



2014 中国海外发展有限公司
企业社会责任报告

目录



1

董事局主席寄语

02 董事局主席寄语

2

工科中海

05 业务布局
06 业务结构
08 经济效益
09 2014年主要荣誉
10 社会责任关键议题评估
11 与利益相关方沟通

3

企业管治

13 核心价值观
14 公司治理
16 投资者关系
17 内控管理
18 反贪腐机制

4

过程精品

21 过程精品 楼楼精品
21 持续创新的规划设计
24 专业精益的施工建造
29 严谨精细的销售推广
30 精彩纷呈的客户联谊
32 客户至上的物业服务





5

以人为本

- 37 人力资源理念与概况
- 38 员工培养及发展
- 42 职业健康及安全
- 43 员工与管理层沟通
- 43 员工联谊会
- 43 员工反贪腐教育

6

公益之路

- 45 海无涯 爱无疆
- 46 关爱青少年
- 48 保障房及城市公益设施建设
- 50 社区公益足迹

7

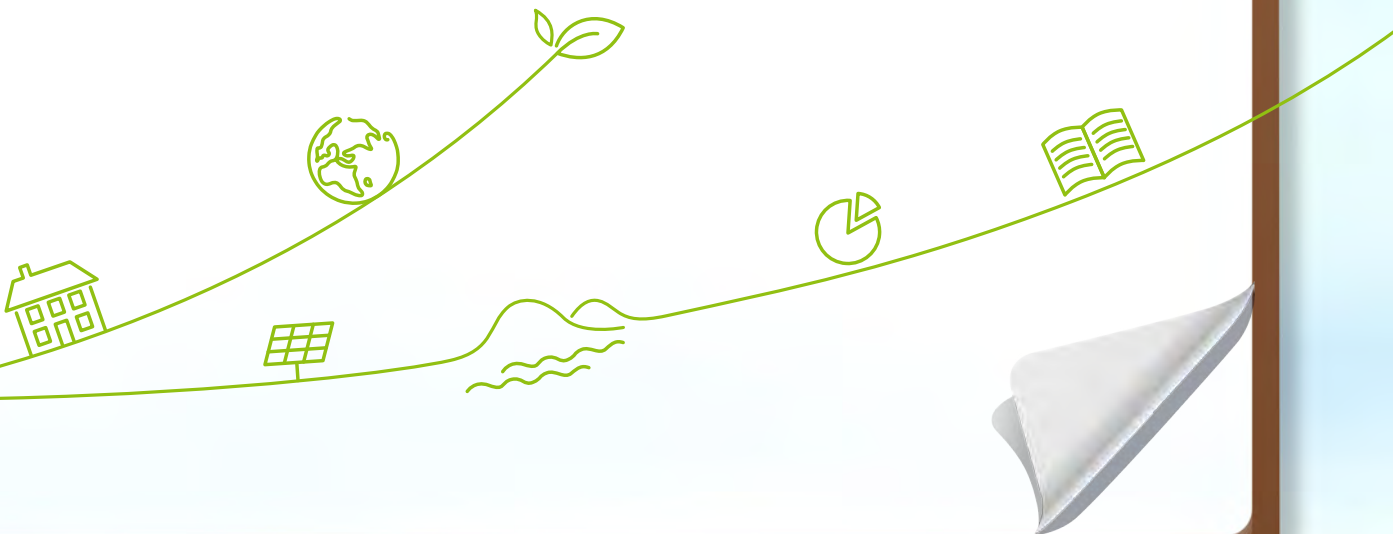
绿色建筑

- 53 绿色建筑科技示范项目
- 54 项目绿色建筑技术应用
- 56 部分绿色建筑技术展示
- 59 经济与社会效益
- 60 绿色建筑认证与交流

8

关于本报告

- 63 报告简介
- 63 意见与反馈
- 64 GRI内容索引



1

董事局主席寄语

我们一直坚持经营、环境与社会“三个可持续”的发展战略。

持续实现有质量的增长，是中国海外发展长期坚持的发展目标，是我们对股东与投资者的长期责任。2014年，在中国楼市量价齐跌的艰难市况下，中国海外发展的销售合约额、营业额和股东应占溢利再创历史新高。过去12年（2003-2014年），中国海外发展的净利润增长均超过20%，股东摊占纯利复合增长率为40%，平均股东资金回报为23%。2014年，中国海外发展连续第五年入选“恒生可持续发展企业指数成份股”，成功发行20亿美元债券，并获得了创纪录的140亿港元的银团贷款。此外，穆迪、标普、惠誉三大国际评级机构给予中国海外发展行业最高评级，体现了资本市场及投资者对公司长期可持续发展的高度认同。当前，中国楼市已经由高速增长转入平稳增长，我们相信，以中国海外发展30余年在港两地多轮房地产周期中所经历的锤炼、所获得的经验，公司有信心持续实现业务的稳健增长，以卓越表现回馈股东与投资者的信任！

环境问题是当前中国经济与社会面临的重大问题之一。环境可持续，知易行难！伴随中国城市化进程快速推进，建筑能耗约占社会总能耗的三成，建筑节能尤为迫切。作为中国房地产行业的龙头企业、中国绿色建筑委员会绿色房地产学组组长单位，中国海外发展一直致力于融汇现代科技的绿色建筑实践与推广。2007年，公司即已实施了《绿色建筑技术导则》、《绿色建筑推行实施办法》，综合了中国《绿色建筑评价标准》、美国LEED认证标准及公司数十年项目设计建造经验，涵盖了适用性强的节地、节能、节水、节材、室内环境技术、绿色施工等技术准则。截至2014年底，公司已获得26项绿色建筑认证，合计建筑面积超过300万平方米。2014年，我们正式完成了首个全生命周期绿色建筑科技示范项目——苏州中海国际社区233-2项目的绿色建筑科技验收鉴定。项目围绕“低碳”、

“健康”、“智能”三大理念，系统集成应用了“太阳能光伏发电系统、预制装配式施工、电致变色玻璃、调湿瓷砖”等28项绿色建筑技术，实现了科技、绿色、经济、舒适的有机结合，在公司内及地产行业都具有标杆示范作用。

我们相信，“三个可持续”战略的顺利实施，得益于数千家供应商的精诚合作！因此，我们继续坚持共同成长的合作理念，确保年度数万宗物资及服务合约公正、透明、阳光。

我们相信，“三个可持续”战略的顺利实施，得益于广大客户的高度认同与鼎力支持！因此，我们持续建设精品社区，累计投入逾亿元改造60多个老旧社区的各项设施，在全国数百个社区开展形式多样的文体活动，共建和谐家园。

我们相信，“三个可持续”战略的顺利实施，更得益于社会各界的关心与支持！因此，我们努力回馈社会。我们积极支持政府的保障房建设及城市公益设施建设，2014年，公司在建的保障房项目建筑面积超过100万平方米，为深圳、青岛、兰州等城市的低收入家庭交付入伙的保障房为38.2万平方米。2014年，第11所中国海外希望学校在烟台正式奠基开工，公司在捐资助学、赈灾扶贫累计捐赠额超过港币1.4亿元。

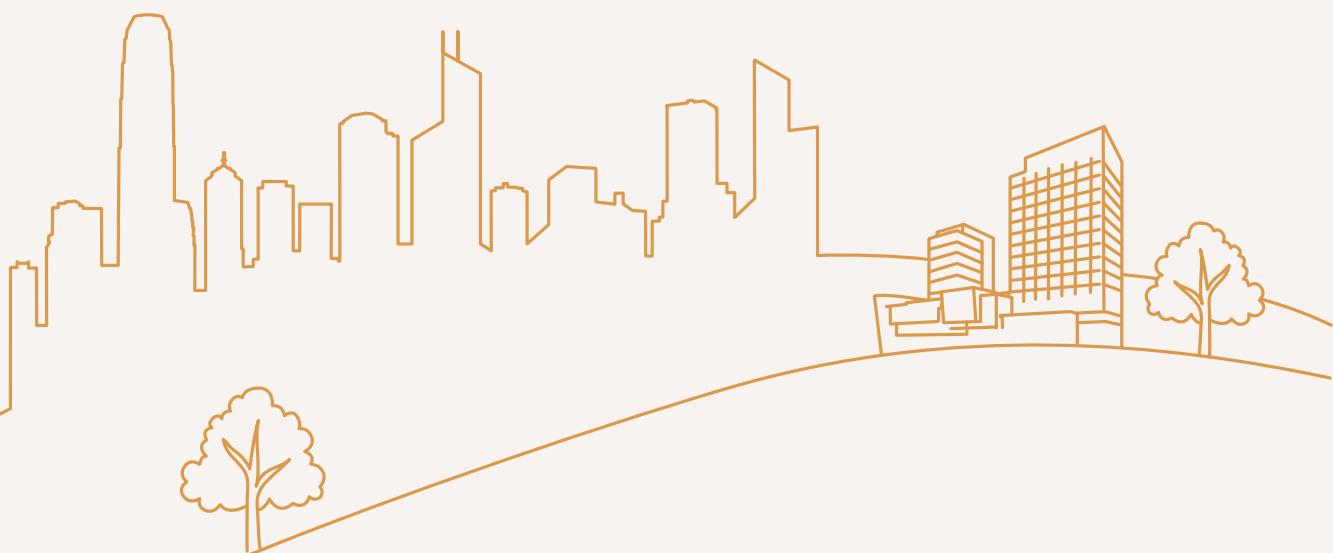
我们相信，经营、环境与社会“三个可持续”的发展战略，将推动中国海外发展稳健迈向基业长青的远大目标，我们将持续与客户、股东、员工、合作伙伴、社区、城市共同发展、互利共赢！



中国海外发展有限公司董事局主席兼行政总裁



我们相信，经营、环境与社会“三个可持续”的发展战略，将推动中国海外发展稳健迈向基业长青的远大目标，我们将持续与客户、股东、员工、合作伙伴、社区、城市共同发展、互利共赢！



2

工科中海

- 业务布局
- 业务结构
- 经济效益
- 2014年主要荣誉
- 社会责任关键议题评估
- 与利益相关方沟通



业务布局

中国海外发展由香港发展至内地，充分适应中国经济梯次发展，均衡布局于港澳、珠三角、长三角、环渤海、东北、中西部六大区域。



目前，中国海外发展于47个城市从事房地产开发业务，包括香港、澳门、北京、上海、深圳、广州、佛山、苏州、杭州、沈阳、重庆、西安、长春、长沙、成都、大连、济南、昆明、南昌、南京、宁波、青岛、天津、武汉、厦门、烟台、中山、珠海、常州*、桂林*、赣州*、吉林*、合肥*、呼和浩特*、兰州*、南宁*、南通*、扬州*、银川*、盐城*、哈尔滨、福州、绍兴*、无锡、汕头*、郑州、太原。

*中国海外宏洋集团有限公司 (00081.HK) 营运的城市。

工科中海

业务结构



房地产开发



中国海外发展有限公司于1979年在香港注册成立，房地产开发是公司的核心业务。1992年8月，公司在香港联合交易所上市，首开中资企业以香港本地业务资产直接上市之先河。2007年12月，中国海外发展(00688.HK)晋升香港恒生指数成份股。

本公司自成立以来，一直致力于专业化与规模化发展，形成以港澳地区、长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的全国性均衡布局，业务遍布港澳及内地近50个经济活跃城市，为数百万客户提供了优越的居住选择与满意的消费体验。历经30余年的发展，公司成功打造中国房地产行业领导品牌——“中海地产”。本公司还涉及与地产有关的物业投资、物业管理以及建筑设计等业务。

2014年底，公司总资产达港币3,509亿元。实现房地产销售额港币1,408亿元，净利润港币276.8亿元，经营效益稳居行业第一。截至2014年底，公司拥有土地储备面积超过4,942万 m^2 。



品牌网站: www.coli688.com

官方网站: www.coli.com.hk

中海地产官方微信 | 中海云平台APP

商业地产

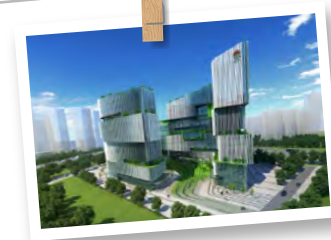
中海地产商业发展有限公司

中海地产商业发展有限公司于2012年在深圳注册成立，项目遍布香港、北京、上海、深圳、南京、沈阳、成都等一二线20余座城市，涵盖“中海系”甲级写字楼、环宇城购物中心及星级酒店三大产品系列。截至2014年底，投入运营的商业地产面积已达110万 m^2 ，在建、待建项目超过600万 m^2 ，并参与城市公益设施的建设与运营。公司致力于为客户、合作伙伴、股东、城市构建协同合作平台，促进商家价值、股东价值、品牌价值持续增值，实现“财富共生、资源共享、共赢未来”。

中海环宇城官方网站: www.unipark.net.cn

中海系甲级写字楼官方网站: <http://colioffice.com>





物业管理 | **中海物业**

1986年诞生于香港，并于1991年起进入内地，中海物业作为建设部首批一级资质物业管理企业、中国物业管理协会常务理事单位、广东省物业管理协会副会长单位、深圳物业管理协会副会长单位。2014年，中海物业管理物业面积逾5,000万平方米，实现营业收入港币20.1亿元，较2013年度增长13.6%。



官方网站: www.copm.com.cn
悦居中海APP

建筑设计 | **HUAYI 華藝設計**

华艺设计顾问有限公司1986年成立于香港，持有“建筑行业（建筑工程）甲级”及“规划行业（城乡规划）甲级”设计资格，现有上海、南京、武汉、北京、重庆、广州、厦门和成都等十家分公司。华艺汇聚了1,000多名优秀的专业设计人才，已具备运用“建筑信息模型（BIM）设计”技术进行全过程设计的技术能力和项目经验。二十多年来，华艺坚持“创意为先，质量为本”之方针，累计完成各类工程设计项目1,500多项，先后共有150多个项目获得360余次国家级、省部级及深圳市优秀设计奖。亦获评为“国家级高新技术企业”、“当代中国建筑设计百家名院”、“全国外商投资‘双优’企业”等。

2014年，华艺设计新签合同额突破港币7亿元。

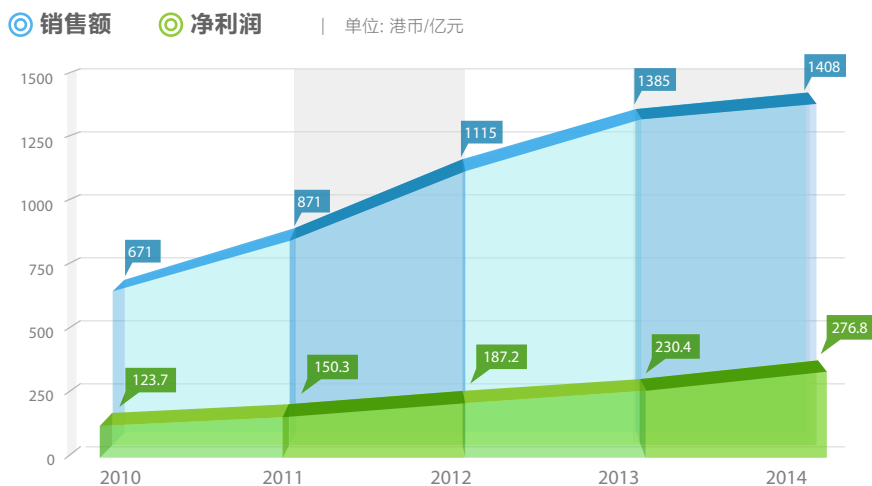
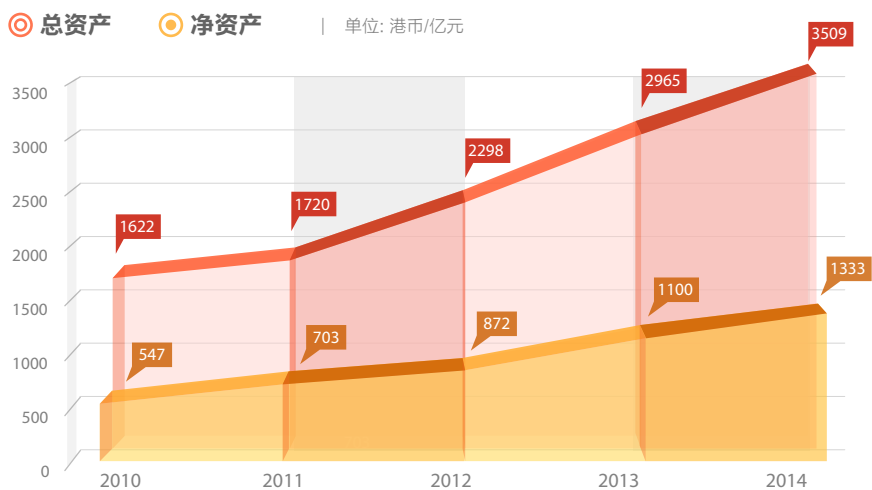


官方网站: www.huayidesign.com
华艺设计官方微信



工科中海

经济效益



2014年度, 中国海外发展经审核股东应占溢利增加20.1%至港币276.8亿元, 每股基本盈利增加20.1%至港币3.39元, 股东资金增加21.2%至港币1,333亿元, 每股净资产达港币16.3元, 同比上升20.7%。平均股东资金回报达22.8%。

2014年, 中国海外发展全年合约销售额达港币1,408亿元, 对应售出物业之面积达940万平方米。过去12年(2003-2014年), 中国海外发展的净利润增长均超过20%, 过去5年(2010-2014年), 股东摊占纯利复合增长率为29.3%。



2014年度主要荣誉

中国海外发展历来致力于推动公司业务在经济、环境和社会发展方面的效益增长，公司在可持续发展方面的努力广受国内外权威机构的好评，包括连续入选香港恒生可持续发展企业指数、道琼斯可持续发展指数等，此亦鼓励本公司持续不断改进业务管理与品牌经营。



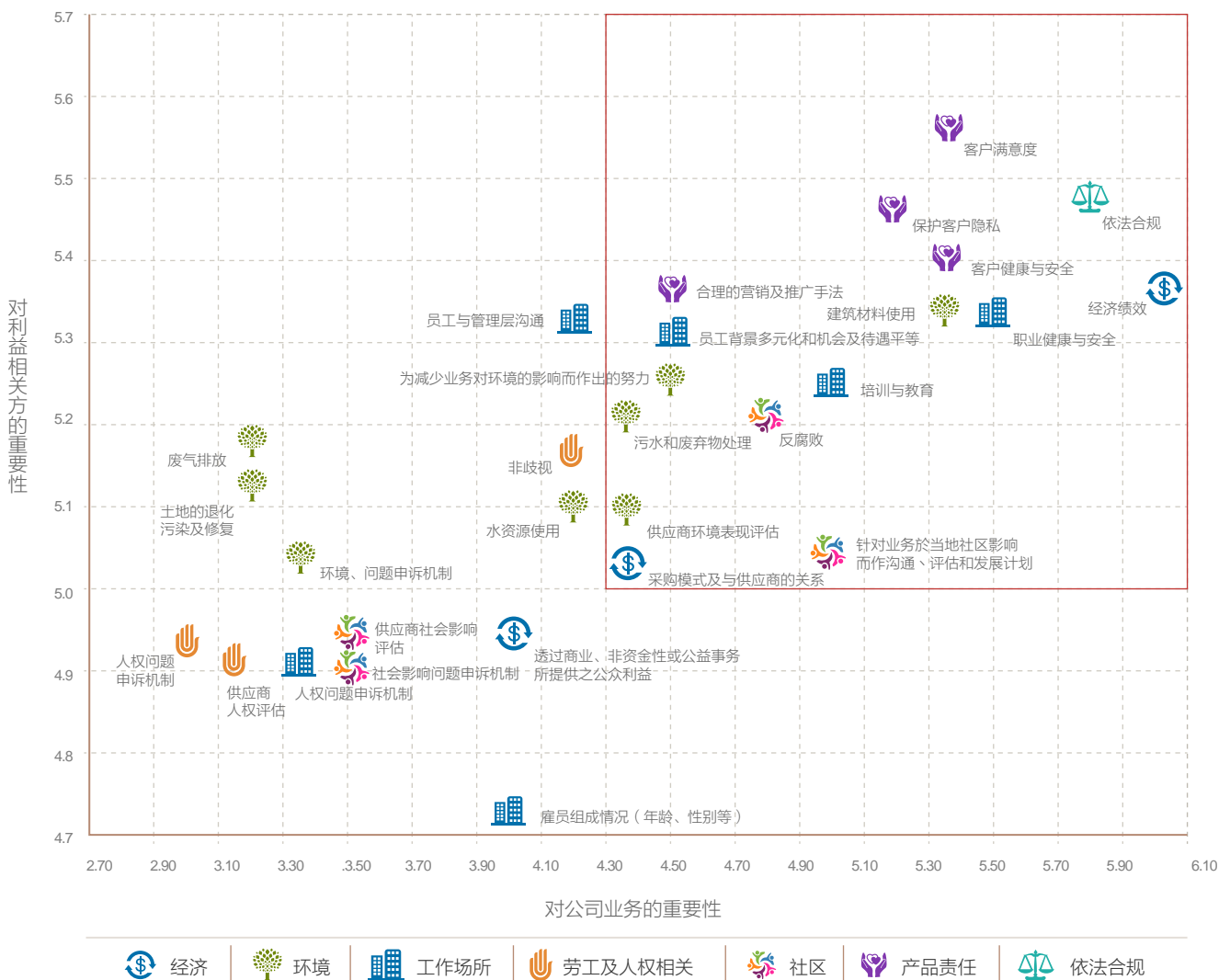
 <p>2014.12.11 「财资企业治理奖—钛金奖」 及「Triple A大中华环境奖」</p>	 <p>2014.09.19 中国房地产行业领导公司品牌 中国房地产企业品牌价值第一名 (品牌价值达人民币342.46亿元)</p>	 <p>2014.09.17 中国房地产品品牌价值测评50强第一名 (品牌价值达人民币319.39亿元) 物业管理企业品牌价值10强第三名 (中海物业管理有限公司)</p>		
 <p>2014.09.01 中国大陆企业香港股市排行榜 -最大市值企业大奖</p>	 <p>2014.07.26 2014中国价值地产总评榜: 年度价值地产企业、年度企业公民</p>	 <p>2014.07.25 第十二届中国大学生最佳雇主 房地产业Top10</p>	 <p>2014.07.27 中国蓝筹地产企业 (榜首, 第十一次)</p>	
 <p>2014.06.20 2014中国最佳表现公司BEST50</p>	 <p>2014.06 中国品牌房企市值百强榜 (第一名)</p>	 <p>2014.05.29 2014中国房地产上市公司测评榜: • 100强测评榜 (第三名) • H股十强 (第一名) • 风险控制5强 (第一名)</p>		
 <p>2014.02.27 中国海外物业服务有限公司荣获 第一届「最佳职安健物业管理大奖 (优异奖)」</p>	 <p>2014.02.26 中国海外物业服务有限公司荣获2013年度 「最佳物业服务公司(安全管理)」奖 「最佳公共屋邨(物业服务) - 常乐邨」小型公共屋邨组别铜奖</p>			<p>2014.05.16 2014中国大陆在港上市房地产公司 • 综合实力TOP10 (第二名) • 财富创造能力TOP10 (第一名) • 财务稳健性TOP10 (第一名) • 投资价值TOP10 (第二名)</p>

工科中海

社会责任关键议题评估

中国海外发展极为重视各利益相关方的沟通，公司从2010年起即参照全球报告倡议组织 Global Reporting Initiative (GRI)《可持续发展报告指南》指引文件，持续加强可持续工作的透明度。在业务推进的各个环节充分倾听政府相关部门、供应商、投资者、客户、社区及员工的建议与意见，于2014年11月-12月份，公司委托独立的第三方专业机构组织开展了公司内部及外部利益相关方的沟通工作，通过在线问卷调查、焦点小组讨论、电话访谈、工作坊等形式，征集和听取了他们对于公司2014年度企业社会责任报告及相关工作的期望、优化建议等。并结合《可持续发展报告指南G4》的相关指标，评估了企业社会责任报告的关键性事项，并形成中国海外发展企业社会责任关键性议题矩阵图。

中国海外发展企业社会责任关键性议题矩阵



说明：由矩阵图可以看出，通过与公司内外部利益相关方沟通及综合评估，线框内的16项议题既为公司各利益相关方所看重，亦与公司业务高度相关，为本年度报告披露重点及公司未来持续推进企业社会责任行动的参考与指引。

与利益相关方沟通

利益相关方	期望与要求	沟通与回馈方式
 客户 / 业主	<ul style="list-style-type: none"> 信息透明 诚信履约 高质量产品 贴心服务与体验 意见与投诉处理 隐私保护 	<ul style="list-style-type: none"> 信息公开 阳光销售 质量控制 满意度调研 投诉渠道畅通 客户信息保密
 员工	<ul style="list-style-type: none"> 机会平等 民主管理 健康与安全 福利保障 职业发展 人文关怀 	<ul style="list-style-type: none"> 公开招聘 集体决策 权益保障 劳动合同执行 培训教育 员工福利关怀
 股东 / 投资者	<ul style="list-style-type: none"> 信息公开透明 投资回报 权益保障 经营风险管控 	<ul style="list-style-type: none"> 及时披露经营信息 提升经营效益 投资者关系维护
 政府	<ul style="list-style-type: none"> 遵纪守法 依法纳税 资产增值 合作共赢 	<ul style="list-style-type: none"> 合规合法管理 主动依法纳税 完善管治运营 响应国家政策 工作汇报与意见听取
 合作伙伴与供应商	<ul style="list-style-type: none"> 诚信履约 平等互利共赢 资源共享 阳光采购 共同发展 	<ul style="list-style-type: none"> 精诚合作 高层互访 定期会议 定期调查 谈判交流
 城市	<ul style="list-style-type: none"> 社区协同发展 促进就业 公益慈善 环保绿化 	<ul style="list-style-type: none"> 精品共建 本地化招聘 社区建设参与 保障房建设 公益行动
 社区	<ul style="list-style-type: none"> 共同成长 参与城市社区建设 提升城市形象 	<ul style="list-style-type: none"> 产品设计与建造 融入、带动城市建设
 劳工	<ul style="list-style-type: none"> 就业机会 健康与安全 劳资保障 	<ul style="list-style-type: none"> 权益保障 劳动合同执行

一直以来，中国海外发展深信积极响应各利益相关方的期望与要求是企业经营发展不可或缺的工作内容，中国海外发展的利益相关方涵盖了对公司业务有直接或间接重大影响的内外部相关人员或机构。

3

企业管治

- 核心价值观
- 公司治理
- 投资者关系
- 内控管理
- 反贪腐机制



[核心价值观]

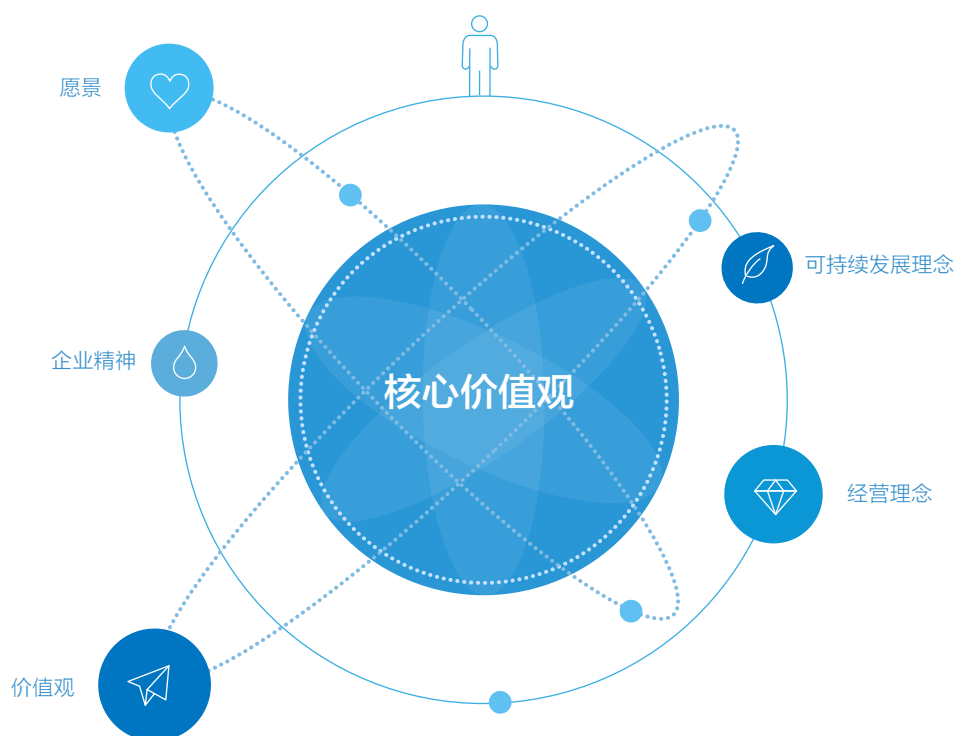
愿景 作为领先的房地产开发商
以卓越表现引领行业标准

价值观 诚信、务实、创新、求精
将个人追求融入到企业长远发展中去

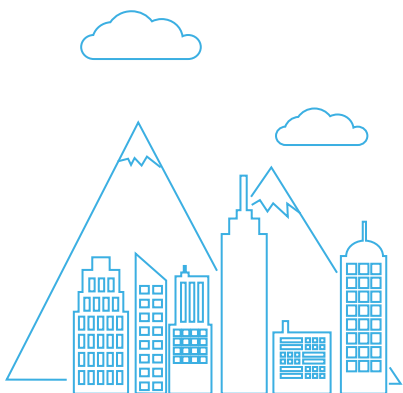
经营理念 诚信卓越、精品永恒

企业精神 真诚团结、艰苦奋斗
积极进取、严格苛求
自觉奉献

可持续发展理念 传承“慎微笃行、精筑致远”理念，以高水平的企业管治和严苛的项目质量作为公司一贯的追求，通过房地产开发运营全价值链精细管控与优化，持续践行企业社会责任，达致企业公民行动在经营、社会、环境等方面效用的最大化和最优化



企业管治

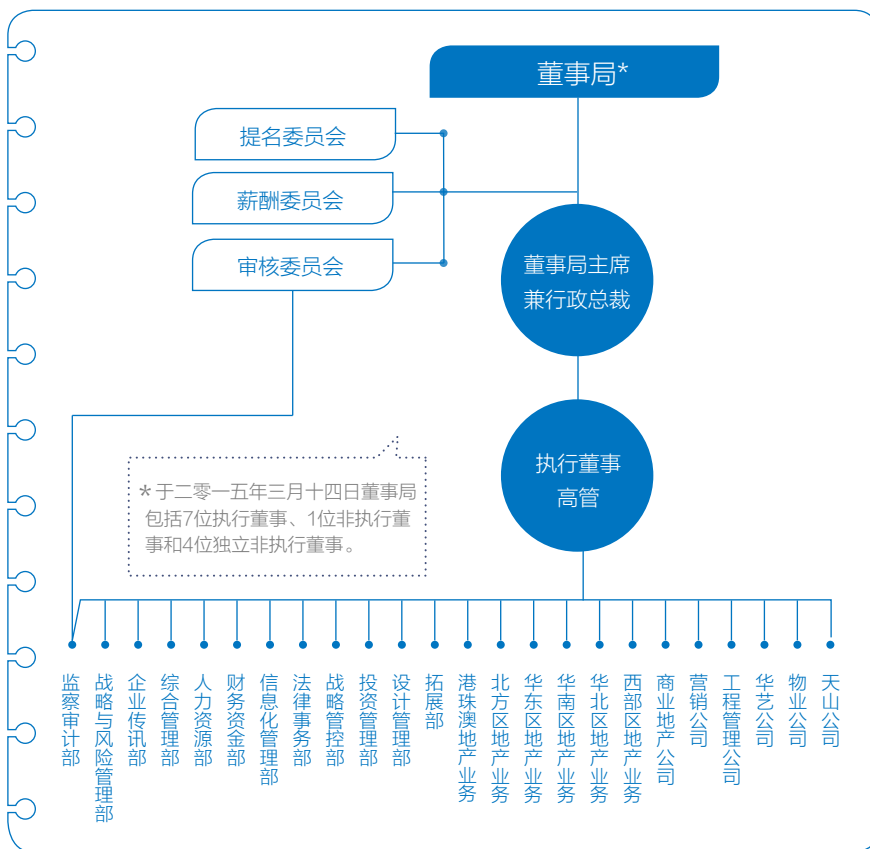


公司治理

治理结构

中国海外发展高度重视股东及各利益相关方的利益。董事局深信企业首要责任是保障和善用企业资源，为股东、客户创造价值，良好的企业管治是提升企业盈利及推动可持续发展的关键。中国海外发展积极提升自身的企业管治水平，立足各利益相关方的期望与权益，致力在所有业务环节尽职尽责，诚信高效。本公司一直致力于从三个层面积极提升企业管治水平：

- ① 确保中国海外发展及其下属各单位皆遵守各项法律、规则和严格的道德操守标准。
- ② 以公司治理原则作为行动指引，提升核心竞争力并为企业利益相关方创造价值。
- ③ 持续完善运营管控机制，以确保决策能最优化地平衡各利益相关方的期望与权益。

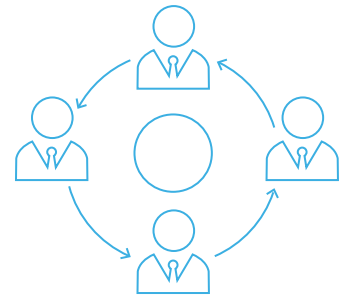


本公司充分考虑最佳企业管治常规，于董事局其下成立了审核委员会、薪酬委员会及提名委员会。董事局及董事局辖下委员会会根据其职权范围的规定，定期评估及审查其工作的有效性。过去数年，本公司在提升整体透明度和独立性、建立有效的权责机制、强化内部审计及风险管控等方面，持续完善。

董事局

董事局负责领导公司的发展、确立其战略目标及透过制定本公司整体策略与政策，确保公司能获得必要的财务和其他资源，以实现既定的战略目标；此外，董事局亦需负责履行守则条文（《香港联合交易所有限公司证券上市规则》附录十四《企业管治守则》所载内容）D.3.1条职权范围所载的企业管治职责（包括制定公司的企业管治政策），以及负责对管理层的工作作出全面监督及检讨本公司业务的表现。

年内，本公司有12名董事，其中有四名独立非执行董事，占董事局成员人数至少三分之一，其中一名独立非执行董事具备适当的专业资格，或具备适当的会计或相关的财务管理专长。董事局相信，执行董事与非执行董事（包括独立非执行董事）之间已取得合理和适当平衡，以达到充份的制衡，让股东、其他有关各方及公司的利益得到保障。而多元化的董事局组成令会上提出的关注事项及问题不尽相同，使董事局考虑公司事宜时会有更多种类的选择及解决方法，为本公司的持续增长奠下了良好的基础。



在《亚洲企业管治》「第十届亚洲企业管治大奖」评选活动中，本公司第三次荣获「亚洲区优秀企业管治企业」，公司董事局主席兼行政总裁郝建民先生亦于此大奖中首次获颁发「亚洲区年度董事大奖」殊荣。此前，郝建民先生曾荣获第四届亚洲卓越大奖——亚洲区最佳行政总裁。



在香港董事学会主办之「杰出董事奖」评选活动中，本公司董事局主席兼行政总裁郝建民先生获颁发2014年度杰出董事奖殊荣。



本公司入选财经杂志《金融亚洲》亚洲最佳公司之一，所获排名包括：最佳企业管治，最佳管理企业，最佳投资者关系等。



企业管治

投资者关系



2014年，公司保持了与资本市场的紧密沟通，以企业传讯部为窗口，通过参与各类资本市场活动、投资者会议等形式，及时响应股东和投资者的各类问题和要求，并将资本市场各类信息系统地回馈管理层。本公司立体化信息发布平台持续运行，资本市场沟通顺畅。

2014年1月起，中国海外发展在联交所刊发月度销售及新增土地储备公告，保持了领先的信息透明度。年内，公司参加20余场大型投资会议，接待近300人次公司访问，电话会议近500次，以及安排217团次，超过1,000人次投资者参观地产项目。年度及中期业绩分析员会，现场参会投资者总计超过400人次，全球中英文视频直播及回放收看超过1,000人次。

中国海外发展一贯重视与股东及投资界的交流沟通，回答疑问，听取建议，致力于提升信息透明度，加强企业管治水平，提高为股东创造价值的的能力，公司投资者关系工作质量亦受到资本市场的广泛肯定和嘉许。



内控管理

守法合规

为进一步完善公司企业管治及内控合规体系建设，中国海外发展于2014年初正式成立法律事务部，统筹负责从拿地前期投资、工商登记备案、股权关系、合同事务、诉讼案件、知识产权、外聘律师、法律信息化、法律风险管控体系建设等方面的管理工作，推动公司法律风险防范的全方位、系统化、规范化建设。

年内，公司制定了《法律事务管理制度》，并下发《法律事务工作指引》、《合同事务工作指引》、《诉讼案件备案工作指引》、《知识产权管理工作指引》等配套的操作指引文件，同时，结合公司实际，编制《房地产销售法律风险解析》，对房地产销售全流程中涉及的法律纠纷及真实案例进行归纳总结，有效提升一线销售人员的法律风险意识及工作水平。此外，在公司内网设立“以案学法”栏目，定期发布房地产法务案例材料，促进各级公司对业务运营相关的法律、法规及条例及时知晓与遵循，并持续对业务开展活动中的法律风险进行事前预警，防患未然。



制度流程建设

中国海外发展根据现代企业和“三重一大”管理要求及标准，基于公司业务发展需要，年内调整优化了总部及各级子公司管理层议事机构、议事规则，构建了科学、合规的议事决策体系，提升了各级公司的决策效率和市场反应速度。

年内，因应公司管理优化需要，修订印发《制度管理办法》、《审批管理工作指引》、《房地产开发主要流程管理权限及协同机制》等重要性管理制度文件，对现有各项制度进行全面检讨和专项梳理，并为配合制度落地，进行制度培训近300场，超过1,460人次参与，公司内网制度平台访问率达到96%以上，有效地促进了公司管理思路的传达和规章制度文件的宣贯落实，亦进一步提升了公司整体管理效率。



各级公司负责人离任审计

本公司根据年内各子公司总经理的人员变动情况，对旗下9家公司进行了总经理离任审计，总部监察审计部门通过现场调研、审计测评、合规性检查等手段对任期内的经营管理情况进行综合评价，梳理遗留问题，提出处理建议，促进子公司内控管理效益提升。



企业管治

反贪腐机制

中国海外发展为及时把握公司在经营管理过程中存在的问题和不足，有效防范公司各级员工不履职和不正确履职情况的发生，建立和营造廉洁自律的企业文化。公司自2006年成立了效能监察的专门部门（2014年更名为监察审计部），拓宽公司内外检举渠道、强化内外部监督体系。

通过廉洁从业教育、监察制度健全、举报及问责机制强化等各项举措，持续规范公司各项业务管理决策行为，形成互相制约、互相监督工作机制，并不断加强公司各级单位作风建设，警示风险，牢固员工反腐倡廉意识，进而保障公司经济效益和管理效益。

群众路线教育实践活动

结合中央关于改进工作作风、密切联系群众的八项规定的相关精神，中国海外发展先后组织开展了与企业中心工作紧密结合的各类专项活动，主动推动“反四风”相关工作，并监督、督促各级子公司的执行情况，通过观影、学习模范、座谈、深入一线，倾听基层员工心声及需求，进而有效地指导、改善、推进实际工作，持续完善各级公司廉政教育和监察工作。

规章制度完善

根据公司机构调整及业务发展需要，本公司监察审计部门对《招标管理办法》、《不相容岗位分离实施办法》、《诫勉谈话制度》、《经济合同监督管理办法》、《所属地区公司三重一大事项监督管理办法》等管理规定进行实时修订，并在年内新编制了《监察审计实务》，丰富廉政建设的制度依据。





廉洁教育

培养意识，保持
宣传教育持续性

- 《员工职务行为守则》进行全员廉洁自律宣传
- 编制下发《廉政漫画》刊物、《廉洁与效能》刊物、《企业风险防范漫画手册》
- 廉洁从业手机短信提醒
- 企业文化展播包含企业廉政内容

制度约束

建立规则，保证
制度健全性

- 严格执行“三重一大”事项监督
- 明确公司岗位风险防范机制
- 执行不相容岗位分离管理机制
- 制定并执行廉洁与效能诫勉谈话制度
- 制定并执行投诉与举报管理办法
- 制定并执行廉政建设责任制考核实施细则
- 发布投标管理公开信：书面形式提醒投标人，禁止赠送礼物或提供利益给公司员工，并提供投诉举报方式。
- 与商业合作伙伴签订合同的同时签署廉洁协议书：防止各种不正当行为的发生，保护各方利益。
- 领导班子签订廉洁自律承诺书
- 建立公司领导人员廉政档案

举报与调查

加强监督，强化
监督常态化

- 严格执行常规效能监察
- 开展专项性监督检查
- 开展廉洁自律，加强廉洁公示
- 员工满意度调查包含有关领导班子廉洁情况满意度调查
- 合作单位满意度调查
- 公布投诉举报电话、信箱，接受各方投诉举报

强化问责

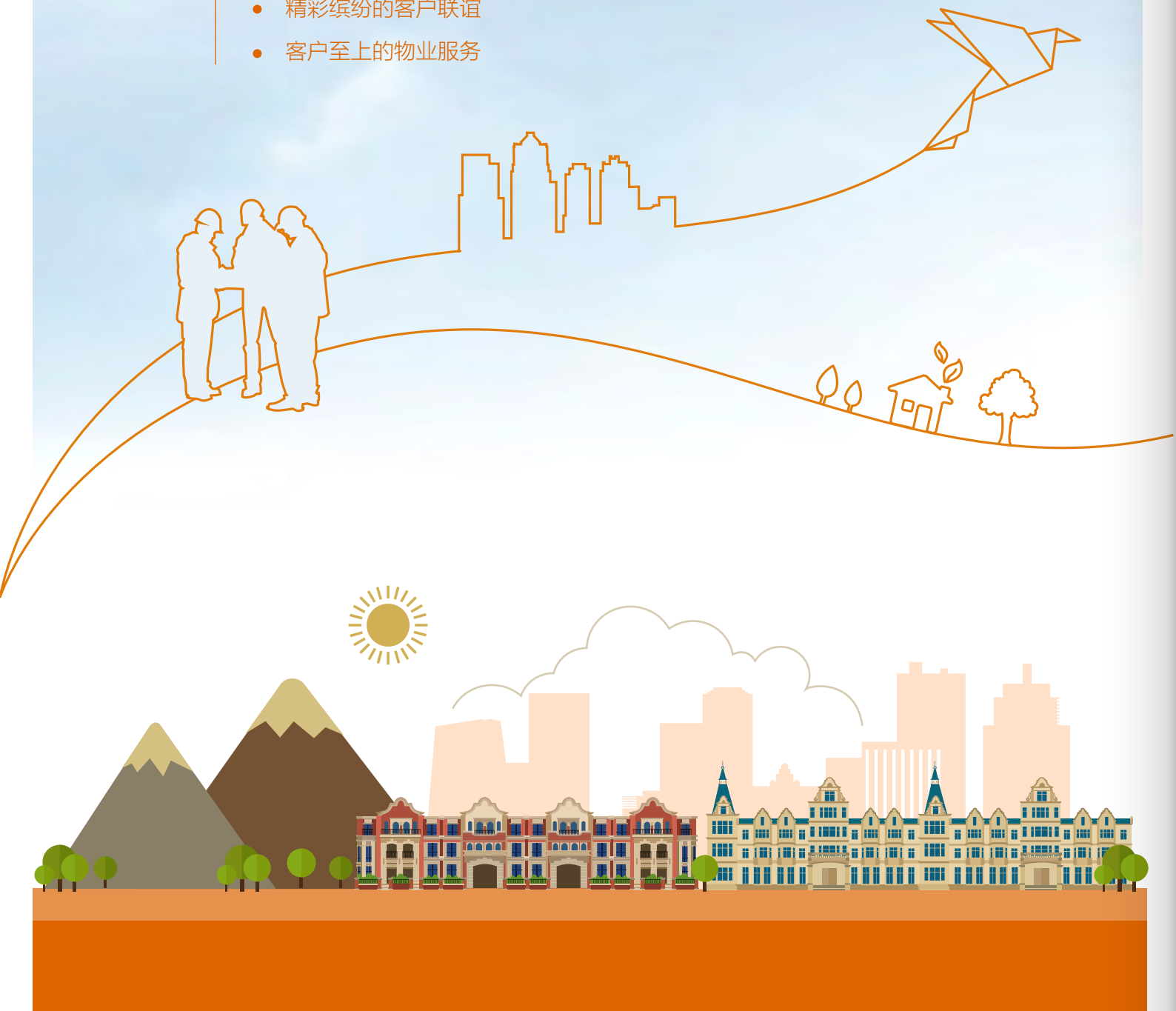
保证责任追究
严肃性

- 贯彻执行员工效能问责暂行规定
- 《地区公司领导班子任职资格管理办法》、《地区公司中层管理人员任职资格管理办法》等，明确了重大廉洁自律责任一票否决制。
- 各级管理考核制度中均明确了廉洁自律责任。

4

过程精品

- 过程精品 楼楼精品
- 持续创新的规划设计
- 专业精益的施工建造
- 严谨精细的销售推广
- 精彩纷呈的客户联谊
- 客户至上的物业服务



过程精品 楼楼精品

中国海外发展始终坚持精品化的产品策略，以精品项目满足市场和客户的需求，以鲜明的产品特质与精细化的管理领先于同行，同时建立了全过程、立体化的客户服务网络，为客户提供专业化、个性化的服务，赢得客户对中海地产品牌的长期忠诚。

中国海外发展的精品理念集中体现在“过程精品、楼楼精品”的项目发展理念上，并源自公司承建业务的深厚背景及卓越的房地产开发全过程管控能力，30多年前，本公司就凭借“设计新颖、用料上乘、质量优秀、价格公道、管理完善”的项目发展理念扬名香港。30多年来，公司的规划设计持续创新，推出了逐级递进的五代精品住宅，持续引领行业发展。在当前房地产市场的潮起潮落中，中国海外发展在每年数千万平方米的建设项目中，从规划设计到施工过程把控，从精装修工程的稳步推进到项目交付入伙前后的精心安排，从全程客户服务、精诚物业管理到地产与物业合力共建精品社区，中海人始终以客户为中心，精耕细作，品牌经营，实现了公司跨区域、规模化的稳健发展。

持续创新的规划设计

项目设计

中国海外发展在长期的项目开发实践中，始终秉持国际化的视野与城市营运高度的规划理念，通过规划设计工作的三级管理，充分整合境内外优秀设计单位资源，缜密分析项目地块的容积率和土地特点，反复测算产品组合价值，确保产品经济、社会效益的最大化。

公司所有项目从规划设计阶段起就始终将当地客户的需求放在首位，做到设计创新、管理科学、注重细节。公司已逐步形成以纯高层住区、纯别墅住区、高层住宅+Townhouse/商业街区混合住区为主的规划结构体系，以及Art-Deco、新古典、法式、英式、新中式等多种立面风格体系。传承经典的立面风格体系稳重大气，造型比例推敲严谨，节点大样设计精细，材料应用追求原汁原味，户型空间设计科学实用，有效提升了产品的市场认可度、美誉度，也逐渐形成了公司产品特性鲜明的设计风格。

中国建筑学会“全国人居经典建筑规划设计方案竞赛” 综合大奖 / 建筑金奖项目（2014年度）

- 北京中海金石公馆
- 苏州中海8号公馆
- 佛山中海寰宇天下
- 佛山中海锦苑
- 昆明中海学府路8号



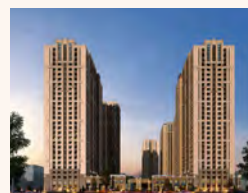
北京中海金石公馆



苏州中海8号公馆



佛山中海寰宇天下



昆明中海学府路8号

过程精品

住宅产品创新

中国海外发展结合多年的规划设计经验与本地化的产品调研成果，从产品设计阶段开始，就组织多部门联合评审，从各业务线的专业角度对产品的舒适度、实用性、安全性等多方面进行分析优化，深入挖掘消费者对不同产品的现实需求，提升产品、服务与客户的匹配度与适应性、勇于创新，并因地制宜，应用低碳节能设计，如积极考量建筑物排列对日照和通风的影响，以提升建筑物运行时的能源使用效益，公司在绿色建筑设计与科技应用方面的创新实践案例请参阅《绿色建筑》章节。

深圳中海九号公馆

公司将最擅长的“高层+Townhouse”系列产品进行个性化创新，极大提升了产品溢价与市场热度，仅用12个月时间，成为深圳市场2014年度单盘销售冠军。



西安中海百贤府

公司首创“中西合璧”新汉唐建筑风格，在西安房价不断走低的形势下，整盘去化80%，项目销售额占2014年西安千万级别墅成交的1/3，再次体现公司创新产品的品牌影响力。



宁波中海国际社区

通过创新式的连廊设计，实现了89平方米的三房户户通透，做到客厅、主卧、次卧三开间统一朝南的整体布局，作为花园学区公寓中的明星户型，持续热销，深获客户追捧。



89平方米户型

与供应商协同创新



案例：规划设计标准化

2014年，中海地产先后组织三十多家设计合作单位展开广泛的交流和研讨，对房地产项目规划设计全过程中的各项节点进行系统梳理，厘定各类产品共性特征，制定统一的设计标准和模式，完成一系列标准化研发成果，包括《标准任务书》、《标准化销售中心》、《项目室内设计师标准手册》、《项目景观设计师标准手册》等。将公司在地产开发标准化、规模化、流程化的专业理念通过产品运用的形式传递至整个设计行业，改善其“小作坊”的传统运作方式，显著提高了行业的劳动生产率，减少重复劳动，加快设计效率和建设进度，提升了经济和社会效益。

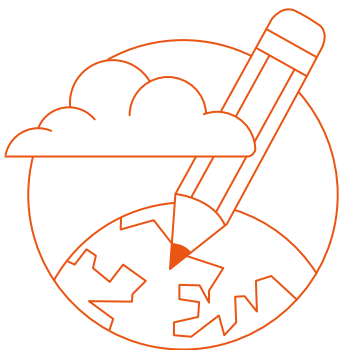


案例：电梯产品标准化

2014年，中海地产联合电梯战略合作供应商三菱电梯、通力电梯进行适用于地产项目的电梯产品标准化方面的研发，并形成了整套的标准化执行方案，推动电梯供应商缩短设计、生产、供货周期，提升产品质量、降低能源消耗。

当前，房地产行业，各地产开发商在电梯设计、选型方面基本由项目设计部门/建筑师根据项目情况挑选具体适用的电梯型号、功能配置及轿厢装潢等，由此造成各项目电梯产品型号各异，种类繁多（上百种类型），既不利于供应商的批量化快速生产，也为现场安装和后期保养维修带来困难。本公司通过对目前电梯市场、生产技术、使用状况深入调研，与供应商多次沟通、协调，最终推出《住宅/商业电梯标准化设计方案》、《电梯移交物业工作指引》、总承包管理协调配合内容等设计标准、施工标准等系列成果，在全公司范围内推广执行。通过电梯产品的标准化工作，提升了供应商生产效率，降低了产品损耗和工程造价，进而系统化的节约资源，解决供应商产品生产设计与运营维护环节的难题。

过程精品



专业精益的施工建造

2014年，中国海外发展将原有的主管项目发展的工程、合约等业务线组建为专业化的工程管理公司，推进项目施工建造的系统化、标准化、专业化的建设，持续强化“过程精品”的项目发展质量观，确保实现“楼楼精品”。

工程策划

工程策划作为中国海外发展房地产项目工程管理的特色工作模式，要求一线工程管理人员“项目未开、策划先行，项目实施、心中有数”。同时，工程策划并非仅仅是模拟施工的一种工作方法，而是既要考虑整个项目施工的平面布置、穿插流水作业流程、道路交通实施程序等，还需要考虑将工程策划的内容转化为合约语言，通过合约清单约束体现策划内容、保证工程策划的真正落地，促进工程全过程的精细化、专业化管理，进而运筹帷幄，提升项目发展的整体管理水平。

建筑材料使用

中国海外发展坚持所有在建项目之建筑用材用料的品质采购策略，公司大宗建材的集采能够有效保障质量、节约资源，有效推动建材企业的技术研发。2014年度，公司完善了全系统内集中采购的类别梳理及建筑材料采购指导规范的制定，并印发了一系列的标准化的指引文件，对产品建造过程中用到的磁砖地板、厨房卫浴、门窗五金、机电设备、电气配套、水暖配套等产品质量予以逐项规范，并实时更新合格供应商名录，剔除不合格供应商。

- 工程管理公司成立了专门的技术管理部门，密切关注行业、市场动向，适时总结和推广行之有效的新技术、新材料、新工艺、新设备，避免质量通病的重复发生，确保工程进度、安全和成本和谐统一。
- 公司对合作供货商的采购来源、生产过程、工艺做法、成本储运等环节中的环境行为进行严格监督和管控，加强进场材料的环保检测环节，并建立日常评分体系，列入对供应商的年终评价体系中，促进供应商低碳生产，环保运营。



案例：样板间环保材料使用

视项目实际情况，在样板间墙面使用生物乳胶漆，颜色选择多样化，施工简便，可重刷或用清洁剂进行处理，既能抑制墙体霉菌，还能给家居带来缤纷色彩。此外，样板间装修壁画、洁具、软装（家具、床、家电）以绘画展示，减少能耗。



案例：建筑栏杆材料环保创新

中海地产与栏杆材料战略合作单位于2014年起对栏杆基材进行样本研究及比对，在建筑栏杆材料应用方面有所创新突破。在保障栏杆材料质量和成本控制的基础上，通过热浸镀锌的创新工艺，让熔融金属与铁基体反应而产生合金层，从而使基体和镀层二者相结合，让栏杆材料镀层均匀，由此生产出锌钢栏杆，其防腐性和使用持久性增强，并更为美观。

相比以往常见的铁艺栏杆，锌钢栏杆由于受到锌层保护，让材料在空气中腐蚀消耗降低为普通钢材腐蚀速率的1/17，因此，锌钢栏杆防腐性能更为优越，大大减少了栏杆腐蚀、生锈造成的环境污染。此外，由于镀锌层的硬度值较钢材大，因此锌钢栏杆抗冲击性和抗磨损性良好，使用寿命更长，减少原材料的消耗，同时也减少后期维修成本，在使用周期上降低了钢材损耗，从而减少污染。通过此项节能创新，实现了材料创新和工艺创新，并达到成本控制和环境保护的多赢局面。



安全文明施工

中国海外发展从制度层面对安全管理责任制、安全检查规定、防火防盗专项要求、项目重大危险源、项目安全紧急应变、安全生产应急预案等都进行了明确，对危险性较大的工程如深基坑工程、高大模板工程、30m及以上高空作业的工程等编制安全专项施工方案并进行专家论证，确保所发展项目之安全文明生产，并使施工过程对周边社区的安全、环境影响降至最低。

- 2014年度工程管理公司总部共对地区公司进行44次检查，对存在的施工安全隐患及时发布预警通报、安全提示并跟进落实整改。其中，北京古城项目、苏州山湖一号、长沙中海国际社区、深圳当代艺术馆与城市规划展览馆、广州中海云麓公馆、广州中海花城湾等7个项目荣获市级以上的安全文明工地及优质工程奖项。



过程精品

质量安全管理

中国海外发展一直坚持“质量第一”的宗旨，并视质量改善为工程管理永恒的主题。公司于2014年下发《关于加强全集团质量管理的进一步措施》管理文件，正式成立“质量管理委员会”，作为所有项目质量管理的专门工作机构，明确各地区设立质量安全管理专员岗位，以提升业主满意度、提升工程质量为工作中心，将“质量安全管理融入在日常管理实践中”，更有力、更全面、更实效、更有责任的推动本公司产品质量管理工作。

目标

认真履行合约、严肃质量过程、做好实测实量、全面掌控质量，力争为每一位客户提供高品质的产品。

具体措施

- ① 形成承建商、监理公司、客户代表、第三方质量检测机构、政府主管部门等多主体参与的质量评估管理体系，全面推进“全员、全过程、全方位”质量安全管理。
- ② 成立“质量管理委员会”，负责从管理政策到具体措施，统筹和协调质量管理的全过程，所有项目从开工到竣工入伙，在质量安全上，上下一心，长抓不懈。
- ③ 明确各地区设置专职人员作为“质量专员”，与总部对接并执行相关工作，同时，各地区工程管理负责人是质量管理工作的第一责任人。
- ④ 将近些年全公司持续推行的实测实量工作进一步加强并予以细化，依据实际执行效果不断完善与改进。
- ⑤ 陆续在各地开展质量安全“深耕活动”系列培训及“安全生产月”活动，通过自查自纠自身问题，培养项目管理人员质量安全意识，使质量意识深入人心。



实测实量

近些年，中国海外发展通过引进第三方实测实量的手段，持续改善了房屋整体品质，入伙投诉率也显著降低，今后公司将继续用好这一工具，并不断优化第三方监督的内容，逐步建立过程质量控制标准。

- ① **关注重点**——工程质量的三大要素：结构、防水、材料，工程管理公司总部制定了《质量安全评估操作手册》并不断修订完善，各地依据实际编制项目实测实量细则。
- ② **实测内容**——实测实量在项目发展的主体建造阶段、砌体阶段、粉刷阶段都安排不同的实测项目，主要对项目施工的尺寸控制、工艺节点、渗漏隐患进行测量评估，及时将施工过程中存在的瑕疵及偏差规避在前期。
- ③ **周期安排**——承建商随工程进度及时进行100%自查，工程部与监理部每周进行例行检查，工程管理公司（地区）每月进行评估，工程管理公司（总部）每季度组织进行第三方独立实测实量，并实时发布评估报告以督促项目不断改进提高。



项目现场管理

学习借鉴本公司香港地盘环保管理经验，建立施工现场环保规范管理，并积极创建文明工地。

- ① **防扬尘：**做好施工场地硬化处理；搅拌机设置防扬尘防护棚；运输散装材料的车辆需加盖篷布；保持施工现场整洁卫生、不带泥沙出场。
- ② **降噪音：**设置临时声屏障，严格限制作业时间；对搅拌机、空气压缩机、木工机具等噪声大的机械，采取防噪、降噪措施以减少噪声影响。
- ③ **污水处理：**工地生活污水、施工废水等单独铺设污水收集管道和收集池，工地污水与市政污水排放接驳，有组织、按要求排放。污水处理和清运指定专人负责，并建立记录台账，规范管理。
- ④ **废弃物管理：**施工过程中产生的废弃物及建筑垃圾严格按照当地城市管理的相关规定进行收集清运，其中涉及到危险废弃物委托有证单位处置，并依法办理相关手续。



劳工权益保护

2014年，公司在建项目规模超过一千万平方米，间接为社会创造了约10万个就业岗位，同时，公司加强与供应商的用工秩序的规范管理，保障劳工的应有权益。

- ① 建立承建商企业信用档案制度，对参与项目投标的施工单位进行诚信记录审查。
- ② 坚持预防为主，纠防结合，建立和完善劳工管理机制，要求所有合作商与劳工签署劳动合同，以明确双方权利与义务，另外，编制工程款和农民工工资支付表两张表，定期抽查执行情况。
- ③ 建立日常工作机制和监督机制，在项目现场公告劳工问题举报投诉电话，监督施工单位依法尊重农民工权益。
- ④ 不定期组织劳工开展国家法律法规相关的科普讲座，进一步提高农民工法律维权和保护意识。



过程精品

房屋查验

为确保项目细节品质及产品质量瑕疵的及时解决，本公司在所有产品正式交付前1-3个月，公司的工程施工管理部门、负责售后的客户服务部门、第三方验房公司等交叉查验，对即将交付的产品进行全面检查及完善，公司客户关系部门亦注重收集客户收楼前后的产品改进建议和意见，并反馈至公司规划设计、施工建造阶段的责任部门，以形成完整的质量管理与监督闭环，通过信息化、专业化的创新实践，持续提升房屋整体品质及客户满意度。

- 投诉问题iPad点击录入：项目交付给客户前，公司组织内部100%分户验收，站在客户角度检查问题，将现场验收发现的问题100%录入“CRM客户关系管理系统”，对室内、公共区域等问题都进行细致查验，整改解决。
- 2014年，多家地区公司聘请了“第三方专业验房公司”协同进行房屋验收，学习借鉴市场专业管理经验，提升房屋查验专业性。
- 各地客户关系部门对产品、服务质量进行日常走访、抽查，并形成相关检查、走访报告，就相关房屋查验问题在公司范围内进行通报和整改跟进，促进产品和服务的完善。
- 各项目在入伙前1个月成立“房屋维修中心”，主要负责公司内部查验问题整改、入伙后业主整改安排、工程质量投诉接待处理、承建商售后维修管理、公共区域查验及移交管理等。



工地开放日

本公司依据项目施工进度，不定期组织开展工地开放日，邀请业主到访项目工程现场，既通过图片展播等形式供业主了解新家建设从荒地到封顶的过程，也带领业主亲自参访项目现场，详细了解房屋质量控制标准和细节，并切实采纳客户对项目施工管理、质量管控的意见与建议。



严谨精细的销售推广

客户是公司实现可持续发展的根基、产品创新的动力之源。中国海外发展实行从项目定位、规划、施工、销售、入伙到后期物业服务的全过程客户服务理念，并将所有地区公司客户满意度指标考核列入公司绩效考核范畴，以客户角度介入房地产开发运营的所有业务环节，从客户利益出发，持续不断改进产品和服务。

销售推广管理

中国海外发展对项目推售阶段的推广资料之合规合法性严格管理，促进阳光销售，透明购房。在香港，公司所有在售项目相关的市场推广资料严格遵守《一手住宅物业销售条例》相关规定；在中国大陆，公司按照当地政府的商品房买卖相关法规要求，在所有项目售楼处将相关文件进行现场公示及对外披露，包含现场公示销售证照及文件、红线内外不利因素公示、沙盘风险提示、样板间风险提示等，确保产品销售信息完整披露、公开透明，公司持续优化从项目销售接待到客户签约全程设定标准化节点流程，同时设立项目销售经理投诉热线，完善销售推广的管理工作。



客户隐私保护

为进一步完善客户信息隐私保护工作，本公司在2014年下发《关于加强客户资料管理的通知》，发布对纸质版、电子版在内的客户信息资料进行专人专岗管理、专用电脑管理、定时专项管理的多项措施，责任到人，加强客户资料的安全保管，避免客户个人信息泄露带来的法律风险，切实有效保护客户隐私。



过程精品

精彩纷呈的客户联谊

中国海外发展业主/客户联谊组织“中海会”成立于2004年，服务理念为“精彩生活卓越人生”，在内地的业务所在城市开设中海会分会，累计发展会员逾30万人。

中海会主旨

①

加强和促进中海地产与广大客户（业主）、社会各界的密切联系，分享中海地产经营信息

②

借由社区文化、慈善公益、休闲娱乐、体育运动等各类活动的组织创新，提升居住体验

③

持续拓展中海会联盟商家，为业主提供消费优惠、团购专场等增值服务

④

通过客户意见倾听，会员的信息回馈，持续改进、优化中海地产的产品与服务

乐活运动季

中海会全国系列活动品牌之一，以鼓励全民参与和全民运动为原则，项目类型设置多样，既有足球、篮球等大球竞技类，也有团队游戏、亲子定向越野等趣味运动类。



中海幸福达人秀

由中海地产、中海物业、中海会联合举办的“中海幸福达人秀”活动已连续举办多届，是中海社区广大业主展示文艺才华的专属平台，吸引了不同社区、不同年龄业主的广泛参与，通过才艺节目的初选、半决赛、决赛等选拔与汇演，既增进了公司与业主的交流沟通，也极大的丰富了中海的社区文化生活。



中海时光秀

2014年9月至11月，公司结合客户需求策划了首个社区品牌活动“中海时光秀”，以“时光、怀旧”为主题，以经典趣味游戏、传统美食为活动主体形式。在全国十多个城市陆续举办超过70场，反响热烈，各社区总参与人数累计超过6万人，并引发众多媒体报道转载。



各类公益活动

2014年各社区共组织三百场以上各类公益活动，如植树节、地球一小时、禁烟日宣传、垃圾分类推广、无车日宣传等，覆盖项目超过200个，参与业户累计超过5万人次。



过程精品

客户至上的物业服务

中国海外发展投资开发的项目由公司物业服务品牌“中海物业”进行管理，作为中国现代物业管理事业的开拓者，中海物业一直践行“物有所依，业有所托”服务精神，在社区安全管理、环境管理、工程维修管理、社区文化管理、商务服务管理等方面持续探索创新，积极提升服务质素，为业主/住户提供高品质的服务。

截至2014年底，中海物业管理服务面积超过5,000万平方米，管理项目接近300个（包括各地区项目售楼处），为逾30万户业主提供专业的物业服务。

客户健康与安全

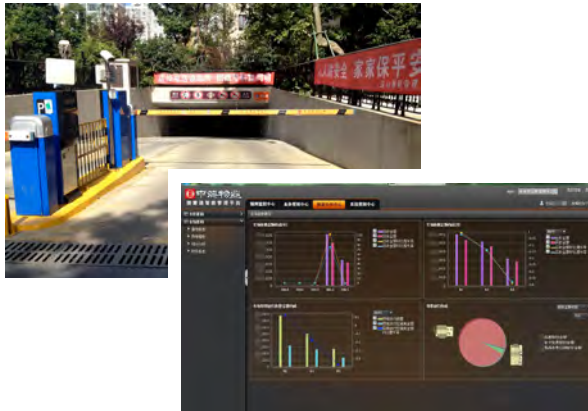
各项目管理处都专门设置了安全保卫主管人员，负责监察及管理物业小区的健康及安全工作，并定期对保安、清洁等相关服务人员进行安全培训教育，并为业主/租户举行安全培训及消防演习。此外物业公司对住宅小区的公共空间的环境品质、商业项目的室内环境质素都进行管理提升，以提供客户/业主健康、安全的居住环境。



推进社区智能化

【全国停车场信息化】

为提高各项目管理处停车场业务运作的规范性和统一性，提升停车场管理服务水平，并防范公司经营收入流失，降低财务管理风险，中海物业系统化推进停车场信息化管控平台建设及配套硬件改造工作，截至2014年底，已完成62个项目停车场系统信息化联网对接。目前已有214个项目完成项目改造前现场勘测，将于2015年相继展开施工。



【访客智能化管理】

根据中海物业多年管理经验，公司自主研发的访客管理软件，具备来访人员管理、门禁联动、移动APP三大功能板块，实现对客户访客预约进出小区管理、欠费客户进出小区提醒管理、工作人员通行授权管理等便捷功能，2014年8月，访客管理系统手持查询机经过中国版权保护中心审核，获颁国家专利证书。



【悦居中海APP】

中海云服务平台物业管理模块“悦居中海”APP发布上线，是一款面向所辖管理社区的物业服务应用平台，已在十多个项目试点运行，加快智能化社区建设进程，APP平台具备多项丰富便民的功能：通知公告、社区活动等资讯类服务；查缴物业费、投诉报修等基本物业服务；周边商户优惠等便民服务；访客预约、社区公共资源查询等特色服务。



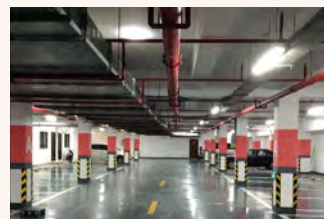
【现场质量监督】

公司始终将一线物业人员的现场服务水平提升作为物业管理工作的核心，为确保服务品质的稳定性，中海物业于2014年7月份正式发布上线“现场质量监督系统”（简称“OVS系统”），OVS系统通过电脑后台系统与移动前端操作相结合，实现了各管理处物业管家日常工作之“任务通知、现场核查、整改跟进”等移动办公功能，提升了物业管家日常巡查发现问题及解决问题的效率，并有效监督专业线之间交叉整改工作的时效性，实现项目常态化管理工作的远程监督等。



LED灯具节能改造工程

针对LED灯具节能效果明显、经久耐用等优点，中海物业对旗下项目公共区域照明实施了LED灯节能改造工程，截至2014年底，已完成项目84个，经过节能降耗改造，累计每年可以节约用电1,065万千瓦时，折合每年节约4,262吨标准煤，同时减排10,625吨二氧化碳。



过程精品

社区垃圾分类推广

为积极践行社区环保生活理念，本公司除了在所有项目设置分类垃圾桶和废旧电池回收箱等垃圾分类回收实施外，还积极配合各地政府和相关机构，成为垃圾定时定点分类的示范单位，同时对于清洁、绿化药品使用后的空瓶及包装，还引入专业公司实施统一回收，杜绝了此类危险污染源。2014年，公司多个在管项目分别被北京、上海、广州、深圳评为“垃圾减量分类示范创建先进小区”、“垃圾分类试点示范小区”等荣誉称号。



客户满意度调研

2014年，中国海外发展继续聘请第三方调研机构，对全国已开发的项目销售阶段、入住后不同时期的业主进行产品和服务满意度的抽样调查，针对开发商在产品销售、设计及质量问题，物业公司的日常服务都进行了客户意见与建议的收集，以不断提升公司的客户服务水平及物业管理品质。

此外，公司还通过热线电话、书面建议、业主论坛、社交媒体等渠道，倾听客户心声，积极收集客户意见，迅速回应客户需要，致力于持续改进客户服务工作。



精品共建

中国海外发展基于打造“百年长青基业”的理念，以“主动关怀客户”为目的，于2011年起启动“共建优质物业样板项目”活动，主动遴选已入伙两年以上的项目，进行设备、设施的改造和优化，同时对物业服务进行改进和提升，共同创建精品生活社区。所有精品共建项目所需要的费用支出系公司主动补贴，是公司持续回馈业主、促进社区保值增值的重大资金投入，这一服务业主的创新性举措在行业内尚属首次。截至目前，公司已投入资金超过人民币9,000万元，在全国各地逾60个项目中完成升级改造工作2,000余项。

2014年初，通过物业公司自查、地产公司复检、外部专家评定等逐级验收，在全国评选出首批“中海物业样板项目”（13个），表彰精品共建过程中“硬件缺陷整改、物业软性服务提升、社区保值增值”方面的优秀案例，在行业内、社会上赢得了良好的口碑，充分体现公司“楼楼精品”的社会责任意识。

【中海物业样板项目名单】

广州中海观园 深圳香蜜湖1号 广州璟晖华庭 佛山万锦东苑 成都城南1号 北京中海凯旋 北京紫御公馆
 济南奥龙观邸 长春紫御华府 重庆国际社区 南京星际广场 沈阳国际社区 苏州胥江府

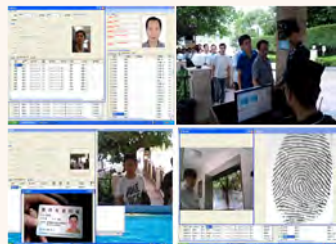
【样板项目管理成果案例分享】

为充分发挥样板项目的示范引领作用，中海物业编制了《首批样板项目管理成果展示推广汇集》，将精品共建过程中的管理亮点和工作成果进行总结，并勉励每一位公司员工结合地区特色借鉴推广，实现物业服务品质跨越提升。



● 案例：访客管理系统

深圳香蜜湖1号项目在南北门增设智能化装修来访人员管理系统，此系统替代了原有的纸质出入证，以身份证直接录入系统后识别人员身份。并通过互联网与公安系统联网，与公安数据库实时对比，发现异常人员，系统会自动报警，加强对外来人员管理的同时，也大大加强了小区的安全性，减少并规避了周边环境安全可能出现的隐患。



● 案例：智能化车库管理系统

作为入伙10年以上的老项目，北京中海凯旋项目在原有安全防护系统基础上，引入智能化车库管理系统及蓝牙读卡技术，完善车辆管理，加强车辆出入安全。同时，对小区加装共计177个最新摄像监控机，全方位无盲区24小时监控，保卫业主人身财产安全。



5

以人为本

- 人力资源理念与概况
- 员工培养及发展
- 职业健康及安全
- 员工与管理层沟通
- 员工联谊会
- 员工反贪腐教育



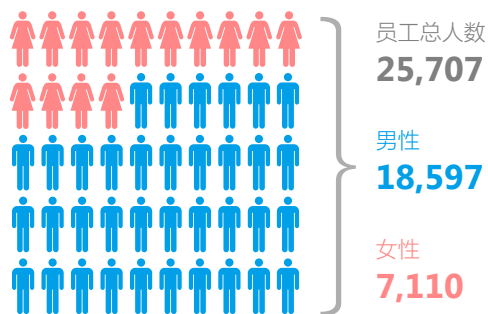
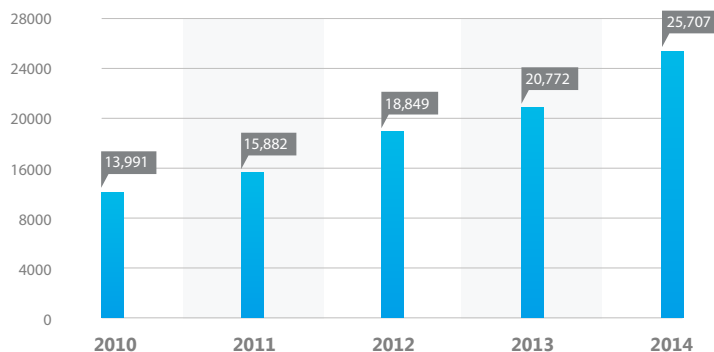
人力资源理念及概况

中国海外发展坚持人力资源管理的战略性地位，通过创立并经营“海之子”、“海纳”双动力人力资源品牌，坚持关键岗位人才“内部培养晋升”的人力资源管理策略，奠定行业英才“黄埔军校”的地位。

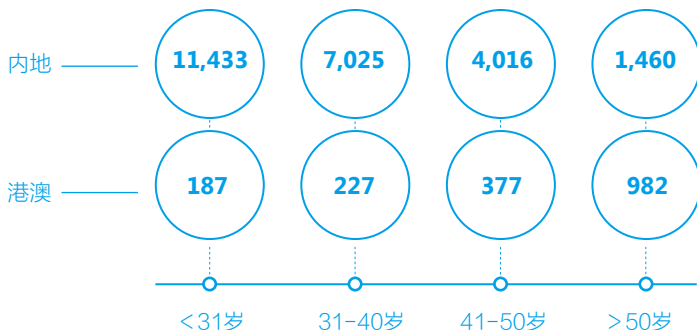
公司立足扎实的人力资源基础建设与梯队管理，以制度完善和文化建设为纲要，系统性平衡公司和员工共同的发展诉求，引导员工积极将个人追求融入到企业长远发展之中，并形成简单、透明、阳光、向上的工作氛围。并通过不断完善绩效考核与薪酬福利体系、大力改善办公环境、持续丰富联谊会活动等，提升了员工的满意度和归属感。

凭借公司在人才培养与公司治理方面的杰出表现，公司连续多年被评选为“中国最佳雇主”、“最受尊敬企业”等荣誉。

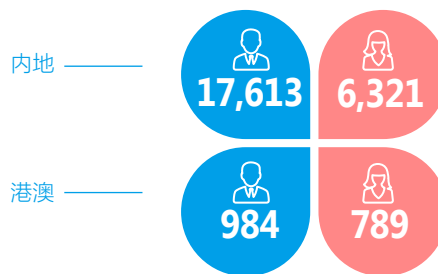
员工总人数



按年龄和地区划分之员工人数



按性别和地区划分之员工人数



以人为本

员工培养及发展

中国海外发展持续构建品牌化员工培养体系，人才培养机制独树一帜。公司建立公正公平的用人机制，形成了积极进取的工作氛围，亦非常重视员工专业素养的持续提升及职业生涯管理，并为员工了解公司战略、融入企业文化、增进专业知识、强化管理能力提供全面的机制保障与资源支持。2014年，为丰富员工多元化培训和培养体系，促进骨干员工更新知识、提升履职能力，公司制定了《员工在职学位教育资助管理办法》，以制度化的手段鼓励并资助员工的在职学位教育，为员工发展提供可持续发展的机会和空间。

针对企业当前的经营环境与发展阶段，本公司以组织管控和人员任用管理体系的优化为基础，聚焦管控模式和制度流程的完善，强化基于任用管理的选用育留平台建设，继续保持人工效能和人力资源综合效益的行业竞争优势，全面保障和推动公司战略目标的实现。



【海之子】中国海外发展从高校直接招募并保有的员工的统称，作为本公司面向应届毕业生进行校园招聘的雇主品牌的形象符号，“海之子”为注册商标，也是本公司对校园招聘的潜质人才的吸纳、培养、使用的全案描述。自2001年“海之子”品牌化运作以来，本公司校园招聘规模从每年的数十人增长至近几年的数百人，“海之子”的品牌化招聘、规模化吸纳、系统化培养和机制化管理，在高校和社会中广受关注并具有深远影响。



【海纳】中国海外发展对从社会直接招聘并保有的有工作经验的员工的统称，是本公司人力资源队伍重要的组成部分。「海纳计划」是本公司面向社会经验人士的雇主品牌形象符号，也是面向经验丰富的专业人士的招聘平台。

 公司招聘官方网站：<http://www.cohl.net>

2014年，中海地产开展培训课程累计**2,987**门，累计参与人数**20,888**人次，员工自主进行网络学习课程累计**11,270**门次，累计在线学习时长逾**21,025**小时，人均在线学习**21**门次。

公司通过“职业发展研习营”、“启航班”、“职业基石行动”、“经理研习营”、“潜质员工锤炼营”、“高管动力营”等系列化、品牌化的人才培养链条，辅以“海无涯网络学院”知识共享学习平台，开创了中国人力资源管理之知识产权保护、人才遴选与培养品牌化经营的先河。



研习计划

2014年4月至7月，公司先后在清华大学、东南大学、重庆大学、天津大学、浙江大学、厦门大学、同济大学、哈尔滨工业大学、华中科技大学、华南理工大学、大连理工大学、沈阳建筑大学和西安建筑科技大学等十三所重点高校举办“职业发展研习营”，共招收研习营营员281人，通过内外部讲师联合授课、“模拟公司化”运营和多地域各业务线岗位实践，为优秀在校大学生提供职业化养成和专业化提升项目，获得了高校师生的一致认可。



实习计划

2014年7月至9月，公司基于内部实际岗位需求，为优秀高校学生提供了中海地产所在业务城市的150多个岗位实践机会，招收实习生276人，通过系统化的实习项目安排，为广大学生打造了富有特色的广阔实践机会，致力于学生的企业认知和快速成长，实现了学生、员工、高校、企业和社会的多方共赢。



新员工培养

2014年，公司针对380名海之子新员工举办了“锤炼计划”系列培训，开展形式有企业文化培训、专题培训月、转正答辩会等，对新员工进行阶段性职业发展总结和个性化发展指导。



以人为本



专业培训

2014年，各级公司为提升员工专业化运营能力及管理水平，开展了丰富的专业化培训课程，如3-12月，营销管理公司先后举办九期“营销专题分享”系列培训；华南区于5-12月围绕项目建筑师工作要点、规划设计流程、设计概念策划解析等十余个主题先后开展规划设计专题讲座十四场；华南区人力资源业务线以“CE考核体系与潜质员工培养结合的探索”为专题，研讨探索潜质员工培养方式；工程管理公司立足“工程管理”和“合约管理”两大主题，全年举行各专题培训12次。南京公司于8月起举办跨业务线的“专业管理提升季”系列专业培训课程，加强了各公司、各部门沟通及协同能力。



海纳共融营

2014年，西部区及北方区等区域公司统筹下，先后举办多场海纳共融营，促进海纳员工快速融入团队、提升业务能力。西部区于4月、12月举办两期海纳员工专项培训，北方区于4月份举办为期三天的海纳共融营。培训涵盖企业文化分享、主题授课、项目参观、专业沙龙、职业素养提升等内容，西部区还通过微信公众号对培训活动进行全程播报及实时分享。



轮岗加速计划

2014年度，公司为390余名员工提供轮岗学习的机会，为150余名员工提供了跨业务线轮岗培养机会，支持员工快速成长。

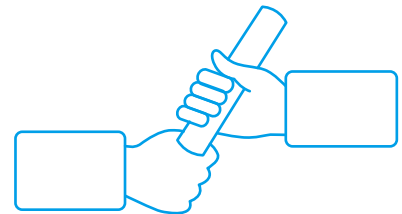
海无涯网络学院

本公司创立的“海无涯网络学院”已成为员工日常培训学习、自我增值的平台。“海无涯网络学院”和以视频共享为主要形式的日常培训，实现了公司内跨地域、跨业务线、跨层级的知识共享与经验交流。

员工满意度调研

为更好的提升公司管理水平，发扬民主精神，中国海外发展自2008年起依托公司内网平台正式开展员工满意度调查。该调查面向公司全体员工，员工参与率逐年提高，满意度分值逐年提升。

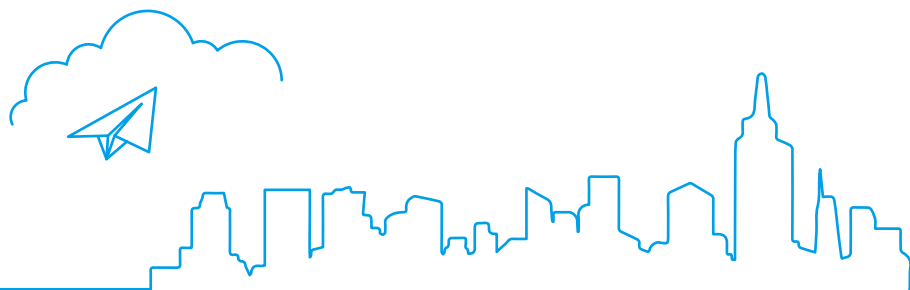
员工满意度调查分为总体满意度、工作环境满意度、工作氛围满意度、工作回报满意度、工作状态满意度六大模块，共48项指标。公司通过整理基础数据，重点分析公司治理、人力资源管理指标，并撰写年度满意度分析报告，明确下一阶段公司经营管理及人力资源工作优化重点。同时，该项调研还设置开放性问题，结合年度员工座谈会，邀请员工为公司发展献策献计。每年初征集公司员工对企业发展的意见建议，汇总整理后下发到各相关单位跟进落实，并及时向员工反馈落实情况。



机会及待遇平等

中国海外发展建立了完善的人力资源管理政策及制度，就有关薪酬福利、员工招聘及晋升、调动与异地交流、离职管理、工作时数、假期、任职资格、评奖评优等方面，进行了系统化规范。本公司在招聘及晋升员工时，包括员工入职本公司后的基本薪酬福利的厘定，皆着眼于其过往经验、胜任资格及能力素质，不因其性别、年龄、家庭状况、残疾、种族、宗教信仰等因素而遭受歧视。有鉴于公司业务已覆盖中国内地及港澳近50个城市，各级公司的员工队伍组成亦已多元化。

本公司尊重每一位员工，并尊重其参与相关行业协会的自由权利，公司实施的人力资源相关政策与措施支持“联合国全球契约组织”之基本原则和倡议，公司所辖的工作场所并无雇佣童工、强迫劳工的情形及相关违规事件。



以人为本

职业健康及安全



作为一家以房地产开发投资为主业的领军房企，本公司所有员工从事的日常业务及工作场所中涉及到职业健康及安全风险相对较低，公司亦不断完善员工健康及安全方面的制度与日常管理，为所有员工营造安全、健康、舒适的工作环境。

日常及节假日的安全检查：

督促各部门及各级公司做好安全生产和保卫工作，定期对写字楼、项目现场进行安全检查，尤其对水、电等安全隐患进行全面排查，认真做好防火、防盗等工作。

员工年度体检：

依照公司相关员工福利政策，本公司每年定期组织所有员工进行年度常规体检，促进员工身心健康。

员工交通意外险：

公司除了为员工办理医疗、养老、失业等常规社会保险外，还统一为经常出差人员统一购买“交通工具意外伤害保险”，员工出差时不需另外再购买航空货车船保险。

在建项目安全管理：

公司作为负责任及注重产品品质的房地产开发商，积极推动业务合作单位，尤其是承建商、分包商于在建项目现场的职业健康及安全管理，通过严格的安全检查、教育培训、第三方安全风险评估等举措，确保各项目安全文明施工。

物业人员职业健康安全：

物业公司层层落实安全责任，与下属二级公司签订安全生产责任书，严格落实安全检查工作，并组织开展“文明乘梯、幸福万家”和防洪设施大检查等“安全生产月”活动，进一步提高业户和各单位员工的安全防范意识，防止和减少安全事故的发生。



员工与管理层的沟通

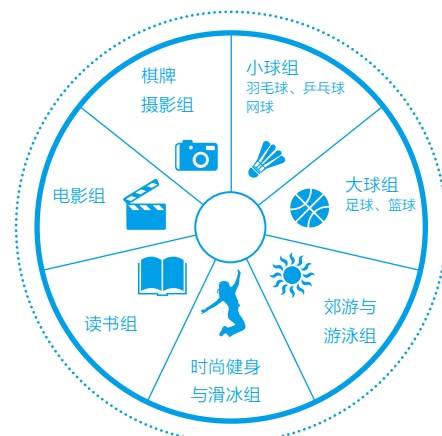
中国海外发展全力支持各级公司管理层与员工进行建设性的互动沟通，以期营造开放、透明、阳光的工作环境，并促进公司各方面管理制度及政策的不断优化完善。公司借助OA内网系统、工作会议、例会等线上线下不同渠道，传达公司各项政策、战略及动向。并通过《中国海外》杂志定期展示公司最新动态，并让港澳及内地员工分享个人生活及工作经验。

员工联谊会

中国海外发展于1992年成立了员工联谊会。通过文娱、体育、讲座、联欢等丰富多彩的形式，增进各级员工的沟通交流。随着本公司在各城市业务布局的推进，联谊会亦在所到之处落地，并作为丰富员工业余文化生活，增强员工归属感与凝聚力的重要纽带。

员工反贪腐教育

中国海外发展积极倡导各级公司领导及员工自觉保持守法、廉洁、诚实、自律、敬业的个人操守，从思想教育、制度防范、行为约束三个方面构建起完善的防腐机制，运用机制的力量让各级管理人员不能腐、不敢腐、不想腐。



2014年4月至8月，本公司开展以“为民、务实、清廉”为主题的教育实践活动，以反对“形式主义、官僚主义、享乐主义、奢靡之风”为切入点，举办了六期专题学习。通过学习反腐、防腐专项材料，通过广大员工广泛提出意见与建议，高级管理人员深刻对照检查，全面提升公司廉洁自律意识与反腐机制。

本公司继续在年初与各地区公司领导班子成员签订《地区公司总经理廉洁自律承诺书》和《地区公司领导班子成员廉洁自律承诺书》，以任职自愿承诺的形式对高层员工进行廉洁防范和预见性的教育引导，促进反腐倡廉教育工作的落实。另一方面，公司持续完善地区公司领导班子廉洁档案和个人事项（含主要财务事项）的报告机制，对与个人职务廉洁情况、家属情况、兼职情况、上缴礼金情况、经济责任审计情况等相关信息进行登记管理，确保纪检监察部门掌握地区公司领导班子成员与廉洁从业相关的第一手资料，也通过领导干部填报资料、上交报告的形式提醒其做好廉洁自律工作。



6

公益之路

- 海无涯 爱无疆
- 关爱青少年
- 保障房及城市公益设施建设
- 社区公益足迹



海无涯 爱无疆

中国海外发展在企业社会责任战略指引下，坚持制度化、公司化运作，先后注册成立『中国海外爱心基金会有限公司』、『海无涯爱无疆』公益品牌，制定了企业社会责任中长期发展规划的同时，也勾画了公司的可持续发展蓝图。以社区建设、青少年教育及慈善捐赠三个领域的工作为重点。

中国海外发展在社区建设方面，本公司利用自身的技能专长参与保障性安居住房项目。同时，持续推进「中国海外」希望学校捐建的公益投入。加强与非牟利机构的长期合作，通过筹办各类筹款活动、社区推广及教育活动，持续回馈社会。截至2014年，公司在扶贫赈灾、捐资助学、襄助公益方面累计捐赠超过港币1.4亿元。

承袭中国海外发展的“精品”路线，本公司捐建的希望学校也是高规格、高品质，每所希望学校的投入都达数百万元以上，均成为当地硬件条件最好的希望学校，其中，四川都江堰中国海外新建特殊教育学校的投入更是超过港币3,000万元，中国海外三峡希望小学被誉为“中国最美希望小学”。

中国海外希望小学专题页： <http://www.cohl.com/Practice/list/66.html>



中国海外青龙希望小学 (陕西汉中)



中国海外三泉希望小学 (重庆南川)



中国海外新湖希望小学 (吉林长春)



中国海外三峡希望小学 (重庆云阳)



都江堰中国海外新建特殊教育学校



中国海外沙岭希望小学 (辽宁沈阳)



中国海外陆沟希望小学 (山东济南)



中国海外金凤回民希望小学 (宁夏银川)



中国海外马金希望小学 (浙江开化)



中国海外沅陵希望小学 (湖南怀化)



中国海外亭口希望小学 (山东栖霞, 在建)

公益之路

关爱青少年

中国海外发展围绕希望小学开展“夏令营”、“爱心探访”、“绘画比赛”等各类公益活动，同时发动员工积极参与和投身所在城市当地的公益活动，践行企业社会责任。

- 2014年1月，公司将员工就芦山地震捐款逾港币270万元与四川省慈善总会设立“中国海外420芦山地震灾区青少年教育发展公益专项基金”，支持当地公益事业发展。
- 2014年2月，中国海外沅陵希望学校正式交付启用，规划总占地面积23,275平方米，总建筑面积5,650平方米，为九年一贯制学校，可容纳1,200名学生就读。
- 2014年5-10月，中国海外希望小学爱心探访（第七年），由各地希望小学所在地公司自行筹办，并陆续完成希望小学师生嘉奖金、奖学金发放工作（第二年）。
- 2014年9月，中国海外亭口希望小学正式奠基，学校总用地面积21,770平方米，总建筑面积7,861平方米，拟新建21班建制，规划生源总数855人，计划于2015年9月交付并开学。





「童梦·同想」—「中国海外x亲切」 两地学生艺术创作交流计划

2014年3-7月，公司与香港公益组织联合发起的「中国海外x亲切」两地学生艺术创作交流计划——「童梦·同想」儿童拼贴画大赛在全国展开，吸引来自香港主流小学、特殊学校、内地中国海外希望小学和中海各社区的近1,700名儿童参与，跨越地域、种族及能力，展示儿童艺术创作之无界限，期间共举办56场艺术工作坊，以「探险」、「毅力」和「贡献」为题，并利用六角形拼贴画集体创作出133件艺术作品，当中41件作品于7月3-6日在香港视觉艺术中心展览厅圆满展出。

欢乐童学会

2014年8月1-5日，由中海集团主办、亲切协办、中海地产杭州公司承办、中国海外爱心基金会赞助、中海会支持的大型青少年文化交流活动“欢乐童学会——2014「中国海外」内地-香港学生夏令营”圆满举行。来自内地9所中国海外希望小学、香港胡素贞博士纪念学校的师生代表，杭州中海业主子女共计77人参加了本次活动。浙江大学—中海地产第三期「职业发展研习营」部分营员代表全程协助组织活动。



小小业主物管体验营

2014年各社区继续举办“小小业主物管体验营”，并结合当地情况进行活动内容优化及创新，如成都公司增添了消防知识和逃生训练的环节，西安公司增设了“国学启蒙”类的课程，盐城公司举办“儿童交通安全体验”活动等，佛山公司则与国际学生组织AIESEC合作，邀请来自韩国、意大利、埃及等9个国家30名国际大学生志愿者作为导师，增设全球文化嘉年华、世界文化体验课、趣味英语课堂、定向越野、国际美食节等特色课程，吸引各社区300多名小业主参与，引领中海社区夏令营活动新风尚。

公益之路

保障房及城市公益设施建设

早在1987年，中国海外发展旗下承建业务就参与香港公屋翠屏村的建设，此后多年来，本公司亦参与香港房屋委员会的多个公屋项目，真正参与并见证香港公屋的发展史。

2014年，公司在中国内地十余个城市开展保障房建设，保障房主要分为廉租房、公共租赁房、经济适用房、安居型商品房等，可以满足不同保障性人群的居住需求。公司各类保障房总在建筑面积约107万平方米，实现竣工面积约43.9万平方米，年内交付入伙各类保障房约38.2万平方米。2014年，公司在广州、北京、郑州、西安、兰州五个城市新增保障房土地储备约33.2万平方米。

2014年中国海外发展保障房建设情况（单位：平方米）

所在城市	项目名称	保障房类型	总建筑面积	竣工面积	入伙面积
青岛	临安府项目一期9、10#楼	经济适用房	19,626	19,626	-
青岛	国际社区一期1-2#地	回迁安置房	384,995	384,995	57,635
哈尔滨	雍景熙岸二期17#楼	公租房+廉租房	16,773	-	-
北京	古城D地块	公租房+回迁房	23,473	23,473	-
上海	中建溪岸澜庭	经济适用房	19,548	-	-
上海	寰宇天下	公租房	13,193	-	-
杭州	御道路一号40、42#地块	公租房	59,600	-	-
深圳	天颂雅苑	限价房	318,320	-	318,320
西安	尚城项目（5#楼）	廉租房	6,486	6,487	-
新疆	苏香台壹号项目及紫云阁项目	限价房	7614.6	-	-
呼和浩特	外滩项目	公租房	4,046	4,046	-
呼和浩特	蓝湾项目	公租房	4,444	-	-
呼和浩特	左岸项目	公租房	2,842	-	-
银川	连湖花园	廉租房	71,126	-	-
南宁	雍翠峰	公租房	3,732	-	-
兰州	凯旋门项目一、二期	公租房	34,716	-	6,006
兰州	河山郡项目	公租房	56,176	-	-
盐城	凯旋门项目	回迁房	18,800	-	-
合计			1,065,511	438,627	381,961

2014年5月，深圳公司保障性住房天颂雅苑项目与深圳市住建局完成就住宅、公区实物及资料档案的正式移交工作，并对项目后续维修保养及出租管理进行了相关安排，作为公司承担深圳市民生工程的重要项目之一，实现了企业经济效益和社会效益的和谐统一。



2014年中国海外发展新增保障房土地储备情况（单位：平方米）

所在城市	项目名称	保障房类型	建筑面积
广州	荔湾区项目#1	安置房	214,200
北京	石景山区项目	限价房+自住房	89,848
郑州	金水区项目	公租房	19,841
西安	浐灞新区项目	廉租房	8,051
兰州	安宁区北滨河路项目	公租房	55,872
合计			331,940



深圳市当代艺术馆与城市规划展览馆

深圳市当代艺术馆与城市规划展览馆（简称“两馆”）位于深圳市中心区市民中心的东北角，是深圳中轴线的最后一个公共建筑项目，为深圳市标志性建筑，占地约3万m²，总建筑面积8.78万m²，建筑总高度40米，共5层，地下室2层（局部）。“两馆”建设和经营管理权是本公司于2012年获得，计划于2016年正式完工。“两馆”建成后将免费对社会公众开放。作为深圳市“十二五”规划的60个标志性重大建设项目之一，已于2013年4月正式动工建设。

“两馆”项目设计理念是一块半透明的“城市巨石”，建筑形体富于动感，设计突出低碳、环保、节能的理念。中国海外发展作为“两馆”的建设方及运营方，将积极探索展馆新的运作模式，打造展馆新的产业链，实现高效运营和可持续发展的有益探索，将“两馆”建设成为深圳城市建设的卓越精品和文化建设的亮丽名片。



2014年5月10日，“两馆”运营定位初探专题会暨学术定位文化沙龙在深圳成功举办，深圳市相关政府部门、“两馆”顾问单位及艺术界代表出席了活动，会议围绕两馆命名与发展格局，两馆理事会、监事会组织机构设置及两馆运营所涉各方角色职责等运作机制问题展开深入研讨。下午举办的文化沙龙环节，来自国内外的著名艺术家、策展人、戏剧家、建筑师、美术馆博物馆馆长等嘉宾齐聚一堂，为“两馆”的后续学术定位及运营管理献计献策。



公益之路

社区公益足迹



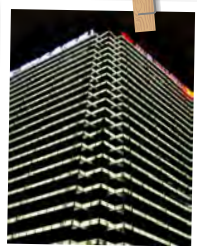
2014年2月，宁波公司聘请专业园艺师、有机蔬菜培育师现场授课分享，为客户提供了一场集科普、休闲于一体的绿色健康之旅，给宁波别墅产品珑悦客户提供了一种享受自然的院子生活。



2014年3月28日，桂林公司“书送爱心书送希望——中海地产公益助学在行动”公益活动在桂林甲天下广场举行，社会爱心人士、中海·元居业主、地产员工等逾百名志愿者参加，共同为桂林全州县偏远山区四所小学学生捐赠图书及文具。



2014年3月29日，南宁公司员工带动当地志愿者，在南宁电子科技广场、民族广场等进行“地球一小时”环保倡议，得到广大市民的广泛支持。



公司一直以实际行动支持世界自然基金会应对全球气候变化的各项倡议。2014年3月29日，“中海系”甲级写字楼在北京、上海、成都、青岛、西安等地的写字楼项目均举行“地球一小时”活动，关闭非必要照明，倡导及推行健康工作、绿色办公的商务文化。为使环保运营活动效果长期化，商业公司对绿色、低碳、健康的办公理念进行多维度宣传，运用微信、微博等新媒体发起“低碳生活，蓝天自造”话题互动，并为租户提供系列增值服务。



2014年6月，杭州公司举办“2014西骑纪”，邀请热爱环保、喜爱运动的市民加入“环西溪湿地骑游”与“花样骑行技巧赛”，引导公众树立绿色交通理念。



2014年4月，中海地产、中海物业、中海会联合举办“2014寻找春天里的正能量”——第五季“中海绿色联盟”活动。在活动现场举行了“植树认养”、“绿色兑换”、“环保游戏”、“垃圾分类大比拼”等一系列活动。



2014年6月，物业公司在重庆国际社区举办环保创意市集活动，现场集聚了环保创意商品区、废旧玩具与书籍等物物交换区、环保物品手工制作区、环保创意屋等多个环保体验互动环节，引导业主立足日常生活进行环保公益实践。

7

绿色建筑

- 绿色建筑科技示范项目
- 项目绿色建筑技术应用
- 部分绿色建筑技术展示
- 经济与社会效益
- 绿色建筑认证与交流



中国海外发展作为房地产行业领军企业之一，积极响应国家节能减排的号召，引领绿色建筑的发展。

绿色建筑科技示范项目

——苏州中海·国际社区233-2项目

中国海外发展以“高科技、低能耗、低排放”为主旨，完成了首个全生命周期绿色建筑科技示范项目——“苏州中海国际社区233-2项目（春天工程）”。本项目围绕“低碳”、“健康”、“智能”三大理念，以人为本，因地制宜地系统集成应用了28项绿色建筑技术，实现了科技、绿色、经济、舒适的有机结合，在公司内外都具有积极的示范作用，项目于2014年12月完成项目科技验收鉴定，从项目绿色技术体系、设计目标、运用技术、经济社会效益等方面，实施全生命周期绿色建筑策划实施的模式得到中国绿色建筑与节能委员会等权威机构专家的赞许与肯定。

项目概况

苏州中海·国际社区233-2项目位于苏州工业园区湖东城市副轴线东端核心板块，紧邻湖东CBD，交通便利，生活配套完善。项目由121栋低层住宅及两栋150米超高层住宅组成，项目以5,500平方米的水景主轴建构小区生态自然湿地环境。



「绿色科技住宅
开创未来人居」
视频短片



▶ 科技示范区范围



▶ 科技示范区水景



▶ 科技示范区低层住宅外立面



▶ 科技示范区低层住宅

科技示范区选取整个地块最具展示效果的两栋低层住宅和主水景区在内的示范区作为绿色技术展示基地，用地面积约为8,984平方米，总建筑面积约为1,063平方米。综合应用多项国内外先进绿色建筑技术，从节能、节水、节材、室内外环境优化和智能化系统等方面综合考虑，并根据建筑主体及周边场地环境特点，建立相应技术控制要点并进行精心实施。

五大目标

项目设计及建造过程中通过对建筑节能率、可再生能源利用率、节水率、非传统水源利用率、可再生建材利用率设置了五大量化的绿色设计目标，并充分保障和落实了绿色住宅的低碳性能，最终各项指标完成情况远高于国家绿色建筑三星级认证的标准要求。

	目前绿色三星指标要求	本项目各项设计目标	本项目各项完成指标	相较绿色三星比例
节能率	65%	80%	82.6%	17.6%
可再生能源利用率	10%	50%	50.8%	40.8%
节水率	8%	10%	11.2%	3.2%
非传统水源利用率	10%	30%	33.6%	23.6%
可再生建材利用率	10%	30%	31.5%	21.5%

二十八项技术

围绕上述三大技术体系及五大量化目标，本公司结合国内外先进技术案例及公司多年的住宅开发实践，并对公司过往在全国各地的绿色建筑项目开发实践中积累的技术经验进行广泛及深入的优选，从具体绿色建筑技术的可实施性、可推广性、贴近项目属地地域特性及运营价值等多角度出发，重点关注多项技术共同作用下的综合集成与整体提升效果，共优选出二十八项绿色技术，真正创造一个绿色化特征明确，全生命周期中环保、节能、舒适、科技化的理想居住区。

技术体系		28项主要实施技术	
低碳	基础	外围护结构保温体系	地源热泵系统
		墙面立体绿化	节水器具
		电动百叶外遮阳	高效灌溉系统
		光导照明系统	雨水回用系统
		新风全热回收系统	废固再生建材
		太阳能光热系统	整体卫生间
	示范	电致变色玻璃	太阳能路灯
		隔声通风窗	自洁净水体
		LED 照明	新型复合塑木地板
		太阳能光伏发电系统	预制装配式施工
健康	基础	透水钢渣砖	
	示范	调湿瓷砖	
智能	基础	管理监控系统	
		通信网络系统	
		安全防范系统	
	示范	智能围护结构	
		设备自控系统	
		智能家居平台	

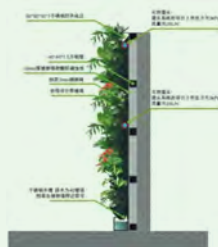
绿色建筑

部分绿色建筑技术展示

墙面立体绿化·高效滴灌系统

利用方钢龙骨固定在建筑外墙体上，主要材料采用防腐蚀板材系统，植物棉系统，灌溉施肥系统，植物种植系统及排水系统，可实现自动化浇灌施肥。

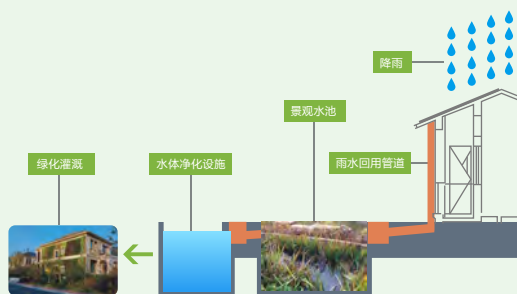
优点：有效改善室外环境，墙体隔热能力可提高约20%以上。



雨水回用系统·自洁净水体

通过雨水回用系统收集住宅屋面雨水，将雨水汇集入景观水池中。景观水池中种植的黄菖蒲、蒲苇等水生植物具有净化功能，污染物与其茎部接触产生沉淀作用。另外，附着在茎部上的微生物可对污染物产生吸附分解作用。景观水池中的水进入水体净化设施中，通过沉淀、过滤去除水中的氮、磷及浮游植物，达到对水体进行自然净化的目的。这种净化过程循环进行，确保蓄水池水质洁净，最终用于景观灌溉。

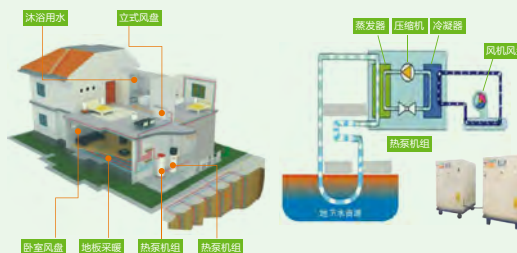
优点：节水，单体建筑年节约水量约163立方米。



地源热泵系统

地源热泵采暖空调系统通过土壤换热器，从地下垂直埋管环路中吸收低品位热能，再借助压缩机系统将低品位的能量提升为高品质的能量，供整栋楼使用。冬季产生45~50℃的热水，可以利用地板采暖、风机盘管等设施用于采暖，并且可以提供生活热水。夏季产生5~10℃的冷水供应室内空调。

优点：节能、环保。



太阳能光热技术

分体承压式太阳能热水系统是将集热器与储热水箱分开放置，集热面积4平方米，储热水箱容积200L。储热水箱摆放位置灵活，集热器与建筑屋顶造型可实现一体化设计，吸收太阳光得到的热量加热工作介质，加热后的工作介质循环进入储水箱内的盘管，与盘管外的水进行热交换，从而加热储水箱内的水，供厨房和卫生间使用。

优点：节能，单体建筑年节电量2,820千瓦时。



太阳能光电技术

采用非晶硅薄膜光伏电板，体积小、转换速度快，结合阳台板设置了3块，46W/块；多晶硅光伏电板：体积较大，转换效率高，结合屋顶设置4块，290W/块。用于二层衣帽间、走廊用电。

优点：高效利用太阳能，年节电量475千瓦时，约1.3千瓦时/天。



▶ 薄膜式太阳能光伏板（非晶硅）

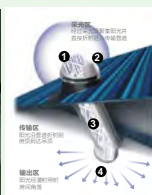


▶ 常规太阳能光伏板（多晶硅）

光导照明装置

光导照明系统是一种将室外阳光引入室内进行照明的技术，不涉及能量形式转换，太阳能利用效率很高，属于新颖的太阳能利用模式。通过光导管把光亮传输到需要光照的地方，如社区地下车库、植物照明等场所。

优点：地下车库采用太阳能光导管技术，充分利用自然光的漫反射，用于地下照明，节省白天开灯能耗，年节电量1,210千瓦时。

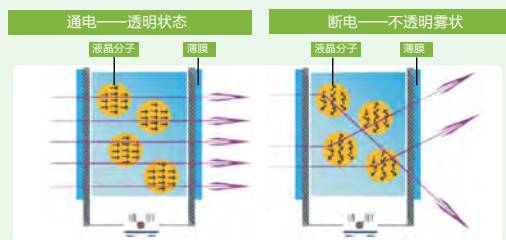


光导照明装置及示意图

电致变色玻璃

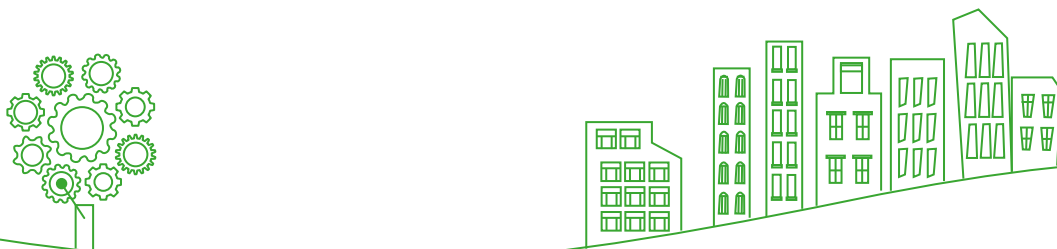
电致变色玻璃运用于卧室、衣帽间，通过控制光电功能膜电流的通断，从而可控制光电功能膜的透明度。具有很好的遮蔽保护隐私的作用。冬季，室外太阳的热量能通过这种玻璃进入室内，而室内的热量在通过窗口玻璃时被反射回来，从而保证室内温度，减少取暖能耗。夏季，它将室外太阳能的长波段以及由室外物体产生的远红外辐射阻挡在室外，有效地限制了热能进入室内，确保了室内凉爽，能有效降低制冷的能耗。经测试，当电致变色玻璃处于透明状态时，能阻隔室外34%的太阳辐射量，当电致变色玻璃处于不透明状态时，能阻隔室外60%的太阳辐射量。

优点：保护个人隐私、保温隔热。



▶ 通电时，电场作用下薄膜中高分子液晶材料有序排列，光线透过薄膜，呈透明无色状态。

▶ 断电时，高分子液晶材料无序排列，光线无法穿透薄膜，乳白色不透明状态。

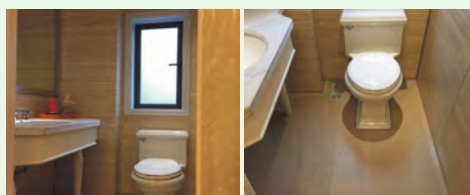


绿色建筑

整体卫生间

整体卫生间采用一体化防水底盘、壁板、顶盖构成的整体框架，并将卫生洁具、家具等都融入到一个整体环境中，实现一体化施工；整体卫生间大量采用了SMC，SMC是一种不饱和聚酯材料，利用玻纤增强原理模压制造的新型复合材料，在航空工业上大量使用，被称为“航空树脂”，强度高达60gk/cm²，相当于塑料的6倍。成功避免了传统卫生间采用湿作业施工，彻底解决卫生间跑、冒、滴、漏的难题，安装简单，2个工人仅需1天即可安装完成，大幅度缩短了施工周期。

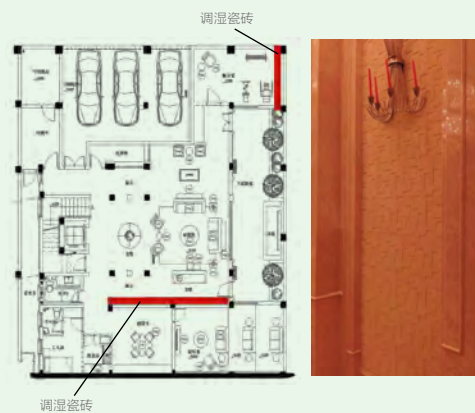
优点：不渗漏、安装便捷。



室内调湿瓷砖

调湿瓷砖以北海道稚内独有的纯天然硅藻土为主要原料，为建筑室内环境提供良好的热湿环境、空气品质，地下室各房间及户内所有公用卫生间采用调湿瓷砖。稚内硅藻土本身独有的特殊细孔构造使该产品具有极强的物理吸附和离子交换等独特性能，在水蒸气大量产生的地方，如洗面台、厨房、卫生间等地方，具有超强的吸放湿性能，可自动调节室内空气湿度并控制在40~70%之间，使人体产生舒适、清新的感觉，营造健康的生活空间。

优点：超强的吸放湿性能。



透水钢渣砖

透水钢渣砖采用钢渣作为粗、细骨料代替砂子、石子，主要运用于示范区景观步道、人行道，能在集中降雨时迅速排水，不积水、不反光，具有优越的行走舒适性，吸收噪音，均匀透水，有利于周边植物生长。夏天能减少局部“热岛现象”，不但具有抗折强度高、耐磨性好等整体稳定性优势，而且长期使用无“掉粒”现象。

优点：高透水性、高强度。

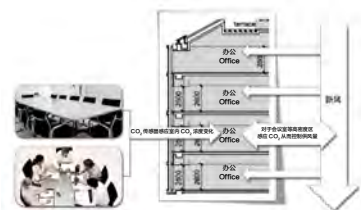


经济与社会效益

中国海外发展作为中国绿色建筑与节能委员会绿色房地产学组组长单位，长期以来积极推动绿色建筑的项目实践与技术探索，在绿色建筑技术整合设计、完善评价标准等方面，自成体系，推动绿色节能住宅的推广、开发与应用。公司通过苏州中海·国际社区233-2科技示范项目从设计、施工到运营的全过程实践，积累了科技住宅的优秀经验与专业人才，并优化了住宅产品的功能品质与居住舒适度，真实构建与展现了公司“低碳·健康·智能”未来绿色低碳生活的美好愿景，产生了积极的经济和社会效益。

- 科技示范区于2013年12月建成，在作为苏州中海·国际社区233-2项目低层区售楼样板展示区的同时，更是起到了对科技示范技术的良好展示及推广作用。
- 科技示范区类独栋别墅在设计方案下预计全年节电量3.1万度，节电费1.86万元，节能率82.6%。
- 该项目上所采用的多项绿色建筑技术，如太阳能热水器系统、雨水回收系统、节能系统、节水灌溉技术等，在本公司范围内得到了广泛运用。项目以“基础技术、示范技术”二重技术体系为支撑，最终形成“低碳、健康、智能”三大技术体系获得政府相关部门、同行及业主的广泛赞许与好评。

北京中海广场	中水系统，CO ₂ 传感器调节风量
北京中海地产大厦	楼宇智能化体系，本土植物及复层绿化、透水地面等
成都中海国际社区	景观水净化系统（湿地系统）
成都中海国际中心	智能光控系统
济南紫御东郡	地源热泵系统
苏州海悦花园4区	太阳能光电系统
南京中海国际社区B1-3项目	高效喷灌绿化灌溉，断热桥中空Low-E玻璃窗
佛山千灯湖花园	雨水回收利用系统
深圳阅景花园	太阳能热水系统
广州中海观园	卫生间沉箱架空技术
佛山万景豪园	人体感应式照明系统
成都龙湾半岛	新风换气机
香港歌赋岭	全产业链装配式住宅技术



绿色建筑

绿色建筑认证及交流

2014年，中国海外发展继续推进旗下住宅项目、商业项目的绿色建筑认证工作，截至2014年底，本公司已获得各项绿色建筑认证共计26项，其中住宅项目11项，商业项目15项，共计建筑面积超过300万平方米。此外，目前正在申请和计划申请绿色建筑认证的项目共计20项，计划申报的项目合计建筑面积超过270万平方米。



认证时间	项目名称	认证成果 / 认证目标
2010.10	北京中海广场	LEED 金奖
2010.11.04	北京中海地产广场	三星级绿色建筑设计标识
2011.06	上海卢湾区65号地块	LEED 金奖 预认证
2011.10.09	苏州中海海悦花园四区	三星级绿色建筑设计标识
2012.05.28	呼和浩特中海凯旋门1-3、5-12、15号楼	二星级绿色建筑设计标识
2012.05.28	佛山中海千灯湖花园一期住宅	一星级绿色建筑设计标识
2012.12.19	深圳天颂雅苑	深圳市绿色建筑设计认证--铜级
2012.12.19	深圳阅景花园	深圳市绿色建筑设计认证--铜级
2013.01.01	新疆幸福里	二星级绿色建筑设计标识
2013.01.11	深圳天颂雅苑	一星级绿色建筑设计标识
2013.01.11	深圳阅景花园	一星级绿色建筑设计标识
2013.07	成都中海国际中心AB座	LEED 银奖
2013.09	沈阳中海广场	LEED 金奖 预认证
2013.10	成都中海国际中心CD座	LEED 金奖 预认证
2013.10	济南中海广场环宇城	LEED 银奖 预认证
2013.12	南京中海大厦	LEED 金奖 预认证
2014.01.24	苏州中海八号公馆项目	二星级绿色建筑设计标识
2014.03	成都中海国际中心G座	LEED 银奖 预认证
2014.03	成都中海国际中心H座	LEED 金奖 预认证
2014.04	成都中海国际中心F座	LEED 银奖 预认证
2014.04.18	呼和浩特中海·外滩5-8号楼	二星级绿色建筑设计标识
2014.04.24	南京中海国际社区B1-3地块	一星级绿色建筑设计标识
2014.05	沈阳中海国际中心	LEED 金奖 预认证
2014.06	成都中海国际中心I座	LEED 金奖 预认证
2014.06	成都中海国际中心J座	LEED 金奖 预认证
2014.11	北京JB地块商业项目（中海大厦）	LEED 银奖 预认证

2014年2月，中国建筑工程总公司组织开展，中国海外发展牵头负责的“《绿色建筑评价标准》冬冷夏热地区住宅建筑指标优选研究与应用示范”课题正式立项。课题承担单位包括中国海外发展及中国建筑旗下其他单位，2014年12月份，本公司牵头各课题组在苏州进行了课题交流会，顺利推动该课题进展。



2014年6月，参与世界绿色建筑委员会组织的“亚太地区绿色建筑先锋奖”评选。中国海外发展申报的可持续发展先锋企业奖和苏州中海海悦花园四区申报的可持续设计与运行先锋项目奖，已顺利通过中国绿建委的审查并推荐到世界绿建委，列入“亚太地区绿色建筑先锋奖”候选名单。



2014年5-6月，中国海外发展与国内多家知名设计院交流，探讨绿色建筑新动向。公司除了参加中国建筑工程总公司组织的各项绿色建筑交流活动外，主动参加政府或知名学术团体组织的各类绿色建筑技术交流，调研及学习同行在绿色建筑领域的成果及动向。

2014年11月6日-7日，公司总部及苏州公司设计管理部派代表参加由中国绿建委主办的“第四届夏热冬冷地区绿色联盟大会”，交流学习绿色建筑最新技术和产品及未来绿色建筑发展方向。



8

关于本报告

- 报告简介
- 意见与反馈
- GRI内容索引



报告简介

本报告为中国海外发展有限公司（简称“中国海外发展”、“本公司”或“公司”）自2012年起发布的第三份年度企业社会责任报告，全面及客观展现了公司在经济、社会、环境三大范畴中各利益相关方关注的重点议题、行动及相关实践成果。

● 报告依据

报告编制指引文件为全球报告倡议组织最新国际标准《可持续发展报告指南（G4）》、国务院国资委《关于中央企业履行社会责任的指导意见》，及国际标准化组织《ISO26000：社会责任指南》等，并着力体现所在行业及本公司特色。

● 报告范围

报告的主要数据时间范围为2014年1月1日至2014年12月31日，其中报告中财务数据与公司年度报告一致，其他材料来源于公司内部统计，部分资料依据实际情况做了前后延伸。

● 获取方式

本报告为年度报告，提供繁体中文、简体中文及英文三个版本供读者参阅，并以电子文件方式发布。电子文件可以在公司官方网站获取，更多公司信息可登陆公司品牌网站查阅。

● 公司联系方式

地址：香港皇后大道东一号太古广场三座10楼/深圳市福田区福华路399号中海大厦10楼

电话：852-28237888 / 0755-8282 6666

电邮：688csr@cohl.com

官方网站：www.coli.com.hk

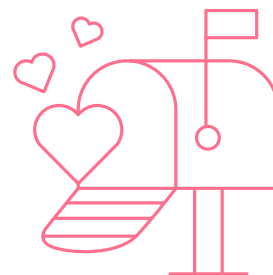
品牌网站：www.coli688.com

意见与反馈

有关企业社会责任报告相关意见，请联系：688csr@cohl.com

有关投资者关系，请联系企业传讯部：coli.ir@cohl.com

更多企业社会责任相关信息，请登录：www.coli.com.hk



关于本报告

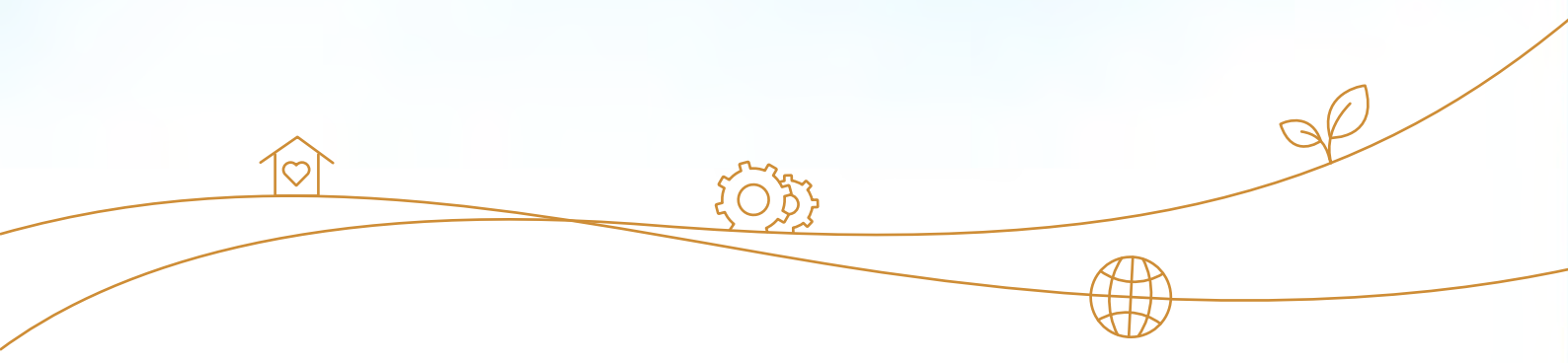
GRI内容索引

一般标准披露项目

指标	描述	参考及备注
	策略与分析	
G4-1	机构最高决策者的声明	董事局主席寄语
	机构概况	
G4-3~4	机构名称；主要品牌、产品及服务	业务结构
G4-5~6	机构总部的位罝；机构在多少个国家运营，在哪些国家有主要业务	业务布局、报告简介
G4-7~8	所有权的性质及法律形式；机构所服务的市场	业务结构
G4-9	机构的规模	业务布局、业务结构、经济效益
G4-10	雇员统计数据	人力资源理念与概况
G4-12	机构的供应链	与利益相关方沟通、过程精品
G4-13	报告期内机构规模、架构、所有权或供应链方面的重大变化	工科中海、过程精品
G4-14	机构是否及如何按预警方针及原则行事	公司治理、内控管理、反贪腐机制
G4-15	机构参与或支持的外界发起的经济、环境、社会公约、原则或其他倡议	绿色建筑、公益之路
G4-16	机构加入的行业协会情况	绿色建筑
	报告的主要范畴及界限	
G4-17	机构综合财务报表内包含的实体	2014年财务报告
G4-18~21	界定报告内容的及界限的过程；报告内容的主要范畴；机构内外部就有关报告范畴的界限	关于本报告
	利益相关方参与	
G4-24~25		
G4-26~27	机构的利益相关方列表；界定及筛选利益相关方的根据 机构实施利益相关方参与的方法；利益相关方参与过程中提出的关键主题及关注点，以及机构的回应方式，包括以报告响应	与利益相关方沟通 社会责任关键议题评估、 与利益相关方沟通
	报告概况	
G4-28~30		
G4-31	所提供信息的报告期；上一份报告的日期；报告周期	关于本报告
G4-32	关于报告或报告内容的联络人	关于本报告
G4-33	全球报告倡议组织指引内容索引 机构为寻求外部报告核验的政策及现行措施	关于本报告 本报告暂无采取外部核验
	治理	
G4-34		
G4-38~39	机构的治理架构	公司治理
G4-48	最高治理机构及其委员会的组成；最高治理机构的主席是否兼任行政职位 正式审阅和批准机构的可持续发展报告	公司治理 关于本报告
	商业伦理与诚信	
G4-56		
G4-58	机构的价值观、原则、标准和行为规范 举报不道德或不合法行为的内外部机制	核心价值观、公司治理 反贪腐机制

具体标准披露项目

指标	描述	参考及备注
	经济	
G4-DMA	经济表现	经济绩效
G4-EC1	机构产生及分配的直接经济价值	经济绩效
G4-EC8	重大的间接经济影响	过程精品、绿色建筑
G4-EC9	采购及与供应商的关系	专业精益的施工建造
	环境	
G4-EN1	建筑材料	建筑材料使用
G4-EN23	污水及废弃物处理	过程精品
G4-EN27	降低产品和服务对环境的影响	过程精品、绿色建筑、公益之路
G4-EN29	机构因违反环境法律法规所受的重大罚款及非经济处罚	2014年公司无相关重大罚款或非经济处罚。
G4-EN32~33	供应商环境表现评估	专业精益的施工建造
	工作场所	
G4-DMA	员工职业健康与安全	职业健康与安全
G4-DMA	员工培训与教育	员工培养及发展
G4-LA10	为加强员工职业能力及协助员工管理职业生涯发展的计划	人力资源理念及概况、员工培养及发展
G4-LA12	员工多元化与机会平等	员工培养及发展
G4-DMA	男女同酬	员工培养及发展
G4-LA14	供应商劳工关系管理	专业精益的施工建造
	人权	
G4-DMA	反歧视	员工培养及发展
G4-HR3	歧视事件的总数，以及机构采取的纠正行动	2014年无相关歧视事件
	社会	
G4-DMA	当地社区	过程精品、绿色建筑、公益之路
G4-SO1	已开展当地社区参与活动、影响评估及发展计划的运营点百分比	过程精品、绿色建筑、公益之路
G4-SO2	对当地社区具有重大实际和潜在负面影响的运营点	2014年没有发现可能或实际的重大负面影响
G4-DMA	反贪污	反贪腐机制
G4-SO4	反腐败政策及程序的传达及培训	反贪腐机制、员工反贪腐教育
	产品责任	
G4-DMA	客户健康与安全	过程精品
G4-PR1	违反有关产品和服务健康与安全的法规和自愿性准则的事件总数	2014年没有相关的违规事件
G4-PR5	客户满意度调查的结果	客户至上的物业服务
G4-DMA	合理的营销及推广	严谨精细的销售推广
G4-DMA	客户隐私	严谨精细的销售推广
G4-DMA	依法合规	内控管理、严谨精细的销售推广



中国海外发展有限公司 (00688.HK)
中海地产集团有限公司

香港皇后大道东一号太古广场三座10楼/深圳市福田区福华路399号中海大厦10楼
电话: 852-2823 7888 / 0755-8282 6666
传真: 852-2865 5939 / 0755-8295 0666

官方网站: www.coli.com.hk
品牌网站: www.coli688.com