

 中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

2025 環境、社會及管治報告

聯繫地址：香港皇后大道東1號太古廣場三座七樓701-702室

電話：(852) 2988 0600

傳真：(852) 2988 0606

電子信箱：esg81@cohl.com

 中國海外宏洋集團有限公司
CHINA OVERSEAS GRAND OCEANS GROUP LTD.

股份代號：00081

篤行萬里山河闊 匠心一諾日月新



2025

環境、社會及管治報告

目錄

關於本報告	1
主席致辭	3
關於我們	5
關於我們的可持續發展戰略	11
年度專題	21
附錄	171

01 海舵·持正行穩 41

治理架構	43
合規經營	45

02 海樓·心安所在 57

匠心品質	59
誠信護航	67
全心服務	69

03 海境·自然共生 73

環境管理	75
綠色建築	77
綠色運營	93
綠色租賃	107
綠色倡導	108
保護生物多樣性	109
應對氣候變化	111

04 海納·聚力成長 119

員工權益	121
職業健康與安全	131
培訓發展	145
員工溝通	150

05 海惠·同行致遠 151

負責任供應鏈	153
行業交流發展	159
社會貢獻	162



關於本報告

本報告是中國海外宏洋集團有限公司（股份編號：00081.HK）發佈的第十一份《環境、社會及管治報告》（以下簡稱「本報告」）。本報告依據重要性、量化、平衡、一致性原則，詳細披露了本集團2025年度在環境和社會等可持續發展領域的治理、策略、目標、實踐及績效。

釋義說明

「中國海外宏洋集團」「中海宏洋」「本集團」或「我們」	指	中國海外宏洋集團有限公司及其附屬公司
「本公司」	指	中國海外宏洋集團有限公司
「中宏低碳」	指	深圳市中宏低碳建築科技有限公司，為本公司的間接全資子公司

報告標準

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》」）並參考聯合國《可持續發展目標（Sustainable Development Goals, SDGs）企業行動指南》編製，並持續提升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：<守則>索引》詳列《守則》主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標索引，以供讀者快速查詢。

報告範圍

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」）。為增強報告內容可比性和完整性，部份內容適當向前後延伸。

本報告一般披露內容、經濟範疇關鍵績效指標和社會範疇關鍵績效指標範圍與本公司《2025年年報》一致，覆蓋本集團物業銷售及發展、物業出租及其他業務，包括本公司及其附屬公司的所有實體。環境關鍵績效指標則覆蓋中國內地和香港運營的本公司總部及12家區域公司、40家城市公司、3家專業公司（商業公司、中宏低碳和工程公司），包括持有運營控制權且承擔相關支出的自建自用和租用辦公場所、自有員工食堂、項目自營案場、商業公區等區域及公務車輛等交通工具，不包括本集團對外出租的辦公場所、外包員工食堂、建築工地區域。若報告對於部份信息覆蓋範圍另有說明，則以聲明為準。

除非另有說明，本報告以人民幣為貨幣單位。

報告原則

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、假設及計算工具等數據，並附帶說明，以便讀者評估和驗證本集團ESG政策及管理體系的績效。
平衡	本報告以客觀事實為基礎，全面地披露本集團在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，以便讀者對本集團績效作逐年比較。

信息來源

本報告所有數據及材料來源包括本集團內部正式文件、統計報告及第三方問卷調查結果等。本公司董事局承諾對本報告內容進行監督，並確保其不存在任何虛假記載、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3月23日獲本集團董事會批准發佈。

報告獲取

本報告電子版可於聯交所網站（www.hkexnews.hk）或本公司網站（<https://www.cogogl.com.hk/esg/report/>）查閱和下載。本報告有中英文兩個版本，如本報告中英文版本有不一致之處，請以中文版為準。如對本報告有疑問和建議，可按以下方式聯繫我們：



聯繫地址：香港皇后大道東1號太古廣場三座七樓701-702室



電話：（852）2988 0600



傳真：（852）2988 0606



電子信箱：esg81@cohl.com



主席致辭

主席兼執行董事
莊勇

篤行萬里山河闊，匠心一諾日月新

歲月更迭，世事日新。2025年，全球百年變局加速演進，衝突與和解並存，緊張與希望交織，極端氣候頻發警示著生態治理的緊迫，人工智能與新能源技術的勃興則為人類開拓出嶄新的可能。在充滿變數與機遇的關鍵節點，唯有以合作共贏替代對抗，在歷史進步的邏輯中尋找共識，方能於變局中開新局，驅動世界向命運與共的遠方穩步前行。作為負責任大國，中國堅定站在歷史正確一邊、站在人類文明進步一邊，以團結合作、共同發展為基調，為世界提供中國智慧和中國方案，響應全球社會求和平、謀發展、促合作的願望。

置身於這一歷史座標之中，中海宏洋胸懷「精築幸福」之初心，深入貫徹國家「好房子」戰略，自覺將企業高品質發展融入民族復興之全局。我們堅持走生態優先、綠色低碳之路，深度整合全產業鏈資源，以數智賦能技術變革，致力推動生態文明建設與民生福祉深度融合。我們以可持續發展為經、以品質創新為緯，加速向「高品質生活創造者」與「低碳城市運營商」轉型蝶變，以國企擔當響應大國命題。

守正立信，護基業之長青。我們通過構建數字化治理平台，推動區域資源整合與業務流程再造，全面提升運營協同效能與動態風險防控水平。我們恪守合規經營生命線，完善內控監督體系，將廉潔從業準則與商業倫理深度融入企業治理全流程，致力構建公開、公平、可持續的市場競爭環境。本年度，我們持續以高標準、負責任的治理實踐，贏得各方信賴：公司保持國際信貸機構標普及惠譽機構「投資級」信用評級，並於中誠信獲「AAA」最高信用評級；同時，我們以65分的優異成績首次入選標普全球可持續發展年鑒，MSCI維持A等級，Wind評級獲得最高AAA級，交出了一份高質量可持續發展「答卷」。

匠心獨運，築廣廈之安固。本年度，「好房子」首次寫入國家《政府工作報告》，《住宅項目規範》正式實施，明確了安全、舒適、綠色、智慧的四維建設目標。中海宏洋積極響應國家戰略部署，以「好標準、好設計、好材料、好建造、好服務」為核心抓手，深入踐行「問需於民」的開發理念，系統性梳理客戶居住痛點，搭建「好房子」標準體系，制定覆蓋九大場景、十八大模塊的超200條「好房子」企業標準，將百姓訴求轉化為每一處設計細節、每一道工序準則，運用新工藝、新技術、新材料，打造安全耐久、健康舒適、綠色低碳、智慧便捷的「宏洋幸福家」。過去一年，中海宏洋獲得96.9分的交付滿意度與90.7分的客戶滿意度，亮眼的數字背後，是我們以品質承諾對每一個「優居夢」的托舉。

逐綠而行，展自然之秀美。我們以碳中和為戰略契機，堅定推進建築全價值鏈綠色低碳轉型。我們依託「碳慧廣廈」「碳惠萬家」和「探慧家」等數字化低碳產品矩陣，同時自研智慧家居產品，持續擴展可量化的節能減碳路徑；以技術賦能綠色投資決策，助力佈局高品質「好房子」拿地；全面鋪開綠色能源的應用，推動運營管理全鏈路清潔能源轉型；持續推進「清流計劃」，推動供應商開展建築材料生命周期評估，賦能供應鏈綠色轉型。本年度，中海宏洋在建及新增項目綠色建築設計標準達標率、光伏應用佔比均達100%，綠色建築認證項目持續擴容，綠色金融工具應用不斷深化。此外，我們以「智碳星球」碳普惠平台為載體，聯動多方主體開展節能減排活動，將低碳行動融入日常場景，讓每一處空間都成為傳遞綠色文明的視窗。

同心共築，匯星河之璀璨。我們認為，員工之於企業，不僅是寶貴資源，更是價值共同體。我們著力營造公平公正的發展環境，通過暢通晉升路徑、強化績效認同，讓員工才華有舞臺、付出有回報。我們重視人才培養，構建知識共用與實戰賦能的成長生態，推動人才與戰略協同共進。我們持續完善健康保障體系，提供人性化福利待遇，致力構建溫暖堅實的安全網。2025年，我們的員工滿意度為90.1分、員工敬業度達92.7分，折射出團隊的凝聚力與向心力。千人同心，則得千人之力，我們匯聚員工的閃爍星光，鋪就企業發展的燦爛星河。

厚植善念，行致遠之大同。懷抱「兼濟天下」的理想，中海宏洋始終與家國同心、與民生共情。我們以產業鏈協同為紐帶，推動綠色採購標準落地，攜手供應商共建負責任供應鏈體系。我們積極響應鄉村振興戰略，通過產業培育、技能賦能與基礎設施支持，與鄉親共享社會發展成果。聚焦社區建設，我們持續關注「一老一小」和社會邊緣化群體，開展精準幫扶與社區共建，並搭建員工志願服務橋樑，讓關懷延伸到街巷鄰里。我們相信每一份對社會的回饋，都是對明天的播種，善意的種子會在和諧滋養的土壤中自然生長。

在國家「十四五」戰略勝利收官之年，中海宏洋將責任擔當融入企業血脈，以「綠」為底、以「質」為綱、以「人」為本，在創新中突破，在擔當中前行，以國企之責響應國家之問，以企業之力匯入時代洪流。展望「十五五」新篇，前路迢迢，唯以篤行響應期待；山海遼闊，願以匠心築就美好。中海宏洋期待與各方攜手，執實幹之筆、蘸發展之墨，共同為可持續夢想寫下新注解。

關於我們

● 公司簡介

中國海外集團有限公司（以下簡稱「中國海外集團」）是中國建築集團有限公司（2025年世界500強排名第16位）的旗艦子公司，中國海外宏洋集團是中國海外集團在香港的五家上市平台之一，是一家專注於中高端住宅開發的建築與房地產開發企業。中海宏洋前身為蜆壳電器工業（集團）有限公司，該公司成立於1970年，1984年在香港聯合交易所上市。2010年3月，中國海外發展有限公司（00688.HK）完成對蜆壳電器工業（集團）有限公司的收購，並將其正式更名為中國海外宏洋集團有限公司（00081.HK）。

中海宏洋以銷售型物業為主體、以持有型物業和創新型物業為兩翼，形成了「以住宅地產開發為主體，長期持有核心商業物業」的業務體系和經營特色，已持有運營5座星級酒店、7棟寫字樓、3座購物中心、9座街區商業、4座租賃住宅和3家文旅小鎮，運營及待開發商業總體量超過150萬平方米。

中海宏洋堅持以客戶價值為導向，積極響應國家關於建設「安全、舒適、綠色、智慧」好房子的政策要求，系統推進「宏洋好房子戰略」落地。集團以「工科匠心」和「城市共生」理念為引領，圍繞「好標準、好設計、好材料、好建造、好服務」五大核心維度，持續完善產品建設體系，推動標準化建設與屬地化需求深度融合。同時，本集團持續推進綠色低碳技術與數字化場景應用，在分佈式能源、智慧工地、智慧家居、智慧社區及超低能耗建築等領域深化實踐，不斷提升產品安全性、舒適度、綠色表現與智慧服務水平，致力打造契合客戶需求和城市發展的高品質人居產品。

中海宏洋為港股通合資格股份，入選香港恒生綜合指數系列、摩根士丹利資本國際（MSCI）指數、標普（S&P）指數和富時（FTSE）系列指數等多個權威指數。二零二五年，國際信貸機構標普及惠譽持續給予公司「投資級」信用評級，評級機構中誠信給予公司「AAA」最高信用評級。

獨立投資級信貸評級



AAA

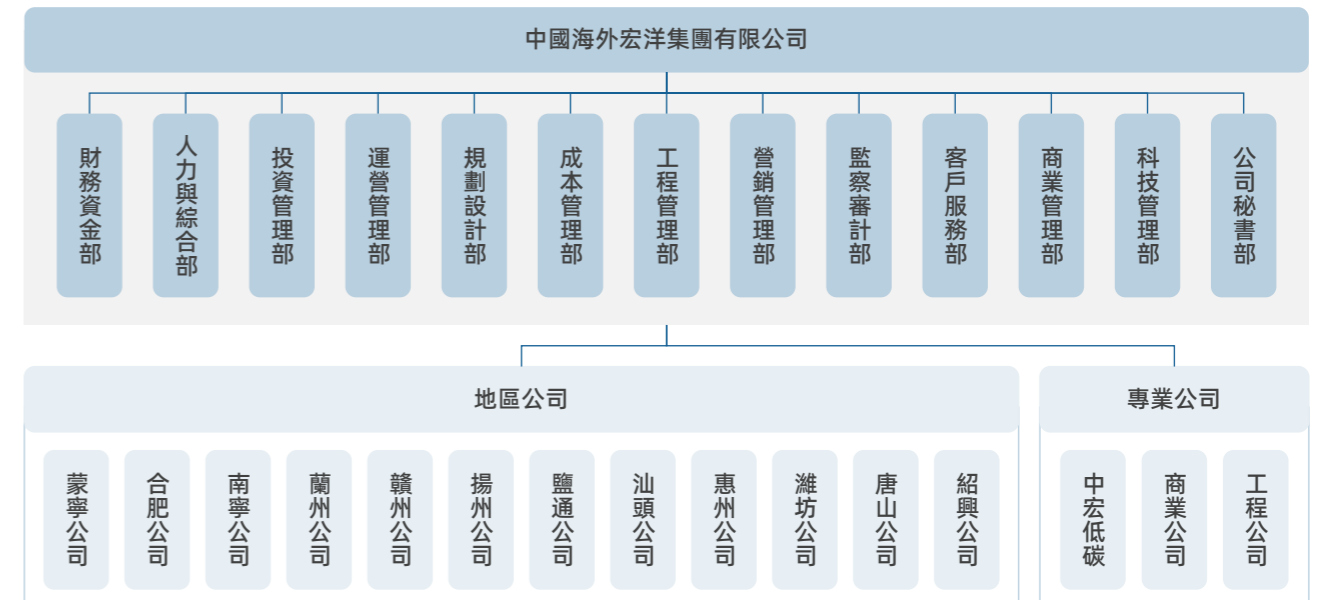


BBB

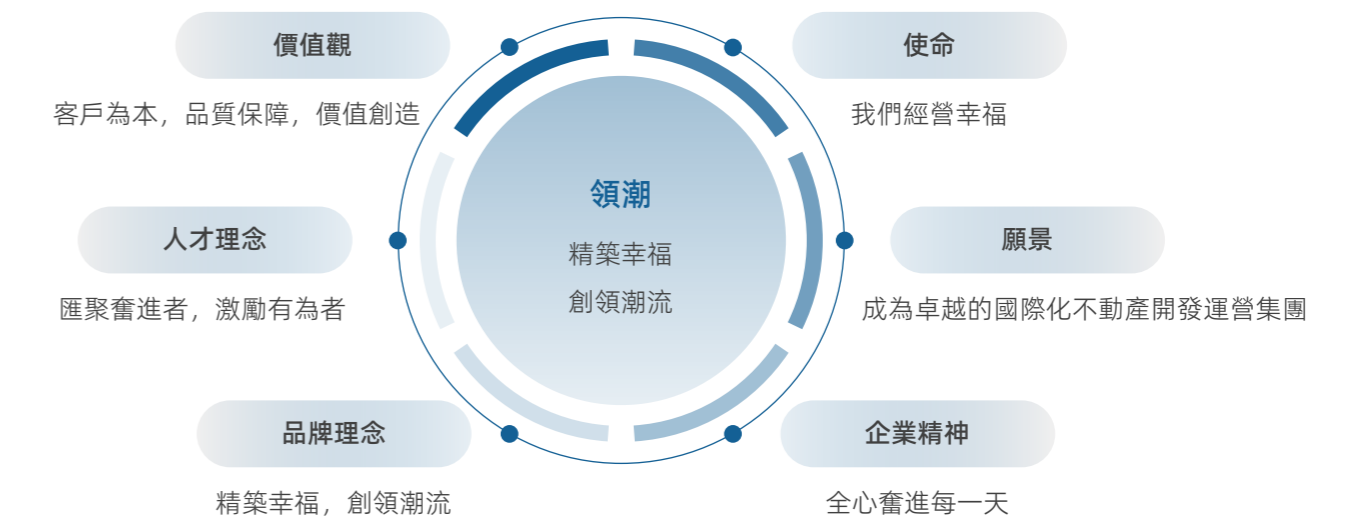


BBB-

● 組織架構



● 企業文化



堅持「四好」的企業原則：好產品 好服務 好效益 好公民

堅持 過程精品 樓樓精品 的質量理念

堅持 悅享空間 智慧物聯 綠色科技 健康生活 的產品設計理念

堅持 客戶至上 行穩致遠 的服務理念

堅持 主流城市 主流地段 主流精品 的經營策略

堅持「101+71+55」宏洋好房子 體系理念

● 2025年關鍵績效

經濟績效

收入 **369** 億元

環境績效

綠色建築

累計已獲得綠色建築
認證的建築項目

236 個

累計已獲得綠色建築認證的建築
面積

4,718.4 萬平方米

滿足綠色建築標準
的新增項目佔比

100%

綠色供應鏈

「清流計劃」推動供應商
完成綠色產品認證數量

423 項

對承建商及供應商進行碳盤查培
訓場次

23 場

可再生能源

應用可再生能源新增項
目佔比

100%

綠色租賃

已實現在營租戶綠色協議簽署率

100%

社會績效

產品質量與安全

客戶滿意度

90.7 分

交付滿意度

96.9 分

房屋質量滿意度

93.2 分

多元平等

女性員工佔比

43.4%

員工滿意度

員工滿意度得分

90.1 分

員工敬業度得分

92.7 分

職業健康與安全

員工因工亡故人數

0 人

承建商員工工傷個案

0 宗

承建商員工工傷死亡個案

0 宗

社會公益和志願服務

公益活動投入總額

318.45 萬元人民幣

慈善捐款總額

201.9 萬元港幣

員工參與志願服務總人數

1,687 人

員工參與志願服務總時數

5,991 小時

治理績效

廉潔建設

內控不達標點
整改完成率

100%

員工簽署《廉潔從業承諾
書》及中標供應商簽署
《廉潔協議書》覆蓋率

100%

開展廉潔文化
建設活動次數

197 次

廉潔文化建設活動
參加人次

超 **1.1** 萬人次

● 2025年ESG榮譽

MSCI評級維持
A級

中誠信綠金ESG評級由BBB-級提升至A-級
排名行業**前5%**

財聯社·致遠獎
ESG先鋒企業獎

南方都市報
2025年ESG可持續發展創新案例

標普ESG評級得分65分，位列內地房地
產開發行業**第3**，首次入選標普全球
《2026年可持續發展年鑒》

聯合國可持續發展目標
UNSDG(HK)成就獎**銀獎**

ESG可持續創新生態大會
年度ESG創新實踐案例

詹天佑獎
優秀住宅社區金獎

GRESB評級以97分（總分100分）
高分獲**四星級**

亞洲企業
社會責任獎

中誠信綠金首屆「青綠獎」評選
ESG創新實踐獎

中國節能協會碳中和專委會
碳中和領域創新企業獎

Wind ESG評級由AA級提升至
AAA級，位居行業**第2**

中國房地產協會
科學技術獎

零碳園區實踐榮獲中國建築
首屆青年創新創業大賽金獎

LSEG提升至71分
排名全球行業**前10%**

福布斯中國
ESG創新企業獎

IESGB
ESG傑出獎-鑽石獎



關於我們的可持續發展戰略

在綠色、和諧、美好的發展理念引領下，中海宏洋將可持續發展全面融入集團的戰略規劃、價值創新與文化建設，並以完善的治理體系堅定踐行可持續發展戰略，主動承擔社會責任，攜手各利益相關方共同邁向更加可持續的未來。

● 董事局聲明

為持續提升可持續發展治理能力，中海宏洋依託四級ESG管治架構，建立覆蓋審議決策、溝通協調、執行落實及匯報評估等多個環節的ESG管理機制，推動ESG理念在各業務場景和管理流程中有效落地。董事局作為本集團可持續發展事務的最高決策機構，對ESG工作承擔整體責任，並授權執行委員會統籌推動相關事務，同時設立ESG領導小組及ESG工作小組，形成分工明確、協同推進的治理體系。此外，我們明確由首席人力資源官擔任指定高管角色，負責監督ESG事務，並督導相關工作推進與執行。

我們亦制定相關政策，將高管績效薪酬與ESG目標及指標掛鉤，覆蓋綠色建築、低碳運營、碳管理、可持續金融、職業健康與安全及公司治理等關鍵領域，並將ESG績效納入高管年度及中長期績效考核核心指標。董事局統籌相關管理機制，明確掛鉤規則與量化評價標準，將綠色項目落地、減排成效、ESG評級提升及可持續發展政策執行情況等與薪酬發放直接關聯，以正向激勵與問責機制相結合的方式，持續強化責任落實。

ESG管治架構圖



ESG管治架構及職責

機構	角色	組成	職責
董事局	決策機構	董事局成員	<ul style="list-style-type: none"> 制定並監督本集團ESG發展方向及戰略； 了解ESG事宜對本集團業務模式的潛在影響和相關風險； 確保本集團ESG表現與投資者和監管機構的期望和要求保持一致； 通過聽取重要性評估的匯報，確保ESG政策的確切和持續落地； 促進由上而下的文化，以確保將ESG考量納入業務決策流程； 審批本集團ESG報告及其他ESG相關政策制度的披露內容； 定期了解評估氣候變化等ESG因子的相關潛在風險及機遇，聽取氣候等ESG轉型計劃的匯報及進展。
執行委員會	管理機構	執行董事	<ul style="list-style-type: none"> 評估及釐定本集團的ESG相關風險及機遇； 審閱本集團ESG風險管理及內部監控系統的適當性和有效性； 制定本集團的ESG願景、管理方針、策略、框架、原則、政策、議題優先及目標； 就ESG相關目標定期審閱本集團的表現； 制定並監督本集團氣候目標，識別並評估氣候變化等ESG相關潛在風險及機遇； 就上述事宜向董事局提出建議。
ESG領導小組	執行機構	董事局主席、行政總裁、各業務分管領導、公司ESG負責人	<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年度工作計劃及行動方案； 持續監察本集團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； 制定氣候轉型等ESG專項議題計劃及行動方案，持續監察ESG管理表現，組織氣候信息專項披露工作； 就上述事宜向執行委員會匯報及提供建議； 通知執行委員會任何可能潛在違反ESG相關法律法規的重大個案。
ESG工作小組	執行機構	行政總裁、總部各部門負責人	<ul style="list-style-type: none"> 具體ESG相關事務在項目中落地和常規管理，落實氣候轉型計劃各項行動舉措； 在日常經營活動過程中，充分關注集團對可持續發展的相關要求並落實執行。

本集團嚴格遵循聯交所《守則》要求，設定溫室氣體排放、廢棄物管理、資源消耗等關鍵ESG目標。報告期內，本集團董事局已對相關目標的實現進展進行審閱和討論，並就ESG管理方針及策略展開深入研討，包括對ESG相關事宜及潛在風險和機遇進行評估和優次排列，以及對本集團在相關領域的管理情況進行審查。

同時，我們亦持續開展ESG相關培訓，以提升全員ESG意識並賦能ESG管理提升。2025年，我們組織開展董事局ESG專項培訓，覆蓋全體董事、高級管理層及相關核心管理人員，重點圍繞ESG監管政策洞察、董事在ESG治理中的職責及行業ESG發展趨勢等內容進行系統培訓，進一步提升管理層ESG專業素養與履職能力。

● 可持續發展戰略

中海宏洋將可持續發展理念融入企業經營管理與組織文化，圍繞五大核心維度構建並持續完善「GO.ESG」可持續發展戰略框架，系統響應集團可持續發展重點議題，並結合「三三六六」戰略推進體系，推動相關目標有序落實，不斷提升企業長期價值。

「GO.ESG」可持續發展戰略



「GO.ESG」戰略框架

在業務實踐中實現可持續發展理念的完整落地。工科中海，匠心鑄造，打造「好房子」產品體系，加強產品質量監督，不斷更新迭代產品及服務，保持卓越的產品競爭力與行業領導力。

保護員工權益，促進職業發展，提倡多元共融的工作文化，實行全面完善的培訓體系，打造公平、公正、公開的職業發展環境。

Opus
匠築美好

Support
以人為本

GO.ESG

Governance
持正而治

將ESG理念注入頂層設計。健全完善企業管治與可持續發展管理體系，確保公司管理運營符合法律法規和商業道德要求，保持與利益相關方的溝通協作，保障風險管理系統穩定運行。

Environment
和譜共生

把環境管理納入企業發展全域。制定「雙碳戰略」，推廣綠色建造、綠色運營，大力推進超低能耗建築技術的研發與應用，引領建築與房地產行業零碳發展。

Group
與眾偕行

向社會、行業及供應鏈夥伴推廣可持續發展理念。熱心社會公益，支持鄉村振興，持續健全供應鏈管理系統，致力於打造負責任的供應鏈，積極支持、推動建築行業的綠色轉型，構建合作共贏的行業生態。

我們的「GO.ESG」戰略通過五大維度響應了全部26項重大ESG議題和17個聯合國可持續發展目標。

「GO.ESG」可持續發展戰略

戰略維度	所回應ESG議題	所回應SDGs
Governance 持正而治	<ul style="list-style-type: none"> 合規經營 商業道德與反貪腐 	 
Opus 匠築美好	<ul style="list-style-type: none"> 產品質量與安全 品質服務與客戶滿意度 保護知識產權 負責任營銷 隱私保護與信息安全 技術創新與行業發展 	   
Environment 和諧共生	<ul style="list-style-type: none"> 綠色可持續建築 能源使用 水資源管理 物料使用 污染物排放管理 廢棄物管理 減少溫室氣體排放 應對氣候變化 合理開發與保護生物多樣性 	     
Support 以人為本	<ul style="list-style-type: none"> 合規僱傭 員工薪酬及福利 多元化與平等機會 職業健康與安全 員工培訓與發展 員工敬業度與滿意度 	    
Group 與眾偕行	<ul style="list-style-type: none"> 社會公益慈善 社區溝通及共榮發展 負責任供應鏈管理 	    

「三三六六」戰略推進體系

我們以三方向願景錨定目標、以三步走戰略有序推進、以六方面行動協同落實、以六保障機制夯實支撐，推動「GO.ESG」可持續發展戰略落地實施。

「三三六六」可持續發展戰略推進體系



本年度，我們圍繞可持續發展戰略，對現有可持續發展相關政策體系開展系統性審閱與優化。通過全面梳理存量制度，我們採取「沿用更新 + 新增修訂」的方式持續完善政策框架，在更新6項治理類核心政策的基礎上，新編訂19項涵蓋環境、社會及管治維度的政策制度，重點補強氣候變化應對、可持續金融、綠色運營及能源數字化管理等領域的制度建設，進一步完善了我們的可持續發展政策矩陣，提升ESG信息披露的合規性與完整性，並為推動可持續發展戰略與業務運營深度融合奠定制度基礎。

● 利益相關方參與

中海宏洋將利益相關方溝通視為推動經濟、社會及環境可持續發展的重要基礎，持續加強與各方的交流與合作，並將利益相關方參與機制嵌入公司管理各環節，實現對公司自身運營及供應鏈的全面覆蓋。我們建立多元化的溝通渠道及完善的申訴機制，並制定適用於所有內外部利益相關方的《舉報政策》，設立專門熱線、電子郵件及通訊地址，同時由專責部門與人員統籌處理相關意見與投訴，系統收集並分析各方反饋，以深入了解利益相關方的關注重點與建議。通過持續深化內外部互動，我們不斷提升利益相關方參與度，並在此基礎上持續優化集團可持續發展相關策略與行動。此外，我們亦定期總結利益相關方參與過程中的經驗與啟示，梳理典型實踐案例，並透過公司內網分享及面向各地運營單位開展交流活動等方式推廣最佳實踐，促進不同運營單位之間的經驗互鑑，推動在持續學習與改進中提升利益相關方參與的質量與成效。

利益相關方參與

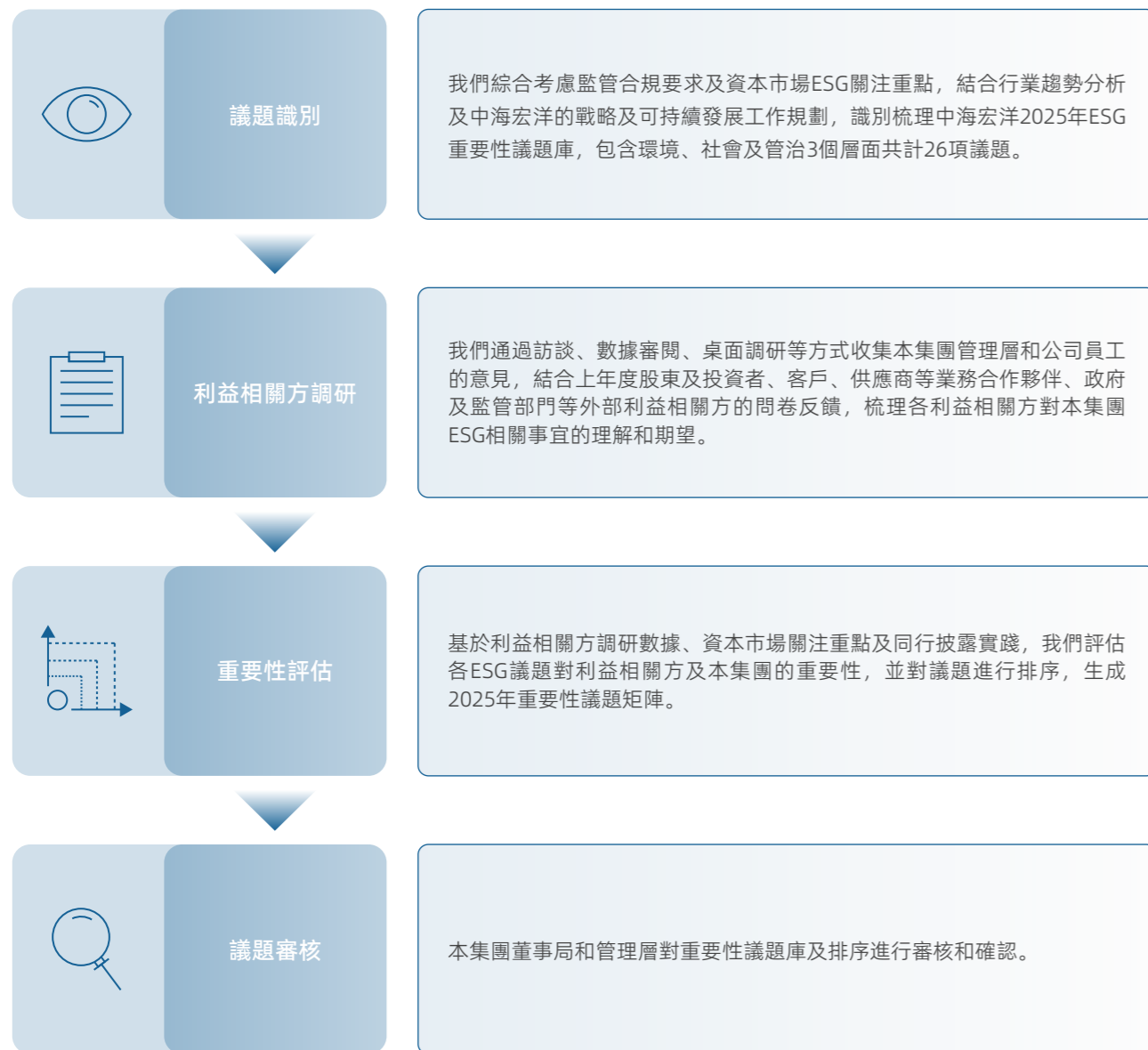
利益相關方	參與內容	主要溝通渠道
公司員工	本集團致力為全體員工打造安全、公平、互信且具發展空間的工作環境。我們深信所有僱員應受到尊重，不論年齡、性別、家庭狀況、殘障、種族、族裔背景和國籍，享有同等機會發揮所長。截至二零二五年十二月三十一日，本集團女性員工佔比保持43%以上；基於我們的主營業務為房地產開發，屬男性從業員比例最高的行業之一。然而，我們充分認同決策層多元化思維的重要性，支持職場性別平衡，鼓勵在擇優配置人力資源的原則下堅持包容開放的核心價值，在人員聘用、晉升及薪酬制定環節保障平等機會，以能力、績效和資歷作為考慮，不因性別而產生偏見和差別對待，持續提升本集團的多元化水平。我們重視搭建與員工的溝通橋樑，充分保障員工的知情權、表達權、參與權與監督權，定期開展滿意度調研、員工座談會、分享會等活動，並設置員工溝通專用郵箱，了解員工對本集團經營和管理的意見和建議。我們亦積極善用信息科技及互動學習平台提供網上培訓課程，增設更多功能如課程直播、提問討論等以掌握員工的進度和需求。	<ul style="list-style-type: none"> 員工滿意度調研 員工座談會 員工分享會 員工溝通專用郵箱 員工關懷與聯誼活動 工會活動 民主生活會
股東及投資者	本集團制定《股東通訊政策》以規範的程序確保所有股東及投資者均可通過完善、公平及適時的方式得到全面及容易理解的公司資料，並明確溝通與申訴渠道，設立投資者關係郵箱，確保投資者的日常諮詢能夠得到及時回應。此外，我們定期舉行業績發佈會和股東大會，向股東及投資者匯報本集團經營業績、財務狀況和戰略發展動向；舉辦投資者簡介會、本地及國際投資者路演活動、投資者推廣活動等，並參與業界專題論壇討論，以促進本公司與股東及投資人士之間的溝通，了解資本市場對於持份者溝通工作的建議和意見，並制定年度計劃完善工作。	<ul style="list-style-type: none"> 投資者關係郵箱 業績發佈會 股東大會 投資者簡介會 投資者路演活動 投資者推廣活動 業界專題論壇 投資者關係專頁 香港聯交所網站

利益相關方	參與內容	主要溝通渠道
客戶	本集團積極與客戶建立長遠、密切的關係。為滿足大眾對產品和服務要求的不斷提高，我們制定《工程質量管理辦法》《停止點檢查制度》及《房屋接管驗收標準》，在規劃、施工、驗收、銷售、售後服務等不同階段，更積極地承擔作為發展商的責任，以爭取客戶的信賴，維持良好信譽。我們亦已制訂《客戶回訪工作指引》和《客戶報事及賠付管理辦法》，並定期開展客戶滿意度調查、組織業主家訪及業主晚會等活動，利用線上系統接收、跟蹤及回饋客戶諮詢、投訴和維修需求，透過不同渠道獲取客戶意見，以不斷提升服務質素。	<ul style="list-style-type: none"> 客戶統一報事平台 客戶滿意度調查 業主家訪 業主晚會 總經理面對面溝通 客戶關懷活動 客戶畫像及客戶需求調研
供應商等業務合作夥伴	本集團與供應商及合作夥伴進行交易時，秉承一貫公平、公正的原則，恪守最嚴謹的道德及專業操守，推動供應商同步簽署《廉潔協議書》並開展供應商商業道德培訓，保障項目合規、廉潔、有序進行。目前，我們與7,102個供應商及承建商保持合作關係，遍佈各項目城市。我們積極賦能供應商及承建商綠色轉型，開展綠色供應鏈計劃以推廣綠色、低碳物料的應用。此外，我們開展覆蓋300餘家供應商ESG指標培訓，定期對供應商及業務夥伴發放問卷調查，了解其對合作過程的滿意程度及提升成效的建議，推動13家集採供應商碳足跡計量，建立全生命週期碳排放數據庫，為後續低碳建築開發的碳交易、ESG減碳披露提供數據支撐，不斷探索供應鏈綠色轉型新方式。	<ul style="list-style-type: none"> 供應商培訓 供應商交流活動 可持續發展理念普及活動 問卷調查
政府及監管部門	本集團與各地方政府密切合作，適時向相關部門報告項目籌備進度及建設進展，以確保營運符合相關的法律法規。我們亦會接待各級政府部門現場考察，以了解他們對項目規劃以及建設和營運過程的意見。	<ul style="list-style-type: none"> 進展報告 現場考察
行業組織	本集團積極加入行業協會聯盟，參加行業溝通會議、參與超低、近零能耗建築的大規模推廣和零能耗零碳建築研究工作、分享交流會16場，並受邀參與聯合國氣候變化大會COP30「中國角」系列邊會，與優秀同行共同探討工藝技術的改進升級，推動建築行業綠色轉型。我們亦參與《建築碳排放檢測平台計量技術規範》《超低能耗居住建築技術規程》《健康住宅評價標準（修訂）》和《建築碳中和聲明標準》等33項國家、行業、團體標準的編製，助力行業高質量、規範化、標準化發展。	<ul style="list-style-type: none"> 行業協會聯盟 行業溝通會議 行業技術推廣和研究工作 行業分享交流會 行業標準編製
媒體	本集團通過舉辦媒體發佈會、出席媒體訪問，回答媒體提出的問題，並於合適時機主動通過媒體發佈本公司營運進展情況。	<ul style="list-style-type: none"> 媒體發佈會 媒體訪問 官方微信公眾號 公司網站新聞中心
社區及公眾	本集團一直以誠懇、開放態度與當地社區保持良好關係。在工程施工全周期內，本集團邀請社區居民參與項目調查，以充分收集他們對項目建設的意見。本集團「中海會」定期舉辦各類關懷活動，如為業主上門檢查用電安全、空調設施維護等專業服務。我們積極響應社會號召，積極為當地社區提供健康與教育服務，並鼓勵員工參與社區建設，在社區建設中融入適老化和關愛弱勢群體的設計，通過設置無障礙通道、緊急呼叫系統等設施，為老年人提供便利與安全保障。開展業主食堂、老年人免費用餐及小海課堂等社區關懷活動，關注弱勢群體需求，促進社區和諧發展。我們亦助力社會公益事業、支持鄉村振興，通過捐贈慈善資金、開展公益行動、採購公益物資等形式，盡最大的努力解決群眾的切實困難。	<ul style="list-style-type: none"> 項目意見調查 社區關懷活動 社區健康與教育服務 公益慈善行動

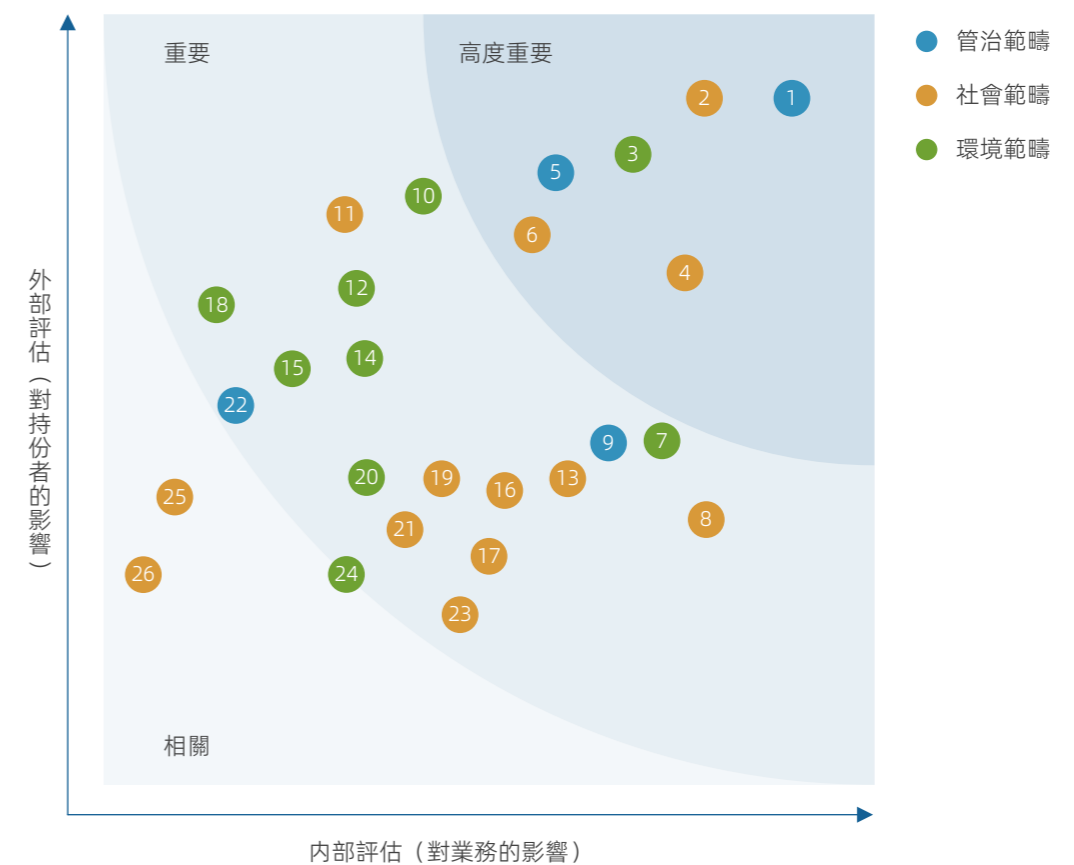
● 重要性評估

中海宏洋持續完善可持續發展議題的識別、評估與管理機制，每年定期開展重要性評估工作，並將其融入企業風險管理程序之中。2025年，我們在上一年度評估結果的基礎上，通過與管理層及員工開展溝通交流，並邀請外部可持續發展專家參與研討，對各項ESG議題對利益相關方及集團經營發展的影響程度進行系統分析與評估。相關評估結果將作為後續可持續發展管理工作的依據，以便更有針對性地推進相關行動，並在ESG報告中進行重點披露。

我們的重要性議題判定步驟如下：



2025年ESG議題重要性矩陣



中海宏洋2025年ESG議題重要性列表

高度重要		
1 管治 合規經營	3 環境 綠色可持續建築	5 管治 商業道德與反貪腐
2 社會 產品質量與安全	4 社會 品質服務與客戶滿意度	6 社會 職業健康與安全
重要		
7 環境 能源使用	13 環境 廢棄物管理	19 社會 多元化與平等機會
8 社會 員工培訓與發展	14 社會 員工薪酬及福利	20 環境 合理開發與保護生物多樣性
9 管治 隱私保護與信息安全	15 環境 污染物排放管理	21 社會 技術創新與行業發展
10 環境 減少溫室氣體排放	16 社會 社區溝通及共榮發展	22 管治 保護知識產權
11 環境 應對氣候變化	17 社會 負責任供應鏈管理	23 社會 負責任營銷
12 社會 合規僱傭	18 環境 水資源管理	24 環境 物料使用
相關		
25 社會 員工敬業度與滿意度	26 社會 社會公益慈善	

年度專題



揚品質之帆，赴安居之約 ——中海宏洋「好房子」體系實踐

66

建設「好房子」是推動房地產高品質發展、構建行業發展新模式的核心任務，其關乎人民群眾從「住有所居」邁向「住有宜居」的切實需求，也是推動城市更新與經濟轉型的重要實踐。中海宏洋積極響應國家戰略，以「工科匠心」夯實產品力，將「城市共生」理念融入發展進程，將宏觀要求轉化為「好設計、好建造、好服務」的可落地體系，並通過合肥、南寧等城市的項目實踐，推動標準化建設與屬地化需求相融合。

我們矢志成為可持續人居的引領者與「城市共建者」，致力通過綠色科技與全週期服務，營造與城市共成長、賦能美好生活的「未來社區」，為探索中國特色房地產發展新模式貢獻實踐智慧。

99

● 呼應政策導向，奠基實踐根基

2025年，「建設安全、舒適、綠色、智慧的『好房子』」寫入政府工作報告，成為回應民生期待、推動行業轉型的核心議題。其內涵在於運用「加減法」邏輯：通過完善住房規範、優化建造工藝等措施，「減去」居住痛點；借助綠色科技、智慧服務等「加法」提升品質體驗，本質是將對居住空間的根本性改善，轉化為人民群眾可感知、可享有的美好生活體驗。

中海宏洋長期以來的產品營造體系與「好房子」戰略方向高度同頻。我們始終以解決基礎品質痛點、保障長久安全為基石，持續在健康舒適、低碳環保與智慧互聯領域進行技術集成與管理創新。我們所具備的前瞻性、系統性的實踐積累，是基於對客戶需求的深刻洞察，恰與國家構建房地產發展新模式、滿足多樣化高品質居住需要的戰略意圖深度契合，為集團全面踐行「好房子」建設要求構築堅實的能力根基。

安全

我們將建築全生命週期安全置於首位，通過構建嚴密的品質管控體系、應用BIM等數字化技術強化設計施工協同、嚴格推行關鍵材料與工藝標準，持續提升結構安全、消防安全與耐久性能，為住戶提供堅實可靠的安全保障。

舒適

我們致力於超越基本居住功能，通過優化住宅通風採光、應用高性能圍護結構、嚴控室內環境品質、探索人性化靜音設計等一系列技術與管理措施，系統提升居住的物理與心理舒適度，前期實踐與「好房子」的健康宜居導向深度契合。

綠色

作為低碳實踐的堅定推動者，本集團已建立覆蓋投資、設計、建造、運營的綠色管理體系。通過規模化發展綠色建築、100%應用分佈式光伏與節能節水技術、試點超低能耗建築等舉措，有效降低項目環境負荷，積累豐富的低碳技術應用經驗，為打造綠色低碳的「好房子」提供扎實能力支撐。

智慧

我們以提升居住便捷性與社區管理效能為目標，依託自主研發的智慧家居系統，穩步推進智慧社區建設，致力於提升居住便捷性與社區管理效能。從基礎數據化平台到智慧安防、智慧家居等場景化應用，持續的探索為構建高效互聯、服務便捷的智慧化居住空間進行必要準備。

宏洋好房子實踐

安全&ESG	舒適&ESG	綠色&ESG	智慧&ESG
<p>六防 防火 防電 防撞 防盜 防盜 防災</p> <p>產品安全理念</p>	<p>全能型兒童房 小天地也有大享法</p> <p>產品戶型優化</p>	<p>全面普及屋面光伏</p>	<p>自研智能家居產品</p>
<p>安全護衛系統</p>	<p>使用功能優化</p>	<p>保障室內空氣質量</p>	<p>推廣智慧社區應用</p>

▼ 中海宏洋「好房子」實踐基礎

● 立足人居需求，構建戰略體系

本年度，為高標準地推進設計創新與產品升級，我們搭建好房子領導小組，由董事局作為最高決策機構，統籌「好房子」戰略規劃，由各職能部門、標準化小組及各建研基地共同推進工作落地，從頂層設計層面，將以客戶價值為中心的深度標準化建設提升至戰略高度。同時，我們深度拆解「好房子」標準，確立「好標準、好設計、好材料、好建造、好服務」五大核心要求，結合中海宏洋特色進行強化，將已有的「12345」好產品體系升級為「宏洋好房子『101+71+55』企業標準體系」，梳理227條標準要點，系統整合結構、機電、精裝、景觀等維度，實現從「經驗驅動」到「標準驅動」與「數據驅動」的根本性升級。

101

條基礎標準

聚焦解決全國性客戶共性痛點，形成覆蓋規劃、戶型、性能、部品等維度的強制性設計底線

71

項全維進階需求
適配標準

在嚴控品質基準的前提下，於材料、工藝、空間場景等方面進行突破性嘗試，打造產品的差異化價值

55

項企業及屬地特色
技術標準

引導設計團隊深入研究不同城市的氣候特徵、文化習俗與生活習慣，確保產品精準契合地域需求

「宏洋好房子『101+71+55』企業標準體系」



● 傾聽客戶聲音，共創產品標準

為了讓客戶轉變為產品設計的「共創者」，我們開展大規模的客戶洞察工程：

廣泛調研

實地深入全國12個城市，收集1.45萬組真實客戶原聲，編製《中海宏洋「好房子」客戶需求調研報告》。

提煉痛點

基於中建集團的「6633+ 居住痛點框架」，確保每一項標準都能在產品設計的圖紙階段得到預演與貫徹，從源頭上杜絕品質隱患。結合區域中海宏洋企業特色和屬地特點，我們在保障產品底線與統一品質的同時，靈活適應不同城市的氣候、文化與生活習慣，致力創造出真正「因地制宜」的好房子。

量化分析

構建「問題發生頻率、業主敏感度、工程實現難易程度、成本高低」四大評價維度。對客戶聲音進行優先排序，融合提煉55條特色設計項，全面覆蓋從社區大門到地下車庫、從建築立面到架空層空間的「好社區」要素。

「6633+ 居住痛點框架」

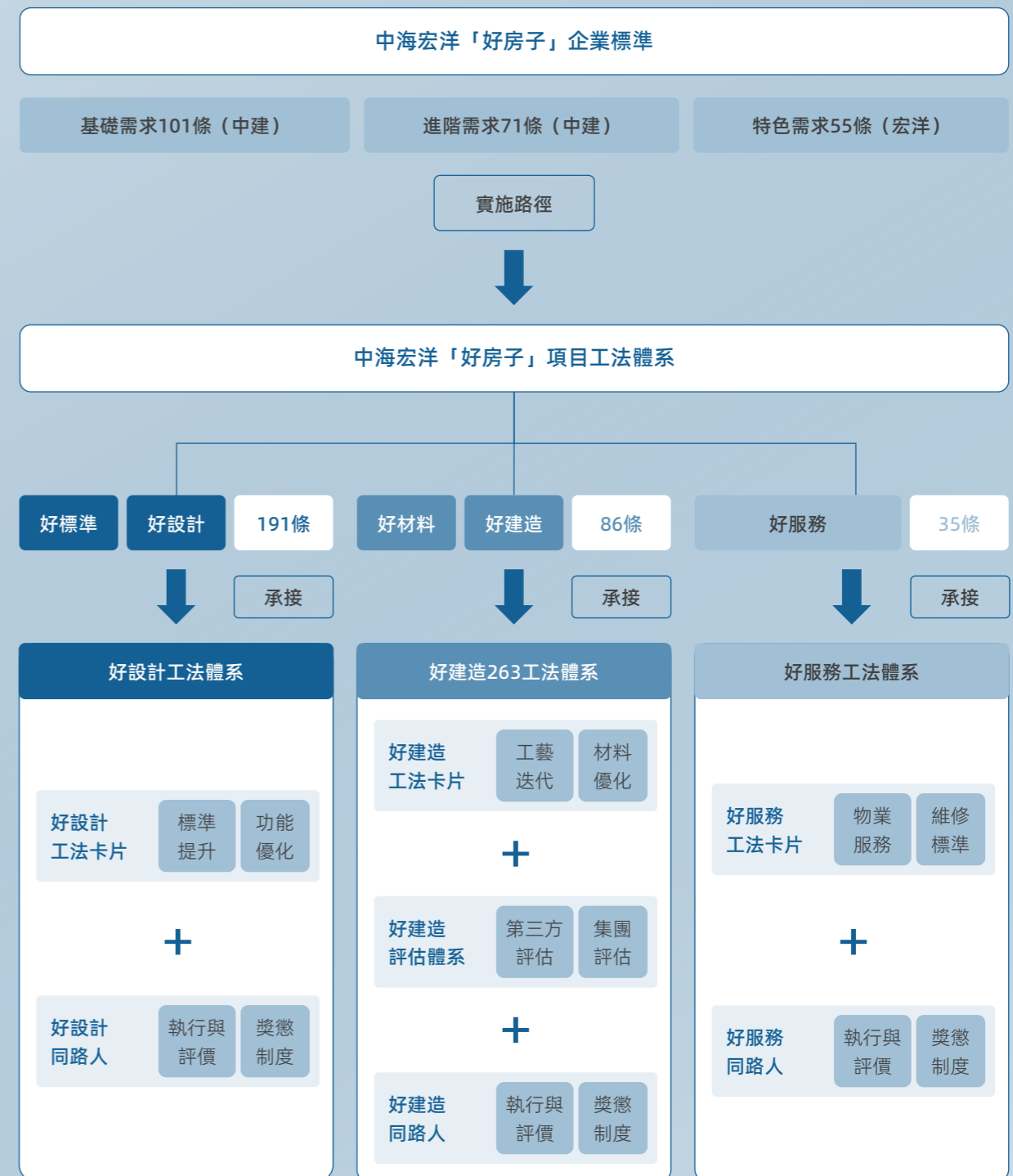
六不 不霉、不堵、不漏、 不吵、不裂、不臭	六防 防電、防火、防災、 防盜、防撞、防摔	三省 省心、省地 省錢	三要 要健康、要實用 要關懷
------------------------------------	------------------------------------	--------------------------	-----------------------------

● 發揮宏洋特色，佈局實施路徑

我們將「好標準、好設計、好材料、好建造、好服務」的五好要求進行解構，並將其融入項目開發全鏈條，貫穿項目施工全過程的三個關鍵環節——設計、建造、服務，針對性構建「好房子」項目工法體系，通過標準化、工具化、模塊化的方式，打通從設計圖紙到實體品質的操作指南，將「好房子」企業標準全面轉化為可執行、可管控的現場實踐。

「好房子」項目工法體系由「好設計工法體系」「好建造工法體系」與「好服務工法體系」三大模塊構成，分別對應產品生成、實體營造與長效服務三個階段，確保品質要求在各環節得以閉環管理。

「宏洋好房子」工法體系



啟航品質之源： 創新性融合，構築「好設計」人居範本

「好設計」是「好房子」建設的源頭活水，決定著建築全生命週期的品質基因。我們認為，設計不應止步於對空間的營造，而應該成為對未來生活方式的一種引領。我們積極響應國家關於提升住宅設計標準、強化綠色低碳導向的政策號召，將「安全、舒適、綠色、智慧」的國家願景，融入設計理念與標準體系。

中海宏洋以「創新性融合」為理念，打破專業壁壘，推動建築美學、綠色科技與人文關懷有機融合。我們對氣候適應性、戶型功能性進行精細化研究，將綠色科技、智慧技術與對居住行為的深刻洞察相結合，轉化為可執行、可驗證的設計標準與解決方案，通過標準化、模塊化的設計語言，系統性優化居住體驗與環境效益。我們期望以「好設計」為引領，定義面向未來的人居基準，為行業提供可複製、可持續的居住樣本。

● 鍛造長效品質新標準

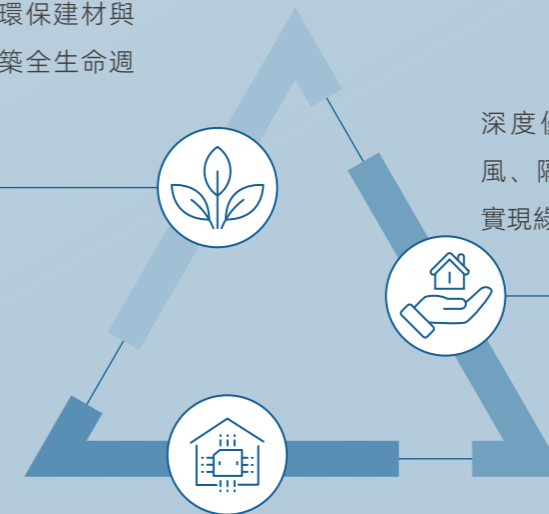
建立覆蓋建築、結構、機電、裝修、景觀五大專業的設計工法體系，編制一套包含191項標準化設計要點的「工法卡片」，並深度融入項目設計全流程。

在實踐中，我們以「標準提升」促「功能優化」，一方面，將綠色建築、健康住宅等國家與行業標準轉化為更嚴苛、更精細的企業設計準則，指導項目在節能、節水、室內環境品質等關鍵指標上達到高於合規的水平；另一方面，我們將住宅全生命週期的功能需求，如適老化設計、全屋收納系統佈置、智能化家電預留空間等方面，進行模塊化解構，形成標準化的解決方案庫，確保每一處設計皆有據可依。

● 擘畫綠色智慧新圖景

我們以《好設計工法體系》為標準，在設計階段充分應用「好設計工法卡片」，結合不同氣候區特點構建差異化解決方案：

引入低碳理念，優先選用環保建材與節能系統，從源頭降低建築全生命週期碳排放；



深度優化空間佈局，兼顧採光通風、隔音降噪等居住舒適性需求，實現綠色性能與居住體驗的平衡；

將智慧科技融入設計環節，通過數字化平台對項目能耗進行全流程跟蹤，確保設計方案在滿足環保要求的同時，貼合居民實際生活場景。



南寧未來之境項目——因地制宜的「中海好房子」範本

2025年12月，中海宏洋深入貫徹落實「好房子」建造體系，於南寧降橋地塊打造廣西首座「中海好房子」項目。通過設計創新，項目將國家「安全、舒適、綠色、智慧」的宏觀標準，與南寧特有的亞熱帶季風氣候及多元家庭結構需求融合，助力當地實現美好家園的煥新升級。

工程防護

針對多雨天氣，項目採用P8級抗滲混凝土結合三道防水層形成剛柔並濟的屋面防滲體系，並通過將社區整體抬升約6米，構築天然防洪屏障。為應對高溫大風，選用高氣密窗與8mm+12A+8mm的Low-E中空玻璃，有效隔熱降噪。

全齡友好

項目設計回應全齡生活需求，戶內通過加厚樓板隔音塗料、同層排水消音管等技術實現「鄰里不吵、排水不漏」；公區通過精密對縫工藝、一體化定制及周全的康養與兒童配套，營造整潔美觀、關懷備至的全齡友好社區。

低碳智能

設計集成綠色智慧，利用屋頂光伏發電、數字孿生系統推動節能減碳，並配備人臉識別無感通行、智慧家居等系統，提升居住便捷性與安全感。

未來之境項目的實踐，將標準化體系轉化為契合地域特徵的具體解決方案，獲得政府的高度認可與市場的熱烈反響，是中海宏洋對於引領人居升級、兌現高品質生活承諾的體現，為在複雜地域條件下建設「好房子」提供可複製的設計範本。



南寧未來之境項目效果圖

領航匠心之作： 全過程精工，鑄就「好建造」品質標桿

中海宏洋秉持「工科中海」的專業精神，構建並實施「好建造工法體系」，通過工藝、材料與管理的全面升級，實現產品品質的系統性飛躍。體系以「工科中海深化行動」為牽引，打通從項目策劃、施工管控到交付評估的全過程精細化管理鏈條。我們通過精研標準化工法、創新關鍵工藝與重塑協同管理機制，將嚴苛的企業標準轉化為每一處可見可感的工程細節，確保建築在全生命週期內的安全、耐久與綠色性能，從而鑄就行業認可、客戶信賴的品質標桿。

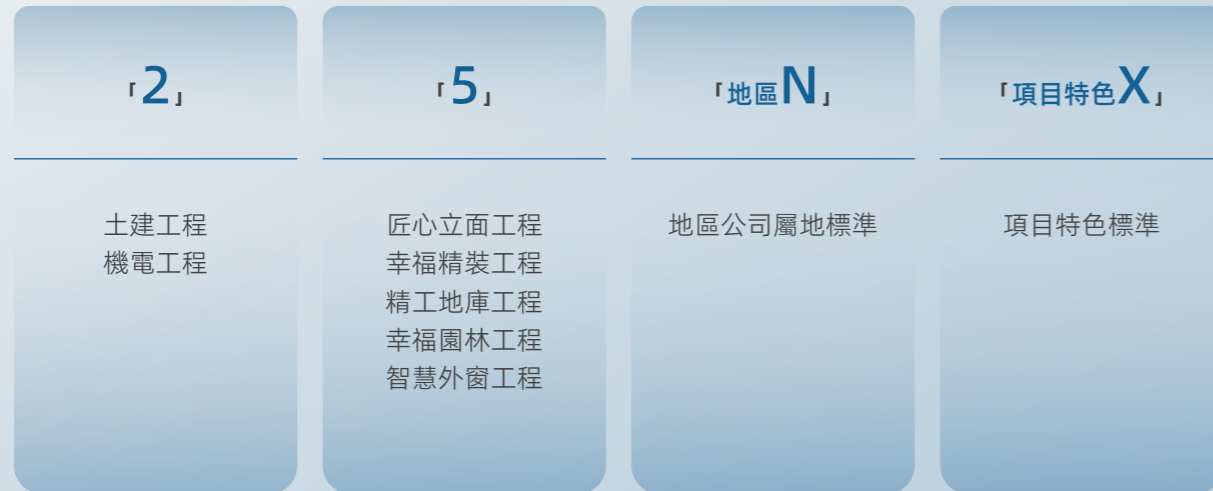
● 精工體系鑄卓越品質

中海宏洋融合中建集團「5+2」好建造標準及「6633」核心要求，圍繞土建、機電兩大基礎專業，疊加精裝修、園林景觀、外立面、門窗工程、地下室五大專項板塊，構建包含263條標準做法的「好房子之好建造」標準工法體系。該體系將品質目標分解為40項土建與48項機電工程的具體技術指引與工藝節點，結合各地區公司屬地及具體項目特色標準，形成覆蓋項目全專業的工程「法典」。本年度，所有新建項目100%按照「好建造」體系落地。

為推動體系真正落地，我們同步研發配套「好建造工法卡片」，結合AI技術，每張卡片集成節點大樣圖、工序描述、三維立體圖及動畫視頻教程等多維數據，將抽象的條文轉化為可視化、可模擬、可培訓的作業指導，確保從設計交底到工人操作各環節都有統一、明確且直觀的工藝標準，有效減少施工偏差，將「好建造」的精細化管理要求，精準貫穿至每一道工序與每一處細節。

為有效承接「好建造工法體系」，中海宏洋各區域公司積極推動體系在本地的深化落地，結合屬地條件與項目特點進行適應性優化，確保技術標準的可實施性與成本適配性。以試點項目實踐為例，中海宏洋蘭州公司遵循「集團指引 - 區域細則 - 項目項目」的層級遞進路徑，根據屬地規範與常見問題形成區域級工藝標準，針對具體項目需求輸出專屬的深化實施方案。在實施過程中，工作模式亦從單一專業牽頭向多專業、多單位協同整合演進，將技術要點轉化為可視化成果，旨在實現從單一構件工藝到整體場景品質的系統提升。

好建造「2+5+N+X」體系



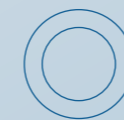
同時，我們構建「好建造評估體系」以量化與持續提升建造過程品質，確保「好建造工法體系」有效落地。我們在過程評估和交付評估體系的基礎上，新增「好建造」專項評估項，並提升其在整體項目評估中的權重，重點關注好建造的施工工藝、觀感品質、施工材料及功能實現。

評估方式採用「紅、黃、綠」燈量化機制，對「6633」等核心要求的落實情況逐項打分，並依託現場抽查與數字化信息獲取工具進行綜合量化。體系強化過程預警與閉環整改，通過定期評估輪次，定位問題、追溯根源，驅動項目管理團隊與施工單位進行針對性提升，確保從工藝執行到最終品質的全程可控與持續優化。

● 重塑機制固管理根本

卓越的工程品質不僅源於嚴密的工法體系，更依賴於高度協同、價值認同的項目組織生態。為此，我們構建以「好建造同路人」為核心的團隊管理與文化賦能機制，將「人治」轉化為「機制」，用體系的力量築就真正的好房子。

「好建造」管理機制的核心在於構建一套由制度與流程驅動的「自動運轉」管控系統。我們通過三大機制將管理要求內嵌於協作流程：



在源頭

我們推行「帶方案招標」，將技術方案納入合同附件，強調「價值共創」，從准入端篩選並鎖定優質合作夥伴。



在過程中

我們設置強制性的「三級停止點」檢查，為生產線安裝「紅綠燈」，對關鍵工序實行「不驗收、不簽字、不放行」的熔断管理，杜絕品質隱患流入下一環節。



在閉環上

我們建立以客戶數據驅動的標準迭代機制，系統分析交付後的問題，並將根因反饋至設計與招標源頭，形成「向客戶負責」的持續改進循環。

我們通過建立以流程驅動行為、以數據支撐決策、以系統杜絕風險的管理模式，確保項目團隊在清晰、剛性的規則下高效協同，實現建造品質的可複製、可預測與可持續。

同時，我們建立以「過程考核+年度評選」相結合的激勵體系，將「好建造」標準的實際落地效果作為核心評價指標，引導並激勵所有合作單位主動對標、爭優創先。

「同路人」考核機制



合肥悅府·雲起項目——工法體系引領的精細工程實踐

2025年12月，中海宏洋在合肥落地悅府·雲起項目，全面實踐「好建造」體系，將精工標準轉化為可感知的品質實體，成為安徽省首個全面踐行「中海好房子」標準的標桿之作。

項目引入燃氣濃度聯動開窗、灶具防幹燒感應、水浸自動關閥等智慧安防技術，從源頭規避居家安全隱患；同時以「策展思維」打造好房子體驗館，通過實物與互動演示讓安全細節可觸可感。

在建造過程中，項目推行「業主開放日」制度，在結構驗收、分戶驗收等關鍵節點組織沉浸式體驗，將工程轉化為透明場景，讓業主深度參與品質共建。通過以科技賦能安全、以透明鍛造信任的「好建造」模式，我們致力夯實產品品質安全根基，承擔以匠心守護老百姓安居夢的責任擔當，回應群眾對好房子的深切期待。



「業主開放日」現場

● 傳承匠心創長久價值

在文化建設層面，我們通過制度化舉措凝聚共識、激發潛能：常態化開展「金點子」徵集與專題培訓，促進工藝與管理經驗的共享與迭代；在項目現場設立「好建造文化牆」，持續傳播理念、表彰優秀工匠，營造「人人參與、追求卓越」的濃厚氛圍；定期組織線上線下的標桿項目觀摩，打造公開透明的交流平臺，形成「比、拼、趕、超」的良性競爭環境。

通過加強工匠文化建設，我們打破傳統契約的關係，將供應商、項目班組與工人深度轉化為目標一致的「事業同路人」。通過體系化的賦能與融合，我們致力經營一個持續學習、共同進步的品質共同體，從而為「好建造」標準的全面、一致、可持續落地，夯實組織與人文根基。



好建造「同路人」文化建設



護航長久之伴： 全週期服務，踐行「好服務」安住承諾

「好服務」是「好房子」價值閉環的最終落點，是將高品質產品轉化為持久美好生活體驗、實現客戶資產與情感雙重增值的核心保障。中海宏洋秉持「以人為本」理念，通過「品質的精準呈現」與「體驗的溫情營造」複合管理，將服務融入設計、建造、銷售、交付及長期居住的各個觸點，兌現從簽約到長期居住的每一個承諾。

我們構建清晰的服務體系，呈現清晰的層次化架構：



夯實
「保底服務」

堅持負責任營銷，建立高效、透明的維修響應與投訴處理機制，確保客戶基本訴求得到迅速、妥善的解決，築牢信任的基石；



落實
「基礎服務」

通過物業專業的保安、保潔、保綠、保修「四保」服務，確保社區環境整潔、安全、有序，維護產品交付時的品質狀態；



聚焦
「客戶關懷」

通過主動的管家服務、豐富的社區文化活動、以及關鍵時刻的人文關懷，營造有溫度、有歸屬感的社區氛圍，提升居住的幸福感和尊崇感。

▼ 本年度

我們在簽約後溝通和服務、房屋設計、園區規劃及配套、房屋質量、維修服務、交付服務的表現均達到行業

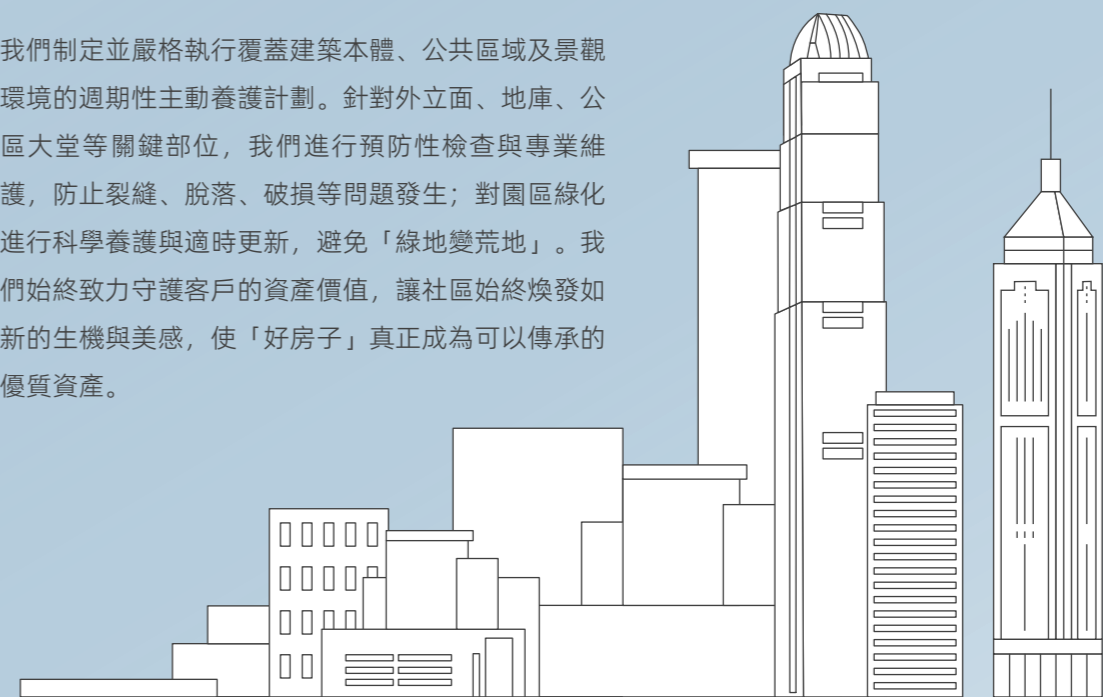
95分位水平。

● 履行「好呈現」品質承諾

卓越的服務始於產品本身的真實與恒久。中海宏洋堅持為客戶打造「好呈現」，聚焦產品價值在時間維度上的清晰傳遞與穩定維護。我們從銷售展示到最終交付，嚴格履行品質承諾，進行透明的預期管理，確保「貨版一致」。通過材料封樣、工藝樣板先行及客戶開放日等舉措，我們確保展示即標準、樣板即實物，實現預期管理的全程透明化，堅持「所見即所得」。

我們建立長效的服務維護機制，通過主動、專業的養護計劃，維護社區歷久彌新，使住房及其配套社區硬件價值得以長久守護。

我們制定並嚴格執行覆蓋建築本體、公共區域及景觀環境的週期性主動養護計劃。針對外立面、地庫、公區大堂等關鍵部位，我們進行預防性檢查與專業維護，防止裂縫、脫落、破損等問題發生；對園區綠化進行科學養護與適時更新，避免「綠地變荒地」。我們始終致力守護客戶的資產價值，讓社區始終煥發如新的生機與美感，使「好房子」真正成為可以傳承的優質資產。



● 營造「好生活」深度體驗

服務的本質是人與人之間的連接，中海宏洋致力在每一個關鍵觸點創造超越預期的溫度感。我們系統構建全週期、多觸點的溫情服務體系，創造具有溫度感、尊重感與驚喜感的深度互動，讓房屋交付昇華為美好生活的開端。



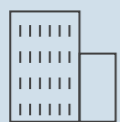
銷售階段

通過透明、清晰的溝通，讓客戶充分了解產品價值；簽約後，我們持續提供溫馨的《家書》通報工程進度，配合重要節點的實景影像播報，並結合傳統節日與客戶生日送上定制化關懷，讓等待的過程成為充滿期待的情感積累期，建立起超越交易的信任紐帶。



交付階段

創新推行「客戶體驗日」與「先驗後收」的圓桌交付模式。在正式交付前邀請客戶實地查驗，將問題前置化解決；交付當日，提供一對一專屬陪驗與「圓桌式」問題快速處理服務，將傳統繁瑣的交接流程，轉變為一場備受禮遇、高效透明的入住儀式，確保客戶收獲安心與尊崇。



居住階段

建立高效、透明的全國統一服務熱線與智慧報修平台，確保維修需求快速響應、過程可視、結果可溯，夯實保安、保潔、保綠、保修「四保」基礎服務的專業性與穩定性。同時，通過專屬管家服務，提供個性化生活協助；定期策劃豐富的社區文化活動，如節日慶典、興趣社團、親子課堂等，促進鄰里交流，營造濃厚的社區歸屬感；對長者、孕產婦等特定群體提供額外的關懷與支持。

我們致力於實現從對「物」的標準化管理，到對「人」的個性化關懷的昇華，讓服務融入日常，讓社區充滿溫度，讓「宏洋幸福家」超越物理居所的定義，成為情感寄託與美好生活的承載之地。



中海悅府「多想一步」服務實踐——從痛點洞察到幸福社區營造

中海悅府基於「6633+ 居住痛點框架」，圍繞「多想一步更省心、更實用、更關懷」三大維度，將生活痛點轉化為可感知的社區服務優化，提升居住幸福感。

在社區配套措施方面，項目重點落實多項便民服務：

- 實現社區全域信號覆蓋與無感通行，並設置約60米直達地鐵口的便捷接駁，提升日常出行效率；
- 針對性提供海納倉、愛車工坊及成長收納體系，契合本土生活習慣；
- 通過海趣萬家社群活動促進鄰裡互動，並設立新就業群體服務中心，延伸溫暖至社區之外。

我們通過改善社區配套使居住便捷性與實用性顯著提升，以社群活動增強業主歸屬感，開放性服務亦贏得周邊公眾好評。中海悅府通過系統化的配套優化，解決實際居住痛點，營造出有溫度、有連接的社區生態。



中海悅府項目

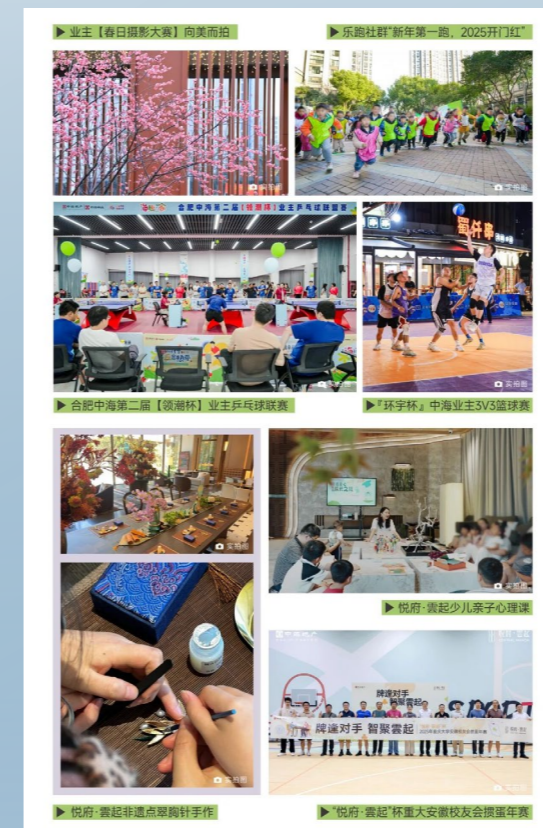
合肥中海「海趣萬家」——以多元服務編織活力社區

合肥中海社區以「好服務」為筆觸，超越基礎物業服務，通過「海趣萬家」社群平台構建豐富的社區活動與配套體系，致力編織溫暖、活力與可持續的理想生活畫卷。

社區活動（部分）

<p>多元興趣社群</p>	<p>搭建運動、藝術等多元興趣平台，促進志趣相投的業主相遇相知，營造高濃度興趣場景。</p>
<p>全齡成長關懷</p>	<p>開設「小海課堂」，連結社會教育資源，為青少年提供寓教於樂的成長支持。</p>
<p>節慶文化營造</p>	<p>在傳統與現代節日中，策劃限定活動，營造富有儀式感的文化氛圍，增強社區凝聚力。</p>
<p>鄰裡關係構建</p>	<p>推行「悅鄰計劃」，開展各類便民暖心行動，主動拉近鄰裡距離，營「近鄰如親」的社區溫度。</p>
<p>健康生活配套</p>	<p>運營約2,000平方米的「雲起運動中心」，倡導並融入健康、鬆弛的生活方式。</p>

我們通過一系列服務將社區從單純的居住空間，升華為情感共鳴、共同成長的美好生活共同體，有效增強業主的歸屬感與幸福感，提升物業服務的附加值，以持續的活力與溫度，驅動社區的長遠生長與品牌價值沉澱。



興趣社群



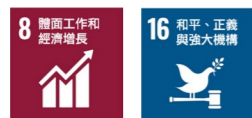
悅鄰計劃



海舵 持正行穩

中海宏洋秉持「持正而治」的管治理念，以誠信合規為經營原則，持續完善治理架構與風險管控機制，並恪守商業道德，不斷提升企業治理效能，推動各項經營活動在規範中行穩致遠，為本集團實現長期高質量發展奠定堅實基礎，助力構建公平、健康的商業生態。

本章SDGs回應



本章重要ESG議題回應

合規經營 | 商業道德與反貪腐 | 保護知識產權 | 隱私保護與信息安全

本章節亮點績效

將ESG風險指標納入
信息化風險管理系統

中標供應商簽署《廉潔協議書》
覆蓋率達

100%

內控不達標點
整改完成率

100%

2025年，開展廉潔
文化建設活動

197次

員工簽署《廉潔從業承諾書》
覆蓋率達

100%

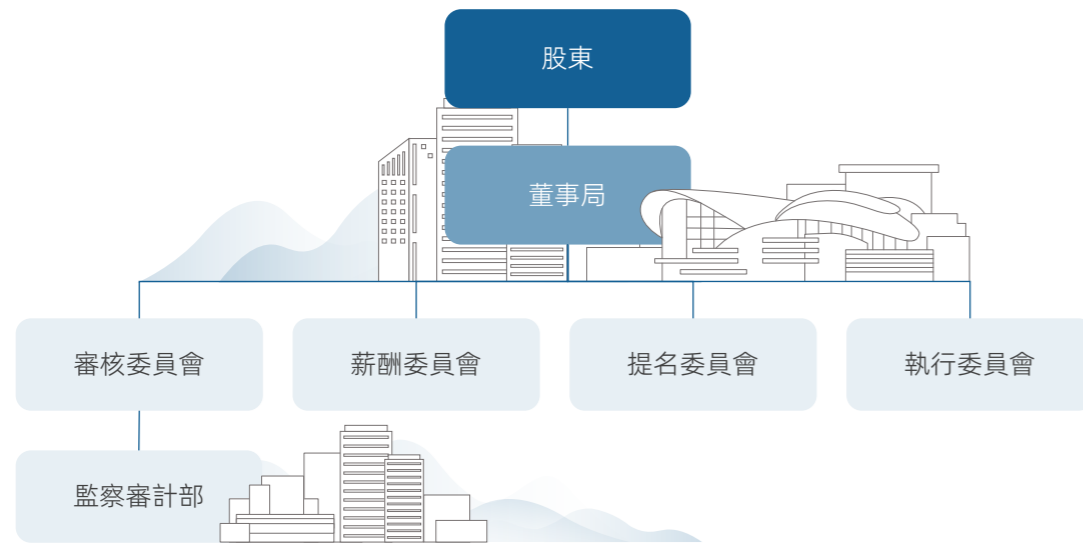
參加人次超過

1.1萬

治理架構

完善而穩健的治理體系是企業實現長期價值的重要保障。中海宏洋嚴格遵循《中華人民共和國公司法》等運營所在地相關法律法規，在董事局的統籌領導下持續提升治理效能，推動集團戰略穩步落地，並不斷健全中國特色國有企業現代公司治理體系，為企業可持續發展夯實制度基礎。

企業管治架構



我們持續推進科學、理性、高效的董事局建設，提高董事局科學決策、規範決策水平。董事局為本集團最高決策及管理機構，負責領導及監督本集團戰略方針、運營管理及業務表現等工作事宜，並履行以下企業管治職能：



本公司已建立董事局年度評估機制，定期檢討董事局的架構、組成、運作及履職成效。評估由公司秘書部協助進行，並通過問卷方式收集董事對董事局在組成與多元化、參與度、獨立性、對本公司的了解、企業管治及合規、股東及持份者參與以及對標分析等方面的意見。評估結果連同改進建議已提交董事局審閱。2025年度的董事局評估結果顯示，年內董事局整體運作有效，董事能夠投入足夠時間並積極參與董事局事務，各項治理安排總體符合公司管治要求。基於評估結果，本公司已制定後續優化措施，持續完善董事局運作及董事支持機制，進一步提升治理水平。報告期內，本公司共召開2次股東大會，5次董事局會議，42次專門委員會會議，所有董事出席率均達99.5%，彰顯其勤勉履職的承諾。

為進一步推動董事局成員構成的多元化，本集團制定《提名政策》和《董事局成員多元化政策》，由提名委員會負責董事局多元化目標的推進及監督落實，每年對《董事局成員多元化政策》進行審閱並提出優化建議以優化董事局管理。我們貫徹「用人唯才」的原則，在甄選及委任董事局成員時將一系列多元化因素納入考量，包括性別、年齡、文化、教育背景及專業經驗等。截至報告期末，我們共有8名董事，其中執行董事3名，非執行董事2名，獨立非執行董事3名，女性董事佔比12.5%。

本集團建立以績效為導向、兼顧長期價值創造與可持續發展的高管薪酬機制。董事會薪酬委員會負責審慎制定並定期檢討行政總裁（CEO）及董事的薪酬方案。董事薪酬主要由董事袍金、薪水、津貼、其他福利組成，與其履職責任相匹配；CEO薪酬則採用「固定薪酬+短期績效獎金+長期激勵」的多元結構，其中短期績效獎金部分明確納入ESG與氣候相關的關鍵績效指標（KPI），包括產品質量、綠色建築、氣候風險應對、風險管理等。該機制旨在將公司戰略目標與高管激勵深度綁定，推動管理層在追求業務增長的同時，關注產品質量及綠色建築進展，強化企業韌性與可持續競爭力。

公司已建立與CEO可變薪酬緊密關聯的財務回報及相對財務指標體系，以確保管理層激勵與股東長期價值創造保持一致。具體而言，CEO的可變薪酬與以下關鍵指標掛鉤：財務回報指標（包括資產回報率（ROA）、股本回報率（ROE）及投資資本回報率（ROIC）等），以衡量資本使用效率及盈利質量，並與公司戰略目標及行業對標分析相結合，確保其科學性、挑戰性及可達成性。

合規經營

中海宏洋始終堅持依法合規經營，嚴格遵守國家及行業相關法律法規，持續完善風險管理及內部監控體系，並秉持誠信廉潔經營理念，加強知識產權保護及信息安全與隱私管理，切實保障各利益相關方的合法權益，致力於與各界共同營造規範有序、穩健發展的商業環境。

▼ 關鍵績效



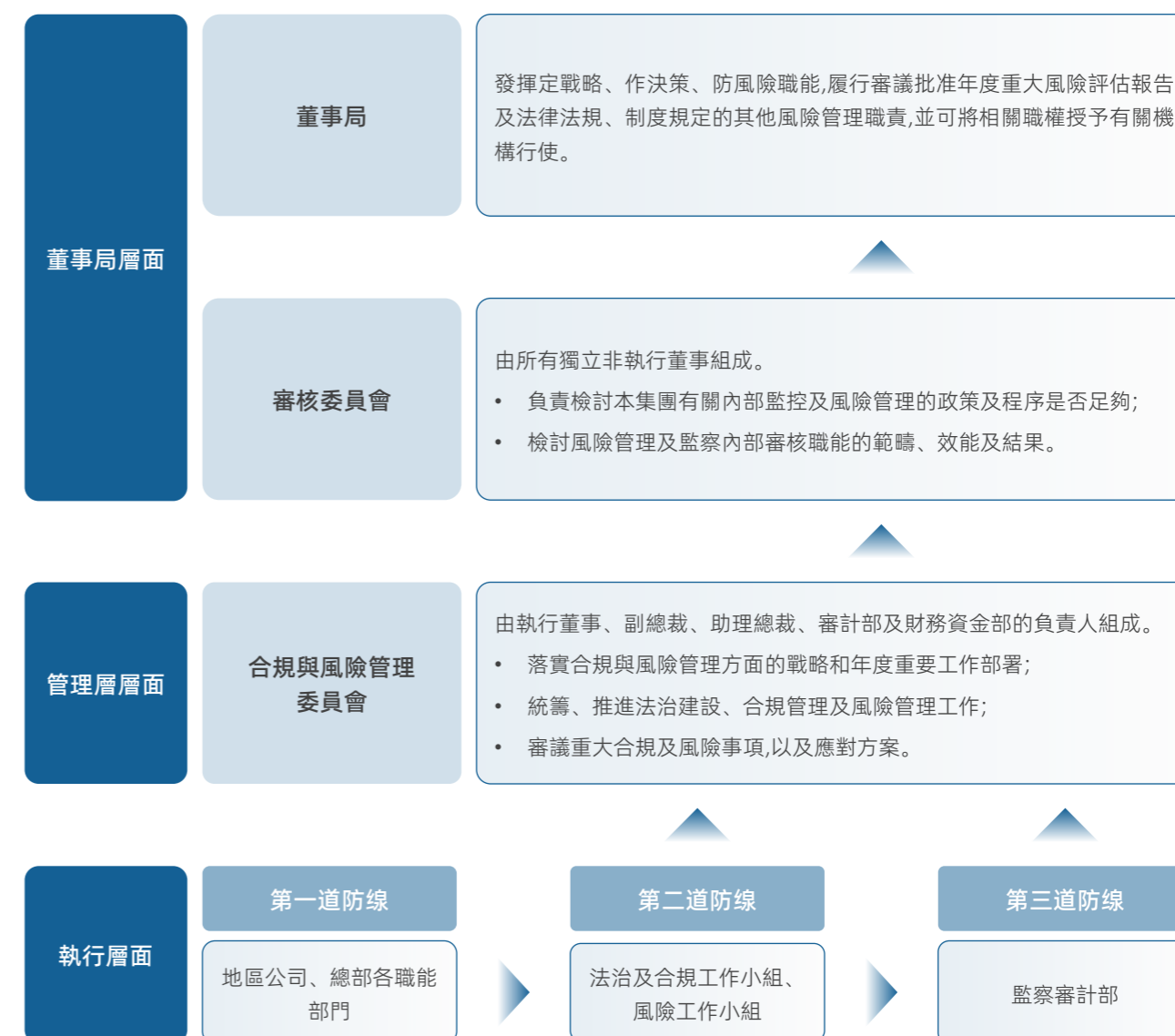
● 風險管理

合規與風險管理體系

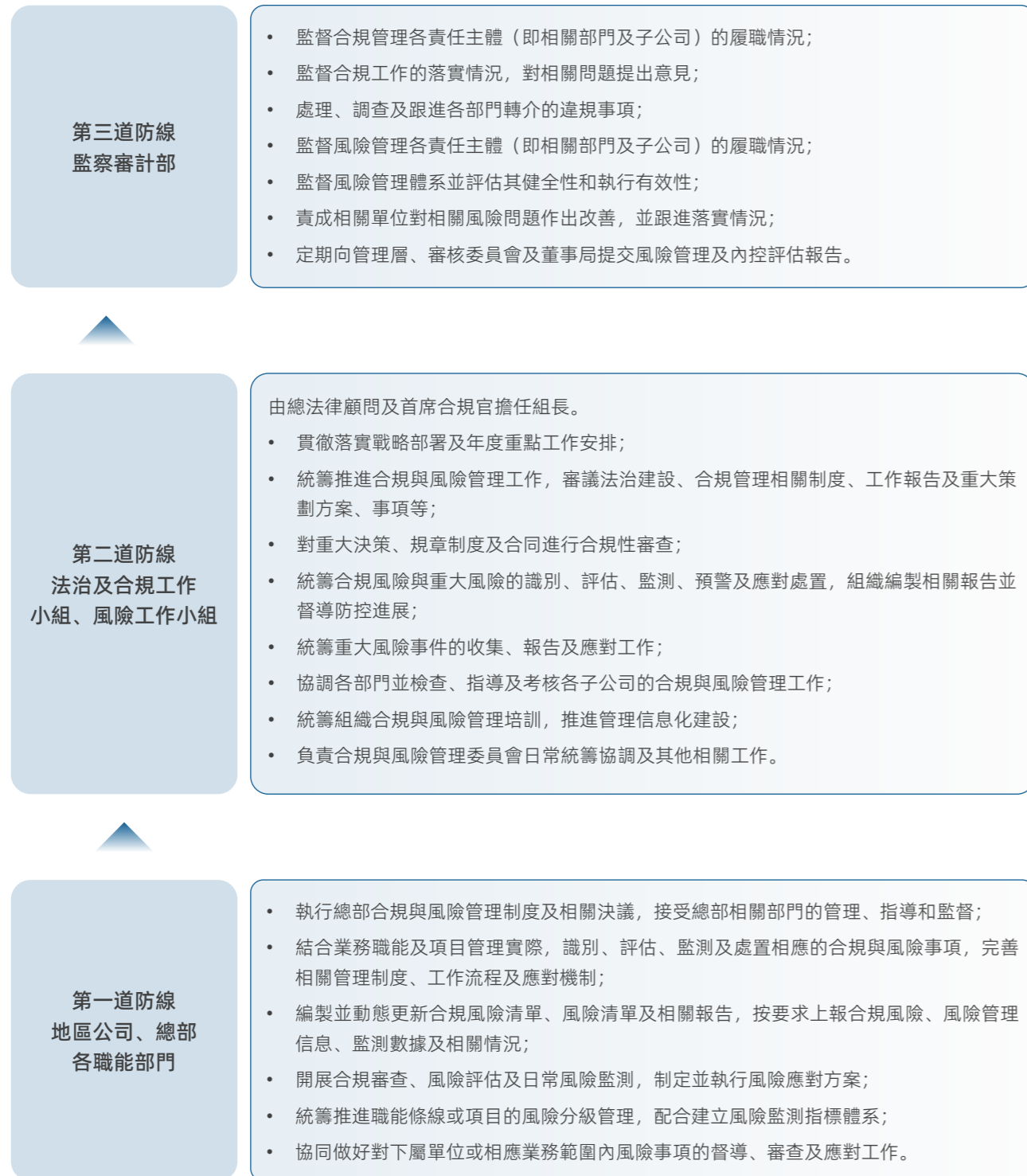
本集團持續深化合規與風險管理體系建設，制定並完善覆蓋本公司及子公司的《合規管理辦法》《企業主要負責人履行推進法治建設第一責任人職責實施細則》《合規審查管理辦法》《重點崗位合規職責清單》《風險管理辦法》《房地產項目開發法律合規風險清單及識別方法手冊》《關於加強行政處罰風險防範及規範管理的通知》等一系列內部政策制度。我們明確各級合規管理機構的職責，將風險標準納入產品及服務開發全過程，加強對子公司風險管理相關指標的考核，並強化問責機制，對因經營管理失職導致風險隱患發生、重大風險事件遲報、漏報或瞞報、風險事件應對不及時等造成不良後果的行為進行問責追責，最大程度實現對重大風險的有效防範和化解。同時，我們進一步落實法律實務標準化管理，通過制定《外聘律師管理辦法》規範選聘與評價機制，並編製《重大案件處理過程管控清單》《案卷歸檔清單範本》及《關於進一步加強案件過程管控的通知》，為法律風險的識別與管理提供標準化範本，全面提高法律風險管理效能。

本集團董事局對合規與風險管理工作全面負責，董事局主席負責監控風險管理績效，且4名非執行董事（含獨立非執行董事）均擁有風險管理專業知識。審核委員會定期聽取風險管理匯報並進行專項審議。在執行層面，我們設立合規與風險管理委員會，下設法治及合規工作小組和風險工作小組，通過「三道防線」的風險管理模式落實有效風險管理及內部控制。我們亦任命執行董事為公司總法律顧問及首席合規官，以監督、建議和協助合規與風險管理委員會評估、處理和管理法律、合規和風險事宜，在運營層面承擔專門風險管理責任，並向董事局主席匯報。

2025年，我們優化「三道防線」設置，將第一道防線調整為各子公司及總部各職能部門，法治及合規工作小組及風險工作小組調整為第二道防線，並由獨立於業務線的監察審計部承擔第三道防線風險管理職能。同時，我們強化「三重一大」事項的合規前置審查機制，要求業務部門對議案合規性承擔主體責任，並明確重大投資、合資合作等高風險事項原則上須獲取外部專業法律意見。



合規與風險管理架構



在員工行為規範方面，我們對所有新入職員工開展行為準則培訓，並將員工行為準則及風險管理標準的遵守情況納入員工績效評估中，直接影響員工薪酬、晉升、嘉獎等。同時，我們設立監察專員，開通專門的舉報熱線，對違規違紀舉報事項進行調查，並根據調查結果，對違反行為準則的員工進行處罰，包括解除勞動合同、撤職、降級、扣罰薪酬、誠勉談話、提醒談話等，對違規違紀實行零容忍態度。此外，我們鼓勵員工主動識別並通過舉報熱線積極報告本集團的潛在風險，讓員工參與結構化反饋過程，不斷改進風險管理做法。

為強化企業合規運營與風險管理水平，我們面向全體董事（含非執行董事）、管理層和員工定期開展合規與風險管理培訓，整合內外外部資源進行授課和問答互動，以鞏固管理層的合規意識，提高員工風險識別與應對能力。2025年，我們進一步優化「常態化」培訓機制，每半年於合規與風險管理工作會議進行專題培訓，並按季在總部經營會議宣貫最新風險事項，同步要求地區公司開展全員宣貫，確保風險意識層層穿透；同時，我們結合經責審計開展現場警示教育，並依託內網監審專欄針對審計共性問題進行案例分享。在普法宣傳方面，我們緊跟法規動態發佈4期《新法速遞》，發佈4期「趣法宏洋」進行實戰複盤，並組織12期「法務講堂」及多次上級單位培訓，內容涵蓋合同審查、證據管理及談判策略等實務技能，全方位提升法務人員的專業作戰力與一線業務的合規響應速度，推動本集團合法合規運營水平持續提升。

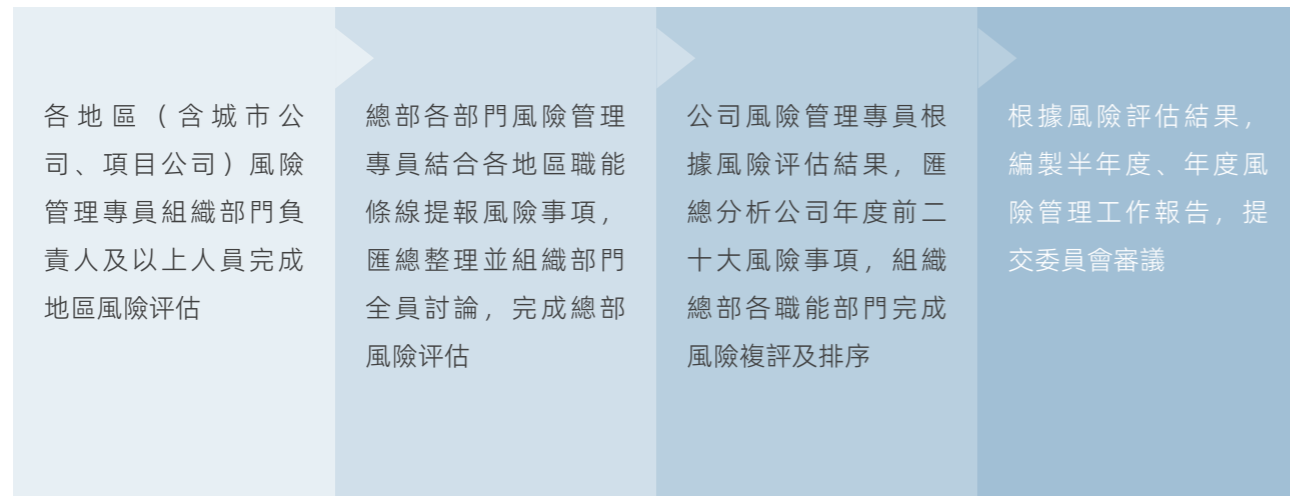


風險識別及應對措施

本集團持續優化對風險的識別、評估及應對工作，將風險指標納入信息化風險管理系統，通過風險識別管理、風險動態監測、風險銷項跟進及風險數據沉澱分析等功能，實現項目全流程風險管控。我們將ESG風險納入本集團風險管理框架，每年基於內部控制評審工作成果、上一年度風險評估結果及年度ESG重要性評估結果，更新信息化風險管理系統的風險標準庫，將識別的ESG重要議題納入年度重大風險評估體系，如合規經營-公司治理風險、產品質量與安全-工程質量風險、品質服務與客戶滿意度-客戶服務風險、職業健康與安全-施工安全風險、隱私保護與信息安全-信息安全風險、應對氣候變化-氣候變化風險等。從影響程度和脆弱性兩大維度，圍繞法律、運營、審計、ESG等方面，我們每半年開展一次覆蓋本集團所有業務環節的內外部風險梳理與評估流程。

我們充分發揮風險管理體系作用，逐層推進風險評估及應對工作。本年度梳理出公司二十大年度風險，其中合作項目與合作方履約風險、客戶輿情風險等風險與我們已識別的合規經營、負責任供應鏈管理、品質服務與客戶滿意度等ESG重要議題相關聯。我們每年向審核委員會進行兩次風險評估工作匯報，並由監察審計部牽頭聯動各部門根據評估結果有針對性地採取應對措施，以對風險進行防範和把控。

風險評估流程



我們每半年開展經營研討會，對未來不確定性的市場因素進行研討，定期審查公司風險敞口，並結合業務與行業特征，評估關鍵風險發生可能性及潛在影響程度，確保整體風險控制在本公司生產經營可接受水平。

風險敞口名稱	風險敞口概述	風險緩解措施
行業利潤率下行風險	鑑於房地產行業利潤空間回歸常態化，受拿地成本及市場定價波動的雙重影響，該風險具備一定的行業普遍性與發生概率。本集團將其視為經營管理的重點監控指標，若管理管控未達預期，可能對項目的投資回報及集團年度收益目標產生邊際影響。我們致力於通過提升管理效能，確保盈利水平處於可控區間。	<ul style="list-style-type: none"> 堅持精準投資理念，審慎開展投資可研，加強拿地前端管控，確保投一成一。 對已拿地項目加強運營管理，以新帶舊，提升銷售力，爭取更優回報。 在庫存去化上，兼顧流量與回報的平衡。 優化債務結構，降低融資成本；同時實施項目精細化運營，合理優化項目成本，向經營管理要效益。
難點物業去化與資產周轉風險	受市場需求結構性分化影響，部分老項目或特定業態（如公寓、車位等）的去化速度存在不確定性，具備中等程度的發生可能性。若庫存積壓時間過長，將增加持有成本並對本集團的資金周轉效率構成挑戰。本集團通過動態監控與專項方案，旨在防範資產結構性風險，維護經營性現金流的穩健。	<ul style="list-style-type: none"> 針對老項目、難點物業做好專項去化方案，明確去化目標，因「項目」施策，加大考核要求。 對車商及公寓等難點物業銷售，採取差異化激勵政策，實現銷售破局。 對前期高峰期拿地項目，在優化成本基礎上隨行就市，加快去化，並敏銳把握市場機會，以新帶舊，統籌發展。

我們亦關注對業務模式具備長期、顯著影響的外部新興風險，不僅識別當前的經營風險，更前瞻性地評估源於全球技術演進、社會變革等外部因素帶來的潛在挑戰，確保集團策略具備長遠的韌性。

新興風險	對本集團的潛在影響	風險緩解措施
人工智能（AI）技術演進及其應用規範風險	該風險源於外部生成式 AI 技術的快速更迭及全球監管法規的演進，具備高度的不確定性與長期影響。長期而言，AI 應用的普及可能對知識產權界定及數據隱私保護帶來挑戰。若外部法律框架發生重大調整，可能要求本集團優化現有的數字化發展路徑與內部信息管理模式，以維護集團的品牌信譽與法律合規邊界。	本集團對 AI 技術演進保持前瞻性關注，致力於構建一套動態監控與動態預警框架。我們將持續研判外部監管趨勢與技術邊界，通過定期保密排查及辦公終端加密等前置化手段實施動態管控，並結合持續性的內部培訓提升全員風險防範意識。
地緣政治格局重構及地緣經濟分化風險	當前，全球地緣政治局勢持續演變，局部衝突延宕、主要經濟體間戰略博弈加深，疊加貿易限制、投資審查、供應鏈重組及區域性政策分化等趨勢，全球經濟治理規則正處於調整與重塑過程中。該等外部環境變化具有較強不確定性，其具體影響路徑及傳導節奏仍有待觀察，但中長期內可能對資本流動、融資環境、供應鏈穩定性、原材料及設備採購安排，以及公司對不同區域的投資研判與資源配置產生影響，並可能促使公司相應調整經營策略及風險管理安排。	本集團持續關注國際及國內政治經濟形勢變化，並將地緣政治相關因素納入投融資、供應鏈及經營決策的評估範圍，審慎開展相關業務安排。同時，我們通過優化資源配置、強化供應鏈管理及提升投融資安排的靈活性與韌性，降低外部環境不確定性可能帶來的不利影響。

我們每年通過融入常規內部審計及針對某一類或幾類風險的專項內部審計開展風險管理流程審計。2025年，我們組織開展了針對本集團總部及所有子公司的內部控制審計評價工作，涵蓋15類主流程、372類子流程和372類控制活動，通過內部控制自評與審計監督相結合的方式，識別內部控制共存在10個不達標點，主要為一般缺陷中的內控執行缺陷，不存在重要缺陷或重大缺陷，並督促相關部門持續跟進整改；截至2025年12月31日，本年度內控不達標點整改完成率達100%。

此外，我們根據《突發事件應急管理辦法》內部制度成立應急工作小組，由本集團行政總裁擔任組長，對各類突發事件進行審議與處理，並編製專項應急預案，提高預防和應對違規違法、施工安全、產品質量以及極端天氣等各類突發事件相關風險的能力，最大化地降低突發事件對本集團可能產生的負面影響，維護本集團品牌形象。



● 商業道德

反腐倡廉管理體系

本集團已建立較為完善的商業道德與反貪腐制度體系，嚴格遵守《中華人民共和國反洗錢法》《中華人民共和國反壟斷法》和《中華人民共和國反不正當競爭法》等運營地法律法規，制定《反貪污政策》《紀檢監察工作制度》《內部審計總則制度》《廉政談話管理辦法》《員工收受禮品禮金管理辦法》《員工個人利益衝突申報及廉政檔案管理辦法》和《招標管理辦法》等政策，明確反貪污、反腐敗、反壟斷與不正當競爭、利益衝突申報、合規採購、監察與審理、違規處置方式等方面的工作細則，禁止敲詐、勒索和貪污受賄等各種形式的違反商業道德的行為。2025年，我們發佈《關於提高反洗錢意識、履行反洗錢義務的通知》，進一步提升關鍵崗位反洗錢風險意識。截至報告期末，我們未發生對本集團或集團員工提出的貪污訴訟案件及相關罰款，亦未發生任何涉及貪污、賄賂、利益衝突、不正當競爭、洗錢或內幕交易的違規事件。

本集團董事局下的審核委員會全面負責監督商業道德及合規相關工作事務，審核委員會定期審閱公司商業道德、反賄賂、反舞弊、利益衝突、舉報管理及合規運營等相關政策和制度的制定、修訂及變更，並聽取管理層關於商業道德與合規風險、違規事件舉報、調查處理結果及整改落實情況的匯報，確保相關要求有效嵌入公司經營管理全過程，持續提升合規治理水平。

公司內部成立問責委員會，負責統籌管理和監督商業道德相關要求的落實情況，並對違規行為的責任認定及問責處理進行總體指導和跟進。問責委員會由董事局主席擔任主任、副總裁擔任副主任，監察審計部及人力與綜合部負責人擔任常任委員。問責委員會定期召開年度會議；如涉及具體問責事項或重大商業道德事件，將根據工作需要召開臨時會議。監察審計部作為牽頭執行部門，負責商業道德相關工作的具體組織、調查、落實及日常跟進。

為有效防控貪腐風險，打造廉潔誠信氛圍，我們每年組織內地全體員工簽訂《廉潔從業承諾書》，以身作則踐行誠信廉潔原則。我們與中標合作單位簽訂《廉潔協議書》，要求所有供應商制定反貪腐政策，且定期對政策履行情況進行現場審核以保障其有效性。本年度，我們更新《廉潔協議書》標準文本，要求所有新簽合同同步簽署新版協議，進一步明確合作雙方廉潔紅線、並強化供應商廉潔體系建設及廉潔從業教育要求，以持續加強對合作單位的廉潔管理。

除日常審計工作涵蓋的廉潔從業和反貪腐檢查外，我們至少每三年對本集團全部子公司及所有業務條線的商業道德標準、反貪腐制度以及相關政策和監控及響應機制的實施、執行和遵守情況開展評估審核，亦通過對關鍵供應商發放廉潔調研問卷的方式，邀請其對集團廉正環境進行評價，以獲得供應商對我們在商業道德方面表現的反饋，並基於反饋結果採取針對性改善措施，不斷優化本集團的反腐倡廉管理體系。2025年，經審計評價，本集團在商業道德與反貪腐相關政策、標準及機制方面不存在制度設計缺陷及執行缺陷。

舉報受理機制

為進一步推動集團廉潔管理機制的有效落地，本集團制定《舉報政策》《紀檢監察工作制度》及《紀檢監察工作指引》以規範舉報信息受理、登記、審核、決策、處置等環節的開展流程。我們接受匿名舉報，並提供官網、獨立第三方運營舉報熱線、電子郵箱及信箱等公開、透明、多樣化的舉報渠道，確保舉報方式公示到位、舉報渠道暢通，廣泛收集員工、供應商、客戶及其他第三方的舉報信息。同時，我們通過審計進點會、警示教育會及專項培訓等方式為各方提供舉報渠道使用培訓，確保舉報機制暢通有效。

監察審計部作為專責部門，在董事局領導下獨立、客觀開展舉報受理及調查工作，並對違反商業道德行為進行調查處置；對於查實的違規違紀問題，按規定提交問責委員會進行問責。我們持續加大舉報查辦力度，秉持舉報有途徑、受理有程序的基本原則，承諾以負責任的態度對待所有舉報信息，積極提升廉正管理水平，對貪腐舞弊及其他不正當行為採取「零容忍」態度。

舉報處理流程



此外，我們健全舉報人保護機制，在舉報案件調查期間，我們與相關舉報人員簽訂保密協議書，對舉報的詳細內容、舉報人的姓名、工作單位、家庭住址等有關信息進行嚴格保密，保障舉報人的基本權益，堅決杜絕任何形式的打擊報復行為，一經發現，將根據法律要求嚴肅處理。

廉潔文化建設

本集團貫徹「合規誠信、自律清正」的廉潔理念，持續加強新時代廉潔文化建設。我們對全體員工開展了反貪污培訓與道德教育，旨在推動商業道德與反貪腐、員工利益衝突及反壟斷與公平競爭相關政策、標準及機制的有效落實。我們亦每年組織全員參加廉政建設和反腐敗大會、工程管理工作會、季度會議的警示宣貫和地區公司警示教育等廉正意識培訓，其內容涵蓋廉潔從業和道德方面的警示通識教育、政策和制度宣貫、違規警示案例等。

▼ 2025年

反貪污培訓與道德教育覆蓋的員工比例為

100%

針對所有供應商與承包商，我們在准入階段及項目工作交底過程中對其開展商業道德培訓，涉及廉潔、反腐、反賄賂等內容，強調我們的道德要求，以強化供應鏈廉潔建設。



廉潔文化培訓專題會

此外，我們開展形式多樣的廉潔活動，以促進全體員工不斷增強廉潔從業意識，牢築廉潔防線。我們大力開展節假日期間廉潔文化宣教，並持續打造「廉動中海」品牌，嚴格按照「三上三進」要求，強化辦公樓區域、施工現場、銷售案場的重點區域的廉潔宣傳。我們鼓勵各地區公司結合自身需求，充分發揮屬地廉潔文化資源，開展豐富多樣的廉潔宣貫活動。2025年，我們參與中海集團「我為清廉中海代言」視頻拍攝活動，並依託公司內網監審專欄發佈3篇廉潔風險專題內容，圍繞合規履職、作風建設及重點業務場景廉潔風險防控等主題開展宣貫，切實推動廉潔文化理念的落地，增強全員廉潔、合規意識，厚植廉潔文化，培育風清正氣。

「三上三進」廉潔宣傳要求

三上

廉潔標語和廉潔從業守則
上台面、上牆面、上電腦桌面

三進

廉潔標語和展板
進施工現場/寫字樓、進會議室、進辦公區域

鹽通公司參與「我為清廉中海代言」視頻拍攝活動

2025年，我們組織鹽通公司參與中海集團第五屆「我為清廉中海代言」視頻拍攝活動，吸引了各級員工的踴躍參與，並榮獲二等獎。此次創新活動進一步強化員工廉潔從業意識，並向公眾充分展現我們在反腐倡廉建設方面鑒定決心與積極行動，持續推動廉潔文化建設，為實現本集團可持續高質量發展注入強勁的「廉動力」。



「我為清廉中海代言」獲獎視頻

南寧公司廉潔警示教育活動

2025年11月，南寧公司組織公司領導、部門負責人及員工代表前往南寧監獄警示教育基地開展「明紀知敬畏 廉潔守初心」廉潔警示教育活動。在監獄幹警的講解與引導下，參與人員先後參觀了「反腐敗鬥爭永遠在路上」「知規明紀」「榜樣引領」「警鐘長鳴」及「獄內實景模擬」等主題展區，並集中觀看職務犯罪警示教育影片。通過近距離了解在押人員的改造生活及典型違紀違法案例，大家在「一牆之隔、兩種人生」的鮮明對比中，深刻體會到紀法的嚴肅性與廉潔自律的重要性，進一步增強遵規守紀與廉潔從業意識，築牢拒腐防變的思想防線，為營造風清氣正的企業發展環境奠定堅實基礎。



南寧監獄警示教育活動

知識產權保護

本集團貫徹落實《中華人民共和國商標法》《中華人民共和國專利法》《中華人民共和國著作權法》及《中華人民共和國反不正當競爭法》等運營地法律法規，制定《知識產權保護政策》和《廣告宣傳風控指引》等規章制度，持續完善知識產權合規管理體系。我們強化專利申請全生命周期管理，建立從項目立項、評估、授權到維護的標準化流程，提升核心技術與創新成果的專利佈局質量；同時要求子公司法務及外聘律師加強對各類宣傳物料的審核，嚴格遵守他人知識產權的許可使用範圍，並堅持使用正版軟件，尊重他人知識產權。此外，我們亦建立知識產權侵權申訴及舉報渠道，提升知識產權糾紛處置效率，並通過開展多輪知識產權專項培訓與宣傳，加強員工對專利保護、商業秘密管理及合規使用他人知識產權等方面的認知，全面提升知識產權風險防控能力。在充分尊重他人知識產權的前提下，我們不斷加強自身知識產權保護，營造公平、健康的競爭環境，為企業創新發展提供有力保障。

關鍵績效

截至報告期末，獲

3

項發明專利

14

項實用新型專利

14

項軟件著作權

發表 13 篇

期刊論文

● 信息安全與隱私保護

本集團高度重視信息安全及隱私保護，嚴格遵守《中華人民共和國個人信息保護法》《中華人民共和國消費者權益保護法》及《中華人民共和國網絡安全法》等運營地法律法規，制定適用於全體員工的《信息化管理辦法》和《信息安全政策》，為本集團網絡與信息安全管理提供指引標準，並持續優化員工及客戶隱私安全管理工作細則。我們根據《舉報政策》制定明確的上報流程和完善的舉報受理機制，員工可通過熱線電話、郵箱及通訊地址等多元舉報渠道報告任何信息安全可疑情況，並在《員工手冊》中規定將信息安全相關指標納入員工績效評估，以強化信息安全管理。

我們完善多層級信息安全管理架構，明確風險處置流程，確保安全隱患及時發現、快速響應、有效閉環。董事局主席為本集團信息安全最高責任人。我們建立由董事局、信息化建設工作小組、數字科技中心構成的信息安全組織架構，負責推進信息化系統建設及隱私保護相關工作，包括信息安全與隱私保護方案編製、管理制度及流程建設、等級保護工作開展及培訓、相關事故的整改工作等。

我們嚴格落實個人信息保護與數據合規管理要求，對業主、員工等相關方個人信息實施脫敏處理、分級授權與全流程加密管控，切實保障數據安全與隱私權益。我們已按照國家二級標準健全網絡及信息安全風險管理及評估體系，明確了信息安全邊界、技術規範標準、管理工作流程以及對應的應急防範措施。本年度，我們的信息安全系統已100%獲得國家三級等保認證。同時，我們持續加強網絡安全防護建設，定期開展信息化審計及對關鍵信息系統開展安全排查，並按照集團统一部署參與網絡安全「護網行動」，提升整體網絡安全防護能力，保障業務連續性。此外，我們強化信息系統訪問管理，通過VPN及堡壘機賬號申請機制規範承建商等外部單位訪問權限，多角度保障信息安全，有效降低內部威脅與數據泄露風險，持續提升信息資產安全管理水平。

信息安全保障措施

部署信息安全監測平台，實現7×24小時全天候網絡運行監控與異常行為預警

對辦公電腦安裝加密軟件，使用文件自動加密策略，防止未經授權的訪問和泄露

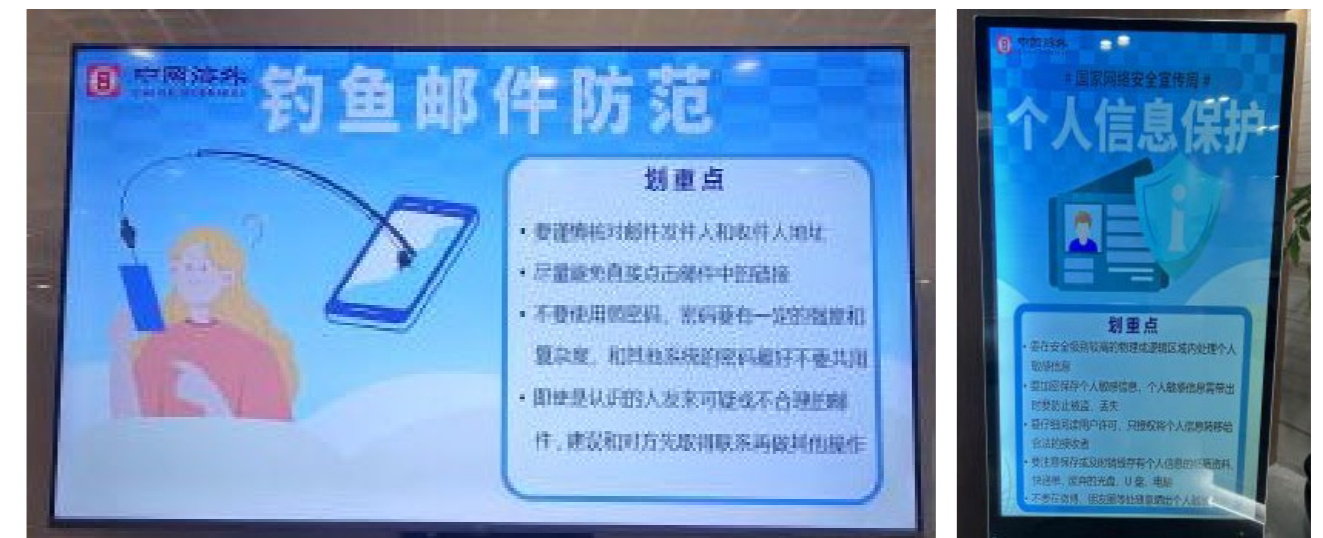
在後台記錄解密、傳輸等關鍵動作，截圖頁面也會保留員工帳號水印，以便溯源

採購網絡安全設備，配置防火牆和上網行為管理器，設置網絡監控、入侵監測及漏洞掃描等環節

積極開展應急安全演練，包括網絡攻防演練、災難恢復測試等

每年對信息安全系統進行兩次評估審查，以排查風險並制定應對方案

為提高員工的信息安全意識，我們在員工入職時與其簽訂保密協議並開展入職培訓，向新員工宣貫信息安全與隱私保護要求，幫助新員工了解對自身、其他員工、公司及客戶信息安全與隱私保護的責任。此外，我們每半年開展覆蓋全體員工的信息安全與隱私保護培訓，內容涵蓋網絡安全威脅應對、信息安全風險防範技能、公司信息安全和隱私保護政策與最佳實踐等內容。每年，我們亦舉辦信息安全和隱私保護宣傳周，通過知識普及、專項培訓及關鍵崗位考試，強化員工信息安全與隱私保護防範能力。日常管理中，我們通過大屏循環播放網絡安全視頻、佈設專題宣傳展板等形式持續宣傳信息安全管理、反詐騙、個人隱私保護、網絡安全法律等信息數據安全相關知識，確保信息安全理念深入人心。



▼ 信息安全宣傳大屏

保護客戶個人隱私和組織合法權益是企業經營的基本義務。我們嚴格遵守《中華人民共和國網絡安全法》和《中華人民共和國數據安全法》等隱私保護相關法律法規，制定並執行《信息化管理辦法》《員工職務行為準則》及《僱員手冊》等內部制度，規範客戶信息的收集與管理。

我們承諾尊重客戶隱私，全力保障客戶隱私信息及數據安全，防範客戶隱私泄露事件。截至報告期末，我們未發生任何與信息安全及客戶隱私數據相關的違規事件。

客戶隱私保障措施

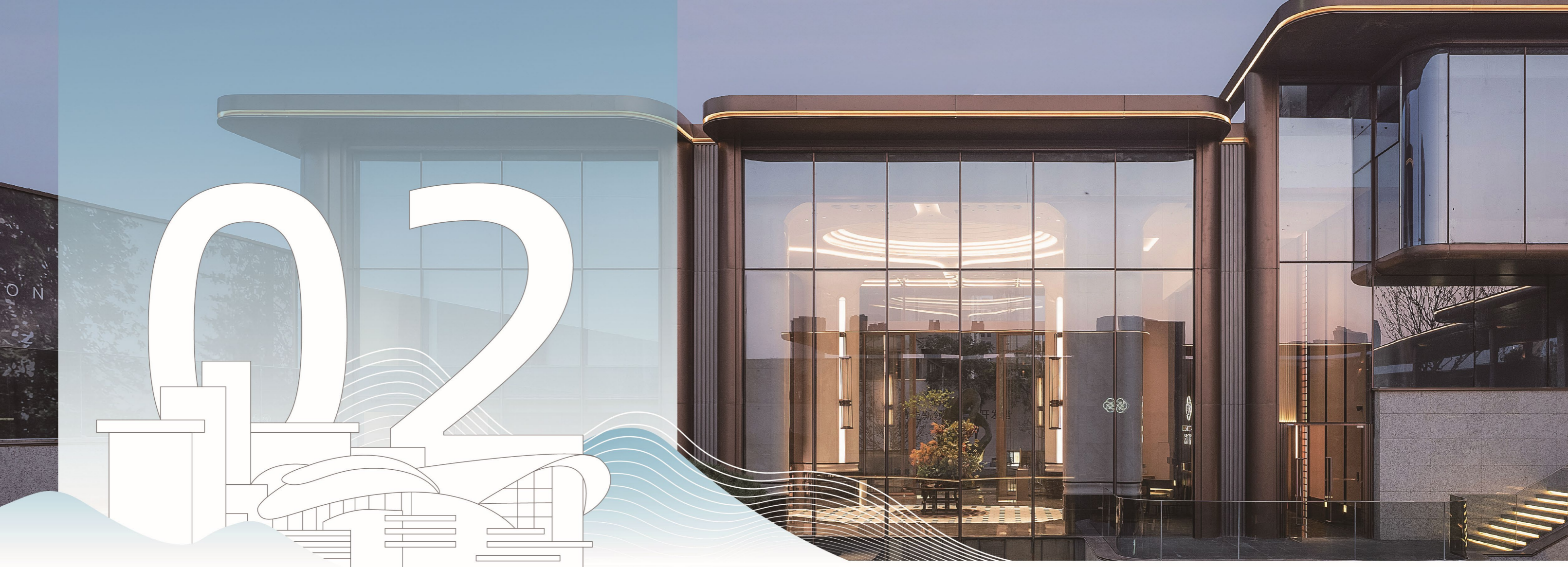
我們建立健全信息安全管理系統，定期審查信息安全的軟件、硬件管理情況，制定完備的網絡安全事故應對及處理方案，多角度保護客戶的隱私安全。

我們在客戶知情同意的前提下，以合法合規的方式最小化收集客戶數據。

我們在信息系統內對客戶數據實行加密保護，嚴格管理系統權限。

我們在客戶關係管理系統部署虛擬撥號功能，充分保障客戶的聯繫方式隱私安全。

我們定期審視客戶隱私管理的有效性，持續完善隱私保護管理機制。



海棲 心安所在

中海宏洋積極響應國家「好房子」建設目標，以匠心鑄造精品，不斷加強產品創新，從嚴管理交付標準，並有序做好服務質量和客戶關係管理，以「工科中海」的硬實力為客戶創造心安與美好。

本章SDGs回應



本章重要ESG議題回應

產品質量與安全 | 品質服務與客戶滿意度 | 隱私保護與信息安全 | 負責任營銷
保護知識產權 | 技術創新與行業發展

本章節亮點績效

第三方質量檢測評分	客戶滿意度	交付滿意度	位於行業	質量培訓覆蓋
90.04分	90.73分	96.88分	95分位	100%員工

匠心品質

中海宏洋錨定「好房子」建設目標，在2020年確立的「12345」好產品體系的基礎上，本年度持續深化全維度品質升級實踐，以土地價值為導向深度挖掘每個項目、以匠心打磨每座建築、以全齡適配場景溫暖每個家庭。我們致力於讓每一位業主切實體驗「選得省心、買得舒心、住得暖心」的全週期宜居感受，為公眾的理想人居願景築就堅實的品質根基。

關鍵績效



我們秉持持續迭代原則，深化產品體系標準化建設，推動研究成果向落地實踐加速轉化。本年度，我們聚焦「高品質、快交付、優體驗」的精益產品目標，由產品體系標準化工作小組和建研精裝交標小組牽頭，圍繞功能升級、效果優化、成本可控等多維方向，打造可複製、可調適的標準模塊，持續提升產品標與市場的適配性。我們亦圍繞客戶痛點問題，針對大堂門、非機動車停放、架空層功能模塊、圍牆、建築基座與室外交接、垃圾房、地庫防潮等，提出系統性解決方案，並在新項目中落地應用，取得良好效果。此外，我們加強成本刻度管理，年內完成24個城市成本刻度評審，助力產品力提升與工法落地。

「好房子」創新產品

標準公區研發 完成HUI/HUII 兩檔標準化公區研發，助力項目高品質展示。	外立面治理 梳理78項常見問題清單，完成A、B、C三檔立面標準化研究。	戶型譜系完善 研發280m ² 以上大戶型及170m ² 樓型及戶型，完善全面積段標準化譜系，加速新項目戶型設計方案定稿。
--	---	---

● 質量管理

我們遵守《中華人民共和國產品質量法》《建築工程質量管理條例》等法律法規，建立健全涵蓋項目全生命週期的質量管理體系。通過制定《工程質量管理辦法》《房屋接管驗收標準》等制度，明確各類項目從策劃至驗收各階段的技術指標、質量標準及工作流程，確保所有項目實現系統化和標準化管理。報告期內，集團ISO9001質量管理體系認證持續有效。

我們搭建完善的質量管理組織架構，集團總部設立結構小組，集團工程部配備專業質量技術人員負責質量事宜的整體管控，項目端配備技術負責人實施現場監督。我們將質量指標納入「中海星」績效評價系統，明確員工及管理層的獎懲與質量指標掛鉤，強化責任擔當。

分級管控機制

我們制定明確的質量管理目標與質量安全底線，關注每一個工程節點，堅持「前期重規劃、中期重復盤、後期重評估」的全周期質量管理路徑，確保項目優質達標。2025年，我們的工程項目品質100%滿足內部高標準的質量安全要求。

同時，我們持續推行「紅黃綠燈」產品質量內部檢查認證機制，檢查認證範圍覆蓋全部項目。對於「紅燈」及「黃燈」項目，我們實施高強度檢查與監督整改機制，壓實風險銷項責任；對於「綠燈」項目，我們在維持標桿品質基礎上適度降低檢查頻次，優化管理資源配置。2025年，被內部認證為「綠燈」低風險的項目佔比超78%。

全周期質量管理路徑

進場前	施工前	施工過程/交付前
<ul style="list-style-type: none"> 組織技術交底，向承建商等施工方明確產品的質量標準與技術要求。 	<ul style="list-style-type: none"> 在大規模施工開始前，對材料樣板進行檢查； 開展承建商專項培訓，確保施工用材及工藝符合標準要求。 	<ul style="list-style-type: none"> 在施工過程中直至交付前，聘請第三方開展項目質量外審評估； 針對發現的質量問題點，督促承建商及時完成整改與銷項。

為加強公眾監督和參與，我們每年與當地政府聯合舉辦工地開放活動，主動對外展示項目工程進度與細節。2025年，我們於7個城市12個項目開展了工地開放活動。

風險防控機制

我們落實《項目風險管理辦法》，通過《一表到底》機制實現全業務線風險動態追蹤。我們深化「常態化+專項化」雙軌管控機制，在季度全域覆蓋檢查、交付前關鍵節點核驗、施工現場不定期飛檢基礎上，新增高支模、防水工程等專項排查，同步推進基坑安全動態評估與大型設備週期性專項檢測。在項目開發全過程中，我們實行「排查、監控、預警、銷項」的四位一體管理，確保隱患100%清零。本年度，我們累計跟進管控任務1,519條，銷項率超90%。

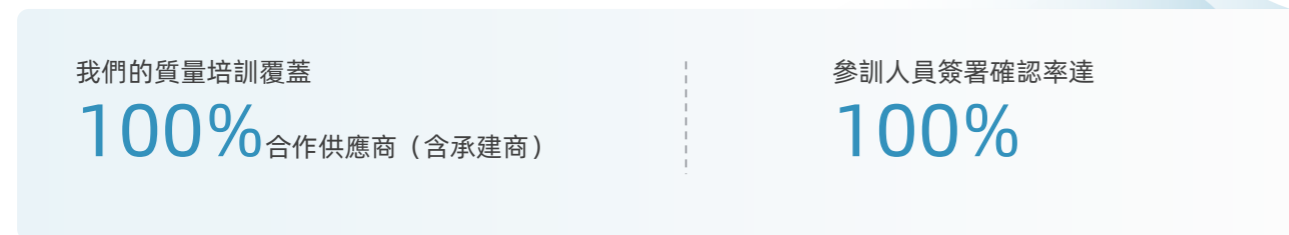
同時，我們升級品質智慧數據分析模塊，通過可視化看板實現品質趨勢實時呈現，推動管理模式從「被動整改」向「主動預防」躍遷。我們亦完善PDCA後評估體系，全年完成33份項目運營後評估，將過往經驗前置於新項目的前期風險規避，持續優化管理效能。

構建「品質夥伴生態」：供應商全生命周期質量管理

我們將品質安全要求前置至供應商准入評審環節，將承建商質量管理體系的完備度視為核心合作標準。

准入與認證	賦能與實訓	監督與閉環
要求承建商獲取ISO 9001等質量管理體系認證，確保其管理基座穩健。	針對核心承建商推出「場景化品質實訓」，拆解地產常見案例並明確管控要點。	建立履約追蹤機制，通過月度抽查、季度復盤落實成效。

2025年



品質培訓

我們推行「賦能者說」系列工程品質培訓，邀請集團資深技術專家與標桿項目骨幹授課。培訓採用「線上雲課堂+現場實操演練+典型案例復盤」多元形式，針對施工、監理等崗位開展分層分類賦能，並配以品質知識考核與實操競技，將資深經驗固化為可複製的技術方法論。本年度，我們於集團層面開展12場培訓，覆蓋100%員工。

● 產品創新

中海宏洋以「工科中海深化行動」為核心，錨定全齡段健康居住需求，打造升級版全鏈條健康居住標準。我們將全屋淨水系統、低噪同層排水、適配老幼的無障礙動線等細節納入產品範疇，並結合自然採光通風優化與濕度智慧調節，構建全感官舒適方案。有關健康技術的詳情，請參見本報告《海境·自然共生》章節。

為確保創新成果的實際效益，我們建立「交付後價值追蹤機制」。通過季度業主回訪與智慧監測平台，持續追蹤建築交付後的健康表現與設備運行狀態，將客戶反饋轉化為下一代產品的研發輸入。

在工藝技術領域，我們聚焦客戶痛點與行業前沿，推動實用型工法工藝創新。我們推廣裝配化內裝模塊技術，在提升精度的同時減少現場污染；部分項目優先選擇門窗「三玻兩腔」節能系統，強化建築的隔音隔熱性能；探索廚衛免拆改精細化防滲工藝，從根源解決滲漏隱患。此外，各地區公司協同優化標準化施工指引，通過標桿項目示範、跨區域工藝共享，加速創新成果轉化。

加強疊墅加板結構工藝

針對疊墅產品加板結構易開裂的行業痛點，揚州公司通過調整混凝土配比、加強薄弱部位鋼筋、噴灑水分蒸發抑制劑及充分濕潤養護等復合工藝調整，強化土建結構質量，成功實現結構加板無裂縫。

精裝修工程貼磚工藝升級

我們於精裝修工程全面推進貼磚工藝升級，採用「免抹灰/薄抹灰貼磚」技術替代傳統工序，從根源破解瓷磚空鼓的行業痛點，大幅提升鋪貼牢固度，為業主長期使用築牢安全保障。同時，我們淘汰現場攪拌砂漿環節，告別傳統作業的髒亂差場景，有效減少揚塵污染，顯著改善工人作業環境，安全文明施工水平大幅躍升。我們亦配套標準化專用材料，既提升管理精細度，又加快施工進度，最終實現施工品質、作業安全與交付效率的多贏格局。

室外綜合管線全面應用BIM技術

我們在園林室外工程全面應用室外綜合管線建築信息模型（BIM）技術，將市政管線與園林景觀進行一體化統籌設計，依託BIM的三維視覺化與參數化分析能力，系統性優化管線路徑、管井佈局及豎向標高配置，大幅削減冗余管井數量，從根源上規避了管線反坡、覆土不足、與大型喬木根系衝突等常見施工隱患。通過管線整合與隱蔽化處理，最終實現社區主要歸家路徑「無井蓋化」，既極大提升了園區景觀的整體性與美觀度，又顯著增強了行人通行的舒適度與安全性，為室外工程精細化管理樹立了實踐標桿。

此外，集團標準化小組與建研基地亦協同精進，促進產品創新，積極推進「好房子」建設。

集團標準化小組以助力打「好房子」為核心職能，統籌推進產品標準化體系搭建、成本刻度管理及客戶痛點問題破解，為各地區項目提供專業支撐。本年度，標準化小組進一步完善全面積段標準化戶型體系，推動標準化戶型在新項目中落地應用，有效提升戶型標準化應用率；推進項目公區、立面、室外場景等產品模塊的標準化研發，形成多類別模塊標準化方案並在數十個項目落地；圍繞客戶關注的居住痛點開展專項研究，針對多個高頻問題形成系統性解決方案；結合市場及政策變化，更新主要城市屬地成本刻度，為項目打造提供精準成本支撐。

集團建研基地以構建「幸福家」精裝產品體系為核心職能，聚焦客戶居住痛點開展跨專業專項研究，推進新材料新工藝研發與成果轉化，協同多部門協同打造高質價比產品，致力於提升客戶信任。本年度，建研基地深化精裝標準化成果應用，在超過25個新項目落地體系成果，精裝戶型去化率超80%，精裝設計週期縮短近一半，助力項目展示與開盤提速。同時，建研基地落實「6633」工法要求，開展健康環保材料、光伏技術等研究，推進多戶型精裝迭代升級，為後續項目提質增效築牢基礎。



● 材料把控

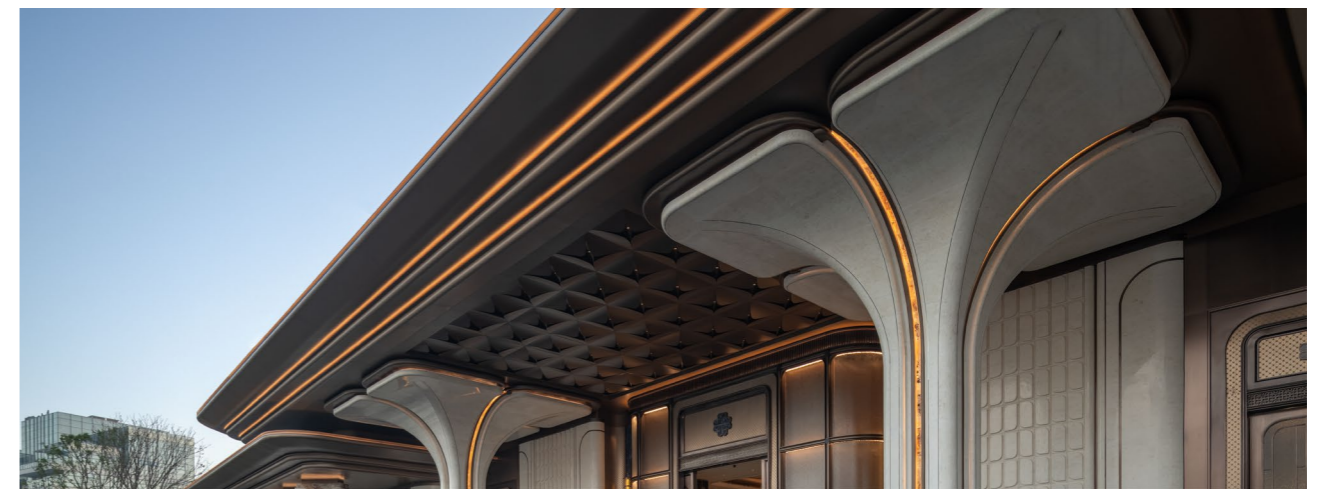
我們建立體系化的供應商材料把控流程，對承建商使用的材料制定涵蓋品質規範、環保指標與職業健康的三重標準體系，明確要求承建商所用材料必須全面符合相關標準。同時，我們落實雙層核查機制，日常材料品質核查由駐場項目經理負責，集團總部則不定期開展質量飛檢，確保材料全週期符合既定標準。更多關於綠色建築材料的內容，詳見本報告《海境·自然共生》。

我們亦針對供應商品質保障體系建立分層分級的常態化審核機制：對一級供應商，每季核查其生產設備運行狀態及品質管理流程；對二級供應商（分包供應商），則依據准入核查清單對其原材料加工廠、勞務團隊展開全維度考察，覆蓋產品品質穩定性、技術水平、生產資質、勞動力資源及供貨能力等核心維度，由地區公司聯合招採、工程、項目管理、設計等多專業團隊交叉把關，集團總部每季度針對二級供應商執行飛行檢查，未達標者將不被授予承建商資格。有關供應商管理的更多細節，請參閱本報告《海惠·同行致遠》。

三級供應商 - 原材料質量檢測：

檢測方式 工廠材料檢測（覆蓋招標入圍及履約環節）和項目現場材料檢測（覆蓋供應商履約環節）

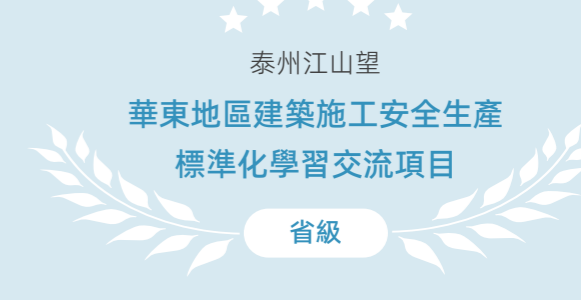
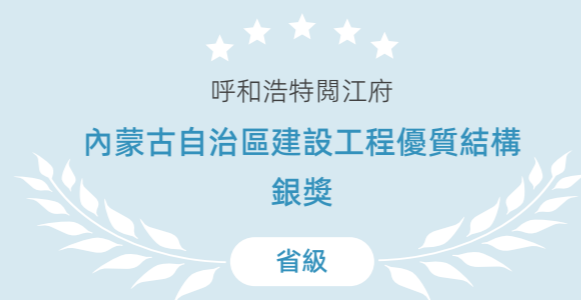
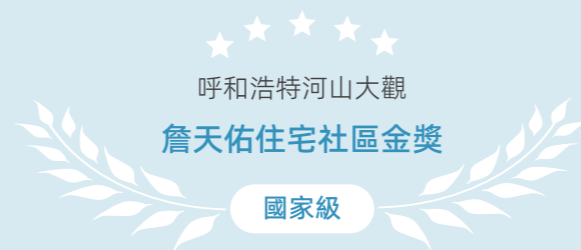
檢測內容 抽樣檢測的頻次根據供貨量、材料重要性分為每周、月度、季度、半年度和年度，針對檢測不合格的材料，我們組織相應材料供應商進行約談；針對多次檢測不合格的供應商，我們將重新評估其供貨資格，情節嚴重者將被拉入黑名單。



● 品質榮譽

2025年，我們的交付質量平均綜合評分逾80%，其中毛坯及精裝交付質量評分及總分均位列內地房企前列。報告期內，我們共榮獲62項國家級及省市級質量認證和獎項。

2025年質量獲獎項目（部份）



誠信護航

中海宏洋恪守誠信之本，以實際行動踐行企業責任，秉承「客戶至上」核心價值觀，確保每一項承諾精準落實。我們構建高效穩定的項目交付體系、完備的客戶隱私保護措施、嚴格的負責任營銷機制，以專業實力與誠信經營贏得市場的深厚信賴。

▼ 關鍵績效

交付滿意度

96.88分

位於行業

95分位

品質交付保障

身處行業深度調整期，我們始終將「保交付、提品質、增信任」視為核心戰略目標，以央企的責任擔當兌現交付承諾。我們升級「穩交付·優體驗」全週期管理體系，通過聯動供應商與專業機構與跨業務條線全維度自查，構築高品質按時交付的堅實底線。

我們推行「預驗房-問題整改-正式收房」的交付模式，主動向業主開放品質管控全流程。通過多輪分戶驗收與層層核驗，我們以坦誠的姿態與扎實的交付表現，築牢市場信心。



合肥望津府：「地塊捆綁」模式破解保交樓難題

2025年5月，我們積極響應合肥市政府號召，創新探索「地塊捆綁保交樓」模式。針對瑤海區老城一處停滯的爛尾商業地塊，我們推動其實施收儲並變更為住宅用地掛牌出讓，明確出讓收益綁定停滯項目的建設資金。我們成功競得該住宅地塊並打造為「合肥望津府」，從根源解決資金瓶頸，有效推動項目全面復工，切實保障了數千業主的安居權益，獲得屬地政府及行業的高度認可。

2025年，中海宏洋全年交付面積達478萬平方米，其中提前交付44個批次，提前交付面積共計330.77萬平方米。我們確保所有項目按時交付，並實現「交付即交証」，交付服務專項客戶滿意度分數達96.88分，持續保持行業領先水平。

● 客戶隱私保護

我們高度重視客戶隱私，從內部合規與技術防護雙向發力，落實全鏈條客戶隱私保護責任。針對集團員工，我們為所有辦公終端部署文件加密軟件，限制外部解鎖傳閱；同時啟用「截圖帳號水印」功能，確保數據流轉全程可追溯。針對業主信息，我們嚴格執行分級管理與權限管控，在CRM客戶關係管理系統中啟用「虛擬撥號」功能，隱藏業主真實電話號碼，從技術層面阻斷隱私泄露風險。

● 負責任營銷

我們將負責任營銷視為品牌信譽的基石，嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》和《中華人民共和國消費者權益保護法》等法律法規，制定《營銷管理辦法》，統一營銷數據與宣傳推廣的內容標準，規範展示物料的審核流程。

我們每年實施標準化的負責任營銷控制與審計程序，遵循《營銷業務合規性檢查工作指引》和《停止點檢查制度》，編製《銷售現場公示清單及廣告巡視清單》，對所有項目開展負責任營銷合規審核。集團總部營銷管理部及各地區公司嚴格把控宣傳內容，對營銷文案、宣傳推廣及公示展示物料的內容進行嚴格評審，營銷宣傳審批最高層級為董事局主席或行政總裁。我們在客戶決策全過程中提供清晰、準確、完整的產品與服務信息，確保客戶知情權，實現透明、真實的營銷與宣傳，所有廣告、宣傳材料、銷售文案均嚴格遵循法律法規及行業規範，杜絕虛假、誇大或誤導性陳述。在銷售過程中，我們主動、完整地提供《商品房買賣合同》示範文本、補充協議、裝修標準清單、主要建材設備品牌清單等文件，並提供充分時間供客戶審閱。同時，我們對房屋戶型、公攤面積、交付標準、配套設施、產權性質、周邊規劃等，提供書面說明與可視化數據，確保客戶全面了解產品細節，致力於提供清晰、透明、完整的產品與服務信息。



多職能聯合巡檢，前置化解營銷風險

2025年，中海宏洋營銷管理部協同工程、客服等多部門開展責任營銷專項巡檢。我們建立「三維一體」責任營銷風控體系，明確全流程風險檢查要點與問責標準，全年共推進11項合規前置任務。針對「購房送家裝」、銷售渠道及營銷招投標等重點風險環節，我們通過專項規範、違規供應商清退及跨區域交叉互檢，精準堵塞管理漏洞，確保營銷管理標準的統一與合規運營水平的提升。

為強化全員責任意識，我們面向全體員工開展負責任營銷培訓，多部門積極參與，實現覆蓋所有銷售及營銷相關崗位員工。2025年，我們於20餘個城市項目密集組織負責任營銷培訓，聚焦「費控合規」「精工交付」及「客戶服務」等關鍵議題，全面強化了營銷、設計、工程、客服等多部門員工的能力，為市場推廣的規範性與客戶服務專業性提供了堅實保障。報告期內，我們累計開展負責任營銷培訓逾80場，直接參與員工超1,700人次。

● 全心服務

中海宏洋致力於打造卓越的客戶服務體系，通過不斷完善質量保障機制、深化溝通觸點及加強投訴閉環管理，確保客戶需求得到及時、高效的回應。我們始終以提升客戶滿意度為目標，致力於構建和諧美好的鄰里家園。

▼ 關鍵績效

2025年，

客戶滿意度
90.73分

客戶忠誠度
83.44分

交付滿意度
96.88分

維修服務專項客戶滿意度
94.35分

● 服務質量保障體系

我們持續推進「心安中海」計劃，秉持「品牌安心、品質舒心、服務暖心」的理念，系統性升級客戶服務標準。我們制定《客戶服務管理制度》等制度，規範客戶服務工作標準，確保高效回應客戶服務需求和質量要求。本年度，我們將「好房子」評價體系融入服務保障流程，構建「電話+網絡+線下管家面訪」的三維並行調研渠道，確保服務觸點全面覆蓋。我們於產品設計階段便充分嵌入服務考量，打造基於產品的品質服務。無障礙歸家體系設計已覆蓋所有項目，滿足業主的全齡段使用需求；同時，我們在社區景觀架空層設計「老年健身康養模塊」，打造專屬的適老化社交與康養健身空間。

● 客戶投訴閉環管理

我們高度重視客戶的建議和反饋，落實《客戶報事及賠付管理辦法》及《全過程客戶風控指引》，圍繞地產業客戶核心關切的房屋品質、交付履約、社區運維等場景，搭建了「預防-響應-整改」全鏈條客訴管理體系。本年度，我們接獲客戶投訴總計1,985條，響應時間為30分鐘以內，及時響應率為100%。

全鏈條客訴管理體系



聯合區域項目及物業服務團隊定期開展業主訴求摸排，針對房屋維保、公共設施運維等潛在問題提前介入。同時，通過收集一線管家反饋的「原聲」，動態調整風控重點。



提供服務熱線、社區服務中心等多元溝通渠道，實行「首接負責制」，要求24小時內響應跟進，確保每一項客訴都得到高效處置。



升級CRM客戶關係管理系統，實現客訴處理節點的全程可追溯。系統自動統計響應時長、問題解決率及滿意度等核心指標，為服務效能分析提供精準數據支撐。



實行「周跟蹤、月通報」區域督導機制，開展客訴處理專項合規檢查，針對高頻投訴問題，協同工程與物業部門進行復盤整改，確保處理流程持續優化。

● 客戶滿意度管理

我們將每年開展的客戶滿意度調查視為產品與服務進化的核心評價標準。我們落實《客戶滿意度工作指引》及《客戶回訪工作指引》，構建多維度的評價與反饋閉環。

我們每年定期走進物業一線，廣泛聽取一線管家及業主的真實聲音；通過深入一線了解實際困難與堵點，我們將實質性建議轉化為服務改進的驅動力。我們每年委托第三方專業機構面向全體業主開展滿意度抽樣調研，調研指標涵蓋5大體系、10個維度，覆蓋所有客戶服務觸點，並根據不同服務階段與客戶類型，針對性設置專屬問題，確保反饋數據的代表性與實質性。調研發現的痛點與難點問題將直接進入管理改進清單，反饋結果被應用於新項目前期的規劃規避，實現「反饋-整改-提升」的螺旋式進階。

「海鄰」社群品牌：構建高品質鄰里生態

2025年，我們全面升級「海鄰」社群運營體系，以全週期客戶關懷為目標，構建四大主題序列，依據《客戶關懷（中海會）工作指引》引領社群運營轉向價值共創：



四季行動：以「有溫度·好服務」為核心，常態化開展維修服務日、房屋體檢等便民活動；



嗨玩社團：打造「好友鄰·真有趣」社交矩陣，激活社區文化活力；



友愛同行：傳遞「海無涯·愛無疆」品牌價值，開展社區公益與鄰里互動；



共創美好：推動業主參與社區共建，全方位提升客戶忠誠度。

中海社群品牌發佈會

2025年11月，我們於南寧未來之境以「海內有知己，鄰里更美好」為主題舉辦社群品牌發佈會，正式啟動「海鄰」社群，搭建業主交流平台，收集業主信息，引導關注公眾號，並介紹社群創立初衷與未來的活動規劃，為社群長期運營奠定基礎。



中海社群品牌發佈會



海境 自然共生

中海宏洋始終以綠色為發展底色，將生態理念深植於企業戰略與實踐之中。我們以體系化的環境管理為基礎，持續提升綠色建築佔比與認證等級，優化資源利用與低碳運營體系，創新推廣綠色生活模式，積極攜手各方共建行業生態。我們重視生態保護與生物多樣性維護，系統規劃並應對氣候變化帶來的風險與機遇，致力於在城市建設與運營中實現人與自然的持久和諧。

本章SDGs回應



本章重要ESG議題回應

- 應對氣候變化 | 綠色可持續建築 | 減少溫室氣體排放 | 能源使用 | 廢棄物管理
- 污染物排放管理 | 物料使用 | 水資源管理 | 合理開發 | 保護生物多樣性

本章節亮點績效

新建項目已 100% 達到國家 綠色建築設計標準	累計已獲得綠色建築 認證的建築項目共 236 個	總面積達 4,718.4 萬平方米	累計已達到綠色建築標 準的項目數量佔比為 96%
新建項目滿足綠建標準 一星及以上個數佔比 76.8%	應用分佈式光伏的新 建及在建項目的比例 100%	完成在營租戶及新增租戶 100% 簽署《商業綠色環境公約》和 《商辦綠色環境公約》	

環境管理

中海宏洋構建科學嚴謹的環境治理架構，通過實施全週期監管與動態評估流程，保障管理舉措高效落地。我們設定可衡量的環保指標體系，強化跟蹤反饋與持續改進，以此夯實低碳綠色發展的運營基礎，助力減碳戰略的縱深推進。

● 環境管理目標

為有效推動本集團環境管理體系和節能減排工作落地，我們於資源管理、溫室氣體排放和廢棄物處理方面制定環境管理目標，定期審閱目標完成進度，並基於審閱情況對工作計劃進行閉環優化。

環境管理目標

指標	目標	2025年進展
能源消耗	以2022年為基準年： 2030年，單位合約額消耗下降35%	<ul style="list-style-type: none"> 累計完成24個項目節能改造方案 應用可再生能源的在建及新增項目比例達100%
水資源消耗	以2022年為基準年： 2030年，單位合約額消耗下降35%	<ul style="list-style-type: none"> 進一步推廣數字化平台在自身辦公區域、商業項目運營區域水資源管理方面的應用 在既有商業項目開展節水器具改造，新建商業項目要求節水措施專項設計
碳排放	以2021年為基準年： 2029年，公司運營邊界碳排放達到峰值，實現全面電氣化並停止使用化石燃料 2049年，公司全面落實100%使用可再生能源，並實現運營邊界的碳中和，碳排放強度較基準年（2021年）下降60%	<ul style="list-style-type: none"> 持續推進綠色建築認證項目建設，2025年新建及在建項目均已100%達到國家綠色建築設計標準 面向超過13家開展供應商碳足跡盤查工作，將範圍三碳排放納入公司日常管理中 推廣「智碳星球」碳普惠平台的應用，本年度共計超過3,000名員工通過「智碳星球」參與減碳行動，低碳行為時間人數超2.49萬人次，開展低碳活動260次，貢獻減碳量達7.97噸。 持續推進「一起迎低碳」低碳專項行動 2025年碳排放強度同比下降18.29%
廢棄物處置	以2022年為基準年： 至2030年，可再生資源回收率達到30%；廚餘垃圾資源化處理率達到50%；有害垃圾無害化處理率達到50%	<ul style="list-style-type: none"> 制定《廢棄物管理制度》，並要求所有新建及在建項目100%落實該制度，為推動目標的實現奠定制度基礎 開展日常廢棄物管理培訓 中海宏洋6個商業項目發起「碳循可持續生活節」系列活動，北京中海國際中心項目獲北京市生活垃圾分類示範商務樓宇稱號

● 環境管理體系

我們持續關注國家環境保護相關政策以及行業趨勢，貫徹落實《中華人民共和國環境保護法》等運營地法律法規，制定《環境政策》等內部制度，明確在應對氣候變化、資源和廢棄物管理、保護生態環境、可持續建築以及綠色採購等方面的環境管理要求，為提高本集團業務全鏈條的環境表現奠定堅實的體系基礎。

▼ 關鍵績效

2025年，中海宏洋推動四家代表性公司完成ISO14001環境管理體系認證，
100% 覆蓋地產開發、酒店管理、商業運營、文化旅遊、科技創新和能源管理等所有經營業務。

我們建立雙通道管治架構對生態環境保護事宜進行全面管理。我們在總部層面成立生態環保領導小組，由行政總裁擔任小組組長，負責主導制定環境目標，監督政策實施進程，確保環境管理要求有效融入企業決策與運營流程，承擔管理責任；各地區設立工作小組，負責落實推進環保工作。此外，我們在總部工程管理部下設安全與環保管理中心，指導地區環境管理人員落實生態環保管理工作。

生態環保體系



我們定期開展環境合規審查以檢視環境管理要求的落實情況，制定環境事故應急預案，以提升氣候風險應對能力，盡可能減少極端天氣造成的損失，並面向全體員工和供應商開展環境保護相關培訓，加強員工及供應商的環保意識，推動本集團環境管理工作有效運行。

綠色建築

中海宏洋積極響應國家「雙碳」戰略，在項目開發中全面推行綠色建造標準，將低碳設計理念貫穿於規劃、建設到運營的全週期。我們致力構建高品質綠色技術體系與應用方案，以實踐助力城市人居環境與生態文明的協同發展。

▼ 關鍵績效

截至報告期末：

新建項目已

100% 達到國家

綠色建築設計標準

累計已獲得綠色建築認
證的建築項目共

236 個

總面積達

4,718.4 萬平方米

累計已達到綠色建築標準
的項目數量佔比為

96%

我們採購的物料中共有

175 類取得綠色

建材、綠色產品或碳足
跡評價認證

自22年初開始啓動綠色物料採
購行動，截至報告期末，本集團
綠色物料的累計採購金額約為

36.72 億元

● 綠色建築目標及認證

綠色建築目標：

中海宏洋承諾在建及新開工項目按照100%符合綠色建築設計標準執行，積極推動所有項目獲取國家綠色建築認證，並鼓勵獲得更高等級認證（如國家綠色建築二星級、三星級、美國LEED認證、WELL認證等）

在自持物業項目中，計劃試點開展既有建築綠
色建築改造並取得相應認證標識

2024年到2026年之間，實現自持商業綠色
建築改造比例達到**100%**

我們在新建項目中推進高等級認證及國際認證，本年度新建項目已100%達到國家綠色建築星級設計標準，其中多個項目按照國家綠色建築標準三星級進行設計。此外，我們積極針對現有自持物業開展綠色節能改造，並於改造完成後開展改造類綠色建築認證。本年度，中海宏洋呼市河山大觀項目已啟動綠色建築三星標識評價工作，濰坊大觀天下商業地塊濰坊希爾頓酒店和濰坊中海環宇天地項目已獲得LEED金級預認證標識，紹興越湖雲起項目綠色建築三星設計標識通過圖審開工建設；同時，我們的北京中海國際中心項目已完成綠色建築二星級改造並投入運營。

2025年，中海宏洋的新增綠色建築項目數量為20個，新增綠色建築項目面積為266.8萬平方米。截至報告期末，中海宏洋累計已獲得綠色建築認證的建築項目共236個，總面積4,718.4萬平方米，其中，中海宏洋商業公司累計認證綠色建築數量為20個，總建築面積約66萬平方米（含地下）。

中海宏洋綠色建築認證項目清單（商業項目）

城市	項目	物業類型	總建築面積（GFA）（m ² ）	綠色建築認證等級
合肥	央墅環宇天地	集中商業	21,369	二級
合肥	濱湖環宇天地	集中商業	38,599	二級
安慶	環宇天地	集中商業	40,792	一級
合肥	環宇大廈	寫字樓	39,903	二級
合肥	觀園國際	寫字樓	36,827	三級
合肥	合肥世家A自持住宅	租賃住宅	8,572	一級
合肥	合肥世家B自持住宅	租賃住宅	9,600	一級
合肥	中海熙岸	租賃住宅	6,600	二級
合肥	中海上東區	租賃住宅	23,000	三級
合肥	中海熙園	租賃住宅	28,600	一級
惠州	環宇天地	集中商業	34,380	二級
惠州	中海廣場	寫字樓	48,871	二級
惠州	希爾頓酒店	酒店	2,026	二級
吉林	環宇天地	集中商業	24,082	一級
吉林	環宇城	集中商業	80,687	一級
淮安	環宇天地	集中商業	36,823	二級
北京	中海國際中心	寫字樓	52,681	/
北京	快樂城堡項目	寫字樓	9,719	/
濰坊	濰坊中海環宇天地	集中商業	67,000	二級
濰坊	濰坊中海希爾頓酒店	酒店	51,500	二級
合計	/	/	661,631	/

南通臻如府項目

南通臻如府二期項目位於江蘇省南通市崇川區，為住宅類開發項目。項目總用地面積約33,993平方米，總建築面積約93,087平方米，建築容積率1.79，共規劃建設十棟小高層及高層住宅，總計420戶。

本項目以國家綠色建築二星級標準為導向，在設計、施工與運營階段全面融入綠色理念，結合數字化技術和綠色建築工藝，推動綠色建築落地：

資源節約：全面應用BIM技術進行全生命週期管理，提升設計與施工精度及效率；全面採用二級節水器具，並通過系統減壓限流措施，實現節水效能最大化，營造節約型社區環境；

綠色材料：廣泛採用綠色建材，應用比例達70%；

清潔能源：大力推廣可再生能源，最高區生活熱水太陽能保證率超過50%；

健康宜居：執行雨污管理與海綿城市理念，實現場地年徑流總量控制率55%；推行垃圾分類智慧收集系統，提升社區環境管理現代化水平；地下車庫設置一氧化碳監測聯動通風系統，保障室內空氣品質。

本項目旨在為住戶提供健康、舒適、節能的高品質居住環境的同時，有效降低項目全生命週期的資源消耗與環境負荷，是中海宏洋在住宅領域踐行綠色發展承諾、推動行業建造方式轉型的切實行動，為區域城市建設的可持續發展提供了參考範例。



▼ 南通臻如府項目圖



▼ 南通臻如府項目國家綠色建築二星級標準認證證書

● 綠色建築設計

中海宏洋懷抱綠色環保理念，制定《被動式超低能耗綠色建築居住建築節能設計標準》《健康建築設計標準》及《装配式混凝土建築設計工作指引》等標準指引，指導本集團低碳綠色建築項目設計及實踐，以保護自然環境、呵護住戶健康作為建築建造的出發點。本年度，我們響應國家「好房子」戰略，制定「好設計工法卡片」，將綠色健康要求轉化為設計階段的標準化指引，實現關鍵指標在設計源頭的融入與前置管控，踐行對自然環境與居住健康的雙重承諾，並已在南寧未來之境、合肥悅府·雲起等項目中，結合當地氣候條件進行落地應用。

我們通過多樣化方式將可持續發展理念融入項目設計全過程，包括在項目設計方案中融入親自然和人性化元素、推廣海綿城市結合景觀一體化設計、遵循「所見即所得（零拆改）」原則實現建材循環利用等，減少項目開發過程中的無效資源浪費，盡可能降低建築對環境的不利影響，著力構建人與自然和諧共生的宜居環境。

我們持續深耕零碳建築領域，在遵守近零能耗建築技術標準、超低能耗建築標準等建築節能標準基礎上，將綠色節能的超低能耗設計理念嵌入項目規劃設計之中，採用被動式設計理念實現需求側節能，通過高效節能設備的應用推動用能側減碳，並以可再生能源替代傳統化石能源，全方位提高建築環保性能。我們持續推進合肥臻如府、唐山楓丹公館以及南通觀山樾等超低能耗建築項目的開發，其中河山大觀項目獲選住建部「好房子」、碳中和建築榮譽，為行業低碳住宅建築實踐提供設計參考和指導。



鹽城宸決府項目

鹽城宸決府項目位於江蘇省鹽城市亭湖區核心地段，項目總用地面積約23,319平方米，總建築面積約93,736平方米，容積率3.0，綠地率為30%，規劃建設519戶高品質住宅。

本項目按照國家綠色建築二星級標準進行建設，旨在通過多項技術的集成應用，實現節能、節水、節材與健康舒適性的綜合提升：

- 建築圍護結構採用高性能設計，結合高效多連線空調系統，降低運行能耗；系統規劃太陽能熱水裝置，提升清潔能源佔比。
- 貫徹土建裝修一體化設計，減少二次浪費；實施雨水回收利用專項設計，通過下凹綠地、透水鋪裝等綠色基礎設施實現雨水徑流控制與資源化利用。
- 景觀設計採用本土喬灌草復合配植，構建層次豐富的生態群落；同步規劃智慧化服務系統，為居住健康與智慧管理預留界面。

項目通過親自然設計、零拆改原則與海綿景觀一體化等措施，在降低環境負荷的同時，構築健康舒適的人居環境，為居住者提供生活品質與社區生態和諧的深層守護。



鹽城宸決府項目實景

銀川中海華樾項目

銀川中海華樾項目景觀設計以親自然、人性化為核心，將海綿城市生態理念深度融入景觀營造全流程，實現生態功能與景觀體驗的完美融合。

設計構建源頭減排、管道傳輸、末端調蓄的多層級雨水綜合控制利用系統，通過各類綠色海綿設施對雨水匯流實現滯峰、錯峰調控，同時調蓄收集雨水，資源化用於社區綠化澆灌、道路沖洗等日常運維，在踐行生態低碳理念的同時，滿足社區日常使用的人性化需求。

項目充分利用當地地形地貌，將下沉綠地、雨水花園、生態植草溝、溢流式雨水口、水系調節池等海綿生態設施，與景觀地形、特色植物、雕塑小品等景觀元素精妙結合，劃分 12 個匯水分區，讓海綿設施自然嵌入社區各重要功能區域，打造出「會呼吸、有韌性」的生態景觀空間。

憑藉親自然與海綿城市設計的深度融合，本項目景觀設計榮獲第五屆 AHILA 亞洲人居景觀優秀獎，並被銀川市住房和城乡建设局列為試點單位，予以全市宣傳推廣。



銀川中海華樾項目

● 綠色建築材料

中海宏洋在建築材料採購流程中充分考慮環境保護因素。我們盡可能地減少不可再生建築材料的使用，且不主動選用稀缺建築用材，並基於國家及地區環保相關規定及健康安全標準選用建築材料，優先考慮當地包括高性能材料、可循環成分材料、易回收材料、低隱含碳材料、低揮發性有機化合物（VOC）排放材料和透水材料等在內的綠色建築材料。我們採用森林管理委員會（FSC）認證的木製材料，應用高分子預鋪反粘卷材、門窗塞縫成品砂漿、成品石膏自流平地面、薄抹灰等有利於環保的新材料，並持續投入新型氣凝膠保溫材料、合成樹脂幕牆等低碳建材的研發與應用，探索低碳建材替代高碳建材的可行性，加強建材循環利用、推動綠色運輸，以減少材料的運輸、使用和廢棄處置對環境的影響。

我們完善對供應商的篩選標準，優先選擇具有綠色建材認證的供應商。本年度，我們已推動10家工廠取得FSC認證，佔木材類工廠比例為17.5%。截至報告期末，在我們採購的物料中，共有175類取得綠色建材、綠色產品或碳足跡評價認證，綠色物料¹累計採購金額約為36.72億。

我們與供應鏈緊密協作，共同探討創新型環保材料與生產工藝，通過持續的技術交流與方案優化，在提升材料性能的同時，實現成本控制與環境效益的雙重目標，攜手構建更綠色、更具韌性的供應體系。

2025年，我們通過「清流計劃」推動供應商完成綠色建材、綠色產品認證423項，佔比為72.02%；同時，我們已幫助96家集採供應商開展建築材料生命周期評估，佔比達41.5%。2026年，我們計劃推動100%集採供應商獲取綠色認證，進一步打造綠色供應鏈，提升綠色建材應用率。

● 綠色建築技術

中海宏洋持續深化綠色建築技術攻關與產品轉化，通過技術創新與系統融合，將環保、健康理念貫穿項目全週期。我們致力於構建高效能、低能耗的建築體系，推動行業向資源節約、環境友好、以人為本的可持續建造模式轉型，助力城市高品質發展。

1. 綠色物料品類：防水、電梯、電線電纜、管材管件、入戶門、指紋鎖、外牆塗料、水泵等土建品類；牆地磚、木地板、戶內門、室內木作、廚房電器、潔具、空調等精裝修品類。



超低能耗建築技術

作為行業低碳發展引領者，中海宏洋深度挖掘建築運行階段減排潛力，持續推進超低能耗技術研發。我們在中國嚴寒地區首個且規模最大的超低能耗示範項目河山大觀項目成功落地的基礎上，開展科研課題研究，形成成熟的嚴寒地區超低能耗技術體系與解決方案，並通過九江、汕頭研發基地的落地實驗，逐步完善形成覆蓋不同氣候區的超低能耗技術路線。本年度，我們系統梳理超低能耗技術迭代策略，並完成成本敏感性分析；同時，我們明確關鍵超低能耗建材的優化方向，識別具體材料類型和要求，初步構建涵蓋3大類、41項材料的建築譜系研究框架，形成「考察-分析-對比-推廣」的研究路徑，持續完善覆蓋多氣候區的超低能耗綜合解決方案。



建築節能技術

我們加速推廣裝配式建築在全國各地項目中的應用，通過預製剪力牆優化、預製凸窗優化、裝配式施工等技術的應用，提高建材利用效率，減少建材運輸和建造等關鍵階段碳排放。同時，我們加大BIM、互聯網、物聯網、大數據、雲計算、人工智能和區塊鏈等數字化技術在建造全過程的應用力度，持續推進低碳數字產品體系迭代升級，構建包括「碳慧廣廈」和「碳惠萬家」在內的「6+3」產品矩陣，實現核心碳管理與智慧社區產品的技術升級與全面落地。我們通過自研新能源監測與能碳監測系統，結合數字孿生能碳運維平台，對項目全生命週期能耗進行智慧監控與動態優化，實現精細化運營。



建築健康技術

我們結合建築所在地的氣候環境、自然資源等特點，從安全健康、舒適便利、節約環保等方面出發，綜合運用健康建築技術，包括新風除霾、環保建材、隔音處理、水質控制和健康設施等，為住戶提供人性化、個性化與多樣化的健康建築設施與服務。

為進一步加強綠色技術研發能力，推廣綠色建築技術的應用，我們通過開展課題研究、專項培訓等形式，深化低碳建築理念，提升綠色建造水平。本年度，我們進一步推動《近零碳居住建築產品端設計整體解決方案》研究，截至報告期末已完成4個氣候區近零碳技術體系的編製，並制定相應項目落地工作指引和企業標準。同時，我們積極參加國家十四五課題的研究，重點對建築隔聲和室內空氣污染物控制進行專項研究，並已推動8個示範項目的研究成果實施落地。

除了對自身建築項目開展綠色技術培訓和應用開發以外，我們亦為供應商提供綠色建築相關技術指導和培訓，通過專題研討會、現場技術交底、線上知識庫等方式，推動承包商深度理解公司綠色發展戰略與技術要求。同時，我們積極參與低碳技術相關標準的研究討論，為持續推動行業技術創新與可持續轉型、引導綠色建築高質量發展貢獻力量。

為《零碳園區評價技術規範》團體標準提供技術支持

2025年3月18日，中國節能協會正式發佈《零碳園區評價技術規範》（T/CECA-G 0344-2025）團體標準，標誌著零碳園區建設邁入標準化新階段。作為該標準編製的核心參編單位，中海宏洋旗下中宏低碳科技公司（以下簡稱「中宏低碳」）依託在分散式能源投資、零碳園區規劃及智慧能碳管理等領域的創新實踐與經驗積累，為標準的科學性、實用性提供了關鍵的技術支撐與案例參考。

我們積極參與綠色建築技術標準的研究與討論，持續推動行業技術創新與可持續轉型，為引導綠色建築高品質發展添磚加瓦。



《零碳園區評價技術規範》

● 綠色建築施工

中海宏洋遵守《中華人民共和國建築法》《中華人民共和國環境保護法》和《中華人民共和國環境影響評價法》等運營地法律法規，制定《工程生態環保管理獎懲辦法》和《施工現場生態環境保護操作指南》，明確承包商在施工過程中需遵循的環保要求及一線業務部門的監督、管理職責，確保在建項目環保管理標準的有效落地，避免施工過程中環保負面事件的發生。2025年，我們依據「好房子」標準框架，進一步推進綠色施工的標準化建設，全面應用並升級智慧工地系統，覆蓋100%項目工地，通過在項目施工現場安裝環境數據監測儀器，對揚塵、噪音等關鍵環境指標進行實時監控與智能分析，並制定針對性的管控措施，驅動治理措施精準閉環。

本年度，我們制定《廢棄物管理制度》，通過建立系統化的分類、回收與處理機制，推動資源循環利用率持續提升，致力在項目開發與運營全過程中貫徹減量化、資源化原則，以科學管理降低環境足跡。

我們組織承包商與現場施工人員開展日常廢棄物管理宣貫培訓，基於本集團廢棄物管理相關要求，講解減少施工耗材浪費的措施，以及循環利用施工廢棄物的方法，從意識和專業技能層面切實提升廢棄物管理水平。我們亦通過制度設計推動供應鏈協同減廢，對承包商實施回收激勵措施，以促進施工現場材料的高效流轉與處置。

我們在工程實施中充分考慮環境和周邊社區的需求，要求所有施工項目採取五項生態環保措施，加強面向承包商及其他施工現場人員的環保宣傳教育，以達到源頭減廢、預防污染、節約資源、防治揚塵、節能減排和控制噪音等成效，最大程度降低建造施工過程中對環境造成的影響。

施工現場環境保護措施

源頭減廢

- 在多數在建項目中積極運用鋁模技術，截至報告期末，鋁模技術的應用已覆蓋90%項目。鋁模具有使用壽命長、周轉次數多的優勢，可降低施工誤差，減少返工導致的材料浪費，搭配可重複利用的鋼爬架，全方位降低施工資源消耗。

節能節水

- 使用LED節能燈等節能型設備和太陽能路燈等可再生能源設備；
- 採用下沉式園林綠化工程、透水鋪裝，並設置雨水收集池，充分利用雨水資源；
- 嚴格控制施工現場用水量，設置定時開關裝置。

節約資源

- 監督承包商按要求處理工業廢水後排放；
- 現場排水沉澱過濾後排入市政排水管道或循環使用；
- 加強設備車輛維修保養，保證尾氣排放符合國家和當地政府規定的排放標準；
- 監督承包商制定建築廢棄物處理計劃；

揚塵防治

- 全面採用預拌砂漿，禁止現場露天攪拌；
- 配備霧炮、噴淋、洗車池以及揚塵監控系統；
- 建立全封閉施工圍擋；
- 採用濕法施工進行易起塵作業，在場地周邊安排灑水車定時灑水；
- 覆蓋現場暫未施工區域裸露土及易起塵物料；
- 嚴禁帶泥、超載和蓋板未封閉的泥頭車上路。

噪音控制

- 建設噪音監控系統，監督承包商混凝土施工、樁基施工等噪音產生情況；
- 施工過程採取噪音控制措施；
- 確保夜間施工取得夜間施工許可證；
- 保證夜間作業於許可時間內進行。

我們高度重視所有施工活動對周邊居民和社區的影響，積極與當地居民和社區開展溝通，開設包括專屬熱線、線上平台在內的投訴渠道，收集居民對施工進度、噪音管控等方面的意見，並基於反饋進行影響評估，及時採取處理措施，最大程度降低施工建造對周邊社區居民的干擾。我們及時向投訴居民反饋處理結果，並在社區公告欄公示，確保處理過程透明，切實保障居民權益。

● 綠色建築開發

中海宏洋採取生態建設理念，在項目開發選址過程中將可持續發展因素作為重要考量，在保護生態環境與自然風貌的基礎上，優化城市生態格局與功能，活化城市空間資源配置。

綠色開發考慮因素



評估對選址當地土地資源，避免對耕地或農田的破壞；



融合當地風、光、水自然資源稟賦，在項目開發設計中加入親自然設計，挖掘當地可再生能源的利用機會，合理運用清潔能源；



考慮當地交通及基礎設施的便利性，以鼓勵綠色出行、便捷接入基礎設施。

我們按照集團針對投資前期制定的環境評估要求，於購置、並購或投資新項目前，針對每一處擬投項目組織開展全面的盡職調查，並實施初步環境審計，對物業所在區域的生態環境現狀、潛在環境風險等要素展開排查。基於環境風險評估結果，我們明確基準環境指標，為項目的環境管理設定明確的目標和標準，制定針對性的環境管理計劃，並將其深度融入後續物業組合及投資管理的全流程，保障項目在全生命週期內的環境友好性。

此外，我們通過投資前排查研判地塊整體風險，充分考慮洪澇風險、颱風風險、高溫乾旱風險等氣候相關風險事項，通過航拍、地理信息系統分析等措施，綜合評估目標地塊歷年洪澇、颱風、高溫風險等災害數據，識別高風險區域，採取包括在項目方案中嵌入韌性設計、氣候適應性設計等前置性風險應對措施，對中高風險、環境敏感或污染區域進行合理規避。



氣候風險應對措施（部分）

- 在沿海、沿河及低窪等易澇地區，設計階段通常會提高場地標高，降低後期雨水倒灌等風險，同時通過透水鋪裝等海綿城市措施，規避內澇風險；
- 針對全球氣溫變暖所引發的高溫風險，保障項目綠化覆蓋率 $\geq 30\%$ ，並在合適的項目中設置一體化遮陽設計，降低建築高溫風險。

綠地開發和棕地改造

中海宏洋承諾規避開發活動對綠地造成負面影響，在綠地中僅開發獲得綠色認證的項目，且在用地前依規取得當地部門批准，同時嚴格落實開發中的生態修復舉措。我們秉持可持續、生態友好的環境治理理念，採用「環境修護+開發建設」的模式，積極推進城市棕地轉型再開發，對污染地塊進行妥善處理與改造，確保符合國家標準。

揚州燈泡廠棕地改造項目

揚州市邗江區二城核心板塊的燈泡廠地塊占地1.10萬平方米，該地塊原為工業廠房用地，土地長期閒置，存在低效利用狀態，需通過系統改造實現功能轉換與價值提升。2025年4月，中海宏洋揚州公司競得燈泡廠地塊，並通過高頻次政府溝通，高效完成廠房拆除與淨地交付，縮短開發週期並降低環境修復成本。

由於該地塊緊鄰既有九樾項目，區位條件優越，我們規劃在完成其棕地改造后，盤活土地資源，建設高品質住宅社區。在規劃階段，項目統籌考慮與周邊交通組織、地下空間及配套設施聯動，應用協同設計理念，優化資源利用。同時，項目採用預留式配套設計，水電氣等管網由鄰近項目接入，減少新建基礎設施的碳排放。

通過棕地再開發盤活閒置工業用地，我們有效減少土地資源浪費，並以協同規劃與低碳配套體現經濟效益與環境效益的統一。



改造前項目實景



改造后效果圖

城市更新

中海宏洋深度參與城市更新項目建設，以有機更新理念重塑城市肌理。在多個區域，我們通過科學修繕、功能活化與生態提升相結合的方式，充分挖掘地區發展潛力，完善公共資源配置，在改善人居環境的同時延續城市記憶，實現文化保護、社區活力與生態效益的協同提升。

合肥老火車站修繕與更新項目

合肥老火車站始建於1935年，已被列入合肥市第二批歷史建築名錄，歷經八十載風雨，月台雨棚與柱體風化嚴重，結構安全隱患突出，雖承載著厚重的城市記憶與情感聯結，但其風貌與功能已難以適應現代城市發展需求。中海宏洋主動對接政府部門，對合肥老火車站進行全面修繕，並同步開展周邊綠地公園建設，推動歷史遺存保護與社區環境品質的綜合提升。

項目團隊遵循「修舊如舊」原則，對月台結構進行加固與風貌修復，同時圍繞「火車文化」主題，將月台改造為火車文化展廳，並融入逍遙津IP等本土文化元素，將月台旁約3,700平方米規劃綠地，打造為兼具休憩與文化展示功能的「津·PARK」火車主題口袋公園，實現歷史文脈傳承、社區活力煥新與生態環境改善的多元統一，讓「下樓即見的公園生活」成為老百姓即興漫步的詩意日常。如今昔日的老月台又重新煥發光彩，歷史悠久的廬州文化印記再次點亮幾代合肥人的記憶。



合肥老火車站改造項目施工前後對比

合肥BH202531地塊混合用途物業項目

合肥包河區BH202531地塊位於至德路以北、昭潭路以西，該地塊原為城市建成區內功能相對單一的存量用地，整體環境與空間利用效率有待提升，區域商業服務與公共配套功能存在一定缺口。為充分滿足周邊居民日益增長的生活與公共服務需求，中海宏洋於2025年啓動合肥包河區BH202531地塊的改造項目，項目總用地面積約3.32萬平方米，規劃總建築面積約9.51萬平方米，其中住宅面積約5.20萬平方米，商業面積約1.44萬平方米，並配套建設社區公共服務設施。

在項目規劃階段，我們注重功能混合與配套完善，採用「住宅+商業+公建」的複合開發模式，以政府引導與市場運作相結合的方式，有效提升土地集約利用水平，推動區域業態升級與服務能級提升。

本項目建成後，將為當地居民提供品質住宅，並新增酒店、辦公及社區商業等服務設施，增強區域商業活力與公共服務供給，促進職住平衡與社區功能完善，為包河區城市空間提質與人居環境改善提供實質性支撐。



合肥BH202531地塊商業寫字樓效果圖

保障性住房

中海宏洋響應政府號召，積極投身保障性住房項目建設。我們嚴格遵循國家標準與指引，嚴把工程品質，確保保障房住戶需求得到滿足，著力為社會各群體打造高品質住宅。我們提供包括回遷房、公租房、安置房等多種類別的可負擔性住房，致力於幫助住房困難或低收入群體解決住房問題，讓其「住得進、住得好」。截至2025年底，本集團共參與了27個保障性住房建設項目，總面積達到795,600.3平方米。

蘭州天空之鏡安置房項目

蘭州天空之鏡項目位於蘭州高新區均家灘片區，占地面積約115畝，總計容建築面積約22萬平方米。2025年5月，中海宏洋與高新區管委會簽訂《回購協議》，計劃在項目中配建總面積約3.9萬平方米的住宅，預計可提供329套政府安置房源。項目正按計劃開工建設，目前主體結構已建設至約8層，整體工程正有序推進，預計將於2027年按期建成並交付。

本項目在實現市場化開發的同時，有效增加了片區安置房源供給，支持高新區城市更新與民生改善工作，實現經濟效益與社會效益的有機結合，為區域協調發展與人居環境提升作出積極貢獻。



蘭州天空之鏡項目效果圖

綠色運營

中海宏洋遵守《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國水污染防治法》及《中華人民共和國節約能源法》等法律法規，持續加強針對自身辦公區域以及在管項目運營範圍內資源和排放物的管理能力，優化能源結構，助力循環經濟發展，致力於降低自身運營過程過可能造成的環境負面影響。

我們根據中建集團的碳達峰和碳中和有關工作的通知，深入落實「個十百千萬」工程，開展低碳辦公及宣傳工作，制定並持續迭代《行政後勤管理辦法》，以精細化標準明確指引員工增強環保意識。為全方位營造綠色辦公環境，我們制定《員工履職待遇、業務支出管理辦法》，在員工用車、用餐及住宿等方面提出要求及限制，將「厲行節約、綠色辦公」理念深度融入員工日常工作的各個環節。

我們持續深化「一起迎低碳」專項行動，從採購運維、日常運營、會議活動等方面採取多樣化精益管理措施，鼓勵員工將低碳辦公、綠色生活理念融入日常工作和生活中。

採購運維端

通過集中採購、租賃替代減少浪費，選可持續辦公用品，將碳排放、能耗納入採購決策，設回收站循環利用廢舊設備；

日常運營端

以辦公低碳化、樓宇管理減能化為導向，充分利用自然光照明，合理規劃辦公區域佈局，用智慧化與常態化管控對營運設備節能改造，提升節能效率，降低溫室氣體排放；

會議活動端

策劃「簡會議倡議書」「一周低碳會議挑戰」、集中型「綠色會議」舉辦方案，倡導內部會議線上化，減少差旅碳排放，減少紙張、物料及一次性用品使用，循環利用物料，精簡流程降低會議室電耗。



綠色運營管理措施



倡導綠色辦公

- 通過辦公浪費行為排查、調整，如及時關閉空置會議室、辦公室的設備、空調及燈光，提倡員工應自覺增強節能意識，午休、下班時關燈；發起「指尖節電」倡議，從員工自身做好節電
- 引入智慧水電監測系統，精準記錄水電消耗數據，即時提醒員工節約用水用電
- 開展「無紙化辦公探究」主題活動，加強辦公用品管理，設置廢舊電池回收站，倡導愛惜辦公設備及物品，推動資源循環利用，從源頭上減少資源浪費



低碳綠色出行

- 推出「規範出差 低碳出行」計劃，倡導員工差旅優先選用公共交通，並計劃開展出行數據監督工作，進一步推動員工樹立綠色出行意識



減少糧食浪費

- 開展反「舌尖上的浪費」等愛惜糧食專項行動，對食物浪費現象進行嚴格管理
- 聯合審計部門開展浪費行為監督工作，定期統計分析食堂提供的廚餘數據，精準掌握食物浪費情況，追蹤廚餘垃圾處理結果，科學調整食物供給量

● 節能減排

中海宏洋制定並貫徹《環境政策》要求，切實推進能源管理工作的開展，通過節能提質增效、優化用能結構、推廣數字技術三大路徑實現建築運營與維護階段的減排，推動節能減排目標的實現。我們主動開展溫室氣體排放核查工作，明確減排路徑，將能耗用量控制在預期之內。此外，我們持續探索「虛擬電廠」概念，整合商業屋頂光伏、儲能設備，參與電網調峰，降低對傳統能源的依賴。2025年，我們的新建及在建項目已100%鋪設分佈式光伏；同時，我們針對7個自有運營項目開展了節能改造、能源管理系統應用和可再生能源佈局，持續提升項目能源利用效率。

可再生能源利用

中海宏洋緊跟國家政策及行業發展趨勢，積極探索符合運營實際情況的可再生能源利用模式，通過佈局分散式光伏、採購綠色電力、提高電氣化水平等方式積極推廣可再生能源的應用，在滿足運營能源需求的同時，提高可再生能源使用比例。2025年，本集團新建住宅、商業等項目100%安裝分散式光伏，全年新增光伏項目23個，裝機容量12.8兆瓦峰值，運營年發電量1,500萬千瓦時。

分佈式光伏

我們結合自身辦公區域及項目所在氣候區日照輻射特徵，在太陽能資源豐富的地區設置屋頂光伏發電系統，為辦公樓、住宅公共區域和商業建築進行供電，並在有條件的地區統籌太陽能光伏和太陽能光熱系統建築應用，宜電則電，宜熱則熱；



採購綠電

我們積極採購綠色電力，制定系統的可再生能源電力交易策略和方法，並根據市場情況不斷優化調整交易策略，通過長期協議鎖定可再生能源電力項目，保證長期、穩定的可再生能源電力採購，最終實現可再生能源使用比例達100%的目標；

提高電氣化水平

通過制定和逐步實施燃油公務車更換計劃，實現運營邊界碳中和；有序推動食堂炊事全面電氣化，制定和逐步實施食堂炊事設備更換計劃，助力實現2029年運營全面電氣化的目標。



中海國際中心項目規模化綠電應用

2025年12月，由中海宏洋中海國際中心牽頭，聯合梅蘭芳大劇院、遠通維景國際酒店及新時代大廈，共同完成了總面積達17萬平方米的園區100%綠色電力引入工作。園區通過規模化採購，實現電力全部來源於可再生能源，達成用電環節碳排放清零，以整體協同的方式，推動園區能源結構的系統性升級。

項目全年整體碳排放量減少78%，同時綠電採購成本較2024年常規電價降低6.6%，實現了生態效益與經濟效益的統一。目前，項目正積極申報北京市及西城區相關綠色資金支持。本項目不僅是企業運營層面的低碳創新，通過區域協同合作機制，為新街口乃至西城區的能源消費轉型升級提供了切實可行的實施路徑。



能耗指標	單位	2025年數據
能源耗量		
汽油耗量	千個千瓦時	2,014.98
柴油耗量	千個千瓦時	83.31
壓縮/管道天然氣耗量	千個千瓦時	2,890.44
液化天然氣耗量	千個千瓦時	45.72
液化石油氣耗量	千個千瓦時	674.67
可再生能源（植物燃油）耗量	升	3,849.21
可再生能源（光伏）耗量	千個千瓦時	425.23
外購電力耗量	千個千瓦時	49,413.87
外購熱力耗量	千個千瓦時	3,443.88
能源總耗量		
能源總耗量（不含可再生能源）	千個千瓦時	58,566.87
直接能源總耗量（不含可再生能源）	千個千瓦時	5,709.11
間接能源總耗量	千個千瓦時	52,857.75
能耗強度		
總能耗強度	千個千瓦時/萬平方米管理面積	832.33
直接能耗強度	千個千瓦時/萬平方米管理面積	81.14
間接能耗強度	千個千瓦時/萬平方米管理面積	751.20

溫室氣體排放指標	單位	2025年數據
溫室氣體排放量		
範圍1 直接溫室氣體排放量	公噸二氧化碳當量	1,310.80
範圍2 能源間接溫室氣體排放量	公噸二氧化碳當量	27,582.78
範圍3 其他間接溫室氣體排放量	公噸二氧化碳當量	1,206.70
溫室氣體排放總量（範圍1+範圍2）	公噸二氧化碳當量	28,893.57
溫室氣體排放強度	公噸二氧化碳當量/萬平方米管理面積	410.63

節能改造

中海宏洋深知項目運營過程中節能提效的重要性，從既有建築零碳改造、公共建築降碳方案、清潔能源循環利用三個維度出發，對自身辦公區域、業務經營區域內商業和寫字樓的能源使用結構進行改造，聚焦高能耗設備的能效管理和技術創新，對建築照明、暖通、用水設備等建築能源設施開展節能改造，多措并举推動樓宇運營階段的節能減排。

中海宏洋節能改造項目（部分）

銀川環宇天地項目

本項目於2025年11月完成空氣能供熱系統改造，改造後採用空氣能供熱，從依賴市政集中供熱的傳統模式，轉向自主控制、高效轉換的空氣能分散式系統，實現了供熱方式的靈活性與能效的跨越式提升，採暖能耗節能率達18%。

惠州中海湯泉酒店項目

基於惠州東南部年日照時長充分，發電條件良好的情況，中宏低碳牽頭對本項目進行節能改造，利用可投入光伏建築（龍泉居2號樓、3號樓四處屋面），投資建設335kWp分散式光伏電站，光伏板面積約1,590平方米，預期光伏年發電量將達到34.12萬kWh。自2025年7月並網以來，累計光伏已發電量19.45萬kWh。



汕頭中海南濱酒店項目

基於汕頭東南沿海年日照時長充分，發電條件良好的情況，中宏低碳牽頭對本項目進行節能改造，投資建設358.36kWp分散式光伏電站，光伏板面積約1,600平方米，預期光伏年發電量將達到39.25萬千瓦時。自2025年10月並網以來，累計光伏已發電量22.15萬kWh。



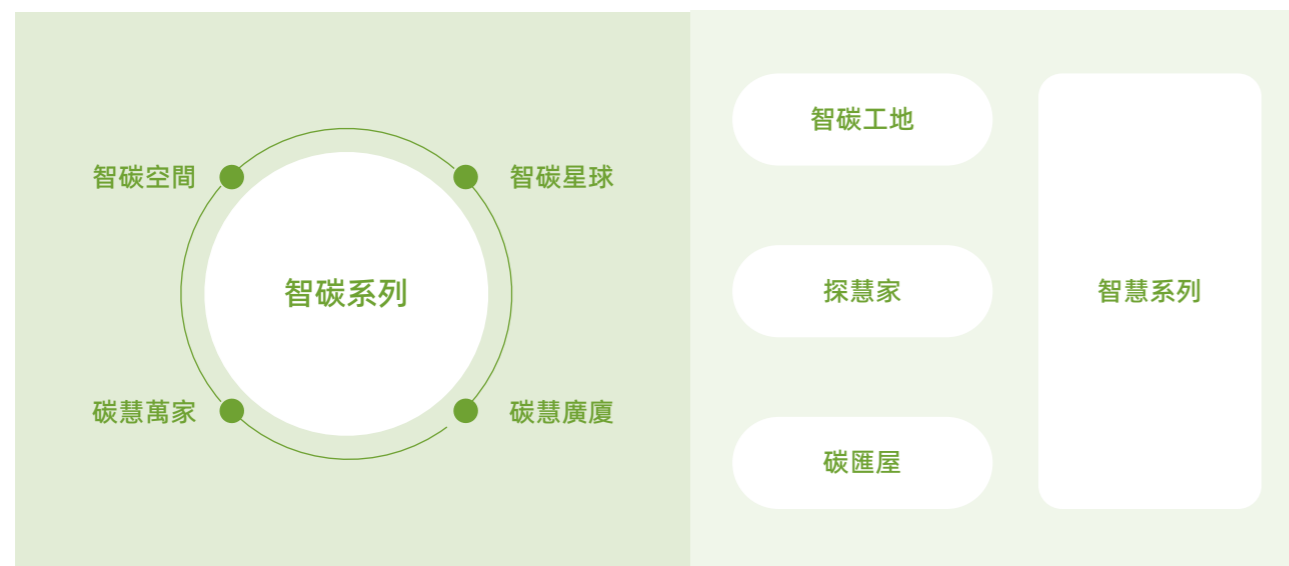
低碳數字產品研發

中海宏洋借助物聯網、人工智能、大數據等先進信息技術，於商業和住宅項目中廣泛應用基於數字孿生技術的能源與碳資產管理運維系統，打通建設與運維階段的信息斷層，融合建築靜態基礎數據和動態運行數據，識別提升能源績效的潛在機會，提升商業和住宅建築運維管理智能化水平，通過對建築供水、供電、供熱等能源開展精細化、智能化的全面管理，達到節能、增效、降碳目的。

中海宏洋旗下科技附屬公司中宏低碳自主研發了一系列平台，包括「智碳空間」ESG及碳資產SaaS計量平台、「智碳工地」智慧建造輔助平台、「碳慧廣廈」與「碳惠萬家」數字孿生IoT運維平台、「探慧家」智慧家居平台以及「智碳星球」普惠平台。

2025年，我們結合「好房子」戰略理念，進一步將智慧家居系統、智慧社區功能深度整合至「碳惠萬家」平台，形成「碳管理+智慧人居」一體化解決方案，並明確所有新拿地項目在建設階段即同步籌備部署該平台、標配智慧家居系統，以呼和浩特河山大觀等國家級綠色低碳示範項目為標桿，實現從規劃、建設到運維的全生命週期低碳管控，降低建築運行能耗與碳排放，提升居住舒適度與社區智慧化水平，相關成果獲行業獎項與市場廣泛認可，形成可複製、可規模化推廣的低碳智慧社區實踐模式。

這些平台均已落地實踐，並基於項目經驗不斷優化迭代，形成一套完備的全流程數字化產品體系，覆蓋雙碳諮詢、低碳建築全生命週期管理以及ESG與碳資產管理等領域，有力推動建築行業向綠色低碳數字化轉型，開啟行業發展新征程。2025年，中海宏洋低碳技術服務收入約為7,006萬元人民幣。



「4+3」數字化能耗與碳資產管理工具

「智碳空間」

ESG及碳資產SaaS計量平台，實現對企業環境、社會和治理績效以及碳資產的精確計量與科學管理，現已服務於福州馬尾城鄉建設碳排放平台、全國建材行業協會ESG平台等平台搭建，並應用於中建集團首次碳中和會議等大型活動碳排放盤查及碳抵消核算環節

「碳慧廣廈」和「碳惠萬家」

數字孿生IoT運維平台，能針對建築設施與家庭場景，構建虛擬鏡像，即時監測設備運行狀態，精準調控能源消耗，優化運維策略，現已應用於中海呼市河山大觀、中建壹品漢芯公館、北京中海國際中心等標桿項目

「智碳星球」

面向大眾普及碳知識、開展碳普惠活動，推動全民參與低碳行動，現已與公司內部進行全面推廣使用，並開展面向社區群眾的「綠美後海，『碳』見未來」低碳跑活動，後續將進一步應用於商業項目並擴展至全社會

「智碳工地」

智慧建造輔助平台，對建築施工過程進行全方位、精細化管控，提升建造效率與品質，現已在銀川、呼和浩特、合肥、濰坊、淄博等多個城市完成落地應用

「探慧家」

智慧家居綜合管控平台，對空間場所內家居設備的集中智慧管理，為用戶打造便捷、節能的智慧居住環境，現已應用於合肥、銀川、呼和浩特等實體項目

「碳匯屋」

預測式建築碳計量管理平台，實現設計階段自動碳計算，賦能低碳建築開發

中宏低碳智能家居體系創新產品研發

中宏低碳科技自主研發智慧家居體系，創新集成了AI大模型語音控制、無感康養監測、可變傢俱控制、廚電生態對接、智慧社區聯動、全屋體檢系統、健康人居看板、智慧能源管理及數字說明書等多項技術，打造全場景、一體化的智慧人居解決方案。該系統基於成熟的智慧家居體系，通過多協議融合與可視化總控，實現空間功能的靈活切換，如客廳、客房、書房等模式一鍵轉換。

在安全節能康養方面，結合安防監控、跌倒感測器、AI主動節能等設備，提供全方位保障。在智慧家居系統方面，以14寸中控大屏為核心，集成智慧社區聯動、健康人居看板、智慧能源管理、全屋體驗系統和數字說明手冊的五大核心板塊，聯動智慧社區與家居設備，實現從健康數據監測到能源管理的智慧聯動，提升居住的便捷性、安全性與舒適性，彰顯在智慧人居領域的自主研發實力與創新價值。



可視化總控 + 多系統聯動，智慧體驗升級

可變空間設計，生活場景自由切換



安全 + 節能 + 康養，全維度人居保障

綠色融資探索

我們在碳資產金融領域的探索持續向縱深推進，憑藉堅實的企業運營基本面與卓越的品牌市場影響力，依託過往低碳建築及超低能耗建築項目所沉澱的優質底層資產池，在資本市場展現出強勁的創新實力。我們建立「GSS (Green, Social and Sustainability, 綠色、社會及可持續) + 碳中和」綠色融資模式，爭取可持續發展表現掛鉤貸款，並於本年度獲得星展銀行人民幣8.7億元低息融資。

此外，我們積極對標綠色金融政策體系，針對綠色金融展開前沿探討和深入實踐。在推進節能改造和綠色星級建設項目的過程中，我們緊密結合當地政策法規，運用專業評估模型與量化分析工具，研判項目情況與綠色金融標準的契合度，按照相關要求科學規劃項目實施路徑。我們從節能改造前沿技術的遴選與應用，到項目資金的綠色化籌集與配置，全方位探索二者有機融合的創新業務範式，進一步拓展綠色融資渠道，在實現融資成本優化的同時，鞏固中海宏洋在房地產企業綠色金融實踐中的引領示範地位。2025年，中海宏洋北京國際中心商業項目按照在營期綠建二星標準完成改造。節能降碳指標滿足要求，具備18億元10-40BP低息貸款申請條件。



● 水資源管理

中海宏洋在《環境政策》中對節水管控措施、節水策略、節水技術、節水教育等方面的提升做出明確要求，並根據自身運營情況，識別洗手間、清潔用水、消防及空調用水等水資源管理風險點。我們的用水來源主要為市政供水，不存在水源求取方面的困難，涉及的用水場景包括辦公室和商業運營項目用水設備、餐廳、游泳池及清潔用水等。

為深化水資源管理工作，我們積極推進數字化平台在辦公區域與商業項目運營區水資源管理中的應用，依照日常用水數據存儲與測算標準，運用數字化技術，對各空間及設備的水資源使用狀況展開精準監控與深入分析，持續優化節水目標及配套措施，借助數字化管理平台、升級節水設備、強化制度管理等多元手段，推動節水要求高效落地，實現水資源的精細化、科學化管理。

汕頭環宇天地項目節水措施

汕頭環宇天地項目是南濱片區首個大型商業綜合體，為踐行可持續發展理念，項目於2025年實施了系統的水資源優化升級，旨在通過精細化運營管理，降低水資源消耗。

項目圍繞技術與管理雙路徑，實施了多項節水優化措施：

- **系統優化：**對生活供水系統進行壓力精細化調控，降低水泵運行頻率與管網漏損。
- **器具節水：**調整公共區域感應龍頭的單次出水量，並將全部衛生間沖水系統更換或調校為節水型設備。
- **運維保障：**嚴格執行生活水池定期清洗與水質檢測計劃，保障管網通暢，減少隱性損耗。
- **綠化節水：**改變綠化灌溉方式，採用人工精準澆灌，替代原有噴灑模式。

項目在本年度實現總節水量約420噸，通過可量化的管理優化，有效降低運營水耗，為同類商業設施的節水運營提供了切實可行的管理經驗，實現環境效益與經濟效益的協同。



汕頭環宇天地

惠州中海廣場項目節水措施

惠州中海廣場項目實施水資源精細化管理升級，旨在通過技術與管理創新，實現運營階段水耗的顯著降低。



此外，我們在北京中海國際中心項目對冷卻塔、給排水系統進行改造，通過智慧化監測與管理，提升項目的水資源利用效率與運營精細化管理水平。

水資源管理指標	單位	2025年數據
耗水量	立方米	1,152,460.48
耗水強度	立方米/萬平方米管理面積	16,378.36

● 排放物管理

中海宏洋嚴格遵守《中華人民共和國固體廢棄物污染環境防治法》《中華人民共和國大氣污染防治法》《中華人民共和國水污染防治法》和《中華人民共和國土壤污染防治法》等運營地法律法規，確保排放物合規排放。我們自身辦公場所產生的排放物主要包括辦公垃圾和生活污水，以及因駕駛公務車輛而產生廢氣；我們重視商業建築運營場所排放物的治理，主要包括商戶、租戶和消費者經營及活動產生的生活垃圾和廚餘垃圾。

我們定期對自身辦公場所及商業建築運營場所產生的排放物影響進行評估，並打造垃圾分類與回收系統，有效推動員工、租戶、住戶等群體對垃圾進行合理、環保處置。我們對商戶提出垃圾分類、包裝物和用品使用量、污水排放控制等方面的要求，督促商戶落實排放物管理要求。我們針對商業物業開展神秘客調查，對商場節能標識設置、垃圾分類的落實情況進行考察，並基於調研結果對商場廢棄物管理措施進行優化，實現閉環整改。

針對涉及健康風險的污染排放和有害廢棄物，我們積極與環保局、居民、商戶等利益相關方進行溝通，確保排放物管理有效落地。

商戶垃圾分類管理要求（部分）

針對生活垃圾配備分類垃圾桶，為餐飲商戶配備幹濕垃圾桶以便分開傾倒，要求零售商戶每天將垃圾袋統一傾倒至生活垃圾房垃圾桶內；



無害廢棄物（生活垃圾及餐廚垃圾）由政府指定單位或認可回收方進行回收，傾倒至指定垃圾場處理。



惠州環宇天地廢棄物管理

中海宏洋惠州環宇天地商業項目積極強化污染物排放控制，開展一系列舉措以實現對廢棄物排放的有效管理：

廢棄物管理培訓：商管與物業組織商戶員工進行培訓，嚴禁將食物殘渣、火鍋底料、煎炸廢油等直接倒入水槽或排水溝，商戶需每日清理灶台、洗碗池的濾網和小型隔油裝置，將收集的殘渣和廢油倒入專用密封容器。

廢棄物排放管理措施：項目物業已制定統一的隔油池和污水提升裝置維護管理計劃，明確各商戶的排污標準和檢查頻率定期巡檢；每月至少對所有商戶的預處理設施及商場公共區域的隔油池、污水提升裝置進行一次巡檢，記錄油脂厚度、設備運行狀態。

廢棄物處置：由物業安排統一清運，建立廢油、廢渣的統一清運台賬，確保交由有資質的單位處理。



▼ 惠州環宇天地

排放物管理指標	單位	2025年數據
氮氧化物	千克	1,373.85
硫氧化物	千克	3.05
顆粒物	千克	129.61
有害廢棄物	公噸	1.04
無害廢棄物	公噸	220.16

綠色租賃

為帶動租戶共同踐行綠色理念，中海宏洋積極推行綠色租賃，提升租戶的環保意識，打造綠色、可持續發展的商業生態圈。

▼ 關鍵績效

2025年，中海宏洋已實現新增和在營租戶綠色協議簽署率

100%

我們針對集中商業和寫字樓物業租戶制定《商業綠色環境公約》和《商辦綠色環境公約》作為租戶簽約附屬協議，並對相關商業項目管理單位下達綠色協議簽約率指標，引導租戶與物業管理團隊共同提升環境績效。協議明確提出節約能源、廢物循環利用、實施垃圾分類等覆蓋綠色辦公、綠色運營領域的環保倡議，並在租賃合同中明確針對新項目及能耗較高項目推行公區能耗分攤等條例，通過與租戶簽署綠色協議簽署、舉辦綠色環保活動等形式引導租戶踐行低碳理念，提升租戶的節能環保意識。我們全力推進租戶綠色協議簽署工作，本年度新增和在營租戶簽署率達100%。

中海宏洋進一步面向所有商業租戶推廣「智碳星球」碳普惠平台，聯動各地商業和酒店優選具城市特色商品以供租戶進行碳積分兌換，鼓勵租戶將低碳意識轉為主動行為，助其形成綠色生活方式。

綠色倡導

中海宏洋積極倡導員工踐行綠色理念，在集團範圍內推廣「智碳星球」碳普惠平台，建立內部碳積分激勵機制，鼓勵員工將綠色理念融入日常工作和生活。平台涵蓋多種綠色場景，員工可將其低碳行為轉換為碳積分，並兌換相應禮品。同時，我們以「智碳星球」為載體，組織全體員工開展低碳環保知識學習，發起節能宣傳周專項考試、低碳知識問答等線上學習與測評活動，引導員工系統學習低碳生活、節能降耗、綠色辦公等知識，強化全員環保意識與低碳行動自覺，切實將綠色發展理念融入員工日常工作與行為實踐。

▼ 關鍵績效

2025年

共計超過

3,000名

員工通過「智碳星球」參與減碳行動

低碳行為時間
人數超

2.49萬人次

開展
低碳活動

260次

貢獻
減碳量達

7.97噸

此外，我們通過教學、科普和宣傳等方式，幫助員工、客戶及包括供應商、承包商在內的合作夥伴提升綠色環保意識，並在各住宅物業社區、集體商業及寫字樓開展一系列綠色宣傳活動，增強租戶和住戶對綠色生活方式的參與感和體驗感，營造人人參與低碳行動的氛圍。們在各社區小學開展「低碳進校園」活動，通過知識傳播與實踐，提升學生環保意識，帶動家庭踐行低碳生活，促進低碳生活方式普及，將環保理念厚植與社區。



保護生物多樣性

中海宏洋堅定奉行「綠水青山就是金山銀山」的理念，採取多種措施以最大程度減少在經營過程中可能產生的生態環境負面影響。我們遵守《中華人民共和國自然保護綱要》和《建設項目環境保護管理條例》等運營地法律法規，要求項目開展過程中基於《環境政策》等內部制度嚴格執行對生態環境的保護舉措，集團ESG領導小組統籌生物多樣性管理機制和相關政策，我們制定《生物多樣性政策》《生態環境保護管理辦法》，從項目選址、設計、開發至運營全過程明確規定生物多樣性保護要求，在項目開發全流程中堅守「不砍伐原生森林」底線，承諾最大程度降低對棲息地的負面影響，並攜手合作夥伴、社會公眾共同維護生態系統良性循環，致力保持生態系統復原能力。

在運營與開發過程中，我們始終將生物多樣性保護納入決策考量，通過體系化保護措施減輕並轉化對自然生態的影響。



在項目選址與規劃初期

我們進行生態敏感區識別與規避，優先使用已開發或生態價值較低的土地，從源頭避免對重要生境的侵佔。



在施工及運營階段

通過嚴格管控污染排放、控制夜間光噪、設置生態隔離帶等方式，減少對周邊動植物種群的持續干擾。對於受影響的區域，我們採取建設生態廊道、營造多樣化棲息地、引入鄉土植物等措施，以再生生態系統的生物物理功能與連線性。



對歷史遺留或已受損的生態系統

我們啟動專項生態修復工程，如土壤改良、植被重建與水生系統恢復，以期永久性改善其健康與完整性。

此外，我們致力於推動系統性轉型，開展社區自然教育，以改變依賴自然資本的傳統發展模式與行為認知，從更深層面促進人與自然和諧共生。



蘭州徐家灣項目生態修復與生物多樣性保護實踐

蘭州徐家灣項目位於蘭州市城關區，毗鄰白塔山景區，地塊北側緊鄰山體，生態敏感性較高。項目團隊在獲取土地後，針對北側山體因歷史支護工程造成的植被破壞與生態影響，嚴格履行土地出讓要求，主動與政府協同推進系統性生態修復。

本年度，我們已完成加固方案的可行性研究、災害評估及專家評審，並將依據經批復的方案，在2026年前完成山體支護結構的安全加固與植被恢復工程，同步建立長期安全監測機制。

通過實施山體加固與複綠工程，本項目旨在提升地塊及周邊區域的地質安全性與穩定性，並通過針對性的植被恢復，修復因工程建設受損的局部生態系統，助力白塔山區域生物多樣性的維繫與改善。



蘭州徐家灣生態修復前



蘭州徐家灣生態修復后效果圖

應對氣候變化

氣候變化的影響仍在持續，面對這一攸關人類生存與發展的重大挑戰，中海宏洋深刻認識到企業在氣候行動中的關鍵角色。我們積極響應國家「碳中和」目標，我們支持《巴黎協議》的目標及業界主導的國家、地區和地方政策解決方案，主動承擔責任，將應對氣候變化深植戰略，構建從風險識別到低碳轉型的全週期治理體系，致力通過綠色運營、技術創新與產業協同，切實減少碳足跡、提升氣候韌性，在塑造面向未來的企業競爭力的同時，為全球氣候治理貢獻力量。2025年，我們發佈《應對氣候變化白皮書》，體系化地闡述中海宏洋應對氣候風險的治理框架、策略、風險管理、目標與指標，以實際行動響應國家「雙碳」目標，同時向各利益相關方展示我們履行氣候責任的決心、規劃與進展。

● 治理

中海宏洋構建了「董事局-執行委員會-ESG領導小組-ESG工作小組」四層管治架構，協同推進本集團應對氣候變化工作。此外，我們成立碳達峰碳中和工作領導小組，負責「雙碳」目標與應對氣候變化工作的實踐與落地。其中，董事局作為最高決策層，將定期了解並監管氣候變化相關潛在風險及機遇，並系統性整合氣候風險至戰略決策中；執行委員會作為管理層，負責制定並監督本集團氣候目標，以及各業務部門氣候管理工作的落地情況；ESG領導小組及工作小組作為執行層，負責牽頭應對氣候變化及節能減碳工作的落地執行，碳達峰碳中和工作領導小組協同推進氣候韌性能力建設。

未來，中海宏洋計劃通過設計專門培訓課程等方式，推動相關崗位員工建設碳核算、減排技術應用、氣候風險評估與識別的專業能力，提升包括董事局成員在內的管理人員氣候治理能力。同時，公司進一步細化氣候相關指標與員工現有績效評價的融合機制，基於員工本職工作和現有考核體系，提煉融合氣候風險應對、能源效率、綠色建築、綠色融資等相關績效指標，推動碳中和行動路徑穩步落地。

應對氣候變化管治架構



● 風險管理

中海宏洋已將氣候變化風險管理框架融入現有信息化風險管理系統中，形成「風險識別-風險評估-風險控制-監測與評審」的氣候風險管理機制。我們將實體風險、轉型風險的評估納入內部控制評審工作，以制定應對計劃並評估其有效性，提升自身氣候韌性。



● 氣候風險情景分析²

實體風險

為量化實體風險影響，中海宏洋選定2029年（中期）和2049年（長期）為評估節點，依據不同氣候情景，分析公司運營地點³的重大實體風險敞口⁴，評估高風險敞口下潛在受衝擊資產規模。我們依據IPCC AR6提出的共用社會經濟路徑中的SSP2-4.5中低排放情景和SSP5-8.5高排放情景，結合國內氣候災害、地理分佈、行業特性等基礎數據，進行實體風險分析，評估氣候變化對企業的潛在衝擊。

我們基於資產運營地址信息，參考專業的氣候模型和數據集，選擇了包含河流洪水、極端高溫、極端降水、水短缺、變暖趨勢等在內的11種典型氣候風險類型進行影響衝擊評估⁵，具體結論如下：



中海宏洋公司資產實體風險分析結果

實體風險分析結論

在兩種情景中、中長期時間維度下，較高比例的資產未來可能受到極端降水、極端高溫、濕潤趨勢、變暖趨勢、乾燥趨勢和水短缺風險影響，較少比例的資產可能受到風速趨勢、沿海洪水、海平面上升和河流洪水風險影響。

2. 更多氣候風險情景分析內容與結果，詳見中海宏洋《應對氣候變化白皮書》。
3. 中海宏洋本年度以旗下部分商業地產和住宅地產為例開展實體風險情景分析。
4. 實體風險敞口用以評價未經企業干預前急性氣候和慢性氣候風險對企業的潛在衝擊等級。
5. 實體風險影響衝擊評估用於評價不同時間維度、不同情景、不同風險等級下的資產暴露程度，以暴露在特定等級風險下資產數量佔比衡量。

● 氣候風險識別與應對

中海宏洋基於自身實際營運活動，對於各類重大風險與機遇可能發生的影響積極採取相關管控舉措，以期防範與控制風險，並及時把握潛在機遇，提高公司氣候適應能力。具體分析如下：

實體風險識別及應對清單

階段	主要風險類型	潛在影響說明	潛在財務影響	應對措施
建築階段	<ul style="list-style-type: none"> 極端高溫 熱帶氣旋 洪水 	<ul style="list-style-type: none"> 在建項目需要停工/延誤日子增多，建造成本上升 極端高溫天氣可能導致工人生產力下降，在戶外施工的工人會面臨中暑、脫水等風險，威脅生產安全 	<ul style="list-style-type: none"> 運營成本增加 營業收入減少 	<ul style="list-style-type: none"> 在建築的前期設計階段綜合考慮洪水、大風、高溫等發生風險，對建築進行氣候適應性設計 健全戶外工作勞保制度，對戶外作業員工發放高溫補貼和防護用品，適時調整工作時段
運營階段	<ul style="list-style-type: none"> 洪水 極端降水 濕潤趨勢 變暖趨勢 海平面上升 	<ul style="list-style-type: none"> 樓宇和基礎設施損壞，間接破壞樓宇價值，導致維修成本增加 因後期維修，導致部分租戶/業主無法進行正常辦公，進而影響日常運營 極端天氣事件會影響樓宇安全，間接威脅員工健康和生產活動安全 樓宇舒適性因極端天氣頻發發生變化，導致樓宇維護成本支出上升 	<ul style="list-style-type: none"> 資產減值損失 運營成本增加 營業收入減少 	<ul style="list-style-type: none"> 對樓宇能源使用進行智慧管控，安裝節能照明、暖通空調等設備 及時跟蹤天氣變化情況，即使向員工/租戶/業主預警，定期檢查基礎設施安全性，防止不必要的財產損失和人員傷亡 改進空調、照明、新風系統，滿足租戶/員工對光照、空氣、熱舒適的要求 配備防災物資，包括雨傘、雨泵、水袋和沙包等

轉型風險與機遇識別及應對清單

風險/機遇類型	影響時期	潛在影響說明	潛在財務影響	應對措施
轉型風險				
碳市場	中期、長期	<ul style="list-style-type: none"> 為實現碳中和目標，公司面臨購買足量碳排放權抵消排放的風險，導致成本上升 	間接（運營）成本增加	<ul style="list-style-type: none"> 中海宏洋開展國家綠色建築星級設計標準認證工作，降低全生命週期碳排放，提高綠色建築認證佔比 關注碳排放權交易市場趨勢，採購碳抵消配額
利益相關方對氣候風險披露的要求	短期、中期、長期	<ul style="list-style-type: none"> 監管機構對氣候風險信息披露要求趨嚴，若企業披露不合規或管理不善，可能導致聲譽受損或融資困難 	融資渠道減少 信用風險增加	<ul style="list-style-type: none"> 多渠道披露 ESG 及氣候信息，包括發佈ESG報告、發佈碳中和白皮書等 就氣候風險與機遇相關問題廣泛開展利益相關方溝通，與供應商開展綠色建材相關交流、與租戶開展綠色租賃宣傳活動
轉型機遇				
綠色建築發展	短期、中期、長期	<ul style="list-style-type: none"> 政府支持綠色建築發展，或出台稅收減免等激勵政策，推動上游綠色建材降價 可持續理念驅動綠色建築需求增長，助力項目溢價與品牌競爭力提升 	間接（運營）成本減少 產品和服務需求增加帶來的收入增長	<ul style="list-style-type: none"> 確保新建項目符合國家和地方政府最新的綠色建築標準， 持續推進綠色建築認證，如LEED、WELL或國內二星/三星綠色建築認證 關注綠色建築政策動態，及時調整開發策略 在各住宅物業及寫字樓開展綠色宣傳活動，提高市場認可度
智能建築與數字化管理	短期、中期、長期	<ul style="list-style-type: none"> 應用物聯網（IoT）、人工智能（AI）、智能樓宇管理系統（BMS）等技術優化能耗管理、物業運營效率和租戶體驗，增強高端物業的市場競爭力 	間接（運營）成本減少	<ul style="list-style-type: none"> 利用數字化管理平台測算節能改造項目成本效益，加裝智能電錶對能耗進行智慧管控 投入智能照明、智能空調系統等智能設備，搭建BIM智慧運維平台，降低運營成本
循環經濟	短期、中期、長期	<ul style="list-style-type: none"> 提高可回收材料佔比，減少樓宇全生命週期碳足跡 	間接（運營）成本減少	<ul style="list-style-type: none"> 重複利用鋁膜爬架施工材料、安全網、定型化防護圍擋等材料 採購環節優先考慮可循環成分材料、易回收材料、低隱含碳材料等綠色建築材料



此外，我們參考市場成熟框架，基於公司減碳措施投入產出比分析，積極推進內部碳定價機制建設，識別價格水平、明確責任歸屬，並已將內部碳定價納入氣候戰略與長期低碳管理規劃。內部碳定價機制的設立，將推動公司將碳排放成本系統納入投資決策、運營評估及風險管理流程，協助公司通過成本效益分析開展能效提升項目與低碳技術投資，引導業務部門主動識別並把握低碳轉型機遇，為實現結構化脫碳、優化碳抵消策略、改變員工長期行為夯實基礎，從而加速低碳理念內化，推動全價值鏈減排，助力長期氣候目標的達成。

● 指標與目標

中海宏洋積極響應國家「雙碳」戰略，基於對2021年全年溫室氣體排放的梳理、核算與驗證，以及對開發項目全生命週期碳排放的深入剖析，制定了明晰且極具前瞻性的「碳達峰、碳中和」目標，持續提升公司在應對氣候變化方面的行動效能與管理水平。公司期望借此為消費者傳遞綠色可持續的品牌理念，引領行業樹立綠色生產生活的新範式，努力實現「全心奮進宏洋雙碳目標，致力推動行業低碳發展」的美好願景。

近期目標：

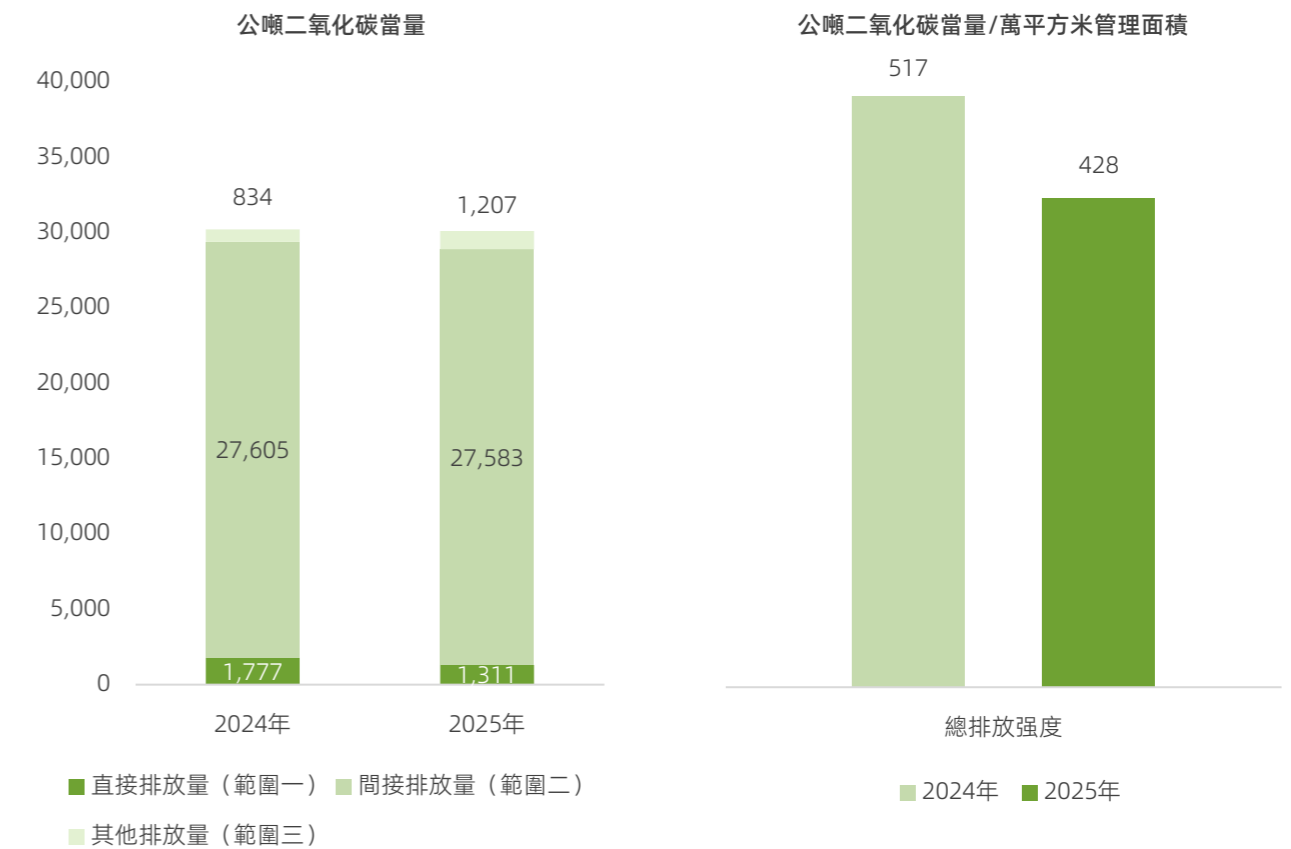
- 在公司運營邊界內：到2029年，碳排放達到峰值，實現全面電氣化並停止使用化石燃料。
- 對於開發的項目：到2029年，全面完善建築全生命週期碳排放核算體系和數據管理。通過全面改善建築清潔能源用能結構，持續推動建築全生命週期碳減排。

遠期目標：

- 在公司運營邊界內：到2049年，公司全面落實**100%**可再生能源，在企業運營邊界實現碳中和。
- 對於開發的項目：碳排放強度較基準年下降**60%**，建築全生命週期減排效果顯著。中海宏洋同上下游價值鏈關鍵角色一道，為實現建材生產、建造、運營與維護階段等建築全生命週期碳排放水平全面持續下降不懈努力，爭取打造全生命週期零碳建築。

2023年，公司運營邊界調整，新增部分商業項目，剔除這一範圍變化後，公司排放軌跡不僅嚴格遵循減排路徑，且控制優於預期；即便自基準年計入新增商業項目，當前排放進展亦始終低於目標排放趨勢。公司持續優化碳績效，確保整體減排路徑契合長期規劃，穩步朝向2049年碳中和目標邁進。

溫室氣體排放情況





海納 聚力成長

中海宏洋以人才為驅動企業高質量發展的重要引擎，始終踐行「以人為本」的管理理念，持續完善員工權益保障機制，關注員工身心福祉，構建系統化的人才培養與職業發展體系，並通過多元化溝通渠道傾聽員工聲音、回應員工關切，致力於營造公平尊重、開放包容、共創共贏的發展環境，為員工搭建廣闊的成長平台，推動個人價值實現與企業發展同頻共進。

本章SDGs回應



本章重要ESG議題回應

合規僱傭 | 多元化與平等機會 | 員工培訓與發展 | 員工薪酬及福利
職業健康與安全 | 員工敬業度與滿意度

本章節亮點績效

截至2025年12月31日，共僱傭 2,218 名員工	女性員工佔比為 43.4%	自2017年開始披露健康與安全數據至今，一直維持 員工 零 工傷死亡個案	員工損失工時傷害 頻率（LTIFR）為 0	因健康安全原因 導致的缺勤率為 0.6%	
承建商傷亡安全責任事故 0 宗	ISO 45001職業健康安全管理体系認證 100% 覆蓋地產開發、酒店管理、商業運營、文化旅遊、科技創新和能源管理等所有經營業務				
員工培訓覆蓋率 100%	員工培訓總時數 60,337 小時	人均培訓時數 27.2 小時	員工滿意度 90.1 分	員工敬業度 92.7 分	調查回應率 88.7%

員工權益

中海宏洋秉持「匯聚奮進者，激勵有為者」的人才理念，持續完善合規僱傭與人才管理體系，切實保障員工合法權益，並提供具競爭力的薪酬與福利，致力於打造包容、平等、溫暖且充滿進取精神的職場環境，使每位員工自加入之日起即可感受到尊重與歸屬，並以此吸引和留住優秀人才，推動企業持續發展。

● 合規僱傭

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》《中華人民共和國勞動爭議調解仲裁法》及《企業勞動爭議協商調解規定》等法律法規，結合內部情況，制定了《招聘管理辦法》《員工關係管理辦法》《僱員手冊》和《僱傭權益政策》等僱傭管理規章制度，持續細化招聘及解聘流程、工作時間、假期安排等方面的規範，強化對合規僱傭的管理和監督。

我們承諾尊重及保障員工及供應鏈員工的勞工權益，依法成立工會，始終將維護員工民主訴求和合法權益作為工作重心，持續深化民主管理，保護員工合法利益。

▼ 報告期內

本集團員工入會率達到

100%

我們高度重視人權，深知保障人權是企業的基本社會責任及合規要求，是促進企業與社會長遠、協同發展的基礎。我們根據《國際人權憲章》《世界人權宣言》以及聯合國契約組織的基本原則等國際公認人權規範，制定覆蓋全公司所有業務、全體員工、供應商與合作夥伴的《人權政策》，以明確規定禁止強制勞工和童工、反歧視、提倡多元共融、尊重結社自由和保障基本用工條件等要求，由ESG工作領導小組針對此政策開展至少每三年一次的檢討，並向執行委員會審閱批准。

我們將人權相關指標納入每年對全員開展的滿意度與敬業度調查及對所有供應商準入的考量因素中，以主動識別和評估與尊重人權有關的潛在影響和風險，並針對識別的所有人權風險和違反情況採取相應緩解和補救措施。2025年，中海宏洋未發生強制勞工、僱傭童工及歧視與騷擾等違反人權事件，亦未發現任何存在僱傭童工及強制勞動等重大人權風險的業務、運營地及供應商。

《人權政策》部份內容摘錄

禁止強制勞工

本集團嚴禁任何業務單位或其供應鏈合作單位聘用任何類型的強迫勞工，並明確員工可通過《投訴舉報管理辦法》的規定程序向監察審計部門舉報強迫工作情況。

禁用童工

本集團嚴禁任何業務單位或其供應鏈合作單位聘用童工。我們在聘用員工前均對員工開展背景信息調查，確保其符合當地法定工作年齡，不容許聘用任何未滿法定工作年齡的員工。

反歧視

在聘用、薪酬、晉升等僱傭制度以及其他業務活動過程中，本集團各業務單位及其合作單位必須秉持平等機會的原則行事，不因性別、年齡、家庭情況、殘疾、種族、宗教信仰或其他法律法規下釐定的因素，而對僱員、同事、客戶或其他業務關聯單位人士有所偏頗或作出歧視或騷擾行為。

提倡多元共融

本集團各業務單位及其合作單位應致力向其僱員倡導多元共融的工作文化，認可平等機會及人才多元化的核心價值，讓每一個人可在平等的工作環境盡展潛能。在人員聘用和晉升環節，我們提供平等機會，以能力、績效和資歷作為考慮，不得因年齡、性別而產生偏見和差別對待。

尊重結社自由

本集團尊重僱員根據當地法律法規組織及加入工會、職工代表會等員工組織之權利，並致力保障僱員工無需擔心因而遭受報復、恐嚇或騷擾。

確保工時、基本薪酬及用工條件保障

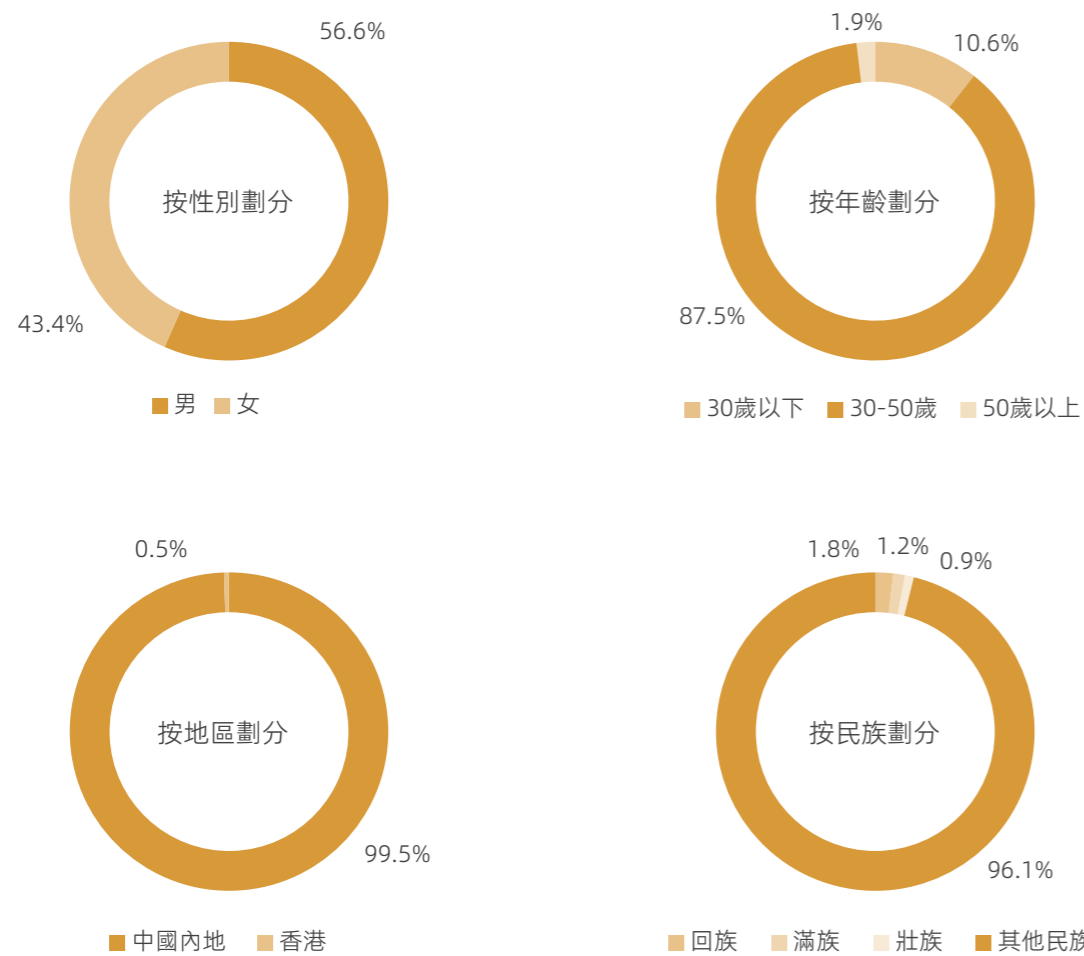
本集團承諾堅決保護員工的基本權益，本集團的工作時間、假期政策、薪酬及員工福利完全符合業務運營所在地區的法律法規要求，並對工作時間、加班及休假情況進行規範管理與動態監測，建立完善的加班補償機制，依法提供加班費，確保員工依法享有並合理使用帶薪年假。

● 人才管理

本集團全面識別並嚴格管控招聘過程中的潛在風險，確保人才引進的安全性與合規性。針對關鍵崗位候選人，我們聘請第三方機構進行深入風險調查，涵蓋候選人的身份信息、個人信用、訴訟記錄、工作履歷等方面；針對其他崗位應聘者，我們開展內部背景調查，重點核查候選人的學歷、工作經歷及僱傭評價等方面，並基於核實結果對候選人進行風險評級，最大程度規避招聘與僱傭風險。

同時，我們秉持公平僱傭、用人唯賢的原則，為員工提供平等的就業和職業發展機會，並不斷擴寬招聘渠道，優化人才來源結構，增強高校及專業人才儲備，推動團隊多元化建設。

多元員工結構



我們對不同招聘群體制定了有針對性的招聘計劃，全面吸納優秀人才，以精準匹配集團發展需求，打造具有競爭力的專業人才梯隊。

多元招聘計劃

海之子計劃

向應屆生提供房地產開發及商業管理類崗位，旨在通過精英化、國際化和系統化的培養，為本集團打造綜合管理經驗和企業人才梯隊主力軍。我們定期開展海之子集中盤點，關注近五年內入職的海之子能力發展與職業發展情況，定向釋放組織資源開展職務檢討，保障高潛力員工群體的潛質兌現與穩定發展。

海之星計劃

向應屆生提供銷售、商業配套、教育、養老等崗位，優先考慮地區公司所在地的高校人才，培養本地化精英，打造行業新星。本年度，我們擴大對「海之星」項目的盤點範圍，進一步挖掘「海之星」項目成員發展潛力。

海納計劃

面向工作經驗豐富的專業人士，並進一步根據對象及招聘組織的不同細分為：海納日常招聘、海納精英招聘、海納集中招聘，以持續吸納社會經驗專才，為集團壯大發展賦能。

為進一步優化人才管理體系，提升人才精细化管理水平，並助力員工實現職業價值，我們不斷完善內部人才盤點機制，擴大盤點範圍，增加專項評估，全方位掌握各層級、各類別員工的業務表現和發展潛力。通過總部、業務線及地區公司交叉驗證，我們精準識別人才缺口，制定相應招聘、培養和調配計劃，確保人才梯隊建設穩健推進。同時，我們加快推進內部人才市場建設工作，賦能地區公司基於業務需求自主匹配人才，促進內部人才流動，為優秀員工提供更多留任機會，保障員工個人職業生涯的連貫性與可持續成長。

關鍵人員及重點崗位管理人員能力評估

關鍵人員能力評估

通過內部訪談、360度測評工具、績效情況等內外部評估相結合的方式，評估關鍵人員能力，以九宮格落位和人才地圖等形式輸出人才盤點綜合報告

重點崗位管理人員能力評估

針對地區公司重點崗位管理人員，我們通過民主評測、員工訪談、實地調研等方式進行評估，對地區公司在經營管理及高管團隊建設中存在的問題進行掃描，並提出針對性改進建議

針對集團中高層管理人員，我們搭建信息化人才盤點系統「幹部勝任力評估系統」，系統性記錄中高層管理人員歷史業績數據及關鍵管理行為、員工口碑等信息，實現對其勝任水平的實時追蹤和全方位評估，並逐步建立立體化的幹部領導力評估體系，從而進一步提高人崗匹配度與選拔決策的科學性，為集團發展打造高水平、高素質的管理隊伍。

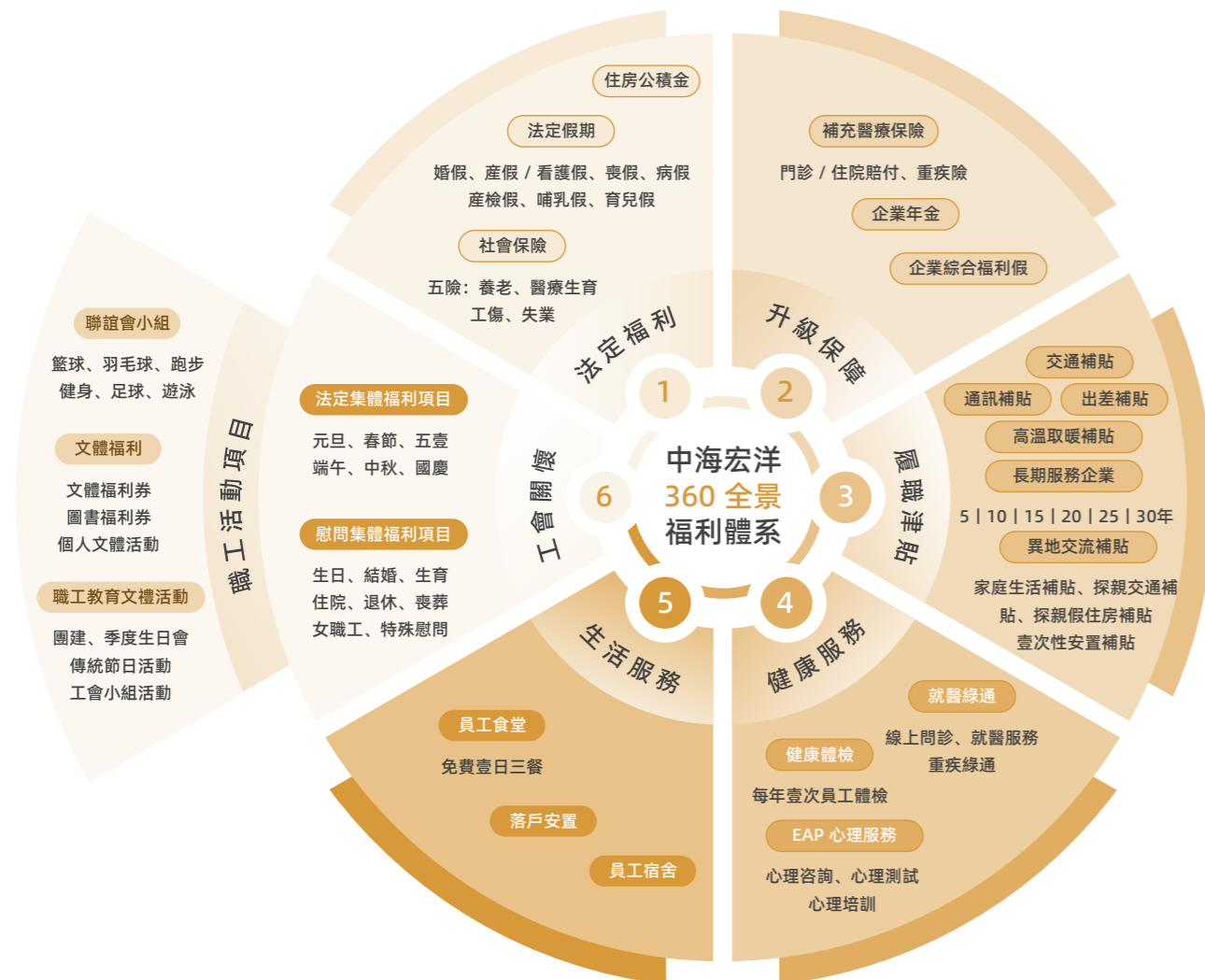
我們持續強化僱主品牌建設，不斷優化僱主服務，以樹立卓越僱主形象，提升集團吸引力與員工滿意度。憑藉優質的人才管理體系與良好僱主口碑，我們的僱主品牌獲得行業廣泛認可，並榮獲多項榮譽。

● 員工薪酬與福利

本集團構建具有競爭力的薪酬與福利體系，確保員工的付出與收穫相匹配，提升員工的幸福感與滿意度。我們持續關注勞動法規的更新，適時修訂並完善《員工薪酬管理辦法》，明確員工薪酬構成、調整、發放等方面的標準，持續關注薪酬公平性，定期開展薪酬數據分析與評估，弱化性別差異，強調同工同酬、多勞多得。我們建立薪酬管理機制，結合市場水平及生活成本評估結果，持續優化薪酬體系，確保員工薪酬水平具備競爭力並覆蓋基本生活需求。

在保障基本薪酬的基礎上，我們亦為員工提供豐厚的福利待遇，制定《員工福利管理辦法》以明確集團各項福利，包括長期服務金幣、企業綜合福利假、異地交流補貼、伙食補貼、健康保障、補充醫療保險及企業年金等。同時，我們圍繞法定福利、升級保障、履職津貼、健康服務、生活服務、工會關懷六大維度打造360全景福利體系，並為常駐西寧的員工提供高原地區專項補貼，以保障其在特殊地理環境下的工作與生活福祉，提供貫穿員工職業生涯的全週期關懷服務，從職業發展到生活保障，為員工提供物質與精神的全方位支持。

360 全景福利體系



員工全週期關懷服務



此外，我們重視員工職業生涯收尾階段的平穩過渡，持續完善退休員工過渡支持機制。我們至少提前半年開展退休人員名單檢視，結合國家最新退休政策要求，與員工充分溝通並協商確定合理退休日期。退休前，我們及時啟動「退休一頁紙」服務，向員工清晰說明養老待遇、醫保保障等退休後權益，幫助其提前做好退休規劃、順利適應退休生活。同時，我們通過榮休儀式及退休關懷機制，持續表達對退休員工的尊重、感謝與關懷。

我們完善員工家庭福利體系，並加強對女性員工的關懷與保障，以實際行動提升員工幸福感和安全感。我們為員工提供帶薪育兒假制度，在子女滿3周歲前，支持男女員工每年享有10個工作日（約2周）帶薪育兒假，持續為員工提供育兒階段的長期支持。同時，我們正推進獨生子女帶薪父母護理假制度建設，已完成全國政策調研及考勤系統配置開發，計劃在完善相關員工福利制度後正式實施，為員工在父母存在照護需求時提供帶薪休假支持，助力員工實現工作與家庭責任的平衡。我們亦為女性員工購買生育保險，支持陪產檢假、產假、哺乳假、育兒假和痛經假等假期的申請，提供宮頸癌篩查套餐等專項體檢項目，在辦公區域設置哺乳室，提供托兒福利保障，於衛生間放置衛生用品和止痛藥，並定期舉辦關懷活動，營造全員關心關注關愛女性員工的良好氛圍，積極引領女性員工凝心聚力促發展，激勵女性員工在企業發展中貢獻巾幗力量。

中海宏洋工會三八婦女節活動

2025年三八節前夕，中海宏洋總部工會開展「非遺匠心，禮遇女神」主題活動。活動融合非遺文化體驗與節日關懷慰問兩大核心，組織女性員工近距離感受傳統工藝魅力，並統一發放節日紀念品，切實提升女職工的幸福感和文化自信，營造了尊重女性、關愛女性的良好氛圍。



▼ 三八婦女節活動

中海宏洋汕頭公司「家有海寶」員工子女寒假託管班

為切實解決員工子女寒假「看護難」問題，中海宏洋汕頭公司舉辦了為期3周「家有海寶」2026年員工子女寒假託管班，並於2月3日順利結營。本次寒假託管班配備專業師資團隊，精心設計作業輔導、興趣啟蒙、運動健康及戶外研學等多元化課程，並提供安全舒適的環境與營養均衡的兩餐一點，以細緻入微的服務，讓「海寶們」在快樂中成長，讓員工們安心投入工作，充分體現了公司對員工家庭的關懷與溫暖。



▼ 「家有海寶」員工子女寒假託管班

此外，我們持續實行「同心奮鬥，幸福宏洋」員工關愛計劃，圍繞每季度主題開展固定關愛項目，做到「主題融合」與「品牌塑造」相結合，建立員工關懷工作「U+」模式，全方位涵蓋與員工工作、生活、健康、心理、家庭等方面，開展形式創新、內容多樣的關愛活動，提升員工工作幸福感。

員工關愛季度主題



本年度，我們精心策劃並舉辦18場主題活動，涵蓋「端午主題活動」、「公司司慶活動」、「中秋主題活動」、「夏送清涼」、「冬送溫暖」、「登搞主題活動」等，並在重要傳統節日為員工送上節日慰問，傳遞企業溫暖關懷。同時，我們成立十大興趣小組，覆蓋多種興趣領域，並每週定期開展活動，全年累計開262場，讓員工在工作之餘拓展興趣愛好，豐富員工業餘生活，引導員工勞逸結合，致力構建積極和諧、人性化的組織文化氛圍。



▼ 「感恩節主題」活動



▼ 「司慶日主題」活動



▼ 「羽毛球興趣小組」活動



▼ 「司慶日主題」活動



▼ 「夏送清涼」活動



▼ 「中秋節主題」活動



▼ 「網球興趣小組」活動



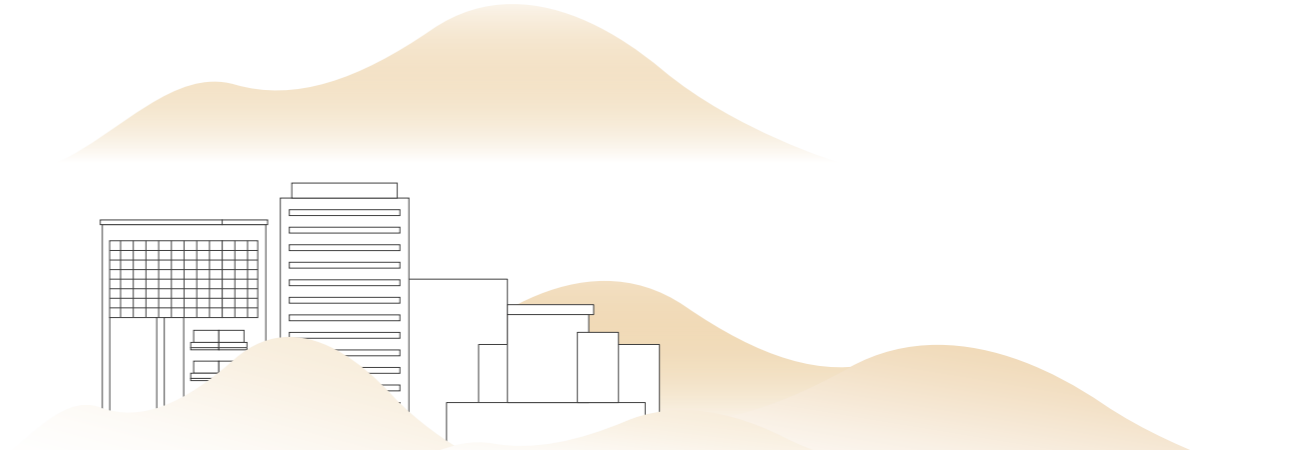
▼ 「樂跑興趣小組」活動



▼ 「冬送溫暖」活動



▼ 「登高主題」活動



職業健康與安全

保障員工健康與安全是中海宏洋運營管理的基本要求。我們持續完善相關管理體系，關注全體員工身心健康與工作安全，並將管理要求延伸至供應商及承建商等合作夥伴，強化健康保障與安全管理，嚴格防控安全風險，致力為全體從業人員營造安全、健康、規範的工作環境。

● 員工身心健康

本集團嚴格遵守國家和各地區關於健康與安全的法律法規及國際職業健康安全標準和法規，制定並由執行委員會審閱批准實施覆蓋全體員工、供應商及承包商員工的《辦公環境管理個人自查標準》《職業健康及安全政策》《職業健康及安全管理職責政策》，明確提出辦公場所安全標準和員工身心健康管理要求，致力於在具備足夠工作基礎的情況下，依循其他行業或國際上的自願性標準開展政策，並積極開展ISO 45001等外部認證。我們鼓勵員工積極參與健康安全政策的修訂與管理體系的改善，並制定年度職業健康安全管理計劃，明確職業健康安全優先事項，承諾持續優化安全管理體系，不斷提升職業健康安全績效。

我們基於健康和福利政策建立HiLove一站式健康管理體系，並持續優化員工健康保障機制。2025年，我們升級補充醫療保險方案，建立三檔階梯式保障體系，進一步完善多層次醫療保障，擴展社會保障範圍。同時，我們整合健康服務資源，搭建員工健康服務一站式平台，實現體檢預約、補充醫療、重疾保障等功能的線上集成，並拓展在線問診、心理諮詢等健康服務。我們亦通過系統化、分層次的健康管理舉措，全方位守護員工身心健康。



辦公場所員工身心健康保障措施包括但不限於：



舒適辦公

為員工提供健康舒適的辦公環境，保證辦公區域溫度舒適、照明充足、用水用電安全，並設置暢通的消防通道，同時成立員工健康角，配備血壓計、脈搏血氧儀、體重體脂秤及數據終端平板電腦等設備，方便員工隨時監測自己的健康數據並追蹤健康狀態；



健康體檢

為所有員工及其家屬提供定制化健康體檢項目，不斷擴大體檢機構範圍，並設立線下體檢報告解讀及線上綠色就醫服務，呵護員工身心健康，優化員工健康管理；



心理支持

開展EAP（Employee Assistance Program，員工幫扶計劃）項目品牌「心海領潮」心理關愛活動，為員工及其親屬提供匿名一對一心理諮詢、科學全面的心理測評、有趣實用的心理倡導等心理關懷福利，幫助員工舒緩壓力、調節心情，開啟高品質生活；



健康科普

每季度開設覆蓋全體員工的多樣化健康培訓與健康科普活動，並開展一年兩次心理健康講座，圍繞緒壓力管理、職業發展等職場情緒問題、季節性疾病預防及辦公室健康等主題，通過講座、專家分享及信息推送等形式提升員工健康素養；



家庭關懷

通過舉辦親子護牙體驗活動、發放家庭健康福利等方式，將健康關懷從員工個人擴展至家庭層面，增強員工的歸屬感與幸福感；



高管保障

面向管理層提供定制化健康管理服務，通過專屬健康服務手冊、健康關懷禮包及便捷就醫支持等措施，為核心管理團隊提供更全面的健康保障。

此外，我們積極開展多元健康活動，推動健康理念融入員工日常生活。2025年，我們響應國家「健康體重 一起行動」倡議，結合員工健康需求建立季度主題健康活動機制，組織羽毛球、網球、乒乓球等球類運動培訓及山林徒步等戶外活動，幫助員工提升身體素質並釋放工作壓力。

中海宏洋運動季

2025年7月至9月，中海宏洋總部工會舉辦兩期「中海宏洋運動季」，設置羽毛球、網球、乒乓球、八段錦及HIIT全身燃脂等運動項目，共組織活動20場，參與員工達280人次，累計活動時長超過30小時。通過多樣化運動活動，我們鼓勵員工培養健康生活方式，提升員工身體素質與團隊凝聚力。



「中海宏洋運動季」活動現場



「中海宏洋運動季」活動海報

● 安全生產管理

本集團始終將生產安全置於首位，建立健全安全生產管理體系，嚴格落實各級安全管理責任。我們以安全生產目標為指引，強化施工關鍵環節管控，圍繞項目施工建設全流程搭建「實施有規範、操作有程序、過程有控制、結果有考核」的標準化安全管理機制，為施工現場人員提供全方位安全保障，切實防範安全風險。

安全生產目標

為加強對項目安全風險的把控，我們針對施工現場員工及承建商員工設定系列安全管理目標，並通過數據監測與績效評估機制定期跟蹤及審視目標達成情況，持續評估各項措施在降低健康風險與預防事故方面的成效，並據此優化安全管理舉措，形成閉環管理機制。

安全生產目標：

- 杜絕發生較大及以上生產安全責任事故；
- 有效壓降一般生產安全事故起數和死亡人數（億元營收死亡率控制在**0.0019**以內）；
- 「零死亡」生產安全責任事故區域公司、專業公司佔比不低於**100%**；
- 杜絕發生瞞報事故；
- 不發生社會影響較大的事故或險肇事件；
- 不出現職業健康損譽事件；
- 相關方（含承包商）責任一般及以上等級安全生產事故同比下降**20%**；
- 施工現場工傷事故率控制在每百萬工時**1.2**起以內；
- 確保所有施工人員每年接受不少於**25**小時的安全培訓，培訓覆蓋率達到**100%**；
- 施工現場發現的安全隱患整改率達到**98%**以上，重大隱患整改率達到**100%**；
- 所有施工人員的健康檔案建立率達到**100%**，定期體檢覆蓋率達到**95%**以上；
- 每季度至少組織一次應急演練，確保所有施工人員熟悉應急預案和逃生路線，演練參與率達到**100%**；
- 特種作業人員持證上崗率達到**100%**，確保所有特種作業人員具備合法資質，並定期進行復審和再培訓。

2025年，中海宏洋全年共發生0起安全責任事故，0起影響較大的安全險肇事件，0起全年職業健康損譽事件；員工損失工時傷害頻率（LTIFR）為0，因健康安全原因導致的缺勤率為0.6%；承建商傷亡安全責任事故0宗，承建商員工損失工時傷害頻率（LTIFR）為0。同時，我們於本年度內打造多個安全生產標準化示範工地，獲得眾多安全榮譽和獎項。

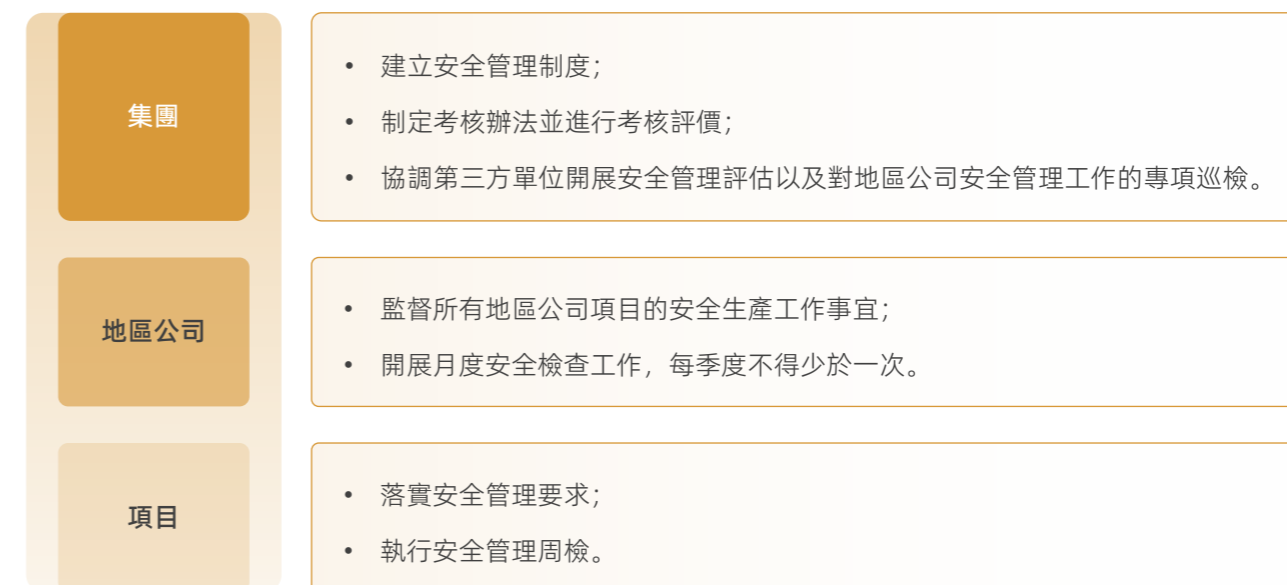
項目	榮譽名稱	級別
呼市閱江府項目	內蒙古自治區建築施工安全標準化示范工地	省級
合肥觀山嶺湖項目	安徽省建築安全生產標準化示范工地	省級
合肥臻如府項目	安徽省建築安全生產標準化示范工地	省級
徐州華樾項目	安徽省建築施工安全生產標準化工地	省級
蘭州天鑽項目	甘肅省建設工程文明工地	省級
蘭州天鑽項目	甘肅省工程建設項目綠色建造施工水平評價（合格）	省級
蘭州江灣境項目	甘肅省建設工程文明工地	省級
蘭州江灣境項目	甘肅省工程建設項目綠色建造施工水平評價（合格）	省級
蘭州鉅悅世家項目	甘肅省工程建設項目綠色建造施工水平評價（合格）	省級
蘭州鉅悅世家項目	甘肅省建設工程文明工地	省級
泉州學仕裡項目	福建省建築施工安全生產標準化（交流）項目	省級
南通臻如府項目	江蘇省建築施工安全生產標準化工地	省級
泰州江山望項目	江蘇省建築施工安全生產標準化工地3星	省級
淮安淮上景明項目	江蘇省建築施工安全生產標準化工地2星	省級
泰州江山望項目	華東地區建築施工安全生產標準化學習交流項目	省級

安全生產管理體系

我們嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國建築法》《建築工程安全生產管理條例》《生產安全事故報告和調查處理條例》《建築施工安全檢查標準》及《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規，制定《工程安全管理辦法》《安全生產管理手冊》《安全生產責任清單》《施工安全管理制度》和《職業健康及安全政策》等一系列安全管理政策，覆蓋所有項目現場員工及承建商員工，並通過集團總部與各地區公司和項目之間互相簽訂《安全生產責任書》、項目與合作單位簽訂《安全管理協議》的方式，從管理層到執行層逐層落實安全責任及職能，致力保障包括承建商在內所有施工現場人員的健康與安全。我們每年審查安全生產制度，評估相關制度的落實情況並及時新增、完善有關政策制度，以確保安全管理制度的落實。

我們採用集中式的安全生產管理方式，建立「集團- 地區公司- 項目」三層安全生產管理體系。集團層面，董事局及行政總裁為安全生產第一責任人，行政總裁管理健康與安全相關戰略及績效，由董事局層面的安全生產監督管理委員會作為負責健康與安全相關實踐的執行機構，統籌管理安全生產相關工作事宜，設立安全生產相關目標，並就目標進行審閱和討論，持續監督和檢討目標的達成進度；地區層面，我們成立安全生產監督管理小組，由地區公司總經理為地區公司安全生產第一責任人，並由地區公司領導擔任地區公司安全總監，監管項目安全管理事務落實情況；項目層面，項目發展部負責人作為該層級的第一責任人，負責執行具體項目的安全管理工作。此外，我們亦根據每個項目發展面積規定監理單位和施工單位的安全人員配備要求，以完善項目層面的安全管理。報告期內，中海宏洋專兼職安全人員共計51人，其中開發業態32人（專職30人、兼職2人，持有註冊安全工程師證書21人），商業19人（專職12人、兼職7人）。

安全生產管理體系



我們制定《工程安全管理獎懲辦法》，建立安全管理獎懲機制，將包括集團高管在內的各級安全管理人員的績效與安全生產目標的達成情況掛鉤，以正向激勵和追責懲罰相結合的形式，驅動各層級責任人認真履職、提高安全管理效率，進而推動集團安全管理制度的有效落地。對發生安全事故的公司，視事故嚴重程度，對其總經理、安全總監和項目總監等安全分管領導和負責人進行不同程度的經濟處罰（薪酬及獎金扣減）和行政處罰（降級、降職、辭退）。

2025年，我們推動四家代表性子公司完成ISO 45001職業健康安全管理体系認證，100%覆蓋地產開發、酒店管理、商業運營、文化旅遊、科技創新和能源管理等中海宏洋所有經營業務。

安全施工措施

本集團編製《安全文明施工正確做法庫》《項目全週期安全管理工作指引》《高危工序全過程施工安全標準動作清單目錄》等工作手冊，明確各項目施工過程安全防護措施的標準規範，為現場施工提供標準化和規範化的安全作業指引。所有項目均採用安全文明正確做法庫推薦做法，大部分採用2至4項推薦做法，有效提升現場安全文明形象，切實保障施工現場員工及承建商人身安全。

安全施工措施

	<p>職工健康管理</p>	<p>定期組織施工現場人員體檢，關注施工人員健康狀況，為每名員工及承建商員工建立健康檔案，全面記錄其體檢結果、病史、過敏史等信息，並定期更新，由專人管理，確保信息保密和安全；施工現場配備急救箱、急救藥品和急救人員，確保在突發疾病或傷害時能夠及時進行急救處理。</p>
	<p>生產設備安全</p>	<p>通過選用具備較高安全性能的設備、設置防護設施、為員工及承建商配備符合國家安全標準的勞保用品等方式為施工現場人員提供基礎安全保障。</p>
	<p>關鍵工序規範</p>	<p>將項目全週期安全關鍵工序劃分為21個安全停止點，由監理單位牽頭施工單位開展自查，項目甲方責任工程師進行複核，確認無誤後由安全專監報備公司安全專崗。</p>
	<p>動態現場管理</p>	<p>在項目施工現場出入口位置設置《安全動態管理可視化一覽表》，定時更新隱患整改督辦的動態情況。</p>
	<p>事故應急響應</p>	<p>制定《暴雨、颱風季節安全防範措施指引》以明確極端天氣突發事件施工安全指引。按照事先預控、預警啟動、事前防控、事中上報、事後回復等5個階段，對每一階段制定標準安全動作，指導項目準確判斷應急啟動時機、快速啟動應急響應、及時恢復；制定《地區公司生產安全事故綜合應急預案》，明確生產安全事故分類處置方式，最大限度預防和減少施工現場突發事件、生產安全相關事故及其造成的損失，保障公司員工和相關方的生命財產安全；根據《安全生產管理手冊》定期組織安全應急演練，提升施工現場人員對突發事件的應急能力；建立職業健康與安全事件調查機制，對工傷、職業病及相關事故開展原因分析與責任追溯，形成改進措施並持續跟蹤落實，防止類似事件再次發生。</p>



我們以數字化手段賦能安全管控效率提升，通過智慧工地系統的升降機安全智慧監測、塔吊安全監測、卸料平台監測、安全帽抓拍、基坑監測、高支模監測等安全監控、人員管理及監測預警功能，結合後台大數據分析，全面、客觀監控現場施工安全情況，實現對安全事故的預防和及時響應。我們研發DIS數字工地管理系統，構建智能化、標準化的安全管理平台。該系統集成勞務實名制、視頻監控、AI識別、塔吊與升降機安全監測、環境監測等智慧設備，即時掌握施工動態，實現遠程監控與精準管理，並通過領導班子帶隊檢查、停止點檢查、異常天氣管理、高危作業檢查、上五層安全檢查、危大工程實錄及特種設備檢查七大安全管控場景，確保安全隱患及時發現、整改閉環。同時，借助AI識別與大數據分析，DIS系統能夠自動識別異常行為並提供即時預警與追溯依據，有效降低安全風險，推動施工安全管理向數字化、智慧化、精細化升級。



DIS數字工地管理系統

七大安全管控場景



同時，我們聚焦施工現場設備運行、臨電管理、特種作業及作業環境等關鍵環節，持續推進施工現場外感應智慧語音警示牌、配電箱二維碼巡檢系統、塔吊防鬆螺母智能預警系統、「電焊機安心焊」智能管控系統及有限空間電焊煙塵淨化應用，進一步強化施工現場風險預警、過程管控及職業健康保障能力，夯實安全生產管理基礎。

智慧工地與安全管理創新應用



施工現場外感應智慧語音警示牌

- 採用高精度紅外感應技術，廣角覆蓋，自動識別人員接近並觸發預警，多重警示有效提升人員注意力，減少人為因素影響，同時適用範圍廣，有效預防臨邊防護設施被惡意破壞或施工人員違規翻越防護進行作業。



配電箱二維碼巡檢系統

- 通過在配電箱門內設置專屬二維碼，實現智慧化管理，巡檢人員通過掃碼進入管理平台，即時上傳檢查照片、設備狀態等關鍵信息，系統自動記錄巡檢時間、位置及責任人，巡檢發現異常時，系統自動生成電子工單，即時推送至相關責任人，並跟蹤整改進度。管理後台即時統計分析巡檢數據，自動生成可視化報表，形成完整的閉環電子化巡檢台賬。



塔吊防鬆螺母智能預警系統

- 在傳統自鎖螺母基礎上升級應力感應結構，並結合配套感測器即時監測塔吊關鍵連接部位預緊力變化，可在螺母出現微小鬆動時觸發多級預警，及時識別人工巡檢難以發現的隱患，從源頭降低因連接件失效引發的塔吊安全風險，提升大型機械設備安全管控水平。



「電焊機安心焊」智能管控系統

- 通過在電焊機內加裝智能控制芯片並配置專屬二維碼，將設備接入數字化管理平台。焊工作業前須掃碼驗證證件信息並授權開機，作業結束後線上關機，系統同步記錄操作人員、作業時長及設備使用情況，實現人證合一、一人一機、全程留痕，有效防範無證操作及設備濫用風險。

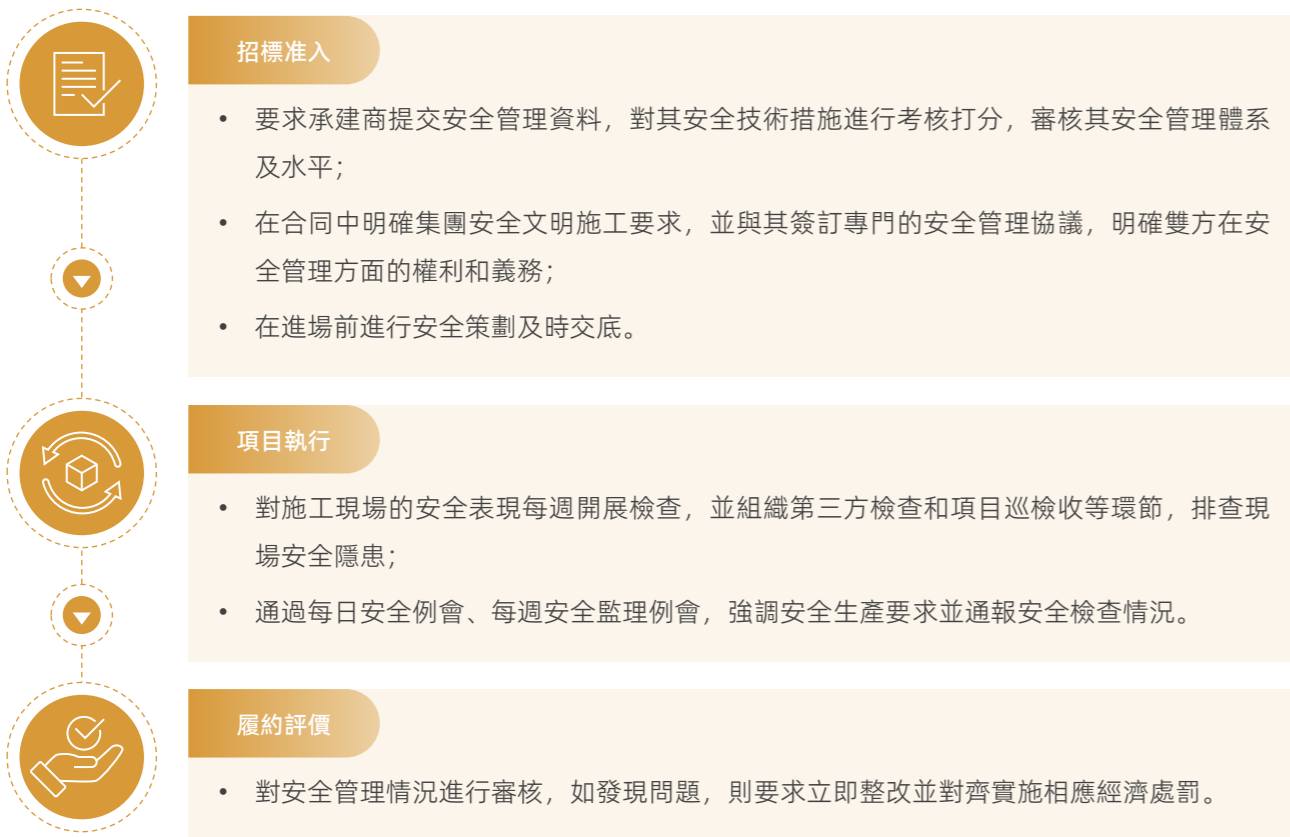


有限空間電焊煙塵淨化應用

- 針對地庫等通風受限區域焊接作業煙塵聚集問題，在施工現場配置專用電焊煙塵淨化設備，通過集煙罩、專用濾芯及活性炭板等裝置對焊接煙塵進行抽排與淨化，並可根據作業位置靈活移動安裝，及時改善有限空間作業環境，降低煙塵對施工人員健康的影響。

此外，我們針對承建商開展項目施工全流程安全管治，確保承建商在施工過程中落實集團的安全生產要求。

承建商安全管理措施



風險防控與安全檢查

本集團注重對安全風險的管控和隱患的防治，持續完善安全評估檢查機制，開展外部風險評估與內部安全檢查，實現對安全風險的有效防範及對安全隱患的閉環整改。

安全風險分級管理

我們基於風險評估結果對職業健康與安全風險實施分級管理，並結合不同風險等級制定針對性的改進行動計劃，設定可量化的管理目標與關鍵指標，推動風險管控措施有效落地。我們要求項目監理、承建商等施工參與方編製《安全風險分級管控計劃》，並由項目負責人督促施工單位針對《安全風險分級管控計劃》中安全風險級別較高項目制定專項風險防控方案。我們採用「紅、黃、綠」三級預警機制，對所有項目重大風險隱患管控情況進行評估，根據首輪評估結果的不同，實行差異化安全檢查頻率。針對沒有達到安全風險「綠燈」等級的項目，我們對其進行反覆檢查，直至其獲得內部認證的綠燈風險等級。報告期內，集團所有項目均通過內部安全標準檢查，獲得內部安全認證。

第三方評估和檢查

我們邀請行業內第三方評估諮詢單位，每年按照計劃組織第三方單位對施工現場、項目辦公區以及生活區開展安全風險評估，並聘請專業監測機構針對塔吊、爬架等大型機械設備的質量風險進行檢測排查。我們每年開展基坑專項評估和「守門行動」專項檢查，嚴格把控基坑施工風險，加強針對工地關鍵環節的安全管理。2025年，我們重點排查大型設備的安全風險，全年共計開展兩輪第三方安全飛檢，實現在建項目全覆蓋，安全飛檢綜合成績86%，安全生產、文明施工、綜合得分均穩步提升。

安全檢查與隱患排查

總部動態監控重點項目安全運行情況，每年對所有階段開發項目開展3次全覆蓋質量安全綜合評估，並對存在重大安全風險項目掛牌督辦整改。地區公司結合項目實際情況，至少每月組織1次安全檢查，並不定期開展日常安全檢查、專項安全檢查。項目安全管理人員每週組織現場安全檢查，項目工程經理每週組織現場安全檢查，項目總監至少每月組織1次綜合安全檢查。針對檢查發現的安全隱患，我們要求受檢單位立即落實整改，並由檢查單位應對隱患或問題的整改情況進行複查，跟蹤督促落實，形成閉環管理。本年度，集團安全與環保中心組織安全專家對重難點項目進行「四不兩直」安全專項檢查，即不發通知、不打招呼、不聽匯報、不用陪同接待，直奔基層、直插現場，確保檢查的真實性與有效性。

安全專項檢查開展情況

組織單位	檢查名稱	開展次數
總部	總部領導安全帶班檢查	21次
	開展極端強對流天氣專項檢查	1次
	開展「四不兩直」安全專項檢查	2次
	大型設備專項安全檢查	2次
	基坑與邊坡專項安全檢查	2次
地區公司	地區公司負責人安全帶班檢查	24次
	地區公司月度安全檢查	12次
	地區公司消防防火專項檢查	4次
	大型設計安全專項檢查	12次
	腳手架工程安全專項檢查	12次

安全專項檢查機制



▼ 總部領導班子帶班現場安全檢查



職業健康與安全培訓

為進一步深化員工及承建商的安全意識，我們針對不同層級和不同員工類型，通過多元化方式開展安全相關培訓，培訓覆蓋超3萬餘人次。對於所有進場的一線工人，我們要求其經過培訓才可以進入現場施工，實現一線工人進場前培訓100%覆蓋。我們充分整合外部和內部資源，每季度邀請外部專家開展覆蓋全項目的培訓，並通過安全晨會、分管領導下工地及安全生產月等方式，由集團內部領導和同事為員工及承建商宣貫安全生產的法律法規要求和本集團的內部安全制度標準，以有效提升員工及承建商的安全意識和專業能力。同時，我們每季度對施工單位和總包管理人員開展安全風險管理專項考試。2025年，我們舉辦安全文明標準化觀摩會12場。

安全知識學習與落地

- 聯合蒙甯、南寧、合肥、鹽通公司組織了12場安全專項培訓，覆蓋安全生產相關部門所有員工及所有承建商；
- 組織地區工程線全體人員參與第一期安全知識專項線上考試，共392人參加考試；
- 動員182人參加註冊安全工程師考試，並組織考試成功經驗分享及注安課程培訓，督導學員積極認真備考；
- 開展應急普法知識競賽，累計動員200餘人參與線上競賽答題，總答題量超2.1萬餘題次。



安全培訓

針對管理人員

圍繞現場危大工程管控要點，開發針對性安全培訓課程體系、組織註冊安全工程師持證考試培訓等，覆蓋中海宏洋工程業務線人員

1,038 人次

學習《中華人民共和國安全生產法》「十五條硬措施」「安全生產十個堅決」等國家規章制度，覆蓋

1,015 人次

針對一線作業人員

每日班前喊話 5.3 萬場次

覆蓋 33.7 萬餘人次

開展冬季施工專項培訓 51 場次

覆蓋 2,200 餘人次

開展夏季高溫施工安全專項培訓

2,600 餘人次

開展火災事故安全警示教育

4,500 餘人次

開展消防安全培訓、應急演練、特種作業人員專項培訓、起重吊裝安全專項培訓、

入場教育等各類專項培訓 201 場次

覆蓋

7,100 餘人次

培訓發展

為支持員工持續成長與能力提升，中海宏洋建立系統化人才培養與發展體系，通過多樣化培訓計劃幫助員工拓展知識視野並提升專業技能。同時，我們結合科學合理的評估機制，構建清晰的職級體系與規範的晉升通道，為員工職業發展提供清晰路徑。

● 員工培訓

本集團制定並持續優化《培訓管理辦法》，對培訓體系、培訓計劃管理、經費管理、課程管理、師資管理、實施及考核、導師制度等進行明確規定，有序開展覆蓋全體員工的人才培訓，致力打造高質量、有競爭力的綜合型人才隊伍。我們針對不同類別員工，制定多層次的人才培訓方案，開展專項人才領導力培養、關鍵員工群和全體員工職業力塑造計劃，為每一位員工提供專業能力建設支持。此外，我們根據市場趨勢及集團發展需要不斷優化培訓計劃，以期讓員工掌握前沿知識和技能。

專項人才領導力培養

為充實集團幹部儲備，我們開展「中海宏洋人才培養工程」，分層、分級、分階段設置貼近業務、注重實效的培養內容，通過輪崗交流、導師帶教及專題培訓的形式，幫助員工挖掘自身潛力、培養領導能力和創新能力。為進一步提高優秀人才轉化效率，集團高層領導深入參與培訓各環節，在培訓過程中對潛在幹部進行考察。我們認真聆聽並整理學員在課程中提出的建議，並將優秀建議輸出為實用方案於集團範圍內進行推廣。

「中海宏洋人才培養工程」



此外，我們針對集團中高層管理人員持續開展管理專題系列培訓，聚焦經營管理、戰略轉型、可持續發展及創新業務等重點領域，通過邀請外部專家授課、組織標桿參訪及開展實踐教學等方式，持續強化管理團隊的戰略理解、專業履職及協同推進能力，並促進跨組織、跨團隊的經驗交流與學習互鑒，構建多元化學習與交流網絡，為持續提高集團組織管理效率、實現團隊精益轉型注入動力。



開展「責任驅動，價值賦能」ESG賦能研習營系列培訓

2025年，為提升管理團隊對可持續發展議題的戰略理解與履職能力，中海宏洋組織開展「責任驅動，價值賦能」ESG賦能研習營系列培訓，面向上市公司董事、總部部門負責人、地區公司班子及部門負責人、低碳營銷分中心負責人等管理人員，根據不同層級及職能特點差異化設置培訓內容。培訓圍繞上市公司ESG監管要求與董事職責、房地產行業ESG發展趨勢、創新業務實踐、氣候戰略解讀及低碳轉型與科技賦能等主題分期開展，推動管理層深化對ESG治理責任、行業轉型趨勢及戰略落地路徑的理解，進一步提升中高層管理人員的戰略研判能力、專業履職能力及跨條線協同推進能力，為集團可持續發展及創新業務拓展提供管理支撐。



「責任驅動，價值賦能」ESG賦能研習營系列培訓

關鍵員工群體專業力提升

我們關注不同員工群體的專業需求，定制有針對性的培訓計劃，緊密圍繞公司發展戰略持續迭代內部人才培養體系，實現科技、人才、創新的三輪驅動，為集團高質量發展提供穩定而持續的動力。

聚焦公司「好房子」建設，我們在全公司範圍內組織開展「中海宏洋好房子研習坊」專項培訓，設置5個專業、9大模塊、12期課程，由各業務線總經理及專業小組負責人擔任講師，結合專業領域與管理實踐，圍繞體系解讀、產品策劃、標準化建設、住宅產品、裝修園林、展示策劃、成本優化、建造管理及服務提升等重點內容開展系統培訓。培訓覆蓋全體中高層管理人員、項目總監及強相關業務線人員，着力橫向優化各業務線協同聯動，縱向強化總部研發與地區一線執行要求貫通，推動產品理念宣貫、管理要求傳達及落地應用，持續提升關鍵員工群體的專業認知與實踐能力。

我們進一步深化對應屆畢業生的人才培養，對校園招聘群體「海之子」設置三年培養計劃，開展「C+人才培養工程」，通過專項輪崗更好地打造職業素養優秀的潛質人才隊伍，推動創新業務發展和組織能力變革；針對銷售業務線，我們開展「三強培訓計劃」，對營銷操盤手、專業客研及銷售經理分別開展定向培訓；針對項目總監，我們開展「匠心計劃」，培養項目總的「企業家思維」，並在培訓過程中輸出項目總案例實操手冊。同時，我們緊跟人工智能等新興技術發展趨勢，圍繞企業數字化轉型需求，持續開展前沿專題培訓，賦能相關業務線員工及時更新專業技能，不斷提升技術應用與創新能力，助力員工更好適應數字化工作場景與新型技術工具。



「中海宏洋好房子研習坊」系列培訓

開展「AI賦能 智啟未來」AI賦能研習營系列培訓

2025年，中海宏洋結合企業數字化轉型需求，組織開展「AI賦能 智啟未來」AI賦能研習營，面向總部全體人員及地區中層及以上管理人員，並鼓勵全員參與。培訓內容涵蓋檢索增強（RAG）工作邏輯與應用場景、多行業AI賦能案例、人工智能業務探索及AIGC運用指引等主題，結合外部專家及內部業務負責人分享，推動員工加深對人工智能應用場景及提效路徑的理解，持續提升關鍵員工群體的數字化應用能力與創新實踐能力。



「AI賦能 智啟未來」AI賦能研習營系列培訓

全體員工職業力塑造

為提高全體員工的職業素養與工作能力，我們開展貫穿全年的「三說一坊」培訓，即「創造者說」「賦能者說」「奮鬥者說」和「思創工坊」，承接行業變化和集團發展實時性需求，以多元的形式定期開展覆蓋不同層級員工的各類主題培訓，助力員工成長提升。2025年，我們組織各業務線共開展34次內外培訓分享活動，涵蓋設計、課程、成本、工程、營銷、法務、ESG、AI等業務線和領域，促進內外知識的萃取和共享。

在此基礎上，本年度我們延續董事會ESG強制培訓機制，將文化尊重、多元包容、跨文化溝通納入全員年度必修培訓，與董事ESG培訓形成自上而下、全員覆蓋的ESG能力建設體系。圍繞行業轉型與可持續發展趨勢，我們組織員工參加中國建築ESG管理人才培訓班，深化ESG理念與管理知識學習，並開展低碳建築與低碳數字化等專題培訓，提升員工應對產業升級及氣候變化相關轉型的專業能力。此外，我們亦支持員工參與碳排放管理師專業技術認定、核證自願減排量（CCER）開發與交易項目考核、綠色建築專業職稱評審以及碳排放核實員等相關專業資格評定，助力員工拓展專業能力並提升可持續發展領域的職業競爭力。在強化內部能力建設的同時，我們進一步拓展人才培養邊界，推動產學研協同育人機制建設，中宏低碳聯合香港大學、同濟大學等重點高校開展ESG與「雙碳」主題研習計劃，並覆蓋香港理工大學、香港城市大學等多所高校，通過設置多元實踐崗位及導師帶教、專題研究與成果分享機制，促進前沿理論與業務實踐深度融合，持續培養具備可持續發展視野的復合型專業人才。



「賦能者說」培訓



ESG專題培訓



我們建設數字化課程平台「雲課堂」，為公司培訓內容的傳播與成果輸出提供強大支持，為員工鞏固學習成果和分享經驗知識提供渠道。此外，我們依據《職業資質及職稱激勵政策》鼓勵各地區持續推進職稱及職業資格證書評定和報考工作，提升各業務線隊伍專業水平。2025年，我們共有125名員工獲得外部職業資格認證。

● 晉升機制

本集團結合公司經營管理現狀，對各業務板塊的職級體系進行系統升級與優化，並整合形成TEC-LAMPS職級體系，以規範人才發展路徑，提升職級管理的科學性與透明度，為員工提供更清晰的職業成長通道。

TEC-LAMPS職級體系



我們堅持「一有二高三佳」的晉升原則，依據《績效考核管理辦法》建設全面客觀的員工考核評估機制，為員工工作表現評價與晉升提供標準和依據，保障晉升機制的透明、公正。我們每年由員工與直線經理結合崗位職責、工作重點及部門目標，共同設定預先定義且可衡量的年度績效目標，並在考核週期內持續跟進目標達成進展，作為績效評估與能力提升的重要依據。我們每半年對所有員工進行一次分部門、分層級的績效考核，秉持「橫向到邊、縱向到底」的原則，包含組織考核與個人考核兩個層面，從工作狀態、個人能力、績效結果三個維度對員工進行全面、立體的考核。其中，組織考核聚焦團隊整體目標達成情況，個人考核則綜合考量員工個人目標完成情況及其對團隊績效的貢獻，實現團隊目標與個人目標的協同評估。

同時，我們建立常態化績效溝通與反饋機制，通過定期面談與持續交流，及時向員工反饋考核結果並提供輔導支持。我們上線「員工考核結果反饋與績效輔導表」流程，將績效結果反饋與面談輔導工作落到實處，為員工明確能力提升路徑提供依據，同時設立員工績效申訴渠道機制，確保每位員工得到全面且公平的評價和提升建議。

我們制定《人員任用管理辦法》明確規定各職務層級的任職資格標準，充分保障每一位員工知悉晉升條件，並通過推薦提名、審議決定、任前公示、任職談話、任免行文等規範程序確保人員任用流程公開透明。本集團已建立完善的公示反饋渠道及處理機制，廣泛收集員工對人員任用工作的意見，確保晉升機制的透明性。

● 員工溝通

中海宏洋重視與員工的溝通交流，充分保障員工的知情權、表達權、參與權與監督權，不斷拓展多元化溝通渠道，主動聆聽員工意見與建議，及時回應員工關切與訴求，並結合員工反饋持續優化員工體驗，促進員工更好地參與企業發展。

多樣化員工溝通形式

- 結合「同心奮鬥幸福宏洋」員工關愛活動，開展線上總經理座談會、員工交流座談會、工會主席交流會等交流活動，傾聽一線聲音，並通過員工代表及工會渠道，定期就工作條件及員工關切事項進行溝通，提升員工對管理舉措的理解，回應員工訴求。
- 設置員工投訴專用郵箱，及時收集員工心聲，對合理建議給予整改及反饋，確保員工訴求和意見得到落實；
- 對智能客服機器人「章魚小八HR諮詢」的功能進行持續更新優化，拓展回應問題覆蓋面，系統梳理並上架72項政策與操作指南，全面涵蓋人事手續、考勤休假、五險二金、補充醫療保險、行政事務、新人指導、公司文化等方面，積極引導員工自助查詢。此外，諮詢服務台不定期推送政策、通知、節日關懷服務等內容，為員工溝通與參與提供便利。

為深入了解員工感受、不斷提升員工滿意度，我們每年採取第三方發送郵件匿名填寫全員覆蓋方式開展員工滿意度、敬業度調查。調查內容圍繞員工工作體驗的多維度指標設計，涵蓋工作滿意度、工作目標感、工作幸福感及工作壓力等方面，以全面評估員工的工作感受與身心狀態。我們通過四象限法分析不同趨勢細分群體，定位管理薄弱項並採取針對性改進措施。對調查中涉及的具體員工問題事項，我們及時與相關人員進行了解與解決，積極回應員工訴求。2025年，中海宏洋的員工滿意度得分90.1分，敬業度得分92.7分，在行業佔據領先地位。



海惠 同行致遠

中海宏洋秉持共生共贏理念，錨定可持續發展目標深化責任實踐，持續加強供應商全生命週期管理，有序推進綠色供應鏈建設。同時，我們搭建開放協作平台，凝聚行業共識、共享發展經驗，並於社會貢獻領域深耕鄉村振興事業，通過產業造血、文化潤心、公益托底的生態循環模式，激活鄉村內生動力，惠澤民生福祉，共繪包容普惠的美好生活圖景。

本章SDGs回應



本章重要ESG議題回應

負責任供應鏈管理 | 社會公益慈善 | 社會溝通及共榮發展

本章節亮點績效

與供應商簽署《廉潔協議書》共計 3,183 份	簽署率達 100%	供應商價格公示、廉潔政策宣傳覆蓋率 100%	推出「清流計劃」綠色供應鏈建設行動，由供應鏈本集團作為核心牽頭單位，累計開展供應鏈綠色低碳主題培訓活動 7 次
對承包商及供應商進行碳盤查培訓 23 場	領潮供應鏈集採物資類供應商在質量管理體系、環境管理體系、職業健康安全管理体系的认证率達到 100%	參與志願服務員工總數為 1,687 人	員工參與志願服務總時數 5,991 小時
公益活動投入總額為 318.45萬 元人民幣	慈善捐款總額為 201.9萬 元港幣		

負責任供應鏈

中海宏洋堅守「誠信廉潔、共識協作、不斷進步」價值觀，致力於打造公正透明、安全高效的可持續營商環境。我們構建覆蓋准入、管控、優化的供應商全生命週期閉環機制，築牢產品與服務高品質交付根基，並將ESG理念嵌入合作全流程，持續做好綠色採購，不斷加強廉潔採購，並以數字化技術賦能供應商實現綠色發展。

截至2025年12月31日，在全國範圍內，與本集團建立合作關係的供應商（含承建商）達7,102個。

同時，本集團將供應商分為直接供應商（一級供應商）和間接供應商（非一級供應商），並根據採購金額、風險等級、物料類型等維度做進一步的分類。報告期內，本集團的一級供應商數量達128家，重要供應商數量達18家。



● 供應商全生命週期管理

中海宏洋嚴格遵守《中華人民共和國招標投標法》和《中華人民共和國政府採購法》等運營地法律法規，制定並持續完善《供應商行為守則》《物資管理辦法》《招投標管理辦法》及《工程合約管理辦法》等管理制度，明確從供應商准入、日常評估考核到退出全生命週期的管理要求，並將ESG因素納入供應商管理體系。

供應商准入

在供應商准入階段，中海宏洋優先考慮通過ISO 14000環境管理體系認證、OASHS 18000或其他職業健康安全管理体系認證、SA 8000或其他社會責任標準認證的供應商，並採取以下措施，全面完善准入機制：



供應商評估及考核

中海宏洋制定《履約情況評價表》以對供應商進行評估，通過開展第三方檢查、內部檢查、供應商自查等方式，全方位考察供應商履約情況，並基於考核結果對供應商採取針對性的跟進措施，降低供應鏈風險。我們建立重要供應商分級篩選與准入管理體系，將合規資質、履約能力、品質安全、環境與社會責任、商業誠信作為核心篩選標準，通過資格預審、現場考察、履約評價、動態黑名單等機制實施全流程管理。在供應商准入與評估環節全面納入國家政策風險、行業監管要求、產品安全與環保標準等特定風險，重點核查安全生產、環保合規、綠色建材、碳排放、勞工權益、廉潔合規等關鍵事項，確保供應鏈穩定、合規、可持續，有效防範供應鏈相關重大風險。為提升供應鏈管理效能，公司制定了針對18家戰略供應商的年度評估目標。2025年，公司開展的供應商評估覆蓋了792家供應商，其中對所有重要供應商均進行了評估。經此次供應商評估，未發現有任何供應商存在重大實際或潛在負面影響，亦無任何供應商因此終止合作。

考察供應商在項目進度、交付質量及合同履約等方面的完成情況，以確保項目按時、高質量交付；

制定《履約行動重點關注清單》，制定履約標準清單，在項目不同階段開展針對性檢查，並通過履約行動，對圖紙、招標、施工進行過程复盘，加強對施工單位有效管理，保證項目施工質量、安全及進度，同時進行成本優化；

安排第三方專業機構對供應商開展現場安全檢查及質量評估工作，客觀、全面地掌握供應商在品質管控與安全保障方面的實際表現，為本集團與供應商的決策提供有力依據，確保供應鏈的穩定與安全；

根據《供應商可持續發展管理評估表》，本集團從環境保護、施工質量、安全管理、商業道德等ESG維度對供應商表現進行考核，為ESG表現優秀的供應商優先授予訂單、提供長期戰略合作機會，並要求履約表現較差的供應商進行定期整改，整改後仍未達到要求或情節嚴重者將被列入不合格供應商名冊；

在對供應商行為提出要求的同時，我們亦高度重視本集團內部的採購管理與流程的規範性建設，持續加強採購相關員工的專業素養與ESG理念的培育。本集團面向採購崗位人員開展供應商ESG管理專項培訓，通過定期組織專題會議、推送ESG信息、培訓ESG相關崗位職責和管理技能、分享成功案例等方式持續加強採購人員對供應商在ESG表現方面的監督管理。

供應商退出

中海宏洋每年定期開展一次供應商名冊的維護與清理，對在安全管理、工程質量及商業道德等方面出現違規行為的不合格供應商進行清退，持續推動供應鏈的優化升級。2025年，公司未有因重大實際或潛在負面影響而終止合作的供應商。

● 促進供應鏈可持續發展

中海宏洋秉持高標準的商業道德規範，嚴格遵守《供應商行為準則》，攜手合作夥伴築牢道德防線。同時，我們積極踐行公開透明、綠色環保的供應商合作理念，助力供應商實現綠色發展。集團董事局作為供應鏈管理事務的最高決策機構，全面監督在供應鏈各個環節中可持續發展策略的制定和執行工作。我們亦設立積極推進供應商綠色認證覆蓋範圍的目標，落實綠色供應商評選機制，促進供應商提高資源能源利用效率，改善環境績效，實現綠色發展。

▼ 報告期內

集團共有

10家供應商開展綠色供應商評選申報

申報綠色認證信息共

10項

本年度，我們聚焦綠色建築與低碳轉型目標，深化供應商賦能，搭建覆蓋設計、施工、運維全鏈條的培訓體系，圍繞綠色建築標準、超低能耗技術、可再生能源應用及智慧碳管理平台操作等核心內容開展多輪專項培訓。同時，我們建立常態化供應商溝通機制，收集供應商綠色施工難點與建議，並將綠色施工成效納入供應商考核體系，推動產業鏈共促低碳發展。

綠色採購

中海宏洋秉持公平、公正、公開採購原則，以綠色發展理念革新供應商管理機制，將環保要求深度嵌入供應商准入、履約全流程，並通過推動資源使用效率提升，依託自身技術與實踐經驗賦能夥伴加速綠色轉型，攜手產業鏈上下游促進行業綠色升級與可持續發展。

我們制定綠色低碳採購指引，明確合格綠色供應商的標準。在產品選擇上，我們重視產品全生命周期價值的理念，優先考慮採購可回收性高的產品，從採購端避免資源浪費現象。我們持續開展「清流計劃」，推廣選用質量安全、低碳環保的產品，本年度推動供應商完成綠色建材、綠色產品認證共423項，佔比約72%；集採供應商中開展建築材料生命週期評價單位共96家，佔比約42%。同時，我們推動10家供應商工廠取得森林經營認證（FSC），佔木材類工廠供應商比例逾17%。在項目開發過程中，我們嚴格根據國家標準對建築材料的環境與健康屬性實行嚴格管控，優先選用綠色、低污染、低釋放、安全無害的建材產品，從源頭控制甲醛、VOC、重金屬等有害物質，保障居住環境健康與生態環保。

綠色供應鏈建設路徑規劃



逐步提高供應商
低碳准入門檻

我們將制定供應商「綠色低碳」準則，逐步提高供應商低碳准入門檻，要求供應商提升綠色低碳相關表現，並優先選用已開展低碳實踐的供應商。



完善供應商綠色
低碳管理體系

我們計劃在供應商評估標準中增加綠色低碳的相關要求，設定綠色低碳的核心評價指標體系，不斷完善供應商綠色低碳管理體系。



全面建設綠色
供應鏈

未來，我們將建立綠色供應鏈數據庫，以收集並分析供應商的碳數據，並基於供應商減碳表現進行後續管理，推動產業鏈上下游綠色轉型。

為持續賦能供應商提升可持續發展能力，我們通過多渠道不定期溝通交流活動，向供應商傳遞環保要求、普及低碳理念，並分享優秀綠色實踐經驗，推動供應商間相互學習借鑒，在綠色供應鏈建設進程中實現共同進步。同時，我們持續面向承包商及供應商開展碳盤查專題培訓，完成碳管理知識轉移，協助其厘清自身碳排放數據，為供應鏈減碳行動的有效落地提供堅實的數據支撐。

本年度，為築牢綠色採購供應鏈根基，我們針對門窗、廚衛等核心品類供應商開展多場技術交流與綠色賦能活動，推動上下游綠色能力協同提升：

門窗類供應商綠色賦能：組織專項技術交流會議，圍繞門窗五金系統的節能、保溫、隔音等環保核心性能開展培訓，結合行業綠色技術迭代趨勢引導供應商明確綠色產品研發方向，為優化門窗類產品綠色採購選型及方案設計提供專業支持。

廚衛類供應商綠色協同：組織衛生間門及廚房電器品類開展技術交流，溝通綠色選型要點、環保技術參數及應用場景，重點探討節能環保、高效智慧的產品發展路徑，強化供應商綠色產品研發能力，並助力完善廚衛品類綠色採購標準。

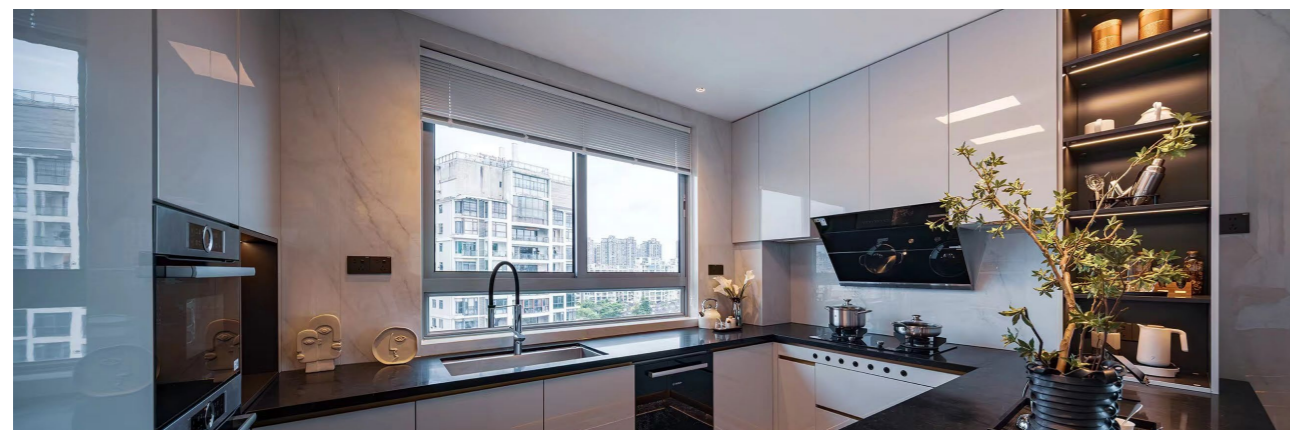
本年度，我們持續開展供應商綠色認證工作，明確認證方式、範圍和數量，促進供應商提升對於綠色標準的符合性，並積極推動和落實上下游產品碳標籤試點等計劃，全年共有13家供應商完成產品碳足跡、綠色認證工作。我們為供應商提供所屬行業碳排放基準值與對標數據，支持供應商對照行業均值識別自身排放差距、制定減排目標，有效提升供應鏈整體低碳管理水平與可持續發展能力。



有關我們在綠色建築材料採購方面的更多內容，詳見本報告《海境·自然共生》。

廉潔採購

中海宏洋制定《供應商行為守則》，明確規定所有合作單位不得參與任何形式的貪污、賄賂、欺詐、勾結、洗黑錢、不正當競爭、偽造或虛假聲明等違規行為，並要求所有供應商簽訂《廉潔協議書》，以法律條約規範雙方廉潔義務，承諾遵守集團禁止合作雙方索取或收受回扣、宴請、疏通費用、捐款及贊助等任何形式的利益，以及其他廉潔與誠信要求。此外，我們對供應商開展商業道德培訓，定期組織供應商進行交流與溝通，致力推動供應商廉潔管理要求的有效落地。



行業交流發展

我們持續深化跨行業交流與合作，積極參加房地產行業會議，與業內專業人士及同行開展深度交流；我們發揮自身專業優勢參與國家及行業標準制定或修訂，為行業標準化發展貢獻力量；我們主動開展產學研合作，聯合高校開設行業實訓營、共享實踐案例、開展技術攻關，共建協同發展生態圈。

● 促進行業交流

中海宏洋積極參與行業交流，加入行業主流的綠色建築、節能減排協會和聯盟，參加零碳建築研究、零碳園區建設相關技術研討會及房地產行業展會，與技術專家和優秀同行共同探討技術改進和升級，攜手共商綠色低碳解決方案，協力推進房地產行業綠色低碳轉型升級。

住建部工程建設標準化基礎研究項目調研會議

2025年3月，集團承辦住房和城鄉建設部組織工程建設標準化基礎研究項目「面向工程及區域的碳排放計量體系及關鍵技術指標研究」專項調研會議，多位專家學者參會，與集團相關部門專業人員圍繞城鄉建設領域碳排放計量關鍵技術展開深入研討，助力建立行業標準。



▼ 調研會議現場

中宏低碳當選中國建築節能協會碳計量與核算專業委員會會員單位

2025年7月，中國建築節能協會碳計量與核算專業委員會成立大會暨第一屆第一次全體會議在北京舉行，中海宏洋旗下子公司中宏低碳成功當選首批會員單位。同時，中宏低碳參與打造的北京中海國際中心等多個項目成功入選建築碳計量試點示範項目，為建築領域的低碳轉型提供成功實踐樣本。



▼ 會議現場

受邀參加COP30並參與國際同行交流

2025年11月，中海宏洋旗下子公司中宏低碳受邀參加第30屆聯合國氣候變化大會（COP30），與巴西當地頭部房企的技術與創新部門開展雙碳主題專項交流，系統展示中建集團及下屬子公司在建築低碳技術、綠色能源集成等雙碳領域的多項創新成果，獲多位國際同行高度關注和認可，明確表達對雙碳創新技術在巴西落地應用的合作意願，助力搭建起中巴建築低碳領域的技術對話橋樑，為集團拓展國際ESG合作場景、助力海外建築綠色轉型奠定基礎。



▼ 會議現場

中海宏洋已加入的行業協會、產業聯盟及行業交流活動清單

行業協會

- 全國碳達峰碳中和計量技術委員會專委會
- 中國建築節能協會被動式超低能耗建築分會
- 中國節能協會碳中和專業委員會
- 中國房地產業協會
- 中國城市科學研究會綠色建築與節能專業委員會
- 中國建築節能協會低碳健康地產專業委員會
- 中國城市科學研究會
- 環境社會及企業管治基準協會（IESGB）
- 中國工程建設標準化協會
- 低碳智慧建築產業技術創新戰略聯盟
- 中國工程建設標準化協會環境社會治理專業委員會

產業聯盟

- 中建集團「碳達峰碳中和」產業聯盟
- 中建集團「光儲直柔」產業聯盟（CSCEC PEDF Industry Alliance, CPIA）

行業分享交流活動

- 第五屆碳中和博覽大會
- 中國建築節能協會碳計量與核算專業委員會成立大會暨第一屆第一次全體會議
- 第三十屆聯合國氣候變化大會（COP30）
- 中國工程建設標準化協會主辦工程建設領域環境社會治理（ESG）標準學術交流會
- 2025中國國際清潔能源博覽會

● 參與標準制定

我們積極參與《城市和社區可持續發展零碳城市路徑案例》《零碳園區評價技術規範》《建材行業低碳企業評價指南》《合格評定綠色低碳建築評價通用要求》《超低能耗居住建築技術規程》《健康技術信息化系統技術規程》等36項國際、國家、行業、團體標準的編製，助力行業高質量、規範化、標準化發展。

● 開展產學研合作

我們與政府、專業機構、企業、高校等夥伴在可持續發展領域建立合作關係，孵化生態圈綠色轉型方案，共同推動綠色低碳研究成果的落地。



跨行業合作

我們與國家建築綠色低碳技術創新中心、中國建築科學技術研究院、中國建設科技集團等行業內外部企業和機構開展合作，將宏洋低碳方案分享至各行各業，與商業夥伴共建「雙碳」能力、共用轉型成果；



校企交流

我們與香港大學、同濟大學等高校開展交流活動，通過培訓授課、分享會等互動方式，實現企業實踐經驗與高校科研資源之間的優勢互補，共同孵化創新綠色方案。



▼ 合作交流現場

未來，我們計劃進一步推廣碳普惠平台「智碳星球」的在業主和租戶之間的應用，搭建多元減碳場景，通過設置有吸引力的獎品和豐富多樣的情景互動，將低碳理念有效傳遞給每一位客戶，積極引導公眾踐行低碳消費、低碳出行等綠色行為，營造全民參與的低碳氛圍，全方位助力國家「雙碳」目標達成。

有關我們在低碳產品和服務及推動行業低碳轉型的更多內容，詳見本報告《海境·自然共生》。

● 社會貢獻

中海宏洋始終堅持「誠信、創新、感恩」的核心理念，積極承擔企業社會責任，通過多種方式踐行公益使命。我們全面落實國家鄉村振興戰略，將鄉村振興戰略深度融入商業實踐，主動進行消費幫扶，並通過社區建設、教育普惠、社會公益等方式，實現在創造經濟價值的同時提升公眾福祉，共築共享可持續發展的和諧社會。

● 支持鄉村振興

中海宏洋積極響應國家的鄉村振興戰略，關注「農業、農村、農民」問題，致力於推動國家發展和改善民生福祉。我們採用定點幫扶和消費幫扶等方式，在多個縣市開展幫扶工作。通過解決農村基礎教育、日常生活以及農民增收等方面的資源供應問題，中海宏洋用切實有效的行動助力提升當地居民的生活品質，展現了推動鄉村振興的堅定承諾與社會責任感。

中海宏洋連續8年對甘肅省相關縣市開展鄉村振興幫扶，着力改善鄉村教育水平和人居環境。我們立足地區實際，緊扣當地需求，通過一系列創新而務實的消費幫扶、教育支持與黨建聯動等舉措，為推進全面小康與鄉村振興持續貢獻力量。

2025年，公司持續推進「海惠萬家」系列消費幫扶活動，透過集中採購、助銷推廣、拓展線上渠道等方式，助力當地農產品品牌打造與市場開拓，有效帶動鄉村產業發展。同時，我們將採購的特色農產品用於員工食堂、客戶接待及業主答謝等活動，既增進了與利益相關方的溝通聯繫，也助力優質農產品走出縣域、走向更廣市場，讓更多人認識並認可當地物產價值。

2025年度，中海宏洋投入幫扶活動經費8萬餘元，其中消費幫扶採購金額達2.5萬餘元。



《打造教育與低碳共舞的「碳中和校園」》

2025年9月9日，中海宏洋《打造教育與低碳共舞的「碳中和校園」》項目榮獲第八屆甘肅省青年志願服務項目大賽銅獎。該項目由中海宏洋蘭州公司及其合作夥伴共同推進，旨在提升農村教育資源和綠色發展能力。在康樂縣溫家河希望小學試點，透過光伏發電技術和低碳運營等措施，實現了學校能源的綠色轉型，達成50%光伏供電，並推出低碳課程和文化室，為學生提供綠色知識，促進多所鄉村小學的低碳教育普及。

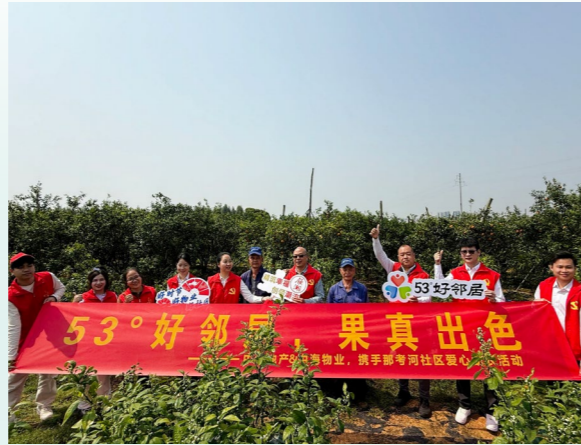


▼ 第八屆甘肅省青年志願服務項目大賽獲獎證書

廣西崇左「暖心助農，沃柑傳情」助農惠民活動

2025年，為助力廣西崇左本地沃柑解決滯銷問題，履行央企社會責任，中海宏洋南寧公司聯合那考河社區黨委共同開展「暖心助農，沃柑傳情」活動。我們集中採購五萬斤滯銷沃柑，組織專人全程跟進採摘、分揀、包裝及逐戶配送至在邕項目業主手中，並嚴控果品質量與配送時效。

活動不僅有效緩解當地果農銷售壓力，也獲得了業主的廣泛好評與積極反饋。業主主動分享沃柑品質、詢問後續助農安排，進一步搭建起農產品與社區對接的橋樑。



「暖心助農，沃柑傳情」

武川縣「薯光行動，金秋助農」鄉村振興活動

2025年，中海宏洋聯合武川縣商務投資促進局，深入武川縣六合營村開展「薯光行動，金秋助農」鄉村振興活動，集中採購本地優質土豆上萬斤，助力解決農戶銷售難題、增加收入。公司組織專人全程負責分揀、裝箱與配送，嚴控品質時效，並將土豆贈予社區業主，實現「公益助農」與「鄰里溫暖」雙效融合。

活動有效緩解了當地土豆滯銷壓力，獲得業主廣泛好評與後續參與意願，既體現了央企的責任擔當，也進一步搭建起農產品直通社區的可持續渠道，為鄉村振興注入切實力量。



「薯光行動，金秋助農」

匯聚大愛力量

社區建設

我們始終致力於社區建設，加強社區溝通，豐富社區文化，營造安全、安心的社區氛圍。業主、租戶和客戶等社區群體能夠享受到健康與安全服務。根據《客戶關懷工作指引》和社區群體的實際需求，我們多措並舉，不斷提升社區生活的品質，築夢美好家園。

2025年，中海宏洋啟動以「海內有知己·鄰裡共美好」為標語的「海鄰」社群並打造「四季行動」、「嗨玩社團」、「友愛同行」和「共創美好」社群四大主題序列。我們通過客戶關懷、社區文化、愛心公益、社區共建四個維度，構建新型鄰里關係，共創幸福家園，全方位提高客戶滿意度與忠誠度。

中海宏洋亦秉持「社會所需即為己所向」的責任理念，在2025年11月香港大埔宏福苑發生火災后立即捐款港幣200萬元，用以支持社區重建。

「海鄰未來星」足球青訓營

2025年12月，中海宏洋打造首個面向全社區青少年的系統性體育培訓項目——「海鄰未來星」足球青訓營，已於12月13日正式開營。該項目為青少年提供專業足球訓練，分班運營，並為家長配套停車優惠、免費茶水及專屬觀賞區優化體驗，通過多渠道宣傳互動，提升社區活動體驗。



「海鄰未來星」足球青訓營

濰坊天鑽慢嶼社區圖書館

2025年，中海宏洋於濰坊「天鑽」項目投資建設並運營「慢嶼社區圖書館」，以「家門口的知識綠洲」為定位，致力豐富居民文化生活、傳承社區文脈。該館總投資200萬元，建築面積約700m²，移交社區長期運營，採用分層設計：一樓設文創展示區、水吧及多功能廳，支持社區活動；二樓為閱讀自習區，並與市圖書館系統聯網，實現通借通還。

圖書館服務覆蓋約1.2萬戶居民，月均接待超3,000人次，累計舉辦社區活動10餘場，參與逾300人，逐步形成「企業共建+社區運營」的可持續模式，成為嵌入式社區文化服務示範項目。



「慢嶼社區圖書館」

汕頭南濱社區學習中心

2025年，中海宏洋在汕頭南濱社區設立「南濱社區學習中心」，以「家門口的文化課堂」為定位，聯合社區居委與汕頭開放大學共同營運，為居民提供公益學習空間。中心每週三、六開設潮劇、書法等免費課程，由專業師資授課，旨在豐富居民生活、促進社區融合。



「南濱社區學習中心」

教育普惠

我們重視教育公平，始終致力於幫助貧困家庭子女克服就學困難等問題，在全國範圍內定點推行教育普惠項目。秉持高度的責任感，我們援助多所希望小學，並開展「同心築夢，共創幸福」系列公益愛心活動，為困境中的學子開闢更多受教育途徑。

「小海課堂」

2025年，中海宏洋面向中海小業主、農民工子女、困境兒童等，打造「小海課堂」，聯動社區、社會公益組織、黨工團活動、業主資源等開展免費公益課堂，又聯動外部資源，開展手工、運動和科普教育等付費課程。



太平觀止「小海課堂」



熙園「小海課堂」

科技賦能，交付中國海外江口希望小學「碳中和」校園

2025年5月30日，中海宏洋於中國海外江口希望小學完成「碳中和」校園改造，總投入約45.3萬元。項目包括建設光伏發電系統（約19萬元），實現校園碳中和認證；部署自主研发能耗管理平台（約16.2萬元），實現水電消耗智能監測；以及投入約7.5萬元推動低碳環境建設與課程開發，融入日常教學實踐。透過光伏系統與數字平台協同運作，校園綜合能耗顯著降低，實現全年碳排放中和。中海宏洋成功構建了一套可測量、可複製的鄉村學校低碳轉型模式，為師生創造綠色健康的學習環境，並強化校園低碳教育功能。



中國海外江口希望小學

助學行動——賦能青年成長，共築教育未來

中海宏洋秉持教育公平理念，於2025年6月至8月在蘭州、黃山、合肥等地開展系列助學行動。透過校企合作、留守兒童關愛及農民工子女支援等形式，累計提供實習崗位45個，配備企業導師15名；組織志願者60餘名；投入物資與經費約23萬元；覆蓋高校學生、留守兒童等群體超250人，切實搭建成長平台，傳遞社會溫暖，實踐企業教育責任。



中海宏洋助學實習生

「書香傳遞，愛心接力」系列活動

2025年，中海宏洋在呼和浩特展開「書香傳遞，愛心接力」系列活動。通過「圖書漂流」計劃，以低碳方式回收書籍百餘冊，並舉辦「低碳雙語課堂」，促進環保與語言學習相結合。同時，團隊走進孤獨症兒童助殘中心，通過音樂互動、手工製作及物資捐贈，為特殊兒童群體提供暖心陪伴。此外，於呼和浩特新城區第一實驗小學設立「中海領潮圖書角」，捐贈133冊精選圖書，涵蓋文學、科普、繪本等多類別，助力拓展學童閱讀視野。此行不僅傳遞知識與關愛，更體現企業以實際行動推動教育公平、踐行社會責任的堅定承諾。



「書香傳遞，愛心接力」活動現場

童心守護，點亮微光」計劃

2025年，中海宏洋持續推動教育關懷行動，於汕頭市特殊教育學校開展「童心守護，點亮微光」計劃，透過徵集並實現54名孤獨症兒童的「微心願」，贈送定制禮物，並組織志願者陪同遊園及手作活動，以互動形式傳遞溫暖。同時，在銀川與中國海外金鳳回民希望小學合作，為130名鄉村學童達成個性化成長願望，聚焦兒童需要，以實際舉措支持教育公平，將社會關懷轉化為推動鄉村教育發展的具體實踐。



「童心守護，點亮微光」計劃

社會公益

我們深知企業發展離不開社會的滋養與支持，以實際行動踐行回饋社會的理念，在公益領域持續發力，通過捐贈慈善資金、組織公益活動、採購公益物資等多樣化的形式，整合自身資源、凝聚員工力量、攜手社會各界努力解決社區群眾的切實困難，為促進社會和諧、推動可持續發展貢獻智慧與擔當。

2025年，我們積極地在總部及項目所在地的社區向公眾傳遞低碳環保、綠色健康的文化理念。透過開展低碳宣傳進社區、低碳課程進校園，以及培養當地科技青年等公益活動，有效提升公眾的環保意識，帶動更多人主動參與綠色生活實踐。這些舉措成功營造出人人關注環保、人人踐行低碳的良好氛圍，積極推動社會向可持續發展邁進。

綠色低碳公益活動：那考河健步走

2025年12月28日，中海宏洋在那考河公園舉行健步走公益活動，讓業主親身體驗緊鄰公園的生活方式，傳遞項目對業主身心健康的關懷。參與者每完成1公里，項目即配捐一定金額至指定公益項目，並可設置愛心理程累計榜。



那考河健步走公益活動

學雷鋒志願服務暨綠色低碳植樹活動

2025年3月12日，適逢第47個植樹節與學雷鋒主題月，濰坊公司聯同中海物業於中海大觀天下凱旋門項目園區內，組織開展以「彰顯央企責任擔當 踐行ESG發展理念」為主題的學雷鋒志願服務暨綠色低碳植樹活動。活動獲得濰坊公司黨員、團員及青年員工積極響應，更有眾多中海業主攜子女踴躍參與。全體人員以實際行動弘揚雷鋒精神、倡導低碳生活，共同譜寫「紅色引領、綠色共建」的春日篇章，充分展現央企服務社區、推動共治共享的責任與擔當。



學雷鋒志願服務暨綠色低碳植樹活動

「情暖金秋，愛在重陽」公益活動

2025年，中海宏洋在惠州聯合社區及公益機構，為60餘位長者舉辦慰問活動，送上生活物資，並共同製作手工艾錘，於互動中弘揚尊老敬老的傳統文化。



「情暖金秋，愛在重陽」公益活動

第十五屆公益節暨2025ESG影響力年會

中海宏洋成為第十五屆公益節的合作品牌夥伴。本屆公益節將以特別盛典的形式，回顧公益節十五年來的發展歷程，全面展示各界在公益實踐中的卓越成就。活動將匯聚超過1,000位公益與商界領袖、專家學者及媒體代表，通過線上及線下方式參與。活動中，將有200位重要代表擔任演講嘉賓，並吸引超過300家媒體深度參與。預計線上及線下的總影響人次將超過3,000萬。



附錄：聯交所ESG指標索引

ESG指標	對應章節
披露董事局對環境、社會及管治事宜的監管	關於我們的可持續發展戰略
董事局的環境、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	關於我們的可持續發展戰略
董事局如何按環境、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聯	關於我們的可持續發展戰略
解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因	關於本報告
A 環境	
層面A1 排放物	
A1一般披露	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政策及遵守發行人有重大影響的相關法律及規例的數據。
A1.1	排放物種類及相關排放數據。 03 海畔綠境，自然共生
A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。 附錄 績效指標列表
A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。 附錄 績效指標列表
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。 03 海境·自然共生
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。 03 海境·自然共生

ESG指標	對應章節
A 環境	
層面A2 資源使用	
A2一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。 03 海境·自然共生
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）。 03 海境·自然共生 附錄 績效指標列表
A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。 附錄 績效指標列表
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。 03 海境·自然共生
A2.4	描述求取適用水源可有任何問題，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。 03 海境·自然共生
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，本集團為房地產企業，不涉及大量包裝材料的耗用
層面A3 環境及天然資源	
A3一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。 03 海境·自然共生
A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。 03 海境·自然共生

ESG指標	對應章節	
B 社會		
層面B1 僱傭		
B1一般披露	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政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的數據。	04 海納·聚力成長
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。	04 海納·聚力成長 附錄 績效指標列表
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	附錄 績效指標列表
層面B2 健康與安全		
B2一般披露	有關提供安全工作環境以及保障僱員避免職業性危害的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的數據。	04 海納·聚力成長
B2.1	過去三年(包括匯報年度)因工亡故的人數及比率。	04 海納·聚力成長 附錄 績效指標列表
B2.2	因工傷損失工作日數。	附錄 績效指標列表
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。	04 海納·聚力成長
層面B3 發展及培訓		
B3一般披露	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。	04 海納·聚力成長
B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	附錄 績效指標列表
B3.2	按性別及僱員類別劃分,每名僱員完成受訓的平均時數。	附錄 績效指標列表

ESG指標	對應章節	
B 社會		
層面B4 勞工準則		
B4一般披露	有關防止童工或強制勞工的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的數據。	04 海納·聚力成長
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	04 海納·聚力成長
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	04 海納·聚力成長
層面B5 供應鏈管理		
B5一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	05 海惠·同行致遠
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	05 海惠·同行致遠 附錄 績效指標列表
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、以及有關慣例的執行及監察方法。	05 海惠·同行致遠
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。	05 海惠·同行致遠
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的方法。	05 海惠·同行致遠
層面B6 產品責任		
B6一般披露	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政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的數據。	02 海樓·心安所在
B6.1	已售或已運送產品總數中因安全健康理由而須回收的百分比。	不適用,本集團為房地產企業,不涉及產品回收問題
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	02 海樓·心安所在

ESG指標	對應章節	
B 社會		
層面B6 產品責任		
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	02 海樓·心安所在
B6.4	描述品質檢定過程及產品回收程序。	02 海樓·心安所在
B6.5	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	02 海樓·心安所在
層面B7 反貪污		
B7一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策及遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的數據。	01 海舵·持正行穩
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。	01 海舵·持正行穩 附錄 績效指標列表
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	01 海舵·持正行穩
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	01 海舵·持正行穩 附錄 績效指標列表
層面B8 社區投資		
B8一般披露	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考慮社區利益的政策。	05 海惠·同行致遠
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）。	05 海惠·同行致遠 附錄 績效指標列表
B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	05 海惠·同行致遠 附錄 績效指標列表

D部分：氣候相關披露		
段落	描述	章節位置
管治		
19(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： (i) 該機構或個人如何厘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	應對氣候變化
19(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。	應對氣候變化
策略		
20(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；	應對氣候變化
20(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；	應對氣候變化
20(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	應對氣候變化
20(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。	應對氣候變化

D部分：氣候相關披露		
段落	描述	章節位置
策略		
21(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	應對氣候變化
21(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）。	應對氣候變化
22(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；	應對氣候變化
	(ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作（直接或間接）；	應對氣候變化
	(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；	應對氣候變化
	(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	應對氣候變化
22(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。	應對氣候變化
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。	應對氣候變化
24(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	應對氣候變化
24(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帳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。	我們暫未有識別出任何預期會對下一個年度報告期間財務報表產生重大影響的氣候相關風險及機遇。
25(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，預期其財務狀況在短期、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	
25(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。	

D部分：氣候相關披露		
段落	描述	章節位置
策略		
26(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；	應對氣候變化
	(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	應對氣候變化
	(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；	應對氣候變化
26(b)	如何及何時進行氣候相關情景分析，包括：	
	(i) 使用的輸入資料，包括：	應對氣候變化
	(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) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及	應對氣候變化
	(iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。	應對氣候變化
風險管理		
27(a)	發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及厘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）；	應對氣候變化
	(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；	應對氣候變化
	(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）；	應對氣候變化
	(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；	應對氣候變化
	(v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及	應對氣候變化
	(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；	應對氣候變化

D部分：氣候相關披露		
段落	描述	章節位置
風險管理		
27(b)	發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及厘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	應對氣候變化
27(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。	應對氣候變化
指標及目標		
28(a)	範圍1 溫室氣體排放	應對氣候變化 附錄 績效指標列表
28(b)	範圍2 溫室氣體排放	應對氣候變化 附錄 績效指標列表
28(c)	範圍3 溫室氣體排放	應對氣候變化 附錄 績效指標列表
29(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	應對氣候變化 附錄 績效指標列表
29(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；	附錄 績效指標列表
	(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	附錄 績效指標列表
	(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；	附錄 績效指標列表
29(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	附錄 績效指標列表
29(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。	附錄 績效指標列表
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。	應對氣候變化
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。	

D部分：氣候相關披露		
段落	描述	章節位置
指標及目標		
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。	應對氣候變化
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。	應對氣候變化
34(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	我們正參考市場成熟框架，基於公司減碳措施投入產出比分析，積極推進內部碳定價機制建設，識別價格水平、明確責任歸屬，並已將內部碳定價納入氣候戰略與長期低碳管理規劃。
34(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；	
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。	應對氣候變化
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徵有關的行業指標。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。	附錄 績效指標列表
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。	應對氣候變化
37(a)	用以設定目標的指標；	應對氣候變化
37(b)	目標的目的（例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措）；	應對氣候變化
37(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））	應對氣候變化
37(d)	目標的適用期間；	應對氣候變化
37(e)	衡量進度的基準期間；	應對氣候變化

D部分：氣候相關披露		
段落	描述	章節位置
指標及目標		
37(f)	階段性目標或中期目標（如有）；	應對氣候變化
37(g)	如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及	應對氣候變化
37(h)	最新氣候變化國際協議（包括該協議產生的司法承諾）如何說明發行人設定目標。	應對氣候變化
38(a)	目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證；	未經過驗證
38(b)	發行人審核目標的程序；	應對氣候變化
38(c)	用於監察達標進度的指標；及	應對氣候變化
38(d)	任何修訂目標的內容及原因。	應對氣候變化
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。	應對氣候變化
40(a)	目標涵蓋哪些溫室氣體；	應對氣候變化
40(b)	目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放；	應對氣候變化
40(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；	應對氣候變化
40(d)	目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及	非行業脫碳方法得出
40(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）。	本公司尚無使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現溫室氣體排放淨額目標的計劃。
41	在編製披露內容以符合第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。	本公司已充分參考跨行業指標及行業指標，並考慮其適用性。

附錄：法律法規及制度清單

ESG指標	主要法律及法規	中海宏洋政策及制度
環境	《中華人民共和國環境保護法》	《環境政策》
	《中華人民共和國環境影響評價法》	《生物多樣性政策》
	《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》	《生態環境保護管理辦法》
	《中華人民共和國水污染防治法》	《中海宏洋商業綠色環境公約》
	《中華人民共和國大氣污染防治法》	《中海宏洋商辦綠色環境公約》
	《中華人民共和國土壤污染防治法》	《工程生態環保管理獎懲辦法》
	《中華人民共和國噪聲污染防治法》	《施工現場生態環境保護操作指南》
	《中華人民共和國節約能源法》	《被動式超低能耗綠色建築居住建築節能設計標準》
	《中華人民共和國土地管理法》	《健康建築設計標準》
	《中華人民共和國自然保護區條例》	《装配式混凝土建築設計工作指引》
	《中華人民共和國城鄉規劃法》	《廢棄物管理制度》
	《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》	
僱傭	《中華人民共和國勞動法》	《招聘管理辦法》
	《中華人民共和國勞動合同法》	《員工關係管理辦法》
	《中華人民共和國就業促進法》	《僱員手冊》
	《中華人民共和國社會保險法》	《僱傭權益政策》
	《禁止使用童工規定》	《員工薪酬管理辦法》
	《中華人民共和國未成年人保護法》	《員工職務行為準則》
	《中華人民共和國公司法》	《員工福利管理辦法》
	《最低工資規定》	
	《企業民主管理規定》	
	《僱傭條例》（香港）	

ESG指標	主要法律及法規	中海宏洋政策及制度
健康與安全	《中華人民共和國勞動法》	《安全責任清單》
	《中華人民共和國消防法》	《施工安全管理制度》
	《中華人民共和國安全生產法》	《工程安全管理獎懲辦法》
	《中華人民共和國職業病防治法》	《工程安全管理辦法》
	《工傷保險條例》	《職業健康及安全政策》
	《中華人民共和國突發事件應對法》	《職業健康及安全管理職責政策》
	《中華人民共和國建築法》	《辦公環境管理個人自查標準》
	《建築施工安全檢查標準》	《安全生產管理手冊》
	《中華人民共和國勞動爭議調解仲裁法》	《安全生產責任清單》
	《工作場所職業衛生管理規定》	《年度安全目標責任書》
	《生產安全事故報告和調查處理條例》	《安全管理協議》
	《安全生產事故隱患排查治理暫行規定》	《安全文明施工正確做法庫》
	《企業勞動爭議協商調解規定》	《項目全週期安全管理工作指引》
	《建築工程安全生產管理條例》	《暴雨、颱風季節安全防範措施指引》
		《地區公司生產安全事故綜合應急預案》
發展及培訓	/	《培訓管理辦法》
		《職業資質及職稱激勵政策》
		《人員任用管理辦法》
		《績效考核管理辦法》
勞工準則	《中華人民共和國勞動法》	《人權政策》
	《中華人民共和國勞動合同法》	《招聘管理辦法》
	《全國年節及紀念日放假辦法》	《員工關係管理辦法》
	《企業職工帶薪年休假實施辦法》	
	《企業職工患病或非因工負傷醫療期規定》	
供應鏈管理	《中華人民共和國民法典》	《招投標管理辦法》
	《中華人民共和國招標投標法》	《工程合約管理辦法》
	《中華人民共和國政府採購法》	《供應商行為守則》
		《物資管理辦法》
		《致中海地產合作單位的公開信》

ESG指標	主要法律及法規	中海宏洋政策及制度
產品責任	《中華人民共和國民法典》	《信息化管理辦法》
	《中華人民共和國產品質量法》	《僱員手冊》（香港）
	《中華人民共和國建築法》	《員工職務行為準則》
	《中華人民共和國廣告法》	《項目營銷管理辦法》
	《中華人民共和國網絡安全法》	《停止點檢查制度》
	《中華人民共和國數據安全法》	《工程質量管理辦法》
	《中華人民共和國個人信息保護法》	《房屋接管驗收標準》
	《中華人民共和國商標法》	《客戶滿意度工作指引》
	《中華人民共和國著作權法》	《客戶關懷（中海會）工作指引》
	《中華人民共和國專利法》	《客戶服務管理制度》
	《信息安全技術個人信息安全規範（徵求意見稿）》	《歸家工作指引》
	《商品房銷售管理辦法》	《客戶回訪工作指引》
	《建築工程質量管理條例》	《客戶報事及賠付管理辦法》
	《一手住宅物業銷售條例》（香港）	《廣告宣傳風控指引》
		《營銷項目合規性檢查工作指引》
	《銷售現場公示清單及廣告巡視清單》	
	《全過程客戶風控指引》	
反貪污	《中華人民共和國公司法》	《投訴舉報管理辦法》
	《中華人民共和國證券法》	《反貪污政策》
	《中華人民共和國反洗錢法》	《監察審計制度》
	《中華人民共和國反壟斷法》	《招標管理辦法》
	《中華人民共和國反不正當競爭法》	《內部審計工作指引》
	《防止賄賂條例》（香港）	《標準物料採集指引》
	《競爭條例》（香港）	《紀檢監察工作制度》
		《審計管理制度》
		《廉政談話管理辦法》
		《員工收受禮品禮金管理辦法》
	《員工個人利益衝突申報及廉政文件案管理辦法》	
社區投資	《中華人民共和國慈善法》	《舉報政策》
	《慈善組織信息公開辦法》	《廉潔從業承諾書》
		《廉潔協議書》
		《中海宏洋辦公場所應對新型冠狀病毒肺炎疫情防控應急預案》

附錄：績效指標列表

環境		
指標	單位	2025年 ⁽¹⁾⁽²⁾ 總計
廢氣排放⁽³⁾		
氮氧化物排放量	千克	1,373.85
硫氧化物排放量	千克	3.05
顆粒物排放量	千克	129.61
溫室氣體排放⁽³⁾⁽⁴⁾		
總排放量（範圍一+二）	公噸二氧化碳當量	28,893.57
總排放強度 ⁽⁸⁾ （範圍一+二）	公噸二氧化碳當量/萬平方米	410.63
直接排放量（範圍一）	公噸二氧化碳當量	1,310.80
間接排放量（範圍二）	公噸二氧化碳當量	27,582.78
其他排放量（範圍三）	公噸二氧化碳當量	1,206.70
廢棄物管理		
有害廢物產生量		
有害廢棄物產生總量 ⁽⁵⁾	公噸	1.04
有害廢棄物產生強度 ⁽⁸⁾	公噸/萬平方米	0.0001
廢棄電池重量	公噸	0.13
廢硒鼓重量	公噸	0.42
廢墨盒重量	公噸	0.49
無害廢物產生量		
無害廢棄物產生總量 ⁽⁶⁾	公噸	220.16
無害廢棄物產生強度 ⁽⁸⁾	公噸/萬平方米	3.13

環境		
指標	單位	2025年 ⁽¹⁾⁽²⁾ 總計
一般辦公室廢物重量	公噸	14.01
廚餘重量	公噸	206.15
能源消耗⁽³⁾		
能源總耗量（不含可再生能源耗量）	千個千瓦時	58,566.87
總能耗強度 ⁽⁸⁾	千個千瓦時/萬平方米	832.33
不可再生能源（直接）耗量		
不可再生能源（直接）耗量	千個千瓦時	5,709.11
不可再生能源（直接）強度 ⁽⁸⁾	千個千瓦時/萬平方米	81.14
柴油耗量	千個千瓦時	83.31
汽油耗量	千個千瓦時	2,014.98
壓縮/渠道天然氣耗量	千個千瓦時	2,890.44
液化天然氣耗量	千個千瓦時	45.72
液化石油氣耗量	千個千瓦時	674.67
可再生能源（直接）耗量		
植物燃油	升	3,849.21
光伏	千個千瓦時	425.23
購買能源（間接）耗量		
購買能源（間接）耗量	千個千瓦時	52,857.75
購買能源（間接）強度 ⁽⁸⁾	千個千瓦時/萬平方米	751.20
外購電力耗量	千個千瓦時	49,413.87
外購熱力耗量	千個千瓦時	3,443.88

環境		
指標	單位	2025年 ⁽¹⁾⁽²⁾ 總計
水資源消耗		
總耗水量 ⁽⁷⁾	立方米	1,152,460.48
耗水強度 ⁽⁸⁾	立方米/萬平方米	16,378.36
包裝材料使用		
包裝材料總量	公噸	27.77
包裝材料密度 ⁽⁸⁾	公噸/萬平方米	0.39
紙袋重量	公噸	1.96
紙張重量	公噸	24.69
禮物盒重量	公噸	0.14
塑膠膠帶重量	公噸	0.97

關鍵績效指標說明：

- (1) 環境關鍵績效指標披露時間範圍覆蓋2025年1月1日至2025年12月31日。
- (2) 環境關鍵績效指標披露實體範圍覆蓋於中國內地和香港運營的本公司總部及12家區域公司、40家城市公司、3家專業公司（包括商業公司、中宏低碳和工程公司），包括持有運營控制權且承擔相關支出的自建自用和租用辦公場所、自有員工食堂、項目自營業場、商業公區等區域及公務車輛等交通工具，不包括本集團對外出租的辦公場所、外包員工食堂、建築工地區域。
- (3) 計算係數來源：①計算排放物時，車輛排放參考聯交所《環境關鍵績效指標匯報指引》；②計算溫室氣體排放量時，全球變暖潛力值參考IPCC Global Warming Potential Values 2.0，管道及液化天然氣排放係數、熱力排放係數參考中國發展和改革委員會發佈的《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法和報告指南》，基於地理位置的電力排放係數參考中國生態環境部發佈的《關於發佈2023年電力二氧化碳排放因子的公告》，航空商務出行排放係數參考英國政府發佈的Greenhouse gas reporting: conversion factors 2025，其他能源的排放係數參考聯交所《環境關鍵績效指標匯報指引》；③各類能源能熱值換算係數參考中國發展和改革委員會發佈的《公共建築運營企業溫室氣體排放核算方法和報告指南》。
- (4) 2025年度溫室氣體排放量（範圍一）來自於管道天然氣、液化天然氣、液化石油氣、固定源柴油、車輛汽油、車輛柴油直接燃燒排放；溫室氣體排放量（範圍二）來自於外購電力和外購熱力產生的溫室氣體間接排放；溫室氣體排放量（範圍三）來自於航空商務出行產生的溫室氣體排放。
- (5) 有害廢棄物為廢棄電池、廢硒鼓和廢墨盒。
- (6) 無害廢棄物為行政辦公產生的辦公垃圾和非外包員工食堂產生的廚餘垃圾。
- (7) 總耗水量來自政府供水。
- (8) 溫室氣體排放強度、有害廢棄物強度、無害廢棄物強度、能耗強度、耗水強度、包裝材料密度以2025年度本集團管理面積（單位：萬平方米）為分母計算。2025年度本集團管理面積，為運營控制權下涉及區域，包含辦公場所、員工食堂、所有項目自營業場、自持商業項目的公共區域。
- (9) 我們已開展AA1000認證，以增強環境關鍵績效數據的可靠性。
- (10) 累計獲得綠色建築認證的在運營商業地產項目面積佔比=截至報告期末累計獲得綠色建築認證的在運營商業地產項目建築面積/截至報告期末累計在運營商業地產項目總建築面積

綠色建築機遇		
指標	單位	2025年總計
累計已獲得綠色建築認證的建築項目數量	個	236
累計已獲得綠色建築認證項目總面積	萬平方米	4,718.4
累計已獲得綠色建築認證項目佔比	%	96
獲得綠色建築認證的在運營商業地產項目面積佔比 ⁽¹⁰⁾	%	96

僱傭		
指標	單位	2025年總計
員工數目		
員工總人數	人	2,218
按性別劃分		
女性人數	人	963
女性佔比	%	43.4
男性人數	人	1,255
男性佔比	%	56.6
按年齡劃分		
30歲以下人數	人	235
30歲以下佔比	%	10.6
30歲至50歲人數	人	1,940
30歲至50歲佔比	%	87.5
50歲以上人數	人	43
50歲以上佔比	%	1.9
按職級劃分		
高級管理人員人數	人	28
高級管理人員佔比	%	1.3
中級管理人員人數	人	93
中級管理人員佔比	%	4.2
基層人員人數	人	2,097
基層人員佔比	%	94.5

僱傭		
指標	單位	2025年總計
按僱傭類型劃分		
全職人數	人	2,218
全職佔比	%	100
兼職人數	人	0
兼職佔比	%	0
員工總人數	人	2,218
按地區劃分		
中國內地人數	人	2,208
中國內地佔比	%	99.5
香港人數	人	10
香港佔比	%	0.5
高級管理層人員組成		
按性別劃分		
女性	人	1
男性	人	27
按年齡劃分		
30歲或以下	人	0
30歲至50歲	人	20
50歲以上	人	8
按地區劃分		
中國內地	人	28
香港	人	0
女性員工組成		
女性在所有管理層職位佔比	%	14.3
女性在初級管理層佔比	%	17.0
女性在創收部門管理職位佔比	%	12.2
女性在STEM ⁽¹¹⁾ 相關職位中佔比	%	7.4

(11) 指科學、技術、工程和數學相關職位

(12) 員工流失比率=該類型的離職員工/截至報告期末該類型的永久僱傭的全職員工總數

僱傭		
指標	單位	2025年總計
員工流失數目⁽¹²⁾		
員工總流失比率	%	22.8
按性別劃分		
女性人數	人	253
女性佔比	%	27.9
男性人數	人	252
男性佔比	%	19.2
按年齡劃分		
30歲以下人數	人	96
30歲以下佔比	%	40.9
30歲至50歲人數	人	400
30歲至50歲佔比	%	20.6
50歲以上人數	人	9
50歲以上佔比	%	20.9
按地區劃分		
中國內地人數	人	505
中國內地佔比	%	22.9
香港人數	人	0
香港佔比	%	0.0
員工滿意度		
員工滿意度	分數	90.1
員工敬業度	分數	92.7
第三方員工滿意度調查問卷覆蓋的員工人數	人	2,218
個人問卷回覆數	人	1,967
由第三方提供的調查回覆率	%	88.7

健康與安全		
指標	單位	2025年總計
因工亡故人數	人	0
因工亡故比率	%	0
因工傷損失工作日數	日	0
因工受傷個案	宗	0
因工死亡個案	宗	0
接受健康與安全培訓的員工人數	人	658
接受健康與安全培訓的員工佔比	%	29.7

發展及培訓		
指標	單位	2025年總計
接受培訓的員工百分比⁽¹³⁾		
按性別劃分		
女性人數	人	963
女性佔比	%	43.4
男性人數	人	1,255
男性佔比	%	56.6
按員工類型劃分		
高級管理人員人數	人	28
高級管理人員佔比	%	1.3
中級管理人員人數	人	93
中級管理人員佔比	%	4.2
基層人員人數	人	2,097
基層人員佔比	%	94.5
整體受訓員工人數	人	2,218
整體受訓員工佔比	%	100

發展及培訓		
指標	單位	2025年總計
員工接受培訓時數		
按性別劃分		
女性員工受訓時數	小時	25,640.0
女性員工平均受訓時數	小時	26.6
男性員工受訓時數	小時	34,697.0
男性員工平均受訓時數	小時	27.6
按員工類型劃分		
高級管理人員受訓時數	小時	1,226.0
高級管理人員平均受訓時數	小時	43.8
中級管理人員受訓時數	小時	4,987.0
中級管理人員平均受訓時數	小時	53.6
基層人員受訓時數	小時	54,124.0
基層人員平均受訓時數	小時	25.8
整體受訓時數	小時	60,337.0
整體人均受訓時數	小時	27.2

(13) 接受培訓的員工百分比=該類型劃分的受培訓員工/截至報告期末該類型的永久僱傭的全職員工總數

供應鏈管理		
指標	單位	2025年總計
供應商及承建商地區分佈		
呼和浩特及包頭	家	492
吉林及淄博	家	448
銀川、遵義及渭南	家	417
合肥、常州、黃山、滁州及安慶	家	848
紹興、金華及義烏	家	379
蘭州、天水及西寧	家	503
南寧、桂林及柳州	家	185
贛州、九江及株洲	家	636
揚州、泰州及丹陽	家	483
南通及鹽城	家	487
汕頭及泉州	家	486
濰坊及臨沂	家	226
惠州、清遠及湛江	家	405
唐山及廊坊	家	381
徐州、濟甯及淮安	家	726
總計	家	7,102
承建商健康與安全		
承建商傷亡安全責任事故	宗	0

產品責任		
指標	單位	2025年總計
產品質量與安全		
工地過程開放活動項目數量	個	15
工地過程開放城市數量	個	12
第三方商質量檢測分數	分數	90.0
承建商健康與安全培訓覆蓋率	%	100
客戶關係		
維修服務專項客戶滿意度	分數	94.4
維修服務滿意度行業均值	分數	95分位
房屋質量滿意度	分數	93.2
房屋質量滿意度行業均值	分數	95分位
交付服務專項客戶滿意度	分數	96.9
交付服務滿意度行業均值	分數	95分位
客戶滿意度	分數	90.7
客戶滿意度行業均值	分數	90分位
客戶忠誠度	分數	83.4
客戶忠誠度行業均值	分數	90分位
客戶投訴個案總數 ⁽¹⁴⁾	宗	1,985
維修處理滿意度	%	98.4
維修銷項率	%	97.0

(14) 本年度客戶投訴個案上升主要因新增統計地區/項目層級的投訴意見

產品責任		
指標	單位	2025年總計
租戶滿意度		
接受第三方滿意度調查的租戶數目	人	183
投資組合級別的租戶總數目	人	624
第三方調查覆蓋租戶的百分比	%	29.3
收到的基本完整的調查回覆	件	183
第三方調查租戶的總數目	件	183
第三方調查租戶的調查回應率	%	100
知識產權		
綠色建築技術專利	項	10
已授權發明專利	項	3
已授權實用新型專利	項	14
軟件著作權專利	項	14
注冊商標	項	6
期刊論文	篇	13
知識產權總數	項	50

反貪污		
指標	單位	2025年總計
對公司或其員工提出並已審結的法律訴訟案件		
貪污相關	宗	0
反競爭行為相關	宗	0
針對員工由於腐敗被開除或受到紀律處分的數目	宗	0
針對與業務夥伴的合同終止或未續訂的數目	宗	0
透過舉報渠道接獲的貪污或賄賂指控的數量	宗	0
對公司或其員工提出並已審結的法律訴訟案件總數目	宗	0

反貪污		
指標	單位	2025年總計
反貪腐政策和程序的溝通及訓練		
反貪腐培訓和廉潔文化建設總數目		
反貪腐培訓課程總數目	個	6
反貪腐培訓場次數	場	6
接受反貪腐培訓人數	人	1,007
接受反貪腐培訓人次	人次	2,016
反貪腐培訓時數	小時	5,035
廉潔文化建設活動次數	次	197
廉潔文化建設活動參與人次	人次	11,123
廉潔文化建設活動人均參與小時數	小時	5
向董事開展的反貪腐培訓		
反貪腐培訓課程總數目	個	2
反貪腐培訓場次數	場	2
接受反貪腐培訓人數	人	7
接受反貪腐培訓人次	人次	16
反貪腐培訓時數	小時	35
向員工開展的反貪腐培訓		
反貪腐培訓課程總數目	個	4
反貪腐培訓場次數	場	4
接受反貪腐培訓人數	人	1,000
接受反貪腐培訓人次	人次	2,000
反貪腐培訓時數	小時	5,000

反貪污		
指標	單位	2025年總計
員工道德行為、利益衝突培訓		
員工培訓課程數目	個	8
員工培訓場次數	場	8
接受培訓員工人數	人	2,000
接受培訓人次	人次	4,000
培訓時數	小時	8,000

社區投資		
指標	單位	2025年總計
社區投資及公益活動		
公益活動投入總額	元	3,184,484
慈善捐款總額 ⁽¹⁵⁾	元	2,019,000
員工參與志願服務總人數	人	1,687
員工參與志願服務總時數	小時	5,991

(15) 本年度慈善捐款總額為港幣2,019,000元

合規管理		
指標	單位	2025年總計
判定違法事件		
與廢氣、溫室氣體、向水、水及土地的排污、有害及無害廢棄物等排放物事宜相關	宗	0
與薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他僱傭事宜相關	宗	0
與職業安全及健康相關	宗	0
與童工、強制勞工或其他人權及勞工權益事宜相關	宗	0
與產品和服務的信息、產品健康與安全、廣告、標籤、營銷手法、客戶私隱等產品責任事宜相關	宗	0
與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等貪腐事宜相關	宗	0
與知識產權相關	宗	0
與反競爭行為相關	宗	0
判定違法事件總數目	宗	0

審驗聲明



獨立審驗聲明

中誠信綠金科技（北京）有限公司（以下簡稱「中誠信綠金」）受中國海外宏洋集團有限公司（以下簡稱「中海宏洋」或「本公司」）委託，對中海宏洋發佈的第十一份《環境、社會及管制報告》（以下簡稱「ESG報告」）披露的可持續資訊進行審驗工作，並以發表《獨立審驗聲明》的形式向ESG報告的使用者披露審驗結果。

（一）獨立性與能力

中誠信綠金是一家專業從事綠色金融服務的獨立第三方機構，審驗團隊由ESG行業內專業人員組成，並且對AA1000AS v3標準有充分的理解，具備實施ESG審驗的能力。中誠信綠金審驗組成員未與中海宏洋及其董事、高級管理人員存在業務關係，同時在中誠信綠金內部防火牆隔離等措施的控制下，與中海宏洋不存在利益衝突，能夠保證本次審驗工作的獨立性。

（二）中海宏洋的責任

中海宏洋在編制ESG報告時，重點參考香港聯合交易所有限公司主板上市規則附錄C2《環境、社會及管治（Environmental, Social and Governance, ESG）報告守則》和聯合國《可持續發展目標（Sustainable Development Goals, SDGs）企業行動指南》，同時注重立足行業背景，突出企業特色，並遵循與審驗機構約定的審驗內容和範圍，向審驗機構提供審驗所需的檔資料，建立適當的審驗績效指標管理和監控體系，保障經審驗的績效數據在後續各類披露檔中的一致性。

（三）審驗機構的責任

中誠信綠金的責任是依據審驗標準，遵循與中海宏洋約定的審驗內容和範圍，對中海宏洋的ESG報告範圍內的相關事項進行審驗，通過實施必要的審驗程序與內控核查程序，對審驗內容進行合理評價，並向中海宏洋董事會出具獨立審驗聲明，不做其他用途。

（四）審驗主要依據

中誠信綠金主要依據AA1000AS v3標準，對中海宏洋ESG報告開展“類型-2 中 度，部分指標深度審驗”。

（五）審驗內容和範圍



- 依據審驗類型和深度，對中海宏洋編制的ESG報告是否遵循AA1000四項原則（包容性、實質性、回應性及影響性）的程度進行審驗；
- 對報告中部分特定績效資訊的可靠性及品質進行評估；
- 審驗範圍主要涵蓋中海宏洋及其附屬公司的物業銷售及發展、物業出租及其他業務，包括本公司及其附屬公司的所有實體（以下簡稱“中海宏洋及其附屬公司”）。環境關鍵績效指標則覆蓋中國內地和香港運營的本公司總部及12家區域公司、40家城市公司、3家專業公司（商業公司、中宏低碳和工程公司），包括持有運營控制權且承擔相關支出的自建自用和租用辦公場所、自有員工食堂、項目自營案場、商業公區等區域及公務車輛等交通工具，不包括本集團對外出租的辦公場所、外包員工食堂、建築工地區域（以下簡稱“公司總部及運營公司”）。

（六）審驗程式

中誠信綠金為保證審驗工作的有效實施制定審驗實施方案及時間計畫表，本著客觀態度開展審驗工作，主要包括以下程式：

- 對中海宏洋遵循AA1000原則的程度及其相關流程進行評估，並基於收集的佐證材料對利益相關方管理實踐、業務流程進行審視和檢查；
- 對選定的特定績效資訊的可靠性及品質進行抽樣檢查；
- 對選定的特定績效資訊進行重新核對；
- 中誠信綠金認為必要的其他工作。

（七）結論

中誠信綠金依據AA1000AS v3標準，對中海宏洋的ESG報告中披露的可持續發展資訊開展審驗，得出如下結論：

ESG報告AA1000（2018）原則的符合性

- **包容性：**中海宏洋在關注自身高質量發展的同時，將利益相關方溝通視為可持續發展的重要基礎，建立多元化溝通渠道和申訴機制，制定《舉報政策》，設專門熱線處理意見與投訴。通過系統分析反饋、深化互動，優化可持續發展策略。定期總結經驗與案例，內部推廣最佳實踐，促進各單位間學習互鑒，持續提升參與質量與成效。公司同時將政府及監管部門、股東及投資者、員工、客戶、供應商等業務合作夥伴、行業組織、媒體、社區及公眾等核心利益相關方的訴求納入公司管理流程。
- **實質性：**中海宏洋在評估重要性議題時，綜合考慮監管合規、資本市場關注重點及行業趨勢，並結合自身戰略與可持續發展規劃，識別並梳理出2025年ESG重要性議題。通過訪談、數據審閱與調研等方式，廣泛收集管理層、員工及外部利益相關方的意見，評估各議題對利益相關方及集團的重要性並加以排序，最終形成重要性議題矩陣，經董事局和管理層審核確認。該矩陣指導公司有目標、有重點地推進可持續發展工作，確保ESG報告符合實質性原則。





• **回應性：**中海宏洋在ESG報告中，就利益相關方關注的環境維度（綠色可持續建築、能源使用、減少溫室氣體排放）；社會維度（產品品質與安全、品質服務與客戶滿意度、職業健康與安全）；治理維度（合規經營、商業道德與反貪腐）等方面的問題做出了明確回應，ESG報告符合回應性原則要求。

• **影響性：**作為一家專注於中高端住宅開發的建築與房地產開發企業，中海宏洋2025年發佈《應對氣候變化白皮書》，向各利益相關方展示公司履行氣候責任的決心、規劃與進展。中海宏洋構建了“董事局-執行委員會-ESG領導小組-ESG工作小組”四層管治架構，協同推進應對氣候變化工作。此外，中海宏洋開展了以2029年（中期）和2049年（長期）的氣候情景分析，系統規劃並應對氣候變化帶來的風險與機遇。

我們對ESG報告中以下20個關鍵績效資訊品質進行了審驗：

- 範圍1 直接溫室氣體排放量（公司總部及運營公司）
- 範圍2 能源間接溫室氣體排放量（公司總部及運營公司）
- 能源總耗量（不含可再生能源）（公司總部及運營公司）
- 耗水量（公司總部及運營公司）
- 有害廢棄物產生總量（公司總部及運營公司）
- 無害廢棄物產生總量（公司總部及運營公司）
- 外購電力耗量（公司總部及運營公司）
- 員工總人數（中海宏洋及其附屬公司）
- 女性人數（中海宏洋及其附屬公司）
- 員工因工亡故人數（中海宏洋及其附屬公司）
- 公益活動投入總額（中海宏洋及其附屬公司）
- 慈善捐款總額（中海宏洋及其附屬公司）
- 承建商員工工傷死亡個案（中海宏洋及其附屬公司）
- 客戶滿意度（中海宏洋及其附屬公司）
- 累計已獲得綠色建築認證的建築項目（中海宏洋及其附屬公司）
- 實用新型專利（中海宏洋及其附屬公司）-深度審驗
- 發明專利（中海宏洋及其附屬公司）-深度審驗
- 軟件著作權（中海宏洋及其附屬公司）-深度審驗
- 接受反貪腐培訓人次（中海宏洋及其附屬公司）
- 反貪腐培訓課程總數目（中海宏洋及其附屬公司）



在對以上特定績效資訊審驗過程中，未發現任何實質性錯誤。

(八) 局限性

- 由於非財務資料尚無國際公認和通用的評估和計量標準，故此不同但同樣有效的評估方式與計量技術會對不同機構的數據可比性產生一定影響；
- 中誠信綠金未對除審驗報告所示指標之外的其他關鍵績效指標展開審驗；
- 本次審驗僅對中海宏洋相關部門管理人員進行了訪談和文件核查，未涉及外部利益相關方。



AA1000
Licensed Report
000-872/V3-BNV10

中誠信綠金科技（北京）有限公司

2026年4月24日

11010100398580

00398