



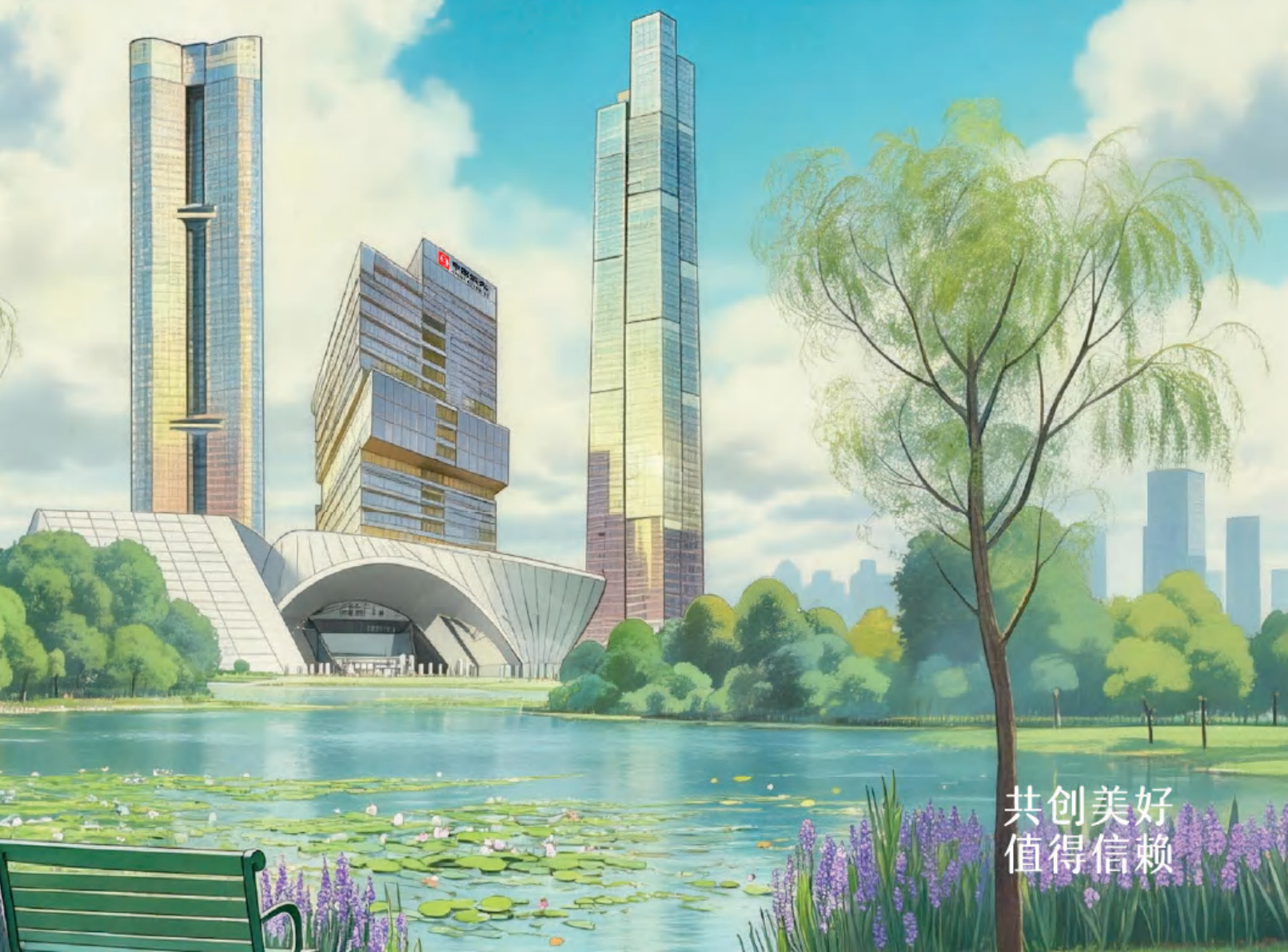
中國海外發展有限公司
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成之有限公司)
股份代號: 00688

環境、社會及管治報告

2025

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
2025年度速覽	7

02

關於本報告

報告說明	11
------	----

03

中海拓新 · 煥新人居範式

業務實力	17
價值體系	20
扎實推進「好房子」實踐	20
評級榮譽	25

04

中海領潮 · 發展行穩致遠

可持續發展戰略	31
董事局聲明	32
可持續發展政策	34
可持續發展路徑	35
利益相關方溝通	42
重要性評估	44

05

中海慎行 · 夯實合規鑄基

企業管治	49
風險管理	50
合規經營	53
商業道德	64

06

中海逐綠 · 深耕生態築居

專題：氣候變化與溫室氣體排放	75
綠色建築機遇	93
環境合規管理	104
綠色建造與運營	104
專題：生物多樣性保護	118

07

中海築夢 · 精益項目管理

精品管理體系	127
精誠的上游合作	128
精美的規劃設計	128
精益的施工建造	128
精工品質交付	138
精心的客戶服務	141

08

中海聚力 · 共築產業生態

產業共榮與創新	151
可持續供應鏈	158
供應商全生命週期管理	161

09

中海育才 · 匯聚築業英才

僱傭與權益	169
多元與包容	173
培訓與發展	174
健康與安全	183

10

中海向善 · 服務民生福祉

社區共建與共榮	201
鄉村振興	211
社會公益	217

附錄

附錄一：報告內容索引	221
附錄二：績效指標表	241
附錄三：法律法規及制度清單	263
附錄四：2025年新增綠色建築項目列表	267
附錄五：審驗聲明	269

01

董事局主席寄語

主席寄語	5
2025年度速覽	7



主席寄語

2025年，房地產行業下行周期持續，中海憑藉卓越的戰略定力逆勢突圍，展現出強勁的可持續發展能力。我們堅持精準投資與高效運營，高質量完成年度經營指標；權益銷售額穩居行業第一，權益購地金額連續三年蟬聯榜首，並榮獲克而瑞2025年中國房企交付力第一，市場領導地位在行業變局中愈發穩固。

穩健的財務與可持續發展能力，是我們穿越周期的底氣。中海始終保持行業最穩健的財務狀況，不僅連續多年維持標普全球與惠譽的高級別信用評級，更是全行業唯一獲得雙A-國際信用評級的中國房企。與此同時，我們在主流國際ESG評級中，五項評級位居國內房企前列。這份穿越周期的韌性與價值創造力，讓我們在行業變局中穩立潮頭、篤定前行。

2025年，中海明晟（MSCI）ESG評級穩步邁進，恒生可持續發展企業指數成分股地位進一步鞏固並提升至AA-評級，更連續第二年入選標普全球《可持續發展年鑒》。這些成果不僅印證了我們在可持續發展領域的專業深耕，更向全球投資者傳遞了中國房企在綠色轉型與社會責任方面的堅定決心。

站在「十四五」圓滿收官、「十五五」謀篇佈局的歷史交匯點，我們正式將ESG管理提升至公司頂層戰略高度，全面納入「十五五」發展規劃。本年度，我們完成ESG品牌戰略的系統性升級，重磅發布「HOME 共好而生」ESG戰略體系。這一體系是我們對既往發展理念的深度凝練與全面升華，確立了「築臻品之居、行貼心之服、創共贏之效、盡責任之行」四大戰略支柱，將可持續發展要求拆解為可量化、可執行的全鏈路管理閉環，讓每一寸營造空間都承載綠色價值與幸福溫度。

築臻品之居：科技驅動，定義智能人居新範式

創新是驅動行業高質量發展的核心引擎。我們以科技創新撬動行業變革，推動房地產行業加速邁向以用戶需求為核心、以科技創新為驅動的智能人居新階段。

2025年，中海緊扣國家「好房子」政策導向，以客戶需求為主軸，依託中建集團好房子體系，重磅發布體系內首個好房子產品標準——「Living OS系統」。該系統打破傳統建築「靜態空間」的固有邊界，將安全、舒適、綠色、智慧深度融合，賦予空間自我感知、自主調節、持續進化的能力。以人居品質的技術革新，前瞻性地回應廣大客戶對美好生活品質的期盼。

行貼心之服：以人為本，構建全生命週期幸福空間

服務是連接建築與生活的紐帶。我們堅持「以客戶為中心」，在交付高品質空間的基礎上，更聚焦業主與租戶的精神文化需求與社會福祉。2025年，我們發布首份《社區營造效益報告》，展現從「單點活動」到「系統性社區生態構建」的戰略進階。

我們致力於打造有溫度、有文化、有歸屬感的社區。以寧波中海項目為例，我們依託寧波深厚的歷史文化底蘊，將非遺文化活化與社區營造相結合，推動傳統文化融入居民日常，並逐步形成可落地、可持續、可複製的實踐路徑。

我們堅信，只有真正以人為本、紮根社區、回應需求，才能持續提升客戶福祉，創造更長遠的社會價值。

在精準響應多元客群需求方面，我們佈局適老化改造與康養服務，為年長者的幸福晚年保駕護航。依託Living OS系統智慧底座，我們打破傳統物業服務的「被動響應」邊界，為客戶帶來「前置服務、預判需求、精準供給」的全新體驗。

創共贏之效：治理固本，驅動管理效能與價值躍升

卓越的治理源於對風險的精準把控與對效率的極致追求。2025年，中海以海Link系統為核心深化數字化轉型，在以數據提升管理精度的同時，將網絡安全視為生命線，構建全方位防護體系，切實保障客戶隱私與企業資產安全。

我們持續完善合規與風險管控體系，兼顧前瞻性AI合規研究與務實的能源、營銷審計，讓各項業務經得起專業檢驗。這種堅守底線的治理能力，正是我們在複雜環境中持續為社會與股東創造長效價值的根本保障。

盡責任之行：綠色領航，共繪生態文明共生底色

環境治理是ESG戰略的核心驅動力。2025年，中海在環境治理領域實現從「合規披露」到「價值管理」的深度跨越，以匠心深耕綠色建築技術，持續保持國際領先地位。北京大吉巷項目，正是我們在歷史文化保護與現代零碳技術之間尋得的完美平衡。

我們率先發布行業首份《應對氣候變化白皮書》與《生物多樣性保護報告》，並嚴格遵循香港交易所最新披露要求，推出首份《應對氣候變化專項報告》，通過量化氣候議題對公司運營的財務影響，實現環境治理與企業價值管理的深度融合。

展望未來：篤行長期主義，共繪美好圖景

2026年，行業轉型陣痛仍在持續，但高質量發展的曙光已然破曉。中海將繼續秉持「領潮」精神，深化「HOME 共好而生」ESG 戰略實踐，以長期主義的堅定決心，在變革中捕捉機遇，在挑戰中淬煉價值。我們期待與廣大股東、客戶、員工及合作伙伴攜手同行，在建設美好人居、推動社會進步的征程上，共同譜寫可持續發展的時代新篇。

中海，因責任而堅毅，因幸福而遠大。

中國海外發展有限公司
主席兼執行董事

顏建國

2025年度速覽

好產品

中海ISO 9001質量管理體系認證覆蓋範圍

100%

推出中海好房子「Living OS系統」並加速全國推廣

覆蓋11+城市

主導或核心參與國家及省市級行業標準制定

5項

專利累計

406項

其中，綠色建築技術專利

113項

獲得省級及以上質量榮譽與獎項

33個

員工產品質量安全「應知應會」考試及格率

100%

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

64.1%

好服務

發布

《社區營造效益報告》

發布

《中海紅十條準則3.0》

客戶數據中心覆蓋業務所在地

100%

自持商業項目累計完成節能技改項目（含EMC與BOT）

28個

住宅總體客戶滿意度（行業分位）

90

克而瑞中國房地產企業交付力

TOP 1

通過自持商業項目節能改造實現溫室氣體全年減排量

14,237噸

自持商業項目較上一年度節省用電量

6,597兆瓦時

好效益

股東應佔權益

3,879億元

淨資產

4,199億元

土地儲備

3,727萬平方米

最近三年低碳技術研發投入佔比

40%

收入

1,681億元

歸屬股東淨利潤率

7.5%

綠色建築認證項目收入

1,520.5億元

高效能認證項目收入

9,420萬元

好公民

累計捐建希望小學

16所

採用綠色標準採購供應商佔比

72.7%

因存在重大負面影響而終止合作的供應商數量

6家

公益慈善投入金額

超2,400萬元

集採供應商及主要承建商ISO 9001質量管理體系認證覆蓋率

100%

承建商項目合規性及ESG考核覆蓋率

100%

保障房建設及驗收面積累計

1,437萬平方米

「海惠萬家」公益行動帶動特色農產品累計銷售金額

超3,000萬元

我們的投入

我們的價值

02

關於本報告

本報告為中國海外發展有限公司（股份代號：00688.HK）的第十一份獨立《環境、社會及管治報告》，上期報告於2025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

本報告為中國海外發展有限公司（股份代號：00688.HK）的第十一份獨立《環境、社會及管治報告》，上期報告於2025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。

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	中建宏達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
「康養公司」	指	中海康養（深圳）有限公司，為本公司間接全資子公司

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2021」）、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2025年1月1日至2025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《2025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190個、商業物業運營項目60個及其他業務項目13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。

¹房地產開發業務：收入來自物業開發及銷售。

²物業運營業務：收入來自物業租賃、酒店及其他商業物業運營。

³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2026年4月24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/、<https://www.coli.com.hk/ESG/Reports>）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 /86-755-8282 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.

業務實力	17
價值體系	19
扎實推進「好房子」實踐	20
評級榮譽	25

03

中海拓新 煥新人居範式

在行業轉型與市場變革之際，中國海外發展以穩健的戰略定力與前瞻佈局，持續引領房地產行業邁向高質量發展。我們深刻回應時代對美好生活的呼喚，以自主研發的「Living OS系統」為核心，將安全、舒適、綠色、智慧的可持續發展理念深度融入產品與服務，重塑未來人居範式。在鞏固核心開發優勢的同時，我們積極拓展商業、康養、科技等多元賽道，構建協同發展的生態格局，為長期增長注入新動能。憑藉卓越的產品力、穩健的財務表現以及對環境、社會與管治（ESG）原則的堅定踐行，我們贏得了國際資本市場與權威評級機構的廣泛認可，展現了作為行業領軍企業的責任擔當與持久價值。

本章回應的目標及指標：

GRI標準 2-1, 2-6

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46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餘座城市及美國、英國、澳大利亞、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，是中國內地規模領先的單一業權寫字樓發展運營商，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2025年度三大業務收入佔比



房地產開發業務

93.3%



商業物業運營業務

4.3%



其他業務

2.4%

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，在全球累計開發項目1,900餘個，完成開發建造面積超兩億平方米。為響應新時代需求，在住建部指導下，率先推出以「高性能+好服務」為核心的中海「好房子」綜合解決方案，致力於打造安全、舒適、綠色、智慧的理想人居。

商業物業運營業務

為滿足人們對美好生活的嚮往，公司致力於完善城市功能、提升城市品質，構建了業態多元、產業多樣的經營性業務產業群，涵蓋寫字樓、購物中心、星級酒店、長租公寓、物流產業園、康養等產業。

寫字樓

中海商務（COOC）是中海商業旗下全域商辦資產管理品牌，在營甲級寫字樓71棟，佈局倫敦、香港、北京、上海、深圳、成都等全球近30個經濟活躍都市，吸引超350家世界五百強企業入駐，已成為中國內地規模領先的單一業權寫字樓發展運營商。作為辦公大樓國家標準編委會成員，參與國家標準《商務樓宇等級劃分要求》編製，以產業導入及辦公大樓經濟生態圈帶動區域經濟發展，助力區域經濟升級轉型。

集中商業

中海環宇商業（UNIC），作為中海商業旗下的全域化高品質集中商業資產開發管理平台，以國際化的視野專注於購物中心投資、開發和運營管理。在營購物中心達32座，管理規模超400萬平方米，已佈局北京、上海、深圳、廣州等15個核心都市，現已構建三條標準產品線——都市級一站式購物中心「環宇城」、精緻商務型購物中心「環宇薈」、精品社區生活中心「環宇坊」，以及以北京中海大古巷、珠海富華里為代表的非標產品。

長租公寓

中海長租公寓作為中海商業旗下租賃住房及品質長租公寓資管平台，已佈局全國11大經濟發展樞紐都市，構建了商務服務型公寓「中海海堂」、舒適社交型公寓「中海友里」兩大旗艦品牌，以標準化服務、專業化管理及差異化產品打造能力，提供租賃住房全流程解決方案。依託中海商業多元化業務優勢、秉承「無界生活」的品牌主張，中海長租公寓聯動購物、辦公等業態，為萬千城市新青年打造跨界聯結的無界生活綜合體。

星級酒店及高爾夫球會

中海商業旗下專業酒店管理與酒旅資產管理平台，立足集團發展戰略，打造專業酒店資管團隊，現運營13家星級酒店及1家亞洲百佳TOP3高爾夫球會，運營客房數超3,000間。以自營五星品牌「中海凱驪」為核心戰略，深耕中高端酒店市場，並聯合萬豪、洲際、凱悅、雅高、雅詩閣等國際頂級酒店集團，打造地標性五星級酒店，佈局北京、雄安、澳門、深圳、成都、蘇州、珠海、萬寧、福州、濟南等重點城市。

其他業務

在科技創新驅動的國家戰略下，公司發揮大規模應用新技術、新產品的優勢，積極向上下游投資拓展，構建科技投資生態圈，打造多家以技術推動的投資型子公司，培育第二增長曲線。

領潮供應鏈	行業領先的B2B家居建材交易綜合服務平台，以科技為採購賦能，以降本為企業增效，構建供應鏈領域智慧新生態。
中海管理	作為開發建設項目全過程管理服務提供者，中海管理擁有建築工程施工總承包特級資質，提供代建、工程總承包（EPC）、管理諮詢等建設管理解決方案。
中海科技	國家級高新技術企業，卓越的智慧地產科技平台，專注於數字科技、智慧空間、智慧社區產品技術研發與應用，打造以科技推動的投資型企業。
中海康養	中海康養成立於2018年，是中國建築集團與中海集團旗下成員企業。秉持「客戶滿意、員工成長，堅持長期主義，讓事業可持續」的發展理念，專注於醫康養結合的持續照料型養老機構的運營。
華藝設計	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，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。
天山發展	專注高端鑄鋁入戶門、建築機電抗震支架等研發生產，擁有174項設計專利。

價值體系

願景

成為卓越的國際化
不動產開發運營集團

企業精神

全心奮進每一天

核心價值觀

客戶為本
品質保證
價值創造

品牌理念

精築幸福 創領潮流

使命

我們經營幸福

人才理念

匯聚奮進者 激勵有為者



扎實推進「好房子」實踐

中海「Living OS系統」

中海將好房子產品打造作為ESG戰略的關鍵實踐之一，積極響應國家「好房子」建設號召，推動人居品質全面提升。

2025年，全國兩會首次將「推動建設安全、舒適、綠色、智慧的好房子」寫入政府工作報告，明確好房子建設的核心導向與國家要求。住建部同步明晰好房子核心標準，引領房地產行業從「造房子」向「造生活」全面轉型。作為央企，中海積極響應國家號召，在政策指引下推進好房子建設，立足百姓居住核心訴求，致力讓老百姓都住上好房子。

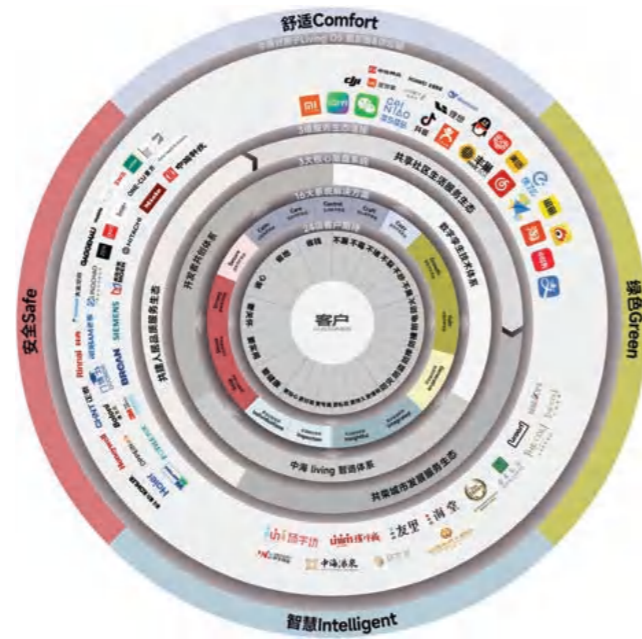
2025年4月29日，在中建好房子營造體系發布會上，中建集團正式發布「好房子」營造體系，中海同步推出該體系下首個好房子產品標準——「Living OS 系統」。這一舉措標志着中國房地產行業邁入以科技驅動、用戶需求為核心的智慧人居新階段，也彰顯了中海推動行業高質量發展、踐行民生責任的央企擔當。



中海「Living OS系統」發布會現場

中海「Living OS系統」以「安全、舒適、綠色、智慧」為四大核心特徵，深度契合ESG可持續發展與民生福祉導向。該系統依託中海46年工科基因沉澱、300萬戶業主信任積累，結合1,900餘個項目開發經驗打造而成，是專業化的智居空間操作系統。其核心是構建以家庭為單位的物聯網AI數字平台，將房子升級為「主動服務的智能夥伴」，實現「高性能可感知、好服務可連結」的居住體驗升級。

中海「Living OS系統」集成16大產品體系，聚焦百姓居住核心訴求，精準覆蓋172項全維客戶需求，落地270項技術措施，形成可落地、可執行的《中海好房子企業標準》。中海「Living OS系統」將技術能力轉化為可感知的生活價值，並在以下四個維度實現與ESG理念的有機融合：



中海「Living OS系統」圖

安全 Safety

- 智能門鎖配電子貓眼
- 社區智慧安防系統
- 燃氣洩漏聯動開窗
- 智能消防監控設備

ESG維度映射與核心影響力：社會（S）維度

構築主動防護的生命安全網：通過智能預警與自動處置系統，將安全從被動響應升級為主動守護，顯著降低居住意外風險。這直接保障了住戶的生命健康權益，體現了對「以人為本」社會責任的深度履行，是民生福祉的最堅實技術承諾。



舒適 Comfort

- 智慧關水
- 浮築樓板
- 衛生間混凝土底盤
- 廚房烹飪中心

ESG維度映射與核心影響力：社會（S）維度

營造公平包容的健康生活環境：通過物理環境精細化控制與通用設計，系統性提升居住者生理與心理舒適度，並完善無障礙設施。這不僅兌現了高品質人居的承諾，其全齡適配性更體現了對不同年齡與能力群體的包容與關懷，有力推動了社區公平與社會和諧。



綠色 Greenness

- 智能用電監測
- 光伏BIPV應用
- 新風熱回收
- 智慧能源管理看板

ESG維度映射與核心影響力：環境（E）維度

驅動建築全生命週期碳減排：該體系將節能從設計理念轉化為可監測、可優化、可參與的日常實踐。通過實時數據與智能算法，直接賦能住戶與管理方實現精細化能源管理，從源頭減少運維階段的碳排放，是落實「雙碳」戰略、應對氣候變化的關鍵技術路徑與量化解決方案。



智慧 Intelligence

- 全屋智能場景
- 全屋體檢技術
- 智慧社區平台
- 自研智能中控平台

ESG維度映射與核心影響力：社會（S）維度

以科技賦能，重塑高品質、可持續的生活方式：該系統將住宅從物理空間升級為與用戶深度互動的智慧伙伴。通過直觀的可視化界面與智能控制，極大降低了高效管理家庭能源與設備的門檻，不僅提升了生活便利性與舒適度，更賦予用戶參與創造綠色、節能居家環境的能力與成就感，推動了可持續生活理念在消費者層面的廣泛實踐。



「Living OS 系統」是中海自主研發的全屋智能操作系統，憑藉差異化創新彰顯ESG創新驅動價值，實現物理空間與數字資產同步交付，帶動多領域協同發展並形成可複製推廣的好房子標準體系。2025年，中海好房子「Living OS系統」加速在全國推廣，相繼在北京、上海、深圳、廣州、杭州、成都等11餘個城市落地應用，覆蓋超31個項目，惠及超10萬戶家庭。其中，北京萬吉玖序與上海環宇玖章兩大標桿項目獲得市場廣泛認可。此外多個相關項目入選省級好房子示範，其綠色低碳與民生保障實踐也為行業ESG人居實踐提供了可複製範本。

品質引領與科技賦能

中海旗下華藝公司作為建築設計行業領先企業，依託技術優勢深度參與中海、中建「好房子」踐行項目的全過程督導。2025年，公司通過設立「好房子」工作協調領導小組與諮詢項目工作站，有效整合全國建設經驗，系統性提升項目質量。在執行層面，華藝公司應用「契約化的技術卡片」從源頭統一目標與責任，並結合精細化的施工督導與整合，保障項目高品質落地；同時，精準挖掘技術亮點並轉譯輸出為客戶價值，助力項目營銷，切實提升客戶體驗。

圍繞數字化體系建設與系統整合，華藝公司基於BIM技術，高效完成「全屋體檢系統」數字孿生場景的研發及對應數據接口開發。同時配合體檢系統2.0的研發進程，成功打通技術壁壘，實現體檢系統、綠色能源、智慧人居三者的一體化整合，顯著提升了人居產品的智能化水平與綠色低碳屬性。

華藝公司堅持以研發創新帶動行業發展，全年深入5大研發板塊，穩步推進課題研究與標準體系搭建。報告期內，主導或核心參與國家及省市級標準4項、中建標準2項，以及中海科技研發與標準編製14餘項。此外，成功推動中建《好房子數字資源體系研究》課題立項，出台企業級BIM模型交付標準及全屋體檢系統的實施指引，以高標準助力行業高質量發展。

踐行民生福祉承諾

本年度，我們選取重點區域打造標桿示範項目，結合各地居住特色，生動詮釋「安全、舒適、綠色、智慧」的好房子內涵，深入踐行「老百姓說好的房子才是好房子」的核心導向。

案例 北京萬吉玖序：智慧健康賦能，深耕租戶福祉提升

2025年，公司深耕ESG可持續發展戰略，以「萬吉玖序」為核心實踐載體，聚焦客戶健康福祉，在空氣與水質優化領域開展重點攻堅。

空氣治理方面，創新採用空氣質量傳感器與新風系統智能聯動方案，實時監測室內二氧化碳濃度，一旦超標便自動啟動新風置換，同步通過乾區地漏補水、管道密封隔絕等多重技術，從源頭阻斷異味倒灌與有害氣體侵入，構建潔淨無擾的呼吸環境。

水質保障上，搭建全流程淨水體系，配齊前置過濾、中央淨水、中央軟水及末端直飲水設備，實現從水源入戶到終端使用的全鏈路淨化，確保水質達到健康飲用標準。系列舉措將健康理念深度融入空間打造，讓「好房子」的核心價值落到實處，有效提升了客戶居住體驗與健康保障水平，彰顯了公司以人居需求為核心的ESG責任擔當。



北京萬吉玖序



中海多項目榮獲中國建築「好房子」營造體系踐行項目認證

案例 上海環宇玖章：綠色健康標桿，打造都市宜居範本

上海環宇玖章位於上海市普陀區府村路，總建築面積約12.7萬平方米，規劃總戶數631戶。地塊採用雙中軸對稱佈局，沿南側花園和紅線外代建公園綠地設置下沉會所，兼南側人行歸家形象入口，提供花園式的歸家體驗。項目為響應老百姓最關心的空氣與水質問題，構建從「達標」到「定制」的健康人居升維方案。

呼吸健康：ENF（無甲醛釋放）環保級母嬰健康板材體系

全屋採用中國ENF級（ $\leq 0.025\text{mg}/\text{m}^3$ ）環保板材，作為孩子和老人呼吸健康的「隱形守護者」。中國的ENF級（ $\leq 0.025\text{mg}/\text{m}^3$ ），其嚴苛度已經超越了美國最高的NAF級和日本最高的F四星標準，是目前全球木質板材的最高等級。

空氣品質：會自主呼吸的房子

365天富氧新風系統，採用G4初效+H12高效雙層複合濾網，實現99.99%抗菌、抗病毒及PM2.5淨化效率；同時採用專利的高分子膜能量交換技術，製冷/製熱焓交換效率達70%/75%，保證空氣常新的同時，大幅降低能源消耗，既舒適又省錢。

水質安全：全屋淨水四重保護

全線採用食品級304不鏽鋼給水管，構建「前置過濾 - 中央淨水 - 中央軟水 - 末端直飲」四重防護體系，讓住戶輕鬆享有從「飲水」到「用水」的全程安心。



上海環宇玖章

未來，中海將持續迭代「Living OS系統」，加快好房子項目推廣步伐，推動好房子模式可複製、可推廣，堅守「讓老百姓都住上好房子」的初心願景。同時，中海將進一步深化好房子實踐與ESG深度融合，聚焦雙碳目標、民生福祉與企業治理提升，引領未來人居全面升級。中海將努力讓「安全、舒適、綠色、智慧」的好房子走進千家萬戶，以央企擔當踐行ESG長期承諾、切實兌現民生福祉責任，為房地產行業高質量發展與民生福祉提升注入持久力量。

評級榮譽

中海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2025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AA-，入選企業指數系列成份股（連續16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6年）



標普全球 (S&P Global) 企業可持續發展評估 (CSA) 分數內地房企第一、連續第二年成功入選標普全球《可持續發展年鑒》



FTSE4Good

富時社會責任指數成份股 (FTSE4Good)
(連續9年)



晨星 (Sustainalytics) 中國內地房地產企業最低風險 (13.9分)、全球參評企業前10%



全球房地產可持續標準 (GRESB)
獲得四星級 (98分)



萬得Wind ESG評級保持AA、入選「2025年度Wind中國上市公司ESG最佳實踐100強(大市值)」



中誠信ESG評級提升至A+

我們於國際權威金融雜誌Extel（前稱《機構投資者》）2025年度最佳管理團隊評選中（All-Asia (ex-Japan) Executive Team），首次榮獲亞洲房地產行業「最受尊崇企業」第一名的頭銜，並在「最佳CEO」、「最佳CFO」、「最佳ESG」、「最佳投資者關係企業」及「最佳投資者關係團隊」共五個分類評選中首次取得行業第一的佳績。

本年度，香港歷史悠久的「商界展關懷」計劃推出分級嘉許制度，本集團即獲最高級別的「領先表現」嘉許，進一步證明本集團的可持續發展工作，尤其是在提升社區、員工等持份者福祉方面的努力廣獲認可。



中海2025年度主要榮譽

頒獎機構	獎項
中國企業評價協會、清華大學房地產研究所、北京中指信息技術研究院	2025中國房地產百強企業 穩健性TOP10 運營效率TOP10 高質量發展優秀企業 經營安全性優秀企業
金融雜誌Extel（前稱《機構投資者》）2025年度最佳管理團隊評選（All-Asia (ex-Japan) Executive Team）	亞洲房地產行業「最受尊崇企業」第一名 最佳CEO 最佳CFO 最佳ESG 最佳投資者關係企業 最佳投資者關係團隊
中國房地產業協會指導，上海易居房地產研究院、克而瑞授予	「2025房地產開發企業品牌價值TOP10」第一名 2025中國房地產企業交付品牌影響力TOP 1
克而瑞	2025·中國不動產商管綜合實力榜TOP 10 2025·中國不動產資管「管理運營力」領域標桿企業獎
觀點指數研究院	中國商辦運營商發展指數榜TOP 1 2025中國寫字樓運營標桿企業TOP 1 2025年度中國寫字樓運營商TOP 30
睿和智庫	2025中國好租住·綜合實力TOP 10 2025中國好租住·標桿租住社區
2025CHA中國酒店大獎	年度最佳會議酒店 年度最佳服務式酒店公寓
房訊網	2025年度中國商業地產零碳建築示範案例 中國寫字樓品牌價值10強
中國產業發展促進會	2025中國樓宇經濟ESG標桿項目
中國國際投資促進會樓宇經濟服務投資促進工作委員會	2025年度中國樓宇經濟高質量發展樓宇
中國鋼結構協會	中國鋼結構金獎
香港建築師學會	海峽兩岸暨港澳建築設計大獎-卓越獎
中國勘察設計協會	全國優秀工程勘察設計獎
廣東省土木建築學會	廣東省土木建築科技創新先進企業



2025年重要獎項

中海首度同時榮獲香港
上市公司商會的
「ESG卓越獎」和
「公司管治卓越獎」兩
項大獎



董事長顏建國先生榮獲香港董
事學會「社會貢獻獎2025」

執行董事兼行政總裁張智
超先生榮獲香港董事學會
「傑出董事獎2025」



可持續發展戰略	31
董事局聲明	32
可持續發展政策	33
可持續發展路徑	35
利益相關方溝通	41
重要性評估	43

04

中海領潮 發展行穩致遠

以「經營幸福」為使命，中海在發展征程中篤行致遠。我們穩固治理之本，以卓越體系涵養發展內核；堅守人文初心，營造美好幸福空間，持續增進民生福祉；勇擔逐「綠」之責，推動生態減負增效，促進人與自然和合共生。立足國際化發展的長遠願景與國有企業的使命座標，中海在持續深化改革中砥礪前行，協同推進經濟、社會與環境價值創造，夯實行穩致遠的可持續發展根基。

本章回應的目標及指標：

聯合國SDGs



《守則》

管治架構13

GRI標準

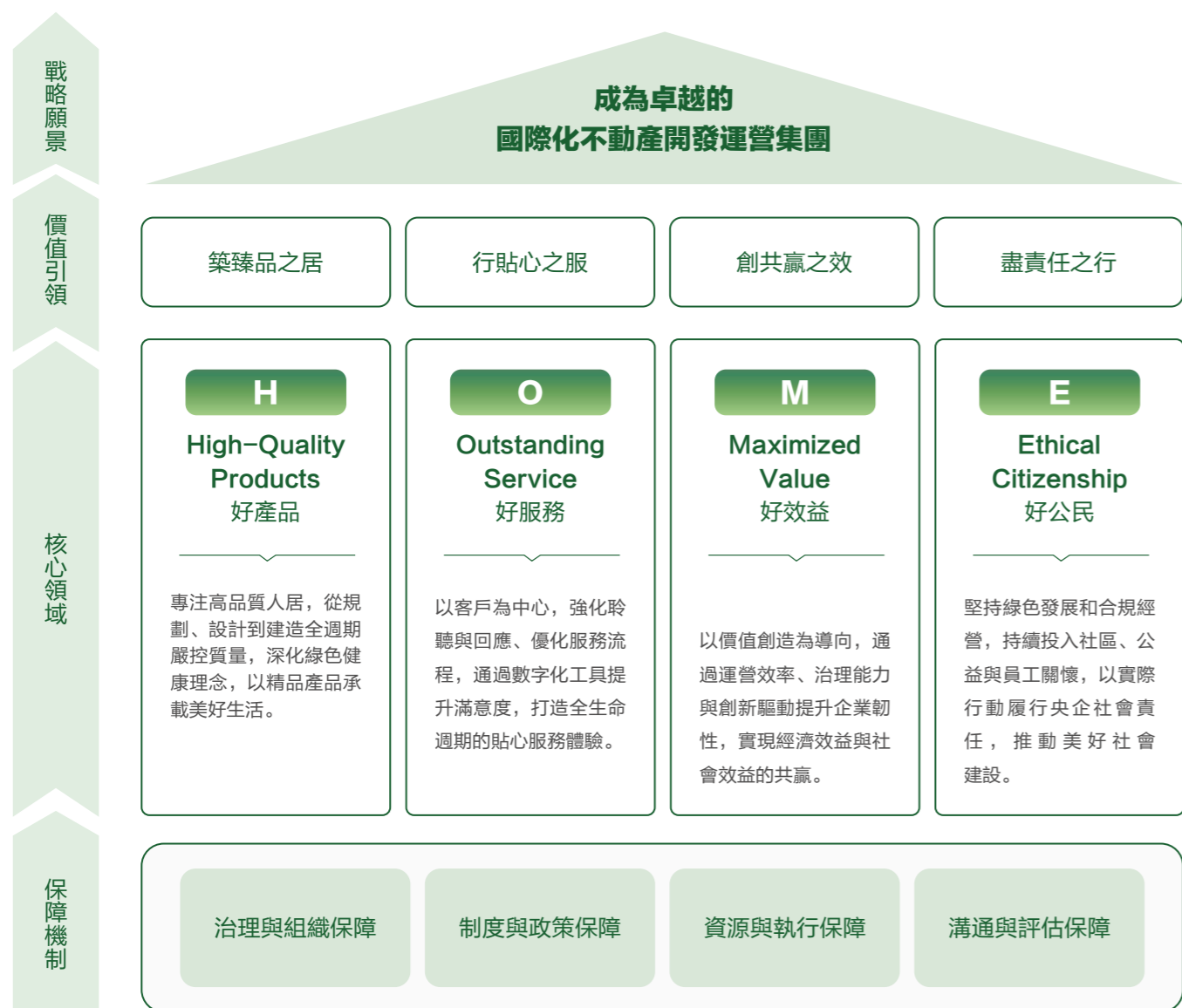
2-12, 2-13, 2-14, 2-16, 2-17, 2-18, 2-22, 2-26, 2-29, 3-1, 3-2, 3-3

可持續發展戰略

中海始終將可持續發展作為企業發展戰略的重要組成部分，圍繞「好產品、好服務、好效益、好公民」四大核心領域，構建「HOME 共好而生」ESG 戰略，明確推進可持續發展的戰略方向、具體目標與行動路徑。我們以高品質產品築就美好人居，以貼心服務回應客戶期待，以價值共創推動企業與社會協同發展，並以責任擔當積極履行好公民職責，將可持續發展要求融入規劃設計、建設運營與企業治理全過程，以長期主義呵護城市家園，與利益相關方攜手邁向更加美好、可持續的未來。



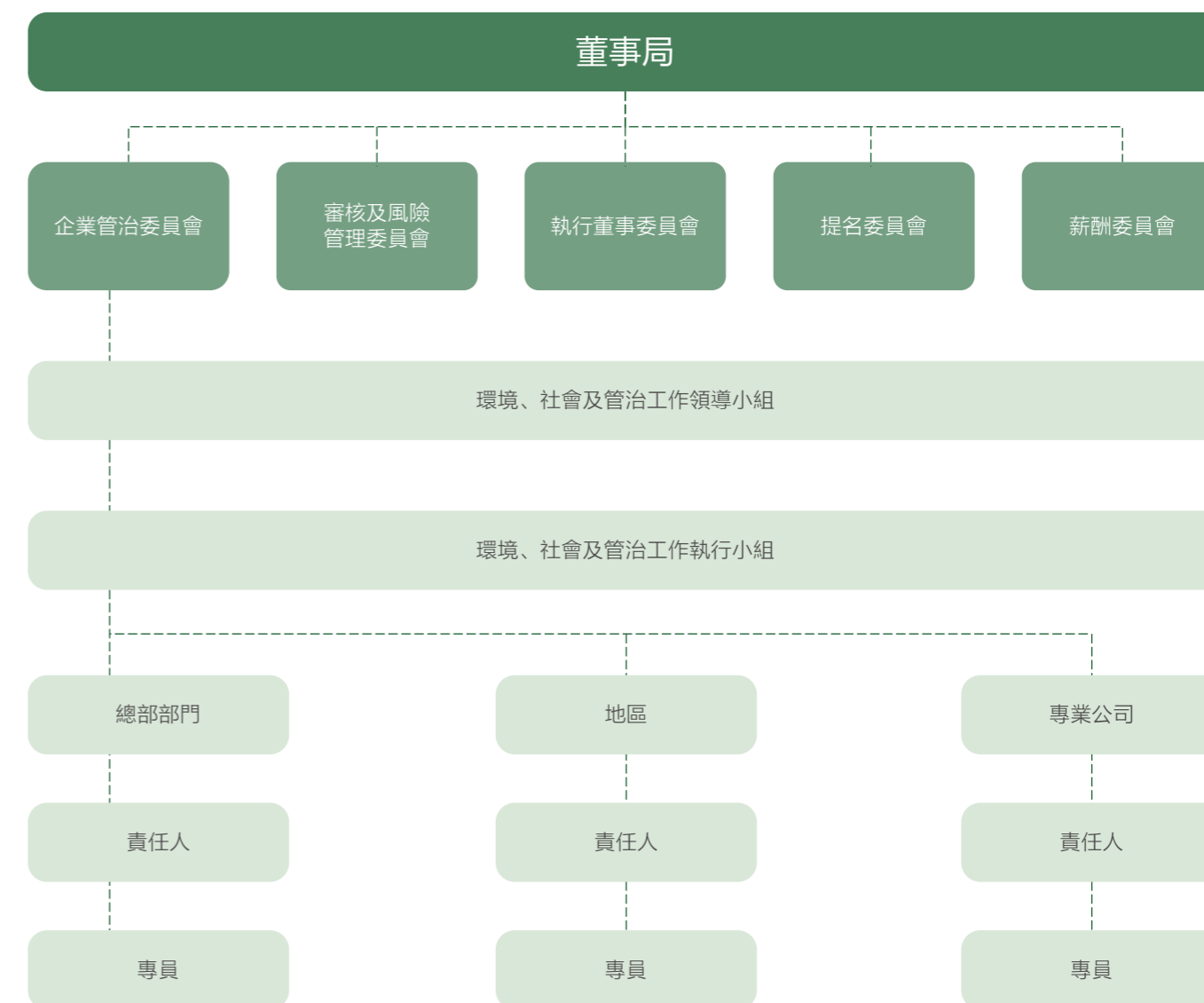
中海「HOME 共好而生」ESG戰略



董事局聲明

中海依託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。本公司CEO總體負責領導執行團隊，落實並監督ESG事務的日常管理與績效，確保相關戰略與公司整體發展方向保持一致。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	<ul style="list-style-type: none">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： <ul style="list-style-type: none">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： <ul style="list-style-type: none">結合可持續發展目標，制定年度分項目標完成ESG工作總預算及年度預算制定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	<ul style="list-style-type: none">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

本年度，董事局及企業管治委員會通過定期聽取並審議ESG年度工作計劃及階段性進展，聚焦氣候變化應對、溫室氣體排放管理、低碳建築實踐及供應鏈綠色轉型等方面工作的推進情況，對相關工作進行監督與指導，確保集團ESG戰略及重點舉措穩步落實。

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》
	《供應商行為守則》
	《可持續採購政策》
	《社區管理政策》
管治	《股東溝通政策》
	《內幕消息披露政策》
	《董事局成員多元化政策》
	《反腐敗行為守則》
	《舉報政策》
	《反壟斷與公平競爭政策》
	《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


在「HOME 共好而生」ESG 戰略指引下，中海以「好產品、好服務、好效益、好公民」四大核心領域系統推進可持續發展路徑建設，將戰略要求轉化為可執行、可評估、可持續推進的管理與業務實踐。我們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，升華品牌聲譽形象，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，以強化相關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。

高管薪酬與可持續發展績效掛鉤機制

管理層職責領域	ESG相關績效權重	主要掛鉤績效指標
品牌與傳播管理	≥10%	氣候變化管理指標等
運營管理	≥3%	ESG評級和評獎表現
產品設計管理	≥5%	「雙碳」相關指標
綜合管理	≥5%	環境安全與員工滿意度
工程建設管理	≥25%	工程質量與安全相關指標
客戶服務管理	≥25%	客戶滿意度相關指標

中海可持續發展策略

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： <ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">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： <ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">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： <ul style="list-style-type: none">創造共享價值對廣大利益相關方的長遠利益作出平衡，致力創造更公平及可持續的業界與社會	<ul style="list-style-type: none">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，增強合作伙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： <ul style="list-style-type: none">可持續建築設計及建造採納以不損害環境及下一代利益的業務發展模式	<ul style="list-style-type: none">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

為推行可持續發展策略，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	2025年摘要				
好產品		產品質量與安全	<table border="1"><thead><tr><th>2025年目標</th><th>2025年進展</th></tr></thead><tbody><tr><td><ul style="list-style-type: none">房屋質量滿意度：行業90分位，無75分位以下項目；核心城市滿意度進入當地前三第三方過程質量評估等級B級及以上項目的佔比達90%以上，B+級及以上項目佔比達60%第三方交付質量評估等級B級及以上項目的佔比達90%，B+級及以上項目佔比達70%以上，無評價極差項目（評估等級為C級）公司開發項目100%通過政府質量驗收，實現產品質量驗收合格率100%建造過程中一次性合格率95%，經整改後全部合格</td><td><ul style="list-style-type: none">房屋質量滿意度：行業90分位，無75分位以下項目；北京、上海、深圳等核心城市滿意度進入當地前三第三方過程質量評估等級B級及以上項目的佔比達98%以上，B+級及以上項目佔比達70%第三方交付質量評估等級B級及以上項目的佔比達100%，B+級及以上項目佔比達80%以上，無評價極差項目（評估等級為C級）公司開發項目100%通過政府質量驗收，實現產品質量驗收合格率100%建造過程中一次性合格率99.09%，經整改後全部合格</td></tr></tbody></table>	2025年目標	2025年進展	<ul style="list-style-type: none">房屋質量滿意度：行業90分位，無75分位以下項目；核心城市滿意度進入當地前三第三方過程質量評估等級B級及以上項目的佔比達90%以上，B+級及以上項目佔比達60%第三方交付質量評估等級B級及以上項目的佔比達90%，B+級及以上項目佔比達70%以上，無評價極差項目（評估等級為C級）公司開發項目100%通過政府質量驗收，實現產品質量驗收合格率100%建造過程中一次性合格率95%，經整改後全部合格	<ul style="list-style-type: none">房屋質量滿意度：行業90分位，無75分位以下項目；北京、上海、深圳等核心城市滿意度進入當地前三第三方過程質量評估等級B級及以上項目的佔比達98%以上，B+級及以上項目佔比達70%第三方交付質量評估等級B級及以上項目的佔比達100%，B+級及以上項目佔比達80%以上，無評價極差項目（評估等級為C級）公司開發項目100%通過政府質量驗收，實現產品質量驗收合格率100%建造過程中一次性合格率99.09%，經整改後全部合格
2025年目標	2025年進展						
<ul style="list-style-type: none">房屋質量滿意度：行業90分位，無75分位以下項目；核心城市滿意度進入當地前三第三方過程質量評估等級B級及以上項目的佔比達90%以上，B+級及以上項目佔比達60%第三方交付質量評估等級B級及以上項目的佔比達90%，B+級及以上項目佔比達70%以上，無評價極差項目（評估等級為C級）公司開發項目100%通過政府質量驗收，實現產品質量驗收合格率100%建造過程中一次性合格率95%，經整改後全部合格	<ul style="list-style-type: none">房屋質量滿意度：行業90分位，無75分位以下項目；北京、上海、深圳等核心城市滿意度進入當地前三第三方過程質量評估等級B級及以上項目的佔比達98%以上，B+級及以上項目佔比達70%第三方交付質量評估等級B級及以上項目的佔比達100%，B+級及以上項目佔比達80%以上，無評價極差項目（評估等級為C級）公司開發項目100%通過政府質量驗收，實現產品質量驗收合格率100%建造過程中一次性合格率99.09%，經整改後全部合格						

領域	聯合國 SDGs	可持續發展 議題	2025年摘要	
好產品		綠色建築機遇	<p>2025年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 新開發項目100%執行綠色建築標準 全裝修項目100%執行星級綠色建築標準 每年開發高星級綠色建築（二星、三星）2個及以上 累計15個在建項目和運營項目獲得WELL認證 累計25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》 <p>2030年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 100%新建寫字樓和購物中心項目執行綠色建築標準 90%自持在運營項目獲得綠色建築認證 98%當年新簽約寫字樓項目客戶開設低碳帳戶 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 建成至少1項淨零碳建築，建築面積不少於3,000平方米 	<p>2025年進展</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有全裝修項目達到綠色建築標準 新增綠色建築二星認證12項 新增綠色建築三星認證3項 獲得高星級綠色建築認證的綠建面積佔比達64.1% 第四屆國際綠色零碳節暨2025ESG領袖峰會：「中海商業發展有限公司」2025ESG典範企業獎、「深圳中國海外大廈」2025ESG傑出案例獎 2025年第三屆粵港澳大灣區低碳健康人居論壇暨中國建築節能協會低碳健康地產專業委員會 2025 年年會：「中海商業」綠色地產運營競爭力十強、低碳地產先鋒獎、ESG卓越獎；「深圳中國海外大廈」「北京中海金融中心1#寫字樓」年度碳中和標桿項目 2025全球總部經濟大會暨中國樓宇經濟北京論壇：「北京中海金融中心」2025中國樓宇經濟ESG標桿項目 商業地產品牌價值論壇：「北京中海金融中心」2025中國商業地產零碳建築示範案例 累計14個在建項目和運營項目獲得WELL認證 已建成3項零碳建築（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28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

領域	聯合國 SDGs	可持續發展 議題	2025年摘要	
好產品		可持續供應鏈	<p>2025年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ≥ 70%供應商以綠色標準採購 40%集採建築材料開展生命週期評估（符合 ISO 14025/14040/14044/21931或 EN15804）或環境產品聲明（EPD）或健康產品聲明（HPD）（符合ISO 14044） <p>2030年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ≥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ISO 14025/14040/14044/21931或 EN 15804）或環境產品聲明（EPD）或健康產品聲明（HPD）（符合ISO 14044） 	<p>2025年進展</p> <ul style="list-style-type: none"> 供應商完成綠色建材/綠色產品認證423項，佔比達72.02% 集採供應商開展建築材料生命週期評價單位共計96家，佔比達41.5% 已推動10家木材供應商工廠取得FSC森林體系認證，佔木材類供應商工廠的比例為17.5%
好服務		客戶權益	<p>2025年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 公寓項目客戶滿意度 ≥80分 寫字樓項目客戶滿意度 ≥88分 購物中心項目客戶滿意度 ≥80分 <p>2030年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>2025年進展</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅項目銷售案場客戶滿意度94分 住宅項目客戶滿意度90分 公寓項目客戶滿意度90分 寫字樓項目客戶滿意度96分 購物中心項目客戶滿意度97分

領域	聯合國 SDGs	可持續發展 議題	2025年摘要	
好效益		商業道德與反腐敗	<ul style="list-style-type: none"> 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《廉潔誠信合作協議》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腐敗培訓 	
		職業健康與安全	<p>2025年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 0工傷個案（中海員工） 0因工死亡個案（中海員工） 一般事故發生率 < 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 施工現場損工事故率控制在每百萬工時1.0起以內 <p>2030年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 0工傷個案（中海員工） 0因工死亡個案（中海員工） 一般事故發生率 < 0.0015 / 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 	<p>2025年進展</p> <ul style="list-style-type: none"> 0工傷個案（中海員工） 0因工死亡個案（中海員工） 一般事故發生率 / 億元營收: 0.0004 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 施工現場每百萬工時損工事故率為0.1117
		多元平等與包容	<p>2030年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>2025年進展</p> <ul style="list-style-type: none"> 員工男女比例為2.45:1 新聘員工男女比例為2.13:1 員工滿意度得分89分 員工敬業度得分95分

領域	聯合國 SDGs	可持續發展 議題	2025年摘要	
好公民		社區共建	<p>2030年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 累計落成保障性房屋項目建築面積超過1,500萬平方米 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 	<p>2025年進展</p> <ul style="list-style-type: none"> 累計落成保障性房屋項目建築面積1,437萬平方米 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6,000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18,000戶家庭 截至報告期末，累計於北京、天津、濟南、青島、無錫投資建設並運營養老床位約2,000張，北京項目計劃於2026年6月正式開業運營
		應對氣候變化	<ul style="list-style-type: none"> 在四種情景（SSP 2-4.5、SSP5-8.5、Net Zero 2050和Delayed Transition）下開展氣候相關風險和機遇的評估，識別出15項風險和機遇；更新和完善氣候變化情景分析、業務模式和價值鏈影響分析以及當前和預期財務影響分析；優化轉型計劃、減緩舉措。同時，中國海外發展CEO張智超先生年度浮動薪酬績效與能源管理進展或雙碳目標年度進展等因素掛鉤 範圍一與範圍二溫室氣體排放總量較2024年下降5.6%，單位面積溫室氣體排放強度下降4.8% 較2024年我們擴大了範圍三溫室氣體排放數據披露範圍，在排放類別6：商務旅行基礎上，新增排放類別3：燃料和能源相關活動、排放類別5：運營中產生的廢棄物、排放類別7：僱員通勤、排放類別13：下游租賃資產 	
		能源管理	<p>2030年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 商業項目綠色電力使用佔比達到25% 	<p>2025年進展</p> <ul style="list-style-type: none"> 運營建築物可再生能源消耗量佔比達3.6% 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 商業項目綠色電力使用佔比達到7.3%
水資源管理	<p>2030年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 建立並完善水資源管理政策與評估機制，實現系統化、常態化的水資源管理 每年推進2至3個項目進行雨水回用、中水回用及節水器具改造，累計完成10到15個項目的節水改造 	<p>2025年進展</p> <ul style="list-style-type: none"> 制定水資源管理相關政策，並啟動年度評估與管理機制建設工作 		

領域	聯合國 SDGs	可持續發展 議題	2025年摘要
好公民		廢棄物管理	<p>2030年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 可再生資源回收率達到70%（如紙、硬紙板、玻璃、塑料、金屬等可回收材料） 廚餘垃圾資源化處理率達到80% 每個項目配置有害垃圾收集設施，主要收集電子垃圾、燈管等 <p>2025年進展</p> <ul style="list-style-type: none"> 100%開發項目合規處置渣土及建築垃圾 活動板房等可回收建築材料回收率100% 採用裝配式建築項目的佔比87.5%
		生物多樣性	<p>2025年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 99%開發項目合規處置渣土及建築垃圾 活動板房等可回收建築材料回收率100% 採用裝配式建築項目的佔比85% <p>2050年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 於2050年前在所有自營業務與價值鏈（包括供應商及合作夥伴）中，實現生物多樣性淨正面影響（NPI），並將生物多樣性保護承諾全面納入企業運營與供應鏈管理 <p>2030年目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 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

可持續發展培訓

中海以提升ESG治理執行力為著力點，將相關要求系統納入日常經營管理，透過機制安排與能力建設，推動可持續發展相關要求在組織內部落到實處。我們組織開展多場ESG專項培訓，內容涵蓋氣候變化、安全與品質管理、反壟斷與公平競爭、反腐败合規、內訓師培養及ESG寫作等，配合形式多樣的宣貫活動，持續提升相關人員對ESG要求的理解與執行能力，切實支撐可持續發展目標的實現。

案例 ESG能力建設培訓項目

2025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ESG報告寫作、氣候風險、生物多樣性保護等有關討論，參與人次超578，培訓總時長超1,290小時。



中海ESG培訓現場

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，利用公開披露、專項培訓等方式確保各利益相關方充分知曉溝通渠道，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	<ul style="list-style-type: none"> 多元平等與包容 僱傭實踐 職業健康與安全 培訓與發展 	<ul style="list-style-type: none"> 員工滿意度調查 員工座談會及例會 總經理/總裁午餐會 董事長信箱 領導人員務虛會 工會活動 員工聯誼會活動 中海通APP OA內網系統

利益相關方	關注內容	主要溝通渠道
客戶	信息安全 產品品質與安全 客戶權益 負責任營銷	<ul style="list-style-type: none"> 客戶滿意度調查 「敲門計劃」訪談 「中海會」客戶平台、客戶服務熱線和信箱 CRM系統及客戶APP 官方微信公眾號 大堂電子屏 電梯LED屏
合作伙伴	商業道德與反腐敗 職業健康與安全 僱傭實踐 勞工權益 可持續供應鏈	<ul style="list-style-type: none"> 項目會議 項目安全評估及培訓 「安全文明生產月」活動 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 「致合作夥伴的倡議書」及其他日常通信渠道
政府	守法合規 依法納稅 新型城鎮化發展	<ul style="list-style-type: none"> 參與政府項目 會議及面談 項目實地參觀
股東/投資者	信息透明 投資回報 權益保障 商業道德與反腐敗 合規運營 風險管理	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 「海惠萬家」幫扶計劃 希望小學捐建及探訪 員工義務活動 官方微信公眾號 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

中海持續關注並緊貼社會、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，並將評估結果融入企業風險管理程序之中，作為政策制定與管理決策的重要參考，以提升集團整體應對不確定性的能力與發展韌性。

本年度，我們委任了第三方顧問進行行業分析，同時通過訪談溝通、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2025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解或轉移措施，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，詳見本報告第五章《中海慎行·夯實合規鑄基》。



北京大吉巷

企業管治	49
風險管理	50
合規經營	53
商業道德	64

05

中海慎行 夯實合規鑄基

中海始終秉持「審慎穩健」的發展理念，在推進業務成長與價值創造的同時，將卓越的治理與合規體系作為企業行穩致遠的重要根基。我們持續優化公司治理架構與風險管控機制，深化合規經營要求，涵養「誠信守法、廉潔自律」的經營文化，不僅築牢了企業穩健運行的制度底座，亦致力於回應利益相關方的信任與期待，為企業長期可持續發展奠定堅實支撐。

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

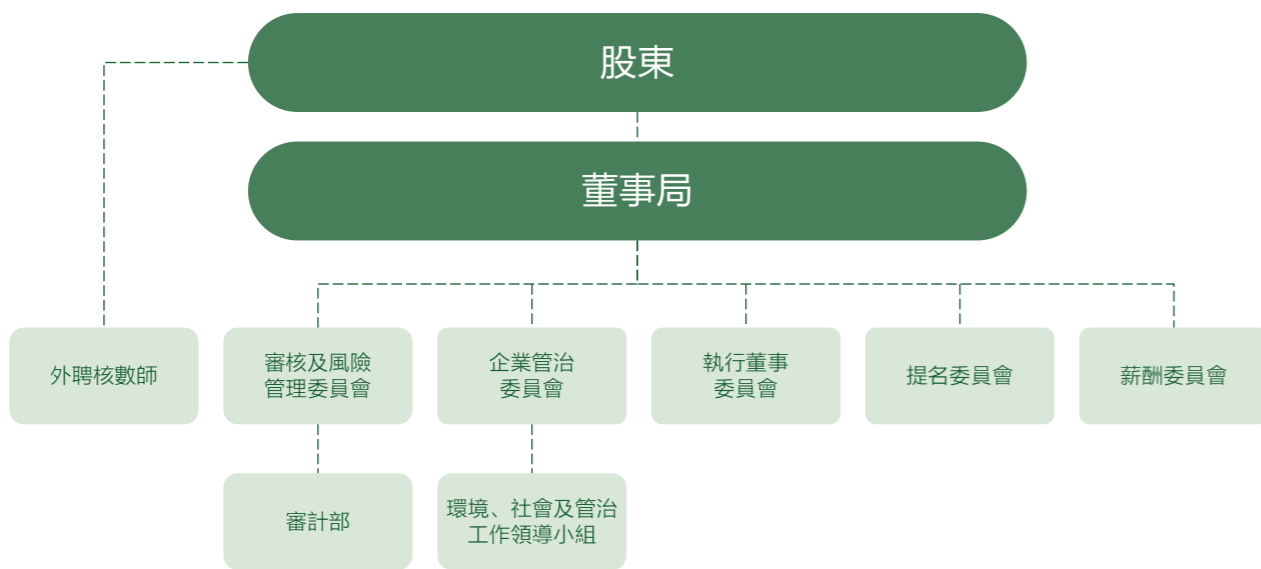
GRI標準

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

中海董事局作為公司整體戰略決策與管理的最高機構，在秉持本公司及其股東最佳利益原則的基礎上，對經營策略、預算、重大投資及收購合併等事項進行審慎審議與批准，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。為強化監督職能與專業分工，董事局下設五個專業委員會，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，分別承擔相關監督與管控職能。顏建國先生擔任本公司主席兼執行董事，具備約三十六年建築企業、房地產企業投資及物業管理的豐富經驗，為本公司發展提供具有前瞻性的戰略指引。

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，並採納股份期權計劃，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，提名委員會致力於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，並對最終名單的候選人進行盡職調查。

截至2025年12月31日，我們共有8名董事，其中1名為女性董事；2名董事為50歲及以下人士，6名董事為50歲以上人士；各董事具備房地產、法律、銀行、會計、金融等多個領域專業背景。

董事局績效評審

中海董事局深諳對其績效進行定期評審以確保有效性的重要性與價值。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，評估維度涵蓋董事角色、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。於二零二四年十月，董事局以內部匿名網上問卷的方式向每名董事徵求其對董事局及其委員會整體表現的觀點和反饋。評估結果表明，董事局及其委員會繼續有效運作，各董事局委員會已按照其職權範圍書履行職責。本公司已制定行動計劃，以增加董事局主席與獨立非執行董事之間的會面頻率，並為董事安排廣泛的定期培訓。董事局下一次績效評估將於二零二六年進行。

風險管理

中海重視風險的系統性管理，實施了全面的風險管理機制。我們將風險標準納入產品及服務開發全過程，並將風險管理標準的遵守情況納入員工績效評估中，直接與員工表現評估等事項掛鉤。我們亦持續強化員工的風險意識和應對能力，在新員工入職階段即開展風險管理相關培訓，並於其入職後持續強化培訓成效，確保相關要求得到有效理解與落實。同時，我們設立舉報機制，以便員工能夠及時報告和識別潛在風險，支持我們穩健、有序地開展經營活動。

我們以「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、各子公司直至各基層項目等組成的企業風險管理架構，築牢風險管理「三道防線」，持續開展各板塊風險評估及內部監控工作。

風險治理架構

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。同時，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

- 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

- 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、由高級管理人員組成，負責審議重大合規事件、風險事項的處置方案等。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

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。

我們向每名新任董事提供有關董事職責的培訓材料，重點涵蓋風險管理及ESG相關職責。所有在任董事均需每年參與持續專業發展活動，以不斷更新其相關知識與技能，並按年度向本公司提交個人培訓記錄。

2025年



5名

非執行董事



累計參加54次

風險管理課程學習



34場

風險管理相關培訓



總時長合計

96小時

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、信息安全、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。

年度風險識別

本年度，我們在統籌公司戰略目標的基礎上，綜合考慮外部政策、經濟環境及內部經營管理等因素，通過高層領導訪談、問卷評估、總部職能線提報等方式，系統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、科技創新風險等風險與我們已識別的客戶權益、合規運營、風險管理、創新建設等ESG重要議題高度關聯。根據評估結果，我們明確各項風險應對的主責部門，確保整體風險水準控制在本公司生產經營可接受範圍之內。

重點領域風險研判機制

我們結合業務特性與外部環境變化，運用專業工具對風險敞口進行深度研判，以提升風險防控的精準度。

市場風險研判機制

結合房地產行業週期性特徵及區域市場差異，重點評估宏觀政策、城市供需結構及項目去化能力對銷售回款和項目收益的潛在影響：

- 通過「三合一」分析工具及城市市場預判模型，對不同區域銷售端風險進行前瞻性研判；
- 強化投研階段的可行性研究及可研後評估，對項目銷售情景進行動態跟蹤與校準，前置提升市場風險防控能力。

科技創新風險研判機制

評估技術迭代不足或創新成果轉化不及預期，對長期競爭力及經營效率可能產生的負面影響：

- 通過健全科技管理機制，持續跟蹤行業技術發展趨勢；
- 加強與科研機構、高校及同行的交流合作，以提升對技術路徑選擇和創新節奏的判斷能力，降低相關風險敞口。

新興風險前瞻性管理

我們持續關注外部環境變化所帶來的不確定性，對部分可能在中長期對公司戰略及業務發展產生重要影響的新興風險進行識別評估。

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	隨著AI技術在房地產行業的快速發展，其創新應用正積極推動行業效率提升與服務優化。與此同時，全球相關監管框架也在持續完善，以促進AI在數據使用、模型訓練、內容生成及算法決策等方面的健康發展。展望未來，我們將密切關注技術與規範的協同演進，並持續優化AI在業務中的應用方式，以確保其符合發展趨勢與社會期待，助力實現長期穩健的創新發展。	持續關注AI相關的監管動態與行業最佳實踐，為未來可能出現的監管變化預留應對空間；引入算法透明性原則，強化內部審查與跨部門協同，降低算法黑箱帶來的潛在責任風險。
人口老齡化風險	隨著人口老齡化進程持續加快，社會人口結構的深度調整正深刻影響房地產行業的市場需求與發展格局，對行業產品結構、客群定位、開發模式及區域佈局均帶來系統性變革。與此同時，老齡化疊加低生育率、城鎮化增速放緩等因素，進一步推動房地產市場從增量開發向存量運營轉型，行業發展邏輯與核心需求發生根本性轉變。	持續關注人口結構變化趨勢與老齡化相關政策導向，為市場需求迭代及行業發展轉型預留戰略調整空間；逐步優化業務佈局與產品體系，強化適老化設計與養老配套融合，適應老齡化背景下的市場需求特徵；樹立全週期運營思維，加強跨部門協同與資源整合，降低人口結構調整帶來的經營發展風險。

有關本公司風險管理的更多細節，詳見本公司《2025年年報》。

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，建立健全合規管理體系。本公司在2025年獲得ISO 37301合規管理體系認證。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」。

2025年，我們發布《違規經營責任追究工作指引》，進一步明確違規責任認定、處理程及問責要求，強化內部監督約束。同時，我們落實重大決策、規章制度、經濟合同的「三個100%」合規審查要求，開展一線項目合規風險排查。我們將合規審查前置嵌入投資項目可研、項目啟動策劃等關鍵環節，守好重大決策的合規審查關。



ISO 37301合規管理體系認證

為推動合規管理要求向業務深處扎根，我們持續開展合規管理有效性評價，並針對重點業務場景實施精細化管控。針對營銷、成本等核心職能領域，我們梳理合規審查要點，將管控要求嵌入業務流程，推動審查標準化運行。我們常態化開展地區公司合規風險自查與專項排查，逐步搭建風險監測與預警工具；本年度，我們重點完善了外部往來函件管理機制，規範了各地區管理要求，並明確了代建項目的風險控制要點。對於識別出的自身運營及業務合作伙伴的合規風險，我們積極制定應對措施，確保持續降低風險敞口。

我們齊抓內部行為規範與合規文化建設，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》。同時，我們構建全方位、多維度的合規培訓矩陣，結合每週定期全員培訓、「法治宣傳週」及法律知識競賽等多元形式，增強全員法治認同。

2025年



中海員工新簽署《合規承諾書》**1,985**份，
覆蓋率**100%**



年內累計組織**59**場合規風險相關培訓，
參加人次**2,345**



總部組織開展「**子公司管理人員法律知識競賽**」，營造學法、知法和用法熱潮，增強一線管理人員合規意識；



年內舉辦「**堅守一道防線 夯實業務合規**」為主題的法治宣傳周活動，
開展法治活動共計**108**場，參與活動人員高達**4,835**人次



「法治中海」公眾號發布相關推文**67**篇，閱讀量達**10,520**次

負責任營銷

中海堅持誠信營銷，將合規要求與客戶權益保障融入營銷全流程，構建覆蓋制度、執行與監督的負責任營銷管理體系，促進陽光銷售與透明購房。在中國大陸，我們嚴格遵守商品房買賣相關法規要求；在香港地區，我們的所有在售項目市場推廣數據嚴格遵守《一手住宅物業銷售條例》相關規定。

合規營銷體系

中海堅守營銷底線，制定並落實《負責任營銷守則》《銷售管理辦法》《銷售案場客戶端風險管控操作指引》《銷售案場客戶敏感點公示標準》《銷售管理系統業務管理指引》及《營銷業務合規檢查工作指引》等一系列管理政策，覆蓋從項目銷售接待到客戶簽約全程，並定期全面評估上述政策的執行有效性。我們細化案場客戶敏感點公示要求，明確紅線內外不利因素及不利因素告知流程，嚴控不實承諾，保障客戶知情權。

在所有項目銷售現場，我們嚴格執行「陽光公示」要求，集中公示營業執照、許可證及銷售證、銷售價目表、買賣合同範本、不利因素及設施不確定因素告知書等文件，確保以文字形式全面、真實地說明不利因素。我們統一規範《特別提示信息確認書》，明確銷售人員須於簽約前引導客戶充分閱讀並完成確認。為確保合規要求精準落地，我們通過標準化工具與數字化系統，將管控動作嵌入業務細節。

中海負責任營銷落地舉措

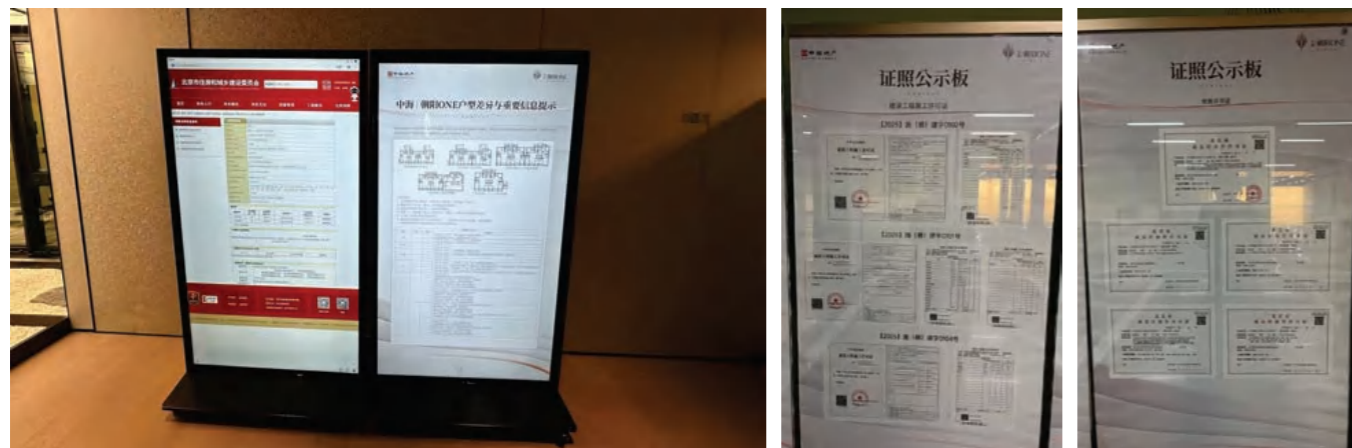
展示標準化

- **沙盤模型基準：**制定嚴格的項目沙盤準確性標準，規避展示與交付不符的風險。
- **法律文本統一：**建立統一的合同和認購協議書文本範本，確保法律文件合規，協助客戶做出理性消費決定。

過程數字化

- **系統鎖定：**全面應用電子化銷售管理系統，利用銷售管理表鎖定房源狀態與價格。
- **過程透明：**通過系統化留痕，使銷售過程更明朗，有效規避線下人為操作風險。

為強化責任落實與監督問責，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》及《營銷業務十條禁令》。



中海「陽光公示」區

負責任營銷審計

我們已實施一整套系統化的負責任營銷控制與審計程序，通過標準化指引與嚴格的層級管控，確保對客戶承諾的真實履行。

我們明確項目對外展示工作流程，實施「多部門聯合評審+現場覆核」的雙重鎖定機制，從源頭規避信息披露瑕疵。針對營銷合規性，我們構建了「總部-地區」聯動的監督矩陣，開展定期審計與檢查。

中海負責任營銷監督矩陣

總部級：飛行檢查與神秘客機制

- 每年進行至少一次專項飛行檢查。同時，實施神秘客檢查機制，每月抽檢宣傳物料、銷售說辭、不利因素公示、現場環境、接待服務質量等方面，並予以地區公司獎懲。

地區級：自查自糾

- 各地區公司成立聯合監督小組，每半年開展一次覆蓋銷售、簽約、渠道及費用等全業務鏈條的營銷風險自查自糾，壓實一線責任。

我們致力於構建客戶參與的監督閉環。在客戶簽約後的實時觸點評價問卷中，我們設置了獨立調研問題，以確認置業顧問是否履行了相關告知義務，以此作為監督合規落地的終極驗證。同時，通過對合規檢查結果和客戶反饋信息的對標分析，我們持續推動服務標準的迭代改進，深化負責任經營。

2025年，我們完成了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9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。同時，我們開展負責任營銷風險專項審計，以公開市場信息及公司內部數據為基礎，重點關注消費者保護、數據隱私與安全、營銷商業道德及社區關係等領域，系統評估營銷活動在合法合規與社會責任框架下的運行情況，並針對審計結果提出相應審計建議，持續優化營銷治理。報告期間，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。

負責任營銷培訓

中海依託營銷職能線月度及季度宣貫、「應知應會」培訓及專項考試等多元方式，確保不同職能和不同層級的人員持續接受營銷相關合規要求和風險管理知識的賦能，確保營銷及供應商團隊具備專業的負責任營銷素養。2025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86場，參加人次達4,822，內容涵蓋消費者權益保護、房地產銷售法律法規、客戶信息保護、案場公示標準、銷售行為規範、廉潔從業、風險防控與反不正當競爭、ESG負責任營銷守則等內容，確保全員樹立合規意識、堅守營銷底線，保障客戶知情權、公平交易權與合法權益，實現陽光銷售、透明營銷。

2025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

86場



參加人次

4,822



案例 營銷「旗手錘煉營」專項培訓

2025年8月，中海在深圳舉辦營銷「旗手錘煉營」，來自全國各區域的36名營銷管理人員參訓。該培訓將「合規營銷」作為重點內容，通過專題課程、案例解析與情景式討論，對項目營銷中的典型合規風險開展深入研討。同時，培訓結合高管座談會的形式，幫助學員將合規意識與責任理念融入日常營銷決策與管理實踐，為中海持續推進穩健、規範、負責任的營銷實踐夯實了人才基礎。



中海營銷「旗手錘煉營」培訓活動

信息安全與隱私保護

信息安全與隱私保護是中海數字化運營與客戶信任的重要基礎。我們以國際標準為參照，結合業務特性與技術發展趨勢，構建了覆蓋制度治理、技術防護及運營管理的信息安全管理框架，致力提升信息安全風險的識別與管控能力，為業務穩定運行與數字化發展提供可靠保障。

信息安全管理體系

中海構建互補協同的信息安全制度體系。本年度，我們更新了《信息化管理總則制度》，並將制度要求嵌入業務流程與信息化系統，實現「制度建立在流程上、流程建立在系統上」。我們將信息安全績效納入員工考核，並建立了嚴格的違規懲戒機制，情節嚴重者將解除勞動合同。

我們建立了權責明晰的信息安全治理架構，配置專職網絡安全人員落實常態化運營。我們實行首席技術官負責制，中海科技董事長擔任首席技術官，全面負責管理中海技術戰略，確保技術基礎設施滿足公司目標，並對信息安全事項進行獨立監督。

中海信息安全治理架構



憑藉卓越的管理實踐，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雙重認證，信息系統已通過國家網絡安全等級保護二級以上測評。



中海信息安全相關認證

信息安全保障與韌性

中海建立覆蓋基礎設施及信息系統的信息安全與業務連續性管理體系，通過本地和異地數據備份策略及年度風險評估與內控矩陣測試等內外部監督審計，確保相關政策和控制的有效性，以及關鍵系統的穩定運行。2025年，相關審閱與測試結果均符合預期目標；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%。

中海業務連續性目標

基礎設施和業務系統穩定性達 **99.9%**

重大信息安全風險事件 **0** 起



縱深防禦體系

為防範數據泄露及網絡攻擊等信息安全風險，我們搭建了「五道防線」，外防威脅、內控風險。

中海信息安全「五道防線」

第1道防線 邊界防護

- 暴露面梳理：**對互聯網側暴露的服務、端口、頁面等IT屬性信息開展全面梳理，結合年度信息安全風險評估結果持續整改。
- 策略加固：**通過加強出口權限管理與優化安全設備進行策略，嚴控網絡邊界風險。

第2道防線 應用防護

- 源頭管控：**在開發階段實施代碼安全掃描與漏洞排查，修復原生缺陷。
- 動態驗證：**上線後對重點系統定期開展滲透測試，及時修復高危漏洞，消除邏輯安全隱患。

第3道防線 主動防護

- 深度巡檢：**基於主機安全設備開展常態化巡查，深入執行內網資產安全檢查。
- 終端防泄密：**部署終端加解密代理程序，防止內部橫向滲透與數據落地泄露。

第4道防線 流量檢測

- 實時監測：**部署異常流量實時監測機制，對網絡通信進行實時分析。
- 精準識別：**精準識別異常流量特徵與潛在入侵攻擊行為，確保威脅早發現。

第5道防線 運營防控

- 全時感知：**依託統一安全運營平台實現7×24小時監控與動態感知，設置信息安全上報郵箱sec@cohl.com，建立標準化上報流程。
- 應急閉環：**每年一次重要核心業務系統演練，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。

針對內部風險，我們上線商業秘密保護系統，對終端所有文件默認實施加密，並通過水印及打印限制等方式防範數據外泄。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。此外，我們自研輕量級網頁防篡改監控平台，並與中海大模型平台集成，實現對網頁更新內容的自動識別與分析，有效強化網頁篡改風險管控能力。

中海商業秘密保護系統

1

智能加密

2

權限管控

3

安全外發

4

移動終端安全

5

U盤加密系統

6

應用安全網關

7

數據安全中間件

8

終端數據防泄漏

實戰演練與意識提升

中海注重構築全員參與的信息安全防線，圍繞不同業務場景與人群特點，構建了分層分類、形式多元的賦能體系，持續引導各級員工強化安全規範。得益於賦能實效，在本年度開展的第二次全員釣魚郵件演練中，員工中招率較首次演練下降1個百分點，顯示全員對社會工程學攻擊的識別與防禦能力得到實質性增強。

中海信息安全賦能體系

精準分層培訓

- 全員普及：**開展網絡詐騙專題宣傳及辦公安全系列宣導，夯實基礎防線。
- 專項賦能：**針對信息技術開發人員及信息化管理人員開展專項培訓，強化核心崗位技能。
- 主題活動：**舉辦「網絡安全宣傳週」，通過法律法規知識普、講座及實戰演練，擴大安全宣傳覆蓋面。

多元宣教渠道

- 線上互動：**採用全員直播培訓、安全測驗與評優等互動形式，提升參與度。
- 常態推送：**利用公眾號定期推送網絡安全宣貫內容，推動安全意識融入日常。
- 以練促防：**通過高頻次的模擬實戰，檢驗培訓實效。

此外，2025年下半年，我們開展網絡攻防演習，成功防禦網絡攻擊數百萬次，處置威脅告警數萬條，封堵攻擊IP數千個，全面檢驗了多層防禦體系的有效性與應急處置能力。

2025年



超 **10,000** 人次
參與網絡安全培訓



安全意識測評考試良好率達
98.7%

個人信息與客戶隱私保護

中海制定並實施覆蓋所有業務的《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組織管控機制，實施數據保管與監督的職權分離；營銷管理部作為數據保管方，負責銷售過程所獲客戶信息的全生命週期管理；客戶服務部作為獨立監察方，負責監察各項隱私保護準則的落地實施，確保數據使用權與監督權的有效制衡。

為落實個人信息安全保護義務，我們建立並持續優化覆蓋信息全生命週期的系統化管理體系，確保所有個人信息的處理過程符合法律法規要求，並以必要、安全、可控的方式進行。全體員工均須對其職責範圍內的信息安全保護承擔直接責任，嚴格遵守相關制度與規範。

中海個人信息與客戶隱私保護舉措

收集與使用管理

- **最小必要原則：**僅收集與業務開展或管理活動直接相關的必要信息，並在獲取信息主體明確同意或符合法律規定的其他情形下進行。
- **過程規範與隔離：**業務過程中，原則上通過系統平台進行信息交互與處理，減少不必要的人工接觸環節，實現操作過程的可控與隔離。

存儲與技術保護

- **分級存儲與加密：**所有電子信息均根據其敏感程度，存儲於相應安全等級的系統中，並對關鍵敏感信息實施加密處理。紙質載體統一保存於受控的保密場所。
- **權限管控與行為審計：**建立嚴格的訪問權限矩陣，確保僅授權人員方可接觸與其職責相關的信息。所有系統訪問與操作行為均被完整記錄並留存日誌，以備審計與追溯。

內部治理與合規保障

- **常態化風險評估：**定期開展信息安全風險評估，識別潛在隱患並持續改進防護措施。
- **明確責任與紅線：**與接觸敏感信息的崗位人員簽訂保密協議，明確其法律與合規責任，對違規行為採取零容忍態度。
- **權利響應渠道：**設立清晰的申請與受理途徑，保障信息主體依法行使查閱、更正、刪除等合法權利。

意識培養與文化建設

- **持續性宣導教育：**通過多種形式的培訓與宣導，不斷提升全體人員的信息安全意識與合規操作能力。
- **透明化政策披露：**通過官方網站及「中海·幸福家」小程序公開隱私政策聲明，強化信任與問責。

報告期間，我們未發生與侵犯客戶隱私或丟失客戶資料有關的事件。

人工智能合規應用

中海積極佈局AI技術，由中海科技主導推出了智慧辦公助手「小海AI」、智慧設計「BIM設計審查助手」及覆蓋智慧營銷、施工評估的「AI智慧案場」和「智建三維」等多款產品。在持續拓展應用邊界的同時，我們高度重視合規性與透明性，堅持以「負責任創新」為核心，圍繞敏感功能管控、模型治理、用戶權益保護及環境影響四大維度，持續完善AI治理框架。

中海人工智能合規應用與治理措施

數據與模型治理

- 實施模型私有化部署與系統深度整合，確保人工智能應用符合數據安全、隱私保護及行業監管要求。
- 對人臉識別、視頻監控等敏感AI功能實施分級授權與日誌審計，防範技術濫用風險。

性能監測與準確性

- 建立模型持續監測機制，動態跟蹤模型準確率與穩定性，當出現數據漂移或性能退化時，及時啟動再訓練與優化流程。
- 核心算法準確率保持在95%以上，降低模型誤判風險，增強業務決策的可靠性。

公平性與可解釋性

- 引入透明性設計原則，基於約200萬條房地產專業語料精調模型。
- 每季度對關鍵AI模型開展公平性與偏見測試，降低算法對不同群體造成不公影響的風險。

標識與申訴機制

- 對所有AI生成內容及AI驅動的決策結果進行明確標識，並在用戶交互初期告知AI系統屬性。
- 設立專用申訴渠道，在規定時限內人工複核與反饋，確保問責透明，決策可追溯、可糾偏。

我們致力於以可持續的方式推進AI技術應用，創造長期環境價值。通過採用高效算力硬件、優化算法能效，並與雲服務商合作提高綠電使用比例，我們持續降低AI訓練與推理過程中的能源消耗與碳排放，將環境成本納入技術治理範疇。

知識產權保護

中海視知識產權為核心無形資產，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、附屬公司及業務伙伴日常合作等提供指引。2025年，我們完成知識產權管理系統開發並投入使用，推動知識產權管理流程的標準化與數字化。

截至報告期末



知識產權持有量達

1,389 件

知識產權數量包括：

註冊商標

688 件

專利

406 件

著作權

182 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。2025年，我們開展「商標法與企業品牌保護」及「商標權的理解與應用」等知識產權專項培訓，共計168人參與，有效傳遞了學法、知法、守法的價值導向。



商業道德

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。我們持續通過守則、協議、政策制度及培訓等多元手段，全方位指導並規範董事成員、各級員工和合作伙伴的商業行為，為公司的長期穩定發展提供堅實的合規保障。2025年，我們在行業協會費用總額超45萬元，主要支出對象包括深圳市勘察設計行業協會（約6萬元）、中國建築節能協會低碳健康地產專業委員會（約5萬元）及深圳市城市規劃學會（約3.5萬元）。透過參與相關活動，我們積極支持並貢獻於建築節能、低碳轉型及城市規劃等領域的可持續發展與標準制定工作。我們從未參與任何政治遊說或政治捐款，所有協會費用均嚴格用於技術交流、行業研討等專業用途，並已建立由法律合規部門執行的年度審核機制以保障合規性。

商業道德行為準則

為全面規範商業業務往來，中海構建了嚴密的制度體系。我們制定並公開《企業行為守則》與《供應商行為守則》，將履職行為邊界與職業操守要求覆蓋至全體員工及合作伙伴。同時，我們實施《員工職業行為規範》，對員工在業務交往中如何謝絕、披露或上報合作單位提供的宴請、娛樂活動、傭金、回扣、酬金及饋贈等事宜作出了詳細指引。

我們持續加強反壟斷與公平競爭合規管理，制定《反壟斷與公平競爭政策》，面向重點業務部門及相關崗位開展專項培訓，重點解讀《中華人民共和國反壟斷法》及公平競爭相關監管要求，提升員工公平競爭意識與合規經營能力。

我們將利益衝突作為維護道德和公正運營的關鍵事項。在行為準則體系下，我們制定《員工利益衝突申報指引》，明確員工應遵循的原則，並鼓勵員工主動報告潛在利益衝突。通過定期風險評估與內部監控，我們確保政策執行效果，並承諾在出現利益衝突時迅速、公正地進行調查處理。

我們以風險導向為原則，結合業務風險排查及內部審計案例，持續識別關鍵崗位與業務環節的不道德行為風險。我們通過案例剖析與警示教育，將行為準則要求具象化，並定制化設計培訓課程內容，確保員工在實際工作中具備識別與化解利益衝突的專業能力。

我們已將道德風險治理納入企業全面風險管理框架，透過制定員工行為規範與業務流程準則、開展專項合規培訓及設立內部監督評估機制，系統識別並管控運營與履職中的相關風險。未來我們將持續完善機制，逐步覆蓋商業合作與組織治理等環節，構建體系化的道德風險管理能力。

2025年



開展

75 場

利益衝突培訓



課程總時長

150 小時



總計

3,130 名

中海員工接受培訓



覆蓋率

100%

報告期間，我們未發生或發現違反中海行為準則的事件，亦未發生任何利益衝突相關違規事件。

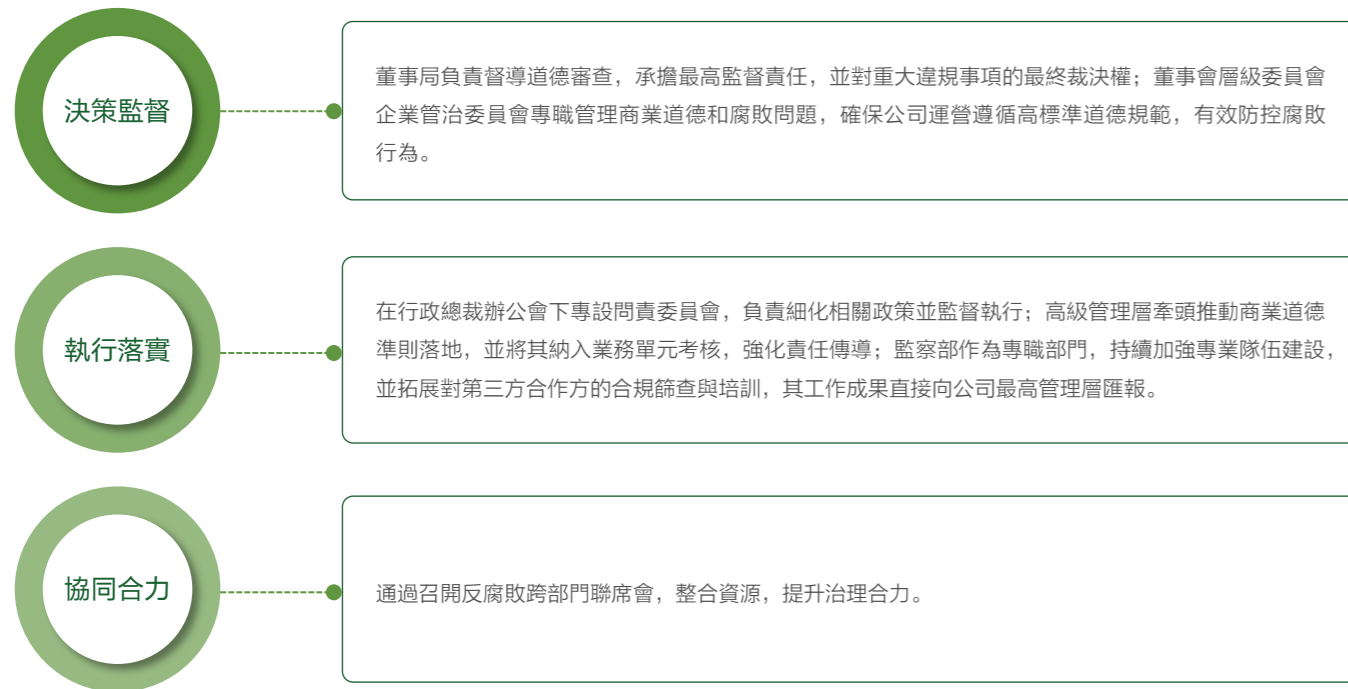
反腐倡廉

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，建立覆蓋自身以及合作方的廉政建設機制。

廉潔治理體系

中海構建了「董事局戰略監督-下設委員會統籌推進-高級管理層執行落地-專職部門專業實施」的閉環管理機制。

中海廉潔治理機制



我們制定並實施適用於全體員工及業務活動的完整制度體系，明確了反腐敗、反賄賂、反洗錢工作及政治參與事宜從預防到處置的全流程要求，涵蓋責任劃分、定期風險評估與內部監控、定期培訓及舉報機制等關鍵要素。相關制度由董事會授權的行政總裁或分管副總裁批准並簽署印發，並持續對其進行必要的更新與修訂。

我們制定《廉潔誠信合作協議》，明確合作雙方廉潔責任，並對疏通費等不當利益輸送行為作出界定及禁止。我們將廉潔履職成效納入年度考核。在政治活動管理方面，中海及員工不得以集團名義參與任何形式的政治捐款或商業遊說活動，亦不得利用企業資源參與違規政治活動，違規行為將依制度追責。同時，我們將反洗錢要求嵌入反腐敗與資金管理全流程，建立客戶身份識別、交易監測、可疑交易報告及資料留存等機制，對異常資金流動實施監控。此外，我們將反腐預防措施融入各類內控制度與業務流程，如《合約管理八條禁令》及合約負責人強制輪換機制等；2025年編印《監督工作管理經驗匯編》，系統總結並推廣多項反腐預防措施。

中海廉潔治理制度體系

《反腐敗政策》《反腐敗行為守則》

- 作為反腐敗原則和行為準則，明確反腐敗、利益衝突、信息保密、反不當競爭、反歧視等行為的要求，界定禮品禮金及可接受的行為，設立任何可疑或實際個案的舉報渠道。

《廉政建設責任制管理辦法》

- 界定管理層推動職責分級、廉潔考核等管理責任。



《紀檢監察問題線索處置工作指引》

- 界定腐敗舉報、調查和處理的標準。

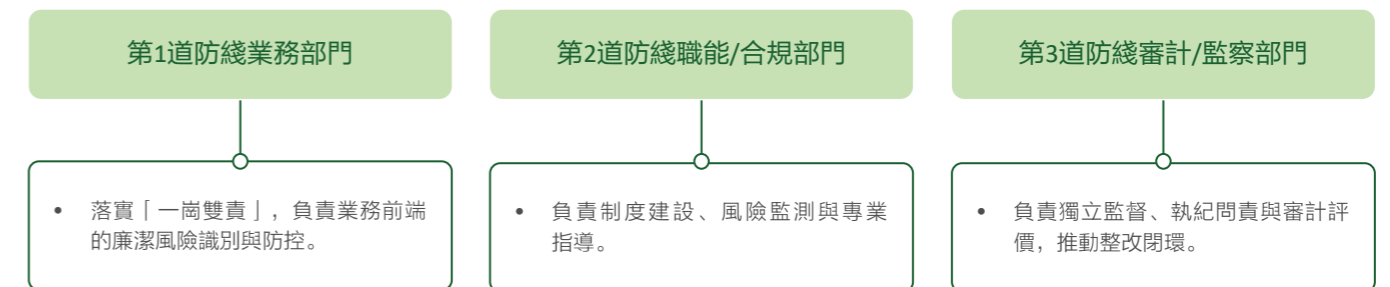
《廉政談話管理指引》

- 明確行政總裁與新上任領導人員的職前談話強制要求，使其了解職權行使及廉潔從業要求。

廉潔風險防綫

中海實施「三年一覆蓋」的審計政策，確保所有業務、運營地點及子公司均接受道德標準和反腐敗政策審查。我們聚焦決策程序合規、選人用人規範及廉潔自律等關鍵環節，結合廉潔風險前置防控機制，持續開展風險識別與評估。2025年，我們開展的商業道德專項審計重點關注供應商準入、合同管理及員工利益衝突申報等關鍵環節，識別並推動整改潛在廉潔風險，提升商業道德治理水平。通過日常檢查、專項檢查及基層述職，我們構建了常態化的監督機制。

中海廉潔風險「三道防綫」



在出現腐敗事件時，我們承諾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。此外，我們要求員工簽署《廉潔從業承諾書》並將反腐敗要求納入其績效考核。

2025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《廉潔從業承諾書》

報告期間，我們未識別出重大腐敗風險，未發生對我們或我們的員工提出的腐敗訴訟案件（相關罰款金額為零），亦未存在洗錢或內幕交易違規事件。

廉潔文化共建

中海打造「理、法、制、情、宣」特色廉潔文化品牌五大要素，依託多元化年度宣教活動持續深化，觸達全體董事局和員工。

中海廉潔文化品牌五大要素



我們持續開展「清風領潮·廉動中海」系列年度活動，通過紀律培訓、主題談話、專項整改及全員評測，推動廉潔理念在實踐中落地生根。2025年，我們編製了《廉潔宣教工作十條指導意見》及《監察工作一本通》，並發布崗位風險案例集，開展全員警示教育。此外，我們開展分層分類廉潔文化培訓，針對不同對象精準賦能。

2025年



8名董事

接受反腐敗培訓

反腐敗培訓課程

12節

反腐敗培訓

24場次

反腐敗培訓

91小時

5名非執行董事

接受反腐敗培訓

反腐敗培訓課程

12節

反腐敗培訓

9場次

反腐敗培訓

19小時



本公司及所轄子公司全年累計開展「清風領潮·廉動中海」系列活動

636場

覆蓋 **34,621** 人次

員工覆蓋率 **100%**

案例

外部反腐敗交流與行業共建

參與反舞弊聯盟

中海積極參與企業反舞弊聯盟，與500餘家中國各行業領先企業共建廉潔生態。2025年，我們圍繞廉潔合規體系建設與審計效能提升，與聯盟秘書處開展專題交流，優化了供應商準入等關鍵環節的道德審查機制。我們牽頭舉辦「清風中海」專題活動，組織管理團隊及港澳地區員工代表赴香港廉政公署總部開展廉潔交流，學習專業化反貪監督與數碼化辦案實踐經驗，為企業完善內部廉潔合規體系、築牢高質量發展廉潔根基提供了寶貴參考。



香港廉政公署交流

供應商廉潔管理

我們建立陽光供應鏈體系，對內定期開展全員陽光採購培訓，對外要求所有合作夥伴簽署《廉潔誠信合作協議》。我們訂立「合作單位6條禁令」，明確對於違反協議的警告、罰款及取消合作資格等處置方式，並列示舉報渠道以及配合義務。

2025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

我們將廉潔教育嵌入供應鏈管理的全生命週期，確保合規要求在每一個業務觸點落地。年度商業道德培訓覆蓋對所有供應商，涵蓋廉潔、反腐敗與反賄賂等重點議題，明確我們對誠信經營與合規履約的基本要求。同時，結合供應鏈管理實際，我們在戰略單位簽約會、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。



供應商道德培訓

報告期內我們開展合作商廉潔調研、廉潔訪談、廉潔宣貫，從源頭進行廉潔管控，強化廉潔合規管理。結合年度集中檢查，我們深入一線開展內控合規檢查的同時，同步開展廉潔調研，發放3,633人次調研問卷，搜集問題線索，並進行深入核查。此外，我們與各地區公司重點合作單位，約400人次，面對面訪談，了解地區公司團隊管理現狀；並開展六場廉潔宣貫，覆蓋公司合約、項目同事，以及所有在建合作伙伴，穿透至項目一線，強化廉潔教育，警鐘長鳴。



合約職能線業務檢查廉潔宣貫

中海供應商廉潔目標

2023年起，每年對所有供應商（含承建商）進行至少**5**小時反腐敗培訓



2025年



組織供應商反腐敗培訓

4次

培訓時長

8小時

總計

886人次參加

供應商覆蓋率

100%

我們對所有供應商實施年度誠信記錄檢視，並建立廉潔誠信檔案及黑名單機制。自2025年起，我們以半年為週期對協議簽署及履約情況開展複盤，並推進合作伙伴廉潔誠信背景調查。同時，我們將商業道德評估納入供應商年度綜合考評，實施「一年一評估、三年一審查」，由董事局督導審查，將評估結果應用於供應商評級與合作決策，確保供應鏈商業道德風險可控。

舉報管理

中海建立並持續完善舉報管理機制，將其作為識別不當行為、保障利益相關方監督權及提升治理透明度的重要制度安排。我們已制定《舉報政策》，列明投訴舉報方式、受理方式、調查程序及處理保護條款，允許員工及利益相關者（包括但不限於客戶、供應商及業務伙伴）匿名向審核及風險管理委員會提出任何舞弊、腐敗等不當事宜的舉報。為推動舉報管理由「事後應對」向「前端預防」延伸，我們設定了明確的舉報管理目標。

中海舉報管理目標

2026年目標

- 線索處置效率：優化流程，推動「快查快辦」
- 案件質量：舉報線索處置率保持100%
- 整改閉環：針對典型問題深化以案促改，推動整改落实
- 風險防控：持續更新風險地圖，廉潔宣教覆蓋率達100%

中長期目標

- 源頭防控：推動風險地圖覆蓋業務全流程
- 預防效能：提升主動識別並化解廉潔風險的比例

截至報告期末，我們共接收各類舉報40件，所有信訪舉報案件均已辦結，達成「舉報線索處置率100%」目標。我們針對每起舉報均嚴格執行舉報受理、調查、審理、問責全流程管理，對經查證屬實的違規問題，依規採取談話提醒、誠勉、處分、解除勞動關係、移交司法等不同等級懲戒措施，並完善制度流程，強化源頭防控；對典型案例，均在骨幹員工範圍內進行警示教育，增強警示效果。

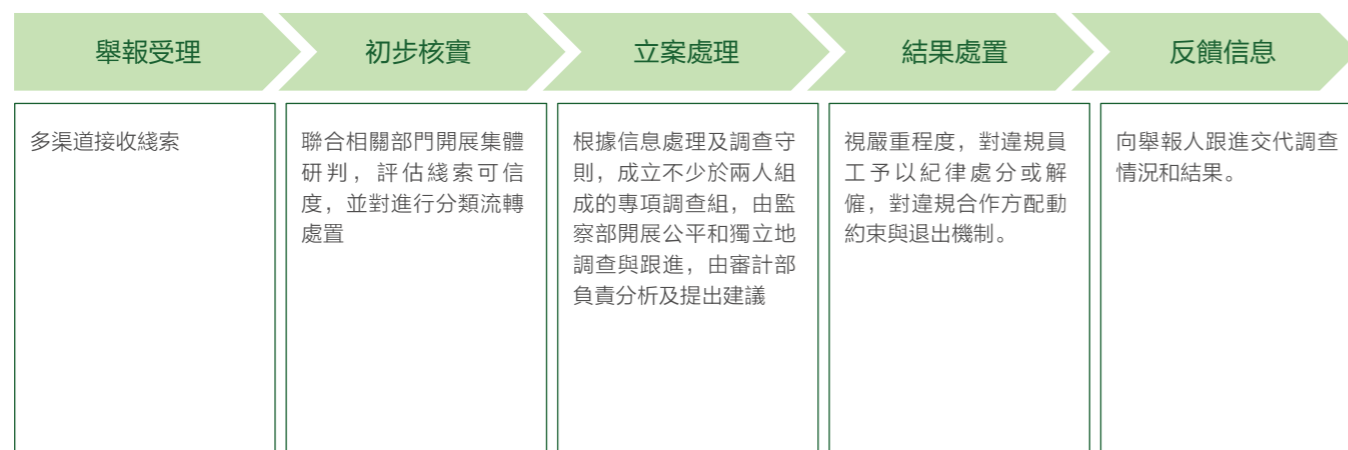
舉報處置流程

我們開設了多種公開舉報渠道，包括以當地語言提供獨立第三方舉報熱線（如95112全國統一客戶服務熱線），確保不同群體均可便捷使用。我們遵循「集中管理、集體研判、分級辦理」的原則，制定並實施《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，確保舉報渠道暢通、處置規範、保護到位。同時，我們通過培訓、資料導讀等方式向員工及利益相關者宣貫舉報政策與渠道，營造敢於監督、有效監督的廉潔氛圍。

中海舉報渠道

- ☎ 受理電話：86-0755-82826679
- ✉ 電子郵件：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

中海舉報處置流程



舉報人保護機制

中海承諾保障調查的獨立性與公正性，並嚴格執行舉報人保護機制，對線索流轉各環節的舉報及調查資料保密，切實保障舉報人、證人及監察人員的合法權益。

為消除舉報顧慮，我們建立實名舉報「一對一」結果反饋機制，並支持匿名舉報（不進行筆跡鑒定），嚴禁任何形式的打擊報復。同時，我們訂立處罰規定，對因私人恩怨而進行報復或作出非事實陳述和舉報的個案進行懲處。



06

中海逐綠 深耕生態築居

中海以國家「雙碳」戰略為引領，將可持續發展理念深植於企業基因，系統構建涵蓋氣候行動、生物多樣性保護、綠色建築創新與環境合規管理的全方位環境治理體系。我們秉持「保護優先、友好共生」的原則，將綠色低碳目標融入項目全生命週期管理，致力於在推動城市發展的同時，實現人與自然和諧共生的長遠圖景。通過前瞻性的戰略規劃與系統性的實踐，公司不僅積極履行央企的環境責任，更致力於成為行業綠色轉型的引領者，為建設生態文明與可持續未來貢獻堅實力量。

專題：氣候變化與溫室氣體排放	75
綠色建築機遇	93
環境合規管理	103
綠色建造與運營	104
專題：生物多樣性保護	117

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, 101-1, 101-2, 101-4, 101-5, 102-1, 102-2, 102-4, 102-5, 102-6, 102-7, 102-8, 201-2, 303-1, 303-2, 305-7, 306-1, 306-2, 306-4, 308-2

專題：氣候變化與溫室氣體排放

中國海外發展作為深耕城市建設與運營的企業，深刻認識到氣候變化對企業發展風險和機遇共存，堅持綠色建造與低碳運營並行的整體應對理念，通過推廣綠色建築標準、應用節能低碳技術、優化能源結構、構建碳管理體系，將氣候行動納入企業戰略核心，貫穿於投資、設計、建設、運營等全生命週期。我們遵循國際可持續發展準則理事會（簡稱「ISSB」）發布的《國際財務報告可持續披露準則第2號（IFRS S2）——氣候相關披露》、中國財政部發布的《企業可持續披露準則第1號——氣候（試行）》以及香港聯交所發布的《環境、社會及管治報告守則》等氣候變化相關要求，構建全面的氣候相關風險和機遇的管理機制，持續提升資產的氣候韌性與環境績效，為實現國家「雙碳」目標貢獻自身力量。

管治

中國海外發展高度重視氣候變化及碳中和進程中的風險與機遇，構建了體系建設、制度搭建和戰略規劃的全鏈條管治體系。公司積極響應國家「雙碳」政策導向，制定並嚴格遵守《[應對氣候變化政策](#)》，並建立由董事局牽頭，企業管治委員會指導，ESG工作領導小組及ESG工作執行小組具體執行的氣候變化管治架構，明確各部門的職責分工，強化跨部門協同機制，確保氣候相關決策的科學性與執行力。中國海外發展將氣候目標納入績效考核體系，公司行政總裁張智超先生年度浮動薪酬績效與能源管理進展或雙碳目標年度進展等因素掛鉤，確保氣候行動責任落實到位，推動「雙碳」戰略在全價值鏈的有效執行。

氣候變化管治架構

董事局層級	人員構成	氣候變化相關職責	能力	工作進展
董事局（最高決策層） 獲悉信息頻率： 在董事局會議上ESG（包括氣候變化）議題作為董事局年度常規討論事宜（每年2次）	董事局成員	<ul style="list-style-type: none">整體負責氣候變化相關事宜；評估及監督氣候變化相關目標及策略；監督及審閱氣候變化相關風險和機遇；審閱氣候變化相關政策的充分性和有效性；批准管理層及相關員工氣候變化績效掛鉤的激勵措施。	能力： <ul style="list-style-type: none">已具備系統性識別和應對氣候變化風險的戰略決策能力。 專業發展： <ul style="list-style-type: none">定期聽取可持續發展專題匯報，參與TCFD、SBTi等國際標準與行業最佳實踐培訓；在董事提名過程中優先考慮具備氣候變化或可持續發展專業背景的候選人；定期與外部專家、監管機構及利益相關者就氣候議題開展對話；並依託ESG工作領導小組獲取內部專業支持。	董事局及企業管治委員會： <ul style="list-style-type: none">因素考量：在審議整體戰略、重大投資決策、風險管理框架、研究內部碳定價事項可行性時，通過情景分析結果，充分考量氣候變化風險與機遇對公司的影響。檢討監督：監督和檢討碳中和目標路徑、年度減排進展及重大氣候項目實施情況。
企業管治委員會 獲悉信息頻率： 在企業管治委員會會議中將ESG（包括氣候變化）議題作為常規討論事宜（每年2次）	獨立非執行董事	應董事局委派： <ul style="list-style-type: none">協助董事會建立和實施氣候變化相關策略、重點項目、宗旨、目標、政策、實務及框架與集團之策略方向及業務目標的一致性；檢討及評估氣候變化相關政策的充分性和有效性，及與氣候變化相關的目標所取得的進展；識別及評估氣候變化有關的重大風險及機遇；檢視公司對相關法律法規的遵守情況，包括但不限於《上市規則》下與氣候變化相關的遵守情況；檢討氣候變化報告及公司年報中有關氣候變化的披露； <ul style="list-style-type: none">就上述事項向董事局提供建議。		

管理層層級	人員構成	氣候變化相關職責	
ESG工作領導小組 獲悉信息頻率： ESG工作領導小組會議氣候變化作為必需討論議題（每年2次）	行政總裁、助理總裁	<ul style="list-style-type: none"> 開展氣候變化風險和機遇定期識別評估，並定期更新氣候變化情景分析結果； 推動氣候變化減緩或節能減排行動計劃； 定期評估公司氣候變化（含碳排放）相關目標，追蹤目標進度。 	<ul style="list-style-type: none"> 建立氣候變化績效評估和監督機制，考察ESG工作執行小組及相關業務部門氣候變化工作成效； 就上述事宜向董事局及企業管治委員會匯報及提供建議，並接受監督； 薪酬績效掛鉤：中國海外發展CEO張智超先生年度浮動薪酬績效與能源管理進展或雙碳目標年度進展等因素掛鉤。
ESG工作執行小組 獲悉信息頻率： ESG工作執行小組會議氣候變化作為必需討論議題（每年2次）	審計部、運營管理部、設計管理部、工程管理部等總部部門負責人及執行人員	<ul style="list-style-type: none"> 落實可持續設計、綠色建築、低碳運營、可持續供應鏈等具體減排措施； 監督落實氣候變化關鍵指標（如溫室氣體排放）的數據盤查和監測機制。 	<ul style="list-style-type: none"> 拆解公司氣候變化相關目標，並持續落實和跟蹤目標進展； 就上述事宜向ESG工作領導小組匯報及提供建議。

策略

2025年，我們結合財務影響，對氣候變化風險和機遇進一步開展深度管理工作。物理風險選用政府間氣候變化專門委員會（以下簡稱「IPCC」）的SSP 2-4.5和SSP 5-8.5情景；轉型風險和機遇選用央行與監管機構綠色金融網絡（以下簡稱「NGFS」）的Net Zero 2050和Delayed Transition情景，我們採用與現有技能、能力及資源相稱的方法，運用無需付出不必要成本或努力即可獲取的數據資料，評估對業務及財務具有重大影響的氣候風險與機遇，並編製相關披露內容，具體詳見下表及「風險管理」小節。

情景選擇：

短期、中期和長期的定義		與戰略決策的聯繫
短期	2025-2030年	我們積極響應國家的「雙碳」目標，將可持續發展理念和氣候風險管理作為企業常態化運營的關鍵識別要素之一。鑒於本次報告的展望範圍跨越「十五五」規劃週期，我們嚴格落實相應氣候變化戰略，以期實現「以2019年為基準年，於2030年範圍一及範圍二單位面積二氧化碳排放強度降低30%以上，爭取2060年實現碳中和」的「雙碳」目標。
中期	2030-2040年	
長期	2040-2050年	

物理風險（選用IPCC情景）		轉型風險與機遇（選用NGFS情景）	
情景名稱	情景假設	情景名稱	情景假設
SSP 2-4.5: 中間路徑	該情景大致符合2030年各國國家自主貢獻（NDC）排放總量上限。二氧化碳排放量將維持在當前水平，直至本世紀中葉。根據各國國家自主貢獻（NDC）的預測，到2100年全球氣溫升幅將在2.7℃至3.4℃之間。	Net Zero 2050	假設立即實施雄心勃勃的氣候政策。碳移除技術（CDR）用於加速脫碳進程，但使用量控制在最低限度，並基本符合生物能源可持續生產水平。淨二氧化碳排放量將於2050年前後歸零，使本世紀末將全球升溫控制在1.5℃以內的概率至少達50%，且前期升溫超標幅度有限（<0.2℃）。
SSP 5-8.5: 大量使用化石燃料路徑	一種未採取額外氣候政策的基準情景。到2050年，二氧化碳排放量將比當前水平大致翻一番。	Delayed Transition	假設到2030年才會推出新的氣候政策，且各國和各地區的行動力度基於當前已實施的政策而有所不同。由於碳移除（CDR）技術的可用性較低，實現相同氣候目標（如「低於2℃」情景）所需的碳價格將高於其他情景。因此，排放量在一段時間內將超出碳預算，並在2030年後比「低於2℃」情景更快速地下降，以確保全球升溫低於2℃的概率達到67%。

選擇原因 所選擇的情景嚴格遵循相關框架、指引和準則要求，覆蓋合理的物理風險氣候影響區間，平衡現實情況及實際挑戰，避免過度樂觀或悲觀，有助於中國海外發展穩健開展氣候管治和量化的情景分析。

覆蓋範圍	涵蓋範圍	涵蓋中國海外發展所有在建項目和自持項目
	匯報期	2025年
	未來適用時間範圍	2026-2030年（未來如發生外部環境或內部需求發生變化將提前開展新一輪情景分析工作）

氣候韌性能力分析：

中國海外發展根據不同情景分別評估2030年、2040年、2050年氣候相關風險和機遇的可能性和程度，並結合實際輸出公司對氣候韌性調整能力的分析結果，具體如下：

氣候風險				所需氣候韌性能力隨情景和時間變化的水平						
				影響地區	SSP 2-4.5: 中間路徑			SSP 5-8.5: 大量使用化石燃料路徑		
					2030	2040	2050	2030	2040	2050
物理風險	急性風險	洪水	南部							
			北部							
			東部							
			中西部							
			港澳							
		強降水	南部							
			北部							
			東部							
			中西部							
			港澳							
		熱浪	南部							
			北部							
			東部							
			中西部							
			港澳							
		颱風	南部							
			北部							
			東部							
			中西部							
			港澳							

氣候韌性水平 (分值)	無 (0分)	可忽略 (1-2分)	輕微 (3-4分)	中等 (5-6分)	顯著 (7-8分)	較高 (9-10分)
-------------	--------	------------	-----------	-----------	-----------	------------

				所需氣候韌性能力隨情景和時間變化的水平					
氣候風險		影響地區		SSP 2-4.5: 中間路徑			SSP 5-8.5: 大量使用化石燃料路徑		
				2030	2040	2050	2030	2040	2050
物理風險	慢性風險	海平面上升	南部						
			北部						
			東部						
			中西部						
			港澳						
	溫度趨勢變化	南部							
		北部							
		東部							
		中西部							
		港澳							

				所需氣候韌性能力或潛力隨情景和時間變化的水平					
氣候風險和機遇				Net Zero 2050			Delayed Transition		
				2030	2040	2050	2030	2040	2050
轉型風險 ⁴	責任風險	符合產品和服務的法規							
	政策風險	碳定價機制							
	技術風險	低碳技術和產品轉型							
	市場風險	原材料價格上漲							
		消費者行為轉變							
	聲譽風險	來自利益相關方的顧慮或負面反饋增加							
機遇 ⁴	市場對具氣候適應力的房地產需求增加								
	開發或新增低碳商品和服務								
	能源結構轉型機遇								

⁴ 轉型風險和機遇的變化對公司所有運營區域均會造成影響。

氣候韌性水平 (分值)	無 (0分)	可忽略 (1-2分)	輕微 (3-4分)	中等 (5-6分)	顯著 (7-8分)	較高 (9-10分)
-------------	--------	------------	-----------	-----------	-----------	------------

氣候相關風險和機遇影響分析：

2025年，中國海外發展在2024年基礎上深化氣候相關風險和機遇的管理。我們通過情景分析進一步確定自身氣候韌性，識別具體影響並更新轉型計劃及舉措。我們在對氣候相關風險和機遇開展更深入的分析的同時，持續跟蹤2024年氣候風險和機遇的「管理策略或措施」的進度。截至報告期末，所披露計劃和舉措公司在常態化開展和落實，重點工作亦正在推進中。

氣候風險	風險和機遇當期與預期影響			戰略和決策	
	業務模式	價值鏈	業務模式調整	轉型計劃及舉措	
物理風險	熱浪	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none">南部地區熱浪導致施工效率下降、工人健康風險上升。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none">熱浪常態化將驅動住宅產品向高隔熱、被動式降溫設計轉型，自持物業整體能耗增加。	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none">上游：引發建材（如瀝青）性能下降，需調整建材採購標準參數。下游：導致物流延遲，自持物業獲客能力下降。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none">上游：耐高溫材料供應商及自身技術積累競爭加劇。下游：自持物業整體獲客能力的分析需剔除因熱浪導致的無效客流。	<p>房地產開發</p> <ul style="list-style-type: none">業務流程調整：熱浪風險納入項目選址、設計標準與投資評估體系，優化區域佈局以規避高熱暴露區域。 <p>商業運營</p> <ul style="list-style-type: none">管理資源變化：在商業項目運營過程注重整體節能管理，落實有效管理手段，減少額外支出。	<ol style="list-style-type: none">開展項目施工熱浪風險防範常態化管理舉措。針對易因高溫影響建築壽命的關鍵部件調整採購標準和參數。逐步積累耐高溫材料技術，促進建築主動「降溫」。
	強降水	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none">導致基坑積水與邊坡失穩，引發工期延誤；極端可造成設備受損和安全事故。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none">極端降水頻率增加可能導致項目保險費用上升，並增加因工期延誤產生的合同違約風險。	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none">上游：暴雨導致物流運輸受阻，或因降雨導致部分部件受損，建築材料進場滯後。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none">下游：強降水將導致在營物業客流量減少，季度強降水頻率較高的地區將對整體業績產生影響。	<p>房地產開發</p> <ul style="list-style-type: none">提高施工現場排水設計標準，在項目預算中預留防汛應急資金，確保基坑安全。 <p>商業運營</p> <ul style="list-style-type: none">排查既有物業地下空間防汛隱患，升級擋水設施防止倒灌。設置強降水天氣應急預案，與租戶合作促進線上引流和獲客。	<ol style="list-style-type: none">建立項目級防汛預案，明確停工撤離標準。加強暴雨預警接收與事前檢查機制，提前對排水管網進行疏通處理。針對極端天氣事件對在營物業的關鍵指標情況進行分析。
	颱風	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none">受颱風影響地區的項目停工，機械設備和臨時建築直接受損。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none">資產價值重估折舊增加，預期受颱風影響地區維修維護成本仍存在。	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none">上游：颱風期間區域性供應鏈中斷，部件供應延遲或存在部分損壞。下游：惡劣天氣導致售樓處和在營物業關閉，短期銷售及經營活動停滯。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none">上游：針對受颱風影響地區供應商產品質量與交付能力需進行重新評估。下游：受颱風影響地區客戶對建築外立面及門窗的抗風壓性能提出更高要求。	<p>房地產開發</p> <ul style="list-style-type: none">提升臨時設施抗颱風等級，規避重資產損失。 <p>商業運營</p> <ul style="list-style-type: none">建立幕牆及高空墜物常態化排查機制，確保極端天氣運營安全。	<ol style="list-style-type: none">依託自然災害應急處置領導小組，統一指揮颱風期間的停工與復工部署。制定更嚴格的防颱風標準，落實設施設備的加固措施。
	洪水	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none">核心城市佈局使整體韌性較強，但沿江及平原地區項目仍存淹沒風險。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none">極端天氣現象引發的洪水頻發可能導致清理修復成本激增。	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none">上游：區域性洪水可能導致整體供應鏈安全，存在部分部件無法供應或短缺。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none">下游：洪水風險可能影響保險公司對特定區域項目的承保意願或費率。	<p>房地產開發</p> <ul style="list-style-type: none">業務流程調整：審慎獲取蓄滯洪區地塊，提升臨水項目擋水標高與防水等級。 <p>商業運營</p> <ul style="list-style-type: none">管理資源變化：構建從總部到項目的分級災害響應體系，定期開展防洪應急演練。	<ol style="list-style-type: none">制定標準化的災後清理與修復流程，確保受災項目能迅速復工復產，降低經濟損失。完善地下車庫擋水設施與物資儲備，提升資產物理韌性。

氣候風險		風險和機遇當期與預期影響			戰略和決策	
		業務模式	價值鏈	業務模式調整	轉型計劃及舉措	
物理風險	海平面上升	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> 目前對在建及在營項目影響可控。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> 未來受海平面上升影響，臨海地塊的風險將急劇增加。 	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> 當前海平面上升風險對價值鏈影響可控。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> 下游: 海平面上升引發更嚴峻的風暴潮將影響臨海項目的正常運營和客戶體驗。 	<p>房地產開發</p> <ul style="list-style-type: none"> 業務流程調整: 選址需考量周邊的防洪條件，提高沿海地區防洪設計標準。 <p>商業運營</p> <ul style="list-style-type: none"> 決策模式調整: 臨海商業項目考量潮汐和風暴潮對項目情況的影響。 	<ol style="list-style-type: none"> 提升和完善臨海新建項目防洪設計標準。 	
	溫度趨勢變化	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> 連續高溫會導致工人施工效率下降，增加勞動安全風險以及增加高溫補貼成本。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> 長期高溫增加製冷能耗需求，加劇商業運營成本，影響租戶舒適度與滿意度。 	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> 上游: 持續高溫對在建項目中的水泥等關鍵建材的性質會造成一定影響，破壞工程結構。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> 下游: 高溫天氣進一步降低客戶在售樓部和商業項目中的消費體驗，降低客戶轉化率。 	<p>房地產開發</p> <ul style="list-style-type: none"> 對發生高溫風險的地區需著重評估工程質量和安全情況。 <p>商業運營</p> <ul style="list-style-type: none"> 打造多業務能耗底座，為樓宇、家居、社區、公寓、酒店、綜合體等提供綜合能耗解決方案。 	<ol style="list-style-type: none"> 推行高溫適應性施工計劃，調整作業時段，保障工期與工人安全。 優化建築設計，採用被動降溫與高反射材料，降低對空調製冷的依賴。 加強租戶健康與舒適度管理，提升資產市場競爭力。 	
轉型風險	符合產品和服務的法規	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> 強制性節能規範升級導致建安成本上升，設計週期延長。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> 高能耗存量資產可能因租戶面臨的節能合規要求而放棄租賃，導致空置率高企。 環保、節能、低碳法規和監管要求的收緊可能帶來更高的調整和應對成本。 	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> 上游: 目前主要因環保問題導致不合規供應商停工，影響供應鏈穩定。 下游: 基礎設施綠色升級貸款餘額增速較高，綠色金融政策及行業趨勢存在明顯變化。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> 上游: 隨著關鍵行業節能門檻提升，不符合要求的供應商面臨停工停產。 下游: 銀行逐步將綠色建材、綠色建築作為關鍵指標，非綠建項目面臨融資難度增加。 	<p>房地產開發</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理資源變化: 選用節能設備，加強可再生能源利用，提升智慧管理水平。 管理資源變化: 加強住宅產品的生命週期管理，針對好房子項目新增配置智慧能源系統，監測業主家庭用電情況。 <p>商業運營</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理資源變化: 針對不同項目現狀和用能結構，按需開展資本化改造和高耗能設備停用和替代。 管理資源變化: 適時跟進節能、低碳、環保等合規要求的更新並制定法規調整的應急預案。 	<ol style="list-style-type: none"> 關注和監控供應鏈環保、低碳監管要求變化，防範供應鏈風險傳導，並在供應鏈管理時考慮FSC認證、綠色工廠、綠色產品認證、ISO三體系認證等要求，並開展清流計劃、綠鏈行動、供應商ESG評估等。 	
	碳定價機制	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> 目前國內碳市場未納入房地產行業，但上游高碳行業（水泥、鋼鐵）均被納入。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築行業未來可能納入全國碳交易市場，超額排放將直接產生履約成本。同時，原材料價格上漲會進一步增加未來開發和運營成本。 	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> 上游: 高碳行業（水泥、鋼材）受能耗雙控及碳稅傳導影響，供需失衡導致採購單價非理性上漲。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> 上游: 碳成本將逐步內化為原材料剛性成本，部分低碳轉型領先的供應商將提供更節能綠色的產品。 下游: 實行內部碳定價的公司將對租賃或購買的商業項目的碳排放進行評估。 	<p>房地產開發</p> <ul style="list-style-type: none"> 關注供應鏈中在低碳節能等方面發展較好的供應商，盡可能防範碳市場導致的成本轉移。 <p>商業運營</p> <ul style="list-style-type: none"> 按需逐步通過能耗分析、資本化改造等方式精細化運營降低單位面積碳排放強度。 	<ol style="list-style-type: none"> 持續摸排集團碳排放情況，定期開展溫室氣體核查工作。 逐步優化節能和碳排放管理流程，建立和完善中國海外發展低碳能源管理平台。 探索內部碳定價機制，分析內部碳定價在公司採購、投資或運營方面的可能性。 空調設備集採將1級能效產品作為選用標準；新風設備集採將雙向流全熱回收產品作為選用標準。 	
	原材料價格上漲	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> 目前國內碳市場未納入房地產行業，但上游高碳行業（水泥、鋼鐵）均被納入。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築行業未來可能納入全國碳交易市場，超額排放將直接產生履約成本。同時，原材料價格上漲會進一步增加未來開發和運營成本。 	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> 上游: 綠色轉型趨勢也逐步增加上游供應商轉型成本。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> 上游: 預計供應商因綠色轉型和碳市場所增加成本因政策收緊不會在短時間下降。 	<p>房地產開發</p> <ul style="list-style-type: none"> 關注供應鏈中在低碳節能等方面發展較好的供應商，盡可能防範碳市場導致的成本轉移。 <p>商業運營</p> <ul style="list-style-type: none"> 按需逐步通過能耗分析、資本化改造等方式精細化運營降低單位面積碳排放強度。 	<ol style="list-style-type: none"> 關注和監控供應鏈環保、低碳監管要求變化，防範供應鏈風險傳導，並在供應鏈管理時考慮FSC認證、綠色工廠、綠色產品認證、ISO三體系認證等要求，並開展清流計劃、綠鏈行動、供應商ESG評估等。 持續摸排集團碳排放情況，定期開展溫室氣體核查工作。 逐步優化節能和碳排放管理流程，建立和完善中國海外發展低碳能源管理平台。 探索內部碳定價機制，分析內部碳定價在公司採購、投資或運營方面的可能性。 空調設備集採將1級能效產品作為選用標準；新風設備集採將雙向流全熱回收產品作為選用標準。 	

氣候風險		風險和機遇當期與預期影響			戰略和決策	
		業務模式	價值鏈	業務模式調整	轉型計劃及舉措	
轉型風險	低碳技術和產品轉型	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 新型節能低碳技術已經開展部分的開發和儲備，包括光伏儲能、空氣能熱水器、裝配式建築、高效製冷機房等。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 未來低碳技術預計需要明確技術路徑和構建綜合解決方案，需要對低碳技術進一步做體系化的積累和儲備。 	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 上游: 綠色低碳技術尚處於主要依靠政策推動的導入期，成熟供應商稀缺，導致供應鏈呈現賣方特徵，採購成本較高。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 上游: 建築工業化與數字化成為行業趨勢，綜合的低碳節能解決方案將成為行業必需積累和採購的技術。 	<p>房地產開發</p> <ul style="list-style-type: none"> • 業務流程調整: 技術應用向低碳、節能化靠攏，跟進行業前沿的能源、碳排放解決方案，形成自身包含設計、開發、建造一體化的低碳節能體系。 <p>商業運營</p> <ul style="list-style-type: none"> • 管理資源變化: 規模化推廣節能低碳技術應用，提升系統能效，增加可再生能源利用，新建項目100%設置中國海外發展低碳能源管理平台。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 通過低碳節能技術的綜合利用，打造「超低能耗建築」「零碳建築」標桿項目，驗證並推廣成熟技術棧。 2. 需採暖項目積極選用天氣地水二聯供產品和空氣源熱泵與燃氣鍋爐耦合供熱系統。 3. 開發「好房子」健康人居系統，根據室內空氣質量情況，自動控制新風設備啟停和風量調節。 	
	消費者行為轉變	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 存在小部分消費者和企業客戶對能耗成本和居住舒適體驗存在較高要求。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 消費者和企業客戶逐步對建築的節能、保溫特性以及綠色、環保體驗有更高的認知和需求。 	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 下游: 部分企業客戶目前由於外部監管要求逐步重視對自身運營範圍內環境數據的收集和管理，部分提出環保和低碳要求。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 下游: 更多項目的消費者和企業客戶逐步提出更高的低碳需求，要求企業具備廣泛標準化的低碳服務標準。 	<p>房地產開發</p> <ul style="list-style-type: none"> • 關注和瞭解房地產市場消費者需求的變化，逐步調整產品和銷售策略。 <p>商業運營</p> <ul style="list-style-type: none"> • 增加對客戶低碳需求的理解，依靠低碳技術的積累，嘗試提供更多元的低碳增值服務，提升客戶黏性。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 盤點和分析外部的低碳節能需求，開發更符合低碳需求的產品和服務。 	
	來自利益相關方的顧慮或負面反饋增加	<p>當前和預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 監管機構、媒體、投資者等相關方提出企業的綠色、低碳、氣候變化等議題關切。 	<p>當前和預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 下游: 由於外部政策調整，外部相關方會逐步根據政策關切對公司提出與氣候變化、碳排放等議題相關的專業問詢，企業面臨一定壓力。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 關注和了解外部碳排放和氣候變化的關切，確保所開展的低碳節能工作能夠回應外部相關方需求，減少負面反饋。 		
機遇	開發或新增低碳商品和服務	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 通過「光儲直柔」、儲能、智能照明等低碳技術打造多個近零能耗建築、近零能耗建築和超低能耗建築項目。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 多種低碳能源形式融合的建築形式將逐步落地。 		<ol style="list-style-type: none"> 1. 逐步提升超低能耗建築或更高標準認證的獲取比例，搭建和完善「好房子」體系。 		
	能源結構轉型機遇	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2025年，全國可再生能源發電量佔全部發電量38%，逐步降低企業用能的碳排放強度，減少企業碳排放壓力。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 通過更多的分布式光伏、儲能體系，通過自主優化用能架構進一步降低自身碳排放壓力。 		<ol style="list-style-type: none"> 1. 平衡外部碳價與清潔能源投資回報，發揮清潔能源技術儲備優勢，減少碳排放監管和政策收緊趨勢對企業的影響。 		
	市場對具氣候適應力的房地產需求增加	<p>當前:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 耐久、宜居、抗極端天氣的住宅產品存在一定需求，氣候適應力產品亦能吸引投資者作長遠投資。 <p>預期:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 隨著極端天氣在未來愈加頻繁，消費者對耐久、宜居、抗極端天氣的住宅產品需求增長。 		<ol style="list-style-type: none"> 1. 開發節能、保溫建築產品，應對客戶對具有氣候適應性房地產的偏好與需求。 2. 開發配置海綿城市系統和項目防洪設計的住宅。 		

氣候相關風險和機遇財務影響分析：

我們結合公司內部實際，參考MSCI ESG RESEARCH Climate Value-at-Risk Methodology，選取NGFS Scenario Explorer以及公允氣象數據庫結果，針對情景分析結果中氣候韌性能力或潛力影響較高的氣候相關風險和機遇開展減排成本測算，並輸出財務影響分析。

氣候風險	當前財務影響	預期財務配置	預期財務影響						
			SSP 2-4.5: 中間路徑			SSP 5-8.5: 大量使用化石燃料路徑			
			2030	2040	2050	2030	2040	2050	
急性物理風險	熱浪	2025年，極端天氣事件造成中國海外發展珠海寰宇時代公館等項目的建安成本上升，共計58萬元，目前已完成修復，恢復正常運行。	新建項目和在營項目定期設置極端天氣、消防等應急設備採買和演練預算。	中等	中等	中等	中等	中等	中等
	強降水			顯著	顯著	顯著	顯著	顯著	
慢性物理風險	溫度趨勢變化	報告期內，公司暫未發現該風險存在顯著的財務影響。	新建項目和在營項目設置高溫補貼和高溫設施設備採購預算。	中等	中等	中等	中等	中等	中等

氣候風險	當前財務影響	預期財務配置	預期財務影響						
			Net Zero 2050			Delayed Transition			
			2030	2040	2050	2030	2040	2050	
責任風險	符合產品和服務的法規	報告期內，公司暫未發現該風險存在顯著的財務影響。	公司穩健地遵循各項環境相關的法律法規，如未來公司所處行業出台與碳排放或氣候變化相關法規，公司將研究、試點、制定專門方案和預算應對此風險。	中等	中等	中等	中等	中等	中等
技術風險	低碳技術和產品轉型	通過低碳技術或能源轉型獲得綠色認證的樓宇在一線城市享有0.7%-2.4%的租金溢價，且平均出租率較非綠色樓宇高3.7% ⁵ 。	針對標桿、新技術試點項目，設置專項預算用於零碳、近零能耗、超低能耗建築技術的引入、應用、落地和建築認證，確保低碳技術和產品轉型有效落實。 新建項目預留部分預算打造和引入中國海外發展低碳能源管理平台，確保項目能耗有效管理。	中等	中等	中等	中等	中等	中等

氣候風險機遇	可忽略	小	較小	中等	顯著	較高
財務影響水平	(低於100萬元)	(100-1,000萬元)	(1,000-2,000萬元)	(2,000-4,000萬元)	(4,000-6,000萬元)	(大於6,000萬元)

⁵來源：世邦魏理仕研究部發布的《2026中國投資者意向調查》報告。

風險管理

中國海外發展致力於打造一套適用、準確、有效的氣候相關風險和機遇管理體系，並納入我們的全面風險管理體系當中。公司要求ESG工作領導小組定期充分利用情景假設參數、外部數據庫信息及內部綜合評估，確定各類氣候變化風險的影響，全面開展識別、評估、排序及監察氣候相關風險與機遇的工作，並向高級管理層彙報執行情況，關鍵內容及結果經企業管治委員會審核後直接提請董事局決策。

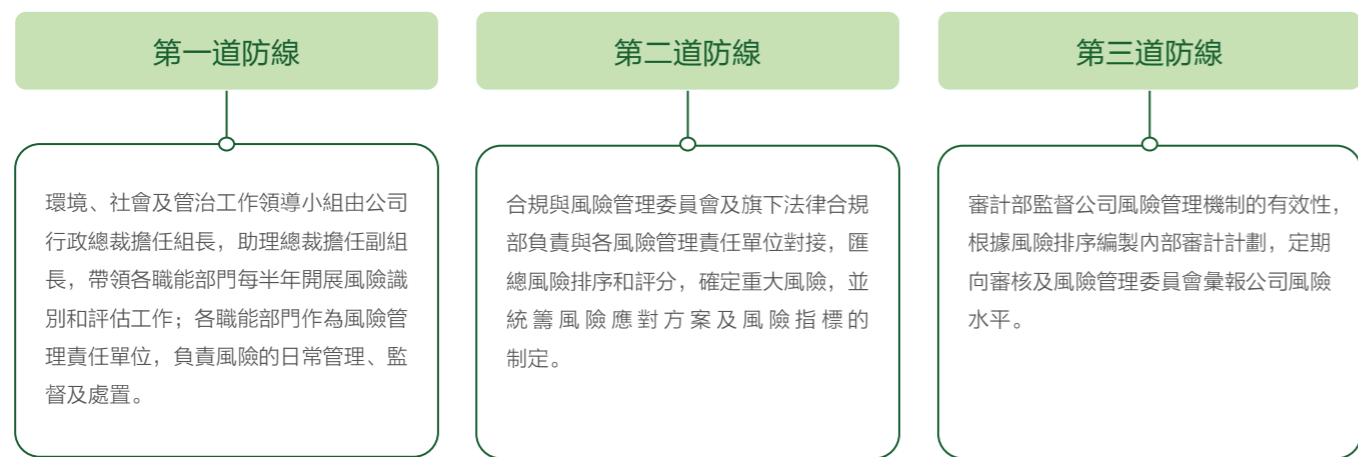
評估過程

中國海外發展相較上一個彙報期持續完善標準化的氣候變化風險和機遇識別和評估流程，並經ESG工作領導小組審核後交由董事局審議確定，同時ESG工作領導小組授權ESG工作小組定期按照既定流程開展氣候變化風險和機遇的識別和評估。

報告期內，我們基於IPCC和NGFS 所述的情景（詳見「策略」小節）開展氣候變化情景分析，在規定情景下，通過外部第三方數據庫和內部基礎數據調研，明確識別並篩選出上文所載的6大物理風險、5大轉型風險和3大機遇，並結合自身實際和外部趨勢量化評估氣候變化風險及機遇發生可能性及影響程度，各氣候相關風險和機遇結果詳見「策略」小節。同時，中國海外發展亦在可持續發展議題的範圍內對氣候相關風險和機遇進行重要性議題評估，其對中國海外發展存在「重要」影響。

監察過程

同時，針對公司氣候相關風險和機遇的識別、評估過程，我們設立三道防線以全面監控、監督評估過程執行的有效性和可行性。



指標和目標

中國海外發展堅持以國家「碳達峰、碳中和」戰略為導向，嚴格參照《巴黎協定》，並結合全球能源結構轉型趨勢、政策要求、行業趨勢及自身業務特點設定氣候變化相關目標。我們持續追蹤現有ESG目標的進展，動態檢討執行情況，及時更新即將到期或已提前達成的目標，有關目標的審核及監察程序，請見「管治」小節。

2018至2025年，我們共計完成5輪碳盤查，並結合自身實際和需要，按實際制定自身的氣候或雙碳目標，本年度目標延續之前所制定的目標，並持續跟蹤範圍一及範圍二單位面積碳排放強度等關鍵績效指標。同時，中國海外發展參考全國溫室氣體自願減排交易市場2025年年度成交均價70.76元人民幣/噸，正在研究內部碳定價相關事項可行性，未來計劃逐步增加內部碳定價機制的披露，為「雙碳」目標的制定和減碳路徑的探索提供了堅實基礎。

	2030年	2060年
目標	<ul style="list-style-type: none"> 以2019年為基準，於2030年中國海外發展運營範圍內範圍一及範圍二單位面積二氧化碳排放強度降低30%以上，助力中國2030年「碳達峰」目標 	<ul style="list-style-type: none"> 實現碳中和 形成自有綠色品牌，成為國際先進綠色低碳房企
目標進展	<ul style="list-style-type: none"> 我們定期開展目標進展的檢討、跟蹤和監督。範圍一與範圍二溫室氣體排放總量較2024年下降5.6%，單位面積範圍一與範圍二溫室氣體排放強度下降4.8% 較2024年我們擴大了範圍三溫室氣體排放數據披露範圍，在排放類別6：商務旅行基礎上，新增排放類別3：燃料和能源相關活動、排放類別5：運營中產生的廢棄物、排放類別7：僱員通勤、排放類別13：下游租賃資產 	

氣候相關指標	單位	2025年
易受物理風險影響的資產百分比	%	20
易受轉型風險影響的資產百分比	%	100
涉及氣候相關機遇的資產百分比	%	100
可持續發展表現掛鈎貸款金額	億港币	20

雙碳相關指標 ⁶	單位	2025年
範圍一、範圍二與範圍三溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	385,630
範圍一與範圍二溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	147,959
範圍一溫室氣體排放量 ⁷	噸二氧化碳當量	10,354
範圍二（基於位置）溫室氣體排放量 ⁸	噸二氧化碳當量	137,605
範圍三溫室氣體排放量 ⁹	噸二氧化碳當量	237,671
類別3：燃料和能源相關活動	噸二氧化碳當量	22,351
類別5：運營中產生的廢棄物	噸二氧化碳當量	53,629
類別6：商務旅行	噸二氧化碳當量	4,660
類別7：僱員通勤	噸二氧化碳當量	1,281
類別13：下游租賃資產	噸二氧化碳當量	155,750
單位面積 ¹⁰ 範圍一與範圍二溫室氣體排放強度	噸二氧化碳當量/萬平方米	442.58
單位能耗範圍一與範圍二溫室氣體排放強度	噸二氧化碳當量/兆瓦時	0.48
行業指標： 單位面積綜合能耗消耗強度	兆瓦時/萬平方米	926.84

⁶溫室氣體排放量數據結果基於中國海外發展2025年碳盤查結果。中國海外發展基於中國建築集團有限公司要求，參考《ISO14064-1:2018 組織層次上對溫室氣體排放和清除的量化和報告的規範及指南》《ISO14064-3:2019 對溫室氣體聲明進行審定和盤查的指南性規範》等標準文件開展本次碳盤查。本次碳盤查基於運營控制權法，範圍為中國海外發展各業務領域生產經營活動過程中的範圍一、範圍二、範圍三排放。本次碳盤查中，基於運營控制權的方式確定2025年中國海外發展有限公司的碳盤查組織邊界，包括中國海外發展有限公司總部及其具有運營控制權的12家三級公司，以及三級公司下屬項目部（不含涉密和海外項目），計算的溫室氣體為二氧化碳（CO₂）。

⁷範圍一溫室氣體排放包含燃料燃燒排放、生產過程、製冷劑逸散等產生的直接溫室氣體排放。

⁸範圍二溫室氣體排放包含外購電力和外購熱力產生的間接溫室氣體排放。

⁹範圍三溫室氣體排放包含排放類別3：燃料和能源相關活動、排放類別5：運營中產生的廢棄物、排放類別6：商務旅行、排放類別7：僱員通勤、排放類別13：下游租賃資產。其中，排放類別6：商務差旅較2024年新增中國海外發展員工乘坐高鐵、火車產生的溫室氣體排放。

¹⁰以萬平方米商業運營面積計算溫室氣體排放強度和綜合能耗消耗強度。

綠色建築機遇

中海以國家碳達峰碳中和戰略為引領，以碳排放總量和強度雙控制度為核心，將綠色低碳發展全面融入企業經營，作為高質量發展的根本路徑，切實履行國有上市企業的責任擔當。我們堅持綠色發展理念，推進綠色設計與低碳技術應用，參與編製國家行業標準，推動高品質綠色建築規模化發展，加速綠色轉型進程。

綠色低碳理念

中海秉持「健康生活、綠色低碳、回歸初心」的理念，將綠色建造要求貫穿於項目的全生命周期管理之中。

在項目選址階段，我們基於「先棕地，後綠地、保育優於補償」及「以先天綠為源點」的原則，全面評估當地生態環境、地形及氣候變化等物理變數對建築功能的影響，致力於營造科技與自然和諧共生的居住體驗。

案例 棕地改造項目

在廣州荔灣的廣鋼新城，2013年停產的原廣州鋼鐵廠白鶴洞廠區正在逐步改造為活力盎然的廣鋼公園。面對這片近35萬平方米的前工業用地，中海秉持央企責任，積極配合完成土壤污染調查評估與修復工作，並通過環評驗收，將其轉化為安全可用的非污染地塊。

在此基礎上，公園立足於組團級生態廊道的定位，選用廣州市主要鄉土及適生植物進行景觀營造，構建利於動物遷徙與棲息的多樣化生境斑塊，形成連續完整的自然生態系統，逐步完善區域藍綠生態網絡。同時，通過系統性保護廠區內原有工業設施，將舊廠房、高爐、煤氣罐、鐵軌等元素有機融入新的生態環境中，彰顯工業遺產的歷史價值，推動工業文化在當代社會中煥發新生。

目前，公園首期至三期園林綠化已陸續建成並對外開放，成為廣鋼新城重要的公共活動空間。這一改造實踐，充分體現了棕地修復與生態重建的緊密結合，不僅提升了區域人居環境品質，也為城市可持續發展提供了具有參考價值的實施路徑。



廣州荔灣棕地改造項目

在項目開發階段，我們嚴格遵循國家綠色建築標準，推動綠色設計與生物多樣性保護相結合。例如，通過種植中齡喬木並採用「喬、灌、草」複層綠化方式，為各類動植物創造適宜的生長環境。此外，我們嚴格執行《城市夜景照明設計規範》的光污染控制標準，最大限度地減少對夜間生態的影響。對於新建及大型城市更新項目，我們在施工期間實施嚴格的環保措施，積極保護並修復受影響的自然生態系統。

案例 親自然設計項目

海口南海參號院以自然潮汐與綠地肌理為基礎，通過「隱形圍牆」與「超尺度縱向巨構」設計策略，將海洋植物、層疊綠島及礁石等自然元素融入社區空間。錯落舒展的熱帶景觀在光影交織間融合海洋氣息與森林氛圍，形成多視角無邊界的親自然生活場景。項目通過景觀、建築、室內三專業協同整合，採用低影響開發方式保留海岸原生態。植入的綠植峽谷不僅改善微氣候、增強生物多樣性，更結合節能技術與生態材料，在營造沉浸式度假體驗的同時，提升海岸環境韌性，實現人與自然和諧共生的可持續發展目標。



海口南海親自然設計項目

在內部管理層面，我們將碳排放管控深度融入項目開發全流程，持續迭代並完善《低碳寫字樓技術管理指引（2024版）》等內部管理標準。通過每年遴選並打造標桿項目，我們在寫字樓與住宅領域積極探索超低能耗、近零碳以及零碳項目的商業化實施路徑，形成可複製、可推廣的行業綠色轉型實踐範式。

在技術應用層面，我們持續推進建築光伏一體化、智慧微電網等清潔能源技術在標桿項目中的落地，並依託客戶洞察數據庫，將綠色創新轉化為可感知的生活品質提升。同時，我們持續追蹤全國碳市場動態與碳足跡管理政策標準發展進程，為未來開展房地產全生命周期碳管理做好系統性準備。

我們將持續完善2030雙碳行動路徑，強化綠色技術創新與管理體系優化，通過打造更多綠色低碳標桿項目、提供專業化綠色人居解決方案，為客戶創造長期價值，為國家「雙碳」目標貢獻堅實力量。

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：

到2025年

目標

- 100%新開發項目執行綠色建築標準，其中20%的新建項目獲得高星級（二星級及以上）中國綠色建築認證
- 100%新開發全裝修項目至少符合中國綠色建築一星級標準，鼓勵開展更高等級認證（如：國家綠色建築二星級、三星級、美國LEED認證、WELL認證）
- 每年開發2個及以上中國綠色建築二星或三星項目

計劃

- 完善低碳規劃頂層建設，制定雙碳及減排路徑，研究加入SBTi及制定科學碳目標
- 針對自持物業，如商業，住宅，寫字樓等業態，進行節能改造評估
- 加強研發與推廣綠色低碳設計和新技术，推進中海業務場景試點應用，形成解決方案
- 持續提升行業影響力，加入協會、學會和行業聯盟，與企業和高校開展交流合作，參與編製政策和行業標準

2025年目標進展及關鍵舉措：

- 高星級綠色建築認證項目數量佔比達62.5%
- 100%全裝修項目達到綠色建築標準
- 新增12個中國綠色建築二星項目
- 新增3個中國綠色建築三星項目
- 正式啟動「能源體檢」工作，對投入運營逾三年的商業項目開展全面能源體檢評估
- 截至2025年底，自持商業項目累計完成20個合同能源管理（EMC）節能改造項目及8個BOT熱源改造項目
- 作為中國建築節能協會低碳健康地產專業委員會成員，推動行業低碳健康發展
- 作為主編單位，編製《健康人居建築環境評價標準》，聚焦「好房子」低碳健康宜居要求，構建科學評價體系，為行業實踐提供技術指引

到2030年

目標

- 100%新建寫字樓和購物中心項目執行綠色建築標準
- 90%自持在運營項目獲得綠色建築認證
- 98%當年新簽約寫字樓項目客戶開設低碳帳戶
- 装配式建築佔當年投建的城鎮新建建築比例 $\geq 50\%$
- 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
- 建成至少1項淨零碳建築，建築面積不少於3,000平方米

計劃

- 完成有條件的自持物業節能改造，建立聯合實驗室，帶領行業綠色低碳發展
- 加速場景孵化，低碳技術實現迭代突破，形成核心技術優勢，輸出城鄉建設和城市運營綠色低碳綜合解決方案，完成低碳新產業及新商業模式轉型
- 持續進行綠色低碳技術及產業化應用課題研發，總計投入超1,000萬港幣

到2060年

目標

- 實現碳中和
- 形成自有綠色品牌，成為國際先進綠色低碳房企



計劃

- 以解決方案和核心技術引領，輸出成熟的低碳新商業化模式，低碳新產業、低碳建築產品、低碳建造和運營服務能力達到世界領先水平



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，為北京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標準的前提下，積極對標認證體系最佳實踐，努力獲得更高等級的認證。截至2025年底，我們累計獲得中國綠色建築星級認證、美國LEED認證、美國BOMA認證、美國WELL認證、英國BREEAM認證等共計697個，相應總認證面積超1.12億平方米，約佔總建築開發面積的88.9%。

2025年



新增**24**個達到國家綠色建築設計標準項目，包括**23**個住宅項目和**1**個商業項目；其中，獲得中國綠色建築認證二星級及以上的建築面積佔比為**64.1%**

案例 打造全國首座大型集中商業零碳建築示範項目¹⁰：北京十八里店商業項目

北京十八里店商業項目位於北京市朝陽港新規劃片區，總建設規模約21.46萬平方米，地上計容面積12.47萬平方米。本項目嚴格遵循北京市朝陽區相關政策要求，設計與建設均按照國家綠色建築三星級標準，並符合北京市2025年最新節能規範，旨在最終打成為全國首座「零碳建築」認證的商業購物中心和全國最大的「BIPV示範」商業購物中心。

項目規模化應用高效製冷機房、空氣源熱泵、光伏等核心減碳技術，實現建築綜合節能率50%以上，滿足超低能耗建築要求；同時碳減排率達50%，滿足零碳建築基準要求。這些技術措施不僅助力企業經營創效與ESG提升，預計每年可節省運行費用約252萬元，靜態投資回收期約6.2年。

項目實施路徑以清潔熱源、BIPV示範、高效機房為核心，通過疊加超低能耗與零碳技術措施，在現有節能技術基礎上進一步降低能耗與碳排放。這一實踐為商業地產領域的低碳轉型提供了可複製的技術路徑與運營模式，展現了永續發展理念與商業價值的有效融合。

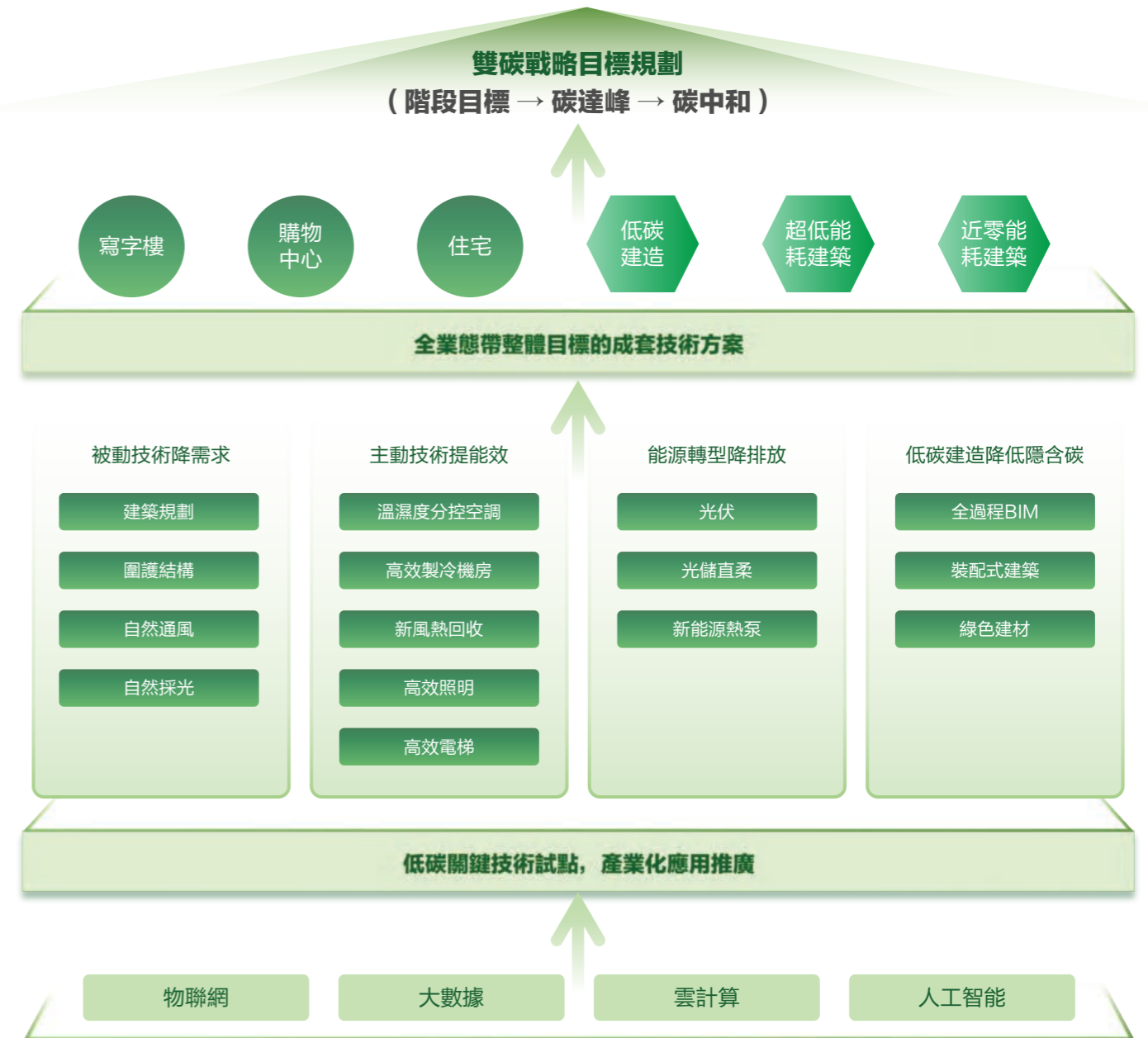


¹⁰本項目依據國標《近零能耗建築技術標準》GB/T 51350-2019規定，相較於基準建築，寒冷地區近零能耗建築的指標要求為：建築綜合節能率應≥60%，建築本體節能率應≥30%，可再生能源利用率≥10%，能耗計算範圍包括供暖、空調、通風、生活熱水、照明、電梯、可再生能源。同時依據國標《零碳建築技術標準》報批稿規定，相較於基準建築，寒冷地區零碳建築指標要求為：建築減碳率應≥50%，在此基礎上通過綠色電力、綠色電力證書交易或碳排放權交易等市場化交易機制扣減剩餘碳排放量後，可實現零碳建築目標。根據該標準定義，零碳建築指在滿足近零碳建築技術指標的基礎上，通過建築節能、可再生能源利用與碳交易機制相結合，實現建築運行階段碳排放全面抵銷，達成淨零碳排放目標的建築。碳排放計算範圍包括供暖、空調、通風、生活熱水、照明、電梯、可再生能源、插座等建築全部用能。

低碳技術研發與創新

中海積極響應《中建集團碳達峰「個十百千萬」工程》，把握「雙碳」發展戰略機遇，全面推動綠色低碳技術的系統性應用。我們通過從微觀技術到宏觀規劃的多層次佈局，建立覆蓋建築全生命週期的低碳發展體系，顯著提升建築整體節能效益。在此基礎上，中海圍繞碳中和目標，基於深圳、北京、上海三大典型氣候區零碳及低碳示範項目開展技術研發，構建適配全國主要氣候區的近零能耗及零碳辦公建築整體解決方案，為建築行業提供低碳轉型的完整技術支持與實踐路徑。

為持續夯實低碳技術研發的前沿探索與實踐能力，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已正式成立並投入運作。該實驗室旨在系統構建未來空間管理技術體系，深入探索低碳、健康、智慧的未來生活場景，推動人居環境在極致節能與精緻居住性能兩方面的有機融合與持續發展。



本年度，我們通過一系列項目實踐——包括中國海外大廈全過程技術復盤、北京中海金融中心關鍵技術研發、瀋陽及天津環宇城清潔熱源改造等——逐步建立了覆蓋新建與既有建築、適用於寫字樓與集中商業等多業態的低碳技術體系與系統解決方案，並落地關鍵技術產品。

同時，我們亦從管理與技術層面深化能力建設：

管理層面

研究既有項目改造模式，完成專題報告並組織培訓，累積全過程實施經驗；

推動智慧化管理，制定低碳能源管理平台解決方案與標準流程，已完成首批項目接入自有能源管理平台。

技術層面

中海遵循「一模到底」的BIM應用理念，以建築信息模型技術為核心，將BIM應用貫穿於項目開發全生命周期（前期策劃、設計、施工至運營）。在環境效益方面，BIM技術通過設計階段的三維可視化協調與施工階段的精細化管控，提前發現並解決潛在問題，顯著減少現場返工與材料浪費，提升運維效率、優化建築全生命週期性能，為打造節能低碳建築提供技術支撐，並助力「雙碳」目標實現。

目前，中海所有在建項目已全面應用BIM技術，涵蓋住宅、集中商業、寫字樓及酒店等多種業態，並在廣州亞運環宇城、深圳深灣玖序等標桿項目中實現深度應用。

最近三年，中海共計打造6座綠色低碳寫字樓（包括3個零碳建築項目、1個近零能耗建築項目、2個超低能耗建築項目）、3個超低能耗住宅項目，並完成多項綠色低碳建築技術研究報告。

寫字樓

認證證書：超低能耗建築項目認證（塔冠部分）

關鍵技術應用：

- 降低用能需求：天然採光、高性能圍護結構、氣密性提升
- 高效能源利用：高效空調系統、新風熱回收、智能照明、節能電梯、生活熱水優化及智慧運維
- 可再生能源利用：屋頂光伏發電

建築能效值：

本項目塔冠部分建築綜合節能率51.2%，本體節能率48.6%，可再生能源利用率20.4%，達到國家標準《近零能耗建築技術標準》超低能耗建築指標要求。



中海成都天府新區超高層項目

認證證書：近零能耗建築項目認證

關鍵技術應用：

- 降低用能需求：固定外遮陽、高性能圍護結構、建築氣密性提升、圍護結構熱橋控制
- 高效能源利用：溫濕度獨立控制系統、高效製冷機房、空氣源熱泵採暖
- 可再生能源利用：屋頂光伏發電

建築能效值：

本項目建築綜合節能率61%，本體節能率55%，可再生能源利用率17%，達到國家標準《近零能耗建築技術標準》近零能耗建築指標要求。



上海徐匯區龍華街道188N-F-05地塊科研大樓近零能耗項目

認證證書：超低能耗建築項目認證（辦公）、LEED金級（全樓）、WELL 鉑金級（公寓）

關鍵技術應用：

- 降低用能需求：高性能圍護結構
- 高效能源利用：空調系統能效提升、高效機房、智能照明、熱電聯產餘熱蒸汽供暖
- 可再生能源利用：太陽能光伏
- 降低建築隱含碳：選用安全玻璃與耐久材料、綠色建材

建築能效值：

建築能效值：本項目塔樓整體綜合節能率超過25%，其中商務辦公部分綜合節能率達56.65%，符合國家標準《近零能耗建築技術標準》的超低能耗建築要求，位居國內超高層建築節能減碳前列水平。



蘇州中建國際財富中心超低能耗項目

認證與榮譽：近零能耗建築項目認證、零碳建築項目認證、「十四五」國家重點研發項目科技示範工程

關鍵技術應用：

- 降低用能需求：自然採光、自然通風、高性能圍護結構、建築遮陽、建築氣密性提升及熱橋處理
- 高效能源利用：溫濕度獨立控制空調、高效製冷機房、新風熱回收、智能照明、高效電梯
- 能源轉型：地源熱泵（替代市政熱力）、建築光伏一體化、光儲直柔系統
- 降低建築隱含碳：低碳建材、裝配式建造、全過程BIM、智慧工地、四節一環保

建築能效值：

本項目建築綜合節能率81%，本體節能率63%，可再生能源利用率68%，建築降碳率75%，達到國家標準《近零能耗建築技術標準》近零能耗建築及《零碳建築技術標準》零碳建築指標要求。



北京中海金融中心1#寫字樓零碳建築項目

認證證書：零能耗建築認證、零碳建築認證

關鍵技術應用：

- 降低用能需求：自然採光、自然通風、建築遮陽
- 高效能源利用：高效空調系統、智能照明
- 可再生能源利用：建築光伏一體化

建築能效值：

本項目建築綜合節能率100%，本體節能率62%，可再生能源利用率114%，達到國家標準《近零能耗建築技術標準》零能耗建築及《零碳建築技術標準》零碳建築指標要求。



深圳中海·深灣玖序花園配建幼兒園淨零碳建築項目

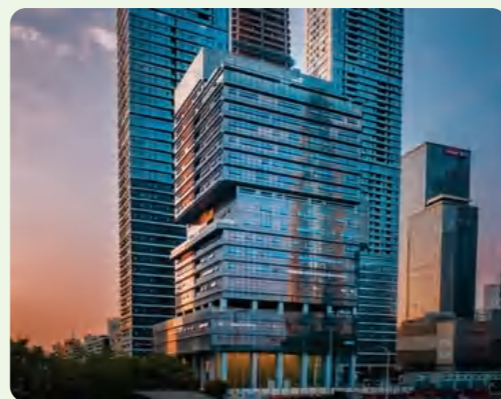
認證與榮譽：近零能耗建築項目認證、零碳建築項目認證、綠色建築三星、LEED鉑金、健康建築三星、WELL鉑金級、「十四五」國家重點研發計劃中美合作研發項目零碳建築示範工程

關鍵技術應用：

- 降低用能需求：自然通風、天然採光、高效圍護結構
- 高效能源利用：新風熱回收、餘熱回收、高效機房主動式冷梁、高效照明、高效電梯

建築能效值：

本項目建築綜合節能率61.6%，本體節能率59.5%，可再生能源利用率10.2%，建築降碳率54.3%，達到國家標準《近零能耗建築技術標準》近零能耗建築及《零碳建築技術標準》零碳建築指標要求。



深圳中國海外大廈零碳建築項目

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、光儲直柔及碳管理系統等創新技術的研究試點。未來，我們將進一步鋪開零碳建築的建設與改造項目，按照國家零碳標準進一步探索零碳建築的開發與落地。

案例 超低能耗住宅項目



中海徐匯西岸數智中心項目
4號地領邸玖序、5號地領邸玖章



中海楊浦雲邸玖章項目



中海楊浦海上和集項目

我們持續投入綠色低碳產品的開發與應用推廣。最近三年，我們在低碳技術研發方面的投入平均約佔年度研發投資總額的40%。在此支持下，我們已成功研發出多項低碳技術並實現規模化應用，例如高效製冷機房、光伏發電、低碳能源管理平台等，有效降低建築能耗與運營成本，並提升產品市場競爭力，為消費者提供更環保、可持續的居住選擇，並助力行業與社會的綠色低碳發展。

2025年



新增綠色建築設計專利

3項



累計共獲得綠色建築相關技術專利

113項

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》作為租賃自願條款的一部分，倡導租戶簽約，共同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。簽約方須按《可持續裝修手冊》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、污水及廢棄物管理要求。

COOC中海商務制定《碳達峰、碳中和核心詞典》，並開展「碳達峰」與「碳中和」主題宣傳月，評選低碳企業及個人代言人，鼓勵低碳企業引入樓宇雙碳運營管理模式，打造低碳樓宇標桿。

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，倡導包括「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。同時，發布《COOC中海商務零碳租戶手冊》，創新建立「碳帳戶」模式。該模式與中海商務通APP綁定，已實現租戶100%開通，旨在對租戶企業及其員工的商務生活低碳行為進行細化分類與推廣。

我們通過對入駐企業及其員工的低碳實踐進行碳積分管理，將「碳帳戶」積分餘額與各類優質權益掛鉤，進一步激勵租戶企業引入樓宇雙碳運營管理，助力租戶企業實現零碳目標。符合條件的低碳企業，可後續享有包括停車優惠、生活服務、商務服務、物業服務以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、積極引入具有綠色理念的客戶，並升級在線客戶平台功能（如量化無紙化的碳平台管理系統）。同時，我們進一步推廣「COOC中海商務碳普惠APP」，通過多樣化的碳積分兌換機制，鼓勵租戶開展低碳實踐。截至2025年底，COOC碳普惠APP累計註冊並開通「碳帳戶」的用戶數量已突破4.6萬人。



在COOC中海商務碳普惠APP中註冊並開通「碳帳戶」的用戶數量突破

46,000人

在「十五五」規劃展開之際，COOC中海商務啟動了《COOC中海商務全行業全域調研》，針對15大行業、1,300多家租戶企業及其員工，展開涵蓋節能低碳在內的需求調研，致力於實現碳足跡全生命週期的捕捉、計量及減排。

COOC中海商務主要綠色租賃舉措

低碳運營

推行集中化食堂、規模化處理廚餘；透過規模化烹飪、高效設備與集中採購，實現節水並提升食材利用率，降低單位能耗。

綠色出行

提供地鐵接駁巴士與共用單車/電動車停車點，鼓勵租戶使用公共交通。

高效裝修

推出代裝服務，以集中採購與快速安裝確保材料綠色健康；提供靈活交付標準（僅供料、不預裝），減少二次拆改與材料浪費。

節能空調

推動分戶計量空調，並為重點租戶增設加班空調，避免整層空調不必要的開啟，降低能源損耗。

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。2025年，我們新簽署兩筆共20億港幣可持續發展表現掛鉤貸款。截至2025年12月31日，我們共累計簽署139億港幣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。

環境合規管理

中海以完善環境管理體系為基礎，系統推進生態環境保護工作。我們建立系統的環境管理架構，制定《生態環境保護管理辦法》等內部制度，規範運營全流程的環境管理。該體系由生態環境保護工作領導小組統籌決策，行政總裁任組長；總部工程管理部作為監督執行機構，負責落實相關工作。我們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，持續完善管理績效。

在此基礎上，我們針對高度關注的全球與區域性環境議題，制定並對外公開披露《環境政策》，系統闡明我們在可持續建築、可持續物料、能源及碳排放管理、水資源管理、廢棄物及污水管理、生物多樣性及棲息地保護、森林治理等關鍵領域的承諾與行動框架。我們嚴格依據該政策及所在地法律法規，規範自身及承建商的生態環境保護管理。

我們對運營全過程的環境因素實施全面管理，涵蓋能源、水資源、揚塵、噪聲、垃圾清運、排污等環節。同時，在項目全周期貫徹「避免－減緩－補償」的階梯型生物多樣性影響緩解機制：優先從源頭避免生態影響，過程中最大限度減少負面影響，對不可避免的影響予以科學補償，從而系統管控業務運營的環境風險，落實企業環保責任。

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。



中海ISO 14001環境管理體系認證覆蓋率達

100%

綠色建造與運營

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」，通過標桿產品的創新，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。

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。

廢棄物管理

中海將廢棄物管理視為提升資源效率、降低環境影響的關鍵舉措，於2025年系統性地制定了涵蓋運營與施工階段的減量化與資源化目標，並同步規劃2030年中長期管理路徑，具體目標體系與年度進展如下：

2030年目標	2025年目標	2025年目標進展
<ul style="list-style-type: none">可再生資源回收率達到70%（如紙、硬紙板、玻璃、塑料、金屬等可回收材料）廚餘垃圾資源化處理率達到80%每個項目配置有害垃圾收集設施，主要收集電子垃圾、燈管等	<ul style="list-style-type: none">99%開發項目合規處置渣土及建築垃圾活動板房等可回收建築材料回收率100%採用裝配式建築項目的佔比85%	<ul style="list-style-type: none">100%開發項目合規處置渣土及建築垃圾活動板房等可回收建築材料回收率100%採用裝配式建築項目的佔比87.5%

房地產開發項目減廢

我們致力於系統化減少建築廢棄物，建立「源頭削減、過程循環、末端資源化」的4R分級廢棄物管理體系，實現從設計選材至專業處置的全鏈條閉環管控。

廢棄物減量與處置措施

源頭減量（Reduce）

在廢棄物生成之前通過設計優化、材料替代與精準管控予以消除，實現「零廢棄物產生」。

- 以鋼代木源頭截廢：次背楞均採用方鋼，大幅降低木枋的使用，從材料選擇階段即切斷廢木料產生根源。
- 深化設計前置：車庫頂板模板進場前完成圖紙排版優化，精確計算模板規格與數量，嚴格按排版圖施工並加強過程監督，從源頭減少不必要的裁切餘量。
- 標準化孔位管理：牆體模板施工時統一螺栓眼開孔間距和位置，避免重複開孔造成模板結構性損傷，延長模板周轉壽命，減少因提前報廢產生的固體廢棄物。
- 推行限額領料制度：依據各班組每日施工量，對模板、防水卷材、止水螺桿限時限量分派，從源頭避免班組對材料的浪費。

重複使用（Reuse）

直接延長材料生命週期，無需化學處理或破碎加工。

- 舊模板降級再利用：大塊的舊模板裁切後再用於地下室非重要房間的支模和構造柱模板，延長模板生命週期。
- 廢鋼筋場內閉環利用：規定進入鋼筋廢料池鋼筋的長度並嚴格把關，利用進入鋼筋廢料池的鋼筋製作梯子筋和馬凳筋等，實現廢料不出場。
- 臨時設施標準化周轉：消防管沿圍擋設置在地面以上、電線電纜沿圍擋利用橋架設置、採用集裝箱房及制式圍擋，項目完工後拆卸繼續周轉使用；門衛閘機盡量內部調撥二次利用。
- 樁頭混凝土現場再生利用：對灌注樁樁頭和CFG樁切割掉的樁頭混凝土進行破碎，用來鋪設臨時道路基層，實現廢料不出場。
- 土方跨項目調配利用：基坑開挖土方運至指定土場儲存或周邊項目回填使用，實現廢土資源化調配。

回收再生（Recycle）

經分類收集並由第三方進行物理/化學處理，轉化為原材料。

- 建築垃圾分類資源化：白色建築垃圾與塑料桶分類收集後，交由具資質回收機構進行材料再生處理，轉化為再生原料。
- 建築垃圾產業化再生：由第三方消納單位分揀處理，石塊、混凝土塊及碎磚等經處理後作為混凝土或砂漿的集料；廢鋼筋、鐵絲、電線和各種鋼配件等金屬，經分揀、集中、重新回爐後，加工製作各種規格的鋼材；廢塑料可再生加工成排水管。
- 開挖砂石直接再生：土方開挖過程中遇到級配砂石（如北京石景山地區），運至砂石料場進行分揀，用作混凝土的原材料。

能源回收（Recovery）

無法材料再生時，由第三方處理並轉化為能源。

- 廢棄物能源化利用：對無法材料再生的建築垃圾，採用高溫焚燒發電技術，將廢棄物轉化為能源，實現無害化與能源化雙重目標。
- 廢木材能源化利用：利用木材破碎機將廢木材粉碎成碎屑後，作為造紙原料或燃料使用。

專業處置 (Specialized Disposal)：廢棄物合規處置

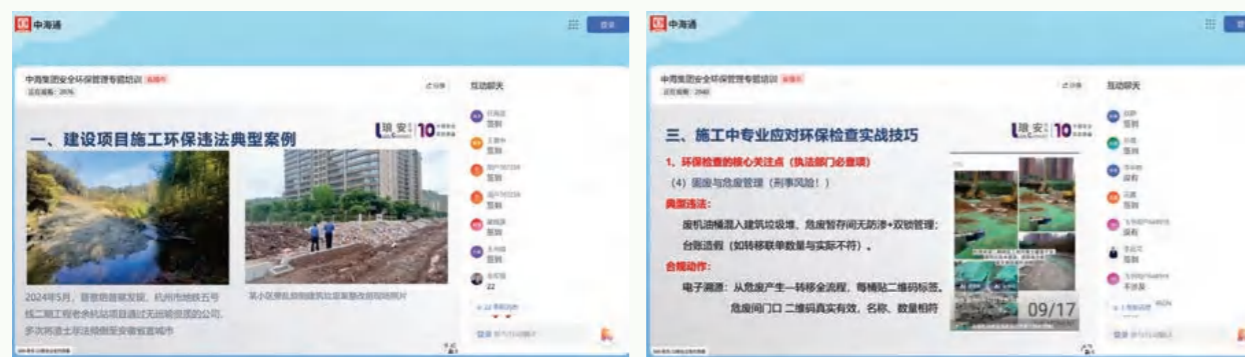
危險廢棄物專業處置

廢油漆桶、非固化桶及廢溶劑等危廢，分類存放於危險品庫房，定期交由具資質單位進行無害化處置，確保環境安全合規。

一般建築垃圾合規消納

常規建築垃圾集中運至封閉式垃圾站，由具資質消納單位清運至政府指定場地進行規範化填埋。

我們定期組織安全環保管理專題線上培訓，針對廢棄物合規處置流程及環保檢查重點問題進行專項宣導與能力建設。



安全環保管理專題線上培訓

承建商廢棄物管理

在與承建商簽訂的合約中，我們規範了廢棄物處理標準，要求承建商在施工现场設立垃圾集中收集站、及時清理垃圾，原則上須即滿即清，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。我們則透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。此外，我們建立了建築材料回收激勵機制，在所有承建商合約中明確約定，允許其保留因材料回收與再利用所產生的收益及成本節省，以提升其落實資源循環利用的積極性。

商業運營項目減廢

在商業項目運營中，我們積極落實廢棄物減量化、無害化與資源化管理。2025年，我們旗下20個商場共成功分類處理垃圾267,644噸，持續推動運營過程中廢棄物的減量與資源化。

減廢實踐

分類收集

- 嚴格執行生活垃圾四分類（可回收物、廚餘垃圾、有害垃圾、其他垃圾），並於辦公及營業場所設置標識清晰的分類垃圾桶，引導員工與顧客正確投放。
- 運營中產生的可回收廢棄物（如金屬邊角料、塑膠桶等）由各管理處人員進行整理與暫存。
- 有害垃圾及危險廢物由專人進行臨時單獨儲存，確保安全隔離。
- 其餘一般廢棄物與生活垃圾由專人負責轉運至集中收集點。

處置與資源化

- 可回收廢棄物轉運至指定地點後，進行統一資源化處理。
- 不可回收廢棄物與生活垃圾由我們或受委託單位運送至環保部門指定堆放點。
- 有害垃圾及危險廢物定期委託專業清運公司進行合規清理。
- 含特殊有害物質、劇毒物質和放射性廢物的廢渣，嚴格依據國家與公司規定執行特殊處理。

培訓與宣導

- 面對全體員工開展專項培訓，內容涵蓋廢棄物分類政策、具體操作流程以及應急處理措施，確保一線人員能夠準確執行。
- 針對商戶與訪客，通過宣傳欄、知識手冊、線下主題活動（如舊物市集）等多種形式，廣泛傳播零廢棄理念。

廢水管理

我們在廢水治理方面，針對房地產開發項目與商業運營項目的不同特點，實施分類管理與全程監督，以實現合規排放與資源化利用。

在房地產開發項目建設階段，我們嚴格監督承建商的廢水處理工作，確保施工污水依法依規妥善處置。工地普遍採用三級沉澱池對廢水進行處理，有效去除懸浮物與雜質，使水質達到排放標準。處理後的廢水按規定排入市政管網，部分則循環用於混凝土養護、場地降塵等環節，實現水資源再利用。我們同時落實施工污水排放管理制度，監督承建單位辦理排污許可，杜絕私自外排。

在商業運營項目中，我們將廢水管理延伸至運營環節，對商戶提出明確的排放管理要求，通過宣傳引導、定期檢查等方式，攜手商戶共同落實污水合規處理。同時，我們鼓勵商戶採用節水設備與循環用水方案，共同營造清潔、可持續的商業環境。

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、製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。

為系統控制大氣污染物，我們重點針對建設施工環節與日常運營環節實施分類管控：

在建設施工環節，排放主要源於工地揚塵及工程機械燃油消耗。我們制定揚塵污染防治實施方案與重污染天氣應急預案，持續加強對承建商的過程管控，嚴格執行施工現場「六個百分之百」要求（圍擋、物料覆蓋、車輛沖洗、路面硬化、渣土密閉運輸、拆遷濕法作業）。所有中海作為建設方的項目，均100%按屬地要求安裝揚塵與噪聲監測設備，並接入政府監管平台。同時，我們積極試點並推廣使用清潔能源渣土車，降低施工運輸排放，持續推進綠色文明工地建設。

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。

在日常運營中，我們的大氣污染物主要來源於公務車輛燃油。為確保污染物排放合規可控，我們對商業運營項目中的所有固定廢氣排放設施進行了系統化管理。其中，鍋爐設備採用天然氣作為燃料，其燃燒過程不產生氮氧化物（NO_x）、硫氧化物（SO_x）及懸浮顆粒物（PM）。同時，我們在所有排油煙設施上安裝了高效淨化裝置，確保油煙排放全面符合國家及地方的環保標準。

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伙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內容，詳見本報告第八章《中海聚力·共築產業生態》。

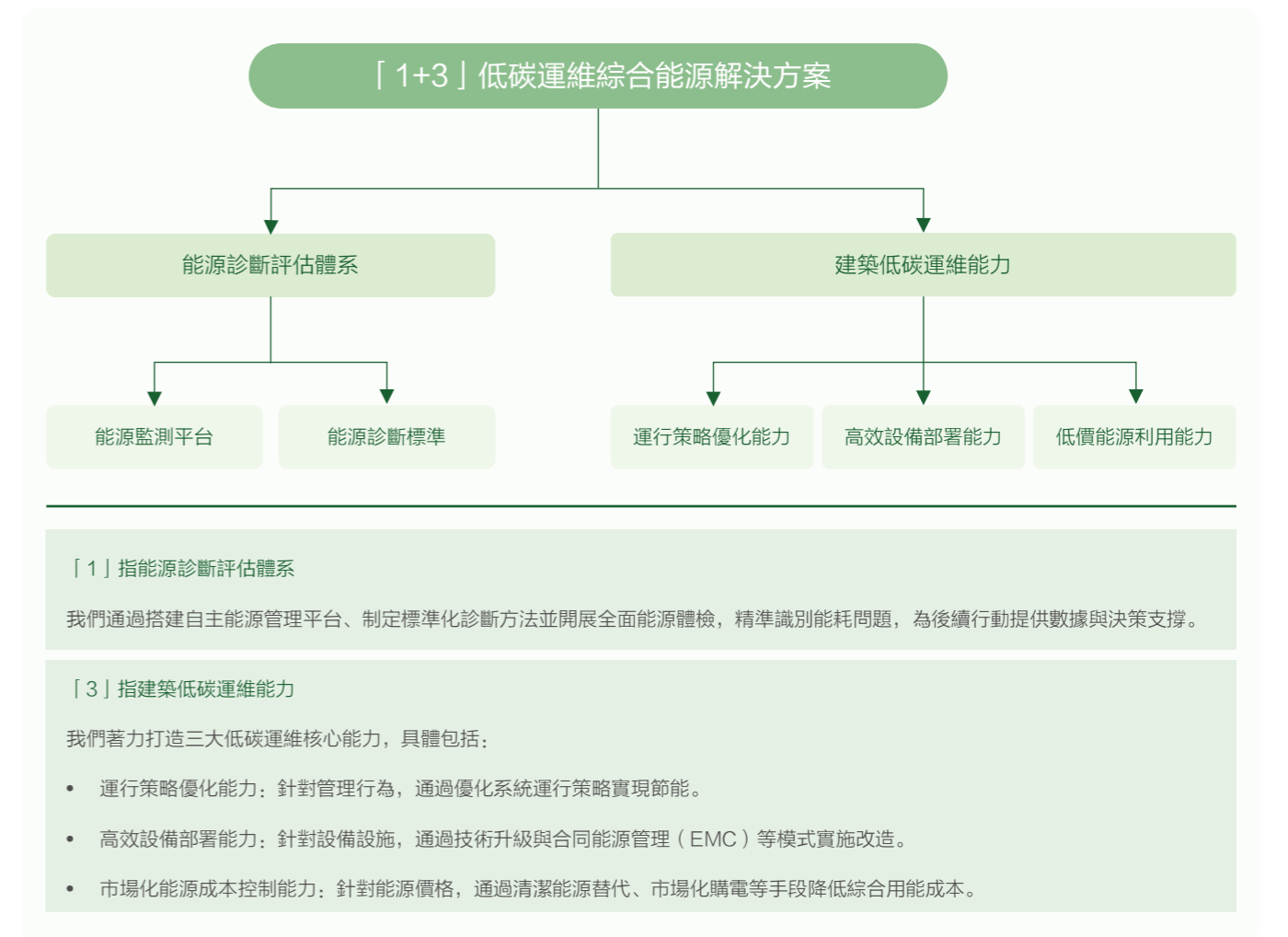
能源管理

中海自身運營的能源耗用主要來自於自持商業運營以及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，本年度正式構建並實施了自上而下的「1+3」能源及碳管理體系。該體系以「能源診斷評估」為基礎，以「建築低碳運維」為抓手，系統性地開展能源管理工作，在實現綠色低碳轉型的同時，顯著壓降運營成本。

為全面提升能源管理工作的系統性與精準性，我們已依據能源審計規範與計劃，啟動覆蓋主要運營資產的專項能源審計工作，旨在建立科學完整的能源數據基線，為後續目標設定、能效提升項目識別與管理閉環完善提供規範化、數據化的決策依據。

中海商業圍繞「減少碳排放」與「減少運營成本」兩大核心，通過科學診斷與高效運維的緊密結合，驅動自持商業項目實現綠色低碳轉型與運營提質增效。

中海商業「1+3」能源管理體系



在推進能源與碳管理的過程中，中海積極引入低碳智能化技術，主要從以下三個方面系統完善用能模式：打造能源與碳管理平台、實施既有建築節能改造、探索可再生能源解決方案。

能源及碳管理平台

中海為推進能源數字化與精細化管理，自主研發「能源與碳管理平台」。截至2025年底，該平台已成功接入65個項目，並通過增補計量表具、優化採集點位，實現能耗分項計量清晰全面，為制定精準節能措施、持續提升能效提供堅實數據支撐，從而有效構建並落實「可監測、可驗證、可考核」的能源管理閉環機制。



中海能源與碳管理平台看板

能源數據收集與監測

- 存量自持商業項目：採用高性價比智能設備升級能源計量體系，並由中海科技專業團隊負責平台的管理與運營，依託智能化手段實現數據異常識別，並開展常態化數據治理，確保數據採集的準確性及穩定性。
- 新建商業項目：在規劃階段按能源管理精度要求同步部署計量系統，並集成租戶端峰谷分時計費功能，為精細化成本分攤打下基礎。

能源數據監控與分析

- 數據校驗機制：建立標準化多維報表體系，通過平台自動採集數據與項目填報數據的交叉比對，確保數據一致性與準確性。
- 異常分析與整改：對月度用電量同比增幅超10%的項目，要求提交專項能耗分析報告，剖析原因並制定改進措施，形成「監測-預警-分析-改進」的管理閉環。

2025年，我們聯合專業機構共同研發商業建築能源診斷標準方法。該方法通過系統性的「梳理—診斷—核查」流程，精準識別設備設施層面的技術性瓶頸與運營管理層面的行為性短板，為後續項目全面提升能源利用效率提供改進方向。同年12月，我們正式啟動「能源體檢」工作，對投入運營逾三年的商業項目開展全面能源體檢評估，並按問題類型制定針對性改進方案。



技術層面

通過硬件設施升級改造，結合設備更新換代計劃有序推進合同能源管理（EMC）等節能項目，從源頭提升能源利用效率。



管理層面

通過完善考核激勵機制，依託節能潛力定量分析建立項目負責人節能定額考核體系，從制度端優化能源利用效率，實現能效目標與管理績效掛鉤。

此外，我們參照同氣候區、同業態項目的能耗強度基準，為入市不足一年的新項目制定年度能耗預算指標，並將該指標納入項目負責人的績效考核體系，確保節能管理要求貫穿項目運營全周期。

節能改造

中海節能改造工作依託「設備升級、系統優化、智慧管控、長效運維」的組合策略，系統提升商業項目能源效率。

設備升級

聚焦高效冷熱源設備更新與高效替換，採用EMC、BOT等商業模式推進節能改造。

- 汰換低效製冷主機（含溴化鋰機組），新增磁懸浮機組
- 燃氣鍋爐或市政供暖改造為空氣源熱泵，為項目供暖或供應生活熱水
- VRV多聯機空調系統升級改造
- 高效照明燈具升級改造

長效運維

建立能耗監測與診斷機制，實現動態節能優化：

- 結合智能群控及變頻控制數據，對空調系統持續進行調適調優
- 定期評估系統運行情況，持續優化運行策略

系統優化

針對輸配系統與末端設備進行性能提升。

- 空調水系統與風系統的水力平衡調適
- 水泵、風機等空調系統設備變頻控制改造
- 排油煙系統高效化改造

智慧管控

搭建自動化控制平台，提升系統協同運行效率。

- 冷站智能群控系統搭建與控制策略優化
- 照明控制系統節能升級及控制策略優化

截至2025年底，我們已累計完成20個EMC節能改造項目及8個BOT熱源改造項目。

自持商業項目
節能改造項目類型

節能減排
年度績效



EMC節能改造項目

節約用電

節約天然氣

相應減少二氧化碳排放約

20個

977萬千瓦時

95萬立方米

6,945噸



BOT熱源改造項目

通過將市政供暖改造成空氣源熱泵，每年可減少二氧化碳排放約

8個

7,292噸

案例 技術驅動綠色變革——中海商業清潔熱源改造樹立行業新範本

為積極響應國家「雙碳」戰略目標，中海商業持續推進清潔能源轉型，並以瀋陽環宇城與天津環宇城作為雙核心試點，成功打造商業綜合體清潔熱源改造的創新示範案例。

瀋陽和平環宇城綜合體：建築面積達35萬平方米的大型商業綜合體，構建以清潔熱源空氣源熱泵為主的多元耦合供熱系統。該項目可實現年均二氧化碳減排約1,800噸，採暖費用節約超過20%。

天津梅江環宇城：12萬平方米的新興商業項目，同樣採用以清潔熱源空氣源熱泵為主的多元耦合供熱系統，在運行首年即實現減排約1,300噸，採暖成本降低20%以上。

上述雙城項目在兩個月內完成極限施工，並同步引入國際先進技術，不僅驗證了該商業模式具備良好的可複製性，也為企業綠色運營提供了持續動力，成為華北地區低碳供暖領域的突出示範窗口。

中海商業以瀋陽、天津為起點，持續推廣「多元耦合+智慧管理」模式，積極推進熱源改造工作。我們未來計劃完成全國商業綜合體的綠色改造，進一步實現年度減碳目標、節省運營費用。我們亦將持續探索「綠電交易+碳資產運營」等創新路徑，致力打造具競爭力的ESG價值增長點，為城市可持續發展貢獻動能。

2025年



自持商業運營項目整體用電
量較上一年度減少

6,597 兆瓦時

單位面積公區能耗強度同比
下降約

4.8%

可再生能源使用

為降低運營碳排放，中海透過光伏發電項目與綠色電力證書採購相結合的方式，系統化推進清潔電力應用。

在光伏發電方面，本公司已有6個自持商業光伏發電項目建成並投入運行，其發電量約佔這些項目總電力消耗的14.6%。報告期內累計發電5,299,524千瓦時，其中自用消納3,520,365千瓦時，按區域電網平均排放因子計算，相應減少約1,760噸碳排放量。

在綠色電力採購方面，公司通過購買綠色電力證書以抵消運營活動中電力消耗所產生的間接排放。報告期內共採購綠證5,435張，對應綠電消費5,435,000千瓦時，相當於減少碳排放約2,718噸。

2030年目標

- 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
- 加大綠色電力的購買力度，商業項目綠色電力使用佔比達到25%

2025年目標進展

- 已達成
- 商業項目綠色電力使用量佔比達7.3%

案例 天山公司光伏系統建設與能源管理實踐

天山公司積極響應國家「雙碳」目標，於2024至2025年在廠區樓頂建成8,400平方米分佈式光伏系統。該系統自投運以來，累計發電量已突破145萬千瓦時。2025年，天山公司全年發電730,927千瓦時並全部實現自用消納，依據區域電網平均排放因子計算，相應減少約460.41噸二氧化碳排放，為區域生態環境改善作出具體貢獻。

在能源管理方面，天山公司建立覆蓋全員的管理體系，制定《能源資源管理制度》，並通過ISO 14001環境管理體系落實全程標準化管控。通過「月度複盤會議+全員節能培訓+動態數據監控」機制，持續提升清潔能源使用效率，使生產用電中光伏發電比例提升至37%，有效降低碳排放強度，實現能源效率與綠色運營的協同發展。

該「光伏+系統管理+全員參與」模式，為製造業綠色轉型提供了具有參考價值的實踐案例，體現企業在節能減排方面的務實行動。天山公司將在此基礎上，持續完善綠色管理機制，探索更高效的可持續發展路徑。



天山公司屋頂光伏

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。

為系統提升水資源使用效益，我們針對自身辦公及自持商業項目，建立並持續完善節水管理制度。通過健全用水管理規程、巡檢維修機制，建立節水目標責任制與考核制度，明確從管理層到一線員工的節水職責。具體措施包括用水設備維護管理、設置節水標識、用水場所定期巡檢等，以提升運營各環節的水資源使用效益。

2030年目標

- 建立並完善水資源管理政策與評估機制，實現系統化、常態化的水資源管理
- 每年推進2至3個項目進行雨水回用、中水回用及節水器具改造，累計完成10到15個項目的節水改造

2025年目標進展

- 制定水資源管理相關政策，並啟動年度評估與管理機制建設工作

我們制定管理指引及水資源定額節約指標，將相關表現納入對應責任人的績效考核與獎勵機制，對提出有效節水建議或表現突出的個人或部門給予獎勵。同時，定期組織全體員工開展節水培訓，並透過海報、內部公眾號及電子屏等多種形式宣傳節水知識。

我們也積極將節水理念延伸至消費場景。在自持商業項目（自身運營範圍內），我們於世界水日、中國水周等關鍵節點組織主題活動，引導消費者選購節水型商品，並鼓勵合作商戶採納節水型產品與運營模式。

為確保制度有效落地，我們成立了節水工作小組，負責方案的全面推行、監督協調與定期評估。小組每季度分析用水數據，評估實施效果，並據此動態調整管理策略，形成「計劃—執行—檢查—處理」（PDCA）的持續改進循環。在此過程中，我們亦持續探索水資源循環利用的新模式，推動節水工作向更深層次發展。

中海節水舉措

節水設備配置

- 安裝感應式水龍頭、馬桶等高效節水器具。
- 建設雨水及中水回收系統，用於綠化、沖洗等非飲用用途。
- 在特定區域（如車庫）安裝帶鎖水龍頭，防止濫用。
- 推廣微噴灌等節水灌溉技術。

用水設備日常巡檢

- 每日巡檢用水設備，及時處理跑冒滴漏。
- 對故障設備快速上報、記錄並安排維修。
- 定期專項檢修景觀水池、水泵及空調水系統。

節水倡導

- 倡導員工養成隨手關水、集中洗滌等節水習慣。
- 通過培訓、海報、內部媒體宣傳節水知識。
- 在商業項目中舉辦節水活動，引導消費者與商戶參與節水。
- 在用水場所張貼節水標識，營造節水氛圍。

案例 打造全流程節水商業空間：中海北京十八里店商業項目

十八里店商業項目以「分質取水，高效利用，防漏杜滲」為核心目標，透過設施升級與技術賦能，構建完整的「取-用-節-監」全流程節水體系。項目主動引進城市再生水，全面應用於衛生沖廁、道路清洗及綠化灌溉，預計可實現年節約自來水達11.6萬噸。在終端用水環節，選用一級節水龍頭與3/4.5升低流量馬桶，並搭配感應式小便器，使整體節水效率提升超過33%。園區綠化採用高效噴灌與微灌系統，確保植物生長需求的同時最大限度減少水耗。管網系統全面採用襯塑鋼管及球墨鑄鐵等耐腐蝕材料，有效降低滲漏風險。更導入遠傳水錶建立三級計量系統，實現全管路用水「有跡可循、有數可查」，透過數據分析持續優化用水效率，全面提升項目的綠色運營價值與環境效益。



綠色辦公與環保行動

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。我們嚴格遵循國家發展改革委及住房城鄉建設部頒布的《生活垃圾分類制度實施方案》，全面推動辦公場所垃圾分類管理。各級組織依據屬地政策要求，將生活垃圾分為可回收物、廚餘垃圾、有害垃圾及其他垃圾四類，並設置清晰標識的分類垃圾桶，引導員工與訪客正確投放，確保各類垃圾獲得合規處置。同時，我們持續開展全員性的無紙化辦公與垃圾分類宣導培訓，強化員工環保意識，從源頭培養減廢習慣。

作為綠色辦公環境的實踐者，我們將節能理念融入日常管理，具體舉措如下：

節能減碳措施	<ul style="list-style-type: none">溫度控制：公區空調溫度設定夏季不低於25℃，冬季不高於20℃節能巡查：安排專員定期進行全區域節能檢查，及時糾正浪費行為並記錄存檔能耗監控：定期抄錄能耗數據並進行分析，及時處理異常情況
資源節約管理	<ul style="list-style-type: none">紙張管理：辦公紙張由專人統一管理，建立領用台賬，非正式文件採用雙面打印用品管控：所有辦公用品建立領用台賬，實施規範化管理用電管理：嚴格落實「人走燈滅、人走電斷」要求，宿舍區設置定時斷電機制
綠色辦公方式	<ul style="list-style-type: none">線上辦公：鼓勵採用線上視頻形式開展會議及培訓，減少差旅安排低碳出行：倡導員工使用公共交通，逐步配備新能源公務車輛
垃圾分類執行	<ul style="list-style-type: none">分類設施：辦公區與生活區設立分類垃圾站，配備四類標準垃圾桶清運管理：由屬地環衛單位統一清運，建立完整清運台賬
意識宣傳與培訓	<ul style="list-style-type: none">標語宣傳：張貼節約用電、節約糧食、垃圾分類等環保宣傳標語教育培訓：定期開展環保專題培訓，提升員工環保意識

通過上述系統化舉措，我們將環保行動融入日常運營，在實踐中培育環境友好的工作文化。



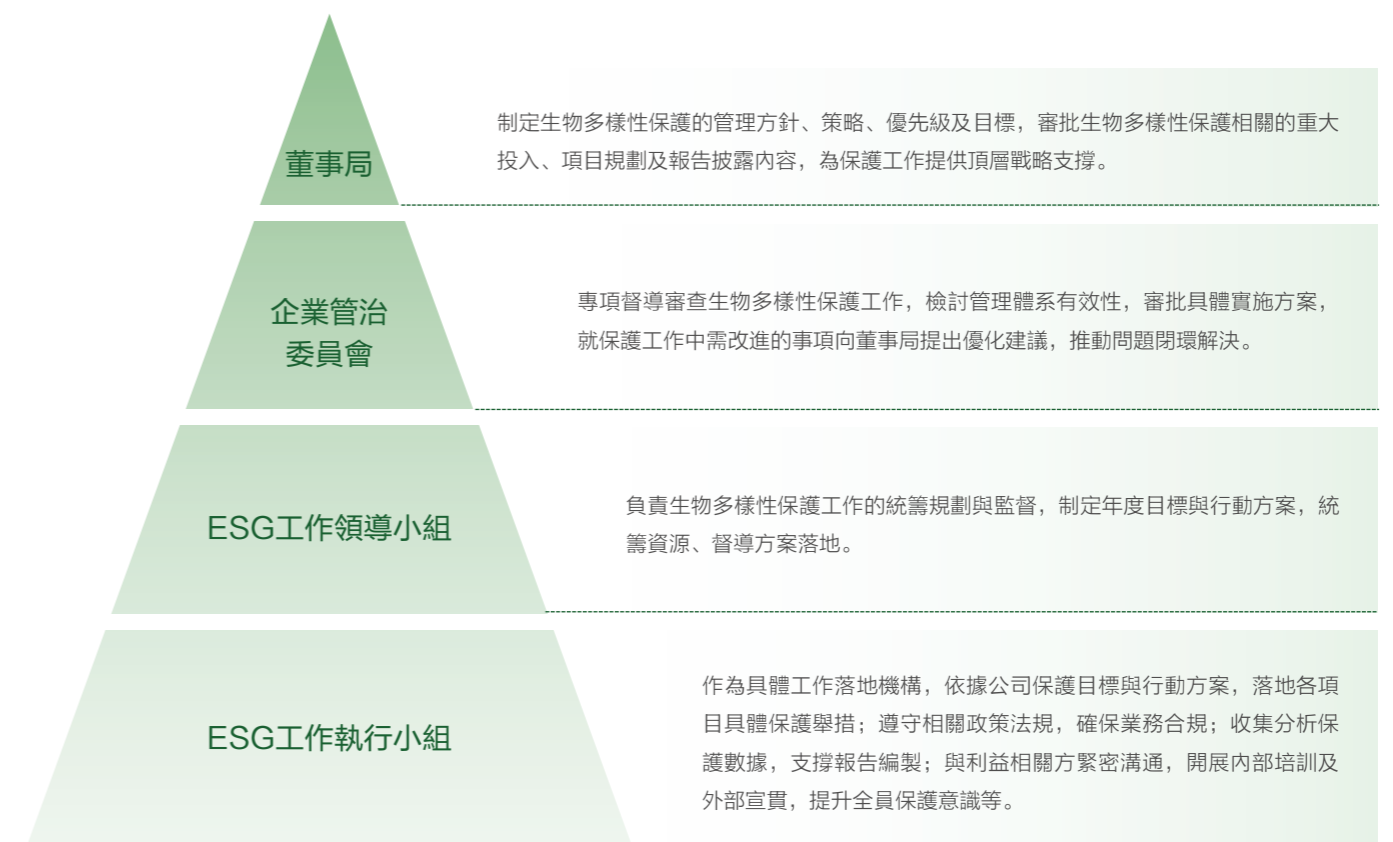
中海總部及地區公司在員工食堂張貼節約糧食宣傳海報

專題：生物多樣性保護

生物多樣性是維繫生態平衡的核心密碼，更是企業可持續發展的重要根基。中海作為城市建設的參與者，始終將生物多樣性保護深度融入房地產開發全週期，嚴格遵循自然相關財務資訊披露工作組（TNFD）框架的四大支柱，構建系統性的生物多樣性保護體系，踐行「人與自然和諧共生」的核心理念，為全球生物多樣性治理貢獻企業力量。

治理

中海將生物多樣性保護納入公司ESG管理體系，構建「董事局-企業管治委員會-ESG工作領導小組-ESG工作執行小組」的四級管理架構，形成「決策-督導-統籌-執行」的全鏈條治理閉環，為生物多樣性保護工作提供堅實的組織保障與制度支撐。



戰略

中海將生物多樣性保護深植於地產開發全週期，以「築就人與城市、自然和諧共生的美好圖景」為核心戰略，確立「避免-減緩-補償」的階梯型保護思路，將生物多樣性保護與業務發展深度融合，實現開發建設與生態保護的協同共贏。

生物多樣性保護戰略



全週期保護策略

通過覆蓋項目全生命週期的系統性舉措，我們將生物多樣性保護深度融入房地產開發各環節，實現開發建設與生態保護的協同發展，助力構建人與自然和諧共生的宜居環境。

投資啟動階段

以「提前介入、風險前置」為核心，通過科學的方法識別生態潛在風險，制定針對性保護策略，為項目全周期生物多樣性保護工作奠定基礎。

- **風險系統識別：**全面排查項目及周邊半徑10千米範圍內的生物多樣性敏感因素。通過官方公開資料查詢，確認是否涉及生態保護紅線、自然保護地、國際重要濕地、世界自然遺產等保護區域，以及IUCN瀕危物種紅色名錄中的極危（CR）、瀕危（EN）、易危（VU）保護物種和國家一、二級保護動植物。同步開展現地調查與問詢，核實保護物種分佈情況，精準判定風險等級。
- **目標與策劃制定：**結合項目地理位置、環評文件及合規要求，明確生物多樣性管理目標，包括避免對保護區及野生動植物的干擾、減少土地佔用、預防外來物種入侵，以及控制噪音、大氣、污水等生態影響。對存在生物多樣性風險的項目，在啟動會報告專項策劃中增設「生物多樣性保護專章節」，內容涵蓋項目周邊國家公園及保護區植物分佈、具體保護措施、生態修復計劃等，確保保護工作有章可循、有據可依。

規劃設計階段

以「保護優先、友好共生」為原則，將生物多樣性保護理念深度融入規劃設計環節，從空間佈局、建築優化、材料選擇等方面降低潛在影響。

- **原有地貌保護：**遵循《中國生物多樣性保護戰略與行動計劃（2023—2030年）》第四章的規定，充分尊重場地原始地貌。若涉及古樹名木，為其預留充足生長空間；若涉及天然林地，優先保留連片喬木群落，避免為追求建築密度砍伐原生樹木；臨近河流、海洋等水域時，優化車庫及道路設計，增加退線距離以減少對水生生態的破壞。
- **生態友好型設計：**針對寫字樓等建築，採用防鳥類撞擊設計；在場地規劃中預留野生動物遷徙通道，結合草地、水體打造小型棲息地；嚴格控制光污染（如使用低照度燈具、合理規劃照明範圍、分時段管理等），降低對夜行性動物的干擾；在社區層面，採用寵物友好型設計，積極創造人與動物和諧共處的生活環境；確保項目綠化率不低於30%，為各類動植物提供良好的生存與棲息空間。
- **綠色供應鏈構建：**實行可持續採購，遵照2023年發布的《可持續採購政策》，優先採購節能環保、低噪音、低環境影響的工程設備，選用經森林管理委員會（FSC）認證的生態友好型建材。在供應商入圍階段，對100%的供應商開展可持續發展調研，將《可持續發展管理評估表》作為合作入圍的硬性條件。定期開展供應商的環境、社會及管治風險評估，從供應鏈環節減少對天然資源、環境和生態系統的影響。

施工建設階段

以「合規施工、動態防控」為核心，通過健全管理制度、加強現場協作，將施工期間的生物多樣性影響降至最低。

- 合規與應急管理：**嚴格遵循《水土保持法》《環境保護法》等法規，若涉及文物古跡、文化遺產、山體、古樹名木、河流濕地等敏感對象，及時上報相關部門並採取保護或加固措施。
- 樹木採伐管理：**嚴格遵循《森林法》及地方規定，施工採伐樹木須提前審批，提交申請明確範圍、數量、樹種等，獲採伐許可證後方可實施。嚴禁無證、超範圍採伐，且採伐後按要求更新跡地，優先補種本土樹種，確保恢復與採伐匹配，記錄備查。
- 外來物種防控：**遵循聯合國《生物多樣性公約》第八條的規定，通過就近採購材料、沖洗運輸車輛、優先選用本地鄉土植物等措施防止外來物種入侵，嚴禁引入外來物種。若發現《重點管理外來入侵物種名錄》中的物種，立即報送當地生態環境、住建、林草等部門處理。
- 現場協作管理：**要求分供商嚴格執行生物多樣性保護措施，包括施工期間的預防與減緩方案。項目開工前，由項目總監組織全員及分包隊伍開展生物多樣性專項策劃交底，明確禁止干擾野生動物的行為。定期檢查策劃實施情況，對問題及時整改。
- 施工廢棄物管理：**施工現場分類堆放垃圾，可回收物轉運至指定地點儲存處理；不可回收物與生活垃圾由專人轉運至垃圾桶或垃圾站，統一送至環保部門指定地點；有害及危險廢物單獨臨時儲存，定期由專業公司清理，特殊有害、劇毒及放射性廢物按規定特殊處理，避免施工廢棄物對周邊動植物及生態環境產生不利影響。

施工完成階段

以「生態修復、功能復原」為目標，針對施工過程造成的生態影響，實施科學的恢復與補償措施，推動生態系統功能恢復。

- 場地與植被恢復：**在施工結束後立即啟動場地清理與植被恢復工作，確保土地原有功能快速修復。對開挖地表開展植被恢復，嚴格遵循「適地適樹、適地適草」原則，優先選用與項目區域氣候、土壤條件適配的本土優良樹種、草種，確保綠化成活率。
- 特殊區域與補償管理：**對生態保護紅線內允許的有限人為活動、國家重大項目佔用生態保護紅線及生態管控區臨時用地，嚴格按政策落實恢復責任。若施工及運營造成永久佔地且無法就地恢復植被，實施生態補償機制，通過異地修復等方式彌補生態功能損失。

交付運營階段

以「長期維護、公眾參與」為核心，通過生態管護與宣傳教育，推動生物多樣性保護融入日常運營與公眾生活。

- 生態系統維護：**建立常態化生態環境保持機制，定期監測項目內及周邊的動植物生存狀況、綠化系統健康度，排查病蟲害、植被退化等問題，並制定針對性處置方案，確保生態功能持續穩定。
- 公眾意識提升：**參考聯合國《生物多樣性公約》第十三條的規定，將生態教育融入居民生活，轉化為可感知、可參與的社區活動，如舉辦觀鳥活動、植物認養、生物多樣性科普講座等，增強業主及周邊公眾對生物多樣性保護的認知，推動公眾從轉變為「保護參與者」，形成「人人關心、人人參與、人人受益」的生態保護共同體。

風險及影響管理

中海參考TNFD《自然相關問題識別與評估指南：LEAP方法》，建立完善的生物多樣性風險識別、評估與應對機制，定期對在建項目開展生物多樣性評估，將識別出的風險分為物理風險和轉型風險兩大類，實現風險的閉環管理。

2025年，公司對全國約245個在建項目（共計約2,980萬平方米）開展生物多樣性評估，覆蓋生態空間利用、生態系統恢復、生物多樣性保護、公益宣教四大領域，識別出多地項目涉及古樹名木保護、濕地及海岸線修復、林地採伐、水土保持等風險點，明確風險等級及影響範圍。

物理風險

類別	對業務的潛在影響
急性風險	
林地採伐	未取得合法採伐許可或超範圍採伐林地，將觸發監管罰款及追責，造成財務損失 未按要求完成採伐後植被恢復，可能導致項目竣工驗收受影響，工期延誤，影響交付等
古樹名木和 一級保護植物	擅自遷移、砍伐古樹名木，違反《城市古樹名木保護管理辦法》等法規，將觸發監管嚴厲處罰，造成財務損失 保護措施不到位導致古樹或一級保護植物受損，可能導致緊急停工，增加恢復及養護成本 破壞古樹名木及一級保護植物，可能造成負面市場口碑，影響項目銷售
山體滑坡	施工活動破壞山體原有結構，導致山體滑坡，將導致施工停滯，並對員工安全產生威脅 山體滑坡區域需重新勘察設計並專項修復，開發周期會延長，並增加維修和修復成本 山體滑坡可能導致已建工程部分損毀，造成財務損失 山體滑坡造成地質安全隱患，可能引發周邊業主投訴，並降低購房者的信任度，影響項目銷售
白蟻防治	未落實白蟻預防措施，可能導致白蟻在建築結構內滋生蔓延，影響建築結構安全 採購的木材、板材等未經過嚴格檢疫與防蟻處理，可能引發系統性蟲害，導致重新拆除，增加修復成本 未建立白蟻監測與防治機制，導致蟻患演變為大規模侵害，將造成高額的治理費用
慢性風險	
水土保持	因水土流失引發的生態修復、設施重建等，會產生高額費用，若被監管部門處罰，將造成財務損失 不符合水土保持相關法規及驗收標準，會導致項目無法順利通過驗收，延遲交付，並影響公司信譽和市場口碑 若影響周邊環境（如河道淤積、水質變差），可能引發周邊居民投訴、維權，增加項目運營協調成本
濕地及海岸線修復	濕地或海洋生態棲息地保護不當，會引發監管部門審查和處罰，延誤項目進度，並造成財務損失 未恢復濕地或海岸帶生態平衡，將影響周邊漁業、旅遊業發展等，減少項目投資回報

轉型風險

類別	對業務的潛在影響
政策	<ul style="list-style-type: none"> 生物多樣性保護法規升級，可能導致項目審批周期延長、投資成本增加（如生態修復保證金） 土地與資源開發政策收緊，可能導致土地獲取難度增加、開發周期延長 生態補償與污染追責政策升級，公司或需承擔更高的環保設施投入
市場	<ul style="list-style-type: none"> 消費者對「生態友好型社區」需求上升，導致傳統非綠色住宅項目去化周期延長 綠色環保建材需求上升，將引發建材供應不穩定或成本波動，並導致項目工期延誤 緊急更換合規供應商將導致建材採購成本增加，並進一步影響施工進度
聲譽	<ul style="list-style-type: none"> 項目開發若破壞周邊生態（如古樹、濕地），引發社區居民不滿，後續社區關係維護成本增加 項目施工或運營中的生態破壞行為被媒體曝光，引發公眾質疑，導致品牌聲譽下降，意向客戶流失 破壞生態環境，可能被納入政府「生態重點監控企業」名單，影響項目資源獲取及政策支持
技術	<ul style="list-style-type: none"> 未能及時採用綠色建築技術（如低碳建材、節能系統），將造成產品競爭力下降，影響項目銷售去化 施工階段的生態保護技術（如低影響施工工藝、土壤修復技術）準備不足，導致項目對周邊生態的擾動超出預期，可能造成施工被迫暫停，整改過程增加施工成本 可再生能源技術（如分佈式光伏、地源熱泵）技術儲備不足，可能導致能源使用成本增加，削弱市場競爭力
責任	<ul style="list-style-type: none"> 生態修復責任履行不到位，可能引發監管追責，項目竣工備案受阻，開發周期延長 未對上下游供應鏈的生態合規性履行監管責任，將導致供應商的生態違規行為牽連自身承擔連帶責任 未遵守生態保護相關法規，可能導致行政責任追究或罰款，造成財務損失

指標與目標

中海基於業務實踐，對照生物多樣性保護十大承諾，致力成為行業內生物多樣性資訊披露的引領者。我們明確承諾於2050年前在所有自營業務及價值鏈中實現生物多樣性淨正面影響，涵蓋供應商與合作伙伴，並將相關保護承諾全面融入企業運營與供應鏈管理體系。

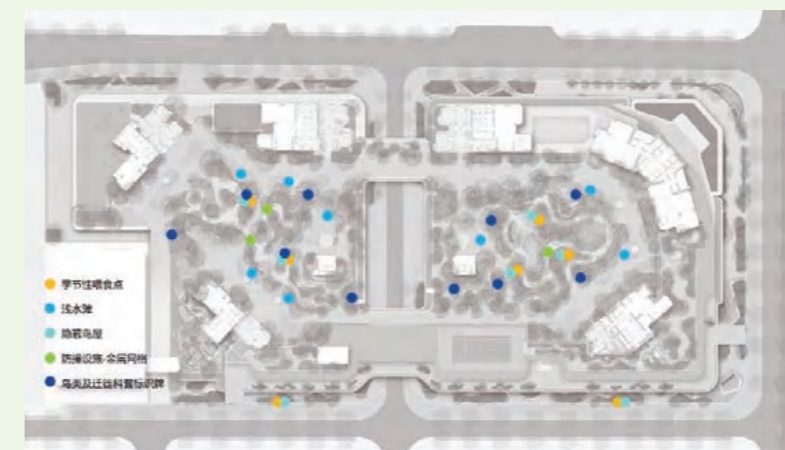
目前，我們通過年度ESG報告、官方網站及微信公眾號等平台，定期公開生物多樣性保護實踐、風險管控進展及關鍵指標完成情況。未來，我們將嚴格遵循TNFD自然相關財務揭露披露建議，進一步細化披露內容、提升透明度，並定期回顧保護成效，持續完善指標體系與行動方案，推動生物多樣性保護工作持續深化、系統落實。

	2030年目標	2025年目標進展
生態風險前置管理	<ul style="list-style-type: none"> 持續保持100%新獲取項目土地在投資決策前，完成全面且系統化的生態風險評估與篩查，並將評估標準與國際自然相關財務披露建議（TNFD）框架進一步對齊。 	已實現100%項目土地在獲取前進行地塊風險排查。
供應鏈生態影響管理	<ul style="list-style-type: none"> 持續確保100%新開發項目的主要供應商（含承建商）提供符合國際規範的環境影響評估報告，並全面推動供應鏈落實生物多樣性緩解措施，建立供應商生態績效追蹤機制。 	已實現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，以確保該項目制定並執行針對性生態保護方案，不會對周邊地區環境產生重大影響。

案例 深圳深灣玖序項目

深圳深灣玖序以「生態友好型設計」為核心理念，立足深圳灣東亞 – 澳大利西亞候鳥遷飛路線，以「以山之形、借海之境」為空間營造思路，通過本土樹種優先、層次豐富的植物配置，搭配季節性食源植物，滿足不同鳥類覓食需求，為候鳥遷徙提供充足能量補給，打造候鳥遷徙中轉站。

項目通過設置停歇覓食設施、低干擾防撞擊設計、夜間燈光避讓等候鳥友好體系，為候鳥構建安全棲息環境；同時融入沉浸式自然教育體驗，打造隱蔽式鳥類觀察平台，配套定期觀鳥科普活動，將生態保護、生物共生與自然教育有機融合，營造可感、可學、可遊的自然棲居環境。



深灣玖序候鳥友好設施設計圖

精品管理體系	127
精誠的上游合作	128
精美的規劃設計	128
精益的施工建造	128
精工的品質交付	138
精心的客戶服務	143

07

中海築夢 精益項目管理

中海將產品視為企業與客戶之間最根本的價值紐帶。遵循「過程精品、樓樓精品」的理念，我們構建覆蓋項目全週期的產品質量管制體系，從前期設計、建造到後期服務，確保從一紙藍圖到家園落成的品質承諾始終如一。我們堅信，卓越的產品力與有溫度的服務是客戶滿意度的基石。為此，我們打造安全、健康、宜居的社區物理空間，致力通過持續優化的服務體驗，構建長久信賴的客戶關係，將精工出品轉化為客戶口碑與品牌價值。

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-B5.2, 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

中海堅持以體系化、標準化建設夯實質量安全發展根基，通過設立安全生產監督管理委員會、構建「總部 - 地區 - 項目」三級管控體系，推動質量管制體系認證實現核心業務全覆蓋，打造全業務鏈閉環的產品質量與安全生產管理體系，以體系化管理築牢高質量發展根基。



中海所有主營業務均已獲得 **ISO 9001** 質量管理體系認證。

為確保項目風險可控，我們實施「內部定期審查與第三方獨立審計」的雙重監督機制。我們在100%在建項目的開發週期設置六個「停止點檢查」，將其作為關鍵風險評估的節點，並結合項目不同發展階段開展潛在風險全面排查。同時，我們結合商業智能（Business Intelligence, BI）數據監控、獨立風險鑑識、通報和聯動機制，檢討項目風險管理措施的落實情況及有效性，實現對中高風險項目的早期識別與前瞻性化解。本公司總部及旗下專業公司每年接受一次第三方認證機構的質量管理體系合規審計，每三年接受再認證審核。2025年，通過 ISO 9001 認證的實體均順利通過第三方合規審計。

2025年



開展「停止點檢查」
366次



全年預警精準率
100%

「六個停止檢查點」

1

總包
開工停止點

2

展示
停止點

3

開盤
停止點

4

中期
停止點

5

完工
停止點

6

工地開放日
停止點

我們高度重視並迅速展開全面調查，嚴格落實安全審查和整改措施；同時，我們進一步強化全業務領域的安全管理體系建設，開展全員合規與安全培訓，嚴防同類事件再次發生。2025年，我們的物業運營業務未發生與產品健康與安全有關的違規事件。

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，供應鏈體系涵蓋數千家合作供應商。我們與供應商的協同品質直接影響項目質量與工程安全。我們的主要供應商包括承建商，以及涉及建築材料、裝飾裝修、安裝工程、設施設備等多類物資與服務的提供商。

為系統管控供應鏈品質，我們建立了標準化管理制度與合同文本，並定期對供應商的產品品質、服務履約等表現開展綜合評估，確保其持續符合我方要求。我們每年初更新「不合格合作商名錄」，對評估未達標的供應商實施退出機制，不再納入後續招標採購範圍。

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·共築產業生態》。

精美的規劃設計

中海承襲中國建築的精工鑄造理念，秉持國際化視野與城市運營高度的規劃思維，依託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，對項目地塊的容積率指標及土地特性進行分析，通過多輪價值測算反復推敲產品組合方案，力求在實現經濟效益的同時，創造積極的社會效益。

在項目設計之初，我們便將當地客戶的需求置於首位，貫徹設計創新、科學管理與細節精研的原則。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等環節精耕細作、持續創新，推動綠色建築科技在項目中的實踐與應用。

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·深耕生態築居》。

精益的施工建造

中海將精益建造理念深度融入項目規劃、施工至交付全週期，系統推進設計協同、工序標準化與智能監測，築牢閉環品質管控根基。我們依託數字化平台與精細化運營，實現資源高效配置、施工效能提升與環境影響協同優化，踐行「過程精品、樓樓精品」宗旨，為行業品質升級樹立標桿。

精益建造管理體系

中海堅持「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，將質量管制貫穿於項目開發、施工、檢查及交付的全生命週期，致力打造行業標桿產品。

我們建立覆蓋內外的閉環考核機制以推動持續改進。在內部管理方面，中海建立內部考核問責機制，將品質指標深度納入子公司及關鍵崗位的半年或年度績效考核評估；在外部合作方面，我們實施合作單位停標管理等約束與激勵機制，傳遞公司質量標準，凝聚供應鏈合力，共同保障產品品質的可靠交付。

我們制定《工程管理總則制度》和《工程質量管理辦法》等內部制度，形成「1+6+N」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，鼓勵地區結合自身特點實現精益化建造體系實踐落地，進一步完善高質量、保安全的項目開發管理全過程。2025年，中海新編製質量類指引及工作流程85份，進一步完善質量管控體系，強化產品安全與質量保障，賦能綠色建造工藝落地，提升全流程管理效能。

此外，中海圍繞「好房子」建設推進產品質量技術標準體系打造，針對室內空氣品質、防開裂、防滲漏等「六不」問題開展專項研究，於本年度形成《室內空氣品質管控要求》《中海發展衛生間沉箱標準做法》與《ALC條板管線一體化》等技術研究標準並落地推廣，以標準化驅動工程品質的持續提升，為「好房子」的落地提供堅實的技術與管理支撐。

精益建造管理舉措

策劃先行

中海將工程策劃視作項目全週期管理的關鍵前置環節，貫徹「項目未開、策劃先行，項目實施、心中有數」原則，要求管理人員在項目啟動前即完成系統規劃。策劃工作系統涵蓋施工平面佈局、工序穿插邏輯和交通組織等技術要素，並同步將核心內容轉化為合同條款與工程量清單，以契約化機制保障策劃成果精準落地，強化工程過程的標準化管控與風險預控能力，提升項目執行效率與品質穩定性，保障項目整體實施品質與管理效能。

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」



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。

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



2025年



基於第三方質量安全綜合評估共

194個標段參評



B級及以上上項目的佔比達

98%以上

B+級及以上項目佔比達

70%

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



2025年



我們共對

89個交付批次進行評價

等級**B級及以上**項目的佔比達

100%



B+級及以上項目佔比達

80%

無評價極差項目（評估等級為C級），

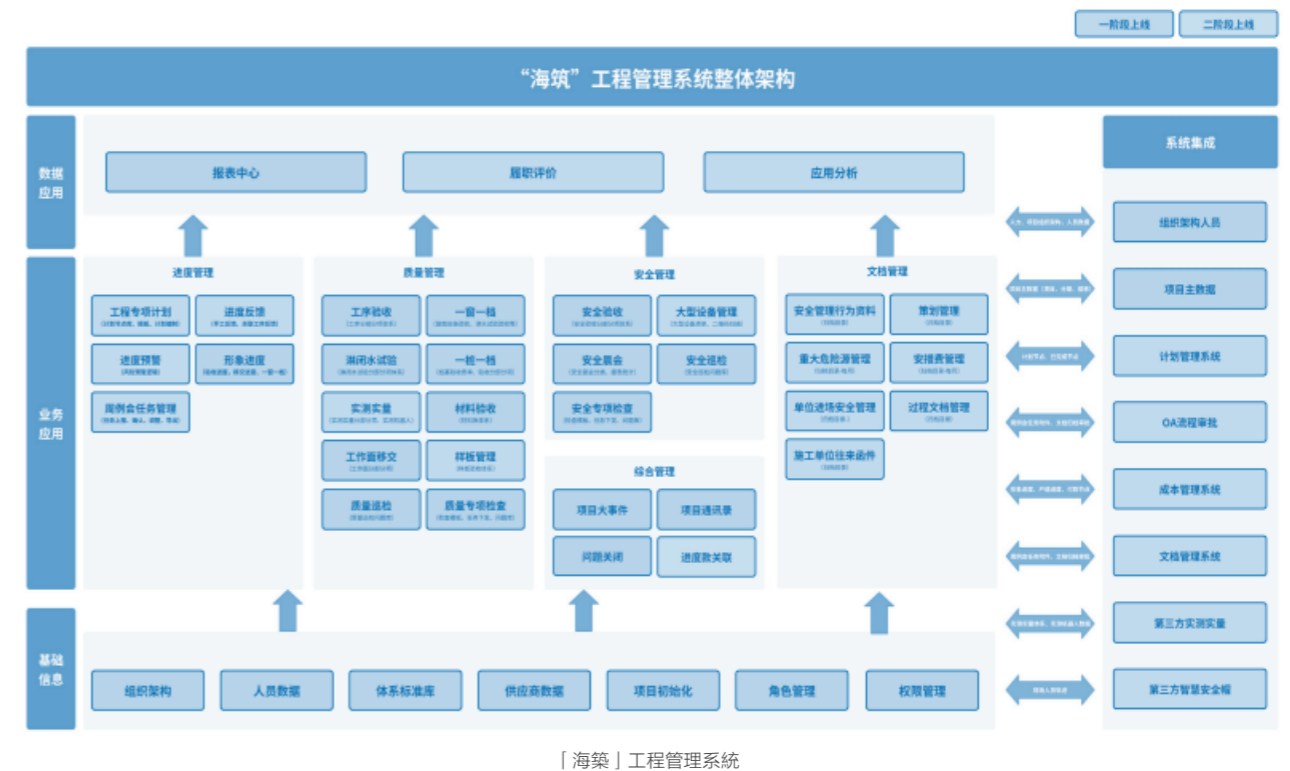
薄弱項目幾乎**清零**

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，我們搭建「海築」工程管理系统，圍繞樣板驗收、工序驗收、材料驗收、工作面移交、淋水閉水試驗、一樁一文件管理及品質巡檢等關鍵環節，對項目過程品質管控實施全流程監督，推動項目品質風險管理數字化轉型。「海築」工程管理系统已於100%在建項目上線運用，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個業務功能模組，涵蓋從樁基進場到竣工備案的全過程。在應用過程中，我們積極推動以結構化資料代替傳統紙質檔案工作，僅現場淋閉水一項，即節約紙張超435,499頁（以每個點位一頁計）。我們定期跟蹤「海築」工程管理系统應用情況，按月編製並出具月報，針對存在問題組織專項糾偏及約談，確保資訊及時、真實、完整錄入，提升項目管理效率與品質。切實發揮系統在品質及安全管理中的支撐效能，推動工程一次成活率穩步提升；同時，我們定期開展總結分析，識別開發全流程管理痛點，倒逼管理效能持續提升。

截至報告期末，一線管理用戶累計授權共計14,768人，覆蓋737,593批次作業面工序驗收，主動排查並整改閉合171,842個過程品質問題，消除115,830個過程安全隱患。



「海築」工程管理系统

2025年，我們進一步加強項目管理數字化建設，搭建面向項目全生命週期的數字化管理平台「海Link」系統，以「計劃+資料」雙輪驅動實現精益化管理。該系統聚焦項目「1+7團隊」生產場景，通過整合計劃中心、空間主數據、會議中心、文檔中心、團隊工作站等模塊，打破營銷、設計、工程等職能系統壁壘，實現任務、資料、文檔的高效流轉。

在計劃管理層面，系統建立「主控-全景-職能-項目」四級計劃體系，將項目全週期工作拆解至「拆無可拆」，確保計劃到任務100%覆蓋，消除總部與一線「計劃兩層皮」問題。在數據管理方面，「海Link」重構空間主資料系統，顆粒度細化至分戶級，統一數據標準，解決多系統資料來源不唯一、重複填報等痛點，分戶面積錄入效率提升82%，識別準確率達90%以上

「海Link」系統通過個人工作台與團隊工作站雙入口，支持PC/APP端和OA內網訪問，為項目團隊提供一站式協同辦公支撐，降低管理離散度，輔助管理者即時掌握項目動態，實現全週期高品質運營。

截至報告期末，「海Link」已取得多項軟件著作權，並斬獲多個行業重要獎項：



軟件著作權

- 《海 Link 計劃中心系統 V1.0》
- 《海 Link 團隊工作站平台 V1.0》
- 《海 Link 空間主數據平台 V1.0》



軟件著作權國家版權局登記證書



行業獎項

- 克而瑞2025企業服務標桿項目：2025年9月獲評，成為地產數字化項目管理領域的標桿案例；
- 2025年度iGreen領航獎（智慧人居技術）：「中海海LINK系統」與中海柔性定制系統、全屋體檢系統共同獲評，體現其在智慧建築與地產項目管理融合方面的技術領先性。



行業獎項證書

工藝工法優化

中海持續關注市場變化、業主需求及業務運營情況，開展針對性的質量提升專項行動，促產品品質和配套服務不斷精進。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。

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

戶內空氣和水質專項研究及工藝提升

全面落實「好房子」戰略目標，積極回應國家關於綠色建築和健康生活號召，致力打造高品質住宅項目，中海發展工程技術與研究中心聯合專業機構開展室內空氣及水質兩大專題研究，以保障業主的健康生活。

針對室內空氣品質問題，參考更貼合居民居住環境、較嚴格的國家標準，從源頭上把控裝修材料環保等級，強化施工現場管理，確保交付的住宅空氣品質整體達到更高標準。在水質提升方面，系統研究國內外水質管控指標，聚焦二次供水系統的安全隱患，深入分析並優化管材、配置水質提升設備，降低水質二次污染風險，形成一套優於國標的企業級水質管控標準。

一體化預製混凝土衛生間

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一體化預製混凝土衛生間，並獲得專利。該項工藝最初在廈門地區中海項目運用，實現100%「零滲漏、零返潮、零返鹼、零結露、零發黴」。截至報告期末，已實現全國新項目推廣落地。

ALC條板管線預埋工藝

為了解決機電管線開槽安裝導致的牆面開裂品質通病問題，中海研究了管線一體化ALC牆板技術。在ALC牆板生產階段，將穿線管道預埋進牆板中，用工業化生產替代了傳統的「開槽-埋管-補槽」工藝。目前該技術已在部分項目試點落地，取得了良好的效果。

同時，為推動「好房子」標準在建造施工過程中實現有效落地，本公司統籌編製發布《中海裝修精工+標準做法》《中海園林景觀精工+標準做法》《中海外立面精工+標準做法》《中海地庫精工+標準做法》《中海精裝修收口標準做法2.0》及《中海園林景觀收口標準做法2.0》等精工建造體系標準，通過將其嵌入設計任務書、合同條款、工序驗收與評估體系等措施推動標準全落地，以系統化、可追溯的工程管理實踐，持續夯實產品品質的根基，賦能行業「好房子」建設升級。

榮譽獎項



2025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)」

「山東省工程質量管理標化示範工程」

省級及以上質量榮譽與獎項**27**個，

遼寧公司大連寰宇未來項目承辦國家級品質觀摩活動**1**次

精築學習文化

為更高效地推動產品質量管理工作，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。2025年，中海共組織35期「精築」培訓，聚焦室內空氣與水質管控、BIM技術應用、幕牆施工及安全生產等關鍵環節，將研究成果與行業前沿實踐轉化為一線管理能力，強化一線團隊標準執行力與質量意識。

2025年



全國各公司共組織開展各類內部

組織承包商培訓

覆蓋

質量培訓**400**場次

313場次

100%中海員工與主要供應商(含承建商)

案例

中海2025年精益建造觀摩交流會暨中海「好房子」專項工作黨建聯合體成立儀式圓滿舉行

2025年5月29日，遼寧公司在大連承辦中海發展2025年精益建造觀摩交流會暨中海「好房子」專項工作黨建聯合體成立儀式。本次會議以「線下觀摩+專題分享+線上直播」的形式，搭建多職能協同共創的精益建造交流平台，互相學習、共同提升。本公司總部、21家地區公司、供應鏈公司、中海管理共計253人參加現場觀摩活動，680餘個視頻端線上接入。

活動現場圍繞「精工+」戰略管理體系、各業務線協同落地方案及供應鏈支撐等議題，開展了深入的經驗分享與研討。同期成立「好房子」專項工作黨建聯合體，進一步強化跨職能、跨組織的協同攻堅機制，推動各部門、各區域以和合之力共創精益建造未來。

本次活動超越一般性的經驗交流，構建一個開放、協同的品質提升生態，通過樹立內部標桿，促進先進管理方法與工藝工法的快速傳播；通過成立黨建聯合體，將組織優勢轉化為攻堅品質難題的協同優勢；最終，實現在全集團範圍內強化「品質至上」的共識，為持續鍛造「工科中海」的品牌內涵、系統提升產品力注入持久的組織與文化動力。



中海「好房子」專項工作黨建聯合體成立儀式

案例 中海遼寧公司·寰宇未來項目承辦2025年全國住房城鄉建設系統「品質月」啟動儀式暨現場觀摩會

2025年9月10日，由全國住房城鄉建設部主辦，遼寧省住房和城鄉建設廳、大連市人民政府、中海遼寧公司共同承辦的2025年全國住房城鄉建設系統「品質月」啟動儀式暨現場觀摩會在遼寧公司·寰宇未來項目舉辦。本次活動以「推動工程品質提升，建設人民滿意好房」為主題，通過「線下觀摩+線上直播」多種形式展示中海遼寧公司好材料，好工藝，好技術在好房子建設中的創新應用，為加快推動「好房子」建設實踐落地提供有益借鑒。住建部、屬地相關領導，建設行業相關協會及各參建單位代表共計200餘人現場參會。

中海作為「好房子」大潮中的先行者，以專業精神革新行業實踐，破局居住品質痛點，率先建立「好房子精工建」體系，外立面工程、景觀工程、精裝工程、地庫工程4大品質提升做法指引，146條精工細節，作為標準化施工規範，全力建設人民滿意的「好房子」。



中海遼寧公司·寰宇未來項目承辦2025年全國住房城鄉建設系統「品質月」啟動儀式暨現場觀摩會

同時，為夯實一線技術人才梯隊，我們持續推進專業工程師認證工作。本年度，中海新認證精裝修、景觀工程師共計51人，進一步將本公司長期積累的工藝標準與管控經驗，通過人員能力資質的形式予以固化，為項目高品質呈現與精細化管控提供扎實的專業保障。

精工的品質交付

在地產行業深度調整與轉型的背景下，中海始終將「保質交付」作為企業經營的核心支柱，積極踐行國有企業的責任擔當。基於在交付規模、時效與客戶滿意度等方面的綜合表現，榮獲克而瑞「2025中國房地產企業交付力TOP1」中海獲億翰智庫「2025中國房企超級交付力TOP2」及「成都湖光玖里錫項目獲得2025年全國交付項目典範」等殊榮，以持續、穩定、可信賴的交付，踐行民生責任、傳遞品牌公信力。



克而瑞「2025中國房地產企業交付力TOP1」



億翰智庫「2025中國房企超級交付力TOP2」



2025年



中海全年累計實現高品質交付住宅

4.6萬套

覆蓋全國

30個城市



及時交付率

100%

以精工出品切實兌現

「好房子」承諾

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各個階段，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」。

中海項目完美交付考核評估階段

1

項目施工前

- 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

2

施工過程中

- 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

3

項目交付前

- 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

4

項目交付後

- 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。我們在全集團範圍開展維修專項治理、總部通過每日跟進維修投訴，每周反饋督導、每月全集團總結研討，狠抓維修效率體驗，2025年維修服務滿意度達行業90分位。

中海維修專項治理

「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。

「通報超期保時效」

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晒的維度，加大超期整治力度。

「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。

「嚴管交付排風險」

中海各地區公司嚴格執行交付前查驗銷項標準動作，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。

精心的客戶服務

中海將客戶視作企業長期發展的基石與產品反覆運算的重要導向。我們始終以專業服務與暖心關懷為客戶構築美好生活場景，將客戶視角系統性融入項目定位、規劃、施工、銷售、交付及物業服務等全業務環節，並建立覆蓋各地區公司的客戶滿意度指標機制，將其納入整體績效管理體系。我們持續從客戶回饋中汲取改進動力，務實提升產品與服務品質，致力在與客戶的共同成長中實現穩健經營與價值共贏。

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7個關鍵崗位，推動了快速、真實、客觀有效的管理目標的達成。

我們持續迭代「中海對客十條準則3.0」，動態優化服務標準與響應機制，將客戶反饋深度融入管理閉環。中海結合「好房子」要求，全面運用「紅十條」智能識別模型，對全部數據工單進行落位並通報，並要求全體員工在對客工作中落實以下工作要求：

安全	合規經營，堅守法律法規底線；誠信對客，提供真實完整信息，兌現承諾
安全	真材實料，品質交付，一次成活，嚴控「六不」品質問題
安全	安全至上，客戶緊急救助無條件幫助，「六防」事故零發生
安全	隱私保障，任何洩漏客戶信息及隱私行為零容忍
健康	重視健康，關注每套房間空氣、噪音、水質、熱環境等人居健康指標達成
便捷	精工維修，報事快速響應，問題及時維修、避免反覆
便捷	問需於民，95112熱線24小時×365天傾聽客戶真實需求，首問責任不推諉
安心	真實公正，嚴禁數據造假，不干擾客戶真實評價
安心	尊重客戶，主動關懷，對客態度始終如一
安心	維護品牌，堅決抵制有損公司品牌和客戶口碑的行為

交付服務管理

針對項目交付前後的質量監控，我們設有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。本年度，我們全面更新2025年完美交付評價體系，從交付底色、交付呈現、客戶評價角度，優化完美交付模型，旨在通過更科學的評價維度與資料化的管理工具，推動交付標準與客戶體驗的同步提升，實現從「交付房子」到「交付安心」的價值跨越。

為全面落實「好房子」健康空氣與健康水的建設目標，我們針對在建項目的產品環保等級、施工工藝與水質標準出台專項管控機制，開展全過程貫標檢查並納入考核。我們啟動入伙前綠色人居健康自檢，監測包括溫度、空氣質量、聲環境和水質等關鍵指標，確保嚴格按照國標執行。針對室內環境與室外安全便捷等住戶關注重點，我們制定針對性提升措施，確保空氣、水、光、噪音等綠色健康系統達到高標準。



綠色人居健康自檢

客戶入伙後，我們主動瞭解客戶權益的訴求，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。我們根據不同城市客羣的不同關注點，打造適配性產品與服務，有效延長客戶綠色健康人居的可持續性優質居住體驗。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。同時，我們公開發布線上客戶報事渠道，24小時接受客戶投訴、維修，保證客戶基本權益。

我們在所有商業建築配備心臟復甦除顫儀（AED）與健康產品驛站，並為租戶提供健康檢查、諮詢及急救培訓等服務，將健康保障融入商業空間交付全流程，實現從物理空間交付到健康服務交付的升級，切實守護租戶生命健康安全。



健康管理中心



急救培訓



心臟復甦除顫儀

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，覆蓋全國所有業務所在地，服務共計1,180個項目、約636萬中海業主。全國客戶數據中心依託標準化流程與數位化平台持續提升服務質效，獲得了客戶和業主的一致認可與高度讚譽。

客戶溝通渠道

我們建立暢通的便捷客戶的溝通渠道，保障客戶訴求高效觸達。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。

客戶管理系統

為確保客戶信息管理的嚴謹性、強化全流程風險防控，中海構建客戶檔案全生命週期管理體系，遵循「起點標準化、過程協同化、節點可控化、歸檔統一化」準則，確保客戶信息規範管理與全程可溯。我們同步建立開發全流程品質與體驗量化評估機制，依託動態預警模型，實現客戶體驗風險前置識別與干預，推動管理重心由事後處置向事前預防、事中控制轉型，強化項目風險防控能力與服務回應效能，系統性提升客戶服務風險抵禦能力，切實保障客戶體驗品質。

在強化內部管理的同時，中海亦注重外部客戶聲音的捕捉與回應。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。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、敢於攻坚克难、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3.0」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。2025年，我們進一步優化工單處置流程、統一線上報事入口，針對售後崗、物業管家、項目客服經理等工單處理責任人，協同梳理優化其在日常維修、投訴報事全流程中的職責分工，進一步提升工單處置效率與服務協同性，將客戶權益保障深度嵌入運營治理，以制度剛性守護服務溫度。

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。

客戶溝通智能質量檢查

為建構「事前預防、事中監控、事後追溯」的全鏈路客戶服務品質管控體系，95112以智慧品檢系統為核心，打造地產與物業端原生監控分析能力，實現服務過程的精準化、智慧化、標準化管理。

房地產端

圍繞「中建好房子」「對客十條準則」等核心服務標準，設置16項業務模組，配置6,800餘條監控關鍵字，實現對銷售、交付、維保等全場景服務行為的精準識別與即時管控，確保服務規範與品牌承諾高度一致。

物業端

聚焦社區安全、業主訴求響應等重點領域，設置5項業務模組，配置1,000餘條監控關鍵字，建構覆蓋物業服務全流程的智慧監督網絡，推動服務品質持續提升。

中海CRM系統功能及服務對象

準買家、業主、租戶、住客	客戶APP及微信公眾號	報事投訴、服務查詢
供應商（含承建商）	供方端口	接收個案、進行整改、反饋結果
項目總監、客戶服務部、工程管理部、維修中心	中海客服APP	內部查驗、入伙流程、工區管理、日常服務、投訴升級處理
總部、區域及項目相關部門	系統後台	數據整理、報表統計、預警通報、流程審批

客戶滿意度

46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。2025年，中海好服務廣受多方實力認證，住宅總體客戶滿意度90分，達行業90分位，持續保持前列。在銷售額TOP20房企中，中海客戶滿意度位列TOP3。

	2025年目標	2025年績效
住宅項目銷售案場	>90分	94分
住宅項目	>70分	90分
長租公寓項目	≥80分	90分
寫字樓項目	≥88分	96分
購物中心項目	≥80分	97分

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。

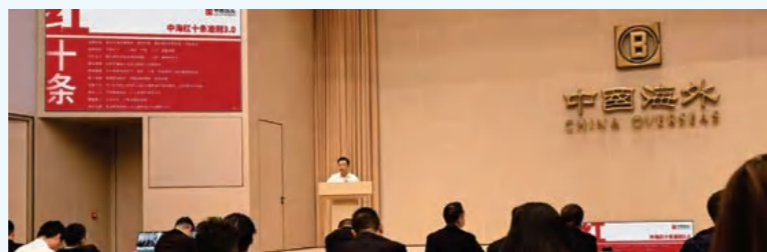
我們全面推進「客戶之眼」已交付客戶（包括住戶與租戶）深訪敲門計劃，通過深入調研交付後的產品體驗、工程質量和社區生活服務品質，從客戶視角洞察產品與服務的優化方向。2025年，中海總部級入戶深訪覆蓋超187戶，全國客服團隊深入千餘戶，100%覆蓋北京、廣州、深圳、成都、天津、廈門等重點高端交付項目，驗證高端產品與服務的兌現效果。

同時，我們通過「客戶深訪洞察定量調研體系」實現2.8萬戶已交付客戶（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。客戶深訪將信息驅動的預警機制，落地為以客戶為中心的深度洞察行動，並將洞察轉化為驅動內部協同改進、完善風險管理、豐富客戶資產的管理推力，實現從「監測數據」到「理解客戶」再到「改善運營」的完整價值閉環。為系統管理資產運營對社區的廣泛影響，公司亦建立租戶出租率和續租率等關鍵指標的監測機制，結合社會經濟趨勢（如區域發展、人口結構等）進行持續分析，藉此評估物業運營對當地社會與環境的綜合影響，推動社區和諧與可持續發展。

2025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100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。

案例 中海紅十條準則3.0發布

為進一步強化業務規範與築牢行為底線，總結2025全年業務表現，我們在第十屆客戶價值日，發布「中海紅十條準則 3.0」，鼓勵各地持續開展「紅十條」準則3.0專題培訓。作為迭代升級的行為規範體系，聚焦行業突出問題，融合新形勢下的治理要求與實踐經驗，既明確不可碰觸的「紅線」，也劃定規範從業的「標尺」。



第十屆中海客戶價值日上「中海紅十條準則 3.0」發布

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3.0」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「幸福家」等途徑，披露隱私政策申明條款，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。

2025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

中海堅守客戶為本理念，深耕社區服務建設，厚植社區人文內涵。我們從客戶視角出發，用心提供專業服務方案，打造全齡友好社區、值得信賴的幸福之家，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「童夢理想」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體驗，推動社區從「居住空間」向「生活共同體」演進。

案例 北京地區第三屆康養生活節

2025年11月，北京地區第三屆康養生活節在北京中海大吉巷圓滿舉行，來自北京地區30個中海社區的百餘位業主齊聚一堂。本次活動以「時光慢走，愛在中海」為主題，聚焦中老年群體生活需求，解鎖「銀髮」群體的多元精彩康養生活。

活動現場通過打卡地圖的形式，精心設置傳統香道體驗、銀髮時裝秀、康有為故居參觀及10餘家商戶聯合推出福利的便民市集等豐富環節。現場氣氛熱烈融洽，在讓業主們切實感受到中海的關懷與溫暖的同時，有效增進鄰里情誼，營造更和諧美好的社區氛圍。

未來，中海將繼續致力於通過形式多樣的產品和服務，讓業主享受到高品質社區生活，提升幸福感與歸屬感。



北京地區第三屆康養生活節

社區營造效益報告

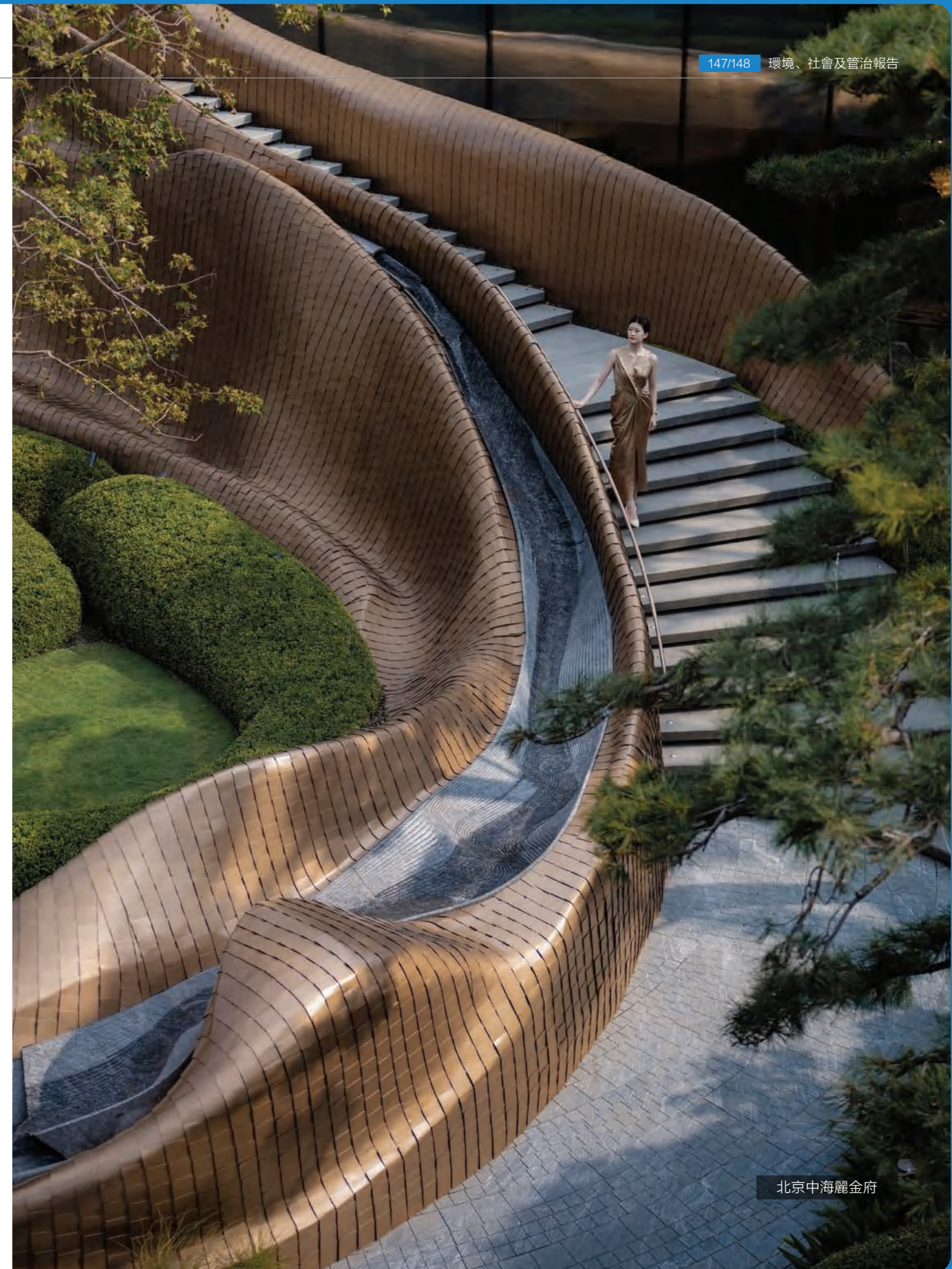
中海始終致力於打造有溫度、有文化、有歸屬感的社區，所發布的《社區營造效益報告》，闡述了寧海中海以非遺文化傳承為切入點，探索出一條從單點活動開展到系統生態構建的社區文化營造路徑。不僅豐富了社區精神文化生活，更以文化為紐帶，增強了鄰里凝聚力，構建和諧、可持續的社區。其核心成果為文化傳承與社區價值的雙重實現。在文化價值上，讓非遺從博物館走向社區生活，實現了傳統文化的活態傳承與創新發展，項目亦榮獲聯合國教科文組織 UNESCO Community Learning Center 項目授牌，成為社區非遺教育的典範；在社會價值上，以文化為橋樑，有效促進了鄰里交流、催化了社區營造發展，顯著提升了業主的社區歸屬感、幸福感與身份認同，構築了睦鄰友好、溫暖有愛的社區氛圍。



《社區營造效益報告》



聯合國教科文組織項目授牌



北京中海麗金府



中海聚力 共築產業生態

產業共榮與創新	151
可持續供應鏈	158
供應商全生命週期管理	163

中海致力於構建協同、穩定、可持續的產業生態，通過深化與上下游合作伙伴的協作，共同推動產業鏈整體能力提升與綠色發軔轉型。我們積極聯合行業伙伴探索新技術、新材料與新工藝的應用，以科技賦能產品營造與服務升級，共同回應城市發展需求。我們注重長期價值與合規共贏，持續將環保、品質、效率等要求融入採購與合作全流程，致力打造合規透明、綠色低碳、價值共生的負責任供應鏈。

本章回應的目標及指標：



《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

產業共榮與創新

中海持續深化產業鏈協同，基於資源互補與技術創新，與合作伙伴構建開放協作、價值共用的發展共同體，共同服務城市高品質發展與行業可持續進步。

科技創新與應用

中海以科技創新為筆，以人居需求為墨，深耕業務與產品創新實踐，持續增強發展活力。我們依託中國建築健康人居建築科創平台，推動低碳健康技術轉化應用，以匠心科創打造優質居住體驗，助力建築產業科技水準整體提升，以創新實幹守護民生福祉。

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。

2025年，我們系統化完善科技創新領域頂層設計，明確「十五五」科研戰略方向，並制定年度科技作戰地圖，聚焦「好房子」等重點方向統一研發部署。我們同步健全科研管理體系，年內發布《中國海外發展科技成果管理指引》《中國海外發展承擔科技研發課題實施指引》及《中國海外發展科技獎勵標準管理辦法》等5項制度，構建覆蓋課題管理、經費使用、成果轉化與人才激勵的全週期工作機制，並建立科技創新工作激勵體系，制定「中海星」細則，完善科創工作體系與激勵環境，以頂層設計與機制建設賦能主業創新發展。

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1,211人的專業技術隊伍，其中碩博士以上學歷人才391人、高級職稱176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。

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。

我們參與「好房子」重點研發課題研究，聚焦高品質住宅打造、數位施工品質管控、室內健康材料技術等前沿領域，協同課題組高效推進各項科研任務落地。2025年，中海首次作為課題承擔單位參與國家重點「高品質住宅」項目，同步參與國家重點「數字施工品質」和「健康室內材料」項目，有序組織課題推進會、示範工程交流會，立項3項示範工程，助力國家住宅科技攻關節點突破，為成果轉化與產業化落地築牢根基。



2025年《雙碳戰略下零碳辦公建築關鍵技術研究及產業化》等3項專題經專家組評審整體達到國際領先水平。《商業項目全週期能耗管理關鍵技術與應用》及《住宅智能建造底層空間數據構建與應用》等4個專題經專家組評審整體達到國際先進水平。



《雙碳戰略下零碳辦公建築關鍵技術研究及規模化應用》



《基於智慧化設計和運維一體化的公共建築綠色低碳關鍵技術研究與應用》



《高層建築多體支承大跨空間結構關鍵技術研究及工程應用》

2025年，中海員工中：



2人

獲廣東省工程勘察
設計大師

30人

獲得深圳市勘察設計行業
十佳青年工程/建築師

4人

獲得廣東省超限
審查專家

截至2025年底



已獲得各類專利

406件

其中，含綠色建築技術專利

113件

中海在科技創新與研發管理方面持續獲得權威認可。旗下天山公司、中海科技均獲評「專精特新中小企業」及「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」、CMMI5（能力成熟度模型集成第五級）資質認證及「瞪羚企業」榮譽，天山公司獲批「廣東省科技專家工作站」，旗下華藝公司獲評「科技創新先進企業」。本年度，我們在科研成果轉化與創新成效方面再獲佳績，斬獲中建科技獎、華夏建設科學技術獎等行業權威科研獎項共計11項，充分彰顯科技創新實力，並持續將創新動能轉化為高品質發展實效。



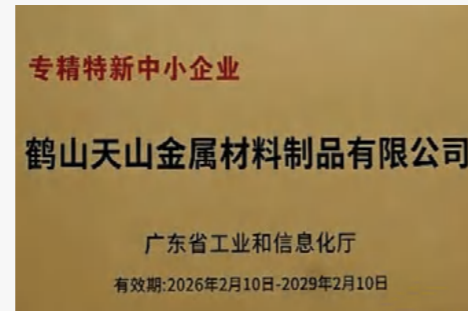
科技公司高新技術企業



天山公司高新技術企業



科技公司專精特新「小巨人」企業



天山公司專精特新企業



華藝公司「科技創新企業」



科技公司「瞪羚企業」榮譽

案例 科技創新成果亮相「好房子」科技展

2025年11月，中海攜創新技術成果亮相以「科技賦能造好房子 產業升級促新發展」為主題的國家級好房子科技展，展示本公司在回應國家「好房子」建設、推動行業轉型方面的科技創新與實踐成果。

中海基於中建「好房子」營造體系方法論，構建了以Living OS為核心的「中海好房子」產品體系，回應212項居住需求，集成16大科技系統，重點解決隔音、滲漏等傳統痛點，並融合全屋體檢、智慧能源與健康人居系統，實現「高性能可感知、好服務可連接」。現場展示的「高品質新建好房子」樣板，集中體現了從空間設計到長效運維的全週期解決方案。

截至報告期末，中海好房子體系已反覆運算至3.0版本，並在全國超過20個項目中落地應用。該體系不僅有效拉動了新型建材、智慧家居、節能環保等相關產業鏈協同發展，也以終端產品創新促進了行業從「建造」到「營造」、從「住有所居」到「住有宜居」的實質性轉型，展現了公司以科技驅動產品升級、助力住房高品質發展的系統能力。



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、附屬公司及業務伙伴日常合作等提供指引。通過制度化管治，我們有效保護自身核心技術資產與品牌價值，防範潛在的法律與經營風險，並對內營造「尊重創新、保護成果」的研發環境，激勵員工的創造積極性。我們尊重知識產權、恪守商務邏輯，致力與合作夥伴建立基於信任的長期協作關係，共同維護公平、健康的行業創新生態。

智啟人居時代

科技創新與數位化變革已成為驅動城市建設與發展的核心動能。中海深刻洞察行業發展趨勢，積極整合外部先進技術資源，深度結合自身在房地產領域的深厚實踐積澱，從管理賦能、產品賦能、應用賦能三大維度發力，有效推動行業數位化轉型，助力智慧城市建設提質增效。

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研發編製的《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，相關技術成功落地全球首個5G智慧社區——上海中海臻如府項目，實現社區管理、服務與居住體驗等場景的智慧化集成與長效運維。

截至2025年底



中海房地產全過程管理平台科技成果現已於超

490個項目中投入應用



服務客戶超過

1,800萬人

在居住的小場景，中海緊扣「好房子」建設核心要求，自研智慧人居平台，實現智能家居業務從技術突破到系統集成的全面升級，確立了技術自主可控、交互體驗統一、產品持續創新的體系能力。我們的智慧人居平台構建覆蓋住宅、商業樓宇、社區的全域、全場景智慧空間解決方案，集成低碳能耗管理、低碳智慧樓宇、智慧家居等多種系統，在北京、寧波、深圳等城市落地應用，以可感知、可連接的智慧人居科技，切實提升居住品質與運營能效。

截至2025年底



中海智慧人居累計落地項目

85個



累計交付低碳、智慧、綠色數字家庭

56,000戶

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。依託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。

此外，中海圍繞智慧人居創方向多維佈局，參與住建部高品質住宅工程、工程數位化兩大技術創新中心申報並承擔核心研究職責，同步推進未來人居聯合創新實驗室二期建設，構建高品質住宅系統健康建材量化評價體系與技術管理規程，落地健康建築人因工程學實驗室並培育跨專業團隊，從建材源頭實現品質把控，為供應鏈健康建材專業評估鑒定提供專業支撐。

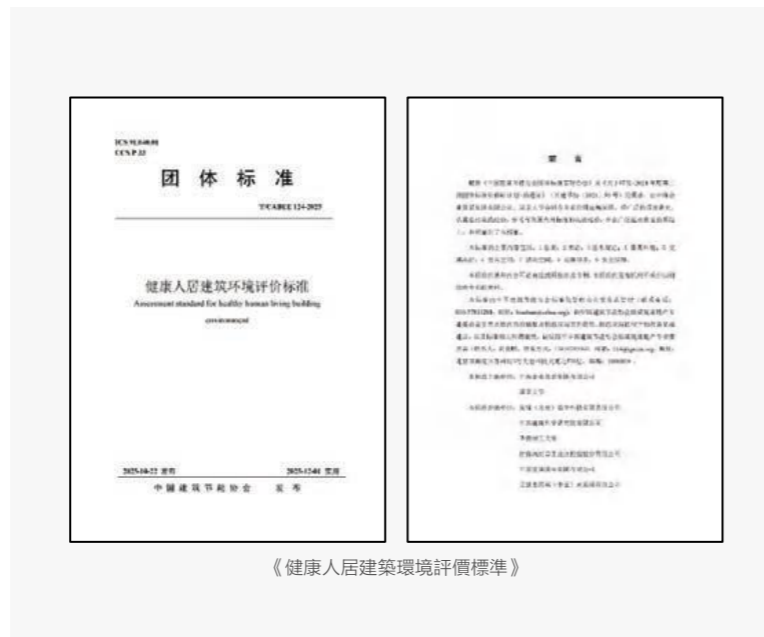
行業交流與合作

參與行業協會與標準制定

中海輸出自身能力與經驗，參與各類標準制定和承擔各協會的成員義務，積極對外賦能，為行業標準化轉型升級添磚加瓦。我們建立公共參與制度，確保所有參與機構的立場與公司戰略保持全面一致。

2025年，中海聚焦綠色建築與健康人居領域標準體系建設，以核心編製單位身份推動ESG理念向建築全鏈條深度落地。作為主編單位，中海牽頭編製《健康人居建築環境評價標準》，並依託專委會同步推進產業化落地與試評價工作。該標準緊扣「好房子」低碳健康宜居的核心要求，構建科學系統的健康人居建築環境評價體系，為行業內「好房子」的落地實踐提供專業評價依據與技術指引。

與此同時，由中海擔任主編單位編製的中國建築節能協會標準《零碳辦公建築評價標準》《辦公建築碳排放計算與核算標準》於2025年正式施行；結合同年1月1日已落地的中國工程標準化協會標準《低碳辦公建築技術規程》，中海首次構建起覆蓋「技術—評價—核算」全鏈條的零碳辦公建築標準體系，填補行業空白，為國家「雙碳」戰略在辦公建築領域的深入實施提供堅實科學支撐。截至目前，我們共參與16項國家及行業標準編製，涵蓋低碳、健康等多個領域。



《健康人居建築環境評價標準》

中海參與行業組織一覽

行業組織	會員資格	參與單位
商界環保協會	基礎會員	中國海外發展
中國建築節能協會低碳健康地產專業委員會	主任單位	
中國城市科學研究會綠色建築與節能委員會（中國綠建委）	房地產學組組長單位	
開放智聯聯盟	理事單位	
中國通信標準化協會	會員	
全國智能建築及居住區數字化標準化技術委員會——智慧園區標準工作組（SAC/TC426）	會員	
中國土木工程學會	會員	華藝公司
中國勘察設計協會	常務理事	
中國建築學會	會員	
中國建築節能協會	會員	
中國工程建設標準化協會	常務理事	
廣東省註冊建築師協會	理事	
廣東省土木建築學會	副會長	
廣東省建築節能與綠色低碳協會	理事	
廣東省建設科技與標準化協會	常務理事	
廣東省工程勘察設計協會	副會長	
深圳市專家人才聯合會	副會長	
深圳市註冊建築師協會	副會長	
深圳市醫院管理者協會	副會長	
深圳市土木建築學會	副會長	
深圳市綠色建築協會	副會長	
深圳市勘察設計行業協會	會長	
深圳市建築產業化協會	副會長	
深圳市建設工程標準學會	理事	
深圳市高新技術產業協會	會員	
深圳市城市規劃學會	副會長	
深圳市城市規劃協會	理事	
廣州市工程勘察設計行業協會	會員	
佛山市裝配式建築與智能建造協會	會員	
中國房地產業協會	會員	中海商業
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	

產學研聯合培養

深化產學研融合是驅動科技創新、賦能行業高品質發展的核心舉措，中海探索創新融合新模式，探索科研協同與行業人才培養新路徑。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，攜手東南大學、清華大學、重慶大學、華中科技大學等國內高等學府，圍繞房地產及居住場景數位化、智慧化、低碳化核心方向，開展聯合實驗室共建、課題共研、聯合教學、研究生聯合培養等多形式合作，凝聚產學研協同創新合力，以多元合作模式夯實科創發展基礎。

我們秉持開放態度，分享自身發展經驗，同時推動行業內的經驗共用與跨界交流，攜手各界共建繁榮發展的行業生態。2025年，我們積極搭建並參與多層次行業交流平臺，通過舉辦行業論壇、積極參與重要展會、持續推進學術交流等多樣化的形式，聚焦綠色金融、低碳健康、智慧人居等前沿議題，與眾多科研院所、企業開展交流活動，連結多方資源、凝聚行業智慧，助力構建開放、協同、共榮的行業生態。我們已連續4年召開學術高峰論壇「低碳健康協同創新論壇」，累計參與人數超1,000人次，並連續獲得中國建築節能協會嘉獎。

此外，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。2025年，中海憑藉在低碳健康地產領域的持續深耕，以及在行業交流平臺搭建方面的貢獻，榮獲中國建築節能協會低碳健康地產專業委員會頒發的「2025國際零碳大會積極協作合作伙伴」，是對我們積極推動行業對話與合作的認可。



中海「2025國際零碳大會積極協作合作伙伴」獎杯

案例 2025年粵港澳大灣區低碳健康論壇：中海分享ESG、生物多樣性與智慧人居實踐

2025年11月，中海作為中國建築節能協會低碳健康地產專業委員會主任單位，於深圳承辦「第三屆粵港澳大灣區低碳健康人居論壇暨專委會2025年年會」。活動匯聚行業協會領導、專家學者及產業鏈精英，以「低碳健康協同創新助力好房子建設」為主題，搭建高水準行業交流平臺。

中海組織 20 餘家會員單位參與，展示中國海外大廈「零碳示範工程」與綠色實踐成果；多部門協同參與，發布房地產行業首份《生物多樣性保護報告》及 ESG 宣傳片，分享智慧人居解決方案與「好房子」建設實踐；並推動設置會員交流、圓桌對話等環節，凝聚行業發展共識。

本次活動中，中海及旗下單位榮獲多項iGreen領航獎，3個項目獲評國家重點研發計劃科技示範工程，2個項目獲評碳中和標桿項目，2個項目獲評健康建築標桿項目，並有多項智慧與健康人居技術獲認可，實現了中海低碳健康、ESG及「好房子」實踐經驗的有效推廣，推動產業鏈協同創新，為行業綠色轉型與人居高品質發展注入動能。



2025年專委會年年會現場



寶安國際會展中心會議現場

案例 中海亮相國際零碳大會，展示低碳實踐與智慧創新成果

2025年7月，中海亮相於北京舉辦的「2025國際零碳城市鄉村與零碳建築大會」，圍繞大會主題「雙碳賦能「好房子」，綠色舒適更新開啟城市低碳運行」，通過承辦論壇、專題報告、技術展示等多種形式，系統輸出中海的低碳實踐與創新成果。

作為重要參與方，中海承辦了「ESG、綠色金融協同構建綠色低碳建築新生態」及「低碳/零碳辦公建築研究與實踐」兩場專題論壇，並發表《中國海外發展有限公司ESG實踐分享》《中國北方氣候區零碳辦公建築技術研發與項目示範》《中海LIVING OS 澎湃新生 智鏈萬物》及《零碳未來——企業級低碳能源管理平台解決方案》四場專題報告，內容涵蓋零碳建築技術體系、Living OS智慧人居系統及企業級能源管理平台，全面分享本公司在綠色建築與數字技術融合方面的探索。

在大會上，北京中海金融中心1#寫字樓獲頒「全國首批建築光儲直柔系統星級測評項目」證書，成為北方地區商業辦公低碳技術應用的標桿。此外，中海多項論文被大會收錄，由中海科技推出的低碳能源管理解決方案也受到與會專家高度關注。中海積極為行業輸出可複製的技術路徑與管理經驗，切實助力「好房子」建設與建築業綠色低碳發展。



亮相國際零碳大會開展專題報告



北京中海金融中心1#寫字樓獲頒「全國首批建築光儲直柔系統星級測評項目」證書

可持續供應鏈

中海踐行可持續採購，制定並實施《供應商行為守則》《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。

供應鏈協同發展

供應鏈協同發展是產業高品質運行的核心支撐，中海立足產業生態視角，聯動上下游伙伴構建緊密協作體系，以資源共享、優勢互補推動鏈條價值提升，實現共贏發展。

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。

2025年



面向採購崗位員工開展培訓

12期

共計

4,032小時

覆蓋

336人次

我們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、反腐敗及廉潔教育、反壟斷與公平競爭等方面的主題。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。

案例

中海承辦第二期「好房子好建材好聲音」生態共創沙龍

2025年10月，中國海外發展旗下領潮供應鏈公司舉辦「好房子好建材好聲音」生態共創沙龍，聚焦「好房子」標準下的建材供應鏈協同，邀請中建集團、行業品牌及中海供應商代表，圍繞「好材料」適配「好房子」目標，深入探討建材供應高效協同路徑。

會上，領潮供應鏈提出「六好材料」標準體系，通過6大維度18項要求落實「好房子」安全、綠色、智慧等特徵，並已推動標準在多個項目落地。同時，本次沙龍為供應商搭建交流樞紐，促進生態伙伴共用實踐經驗，強化開放互信的供應鏈生態建設。

未來，領潮供應鏈將繼續以「鏈聚好材、美好同行」為理念，以「好房子」建設為導向，聯合供應商從品質、智慧化等層面升級材料供應，與生態伙伴攜手共同創造更安全、舒適、綠色、智慧的未來。



「好房子好建材好聲音」沙龍活動現場

此外，依託「清流計劃」，由領潮供應鏈公司牽頭主導，帶領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。

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。

2025年



100%

集中採購供應商取得ISO 14001
環境管理體系認證

32%

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



開展供應商培訓4場次，

100%覆蓋160家戰略集中採購供應商

品質安全培訓覆蓋

100%供應商（含承建商）

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。

我們構建可持續材料管控體系，將生物多樣性保護與資源節約理念融入採購標準。我們明確要求禁止使用國際公約禁止的瀕危物種材料，並對稀缺建材推行「替代優先」原則，鼓勵供應商提供FSC認證木材、科技木皮等合規替代方案，同時要求其出具材料來源證明。公司已建立覆蓋採購、驗收、使用的全過程材料溯源台賬，以制度化、可追溯的方式推動綠色採購落地，降低供應鏈環境足跡，支持行業可持續轉型。

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。

截至2025年底



推動

10家木材供應商工廠取得FSC認證

佔木材類供應商工廠比例為

17.5%

採用綠色標準採購供
應商佔比

72.7%

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

41.5%

採購物料取得綠色建材、綠色
產品或碳足跡評價認證

423類

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。

供應商全生命週期管理

廣大供應商是中海重要的合作伙伴，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。

本年度，我們更新《合作商管理辦法》，強化供應商ESG賦能與風險管理，構建覆蓋招標入圍、合同簽訂、過程管控、供應商評估的全生命週期ESG管理體系，落實11個關鍵節點管控要求。2025年，集採定標的76家供應商均按此標準完成評估，佔比達44.7%，有效推動供應鏈可持續發展與風險防控能力提升。

供應商ESG全過程管理模型



供應商準入

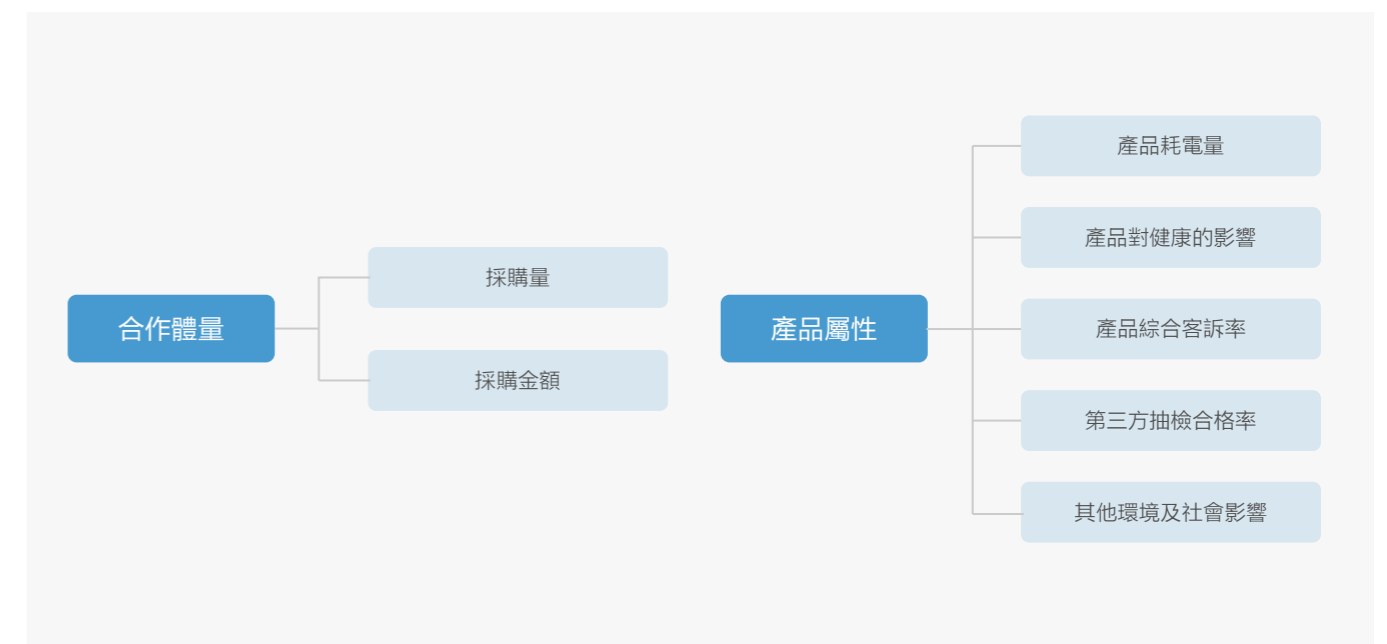
中海秉持嚴謹態度，在供應商及合作商準入環節嚴格挑選每一位合作對象。對潛在供應商，我們採取書面資料預審、實地考察等方式，開展內外調研及考察，調研涵蓋生產經營管理、社會及環境行為規範等內容以及ISO管理體系認證、環保相關資質、員工社保繳納情況等具體指標。通過嚴格的準入評審流程，我們確保引入的供應商在供應能力、質量水平、環境影響、社會影響等方面符合我們的高標準期望。同時，我們在供應商管理系統中將供應商資訊審查作為強制要求項，供應商須提供中國人民銀行出具的徵信報告作為準入資料。

- 作為準入資質，供應商須持有有效的ISO 9001質量管理體系認證、ISO 14001環境管理體系認證、ISO 45001職業健康安全體系認證，並簽署《供應商行為守則》。
- 優先選擇已具備產品碳足跡資料的供應商。

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、行業特定風險及其運營所在地區的國家特殊風險（如地緣政治、法規變動、氣候條件等），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。2025年，我們與5,407家供應商開展合作，其中，214家為戰略供應商，採購支出佔比53%。

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。對於未能在規定期限內達到最低ESG要求的供應商，原則上不得參與合同簽訂；對於ESG表現較優的供應商，則在供應商遴選及合同授予過程中予以優先考慮。2025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。

2025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》。

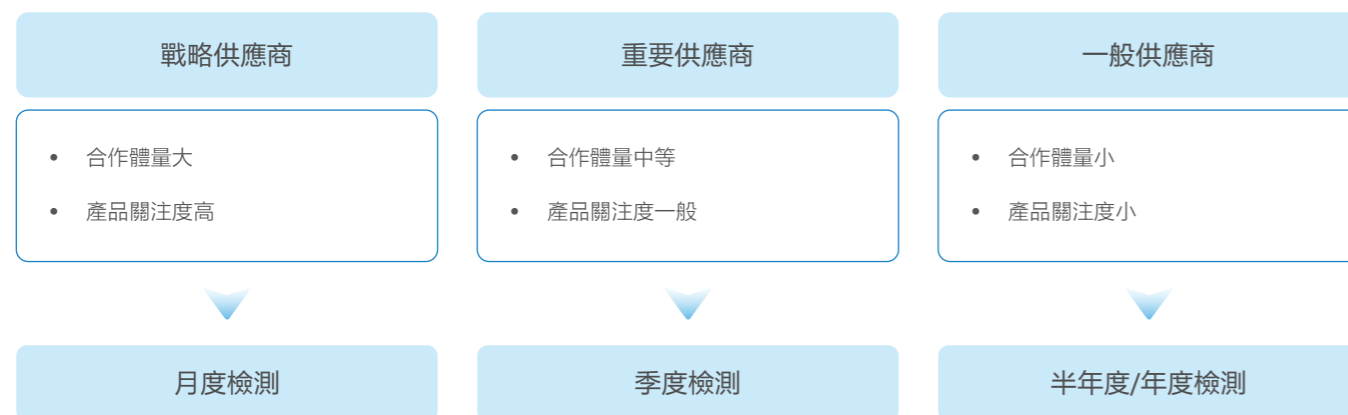
在供應商ESG管理方面，我們採用「四分法」對供應商ESG風險進行評估和分級管理。2025年，完成199家供應商的分類，為後續督導供應商減排、合規管理等奠定基礎。

2025年



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

中海供應商質量檢測頻率



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。

2025年



審查了二級供應商

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2025年12月31日



已制定物料評估指標

8,241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，覆蓋所有供應商的產品，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。

2025年



開展原材料第三方品質抽檢

895批次



涵蓋

51個大類 **159**家供應商



檢測合格率達

94.75%

為落實「好房子」戰略、響應綠色建築與健康生活號召，我們聯合專業機構開展室內空氣及水質專題研究。空氣管控從源頭把關材料環保等級、強化施工，確保交付項目空氣質量達到更高標準；水質提升聚焦二次供水優化，形成優於國標的企業管控標準，彰顯品控與社會責任，打造健康居住環境。

我們持續開展質量檢測行動，涵蓋現場材料性能、空氣質量、水質、電氣安全及結構成分等多項檢測內容。2025年，我們累計完成建築材料檢測895組，並通過內部工程巡檢與獨立第三方項目飛檢，實現所有在建項目的全面檢查。

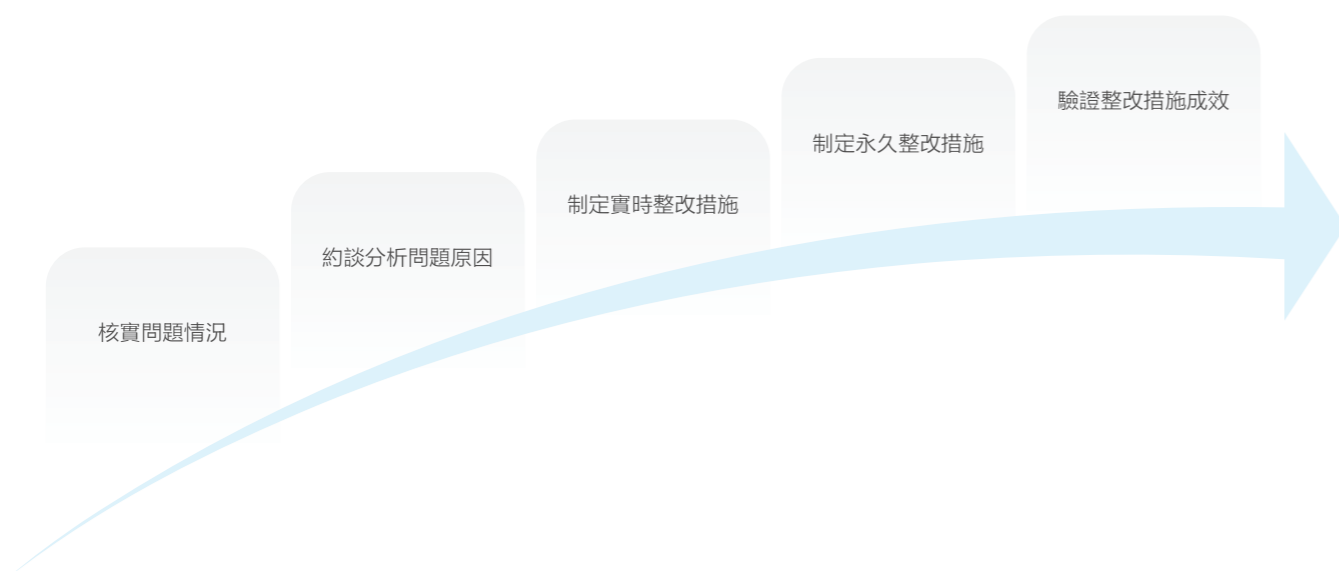
此外，我們對100%承建商項目的合規性及ESG遵守情況進行考核，每週或每月開展線下會議檢查，或隨機開展實地考察。

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。2025年，我們評估發現6家重要供應商存在重大潛在負面影響，並終止與其合作。



僱傭與權益	171
多元與包容	175
培訓與發展	176
健康與安全	183

09

中海育才 匯聚築業英才

員工是中海行穩致遠的核心力量。我們秉持著平等與尊重的理念，全方位保障每一位員工的合法權益。我們為員工搭建廣闊的成長平台，提供充足的發展機遇。同時，我們加強健康安全防線，營造有溫度、有保障的工作與生活環境，讓人文關懷浸潤每一位員工。未來，我們將繼續與中海員工並肩同行，在高品質發展之路攜手共創美好未來。

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

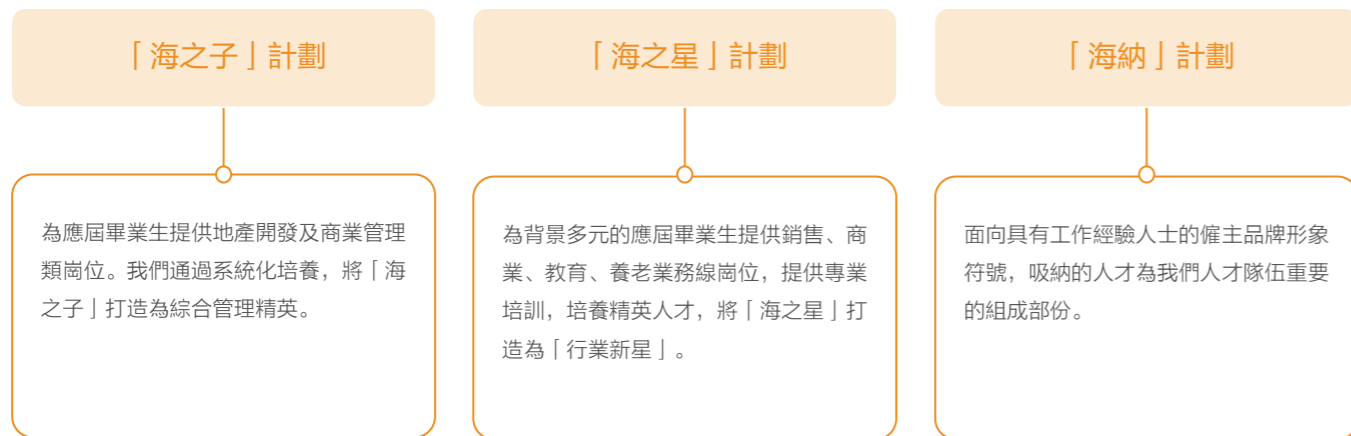
僱傭與權益

中海堅持自願平等的用工準則，依法依規與員工簽訂勞動合同，構建並完善內部管理制度體系，全方位保障員工在招聘入職、職業晉升、離職辦理、工時管理、薪酬福利發放等流程的合法權益。我們會定期對僱傭管理及勞工權益保障工作的落地成效開展複盤審視，結合經營實際與政策變化不斷優化更新內部制度及相關政策，通過相關績效數據的持續歸、專項的深度分析，不斷完善僱傭與勞工權益管理機制，切實築牢合規用工的堅實根基。

人才僱傭

我們制定並實施《招聘管理辦法》等規章制度，規範招聘過程中的人員選拔、錄用、轉正等流程。我們堅持任人唯賢、擇優錄用的選人機制，在統一的人才標準基礎上，根據不同崗位的需求，針對性地選擇招聘渠道和評估形式，確保被錄用人員和工作崗位的高度適配。我們嚴格遵守法律法規，在所有招聘與用人環節，堅守公平原則，杜絕任何形式的歧視、童工或強迫勞動。

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，包括人才吸納、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，選聘高校優秀人才與社會精英，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。



我們會優先完成內部崗位調動盤點，為內部員工推薦適合的調配機會，促進地區間和跨業態人員流動。2025年，我們已提供內部崗位334個（涵蓋地產業與專業公司），觸達員工383人次，實現內部成功調動193人，內部候選人填補空缺職位的比例達52%。本公司全職等效員工（FTE）平均招聘成本22,062元。

員工滿意度與敬業度

為及時評估人力資本管理機制的成效，我們會定期開展員工滿意度與敬業度調查。調研內容涵蓋員工滿意度、敬業度、工作壓力、企業文化認知、中海定制化問題及開放性反饋等維度。依據調研結果，我們針對性優化團隊建設、文化倡導及福利體系等相關舉措，確保改進工作既貼合員工實際需求，又契合中海長遠發展方向，持續提升員工滿意度與敬業度。

	2023年	2024年	2025年
滿意度	84分	87分	89分
敬業度	92分	93分	95分

勞工權益

我們堅持在所有業務運營中尊重並促進人權，嚴格遵循《聯合國工商與人權指導原則》《國際人權憲章》及《中國企業人權盡責指引》等國際國內準則。為確保人權承諾有效落實，我們建立了由董事會ESG委員會領導、職能中心協同、項目執行落實的三級人權治理架構，並以《僱傭權益政策》與《員工手冊》為核心，持續完善制度體系，全面保障員工及相關方的合法權益。

人權盡職調查

作為系統化人權管理的重要組成部分，中海於2025年完成了全面的人權盡職調查工作。我們建立了「識別—評估—整改—追蹤—披露」的全週期風險管理閉環。通過對本公司內部運營及上游供應鏈的全面審查，我們依據風險發生可能性及潛在影響程度，對關鍵人權議題進行了評估與分級。2025年，我們在自有業務、運營地、供應商及合資企業中，未發現任何存在重大僱傭童工、強迫勞動、人口販運、歧視或侵害結社自由、集體談判與同工同酬權利等風險的證據。



2025年中國海外發展《人權盡職調查報告》

2025年



勞動合同覆蓋率

100%

五險一金繳納率

100%

集體談判協議覆蓋率

100%

自身運營與上游供應商人權盡職調查覆蓋率

100%

工時管理

我們倡導高效工作，鼓勵員工在正常工時內完成任務。通過「工作日誌」分析與企業文化宣導，我們監測員工工作時長並嚴格管理必要的加班情況，確保36小時以內的加班均依法獲得調休或加班費補償，並及時提醒加班較多的員工及其上級管理者。在全面落實法定年休假的基礎上，我們為職能部門員工增設企業福利假，並依各地所在城市要求，保障員工享有婚假、產假、陪產假等多種類型假期。

薪酬管理

我們嚴格遵循同工同酬原則，在公司整體層面，同級別男女薪酬比例為1:1，以崗位價值作為薪酬評定標準，嚴禁因性別進行區別對待。我們每年至少開展一次薪酬專項檢討，重點審視同層級、相近崗位男女員工薪酬中位數，確保薪酬水平不受性別及其他與工作表現無關因素的影響。同時，績效考核採用統一評估標準，以客觀業績為核心衡量員工表現，保障每位員工獲得平等對待，踐行公平公正的用工理念。此外，我們始終確保所有員工薪酬高於當地生活工資標準，以支持員工及其家庭獲得體面的生活質量。

福利保障

我們在為全體員工足額繳納五險一金及所在地法定社會保障的基礎上，還額外提供企業年金福利，並大力推行家庭友好的員工福利措施。此外，我們積極完善兒童保育支持措施，根據實際情況配套兒童保育設施或提供捐款補助；為哺乳期員工提供專門的母乳餵養、哺乳設施及相關福利；同時，我們還提供超過法定標準的育兒假，全面兼顧員工家庭照護需求。

2025年，我們在全國辦公場所累計設置母乳室40個；女性員工平均享有172天基礎產假，男性員工享有15天陪產假，以實際行動支持員工家庭責任。

員工溝通與民主管理

我們致力構建開放、透明的溝通環境，保障員工民主權利與訴求表達。我們為員工搭建多層次、多元化的溝通和反饋平台，開設「董事長信箱」和「合理化建議信箱」，定期舉辦「總經理座談會」與「民主生活會」，主動傾聽員工心聲與建議，高效回應並解決員工實際問題。

公司依法成立工會，截至2025年底，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%。

2025年



工會覆蓋率

100%

員工入會率

100%

工會從三個方面築牢員工權益保障支撐，推動工會工作規範化、實效化開展：

民主管理機制

工會始終以維護員工民主訴求與合法權益為核心工作導向，定期召開員工代表大會，持續深化民主管理機制建設。2025年，工會主席接待日共接待員工65人次，提供法律諮詢120餘次，並經由線上問卷與線下走訪收集、梳理員工訴求11大類。

工會規範運作

為確保工會工作合規有效，我們定期核查各級工會及職工代表大會的規章制度與運作情況。各級工會常態化組織先進理論與業務知識學習，通過專題理論授課、實操業務培訓，強化工會工作者對勞工權益準則的認知，提升工會規章執行能力與業務履職水平。

員工關懷活動

各級工會全年累計組織送清涼、送溫暖、趣味運動會等關懷與文體活動逾千場，有效增進團隊凝聚力與員工歸屬感。

供應鏈勞工權益管理

我們將人權盡責要求延伸至供應鏈管理。通過在合同中明確合作伙伴的勞工規範，並通過定期文件審查與現場巡查相結合的方式，對建築勞務人員實施動態管理。2025年，我們重點監督了供應商在用工合規、工時記錄及職業健康安全等方面的表現，未發現重大違規情況。我們督促合作伙伴在工作時長、作業條件、薪資待遇等方面嚴格合規，共同構建負責任的供應鏈勞工權益保障體系。

申訴與補救機制

我們承諾對職場侵害、歧視、騷擾等行為持零容忍態度，並建立了內外部申訴渠道以保障這一承諾。內部員工可通過內網「董事長信箱」、舉報郵箱（jubao@cohl.com）及電話（400-993-8860）進行反饋；外部相關方可通過項目現場的「陽光監督公示欄」、舉報郵箱（jbcohl@cohl.com）及電話（0755-82826679）提出申訴，所有申訴均受保護並及時處理。

未來，我們將在現有基礎上持續優化人權治理體系，重點包括：完善風險評估體系，定期開展專項審查與自查；強化培訓機制，每年舉辦至少2場涵蓋人權、多元包容及職場健康等議題的專題培訓；深化外部合作，與行業協會、非政府組織（NGO）及學術機構保持常態化交流；並通過年度ESG報告系統披露相關進展與績效。

精益人資管理

為適應組織扁平化趨勢與精益管理要求，中海啟動「海知行」平台建設，打造行業首創的企業運營流程標準化平台。該平台旨在將長期依賴個人經驗的管理模式，轉化為可沉澱、可複製的組織標準能力，全面提升企業運營效率與流程質量。

關鍵成果

中海推出的企業運營流程標準化平台——「海知行」平台，已正式獲得計算機軟件著作權。



海知行平台界面及計算機軟件著作權證書

目前，該平台已率先在人力資源領域深度落地。以「員工入轉調離」等高頻業務為例，平台將管理制度與崗位任務轉化為標準化的線上智能流程，實現了任務自動推送、節點智能判斷與操作在線引導。上線以來，平台已高效支撐超4,000次人事業務辦理，業務流轉周期大幅縮短。同時，依託統一的流程標準與嵌入式風險提示，有效保障了工作質量與業務合規性。這一場景的成功實踐，為後續向全公司中後台運營流程的全面推廣奠定了堅實基礎。

多元與包容

中海致力於打造多元化人才隊伍，建立分層管理機制，推進多元包容工作落地，環境、社會及管治工作執行小組牽頭負責多元化事宜的具體執行，定期向環境、社會及管治工作領導小組匯報進展；董事局則承擔多元化相關事宜的最終決策職責。

我們始終恪守一視同仁準則，制定並嚴格實施《僱傭權益政策》，大力倡導多元共融的用工理念，為不同地區、不同民族的人才提供平等就業機會，確保招聘全流程公開透明，堅決杜絕因種族、宗教、膚色、年齡、性別、國籍、婚姻狀況、宗教信仰等因素產生的差異化對待。同時，我們建立完善的招聘回避制度，明確招聘人員與中海系統內員工不得存在制度規定的回避情形，從機制上規避利益衝突，防範徇私舞弊的行為。在日常運營管理中，我們堅持公平公正地對待每一位員工，反對任何形式的歧視，保障員工充分發揮自身個性特點與價值，夯實多元包容的企業文化根基。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。



截至2025年底，中海員工人數為

3,130人

其中男性與女性僱員比例約為

2.45 : 1

此外，我們聘用自組建銷售團隊

1,635人

非主業生產及服務人員

1,839人

在員工民族多元化方面，
我們共有

166名少數民族員工

其中人數最多的三個民族依次是

滿族 土家族 蒙古族
59人 **23**人 **16**人

中海員工性別平等指標	2024年	2025年
所有管理層女性佔比	23.7%	25.8%
基層管理層女性佔比	25.7%	28.5%
高級管理層女性佔比	10.9%	9.5%
創收部門管理層女性佔比	15.8%	14.7%
科學、技術、工程和數學（STEM）相關職位女性佔比	17.5%	15.9%

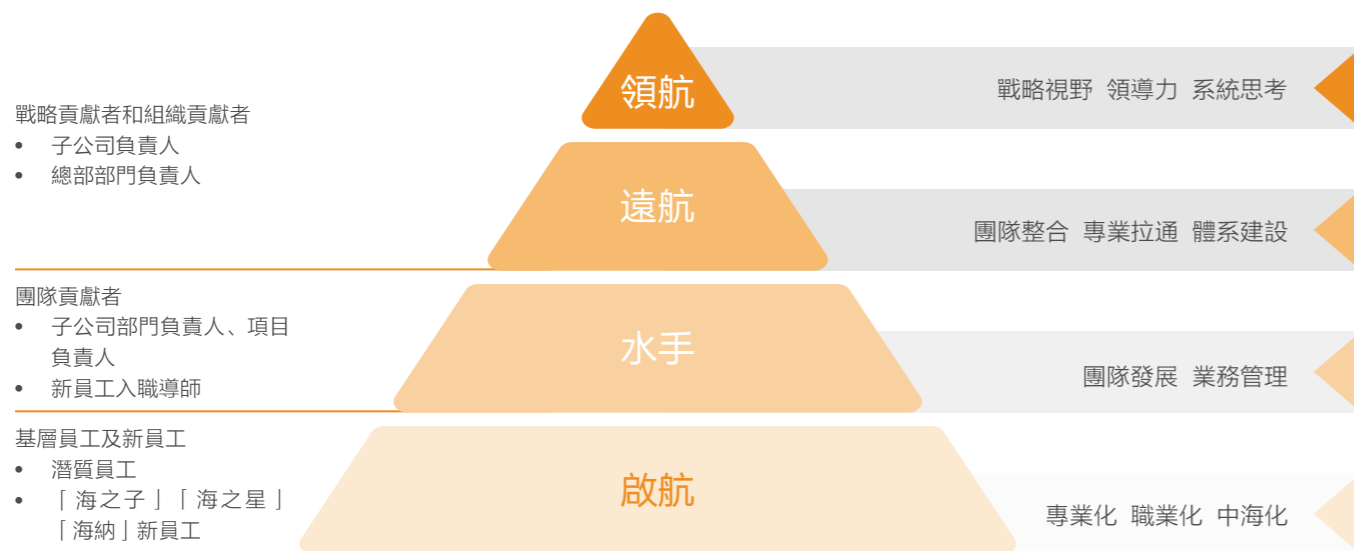
培訓與發展

中海高度重視員工職業發展與個人價值提升，構建起高品質的員工教育培訓體系，落實全方位人才培養戰略，同時明確員工績效管理機制與反饋流程，為人才成長提供系統化支撐。我們為優秀人才搭建廣闊發展平台，針對不同類型員工量身規劃適配的晉升路線，積極拓寬內部人才發展通道，切實為人才成長築牢根基。此外，我們常態化開展人力資本分析工作，精準評估人力資本相關風險，以科學研判助力企業實現可持續發展，夯實人才驅動的核心競爭力。

員工培訓與職業發展

為營造全員終身學習的良好文化氛圍，我們制定並嚴格實施《培訓工作管理辦法》，進一步規範培訓組織形式、明確各層級培訓管理責任，全面強化培訓工作的標準化、系統化管理。依託「啟航、水手、遠航、領航」分層分類人才培養體系，我們針對不同層級、不同崗位場景的員工量身打造定制化培訓計劃，為各梯隊員工搭建持續、高效的能力提升通道，構建起覆蓋全職業週期的中海人才發展全景圖。此外，我們積極支持員工提升職業技能水平，在《員工關係管理辦法》中明確規定，可為員工報銷與職業技能、工作崗位直接相關的證書考試費用，切實降低員工學習成本，激發員工自主提升的內生動力。

中海人才培養體系示意圖



我們堅持推進人才培養三年戰略規劃，着力打造產品化、品牌化培訓課程體系，重點聚焦高潛力管理人才梯隊建設。通過構建漸進式能力提升路徑，實現夯實員工專業能力、傳承企業內部優良傳統、系統化儲備核心人才的多重目標，為員工提供全面且系統的培訓支持，全方位助力員工職業成長，夯實企業高品質發展的人才根基。

中海人才培養三年規劃



此外，我們將個性化人才培養機制深度嵌入「海之子」「海之星」及「海納」三大人力資源品牌計劃，精準契合人才發展多元性特點，既滿足應屆畢業生的職業啟蒙與成長需求，也適配具備工作經驗人士的能力進階與發展訴求，為每一位員工的職業成長提供全面且充實的培訓資源支撐，助力不同類型人才在企業平台實現價值躍升。

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」，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。

2025年，我們打造了「陪伴·解惑·激發」的成長關懷體系，明確總部人力「海之子」「班主任」職責，通過例行訪談、關鍵觸點交流、開放熱線三種形式，為海之子群體提供三年期間全方位的關懷與個性化支持，精準掌握員工狀態及潛力，為人才盤點、反饋、任用及發展提供決策支撐。截至2025年底，已完成108人次海之子關懷服務。

案例 二〇二五屆「海之子」培訓計劃

2025年8月，30名「海之子」在集團「中海化」啟航集訓後，開展為期5天的「職業化、專業化」精品啟培訓。公司高管及職能代表授課交流，介紹業務佈局、培養體系等核心內容，各部門負責人以案例講解價值理念、強化廉潔教育，開展測評與制度宣貫，並通過職能面對面環節提供精準指導。訓練設置項目全週期沙盤推演，助力學員建立全域思維；搭配文化情景劇、戶外拓展，深化團隊凝聚力與文化認同。結營階段以360測評反饋與複盤，幫助學員明晰成長方向。



中海二〇二五屆「海之子」啟航班

我們搭建外部資源、內部課程、知識庫三大通用平台，為員工能力提升提供全方位支撐。同時，將反腐敗、企業風險管理、合規管理、數字化轉型、環境保護、應對氣候變化、多元化與平等、健康與安全、ESG理念與實踐、行業轉型等可持續發展相關培訓內容，全面融入三大平台的課程體系，要求全員必修學習，切實強化員工對可持續發展的認知與實踐能力。

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

「金牌大講堂」



《人工智慧：理念、前沿、實踐與挑戰》

為深化「領潮文化」戰略，驅動全員擁抱數位化轉型，公司圍繞「創新創效」主題，特組織《人工智慧：理念、前沿、實踐與挑戰》金牌大講堂，吸引逾400名員工線上線下參與，為員工賦能新技術、新工具。



《廚衛產品選型黃金法則》

我們以提升產品力為目標，聚焦精裝修核心品類，吸引1,500餘名同事參與。



《從投資到退出：解析商業不動產的資產管理體系》

為了強化管理者資產管理意識與系統能力，我們組織了200餘名同事參與學習，夯實全週期資產價值創造思維。

2025年，我們繼續開展覆蓋高潛力骨幹人才的「遠航」和「水手」專項培訓，制定發展計劃，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

「領航-出海」與「洞察·創新」

2025年，為強化核心人才能力、拓寬業務視野，我們組織兩期海外標桿項目考察培訓，實現人才培養與業務發展深度融合。

第一期「領航-出海」

為提升核心管理團隊的資產管理與商業經營能力，我們啟動了聚焦新加坡資產管理模式的「領航-出海」主題考察。透過系統性的對標學習與內部高品質分享，我們成功將海外前沿經驗有效內化。這些學習成果迅速轉化為實際業務價值，例如，中原公司創造性地借鑒新加坡「超級樹」概念，在新項目中打造出「生命之樹」設計，實現了從知識輸入到價值輸出的有效閉環。

第二期「洞察·創新」

為驅動商業價值創造與產品力升級，公司組織開展第二期「洞察·創新」泰國商業標桿項目深度考察。本次培訓聚焦「大型綜合體、生態融合、社區商業創新及存量改造」等核心議題，系統性調研曼谷十五個代表性項目（如ICON SIAM、MEGA BANGNA等）。考察成果已直接應用於十八里店項目設計與上海東岸路項目定位，實現了前沿經驗向在地化商業解決方案的價值轉化。

案例 人力職能線「HR-Development」計劃

2025年，為夯實人力職能線隊伍核心能力，主動應對行業下半場的發展需求與市場變化，打造業務能力過硬、文化高度適配、應急回應敏捷的地區政委團隊，總部推出人力職能線專屬培養品牌「HR-Development」計劃。該計劃聚焦人力線負責人、地區大B及高潛骨幹等核心群體，以系統化培養築牢人力職能線梯隊力量，為團隊注入源源不斷的人才活水。2025年度，計劃緊密圍繞「好房子」與「精工+」兩大核心業務主題，實現業務認知與專業能力的雙向賦能，推動人力職能線與業務線同頻共振、協同發展。



2025年「HR-Development」培訓

案例 「高潛骨幹導師帶教項目」

2025年，針對遠航、水手PLUS及2024年新晉領導班子開展「高潛骨幹導師帶教項目」，並在6月和9月開展兩次「團隊教練式對話」結營活動，通過對導師和學員帶教工作的複盤，拓展認識邊界，促進自我覺察。



2025年「高潛骨幹導師帶教項目」

2025年



培訓活動員工覆蓋率

100%



員工人均受訓時長

94.6 小時



員工人均培訓及發展支出

655.10 元

本年度我們進一步拓展人才培養邊界，探索「前延後伸」的全週期培養模式，深化在建築領域重點高校的產業與教育融合，以校企協同賦能核心業務，堅持可持續人才發展理念。

在提前鎖定行業優質儲備人才的基礎上，我們充分借助高校前沿科技資源賦能核心業務，已與華中科技大學等院校建立正式合作，並正積極推進與多所其他高校的合作進程，成功構建起校企協同、「產、學、研」一體的可持續人才生態體系，為集團長遠發展提供堅實支撐。

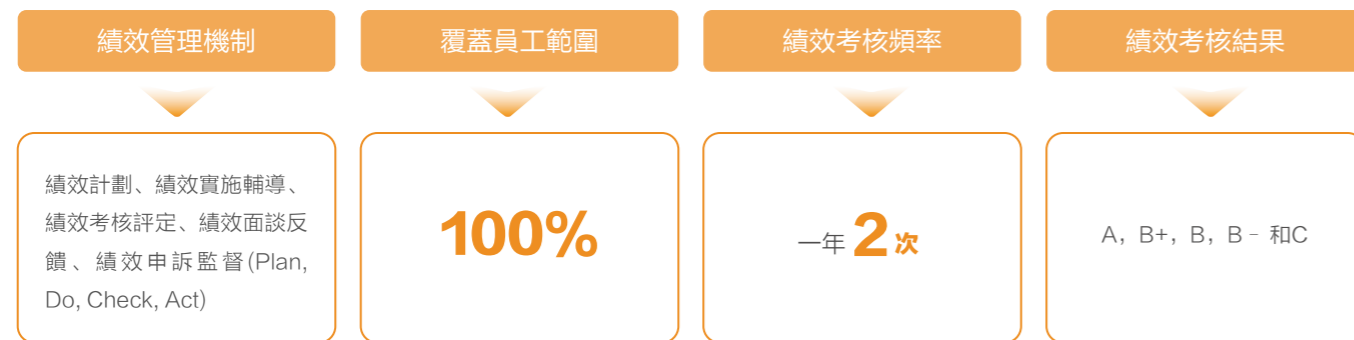
在員工發展方面，我們基於MAPS（Management管理、Administration行政助理、Professionals專業、Sales銷售）職級體系，持續完善多元的職業發展通道。員工可在職級序列內縱向深耕，亦可轉換序列橫向發展。我們堅持擇優上崗，鼓勵員工選擇適合自身的成長路徑和發展方向，提升崗位匹配度與員工勝任能力，更好地支持中海。



與華中科技大學合作實習實踐基地

績效評價與激勵

我們尊重員工差異化能力特點，制定並嚴格實施《組織績效考核及激勵管理辦法》，構建科學規範的績效管控體系。我們確立「價值創造、戰略引領、客觀公正、差異管理」四大績效核心原則，明確績效指標設定、績效過程實施、績效評價反饋及績效結果運用等關鍵環節的具體標準與要求，確保考核全流程有據可依、閉環落地。我們緊扣核心經營戰略目標，通過年度關鍵績效指標、核心關鍵事項、過程動態評價三大績效維度，全面開展員工績效評估工作，以精準考核牽引價值創造，激發員工內生動力。



中海績效考核維度



2025年個人績效管控機制

- 優化各部門關鍵指標（Key Result Areas, KRS）分層評分規則，進一步細化完善部門KPI、KRS評估標準與分數層級的對應關係，提升考核精準度；
- 優化總部關鍵崗位人員年度360度測評維度，讓評價更貼合崗位核心需求；
- 強化績效指標分解專項工作，明確戰略連結、SMART、側重性、均衡性四大核心原則，並組織全公司推進績效指標分解工作，確保指標層層落地、權責清晰。

為保障績效評價結果的客觀性與公平性，我們定期召開績效評定會，以集體審議、公開透明的形式，綜合評定員工年度貢獻水平及績效等級。績效評價結果將當面反饋至每一位員工，精準對接改進方向，強化績效結果運用，倒逼員工能力提升。同時，我們重視員工與上級主管的雙向溝通，若員工對績效評價結果存疑，可通過HR面對面溝通、直接向上級反饋等正規渠道表達訴求，確保考核異議得到合理回應。

中海績效評價結果應用



我們搭建完善的「榮譽勳章體系」，定期舉辦電子榮譽勳章頒發、年度優秀海之星表彰大會等活動，對表現突出的優秀員工予以公開肯定與表彰獎勵，切實增強員工的企業歸屬感與榮譽感，凝聚團隊向心力，推動團隊建設高品質發展。

在長期激勵方面，我們設立股權激勵計劃，分別於2018年、2020年及2021年推出相關方案，覆蓋高級管理人員及對公司整體經營業績、長遠發展具有直接影響的核心技術人才與核心管理人員，以長效激勵綁定核心人才，激發員工幹事創業熱情，助力提升企業整體業績表現，實現核心人才的穩定留存。

截止到2025年底，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

中海始終將員工及業務伙伴的安全、健康與福祉，列為企業運營的首要任務與核心關注焦點。我們高度重視全集團安全管理體系的搭建與完善，制定並嚴格推行《職業安全健康政策》，確保從頂層設計到基層執行的全鏈條緊密銜接、高效運轉。在業務開展過程中，重點聚焦施工環節的安全生產管控與運營環節的安全管理落實，推動各項安全舉措落地見效。

為能夠精確衡量健康與安全管理成效，我們建立了完善的績效評估體系，通過監測各級生產安全事故發生率、一般生產安全事故死亡率、事故社會影響及職業健康損害事件等核心指標，開展系統性評估。同時，我們設立覆蓋自有運營及承包商的年度安全管理目標，對承包商實施與自有員工一致的安全標準要求，以此推動各級團隊規範組織實施、優化工作策略。我們還針對性設置降低工傷事故率及工亡率的量化目標，該目標覆蓋中海自有員工及承包商僱員，以目標管理驅動職業健康與安全工作持續改進。

2025年目標	2025年目標進展
<ul style="list-style-type: none">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社會影響較大的事故或險肇事故：0減少發生一般生產安全事故：億元營收死亡率控制在0.002以內施工現場損工事故率控制在每百萬工時1.0起以內	<ul style="list-style-type: none">較大及以上等級安全生產事故發生率：0一般事故發生率／億元營收：0.0004施工現場百萬工時損工事故率：0.1117

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。2025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。過去四年，中海員工因工傷死亡個案均為0。

此外，我們自有員工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。

安全管理體系

我們不斷完善安全管理體系，以全流程管控與標準化建設築牢安全防線，穩步提升健康與安全管理水平，嚴格落實現有應急回應機制，遵循既定生產安全標準及安全、工傷事故處置調查程序，推動應急預案全要素落地，覆蓋應急演練、應急處置小組運作、事故問責歸檔及整改閉環等關鍵環節，全方位守護員工及合作伙伴安全。同時，我們沿用《安全生產管理手冊》《安全生產管理辦法》等核心制度，嚴格執行經行政總裁審批發布且通過第三方審計的管理標準，保障安全管理頂層設計的穩定與權威。

在責任傳導與組織保障上，我們維持安全管理組織體系穩定，嚴格落實各層級職責，持續推行安全責任人薪酬績效與中海全績效掛鈎的激勵約束機制，安全生產監督管理委員會作為最高決策機構，由行政總裁任主任、安全總監任副主任，統籌集團全域安全管理工作，各子公司監督管理小組、項目現場三方聯合小組按既定職責開展日常管控。

中海安全生產管理組織架構及職責



2025年，我們全面落實「兩張清單」管理要求，督促各地區公司、項目部同步編製「項目主要負責人安全生產兩清單」，履行安全生產責任書簽訂義務，精準指導子企業主要負責人履職盡責，鼓勵員工參與安全管理協商、採納優化建議，凝聚全員共治合力。



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職業健康安全管理體系認證，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屬地三級安全生產標準化企業。

2025年，圍繞「項目主要負責人安全生產兩清單」要求，扎實推進各項工作落地：

以「安全生產月」為契機，公司安委會主任帶頭開展第一議題學習，深入研習《習近平總書記關於安全生產的重要論述》，各子公司主要負責人累計開展安全生產授課**28**次；

健全完善會議機制，強化安全領導機構統籌作用，各級單位共組織召開安委會（安全生產領導小組會議）**87**次；

持續優化制度體系，修訂完善安全生產相關指引、流程**12**份；

由各級單位負責人親自部署，組織開展領導帶班檢查**303**次，全面強化安全風險防控與隱患排查治理。

2025年，我們繼續深化建設單位安全管理體系落地實施，嚴格遵循《建設單位安全管理責任清單》要求，緊扣《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，從制度保障、組織架構、事前預防、過程管控等維度，全面履行房地產開發企業安全管理主體責任。同時，延續第三方檢查機制，定期對各項目公司安全管理體系落實情況開展專項核查，確保各項安全管理舉措落到實處，推動職業健康與安全管理工作實現長效化、常態化發展。

中海「建設單位安全管理體系」



安全施工

我們以嚴苛標準與高規格要求規範安全生產管理工作，定期組織開展安全管理體系評估與現場專項檢查，全面壓實各層級安全監督責任，致力於構建安全健康的作業環境。監督施工單位及承包商認真履行安全生產管理要求，通過早晚會安全喊號、施工現場播放警示片、張貼安全提醒等方式，向公司員工、合作方、一線公司宣傳普及安全教育。

在制度建設層面，我們進一步明確安全管理責任制、隱患排查治理機制、安全檢查實施規範、防火專項管理要求、項目重大危險源管控標準及安全生產應急預案編製與執行細則等全維度安全管理要求，形成覆蓋事前預防、事中管控、事後處置的閉環管理體系。

承包商安全管理

中海對承建商等合作伙伴實施與內部標準完全一致的安全生產管理要求，將其全面納入自身安全管理體系進行統一管控。

針對項目現場及供應商安全管理，我們出台專項管理規範，將安全管理制度保障體系延伸至合作伙伴全鏈條，明確其在職業安全與健康方面的管理細則，確保合作伙伴嚴格遵守公司安全管理標準。我們要求承建商等合作伙伴嚴格履行合同約定的安全文明施工責任，切實保障在中海自有及直接運營管控場所內作業人員的安全，確保工程項目全面符合《建築施工安全檢查標準》（JGJ59-2011）要求。

同時，我們持續完善合作伙伴安全準入機制，優化更新施工合同範本，細化安全環保措施費用相關條款，並將《安全管理協議》列為施工合同必備附件，進一步強化安全管理的剛性約束。

中海合作伙伴勞工安全保障措施

合作伙伴管理方式

- 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
- 對違約情況按合同處罰
- 定期評估
- 合作商安全履約評價



審查維度

- 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

我們系統梳理各類安全危險源，持續沿用並嚴格執行《重大危險源控制措施》，強化風險源頭管控。針對深基坑工程、高大模板工程、24米及以上腳手架工程等危險性較大的分部份項工程，專項編製安全施工方案並組織專家論證評審，全程嚴控施工流程，既保障項目安全文明生產有序推進，又最大限度降低施工過程對周邊社區安全及環境的影響。

同時，我們明確要求各施工項目在動工前，必須提交針對性的《施工安全專項方案》及契合工程特性的《安全管理制度》，全面地排查識別項目全週期安全風險，提前制定科學完備的應對舉措，築牢風險防控的第一道防線。

此外，我們全面推行安全文明標準化管理，通過集團層面統一的安全標準化管控措施，聯動各項目嚴格落實標準化執行要求，實現施工項目安全管理的規範化、常態化，同步堅持每年定期審查現有安全管理相關制度，結合實際運營需求適時優化更新，持續保障制度的適用性與有效性，全方位築牢項目施工安全防線。

項目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》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

安全檢查

為切實保障安全風險管控成效，我們構建「日常自查+總部督查+遠程監控」的立體化檢查機制。在項目自主開展日常安全自查的基礎上，總部對重點項目實施隨機現場抽查，同時通過視頻監控系統開展常態化遠端安全巡查，實現現場與線上監督全覆蓋。為落實全方位安全監督，我們秉持全面客觀原則，深入施工一線排查評估安全風險，定期審視更新《安全風險清單》、梳理優化安全檢查類目，依據清單開展多輪安全隱患排查與專項檢查，聚焦重點區域、重點項目實施精準化重點監督。

我們依託《安全風險清單》，委託第三方專業機構每季度對在建項目開展安全風險評估，重點核查合作伙伴在危大工程管理、安全設施配置、建材規範堆放、用電安全管控、消防管理落實等方面的執行情況，量化評估現場安全風險水平，確保在建項目100%實現安全合規管控。同時，我們邀請第三方開展突擊飛行檢查，並針對大型機械設備運行、基坑施工安全等關鍵領域，專項組織安全核查，層層壓實安全管理責任。

中海第三方安全檢查機制



安全飛行檢查

- 一年兩次以上
- 常態化隨機檢查
- 土建階段項目全覆蓋



大型機械專項檢查

- 一年兩次
- 在建項目全覆蓋



基坑安全專項檢查

- 一年三次
- 基坑階段項目全覆蓋

針對排查中發現安全隱患的施工場所，我們第一時間下發《安全隱患整改通知單》，明確整改要求、完成時限及責任主體，全程跟蹤，督辦整改措施的落地執行，確保隱患閉環清零、不留死角。對於存在安全問題的合作伙伴，我們及時發出風險警示，依據既定管理制度實施評估扣分、對應處罰等管控手段，若問題情節嚴重則堅決責令停工整改，以剛性約束倒逼安全責任落實。得益於安全監管機制的持續完善與高效運轉，項目建設過程中由人為因素引發的安全風險已基本消除，為企業安全生產築牢堅實根基。2025年，共進行161個次安全飛行檢查，發現高風險標段3個、中風險標段62個、低風險標段96個，針對高風險項目，總部督辦其整改到位；基坑安全評估全覆蓋，未發現任何重大風險隱患；大型設備檢測合格率95.19%，經現場整改後設備全部合格。

2025年



安全飛行檢查

161個次

低風險佔比

70%

基坑安全評估

全覆蓋

大型設備檢測合格率

95.19%

總部工程部組織開展



專項安全檢查督導工作

28項次

北上廣深重點地區安全專題會議

1次

超塔項目安全專題會議

1次

2025年，我們編製發布《施工現場常見安全隱患識別手冊V1.0》。總部工程管理部結合過往事故案例及安全檢查中發現的典型隱患，牽頭完成手冊編製並正式推行。手冊採用「正誤圖示對比+文字注解」形式，直觀呈現施工現場常見安全隱患及規範做法，有效降低一線人員隱患識別門檻，助力工程師快速排查問題、推動整改閉環，確保安全管控要求高效落地。



《施工現場常見安全隱患識別手冊V1.0》

智慧安全施工

我們將數位化系統引入施工環節，構建智慧工地管理。2025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、大型設備、安全專項檢查等關鍵環節納入線上系統管理，透過數位化系統從而實現精細化、安全、文明的施工。同時，視訊監控及「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」「塔機頂升降節安全監控數智化系統」，為建築工地提供全面的安全管理方案。

2025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

1項

省級獎項

22項

市級獎項

9項

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，能夠輕鬆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。

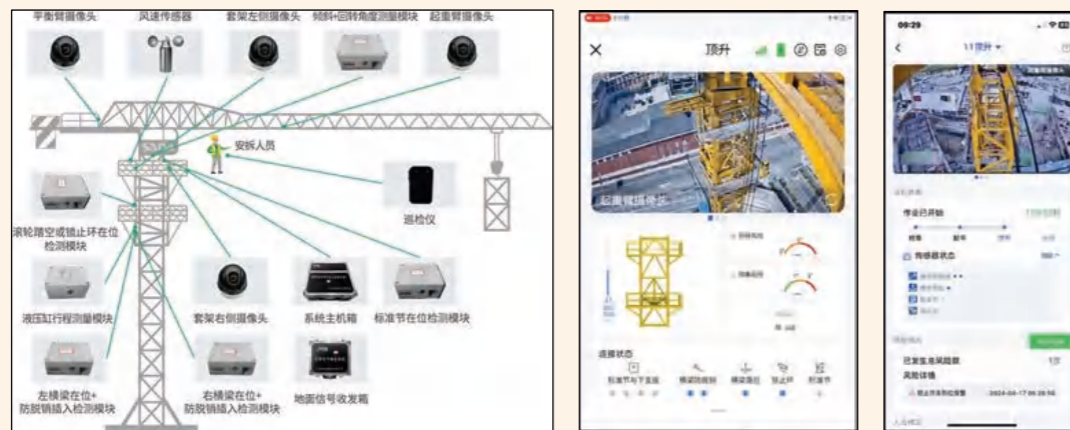
吊鉤激光指引系統

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。

案例 福建公司塔機頂升、降節安全監控預警系統運用方案

2025年，中海福建公司運用塔機頂升、降節安全監控預警系統，充分解決塔機在頂升、降節期間旁站監督的場景，可以在地面和雲端通過APP即時查看安拆全部過程，出現違規情況自動在APP端發出預警資訊，解決塔機安拆過程中存在的違章行為和旁站監督盲区問題。

「液壓缸行程+橫樑在位+標準節在位檢測」可以自動識別塔機安拆流程，引導作業人員規範作業；「套架攝像頭+傾斜回轉+滾輪踏空+鎖止環+防脫銷+風速監測」自動識別作業人員操作行為及環境風險（風速），避免違章操作；「起重臂/平衡臂攝像頭+巡檢儀視頻」提供作業全程視頻監控畫面，解決旁站視野盲区。



福建公司試點塔機頂升、降節安全監控預警系統

安全運營

我們重視運營項目的安全與健康管理，明確要求旗下各地區公司嚴格管控，確保租戶、供應商及其他合作伙伴均遵循公司職業健康與安全相關標準開展經營活動。為強化全鏈條安全管控，我們採用《租戶、供應商及服務商崗位工作狀況調查表》，定期對相關方開展安全健康的專項調查，全面掌握其安全管理落實情況。同時，我們建立健全《租戶、供應商及服務商健康監護檔案》，將相關方發生的工傷事故及時、準確記錄歸檔，並針對性提供健康安全支持與指導，築起運營環節安全防線。

2025年，商業公司聯合總部工程部建立「運營業態項目安全評估體系」，聚焦消防、電氣、特種設備、燃氣、安全管理行為五大核心維度，首次組織全國項目開展綜合安全評估，實現第三方安全評估全業態覆蓋。

安全生產培訓

我們以常態化安全生產培訓提升員工風險防範與應急處置能力。依據《安全生產管理手冊》要求，我們為所有在建項目均配備安全總監及專職安全員，為全體施工人員提供年度安全生產專項培訓，並同步組織考核驗收，確保培訓成效落地見效。

2025年，我們組織緊急演練381次，開展安全培訓共計520場，時長816小時，16,684人次參與培訓。其中，開展安全生產內部培訓241場，時長287小時，共7,005人次參與培訓；組織承包商參與的外部培訓279場，時長319小時，共9,679人次參與培訓，覆蓋100%承建商及施工人員。

為進一步提升日常施工中的安全意識，我們的所有在建項目每日開展晨會安全教育。截至2025年12月31日，我們共計對485.7萬名承建商施工人員開展班前安全晨會教育。工人班前安全教育實現100%覆蓋。

2025年

組織緊急演練

381次

開展安全培訓共計

520場

參與培訓

16,684人次

組織承包商參與的外部培訓

279場

覆蓋承建商及施工人員

100%

工人班前安全教育覆蓋率

100%

除日常開展的安全培訓外，我們還舉辦各類安全專項教育倡導活動，將安全意識深深植根於員工心中，形成全員關注安全、共同維護安全的良好氛圍。

2025年中海安全培訓活動

活動名稱	活動覆蓋範圍/開展次數
總部「安全生產月」系列培訓	1,379人
警示教育	9,250人次
專題安全培訓	20,420人次
「安全隱患排查治理」專項行動	309次
應急演練與模擬處置活動	331次
安全宣傳諮詢日	44次，覆蓋1,908人次
安全技能競賽、安全徵文	51次，覆蓋2,261人次

案例 「安全小海」

為豐富安全文化建設，並將公司安全理念深植於承包商一線勞工，我們於2025年推出了「安全小海在身邊」主題文創產品。該系列聚焦起重吊裝等高風險環節，定制了印有崗位操作規程、隱患舉報二維碼及「安全小海」形象的專用鑰匙扣，為作業人員提供了一份輕便實用、時刻相伴的「安全口袋指南」。全年共計發放300餘塊。



「安全小海」鑰匙扣

案例 消防安全專題培訓及消防演練觀摩活動

2025年，總部工程部邀請專業機構，聚焦施工臨時消防、商業運營消防等內容，以案例剖析、互動交流形式開展專題培訓，覆蓋工程、安全等業務線400餘人。同時，組織工人開展消防培訓近萬餘人次、消防演練百餘次；天津城廣項目聯合多方單位舉辦演練觀摩活動，以超高層建築突發火情為背景，將滅火陣線推至230米高空，創新打造「高低空協調」應急回應新模式，築牢消防安全防線。



消防培訓活動

員工健康

我們始終將員工健康與福祉置於重要位置，以「12345」工會工作體系構築長效員工關愛，著力搭建常態化、系統化、精準化的員工關懷平台，推動關懷工作從「階段性活動」向「常態化保障」深度轉型，讓健康關懷舉措精準滲透至員工職業發展與個人生活的關鍵場景，實現組織溫度與運營效能雙向提升。我們遵守中國勞動法和國際勞動標準，為員工提供定期體檢和補充醫療等福利。

「12345」工會體系



我們持續深化「12345」工會體系，包括：1個中海工會品牌、2項創優爭先、3大企業文化品牌活動、4個維度職工關懷、5大節日福利慰問。我們推動對內、對外2項創先爭優，對內建立並深化了「勞動模範」「巾幗建功標兵」「優秀工會工作者」等年度常設獎項。2025年，建立了以「尤蕊創新工作室」為代表的「好房子」科研創新組織，積極響應國家號召做人民的好房子，拓展了職工書屋、五小創新等新模式，牽頭選樹表彰了5名勞動模範和10名「中海工匠」，舉辦先進事跡報告會。全年獲得市級以上榮譽35項，營造了崇尚先進的濃厚氛圍。



我們傳承和發揚中海企業文化精神，持續打造3大企業文化品牌活動：「春日登山」「企業文化週」「秋季趣味運動會」。2025年，我們組織了首屆「領潮杯」職能線乒乓球團體公開賽，總部領導班子帶頭參與。參加2025年深圳市「建設工會杯」職工羽毛球賽並獲得第四名，參與「聚心杯」籃球友誼賽-大灣區賽區比賽。全公司各層級舉辦文體活動超20項，職工參與超5,000人次，同比增長18%，推動實現「月月有主題，週週有活動」。我們始終倡導員工工作與生活平衡，鼓勵大家培養個人愛好、養成健康規律的生活習慣，引導員工養成運動習慣、進一步激發團隊活力與運動熱情。



「領潮杯」乒乓球公開賽



工會職工羽毛球大賽



「攻下山頭」登山活動



秋季趣味運動會

我們建立健全包括了職工工作基礎關懷、身心健康關懷、家庭關懷、特殊關懷等4個維度的職工關懷機制，覆蓋50項員工權益及全職業週期。

2025年，我們開展「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

健康體檢、線上問診、專家門診、重疾支持、員工心理關懷

「2」個保障

補充醫療保險、屬地理賠支持

「1」個平台

通過「中海通」手機應用程序預約健康服務

2025年



公司實施「521」員工健康關懷計劃，其中：

健康體檢和補充醫療方案覆蓋

所有員工

引入心理服務

6場

幫助

800餘人



此外，我們還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

案例

「521」員工關愛日

2025年，人力資源部協同工會，將每年5月21日定為員工關愛日，設計專屬LOGO、打造精品活動，在各子公司完成體系化落地，逐步沉澱為中海特色品牌活動。舉辦「吾愛同行，健康有約」大型健康集市，各子公司同步開展多元健康活動，獲員工積極參與。創新「內外聯動、資源分享」模式，對內跨供應鏈、商業板塊協同，對外聯合華為等知名品牌推出內購活動，實現超2,000次在綫曝光、500餘人線下參與。



「521」員工關愛日活動

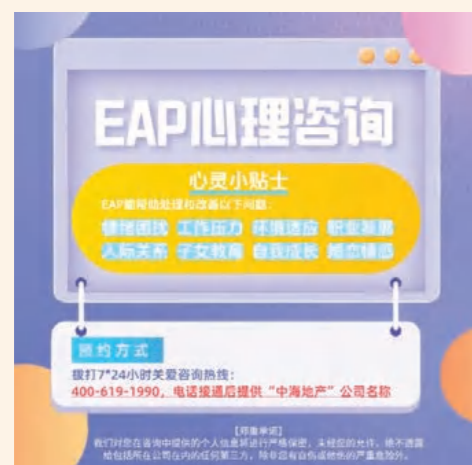
我們持續深化員工健康管理體系建設，重點完成員工大健康平台的全面迭代與升級上線。該平台通過一站式數字化服務界面，大幅提升健康服務的可及性、便捷性，顯著優化員工使用體驗，為員工身心健康構建起全方位、多層次的「防護網」。



2025年，我們更加細緻關注困難員工，聚焦生活難題，發放慰問金及物資50萬元；積極為患病職工申領互助金45萬元。先後開展了夏季送清涼、冬季送溫暖、女性HPV疫苗免費種植、三八婦女節專題活動等超1,200場次，覆蓋12萬人次，將關愛延伸至一線。注意傾聽和化解基層一線職工問題，通過線上問卷、線下走訪座談等方式，梳理工員「急難愁盼」問題11類，提出了涵蓋通勤、醫療、職業發展、子女教育等60餘項細緻措施。我們推動低碳智慧大廈建設，提高人均綠植覆蓋率，職業教育培訓次數較上年度持續增加，主動梳理工作流程、完善溝通機制，從源頭排查並減輕不必要的工作壓力源，為員工營造輕鬆高效、身心和諧的職場氛圍。

案例 EAP專業心理諮詢

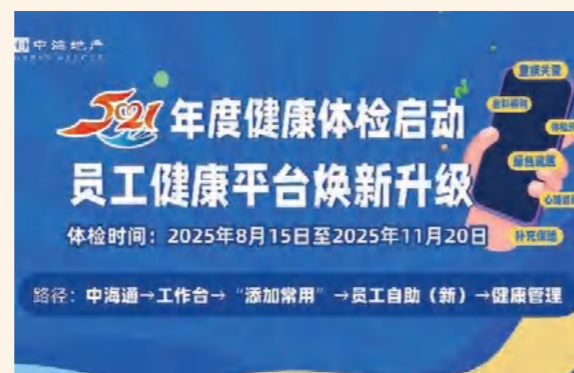
2025年，我們開通EAP專業心理諮詢匿名端口，為全體員工提供嚴格保密的遠程心理支持服務，針對性實施並優化多項核心舉措，系統預防員工心理健康風險，全面提升組織整體心理韌性，服務質量獲得員工廣泛認可。



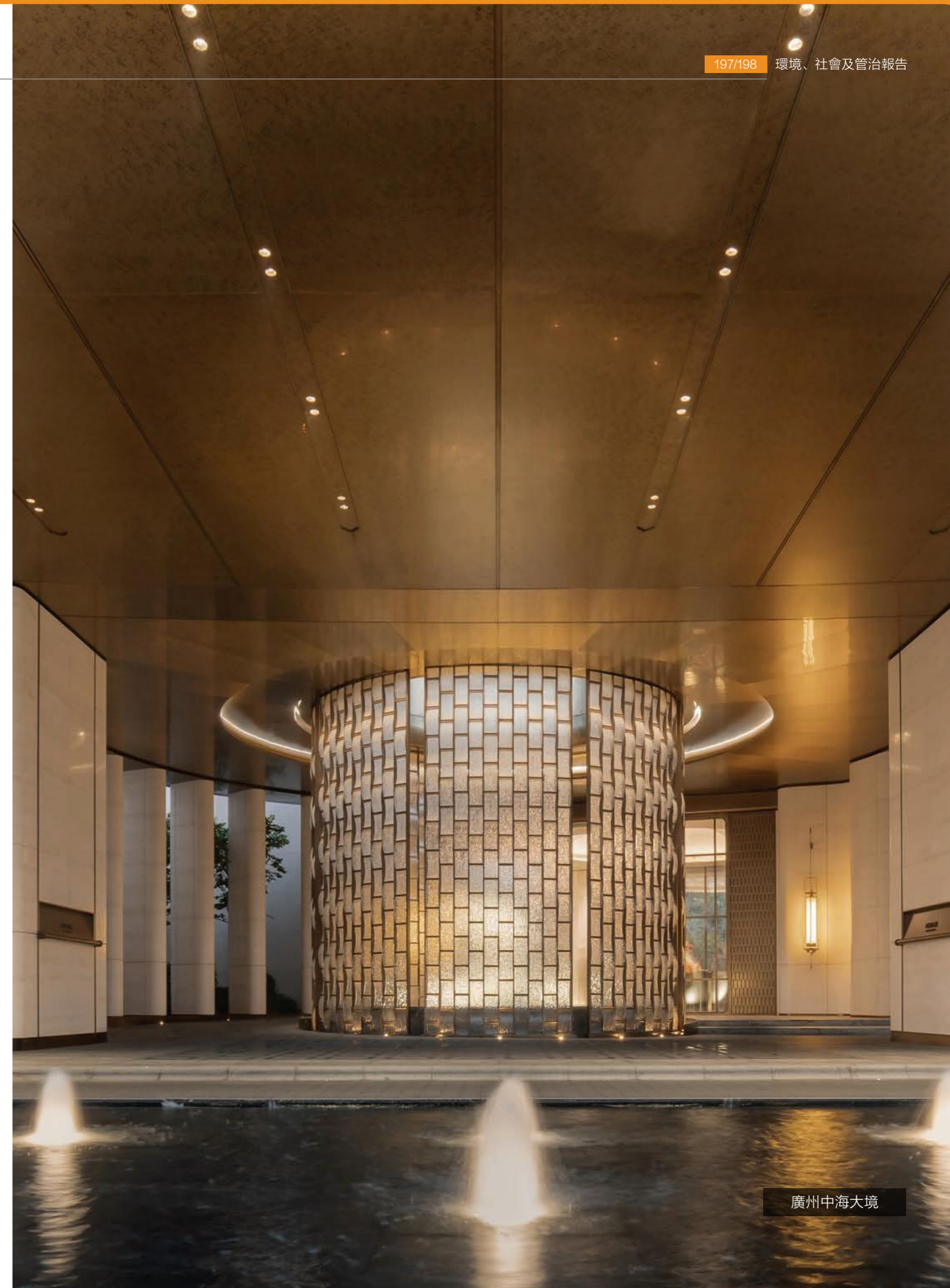
EAP專業心理諮詢

案例 員工大健康平台升級

2025年，我們創新性開放家屬自費接入通道，將健康關懷從員工個人延伸至家庭場景。我們通過協助員工妥善規劃家庭成員健康保障，切實緩解員工後顧之憂，進一步增強員工的企業歸屬感與幸福感。



員工大健康平台升級



廣州中海大境








10

中海向善 服務民生福祉

社區共建與共榮	201
鄉村振興	211
社會公益	217

中海秉持長期主義，持續回應民生與社會期待，在穩健發展中創造可持續價值。我們將城市社區建設、鄉村振興與公益行動融入企業發展，尤其注重推動社區共建，促進居民參與、完善服務體系，構建和諧宜居的現代化社區。在追求高品質成長的同時，我們積極履行社會責任，讓向善成為發展的內在力量，與社會共創未來。

本章回應的目標及指標：

聯合國SDGs	      
《指引》	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。

2025年



組建志願者隊伍

2,137人

公益服務時數達

5,327小時

實際捐贈金額超

2,400萬元



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

社區共建與共榮

中海立足品質人居，將社區共建與共享納入發展進程，持續完善配套設施與服務供給，回應多元社會需求，提升城市生活品質與幸福感，促進社區文化互融，實現社會價值與經營價值的良性共生。

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。

中海保障性住房目標

到2030年，實現還建房、人才房及其他保障性房屋達1,500萬平方米的住房規模，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。

目標進展

截至2025年底，保障房建設及驗收面積累計1,437萬平方米，覆蓋中國城市30餘個。

宏觀的千萬級保障房目標構建了安居的廣闊藍圖，而這份承諾亦化作對弱勢群體的精準幫扶，讓溫暖切實照進每一個最需要關懷的「微觀家庭」。

案例 「同心經營幸福 2.0 – 告別劣質劊房行動」

2025年6月，中海集團舉辦第九場「告別劣質劊房行動」睇樓團活動，邀請劊房家庭在中海義工陪同下，參觀元朗新田部屋及恒甫新苑等過渡性房屋項目。活動中，項目運營機構介紹住房設施與周邊配套，並安排示範單位參觀及現場答疑；中海義工以一對一配對方式，協助家庭了解申請流程及相關資源，提供搬遷及家具添置支援，助力基層家庭逐步改善居住環境。

此行動以具體服務回應基層住屋需求，展現中海持續參與居住正義、踐行企業社會責任的長期承諾。



「同心經營幸福 2.0 – 告別劣質劊房行動」

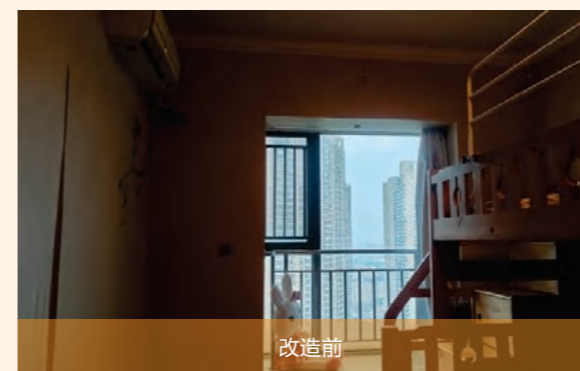
案例 南京：「夢想小屋」項目

中海地產南京公司積極響應江蘇省「夢想小屋」公益項目，聚焦特殊群體需求，以專業設計賦能公益實踐。項目針對自閉症兒童特點，採用環保材料、智能系統與人性化設計，打造安全、健康的成長空間，相關設計連續兩年榮獲市級獎項，並被團省委作為典型案例推廣。

該項目在環境、社會及治理層面均展現出深遠意義與示範價值：

- 在環境方面，全面採用綠色建材與節能技術，響應低碳建築趨勢；
- 在社會方面，不僅改善特殊兒童的成長環境，更延伸至「無聲咖啡角」等就業支持項目，助力聾啞人群融入社會；
- 在治理方面，通過建立標準化操作流程與全週期管理體系，實現公益項目的系統化、長效化運作。

南京「夢想小屋」項目榮獲2025年南京市青年設計裝修技能大賽「夢想小屋」關愛行動專項賽一等獎。



改造前



改造後

南京鼓樓區小黃的「夢想小屋」

中海對美好生活的踐行不僅停留在為弱勢群體築起溫馨的「小家」，更將這份以人為本的理念延伸至廣闊的「大家」，積極探索匯聚多方力量的社區治理與城市街區共生新模式。

案例 福建：警企社協作，共築宜居社區

福建中海客戶服務部以「社區共建」為核心，推動「警察、企業、居民」三方協作，將服務扎根社區治理。

- 在社區治理上，建立「網格+警格+企格」聯合機制，透過需求收集、協調解決、回饋追蹤，成功化解98%以上社區矛盾。
- 社區安全方面，組建居民聯防隊，進行反詐宣傳與消防演練，使社區可預防案件減少35%。同時設立便民服務站，提供代辦、諮詢等服務，累計協助超過15,000人次，並為長者、特殊家庭提供到府關懷與支援。
- 在環境方面，推動「無廢社區」行動，舉辦舊物回收、環保市集，累計減少約1.5噸垃圾；開展節能講座、環保手作等活動，吸引超過1,200位居民參與，逐步建立綠色生活習慣。



社區便民服務站

透過具體服務與居民參與，此項目不僅改善社區安全、便利與環境，更體現中海與社區共築宜居生活的長期承諾。

案例 上海：打造「社區與商戶雙友好」的開放式街區典範

上海新天地環宇薈項目通過開放式街區改造，實現了2.9萬平方米商業空間與周邊居民區的無縫銜接。

在社區友好方面，項目倡導全齡健康生活方式，引入健身、劇場及茶室等業態，並打造「寵物友好」空間，增設專屬休息點位與飲水服務。通過將臺階全面優化為坡道，並開放內部綠地轉化為立體綠廊與口袋公園，項目為居民提供了豐富的休憩場域，強化了鄰里交往與情感聯結，實現「商圈即社區」。

在商戶友好方面，項目通過動線優化（雙動線改單動線）與通透玻璃幕牆改造，極大提升了店鋪的可視性與昭示性。項目統一配備基礎設施，釋放外擺空間並優化無風雨經營環境，支持延時經營。同時，利用數字化工具監測客流賦能商戶決策，並增設職員休息專區與專屬衛生間，保障從業者福祉。

項目成功構建了商業與社區共生、共榮的良性生態，成為承載城市記憶與鄰里陪伴的重要場所。



上海新天地環宇薈項目改造方案

養老託幼，不負期盼

中海康養為我們創新業務產業群的重要組成，依託集團全產業鏈資源與全球優質合作網絡，致力於打造領先的康養資產管理與運營服務平台。我們以醫康養結合、持續照料型養老機構運營為核心，構建涵蓋生活照護、營養膳食、醫療康復、身心療愈及興趣社群等多維服務體系，並向周邊社區及居家服務延伸，持續提升長者生活品質。在此基礎上，我們同步拓展輕資產管理與諮詢服務，向合作伙伴輸出專業能力，推動養老服務與社區發展的協同共進。2025年，我們於上海成功打造全國首個銀髮友好商圈社區，並榮獲「2025年度影響力康養產業綜合運營企業」稱號；第三屆「康養生活節」在全國34座城市開展，覆蓋百餘個社區，吸引4.6萬業主現場參與，持續為長者美好生活注入活力。

截至2025年12月31日



我們於北京、天津、濟南、青島、無錫等多個城市投資建設並運營康養機構，

運營床位逾

2,000 張

累計為超過

6,000 組

家庭提供機構類康養服務

並透過社區康養服務中心為逾

600 組

家庭提供社區養老服務



中海康養 · 北京錦宸長者社區

中海康養錦彩服務體系



案例 中海推出「老友聚」品牌活動，打造長者友好社區

2025年6月至9月，中海商業與中海康養聯合打造「上海首個友好商圈」，並推出常態化品牌活動「中海老友聚」，每週定期開展形式多樣的文化康樂課程，涵蓋智慧手機應用、插花、書法繪畫及全齡卡拉OK等內容，滿足長者多元化的精神文化需求。

7月，我們開展「全國養老消費季·上海銀髮生活節普陀站」，圍繞「老有所養、老有所樂、老有所學、老有所為」四大方向，聯合政府、金融機構、商戶及專業機構，推出健身活動、銀齡市集、銀髮課堂等多元社群活動，並引導商圈商戶提供長者健康膳食、公益觀影等友好服務，同步開展養老政策宣講、健康管理與輔具科普，全面提升銀髮群體的參與感與消費體驗。

我們通過業態協同、資源共享和空間共創，為城市應對老齡化探索一條可持續的發展路徑。



「中海老友聚」文化康樂活動



「全國養老消費季·上海銀髮生活節普陀站」

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、託育中心等，為兒童青年健康成長創造優質的學習與互動環境。此外，我們持續通過在幼兒園和小學設置環保相關課程培訓和活動，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。

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。我們不僅為城市實現物質空間的重塑升級，更致力於實現民生、產業、文化、生態、治理共贏的系統性使命，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30餘個城市更新的經典案例，使城市面貌與居民生活煥發生機。未來，我們將秉持「同題共達，共創美好」的理念，繼續通過中海模式，為中國新型城鎮化以及城市高質量發展貢獻中海力量。

中海部分城市更新項目

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600億元，佔地面積14.6平方公里，打造為集「山、泉、湖、河、城」於一體的世界級綠色生態宜居新城，其中保障性安置房約240萬平方米、12,111戶，安置3.7萬人。完善公共配套體系，全面提升城市功能。以「三橫三縱一環」規劃體系，構建綠色交通網；引入19所學校，打造濟南最密集學區；引入中海環宇城，打造130萬方商業配套，激發消費新活力。整治華山湖、修復臥牛山，打造6萬平米城市濕地公園，復興城市山水文脈，再現「鵲煙雨盛景」。修繕華陽宮，助力文旅產業煥發生機。

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350億元，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

上海建國東路項目為上海市核心城區大型成片舊里改造區域，亦是城市肌理與歷史風貌保護項目。項目投資額近450億元，緊鄰「一大」會址，涉及5,000餘戶人口。片區曾經配套落後，簡屋陋室集中，居民「拎著馬桶看東方明珠」，城區「二元結構」矛盾凸顯。如今，這裡已升級為集文保、商業、高品質住宅、豐富便民配套於一體的高品質生活區與歷史建築保護區，徹底消滅5,000餘個手拎馬桶，系統提升城市面貌與功能。在歷史建築保護方面，以傳承開啟新的傳承；透過肌理復原，留住上海DNA；以留皮換膽，織補百年建築立面；以頂升逆作，實現地下空間開發；透過整體平移，完整保留百年歷史文脈。

成都中海 天府里項目

成都市天府新區總部商務區秦皇寺板塊核心區大型混合用途開發項目，總佔地約19.9萬平方米，規劃14個地塊。項目以489米「中海天府中心大廈」為核心，聯動文華東方酒店、雅詩閣服務公寓等業態，集超高層地標、高端住宅、商業及公共配套於一體。在高密度開發條件下，引入約3.7公里城市望山綠軸，將鹿溪河濕地公園與天府公園系統性融入商務區，實現城市功能更新與生態空間協同建設。

廣州 亞運城項目

廣州市番禺區亞運新城核心片區大型混合用途綜合開發項目，整體體量約500萬平方米。項目緊鄰地鐵4號線、3號線東延段樞紐海傍站，並規劃銜接8號線南延段，同時鄰近番禺廣場TOD、慶盛樞紐TOD等交通節點，對接廣深港高鐵、佛莞城軌及廣中珠澳城軌等多維軌道交通網絡，構建立體交通體系。社區規劃推行人車分流設計，並配建約10公里社區綠道，串聯住宅、商業、教育及運動設施。1公里範圍內聚集多所學府及商業配套，形成多功能融合的生活圈。

太原中海國際 社區項目

太原市重點發展片區大型城市綜合開發項目，總體規模約150萬平方米。項目透過整體規劃與分期實施，對原有配套不足、功能分散的片區進行系統更新，集中建設住宅、社區商業中心、學校及公共服務設施。項目配建太原市第二實驗小學萬柏林區分校及多所幼兒園，並依託地鐵1號線完善區域交通條件，推動片區城市功能與人居品質整體提升。

鄭州中海· 時光之境項目

鄭州市二砂歷史文化街區更新項目。項目在遵循歷史風貌保護要求的前提下，保留工業建築肌理，並於建築設計中融入包豪斯風格元素，建設「百年包豪斯美學藝術館」。透過更新改造導入現代居住功能與公共空間，項目改善老工業片區環境與居住條件，推動歷史街區在保護基礎上的功能煥新。

案例 北京中海大吉片區危舊房改造項目

北京中海大吉片區危改項目，地處北京西城區二環內、中軸線旁，總建築面積約46萬平方米。項目原為危房集中、配套不足、歷史建築受損嚴重的地區，城市功能嚴重落後，中海地產秉持「共生」理念，通過創新規劃與綜合整治，將原胡同「大雜院」區域轉型為融合文保院落、商業、辦公、住宅與公共綠地的多功能綜合體，成為核心區城市更新的標桿。

項目實施中，中海堅持以人為本，採用申請式騰退，尊重居民留駐或貨幣補償的意願。規劃上注重立體開發與空間集約，地上70%面積讓渡於公共空間，並通過地下商街與下沉公園聯動，補足區域配套；同步建設數字化「城市底盤」，整合市政管線，提升安全與運維效率。

在文化傳承方面，嚴格遵循「修舊如舊」原則，按原形制、原材料、原工藝修繕康有為故居、《每週評論》舊址等多處文物，延續宣南文化脈絡。產業升級上，打造甲級寫字樓與特色商業街區「大吉巷」，開業首日客流突破20萬人次，形成古今交融的「城市文化會客廳」。

項目積極踐行綠色低碳，打造北京首個商業辦公零碳樓宇（中海金融中心1號樓），應用光儲直柔等技術，並建設約1.2萬平方米城市森林綠地，提升二環區域生態品質。

該項目四次獲《新聞聯播》報導，成效獲社會廣泛認可，兼具文化保護、民生改善、產業激活與低碳實踐，彰顯了中海在城市可持續更新中的綜合價值。



北京大吉片區危改項目地址原貌



項目更新後現狀

案例 上海東安城市更新項目

上海東安項目是上海市中心一項重大的存量改造與城市更新示範工程。項目針對老舊社區設施老化、居住品質不足等問題，通過創新「架空抬板」設計，實現居住、商業與公共空間的立體複合，並結合立體綠化與景觀滲透，在有限空間內提升生活品質與城市活力，為高密度城區的可持續城市更新提供了可實踐的技術與規劃路徑。



上海東安項目

案例 貴陽映山湖經濟適用商業項目

貴陽映山湖項目以經濟適用為導向，在觀山湖核心區打造約2萬平方米LOFT辦公公寓，精準針對中小微企業面臨的辦公成本壓力。項目通過5.4米層高、4.8米超寬面寬及靈活單元組合等設計，在保障使用舒適度的同時有效降低企業成本，承接金融城外溢辦公需求。

目前項目已吸引多家小微企業與中小型酒店入駐，切實緩解企業經營負擔，完善區域商業配套，為片區產業生態注入可持續活力。該實踐體現了商業地產在支持實體經濟與包容性發展中的務實作用。



貴陽映山湖項目

健康生活，致敬美好

中海積極推行健康生活理念，鼓勵廣大社區、客戶與業主等利益相關方走出戶外、親近自然，培養綠色健康的生活方式。2025年，各地相繼開展具有代表性的健康生活實踐，包括面向業主的「漫無目的遊」戶外社群活動，以及針對租戶打造的「城市漫遊計劃」與系列綠色健康環保社群活動，將健康理念融入不同居住場景，營造共建共享的美好生活氛圍。

案例 「漫無目的遊」戶外社群活動

2025年，中海成都公司持續舉辦「漫無目的遊」系列戶外活動，以「健康生活」與「自然共融」為主題，鼓勵業主通過四季行走，逐步建立更溫暖、更緊密的社區連結。



中海「漫無目的遊」系列活動

案例 「城市漫遊計劃」社群活動

中海長租公寓在全國多個核心城市推出以「城市漫遊計劃」為主題的社群活動，通過跨項目聯動、跨業態互通等形式，帶領租戶提升身心健康，走向戶外完成山海徒步、城市騎行、天台瑜伽等多樣化社群活動，打造健康、舒適的租住生活。



此外，中海將ESG理念融入商業日常經營，於各地商務樓宇打造職場健康充電站、全週期健康服務及活力團課等多維舉措，切實提升租戶健康與福祉。

北京中海商務中心

開設「職場健康充電站」，提供中醫諮詢、養生課堂、音鉢療癒等服務。



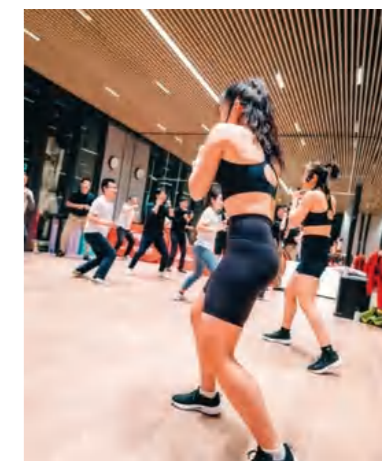
蘇州中海財富中心

打造健康辦公樓宇，開展義診、健身激活計劃等全週期健康服務。



深圳中國海外大廈

定期組織多樣活力團操課程，營造健康社群文化。



交流共融，民心相通

中海將粵港澳青年發展視為重點關注方向，致力促進三地青年在科、教、文、衛等領域的深度理解和緊密聯結。自香港特區政府於2022年8月推出「共創明「Teen」計劃」以來，中海集團積極參與並持續支持，為香港青少年搭建面向未來的技術探索與交流平臺。我們已累計提名近190名友師、舉辦21場研學參觀活動，服務約1,000位學員及友師，並連續兩期成為合作伙件委員會委員，榮獲香港特區政府頒發「共創明「Teen」計劃」感謝狀及獎座。

「海愛共融」香港青少年大灣區交流團

2025年7月，中海集團舉辦「共創明「Teen」計劃」之「海愛共融」香港青少年大灣區交流團，近80位學員及友師前往深圳，展開科技與產業主題交流。學員參訪深圳科技館（新館），沉浸體驗人工智能、航天科技等前沿應用；並走進中國海外大廈，了解中海發展歷程與地產創新實踐。活動通過講座與交流，協助學員認識大灣區發展、啟發生涯規劃，促進香港青少年與內地之間的情感連結與民心相通。



「海愛共融」交流團合影

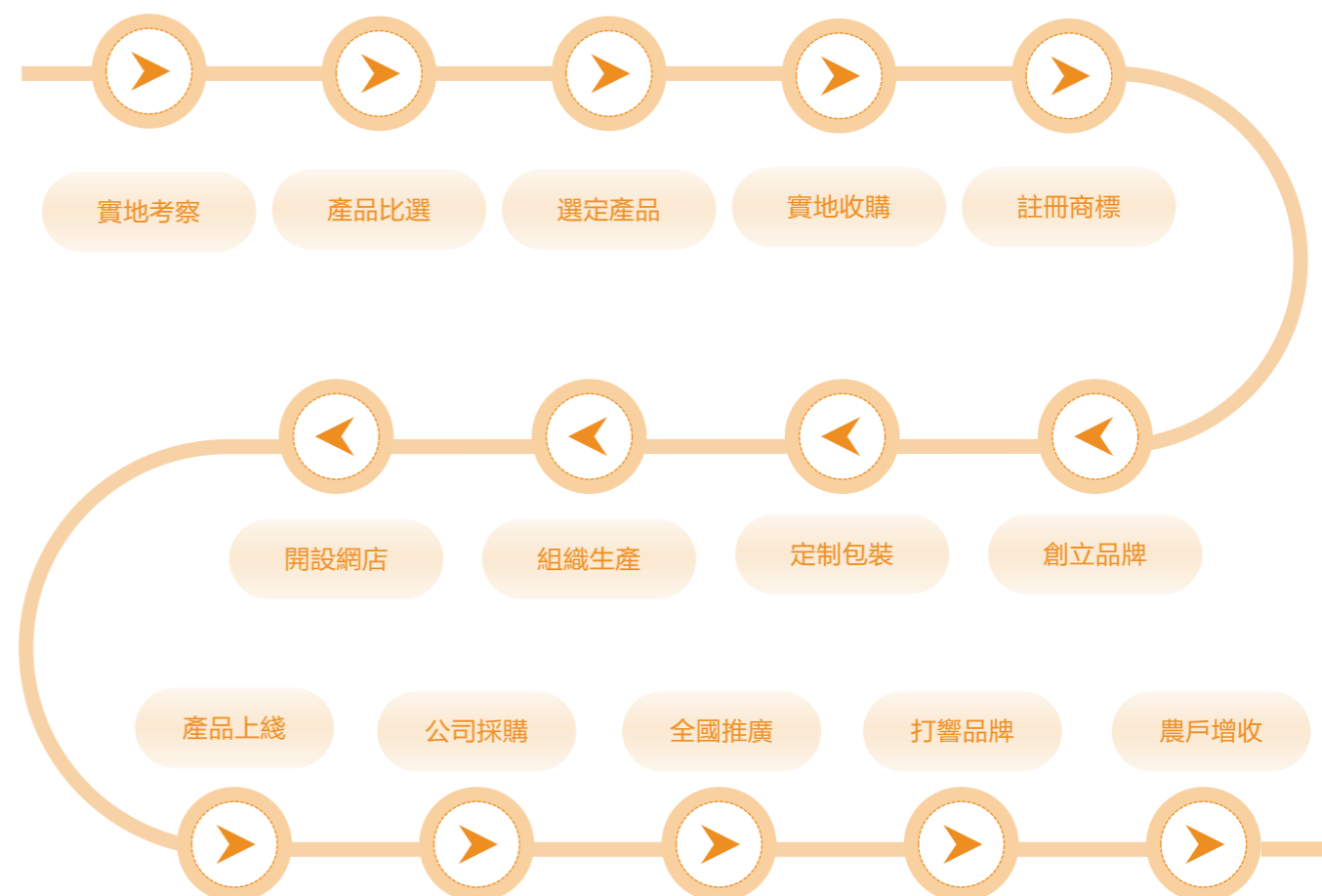
鄉村振興

中海持續參與國家鄉村振興戰略實踐，以甘肅省康樂縣、卓尼縣及康縣為重點幫扶地區，並逐步拓展至全國多個縣市鄉鎮，圍繞消費幫扶、產業發展、教育幫扶及結對協作等方向，構建多層次、系統化的幫扶格局。我們在促進當地經濟發展與民生改善的同時，加強與地方政府及社區的協作聯動，推動幫扶工作由階段性支持向長效機制轉變，為實現共同富裕與鄉村全面振興貢獻持續力量。

消費幫扶

中海在落實鄉村振興行動中，創新一套結合自身業務特點、可持續、可複製的「海惠萬家」特色農產品產業幫扶模式，成功在甘肅康縣、康樂縣、卓尼縣等地打造了「康樂香菇」「卓尼木耳」「高原藜麥」「青稞雜糧粥」等近10款農產品品牌，累計銷售超3,000萬元。

「海惠萬家」農產品品牌打造模式



通過自身多元化經營業務管道，並將每一個農產品市場化運作，我們從產品的品牌創立、產品設計包裝、升級農產品加工設備、電商平台搭建及市場推廣實施「一條龍」幫扶。

我們在全國各地的住宅銷售案場、購物中心、寫字樓及星級酒店等場所，持續七年開展「海惠萬家」公益行動累計逾1,000場，覆蓋數百萬客戶與業主，有效助力特色農產品推廣銷售。2025年，針對甘肅三縣的鄉村振興總投入超過458萬元，其中消費幫扶投入達408萬元。期間推出的「卓尼優品」三合一組合食品，全國銷售量更突破5.5萬套。



「卓尼優品」套裝

案例 中海北京新城公司、蘇州公司將卓尼產品引入社區生態

2025年，中海北京新城公司、蘇州公司等多地公司聯動街道辦事處、社區等各方力量，將甘肅卓尼的農特產品引入「童夢同想」公益愛心MALL助農義賣、國慶中秋系列活動、社區活動及入戶探訪等場景。通過設置助農展示與推廣環節，引導業主在參與過程中以實際消費支持對口幫扶地區的農產品銷售，搭建起社區與幫扶地區之間的互動橋樑，將消費行為轉化為對卓尼鄉村振興事業的持續支持。



「童夢同想」公益愛心MALL



社區國慶晚會

2025年，我們於卓尼縣攝製消費幫扶主題短片《紅火日子》，聚焦返鄉大學生創業支持、殘障人士手工工藝市場推廣等真實故事，通過鏡頭展現中海助力鄉村特色產品打開銷路、帶動在地消費活力的具體實踐，傳遞鄉村生活日漸紅火的美好圖景。



《紅火日子》短視頻

產業幫扶

在消費幫扶的基礎上，中海進一步探索以產業賦能為核心的長效幫扶模式，積極攜手當地政府鼓勵大學生返鄉創業。目前，已成功支持3家當地大學生創業企業發展為引領性特色農產品企業，並借助中建集團及相關工程局投資建設的種植基地資源，幫助其成長為年銷售額突破數千萬元的致富帶頭企業，有效帶動農戶增收與區域經濟發展。

我們持續關注青年返鄉創業，對一批90後大學生返鄉創業項目給予多維度支持，推動在地農業與村集體經營協同提升。在落實具體幫扶舉措的同時，注重梳理和推廣典型經驗，將納朵朵、雪域等卓尼縣重點扶持的農企作為返鄉創業示範案例，通過主流媒體專題報導擴大社會影響力，引導更多資源關注並參與鄉村振興，逐步形成可複製、可持續的長效幫扶機制。

2025年



投入
458.05萬元



惠及人口約
717人

教育幫扶

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。



中海希望小學

案例 卓尼學子首都研學活動

2025年8月，中海組織甘肅卓尼縣30名學生至北京開展教育幫扶研學活動，拓寬學生對優質教育資源的接觸，提升綜合素養。活動中，學生參觀天安門廣場、圓明園與革命紀念場館，深化家國認同；進入北京航空航天大學體驗科技教學與講座，感受高等教育與創新氛圍；並參訪城市更新與綠色建築項目，認識可持續發展理念。通過沉浸式學習，學生在實地體驗中增強自信、拓展視野，為其未來發展奠定更堅實基礎。



卓尼學子首都研學活動

此外，中海積極建立「大手拉小手」教育幫扶模式。自2022年起，攜手浙江省新華愛心教育基金會，並聯合多家幫扶企業，以公益捐贈方式參與「撿回珍珠」計劃，資助甘肅地區家境困難且品學兼優的高中生，提供其三年的學費、住宿費與生活補助。

我們引導幫扶企業將部分經營收益以公益捐贈形式投入該計劃，形成「產業增收-公益反哺-教育支持」的良性並可持續模式。至今已成功幫扶四屆「中海珍珠生」，累計超過120名學生考入大學。其中首屆2022級的19名受助學生更全數考取本科院校，逐步展現教育幫扶的長期成效。



2025年中海珍珠班開班儀式

結對幫扶

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。2025年，我們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桿作用的公益活動。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。

中海代表赴甘肅卓尼縣柳林鎮開展結對幫扶交流，期間走進柳林鎮第二小學舉行升旗儀式並開展愛心捐贈，補充文體設施、改善校園條件；參觀楊士司革命紀念館，了解當地歷史文化與發展情況；實地走訪納朵朵食用菌基地及雪域優品加工基地，調研產業運營及就業帶動情況，並就後續幫扶方向進行交流。本年度，我們以15萬元採購雅舒麻鞋手工製品4.5萬件，支持當地貧困勞動力、殘疾人、留守婦女等困難群體穩崗增收，用行動助其紓困。



於卓尼縣柳林鎮開展結對幫扶交流

中海集團代表先後前往甘肅康樂縣、卓尼縣調研定點幫扶工作，圍繞產業培育、消費幫扶及鄉村建設等開展座談交流，並通過實地考察幫扶項目進展、幫扶工作落實、帶動農戶增收等情況，同時就下一步幫扶計劃進行探討交流。此外，我們亦走訪中國海外溫家河希望小學並開展愛心捐贈，持續深化產業與民生協同發展。



康樂縣農業示範基地-康樂香菇



「卓尼優品」全國發車



卓尼縣納朵朵食用菌培植基地



中國海外溫家河希望小學

社會公益

多年來，集團持續開展青少年發展、環境保育、關愛社區和關懷長者四大系列活動，為弱勢群體提供援助，提升他們的幸福感。在此基礎上，中海持續關注社會公共需求，圍繞公益參與與社會關懷開展多元化行動，通過整合企業資源與專業力量，以實際舉措回應社會期待，為有需要的群體提供支持與陪伴，推動公益實踐向穩定、長效方向延伸，讓責任與溫暖在城市中持續傳遞。

2025年11月香港大埔宏福苑發生嚴重火災後，公司迅速開展救災援助，中國海外/中國建築共捐款超2,300萬港元，幫助受災居民渡過難關。

案例 特殊兒童關愛公益行動

2025年，珠海中海萬麗酒店與珠海市自閉症互助協會聯合各界合作伙伴及愛心人士，共同舉辦「三載相伴 點亮星光」慈善拍賣答謝晚宴，為自閉症兒童公益項目籌集善款超過7億元。活動通過公益拍賣、愛心分享與社會倡議，提升公眾對特殊兒童群體的關注與理解，支持其康復與成長，為相關家庭帶來持續的資源與希望。

同期，珠海中海鉅爾曼酒店舉辦「11新程，築夢同行」築夢晚宴，聯合政府部門、公益組織及世界冠軍等愛心人士，成立「夢想合伙人」聯盟，啟動「夢想花園改造計劃」，致力改善福利院兒童的成長環境。



「三載相伴 點亮星光」慈善拍賣答謝晚宴

案例 生態修復煥新城中山水——濟南華山瓏城

中海於濟南華山瓏城歷經十餘載深耕，推進系統性生態修復工程，將歷史荒山荒溝轉型為生態城市融合示範區。項目內華山湖水域超3,000畝、湖岸線約15公里，為各類生物提供優質棲息地，濕地水質穩定達Ⅲ類標準，成為黃河流域生態保育與城市可持續發展的典範。



華山昔日舊貌



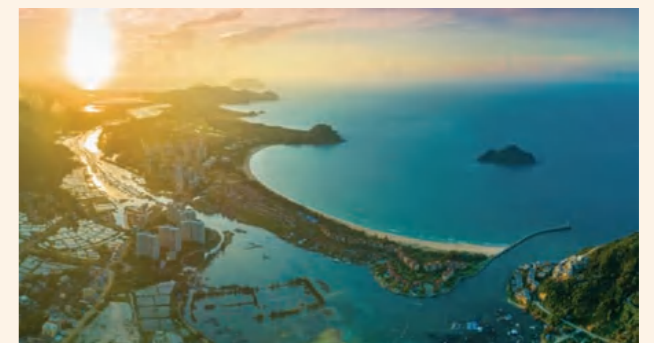
華山蛻變

案例 濕地重生守護候鳥家園——海南神州半島

中海立足海南神州半島自然稟賦，系統性開展海岸帶生態韌性提升工程，透過清淤疏浚、灘塗濕地修復、紅樹林種植及沙灘清潔機械化等舉措，成功將昔日荒蕪海岸轉型為綠色生態示範樣板。項目獲評「國家級海洋牧場示範區」，重點保護鳥類佔比達42.3%，充分驗證了區域生態修復與生物多樣性保護的顯著成效。



海南神州半島 2011年

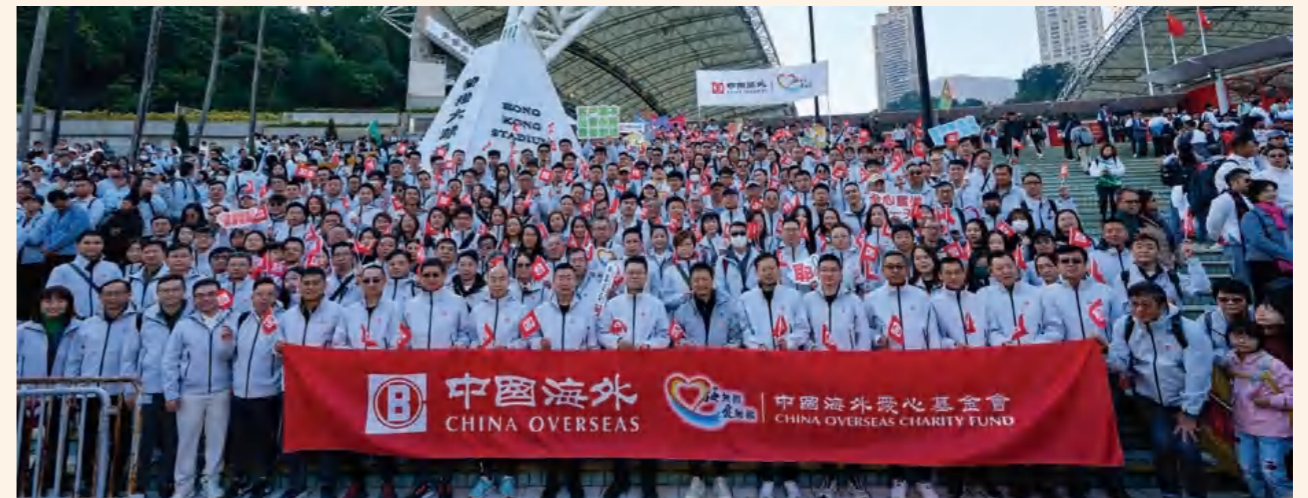


海南神州半島 2025年

案例 香港「公益金百萬行」

2025年，中海集團與中國海外愛心基金會第二十九次參與香港「公益金百萬行」。作為香港規模最大的慈善步行活動之一，此次港島及九龍區百萬行吸引逾8,000名善長及逾百支隊伍參加。集團領導及超過600名員工組成步行隊伍，與各界共同完成約10公里步行，身體力行支持社區公益。

活動籌得款項將全數撥捐24間家庭及兒童福利服務機構，協助家庭建立緊密關係、預防與處理家庭問題，並為有需要家庭提供輔助服務。中海通過持續參與此類社區活動，具體體現企業對社區發展及家庭福祉的長期關懷。



香港「公益金百萬行」活動

案例 中海康養青島項目社區專項義診活動

2025年3月，中海康養青島項目踐行「讓生命有光」的品牌承諾，主動走進社區，為銀髮長者開展健康共建行動。

項目醫護團隊走進社區，提供動脈硬化專項義診及免費上門健康篩查服務，並依據長者的生理特點進行專業檢測與評估。現場設有健康諮詢專區，醫護人員耐心講解動脈硬化的預防知識與日常保健方法，並一對一解讀檢測報告，陪伴長者逐步建立科學的健康管理習慣，以溫暖專業的服務，為社區長者的健康生活點亮一盞安心之燈。



中海康養青島項目社區專項義診活動



上海領邸玖序

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2025年1月1日至2025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 業務實力
	2-2 包括在組織可持續發展報告中的實體	關於本報告 附錄二：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	附錄二：績效指標表
	2-5 外部鑒證	附錄五：審驗聲明
	2-6 活動、價值鏈及其他業務關係	業務實力 精心的客戶服務 可持續供應鏈 社區共建與共榮 鄉村振興
	2-7 員工	附錄二：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	企業管治 詳見本公司《2025年年報》
	2-10 最高管治機構的提名與選舉	詳見本公司《2025年年報》
	2-11 最高管治機構的主席	詳見本公司《2025年年報》
	2-12 最高管治機構監督影響管理的角色	董事局聲明
	2-13 管理影響的責任委託	董事局聲明
	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 董事局聲明

GRI標準	披露項目	章節位置
GRI 2: 一般揭露 2021	2-15 利益衝突	商業道德 詳見本公司《2025年年報》
	2-16 重要關注事項的溝通	利益相關方溝通
	2-17 最高管治機構的集體知識	董事局聲明
	2-18 最高管治機構表現評估	可持續發展路徑 氣候變化與溫室氣體排放
	2-19 薪酬政策	詳見本公司《2025年年報》
	2-20 確定薪酬的程序	詳見本公司《2025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	董事局聲明
	2-23 政策承諾	可持續發展路徑 僱傭與權益
	2-24 落實政策承諾	可持續發展路徑 商業道德 氣候變化與溫室氣體排放 綠色建造與運營 精心的客戶服務 可持續供應鏈 僱傭與權益 健康與安全
	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運營而產生的負面影響 商業道德
	2-26 徵求建議及提出關注的機制	利益相關方溝通 商業道德
	2-27 遵守法律法規	附錄三：法律法規及制度清單
	2-28 會員協會	產業共榮與創新
2-29 利益相關者參與方式	利益相關方溝通	
2-30 集體協商協議	僱傭與權益	
GRI 3: 重要議題 2021	3-1 確定重要議題的程序	利益相關方溝通 重要性評估
	3-2 重要議題的清單	重要性評估

GRI標準	披露項目	章節位置
GRI 3: 重要議題 2021	3-3 重要議題的管理	重要性評估
GRI 101: 生物多樣性 2024	101-1 停止並扭轉生物多樣性流失的政策	生物多樣性保護
	101-2 生物多樣性影響的管理	生物多樣性保護
	101-3 接入和分享利益	生物多樣性保護
	101-4 辨識生物多樣性的影響	生物多樣性保護
	101-5 受生物多樣性影響的地點	生物多樣性保護
	101-6 導致生物多樣性流失的直接因素	不適用
	101-7 生物多樣性狀態的變化	生物多樣性保護
	101-8 生態系統服務	生物多樣性保護
GRI 102: 氣候變化 2025	102-1 氣候變化緩減轉型計劃	氣候變化與溫室氣體排放
	102-2 氣候變化適應計劃	氣候變化與溫室氣體排放
	102-3 公正轉型	氣候變化與溫室氣體排放
	102-4 溫室氣體減排目標及進展	氣候變化與溫室氣體排放
	102-5 範圍一溫室氣體排放	氣候變化與溫室氣體排放 附錄二：績效指標表
	102-6 範圍二溫室氣體排放	氣候變化與溫室氣體排放 附錄二：績效指標表
	102-7 範圍三溫室氣體排放	氣候變化與溫室氣體排放 附錄二：績效指標表
	102-8 溫室氣體排放強度	氣候變化與溫室氣體排放 附錄二：績效指標表
	102-9 價值鏈中的溫室氣體移除量	氣候變化與溫室氣體排放
	102-10 碳信用	氣候變化與溫室氣體排放
GRI 103: 能源 2025	103-1 能源政策及承諾	綠色建造與運營
	103-2 機構內部能源消耗及自產能源	綠色建造與運營
	103-3 上游及下游能源消耗	不適用
	103-4 能源強度	附錄二：績效指標表
	103-5 能源消耗減少量	綠色建造與運營

GRI標準	披露項目	章節位置
GRI 201: 經濟表現 2016	201-1 產生並分配的直接經濟價值	附錄二：績效指標表
	201-3 定額福利計劃義務和其他退休計劃	僱傭與權益
	201-4 收到的政府財務援助	不適用
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	僱傭與權益
	202-2 從當地社區招聘的高級管理層比例	附錄二：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	鄉村振興
	203-2 重大間接經濟影響	社區共建與共榮 鄉村振興
GRI 204: 採購實踐 2016	204-1 支出於當地供應商的比例	不適用
GRI 205: 反腐敗 2016	205-1 對腐敗相關風險進行評估的運營	商業道德
	205-2 關於反腐敗政策和程序的溝通和培訓	商業道德
	205-3 確認的腐敗事件和採取的行動	商業道德
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	可持續發展路徑 商業道德
	207-1 對稅收的態度	詳見本公司《2025年年報》
GRI 207: 稅收 2019	207-2 稅收管治、控制和風險管理	詳見本公司《2025年年報》
	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《2025年年報》
	207-4 按國家劃分的報告	不適用
	207-5 稅收管治、控制和風險管理	詳見本公司《2025年年報》
GRI 301: 材料 2016	301-1 按重量或體積使用的材料	附錄二：績效指標表
	301-2 使用的回收投入材料	附錄二：績效指標表
	301-3 再生產品和其包裝材料	附錄二：績效指標表
GRI 303: 水資源和廢水 2018	303-1 組織與水作為共享資源的互動	綠色建造與運營
	303-2 管理與排水相關的影響	綠色建造與運營
	303-3 取水	附錄二：績效指標表
	303-4 排水	附錄二：績效指標表
	303-5 水消耗	附錄二：績效指標表

GRI標準	披露項目	章節位置
GRI 305: 排放物 2016	305-6 消耗臭氧層物質 (ODS) 的排放	不適用
	305-7 氮氧化物 (NOx)、硫氧化物 (SOx) 以及其他重大空氣排放	附錄二：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	綠色建造與運營
	306-2 管理重大廢物相關的影響	綠色建造與運營
	306-3 廢物產生量	綠色建造與運營 附錄二：績效指標表
	306-4 廢物轉移處理量	附錄二：績效指標表
	306-5 廢物填埋量	附錄二：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	可持續供應鏈 供應商全生命周期管理
	308-2 供應鏈中的負面環境影響和採取的行動	可持續供應鏈 供應商全生命周期管理
GRI 401: 僱傭 2016	401-1 新僱員招聘和僱員流失	僱傭與權益 附錄二：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	僱傭與權益
	401-3 親職假	僱傭與權益
GRI 402: 勞資關係 2016	402-1 關於運營變更的最低通知期限	不適用
GRI 403: 職業健康與安全 2018	403-1 職業健康和安全管理系統	健康與安全
	403-2 危害識別、風險評估和事故調查	健康與安全
	403-3 職業健康服務	健康與安全
	403-4 僱員參與、諮詢和關於職業健康和安全的溝通	健康與安全
	403-5 僱員職業健康和安全管理培訓	健康與安全
	403-6 增進僱員健康	健康與安全
	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系統覆蓋的僱員	健康與安全
	403-8 受職業健康和安全管理系統覆蓋的僱員	健康與安全
	403-9 工傷事故	附錄二：績效指標表
	403-10 工作相關疾病	不適用

GRI標準	披露項目	章節位置
GRI 404: 培訓與教育 2016	404-1 每年每位僱員的平均培訓小時數	附錄二：績效指標表
	404-2 提升僱員技能和過渡協助計劃	培訓與發展
	404-3 接受定期表現和職業發展評估的僱員比例	附錄二：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	企業管治 多元與包容 附錄二：績效指標表
	405-2 女性和男性的基本薪金和薪酬比率	僱傭與權益
GRI 406: 反歧視 2016	406-1 歧視事件和採取的糾正措施	多元與包容 附錄二：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	僱傭與權益
GRI 408: 童工 2016	408-1 存在童工事件重大風險的運營和供應商	僱傭與權益
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	僱傭與權益
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	環境合規管理 綠色建造與運營 生物多樣性保護
	413-2 對當地社區有重大實際和潛在負面影響的運營	環境合規管理 綠色建造與運營 生物多樣性保護
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	可持續供應鏈
	414-2 供應鏈中的負面社會影響和採取的行動	供應商全生命周期管理
GRI 415: 公共政策 2016	415-1 政治捐款	商業道德
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	精工品質交付 扎實推進「好房子」實踐
	416-2 有關產品和服務健康和安全影響的不符合規定事件	附錄二：績效指標表

GRI標準	披露項目	章節位置
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	合規經營
	417-2 有關產品和服務信息和標籤的不符合規定事件	合規經營 附錄二：績效指標表
	417-3 有關市場營銷溝通的不符合規定事件	合規經營 附錄二：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	精心的客戶服務 附錄二：績效指標表
客戶權益	3-3 重要議題的管理	精心的客戶服務
創新建設	3-3 重要議題的管理	產業共榮與創新
綠色建築機遇	3-3 重要議題的管理	綠色建築機遇
勞工權益	3-3 重要議題的管理	僱傭與權益
合規運營	3-3 重要議題的管理	合規經營
風險管理	3-3 重要議題的管理	風險管理
知識產權	3-3 重要議題的管理	合規經營
社會公益	3-3 重要議題的管理	社會公益

香港聯交所《環境、社會及管治守則》報告索引表

A部分：引言

披露內容	描述	章節位置
整體方針9	發行人可尋求獨立驗證，以加強所披露的環境、社會及管治資料的可信性。若取得獨立驗證，發行人應在環境、社會及管治報告中清楚描述驗證的水平、範圍及所採用的過程。	附錄五：審驗聲明

B部分：強制披露規定

披露內容	描述	章節位置
管治架構13	由董事會發出的聲明，當中載有下列內容： (i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管； (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 (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。	董事局聲明
匯報原則14	描述或解釋在編備環境、社會及管治報告時如何應用下列匯報原則：重要性、量化、一致性。	報告說明
匯報範圍15	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。	報告說明

C部分：「不遵守就解釋」條文

披露內容	描述	章節位置
層面A1: 排放物		
一般披露	有關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的： (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。 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、氫氟碳化物、全氟化碳及六氟化硫。有害廢棄物指國家規例所界定者。	環境合規管理 綠色建造與運營 附錄三：法律法規及制度清單
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	附錄二：績效指標表

C部分：「不遵守就解釋」條文

披露內容	描述	章節位置
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）。	附錄二：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）。	附錄二：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。	綠色建造與運營 附錄二：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。	綠色建造與運營 附錄二：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。 註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	綠色建造與運營 附錄三：法律法規及制度清單
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）。	附錄二：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）。	附錄二：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。	綠色建造與運營
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。	綠色建造與運營
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。	環境合規管理
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。	生物多樣性保護

C部分：「不遵守就解釋」條文

披露內容	描述	章節位置
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： (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。	僱傭與權益 附錄三：法律法規及制度清單
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。	附錄二：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。	附錄二：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： (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。	健康與安全 附錄三：法律法規及制度清單
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。	健康與安全
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	附錄二：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。	健康與安全
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。 註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	培訓與發展 附錄三：法律法規及制度清單
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。	附錄二：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。	附錄二：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： (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。	僱傭與權益 附錄三：法律法規及制度清單
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。	僱傭與權益

C部分：「不遵守就解釋」條文

披露內容	描述	章節位置
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。	僱傭與權益
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。	可持續供應鏈 供應商全生命週期管理 附錄三：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。	附錄二：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。	可持續供應鏈 供應商全生命週期管理 附錄二：績效指標表
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。	可持續供應鏈 供應商全生命週期管理
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。	可持續供應鏈
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： (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。	合規經營 精工品質交付 精心的客戶服務 附錄三：法律法規及制度清單
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。	精心的客戶服務
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。	合規經營
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·精益項目管理 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。	精心的客戶服務
層面B7：反貪污		

C部分：「不遵守就解釋」條文

披露內容	描述	章節位置
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (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。	商業道德 附錄三：法律法規及制度清單
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。	附錄二：績效指標表
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。	商業道德
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	商業道德 附錄二：績效指標表
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。	社區共建與共榮 鄉村振興 社會公益 附錄三：法律法規及制度清單
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）。	鄉村振興 社會公益
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	附錄二：績效指標表
D部分：氣候相關披露		
描述	章節位置或說明	
披露責任		
16	按聯交所要求披露	
(1) 除第 17 段另有規定外，發行人須按「不遵守就解釋」原則在環境、社會及管治報告中披露本部分規定的氣候相關資料。如發行人未能披露任何規定所要求的資料，必須提供經過審慎考慮的理由。		
(2) 如果發行人未披露本部分所列任何條文所要求的資料，無論其是選擇(a)「解釋」為何未根據「不遵守就解釋」原則作出特定披露，亦或(b)根據相關規定的附註使用任何適用的寬免（無論其是否須作強制披露或按「遵守或解釋」原則作披露），本交易所鼓勵發行人也就其作出所需披露涉及的工作計劃、進度及時間表提供相關資訊。		
17	氣候變化與溫室氣體排放 附錄二：績效指標表	
(1) 發行人須按第28(a)、28(b)及29段的規定強制披露其範圍1溫室氣體排放及範圍2溫室氣體排放。		
(2) 如發行人是恒生綜合大型股指數（HSCL1）成分股，須就2026年1月1日或之後開始的財政年度強制披露本部分所規定的資料。		
<i>註：本第17(2)段適用於在緊接匯報年度之前全年屬HSCL1成分股的發行人。發行人一旦須遵守本守則D部分的強制披露規定，即使其後不再是HSCL1成分股，也仍須繼續遵守有關規定。</i>		
(3) 本交易所鼓勵（但非強制）發行人根據第36段披露行業指標。		

D部分：氣候相關披露

描述	章節位置或說明
----	---------

定義及指引

18 氣候變化與溫室氣體排放

- (1) 在本部分中，除非另有規定，否則粗體及斜體字詞的含義概如國際財務報告準則S2號 – 氣候相關披露的附錄A所述。
- (2) 發行人按本部分規定準備披露內容時，應參考(i)國際財務報告準則S2號 – 氣候相關披露附錄B所載的應用指引；及(ii)聯交所在其網站刊發並不時修訂的實施指引。

氣候相關披露

(I) 管治

19 氣候變化與溫室氣體排放

發行人須披露有關以下方面的資料：

- (a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構（可包括董事會、委員會或其他同等治理機構）或個人的資訊。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊：
- 註：該機構或個人應在其職權範圍、授權、角色描述和其他適用於該機構或個人的相關政策中體現其責任。*
- (i) 該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略；
- (ii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率；
- (iii) 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估；
- (iv) 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度（見第37段至第40段），包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入（見第35段）；及
- (b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資訊：
- (i) 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督；及
- (ii) 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。

註：發行人按第19段的要求而進行披露時，應避免與按本守則第13段所披露內容有不必要的重複。例如，雖然發行人應提供本第19段要求的資訊，但若發行人集中管理對環境、社會及管治相關（包括氣候相關）風險及機遇的監督工作，則應進行整合的管治披露，而不必單獨就每個與環境、社會及管治相關的風險及機遇進行披露，從而減少重複披露。

(II) 策略

氣候相關風險和機遇

D部分：氣候相關披露

描述	章節位置或說明
----	---------

20 氣候變化與溫室氣體排放

發行人須披露其資訊，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須：

- (a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇；
- (b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險；
- (c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍（短期、中期或長期）；及
- (d) 解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。

註：

- 在根據第20段識別氣候相關風險和機遇時：
 - 發行人須使用在匯報之日其可以無需付出不必要成本或努力即可獲得的一切合理且有依據的資料，包括有關過去事件、當前狀況及對未來狀況的預測的資料；及
 - 本交易所鼓勵發行人參考《〈國際財務報告準則S2號〉行業實施指南》中定義的行業披露主題，並考量其是否適用。
- (a) 如在下文附註2(b)所載的有限情況下，發行人認為根據本D部分的任何規定披露有關氣候相關機遇的資訊屬於商業敏感資訊，發行人可不用披露有關資訊。
 - 關於氣候相關機遇的資訊尚未可公開獲得；
 - 可以合理預期，若然披露該資訊，將嚴重損害發行人追求該機遇能夠實現的經濟利益；及
 - 發行人已確定，其不可能以既不嚴重損害其追求該機遇所能夠實現的經濟利益，又達到披露規定目的的方式（例如匯總方式）披露該資訊。
- 若發行人選擇使用上文註2(a)所述的寬免，則針對每一項略去不披露的資訊，發行人須逐一：
 - 披露其使用了該項寬免的事實；及
 - 在每個匯報日重新評估該資訊是否符合寬免條件。

業務模式和價值鏈

21 氣候變化與溫室氣體排放

發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資訊。具體而言，發行人須作如下披露：

- (a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及
- (b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方（例如，地理區域、設施及資產類型）。

註：發行人須使用在匯報之日其可以無需付出不必要成本或努力即可獲得的一切合理且有依據的資料去確定其價值鏈的範圍，包括其涵蓋範圍和構成。

D部分：氣候相關披露

描述	章節位置或說明
策略和決策	
22 發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資訊。具體而言，發行人須披露： (a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資訊： (i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式（包括資源配置）作出的變動； (ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作（直接或間接）； (iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃（包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素），或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明； (iv) 發行人計劃如何實現第37至40段所述的任何氣候相關目標（包括任何溫室氣體排放目標（如有））；及 (b) 有關發行人當前及將來計劃如何為根據第22(a) 段披露的行動提供資源。	氣候變化與溫室氣體排放
23 發行人須披露先前各匯報期內按照第22(a) 段所披露計劃的進度。	氣候變化與溫室氣體排放
財務狀況、財務表現及現金流量	
當前財務影響	
24 發行人須披露以下定性和量化資料： (a) 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量；及 (b) 當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債賬面價值發生重要調整的重大風險時，關於第24(a) 段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。 註： 1. 發行人應根據《香港財務報告準則》、《國際財務報告準則》、《中國企業會計準則》或聯交所接納的其他海外財務匯報準則的規定，於財務報表中說明氣候相關事宜。 2. 若根據上文第24段披露的量化資料並未於財務報表中作為單獨項目列示，發行人須解釋有關資料如何於其財務報表中反映（例如識別相關財務項目）。	氣候變化與溫室氣體排放

D部分：氣候相關披露

描述	章節位置或說明
預期財務影響	
25 發行人須披露以下定性和量化資料： (a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務表現在短期、中期及長期內將如何變化： (i) 其投資及處置計劃；及 (ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及 (b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。 注： 1. 提供有關當前或預期財務影響的量化資料時，發行人可披露單一數額或區間範圍。 2. 在準備披露氣候相關風險或機遇的預期財務影響時，發行人須： (a) 使用在匯報之日其可以無需付出不必要成本或努力即可獲得的一切合理且有依據的資料；及 (b) 採用與發行人現有技能、能力和資源相稱的方法編備披露內容。 3. 如發行人確定有以下情況，其毋須提供有關氣候相關風險或機遇的當前或預期財務影響的量化資料： (a) 有關影響無法單獨識別；或 (b) 用以評估這些影響的計量方式不確定性太高，估量的量化資訊沒有參考價值。 4. 此外，如發行人不具備提供有關氣候相關風險或機遇的預期財務影響的量化資料的技能、能力或資源，則其毋須提供預期財務影響的量化資料。 5. 如發行人確定根據上述註3或4中的準則，其毋須提供有關氣候相關風險或機遇的當前或預期財務影響的量化資料，發行人須： (a) 解釋為何未提供量化資料； (b) 提供有關這些財務影響的定性資料，包括指出相關財務報表中可能或已經受到氣候相關風險或機遇影響的明細項目、總計和小計；及 (c) 提供有關該氣候相關風險或機遇與其他氣候相關風險或機遇以及其他因素的綜合財務影響的量化資料，除非發行人確定有關綜合財務影響的量化資料沒有用處則作別論。	氣候變化與溫室氣體排放

D部分：氣候相關披露

描述	章節位置或說明
氣候韌性	
26 在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資訊時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露： (a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解： (i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響（如有），包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響； (ii) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及 (iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力； (b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括： (i) 使用的輸入數據，包括： (1) 發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源； (2) 分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景； (3) 分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關； (4) 發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景； (5) 發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關； (6) 發行人在分析中所使用的時間範圍；及 (7) 發行人分析所涵蓋的營運範圍（例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位）； (ii) 發行人分析中所作的關鍵假設；及 (iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。 <i>註：發行人須確定其作出氣候相關情景分析的方法，可以使其將匯報之日其可無需付出不必要成本或努力即可獲得的一切合理且有依據的資料納入考量。釐定使用哪種方法時，須依據發行人對其本身所面對氣候相關風險和機遇以及其可用技能、能力和資源的評估來決定。</i>	氣候變化與溫室氣體排放

(III) 風險管理

27 發行人須披露以下資訊： (a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊： (i) 發行人使用的輸入資料及參數（例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍）； (ii) 發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險； (iii) 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度（例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準）； (iv) 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列； (v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及 (vi) 與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程； (b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程（包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊）；及 (c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。 <i>註：發行人為符合本第27段中的要求而進行披露時，須避免與根據本守則第13(ii)段和第14段（重要性）的披露有不必要的重複。例如，雖然發行人應提供本第27段要求的資訊，但若發行人是集中管理對環境、社會及管治相關（包括氣候相關）風險及機遇的監督工作，則其應進行整合的風險管理披露，而不必單獨就每個與環境、社會及管治相關的風險及機遇進行披露，從而減少重複披露。</i>	氣候變化與溫室氣體排放
---	-------------

D部分：氣候相關披露

描述	章節位置或說明
<i>(IV) 指標及目標</i>	
溫室氣體排放	
28 發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量（以公噸二氧化碳當量表示），並分為： (a) 範圍1 溫室氣體排放； (b) 範圍2 溫室氣體排放；及 (c) 範圍3 溫室氣體排放。	氣候變化與溫室氣體排放 附錄二：績效指標表
29 發行人須： (a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準（2004年）》計量其溫室氣體排放； (b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括： (i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設； (ii) 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放；及 (iii) 發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因； (c) 就根據第28(b)段披露的範圍2 溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍2溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊；及 (d) 就根據第28(c)段披露的範圍3 溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈（範圍3）核算與報告標準（2011年）》所述的範圍3 類別披露發行人計量範圍3溫室氣體排放中包含的類別。 <i>註：</i> 1. 發行人在選擇用於計量其範圍3 溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設時，須使用在匯報之日其可以無需付出不必要成本或努力即可獲得的一切合理且有依據的資料。 2. 發行人根據第28 段的規定計量其溫室氣體排放時，也可使用與其自身匯報期不同的匯報期資料，前提是該資料是取自其價值鏈中匯報期與發行人不同的實體，並且符合以下條件： (a) 發行人是使用其價值鏈中這些實體提供的最新數據（過程中可以無需付出不必要成本或努力）來計量和披露其溫室氣體排放； (b) 匯報期長度相同；及 (c) 發行人披露其價值鏈中實體的匯報期與發行人的環境、社會及管治報告日期之間發生的重大事件和與其溫室氣體排放相關的情況變化的影響。 3. 如發行人的活動包括資產管理、商業銀行或保險，本交易所鼓勵發行人披露有關其第15類溫室氣體排放或與其投資相關的額外資訊（融資排放）。	氣候變化與溫室氣體排放 附錄二：績效指標表
氣候相關轉型風險	
30 發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	氣候變化與溫室氣體排放
氣候相關物理風險	
31 發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	氣候變化與溫室氣體排放

D部分：氣候相關披露

描述	章節位置或說明
氣候相關機遇	
32 發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。 <i>註：發行人為符合第30至32段的要求而進行披露時，須使用在匯報之日其可以無需付出不必要成本或努力即可獲得的一切合理且有依據的資料。</i>	氣候變化與溫室氣體排放
資本運用	
33 發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。	氣候變化與溫室氣體排放
內部碳定價	
34 發行人須披露如下： (a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價（例如投資決策、轉移定價及情景分析）；及 (b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價；或適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。	氣候變化與溫室氣體排放
薪酬	
35 發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第19(a)(iv)段作出的披露的一部分。	氣候變化與溫室氣體排放
行業指標	
36 本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特征有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《〈國際財務報告可持續披露準則S2號〉行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。	氣候變化與溫室氣體排放
氣候相關目標	
37 發行人須披露(a)其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露： (a) 用以設定目標的指標； (b) 目標的目的（例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措）； (c) 目標的適用範圍（例如目標是適用於發行人整個集團還是部分（如僅適用於某個業務單位或地理區域）； (d) 目標的適用期間； (e) 衡量進度的基準期間； (f) 階段性目標或中期目標（如有）； (g) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及 (h) 最新氣候變化國際協議（包括該協議產生的司法承諾）如何幫助 <i>註：有關目標不一定是本守則C部分關鍵績效指標A1.5、A1.6、A2.3及A2.4項下的指標。</i>	氣候變化與溫室氣體排放

D部分：氣候相關披露

描述	章節位置或說明
38 發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括： (a) 目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證； (b) 發行人審核目標的程序； (c) 用於監察達標進度的指標；及 (d) 任何修訂目標的內容及原因。	氣候變化與溫室氣體排放 附錄五：審驗聲明
39 發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。	氣候變化與溫室氣體排放
40 就按第37至39段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露： (a) 目標涵蓋哪些溫室氣體； (b) 目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放； (c) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標； (d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及 (e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露： (i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式； (ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證； (iii) 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現；及 (iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素（例如，對碳抵消效果的假設）。	氣候變化與溫室氣體排放
跨行業指標及行業指標的適用性	
41 在編制披露內容以符合第21至26及37至38段的規定時，發行人須參考(i)跨行業指標（見第28至35段）及(ii)行業指標（見第36段）並考慮其是否適用。	氣候變化與溫室氣體排放

附錄二：績效指標表

經濟			
產生及分配的經濟價值			
指標	單位	2024年	2025年
收入	人民幣千元	185,154,027	168,088,765
直接經營成本	人民幣千元	152,389,366	142,024,310
總財務費用	人民幣千元	9,189,752	7,150,640
年內派發已確認的股息	人民幣千元	7,498,121	5,505,276
支付給政府的所得稅費用	人民幣千元	8,620,685	7,177,544
本年度溢利	人民幣千元	17,787,229	13,431,469
在營運當地聘用的高管佔比 ¹²			
指標	單位	2024年	2025年
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	%	75.0	50.0
間接經濟影響			
指標	單位	2024年	2025年
保障性住房			
年內竣工保障房建築面積	平方米	617,429	62,455
已落成保障房佔住宅項目總建築面積比率	%	3.1	0.9
社區投資及公益活動			
公益慈善投入總額	元	4,470,000	24,612,718
員工參與志願服務總人數	人	715	2,137
員工參與志願服務總時數	小時	4,990	5,327

¹² 在營運當地聘用的高管佔比=營運當地聘用的高管/位於營運當地的高管總人數

管治			
合規績效			
指標	單位	2024年	2025年
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	2	2
平均每位董事接受反腐敗培訓場次數（中海）	場	2.5	3.0
平均每位董事反腐敗培訓時數（中海）	小時	9.6	12.0
接受反腐敗培訓的董事人數（中海）	人	8	8
接受反腐敗培訓的董事佔比（中海）	%	100	100
員工反腐敗培訓課程數目（中海）	個	75	262
員工反腐敗培訓場次數（中海）	場	531	636
員工反腐敗培訓時數（中海） ¹³	小時	1,062	1,272
接受反腐敗培訓的員工人數（中海）	人	3,322	3,130
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	34
員工道德行為、利益衝突相關培訓場次數	場	152	34
接受道德行為、利益衝突相關培訓的員工人數	人	3,322	3,130

¹³ 本年度員工反貪腐培訓時數是基於培訓場次估測計算，故對2024年數據進行重述，以確保年度間可對比性

管治

指標	單位	2024年	2025年
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 ¹⁴ 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

社會

僱傭¹⁵			
指標	單位	2024年	2025年
員工組成¹⁶			
員工總人數	人	3,322	3,130
按運營地點劃分			
中國內地人數	人	3,198	3,019
港澳及海外人數	人	124	111
中國內地佔比	%	96.3	96.5
港澳及海外佔比	%	3.7	3.5
按性別劃分			
女性人數	人	949	907
男性人數	人	2,373	2,223
女性佔比	%	28.6	29.0
男性佔比	%	71.4	71.0

¹⁴ 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

¹⁵ 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2025年12月31日實際在職人數為準

¹⁶ 員工組成佔比=各類型劃分的員工（包括運營地點，性別，年齡，員工類型）/永久僱傭的全職員工總數

社會

指標	單位	2024年	2025年
按年齡劃分			
30歲以下人數	人	244	152
30歲 - 50歲人數	人	2,885	2,770
50歲以上人數	人	193	208
30歲以下佔比	%	7.3	4.9
30歲 - 50歲佔比	%	86.9	88.5
50歲以上佔比	%	5.8	6.6
按員工類型劃分			
高級管理層人數	人	64	63
中層管理人員人數	人	212	193
基層員工人數	人	1,126	1,172
普通員工人數	人	1,920	1,702
高級管理層佔比	%	1.9	2.0
中層管理人員佔比	%	6.4	6.2
基層員工佔比	%	33.9	37.4
普通員工佔比	%	57.8	54.4
按招聘合約類型劃分			
全職員工人數	人	3,322	3,130
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	64	63

社會

指標	單位	2024年	2025年
按性別劃分			
女性	人	7	6
男性	人	57	57
按年齡劃分			
30歲以下	人	0	0
30歲 - 50歲	人	42	40
50歲以上	人	22	23
新進員工			
新進員工總人數	人	217	207
新進員工佔比 ¹⁷	%	6.5	6.6
按運營地點劃分			
中國內地人數	人	199	196
港澳及海外人數	人	18	11
中國內地佔比	%	6.2	7.3
港澳及海外佔比	%	14.5	6.3
按性別劃分			
女性人數	人	76	66
男性人數	人	141	141
女性佔比	%	8.0	7.3
男性佔比	%	5.9	6.3
按年齡劃分			
30歲以下人數	人	62	39
30歲 - 50歲人數	人	151	167
50歲以上人數	人	4	1

¹⁷ 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總數

社會

指標	單位	2024年	2025年
30歲以下佔比	%	25.4	25.7
30歲 - 50歲佔比	%	5.2	6.0
50歲以上佔比	%	2.1	0.5
按員工級別劃分			
高級管理層人數	人	1	0
中層管理人員人數	人	1	3
基層員工人數	人	53	37
普通員工人數	人	162	167
高級管理層佔比	%	1.6	0.0
中層管理人員佔比	%	0.5	1.6
基層員工佔比	%	4.7	3.2
普通員工佔比	%	8.4	9.8
員工流動率¹⁸			
離職員工總人數	人	551	409
員工流動率 ¹⁹	%	17.0	13.1
主動離職員工流動率 ²⁰	%	5.8	6.0
按運營地點劃分			
中國內地人數	人	524	385
港澳及海外人數	人	27	24
中國內地佔比	%	16.0	12.8
港澳及海外佔比	%	22.0	20.7
按性別劃分			
女性人數	人	131	115
男性人數	人	420	294

¹⁸ 按類別劃分的離職員工佔比=按各類別劃分的離職員工人數/按各類別劃分的永久僱用的全職員工總數

¹⁹ 員工流動率=離職員工總數/永久僱用的全職員工總數

²⁰ 主動離職員工流動率=主動離職員工總數/永久僱用的全職員工總數

社會

指標	單位	2024年	2025年
女性佔比	%	14.0	12.7
男性佔比	%	18.0	13.2
按年齡劃分			
30歲以下人數	人	82	37
30歲 - 50歲人數	人	435	342
50歲以上人數	人	34	30
30歲以下佔比	%	34.0	24.3
30歲 - 50歲佔比	%	15.0	12.3
50歲以上佔比	%	18.0	14.4
按員工類型劃分			
高級管理層人數	人	4	3
中層管理人員人數	人	13	25
基層員工人數	人	114	120
普通員工人數	人	420	261
高級管理層佔比	%	6.0	4.8
中層管理人員佔比	%	6.0	13.0
基層員工佔比	%	10.0	10.2
普通員工佔比	%	22.0	15.3
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	87	89
員工敬業度	分數	93	95

社會

職業健康與安全

指標	單位	2024年	2025年
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健康與安全

因工受傷個案數目	宗	0	6
嚴重工傷個案數目	宗	0	0
工傷引致損失工作日數	日	0	960
在建工地勞工工傷次數	次	0	6
百萬工時損工事故率 (LTIFR)	次	0.0000	0.1117
因工死亡個案數目 ²¹	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	156,566
避免危害事件次數	次	0	1

²¹ 本年度，一項目發生一起承包商作業人員違章操作導致的傷害事故，造成1人死亡。中海作為建設單位，在履行法定安全管理職責的同時，已推動並協同各方全面強化現場安全管控與供應鏈監督，致力於提升整體安全水平

社會

發展與培訓

指標	單位	2024年	2025年
受訓員工²²			
受訓員工總人數	人	3,322	3,130
受訓員工佔比	%	100	100
按性別劃分			
女性人數	人	949	907
男性人數	人	2,373	2,223
女性佔比	%	100	100
男性佔比	%	100	100
按員工類型劃分			
高級管理層人數	人	64	63
中層管理人員人數	人	212	193
基層員工人數	人	1,126	1,172
普通員工人數	人	1,920	1,702
高級管理層佔比	%	100	100
中層管理人員佔比	%	100	100
基層員工佔比	%	100	100
普通員工佔比	%	100	100
員工受訓時數²³			
員工受訓總時數	小時	323,183	295,974
員工受訓人均時數	小時	97	95

²² 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人數

²³ 員工受訓人均時數=按各類別劃分的員工受訓總時數/按各類別劃分的永久僱用的全職員工人數

社會

指標	單位	2024年	2025年
按性別劃分			
女性員工受訓時數	小時	93,002	87,840
男性員工受訓時數	小時	230,181	208,134
女性員工人均受訓時數	小時	98	97
男性員工人均受訓時數	小時	97	94
按員工類型劃分			
高級管理層受訓時數	小時	7,040	6,912
中層管理人員受訓時數	小時	26,440	24,849
基層員工受訓時數	小時	109,718	107,380
普通員工受訓時數	小時	179,985	156,833
高級管理層人均受訓時數	小時	110	110
中層管理人員人均受訓時數	小時	125	129
基層員工人均受訓時數	小時	97	92
普通員工人均受訓時數	小時	94	92
員工ESG培訓			
員工ESG培訓開展場次	場	16	16
員工ESG培訓覆蓋人次	人次	560	578
員工ESG培訓時長	小時	1,205	1,290
績效管理			
接受績效評估 ²⁴ 的員工覆蓋率	%	100	100

²⁴ 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

社會

員工權益保護

指標	單位	2024年	2025年
員工申訴			
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
勞工管理			
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
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
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違規案件 ²⁵ 數目	宗	0	0

供應鏈管理

指標	單位	2024年	2025年
供應商數目			
供應商總數目	家	5,245	5,407
按類別劃分			
承建商及非集中採購供應商數目	家	5,100	5,247
集中採購供應商總數數目	家	145	160
按地區劃分			
原南部大區集中採購供應商數目	家	54	62
原東部大區集中採購供應商數目	家	68	67
原中西部大區集中採購供應商數目	家	5	6

²⁵ 按行政處罰口徑統計

社會

指標	單位	2024年	2025年
原北部大區集中採購供應商數目	家	18	25
原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	198	214
在戰略供應商的採購支出佔比	%	56	53
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 ²⁶	%	9.7	11.9
供應商培訓			
戰略集中採購供應商培訓覆蓋率	%	100	100

產品責任

指標	單位	2024年	2025年
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	1	0
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
客戶投訴			
接獲的有效客戶投訴數目	宗	2,576	2,426
與服務問題相關的投訴數目	宗	0	0
客戶回訪數量	次	58,760	38,233

²⁶ 本年度對數據點統計方式進行調整，故對2024年數據進行重述，以確保年度間可對比性

社會

指標	單位	2024年	2025年
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
長租公寓項目客戶滿意度			
客戶滿意度	分數	86	90
客戶滿意度調查的客戶覆蓋率	%	17	15
寫字樓項目客戶滿意度			
客戶滿意度	分數	96	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	94	97
客戶滿意度調查的客戶覆蓋率	%	10	10
知識產權²⁷			
有效知識產權數量	項	516	588
有效專利數量	項	356	406
有效軟件著作權數量	項	160	182
有效綠色建築技術專利數量	項	110	113
涉及知識產權的違規事件數目	宗	0	0

²⁷ 統計口徑是截至報告年的累計值

社會

指標	單位	2024年	2025年
原材料管理			
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	%	94	95
符合環保產品聲明認證ISO14025的集採可再循環及綠色建材佔比	%	22	31
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
創新研發			
創新投入 ²⁸	億元	1.21	0.76

²⁸ 本年度調整口徑為僅統計明確了課題立項、研發目標、成果指標的科研課題的研發投入，剔除了原口徑中包含的公司一般開發項目中與綠建、工業化、智能化等符合公司科技創新發展方向相關的項目開發成本。為確保跨年度數據可比，已對2024年數據進行相應重述

環境²⁹

指標	單位	2024年				2025年			
		房地產 開發業務 ³⁰	商業物業運 營業務 ³¹	其他 業務 ³²	合計	房地產 開發業務	商業物業運 營業務	其他 業務	合計
物料									
建築物料使用量-混凝土	立方米	0	293,034	0	293,034	0	327,784	0	327,784
建築物料使用量-鋼材	公噸	0	54,306	0	54,306	0	68,090	0	68,090
建築物料使用量-木材	立方米	0	0	0	0	0	158	0	158
能源									
能源總耗量	兆瓦時	54,181	244,675	13,082	311,938	44,284	236,768	28,800	309,852
能源強度	兆瓦時/百萬元	0.31	34.32	3.95	1.68	0.28	32.88	3.48	1.84
(直接) 不可再生能源消耗									
(直接) 不可再生能源總耗量	兆瓦時	6,760	32,558	901	40,219	4,767	27,713	6,018	38,498
(直接) 不可再生能源強度	兆瓦時/百萬元	0.04	4.57	0.27	0.22	0.03	3.85	0.73	0.23
按(直接) 不可再生能源類別劃分									
柴油耗量	兆瓦時	109	2,884	3	2,997	9	770	2,966	3,745
汽油耗量	兆瓦時	4,770	482	211	5,462	3,616	349	393	4,357
液化石油氣耗量	兆瓦時	1,144	13	43	1,201	347	0	0	347
液化天然氣耗量	兆瓦時	9	0	0	9	63	0	0	63
壓縮/管道天然氣耗量	兆瓦時	727	29,179	645	30,550	733	26,593	2,659	29,986
(間接) 購買能源消耗									
(間接) 購買能源總耗量	兆瓦時	47,421	212,117	12,181	271,719	39,517	209,055	22,782	271,353
(間接) 購買能源強度	兆瓦時/百萬元	0.27	29.75	3.68	1.47	0.25	29.03	2.75	1.61

²⁹ 不包含房地產開發業務中建築工地相關數據。數據均四捨五入處理。計算強度數據時，分母均為百萬元營業收入

³⁰ 覆蓋中海持有運營控制權的房地產開發業務項目190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

³¹ 覆蓋中海持有運營控制權的商業物業運營業務項目60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

³² 覆蓋中海持有運營控制權的其他業務項目13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

環境

指標	單位	2024年				2025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
按（間接）購買能源類別劃分									
電力耗量	兆瓦時	41,599	180,509	10,304	232,413	36,826	164,382	22,782	223,991
熱力耗量	兆瓦時	5,822	31,607	1,877	39,306	2,691	44,672	0	47,363
水資源									
總耗水量	立方米	617,651	902,895	467,114	1,987,661	510,299	1,328,928	92,997	1,932,224
耗水強度	立方米/百萬元	3.54	126.64	141.19	10.74	3.25	184.56	11.23	11.50
按水源類別劃分									
市政供水量	立方米	617,651	902,895	467,114	1,987,661	510,299	1,328,928	92,997	1,932,224
排放									
溫室氣體排放									
溫室氣體總排放量（範圍1+範圍2）	公噸二氧化碳當量	26,139	124,097	6,448	156,684	21,747	112,400	13,811	147,959
溫室氣體排放強度	公噸二氧化碳當量/百萬元	0.15	17.41	1.95	0.85	0.14	15.61	1.67	0.88
溫室氣體排放強度 ³³	公噸二氧化碳當量/萬平方米	不適用	不適用	不適用	464.94	不適用	不適用	不適用	442.58
直接（範圍1）溫室氣體排放量 ³⁴	公噸二氧化碳當量	1,512	6,477	173	8,162	1,142	7,489	1,723	10,354
能源間接（範圍2）排放量 ³⁵	公噸二氧化碳當量	24,628	117,620	6,274	148,521	20,605	104,911	12,088	137,605
其他間接（範圍3）排放量	公噸二氧化碳當量	不適用	不適用	不適用	2,600	不適用	不適用	不適用	237,671
按範圍3溫室氣體排放類別劃分									
類別3：燃料和能源相關活動 ³⁶	公噸二氧化碳當量	/	/	/	/	不適用	不適用	不適用	22,351
類別5：運營中產生的廢棄物 ³⁷	公噸二氧化碳當量	/	/	/	/	不適用	不適用	不適用	53,629
類別6：商務旅行 ³⁸	公噸二氧化碳當量	不適用	不適用	不適用	2,600	不適用	不適用	不適用	4,660
類別7：僱員通勤 ³⁹	公噸二氧化碳當量	/	/	/	/	不適用	不適用	不適用	1,281
類別13：下游租賃資產 ⁴⁰	公噸二氧化碳當量	/	/	/	/	不適用	不適用	不適用	155,750
廢氣排放⁴¹									
氮氧化物排放量	公斤	不適用 ⁴²	不適用	不適用	11,012	不適用	不適用	不適用	7,222
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	7
顆粒物	公斤	不適用	不適用	不適用	995	不適用	不適用	不適用	619

³³ 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

³⁴ 固定源/移動源化石燃料排放因子參考中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）》《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》及中國生態環境部《省級溫室氣體清單編制指南》；厭氧廢水處置排放因子參考中國國家發展和改革委員會《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》；甲烷GWP採用IPCC第五次評估報告最新公佈數據；製冷劑排放因子參考中國住房和城鄉建設部《建築碳排放計算標準 GB/T 51366-2019》

³⁵ 基於地理位置的外購電力排放因子參考中國生態環境部《關於發佈2023年電力二氧化碳排放因子的公告》，其他因子參考中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）》《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》

³⁶ 採購能源排放因子參考中國生態環境部《關於發佈2023年電力碳足跡因子數據的公告》和《關於發佈2023年電力二氧化碳排放因子的公告》、中國產品全生命週期溫室氣體排放係數庫、中國產品全生命週期溫室氣體排放係數集2022、UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting: 2025及UK DEFRA GHG Conversion factor 2024

³⁷ 廢棄物處置排放因子參考中國生態環境部《省級溫室氣體清單編制指南》、中國產品全生命週期溫室氣體排放係數庫、UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting: 2025及US-Mixed recyclables-Recycled-ghg-emission-factors-hub-2025

³⁸ 商務旅行排放因子參考零碳實驗室ZEROLab《GHG S3.6 中國典型差旅出行與住宿活動排放因子（2024）》

³⁹ 僱員通勤排放因子參考中國產品全生命週期溫室氣體排放係數庫

⁴⁰ 下游租賃資產排放因子參考中國生態環境部《關於發佈2023年電力碳足跡因子數據的公告》《省級溫室氣體清單編制指南》及中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）》《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》

⁴¹ 包括車輛及固定源燃料排放。計算廢氣排放量時，排放因子參考中國生態環境部《排放源統計調查產排核算方法和係數手冊》

⁴² 廢氣排放量無法按照業務板塊進行區分

環境

指標	單位	2024年				2025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
廢棄物									
有害廢棄物產生⁴³									
有害廢棄物總產生量	公斤	4,296	18,308	6,032	28,636	1,807	23,557	328	25,692
有害廢棄物強度	公斤/百萬元	0.02	2.57	1.82	0.15	0.01	3.27	0.04	0.15
按有害廢棄物類別劃分									
廢油重量	公斤	1,269	17,673	84	19,026	649	21,742	60	22,451
廢棄燈管/燈泡重量	公斤	684	531	2,765	3,980	499	666	101	1,266
電子廢棄物重量	公斤	1,688	27	3,084	4,798	589	535	122	1,246
廢棄電池重量	公斤	656	77	99	831	69	615	45	729
無害廢棄物產生⁴⁴									
無害廢棄物總產生量	公噸	36,866	10,828	36,522	84,216	1,449	79,870	435	81,755
無害廢棄物強度	公噸/百萬元	0.21	1.52	11.04	0.45	0.01	11.09	0.05	0.49
按無害廢棄物類別劃分									
裝修／建築／拆建垃圾重量	公噸	0	4,394	63	4,457	0	24,762	25	24,787
土方廢料	公噸	0	0	69	69	0	393	8	401
園藝廢物	公噸	0	780	19,028	19,808	0	11,557	2	11,558
隔油池廢物	公噸	0	27	0	27	0	1,038	0	1,038
廚餘重量	公噸	420	397	84	900	31	1,254	6	1,291
一般廢物／生活廢物	公噸	36,446	5,230	17,278	58,955	1,419	40,867	395	42,680
無害廢物回收									
無害廢棄物總回收量	公斤	40,441	246,976	6,804	294,221	34,980	259,184	9,224	303,388

⁴³ 包括廢油、廢棄燈管/燈泡、電子廢棄物及廢棄電池

⁴⁴ 包括裝修／建築／拆建垃圾、土方廢料、園藝廢物、隔油池廢物、廚餘及一般廢物／生活廢物

環境

指標	單位	2024年				2025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
按無害廢棄物類別劃分									
金屬重量	公斤	5	236,256	58	236,319	13,186	229,585	4,139	246,910
紙張重量	公斤	39,584	7,806	5,412	52,801	16,224	18,126	4,929	39,279
玻璃重量	公斤	36	223	1,118	1,377	5,100	7,393	96	12,589
塑膠重量	公斤	816	2,691	216	3,723	469	4,080	60	4,609

綠色建築認證

指標	單位	2024年	2025年
報告期間新增符合綠色建築標準的建築面積 ⁴⁵	平方米	4,117,916.95	2,379,144.15
報告期間符合綠色建築一星及以上的項目數量	項	37	22
報告期間符合綠色建築高星級 ⁴⁶ 的項目數量	項	22	15
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 ⁴⁷	%	77.9	64.1

⁴⁵ 由於中國海外大廈項目已經於2024年獲取中國綠色建築項目認證，故2025年新增綠色建築面積中將其排除，避免重複計算。

⁴⁶ 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

⁴⁷ 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/報告期間新增符合綠色建築標準的建築面積

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》 《可持續金融框架》 《可持續採購政策》 《生態環境保護管理辦法》 《城市夜景照明設計規範》 《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》 《低碳辦公室技術管理指引（2024版）》 《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》 《碳達峰、碳中和核心詞典》 《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中海商務綠色租賃約定》 《COOC中海商務綠色租賃合作計劃》 《可持續發展管理評估表》

ESG指標	主要法律及法規	中海政策及制度
社會	《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》
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》 《安全管理協議》 《安全生產責任書》 《安全生產責任清單和工作清單》 《建設單位安全管理責任清單》 《安全風險清單》 《施工現場常見安全隱患識別手冊V1.0》 《租戶、供應商及服務商崗位工作狀況調查表》 《租戶、供應商及服務商健康監護檔案》
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》

ESG指標		主要法律及法規	中海政策及制度
社會	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》 《中華人民共和國招標投標法實施條例》 《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》 《QDSS管理工作指引》 《供應商管理辦法》 《產品質量管理工作指引》
	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》 《中華人民共和國商標法》 《中華人民共和國著作權法》 《中華人民共和國專利法》 《商品房銷售管理辦法》 《建設工程質量管理條例》 《一手住宅物業銷售條例》（香港）	《負責任營銷守則》 《信息安全指引》 《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》 《工程質量管理辦法》 《工程技術管理辦法》 《工程進度管理辦法》 《工程維修管理辦法》 《銷售管理辦法》 《銷售現場客戶端風險規避操作指引》 《銷售人員十條禁令》 《營業務十條禁令》 《客戶信息安全管理指引》 《客戶信息管理規範》 《對客十條準則3.0》

ESG指標		主要法律及法規	中海政策及制度
社會	社區投資	《中華人民共和國慈善法》 《慈善組織信息公開辦法》	《社區管理政策》 《可持續金融框架》
管治	反貪污	《中華人民共和國公司法》 《中華人民共和國證券法》 《中華人民共和國反洗錢法》 《中華人民共和國反壟斷法》 《中華人民共和國反不正當競爭法》 《防止賄賂條例》（香港） 《競爭條例》（香港）	《企業行為守則》 《員工職業行為規範》 《員工利益衝突申報指引》 《反腐敗行為守則》 《反腐敗政策》 《合規管理辦法》 《合規審查管理辦法》 《違規經營責任追究工作指引》 《合規承諾書》 《風險管理辦法》 《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》 《監察工作制度》 《廉政建設責任制管理辦法》 《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》 《廉潔誠信合作協議》
	信息安全	《中華人民共和國網絡安全法》 《中華人民共和國數據安全法》 《中華人民共和國個人信息保護法》	《信息化管理總則制度》 《客戶信息安全管理指引》 《客戶信息管理規範》

附錄四：2025年新增綠色建築項目列表

序號	區域	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	安瀾北京(海淀樹村0035地塊項目)/全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星	71,749.00	129,947.34
2	南京公司	江南玖序/全期/全組團	住宅	已竣工	中國綠色建築認證	三星	153,700.00	153,983.09
3	深圳公司	南山後海登良路項目/全期/一組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	三星	276,700.00	107,948.79
4	北京公司	麗澤參號院(西南郊項目)/全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	100,679.66	99,631.90
5	北京公司	未來之境(朱辛莊項目)/全期/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	61,016.76	71,416.87
6	北京公司	永定玖里(辛莊項目)/全期/一組團	住宅	已竣工	中國綠色建築認證	二星	104,731.06	102,811.92
7	成都公司	天府里/八期(12號地塊)/全組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	142,508.08	142,508.08
8	成都公司	雲縵源境(中央法務區93畝)/全期/三號地	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	37,620.00	37,620.00
9	廣佛公司	廣州-亞運城(操盤)/B2地塊/組團一(商業組團)	商業-集中商業	在建	中國綠色建築認證	二星	70,713.20	136,865.00
10	海珠公司	海南-神州半島/C-04地塊項目一期(售樓處)/全組團	住宅	已竣工	中國綠色建築認證	二星	3,841.00	3,841.27
11	山東公司	時光之境(盛福04)/一期/二組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	116,040.10	115,392.33
12	山東公司	時光之境(盛福04)/一期/一組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	106,557.86	108,168.51
13	蘇州公司	獅山雲起(竹園路)/全期/二批次	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	163,200.00	78,089.60

序號	區域	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	蘇州公司	中海·建發禧宸(珠江路)/全期/二批次	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	57,600.00	21,157.27
15	蘇州公司	中海·建發禧宸(珠江路)/全期/一批次	住宅	已竣工	中國綠色建築認證	二星	57,600.00	37,263.36
16	海珠公司	海南-中海·南海參號院(海口灣A0702地塊)/中海·南海參號院/高層組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星	146,635.00	123,169.48
17	成都公司	錦參號院(青羊區外光華蔡橋112畝項目)/全期/二組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星	192,842.55	97,410.43
18	武漢公司	東湖玖章(武漢中北路項目)/全期/二期(4#、5#、6#、7#、10#)	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星	117,700.52	147,437.68
19	武漢公司	寰宇天下(建橋)/二期(11、12#地塊)/六組團12-2#樓	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星	33,994.05	36,152.64
20	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	50,199.47	72,876.48
21	武漢公司	寰宇天下(建橋)/二期(11、12#地塊)/五組團12-1#樓	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星	32,564.13	35,097.80
22	西北公司	西安-錦業拾光(雁塔區西灃路DK2-2項目)/全期/一組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	一星	152,075.32	152,943.37
23	深圳公司	中國海外大廈	辦公	已竣工	國標/近零能耗國標/零碳建築 LEED WELL	近零能耗運行認證 零碳建築運行認證 LEED金級 WELL金級	61,286.66	61,286.66
24	西北公司	西安-錦業元晟(雁塔區西灃路項目)/全期/二組團	住宅	在建	中國綠色建築認證	基本級	111,958.19	163,993.61
25	西南公司	貴陽映山湖(映山湖)/二期/二組團(A1二批次疊拼)	住宅	在建	中國綠色建築認證	基本級	16,918.20	16,918.20
合計							2,440,430.81	2,253,931.68

附錄五：審驗聲明

SGS

鑑證聲明

關於中國海外發展有限公司《2025環境、社會及管治報告》中可持續發展活動的鑑證報告

鑑證/驗證的性質和範圍

SGS通標標準技術服務有限公司（以下簡稱“SGS-CSTC”）受中國海外發展有限公司（以下簡稱“中海”）的委託，對其《2025環境、社會及管治報告》中文版涵蓋2025年1月1日至2025年12月31日期間的內容進行獨立鑑證。

鑑證聲明的使用者

本鑑證聲明意圖提供給所有中國海外發展有限公司的利益相關方。

責任聲明

中海《2025環境、社會及管治報告》中的信息及呈現方式由其ESG管治機構和管理層負責。SGS-CSTC並未參與該報告任何材料的準備。

我們的責任旨在基於充分且適當的客觀證據，在鑑證範圍內表達對文本、數據、圖表和聲明的意見。

SGS-CSTC對於任何由於使用本報告中的信息而引起的直接或間接損失不承擔責任。

鑑證標準、類型與保證等級

本報告的鑑證依據AA1000審驗標準（AA1000AS v3）開展。該標準在全球範圍內被廣泛用於為各類組織提供關於可持續發展相關信息的鑑證服務，包括對組織遵循審驗原則（AA1000AP, 2018）的程度和方式的評估。

本報告的鑑證依據下列鑑證標準開展：

鑑證標準	鑑證等級
AA1000AS v3（類型 2）	中度

鑑證範圍和報告標準

鑑證範圍包括對中海《2025環境、社會及管治報告》中特定績效信息的質量、準確性和可靠性進行評估，以及對以下報告標準的遵循情況進行評估：

報告標準
AA1000 審驗原則（2018）
GRI Standards 2021（參照）
香港交易所上市規則附錄 C2《環境、社會及管治報告守則》

鑑證方法

鑑證包括鑑證前調研、現場探訪位於廣東省南山區粵海街道創業路1688號中國海外大廈的相關員工，以及進行必要的文檔和記錄審查和確認。本次鑑證未對下屬機構進行所有原始數據的溯源。

SGS

鑑證局限性

從獨立審計的財務報告中提取的數據，及根據財務數據計算所得的強度/密度數據，並未作為本鑑證流程的組成部分與來源數據進行核對。

中海《2025環境、社會及管治報告》中溫室氣體排放相關數據為企業自行核算，本次鑑證過程做抽樣驗證。

本次鑑證只對相關部門主管和部分員工進行訪談和查閱相關文件。

獨立性與能力

SGS集團是檢驗、檢測和認證領域的全球領導者，在多個國家/地區開展業務，SGS-CSTC是其附屬機構。SGS-CSTC申明與中海為完全獨立之組織，對該機構、其附屬機構和利益相關方不存在偏見和利益衝突。

本次鑑證團隊由具備與此項任務有關的知識、經驗和資質的人員組成。

發現與結論

鑑證/驗證意見

基於上述鑑證方法及已執行的鑑證工作，我們認為，納入本次鑑證範圍的特定績效信息準確、可靠且公允列報，中海《2025環境、社會及管治報告》符合AA1000四項原則的要求。

我們認為，本組織針對其報告現階段披露需求，選取了恰當的鑑證等級。

《AA1000審驗原則》（2018）遵循情況

包容性

《2025環境、社會及管治報告》已展現組織識別了其利益相關方，收集了利益相關方的期望和訴求，確定了利益相關方溝通與參與的方式，並採取不同方式進行溝通和交流。

實質性

《2025環境、社會及管治報告》根據確定的利益相關方的關注議題，合理的披露了對利益相關方的評價和決策有實質性影響的重要議題和指標，反映了組織對經濟、環境和社會的重要影響。

回應性

《2025環境、社會及管治報告》展現了與利益相關方互動的渠道，充分回應其訴求和期望，並就實質性議題進行了一定程度的透明回應。

影響性

《2025環境、社會及管治報告》呈現了對環境、社會和治理有關主題的主要活動影響的監視和測量。

特定績效信息的質量與可靠性

基於上述鑑證方法及已執行的鑑證工作，我們對管理文件、人力資源系統數據、憑證單據、會議紀要、ISO認證證書等相關資料實施了核實程序。經核實，我們認為，納入本次鑑證範圍的特定績效信息，在中度審驗水平的核實標準下，具備合理的可靠性，可滿足中海相關披露需求。

GRI Standards 2021遵循情況

鑑證團隊認為，中海《2025環境、社會及管治報告》參照了GRI Standards 2021的要求。

香港交易所上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告守則》遵循情況

鑑證團隊認為，中海《2025環境、社會及管治報告》符合香港交易所上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告守則》的要求。

附錄五：審驗聲明

SGS

建議

對於鑑證過程中發現的良好實踐、可持續發展活動及其管理過程中的建議，均與中海的相關管理部門進行了溝通，供其持續改進的參考。

簽字：



代表通標標準技術服務有限公司

David Xin
Sr. Director – Business Assurance
北京市阜成路 73 號世紀裕惠大廈 16 層

2026 年 04 月 10 日
WWW.SGS.COM



CN26/00002705



AA1000
Licensed Report
000-8/V3-GPWCE



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