

保利发展
2024 年度
可持续发展报告



目录

- 01 报告编制说明
- 02 高管致辞
- 03 公司基本信息
- 05 议题重要性评估
- 09 公司可持续发展治理安排
- 13 高质量发展专题：
好房子塑造好生活
- 109 附录

16

环境篇

- 17 应对气候变化
- 25 生态环境友好
- 37 资源与循环经济

48

社会篇

- 49 促进员工发展
- 68 稳固价值链基础
- 83 推动社会共融

96

治理篇

- 97 企业管治
- 101 风险管理与内部控制
- 105 商业道德

报告编制说明

时间范围

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，为增强报告可比性及前瞻性，部分内容合理延伸。

称谓说明

在本报告中，除非文义另有所指，以下词语具有如下含义：

保利集团	指	中国保利集团有限公司
公司、保利发展、我们	指	保利发展控股集团股份有限公司及各下属公司
保利物业	指	保利物业服务股份有限公司
富力建设	指	富力建设集团有限公司
商旅公司	指	保利商旅产业发展有限公司
重工院	指	广东省重工建筑设计院有限公司
保利和润	指	保利和润房地产投资顾问有限公司
文旅公司	指	保利（重庆）文化旅游产业发展管理有限公司
健投公司	指	保利（广州）健康产业投资有限公司
国贸公司	指	广州市保利国贸投资有限公司
公寓公司	指	保利公寓管理有限公司
保利资本	指	保利（横琴）资本管理有限公司

编制依据

本报告主要参照国务院国有资产监督管理委员会《关于中央企业履行社会责任的指导意见》、中国社会科学院《中国企业社会责任报告指南（CASS-ESG5.0）》、国资委《央企控股上市公司 ESG 专项报告》、上海证券交易所《上市公司自律监管指引第 14 号——可持续发展报告（试行）》、全球报告倡议组织《可持续发展报告标准》（GRI Standards）以及《联合国可持续发展目标企业行动指南》（SDG Compass）等报告标准进行编制。

范围及边界

如无特别说明，本报告涵盖保利发展控股集团有限公司及其下属公司的实际业务范围。除另有说明，本报告以人民币为货币单位。

审阅及批准

本公司董事会深入认识可持续发展对公司长远发展的重要性，审阅并确认公司年度可持续发展目标和计划，定期检视公司在碳中和、气候变化及其他可持续发展方面的进展和绩效，并持续监督可持续发展方向及工作落实情况。

免责声明

本报告含有前瞻性陈述，包括但不限于“将会”“预期”“预测”“未来”“旨在”“估计”“计划”“相信”“潜在”“继续”“持续”“目标”“目的”“可能”等词语或措辞。该部分内容是基于当前的期望、假设、估算和预测的基础，可能受到不确定因素的影响导致其与实际结果产生重大差异，公司不承担更新本报告中任何前瞻性声明的义务，但适用法律要求的义务除外。公司对任何人士基于本报告包含的信息所作出的判断而造成的结果不承担任何责任。

报告获取

本报告包括中、英文两个语言版本，内容若有出入，请以中文版本为准。
您可以登录保利发展官方网站 <https://www.polycn.com/social.html>，在线浏览或下载本报告。

意见反馈

保利发展控股集团股份有限公司
地址：广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 53 层董事会办公室
邮编：510308
电话：020-89898989/020-89898833
邮箱：stock@polycn.com
网址：<http://www.polycn.com>

高管致辞

2024年是机遇与挑战并存的一年，是创新突破与稳健前行交织的一年。党的二十届三中全会胜利召开，对进一步全面深化改革、推进中国式现代化作出部署，也为企业发展指明了前行的道路和方向。

在国家持续推动房地产市场止跌回稳、大力支持刚性和改善性住房需求等政策的指引下，保利发展始终心怀“保国利民，追求卓越”的崇高使命，秉承“和者筑善”的品牌理念，将“好产品、好服务、好生活”三好房子作为核心战略，聚焦不动产投资开发、不动产经营、不动产综合服务三个业务板块，打造具有卓越竞争力的不动产生态平台，争做国家战略的践行者、行业创新的引领者、城市发展的推动者、美好生活的共建者。

2024年，保利发展旗下业务布局全国百余城，地产开发、物业服务长年稳居央企龙头，商业运营、经纪服务、金融服务连续多年被评为行业TOP10。全年实现营业收入3,117亿元，利润总额156亿元。

» 筑绿色：争做绿水青山的守护者

为有效应对气候变化这一全球性问题，进一步落实国家“双碳”战略及建设“好房子”要求，保利发展立足将环保理念融入产品设计、开发、建设及运营全过程中，构建绿色建筑设计和健康建筑体系，最大限度节约资源、减少碳排放，系统性打造绿色健康的生态空间，助力循环经济发展。截至2024年，已累计落地超低能耗项目111万平方米，近零能耗建筑项目41万平方米。新项目建筑面积100%达到绿色建筑标准，其中521万平方米项目达到绿色建筑二星级及以上标准，达到行业领先水平。在绿色运营方面，保利发展坚持发展与生态共融，加强各运营环节环境管理，积极开展环境管理体系建设，提升资源循环利用效率，升级污染物及废弃物管理，支持生物多样性保护，促进地产开发运营与环境之间和谐共处，维护城市发展与生态保护之间的动态平衡。

» 惜人才：争做员工成长的同行者

人才是企业命脉中跃动的火种，亦是创新长河里不息的源泉。保利发展深知人才的宝贵，更重视人才的发展与创造。公司秉承“忠诚、担当、务实、奋斗”企业精神，为所有人才提供平等的就业平台，通过构建完善的员工晋升与培训体系，打造健全的职业健康安全管理体系，并推行一系列配套举措，倾力打造共融有爱、奋发有为、安全健康的职场生态，形成独特的文化吸引力，激发创新思维活力，与员工携手并肩，共绘可持续发展长卷，共筑高品质美好生活。2024年，公司开展员工培训3.7万余场次，培训总投入3,714万元。安全生产相关投入超21.34亿元，向员工和承包商开展安全生产培训4.2万余场次。

» 享智联：争做美好生活的共建者

立足品质时代，深耕智慧互联，保利发展坚持以客户为中心，将“人文”精神注入不动产生态平台全链条，注入到各业态的产品与服务中，基于住区、社区、城区锻造“五力”——投资力、销售力、产品力、资管力、服务力，打造“人文宅，科技家”，为客户提供从时间到空间全时全域体验，打造具有卓越竞争力的不动产生态平台，铺就通达美好生活的新路径。2024年，保利发展在“人文社区”理念的基础上，进一步提出“人文服务”理念，实现高品质交付16.5万套，销售额稳居全国首位；在服务保障方面，发力物业、养老、商旅等美好人居全产业链，全国物业在管面积7.6亿平方米，以北京、上海、广州、成都为核心的全国四大片区布局在营在建养老项目超过50个。商旅在管项目超过110个，实现了好标准、好建造、好服务的全覆盖。

» 系民生：争做城乡发展的推动者

保利发展始终胸怀“国之大者”，做国家战略的践行者，积极投身于公共基础设施建设，为有需要的居民提供低成本保障性住房，在守护城市记忆的同时，为城市发展注入更多人文关怀和历史温度。在乡村振兴的时代画卷中，保利发展的坚实步伐正遍布每寸充满希望的土地，为乡村教育、基础设施、产业发展、文化传承等多领域振兴和发展做出了积极贡献。保利发展还积极参与公益慈善事业，通过捐助各类慈善项目、开展多样化公益活动，不断为社会注入正能量，全力编织百姓生活的“幸福网”。截至2024年12月31日，保利发展共有保障性住房项目186个（含配建保障性住房的项目），总建筑面积946万平方米。报告期内，保利发展乡村振兴总投入达1,558万元。

» 守规约：争做优质商誉的示范者

保利发展坚守“成为受人尊敬的卓越企业”的企业愿景，这不仅仅体现在商业成绩，更要在遵纪守法、诚信经营方面作出表率。公司坚持党建引领，通过建立健全合规管理体系和多层级组织架构、优化风险管控策略、增强内控监督管理效能，不断提升公司治理能力和治理水平，构筑起坚固的商业道德“防火墙”，树立行业公平竞争的典范，守好可持续发展“生命线”。

2025年，是“十四五”规划的收官之年，也是国家推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”这一利国利民好政策走深走实的一年。保利发展将继续围绕主营业务与国家关于“好房子”相关政策要求高度匹配，持续创新打造房地产发展新模式，以战略为笔，以责任为墨，以高品质保利“好房子”引领行业新发展模式，在推动行业创新、城市发展、人民美好生活中彰显央企的责任与担当。

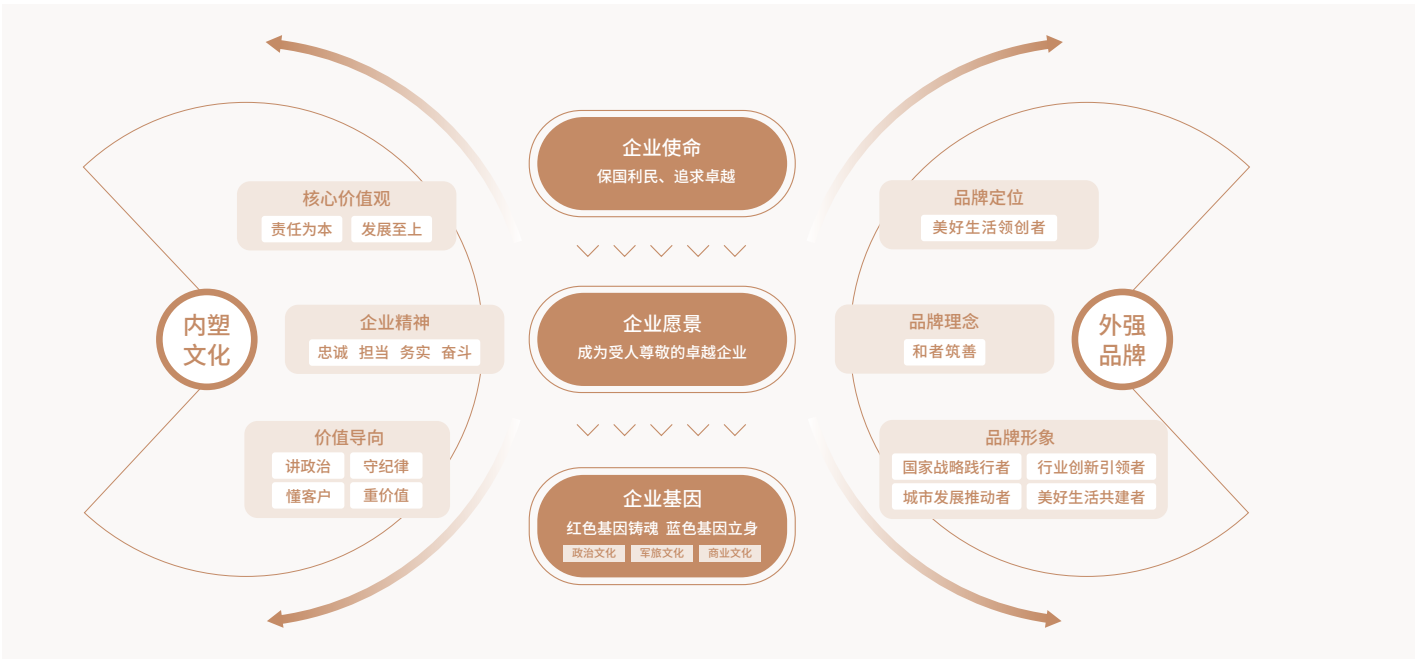
公司基本信息

公司简介

保利发展控股集团股份有限公司（600048.SH），简称保利发展，成立于1992年。公司深耕不动产行业，提供不动产投资开发、不动产经营、不动产综合服务等综合性服务，持续打造具有卓越竞争力的不动产生态平台。旗下业务布局全国百余城，地产开发、物业服务长年稳居央企龙头，商业运营、经纪服务、金融服务连续多年被评为行业TOP10。凭借出色的建设、运营、服务实力，保利发展控股积极践行国家战略，为推动行业创新、城市发展、人民美好生活做出长足贡献。

企业文化

以保国利民、追求卓越的企业使命为引领，责任为本、发展至上的核心价值观为驱动，保利发展控股坚守“美好生活领创者”的品牌定位，秉承“和者筑善”的品牌理念，坚持“以客户为中心”，遵从“讲政治、守纪律、懂客户、重价值”的价值导向，争创世界一流，致力于成为受人尊敬的卓越企业。



品牌理念

保利发展始终秉承和者筑善品牌理念，以“和”为道，以“善”为达，以专业成就典范，以品质为客户筑就幸福，以发展为行业领创美好。

和

是中国传统文化的至高境界
也是保利发展控股的文化内核

者

是保利发展控股“国家战略践行者、行业创新引领者、城市发展推动者、美好生活共建者”的品牌形象

筑

是保利发展控股以客户为中心，通达美好生活的路径

善

是责任央企的初心底色，是保利发展控股不断前行的使命担当

企业核心价值观

铸魂之本

一颗红心 国企姓党
——红色基因

一颗红心，国企姓党，是保利发展控股身为国有企业的底色。我们牢记祖国所需，保利所向，开“品质时代”之先河，创“发展之树”新模式，发挥链长引领，推动行业进步。

立身之基

一片蓝海 迈向广阔未来
——蓝色市场

一片蓝海，迈向广阔未来，是保利发展控股作为市场化企业的发展底色。我们精于战略、长于执行，从住宅到城市，从“康居示范”到“不动产生态平台”，不断超越自我。

力量之源

一抹军绿 从军中走来
——绿色执行

一抹军绿，从军中走来，是保利发展控股诞生于军旅的底色。我们传承“二十字军规”，致力“和者筑善”，十四年稳居央企第一，穿越周期稳健经营，持续做强、做优、做大。

业务布局



议题重要性评估

保利发展广泛收集内外部相关信息，开展双重重要性分析，识别与梳理与公司发展与战略切实相关的重要性议题，并结合与各利益相关方的沟通结果，形成科学完善的议题重要性分析结论，以指导和助力企业在可持续发展道路上取得更大成效。

» 步骤一：结合保利发展现状及背景

保利发展充分结合自身现状，分析政策与法律、公开信息、业务模式和价值链现状，形成业务关系及利益相关方分布图，并梳理和形成保利发展业务关系、利益相关方及可持续发展方向分布，具体如下：

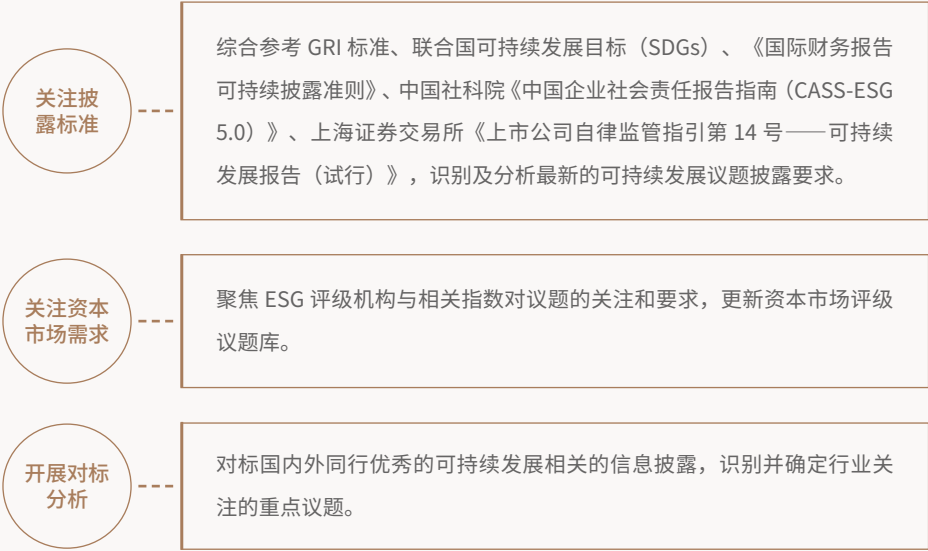
业务环节	主要涉及的利益相关方	可持续发展关切
投资开发	- 政府 / 监管机构 - 股东 / 机构投资者 / 券商分析师	- 环境友好、环境合规 - 投资回报、业绩创造
工程施工	- 政府 / 监管机构 - 合作伙伴	- 资源节约、环境友好 - 供应链管理、行业共荣
项目营销	- 客户 - 新闻媒体	优质产品及服务、负责任营销
物业经营	- 客户 - 社区 / 公益组织	- 优质产品及服务 - 社区公益、社区环保、社区管理
内部运营	- 员工 - 合作伙伴	- 员工权益与福祉、职业健康安全 - 供应链管理、行业赋能
资产管理	- 客户 - 股东 / 机构投资者 / 券商分析师	- 优质产品及服务 - 资产回报率、经营管理

双重重要性分析

作为房地产行业可持续发展践行者，保利发展采用科学评估流程和方法，系统开展覆盖财务重要性和影响重要性的双重重要性评估，构建可持续发展议题体系，为精准识别关键性议题、回应利益相关方期待提供决策框架。

» 步骤二：建立议题清单

保利发展积极参照各类可持续发展标准、资本市场关注、同业对标分析，结合保利发展开展的风险管理、尽职调查等内部流程，开展议题梳理。



基于上述对照分析，公司已识别出 6 项环境议题、7 项社会议题和 4 项治理议题，共 17 项保利发展可持续发展议题，并形成议题清单，具体议题详见“议题重要性分析结论”小节。

步骤三：议题重要性的评估与确认

保利发展综合自身业务现状与行业发展特点，通过内外部的沟通、研判与比较等工作，开展影响重要性与财务重要性评估。

影响重要性评估

保利发展针对 17 项重要议题的对外界的影响规模及范围开展了正面与负面的影响程度评估，并对其发生影响的可能性进行分析，最终形成影响重要性的分析结果，具体详见“议题重要性分析结论”小节。

财务重要性评估

保利发展针对 17 项重要议题对保利发展业务发展及财务指标的影响程度进行内部调研及专家评估，并同步出具议题影响发生可能性的结果，最终形成财务重要性相关结论，具体详见“议题重要性分析结论”小节。

步骤四：议题报告

保利发展可持续发展议题影响重要性和财务重要性结果已经董事会审阅讨论，具体结果详见“议题重要性分析结论”小节。

加强利益相关方沟通

保利发展积极主动与各利益相关方开展沟通与调研工作，以包容的态度倾听和了解各利益主体对公司可持续发展的意见与看法，为持续提升公司的可持续发展能力奠定基础。

利益相关方	期望与诉求	回应策略	沟通渠道及频率
 员工	- 员工权益保护 - 健康与安全 - 员工培训与发展	完善员工权益保护制度，搭建培训体系，强化安全生产管理。	内部 OA 平台、季度员工大会、年度培训计划、实时匿名举报系统（频率：日常 + 季度 / 年度制度化沟通）
 客户	- 提供优质的产品与服务 - 装配式与绿色建筑	加大绿色建筑技术研发投入，建立客户满意度追踪机制，定期开展工地开放日并发布工程进度“家书”。	客户满意度调查（年度）、线上服务平台（实时）
 合作伙伴	- 供应链与行业发展 - 加强利益相关方沟通 - 推动业务创新和服务经济发展	开展供应商全周期管理，要求合作伙伴签订《廉正协议》，向供应商提供覆盖质量管控、安全生产等关键 ESG 议题的课程与支持。	供应链大会（年度）、合作方评估报告（半年）、知识产权共享平台（实时）、道德合规在线课程（季度）
 政府 / 监管机构	- 双碳战略 - 资源与循环经济 - 乡村振兴和社会公益 - 推动业务创新和服务经济发展	构建房地产碳排放管理体系，开展绿色建筑和循环经济的相关沟通，定期披露环境指标数据。	专项工作报告（季度）、监管平台数据直报（月度）、政策建议提案（年度）
 社区 / 公益组织	- 环境与生态共融 - 乡村振兴和社会公益	开展生态系统保护、生物多样性保护等活动，设立和基金开展社区及社会公益活动。	公益项目（年度）、社区沟通（年度）
 股东 / 机构投资者 / 券商分析师	- 应对气候变化 - 企业管治 - 风险管理 - 加强利益相关方沟通	优化可持续发展治理架构，开展气候变化影响、风险与机遇分析，定期开展可持续发展沟通。	业绩说明会（季度）、分析师简报（月度）、重大事项临时公告（即时）
 新闻媒体	- 加强利益相关方沟通 - 商业道德 - 乡村振兴和社会公益	设立媒体信息沟通机制，积极参与行业及媒体的 ESG 交流，设置媒体监督响应渠道。	新闻发布会（重大事件）、媒体开放日（季度）、舆情监测系统（实时）

议题重要性分析结论

保利发展可持续发展议题影响重要性和财务重要性分析结论如下：

影响重要性结果

排序	范畴	议题	重要性
1	社会	提供优质的产品与服务	具有高度影响重要性
2	环境	资源与循环经济	
3	环境	装配式与绿色建筑	
4	社会	供应链与行业发展	
5	治理	企业管治	
6	环境	应对气候变化	
7	社会	员工权益保护	
8	社会	推动业务创新和服务经济发展	
9	社会	健康与安全	
10	治理	商业道德	
11	环境	环境与生态共融	具有中度影响重要性
12	环境	废弃物管理	
13	治理	风险管理	
14	社会	乡村振兴和社会公益	
15	社会	员工培训与发展	
16	环境	双碳战略	
17	治理	加强利益相关方沟通	

财务重要性结果

排序	范畴	议题	重要性
1	环境	装配式与绿色建筑	2024 年评估具有财务重要性
2	环境	应对气候变化	
3	社会	乡村振兴和社会公益	
4	社会	健康与安全	
5	社会	员工权益保护	
6	社会	供应链与行业发展	
7	社会	提供优质的产品与服务	
8	治理	风险管理	
上述议题将按照财务重要性要求按照“治理——战略——影响、风险和机遇管理——指标与目标”的框架进行披露。			
9	环境	废弃物管理	2024 年评估暂不具备财务重要性
10	环境	资源与循环经济	
11	社会	员工培训与发展	
12	社会	推动业务创新和服务经济发展	
13	治理	企业管治	
14	治理	商业道德	
15	治理	加强利益相关方沟通	
16	环境	双碳战略	
17	环境	环境与生态共融	

2024 年保利发展双重重要性矩阵



公司可持续发展治理安排

可持续发展治理

保利发展遵照中国证券监督管理委员会《上市公司治理准则》和上海证券交易所《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》的有关规定，持续加强董事会、经营层对可持续发展工作的参与，已形成董事会、可持续发展工作组、各中心、各子公司等构成的四级可持续发展治理架构，有效落实可持续发展管理。



可持续发展战略



可持续发展指标与目标

SDGs 检视与回应

在可持续发展治理架构的领导下，公司董事会、各专门委员会、各中心及各子公司，均在公司的可持续发展治理中发挥重要作用，共同推动保利发展高质量可持续发展。

SDGs	目标内容	保利发展回应章节	SDGs	目标内容	保利发展回应章节
	SDG 1 无贫穷 在全世界消除一切形式的贫困	推动社会共融		SDG 10 减少不平等 减少国家内部和国家之间的不平等	- 促进员工发展 - 稳固价值链基础 - 推动社会共融
	SDG 2 零饥饿 消除饥饿、实现粮食安全、改善营养状况和促进可持续农业	推动社会共融		SDG 11 可持续城市和社区 建设包容、安全、有抵御灾害能力和可持续的城市和人类住区	- 应对气候变化 - 生态环境友好 - 稳固价值链基础
	SDG 3 良好健康与福祉 确保健康的生活，促进各年龄段人群的福祉	- 促进员工发展 - 推动社会共融		SDG 12 负责任消费和生产 确保采用可持续的消费和生产模式	- 资源与循环经济 - 稳固价值链基础
	SDG 4 优质教育 确保包容和公平的优质教育，让全民终身享有学习机会	- 促进员工发展 - 推动社会共融		SDG 13 气候行动 采取紧急行动应对气候变化及其影响	应对气候变化
	SDG 5 性别平等 实现性别平等，增强所有妇女和女童的权能	促进员工发展		SDG 14 水下生物 保护和可持续利用海洋和海洋资源以促进可持续发展	生态环境友好
	SDG 6 清洁饮水和卫生设施 为所有人提供水和环境卫生并对其进行可持续管理	资源与循环经济		SDG 15 陆地生物 保护、恢复和促进可持续利用陆地生态系统，可持续管理森林，防治荒漠化，制止和扭转土地退化，遏制生物多样性的丧失	生态环境友好
	SDG 7 经济适用的清洁能源 确保人人获得可负担、可靠和可持续的现代能源	- 应对气候变化 - 资源与循环经济		SDG 16 和平、正义与强大机构 倡建和平、包容的社会以促进可持续发展，让所有人都能诉诸司法，在各级建立有效、负责和包容的机构	- 企业管治 - 风险管理与内部控制 - 商业道德
	SDG 8 体面工作和经济增长 促进持久、包容性和可持续经济增长，充分的生产性就业和人人获得体面工作	促进员工发展		SDG 17 促进目标实现的伙伴关系 加强执行手段，重振可持续发展全球伙伴关系	稳固价值链基础
	SDG 9 产业、创新和基础设施 建设具有适应力的基础设施，促进包容性和可持续的工业化，推动创新	- 应对气候变化 - 推动社会共融			

2024 年可持续发展绩效



可持续发展荣誉

2024 上市公司 可持续发展最佳实践案例 中国上市公司协会	中国 ESG 上市公司 先锋 100（2024） 中央广播电视总台财经节目中心	中国 ESG 上市公司 大湾区先锋 50（2024） 中央广播电视总台财经节目中心	第二届国新杯 ESG 金牛奖百强 中国证券报、中国国新控股
第二届国新杯 ESG 金牛奖央企五十强 中国证券报、中国国新控股	ESG 最佳实践 《新财富》杂志	中国企业 ESG 优秀案例 中国企业改革与发展研会、 半月谈杂志社	2024 年度房地产企业 ESG 优秀实践案例 华夏时报



高质量发展专题： 好房子塑造好生活

近年来，我国房地产行业正经历深刻变革，政策导向与市场需求双重驱动行业向高质量发展转型。2023年，全国住房城乡建设工作会议首次提出“建设好房子”的发展理念，引导行业告别粗放式规模扩张，步入品质精研的新征程。2024年，“保交楼”政策持续深化，各部委协同发力，为房企交付能力建设注入强劲动力。步入2025年，国务院政府工作报告进一步明确，要建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，为行业高质量发展锚定清晰坐标。

保利发展肩负时代使命，始终将服务国家战略、满足人民美好生活需要作为核心追求。公司构建“发展之树”经营管理系统，持续深化“保式交付”体系，搭建起以客户为中心，覆盖“设计 - 供应链 - 建造 - 服务”的全生态体系，从“交付产品”向“交付生活”的全面升级，以“三好五力”产品战略回应时代发展需求，将“好房子”具象化为“好产品、好服务、好生活”。



保式交付： 锻造全周期交付管控体系

2024年，公司率先提出“保式交付”理念，将“保交楼”的政治要求转化为“交好楼”的市场竞争力。“保式交付”的交付力，是产品力、服务力和保障力的有机融合，不仅是交付一套房子，更是交付一种生活。保利发展通过体系化的交付管理，充分理解各阶段客户关键需求，确保从设计到交付的每一个环节都从客户需求出发，实现“交付产品”向“交付生活”的升维。

阶段	设计阶段	等待阶段	交付阶段
理念	打造健康人居	人文关怀与全程陪伴	严苛标准，满分体验
客户需求	满足对居住品质的多元追求	- 及时了解工程进度 - 透明化沟通 - 服务体验	- 房屋品质保障 - 专业高效交付流程 - 售后问题快速响应
“保式交付”管理重点	- 实景呈现 - 空间规划优化 - 绿色建筑技术应用 - 细节设计	- 工程进度透明化 - 质量管控可视化	- 竣工、交付风险防范 - 品质保障评估把关 - 直面客户诉求
亮点举措	- 实景样板间展示 - VR虚拟看房	- 企微认证客户大使全程服务 - 全国客户服务呼叫中心 - 月度工程家书 - 业主工地开放日	“一房五验”验收标准 “白手套”验房 “高管热线” - 在线交付系统

标杆示范： 精筑品质人居，赋能城市发展

保利发展建立“天悦人和”产品系，通过对居住者需求的深刻洞察，让品质成为触手可及的生活体验。2024年，保利发展在“保式交付”理念的指引下，以实际行动打造了众多精品项目，不仅为业主们提供了理想的居住空间，更在行业内发挥着引领示范作用。



佛山保利天汇：缔造健康人居，诠释品质交付新内涵

佛山保利天汇作为保利发展“高品质交付”的标杆项目，从设计到交付，全程贯彻“保式交付”理念，凭借全周期精细化管理，为业主呈现理想居所。2024年，项目圆满交付，多项创新举措在行业内树立了新的品质标杆。

设计阶段

功能方面，佛山保利天汇打造“一场两馆，三心四线”，通过活力聚场，商馆会馆，物业、房修、消防监控中心三大服务中心和安全、交通、休闲、后勤四大功能动线，构建全维度生活场景，打造酒店式度假园林体验。项目凭借在空气、水、光、营养、健身等健康维度的卓越表现，成功获得 Well 中期认证，为业主提供国际标准的健康人居环境。



佛山保利天汇城市
绿谷实景图



充分考量采光、透气、安全、
便捷等因素，创新打造自然
采光、通风的星级阳光车库

等待阶段

项目实施“3-30-30”交付保障机制，即交付前3个月启动“确权”工作，提前30天举办业主开放日并同步移交产权证，提前30天实现物业进场，公区全面接管。在业主开放日活动中，项目团队与业主共同验收，建立“意见收集-响应-反馈”闭环机制，围绕“安全、便捷、舒适、社群、焕新”五维度打造服务场景，配置AED急救设备等“六大硬件”，让业主提前体验未来生活品质。



工地开放日实地查验



每月公开工程
进度“家书”

交付阶段

项目严格按照保利发展“一房五验”联合验收标准执行，首创“520”质量标准体系（公区问题≤5条，户内问题≤2条，0瑕疵交付目标）。通过“白手套验收+工程师讲解”双重保障机制，让客户严格检验交付细节，同时确保后续问题整改率达100%。我们推出销售、客服“多带一”的陪同交付模式，结合在线交付系统，打造“验房-签约-收楼”全流程一站式高效、便捷的服务体验。



“一房五验”全维度交付
联合验收，专业团队验房
全程陪伴



“验房师、客服、物业、销售、
工程”现场一站式服务，实现
高标准接待及便捷手续办理

佛山保利天汇通过系列创新实践与实际行动践行“保式交付”理念，以“交付力就是产品力”的示范效应，为行业高质量发展提供品质交付范本。



常州保利天珺：以人文为底色，绘筑交付新篇章

常州保利天珺作为保利“天字系”常州首发之作，以“人文+品质”双核驱动，从设计到交付全程贯彻“保式交付”理念，打造融合龙城文化精髓的高端人居范本。

设计阶段

项目坐落于常州文化核心区域，以“传承常州文化、融合龙城精神”为设计纲领，巧妙融合常州公园式城市印象与龙文化历史底蕴，实现社区与城市空间的共生共融。设计通过打造叠水林境景观、龙元素主题游乐场等特色空间，营造具有地域文化标识性的沉浸式居住体验。



叠水林境诉说着园林
的品质与艺术氛围



主题游乐场结合龙元素，
营造特色童趣景观

等待阶段

项目交付前6个月启动客户调研，深入了解业主需求与对家的期待；提前3个月组织工地开放活动，邀请业主实地检验工程进度与工艺细节，提升工程透明度；提前2个月召开业主见面会，为业主提供带看、量房及设计方案鉴赏等服务，让业主提前感受服务的贴心。



工地开放日



业主见面会

交付阶段

项目严格贯彻保利发展“一房五验”验收标准，交付前1个月，围绕90项客户关注点，对730批次进行全面核查，严守交付品质关。同时，制定“常州保利天珺312交付指南”，优化“一站式交付流程”，从验房到签约、收楼全程高效衔接，确保业主安心入住。



312交付指南与“一房五验”要求

常州保利天珺在实现100%如期交付的基础上，通过“文化+品质”的双重交付模式，创下100%到访收房率和98%客户满意度的行业标杆，成功塑造了一个兼具文化底蕴与卓越品质的示范社区，为行业提供了可借鉴的创新范例。

2024年，保利发展实现高品质交付超16.5万套，以实实在在的业绩践行了“保交楼、稳民生”的央企担当。在行业调整期，公司以切实保障购房者权益为底线，助力修复市场信心，稳定民生；更推动行业从“高周转”向“高品质”转变，力求树立行业标杆，带动产业高质量转型升级。

16.5 万套



高品质交付超16.5万套

22 个



22个项目获评市级及以上
施工示范（观摩）工地

15 个



15个项目获评安全文明
示范（观摩）工地

环境篇



响应上交所《指引》议题

- 应对气候变化
- 循环经济
- 能源利用
- 水资源利用
- 废弃物处理
- 生态系统和生物多样性保护
- 污染物排放
- 环境合规管理

相关 GRI 指标

2-25, 201-2, 301-1, 301-2, 301-3, 302-4, 302-5, 303-1, 303-2, 304-1, 304-2, 304-3, 304-4, 305-5, 306-1, 306-2, 306-3



应对气候变化

气候变化管理

积极应对气候变化，识别气候变化带来的物理风险及转型风险，将气候风险管理纳入企业整体风险管理，倡导绿色生产与运营，紧抓气候变化带来的发展机遇。

治理

保利发展持续强化董事会和经营层在气候变化相关风险方面的责任与参与，逐步形成董事会、可持续发展工作组、各中心以及各子公司的气候变化治理架构，有效推动气候相关风险管理。



战略

气候相关重大影响

保利发展的业务运营时刻对外界产生实际影响。我们根据公司活动和业务关系背景，分析气候相关影响的方式，评估及确认其重要性如下：

业务活动	气候相关表现	对经济、环境、社会的影响	相关方	重要性	改善行动
建筑开发	土地过度开发	破坏生态系统，导致生物多样性丧失	当地社区生态系统	重要	开展生态保护措施，确保在生态保护红线以外开发项目
	施工过程中使用高碳排放材料	增加温室气体排放，加剧建筑全生命周期碳排放	环境客户	重要	引入节能设备并加快项目建设周期，并开展精益管理
项目设计	设计不符合气候适应要求	导致建筑物适应能力差，增加维修成本	客户政府	重要	开发和标准化气候适应设计原则，优化资源利用
物业管理	长期能源消耗	增加电力供应压力，导致更多的电力消耗	居民政府	重要	引入节能技术，开展可再生能源资本化改造
资产运营	建筑的高碳足迹	影响租户碳排放表现，降低资产整体价值	投资者客户	重要	引入能源效率技术，开展建筑节能改造
产业投资	投资组合中存在高碳排放企业	投资方向与政策趋势和产业转型方向不一致，增加政策下达和产业转型阻力	被投资者	次要	梳理投资组合结构，尽量避免投资高碳排放企业

气候相关风险与机遇评估

保利发展认识到各类气候变化相关风险和机遇对自身业务的深刻影响。我们根据 ISSB《国际财务报告可持续披露准则第 2 号——气候相关披露》(IFRS S2) 建议、上海证券交易所《上市公司自律监管指引第 14 号——可持续发展报告（试行）》分别对短期、中期、长期开展气候变化相关风险与机遇的分析。

短期、中期和长期的定义		与战略决策的联系
短期	2024~2025 年	保利发展短期、中期、长期时间阶段的划分与国家十四五规划、十五五规划，以及保利发展自身十四五规划、十五五规划定义的时间跨度相关，保利发展将在充分结合业务的五年战略规划下开展可持续发展工作。
中期	2025~2030 年	
长期	2030~2060 年	

针对保利发展的气候适应性，我们参考联合国政府间气候变化专门委员会（IPCC）要求的方法和假设开展气候情景分析，初步选取的气候情景如下：

情景名称	具体描述	涉及影响
IPCC-RCP4.5	假设二氧化碳排放量到 2045 年左右开始下降，到 2100 年达到 2050 年水平的一半左右。此情景预计导致全球气温上升 2° C 至 3° C。	物理风险、转型风险、气候机遇均采用此两种情景开展分析
IPCC-RCP8.5	未有重大的新政策出台，经济增长和技术进步在很大程度上仍然主要依赖化石燃料。此情景预计到 2100 年将导致全球气温上升 4° C。	

气候风险	时间范围	商业模式和价值链影响	战略决策影响	当前财务影响 ¹	气候适应性	气候转型计划
转型风险	政策及法规风险	短期 上游：地产开发供应商受到直接来自政府和监管机构与环境及低碳相关的监管要求趋严。 长期 运营：自身地产开发业务会收到来自拿地条件、施工许可、环境法律法规的监管要求。	保利发展在调整战略过程中，面临气候变化政策收紧可能导致合规成本增加，对企业运营产生直接影响；同时面临确保项目符合最新环保法规，避免罚款或许可延迟等风险。	随着碳中和目标推进和环保法规收紧，可能导致公司需要额外投资于低碳技术和环境改善项目，增加运营成本，或因应对举措未能落实导致面临罚款，直接影响利润率和现金流。	政策跟随及调整能力较强，具备充沛资源应对气候变化政策的日趋收紧。	加强政策研究团队，提前预判潜在法规变化；制定灵活的业务调整和法律法规提前适应计划，确保业务在法规趋严时过渡；加强内部与气候变化、环境、低碳法律法规或监管要求的合规信息培训。
	技术风险	短期 中期 上游：地产开发板块供应商所需绿色建筑技术要求提高。 运营：各板块开展绿色设计、建造、改造的趋势增加。	保利发展在调整战略过程中，面临绿色技术快速发展，保利发展若不加快技术创新，可能落后于行业趋势，影响竞争力；同时，增加对清洁能源和节能技术投入的难度也在不断增加。	新型节能建筑技术或低能耗建筑体系的开发可能导致前期更大的研发投入或成本，但若未能及时跟进，可能会面临产品不被市场认可或无法满足拿地条件等问题，导致影响收入和利润，同时减少获得政府补贴的可能。	具备一定的技术储备，对绿色建筑技术、超低能耗建筑技术等均具备资源获取能力。	支持清洁能源和节能技术研发；与科技应用企业合作，探索新兴技术应用。如保利发展已投资大乐装建筑科技有限公司，助力提升装配式建筑表现。
	市场风险	短期 中期 运营：绿色技术应用不成熟或气候应对不及时导致市场不接纳或客户流失。	保利发展在调整战略过程中，如因市场的气候变化态度的调整不敏感导致投资回报降低或业绩表现不良，将影响客户和投资者信心。	如果保利发展被认为在应对气候变化方面表现不佳，可能导致产品销售，租赁的收入下降和业绩不佳，进而客户和投资者信心下降。	已建立较为完善的市场跟踪机制，并且正在逐步提升保利发展气候变化表现。	按照监管机构要求积极定期披露气候信息；积极与环保组织合作，开展气候、环保等公益活动。

¹ 未披露定量财务影响原因说明：未全面梳理与气候变化相关的财务科目。

气候风险		时间范围	商业模式和价值链影响	战略决策影响	当前财务影响 ¹	气候适应性	气候转型计划
物理风险	急性风险	热带气旋	上游：热带气旋可能导致开发板块建筑材料供应中断，以及原材料短缺和价格波动。 运营：热带气旋可能导致开发板块临时建筑损毁以及项目停工，导致工期延误和成本上升，同时，降雨导致该时段获客量及人流量减少。 下游：热带气旋可能影响运营过程建筑质量和客户体验。	保利发展在调整战略过程中，面临热带气旋可能影响较多项目的施工和运营，对整体项目防灾能力提出更高要求，需制定更高标准以减少自然灾害带来的损失。	热带气旋导致的停工、防灾标准提升以及设备设施损坏，可能影响因延期交付而导致的收入结转、项目整体资产减值、成本增加和现金流稳定；同时案场、商场因热带气旋而获客量减少导致收入降低。	已建立相关防台方案，可以快速响应热带气旋带来应急需求，具备足够资源应对热带气旋冲击。	沿海地区在管项目建立信息预警机制和应急方案，加强应急演练和增加保险费用。
			上游：洪水可能冲击建筑开发上游供应商，影响原料及时交付。 运营：沿河项目可能受灾，河水倒灌导致施工停滞和设备损失，同时物业管理应急压力上升。	保利发展在调整战略过程中，面临沿河洪涝事件可能导致的开发和在管项目安全性、稳定性降低；同时也影响未来保利发展的选址策略，避免洪涝高风险区域作为新建项目开发的选址。	沿河洪涝导致的项目安全性下降、前期测算预研工作增加，可能影响资产减值、运营成本增加。	已建立相关防汛方案，可以快速响应沿河洪涝带来防灾减灾救灾需求，具备足够资源应对沿河洪涝冲击。	加强基础设施建设，开展海绵城市建设，与社区开展防洪合作，定期防洪演练，购置防洪设施设备，提升项目抗洪能力。
			上游：严寒可能延迟原材料运输，拖慢开发项目周期。 运营：高温可能降低工人效率，延长开发施工周期。 下游：高温可能导致在营建筑能耗上升，影响住户舒适度。	保利发展在调整战略过程中，面临极端温度可能在全方面影响建筑开发及运营过程，包括对建筑材料要求变高，项目施工难度增加，标准制定时需选取更为审慎的方案，居民舒适度降低等痛点及管理风险。	极端温度导致建筑材料质量下降，人力费用增加，项目施工难度增加和居民舒适度降低，可能影响采购成本增加，人力成本增加，管理费用增加或影响整体收入。	已针对部品的耐久性、性能建立评审机制，制定完善施工计划，并针对极端高温已制定对应管理措施，并积累一定外部资源应对极端温度风险。	优化建筑设计，增加控温设计，为员工提供防暑防冻装备工作指南，敦促承包商开展施工现场极端温度风险管控。
	慢性风险	温度变化	上游：年降雨趋势变化和不确定性增加导致部品供应不稳定。 运营：年降雨趋势变化和不确定性增加导致工期预估难度增加。 下游：年降雨趋势变化和不确定性增加可能加剧城市内涝，影响在营项目体验。	保利发展在调整战略过程中，面临降雨趋势变化的风险，为确保“好房子”如期正常交付，势必需增加对每个项目的降雨防范和排水力度，避免项目停工，以及次生灾害导致的交通不畅或者原材料价格波动等风险。	年降雨趋势变化和不确定性增加影响施工进度，增加运营成本，现金流不稳定。	按照法律法规要求，已建立排水系统和防洪设计，积极引入海绵城市技术，并积累一定外部资源确保项目的安全和稳定。	优化项目内排水设计，并预留一定的设计冗余，深化海绵城市建设，开展防汛演练，敦促承包商开展施工现场降雨风险管控。
		降雨趋势变化					

气候机遇	时间范围	商业模式和价值链影响	战略决策影响	当前财务影响 ¹	气候适应性	气候转型计划	
气候机遇	绿色建筑和气候适应基础设施建设	短期 中期 长期	发挥国央企优势，促进产品及施工环节的绿色转型。	保利发展在调整战略过程中，对绿色建筑、超低能耗建筑等项目数据进行严格统计和管理。	绿色建筑、低能耗建筑等产品更能适应市场需要，相关收入有望提升。	推进超低能耗建筑和气候适应技术试点，以及相关技术整合。	积极推进超低能耗建筑和气候适应基础设施建设，并制定专项计划。
	能源转型与清洁能源项目投资	中期 长期	促进建筑与清洁能源结合，考虑和研判使用可再生能源的可能性。	在多个项目试点清洁能源使用，以及光储充技术，以及绿电集采等措施，对试点项目的投资回报、能耗指标进行分析。	考虑投资节能材料、节能技术、智能家居等相关领域公司，投资规模和投资收益等有望提升。	秉持长期主义开展对清洁能源的使用和试点，促进清洁能源技术整合。	积极投资可再生能源项目，与能源科技公司合作，开发与建筑相关的能源管理、储能产品，对建筑能源产品市场化推进。
	绿色金融和可持续发展投资	短期 中期	绿色建筑项目、超低能耗建筑项目拓宽保利发展获得绿色债券、绿色贷款的低成本融资渠道。	针对绿色债券、绿色融资进行可行性研究，计划试点部分标杆项目开展绿色融资。	开展绿色融资有助于减少融资成本，提升现金流稳定性。	深入绿色债券、绿色融资进行可行性研究，整合绿色融资渠道。	提高 ESG 信息披露的质量，增强投资者对公司绿色发展战略的信心，发展优质绿色底层资产，拓展融资渠道，推动公司的环保和可持续发展项目。



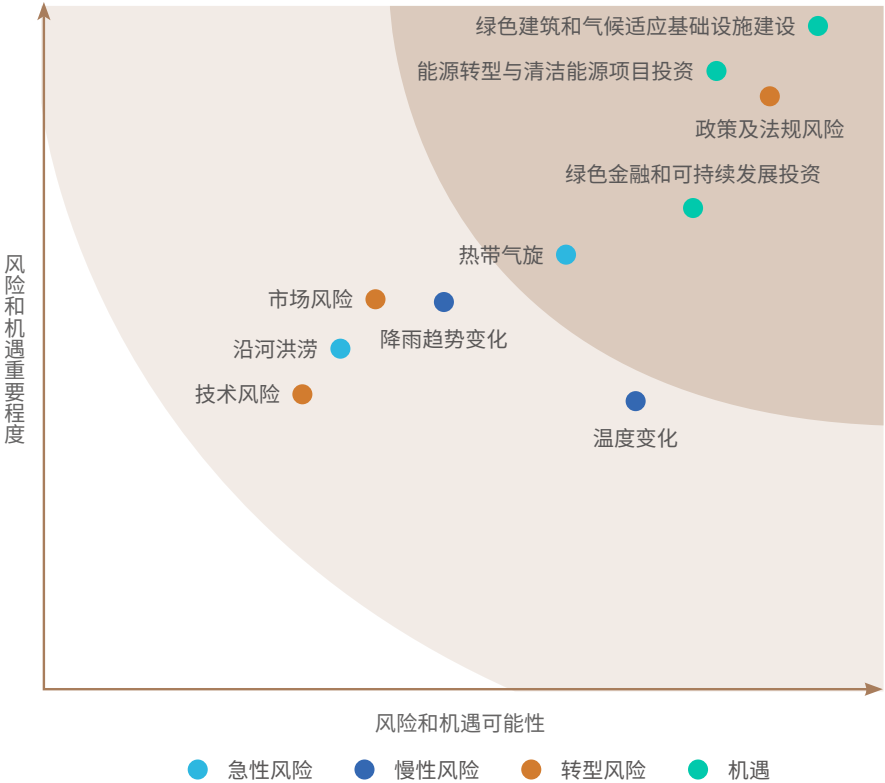
影响、风险和机遇管理

保利发展通过较为集中和全面的方法论开展气候风险和机遇评估，通过对风险和机遇的可能性和影响程度的判断，确定最终评估结果。同时，我们充分将气候风险和机遇管理纳入保利发展全面风险管理策略之中，具体详见“风险管理与内部控制”小节。

气候相关影响、风险和机遇优先级排序结果

保利发展针对上述 3 大转型风险、4 大物理风险、3 大气候机遇开展风险可能性及影响程度分析，具体风险结果如下：

排名	重要性	范畴	风险名称
1	高度	机遇	绿色建筑和气候适应基础设施建设
2		转型风险	政策及法规风险
3		机遇	能源转型与清洁能源项目投资
4		机遇	绿色金融和可持续发展投资
5	中度	急性风险	热带气旋
6		慢性风险	温度变化
7		慢性风险	降雨趋势变化
8		转型风险	市场风险
9		急性风险	沿河洪涝
10		转型风险	技术风险



指标与目标

2024 年，保利发展持续提升自身气候与低碳表现，并进一步提高公司的气候风险应对及管理能力，践行国家“双碳”战略的实现，公司将能源效益、碳排放、可再生能源使用等作为气候信息相关的持续追踪及管理的指标。

指标名称	单位	2024 年	2023 年	2022 年
范围一温室气体排放量	吨二氧化碳当量	10,862	7,983	1,195
范围二温室气体排放量	吨二氧化碳当量	557,541	487,248	12,280
范围三温室气体排放量	吨二氧化碳当量	5,589	/	/
范围一与范围二温室气体排放总量	吨二氧化碳当量	568,403	495,231	13,475
范围一与范围二温室气体排放强度	吨二氧化碳当量 / 百万元	1.82	1.43	/

双碳战略

保利发展积极响应国家“双碳”政策及“3060”目标，深化“双碳”战略研究，将低碳理念融入公司发展全局。推动制定碳排放目标与行动计划，定期复盘进度；同时构建建筑全生命周期低碳建造体系，打造低碳智慧人居产业链，以实际行动助力国家双碳目标达成。

房地产碳排放管理体系

保利发展创新构建“房地产碳排放管理模型”，聚焦房地产开发的三大阶段对碳排放进行管理。预计2024年新建建筑在50年全生命周期内，较传统模式可实现碳减排750-800万吨。

建材生产阶段

积极探索新材料、新工艺在建材领域的应用，选用低碳排放的材料和工艺，减少因材料选用产生的碳排放。

建造施工阶段

重点关注新技术、新管理的推行，通过数字孪生管理平台的建立与AI设计赋能，比选出最优实施方案，控制无效面积和材料损耗。当前，公司建立了地下室面积控制红线，缩减3-5%的无效地下室面积，实现减排2%，每年碳排放量可减少1.1万吨。

运营阶段

重点关注智慧化运营、低碳建筑建设和供应链赋能，建立IEIM（Integrated Energy Intelligent Management）—综合能源智慧管家进行智能管控，选用高能效的设备、低能耗的设计和管理方案，预计每年可减少碳排放约2.1万吨。

低碳运营理念

为切实履行双碳战略，保利发展积极推广低碳、零碳、负碳技术的试点，以低碳运营和绿色产品为抓手，通过创新驱动与科技赋能，积极践行ESG理念，为客户和行业打造绿色低碳“好房子”。

案例 — 保利发展与北京绿交所签署“碳中和”战略合作协议

为深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，充分发挥中央企业绿色低碳引领示范作用，积极践行低碳运营理念，2024年3月12日，保利发展与北京绿色交易所北京保利国际广场共同举办“践行央企ESG理念，引领绿色低碳发展”碳中和揭牌仪式暨央企高质量发展主题研讨会，共同探讨政策与标准制定、双碳目标下央企绿色可持续发展实现路径等重大问题，会议期间保利发展与北京绿色交易所签署“碳中和”战略合作协议。

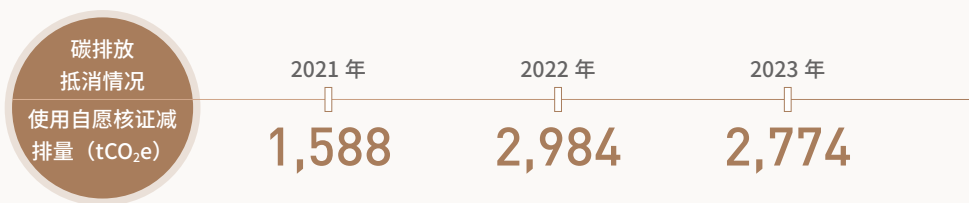


▶▶ 案例 — 北京公司：贯彻低碳运营 屡获碳中和认证

北京公司积极响应双碳战略，与北京绿色交易所开展合作，聘请其为北京公司自持资产开展为期三年（2021-2023 年）的运营碳中和认证，保利大都汇、保利国际广场等主要项目均连续三年获得碳中和认证证书，2024 年，保利发展北京公司自持商办和公寓全面实现碳中和，即保利发展在北京自持资产全面实现“碳中和”。

北京公司将低碳环保理念深度融入资产管理全周期，通过构建涵盖设备升级、动态调控、闭环协同的全链条管理体系，实现运营期碳排放量显著下降，助力旗下资产成功获得“碳中和”认证。

- 🔧 **设备升级筑基：**通过硬件升级构建低碳运营基础架构，在照明系统中全面部署智能感应开关与 LED 节能灯管，结合楼体自控系统实现多场景分时控光；引入风送垃圾处理体系替代传统设备，降低垃圾收运能耗；针对空调机组加装温度实时监测装置，并升级电动阀分区控制系统，提升输配效率。
- 🔧 **智能动态调控：**依托 BMS 楼控系统实施动态管理，对空调机组执行分季温度阈值控制（夏季 $\geq 26^{\circ}\text{C}$ 、冬季 $\leq 20^{\circ}\text{C}$ ），结合管网清洗维护减少能源损耗，同时通过分时段智能调控办公设备、生活水泵等设施运行；建立三级照明场景模式（日常 / 周末 / 节假日）优化公共区域能耗，并作为垃圾分类示范单位推行标准化回收流程。
- 🔧 **闭环协同增效：**通过定期开展物业人员节能培训、落实精益操作标准，将低碳意识融入日常服务中；主动向租户及客户宣传碳中和理念，引导其践行节水节电、垃圾分类等低碳行为；基于智能系统落实碳排放管理，持续优化设备运行策略，显著降低运营期碳排放。



保利大都汇 2021-2023 年碳中和证书



保利国际广场 2022-2023 年碳中和证书（2022 年仍存在建设期）

首开乐尚 2023 年碳中和证书



国际广场 2021-2023 年碳中和证书



蓟门壹号 2021-2023 年碳中和证书

生态环境友好

环境与生态共融

在产品的设计、开发、建设及运营全过程中，我们致力于合理规划和利用土地及其他自然资源，严格遵循环保法规和标准，确保环境合规管理。我们承诺在项目实施中进行生态修复，以维护生态平衡。同时，我们制定并执行生物多样性和生态系统保护政策，推动相关公益项目，以促进生物多样性的保护和恢复。

指标与目标



环境管理体系

保利发展始终重视业务各个环节的环境管理体系建设，由可持续发展工作组（总经理统筹规划，董事会秘书协调）开展环境治理架构建设，鼓励和督促相关下属公司针对自身环境风险点和环境管理现状，建立有效的治理架构。



在较为完善的环境治理架构下，我们积极开展环境管理体系建设，参照 ISO 14001 环境管理体系开展制度体系和管理机制的搭建，并鼓励相关下属公司积极开展 ISO 14001 环境管理体系的认证工作。报告期内，保利物业、富利建设、商旅公司、重工院、国贸公司、健投公司等下属公司的 ISO 14001 环境管理体系认证证书均在有效期内，并按照管理体系要求开展定期的内部审核以及外部审计工作。



保利物业 ISO 14001 证书



富利建设 ISO 14001 证书



商旅公司 ISO 14001 证书



重工院 ISO 14001 证书



国贸公司 ISO 14001 证书



健投公司 ISO 14001 证书

保利发展积极开展环境影响及风险管理，通过 PDCA（计划 - 实施 - 检查 - 提升，Plan-Do-Check-Act）循环开展环境风险的识别、评估和应对工作。

亮点数据



报告期内，保利发展未发现重大环境违规事件。



生态系统和生物多样性保护

保利发展严格遵守《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国水污染防治法》等国家的法律法规，参考联合国《生物多样性公约》和《昆明-蒙特利尔全球生物多样性框架》等要求，积极开展环境生态和生物多样性的保护，维护城市发展与自然保护之间的平衡。

董事会对保利发展因业务开展对外界生态及生物多样性造成的影响负最终责任，积极监督各中心及各子公司在业务活动中避免对外界环境造成重大不良影响，促进地产开发和运营与生态的和谐共处。



保利发展避免绿地开发的承诺

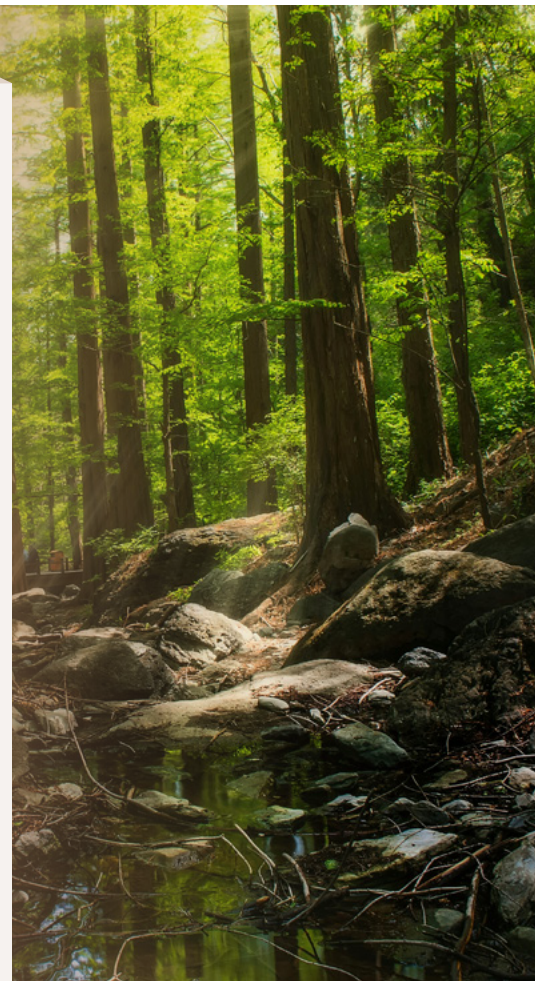
保利发展遵循土地规划要求，承诺避免绿地开发，充分尊重自然保护生态，科学规划合理布局，尽量减少业务开发及运营对生态环境影响，按照法律法规要求，获得环境影响评价报告后再进行项目的开发和施工，并确保项目达到绿色建筑标准；同时，建立健全生态环境保护监管机制，以确保绿色发展理念贯穿项目开发运营全过程。

保利发展生物多样性保护承诺

保利发展承诺在不动产投资开发、综合服务等各项业务营运中适当考虑生物多样性因素。

公司承诺采取以下生物多样性保护行动：

- ① 在项目选址、规划、设计、施工等阶段充分考虑生物多样性因素，鼓励项目在环评阶段纳入生物多样性评估；
- ② 尽量减少业务营运对自然环境的干扰和破坏，建立生态缓冲区等措施，保护生物多样性，维护生态平衡；
- ③ 积极推广绿色建筑和生态住宅理念，通过绿色景观设计等方式提升项目区域的生态环境质量；
- ④ 通过文化宣贯及培训，提升员工、客户、合作伙伴的生物多样性保护意识；
- ⑤ 主动开展生物多样性相关的文化及公益活动，提升公众对生物多样性保护的认知和参与度；
- ⑥ 促进生态系统复原，加强与相关政府部门、社会组织和科研机构的合作，共同推动生物多样性保护工作。



案例 — 文旅公司积极开展生物多样性保护评估工作

文旅公司针对生态项目积极开展全过程生物多样性管理工作。文旅公司针对项目的物种多样性、生态系统多样性以及生物群落结构分别开展多层次评估，评估的具体内容如下：

项目区域内生物多样性

评估项目红线内的所有动植物种类和生态系统的多样性。

评估项目对周边区域生物多样性的影响，包括直接和间接影响，如景观变化、生态廊道阻断等。

周边区域生物多样性

生态系统服务功能

分析项目运营对生态系统服务功能（如水土保持、休闲旅游等）的影响。

确保项目符合国家和地方生物多样性保护的政策与法规要求，遵循相关规划和标准。

生物多样性政策与法规



文旅公司项目草坪为野生动物提供生存空间，促进生物共融

基于对上述评估结果的梳理，文旅公司会形成针对性的生物多样性保护举措，我们积极参照PDCA（计划 - 实施 - 检查 - 提升，Plan-Do-Check-Act）循环机制不断提升自身生物多样性保护表现，促进与生态系统的共融与和谐。

计划
(Plan)

基于生物多样性评估结果梳理和拆分关键指标，并制定针对性的常态化举措和专项计划；

实施
(Do)

积极开展资源可持续利用：

- 水资源管理：调控草坪和园林喷灌用水，提高水资源利用效率。
- 有机肥料使用：减少化学肥料和农药的使用，推广有机肥料和生物防治技术。
- 草坪管理优化：通过科学管理草坪生长周期，保持草坪健康的同时降低资源消耗。

检查
(Check)

监测预警和风险管理：

- 建立生态监测体系：定期对球场内的植被、土壤、水体和野生动物进行监测，评估生态健康状况。
- 病虫害预警：通过监测草坪和植物的健康状况，及时发现病虫害并采取防治措施。

提升
(Act)

获取与惠益分享：与当地社区合作，分享球场在生态保护和可持续利用方面的经验和技能，协同社区参与生态保护和环境整治，增强了当地居民对生态保护的支持和参与度。

棕地治理

保利发展积极参与棕地治理，持续与政府、相关污染治理单位等相关方充分沟通，致力于针对受污染土地，工业地块的重新开发，并注入绿色生态理念，让土地再次体现绿色价值。

案例 — 保利燕语堂悦：东方红印刷厂棕地改造项目

保利发展持续开发保利燕语堂悦项目，该项目为原东方红印刷厂地块，原为工业用途，保利发展在再开发该地块前已着手进行土壤修复工作，消除潜在环境污染风险，提升土地再开发的绿色价值。

土壤修复方案

- ✓ 土壤污染评估：开展详细的土壤和地下水质量评估，确定污染物种类和污染程度；
- ✓ 修复目标设定：基于评估结果，设定具体的修复目标和环境标准；
- ✓ 修复技术选择：选择合适的土壤修复技术，如生物修复、化学氧化、土壤替换等；
- ✓ 修复实施与监控：严格按照修复方案执行施工，并实施严格的环境监控，确保修复工作的有效性和安全性；
- ✓ 后期管理与监测：修复完成后，进行长期的土壤和环境监测，确保土壤质量持续符合标准。

在确保 100% 完成进行前期综合治理修复，且土壤环境质量符合相关的土壤环境质量标准后，我们开展土地开发的再利用。未来保利燕语堂悦项目完工后将提升土地价值，为周边居民创造健康、宜居的生活环境。



保利燕语堂悦项目效果图

绿色金融

在绿色金融领域，保利发展积极探索和应用各种创新金融工具，支持绿色项目的开发，推动环境友好型业务的发展，在提升公司的财务表现的同时，更促进公司的可持续发展。

保利发展于 2022 年首次发行绿色债券，截至 2024 年底通过绿色债券总募集资金金额达 41 亿元。

2024 年，保利发展新增发行第五期绿色中期票据，募集总额达 6 亿元。



第五期绿色中期票据募集说明书

第五期绿色中期票据	
本期发行金额	人民币 6 亿元
发行日	2024 年 6 月 20 日至 2024 年 6 月 21 日
起息日	2024 年 6 月 24 日



绿色租赁

保利发展高度重视与相关方的绿色合作共融。我们通过物业经理与租户的紧密合作，积极探索并实施更多元的绿色租赁模式，优化资源利用效率，降低碳排放，并落实环保措施。

绿色租赁全过程管理

关键绩效



商旅公司新商户绿色租赁签订率达

100%



租赁环节

具体机制

加强自身
运营管理

- 开展节能节水改造，避免资源浪费；
- 开展设备、管道、外立面巡查检查，确保保持节能状态；
- 开展废弃物分类及合规清运；
- 优化管理，引入智能监控设备，开展设备科学管理。

提升租户
环境表现

- 商旅公司要求所有新商业项目签订《物业管理合同》中的绿色租赁条款；2024 年内，商旅公司在管项目新租赁方均签署了租赁合同中的绿色条款，新商户绿色租赁签订率达 100%；
- 商旅公司为租户设置较高的物业环境管理的目标要求，并在《物业管理合同》要求如果租户或管理方未能达到合同绿色租赁条款要求将需支付节水、节电、降碳的违约金；
- 开展绿色租赁，商旅公司的租户承担自身产生的电力、燃气、水资源的费用。

公寓服务板块

- 2024 年，公寓公司将水资源节约作为重点关注的工作领域。一方面，公司积极推进公寓的水设施改造，将淋浴器、马桶等水设施更换为节水型，在保障租户体验的同时减少水资源浪费。另一方面，公司将水表更换为远传水表，实现了管理人员的远程抄表和用水量监控，提高用水管理的精细化水平。

商业服务和酒店服务板块

- 商旅公司在所有租赁合同中约定了绿色条款，要求租赁方针对用水用电、装修等环节承担绿色责任，否则公司将要求租赁方整改。
- 针对餐饮商户租赁方，公司在《物业管理合同》中明确要求其须安装符合规定的节能型排风、补风和风阀设备，并在不使用时关闭系统以减少能耗，公司将对商户开展不定期抽检，被发现违反规定的商户将面临违约金处罚。目前，《物业管理合同》已覆盖所有新签商业项目合同。
- 2024 年，商旅公司编制发布了《商业项目垃圾房管理规范》《商业项目固体废弃物管理规定》《商业项目特种设备管理规定》，并对《商业项目店铺装修管理办法》进行了修订，以制度的形式进一步完善公司对商户的绿色低碳要求。

案例 — 广州保利洲际酒店积极践行“地球一小时”

广州保利洲际酒店积极响应世界自然基金会的号召，于 2024 年 3 月开展了“用爱发光‘熄’出力量”活动，联合住户开展了“地球一小时”行动，以熄灯一小时的方式传递保护地球的积极意义。



“用爱发光‘熄’出力量”活动现场

废弃物管理

致力于降低生产运营中的废气、废水和废弃物排放，优化废弃物管理；推广绿色工地，强调施工过程中的扬尘和噪音控制；对于环境负面影响事件及时采取纠正措施，实施主动的环境管理策略，以保障环境的可持续性和社区的健康生活。

指标与目标

2024年目标	进度回顾	2025年目标
严格执行扬尘管理“六个 100%”、噪声管理“八个规定”、废水处理“五个要求”，确保各类排放物排放处理达标。	落实扬尘污染、噪声、废水等污染物的管理体系，明确风险管理和目标，确保合规排放。	严格执行扬尘防治“六个 100%”、噪声管理“八个规定”、废水处理“五个要求”，确保各类排放物排放处理达标。
100% 符合国家及地方废弃物管理法规要求，确保合规处置； - 持续进行废弃物减量化、资源化、无害化处理，推动废弃物循环利用。	持续开展各业态废弃物合规管理，落实保利物业、富利建设、商旅公司等下属公司的生活垃圾、建筑垃圾、厨余垃圾和有害废物的合规化，清洁化处置。	100% 符合国家及地方废弃物管理法规要求，确保合规处置； - 持续进行废弃物减量化、资源化、无害化处理，推动废弃物循环利用。

保利发展高度重视排放物及废弃物管理，严格遵守《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国土壤污染防治法》《中华人民共和国噪声污染防治法》等法律法规，要求各单位须建立生态环境污染源和风险排查治理制度，重点治理噪声、扬尘、烟气、污水泥浆、固体废物等污染物。

其中，富利建设制定《建设工程项目生态环保管理要点指南》与负面清单管理制度，保利物业制定《污水、废气、噪声及土地污染控制指引》，均明确具体的管控措施和处理要求。在施工过程中，我们秉持“逐项监控，责任到人，及时消除”的原则，对发现的问题及时下发整改通知，明确期限与相关责任人，确保整改落实并获得书面反馈，形成完整的“排查 - 分析 - 整改 - 验收”管理链条。

扬尘污染管理

保利发展严格执行施工扬尘防治“六个 100%”管控目标，全面强化现场防尘降尘技术措施，持续提升扬尘污染系统治理能力，打造绿色低尘施工环境。

保利发展扬尘污染管理体系

扬尘管理“六个 100%”

目标	施工现场 100% 围蔽	工地路面 100% 硬化	工地砂土、物料 100% 覆盖	施工作业 100% 洒水	出工地车辆 100% 冲净车轮车身	长期裸土 100% 覆盖或绿化
策略	设置符合标准的围挡或防护措施，防止施工扬尘扩散。	地面硬化以避免扬尘和雨天泥泞，防止车辆及人员活动带来的污染。	对砂土、物料采取覆盖或固化措施，防止风吹导致尘土飞扬。	对易扬尘区域采取洒水等降尘措施，降低空气中粉尘浓度。	清洗轮胎和车身，防止车辆将泥土带入城市道路造成二次扬尘污染。	对施工现场裸土采取覆盖或绿化措施，提高生态环境质量。
风险管理	- 主要道路旁围挡高度 ≥ 2.5m，其他区域 ≥ 1.8m，确保稳固无破损； - 建筑外立面采用密目网封闭； - 重点区域，如钢筋加工区、石材加工区，采取全密封围蔽管理。	- 采用混凝土、钢板、人行道砖等硬化方式； - 机动车道宽度 ≥ 4m； - 基坑施工阶段铺设碎石或钢板，必要时喷洒固化剂。	- 渣土集中堆放并覆盖绿网，禁止高空抛撒； - 裸露土超 45 天需绿化，未超 45 天的需绿网覆盖并洒水降尘； - 开挖土方尽快回填，未回填部分采用绿网覆盖或固化措施。	- 施工现场设喷淋系统（围挡、基坑周边、塔吊等）； - 基坑周边 30-50m 间隔配备雾炮设备； - 每日洒水 ≥ 4 次，污染天气及冬季（10 月至次年 2 月）洒水 ≥ 6 次。	- 工地出入口设自动洗车装置，安排专人管理； - 建立进出车辆清洗台账，记录车辆清洗情况； - 车辆未经清洗不得驶离工地。	- 短期裸土用绿网覆盖并洒水降尘； - 长期裸土实施绿化（速生草种植），施工工地绿化率 ≥ 95%； - 土堆边缘砌砖围挡，并设置喷灌保湿系统。



裸土覆盖措施



封闭式搅拌机防护棚

噪声污染管理

保利发展主动识别并系统管理在建项目的噪声污染源，包括土建和装修施工、设备安装以及车辆运输等环节。公司建立完善的项目噪声管理“八个规定”，严格遵循“爆破不扰民、夜间少噪声”原则，优先选用低噪声施工机械，科学安排作业时段，最大限度降低施工活动对周边社区的干扰。

保利发展噪声污染管理体系

目标

- 在施工项目的前、中、后期最大程度减少噪声污染，降低对周边居民、学校、医院等敏感区域的影响。

策略

- 严格遵守国家及地方噪声管理相关规定；
- 选用防护设施完善的施工机械，安排合理的作业时间段，控制环境噪声污染。

风险管理

噪声管理“八个规定”

- 1) 严格执行国家标准，合理安排施工工序；
- 2) 采用效率高的施工设备，提高功效，缩短作业时间；
- 3) 执行中午或夜间施工噪声许可和信息公开制度。安装噪声在线监测系统；
- 4) 夜间施工使用低噪声环保振捣棒，噪音敏感区混凝土输送泵设置隔声罩，加工棚搭设在敏感区域远端；
- 5) 对于居民区、文教区、疗养区的施工场地，只在规定的时间内使用会产生噪声的设备，并及时公示；
- 6) 施工期间，与当地社区保持积极、畅通的沟通；
- 7) 严禁施工过程超过已设定并公示的各类设备（噪声源）噪声限值；
- 8) 拆除作业噪声限值≤ 70dB，必要时采取消音、隔音措施。



钢筋棚降噪屏



废水管理

保利发展严格落实国家及地方污水处理法规标准，制定并执行污废水处理“五个要求”，构建全流程、多层次的排放风险防控机制，确保各类施工废水合规处置。

保利发展废水管理体系

目标

- 确保施工现场产生的污水经过有效处理后排放，符合环保法规要求，防止污染水体和环境。

策略

- 所有施工污水处理达标后排放，避免直接排入市政管网或自然水体；
- 优化施工现场污水处理设施，减少污水对土壤、地下水及周边环境的影响。

风险管理

污废水处理“五个要求”

- 1) 施工污水须经沉淀池处理，通过絮凝、沉淀等工艺达到排放标准后方可排放，严禁直排；
- 2) 污水排放前须办理《排污许可证》，严禁未经许可私自排放；
- 3) 食堂设隔油池，厕所宜采用成品化粪池，生活污水处理达标后方可排入市政污水井；
- 4) 沉淀池尺寸应合理设置，并配备安全防护栏；
- 5) 三级沉淀池的泥浆使用脱泥设备处理，防止二次污染。

案例 — 商旅公司隔油设施升级改造项目

广州保利广场、佛山保利 MALL 原有隔油池在长期使用中遇到一些运行挑战，偶有溢流现象影响停车场环境舒适度。同时，随着商场业态布局优化及餐饮区域扩展，原有设施容量需要相应提升以适应业务发展需求。

2024 年，商旅公司通过更换新型高效隔油池设备，显著提高了油污处理稳定性和可靠性。同时扩大处理容量，有效满足了餐饮商户招商扩展需求。



广州保利广场隔油池更新

废弃物处置

保利发展系统识别业务环节中的废弃物排放源，一方面严格执行合规处置标准降低环境风险，另一方面积极探索废弃物资源化利用路径，构建资源节约型与环境友好型的废弃物管理体系。



风险管理

建造环节

排放源	废弃物处置方式
危险废弃物	- 设置“有害垃圾暂存点”，单独分类存放； - 对于有毒有害的建筑垃圾交由有资质的处理单位妥善处理。
土方	- 多数土方进行合理资源调配，用于他处回填； - 土方尽量用作原土回填。
装配式建筑废料	要求装配式构件供应商破碎回收处置。
老旧设备	完善设备能效淘汰标准，加强监督管理，推进设备更新改造和回收利用，并委托专业机构对废弃设备进行专业处置。
建筑废弃物	8个要点 1) 相关方须办理废弃物处置证； 2) 分类堆放废弃物并及时清运； 3) 配备专员监督装载； 4) 雇用持证车辆，密闭冲洗； 5) 车辆防止遗撒，禁超载超速； 6) 拆除废弃物破碎筛分与循环利用； 7) 不可利用废弃物交专业机构处置； 8) 其他要求依当地管理条例。
施工机械 污染物排放	3个控制 1) 推广使用新能源、密闭式新型泥头车，优先采用低排放机械设备； 2) 车辆发动机必须符合国家排放标准，柴油发动机需原厂装配DPF，满足当地排放要求； 3) 施工非道路移动机械必须满足《非道路移动柴油机械排气烟度限值及测量方法》相关规定。

运营环节

排放源	废弃物处置方式
危险废弃物	严格执行《国家危险废物名录》标准，对危险废弃物实施分类单独存放，并委托专业机构进行回收处置。
生活垃圾	- 开展社区垃圾分类宣传教育，发放宣传资料，并完善分类标识系统； - 鼓励居民进行垃圾分类，出售可回收材料获得额外收入； - 在高峰节点设岗协助业主进行垃圾分类，进行现场监督； - 引入第三方管理手段提升废物综合利用效率，如旧衣物回收箱； - 委托具备资质的第三方机构规范清运处理。
餐厨垃圾	全流程管理餐厨环节（采购、储存、加工、出餐、用餐、厨余），有效防控各环节废弃物产生风险。
有机废弃物	对有机废弃物实施资源化处理，通过堆肥等技术将废弃物转化为有价值资源。
一次性废物	- 商旅项目中，向顾客提供可替代一次性用品的选择，从源头避免一次性用品不必要的浪费； - 在办公环节推进无纸化办公进程。

资源与循环经济

装配式与绿色建筑

治理

保利发展建立了系统化的装配式与绿色建筑治理架构，以把握绿色建筑领域的可持续发展机遇。



战略

保利发展推动装配式建筑的应用，遵循绿色建筑标准，在设计和建筑过程中融入环保理念，把控建筑从设计到运营全生命周期的环境管理，最大限度节约资源、减少建筑对环境的负面影响，打造绿色低碳的健康人居。

指标与目标

2024年目标	进度回顾	2025年目标
• 新项目建筑面积100%达到绿色建筑设计标准； • 不断寻求高等级绿色建筑认证获取。	• 2024 年新项目建筑面积 100% 达到绿色建筑标准。其中，共有 662 个新项目合计 1,276 万平方米达到绿色建筑评级标准，521 万平方米达到二星级及以上国家标准； • 进一步推进超低能耗、近零能耗建筑技术以及健康建筑技术落地，截至 2024 年已累计落地超低能耗项目 111 万平方米，近零能耗建筑项目 41 万平方米。	• 新项目建筑面积100%达到绿色建筑设计标准； • 持续推进新项目和现有建筑高等级绿色建筑认证获取。
• 持续推动绿色建材采购标准提升与应用覆盖率扩大。	• 2024 年我们在采购阶段选择环保、可循环、低醛绿色建材，在建造阶段选用高于国家标准要求的绿色建材和低逸散装修材料，在实际建筑应用中不断扩大绿色建材覆盖比率。	• 持续推动绿色建材采购标准提升与应用覆盖率扩大。

影响、风险和机遇管理

绿色建筑

保利发展致力于绿色建筑领域的不断深耕，始终以“好产品、好服务、好生活”的核心战略赋能理想人居。我们形成了完善的绿色建筑政策框架与设计体系，承诺在新项目及现有建筑中持续落实绿色建筑应用，为客户提供符合绿色健康需求的优质产品和服务。

» 绿色建筑设计体系

设计理念	- 秉持“以人为本，与自然和谐共生”的绿色建筑设计管理理念； - 以节能减排、资源高效利用、室内环境优化为导向。
课题研究	- 着力推动绿色建筑技术课题研究； - 重工院开展《夏热冬暖地区超低能耗高层住宅关键技术与示范研究》课题，基于保利发展典型项目案例，评估超低能耗住宅的技术可行性与经济性，建立具有保利特色的技术策略。
规划设计	- 项目规划阶段起便融入绿色设计理念，采购并选用环保、可循环绿色建材，运用高效保温隔热系统、智能能源管理系统等； - 注重建筑与环境协调，最大化自然通风与采光，减少对机械通风及人工照明的依赖。
成果落地	2024 年在上海、北京等城市建设超低能耗建筑约 22 万平方米，近零能耗建筑 7 万平方米，成功落地高性能外围护系统（硅墨烯反打保温）、绝热型外墙涂料、外墙防水透气膜隔气膜、天氟地水形式二联供空调地暖、新风热回收系统、太阳能光伏发电等技术； - 新项目建筑面积 100% 达到绿色建筑标准，其中 521 万平方米项目达到绿色建筑二星级及以上标准。

» 案例 — 绿色建筑成果落地：超低能耗建筑示范项目

保利发展北京星宸和煦 6# 住宅楼作为超低能耗建筑的典型案例，严格按照《北京市超低能耗居住建筑设计标准》进行设计实施。

- 被动式建筑设计理念：**采用高效外保温系统、高性能门窗、无热桥和气密性设计，有效降低建筑供暖、空调和照明的需求；
- 主动式技术措施：**使用高效新风热回收系统，提升了能源设备和系统的效率，最大化减少能源消耗并提供舒适的居住环境。

实现年均供热能耗 17.30 kWh/m²·a、供暖能耗 8.11 kWh/m²·a，建筑综合能耗控制在 7,135.02 kWh/户·a，碳排放强度为 20.71 kgCO₂e/m²·a，各项指标均优于《近零能耗建筑技术标准》(GB/T 51350-2019) 要求。



相关塔楼超低能耗建筑认证证书

» 绿色建筑目标与认证

保利发展坚持做行业绿色建筑的引领者，在严格遵循《绿色建筑评价标准》等国家和行业绿色建筑标准的同时，积极响应各地方政府与利益相关方关于绿色建筑的要求。此外，在国家《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》关于绿色建筑目标的基础之上，保利发展制定了标准更高、更具前瞻性的目标。

中国绿色建筑目标

根据住房和城乡建设部《“十四五”建筑节能与绿色建筑发展规划》的总体目标：

到 2025 年，城镇新建建筑全面建成绿色建筑，建筑能源利用效率稳步提升，建筑用能结构逐步优化，建筑能耗和碳排放增长趋势得到有效控制，基本形成绿色、低碳、循环的建设发展方式，为城乡建设领域 2030 年前碳达峰奠定坚实基础。

保利发展绿色认证建筑目标

保利发展致力于提升新项目和现有建筑的绿色建筑标准表现，争取获得高等级认证（如国家绿色建筑二星级、三星级，LEED 认证，WELL 认证等）。

我们长期维持保利发展及各下属公司“新项目建筑面积 100% 达到绿色建筑设计标准”的目标，并优化现有建筑的绿色建筑技术运用，推进现有建筑项目提升并达到绿色建筑标准，不断更新扩大绿色建筑认证覆盖范围。

2024 年保利发展绿色认证建筑目标实现情况

2024 年保利发展新项目建筑面积 100% 达到国家标准《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）。其中，共有 662 个新项目合计 1,276 万平方米达到绿色建筑评级标准，521 万平方米达到二星级及以上国家标准，达到行业领先水平。

截至 2024 年，保利发展已累计落地超低能耗项目 111 万平方米，近零能耗建筑项目 41 万平方米。



保利发展广场东塔获得
LEED v4.1 O+M:
既有建筑铂金级认证



北京保利广场获得 LEED BUILDING
DESIGN AND CONSTRUCTION: CORE
AND SHELL DEVELOPMENT 金级认证



案例 — 保利·光合上城：绿色健康人居新提案

保利·光合上城项目作为绿色健康建筑的典型案例，创新性地提出了“POD+TOD”（Park Oriented Development + Transit Oriented Development）的融合发展理念，将绿色生态与城市便捷交通无缝结合，成为可持续城市更新的样本。

TOD模式

项目以地铁元江路站为核心，通过“站城人一体化”设计，将地铁站与城市功能有机衔接，居民可实现“5分钟到达地铁站、15分钟到达周边生活区、45分钟通达市中心”的便捷生活。项目还纳入“三横五纵”立体交通路网，实现多层次交通互联。

健康居住体系

项目引入全生命周期2.0居住系统——“Well集和住区”，以健康为核心使命，围绕“健康、智慧、高效”三大养分，从三个维度营造健康建筑环境：

- **Well Space**：通过科学的分流处理系统、双流向新风系统、超滤末端净水等配置，创造健康宜人的社区“微气候”；
- **Well Support**：打造“一心两轴三园六境”的园林景观和全龄运动空间，实现“住在公园里”的生活理想；
- **Well Smart**：智慧社区大脑+无接触通行系统，减少交叉感染风险，提升居住安全性。

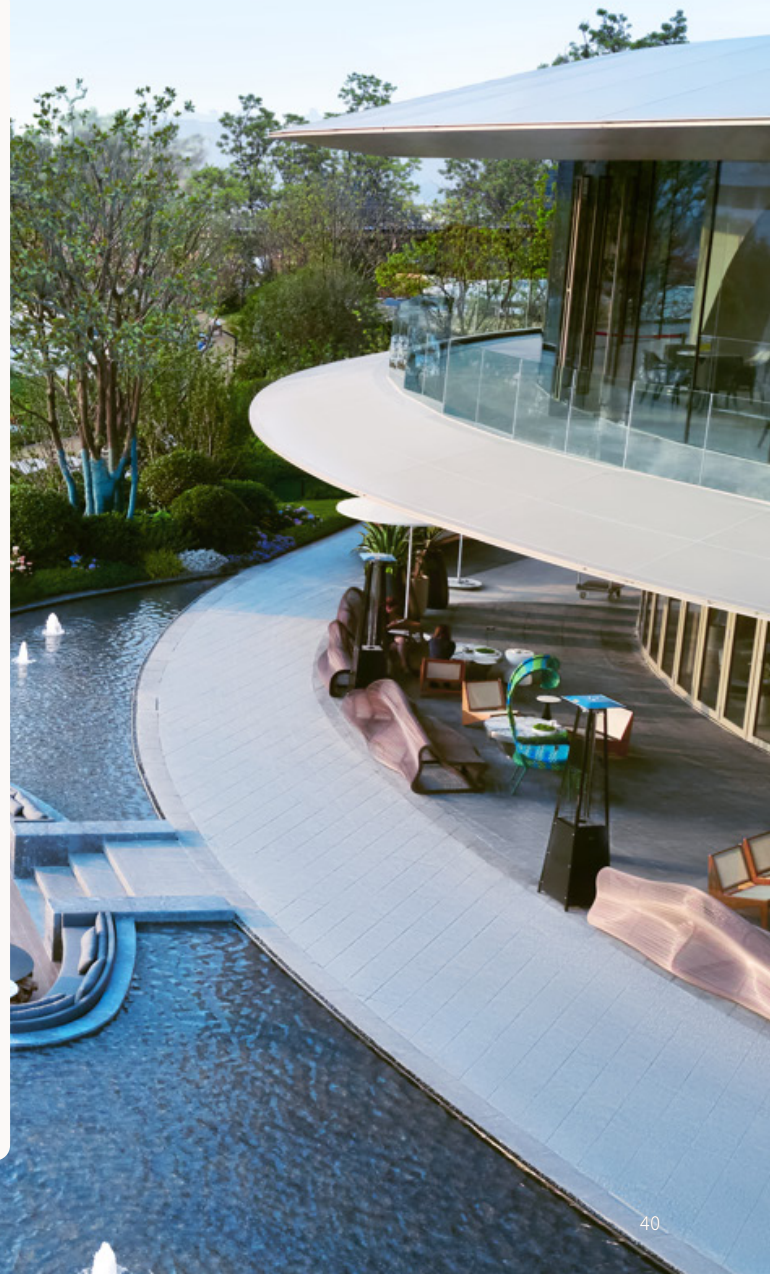
绿色生态设计

项目最大亮点在于其20万平方米的双主题公园和滨水空间设计，通过“边界消融”的POD理念，打破了城市与自然的界限。项目构建了三层立体城市结构：

- **0米生态底盘**：融入约20万方滨水双公园；
- **10米服务中枢**：1万方活力街区提供社区配套；
- **17米生活上城**：打造凌空居住生活体验。



保利·光合上城项目



» 绿色供应链



供应商绿色管理

保利发展与供应商、承包商持续深化绿色建筑的产品打造。保利发展与超级智慧家合作研发了“保利智家”智能家居系统，实现一键物联全屋、健康环境监测等功能，形成通行管理、户内环境控制等标准模块，提升家居空间的便捷体验。同时，我们制定 16 项低醛绿色技术集采标准，涵盖无醛柜体、ENF 级（甲醛释放量 $\leq 0.025\text{mg/ 立方米}$ ）地板、SPC 石晶地板、除菌新风及中央空调、高性能净水器等，提升部品健康性能指标，为绿色健康人居提供技术标准。



“保利智家”智能家居系统



承包商绿色管理

保利发展应用 BIM 技术搭建数字孪生产品封装平台，引入 AIGC 技术赋能供应链平台，从源头集成绿色低碳设计技术要求，建立设计、算量、采购及交付全流程一体化数字管理机制，实现图模协同和数智化供应链采购，提高全流程调取图模信息的效率，保证设计到交付全流程图模信息输出的稳定性，同时大大减少过程中的纸质图纸出量。2024 年共在 10 个新开工程项目中成功应用相关技术，积累了企业级环保节材设计新案例。



BIM 一体化设计封装

保利发展积极联动行业上下游企业，重点聚焦整体卫浴、全屋精装 PC 等领域，共同构建“集成—制造—施工建造—后期维护”的一体化产业体系。公司通过多种支持计划赋能上游关键的头部集成产品供应商、材料部品供应商和施工服务供应商，整合装配式上下游材料、部品、集成产品全产业链资源。同时，公司创新应用供应链平台，实现采购与服务的高效衔接，不断强化产业链的集成能力，持续推动行业装配式建筑技术发展与应用普及。

健康建筑

保利发展深刻认识到健康居住环境已成为当代生活的重要需求，主动将健康元素融入设计、材料选择、布局等各个环节，为客户打造身心健康呵护的高品质人居，回应保利发展“和者筑善”的品牌理念。



» 健康建筑体系

保利发展建立了完善的健康建筑体系，从空气质量、自然采光、洁净用水、健康材料以及舒适环境，创造全生命周期的健康生活和的工作环境。



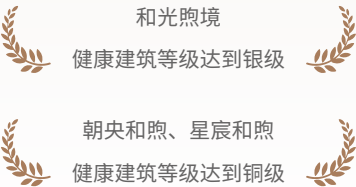
保利发展健康建筑体系示意图

亮点数据

保利发展广场东塔在空间设施和运营中的服务满足 WELL 健康安全准则及服务认证要求，并通过评价。



建筑健康等级



装配式建筑

» 装配式建筑体系

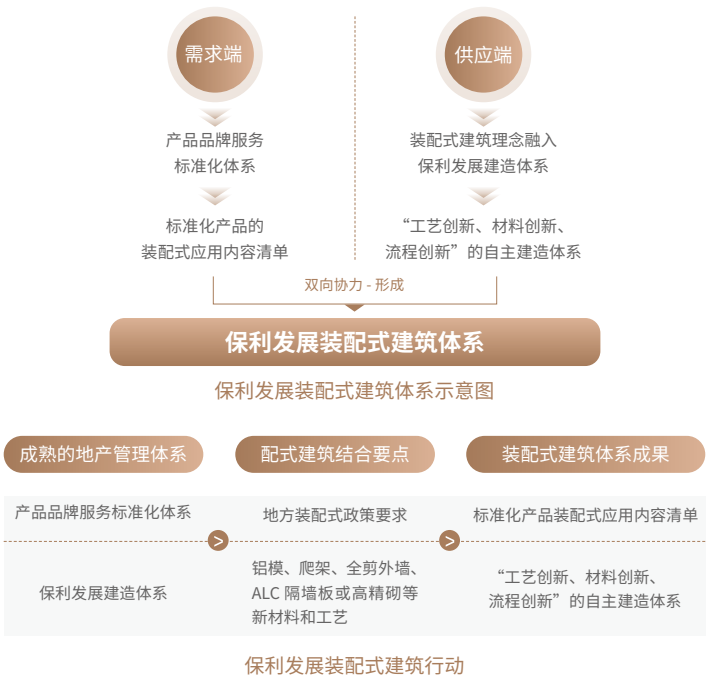
装配式建筑作为产业工业化生产和智能建造的技术底盘，已成为建筑行业新质生产力的突出体现。保利发展从“需求端”和“供应端”双向发力，系统构建了标准化产品的装配式应用内容清单，并将装配式理念深度融入自主建造体系的“工艺创新、材料创新、流程创新”三大维度，打造具有保利特色的装配式建筑体系。

保利发展持续优化 ALC 墙板、预制 PC 外墙或构件和装配式内隔墙等装配式部件的应用技术与施工工艺，不断深化装配式建筑质量监管模式，创新性地在第三方过程评估中嵌入装配式构件专项质量评价指标体系，全面保障装配式建筑的优质建造与品质呈现。2024 年，新型 EMC 装配式工艺在保利发展北京公司成功试点应用，在保证高品质交付标准的同时，预计可实现每平方米降本 35 元。

亮点数据

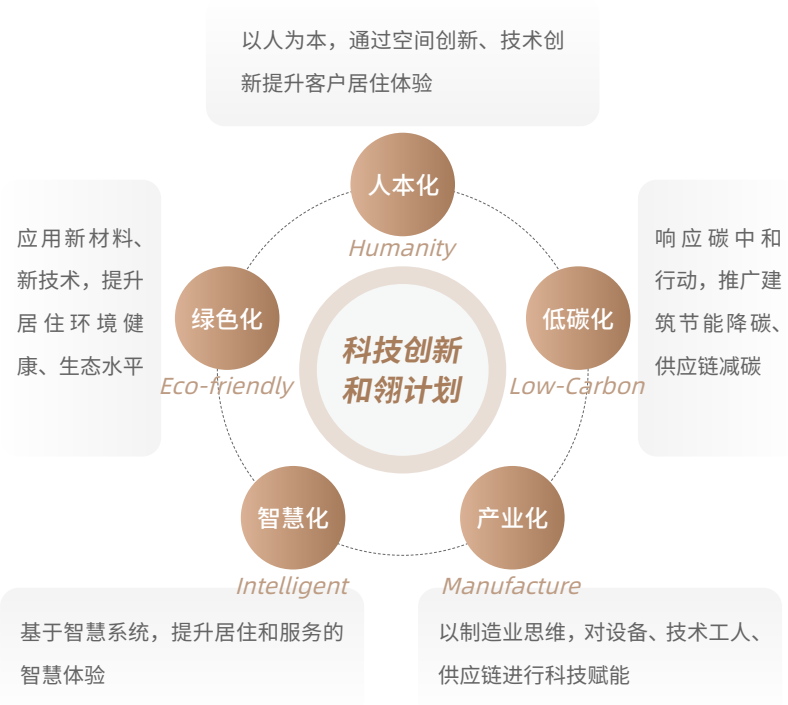


- 2024 年，全国在建装配式建筑项目总面积突破 **1,500** 万平方米



» 科技创新“和翎计划”

保利发展准确把握住房建设领域数字智能与制造业化发展趋势，推出科技创新“和翎计划”。计划构建了聚焦“人本化、绿色化、低碳化、智慧化、产业化”五大方向的“HELIM”创新体系，系统推进装配式建造、可再生能源利用、智慧社区、AI 设计和 BIM 设计等前沿技术应用，以科技创新重塑产品价值、革新生产模式。在实践层面，公司总部产品研发中心与行业头部企业深度合作，研发全屋装配式精装及 10 项新材料工艺构造，将创新技术成功应用于新建公寓项目。



科技创新“和翎计划”五大方向

资源使用

在产品生命周期各阶段，注重材料的选择、提升能源效率、增强产品耐用性以及优化资源回收利用；提出节能降耗要求，推广可再生能源使用，完善能源管理机制；优化水资源管理机制，推动节水改造、推广水资源的循环使用，强化各类资源循环利用，助力循环经济发展。

指标与目标

2024年目标	进度回顾	2025年目标
深入贯彻落实国家建设节约型社会的政策，推进物业绿色运营，践行节能降耗。	保利物业搭建“EIM—综合能源智慧管家”产品体系，建立从技术、施工、运维等全周期管控标准。	持续推进能耗管理分析，进一步推动新一轮设备更新和以旧换新，开展能耗精细化管理，促进能耗进一步降低。

能源管理

能源管理是企业践行环境责任和提升运营效益的关键抓手。保利发展严格遵循《中华人民共和国能源法》《中华人民共和国节约能源法》等法律法规，完善相关内部制度体系。

治理及制度体系建设

在能源管理治理方面，保利发展制定《能源节约与生态环境保护管理办法》，建立了完善的数据收集机制，每季度汇总各子公司节能环保数据并进行变化监测，定期对能源数据进行审核与检讨，不断提升自身用能表现；在能源管理制度方面，保利发展各下属公司建立了完善的制度体系，实现能耗的精细化管理与优化。

保利发展各下属公司体系建设一览

保利物业	保利物业各级子公司已建立较完善的节能环保相关制度体系，目前已制定包括《能源节约与生态环境保护管理办法》《污水、废气、噪声及土地污染控制指引》《质量、环境、资产和职业健康安全手册》《环境因素识别与评价工作指引》等制度或指引文件。
富利建设	制定《能源节约与生态环境保护管理办法》，构建了完善的节能环保组织管理、统计监测与考核奖惩体系，致力于优化能源消费结构。该管理办法覆盖所有在建工地，并通过会议宣贯与专业检查确保各项目有效落实。
商旅公司	制定《商业项目能源管理办法》与《商业项目电水气能源定价指引》，进一步规范能源收益管理。 实施了系统化的节能改造管理流程，项目部每年提交专项改造计划，经事业部及工程成本部审核后实施。对于投资金额较大的改造项目（单方超过 300 万元或总额超过 1,000 万元），提交商旅公司董事会审议决策，确保重大投入的科学性与有效性。

能耗管理体系

保利发展持续完善项目能耗管理体系，深化业务运营全流程的低碳理念实践。通过建立规范化能耗成本台账，从运营管理优化、设备系统更新和技术路径创新三个维度，构建全方位能源管控机制，有效提升项目能源使用效率，助力绿色低碳发展目标实现。



案例 — 商旅公司能耗管控双轨驱动：技术改造与智能监测

核心用电设备节能技术改造

商旅公司商管项目完成了合肥瑶海保利广场、广州科学城保利郡雅酒店等核心用电设备节能技术改造，完工项目年减碳 0.46 万吨。其中，合肥瑶海保利广场增设智能冷源控制系统，实现机组负荷自适应搭配、季节化温度设定和水泵变频调节，全面提升冷水机组和水泵运行效率，预估节能率达 16.2% 以上。



合肥瑶海保利广场能耗管控平台

“海鼎”能耗管理系统

商管项目持续接入海鼎能耗管理系统，系统覆盖各类关键能耗设备，可实现实时监控项目运营能耗预算使用率，2024 年共抽查全国范围内 31 个商管项目，将全年能耗预算使用率控制在 90% 左右，基本符合能耗计划预期。

▶▶ 案例 — 保利物业：积极“碳”索形式多样的低碳节能发展道路

产学研合作推动能源管理创新

2024年6月，保利物业携手清华大学技术团队，在上海国际企业行政与后勤采购博览会上，正式宣布建立能源管理产学研合作，发布 IEIM—综合能源智慧管家，共同兑现新质生产时代的绿色服务。

“IEIM—综合能源智慧管家”面向空调、照明、用水等能耗单位提供综合碳足迹、资产健康和绿色节能的能源智慧管理方案。2024年，IEIM—综合能源智慧管家成功助力国家司法部、国电投北京氢能中试基地实现能源控优，提效管理。

具体而言，其产品体系包含地库智慧照明、住宅十六项能耗梯控、商办业态高效机房、可再生能源利用等能源管理产品，并建立了从技术研发到施工实施再到后期运维的全周期管控标准。截至2024年底，已节约用电1,800万 kWh，为保障企业的可持续生产与国家碳中和政策如期达成贡献力量。



保利物业与清华大学技术团队达成能源管理产学研合作

全国节能宣传周与全国低碳日专题宣贯

2024年5月中旬，保利物业通过组织员工学习、张贴宣传海报、面对面宣讲等方式开展全国能源宣传周与全国低碳日的专题节能宣传活动，加强公司员工和业主低碳环保意识。



专题宣贯活动

可再生能源使用

保利发展大力发展超低能耗建筑技术体系，积极拓展可再生能源应用场景。作为“低碳智慧人居产业链”的关键技术，公司重点布局光伏建筑一体化等创新解决方案，并将其有效融入超低能耗建筑技术项目，使可再生能源成为开发建设和运营阶段的新质生产力，促进企业绿色能源结构转型。

亮点数据



- 2024年，保利发展新建项目中，**675**万



水资源管理

保利发展严格遵循《中华人民共和国水法》，制定《能源节约与生态环境保护管理办法》《工程成本控制管理规定》等内部管理规范，全面关注水资源风险与机遇。公司通过持续优化节水管理流程、积极推进节水技术改造及强化水资源循环利用等综合措施，构建了科学高效的水资源管理体系，践行企业水资源可持续发展责任。

保利发展水资源管理体系



节水管理

- 在关键用水区域设置醒目节水标识，持续推进节水理念倡导；
- 项目现场张贴节约用水主题标语，培养节水意识；
- 施工现场采用喷淋喷头、雾炮机等设备替代传统人工洒水，实现降温降尘双重效果；
- 道路优先采用机械清理方式，减少水资源消耗；
- 生活用水区域与施工用水区域严格分离管理。



数据分析

- 建立水资源使用情况定期统计分析机制，根据分析结果优化管理方案；
- 对使用中水利用系统的项目进行专项水风险数据监测与分析；
- 结合产研部门对水资源使用效率进行系统评估。



风险防控

- 利用专业检测仪器定期对用水管网进行漏水风险排查；
- 物业端开展水质安全管理，在设计阶段即配置水质安全管理设备；
- 对饮用水系统进行定期检测和维护，确保水质安全。



节水改造

- 全面推广节水型、智能型设备应用，如感应式节水龙头；
- 食堂、卫生间等区域全部使用节水型龙头，减少日常用水量；
- 通过技术改造提升水资源使用效率。

案例 — 资源循环高效利用：商旅公司高效节水改造

广州设计之都时光汇

该项目通过三项精准改造显著提升节水效果：一是将易损坏导致长流水的水箱塑料卡扣面板更换为高耐用不锈钢控制面板；二是将水箱水位从 90% 优化调整至 70%，直接节约用水 20%；三是在卫生间总水阀加装时间控制系统，将 24 小时供水模式改为定时停水 (23:30-07:00)，项目仅投入 1.6 万元，每年节约水费 2.0 万元，实现快速投资回收。

广州保利中悦广场

该项目创新实施空调冷凝水回收利用方案，通过设置专用蓄水装置，将原本直接外排的空调冷凝水收集并接入卫生间小便器及马桶冲水系统。该改造仅投入 2 万元，每年节约水费 2.5 万元，不仅实现水资源循环利用，还创造了显著经济效益，成为商业项目节水改造的典型示范。

指标名称	单位	2024 年	2023 年
总用水量	万吨	1,820	1,472
循环用水量	吨	230	194
用水强度	吨 / 百万元	58.39	42.44

助力循环经济

保利发展高度重视循环经济理念，通过推动资源的高效利用和废弃物资源化，公司不断提升生产和消费过程中的资源效率，降低环境负担。同时，我们积极探索并采用可再生资源，以减少对传统资源的依赖，为构建循环型经济体系贡献力量。

建筑生命周期	建筑阶段	循环经济策略
施工阶段	土方回填	我们针对部分具备回填条件的项目积极开展土方回填，减少土方运输的能源和资源消耗；
	建筑材料	对于脚手架、铝模、劳保工具等，我们积极开展回收再利用，避免建筑材料一次性损耗；
	中水回用	针对项目内清洁用水，设置三级沉淀池，过滤后进行循环利用，用于地面除尘和车辆清洗。

运营阶段	水循环系统	对于景观湖、制冷系统等开展水循环举措，包括但不限于设置循环设备和开展冷凝水收集回收利用；
	闲置资产	开展闲置资产管理以及老旧设备改造，节减运营损耗对循环经济建设不良影响；
	旧物回收	在小区、购物中心等设置旧衣回收点，鼓励和宣导回收废弃衣物，赠送给山区困难群众。

废弃物机遇管理

保利发展持续深化在建项目建筑垃圾精细化分类管理与资源再生利用。拆除混凝土定向运送至专业再生资源企业进行破碎处理再利用，碎石与土方科学应用于地基路基回填工程，钢筋废料创新转化为防护罩、挡脚板等安全设施，形成了建筑废弃物资源化利用的完整闭环，有效提升项目环保表现与资源利用效率。



在建项目固废垃圾收集站

案例 — 保利物业成都保利康桥项目打造生态雨水补给站

成都保利康桥项目深度融合智慧环保理念与社区管理实践，创新建设“生态雨水补给站”系统。该系统通过科学收集雨水资源，并将其高效应用于社区绿化灌溉和景观水体补给，构建了小区水资源循环利用的生态闭环，实现了“取之自然、用之自然”的可持续发展模式，成为社区水资源管理的典型案例。



成都保利康桥项目雨水补给站

社会篇



响应上交所《指引》议题

- 乡村振兴
- 创新驱动
- 供应链安全
- 数据安全与客户隐私保护
- 社会贡献
- 产品和服务安全与质量
- 平等对待中小企业
- 员工

相关 GRI 指标

2-7, 2-8, 2-19, 2-20, 2-23, 2-24, 2-25, 2-26, 2-28, 2-30, 201-3, 203-1, 203-2, 204-1, 205-1, 205-2, 308-1, 308-2, 401-2, 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-8, 403-9, 403-10, 404-2, 404-3, 405-1, 405-2, 406-1, 407-1, 408-1, 409-1, 413-1, 414-2, 416-1, 417-1



促进员工发展

员工权益保护

治理

董事会对保利发展的员工权益保护议题负有最终责任，其中，薪酬与考核委员会负责高管、关键人才的全面管理，并确保人才管理策略与公司长期目标相一致。人力资源中心负责为所有员工提供完善的人力资源管理体系，切实维护员工的合法权益。

战略

保利发展遵守相关的法律法规，合法合规雇佣，遵守人权公约和劳工标准，保证平等雇佣，充分尊重员工的各项权益；通过多元化途径积极创造公平就业机会，为所有员工提供平等的就业与发展平台；为员工提供具有竞争力的薪酬及福利待遇，完善薪酬管理机制，优化绩效薪酬管理。

指标与目标

2024年目标	进度回顾	2025年目标
- 坚持积极的人才招聘策略，拓宽招聘渠道； - 强化稳岗促就业措施，积极履行社会责任。	- 开展 2024 届校园招聘工作，积极吸纳高校毕业生就业，校招规模保持在 1,000 人以上； 2024 年提供上百个灵活就业岗位，吸纳灵活就业人数共 2,588 人。	持续优化人才招聘策略，拓宽招聘渠道；深化稳岗促就业，履行央企责任。
持续完善福利保障体系，为员工提供长期稳定的健康和经济安全保障，增强员工满意度和归属感。	依法为员工缴纳“五险一金”，建立稳定的企业年金计划、为员工办理补充商业医疗保险。同时提供多元福利项目与爱心资助帮扶，多措并举完善福利保障体系。	落实人才激励与福祉，切实与员工相伴，共同寻求发展空间。



影响、风险和机遇管理

合规用工

» 保障人权

保利发展严格遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规，实施《保利发展控股集团股份有限公司招聘管理办法》等内部制度，全面落实招聘、解雇、奖惩、工作时间等规定，确保依法合规用工。

我们严格遵循《世界人权宣言》《联合国工商企业与人权指导原则》《全球契约十项原则》等标准及倡议，坚决杜绝任何基于性别、年龄、种族、国籍、宗教信仰或其他社会及个人因素的歧视行为，明确禁止各级运营单位雇佣童工或实施强迫劳动，坚决保障人权。

报告期内，公司未发生任何雇佣童工或强制劳动的情况。

关键绩效



2024 年，劳动合同签订率

100%



社会保险和住房公积金覆盖率

100%

» 多元平等与包容

保利发展积极打造尊重个体、倡导公平、鼓励多元的工作环境，致力于汇聚多元化人才，建立一支兼具包容性与创新力的卓越队伍。

我们禁止任何形式的歧视、骚扰和侮辱行为，全体员工均可通过正式且保密的渠道对职场违规事件进行申诉，包括向上级领导或人力资源部反映、邮件举报以及 HR 热线等。若经查实，公司将启动内部调查程序，并处理违规行为，情节严重者将给予纪律处分或解雇。同时，我们确保举报者身份得到保密，承诺员工不会因举报而遭受不公平对待或报复。

报告期内，公司自检或经举报等途径未发现任何歧视和骚扰事件。

我们关注各类群体在保利发展范围内的福祉与诉求，为员工解纾纾困，与员工一起成长。

我们高度重视女性权益保障，积极解决女性职场难题，不断提升广大女性职工的获得感、幸福感和安全感。同时，我们在办公楼内设立母婴室，为哺乳期女员工提供便利，彰显人文关怀。

亮点数据



截至 2024 年底，公司
中层及以上女性占比为

21%

» 案例 — “戎耀行动”助力退役军人高质量就业

保利物业开展“戎耀行动”计划，积极响应党中央、国务院关于做好“六稳”工作、落实“六保”任务的部署要求。保利物业面向优秀退役军人，通过党、团、军多方协作机制，持续畅通从“军队退役”到“企业接收”的绿色通道，根据退役军人就业特点提供岗位选择，累计已为 7,000 余位退役军人提供了高质量就业岗位。



保利物业“戎耀行动”招聘会

» 人才吸引与留存

保利发展高度注重人才队伍的建设及储备，围绕年轻化、多元化开展招聘工作。我们每年坚持开展全国性校园招聘，对校园招聘的长期投入领先于行业实践。2024 年，按照国资委与保利集团的统一部署，我们继续推进“保利和伙人”校园招聘计划。公司秉持“和你成长”的保利人才观，培养出了一批批具有保利发展烙印的人才队伍。子公司近 50% 主要负责人来自“保利和伙人”计划，均已成为公司发展的中流砥柱。此外，我们提供包容、多样的灵活就业岗位，涉及各子公司的资管、综合、客服等多专业线，以及后勤、餐饮、工程监理、高尔夫球场服务等多业态。



“保利和伙人”2024 年保利发展校园招聘

关键绩效



近三年，公司平均校园招聘规模维持在 **1,000** 人以上。

案例 — 多渠道打造“热爱保利”雇主品牌

2024 年，为进一步打造保利发展雇主品牌，我们在线上及线下渠道举办宣传活动。

线上传播方面，我们以“热爱保利”为宣传主线，成功推出 6 期“藏保图计划”活动和 15 篇“小热爱”系列推文。通过发布绿宝书和员工人物故事、优化招聘门户网站用户体验以及打造《热爱·保利》雇主品牌专题，有效提升雇主品牌影响力。

线下活动方面，我们在全国 4 个重点城市开展 8 场小型宣讲会及校企见面会。在“资管和伙人”成功经验的基础上，推出“营销和伙人”子品牌，进一步丰富保利发展校园招聘雇主品牌矩阵，实现对目标人才的精准触达。

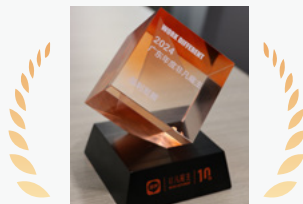


“营销和伙人”招聘品牌



《热爱·保利》雇主品牌手册

荣誉奖项



2024 广东年度非凡雇主奖



2024 中国年度最佳雇主（广州最佳雇主）奖

关键绩效



2024 年，保利发展吸纳灵活就业人数共 **2,588** 人。

» 深化民主管理

保利发展持续深化民主管理。我们遵循《中华人民共和国工会法》《企业工会工作条例（试行）》等规定，制定《保利发展职工代表大会实施办法》《保利发展工会工作实施办法》等内部制度，编制《工会基础工作手册》作为基层工会实操指南，持续完善工会、职工代表大会机制。

公司已建立多层级的工会、职工代表大会管理体系，41 家下属公司（平均员工人数 100 人以上的单位）已全面建立职工代表大会。2024 年，公司共有 19 个工会、17 个职代会组织按期完成换届选举工作。

亮点数据



2024 年，与保利发展及下属公司签订集体合同所覆盖的员工比例为 **100%**。

» 案例 — 保利发展工会顺利召开第四届会员代表大会全体会议

2024 年 9 月 29 日，保利发展控股集团股份有限公司工会顺利召开第四届会员代表大会第一次全体会议。公司党委副书记、总经理出席并讲话，党委副书记、大会执行主席主持，共 112 名会员代表参会。

会议听取了上届工会委员会和经费审查委员会工作报告。工会代表们认真履行权利义务，以无记名投票的方式差额选举产生了新一届工会委员会和经费审查委员会。



保利发展工会召开第四届会员代表大会第一次全体会议

完善人才激励

保利发展坚持市场化薪酬策略，构建科学公正的薪酬体系。员工固定收入基于职级、经验、能力及岗位价值综合确定，浮动薪酬与公司业绩和个人绩效严格挂钩。

我们的薪酬分配机制重点向高贡献、高价值、一线关键岗位及绩优人员倾斜，体现差异化的激励原则。针对公司关键任务和重点攻坚项目，公司设立专项激励计划，对作出突出贡献的团队和个人给予额外奖励。

» 绩效管理体系

保利发展制定完善的薪酬体系与绩效反馈机制，为员工提供具有竞争力的薪酬，以吸引、激励和留住人才。

在薪酬治理体系层面，保利发展设立薪酬与考核委员会，直接向董事会进行汇报，确保关键人才的全面管理与公司长期目标的有效推进。



2024 年，保利发展同职级男性员工和女性员工基本工资的平均薪酬区间基本持平，绩效工资按照各职级员工的绩效表现情况公平发放。

» 绩效反馈辅导机制

我们建立了覆盖保利发展及其下属公司的双轨与定期绩效反馈辅导机制，通过积极沟通与针对性指导，促进员工持续成长。

保利发展绩效反馈辅导机制



提升员工福祉

保利发展秉持积极生活、快乐工作的理念，为员工建立保障与关怀并重的全方位福利体系，提供有温度的企业关怀。同时，我们精心组织丰富多元的文体活动，促进员工工作与生活平衡。

保利发展构建了多层次的福利保障体系，涵盖基础保障计划、多元福利项目及爱心资助帮扶三大维度。



基础保障计划

我们按时足额为全体在职员工缴纳“五险一金”，提供企业年金、补充商业医疗保险、重疾险等保障。同时，公司为员工办理生育、稳岗、工伤、异地转移、退休养老等各项保障计划，企业年金自 2012 年实施以来运行稳健，已有多名退休员工通过此项福利获得了退休后的额外经济支持。

商业保险方面，公司为员工提供具有性价比的补充商业保险，并为直系亲属提供优惠附加险，保险项目于 2024 年进一步拓宽覆盖范围，新增中医理疗等项目。

针对商场、酒店等特定场景，公司专门为员工和客户购买公众责任险；同时进一步提升重疾险赔付额度，强化员工健康保障。

多元福利项目

保利发展践行以人为本的理念，着力为一线员工创造和谐、健康、舒适的工作环境。公司结合实际条件为员工提供工装、食堂、集体宿舍、班车等“衣食住行”生活福利，以及带薪休假、工作餐、节日福利、生日祝福等福利项目。

同时，公司开设假期儿童托管班，为员工子女提供爱心托管服务，缓解双职工家庭“暑假带娃”的后顾之忧。

爱心资助帮扶

我们每年通过保利集团爱心基金、保利发展“和爱基金”向困难、患病员工家庭提供帮扶与帮助。

年度文体活动

保利发展注重员工工作与生活平衡发展，积极组织形式多样、内容丰富的文体活动，全面提升员工的参与感、获得感、归属感和幸福感。

员工培训与发展

保利发展持续完善员工晋升机制与培训体系，为员工提供公开、公平、公正的晋升渠道，以全方位的培训与发展资源助力各层级员工走上 职业成长之路。

指标与目标



人才培养

保利发展高度重视人才培养，将员工个人成长与企业发展目标紧密结合。我们以提升个人胜任力为目标，持续打造多层级的培训体系。公司坚持“政治、业绩、能力、驱动力”的人才评价标准体系，致力于发现优质储备干部，构建厚实的人才梯队。

人才培养体系

保利发展坚持党的领导，坚持党管人才的原则，以“为公司的发展提供人才支撑、文化积淀和智慧支持”为导向，建立起“一套素质模型、一揽子培养工程、一系列精品课程、一批师资队伍、一个学习平台”的人才培养体系。



人才培养计划

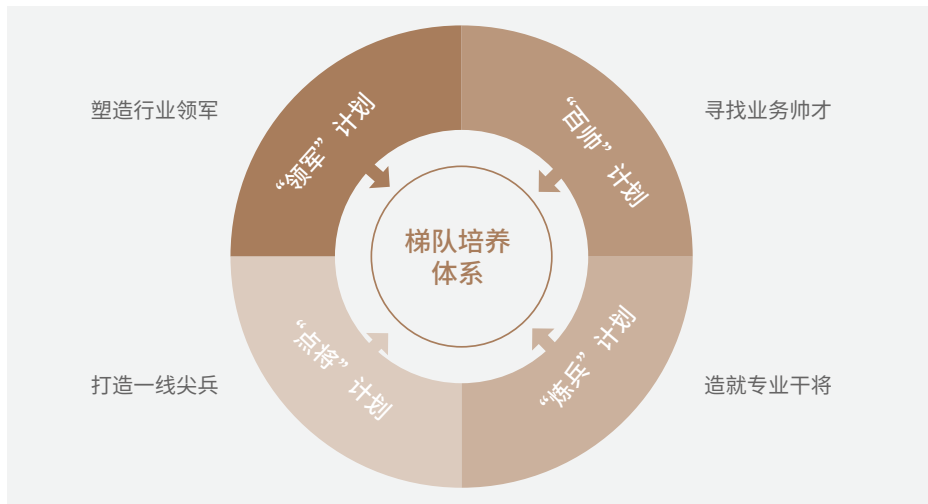
保利发展通过“线上-线下”相结合的培养模式构建分层分类的课程管理体系。

» 新员工培训——“保利和伙人”人才培养计划

通过高管座谈、前辈分享、专题培训、素质拓展等多种培训方式，帮助 2024 届校园招聘新员工融入职场、融入公司、融入行业，完成“职场人”的转身。

» 重点人才培养——“领军、百帅、点将、练兵”梯队培养体系

以保利商研院为依托，公司逐步建立起以“领军、百帅、点将、练兵”为核心的梯队培养体系，重点发掘与培养企业后备人才。



2024 年，保利发展实施总部统筹、子公司落地的培训策略，通过“领军、百帅、点将、练兵”梯队培养体系，针对经营管理人才、专业技术人才和技能人才开展多层次、多类型的培训项目。

2024 年保利发展梯队培训计划

“领军”计划 - 子公司管理层

采用行动学习方法，通过“国家政策解读-年度任务拆解-体系建设规划”三步骤，制定子公司组织能力提升目标，并结合“研讨+授课”的形式提升培训效果。全年共计轮训 343 人次。

“青马班”“百帅”计划 - 年轻干部

以创新为主题，组织 53 名“青马”学员开展培训学习。培训项目与保利发展第四期“青马班”理论学习进行联动，结合创新标杆企业参访，引导公司年轻干部将党的理论运用到实际工作中。

“点将”计划 - 中层干部

以“测训结合”为导向，通过行动学习、沙盘案例演练等学习形式，培养具备经营意识、聚焦价值创造的中层干部。全年共计培训 83 名学员。

“练兵”计划 - 一线员工

支持相关子公司分级分类开展高技能人才职业技能比武，以赛促训，提升一线员工的专业技能和实战能力。



第二期“青马班”参访广汽集团



保利发展“点将”计划

▶▶▶ 案例 — 技能竞赛展英才：保利发展包揽集团技能大赛通用类冠军

2024 年，保利发展成功承办保利集团第一届职业技能大赛通用类项目决赛。公司选派了客户服务、工程（电工）、消防、中式烹饪和餐厅服务 5 支通用项目队伍共 30 名高技能人才参赛，凭借扎实的专业功底和出色的实战能力，荣获全部 5 个通用赛项冠军，同时有 18 名选手分别斩获一、二、三等奖，充分展示了保利发展在技能人才培养方面的系统性成果和领先优势。



消防比赛项目



中式烹饪比赛项目



电工比赛项目



餐厅服务比赛项目



在线学习平台

保利发展构建了“总部 - 子公司”两级培训运营体系。我们依托保利学苑、保利商研院线上学习平台，为全体员工提供全方位、多层次的线上培训支持。

亮点数据



截至 2024 年 12 月 31 日，保利商研院在线学习平台

上线课程累计

14,348 门

上线学习人次累计超

949 万

其中精选课程

2,000 门

年度人均学习时长超

54 小时

2024 年，保利商研院以专业基础与实战能力提升为导向，构建了“课程体系 - 精品课程 - 试题测验”的立体化学习生态，系统性提升员工专业素养。

保利商研院立体化学习生态

多元化专题
课程体系

- 紧贴经营需要及学员需求，构建系统化的专题课程与学习地图体系。针对核心经营领域，开发“营销进阶”“领军”“压力管理”“保密管理”等系列专题课程；聚焦专业深耕与新员工培养，形成《品质工艺学习地图》《资管课学习地图》《2024 年新员工学习地图》。

精品课程
评选活动

- 创新开展精品课程评选，打破专业壁垒，提炼管理实践经验。各子公司围绕“销售攻坚”“资产管理”等专项业务工作，聚焦组织能力、体系建设、品质提升、降本增效、客户研究等主题进行课程设计与开发，申报近 200 门课程，最终评选出 18 门精品课程和 9 套精品系列课程，形成了高实用性的学习资源库。

专业线基本功
试题测验

- 构建专业基本功题库，测试课程掌握情况。保利商研院联合相关中心开展工程、成本、技术、营销、财务、投资计划、人力、审计、资管等条线基本功考试，覆盖全国万名员工，形成完善的题库。题库融入干部竞聘流程，为子公司中层干部、高级经理人才筛选与评估提供了有力支持。

专业学习认证支持

针对专业技术人才，保利发展鼓励员工持续学习，提升专业基本功。一是以考促学，针对保利发展及下属子企业相关人员，开展财务基本功、投资计划基本功考试；二是以评促优，开展多系列、多层次职称评审工作，建设专业技术人才队伍。

2024 年，保利发展工程系列中级职称评审委员会完成重新备案，同时开展工程系列中级、初级职称评审工作，完成 153 人次职称材料评审，通过 138 人。此外，按照保利集团要求，我们组织开展工程、会计、经济系列高级职称评审工作，完成 150 人次职称申报审核工作。

人才发展

保利发展建立科学评价标准和历练机制，深化梯队人才培养，注重青年人才发展。公司优化内部招聘流程，持续完善人才储备库，通过公开选拔、轮岗交流等多元渠道，拓宽员工发展空间，确保关键岗位人才供给。

人才
标准

保利发展坚持党管人才原则，科学制定人才素质模型，并将其有效应用于人才盘点、培养发展和选拔任用等关键环节，为员工提供明确的职业发展方向与成长坐标。

人才
历练

保利发展坚持为员工提供丰富且具有挑战性的工作机会，鼓励员工根据实际业务情况在不同层级、板块、地区、岗位间有组织地交流轮岗，并建立两级联动的历练培养机制，助力员工拓展经验的广度、深度，实现综合能力提升。

人才
选拔

保利发展按照“公开、平等、竞争、择优”的原则，积极开展公开竞聘与人才引进。我们持续优化并实施人才内部流动管理机制，充分发挥内部人才优势。此外，晋升与选拔机制不仅考虑经营管理型人才，也兼顾资深专业型人才的发展路径。

• 内部招聘

报告期内，保利发展统筹开展总部、地产子公司、保利物业等各项内部招聘。2024 年 11 月，我们组织了一次总部部门负责人岗位的公开竞聘，约三分之一的岗位完成人员更替，有效提升管理团队活力。公司计划在 2025 年将该竞聘模式推广至各下属子公司，进一步激发全系统组织活力。

• 人才储备

2024 年，保利发展开展子公司优秀年轻干部调研及人才库建设工作，聚焦“90 后”“95 后”人才梯队。我们成立专项调研工作组，对下属 40 余家子公司开展了为期两个月的全系统年轻人才调研，覆盖超 1,100 名员工。

工作组充分征求子公司各层级骨干意见，结合日常情况进行研判，最终形成储备总经理、储备领导班子、储备中层干部等分层级年轻干部人才库，夯实公司人才储备。

健康与安全

治理

公司设立安全生产委员会（以下简称“安委会”），采用董事长、总经理（CEO）双主任架构，对健康与安全绩效负责；安委会成员包括公司领导班子、各子公司董事长、总经理以及各中心负责人，共同参与健康与安全战略的研讨与制定，推动战略的执行，并把控绩效成果，全方位落实健康与安全战略和绩效的管理工作。集团总部设置安全生产监督管理部门（以下简称“安监部”），并要求区域平台子公司设置健康与安全管理架构，作为执行机构，积极管理健康与安全战略和绩效。

安委会通过制定年度安全生产目标、规划并更新健康与安全政策，对总部安监部及各子公司安全管理职能部门进行指导与监督，实现安全生产绩效的集中管控。各层级单位依据安委会要求开展工作，定期向安委会汇报绩效情况，确保信息的及时反馈与集中管理。

安委会每季度召开安全生产会议，传达安全生产最新国家政策思想，讨论安全生产重点任务完成情况，安全生产检查结果，安全生产相关的指标进展等。各子公司根据制度要求及自身业务特点，定期组织召开各级安全生产工作会议，将各项安全生产精神传达落实到各部门及项目一线。

安全生产委员会

- 制定中长期安全生产规划及年度安全工作重点；
- 研究提出公司安全生产工作的重大方针政策；
- 负责公司安全管理的决策和指挥；
- 分析公司安全生产形势，研究解决安全生产工作中的重大问题；
- 研究、部署和督促公司重大隐患的预防、排查和治理工作；
- 定期分析公司安全生产形势，协调解决各业务系统安全生产中的重大问题；
- 完善落实安全责任制，制定重大事故的责任追究和处罚；
- 完善落实安全奖惩制度，对各子公司的安全表现定期汇总分析，表彰、奖励、处罚相关个人。

主任委员

董事长

- （一）对公司安全生产工作全面负责；
- （二）贯彻落实国家和上级有关安全生产的方针政策、法律法规以及其他要求；
- （三）听取安全生产工作汇报，研究部署安全生产重大事项；
- （四）督促设置安全生产监督管理机构，配备安全生产监督管理人员；
- （五）组织干部考察、选拔任用工作时，将安全生产绩效考核结果作为重要内容；
- （六）督促保利发展其他负责人履行安全生产职责；
- （七）督促指导分管的中心、子公司及负责的联系单位做好安全生产工作。

总经理

- （一）对公司安全生产工作全面负责；
- （二）贯彻落实国家和上级有关安全生产的方针政策、法律法规以及其他要求；
- （三）建立、健全并落实全员安全生产责任制，组织制定、修订并实施安全生产制度，审批公司级安全管理文件；
- （四）组织制定并实施安全生产教育和培训计划；
- （五）组织建立并落实安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制，督促、查安全生产工作，及时消除安全隐患；
- （六）保证安全生产投入的有效实施；
- （七）组织制定并实施生产安全事故应急预案；
- （八）及时、如实报告生产安全事故，审批公司安全事故处理意见；
- （九）督促分管的中心、子公司及负责的联系单位做好安全生产工作。

战略

2024 年，公司全面启动《安全生产治本攻坚三年行动实施方案》，以“管理迭代 + 技术革新”双轮驱动为核心策略，系统推进安全生产转型升级，着力实现“三化”任务：安全管理规范化、隐患治理长效化、安全文化入心化；确保达成“双零”指标：零责任事故、零重大隐患，打造行业安全生产标杆。

安全生产治本攻坚三年行动（2024-2026 年）

2024 隐患攻坚年	2025 强基固本年	2026 效能提升年
3 项保障	3 大方面，25 项具体工作工作任务	2 个零目标
• 组织机构保障 • 工作机制保障 • 奖惩考核保障	• 安全管理规范化 • 隐患治理长效化 • 安全文化入心化	• 零责任事故 • 零重大隐患

三年行动方案旨在通过三年系统化行动，推动安全生产实现三大转变：从短期“治标”转向长效“治本”、从“被动应对”转向“主动防控”、从传统管理转向智慧管控，最终打造具有行业示范效应的安全生产标杆体系，为公司高质量发展构筑坚实的安全保障基石。

关键绩效



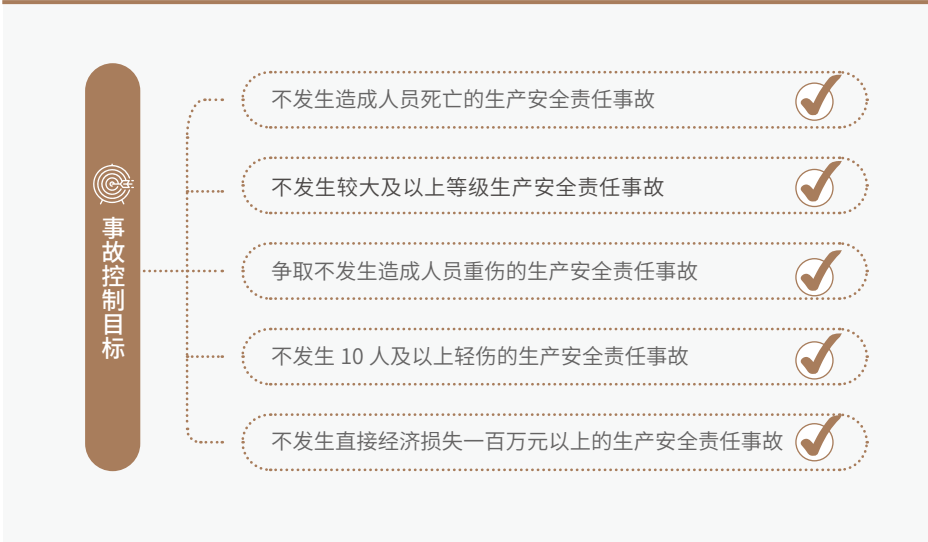
2024 年，保利发展安全生产投入超

21.34 亿元

指标与目标

安全生产目标

我们始终坚持“零事故、零重大隐患”的双零目标，推动安全生产管理向标准化、精细化、智能化方向发展，为员工及承包商员工打造安全可靠的工作环境。2024 年，公司安全生产形势持续稳定向好，全年未发生较大及以上生产安全责任事故。



我们建立了覆盖承包商的健康与安全预防性指标体系，2024 年开展覆盖供方人员的安全生产培训次数 4.2 万余场，培训覆盖员工及供方人员超 72 万人次，实现全体员工和承包商员工健康安全培训覆盖率达到 100%。

影响、风险和机遇管理

安全体系建设

为提升安全生产管理水平，公司建立了覆盖集团总部、子公司及项目层面的安全生产管理体系。通过标准化制度建设、责任落实和持续改进，推动各业态安全生产工作规范化、系统化和高效化。我们将安全管理融入企业运营，为稳健发展保驾护航。

2024 年，公司持续深化安全生产体系建设，修订、编制并实施《安全管理制度》《工程管理办法》《生产安全事故综合应急预案》等相关标准文件。基于国家法律法规，公司逐步建立企业级安全生产标准，提升行业内的引领性和示范性。

保利发展参考职业健康安全管理体系（如 GB/T 45001-2020、ISO 45001:2018），推动各业态安全生产管理的标准化和规范化。报告期内，保利物业、富力建设、商旅公司、重工院、国贸公司、健投公司等下属公司的 ISO 45001 职业健康安全管理体系认证证书均在有效期内，并按照管理体系要求开展定期的内部审核以及外部审计工作。



保利物业 ISO 45001 证书

富力建设 ISO 45001 证书

商旅公司 ISO 45001 证书



重工院 ISO 45001 证书

国贸公司 ISO 45001 证书

健投公司 ISO 45001 证书

安全生产责任制

保利发展制定《全员安全生产责任制》《安全管理制度》等健康与安全管理规章制度，建立覆盖总部各中心、各子公司以及项目层面的安全生产管理制度体系。同时，该政策同样适用于所有与公司合作的承包商，承包商必须严格按照政策要求，落实各项健康与安全措施，保障作业人员的安全与健康。

为确保政策有效执行，企业建立健康与安全审查机制，定期对各中心及承包商的健康与安全工作进行全面审查。审计内容涵盖安全管理制度的落实、安全设施的配备与使用、员工的安全培训情况等多方面。对于审查中发现的问题，及时下达整改通知，要求责任方限期整改，并跟踪整改落实情况，形成闭环管理。

公司每年组织各子公司签订年度安全生产责任书，从安委会主任层层签订到项目一线，明确年度安全生产目标与考核要求。安全生产绩效与组织绩效与高管薪酬绩效评估挂钩，建立量化考核体系，包括安全事故发生率、隐患整改完成率等指标，安全生产作为重要的绩效考核指标，组织绩效考核结果值与浮动薪酬水平挂钩。

2024 年，保利发展针对子公司设置安全考核机制。通过精益工地评选、集团安全质量活动获奖、国家级荣誉奖项及专项标准突出贡献等正面指标，树立先进标杆，设置奖励机制；同时针对安全检查一二类问题发生率、安全事故一票否决等纳入负面指标，树立负面典型。通过强有力的考核措施，推动各级人员主动提升安全生产工作水平。

2024 年，公司组织各子公司实施安全生产制度巡检机制，将安全生产制度标准要求纳入总部年度监督检查及子公司季度与月度检查中，严抓规范管理。本年度，完成建筑施工及物管商管板块安全生产规范管理检查表单的梳理，将制度标准要求纳入其中；全年对子公司制度巡检情况进行监督复查，并在安委会会议上通报典型突出问题。

承包商安全管理

我们将承包商纳入统一管理范畴，通过签订安全生产责任书、强化安全准入和现场监督，构建全方位的安全生产责任网络，全面落实承包商安全生产责任：



签订安全生产协议

- 开发项目与承包商签订安全生产协议及责任状，明确岗位安全管理职责，要求承包商建立安全管理机构、配置安全管理人员，制定操作规程和标准，并建立考核追责机制；
- 自 2024 年起，针对物业管理项目中的泳池经营、管道疏通等外包单位，编制《安全生产管理协议》并纳入合同，明确外包单位安全生产责任，将其安全管理情况纳入考核。



强化供方安全准入

- 将安全管理纳入供方准入红线，实施“一处违约，处处受限”的严格管理；
- 规范安全准入程序，严格执行“3 个穿透”（法人、管理团队、上下游资源），确保供方具备健全的安全生产架构、资质及相关要求，并严格核查进场分包单位的安全条件，确保其符合公司安全管理标准；
- 强化信息化管理，对存在一类严重安全问题的供方在系统中“亮红灯”，未整改前限制合作；发生重大安全责任事故的供方列入“黑名单”。



加强现场监督检查

- 富力建设推行“早巡查、晚闭合”日常检查机制，结合集团“云巡检”及现场检查，覆盖所有在建项目，推动安全管理理由“被动执行”向“自主管理”转变；
- 将安全管理制度延伸至项目班组层级，以班组长为抓手，落实到每个工作环节和作业人员，消除基层执行中的障碍和漏洞，确保安全管理覆盖至最末端。



严格实施问责机制

- 严格执行分包安全考核和处罚标准，对违规行为“零容忍”；
- 通过重考核、严问责，强化承包商安全生产责任意识，确保安全管理要求落到实处。

关键绩效



2024 年，

- 保利发展各子公司按照《中华人民共和国安全生产法》要求，与承包单位签订专门的安全生产管理协议，或者在承包合同中约定各自的安全生产管理职责；
- 富力建设与在建项目各分包单位均 **100%** 签署安全生产责任书。

职业健康与安全

公司始终将员工职业健康与安全放在首位，严格遵守《中华人民共和国职业病防治法》等法律法规，参考职业健康安全管理体系标准，全面开展职业病危害识别与防控工作。结合岗位实际，公司为员工建立职业健康档案，定期开展职业病危害因素检测，并为员工配备符合标准的劳动防护用品，确保职业健康管理全覆盖、无遗漏。同时，通过专题讲座、宣传手册、线上课程等多种形式，普及职业病防治知识，切实提升员工自我保护意识和能力。

保利发展职业健康与安全管理体系

健康管理目标

» 打造零伤害的工作环境，预防职业病，保障员工身心健康。

追踪指标

» 工伤率、职业病发病率、员工体检覆盖率、职业健康培训完成率。

健康促进项目

» 补充医疗保险计划：为员工提供覆盖日常医疗、重大疾病、意外等全面的医疗保障，减轻医疗负担；

» EAP 心理健康关爱计划：通过心理健康讲座、压力管理课程等方式，关注员工心理健康。

» 案例 - 重视员工心理健康，多元化举措帮助员工缓解压力

心理健康培训：围绕员工需求，组织开展“自我探索”系列课程，包括《ACT 与压力管理工作坊》《优势识别工作坊》《性格与沟通工作坊》等，帮助员工找准优势、释放潜能、提升效率。



心理健康相关工作坊现场

关键绩效



公司员工职业安全健康档案覆盖率达

100%



体检覆盖率达

100%

安全管理能力建设

安全管理能力的提升是企业实现安全生产目标的关键。公司通过强化安全风险管控、隐患排查治理和应急管理常态化，构建覆盖各业态的安全管理能力体系。我们建立了全面、系统的安全风险管理机制，涵盖风险源识别、风险评估与排序、风险应对及持续监控四大环节，确保各业态在开发、建设、运营全过程中的安全风险可控。



步骤一：风险识别

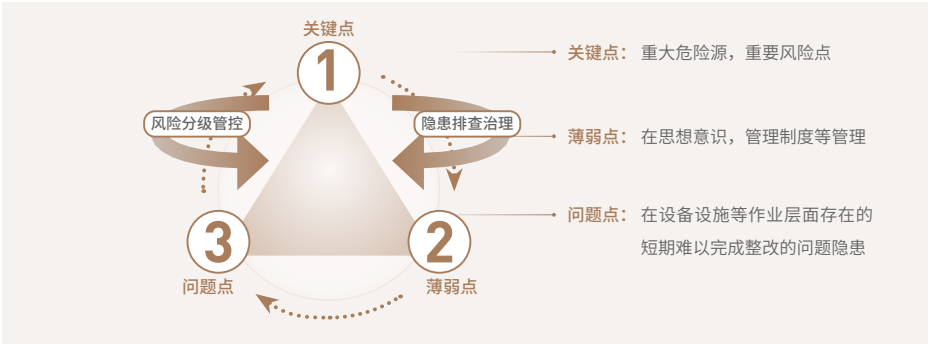
保利发展各业态重要风险地图	
业务板块	关键安全风险
建筑开发	高坠、物体打击、坍塌、机械设备、触电
物业服务	消防、燃气、电梯、高坠（外立面）、有限空间
商旅板块	消防火灾、食品安全、防拥挤踩踏、餐饮厨房起火、燃气泄漏、防暴反恐

步骤二：风险评估与排序

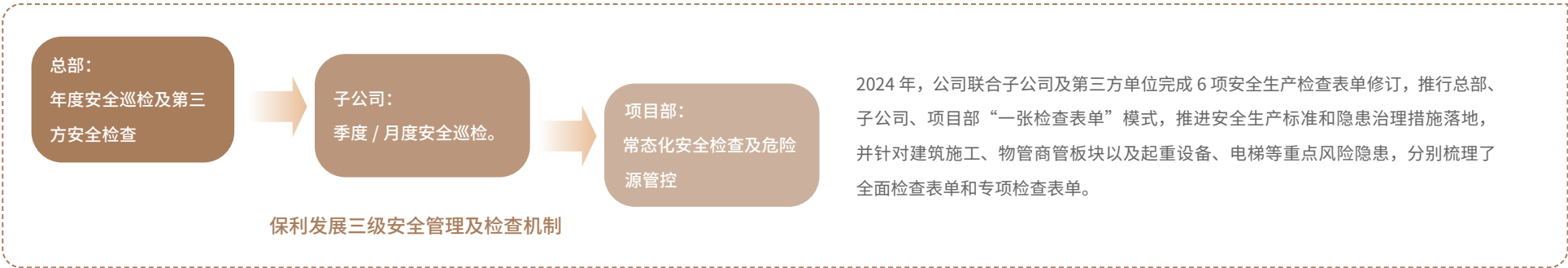
公司采用定性与定量相结合的方法，对识别出的风险进行评估，确定风险等级并排序，明确高风险、中风险、低风险的风险管控优先级，确保资源集中于关键风险的控制。

步骤三：风险应对

公司围绕安全管理关键点、薄弱点、问题点，建立风险分级管控与隐患排查治理的“双重预防机制”，确保风险应对措施的有效性和针对性。



风险分级管控



2024 年专项整治工作进展

电动自行车专项整治



整治内容：强化地物联动，组织相关中心与保利物业完善电动自行车停放充电区域设计标准与管理指引，统筹多专业条线整治安全隐患；

年度进展：在年度安全生产大检查中加入管控标准并抽检复查，推动社区物业升级改造物业小区停放充电区域。

特种设备检查台账管理

整治内容：针对起重设备、电梯管控专业度要求高的特点，依据国家法律规范和公司管理提升需求，完善安全生产专项检查表单，实施特种设备检查台账管理，对起重设备和电梯进行全面检查；

年度进展：2024 年，委托第三方机构对起重设备开展三轮全覆盖检查，覆盖塔式起重机 2,357 台次、施工升降机 2,726 台次，严禁使用不合格设备；在电梯方面，全面检查各类电梯各阶段情况，覆盖直梯 46,299 台、扶梯 929 台，严格落实问题销项管理。



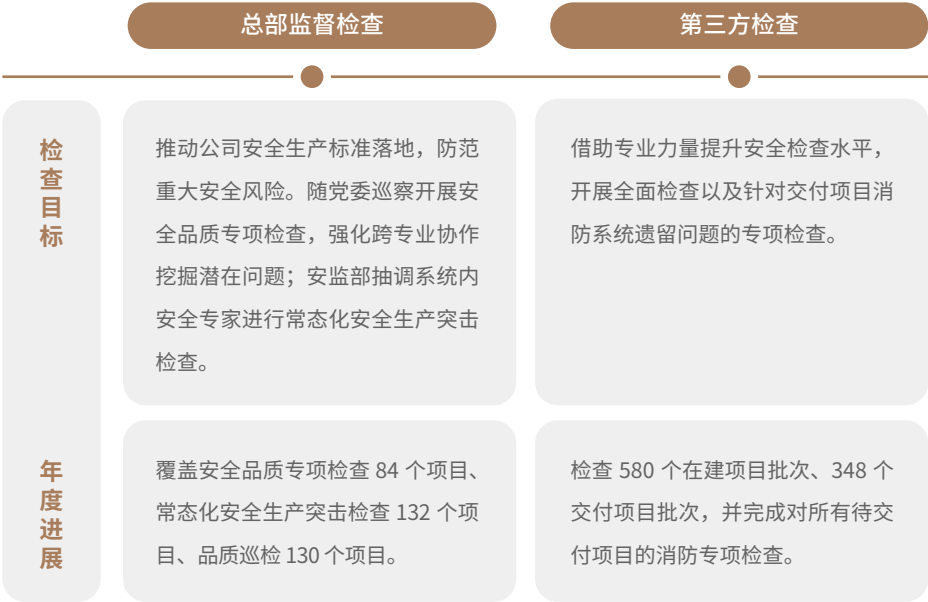
开展老旧小区监督检查

整治内容：总部组织开展老旧小区监督检查，保利物业制定设备设施“长征计划”，实施消防、电梯三年专项提升行动，建立设备设施常态化体检机制及全链条工程管理手册；

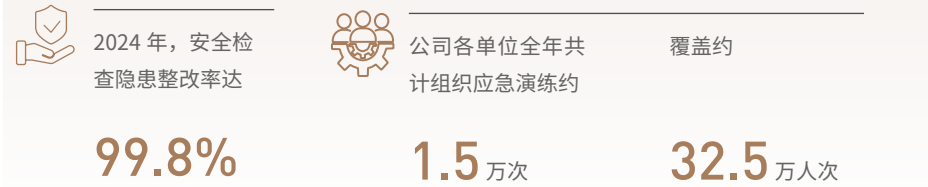
年度进展：总部完成对五个区域六个城市早期交付项目的监督检查并形成专项检查分析报告并完成行动方案制定及宣贯。

隐患排查治理

公司采用“总部监督检查 + 第三方检查”模式，实现供方、采购、设计、建造、交付、运维全链条安全管理。第三方检查全面覆盖建筑施工板块、物业管理、商业管理板块，100% 覆盖所有建筑施工项目，抽检覆盖住宅、办公、商场、酒店、公寓、展会、球场、养老、教育共计 9 个物管商管业态类型。针对交付项目消防系统遗留问题，组织开展第三方消防专项检查，100% 覆盖所有待交付项目。



关键绩效



步骤四：风险持续监控

公司通过信息化手段和常态化监控机制，持续跟踪各业态安全风险动态，确保风险可控。

承包商纳入统计范畴

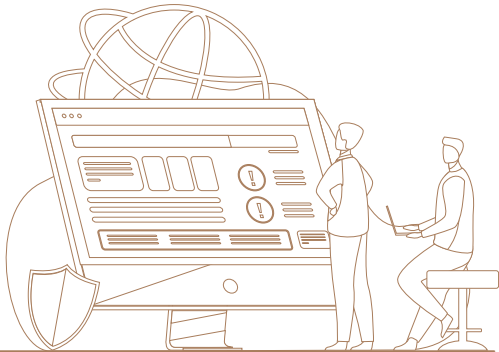
在健康与安全绩效统计中，公司将承包商全面纳入统计范畴，并与员工采用统一标准，确保数据全面、准确。

先行指标监控

公司高度重视运用先行指标（如安全培训覆盖率、隐患整改完成率等）进行监控，实现对健康与安全绩效的有效管理。

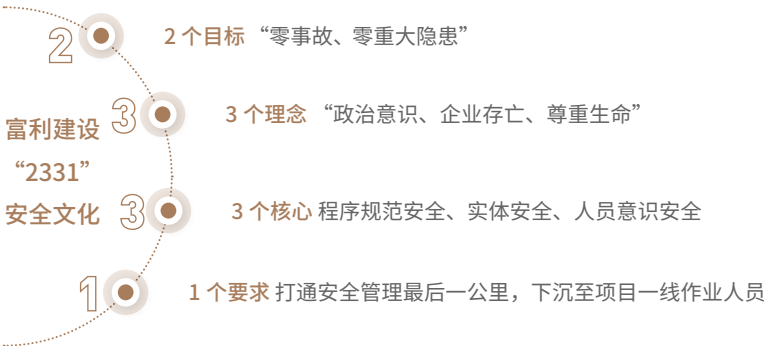
培训覆盖率监控

公司持续监测健康与安全培训的员工覆盖率，涵盖全体员工及所有参与项目的承包商员工，确保安全意识和技能全面提升。



厚植安全文化

安全文化是企业可持续发展的根基。我们致力于打造“人人讲安全、事事为安全”的文化氛围，推动安全管理从“要我安全”向“我要安全”转变，让安全成为每一位员工及承包商员工的自觉行动。2024 年，富利建设以“2331”安全文化为核心，推动安全理念深入人心。



安全培训与意识

为确保工作场所的健康与安全，公司制定了统一的健康与安全培训标准，覆盖自有员工及承包商工人，确保全员接受同等质量和内容的培训。

- **培训对象：**所有项目管理层人员、作业人员及新入职员工必须完成岗前安全培训，培训记录定期审查。
- **培训内容：**包括安全操作规程、应急处理方法、防护设备使用等基础课程，以及针对不同岗位和项目特点的专项安全培训。
- **培训覆盖率：**2024 年，全体员工及承包商员工健康安全培训覆盖率达到 100%，每月统计培训完成情况，确保无遗漏。

常态化安全氛围

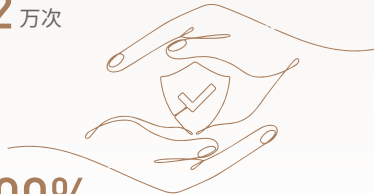
- **持证上岗：**对从事特殊作业的员工严格执行持证上岗政策，确保所有员工均在符合安全规范的环境中履行职责；
- **安全交底：**每日进行安全交底，强化安全意识和操作规范，确保每位作业人员明确安全要求；
- **安全会议：**项目管理人员每周出席安全会议，探讨安全管理实践，推动持续改进；
- **安全教育：**以作业班组为重点，每月对班组工人进行谈话教育，提升安全意识，确保安全理念深入基层。

亮点绩效



2024 年，

- 面向员工及供方人员开展安全生产培训次数超 **4.2** 万次
- 培训覆盖员工及供方人员超 **72** 万人次
- 全体员工和承包商员工健康安全培训覆盖率达到 **100%**



安全文化宣贯

公司通过专题培训、安全竞赛、设置精益奖项、开展警示教育、常态化安全生产信息分享等多样化的安全文化宣贯渠道开展安全文化教育。

案例 — 第十届安全知识竞赛

2024年6月至7月，公司以“以赛促学”为原则，组织开展第十届安全知识竞赛，全面覆盖各子公司董事长、总经理及安全管理人員，涵盖建筑施工和物管商管两大板块，吸引42家子公司3,659人参与，在三季度安委会会议上，公司表彰竞赛获奖子公司，树立安全生产先进标杆，进一步激发各级人员学习积极性。



安全知识竞赛现场



安全知识竞赛海报

案例 — 精益工地评选活动

2024年，公司组织开展精益工地评选活动，由总部搭建交流平台，持续迭代优秀管理和技术做法，推动安全生产与质量管理同步提升。2024年1月，公司根据往年评选结果，编制完成《精益工地优秀做法案例集》，收录82项优秀做法。



“精益工地”评选优秀案例集

同年9月至12月，采用“第三方评估+专家现场评审+集中汇报答辩”的形式，完成2024年精益工地评选活动，全国31家子公司44个建筑施工项目参与。

亮点绩效



2024年，下属公司涌现大批安全生产先进单位，各类项目荣获多项安全生产奖项：

建筑施工项目：荣获国家级奖项2项、省级34项、市级42项“建设工程项目施工工地安全生产标准化学习交流项目”。

物管商管项目：荣获国家级奖项1项、省级12项、市级24项“全国青年安全生产示范岗”“安全文化示范小区”。

稳固价值链基础

提供优质的产品和服务

治理

董事会对保利发展提供优质的产品和服务议题负有最终责任，经营层协同产品管理中心、运营管理中心及保利物业、富力建设、保利和润等下属公司，贯彻公司高质发展战略要求，向客户提供好生活、好产品、好服务，系统性体系化地推动产品与服务、客户满意度、责任营销、信息安全与隐私保护等工作有序切实开展。

战略

在项目设计、开发、施工全流程中对设计理念、材料品质、建筑安全进行全面考虑，为客户提供品质与安全有保障的产品。建立客户服务体系，贯穿售前、售中、售后全流程，搭建客户风险预控管理体系，组织日常客户活动，提升客户服务体验。开展负责任营销，确保营销内容真实可靠并加强营销人员培训，保障消费者权益，提升品牌形象和社会责任。设立信息安全管理架构，制定保护信息安全与客户隐私的制度及政策，开展信息安全与隐私保护的措施，逐步建立数据确权的基础。

指标与目标

2024年目标	进度回顾	2025年目标
持续提升 ISO 9001 质量管理体系认证证书获取覆盖率。	保利物业、富力建设、商旅公司等下属公司获得 ISO 9001 质量管理体系认证证书。	持续提升 ISO 9001 质量管理体系认证证书获取覆盖率，品质巡检分数和覆盖率。
定期开展客户满意度调研，总体客户满意度维持行业优良水平。	2024 年，公司总体客户满意度达 86%，达到行业优良水平。	定期开展客户满意度调研，总体客户满意度维持行业优良水平。
关于产品及服务的投诉及时关闭率达 85%、关闭率达 95%。	关于产品及服务的投诉及时关闭率达 86%、关闭率达 96%。	关于产品及服务的投诉及时关闭率达 85%、关闭率达 95%。
营销线员工均接受负责任营销培训。	100% 销售和营销人员接受负责任营销培训。	100% 销售和营销人员接受负责任营销培训。
客户隐私泄露事件为零。	未有客户隐私泄露事件。	客户隐私泄露事件为零。



影响、风险与机遇管理

优质产品和服务

» 产品质量管理体系

保利发展秉承 ISO 9001 质量管理体系标准，构建了涵盖商品房、保障房、商业地产等多种业态的全生命周期质量管理体系。为确保向客户交付安全、健康的高标准产品，公司采取内部质量审查与外部质量评估相结合的方式，对产品质量实施严格监控。2024 年，为推动质量管理的常态化，保利发展采用了“项目自检、区域巡查以及总部抽检”的管理模式，并据此制定了《工程质量管理办法》，以促进产品质量的进一步提升。

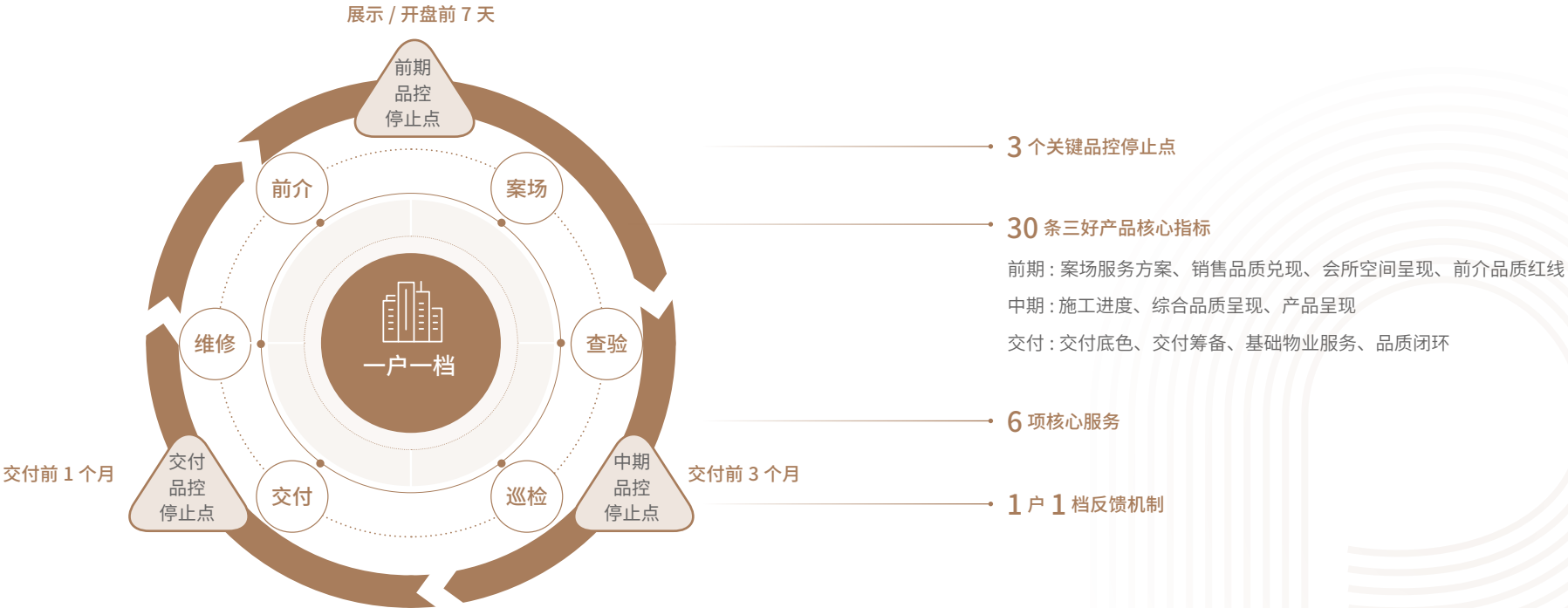
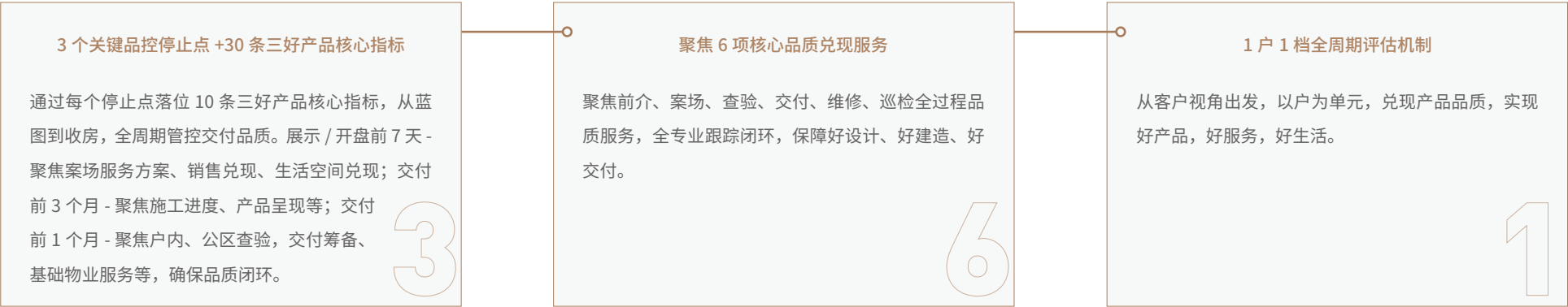
公司大力推动下属公司开展 ISO 9001 质量管理体系认证，报告期内，保利物业、富力建设、商旅公司、重工学院、国贸公司、健投公司等下属公司的 ISO 9001 质量管理体系认证证书均在有效期内，并按照管理体系要求开展定期的内部审核以及外部审计工作。



我们强调通过 PDCA 机制加强产品质量管理的重要性。在 2024 年，我们细化了 286 条品质管理细则，并通过全面的品质巡检发掘潜在的问题与不足。根据巡检结果，我们针对性地制定整改计划，在一次次循环中实现产品品质的不断提升，2024 年对重点在建项目落实品质巡检行动，品质巡检平均分较去年提高 15 分。

2024 年，保利发展积极敦促下属公司基于自身业务特性制定自身产品或服务的执行框架，将产品与服务置于公司发展的战略高度。保利物业在“6866 品质服务体系”的基础之上，创新性地在产品品质管控领域打造具有保利特色的“361 精益品质保障体系”。

“361”精益品质保障体系



» 质量风险防范

保利发展高度重视产品质量评价体系建设，严格落实内部质量审查和第三方质量评估，形成全过程质量监督、评估、考核体系。公司设有内控机制和应急预案以及时应对突发的产品质量情况，致力于为用户提供精益求精的高质量产品。

质量风险：
内部质量审查、
第三方质量评估

保利发展的内部质量审查覆盖项目设计、施工、竣工交付等多个阶段，并设置了严格的产品质量绩效考核机制；多专业线对施工过程、完工品质进行联合巡查，落实质量缺陷整改闭环；联合物业公司做好产品交付前的承接查验工作，完成产品交付前的品质检查及管控。

交付风险：
多维度竣工、
交付风险防范机制

保利发展外聘专业团队对所有在建项目的各施工环节进行第三方质量评估，建立了“土建工程 + 精装工程 + 交付 + 全过程材料抽检”的全施工周期第三方评估体系，施工过程检查评估采用“飞行检查”方式，增强了质量评估结果的真实性。

针对各类产品或服务的已识别的相关风险，各业态制定并落实相应的应对举措。在物业管理方面，保利物业专注提供高品质物业管理服务，在服务标准的落实上制定了“三维标准化”，并建立了一支包含大学教授、行业资深人员的专家队伍，赋能服务品质的提升。在工程建设方面，富力建设建立施工质量管理体系，按照“项目自检、区域检查及总部抽查”进行常态化管理，严格落实工程项目质量，从多方面对产品质量保驾护航。

» 案例 — 保利物业：将“四时雅集”品牌内涵融入到服务细节

成都保利康桥项目围绕四时雅集以“雅”为核心的品牌内核，将“优雅”一词生动地服务落到日常社区生活的每一处，用四时灵动园林、香气雅致空间、便捷智慧服务持续刷新业主生活体验，收获了 90 分以上的满意度以及高于 95% 的收缴完成率。

- **四时灵动园林：**在园林设计上，项目充分考虑植物类型和生长高度，将植物修剪高度、角度、频次等精确到毫厘之间，只为赋予四时从容优雅的游园体验。
- **香气雅致空间：**在氛围营造上，项目以花果香为基调，构建四时香气社区，并在人工湖边加装雾森系统和灯光亮化细节装饰，让美好氛围贯穿归家全程。
- **便捷智慧服务：**项目在今年完成了人脸识别门禁系统改造，并实现了门岗联通业主家中的可视对讲，实现“零卡顿、零等待”通行，确保 5 分钟内响应业主需求。同时建立“管家 + 责任部门”合作的问题解决机制，提高业主需求沟通、反馈、解决效率。

成都保利康桥项目先后荣获成都市物业服务标准化项目、成都市“蓉城先锋 暖心物管”示范项目等多项荣誉，收到业主赠送 120 余面锦旗、60 余封感谢信。



成都保利康桥园林景观



成都保利康桥安装自动开门机

» 员工 / 供应商产品质量管理培训

为打造更加可靠和优质的产品，公司为员工及高风险供应商提供季度产品质量培训。2024 年，公司通过专项宣贯、质量管理知识竞赛等形式，开展一系列产品质量与安全培训，旨在使供应商和员工深入了解产品质量和安全的重要性，掌握相关技能和知识。

亮点数据



截至 2024 年末，

共向员工及供应商开展产品质量安全培训

参与人次达

42,384 场

727,427 人次

产品质量控制相关培训频率为

40 次 / 年

提升客户满意度

保利发展始终将客户反馈视为企业发展的宝贵资源，为此，公司制定并实施了《客户关系管理办法》等系列规章制度，全力响应客户需求。同时，保利发展通过全面开展满意度调研、高效运行的呼叫中心以及完善的客户投诉闭环管理机制，深入分析客户需求，为各业务板块提供精准的管理优化建议，从而保障服务品质的持续改进与提升。

» 客户投诉管理

保利发展始终重视客户反馈，制定《客户关系管理办法》《全国呼叫中心业务管理细则》等多项制度，规范管理及积极应对客户诉求。

畅通投诉渠道

客户可通过电话、信件、邮件、公众号及小程序等多个渠道进行意见反馈及咨询。

规范投诉管理

保证全国呼叫中心将“零延时派单”“8 小时联系沟通客户”“100% 回访”服务落实到位，为公司客户提供更贴心、更便捷和更智能的服务。华南公司以“30 分钟响应，24 小时带解决方案上门”为热线使命，推动解决工程质量维保与物业服务问题。

关键指标管理

公司实时监控信息报备及时度、客户响应效率、报修 / 投诉及时关闭率、报修 / 回访满意度和投诉预警情况，切实提高客户投诉管理水平。



» 客户满意度调研

公司定期开展客户满意度调研，并已连续 13 年委托专业第三方进行客户满意度调研。2024 年客户满意度调研关注服务全流程，将客户对产品、服务的反馈精准记录，为后续提升奠定基础。

- 多形式调研：

公司根据现代客户评价习惯，形成包括网络、短信、电话的多样调研模式，问卷回收率位于行业领先水平。
- 不同调研对象：

公司针对准业主、磨合期业主、稳定期业主以及老业主四个不同类型的群体，在九个关键节点上进行评价的全面收集，以确保评价的完整性和准确性。
- 调研指标：

公司根据业主在不同阶段的独特体验，从产品质量、设计理念、服务水平等多个维度出发，精心设计问卷指标，以捕捉最真实的声音。
- 闭环调研管理：

公司将客户满意度调研结果直接纳入公司考核体系，确保业主的每一个建议都能被内化至各环节的管理中，从而不断提升产品和服务的品质，满足客户的期望。

» 案例 — 构建“三维标准化”管理体系

为实现动态寻找业务流转的最佳实践，达成履职履约、客户满意、经营效益间的最佳平衡。2024 年，保利物业从客户视角、精益视角、合规视角三个维度出发，构建“三维标准化”服务质量管理体系。

亮点数据



2024 年，

保利发展客诉总量

同比 2023 年下降

22 万单

10%

保利物业住宅项目第三方满意度为

88%

商旅公司商业项目客户满意度超

酒店项目客评得分

表扬率

90%

94.2 分

93.74%

负责任营销

» 负责任营销管理体系

公司严格遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》《中华人民共和国广告法》等法律法规，制定《销售管理办法》《保利发展控股客关体系组织及业务管理办法》，明确了营销管理在信息公示、定期巡查、培训开展等方面的执行细则规范。公司已设立自上而下的全周期负责任营销治理架构，采用“总部-子公司”二级管理模式，确保所有业务部门参与到选房、签约、交付、入住的全流程中。

总部层面

明确职责：公司总部经营层与地产管理中心承担制定及发布负责任营销的相关制度、办法及细则规范的职责，并负责对相关措施的执行情况进行指引、跟踪、落实与检查；

跟踪管理：针对子公司在执行过程中出现的偏差，地产管理中心亦负责及时予以纠正，确保营销过程诚信合规，维护市场秩序与企业形象。

子公司层面

紧密协作：子公司营销、客户关系、开发、技术、工程、成本等专业线共同承担落实负责任营销的责任，通过紧密协作确保总部 制定的负责任营销制度和措施得以有效执行；

常态管理：子公司将负责任营销理念贯穿于日常工作中，亦定期向总部汇报相关工作的进展和成效，以确保营销活动的高效性和合规性；

纳入绩效评估：公司已将负责任营销相关考评要求纳入子公司及相关部门绩效评估体系中，以强化负责任营销的执行力和影响力。

保利和润：建立“总部 - 分公司”二级架构

保利和润坚持贯彻负责任的营销理念，将营销责任落实到人，切实保障消费者利益。公司设立“总部 - 分公司”的两级架构，要求各个项目针对负责任营销的落实情况，由分公司管理层执行自纠自查自改。

2024 年，保利和润实地巡检 32 家分公司共 218 个项目，及时反馈分公司潜在风险问题并协同整改，落实负责任营销的销售理念。

“总部 - 分公司”二级管理模式



» 信息透明

销售阶段

在售楼处入口、沙盘模型、样板间等明显位置公开设置阳光公示墙，全面、透明地对项目重要信息、红线内外不利因素以及项目周边环境因素等内容进行详细公示。

签约阶段

将楼盘信息全面纳入客户告知书中；
于报告期内更新细化《购房温馨提示》关于付款风险的提示，要求销售人员在客户认购阶段进行风险提示，并指导客户进行实名签署，确保每位客户购房风险提示到位。

交付阶段

部分项目通过举办工地开放日活动，向项目客户实时传播工程进展情况，从而实现交付过程的透明化。

» 案例 — 保利和润：向客户提供“专业·温度·信赖”的服务

保利和润以“专业·温度·信赖”为服务内核，修订《天悦人和服务手册》《销售品质服务管理办法》，内容涵盖销售形象管理、说辞标准、“邀约-到访-认购-签约-交付”全流程客户服务标准等。

● 六个“1”销售接待标准

2024年，保利和润形成了六个“1”销售接待标准，并在全国400个项目落地。标准包括：1套标准陈述口径和流程图，1套标准客户回访机制，1份齐全销售工具包，1名优秀讲师和优秀经理，1份标准说明讲解视频，1套SOC检查跟进表。公司销售人员严格落实服务标准，用心服务每一位客户。

● 智能工牌

2024年，保利和润在全国41个试点项目的一线销售团队中推进智能工牌的使用。智能工牌的使用有效减少了人工录入导致的客档错漏；其录音、回听等功能还能提升销售人员销讲品质，助力销售服务质量提升。



保利和润销售人员服务客户现场

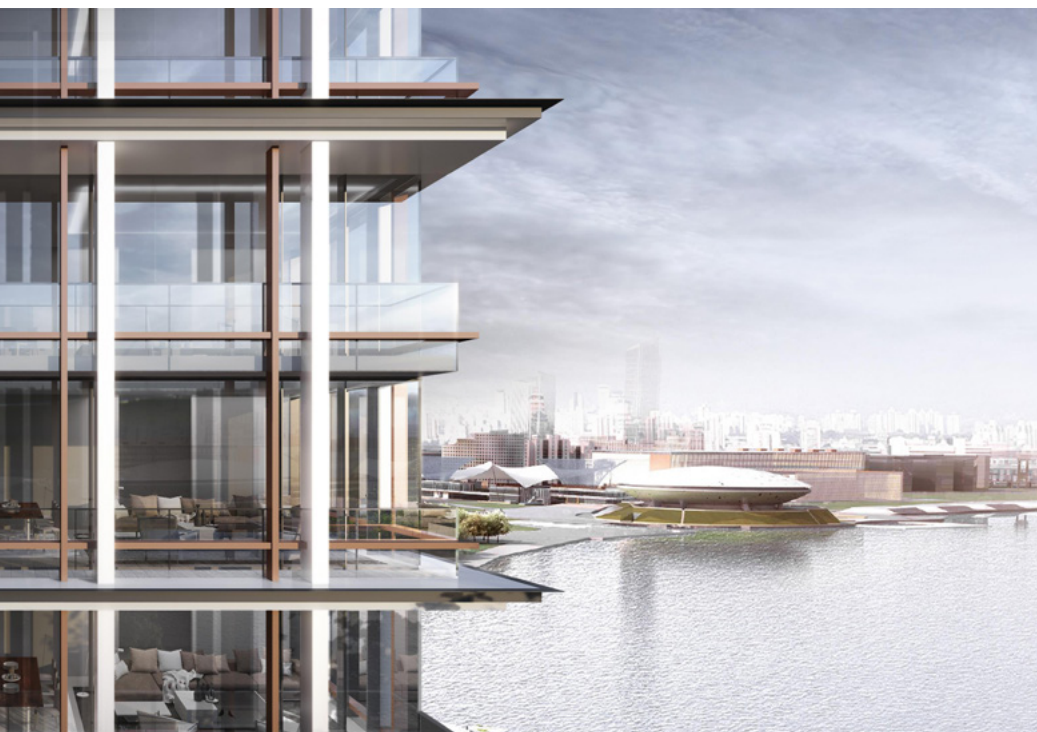


智能工牌部分功能展示

» 评估与监督

为保障各子公司规范落实负责任营销相关要求，保利发展设置专门检查机制，每两个月聘请第三方开展一次神秘访客检查和调研，对一线营销团队的营销品质和风险控制进行独立评估。神秘客户将详细记录销售人员对项目配套承诺的表述、品牌项目优势的介绍话术等内容并进行打分，以此预警任何不妥的对外传播。

此外，公司也持续加强对合作销售代理公司的诚信营销管理。在与合作销售代理公司的合作合同中明确诚信销售条款，将神秘客户检查结果作为对销售团队的奖惩依据并纳入销售代理合同，以进一步落实对负责任营销行为的管理。



» 培训宣贯

保利发展通过执行细则规范推动相关制度和负责任营销理念落地，通过反馈机制促进责任营销内化为子公司自发自觉的行为。公司关注营销人员的业务培训及理念宣贯，采用营销专业线考评体系、保利商学院专题课程、不定期营销专业线考核、优秀公司做法宣贯等多样化的培训形式，面向员工开展负责任营销培训。培训要求销售人员在销售环节注意保护客户隐私和知情权，杜绝虚假和过度宣传，真实传递有关项目信息，为客户营造安心愉悦的体验。保利发展要求一线营销团队全体员工签署《廉洁承诺书》，2024 年签署率为 100%。

»» 案例 — 保利和润负责任营销培训

保利和润致力于提升负责任营销管理能力和增强员工的风险意识，针对所有业务部门员工持续展开负责任营销培训。该培训内容广泛，包括法律知识教育、负面案例分析、巡检中的风险提示、公司管理规范的传达以及营销红线的重申等方面，强化员工的合规意识和风险管理能力，坚守营销活动的底线。

- **主题培训：**为了加深业务线员工对负责任营销及合规风控要求的理解，降低业务纠纷发生的概率，并提高案件处理的效率和质量，开展针对四线业务的诉讼法律专项培训。
- **全国宣贯：**面向全国业务线员工组织召开合规宣贯会，邀请律师解析多种刑事犯罪、分析真实违法案例及其判决结果，促进一线员工更好的运用法律知识解决购房常见问题。

亮点绩效



2024 年，公司 **100%** 销售和营销人员接受负责任营销培训。

保障客户信息安全

保利发展高度重视客户隐私与信息安全，严格遵守《中华人民共和国网络安全法》《中华人民共和国数据安全法》《中华人民共和国个人信息保护法》等法律法规，结合中共中央办公厅发布的《党委（党组）网络安全工作责任制实施办法》，制定《保密管理办法》和《信息化管理办法》。

为了全面提升信息安全管理水平，公司成立了保密委员会与保密委员会办公室，负责领导与统筹落实信息保密工作的实施，并定期识别与分析信息安全相关风险，构建坚实的企业信息安全防线。此外，我们采取了多元化的防护措施，包括实施严格的内部管理系统、定期开展信息安全培训、对信息系统进行审计等，确保包括客户信息在内的所有商业秘密得到有效保护，打造一个安全可靠的信息保护环境。

规范内部通讯工具使用

要求所有日常工作交流和文件传输必须通过企业内部的通讯系统进行，严禁在社交媒体媒体上传递任何敏感信息。

完善数据安全要求

对数据采集、存储、使用及销毁等信息全生命周期过程进行监控和审计，并对不同级别的数据实施分级保护。

加强信息安全建设

定期组织信息安全培训，参与国家护网行动、开展数据备份、攻防演练、信息安全海报宣传等客户隐私与信息安全工作。

亮点数据



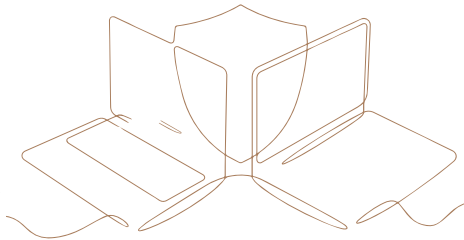
2024 年，公司**未发生**数据安全事件，亦**未发生**客户隐私泄露事件。

2024 年，公司在国家网络安全演习中实现了安全**零**事故。

2024 年，公司**未发现**高中危安全漏洞，达成安全评估目标。

2024 年，公司的云和 + 系统、房小宝分销管理系统均已获得国家信息安全三级等保认证，所有信息系统**均通过**公安局安全等级认证。保利物业已有 **11** 套系统通过安全等级保护测评，取得公安机关的备案证书。

为确保信息系统的安全，公司遵循国家最新的网络安全等级保护标准和 ISO 27001 信息安全管理体系要求，对核心系统进行了集中的网络安全等级备案及测评工作。我们积极组织内部攻防演练，通过模拟真实的攻击场景，提前发现潜在的信息安全风险，并能够及时采取措施进行修复和闭环管理，从而提高了信息安全防护能力和应对突发事件的处理能力，进一步巩固了公司的信息安全防线。



供应链与行业发展

治理

保利发展建立行之有效的供应链管理架构，公司设立成本招采委员会，依照公司发展战略、规划及相关制度要求，对相关工作进行集中审议，为公司党委会、董事会和总经理办公会提供决策参考。

成本招采委员会（以下简称“成委会”）职责内容如下：

- 审议提交成委会研究的成本、招采管理等有关事项及材料。
- 审议总部供方寻源和入围、招标评审和定标、供方管理及供应链管理等有关事项及材料。
- 出席并独立发表评审意见。

战略

保利发展将 ESG 因素纳入供应商管理机制，推进供应商评估审查，保障供应链安全与稳定；致力于推动上下游商业伙伴共同将 ESG 因素纳入供应链管理机制，助力供应链绿色转型；保障中小企业公平参与，平等对待中小企业，促进行业的持续高质量发展。

指标与目标

2024年目标	进度回顾	2025年目标
• 建立全国供方信息化管理平台； • 推行重点类供方总部统筹管理，建立优选库； • 持续推进廉洁管理，《廉正协议》签署率 100%。	• 建立和筑供应链信息管理平台，搭建全国一个供方库，建立线上供方档案，形成“选-用-评-留-弃”的管理闭环； • 首次建立六大工程类供方优选库，入库优选供方 620 家，其中外部寻源 250 家，占比约 40%； • 从 3.6 万家供方中清理出库 1.3 万家。召开供方纪律宣贯会，以雷霆手段发布不合格供方 39 家，查处违规与掮客行为； • 在供应商合同、合作协议中均附《廉正协议》，正在合作的供应商《廉正协议》签署率达 100%。	• 落实供应商培训及相应支持计划； • 搭建保利数智供应链交易平台，全面推动供应链的数字化转型，实现“五大中心”管理目标，优化全流程，赋能提效供应链； • 推行与物资类供应商总对总“统签统采统付”，为供应商赋能提效降本。

影响、风险与机遇管理

供应商管理

保利发展秉承公开、公平、公正的采购原则，积极发掘和培养优秀供应商，通过构建供应商长效治理机制，提升供应链整体竞争力。我们要求所有供应商必须遵守所在地区适用的法律法规，与供应商共同推进 ESG 原则纳入商业实践管理，包括禁止使用童工及强迫劳动、保障健康和安全、环保合规、信息安全与隐私保护、廉洁管理等。公司致力于建立长期稳定的合作关系，保持供应链的高透明度，促进各环节协同，共同实现可持续发展。

供应商全周期管理

入库审核

- 供方入库审核体系，重点包括三个关键环节：
- 1) 资格预审：通过“法人穿透”审查企业资质、征信等硬性指标；
 - 2) 实地考察：实施“团队穿透”和“关键资源穿透”，重点评估在建项目质量、团队实力及供应链资源；
 - 3) 入库审批：采用两级审批制，由总部产品中心统筹建立全国统一供方库，通过标准化的筛选流程和“三个穿透”机制，确保入库供方在资质、履约能力和资源保障等方面全面达标，同时避免垄断风险。

履约评估

围绕QDCS（质量、交期、成本、服务）四个维度构建三级评价指标，通过线上平台实施“3+1”评价模式（节点评价、定期评价、不定期评价和客观指标评价）。

评价结果由供方主管领导牵头、总经理办公会决策，对供方实施动态分级管理，优质供方纳入全国 / 区域优选库并给予激励，劣质供方则启动即时淘汰机制，以此实现供方库的持续优化和供应链质量的整体提升。通过标准化评价、分级管控和优胜劣汰机制，全面强化了供方履约管理效能。

黑名单管理 通过公司“三重一大”决策程序审核，明确将出现重大质量安全事故、造成重大不良社会影响或给公司带来较大损失等五类严重违规行为（包括引发重大事故、恶意诉讼、擅自退场等）纳入黑名单标准。对列入黑名单的供应商，集团将启动集团级全国业务合作禁令，构建了供应商管理的红线机制。

合同签订 在供应商合同、合作协议中均附《廉正协议》，正在合作的供应商《廉正协议》签署率达100%。

- 日常监督**
- 定期监督管理供应商行为，与供应商保持良好沟通，要求所有供应商制定反腐败政策和审核计划，向供应商清晰传达公司廉洁管理要求，约束双方的合作行为；
 - 对潜在环境及社会风险进行识别预警和排查消除，保障项目顺利开展；
 - 定期考察全体供应商 ISO 45001 职业健康安全管理体系、ISO 14001 环境管理体系等认证通过情况；
 - 开展飞行检查，抽检项目及生产样本，确保满足安全环保等合规要求。

公司已经建立履约过程即时评价、年度集中履约评价及供方客观指标评价的综合评审机制。我们依据供应商综合评价结果，评定 A 级（优秀）、B 级（良好）、C 级（合格）和 D 级（不合格）四个等级，对于评估不合格（60 分以下）及排名靠后的供方，将强制淘汰，对于年度评估等级为 A 的供方可享有激励机制，助力公司产品品质提升。

亮点数据



2024 年，保利发展对所有合作中的供应商实施了全方位的履约能力评估。

报告期内，公司优化升级数字化供应链平台，实现了全采购流程的在线操作及各业务板块采购数据的统一汇总，旨在全面提升采购业务的透明度，促进供需关系优质发展。

对不同级别的供应商，我们制定了具有针对性和有效性的分级管理机制。

供应商分级管理

一级供应商
(直接供应商)

我们要求直接供应商（承包商）开展自查自纠工作，同时保利发展内部建立“QCDS”的合作评估机制，内部员工对供应商 / 承包商的质量（Quality）、成本（Cost）、进度（Delivery）、服务（Services）四个维度进行全面评估，并对供应商 / 承包商的生产设施和施工流程进行审核，同时聘请第三方专业机构对供应商管理流程开展系统审查。

二级供应商
(间接供应商)

供应商准入环节，保利发展对二级供应商开展穿透管理，严格把控各级供应商准入。我们要求一级供应商严格审查二级供应商企业资质、供货稳定性、施工经验等综合服务能力，我们组织品质综合巡检和外部专业机构对间接供应商开展生产设施和施工流程审核。

三级供应商
(原材料供应商)

定期委派行业内权威的第三方检测单位对供应商进行材料抽检，保障产品原材料品质符合国家规范及双方合同签订的技术质量标准。



供应商类别	该类别在保利发展中的定义	具体数量
战略供应商	涵盖签订了 2-3 年长期合作协议的供应商，并且当前处于合作期内。	1,488
重要供应商	签约金额较大或对产品品质有关键性影响的供应商。	3,496

供应商赋能支持

公司通过定期召开供应商大会和提供专业培训，不断提升供应商的管理水平和技术能力。培训课程覆盖了质量管控、安全生产等关键 ESG 议题，旨在帮助供应商更好地理解 and 实施可持续发展策略。

案例 — 供应商纪律管理宣贯会

为强化供应商纪律管理，确保供应链高效规范运作，维护公司与供应商共同利益，保利发展于 2024 年 11 月组织集采供应商代表召开供应商纪律管理专项宣贯会议。会议吸引了 30 余家集采供应商、近 70 名代表参与，有效提升了供应商服务水平，增强了合作信心，进一步稳固了供应链合作关系。



供应商纪律管理宣贯会现场

亮点数据



保利发展每年针对产品品质向所有品类供应商开展质量培训，覆盖率达 **100%**。

引领行业发展

为促进行业多元化发展，我们积极参与行业各项论坛及会议，加深行业交流，洞察行业走向，为公司发展注入新动力。

亮点数据

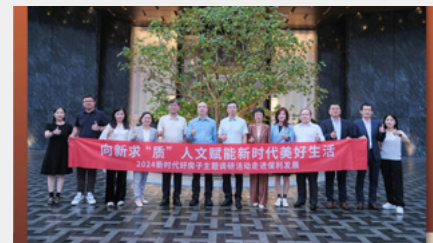


保利发展积极投身于多项行业活动，致力于推动行业的可持续发展，提升行业整体水平，彰显企业的社会责任与行业影响力。2024 年，保利发展举办了：

52 次行业媒体品质观摩 / 品鉴会；

7 次政府观摩；

12 次行业考察观摩。



政府观摩



行业考察观摩



媒体观摩

保利发展及下属公司主动投身行业标准建设，主、参编各类行业标准，参与行业建设。

保利发展参编标准

协会 / 组织	标准名称
房地产业协会	《绿色低碳住宅标准》
北京住建委	《预制混凝土夹心保温外墙板应用技术规程》
中国城市科学研究会	《可持续零碳社区评价标准》
国家住宅与居住环境工程技术研究中心	《住宅厨房模数协调标准》
国家住宅与居住环境工程技术研究中心	《住宅卫生间模数协调标准》
广东省不锈钢材料与制品协会	《户内给水用不锈钢管》

案例 — 保利资本助力企业风险投资（Corporate Venture Capital, CVC）行业发展

保利资本作为广东基金业协会创始会员单位，积极联合业内同行，于 2022 年组建广东基金业协会第一届 CVC 基金专业委员会，定期举办闭门交流会议，分享发展研究、运营管理经验、产业投资策略。保利资本结合自身多年产业赋能实践经验，与清科研究中心共同形成了《2024 年 CVC 产业赋能服务发展研究报告》，充分发挥自身专业投资与资源整合能力，以科技投资布局产业升级新动能，以产业助力区域经济发展，构建多方共赢的产业生态布局构想，为 CVC 和其他投资机构体系化建设投资管理与赋能机制提供路径参考与经验总结，持续促进行业稳定健康发展。

案例 — 重工院积极参与行业技术与标准讨论

重工院积极参与行业标准制定。2024 年，重工院主、参编标准 16 项，其中省级标准 1 项，市级标准 2 项，团体标准 13 项。同时，重工院作为广东省工程勘察设计行业协会工程测量与监测分会会长单位，在 11 月承办以“新质赋能、安全护航”为主题的 2024 年监测技术交流会暨大湾区轨道交通工程监测技术论坛大会，交流技术现状。



推动社会共融

推动业务创新和服务经济发展

保利发展通过创新产品和服务的商业模式，以及优化生产和运营流程，来帮助企业实现可持续发展，为区域经济带来新的增长点，促进就业，提高居民生活水平，并推动地产行业整体繁荣可持续发展。

指标与目标

2024年目标	进度回顾	2025年目标
坚持聚焦“核心城市+城市群”，深耕国家重点发展区域，促进区域经济高质量发展转型。	保利发展在长三角、粤港澳大湾区积极落实各类建筑、装修技术，促进当地房地产转型。	持续聚焦“核心城市+城市群”，深耕国家重点发展区域，推动城市绿色可持续转型。
探索城市土地灵活、综合利用创新方式，通过合理规划和高效管理，实现土地资源的集约化和多元化利用。	积极开展保障房、TOD和公共基础设施项目建设，进一步优化当地城市空间布局。	探索城市土地灵活、综合利用创新方式，通过合理规划和高效管理，实现土地资源的集约化和多元化利用。
助力城市更新，注重历史文化遗产的保护与传承。	保利发展近年积极开展包括旧城改造、城市重建、历史文化街区修复等项目，通过科学规划与精心设计，使老旧区域焕发出新的生机与活力。	助力城市更新，注重历史文化遗产的保护与传承。

服务区域经济发展

保利发展致力于服务区域经济高质量发展，响应国家《粤港澳大湾区发展规划纲要》与《长三角一体化发展规划纲要》的要求和号召，以“核心城市 + 城市群”为核心方向，在粤港澳大湾区和长三角区域深入推进土地资源整合和产业规划。

通过与地方政府建立互利合作关系，保利发展在华北、华东等地积极发掘合作机会，参与并支持当地产业转型升级以及公共服务优化，努力推动城市化进程，为促进区域经济均衡发展和提升城市综合实力及居民福祉作出积极贡献。

案例 — 提升城市综合实力 贡献坚实“保利力量”

保利发展深耕 20 余载，紧扣国家战略与城市规划要求，围绕不动产及相关业务，在北京市和上海市向各相关方提供多元服务，支持城市有序、和谐发展。

在北京，保利发展：

社会全域治理

通过创新“标杆工厂”模式，为北京市上百个公共、住宅和商业办公项目近 1,500 万游客和 5 万多户业主提供高品质服务。

长租公寓

坚决贯彻租购并举，累计建设各类保障性住房 129.3 万平方米，近五年新增供应人才公租房 1,251 套，建设、运营长租公寓 7,717 套。

养老服务

始终秉承“安心亲情 温暖守护”的服务理念，采用医养结合的模式，打造引领养老服务行业高水平的“保利样板”，为中国养老事业开启新时代发展格局。

在上海，保利发展：

为上海市上百个公共、住宅和商业办公项目近千万的游客和六万多户业主提供高品质服务。

积极开拓长租公寓项目，现已在上海开业 11 家门店，运营 3,000 余间公寓，助力在沪工作年轻人实现“安居梦”。

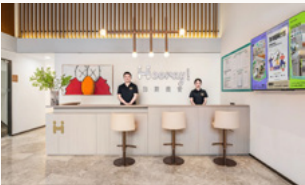
在上海西塘开展旅居养老业务，凭借“产教融合”培养出一批专业的养老服务人才，惠及长三角地区的养老服务事业。



保利发展物业服务上海顾村公园



通州大都汇



保利和寓项目实景图



和悦春风



保利上海和熹会颐养中心



未来科学城

保利发展坚定不移推进公共服务设施建设，助力社会基层治理，持续优化城市功能与空间布局、提高居民生活品质，构建保利发展的区域经济全周期服务模式。

▶▶▶ 案例 — 创新赋能湾区建设 发挥保利新质生产力

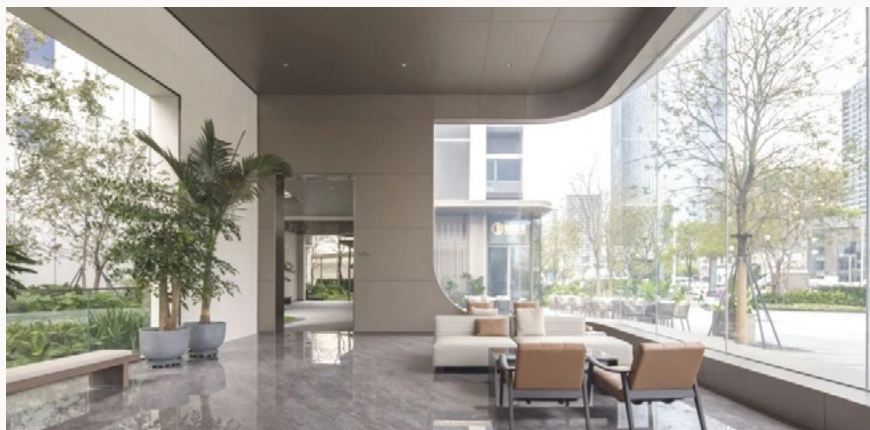
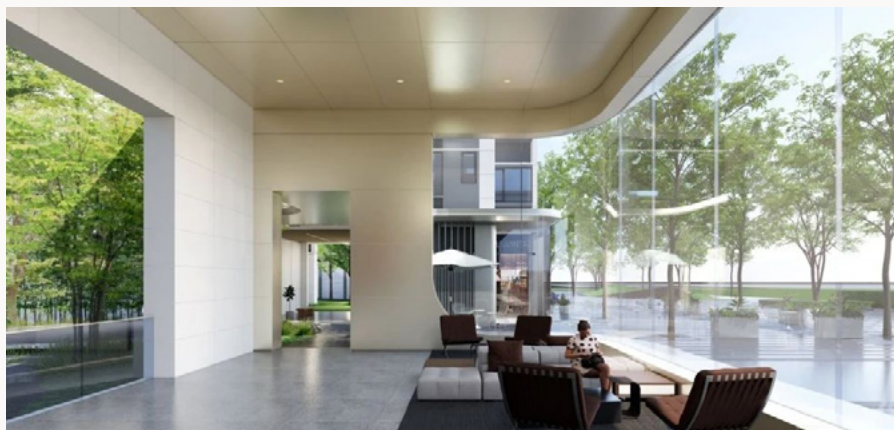
保利发展积极响应《粤港澳大湾区发展规划纲要》，发展新质生产力，以覆盖全产业链的综合实力赋能湾区高质量发展，致力于成为立足湾区、科技赋能的创新型企业，与粤港澳大湾区共同成长。

● DFC 数字建造技术

DFC (Digital For Construction) 是一种综合建筑设计、品质管理、数字资产管理的新设计管理模式。与传统模式相比，该模式的应用能够有效提升建造效益，有利于工程建筑项目的提质增效。近年来，公司将 DFC 模式落地于东莞保利和颂花园等一大批粤港澳大湾区的建设项目中，不仅大幅压缩设计周期，还有助于实现建设项目的“0”拆改、“六面对缝”等品质要求，为客户提供更人性化的设计及更具竞争力的优质产品。

● 以科促产

保利发展不断加强针对新技术、新工艺、新材料、新模式的研究开发与资源投入，在湾区构建地产业务的发展新模式。目前，保利发展已经实现了研发成果的转化，并应用于施工流程的各个环节。应用场景包括但不限于：通过机电创新优化传统机电做法；通过精装修创新无湿作业，使用装配式钢结构与集成卫浴技术，优化同层排水，减少渗水漏水风险；改良升级叠合板下挂技术，减少噪音；采用锌合金入户门等新产品，提高设施耐久性；将部分项目的手按式冲水马桶置换升级为微智能卫浴设备，为客户提供更智能、更优质的产品体验。



保利东莞清能和悦春风项目效果图 vs 实景图

产业链创新

保利发展积极构建不动产生态体系，串联产业上下游发展，推动全产业链发展融合，加速新质生产力发展。

产业转型与创新驱动

2024 年 4 月，保利发展发布《保利 2023-2024 年不动产行业白皮书》，在“品质时代”之下，为保利发展向“新质生产力的基础设施服务商”转型提供相应指引，从区域布局、产品业态到供应链技术创新、服务输出等方面，为新质生产力提供硬件支撑和软件服务，持续助推社会经济的高质量发展。

“品质时代”下保利发展转型方向

高品质

品质提升是未来行业发展的根本动力：

从客户需求出发，在精选地段、户型设计、建筑性能、公共空间、园林景观、智能家居、智慧社区、物业服务等方面，打造“绿色、健康、安全、智能、舒适”的高品质产品。

新科技

赋能开发、经营、服务全流程：

“AI 房子”提升使用幸福感，激发新需求。AI 可以让空间使用更安全、更健康、更便捷、更环保。

AI 赋能产业全链条，推动提质增效。“AI 辅助设计”提高设计效率，降低安全隐患；“AI+ 智能建造”，实现全流程可视化、检验留痕、质量可追溯；“AI+ 资产运营维护”提高能源管理效率，更加低碳节能。

好服务

全面提升美好生活品质：

积极向“新质生产力的基础设施服务商”转型，发展更加多元化、新一代的不动产业态，推动建造环节、上下游产业加大技术革新和向绿色低碳转型，为企业和居民提供更加高效的服务。

产业资源配置

保利发展积极发挥自身优势，聚焦绿色低碳及新兴科技等领域，通过资源配置和整合，推动产业链上下游合作伙伴减碳增效，助力社会战略性新兴产业高质量发展。

案例

保利资本围绕战略目标 推动产业链绿色转型行业发展

2024 年，保利资本计划筹备保利战略性新兴产业基金，围绕集团主业资源禀赋积极布局绿色环保、新材料、新能源等战略性新兴产业，协助推进集团相关战略性新兴产业发展。

聚焦绿色环保与新能源领域，保利资本将积极发掘产业链内投资机会，借助股权投资的业务模式，推动和鼓励合作伙伴与产业链上下游企业开展环保节能减碳行动，力争在产业链的各个环节实现排放物的减少与环境绩效的提升。

土地综合使用

保障性住房项目

住房问题是关系民生和发展的关键议题，而保障性住房建设则是解决民众基本住房需求的核心策略。为此，党中央和国务院正在积极推动房地产行业的结构性改革，探索创新发展模式。保利发展以央企担当，响应国家政策，在供给商品房的同时，为社会及公众建设和提供低成本保障性住房，解决商品房需求断层的问题，积极履行社会责任。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司共有保障性住房项目 186 个（含配建保障性住房的项目），总建筑面积 946 万平方米。其中，已经建成保障性住房项目 130 个，规划建筑面积 471 万平方米，在建拟建保障性住房项目 56 个，规划建筑面积 475 万平方米。

亮点数据



截至 2024 年 12 月 31 日，公司共有保障性住房项目

186 个，总建筑面积 **946** 万平方米。

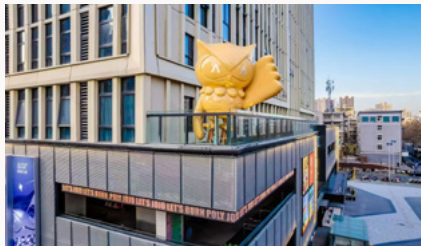
案例 — 郑州保利心语人才公寓项目 打造保障性租赁住房新标杆

2024 年，保利发展响应国家战略与地方人才引进的要求，在郑州老城中原区的核心位置成功打造出郑州保利心语人才公寓项目，在保障性租赁住房建设运营中取得亮眼成绩。

郑州保利心语人才公寓是中原区最大体量的人才公寓项目，也是目前中原区区级运营的唯一人才公寓保障房项目。项目地处郑州市中原路与华山路交会处，左揽西流湖公园都市生态圈，右临郑州市政府中央政务圈，同时紧邻中原万达商圈和地铁口，具有完善的配套设施，成为近期郑州地区高端人才的热门选择。

在河南，保利发展以央企责任和担当主动作为，以实际行动为政府分忧解难，落实“保品质”“保交房”“保民生”目标，助力老百姓实现“安居梦”。

- “保品质”：将新一代的信息技术、绿色低碳技术、新型建造技术等，以及新产品、新材料、新工艺应用到房屋建设中去，建设绿色、智能、低碳、安全的好房子。
- “保交房”：通过拓宽融资渠道、流程优化、工艺创新等多措并举，推动工程建设提质增效，全力保进度、保交付。
- “保民生”：加大保障性住房的建设和供给，推动城中村改造与保障性住房建设紧密结合，完善社区邻里商业配套，提供有温度的安居服务。



郑州保利心语实景图

公共基础设施建设

保利发展积极开展公共基础设施建设，打造高质量、资源高效的公共建筑，并通过创新管理模式提升公共项目的服务水平，确保公共项目在规划、实施和运营各环节都符合最高标准，为城市可持续发展做出了积极贡献。

案例 — 南昌保利大剧院项目 书写文化南昌新篇章

2024年9月，南昌保利大剧院正式首演，南昌保利大剧院是江西省重点工程，由芬兰 PES 事务所设计，保利（江西）房地产开发有限公司投资建设，北京保利剧院管理有限公司运营，综合涵盖观演、教育和展览三大功能。

南昌保利大剧院坚持“文化惠民”宗旨，计划每年引进不少于120场包括音乐会、话剧等形式的国内外的高水平演出，为市民群众提供丰富多样的选择。



南昌保利大剧院

助力城市更新

保利发展致力于通过创新的城市更新实践，实现城市功能升级与文化遗产的有机融合。在城市更新项目中，保利发展以重塑城市界面、功能、布局与体验为初衷，希望通过多年积累的城市更新项目与城市功能区的运营管理促进城市的发展和更新。保利发展近年来获取多种类型的城市更新机会，包括旧城改造、城市重建、历史文化街区修复等，通过科学规划与精心设计，使老旧区域焕发出新的生机与活力。

近年来，公司已开展城市更新项目超130个，并将继续承担更多的城市更新工作，在守护城市记忆的同时，探索未来城市发展路径，为城市注入更多的人文关怀和历史温度。

案例 — 富力建设积极推动老旧小区改造

富力建设积极推动城镇老旧小区改造，改善居民居住环境和生活环境。其中，富力建设承接邯郸大名县城镇老旧小区配套设施改造项目和大名县雨污水管网改造项目，全面持续优化和完善城市功能，促进城市振兴，提升城市综合服务能力，并为居民福祉作出积极贡献。

案例 — 联手南航集团与广东机场集团 保利发展开发广州老机场区域

2024年2月26日，保利发展、南航集团与广东机场集团签约合作开展广州国际航空科技创新城项目。此次合作项目将成为广州城市发展史上的重要里程碑，老机场区域的改造与发展将助力广州推进城市有机更新，加速构建以科技创新为引领的现代化产业体系，实现老中轴、新中轴、活力创新轴的融合互动，为建设“活力湾区，新彩广州”奠定基础。



广州国际航空科技创新城项目合作签约仪式

乡村振兴和社会公益

治理

董事会对保利发展的乡村振兴和社会公益议题负有最终责任，经营层协同党群工作办公室落实乡村教育、基础设施、产业发展、文化传承等领域的振兴；同时联动保利发展和基金（以下简称“和基金”）参与各类别公益慈善事业，为社会注入正能量。

战略

保利发展配合国家战略，持续巩固及扩大扶贫攻坚成果，积极投入乡村振兴工作，为乡村教育、基础设施、产业发展、文化传承等多领域振兴和发展做出贡献，助力美丽乡村建设；积极参与公益慈善事业，通过捐助各类慈善项目，体现对环境可持续发展的重视，对员工和社区发展的关心以及对社会问题负责任的立场。

指标与目标

2024年目标	进度回顾	2025年目标
持续开展乡村振兴，促进当地的产业振兴以及教育振兴。	推动帮扶乡村落实可持续发展产业模式打造，以星火班形式，积极开展“校企合作”“产教融合”，促进人才振兴。	持续开展乡村振兴，积极探索乡村产业高质量发展的新路径。
支持公益慈善事业，与社会共享发展成果。	落实具有时代特征与民族特色文体事业，开展身边的动物保护。	支持公益慈善事业，与社会共享发展成果。



影响、风险和机遇管理

乡村振兴

保利发展积极响应国家全面推进乡村振兴的重大战略部署，贯彻落实党的二十大关于加快建设农业强国的目标要求。公司以“千企帮千村”为契机，积极探索乡村振兴的新路径新模式。

关键绩效



2024 年，保利发展乡村振兴总投入

1,558 万元

年内乡村振兴派驻帮扶工作人员共

6 人

产业兴旺

保利发展秉持央企的责任与使命，积极探索乡村产业高质量发展的新路径。公司以创新驱动为核心，通过资源整合、产业升级和市场开拓等多元手段，结合地方资源优势，推动特色农业、文化旅游等产业协同发展，打造可持续发展的产业模式，为实现共同富裕和乡村振兴注入保利动能。

人才培育

保利发展持续关注乡村贫困儿童成长，希望通过构建完善的培育体系，助力孩子们培养兴趣、树立志向，为未来职业发展奠基，以人才培育为切口服务乡村振兴的宏伟目标。

2024 年，保利发展秉承“美好生活领创者”的品牌定位，贯彻落实巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接的决策部署，通过保利星火工程，助力乡村儿童扩展视野，提振当地教育事业。

案例 — “保利星火班” 以人才振兴助推乡村振兴

保利物业积极发挥保利力量，落实国家城镇化战略，面向定点帮扶地区推出“教育+就业”的保利星火工程，推动地方经济社会发展。2024 年 12 月，第九期保利星火班的 45 名学员在经过三个月的专业训练后顺利结业，以“保利新兵”的身份正式入队，开启人生新征程。

其中，保利物业启动了“星火闪耀”行动，将昆明山水云亭打造为星火班学员的试点成长基地，通过开展助农销售、探访福利院等活动回馈家乡、反哺家乡建设，促进学员职业能力与物业服务水平的同步提升。截至 2024 年，“保利星火班”项目已成功举办 9 期，来自云南、内蒙古等 6 省共计 625 名学员已经过培训顺利毕业，并在全国 20 多个城市就业，用实际行动展现保利人的责任担当。项目开创性地融合了教育、助学与企业人才培养，建立起了长效的帮扶机制，具有较高的推广价值。



第九期保利星火班结业分享会

点亮生活所爱



“点亮计划”——和基金 2024 年度公益计划

党的二十届三中全会提出“支持发展公益慈善事业”的目标和要求，保利发展以实际行动响应党的号召，形成了以保利发展为核心，以和基金公益平台为支点的和基金“点亮计划”，搭建起以点亮自我、点亮社群、点亮空间、点亮未来四大模块为主体的保利公益平台。保利发展积极回应公益诉求的多元化，践行央企的责任担当，携手社会各界共同点亮美好生活。

“点亮自我”

关注业主、青少年以及其他受助人需求，满足及更高层次的精神追求，通过企业合作的形式开展了“山海萌趣会”、“送十万朵小红花”等活动，以形式多样的公益行动提升参与者的自我认同与幸福感。



“点亮自我”模块活动现场

“点亮社群”

聚焦业主和客户群体的精神需求，通过组织龙狮少年团、PBA 篮球队、保利舞蹈队等社区群体，开展专业服务及艺术、文化类主题活动，打造可持续发展社区，增强社区的凝聚力。



“以邻会友 热血灌篮”业主篮球联赛

“点亮空间”

围绕保利发展不同空间产品，在旗下商业中心、人文社区、养老机构等开展品质服务、人文关怀、暖心体验等特色活动，使空间成为情感交流和文化遗产的载体，提升人与空间的连接。



崖州古城城墙灯光秀

“点亮未来”

关注智能、自然等社会可持续发展课题，应用先进技术，聚焦智能体验、环境保护等人与未来的连接，同时重视青少年儿童的可持续性成长，点亮社会美好未来。



“准抱好运”活动现场

社会公益

保利发展始终秉持“和谐共筑美好”的发展理念，坚持以社会公益为核心，积极践行企业社会责任。通过旗下和基金平台，公司陆续开展多样化公益活动，不断为社会注入正能量，展现了公司对可持续发展的追求与承诺。

» 关注文体事业

保利发展热心公益，关注并积极培育兼具时代特征与民族特色的文体事业，为文化人才的培养与文体产业的高质量发展发挥保利力量。

»» 案例 — 保利中法文化交流季

2024 年是中法建交 60 周年，和基金携手保利艺术教育，举办保利中法文化交流季，整个中法文化交流季持续 2 个月，邀请国家殿堂级艺术大师，助力在文化、艺术领域具有特长的青少年，圆梦欧洲游学展演，让思想交流重塑大国主场。



保利中法文化交流活动

»» 案例 — “淮抱家的爱意” 涂鸦艺术公益展

2024 年国庆期间，和基金携手 FM103.3 徐州交通广播开启“淮抱家的爱意”涂鸦艺术公益展，邀请江苏师范大学美术讲师亲临指导，与小朋友们一起创作属于自己的涂鸦作品，优秀作品进行公益展出与义卖，所得善款全部捐入慈善总会助学项目。



涂鸦艺术公益展现场

»» 案例 — “和乐中国”——传承文化艺术基因

“和乐中国”是保利发展控股精心打造的文化艺术 IP，自 2009 年启动以来，已走过 16 个年头。该项目已覆盖 100 多个城市和 900 多个社区，累计惠及超过 300 万居民，成为连接业主与品牌理念的重要纽带。

2024 年，和乐中国以“诗词诗歌”为主题，融合现代艺术表现形式，深入社区，成功举办诗歌节、诗歌展、诗词大会和国风盛典等多项活动，实现传统文化与社区生活的深度融合，赋予了传统文化新的生命力。活动共覆盖全国 103 个城市，共征集到 4,400 多份原创诗歌作品，吸引超过 30 万个家庭和百万人次参与。



和乐中国“诗词诗歌”主题活动

» 开展动物保护

保利发展致力于推动和倡导动物保护理念，通过多项举措关注动物福利，努力营造一个更加包容和温馨的生活环境，为构建人与自然和谐相处的文明城市贡献力量。

» 案例 — 构建宠物友好社区活动

2024 年，保利发展和基金与中国小动物保护协会合作，基于保利发展社区开展宠物友好、流浪动物救助等活动，满足业主的宠物陪伴需求及更高层次的精神追求。

同时保利物业推出毛孩子握爪节，精心设计时尚 T 台秀、萌宠运动会等系列活动，让宠物与宠物、养宠人与养宠人之间产生新连接，留下美好回忆。

2024 年 11 月，保利发展与中国小动物保护协会于广州保利天悦合作开展首场以“点亮生活所爱——保利宠物友好计划”为主题的宠物公益活动，为前来参与的社区居民的宠物提供免费义诊、疫苗注射、宠物美容等服务。



“点亮生活所爱——保利宠物友好计划”活动

» 案例 — 推动流浪动物保护

保利物业秉持“人文服务”战略，创新构建了“服务 + 社群 + 公益 + 链接”四位一体的宠物友好模式，引领现代社区治理新趋势。

保利物业携手业主、街道、居委会共同成立了“保利猫猫侠志愿队”，通过实施 TNR（捕捉、绝育、放归）项目，有效控制流浪猫数量，改善社区环境。该模式已在 13 个社区试点中收

获显著成效，包括绝育近 150 只流浪猫，安排 26 只猫咪领养，并通过全国范围内推广标准化操作手册和部署 50 个智能猫屋，大幅降低了流浪猫相关的投诉，以广州林语社区为例，投诉率降低了 72%。

2024 年 9 月，保利发展和基金还携手南京平安阿福流浪动物救助机构，发起了“流浪动物的安心一m”公益行动，筹集善款超万元，全部用于流浪动物的救助安置。



“猫猫侠志愿队”



中国小动物保护协会 - 公益证书



中国小动物保护协会 - 宠物友好公益伙伴

» 关注特殊需求

保利发展关注社会各不同群体的特殊需求，在 2024 年开展的各专项公益活动中，为残障人士、儿童等群体提供针对性帮助，为社会贡献保利力量。

» 案例 — 关注社会各界特殊需求

» 发布公益微电影《看见》

2024 年，和基金发布了根据相关真实故事改编的公益微电影《看见》，通过讲述盲童少年的筑梦故事，唤起社会各界对视障人士的关心与关注，传递保利发展的责任与爱心。



» 海口市社会福利院探访活动

2024 年 3 月，和基金组织保利发展海南公司党支部党员代表、海口区域青年团员志愿者们来到海口市社会福利院，为孩子们送上了牛奶、糕点及学习用品等慰问物资。



» “以书换蔬”公益捐书活动

2024 年 4 月，和基金助力开展“以书换蔬”公益捐书活动，为甘谷县白家湾乡白家湾九年制学校的小朋友送去书籍，每一位前来捐书的员工都亲笔在贺卡上写下对孩子们的祝福，传递出员工对孩子们美好的期待。



» “‘益’路同行”高考护考活动

和基金联手黄飞华爱心车队开展“益”路同行高考护考活动，由保利发展员工组成的浙保助考志愿小队提前筹备，在送考车上精心准备 2B 铅笔、橡皮等应急文具，以及矿泉水、清凉油、纸巾等防暑用品，供广大考生、家长、教师免费领取。



治理篇



响应上交所《指引》议题

- 尽职调查
- 反商业贿赂及反贪污
- 反不正当竞争
- 利益相关方沟通

相关 GRI 指标

2-9, 2-10, 2-11, 2-15, 2-17, 2-19, 2-23, 2-24, 2-25,
2-26, 205-1, 205-2, 205-3, 207-1, 207-2, 207-3,
405-1

保利发展

企业管治

公司治理

保利发展始终秉持合规经营理念，严格遵守运营所在地法律法规，全面强化财务、税务及运营管理，确保各项业务符合监管要求。通过稳健的治理体系与高效的执行机制，为股东创造长期与稳定价值。

指标与目标

2024年目标	进度回顾	2025年目标
- 加强董事履职能力。 - 加强投资者沟通。 - 提高信息披露质量。	- 持续优化董事会决策流程。 - 丰富投资者沟通形式，提升透明度。 - 连续 11 年获上交所信息披露 A 级评级。	- 持续深化加强董事履职能力。 - 提高投资者沟通成效。 - 持续提升信息披露质量。

保利发展严格遵循《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司治理准则》等相关法律法规及监管要求，制定《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《关联交易决策制度》等制度文件，明确界定各治理主体的权责边界，优化决策流程，筑牢公司治理基础，保障各项工作规范、合规、有序推进。公司股东大会、董事会（及其专门委员会）、监事会及经营层等治理结构规范、权责清晰、运作高效，符合相关法律法规要求和公司经营需要。

层级

层级职责

股东大会

作为公司最高权力机关，依据相关法律法规及公司章程，对公司关键事务行使决策权。依法审定公司重大事项，包括但不限于审查批准公司年度财务报告、投资规划、利润分配方案，以及债券与股权融资计划等关键财务事项。

董事会

对股东大会负责，依法行使企业经营决策权，主导公司战略规划与重大决策事项。

监事会

对公司经营活动、重大事项决策程序，以及董事和高级管理人员履职情况实施有效监督，切实维护公司及股东合法权益，有权要求董事会和经理人员纠正违反公司章程、损害公司利益的越权行为。

经营层

作为公司日常经营管理的执行主体，依据董事会授权，负责组织落实股东大会、董事会决议事项，主持公司日常经营管理工作。

亮点数据

2024 年，年内公司召开股东大会 **6** 次、董事会 **14** 次、监事会 **5** 次，针对投融资决策、组织机构调整、市值管理等多项重要事项进行了审议。

董事会独立性及多元化

董事会由 9 名董事组成，其中有 3 名独立董事，董事独立地履行职责，确保决策过程的客观、公正。董事会下设战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。独立董事担任提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会的召集人，并在该类专门委员会中占多数，以更好地发挥其专业能力及监督作用，其中薪酬与考核委员会中独立董事成员占比达到 100%。公司独立董事勤勉尽责，对相关事项发表独立意见，并积极通过调研、审阅报告、列席公司会议等多种方式认真履职，切实维护全体股东尤其是中小股东的合法权益。



专门委员会类别	战略委员会	提名委员会	审计委员会	薪酬与考核委员会
召集人	董事长	独立董事	独立董事	独立董事
董事	4	2	2	0
独立董事	1	3	3	3
独立董事成员占比	20%	60%	60%	100%

公司努力提高董事会多元化，在董事人选确认时，充分考虑董事会成员的年龄、文化、教育背景、专业经验、技能及服务任期等因素，打造更全面和平衡的董事会结构，为公司带来更广阔的视角和经验，从而推动公司的可持续发展。

专业方向	刘平	陈关中	潘志华	於骁冬	童云翔	张方斌	章靖忠	张峥	张俊生
财务及投资	●	●	●	●	●	●		●	●
行业	●		●	●		●	●	●	
法律			●	●		●	●		
企业文化及品牌管理						●			
风险管理	●	●	●	●	●		●		●

提升董事会履职能力

保利发展持续加强董事会建设以提升发展质量。在董事履职保障方面，通过开展专项调研、组织专题汇报强化履职支持，助力外部董事全面了解公司经营动态；在董事会职权落实方面，通过完善会前沟通机制、优化议案内容等方式，确保董事充分了解议案并发表意见，提高决策效率。同时，公司贯彻落实国资委《关于中央企业加强子企业董事会建设有关事项的通知》等相关文件，延伸法人治理要求，加强子公司董事会建设，夯实风险防范能力。

信息透明度

保利发展始终将投资者权益保障置于重要位置，通过搭建多元沟通渠道，积极向市场传递公司投资价值。公司充分尊重并吸纳股东（尤其是中小股东）、独立董事及监事的意见，在追求可持续发展的同时，重视给予股东合理投资回报，秉持积极、科学的利润分配原则，维持利润分配政策的连贯性与稳定性。

自上市以来，公司以“打造具有卓越竞争力的不动产生态平台”为战略愿景，稳健运营，经营成果斐然。2024 年，公司修订《2023 - 2025 年股东回报规划》，将 2023 年度至 2025 年度现金分红占当年归属于上市公司股东净利润的比例提升至不少于 40%。

2024 年，公司斥资超 7.5 亿元回购股份，实际控制人保利集团亦增持 1.6 亿元公司股份。上市至今，公司坚持每年分红，截至 2024 年 12 月 31 日，现金分红总额累计约 630 亿元，连续 14 年居上证房企首位，与投资者共享发展硕果。



信息披露质量

公司在推进健康、可持续、高质量发展的同时，严格落实监管要求，通过高质量的信息披露向资本市场传递公司经营成果和投资价值。保利发展高度重视信息透明度，通过高质量的信息披露，定期开展投资者沟通，增进投资者对公司经营理念与运营状况的了解，助力构建透明有序的商业环境。

公司坚持信息披露量质并举，深度结合行业特点，不断改进经营信息的披露方式，以充分保障投资者的知情权。公司主动改进决策披露模式，细化关联交易管理，提高公告的信息含量和可读性，有效回应监管和市场的需求。公司已连续 11 年荣获上海证券交易所信息披露工作最高评级（A 级），评级结果在上市公司中名列前茅。



公司已连续荣获
上海证券交易所信息
披露工作最高评级

(A 级) 11 年

投资者沟通

公司持续完善信息披露制度体系，提升披露信息的针对性与有效性，通过投资者大会、接待调研、路演活动、券商策略会，以及 e 互动、证券热线及邮箱等多渠道沟通机制，深化与投资者的互动交流。我们及时回应市场关切，密切与现有及潜在投资者的联系，增强投资者信任与认可，切实保障股东权益。同时，通过全面展示经营成果、主动吸纳市场建议、持续创新交流形式，全面提升公司治理效能与市场价值。

合规经营

保利发展始终将合规经营作为稳健发展的基石，通过建立健全的合规管理体系和多层级组织架构，确保合规职责有效落实，推动合规文化深入人心。

合规管理架构

公司建立了由“党委会、董事会、经营层、投资定位审核委员会及首席合规官”组成的多层级合规管理组织架构，确保合规管理职责层层落实。

亮点数据



2024 年，已实现对公司经营过程中
重大事项合规审查覆盖率 **100%**

层级

管理职责

党委会

负责执行党组织的前置决策程序，确保公司的重大决策和重要项目得到充分的研究和讨论，并将其纳入党委研究讨论清单。

董事会、经营层

负责审议和批准合规管理的基本制度，并将合规工作纳入公司的整体战略规划中。

投资定位 审核委员会

负责协调和统筹公司的合规管理工作，确保各项业务活动符合法律法规和公司政策。

首席合规官

参加公司的关键会议，并就合规问题提供专业意见，以促进公司的合规文化建设和风险管理。

合规培训与文化建设

2024 年，公司在保利商研院在线学习平台上线《如何做好房地产宣传法律风险防控》《商品房销售的合规管理要点》等十余门商业道德、合规经营等相关课程，覆盖集团总部及子公司全体员工，提升全员合规意识。

案例 — 首席合规官履职能力培训

2024 年 9 月 24 日，保利集团首届总法律顾问（首席合规官）履职能力培训班在武汉大学开班，公司合计 20 余人参加，包括公司的总法律顾问、总部及子公司法务条线相关人员全程参与。

培训依托武汉大学优质师资力量，精心设计了涵盖习近平法治思想、《中华人民共和国民法典》合同编实务、新《中华人民共和国公司法》解读、国企纪律规范及涉外法治等核心课程，并围绕“建设世界一流法治企业”“提升合规管理效能”等议题开展深入研讨。通过理论教学与案例实践相结合的方式，有效提升保利发展法务团队的专业履职能力，为公司构建完善的风险防控体系、推动高质量发展提供了坚实的法治保障。



保利集团总法律顾问履职培训班开班仪式

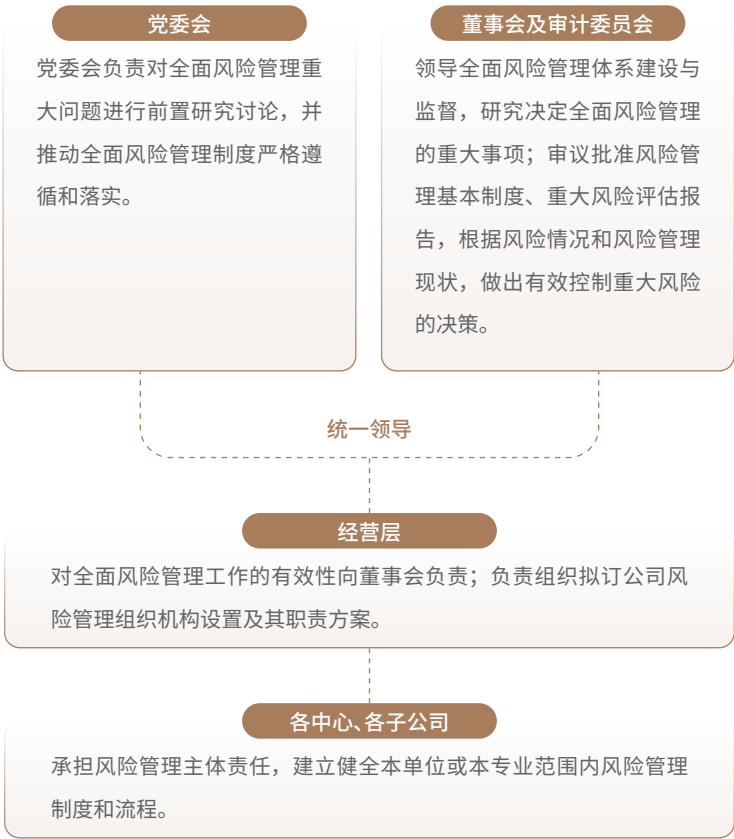
税务合规

保利发展秉持着诚信与合规的原则，严格遵循各运营地税收法律法规，按时、足额缴纳各项税款。同时，建立健全税务风险管理体系，定期开展税务自查自纠，确保税务申报准确、合规。公司严格开展《保利发展税收遵从政策》研究和制定工作，旨在与各利益相关方建立互信、合作、共赢的双向沟通关系。我们的税务管理政策由董事会监督，以确保我们对当地税收法律和规章的遵守以及诚信与合规的原则得到贯彻执行。税务管理政策定期接受内部审查和更新，以确保其符合当地法律和监管要求以及公司的战略目标。

风险管理与内部控制

风险管理

治理



战略

建立和完善用于识别、评估和应对风险的体系和流程，建立健全内部控制体系；加强主体内可持续发展相关负面影响或风险的尽职调查，完善可持续发展风险应对机制，确保公司运营过程中的合规性、准确性、稳定性，提升公司的整体治理水平。

指标与目标



影响、风险和机遇管理

风险管理体系

保利发展构建全面高效的风险管理体系，持续强化风险防范体系与制度建设，健全风险评估机制，致力于平衡风险管理与业务发展的关系，最大程度降低风险事件发生的概率，为公司持续健康发展保驾护航。公司审计委员会成员均具备胜任工作职责的专业素养，在财务管理、风险管理等领域经验丰富、专业技能精湛。审计委员会在审计委员会会议及日常沟通中，密切关注风险管理相关法律法规及行业最佳实践，切实履行风险防控职能，全力维护公司和股东的合法权益。



风险管理三道防线

第一道防线

业务部门

子公司各业务部门直接参与各项业务活动，对业务流程中的风险有着最直接的了解和接触，在日常工作中识别和管理风险；总部各业务部门制定相关制度指导业务活动在合规的前提下进行，以实现业务目标。

第二道防线

风险管理部门

负责制定和完善风险管理政策、流程和方法，对业务部门的风险管理工作进行监督和指导，提供专业的风险评估和应对建议。

第三道防线

大监督纪检、党巡、审计

独立地对风险管理和内部控制等进行审查和评价，发现潜在的问题和不足，提出改进建议，以保障整体风险得到有效控制。

全面风险管理策略



2024 年，公司持续强化预算管理、风险管控、考核分配及数据共享机制，全面提升经营韧性。通过定期开展经营压力测试，动态应对复杂环境，系统性梳理资产与业务，排查关键风险因素，采取销售回笼、资产盘活等措施化解重大风险。同时，公司主动梳理潜在风险项目，优化综合治理能力，通过风险化解绩效考核机制将风险管理纳入绩效评估体系，并设立子公司存量去化考核机制，以绩效导向驱动风险管控落地，确保资产流动性与价值最大化。

公司完善舆情危机管理制度流程，建立实时监测与协调联动机制，排查风险并分级处置，定期复盘培训。面对紧急舆情，一般负面舆情由子公司自行处理并上报；重大及特别重大事件，由领导小组牵头，组织多部门协同，成立专项工作小组开展应急处置。主责单位核实情况，制定应对方案，协调各方资源，通过多种渠道及时处置，必要时寻求政府支持或采取法律手段化解危机。

ESG 纳入风险管理

公司在风险管理体系中，系统识别并评估商业道德、健康与安全、气候变化等领域的 ESG 相关风险因素，包括极端天气危及自身及客户健康安全、物业日常运营维护成本上升等风险，并将其与其他业务风险协同管理。通过完善的风险分析流程，综合考量 ESG 因素对业务运营的潜在影响，并纳入决策机制。同时，公司通过定期向董事会汇报沟通，确保 ESG 风险管理与整体风险治理框架有效衔接，及时响应内外部环境变化，提升风险应对能力。

风险文化建设

公司高度重视风险文化建设，持续开展风险管理培训工作。通过组织各类培训活动，确保董事、管理层及全体员工深入了解公司所处的行业环境、市场动态以及风险管理专业知识，充分认识风险管理对公司发展的重要性。公司董事（包括独立董事）积极参与交易所和公司内部组织的专项培训或董事培训，强化风险管理意识，提升风险管理决策能力。同时，公司依托专门学习网站，定期发布各类全面风险管理培训内容，面向系统内全体员工开放学习，培育风险文化底蕴。

内控体系

公司按照企业内部控制规范体系和相关规定要求，构建完善的内部控制体系，审计与风控管理中心承担内控核心职责，协调内外部审计沟通事宜，并通过纪巡审联动机制构筑廉政监督防线，确保内控体系在公司战略指引下有效运行。内部控制评价机制完备，自评价实现每年全覆盖，监督评价每 3 年全覆盖，保利发展严格遵循国资委对央企的要求开展工作，保障内控体系的全面性与规范性。

制度建设与完善

持续推进内部控制制度建设，不断细化和完善各项制度条款，确保制度的科学性与有效性。同时，强化制度执行力度，将制度要求切实落实到公司运营的各个环节，提升内控管理水平；

信息化赋能内控

2024 年，以内控流程节点嵌入信息系统为突破口，推动内控体系由传统的“人防人控”向“技防技控”转变。针对内控执行薄弱点在线上业务流程端修正，包括强控附件上传、规范流程跳转、设置关键内容提醒等；此外，通过调整线上业务流程审批权限，优化内控环节，包括在系统内提升审批权限以加强大额招采控制。

每年开展内部控制管理评审工作，紧密结合房地产开发及相关产业的关键管理节点与标准动作，对企业进行全面“体检”。2024 年，公司重点围绕资金管控、采购招标管理、销售及收款管理、投资并购管控、工程项目管理等 11 方面，要求子公司开展内控自评价，强化经营主体责任与合规经营意识，作为审计监督和内控监督评价的有益补充。

亮点数据



自评价实现每年全覆盖，

监督评价每 3 年全覆盖

内部审计

保利发展以构建集中统一、全面覆盖、权威高效的审计监督体系为目标，立足“经济监督”定位，聚焦核心领域与关键环节，推动审计监督全覆盖，实现应审尽审、凡审必严，强内控、防风险、促合规、提效益。

公司董事会设立审计委员会，负责监督管理审计工作，审计计划、报告及重大审计事项均需经其审议通过。同时，公司构建了由党委会和董事会直接领导的内部审计治理体系，采用“上审下”的审计监督模式，对全系统内部审计工作进行统筹指导与监督。

公司以巡审联动模式有序开展内部审计与巡察工作，根据国资委关于深化国有企业内审监督和保利集团公司内部审计制度的有关规定，对所属子公司每 5 年至少轮审 1 次。在“大监督”体系框架下，公司强化组织领导，组建各领导小组，明确成员职责分工，增强公司监督体系的领导力。遵循“归口管理、分级负责、双重覆盖”原则，公司完善“总部 - 平台”两级组织架构，强化审计职能管理；各子公司设立内部审计机构，同时接受本企业和总部审计部门的“双重管理”，确保公司审计工作实现统一规划、上下协同推进。

在内部审计工作实践中，保利发展重点关注企业面临的市场与政策环境风险，以及企业自身针对项目的风险分析与拟定的风险应对策略。深入剖析项目风险产生的具体根源，精准查找内部控制缺陷，进而提升企业治理效能。在审计报告征求意见阶段，提前介入对审计整改的引导与把关，结合实际情况，明确每项问题的整改类型（包括立行立改、分阶段整改或持续性整改）与整改方向（如采取有效措施追损挽损、防控风险、加强管理健全制度机制等）。后期，扎实开展整改“回头看”工作，严格验收整改成果，切实把控整改销号关。



商业道德

公司重视自身及商业伙伴的商业道德建设与管理，遵守廉洁规范，加强反贪污反商业贿赂的监察和举报管理，反对不正当竞争，营造公平正直的商业环境。

指标与目标

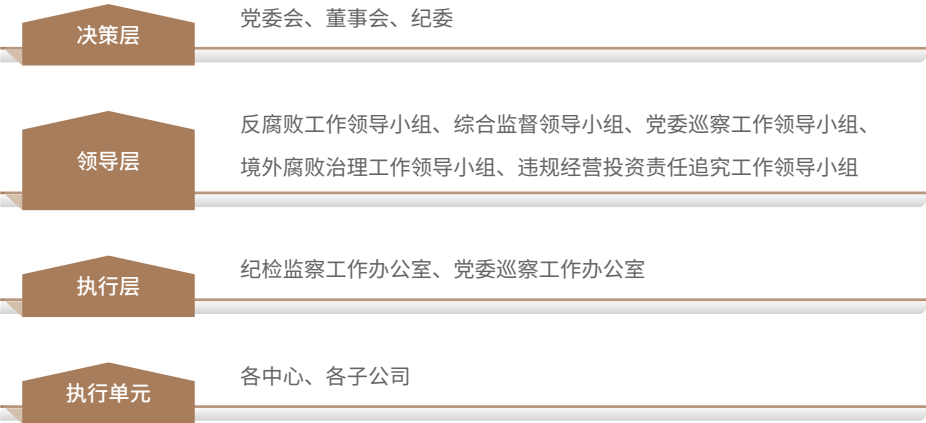
2024年目标	进度回顾	2025年目标
持续加强商业道德培训覆盖范围。	员工商业道德培训覆盖率 100%。	持续加强商业道德培训覆盖范围。
按照全覆盖的要求，对子公司开展日常监督检查。	2024年,完成三批次10家子公司“巡审联动”任务。针对巡察发现问题开展重点核查，追收款项，督促修编制度 164 项。	按照全覆盖的要求，对子公司开展日常监督检查。
推进相关方廉洁管理。	供应商《廉正协议》签署率为 100%。	推进相关方廉洁管理。

商业道德管理体系

保利发展构建完备的廉洁管理体系，依据《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》等要求，制定《纪检监察信访工作办法》等系列规章制度，确保经营活动符合法律法规与商业道德准则，每五年对所有业务开展一次商业道德监督，确保审计范围覆盖所有员工（包括兼职工工）及承包商，对反贪腐政策、廉政风险等方面进行全面审查。

为实现廉洁管理全面覆盖与高效执行，董事会联同党委会及纪委为商业道德管理的最高决策机构，每年开展董事反贪腐专项培训。同时，成立党风廉政建设和反腐败工作领导小组、综合监督领导小组、党委巡察工作领导小组等多个大监督相关非常设机构。

商业道德管理架构

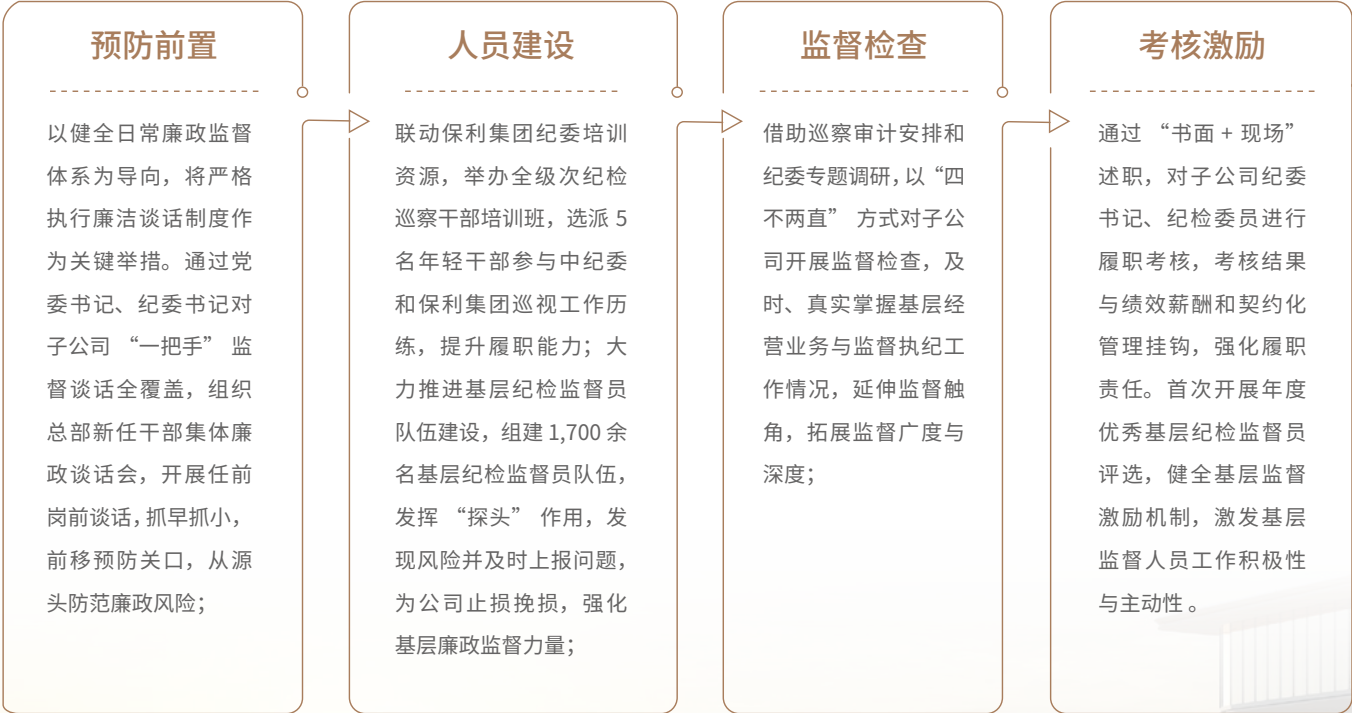


在制度建设方面，持续完善廉洁风险防控制度机制。针对招投标、营销、数据统计等重点领域和关键环节强化监督，推动完善《招投标管理办法》等 6 项招采制度，落实全链条阳光招采；完善《销售管理办法》等 5 项销售制度指引，加强全过程闭环管理，以“再监督”推动关键领域管理提升。同时，指导子公司结合实际和业务流程完善《廉洁风险防控手册》，并加强教育宣贯。



常态化管理

保利发展紧密结合政治监督、综合监督与日常监督工作，全力推进党风廉政建设。通过定期开展面对面约谈、联合巡检等方式，常态化推进廉政管理与日常监督。2024 年，公司从预防前置、人员建设、监督检查、考核激励四个方面，强化廉政监督。



亮点数据

2024 年对江苏公司、淮海公司、湖南公司、甘肃公司、山东公司、齐鲁公司、江西公司、湖北公司、河南公司、重工院等子公司党组织开展常规巡察，已经完成 2024 年第一轮巡察集中整改期工作。

亮点数据

- 2024 年，完成三批次 10 家子公司“巡审联动”任务。
- 针对保利集团党委巡视的“回头看”检查进行跟进整改，问题整改完成率达 **100%**。
- 针对巡察发现问题开展重点核查，追收款项，督促修编制度 **164** 项。

相关方廉洁管理

在加强公司自身廉洁建设的同时，公司也积极鼓励供应商廉洁共建，营造风清气正、阳光透明的营商环境，规范供应服务商及项目人员的从业行为。



监察举报

保利发展制定并实施《纪检监察信访工作办法》，明确相应举报渠道以及信访件接收和处理方式。举报人可通过来信举报、来访举报、举报电话和举报邮箱等形式，举报相关违规违法行为。

> 来信举报：

广州市海珠区阅江中路 832 号
保利发展广场 57 楼纪检监察办公室

> 来访举报：

接待地点：广州市海珠区阅江中路 832 号
保利发展广场 57 楼纪检监察办公室

> 举报电话：

020-89898989-6728

> 举报邮箱：

jijianxinfang@polycn.com

公司规定纪检监察部门及其工作人员必须严格遵守信访举报工作保密制度。在执行保密制度时，公司将严格保护举报人的个人信息和举报内容，并将举报材料纳入密件管理。

公司信访举报工作 - 举报人保护

- 对举报人的姓名、工作单位、家庭住址等个人信息和举报内容进行严格保密，并将举报材料纳入密件管理；
- 严禁将举报材料转交给被检举或控告的单位和个人；
- 在接受举报人或向举报人核查情况时，必须在确保保密的前提下进行；
- 对举报人奖励时，只有获得举报人同意的情况下，才公开其姓名和工作单位；
- 对打击报复或指使他人打击报复举报人及其亲属的行为，将依纪依规给予处分；
- 人民检察院移送的单位负责人利用职权或影响打击报复的相关证据等材料，将依照相关规定进行核查，如果核查结果确凿，将按照有关规定给予组织处理或纪律处分。

商业道德培训

公司重视廉洁文化建设，对贪污及其他舞弊行为零容忍，并将廉洁教育及宣贯常态化纳入日常管理。在廉洁教育实践中，公司不断探索创新，通过多维度、全方位的举措，推动廉政文化的培育与传播，营造风清气正的企业环境。

- 强化警示教育：**秉持“身边事教育身边人”理念，整合系统内典型案例，制作内部警示教育片。2024 年，公司召开警示教育大会，引导党员领导干部剖析案例，筑牢廉洁防线；
- 深化纪律建设：**各子公司结合党纪学习教育，积极开展“四廉行动”，即书记讲廉、提醒话廉、警示促廉、文化育廉。充分挖掘所在地红色资源与廉政教育基地，开展纪法培训教育，收集汇编并发布 4 期《各子公司党风廉政建设与反腐败工作摘要》，刊载文章 50 余篇，鼓励子公司在完成规定动作的基础上创新实践；
- 打造廉洁生态：**各子公司积极创新廉洁文化建设形式。部分地产分公司发起作风建设行动倡议，制作廉洁漫画、微视频，编写口袋书，或举办家风书画展，开展廉洁家访与共建活动；重工院强化“重工清风”品牌建设。其中，长春公司的“清风长廉”品牌在央广网刊载，营造廉洁自律的良好氛围。

亮点数据

- 公司各级召开综合监督会议 **381** 次，各子公司通过综合监督发现并整改问题 **2,747** 项，推动制度修订完善 **490** 个。
- 员工商业道德培训覆盖率 **100%**，公司各级开展廉洁教育培训活动 **1,445** 次，覆盖员工、供方 **91,360** 人次。
- 公司各级召开党风廉政建设与反腐败工作会议共 **66** 次。

知识产权保护

保利发展严格遵守《中华人民共和国商标法》《中华人民共和国专利法》《中华人民共和国著作权法》等法律法规，制定《知识产权目标及经费管理程序》《知识产权管理制度》《“保利”商标及字号使用管理办法》等制度文件，提升知识产权保护合规性。同时，保利发展重视自身及他人知识产权保护，优化商标注册、软件著作权登记、专利申请流程，加强保护力度，并通过商标监测、诉讼维权维护自身合法权益。

类别	单位	2024 年新增
有效发明专利	件	4
实用新型专利	件	35
外观设计专利	件	5
已登记著作权（软件）	件	6
已登记著作权（其他）	件	2



附录

可持续发展绩效列表

指标	单位	2024 年	2023 年	2022 年
环境指标 ^a				
NOx 排放量	千克	1,132	/	/
SOx 排放量	千克	42	/	/
颗粒物排放量	千克	101	/	/
范围一与范围二温室气体排放总量	吨二氧化碳当量	568,403	495,231	13,475
范围一温室气体排放量 ^b	吨二氧化碳当量	10,862	7,983	1,195
范围二温室气体排放量 ^c	吨二氧化碳当量	557,541	487,248	12,280
范围三温室气体排放量 ^d	吨二氧化碳当量	5,589	/	/
范围一与范围二温室气体排放强度 ^e	吨二氧化碳当量 / 百万元	1.82	1.43	/
能源总耗量	吨标准煤	135,136	110,741	2,392
直接能源消耗总量 ^f	吨标准煤	5,923	4,352	631
汽油消耗量	吨	894	793	318
柴油消耗量	吨	1,281	793	/
煤气消耗量	立方米	4,021	1,421	/
天然气消耗量	万立方米	195	135	12
液化石油气消耗量	吨	82	141	/
间接能源消耗量 ^g	吨标准煤	129,213	106,389	1,761
外购电力	万千瓦时	100,418	82,869	1,380
外购热力	吉焦	169,956	133,155	1,897
能源消耗强度	吨标准煤 / 百万元	0.43	0.32	/
有害废弃物产生量	吨	45	38	/
有害废弃物产生强度	千克 / 百万元	0.14	0.11	/
无害废弃物产生量	吨	2,513	3,491	/
办公用纸	吨	144	249	285
办公生活垃圾	吨	1,224	688	/
建筑 / 家具废弃物	吨	24	1,285	/
食堂厨余垃圾	吨	1,121	1,269	/
无害废弃物产生强度	千克 / 百万元	8.06	10.06	/
总用水量	万吨	1,820	1,472	12
循环用水量	吨	230	194	/
用水强度	吨 / 百万元	58.39	42.44	/

指标		单位	2024 年	2023 年	2022 年
社会绩效					
员工总人数		人	49,790	56,259	67,260
性别	男性	人	29,443	31,455	38,451
	女性	人	20,347	24,804	28,809
雇佣类型	地产类员工	人	6,581	6,536	7,439
	物业类员工	人	30,125	33,902	43,433
	其他公司员工	人	13,084	15,821	16,388
年龄	30 岁及以下	人	16,866	18,261	25,821
	31-50 岁	人	29,344	32,652	36,672
	51 岁及以上	人	3,580	5,346	4,767
福利和保障	劳动合同签订率	%	100	100	100
	社会保险和住房公积金覆盖率	%	100	100	100
	体检覆盖率	%	100	100	100
	职业安全健康档案覆盖率	%	100	100	100
	发生较大健康安全事故数量	起	0	0	0
职业发展	员工受训总人次	人次	3,229,777	2,570,000	2,064,000
	员工受训覆盖率	%	100	100	100
	男性员工受训人次	人次	1,805,885	/	/
	女性员工受训人次	人次	1,423,892	/	/
	员工人均培训时长 ^h	小时	257	38	40
产品技术研发投入		万元	5,631	8,587	123,848
所获取的知识产权专利数		件	44	98	70

指标	单位	2024 年	2023 年	2022 年
经营绩效	总资产	亿元	13,351	14,369
	营业收入	亿元	3,117	3,469
	利润总额	亿元	156	246
	资产负债率	%	74.34	76.55
	纳税总额	亿元	290	406
供应商数量 ⁱ	中国东北	个	2,060	3,645
	中国华北	个	4,990	6,341
	中国华东	个	8,538	12,967
	中国华南	个	6,562	15,981
	中国西北	个	2,867	5,607
	中国西南	个	2,676	3,529
	中国华中	个	1,771	5,026
	其他	个	/	157
执行制度的供应商	执行供应商管理制度的供应商数目	个	23,000	53,253
	执行供应商管理制度的供应商覆盖率	%	100	100
	考察战采供应商	个	380	96
	入库战采供应商	个	320	62
客诉服务	住宅业态报修投诉回访率	%	100	100
	总体客户满意度	%	86	84
	物业服务满意度	%	88	86

指标		单位	2024 年	2023 年	2022 年
反腐败	参加反贪污培训员工人数	人	49,790	56,259	67,260
	廉洁培训员工覆盖率	%	100	100	100
专注范畴	公益慈善捐赠总投入	万元	1,583	1,791	1,803
	乡村振兴总投入	万元	1,558	1,771	1,677

数据统计范围说明

- a) 2024 年，公司进一步提升数据管理能力，精细化环境类数据统计范围，不断优化环境管理，本报告环境数据统计范围涵盖范围如下：
- i) 地产开发板块：保利发展总部及各区域公司行政办公所产生或消耗的环境数据；
 - ii) 物业板块：保利物业总部、其下属公司行政办公及下属项目办公及公区非公摊区域所产生或消耗的环境数据；
 - iii) 其他产业子公司：各子公司行政办公所产生或消耗的环境数据；
- b) 范围一温室气体包括汽油、柴油、煤气、天然气和液化石油气等燃料燃烧产生的直接排放；
- c) 范围二温室气体包括外购电力和外购热力等产生的间接排放；
- d) 范围三温室气体包括类别 6：商务旅行，统计的商务旅行方式为飞机出行；
- e) 环境指标的强度使用营业收入进行计算；
- f) 直接能源消耗量包括汽油、柴油、煤气、天然气和液化石油气等燃料消耗量；
- g) 间接能源消耗量包括外购电力和外购热力等能源消耗量；
- h) 员工人均培训时长变动原因说明：2024 年增加对线下培训时长的统计；
- i) 供应商数量统计范围说明：为保持数据一致性，仅披露总部及地产子公司系统下的供应商数量，未包含两翼产业公司，且不同地区子公司存在使用同一供应商的情况。

数据计算参考标准

- 1) 汽油、柴油、煤气、天然气和液化石油气等产生的直接二氧化碳排放参考国家发展和改革委员会办公厅发布的《公共建筑运营单位（企业）温室气体排放核算方法和报告指南（试行）》计算；
- 2) 外购电力及外购热力产生的间接二氧化碳排放参考国家发展和改革委员会办公厅发布的《公共建筑运营单位（企业）温室气体排放核算方法和报告指南（试行）》计算，其中电力排放因子参考中华人民共和国生态环境部发布的《关于发布 2022 年电力二氧化碳排放因子的公告》所载 2022 年全国电力平均二氧化碳排放因子（0.5366 kgCO₂/kWh）；
- 3) 外购热力参考住房和城乡建设部发布的《城镇供热管网设计标准》（CJJ/T34-2022）计算；
- 4) 能源总耗量参考中国标准《综合能耗计算通则》（GB/T 2589-2020）进行标准煤折算。

可持续发展指标索引

上海证券交易所《上市公司自律监管指引第 14 号—可持续发展报告（试行）》索引表

披露要求	对应的本报告章节	披露要求	对应的本报告章节
应对气候变化	应对气候变化	供应链安全	稳固价值链基础
污染物排放	生态环境友好	平等对待中小企业	稳固价值链基础
废弃物处理	生态环境友好	产品和服务安全与质量	稳固价值链基础
生态系统和生物多样性保护	生态环境友好	数据安全与客户隐私保护	稳固价值链基础
环境合规管理	生态环境友好	员工	促进员工发展
能源利用	资源与循环经济	尽职调查	风险管理与内部控制
水资源利用	资源与循环经济	利益相关方沟通	加强利益相关方沟通
循环经济	资源与循环经济	反商业贿赂及反贪污	商业道德
乡村振兴	推动社会共融	反不正当竞争	商业道德
社会贡献	推动社会共融	自主披露的议题	装配式与绿色建筑资源与循环经济
创新驱动	推动社会共融		双碳战略应对气候变化
科技伦理	不适用		企业管治企业管治

GRI 标准指标索引

一般标准披露项			对应章节
GRI 2：一般披露 2021	2-1	组织详细情况	公司简介
	2-2	纳入组织可持续发展报告的实体	报告编制说明
	2-3	报告期、报告频率和联系人	报告编制说明
	2-4	信息重述	不涉及
	2-5	外部鉴证	不适用
	2-6	活动、价值链和其他业务关系	业务布局
	2-7	员工	促进员工发展 可持续发展绩效列表
	2-8	员工之外的工作者	促进员工发展
	2-9	管治架构和组成	企业管治
	2-10	最高管治机构的提名和遴选	企业管治
	2-11	最高管治机构的主席	企业管治
	2-12	在管理影响方面·最高管治机构的监督作用	报告编制说明 可持续发展治理
	2-13	为管理影响的责任授权	可持续发展治理
	2-14	最高管治机构在可持续发展报告中的作用	双重重要性分析 可持续发展治理
	2-15	利益冲突	企业管治
	2-16	重要关切问题的沟通	双重重要性分析 加强利益相关方沟通
	2-17	最高管治机构的共同知识	风险管理与内部控制 商业道德
	2-18	对最高管治机构的绩效评估	不涉及
	2-19	薪酬政策	促进员工发展 商业道德

一般标准披露项			对应章节
GRI 2：一般披露 2021	2-20	确定薪酬的程序	促进员工发展
	2-21	年度总薪酬比率	2024 年年度报告
	2-22	关于可持续发展战略的声明	高管致辞 可持续发展战略
	2-23	政策承诺	促进员工发展 稳固价值链基础 风险管理与内部控制
	2-24	融合政策承诺	促进员工发展 稳固价值链基础 风险管理与内部控制
	2-25	补救负面影响的程序	加强利益相关方沟通 生态环境友好 促进员工发展 稳固价值链基础 风险管理与内部控制
	2-26	寻求建议和提出关切的机制	促进员工发展 商业道德
	2-27	遵守法律法规	未发生重大违规事例
	2-28	协会的成员资格	稳固价值链基础
	2-29	利益相关方参与的方法	加强利益相关方沟通
GRI 3：实质性议题 2021	2-30	集体谈判协议	促进员工发展
	3-1	确定实质性议题的过程	双重重要性分析 加强利益相关方沟通 议题重要性分析结论
	3-2	实质性议题清单	议题重要性分析结论
	3-3	实质性议题的管理	双重重要性分析 加强利益相关方沟通 议题重要性分析结论

一般标准披露项			对应章节
GRI 201：经济绩效 2016	201-1	直接产生和分配的经济价值	可持续发展绩效列表
	201-2	气候变化带来的财务影响以及其他风险和机遇	应对气候变化
	201-3	固定福利计划义务和其他退休计划	促进员工发展
	201-4	政府给予的财政补贴	未披露
GRI 202：市场表现 2016	202-1	按性别标准起薪水平工资与当地最低工资之比	未披露
	202-2	从当地社区雇佣高管的比例	未披露
GRI 203：间接经济影响 2016	203-1	基础设施投资和支持性服务	稳固价值链基础 推动社会共融
	203-2	重大间接经济影响	稳固价值链基础 推动社会共融
GRI 204：实践采购 2016	204-1	向当地供应商采购支出的比例	稳固价值链基础
GRI 205：反腐败 2016	205-1	已进行腐败风险评估的运营点	稳固价值链基础 商业道德
	205-2	反腐败政策和程序的传达及培训	稳固价值链基础 商业道德
	205-3	经确认的腐败事件和采取的行动	商业道德
GRI 206：反竞争行为 2016	206-1	针对不当竞争行为、反托拉斯和反垄断实践的法律诉讼	未发生
GRI 207：税务 2019	207-1	税务方针	企业管治
	207-2	税务治理、控制及风险管理	企业管治
	207-3	与税务密切相关的利益相关方参与及管理	企业管治
	207-4	国别报告	2024 年年度报告
GRI 301：物料 2016	301-1	所用物料的重量或体积	资源与循环经济
	301-2	所用循环利用的进料	资源与循环经济
	301-3	再生产品及其包装材料	资源与循环经济
GRI 302：能源 2016	302-1	组织内部的能源消耗量	可持续发展绩效列表
	302-2	组织外部的能源消耗量	可持续发展绩效列表
	302-3	能源强度	可持续发展绩效列表

一般标准披露项			对应章节
GRI 302：能源 2016	302-4	减少能源消耗量	资源与循环经济 可持续发展绩效列表
	302-5	降低产品和服务的能源需求量	资源与循环经济 可持续发展绩效列表
GRI 303：水资源和污水 2018	303-1	组织与水作为共有资源的相互影响	生态环境友好 资源与循环经济
	303-2	管理与排水相关的影响	生态环境友好
	303-3	取水	未披露
	303-4	排水	未披露
	303-5	耗水	可持续发展绩效列表
GRI 304：生物多样性 2016	304-1	组织在位于或邻近保护区和保护区外的生物多样性丰富区域拥有、租赁、管理的运营点	生态环境友好
	304-2	活动、产品和服务对生物多样性的重大影响	生态环境友好
	304-3	受保护或经修复的栖息地	生态环境友好
	304-4	受运营影响的栖息地中已被列入世界自然保护联盟 (IUCN) 红色名录及国家保护名册的物种	生态环境友好
GRI 305：排放 2016	305-1	直接（范围 1）温室气体排放	可持续发展绩效列表
	305-2	能源间接（范围 2）温室气体排放	可持续发展绩效列表
	305-3	其他间接（范围 3）温室气体排放	可持续发展绩效列表
	305-4	温室气体排放强度	可持续发展绩效列表
	305-5	温室气体减排量	应对气候变化 可持续发展绩效列表
	305-6	臭氧消耗物质（ODS）的排放	不适用
	305-7	氮氧化物（NOX）、硫氧化物（SOX）和其他重大气体排放	不适用
GRI 306：废弃物 2020	306-1	废弃物的产生及废弃物相关重大影响	生态环境友好
	306-2	废弃物相关重大影响的管理	生态环境友好
	306-3	产生的废弃物	生态环境友好 可持续发展绩效列表
	306-4	从处置中转移的废弃物	未披露

一般标准披露项			对应章节
GRI 306：废弃物 2020	306-5	进入处置的废弃物	未披露
	308-1	使用环境评价维度筛选的新供应商	稳固价值链基础
GRI 308：供应商环境评估 2016	308-2	供应链的负面环境影响以及采取的行动	稳固价值链基础
	401-1	新进员工雇佣率和员工流动率	未披露
GRI 401：雇佣 2016	401-2	提供给全职员工（不包括临时或兼职员工）的福利	促进员工发展
	401-3	育儿假	未披露
GRI 402：劳资关系 2016	402-1	有关运营变更的最短通知期	不适用
GRI 403：职业健康与安全 2018	403-1	职业健康安全管理体系	促进员工发展
	403-2	危害识别、风险评估和事故调查	促进员工发展
	403-3	职业健康服务	促进员工发展
	403-4	职业健康安全事务：工作者的参与、意见征询和沟通	促进员工发展
	403-5	工作者职业健康安全培训	促进员工发展
	403-6	促进工作者健康	促进员工发展
	403-7	预防和减缓与业务关系直接相关的职业健康安全影响	促进员工发展
	403-8	职业健康安全管理体系覆盖的工作者	促进员工发展
	403-9	工伤	促进员工发展
	403-10	工作相关的健康问题	促进员工发展
GRI 404：培训和教育 2016	404-1	每名员工每年接受培训的平均小时数	可持续发展绩效列表
	404-2	员工技能提升方案和过渡援助方案	促进员工发展
	404-3	接受定期绩效和职业发展考核的员工百分比	促进员工发展
GRI 405：多元化与平等机会 2016	405-1	管治机构与员工的多元化	促进员工发展 企业管治
	405-2	男女基本工资和报酬的比例	促进员工发展
GRI 406：反歧视 2016	406-1	歧视事件及采取的纠正行动	促进员工发展
GRI 407：结社自由与集体谈判 2016	407-1	结社自由与集体谈判权利可能面临风险的运营点和供应商	稳固价值链基础

一般标准披露项			对应章节
GRI 408：童工 2016	408-1	具有重大童工事件风险的运营点和供应商	稳固价值链基础
GRI 409：强迫或强制劳动 2016	409-1	具有强迫或强制劳动事件重大风险的运营点和供应商	稳固价值链基础
GRI 410：安保实践 2016	410-1	接受过人权政策或程序的培训的安保人员	不适用
GRI 411：原住民权利 2016	411-1	涉及侵犯原住民权利的事件	未发生
GRI 413：当地社区 2016	413-1	有当地社区参与、影响评估和发展计划的运营点	推动社会共融
	413-2	对当地社区有实际或潜在重大负面影响的运营点	不适用
GRI 414：供应商社会评估 2016	414-1	使用社会评价维度筛选的新供应商	可持续发展绩效列表
	414-2	供应链的负面社会影响以及采取的行动	稳固价值链基础
GRI 415：公共政策 2016	415-1	政治捐助	不适用
GRI 416：客户健康与安全 2016	416-1	评估产品和服务类别的健康与安全影响	稳固价值链基础
	416-2	涉及产品和服务的健康与安全影响的违规事件	未发生
GRI 417：营销和标识 2016	417-1	对产品和服务信息与标识的要求	稳固价值链基础
	417-2	涉及产品和服务信息与标识的违规事件	未发生
	417-3	涉及营销传播的违规事件	未发生
GRI 418：客户隐私 2016	418-1	涉及侵犯客户隐私和丢失客户资料的经证实的投诉	未发生

央企控股上市公司 ESG 专项报告参考指标索引

一级指标	二级指标	三级指标	披露回应
E.1 资源消耗	E.1.1 水资源	E.1.1.1 新鲜水用量	可持续发展绩效列表
		E.1.1.2 循环水用量	可持续发展绩效列表
		E.1.1.3 循环水用量占比	可持续发展绩效列表
		E.1.1.4 水资源消耗强度	可持续发展绩效列表
	E.1.2 物料	E.1.2.1 不可再生物料消耗量	未披露
		E.1.2.2 有毒有害物料消耗量	未披露
		E.1.2.3 物料消耗强度	未披露
	E.1.3 能源	E.1.3.1 化石能源消耗量	可持续发展绩效列表
		E.1.3.2 非化石能源消耗量	可持续发展绩效列表
		E.1.3.3 非化石能源使用比例	可持续发展绩效列表
		E.1.3.4 能源消耗总量	可持续发展绩效列表
		E.1.3.5 能源消耗强度	可持续发展绩效列表
	E.1.4 包装材料	E.1.4.1 包装材料使用量	不适用
		E.1.4.2 包装材料轻量化减量化	不适用
E.2 污染防治	E.2.1 废水	E.2.1.1 废水排放达标情况	生态环境友好
		E.2.1.2 废水管理与减排措施	生态环境友好
		E.2.1.3 废水排放量	可持续发展绩效列表
		E.2.1.4 废水污染物排放量	可持续发展绩效列表
		E.2.1.5 废水污染物排放浓度	可持续发展绩效列表
	E.2.2 废气	E.2.2.1 废气排放达标情况	生态环境友好
		E.2.2.2 废气污染物排放量	可持续发展绩效列表
		E.2.2.3 废气污染物排放浓度	可持续发展绩效列表

一级指标	二级指标	三级指标	披露回应
E.2 污染防治	E.2.3 固体废物	E.2.3.1 固体废物处置依法合规情况	生态环境友好
		E.2.3.2 一般工业固废管理	生态环境友好
		E.2.3.3 一般工业固废处置量	可持续发展绩效列表
		E.2.3.4 危险废物管理	生态环境友好
		E.2.3.5 危险废物处置量	可持续发展绩效列表
E.3 气候变化	E.3.1 温室气体排放	E.3.1.1 温室气体来源与类型	可持续发展绩效列表
		E.3.1.2 温室气体排放管理	可持续发展绩效列表
		E.3.1.3 范围一排放	可持续发展绩效列表
		E.3.1.4 范围二排放	可持续发展绩效列表
		E.3.1.5 范围三排放	可持续发展绩效列表
		E.3.1.6 温室气体排放强度	可持续发展绩效列表
	E.3.2 减排管理	E.3.2.1 温室气体减排管理	应对气候变化
		E.3.2.2 温室气体减排量	可持续发展绩效列表
	E.3.3 环境权益交易	E.3.3.1 参与碳排放权交易市场情况	不涉及
		E.3.3.2 参与用能权、水权及排污权交易市场情况	不涉及
		E.3.3.3 参与绿色电力交易情况	不涉及
	E.3.4 气候风险管理	E.3.4.1 气候风险管理	应对气候变化
E.4 生物多样性	E.4.1 生产、服务和产品对生物多样性的影响	E.4.1.1 生产、服务和产品对生物多样性的影响	生态环境友好
E.5 资源与环境管理制度措施	E.5.1 低碳发展目标制定与战略措施	E.5.1.1 低碳发展目标制定与战略措施	应对气候变化
	E.5.2 资源管理措施	E.5.2.1 水资源使用管理	资源与循环经济
		E.5.2.2 物料使用管理	资源与循环经济
		E.5.2.3 能源使用与节能管理	资源与循环经济
	E.5.3 节能降碳统计监测与考核奖惩体系	E.5.3.1 节能降碳监测、统计报告和考核体系	应对气候变化
	E.5.4 绿色环保行动与措施	E.5.4.1 清洁生产	生态环境友好
		E.5.4.2 绿色技改和循环利用	资源与循环经济

一级指标	二级指标	三级指标	披露回应
E.5 资源与环境管理制度措施	E.5.4 绿色环保行动与措施	E.5.4.3 绿色建筑改造	资源与循环经济
		E.5.4.4 绿色办公和运营	生态环境友好
		E.5.4.5 绿色采购与绿色供应链管理	资源与循环经济
		E.5.4.6 环保公益活动	生态环境友好
	E.5.5 绿色低碳认证	E.5.5.1 环境管理体系认证	生态环境友好
		E.5.5.2 绿色低碳企业认证	不涉及
		E.5.5.3 绿色低碳产品与服务认证	不涉及
	E.5.6 环境领域合法合规	E.5.6.1 突发环境事件应急预案	生态环境友好
		E.5.6.2 环境领域违法违规事件	生态环境友好
S1 员工权益	S1.1 员工招聘与就业	S1.1.1 企业招聘政策及执行情况	促进员工发展
		S1.1.2 员工结构	可持续发展绩效列表
		S1.1.3 避免雇佣童工或强制劳动	促进员工发展
	S1.2 员工薪酬与福利	S1.2.1 薪酬理念与政策	促进员工发展
		S1.2.2 工作时间和休息休假	促进员工发展
		S1.2.3 薪酬福利保障情况	促进员工发展
		S1.2.4 员工民主管理	促进员工发展
	S1.3 员工健康与安全	S1.3.1 员工职业健康安全管理	促进员工发展
		S1.3.2 员工安全风险防控	促进员工发展
		S1.3.3 安全事故及工伤应对	促进员工发展
		S1.3.4 员工关爱与帮扶	促进员工发展
	S1.4 员工发展与培训	S1.4.1 员工激励及晋升政策	促进员工发展
		S1.4.2 员工教育与培训	促进员工发展
		S1.4.3 员工职业规划及职位变动支持	促进员工发展
	S1.5 员工满意度	S1.5.1 员工满意度调查	2023 年已开展
		S1.5.2 劳动纠纷	不涉及
		S1.5.3 员工流动情况	未披露

一级指标	二级指标	三级指标	披露回应
S2 产品与服务管理	S2.1 产品安全与质量	S2.1.1 生产规范管理政策及措施	稳固价值链基础
		S2.1.2 质量管理	稳固价值链基础
		S2.1.3 产品召回与撤回	不适用
		S2.1.4 产品或服务负面事件	不涉及
	S2.2 客户服务与权益	S2.2.1 客户满意度	稳固价值链基础
		S2.2.2 客户投诉及处理情况	稳固价值链基础
		S2.2.3 客户信息及隐私保护	稳固价值链基础
	S2.3 创新发展	S2.3.1 研发与创新管理体系	推动社会共融
		S2.3.2 研发投入	可持续发展绩效列表
		S2.3.3 创新成果	推动社会共融
S2.3.4 知识产权保护		商业道德	
S3 供应链安全与管理	S3.1 供应商管理	S3.1.1 供应商选择与管理	稳固价值链基础
		S3.1.2 供应商数量及分布	可持续发展绩效列表
	S3.2 供应链环节管理	S3.2.1 供应链管理政策及措施	稳固价值链基础
		S3.2.2 供应链安全保证与应急预案	稳固价值链基础
		S3.2.3 重大风险与影响（供应链）	不涉及
S4 社会贡献	S4.1 缴纳税费情况	S4.1.1 缴纳税费情况	未披露
	S4.2 社区共建	S4.2.1 参与当地社区建设的政策措施	推动社会共融
		S4.2.2 对当地社区的贡献与影响	推动社会共融
	S4.3 社会公益活动	S4.3.1 参与社会公益活动的政策措施	推动社会共融
		S4.3.2 参与社会公益活动的投入及成效	推动社会共融
		S4.3.3 无障碍环境建设	推动社会共融
	S4.4 国家战略响应	S4.4.1 产业转型	推动社会共融
		S4.4.2 乡村振兴与区域协同发展	推动社会共融
		S4.4.3 一带一路及海外履责	推动社会共融
		S4.4.4 行业特色及其他社会责任履行情况	推动社会共融

一级指标	二级指标	三级指标	披露回应
G1 治理策略与组织架构	G1.1 治理策略及流程	G1.1.1 治理策略制定	企业管治
		G1.1.2 治理策略监督流程	企业管治
		G1.1.3 治理策略批准及审核流程	企业管治
		G1.1.4 党建引领	企业管治
	G1.2 组织构成及职能	G1.2.1 所有权职责	企业管治
		G1.2.2 董事会、监事会和管理层组织结构与职能	企业管治
		G1.2.3 董事会、监事会和管理层的任命程序及构成	企业管治
	G1.3 薪酬管理	G1.3.1 董事及监事的薪酬计划	未披露
		G1.3.2 董事会薪酬透明度	未披露
		G1.3.3 管理层薪酬合理性	未披露
G2 规范治理	G2.1 内部控制	G2.1.1 内部审计	风险管理与内部控制
		G2.1.2 内控控制结构、机制和流程	风险管理与内部控制
	G2.2 廉洁建设	G2.2.1 廉洁建设制度规范	商业道德
		G2.2.2 廉洁建设措施成效	商业道德
	G2.3 公平竞争	G2.3.1 公平竞争制度规范	商业道德
		G2.3.2 公平竞争措施成效	商业道德
G3 投资者关系管理与股东权益	G3.1 投资者关系管理	G3.1.1 投资者关系管理战略	企业管治
		G3.1.2 投资者沟通	企业管治
		G3.1.3 投资者关系管理部门建设	企业管治
	G3.2 股东权益	G3.2.1 股东（大）会情况	企业管治
		G3.2.2 股东沟通情况	企业管治
		G3.2.3 股东知情权和参与决定权	企业管治
	G3.3 债权人权益	G3.3.1 征信情况	未披露
		G3.3.2 债券市场履约情况	未披露

一级指标	二级指标	三级指标	披露回应
G4 信息披露透明度	G4.1 信息披露制度	G4.1.1 财务信息披露	企业管治
		G4.1.2 非财务信息披露	企业管治
	G4.2 信息披露质量	G4.2.1 所有披露信息定期监督、审计和评估	企业管治
G5 合规经营与风险管理	G5.1 合规经营	G5.1.1 合规经营制度	企业管治
		G5.1.2 合规体系建设情况	企业管治
		G5.1.3 合规审查具体流程	企业管治
	G5.2 风险管理	G5.2.1 风险识别与预警	风险管理与内部控制
		G5.2.2 风险控制与追踪	风险管理与内部控制
		G5.2.3 风险报告与管理	风险管理与内部控制

社科院 CASS CSR5.0 内容索引

编号	责任范畴	CASS-ESG 5.0 指标	对应章节
P1	报告规范	P1.1 质量保证	报告编制说明
		P1.2 信息说明	报告编制说明
		P1.3 报告体系	报告编制说明
P2	高管致辞	P2.1 ESG 工作的形势分析与战略考量	可持续发展战略
		P2.2 年度 ESG 进展	可持续发展指标与目标
P3	责任聚焦	P3.1 年度 ESG 重大事件	可持续发展指标与目标
P4	公司简介	P4.1 基本信息	公司简介
		P4.2 战略与文化	企业文化
		P4.3 业务概况	业务布局
		P4.4 报告期内关于组织规模、结构、所有权或供应链的重大变化	不涉及
G1	公司治理	G1.1 董事会构成多元	企业管治
		G1.2 董事会独立性	企业管治
		G1.3 守法合规体系	企业管治
		G1.4 守法合规培训绩效	企业管治
		G1.5 反不正当竞争	商业道德
		G1.6 申诉与举报机制	商业道德
		G1.7 反商业贿赂及反腐败体系	商业道德
		G1.8 反贪腐培训绩效	商业道德
		G1.9 腐败事件及应对措施	商业道德
		G1.10 信息透明	企业管治
		G1.11 因违反信息披露规定而受到处罚的事件	不涉及

编号	责任范畴	CASS-ESG 5.0 指标	对应章节
G2	董事会 ESG 治理	G2.1 董事会 ESG 管理方针	可持续发展治理
		G2.2 董事会 ESG 工作领导机制	可持续发展治理
		G2.3 董事会对 ESG 风险与机遇的识别	可持续发展治理
		G2.4 董事会 ESG 目标审查	可持续发展治理
		G2.5 高管薪酬与 ESG 挂钩	可持续发展治理
G3	ESG 管理	G3.1 ESG 工作责任部门	可持续发展治理
		G3.2 ESG 战略	可持续发展战略
		G3.3 ESG 工作制度	可持续发展治理
		G3.4 参与 ESG 研究或行业 ESG 标准制定	不涉及
		G3.5 ESG 重大议题识别	双重重要性分析
		G3.6 利益相关方沟通活动	加强利益相关方沟通
		G3.7 ESG 信息披露渠道	报告编制说明
		G3.8 ESG 考核体系	可持续发展治理
		G3.9 ESG 培训	可持续发展治理
		G3.10 ESG 培训绩效	可持续发展治理
		G3.11 ESG 荣誉	可持续发展指标与目标
E1	环境管理	E1.1 环境管理体系	生态环境友好
		E1.2 环境管理目标	生态环境友好
		E1.3 环保投入	生态环境友好
		E1.4 环保预警及应急机制	生态环境友好
		E1.5 新建项目环境评估政策	生态环境友好
		E1.6 通过环境管理体系认证	生态环境友好
		E1.7 环保培训和宣教	资源与循环经济
		E1.8 环保产品或技术的研发与应用	资源与循环经济
		E1.9 环保违法违规事件与处罚	生态环境友好

编号	责任范畴	CASS-ESG 5.0 指标	对应章节
E2	资源利用	E2.1 能源管理体系	资源与循环经济
		E2.2 能源消耗量	可持续发展绩效列表
		E2.3 能源消耗强度	可持续发展绩效列表
		E2.4 清洁能源使用政策	资源与循环经济
		E2.5 清洁能源使用量	可持续发展绩效列表
		E2.6 减少制成品包装材料使用的政策	不涉及
		E2.7 制成品所用包装材料总量	不涉及
		E2.8 制成品所用包装材料回收比例	不涉及
		E2.9 水资源使用政策	资源与循环经济
		E2.10 新鲜水用水量	可持续发展绩效列表
		E2.11 耗水强度	可持续发展绩效列表
		E2.12 节水量	可持续发展绩效列表
		E2.13 循环用水量	可持续发展绩效列表
		E2.14 绿色办公措施	生态环境友好
		E2.15 绿色办公绩效	生态环境友好
E3	排放	E3.1 废水减排政策	生态环境友好
		E3.2 废水排放量	可持续发展绩效列表
		E3.3 废气减排政策	生态环境友好
		E3.4 废气排放量	可持续发展绩效列表
		E3.5 废弃物排放管理政策	生态环境友好
		E3.6 一般废弃物排放量	可持续发展绩效列表
		E3.7 一般废弃物排放强度	可持续发展绩效列表
		E3.8 危险废弃物排放量	可持续发展绩效列表
		E3.9 危险废弃物排放强度	可持续发展绩效列表
		E3.10 废弃物回收利用绩效	可持续发展绩效列表

编号	责任范畴	CASS-ESG 5.0 指标	对应章节
E4	守护生态安全	E4.1 业务经营对生物多样性及生态的影响	生态环境友好
		E4.2 生物多样性保护行动	生态环境友好
		E4.3 生态修复治理	生态环境友好
E5	应对气候变化	E5.1 应对气候相关风险和机遇的治理机制	应对气候变化
		E5.2 气候相关风险和机遇对经营的影响	应对气候变化
		E5.3 气候相关风险管理	应对气候变化
		E5.4 气候相关风险和机遇方面的目标及表现	应对气候变化
		E5.5 直接温室气体排放量	可持续发展绩效列表
		E5.6 间接温室气体排放量	可持续发展绩效列表
		E5.7 温室气体排放强度	可持续发展绩效列表
S1	雇佣	S1.1 遵守劳工准则	促进员工发展
		S1.2 多元化和机会平等	促进员工发展
		S1.3 员工构成	可持续发展绩效列表
		S1.4 劳动合同签订率	可持续发展绩效列表
		S1.5 员工流失率	未披露
		S1.6 民主管理	促进员工发展
		S1.7 薪酬福利体系	促进员工发展
		S1.8 社会保险覆盖率	可持续发展绩效列表
		S1.9 人均带薪年假天数	未披露
		S1.10 员工关怀	促进员工发展
		S1.11 员工满意度	2023 年已开展
S2	发展与培训	S2.1 职业发展通道	促进员工发展
		S2.2 职业培训体系	促进员工发展
		S2.3 职业培训投入	促进员工发展
		S2.4 职业培训绩效	可持续发展绩效列表

编号	责任范畴	CASS-ESG 5.0 指标	对应章节
S3	职业健康和安全生产	S3.1 职业健康管理	促进员工发展
		S3.2 通过职业健康及安全管理体系认证	促进员工发展
		S3.3 新增职业病数	促进员工发展
		S3.4 安全生产管理体系	促进员工发展
		S3.5 安全宣贯与培训	促进员工发展
		S3.6 隐患排查与整治	促进员工发展
		S3.7 应急管理体系	促进员工发展
		S3.8 安全生产投入	促进员工发展
		S3.9 安全生产培训绩效	促进员工发展
		S3.10 安全生产事故数	可持续发展绩效列表
		S3.11 工伤 / 亡人数	未披露
		S3.12 因工伤损失工作日数	未披露
S4	客户责任	S4.1 产品 / 服务质量管理	稳固价值链基础
		S4.2 产品合格率	不适用
		S4.3 负责任营销	稳固价值链基础
		S4.4 止损和赔偿机制	稳固价值链基础
		S4.5 积极应对客户投诉	稳固价值链基础
		S4.6 信息安全与隐私保护	稳固价值链基础
		S4.7 客户满意度	稳固价值链基础
		S4.8 投诉解决率	稳固价值链基础
		S4.9 报告期内发生的客户健康与安全负面事件	稳固价值链基础
S5	负责任供应链管理	S5.1 供应链 ESG 管理体系	稳固价值链基础
		S5.2 供应商 ESG 审查评估	稳固价值链基础
		S5.3 审查的供应商数量	可持续发展绩效列表
		S5.4 因为不合规被中止合作的供应商数量	未披露

编号	责任范畴	CASS-ESG 5.0 指标	对应章节
S5	负责任供应链管理	S5.5 因为不合规被否决的潜在供应商数量	未披露
		S5.6 供应商 ESG 培训体系	稳固价值链基础
		S5.7 供应商 ESG 培训绩效	稳固价值链基础
V1	国家价值	V1.1 服务国家重大战略的理念和政策	推动社会共融
		V1.2 国家重大战略贡献领域	推动社会共融
		V1.3 服务国家重大战略的举措	推动社会共融
		V1.4 服务国家重大战略取得的成效	推动社会共融
V2	产业价值	V2.1 技术创新制度机制	推动社会共融
		V2.2 技术创新的行动措施	推动社会共融
		V2.3 研发投入	可持续发展绩效列表
		V2.4 重大技术创新成果	推动社会共融
		V2.5 带动上下游产业链协同发展	推动社会共融
		V2.6 保障产业链供应链安全稳定	稳固价值链基础
		V2.7 参与行业标准制定	稳固价值链基础
		V2.8 战略合作机制和平台	推动社会共融
V3	民生价值	V3.1 带动就业的举措	促进员工发展
		V3.2 新增就业人数	促进员工发展
		V3.3 参与基础设施建设	推动社会共融
		V3.4 公益行动领域	推动社会共融
		V3.5 打造品牌公益项目	推动社会共融
		V3.6 公益捐赠总额	推动社会共融
		V3.7 志愿服务绩效	推动社会共融
V4	环境价值	V4.1 碳达峰碳中和战略与目标	应对气候变化
		V4.2 碳达峰碳中和行动计划与路径	应对气候变化
		V4.3 减碳降碳成效	应对气候变化

编号	责任范畴	CASS-ESG 5.0 指标	对应章节
V4	环境价值	V4.4 守护绿色生态的行动举措	生态环境友好
		V4.5 守护绿色生态的进展成效	生态环境友好
A1	未来计划	公司对社会责任工作的规划	可持续发展战略
A2	关键绩效表	企业年度社会责任关键数据的集中展示	可持续发展指标与目标
A3	报告评价	社会责任专家或行业专家、利益相关方或专业机构对报告的评价	未披露
A4	参考索引	对本指南要求披露指标的采用情况	可持续发展指标索引
A5	意见反馈	读者意见调查表及读者意见反馈渠道	意见反馈

意见反馈

尊敬的读者：

感谢您阅读本报告！这是保利发展发布的《2024 年度可持续发展报告》，我们非常希望您能够对本报告进行评价，并提出您的宝贵意见，帮助我们对报告进行持续改进。

保利发展《2024 年度可持续发展报告》意见反馈表

姓名：

工作单位：

职务：

联系电话：

电子邮箱：

您对本报告的评价：（请在相应位置打√）

问题	很好	较好	一般	较差	很差
您认为本报告是否突出反映本公司在可持续发展方面的重要信息？	☐	☐	☐	☐	☐
您认为本报告披露的信息、指标是否清晰、准确、完整？	☐	☐	☐	☐	☐
您认为本报告的内容编排和风格设计是否便于阅读？	☐	☐	☐	☐	☐

您对报告哪一部分内容最感兴趣？

您认为还有哪些需要了解的信息没有在本报告中反映？

您对我们今后发布可持续发展报告有什么建议？

