

環境、社會及管治報告

2015



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

目錄

01	董事局主席寄語	01
02	關於本報告	
	報告匯報準則及範圍	03
	報告關鍵議題評估	04
03	我們的業務	
	可持續發展管理	07
	業務及佈局	08
	經濟績效	11
	公司榮譽	12
04	我們的員工	
	員工概況	15
	員工培訓與教育	16
	員工健康與安全	19
	員工聯誼會	20
	員工參與	22
05	企業管治	
	公司管治	25
	反貪腐機制建設	27
	誠信合規經營	29
	資本市場溝通	29
	利益相關方參與	30

06 精工品質

過程精品 樓樓精品	33
協同共贏：供應商關係管理	34
精心的規劃設計	35
精益的施工建造	36
精細的銷售推廣	37
精誠的客戶服務	38

07 商業地產

商業地產概況	43
可持續發展實踐	44

08 綠色地產實踐

綠色地產理念及宗旨	51
綠色設計	51
綠色施工	52
綠色採購	53
綠色運營	54
綠色建築認證與推廣	57

09 社區參與

保障房建設	61
希望小學捐建	62
品牌公益活動	63

10 GRI內容索引

67



01 | 董事局主席寄語



我們深知，唯有堅持經營、環境與社會的可持續發展戰略，才能實現基業長青的遠大目標。

有質量的經營效益增長是企業可持續發展的基石。2015年，面對市場挑戰，中國海外發展的銷售合約額、營業額和股東應佔溢利再創新高。2015年，公司實現合約銷售額1,806億港元，同比增長28.3%，售出樓面面積1,260萬平方米，同比增長34.1%，全年完成營業額1,480.7億港元，股東應佔溢利333.1億港元，同比增長22.5%，每股基本盈利3.61港元。過去5年（2011–2015年），中國海外發展的營業額複合增長27%，淨利潤複合增長22%，價值創造能力保持行業領先，股東權益回報率連續5年保持20%以上。我們有信心繼續保持行業領先地位，持續實現穩定、高質量的增長。

環境問題舉世矚目，房企通過推行綠色建築實現節能降耗尤為重要。作為中國綠色建築與節能委員會綠色房地產學組組長單位，我們致力於融匯現代科技的綠色建築實踐與推廣。2015年，我們繼續通過項目開發推行綠色設計、綠色採購、綠色施工、綠色運營的全過程綠色地產理念，截至2015年底，已獲得中國綠色建築設計標識星級認證（GBL）、美國能源與環境設計先鋒獎（LEED）、英國建築研究院環境評估方法認證（BREEAM）合計超過40項，持續推動綠色地產的實踐與發展。





2015年，我們進一步加強實測實量品質檢測，強化品質安全與文明施工管理等，持續提升工程品質、提升客戶滿意度；我們繼續深化陽光招標採購，與數千家承建商、供應商構建和諧共贏的合作關係；在旗下所有中海系甲級寫字樓開展“地球一小時”等國際環保盛事，同時，攜手物業公司、廣大客戶在全國數百個社區中開展“樂活運動季”、“幸福達人秀”、“小小物管體驗營”等形式多樣的社區活動，共建和諧社區；我們進一步完善“海納百川、以人為本”的人力資源戰略，通過選聘高校優才及社會精英，為公司可持續發展提供堅實的人才保障；我們積極支持保障房建設，截至2015年底，公司開發建設的各類保障房總建築面積超過460萬平方米，其中已竣工約137萬平方米。

2015年，我們再次入選“道瓊斯可持續發展指數”（2012年至今）、“恆生可持續發展指數”（2010年至今），此亦策勵我們不斷推進經營、環境與社會的可持續發展戰略，與廣大客戶、股東，與社區、城市共謀發展、共贏未來，打造百年長青基業！

中國海外發展有限公司
董事局主席 行政總裁

02 | 關於本報告

報告匯報範圍及準則

自2012年起，中國海外發展有限公司（以下簡稱“中國海外發展”、“中海”、“公司”或“我們”）主動每年向社會發佈環境、社會及管治報告（2015年度報告為第四份環境、社會及管治報告），披露公司的可持續發展理念與實踐，促進各利益相關方與公司的了解、溝通及互動，並導引公司相關管理業務的可持續發展。

本報告涵蓋的公司實體與公司年報所覆蓋的範圍一致，報告重點披露2015年1月1日至2015年12月31日期間中國海外發展總部及各級子公司在經濟、環境和社會三大領域的業務運營情況，所有資料來自公司的正式文件或統計報告。

本報告在母公司中國海外集團企業社會責任委員會的指導下，依據全球報告倡議組織(Global Reporting Initiative, GRI)《可持續發展指南4.0版本》(G4)核心方案進行編制，另遵守香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》之相關規定。作為獨立的年度環境、社會及管治報告，本報告於2016年4月以中文簡體、中文繁體及英文三個版本同時發佈（上期報告於2015年6月份發佈）。為厲行環保節約，本報告以電子文件方式在公司網站發佈。

地址：香港皇后大道東一號太古廣場三座10樓
深圳市福田區福華路399號中海大廈10樓
電話：852-2823 7888 / 0755-8282 6666
電郵：688csr@cohl.com
官方網站：www.coli.com.hk
品牌網站：www.coli688.com

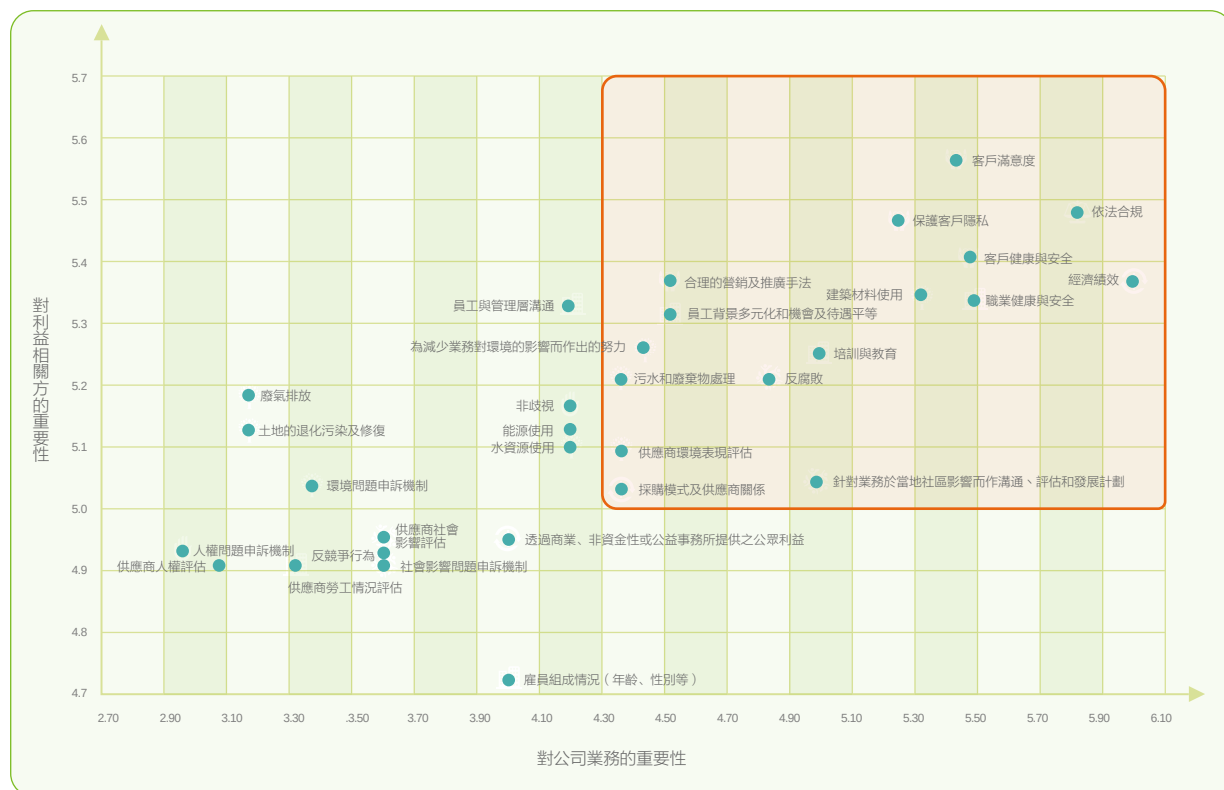


報告關鍵議題評估

中國海外發展深知推動公司各項業務可持續發展是一個持續的過程，公司以GRI的國際標準為指導，不斷努力改進公司的企業社會責任相關政策制定與執行落實。因應《可持續發展指南4.0版本》（G4）的相關指引，公司委託獨立的第三方專業機構CSRAsia於2014年11月-12月組織開展了利益相關方的系統化溝通調研工作，通過此項工作，既展現了公司推動可持續發展管理工作的態度、努力和績效，亦聽取了各方聲音。

利益相關方溝通調研工作得到公司內外的積極支持，溝通調研物件覆蓋公司員工、客戶/業主、供應商、承建商、政府部門、設計單位、金融機構、社會公眾、投資者、媒體、諮詢代理商、學術界、NGO組織等，通過全國在線問卷調查、各業務線代表焦點小組討論、電話訪談、工作坊等形式，綜合評定了既為公司各利益相關方所看重，又與公司業務高度相關的重點議題，並確定中國海外發展企業社會責任關鍵議題矩陣圖（詳見下圖），由此，也有助於我們識別出企業社會責任工作中需要改進的領域，並在年度報告中予以更全面、更透明、更具針對性的回應，持續提升報告的質量。

企業社會責任關鍵性議題矩陣



03 | 我們的業務

- 公司榮譽
- 經濟績效
- 業務及佈局
- 可持續發展管理



中國海外發展是中國建築工程總公司房地產業務旗艦，作為首家入選恆生指數成份股的中資房企，公司專注於主流城市打造主流精品物業，擁有30多年房地產行業運營管理經驗，業務遍佈境內外50餘個經濟活躍城市，堅持以住宅開發為主，商業地產開發與運營為輔的策略，誠信卓越、精品永恆，持續為客戶、股東、員工、合作夥伴創造價值。



可持續發展管理

企業願景

作為領先的房地產開發商，以卓越表現引領行業標準。

經營理念

誠信卓越、精品永恆。

企業精神

真誠團結、艱苦奮鬥、積極進取、嚴格苛求、自覺奉獻。

價值觀

誠信、務實、創新、求精，將個人追求融入到企業長遠發展中去。

可持續發展理念

傳承“慎微篤行、精築致遠”理念，以高水平的企業管治和嚴苛的項目質量作為公司一貫的追求，通過房地產開發運營對整個價值鏈精細管控與優化，持續履行企業社會責任，達致企業公民行動在經營、社會、環境等方面效用的最大化和最優化。

可持續發展政策



股東/投資者

持續提升公司管治及風險、危機管理水平，為股東/投資者創造穩健、長遠的價值回報。



客戶/業主

堅持誠信合規經營，加強客戶關係管理及產品創新，提供高品質的產品及服務，竭力保障客戶/業主的各項權益。



員工

推行綠色辦公，為所有員工締造一個公平及受尊重的工作環境，關注員工福利與職業發展，保障員工職業健康安全等權益。



社區

堅守精品化的產品策略，珍視土地價值與自然資源，攜手物業、業主共建和諧社區，秉持低碳環保理念，促進業務對環境造成的各項影響得以妥善管理。



合作夥伴與供應商

構建和諧共贏的供應商關係，履行陽光招標與綠色採購政策，支持及優選推行環保的合作夥伴與供應商，帶動上下游企業走可持續發展之路。



社會

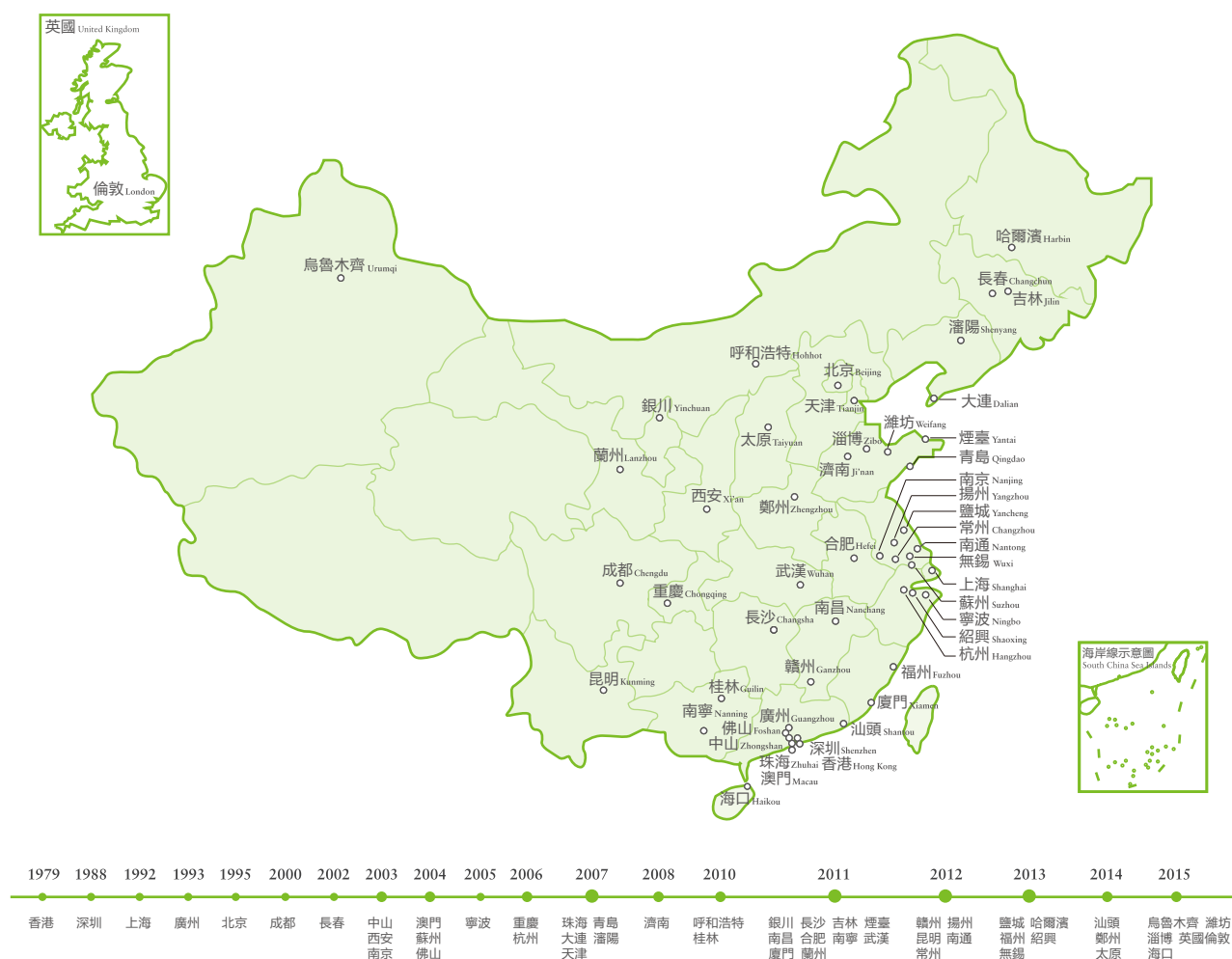
積極實行企業社會責任，襄助公益，捐資助學，融入城市發展，參與保障房建設，推行環保舉措，實行綠色地產開發，保護生物多樣性並積極應對氣候變化。

業務及佈局

中國海外發展由香港發展至內地，充分適應中國經濟梯次發展，均衡佈局於華南地區、華東地區、華北地區、北方地區、西部地區及港澳地區。

※目前，中國海外發展於52個城市從事房地產開發業務，包括北京、上海、深圳、廣州、杭州、瀋陽、長春、長沙、成都、重慶、大連、佛山、福州、海口、哈爾濱、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、蘇州、青島、太原、天津、烏魯木齊、濰坊、武漢、無錫、西安、廈門、煙臺、鄭州、中山、珠海、淄博、常州*、桂林*、贛州*、吉林*、合肥*、呼和浩特*、蘭州*、南寧*、南通*、汕頭*、紹興*、鹽城*、揚州*、銀川*，以及香港，澳門和倫敦。

※*中國海外宏洋集團有限公司（00081.HK）營運的城市。



業務及佈局

房地產開發



中國海外發展有限公司於1979年在香港註冊成立，房地產開發是公司的核心業務。1992年8月，公司在香港聯合交易所上市，首開中資企業以香港本地業務資產直接上市之先河。2007年12月，中國海外發展(00688.HK)晉升香港恆生指數成份股。

本公司自成立以來，一直致力於專業化與規模化發展，形成以華南地區、華東地區、華北地區、北方地區、西部地區及港澳地區為重點區域的全國性均衡佈局，業務遍佈港澳及內地50餘個經濟活躍城市，為數百萬客戶提供了優越的居住選擇與滿意的消費體驗。歷經30餘年的發展，公司成功打造中國房地產行業領導品牌——“中海地產”。本公司還涉及與地產有關的物業投資以及建築設計等業務。

2015年底，公司總資產達港幣4,272億元，淨資產達港幣1,915億元。實現房地產銷售額港幣1,806.3億元，淨利潤港幣333.1億元。截至2015年底，公司擁有土地儲備面積超過4,144平方米。

商業地產

中海地產商業發展有限公司

中海地產商業發展有限公司於2012年在深圳註冊成立，項目遍佈香港、北京、上海、深圳、南京、瀋陽、成都等一二線20餘座城市，涵蓋“中海系”甲級寫字樓、環宇城購物中心及星級酒店三大產品系列。截至2015年底，投入運營的商業地產面積已達173萬平方米，並參與城市公益設施的建設與運營。公司致力於為客戶、合作夥伴、股東、城市構建協同合作平台，促進商家價值、股東價值、品牌價值持續增值，實現“財富共生、資源分享、共贏未來”。



中海地產官方微信



中海雲平台APP



中海地產品牌宣傳片
(2015年版)

品牌網站: www.coli688.com

官方網站: www.coli.com.hk



中海環宇城官方網站: www.unipark.net.cn

中海系甲級寫字樓官方網站: <http://colioffice.com>

物業管理



1986年誕生於香港，並於1991年起進入內地，中海物業作為建設部首批一級資質物業管理企業、中國物業管理協會常務理事單位、廣東省物業管理協會副會長單位、深圳物業管理協會副會長單位。2015年，順應社區O2O的蓬勃發展，中海物業分拆並在香港聯合交易所成功上市（股票代碼：02669.HK）。



官方網站：www.copm.com.cn

建築設計



華藝設計顧問有限公司1986年成立於香港，持有“建築行業（建築工程）甲級”及“規劃行業（城鄉規劃）甲級”設計資格，現有上海、南京、武漢、北京、重慶、廣州、廈門和成都等十家分公司。華藝匯聚了1,000多名優秀的專業設計人才，已具備運用“建築信息模型（BIM）設計”技術進行全過程設計的技術能力和項目經驗。二十多年來，華藝堅持“創意為先，質量為本”之方針，累計完成各類工程設計項目1,500多項，先後共有160多個項目獲得390餘次國家級、省部級及深圳市優秀設計獎。亦獲評為“國家級高新技術企業”、“當代中國建築設計百家名院”、“全國外商投資‘雙優’企業”等。

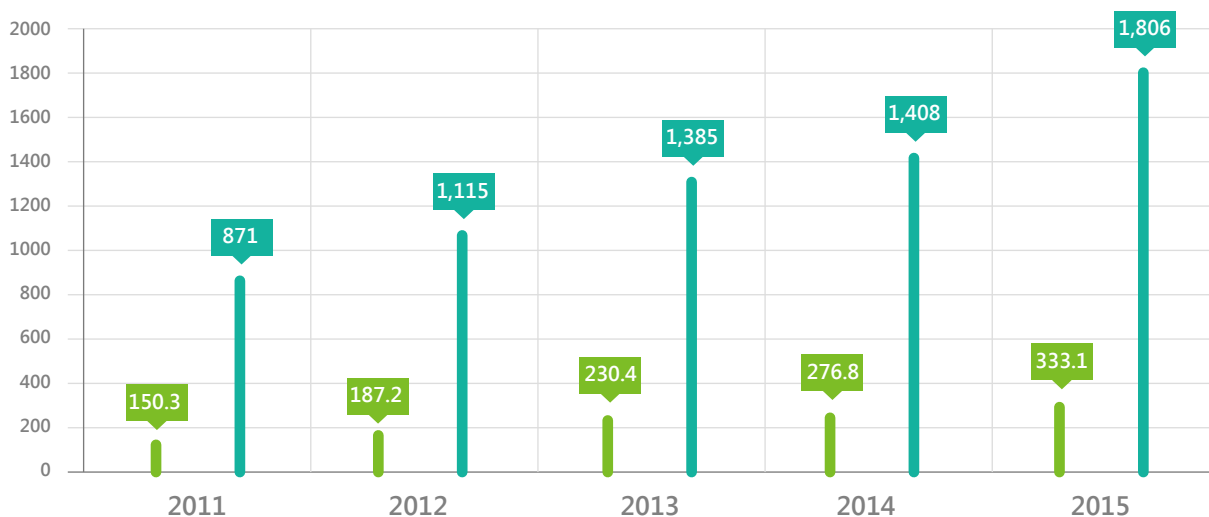


華藝設計官方微信

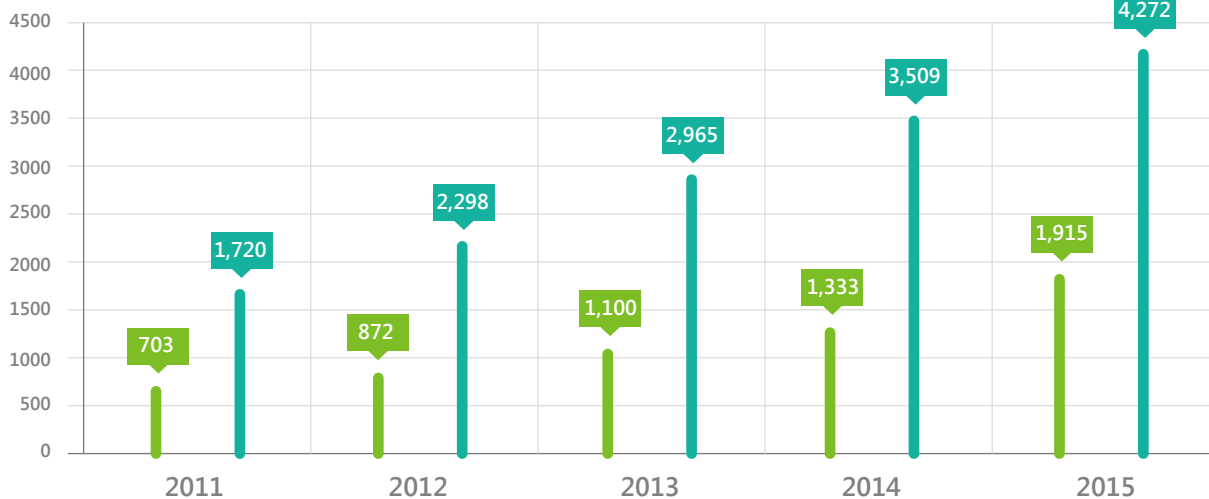
官方網站：www.huayidesign.com

經濟績效

單位：港幣/億元 — 淨利潤 — 銷售額



單位：港幣/億元 — 淨資產 — 總資產



2015年，中國海外發展全年合約銷售額達港幣1,806.3億元，對應售出物業之面積達1,260萬平方米。2015年度，中國海外發展經審核股東應佔溢利增加22.5%至港幣333.1億元，每股基本盈利上升8.4%至港幣3.61元，股東資金增長43.3%至港幣1,915.6億元，每股淨資產增加18.3%至港幣19.4元。平均股東資金回報達20.5%。

2011-2015年，中國海外發展的營業額複合增長27%，淨利潤複合增長22%，價值創造能力保持行業領先，股東權益回報率連續5年保持20%以上。

公司榮譽

中國海外發展歷來致力於推動公司業務在經濟、環境和社會發展方面的效益增長，公司在可持續發展方面的努力廣受國內外權威機構的好評，包括連續入選香港恆生可持續發展企業指數、道瓊斯可持續發展指數等，此亦鼓勵本公司持續不斷改進業務管理與品牌經營。

亞洲區優秀企業管治企業	道瓊斯可持續發展指數	恆生可持續發展企業指數
中國房地產行業領導公司品牌	中國藍籌地產企業	中國房地產最佳僱主企業

獲獎日期	獎項名稱	頒發機構
2015.12.26	2015中國房地產最佳僱主企業 2015中國房地產優質人才培養企業 2015中國房地產優質福利企業	中國房地產業協會 易居中國 房教中國 地產人網
2015.9.24	中國價值地產總評榜：年度價值地產企業、年度企業公民	每日經濟新聞
2015.9.11	中海地產品牌價值達人民幣397.59億元，蟬聯行業第一 連續十二年榮獲「中國房地產行業領導公司品牌」	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學 房地產研究所、中國指數研究院
2015.9.11	中國房地產20年影響力企業	中國指數研究院
2015.9.8	2015中國房地產開發企業品牌價值50強（第一名） 中海地產品牌價值達362.16億元 中海地產商業發展有限公司： “2015中國商業地產企業品牌價值10強”第四名	中國房地產研究會、中國房地產業協會、 中國房地產測評中心
2015.8.28	中國綠房企（住宅）TOP10	標準排名、投資時報
2015.8.7	中國房地產價值榜中資港股TOP20	第一財經日報
2015.6.26	2015年中國藍籌地產企業榜首（第十二次）	經濟觀察報
2015.6.19	「全球500強」	英國金融時報
2015.5.28	2015中國房地產上市公司測評榜單： 綜合實力TOP10（第五名）、H股十強（第三名） 資本運營5強、風險控制5強	中國房地產研究會 中國房地產業協會 中國房地產測評中心
2015.5	2015中國房地產上市公司治理TOP10； 2015年中國大陸在港上市房地產公司：財富創造能力TOP10 投資價值TOP10、財務穩健性TOP10	國務院發展研究中心企業研究所 清華大學房地產研究所 中國指數研究院
2015.4.15	社會關愛企業卓越獎	香港中文大學商學院、Mastermind智庫、 香港經濟日報等
2015.3.27	中國房地產百強企業榜單： 綜合實力TOP10、規模性TOP10、 盈利性TOP（第一名）、穩健性TOP10（第一名）	國務院發展研究中心企業研究所 清華大學房地產研究所 中國指數研究院
2015.3.24	2015中國房地產百強企業： 綜合實力TOP10（第五名）、經營績效TOP10（第一名）	中國房地產研究會 中國房地產業協會 中國房地產測評中心
2015.3.30	全球華商1000 – 最大房地產企業大獎	亞洲週刊

04 | 我們的員工

- 員工參與
- 員工聯誼會
- 員工健康與安全
- 員工培訓與教育
- 員工概況



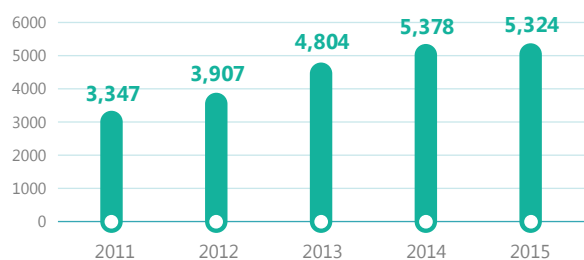
中國海外發展堅持“海納百川、以人為本”的人力資源戰略，創立並經營“海之子”、“海納”雙動力人力資源品牌，選聘高校優才與社會精英，構建體系化的人才培養機制，為企業持續發展提供人才保障。



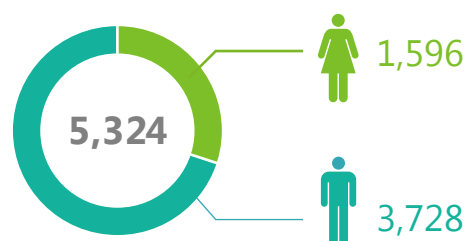
員工概況

中國海外發展立足扎實的人力資源基礎建設與梯隊管理，以制度完善和文化建設為綱，系統性平衡公司和員工共同的發展訴求，引導員工積極將個人追求融入到企業長遠發展之中，並形成簡單、透明、陽光、向上的工作氛圍。通過不斷完善績效考核與薪酬福利體系、大力改善辦公環境、持續豐富聯誼會活動等，提升了員工的滿意度和歸屬感。憑藉公司在人才培養與公司治理方面的傑出表現，公司連續多年被評選為“中國大學生最佳僱主”、“最受尊敬企業”等榮譽。

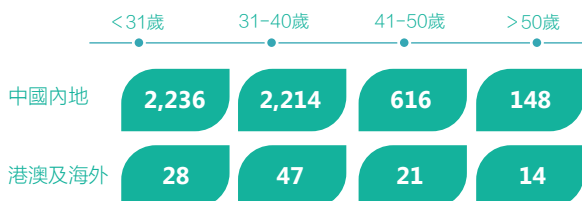
員工總人數



注：此員工總人數包括中海發展各級子公司（區域公司、地區公司、專業公司）員工人數。



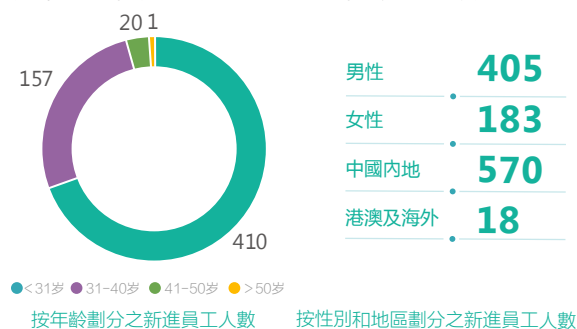
按年齡和地區劃分之員工人數



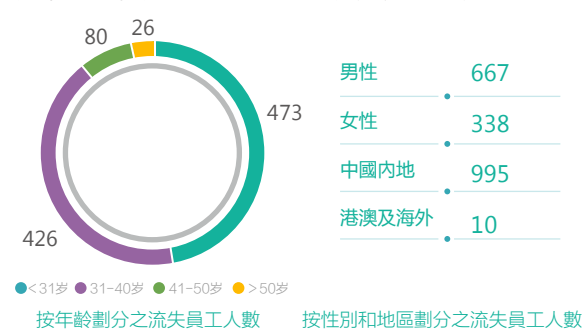
按性別和地區劃分之員工人數



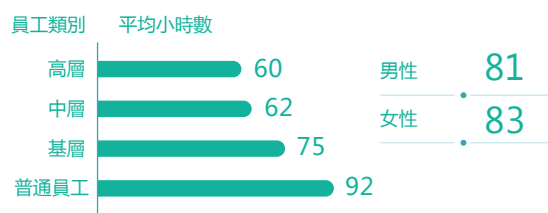
按年齡、性別和地區劃分之新進員工人數



按年齡、性別和地區劃分之流失員工人數



按性別、員工職級之培訓時數



接受定期績效及職業發展考評的員工百分比

100%

員工培訓與教育

員工是公司成功的關鍵所在，中國海外發展為所有員工締造一個公平公正、受尊重的工作環境及氛圍，在人才培養及選用方面獨樹一幟，公司通過品牌化的、持續不斷的員工培訓及教育機制，培養與公司目標及價值一致的人才，激發員工潛能，促進公司充滿活力、和諧有序的發展。通過不斷完善人才梯隊建設，保持人工效能和人力資源綜合效益的行業領先優勢，全面保障和推動公司戰略目標的實現。



【海之子】

中國海外發展從高校直接招募的員工統稱為『海之子』。“海之子”為註冊商標，作為本公司面向應屆畢業生進行校園招聘的僱主品牌的形象符號，也是本公司對校園招募的潛質人才的吸納、培養、使用的描述。



【海納】

中國海外發展對從社會直接招聘有工作經驗的員工統稱為『海納』。“海納計劃”是本公司面向具社會經驗人士的僱主品牌形象符號，也是面向經驗豐富的專業人士的招聘平台，是本公司人力資源隊伍重要的組成部份。

公司通過“職業發展研習營”、“啟航班”、“職業基石行動”、“經理研習營”、“潛質員工錘煉營”、“高管動力營”等系列化、品牌化的人才培養鏈條，輔以“海無涯網路學院”知識共享學習平台，形成了“網路培訓、日常培訓、集中培訓和外部培訓”的四大模塊培訓體系，以豐富的資源支持員工職業上的發展以及提升個人價值。並把“誠信做人、務實做事、創新發展、精益求精”的核心價值觀落實到日常工作中去。

員工職業發展的五個關鍵詞與三色管理模式：

績效導向

制度優先

以人為本

公平公正

創新精神

■ 紅色背景 ■

一即國有控股的央企背景+艱苦奮鬥的發展歷程+務實、正氣、陽光的現代企業公民標杆形象。

■ 藍色模式 ■

一與時俱進的西方管理理念+規範嚴謹的港式管理+規範化的制度流程體系。

■ 橙色氛圍 ■

一以及簡單和諧的內部氛圍+細緻貼心的員工關懷+堅持履行的社會公益。

海之子入職培訓

2015年7月9日，營銷公司30名新一屆“海之子”齊聚廣州，啟航班正式開班，先後舉行了公司高管授課、素質拓展活動，安排營銷公司優秀講師講授價值策劃、儲客策劃、互聯網營銷、營銷新思維、產品定位、定價等系列專業課程，在4天的集中授課後，結合營銷公司專業特質，開展為期數月的項目現場拓客實戰體驗、營銷實戰體驗環節，全面夯實新員工專業能力與職業化水平。

崗位競聘

2015年7月30日，為進一步拓寬員工職業發展通道，通過公開競聘進行人才盤點，傳遞企業“能上能下”的人才觀和價值觀，武漢公司組織舉行了首次崗位競聘會。通過會前員工自願報名、資格預審，競聘會候選人述職、競聘答辯、綜合評分等環節，促進各崗位員工的工作梳理、反思，推動人才選拔機制的透明化、常態化，創造公平、公正、公開的職業晉升環境。2015年，還有北方區各公司、鄭州、南通、揚州、吉林等多個地區也開展了崗位競聘活動。



海之子入職培訓



崗位競聘



我的一堂公開課

雛鷹計劃

2015年9月20-30日，商業公司組織舉辦了2015屆新入職員工集中培訓『雛鷹計劃』，培訓涵蓋商業課題研究，企業文化類、商業基礎知識及職業技能類20多門課程，分享講座，項目調研，崗位體驗，創意活動等豐富內容，充實專業基礎，增強新員工文化和職業認知，提高團隊歸屬感、凝聚力。

職業基石主題培訓季

2015年10-12月，青島公司針對各業務部門員工的業務水平提升工作，組織了開展了Office系列辦公軟體、財務管理、設計管理、項目投資管理、房地產開發流程、客戶服務等模塊的工作的培訓工作，提升公司員工的專業工作能力。

我的一堂公開課

2015年8-12月，北方區先後組織了8次“我的一堂公開課”管理講堂系列活動，邀請各業務線資深員工進行專業知識與工作經驗分享，涵蓋成本管理、營銷、項目發展、規劃設計、質量管理、人力資源、客戶關係等各業務，通過系列培訓促進全體員工業務水平的提升。



雛鷹計劃

潛質員工錘煉營

“潛質員工”是公司人才梯隊的重要組成部分，也是公司戰略目標的具體執行者與推動者。為進一步加強對“潛質員工”專業能力與職業素質的塑造與培養，促進相同專業的共享交流、不同業務的交叉互補。工程管理公司於2015年7月17-19日在佛山舉辦了第一屆“潛質員工錘煉營”，從各地區工程管理業務線選出37位優秀員工，進行了高管授課、優秀經驗匯報分享、工程策劃沙盤演練等集中培訓，推動了優秀員工的業務反思、交流及盤點提升。

人力資源工作坊

2015年3月27日，北方區各公司人事行政部負責人在瀋陽召開人力資源工作坊，研討了各公司績效管理考核方案，共同探討亮點工作開展的方式、方法。通過集思廣益，明確各公司在戰略管理落地與制度建設、人才梯隊建設與培養、招聘與人員配置、企業文化建設等全年工作開展重點。通過工作坊，凝聚了共識，實現區域內人力資源的全方位保障及價值共享。

海納共融營

2015年7月、11月，西部區先後舉辦兩期『海納共融營』，來自成都、西安、重慶、昆明和新疆的海納新同事齊聚重慶，通過中海企業文化分享、專業交流、主題授課、項目參觀等環節，促進海納新同事的快速融入、組織認同，並協助新同事樹立房地產開發精品意識和職業發展精英意識。

華東區·共案研究院

2015年，華東區豐富了原有“華東區·共案研究院”培訓品牌，新設置“競品研究”、“崗位能手公開課”兩個培訓項目，“競品研究”加深了公司對同業優秀產品的了解，取長補短。“崗位能手公開課”覆蓋全區域各業務線，在全區域分享了不同專業的寶貴工作經驗、成功做法等，形成“評優獎勵”與“人才培養”的有機結合，並起到持續的示範引領作用。年內，區域共組織相關培訓20多次，參加人員累計超過2,000人次。



海納共融營



華東區·共案研究院



人力資源工作坊



潛質員工錘煉營

海無涯網路學院

本公司創立的“海無涯網路學院”已成為員工日常培訓學習、自我增值的平台“海無涯網路學院”和以視頻共享為主要形式的日常培訓，實現了公司內跨地域、跨業務線、跨層級的知識共享與經驗交流。2015年，全公司共組織日常類培訓超過2,570次，參與人員超過13,525人次，參與海無涯網路學習人數佔員工總人數比例超過90%，共完成課程逾9,500門次，人均在線學習16次。



在職教育

自2014年起，為豐富員工多元化培訓和培養體系，促進骨幹員工更新知識、提升履職能力，公司制定了《員工在職學位教育資助管理辦法》，以制度化的手段鼓勵並資助員工的在職學位教育，為員工發展提供可持續發展的機會和空間。2015年，有十餘名員工通過該計畫獲得業務進修學習機會。



員工反貪腐教育

中國海外發展積極倡導與要求各級公司領導及員工自覺保持守法、廉潔、誠實、自律、敬業的個人操守，從思想教育、制度防範、行為約束三個方面構建起完善的防腐機制，運用機制、文化的力量讓各級管理人員不能腐、不敢腐、不想腐。



員工健康與安全

作為一家以房地產開發投資為主業的領軍房企，本公司所有員工從事的日常業務及工作場所中涉及到職業健康及安全風險相對較低，公司亦不斷完善員工健康及安全方面的制度與日常管理，為所有員工營造安全、健康、舒適的工作環境。

日常及節假日的安全檢查	督促各部門及各級公司做好安全生產和保衛工作，定期對寫字樓、項目現場進行安全檢查，尤其對水、電等安全隱患進行全面排查，認真做好防火、防盜等工作。
員工年度體檢	依照公司相關員工福利政策，本公司每年定期組織所有員工進行年度常規體檢，促進員工身心健康（覆蓋率：100%）。
員工交通意外險	公司除了為員工辦理醫療、養老、失業等常規社會保險（覆蓋率：100%）外，還統一為經常出差人員統一購買“交通工具意外傷害保險”，員工出差時不需另外再購買航空貨車船保險。
在建項目安全管理	公司作為負責任及注重產品品質的房地產開發商，積極推動業務合作單位，尤其是承建商、分包商於在建項目現場的職業健康及安全管理，通過嚴格的安全檢查、教育培訓、第三方安全風險評估等舉措，確保各項目安全文明施工。2015年度，公司未發生重大安全事故。

關愛員工健康

中國海外發展旗下上海、珠海、北方區、大連、瀋陽、南昌、濟南、華北區、杭州、南京、寧波、佛山、西安、昆明、新疆、蘇州等公司均為員工舉辦了體檢報告解讀等職業健康安全講座，關愛員工職業健康。

2015年6月11日，珠海公司邀請當地體檢中心專家進行“體檢報告解讀”專題講座，對體檢報告及公司員工關注的共性話題進行解答，並進行了一對一的私密諮詢，以促進員工身心健康，此後，體檢報告解讀學習文件在公司系統內進行了共享。

2015年10月29日，上海公司邀請體檢中心醫學教授進行“關愛員工健康”培訓，邀請員工進行了《身體綜合功能測試》、《生活習慣和藥物應用測試》等針對性測試，並通過對功能醫學、現代醫學、傳統中醫進行對比分析，為員工健康生活、預防疾病提供指導。



員工聯誼會

中國海外發展於1992年成立了員工聯誼會。通過文娛、體育、講座、聯歡等豐富多彩的形式，增進各級員工的溝通交流。隨著本公司在各城市業務佈局的推進，聯誼會亦在所到之處落地，並作為豐富員工業餘文化生活，增強員工歸屬感與凝聚力的重要紐帶。



小球組—
羽毛球
乒乓球
網球



大球組—
足球
籃球



郊遊與
游泳組



時尚健身
與滑冰組



讀書組



電影組



棋牌
攝影組

案例：我在中海挺好的

2015年中秋節，工程管理公司聯誼分會策劃開展了“我在中海挺好的”主題文化活動，借中秋佳節，支持鼓勵員工向家屬、長輩郵寄賀卡、照片等形式，記錄及傳遞員工工作點滴，分享“快樂工作、健康生活”的氛圍，各地區工程管理人員1,000多人參與，有些地區還依據實際邀請員工親屬一同歡度中秋，實現了公司與員工間互動，增進了員工幸福感。



案例：企業文化活動

中國海外發展組織參與了母公司各項企業文化建設活動，在“薈聚中海”、“先鋒微行動·我為中海劃未來”、“夢想同行”中海印象攝影大賽各類活動中，屢獲佳績。



員工參與

機會及待遇平等

中國海外發展建立了完善的人力資源管理政策及制度，就有關薪酬福利、員工招聘及晉升、調動與異地交流、離職管理、工作時數、假期、任職資格、評獎評優等方面，進行了系統化規範。本公司在招聘及晉升員工時，包括員工入職本公司後的基本薪酬福利的釐定，皆著眼於其過往經驗、勝任資格及能力素質，不因其性別、年齡、家庭狀況、殘疾、種族、宗教信仰等因素而遭受歧視。有鑒於公司業務已覆蓋中國內地及港澳50餘個城市，各級公司的員工隊伍組成亦已多元化。

本公司尊重每一位員工，並尊重其參與相關行業協會的自由權利，公司實施的人力資源相關政策與措施支持“聯合國全球契約組織”之基本原則和倡議，公司所轄的工作場所並無僱傭童工、強迫勞工的情形及相關違規事件。



員工與管理層的溝通

中國海外發展全力支持各級公司管理層與員工進行建設性的互動溝通，以期營造開放、透明、陽光的工作環境，並促進公司各方面管理制度及政策的不斷優化完善。公司借助OA內網系統、工作會議、例會等線上線下不同渠道，傳達公司各項政策、戰略及動向。並通過《中國海外》雜誌定期展示公司最新動態，令不同地區的員工分享個人生活及工作經驗。



員工滿意度調研

為更好的提升公司管理水平，發揚民主精神，中國海外發展自2008年起依託公司內網平台正式開展年度員工滿意度調查。該調查面向公司全體員工，員工參與率逐年提高，滿意度分值逐年提升。

員工滿意度調查分為總體滿意度、工作環境滿意度、工作氛圍滿意度、工作回報滿意度、工作狀態滿意度六大模塊，共48項指標。公司通過整理基礎資料，重點分析公司治理、人力資源管理等指標，並撰寫年度滿意度分析報告，明確下一階段公司經營管理及人力資源工作優化重點。同時，該項調研還設置開放性問題，結合年度員工座談會，邀請員工為公司發展獻策獻計。每年初徵集公司員工對企業發展的意見建議，匯總整理後下發到各相關單位跟進落實，並及時向員工反饋落實情況。



05 | 企業管治

- 利益相關方參與
- 資本市場溝通
- 誠信合規經營
- 反貪腐機制建設
- 公司管治



中國海外發展深信高水平的企業管治是公司實現盈利、可持續發展的關鍵基礎，通過持續完善公司治理結構、強化公司反貪腐機制建設與誠信合規經營，並保持與資本市場的緊密溝通，立足各利益相關方的期望和權益，在所有業務環節盡職盡責、誠信高效，驅動公司戰略目標的實現，多次榮獲“亞洲區優秀企業管治企業”、“最佳投資者關係公司”等榮譽。

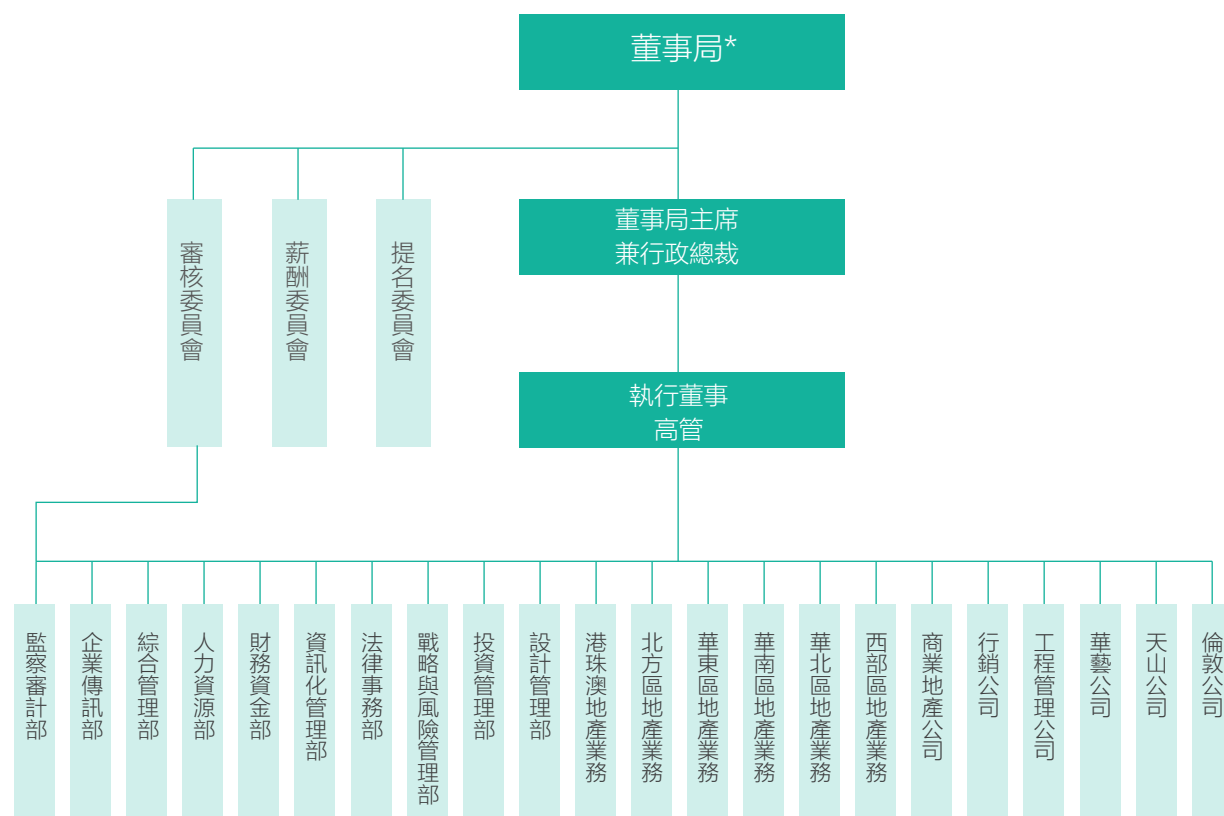


公司管治

管治結構

中國海外發展高度重視股東及各利益相關方的利益。董事局深信企業首要責任是保障和善用企業資源，為股東、客戶創造價值。良好的企業管治是提升企業盈利及推動可持續發展的關鍵。中國海外發展積極提升自身的企業管治水平，顧及各利益相關方的期望與權益，致力在所有業務環節盡職盡責，誠信高效。本公司一直致力於從三個層面積極提升企業管治水平：

- 1 確保中國海外發展及其下屬各單位皆遵守各項法律、規則和嚴格的道德操守標準。
- 2 以公司治理原則作為行動指引，提升核心競爭力並為企業利益相關方創造價值。
- 3 持續完善運營管控機制，以確保決策能最優化地平衡各利益相關方的期望與權益。



* 於二零一六年三月十八日董事局包括4位執行董事、1位非執行董事和3位獨立非執行董事。

本公司充分考慮最佳企業管治常規，於董事局其下成立了審核委員會、薪酬委員會及提名委員會。董事局及董事局轄下委員會會根據其職權範圍的規定，定期評估及審查其工作的有效性。過去數年，本公司在提升整體透明度和獨立性、建立有效的權責機制、強化內部審計及風險管控等方面持續完善。

董事局

董事局負責領導公司的發展、確立其戰略目標及透過制定本公司整體策略與政策，確保公司能獲得必要的財務和其他資源，以實現既定的戰略目標；此外，董事局亦需負責履行守則條文（《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄十四《企業管治守則》所載內容）D.3.1條職權範圍所載的企業管治職責（包括制定公司的企業管治政策），以及負責對管理層的工作作出全面監督及檢討本公司業務的表現。

於刊發本報告之時，本公司有8名董事，其中有3名獨立非執行董事，佔董事局成員人數至少三分之一，其中一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。董事局相信，執行董事與非執行董事（包括獨立非執行董事）之間已取得合理和適當平衡，以達到充分的制衡，讓股東、其他有關各方及公司的利益得到保障。而多元化的董事局組成使會上提出的關注事項及問題不盡相同，使董事局考慮公司事宜時會有更多的選擇及解決方法，為本公司的持續增長奠定了良好的基礎。

本報告在刊發前經董事局正式審閱，並批准正式對外發佈，有關本公司企業管治的詳細資料，請參閱公司年報之企業管治部分。

FinanceAsia



2015年3月23日，公司獲頒《金融亞洲》多個獎項：

- 最佳企業管治
- 最佳投資者關係
- 最佳管理企業



2015年4月10日，《亞洲企業管治》在港舉行第五屆「亞洲卓越獎」頒獎典禮：

- 中國海外發展董事局主席兼CEO郝建民先生榮獲「亞洲卓越獎－最佳CEO」
- 中國海外發展獲頒「亞洲卓越獎－最佳投資者關係公司-中國」

反貪腐機制建設

中國海外發展為及時把握公司在經營管理過程中存在的問題和不足，有效防範公司各級員工不履職和不正確履職情況的發生，建立和營造廉潔自律的企業文化。公司自2006年成立了效能監察的專門部門（2014年更名為監察審計部），拓寬公司內外檢舉渠道、強化內外部監督體系。

通過廉潔從業教育、監察制度健全、舉報及問責機制強化等各項舉措，持續規範公司各項業務管理決策行為，形成互相制約、互相監督工作機制，並不斷加強公司各級單位作風建設，警示風險，牢固員工反腐倡廉意識，進而保障公司經濟效益和管理效益。公司不會容忍任何形式的貪污行為，禁止員工向與公司有業務往來的人士、公司或機構要求、收取或接受任何形式的利益。

 廉潔教育 培養意識，保持 宣傳教育持續性	《員工職務行為守則》進行全員廉潔自律宣傳 - 編制下發《廉政漫畫》刊物、《廉潔與效能》刊物、《企業風險防範漫畫手冊》 - 廉潔從業手機短信提醒 - 企業文化展播包含企業廉政內容
 制度約束 建立規則， 保證制度健全性	- 嚴格執行“三重一大”事項監督 - 明確公司崗位風險防範機制 - 執行不相容崗位分離管理機制 - 制定並執行廉潔與效能誠勉談話制度 - 制定並執行投訴與舉報管理辦法 - 制定並執行廉政建設責任制考核實施細則 - 發佈投標管理公開信：書面形式提醒投標人，禁止贈送禮物或提供利益給公司員工，並提供投訴舉報方式 - 與商業合作夥伴簽訂合同的同時簽署廉潔協議書：防止各種不正當行為的發生，保護各方利益 - 領導班子簽訂廉潔自律承諾書 - 建立公司領導人員廉政檔案
 舉報與調查 加強監督， 強化監督常態性	- 嚴格執行常規效能監察 - 開展專項性監督檢查 - 開展廉潔自律，加強廉潔公示 - 員工滿意度調查包含有關領導班子廉潔情況滿意度調查 - 合作單位滿意度調查 - 公佈投訴舉報電話、信箱，接受各方投訴舉報
 強化問責 保證責任追究 嚴肅性	- 貫徹執行員工效能問責暫行規定 《地區公司領導班子任職資格管理辦法》、《地區公司中層管理人員任職資格管理辦法》等，明確了重大廉潔自律責任一票否決制 - 各級管理考核制度中均明確了廉潔自律責任

進一步健全監察職能

2015年度，公司監察審計部優化了部門人員結構及專業背景，充實了監察審計專業團隊，並深化部門職能設計，聚焦公司廉政監察與宣傳教育、管理效能提升，並完善上市公司內部控制和風險管理，理清了與上市公司審核委員會的匯報關係，確立“一、三季度提交報告，半年度、年度參會匯報”審計匯報機制，得到公司獨立董事的一致好評。此外，年內，監察審計部完善了《內部審計制度》、《內部審計實施細則》、《離任（任期）經濟責任審計管理規定》等監察審計制度體系，全面核查了各地區公司《致供應商公開信》及《廉潔協議書》的發放情況，檢視及優化公司投訴舉報渠道的運行狀態。



持續推進廉潔從業教育

中國海外發展加強各級管理人員的廉潔教育和作風建設，緊緊圍繞“三嚴三實”（“既嚴以修身、嚴以用權、嚴以律己，又謀事要實、創業要實、做人要實”），陸續開展了系列教育學習活動，參訓的各級管理人員300余人次，課程涵蓋國家政策解讀、廉潔教育等內容。此外，公司將廉政建設作為重要考核指標列入《地區公司經營管理目標責任書》，並為各級單位負責人建立廉政檔案，加強廉政建設對生產經營的指導作用。2015年，公司還按照經營管理流程，分階段、分業務線梳理廉潔風險點和防範措施，匯編《廉潔風險防範教育指引（房地產業務篇）》，進一步營造遵守職業規範、堅持廉潔自律的良好紀律氛圍。



誠信合規經營

堅持誠信與合規經營是公司在進駐城市開展業務、贏得客戶與合作夥伴等利益相關方尊重的前提。公司自2014年成立法律事務部以來，持續推動公司法律風險防範的全方位、系統化、規範化建設。2015年，法律事務部在推進工商登記與股權關係等日常工作的同時，以法律培訓與宣傳為基礎，以訴訟風險管控為手段，嚴格控制合同風險，並加強外聘律師管理，保障公司經營決策順利進行。年內，繼續發佈“以案學法”案例學習資料，促進各級公司對業務運營相關的法律、法規及條例及時知曉與遵循，並持續對業務開展活動中的法律風險進行事前預警，防患未然。

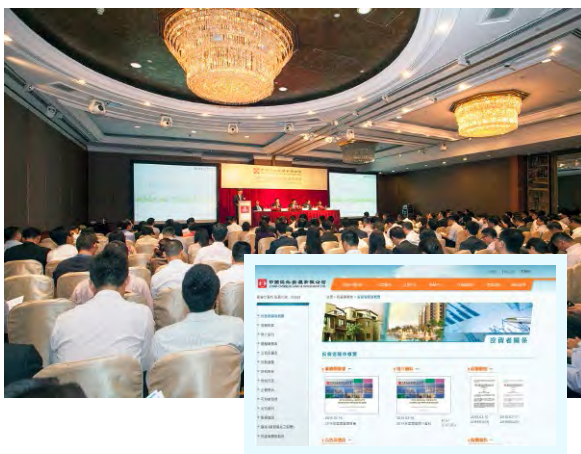


此外，2015年就營銷業務，以“房地產銷售法律風險防範”為主題，以《房地產銷售法律風險解析》為基礎，在全公司範圍內開展了為期四個月的系列培訓，並編印了《房地產銷售法律風險一覽表》，作為一線人員的工具手冊，提升一線員工的法律規範意識及工作水平。同時，公司通過內網“合同管理系統”對營銷、設計等業務線簽署的合同進行標準化、信息化管理，對各業務線對外使用的合同監督管理，有效降低對外開展經濟活動中的法律風險。

資本市場溝通

中國海外發展管理層及企業傳訊部門通過多種渠道向投資界（股東、債券投資者、分析員等）報告公司的表現和業務情況，中期、全年業績公告後，安排新聞發佈會、分析員會、及業績後路演等活動，與投資界面對面交流，聆聽意見並解答問題。中國海外發展主動披露季度未經審核的若干主要營運及財務數據，並按月公告物業銷售及土地收購情況，提升透明度。

公司與投資界保持密切溝通，通過投行會議、公司訪問、電話會議、地產項目參觀等多種形式與投資者進行互動交流。年內會見及電話溝通投資者超過400家次，接待項目參觀160團次，參訪人數超過500人。投資界各參與方人士，亦可透過登入公司網站「投資者關係」專頁，取得更多有關本公司的資料。



利益相關方參與

對各利益相關方期望與要求的識別及理清是企業可持續發展工作中不可或缺的內容，同時，只有將各利益相關方的訴求貫徹到公司日常業務運營中並持續改進，才能發揮更大的價值。也由此逐步提升公司的可持續發展管理能力，推動公司戰略目標的實現。下表為中國海外發展各利益相關方的主要期望與要求列表，以及公司的溝通及回應方式。

利益相關方	期望與要求	溝通及回應方式
 客戶/業主	信息透明 誠信履約 高品質產品 貼心服務與體驗 意見與投訴處理 隱私保護	貫徹精品化產品策略提供客戶高品質的產品，通過項目售樓處、物業管理處、微信平台、投訴電話/信箱等暢通客戶溝通與意見反饋渠道，並持續開展客戶滿意度調研、提升工作。
 員工	機會平等 民主管理 健康與安全 福利保障 職業發展 人文關懷	關注員工職業健康與安全，營造舒適、綠色的辦公環境，持續推進品牌化的培訓活動以提升不同崗位、不同層級員工的職業發展與工作能力，依託聯誼會平台豐富員工企業文化生活，增進全員凝聚力。
 股東/投資者	資訊公開透明 投資回報 權益保障 經營風險管控	通過投資者會議、公司訪問、電話會議、投資者項目實地參觀及聯交所公告刊發等形式，保持與資本市場緊密、透明、高效的溝通。
 政府	遵紀守法 依法納稅 資產增值 合作共贏 參與城市建設	通過誠信合規經營，按時依法納稅。專注於中高端精品物業的開發運營，提升城市社區活力，並借由參與保障房項目建設，回應政府政策，構建和諧社會。
 合作夥伴與供應商	誠信履約 平等互利共贏 資源分享 陽光採購 共同發展	通過持續加強公司招投標、履約流程規範化建設及為所有供應商發放《致供應商公開信》等，促進陽光招標採購政策的落實，與供應商互利共贏。
 社區	社區協同發展 促進就業 公益慈善 環保綠化	以公司捐建的十一所希望小學為基點，持續開展“童夢同想”藝術交流、“愛心探訪”、“歡樂童學會”夏令營等各類公益活動，帶動員工參與志願服務，並助力青少年教育及社區建設。
 勞工	就業機會 健康與安全 勞資保障	與承建商緊密合作，加強公司項目現場質量安全評估體系建設，貫徹安全文明施工準則，並以多項措施保障勞工的合約及薪資管理。

06 | 精工品質

- 精誠的客戶服務
- 精細的銷售推廣
- 精益的施工建造
- 精心的規劃設計
- 協同共贏：供應商關係管理
- 過程精品、樓樓精品



中國海外發展認為房企最關鍵的社會責任是為市場提供高性價比、高品質的產品與服務，公司多年來一貫秉持“過程精品、樓樓精品”的產品責任理念，與數千家供應商通力合作，通過對整個房地產開發全價值鏈精細管控，從設計、建造、推售以至全過程的客戶服務，為客戶創造價值。此外以年度的可持續發展績效評估，逐步將企業“經營、環境、社會”的可持續發展理念深入、內化到各業務環節，推動公司有質量的增長。



過程精品、樓樓精品

中國海外發展始終堅持精品化的產品策略，以精品項目滿足市場和客戶的需求，以鮮明的產品特質與精細化的管理馳譽市場，同時建立了全過程、立體化的客戶服務網路，為客戶提供專業化、個性化的服務，贏得客戶對中海地產品牌的長期忠誠。

中國海外發展的精品理念集中體現在“過程精品、樓樓精品”的項目發展理念上，並源自公司承建業務的深厚背景及卓越的房地產開發全過程管控能力，30多年前，本公司就憑藉“設計新穎、用料上乘、質量優

秀、價格公道、管理完善”的項目發展理念揚名香港。30多年來，公司的規劃設計持續創新，推出了逐級遞進的五代精品住宅，持續引領行業發展。在當前房地產市場的潮起潮落中，中國海外發展在每年數千萬平方米的建設項目中，從規劃設計到施工過程把控，從精裝修工程的穩步推進到項目交付入伙前後的精心安排，從全程客戶服務、精誠物業管理到地產與物業合力共建精品社區，中海人始終以客戶為中心，精耕細作，品牌經營，實現了公司跨區域、規模化的穩健發展。



協同共贏：供應商關係管理

中國海外發展業務覆蓋50餘個境內外城市，業務規模龐大，擁有數千家供應商，公司旗下項目精工品質的實現亦離不開與所有供應商的精誠合作。公司的供應商主要包括承建商，建築材料、裝飾材料、安裝材料、設施設備等各類供應商，公司通過供應商採購物資、產品或服務等，為規範相關制度及流程，公司擬定了相關的工作指引及標準化合同文本，並定期對供應商的產品及服務等表現進行綜合評估，以確保符合公司的嚴格標準。公司每年初對“不合格合作商名冊”進行更新，即將未達標準的供應商剔出招標採購名單。

公司非常重視與供應商的友好合作關係，亦明白在整個供應鏈當中倡導及推動負責任、可持續發展的經營方式之重要性。與供應商的精誠合作有助於提升公司可持續發展方面的表現。如公司曾聯合水暖件供應商對水暖五金件產品進行鍍層方面的合作研發，通過技術工藝改革及反復試驗，最終在加強產品耐久性的同時，減小產品重金屬使用量，實現了節材環保。而在2014年，公司聯合電梯戰略合作供應商對適用於本公司地產項目的電梯產品標準進行了系統研發，最終形成了整套標準化方案並推廣至全公司範圍內，推動電梯供應商縮短設計、生產、供貨週期，提升了產品質量、降低能源消耗，實現了多贏。

當前，立足供應商關係管理，貫徹公司的可持續發展方針還需要持續的努力。鑒於公司的核心業務為房地產項目開發，涉及到眾多大型項目建設，公司重點著力確保產品質量的嚴苛把控，並保障項目現場勞工的職業健康與安全、薪酬福利管理等方面。

勞工權益保護

近些年公司每年的在建項目規模都超過一千萬平方米，間接為進城農民工創造了大量的就業機會，通過加強與供應商的用工秩序的規範管理，保障農民工應有的權益。

1、勞工職業健康及安全管理：在建項目勞工的職業健康與安全是項目現場管理的重中之重。公司與承建商緊密合作，通過制定地盤安全生產管理規範，並進行各種安全常識培訓以確保在建項目的工程意外事故處於業界低水平。2015年，公司在建項目未發生重大傷亡事故。

2、勞工的合約及薪資管理：為確保項目合約勞工得到應有的合法、公平對待，公司為此建立承建商企業信用檔案制度，對參與項目投標的施工單位進行誠信記錄審查；建立和完善勞工管理機制，要求所有合作商與勞工簽署勞動合同，以明確雙方權利與義務，另外，編制工程款和農民工工資支付表兩張表，定期抽查執行情況；建立日常工作機制和監督機制，在項目現場公告勞工問題舉報投訴電話，監督施工單位依法尊重勞工權益；不定期組織勞工開展國家法律法規相關的科普講座，進一步提高勞工法律維權和保護意識。



精心的規劃設計

中國海外發展在長期的項目開發實踐中，始終秉持國際化的視野與城市營運高度的規劃理念，通過規劃設計工作的三級管理，充分整合境內外優秀設計單位資源，縝密分析項目地塊的容積率和土地特點，反復測算產品組合價值，確保產品經濟、社會效益的最大化。

公司所有項目從規劃設計階段起就始終將當地客戶的需求放在首位，做到設計創新、管理科學、注重細節。公司已逐步形成以純高層住區、純別墅住區、高層住宅+Townhouse/商業街區混合住區為主的規劃結構體系，以及Art-Deco、新古典、法式、英式、新中式等多種立面風格體系。傳承經典的立面風格體系穩重大氣，造型比例推敲嚴謹，節點大樣設計精細，材料應用

追求原汁原味，戶型空間設計科學實用，有效提升了產品的市場認受度、美譽度，也逐漸形成了公司產品特性鮮明的設計風格。

中國海外發展結合多年的規劃設計經驗與當地化的產品調研成果，從產品設計階段開始，就組織多部門聯合評審，從各業務線的專業角度對產品的舒適度、實用性、安全性等多方面進行分析優化，深入挖掘消費者對不同產品的現實需求，提升產品、服務與客戶的匹配度與適應性、勇於創新，並因地制宜，應用低碳節能設計，如積極考量建築物排列對日照和通風的影響，以提升建築物運行時的能源使用效益，公司在綠色建築設計與科技應用方面的創新實踐案例請參閱《綠色地產》章節。

《中海意創》

《中海意創》從2012年1月份發佈以來，以月刊的形式，集中展示規劃設計業務動態、公司精品項目、結構性規劃、建築設計、景觀營造、戶型設計、精裝修的創新設計與亮點，並對同行經典作品、行業動態等進行分享，已成為規劃設計業務總結、交流、互動提升的學習陣地。



精益的施工建造

自2014年起，中國海外發展將原有的主管項目發展的工程、合約等業務線組建為專業化的工程管理公司，推進項目施工建造的系統化、標準化、專業化的建設，持續強化“過程精品”的項目發展質量觀，確保實現“樓樓精品”。

工程策劃

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



質量第一

中國海外發展一直堅持產品“質量第一”的宗旨，並視質量改善為施工建造過程中永恆的主題。公司依據業務發展需要，於2015年年初修訂頒佈了全公司項目質量管制的指導性文件——《質量安全評估體系管理手冊》，以提升業主滿意度、提升工程質量為核心，對公司的實測實量、質量安全管理、安全文明施工等重點工作進行了更高要求的明確，逐步將“質量安全管理融入在日常管理實踐中”。

七重質量檢測：

在整個項目施工建造工程中，為落實“全員、全過程、全方位”的質量安全管理文化，依據項目發展的不同週期階段，對工程質量關注的結構、防水、材料等三大類核心問題，對項目施工過程中的尺寸控制、工藝節點、滲漏隱患等進行及時測量評估，以督促承建商及時改進提高。項目在正式交付前需經過七重質量檢測程式：

- ① 項目施工企業全過程質量檢測
- ② 監理公司全過程質量檢測
- ③ 開發商全過程質量檢測
- ④ 開發商聘請第三方開展實測實量質量檢測
- ⑤ 政府部門的質量檢測
- ⑥ 物業公司入駐前的質量檢測
- ⑦ 開發商聘請驗房公司在房屋交付前的質量檢測

安全文明施工

中國海外發展深知安全之於整個項目開發過程責任重大，從制度層面對安全管理責任制、安全檢查規定、防火防盜專項要求、項目重大危險源、項目安全緊急應變、安全生產應急預案等都進行了明確，對危險性較大的工程如深基坑工程、高大範本工程、30m及以上高空作業的工程等編制安全專項施工方案並進行專家論證，確保所發展項目之安全文明生產，並使施工過程對周邊社區的安全、環境影響降至最低。2015年度，各地區繼續開展安全生產月、安全生產大檢查等常規活動，提高全體員工的安全意識，公司安全生產整體運行平穩，全年無重大安全事故發生。

案例：中海精築學習社區

2015年5月25日，工程管理公司正式上線了全業務線內部交流及學習成長的新平台——“中海精築學習社區”微信企業號，設置了“精品課程、中海精築刊物、制度指引”三大模塊，通過對合約造價、質量技術、進度計畫等議題總結交流，更高效地推動公司產品質量管理工作。



精細的銷售推廣

銷售推廣管理

中國海外發展對項目推售階段的推廣資料之合規合法性嚴格管理，促進陽光銷售，透明購房。在香港，公司所有在售項目相關的市場推廣資料嚴格遵守《一手住宅物業銷售條例》相關規定；在中國大陸，公司按照當地政府的商品房買賣相關法規要求，在所有項目售樓處將相關文件進行現場公示及對外披露，包含現場公示銷售證照及文件、紅線內外不利因素公示、沙盤風險提示、樣板間風險提示等，確保產品銷售資訊完整披露、公開透明，公司持續優化從項目銷售接待到客戶簽約全程設定標準化節點流程，同時設立項目銷售經理投訴熱線，完善銷售推廣的管理工作。

客戶隱私保護

為進一步完善客戶資訊隱私保護工作，本公司在2014年下發《關於加強客戶資料管理的通知》，發佈對紙質版、電子版在內的客戶資訊資料進行專人專崗管理、專用電腦管理、定時專項管理的多項措施，責任到人，加強客戶資料的安全保管，避免客戶個人資訊洩露帶來的法律風險，切實有效保護客戶隱私。



精誠的客戶服務

客戶是公司實現可持續發展的根基、產品創新的動力之源。中國海外發展實行從項目定位、規劃、施工、銷售、入伙到後期物業服務的全過程客戶服務理念，並將所有地區公司客戶滿意度指標考核列入公司績效考核範疇，以客戶角度介入房地產開發運營的所有業務環節，從客戶利益出發，持續不斷改進產品和服務。

公司從2012年7月起，將各級公司的客戶服務部門統一為“客戶關係部”，將為客戶服務的工作職能升級為“客戶關係前置工作、準業主溝通工作、項目入伙管理工作、項目售後維修監管工作、主動客戶關懷工作、業主投訴接待及管理工作、與物業公司協同服務工作”等模塊，推動客戶關係管理工作系統化與精細化。華南區在2014年即推進客戶關係管理業務為的標準化、規範化工作，梳理出《客戶關係業務的10個管理模塊、57個客戶關係管理階段》及《客戶關係業務線管理權限及分工職責指引》等制度文件，持續提升公司客戶關係管理水平。

項目不利因素等公示

如北方區於2015年編制下發《不利因素提升及營銷現場風險排查管理辦法》，以公司管理制度的形式，規範不利因素內容的現場公示標準、講解執行、監督等，促進新開盤項目對外資訊公開透明，提升銷售服務及誠信經營管理水平。

《產品缺陷庫》

各級公司客戶關係部對產品、服務質量進行日常走訪、抽查，並形成專項的《產品缺陷庫》調研報告，協同設計線、工程線進行集中培訓學習，要求並參與新開發項目在圖紙設計階段專項審查產品缺陷，在項目開發前期就規避類似問題的重複發生。

準業主溝通工作

為促進項目信息透明公開及加強與準業主聯繫溝通，各級公司依據本地實際不斷提升準業主的客戶關係管理水平，包括將樓盤最新資訊、項目開發進展、中海會活動、聯盟商家優惠活動等內容借由微博、微信平台分享給準業主，並回應客戶關注的焦點問題。

入伙前房屋查驗工作

為確保項目細節品質及產品質量瑕疵的及時解決，本公司在所有產品正式交付前1-3個月，都會組織公司的工程施工管理部門、負責售後的客戶服務部門、第三方驗房公司等進行交叉查驗，對即將交付的產品進行全面檢查及完善，公司客戶關係部門亦注重收集客戶收樓前後的產品改進建議和意見，並反饋至公司規劃設計、施工建造階段的責任部門，以形成完整的質量管理與監督閉環，通過資訊化、專業化的創新實踐，持續提升房屋整體品質及客戶滿意度。

- 投訴問題iPad點擊錄入：項目交付給客戶前，公司組織內部100%分戶驗收，站在客戶角度檢查問題，將現場驗收發現的問題100%錄入“CRM客戶關係管理系統”，對室內、公共區域等問題都進行細緻查驗，整改解決。
- 2015年，華南區多個地區公司在內部驗房、集中入伙時引入“第三方專業驗房公司”，借鑒市場專業管理經驗，提升房屋查驗專業水平。
- 各項目在入伙前1個月成立“房屋維修中心”，主要負責公司內部查驗問題整改、入夥後業主整改安排、工程質量投訴接待處理、承建商售後維修管理、公共區域查驗及移交管理等。

暢通客戶投訴渠道

2015年，公司繼續加強全員客服意識，提高投訴處理的及時性、有效性，規範投訴處理接待流程，暢通客戶問題反饋機制，在項目銷售賣場、社區物業管理處前台（或各樓棟大堂）、入伙現場、在線宣傳平台等都公示投訴聯繫方式。

- 公司前台總機
- 400投訴電話
- 客服前台
- 銷售賣場前台
- 投訴郵箱
- 業主QQ群
- 官方微博及微信號

客戶聯誼會——中海會

中國海外發展業主/客戶聯誼組織“中海會”成立於2004年，服務理念為“精彩生活卓越人生”，在內地的業務所在城市開設中海會分會，累計發展會員逾30萬人。2015年，各地區繼續在各社區開展“樂活運動季”、“幸福達人秀”、“小小物管體驗營”等中海會全國系列活動，致力豐富中海的社區文化生活。

- 加強和促進中海地產與廣大客戶（業主）、社會各界的密切聯繫，分享中海地產經營資訊；
- 借由社區文化、慈善公益、休閒娛樂、體育運動等各類活動的組織創新，提升居住體驗；
- 持續拓展中海會聯盟商家，為業主提供消費優惠、團購專場等增值服務；
- 通過客戶意見傾聽，會員的資訊反饋，持續改進、優化中海地產的產品與服務。



工地開放日

本公司依據項目施工建設進度，不定期組織開展工地開放日，邀請業主到訪項目工程現場，既通過圖片展播等形式供業主了解新家建設從荒地到封頂的過程，也帶領業主親自參訪項目現場，詳細了解房屋質量控制標準和細節，並切實採納客戶對項目施工管理、質量管控的意見與建議。



客戶滿意度調研

2015年，中國海外發展旗下西部區、北方區、華南區繼續聘請第三方調研機構，已開發的項目銷售階段、入住後不同時期的業主進行產品和服務滿意度的抽樣調查，針對開發商在產品銷售、設計及質量問題，物業公司的日常服務都進行了客戶意見與建議的收集，以不斷提升公司的客戶服務水平及物業管理品質。此外，公司還通過熱線電話、書面建議、業主論壇、社交媒體等渠道，傾聽客戶心聲，積極收集客戶意見，迅速回應客戶需要，致力於持續改進客戶服務工作。



協同物業公司 共建精品社區

中國海外發展投資開發的項目由“中海物業”進行專業管理，中海物業已於2015年10月正式分拆並成功在香港聯交所上市，物業公司在提升基礎物業（社區安全管理、環境管理、工程維修管理、社區文化管理等）服務質素的同時，亦探索社區O2O等增值服務業務，與中國海外發展合力共同創建精品生活社區。2011年起啟動的“共建優質物業樣板項目”活動，主動遴選已入伙兩年以上的項目，進行設備、設施的改造和優化，同時對物業服務進行改進和提升，所有精品共建項目所需要的費用支出系公司主動補貼，是公司持續反饋業主、促進社區保值增值的重大資金投入，這一服務業主的創新性舉措在行業內尚屬首次。

07 | 商業地產

- 商業地產概況
- 可持續發展實踐



中國海外發展秉持“統一業權、持有運營”的經營宗旨，傾力打造甲級寫字樓、購物中心及星級酒店三大產品系，亦參與城市公益設施運營的探索，致力為客戶、合作夥伴、股東搭建協同合作平台，滿足各利益相關方需要，促進商家價值、股東價值、品牌價值持續增值。



商業地產概況

作為中國海外發展業務佈局的重要戰略選擇，公司的商業地產自2012年起邁入專業化、公司化運營，公司持有的商業物業主要通過中海地產商業發展有限公司來經營，目前，商業地產項目已遍佈港澳、北京、上海、深圳、南京、瀋陽、成都、杭州、天津、濟南、西安、重慶、蘇州、武漢、佛山、福州、太原等近20個經濟活躍城市。

截至2015年底，投入運營的商業地產面積已超過170萬平方米。“中海系”甲級寫字樓以卓然品質成就都市商務地標，中海Unipark環宇城購物中心，匯聚購物、餐飲、娛樂、休閒、教育、文化等功能於一體，服務社區，與城市共生共贏。

中國海外發展運營中商業項目一覽表

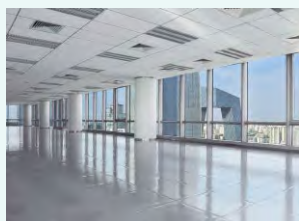
物業類型	地區	項目名稱
 寫字樓	香港	中國海外大廈
	北京	中海廣場、中海地產廣場、中海地產大廈
	成都	中海大廈、中海國際中心AB座、E座、FG座
	上海	中建大廈
	青島	中海大廈
	瀋陽	中海廣場F1座、A1A2座
	濟南	中海廣場
	西安	中海大廈
	珠海	中海大廈
 購物中心	濟南	環宇城
	瀋陽	環宇城
	南京	環宇城
	珠海	富華里商業街
	成都	中海國際社區超市
 星級酒店	澳門	中海雅詩閣酒店
	深圳	中海凱驪酒店
	珠海	中海鉅爾曼酒店

可持續發展實踐

商業地產項目作為公司長期持有運營的投資性資產，對於項目設計開發、運營管理過程中可持續發展表現的評估和檢視尤為重要，通過推動公司開發的商業項目積極參與美國能源與環境設計先鋒獎（LEED）綠色建築評估體系，賦予整個商業項目積極的環境與社會責任價值，公司依循LEED認證體系標準指導項目的全生命週期建設，最終實現為商務租戶提供高質量、舒適健康的生活及工作環境之目標。此外，通過加強建築物能源效益的審查、管理，鼓勵員工、租戶、客戶力行環保，影響項目周邊社區及所在城市的環保公益行為。

一、“中海系”甲級寫字樓

中國海外發展因時因地，為旗下的寫字樓項目申請LEED認證，有關LEED認證體系，目前最新的版本是美國綠色建築協會於2009年更新推出的，根據可持續發展建築的概念，評估分為七個部分：可持續性場地、水資源利用效率、能源與大氣、材料與資源、室內環境質量、設計創新、因地制宜。另，美國綠色建築協會根據不同建築類型和實施階段，制定出不同的評估體系，針對出租或出售的寫字樓及商業建築，認證評估體系為LEED-CS（LEED for Core & Shell）。截至2015年底，北京中海廣場獲LEED-CS金級認證，成都中海國際中心AB座獲LEED-CS銀級認證，亦有10棟商業寫字樓取得LEED-CS金級預認證，4個項目取得LEED-CS銀級預認證。



北京中海廣場：典型綠色建築技術應用

- 太陽能熱水系統供應的熱水佔建築熱水總用量的10%以上。
- 引入市政中水用於沖廁、洗車及景觀灌溉等，達到整個建築用水量的40%以上。
- 合理建築佈局，超過75%的主要功能區均滿足相關標準自然採光要求。
- 按需通風設計，辦公區設置CO₂感測器調節供風量，保證室內空氣質素。
- 完善的建築智慧化系統，含綜合佈線系統、安全防範系統、建築設備監控系統等。



成都中海國際中心：典型綠色建築技術應用

- 集約高效的柱網及核心筒佈置，在有限的建築面積內提高了辦公空間的使用效能。
- 引入單元式玻璃幕牆技術，降低建築室內空調能耗，提升採光及視野。
- 採用智慧光控系統，智慧調節光照以降低辦公室照明能耗。
- 建築南向採光優越區域設置了開放式陽台，增加了自然環境景觀。

運營中寫字樓：超過**100萬**平方米

服務企業總數：超過**1,000家**

中海雲商

應商務服務互聯網化之趨勢，自2014年起，中海系甲級寫字樓整合商務市場資源，發佈運營服務品牌——中海雲商，並逐步推出“企業發展服務”、“企業管理服務”、“員工生活服務”三大板塊增值服務計畫，為入駐企業提供聯合辦公、會議室租賃、會務服務等，並致力為中小型企業提供孵化及關愛服務。亦每年定期開展租戶滿意度調研，傾聽租戶意見，不斷提升運營服務品質。



商務助行服務計劃

商業公司秉持“綠色辦公、悅享商務”理念，2015年，增設多項環保便民服務設施，支持及推廣員工、租戶的綠色出行。

1

增設電動車充電樁：

目前，中海系寫字樓與充電網合作，已在各運營中寫字樓項目安裝電動車充電樁，支持清潔能源發展。



2

優化汽車共享服務：

中海雲商在北京中海地產廣場、中海廣場積極引入分時租車產品VRent，為寫字樓入駐企業和員工出行提供了環保便利和多元化的出行選擇。

3

鼓勵使用公共交通出行方式：

北京中海地產廣場設置首都機場巴士車次時間表、濟南中海廣場為寫字樓租戶提供公共交通卡充值服務、成都寫字樓提供地鐵接駁車、西安中海大廈提供自行車免費租借服務等。



支持“地球一小時”活動

因應WWF（世界自然基金會）2015年度地球一小時“能見蔚藍”倡議，全國中海系甲級寫字樓接力環保，攜手入駐企業共建綠色樓宇，開展一系列公益活動支持這一環保盛事，並與WWF進行了官網的環保接力互動，支持使用可再生能源。



與WWF進行了官網的環保接力互動



成都中海國際中心



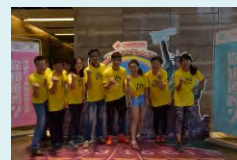
濟南中海廣場



青島中海大廈

【成都高新區首次白領運動會】

2015年8月24日，成都中海國際中心成功舉辦首屆白領健身運動會，來自滙豐、漢能、四川發展、巴斯夫等20余家企業租戶共計320人參賽，倡導寫字樓商務人士注重身心健康。



【“雲公益，衣櫥減負大作戰”】

2015年7月22-23日，商業公司聯合公益組織善淘網，在上海中建大廈成功舉辦“雲公益，衣櫥減負大作戰”公益環保主題活動，帶動30多家租戶參與，收到捐贈衣物1,000餘件，其中有120件符合善淘網上架義賣的標準，義賣所得善款將用於“一個雞蛋”公益項目。其餘不符合上架標準的衣服將統一消毒後以中海商業地產的名義捐贈給青海貧困山區群眾。

二、“環宇城”購物中心

環宇城購物中心定位於“愛、美、樂、潮、品”之消費體驗，自2013年以來，已有濟南、瀋陽、南京三地環宇城成功開業，集購物、娛樂、餐飲、教育、休閒、文化等功能於一體，為都市文明生活方式創造了全新體驗，並攜手商家共享資源、共贏未來。

濟南環宇城：	瀋陽環宇城：	南京環宇城：	三地環宇城合計
2013年9月29日開業， 已有會員 25,466 人	2014年5月30日開業， 已有會員 5,527 人	2015年5月30日開業， 已有會員 30,823 人	為當地居民創造就業 崗位： 2,877 個

【節能降耗專項行動】

2015年1月21日，商業公司（濟南）會同物業公司，就有關環宇城日常運營節能降耗事項召開專題研討會。為此，公司專門成立能源分析管理小組，收集、研究節能降耗的可行性措施及可落實的日常運營維護細節，並從節水、節電入手，優化整個環宇城的能源管理效益，以進一步降低能源消耗，建設環境友好型的購物中心。

【帶動商戶互助共進】

為提升商戶服務水平，給客戶營造舒適滿意的購物環境，2015年3月18日，濟南環宇城啟動“商家互助學習講堂”，集中組織B1層全體商戶向優秀商戶參訪調研、交流學習，獲商戶廣泛稱讚。

【UNI愛心衣站】

2015年2月20日，在瀋陽皇姑區、向陽花開公益組織等單位共同支持下，瀋陽環宇城正式設立了“Uni愛心衣站”，收集市民捐贈的愛心衣物，吸引了許多社區居民及小朋友的熱心參與。

【關愛地球 公益有我】

2015年4月，瀋陽環宇城聯合華商晨報、手心網舉辦“Love地球，環宇天使行”、“與手心相連，環保有你在一起”大型環保主題活動，眾多家庭熱心參與，借此推廣了“保護地球、從我做起”的環保理念。



三、城市公益設施

深圳市當代藝術館與城市規劃展覽館

深圳市當代藝術館與城市規劃展覽館（簡稱“兩館”）位於深圳市中心區市民中心的東北角，是深圳中軸線的最後一個公共建築項目，為深圳市標誌性建築，佔地約3萬平方米，總建築面積8.78萬平方米，建築總高度40米，共5層，地下室2層（局部）。“兩館”建設和經營管理權是本公司於2012年獲得，計畫於2016年正式完工並投入運營。“兩館”建成後將免費對社會公眾開放。作為深圳市“十二五”規劃的60個標誌性重大建

設項目之一，已於2013年4月正式動工建設。“兩館”項目設計理念是一塊半透明的“城市巨石”，建築形體富於動感，設計突出低碳、環保、節能的理念。中國海外發展作為“兩館”的建設方及運營方，將積極探索展館新的運作模式，打造展館新的產業鏈，實現高效運營和可持續發展的有益探索，將“兩館”建設成為深圳城市建設的卓越精品和文化建設的亮麗名片。

目前兩館項目已完成整改建築主體結構及外立面工程，並應用多項綠色建築技術，獲國家三星級綠色建築設計標識。

可調節外遮陽

建築外皮由鋁合金遮陽穿孔板和保溫隔熱玻璃層組成，遮陽穿孔板被設計成能最大程度地捕捉漫射日光的模式，保護外部玻璃表面免受日光的直接照射。

新風熱回收

項目在學術報告廳、辦公室、管理室、物業用房、會議室、研究中心、圖書館、商鋪、貴賓室採用轉輪熱回收空調機組，採用全熱回收，夏季的熱回收效率為62%，滿足新風熱回收的天數116天，幾乎涵蓋了整個供冷季。

太陽能熱水系統

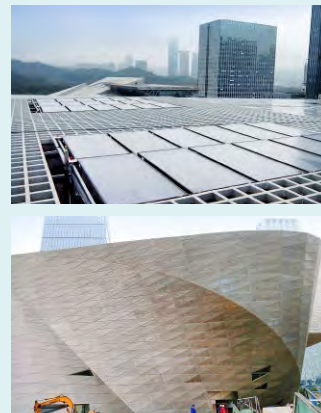
項目採用太陽能光熱系統進行可再生能源利用，項目全部熱水均採用太陽能系統供應，供應熱水比例為100%。

節材與材料資源利用

項目辦公區的可變換功能空間的面積為7,525平方米，採用靈活隔斷的面積為3,984平方米，可變換功能的室內空間採用靈活隔斷的比例為86.9%；可再循環材料利用率為14.1%。

綠色運營管理

項目應用了建築智慧化系統、能源管理系統、智慧抄表系統、建築設備管理系統等。



08 | 綠色地產實踐

- 綠色建築認證與推廣
- 綠色運營
- 綠色採購
- 綠色施工
- 綠色設計
- 綠色地產理念及宗旨



中國海外發展結合自身專業優勢，致力綠色建築技術的不斷實踐與創新，主張採用低成本、高效益的適宜節能技術，依託多年來開發的住宅項目、商業項目實行低碳社區、低碳城市的建設，在地產項目開發的全生命週期提升土地資源、建築材料的利用效率，並通過推行綠色施工、綠色辦公、舉辦社區環保公益活動等，從企業自身出發，實行環保理念，亦帶動員工、社區業主可持續的工作與生活。截至2015年底，公司已獲得各類綠色建築認證合計超過40項，推動綠色地產的實踐與發展。



綠色地產理念及宗旨

中國海外發展結合數十年項目設計建造經驗，項目規劃設計始終秉承對自然環境負責，因地制宜，精心設計，將節地、節能、節水、節材、室內環境技術、綠色施工與運營管理等與項目定位相融合。通過現狀調研、制定實施辦法及技術導則、示範試點項目，逐步推動綠色建築技術在新一代住宅產品的全面運用與推廣。已形成了以《綠色建築特徵調研報告》、《綠色建築推行實施辦法》和《綠色建築技術導則》為主的中海地產綠色建築成果，指導本公司綠色建築設計的實踐。

綠色地產實踐的整體目標是提升公司的環保表現，有責任的管理公司運營及項目開發對環境的影響，並著力避免、減少相關活動對環境造成的風險和影響。為此，公司將會：

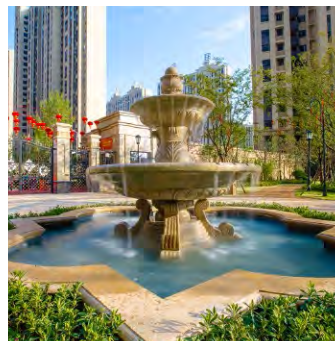
- ✓ 確保各級公司遵守環境相關的法律法規，致力以卓越表現引領行業標準；
- ✓ 因地制宜，對公司開發的住宅、商業項目進行國內外綠色建築標準對標及認證；
- ✓ 將項目運營生態效益相關的最佳實踐引入到公司運營的項目管理中；
- ✓ 通過國際對標，定期對公司的環保表現和實踐進行評估和檢討，並推動持續的改進優化；
- ✓ 借公司業務所及之處，通過策劃舉辦環保公益活動，推動員工、合作商、客戶及社區保護環境的行為。

綠色設計

中國海外發展在長期的項目開發實踐中，始終秉持國際化的視野與城市營運高度的規劃理念，通過規劃設計工作的三級管理，充分整合境內外優秀設計單位資源，縝密分析項目地塊的容積率和土地特點，反復測算產品組合價值，確保產品經濟、社會效益的最大化。

中國海外發展結合多年的規劃設計經驗與當地語系化的產品調研成果，從產品設計階段開始，就組織多部門聯合評審，從各業務線的專業角度對產品的舒適度、實用性、安全性等多方面進行分析優化，深入挖掘消費者對不同產品的現實需求，提升產品、服務與客戶的匹配度與適應性、勇於創新，並因地制宜，應用低碳節能設計，如積極考量建築物排列對日照和通風的影響，以提升建築物運行時的能源使用效益。

華藝設計亦積極參與綠色建築的設計，下設綠色建築專項研究中心，主持設計了多個公共建築類、住宅類綠色建築項目，並有多個項目榮獲LEED金級認證及國家綠色建築設計標識星級認證。此外，華藝設計作為廣東省綠色建築協會理事單位、深圳市綠色建築協會副會長單位，組織編寫了《公共建築節能設計標準深圳市實施細則》等行業規範。



綠色施工

項目環境管理

中國海外發展致力以可持續的方式建設及管理旗下發展項目，尤其在項目的整個建造過程中，著力善用自然資源，對項目周邊的環境影響降至最低。在內地的數百個在建項目積極學習借鑒本公司香港地盤環保管理經驗，建立施工現場環保規範管理，並積極創建施工安全文明工地。

- | | |
|----------------|--|
| 1 防揚塵 | 做好施工場地硬化處理；攪拌機設置防揚塵防護棚；運輸散裝材料的車輛需加蓋篷布；保持施工現場整潔衛生、不帶泥沙出場。 |
| 2 降噪音 | 設置臨時聲屏障，嚴格限制作業時間；對攪拌機、空氣壓縮機、木工機具等噪音大的機械，採取防噪、降噪措施以減少噪音影響。 |
| 3 污水處理 | 工地生活污水、施工廢水等單獨鋪設污水收集管道和收集池，工地污水與市政污水排放接駁，有組織、按要求排放。污水處理和清運指定專人負責，並建立記錄台賬，規範管理。 |
| 4 廢棄物管理 | 施工過程產生的廢棄物及建築垃圾嚴格按照當地城市管理的相關規定進行收集清運，其中涉及到危險廢棄物委託有證單位處置，並依法辦理相關手續。 |

房屋精裝修

中國海外發展近年逐步推行精裝修戰略，以減少傳統毛坯交房後業主自行裝修所造成的材料浪費、噪音污染以及諸多社會資源的浪費。公司經探索研究，已經推出六種精裝修標準供客戶選擇，對設計風格、材料配比提出標準化意見，對於如木地板、潔具、廚房電器等進行集中採購，極大的提高了社會資源的使用效率，並提升房屋整體性能。

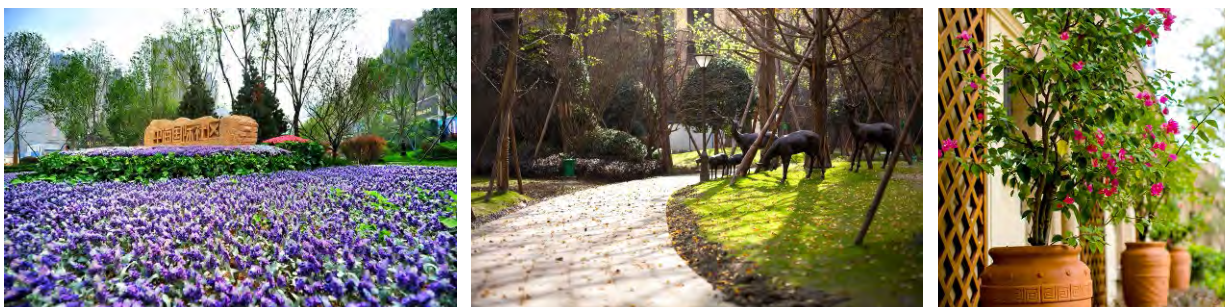
通過年度精裝修完成指標，結合設計線的產品設計配置標準、公司規劃設計部門組織的各項精裝修研發、交流及培訓，包括各檔次精裝修標準研發及頒佈、精裝修經理培訓、各區域的精裝修研發、交流等以及公司成本管理部的集中採購、公司發展管理部的施工管理培訓等具體措施，推動精裝修戰略落地實現。2015年，公司進一步完善系列精裝修設計標準研發及推廣實施工作，大幅度提高公司精裝修項目佔比。



保護生物多樣性

中國海外發展開發建造及運營的項目多位於城市中心，即使比鄰山河湖泊之項目，亦嚴格遵照政府相關規定，依耕地紅線要求開展施工及項目建設，保護自然棲息地與生物多樣性。公司開發的所有項目需嚴格遵守《中華人民共和國環境影響評價法》，在開發建設前對環境（包括項目周邊的生態系統、生物多樣性等）可能造成的潛在或負面影響進行分析、預測及評估。確保項目的整個施工建設過程中，避免對自然棲息地的破壞，亦不會導致瀕危物種的滅絕事件的發生。公司自成立至今，亦未發生過對業務開展城市的生物多樣性產生負面影響的事件。

與此同時，公司通過每個項目社區花園、綠化空間的精心營造，栽種多樣化的花草樹木，改善社區微氣候，豐富社區的園林景觀，並給社區業主帶來大自然生物多樣性的體驗。



綠色採購

中國海外發展堅持所有在建項目之建築用材用料的品質採購策略，公司大宗建材的集採能夠有效保障質量、節約資源，有效推動建材企業的技術研發。2014年度起，公司完善了全系統內集中採購的類別梳理及建築材料採購指導規範的制定，並印發了一系列的標準化的指引文件，對產品建造過程中用到的磁磚地板、廚房衛浴、門窗五金、機電設備、電氣配套、水暖配套等產品質量予以逐項規範，並實時更新合格供應商名錄，剔除不合格供應商。

工程管理公司成立了專門的技術管理部門，密切關注行業、市場動向，適時總結和推廣行之有效的新技術、新材料、新工藝、新設備，避免質量通病的重複發生，確保工程進度、安全和成本和諧統一。

供應商環境表現評估

公司對合作供應商的採購來源、生產過程、工藝做法、成本儲運等環節中的環境行為進行嚴格監督和管控，加強進場材料的環保檢測環節，並建立日常評分體系，列入對供應商的年終評價體系中，促進供應商低碳生產，環保運營。



綠色運營

關注氣候變化

中國海外發展本著為環境負責的態度推動公司的綠色運營，通過業務的精細化管理以進一步減少業務活動對氣候變化的影響，並在近年開始嘗試系統監察和統計各級公司運營點的溫室氣體排放狀況，並逐步對外披露公司的碳足跡。

各級公司以國內外與環境保護相關的節日（如中國植樹節、世界環境日、世界無車日、WWF地球一小時等等）為契機，舉辦相關的公益環保活動，以影響、推動公眾對氣候變化的關注與公益行動。

推行綠色辦公



推出了OA平台及流程審批平台

900

全年召開的視頻會議次數



引進LED燈等各種節能燈具

中國海外發展積極將環境責任融入到企業日常經營行為中。公司從成立之初，就將保護環境、節約資源的理念引入到日常工作方式及辦公細節中，多年來，公司上下，全體員工執行“一紙兩用”、“三層樓不乘電梯”等低碳、綠色辦公方式。近年來，隨著互聯網技術的普及，公司無紙化辦公手段亦同步深入公司各業務環節，公司資訊化管理部門研發推出了OA平台及流程審批平台等無紙化辦公管理系統，最大程度減少不必要的紙張浪費，並推動廢紙回收再利用。

中國海外發展亦一如既往地鼓勵旗下子公司利用視訊會議系統代替可避免的差旅，2015年全年召開的視訊會議900餘次，既提高了溝通效率，節省了時間，也減低了差旅過程中交通工具所產生的溫室氣體排放。中國海外旗下各級公司辦公室裝修亦秉承資源節約及環保理念，引進LED燈等各種節能燈具，降低電力消耗。

綠色建築實踐

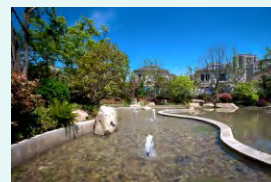
中國海外發展作為中國綠色建築與節能委員會綠色房地產學組組長單位，長期以來積極推動綠色建築的項目實踐與技術探索，在綠色建築技術整合設計、完善評價標準等方面，自成體系，推動綠色節能住宅的推廣、開發與應用。

蘇州中海國際社區233-2項目作為首個全生命週期綠色建築科技示範項目，圍繞“低碳”、“健康”、“智慧”三大理念，以人為本，因地制宜地系統集成應用了28項綠色建築技術，實現了科技、綠色、經濟、舒適的有機結合，在公司內外都具有積極的示範作用，項目於2014年12月完成項目科技驗收鑒定，得到中國綠色建築與節能委員會等權威機構專家的贊許與肯定。

本項目在2014年度的企業社會責任報告中進行了詳細披露。



► 科技示範區範圍



► 科技示範區水景



► 科技示範區低層住宅外立面



► 科技示範區低層住宅

蘇州中海國際社區233-2項目上所採用的多項綠色建築技術，如太陽能光熱系統、新風全熱回收系統、預製裝配施工、高效灌溉系統等節能降耗技術，在本公司多個得以實踐應用，其運營生態效應良好。

【重慶寰宇天下B03-2期1號、2號樓】

中水收集利用系統：收集住宅的淋浴與洗衣廢水，經淨化處理後用於綠化澆灑、道路沖洗、地下車庫沖洗、洗車、水景補水及沖廁等。

多連線空調系統：在車庫大堂、入戶大堂採用戶式風冷多聯機中央空調系統，節能高效。

項目綠化灌溉採用節水噴灌系統：在地形起伏及坡度較大場地結合人工灌溉。

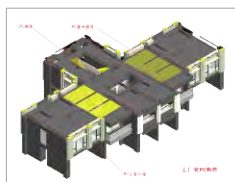
節能高效照明：項目車庫、物管辦公室區及走道採用三基色螢光燈和緊湊型節能燈。



【深圳中海天鑽】

中海系統內於20世紀80年代在香港參與承建業務之時，已參與了產業化住宅的實施，在90年代，成立了具有工業化住宅建築產品研發、設計與施工的專業公司——深圳海龍建築製品有限公司，本項目為中國海外發展與海龍公司共同開發建造的第一個住宅產業化項目。

本項目採用了預製凸窗、疊合樓板、預製樓梯等產品構件，並採用鋁合金範本工藝、BIM建築信息模型技術、裝配式建造、一體化裝修、光導照明等技術，既減少建築材料的浪費及項目建造過程中的揚塵、噪音等影響，也整體提升了項目的社會環境效益與建築品質。



環保公益活動

【春意盎然，綠植我家】

2015年3月15日，中海會杭州分會邀請200餘位錢塘山水、金溪園、紫藤苑業主們在社區進行植樹活動，綠化家園，從我們每個人身邊做起。



【“春天裡的正能量”綠色公益活動】

“綠色在這裡綻放，我和魚兒自由成長；匯聚我們的能量，愛向遠方傳遞書香！”，2015年4月26日，天津公司組織業主開展“綠色同心、聚愛成海”大型公益活動，吸引了百余名業主踴躍參與，活動包括書籍公益捐贈、社區樹木移栽及認養、環保知識分享、愛心放生等環節，帶動了業主以小小慈善之舉來傳承愛心、呵護家園。



【第六屆“中海綠色聯盟”活動】

2015年4月28日，北京公司組織在中海紫金苑、中海紫雲閣、中海馥園、中海楓漣山莊等項目同時舉辦“春風解綠花滿園”中海綠色聯盟主題活動（第六年），按照各社區的實際情況分為小樹認養、綠色兌換、環保DIY及“垃圾放哪我知道”等系列環節，帶動了廣大業主參與到綠色環保生活中來。



【“我為「錢塘藍」奔跑”公益活動】

2015年10月18日，杭州公司成功舉辦“我為「錢塘藍」奔跑”公益活動，公益跑不計時、不排名，全程10公里，所有完成10公里的選手，杭州公司將以現金形式捐贈參賽者們跑出的環保公益基金，1公里=10元。最終公司將公益金捐贈給浙江綠科技文化促進會。活動還吸引了全球護水者聯盟專家Kelly Foster到場祝賀。



綠色社區管理

為積極履行社區環保生活理念，公司除了在所有項目設置分類垃圾桶和廢舊電池回收箱等垃圾分類回收實施外，還積極配合各地政府和相關機構，成為垃圾定時定點分類的示範單位，同時對於清潔、綠化藥品使用後的空瓶及包裝，還引入專業公司實施統一回收，杜絕了此類危險污染源。針對LED燈具節能效果明顯、經久耐用等優點，中海物業持續對旗下項目公共區域照明實施LED燈節能改造工程。



綠色建築認證及推廣

2015年，中國海外發展繼續推進旗下住宅項目、商業項目的綠色建築認證工作，截至2015年底，已獲得中國綠色建築星級認證、美國LEED認證、英國BREEAM認證合計超過40項，共計建築面積超過450萬平方米。

2015年全年，公司所開發的項目共有9個獲得了綠色建築認證，共計約143萬平米。其中三星級項目3個，二星級項目2個，一星級項目3個，BREEAM認證1個。重慶中海寰宇天下B03-2期、蘇州雙灣花園二期以及深圳市當代藝術館與城市規劃展覽館均獲得由中國住房和城鄉建設部頒發的《三星級綠色建築設計標識證書》，體現公司對於綠色建築品質的不懈追求。



認證成果/認證目標	項目名稱	
LEED 金獎	北京中海廣場	
LEED 銀獎	成都中海國際中心AB座	
LEED 金獎 預認證	上海盧灣區65號地塊	成都中海國際中心CD、H、I、J座
	瀋陽中海廣場	瀋陽中海國際中心
	南京中海大廈	瀋陽寫字樓集群K地塊
	天津八裡台	
LEED 銀獎 預認證	濟南中海廣場環宇城	成都中海國際中心G、F座
	北京中海大廈	
BREEAM綠色二星級	深圳中海天鑽項目	
三星級綠色建築設計標識	北京中海地產廣場	蘇州中海海悅花園四區
	深圳當代藝術館與城市規劃展覽館	重慶中海寰宇天下B03-2期1、2號樓住宅
		蘇州雙灣花園二期
二星級綠色建築設計標識	蘇州中海八號公館	呼和浩特中海凱旋門1-3、5-12、15號樓
	濟南華山北區地塊	呼和浩特中海外灘5~8號樓
	南京中海國際社區B1-4、B1-5、B1-6	新疆幸福裡
	鹽城中海世紀公館	
一星級綠色建築設計標識	佛山中海千燈湖花園一期	深圳天頌雅苑、閱景花園
	南京中海國際社區B1-1、B1-2、B1-3	長沙梅溪湖壹號1-10號樓
廣東省標一星B級設計標識	佛山中海錦城國際花園（二期、三期）	
深圳市綠色建築設計認證-銅級	深圳天頌雅苑、閱景花園	

2015年度綠色建築相關交流推廣活動：



2015年3月24-25日

公司受邀參加在京舉行的“第十一屆國際綠色建築與綠色節能大會暨新技術與產品博覽會”，進行題為《“低碳·健康·智慧”未來綠色人居生活的示範性探索——蘇州中海·國際社區233-2項目（春天工程）》的專題演講，並展播《中海地產綠色科技住宅》宣傳短片，獲與會專家和同行好評。

2015年7月21日

煙臺公司邀請建築領域專家分別進行了“建築技術賞析及發展趨勢”、“綠色建築解析”的建築設計專題培訓會，以進一步提升項目設計的新技術、新思維。

2015年9月22-23日

公司參加了在深圳舉辦的“綠色建造與可持續發展論壇”。以蘇州中海233-2項目為背景的住宅綠色建築技術體系研發成果在會議現場進行了展示。

2015年3月27日

公司設計管理部特邀中國建築科學研究院上海分院綠色建築與生態城研究所專家進行“新版《綠色建築評價標準》”專題培訓，各子公司設計管理部均參加了培訓，促進全公司規劃設計人員及時掌握中國綠色建築發展動態、新版《綠色建築評價標準》條款及其對實際建築設計工作的指導意義。

2015年8月

公司針對綠色建築在住宅產品中的運用進行了調研，邀約了國內一線綠色建築諮詢單位進行深度溝通，對目前國內住宅項目綠色建築的發展概況及技術措施等進行了探討，以進一步提升公司綠色建築技術專業能力。

09 | 社區參與

- 品牌公益活動
- 希望小學捐建
- 保障房建設



企業的發展離不開社群的支持，中國海外發展在開展業務的地區努力反饋社群，參與社區的開發建設，並通過多元化的社區活動實現社區和諧、可持續發展。公司在企業社會責任戰略指引下，以社區建設、青少年教育及慈善捐贈三個領域的工作為重點。

中國海外發展在社區建設方面，本公司利用自身的技能專長參與保障性安居住房項目。同時，持續推進「中國海外」希望學校捐建的公益投入。加強與非牟利機構的長期合作，通過籌辦各類籌款活動、社區推廣及教育活動，持續反饋社會。截至2015年，公司在扶貧賑災、捐資助學、襄助公益方面累計捐贈超過港幣1.4億元。



保障房建設

早在1987年，中國海外發展旗下承建業務就參與香港公屋翠屏村的建設，此後多年來，本公司亦參與香港房屋委員會的多個公屋項目，真正參與並見證香港公屋的發展史。保障房主要分為四類：廉租房、公共租賃房、經濟適用房、安居型商品房等，可以滿足不同保障性人群的居住需求。

截至2015年底，公司在中國內地北京、上海、廣州、深圳、西安、瀋陽等十餘個城市開展保障房建設，各類保障房總建築面積超過460萬平方米，其中約137萬平方米已竣工並投入使用。

中國海外發展保障房建設一覽表（單位：平方米）

所在城市	項目名稱	保障房類型	總建築面積	竣工面積
北京	古城D地塊	公租房+回遷房	32,328	32,328
	中海長安雅苑	限價房+自住房	118,541	-
上海	溪岸瀾庭	經濟適用房	19,548	8,127
	寰宇天下	公租房	13,193	9,077
	中海悅府	經濟適用房	6,108	6,108
深圳	天頌雅苑	公租房	318,320	318,320
	閱景花園	安居型商品房	233,593	233,593
	錦城花園	安居型商品房	98,000	-
	鹿丹村項目	回遷房	144,051	-
廣州	荔灣區項目#1	安置房	214,200	-
杭州	禦道路一號40、42#地塊-	公租房	59,600	-
西安	尚城項目（5#樓）	廉租房	143,300	143,300
青島	中海·清江華府18#樓	經濟適用房	7,004	7,004
	國際社區3-4#地1-3#樓	經濟適用房	50,381	50,381
	國際社區1-2#地	回遷安置房	384,995	384,995
	臨安府項目一期9、10#樓	經濟適用房	19,626	19,626
哈爾濱	雍景熙岸二期17#樓	公租房+廉租房	16,774	-
瀋陽	中海城項目02H	公租房	108,759	108,759
鄭州	金水區項目	公租房	19,860	-
寧波	寰宇天下二期	保障房	1,200	1,200
濟南	華山項目安置一區	回遷安置房	757,574	-
	華山項目安置二區	回遷安置房	1,622,437	-
新疆	蘇香台壹號項目及紫雲閣項目	限價房	7,615	-
	雲鼎大觀項目2號地	經濟適用房	18,464	-
呼和浩特	外灘項目	公租房	4,523	4,523
	藍灣項目	公租房	5,214	-
銀川	連湖花園	廉租房	71,126	-
南寧	雍翠峰	公租房	6,848	6,848
蘭州	凱旋門項目一、二期	公租房	37,654	37,654
	河山郡項目	公租房	56,176	-
鹽城	凱旋門項目	回遷安置房	18,840	-
合計			4,615,852	1,371,843

希望小學捐建

承襲中國海外發展的“精品”路線，本公司捐建的希望學校也是高規格、高品質，每所希望學校的投入都達數百萬元以上，均成為當地硬體條件最好的希望學校，其中，四川都江堰中國海外新建特殊教育學校的投入更是超過港幣3,000萬元，中國海外三峽希望小學被譽為“中國最美希望小學”。

中國海外希望學校官方網站: <http://www.cohl.com/Practice/list/66.html>



中國海外青龍希望小學（陝西漢中）



中國海外三泉希望小學（重慶南川）



中國海外新湖希望小學（吉林長春）



中國海外三峽希望小學（重慶雲陽）



都江堰中國海外新建特殊教育學校



中國海外沙嶺希望小學（遼寧瀋陽）



中國海外陸溝希望小學（山東濟南）



中國海外金鳳回民希望小學（寧夏銀川）



中國海外馬金希望小學（浙江開化）



中國海外沅陵希望學校（湖南懷化）



中國海外亭口希望小學（山東煙臺）

品牌公益活動

中國海外發展圍繞希望小學開展“夏令營”、“愛心探訪”、“藝術計畫”等各類公益活動，同時發動員工積極參與和投身所在城市當地的公益活動，履行企業社會責任，並多年來堅持參加香港公益金百萬行、「無止行」慈善步行活動等大型社會公益行動。2015年，公司在港寫字樓亦參加“室內溫度節約章”、「香港地球之友」知慳惜電等活動，支持環保、降低能源消耗。

【上海公司社區愛心義賣活動】

2015年1月初開始，在上海公司社區公益群的帶動下，各社區舉辦“垃圾分類”、“公益助學”等公益活動，中海瀛台社區以義賣捐贈為試點，120多名愛心業主組建了愛心媽媽群，設立了義賣基金會，先後通過線上微信群、線下愛心集市將家中自製或閒置的食品、物品義賣，將所得全部善款捐給收治腦癱孤兒的孤兒院，既帶動了中海業主的參與，也對孩子是一次愛的教育。



【走進鄞州特教中心系列公益活動】

自2014年底中海會寧波分會通過線上線下發出“用特別的愛，陪伴特別的你”之關注特殊兒童活動倡議以來，得到廣大業主的關注與積極參與，分別在2015年1月、4月組織業主志願者走進特教中心，通過認領孩子們新年願望、與孩子們互動遊戲、主題繪畫等形式，促進特殊兒童社會融入，感受關懷。

【童夢·同想藝術創作交流計劃】

2015年3-8月，第六屆「中國海外×親切」兩地學生藝術創作交流工作坊在中港兩地26個城市成功舉辦，合計共舉行39場藝術工作坊，近1,400名學生參加，中海義工人數接近300人次，活動以立體拼貼畫形式集體創作出117件藝術品，並於8月在香港動漫基地設展。此項活動得到廣大業主及多地學生的積極回應，並促進了兒童藝術交流與社會共融。





【贈人書香，手有馨綠—— “綠色智慧”公益行動】

2015年5月1-31日，西安公司舉辦為期一個月的“綠色智慧”公益行動，倡導以城市圖書置換鄉村綠植，讓城市少一分霧霾，讓孩子多一份希望，先後有兩千余名客戶參與，活動募集到的圖書最終捐贈給中國海外青龍希望小學。

【關愛孤獨症兒童】

2015年5月22日，哈爾濱公司回應第二十五屆全國助殘日之“關注孤獨症兒童，走向美好未來”主題，赴金色陽光孤獨症兒童康復中心進行愛心探訪，將康復中心列為公司志願者服務基地，並為康復中心捐贈鋼琴等物品，以豐富孩子們的業餘生活。



【支持“文明分貝”交通公益活動】

2015年7月8日，珠海公司協辦的“向亂鳴喇叭說不——‘文明分貝’交通公益活動”啟動儀式在珠海富華里·中海大廈舉行，公司與珠海電台交通875頻率一起倡導市民自覺禁鳴喇叭，減少城市交通噪音，安全出行、文明行車。

【小小業主物管體驗營】

2015年7-8月，由中海地產、中海物業及中海會聯合舉辦的第五屆“中海社區小小業主物管體驗營”在北京、濟南、寧波、瀋陽、大連、濰坊等城市展開，各地區在原有“小小客服”、“小小護衛”、“小小園丁”活動環節的基礎上，依據當地實際新增了中華傳統文化課程、公共安全培訓、NGO公益活動、DIY藝術手工、運動健身、戶外探索等內容，培養了青少年的動手能力、溝通能力、環保意識、奉獻意識，贏得廣大業主的積極參與和一致好評。

《贊‘小小營員體驗營’》：“小小業主體驗營，中海社區獨一門。成長教育多創意，職業體驗重踐行。公益愛心幼樹立，團隊合作小煉成。騏驎千里馳騁路，始於此處跬步行。”

——成都中海國際社區業主張女士寄語



【“小小慈善達人”暑期夏令營】

2015年8月14-16日，中海會福州分會策劃舉辦了“小小慈善達人”暑期夏令營活動，通過舉辦愛心義賣活動為福州博物院募捐善款，並開展了親子手工製作、心願欄（鼓勵小小業主表達對父母養育之恩的感謝）等環節，全程有13個家庭參與。

【歡樂童學會】

2015年8月，第六屆「中國海外」內地+香港學生夏令營在佛山南海區文化館成功舉辦，來自香港學生代表、內地10所中國海外希望小學師生代表及佛山中海社區青少年共計84人參加。活動延續“共融”理念，開展了5天集中學習、交流活動，亦安排嶺南文化體驗之旅。



【愛在藍天下——“海馬公益行”】

2015年9月，華東區中海會借“中國海外馬金希望小學2015年度優秀學生獎學金、優秀教師嘉獎金頒獎儀式”之際，邀請了上海、南京、蘇州、寧波、杭州、南昌六個地區26戶業主代表家庭共聚中國海外馬金希望小學參加“海馬公益行”系列活動。包括互動遊戲、希望小學學生與業主家庭孩子進行愛心結對等。

【中國海外亭口希望小學交付】

2015年11月，公司在內地捐建的第十一所希望小學——中國海外亭口希望小學正式交付，學校佔地面積21,770平方米，總建築面積7,861平方米，現有班級11個，學生387人，配有學前班和食宿樓，並設置電腦室、圖書室等各類功能室，為師生的全面發展提供保障。



10 | GRI內容索引

一般標準披露項目

指標	描述	參考及備註	頁碼
戰略與分析			
G4-1	機構最高決策者的聲明	董事局主席寄語	1-2
機構概況			
G4-3~4	機構名稱；主要品牌、產品及服務	業務及佈局	9-10
G4-5~6	機構總部的位址；機構在多少個國家運營，在哪些國家有主要業務	關於本報告、業務及佈局	3、8
G4-7~8	所有權的性質及法律形式；機構所服務的市場	業務及佈局	8-10
G4-9	機構的規模	業務及佈局、經濟績效	8-11
G4-10	僱員統計數據	員工概況	15
G4-11	僱員集體談判保障	公司未有員工受集體談判協議涵蓋	不適用
G4-12	機構的供應鏈	協同共贏：供應商關係管理	34
G4-13	機構規模、架構、所有權或供應鏈的重要變化	業務及佈局	8-10
G4-14	機構的預警方針及原則	企業管治	25-29
G4-15	機構參與或支持的外界發起的經濟、環境、社會公約、原則或其他倡議	商業地產、綠色地產實踐	44-46、57-58
G4-16	機構加入的行業協會情況	綠色地產實踐	54
報告的主要範疇及界限			
G4-17	機構綜合財務報表內包含的實體	2015年財務報告	不適用
G4-18~21	界定報告內容及界限的過程；報告內容的主要範疇；機構內外部就有關報告範疇的界限	關於本報告	3-4
G4-22~23	重訂前期報告信息的影響和原因；報告的範圍與方面的重大變化	關於本報告	3-4
利益相關方參與			
G4-24~25	機構的利益相關方列表；界定及篩選利益相關方的根據	利益相關方參與	30
G4-26~27	機構實施利益相關方參與的方法；利益相關方參與過程中提出的關鍵主題及關注點，以及機構的回應方式，包括以報告響應	關於本報告、利益相關方參與	4、30
報告概況			
G4-28~30	所提供資訊的報告期；上一份報告的日期；報告週期	關於本報告	3
G4-31	關於報告或報告內容的聯絡人	關於本報告	3
G4-32	全球報告倡議組織指引內容索引	關於本報告、GRI內容索引	3-4、65-66
G4-33	機構為尋求外部報告核驗的政策及現行措施	本報告暫未採取外部核驗	不適用
管治			
G4-34	機構的管治架構	企業管治	25
G4-38~39	最高管治機構及其委員會的組成；最高管治機構的主席是否兼任行政職位	2015年財務報告、企業管治	25-26
G4-48	正式審閱和批准機構的可持續發展報告	企業管治	26
商業倫理與誠信			
G4-56	機構的價值觀、原則、標準和行為規範	可持續發展管理	7
G4-58	舉報不道德或不合法行為的內外部機制	反貪腐機制建設	27

具體標準披露項目

指標	描述	參考及備註	頁碼
經濟績效			
G4-DMA	管理方法披露	業務及佈局、經濟績效	9-11
G4-EC1	機構直接產生的經濟績效	經濟績效	11
採購模式及供應商關係			
G4-DMA	管理方法披露	協同共贏：供應商關係管理	34
G4-EC9	向當地供應商採購支出比例	協同共贏：供應商關係管理	34
建築材料使用			
G4-DMA	管理方法披露	綠色採購	53
G4-EN1	所用建築材料的重量或體積	建築材料主要由承建商自行採購，在報告刊發前暫缺相關統計數據。	不適用
污水和廢棄物處理			
G4-DMA	管理方法披露	綠色施工、綠色社區管理	52、56
G4-EN23	廢棄物總量	房地產項目開發過程中涉及到的廢棄物由供應商及物業公司進行統一處理，在報告刊發前暫缺相關統計數據。	不適用
為減少業務對環境的影響而作出的努力			
G4-DMA	管理方法披露	精工品質、商業地產、綠色地產實踐	32-33、44-48、50-58
G4-EN27	降低產品和服務對環境影響	精工品質、商業地產、綠色地產實踐	32-36、44-48、50-58
供應商環境表現評估			
G4-DMA	管理方法披露	綠色採購	53
G4-EN32~33	供應商環境表現評估	綠色採購	53
僱傭（非關鍵性議題）			
G4-DMA	管理方法披露	我們的員工	14-15
G4-LA1	新進員工和離職員工總數及比例	員工概況	15
職業健康與安全			
G4-DMA	管理方法披露	員工健康與安全	19
G4-LA6	工傷或意外死亡率	於報告期內，沒有相關事件。	不適用
培訓與教育			
G4-DMA	管理方法披露	員工培訓與教育	16
G4-LA9	員工培訓時數	員工概況	15
G4-LA10	為加強員工職業能力及協助員工管理職業生涯發展的計劃	員工培訓與教育	16-19
員工背景多元化和機會及待遇平等			
G4-DMA	管理方法披露	員工概況	15
G4-LA12	員工組成多元化	員工概況	15
反腐败			
G4-DMA	管理方法披露	員工培訓與教育、反貪腐機制建設	19、27-28
G4-SO3-SO5	反腐败管理	員工培訓與教育、反貪腐機制建設	19、27-28
針對業務於當地社區影響而作溝通、評估和發展計畫			
G4-DMA	管理方法披露	利益相關方參與	30
G4-SO1	實施當地社區參與、影響評估和發展計劃的比例	100%公司的房地產業務都有按內部指引和當地法律要求在項目進行前或期間與周邊社區利益相關方溝通和減低對他們的影響（包括環保方面）。	不適用
客戶健康與安全			
G4-DMA	管理方法披露	精工品質	32-36
G4-PR1	為改進質素而接受健康與安全影響評估的產品和服務的百分比	精工品質	32-36
客戶滿意度			
G4-DMA	管理方法披露	精誠的客戶服務	38-40
G4-PR5	客戶滿意度調查	精誠的客戶服務	40
合理的營銷及推廣手法			
G4-DMA	管理方法披露	精細的銷售推廣	37
G4-PR7	違反有關市場推廣的法規和自願性準則的事件總數	於報告期內，沒有相關違規事件。	不適用
保護客戶隱私			
G4-DMA	管理方法披露	精細的銷售推廣	37
G4-PR8	經證實的侵犯客戶隱私權及遺失客戶資料的投訴總數	於報告期內，沒有相關違規事件。	不適用
依法合規			
G4-DMA	管理方法披露（環境方面）	綠色地產實踐	50-58
G4-EN29	違反環境法律法規被處重大罰款的金額及受到非經濟處罰的次數	於報告期內，沒有相關違規事件。	不適用
G4-DMA	管理方法披露（社會方面）	精工品質、社區參與	32-40、60-64
G4-SO8	違反法律法規被處重大罰款的金額及次數	於報告期內，沒有相關違規事件。	不適用
G4-DMA	管理方法披露（產品責任方面）	精工品質	32-40
G4-PR9	違反提供及使用產品及服務的法律法規而被處重大罰款的金額及次數	於報告期內，沒有相關違規事件。	不適用

中國海外發展有限公司 (00688.HK)
中海地產集團有限公司

地址：香港皇后大道東一號太古廣場三座10樓
深圳市福田區福華路399號中海大廈10樓

電話: 852-2823 7888 / 0755-8282 6666
電郵: 688csr@cohl.com

官方網站：www.coli.com.hk
品牌網站：www.coli688.com
