化的要求與班子年度績效考核緊密結合。一方面，注重戰略導向，健全一整套指標體系，將公司組織目標與個人KPI指標有機銜接，形成崗位目標責任書。另一方面，將上市公司高管人員績效成績拉通排名，嚴格考核分級，實現了考核層層落實、責任層層傳遞的機制。

在2022年，中海透過系統性地梳理了一期職業經理人的經驗和成果，用一個年輕化的角度開展了二期職業經理人選聘工作。該計劃實現了全體職業經理人「起立」，透過戰略分析崗位設置，充分開展人崗評估，實現順利選聘落位。做到了幹部能上能下，全體起立坐下，深化契約化、市場化、職業化的管理機制。

配合職業經理人制度，中海在2018年、2020年及2021年推出股權激勵計劃，分別向404、1,131、62名董事、高級管理人員以及核心技術人才和管理人員授出約10,732萬、28,584萬、713萬股份期權以激勵員工，提升業績表現，留用優秀管理人才。截至2022年，計劃的覆蓋人數已累計1,597人次，有關員工的滿意度及主動離職率均獲得同比改善。

10.4培訓與發展(續)

截至2022年計劃成果



10.5員工參與

多年來，中海一直致力透過建立不同渠道促進與員工溝通，並鼓勵管理層與員工保持溝通，凝聚團隊團結力，讓企業上下共同合力訂立一致的發展目標。

員工滿意度調查

為深入瞭解員工對工作及對企業的期望，中海每年進行由第三方組織負責的員工滿意度及敬業度調研，我們深信適時彈性調整中海的人才管理與發展策略，能有助建立高效工作團隊。2022員工敬業度及滿意度調研問卷包含敬業度、滿意度共計63道題目。調研結果顯示中海員工敬業度88分，滿意度82分。

隨後，集團亦根據調研結果整理出一份中海員工敬業度滿意度分析報告，用於診斷公司整體敬業度、滿意度情況及管理提升關鍵點，並分析歸納出70多份地區數據文本發送給地區公司及專業公司，讓各個公司以此為依據組織管理提升自查。此外，33家地區公司及各專業公司進一步根據自身的敬業度、滿意度細項得分情況，明確低分項、差距項，形成有針對性的獨立管理提升方案。

10.5 員工參與 (續)

溝通平台與團隊建設

中海本著以人為本精神，致力營造和諧融洽的工作氛圍。員工滿意度調查結果為團隊建設工作帶來高參考價值，使我們能根據調查結果瞭解和符合員工需求與公司未來發展方向，有效制定團隊建設、文化宣導及完善福利制度等政策。今年，在滿意度調查分析結束後，各地結合診斷結果舉辦了「青年員工座談會」、「海之子圓桌論壇」、「精築工坊(系列培訓)」、「BOOK思·益全員讀書計劃」等內外部、線上線下培訓活動，鼓勵員工利用公司提供的各種資源學習、發展，提升工作技能。集團通過搭建「榮譽勳章體系」、舉辦「電子榮譽勳章頒發」、「生日會」、「年度優秀海之星表彰大會」等活動，增強員工與公司的情感聯繫，對優秀員工給予獎勵和支持，激發員工積極性。另外，中海還開設「合理化建議信箱」、「總經理座談會」、「民主生活會」，搭建員工反饋通道，聆聽員工心聲，促進團隊內部的雙向對話。

中海積極踐行「我為群眾辦實事」，為員工工作營造和諧的氛圍。本年累計舉辦700餘場次送清涼、送溫暖活動，累計金額約350萬元；鼓勵工會小組、興趣小組活動，保證週週有活動，月月有驚喜；加強對女職工的教育，舉辦系列「愛崗敬業，奉獻社會」、「女性健康」等主題活動。定期形成員工團建活動，使員工之間互動交流得以加強，提高組織凝聚力與員工活力。

員工一直被視為公司的重要成員，因此公司設立各類恒常渠道，務求讓員工獲得公司政策、發展戰略等最新信息，例如OA內網系統工作會議、例會、《中國海外》雜誌等。中海工會也舉辦活動及提供溝通渠道，讓員工互動、向公司反饋，詳情請參考本報告「人權及勞工權益」章節。

10.6 健康與安全

員工及業務夥伴的安全、健康與福祉是中海最優先注重的事項。工地、運營項目及供應鏈上的工作場所也是我們職安建重點管理之處。中海建立了完善的健康及安全管理體系，並獲得ISO 45001:2018職業安全衛生管理體系認證。我們亦不斷與各個合作單位，例如供應商、承包商、分包商及物業管理公司等溝通並提出職安建相關要求。同年新冠病毒在各地快速傳播，在疫情嚴峻下，我們即時快速作出行動，落實一系列有助疫情防控的指引與措施，以時刻保障人員健康安全。

10.6 健康與安全 (續)

員工安全、健康與福祉

中海致力提供完善的員工福祉，積極落實家庭友善措施，包括懷孕及需要哺乳的員工可享有彈性上班時間，為員工提供多於法律要求的產假及待產假，並為員工及其子女提供體檢資助。

中海十分關心員工的健康，會根據員工的出勤率變化進行跟進調查，並為員工提出改善健康的建議。如員工的缺勤率出現季節性上升，中海會加強與該員工的溝通，確保其健康及福祉得到保障。

- 中海團隊依循嚴謹、高標準的職業安全健康準則，積極識別在工作場所中潛在的職業安全健康風險，盡力提供及維持零危害的工作環境，並確保僱員瞭解及有效依循安全工作流程進行工作。

1-2月 溝通

人力午餐會：副總經理與中基層員工一對一聚餐活動

走心計劃：蓮花山散步互動活動

3-4月 傳播

企業文化知識競賽：推動總部員工之間的文化建設

月度讀書會：總部範圍的讀書推薦及閱讀沙龍

5-6月 賦能

趣味素拓體驗：組織體驗式或拓展類培訓

海納共融營：新入職及新調員工的戶外專項活動

7-10月 關懷

家屬開放日：組織員工家屬參觀公司項目及辦公區

健康講座：潔牙、中醫理療講座及活動

11-12月 服務

五險二金類專項：員工福利的「一圖看懂」推廣活動

人事服務：優化績效反饋機制

我們亦非常重視員工醫療福利，員工享有中海提供的一系列健康安全保障，包括100%覆蓋體檢及補充醫療保險方案。為提高員工健康保障，我們於2022年內持續開展「521健康管理保障」，提供醫綠通、重疾支持、醫療體檢、醫療保險、線上問診、術後關懷，以及EAP線上心理關懷計劃，全方位照顧員工的健康。

10.6 健康與安全 (續)

員工安全、健康與福祉 (續)

「5·21員工關懷計劃」員工滿意度改善方案

我們不斷優化「521員工健康管理」項目，切實落實為群眾辦實事解難題，解決員工「急難愁盼」問題。項目覆蓋中海地產各子企業50餘城市，約5,400人，自2022年7月開展，幫助員工預約體檢4,300餘次，到檢率達82.3%，綠通使用次數3次，在線問診33餘次；補充醫療保險覆蓋全員，年度理賠約12,390件。



同心同德團結抗疫

處於新冠疫情嚴峻期間，我們竭力研討並落實一系列安全指引與措施，確保疫情防控工作全面，保障員工健康。

在疫情的嚴重緊急時期，中海為各類處所落實各項針對性防疫措施，並向處所印發防控指引，務求在維持運營的同時，亦能減少人員聚集及病毒傳播風險，以保障員工、業務夥伴乃至客戶的安全與健康：

- 中海地產：《寫字樓防疫指引》、《銷售案場防疫指引》、《合作商防疫指引》、《合作商防疫指引》、《防疫管理辦法》、《三級應急預案》等
- 中海商業：《關於應對新型冠狀病毒防控措施的通知》以及商業項目應對措施的工作指引
- 環宇商業：針對購物中心項目的《關於預防「輸入性新型冠狀病毒肺炎」的工作部署要求》

除了向處所派發防疫指引，中海亦在各項目設立疫情防控工作機構，主要職責為監督防疫工作（衛生管理）、制定工作方案及應急預案。我們為項目工地分別劃分不同區域——辦公區、生活區、施工區、隔離觀察區，並要求工人工作前進行體溫檢測和健康登記，並制定24小時錯時錯峰彈性工作制度。中海亦積極透過微信、右鍵等平台與負責運營項目的員工及商戶溝通，傳達疫情信息並進行安全提醒，以確保員工及商戶的健康。

10.6 健康與安全 (續)

中海各地開展的重點防疫措施

<h4>組織保障</h4> <ul style="list-style-type: none"> • 設立應急反應小組 • 設置專項防控負責人 • 設置紀檢人員核對員工健康信息 	<h4>工作安排</h4> <ul style="list-style-type: none"> • 彈性工作制 • 居家辦公 • 靈活上下班安排 • 日常工作及培訓活動改用中海通、郵件、微信、電話、視像會議等線上渠道
<h4>健康追蹤</h4> <ul style="list-style-type: none"> • 利用「中海通」填報個人健康信息 • 每日兩次員工體溫檢測 • 項目配備紅外線測溫儀、防護服及消毒劑 	<h4>環境衛生</h4> <ul style="list-style-type: none"> • 辦公及項目區域加強定期消毒 • 暫停員工食堂用餐，實施分散就餐
<h4>強化宣傳</h4> <ul style="list-style-type: none"> • 通過官方微信公眾號發放疫情防控信息 • 向客戶發出預防疾病傳播建議書 • 分發疾病知識宣傳手冊 • 項目範圍展示宣傳防疫知識 	

安全施工及營運

在安全生產管理工作中，中海高度重視並大力整治大型機械設備領域和基坑支護領域相關風險隱患。中海是最早開展基坑支護專項管理的房地產開發企業之一，現已建立行業領先的基坑支護方案評審體系，具有標準化的評審流程和差異化的管理機制。集團總部100%管控複雜基坑設計方案的評審工作，並通過第三方專業公司的標準化的評估，量化基坑施工過程管理，全方位消滅潛在隱患。大型機械設備管控方面，我們嚴格限制超期設備進場，全年共進行兩次覆蓋100%在建項目機械設備檢測工作，對於存在風險隱患的設備立即禁止使用，直至整改完成。

中海對安全生產有嚴格的要求及管理，區域、地區公司及各項目部需制定《安全生產責任書》及《年度工作計劃》，釐定多項行動計劃與工作標準，包括培訓、監察、應急演練、體系建設、危險源識別、健康管理等；並透過合約、協議等合法文件明確施工單位的目標與責任。此外，我們謹慎識別和記錄工程中所有重大危險源、制定《重大危險源控制措施》，項目部亦需要在項目動工前提交《施工安全專項方案》及符合工程特點的《安全管理制度》。

年內，為確保工程項目符合《建築施工安全檢查標準》(JGJ59-2011)，我們設立並利用「安全文明」綜合評估機制343次，全集團範圍共開展2次地區項目工地抽查，覆蓋192個在建項目，並分項檢查合作單位的安全裝備、建材、用電、防火管理等，按照項目安全風險制定評估機制的分數比重。我們施工場地的職業安全風險以量化準則作評估，並有系統地紀錄有關數據於《現場安全文明施工合格率評估表》。

另外，為了全面、公正的評估，公司亦在每季度委派第三方專業機構進行安全風險評估3次，確保所有在建項目能100%通過中華人民共和國住房和城鄉建設部的安全管理相關規範。一旦發現違規情況，我們將下達《安全隱患整改通知單》，後續追蹤整改措施的落實進度。我們或對有關單位發出風險提示或進行扣分，情況嚴重時要求停止施工。通過多年評估工作持續開展，評估機構認為，中海發展項目建設過程中，人為因素導致安全風險基本消失。

10.6健康與安全(續)

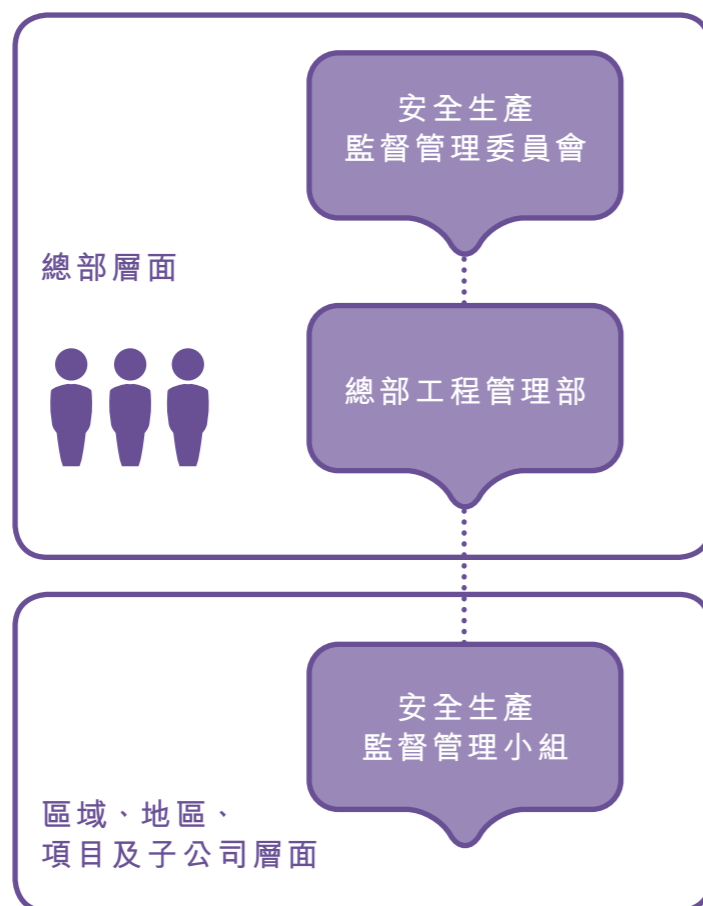
安全施工及營運(續)

除了產品質量外，中海亦十分注重生產時的安全性。為確保公司在安全生產管理資質及培訓方面達到標準，所有施工單位項目部均需設有安全總監及專職安全員，並以每年一次的形式，為全體施工人員提供安全教育、進行培訓和考核，2022年總部和地區組織安全相關培訓時長共計1,110小時，100%的承建商參與至少10小時的安全相關培訓。除了根據項目施工階段的技術培訓，公司亦根據《安全生產管理手冊》規定各級單位對各級崗位職責要求開展安全管理工作，於各地區安排安全管理人員。為進一步提升員工安全意識，所有項目每日全面推行晨會安全喊話，全年共計對400餘萬人次施工人員開展安全教育，確保安全生產工作全年平穩推進。另外，公司也不定期舉辦安全教育倡導活動，例如年內的長沙公司《防高墜專項安全培訓》、蘇州公司《消防安全管理專項培訓》。為建立安全的職安建管理體系，我們也鼓勵承建商及分包商獲取第三方質量及安全管理體系認證，如ISO 9001:2015質量管理體系、ISO 14001:2015環境管理體系和ISO 45001:2018職業安全衛生管理體系認證等。



10.6 健康與安全 (續)

中海安全生產管理組織架構及職責



組織	主要職責	最高負責人
安全生產監督管理委員會	公司安全管理最高決策機構，負責： <ul style="list-style-type: none"> 審定重大方針政策、標準和制度 審定區域年度安全考核指標 安全生產工作部署，包括組織考核評價 	公司總經理

10.6 健康與安全 (續)

中海安全生產管理組織架構及職責 (續)

組織	主要職責	最高負責人
總部工程管理部	總部安全生產監督部門，負責： <ul style="list-style-type: none"> 制定規章制度、操作規程、應急救援預案等 制定中長期發展規劃及作目標 組織安全考核及安全檢查 組織安全教育、培訓及創優活動 	安全總監，即工程管理部分管領導
安全生產監督管理小組	在區域、地區、項目及子公司分別設立小組，負責： <ul style="list-style-type: none"> 研究及提出安全管理的重大方針政策、標準和制度 進行安全考核評價 加強生產監督管理體系建設，協調解決相關問題 建立小組工作制度、職權範圍、會議規則等 	區域總經理、地區公司總經理、項目總監
其他總部職能部門	<ul style="list-style-type: none"> 各職能部門對所管轄業務的安全生產負責，開展工作 職責範圍包括：事故應急處理、輿情監控、培訓教育、專職安全管理人員及安全工程師教育、土地安全因素及風險評估等 	14個職能部門

在運營項目方面，各地區公司須按照中海規定，確保有關持份者，包括租戶、供應商及服務商的作業條件符合職安健標準，並詳細記錄調查結果於《租戶、供應商及服務商崗位工作狀況調查表》。我們也通過《租戶、供應商及服務商健康監護檔案》將租戶、供應商及服務商發生的工傷事故作記錄，並參照法規要求採取措施和給予支持。

10.7 企業道德與誠信

各方的努力及合作對可持續發展管理體系的完善有著重大幫助。為倡導道德、社會及環境責任原則，我們期望管理層、員工以及合作夥伴依循誠信專業的行事準則，並通過守則、協議、政策制度及培訓等，進一步強化公司內部及業務夥伴的反貪意識。在供應商方面，中海將在每年度進行至少1次評估評級，對其配合、商務、進度、質量、交付及維保情況進行整體評價，並給出履約評級，並確保供應商有遵守中海的《供應商行為守則》。中海將持續改進對供應商商業道德及誠信的監控，公司每三年對各業務及合作量大的材料供應商進行定期審查，並由董事局督導道德審查。確保中標及合作單位與中海在該方面的方向保持一致。



簽署《廉潔從業責任書》及接受反貪腐相關培訓，包括所有總部、地區、項目及合營或聯營公司員工



簽署《廉潔協議書》，作為與中海合作的合同的一部份，包括供應商及總承建商

10.7 企業道德與誠信 (續)

確立行為守則

每年，中海規定所有員工均需簽署《廉潔從業責任書》，所有招投標單位(如供貨商及承建商)需簽訂《廉潔協議書》，承諾遵守集團的反貪腐相關政策。

反貪腐	遵照規定處理和申報有關傭金、酬金、招待及饋贈事宜
利益衝突	不可兼任未經批准的受薪工作和進行存在利益衝突的投資活動
信息保密	只能出於職務理由將內部數據應用於公司的經營與管理
防範反競爭行為	遵守適用的競爭法及反壟斷法，且所有投標決策需要在至少三名公司管理層間保持透明
反歧視	不論性別、年齡、家庭情況、殘疾、種族、宗教信仰或其他因素，尊重同事、客戶及業務關聯單位人士
環境、健康與安全	識別辦公或項目地點之環境、健康和 safety 影響，並採取相應預防、控制和消滅措施
舉報	如發現懷疑違反守則的行徑，主動向審計部匯報

10.7 企業道德與誠信 (續)

反貪污政策

中海致力減少貪污風險，已建立《反貪污政策》，通過守則、協議、政策、制度及定期培訓等，進一步強化公司內部及業務夥伴的反貪意識。

《反貪污政策》概述了本公司的原則、行為準則、與反貪污、利益衝突、信息保密、反競爭行為、反歧視和其他違規行為有關的要求，以及任何可疑或實際個案的舉報渠道。所有員工規定每年均需簽署《廉潔從業責任書》；所有招投標單位(如供貨商及承建商)亦需簽訂《廉潔協議書》，承諾遵守公司反貪政策。嚴重違規員工將被解僱，而違反《廉潔協議書》的合作商可被警告、罰款或取消投標資格與合作關係。公司會定期對全體員工及供應商進行反貪污相關培訓，加深員工及供應商對反舞弊和反貪污的認識。

根據《廉政談話管理辦法》，行政總裁與新上任領導人員需要參與職前談話，使其瞭解職權行使及廉潔從業要求。員工任職前須通過審查，以防兼任職能不相容的崗位；領導要員在任一定年期後也須輪崗交流。另外，我們亦落實一系列的防範貪腐工作，為監察和評估地區公司防範貪腐的表現，我們設立工作自查、年度述職及員工滿意度調查等措施，並評估業務的貪腐風險；員工的績效考核也包含了反貪腐要求。



「理、法、制、情、宣」為中海創建廉潔文化品牌的五大要素。年內，總部及下屬各單位共組織「廉動中海」主題廉潔文化7類活動900餘場，參與人次達6萬人次。公司持續透過作為內部員工平台的「中海通」發放「廉潔e行」電子文宣，累計推動案例5次、閱讀次數超過5,000人次。年內，總部及地區公司參與各類行業反貪組織及倡議，並利用法例及案例分析向員工解釋反貪污相關合規要求，以加深員工對反貪污的認識。

10.7 企業道德與誠信 (續)

反貪污政策 (續)

年內，我們透過不同的文宣活動及講座培訓，以確保上至中海董事局下至一般員工均接受反貪腐的相關培訓，包括製作《地區公司總經理廉潔讀本》，立足地總身份角色、勝任能力，分析面臨的監督環境、履職常見的風險及防範措施，把傳承公司廉潔文化和鼓勵幹事創業的導向相融合，協助促進地總科學規範履職，組織開展「我為清廉中海代言」視頻拍攝活動，展示地區公司廉潔風貌；製作《地區公司崗位風險例集》，整合公司及行業的典型風險現象，按職能線編纂84個案例，面向地區公司發放，指導地區公司開展宣貫教育，確保覆蓋全體年輕幹部。關注青年幹部廉潔教育，協助扣好「第一粒扣子」。並開展新入職海之子，財務線高潛人員專題廉潔培訓。開展廉潔文化作品徵集活動，選送40餘件書法、繪畫、攝影及家書作品參選中建集團評審，總部組及各地區公司組織各類活動60餘場，覆蓋全體職工。

年內，公司並沒有有關貪污違規及及訴訟事件。

舉報政策

本集團已制定《舉報政策》，其中列明基本原則及程序，讓本集團僱員及與本集團有往來者(包括但不限於客戶、供貨商及業務夥伴)可暗中及以不具名方式向審核及風險管理委員會提出其對任何可能關於本集團的不當事宜的關注。本集團亦已制定了適當的安排，公平和獨立地調查這些事項並採取適當的跟進行動。

利益相關方	舉報聯絡信息的公示渠道
業主／客戶	官方網站、交付通知書、物業管理處及維保中心
銷售案場	官方網站、銷售及客服人員的名片
員工、商業夥伴	官方網站、《致合作單位的公開信》、《廉潔協議書》

有關舉報可以書面方式向集團內部審核部提交，或親自預約面談。投訴舉報聯繫方式：

受理電話：	0755 828266 79
電子郵箱：	jbcohl cohl.com
通信地址：	深圳市福田區福華路399號中海大廈10樓中國海外發展有限公司監察部
接訪部門：	公司監察部、人力資源部

10.7 企業道德與誠信 (續)

舉報政策 (續)

針對違反公司守則及政策的行為，中海向員工、客戶、商業夥伴以及其他外部利益相關方開放多種舉報方式，包括來信、來電、來訪、網絡等，並將聯絡信息，例如獨立舉報電話及信箱等公開。我們亦設立信息處理及調查守則，例如規定由不少於兩人組成調查組，以保障調查獨立性，並高度保密調查資料，控制內部知悉範圍。負責分析及提出建議主要為公司的審計部，並向實名舉報人跟進交代調查情況和結果。對於舉報人、證人或監察人員因私人恩怨而進行報復，或者舉報人、證人作出非事實的陳述和舉報的個案，公司均訂立針對性處罰規定，保障各方權益。若相關案件查明屬實，違反道德標準的人士將會即時解僱。

年內，概無舉報案件向審計及風險管理委員會舉報。

樹立行業標準

中海積極回應行業協會對於反舞弊的倡議，嚴謹實行有關標準。公司參與的「企業反舞弊聯盟」成員超過500家領先企業，涵蓋多類行業，包括房地產、零售、電商、金融保險等。2022年內，中海參與反舞弊聯盟舉辦的系列學習活動，包括聯盟組織的「國際反腐日」主題月、房地產行業反舞弊工作交流、在線學習培訓等活動。

合規經營

公司設有法律合規部，持續跟蹤新法律法規出台，識別新要求、新規定對公司現時及未來發展的影響。持續開展標準合同優化工作，同時確保所有經濟合同及內部規章制度通過法律審核程序。不斷培育合規文化，倡導「合規從高層做起」，組織公司領導人員帶頭簽署《合規承諾書》，充分發揮示範作用，積極踐行合規承諾。年內組織開展《著作權、商標侵權抗辯與防禦》、《商標侵權及不正當競爭訴訟注意問題》、《企業商業秘密合規及保護》等知識產權培訓，提升員工知識產權的法治意識。

最近五年內，公司未錄得任何與賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢及反競爭行為相關的未決調查案件或違法事件，亦無涉及前述事項相關重大罰款或賠償。未來，針對防止反競爭行為，公司內部將進一步開展相關培訓工作，提高員工反不正當競爭的合規意識，同時持續合理開展商標維權工作，提升公司品牌價值，防止不正當競爭行為。

就其他與環境、社會、管治事宜相關、對公司業務營運有重大影響的法律法規(參考下表)，本年中國海外發展及旗下附屬公司無上升至法律訴訟階段之違規案件：

主要法律及法規	相關的管治、環境及社會事宜
《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《建設項目環境保護管理條例》	廢氣、溫室氣體、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物等排放物的管理
《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國社會保險法》、《中華人民共和國殘疾人保障法》、《僱傭條例》、《僱員補償條例》	薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視及其他僱傭制度 職業安全及健康管理 童工、強制勞工或其他人權及勞工權益事宜
《中華人民共和國產品質量法》、《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國廣告法》、《建設工程質量管理條例》、《一手住宅物業銷售條例》、《中華人民共和國網絡安全法》	產品和服務的信息、健康與安全、廣告、標籤、營銷手法、客戶私隱及信息安全等產品責任管理

主要法律及法規	相關的管治、環境及社會事宜
《中華人民共和國反洗錢法》、《國家工商行政管理局關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》	賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等貪腐行為
《中華人民共和國刑法》	對總部及地區公司或總部及地區公司員工提出的貪污訴訟
《中華人民共和國反不正當競爭法(2019年修正)》、《中央企業違規經營投資責任追究實施辦法(試行)》	對總部及地區公司或總部及地區公司員工提出、與反競爭行為相關的訴訟

績效指標 列表

經濟價值

指標	單位	2022 總計	2021 總計	2020 總計
產出及分配的經濟價值				
淨收入	人民幣千元	180,321,569	242,240,783	185,789,528
直接經營成本	人民幣千元	141,928,019	185,214,985	129,968,676
借貸利息	人民幣千元	10,351,529	8,457,255	8,546,017
年內派發已確認的股息	人民幣千元	10,878,864	10,732,163	9,966,289
支付予政府的稅款	人民幣千元	11,450,757	20,068,125	21,494,912
保留溢利	人民幣千元	240,975,395	269,783,398	240,975,395

企業管治

指標	單位	2022 總計	2021 總計	2020 總計
對公司或其員工提出並已審結的法律訴訟案件				
貪污相關	宗	0	0	0
反競爭行為相關	宗	0	0	0
判定違法事件				
與廢氣、溫室氣體、向水、水及土地的 排污、有害及無害廢棄物等排放物 事宜相關	宗	0	0	0
與薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、 假期、平等機會、多元化、反歧視以及 其他僱傭事宜相關	宗	0	0	0
與職業安全及健康相關	宗	0	0	0
與童工、強制勞工或其他人權及 勞工權益事宜相關	宗	0	0	0
與產品和服務的信息、產品健康與安全、 廣告、標籤、營銷手法、客戶私隱等 產品責任事宜相關	宗	0	0	0
與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等貪腐 事宜相關	宗	0	0	0
與知識產權相關	宗	0	0	0
與反競爭行為相關	宗	0	0	0

企業管治(續)

指標	單位	2022總計	2021總計	2020總計
反貪腐政策和程序的溝通及訓練				
接受反貪腐政策相關培訓的員工佔比	百分比	100%	100%	100%
接受反貪腐相關培訓的附屬公司及合營或聯營公司員工佔比	百分比	100%	100%	100%
受《員工職務行為準則》規範的員工佔比	百分比	100%	100%	100%
簽署確認《廉潔從業責任書》總部、地區、項目及合營或聯營公司員工佔比	百分比	100%	100%	100%
簽署《廉潔協議書》的合作單位佔比	百分比	100%	100%	100%

產品及服務責任

指標	單位	報告年度				
客戶關係管理						
住宅項目						
客戶滿意度		2022	2021	2020	2019	2018
	分數	90	88	91	89	85
客戶滿意度調查的客戶覆蓋率	百分比	10%	10%	10%	10%	10%

產品及服務責任(續)

指標	單位	2022總計	2021總計	2020總計
客戶投訴				
客戶投訴個案總數	宗	3,967	4,985	3,451
與客戶隱私相關的投訴個案	宗	0	0	0
證實侵犯客戶隱私或丟失客戶資料的個案	宗	0	0	0

指標	單位	2022總計	2021總計	2020總計
顧客健康與安全				
接受產品質量及/或產品安全相關培訓的工程員工佔比	百分比	100%	100%	100%
接受產品質量及/或產品安全相關培訓的商業項目員工佔比	百分比	100%	100%	100%
獲取產品質量及/或產品安全相關外部認證的住宅項目百分比	百分比	22%	0%	0%

供應鏈管理

指標	單位	2022總計	2021總計	2020總計
集中供應商¹地區分佈				
北方	家	19	4	4
華北	家	7	25	19
華東	家	76	69	51
華南	家	59	60	45
西部	家	5	3	1
港澳	家	0	0	—
海外	家	0	0	—
總數	家	166	161	120
供應商評估				
本年通過篩選的新供應商比率 ²	百分比	100%	100%	100%
每年接受年度綜合評價的關鍵合作商佔比	百分比	100%	100%	100%
需要針對年度綜合評價發現的風險點進行整改的合作商佔比	百分比	0%	5%	8%

社區投資

指標	單位	2022總計	2021總計	2020總計
社區投資及公益活動				
年內竣工保障房面積	平方米	734,000	502,000	15,670,000
已落成保障房佔公司住宅項目的建築面積比率	百分比	2.72%	10.28%	9.57%

¹ 指本年在「總部集中採購供應商名冊」上、與公司建立集中採購合作關係的供應商數目

² 指原來不在「總部集中採購供應商名冊」之內，及後通過集采供應商資格預審而入冊的新供應商；集采供應商資格預審包含環境及社會標準的元素，例如要求供應商提供質量管理體系認證文件

僱傭

指標	單位	2022總計	2021總計	2020總計
高級管理層人員組成(包括董事局成員)				
按性別劃分				
女性	人	7	5	5
男性	人	50	53	53
按年齡劃分				
30歲以下	人	0	0	0
30歲-50歲	人	38	42	42
50歲以上	人	19	16	16
在營運當地聘用的高管佔比³				
中國內地	百分比	100%	100%	100%
港澳及海外	百分比	66.7%	62.5%	66.7%
高級管理層總人數 (包括董事局成員)	人	57	58	58
員工組成⁴				
按營運地點劃分				
中國內地	人 百分比	4,216 96.9%	5,557 97.6%	5,980 97.6%
港澳及海外	人 百分比	135 3.1%	135 2.4%	148 2.4%
按性別劃分				
女性	人 百分比	1,193 27.4%	1,695 29.8%	1,735 28.3%
男性	人 百分比	3,158 72.6%	3,997 70.2%	4,393 71.7%
按年齡劃分				
30歲以下	人 百分比	759 17.4%	1,349 23.7%	1,576 25.7%
30歲-50歲	人 百分比	3,449 79.3%	4,176 73.4%	4,380 71.5%
50歲以上	人 百分比	143 3.3%	167 2.9%	172 2.8%
按員工類型劃分				
高級管理層(不包括董事局成員)	人 百分比	55 1.3%	52 0.9%	52 0.9%
中層管理人員	人 百分比	264 6.1%	259 4.6%	268 4.4%
基層人員	人 百分比	1,092 25.1%	1,114 19.6%	1,160 18.9%
普通員工	人 百分比	2,940 67.6%	4,267 74.9%	4,648 75.8%
按招聘合約類型劃分				
全職	人 百分比	4,351 100%	5,692 100%	6,128 100%
兼職	人 百分比	0 0%	0 0%	0 0%
員工總人數	人	4,351	5,692	6,128

³ 在中國內地和港澳及海外聘用的高管佔比=中國內地和港澳及海外當地社區僱用的高管/位於中國內地和港澳及海外的高管總人數

⁴ 員工組成佔比=各類型劃分的員工(包括營運地點、性別、年齡、員工類型)/永久僱用的全職員工總數

人才留用

指標	單位	2022 總計		2021 總計		2020 總計	
新入職員工人數及比率⁵							
按營運地點劃分							
中國內地	人 百分比	297	7.0%	746	13.4%	908	15.2%
港澳及海外	人 百分比	21	0.5%	24	17.8%	23	15.5%
按性別劃分							
女性	人 百分比	102	8.5%	237	14.0%	263	15.2%
男性	人 百分比	216	6.8%	533	13.3%	668	15.2%
按年齡劃分							
30歲以下	人 百分比	114	15.0%	286	21.2%	477	30.3%
30歲-50歲	人 百分比	203	5.9%	477	11.4%	450	10.3%
50歲以上	人 百分比	1	0.7%	7	4.2%	4	2.3%
按員工級別劃分							
高級管理層	人 百分比	0	—	0	—	0	—
中層管理人員	人 百分比	1	0.4%	7	2.7%	3	1.1%
基層員工	人 百分比	38	3.7%	73	6.6%	86	7.4%
普通員工	人 百分比	258	9.4%	690	16.2%	842	18.1%
總新入職人數及比率	人 百分比	318	7.3%	770	13.5%	931	15.2%

⁵ 新入職員工比率=各類型劃分的新入職員工(包括營運地點·性別·年齡·員工類型)/相應類型的永久僱用的全職員工總數

人才留用(續)

指標	單位	2022 總計		2021 總計		2020 總計	
離職員工人數及比率⁶							
按營運地點劃分							
中國內地	人 百分比	911	21.6%	990	17.8%	1,121	18.7%
港澳及海外	人 百分比	23	17.0%	14	10.4%	0	—
按性別劃分							
女性	人 百分比	308	25.8%	257	15.2%	280	16.1%
男性	人 百分比	626	19.8%	747	18.7%	841	19.1%
按年齡劃分							
30歲以下	人 百分比	235	31.6%	259	19.2%	244	15.5%
30歲-50歲	人 百分比	657	19.5%	718	17.2%	843	19.2%
50歲以上	人 百分比	20	14.0%	27	16.2%	34	19.8%
按員工類型劃分							
高級管理層	人 百分比	0	—	1	1.9%	2	3.8%
中層管理人員	人 百分比	11	4.2%	8	3.1%	19	7.1%
基層員工	人 百分比	100	9.2%	123	11.0%	138	11.9%
普通員工	人 百分比	823	28.0%	872	20.4%	962	20.7%
總離職人數及比率	人 百分比	934	21.0%	1,004	17.6%	1,121	18.3%
員工滿意度							
	報告年度	2022	2021	2020	2019	2018	
員工滿意度及敬業度調查的 員工覆蓋率	百分比	100%	94%	90%	85%	84%	
員工滿意度	分數	82	85	85	84	83	
員工敬業度	分數	88	91	92	83	88	

⁶ 離職員工比率=各類型劃分的離職員工(包括營運地點·性別·年齡·員工類型)/相應類型的永久僱用的全職員工總數

培訓與發展

指標	單位	2022 總計	2021 總計	2020 總計
接受培訓的僱員百分比⁷				
按性別劃分				
女性	百分比	100%	100%	100%
男性	百分比	100%	100%	100%
按員工類型劃分				
高級管理層	百分比	100%	100%	100%
中層管理人員	百分比	100%	100%	100%
基層員工	百分比	100%	100%	100%
普通員工	百分比	100%	100%	100%
整體受訓僱員百分比	百分比	100%	100%	100%
員工人均培訓時數				
按性別劃分				
女性	小時	94	82	85
男性	小時	93	82	84
按員工類型劃分				
高級管理層	小時	124	78	201
中層管理人員	小時	90	90	84
基層員工	小時	90	88	83
普通員工	小時	94	80	83
整體人均培訓時數	小時	93	82	84
績效管理				
績效管理制度 ⁸ 的員工覆蓋率	百分比	100%	100%	100%
股權激勵計劃員工覆蓋率 ⁹	百分比	7%	17%	18%

⁷ 接受培訓的僱員百分比=各類型劃分的受培訓員工(包括營運地點、性別、年齡、員工類型)/相應類型的永久僱用的全職員工總數

⁸ 包括要求上級與下屬商定的可衡量或量化的績效目標，並對員工進行多維績效評估與績效排名

⁹ 僅計算高級管理層人員以下之員工級別

勞工權益

指標	單位	2022 總計	2021 總計	2020 總計
職業健康和安全				
中海員工				
因工受傷個案	宗	0	0	0
嚴重工傷個案	宗	0	0	0
工傷引致損失工作日	日	0	0	0
	報告年度	2022	2021	2020
因工傷死亡個案	宗	0	0	0
	報告年份	2022	2021	2020
身體檢查的員工覆蓋率	百分比	100%	100%	100%
補充醫療方案的員工覆蓋率	百分比	100%	100%	100%
中海在建項目工地				
因工受傷個案	宗	0	0	0
嚴重工傷個案	宗	0	0	0
工傷引致損失工作日	日	0	0	0
	報告年份	2022	2021	2020
因工傷死亡個案	宗	1	0	2
	報告年份	2022	2021	2020
員工申訴				
有關歧視的員工舉報個案	宗	0	0	0
有關基本人權、僱傭與勞工權益的員工申訴個案	宗	0	0	0

可持續建築

指標	單位	2022總計		2021總計		2020總計	
可持續建築認證¹⁰							
本年新增綠色建築認證數目	項	79		71		64	
本年新增綠色建築認證面積	平方米	9,419,328		12,730,000		10,950,000	
累計綠色建築認證項目及佔比 ¹¹	項 百分比	569	68.6%	490	68.9%	379	66.5%
累計綠色建築認證面積及佔比 ¹²	平方米 百分比	98,691,839	76.7%	89,270,000	77.4%	71,470,000	73.7%
本年新增健康建築認證數目	項	—		—		16	
物料使用量							
年內建築物料使用總量—混凝土	立方米	13,004,000		14,316,000		13,288,000	
年內建築物料使用總量—鋼材	公噸	1,560,550		1,701,000		1,572,000	
年內建築過程物料使用總量—木材	立方米	198,860		251,000		269,000	

¹⁰ 公司由2016年開始統計綠色建築項目及面積佔比，所有累計數據由2016年起統計至2022年

¹¹ 累計綠色建築認證項目佔比=截至本年末累計綠色建築項目總數/累計開發項目總數

¹² 累計綠色建築認證面積佔比=截至本年末累計綠建項目總建築面積/截至本年末累計已落成的項目總建築面積

環境管理¹³

指標	單位	2022總計					2021總計					2020總計				
		商業項目 ¹⁴	酒店 ¹⁵	中海辦公場所	項目開發及銷售 ¹⁶	創新業務項目 ¹⁷	商業項目	中海辦公場所	項目開發及銷售	創新業務項目	商業項目	中海辦公場所	銷售中心	創新業務項目		
能源消耗¹⁸																
直接能源消耗																
柴油	公升	6,560	53,957	6,197	901,840	0	6,534	100,542	4,762	29,007	0	11,355	62,635	6,367	286,199	不適用
汽油	公升	14,677	33,197	614,478	13,848	0	14,639	44,164	558,208	33,500	0	16,775	21,932	616,969	86,810	不適用
石油氣	公斤	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,547	1,126	不適用
天然氣	千兆焦耳	202,807	37,057	11,601	0	1,100	161,447	43,984	92,348	0	1,082	88,802	35,663	81,785	不適用	847
能源消耗強度	千瓦時/平方米	13.47	不適用	110.81	不適用	11	13.42	不適用	383.88	不適用	10	7.41	不適用	358.00	不適用	7
		(0.3%)		(-71%)		(+13%)	(+81%)		(+7%)		(+36%)	(-34%)		(+3%)		
	千瓦時/賓客入住晚數	不適用	38.88	不適用	不適用	不適用	不適用	49.30	不適用	不適用	不適用	不適用	49.14	不適用	不適用	不適用
			(-21.1%)					(+0.3%)					(+41%)			
制冷劑消耗量¹⁹																
404A	公斤	0	147	0	0	0	0	262	0	0	0	0	128	0	0	0
134A	公斤	4,416	102	11	19	0	5,272	40	43	158	0	3,160	121	22	280	0
R410a	公斤	227	110	0	1,000	0	120	10	0	5	0	51	10	61	21	0
R22	公斤	5	33	0	352	0	0	10	0	0	0	25	55	0	119	0
R401a	公斤	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	20	0	0	0
間接能源消耗																
外購電力	千瓦時	323,927,977	27,158,222	8,933,953	166,778,253	1,216,374	275,262,559	27,813,619	10,404,258	167,525,536	1,147,015	233,499,825	26,687,018	11,260,246	129,193,902	1,131,873
外購蒸汽	千兆焦耳	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
外購熱水	千兆焦耳	185,229	0	850	231,383	2,053	168,041	0	850	830,800	1,969	181,493	不適用	850	0	4,000
能源消耗強度	千瓦時/平方米	89.43	不適用	115.74	不適用	65.51	95.96	不適用	133.09	不適用	56.00	84.39	不適用	144.84	不適用	69.88
		(-7%)		(-13%)		(+17%)			(-8%)		(-20%)	(-2%)		(+2%)		(+39%)
	千瓦時/賓客入住晚數	不適用	94.94	不適用	不適用	不適用	不適用	100.81	不適用	不適用	不適用	不適用	122.34	不適用	不適用	不適用
			(-6%)					(-18%)					(+42%)			

¹³ 環境數據的統計涵蓋整年投入營運的項目及年內處於在建階段之項目

¹⁴ 覆蓋公司持有權益超過50%且全年投入運營的持有型商業項目(酒店除外)，包括寫字樓、購物中心

¹⁵ 覆蓋公司持有權益超過50%且全年投入運營的酒店項目

¹⁶ 中海自2020年度把項目銷售中心及建築工地營運數據合併計算，以便計算集團在同一個項目從開發至銷售過程中所產生的環境績效。由於建築工地的能源，用水量與廢棄物產生量根據竣工階段差異較大，因此單位面積的排放量不適用於排放強度計算。

¹⁷ 覆蓋公司持有權益超過50%且全年投入運營的創新業務項目

¹⁸ 外購熱水的單位換算參考國家統計局《能源、水統計報表制度(統計機構、調查單位通用)(2017年統計年報和2018年定期統計報表)》，其他能源的單位換算參考國家標準化管理委員會《綜合能源計算通則》(GB/T 2589-2008)–各種能源折標準煤參考系數

¹⁹ 由於空氣污染物排放(如NOx, SOx和RSP)並非中海重要環境指標，且對環境影響較小，因此暫時未包括相關數據於披露範圍內。未來中海將進一步完善披露數據

²⁰ 新增制冷劑數據披露，以完善披露信息

環境管理¹³ (續)

指標	單位	2022總計					2021總計					2020總計				
		商業項目 ¹⁴	酒店 ¹⁵	辦公場所	項目開發及銷售 ¹⁶	創新業務項目 ¹⁷	商業項目	酒店	辦公場所	項目開發及銷售	創新業務項目	商業項目	酒店	辦公場所	銷售中心	創新業務項目
水資源管理																
按源頭劃分的耗水量																
市政供水	立方米	2,835,868	500,900	77,697	9,809,861	28,283	2,233,707	559,106	106,061	8,603,999	31,658	2,161,445	453,266	112,602	15,055,412	20,240
其他取水來源	立方米	5,000	1,600,000	0	253,741	0	不適用	1,680,000	0	463,789	0	38,668	1,700,000	不適用	368,885	不適用
總耗水量	立方米	2,840,868	2,100,900	77,697	10,063,602	28,283	2,233,707	2,239,106	106,061	9,067,788	31,658	2,200,113	2,153,266	112,602	15,424,297	20,240
耗水密度 ²¹	立方米/平方米	0.68	不適用	0.98	不適用	1.04	0.67	不適用	1.33	不適用	1.05	0.64	不適用	1.42	不適用	0.63
		(+1%)		(-26%)		(-1%)	(+4%)		(-6%)		(+66%)	(-9%)		(-1%)		(+83%)
	立方米/賓客入住晚數	不適用	1.75	不適用	不適用	不適用	不適用	2.03	不適用	不適用	不適用	不適用	2.08	不適用	不適用	不適用
			(-14%)					(-2%)					(+33%)			
溫室氣體排放²²																
直接排放量(範圍一)	公噸二氧化碳當量	17,455	3,224	2,055	2,418	61	16,078 ²³	3,923 ²⁴	6,466 ²⁵	367 ²⁶	60	9,652	4,047 ²⁷	6,117	2,097	47
間接排放量(範圍二)	公噸二氧化碳當量	218,004	17,322	5,527	127,204	968	204,904	17,807	6,441	193,595	916	179,145	15,350	7,516	87,933	1,417
其他(範圍三) ²⁸	公噸二氧化碳當量	不適用	不適用	113	不適用	不適用	不適用	不適用	4,950	不適用	不適用	不適用	不適用	595	不適用	不適用
總排放量(範圍一+二)	公噸二氧化碳當量	235,458	20,546	7,582	129,622	1,029	220,982 ²⁹	21,730 ³⁰	12,907	193,962	976	188,797	19,397	13,633	90,030	1,464
總排放量密度	公噸二氧化碳當量/平方米	0.06	不適用	0.10	不適用	0.038	0.07	不適用	0.16	不適用	0.032	0.06	不適用	0.17	不適用	0.046
(範圍一+二)	當量/賓客入住晚數	不適用	0.072	不適用	不適用	不適用	不適用	0.079 ³¹	不適用	不適用	不適用	不適用	0.09	不適用	不適用	不適用

²¹ 耗水密度 = 市政供水的取水量 / 項目總建築面積。當中不包括其他取水來源，因其他取水來源來自雨水收集，當中並不涉及採用額外資源

²² 熱力供應的排放因子參考國家發展和改革委員會《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》；其他排放因子參考聯交所《如何準備環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》

²³ 數據經核對後重列

²⁴ 數據經核對後重列

²⁵ 數據經核對後重列

²⁶ 數據經核對後重列

²⁷ 數據經核對後重列

²⁸ 範圍三排放來自辦公室員工航空差旅，並由辦公室統計。

²⁹ 數據經核對後重列

³⁰ 數據經核對後重列

³¹ 數據經核對後重列

環境管理¹³ (續)

指標	單位	2022總計					2021總計					2020總計				
		商業項目 ¹⁴	酒店 ¹⁵	辦公場所	項目開發及銷售 ¹⁶	創新業務項目 ¹⁷	商業項目	酒店	辦公場所	項目開發及銷售	創新業務項目	商業項目	酒店	辦公場所	銷售中心	創新業務項目
廢棄物管理																
無害廢棄物產量																
裝修/建築/拆建垃圾	公噸	32,878	1	0	184,431	0	32,302	203	不適用	128,008	不適用	32,579	31	不適用	395,389	不適用
土方/渣土	公噸	0	0	0	17,786,697	0	不適用	不適用	14,078,487	不適用	不適用	不適用	不適用	38,689,990	不適用	
一般廢物/生活廢物	公噸	50,848	873	3,441	4,571	78	15,561	1,590	3,704	7,586	68	65,114	1,290	3,853	9,063	55
園藝廢物	公噸	593	212	0	2,224	1	543	260	不適用	124,821	1	558	141	不適用	3,900	不適用
隔油池廢物	公斤	349,518	11,730	0	0	43,383	289,984	10,590	不適用	不適用	61,003	333,992	7,950	不適用	不適用	不適用
無害廢物回收量																
廚餘	公斤	7,001,376	23,410	18,199	254,284	1,200	2,506,987	27,000	21,922	168,934	800	1,347,767	82,500	37,288	83,905	不適用
金屬	公斤	57,027	1980	6	759,454	—	57,411	2,450	316	744,737	—	59,282	380	241	6,655,565	不適用
紙張	公斤	6,413	3,742	3,684	32,781	—	6,426	6,988	4,171	10,914	35	6,989	5,172	3,806	20,810	不適用
玻璃	公斤	25,022	600	—	5,675	98	25,547	1,800	50	4,498	100	26,764	1,800	不適用	53,848	不適用
塑膠	公斤	2,191	800	—	684	100	2,238	3	320	1,750	80	2,472	5	540	36,467	不適用
無害廢棄物產生總量	公噸	91,760	1,128	3,463	17,978,976	124	51,295	2,102	3,731	14,339,832	131	100,028	1,559	3,925	39,105,140	55
無害廢棄物產生總量密度	公噸/平方米	0.02	不適用	0.04	不適用	0.005	0.02	不適用	0.05	不適用	0.004	不適用	不適用	0.05	不適用	不適用
密度	公噸/賓客入住晚數	不適用	0.004	不適用	不適用	不適用	不適用	0.01	不適用	不適用	不適用	不適用	0.01	不適用	不適用	不適用
有害廢物處理量³²																
廢油	公斤	49,438	8,334	—	285	—	49,592	9,780	—	656	—	49,004	7,500	不適用	2,500	不適用
廢棄燈管/燈泡	公斤	2,787	106	130	182	5	4,481	368	240	961	5	4,483	140	249	2,000	不適用
電子廢棄物	公斤	233	9	33	129	1	228	1,545	435	350	6	258	10	453	750	不適用
電池	公斤	358	24	25	157	2	356	125	28	501	2	379	25	18	1,434	不適用
有害廢棄物產生總量	公噸	53	8	0.2	1	0.01	55	12	1	2	0	54	8	1	7	不適用
有害廢棄物產生總量密度	公噸/平方米	1.3x10 ⁻⁴	不適用	2.4x10 ⁻⁴	3.7x10 ⁻⁴	2.8x10 ⁻⁷	1.6x10 ⁻⁴	不適用	8.8x10 ⁻⁴	1.1x10 ⁻⁷	4.3x10 ⁻⁷	1.3x10 ⁻⁵	不適用	9.1x10 ⁻⁴	2.9x10 ⁻⁷	不適用
密度	公噸/賓客入住晚數	不適用	3.0x10 ⁻⁴	不適用	不適用	不適用	不適用	4.3x10 ⁻⁵	不適用	不適用	不適用	不適用	3.5x10 ⁻⁴	不適用	不適用	不適用

³² 數據經核對後重列

³³ 重列2021及2020年有害廢棄物數據

一般披露

GRI準則	HKEx ESG指引及SASB	描述	參考章節及備註	頁碼
組織及其報告做法				
2-1		組織詳細情況	2. 關於本報告 3. 中海實力 二零二二年年報—二零二二年業務里程碑 二零二二年年報—財務資料	6 8
2-2	報告範圍15	納入組織可持續發展報告的實體	2. 關於本報告 15. 中海主要項目列表 二零二二年年報—管理層討論及分析	6 190
2-3		報告期、報告頻率和聯繫人	2. 關於本報告 二零二二年年報—財務摘要	6
2-4		信息重述	績效指針列表內部份環境數據重述，詳情請參考表格內的備註	163
2-5		外部鑒證	核實聲明	189
活動和工作				
2-6	GD B5 KPI B5.1 KPI B5.2 KPI B5.3 KPI B5.4	活動、價值鏈和其他業務關係	3. 中海實力 7. 好產品—打造悅享空間 8. 好服務—全週期客戶管理 12. 績效指標列表 二零二二年年報—財務資料 本年，中國海外發展的組織規模、架構和所有權，以及其供應鏈均無重大變化	8 42 59 163
2-7	KPI B1.1	員工	12. 績效指標列表	163
2-8		員工之外的工作者	3. 中海實力 10. 好效益—創造共享價值 12. 績效指標列表	8 125 163

一般披露(續)

GRI準則	HKEx ESG指引及SASB	描述	參考章節及備註	頁碼
管治				
2-9		管治架構和組成	5. 可持續發展管理 二零二二年年報—企業管治報告 二零二二年年報—董事及行政架構	22
2-10		最高管治機構的提名和遴選	10. 好效益—創造共享價值 二零二二年年報—企業管治報告	125
2-11		最高管治機構的主席	二零二二年年報—企業管治報告	
2-12		在管理影響方面，最高管治機構的監督作用	5. 可持續發展管理 二零二二年年報—企業管治報告	22
2-13		為管理影響的責任授權	5. 可持續發展管理	22
2-14		最高管治機構在可持續發展報告中的作用	2. 關於本報告 5. 可持續發展管理	6 22
2-15		利益衝突	二零二二年年報—企業管治報告	
2-16		重要關切問題的溝通	5. 可持續發展管理 9. 好公民—人與環境和諧共生 12. 績效指標列表 二零二二年年報—與股東的溝通	22 80 163
2-17		最高管治機構的共同知識	5. 可持續發展管理 9. 好公民—人與環境和諧共生 二零二二年年報—董事培訓	22 80
2-18		對最高管治機構的績效評估	二零二二年年報—提名委員會	

一般披露 (續)

GRI準則	HKEx ESG指引及SASB	描述	參考章節及備註	頁碼
2-19		薪酬政策	二零二二年年報—董事利益及權益 二零二二年年報—薪酬委員會 二零二二年年報—僱員福利	
2-20		確定薪酬的程序	二零二二年年報—薪酬委員會	
2-21		年度總薪酬比率	已統計高級管理層的薪酬高，但目前尚未整合所有僱員的平均薪酬，因此無法披露薪酬比率。	
戰略、政策和實踐				
2-22		關於可持續發展戰略的聲明	1. 董事局主席寄語	2
2-23		政策承諾	4. 中海可持續發展概覽—可持續發展相關政策及守則 5. 可持續發展管理 9. 好公民—一人與環境和諧共生 10. 好效益—創造共享價值 二零二二年年報—董事及行政架構 二零二二年年報—與股東的溝通	12 22 80 125
2-24		融合政策承諾	5. 可持續發展管理 7. 好產品—打造悅享空間 9. 好公民—一人與環境和諧共生 10. 好效益—創造共享價值	22 42 80 125

一般披露 (續)

GRI準則	HKEx ESG指引及SASB	描述	參考章節及備註	頁碼
2-25		補救負面影響的程序	6. 利益相關方參與 7. 好產品—打造悅享空間 8. 好服務—全週期客戶管理 9. 好公民—一人與環境和諧共生 10. 好效益—創造共享價值	35 42 59 80 125
2-26		尋求建議和提出關切的機制	5. 可持續發展管理 10. 好效益—創造共享價值	22 125
2-27		遵守法律法規	二零二二年年報	
2-28		協會的成員資格	6. 利益相關方參與	35
利益相關方參與的方法				
2-29	整體方針7 報告原則14	利益相關方參與的方法	6. 利益相關方參與 利益相關方的識別是基於其對公司決策的影響，以及受公司決策影響之程度而識別	35
2-30		集體談判協議	中國海外發展的僱員暫未受集體談判協議涵蓋	
GRI 3：實質性議題2021				
3-1		界定報告內容和議題邊界	2. 關於本報告	6
3-2	報告原則14 報告範圍15	實質性議題列表 報告變化	6. 利益相關方參與	35

經濟議題

GRI準則	HKEx ESG指引及SASB	描述	參考章節及備註	頁碼
經濟績效				
3-3		實質性議題的管理	1. 董事局主席寄語 5. 可持續發展管理 二零二二年年報—管理層討論及分析、董事局報告書	2 22
201-1	KPI B8.2	直接產生和分配的經濟價值在專注範疇所動用資源	9. 好公民—人與環境和諧共生 12. 績效指標列表	80 163
201-2	GD-A4 KPI A4.1 IF-RE-450a.2	氣候變化帶來的財務影響以及其他風險和機遇	5. 可持續發展管理 9. 好公民—人與環境和諧共生 有關氣候變化工作計劃，可參考《可持續發展策略》及《氣候風險及機遇》章節	22 80
市場表現				
3-3		實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 10. 好效益—創造共享價值 11. 合規經營	22 125 161
202-2		從當地社區僱傭高管的比例	12. 績效指標列表	163
間接經濟影響				
3-3		實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 7. 好產品—打造悅享空間 9. 好公民—人與環境和諧共生	22 42 80
203-1	KPI B8.1 KPI B8.2	基礎設施投資和支持性服務 專注貢獻範疇	7. 好產品—打造悅享空間 9. 好公民—人與環境和諧共生	42 80

經濟議題(續)

GRI準則	HKEx ESG指引及SASB	描述	參考章節及備註	頁碼
反腐敗				
3-3	GD-B7 KPI B7.2	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 11. 合規經營	22 161
205-3	GD-B7 KPI B7.1	經確認的腐敗事件和採取的行動	12. 績效指標列表； 於報告期內沒有已確定之違反相關法律法規事件或申訴。	163
205-2	KPI B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓	12. 績效指標列表	
不當競爭行為				
3-3		實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 11. 合規經營	22 161
206-1		針對不當競爭行為、反托拉斯和反壟斷實踐的法律訴訟	12. 績效指標列表； 於報告期內沒有已確定之違反相關法律法規事件或申訴。	163

環境議題

GRI準則	HKEx ESG指引及SASB	描述	參考章節及備註	頁碼
物料				
3-3	GD-A2 KPIA2.5	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 7. 好產品—打造悅享空間 9. 好公民—人與環境和諧共生； 中國海外發展的產品並不涉及包裝材料的使用	22 42 80
301-1		所用物料的重量或體積	9. 好公民—人與環境和諧共生 12. 績效指標列表	80 163
能源				
3-3	GD-A2 IF-RE-130a.5 IF-RE-410a.3 KPIA2.3	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 9. 好公民—人與環境和諧共生	22 80
302-1	KPIA2.1 IF-RE-130a.3	組織內部的能源消耗量	12. 績效指標列表	163
302-3	KPIA2.1 IF-RE-130a.3	能源強度	12. 績效指標列表	163
水資源與污水				
3-3	GD-A2 IF-RE-140a.4 IF-RE-410a.3 KPIA2.4	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 9. 好公民—人與環境和諧共生 11. 合規經營	22 80 161
303-1	KPIA2.4 KPIA3.1 KPIB5.2 KPIB5.3	組織與水(作為共有資源)的相互影響	5. 可持續發展管理 9. 好公民—人與環境和諧共生	22 80
303-2		管理與排水相關的影響	5. 可持續發展管理 9. 好公民—人與環境和諧共生 11. 合規經營	22 80 161
303-3	KPIA2.2 IF-RE-140a.3	取水	12. 績效指標列表	163

環境議題(續)

GRI準則	HKEx ESG指引及SASB	描述	參考章節及備註	頁碼
生物多樣性				
3-3	GD-A3	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 9. 好公民—人與環境和諧共生 11. 合規經營	22 80 161
304-3		受保護或經修復的棲息地	9. 好公民—人與環境和諧共生	80
排放				
3-3	GD-A1 KPIA1.5	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 9. 好公民—人與環境和諧共生 11. 合規經營	22 80 161
305-1	KPIA1.1 KPIA1.2	直接(範疇1)溫室氣體排放量	12. 績效指標列表	163
305-2	KPIA1.1 KPIA1.2	能源間接(範疇2)溫室氣體排放量	由於空氣污染物排放(如NO _x , SO _x 和RSP)並非中海重要環境指標,且對環境影響較小,因此暫時未包括相關數據於披露範圍內。	
305-4	KPIA1.2	溫室氣體排放強度		
廢棄物				
3-3	GD-A1 IF-RE-410a.3 KPIA1.6	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 9. 好公民—人與環境和諧共生 11. 合規經營	22 80 161
306-2		廢棄物相關重大影響的管理	12. 績效指標列表	163
306-3	KPIA1.3 KPIA1.4	產生的廢棄物	12. 績效指標列表	163
環境合規				
3-3	GD-A3 KPIA3.1		5. 可持續發展管理 11. 合規經營	22 161
307-1	GD-A1	違反環境法律法規	12. 績效指標列表； 於報告期內沒有已確定之違反相關法律法規事件或申訴。	163

環境議題 (續)

GRI 準則	HKEx ESG 指引及 SASB	描述	參考章節及備註	頁碼
供應商環境評估				
3-3	GD-B5 KPI B5.2	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 7. 好產品—打造悦享空間 9. 好公民—人與環境和諧共生	22 42 80
308-1	KPI B5.2 KPI B5.3 KPI B5.4	使用環境標準篩選的新供應商 描述在揀選供貨商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法	7. 好產品—打造悦享空間 12. 績效指標列表	42 163

社會議題

GRI 準則	HKEx ESG 指引及 SASB	描述	參考及備註	頁碼
僱傭				
3-3	GD-B1	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 10. 好效益—創造共享價值 11. 合規經營	22 125 161
401-1	KPI B1.2	新進員工和員工流動率	12. 績效指標列表	163
	GD-B4	有關防止童工或強制勞工的政策及符合相關法律及規例	5. 可持續發展管理 10. 好效益—創造共享價值 11. 合規經營	22 125 163
	KPI B4.1	檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	童工及強制勞工對中國海外發展的人員聘用而言並非重大議題	
	KPI B4.2	在發現違規情況時消除童工及強制勞工情況所採取的步驟	10. 好效益—創造共享價值	125
職業健康與安全				
3-3	GD-B2 KPI B2.3	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 10. 好效益—創造共享價值 11. 合規經營	22 125 163
403-1	GD-B2 KPI B2.3	職業健康安全管理體系	5. 可持續發展管理 10. 好效益—創造共享價值	22 125
403-2		危害識別、風險評估和事件調查	11. 合規經營	161
403-3	KPI B2.3	職業健康服務		
403-4		職業健康安全事物：工作者的參與、協商和溝通		
403-5	KPI B2.3	工作者職業健康安全培訓		
403-6		促進工作者健康		
403-7	KPI B2.3	預防和減輕與商業關係直接相關的職業健康安全影響		

社會議題(續)

GRI準則	HKEx ESG指引及SASB	描述	參考及備註	頁碼
403-9	KPI B2.1 KPI B2.2	工傷	10. 好效益—創造共享價值 12. 績效指標列表 本年，中國海外發展沒有錄得員工因工受傷的個案，因工傷損失的工作日數為零	125 163
培訓與教育				
3-3	GD-B3	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 10. 好效益—創造共享價值	22 125
404-1	KPI B3.2 KPI B3.1	每名員工每年接受培訓的平均小時數 按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	10. 好效益—創造共享價值 12. 績效指標列表	125 163
多元化與平等機會				
3-3	GD-B1	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 10. 好效益—創造共享價值 11. 合規經營	22 125 161
405-1	KPI B1.1	管治機構與員工的多元化	10. 好效益—創造共享價值 12. 績效指標列表	125 163
反歧視				
3-3	GD-B1	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 10. 好效益—創造共享價值 11. 合規經營	22 125 161
406-1	GD-B1	歧視事件及採取的糾正行動	12. 績效指標列表	163

社會議題(續)

GRI準則	HKEx ESG指引及SASB	描述	參考及備註	頁碼
當地社區				
3-3	GD-B8	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 6. 利益相關方參與 7. 好產品—打造悅享空間 8. 好服務—全週期客戶管理 9. 好公民—一人與環境和諧共生	22 35 42 59 80
413-1		有當地社區參與、影響評估和發展計劃的運營點	9. 好公民—一人與環境和諧共生	80
供貨商社會評估				
3-3	GD-B5 KPI B5.2	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 7. 好產品—打造悅享空間 10. 好效益—創造共享價值	22 42 125
414-1	KPI B5.2 KPI B5.3	使用社會標準篩選的新供貨商	7. 好產品—打造悅享空間 12. 績效指標列表	42 163
客戶健康與安全				
3-3	GD-B6 KPI B6.1 KPI B6.4 IF-RE-410a.3	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 7. 好產品—打造悅享空間 8. 好服務—全週期客戶管理 11. 合規經營； 基於業務及產品性質，產品回收程序對中國海外發展而言並不適用	22 42 59 161
416-2		涉及產品和服務的健康與安全的違規事件	7. 好產品—打造悅享空間 8. 好服務—全週期客戶管理 11. 績效指標列表	42 59 163

社會議題 (續)

GRI 準則	HKEx ESG 指引及 SASB	描述	參考及備註	頁碼
營銷及標識				
3-3	GD-B6	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 7. 好產品—打造悦享空間 8. 好服務—全週期客戶管理 11. 合規經營	22 42 59 161
417-2		涉及產品和服務信息與標識的違規事件	12. 績效指標列表	163
客戶隱私				
3-3	GD-B6 KPI B6.5	實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 7. 好產品—打造悦享空間 8. 好服務—全週期客戶管理 11. 合規經營	22 42 59 161
418-1	KPI B6.2	與侵犯客戶隱私和丟失客戶資料有關的經證實的投訴	8. 好服務—全週期客戶管理 12. 績效指標列表	59 163
社會經濟合規				
3-3		實質性議題的管理	5. 可持續發展管理 11. 合規經營	22 161
419-1	GD-B1 GD-B2 GD-B4 GD-B6 GD-B7	違反社會與經濟領域的法律和法規	12. 績效指標列表： 於報告期內沒有已確定之違反相關法律法規事件或申訴。	163
	KPI B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	5. 可持續發展管理 7. 好產品—打造悦享空間	22 42

核實聲明



範圍及目的

香港品質保證局獲中國海外發展有限公司(「中海地產」)委託對其《2022年環境、社會及管治報告》(「報告」)的內容進行獨立驗證。該報告陳述了中海地產於2022年1月1日至2022年12月31日的可持續發展表現。

此核實聲明的目的是對報告所記載之內容提供有限保證。報告是根據香港聯合交易所有限公司的證券上市規例附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(「環境、社會及管治報告指引」)中所列的要求和按照全球報告倡議組織(「GRI」)通用準則2021(「GRI通用準則2021」)的要求編制而成。

保證程度和核實方法

此次驗證工作是根據國際審計與核證準則委員會發佈的《國際核證聘用準則3000》(修訂版)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」執行。收集核實證據的幅度是參考國際準則所訂定進行有限保證的原則而制定以確保能擬定核實結論。此外，核實過程是按照《環境、社會及管治報告指引》及GRI通用準則2021的要求而定。

核實過程包括驗證了中海地產的可持續發展表現數據收集、計算和匯報的系統和程序，檢閱有關文件資料，與負責編制報告內容的代表面談及選取具有代表性的數據和資料進行查核。

獨立性

中海地產負責收集和準備所有在報告內陳述的資料。香港品質保證局不涉及收集和計算此報告內的數據或參與編撰此報告。香港品質保證局的核實過程是獨立於中海地產。就提供此核實服務而言，香港品質保證局與中海地產之間並無任何會影響香港品質保證局獨立性的關係。

結論

根據核實的結果，我們並沒有發現到任何證據，使我們相信中海地產報告的內容在所有重大範疇方面沒有按照《環境、社會及管治報告指引》和按照GRI通用準則2021而編制。

總括而言，此報告的數據和資料可靠和準確。

香港品質保證局代表簽署

沈小茵
審核主管
2023年4月

中海 主要項目列表

在建工程

1 深圳中國海外大廈	2 深圳中海聞華里	3 中海寰宇瓏宸花園
4 深圳中海觀園	5 深圳中海麒麟花園	6 深圳中海學仕里
7 深圳中海松湖璟尚	8 深圳中海松湖林語	9 深圳松湖雲錦
10 深圳中海明德里	11 深圳中海左岸東宸	12 廣州中海江泰里
13 廣州珠海中海南航灣區國際	14 廣州觀雲府	15 廣州中海荔府
16 廣州中海映瀾台	17 廣州大國璟項目三期工程	18 廣州中海觀瀾府
19 廣州中海觀瀾府	20 廣州麓府	21 佛山匯德里
22 佛山悅林熙岸	23 佛山山語湖翰文府	24 佛山麗灣尚宸
25 佛山中海文錦國際	26 珠海寰御時代公館	27 廈門東灣
28 廈門花灣	29 廈門環東時代	30 廈門中海國貿上城
31 廈門左岸瀾庭	32 長沙中海海潤佳園	33 長沙島居項目
34 長沙湘水錦園	35 長沙寰宇天下	36 中海觀江佳園
37 南昌左岸瀾庭	38 南昌雲麓里	39 南昌中海左岸國際
40 晉安湖叁號院	41 海口中海匯德里	42 海口中海國際中心
43 海口中海明德里	44 海南神州半島C01地塊項目	45 海南神州半島D11地塊(九壘院)
46 海南萬寧神州半島D15地塊項目	47 海南萬寧神州半島D19地塊項目	48 海南神州半島H07地塊(九壘院)
49 海南神州半島君悅酒店	50 嘉興28項目	51 嘉興29項目
52 上海海上和集	53 上海閱麓山	54 上海市紅旗村4號地項目
55 上海市紅旗村5號地項目	56 上海市紅旗村6號地項目	57 上海市紅旗村7號地項目
58 上海市紅旗村8號地項目	59 南京南山印	60 南京方山印
61 南京鐘山印	62 南京觀文瀾	63 南京觀江樾
64 南京觀山樾	65 南京中海和山	66 蘇州江陰中山路項目
67 蘇州思安街項目	68 蘇州中海閱湖灣	69 蘇州寰湖商業項目

在建工程

70 常熟佰賢居	71 蘇州獨墅雲著(車坊)項目	72 蘇州左岸瀾庭
73 蘇州悅湖東方	74 蘇州閱泓山曉	75 寧波新芝源境
76 寧波逸江源境	77 寧波境上源境	78 溫州鹿洲府
江北槐樹路地塊項目		
79 寧波雲麓世家	80 寧波匯德里	81 寧波富華里
82 寧波鄞州區JD05-06-02地塊項目	83 杭州中海寰宇天下A地塊項目	84 杭州中海望廬
85 杭州中海河映雲集	86 杭州中海翠攬雲境	87 青島中海寰宇時代
88 青島中海森林公園	89 青島中海半山雲境	90 濟南華山西H35北項目
91 濟南華山東11項目	92 濟南華山北D三期項目	93 濟南華山東12項目
94 濟南華山東3項目	95 二製藥項目	96 濟南華山東10項目
97 濟南華山西A項目	98 濟南華山西B項目	99 濟南華山西D一期項目
100 濟南華山西D二期項目	101 濟南國社C2北項目	102 濟南黨家智慧城項目
103 烟台中海金綫鼎項目	104 烟台中海萬錦公館	105 烟台長安雲錦
106 北京中海寰宇視界	107 北京興叁號院	108 北京甲叁號院
109 北京湖光玖里	110 北京寰宇時代二期項目	111 北京匯智里
112 北京拾光里	113 北京甲叁號院商業項目	114 北京京叁號院
115 北京匯德里	116 長春同心湖境	117 長春公元上城
118 長春橡樹園	119 長春尚學府三期三區項目	120 長春錦城
121 長春雲麓公館	122 長春中海盛世城E區項目	123 天津中海左岸源境
124 天津城市廣場A2項目	125 天津中海和平之門	126 天津寰宇時代
127 天津雲麓公館	128 天津十里觀瀾	129 天津天空之境

在建工程

130 天津公園城瑩湖苑	131 瀋陽源境	132 瀋陽領館壹號
133 瀋陽天鑽	134 瀋陽和平之門(住宅)	135 瀋陽匯德理
136 瀋陽雲麓里	137 瀋陽和平之門(商業)	138 大連中海東港
139 大連中海公園上城A區項目	140 大連中海公園上城項目C區項目	141 大連中海公園上城E區項目
142 大連中海海港城D02-04項目	143 大連中海海港城D05項目	144 大連雲川源境
145 大連叁號院	146 大連海港城C03-3項目	147 北京都闕臺
148 北京中海學仕里	149 首鋼園四期829地塊項目	150 哈爾濱中海文昌府
151 哈爾濱中海萬錦公館	152 哈爾濱中海雲麓公館一期	153 哈爾濱中海雲麓公館二期
154 哈爾濱中海時代公館二期	155 石家莊雲錦	156 石家莊匯德里
157 成都天府里8號地項目	158 成都天府里5號地項目	159 成都天府里11號地項目
160 成都天府合印	161 成都天府麓灣	162 成都中海麓之山
163 成都新川華府	164 西安中海熙峰里	165 西安天谷時代花園
166 西安中海曲江大城C地塊項目	167 西安中海開元壹號四期	168 西安雁翔新城B地塊項目
169 西安中海寰宇天下	170 西安中海雲錦	171 重慶中海璟里
172 重慶南橋寺項目	173 中海重慶大石壩項目	174 重慶春華尚城一期
175 重慶中海空港新城	176 重慶觀音橋C地塊項目	177 重慶中海黎香湖
178 重慶中海寰宇時代	179 武漢中海長江十里	180 武漢中海光谷東麓
181 武漢中海寰宇天下7號地項目	182 武漢中海寰宇天下9號地項目	183 武漢匯德里花園
184 武漢寰宇中心	185 太原中海國際社區C3地塊項目	186 太原北寒B1項目
187 太原中海寰宇時代二期	188 太原中海天鑽	189 鄭州中海雲鼎湖居
190 鄭州中海雲著湖居	191 鄭州中海怡然苑	192 烏魯木齊中海萃景苑二期
193 貴陽中海映山湖	194 貴陽中海印龍泉	

持有型商業項目

寫字樓		
1 北京中海廣場	2 北京中海大廈	3 北京中海國際中心(車公莊)
4 北京中海地產廣場	5 成都中海國際中心AB座	6 成都中海國際中心CD座
7 成都中海國際中心E座	8 成都交子環宇薈	9 成都中海國際中心FG座
10 成都中海國際中心J座	11 成都中海大廈	12 上海中海國際中心
13 上海中建大廈	14 南京中海大廈	15 武漢中海大廈
16 西安中海大廈	17 青島中海大廈	18 濟南中海廣場
19 天津中海廣場	20 天津中海財富中心	21 太原中海國際中心
22 長沙中海大廈	23 瀋陽中海國際中心	24 北京中海財富中心
25 北京奧南中海國際中心	26 成都中海財富中心	27 珠海中海大廈
28 蘇州中海財富中心	29 天津中海大廈	30 深圳慧智大廈
31 寧波中海大廈	32 南京中海廣場	
購物中心		
1 濟南中海環宇城	2 南京環宇城	3 佛山環宇城
4 長沙環宇城	5 珠海富華里	6 北京環宇薈
7 上海環宇薈	8 瀋陽山姆會員店及貼建商業	9 成都天府環宇坊
10 南海環宇城	11 珠海環宇城	12 寧波環宇城
酒店		
1 深圳凱驪酒店	2 北京國泰飯店	3 珠海鉑爾曼酒店
4 神州半島喜來登&福朋酒店	5 神州半島高爾夫球會	6 澳門雅詩閣酒店

持有型商業項目

辦公室

- | | | |
|--------------------|----------------------------|------------------------|
| 1 中海企業發展集團烟台公司辦公室 | 2 中海企業發展集團青島公司辦公室 | 3 北部大區本部辦公室 |
| 4 中海地產天津公司辦公區 | 5 中海企業發展集團太原公司辦公室 | 6 中海企業發展集團濟南公司辦公室 |
| 7 中海企業發展集團石家莊公司辦公室 | 8 中海企業發展集團北京新城辦公室 | 9 中海企業發展集團哈爾濱公司辦公室 |
| 10 中海企業發展集團長春公司辦公室 | 11 中海企業發展集團大連公司辦公室 | 12 中海企業發展集團瀋陽公司辦公室 |
| 13 中海企業發展集團新疆公司辦公室 | 14 中海企業發展集團西安公司辦公室 | 15 中海地產東部大區、上海公司 |
| 16 中海企業發展集團杭州公司辦公室 | 17 中海企業發展集團蘇州公司辦公室 | 18 中海企業發展集團蘇州公司無錫辦公室 |
| 19 中海企業發展集團寧波公司辦公室 | 20 中海企業發展集團南京公司辦公室 | 21 中海地產福州公司 |
| 22 中海企業發展集團鄭州公司辦公室 | 23 中海企業發展集團武漢公司辦公室 | 24 中海企業發展長沙公司辦公室及各地辦公室 |
| 25 中海企業發展集團南昌公司辦公室 | 26 中海企業發展集團成都677公司 | 27 中海企業發展集團成都公司辦公室 |
| 28 中海企業發展集團貴陽公司辦公室 | 29 重慶公司、中西部區域公司 | 30 中海地產廈門公司 |
| 31 中海地產南部大區、廣州公司 | 32 中海地產佛山公司 | 33 中海地產海南公司 |
| 34 中海地產珠海公司 | 35 中海地產深圳公司 | 36 中海企業發展集團昆明公司辦公室 |
| 37 中海地產總部 | 38 中國海外發展香港辦公室
(太古廣場三座) | |

創新項目

- | | | |
|--------------|--------------|--------------|
| 1 佛山中海可礫幼兒園 | 2 濟南中海可礫幼兒園 | 3 青島中海錦年長者公寓 |
| 4 天津中海錦年長者公寓 | 5 濟南中海錦年長者公寓 | |

中國海外發展有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓
電話：2988 0666 傳真：2865 7517

www.coli.com.hk