

· 2017 ·

# 年度環境、社會及管治報告

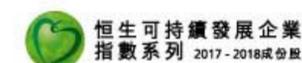


中國海外發展有限公司  
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

# Contents | 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 .....	03
03	中海實力	
	可持續發展管理 .....	06
	業務結構與佈局 .....	07
	數據中海2017 .....	13
	經濟效益 .....	14
	公司榮譽 .....	15
	公司治理與監督 .....	17
利益相關方參與 .....	23	
04	員工發展	
	僱傭概況 .....	26
	發展及培訓 .....	29
	健康與安全 .....	37
	勞工準則 .....	42
	員工參與 .....	43

05	好產品 好服務	
	卓越品質 .....	46
	客戶關係管理 .....	49
	產品責任 .....	57
06	社會責任	
	保障房建設 .....	61
	希望小學捐建 .....	63
	品牌公益活動 .....	64
07	環境保護	
	環境管理政策 .....	66
	環境保護實踐 .....	67
	節能減排 .....	83
08	GRI Standards及聯交所 ESG指引內容索引 .....	86



## 01 董事局主席寄語

我們深知，堅持經營、環境與社會的可持續發展，積極承擔企業社會責任，方能與時代一路前行，實現基業長青的遠大目標。

我們相信，持續穩健有質量的增長是企業踐行社會責任的經濟基礎。2017年中國海外發展各項主要經營指標均創歷史新高，實現合約銷售額港幣2,320.7億元，營業收入港幣1,660.4億元，經營溢利港幣628.7億元，股東應佔溢利港幣407.7億元，淨利潤率達24.6%，集團股東權益同比增長19.5%至港幣2,656.9億元，股東權益大幅增厚，資產淨值保持行業領先。2017年度，集團再次入選“道瓊斯可持續發展指數”、“恆生可持續發展企業指數”，三大國際信用評級機構對公司信用評級分別為：穆迪Baa1、標準普爾BBB+、惠譽A-，信用評級保持行業領先，反映出資本市場對集團在中國房地產市場的領先地位和財務穩健的認同。

我們圍繞不動產開發運營持續拓展均

衡穩健的業務結構，建立起“住宅開發”、“城市運營”、“創意設計及現代服務”三大產業群。在住宅開發主業之外，至2017年末，集團擁有已投入運營38棟中海系甲級寫字樓，是中國內地最大的單一業權寫字樓發展商之一，擁有11家星級酒店、12座綜合性購物中心，並在深圳建設、運營當代藝術館與城市規劃館；在天津濱海新區運營規模超50萬平方米的倉儲物流基地；在海南萬寧投資運營旅遊休閒度假產業。集團積極投身教育產業，累計配建249所高品質的學校，持有10所並運營其中3所，在深圳、濟南、青島等地布局建設長租公寓、養老公寓、健康生活館、幼兒園、課外學堂和戶外營地等項目，並計劃在2018年及未來數年投入運營。

我們持續為客戶提供“好產品、好服務”。集團堅持“過程精品 樓樓精品”的開發理念，在全集團範圍內開展實測實量質量檢查、風險停止點檢查，加大飛行質檢的頻次，嚴格管控過程質量，確保為客戶提供質量一流

的產品。集團堅持客戶至上的理念，依托“中海會”業主聯誼組織，拓展聯盟商家，為業主提供消費優惠、團購專場等增值服務。年內，集團開展了一系列的業主聯誼活動，如“悅生活 悅幸福”採摘活動、中海攝影大賽、暑期小鬼來當家、業主團體舞匯演、海馬公益行及“大灣區·小公民”香港公益夏令營等。集團於2017年啓動“清遠計劃”，安排專項資金對已交付入伙多年的樓盤（包括部分已超出質保範圍的樓盤）的老舊設施進行升級改造，為廣大業主營造更美好的社區環境。

我們堅持“綠色低碳”的環保理念，推進建築設計、施工和運營過程中的節能減排。2017年度，集團新增14個項目取得綠色建築認證，建築面積約為323萬平方米，累計獲得中國綠色建築星級認證、美國LEED認證、英國BREEAM認證等68項，總建築面積超過1,246萬平方米。集團推進綠色辦公，自主研發了“中海通”移動辦公平台，年內累計完成電子審批流程49萬條，提升辦公效率，減少紙張消耗。年內，集團召開視頻會議2,450餘次，累積參會15,961人次，大幅減少差旅過程產生的溫室氣體排放。集團合理規劃辦公裝修用材及租用面積，採用節能環保的照明設施，持續降低能耗。

我們堅持與上下游合作伙伴共同進步，確保年度數萬宗物資採購公正、透明、陽光。集團採取多種手段甄選優質供應商以提供優質材料、優質工程，目前簽約在冊的集採供應商共計93家，100%通過ISO14001環境管理體系認證。

我們感恩社會與時代提供的發展機遇，積極踐行社會責任，關愛社會弱勢群體，襄助公益。集團積極參與保障房建設，2017年度集團新增保障房建設面積108萬平方米，累計已建、在建保障房面積超過568萬平方米。截至2017年末，集團累計捐建了12所希望學校，在港澳和內地賑災、捐資助學、襄助公益的款項總額超過1.67億港元。2017年，集團獲得“中國企業社會責任榜優秀實踐獎”、“年度企業公民”、“社會關愛企業卓越獎”等榮譽。

我們重視員工的身心健康與能力培養，並持續優化、提升員工的薪酬福利待遇。集團每年持續為全體員工實施健康體檢。2017年，集團根據員工多樣化的興趣愛好，舉辦“蒼聚中海”文藝演出、健康公益樂跑和趣味節慶體驗等活動，強化員工對企業的價值認同和情感聯絡。集團持續加大培訓投入，2017年度開展“海之子啟航班”、“海納共融營”、“項目總監專項培訓”和“潛質員工錘煉營”等大型培訓活動。全年培訓2,807場，累計超過7萬人次參加培訓。同時，集團在2017年亦持續提升員工薪酬福利待遇，優化員工薪酬結構，提高固定月薪佔比，實現交通、通訊補貼全員覆蓋，令員工更有效分享集團發展成果。

未來，以“成為卓越的國際化不動產開發運營集團”為目標，集團將持續提升經營效益，持續踐行企業社會責任，與客戶、股東、員工、合作伙伴、各級政府攜手共進，共創新時代的美好生活！



中國海外發展有限公司  
董事局主席



## 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企業社會責任報告（2017年度報告為第六份企業社會責任報告），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2017年1月1日至2017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、社會及管治方面的業務運營情況，所有數據來

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》(GRI Standards)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。作為獨立的年度企業社會責任報告，本報告於2018年3月以中文簡體、中文繁體及英文三個版本同時發布（上期報告於2017年4月份發布）。為履行環保節約，本報告以電子文件方式在公司網站發布。

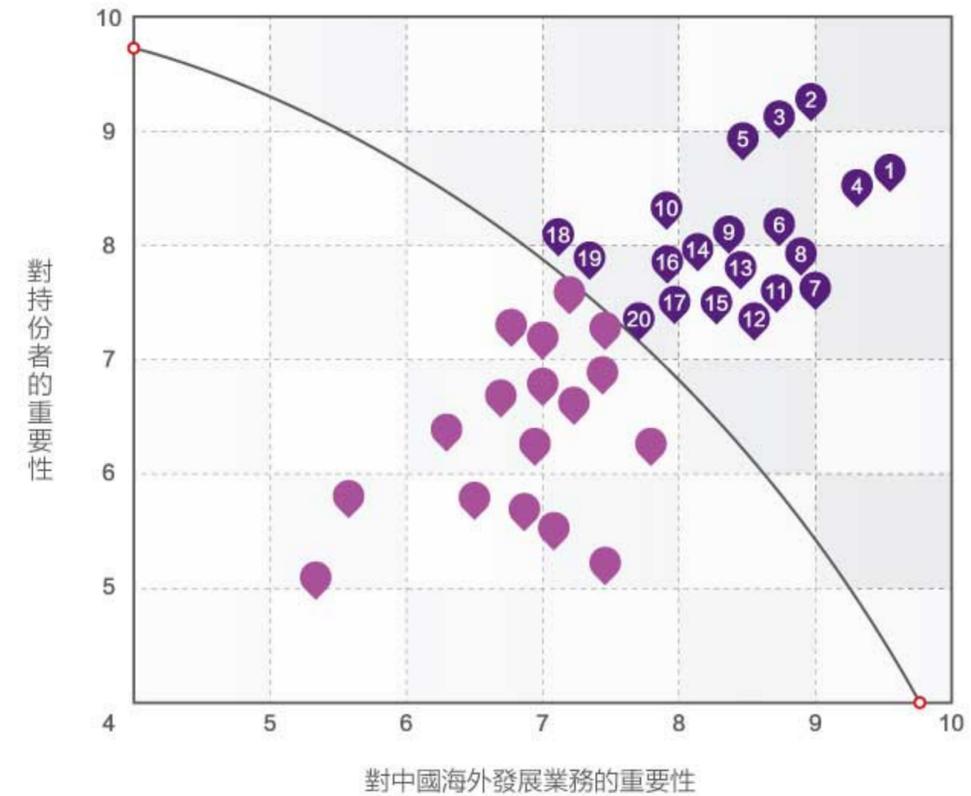
地址：香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓/深圳市福田區福華路399號中海大廈十樓  
 電話：852-2988 0666 / 0755-8282 6666 電郵：688csr@cohl.com  
 官方網站：www.cohi.com.hk 品牌網站：www.cohi688.com

### 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，公司以全球報告倡議組織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》(GRI Standards)的相關指引，公司在2017年進行了第二次利益相關方溝通調研工作，由獨立第三方專業機構「低碳亞洲」組織開展，溝通調研

對象覆蓋公司管理層、內外部利益相關方，通過面談、工作坊、焦點小組討論等形式，重新檢討中國海外發展企業社會責任之關鍵性議題，並更新企業社會責任關鍵議題矩陣圖（詳見下圖），我們以此為可持續發展工作進一步完善的工作指引，在年度報告及未來公司日常運營管理中更具針對性的落實與回應。

### 中國海外集團可持續發展實質性矩陣



### 中國海外發展企業社會責任二十項關鍵性議題：

- |                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| 1. 增加收入及減低營運支出            | 11. 防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢            |
| 2. 建立全面的僱傭管理制度            | 12. 遵守廣告及銷售說明                 |
| 3. 提供發展及培訓機會，支持員工持續發展     | 13. 評估及監控供應鏈，以管理環境、勞工及營運方面的風險 |
| 4. 向客戶提供滿意的產品或服務，保障其健康與安全 | 14. 將產品及服務對環境的負面影響減到最低        |
| 5. 提供健康和安全的工作環境，令員工免受職業危害 | 15. 節約能源並提升能源效益               |
| 6. 確保所有業務伙伴得到公平和合理的對待     | 16. 增加環保物料的使用                 |
| 7. 防止反競爭行為（如：串通投標）        | 17. 建立有效的營運管理申訴機制             |
| 8. 保障客戶資料私隱               | 18. 減少並妥善處理空氣污染物和溫室氣體排放       |
| 9. 節約用水並提升用水效益            | 19. 減少並妥善處理污水和廢物              |
| 10. 消除工作場所的歧視及促進平等機會      | 20. 基於環保的標準篩選業務伙伴             |

## 03 中海實力

- 可持續發展管理
- 業務結構與佈局
- 數據中海2017
- 經濟效益
- 公司榮譽
- 公司治理與監督
- 利益相關方參與

### 可持續發展管理

- 企業願景** 成為卓越的國際化不動產開發運營集團
- 企業使命** 拓展幸福空間、創造無限價值
- 價值觀** 正道篤行，創新致遠
- 品牌定位** 精品、生活、創造
- 品牌口號** 誠信卓越、精品永恆



#### 可持續發展政策

<b>股東投資者</b>	持續提升公司治理及風險、危機管理水平，為股東/投資者創造穩健、長遠的價值回報。
<b>客戶業主</b>	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。
<b>員工</b>	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。
<b>社區</b>	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。
<b>合作伙伴與供應商</b>	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伙伴與供應商，帶動上下游企業走可持續發展之路。
<b>社會</b>	積極踐行企業社會責任，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，踐行綠色地產開發，保護生物多樣性並積極應對氣候變化。



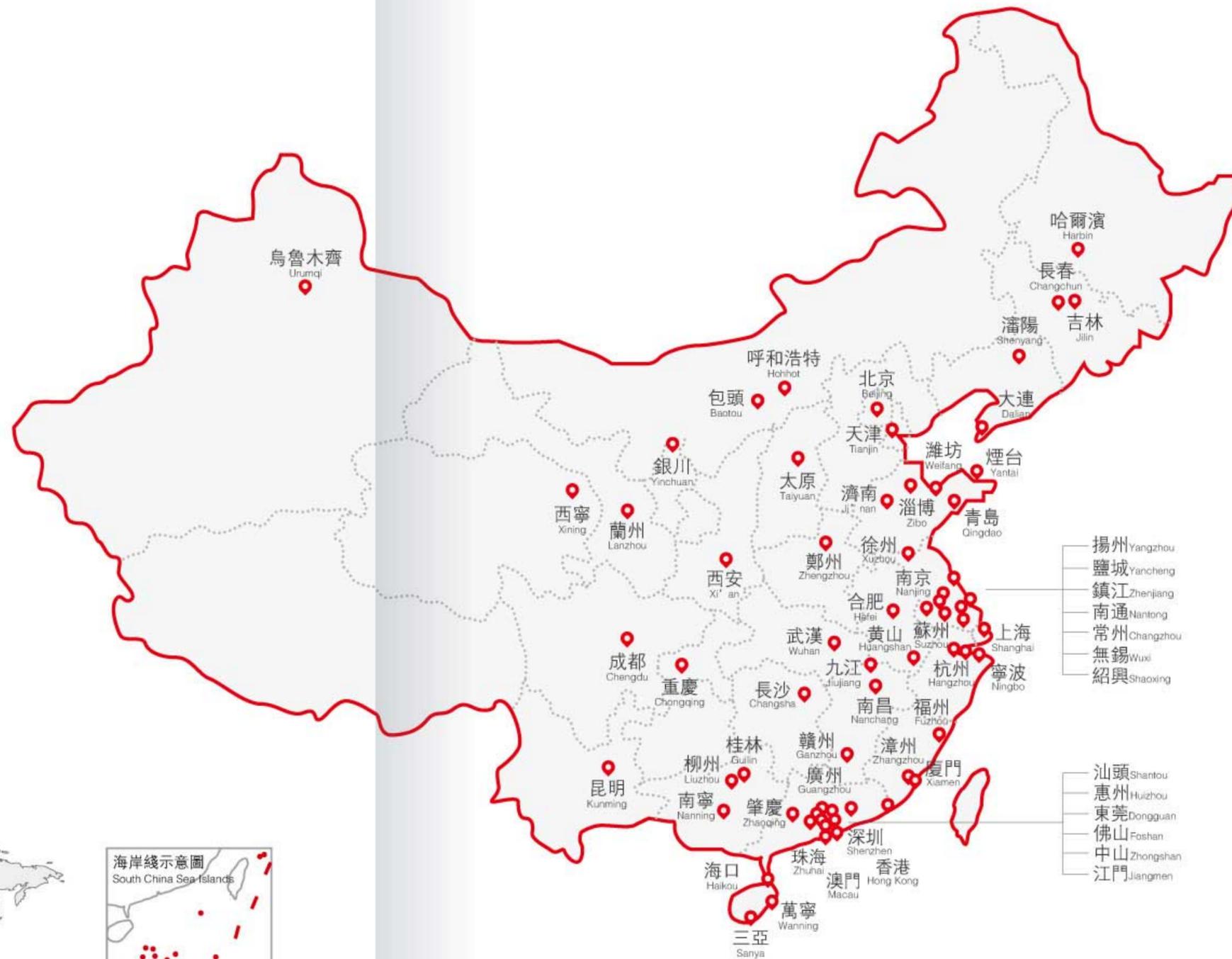
## 業務結構與佈局

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，業務延伸至英國倫敦、美國紐約、澳洲悉尼等地。

\* 中國海外發展先後於內地60多個主要城市從事房地產開發業務，包括：

深圳	寧波	銀川*	揚州*	鄭州	黃山*
上海	重慶	長沙	昆明	太原	九江*
廣州	杭州	吉林*	南通*	烏魯木齊	徐州*
北京	珠海	煙台	常州*	濰坊*	西寧*
成都	青島	南昌	鹽城*	淄博*	鎮江
長春	大連	合肥*	哈爾濱	海口	漳州
中山	瀋陽	南寧*	福州	萬寧	肇慶
西安	天津	武漢	紹興*	三亞	江門
南京	濟南	廈門	無錫	東莞	柳州*
蘇州	呼和浩特*	蘭州*	汕頭*	惠州*	包頭*
佛山	桂林*	贛州*			

\* 中國海外宏洋集團有限公司 (00081.HK) 營運的城市。



中國海外發展定位於成為卓越的國際化不動產開發運營集團。歷經39年的發展，中海地產已建立了“住宅開發”、“城市運營”、“創意設計及現代服務”三大產業群。

## — 住宅開發產業群 —

中國海外發展隸屬於中國建築集團有限公司，1979年創立於香港，於1984年在香港進軍住宅開發業務，是中國內地房地產行業的開拓者、引領者。1992年在香港聯交所上市（股票代碼：00688.HK，簡稱“中國海外發展”），2007年入選恒生指數成份股。

集團擁有30年餘年房地產開發與不動產運營管理經驗，以“過程精品 樓樓精品”為開發理念，研發推出五代住宅精品，累計開發項目超過500個，完成開發建造面積超過1.3億平方米。

截至2017年底，公司總資產達港幣6,454億元，淨資產達港幣2,657億元。2017年，實現銷售合約額港幣2,321億元，股東應佔溢利港幣407.7億元，經營效益領跑行業。

順應装配式建築及住宅產業化的發展趨勢，公司積極推進装配式住宅建造及住宅產業化實踐，與兄弟企業中海海龍在港澳、內地合作開發建設了越百萬平方米的装配式住宅項目。公司積極佈局房地產上游產業鏈建材門業的生產製造，旗下擁有天山門業，主營“門博士”系列高級防火門、入戶門，在鑄鋁門生產製造領域擁有26項設計專利，確立了行業競爭優勢。



品牌網站: [www.coli688.com](http://www.coli688.com) 官方網站: [www.coli.com.hk](http://www.coli.com.hk)



官方微信

## — 城市運營產業群 —

中國海外發展構建了業態多元、產業多樣的城鎮運營產業群，涵蓋寫字樓、購物中心、星級酒店、地鐵上蓋、城市更新、旅遊度假、物流等產業。2012年，中海商業地產在深圳開啓專業化公司運營第一步。在全國已投入運營38棟中海系甲級寫字樓，運營面積超過366萬平方米，是中國內地最大的單一業權寫字樓發展商之一，並在倫敦金融城，持有並運營四座百年標杆性商廈。



創立Officezip聯合辦公品牌，打造“中海雲商”，引領商業資產管理與商務資源整合，並進軍文化產業，在深圳建設、運營當代藝術館與城市規劃館。

集團旗下擁有11家星級酒店，分佈於北京、深圳、珠海、海南、澳門等地；在濟南、南京、佛山、成都、長沙等地投資運營12家綜合性購物中心“中海環宇城”、“中海環宇薈”，在珠海投資運營開放式商業街區標杆“中海富華里”。在香港、北京、上海、廣州、深圳、天津等地開發建設數十個地鐵上蓋物業。在天津濱海新區運營管理規模超50萬平方米的倉儲物流基地，攜手中海物流在全國重點樞紐城市佈局物流產業。在海南萬寧、江西九江、安徽黃山等知名風景名勝區投資發展旅遊休閒度假產業。

集團一直致力於城市更新與區域綜合開發，負責投融資、土地整理、區域規劃、地產開發、工程建設、產業導入、商業運營、物業管理全業務鏈。與中建三局、中建設計、中建基金聯合競得“雄安第一標”，投資建設並將運營雄安市民服務中心項目。2017年11月中標位於成都市天府新區秦皇寺板塊的299畝地塊，該宗土地出讓方案明確其建築制高點為677米，有望成為中國第一、世界第二高樓。集團在北京石景山區投資建設的北京西長安街沿綫最大的棚改項目“北辛安項目”，項目總建築面積320萬平方米；在濟南投資建設的華山瓏城項目，總建築面積約1,020萬平方米，是中國北方地區最大的城市綜合生態居住區項目之一。

中海環宇城官方網站: <http://www.unipark.net.cn>

中海系甲級寫字樓官方網站: <http://www.colioffice.com/>



中海雲商二維碼



Officezip二維碼



Uni研究院二維碼

華藝設計顧問有限公司1986年成立於香港，係中國海外發展有限公司全資子公司，同年在深圳設立全資子公司——香港華藝設計顧問（深圳）有限公司（持有“建築工程”甲級設計資質），2009年發起成立北京中海華藝城市規劃設計有限公司（具有城鄉規劃編制甲級資質）。華藝設計持有“建築設計”、“城鄉規劃”雙甲級資質，是業內最早一批獲得“國家高新技術企業”認定的企業。匯聚了近千名優秀的專業設計人才，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。

三十年來，華藝設計堅持“創意為先，質量為本”之方針，建築作品遍布全國眾多城市，累計完成各類建築及工程設計約2,000多項，項目類型涵蓋城市規劃、商業綜合體、住區設計、辦公建築、酒店建築、醫療文體建築、創意產業園及城市舊改等，先後共有170多個項目獲得390餘次國家級、省部級及深圳市優秀設計獎，并獲評為“深圳文化創意百強企業”、“當代中國建築

設計百家名院”。華藝設計透過“規劃—建築雙甲”平台擴張自身業務領域，繼續打造企業核心科技競爭力，為發展新型建築工業化的商業模式不斷提升服務能力，從而製造出高質量高標準的建築佳作，獲業界廣泛好評。2017年，新簽合約額港幣6億元，收入港幣2.3億元。

官方網站  
www.huayidesign.com



華藝設計官方微信



集團在深圳建設、運營當代藝術館與城市規劃館，同時積極投身教育事業，累計配建249所高品質的學校，持有10所並運營其中3所，在多個一線及重點二線城市布局建設長租公寓、養老公寓、健康生活館、幼兒園、課外學堂和戶外營地等項目，並計劃在2018年及未來數年投入運營。



## 數據中海 2017

業務覆蓋城市 **68 個**

2017年度公司品牌價值 **598.45 億元**

總資產：港幣6,454億元

淨資產：港幣2,657億元

營業收入：港幣1,660.4億元

銷售合約額：港幣2,321億元

股東應佔溢利：港幣407.7億元

土地儲備：8,278萬平方米

僱員人數：5,608人

員工平均培訓時數：80.5小時

員工人身意外險覆蓋率：100%

詹天佑大獎：累計達57個

獲得中國綠色建築星級認證、

美國LEED認證、

英國BREEAM認證等：68項

建設保障房面積：達到568萬平方米

供應商數量：93個



## 經濟效益

### 財務表現 (經濟效益)

指標 / 年份	2013	2014	2015	2016	2017
總資產	5,295	5,559	5,822	5,713	6,454
淨資產	1,327	1,572	2,156	2,274	2,657
銷售額	1,385	1,408	1,806	2,106	2,321
淨利潤	248.4	286.8	346.4	370.2	407.7

單位：港幣 / 億元

2017年，中國海外發展全年合約銷售額達港幣2,321億元，對應售出物業之面積達1,446萬平方米。2017年度，中國海外發展經審核股東應佔溢利港幣407.7億元，淨利潤率達24.6%，繼續保持行業領先。2017年末，集團股東權益同比增長19.5%至港幣2,656.9億元，股東權益大幅增厚，資產淨值保持行業領先。

## 公司榮譽



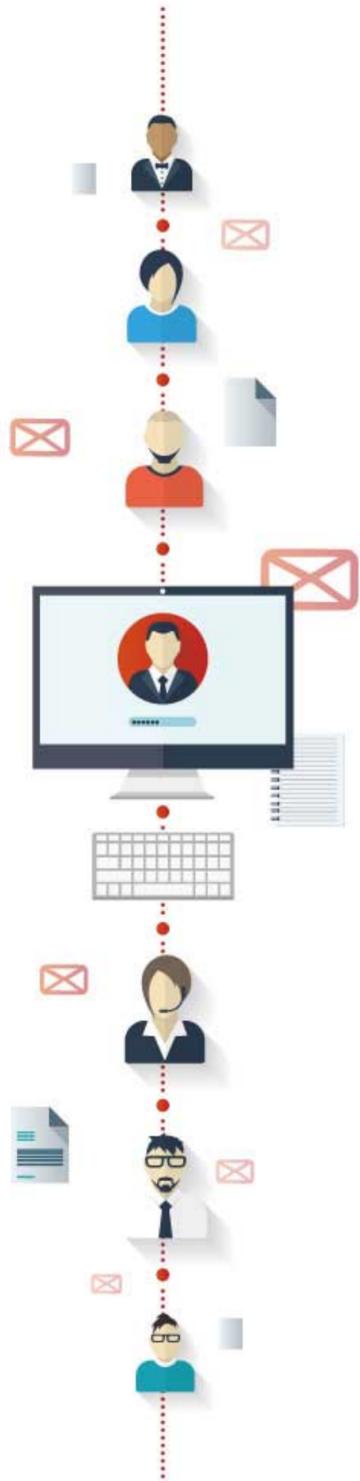
中國海外發展歷來致力於推動公司業務在經濟、環境和社會發展方面的效益增長，公司在可持續發展方面的努力廣受國內外權威機構的好評，包括連續入選香港恒生可持續發展企業指數、道瓊斯可持續發展指數等，此亦鼓勵本公司持續不斷改進業務管理與品牌經營。



### — 2017年度主要榮譽 —

獲獎日期	獎項名稱	頒發機構
2017.3.16	2017中國房地產百強企業榜單： 綜合實力TOP10、規模性TOP10、穩健性TOP10、盈利性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
2017.3.22	2017中國房地產上市企業30強(地產G30)(第一名) 2017中國房地產卓越100榜TOP10、品牌價值卓越榜TOP10	觀點地產新媒體
2017.3.22	2017中國房地產500強榜單： 綜合實力10強、經營績效10強、城市覆蓋10強	中國房地產業協會 中國房地產測評中心
2017.5.18	2017中國大陸在港上市房地產公司： 2017中國大陸在港上市房地產公司優秀企業； 分項榜單：財務穩健性TOP10第一名、財富創造能力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
2017.5.25	2017中國房地產上市公司測評榜單： 中國房地產上市公司綜合實力100強第2名、H股十強第1名、 風險控制5強第1名、資本運營5強第2名	中國房地產業協會 中國房地產測評中心

獲獎日期	獎項名稱	頒發機構
2017.5.26	2017年英國「國際地產獎」(International Property Awards): 1. 廣州中海花灣一號：最佳高層住宅項目 2. 煙台中海國際社區：最佳高層住宅項目 3. 珠海富華里：最佳混合型項目 4. 北京中海廣場：最佳寫字樓項目/中國最佳寫字樓開發項目 五星級大獎 5. 佛山環宇城：最佳商業零售項目	國際地產獎組委會
2017.6.10	2017中國綠色地產TOP20	標準排名
2017.6.13	中國藍籌地產企業(第十四次)	《經濟觀察報》
2017.7.23	中國房地產上市公司競爭力百強第一名	REICO工作室
2017.2.22	中海地產商業發展有限公司獲2016年度最快速開業獎	沃爾瑪集團
2017.8.30	2017中國房企品牌價值TOP100第一名	億翰智庫
2017.9.13	中國海外發展有限公司： 中國房地產開發企業品牌價值50強第一名(品牌價值達529.21億元) 中海地產商業發展有限公司： 2017中國商業地產企業品牌價值10強第三名 2017中國房地產專業特色品牌企業 中海物業： 2017中國物業管理企業綜合實力100強第三名 2017中國物業管理企業品牌價值50強第五名	中國房地產業協會 中國房地產測評中心
2017.9.14	中國海外發展有限公司： 中國房地產行業領導公司品牌，品牌價值達人民幣598.45億元 2017中國房地產顧客滿意度領先品牌 中海地產商業發展有限公司： 2017中國商業地產公司品牌價值TOP10 中海物業： 2017中國物業服務專業化運營領先品牌企業 2017中國物業服務品質領先品牌	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
2017.12.7	2017年中國年度最佳僱主	智聯招聘、北京大學社會調查研究中心
2017.12	最具股權投資價值房地產上市公司TOP10	第一財經
2017.12.12	中國海外發展行政總裁顏建國先生榮獲“2017中國十大地產年度CEO”	新浪財經、上海證券報、中國企業家雜誌、樂居控股、中房研協等機構聯合主辦



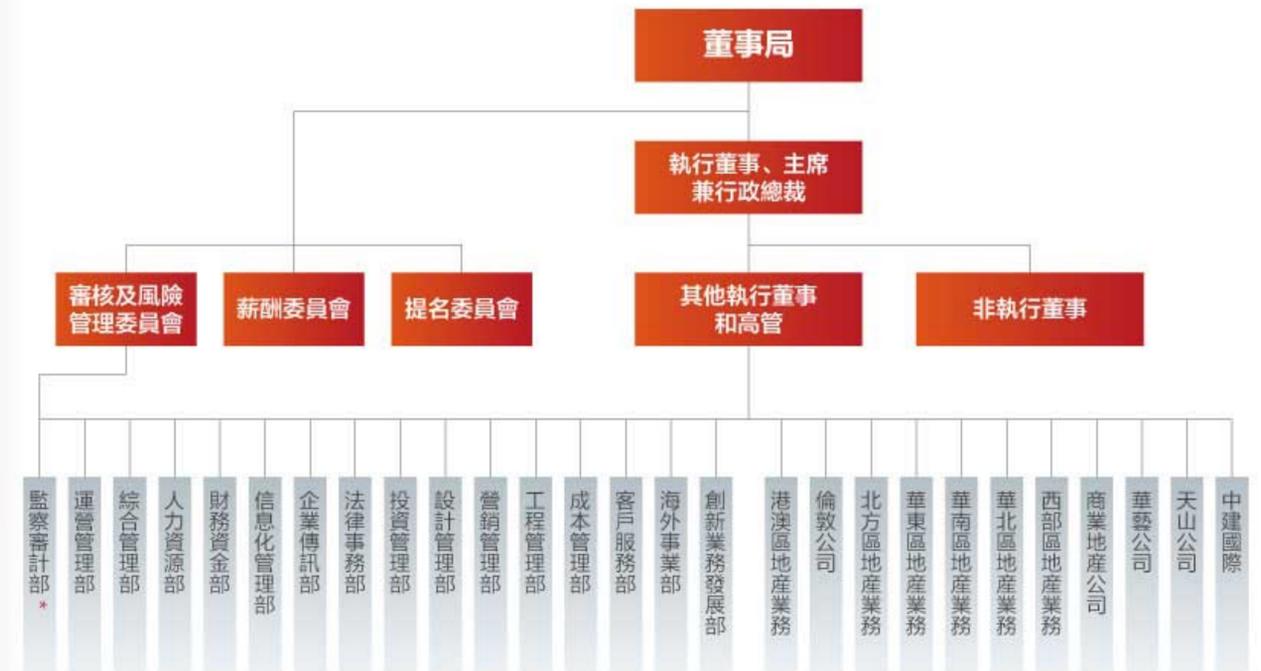
## 公司治理與監督

### 治理結構

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，立足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。

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。



\* 監察審計部下設風險管理團隊

### 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6名董事，其中有3名獨立非執行董事，超過董事局成員人數三分之一，其中1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。

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。



## 供應商管理

中國海外發展業務覆蓋60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、設施設備等各類供貨商，公司通過承建商提供工程，供應商採購物資、產品或服務等，為規範相關制度及流程，公司擬定了相關的合作商（QDSS）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，每年都對供應商的表現評選合作級別，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，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的重要

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。如公司聯合人造大理石供應商進行新產品研發合作，通過技術探討及研發試驗，最終生產出滿足產品外觀及功能使用的人造大理石產品，可替代傳統天然大理石，節材環保，減少對大自然的破壞。在木地板及室內木作的招標中，公司提出了遠高於國家標準甲醛釋放量要求的標準，實現了對業主人居環境的改善，承擔起房地產企業的社會責任。

截至2017年底，與公司簽約在冊的集中採購供應商共計93家，分佈於公司業務所在各個城市。因產品及服務表現不合格，2017年，公司將18家集中採購的合作商剔除出合作名錄，涵蓋木地板、管材管件、機械鎖、塑鋼型材、電纜電纜、防水材料、地坪漆等物資類型。

### - 集中採購供應商地域分佈（部分供應商合作多個品類） -

供應商類別	供應商數量	供應商地區分佈情況（所在省份）
廚房衛浴	21	廣東、福建、江蘇、上海、浙江、北京
磁磚地板	25	廣東、廣西、福建、江蘇、上海、浙江、北京、山東
門窗五金	19	廣東、重慶、浙江、四川、北京、安徽、山東
電氣配套	12	廣東、浙江、江蘇、上海
水暖配套	10	河北、廣東、浙江、上海
機電設備	9	上海、江蘇、山東、浙江、廣東
工程保險	1	上海

## 反貪腐機制

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年成立了專門監察的部門（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，形成互相製約、互相監督的工作機制，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。

### - 2017年內，本公司無涉及到貪污的重大訴訟案件 -

#### 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懇談話制度

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。

與商業合作伙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

嚴格執行常規監察審計

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

公布投訴舉報電話、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。

**反貪污舉報及監察管理程序**

公司已建立起標準化的反貪污舉報及監察處置流程，接報階段做到及時跟進、登記線索、有報必查。現場核查要求責任清晰、方案明確、證據切實。出具調查結果後，按照法律法規及公司內部規章，對外立案移交，對內嚴肅問責，並最終保證處理結果落實到位。

**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、贏得客戶與合作伙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。

2017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，並就房地產投資、運營、銷售等相關法規組織專場培訓，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，2017年完善了法律審核機制，實現對經濟合同、規章制度的100%法律審核，並建立對重大投資活動的法律參與機制，進一步規範對糾紛的處理機制，促進完善公司業務管理及經營風險防控。

**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。

2017年，三大國際評級機構給予公司的信用評級分別是：穆迪Baa1、標準普爾BBB+、惠譽A-，信用評級保持行業領先，反映資本市場對公司在中國房地產市場的領先地位和財務穩健的認同。隨着香港和內地股市及債市逐步互聯互通，公司與內地投資界保持良好的慣常性溝通，進一步開拓內地資本市場。

投資界各參與方人士，可透過登入公司網站投資者關係專頁，取得更多的有關公司的資料。

## 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，祇有將各利益相關方的訴求貫徹到公司日常業務運營中去並持續改進，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，驅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清單，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 高質量產品 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，依托員工聯誼會平台豐富企業文化生活，增進全員凝聚力。
股東 / 投資者	信息公開透明 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，響應政府政策，構建和諧社會。
合作伙伴 與供應商	誠信履約 平等互利共贏 資源共享 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12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。

## 04 員工發展

- 僱傭概況
- 發展及培訓
- 健康與安全
- 勞工準則
- 員工參與

### 僱傭概況

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 (單位: 人)



注: 此員工總人數包括中國海外發展各級子公司員工人數。  
 男性: 3,902 女性: 1,706

#### 按性別和地區劃分之員工人數 (單位: 人)

中國內地		港澳及海外	
男性	3,920	男性	82
女性	1,542	女性	64

#### 按年齡和地區劃分之員工人數 (單位: 人)

中國內地		港澳及海外	
< 31歲	1,970		35
31-40歲	2,622		70
41-50歲	703		30
> 50歲	162		16

### 按年齡、性別和地區劃分之新進員工人數

按年齡劃分之新進員工人數 (單位: 人)

按年齡劃分	新進人數
< 31歲	774
31-40歲	542
41-50歲	53
> 50歲	8

按性別劃分之新進員工人數 (單位: 人)

男性 1,047 | 女性 330

按地區劃分之新進員工人數 (單位: 人)

中國內地 1,350 | 港澳及海外 27

### 按年齡、性別和地區劃分之流失員工人數—員工自願流失率

按年齡劃分之流失員工人數 (單位: 人)

按年齡劃分	新進人數
< 31歲	378
31-40歲	563
41-50歲	98
> 50歲	19

按性別劃分之流失員工人數 (單位: 人)

男性 831 | 女性 227

按地區劃分之流失員工人數 (單位: 人)

中國內地 1,034 | 港澳及海外 24

### 按性別、員工職級之培訓時數

員工類別	平均小時數
高層	72
中層	75
基層	72
普通員工	103

男性 81 | 女性 83

### 接受定期績效及職業發展考評的員工百分比: 100%

員工工傷死亡人數(人)	無
員工工傷死亡率(%)	無
員工工傷損失工作日(天)	無
誤工率(%)	無



## 發展及培訓

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」

從高校直接招募並保有的員工的統稱，作為面向應屆畢業生進行校園招聘的僱主品牌的形象符號，“海之子”為註冊商標，是公司對校園招募的潛質人才吸納、培養和使用的全案描述。

### 「海納」

從社會直接招聘並保有的有工作經驗的員工的統稱，是本公司人力資源隊伍重要的組成部分。「海納計劃」是本公司面向社會經驗人士的僱主品牌形象符號和招聘平台。

### 「海之星」

為滿足多元化業務發展的人才需求，公司於2018年啓動“海之星”招募計劃，推出公司全新的校園僱主品牌，致力於招募高潛質的應屆生，打造助力三大產業發展的人才新星。

公司建立了橫向到邊、縱向到底、覆蓋全员的培養體系，形成了“領航”、“競航”、“續航”、“啟航”四個系列，包括“高管動力營”、“職能經理深造營”、“項目總監專項培訓”、“經理研習營”、“海納共融營”、“海之子啟航班”等在內的十二個品牌化的人才培養鏈條，輔以“海無涯網絡學院”知識共享學習平台，形成了線上線下相結合的培養方式，為員工職業發展及個人價值提升提供豐富的資源支持，並將“正道篤行、創新致遠”的核心價值觀落實到日常工作中去。

## 企業文化的五個關鍵詞與三色管理模式：

績效文化

制度文化

創新文化

人本文化

陽光文化

**紅色背景** —— 中資央企 + 企業使命 + 務實規範；

**藍色模式** —— 戰略導向 + 靈活應變 + 創新進取；

**橙色氛圍** —— 透明公正 + 人本主義 + 社會責任。

## 2017海之子啟航班

2017年8月，98名2017屆海之子參與了為期十天的系統化培訓，公司從中海化、職業化、專業化三個維度為應屆生設計培訓課程，以學員自我組織、自我管理的模式，模擬公司化運作，引入績效考核體系，開展軍訓、拓展、登山、畢業晚會等一系列豐富的活動，幫助新員工快速融入中海，快速感知企業文化，快速進入公司發展節奏。



## 2017海之子研習計劃

2017年4月-6月統籌各個區域和13個站點公司，走進全國25所重點高校，開展“海之子”研習計劃工作，招募251名營員，期間開展205場特色線上線下活動，加強了與高校的溝通，加深了在高校學生的影響，提前鎖定目標候選人。



## 2017海之子實習計劃

2017年7月-8月組織安排各地研習營251名在校大學生到集團內40家地區公司進行暑期實習，實習期間為每位學生安排導師，從職業禮儀到專業知識，從工作技巧傳授到職業精神培養，幫助大學生盡快實現角色轉變，為將來就業擇業做足準備。

## 2018海之子招募計劃

2017年9月-10月組織開展了2018“海之子”招募計劃，計劃招募規模為380人，規模創歷史新高。全國共設置12個站點，覆蓋近30所重點目標院校。依托新媒體平台，多維度傳播，線上搶PASS卡活動，吸引到學生們的廣泛參與，宣傳推廣累計近800萬的閱讀量。9月24日在清華大學啟動全國招募活動，活動得到了校方和學生的肯定和支持。2018海之子招募計劃，共收取3萬餘份簡歷，線下宣講會6,400餘名同學參與，近200名HR參與到校招工作中。



## 2018海之子體驗計劃

2017年11月-12月，組織各子公司開展了海之子體驗計劃，針對“海之子”候選人進行職前補充教育和企業人文關懷，提升“海之子”的入職體驗，加強公司文化和行業知識導入，持續強化其與公司的價值認同和情感聯絡，實現準“海之子”與公司的共贏。



## 海之子入職指導期末答辯轉正

“海之子”的成長，不僅得益於自身的努力和悟性，更得益於中海的入職導師體系。為期一年的導師制培養，幫助海之子新員工從公司文化、價值觀、工作方法方式、思維模式都有了系統的提升。各級公司在2017年7月份陸續開展海之子入職指導期末答辯，系統盤點新人入職一年來關鍵績效、創新成果及對公司文化的感悟等，推進新員工培養體系進一步完善。



## 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。2017年各區域、地區公司開展多次潛質員工錘煉營，通過座談分享、圓桌會議、業務培訓等環節，強化了區域與地區聯動梯隊人才培養。

## 海納共融專項培訓

為強化“海納”員工企業文化滲透及“中海系”專業技能、管理經驗傳承，加速“海納”員工更好、更快融入中海節奏，2017年9月22-24日，公司總部舉辦了2017啟航系列培訓之「海納共融營」。面向新入職的海納員工，從了解公司、熟悉業務，明確定位、發展自我，掌握技能、適應崗位三個維度分別進行了系統的培訓，包括公司戰略、企業文化、產品與競爭、產品價值創造、項目全景計劃、壓力管理等十餘門課程的學習，輔助海納新員工快速適應職業角色，融入中海文化。



## 經理研習營

2017年，各區域公司發揮區域的資源集中優勢，組織區域內各地區公司部門經理參加經理研習營，邀請外部知名講師講授管理技能和工作方法，提升中層管理者“能幹、能領、善導”能力，同時結合管理沙盤等情景模擬的培訓形式，為各部門經理提供展現自我、發現自我、提升自我的平台，亦完善了人才任免考核評價手段。

## 項目總監專項培訓

2017年公司開始推行項目制運營，為了快速推廣項目制試點經驗，統一項目制7+1團隊的思想認識，增強崗位理解，交流探討履職要領，培養並發展項目總監候選人的崗位勝任力，開展了多次項目總監專項培訓。



## 高管動力營

高管動力營是公司面向高級管理者開展的培訓品牌，主要聚焦公司戰略、業務重點和領導力提升等內容。2017年總部共開展了5期高管動力營，涉及組織項目化運營、高情商領導力等系列話題，幫助高管團隊開拓視野，提升領導力水平。

此外，2017年7月，公司高管團隊還展開了跨界對標學習，通過走訪優秀企業和項目，了解不同企業的產品思維和理念，熟悉最佳實踐，為公司高管團隊強化意識、開拓視野提供了重要的參考依據。



## 北方區冬訓計劃

北方區每年11月起進入冬歇期，區域公司合理利用時間，集中開展冬訓系列培訓計劃。2017年北方冬訓計劃聚焦核心群體的能力短板，圍繞項目運營、財務管理、團隊管理、滿意度建設、價值創造等開展了一系列的管理和專業培訓，並針對精裝修、裝配式、鋁膜等關鍵技術課題進行了分享和研討。



## EDP管理培訓

為員工個性化能力發展需求精準提供解決方案和優質課程，華南區及廣州公司聯合中山大學管理學院、華南理工大學工商管理學院建立起EDP課程常態化學習機制，集中組織或自主報名參加各類管理課程，靈活匹配員工個性化需求。2017年華南區及廣州公司同事報名參加了諸如《互聯網思維與創新服務營銷》、《組織行為和領導力》、《宏觀經濟形勢分析與預測》、《領導素養與管理技能訓練》、《商業模式分析與投融資決策模型》等優質管理類、商業類課程。

## 崗位競聘

為拓展及優化員工職業發展通道，完善公司內部人才的有效配置，創造公平、公正、公開、透明的晉升環境，2017年內，濟南、寧波、成都、鄭州、深圳、長春等多家地區公司繼續組織開展不同層級的崗位競聘活動，通過工作述職、現場答辯、綜合評分等方式考察員工綜合素質，進而促進跨業務線交流及優秀人才選拔。



## 輪崗交流

作為公司人才培養的一種重要方式，輪崗交流通過1至3個月項目化的工作鍛煉和輔導，幫助員工轉換思維方式和工作視角，有利於員工從宏觀把控、微觀執行都有系統的提升。2017年公司開展了大量員工的輪崗交流，約200人次參與了總部的輪崗交流活動，豐富了人才的厚度。

## 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%）。2017年，亦有多家地區公司邀請專業醫師為員工進行體檢報告解讀及專業諮詢。

### 員工人身意外險

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，2017年公司還統一為所有員工購買人身意外險。

### 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。2017年度，公司未發生重大安全事故。

## 員工健康管理

中國海外發展關注員工的身心健康，旗下各級公司2017年度繼續為所有員工進行健康體檢、舉辦職業健康安全講座等，同時公司關注員工飲食健康，絕大多數業務地區均設置員工食堂，為員工提供安全、健康、衛生、便利的飲食，營造良好的工作生活環境。



### 案例：暖心關愛計劃

中海商業一直秉持專業化運營，踐行以人為本、可持續發展的樓宇運營價值觀。與國際領先的急救培訓和生命救援機構“第一反應”攜手建立寫字樓公共安全服務體系，共同研發、運營樓宇綜合服務安全保障解決方案，定制寫字樓安全認證體系和標準，實現樓宇內突發危及人員生命安全事件時的SOS長效機制，為員工和客戶提供高水準的生命安全保障。目前中海商業全國近20個運營中寫字樓項目已全部安裝了救命神器AED設備，均已納入到了合作伙伴所運營的全國生命急救系統地圖中，並培訓有資格認證的急救員，為公眾傳遞正能量，共同推進全社會健康急救、互救互助事業的完善與進步。



### 案例：首屆白領音樂節

2017年9月，中海商業首屆白領音樂節在瀋陽中海國際中心盛大啟幕，推出“COOC和你一起唱”白領音樂節系列活動，全國九城聯動，尋找最好聽的聲音，為白領打造專屬音樂舞台，以全民投票形式，票選出九城歌王，為公司員工及入駐企業傳遞健康、快樂的生活與工作方式。



### 案例：長沙環宇城舉辦商戶員工趣味技能大賽

為豐富商戶文化生活，增強商戶員工的團隊協作意識，增進商戶員工與長沙環宇城之間的聯繫，長沙商管公司舉辦了長沙環宇城第一屆商戶員工趣味技能大賽。本次大賽不僅為商戶員工提供了一個展示自我的平台，豐富商戶員工的精神文化生活，也讓現場觀眾看到了環宇城商戶員工們團結互助、勇於拼搏、敢於爭光的良好精神風貌。



## 供應商員工安全及福利保障

2017年，公司在建項目總建築面積超過2,000萬平方米，為社會創造數萬工作崗位。通過加強與供應商的用工秩序的規範管理，全力保障項目現場勞工的職業健康與安全、薪酬福利管理。

### 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。2017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。



## 勞工準則

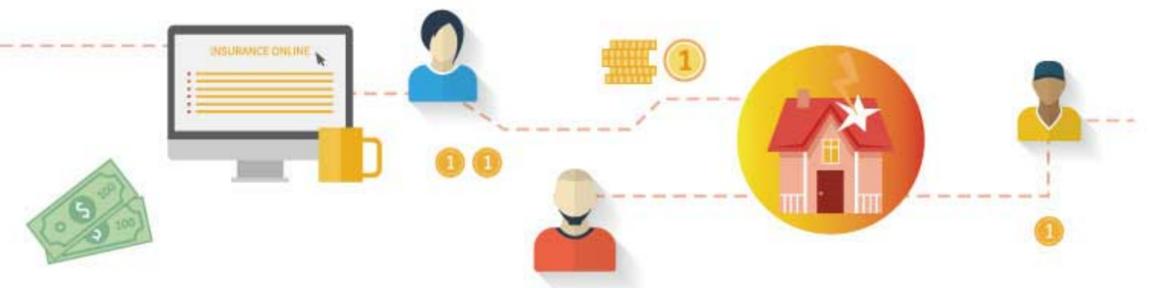
中國海外發展建立了完善的人力資源管理政策及制度，就有關薪酬福利、員工招聘及晉升、調動與異地交流、離職管理、工作時數、假期、任職資格、評獎評優等方面，進行了系統化規範。本公司在招聘及晉升員工時，包括員工入職本公司後的基本薪酬福利的釐定，皆着眼於其過往經驗、勝任資格及能力素質，不因其性別、年齡、家庭狀況、殘疾、種族、宗教信仰等因素而遭受歧視。有鑒於公司業務已覆蓋中國內地及港澳60餘個城市，各級公司的員工隊伍組成亦已多元化。

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。



中國海外發展遵守業務所在相關的僱傭法規及相關政策規定，包括在香港地區的《僱傭條例》、《僱員補償條例》和《職業安全及健康條例》等，中國大陸的《勞動法》、《勞動合同法》、《殘疾人保障法》等，實行男女同工同酬，與員工的合同簽訂率為100%。從而確保員工享有人權，有效防止童工或強制勞工現象。

本公司透過內部人力資源數據管理系統，以適時檢討相關招聘慣例並避免任何不合規，公司在招聘過程中亦不存在聘用童工及以任何形式對員工實行強制勞動的情況。2017年無獲悉勞工準則違規相關投訴事項。（包括但不限於賠償及薪酬、招聘、工作時數、平等機會、健康及安全、童工及強制勞工）



## 員工參與

### 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。隨着集團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。

### 案例：主題活動

成熟的聯誼分會從公司氛圍營造、部門建設入手，開展主題生日會、美麗女人節、六一親子會、員工趣味聯誼會等活動加強員工凝聚力，不斷提升員工對公司的歸屬感和榮譽感，加強企業與員工之間的文化聯系，在積極促進中海文化落地建設方面取得了重要的進展。



## 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。

## 員工敬業度調研

為了建立起與員工雙向溝通的統一方法，中國海外發展於2017年開展“員工敬業度”調研，從公司視角和員工視角出發，尋求提升員工滿意並驅使員工敬業的因素。

在僱主品牌的認可度、員工歸屬感和激勵機制完善度三大方面出發，細分為總體滿意度、工作條件、工作回報、工作匹配度、公司經營管理滿意度等五大模塊，30餘項指標。了解員工對於當前的公司狀態的真實看法，並衡量員工當前的敬業度，從而為公司管理人員的經營決策提供參考依據，如改善薪酬福利政策、調整工作強度、強化員工生活關懷等方面，幫助和鼓勵管理層積極地參與到改善員工敬業度的行動中。公司人員敬業度總體得分為80分，高於行業75分位水平，處於高績效/最佳雇主地帶。

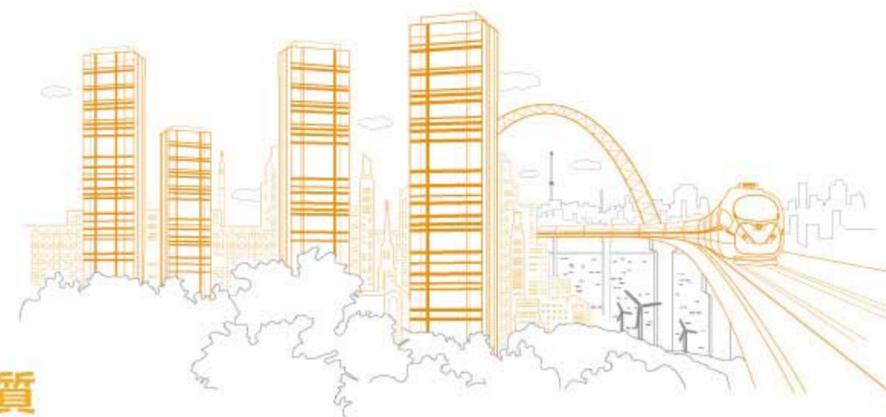


## 05 好產品 好服務

- 卓越品質
- 客戶關係管理
- 產品責任



### 卓越品質



#### 精心的規劃設計

中國海外發展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。

#### 案例：《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

### 工程策劃

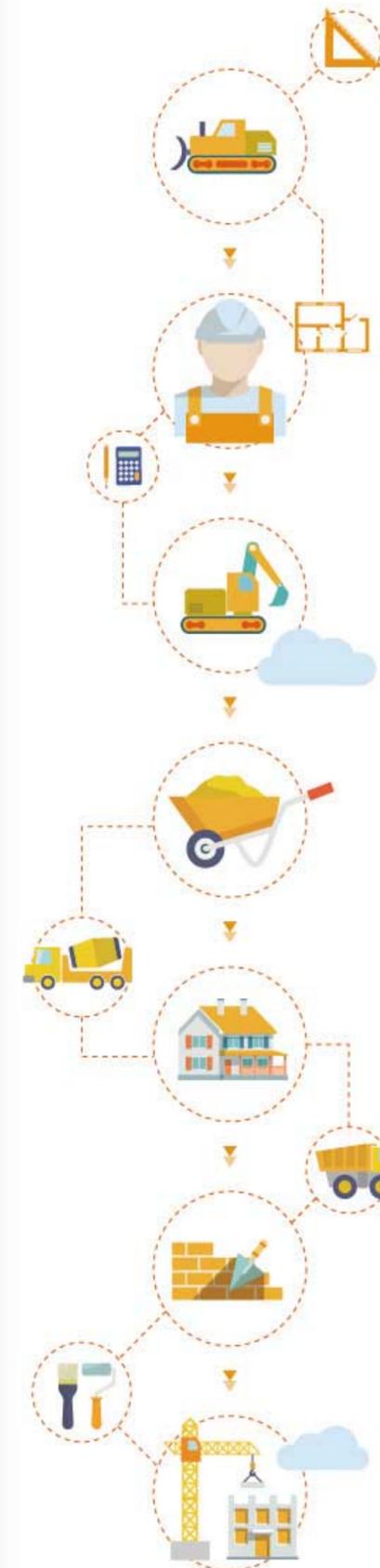
工程策劃作為中國海外發展房地產項目工程管理的特色工作模式，要求一線工程管理人員“項目未開、策劃先行，項目實施、心中有數”。同時，工程策劃並非僅僅是模擬施工的一種工作方法，而是既要考慮整個項目施工的平面佈置、穿插流水作業流程、道路交通實施程序等，還需要考慮將工程策劃的內容轉化為合約語言，通過合約清單約束體現策劃內容、保證工程策劃的真正落地，促進工程全過程的精細化、專業化管理，進而運籌帷幄，提升項目發展的整體管理水平。

### 質量檢查

中國海外發展一直堅持“過程精品 樓樓精品”的開發理念，在全集團範圍內開展實測實量質量檢查、風險停止點檢查，加大飛行質檢的頻次，嚴格管控過程質量，確保為客戶提供質量一流的產品。2017年度集團內工程質量綜合評估（包括實測實量與飛行質檢）結果為91.01分。

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周期階段，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序：

- 項目施工單位質量檢測
- 開發商全過程質量檢測
- 政府相關部門質檢驗收
- 房屋交付前開發商綜合質量檢測
- 工程監理單位質量檢測
- 開發商聘請第三方實測實量
- 物業公司質量檢測



### 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、高大模板工程、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。2017年度，各地區持續開展安全生產月、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。

### 安全文明施工培訓情況

安全培訓在施工安全管理中佔據十分重要的地位，為確保中海發展在建項目施工順利、安全，公司每年年初制定安全培訓計劃，所有培訓均採取在施工項目進行，根據項目施工階段不同進行有針對性的培訓，內容包括腳手架工程、施工用電、臨邊防護、大型設備管理等方面。

## 客戶關係管理

中國海外發展不斷強化客戶服務職能線建設，2017年將“客戶關係部”更名為“客戶服務部”，並將2020年客戶滿意度進入行業前三作為公司十三五發展戰略之一，公司據此對標檢討客戶滿意度、隊伍建設、風險管控、投訴管理、房屋交付、維修管理、信息化建設、客戶關懷等諸多環節。

## 傾聽業主聲音

### 敲門計劃

2017年8月18日，集團啟動全國範圍內“敲門計劃”，各地區公司高層管理者上門拜訪業主，更加準確清晰的掌握客戶對於產品和服務的訴求，建立公司與客戶之間暢通的溝通互動機制，推進客戶服務水平進一步提升。



成都、煙台、鄭州公司總經理在業主家中訪談

## 客戶滿意度調研

2017年集團啟動全國範圍內的滿意度調查，分半年、年度、月度分別與業主進行第三方電話訪問，對近40萬戶業主進行產品和服務滿意度的抽樣調查，針對房屋質量、維修服務、房屋設計、園林綠化、小區規劃設計、區內配套設施、銷售服務、簽約後的溝通和服務、物業服務等方面收集客戶的意見與建議，以此作為業務部門制訂提升措施的依據，同時應用於中海物業提升基礎服務水平。



## 客戶價值日

2017年9月11日，集團舉辦首個“客戶價值日”，邀請第三方調研機構回顧半年度客戶滿意度調研情況，由各職能線根據調研結果匯報現行作法，提出解決措施。現場參會人員涵蓋各子公司管理層，本次活動就提升客戶滿意度發出強烈動員。

## 客戶滿意度全國交流會

集團組織客戶滿意度全國交流會，邀請第三方調查機構負責人闡述提升心得，各級公司客戶服務和物業管理業務線員工累計約500人參與其中，分享交流客服提升觀點。



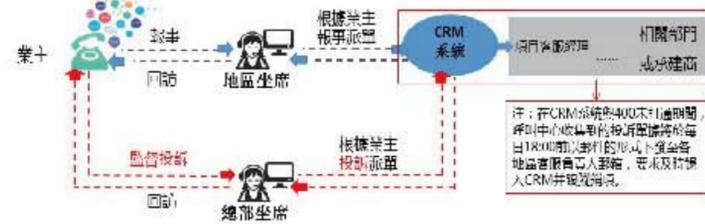
## 高效響應客戶訴求

### 專項工作要求

總部 24 小時服務熱線 **400-830-1888**

12月11日 全國上線 (包含物業及物業升級服務業務)

上線前各地區完成對外號碼的公示  
 要求如下: XX地區報修電話: 區號+固定電話/400 (銷售案場可為銷售熱線)  
 全國服務監督熱線: **400-830-1888**  
 公示地點要求: 各項目維修中心、銷售案場、銷售名片、官微、官博、  
 小區大堂、管理處等由物業負責。



## 開通全國400熱線

400熱線在CRM人機互動的基礎上增加人工話務員, 做情緒判斷和人工回訪, 可強化過程監管和風險識別並匯總分析信息。

## CRM系統迭代

CRM系統迭代後, 客戶、員工、承建商通過移動端實現報事、記錄、派單和銷項, 並由客戶確認關閉, 同時實時採集產品缺陷、分級預警, 實現數據賦能。



- P1: 客戶管理平台**
  - 2017年12月11日試點上線
  - 2018年1月全面推廣
- P2: 供應商門戶**
  - 與成本供應商門戶對接
  - 後端規則、迭代
- P3: 客戶統一門戶**
  - 後端規則、迭代

完成項目啟動會5區域7個試點公司參與	完成需求調研及成果匯報項目1藍圖1.0	成本工程物業7次溝通
標準流程圖18項	制度初稿1個工作標準指引22個	標準問題庫修訂5200條
員工APP端UI版面10個持續增加	PC端UI版面40個持續增加	客戶APP端UI風格確定
啟動數據分析及遷移工作	啟動培訓資料編制持續	管理員等崗位考核籌備



## 準業主溝通工作

為促進項目信息透明公開, 加強與準業主聯係溝通, 各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藉由信息化平台分享給準業主, 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, 公司在所有產品正式交付前1-3個月, 都會由客戶服務部組織工程管理部、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, 公司注重收集客戶入伙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, 通過信息化、專業化的創新實踐, 持續提升房屋整體品質及客戶滿意度。

各項目在入伙前1個月成立“房屋維保中心”, 主要負責公司內部查驗問題整改、入伙後業主整改安排、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

2017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、線上宣傳平台等都公示投訴聯系方式。

項目銷售賣場  
入伙現場

社區物業管理處前台  
線上宣傳平台等

各樓棟大堂

### — 產品投訴有效解決 —

區域	客戶投訴數量 (個)	投訴解決數量 (個)	客戶投訴解決率 (%)
華南地區	322	312	97%
華東地區	430	420	98%
華北地區	387	349	90%
北方地區	369	355	96%
西部地區	408	379	93%

## 產品缺陷庫

各公司客戶服務部會同中海物業對產品、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、工程等相關部門集中培訓學習，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，在項目開發前期規避類似問題的重複發生。

## 社區業主關懷

### 社區品質提升計劃

2017年，中海發展頒發《品質提升預算限額管理指引》，為已交付社區因為自然磨損而導致觀感及使用功能減損的公共區域或設備設施予以更換、修護，將為業主帶來煥新感受。與此同時，中海物業也將積極推動社區維修基金的啓用，為提升社區觀感、增強業主物有所值感而努力。

### 提升物業服務 推出“優你家”APP

中國海外發展投資開發的項目由“中海物業”進行專業管理，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）服務質量的同時，已推出名為“優你家”的APP用於向業主提供增值服務。



## 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微信公眾號，累計吸納粉絲逾20萬人。2017年，各地區繼續在各社區開展“樂活運動季”、“幸福達人秀”、“小業主成長體驗營”等中海會全國系列活動，致力豐富中海的社區文化生活。截至2017年底，中海會（中海發展客戶聯誼平台）共組織客戶關懷活動409次。

- 加強和促進公司與廣大客戶（業主）、社會各界的密切聯繫，分享經營信息；
- 藉由社區文化、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，會員的信息回饋，持續改進、優化產品與服務。

### 案例：中秋家宴

成都公司在各入住項目舉辦“中秋家宴”，傳承“團圓文化”，為業主增進家人、鄰居間情感交流，共享節日團圓幸福。



### 案例：業主答謝晚會

重慶公司舉辦“感恩有你”業主答謝晚會，現場建立與業主的溝通群，努力提供鄰裏間溝通交往的平台。

### 案例：業主團體舞匯演

華東區發動上海、南京、蘇州、無錫、杭州、寧波、南昌七個地區組織業主團體舞蹈選拔匯演，為熱愛團體舞蹈的業主提供平台。



### 案例：地壺球活動

地壺球活動源自奧運比賽項目冰壺球，適宜在平整光滑硬質地面開展，活動形式容易上手，適宜各年齡段甚至殘障人士參與。佛山公司舉辦地壺球活動促進代際溝通和鄰里關係，同時通過遊戲規則傳輸行為禮儀。



### 案例：海馬公益行

杭州公司組織小業主與中國海外金馬希望小學學生共同參加國學和軍旅主題夏令營，誦讀經典、野外遊戲，拓展孩童間的人際互動。



### 案例：“大灣區·小公民”香港公益夏令營

華南區發動深圳、東莞、廣州、佛山四家地區公司組織小業主參加“大灣區·小公民”夏令營。小業主入住香港體育學院，走訪香港老城區，徒步麥理浩徑，參觀零碳中心，規劃啟德機場重建方案，邀請太平紳士規劃專家點評，解讀未來世界公民責任。

## 產品責任

### 消費者知情權及隱私保護

#### – 購房信息透明化 –

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，確保產品銷售信息完整披露、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。

#### – 客戶信息管理規範化 –

為進一步完善客戶信息隱私保護工作，公司遵照《關於加強客戶資料管理的通知》要求，發佈對紙質版、電子版在內的客戶信息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，避免客戶個人信息泄露帶來的法律風險，切實有效保護客戶隱私。

#### – 項目風險提示公開化 –

通過銷售風險排查及整改落實，規範銷售現場各類文件的公示，向所有客戶披露紅線內外不利因素、特殊戶型、沙盤風險提示、樣板間風險提示等重要信息，遵法依章、誠信經營。

## 知識產權與商標管理

中國海外發展知識產權及商標管理事務由總部法律事務部統一負責，法律事務部整體統籌負責各地區公司、專業公司的知識產權申請、注冊、登記統計及權屬變更等工作。目前公司商標的權利人主要集中在於中國海外發展有限公司或境外商標公司。截至2017年底，中國海外發展及其下屬公司共持有註冊商標共303項，包括公司商標、商業地產商標、中海會商標、人力資源商標、住宅項目商標等各種類型。



## 06 社會責任

- 保障房建設
- 希望小學捐建
- 系列公益活動



中國海外發展持續踐行企業社會責任，2010年起入選恒生可持續發展公司指數，2012年起入選道瓊斯可持續發展指數，榮獲年度企業公民、社會關愛企業卓越獎、中國最受尊敬企業等殊榮。積極參與香港和內地的保障性安居住房項目建設，以希望學校捐建為主線開展公益投入，截至2017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1.67億元，已累計捐建12所希望學校。



## 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邨的建設，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。保障房主要分為限價商品房、保障房、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。

公司持續建設保障房項目，2017年度集團新增保障房建設面積108萬平方米，累計在北京、上海、廣州、深圳、濟南、福州、廈門、青島、西安、烏魯木齊等二十餘個城市建設的各類保障房建築面積約568萬平方米。

城市	項目名稱	保障房類型
北京	中海長安雅苑 御景春天 現代家園	限價商品房 保障房 保障房
上海	溪岸瀾庭 寰宇天下 中海悅府 西環中心一期1#樓右單元1-12層	經濟適用房 公租房 經濟適用房 經濟適用房
深圳	天頌雅苑 閱景花園 中海錦城花園 鹿丹村	廉租房 安居型商品房 安居型商品房 回遷房
廣州	中海花灣一號A4、B4、B5、C4、C5#樓	拆遷安置房
杭州	中海御道江河匯流公寓一區7-8幢、二區1幢	公租房
西安	中建尚城	廉租房
青島	中海國際社區3、4號地塊 中海清江華府項目18#樓 中海臨安府項目9#、10#樓 中海藍庭項目19#樓	經濟適用房 經濟適用房 經濟適用房 公共租賃房
哈爾濱	雍景熙岸二期17#樓	公租房+廉租房
瀋陽	中海城02H12地塊1#5#7#樓、02H3地塊1#5#樓	廉租房
鄭州	中海錦苑	公租房

城市	項目名稱	保障房類型
寧波	寰宇天下二期11#、14#樓	安置回遷房
濟南	華山安置一區C地塊21-25#、S1-2#樓 華山安置一區D地塊26-28#、S3-6#樓 華山安置二區A地塊1-11#樓 華山安置二區B地塊1-9#樓 華山安置二區D地塊1-9#樓	安置回遷房 安置回遷房 安置回遷房 安置回遷房 安置回遷房
福州	中海寰宇天下	政府人才公寓
南通	金璽公館 長樂錦城花園 南通鳳凰熙岸 紫御江山	保障房 安置回遷房 保障房 保障房
廈門	中海嘉鳳台 漳州中海上灣	無償提供普通住宅 無償提供普通住宅
青島	中海國際社區3、4號地塊 中海藍庭項目19#樓 中海清江華府項目18#樓 中海臨安府項目9#、10#樓	經濟適用房 公共租賃房 經濟適用房 經濟適用房
佛山	佛山順德倫敦北地塊	人才安置房
烏魯木齊	中海雲鼎大觀二期12#樓	經濟適用房
中山	中山世紀薈	人才安置房
蘇州	瓏灣錦園一期	安居型商品房
太原	北寒項目	安置回遷房
天津	中海八里台	回遷安置房
呼和浩特	外灘項目 藍灣項目	公租房 公租房
銀川	連湖項目	廉租房
南寧	雍翠峰	廉租房
蘭州	凱旋門項目一、二期 河山郡項目	公租房 公租房
鹽城	凱旋門項目	回遷房

## 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，均成為當地硬件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”。

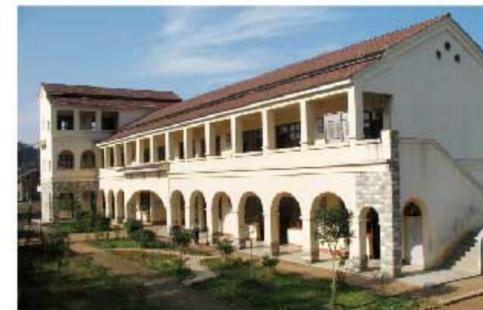
中國海外希望學校官方網站：<http://www.cohl.com/Practice/list/66.html>

- 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（四川都江堰）
- 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）
- 中國海外金馬希望小學（浙江開化）
- 中國海外沅陵希望小學（湖南懷化）
- 中國海外亭口希望小學（山東煙臺）
- 中國海外江口希望小學（江西贛州）

都江堰新建特殊教育學校



三峽希望小學



青龍希望小學



沙嶺希望小學

## 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”、“藝術計劃”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，踐行企業社會責任，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。在2017年長沙洪災及珠海風災中，公司自覺組建隊伍救災，盡力把天災帶來的損失降至最低，並捐贈100萬元人民幣支持長沙災後重建工作，獲得政府部門及社會各界的廣泛贊許。



## 07 環境保護

- 環境管理政策
- 環境保護實踐
- 節能減排



### 環境管理政策

中國海外發展因應國際環保趨勢，以逐步提升公司的環保表現為着力點，從2016年起，正式啟動對節能減排等環保數據的收集統計管理工作，公司相信有責任的管理公司運營及項目開發對環境的影響，可最大程度地避免、減少相關活動對環境造成的風險和影響。為此，公司擬定了如下環境管理政策綱要，以推動環境可持續工作。

#### — 節能減排目標規劃 —

公司在2026年前，中國海外發展的碳排放強度以2016年度為基準，降低15%。公司將5年內對環保表現作出檢視評估，以訂立更科學合理的節能減排目標。

#### — 宗旨 —

公司以對環境高度負責的姿態與方式進行業務經營與決策，管理及減少業務活動對環境造成的負面影響，全面、嚴格遵循所有與業務適應的環保法規條例，支持及響應政府的環保行動倡議，因應行業技術革新及利益相關方（股東、投資者、客戶等）的環保期望，持續提升公司的環保表現。

#### — 綠色建築及施工 —

堅持“過程精品 樓樓精品”的產品開發理念，深化綠色建築技術專業研發與實踐，支持及參與國內外綠色建築認證，推進綠色施工建設管理，保護項目周邊生物多樣性與生態系統，避免并嚴格控制對生態環境的負面影響。

#### — 綠色運營 —

堅持並持續優化電子化、網絡化業務流程審批、無紙化辦公、視頻會議等綠色辦公方式。推進公司總部及各子公司辦公場所、持有型商業物業的低碳環保運營，加強能源消耗管理、廢棄物管理及分類回收等。

#### — 綠色供應鏈 —

以可持續的方式推進項目設計、開發全過程，鼓勵使用可再生及可循環再造物料，優先採用節能降耗的新技術、新工藝、新材料，優選能推行環保管理理念的承建商、供應商或供貨商。

#### — 綠色社區 —

積極支持及舉辦社區環保活動、環保培訓教育活動等，以提升廣大員工、客戶、住宅業主、商業租戶、合作伙伴等利益相關方的環保意識，鼓勵及推廣節能降耗、低碳環保的生活方式。

## 環境保護實踐

### 綠色建築設計

中國海外發展結合多年的規劃設計經驗與本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。

2017年公司參編深圳市《綠色建築工程驗收規範》、深圳市《綠色建築運營測評技術規範》2項，計劃於2018年底完成。全年組織參加各級主辦“綠色生態城區評價標準（華南地區）宣貫會”、“綠色建築與海綿城市實踐案例專家

講座”、“綠色建設全過程、集成化系列培訓—工程驗收與綠色運營”等培訓11次。2017年公司建築項目中綠色建築設計工作已大部分自主完成，並在項目管理、協調、技術等方面有一定的進展。

由華藝提供全過程設計服務的“北京大學匯豐商學院”，在設計過程中貫注綠色環保基因，設計之初確定的各項設計節能技術、各節能設施，通過四年的運行檢驗，均能達到預期節能目標。該項目2017年獲得美國綠色建築委員會頒發的能源與環境設計先鋒評級LEED中“既有建築組別：營運及保養”類白金級認證，成為全球首個獲得 LEED EBOM V3 白金級認證的大學建築。



### 推行綠色辦公

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，隨着移動互聯網技術的發展，公司無紙化辦公手段亦同步升級，深入公司各業務環節。

自2017年以來，公司累計在網上完成審批流程超過49萬條，極大減少了紙張消耗，提升了流轉效率；同時，電子化業務協同也延伸到供應商和分包商，通過招投標、物資採購、工程指令系統打通上下游的訂單管理、任務指派環節，減少書面文件的往來簽收；此外，部分產品宣傳、案場管理工作也由線下轉移到線上，通過中海通、

微信號、各種APP等進行公司的品牌傳播、信息協同，降低了紙質宣傳單及資料的用量。這些無紙化辦公管理系統的應用，最大程度的減少了不必要的紙張浪費，節省了檔案室的存儲空間，改變了紙質文件流轉慢、檢索難、不便共享的模式，大幅提升了工作效率。

中國海外發展亦一如既往地鼓勵旗下子公司利用視頻會議系統代替可避免的差旅。2017年全年召開視頻會議超過2,450次，累積參會達15,961次，累積會議時長超過6,148小時。視頻會議的廣泛應用既提高了溝通效率，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，引進各種節能燈具，降低電力消耗。



- 1 辦公打印機自動設置為雙面黑白打印
- 2 全公司推行流程化、無紙化低碳辦公
- 3 利用微信平台進行品牌、產品傳播代替部分線下廣告
- 4 利用全國視頻會議系統代替部分長途差旅
- 5 合理規劃辦公室裝修用材及辦公租用面積，減少能耗



## 綠色建築認證

截至2017年底，已獲得中國綠色建築星級認證、美國LEED認證、英國BREEAM認證等合計超過68項，共計建築面積超過1,246萬平方米。2017年，公司有7個項目取得星級綠色建築設計標識證書，合計建築面積約134萬平方米。

### LEED 金獎

北京中海廣場  
瀋陽中海廣場  
上海國際中心（上海盧灣區65號地塊）

### LEED 金獎預認證

南京中海大廈  
成都中海國際中心C、D、H、I、J座  
天津八裏臺項目  
瀋陽寫字樓集群K地塊  
瀋陽中海國際中心

### LEED 銀獎

成都中海國際中心A、B座  
濟南中海廣場環宇城

### LEED 銀獎預認證

北京中海大廈  
成都中海國際中心G、F座

### BREEAM 認證

二星級：深圳中海天鑽項目  
三星級：倫敦 50Victoria Embankment

### 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
杭州中海御道配套幼兒園	蘇州雙灣花園二期
北京老古城綜合改造項目H地塊	蘇州尹山湖102地塊二期

### 二星級綠色建築設計標識

蘇州中海八號公館	無錫中海鳳凰熙岸C地塊1-17號樓
濟南華山北區A、B地塊	烟台中海國際社區6021、6022地塊
南京中海國際社區B1-4、B1-5、B1-6組團	淄博市文昌湖旅游度假区濱湖小鎮
鹽城中海世紀公館	珠海中海左岸嵐庭
呼和浩特中海凱旋門1-3、5-12、15號樓	北京石景山老古城綜合改造項C、F地塊
呼和浩特中海外灘5-8號樓	無錫瓏璽項目
新疆幸福里住宅小區	合肥中海央墅

### 一星級綠色建築設計標識

佛山中海千燈湖花園一期住宅
南京中海國際社區B1-1、B1-2、B1-3組團
深圳天頌雅苑
深圳閱景花園
長沙梅溪湖壹號一期高層、二期高層、三期B、C地塊高層、幼兒園
常州中海龍城公館
合肥中海湖濱公館
長沙中海國際社區小學
太原迎澤橋西項目南區SOHO
廣鋼新城AF040137、AF040138、AF040402、AF040403、AF040404地塊

### 深圳市綠色建築設計認證一星級（銅級）

深圳天頌雅苑
深圳閱景花園
深圳中海錦城花園（住宅、公建）
深圳尖崗山名苑地塊（二期住宅、幼兒園）

### 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）
佛山中海寰宇天下花園
佛山中海鳳凰熙岸

### 福建省綠色建築設計認證

福州中海寰宇天下項目（一、二期）
福州中海萬錦花園

## 绿色建筑技术研发与实践

中国海外发展建设了以苏州+无锡为代表的绿色建筑研发基地，开展绿色建筑技术体系的研究及绿色建筑实践。在过去一年中，公司编写的《中海地产绿色建筑技术手册》，目前已在全国范围推广使用，已应用的项目包括上海中海国际中心项目、无锡XDG-2011-86号地块C区1#-17#楼项目等一系列项目，初期涉及约1,000万平方米建设工程。

### 案例：上海中海国际中心项目

上海中海国际中心项目于2017年获评LEED金奖，该奖项是由USGBC（美国绿色建筑委员会）于1988年成立的第三方认证体系，主要评价标准包括6大体系：可持续性场地开发、提高用水效率、能源与环境、材料与资源、室内环境品质和创新设计。



## 绿色施工管理

### 装配式住宅设计管理

2017年8月，第七届中国建筑技术交流会在北京顺义中国建筑技术中心正式召开，公司提交的《装配式住宅设计管理研究》、《健康建筑与智慧工地技术研究》和《深圳国际艺术展示中心关键部位结构设计》等3篇论文被大会作为优秀论文成功收录和发表。其中《装配式住宅设计管理研究》和《健康建筑与智慧工地技术研究》获得优秀论文二等奖荣誉，《深圳国际艺术展示中心关键部位结构设计》获得优秀论文三等奖荣誉，体现了公司近年来在建筑工业化、智慧与健康住宅、工程技术创新等方面取得的突破，提升了公司在中国建筑系统内的技术影响力。

### 案例：上海九峯里项目

上海九峯里项目于2017年设计和建造。土地出让合同明确要求预制率不低于40%，采用了预制外墙（夹心保温）、预制凸窗、预制阳台和预制楼板等大量预制构件，整体预制率满足40%，覆盖全部楼栋。预制结构相比传统现浇结构，设计进度和精度都有新的要求，同时也要求设计、工程 and 成本紧密协作，提高工作效率。



### 案例：济南华山东5地块住宅项目

华山东5地块住宅整体采用装配式楼梯、楼板、空调板，其中1-3#、5-7#住宅楼采用装配式外墙。装配式建筑采用工厂化生产，使得施工现场的建筑垃圾大量减少，因而更环保。相较于传统施工，采用装配式楼板可节省现场模板用量，并且板底平整度更好。装配式楼梯安装速度快，并且可以作为现场施工通道使用。装配式空调板与预制墙板一体成型，减少现场施工作业。

## 施工現場環境管理

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，着力善用自然資源，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。2017 年度公司旗下40餘個項目榮獲省市級施工安全文明工地相關榮譽表彰。

- 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、木工機具等噪聲大的機械，採取防噪、降噪措施以減少噪聲影響。
- 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托有證單位處置，並依法辦理相關手續。

## 提升房屋精裝修交付比例

中國海外發展近年逐步提升精裝修交付比例，以減少傳統毛坯交房後業主自行裝修所造成的材料浪費、噪聲污染以及諸多社會資源的浪費。公司對於木地板、潔具、廚房電器等進行

集中採購，最大限度地做到了部件的工廠化，降低了成本並保證了產品質量，極大的提高了社會資源的使用效率。



## 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，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。

按照中國政府相關要求，公司所有新建項目均須完成環境影響評價並由當地環保部門成功批復後方可進行施工建設，項目竣工後亦進行環保證收，以確保項目在開發建設過程中及後續投入使用後之環境影響符合政府環保法規要求，這些屬於公司減少對環境負面影響的基礎工作之一。

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。

## 綠色供應鏈

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，公司大宗建材的集中採購能夠有效保障質量、節約資源，有效推動建材企業的技術研發。2017年度起，梳理了全系統內集中採購及建築材料採購指導規範，重新編制並下發了物資管理制度，並在物資管理制度基礎上完善並印發了集中採購招標工作指引、合同外詢價工作指引、地區及區域物資管理崗崗位指引等一系列標準化的指引文件，針對每個招標集採項重新編制了合同執行工作指引，更好地指導地區集採物

資採購工作合規合理高效的開展。

中國海外發展致力於與集中採購合作商建立長期、穩定和雙贏的戰略合作關係。簡化合作環節，竭力降低所有合作伙伴的溝通成本、服務成本。建立和完善了集中採購管理制度和操作流程，按照統一管理、規範執行、公平公正、陽光透明的原則，保證採購質量和效率，實現公正、透明、規範、高效的“陽光採購”。

## 供應商環境表現評估

公司對合作供貨商的採購來源、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。

2017年度公司新增了31家集採合作單位，經過ISO14001環境管理體系認證的佔比為100%。



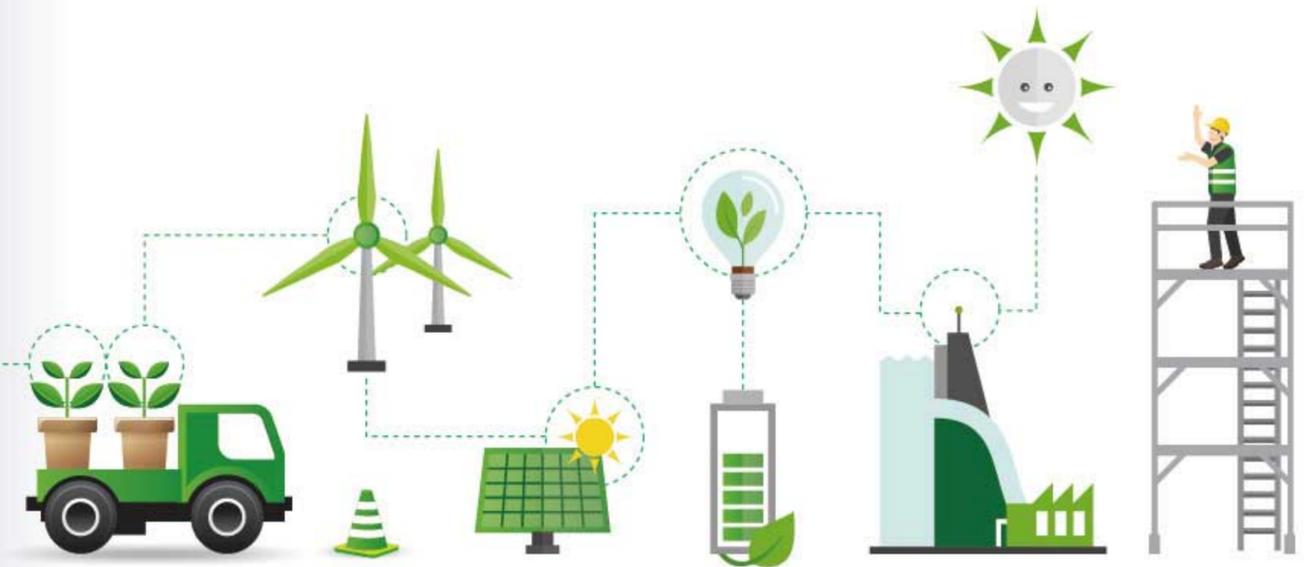
## 綠色社區建設

中海物業積極踐行可持續、共生的社區環保生活理念，持續關注節能減排，有序推進實施全國管理項目的節能改造計劃：

- ① 照明節能，在全國管理項目（除港澳公司）開展公共區域LED照明改造；
- ② 水泵節能，在深圳、佛山、武漢、中山等地管理項目率先推進無負壓供水改造；
- ③ 中央空調節能，在上海、成都等地商業項目進行中央空調節能改造，有效的節約了能源消耗。

同時，大力培養員工的節能意識，注重節能細節工作，每日進行能耗記錄，持續做好能耗統計分析。工程人員重點巡查園區用水系統有無跑、冒、滴、漏現象，有無違反公司規定使用能源的行為。保潔人員控制使用保潔用電設備的時間，錯開高峰用電時段，節省每一度電。清洗衛生間合理使用水源，水龍頭不長流水等。

中海物業將綠色公益理念傳至社區千家萬戶，與業戶共同踐行環保生活理念，開展“綠動中海 環保嘉年華”主題社區活動，打造環保社群，通過綠色兌換，倡導舊物循環利用；通過公益徒步、騎行，踐行低碳生活理念；開展公益市集，將綠色生活與愛心公益相融合，努力為廣大業戶構建環保低碳、綠色健康、快樂運動的文化生活氛圍，共同見證、守護“中海綠色社區”的生長。



## 綠色運營活動

### 案例1: 支持“地球一小時”公益活動

公司已連續多年參與地球一小時公益活動，2017年通過精心策劃，整合公司旗下中海商務運營中寫字樓、環宇城購物中心項目，全面參與地球一小時“藍色WE來”主題活動，以地球一小時公益行動為主軸，商業公司以垂直公益跑、愛心眾籌、AHA急救培訓、馬拉鬆保障、節能減排環保月等一系列活動，在北京、上海、成都、瀋陽、濟南、青島、南京、武漢、西安九座城市進行愛心接力與聯動，為合作伙伴、客戶及公眾宣傳環保、公益、可持續的工作及生活方式，並探索在中海商務寫字樓項目建立及實踐綠色辦公室認證體系，與利益相關方共創更大的經營效益、社會效益及環保效益。



### 案例2: 暖心校園公益行“童夢同想”活動

商業公司積極參與公益事業，將關愛延伸至青少年兒童安全教育領域，為校園師生創造安全感，共築社會急救安全保障網。8月，“童夢同想”2017「中國海外」內地—香港學生夏令營在南京拉開序幕，來自香港和中國海外捐助建設的11所希望小學的師生代表、中海地產華東區的小業主代表們共計近百餘人參與本次活動，針對參與師生們開展了“童夢同想”急救小先鋒培訓活動，並在活動閉幕式上向11所小學捐贈AED（自動體外除顫儀）。



### 案例3: 構建樓宇安全保障體系

商業公司攜手全國12座城市愛心聯動，以AHA急救培訓為主線，各城市聯動開展“尋找你身邊的AED”、“守護孩子的安全”希望小學眾籌、組建中海商業“城市英雄”急救隊等豐富活動，關注租戶及員工健康，構築商務樓宇生命安全網。



### 案例4: 優化企業租戶綠色出行

商業公司攜手全國12座城市愛心聯動，以AHA急救培訓為主線，各城市聯動開展“尋找你身邊的AED”、“守護孩子的安全”希望小學眾籌、組建中海商業“城市英雄”急救隊等豐富活動，關注租戶及員工健康，構築商務樓宇生命安全網。

綠色出行相關服務	覆蓋項目
分時租車產品VRent	北京中海廣場
定制巴士	瀋陽中海國際中心
地鐵接駁車	成都中海國際中心、武漢中海大廈
設置專屬機場巴士站點	北京中海地產廣場
公交卡充值服務	濟南中海廣場
開設通勤班車	濟南中海廣場
設置共享單車停車點	瀋陽中海國際中心、濟南中海廣場、南京中海大廈、武漢中海大廈、西安中海大廈、北京中海地產廣場

### 案例5: 中海騎跡與愛同行——大型公益騎行及書籍捐贈活動

2017年6月10日, 濟南中海廣場、中海環宇城整合多方優勢資源, 聯手濟南中海地產、中海物業、中海會, 跨界聯合騰訊公益、摩拜單車共同打造了一場將環保騎行、公益奉獻、書籍捐贈等公益元素融合在一起的公益盛事。本次活動首創“1公里=1元公益金”的公益騎行理念, 並積極接洽摩拜單車、騰訊公益, 借勢兩家優質資源, 擴大活動影響力。



### 案例6: 環宇城聯合ofo共享單車跨界打造全國最大規模城市騎行派對

2017年5月6日, 佛山環宇城聯合ofo共享單車舉辦的“2017環宇城 X ofo城市拼圖騎行派對”活動在佛山中海環宇城西廣場拉開帷幕, 依托前期的線上招募和線下宣傳活動, 當天共有千餘名廣佛市民參與了此次活動。佛山環宇城倡導綠色出行、文明旅游, 並不斷傳遞“旅遊讓生活更美好”的理念, 吸引更多人做城市旅游的參與者、支持者。



### 案例7: 藍色WE來·不插電環保音樂會

2017年3月25日,是第11個世界地球一小時公益日。為傳遞低碳環保的生活理念,共同踐行藍色WE來生活方式,號召市民一起關愛地球,長沙環宇城聯合 Big Radio886 電台於當日舉辦公益不插電環保音樂會。



### 關注氣候變化

中國海外發展本着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,此項工作自2016年起啟動執行。

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。



## 節能數據統計

為進一步檢視公司的環境足跡，掌握公司在各城市辦公場所、項目銷售中心、在建項目、持有型商業項目運營管理過程中的環境影響，自2016年，公司啟動對各業務運營點的能源消耗、水消耗及碳排放等數據的收集統計工作，我們相信此項工作的推進是公司在環境可持續表現方面精細化管理的需要，也因應了利益相關方就公司環境表現的信息披露期許。

統計科目	單位	2017年度				
		辦公場所	在售項目銷售中心	在建項目	持有型商業項目	合計
直接能源消耗						
間接能源消耗 採購電力：	千瓦時	4,099,806	12,055,415	16,504,272	68,468,565	101,128,058
能源消耗強度： 每年每平方米耗量	千瓦時	58.80	51.84	0.68	42.90	
耗水量： 市政供水消耗量	立方米	72,075	318,175	1,148,940	590,591	2,129,781
耗水量強度： 每年每平方米消耗量	立方米	1.03	1.37	0.05	0.37	
直接溫室氣體排放量 (範疇一)	噸	1,773				1,773
直接溫室氣體排放強度： 每年每人排放量	噸	0.3096				0.3096
間接溫室氣體排放量 (範疇二)	噸	3,871	11,008	15,744	64,980	95,604
間接溫室氣體排放強度： 每年每平方米排放量	噸	0.0553	0.0473	0.0007	0.0409	
紙張與印刷品消耗量	千克	101,148	574,264	26,831	59,022	761,265

### 備注：

本公司在2017年度並未進行碳排放審查，上述碳排放數據依據公司能源及燃料消耗估算所得，計算所用的能源及燃料碳排放係數來自燃料或能源公司、地方政府公開數值。中國內地各電網碳排放係數參考國家發改委2014年發佈的《2014年中國區域電網基準線排放因子》。本公司的直接溫室氣體排放量主要產生自公司車輛汽油消耗；間接溫室氣體排放量主要產生自公司採購的電力。

## 統計數據範圍說明：

### 1 辦公場所統計覆蓋範圍：

北京、天津、濟南、太原、武漢、鄭州、深圳、廣州、佛山、海口、萬寧、廈門、福州、長沙、珠海、成都、西安、重慶、昆明、烏魯木齊、上海、蘇州、無錫、杭州、南京、寧波、南昌、長春、哈爾濱、大連、青島、瀋陽、煙台，包括前述33個城市的辦公室。

### 2 在售項目銷售中心統計覆蓋範圍：

深圳、廣州、佛山、長沙、廈門、福州、海口、萬寧、上海、蘇州、無錫、杭州、南京、寧波、南昌、北京、濟南、天津、太原、武漢、鄭州、成都、西安、重慶、昆明、烏魯木齊、長春、哈爾濱、大連、青島、瀋陽、煙台，包括前敘32個城市的165個項目的銷售中心。

### 3 在建項目統計覆蓋範圍：

北京、成都、大連、佛山、福州、廣州、哈爾濱、杭州、濟南、昆明、南昌、南京、寧波、青島、廈門、上海、深圳、瀋陽、蘇州、無錫、太原、天津、西安、烏魯木齊、煙台、長春、長沙、鄭州、重慶、海口，包括前述30個城市184個在建項目，統計數據包含在建項目的項目部辦公區及公共區域能源消耗、水消耗及碳排放量，不包括建築工程施工能源消耗、水消耗及碳排放量。

### 4 持有型商業項目統計範圍：

寫字樓項目及購物中心項目，其中寫字樓項目為北京中海廣場、北京中海大廈、北京中海地產廣場、北京中海地產大廈、北京中海國際中心AB座、上海中海大廈、上海中海國際中心AB座、南京中海大廈、成都中海大廈、成都中海國際中心ABEFGJ座、青島中海大廈、濟南中海廣場、西安中海大廈、武漢中海大廈、瀋陽中海國際中心AB座、珠海中海大廈、重慶中海大廈、長沙中海大廈、濟南中海廣場，共計19座；購物中心項目為北京環宇薈、濟南環宇城、上海環宇薈、南京環宇城、佛山環宇城、長沙環宇城、珠海富華里、成都交子環宇薈、成都右岸環宇薈，共計9座。統計數據包括前述商業項目辦公區及公共區域能源消耗、水消耗及碳排放量，不包括租戶/商戶能源消耗、水消耗及碳排放量。

# 08 GRI Standards及聯交所ESG指引內容索引



## 附錄 | GRI內容索引

### 一般標準披露項目

項目編號	揭露項目標題	參考及備注	頁碼
	戰略與分析		
GRI102-14	機構最高決策者的聲明	董事局主席寄語	1
	機構概況		
GRI102-18	機構名稱；主要品牌、產品及服務	關於本報告、業務概況	3、9-12
GRI102-16	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、業務概況	3、9-12
GRI102-5~6	所有權的性質及法律形式；機構所服務的市場	業務概況	9-12
GRI102-7	機構的規模	業務概況、數據中海2017、經濟效益	9-14
GRI102-8	僱員統計數據	僱傭概況	26
GRI102-41	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
GRI102-9	機構的供應鏈	供應商管理	19
GRI102-10	機構規模、架構、所有權或供應鏈的重要變化	業務概況、公司治理與監督	9-12、17

項目編號	揭露項目標題	參考及備注	頁碼
GRI102-11	機構的預警方針及原則	企業管治	17-18
GRI102-12	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	環境保護	66
GRI102-13	機構加入的行業協會情況	環境保護	67
	報告的主要範疇及界限		
GRI102-45	機構綜合財務報表內包含的實體	2017年財務報告	不適用
GRI102-46~47 GRI103-1	界定報告內容的及界限的過程；報告內容的主要範疇；機構內外外部就有關報告範疇的界限	關於本報告	3-4
G102-48~49	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		
GRI102-40、42	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	23-24
GRI102-43~44	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，以及機構的響應方式，包括以報告響應	關於本報告、利益相關方參與	3-4 23-24
	報告概況		
GRI102-50~52	所提供信息的報告期；上一份報告的日期；報告周期	關於本報告	3-4
GRI102-53	關於報告或報告內容的聯絡人	關於本報告	3-4
GRI102-54~55	全球報告倡議組織指引內容索引	附錄I GRI內容索引	85-88
GRI102-56	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		
GRI102-18	機構的管治架構	公司治理	18
GRI102-22~23	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	2017年經濟效益、公司治理與監督	13-14 17-22
GRI102-32	正式審閱和批准機構的可持續發展報告	公司治理與監督	17-22
	商業倫理與誠信		
GRI102-16	機構的價值觀、原則、標準和行為規範	可持續發展管理	6
GRI102-17	舉報不道德或不合法行為的內外部機制	反貪污舉報及監察管理程序	20-21

## 具體標準披露項目

GRI 準則編號	揭露項目標題	參考及備注	頁碼
	經濟績效		
GRI 103	管理方法披露	業務概況、經濟效益	9-12、14
GRI 201	機構直接產生的經濟績效	經濟效益	14
	採購模式及供貨商關係		
GRI 103	管理方法披露	供應商管理	19
GRI 204	向當地供貨商採購支出比例	供應商管理	19
	建築材料使用		
GRI 103	管理方法披露	供應商管理	19
GRI 301	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		
GRI 103	管理方法披露	綠色施工、綠色社區	72、76
GRI 306	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		
GRI 103	管理方法披露	環境保護	67
GRI 204	機構因違反環境法律法規所受的 重大罰款及非經濟處罰	於報告期內，沒有相關事件	不適用
	供貨商環境表現評估		
GRI 103	管理方法披露	綠色供應鏈	75
GRI 308	供貨商環境表現評估	綠色供應鏈	75
	僱傭（非關鍵性議題）		
GRI 103	管理方法披露	員工發展	26
GRI 401	新進員工和離職員工總數及比例	僱傭概況	26
	職業健康與安全		
GRI 103	管理方法披露	健康與安全	38
GRI 403	工傷或意外死亡率	僱傭概況	28
	培訓與教育		
GRI 103	管理方法披露	發展及培訓	29-36
GRI 404	員工培訓時數	僱傭概況	28
GRI 404	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	發展及培訓	29-36

GRI 準則編號	揭露項目標題	參考及備注	頁碼
	員工背景多元化和機會及待遇平等		
GRI 103	管理方法披露	僱傭概況	26
GRI 405	員工組成多元化	僱傭概況	26
	反腐敗		
GRI 103	管理方法披露	反貪污管理	20-21
GRI 205	反腐敗管理	反貪污管理	20-21
	針對業務於當地小區影響而作溝通、 評估和發展計劃		
GRI 103	管理方法披露	利益相關方參與	23-24
GRI 413	實施當地小區參與、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		
GRI 103	管理方法披露	卓越品質	46
GRI 416	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	卓越品質	46
	客戶滿意度		
GRI 103	管理方法披露	客戶關係管理	49
GRI 102	客戶滿意度調查	客戶關係管理	49
	合理的營銷及推廣手法		
GRI 103	管理方法披露	客戶關係管理	49
GRI 417	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		
GRI 103	管理方法披露	客戶關係管理	57
GRI 418	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		
GRI 103	管理方法披露（環境方面）	環境保護	66
GRI 307	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
GRI 103	管理方法披露（社會方面）	客戶關係管理	49
GRI 419	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
GRI 103	管理方法披露（產品責任方面）	客戶關係管理	57
GRI 419	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

## 附錄 II 《環境、社會及管治報告指引》內容索引

層面、一般披露及關鍵績效指標	描述	參考及備注	頁碼
	層面A1: 排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等: (a) 政策; 及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	環境保護  2017年,本公司沒有發生與環保法律法規相關且有重大影響的違規事件。	66-82
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據	環境表現數據表	83
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量及(如適用)密度	環境表現數據表	83
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度	公司的直接業務很少產生有害廢棄物,不適用。	
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量及密度	公司的直接業務亦很少產生無害廢棄物,業務範圍內主要是承建商會產生建築廢棄物,由其自行進行統計及管理。	
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	環境保護	66-82
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	環境保護	66-82
	層面A2: 資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	環境保護	66-82
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量及密度	環境表現數據表	83
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度	環境表現數據表	83
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	環境保護	66-82
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題,以及提升用水效益計劃及所得成果	2017年,本公司的日常業務未有求取水源的問題。	66-82
關鍵績效指標A2.5	制成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位佔量	不適用	
	層面A3: 環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	環境保護	66-82
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	環境保護	66-82

層面、一般披露及關鍵績效指標	描述	參考及備注	頁碼
	層面B1: 僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的: (a) 政策; 及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	員工發展  2017年,本公司沒有發生與僱傭法律法規相關且有重大影響的違規事件。	26-44
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	僱傭概況	26-28
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	僱傭概況	26-28
	層面B2: 健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的: (a) 政策; 及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	健康與安全  2017年,本公司沒有發生因職業健康及安全的相關事宜被起訴的事件。	37-40
關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	僱傭概況	26-28
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數	僱傭概況	26-28
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施,以及相關執行及監察方法	健康與安全	38-40
	層面B3: 發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	發展與培訓	29-36
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比	本公司為不同層級(類別)僱員安排了各類型豐富的培訓項目及課程,亦不會因性別原因而有所區別對待,但沒有記錄相關百分比數據。	
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分,每名僱員完成受訓的平均時數	僱傭概況	26-28
	層面B4: 勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的: (a) 政策; 及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	勞工準則  2017年,本公司沒有發生與勞工準則相關且具有重大影響的違規事件。	42
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	勞工準則	42

層面、一般披露及關鍵績效指標	描述	參考及備注	頁碼
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除童工及強制勞工情況所採取的步驟	勞工準則	42
	層面B5: 供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策	供應商管理	19
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供貨商數目	供應商管理 2017年, 本公司重點統計了集採供應商的情況, 未包括承建商。	19
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供貨商的慣例, 向其執行有關慣例的供貨商數目、以及有關慣例的執行及監察方法	供應商管理	19
	層面B6: 產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的: (a) 政策; 及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	產品責任  2017年, 本公司沒有發生與健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜相關且具有重大影響的違規事件。	57
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而需回收的百分比	0	
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	產品責任	57
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	產品責任	57
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	產品責任	57
關鍵績效指標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	產品責任	57
	層面B7: 反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的: (a) 政策; 及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	反貪污管理  2017年, 本公司沒有發生與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢相關且具有重大影響的違規事件。	20-21
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其雇員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	反貪污管理	20-21
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序, 以及相關執行及監察方法	反貪污管理	20-21
	層面B8: 小區投資		
一般披露	有關以小區參與來了解營運所在小區需要和確保其業務活動會考慮小區利益的政策	社區關懷	54
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇	社區關懷	54
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源	社區關懷	54

中國海外發展有限公司 (00688.HK)  
中海地產集團有限公司

香港皇后大道東一號太古廣場三座十樓/深圳市福田區福華路399號中海大廈10樓  
電話: 852-2988 0666 / 0755-8282 6666  
電郵: 688csr@cohl.com

官方網站: [www.coli.com.hk](http://www.coli.com.hk)  
品牌網站: [www.coli688.com](http://www.coli688.com)

© 2017 China Overseas Land & Investment Ltd.