



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

環境、社會及管治報告

2024

ENVIRONMENTAL
SOCIAL AND
GOVERNANCE REPORT



共创美好
值得信赖

CONTENTS

目錄

01 董事局主席寄語

主席寄語	5
2024年度速覽	7

02 關於本報告

報告說明	11
------	----

03 中海行穩 共創美好

四好專題	17
業務實力	31
價值體系	33
評級榮譽	33

04 中海領潮 責任先行

董事局聲明	39
可持續發展政策	41
可持續發展路徑	42
利益相關方溝通	47
重要性評估	49

05 中海致遠 合規築基

企業管治	53
風險管理	54
合規經營	61
廉潔立企	65

06 中海逐綠 生態共融

環境管理政策	73
資源低碳運營	73
應對氣候變化	80
打造綠色建築	90
加強污染防治	100
保護生物多樣性	104
綠色租賃與投資	105

07 中海築夢 精益管理

精品管理體系	111
精誠的上游合作	112
精美的規劃設計	112
精益的施工建造	113
精工品質交付	121
精心的客戶服務	124

08 中海聚力 產業並進

供應商全生命週期管理	133
可持續供應鏈	138
產業共榮與創新	141
知識產權保護	149

09 中海匯才 以人爲本

僱傭與權益	153
多元與包容	156
培訓與發展	157
健康與安全	163

10 中海向善 兼濟九州

增進民生福祉	179
定向精準幫扶	189

附錄

報告內容索引	197
績效指標表	211
法律法規及制度清單	231
2024年新增綠色建築認證項目列表	234
審驗聲明	237

01

董事局主席寄語

主席寄語 ————— 5

2024年度速覽 ————— 7



主席寄語

回望2024年，房地產行業下行壓力依舊存在，行業面臨著嚴峻挑戰。百強房企銷售額及購地金額同比下降超30%，市場信心處於低位。在複雜多變、競爭激烈的市場環境下，我們知止不殆、攻堅克難，穩健達成年度經營指標，權益銷售與新增投資額行業第一，穩健的運營能力為可持續發展提供了堅實的保障，價值創造與可持續發展能力保持行業領先，在時代浪潮中從容抵禦風雨，篤定前行。

在這一年，我們全年合約物業銷售額達3,106.9億元，相應銷售面積為1,149萬平方米，權益銷售額持續領跑行業，持續為股東創造價值，並獲得標普全球上調我們的信用評級，從BBB+/穩定提升至A-/穩定，成為唯一獲得雙A國際信用評級的中國房企。同時，我們在可持續發展方面的評級表現亦取得全面進步，明晟（MSCI）ESG評級從BBB升至A級，充分印證我們在環境、社會和治理方面所採取改進措施的有效性；恆生可持續發展評級從A提升至A+級，成為恆生可持續發展企業指數成分股（ESG表現最優的30家香港上市公司）中唯一入選的中國大陸房地產公司；此外我們首度入選標普全球2025可持續發展年鑒，成為唯一入選的中國大陸房地產公司；晨星（Sustainalytics）ESG風險分數位列中國大陸房地產企業最佳，全球參評企業前10%。我們一如既往推進自身可持續發展管理和實踐，充分發揮產業優勢將可持續影響輻射至整個生態圈，以發展韌性書寫責任答卷。

自確立「好產品、好服務、好效益、好公民」的「四好公司」可持續發展戰略以來，我們矢志不渝，將其融入企業發展的每一處脈絡。我們以卓越產品滿足多元需求，用優質服務傳遞人文關懷，憑良好效益奠定發展根基，以點滴善舉詮釋企業擔當，步履不停，持續賦能，全力推動可持續發展目標的達成。

綠色領航，繪就生態和諧新畫卷。我們以創新為引領，探索綠色低碳解決新方案，全力推進「雙碳」目標實現的同時，帶動公眾共繪城市亮底色。2024年，我們一以貫之地將環境可持續性納入業務營運的全流程：深圳中國海外大廈、北京中海金融中心以及深圳中海 · 深灣玖序花園配建幼兒園項目先後入選由中國建築節能協會認證的中國首批零碳建築項目，為行業低碳轉型提供經驗與範本；我們以智慧人居平台為核心，構建「1+3+5+N」戰略，借助智慧化手段對能源使用進行精準監控與管理，有效降低能耗，提升能源利用效率；在智慧管理平台的基礎上，我們推出「高性能+好體驗」的「好房子」綜合解決方案，通過採用環保材料、高性能保溫設施及創新能源技術，全方位打造綠色、低碳、健康的居住環境。同時，我們積極推動城市更新，在北京中海大吉項目中採用「修舊如舊」的理念對原址進行修復，並結合市場需求完善配套設施建設，保留歷史風貌的同時煥新老城區活力。在綠色供應鏈建設方面，我們持續推進「清流計劃」，推動供應商進行綠色工廠、綠色供應鏈和碳足跡評價等方面的建設，目前已取得267項認證成果，攜手供應鏈夥伴共築綠色未來。我們堅信人與自然是生命共同體，重視生物多樣性的保護，承擔棕地開發與生態修復項目，通過科學規劃和生態修復讓每一寸土地重煥生機，促進人與自然和諧共生。

精研匠藝，雕琢品質人居夢想家。我們持續深耕產品品質，積極整合各方優質資源，打造現代化供應鏈，加強從原材料採購、生產製造到售後維護的產品全生命週期質量監督管理，為塑造高品質產品提供有力保障。我們將客戶的需求放在第一位，在「好房子」的設計和建設過程中，我們深入進行市場需求調研，確保產品能夠真正符合客戶需求，提升居住的舒適度和滿意度。我們用心聆聽客戶聲音，構建產品與服務品質評價體系，創新推出行業內獨有的交付評價模型和VOC客戶之聲機制。我們堅守「中海對客十條準則2.0」，打造安全、健康、舒適、便捷、安心的多維度服務標準，守護業主居住體驗和住戶福祉。2024年，我們按時保質交付超7.2萬套住宅，交付及時率達100%，獲評克而瑞「2024年度中國房地產企業交付力TOP 2」，用實際行動兌現對客戶的承諾。

心懷大愛，播種愛心溫暖滿華夏。在增進民生福祉的征程中，我們推動安居樂居工程，傳遞人文關懷的溫度，讓民眾安心扎根；聚焦養老托幼民生議題，完善養老服務體系，補充優質托育資源，守護生命全週期的幸福；推進城市更新行動，啟動城市幸福因子，提升居民生活的歸屬感；促進多元群體交流，讓民心緊密相連，凝聚社會和諧向心力。在促進經濟發展的道路上，我們搭建產銷對接橋樑，讓優質農產品「卓尼木耳」走出深山，為鄉村振興注入強勁動力；深入教育幫扶，改善教學條件，提升師資水平，為經濟發展培育高素質人才；勇擔時代重任，發揮標杆作用，築牢經濟發展的意識堡壘，助力中國社會高品質發展。

廣納賢才，搭建人才成長青雲梯。員工是我們不斷前進的有力引擎，通過拼搏奮進和高效協作，為中海的可持續發展提供澎湃動力。我們將員工的權益保護、健康福祉與職業發展作為管理重心，為員工打造共融有關愛、奮進有作為、安全有保障的職場；我們將承包商的職業健康與安全納入安全管理體系，積極拓展健康安全管理邊界。2024年，我們全面更新人才培養三年規劃，為高潛力骨幹人才發展引入創新模式，通過結對帶教助其拓展視野，加快成長，迅速積累管理經驗與行業洞察。

嚴守準則，築牢合規底線穩根基。我們構建治理結構，完善風險管理機制，關注新興風險，加強全鏈條風險抵禦韌性。我們通過建立健全的決策機制與監督體系，確保公司運營的透明、公正與高效，切實保障股東權益，提升整體治理水平。我們將商業道德納入自身和供應商評估，維護穩定健康、公平競爭的商業環境，為構建可持續發展的行業生態貢獻力量。我們將「理、法、制、情、宣」廉潔文化五要素牢記於心，持續多年開展「清風領潮 · 廉動中海」系列宣教活動，於年內開展共計564場，覆蓋53,943人次，讓清正廉潔之風常駐。

征程萬里風正勁，重任千鈞再出發。2024年，我們堅守穩健發展之路，以行動兌現承諾，以實力肩負擔當，以信念為帆，在浪潮中破風前行。展望2025，我們將繼續強化責任，緊跟市場趨勢，深化綠色發展理念，打造更多高品質建築，持續提升服務品質，滿足客戶多元需求。我們期待與各方攜手，在行業變革中引領潮流，為實現人們的美好居住理想全力奮進。

中國海外發展有限公司

主席兼執行董事

顏建國

2024年度速覽

好產品

總部及旗下專業公司獲得

ISO 9001: 2015

覆蓋中海主要運營業務收入

>99%

員工與承建商主要工程施工人員質量培訓覆蓋率

100%

綠色建築技術專利累計（項）

110

寫字樓新租戶簽署《COOC中海商務綠色租賃合作計劃》
覆蓋率

100%

第三方質量安全綜合評估等級B級及以上項目佔比

>95%

獲得質量安全榮譽和獎項（項）

90

報告期內新建項目達到國家綠色建築星級設計標準佔比

100%

符合高星級綠色建築標準的建築面積百分比

77.9%

新增達到國家綠色建築星級設計標準的項目數量

37

其中，獲得中國綠色建築認證二星級及以上的項目數量佔比

59.4%

好服務

中海員工及供應商負責任營銷培訓覆蓋率

100%

客戶數據中心覆蓋業務所在地

100%

發布

《對客十條準則2.0》

客戶滿意度（行業分位）

90

銷售額TOP20房企滿意度

TOP3

維修服務滿意度（行業分位）

95

客戶數據中心滿意度

98.4%

客戶隱私相關投訴

0

好效益

股東應佔權益（億元）

3,806

淨資產（億元）

4,018

土地儲備（萬平方米）

4,255

竣工面積（萬平方米）

1,059

員工成本（億元）

20.4

收入（億元）

1,851.5

經營溢利（億元）

266.9

毛利率

17.7%

歸屬股東淨利潤率

8.4%

平均每名員工接受培訓（小時）

97

好公民

新購地塊環境風險評估和環境影響評估覆蓋率

100%

承諾以2019年為基準，於2030年範圍一及範圍二單位面積
碳排放強度降低

≥30%

採用綠色標準採購供應商佔比

69%

設置辦公場所母嬰室（個）

40

在當地條件允許的情況設計採用太陽能、空氣能等可再生
能源新拿地物業開發項目佔比為

100%

累計捐贈（億元）

>2

保障房建設及驗收面積累計（萬平方米）

1,431

2018年至今，全國各類農產品消費幫扶累計（萬元）

>2,800

累計捐建希望小學（所）

16

在「中海珍珠班」幫助下完成高中學業的學子人數

近100人

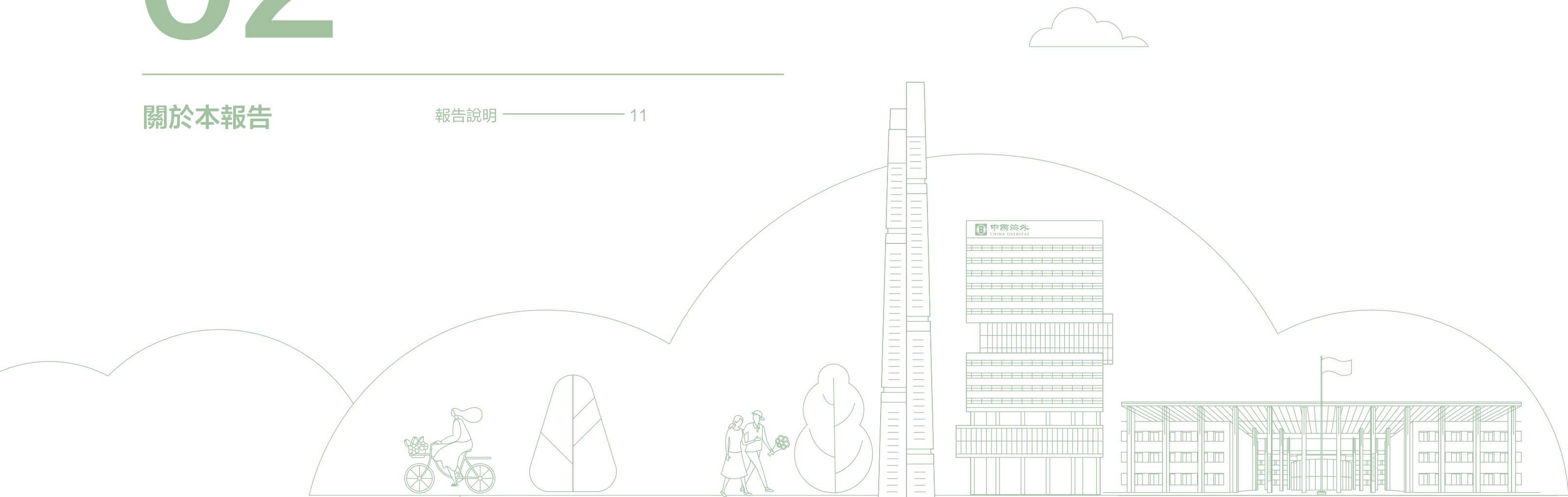
我們的投入

我們的價值

02

關於本報告

報告說明 ————— 11



本報告為中國海外發展有限公司（股份代號：00688.HK）的第十份獨立《環境、社會及管治報告》，上期報告於2024年4月發布。自2015年起，中國海外發展有限公司每年均透過獨立報告的形式，對外披露我們在環境、社會及管治三大重點可持續發展領域的治理、策略、目標、實踐及績效。

報告說明

釋義說明

「中國海外發展」「中海」或「我們」	指	中國海外發展有限公司及其附屬公司
「本公司」	指	中國海外發展有限公司
「中海地產」	指	中國建築集團有限公司旗下房地產品牌之一，包括本公司和中國海外宏洋集團有限公司（股份代號：00081.HK）
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，為本公司最終控股公司
「中海集團」	指	中國海外集團有限公司，為本公司控股股東
「中海商業」	指	中海商業發展（深圳）有限公司，為本公司間接全資子公司
「中海科技」	指	深圳海智創科技公司，為本公司間接全資子公司
「領潮供應鏈公司」	指	深圳領潮供應鏈管理有限公司，為本公司間接全資子公司
「中海管理」	指	中海管理建築有限公司及中海建設管理（天津）有限公司，均為本公司間接全資子公司
「華藝公司」	指	香港華藝設計顧問（深圳）有限公司，為本公司間接全資子公司
「天山公司」	指	鶴山天山金屬材料製品有限公司，為本公司間接非全資子公司

匯報標準

本報告遵循香港聯合交易所有限公司（以下簡稱「聯交所」）主板上市規則附錄C2《環境、社會及管治（Environmental, Social and Governance, ESG）報告守則》（以下簡稱「《守則》」），履行強制披露規定和「不披露就解釋」條文的披露責任。同時，本報告參照多項可持續發展報告標準、框架及倡議進行編製，包括全球報告倡議組織（Global Reporting Initiative, GRI）可持續發展報告標準（以下簡稱「GRI標準」）、聯合國可持續發展目標（Sustainable Development Goals, SDGs）、可持續發展會計準則委員會（Sustainability Accounting Standards Board, SASB）標準（以下簡稱「SASB標準」）及《氣候相關財務信息披露工作組（Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD）建議》（以下簡稱「TCFD建議」），並持續加強ESG報告的披露透明度，回應利益相關方的信息需求。

本報告《附錄：報告內容索引表》詳列《守則》及GRI標準的主要議題及指標索引，以供讀者快速查詢。

匯報範圍

本報告為年度報告，覆蓋2024年1月1日至2024年12月31日期間（以下簡稱「報告期間」）。為增強報告內容可比性和完善性，部份內容適當向前後延伸。

本報告一般披露和實質性議題管理內容、經濟範疇關鍵績效指標、社會範疇關鍵績效指標匯報範圍與本公司《2024年年報》一致，但不包括本公司聯營公司和合營公司；覆蓋中海房地產開發業務¹、商業物業運營業務²及其他業務³。本報告環境關鍵績效指標匯報範圍則包括本公司及其持有運營控制權的附屬公司實體的辦公場所、項目銷售中心、自有員工食堂等區域，但不包括中海商業全年實際投入運營小於12個月的項目；覆蓋房地產開發項目204個、商業物業運營項目52個及其他業務項目14個。若本報告對於部份信息覆蓋範圍另有說明，則以聲明為準。上述匯報範圍的厘定是為準確反映本公司及附屬公司引入和實施ESG政策的成效，並與年報業務分部一致，以便讀者就ESG績效與財務績效進行有意義的比對和理解。

除非另有說明，本報告以人民幣為貨幣單位。

備註：

- 房地產開發業務：收入來自物業開發及銷售。
- 商業物業運營業務：收入來自物業租賃及酒店及其他商業物業運營。
- 其他業務：收入來自物資採購和供應鏈管理服務、建築及規劃設計顧問服務及其他。

匯報原則

本報告遵循《守則》匯報原則，包括：

重要性	▶	本報告通過重要性評估，重點披露可能對利益相關方和中海業務產生重要影響的相關事宜。
量化	▶	本報告以量化方式提供關鍵績效指標及所用的標準、方法、假設及計算工具等資料，並附帶說明，以便讀者評估和驗證中海ESG政策及管理體系的績效。
平衡	▶	本報告以客觀事實為基礎，以可靠信息源及統計方法為前提，全面地披露中海在ESG方面的績效表現，避免可能會不恰當影響讀者決策或判斷的表述或呈報格式。
一致性	▶	除非另有說明，本報告披露統計方法與往年一致，以保證信息的可比性。

同時，本報告參考GRI準則匯報原則，包括：

準確性	▶	報告正確和足夠詳細的信息，以便讀者評估中海的影響。
平衡性	▶	無偏見地報告信息，並公允地表述中海的負面和正面影響。
清晰性	▶	以通俗易懂的方式呈現信息。
可比性	▶	採用合理的信息選擇、編製和報告方式，以便讀者分析中海的長期影響，以及這些影響與其他組織的影響的關係。
完整性	▶	提供合理、充分的信息，以便讀者評估中海在報告期的影響。
可持續發展背景	▶	在廣泛可持續發展的背景下報告中海影響的信息。
時效性	▶	每年披露ESG報告，並及時提供給讀者用於決策參考。
可驗證性	▶	收集、記錄、編製和分析信息，以便檢查信息，確保品質。

信息來源

本報告所有數據及材料來源包括中海內部正式文件、統計報告及第三方問卷調查結果等。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，並對內容真實性、準確性和完整性負責。

本報告於2025年3月31日獲董事局批准發布。

報告獲取

本報告電子版可於中國海外發展網站（www.coli688.com/csr/csr-reports/、www.coli.com.hk/esg/report/）或聯交所網站（www.hkexnews.hk）查閱和下載。本報告備有繁體中文和英文版本，若本報告中英文版本有不一致之處，請以繁體中文版本為準。

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本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



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.

03

中海行穩 共創美好

四好專題	17
業務實力	31
價值體系	33
評級榮譽	33

中海始終堅守經營幸福的初心，在數十年的發展歷程中保持戰略定力，以進促穩，積極應對各種困難與挑戰，在下行市場中展現逆勢前行的魄力並收穫累累碩果。作為資本市場中國房地產領域的風向標和龍頭股，中海已成為引領行業穩健、持續、高品質發展的一面旗幟，並將在未來以一貫的積極心態看待「危中之機」，推動本公司在行業大變局中進一步強化競爭優勢，不負國家的支持、客戶的信任、員工與一眾合作方的全心付出，保持穩健可持續的高質量發展，乘風破浪擘畫更宏大的未來藍圖。

本章回應的目標及指標：

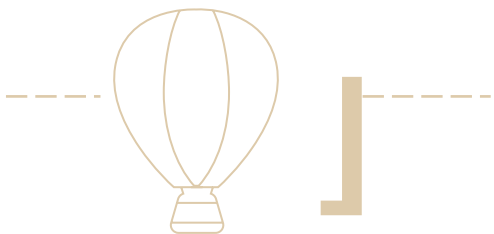
GRI標準	2-1, 2-6
-------	----------

四好專題

在城市的蓬勃發展進程中，每一位居民對理想家園的嚮往，都是對美好生活最質樸的追求，這股力量推動著各地城市不斷向宜業、宜居、宜樂、宜遊的方向蛻變，努力成為承載人民高品質生活的溫馨空間。中國商品房市場歷經三十餘載的風雨兼程，不僅為城市的崛起帶來了歷史性機遇，更在無數人的記憶中留下了獨特的生活印記。時至今日，人們對城市生活寄予了更高的期待，渴望在健康、多元、安全且親近自然的環境中安居樂業。

中海作為這一偉大進程的深度參與者和忠實見證者，四十五載足跡遍佈華夏大地。我們堅守「好產品、好服務、好效益、好公民」的經營理念與可持續發展的堅定承諾，以對品質的追求為信念，以對產品技術和管理理念的創新為方向，匯聚高質量發展競爭力，向企業、行業、城市和社會的長遠發展破浪前行。

豐富美好生活場景 為美好生活開啟無限可能



好產品 —— 打造悅享空間

>>> 願 景 <<<



堅持「過程精品、樓樓精品」，配合現代居住及工作模式，創造功能、健康及人文元素兼備的新型社區

品質中海，探索不息，步履不停。我們以科技創新賦能中國建造，建設安全、舒適、綠色、智慧的好產品，以產品迭新持續領跑市場，滿足客戶期待。我們精心雕琢能夠代表當代人幸福與生活場景最高品質的經典建築，已推出五代成熟精品住宅，注重「悅享空間、智慧物聯、綠色科技、健康生活+」的特色，造就「工科中海」的行業口碑。



58項

詹天佑大獎——
優秀住宅社區獎



18項

國際地產獎



8項

中國建築工程
「魯班獎」



900餘項

詹天佑住宅小區優秀科技
獎、國家優質工程獎等獎項

創新設計未來

作為行業創新的踐行者，中海憑藉對科技變革與生活需求的深刻洞察，以創新設計驅動業務發展，為高品質發展擘畫嶄新藍圖。

案例

「新建好房子」亮相中國建築科技展

2024年9月，中海「新建好房子」的樣板房亮相中國建築科技展，以「高性能+好體驗」為核心，充分展示產品卓越性能和極致居住體驗。「新建好房子」通過16大科技系統的集成應用，全面回應人們對「好房子」的134項需求，成為展覽的亮點之一。樣板房採用ENF級環保材料以及全幹法裝配式裝修，從源頭上減少裝修污染，並實現對裝修過程的嚴密監測，將甲醛等有害污染物含量有效降低70%以上。為了進一步提升空氣品質，樣板房引入室內健康空氣監測系統，對9種常見空氣污染物進行全維度實時監測。



「新建好房子」樣板房

精工品質建築

作為中國住宅開發領域的開拓、引領者，中海以過程精品、樓樓精品，雕琢一座座中高端精品項目。

案例

中海 · 領邸玖序（上海）——以精湛工藝打造舒居住宅

上海中海 · 領邸玖序位於上海黃浦江畔，設計理念源自「AVANT」一詞的前衛與引領內涵，融合藝術、自然、先鋒與摩登，通過對當地文化的美學重現，打造了一個精緻且放鬆的居住空間。

- 轉角區域利用材料及模數控制，呈現完美拼接一體化視覺
- 精選L形鋼板構造，改善傳統砌體工藝不足
- 匠心甄選優質材料成就自然與藝術完美融合

精湛的工藝和對品質的極緻追求展現了中海始終秉持的匠人精神，也使得原本靜態的建築能夠在四季輪轉、晝夜交替中變換出新的面貌，讓居住者體驗極具匠心的舒適人居生活。



中海 · 領邸玖序

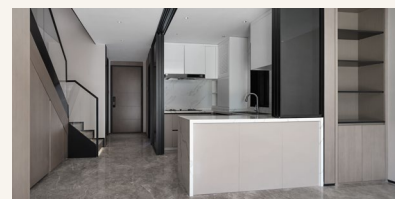
智慧人居融合

中海積極推進智慧社區建設，通過創新科技，提升建築品質與居住體驗，創造便捷、高效、健康的生活。2024年，中海未來人居聯合創新實驗室暨中國建築節能協會低碳健康地產專委會共建實驗室揭幕。實驗室著力構建未來空間管理技術體系，探索低碳、健康、智慧的未來生活場景，推動人居空間產品化、產業化、市場化發展。

案例

中海 · 拾光里（北京）——智能與技法融入舒適生活

相比於傳統建造技法，現代智能的運用亦是居住品質的重要一環。中海在拾光里項目中，以傳統技法打造房屋骨架的同時，創新融合了先進智能塑造建築機理，加裝「恒溫、恒濕、恒氧」的智能控制系統與三維靜音系統，讓簷下生活更加健康暖心。



中海 · 拾光里

2025年3月，中海正式加入香港商界環保協會。該協會於2019年推出首個呼應《聯合國氣候變化框架公約》及《巴黎協定》的低碳約章。中海積極支持協會發布的環保倡議，並將與各會員企業深入交流ESG實踐經驗，攜手探索綠色發展創新路徑，共同應對環保及氣候變化等挑戰，為構建更可持續發展的社會貢獻力量。



中國海外發展ESG工作領導小組秘書機構運營管理部總經理王華先生代表公司接受會員證書頒發



自然人文一體

「好產品」在尊重自然的基礎上，為城市營造自在愜意的生活方式。安全、舒適、綠色、智慧是中海堅持締造好房子的願景與使命，我們以精湛的技術與親自然的設計理念，呈現人與環境美美與共的良好建築空間。

案例

中海 · 左岸源境（天津）——生態與人文的和諧交響

天津左岸源境項目以獨特的設計思維，將自然生態與現代生活完美融合。項目位於城市與自然的交匯處，秉持「生態優先，人文關懷」的設計理念，通過精心規劃的景觀佈局和建築形態，打造「城中謐境」。在這裡，居民可以漫步於濱水步道，感受清風拂面；可以在四季花園中，欣賞繁花似錦。項目不僅注重生態的保護與修復，更通過巧妙的設計，讓自然的美景成為生活的一部份，實現人與自然的和諧共生。



中海 · 左岸源境

案例

中海竹輝飯店更新（蘇州）——再現古典自然之美

城市的人文與自然古韻，是中海匠築「好產品」的靈感來源。在位於蘇州姑蘇區核心地段的中海竹輝酒店更新項目中，中海汲取蘇州園林的設計靈感，再現了七百年前蘇州吳門畫派的曲水雅集。我們將自然山水與現代生活融合，獲得蘇州市優秀勘察設計一等獎、美國MUSE國際創意金獎、義大利ADA國際設計銀獎以及20餘項酒店行業獎項，載譽而歸。



中海竹輝飯店更新項目

好服務 —— 全週期客戶服務理念

>>> 願 景 <<<

 持續改善客戶滿意度，努力成為客戶關係管理的行業領先者

中海在與城市一同生長的過程中，堅持以客戶為中心，持續關注客戶舉出體驗，賦予社區人文價值，履行社會服務責任。我們從客戶視角出發，用心為客戶提供專業服務方案，打造全齡友好社區，值得信賴的幸福家。



聚焦多元需求

案例 暖心康養傳遞溫暖關懷

中海康養以長者為本，致力於打造有溫度、有幸福感的康養社區，兼顧健康生活與共融生活，創造貼合長者生活與社交需求的公共空間，促成長者與長者、長者與社區的緊密聯接。我們建立長期關懷計劃，讓便民服務送到家，傳遞愛與溫暖。在中海社區第二屆康養生活節，我們通過「敲門計劃」走入長者家中，送上真摯的關懷與祝福。



中海社區第二屆康養生活節

案例 中海·公元里（北京）——營造全齡友好社區

中海的社區營造皆為每一位家人而設計。中海·公元里廣泛設置適宜各年齡段業主所需的空間及設施，為兒童設計色彩藝術鋪裝、兒童趣味樂園、植物認知區，打造夢幻天地；為成人打造健身設施區、康養休憩區。此外，全園區通過陽光草坪等自然場景串聯全齡互動，構建覆蓋家庭全生命週期的友好生活圖景。



中海·公元里（北京）

打造和諧社區

案例 構建人與人親密聯接生活場景

以客戶為本，中海致力打造有溫度、有幸福感的街區，兼顧健康生活與共融生活，創造貼合居民生活與社交需求的公共空間，促成入與人的聯接。

- 在中海·天府環宇坊（成都），項目特別策劃「鄰里生活節」，攜手小區物業及入駐商家，為社區提供口腔義診、剪髮、少兒美術培訓等服務，喚醒城市生活的煙火和溫度。
- 在中海·觀瀾府（珠海），中海設計了架空層4.0版，為業主提供遮風避雨的公共社交場地，開闢業主的「第二客廳」，為鄰里互動提供空間載體，讓鄰里間歡聚、來往更加便利。



中海·觀瀾府（珠海）



中海·天府環宇坊（成都）

陪伴業主成長

案例 中海 · 明德里（深圳）——為業主規劃全生命週期戶型

中海充分考慮到業主對空間功能的需求會隨著家庭生活的變化而產生差異，努力探索與規劃「可成長的戶型空間」。在明德里項目，中海從客戶的實際需求出發，規劃全生命週期戶型，其中針對孩子在求學成長過程對戶型格局的不同需求，將戶型包裝為可成長的陪伴空間。如此一來，業主在家中即可為孩子打造舒適、自由的學習營地，多樣的戶型亦為業主日常生活創造更多可能性。



中海 · 明德里（深圳）

好公民 —— 可持續設計及建造

>>> 願 景 <<<



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，協助國家及社會應對可持續發展及氣候變化挑戰

中海作為負責任的企業公民，以實際行動彰顯國企擔當，為社會公益與鄉村振興貢獻磅礴力量。面對可持續發展的國家大勢，我們積極履行社會責任，為中國綠色低碳經濟發展作出卓越貢獻。

「好公民」中海的點滴匯入時代潮流

綠建創新

—— 廣泛應用綠色低碳技術、打造「零碳建築」等綠色健康、智慧科技的住宅及商業空間



建成淨零碳建築項目

3項

鄉村振興

—— 創「海惠萬家」公益品牌，為山西、重慶、甘肅等地打造特色農產品品牌



產品銷往全國

80+ 城

築夢教育

—— 捐建當地軟硬件一流的學校



捐建希望小學

16 所

救災重建

—— 屢屢為地震、超強颱風、洪災等災害事件出人出力



累計捐款逾

2億人民幣元

「雙碳」規劃

—— 積極踐行國家雙碳戰略，將碳達峰、碳中和納入發展全域



2060年實現

碳中和

綠色採購

—— 積極採購具有節能、減排、安全、便利和可循環特徵的建材產品



取得綠色認證供應商

100%

案例 守護文化「根基」，塑造城市人文名片

紅旗村曾是上海最大的城中村之一，居住著超過6萬名流動人口。中海順應城市發展，對其進行改造，經過五年的努力，打造總建築面積約100萬平方米的大型綜合體，包括住宅、辦公樓、購物中心、劇院、公園和長租公寓。改造後的紅旗村成為了一個集商業和住宅為一體的繁華中心。在紅旗村城市更新改造過程中，紅旗村唯一一棵擁有500多年歷史的古銀杏被保護下來。中海聘請專業機構為這棵古樹量身定制維護保養方案，並通過一系列措施，如為古樹預留充足生長空間，保護了其周圍的生態環境，從而促進了生物多樣性的維護。為了讓古銀杏獲得充分日照，中海環宇城MAX商業體主動「後退」30米，為其預留充足生長空間。留白空間設計成銀杏廣場，疊加景觀橋和真如港水系，形成別致的城中一景。

建國東路項目位於上海市中心的黃浦區，該區域曾是黃浦區最大的舊城區。中海在改造該項目時，積極開展對13棟歷史建築的保護。更新後的建國東路不僅改善城市面貌和功能，還配備綜合為老服務中心、老人日間照料中心、居委會和老年活動室等生活配套設施，進一步服務社區居民。此外，通過一系列保護措施，如保留石庫門建築肌理，融入現代玻璃幕牆與鋼結構，通過「最小干預」原則修復歷史磚牆，規劃文化展覽空間等，改造項目成功重現老上海里弄生活場景。建國東路項目成為上海為數不多的具有成片歷史風貌保護的城市更新項目。



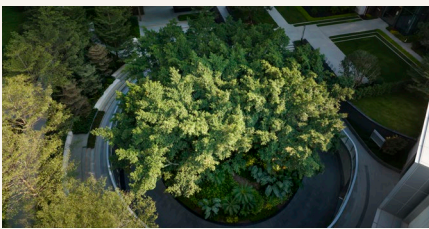
紅旗村古銀杏樹



上海建國東路改造

案例 完好保留百年榕樹，人與自然和諧共處

在廈門中海環東時代項目的下沉庭院基址中，有一株逾90年的古榕樹被列入廈門市古樹保護對象。為保護歷史文化，中海將古樹在原址保留，並進行微改造，利用地下一層、地面層不同的高差關係，沿流線佈置觀景休憩區，形成獨特而有辨識度的榕樹劇場，將大樹下生活場景的氛圍予以重現。



廈門中海環東時代古榕樹

案例 古韻今風，非遺序章——聯合國教科文組織CLC項目新實驗基地落地寧波中海·江逸源境府

在文化傳承與創新的時代浪潮中，寧波中海·江逸源境府迎來了一個意義非凡的時刻——聯合國教科文組織CLC項目新實驗基地正式落地於此。這不僅是對地域文化的深度挖掘與尊重，更是一次古韻與今風的激情碰撞。通過「宋韻糖果子」「非遺漆扇」「非遺簪花」等活動，我們將原本深藏在民間的非遺瑰寶充分展現在大眾面前，讓古老的非遺文化在新時代煥發出新的活力。



非物質文化遺產活動

好效益 —— 創造共享價值

>>> 願 景 <<<



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

在房地產市場的過去十餘載，中海在高潮時能順勢跨越，逆勢中亦能穩健發展，並一直呈現增長，被認為是行業穩健發展的表率：以優異的企業管理與運營能力，撫平大幅度的市場波動，一路穩增長、創優績。2024年，面對行業深度調整期，中海堅持戰略定力，持續為房地產市場注入信心。

2024年

標普全球上調中國海外發展的信用評級，從BBB+/穩定上調至

A-/穩定

成為國內唯一一家獲得雙A國際信用評級的房地產企業

在房地產行業的發展進程中，中海始終以多元創新的發展路徑和卓越的運營實力，展現出強大的企業競爭力，成為值得信賴的行業典範，與各方攜手共謀發展。

我們在穩固地產主業的同時，極具前瞻性地堅定發展明天、後天業務，積極構築第二曲線。2024年，中海商業運營成績斐然，持續保持高增長態勢。

截至2024年12月31日



商業運營收入達到

71.3 億元

同比增長

12.1%

彰顯出強勁的市場盈利能力



商業待建及在建儲備建築規模達

254 萬平方米

且一線及新一線城市佔比高達

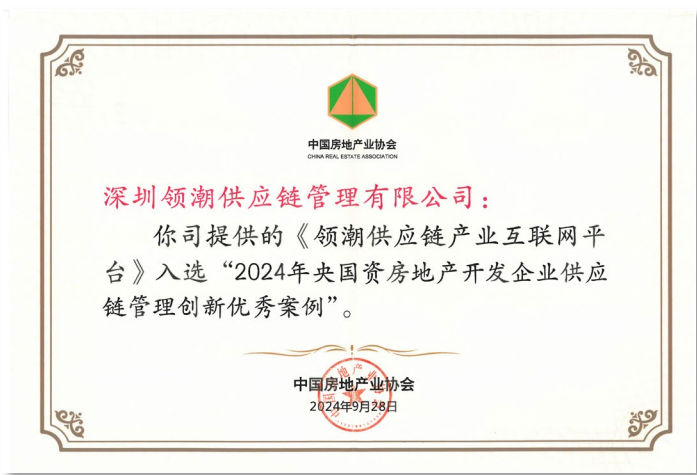
81%

充分顯現聚焦核心城市佈局戰略的優勢

領潮供應鏈公司充分發揮「鏈長」擔當，通過召開第二屆合作夥伴大會，與眾多合作夥伴共探創新技術應用路徑，共創新質生產力。憑藉在供應鏈管理方面的先進做法及豐富實踐經驗，領潮供應鏈公司獲得業內高度認可。

領潮供應鏈公司年內榮獲

「2024年央國資房地產開發企業供應鏈管理創新優秀案例」



中海科技聚焦數字化轉型、AI業務和智慧化業務，在新一代信息技術領域表現卓越，榮獲國家工信部認定的專精特新「小巨人」企業認證。這一認證為中海在科技領域的持續深耕和拓展市場提供有力支持，也為我們與科技企業、科研機構的合作搭建優質平台，共同推動行業數字化、智慧化發展。

中海科技榮獲國家工信部認定的

專精特新「小巨人」企業認證



中海康養積極投身銀髮經濟大藍海，致力於為長者創造幸福、健康的生活場景。在8月的博鰲房地產論壇上，中海康養榮獲「2024年度影響力康養產業綜合運營企業」稱號。

中海康養榮獲

「2024年度影響力康養產業綜合運營企業」稱號



業務實力

中國海外發展有限公司隸屬於中國建築集團有限公司，於1979年在香港創立，1992年在香港聯交所上市，並於2007年入選恒生指數成份股。作為擁有45年房地產開發與不動產運營管理經驗的領軍企業，本公司業務遍佈港澳與中國內地80餘座城市，並延伸至英國、新加坡等多個國家和地區，展現全球化佈局與影響力。

我們以行業領先的全產業鏈整合聯動能力，涵蓋設計、開發、建造、運營、物業服務等多元領域，是中國內地最大的寫字樓發展運營商，旗下華藝公司穩居全國百強設計院行列，旗下中海管理擁有建築承包特級資質。歷經數十年的積累與發展，我們建立起房地產開發業務、商業物業運營業務、其他業務的業務架構，持續豐富和改善美好生活場景。

中海2024年度三大業務收入佔比



房地產開發業務

中海於80年代初在香港進軍住宅開發業務，是中國內地房地產行業的開拓者和引領者。自成立以來，我們始終以客戶為中心，注重和洞察客戶體驗，持續深耕產品力和交付力，研發推出五代住宅精品，在中國內地、港澳地區、悉尼、新加坡累計開發項目1,900餘個，完成開發建造面積近兩億平方米，成就「工科中海」的卓越行業口碑。我們累計榮獲「詹天佑大獎—優秀住宅社區獎」達58項（金獎35項、單項獎23項），中國建築工程「魯班獎」8項，國際地產獎18項。

面對新時代客群的多元需求，我們以綠色健康、智慧化、工業化作為產品品質升級的三大核心方向，持續深化產品創新，致力於以優質產品承載美好生活願景，不斷提升行業影響力與企業美譽度。秉承「關注建築，更關注你」的品牌理念，我們持續推進中海「好房子」研發，整合應用16大科技系統，全面回應客戶對「好房子」的134項需求，涵蓋「安全耐久、健康舒適、綠色低碳、智慧便捷」四大維度，以「高性能+好體驗」打造差異化的產品競爭力，引領行業高質量發展。此外，我們聯合華為等科技企業領跑智慧社區、智能家居的研發與應用，在上海打造全球首個5G社區中海•臻如府，並參與《智慧社區建設規範》《智慧建築設計標準》及《零碳建築標準》等多項國家標準編製。

為順應住宅工業化及住宅產業化的發展趨勢、貢獻於高效、綠色、可持續的住宅建設模式，我們積極推進裝配式住宅建造及住宅產業化實踐，聯合「國家住宅產業化基地」「國家高新技術企業」中海海龍，在港澳地區、中國內地合作開發建設了逾百萬平方米的裝配式住宅項目。

商業物業運營業務

中海深刻融入城市化發展進程，致力於構建以寫字樓與購物中心為核心，長租公寓、酒店、物流及產業園等為要素的綜合城市運營生態，始終以國際化的資產管理標準，堅守高質量發展戰略，專注完善城市功能、提升城市品質，為城市持續創造價值。

我們依託品牌影響力和成熟商辦資產管理能力持續保持穩健經營，推動規模與效率的平衡發展，不斷累積高質量發展的優勢與成效，滿足人們對美好生活的嚮往。作為中國最大單一業權寫字樓發展與運營商，我們持有運營甲級寫字樓70個，運營總建築面積528萬平方米；在倫敦金融城，持有並運營四座標杆性商廈；參與國家標準《商務樓宇等級劃分要求》編製。我們在北京、上海、深圳、杭州等地投資運營35家綜合性購物中心、19家星級酒店、28家品牌長租公寓；其中，上海真如環宇城以卓越表現榮獲「2024年中國不動產商管「國際消費」領域標桿項目（企業）獎」及「萊頓商業—2024購物中心創新引領獎」等行業獎項，彰顯我們商業物業標杆影響力。

我們積極探索新經濟領域、推進產業園及物流地產佈局，打造環境友好型綠色低碳園區。我們已於天津、合肥運營管理規模超30萬平方米的物流產業園，並通過與屬地政府和科研機構聯動構建特色服務平台持續提升園區品質，為推動新經濟發展與城市建設注入新活力。

其他業務

中海旗下領潮供應鏈公司依託我們40餘年精裝修建材供應鏈管理的深厚沉澱，持續創新建材供應鏈管理模式，通過自營模式，打造了建材行業規模最大、管理一流的B2B第三方線上交易公眾平台，建立了公開透明、優質低價、信用健全、便捷高效的建材供應鏈交易生態圈。

在規劃及建築設計領域，我們積極佈局並穩步推進相關業務。中海旗下華藝公司是國家級高新技術企業，持有「建築工程」與「城鄉規劃」雙甲級資質，是中國百強設計院之一，累計完成4,300餘項建築及城市規劃設計，獲詹天佑住宅小區優秀科技獎、國家優質工程獎等900多項優秀設計獎。華藝公司憑藉卓越的專業設計服務，拓展粵港澳大灣區設計市場，助力深港融合發展，並在行業內樹立了良好的口碑與專業形象。

依託豐富的資源配置能力，我們大力發展康養養老產業，圍繞康養住區和康養運營，創新新中式養老生活模式，搭建錦年101服務體系，打造以康養機構為核心，輻射周邊社區與居家服務的產品體系。在濟南、天津、青島、無錫、北京等多座城市，我們規劃並建設了多個養老項目，全面提升運營能力，推進資產拓展。在輕資產管理服務方面，我們持續拓展無錫不嘉大廈康養綜合體項目及廈門國壽嘉園•樂境養老社區項目，向合作夥伴輸出前期策劃諮詢和設計諮詢服務，助力養老產業高質量發展。

價值體系



評級榮譽

中海堅定「四好公司」的發展路徑，憑藉卓越的產品與服務、領先的業績表現及全面公開的市場溝通，保持良好的投資級別信用評級和可持續發展績效評價，先後榮獲多項行業獎項，備受全球權威機構與資本市場的高度認可。

截至2024年12月31日，主要國際及中國評級機構給予中海中國房地產行業領先的信用評級。

惠譽（Fitch）A-

標普全球（S&P Global）A-

聯合信用評級 AAA

在可持續管理的績效方面，我們亦獲得國際權威機構與中國境內主要ESG評級機構的高度認可。

MSCI ESG RATINGS

CCC B BB BBB A AA AAA

明晟（MSCI）ESG評級提升至A

恒生可持續發展企業指數系列 2024 - 2025成份股

恒生可持續發展評級提升至A+，入選企業指數系列成份股（連續15年），入選企業指數成份股（唯一內地房地產企業），入選恒生ESG50指數成份股（連續5年）

ESG Risk Rating

13.7 Low Risk

Negligible Low Medium High Severe

0-10 10-20 20-30 30-40 40+

晨星（Sustainalytics）中國內地房地產企業最低風險、全球參評企業前10%

Wind ESG

2024 评级

AAA AA A BBB BB B CCC

萬得Wind ESG評級保持AA，行業第一

秩鼎ESG評級提升至AAA

S&P Global Sustainability Yearbook Member

Corporate Sustainability Assessment 2024

標普全球（S&P Global）企業可持續發展評估（CSA）分數內房第一、入選《標普全球2025可持續發展年鑑》

FTSE4Good

富時社會責任指數成份股（FTSE4Good）（連續8年）

GRESB REAL ESTATE

全球房地產可持續標準（GRESB）保持三星水平

LSEG

倫敦證券交易所集團（LSEG，前稱路孚特Refinitiv）ESG評分於全球528家房地產企業中排名第二、內地房地產企業中排名第一

商道融綠ESG評級提升至A

我們在國際權威金融雜誌《機構投資者》2024年度亞洲最佳管理團隊調查中，再度榮獲亞太區房地產行業「最受尊崇企業」，並在「最佳首席執行官」、「最佳首席財務官」、「最佳投資者關係企業」、「最佳環境、社會及治理（ESG）」和「最佳董事會」等七個分類評選中，全數位列行業前二。



連續21年蟬聯
「可持續藍籌價值企業」



香港董事學會
「傑出董事獎」



香港上市公司商會
「ESG卓越獎」



可持續城市與人居環境獎
「全球綠色智慧建築範例」

☆ 2024中國房地產行業領導公司品牌（連續21年）

☆ 2024中國房地產企業產品力十強企業

☆ 2024房地產開發企業品牌價值TOP10（第一）

☆ 2024香港義工獎—企業一年度十大最高義工時數獎

☆ 「商界展關懷」標誌（超過16年）

☆ 2024香港董事學會氣候管治獎

☆ 香港中文大學第九屆香港企業可持續發展指數—前驅者

☆ 2024《財資》ESG企業鉅金獎

☆ 2024《彭博商業周刊/中文版》ESG領先企業

☆ 2024觀點指數上市房企信用卓越表現（第一名）

☆ 2024觀點指數房地產卓越企業表現（第二名）

☆ 2024觀點指數上市企業卓越表現（地產G30+）（第二名）

☆ 2024觀點指數房地產品牌價值卓越表現（第三名）

☆ 2024觀點指數房地產管理與團隊卓越表現TOP10

☆ 2024觀點指數房地產商業模式卓越表現TOP10

☆ 2024Wind中國上市公司ESG最佳實踐100強

☆ 2024中國證券金紫荊卓越投資者關係管理上市公司

☆ 2024《格隆匯》「金格獎」年度卓越IR團隊（大市值）

☆ 2024上海易居房地產研究院、克而瑞房地產公司ESG專項評價—環境表現優秀企業

☆ 2024上海易居房地產研究院、克而瑞房地產公司ESG專項評價—社會表現優秀企業

☆ 2024ESG前沿獎之年度公司治理G機構獎

☆ 2024胡潤全球高質量發展企業1,000強

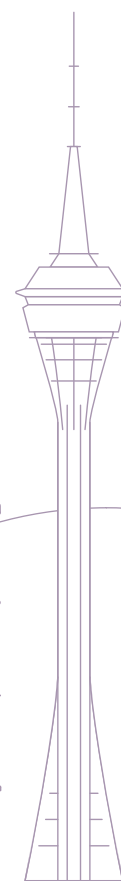
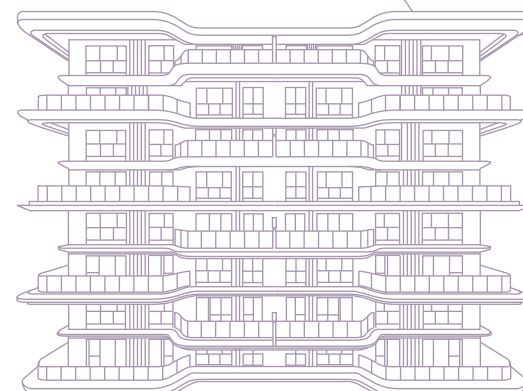
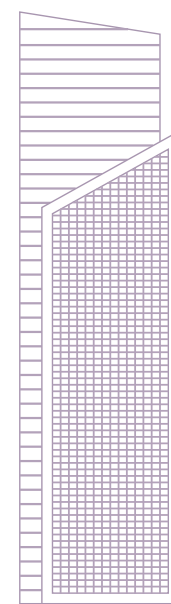
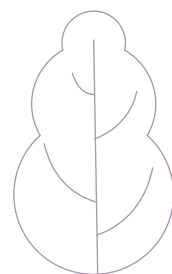
☆ 2024可研智庫中國房地產組織力百強企業（第一名）

☆ 2024《財經》房地產行業雙碳領導力排行榜（第一名）（卓越級）

04

中海領潮 責任先行

董事局聲明	39
可持續發展政策	41
可持續發展路徑	42
利益相關方溝通	47
重要性評估	49



中海始終以「經營幸福」為使命，在發展之路上步履堅實。我們穩紮企業治理，以卓越賦能築牢發展內核；我們聚焦人文關懷，雕琢美好幸福空間，提升大眾生活品質；我們勇做逐「綠」先鋒，推動生態減負增效，促進人與自然和諧共生。作為國企，中海在一次又一次的改革中不斷蛻變，致力實現可持續價值的全面提升，不斷為社會、環境、經濟的健康發展注入動能。

本章回應的目標及指標：

聯合國SDGs



《守則》

管治架構13

GRI標準

2-12, 2-13, 2-14, 2-16, 2-17, 2-18, 2-22, 2-26, 2-29, 3-1, 3-2, 3-3

董事局聲明

中海依托健全的管理架構推進治理，朝著可持續發展目標堅定邁進，勇當先行者與踐行者。中海董事局全體負責維持有效的企業管治並監督ESG事宜。在董事局層面，企業管治委員會負責就ESG事宜訂立長期方向和策略，識別ESG風險，每年至少兩次檢討ESG目標最新進展，並審查和監督管理層的ESG策略落實情況。為支持企業管治委員會的工作，我們成立了環境、社會及管治（ESG）工作領導小組與執行小組，實施《環境、社會及管治工作管理辦法》，明確界定ESG事宜的角色與職責和匯報機制，進一步提升管理的有效性。

中海可持續發展管理架構



董事局	- 對中海ESG承擔整體責任 - 評估及釐定與業務相關的ESG風險及機遇 - 確保設有適當和有效的ESG風險管理及內部監控系統，包括督導商業道德審查 - 制訂中海的ESG管理方針、策略、優次及目標 - 就ESG相關目標定期檢討中海的表現 - 審批中海ESG報告內的披露資料
企業管治委員會	應董事局委派： - 就與業務相關的ESG風險及機遇進行研究 - 檢討ESG風險管理及內部監控系統的適當性和有效性 - 因應董事局制訂的ESG管理方針、策略、優次及目標而檢討並批准管理層的工作建議 - 就任何須採取行動或改善的事項向董事局報告，並提出建議
環境、社會及管治工作領導小組	由行政總裁擔任組長、助理總裁擔任副組長的跨部門組織，負責： - 結合可持續發展目標，制定年度分目標 - 完成ESG工作總預算及年度預算 - 制定ESG年度工作進度及行動方案 - 持續監察中海整體的可持續運營表現及重大性議題風險 - 就特定的ESG課題進行研究、討論及決策 - 組織編製ESG報告 - 監督下級機構的ESG工作績效表現 - 每年審核其工作機制及職權範圍 - 就上述事宜向董事局及企業管治委員會匯報及提供建議 - 通知董事局及企業管治委員會任何可能潛在違反ESG相關法律法規的重大個案
環境、社會及管治執行小組	- 根據公司ESG管理方針和目標，制定並執行ESG各個層面的具體工作計劃 - 及時跟進並遵循國家政策及聯交所規則與指引對ESG工作的要求 - 統籌公司年度ESG資料與信息收集工作，完成ESG報告編製 - 完成境內外ESG評級與評獎工作，包括ESG參評機構選擇、評級資料填報、機構溝通以及意見內部反饋、督促改進等 - 針對客戶、股東、員工、投資機構、政府機關、社會公眾等相關利益方開展ESG工作溝通與宣傳 - 負責公司內部ESG工作宣貫與培訓 - ESG工作領導小組授予的其他職責

可持續發展政策

為規範及促進可持續發展，中海制定一系列可持續發展政策及守則，並在ESG工作領導小組的監督下，由ESG工作執行小組負責推進落實。同時，我們已建立ESG違規事宜行政處罰規範管理及責任追究工作機制，由法律合規部每周動態記錄、分析該類違規事件並依照合規程序進行後續跟進，由審計部負責針對相關事件開展內部控制和審計，確保我們的運營始終遵循ESG原則。

中海可持續發展政策

分類	政策
整體政策	《可持續發展政策》
環境	《環境政策》
	《可持續金融框架》
	《應對氣候變化政策》
社會	《企業行為守則》
	《負責任營銷守則》
	《職業安全健康政策》
	《僱傭權益政策》
	《供貨商行為守則》
	《可持續採購政策》
	《社區管理政策》
	《股東溝通政策》
管治	《內幕信息披露政策》
	《董事局成員多元化政策》
	《反腐敗行為守則》
	《舉報政策》
	《董事及員工薪酬政策》
	《稅收遵從守則》

可持續發展路徑

可持續發展策略

「好產品、好服務、好效益、好公民」的「四好公司」是中海的發展理念，亦是我們可持續發展策略的四個重點領域。中海承諾自覺恪守聯合國全球契約組織十項基本原則、《巴黎協議》和國際勞工組織基本公約等國際倡議及原則，並基於此健全我們的可持續發展策略。我們聚焦於提升業務發展的韌性根基，強化全產業鏈條的競爭實力，昇華品牌聲譽形象，在追求長期、穩健收益的過程中，為各利益相關方創造可持續價值。

我們將ESG要素納入董事局、管理層和員工的績效考核與薪酬結構中，針對高管績效管理制定高管績效薪酬追索扣回規定，以強化高管責任意識和履職成效，激勵全體員工共同努力實現可持續發展和社會責任。

中海「四好公司」可持續發展策略

領域	方針	策略
好產品	堅持「過程精品、樓樓精品」，配合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。包括： - 打造悅享空間及健康生活 - 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	- 將客戶需求充分融入建築設計及配套規劃 - 積極探索產品及業務創新空間 - 嚴謹把關供應鏈管理和施工品質
好服務	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。包括： - 踐行全週期客戶服務機制 - 為建立及維持長期信任及支持，持續分析、聆聽及積極回應客戶需求	- 主動聆聽及積極回應客戶需求，包括項目生命週期各階段的客戶溝通、滿意度調查及部門協作 - 應用各類行業領先的定期預警工具、服務品質規範、指標評價標準
好效益	通過將現時社會需求和中海競爭優勢融合，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。包括： - 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	- 完善企業管治 - 建立高效團隊，完善僱傭及培訓發展機制，重視員工滿意度 - 促進跨界合作 - 營造重視可持續發展的企業文化，增強合作夥伴對中海價值觀及行為標準的認同
好公民	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，協助國家及社會應對可持續發展及氣候變化挑戰。包括： - 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	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

可持續發展目標

為了推行「四好公司」可持續發展策略，我們以2019年為基準年、以2025年和2030年為目標年，訂立可持續發展目標。ESG工作領導小組於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，獲取企業管治委員會的指導意見、支持與審批；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。

領域	聯合國SDGs	可持續發展議題	2024年摘要	
好產品	3 良好健康與福祉 6 清潔飲用水和衛生設施 7 經濟可負擔的清潔能源 9 工業、製造和基礎設施 11 可負擔的清潔房屋 12 負責任消費和生產 15 陸地生物	產品質量與安全	2024年目標	2024年進展
			- 質量滿意度達到行業90分位，無75分位以下項目 - 交付評估關鍵問題發生率： 戶均衛生間滲漏率≤0.07% 外窗滲漏率≤0.9% 牆磚空鼓率≤12% - 過程質量評估極差項目（B-及C檔）佔比低於5%	- 質量滿意度達到行業90分位，無75分位以下項目 - 交付評估關鍵問題發生率： 戶均衛生間滲漏樓率：0.065% 外窗滲漏率：0.8% 牆磚空鼓率：11.54% - 過程質量評估極差項目（B-及C檔）佔比3.4%
			2024年摘要	
			- 質量培訓覆蓋100%中海員工與承建商主要工程施工人員 - 本公司總部及旗下專業公司已獲得ISO 9001質量管理體系認證，覆蓋99%以上中海主要運營業務收入	
		綠色建築機遇	2024年目標	2024年進展
			- 累計12個在建項目和運營項目獲得WELL認證 - 累計20個寫字樓項目獲得LEED認證 100%寫字樓項目新租戶簽署《COOC中海商務綠色租賃合作計劃》 80%承建施工項目獲得屬地綠色文明工地榮譽	- 在營項目北京中海商務中心榮膺「商務樓宇零碳示範項目」 - 累計15個在建項目和運營項目獲得WELL認證 - 已建成3項淨零碳建築（深圳中海·深灣玖序花園配建幼兒園、深圳中國海外大廈、北京中海金融中心） - 累計25個寫字樓和商場項目獲得LEED認證 100%寫字樓項目新租戶簽署《COOC中海商務綠色租賃合作計劃》 88%寫字樓項目客戶開設低碳帳戶 83.33%的承建施工項目獲得屬地綠色文明工地榮譽
			2030年目標	
			95%新建寫字樓和購物中心項目獲得綠色建築認證 90%自持在運營項目獲得綠色建築認證 95%寫字樓項目客戶開設低碳帳戶 100%承建施工項目獲得屬地綠色文明工地榮譽 - 裝配式建築佔當年投建的城鎮新建建築比例≥50% - 每兩年建設1項及以上、累計建設5項以上節能降碳示範工程	

領域	聯合國SDGs	可持續發展議題	2024年摘要	
好產品		綠色建築機遇	2024年摘要	
		- 深圳中國海外大廈、北京中海金融中心及深圳中海·深灣玖序花園配建幼兒園項目入選由中國建築節能協會認證的中國首批零碳建築項目 - 新增37個項目，100%達到國家綠色建築星級設計標準，其中高星級項目（二星級及以上）佔比高達59.4%		
好服務	3 良好健康與福祉 12 負責任消費和生產	可持續供應鏈	2024年目標	2024年進展
			≥ 68%供應商以綠色標準採購 20%集採建築材料開展生命週期評估（符合 ISO14025/14040/14044/21931 或 EN15804）、或環境產品聲明（EPD）或健康產品聲明（HPD）（符合 ISO14044）	- 採用綠色標準採購供應商佔比69% 22%集採建築材料開展生命週期評價（符合ISO14025）
			2030年目標	
			≥80%供應商以綠色標準採購 80%集採建築材料開展生命週期評估（符合ISO14025/14040/14044/21931或EN15804）、或環境產品聲明（EPD）或健康產品聲明（HPD）（符合ISO 14044）	
		2024 年摘要		
		舉辦1次綠色供應商大會		
		客戶權益	2024年目標	2024年進展
			- 住宅項目銷售案場客戶滿意度>90分 - 住宅項目客戶滿意度>70分 - 住宅項目供應商（含承建商）客戶滿意度保持行業領先 - 公寓項目客戶滿意度≥80% - 寫字樓項目客戶滿意度≥88% - 購物中心項目客戶滿意度≥80% - 自持在運營項目客戶報事30分鐘響應率≥95%	- 住宅項目銷售案場客戶滿意度92分 - 住宅項目客戶滿意度90分 - 住宅項目供應商(含承建商)客戶滿意度即房屋品質，達行業90分位，保持領先 - 公寓項目客戶滿意度86% - 寫字樓項目客戶滿意度96% - 購物中心項目客戶滿意度94% - 自持在運營項目客戶報事30分鐘響應率98.6%
			2030年目標	
			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	
		2024年摘要		
		負責任營銷培訓覆蓋100%中海員工及供應商		

領域	聯合國SDGs	可持續發展議題	2024年摘要	
好效益	 	商業道德與反貪腐	100%本公司及附屬公司、聯營公司及合營公司的中海員工簽署《廉潔從業承諾書》 100%合作單位（包括承建商及其他供應商）簽署《廉潔協議書》並接受企業信用及誠信記錄檢視 100%本公司及附屬公司、聯營公司及合營公司員工接受反貪腐培訓	
	 	職業健康與安全	2024年目標 中海員工和主要承建商勞工： - 杜絕發生重大及以上生產安全責任事故 - 遏制發生較大生產安全責任事故（包括火災、交通、中毒等） - 減少發生一般生產安全事故（億元營收死亡率控制在0.0025以內） 「零死亡生產安全責任事故」區域公司、專業公司佔比不低於90% - 不發生社會影響較大的事故或險肇事件 - 不出現職業健康損害事件 2030年目標 中海員工和主要承建商勞工： 0工傷個案 0因工死亡個案 - 重傷及以上事故發生率 < 0.002／億元營收 - 較大及以上等級安全生產事故發生率為0 - 輕傷事故 < 1% - 因工傷損失的工作日數 < 50	
	 		2024年進展 - 重大及以上生產安全責任事故為0 - 較大生產安全責任事故為0 - 億元營收死亡率為0.0003 - 死亡責任事故為0 - 社會影響較大的事故或險肇事件為0 - 職業健康損害事件為0	
			2024年摘要 - 安全生產培訓100%覆蓋承建商及施工人員 - 領潮供應鏈公司、中海科技、中海管理、成都地區公司等多個子公司或運營地已獲得ISO 45001職業健康安全管理体系認證，認證範圍覆蓋房地產開發、建築工程等其他工程施工總承包、建築材料的設計、生產、銷售環節等	
		培訓與發展	培訓活動覆蓋100%員工，培訓總時長323,183小時，人均培訓97小時	
		多元平等與包容	2030年目標 - 員工男女比例 ≤ 2.8:1 - 新聘員工男女比例趨近2:1 - 維持員工滿意度得分84分 - 維持員工敬業度得分92分	2024年進展 - 員工男女比例為 2.5:1 - 新聘員工男女比例為 1.86:1 - 員工滿意度得分 87分 - 員工敬業度得分 93 分

領域	聯合國SDGs	可持續發展議題	2024年摘要	
好公民	 	社區共建	2024年目標 - 累計落成保障性房屋項目建築面積達500萬平方米 2030年目標 100%運營購物中心項目設立母嬰室 80%新建酒店項目設立母嬰室 - 累計為5,000戶家庭提供康養服務 - 創新項目可持續生活社區推廣工作覆蓋20,000戶家庭	
	 		2024年進展 - 累計落成保障性房屋項目建築面積達1,430.74萬平方米 100%運營購物中心項目設立母嬰室 93%新建酒店項目設立母嬰室 - 累計為3,800戶家庭提供康養服務 - 創新項目可持續生活社區推廣工作覆蓋30,000戶家庭 - 截至報告期末，累計於天津、濟南、青島、無錫投資並運營養老床位近1,000張	
	 		2024年摘要 - 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引，持續助力甘肅三縣鄉村振興，重點聚焦卓尼縣，甄選當地優質黑木耳打造特色農產品品牌，並推廣至全國 - 北京北辛安項目、上海建國東路項目、北京大吉項目均採用了保留當地歷史文化為核心的城市更新設計方案	
	 		應對氣候變化 就指定氣候風險和兩種情景（RCP8.5 和4.5）假設，按八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，完成氣候變化情景分析	
		能源管理	2030年目標 - 運營建築物可再生能源消耗量佔比達3% 100%新拿地物業開發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	2024年進展 100%新拿地物業開發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
		廢棄物管理	2024年目標 活動板房等可回收建築材料回收率達到90%	2024年進展 活動板房等可回收建築材料回收率100%
		生物多樣性	2030年目標 100%項目土地在獲取前進行地塊風險排查 100%項目土地具備供應商（含承建商）環境影響評估報告	2024年進展 100%項目土地在獲取前進行地塊風險排查 100%拍賣獲取的項目土地具備供應商（含承建商）環境影響評估報告

可持續發展培訓

中海將ESG理念深度融入日常業務實踐，使之成為指導行動、驅動發展的內在力量。我們組織開展涵蓋安全培訓、品質培訓、反貪腐培訓等多元內容的可持續發展專項培訓，並開展形式多樣的宣貫活動，以切實保障可持續目標的有效落地。

2024年

我們通過專題、宣傳及座談形式，共組織16場覆蓋全業務線以及地區公司ESG專員培訓，主要聚焦氣候風險有關討論



利益相關方溝通

中海根據業務運營所受或所產生的影響，識別內部與外部利益相關方群體，並將其反饋作為制定ESG發展戰略的重要考慮，通過建立多樣化、常態化的內外部對話機制，全面收集並深入了解利益相關方的期望，積極回應訴求，實現與各方的良性互動，同時評估自身決策影響，及時調整戰略方向，促進ESG工作的落實。

我們已建立利益相關方的溝通及參與機制，通過定期審視、積極溝通和有效改進，確保他們的聲音和利益在我們的決策中得到充分反映和保障，共同推動本公司的可持續發展。我們界定了以下關鍵利益相關方類別及其主要關注內容，並於年內積極通過各種渠道開展溝通。

利益相關方	關注內容	主要溝通渠道
員工	多元平等與包容 僱傭實踐 職業健康與安全 培訓與發展	- 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 - 中海通APP - OA內網系統

利益相關方	關注內容	主要溝通渠道
勞工	職業健康與安全 僱傭實踐 勞工權益	- 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	信息安全 產品品質與安全 客戶權益 負責任營銷	- 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 - 官方微信公眾號 - 大堂電子屏 - 電梯LED屏
合作夥伴	商業道德與反貪腐 可持續供應鏈	- 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 - 問卷調查
政府	守法合規 依法納稅 新型城鎮化發展	- 參與政府項目 - 會議及面談 - 項目實地參觀
股東/投資者	信息透明 投資回報 權益保障 商業道德與反貪腐 合規運營 風險管理	- 業績發布會 - 路演 - 投資者及分析員會議 - 公司訪問 - 項目實地參觀 - 香港聯交所網站 - 投資者關係專頁 - 股東周年大會
社區及媒體	社會公益 社區共建	「海惠萬家」幫扶計劃 - 希望小學捐建及探訪 - 員工義務活動 - 官方微信公眾號 - 官方領英賬號 - 公司網站新聞中心 - 傳媒春茗聚會

重要性評估

中海深入了解並緊貼社會、經濟和環境的變化趨勢，定期分析及評估重大可持續發展議題，融入中海企業風險管理程序之中，確保我們的政策能有效應對變局並保持高韌性。

本年度，我們委任了第三方顧問進行行業分析，同時通過問卷調查、ESG小組會議等多種方式與內外部利益相關方展開調研，並採用了影響力與財務重要性的雙重重要性評估方法，以重新檢視中海在各項可持續發展議題方面的政策和表現對於經濟、環境、社會和管治的影響，以及後者對於中海財務的影響，以構成本報告內容的輕重先後。具體評估步驟如下：



中海2024年度ESG重要性評估過程結果經中海董事局及高級管理層審議通過，且經第三方專業鑒證。經評估，如下各議題對中海的業務運營成本、收入及風險均有不同程度的影響。

中海可持續發展議題重要性矩陣



我們嚴謹考量可持續發展重要性議題的評估結果，將其融入公司風險管理過程，針對已確定的重要問題，我們深入分析其與公司重大風險的內在聯繫，並將其作為後續決策的關鍵依據，針對性地採取風險緩釋或轉移措施，以保障公司有效應對可持續發展相關風險。

有關本公司可持續發展風險管理的更多細節，詳見本報告《中海致遠，合規築基》。

05

中海致遠 合規築基

企業管治	53
風險管理	54
合規經營	61
廉潔立企	65

中海始終以長期主義為發展底色，在追求經濟效益與業務拓展的同時，將合規治理視為企業穩健發展的基石。我們通過完善風險可控之體系、營造廉潔自律之風氣、強化誠信建設之根本，不僅致力於樹立優質企業形象，更著眼於為各方創造可持續的長期價值，以合規築牢發展根基，以遠見引領未來。

本章回應的目標及指標：

聯合國SDGs



《守則》

GD-B1, KPI-B1.1, GD-B6, KPI-B6.3, KPI-B6.5, GD-B7, KPI-B7.1, KPI-B7.2, KPI-B7.3

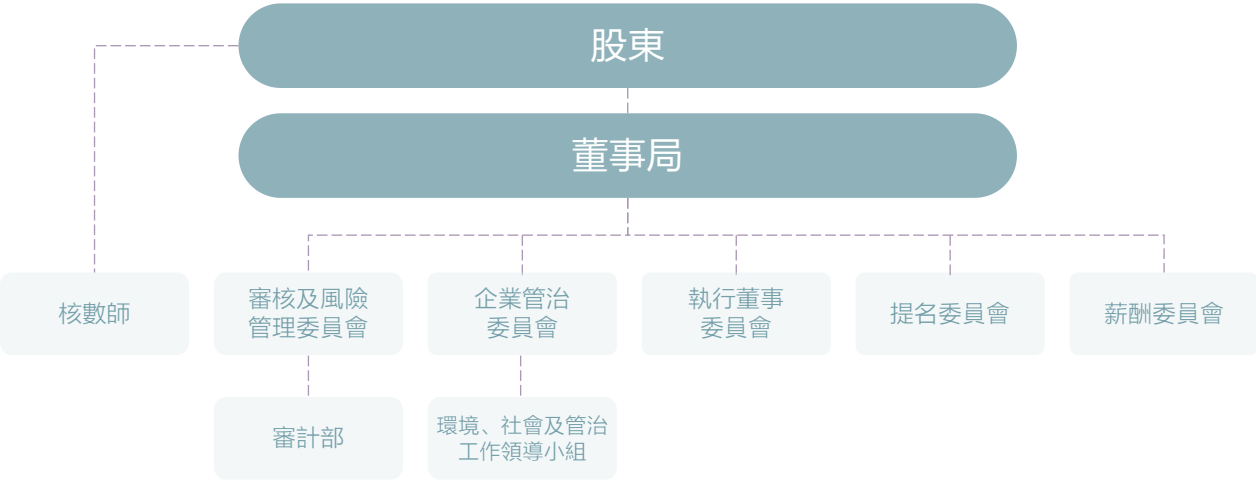
GRI標準

2-9, 2-10, 2-20, 2-23, 2-24, 2-26, 3-3, 205-1, 205-2, 205-3, 206-1, 405-1

企業管治

中海董事局負責集團整體戰略領導和管理，以本公司及其股東最佳利益為原則，審議批准經營策略、預算、重大投資及收購合併等事項，並將本公司的日常管理，行政和運作授權至執行董事委員會和管理團隊。董事局亦將特定職責下放給五個董事局專業委員會，包括執行董事委員會、審核及風險管理委員會、企業管治委員會、提名委員會及薪酬委員會，負責內部監督和管控。顏建國先生擔任本公司主席兼執行董事，其擁有約三十五年建築企業、房地產企業投資及物業管理的豐富經驗，為本公司發展提供堅實的專業支持。

中海管治架構



我們綜合考量行業薪酬水平、公司經營業績、董事職責及履職情況，合理確定每位董事的酬金。中海亦採納股份期權計劃，供合資格承授人認購本公司普通股股份，以激勵核心人才。

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。我們已制定《董事局成員多元化政策》，在甄選董事人選時將性別、年齡、教育背景、專業經驗、知識、文化及服務任期等一系列多元化維度作為考量基準。

根據中海公司組織章程細則，董事中三分之一須在股東周年大會上輪流退任並重新獲股東選任方可連任，每位董事亦須每三年輪流退任一次。新委任董事須在緊接其委任後召開的股東周年大會上重新獲股東選任。非執行董事（包括其他所有董事）根據服務合約或委任函並無指定任期，但亦須每三年輪流退任一次及重新選任。我們密切跟蹤董事局的多元化指標，提名委員會將從廣泛及多元化的背景物色、提名並審核董事候選人及其任職資格，向並對最後名單的候選人進行盡職調查。

截至2024年12月31日，我們共有8名董事，其中1名為女性董事；3名董事為50歲及以下人士，5名董事為50歲以上人士；各董事分別來自房地產、法律、銀行、會計、金融等多個領域專業背景。

董事局評審

中海董事局了解對其績效進行定期評審以確保有效性的重要性和益處。自2022年起，董事局已採納結構化程序，每兩年對董事局及各董事局委員會的表現進行一次評審，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。2024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。

風險管理

中海為有效管理員工相關風險，實施了全面的風險管理機制。在新員工入職時，我們會進行風險管理的相關培訓，並在其入職後強化培訓效果。此外，我們還設立了舉報機制，以便員工能夠及時報告和識別潛在風險。通過這些措施，我們致力於提高員工的風險意識和應對能力，確保我們的穩健運營。

風險管理體系

中海以防控結合、動態管理的理念對企業風險進行全面管理，建立由董事局、經理層、各部門、各子公司等組成的企業風險管理架構，設有風險管理「三道防線」，持續開展各板塊風險評估及內部監控工作。

風險管理架構

中海董事局負責風險管理事宜的最高決策和監督，全面發揮「定戰略、作決策、防風險」職能，並將相關職權授予審核及風險管理委員會，後者每季度議定內部審計報告並監督舉報及信訪情況，以落實風險管理及內部監控系統的治理。2024年，我們推動地區公司及專業公司成立合規與風險管理機構，進一步健全風險管理體系。

中海風險管理架構

董事局	董事局全面負責建立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，對年度風險事項及管理程序進行最終審議
審核及風險管理委員會	審核及風險管理委員會獲董事局授權在董事局層面監督風險管理及內部監控系統
三道防線	- 審計部協助審核及風險管理委員會獨立評估風險管理及內部監控系統，履行「第三道防線」職責 - 合規與風險管理委員會由行政總裁擔任主任，並由高級管理人員等組成負責審議重大合規事件、風險事項的處置方案以及研究決策合規與風險相關的其他重要事項。總部法律合規部是風險管理的歸口管理部門，履行「第二道防線」職責，與職能部門及相關單位對接，跟進重要風險的變動及應對措施的實施情況 - 總部各職能部門、各子公司是本職能領域或本公司風險管理的責任主體，履行「第一道防線」職責，落實相應風險管理措施

風險管理能力

中海審核及風險管理委員會由3名獨立非執行董事組成，其具備企業管理、企業戰略與風險、金融界背景、經濟界背景、法律界背景的資深資歷，確保可以有效應對現有及新興的風險與機遇。

本公司向每名新委任的董事提供有關其作為董事的職責培訓材料，尤其是風險管理及ESG方面的職責。所有董事需每年參與持續專業發展並刷新有關的知識及技能，各董事每年向本公司提交其培訓記錄，包括各類相關的學習、研閱、研討會議和講座等的參考數據。

2024年，3名非執行董事累計參加



9次

風險管理課程學習



6場

風險管理相關培訓

風險評估及應對

中海制定並實施《風險管理辦法》，將ESG風險納入本公司風險管理框架，並根據年度雙重重要性評估結果，將識別的ESG重要議題納入年度重大風險評估體系，如採購與供應鏈管理、安全/環保/質量、科技創新、合規、氣候變化等。我們通過設立風險指標實現對ESG風險的監督和管理，並持續完善風險管理「三道防線」以保障風險管理有效性。我們將ESG風險視作本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理、披露合規及市場評級進行更詳細、嚴謹的風險評估，以確保制定有效風險控制措施。

本年度，我們基於政策和經濟環境、公司戰略目標和內部經營管理的因素，結合與高層領導訪談、問卷評估、總部職能線提報等方式，梳理出公司十大年度風險，其中負面輿情與群訴風險、經濟制裁風險、合同履約風險等風險與我們已識別的客戶權益、合規運營、風險管理、商業道德與反貪腐等ESG重要議題相關聯。根據評估結果，我們有針對性地實施跨部門應對措施，定期向審核及風險管理委員會和董事局匯報相關工作進展，確保整體風險控制在本公司生產經營可接受水平。

此外，我們亦對在社會及環境方面可能對集團長遠發展造成影響的新興風險進行識別與評估，並在運營過程中採取有效應對措施，以防範及緩解相關風險。

新興風險	風險及影響概述	風險應對措施
生物多樣性 風險	自然環境退化和生物多樣性喪失正在成為我們作為房地產企業需要保持關注的新興風險之一，可能導致供應鏈中關鍵物資的短缺、建築成本上升以及客戶對生態友好型項目需求的增加。未能有效應對這些挑戰將對我們財務表現和長期競爭力造成不利影響。	- 制定《綠建技術手冊》以規範項目規劃選址階段及前期勘察階段生物多樣性保護相關管理流程。 - 設立生態環境保護工作領導小組負責建立生態環境保護工作制度，完善相應考核與獎懲體系，並監督檢查各級單位元、項目的環境管理工作落實情況。 - 承諾避免開發世界遺產名錄和國際自然保護聯盟（IUCN）I - IV類自然保護區及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）。 - 運用數字化管理系統「城市地圖」綜合分析土地資源、環境風險及開發潛力，為投資決策提供科學依據。 100%新購土地項目均在獲得前完成地塊的環境風險排查與環境影響評估，確保項目不會對周邊地區生態環境產生重大不利影響。 - 與承建商合同中約定對施工過程中可能受到干擾或損壞的樹林、樹木進行保護，以最大限度地降低對生態系統的負面影響。 - 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、廢窯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。 - 探索將基於自然的解決方案融入未來新發展項目的機會，以進一步增強城市生物多樣性、提高氣候適應能力，並促進租戶福祉。

新興風險	風險及影響概述	風險應對措施
人工智能（Artificial Intelligence, AI）風險	AI技術在提升效率與精準性方面具有重要作用，我們積極佈局AI技術研發，由深圳海智創科技有限公司主導，推出包括智慧辦公助手「小海AI」、智慧設計的「基於視覺大模型的BIM設計審查助手」，以及覆蓋智慧營銷、施工評估的「AI智慧案場」和「智建三維—基於AI的施工評估系統」等多款產品。但目前AI在行業中的應用仍處於快速發展階段，面臨挑戰與不確定性。	- 密切關注房地產領域的AI監管動態，不斷優化自身數據管理，加強AI應用過程中的風險防控。 - 深度整合本集團內部系統，實現多平台數據聯動，提升系統相容性與使用體驗。 - 採用微調大語言模型（Large Language Model, LLM）技術，提高不同場景的模型適應能力，透過約200萬條房地產專業語料進行垂直領域精調，確保算法準確率高於95%，並針對房地產行業的特殊需求開發行業能力插件。 - 在算法設計中引入透明性標準，進行模型私有化部署，確保符合數據安全規範及行業監管要求。 - 已完成在內部多個部門的推廣與應用，並規劃進一步拓展AI在客戶服務、施工管理等場景的應用，構建全面智慧化的業務體系，擴大市場覆蓋面。

有關本公司風險管理的更多細節，詳見本公司《2024年年報》。

內部監控

我們建立了內部監控系統，明確了決策、執行、監督等職責和許可權，形成科學分工和制衡機制，保障合規性和財務報告真實性，提升經營效率。同時，我們實施全面預算管理，規範預算編製、審定、執行，並運用信息技術加強內部監控，建立與經營相適應的信息系統。審計部負責對中海、中海附屬公司及共同控制實體進行內部審計，並協助審核及風險管理委員會和董事局進行風險管理和內部監控的獨立審查，持續監督內部監控有效性，監督管理層制定及實施改進計劃。

有關本公司內部監控的更多細節，詳見本公司《2024年年報》。

信息安全

中海已制定並實施《信息安全管理指引》等制度，建立了完善的信息安全管理體系。對於違反上述制度及適用法律法規的人員，我們會根據違規程度及其影響，對其進行懲戒，情節嚴重時將與其解除勞動合同。

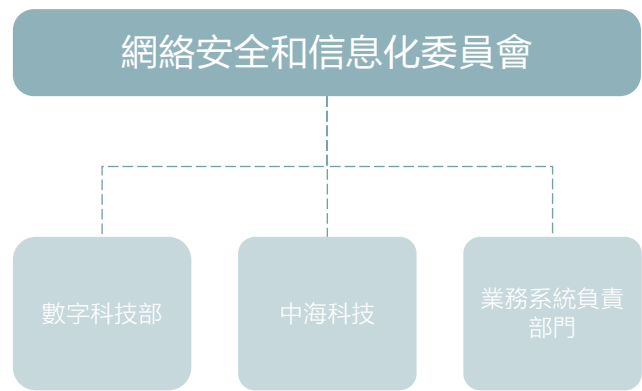
2024年，我們未發生用戶隱私數據泄露、丟失或信息系統被非法訪問等重大信息安全事件，全年系統無故障率近100%。

信息安全管理體系

中海網絡安全和信息化委員會負責審議公司信息安全方針、策略、規劃、預算等，主任由行政總裁擔任，每年定期召開會議。數字科技部是網絡安全和信息化委員會的日常職能機構，承擔日常管理職能，推進及落實信息安全規劃、制度、流程，並負責監督我們內部的網絡安全事務。中海科技受數字科技部委託，承擔具體的安全技術實施、安全運營保障以及信息技術服務，包括系統研發和運維支撐職能。其他部門落實信息安全管控要求，作為信息系統的屬主部門開展系統建設、推廣，並同步執行相關安全整改工作。

中海旗下中海科技已獲得ISO 27001信息安全管理體系和ISO 20000信息技術服務管理體系認證且持證有效，信息系統已按照相關法律法規要求通過國家網絡安全等級保護三級或二級測評。本年度，中海信息安全項目獲評「2024IDC中國20大傑出安全項目（CSO20）」，體現了中海信息安全管理在行業內的優秀實踐和影響力。

中海信息安全管理架構



中海信息安全管理相關認證

信息安全保障

中海每年對有關信息安全以及業務連續性的政策和目標進行審閱，並在制度與體系建設、安全能力建設、內部安全治理、安全意識深化等方面開展重點工作，確保各項安全性原則與目標有效落地，提升我們的信息與隱私保護水平。

中海業務連續性目標

基礎設施和業務系統穩定性達
 99.9%
 零重大信息安全風險事件

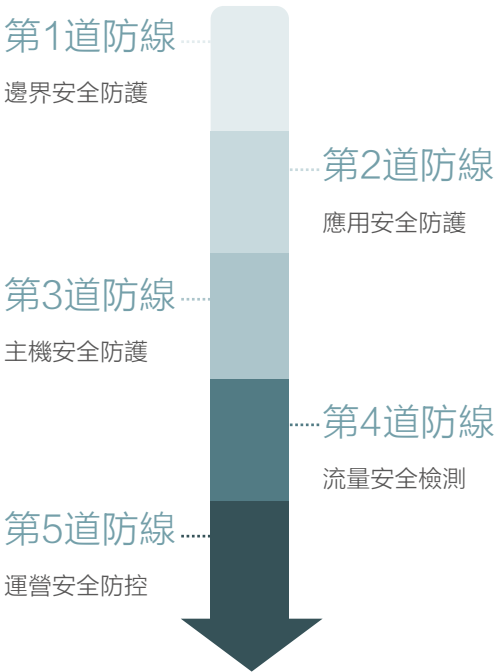
我們主要通過年度風險評估、本地和異地數據備份策略以及加強信息安全管理事宜，保障業務連續性：

中海信息安全管理措施

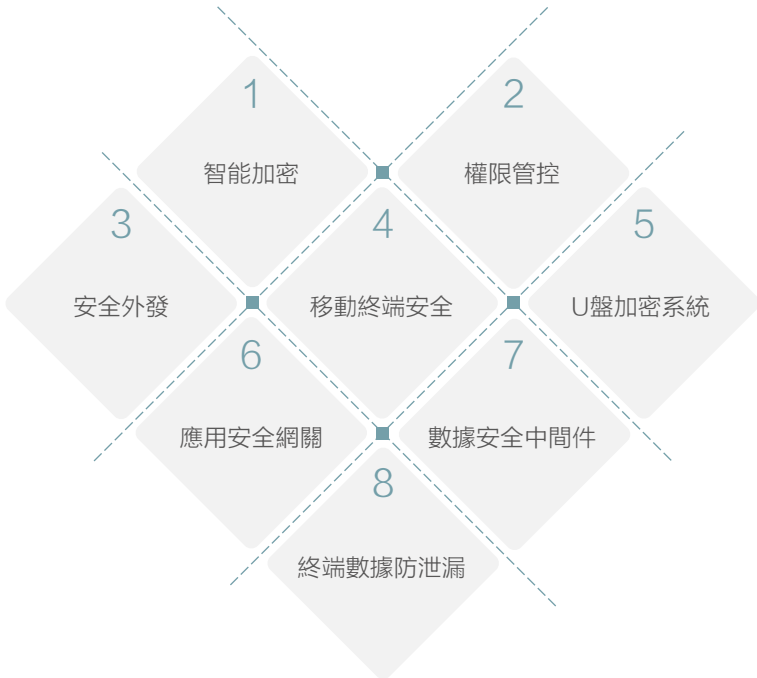
信息資產安全 對互聯網側暴露的服務、端口、頁面等IT屬性信息做全面檢查梳理。	內網資產安全檢查 基於部署的主機安全設備，對內網資產服務器等設備進行安全巡查，對發現的安全問題完成閉環修復。	設備安全 對安全設備進行策略優化，並加強互聯網出口和暴露面管理。
日常漏掃 對公司系統開發過程進行開發安全管控和代碼安全掃描，修復高危漏洞。	滲透測試 對重點系統進行滲透測試，且發現的安全問題均已全部修復。	安全應急 實施信息安全事件應急管理體系，並對網絡安全事件進行分類、分級的高效響應。
安全演練 每半年進行一次網絡切換、負載切換、主機遷移及數據庫恢復演練。	信息事件上報 設置信息安全上報郵箱sec@cohl.com，收集和應急處置各類信息安全事件。	

為防範數據泄露及網絡攻擊等信息安全風險，我們搭建五道防線，外防網絡威脅攻擊，守住安全底線。針對內部風險，我們上線商業秘密保護系統並持續優化，在終端電腦部署加解密代理程序，對所有文件默認實施加密，並通過添加水印、限制打印等方式防範數據違規外泄和濫用。對因業務需要查看的加密文件，或經判斷確無保密要求的文件，經保密負責部門線上審批後方可進行解密。

中海信息安全五道防線



中海商業秘密保護系統



我們注重開展信息安全培訓，推廣優秀網絡安全宣傳實踐，旨在引導各級員工和各業務線加強安全防範意識和業務規範，為進一步構築網絡安全重要保護屏障打下良好基礎。2024年，我們面向全體員工開展14場「網絡安全為人民、網絡安全靠人民」網絡安全宣傳周活動，包括安全意識小貼士推送、安全意識測評考試、線下安全文化活動以及線上網絡安全知識普及培訓等，活動宣傳海報和視頻覆蓋宣傳點500餘個。

2024年



超

5,000
 人次

參與網絡安全培訓



安全意識測評考試良好率達

98.4%



中海網絡安全宣傳周簽名牆活動
 中海網絡安全意識培訓海報

2024年下半年，為歷練預防、監測和響應網絡攻擊實操、增強網絡安全性，從而進一步提升網絡安全意識和應急能力，我們開展網絡攻防演習並圓滿完成預定目標，防禦網絡攻擊數千萬次，封堵攻擊IP數萬個。未來，我們將進一步做好網絡信息安全保障工作，全面提升網絡信息安全保障團隊應急處置技術水平。

合規經營

合規經營始終是中海持續健康發展、踐行長期主義之根本。我們秉持守正行穩的合規理念，已參照ISO 37301認證標準建立合規管理體系。我們制定並實施《合規管理辦法》和《合規審查管理辦法》，明確合規管理組織架構，築牢合規與風險管理「三道防線」；我們推進地區公司編製其《合規風險管理工作指引》，以落實重大決策、規章制度、經濟合同的「三個100%」合規審查，實現一線項目全覆蓋的合規風險排查，壓實「一道防線」合規職責；我們編製《投資可行性研究報告合規審查清單》，守好重大決策的合規審查關；同時，我們梳理和跟蹤主要適用的法律法規清單，作為合規管理的重要依據。

為推動本公司各層級合規管理能力的提升，我們開展各地區公司及專業公司的合規管理有效性評價工作。此外，我們開展項目及專項風險檢查，並組織地區公司層面的全面合規風險自查。對於識別出的直接運營及業務合作夥伴的合規風險事項，我們積極制定相應的風險控制措施，旨在降低風險的發生概率和影響程度，以確保合規運營。

我們齊抓內部行為規範與合規文化教育，保持合規經營的高品質發展。我們強調「合規從高層做起」，由中海高級管理層帶頭簽署《合規承諾書》，發揮其領導與示範作用。為提升關鍵崗位管理人員的合規意識，我們發布《房地產公司法律合規案例選編（地區總經理讀本）》，結合典型案例，以案促管，對其提出法律合規管理建議。我們亦組織召開成本職能線風險防範宣貫會，切實做好重點領域風險防範。此外，我們聚焦新法新規和時事熱點，持續對關鍵少數、重點崗位、新入職員工開展合規培訓，並通過「法治中海」公眾號推送普法相關文章，全方位、多維度進行合規文化培訓與宣傳，形成合規價值觀的常態化建設。

2024年

中海員工簽署《合規承諾書》
3,322份

覆蓋率
100%

年内累計組織
126場
法律合規風險相關培訓

參加人次
5,000

中海通公眾號推送相關軟文
88篇

閱讀量達
18,380次

合規營銷

中海堅持誠信營銷，確保項目推廣數據和推售流程的合法合規性，構建負責任營銷體系，促進陽光銷售，透明購房。在中國大陸，我們按照當地政府的商品房買賣相關法規要求，在所有項目售樓處將相關文件進行現場公示及對外披露；在香港地區，我們的所有在售項目相關的市場推廣數據嚴格遵守《一手住宅物業銷售條例》相關規定。

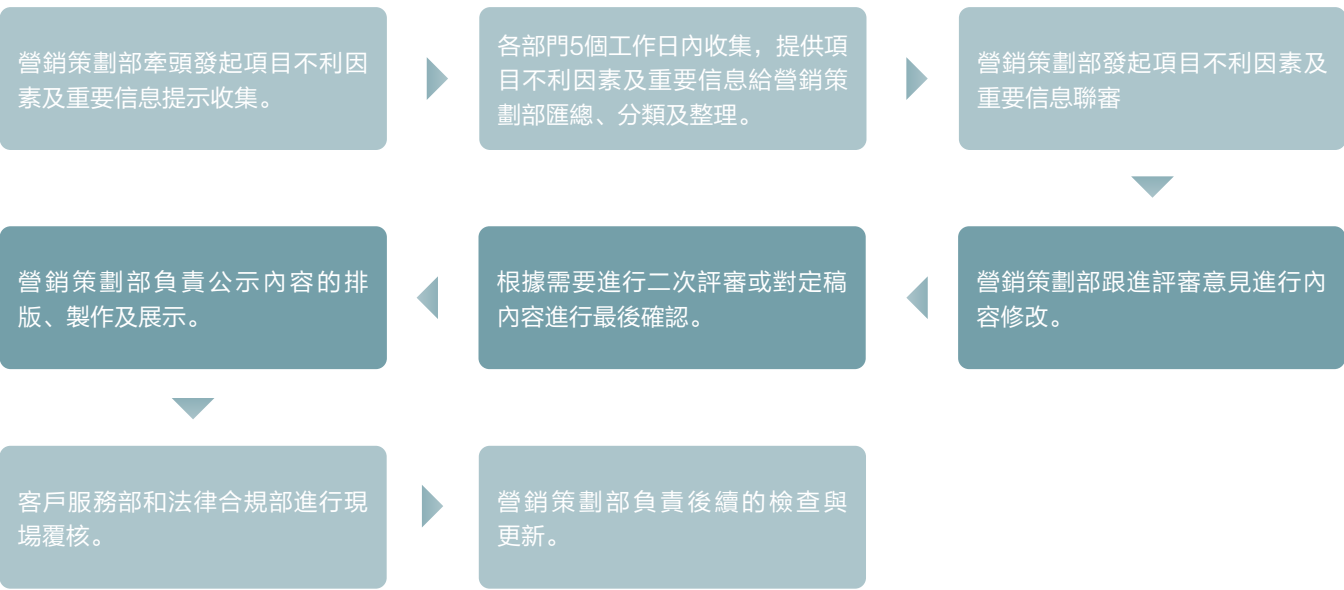
我們堅守營銷底線，制定並落實《公平待客管理守則》《負責任營銷守則》《銷售管理辦法》《銷售現場客戶端風險規避操作指引》及《銷售案場客戶敏感點公示標準》等一系列負責任營銷管理政策，覆蓋從項目銷售接待到客戶簽約全程，設定標準化節點流程。2024年，我們開展負責任營銷政策測評，全面梳理重點負責任營銷政策清單，並評估地區公司層面執行相關政策的有效性。同時，我們設立項目銷售經理投訴熱線，並要求全體營銷線員工每年簽署《銷售人員十條禁令》和《營銷業務十條禁令》，落實負責任營銷責任。

我們明確紅線內外不利因素及不利因素告知流程等重要信息，嚴禁不實承諾；我們在第三方神秘客檢查、日常內部巡檢機制、停止點檢查過程中，將不利因素講解列入重要的檢查指標；此外，我們在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。

負責任營銷程序

我們已實施一整套系統化的負責任營銷控制與審計程序。我們建立了標準化指引，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，並進行多部門聯合評審和現場覆核。此外，在項目開盤前，中海總部亦會進行審核，並每年進行一次營銷材料和內容飛行檢查，確保對客戶履行承諾。

中海負責任營銷控制與審計流程



同時，我們不斷完善神秘客檢查機制，檢查內容涵蓋傳物料、銷售說辭、不利因素公示、現場環境、接待服務質量等方面，並根據每月神秘客抽樣檢查結果對相關地區公司予以獎懲，確保各地區公司嚴格執行對客接待的各項制度，保障客戶服務質量。我們亦通過對調查結果的對標調研以及服務標準的拉通和迭代改進，為客戶提供契合客戶需求並超越客戶預期的產品與服務。

針對營銷合規性，我們以中海總部與地區公司相結合的方式，開展定期審計與檢查。中海各地區公司成立聯合監督小組，每半年開展一次營銷風險自查自糾，覆蓋年內所有營銷業務，包括銷售、簽約、渠道、費用等。2024年，我們完成了全集團所有地區公司營銷合規性自查；中海總部營銷策劃部聯合審計監察部，完成了10家地區公司的營銷合規檢查，檢查結果100%達標；各地區公司針對問題項100%整改完成，保障了負責任營銷的規範性。

2024年，我們未發生涉及產品和服務信息與標識或涉及市場營銷的違法違規事件。

陽光公示

中海遵循當地政府等相關部門的要求，嚴格執行陽光公示，張貼《案場陽光公示》。我們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、不利因素、設施不確定因素告知書等相關文件，並明確要求不利因素須以文字全面、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，以確保銷售信息真實透明，維護客戶知情權與申訴權。此外，我們還通過對項目沙盤模型的準確性制定標準、使用銷售管理表和電子化明源系統、建立合同和認購協議書的文本範本等措施，使展示信息更準確，銷售過程更明朗，協助客戶做出理性消費的決定。



中海陽光公示區

負責任營銷培訓

中海通過對營銷人員及供應商的培訓與宣貫保障符合我們要求的負責任營銷水平。我們在營銷職能線的月度會議和季度會議上進行全員營銷合規重點事項的宣貫，同時定期開展面向不同層級營銷線員工的各類專項培訓，有針對性地加強營銷人員的業務能力，落實負責任營銷行為的實施。2024年，我們對全體員工開展負責任營銷「應知應會」培訓、營銷風險管理制度宣貫會和考試，內容涵蓋客戶端銷售風險管理規範、現場陽光公示要求等重點方面。

2024年



負責任營銷培訓覆蓋
100%
中海員工及供應商



營銷風險管理制度培訓開展
81場



參加人次達
4,561

案例

營銷「旗手錘煉營」專項培訓

2024年8月，中海營銷「旗手錘煉營」專項培訓在深圳成功舉辦，面向新晉地區營銷負責人和明星營銷經理，來自全國各地44名學員參訓。本次培訓為期四天，圍繞營銷人才的成長需要和負責任營銷要求，專屬定制了對專業、團隊和自我的「三重錘煉」，設計了項目現場調研、案例教學、沙盤模擬課題研究等不同學習方式，採取小組積分機制，營造對戰PK、積極向上的學習氛圍。本次培訓期間，我們召開高管座談會，中海副總裁、助理總裁、總部營銷管理部代表等人現場答疑解惑，結合自身豐富的業務和管理經驗，促進學員思考，加速其成長。「旗手錘煉營」豐富立體的培訓設計和課程內容，為各位營銷旗手在專業能力提升、管理視野拓寬和自我覺察反思上，提供了新的思路和方法，深化了中海營銷人才隊伍建設，培養了符合行業下半場發展需要的高階營銷人才。



中海營銷「旗手錘煉營」培訓活動

廉潔立企

中海致力於培育高標準、兼具商業道德與廉潔誠信的管理文化，持續通過守則、協議、政策制度及培訓等，指導並規範董事成員、各級員工和合作夥伴的商業行為，為我們的長期穩定發展提供堅實保障。

行為守則

為全面規範商業業務往來，中海已制定並公開《企業行為守則》與《供應商行為守則》等制度，將其作為規範員工與供應商遵守本公司準則的準繩。兩項制度對多個商業道德行為均作了明確的規範和要求，並根據複雜的業務環境的要求在本年度完成更新，進一步提升企業管理規範。2024年，我們未發生或發現違反中海行為準則的事件。

	《企業行為守則》	《供應商行為守則》
適用範圍	所有運營地全體員工	所有業務所在地的全體合作單位
行為規範內容	- 反貪腐 - 利益衝突 - 維護公平競爭 - 公平營銷 - 內幕資料 - 網絡安全 - 數據保護與隱私 - 知識產權保障 - 環境、健康和安全 - 反歧視、平等機會與多元化 - 僱傭及勞工權益 - 舉報及申訴	- 道德操守 - 僱傭合同、工時及薪酬 - 禁止強迫勞工，禁止僱傭童工 - 平等機會及勞工權益 - 職業健康及安全 - 產品的環保及安全規格 - 經營過程的環境管理 - 信息披露與核査 - 倡導與管理 - 環境、社會及管治報告

為確保我們運營的道德性和公正性，《企業行為守則》裡涵蓋利益衝突規範。這一內容不僅明確了員工在處理中海事務時應遵循的原則，還通過一系列措施和流程，有效預防和解決潛在的利益衝突。我們鼓勵員工主動報告可能存在的利益衝突，並定期進行風險評估和內部監控，以確保政策的執行效果。在出現利益衝突時，我們會迅速、公正地進行調查和處理，確保中海的長期利益和聲譽不受損害。

利益衝突培訓是中海維護道德和公正運營的關鍵環節。通過精心設計的培訓課程，我們致力於提升員工對利益衝突的認識，強化道德意識，並教授如何在實際工作中避免和解決潛在的利益衝突。2024年，我們未發生任何利益衝突相關違規事件。

2024年



開展
76場
利益衝突培訓



課程總時長
114小時



總計
3,322名
中海員工接受培訓



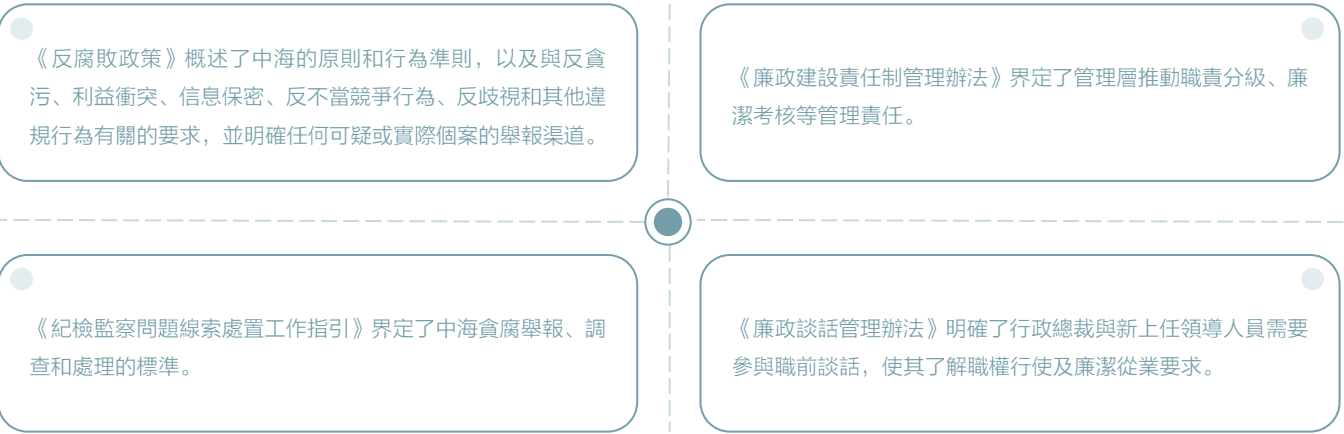
覆蓋率
100%

此外，我們實施一整套嚴格的行為規範，其中，《員工職業行為規範》的業務交往規範對員工如何謝絕、披露或上報合作單位提供的宴請、娛樂活動、傭金、回扣、酬金、饋贈等事宜作出了詳細指引。

反腐倡廉

中海全力加強正風肅紀、反腐懲貪，通過制度建設、組織管理、責任管理等一系列舉措，建立自身以及合作方的廉政建設機制，落實一系列的防範貪腐工作。在企業管治層面，董事及企業管治委員會在商業道德與反腐敗管理中承擔核心職責，董事負責督導道德審查，董事會層級委員會企業管治委員會專職管理商業道德和腐敗問題，確保公司運營遵循高標準道德規範，有效防控腐敗行為。2024年，我們大力加強反貪腐力度，強化監察部門專職部門建設，組織反貪腐部門聯席會，構建聯合反貪腐機制，整合各方資源，提升反貪腐協同效應。為有效監督附屬公司防貪腐工作，我們建立一套完善的監督評估體系，通過專項檢查、工作自查、年度述職以及員工滿意度調查等，多維度收集信息，全面評估附屬公司防貪腐表現。同時，我們定期開展業務貪腐風險評估，依據評估結果靈活調整反貪腐策略，增強防控針對性。

我們已制定並實施適用於全體員工及業務活動的《反腐敗政策》和《反腐敗行為守則》等制度，明確反貪腐、反賄賂、反洗錢工作和政治捐獻事宜在預防、控制及反饋等環節的具體要求，並持續對其進行必要的更新與修訂。相關政策包括但不限於：



為確保反貪污政策的有效實施，我們已制定並公開了全面的內部管理體系與流程，涵蓋舉報機制、定期風險評估與內部監控、定期培訓、明確責任劃分以及操作指南等關鍵要素。我們制定了中海三年一覆蓋的審計政策，確保所有子公司均接受了道德標準和反貪污政策審查，審計涵蓋所有業務條線，以確保商業道德和反貪腐政策在我們的各業務條線的深入貫徹和有效執行。在出現貪污事件時，我們及時與多方利益相關者溝通，包括客戶、員工、投資者、監管機構、供應商和工會等，確保信息的透明和及時處理。同時，我們與其他企業開展反貪腐監督業務交流，圍繞反貪腐能力建設與審計展開深入探討，交流分享在審計機構設置、業務管理、定責追責、內部控制和反舞弊機制等方面的實踐經驗，以強化廉潔建設專業能力。此外，我們要求員工簽署《廉潔從業承諾書》並將反貪腐要求納入其績效考核。

2024年



100%

本公司及其附屬公司、聯營公司及合營公司的中海員工簽署《廉潔從業責任書》

「理、法、制、情、宣」為中海廉潔文化品牌的五大要素，每年經由覆蓋董事局和員工的反貪腐專項培訓、考試、宣教視頻拍攝及其他宣貫活動樹立和深化。我們持續多年開展「清風領潮 · 廉動中海」系列宣教活動，包括紀律教育培訓、主題談話、專項整改、違規責任追究及年度全員專項評測等；2024年，我們更新《風險地圖和崗位風險手冊》的子公司風險地圖，並組織高級管理層參加香港廉政公署專題培訓。



案例 中海積極參與外部反貪腐培訓與交流，強化廉潔管理

公司高度重視廉潔合規建設，積極與香港廉政公署開展深度合作，在提升員工廉潔意識、完善公司治理等方面成果顯著。2024年3月，公司董事局主席率領公司高管前往廉政公署大樓，參觀設施並接受專業課程；5月，公司派員參加廉政公署第八屆國際會議，與來自全球近60個司法管轄區、約180個反貪及執法機構代表進行交流，為公司廉潔文化建設注入新活力；9月，香港廉政公署東港島辦事處為在港骨幹員工系統講解香港反貪相關知識，顯著提升了參訓人員的廉潔合規意識，凝聚了推動企業發展的「廉」動力。



中海董事局主席及高級管理人員出席香港廉政公署交流會議

2024年

共有8名董事接受



反貪腐培訓

20 場次

反貪腐培訓課程

13 節

反貪腐培訓

76.5 小時

針對全體中海員工開展



共計

531 場

反貪腐培訓

共計

3,322 人

接受反貪腐培訓

反貪腐培訓課程

75 門

覆蓋率

100%



本公司及地區公司組織各類廉潔建設活動近

900 場

覆蓋

100% 員工



「清風領潮 · 廉動中海」系列活動共開展

564 場

覆蓋

53,943 人次

針對供應鏈廉潔建設，對內我們建立公平公正的招標採購管理流程，定期對所有員工開展陽光供應鏈培訓。對外除要求所有合作夥伴遵守《供應商行為守則》外，我們亦與其簽署合作合同內的《廉潔誠信合作協議》，並訂立「合作單位6條禁令」，明確告知商業合作夥伴相關舉報渠道以及配合義務，以法律約束力明確對於違反協議的合作單位予以警告、罰款、取消投標資格與合作關係等處置方式。2024年，我們對《廉潔誠信合作協議》進行全面修訂，重點強化反腐敗風險防控機制建設，建立「雙向約束+動態監督」管理模式，細化禁止利益輸送、虛報價格、圍標串標等違規行為，進一步規定雙方在供應商準入、履約評估等環節的廉潔合作權利義務與分級管理要求。此外，我們亦對供應商及其他合作夥伴開展廉潔教育培訓，並在戰略單位簽約會、合作商大會、觀摩會、單位定標見面會、中標通知書發放儀式等多種場合，通過法律條文解讀及廉潔警示片觀看等形式進一步強化對供應鏈的廉潔管理。

2024年



100%

合作單位（包括承建商及其他供應商）簽署《供應商行為守則》和《廉潔誠信合作協議》並接受企業信用及誠信記錄檢視。

為確保供應商遵守我們的廉潔要求，商業道德評估被納入供應商年度綜合考評，直接影響供應商的評估定級結果。我們每年持續對所有供應商組織商業道德培訓，今年開展了涉及廉潔、反腐、反賄賂等議題的培訓，強調我們的道德要求。同時，中海通過一年一評估、三年一審查的頻率，實施對供應商的監督，包括：

- 每年度進行至少1次評估評級，對其配合、商務、進度、品質、交付及維保情況進行整體評價，並給出履約評級；
- 制定供應商商業道德（反腐、反賄賂和廉潔）標準審核要求和流程，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。

中海合作廉潔目標

2023年起，每年對所有供應商（含承建商）進行至少
5小時反貪腐培訓



為確保反貪污政策的有效性和持續改進，我們定期評審反貪污審計行動和計劃，深入剖析執行過程中的問題和不足，從而精準識別出需要改進的環節。



2024年，我們未識別出重大貪污風險，未發生對我們或我們的員工提出的貪污訴訟案件，亦未存在洗錢或內幕交易違規事件。

反舞弊聯盟

中海積極響應行業協會對於反舞弊的倡議，已參與企業反舞弊聯盟等民間廉潔組織平台，共建廉潔共贏合作環境。企業反舞弊聯盟成員涵蓋500餘家中國領先企業，涵蓋多類行業，包括房地產、零售、電商、金融保險等。2024年，我們新增2名審計員工通過國際主責反舞弊師（CAP）考試全部科目，並經反舞弊標準研究院（IAFS）認定符合標準，獲頒「國際註冊反舞弊師」資格證書。

舉報保護

中海已制定《舉報政策》，列明投訴舉報方式、受理方式、調查程序、處理保護條款，允許員工及與業務有往來者（包括但不限於客戶、供應商及業務夥伴）可以匿名方式向審核及風險管理委員會提出舞弊、貪腐等不當事宜的關注。為便於提出舉報和異議，我們開設了來信、來電、來訪、網絡等多種舉報途徑，且對外公開。

受理電話	0755-8282 66-79
電子郵箱	jbcohl@cohl.com
通信地址	深圳市南山區粵海創業路1688號中國海外大廈22樓
接訪部門	監察部、人力資源部

我們亦已制定《投訴舉報管理辦法》《監察工作制度》及《紀檢監察問題線索處置工作指引》等工作方法，界定了中海貪腐舉報、調查和處理的標準。對此，我們設立信息處理及調查守則，規定由不少於兩人組成調查組，由監察部開展公平和獨立地調查與跟進，由審計部負責分析及提出建議，並向實名舉報人跟進交代調查情況和結果。

我們承諾保障調查獨立性，並高度保密調查資料，充分保護舉報人、證人或監察人員的權益。我們鼓勵員工及有業務來往的供應商、客戶或其他第三方舉報揭發腐敗行為，並開通以當地語言提供支持的7天24小時獨立舉報熱線，對匿名的舉報書信及材料，不鑒定筆跡，舉報材料保密。若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，我們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，視嚴重程度，我們將對違規者予以解僱等處理措施。

截至報告期末，我們所有信訪舉報案件均已辦結，達成問題線索處置率100%目標。

06

中海逐綠 生態共融

環境管理政策	73
資源低碳運營	73
應對氣候變化	79
打造綠色建築	89
加強污染防治	99
保護生物多樣性	103
綠色租賃與投資	105

中海貫徹落實國家生態文明建設要求，秉持綠色發展理念，探索綠色運營新路徑，以建設綠色建築、發展低碳技術等舉措打造環境友好產品，大力推動城市與自然生態共融發展，積極投身全球氣候治理，為構建可持續未來貢獻力量。

本章回應的目標及指標：

聯合國SDGs



《守則》

GD-A1, KPI-A1.5, KPI-A1.6, GD-A2, KPI-A2.3, KPI-A2.4, GD-A3, KPI-A3.1, KPI-B5.3, D-氣候相關披露

GRI標準

3-3, 201-2, 302-4, 302-5, 303-1, 303-2, 306-1, 306-2, 308-2

環境管理政策

中海將綠色發展理念融入日常運營，不斷規範環境管理制度、流程，完善環境管理體系，並設立清晰的環境管理目標，為企業的可持續、高質量發展奠定基礎。

我們積極開展環境生態治理工作，結合自身業務發展特點制定《環境政策》和《生態環境保護管理辦法》等內部政策，建立健全環境管理體系，定期評估體系有效性，並基於評估結果，採取針對性改進措施，以規範我們和承建商的生態環境保護管理，全面系統地管理能源、水資源、揚塵、噪聲、垃圾清運、排污、拆遷等環境相關問題，最大化地避免業務運營中可能對環境產生的負面影響。同時，我們嚴格履行環境保護主體責任，設立自上而下的環境管理流程，明確管理層的監督職責，不斷完善環境保護管理體系以貫徹落實企業環境保護工作。2024年，我們制定《生態環境保護專項治理行動方案》並開展生態環保專項治理工作，對項目施工建設全流程進行系統性排查，及時發現並動態督促整改環保違規事件，落實各方環保管理責任。

針對突發環境事件，我們制定包括環境影響因素識別、風險點排查和隱患治理、防範措施等在內的應急預案，規範突發環境事件應急管理工作，以預防和減少突發環境事件的發生，控制、減輕和消除突發環境事件引起的危害。



截至2024年12月31日，本公司和旗下領潮供應鏈公司及1家商業項目獲得
ISO 14001
環境管理體系認證。

資源低碳運營

中海深知提高資源使用效率是實現企業可持續發展的重要途徑。我們多措並舉，大力推動節能降耗工作，實現水資源利用效率最大化，並貫徹從源頭減少資源消耗的理念，全方位激發「綠色」新動能。

能源管理

中海自身運營的能源耗用主要來自於辦公場所各類設備的用電和公務車輛的駕駛。我們持續探索企業綠色低碳發展路徑，建立能源及碳管理體系，積極引入低碳智能化技術，通過打造能源及碳管理平台、既有節能改造和探索可再生能源解決方案三個方面完善用能模式。

打造能源及碳管理平台

中海自主研发能源及碳管理平台，實現能源消耗情況的實時跟蹤，並基於能耗數據分析結果指定針對性節能措施、提高效率，以支持「能閉環、被驗證、可激勵」的能源管理。2024年，我們對能源管理平台進行了全面升級改造，旨在通過技術架構更新、功能優化及應用場景擴展，實現精細化能源管理、降本增效和運營管理能力提升。

中海能源及碳管理平台

精細化管理

優化能耗預算制定，降低難度並縮短時間；通過異常診斷規範設備運行，減少管理漏洞；積累運行數據反饋設計階段，優化設計選型；實現租戶線上充值繳費及實時用電數據查看，提升服務體驗；實施尖峰平谷分時電價收費；以及精細化核算碳排放。

降本增效

通過精細化能耗計量和線上監測，節省人工抄表和統計工作量，提升管理效率；實時精準核算商業項目碳排放，助力摸清碳排放現狀；預計實現公區管理節能3%~7%。

運營管理能力提升

基於平台設計日常管理動作，形成能源管理機制，提升管理人員意識；規範總部與項目的管理標準，建立統一的能源管理體系，確保管理一致性。



能耗管理看板

2024年，我們將能源管理智能化技術的應用場景擴展至個人用戶，在我們打造的「好房子」樣板項目中推出行業首創的家庭能源管理系統，住戶可通過能源數據看板監測全屋能耗數據，並基於能耗情況調整用能模式，以期讓節能成為千家萬戶的日常習慣。

案例 中海「高性能+好體驗」的好房子綜合解決方案

2024年9月26日，由住房和城鄉建設部指導、中國建築集團主辦的中國建築科技展在北京首鋼園盛大開幕，中海打造的「高性能+好體驗」的「好房子」綜合解決方案亮相展會成為本次展覽的亮點之一。我們通過深入的市場需求調研分析和扎實的技術集成能力，將綠色建築、低碳節能、智慧家居、安全防護等先進技術進行有機融合，形成一套完整、高效、智慧的住宅系統，不斷引入新技術、新材料、新工藝，提升產品的品質和性能，打造一系列符合現代居住需求的「好房子」，涵蓋16大科技系統，精準對接人民對高品質生活的134項需求。融合多年開發經驗與客戶洞察，我們新提出10項需求的應對方案，確保產品在安全、舒適、綠色、智慧四大關鍵維度全面覆蓋。

在節能方面，「好房子」採用高性能外維護及保溫材料、高性能系統窗和電動遮陽等設施，以及創新能源利用如空氣源熱泵和太陽能光伏等，降低能耗。「好房子」應用多重交互系統、智慧看板系統和數字家庭系統等，實現包括能耗數據在內的全屋數據可視化，提供語音、手勢、動作等多種無感交互體驗，並基於數字孿生及BIM技術，提升住戶居住的舒適度和便捷性的同時，幫助住戶將節能減排融入日常生活中。



中海「好房子」樣板房

節能改造

作為創造綠色辦公環境的行動者，中海倡導節能理念和用電規範，綠在每一處細節。

中海辦公節能舉措

● 規範電器使用

- 夏季空調溫度不低於26℃，冬季溫度設定不高於20℃；
- 安排工程值班人員對酒店所有區域進行節能檢查，發現浪費的行為及時將其關閉，並進行拍照留存記錄，形成巡查報告；
- 定期抄表複盤能耗用量，發現異常情況及時處理。

● 線上辦公

- 鼓勵以線上視頻形式開展各類培訓及會議，減少商務差旅。

● 低碳出行

- 鼓勵員工乘坐公共交通，採取綠色低碳的出行方式；
- 配備新能源公務車，減少燃油車使用。

● 資源節約意識提升

- 張貼節約用電標語，貫徹落實員工節約用電理念。

為提升既有項目的能源管理效果，我們積極實施節能降耗設備與節能技術改造，推動能源節約增效。截至報告期末，我們已完成15個節能改造項目，包括中海天府環宇坊、右岸環宇坊、佛山映月湖環宇城3個節能改造項目，改造後節電量達293萬千瓦時；完成11個項目EMC節能改造項目和4個BOT熱源改造項目，每年總計減少用電615萬千瓦時。我們計劃於2025年前推進共計10個自持商業項目的節能改造。

案例 成都中海天府環宇坊及右岸環宇坊EMC節能改造

2024年，中海成都天府環宇坊及右岸環宇坊完成一系列創新應用與節能措施，以最大程度降低能耗並提升能源利用效率。該等項目通過增加自控系統、優化冷源系統和水泵等設備的控制邏輯、優化冷卻塔的散熱性能和水系統的水力平衡調節、改進末端空調風櫃的控制運行，進一步提高能源使用的精細化管理水平，有效降低能耗，提升整體運營效率，在公共區域實現了顯著的節能效果。

- 右岸環宇坊：選取2021年公共區域能耗平均值2,266,051千瓦時為基準，改造後2024年公共區域能耗達1,620,260.36千瓦時，實現645,790.64千瓦時能源節約，相較基進年每年降低碳排放339.49噸。
- 天府環宇坊：選取2021年公區能耗平均值3,951,173千瓦時為基準，改造後2024年公共區域能耗達2,983,168.6千瓦時，實現968,004.22千瓦時能源節約，相較基準年每年降低碳排放508.87噸。



成都天府環宇坊



成都右岸環宇坊

除大規模改造之外，我們亦以科學有效的方式開展商業項目的日常能耗管理。以酒店項目為例，我們每日開展設備巡檢，記錄違規使用及浪費能源的情況，並制定針對性節能計劃，以推動運營能耗閉環管理的有效落地。

利用可再生能源

中海持續探索可再生能源利用機會，通過充分利用清潔能源、購買綠電等方式，加快能源結構低碳轉型。我們使用光伏發電、風力發電、水力發電等用於空調、路燈照明等場景；報告期間，我們自持的多個公共建築使用可再生能源電力，其中，可再生能源發電消耗量在深圳中國海外大廈、北京中海商務中心、北京中海地產廣場及天津物流園分別超過12萬千瓦時、15萬千瓦時、2萬千瓦時及440萬千瓦時。

中海可再生能源利用目標

100%

新拿地物業開發項目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



2024年



自持商業項目可再生能源發電及消耗量達

470 萬千瓦時

其中，深圳中國海外大廈及北京中海金融中心1號項目實現

100% 綠色電力證書購買，助力實現零碳寫字樓建設。



100%

新拿地物業開發項目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。

水資源管理

我們主要的用水來源為市政供水及地表水，在水源求取上不存在問題，涉及的用水場景包括辦公室和商場洗手間、酒店衛浴設備、餐廳煮食、游泳池及清潔用水等。我們倡導節約用水，針對自身辦公場所和自持商業項目日常運營制定節水管理制度，通過用水設備維護管理、設置節水標識、用水場所定期巡檢等各類節水措施，提升運營各環節中的水資源使用效益，並持續探索水循環利用的新模式。我們制定管理指引及並設定水資源定額節約指標，相關指標表現與指標對應責任人的獎勵考核掛鉤。

中海節水舉措

節水設備配置

- 安裝節能水龍頭、感應式水龍頭等節水設備；
- 將搖擺龍頭更換為浮球自閉式開關，可實現水槽內水位達到調整高度後自動關閉出水，有效避免因為溢流帶來的浪費。

用水設備日常巡檢

- 每日巡檢用水設備運行情況，及時發現並處理跑冒滴漏問題；針對無法立刻進行解決的用水設備故障問題，將上報組織維修，並做好檢修記錄並儘快安排維修，最大程度減少用水設備故障導致的水資源浪費。

節水倡導

- 倡導員工在日常工作生活中節約用水，如衣物集中洗滌、縮短碗筷衝洗時間等；
- 於洗手間和公共辦公區域張貼節約用水標語，提升員工節水意識。

案例 珠海中海富華里節水管理

- 2024年，珠海中海富華里為提升水資源利用效率，實施了一系列節水措施：
- 安裝智慧節水設備，如自動感應裝置，可根據實際需求自動調節水流，有效減少無效用水；
 - 開展了節水意識教育活動，通過宣傳展板、視頻等形式向員工和顧客普及節水知識，提升節水意識；
 - 定期對節水設備進行檢查和維護，確保設備正常運轉，並制定了詳細的節水管理制度，通過員工培訓確保制度落實，對違規行為進行處罰和整改。
- 通過落實上述措施，員工和顧客的節水意識顯著提高，節水管理制度得到有效執行。本年度，珠海富華里水消耗量較去年同期減少20%，節水設備正常運轉率超過90%。



節水意識教育活動

原材料管理

我們從源頭上把控資源消耗與污染物排放，在項目中提高綠色環保建材的使用率，致力打造綠色產品。我們與供應商以及產業鏈各方夥伴加強可持續原材料方面的合作，凝聚各方力量，持續優化材料管理體系，確保每一個環節都符合綠色、高效的要求，共同推進綠色、可持續發展生態圈的建設。

有關我們原材料管理的更多内容，詳見本報告《中海聚力，產業並進》。

應對氣候變化

作為人類命運共同體的一份子，中海深刻意識到氣候變化將是影響企業可持續發展的關鍵因素之一。我們高度關注氣候議題的全球議程，把握防範化解氣候風險的戰略主動，亦於危機中育新機，以實際行動響應國家「十四五」規劃及「碳中和碳達峰（以下簡稱「雙碳」）」目標，體現中海責任與擔當。

氣候變化治理

我們將應對氣候變化視為中海戰略的重要組成部份，制定並嚴格遵守《應對氣候變化政策》以落實應對氣候變化相關管理事項，並將氣候相關事宜的監督、管理和執行納入可持續發展管治架構。我們成立碳達峰碳中和工作領導小組，由行政總裁任組長，設計管理部擔任秘書機構，履行制定中海雙碳總體目標、分解年度分項目標、形成年度行動方案、形成雙碳工作預算並跟進預算達成情況、督導各級機構達成雙碳工作目標、研討及制定特定雙碳課題的工作方案、組織編製雙碳工作報告等雙碳工作相關職能，加快雙碳工作落地執行。

中海「雙碳」治理架構

可持續發展管治架構	職能分工
董事局	檢視與雙碳相關的風險管理及內部監控系統等
企業管治委員會	評估雙碳發展機遇及風險，檢視雙碳工作成果等
環境、社會及管治工作領導小組	結合中海雙碳發展目標，制定年度分析目標與行動方案等
環境、社會及管治工作執行小組	落實領導小組制定的目標及方案等
碳達峰碳中和工作領導小組	統籌中海「雙碳」相關各類工作

有關我們可持續發展管治的治理模式與結構，詳見本報告第四章《中海領潮，責任先行》。

氣候變化策略

要有效應對氣候變化，除了完善的治理外，我們亦需要在適應氣候變化和應變方面採取充分的對策，2025年3月，我們正式首發《應對氣候變化白皮書》。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」：極端情景RCP 8.5（即未來氣溫超過2度）和積極情景RCP 4.5（即碳排放在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）作為氣候變化評估的情境。

實體風險

由於我們主要在中國多個地區與城市運營，而氣候變數的區域差異需要根據運營位置進行映射，我們按照地區分佈將中國大陸及香港地區的主要物業分成18個城市組別進行氣候暴露評估，完成對颱風、極端降水及洪水3項氣候實體風險的評估。

通過情景分析，我們將風險分為非常低、低、中、高和非常高五個等級，通過研究上述三種氣候實體風險的發生可能性和影響程度，對各城市組別的風險等級進行評估和排序，以深入了解位於各城市組別的物業所面臨的實體風險水平。

 非常低  低  中  高  非常高

城市組別風險識別結果——極端降水

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

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、武漢及長江和珠江三角洲的城市極端降水風險為高；2050年，大部份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。

城市組別風險識別結果——洪水

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

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。

城市組別風險識別結果——颱風

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

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、濟南等部份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。

上述實體風險可能對我們的業務產生如下影響：

重大實體風險	對業務的潛在影響
颱風	- 受颱風影響，物業及購物中心等業務需要暫停運營，造成財務損失； - 颱風可能會導致建築物受損或損壞，增加維修和修復成本； - 颱風導致運輸受阻，供應鏈中斷，增加營運成本； - 颱風可能導致工程停滯或延誤，增加建造成本； - 颱風帶來的強風、暴雨和洪水可能對員工的安全構成威脅。如果員工在颱風期間受傷，房地產商可能需要支付賠償金如醫療費用，增加營運成本； - 當颱風頻繁發生或風險評估結果顯示颱風對特定地區的威脅增加時，保險公司可能會提高颱風相關保險的保費，這意味著房地產商需要支付更高的保費用來保護其資產。
極端降水	- 在建項目需要停工／延誤日子增多，令建造成本上升； - 已建項目的地庫或地下停車場受淹水的風險增加，造成財產損失及增加修復或更換損壞資產的成本，資產價值或會下降； - 須加強應對極端降水的樓宇設計改造項目工程或更頻繁補給防洪設備，增加營運成本； - 因進行緊急排水工作及維修，或需要增加員工加班成本，及對員工安全產生威脅； - 極端降水導致運輸受阻，供應鏈中斷，增加營運成本； - 物業可能因高極端降水風險導致保險保費增加。
洪水	- 物業及購物中心等業務需要暫停運營，造成財務損失； - 已建項目的地庫或地下停車場受淹水的風險增加，造成財產損失及增加修復或更換損壞資產的成本，資產價值或會下降； - 洪水導致運輸受阻，供應鏈中斷，增加營運成本； - 受洪水影響，因進行緊急排水工作及維修，或需要增加員工加班成本，及對員工安全產生威脅； - 物業可能因高洪水風險導致保險保費增加； - 須加強應對洪水的樓宇設計改造項目工程或更頻繁補給防洪設備，增加營運成本。

轉型風險

針對RCP 8.5和RCP 4.5兩個場景，我們分析至2030和2050年之前，我們將面臨的與業務發展相關的社會經濟環境，識別出上述選定城市組別的轉型風險。

轉型風險類別	描述	整體風險水平
政策及法規	能源結構及能源使用	非常高
	碳價格	高
	綠建目標機標準	非常高
	訴訟風險	中
技術風險	綠色建築技術	非常高
市場風險	投資者對綠色及低碳投資	中
聲譽風險	消費者偏好的轉變	中
	持份者提高對企業環境表現的關注	中

根據分析，能源結構及能源使用、綠建目標及標準、綠色建築技術是對我們而言有重大潛在影響的轉型風險。

重大轉型風險	對業務的潛在影響
能源結構及能源使用	- 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，增加投資成本； - 轉向可再生能源（如：光伏、熱泵、風等），可能需在基礎設施和安裝方面進行大量投資，增加成本； - 隨著相關政策的逐漸完善，可再生能源補貼或會減少，增加成本。
綠建目標及標準	- 增加建築設計及技術開發投入； - 需在現存樓宇設備進行節能改造，增加投資成本； - 增加取得綠色建築認證的成本預算； - 需要符合更多及更嚴謹的綠色建築目標及標準，如未能達到綠色建築監管要求可能面對法律風險。
綠色建築技術	- 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； - 隨著企業使用更多創新建築減碳技術，需要投放額外資源及成本培訓相關內部人才應用技術。

氣候風險管理

我們將氣候變化風險納入我們的風險管理體系，參考氣候相關財務信息披露工作小組（TCFD）的建議，結合自身業務特點識別氣候相關實體風險和轉型風險，並持續監測、全方位評估及分析氣候變化對我們業務、運營以及財務方面帶來潛在影響。

為應對重大實體風險，我們制定包括緩解、控制、轉移及接受四類策略的氣候適應措施。我們通過調研各物業運營團隊的應對情況和歷史已經造成的財務影響，評估各氣候適應措施的可行性和有效性。

重大實體風險	管理策略或措施
颱風	- 加固住宅或商用建築的窗戶及戶外物以防止墜落發生；同時加固易受颱風破壞的設備； - 每年由內部人員或第三方對商用建築的玻璃幕牆進行檢查和維護，確保玻璃幕牆狀態良好； - 定期進行目視檢查，修復建築物潛在缺陷及進行加固，包括墊圈硬化、可打開窗戶的鎖定裝置和鉸鏈故障或幕牆、窗戶滲水或受潮，並確保防風設施及設備功能健康完整； - 制定《防風防汛防雷的日常規範和應急預案》，設立颱風預警機制，指引員工在極端天氣下的應對節點及措施。
極端降水	- 在物業內各進出口、低窪位置(如地下停車場/卸貨區) 安裝防洪閘門/配備防水擋板； - 設置水泵，於極端降水情況下自動開啟，抽取並排出極端降雨下流入建築的污水； - 於物業內設置防洪車，內藏防汛所需物資，例如：雨傘，水泵，水袋，沙包等； - 設立防汛自動預警系統，於極端降水情況下警示地下空間及關鍵設施，如機房等； - 設立極端降水/防汛應急預案，列明極端降水下的應急措施及操作說明；定期對防洪設施進行盤點及確認是否需補充物資及加強建築物設備。
洪水	- 於電梯底坑設置比一般系統擁有更大水力容量和更高效率的排水系統，於最底層電梯口設置移動擋水板、於陽台門楣上設置擋水條，避免雨水通過縫隙進入室內； - 選購及採用可易於拆卸的戶外設施，必要時對設施進行拆卸，搬運到安全地點； - 將重要物資搬遷到地勢較高處或者室內空間，如電子儀器； - 為重要財產購買財產保險。

重大轉型風險	管理策略或措施
能源結構及能源使用	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	- 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。

同時，我們有前瞻性地識別出與我們業務息息相關的氣候變化相關機遇。

氣候相關機遇	描述
市場對具氣候適應力的房地產需求增加	房地產商提供具氣候適應力的物業，可減低受氣候風險帶來的經濟損失及營運負擔，增加具氣候適應力的房地產供應能吸引投資者作長遠投資。
市場對綠色/節能的房地產需求增加	房地產提高低碳建築和節能建築的供應，可應對客戶對低碳、綠色、節能產品有偏好的需求並吸引更多的客戶，帶來更高的租金溢價，增加收入。
能源結構轉型機遇	- 通過引入可再生能源（如：光伏、熱泵、風等），房地產商可以降低建築能源消耗，從而降低營運成本。 - 房地產商可以在能源轉型的過程中提升資產價值及市場估值，加強自身優勢。 - 房地產商亦可以通過在業務加入新能源元素，引進新技術和借助智能平台，響應客戶的需求及拓展新客源。
投資者對綠色金融的需求增加	- 綠色金融能為房地產商提供了低碳轉型的融資機會，亦為關注ESG的投資者提供更符合投資理念的投資產品。 - 透過設立目標及發展綠色產品，能更好符合綠色金融的要求，開拓新的融資途徑。

展望未來，中海將持續提升氣候適應力，將氣候變化風險及機遇更深入地結合我們的業務策略規劃，包括：

管治方面	每年向企業管治委員會匯報至少一次管理結果及風險評估結果，並將氣候相關風險納入會議機制與討論議程；
策略方面	針對氣候相關風險的分析結果，量化分析氣候相關指標與財務表現之間的關聯，評估氣候相關風險為我們帶來的財務影響；
風險管理方面	持續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，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，並制訂氣候行動計劃，指導我們的氣候應對工作，增強氣候抵禦力；
目標及指標方面	繼續追蹤現有目標、檢討進度，並更新即將到期或提前達成的ESG目標；就識別的重大氣候變化風險或機遇，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」的方向。

碳目標與承諾

我們意識到減少運營產生的溫室氣體排放是當務之急。2023年11月，我們正式發布《碳中和白皮書》，宣告以「全程減碳、領先示範、促進發展」三大核心方向，分階段制定企業減碳行動，推進自身及產業價值鏈的低碳發展，助推實現經濟發展質量變革。

中海「雙碳」目標	以2019年為基準，於2030年範圍一及範圍二單位面積碳排放強度降低 30% 以上，努力爭取2060年實現碳中和。
----------	--

我們審慎參與氣候變化相關協會，由設計管理部和商業公司牽頭梳理並更新氣候變化、綠色低碳及碳中和相關行業協會清單，定期評估其基本原則和目標與《巴黎協議》所設定的氣候目標的一致性，確保公司在參與行業活動時與全球氣候行動的方向保持同步，與合作夥伴一同推動氣候變化減緩進程。

我們基於對全球能源結構轉型、國家規劃、行業趨勢及公司碳排放的深入研究，參考SBTi、RE100、EP100、EV100等倡議，領先行業設定中長期「雙碳」目標。我們對碳軌跡和能源、自身業態和減碳措施進行聯動分析，統一內部尺規，逐步細化分析，於杭州望廬、昆明寰宸商務中心1號樓等項目開展建築生命週期評估試點，形成從宏觀到微觀的中國海外發展年度碳排放軌跡全景圖，實現碳排放全鏈條逐層追蹤，為行業開展碳排放追蹤提供示範。

通過內外部全面研究，總結關鍵結論，我們制定了「1333」戰略規劃，即以「碳達峰」「碳中和」為1個核心，以「全程減碳、樹立標杆、促進發展」為3個驅動，分「2025年–2030年–2060年」3個階段，從「節能減碳、科技賦能、價值傳遞」3個關鍵路線上推進「雙碳」工作。基於此，我們還制定《碳達峰工作落地清單》、寫字樓項目《氣候變化行動計劃》和《氣候適應戰略》等落地方案，明確了「發展低能耗建築」「實踐柔性定制」等12項重點工作任務。本年度，我們在全國各地開展共計7個全級別低碳建築、全級別能耗建築標杆項目的建設，覆蓋住宅和商業2種業態，橫跨寒冷地區、夏熱冬冷地區和夏熱冬暖地區3個主要氣候帶，通過不同業態的項目為各類建築提供低碳轉型範例，探索適用於多樣氣候條件的低碳技術與策略，突破地域限制，為全國範圍實現綠色低碳目標提供普適性經驗，助力降低碳排放，推動碳目標的達成。

7個全級別低碳建築、全級別能耗建築標杆項目

住宅項目				
序號		項目名稱	氣候區	項目定位
1	●	北京富華里	寒冷地區	超低能耗
2	●	上海海上和集	夏熱冬冷地區	超低能耗
公建項目				
1	●	北京中海金融中心1#樓	寒冷地區	零碳建築光儲直柔集成示範
2	●	成都超塔塔冠	夏熱冬冷地區	超低能耗
3	●	深圳中國海外大廈	夏熱冬暖地區	近零能耗近零碳建築
4	●	深圳超總項目	夏熱冬暖地區	幼稚園定位零能耗淨零碳建築
改造項目				
1	●	北京中海商務中心	寒冷地區	超低能耗

2018至2024年，我們共計完成四輪碳盤查，為「雙碳」目標的制定和減碳路徑的探索提供了堅實基礎。有關我們碳排放數據的詳情，詳見本報告附錄《主要績效指標摘要》。

有關我們碳目標與承諾的更多細節，詳見本公司《碳中和白皮書》。

打造綠色建築

中海深知打造生態城市是綠色低碳發展最重要的載體。我們始終秉持綠色發展理念，採用綠色設計、推行綠色低碳技術，深入參與編製國家和行業標準，積極推動高品質綠色建築規模化發展，加快實現綠色轉型。

綠色低碳理念

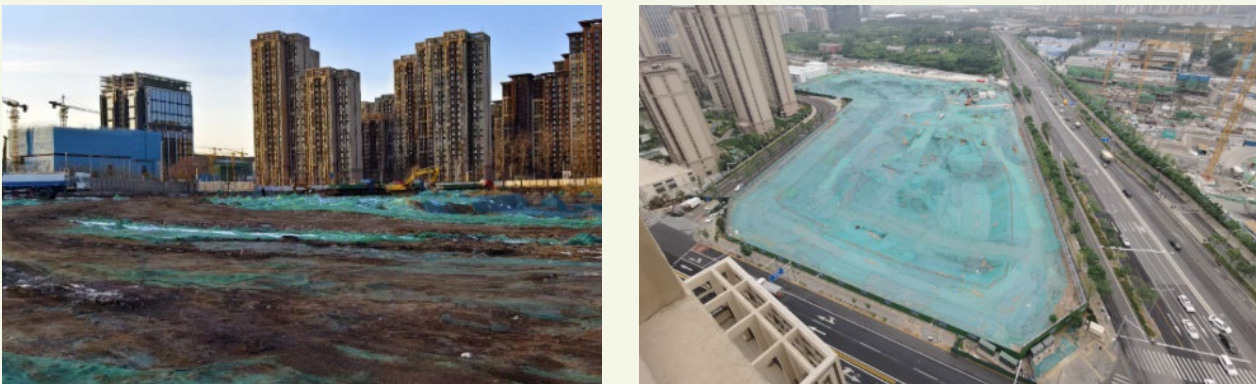
中海秉持「健康生活、綠色低碳、回歸初心」原則，從項目選址、設計到建造全生命週期推進綠色發展理念，爭做綠色建築研發與實踐的先行者。我們嚴格遵守國務院《健康中國2030規劃綱要》、2019年新版《綠色建築評價標準》等國家和行業規範和標準，編製並定期更新《綠建技術手冊》。同時，為進一步推動綠色建築技術在新一代住宅產品的全面運用與推廣，我們編製《綠色建築特徵調研報告》《綠色建築推行實施辦法》和《綠色建築技術導則》，並於報告期間發布《低碳寫字樓技術管理指引（2024版）》，明確中海新建寫字樓以低碳性能目標為導向，因地制宜確定超低能耗建築、近零能耗建築、低碳建築、近零碳建築或零碳建築等建設目標，推動寫字樓節能減碳，為中海綠色建築設計提供明確指引。

我們積極響應國家戰略，開展零碳、超低能耗建築研究，打造綠色產品。我們從居家、出行、健身、服務、社交、康養、應急七大維度開展綠色健康住宅研究，並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，全方位提升人類健康居住的條件、環境和整體幸福感。2024年，我們啟動「客戶深訪洞察定量調研體系1.0」並發布基於實時評價檢測機制與多觸點調研的《客戶需求調研與洞察》，通過標準化、母本化和模組化的數據收集，挖掘中海已交付業主綠色健康人居室內與公區敏感點，在「空氣、光、聲、水、熱濕」等新興綠色健康需求領域建立不同城市多種客群的敏感點大數據庫，為綠色產品研發明確切實方向。

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數，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。

案例 北京北辛安南樞紐棕地改造項目

2024年，中海委託環保技術單位對北京北辛安棚區地塊內的超二類用地篩選值污染土壤進行修復處理，編製《北辛安棚戶區改造項目污染土壤修復方案》，由實施單位對相關污染地塊的土壤進行清挖運輸。經專家評審，北辛安南樞紐污染地塊已達合規標準，並被移出北京市建設用地土壤污染風險管控和修復名錄。我們對修復後的土地進行了改造再建，用於住宅項目開發，以提高城市土地資源利用率。通過替換或重新利用修復後棕地，我們致力在改善生態環境的同時，在不佔用額外土地的前提下為居民提供更多住房。



北辛安南樞紐棕地改造前後對比

在項目開發中採用綠色設計，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喬木，達至「喬、灌、草」結合的複層綠化效果，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，儘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。

同時，為夯實員工可持續、高質量建築的理論根基，我們發布《員工綠色低碳行為倡議書》，鼓勵員工爭做綠色健康人居踐行者，於本年度提供住建部科技委培訓1場、中建聯動培訓3場及國內國際聯盟聯動培訓2場，旨在進一步完善「高端引領+行業協作」的多層次、多維度的系統化培養體系。

案例 高端引領——參與住建部科技委承辦培訓

2024年11月14至15日，住房城鄉建設部科技委建築節能與綠色建築專委會在深圳召開2024年度工作會議，會議由中國建築科學研究院有限公司、深圳市建築科學研究院有限公司、中海企業發展集團有限公司、深圳市建設工程標準學會聯合承辦，共計60餘人參加。會議聚焦「雙碳」戰略下建築節能降碳、綠色建築、可再生能源應用等方面的發展趨勢、技術創新、好經驗、好做法，進行交流分享，並開展典型項目實地調研。

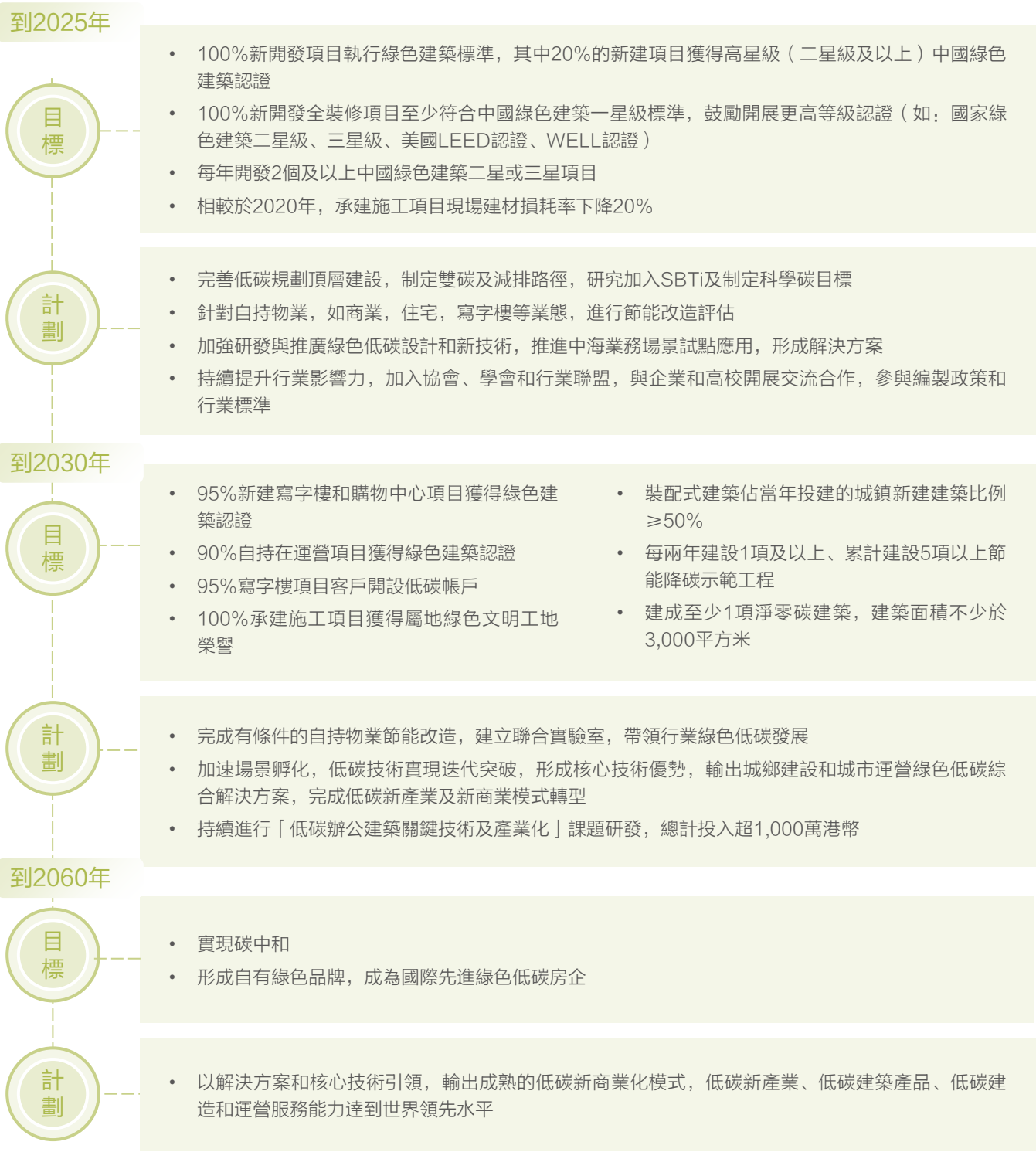
本次交流培訓進一步深化了我們對行業前沿的洞察，有助於提升中海綠色建築專業能力；同時，對行業而言，本次會議推動了知識經驗的共享，激發創新思維，加速建築節能與綠色技術應用，促進行業向低碳可持續轉型。



建築節能與綠色建築專業委員會2024年度工作會議

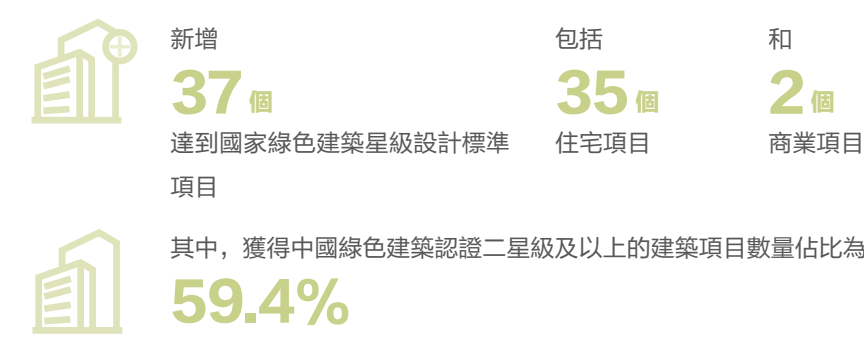
綠建目標及認證

我們積極推動綠色低碳城區建設，設立綠色建築目標，進一步明確綠色建造的總體要求。具體目標和計劃如下：



我們積極踐行綠色及健康建築理念，在合適的新建和現有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，並鼓勵開展如綠色建築一星級以上的更高等級認證。北京中海財富中心OFFICEZIP項目獲得中海首個WELL鉑金級認證，為全球首個鉑金級非傳統辦公項目。同時，我們在確保100%新開發全裝修項目均符合綠色建築一星級標準的前提下，積極對標認證體系最佳實踐，努力獲得更高星級的認證。

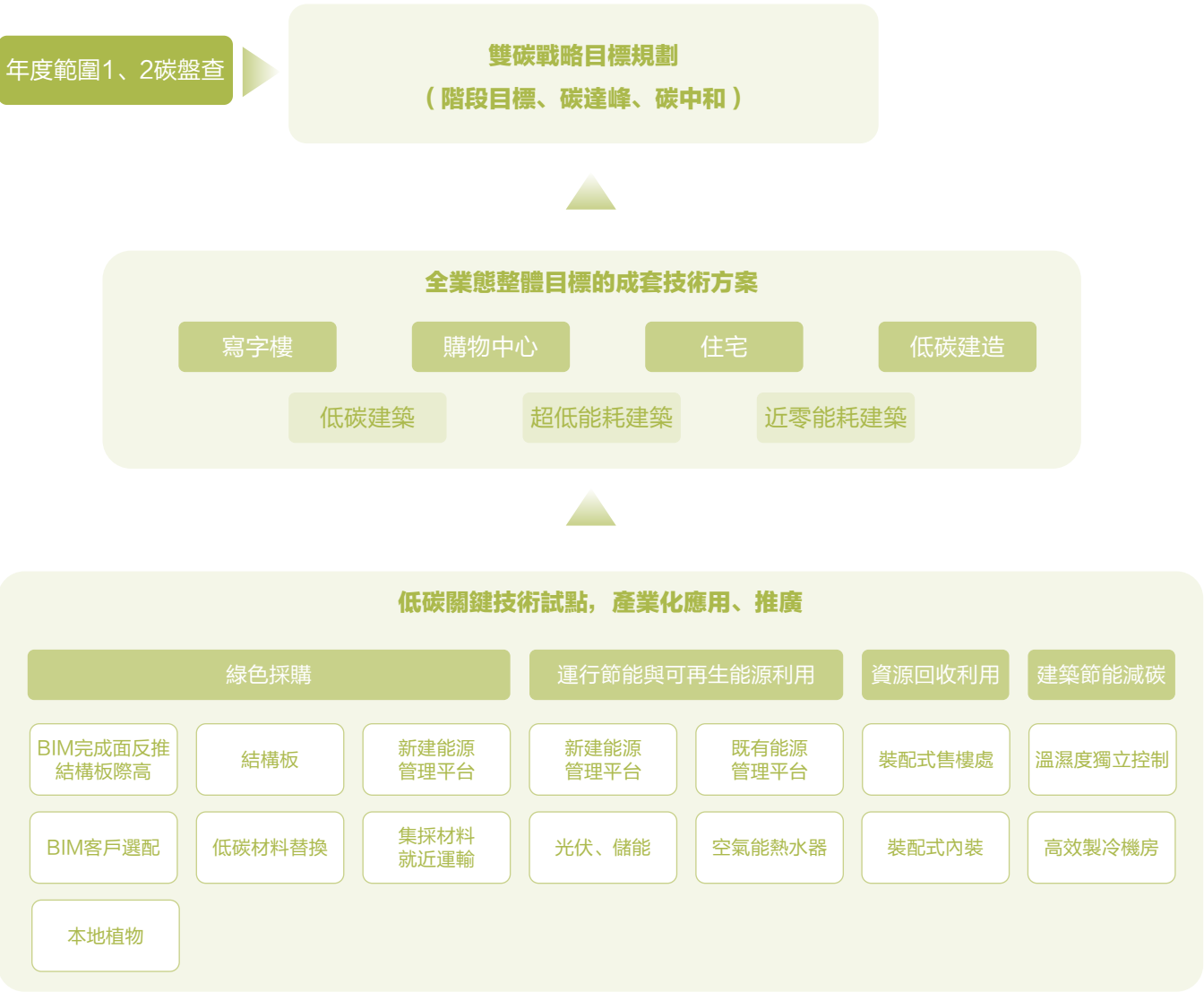
2024年



低碳技術

我們響應《中建集團碳達峰「個十百千萬」工程》，並積極開展綠色低碳技術應用，緊抓「雙碳」發展新機遇，佈局自上而下，從微觀到宏觀的低碳技術發展策略，有效提高建築整體節能水平。我們因地制宜，根據本地氣候特點開展建築外形和朝向設計，實現自然光照、通風等需求，並結合能源技術，最大化對風能、太陽能等可再生能源進行利用。2024年，中海未來人居聯合創新實驗室暨中國建築節能協會低碳健康地產專委會共建實驗室正式揭幕，該實驗室的成立旨在通過未來空間管理技術體系的構建，探索低碳、健康、智慧的未來生活場景，推動人居環境極致節能與精緻居住性能的有機融合。

本年度，我們圍繞公司雙碳目標開展全業態零碳建築成套技術方案研究，覆蓋低碳建築、超低能耗建築和近零能耗建築領域。此外，我們針對綠色採購、運行節能與可再生能源利用、資源回收利用和建築節能減碳4個維度完成了15項專項技術研究。



同時，我們將減碳增效技術合理應用於低能耗建築，積極推動低碳建築相關標準建設及行業整合，實現零碳技術產業化推廣，以科技創新驅動低碳轉型。我們在整個項目規劃階段採用建築信息模型（Building Information Modeling, BIM）技術，運用「一模到底」的BIM應用理念，從項目應用、平台開發兩個維度，將BIM技術融入到前期策劃、設計、施工及運營等地產開發全過程各個階段，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。2024年，我們實現了所有在建項目BIM應用全覆蓋，涵蓋住宅、集中商業、寫字樓、酒店等多種應用業態。同時，我們亦持續探索BIM軟件平台開發，於報告期間完成COBIM協同平台1.0試用版本的開發，實現了項目的模型、圖紙存、看、審功能，並已在多個項目中試點應用。

2024年，榮獲



2024年第十三屆「龍圖杯」

全國BIM大賽二等獎

深圳河套東翼-1項目超5A級甲級寫字樓綜合體
（BIM創新應用於設計全過程）



2024年第十三屆「龍圖杯」

全國BIM大賽三等獎

深圳優必選科技總部大廈
（BIM設計助力建築創新）



2024年第十三屆「龍圖杯」

全國BIM（建築信息模型）大賽三等獎

騰訊大鏟灣DY01-04街坊（西區）項目（BIM創新應用於設計全過程）

我們開展高等級低碳及零碳建築技術實踐，打造深圳中國海外大廈和北京中海金融中心兩個淨零碳建築項目，建設中國首個實現超低能耗建築的超高層建築塔冠成都天府超塔項目。同時，我們於多個項目重點開展高效製冷機房、溫濕度獨立控制、分散式光伏、光儲直柔 and 碳管理系統等創新技術的研究試點。未來，我們將進一步鋪開淨零碳建築的建設與改造項目，按照國家淨零碳標準進一步探索淨零建築的開發與落地。

我們依託重點項目積極開展科技示範工程申報，本年度申報中建集團示範工程、中國高經院示範工程、發改委示範工程共計4項。

2024年



新增綠色建築設計專利

11項



累計共獲得綠色建築相關技術專利

110項

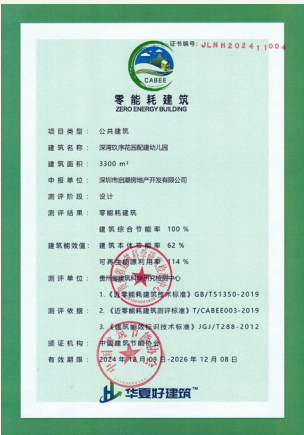
案例 深圳中海 · 深灣玖序花園配建幼兒園淨零碳建築項目

2024年，我們通過對可再生能源的充分利用打造了深圳中海 · 深灣玖序花園配建幼兒園淨零碳建築項目。為實現建築節能與環境融合、提升園區內清潔能源的應用，我們在深圳中海 · 深灣玖序花園幼兒園建築屋面及連廊區域安裝光伏陣列。該項目採用全彩微圖層技術，將光伏組件噴塗為高透光、綠色調的全彩效果，既美觀又高效發電，為兒童營造了綠色自然的環境氛圍，同時確保了光伏系統的發電效率。在建築屋面及連廊區域，我們安裝了噴塗後的單晶矽組件，總裝機容量約83.1千瓦時；屋面設備層頂部安裝常規單晶矽組件，裝機容量52.4千瓦時，主要用於幼兒園日常用電。

該項目預計實現本體節能率62%，綜合節能率100%，可再生能源利用率114%；建築內終端用能設備能源消耗量為34千瓦時/立方米/年，建築本體和周邊可再生能源產能量為36千瓦時/立方米/年，通過建築節能設計和可再生能源的利用達到零碳排放，滿足零能耗建築要求。



深圳中海 · 深灣玖序花園屋面光伏分佈規劃圖



零能耗建築認證證書



零碳建築認證證書

案例 上海楊浦超低能耗建築項目

上海楊浦超低能耗建築項目用地規劃性質為混合用地，包含居住建築和公共建築兩種建築類型。2024年，該項目通過技術評價，符合上海市《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，包括符合居住建築超低能耗建築要求、總計容建築面積為91,272.19平方米的6棟商品房住宅建築，和符合公共建築超低能耗建築要求、總計容建築面積為408,120平方米的2棟辦公樓建築。



上海楊浦超低能耗建築項目

該項目通過「被動優先、主動優化、可再生能源利用」超低節能三步策略，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。藉助建築本體設計、圍護結構保溫措施、氣密性與熱橋控制措施、機電系統節能方案等措施，該項目預計每年可節約共計約560萬千瓦時電力、可實現碳減排1,423噸。

案例 佛山千燈湖環宇城項目

佛山環宇城項目為中海自持商業項目，佔地面積達9.9萬平方米，建築面積達12萬平方米。該項目引入多項節能技術，建立BMS樓宇自動化系統節能管理平台，將節能控制對象從單個設備擴展到系統整體，最大程度地降低能耗，提高能源利用效率。

節能管理平台可對建築物內部的能源使用情況進行統計分析，為後續的節能優化提供數據支持；自動發現設備的故障，並及時進行維修，提高運營管理效率。借助BMS樓宇自動化系統節能管理平台，結合對空調系統的變頻改造、空調冷卻系統運行狀態優化並增加末端空調網絡，該項目實現對末端空調的劃分區域管理，根據不同區域的實際使用情況，調整末端空調的溫度設置，避免過度製冷或加熱。在照明節能方面，該項目於停車區域設置智慧照明系統，根據車輛進出情況自行調節照明，在提高節能效率同時提升駕駛安全性。同時，該項目在建築物穹頂增加噴霧降溫系統，通過持續監測溫度和自動感應開啟自動變頻，可以實時調整噴霧降溫，節省不必要區域的噴霧降溫，避免資源浪費。該項目於預計每年節約能源110萬千瓦時，可實現碳減排639噸。

此外，我們積極探索綠色低碳產品的開發與應用推廣。2024年，中海在低碳技術研發上投入資金超500萬元，成功孵化多項低碳產品，包括高性能保溫材料和智慧能源管理系統，有效降低建築能耗和運營成本，提升產品市場競爭力，為消費者提供更環保、更可持續的居住選擇，助力行業和社會的綠色低碳發展。

綠色建造

中海全面踐行綠色低碳建築建造，並堅持以客戶為中心，深挖客戶需求，從「質量、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，共同創造綠色、健康、低碳、智能的生活方式。

我們推出「GO，2030!」綠色健康產品戰略並發布《綠色健康住宅標準》，積極響應國家「健康中國2030」戰略目標，推進「綠色健康、智能化、工業化」的產品研發，並開展零碳、超低能耗建築研究，持續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。同時，我們以結構性規劃為基礎，嚴格遵循「二八法則」，通過標杆產品的創新，促進項目質量全面提升，並積累沉澱優秀經驗，開展標準化、模組化、工業化產品研發。

在施工建造前及過程中，我們始終將當地居民和社區的利益放在首位，注重與當地居民和社區的溝通與合作，確保項目的環境和社會影響得到充分評估和有效管理。項目開工前，我們開展策劃評審會，對施工環節中可能對居民產生的影響，如夜間施工、光污染和廢水排放等環境因素進行全面的影響評估，識別對周邊社區的潛在不利因素，並據此制定科學合理的緩解措施，以最大程度減少施工對居民生活的干擾；對於老舊社區的項目，我們重點評估保全方案，確保施工活動最小化對周邊社區的影響；在與項目承包商簽訂合同時，我們明確約定了嚴格的環境和社區影響標準，建立了完善的檢查與處罰機制，定期檢查承包商履約情況，並對違規行為依法依規進行處罰，確保施工活動符合環境保護和社區和諧的要求。

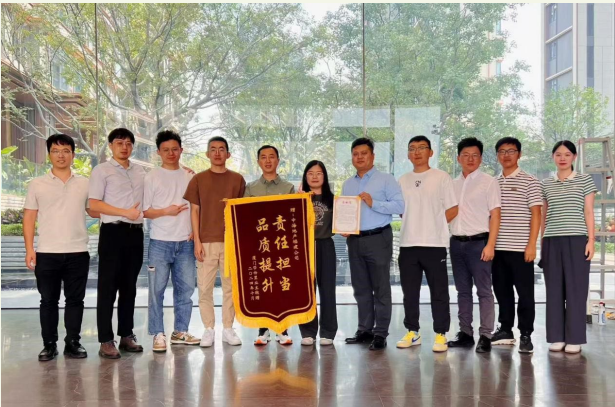
此外，我們與當地社區建立暢通的溝通渠道，建立完善的輿情反饋機制，定期收集並分析來自所有運營地社區的投訴和反饋。當地社區居民可以通過撥打12345政務服務便民熱線、中海客服熱線95112、線上平台等多個渠道反映訴求。總部客戶服務部聯合綜合管理部每週整理負面輿情數據，將相關信息及時反饋給各地區公司，採用分層級管理以對社區投訴的快速響應、有效跟進和妥善處理，並將處理結果及響應措施進行公示，確保透明度和公信力，切實維護社區和諧與居民權益，為項目的順利推進營造良好的社會環境。同時，我們持續與項目周邊各利益相關方進行溝通交流與互動，了解他們對參與機制的意見並深化當地居民的參與，加強與當地社區的合作，為周邊地區帶來積極的社會經濟效益，並為項目的順利開展奠定堅實基礎。



案例

中海福建學仕里項目應對居民投訴

2024年4月，中海福建學仕里項目遭遇社區居民群體對品質的質疑。面對居民投訴中海地產福建公司迅速響應，組織超過30次面對面溝通會，耐心傾聽居民訴求，並將問題視為改進契機，全力尋找解決方案。同時，公司開創「與業主共建社區」模式，邀請業主參觀工地，從社區規劃到建材選用充分徵求業主意見，讓業主深度參與項目建設，促進項目與當地利益相關方的緊密合作。經過多方協作，學仕里項目成功消除了業主疑慮，打造出廈門「最美架空層」，業主態度由質疑轉為高度認可，最終贈送感謝信和錦旗予公司，展現中海在提升項目品質和履行社會責任方面的卓越能力。



中海地產福建公司獲贈錦旗

加強污染防治

中海高度關注排放物對環境的影響，對運營過程中產生的廢氣、廢水、廢棄物進行嚴格管控，並採取一系列措施，堅持從源頭及過程中控制污染物產生，並致力於減低排放。

廢氣管理

中海已制定並實施《揚塵噪聲污染管理指引》等制度，建立健全廢氣管理機制，定期對其進行評估並採取針對性改進舉措，以保障機制的有效運行。

我們制定揚塵污染防治實施方案與重污染天氣應急預案，以規範管理大氣污染物排放量及其排放濃度和應對空氣污染。我們自身運營的大氣污染物排放主要來自使用公務車輛和自持商業項目鍋爐的燃油消耗，包括氮氧化物（NOx）、硫氧化物（SOx）及顆粒物（PM）。

建設工地的大氣污染物則主要來自工地車輛行駛揚塵及施工現場所用工程機械等的燃油消耗，我們持續加強對承建商的施工過程管理，嚴格落實「施工現場100%圍擋、散裝物料堆放100%覆蓋、出入車輛100%沖洗、施工現場路面100%硬化、渣土車輛100%密閉運輸、拆遷工地100%濕法作業」六個百分之百要求。在中海作為承建方的施工項目在建工地，我們實現100%按屬地要求安裝揚塵監測、噪音監測，並接入政府平台，持續推進綠色文明工地。此外，我們積極推廣清潔能源，推廣「清潔能源渣土車」進行施工項目渣土清運工作，減少施工車輛燃油消耗帶來的廢氣排放。



截至2024年12月31日，揚塵檢測設備已實現在建項目智能工地

100% 覆蓋

中海建築工地揚塵污染防治方案

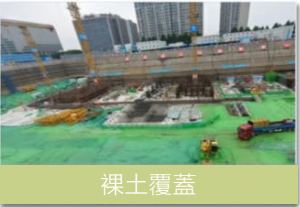
- 將揚塵污染防治納入承包商施工合同及工程監理細則，及時發現並糾正現場揚塵污染行為
- 項目建立健全綠色施工管理制度，編製綠色施工方案、揚塵治理項目方案等，將「四節一環保」做到實處
- 現場公示施工揚塵治理措施，及時向當地政府主管部門報送揚塵防治措施落實情況
- 採取遮蓋、圍擋、密閉、綠化、噴灑、沖洗等防塵降塵措施
- 採取濕法作業，配備灑水、清掃規範，配備灑水設備，現場施工道路應定時定人灑水清掃
- 出入口和場內施工路面採用混凝土硬化或硬質材料鋪設，安裝高效車輛沖洗設備，並確保設備有效運行
- 使用合規車輛運輸渣土，並加強渣土運輸車輛和人員管理
- 現場所有裸土區域進行覆蓋和壓固（短期裸土100%覆蓋，裸露土超過3個月的宜植草綠化）
- 全面推廣全鋼爬架或全封閉沖孔網對作業層進行封閉施工，降低揚塵污染
- 水泥和其他易飛揚的細顆粒建築材料應密閉存放或採取覆蓋等措施
- 控制現場機械設備、車輛的尾氣排放符合國家環保排放標準
- 如遇重污染天氣，積極配合當地政府做好應急工作，增加現場灑水頻次



材料堆碼覆蓋



封閉垃圾站



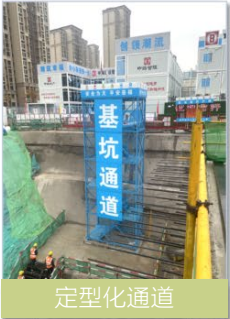
裸土覆蓋



生活區物業化管理



道路硬化及清潔



定型化通道



作業期間霧炮降塵

中海建築工地廢氣處理等污染治理措施

此外，我們投入資源令我們的商業運營更清潔。2024年，我們在多個商業項目推進除塵工藝和設備的優化，大大改進了大氣污染防治的工作效果。

中海商業項目廢氣治理舉措（部份）

- 成都中海國際中心A-J座、成都中海大廈、成都中海財富中心、成都右岸環宇坊鍋爐已完成低氮改造工作，改造後鍋爐運行工況、大氣污染排放物均在要求範圍內
- 萬寧喜來登酒店天然氣蒸汽鍋爐更換為環保型蒸汽發生器，有效降低廢氣排放和環境污染風險，提高設備能效，減少設備運維成本。原蒸汽鍋爐年消耗燃氣量約21萬立方米，現整改使用蒸汽發生器，年燃氣消耗約16.6萬立方米，年節約天然氣耗量4.4萬立方米

廢水管理

我們嚴格監督承建商廢水治理工作，確保其依法依規妥善處理項目建設過程中產生的污水。我們的建築工地使用三級沉澱池，可以精細處理污水或廢水中的懸浮物和雜質，確保水質達到排放標準；經過三級沉澱池專業處理後的施工污水排放至市政渠道，部份廢水循環利用於混凝土養護、場地降塵等。此外，我們嚴格落實施工污水排放制度，監督承建單位辦理排污許可證，嚴禁施工污水私自外排。



截至2024年12月31日，三級沉澱池的應用已實現土護降及施工主體階段的項目

100% 覆蓋

對於商業運營項目，我們對商戶提出污水排放管理要求，攜手商戶共同營造良好、清潔的運營環境，實現商業發展與環境保護的雙贏。

中海商戶排水管理要求（部份）

- 餐飲商戶必須加裝油水分離器，做到垃圾過濾良好、油脂分離明顯，並於每天下班前進行清掏，且廚房灶台排水必須進油水分離器，不得直接排入地面明溝
- 嚴禁將未經分離過濾的污水直接排入主渠道
- 每月對商戶排水情況進行檢查，針對不符合要求的商戶進行通知和處罰整改
- 廚房區域廢水排入主渠道前必須加裝沉澱池及三級過濾網
- 淨水器、制冰機過濾後廢水排水管必須進專設排污管並固定不存水

廢棄物管理

在項目工地廢棄物監督管理中，我們應用裝配式建造工藝，致力於源頭減廢，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，減少產生不必要的建築垃圾和浪費。我們通過實施地庫標準化設計，優化施工流程，減少不必要的挖掘和回填作業，有效降低渣土的產生量。同時，我們在與承建商簽訂的合同中規範廢棄物處理標準，要求承建商在施工現場設立垃圾集中收集站、及時清理項目施工現場垃圾，原則上須即滿即清，任何時候垃圾清運間隔不超過三天；對易變質或高污染物質，則須當日清運。施工單位統一處置建築垃圾，並由土方單位持渣土處置（消納）證進行渣土處置或用於回填處理，我們則通過安全飛檢對渣土清運相關手續進行檢查；對於部份材料，如臨時板房材料等，將進行回收或循環再用。我們在項目施工中廣泛採用鋁模技術，施工結束後對鋁模進行回收處理，重新加工後再次投入使用，進一步減少建築垃圾的產生，提升資源利用效率。

我們從自身做起，積極探索辦公場所廢棄物減量化、無害化與資源化的有效措施。我們基於國家發展改革委、住房城鄉建設部《生活垃圾分類制度實施方案》，落實辦公場所垃圾減量分類管理，要求各級組織根據屬地垃圾分類政策，將生活垃圾分為可回收物、廚餘垃圾、有害垃圾、其他垃圾等類別，嚴格進行垃圾分類處置，並基於不同類別的垃圾分別設置帶有標識的垃圾桶，以進一步幫助員工和顧客識別並按照分類類別投放垃圾。此外，我們通過面向全體員工開展無紙化辦公、垃圾分類等減廢宣貫和培訓活動，引導員工樹立環保意識。

對於固體廢棄物，我們優先考慮對資源進行循環利用：可回收的廢棄物（如金屬邊角料、塑膠桶等）將由各管理處安排人員整理後轉運至指定地點分區貯存，後進行統一處理；不可回收的廢棄物與生活垃圾等將由專人轉運到附近垃圾桶或垃圾站，由我們或受委託單位統一運送到環保部門指定的垃圾堆放點進行定點堆放。針對有害垃圾和危險廢物，我們安排專人將其進行臨時單獨貯存，定期由專業清運公司進行清理；其中，含特殊有害物質、劇毒物質和放射性廢物的廢渣，我們將依據國家和公司規定進行特殊處理。2024年，我們旗下10個商場共成功分類垃圾67,613噸。

案例 佛山映月湖環宇城項目垃圾分類管理及宣貫培訓

中海佛山映月湖環宇城項目成立垃圾分類工作領導小組，由物業負責人擔任組長，安環負責人擔任副組長，環境線條負責人、專員組成垃圾分類執行小組，體系化地推進垃圾分類管理工作的落實。該項目設垃圾集中投放點，放置收集點公示欄公示項目基本信息、位置及四分類垃圾運送路徑等，並每日記錄垃圾回收數據、形成記錄。為鞏固管理人員的專業能力，該項目每季度對管理層及員工開展垃圾知識培訓，2024年累計開展4次員工培訓，累計參與人數約90人。

同時，為強調垃圾分類的重要性，該項目每季度通過彩頁派發、互動活動等形式向租戶宣傳垃圾分類知識。2024年，該項目累計開展4次垃圾分類宣傳，累計參與人數約280人；對新開商鋪及特殊需求商鋪累計開展7次垃圾分類培訓，累計參與人數約120人。



垃圾分類知識培訓

保護生物多樣性

中海恪守生態文明理念，通過多樣化舉措開展生物多樣性保護行動，攜手合作夥伴共同保護生態，在與承建商合同中約定對施工過程中可能受到干擾或損壞的樹林、樹木進行保護，以其最大限度地降低對生態系統的負面影響，致力於構建人與自然和諧共處的美好氛圍。

我們已制定並實施《綠建技術手冊》等管理文件，並計劃短期內制定《生物多樣性政策》以規範生物多樣性保護相關工作，明確項目規劃選址階段及前期勘察階段的管理流程。

中海保護生物多樣性舉措

規劃選址階段

在規劃選址階段，我們運用自主開發的信息化管理系統「城市地圖」，基於城市資源現狀及規劃、宏觀經濟、購房者數據，土地數據等方面進行綜合分析，並通過工礦企業、排污設施、特殊污染源等不利因素的篩查，有效支撐投資決策行為。

同時，我們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，標識項目地塊的環境風險。我們承諾避免開發世界遺產名錄和國際自然保護聯盟（IUCN）目錄I – IV自然保護區及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、廢窯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。

前期勘察階段

我們開展環境影響評價工作，確保每個新項目均通過專業機構進行環境評估並得到當地環保部門批復。環境評估包括當地地下水和土壤監測，以及項目使用的原材料、潛在廢棄物、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。

為加強生物多樣性管理，我們設立由工程管理部、運營管理部、成本管理部等成員組成的生態環境保護工作領導小組，確保國家與地方法律、法規、方針和政策的有效落實，並為自身生態環境管理指引方向。生態環境保護工作領導小組負責建立生態環境保護工作制度，完善相應考核與獎懲體系，並監督檢查各級單位、項目的環境管理工作落實情況。

2024年



100%

項目土地在獲取前進行地塊風險排查



100%

新購土地使用權的項目土地具備供應商（含承建商）環境影響評估報告，完成環境風險評估，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

綠色租賃與投資

中海深知綠色租賃是綠色發展理念在住房領域的重要實踐，始終秉持互利共贏的理念，致力於與租戶共同構建綠色住房生態圈。同時，中海將社會責任理念納入投資決策，積極推動綠色與負責任投資，貫徹落實國家經濟社會相關戰略。

綠色租賃

中海商業透過構建「制度牽引－技術賦能－生態共建」的綠色發展模式，打造共生型綠色商業生態。

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份，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，將租賃關係升維為綠色價值共創夥伴關係。簽約方須按《可持續裝修手冊》和《COOC中海商務健康建築標準》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。

COOC中海商務制定《寫字樓低碳專項扶持管理辦法》以打造低碳樓宇標杆，鼓勵低碳企業引入樓宇雙碳運營管理。針對租戶，COOC中海商務呼籲全體租戶企業積極參與「低碳可持續辦公企劃」系列活動，倡導「人走燈滅」「無紙辦公」「夏季空調26℃，冬季空調16℃」及「使用隨行杯」等綠色低碳辦公方式，並發布《COOC中海商務零碳租戶手冊》，創新打造「碳帳戶」模式，將商務生活綠色低碳行為進行細化分類並推廣，通過對入駐企業和員工低碳行為進行碳積分管理，並將帳戶餘額與優質權益掛鉤，鼓勵低碳企業引入樓宇雙碳運營管理，幫助租戶企業實現零碳目標。滿足條件的低碳企業可以享有包括免租期、優先續租權、優先擴租權、停車優惠，及中海系產品優惠等在內的特殊商務條款。

本年度，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。我們已要求各經營中心將《COOC中海商務綠色租賃合作計劃》作為合同附件，在合同簽署中徵詢租戶意見並推進簽署。2024年，我們持續推進綠色協議的簽署，並進一步推廣中海商務碳普惠APP的應用，通過多樣化的碳積分兌換形式鼓勵租戶開展低碳實踐。

2024年

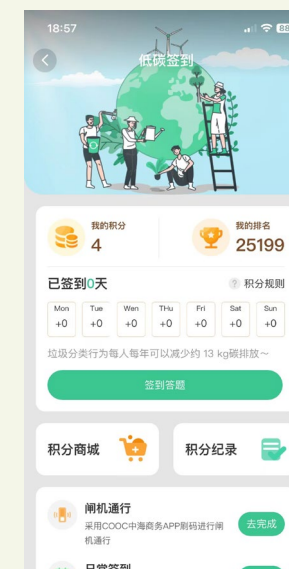


100%

寫字樓新租戶簽署《COOC中海商務綠色租賃合作計劃》

此外，COOC中海商務攜手多家知名企業和《可持續發展經濟導刊》共同打造「中海商務碳足跡實驗室」，並落地北京中海商務中心，致力於實現碳足跡全生命週期的捕捉、計量及減排。同時，COOC中海商務旗下蘇州中海財富中心項目成功對接「虛擬電廠」，結合項目冰蓄冷設備，實現尖峰用電的調節和平衡，時刻準備響應蘇州電力調度以提高能源利用效率、降低能源成本。於低碳配套設施提升方面，COOC中海商務戰略攜手知名新能源充電樁企業，共同簽署《充電樁供應全國戰略合作框架協議》，推進綠色出行配套設施升級建設，為租戶企業綠色出行方式升級轉型反覆運算提供了充分的設施保障。

2024年，我們持續推進綠色協議的簽署，並進一步推廣COOC中海商務碳普惠APP的應用，通過多樣化的碳積分兌換形式鼓勵租戶開展低碳實踐。



COOC中海商務碳普惠APP應用界面

綠色投資

在碳達峰碳中和背景下，國內外ESG投資趨勢不斷增強。在全球化的大勢之下，我們將ESG理念融入投資決策中，參考國際資本市場協會（ICMA）發布的《綠色債券原則》以及貸款市場協會（LMA）、亞太貸款市場工會（APLMA）和銀團貸款與交易協會（LSTA）聯合發布的《綠色貸款原則》作為結構性指引，建立《可持續金融框架》，並根據市場準則的變動定期進行審閱和更新。年內，此框架已完成修訂，闡述了我們對「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，本公司財務資金部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ESG報告披露綠色債券資金的現狀。

我們分別於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。2022年，我們設立了「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）」，通過此碳中和項目的證券發行，我們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。2024年，我們新簽署一筆五年期可持續發展表現掛鉤港幣／人民幣雙幣種貸款，並開立三項綠色定期存款，將其資金定向用於支持可持續發展項目。截至2024年12月31日，我們共簽署110億港元的可持續發展表現掛鉤貸款協議，在降低融資成本的同時，進一步推進中海可持續發展。



07

中海築夢 精益管理

精品管理體系	111
精誠的上游合作	112
精美的規劃設計	112
精益的施工建造	113
精工的品质交付	121
精心的客戶服務	123

好質量、好環境、好服務是人們對高品質居住生活的美好追求，也是中海始終秉持的核心價值觀。以「過程精品、樓樓精品」為產品責任理念，中海深耕房地產開發全價值鏈，通過精細化管控覆蓋設計、建造、銷售以及客戶服務每個環節，以卓越品質兌現對客戶的承諾，為打造溫馨、和諧、安全的社區家園而不懈努力，讓人民安居樂業，贏得市場對中海品牌的長期信任與廣泛認可。

本章節回應的目標及指標：

聯合國SDGs



《守則》

GD-A2, GD-A3, KPI-A3.1, GD-B5, KPI-B5.2, GD-B6, KPI-B6.1, KPI-B6.2, KPI-B6.4, KPI-B6.5, GD-B8, KPI-B8.1, KPI-B8.2

GRI標準

2-6, 2-24, 3-3, 203-1, 416-2, 417-1, 417-2, 417-3, 418-1



精品管理體系

中海相信，建築的生命力蘊藏於帶給居住者的長期價值中。從匠築產品品質、提升社區環境，到完善社區配套，讓人信賴的交付力背後，是全維度品質的強大保證。我們在中海總部成立安全生產監督管理委員會，實施「總部-地區-項目」三級管控體系，積極推進質量標準認證工作，為安全生產和質量管理的築牢堅實屏障。



截至2024年12月31日，本公司總部及旗下專業公司已獲得ISO 9001質量管理體系認證，覆蓋

99%

以上中海主要運營業務收入

我們已在100%在建項目的開發週期中設置五個「停止點檢查」，並將其作為關鍵風險評估的節點，根據項目不同發展階段對潛在風險進行全面排查。同時，我們結合商業智能（Business Intelligence, BI）數據體檢，定期預警、通報和晾曬，檢討項目風險管理措施的落實情況，成功協助中高風險項目提前解除風險。

2024年



開展「停止點檢查」

408次



全年預警精準率

100%

中海「五個停止檢查點」

1

總包開工
停止點

2

開盤
停止點

3

中期
停止點

4

完工
停止點

5

工地開放日
停止點

2024年，我們的物業運營業務發生1宗與產品健康與安全有關的違規事件。對此，我們高度重視，已迅速展開調查，全面落實安全審查和整改措施，並將進一步加強覆蓋所有業務的安全管理及對全體員工的合規培訓，謹防類似事件再次發生。

精誠的上游合作

中海業務覆蓋80餘個境內外城市，業務規模龐大，擁有數千家供應商，旗下項目精工品質的實現離不開與所有供應商的精誠合作。我們的供應商主要包括承建商，以及建築材料、裝飾材料、安裝材料、設施設備等各類供應商，為我們提供物資、產品或服務等。為規範品質管理制度及流程，我們擬定了相關工作指引及標準化合同文本，並定期對供應商的產品及服務等表現進行綜合評估，以確保符合我們的嚴格標準。我們每年初對「不合格合作商名冊」進行更新，即將未達標準的供應商剔出招標採購名單。

有關我們對供應商實施管理和監督的更多信息，詳見本報告第八章《中海聚力，產業並進》。

精美的規劃設計

承襲中國建築的精工鑄造理念，中海始終秉持國際化的視野與城市運營高度的規劃理念，通過規劃設計工作的三級管理，充分整合境內外優秀設計單位資源，縝密分析項目地塊的容積率和土地特點，反覆測算產品組合價值，確保產品經濟、社會效益的雙贏。

我們的所有項目從規劃設計階段起就將當地客戶的需求放在首位，做到設計創新、管理科學、注重細節。我們珍視土地價值，在項目地段選擇、建築立面推敲、園林景觀營造、戶型設計及室內裝修的每個環節全力以赴、推陳出新，推動綠色建築科技的實踐。

有關我們在綠色建築科技實踐方面的更多信息，詳見本報告第六章《中海逐綠，生態共融》。

精益的施工建造

中海秉承「過程精品、樓樓精品」的產品宗旨，視質量改善為施工建造過程中永恆的主題，不斷推進項目施工建造的系統化、標準化、專業化建設，持續打造工科中海行業口碑。透過持續強化「過程精品」的項目發展質量觀，確保實現「樓樓精品」。

精益建造管理體系

中海始終堅持「質量至上」的工程管理理念，採取「平台專業管理 + 項目管理的矩陣式結構」工程管理組織形式，建立「總部 – 地區 – 項目」的三級管控模式，透過組織保障、制度引領、技術支撐、過程檢查、結果考核、專項提升、培訓賦能及信息化輔助等舉措，落實對項目的開發、施工、檢查、交付等全生命週期的質量把關，努力打造業內優秀的高質量產品。我們依托內部考核問責機制，將質量管理納入各子公司、關鍵崗位的半年或年度考核成績；對外則建立合作單位停標機制，確保合作網絡質量意識和要求與本公司一致。

2024年，我們對《工程管理總則制度》和《工程質量管理辦法》等內部制度進行修訂，形成「1+6+N」新制度體系架構，即「1個總則制度 + 6項業務板塊管理辦法 + N個場景化工作指引及流程圖」，並持續推進地區工程標準做法建設，進一步完善高質量、保安全的項目開發管理全過程。地區結合自身特點實現精益化建造體系實踐落地。

案例

中海大連公司「精工+」精益建造體系

2024年，中海大連公司系統思考機會和挑戰，總結形成大連特色「精工+」的戰略理念，力爭通過精緻工巧、匠心無界的核心理念，持續打造好產品、提供好服務。

組織合力，追求卓越

優化精益建造小組，固化成員職責，形成組織合力，持續從內外對標、迎合營銷爽點、解決客戶痛點三個維度探尋產品提升方向，研討可行方案，形成可落地的產品標準。

體系搭建，意識統一

建立成熟的精益建造會議體系，以管理務虛會統一思想意識，以精益建造會宣貫公司標準，以同頻拉通會檢討落地做法；通過雙周運營例會、專題策劃評審會，督導標準落地。

標杆引領，品質提升

建立專項標杆體系、打造管理示範項目，實現了外立面、景觀、地庫等專項產品標準提升並不斷迭代；凝練海築精工+工法展示體系，以7大實景展示及7大精工體驗，打造中海精工IP。

目標明確，有言在先

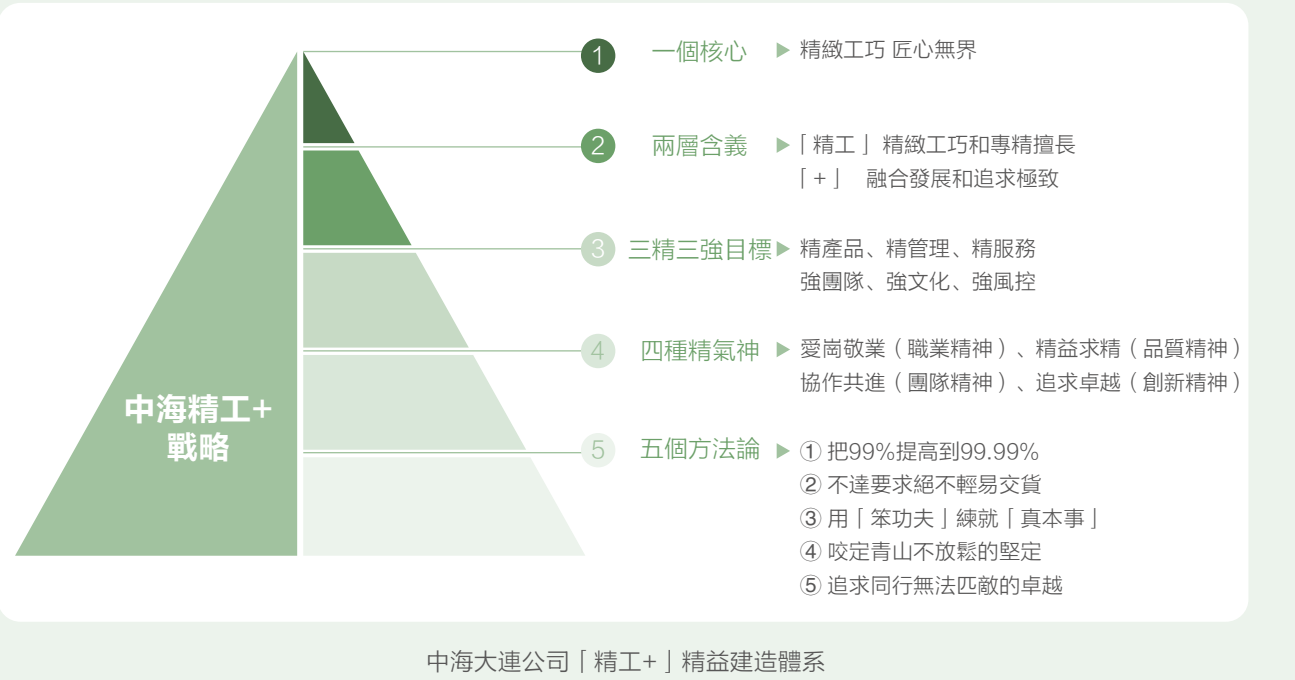
將關鍵節點達成、設計效果落地、工程質量實現、客戶滿意度達標等經營管理目標分解到項目和職能部門，應用全面積分制、滾動計劃等激勵機制，實現精益建造管理動作的交圈閉環。

機制運行，實現落地

建立以品質實現、質量保障、展示效果為核心的三大巡檢體系，完善督導機制；通過召開精益建造務虛會、開展「大咖講堂」培訓等，持續提升團隊品質意識、標準意識及專業水平。

夯實基礎，價值創造

景觀管理以四個動作、六個標準、八個工具為抓手，實現「無井蓋社區」，形成「可視化手冊」；通過組織保障、BIM優化提升、標準夯實、成本適配、管理清單化、巡檢督導落地六個方面做到地庫品質的全面升級；外立面管理依託專項工程標杆體系，總結出「五靠、兩光」、六個停止點、分立面分時段光檢等管理經驗；精裝管理以兩級管控為核心，通過停止點檢查制度、嚴控管理紅線，不斷迭代管控標準，推動精裝管理實現「體系化、標準化、精細化」。



中海大連公司「精工+」精益建造體系

精益建造管理舉措

策劃先行

工程策劃作為中海房地產項目工程管理的特色工作模式，要求一線工程管理人員「項目未開、策劃先行，項目實施、心中有數」。同時，工程策劃並非僅僅是類比施工的一種工作方法，而是既要考慮整個項目施工的平面佈置、穿插流水作業流程、道路交通實施程序等，還需要考慮將工程策劃的內容轉化為合約語言，通過合約清單約束體現策劃內容、保證工程策劃的真正落地，促進工程全過程的精細化、專業化管理，進而運籌帷幄，提升項目發展的整體管理水平。

七重質量檢測

在整個項目施工建造工程中，我們為落實「全員、全過程、全方位」的質量安全管理文化，依據項目發展的不同週期階段，針對工程質量關注的結構、防水、材料等三大類核心問題，對項目施工過程中的尺寸控制、工藝節點、滲漏隱患等進行測量評估，以督促承建商及時改進提高。我們以「七重質檢」，鐫刻「過程精品、樓樓精品」的規範力。

中海「七重質量檢測」

- 1

項目施工單位質量檢測
- 2

工程監理單位質量檢測
- 3

開發商全過程質量檢測
- 4

開發商聘請第三方實測實量
- 5

政府相關部門質檢驗收
- 6

物業公司質量檢測
- 7

房屋交付前開發商綜合質量檢測

過程質量評估

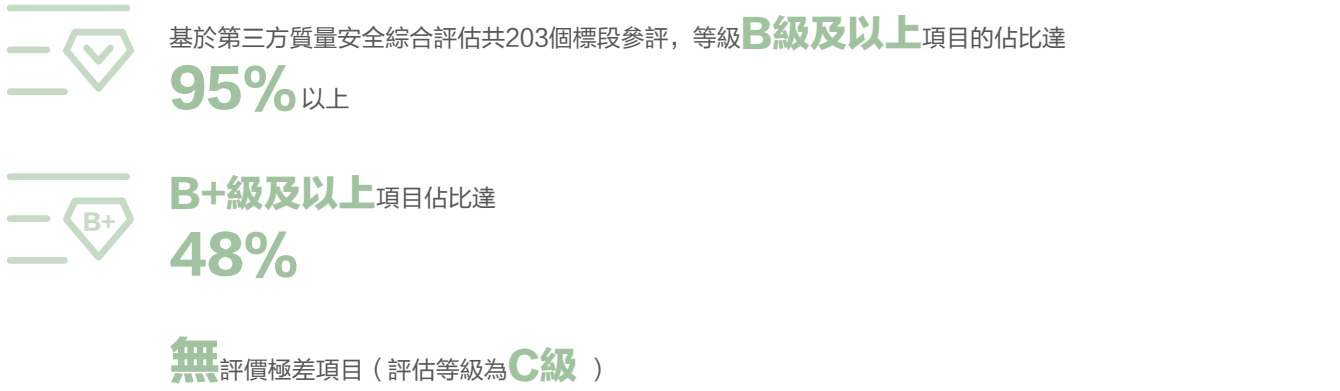
中海以提升工程質量為核心，制定並實施覆蓋本公司項目質量管理指導性文件《質量安全評估體系管理手冊》，從業主視角出發，明確我們對實測實量、質量風險等重點工作的要求，並聘請第三方對項目建造過程質量控制效果進行評估。

2024年，我們結合業主關注點，優化質量評價體系，倡導常態化管理，避免停工迎檢，推行質量迎檢的常態化管理並保障評估時間的靈活性，將質量管理融入日常管理實踐中。

中海綜合評估體系



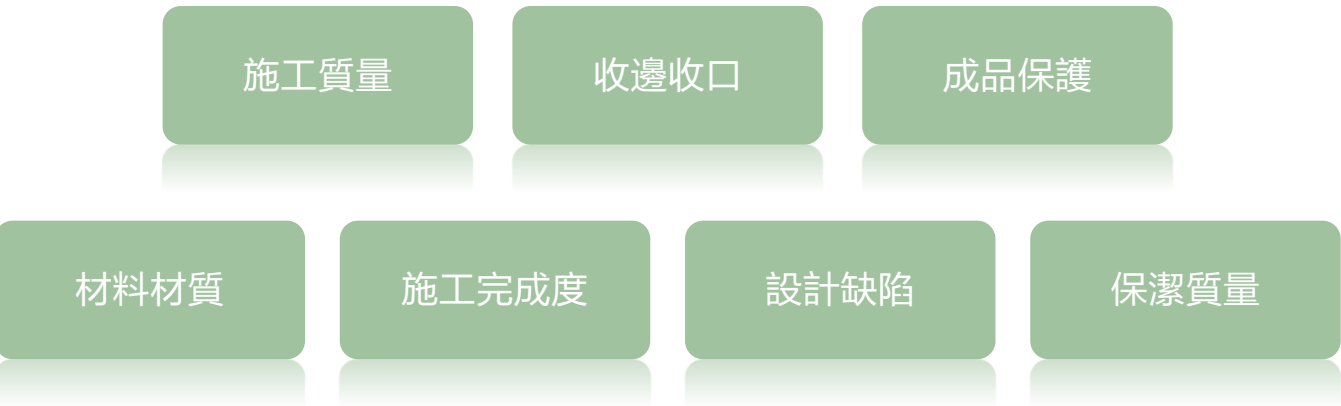
2024年



結果質量評價

在保障過程監管的前提下，中海亦重視交付效果呈現。我們以提升業主滿意度為目標，整理分析業主報事信息數據，分析總結房屋質量滿意的關鍵七要素，並以此為基礎制定《住宅交付評估管理指引》，對待交付項目開展全覆蓋交付質量評價。

中海交付評估七要素



2024年

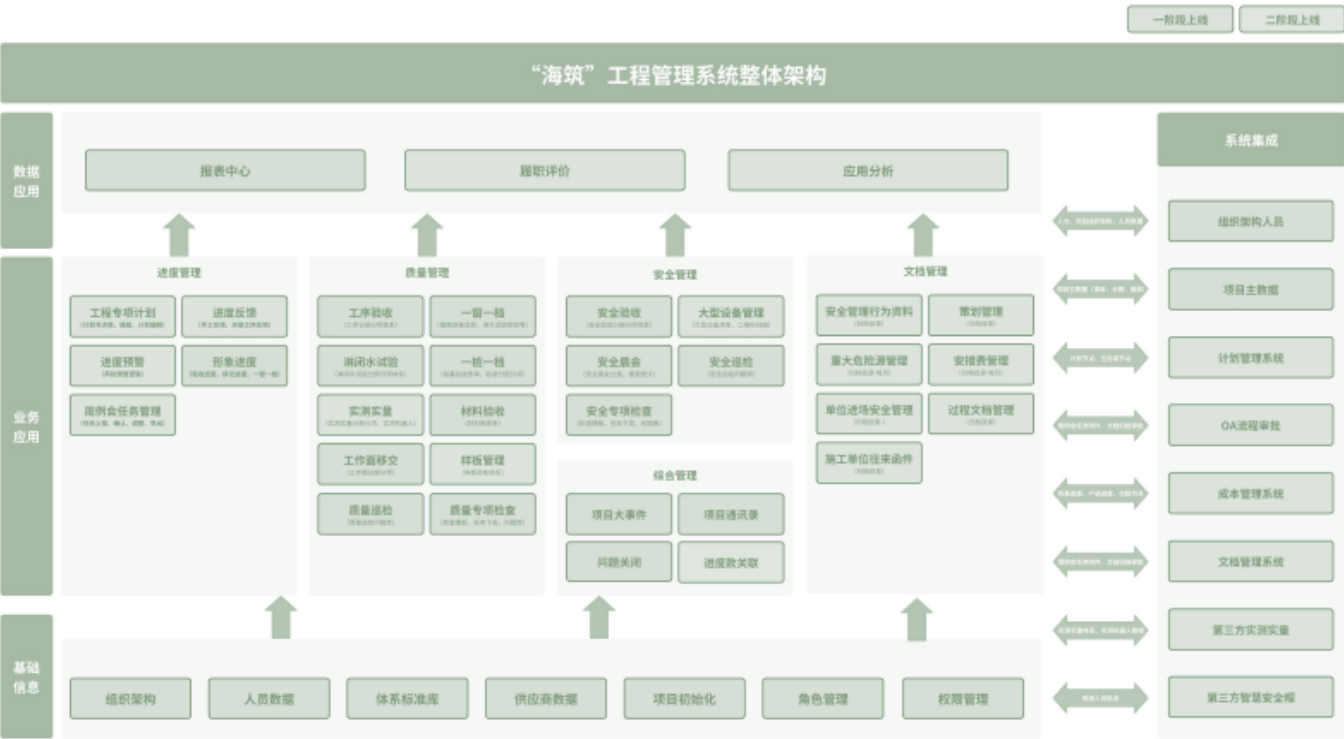
對共105個交付批次進行評價，等級**B級及以上**項目的佔比達**99%**以上

B+級及以上項目佔比達**72%**

無評價極差項目（評估等級為**C級**），薄弱項目幾乎清零。

數字化賦能

為快速適配綠色建造的企業戰略調整，減少返工、材料浪費，推進零浪費、零風險、零滯後的智慧建造生態建設，我們將數字化系統引入施工環節。2024年，我們打造「海築」工程管理系統，在建項目100%上線運用，透過數字化系統記錄施工過程、規範施工環節、約束施工行為，從而實現安全文明的精細化施工，提升工程品質。該系統一階段已上線16個業務功能模塊，涵蓋從樁基進場到竣工備案的全過程，確保信息及時、真實、完整錄入，提升項目管理效率與質量。同時，在工程管理系統建設的基礎上，我們完善對已上線模塊業務數據的整合及運維服務，重視用戶反饋及管理者訴求，以持續優化反覆運算系統，推動工程管理數字化轉型。截至報告期末，一線管理用戶共計3,834人，覆蓋42,962批次作業面工序驗收，主動排查並整改閉合18,373個過程質量問題，消除9,706個過程安全隱患。



「海築」工程管理系統功能架構

質量專項提升及工藝工法優化

我們持續開展高於行業要求的質量提升專項行動，針對市場變化、業主需求及業務的質量關注點，促進產品品質和配套服務精益求精。2024年，我們開展「質量短板分析提升專項行動」，結合往年質量評估成績及已交付項目業主報事數據，分析自身工程質量短板，形成《質量短板分析報告》，針對質量短板逐一評審並制定專項提升計劃，逐級落實各項提升行動，從而完成質量管理改善閉環。我們組織開展混凝土專項提升行動，通過發布鋁模深化要點及管控機制、組織培訓及觀摩等方式，提高混凝土結構質量及施工一次成活率。此外，為消除各類質量通病問題，我們優化工藝工法，從根源提升產品質量。

中海工藝工法優化

成品煙道H型卡件安裝工藝優化

為解決煙道漏煙、串煙問題，我們開展煙道連接件（H型卡件）及安裝工藝創新，通過精益建造平台納入產品底線，推廣項目落地。

預製混凝土沉箱工藝優化

為解決衛生間滲漏、防潮、發黴等問題，我們在福建公司試點及推廣衛生間預製混凝土沉箱工藝，並獲得專利。目前廈門地區中海項目預製混凝土沉箱衛生間運用11,490套，100%實現「零滲漏、零返潮、零返鹼、零結露、零發黴」。

外牆一體板工藝優化

為了保證外牆保溫裝飾一體板安裝質量，我們制定專項研究方案，並在項目進行實踐驗證，通過試驗檢測，明確各類材料規格及施工工藝，形成企業標準做法。

地庫大骨料地坪工藝優化

我們選取試點項目，通過樣板施工，明確大骨料施工工藝、材料配比及管控要點，既保證地庫地坪質量，也提升了觀感效果。

榮譽獎項

2024年，我們獲得「北京市建(結構)長城杯金獎」「廣東省建設工程優質結構獎」「天津市建設工程市級優質工程(海河杯)」「福建省優質工程(閩江杯)」及「山東省工程質量管理標化示範工程」等省級及以上質量榮譽與獎項 **30** 個，國家級獎項「廣廈獎」 **1** 個。

精築學習文化

為更高效地推動我們的產品質量管理工作，我們每年根據國家與業務需求制定年度質量培訓計劃，嚴抓質量培訓與意識強化工作。我們對全體員工開展產品質量安全「應知應會」培訓和考試，報告期內考試及格率達100%。

同時，為進一步提升員工專業素養和品質安全管理水平，我們邀請旗下地區公司、材料供應商及各合作方專業人士分享一線實踐經驗，定期開展系統性專業「精築」培訓，涵蓋工程管控標準、設備選型標準化、建設單位安全管理責任解析、前沿技術研究等行業知識，在推動集團標準落地、工程品質提升、安全生產、創新研究等方面均取得顯著成果；「精築」培訓自2023年2月開辦以來已進行至第66期（2024年組織開展33期），進一步鑄造「工科中海」品牌美譽。

2024年



案例 中海戰略總包觀摩交流會

2024年12月，中海組織質量觀摩交流活動，邀請14家戰略總包單位及北上廣深12家監理單位共計150餘人參與，分享中海在工程管理中的成功經驗和質量標準，以從源頭提升產品質量水平、強化各單位安全標準化管理意識，並快速提升重點城市工程管理能力。與會人員現場觀摩了昌平生命科學園和北辛安南樞紐項目，重點了解了混凝土結構質量提升的管控措施及效果，探討在實施過程中的難點與解決方案，並在實地參觀中國科技展後對中海「好房子」板塊給予高度認可。中海管理公司總結混凝土結構質量提升和工程安全文明標準化管理經驗，第三方檢查公司通過檢查數據資料分析項目質量優劣勢，中海總部則進一步宣貫工程管理要求，介紹海築工程管理系统，並明確了後續質量綜合評估標準的調整，彰顯中海在提升質量和安全管理方面的決心和持續努力。



中海戰略總包觀摩交流會

案例 中國房地產協會工程質量管理現場研修活動

2024年6月，由中國房地產協會主辦、中海協辦的「2024年中房協工程質量管理現場研修活動」在北京舉辦。各房地產企業代表蒞臨北京中海甲叁號院項目、北京中海豐和叁號院項目參觀調研，研修學習實體園區、精裝修室內、地下車庫設計及做法，切身感受中海細節管理標準及質量管控水平。我們針對質量安全評估體系、質量管控體系、地下室地坪及外立面工程技術質量管控做了詳細介紹，並與各企業代表進行研討與交流。中海項目工程管理的體系化、精細化、高效化獲得了各企業代表的一致認可，開啟項目工程數字化管理新篇章，在北京地區技術管理效果上打造了品質標杆，展現了我們的城市責任與創新能力。

此外，為確保戶內精裝呈現效果，提升相關工程師專業能力，我們組織開展精裝工程師證專業認證工作。2024年，通過專業培訓、統一考試、逐一認證方式，我們對精裝修工程師進行統一管理，經過嚴格篩查，已完成對26名精裝修工程師的認證，亦逐步推進開展景觀工程師認證。

精工的品质交付

在近年行業起伏不定的浪潮裡，中海始終保持優秀的交付力，以國企擔當為業主交付確定的幸福。現樓交付，所見即所得，我們獲克而瑞「2024年度中國房地產企業交付力TOP 2」這一殊榮。一場場圓滿的交付，是實力的印鑒，也是中海品牌責任的試金石。

2024年



中海完成交付套數超
7.2萬套



交付及時率
100%



「2024年度中國房地產企業交付力TOP 2」榮譽

我們相信交付項目就是交付客戶信心，自2021年起推出項目完美交付考核體系，多維度覆蓋內部管控指標和外部評價指標，結合自有管理制度以及專業團隊與第三方專業公司加強評估過程的專業性、結果的有效性，將評估結果量化並納入項目團隊的獎罰考核。在具體執行上，我們將交付質量檢察工作落實到四個階段，有序實施項目交付的質量把關，以高質量水平，讓中海在客戶心中始終「值得信賴」。

中海項目交付考核四大綜合評估範疇

● 項目施工前1 - 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2 - 依照《綜合評估操作手冊》等制度，進行定期質量安全評估 - 每半年檢查全部項目，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，基於《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，並開展產品質量及安全培訓倡導
● 項目交付前3 - 所有項目均需要開展100%戶內查驗工作 - 委派專業團隊對項目風險管控情況進行抽查；從戶內、公區、景觀、試水試驗和交付環境檢查5個角度開展交付評估工作；以客戶視角對項目進行2-3輪查驗工作 - 準確識別風險項目並督導風險的處理方案 - 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	● 項目交付後4 - 開展客戶滿意度調研工作，並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 - 兩年時間內，持續收集客戶對產品質量的意見和建議

我們視維修服務為售後環節中重要的一環，對於提升維修服務體驗、增強客戶滿意度、維護品牌口碑至關重要。為確保維修服務的誠信度和響應及時性，各參建單位需預留5%質量保證金，維保期結束後方可退還。我們搭建了精工維修體系，明確對客標準管理動作，成立全國統一95112報修渠道、CRM報修用戶端及快速響應機制。我們於2022至2024年在全集團範圍開展每月維修專項治理「掃雷行動」，狠抓維修效率，2024年維修服務滿意度達行業95分位。

中海維修專項治理「掃雷行動」

「深入一線抓落地」

中海總部成立聯合檢查小組，隨機對項目維修中心進行檢查，並依據檢查結果進行獎優罰劣、經驗分享及體系升級調整等，保證精工維修體系有效落地。

中海持續每月通報超期工單數量，使得超期總量大幅下降，未來將拓展數據排名晾曬的維度，加大超期整治力度。

「通報超期保時效」

「複盤數據強質量」

中海總部結合多項指標對地區公司近期的維修數據進行盤點分析，督促數據較差公司限期解決維修存在的問題。

中海各地區公司嚴格執行交付前查驗銷售項目標準動作，同時確保工地開放日報修問題100%整改；交付後堅決執行總分包合同保修協議條款的要求，對不達標的施工單位進行約談、處罰、代工，確保風險解除，以降低對客戶的負面影響。

「嚴管交付排風險」

精心的客戶服務

客戶是中海實現可持續發展的根基、產品創新的動力之源。我們始終以專業的態度和暖心的服務為客戶營造美好生活，實行從項目定位、規劃、施工、銷售、入夥到後期物業服務的全過程客戶服務理念，並將所有地區公司客戶滿意度指標考核列入公司績效考核範疇，以客戶角度介入房地產開發運營的所有業務環節，從客戶利益出發，持續不斷改進產品和服務。

客戶服務體系

中海通過建立完善的交付管理和質量保障客戶服務體系，搭建一站式的客戶服務平台、全國客戶數據中心、暢通客戶溝通渠道、優化客戶關係管理系統，全方位做好服務工作。同時，為深度管控所有對客環節、客戶信息流轉環節，對外，我們積極響應客戶滿意度行業權威調研；對內，我們建立「評價到人」的對客評價指標體系，評價對象涉及項目總經理、工程經理等6個關鍵崗位，推動了快速、真實、客觀有效的管理目標的達成。

2024年，我們將「中海對客十條準則」升級為「中海對客十條準則2.0」，進一步強化客戶服務管理標準，要求全體員工在對客工作中落實以下工作要求：

安全 ● 合法合規，誠信對客，提供真實且完整信息，不欺瞞，不過度承諾

安全 ● 客戶安全第一，客戶緊急求助無條件幫助，電梯、消防等零事故

安全 ● 對任何泄露客戶個人信息及隱私的行為零容忍

健康 ● 關注每一套房間的空氣、噪音、水質、熱環境等人居健康指標

舒適 ● 真材實料，品質交付，杜絕質量通病

便捷 ● 報事快速響應、問題及時處理，避免反覆

便捷 ● 首問責任不推諉，「95112」熱線24小時×365天傾聽客戶聲音

安心 ● 嚴禁數據造假，不得干擾客戶真實評價

安心 ● 維護公司品牌，尊重客戶，對客態度始終保持一致

安心 ● 對客崗位離職系統檔案移交，確保客戶溝通信息不遺失

交付服務管理

針對項目交付前後的質量監控，我們設有行業首創的用戶端交付預警系統並建立項目維度動態監控平台，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。

客戶入夥階段及入夥後，我們主動了解客戶權益的訴求，邀請第三方諮詢調研公司，積極開展客戶入戶深訪配合量訪問卷調查，讓客戶有渠道深度反饋產品與服務意見。此外，我們針對各住宅項目設立房屋維保中心，負責中海內部查驗問題整改、工程質量投訴處理、移交管理及售後維修服務等，完善客戶全流程管理。

客戶服務平台

我們依託自主研發的一站式客戶服務平台「中海 · 幸福家」，為客戶提供覆蓋售前、售中、售後全生命週期的服務。「中海 · 幸福家」自2022年5月推廣上線以來，已具有的9大重點功能，覆蓋「前期獲客-在線轉化-售後服務-數據基礎分析」四大場景，可滿足客戶、業主、租戶、員工推薦、渠道、銷拓、策劃和管理等應用需求，推動了客戶關係管理工作系統化與精細化，為我們進一步打造全週期多業態客戶運營平台奠定了堅實基礎。

藉助客戶服務平台，我們的客戶、業主和租戶得以統一解決交付前所列各式問題，獲得統一的反饋、報事、諮詢渠道。同時，我們的管理和執行團隊能夠應用統一的量化指標，於已入住項目中租售中心日常監控客戶、業主和租戶的健康和福祉條件，確保客戶、業主和租戶的入住體驗。

客戶數據中心

我們的全國客戶數據中心已形成完善的服務系統，涵蓋售後服務中心、客戶體驗中心、經營服務中心，覆蓋所有業務所在地，服務共計2,038個項目、880萬中海業主。這不僅有效提升了自身服務能力，還使全國客戶數據中心獲得了客戶和業主的一致認可與高度讚譽，對其的客戶滿意度高達98.4%。

客戶溝通渠道

我們建立暢通的便捷客戶的溝通渠道，用心聆聽客戶需求。線下，客戶可以通過銷售案場、物業管理處、維保中心等進行意見反饋，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；線上，客戶可以通過95112全國統一熱線來電、「中海 · 幸福家」微信小程序、「中海會」微信公眾號進行自助報事等。同時，我們全面沿用並迭代升級企業微信及虛擬撥號作為官方線上對客溝通服務渠道，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。

案例

「親聽」客戶之聲

2024年1月9日，中海高級管理人員及各地區公司客戶服務負責人走進95112呼叫中心，親身撥打並接聽業主電話，了解客戶關於維修、投訴和諮詢的心聲，記錄跟進各項問題的解決情況並第一時間響應，累計完成116通電話的成功接聽，收穫業主的100%五星滿意評價。



中海「親聽」客戶之聲活動

客戶管理系統

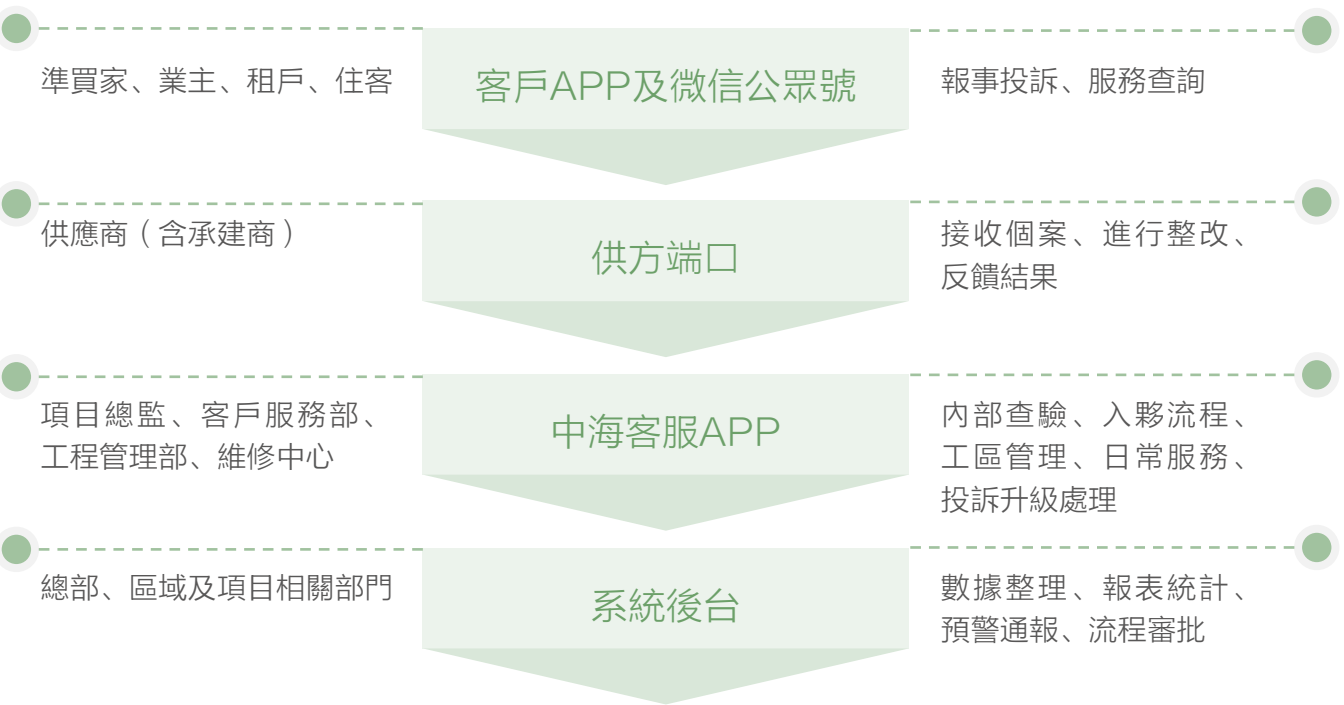
針對客戶的諮詢與反饋，我們建立客戶關係管理（Customer Relationship Management, CRM）系統，並持續推進其中的「客戶之聲（Voice of Customer, VOC）」的聆聽、分析、行動體系化建設，打造客戶反饋敏捷組織，通過日報並結合疑似負面全範圍監控覆蓋，推動服務的數字化、線上化、智能化，將客戶、項目、員工連結在一起。客戶可以通過撥打95112、公眾號、線上小程序等多個渠道反應訴求，CRM系統會遵循首問責任制，進行客戶報事等級、責任歸屬的分級分類，生成服務工單，分派至項目員工跟進處理。同步會將升級投訴、集體投訴及有關索賠的投訴及時反饋於責任單位。為客戶提供高效、便捷的查詢、投訴、申訴的渠道，使客戶反饋能得到及時有效地處理。

項目員工在收到CRM系統報事提醒後，需在30分鐘內及時響應，覆核客戶情況及問題；2024年，我們的客戶報事30分鐘響應率達到98.6%。對於有效報事，項目員工將按照相關制度及指引要求，拉通相關職能妥善處置。對於緊急投訴事項，我們建立客戶服務綠色通道，直通區域及總部客戶服務部，發揚「敢於實事求是、敢於攻堅克難、敢於堅守底線」的精神，直面客戶，快速解決。服務工單正常關閉後，還將邀請客戶對處理過程及結果評價確認，關注客戶投訴處理體驗。

我們通過CRM系統大數據分析，對於可能涉及違反「中海對客十條準則2.0」的服務工單進行核查，核實後會根據「中海星」制度給予相應人員懲罰，有效提升客戶服務效率及品質。

此外，我們也會主動獲取客訴輿情信息，形成疑似負面工單，派單至地區公司跟進識別、處置直至銷項。

中海CRM系統功能及服務對象



客戶滿意度

45年來，中海不忘初心，將客戶滿意度提高到企業戰略規劃高度，作為衡量好產品、好服務的重要評價標準。2024年，中海好服務廣受多方實力認證，總體客戶滿意度90分，達行業90分位，與2023年基本持平。在銷售額TOP20房企中，中海客戶滿意度位列TOP3。

	2024年目標	2024年績效
住宅項目銷售案場	>90分	92分
住宅項目	>70分	90分
住宅項目供貨商（含承建商）	保持行業領先	達行業90分位，保持領先
長租公寓項目	≥80分	86分
寫字樓項目	≥88分	96分
購物中心項目	≥80分	94分

中海主要項目2024年客戶滿意度

我們實行全流程滿意度機制，從客戶到訪的第一時間開始，以到訪、認購、簽約為三大觸點，進行15個點對點細節維繫步驟，針對服務、產品、合同三大問題，將風險客戶分級制定不同維繫政策，真誠溝通贏得客戶尊重。此外，中海根據業務發展需要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，以便進行及時有效的糾正。

我們全面推進「客戶之眼」已交付客戶（包括住戶與租戶）深訪敲門計劃，通過深入調研交付後的產品體驗、工程質量和社區生活服務品質，從客戶視角洞察產品與服務的優化方向。2024年，中海總部級入戶深訪覆蓋超300戶，聯合各地區客服團隊深入1,000餘戶，100%覆蓋北京、廣州、深圳、杭州、寧波等重點高端交付項目，驗證高端產品與服務的兌現效果。同時，我們通過「客戶深訪洞察定量調研體系1.0」實現15萬戶已交付客戶（包括住戶與租戶）一戶一碼、千人千面的調研，結合實時評價檢測機制形成《客戶需求調研與洞察》成果，對住戶與租戶的需求進行評估和排序，反饋到前端客戶研究和產品研究的工作中，形成有效的三研合一的全周期閉環，全面推動產品與服務的深度優化。

2024年，我們啟動入夥前綠色人居健康自檢，監測包括溫度、空氣質量、聲環境、水質，嚴格按照國標執行。針對室內環境與室外安全便捷等住戶關注重點及健康安全等租戶關注重點，精準制定提升措施，如確保空氣、水、光、噪音等綠色健康系統達到高標準，並在所有商業建築配備心臟復甦除顫儀（AED）和健康產品驛站，以及為租戶提供健康檢查、諮詢和急救培訓等。我們根據不同城市客群的不同敏感點，進行調研分析與驗證，將結果反哺公司產品研究，在不同的城市、客群和產品領域開發配置更具吸引力和競爭力的產品和服務，有效延長客戶綠色健康人居的可持續性優質居住體驗。我們建立統一反饋渠道，收集客戶對提升措施的意見和建議，並通過客戶滿意度調研定期評估措施的實施效果，持續優化客戶體驗，為住戶和租戶打造更健康、更舒適、更高品質的居住環境。



綠色人居健康自檢



心臟復甦除顫儀



健康管理中心



急救培訓

2024年，我們持續開展客服護航培訓計劃，搭建精品課程評價積分機制，全年發布10門集團金牌課程，形成401個培訓案例庫。我們以崗位職責及應知應會為基礎，圍繞滿意度提升等重點，賦能項目客服經理工作，助力客戶滿意度持續保持TOP20房企行業前三。

案例 客戶服務企業微信辦公管理工具培訓

2024年8月，中海面向全體客服人員開展企業微信辦公管理工具培訓，內容涵蓋企業微信的常用功能、客戶關懷常用功能、輔助認證和工單評價等核心操作流程，幫助客服人員熟練掌握企業微信的操作要領，有效解答他們在實際使用中的疑惑，提升客服人員的數字化工具應用能力，進一步推動客戶服務的標準化與高效化。



客戶服務企業微信辦公管理工具培訓

客戶隱私保護

我們重視客戶隱私保護，制定並實施覆蓋本公司所有業務的《客戶信息安全管理指引》和《客戶信息管理規範》等規章制度。我們建立職責明晰的客戶隱私保護管理組織機構，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。

我們獲取客戶信息用於銷售過程中的必要記錄和程序。我們已全面上線客戶虛擬撥號平台，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。我們在CRM系統中將客戶敏感信息（包括電話、姓名、身份證信息等）進行加密，僅內部數據管理人員有查看及下載許可權，且查看及下載記錄均留痕管理。我們要求在獲取必要的客戶信息時，需得到客戶的授權簽約，並只將信息授權給必須訪問數據的員工。對涉及到信息安全的敏感崗位，我們都規定其簽署信息保密協議，確保其知悉並承擔相應的隱私保護責任。

我們構建客服智能識別模型，快速定位涉及「中海對客十條準則2.0」的客訴內容，強調對任何泄露客戶個人信息及隱私的行為零容忍，保護客戶隱私及數據安全。同時，我們定期對客戶信息安全進行風險評估，有效管理客戶數據安全風險。

我們亦通過官方網站、線上小程序「中海 · 幸福家」等途徑，披露隱私政策聲明條款，使利益相關方了解我們在不同階段對個人信息的管理政策。通過線上、線下結合，我們在公司內網、案場宣傳欄、辦公區等多渠道積極推送有關帳號安全、網絡使用、保密意識等信息，並定期對員工開展客戶隱私保護專項培訓及安全週活動，有效提高所有員工對客戶個人信息的保護意識，防範客戶隱私泄露風險。

2024年，我們未發生與侵犯客戶隱私或丟失客戶資料有關的事件。

客戶聯誼活動

中海踐行客戶為本理念，持續豐富客戶社區生活，賦予社區人文價值，積極履行社會責任。我們以客戶視角，用心提供專業服務方案，打造全齡友好社區、值得信賴的幸福家，讓客戶買得放心、住得安心。我們的客戶聯誼服務平台「中海會」是中海與廣大客戶、社會各界聯繫的紐帶，自2004年成立以來，以「精彩生活 · 卓越人生」為服務理念，打造品牌化的精品活動，從客戶利益與生活體驗出發，不斷改進服務。我們精心籌辦各類休閒娛樂、體育運動、慈善公益等社區活動，創建「童夢同想」和「康養生活節」等品牌活動，並聯合中海物業、中海商業、中海教育、中海康養等子公司，打造「中海會」全國系列活動品牌，持續關注中海兒童及長者業主的身心健康與生活居住體驗。

案例 第六屆島主春晚

2024年1月29日晚，中海海南公司攜手全體業主成功舉辦海南萬寧神州半島第六屆島主春晚。經過兩個月的精心籌備，23個由業主與配套單位自編自導自演的節目精彩亮相，涵蓋歌舞、樂器、朗誦及「國粹」等多種藝術形式，帶來一場視聽盛宴，不僅展示業主的才藝，更增進了鄰里間的情誼，提升了社區凝聚力。歡聲笑語間，和諧親密的鄰里關係進一步升溫，展現了神州半島社區的獨特魅力。未來，中海將繼續通過豐富的社區活動，為業主創造更多互動交流與情感聯結平台，共建美好生活。



海南萬寧神州半島第六屆島主春晚

08

中海聚力 產業並進

供應商全生命週期管理	133
可持續供應鏈	137
產業共榮與創新	141
知識產權保護	149

中海聯動產業上下游，精心構築合作生態版圖，秉持聚勢共贏的理念，全力推動供應鏈朝著可持續方向穩健前行。同時，我們與行業夥伴並肩同行，以科技創新創造美好生活，投身產業升級的浪潮，為城市變革發展添磚加瓦。

本章回應的目標及指標：

聯合國SDGs



《守則》

GD-A2, GD-A3, KPI-A3.1, GD-B5, KPI-B5.1, KPI-B5.2, KPI-B5.3, KPI-B5.4

GRI標準

2-6, 2-24, 2-28, 3-3, 308-1, 414-1, 414-2



供應商全生命週期管理

廣大供應商是中海重要的合作夥伴，我們的供應商主要包括承建商，以及建築材料、裝飾材料、安裝材料、設施設備等各類供應商，為我們提供物資、產品或服務等。我們構建了完善的供應商全生命週期的管理機制，持續與優質供應商開展合作，共同推進履行社會責任。

為建立覆蓋供應商全生命週期的供應鏈管理體系，我們制定一系列供應商管理制度，包括《供應商行為守則》《合約管理辦法》《QDSS管理工作指引》《供應商管理辦法》《集採供應商管理工作指引》及《供應商履約計分流程》等，要求100%供應商遵守或簽署並定期審查其符合性，落實供應商準入、分類、考核、分級、退出各環節工作流程，打造可持續的合作關係。

中海董事局作為供應商ESG管理事宜的最高決策層，指定成本管理部負責具體的供應商ESG管理工作，成本管理部定期向環境、社會及管治工作領導小組匯報；各級合約管理部作為供應商全生命週期管理體系的主要執行機構，負責建立績效數據收集及分析機制，以持續監控供應商的績效表現，包括其業務能力、環境及社會影響，並將我們的氣候相關要求融入到對供應商的管理目標之中。同時，我們建立了高效的供應商溝通機制，並為供應商提供支持，以提升供應商履約能力和可持續發展績效，保障供應鏈的穩定和可持續，為中海創造長期價值。

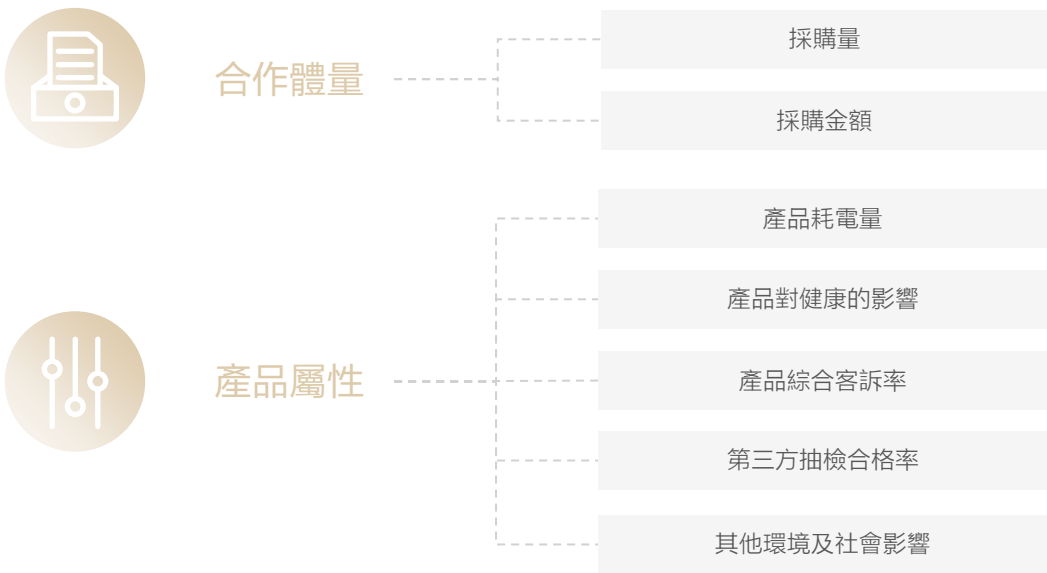
供應商準入

中海秉持嚴謹態度，在供應商及合作商準入環節嚴格挑選每一位合作對象。對潛在供應商，我們採取書面資料預審、實地考察等方式，開展內外部調研及考察，調研涵蓋生產經營管理、社會及環境行為規範等內容以及ISO管理體系認證、環保相關資質、員工社保繳納情況等具體指標。通過嚴格的準入評審流程，我們確保引入的供應商在供應能力、質量水平、環境影響、社會影響等方面符合我們的高標準期望。2024年，我們在供應商管理系統中將供應商資訊審查作為強制要求項，供應商須提供中國人民銀行出具的徵信報告作為準入資料。

供應商分類

為精準應對供應鏈中的潛在風險，中海通過分類分級的方式對在庫供應商進行常態化管理。我們主要依據合作體量及產品屬性，在業務關聯性的基礎上，充分考慮供應商的公司治理情況、環境、社會影響及商品特定風險、行業特定風險等因素，將供應商分為戰略供應商、重要供應商、一般供應商三大類，我們與戰略供應商的穩固戰略合作關係為供應鏈安全提供了有力保障。2024年，我們與5,245家供應商開展合作，其中，198家為戰略供應商，採購支出佔比56%。

中海供應商分類依據



供應商評估

為全面審視供應鏈風險，中海每年定期開展供應商綜合評估。供應商綜合評估由成本管理部牽頭，聯合設計、工程、客服、營銷等多職能線共同開展，面向總部至地區層面的承建商及其他供應商進行，考評維度涵蓋質量、安全、履約能力、信譽狀況、《供應商行為守則》遵守情況及其他環境、社會影響情況。其中，我們對承建商及非集採物資供應商每年開展2次綜合評估定級，對集採物資供應商每年開展1次綜合評估定級。2024年，我們進一步完善供應商監測機制，與主要專業工程的供應商共同開設專項資金共管賬戶，保障供應鏈勞工薪資待遇，強化供應鏈風險管理。



2024年，供應商綜合評估覆蓋戰略供應商

100%

作為產品責任的重中之重，我們針對供應商質量管理實施更為嚴格的審查。我們要求所有集採類供應商及主要承建商通過ISO 9001質量管理體系認證，並定期審驗所有供應商質量管理情況，按照供應商類別制定相應的質量檢測頻率要求。我們採用履約評估計分機制對供應商開展質量管理績效評估。多部門組成履約評價專項小組，嚴格依照《供應商履約計分流程》，對供應商進行履約計分，計分結果將直接影響供應商每年綜合評估結果。基於履約計分過程中發現的問題和計分結果，我們將供應商劃分為紅、黃、藍風險，形成《供應商履約風險報告》。



2024年，中海集採供應商及主要承建商取得ISO 9001質量管理體系認證
100%

中海供應商質量檢測頻率

● 戰略供應商	● 重要供應商	● 一般供應商
- 合作體量大 - 產品關注度高	- 合作體量中等 - 產品關注度一般	- 合作體量小 - 產品關注度小
月度檢測	季度檢測	半年度/ 年度檢測

同時，我們注重供應商及其上游的全鏈條管理，對二級供應商提出質量認證要求，並針對關鍵二級供應商開展質量管理體系認證審查，每半年對履約完畢的供應商進行審查。

2024年



審查二級供應商
25 家



其ISO 9001質量管理體系認證率達
100%

為落實質量源頭管理，我們明確原材料評估管理流程，開展上游原材料工廠監測和在建項目現場監測，並監督問題整改，通過建立檢測不合格閉環機制實現不合格問題100%關閉處理。我們要求所有供應商提供物料的第三方抽檢報告及產品合格證；對於涉及中國強制性產品認證（3C）指標的物料，還須同時提供3C報告及中國質量認證中心自願性認證報告。對於技術單位，我們要求其每年呈交檢測報告、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。此外，針對櫥櫃的板材和五金件、防水材料的瀝青等部份關鍵物料的組成成分，我們明確規定原材料品牌，並對所有物料的生產工廠進行入庫管理。同時，我們參考國家標準、行業標準及中海企業標準，設立標準檢測庫，規範物料評估維度，將物料的質量參數區分為環保健康安全、使用性能、材質成分三類。

截至2024年12月31日



已制定物料評估指標
7,799 條

我們依託質量管理系統（Quality Management System, QMS）開展原材料質量檢測，QMS系統自動生成檢查計劃，包括第三方機構檢查和中海現場檢查兩種方式，覆蓋90%以上的供應商的原材料，檢查結果由QMS系統自動判定、人工覆核。我們每月對原材料進行工地和項目的隨機抽檢，抽檢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。

2024年



開展原材料第三方品質抽檢
1,008 批次

檢測合格率達
94.42%

2024年，我們開展「清流計劃」質量檢測行動，檢測對象覆蓋甲供材、乙供材、空氣質量、工程質量及項目現場履約5個類別，全年檢測建築材料1,008組，空氣質量檢測點173個，在建項目飛檢及工程巡檢項目覆蓋率達100%。

此外，我們對100%承建商項目的合規性及ESG遵守情況進行考核，每週或每月開展線下會議檢查，或隨機開展實地考察。

供應商迭代

在年度供應商綜合評估中，中海依據評估結果將供應商劃分為A、B、C、D四個等級。被評為D級的供應商即為不合格供應商。不合格供應商自被定級為不合格之日起，兩年內不得參與投標。此外，對於違反行為守則的供應商，我們要求其及時整改，多次違反或嚴重違規的供應商將被警告或終止合作。

在日常定期質量審查中，我們針對被歸類為紅色、黃色風險預警的供應商和材料檢測不合格的供應商，按以下規程督促其整改。連續出現低合格率材料的供應商將被約談，需要時我們將要求出現材料關鍵指標不合格的供應商暫停供貨，監督其改善供貨質量後重新供貨。

中海供應商績效改進流程



我們已設有供應商黑名單及白名單，以剔除使用不合格產品或假冒偽劣產品、存在重大資金風險情況、拖欠工資、無環評報告或排污許可證等情況的供應商。對於在業務、環境或社會層面有重大實際或潛在負面影響的供應商，一經發現問題將即刻停止與其合作。2024年，我們評估發現2家重要供應商存在重大潛在負面影響，並終止與其合作。

可持續供應鏈

中海踐行可持續採購，制定並實施《可持續採購政策》，將可持續發展的考量納入每一次的採購決策中，推動可持續物料的使用。

供應鏈賦能

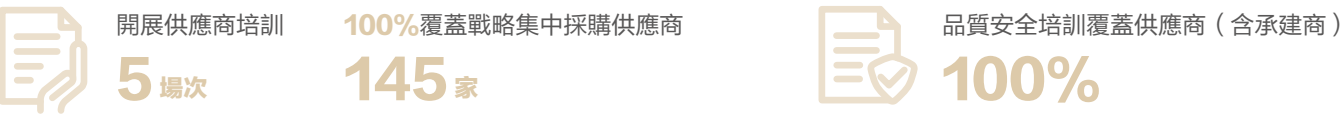
為打造可持續供應鏈，中海積極開展面向採購崗位員工的供應商ESG管理培訓，通過對業務邏輯、供應鏈ESG管理的分享，取得良好的培訓效果。



同時，我們通過每年開展供應商培訓和交流，提升供應商的信任度、配合度以及對履約評價的感知力。我們的供應商培訓主題和內容豐富多樣，涵蓋質量管理、環境管理、反貪腐及廉潔教育等主題。我們面向全體供應商均開展質量安全培訓，傳達我們的質量要求，從而確保我們的所有供應商接受質量安全培訓。

與此同時，依托「清流計劃」，由領潮供應鏈公司牽頭主導145家供應商學習調研優質供應商的可持續管理經驗與做法，推廣選用質量安全、低碳環保的產品。我們制定並實施供應商環境影響與依賴性評估工作計劃，以識別對環境因素（包括氣候變化、水資源和森林等）有顯著影響或高依賴性的一級供應商和戰略供應商。通過加強對這些供應商的環境監督和審查，激勵供應商採取更環保的實踐，進而降低上游價值鏈對環境的負面影響，實現可持續供應鏈的目標。

2024年



案例「新建一種可能」合作夥伴大會

2024年11月，領潮供應鏈公司舉辦以「新建一種可能」為主題的合作夥伴大會，邀請349家合作夥伴積極參會，並攜手各方成立新質生產力合作聯盟。大會期間，領潮供應鏈發布首批綠色供應商名單，並向27家供應商頒發「綠色供應商」獎項。此外，領潮供應鏈公司發布「綠色低碳供應鏈倡議行動」，活動當天即獲103家供應商熱烈響應加入倡議行動，積極採取實踐參與綠色工廠、綠色供應鏈、碳足跡評價等方面的綠色供應鏈活動；「綠色低碳供應鏈倡議行動」致力於在原材料開採、生產加工、終端消費全生命週期降低對天然資源的消耗，減輕對生態環境的影響，持續推廣具有「節能、減排、高品質、安全、便利和可循環」特性的綠色建材產品。



中海「新建一種可能」合作夥伴大會

此外，我們向所有材料供應商發出倡議書，鼓勵其開展綠色認證工作，並為供應商提供綠色產品、綠色建材相關知識普及和認證輔導，在強調我們對於ESG要求的同時，促進供應商可持續發展能力和表現的全面提升。

2024年



100% (145家)
集中採購供應商取得ISO 14001
環境管理體系認證

36% (52家)
集中採購供應商取得ISO 50001能源管理體系、
綠色工廠、綠色供應鏈認證

可持續採購

中海制定並實施《可持續採購政策》，積極考慮採用具有可持續或綠色認證的建築物料品牌，儘量減少使用一次性產品，要求所有開發團隊選用環境影響較低、對人體無害、更具能源效益、可循環再造、可生物降解或更耐用的產品和物料，並定期審查《可持續採購政策》的執行有效性。

我們承諾優先使用具備第三方認證的可持續木材，並設立綠色採購目標，積極推動供應商在項目建造過程中採用可持續物料，其中約39%產品的環保健康要求比國家標準/行業標準更為嚴苛。



截至2024年12月31日：

採用綠色標準採購供應商佔比 **69%**；

符合環保產品聲明認證ISO 14025的集採可再循環及綠色建材佔比達 **22%**；

235類採購物料取得綠色建材、綠色產品或碳足跡評價認證。

我們亦大力推進綠色健康物料採購的標準化工作，已發布《住宅公區室內歸家動線門類標準》，並持續推進其他綠色採購品類標準的編製工作。我們制定項目建造、室內設計、裝修等各環節的綠色標準，產品層面覆蓋綠色產品、綠色建材、碳足跡評價、中國環境標誌產品認證等，企業層面則覆蓋綠色工廠、綠色企業、ISO 50001能源管理體系認證等。

產業共榮與創新

中海活躍於行業生態建設，通過與合作夥伴資源互補，依託自身科技引領，構築共生、共享、共贏生態圈，與時代共成長，與城市共美好。

融通享成果

推動產學研深度融合是順應當今世界科技創新發展趨勢的有力舉措，中海探索創新融合新模式，以科技創新引領行業進步。本公司多家附屬公司與各大高校簽訂產學研合作框架協議，共同培養高素質人才，為中海持續創新注入強大動力。同時，我們與東南大學、清華大學、重慶大學、華中科技大學等國內高等學府開展多種形式的房地產與居住場景數字化、智慧化、低碳化的產學研合作，包括聯合實驗室共建、課題共研、聯合教學、研究生聯合培養等，形成產學研合力。2024年，基於聯合實驗室共建，我們與清華大學就科創平台合作展開深入洽談，計劃延展科創平台前端及後端的研究範疇，著力儲備高等級、綜合性的科技成果。

我們樂於分享自身發展經驗，願做同行、跨界交流共融的促進者，貢獻於行業生態繁榮。2024年，我們積極開展各類交流合作活動，走訪多家科技公司，與眾多科研院所、企業開展交流活動，探討科創共研、平台共建等議題，為行業科技創新注入活力；我們與相關研究機構簽署戰略合作協議，發揮雙方優勢，探索地產行業數字化轉型路徑，推動行業數字化發展。

案例 ACT低碳健康地產協同創新發展論壇共繪人居藍圖

中海作為中國建築節能協會低碳健康地產專業委員會的發起單位，已發展會員單位40餘家，致力於促進房地產領域低碳與健康協同發展。2024年5月，成功舉辦「ACT國際零碳城市大會分論壇——第三屆低碳健康地產協同創新發展論壇」，行業專家學者以及科研設計、設備廠商等與會交流。華藝公司、中海商業在論壇上進行主題演講，分享了在低碳健康地產領域的寶貴經驗與前沿觀點。我們積極促進行業合作，為推動地產行業低碳健康轉型、實現產業高質量發展貢獻力量，助力勾畫未來低碳健康人居的美好藍圖。



低碳健康地產協同創新發展論壇現場

案例 亮相華為CIO Forum分享AI融合智慧空間經驗

2024年7月，中海受邀出席華為「CIO Forum 2024」，並作了題為《AI賦能智慧空間，加速企業數智化轉型》的分享。我們向行業專家傾囊相授中海將AI技術深度融合於智慧空間建設的創新經驗與成功實踐，充分展示我們在智慧空間的創新成果，也為推動企業數智化轉型、促進行業交流合作貢獻力量。



亮相華為CIO Forum分享AI融合智慧空間經驗

案例 華藝公司參與行業交流大會

華藝公司作為中國建築節能協會和深圳市綠色建築學會的重要成員，通過持續加強與學術界、產業界的溝通合作，助力行業邁向更加綠色、低碳的未來。2024年，華藝公司參與2024國際綠色建築與建築節能大會暨新技術與產品博覽會，在會上作主題報告，與各方深入探討促進港深地區綠色建築高質量發展以及灣區綠色低碳未來的實施路徑；出席2024國際零碳城市鄉村與零碳建築大會暨技術設備博覽會，聚焦「雙碳」戰略下全球零碳城市鄉村建設領域的實際需求、相關政策法規、先進技術和標準規範，以及達成零碳建築的路徑與方法，與各界共同探索城市鄉村與建築行業的綠色發展方向。



華藝公司參與行業交流大會

我們參與各類標準制定和承擔各協會的成員義務，積極為行業發展建言獻策。我們參與《智慧社區建設規範》《智慧建築設計標準》和《零碳建築標準》等多項國家標準編製，並參與編製多項中國建築節能協會團體標準，涵蓋健康建築、零碳辦公和碳排放核算等領域，同時作為中國建築節能協會低碳健康地產專業委員會的會員單位，推動低碳健康地產的發展。2024年，我們首次主導編製國際標準ISO 37187《智慧城市基礎設施 — 城市信息模型（City Information Modeling, CIM）數據框架和功能要求》，將發揮技術優勢，為全球智慧城市建設的規範化、標準化貢獻力量。

中海參與行業組織一覽

參與單位：中國海外發展

行業組織	會員資格
商界環保協會	基礎會員
中國建築節能協會低碳健康地產專業委員會	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

參與單位：華藝公司

行業組織	會員資格
世界高層建築與都市人居學會	白銀會員
中國勘察設計協會	常務理事單位
中國建築學會	常務理事單位
中國土木工程學會	會員單位
中國國際貿易促進委員會建設行業分會智能建造委員會	委員
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

行業組織	會員資格
廣東省建築節能與綠色低碳協會	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
廣東省建設科技與標準化協會	常務理事單位
廣東省粵港澳合作促進會建築與規劃專業委員會	委員
深圳市勘察設計行業協會	會長單位
深圳市綠色建築學會	副會長單位
深圳市建築產業化協會	副會長單位
深圳市綠色與智能建造學會	副會長單位
深圳市城市更新開發企業協會	副會長單位
深圳市註冊建築師協會	副會長單位
深圳市高新技術產業協會	會員
深圳市工程建設全過程諮詢行業協會	會員
深圳市防水行業協會	會員
佛山市裝配式建築與智能建造協會	理事單位
深圳市建築電氣與智能化協會	理事單位
深圳市城市規劃學會	副會長單位
深圳市城市規劃協會	理事單位
深圳市低空經濟產業協會	會員單位

參與單位：中海商業

行業組織	會員資格
中國房地產業協會	會員
中國指數研究院	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

創新促變革

「惟創新者進，惟創新者強，惟創新者勝」，中海在業務與產品上力求創新進取，多線程鞏固自身發展的創新力與生命力，以健康人居建築科創平台為抓手，著力推動低碳健康成果轉化及產業化推廣，以追求當代最優質的創新居住體驗，並提升產業科技整體水平。

中海研創實力

我們已具備深厚的創新基礎，及時響應行業對技術的新要求，與時代同頻。我們依託全產業鏈優勢，構建「開發-設計-供應鏈-建設-運維」的地產全產業鏈科創體系，並開展科研成果產業化、產品化、市場化探索及戰略佈局。2024年，我們制定《科技工作管理制度》，完善科技管理體系及科技創新機制，遵循集中統籌、規範化、標準化和分層級管理原則，進一步規範科技管理工作。

中海科技工作領導小組全面統籌科技創新工作，並設有中海創新研究院以及下屬分中心實施技術研究與產品研發的具體工作。此外，我們依託旗下中海科技、中海管理、華藝公司、領潮供應鏈公司等專業公司，借助人工智能、雲計算、大數據、物聯網等新技術支撐主業壯大、輻射全業態發展，積極組織相關科技研發和創新能力建設，提升科創水平，實現行業領先。為提升創新平台與體系的效能，進一步推動業務的創新和增長，我們深度審閱創新平台和體系的有效性，通過收集和分析相關信息，全面審視創新機制和現有框架的優劣，及時發現並解決潛在的風險和挑戰。

大國大企亦需大師大才，科研人才隊伍建設是我們創新發展的不竭動力源泉。我們已建立1,460人的專業技術隊伍，其中碩博士以上學歷人才435人、高級職稱173人。近年來，我們亦不斷加大力度培養高精尖領軍人物，積極推進各項人才重點工作申報，鍛造專業強幹隊伍。在中海內部，我們擬定省部級領軍人才培養計劃，並開展6項人才專項課題。

同時，外界對中海科技創新能力、自主知識產權管理、科技成果轉化能力、研究開發組織管理水平及企業成長性亦給予充分肯定。本公司旗下天山公司、中海科技均獲評「專精特新中小企業」和「國家高新技術企業」等重要資質，其中，中海科技獲「專精特新小巨人企業」及CMMI5（能力成熟度模型集成第五級）資質認證，天山公司獲批「廣東省科技專家工作站」，旗下華藝公司獲得「科技創新企業」，創新水平倍受認可。



中海科技創新類相關認證（部份）

華藝公司獲得「科技創新企業」

案例 科技創新成果亮相中國建築科技展

2024年，中海共有6項創新實踐成果在中國建築科技展展出，成果覆蓋「新建好房子」「綠色建築」「智慧城市」「舊城改造」等多個領域，展現我們在建築科技方面的深度探索。



中海科技成果展示（部份）

2024年，中海員工中

4人
獲深圳市勘察設計大師授牌

32人
獲得深圳市勘察設計行業十佳青年工程師/建築師

4人
獲得廣東省超限審查專家

憑藉過硬的實力，我們的創新工作屢屢結出碩果，充分為產品創新與功能反覆運算、企業高效運營賦能。

截至2024年12月31日，我們已獲得各類專利 466 件，其中含 110 件綠色建築技術專利

智啟人居時代

科技創新與數字化變革猶如強勁引擎，正為城市建設和發展注入新動能。我們敏銳洞察行業趨勢，積極整合外部先進技術資源，深度融合自身在房地產領域的豐富實踐經驗，通過賦能管理、賦能產品、賦能應用三大維度，有力推動行業數字化進程，全力加速智慧城市的建設。

在城市的大場景，我們打造行業領先的信息化、數字化房地產全過程管理體系及平台，實現全項目、全週期、全專業高效統籌經營，形成專有技術優勢。本公司旗下華藝公司《區域供冷設計關鍵創新技術的研究與實踐應用》和《基於5G的智慧建築設計關鍵技術研究》項目被評定為國際先進水平。



全球首個5G智慧社區：上海中海臻如府項目



截至2024年12月31日，中海房地產全過程管理平台科技成果現已於超 **480** 個項目中投入應用
服務客戶逾 **1,000** 萬人

在居住的小場景，我們自研智慧人居平台，實現智能家居業務從0到1的突破和技術自主可控、交互體驗統一、產品形態創新，讓「好產品」更加智慧。我們的智慧人居平台實現覆蓋住宅、商業樓宇、社區的全域、全場景智慧空間解決方案，低碳能耗管理系統、低碳智慧樓宇系統、智慧家居系統等多種智能解決方案在北京、寧波、深圳等城市推廣應用，努力以智慧科技重塑人們的生活。



截至2024年12月31日，中海智慧人居累計落地 **85** 個項目
累計交付 **50,000** 戶低碳、智慧、綠色數字家庭

我們捕捉人們對產品的品質、健康、便捷、安全、社交、歸屬、關愛、新鮮等9大核心元素的重視，持續加大力度開展健康人居產品研究，以促進低碳健康地產協同創新發展。依托中國建築節能協會專委會，我們積極推動健康建築人居環境評價標準產業化試點，旨在為改善人居環境提供科學、規範的標準體系。我們還與清華大學莊惟敏院士就《前策劃後評估在健康人居的深度應用》開展深入共研，憑藉自身優勢為課題提供全方位技術支持，助力提升健康人居建設的科學性與合理性。2024年，我們的中海未來人居聯合創新實驗室授牌揭幕。

案例

中海智慧人居科創平台

2024年，中海圍繞智慧人居場景，在科研創新方面多點發力。我們參與完成中國住建部高品質住宅工程技術創新中心申報，擬與此前獲批的科技創新平台中國建築綠色建造工程研究中心（健康人居建築）整合，承擔「好設計研究中心」職責，致力於打造更優質、舒適的人居住宅設計。同時，中海科技參與完成中國住建部工程數字化技術創新中心申報，承擔「工程數字化創新中心」任務，藉助數字化技術提升人居工程建設的效率與質量。

此外，我們通過推進中海未來人居聯合創新實驗室二期建設，架構高品質住宅系統健康建材量化評價體系和標準，建立「前策劃、中管控、後評估」在住宅中的健康建材系統技術管理規程，落地高品質住宅健康建築人因工程學實驗室，培養跨專業的團隊，為中海供應鏈管理做好健康建材的專業評估和鑒定，從建材源頭把控，為打造低碳、健康、宜居的人居環境提供堅實的技術支撐。



健康人居建築聯合創新實驗室授牌儀式

課題研究賦能

我們積極參與和承擔內外部重要科研課題研究，為行業技術進步貢獻力量。在中海《科技研發課題管理辦法》指引下，我們保障科研課題實施，實現科學、規範、高效和公正的管理。

我們持續參與中國「十四五」重點研發計劃項目，聚焦數字孿生工程施工質量管控、室內健康材料技術等前沿細分領域。2024年，我們組織推進「十四五」中國重點研發計劃「建築工程施工質量全過程貫通式精益管理與評價研究」課題；同年參與啟動「十四五」國家重點研發計劃「室內健康環境營造材料檢測技術、評價標準體系及示範應用」課題，助力國家級重點研發計劃課題實施。

與此同時，我們亦努力輸出自身能力與經驗，積極對外賦能。

2024年，我們主編的中國工程建設標準化協會《低碳辦公建築技術規程》、參編的國家標準《智慧城市建築及居住區第2部份：智慧社區評價》、《智慧城市基礎設施連接城市和城市群的快速智慧交通》、行業標準《移動互聯網+智慧家居系統跨平台接入認證技術要求》等共18項國家、行業、地方、團體標準獲得發布，首次主導的國際標準《智慧城市基礎設施-城市信息模型(CIM)資料框架和功能要求(ISO 37187)》正式啟動，為行業轉型升級貢獻中海力量。

2024年

參與國家「十四五」重點研發計劃項目 **2** 項；新增外部科研項目立項 **11** 項；新增期刊、會議論文發表或錄用 **65** 篇

知識產權保護

中海制定並實施《知識產權管理辦法》和《商標管理工作指引》等專項制度，為技術研發、商標註冊、業務活動、附屬公司及業務夥伴日常合作等提供指引。2024年，我們修訂了《知識產權管理辦法》，進一步完善知識產權管控機制，強化無形資產保護政策。

截至報告期末



我們持有各類知識產權共計

1,363 件

包括注冊商標總量

737 件



專利

466 件

著作權

160 件

其中，綠色建築技術專利

110 件

我們定期組織知識產權培訓以促進知識產權保護意識的普及。2024年，我們開展「房地產常見商標侵權及廣告法律實務培訓」及「知識產權護航企業發展」兩場知識產權培訓，共計131人參與，幫助提升法律、營銷、行政等業務人員的知識產權的法治意識，傳遞學法知法守法的正確價值導向。



深圳 · 深灣玖序

09

中海匯才 以人爲本

僱傭與權益	153
多元與包容	155
培訓與發展	157
健康與安全	163

我們秉持平等尊重的原則，充分保障員工的合法權益，為員工提供充滿機遇的成長發展平台，著力打造健康、安全的辦公和生活環境，將關懷與溫暖傳遞給員工。我們深信，員工是中海穩步前行的有力夥伴，是我們行穩致遠、共創美好的堅實根基；我們期望與員工在發展道路上並肩同行，攜手共進。

本章回應的目標及指標：

聯合國SDGs



《守則》

GD-B1, KPI-B1.1, KPI-B1.2, GD-B2, KPI-B2.3, GD-B3, GD-B4, KPI-B4.1, KPI-B4.2

GRI標準

2-23, 201-3, 3-3, 401-1, 401-2, 403-1, 403-2, 403-3, 403-5, 403-6, 403-7, 403-8, 404-2, 404-3, 405-1, 406-1, 408-1, 409-1

僱傭與權益

中海遵循自願平等的原則，依法依規與員工簽訂勞動合同，制定一系列內部制度，確保全面保障員工在招聘、晉升、離職、工作時數、薪酬福利等方面的合法權益。我們定期審閱僱傭與勞工權益管理情況，適時更新相關的內部制度及政策，持續收集相關績效數據並開展分析，健全僱傭與勞工權益管理機制。

人才僱傭

中海制定並實施《招聘管理辦法》等規章制度，規範人員選拔、錄用、轉正等招聘流程，踐行任人唯賢、擇優錄用的選人機制，並在遵循統一的人才標準基礎上，根據不同崗位要求，針對性地選擇招聘渠道和評估形式，確保擬錄用人員和工作崗位的高度適配。

我們通過人才盤點，評審人才缺口，制定清晰明確的戰略人才儲備規劃，包括人才吸引、保留、繼任等方案。我們積極打造「海之子」「海之星」及「海納」3大人力資源品牌計劃，選聘高校優才與社會精英，為中海未來發展提供持續人才保障。其中，「海之子」計劃以每年新增1%的擴展規模吸納優秀人才，持續豐富新生代在人才隊伍的比例，為中海未來的長效發展奠定戰略人才儲備基礎。2024年，我們新招聘員工共217人。

「海之子」計劃

我們的戰略性人才項目，為應屆畢業生提供地產開發及商業管理類崗位。我們通過系統化培養，將「海之子」打造為綜合管理精英。

「海之星」計劃

為背景多元的應屆畢業生提供銷售、商業、教育、養老業務線崗位，提供專業培訓，培養精英人才，將「海之星」打造為「行業新星」。

「海納」計劃

面向具有工作經驗人士的僱主品牌形象符號，吸納的人才為我們人才隊伍重要的組成部份。

案例 2024年「海之子」研習計劃及招募計劃

2024年5月至8月，「海之子」研習計劃招募74名大學生學員，開展百餘場豐富多彩的研習活動。學員深度體驗項目開發全流程，參與專業培訓，全面提升行業認知，深入了解中海。2024年9月，「海之子」招募計劃在14座城市開展，多渠道發力，數千名高校人才踴躍參加。中海高級管理人員積極前往知名高校出席專業講座和小型座談會，增進校企合作。



「海之子」招募現場

我們在為員工提供「五險一金」等運營所在國家和地區的法定保障之外，為員工提供企業年金福利，並大力推行家庭友好的員工福利措施。我們為懷孕及需要哺乳的員工提供彈性上班時間的選擇，為員工提供多於法律要求的產假及育兒假，並為員工親屬提供體檢資助等福利。

2024年



「媽咪小屋」榮獲「深圳工會愛心媽媽小屋」與「廣東工會愛心媽媽小屋」兩項榮譽。



「媽咪小屋」內景及獎項

為及時評估人力資本管理機制的有效性，我們定期開展員工滿意度、敬業度調查。調查內容包括員工滿意度、敬業度、員工壓力、企業文化、中海定制問題及開放性問題等。根據調查結果，我們適時改進更加符合員工需求與中海未來發展方向的團隊建設、文化倡導及福利體系等，不斷提升員工滿意度和敬業度。2024年，我們榮獲智聯招聘頒發的「最佳僱主」稱號。

2024年



勞工權益

中海始終尊重並保障員工的合法權益。我們遵循適用法律法規並參考聯合國全球契約組織的基本原則，制定並實施《僱傭權益政策》和《員工手冊》等政策制度，明確規定禁止僱傭童工和強迫勞動、反對歧視與差別對待、尊重結社自由，保障員工享有法定假期，如婚假、產假、哺乳假等。中海總部及各地區公司積極開展勞工風險自查，確保合規僱傭。同時，我們尊重員工的隱私權，積極保護員工信息，確保員工隱私安全。

為支持員工發揮主人翁作用，維護員工合法權益，發動員工參與我們的民主監督，我們依法成立工會。我們的工會始終將維護員工民主訴求和合法權益作為工作重心，持續深化民主管理，保護員工的利益。



截至2024年12月31日，本公司及附屬公司均成立工會，覆蓋所有運營地，員工入會率達到

100%

同時，我們的工會在以下三方面做出了積極努力：

工會運行檢查	本公司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。
員工訴求溝通	本公司內網、「中海通」APP等載體開設職工訴求渠道，及時了解、解決職工的合理訴求，廣泛聽取呼聲。各級工會組織包括送清涼、送溫暖、趣味運動會在內的員工活動逾千場，加強員工之間互通。
幹部培訓班	各級工會組織開展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、工會規章的執行能力和業務執行能力。

此外，我們為員工提供多層次、多方式的溝通與反饋渠道。我們開設了「合理化建議信箱」「總經理座談會」和「民主生活會」，及時了解員工心聲，主動傾聽員工的建議，解決員工問題，營造良好的溝通氛圍，促進團隊內部雙向對話，增強員工的認同與信任。

在員工薪酬管理方面，我們遵循同工同酬的原則。我們每年至少開展一次薪酬檢討，審視同層級、相近崗位的男女員工薪酬中位數，以確保薪酬水平不受性別或其他與工作表現不相關的因素影響。另外，在績效考核時，我們以統一的標準評估員工的表現，確保平等對待每一位員工。

在保障自身員工權益的同時，我們加強開展全過程的勞工權益監督，攜手合作夥伴提升勞工保障水平。我們規範供應商等合作夥伴的勞工管理要求，並定期審查勞工風險管理情況，確保合作夥伴在工作時間、工作條件、薪資待遇等方面有效保障勞工權益。2024年，我們在人權盡職調查工作方面更進一步，系統梳理勞工權益保障的標準流程與指引，確保清晰的勞工權益執行路徑；搭建員工個人服務平台，為員工提供一站式事務辦理平台，以數字化工具實現員工服務標準化、集成化、自動化，充分保障員工權益。未來，我們將進一步探索開展勞工風險調查及評估的方式，以更全面地評估自身業務和價值鏈中勞工權益保障措施的有効性。

2024年，我們未發現任何存在重大僱傭童工、強制勞動、人口販賣、歧視或侵害結社自由、集體談判和同工同酬權利風險的業務、運營地、供應商及合資企業，亦未獲悉任何上述事件。

多元與包容

中海致力於構建多元化的人才隊伍。環境、社會及管治工作執行小組負責多元化事宜的執行工作，向環境、社會及管治工作領導小組匯報，董事局負責多元化事宜的最終決策。我們始終堅持一視同仁的準則，制定並實施《僱傭權益政策》，提倡多元共融，為不同地區、不同民族的人才提供平等就業機會，確保招聘路徑公開透明，杜絕任何因種族、宗教、膚色、年齡、性別、國籍、婚姻狀況、宗教信仰等方面的差異而差別對待應聘者。此外，我們還建立迴避制度，要求擬招聘人員與中海系統內員工不得存在制度規定的迴避情形，避免利益衝突，防止徇私舞弊的情況出現。我們公平公正對待每一位員工，反對任何形式的歧視，確保每一位員工都能充分發揮自身個性特點與價值。



截至2024年12月31日，中海共聘用員工**3,322**人，僱員男女比例**2.5:1**。此外，聘用自組建銷售團隊1,751人、非主業生產及服務人員2,606人。

我們共有**171**名少數民族員工，其中人數最多的三個民族依次是滿族（60人）、土家族（25人）以及蒙古族（16人）。

中海管理層女性佔比



所有管理層女性佔比

23.7%

高級管理層女性佔比

10.9%

低級管理層女性佔比

25.7%

同時，我們持續完善制度建設與文化發展，建立多元包容的文化氛圍，進而為中海可持續發展注入活力。2024年，创收部门管理层女性占比达15.8%，科学、技术、工程和数学（STEM）相关职位女性占比达17.5%。

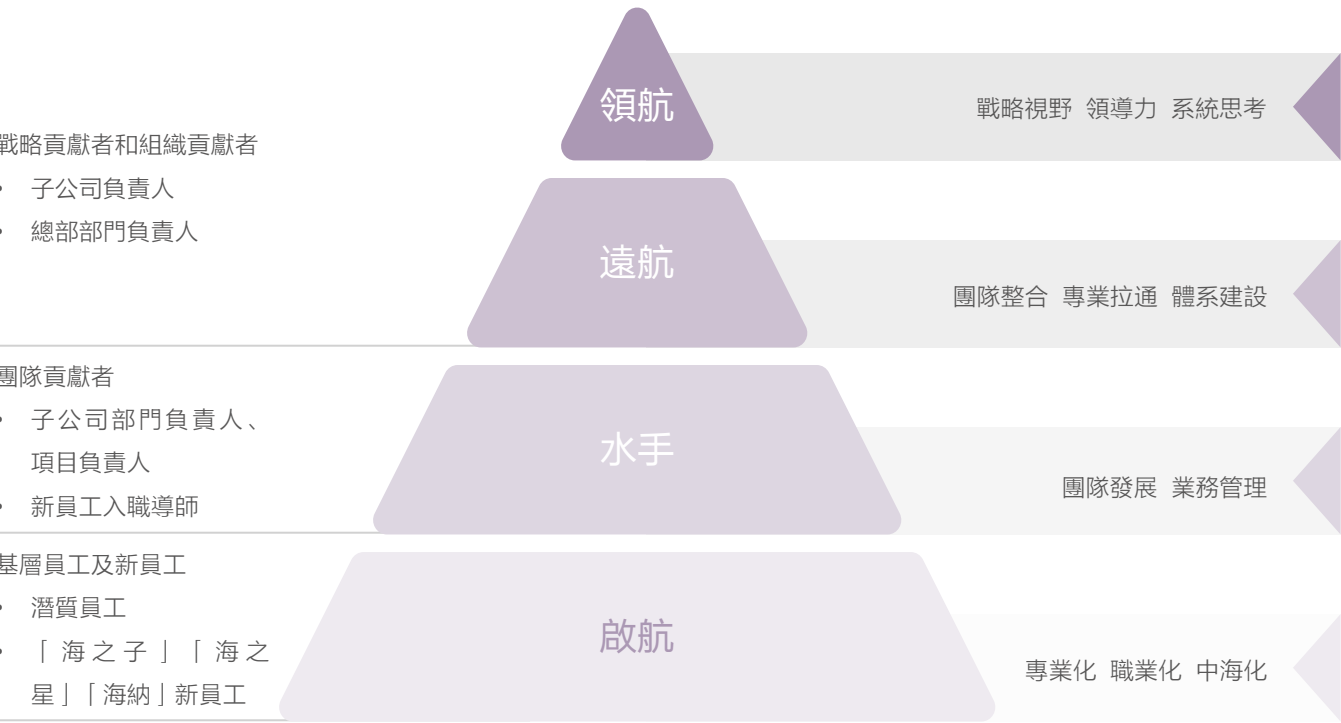
培訓與發展

中海重視員工職業發展和個人價值提升，已建立高質量的員工教育培訓體系，落實全方位人才培養戰略，明確員工績效管理機制與反饋流程。我們為優秀人才提供廣闊的發展平台，為不同類型的員工規劃相應的晉升路線，積極拓寬中海內部人才發展路徑，為人才成長奠定堅實基礎。此外，我們積極開展人力資本分析，評估人力資本風險，助力企業可持續發展。

員工培訓與職業發展

為營造終身學習的文化氛圍，我們制定並實施《培訓工作管理辦法》，規範培訓組織方式，明確培訓責任，全面強化培訓管理。我們基於「啟航、水手、遠航、領航」人才培養體系，針對不同層級和場景的員工打造定制化的培訓計劃，支撐各層級員工持續、高效的自我提升和發展，構建中海人才發展全景圖。我們積極支持員工提升職業技能，在《員工關係管理辦法》中明確，我們可為員工獲取與職業技能和工作崗位相關證書報銷考試費用。

中海人才培養體系示意圖



2024年，為順應發展需求，我們全面更新人才培養三年戰略規劃，推進建設產品化、品牌化培訓課程，聚焦高潛力管理人才，旨在通過漸進式提升，實現夯實專業能力、自動傳幫帶、人才系統儲備的目標，為員工提供更加全面、系統的培訓，助力員工成長。

中海人才培養三年規劃



此外，我們將個性化人才培養機制嵌入「海之子」「海之星」及「海納」3大人力資源品牌計劃，契合人才多元性的特點，滿足應屆畢業生及具備工作經驗人士不同的發展需要，為每一位員工的職業成長提供全面充實的培訓資源。

中海人力資源品牌計劃配套培養計劃

「海之子」啟航班	▶ 向新入職的「海之子」介紹中海的企業文化、人才理念與策略、職業道路和人才發展機制，模擬公司運營。
「海之子」護航營	▶ 在「海之子」入職首半年，將其分派至地區公司，進行集中跨職能輪崗，圍繞一線實踐、跨職鍛煉、圓桌論壇三類核心培養動作，在地區公司的業務一線學習成長。
「海之子」錘煉坊	▶ 在「海之子」入職首三年，安排成熟的優秀員工作為導師，以專業帶教、實戰攻堅及管理賦能等方式，促進其快速成長。
「海之星」啟航班	▶ 面向新入職的「海之星」，以大區為單位，通過介紹中海企業文化、人才理念與策略、職業發展通道等，加快其從學生到職業人的轉變。
「海納」共融營	▶ 為促進社招新員工融入企業文化，中海總部每半年組織一次集中培訓，通過沉浸式交流企業文化、實地參觀項目等內容，加速新員工最大化實現自我價值。

我們通過打造外部資源平台、內部課程平台、知識庫平台三大通用平台，全面助力員工能力提升。同時，我們將反貪腐、企業風險管理、合規管理、環境保護、健康與安全、ESG理念與提升等可持續發展相關培訓內容全面融入三大通用平台，要求員工全面開展學習，強化員工對於可持續發展的認知。

為更好推動培訓工作開展，我們構建「大咖來了」「共案研習坊」「精築工坊」及「金牌大講堂」等系列化、品牌化的培訓計劃，輔以三大培訓平台，以豐富的資源支持員工個人價值提升和職業發展。

中海部份品牌系列培訓計劃



- 大咖來了 邀請外部名師開展培訓，分享行業前沿觀點，拓展員工視野
- 精築工坊 圍繞各部門職能，開展專題培訓課程
- 金牌大講堂 邀請優秀員工分享，內部專家授課，輸出高質量培訓課程

2024年，我們將創新培養模式引入人才繼任計劃，覆蓋高潛力骨幹人才的「遠航」和「水手」專項培訓，並形成個人發展計劃，全方位助力學員成長。

中海「遠航」和「水手」創新培養模式

外部顧問教練式輔導

借助專業性格測評，結合外部專家顧問一對一客觀且銳利的反饋，精準指出學員個人性格與能力的「盲區」，助力學員深度認知自我，實現能力突破。

人才繼任計劃——
高潛力骨幹導師制

安排高級管理人員與總經理與學員結對子，開展為期一年的帶教引導；按四階段科學發布任務、進行成果驗收，幫助高潛力骨幹拓展視野，加快成長步伐，迅速積累管理經驗與行業洞察。

大項目關鍵場景錘煉

通過重大項目的切片式場景教學，配合微沙盤模擬互動，讓學員高度參與其中，擁有極強的代入感，在實踐模擬中提升解決實際問題的能力。

案例

財務線「睿財計劃」培訓班

2024年9月，為進一步強化全鏈條專業能力、建立團隊資產管理思維，中海開展財務職能線第二期「睿財計劃」系列人才培養活動，中海總部及地區公司財務負責人等40人現場參與培訓，有效提升了學員的專業素養，推動經營文化建設。



「睿財計劃」培訓

案例

人力線「HR-Development」培訓計劃

2024年9月，人力線品牌培訓計劃「HR-Development」成功舉辦。本計劃旨在夯實人力職能線隊伍能力，應對行業下半場的需求與變化，打造行活過硬、文化適配、應對敏捷的地區公司人力團隊。第一批次的培訓面向各地區公司及專業公司人力負責人，共31名學員參訓。



人力線「HR-Development」培訓計劃

2024年



培訓活動覆蓋員工
100%



培訓總時長
323,183 小時



人均培訓
97 小時

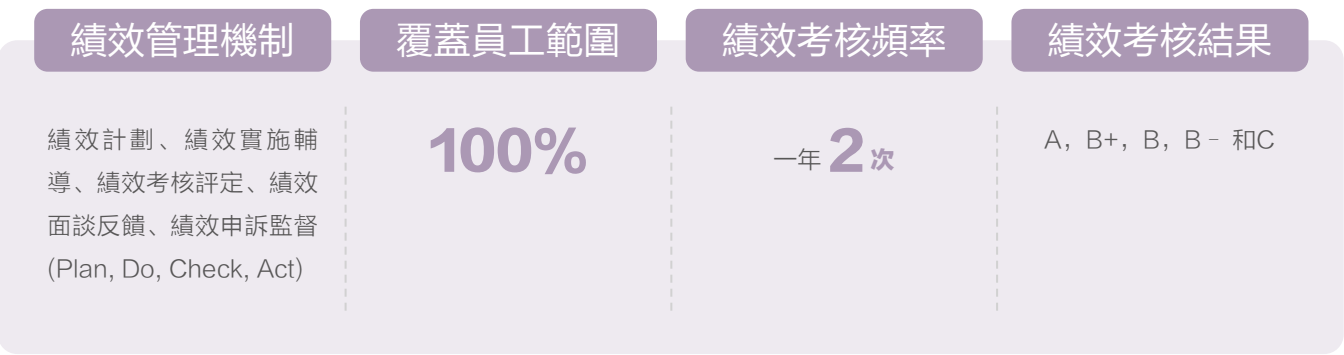


職場個人能力培訓覆蓋
3,322 人次

在員工發展方面，我們基於MAPS（Management管理、Administration行政助理、Professionals專業、Sales銷售）職級體系，持續完善多元的職業發展通道。員工可在職級序列內縱向深耕，亦可轉換序列橫向發展。我們堅持擇優上崗，鼓勵員工選擇適合自身的成長路徑和發展方向，提升崗位匹配度與員工勝任能力，更好地支持中海。2024年，我們由內部候選人填補的空缺職位百分比為58%。

績效評價與激勵

我們尊重員工的差異化能力特點，制定並實施《組織績效考核及激勵管理辦法》。我們確立了「價值創造、戰略引領、客觀公正、差異管理」的績效原則，明確績效指標制定、績效實施、績效評價反饋、績效結果運用等關鍵環節的具體要求。2024年，我們圍繞核心經營指標，通過年度關鍵績效指標、關鍵事項、過程評價機制等績效維度開展績效員工績效評估。



中海績效考核維度



為確保績效評價結果客觀、公平，我們定期召開績效評定會，以集體、公開的形式評議員工年度貢獻水平和績效等級。績效評價結果將被當面反饋至員工，以便強化績效運用，促進員工提升。此外，我們重視員工與上級主管的雙向溝通。員工如對績效評價結果有疑問，可通過HR面對面、直接上級溝通等渠道進行反饋。

中海績效評價結果應用



此外，我們搭建「榮譽勳章體系」，舉辦「電子榮譽勳章頒發」和「年度優秀海之星表彰大會」等活動，對優秀員工給予肯定與獎勵，增強員工對中海的歸屬感，推動團隊建設的發展。

我們設置有股權激勵計劃。在2018年、2020年及2021年，我們分別推出股權激勵計劃，覆蓋高級管理人員以及對中海整體經營業績和發展有直接影響的核心技術人才和管理人員。股權激勵計劃累計向1,597名董事、高級管理人員以及核心技術人才和管理人員授出合共40,029萬股份期權以激勵員工，提升業績表現，留用優秀管理人才。

健康與安全

中海將確保員工及業務夥伴的安全、健康與福祉，視作我們的首要任務和關注焦點。我們注重全集團安全管理體系的搭建與完善，制定並實施《職業安全健康政策》，確保從頂層設計到基層執行，每一環節緊密相扣、高效運作，並重點在施工過程中嚴格把控安全生產、在運營過程中牢記安全管理重要性，確保各項措施落到實處。

我們通過監測各級生產安全事故的發生、一般生產安全事故死亡率、事故社會影響和職業健康損譽事件評估健康與安全績效，並已設立覆蓋自身運營及承建商的年度安全管理目標，對承包商的安全標準要求與自有員工一致，以推進各級團隊做好組織實施工作，優化改進工作策略，深入推進目標管理，實現職業健康與安全持續改進。我們設置了降低工傷事故和死亡率的量化目標，目標包含中海員工及承包商僱員工亡事故。2024年，我們進一步提高安全管理目標，要求億元營收死亡率控制在0.0025以內，「零死亡生產安全事故」區域公司、專業公司佔比達90%及以上。

中海安全管理目標

	重大及以上生產安全責任事故： 0
	較大生產安全責任事故： 0
	減少發生一般生產安全事故：億元營收死亡率控制在 0.0025 以內
	「零死亡生產安全責任事故」區域公司、專業公司佔比： 90% 及以上
	社會影響較大的事故或險肇事故： 0
	職業健康損譽事件： 0

我們定期回顧並檢討目標達成情況，確保安全管理措施行之有效。2024年，上述安全管理目標全部達成。我們及承包商均未發生較大及以上安全事故，中海自有員工未發生安全生產事故。此外，我們自有員工及承包商員工的可記錄工傷事故發生率、損失工時事故率、百萬工時損工事故率（LTIFR）、輕傷率、因工傷損失工作日數、因健康安全原因導致的缺勤率均為0。

過去三年，中海員工因工傷死亡個案均為0。

安全管理體系

我們已制定一系列內部政策制度並建立應急響應機制，規範生產安全標準，明確對安全及工傷事故的處置及調查程序，規定應急預案應涵蓋的內容、應急演練要求、應急處理流程和責任人，包括事故應急處置小組的組建和後續事故問責、歸檔及整改處理方案，對員工及合作夥伴給予充分安全保障。為持續完善健康與安全工作標準化建設，我們積極推動職業健康安全管理体系的認證工作，我們的《安全生產管理手冊》和《安全生產管理辦法》由行政總裁審批發布並經第三方審計。

2024年，我們修訂《安全生產管理辦法》，進一步完善生產安全事故追責機制，優化事故上報流程，細化安全管理要求。此外，我們制定《安全生產責任清單》和《安全生產工作清單》，要求本公司旗下各地區公司、各項目部簽訂《安全生產責任書》，保障各項安全管理責任能逐級落實。我們鼓勵員工積極參與協商職業健康與安全管理，廣泛聽取員工提出的優化改善建議。



- 本公司旗下領潮供應鏈公司、中海科技、中海管理、成都地區公司等多個子公司或運營地已獲得ISO 45001職業健康安全管理体系認證，認證範圍覆蓋房地產開發、建築工程等其他工程施工總承包、建築材料的設計、生產、銷售環節等。
- 本公司旗下天山公司獲評三級安全生產標準化企業。

我們明確安全管理組織架構及各層級職責，完善長效安全機制，落實安全生產責任，安全責任人的薪酬績效和中海安全績效表現掛鉤。中海安全生產監督管理委員會為安全管理的最高決策機構，委員會主任由行政總裁擔任，對安全生產管理工作全面負責；委員會副主任由安全總監擔任，具體領導安全管理工作的開展；同時，設立委員會秘書機構，負責具體工作的開展及執行。中海各子公司成立安全生產監督管理小組，總經理擔任組長；施工項目現場設置安全生產三方聯合小組，負責現場安全管理實際工作的開展，甲方項目總監擔任組長，承建商項目經理及監理總監任副組長，各參建單位現場負責人及安全管理人員為小組成員。

中海安全生產管理組織架構及職責



2024年，為夯實項目建設單位安全管理責任，我們搭建「建設單位安全管理體系」，結合《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國建築法》《建設工程安全生產管理條例》等法規要求制定《建設單位安全管理責任清單》，從制度保障、組織架構、事前預防、過程管控等方面明確中海作為房地產開發企業需履行的安全管理責任，並通過第三方檢查各項目公司安全管理體系落實情況。

中海「建設單位安全管理體系」



安全施工

我們以嚴格的標準和高規格的要求規範安全生產管理工作，定期開展評估與檢查，落實監督責任，致力於構建安全健康的工作環境。我們從制度層面明確安全管理責任制、隱患排查、安全檢查規定、防火專項要求、項目重大危險源、安全生產應急預案等安全管理要求。

承包商安全管理

我們對承建商等合作夥伴的生產安全要求與內部要求一致，將承建商納入我方管理體系進行統一管理。我們對項目現場安全及供應商的安​​全管理作出規定，將安全管理制度保障延伸至合作夥伴，明確對合作夥伴的職業安全與健康相關管理要求，確保合作夥伴遵守我們的安全標準。我們要求承建商等合作夥伴履行合同中的安全文明施工責任，積極保障在我方、中海擁有及直接運營管控的工作場所中員工的安全，確保工程項目符合《建築施工安全檢查標準》（JGJ59－2011）。

2024年，我們進一步完善合作夥伴的安全準入機制，更新施工合同模板，完善安全環保措施費用相關條款，並將《安全管理協議》納入施工合同附件，增強安全管理約束力。

中海合作夥伴勞工安全保障措施

合作夥伴管理方式	審查維度
- 投標單位現場考察 - 招標文件中明確條款規定 - 合同中約定條款 - 對違反情況按合同處罰 - 定期評估 - 合作商安全履約評價	- 勞工管理機制 - 勞工待遇合理性 - 工資支付管理機制 - 施工組織設計 - 安全文明施工方案

施工安全管控標準

我們仔細梳理安全危險源，制定並實施《重大危險源控制措施》，並要求施工項目在項目動工前提交《施工安全專項方案》及符合工程特點的《安全管理制度》，以全面識別安全風險，開展相應的應對舉措。我們實行安全文明標準化管理，通過公司安全標準化管理措施和項目安全標準化執行，全面保障施工項目安全。

公司安全標準化管理措施

策劃先行	新項目100%安全策劃實施及監督
制度保障	《安全生產管理辦法》《安全生產管理手冊》《分包安全管理辦法》等10餘項制度手冊
執行標準	《安全標準化策劃》《智慧工地策劃》《安全基礎業務指導手冊》《施工現場高處墜落預防措施圖集》
持續糾偏	總承包項目綜合管理評價、第三方安全評價
專項提升	消防安全專項提升行動、高處作業專項提升行動、科技促安全專項提升行動、機械設備治本攻堅專項行動
專項活動	安全月、消防月兩大安全活動營造安全氛圍

項目安全標準化執行要點

	責任體系保證、安全風險識別、安全標誌管理、危大工程管理、分包單位管理、安全技術交底、安全教育培訓、隱患排查治理、風險作業管理、大型設備管理、消防專項管理、防高墜專項管理等
--	---

我們對危險性較大的工程如深基坑工程、高大模板工程、24m及以上腳手架的工程等編製安全專項施工方案並進行專家論證，確保所發展項目之安全文明生產，並使施工過程對周邊社區的安全、環境影響降至最低。此外，我們每年定期審查現有的安全管理相關制度，適時更新，保障制度的有效性。

安全檢查

為確保安全風險管控成效，除項目日常自查外，中海總部隨機開展重點項目現場檢查，並定期通過視頻監控，進行遠端安全檢查。此外，為落實全方位的安全監督機制，我們秉持全面且客觀的原則，深入施工現場，評估安全風險。我們定期審視並更新《安全風險清單》，梳理安全檢查類目，依據清單多次開展安全隱患排查工作和安全專項檢查，全面審視安全風險管理情況，並就重點區域、重點項目實行重點監督和專項檢查。我們依據《安全風險清單》，委派第三方專業機構每季度開展在建項目的安全風險評估，檢查施工現場合作夥伴的危大工程管理、安全設施、建材堆放、用電管理、消防管理等安全管理情況，量化評估施工現場的安全風險，確保在建項目100%安全、合規管理。

同時，我們還邀請第三方進行飛行檢查，並對大型機械、基坑安全開展專項檢查工作。

中海第三方安全檢查機制

		
安全飛行檢查	大型機械專項檢查	基坑安全專項檢查
- 一年兩次以上 - 常態化隨機檢查 - 土建階段項目全覆蓋	- 一年兩次 - 在建項目全覆蓋	- 一年三次 - 基坑階段項目全覆蓋

對於發現安全隱患的施工現場，我們下發《安全隱患整改通知單》要求整改，緊密跟蹤整改措施執行情況。我們對出現安全問題的合作夥伴及時發出風險提示，實施相應的評估扣分處罰，並在必要時要求停工整改。在安全監管機制的不斷完善和良好運作下，我們項目建設中由人為因素引發的安全風險已基本消除。

2024年

	安全飛行檢查 165次	低風險佔比 70%
	基坑安全評估 全覆蓋	大型設備檢測合格率 99.61%
未發現任何重大風險隱患		

智慧安全施工

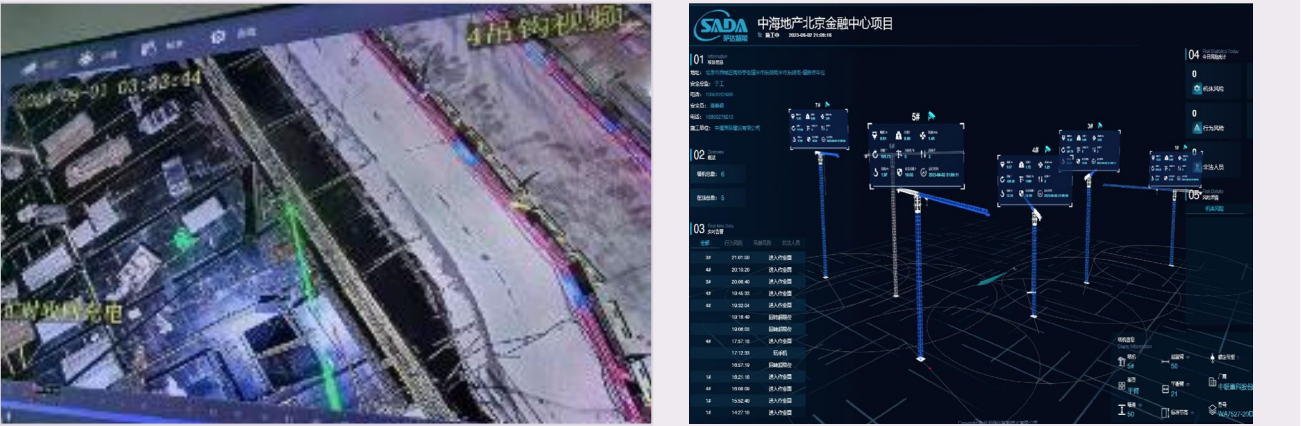
本公司積極構建智慧工地管理，將數字化系統引入施工環節。2024年，我們在建項目100%使用「海築」工程管理系统，將危大工程驗收、安全專項檢查等關鍵環節納入線上系統管理，透過數字化系統從而實現精細化、安全、文明的施工。同時，視頻監控及「塔吊防碰撞系統」100%覆蓋中海自承建項目，並在重點項目推廣使用「智慧安全帽」，為建築工地提供全面的安全管理方案。

案例 中海管理承建項目塔吊防碰撞系統運用方案

吊鉤可視化系統，充分解決現場夜間施工、隔山吊、盲吊的場景，司機可以在駕駛室直接看到吊鉤吊物的視頻，可以查看前後橋盤繩的狀況。吊鉤攝像頭為300萬像素及20倍光學變焦，自帶阻尼解決吊鉤吊物視頻不穩的問題，星光級夜視能力可以在不需要紅外輔助的情況下輕鬆夜視300米。

防碰撞系統，該系統集五限位、危險區域保護、群塔防碰撞、數據記錄存儲下載等多功能於一體，具備截停功能，能夠輕輕應對解決現場人的不安全行為、物的不安全狀態以及環境不安全要素，有效防止施工現場危險事故的發生。

吊鉤激光指引系統可在夜間輔助塔吊司機及信號工等現場施工人員精準確定吊鉤地面位置，線束粗大明顯，可光感自動開關，提醒下方人員避讓，配合吊鉤可視化，夜間對吊運點更加清晰。



中海管理承建項目塔吊防碰撞系統

2024年，我們獲得多項安全文明標準化獎項

	其中包括國家級獎項 2項	省級獎項 10項	市級獎項 21項
---	-----------------	-------------	-------------

安全營運

我們同樣重視運營項目的安全與健康管理。我們要求旗下地區公司確保租戶、供應商及其他合作夥伴在符合我們的職業健康與安全相關標準下開展活動。我們採用《租戶、供應商及服務商崗位工作狀況調查表》，定期開展相關方的健康安全調查，並將租戶、供應商及服務商發生的工傷事故記錄至《租戶、供應商及服務商健康監護檔案》，給予相關方健康安全支持。

2024年，我們新增並完善10項運營項目的安全管理制度，涵蓋集中商業運營安全、反恐防暴、防汛等方面；並針對商業及康養重點項目開展12次安全專項檢查，確保消防、燃氣、強電安全管理。



案例 工程項目安全法規及管理專項培訓

2024年6月，中海舉辦「安全生產月」系列活動之工程項目安全法規及管理專項培訓活動，邀請外部專家授課，安全生產監督管理小組及工程管理部全體員工等112人積極參與。此次培訓通過專業知識講解，全面提升員工安全生產意識，夯實安全生產責任，將安全生產理念貫穿於日常工作的每一個環節中。



工程項目安全法規及管理專項培訓

案例 建設單位安全管理體系解析培訓

為進一步落實全員安全責任，工程管理部於2024年6月組織總部、各地區工程、成本、設計、人力、營銷等相關職能線及項目部人員開展「建設單位安全管理責任解析」專題培訓，共計504人參加。培訓通過事故案例警示和法律法規條文講解，讓全員對各業務線的崗位安全責任有更深的理解和認識，助力各部門切實做好履職工作。



建設單位安全管理體系解析培訓

案例 鄭州中海時光之境安全知識競賽暨安全標化工地觀摩活動

2024年6月，鄭州中海時光之境項目協助承辦鄭州市房屋市政建設工程安全知識競賽暨安全標化工地觀摩活動，300餘人積極參與。安全知識競賽形式豐富多樣，題目涵蓋建設工程安全生產法律法規、安全技術標準、事故應急處理等多個方面。此外，活動組織了安全標化工地觀摩，中海時光之境項目重點展示施工現場的安全防護和文明施工措施，分享安全管理實踐經驗。



鄭州中海時光之境安全知識競賽暨安全標化工地觀摩活動

員工健康

我們重視員工的健康與福祉，多措并举，全力守護員工的身心健康。我們員工的工作場所主要為寫字樓、項目案場、購物中心、酒店等場所的辦公區域，工作場所不具有導致嚴重工傷危害的風險。

我們持續開展「521」員工健康關懷計劃，為全體員工提供補充醫療保險、年度體檢等健康福利。同時，我們嚴格管理員工的個人健康信息，確保員工個人隱私不被泄露。

中海「521」員工健康關懷計劃

「5」項關懷	「2」個保障	「1」個平台
健康體檢、線上問診、專家門診、重疾支持、員工心理關懷	補充醫療保險、屬地理賠支持	通過「中海通」手機應用程序預約健康服務

2024年



「521」員工健康關懷計劃覆蓋
100% 員工

其中健康體檢覆蓋
100% 員工



在線問診覆蓋
3,600 餘人

線上心理諮詢
20 次



開展員工健康相關線下諮詢、勞動疾病理療、健康講座、中醫義診等活動
200 餘次

本年度，我們還為員工提供運動健康講座、中醫理療、女性健康關懷、口腔護理等多項健康福利活動，為員工健康提供有力的支持。

案例 西南公司組織健康講座系列運動專題講座

2024年7月，西南公司組織健康講座系列運動專題講座，參與員工達100人次。本次健康講座邀請醫學主任康復師，為員工提供運動健康知識科普及運動科學管理計劃培訓，傳播科學運動新理念，助力提升員工健康水平。



西南公司健康講座

案例 南京公司開展女性健康關懷活動

2024年5月，南京公司組織母親節專題關懷活動，為女性員工提供免費兩癌篩查健康福利、HPV疫苗快速代約等健康服務，持續關愛女性員工的健康，科普疾病預防理念，提升員工健康意識。

我們倡導員工工作與生活平衡，鼓勵員工發展個人愛好，養成良好的生活習慣。為了豐富員工的業餘生活，我們積極開展各類文體活動，促進員工交流，激發員工運動熱情。本年度，我們舉辦趣味運動會、登山、騎行等活動，並鼓勵員工積極參與籃球、足球、羽毛球等運動比賽，激發員工運動熱情。



10

中海向善 兼濟九州

增進民生福祉 ————— 179
定向精準幫扶 ————— 189

中海秉持長期主義信念，致力於福惠民生與創造社會價值。我們將城市發展、社區建設、鄉村振興和愛心公益融入企業願景，堅持在追求高品質發展的同時，發揮社會責任領導力，積極驅動正向社會效應，用實際行動詮釋向善的力量。

本章回應的目標及指標：

聯合國SDGs



《守則》

GD-B8, KPI-B8.1, KPI-B8.2

GRI標準

3-3, 203-1, 203-2, 413-1

我們已制定並實施《社區管理政策》以明確項目開發全流程的環境、社會及經濟相關要素，並評估其對社區的影響，同時明確包括社區溝通和社區建設等社區參與舉措，旨在促進社會共益、構建幸福社區，同時為中海的公益行動提供明確的指引和方向。2024年，我們獲得了「香港2024企業年度十大最高義工時數獎」。

2024年



圍繞3大主題開展和參與重要公益捐贈項目和活動

組建志願者隊伍

290人

公益服務時數達

1,709小時

實際捐贈金額約

6,608,000元



在中國內地和港澳地區幫扶賑災、捐資助學、襄助公益方面已累計捐贈超過

2億元

增進民生福祉

中海深刻踐行品質人居思想，將社區關愛融入發展理念，以高規格、高品質配套設施服務於社會群體所需，提高城市生活的品質和幸福感，加強文化融合與交流，實現社會效益與經濟效益雙贏。

安居樂居，傳遞溫度

中海持續支持並響應國家政策與城市建設需要，保障性住房建設工程與公屋項目遍佈大江南北，助力萬千百姓的安居圓夢。截至2024年12月31日，我們累計完成的各類保障性房屋的建設及驗收面積達1,430.74萬平方米，覆蓋全國30餘個城市，超量完成保障性住房建設目標。

中海保障性住房目標

於2024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，旨在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。

截至2024年12月31日



保障房建設及驗收面積累計

1,430.74萬平方米

覆蓋中國城市

30餘個

案例

「同心經營幸福2.0 — 告別劣質劏房行動」

2024年12月7日，由中國海外愛心基金會主辦，中國海外集團有限公司和「心中有晴」合辦，香港中國企業協會、告別劏房行動、過渡性房屋發展平台及「青途」協辦的「同心經營幸福2.0 — 告別劣質劏房行動」暨「中企愛心修繕聯盟」舉辦成立啟動禮。本年度，中海與合辦單位西九龍家長聯會緊密合作，通過主動招募參與家庭、中海義工與家庭一對一配對等方式，已帶領逾500名劏房居民參觀過渡性房屋。近四成劏房居民現場申請入住，其中近一半已成功獲批過渡性房屋，共服務了約600戶基層家庭。未來，我們將繼續與香港特區政府及各方團體通力合作，推進服務約800戶家庭的目標實現。此外，本年度中國海外發展「關愛社會」義工分會憑藉不懈努力，榮獲「香港義工獎頒獎禮2024」的「十大最高義工時數獎」，持續發揮中海公益力量，擴大行動成果，踐行企業社會責任。



「同心經營幸福2.0 — 告別劣質劏房行動」暨「中企愛心修繕聯盟」啟動

案例 廈門泥窟石村片區安置型商品房項目

泥窟石村片區安置型商品房項目位於廈門市思明區蓮前街道洪文片區呂嶺路與前埔西路交叉口西南側，總用地面積68,546平方米，總建築面積360,956平方米，設有安置型商品房、社區配套用房、配套商業、地下車位及地下通道等，其中安置房共計2,901套。

2024年9月29日，該項目順利竣工備案，助力村民迅速回遷，開啟美好生活新篇章。鑒於項目的安置屬性，泥窟村和石村返遷安置的16名村民組成「村民監督小組」，項目團隊全程、全透明開放，無條件接受監督。從土方開挖到交付，村民深度參與，項目團隊與村民實時溝通、定期會商，及時處理爭議，保障項目按時、順利交付。

中海堅持民生優先，將「以民為本」理念貫穿安置房建設全過程、各環節，高起點規劃、高標準建設、高品質打造，讓回遷群眾「安居」更「樂居」。



廈門泥窟石村片區安置房

養老托幼，不負期盼

中海錦年康養為我們創新業務產業群重要模組之一，堅持以「新中式養老生活創造者」為品牌定位，持有並運營長者公寓和長者社區，成功打造「錦年101長者守護體系」，形成行業領先的空間配置、面積配比、主要功能、空間分區、設備配置、軟件配套等標準，給予老年業主豐富的醫養、生活、產品服務，並運用於未來項目實踐。2024年，我們受邀參加首屆中國老齡健康促進科技創新大會暨中國工程院戰略研究重點項目啟動會並作主題演講，與各界分享我們在健康管理、家居環境和生活價值建設等方面採取的適老化措施。截至報告期末，我們於天津、濟南、青島和無錫投資並運營養老床位近900張，我們亦獲取北京郭公莊項目，規劃床位數約800床，計劃2025年投入使用。

錦年101長者守護體系



案例 南京中海鳳凰社區第二屆「康養生活節」

2024年10月，南京中海鳳凰社區舉辦「金鄰迎秋 · 康養為你」第二屆「康養生活節」，通過開展才藝表演、健康義診、歡樂攝影和互動抽獎等環節，為年長業主及其家庭提供展示自己、提高健康意識和加深鄰里交流的舞台，打造溫馨、活力的獨有假期記憶。



長者才藝表演



健康義診

我們亦致力於營造幼兒友好環境建設，依託自創教育品牌，於全國多城打造優質教育學園，包括K12學校、幼兒園、托育中心等，為兒童青年健康成長創造優質的學習與互動環境。

城市更新，激活幸福

中海穩步開展城市更新及重建行動，在助力城市煥新改造過程中探索新途徑、總結新問題，為建設更加宜居、韌性、智慧城市積累經驗。我們深挖城市特色資源，深入了解城市區位地段的客群需求及生活模式，倡導在城市更新中保留當地歷史文化的必要性，通過創新融合新業態，實現新老建築的融合共生，為城市的高品質發展提供有力支撐。自中海建企以來，我們成功打造了多個經典案例，使城市面貌與居民生活煥發生機。未來，我們將秉持「業態融合，提質發展」的理念，繼續通過中海模式，為中國新型城鎮化以及高品質城市空間建設貢獻中海力量。

中海部份城市更新項目

濟南華山瓏城

山東省最大的棚改項目，綠色生態文化新城崛起典範。項目投資額**530億元**，佔地面積**14.6平方公里**，其中保障性安置房**236萬平方米**、**12,111戶**。修復生態，建成一萬畝城市濕地公園；傳承歷史文脈，實施改善大規模古建築群華陽宮。

上海紅旗村城中村改造項目

上海市中心城區大型城中村改造項目，打造多元城市副中心項目。投資額**270億元**，改造面積約**39萬平方米**，兩年內完成**9大市場**、**6萬人**安置。打造兼具商、辦、文、居等多業態功能的百萬方超級城市綜合體，含230米高甲級寫字樓、中海旗艦級購物中心、中海大劇院，並落地5G社區中海臻如府的示範項目，為區域導入了人口、產業、以及眾多高品質配套，煥活商圈，引領區域消費體驗升級。

上海建國東路項目

上海市核心城區大型成片舊里改造區域，城市肌理與歷史風貌保護項目。項目投資額近**600億元**，緊鄰「一大」會址，涉及**8,500戶**、約**4萬**人口。城市更新遵循「保留保護為先」的原則，採用更新改造、原位頂升、原址修繕等多種方式，最大限度保留其歷史風貌，實現新式建築與傳統里弄的有機結合，保護修繕巴金故居、上海美術專科學校舊址等**13處**歷史文保建築。

上海海上和集項目

集合住宅、辦公、商業、養老和公共空間，打造更加袖珍、更加溫柔的城市綜合體。在既有城市更新片區中實現混合功能社區的生態低碳、高效健康運行，是對綠色低碳、健康社區理念與適用技術的應用示範。

武漢寰宇天下項目

以內環百萬方城市更新為價值主線，按照景觀、商業、地鐵資源將項目整體分為濱江、都市、顯正街中心，歷經3年深耕，整個片區面貌得到極大改善。漢陽樹北園開放，市民的參與熱情居高不下，是中海在民生煥新、記憶煥新、文化煥新維度下進行的城市更新實踐中的重要一步。

案例 北京中海大吉項目

北京中海大吉項目原址古稱「宣南坊」，位於北京的中心地帶，其歷史肌理可以追溯到北宋，坐擁康有為故居、《每週評論》舊址等多處市級、區級文物，形成了魚骨狀保存完整的「四合院」民居風貌區，構成了珍貴的歷史文化遺產，是老北京文化的起源地和凝聚地，具有極高的人文意義。

中海以民生為己任，力求在保留四合院歷史風貌的同時，致力改善這一地區的民生問題，賦予其新的生命力。我們遵循最小干預原則，保存「原形制、原結構、原材料、原工藝」，避免「大拆大建」，採取局部「針灸式」的修復手法，達到「修舊如舊」的呈現效果。在翻新後的配套設施建設層面，我們整合居住、商業、辦公、文化、休閒等多種城市功能，讓更新後的區域形成一個有機整體，為民帶來實際的經濟效益與精緻生活體驗。



大吉項目地址原貌



更新後（示意圖）

案例 重慶黎香湖項目

黎香湖位於重慶市南川區黎香湖鎮，海拔800米。從2008年起，在「統籌城鄉」發展的時代背景下，中海以責任國企為使命，開始深耕鄉村，至今已十餘年。我們將這顆深藏於大山裡的明珠，從偏遠山溝打造成目前重慶主城一小時經濟圈內，海拔最高、水質最清、環境最好的康養度假目的地。

在項目開發過程中，中海致力於將黎香湖打造為經濟適用的商業地產，不僅注重商業價值的提升，更兼顧社會效益與居民福祉。我們修建了約13,000米的交通路網，改善了周邊居民的出行條件，同時為當地農民提供了別墅規格的還遷房，建設了濱湖棧道、濕地公園、兒童公園、大眾體育場、南川人民醫院分院、自來水廠、污水處理廠、天然氣站等公共配套設施，大幅提升了當地人居環境。

經多年發展，黎香湖片區的人氣逐漸提升。隨著遊玩度假人數的不斷增多，吸引進城務工青年開始返鄉創業，黎香湖周邊民宿、農家樂逐漸興起，農業耕種也從單一的糧食生產向經濟作物發展，菊花基地、葡萄基地、桃子基地、蔬菜基地等陸續出現。這些產業的發展，不僅豐富了黎香湖的商業業態，更使其成為了一個經濟適用的商業地產典範。

隨著中海黎香湖項目的持續開發，園區內保安、保潔、園林、家政等從業人員需求量不斷增加。截至目前，已創造長期就業崗位約150個，臨時就業崗位約500個。通過黎香湖項目的打造，我們致力帶動周邊區域人居環境改善及產業結構調整，推動城鄉融合發展，助力鄉村振興，為促進休閒農業和鄉村旅遊高品質發展貢獻力量。

黎香湖項目不僅是一個康養度假勝地，更是一個經濟適用的商業地產，在實現商業價值的同時，為當地居民帶來了實實在在的經濟收益和生活改善。



重慶黎香湖項目

健康生活，致敬美好

中海積極推行可持續生活理念，鼓勵廣大社區、客戶與業主等利益相關方踐行可持續發展觀，定期動員業主參與戶外活動，倡導綠色健康生活方式。2024年，中海各地社群開展了豐富多彩的活動，四川「漫無目的遊」社群用腳步丈量自然、福建金璽公館的「以物換綠」、昆明的「變廢為寶」，為環保注入創意與溫情。

案例 「漫無目的遊」社群系列活動

2024年春季，中海成都公司「漫無目的遊」社群以業主興趣為導向，圍繞健康、自然與社區共建理念，開展系列徒步主題活動，覆蓋多樣化戶外體驗需求。四月初，首站活動在四川樂山杪羅谷開啟，業主們漫步綠蔭小徑，感受自然的純淨與安逸；四月中旬，社群前往汶川甘海子，輕徒步中領略高山草甸與雲海的壯美；五月初，第三站在阿壩理縣甲爾猛措展開，業主們伴隨鳥鳴溪流，體驗了一場身心放鬆的自然之旅。我們以徒步為媒介，增進鄰里關係，倡導健康生活方式，構建了溫暖的社區氛圍，同時也展現了中海對社區健康與美好生活的用心構建，提升業主的認同感與歸屬感。



中海「漫無目的遊」社群系列活動

此外，我們持續通過在幼兒園和小學設置環保相關課程和活動，傳授關於垃圾處理分類、生態保護和節約資源等環境知識和理念，以提高兒童和青少年的環保意識，推動其成為負責任的下一代。

交流共融，民心相通

中海將粵港澳青年視為重點關注與支持的對象，我們持續推進「共創明「Teen」計劃」，為其搭建面向未來的技術探索與交流平台，致力於加強三地青年在科、教、文、衛等方面的深度理解和緊密相聯；我們發揮兩地資源優勢，持續組織開展系列品牌活動，讓香港青少年親身體驗建築業的創新科技，並啟發其對未來發展方向的思考，鼓舞青年在逐夢奮鬥中厚植家國情懷，為港澳更好融入國家發展大局貢獻青春力量。自香港特區政府於2022年8月推出「共創明「Teen」計劃」以來，中海集團積極響應、踴躍參與，累計派出超過100名友師，連續兩期成為合作夥伴委員會的策略夥伴，並榮獲香港特區政府頒發「共創明「Teen」計劃」感謝狀。

案例 「海愛共融」香港青少年大灣區交流團同心築夢之旅

2024年7月，近70名學員及友師組成的「海愛共融」香港青少年大灣區交流團踏上了前往珠海的參觀交流之旅。本次旅程中，交流團學員先後參觀了中建海龍科技珠海基地、著名大型城市綜合體富華里、地標雙子塔寫字樓和珠海太空中心等景點，加深了學員們對建築行業的了解，使其領會到大灣區城市建設的獨特魅力。期間，友師與學員進行友好、密切的互動，在增進彼此友誼的同時，讓學員們對大灣區的發展有更加全面深刻的認識和理解。



「海愛共融」交流團合影

定向精準幫扶

中海長年投身於全國鄉村振興行動，以甘肅省康樂縣、卓尼縣、康縣為重點，覆蓋全國多個省市的縣市鄉鎮，全面推進消費幫扶、教育幫扶、產業幫扶、結對幫扶等舉措。我們在共同富裕的道路上貢獻中海力量，在促進當地經濟發展的同時，亦與當地政府和民眾建立起聯結與感情，國企責任擔當靜水深流，中海員工大愛真善無言。

結對幫扶，國企擔當

中海堅持履行新時代國企的責任擔當，牢記鄉村振興的發展大計，努力實現社會發展與企業進步的同頻共振。2024年，中海在促進鄉村持續增收、全面發展的道路上開展了一系列發揮國企引領標杆作用的公益活動。未來中海將繼續大力幫扶甘肅三縣，保持幫扶工作的力度、深度和廣度，為鄉村振興貢獻中海力量。

- 中海邀請東石溝村兩委成員至浙江寧波，了解江浙鄉村經濟發展現狀，對標學習鄉村振興成功案例經驗。先後參訪了寧波城楊村、灣底村，並與村幹部就鄉村治理開展經驗交流，探討集體經濟的困境與破局思考。



卓尼縣東石溝村

於寧波城楊村和灣底村參與鄉村經濟訪學

- 中海11名員工代表赴卓尼縣與幫扶村開展聯建活動，與東石溝村村民一起參觀了楊土司革命紀念館，重溫了革命時期艱苦卓絕的鬥爭史，隨後與村委開展座談交流，進一步了解村情村貌，對前序鄉村振興幫扶項目落地情況做深入了解，對後續開展幫扶項目做研討交流，明確了在教育幫扶、愛國主義活動、基礎設施修繕等具體工作目標。



開展村集體經濟、基礎設施修繕、教育幫扶等方面研討交流

消費幫扶，海惠萬家

中海自2018年至今在山西、甘肅、重慶、福建、海南、貴州、湖南、廣東等省份和定點幫扶縣開展消費幫扶工作，成功打造7款銷量超百萬的特色農產品，並創立「海惠萬家」品牌，以自持續、自循環模式開展常態化產業和消費幫扶。

2018年至今



全國各類農產品消費幫扶累計超 **2,800** 萬元

2024年



在甘肅三縣採購幫銷超 **328** 萬元

為當地農戶、幫扶企業及工人帶來增收，惠及人口 **1,071** 人，人均年收入增數千元

本年度，我們持續推進對卓尼縣的木耳產業開展產業幫扶，嫁接中海自身資源，以市場化手段推出產品，做到立得住、叫得響、推得開。中海透過自身經營業務的渠道，並將每一個農產品進行市場化運作，從產品的品牌、商標、口號、設計包裝、電商平台搭建及推廣策略、活動執行方案進行「一條龍」服務。利用全國各地的住宅項目的售樓案場、購物中心商場、商業寫字樓、星級酒店等陣地，打開產品銷路，線上線下全方位、多方位聯動推廣「卓尼木耳」，全年累計投入80萬元。

線上推廣



策劃系列卓尼木耳故事海報、宣傳推文、拍攝製作和多平台發布消費幫扶紀錄片《越來越好》，於國資委第七屆中央企業優秀故事中榮獲優秀獎。

線下推廣



在全國80餘座城市中的社區、售樓處、寫字樓、購物中心、酒店等場進行推廣，舉辦「海惠卓尼 共創美好」鄉村振興活動超40場，以其營養健康的特性，廣受不同地域的業主和客戶喜愛。



為卓尼木耳製作包裝物料



中海地產鄉村振興主題故事片《越來越好》在第七屆央企優秀故事暨首屆AIGC創意傳播作品展中獲優秀獎

中海全體的努力下，「卓尼木耳」已成為當地的一張名片，不僅提高了當地農民的收入水平，還為更多的人們提供了美味且健康的食品。

案例 中海濟南公司舉辦「海鄰節」百家宴公益活動

中海濟南公司面向業主舉辦了「海鄰節」百家宴公益活動，吸引近5,000名業主參與，涵蓋30多個社區。為了讓業主更好了解卓尼木耳，活動現場通過播放卓尼木耳宣傳片、設置產品宣傳展示區等方式進行深入推廣，並於活動結束後向業主發放精心挑選的卓尼木耳作為禮品，受到業主們的熱烈歡迎。

我們將助農產品行銷與業主日常活動建設相結合，在豐富業主生活體驗的同時，也展示了中海作為國企對社會責任的擔當。



「海鄰節」百家宴公益活動現場

案例 中海武漢公司將卓尼木耳帶進重點學校推廣

2024年，中海武漢公司將「卓尼木耳」帶入學校，由推廣大使為教育局管理層、學校師生對卓尼木耳進行產品介紹，向大家講述中海鄉村振興特色農產品打造幫扶計劃，彰顯中海紮根鄉村躬身細作的央企擔當。



推廣大使向學生們介紹「卓尼木耳」產品

教育幫扶，情系師生

多年來，中海始終創新教育幫扶模式，為眾多學子插上夢想騰飛的雙翼，為當地師資力量注入動能。我們連續多年組織各地公司開展鄉村振興教育支持項目和活動，捐建的每一所學校均成為當地軟硬實力一流的學校。同時，我們常態化開展各類捐贈、公益以及交流活動，累計為逾萬名鄉村兒童和青少年傳遞溫暖和希望，公益星光閃耀。

截至2024年12月31日



累計捐建希望小學
16 所

累計為近
20,000 名中小學生提供就學機會

每年持續開展各類捐贈、愛心探訪、六一關懷活動數十場，累計捐資捐物價值約 **百萬元**



都江堰中國海外新建特殊教育學校



溫家河希望小學



艾丁湖希望小學交付儀式



馬金希望小學聯誼慰問活動

案例

「童夢同想」愛心公益活動

2024年，中海舉辦第十四屆「童夢同想」公益活動，歷時一個月，在超過30個城市的約400個社區及案場，組織業主參與教育幫扶、產業幫扶和動物保護等多種類型的公益活動，吸引超7,000人次參與。通過「童夢同想」專項捐款通道，我們為「撿回珍珠」計劃籌集了數萬元的愛心善款，讓孩子們感受愛與被愛，用愛心為偏遠地區兒童的受教育權利築起堅實的支撐。



「童夢同想」系列公益活動

案例

溫家河希望小學碳中和教育推廣普及

2024年10月，中海對溫家河希望小學多次評估論證，通過能耗優化、校園低碳運行、低碳課程開發、低碳教育基地打造、碳中和認證等五項措施，大幅降低了學校後期的碳排放，自數據採集起，學校總碳排放量為28.54噸二氧化碳，較去年同期下降10.5%。中國海外溫家河希望小學作為國內首家獲得碳中和認證的希望小學，是校企聯合響應國家能源戰略的一次成功突破，獲甘肅省康樂縣教育局授牌「臨夏州青少年低碳教育基地」，為更多企業、單位響應國家碳中和目標提供了教育領域的參考，成為康樂縣推進綠色低碳教育事業的先進典範，進一步助力當地環保節能和教育工作發展進步。碳中和教育項目的推廣在學生心中種下了綠色、節能、環保、可持續的種子，一步步實現由校園轉型帶動城市轉型，將低碳理念帶到城市的各個角落，進一步助力「碳達峰、碳中和」最終目標的實現。



中海溫家河小學

教育幫扶既要授人以魚更要授人以漁，我們堅持知識和方法傳授並重，注重加強對教師能力的培養。為此，我們確立了以中海「5G」未來教育為戰略規劃基礎，形成對甘肅省卓尼縣、康樂縣和康縣三縣實施的教育幫扶「春蕾行動」系列以及「未來教育」特色實驗課程。



2019年教育幫扶「春蕾行動」系列以及「未來教育」特色實驗課程啟動至今，已投入資源超過

180 萬元

此外，我們積極引進第三方公益機構助力甘肅鄉村振興教育幫扶。在我們的支持之下，卓尼縣青青木耳旅遊文化產業開發有限責任公司與浙江省新華愛心教育基金會共同推進在甘肅三縣開展「撿回珍珠」計劃，並從我們為幫扶卓尼打造的農產品「卓尼木耳」的收益款項中撥款22.5萬元，捐獻作為「2024中海珍珠班」幫扶資金。這筆款項被用於在甘肅省舟曲中學開設「中海珍珠班」，以扶持來自卓尼縣及周邊縣的困難家庭但成績優異的中學生進行升學的生活資助，對多子女、殘疾、單親的困難家庭的學生給予實際行動關懷。



2024年中海新華珍珠班開班儀式



「撿回珍珠」公益活動



截至2024年12月31日，「中海珍珠班」已助力近**100**名學子完成高中學業



中原時光之境

附錄一： 報告內容索引

GRI報告索引表

使用聲明	中國海外發展有限公司在2024年1月1日至2024年12月31日期間參照GRI標準報告了在此份內容索引中引用的信息。
使用的GRI 1	GRI 1：基礎2021

GRI標準	披露項目	章節位置
GRI 2： 一般揭露 2021	2-1 組織詳細資料	關於本報告 中海行穩，共創美好
	2-2 包括在組織可持續發展報告中的實體	關於本報告 附錄： 績效指標表
	2-3 報告期、頻率及聯繫點	關於本報告
	2-4 信息重述	本報告未對以往報告中提供的任何信息進行重述
	2-5 外部鑒證	附錄： 審驗聲明
	2-6 活動、價值鏈及其他業務關係	中海行穩，共創美好 中海築夢，精益管理 中海聚力，產業並進 中海向善，兼濟九州
	2-7 員工	附錄： 績效指標表
	2-8 非員工的工作者	公司沒有外包人員
	2-9 管治結構及組成	中海致遠，合規築基
	2-10 最高管治機構的提名與選舉	中海致遠，合規築基
	2-11 最高管治機構的主席	詳見本公司《2024年年報》
	2-12 最高管治機構監督影響管理的角色	中海領潮，責任先行
	2-13 管理影響的責任委託	中海領潮，責任先行

GRI標準	披露項目	章節位置
GRI 2： 一般揭露 2021	2-14 最高管治機構在可持續發展報告中的角色	關於本報告 中海領潮，責任先行
	2-15 利益衝突	詳見本公司《2024年年報》
	2-16 重要關注事項的溝通	中海領潮，責任先行
	2-17 最高管治機構的集體知識	中海領潮，責任先行
	2-18 最高管治機構表現評估	中海領潮，責任先行
	2-19 薪酬政策	詳見本公司《2024年年報》
	2-20 確定薪酬的程序	中海致遠，合規築基 詳見本公司《2024年年報》
	2-21 年度總薪酬比率	該事項涉及公司內部敏感信息，不便於公開
	2-22 可持續發展策略聲明	中海領潮，責任先行
	2-23 政策承諾	中海致遠，合規築基 中海匯才，以人爲本
	2-24 落實政策承諾	中海致遠，合規築基 中海築夢，精益管理 中海聚力，產業並進
	2-25 補救負面影響的程序	本年度未獲悉任何因本公司業務營運而產生的負面影響
	2-26 徵求建議及提出關注的機制	中海領潮，責任先行 中海致遠，合規築基
	2-27 遵守法律法規	附錄：法律法規及制度清單
GRI 3： 重要議題 2021	2-28 會員協會	中海聚力，產業並進
	2-29 利益相關者參與方式	中海領潮，責任先行
	2-30 集體協商協議	/
	3-1 確定重要議題的程序	中海領潮，責任先行
	3-2 重要議題的清單	中海領潮，責任先行
	3-3 重要議題的管理	中海領潮，責任先行

GRI標準	披露項目	章節位置
GRI 2： 一般揭露 2021	101-1 停止並扭轉生物多樣性流失的政策	中海逐綠，生態共融
	101-2 生物多樣性影響的管理	中海逐綠，生態共融
	101-3 接入和分享利益	中海逐綠，生態共融
	101-4 辨識生物多樣性的影響	中海逐綠，生態共融
	101-5 受生物多樣性影響的地點	中海逐綠，生態共融
	101-6 導致生物多樣性流失的直接因素	中海逐綠，生態共融
	101-7 生物多樣性狀態的變化	中海逐綠，生態共融
	101-8 生態系統服務	中海逐綠，生態共融
GRI 201： 經濟表現 2016	201-1 產生並分配的直接經濟價值	附錄：績效指標表
	201-2 因氣候變化而引起的財務影響以及其他風險和機遇	中海逐綠，生態共融
	201-3 定額福利計劃義務和其他退休計劃	中海匯才，以人為本
	201-4 收到的政府財務援助	/
GRI 202： 市場表現 2016	202-1 按性別比較標準入職薪金和當地最低薪金的比率	/
	202-2 從當地社區招聘的高級管理層比例	附錄：績效指標表
GRI 203： 間接經濟影響 2016	203-1 支持的基礎設施投資和服務	/
	203-2 重大間接經濟影響	/
GRI 204： 採購實踐 2016	204-1 支出於當地供應商的比例	/
GRI 205： 反腐敗 2016	205-1 對腐敗相關風險進行評估的運營	中海領潮，責任先行
	205-2 關於反腐敗政策和程序的溝通和培訓	中海領潮，責任先行
	205-3 確認的腐敗事件和採取的行動	中海領潮，責任先行
GRI 206： 反競爭行為 2016	206-1 對反競爭行為、反壟斷和壟斷行為的法律行動	中海領潮，責任先行
GRI 207： 稅收 2019	207-1 對稅收的態度	詳見本公司《2024年年報》
	207-2 稅收管治、控制和風險管理	詳見本公司《2024年年報》

GRI標準	披露項目	章節位置
GRI 207： 稅收 2019	207-3 就稅收相關的利益相關者參與和關注事項的管理	詳見本公司《2024年年報》
	207-4 按國家劃分的報告	/
GRI 301： 材料 2016	301-1 按重量或體積使用的材料	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	301-2 使用的回收投入材料	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	301-3 再生產品和其包裝材料	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
GRI 302： 能源 2016	302-1 組織內部的能源消耗	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	302-2 組織外部的能源消耗	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	302-3 能源強度	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	302-4 減少能源消耗	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	302-5 減少產品和服務的能源需求	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
GRI 303： 水資源和廢水 2018	303-1 與水作為共享資源的互動	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	303-2 管理與排水相關的影響	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	303-3 取水	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	303-4 排水	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	303-5 水消耗	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表

GRI標準	披露項目	章節位置
GRI 305： 排放物 2016	305-1 直接（範圍1）溫室氣體排放	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	305-2 能源間接（範圍2）溫室氣體排放	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	305-3 其他間接（範圍3）溫室氣體排放	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	305-4 溫室氣體排放強度	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	305-5 減少溫室氣體排放	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	305-6 消耗臭氧層物質（ODS）的排放	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	305-7 氮氧化物（NOx）、硫氧化物（SOx）以及其他重大空氣排放	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
GRI 306： 廢棄物 2020	306-1 廢物產生和重大廢物相關的影響	中海逐綠，生態共融
	306-2 管理重大廢物相關的影響	中海逐綠，生態共融
	306-3 廢物產生量	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
	306-4 廢物轉移處理量	附錄：績效指標表
	306-5 廢物填埋量	附錄：績效指標表
GRI 308： 供應商環境評估 2016	308-1 使用環境標準篩選的新供應商	中海聚力，產業並進
	308-2 供應鏈中的負面環境影響和採取的行動	中海聚力，產業並進
GRI 401： 僱傭 2016	401-1 新僱員招聘和僱員流失	中海匯才，以人爲本 附錄：績效指標表
	401-2 提供予全職僱員但不提供予臨時或兼職僱員的福利	中海匯才，以人爲本
	401-3 親職假	/
GRI 402： 勞資關係 2016	402-1 關於運營變更的最低通知期限	/

GRI標準	披露項目	章節位置
GRI 403： 職業健康與安全 2018	403-1 職業健康和安全管理系統	403-1 職業健康和安全管理系統
	403-2 危害識別、風險評估和事故調查	403-2 危害識別、風險評估和事故調查
	403-3 職業健康服務	403-3 職業健康服務
	403-4 僱員參與、諮詢和關於職業健康和安全的溝通	403-4 僱員參與、諮詢和關於職業健康和安全的溝通
	403-5 僱員職業健康和安全管理培訓	403-5 僱員職業健康和安全管理培訓
	403-6 增進僱員健康	403-6 增進僱員健康
	403-7 預防和減輕通過業務關係直接相關的職業健康和安全管理影響	403-7 預防和減輕通過業務關係直接相關的職業健康和安全管理影響
	403-8 受職業健康和安全管理系統覆蓋的僱員	403-8 受職業健康和安全管理系統覆蓋的僱員
	403-9 工傷事故	403-9 工傷事故
	403-10 工作相關疾病	403-10 工作相關疾病
GRI 404： 培訓與教育 2016	404-1 每年每位僱員的平均培訓小時數	中海匯才，以人爲本 附錄：績效指標表
	404-2 提升僱員技能和過渡協助計劃	中海匯才，以人爲本
	404-3 接受定期表現和職業發展評估的僱員比例	中海匯才，以人爲本 附錄：績效指標表
GRI 405： 多元化與平等機會 2016	405-1 管治機構和僱員的多樣性	中海致遠，合規築基 中海匯才，以人爲本 附錄：績效指標表
	405-2 女性和男性的基本薪金和薪酬比率	/
GRI 406： 反歧視 2016	406-1 歧視事件和採取的糾正措施	中海匯才，以人爲本 附錄：績效指標表
GRI 407： 結社自由與集體協商 2016	407-1 可能存在結社自由和集體協商權利風險的運營和供應商	/
GRI 408： 童工 2016	408-1 存在童工事件重大風險的運營和供應商	中海匯才，以人爲本 附錄：績效指標表

GRI標準	披露項目	章節位置
GRI 409： 強迫或強制勞動 2016	409-1 存在強迫或強制勞動事件重大風險的運營和供應商	中海匯才，以人爲本
GRI 410： 保安實踐 2016	410-1 接受過人權政策或程序培訓的保安人員	不適用
GRI 411： 原住民權利 2016	411-1 涉及侵犯原住民權利的違規事件	不適用
GRI 413： 當地社區 2016	413-1 與當地社區參與、影響評估和發展計劃有關的運營	中海逐綠，生態共融
	413-2 對當地社區有重大實際和潛在負面影響的運營	中海逐綠，生態共融
GRI 414： 供應商社會評估 2016	414-1 使用社會標準篩選的新供應商	中海聚力，產業並進
	414-2 供應鏈中的負面社會影響和採取的行動	中海聚力，產業並進
GRI 415： 公共政策 2016	415-1 政治捐款	不適用
GRI 416： 顧客健康與安全 2016	416-1 對產品和服務類別的健康和安全影響的評估	中海築夢，精益管理
	416-2 有關產品和服務健康和安全影響的不符合規定事件	中海築夢，精益管理 附錄：績效指標表
GRI 417： 市場營銷與標籤 2016	417-1 產品和服務信息和標籤的要求	中海致遠，合規築基
	417-2 有關產品和服務信息和標籤的不符合規定事件	中海致遠，合規築基 附錄：績效指標表
	417-3 有關市場營銷溝通的不符合規定事件	中海致遠，合規築基 附錄：績效指標表
GRI 418： 顧客隱私 2016	418-1 有關侵犯客戶隱私和客戶數據丟失的經證實投訴	中海築夢，精益管理
客戶權益	3-3 重要議題的管理	中海築夢，精益管理
創新建設	3-3 重要議題的管理	中海聚力，產業並進
綠色建築機遇	3-3 重要議題的管理	中海逐綠，生態共融
勞工權益	3-3 重要議題的管理	中海匯才，以人爲本

GRI標準	披露項目	章節位置
合規運營	3-3 重要議題的管理	中海領潮，責任先行
風險管理	3-3 重要議題的管理	中海領潮，責任先行
知識產權	3-3 重要議題的管理	中海築夢，精益管理
應對氣候變化	3-3 重要議題的管理	中海逐綠，生態共融
社會公益	3-3 重要議題的管理	中海向善，兼濟九州

香港聯交所《環境、社會及管治守則》報告索引表

ESG指標		章節位置
強制披露規定		
管治架構		
(i)	披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管；	中海領潮，責任先行
(ii)	董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜（包括對發行人業務的風險）的過程；及	中海領潮，責任先行
(iii)	董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。	中海領潮，責任先行
匯報原則		
重要性	環境、社會及管治報告應披露：(i) 識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；(ii) 如發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果。	中海領潮，責任先行
量化	有關匯報排放量／能源耗用（如適用）所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。	關於本報告 附錄：績效指標表
一致性	發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更（如有）或任何其他影響有意義比較的相關因素。	關於本報告 附錄：績效指標表
匯報範圍		
解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。		關於本報告

ESG指標		章節位置
「不遵守就解釋」條文		
層面A1: 排放物		
一般披露	有關廢氣、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：	中海逐綠，生態共融
	(a) 政策；及	中海逐綠，生態共融
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	中海逐綠，生態共融
	註：廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化合物、全氟化碳及六氟化硫。有害廢棄物指國家規例所界定者。	中海逐綠，生態共融
	關鍵績效指標A1.1 排放物種類及相關排放數據。	附錄：績效指標表
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	附錄：績效指標表
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	附錄：績效指標表
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	中海逐綠，生態共融 附錄：績效指標表
層面A2: 資源使用		
一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。	中海逐綠，生態共融
	註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	附錄：績效指標表
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	附錄：績效指標表
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	中海逐綠，生態共融

ESG指標		章節位置
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	中海逐綠，生態共融
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量。	不適用，本公司為房地產企業，不涉及大量包裝材料的耗用
層面A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	中海逐綠，生態共融
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	中海逐綠，生態共融
層面B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：	附錄：法律法規及制度清單
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	附錄：績效指標表
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	附錄：績效指標表
層面B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的：	附錄：法律法規及制度清單
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
關鍵績效指標B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	中海匯才，以人為本
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	附錄：績效指標表
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	中海匯才，以人為本

ESG指標		章節位置
層面B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	附錄：法律法規及制度清單
	註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層）劃分的受訓僱員百分比。	附錄：績效指標表
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	附錄：績效指標表
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的：	附錄：法律法規及制度清單
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	中海匯才，以人為本
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	中海匯才，以人為本
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	附錄：法律法規及制度清單
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	附錄：績效指標表
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	中海聚力，產業並進
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	中海聚力，產業並進
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應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。	中海聚力，產業並進

ESG指標		章節位置
層面B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	中海築夢，精益管理
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用，本公司為房地產企業，不涉及因安全與健康理由而須產品回收問題
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	中海築夢，精益管理
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	中海聚力，產業並進
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	中海築夢，精益管理 本公司為房地產企業，有嚴格的質量檢定過程，但不涉及產品回收問題
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	中海築夢，精益管理
面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：	中海領潮，責任先行
	(a) 政策；及	
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	中海領潮，責任先行
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	中海領潮，責任先行
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	中海領潮，責任先行

ESG指標		章節位置
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	中海逐綠，生態共融 中海向善，兼濟九州
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。	中海向善，兼濟九州
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	中海向善，兼濟九州
D部份：氣候相關披露		
該部份將於2025年1月1日或之後開始的財政年度生效。報告期內，本公司於附錄 ：績效指標表披露溫室氣體排放範圍1、範圍2及範圍3數據。		

附錄二： 績效指標表

基礎信息

員工^{4,5}

指標	單位	2023年數據	2024年數據
員工數目			
員工總人數	人	3,651	3,322
按營運地點劃分			
中國內地人數	人	3,515	3,198
港澳及海外人數	人	136	124
中國內地佔比	%	96.3	96.3
港澳及海外佔比	%	3.7	3.7
按性別劃分			
女性人數	人	1,005	949
男性人數	人	2,646	2,373
女性佔比	%	27.5	28.6
男性佔比	%	72.5	71.4
按年齡劃分			
30歲以下人數	人	421	244
30歲 - 50歲人數	人	3,069	2,885
50歲以上人數	人	161	193
30歲以下佔比	%	11.5	7.3
30歲 - 50歲佔比	%	84.1	86.9
50歲以上佔比	%	4.4	5.8

4.中海統計範圍內員工均為長期員工，不包含外包員工，員工人數以2024年12月31日實際在職人數為準

5.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）/永久僱傭的全職員工總數

指標	單位	2023年數據	2024年數據
按員工類型劃分			
高級管理層人數	人	56	64
中層管理人員人數	人	243	212
基層員工人數	人	1,073	1,126
普通員工人數	人	2,279	1,920
高級管理層佔比	%	1.5	1.9
中層管理人員佔比	%	6.7	6.4
基層員工佔比	%	29.4	33.9
普通員工佔比	%	62.4	57.8
按招聘合約類型劃分			
全職員工人數	人	3,651	3,322
兼職員工人數	人	0	0
全職員工佔比	%	100	100
兼職員工佔比	%	0	0
高級管理層人員組成（包括董事局成員）			
高級管理層總人數（包括董事局成員）	人	59	64
按性別劃分			
女性	人	7	7
男性	人	52	57
按年齡劃分			
30歲以下	人	0	0
30歲 - 50歲	人	33	42
50歲以上	人	26	22

供應鏈

指標	單位	2023年數據	2024年數據
供應商數目			
供應商總數目	家	5,853	5,245
按類別劃分			
承建商及非集中採購供應商數目	家	5,703	5,100
集中採購供應商總數數目	家	150	145
按地區劃分			
南部大區集中採購供應商數目	家	57	54
東部大區集中採購供應商數目	家	70	68
中西部大區集中採購供應商數目	家	6	5
北部大區集中採購供應商數目	家	17	18
港澳海外大區集中採購供應商數目	家	0	0
戰略供應商數目			
戰略供應商數目	家	101	198
在戰略供應商的採購支出佔比	%	48	56
供應商評估			
使用環境和社會標準篩選的新供應商佔比	%	100	100
接受年度綜合評價的戰略供應商佔比	%	100	100
需要針對年度綜合評價發現的風險點進行整改的供應商佔比	%	4	2
供應商培訓			
戰略集中採購供應商培訓覆蓋率	%	100	100

指標	單位	2023年數據	2024年數據
物料管理			
原材料隨機抽檢合格率	%	99	99
原材料第三方品質隨機抽檢合格率	%	95	94
符合環保產品聲明認證ISO 14025的集採採可再循環及綠色建材佔比	%	16	22

經濟

產生及分配的經濟價值

指標	單位	2023年數據	2024年數據
收入	人民幣千元	202,524,069	185,154,027
直接經營成本	人民幣千元	161,371,266	152,389,366
總財務費用	人民幣千元	10,115,796	9,189,752
年內派發已確認的股息	人民幣千元	7,565,651	7,498,121
支付給政府的所得稅費用	人民幣千元	14,073,689	8,620,685
本年度溢利	人民幣千元	27,046,645	17,787,229

在營運當地聘用的高管⁶佔比⁷

指標	單位	2023年數據	2024年數據
按地區劃分			
在中國內地聘用的當地高管佔比	%	100	100
在港澳及海外聘用的當地高管佔比	%	55.6	75

6.包括董事局成員

7.在運營當地聘用的高管佔比=運營當地聘用的高管/位於運營當地的高管總人數

間接經濟影響

指標	單位	2023年數據	2024年數據
保障性住房			
年内竣工保障房建築面積	平方米	334,583	617,429
已落成保障房佔住宅項目總建築面積比率	%	2.4	3.05
社區投資及公益活動			
公益慈善投入總額	元	6,608,000	4,470,000
員工參與志願服務總人數	人	660	715
員工參與志願服務總時數	小時	4,890	4,990

合規績效

指標	單位	2023年數據	2024年數據
反腐敗政策和程序的傳達及培訓			
受《員工職務行為準則》和《合規承諾書》規範的員工佔比	%	100	100
簽署確認《廉潔從業責任書》的本公司及其附屬公司、聯營公司及合營公司的中海員工佔比	%	100	100
簽署《供應商行為守則》和《廉潔協議書》的合作單位佔比	%	100	100
平均每位董事接受反腐敗培訓課程數目（中海）	個	7	2
平均每位董事接受反腐敗培訓場次數（中海）	場	4.7	2.5
平均每位董事反腐敗培訓時數（中海）	小時	14.3	9.6
接受反腐敗培訓的董事人數（中海）	人	9	8
接受反腐敗培訓的董事佔比（中海）	%	100	100

指標	單位	2023年數據	2024年數據
員工反腐敗培訓課程數目（中海）	個	59	75
員工反腐敗培訓場次數（中海）	場	418	531
員工反腐敗培訓時數（中海）	小時	2,289,177	3,527,964
接受反腐敗培訓的員工人數（中海）	人	3,651	3,322
接受反腐敗培訓的員工佔比（中海）	%	100	100
接受反腐敗培訓的員工佔比（附屬公司、合營及聯營公司）	%	100	100

員工道德行為、利益衝突培訓			
員工道德行為、利益衝突相關培訓課程數目	個	4	4
員工道德行為、利益衝突相關培訓場次數	場	132	152
員工道德行為、利益衝突相關培訓時數	小時	722,898	757,416
接受道德行為、利益衝突相關培訓的員工人數	人	3,651	3,322
接受道德行為、利益衝突相關培訓的員工人次	人次	14,604	13,288

法律訴訟案件			
對公司或其員工提出並已審結的法律訴訟案件 ⁸ 總數目	宗	0	0
按案件類別劃分			
賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等貪腐事宜相關案件數目	宗	0	0
不當競爭行為相關案件數目	宗	0	0
廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等相關案件數目	宗	0	0

8. 指政府、監管機構、自律監管機構或類似團體或公司本身確定有貪污情況出現，且在公開上訴後獲得裁決。

環境⁹

物料¹⁰

指標	單位	2023年				2024年			
		房地產開發業務 ¹¹	商業物業運營業務 ¹²	其他業務 ¹³	合計	房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	合計
建築物料使用量－混凝土	立方米	0	23,334	0	23,334	0	293,034	0	293,034
建築物料使用量－鋼材	公噸	0	5,021	0	5,021	0	54,306	0	54,306
建築物料使用量－木材	立方米	0	0	0	0	0	0	0	0

9.為更準確地反映本公司及附屬公司引入和實施環境管理政策的成效，自2023年起，中海環境數據的統計邊界由股權持份法變更為運營控制權法；同時，我們將環境數據業務分部調整為房地產開發業務、商業物業運營業務及其他業務，使之與年報業務分部一致，以便讀者就環境績效與財務績效進行有意義的比對和理解。數據均四捨五入處理。計算密度數據時，分母均為百萬元營業收入。

10.建築物料使用量不包含房地產開發業務中建築工地相關數據。

11.覆蓋中海持有運營控制權的房地產開發業務項目204個，包括物業開發及銷售的辦公場所、自有員工食堂、銷售中心等區域。

12.覆蓋中海持有運營控制權的商業物業運營業務項目52個，包括物業租賃及酒店及其他商業物業運營的辦公場所、自有員工食堂等區域。

13.覆蓋中海持有運營控制權的其他業務項目14個，包括物資採購和供應鏈管理服務、建築及規劃設計顧問服務及其他的辦公場所、自有員工食堂等區域。

能源¹⁴

指標	單位	2023年				2024年			
		房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	合計	房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	合計
能源總耗量	兆瓦時	48,841	220,952	12,396	282,189	54,181	244,675	13,082	311,938
能源密度	兆瓦時/百萬元	0.25	34.73	3.77	1.39	0.31	34.32	3.95	1.68

14.柴油、汽油、石油氣、天然氣等能源的低位發熱量參考中華人民共和國國家發展和改革委員會《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》。

指標	單位	2023年				2024年			
		房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	合計	房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	合計
（直接）不可再生能源消耗									
（直接）不可再生能源總耗量	兆瓦時	3,075	25,112	980	29,167	6,760	32,558	901	40,219
（直接）不可再生能源密度	兆瓦時/百萬元	0.02	3.95	0.30	0.14	0.04	4.57	0.27	0.22

按（直接）不可再生能源類別劃分									
柴油耗量	兆瓦時	0	2,861	3	2,864	109	2,884	3	2,997
汽油耗量	兆瓦時	125	186	35	346	4,770	482	211	5,462
液化石油氣耗量	兆瓦時	1,624	47	0	1,671	1,144	13	43	1,201
液化天然氣耗量	兆瓦時	171	0	0	171	9	0	0	9
壓縮/渠道天然氣耗量	兆瓦時	1,155	22,017	942	24,115	727	29,179	645	30,550

（間接）購買能源消耗									
（間接）購買能源總耗量	兆瓦時	45,766	195,840	11,415	253,021	47,421	212,117	12,181	271,719
（間接）購買能源強度	兆瓦時/百萬元	0.24	30.78	3.48	1.25	0.27	29.75	3.68	1.47

按（間接）購買能源類別劃分									
電力耗量	兆瓦時	43,084	140,984	10,313	194,380	41,599	180,509	10,304	232,413
熱力耗量	兆瓦時	2,682	54,857	1,103	58,641	5,822	31,607	1,877	39,306

水資源

指標	單位	2023年				2024年			
		房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	合計	房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	合計
總耗水量	立方米	847,673	2,931,728	462,919	4,242,320	617,651	902,895	467,114	1,987,661
耗水密度	立方米/百萬元	4.39	460.83	140.93	20.95	3.54	126.64	141.19	10.74

按水源類別劃分									
市政供水量	立方米	847,673	2,931,728	462,919	4,242,320	617,651	902,895	467,114	1,987,661

排放

指標	單位	2023年				2024年			
		房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	合計	房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	合計
溫室氣體排放 ¹⁵									

溫室氣體總排放量（範圍1+範圍2）	公噸二氧化碳當量	28,719	109,205	6,528	144,453	26,139	124,097	6,448	156,684
溫室氣體排放密度	公噸二氧化碳當量/百萬元	0.15	17.17	1.99	0.71	0.15	17.41	1.95	0.85
溫室氣體排放密度 ¹⁶	公噸二氧化碳當量/萬平方米	不適用	不適用	不適用	477.69	不適用	不適用	不適用	464.94
直接（範圍1）溫室氣體排放量	公噸二氧化碳當量	3,086	7,079	210	10,376	1,512	6,477	173	8,162
能源間接（範圍2）排放量	公噸二氧化碳當量	25,633	102,126	6,318	134,077	24,628	117,620	6,274	148,521

15.計算溫室氣體排放量時，購買熱力、汽油、柴油等能源的排放因子參考中華人民共和國國家發展和改革委員會《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》；購買電力排放因子參考中華人民共和國生態環境部《關於發佈2022年電力二氧化碳排放因數的公告》。

16.分母以萬平方米商業營運面積為單位，因為房地產開發業務及其他業務的排放均產生於寫字樓內，而寫字樓的面積包含於商業營運面積裡。

指標	單位	2023年				2024年			
		房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	合計	房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	合計
其他間接（範圍3）排放量 ¹⁷	公噸二氧化碳當量	不適用	不適用	不適用	2,113	不適用	不適用	不適用	2,600

廢氣排放 ¹⁸									
氮氧化物排放量	公斤	不適用	不適用	不適用	3,364	不適用	不適用	不適用	11,012
硫氧化物排放量	公斤	不適用	不適用	不適用	2	不適用	不適用	不適用	2
顆粒物	公斤	不適用	不適用	不適用	297	不適用	不適用	不適用	995

廢棄物¹⁹

指標	單位	2023年				2024年			
		房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	合計	房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	合計

有害廢物產生									
有害廢棄物總產生量	公斤	4,510	51,573	3,123	59,206	4,296	18,308	6,032	28,636
有害廢棄物密度	公斤/百萬元	0.02	8.11	0.95	0.29	0.02	2.57	1.82	0.15

按有害廢棄物類別劃分									
廢油重量	公斤	1,044	50,211	62	51,317	1,269	17,673	84	19,026
廢棄燈管/燈泡重量	公斤	567	974	2,908	4,450	684	531	2,765	3,980

17.其他間接（範圍3）溫室氣體排放量包括中海員工航空差旅產生的溫室氣體排放；計算其他間接（範圍3）溫室氣體排放量時，參考國際民航組織《國際民航組織碳排放計算器方法》11.1版本。

18.計算廢氣排放量時，排放因子參考中華人民共和國《排放源統計調查產排污核算方法和係數手冊》。

19.不包含房地產開發業務中建築工地相關數據。

指標	單位	2023年				2024年			
		房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	合計	房地產開發業務	商業物業運營業務	其他業務	合計
電子廢棄物重量	公斤	2,614	94	120	2,828	1,688	27	3,084	4,798
廢棄電池重量	公斤	285	294	33	611	656	77	99	831
無害廢棄物產生（不包含回收的無害廢棄物）									
無害廢棄物總產生量	公噸	3,742	273,184	19,523	296,449	36,866	10,828	36,522	84,216
無害廢棄物密度	公噸/百萬元	0.02	42.94	5.94	1.46	0.21	1.52	11.04	0.45
按無害廢棄物類別劃分									
裝修／建築／拆建垃圾重量	公噸	0	33,403	15	33,418	0	4,394	63	4,457
土方廢料	公噸	0	760	0.14	760	0	0	69	69
園藝廢物	公噸	0	21,203	0.28	21,203	0	780	19,028	19,808
隔油池廢物	公噸	0	2,556	0.27	2,556	0	27	0.27	27
廚餘重量	公噸	514	1,795	48	2,356	420	397	84	900
一般廢物／生活廢物	公噸	3,229	213,468	19,459	236,156	36,446	5,230	17,278	58,955
無害廢物回收									
無害廢棄物總回收量	公斤	39,791	473,328.9	6,816	519,936	40,441	246,976	6,804	294,221
按無害廢棄物類別劃分									
金屬重量	公斤	9,075	437,878	63	447,016	5	236,256	58	236,319
紙張重量	公斤	27,654	15,150	6,537	49,341	39,584	7,806	5,412	52,801
玻璃重量	公斤	1,016	11,002	96	12,114	36	223	1,118	1,377
塑膠重量	公斤	2,046	9,299	120	11,464	816	2,691	216	3,723

綠色建築認證

指標	單位	2023年	2024年
報告期間新增符合綠色建築標準的建築面積	平方米	7,814,721.00	4,117,916.95
報告期間符合綠色建築一星及以上的項目數量	項	67	37
報告期間符合綠色建築高星級 ²⁰ 的項目數量	項	33	22
報告期內新建項目達到國家綠色建築星級設計標準的百分比	%	100	100
報告期間符合高星級綠色建築標準的建築面積百分比 ²¹	%	54.3	77.9

20. 高星級綠色建築指中國綠色建築標準二星級及以上等級的建築項目

21. 報告期間符合高星級綠色建築標準的建築面積佔比=報告期間符合綠色建築高星級的總建築面積/報告期間符合綠色建築一星級以上的總建築面積

社會

僱傭

指標	單位	2023年數據	2024年數據
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案件 ²² 數目	宗	0	0
新進員工			
新進員工總人數	人	169	217
新進員工佔比 ²³	%	4.6	6.5
按營運地點劃分			
中國內地人數	人	146	199
中國內地佔比	%	4.2	6.2
港澳及海外人數	人	23	18
港澳及海外佔比	%	16.9	14.5

22. 按行政處罰口徑統計

23. 按各類別劃分的新進員工佔比=按各類別劃分的新進員工人數/按各類別劃分的永久僱用的全職員工人數

指標	單位	2023年數據	2024年數據
按性別劃分			
女性人數	人	47	76
女性佔比	%	4.7	8.0
男性人數	人	122	141
男性佔比	%	4.6	5.9
按年齡劃分			
30歲以下人數	人	30	62
30歲以下佔比	%	7.1	25.4
30歲 - 50歲人數	人	137	151
30歲 - 50歲佔比	%	4.5	5.2
50歲以上人數	人	2	4
50歲以上佔比	%	1.2	2.1
按員工級別劃分			
高級管理層人數	人	0	1
高級管理層佔比	%	0	1.6
中層管理人員人數	人	3	1
中層管理人員佔比	%	1.2	0.5
基層員工人數	人	43	53
基層員工佔比	%	4	4.7
普通員工人數	人	123	162
普通員工佔比	%	5.4	8.4
員工流動率 ²⁴			
離職員工總人數	人	828	551

24.員工流動率 = 按各類別劃分的離職員工 / 按各類別劃分的永久僱用的全職員工總數。

指標	單位	2023年數據	2024年數據
員工流動率	%	22.68	17
主動離職員工佔比	%	8.6	35
按營運地點劃分			
中國內地人數	人	800	524
中國內地佔比	%	22.8	16
港澳及海外人數	人	28	27
港澳及海外佔比	%	20.6	22
按性別劃分			
女性人數	人	221	131
女性佔比	%	22	14
男性人數	人	607	420
男性佔比	%	22.9	18
按年齡劃分			
30歲以下人數	人	149	82
30歲以下佔比	%	35.4	34
30歲 - 50歲人數	人	644	435
30歲 - 50歲佔比	%	21	15
50歲以上人數	人	35	34
50歲以上佔比	%	21.7	18
按員工類型劃分			
高級管理層人數	人	2	4
高級管理層佔比	%	3.6	6
中層管理人員人數	人	13	13

指標	單位	2023年數據	2024年數據
中層管理人員佔比	%	5.4	6
基層員工人數	人	140	114
基層員工佔比	%	12	10
普通員工人數	人	673	420
普通員工佔比	%	29.5	22
員工滿意度及敬業度			
員工滿意度及敬業度調查的覆蓋率	%	100	100
員工滿意度	分數	84	87
員工敬業度	分數	92	93

職業健康與安全

指標	單位	2023年數據	2024年數據
涉及職業安全與健康的違規事件數目	宗	0	0
員工職業健康與安全			
因工受傷個案數目	宗	0	0
嚴重工傷個案數目	宗	0	0
工傷引致損失工作日數	日	0	0
百萬工時損工事故率（LTIFR）	次	0	0
因工傷死亡個案數目	宗	0	0
身體檢查的員工覆蓋率	%	100	100
補充醫療方案的員工覆蓋率	%	100	100
在建項目工地承建商			
因工受傷個案數目	宗	0	0

指標	單位	2023年數據	2024年數據
嚴重工傷個案數目	宗	0	0
工傷引致損失工作日數	日	0	0
在建工地勞工工傷次數	次	0	0
百萬工時損工事故率（LTIFR）	次	0	0
因工死亡個案數目	宗	1	1
因工死亡人數	人	1	1
在建項目工地承建商員工人數	人	/	133,390
避免危害事件次數	次	/	0

培訓與教育

指標	單位	2023年數據	2024年數據
受訓員工 ²⁵			
受訓員工總人數	人	3,651	3,322
受訓員工佔比	%	100	100
按性別劃分			
女性人數	人	1,005	949
女性佔比	%	100	100
男性人數	人	2,646	2,373
男性佔比	%	100	100
按員工類型劃分			
高級管理層人數	人	56	64
高級管理層佔比	%	100	100
中層管理人員人數	人	243	212
中層管理人員佔比	%	100	100

25. 受訓員工佔比 = 按各類別劃分的受培訓員工人數／按各類別劃分的永久僱用的全職員工總數。

指標	單位	2023年數據	2024年數據
基層員工人數	人	1,073	1,126
基層員工佔比	%	100	100
普通員工人數	人	2,279	1,920
普通員工佔比	%	100	100
員工受訓時數			
員工受訓總時數	小時	325,028	323,183
員工受訓人均時數	小時	89	97
按性別劃分			
女性員工受訓時數	小時	89,445	93,002
女性員工人均受訓時數	小時	89	98
男性員工受訓時數	小時	235,583	230,181
男性員工人均受訓時數	小時	89	97
按員工類型劃分			
高級管理層受訓時數	小時	5,415	7,040
高級管理層人均受訓時數	小時	97	110
中層管理人員受訓時數	小時	26,730	26,440
中層管理人員人均受訓時數	小時	110	125
基層員工受訓時數	小時	99,168	109,718
基層員工人均受訓時數	小時	92	97
普通員工受訓時數	小時	193,715	179,985
普通員工人均受訓時數	小時	85	94
員工ESG培訓			
員工ESG培訓開展場次	場	15	16
員工ESG培訓覆蓋人次	人次	1,143	560
員工ESG培訓時長	小時	1,166	1,205

指標	單位	2023年數據	2024年數據
績效管理			
績效管理制度 ²⁶ 的員工覆蓋率	%	100	100

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

員工申訴

指標	單位	2023年數據	2024年數據
有關歧視的員工舉報個案	宗	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

童工

指標	單位	2023年數據	2024年數據
具有重大童工事件風險的運營點和供應商	個	0	0
童工個案數目	宗	0	0

強迫或強制勞動

指標	單位	2023年數據	2024年數據
具有強迫或強制勞動重大風險的運營點和供應商	個	0	0
強迫或強制勞動個案數目	宗	0	0

產品責任

指標	單位	2023年數據	2024年數據
客戶健康與安全			
涉及產品和服務的健康與安全影響的違規事件數目	宗	0	1
接受產品品質及／或產品安全相關培訓的工程項目員工佔比	%	100	100
接受產品品質及／或產品安全相關培訓的商業項目員工佔比	%	100	100
獲取產品品質及／或產品安全相關外部認證的住宅項目佔比	%	39	40
營銷與標識			
涉及產品和服務信息與標識的重大違規事件數目	宗	0	0
涉及市場營銷的重大違規事件數目	宗	0	0
接受負責任營銷培訓的員工及供應商佔比	%	100	100
信息安全與客戶隱私			
收到的與侵犯客戶隱私有關的經證實的投訴數目	宗	0	0
經確認的泄露、盜竊或丟失客戶資料的個案數目	宗	0	0
受信息安全違規行為影響的客戶和員工總人數	人	0	0
客戶投訴			
接獲的客戶投訴數目	宗	3,012	2,576
與服務問題相關的投訴數目	宗	0	0
客戶回訪數量	次	86,532	58,760
客戶滿意度			
住宅項目客戶滿意度			
客戶滿意度	分數	90	90
客戶滿意度調查的客戶覆蓋率	%	10	10

指標	單位	2023年數據	2024年數據
長租公寓項目客戶滿意度			
客戶滿意度	分數	≥80	86
客戶滿意度調查的客戶覆蓋率	%	10	17
寫字樓項目客戶滿意度			
客戶滿意度	分數	90	96
客戶滿意度調查的客戶覆蓋率	%	10	10
購物中心項目客戶滿意度			
客戶滿意度	分數	93	94
客戶滿意度調查的客戶覆蓋率	%	10	10
知識產權			
涉及知識產權的違規事件數目	宗	0	0

創新研發

指標	單位	2023年數據	2024年數據
創新投入	億元	11.39	10.27

附錄三： 法律法規及制度清單

ESG指標	主要法律及法規	中海政策及制度
環境	《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》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國大氣污染防治法》 《中華人民共和國土壤污染防治法》 《中華人民共和國噪聲污染防治法》 《中華人民共和國節約能源法》 《中華人民共和國野生動物保護法》 《中華人民共和國野生植物保護條例》 《中華人民共和國土地管理法》 《中華人民共和國自然保護區條例》 《中華人民共和國城鄉規劃法》 《建設項目環境保護管理條例》 《電子廢物污染環境防治管理辦法》	《環境、社會及管治工作管理辦法》 《可持續發展政策》 《環境政策》 《應對氣候變化政策》 《生態環境保護管理辦法》 《揚塵噪聲污染管理指引》 《防風防汛防雷的日常規範和應急預案》 《中海碳達峰實施方案》 《氣候變化行動計劃》 《氣候適應戰略》 《綠色建築特徵調研報告》 《綠色建築推行實施辦法》 《綠色建築技術導則》 《綠建技術手冊》 《中海商業綠色環境公約》 《中海綠色健康住宅標準》 《可持續裝修手冊》 《低碳辦公室技術管理指引（2024版）》 《寫字樓低碳專項扶持管理辦法》 《COOC中海商務零碳租戶手冊》 《COOC中海商務綠色租賃合作計劃》
僱傭	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國就業促進法》 《中華人民共和國社會保險法》 《禁止使用童工規定》 《中華人民共和國未成年人保護法》 《中華人民共和國公司法》 《最低工資規定》 《企業民主管理規定》 《僱傭條例》（香港）	《企業行為守則》 《僱傭權益政策》 《董事及員工薪酬政策》 《員工職業行為規範》 《招聘管理辦法》 《員工手冊》

ESG指標	主要法律及法規	中海政策及制度
健康與安全	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國消防法》 《中華人民共和國安全生產法》 《中華人民共和國職業病防治法》 《工傷保險條例》 《中華人民共和國突發事件應對法》 《中華人民共和國建築法》 《中華人民共和國勞動爭議調解仲裁法》 《生產安全事故報告和調查處理條例》 《生產安全事故應急條例》 《建設工程安全生產管理條例》	《職業安全健康政策》 《安全生產管理辦法》 《安全生產管理手冊》 《分包安全管理辦法》 《安全生產責任書》 《安全生產責任清單》 《安全生產工作清單》 《建設單位安全管理責任清單》 《重大危險源控制措施》 《安全風險清單》
發展及培訓	/	《培訓工作管理辦法》 《員工關係管理辦法》 《組織績效考核及激勵管理辦法》
勞工準則	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《全國年節及紀念日放假辦法》 《職工帶薪年休假條例》 《企業職工患病或非因工負傷醫療期規定》	《董事局成員多元化政策》 《僱傭權益政策》
供應鏈管理	《中華人民共和國民法典》 《中華人民共和國招標投標法》 《中華人民共和國政府採購法》	《供應商行為守則》 《可持續採購政策》 《廉潔誠信合作協議》 《住宅公區室內歸家動線門類標準》 《供應商管理手冊》 《集採供應商管理工作指引》 《合約管理辦法》 《供應商履約計分流程》 《科技研發課題管理辦法》
產品責任	《中華人民共和國民法典》 《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》 《中華人民共和國網絡安全法》 《中華人民共和國數據安全法》	《負責任營銷守則》 《信息安全管理指引》 《知識產權管理辦法》 《商標管理工作指引》 《COOC中海商務健康建築標準》 《工程管理總則制度》

ESG指標	主要法律及法規	中海政策及制度
產品責任	《中華人民共和國個人信息保護法》	《工程質量管理辦法》
	《中華人民共和國商標法》	《工程技術管理辦法》
	《中華人民共和國著作權法》	《工程進度管理辦法》
	《中華人民共和國專利法》	《工程維修管理辦法》
	《信息安全技術個人信息安全規範（徵求意見稿）》	《質量安全評估體系管理手冊》
	《商品房銷售管理辦法》	《綜合評估操作手冊》
	《建設工程質量管理條例》	《公平待客管理守則》
	《一手住宅物業銷售條例》（香港）	《銷售管理辦法》
		《銷售現場客戶端風險規避操作指引》
		《銷售案場客戶敏感點公示標準》
反貪污		《銷售人員十條禁令》
		《營銷業務十條禁令》
		《客戶信息安全管理指引》
		《客戶信息管理規範》
		《對客十條準則2.0》
	《中華人民共和國公司法》	《 反腐敗行為守則 》
	《中華人民共和國證券法》	《反腐敗政策》
	《中華人民共和國反洗錢法》	《合規管理辦法》
	《中華人民共和國反壟斷法》	《合規審查管理辦法》
	《中華人民共和國反不正當競爭法》	《合規承諾書》
	《防止賄賂條例》（香港）	《風險管理辦法》
	《競爭條例》（香港）	《 稅收遵從守則 》
		《 股東溝通政策 》
		《 內幕消息披露政策 》
		《舉報政策》
		《投訴舉報管理辦法》
社區投資		《監察工作制度》
	《中華人民共和國慈善法》	《廉政建設責任制管理辦法》
	《慈善組織信息公開辦法》	《紀檢監察問題線索處置工作指引》
		《廉政談話管理辦法》
		《廉潔從業承諾書》
		《 社區管理政策 》
		《 可持續金融框架 》

附錄四：2024年新增綠色建築項目列表

序號	城市公司	項目	物業類型	所處階段	綠色建築認證體系類別	級別	新增綠建面積(平方米)	總建築面積(平方米)
1	北京公司	西元里(南苑項目)/全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星	118,987.59	118,987.59
2	北京公司	西山觀複(海澱翠湖項目)/全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星	68,882.71	68,882.71
3	北京公司	中海寰宇未來(信息園項目)/公建/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星	99,111.70	101,615.33
4	廣佛公司	廣州-大境花園(廣州市海珠區上涌地塊)/全期/組團一（住宅027地塊）	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星	308,868.95	308,868.95
5	南京公司	江灣境(建鄴區中新大道地塊)/全期/二組團（A地塊）	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星	130,191.62	130,191.62
6	寧波公司	富華里(江北區小袁陳地塊)/全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星	285,600.00	288,820.12
7	深圳公司	深灣玖序花園(超級總部基地地塊)/全期/自持商業	商業-集中商業	在建	中國綠色建築認證	三星	6,000.00	11,246.30
8	深圳公司	深灣玖序花園(超級總部基地地塊)/全期/自持公寓	商業-長租公寓	在建	中國綠色建築認證	三星	58,500.00	63,930.56
9	深圳公司	深灣玖序花園(超級總部基地地塊)/全期/住宅組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星	292,897.00	292,897.00
10	深圳公司	雲啟源境(潤亞奕拓)/全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星	87,876.77	87,876.77
11	北京公司	豐和叁號院(郭公莊項目)/全期/二組團（養老）	商業-養老	在建	中國綠色建築認證	二星	49,538.22	49,538.22
12	成都公司	雲縵源境(中央法務區93畝)/全期/一期	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	145,727.46	145,727.46
13	福建公司	廈門-天琴海（聯合操盤）(湖里區鐘宅2022P17地塊)/全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	162,000.00	162,000.00

序號	城市公司	項目	物業類型	所處階段	綠色建築認證體系類別	級別	新增綠建面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
14	福建公司	廈門-中海·峯匯里(大唐中心)/全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	174,100.00	174,100.00
15	廣佛公司	佛山-匯德里(順德北滘7號線終點站)/全期/商業三組團	商業-集中商業	在建	中國綠色建築認證	二星	36,023.83	36,023.83
16	廣佛公司	佛山-匯德里(順德北滘7號線終點站)/全期/公寓四組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	8,794.77	8,794.77
17	廣佛公司	廣州-大境花園(廣州市海珠區上涌地塊)/全期/組團三(商業033、036地塊)	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	61,348.00	61,348.00
18	廣佛公司	廣州-大境花園(廣州市海珠區上涌地塊)/全期/組團四(商業002組團)	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	62,135.00	62,135.00
19	濟南公司	雪山境(雪山A-1項目)/雪山A-1地塊/一組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	171,206.33	172,341.09
20	濟南公司	經十一路A2地塊/經十一路項目A2地塊/一組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	200,645.57	200,645.57
21	蘇州公司	悅湖東方(吳江中泰)/全期/A組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	70,200.00	70,227.84
22	蘇州公司	姑蘇第(勞動路)/全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	42,664.51	42,664.51
23	成都公司	錦叁號院(青羊區外光華蔡橋112畝項目)/全期/一組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星	192,842.55	192,842.55
24	遼寧公司	海港城(大連港西區)/D02-04/四組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星	88,770.52	88,770.52
25	遼寧公司	海港城(大連港西區)/D02-04/五組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星	51,461.12	51,461.12
26	廣佛公司	廣州-大境花園(廣州市海珠區上涌地塊)/全期/組團二(住宅016地塊)	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星	101,369.25	101,369.25
27	海珠公司	珠海-寰御時代公館(十字門)/全期/全組團(1#地)	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星	96,196.19	96,196.19

序號	城市公司	項目	物業類型	所處階段	綠色建築認證體系類別	級別	新增綠建面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
28	華北公司	石家莊-峯·叁號院(石家莊市裕華區科大地塊項目)/全期/一組團(西地塊)	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星	101,996.26	101,996.26
29	武漢公司	東湖玖章(武昌區中北路地塊)/全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星	136,537.05	303,215.00
30	武漢公司	寰宇天下(建橋)/二期(11、12#地塊)/四組團11#地	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星	150,978.83	150,978.83
31	中原公司	學仕里(瓦窯)/全期/瓦窯項目/全期	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星	177,071.45	177,071.45
32	海珠公司	海南-神州半島/D-22地塊項目一期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	基本級	77,004.16	77,004.16
33	西北公司	未來之境(高新CID瞳南1號地)/全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	基本級	177,653.76	177,653.76
34	西北公司	雲水觀園項目(軟新27畝)/全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	基本級	60,001.01	60,001.01
35	湘贛公司	長沙-閱溪府(梅溪湖一期A組團)/二期/一組團(售樓處)	住宅	在建	中國綠色建築認證	基本級	3,862.35	3,862.35
36	長哈公司	長春-南湖壹品(經開區南湖大路地塊)/全期/二組團(小高層)	住宅	在建	中國綠色建築認證	基本級	7,734.60	7,734.60
37	長哈公司	長春-南湖壹品(經開區南湖大路地塊)/全期/一組團(洋房+車位)	住宅	在建	中國綠色建築認證	基本級	53,137.82	53,137.82
合計							4,117,916.95	4,302,158.11

附錄五：審驗聲明



獨立保證意見聲明書

聲明書號碼: SRA-HK-823255

2024 中國海外發展有限公司
環境、社會及管治報告

英國標準協會與中國海外發展有限公司（以下簡稱「中海」）為相互獨立的公司及組織，英國標準協會除了針對中海環境、社會及管治報告2024（「報告」）進行評估和核査外，與中海並無任何財務上的關係。

本獨立保證意見聲明書的目的，僅作為對下列有關中海環境、社會及管治報告所界定範圍內的相關事項進行保證之結論，而不作為其他之用途。除對查證事實提出獨立保證意見聲明書外，對於關於其他目的之使用，或閱讀此獨立保證意見聲明書的任何人，英國標準協會並不負有或承擔任何有關法律或其他之責任。本獨立保證意見聲明書供中海之持份者及管理層使用。

本獨立保證意見聲明書是基於中海提供予英國標準協會之相關資料審查所作成之結論，因此審查範圍乃基於並只限在這些提供的資料內容之內。在進行此類審查時，英國標準協會認為這些資料內容都是完整且準確的。

對於這份獨立保證意見聲明書所載內容或相關事項之任何疑問，只能向中海提出。

核査範圍

中海與英國標準協會協議的核査範圍包括：

- 1. 保證涵蓋報告內所有信息及數據，並專注於中海及其全資附屬公司（「集團」）在中國內地、香港、澳門及海外，於2024年1月1日 至 2024年12月31日期間的系統及活動，包括房地產開發業務(物業開發及銷售)，商業物業運營業務(物業租賃及酒店及其他商業物業運營) 及 其他業務(物資採購和供應鏈管理服務、建築及規劃設計顧問服務及其他)。報告遵循香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》(ESG Code) 及參照全球報告倡議組織標準（GRI Standards）進行編制。
- 2. 第一類型中度保證等級根據AA1000保證標準: AA1000AS v3，評估中海遵循四項當責性原則: 包容性、實質性、回應性及影響性的本質與程度，以及對指定可持續發展的資料/數據作出核査。

意見聲明

我們可以總結，報告為中海的可持續發展計劃與績效提供一個公允的觀點。我們相信報告內之經濟、社會及環境績效指標是被正確無誤地展現。報告所披露的績效指標展現了中海為可持續發展所作出的努力，備受持份者的廣泛認同。

這次核査工作是由一組具有可持續發展報告核査能力之團隊根據AA1000AS v3執行。透過策劃和進行核査時所獲得的資料及說明，我們認為中海就報告遵循香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》(ESG Code)、參照全球報告倡議組織標準（GRI Standards）的聲明，是屬公允的描述。

核査方法

為了收集能讓我們得出結論的證據，我們執行了以下工作：

- 對來自外部團體關於中海政策的議題，進行高階管理層的審查，以確認本報告中聲明書的合適性
- 與中海高級管理人員討論有關持份者參與的方式，然而，我們並無直接接觸外部持份者
- 訪問與可持續發展管理、報告編制及資料提供有關的員工
- 審查及評估實質性評估的過程
- 審查集團的主要發展內容
- 審查報告中所作宣告的支持性證據
- 審查環境、社會及經濟數據，包括目標進度達成
- 審查集團就報告製作及管理流程是否按照包容性、實質性、回應性及影響性的原則進行

結論

我們對於AA1000當責性原則(2018)之包容性、實質性、回應性及影響性原則、香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》(ESG Code)、全球報告倡議組織標準（GRI Standards）的審查如下：

...making excellence a habit.™

本聲明書以英文編制，中文翻譯本只供參考。

包容性

此報告反映中海透過以下多種渠道作持份者參與，包括：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、中海通APP、OA內網系統、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、官方微信公眾號、大堂電子屏、電梯LED屏、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、問卷調查、參與政府項目、會議及面談、項目實地參觀、業績發佈會、路演、投資者及分析員會議、公司訪問、香港聯交所網站、投資者關係專頁、股東周年大會、「海惠萬家」幫扶計劃、希望小學捐建及探訪、員工義務活動、官方微信公眾號、官方領英賬號、公司網站新聞中心、傳媒春茗聚會、等。

中海透過日常營運並以多種渠道與持份者保持溝通。此報告包括持份者關注的經濟、社會及環境範疇，各層面並以公允平的方式披露。我們專業的意見認為，中海遵循包容性原則。我們對報告的改善意見已被中海於發出本意見聲明書前採納。

實質性

中海發佈可持續發展資訊，讓持份者對中海的管理及表現可作出有事實根據的判斷。我們專業的意見認為，中海遵循實質性原則，並透過合適的雙重重要性評估方法識別出中海的重要範疇，以重要範疇矩陣展現其重要範疇。我們對報告的改善意見已被中海於發出本意見聲明書前採納。

回應性

中海實行措施以回應其持份者的期望與意見，包括針對內部及外部持份者的各種問卷及反饋機制。以我們專業的意見，中海遵循回應性原則。我們對報告的改善意見已被中海於發出本意見聲明書前採納。

影響性

中海設立流程以定性及定量方式去了解、計量及評價其影響，讓中海評估其影響及於報告內披露。以我們專業的意見，中海遵循影響性原則。我們對報告的改善意見已被中海於發出本意見聲明書前採納。

香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》

從審查的結果，我們確定報告內之兩個類別（環境及社會）的社會責任及可持續發展相關的指標是按香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》披露。

以我們專業的意見認為，本報告包括中海的社會責任及可持續發展事務。我們對報告的改善意見已被中海於發出本意見聲明書前採納。

全球報告倡議組織標準

中海向我們提供有關於已符合參照全球報告倡議組織標準（GRI Standards）的自我聲明。從審查的結果，我們確定報告內之三個類別（環境、社會及經濟）的社會責任及可持續發展相關披露，是參照全球報告倡議組織標準披露。

以我們專業的意見認為，本報告包括中海的社會責任及可持續發展事務。我們對報告的改善意見已被中海於發出本意見聲明書前採納。

保證等級

我們提供的第一類型中度保證等級審查，是以本聲明書內之範圍及核查方法作定義。

責任

中海的高層管理人員有責任確保這份報告內的資料的準確性。我們的責任為基於所描述的範圍與核查方法，提供專業意見並提供持份者一個獨立的保證意見聲明書。

能力與獨立性

本核查團隊是由具房地產行業背景，且接受過包括全球報告倡議組織（GRI）G3、GRI G3.1、GRI G4、GRI Standards、GRI可持續發展專業認證、當責性原則(AA1000)、香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》、聯合國全球契約十項原則、ISO 10002、ISO 14001、OHSAS 18001、ISO 45001及 ISO 9001之一系列可持續發展、環境及社會標準的訓練，具有主任核查員資格之成員組成。英國標準協會於1901年成立，是全球標準及驗證機構的領導者。本保證是依據英國標準協會公平交易準則執行。

英國標準協會代表：

本報告驗證員



林勁
亞太區董事總經理
2025 年3月27日



詹子龍先生
主任驗證員



AA1000
Licensed Report
000-157/V3-1J64Z



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