



保利置業集團有限公司

POLY PROPERTY GROUP CO., LTD.

於香港註冊成立之有限公司

Incorporated in Hong Kong with limited liability

Stock Code 股份代號: 00119

心安吾鄉

HOME IS WHERE MY HEART IS

2024

環境、社會及管治報告

ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND
GOVERNANCE REPORT



目錄

關於本報告	02
董事長致辭	04
ESG 目標與進展 支持聯合國可持續發展目標	06
關於保利置業	08
可持續發展管理	14
附錄一：ESG 政策列表	132
附錄二：關鍵績效表	135
附錄三：香港聯交所《環境、社會及 管治報告指引》內容索引	142
附錄四：GRI 標準索引	145

01

精益求精，著力行穩致遠

企業管治	22
風險管理	26

02

美好生活，匠築卓越品質

精美產品	36
精心服務	51
客戶權益	60

03

綠色家園，守護和諧生態

綠色開發	70
綠色經營	78
應對氣候變化	85

04

以人為本，賦能員工發展

人才管理	98
職業健康與安全	108

05

同創共享，築夢美好篇章

負責任供應鏈	122
踐行社會責任	126



關於本報告

概覽

本報告是保利置業集團有限公司發佈的第八份《環境、社會及管治報告》（以下簡稱「本報告」或「ESG」報告），面向公司各持份者，重點披露本公司在經濟、環境、社會及管治方面的管理、實踐與績效。

報告時間範圍

本報告覆蓋的週期為 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日（即報告期內），部分內容追溯以往年份。

報告範圍及邊界

本報告覆蓋保利置業集團有限公司（以下簡稱「本公司」或「保利置業」）及其子公司（以下簡稱「本集團」或「我們」），與年報範圍保持一致。其中，上海保利物業酒店管理集團有限公司以下簡稱「保利物業」，保利商旅酒店管理有限公司以下簡稱「保利商旅」，保利（香港）物業管理有限公司以下簡稱「保利（香港）物業」。

編制依據

本報告編制參考香港聯合交易所有限公司（以下簡稱「聯交所」）上市規則附錄 C2《環境、社會及管治報告守則》、中國社會科學院《中國企業社會責任報告指南基礎框架（CASS-ESG5.0）》、全球報告倡議組織《可持續發展報告標準 2021》（GRI 標準 2021）、《聯合國可持續發展目標企業行動指南》（SDGs）進行編制。

本報告按照識別和排列重要的持份者，以及 ESG 相關重要議題、決定 ESG 報告的界限、收集相關材料和數據、根據資料編制報告和對報告中的資料進行檢視等步驟進行釐定，以確保報告內容的完整性、實質性、真實性和平衡性。

資料來源及可靠性保證

本報告披露的信息和數據來源於本集團統計報告和正式文件，並通過相關部門審核。本集團承諾本報告不存在任何虛假記載或誤導性陳述，並對內容真實性、準確性和完整性負責。

報告編制流程

本報告經過工作小組組建、資料收集、持份者訪談、持份者問卷調研、框架確定、報告編寫、報告設計、部門與高層審核等環節完成編制。

確認及批准

本報告經管理層確認後，於 2025 年 3 月 20 日獲董事會通過。

聯絡與反饋

保利置業重視閣下對我們可持續發展績效的意見及建議，請透過電郵方式表達閣下寶貴意見及建議：ir@polyhongkong.com.hk。閣下亦可透過本公司官網獲取保利置業更多社會責任信息：http://www.polyhongkong.com。



董事長致辭

“ 親愛的讀者，

感謝您對保利置業集團有限公司 2024 年《環境、社會及管治報告》的關注。

回首 2024，本集團積極順應時代趨勢，主動響應國家戰略需求，深切回應人民熱切期盼，矢志不渝地推動並實現可持續發展。我們追求卓越，不斷尋求高品質、全方位的升級與跨越，旨在為建設一個更加綠色、和諧且繁榮的未來社會貢獻保利力量。

我們積極推動可持續發展議題與企業戰略和營運的深度融合，搭建可持續發展戰略，聚焦精益管治、美好生活、綠色家園、以人為本和同創共享五大戰略方向，在踐行可持續發展與 ESG 的道路上持續前行。

”

精益管治 本集團持續強化責任管理，不斷提升企業治理水平。我們始終牢記合規經營，恪守商業道德，持續完善治理體系建設與風險管理。同時，我們以信息化建設為推手，持續提升管理效率與服務能力。

美好生活 本集團堅持「心安吾鄉」的品牌主張，聚焦強化「品質五力」與「服務五心」核心競爭力，為廣大客戶和業主兌現美好期許。面對多元化美好訴求，我們以「甲第」、「譽」、「賦」、「印」、「壹號」五大產品系，譜寫致美生活圖譜，提供更為和諧的安居向往之地。我們持續完善客戶服務體系，以精心服務兌現客戶價值，為客戶營造安心、舒適且高品質的生活空間。

綠色家園 本集團積極踐行綠色發展戰略，深化氣候行動，助力實現人與自然共生。我們秉持綠色開發的經營理念，打造超低能耗建築，推動綠色租賃，共創綠色低碳社區。我們積極應對氣候變化，系統地識別、評估和管理氣候風險，持續落實氣候行動承諾，推進低碳、節能實踐。

以人為本 本集團堅守「知行合一」的原則，遵循「明理、篤行、善進」的宗旨，促進員工與企業共同成長。我們尊重並珍視每一位員工，為員工提供健全的保障體系。我們構建傳承企業文化的員工成長平台——「保利知行學苑」，全面提升人才在自我管理、團隊管理、業務管理維度的綜合能力。

同創共享 本集團全力構建合作共贏新生態。我們注重與供應鏈合作夥伴協同協作，共建可持續供應鏈。與此同時，我們始終如一履行社會責任，投身各項社區、鄉村及志願者活動，以實際行動回饋社會，傳遞正能量，攜手共創更加美好的社會篇章。

展望 2025，本集團將繼續堅守「心安吾鄉」品牌主張，肩負起為人民創造美好生活及推動城市發展的使命。我們將以積極主動的態度面對挑戰，穩中求進、以進促穩，保持持續向好的發展態勢，為客戶、為城市、為時代譜寫高質量發展的新篇章。



ESG 目標與進展 支持聯合國可持續發展目標

精益管治		11 可持續 城市與社區	16 和平、正義與 強大力量
2030 年願景目標	2024 年完成情況		
建設科學、理性、高效的董事會	董事平均服務年期	女性董事佔比	
	5 年	14%	
每年組織高質量資本市場交流活動不低於 10 次，鼓勵關鍵少數參與和傾聽投資者意見	年內完成投資者交流活動	其中，高級管理人員參與	
	18 次	7 次	
員工商業道德培訓與宣貫覆蓋率達 100%	全系統員工商業道德培訓與宣貫覆蓋率		
	100%		
100% 工程類供應商簽署《廉潔合作協議》	工程類供應商簽署《廉潔合作協議》		
	100%		
美好生活			
2030 年願景目標	2024 年完成情況		
總體客戶滿意度維持行業優良水平	客戶滿意度		
	76 分		
關於產品及服務的投訴及時關閉率達 85%、關閉率達 95%	關於產品及服務的投訴及時關閉率達	關閉率達	
	99%	99%	
營銷線員工均接受負責任營銷培訓	營銷線員工		
	100%		
	接受負責任營銷培訓		

綠色家園		3良好健康與福祉 6清潔水和衛生設施 7經濟活動的清潔能源 11可持續城市與社區 12負責任消費和生產 13氣候行動				
2030 年願景目標	2024 年完成情況					
100% 新獲取項目至少按中國綠色建築基本要求進行設計	年內所有新獲取項目均按照綠建二星及以上進行設計					
不斷推進綠色建築認證等級和面積	年內新增綠色建築認證面積					
	37.44萬平方米					
新增裝配式建築佔當年投建的城鎮新建建築面積比例≥ 50%	新增裝配式建築佔當年投建的城鎮新建建築面積比例為	65.86%				
推廣綠色租賃，規範和協助租戶踐行綠色低碳經營	2024 年，「綠色辦公、低碳活動」節能降耗倡議書發放率	15%				
以人為本		3良好健康與福祉 5性別平等 8體面工作和經濟增長 10減少不平等				
2030 年願景目標	2024 年完成情況					
持續促進多元平等與包容	員工男女比例 54:46 年內已展開員工滿意度和敬業度調查的前期籌備準備					
員工平均培訓時數不低於 50 小時	2024 年，員工平均培訓時數為	176小時				
夯實安全生產，確保不發生造成人員死亡的生產安全責任事故	發生造成人員死亡的生產安全責任事故為	0				
同創共享		1無貧窮 2零飢餓 4優質教育 10減少不平等 12負責任消費和生產 17促進目標實現的夥伴關係				
2030 年願景目標	2024 年完成情況					
持續推進供應商培訓成果	2024 年，各子公司合計召開供應商大會	5次				
所有新建綜合用途發展項目綜合考量文化和文物保育、社區參與活動	年內未獲取綜合用途發展項目					
支持公益慈善事業，與社會共享發展成果	公益慈善共計對外捐贈	消費幫扶活動逾	志願者服務總時數			
	375萬元	105萬元	1,418小時			

關於保利置業

報告期內

期末資產總額

1,987 億元

簽約金額

542 億元

簽約面積

212 萬平方米

簽約均值

25,546 元 / 平方米

行業排名

17 名

歸母淨利潤

1.83 億元

期末土地儲備

1,316 萬平方米

保利置業集團有限公司（股票代碼 00119.HK），總部設在香港和上海，於香港聯交所主板上市，公司控股股東為保利（香港）控股有限公司。作為中國保利集團地產主業的重要柱石、資本市場的重要平台和海外佈局的重要窗口，本集團以「美好生活領創者」為品牌定位，創建以「心安吾鄉」為品牌主張的品牌體系，聚焦境內外高端房地產開發、城市綜合投資營運、城市美好生活服務及科技創新四大業務板塊，依託集團優質產業資源融合，形成「兩輪、雙翼、多元驅動」發展戰略。

保利置業房開平台專註於房地產投資開發、銷售及自持物業營運管理，業務範圍橫跨香港、上海、江蘇、浙江、廣東、深圳等 11 大區域，覆蓋超過 30 座城市，目前持有房地產開發在建擬建項目 55 個。本集團物業管理服務廣泛涵蓋住宅、商業、寫字樓、酒店和劇院等多種類型物業，服務網絡延伸至 11 個區域 41 個城市，在管項目 288 個，在管面積 5,274 萬平方米。酒店業務方面，本集團除擁有自營品牌酒店外，分別與洲際酒店（IHG）、凱悅酒店（Hyatt）等國際知名酒店管理集團合作，經營管理上市公司旗下七家酒店。



「美好生活領創者」品牌定位



「心安吾鄉」品牌體系

獎項榮譽

本集團堅守「保國利民，追求卓越」的企業使命，不斷自我精進，強化可持續發展力，致力於成為受人尊敬的卓越企業，本年度已獲得多項榮譽，贏得市場與業界的廣泛讚譽。

在由國資委宣傳局攜手人民網共同舉辦的第七屆中央企業優秀故事創作展示暨 AIGC 創意傳播作品征集展示活動中，保利置業斬獲優秀故事一二三等和優秀獎、AIGC 十佳視頻、優秀組織單位、優秀講述者等 12 個大獎，實現榮譽「滿貫」，充分展現本公司在引領力、凝聚力、感召力及影響力方面的卓越表現。



區域	獎項名稱	獲獎項目
廣東區域	TITAN PROPERTY AWARD-- 金獎	廣州保利琅譽
	美國 muse-- 金獎	廣州保利琅譽
	2023TTIA 天壇國際獎居住項目 -- 銀獎	廣州保利琅譽
	第八屆金騰獎 年度設計大獎（年度地產空間）	廣州保利西悅灣
	2024 年上半年城市級銷冠盤–套數第 1 名	佛山廣佛保利城
深圳區域	金盤獎華南地區景觀類最佳住宅獎第 1 名	深圳保利明玥瀾岸花園
	第四屆 AHLA 亞洲人居景觀實景展示優秀獎	深圳保利龍譽
	美宅類–最佳主力戶型空間深圳保利·鹿江來樣板間	惠州保利鹿江來
	2024 第四屆 Pro+Award 普羅獎 建築銀獎	南寧保利宸上印
	2024 第四屆 Pro+Award 普羅獎 室內設計金獎	南寧保利宸上印
	2024 獲金堂獎年度傑出樣板間 / 售樓處設計	南寧保利錦上
	2024 年度金盤獎綜合類–最佳預售樓盤	南寧保利宸上印
	2024 年度金盤獎空間類–年度最佳售樓空間	南寧保利宸上印
	2024 年度金盤獎空間類–最佳配套活動空間（華南地區）	南寧保利君悅灣
	2024 年度金盤獎空間類–最佳配套活動空間（全國）	南寧保利君悅灣
	2024 年度金盤獎美宅類–最佳主力戶型空間	南寧保利錦上
	2024 年度金盤獎美宅類–最佳主力戶型空間	南寧保利心語
	2024 年度金盤產品力品質住宅金級認證	南寧保利宸上印
廣西區域	2024 年度金盤產品力品質住宅金級認證	南寧保利錦上
	2024 年度金盤產品力高端豪宅認證樓盤	南寧保利君悅灣
	2024 第四屆 AHLA 亞洲人居景觀獎 - 實景展示類優秀獎	南寧保利宸上印
	2024GA+AWARD2024 室內設計類–金獎	南寧保利君悅灣
	2024 年上半年城市銷售 TOP3 南寧市第 2 名	/
	2024 年上半年城市級銷冠盤–金額第 1 名	南寧保利領秀前城
	2024 年上半年城市銷售前 5 名	南寧保利君悅灣

區域	獎項名稱	獲獎項目
湖北區域	金盤獎華中華北東北地區年度最佳售樓部空間獎	武漢保利錦上印
	美國 MUSE 繆斯設計獎 2024 年大賽金獎	武漢保利錦上印
	2024 美國 MUSE Design Awards 設計獎--金獎	萬寧保利半島壹號二期樣板房
	2024 MUSE DESIGN AWARDS--金獎	萬寧保利半島壹號遊艇匯
	2024G 全球未來設計獎（lobal Future Design Awards 2024）	萬寧保利半島壹號遊艇匯
	倫敦傑出房地產大賽	萬寧保利半島壹號遊艇匯
	美國 TITAN 地產設計大獎	萬寧保利半島壹號遊艇匯
	2024 年上半年城市銷售 TOP3 萬寧市第 3 名	/
海南區域	2024 年上半年城市銷售前 5 名	萬寧保利半島壹號
黑龍江區域	獲第十一屆（2023-2024 年度）「廣廈獎」	哈爾濱廣信項目
香港區域	2024 PropertyGuru 亞洲不動產獎 年度豪華悅水住宅項目（亞洲）--金獎	香港沅璟
	2024 PropertyGuru 亞洲不動產獎 年度住宅建築設計（亞洲）--優秀獎	香港沅璟
	2024 PropertyGuru 亞洲不動產獎 年度豪華悅水住宅項目（中國香港及澳門）--金獎	香港沅璟
	2024 PropertyGuru 亞洲不動產獎 年度豪華住宅建築設計（中國香港及澳門）--金獎	香港沅璟
	香港建築信息模擬學會 2023–私人髮展項目類別–銀獎	香港朗譽

可持續發展管理

本集團秉持可持續發展的理念，將 ESG 理念融入企業管理，積極推進公司業務與社會影響的可持續發展，與各持份者攜手創造長期商業價值。

本章節回應的 GRI 指標

2-14、2-16、2-17、2-22、2-26、2-29、3-1、3-2、3-3

可持續發展藍圖

本集團推動可持續發展議題與企業戰略和營運的深度融合，於 2024 年制定並發佈了以精益管治、美好生活、綠色家園、以人為本和同創共享五個戰略方向構成的可持續發展戰略。同時，我們將可持續發展戰略與聯合國可持續發展目標 (UN SDGs) 保持一致，力求為客戶、員工、社區和地球創造可持續的長期價值。我們專注的重要 ESG 議題及相關承諾如圖所示：



ESG 管治體系

本集團始終致力於提升可持續發展水平，不斷完善 ESG 管治體系，構建健全的 ESG 管治架構，明確各層級職責與職能，並根據營運實際情況制定和調整 ESG 戰略規劃。

ESG 管治架構

為確保 ESG 戰略的有效實施和可持續發展目標的達成，本集團建立了自上而下、權責分明的 ESG 管治架構，保障企業 ESG 管理工作的貫徹落實。

董事會是 ESG 工作的最高領導和決策機構，負責全面領導和決策 ESG 管理工作。在董事會的授權下，董事會 ESG 委員會履行對 ESG 事務的領導與監督職責，制定 ESG 戰略規劃和相關政策，並監督其執行情況。

ESG 工作領導小組由總經理擔任組長，分管資本市場的副總經理擔任副組長，全體高級管理人員擔任成員，負責制定具體的 ESG 工作計劃，並領導和推動相關工作的實施。該小組作為決策和推動 ESG 工作的核心力量，確保各項舉措落實到位。

ESG 工作執行小組由集團各職能中心、各區域房開公司及四家專業公司的負責人組成，形成跨部門協作組織，負責 ESG 相關工作的具體執行，確保各項 ESG 目標在業務營運中得到落實和執行。



董事會

- 審核和通過公司整體 ESG 工作戰略、目標及政策
- 審核和通過公司 ESG 報告
- 最終負責公司整體 ESG 工作的管治
- 監督管理層及檢討公司 ESG 相關表現
- 監察公司 ESG 重大風險，檢視與 ESG 相關的風險管理及內部監控系統



董事會
ESG 委員會

- 擬定及監察公司的 ESG 工作戰略、目標及政策等
- 促進由上而下文化，推動將 ESG 考量納入業務決策流程
- 評估及釐定與公司業務相關的 ESG 重大風險
- 檢視 ESG 工作的實施及成果，監督公司 ESG 表現與投資者和監管機構的期望和要求保持一致
- 審閱公司 ESG 報告，並建議董事會通過
- 每年向董事會匯報 ESG 工作



ESG
工作領導小組

- 擬定公司 ESG 戰略和目標，上報 ESG 委員會和董事會審核批准
- 就特定的 ESG 議題進行研究、討論及決策
- 制定年度 ESG 工作進度、行動方案及分項目標，審核並確定 ESG 工作年度預算
- 每年審核 ESG 工作機制及職權範圍
- 組織帶領 ESG 報告編制工作
- 每年向董事會 ESG 委員會匯報工作及提供建議
- 監察並及時通知 ESG 委員會與公司 ESG 相關重大風險事件



ESG
工作執行小組

- 專注與其相關性較強的 ESG 議題，落實執行 ESG 相關政策與工作，並就特定議題開展跨部門合作
- 每年匯報 ESG 工作進度，包括關鍵績效表現
- 參與編制上市公司 ESG 報告
- 將 ESG 與職能業務相結合，持續改善工作方式
- 及時向領導小組匯報 ESG 相關風險事件，將年內重大的 ESG 正面案例或風險事件分享至全組
- 關注行業相關職能的 ESG 發展趨勢，積極向領導小組提供 ESG 工作改善建議

ESG 管治架構

董事會聲明

本集團高度重視 ESG 相關事宜，不斷完善 ESG 管理體系與架構，將 ESG 理念融入企業的日常管理和營運。

作為 ESG 工作的最高領導和決策機構，承擔確立 ESG 發展方向、制定戰略規劃和檢討相關目標的最終責任。在董事會的授權下，董事會 ESG 委員會負責擬定及監察本集團的 ESG 戰略、目標和政策，檢視 ESG 工作的實施情況與成果。ESG 委員會經由董事會委任，最少由三名成員組成。

ESG 委員會每年至少召開兩次 ESG 委員會會議，就 ESG 目標及進展、潛在風險、行業趨勢等事宜進行審閱、檢討。同時，ESG 委員會依據會議討論情況，指導、分配相關資源以落實會議決議，並向董事會提交議案以供批准。在執行層面，ESG 工作領導小組和 ESG 工作執行小組密切溝通，推動各部門 ESG 工作的具體執行。

為有效防控各類可能對本集團可持續發展造成阻礙的潛在風險，董事會負責監督 ESG 管理策略的實施情況。同時，董事會參與 ESG 風險與機遇的評估，並將 ESG 理念進一步融入本集團戰略和營運的方方面面，以有效落實 ESG 的管理策略。報告期內，我們系統性識別、評估氣候變化相關風險與機遇，並相應制定應對舉措。

本集團高度重視持份者在 ESG 方面的訴求和期望，董事會每年根據內外部環境變化及公司營運情況，對持份者關注的 ESG 議題進行評估、排序和最終確認，確保本集團的 ESG 戰略與持份者的長期利益緊密對接。在董事會的領導下，我們有序推進 ESG 目標的實現，不斷優化戰略措施，推動可持續發展。

與持份者溝通

持份者的意見和建議對本集團的可持續發展至關重要。我們始終重視與持份者的溝通，通過搭建透明、便捷和常態化的多渠道溝通機制，保持與持份者的緊密聯繫，深入了解持份者的期望和關切，及時回應其需求，與各方攜手推動經濟、社會和環境價值的可持續發展。

持份者組別	溝通渠道			
投資者及股東	公司官網 業績發佈會	公司公告 分析師 / 投資者交流活動	股東週年大會 社交媒體	年報及中期報告
客戶	公司官網	社交媒體		
員工	訓練及培訓 年度和季度績效考核	內聯網 團隊建設活動	意見箱 舉報機制	定期會議
供應商及業務夥伴	供應商評審評估	招標及採購流程	供應商大會	

重要性評估

本集團重視重要性議題識別與管理，並將其作為 ESG 管理的基礎參考。我們根據聯交所《環境、社會及管治守則》等指導文件，針對持份者開展專項溝通與調研，以確認重要性議題的重要程度。

2024 年，我們基於 2023 年 ESG 重要性議題評估結果，結合集團戰略、市場環境、業務涉及政策法規、同行企業 ESG 優秀實踐以及專家意見，從議題對「對本集團的重要性」和「對外部持份者得重要性」兩個層面，回顧、更新 21 項重要性議題及排序。所有議題經過管理層和董事會審核、確認，最終形成本年度的重要性議題矩陣。

報告期內，本集團共總結出 21 項重要性議題，包括 9 項高度重要議題及 12 項中度重要議題。



- 高度重要性議題
- 1

品質檢查與評估
- 2

員工健康與安全
- 3

溫室氣體排放與管理
- 4

氣候變化
- 5

污水排放與管理
- 6

顧客服務質量
- 7

商業道德
- 8

綠色建築
- 9

廢棄物產生與管理

- 中度重要性議題
- 10

顧客隱私及資料保護
- 11

能源效益
- 12

廢氣排放與管理
- 13

供應鏈管理
- 14

僱員政策與員工福利
- 15

物料使用
- 16

顧客健康與安全
- 17

員工培訓與發展
- 18

水資源使用
- 19

多元化及平等機會
- 20

知識產權管理
- 21

社區貢獻

精益管治， 著力行穩致遠

01

本章節回應的聯合國可持續發展目標（UN SDGs）包括：



完善的企業治理和有效的風險管理是確保合規經營與高效管理的重要基礎。本集團設置健全的管治架構，嚴格恪守商業道德和廉潔文化，並建立風險、合規、內控三位一體協同運行機制，將風險管理體系深度融入各項業務領域，保障公司的長期穩健發展。

本章節涉及的 HKEX 指標

B6.3/B7.1/B7.2/B7.3

本章節回應的 GRI 指標

2-9、2-10、2-11、2-12、2-13、2-18、2-19、2-25、2-27、3-3、205-1、205-2、205-3、206-1、405-1

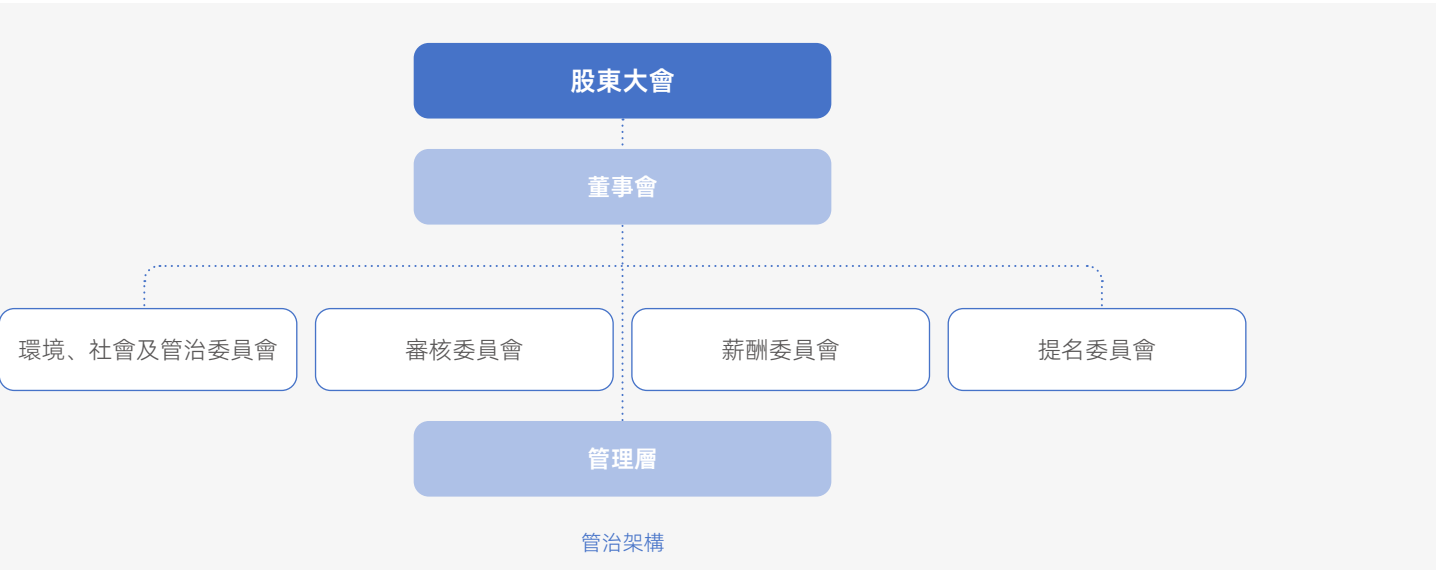
企業管治

本集團持續健全企業管治架構，不斷提升治理水平與管理效能，保障決策過程的科學性與透明度，持續優化投資者關係，為公司穩健發展奠定堅實基礎。

董事會建設

報告期內，本集團制定及修訂《保利置業集團董事會議事規則》《保利置業集團董事會轄下委員會工作規定》《保利置業集團董事會決議案管理辦法》《保利置業集團董事會決策事項執行落實情況反饋及監督管理辦法》四項主要規章制度，修訂完善《保利置業集團舉報政策》《保利置業集團股東召開股東大會提呈動議的程序》《保利置業集團股東通訊政策》《薪酬委員會之職權範圍》《提名委員會之職權範圍》五項規章制度，細化企業治理運作流程和管理機制，明確各級管理層責任細則，有效促進公司治理結構的持續優化。

本集團構建了層級分明的決策與執行體系，明確各級治理主體的權責邊界。董事會扮演最高管治機構的角色，負責重大決策並向股東大會報告。為加強監督，董事會下設四個專業委員會：審核委員會、薪酬委員會、提名委員會和環境、社會及管治委員會，各委員會負責相關領域監督，並定期向董事會匯報。



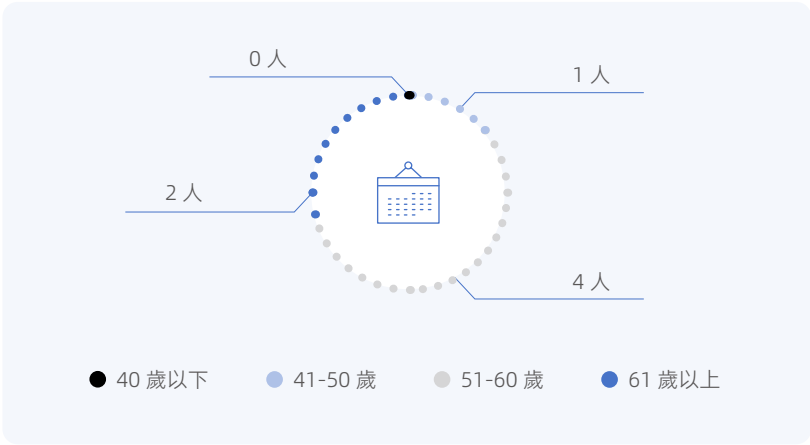
董事會多元化

截至 2024 年底			
本集團董事會共有董事	其中執行董事	非執行董事	獨立非執行董事
7人	2名	1名	4名

本集團堅定秉持用人唯才的原則，持續關注董事會多元化的建設情況。在選拔董事會成員時，依據性別、年齡、專業資歷、技能專長等一系列多元化標準，確保企業管治水平高標準。

	姓名	類型	性別	具備技能		
				企業事業經營	企業管治、合規、風險管理	金融會計
1	萬宇清	執行董事	男	○	○	
2	胡在新	執行董事	男	○	○	
3	陳育文	非執行董事	男		○	○
4	馮志堅	獨立非執行董事	男	○	○	
5	梁秀芬	獨立非執行董事	女		○	○
6	黃家倫	獨立非執行董事	男	○		
7	吳劍林	獨立非執行董事	男		○	○

董事會結構及技能矩陣



董事會年齡分佈

董事會薪酬

本集團執行董事和高級管理人員的薪酬由薪酬委員會釐定，綜合考量公司經營業績、市場對比數據，以及該等人士的個人能力、工作績效等表現。確保所定薪酬水平足以吸引及挽留人才以成功經營公司，而又不致支付過多的酬金。任何董事不得參與訂定自身的酬金。

投資者關係

2024 年度，本集團成功舉辦 18 場投資者交流活動，涵蓋股東大會、業績發佈會、非交易路演，以及面向投資者和分析師的一對一或一對多會議。其中，公司領導班子參會 7 次。我們通過舉辦多種形式的投資者交流活動，確保投資者能夠及時且全面地了解本集團的營運狀況與發展趨勢，並針對投資者關心的議題給予積極回應，有效提升了投資者信任度。

信息化建設

本集團積極推動自身數字化轉型，將數字化、信息化工具視為先進生產要素。通過持續建設與迭代系統工具，有力保障公司靈活順應市場變化，實現上下貫通與穩定發展。報告期內，我們圍繞「閉環經營管理平台、夯實業務管理系統、提升客戶服務能力」三個方面，進一步推進公司的數字化轉型建設，促進基礎管理優化，為企業競爭力提升提供強大支撐。

閉環經營管理平台



- **經營看板迭代：**迭代經營看板樣式與指標內容，重構底層業務數據計算規則，助力公司領導掌握動態經營數據。
- **貨值管理系統升級：**建設以全週期、全類型貨值管理為目標，多版本貨值管理為抓手，多維度動態貨值監控為支撐，實現貨值預實分析、動態預測、策略調整與推演等精細化管理需求。
- **盈利規劃定調價測算：**模擬測算定調價方案對項目經營情況帶來的影響與變化，賦能定調價業務高效、精準的決策力。

夯實業務管理系統



- **銷售系統：**為銷售目標、定調價、交易、回籠、四率等核心業務提供系統工具支持，提升銷售業務管理水平。
- **財務回籠管理模塊：**實施資金回籠精細化與高效化管理，實現多種按揭方案定製、智能跟進催辦、現金款項聯動、精細精準跟蹤款項，助力公司強化資金回籠能力。
- **營銷費用系統：**打造滿足營銷費率、費用預算、合同管理、付款管理等全覆蓋的營銷費用管理體系，落實降費提效的經營要求。
- **傭金系統：**提升傭金計算透明度、準確性、合規性，確保傭金管理高效合規。
- **成本資金計劃管理：**完善成本資金計劃管理，做到計劃有依據、審批可追溯、執行可監控、結果可分析，以實現成本支付的線上管控閉環。

提升客戶服務能力



- **物業工單系統：**通過系統工具，對內實現線上業務流程閉環，對客打造線上服務觸點，通過標準落地和監督考評，支撐物業服務力落地。
- **智慧人行系統：**應用智能化設備，提供人臉、二維碼、藍牙、門禁卡等多種通行方式，全面提升小區服務質量、服務安全、服務效率。
- **智慧消防系統：**提升小區火災防控的整體能力水平，並提高作業效率和安全監管質量。



風險管理

本集團視守法合規與清正廉潔為企業基石，嚴格管控營運過程中的潛在風險，建立風險、合規、內控三位一體協同運行機制，形成風險管理三道防線，保障企業的穩定營運和可持續發展。



風險控制

本集團制定《保利置業集團全面風險與內部控制管理辦法（試行）》，為風險管理與內部控制的有效執行提供堅實的制度保障，促進提升風險管控能力。我們建立了全面的風險識別與管控流程，圍繞實際營運中的各個流程及環節開展系統性的風險識別、評估、應對和監督工作，形成風險管控閉環管理機制。



合規經營

報告期內
合規經營專題培訓

10次

本集團恪守合規經營相關法律法規，制定並落實《保利置業集團合規管理制度》《保利置業集團合法合規性審查管理辦法》等合規管理內部政策，並持續優化合規管理制度與體系建設，確保合規管理。

本集團的合規管理委員會統籌領導合規管理工作，由集團總法律顧問兼任首席合規官，下設合規管理員，推動各項合規政策、舉措紮實落地，確保集團業務營運始終符合相關法律法規和行業標準的要求。

我們亦建立重大案件督導機制，在集團集中部署下成立工作專班督導小組，組成領導協調小組和工作推進小組，形成了定期溝通、及時報告、靠前指揮的三級聯動工作機制，打造合規經營的營商環境。

為不斷強化合規經營能力，本集團於報告期內組織開展 10 場合規經營培訓，向高級管理人員和各條線員工深入傳達相關法律法規在企業治理方面的合規要求和日常管理方面的注意事項，並全面宣貫合規管理相關內部政策要求。

內部控制

本集團以風險為導向、以合規監督為重點，建立全面、規範、有效的內控體系。報告期內，本集團制定《內控合規應用手冊》，其中共包含公司 20 個管理領域的風險管理、合規及內部控制要求，每個管理領域均設置「一圖二庫三張清單」，即流程全景圖、內外規庫、風險識別清單、崗位合規負面清單、流程管控及合規義務清單。內控合規應用手冊與公司各項管理制度共同構成公司內部控制管理體系。

「一圖」

➤ 流程全景圖是相關管理領域涉及全流程管理環節的全景框架。

「二庫」

➤ 內外規庫包含外部法律法規庫及內部規章制度庫，是標準內部控制活動的依據。

「三張清單」

➤ 風險識別清單包含根據公司以往風險案例、出險場景、行業常見風險辨識出的合規風險、財務風險、營運風險及市場風險。

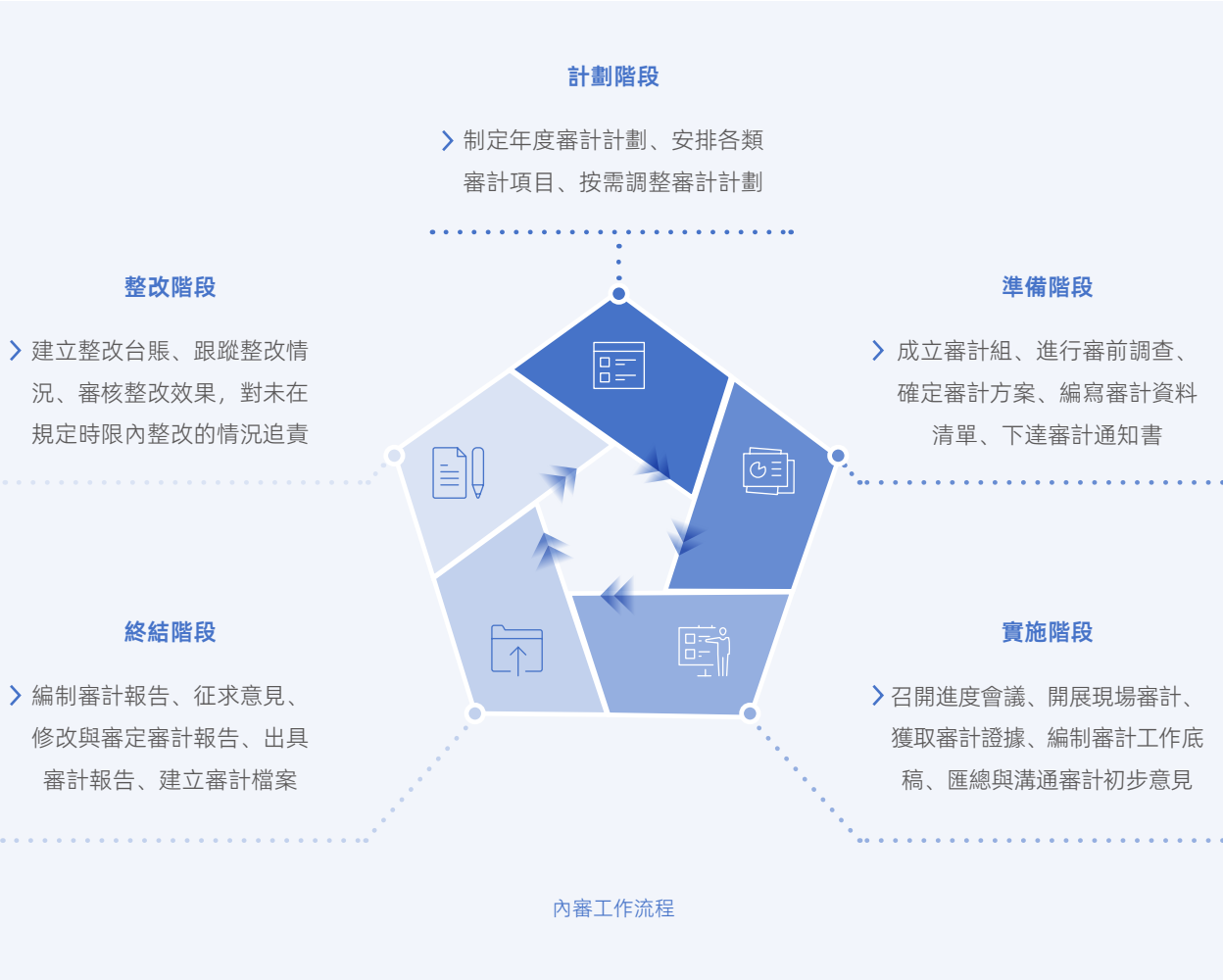
➤ 崗位合規負面清單列明各崗位不能觸碰的合規紅線底線，包括高壓線及中壓線，來源於外部政策及法律法規要求。

➤ 流程管控及合規義務清單列明各流程環節標準控制活動或合規義務，並明確各項標準控制活動的主責部門、主責崗位、控制文檔、制度依據等內容，同時是內部控制評價測試的標準。

此外，我們編制《內部控制自評價及監督評價手冊》，旨在清晰界定並指導本集團開展內部控制評價，針對識別的內部控制問題提出改進建議，推進內部控制體系的不斷完善。

審計管理

本集團制定並實施《保利置業集團有限公司內部審計管理辦法》等多項制度，明確內部審計職責權限和程序，確保內控體系高效、有序運作。報告期內，我們對《保利置業集團有限公司內部審計工作流程及質量控制工作細則》進行修訂，建立「計劃 - 準備 - 實施 - 終結 - 整改」五階段的內審工作流程，進一步完善了內審工作的流程和質量管理，形成閉環式的跟進機制，持續提升本集團營運管理的規範性與有效性。



2024 年內審工作情況

報告期內，我們已在相關審計工作中納入 ESG 相關內容，如負責任營銷、工程質量與安全等，並對 4 家子公司的 3 位主要負責人開展了經濟責任審計，對 3 家子公司開展了專項審計，對香港公司進行了綜合審計。

商業道德



本集團秉持「廉潔自律，乾淨幹事」的理念，嚴格遵循相關法律法規，制定並落實《保利置業集團有限公司廉潔風險防控手冊》《保利置業關於推動廉潔教育走深走實的實施意見》等內部制度，明確道德紅線，打造公正廉潔的營商環境和文化氛圍。

報告期內，我們新增多項內部管理制度，持續推動反貪腐與反不正當競爭制度建設。我們編制並將《關於保利置業各級紀委對部分業務加強再監督的通知》作為營銷、採購等關鍵領域反貪腐與反不正當競爭的行為規範，將《保利置業集團各子公司紀委書記履職考核辦法（試行）》作為規範基層紀檢工作領導人員年度履職考核工作的重要制度依據，將《關於全面推動保利置業「廉潔吾鄉」品牌建設的工作方案》作為進一步加強廉潔文化品牌建設的工作引領。

我們持續優化商業道德和反貪腐管理架構，設置紀委辦公室專門負責監督和執行公司的商業道德規範，定期對員工開展相關培訓，確保最新的法律法規和內部政策得以宣貫執行，推進「不敢腐、不能腐、不想腐」體製機制建設。報告期內，本集團未發生貪污腐敗相關的訴訟和案件。

「廉潔吾鄉」品牌建設活動

2024 年，本集團積極開展「廉潔吾鄉」品牌建設活動，以創建清廉講堂、清廉單元、清廉陣地、清廉作品為著力點，推動形成廉潔文化，打造廉潔品牌。

打造清廉講堂

我們開展培訓與知識測評，深入解讀相關法律法規及內部政策，同時通過分析典型案例，進一步強化員工的道德防線。



建設清廉單元

我們加強紀檢監督員培養，提升其履職能力，並對表現優秀的紀檢監督員進行表彰。我們亦聚焦銷售業務，通過提供廉潔教育、組織營銷人員簽訂《營銷人員廉潔從業承諾書》等方式，推動營銷條線廉潔從業。



堅守清廉陣地

我們強化廉潔制度的建設與執行，並建立常態化監督機制，實施督導檢查，及時發現問題並完成整改。我們還通過廉潔公示、廉潔告知書、廉潔合作協議等形式，深化內外部監督。



創新清廉作品

我們推出清廉小劇場、寄語家書等廉潔作品 170 餘件，通過多樣化的文化形式，推動清廉文化深入人心。此外，我們積極拓寬廉潔文化宣傳渠道，在線上平台發佈廉潔微視頻、廉潔案例等內容，同時在線下通過舉辦廉潔書畫展等形式，營造濃厚的廉潔文化氛圍。

我們推出清廉小劇場、
寄語家書等廉潔作品

170餘件

舉報機制

本集團持續優化舉報機制，支持員工、供應商、合作夥伴通過書面、電子郵件等形式進行實名或匿名舉報。

公開舉報渠道

以書面形式致函：

- 收件人：保利置業集團有限公司—審計中心總經理
- 地址：香港夏愨道 18 號海富中心 1 座 25 樓 2503 室

以郵件形式致函：

- 郵箱：whistleblowing@polyhongkong.com.hk

審計中心負責調查和處理舉報事件，如舉報投訴涉及高度敏感事宜，將先提請審核委員會主席給予指導意見後開展調查。如果調查人員存在利益衝突，則將迴避整個調查過程。



舉報處理流程

我們制定舉報人保護與保密機制，切實保護舉報人的安全與隱私。

保護機制

我們確保善意舉報者免受不公解僱、傷害及不合理紀律處分。倘若任何人對舉報人作出騷擾、傷害或任何類型的報復行為，均會被視為不當行為，一經查實將受紀律處分。

保密機制

我們保護舉報人及相關人員身份信息，防止信息泄露損害其利益或聲譽。公司對舉報人所提供的一切資料進行保密，僅在法律法規要求或轉交監管機構、執法部門時例外。舉報人亦需對舉報事宜保密，以免影響調查。

知識產權



本集團嚴格遵守《中華人民共和國知識產權法》《中華人民共和國著作權法》《中華人民共和國商標法》等相關法律法規，開展規範化的知識產權管理工作，防範侵權行為。

我們通過加強合同管理保護知識產權，要求各類採購合同必須設置禁止侵犯第三方知識產權的條款，並在委託設計合同或技術諮詢類合同中明確知識成果的歸屬。

同時，我們持續推進品牌授權管理，在相關協議中設置品牌保護條款，並在審核、簽署及履行過程中落實監督管控，實現品牌管理規範化與常態化。對於未經授權在企業名稱中使用保利字號的公司，我們採取發送律師函和窗口投訴等措施，積極進行司法維權。



美好生活， 匠築卓越品質

02

本章節回應的聯合國可持續發展目標（UN SDGs）包括：



保利置業秉持「保利是吾鄉」的品牌願景，匠築卓越品質生活。以人本精神為核，精工品質為基，專業服務為翼，構建致美生活圖譜，全方位守護客戶權益，精心服務兌現客戶價值。我們堅持長期主義，打造卓越品牌生態鏈，兌現美好生活承諾。

本章節涉及的 HKEX 指標

B6.2/B6.4/B6.5

本章節回應的 GRI 指標

2-27、3-3、416-1、416-2、417-1、417-2、417-3、418-1

精美產品

保利置業以產品主義鑄就硬核實力，打造精美產品，引領精工品質潮流，繪製美好生活藍圖。

致美生活圖譜

保利置業以「保利是吾鄉」為品牌發展觀，努力構建具有卓越競爭力的品牌生態鏈。2024年，我們進一步完善「POLYLIGHT·人居四感體系」，通過打造堅實的產品價值底盤，深入貫徹以客戶為中心、精準滿足業主居住需求的產品理念，並嚴格把控產品細節，為項目提供高質量的技術模塊和指引規範，全面提升了產品競爭力。



精益管治，
著力行穩致遠

美好生活，
匠築卓越品質

綠色家園，
守護和諧生態

以人為本，
賦能員工發展

同創共享，
築夢美好篇章

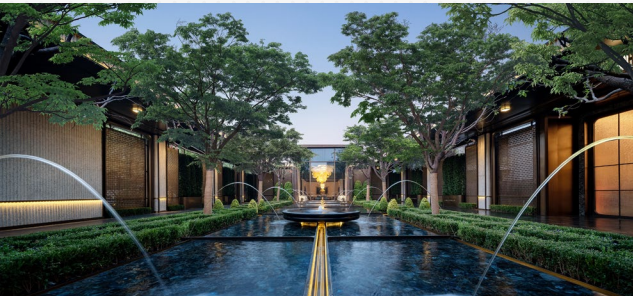
產品理念

保利置業確立了以「東韻西境——品質經典，世代傳承」為核心的產品理念，通過融合東西方審美哲學，以及產品與服務的匠心獨運，激發居住者的情感共鳴，將酒店的設計理念帶入「家」中。產品整體呈現上，在「東韻西境」的指引下，實現了東西方文化精髓的和諧共生，在彰顯濃郁的東方氣韻與底蘊，傳承並映射東方經典意境的同時，巧妙融入西方當代的經典元素，既保持東西方文化的平衡，又兼顧時代性與傳統性的交融。

五條產品線

保利置業持續深化五條產品線頂設，不斷優化「甲第系、譽系、賦系、印系、壹號系」致美產品家族化品牌矩陣，緊密關注市場新趨勢與客戶新需求，為不同類型客戶提供獨特而美好的生活體驗。

《甲第系》 城市傳奇，致敬經典



◎ 蘇州紫金翡麗甲第

東韻西境，空間傳承：

規劃佈局融合東方園林與西式花園，通過平行與垂直景觀體系的交互融合，塑造出莊嚴而有序的禮序空間，凸顯十字中軸的尊貴儀式感。

智能設計，功能便捷：

打造全屋智能化設計，包括電動窗簾、可視對講聯動梯控系統等，構建全方位智能化的高品質生活方式。

匠心精造，臻材實料：

使用天然石材、環保實木複合木地板等綠色臻材實料。

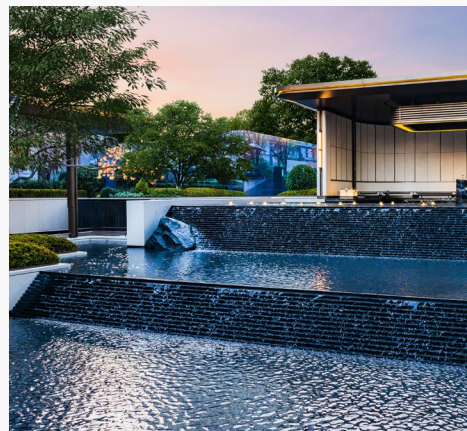
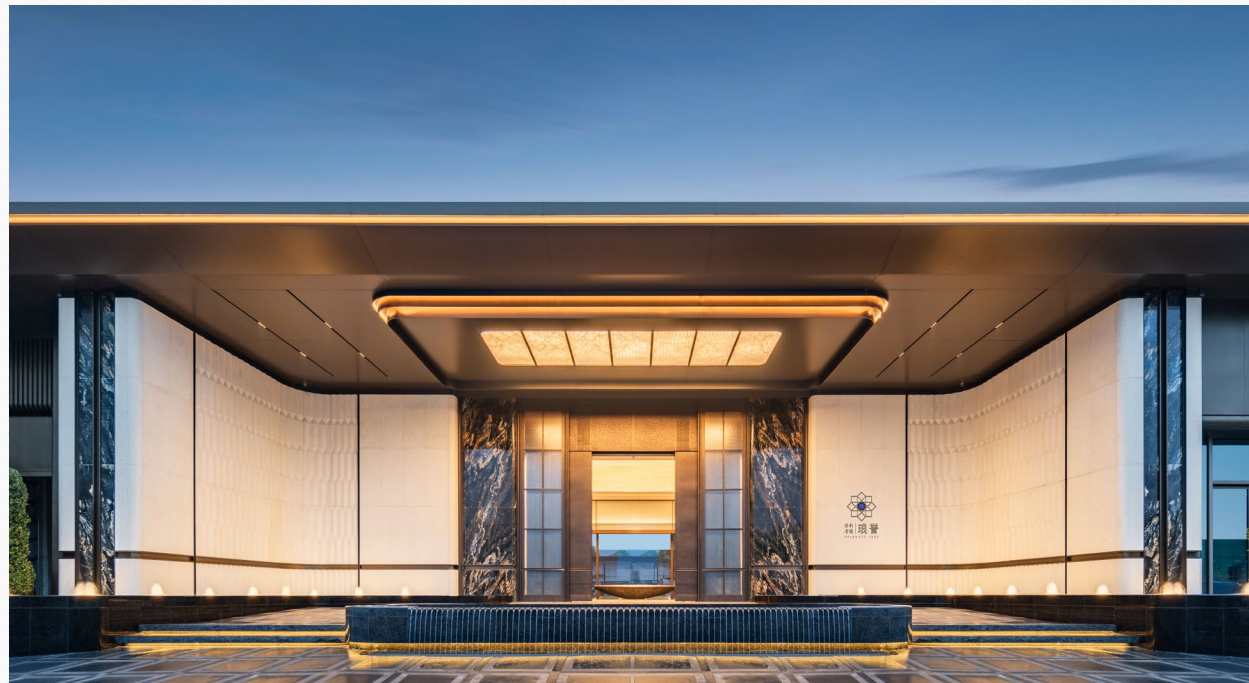
無觸歸家，人文關懷：

配置風雨廊、電動感應門等，形成無觸式的歸家體驗。

五大健康系統：

配置中央空調、雙向流新風、水地暖系統、垃圾處理器、淨水直飲水五大健康系統，升級健康體感。

》譽系《 風華耀世，時代美譽



核心理念：

打造國際高奢度假酒店，構建頂尖生活方式樣本。

規劃與設計：

汲取濟南山水林泉格局，形成中正、均好、層次豐富的規劃體系；打造西式園林空間序列，強調秩序感與矜貴儀式；立面設計接軌國際化高奢風格，注重品味與美學質感。

材料與色彩：

選用淺色塗料與香檳金色金屬線條，展現典雅大氣與尊貴奢華。

行政酒廊特色：

對稱設計打造高吸引力社交休閒場所；從入口到內部座位及裝飾細節，處處精緻優雅，提供無與倫比的賓客體驗。

◎ 濟南保利金茂琅譽

》賦系《 精粹東方，大雅為賦

核心定位：

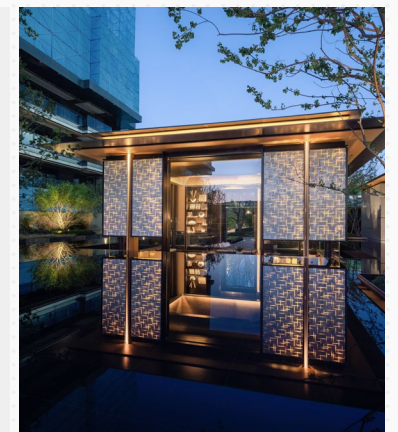
以東方美學打造 264 戶限量低密半山豪宅，強調現代隱奢與稀缺性。

規劃設計：

傳統禮序與現代空間規劃結合，採用六園縱橫十字軸，中軸對稱佈局，空間有序且相互滲透，視野開闊。

立面設計：

以現代手法重新演繹東方美學，寬奢疊墅採用全鉛+大玻璃面落地窗，營造「漂浮月光寶盒」效果；花園洋房有 270°浮島陽台，享受 IMAX 陽光全屏。



戶型亮點：

提供獨棟般的寬奢體驗，是濟南市場上純粹的墅居產品，滿足豪宅想象。

會所配置：

配備超千平的山水美學會所，分為地上地下兩部分，地下會所為業主歸家流線中最重要的禮序空間。

◎ 濟南保利鵲華賦

》印系《 靈感心造，精緻煙火

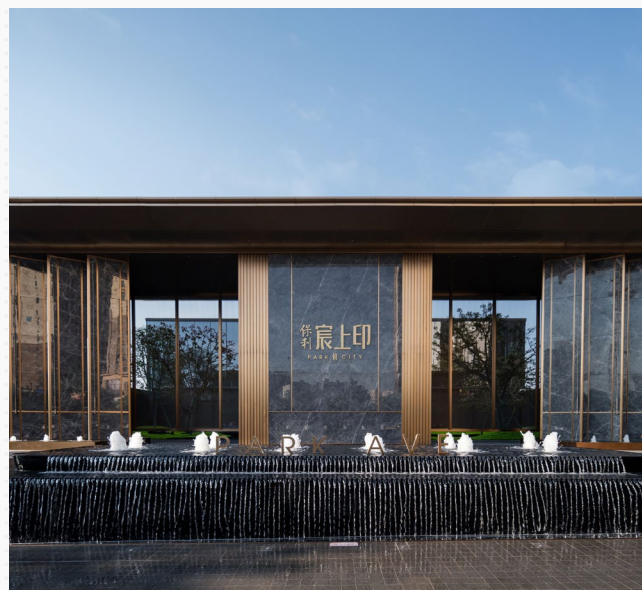


空間序列：

遞進禮序設計，營造三重歸家體驗（酒店式落客大門、中軸循水入林歸家、花園式單元入口）；人車分流，電梯無障礙，提升歸家品質與尊貴感。

戶型設計：

打破原有設計格局，利用面積新規升級產品，打造 100% 得房率戶型；優化戶型結構，提升可變性。



建築設計：

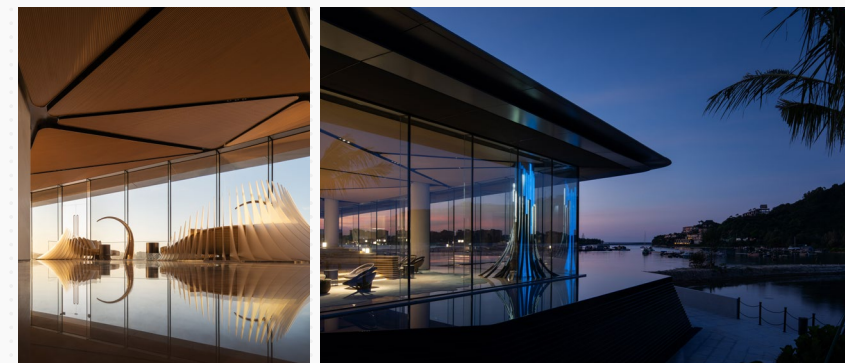
現代風格立面，線條簡潔挺拔，富有張力。

景觀打造：

延用酒店式大門的精奢風格，通過兩軸三境三園的佈局，以「水、林、山」為空間場景，提供三重景觀體驗與三大宅間花園，邂逅自然藝術。

◉ 南寧保利宸上印

》壹號系《 自在歸心，山水棲心



◉ 萬寧保利半島壹號

依託得天獨厚的山海格局，動態聯合建築與灣海景觀，融合自然與藝術，打造濱海旅居精品，引領全國向海熱潮。

遊艇匯會所：

建築形體為坡形，彷彿由地面自然生長的「巨型遊艇」，線條流暢，營造海濱藝術氛圍。內部以船舶 - 海港為主題，延續遊艇風格，現代且高雅，賦予「未來遊艇生活」的概念。

商墅：

採用通透玻璃設計，把柔美的濱海景觀視野引入室內空間，景隨心動，完美詮釋現代主義大師密斯凡德羅的「LESS IS MORE」的設計理念。

園林：

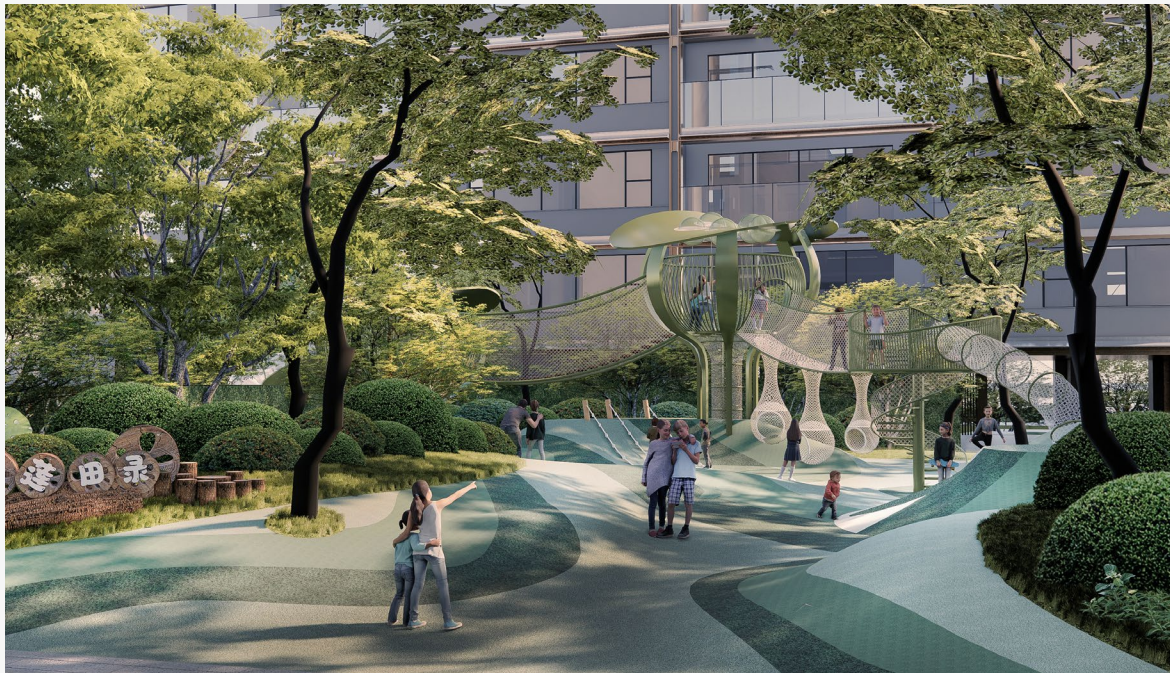
打造約 3.2 萬平方米的珍罕園林，以「山海間的淨土桃源，遊艇上的悠揚泊院」為景觀定位，內含四類風情景觀，提供優質度假體驗。

打造美好人居

兒童友好社區

保利置業不斷探索和實踐兒童友好社區理念，重視孩子與自然的親密接觸，通過精心設計功能多元化的兒童活動模塊，激活孩子遊戲本能，鼓勵孩子在玩耍中探索自然奧秘，在自然的懷抱中汲取知識養分。

- **蘇州保利瑤華賦**傾心打造以江南之蓮為主題的「蓮田夢境兒童樂園」。兒童樂園將「自然科普、野趣探索、自然觀察、攀爬互動、器械探索、思維創造、社交互動」等元素以極富童趣的方式融入場地，全方位鍛煉孩子們的五感、協作、社交、運動等多方面能力的均衡發展。

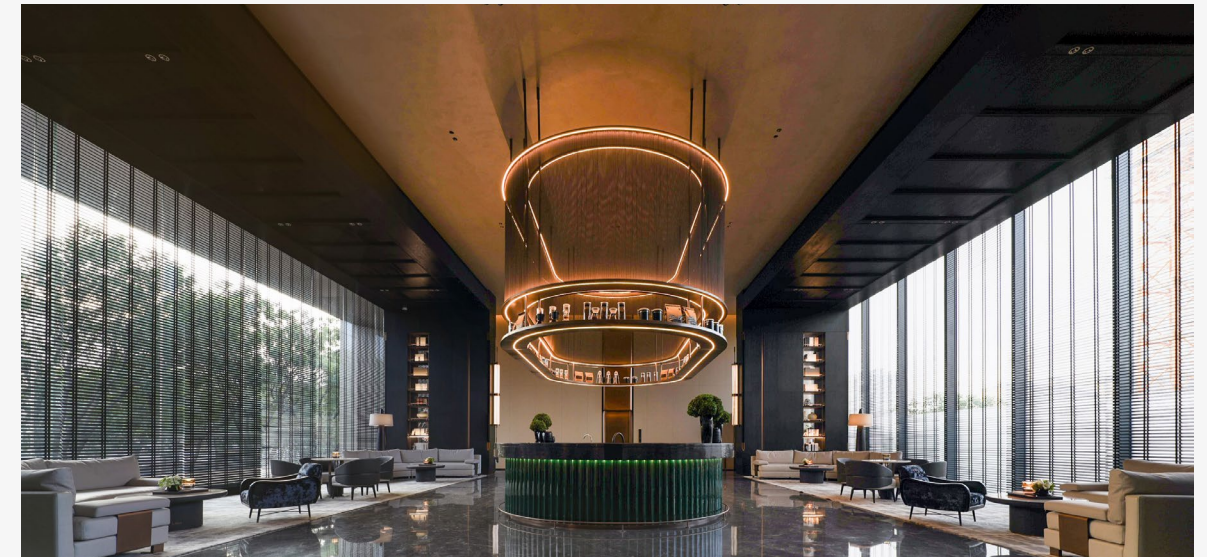


- **蘇州紫金翡麗甲第**引入國際先進的「蒙特梭利」教育理念，重構兒童活動空間，強調戶外「教具式」教學、混齡教育，打造了超 500 平米的自然、陪伴、成長、學習的藝術迷宮式育教樂園，利用圓形進行空間分隔，打造科學課堂、植物認知園、昆蟲認知、自然互動、探險樂園等不同的學習與體驗空間，迷宮式互動景牆的設計，增強場地的寓教性與趣味性。

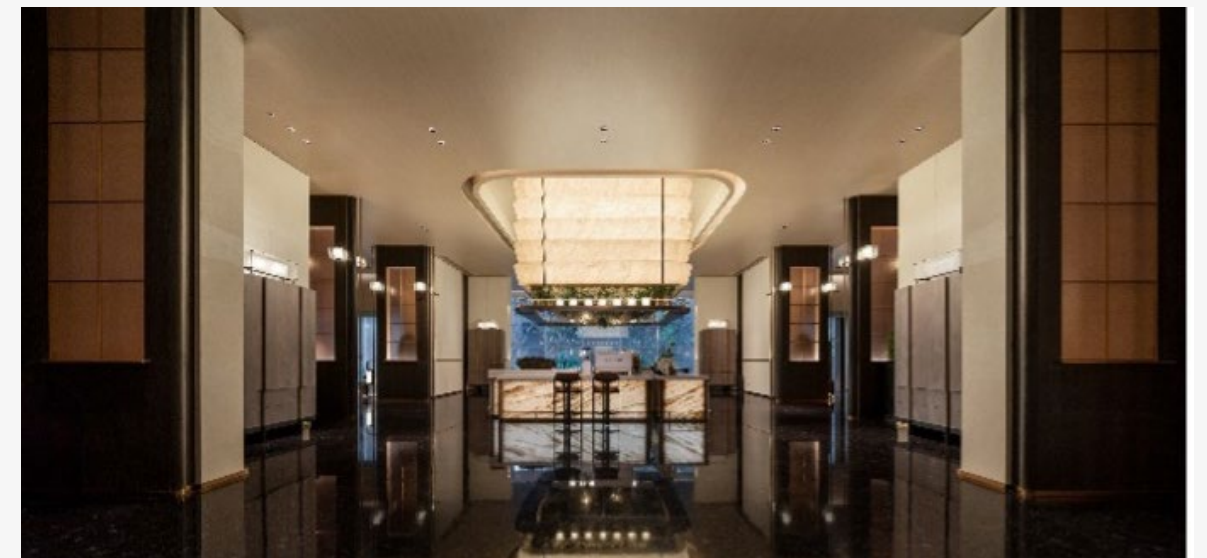


園區配套打造

- **廣州保利琅譽**保利置業在社區架空層創新性地融入會所與泛會所的設計理念，打造「譽品味·空中行政酒廊咖啡吧」「譽健康·活力健身中心」「譽成長·創識學堂」「譽童趣·稚樂天地」「譽樂活·沐光聚場」等主題功能空間，為業主提供了一個專屬的集休閒、運動、娛樂於一體的酒店式空間，極大地豐富了業主的生活體驗。



- **寧波保利金茂府**以《四明尋宋圖》為藍本，「泥金彩漆」「骨木鑲嵌」和「越窑青瓷」三大非遺匠法，還原「明州韻」、展現「國際范」。更將世界級大師的藝術作品陳列於整個空間之中，營造仿若「世界藝術館」的既視感。同時，作為板塊內首創近 3,000 m²下沉式高定會所，融合了 7 大酒店式會所功能，在 7 大架空層場景功能的加持下，將藝術鑒賞、鄰裡社交、商務接待等融入到業主日常生活中。



文化傳承與城市煥新

保利置業在專注於產品品質的同時，亦高度重視文化傳承與城市煥新的雙重使命，堅持「守正創新」的城市發展理念，致力促進城市歷史底蘊與現代風貌的和諧共融，為當地居民帶來更多元、更豐富的生活體驗。

歷史風貌建築保護——上海蘭州路項目

上海蘭州路項目作為楊浦區首個區批風貌項目，經風貌細化甄別、方案驗證及兩次風貌與消防專家會議後，決定對保留建築採取更新改建的保護策略，並獲得文保專家、消防專家及區規資局的認可。

- 巷弄格局：保留和延續上海裡弄的歷史空間特征，1條主弄、3條支弄呈魚骨狀分佈，展現地塊風貌特色。
- 歷史構件保護：保留原有的蘭桂坊牌坊銘牌以及部分石庫門石材構件，並按原樣式製作線腳、挑耳、陽台、石庫門等。
- 立面設計：項目整體保留原有建築風格與材質特征；內部風貌住宅在原有歷史建築風格基礎上結合現代需求適當更新；新建住宅採用現代設計手法，在材質及色彩運用上與風貌建築保持和諧統一。
- 屋頂形式：風貌建築延續傳統的坡屋頂形式，新建建築採用較為現代的平屋頂形式，做到新舊有別，和而不同。



城市煥新——濟南保利金茂琅譽

我們於 2024 年 6 月獲取的濟南保利金茂琅譽地處新老城區交匯處，周邊城市界面亟待更新改善。我們堅持板塊改善路線，持續在項目周邊獲取後續分期地塊，並積極聯合作方進行改造，擬在地塊間建設橋樑、道路、綠化，並打造生態宜居的街區綠地公園，大幅改善茂嶺山板塊的城市面貌，為當地居民提供更為舒適的人居環境。



擬改造效果圖

精工品質引領

保利置業深耕質量管理與數智能雙輪驅動，通過對每一個細節的極致追求，打造令人信賴與讚譽的精工品質，引領高質量發展新篇章。

質量管理



保利置業不斷完善精工管理體系,持續精進質量管理手段,始終秉持以客戶為核心的原則,以真材實料,匠心打磨精工細節,確保從設計到施工的每一個環節都受到嚴格的管控,鍛造精工品質,點亮四項觀感,提升交付力,全面保障客戶權益。

質量管理		
工程質量管理辦法 《工程質量管理辦法》	工程質量管理細則 《質量全流程管理細則》 《工程關鍵工序檢查點實施細則》 《工程監理管理細則》 《工程文檔管理細則》	工程質量管理指引 《工程交底管理指引》 《樣板評審作業指引》 《工程策劃作業指引》
工程質量管理標準		
《2024 年度工程檢查（保利錘）評估標準》 《精工品質標準》（2024 版） 《土建工程質量標準》	《水暖風電質量標準》 《精裝工程質量標準》 《園林工程質量標準》	《防水工程質量標準》 《集採品類質量標準》

精工管理體系

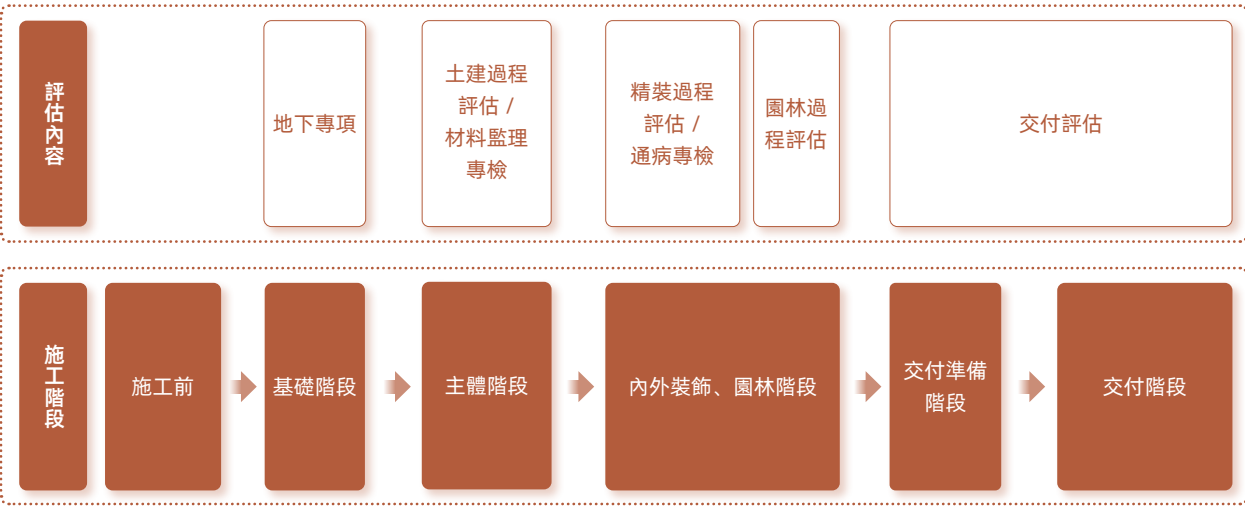
標準管理動作

為規範項目全過程質量管理的關鍵動作，本公司跨越多專業領域，系統梳理並確立了覆蓋立項、施工、竣工交付及後期維修服務的全鏈條質量管理動作與標準，共計 8 個階段、42 個關鍵事項。

保利錘檢查評估

本公司常態化開展保利錘檢查評估，包含四類過程評估（地下、土建、精裝、園林）、四項專檢（外窗、外立面、瓷磚、煙道）及交付評估，並遵循 PDCA（計劃–執行–檢查–行動）循環原則，覆蓋施工全週期。根據評估結果，深入審視標準管理動作的執行情況及質量管控水平，及時發現並彌補短板，確保最終產品的高品質交付。

2024 年，本公司組織開展保利錘檢查四類過程評估 190 餘次、四項專檢 90 餘次、交付評估（含預評估）50 餘次。



分項標杆引領

本公司全面落實室內裝修、園林景觀、公共區域、屋面外立面等部位的 70 項精細化施工標準，推動品質的不斷飛躍與升級。

2024 年，重點推動鏡面外牆、地毯草坪、九縫歸一等卓越施工做法的落地實施。



數智賦能

保利置業續推進智慧工地建設，利用 BIM（Building Information Modeling）建築信息模型技術、Dalux 系統、OpenSpace 系統和工程數字化管理平台等一系列科技管理手段與集成系統，成功實現對施工現場的全局掌控與智能化監管，顯著提升施工效率與建設質量，有效降低安全風險。



明源智慧工程小程序

保利置業貴州公司將數字化系統引入施工環節，通過使用明源智慧工程小程序，實現了對項目質量與安全的全面、實時監管，並完成了數字化問題登記流程。該系統整合了「現場檢查、樣板管理、材料驗收、工序驗收、實測實量、專項巡檢」六大模塊，確保所有環節均可在線上快速跟蹤問題、及時落實整改措施。

報告期內，保利置業貴州公司參建各方共運用明源智慧工程小程序錄入數據 8,426 次，完成了 37 萬點的實測數據錄入，594 批次樣板點評，786 批次材料進場驗收，2,070 次關鍵工序驗收。

保利置業香港區域公司智慧工地建設及應用

- 文件圖則的存取和管理：使用 Dalux 系統負責收取和發放，並配合應用 BIM 系統進行圖則校對和協調工作。
- 地盤質量管理：使用 R-Drive 系統配合地盤便蓋（Site Memo）負責記錄及跟進項目內發現的質量不達標或不合格事項，從而進行整改。
- 地盤安全管理：使用 OpenSpace 系統負責記錄及跟進項目內的安全隱患事項，從而進行整改。
- 通過結合 OpenSpace 系統與 BIM 系統，實現對現場完成品圖則或模型的對比分析，及早識別缺陷或錯誤，進行及時整改。

客戶價值兌現



保利置業通過不斷優化和完善交付保障體系與質量文化建設，為打造卓越交付體驗奠定堅實基礎，全力實現客戶價值的最大化兌現。

交付保障體系

保利置業更新《保利置業集團客戶關係管理辦法》完善了交付制度，並在此基礎上精心構建「吾心交付體系」，以客戶需求為核心，打造令人向往的精神原鄉、心安之所，讓「吾鄉」承載「吾心」。

本公司矢志不渝地追求交付高品質的房子、卓越的服務以及美好的生活體驗，堅持「全利以付，交付更交心」的原則，精心設計了覆蓋交付前、中、後的全場景標準化流程，並融入 5 大交付心關懷和 15 大交付美好觸點，力求在每一個細節都體現出對客戶的深切關懷與用心服務，最終實現交付「吾心」的美好願景。



質量文化建設



保利置業重視質量文化的培育與發展，持續為員工、承包商及供應商等開展各類質量安全培訓活動，包括「精工坊」系列課程、「543」行動等，確保本公司內外工程人員具備高標準的質量和安全管理知識與技能。

≡

「精工坊」系列課程

2024年，保利置業成功舉辦共計10期「精工坊」系列課程。課程涵蓋年度目標、專業協同、集採賦能、精工體系宣講、A級經驗項目經驗以及工程優秀做法分享等主題，深化全體員工對質量與安全的認識，進一步營造質量安全文化氛圍。

此系列培訓共5,965人次參與，其中員工2,118人次，承包商3,847人次，人均培訓時長達30.9小時，相關崗位覆蓋率100%。



精心服務

本集團專註於物業管理、酒店服務及商業服務領域，不斷提升服務品質，致力優化客戶體驗，滿足客戶的多元化需求。

物業管理

保利物業致力於構建全面的物業管理體系，提升管理效率，推動服務品質持續提升。2024年度，保利物業制定9個品質管控制度，落地實施保利物業5+4體系，下發引導性標準文件《保利物業社群文化運營指南（2024版）》，以「人群、四季、傳統、興趣、鄰裡」五大標籤為核心制定社群文化圖譜，明確全國及區域聯動活動開展要求，規範社群組織建設與社區文化互動營運機制。

保利物業每年統籌開展8場全國性聯動活動，並推動各區域公司、各物業服務中心開展區域性聯動活動，或圍繞五大標籤和價值理念開展特色創意活動。

保利物業 5+4 體系	執行效果、成效、亮點等
欣欣歸來基礎服務體系	• 物業總部針對 11 個區域的 50 餘個重點項目開展四不兩直督導檢查，檢查標準重點關注 35 項紅線、78 項不可接受以及管家與客戶交互情況等，並監督項目整改情況。
美美與共社區共治體系	• 報告期內，保利物業共計 40 個住宅項目完成「和睦社」共治組織的成立，累計召開聯席會議 65 場，共計成立公益小組 50 個，共計 11 個項目完成眾籌配置 AED，獲全國媒體報道 19 次。
融融鄰裡社群文化體系	• 重陽節期間，保利物業圍繞「向美好 盼歲長」敬老節活動主題，聚焦「老有所樂、老有所學、老有所依、老有所為」維度開展 270 場活動，覆蓋全國 11 大區域 130 餘個項目，共計吸引 1 萬多位長者參與。
暖暖如顧管家服務體系	• 保利物業明確管家與客戶的交互標準，提高管家與客戶的黏性及管家滿意度。目前，全國管家知曉率達到 95%，共成立 400 投訴專項複盤工作群，逐單複盤投訴問題，確保業主的問題得到妥善解決。
安安吾鄉會所服務體系	• 目前全國 11 個區域公司已完成在管項目的會所空間營運方案，並逐步落地執行。

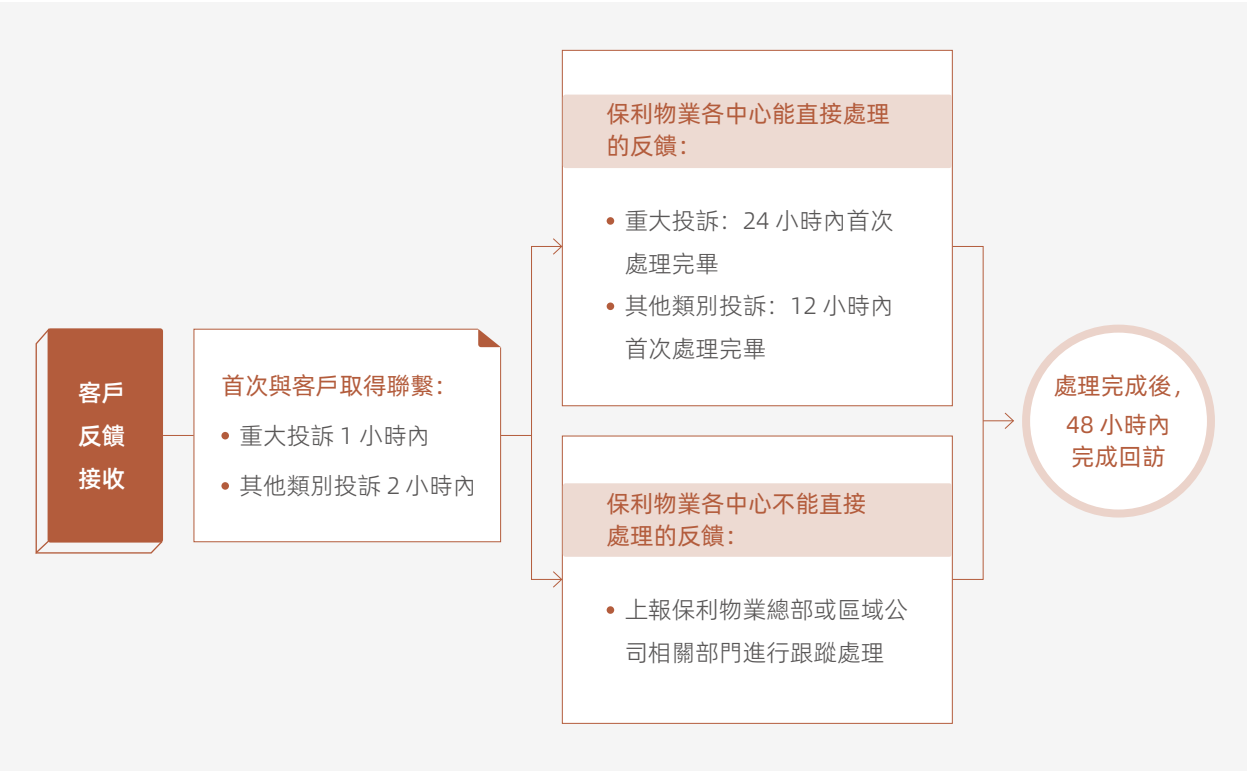
客戶溝通



為及時有效地解決客戶問題，保利物業建立了多樣化的溝通渠道，並引入了針對 400 平台投訴單的逐單複盤機制，覆蓋全區域日常報事報修。一旦發生項目投訴，立即設立專項群組，由保利物業客服中心將信息發送至對應群組進行複盤分析，並轉化為具體改善措施，由區域公司負責人監督執行。同時，保利物業根據投訴內容制定《從投訴中發現的普遍性管理缺陷的相關工作要求》，該要求將按月更新，並每半年對制度進行修訂完善。

保利物業客戶溝通渠道

- 保利悠悅薈 App
- 全國服務電話 400-920-0888



保利物業投訴處理流程圖

智慧化管理

- 智慧化管理
- 建設全成本系統，提高業財集成率、成本精細化管理水平。

• 建設全面預算系統，實現預算編制、自動匯總、審批與下發的線上化管理；與核算系統及全成本系統打通，實現預實分析、預算控制。

• 建設新悠悅薈 APP 系統，以信息化手段固定關鍵作業流程，促進服務標準化、客戶訴求線上化。

• 建設智慧人行系統，通過設備加裝，實現遠程開門、藍牙開門、訪客二維碼開門通行方式。

• 建設智慧消防系統，通過消控室加裝用戶信息傳輸裝置、高位不利點末端加裝水壓傳感器，實現消防數據在線實時監控。

• 項目本地車場統一平台接入車場平台，實現統一授權管理，支撐遠程營運稽核。

• 建設人力系統，有效管理人員管住編制、管住關鍵崗位流動、管住調薪、管住薪酬發放。

培訓及認證

- 通用素質培訓
- 崗前培訓

保利物業全面開展崗前培訓工作，下發《關於明確保利物業基礎業務崗崗位培訓工作要求的通知》，要求各基礎業務崗員工參加為期 2-3 天的標準化、系統化崗前培訓，培訓考核通過者方可正式上崗，確保每位新員工「合格」上崗。

專業素質培訓

智慧營運崗專項培訓

2024 年 6 月中旬，保利物業啟動智慧營運崗位專項培訓，共計 11 名員工完成培訓並獲得認證，極大地促進了智慧營運體系的加速構建，顯著提升了智慧營運崗位專業化水平，確保智慧營運崗員工在專業知識、工作技能及業務經驗方面均滿足崗位需求。

技能大賽

2024 年 9 月，保利物業於武漢成功舉辦保利置業 2024 年全國技能大賽，助力「五力」建設，激發技能人才活力。其中，15 名優秀職工在保利集團第一屆職業技能大賽中獲獎，48 名優秀人才納入保利集團人才庫。

此外，保利物業鼓勵員工積極參加外部競賽，在遵義市第一屆物業管理行業職工職業技能競賽、貴州省物業管理行業第五屆「中鐵建杯」職工職業技能競賽、廣州市荔灣區 2024 年微型消防站業務技能競賽等比賽中均獲得優異成績。

企業文化官培訓及認證

2024 年 7 月，保利物業指導組織企業文化官培訓及認證項目，深入貫徹文化落地，以文化浸潤人心，激發員工活力，讓企業文化成為推動組織發展的強大驅動力，共計 189 名員工順利通過認證。

領導力培訓

幹部教育培訓

保利物業高度重視幹部教育培訓工作，2024 年，42 名幹部通過保利置業幹部研學班、2024 年國有企業安全生產工作網絡培訓班及保利知行學苑等，共完成集中培訓共計 4,140 學時，人均 98 學時，其他網絡平台自學共完成 2,192 學時，人均 52 學時。

現崗項目經理認證

為進一步助力項目經理崗職工快速成長，保利物業精心搭建職工成長平台，打通職工發展通道，提升職工專業化水平與綜合素養，增強職工職業生涯核心競爭力。保利物業出台《保利物業項目經理任職資格認證實施方案》和《項目經理人才畫像》，開展兩期現崗項目經理認證。

酒店服務

保利商旅精心構建客戶管理體系，秉承「保利待客之道」，在自營與托管酒店中實施個性化服務，嚴格遵循食品安全標準，確保食品安全質量，注重營運安全及信息安全，為賓客營造安心、舒心的住宿環境，提升賓客滿意度。

	客戶管理體系	2024 年為提升賓客滿意度採取的舉措與行動
自營酒店	採用第三方網站意見征詢及賓客意見手工填寫收集表等形式進行客戶關係管理，通過賓客意見征詢與反饋了解客戶需求，針對賓客意見做出相應改進措施。	北京保利大廈酒店 - 增加在崗「保利待客之道」培訓，提高服務意識及服務工作素養； - 開展百項創新活動，針對 B 座多位客人提出晾曬衣服需求，推出自助洗衣房項目，解決長住客需求，提高賓客滿意度； - 與前台溝通，獲得當日生日客人名單，為客人提供祝福及生日面等。截至報告期末，酒店服務綜合滿意率高達 99.67%。 武漢保利大酒店 - 加大客房設備設施的日常檢查力度，督促工程加強維修質量； - 逐步加強設備設施的更新； - 加強新員工專業技能培訓，著重提升其應變能力。
托管酒店	四家托管酒店除採用 OTA ¹ 網站征詢賓客意見外，同時採用 HySat ² 系統及 GSTS 賓客滿意度跟蹤系統 ³ ，及時了解賓客反饋意見，並對反饋信息進行科學、系統的分析。	柳州凱悅嘉軒酒店 - 針對不同屬性客人派發特定小禮物，以增強客人體驗感； - 重視客人反饋，在客人退房時主動詢問其住宿體驗，若體驗不佳，及時採取措施進行彌補，提升服務質量。 順德保利假日酒店 - 入住前致電客人了解住房喜好； - 每天對線上預訂進行篩選，針對客人提前安排房間； - 入住後致電慰問客人房間安排是否滿意，在客人住店期間提供貼心服務。

¹ OTA：在線旅行社，Online Travel Agency，在線酒店、旅游、票務等預訂系統平台的統稱。

² HySat：針對線性混合系統的有界模型檢查器。

³ GSTS 賓客滿意度跟蹤系統：Guest Satisfaction Tracking System，用於跟蹤和評估賓客滿意度的工具。

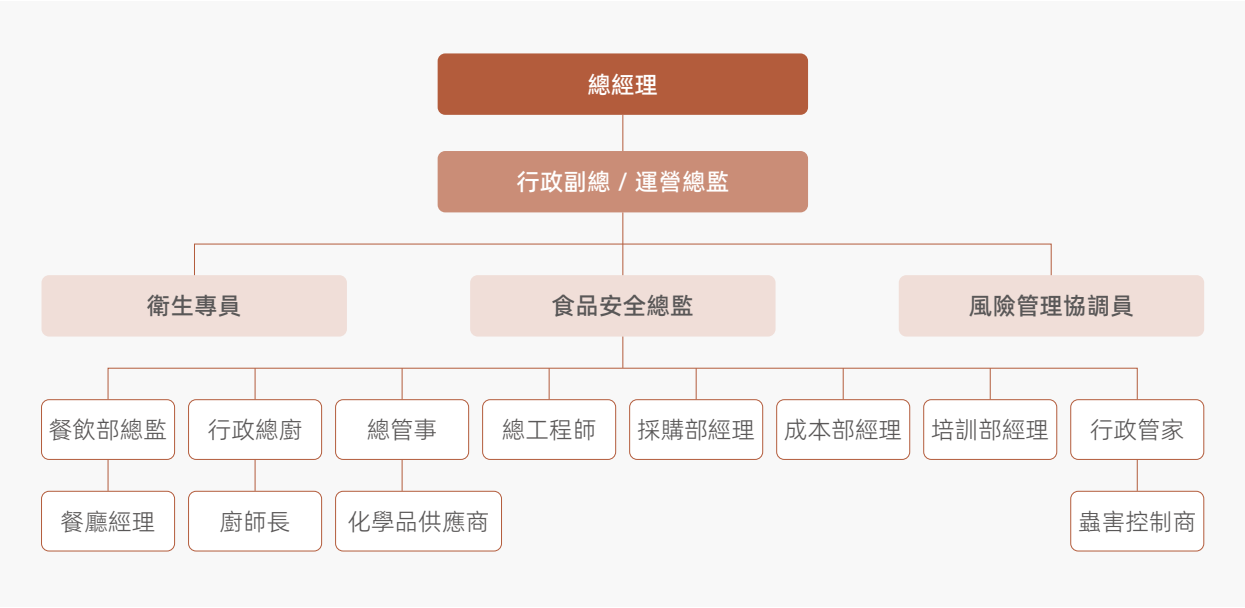
「保利待客之道」--重點 IP 項目

「保利待客之道」是保利商旅重點 IP 項目，包含產品設計、服務設計和客戶體驗三個競爭力核心要素，旨在打造保利置業自有的管理體系和知識產權體系。2024 年，項目在自營酒店全面落地，完成了品牌啟動會、內訓師認證、中層管理培訓及全員培訓等工作，並協助各酒店建立培訓效果跟進及認可制度。下一步將繼續進行支持、監督及宣傳工作，持續升級品牌文化。



食品安全

保利商旅依據 ISO 22000:2018 標準及相關法律法規，建立了食品安全管理體系，並設立組織結構圖以明確各區域食品安全責任。



保利商旅嚴格監控食品安全，實施每日自查，包括 CCP 關鍵控制點、監控參數及頻率等，及時記錄檢查結果並採取整改措施，同時每年進行體系審核並獲得審核報告，確保產品符合顧客及法律法規要求。

此外，保利商旅定期維護設備、清潔生產環境，並對員工進行食品安全培訓，以提升安全意識，通過內部治理，全面保障食品安全。2024 年，所有托管酒店均獲得了食品管理體系認證；上海嘉定凱悅酒店、順德保利假日酒店、柳州凱悅嘉軒酒店及德清凱悅嘉軒酒店四家酒店完成了食品安全審核，並獲得 FSMS 報告。

營運安全

電梯安全

- 在守護客戶安全方面，上海嘉定凱悅酒店特別邀請了專業的第三方公司進行電梯安全審計，評估電梯的健康、運行、維保等狀態，確保電梯安全正常運行，工程部根據評估報告嚴格要求電梯維保公司進行妥善保養與維護。

消防安全

- 建立完善的消防管理制度，明確各級人員的消防責任，規範消防管理流程。
- 配置消防安全管理設備 24 小時運作，保安人員必需熟悉消防報警系統和消防報警程序，每日安排人員定時定點進行安全巡查。
- 定期進行安全隱患排查，重點檢查消防安全責任落實、日常消防管理、消防設施設備運行、應急預案和值班制度等情況。對於檢查中發現的問題進行整改，確保安全出口和疏散通道暢通，消防設施完好。
- 每季度檢查燃氣系統，確保所有設備無燃氣泄漏，消除燃氣泄漏的安全隱患。
- 定期開展消防演練和培訓，提升員工的應急處置能力。

商業服務

在商業營運領域，我們始終以客戶為中心，結合各自商業物業的獨特優勢，從樓宇環境的煥新改造，到安全防控的全面升級，再到貼心服務的不斷延伸，致力於通過多樣化的服務，為客戶營造更加舒適、便捷、安全的商業環境。

上海保利廣場

設備改造及環境煥新
提升建築昭示性，實施樓宇「美顏」煥新，全年陸續對正門雨棚鋼結構、奠基石等樓宇主要展示面實施煥新修補。

延申寫字樓「泛行政」服務，樓宇文化活動「賦能化」
2024 年，上海保利廣場樓宇文化活動除傳統的「藝術進樓宇」外，延伸更多企服類主題，如新春白領游園會、酷跑及緊急救護專題講座等，對接紅十字會等屬地資源提供免費緊急救護取證培訓共計 2 場，各業戶公司共百餘人參加，持證考核通過率 100%。



商戶安全賦能
為餐飲商戶提供一年兩次的全覆蓋免費專場消防培訓，為新開餐飲商戶提供不限次數的新員工消防安全培訓。

上海證券大廈系統升級

- 南北塔一層出入口及消防前室安裝集成人臉識別系統及門禁系統，提升出入效率，增強大廈安全防護等級。
- 對上海證券大廈 3 台生活水增壓泵整體更換，確保大廈各區域內生活用水的持續穩定供應，提高供水效率，減少水資源浪費。
- 通過對冷凍機組進行優化調整和合理運行，確保交易所交易機房的冷源供應穩定，有效控制機房內的環境溫度，使其始終維持在合理的範圍內，大大提高整個數據中心的安全性與可靠性。

武漢保利廣場貼心服務升級

- 升級改造寫字樓停車場道閘系統，取消人工收費，實現智能化高效率高品質停車服務。
- 升級改造寫字樓戶外大屏設備，增加大樓物業信息及客戶對外透出宣傳的通道及平台。
- 升級改造項目員工餐廳，為樓宇打造現代化、智能化、規範管理化、服務多樣化的員工就餐環境及服務。
- 與街道社區、樓宇企業緊密合作，共同組織開展「保利學社寒 / 暑假托管班」「健康義診」「政務直通車」「安全生產月」「羽毛球聯誼賽」等一系列豐富多彩的活動，營造積極有愛的樓宇氛圍，增強社區凝聚力。
- 為樓宇客戶提供「安心晚歸」貼心服務，為辛勤加班工作的晚歸員工「保駕護航」。
- 優化細節，為樓層綠植鋪上鵝卵石提升「美貌值」，將「四時變化」融入景觀裝飾煥新，提升樓宇鮮活度，提升視覺感受。
- 堅持客戶拜訪，認真記錄客戶反饋及訴求，上下溝通解決方案，保證有交代、有反饋，提高客戶滿意度。年度累計拜訪約 328 次，收集問題 83 個，解決率 100%。

年度累計拜訪約

328 次

收集問題

83 個

解決率

100%

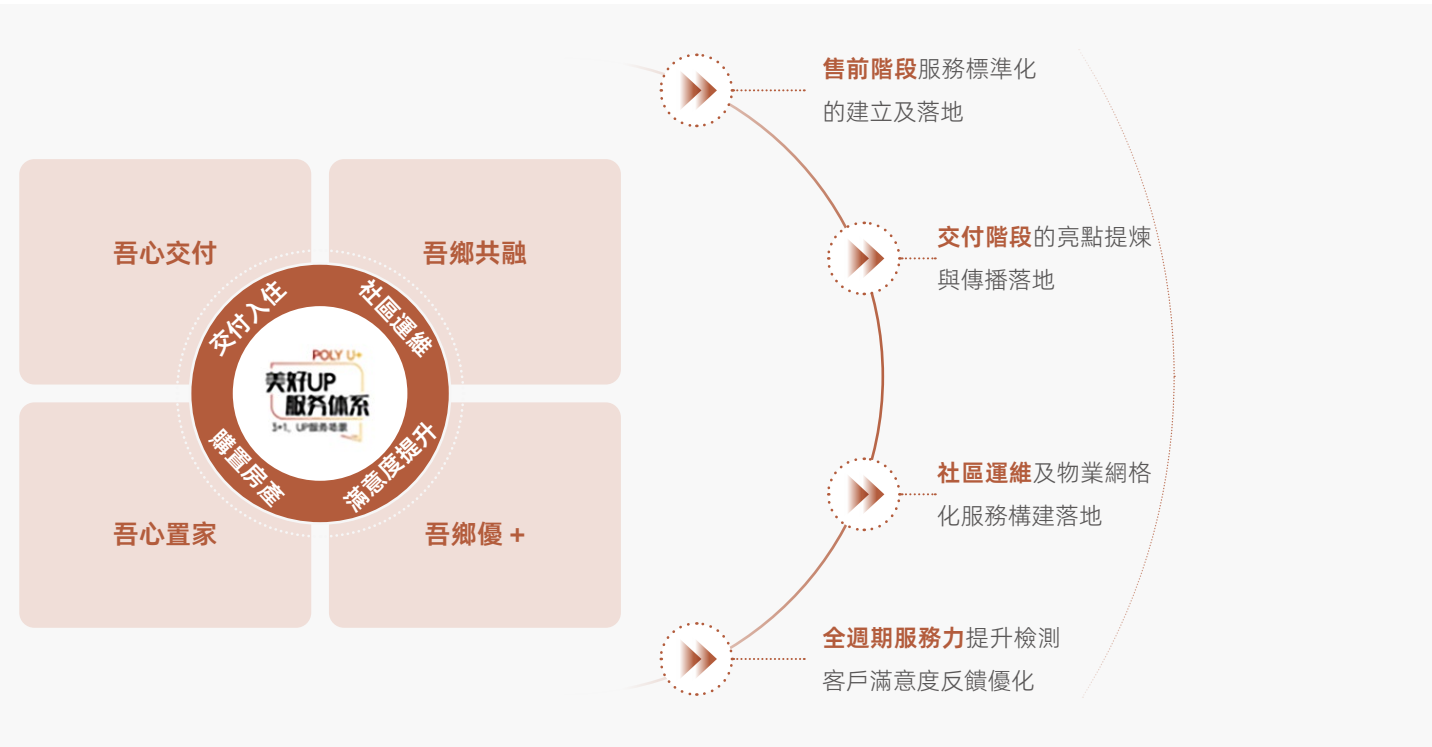
客戶權益

保利置業秉承「至真、致美、置吾鄉」的客戶宣言，致力於客戶權益保障，提升客戶滿意度，實踐責任營銷，嚴密守護信息安全與隱私，營造信賴基石。

客戶滿意度



本集團不斷升級「保利美好 UP 服務體系」，全力推動摯信 UP、質感 UP、幸福 UP、滿分 UP 的實現。



本集團努力提升客戶滿意度，構建多種滿意度管理體系，並利用線上營銷策略拓寬服務範圍，精準觸達並滿足客戶的多元化需求。同時，我們注重客戶訴求響應時效和輿情管理，確保客戶反饋得到及時有效的處理。

費控管理

- 更新《保利置業集團營銷採購管理辦法》替代原有《保利置業集團有限公司營銷招投標管理辦法》，進一步細化管理邏輯

客戶關係

- 《保利置業滿意度調研管理辦法》
- 《保利置業第三方維修及質保金管理辦法》
- 《保利置業客戶關係會議體系》
- 《保利置業神秘訪客檢查管理辦法》

銷售管理

- 根據最新管理需要，修正《保利置業集團有限公司營銷管理制度》
- 2024 年 10 月下發《保利置業集團營銷管理辦法》並執行

品牌管理

- 《保利置業輿情處置預案》
- 《保利置業集團有限公司品牌文化管理委員會工作指引》

我們持續更新客戶關係系統，新增滿意度模塊、全週期風控模塊和質保金模塊，有效優化服務流程、預防潛在風險、保障客戶權益。

新增滿意度模塊

第三方滿意度和及時滿意度兩手抓

- 大幅度降低第三方滿意度調研成本、提升調研執行效率。
- 完善在線調研功能，區域可自製調研問卷，實現滿意度調研自助化、個性化、可視化。
- 系統可針對調研結果自動生成多維度分析報告和滿意度改進任務。

新增全週期風控模塊

標準先行、檢查閉環和案例沉澱

- 系統已設定 10 大檢查節點、883 項檢查任務和標準。
- 檢查計劃多條線參與，層層驗收、層層預警，依託完整的預警體系實現過程監控。
- 沉澱實踐經驗，形成保利置業缺陷案例庫，供所有內部員工學習。

新增質保金模塊

線上質保金管理、強化供應商履約評價

- 統一承建商數據庫，客服系統承建商庫與成本系統供應商主數據同步。
- 拉通關聯部門，統一梳理業務標準。
- 客服、成本系統實現質保金業務聯動，在線傳輸，降低管理風險。

觸達客戶

我們結合集團營運項目全流程關鍵事項決策體系、客關 521 全週期風控體系和產品、工程的相關會議體系，梳理形成客關會議體系，重點圍繞項目定位設計、項目銷售和施工、項目交付、項目交付後四大階段，明確 35 個關鍵事項決策會議節點，同時要求各條線參與客關相關會議，將服務意識、風控意識、前置管理意識貫穿於開發全週期。



客關會議體系

2024 年，本集團數智營銷重點圍繞「基建有支撐、機制有革新、落地有行動」升維進階，憑借 3 大數字產品軟著認證強化基建，樹立行業數字化轉型標杆，革新機制打造「數字天軍」，重塑營銷動能，實現一體化營銷自主獲客營運模式。同時，積極參加各項論壇活動，了解經濟發展和行業趨勢，學習線上營銷方法，拓寬線上營銷路徑。

3 大數字產品軟著認證

- 保利營銷數字精益系統
- 保利營銷戰力評級系統
- 保利自渠智慧管理系統



「紅人訓練營」專項行動

2024 年 9 月，保利置業發起「紅人訓練營」專項行動，通過新媒體賽練數據打榜和金字塔式激勵機制，鼓勵營銷一線成員加入「數字天軍」行列，通過開展常態化短視頻直播，賦能營銷新生態。在抖音平台 9-12 月紅人累計直播 13,911 場，短視頻發佈 13,792 個；曝光 1.06 億次，獲取線索 13,610 條，總轉訪 878 組，總成交 152 套。



論壇參與

- 2024 年企業家博鰲論壇：了解經濟發展新趨勢，數實融合落地應用進展。
- 2024 年抖音年度論壇：深入了解房產市場變革和行業趨勢，把握髮展方向，學習如何利用抖音平台的優質內容生態和達人創作，加強線上經營佈局，提高線上獲客及轉化效率。
- 2024 年騰訊年度論壇：掌握數字化營銷的最新實踐路徑，涵蓋「四個在線」（客戶在線、渠道在線、案場在線和營銷成本在線），幫助提高營銷效率和客戶體驗。

保利置業採用多元化的客戶需求應對策略，通過策劃豐富多彩的活動，滿足客戶多樣化需求。

保利種植季系列活動：掌上莊園，收穫美好

保利置業山東公司與農科院攜手深入社區，精選新型苗木，邀請專家為業主們講解農產品的系列知識，並舉辦「掌上莊園 收穫美好」種植活動。活動期間，小朋友們深刻體會到綠色生活和愛護自然的重要性，而打卡互動環節進一步增強了業主互動黏性，有效提升品牌形象。



百家宴活動「禮宴吾鄉，煙火人間」

保利置業浙江公司始終致力於用心服務。2024 年 10 月，成功舉辦 2 場「禮宴吾鄉，煙火人間」重陽節百家宴活動，為業主們打造了一個美好的生活平台，營造了一個充滿人情味的熟人社區。此次活動邀請業主共同準備豐盛的美食，讓大家在品嘗傳統佳肴的同時，能夠感受到濃厚的節日氛圍，打造居民共同參與、共同慶祝的盛會。



客戶訴求響應

2024 年，保利置業客訴管控持續升級，投訴回復時效不斷優化提升。

一般客訴管控

回復時效提升：回復時效由 4 小時以內縮短至 1 小時以內，確保客戶問題得到迅速響應。

處理要求提高：客訴處理要求由 3 日內關單提升至 1 日內處理閉環，加快問題解決速度。

新增預警監控：新增同類別客訴預警升級監控機制，及時發現並處理潛在問題，防止事態擴大。

工單回訪調研：以工單回訪形式調研處理情況及業主滿意度，收集客戶反饋，持續改進服務質量。

月度考核管理：月度考核客訴工單關閉率，確保所有客訴得到妥善處理，規避客訴升級、引發群訴的風險。

重大群訴管控

群訴管控：成立「集團－區域」專項處理小組，1 小時上報集團，1 天組織專題會明確處理方案，1 週內落實更新解決進展。

集團 400 呼叫中心升級：高效處理業主報事報修及訴求，業務有序開展。

客服服務：年度 7*10h 無休接聽，所有來電同步錄入集團 CRM 客服系統，每日反饋數據沉澱，階段性回訪。

客戶服務提升

我們通過多樣化、多形式的培訓，致力提升客戶服務能力，提高客戶滿意度。

聚英講堂

2024 年，本公司針對區域專業職能員工舉辦聚英講堂 14 期。聚英講堂聚焦營銷數字化、品牌、銷售管理等營銷專業主題及產品、客關等跨專業知識，共計超過 1,600 人次參與。

睿英培訓計劃

「睿英培訓計劃」特設項目營銷操盤手專項提升訓練營，邀請來自全國不同區域的 37 位傑出操盤手代表參與此項專項集中培訓，搭建了一個促進跨區域交流與合作的平台。

培訓涵蓋「項目全流程沙盤演練」「線上線下獲客轉化矩陣營運落地變革」「數字營銷變革和管理」「車位去化解決方案」四節專業課程，及「操盤寶典梳理」和「業務難題解決方案」兩個工作坊。有效提升各操盤手的專業技能，助其緊跟行業最新發展趨勢，掌握前沿營銷手段。

保利知行學苑

保利置業品牌營銷中心在保利知行學苑平台精心上線了 10 門課程，總時長達到 370 分鐘，覆蓋品牌、數字化、費用管理、客戶研究、客戶關係等多個關鍵職能領域。課程設計兼顧必修與選修，面向所有營銷人員，通過線上學習平台，員工不僅能夠深化對本專業知識的理解，還能拓寬視野，掌握跨職能和通用知識，有效提升個人專業能力和知識面。



輿情管理

本集團出台《保利置業集團有限公司輿情處置預案》，並構建了由輿情應對處置領導小組、主要部門、支撐部門、主責單位及新聞發言人組成的管理體系，實施全流程輿情預警機制，明確輿情管理的具體職責，確保信息高效流轉，實現從輿情採集到分級核實、分級處理、分級上報、跟蹤處置的全鏈路閉環管理。

負責任營銷

我們全面提升驗收標準，發佈《售示樣管控流程及辦法》，設立了風控紅線、一票否決機制及底線紅牌制度，要求各區域嚴格遵守。同時，制定並推行《神秘訪客調研檢查管理辦法》，明確銷售與物業服務團隊的獎懲方案，強化抽檢與考核標準。此外，我們推出落地陽光公示 25 大件，統一展示模板與展示方式，確保信息透明化與標準化呈現。

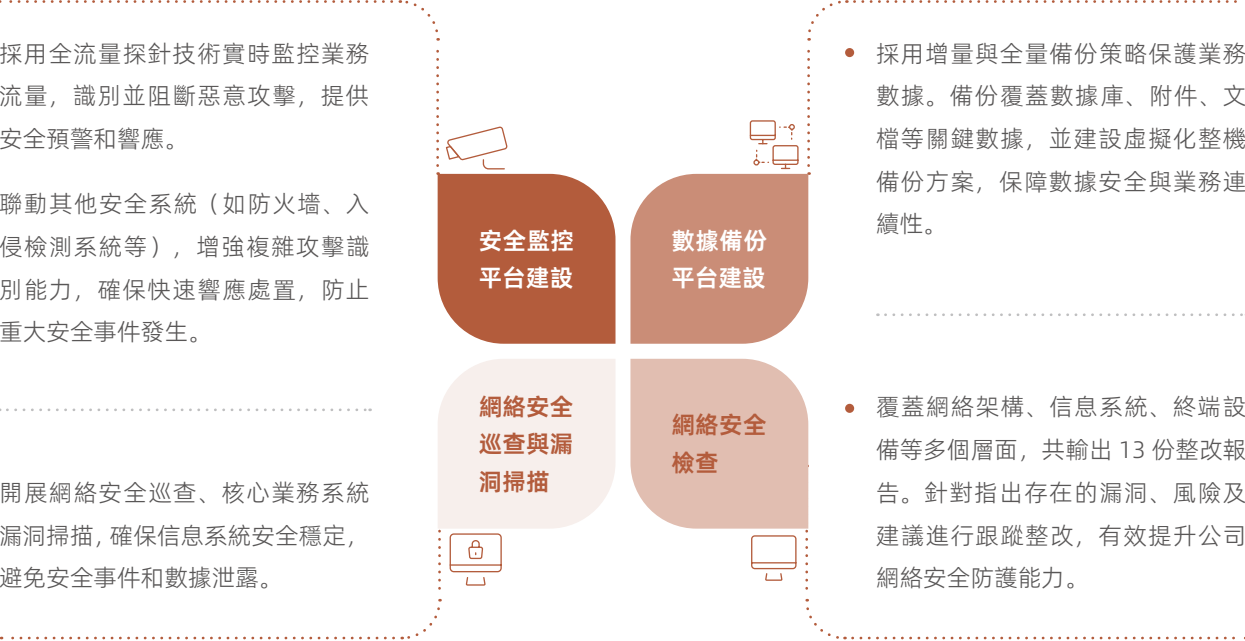
2024 年，本集團不斷強化體系內部合規性培訓力度，對包括營銷招采、營銷管理、客戶關係管理、薪酬和考核等在內的多項管理辦法進行修訂與更新，並組織全體員工參與宣貫與培訓活動，確保新政策得到有效理解和執行。



信息安全及隱私保護

為持續保障信息安全，本集團制定並印發《關於印發保利置業信息化相關制度修訂的通知》《保利置業集團有限公司信息系統基礎設施管理辦法》和《保利置業集團有限公司網絡安全管理辦法》管理辦法，規範、指導信息系統中基礎設施的工作準則，確保維護工作的標準化，明確了網絡安全管理要求。同時，我們建立信息系統應急預案，並通過定期檢查和演練，增強了系統安全的綜合防護能力。

2024 年，本集團在網絡安全建設和營運方面進行了全面的提升和優化，為業務的平穩運行和信息安全構築了堅實的防線。



信息安全文化建設

網絡安全線上培訓

報告期內，本集團組織開展網絡安全線上培訓。培訓全面深化員工對網絡安全重要性的認識，強調在工作中應遵守的行為準則，幫助掌握實用的網絡安全防護手段，達到「人人懂防范」的目的。



信息安全演練

2024 年 7 月，本集團積極參與由公安部統一組織的全信息安全攻防演練行動，通過實操歷練預測、檢測和響應網絡攻擊的能力，增強網絡安全防護意識及應急響應水平。



在本次演習中，成功攔截超過 180 萬次惡意攻擊，編制了 3 份安全溯源報告，識別出 4 個安全性漏洞，修復 56 個系統漏洞，圓滿達成預定目標。

網絡安全宣傳活動

2024 年 9 月，我們舉辦系列網絡安全宣傳活動，通過線上線下結合的宣傳方式，增強員工及公眾安全意識，促進社會各界參與網絡安全建設。活動期間，各類網絡安全科普宣傳材料、信息安全工具包、公益廣告等也得到廣泛傳播，顯著提升民眾對信息安全、詐騙防範的關注度。



隱私保護

為保護客戶隱私安全，本集團開展了全方位的隱私保障工作，建設了完善的數據保障機制。

技術層面



- 對客戶的敏感信息在存儲和傳輸過程中進行加密。
- 嚴格限制對客戶數據的訪問權限。
- 涉及存儲客戶數據的系統均遵循三級標準執行，完成了網絡安全等級保護認證。

管理層面



- 制定詳細的隱私政策，明確說明企業收集、使用、存儲和保護客戶隱私的方式和範圍。
- 建立內部巡檢機制，定期對企業的隱私保護措施進行巡查和評估。巡查內容包括數據存儲的安全性、訪問權限的管理、隱私政策的執行情況等。
- 與數據處理服務提供商、營銷合作夥伴等第三方合作時，簽訂嚴格的保密協議，明確規定第三方對客戶隱私的保護責任和義務。

員工安全意識層面



- 定期開展網絡安全與隱私保護培訓，包括客戶隱私保護的重要性、企業的隱私政策和相關法律法規等內容。
- 開展隱私保護意識提升活動，如知識競賽、發佈內部宣傳資料等，增強員工對隱私保護的重視程度。

綠色家園， 守護和諧生態

03

本章節回應的聯合國可持續發展目標（UN SDGs）包括：



本集團深刻認識到生態環境保護對可持續發展的關鍵作用，積極投身於綠色開發與綠色經營實踐，以科學嚴謹的態度應對氣候變化，推動構建資源節約型和環境友好型社會，創建綠色、和諧、美好家園。

本章節涉及的 HKEX 指標

A1.1/A1.2/A1.3/A1.4/A1.5/A1.6/A2.1/A2.2/A2.3/A2.4/A2.5/A3.1/A4.1

本章節回應的 GRI 指標

2-27、3-3、201-2、302-4、302-5、303-1、303-2、304-1、304-2、305-1、305-2、305-3、305-4、305-5、306-1、306-2

綠色開發

在國家「碳達峰、碳中和」戰略目標背景下，本集團秉持綠色投資理念，持續探索綠色建築材料和綠色建築技術的應用，推動落實綠色建造，助力創造美好生活環境，引領房地產行業向更加綠色、低碳的未來邁進。

綠色投資理念

本集團將綠色投資理念融入公司的戰略規劃和房地產項目的全生命週期，全面踐行綠色建築開發，致力於打造人與自然和諧共生的居住環境，推動環境、社會與經濟的可持續發展。

我們遵守《建設項目環境保護管理條例》《規劃環境影響評價條例》等環境相關法律法規，制定並落實《保利置業集團有限公司投資管理制度（2024 版）》等內部制度，確保在投資和開發過程中落實綠色投資理念和環境保護舉措。

我們在擬拓展項目規劃選址的盡調階段，對地塊及周邊區域、城建規劃等進行全面風險排查，避免獲取存在顯著不利環境因素的土地。同時，為推動土地的良性開發、防止對生態破壞以及保護生物多樣性，我們避免在國家公園、自然保護區、世界文化和自然遺產地、生態保護紅線管控範圍、農田及綠地等環境敏感區內獲取開發項目，以保護野生動植物及自然環境。如有必要進行相關建設活動，則需確保僅在綠地中開發獲得綠色認證的項目，在使用土地前先取得相關部門的批准，並在開發過程中致力於做好生態保護修復的工作。此外，公司在獲取項目後委託專業機構開展環境影響評價及相關調查，確保項目周圍環境的適應性，明確項目環境影響管控的可行性。

上海保利印象青城項目——河道景觀提升

上海保利印象青城項目毗鄰環城水系公園及長島公園，生態資源豐富，景觀視野開闊，坐擁河道景觀與公園綠地。我們在提升河道景觀的同時滿足規劃道路的建設需求，整體改造設計強調生態修復，合理利用自然資源，對原有植被進行移位利用，打造綠色生態棲息地環境。



項目效果圖

上海保利瓏譽項目——海綿城市

年徑流總量控制率達

75%

上海保利瓏譽項目積極響應國家推進海綿城市建設的號召，年徑流總量控制率達 75%，被選為上海市 2024 年度海綿城市優秀培訓考察項目。本項目設置下凹綠地及雨水花園，其中分布 40 多處海綿城市設施，保障雨水能夠就近進入海綿設施。我們亦鋪設大量盲管，在保證海綿設施削峰緩排功能的同時縮短退水時間。



海綿城市設施

綠色建材

我們精心挑選建築材料，持續提高綠色建材要求，在注重材料品質和環境適宜性的同時，優先選用低消耗、低能耗、無污染、多功能的材料，以確保建築的質量和可持續性。

綠色建材應用案例

- 常用的防水卷材及防水塗料採用取得中國綠色建材產品三星級認證的產品。
- 內牆塗料方面，引入高環保產品體系，其環保指標高於中國綠色建材產品三星級認證標準，有效降低有害物質排放，保障室內空氣質量。
- 外牆採用外牆保溫一體化板，提高建築物保溫隔熱性能。
- 多聯機空調要求使用 R410A 環保冷媒，以防對臭氧層產生破壞，更加安全健康。
- 管材、管線、管件均選用耐腐蝕、抗老化性能優異的材料，以延長使用壽命，減少資源消耗。



三 深圳寶安項目

我們按照綠色建築三星級要求對深圳寶安項目進行開發建設。

節能門窗選用

- 選用具有高效節能特性的斷熱鋁合金型材，有效提高建築的節能效果，提升熱效能達 10%。

建築隔聲處理

- 通過建築圍護結構、配置木地板或隔音塗料等，確保隔聲性能符合國家標準，有效衰減噪聲，確保室內背景噪聲水平符合《民用建築隔聲設計規範》（GB 50118）中的低限值與高要求標準限值的平均值。

綠色公區管理設計

- 地下車庫配置與排風設備聯動的一氧化碳（CO）監測系統，一旦檢測到 CO 濃度超標即會觸發報警並啟動排風機制，保障空氣質量並優化風機運行。
- 分區佈置、分回路設計車庫區域的燈具，並結合時間控制系統，實現節能照明的科學管理。

全壽命期建築碳排放強度管理

- 對項目的全壽命期內的建築碳排放強度進行科學估算。
- 通過科學管理和先進節能技術，爭取在滿足節能標準的基礎上，制定實現降低 10% 的目標。

綠色建材和裝修產品

- 綠色建材標識證書的建築材料應用比例不低於 50%，至少 5 類裝修材料具備綠色建材認證證書、產品檢驗報告及綠色產品認證證書。
- 嚴格把關室內環境質量，確保室內氨、甲醛、苯、總揮發性有機物、氡等污染物濃度低於現行國家標準《室內空氣質量標準》（GB/T 18883）規定限值的 20%。

節水專項設計

- 所有衛生器具均採用了二級或以上的節水標準，提升整體節水性能。
- 設置雨水回用系統，用於收集場地內的雨水，並將其再利用於綠化灌溉和車庫道路的澆灑。景觀灌溉系統採用先進的節水灌溉技術，並配備雨天自動關閉裝置，以避免不必要的水資源浪費。
- 地下車庫和道路衝洗使用節水高壓水槍，進一步減少了用水量。
- 通過上述措施，本項目的整體節水率達到 30% 以上。



項目鳥瞰效果圖

綠色技術

裝配式技術

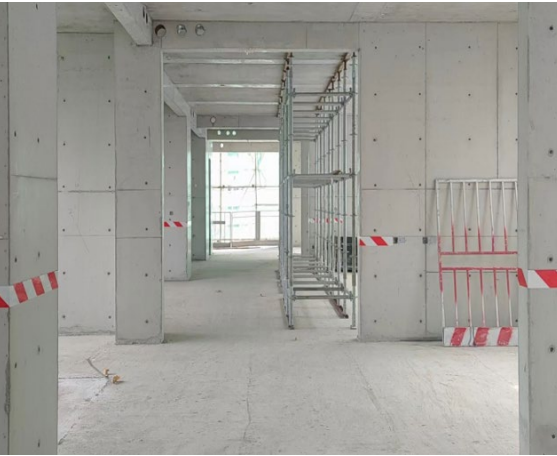
本集團持續響應國家要求，在建造技術上持續推進裝配式建築，擴大標準化構件及部品部件的使用規模，提高建築綜合效益。應用裝配式建築技術可使大量的濕作業轉移到工廠進行，通過工廠標準化、模數化、批量化生產有效提升效率和精度，並減少現場施工對環境造成的影響，推動綠色發展。

報告期內

新增裝配式建築面積
68.07 萬平方米
應用比例達到新增建築面積的
65.86%

裝配式建築應用案例

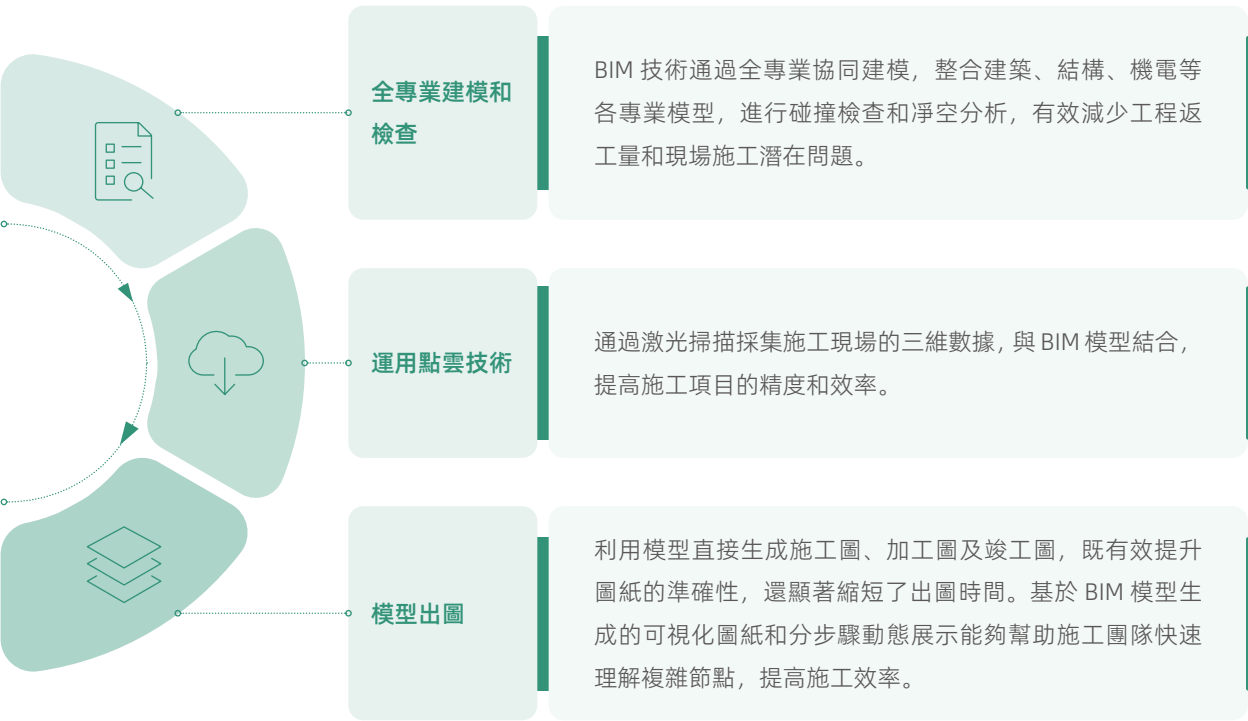
- 保利置業山東公司在濟南保利鵲華賦、濟南保利金茂琅譽、濟南保利雲上璟譽等項目中，所有地上樓棟均採用預製樓板、預製樓梯、預製陽台板、預製空調板等預製構件，單體預製裝配率高達 50% 以上，裝配式應用面積比例達 50% 以上。
- 上海保利琅譽項目所有單體的預製裝配率均達 40%。外牆採用一體化保溫板預製構件，外牆保溫板通過連接件直接與 PC 牆體一次成型，杜絕外保溫的脫落，同時減少室外作業，提高生產效率，起到節能減排的效果。
- 貴陽保利明玥半山一期項目採用裝配式建造，廣泛應用裝配式內隔牆板、免拆模板、裝配式裝修、幹法施工等新型技術，提升建築構件和部品部件的預製裝配率，減少施工過程的建築垃圾、揚塵污染、能耗與水耗等。



裝配式構件

BIM 技術

我們在全集團推廣 BIM 技術的應用，以加強專業協同、提高設計精度並保障施工進度，實現項目的數字化管理。



BIM 技術應用亮點

報告期內，上海保利琅譽項目入選上海市 BIM 智能輔助審查優秀試點項目彙編。通過運用 BIM 技術進行地庫和套內碰撞檢查，寧波保利金茂府、上海保利琅譽、廣州保利琅譽、蘇州紫金翡麗甲第、崑山保利尚雲賦等項目實現管線走向優化，提高車庫及大堂空間淨高，創造更好的裝修條件並提高美觀度。

綠色建築

我們承諾

100%

新獲取項目至少按照中國綠色建築基本要求進行設計



截至報告期末

綠色建築認證總面積

1,759.15 萬平方米

2024 年共獲取

6 個

房地產開發項目，至少採用綠建二星以上設計

報告期內

新增綠色建築認證面積

37.44 萬平方米

新銷售項目平均綠地率

31.58%

報告期內，我們持續推進綠色設計理念的落地與技術應用的深化，致力於打造高質量可持續的綠色建築典範。

寧波保利金茂府

寧波保利金茂府住宅部分通過地源熱泵、毛細管等技術措施打造「六恒」系統，顯著改善室內舒適度，為人民生活提供健康保障，助力實現碳達峰、碳中和。

- 採用陶板、鋁板內襯岩棉作為外立面保溫材料，滿足綠建二星要求，同時提高項目外立面效果。
- 通過分戶牆採用混凝土牆、地磚樓面樓板增加隔聲墊等措施降低噪聲影響。
- 引入智能家居系統，實現智慧場景照明和智慧冷暖新風，營造健康舒適的室內環境。
- 安裝末端毛細管網輻射加新風置換系統，室內熱濕環境達到國家整體評價Ⅱ級標準的面積比例超 90%，充分實現室內空氣全流通。新風系統加裝過濾裝置，一小時內 PM2.5 過濾效率達 99%，有效改善密閉房間的空氣品質，同時每戶設置空氣質量檢測裝置，可實時查看室內 PM2.5、PM10、CO₂ 濃度。
- 應用 3 種不同的可再生能源：空調系統採用土壤源熱泵，生活熱水採用空氣源熱水熱泵，電氣採用光伏發電系統。本項目的可再生能源利用率達到了 15.53%，單位建築面積運行碳排放設計強度降低 13.37 千克二氧化碳當量每平方米每年。

本項目的可再生能源利用率達到

15.53%

單位建築面積運行碳排放設計強度降低

13.37 千克二氧化碳
當量每平方米每年



項目效果圖

香港朗譽項目

香港朗譽項目嚴格遵循綠建標準建造，全面落實能源使用、健康與安舒、綜合設計與建造管理、可持續地塊發展、用材及廢物管理、用水、創新等範疇的綠建要求。該項目得到綠建環評暫定評級為銀級。



項目綠建環評暫定銀級

綠色建造

綠色建造是建築全生命週期的一個關鍵階段，對於建築建設的節能減排、資源高效利用、環境保護等方面至關重要。本集團嚴格遵循《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國水污染防治法》《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》《建築工程綠色施工規範》等國家和當地環境相關法律法規，並同樣要求所有承建商嚴格遵守，落實項目施工建造期間的環境保護監督管理責任。同時，我們建立完善《安全文明施工管理條例》，明確施工過程中的環保責任主題和綠色施工要求，落實安全、環保的施工管理。

本集團採取多種措施提升施工現場環境管理與監督水平：

揚塵控制

- 施工現場採取多重圍擋措施，有效控制揚塵源頭。
- 對施工現場圍牆、堆放材料、裸露土地安裝防塵遮蓋設施。
- 設置噴淋降塵措施。
- 採取濕法施工方式，減少施工過程中的揚塵量。
- 在項目工地出入口建立洗車槽、洗車平台，杜絕施工車輛帶泥上路。

廢棄物處置

- 針對產生的廢棄物進行分類收集、分類存放、合理處置，將廢棄混凝土、鋼筋、木材等材料進行分揀、清理和回收再利用。
- 本集團所產生的無害廢棄物，分類存放至專門處理點，生活垃圾則由具資質機構處置；本集團所產生的有害廢棄物全部交由具資質機構回收處置。

水資源及廢水管理

- 施工現場設置基坑降水再利用、雨水收集利用、中水回用設施，回收的水資源經處理後用於工地綠化和道路衝洗等。
- 使用高效節水設備，優化用水流程，減少施工過程中的水浪費。
- 施工污水設有獨立管道排放，實現廢水閉環處理和集中排放。

噪聲及強光控制

- 提供耳塞及耳罩等個人防護設備。
- 安裝隔音設備。
- 在建築工地實行作業時間的限制，避免夜間施工，減少噪聲對周圍居民的影響。
- 對於臨近居民區的項目，夜間嚴格控制大型燈具使用，防止強光污染。

我們組織施工單位編制並執行《綠色施工方案》《節材與材料資源利用制度》《節水與水資源利用制度》《節能與能源利用制度》《節地與施工用地保護制度》《環境保護制度》等管理制度，為綠色建造的有效執行奠定制度基礎。同時，我們建立綠色施工管理體系，現場工程經理作為綠色施工第一責任人，負責統籌協調施工單位執行綠色施工方案，監督各項綠色施工目標的實現，並指定綠色施工管理人員和監督人員。

在項目建造過程中，我們組織開展工程巡檢，以切實落實環境保護、節水節能等方面的管理措施，針對任何不符合規範的問題，立即要求承建商按照相關要求進行整改，保障安全、健康、幹淨、環保的綠色施工和建造環境。報告期內，本集團無因違反當地環境法律及法規而被處以重大罰款或遭受處罰。

綠色經營

本集團致力於不斷優化環境管理體系，強化商業租賃、物業服務、酒店管理和日常辦公等領域的綠色經營管理，踐行節能減排、資源節約和廢棄物管理等方面的綠色經營舉措，確保環境目標的切實達成。

用水效益目標

- 積極探索節水型設備和水處理技術，替換原有技術和設備
- 加強對內對外的節水意識宣貫

廢棄物管理目標

- 加強對內對外的減廢宣傳
- 倡導綠色辦公，採用線上化傳輸方式，減少辦公物品消耗
- 積極探索可循環材料進行迭代

綠色租賃

本集團持續探索並優化綠色商業管理模式，積極推動綠色租賃業務發展。我們嚴格要求所有租賃入駐的商戶遵循環境保護相關法律法規和行業規範，並在租賃期間規範和協助租戶踐行綠色低碳理念，改善環境績效，實現更加綠色、可持續的商業環境。



商戶裝修

我們積極與商戶溝通綠色裝修事宜，並編制《裝修管理作業指導書》為商戶的裝修活動提供全面指導，文件嚴格規定了裝修期間對能源、水資源、廢棄物排放及噪聲等方面的管理措施，確保裝修過程符合綠色施工標準。

- 施工單位進場前須簽訂《施工注意事項》，明確施工期限、時間及噪聲施工時段，以有效減少並避免施工噪聲對周邊客人和居民造成影響。
- 施工過程中，我們對施工現場進行現場巡視，確保所有施工活動均符合相關規定。一旦發現不符合綠色環保要求的情況，我們將及時發出整改通知單要求施工單位整改。
- 施工現場垃圾必須經過包裝後，按要求的路線運至指定的區域堆放，並及時清運到指定的處理場所，確保清運路徑中公共區域的衛生整潔。
- 我們提倡商戶裝修選用符合環保標準的裝修材料，如低 VOC 塗料、環保木材、環保地板等，減少對環境的潛在影響。

商戶裝修管理要求示例



水資源管理

本集團高度重視水資源管理，採取多樣化舉措提升商業項目中的水資源使用效率。在水箱管理方面，我們在每季度清洗水箱前提前關閉補水閥門，合理利用水箱內餘水；在清潔用具方面，我們引入了智能感應衝水系統和節能型水龍頭。報告期內，上海證券大廈對 3 台生活水增壓泵進行更換，不僅保障了大廈各區域內生活用水的持續穩定供應，還有效提高了供水效率，進一步減少了水資源浪費。

低碳營運

我們積極踐行低碳營運理念，通過建立能源管理體系、打造新能源業態、開展節能降碳舉措等方式，持續推動商業項目的綠色發展。報告期內，上海保利廣場完善能源管理體系，有效提高綜合能源管理水平，並通過了 ISO 50001 能源管理體系認證。

在新能源業態方面，我們積極推進商業項目中的新能源充電基礎設施建設，滿足日益增長的新能源汽車充電需求，提供便捷且充足的充電條件，促進綠色出行的普及與發展。



上海保利廣場 ISO 50001 能源管理體系認證證書

上海保利廣場節能降碳舉措

上海保利廣場通過採取節能運行、節能技改、節能管控、節能宣傳等多方面舉措，有效降低能源消耗和碳排放。

- 對 3 台冷卻塔風機加裝了變頻器，根據冷卻水進出水溫差調整頻率，保證有效冷卻水溫，同時提高冷凍機組的運行效率，預計每年節約電能約 5 萬 kWh。
- 更換低能耗 LED 燈具、安裝感應 LED 燈具，減少照明所消耗的電力。
- 根據實際需求場景編制參觀模式、工作日模式、節能模式 3 種公區照明模式，同時滿足服務品質和節能的需求。
- 針對部分辦公室在空調系統末端或日照輻射較大的區域，調整空調系統回風模式，由吊頂回風改為風管加回風箱回風模式，減少房間的空調供冷空間，降低室內環境溫度。
- 向業租戶發送《年度節能倡議書》、在公區多媒體設備播放節能視頻等方式開展樓宇降碳宣傳。
- 開展減碳辦公主題活動，倡導節能減碳的工作方式。

- 舉辦減碳主題展，梳理展示了上海保利廣場餐飲、辦公、用能、廢棄物、交通、商務社交中產生碳足跡的知識點，並以員工手繪插畫、紙板箱展板、答題挑戰、互動意見表達等方式與業主進行互動和宣貫，活動覆蓋業租戶 2,000 餘人。



減碳主題展

綠色物業

本集團致力於實現物業管理領域的低碳轉型與可持續發展，推行綠色營運舉措，塑造卓越的綠色服務品牌形象。保利物業、保利（香港）物業以實際行動踐行綠色營運理念，並已成功獲取 ISO 14001 環境管理體系認證。



環境管理體系認證證書

保利物業節能技改

保利物業積極響應國家節能減排的號召，不斷改造提升項目能耗管控工作，如優化電梯照明及工區空調運行管理、車庫及地下室照明燈具節能改造等。報告期內，保利物業對全國 186 個項目進行 15 項節能降耗改造工作，預計每年可節約電量約 230 萬 kWh。



節能技改

保利物業中水與雨水回收利用

保利物業啟用中水系統並建造雨水收集池，每年可回用中水及雨水超 36,000 立方米，用於景觀灌溉、道路清潔等方面，既保障了小區環境維護的用水需求，又減少了廢水排放，減輕市政管網壓力。



安裝水資源回用設施

綠色酒店

保利商旅建立職責分明的 ESG 管理架構，並制定 ESG 管理規範，全面推進保利商旅 ESG 工作體系建設和戰略提升。保利商旅成立 ESG 工作領導小組，負責 ESG 領導和監督 ESG 工作，下設 ESG 工作執行小組負責 ESG 具體工作的落實和執行。

本集團持續探索酒店管理行業的綠色營運和高質量發展路徑，構建綠色生態服務體系。保利商旅定期為員工提供環保培訓與宣貫，並積極實施一系列酒店管理環境表現提升舉措，旨在降低酒店營運過程中的資源消耗與環境影響，塑造綠色酒店形象，向每一位入住的賓客傳遞綠色環保理念。

酒店管理節能舉措

- 使用綠色能源管理平台，進行日常能耗監測。每月分析能源使用情況，根據各酒店入住率、氣候、節能管理等方面對能源實際發生與預算的偏差進行對比和管控。
- 在精益管理方面，各酒店推進常態化節能措施、設備改造等工作，如優化室內溫度控制，在提供舒適環境的同時減少能源消耗。

酒店綠色食品管理舉措

- 從食材準備、食品出品和食品存儲三個階段進行改進優化，減少食品浪費。
- 倡導低碳飲食，優先選用非高碳排放的肉類和奶製品，並使用本地及應季食材。

酒店管理節水舉措

- 各酒店客房按照設施狀況和維修計劃，陸續更換節水器具。
- 公共區域全部更換為節水龍頭。
- 餐廳廚房區域嚴格要求節水管理。

酒店管理廢棄物舉措

- 廣泛宣傳垃圾分類知識，在樓層設置分類垃圾桶。開展月度垃圾分類檢查，及時發現問題並督促整改。
- 嚴格控制清潔劑的發放和使用，加強對員工節約意識培訓，提高環保意識。
- 施工垃圾嚴格按要求包裝清運處理。

客房內環保倡導

- 客房衛生間擺放環保提示牌。
- 酒店客房部按照塑料污染治理的相關要求做好客房服務，不主動提供一次性洗滌用品，並規範張貼垃圾分類標識。
- 減少塑料製品的使用，客用洗沐用品由小包裝更換成大包裝。
- 採用大號泵頭瓶替代小塑料瓶作為客房洗護用品容器，預計每年將能避免 11 萬個小型塑料瓶進入垃圾填埋場。

北京保利大廈低區換熱機房改造

北京保利大廈更換換熱機房內冷熱水管線及設備。機房採用兩套熱源，平時熱源為用市政熱力供熱，應急熱源為鍋爐蒸汽供熱。改造後的換熱機房引入了自動控制系統，通過優化供熱參數、調節循環泵頻率及採用變頻調速技術，提高運行效率與可靠性，有效降低約 22% 能源消耗。



換熱機房

順德保利假日酒店節能改造和管理

順德保利假日酒店開展中央空調冷源節能改造、中央空調末端節能改造及熱水系統結構性改造，並建設節能管理系統，實現能源使用監測和高效管理，大幅提升中央空調系統及熱水系統自動化運行管理水平，天然氣消耗同比下降約 28%。

天然氣消耗同比下降約

28%



節能管理系統

綠色辦公

本集團推行綠色辦公理念，鼓勵所有員工積極落實智慧辦公、節能降耗、資源節約、綠色出行等綠色辦公實踐，構建環境友好型企業。



智慧辦公

- 推廣線上視頻會議，使用文件共享平台同步會議材料，避免會議資料列印，大幅降低會議用紙數量。
- 進一步推進無紙化辦公的建設，實施電子化印章和電子化存檔，既有利於高效、規範化管理，又能夠降低用紙量。



節能降耗

- 提倡員工下班時隨手關閉辦公室照明燈、空調、電腦等電器設備。
- 會議結束後及時關閉會議室大屏和照明，及時清理冰箱內已過期物品等。同時，物業兩小時巡樓一次，對節電舉措落實情況進行巡查。
- 對能耗數據形成常態化收集、分析機制，及時發現異常情況並分析原因、制定整改舉措。



資源節約

- 所有洗手間安裝感應水龍頭，智能節水。
- 制定會議用水申領制度，減少瓶裝水的使用量，提倡員工參加部門內部會議時自帶茶杯茶水。
- 提倡文件雙面列印，單面紙重複利用，降低紙張耗量；在每層複印機間設置廢紙箱，有效利用廢紙、二手紙。
- 辦公區優先使用閒置辦公家具，在降低成本的同時減少裝修污染，保護辦公區生態環境。
- 規範辦公用品申請，執行按需申請和簽收。



綠色出行

- 公務用車倡導優先採購新能源車，降低碳排放。
- 按要求嚴格執行公務機票、火車、酒店的預定標準。
- 鼓勵員工乘坐公共交通通勤。
- 提倡員工通過第三方平台購買機票時，在符合時間情況下，儘量選擇有「綠色出行」標識的航司。



環保宣貫標語示例

應對氣候變化

本集團高度關注氣候變化對企業經營模式和可持續發展的影響，並將應對氣候變化融入到公司發展戰略中。基於氣候相關財務信息披露工作組（TCFD）和國際財務報告可持續披露準則（ISSB 準則）的披露建議，以及香港交易所環境、社會及管治框架下氣候信息披露的實施指引，圍繞管治、策略、風險管理、指標及目標四個環節展開氣候變化應對和匯報工作。

本集團已初步建立識別、分析、應對和監控氣候變化風險與機遇的體系，並將藉此提升全集團內面對各類氣候風險的防範意識與管控能力，把握氣候變化為房地產開發和服務行業帶來的潛在機遇，致力於打造具備更全面風控能力和經營韌性的企業。

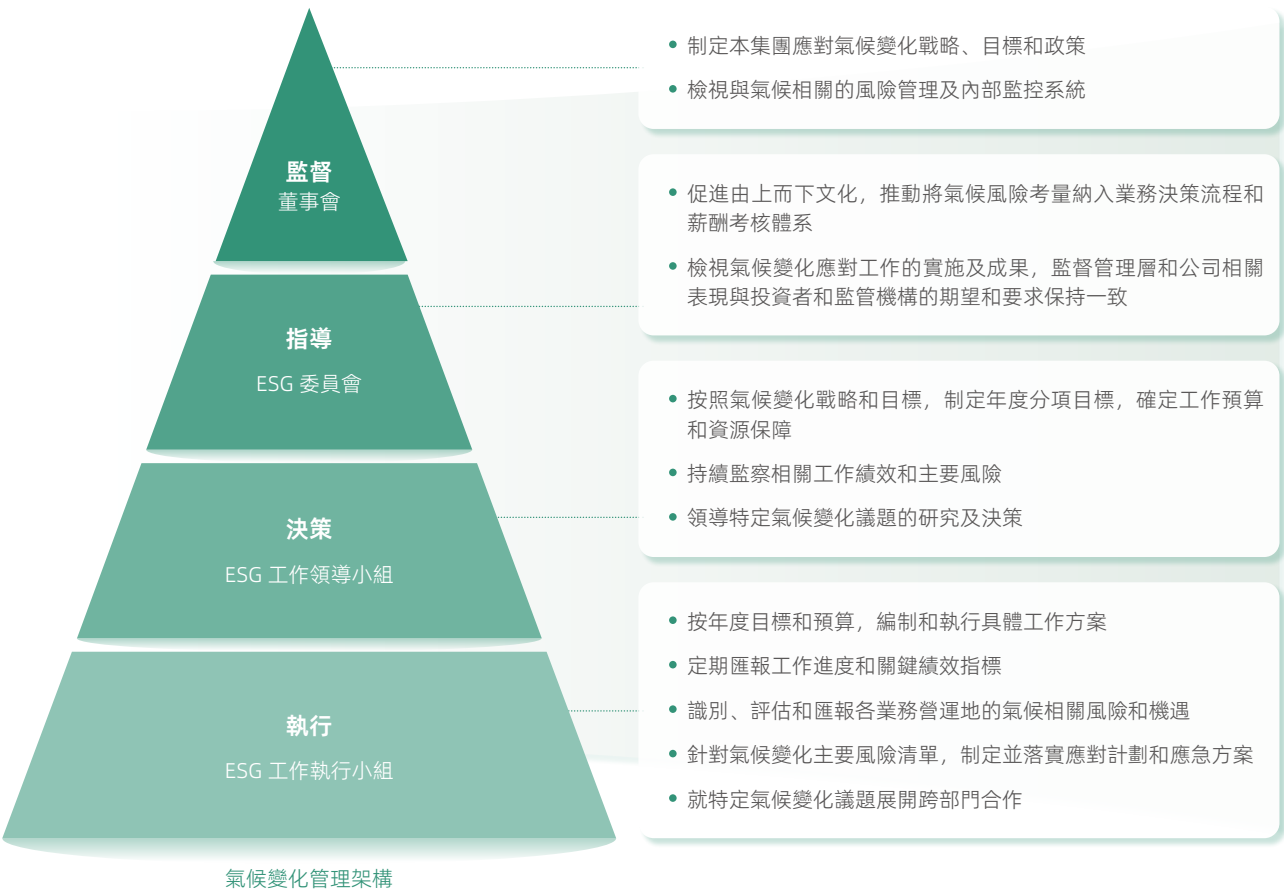
管治

我們已建立自上而下、權責清晰的 ESG 工作管治架構，通過「董事會 -ESG 委員會 -ESG 工作領導小組 -ESG 工作執行小組」四級管理模式，有序開展包括應對氣候變化在內的 ESG 工作。

董事會和 ESG 委員會負責監督和指導氣候相關風險和機遇的管理工作。ESG 委員會由董事會委任，並由一位在 ESG 方面有資深經驗的獨立非執行董事擔任主席。ESG 工作領導小組由全體執行董事和高級管理人員組成，負責擬定策略向上匯報，以及向下組織和協調工作。

我們的 ESG 委員會在每年兩次的委員會會議上聽取 ESG 工作領導小組匯報 ESG 工作的最新進展，並向董事會確認公司在應對氣候變化工作上進展順利且表現合規。





2024 年，本集團成立碳達峰碳中和工作領導小組，以實現「保利置業雙碳目標」為引領，監察公司整體環境績效表現，制定節能減排實施路徑，並將減碳指標納入相關負責人的薪酬考核體系。

為確保董事會了解氣候相關風險和機遇的最新趨勢，公司每年為董事會提供至少一次氣候相關培訓，邀請外部專家提供專業發展培訓，或由內部業務單元分享工作經驗和心得。

為提升員工氣候變化應對意識，我們於報告期內在香​​港開展氣候拼圖（Climate Fresk）工作坊培訓，幫助員工理解氣候系統的複雜關係及相互作用，並鼓勵員工在工作和生活中積極踐行節能環保舉措。



氣候拼圖工作坊培訓

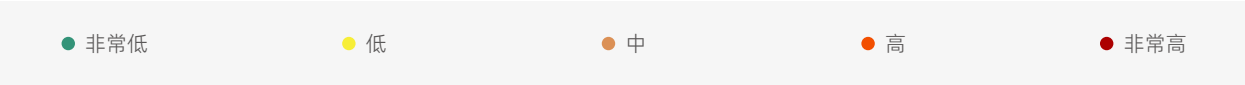


策略

實體風險

本集團在中國多個地區營運，我們按照主要貨值分佈城市進行氣候暴露評估，借助權威機構公開發佈的氣候變化歷史和預測數據庫，完成對極熱、極端降水及洪水 3 項氣候實體風險的評估。我們分析基於政府間氣候變化專門委員會（IPCC）提出的兩種「有代表性的濃度路徑」，RCP4.5 和 RCP8.5，並以短期至長期（即 2030 年和 2050 年）作為氣候變化評估的情景。

通過情景分析，我們將風險分為非常低、低、中、高、非常高 5 個等級，通過研究上述 3 項氣候實體風險對公司整體貨值的發生可能性和影響程度，對主要經營城市的風險等級進行評估和排序，以確定各城市運營所面臨的實體風險水平。



主要經營城市氣候實體風險識別結果—極熱				
城市	2030		2050	
	RCP4.5	RCP8.5	RCP4.5	RCP8.5
深圳市	●	●	●	●
上海市	●	●	●	●
广州市	●	●	●	●
濟南市	●	●	●	●
香港	●	●	●	●
武漢市	●	●	●	●
寧波市	●	●	●	●
南寧市	●	●	●	●
蘇州市	●	●	●	●
貴陽市	●	●	●	●
遵義市	●	●	●	●
崑山市	●	●	●	●
昆明市	●	●	●	●
萬寧市	●	●	●	●
佛山市	●	●	●	●
杭州市	●	●	●	●

根據分析結果，在兩種氣候情景下，到 2030 年保利置業在上海的營運，以及到 2050 年在廣州的營運都有非常高風險面對極熱天氣的挑戰。由短期至長期，在濟南面對極熱天氣的風險為高，在寧波和武漢為中等。

此外，在 RCP8.5 的情景下，到 2050 年，本集團在深圳、南寧和蘇州面對極熱天氣的風險都將上升為中等。

主要經營城市氣候實體風險識別結果—極端降水

城市	2030		2050	
	RCP4.5	RCP8.5	RCP4.5	RCP8.5
深圳市	●	●	●	●
上海市	●	●	●	●
广州市	●	●	●	●
濟南市	●	●	●	●
香港	●	●	●	●
武漢市	●	●	●	●
寧波市	●	●	●	●
南寧市	●	●	●	●
蘇州市	●	●	●	●
貴陽市	●	●	●	●
遵義市	●	●	●	●
崑山市	●	●	●	●
昆明市	●	●	●	●
萬寧市	●	●	●	●
佛山市	●	●	●	●
杭州市	●	●	●	●

在 RCP8.5 的情景下，本集團 2030 年在深圳面對極端降水的風險為中等；2050 年在深圳和廣州面對極端降水的風險為非常高和高，在上海和寧波的風險等級為中等。

主要经营城市气候实体风险识别结果—洪水

城市	2030		2050	
	RCP4.5	RCP8.5	RCP4.5	RCP8.5
深圳市	●	●	●	●
上海市	●	●	●	●
广州市	●	●	●	●
濟南市	●	●	●	●
香港	●	●	●	●
武漢市	●	●	●	●
寧波市	●	●	●	●
南寧市	●	●	●	●
蘇州市	●	●	●	●
貴陽市	●	●	●	●
遵義市	●	●	●	●
崑山市	●	●	●	●
昆明市	●	●	●	●
萬寧市	●	●	●	●
佛山市	●	●	●	●
杭州市	●	●	●	●

在兩種氣候情景下，由短期至長期，本集團在深圳和廣州的營運面對洪水風險為非常高和高；在上海、香港和寧波則為中等。這是由於在兩種情景下，中國沿海城市都將面臨高或非常高的洪水風險，內陸地區相對較低。而同屬沿海城市中，本集團的貨值分布主導了風險敞口的差異。

通過情景分析得到的主要實體風險對本集團業務可能產生的影響：

主要實體風險	潛在影響
極熱	建造成本上升： - 在建項目停工或延誤。 - 建築地盤增加防暑降溫設備及物料。 經營成本上升： - 為保障客戶舒適度，商業、酒店和物業需延長和加強冷氣運作，建築能耗上升。 - 消防壓力上升，需投入額外防範資源，如增加防火設備和消防演習。 管理費用上升： - 員工及供應商面臨更高的中暑風險，影響健康與安全。
極端降水	建造成本上升： - 在建項目停工或延誤。 - 須加強建築物雨洪管理的設計和改造工程。 經營成本上升： - 更頻繁補給防洪排水設備。 - 物業保險保費增加。 資產減值損失： - 地庫或地下停車場存在水浸風險，資產修復及更換成本上升，極端降水頻次增加影響物業估值，設備折舊增加。 管理費用上升： - 因應極端降水進行緊急排水及維修工作，增加員工駐崗時間。 - 對員工及供應商的健康及安全構成威脅。
洪水	建造成本上升： - 洪水可能衝毀在建工程，導致項目延期甚至重新開始建設。 - 交通運輸受阻，建築工程的供應鏈中斷。 - 須加強建築物雨洪管理的設計和改造工程。 經營利潤減少： - 經營性物業需暫停營運，造成財務損失；災後資產修復和更換，增加維修成本。 - 高洪水風險可能導致經營性物業或在建工程的保險保費增加。 資產減值損失： - 地庫或地下停車場存在水浸風險，造成財產損失，資產修復及更換成本上升，影響物業估值，設備折舊增加。 管理費用上升： - 因應洪水進行緊急排澇、維修及搶險工作，增加人工成本。 - 洪水易引發水源污染、蚊蟲滋生等公共衛生問題，對員工及供應商的健康及人身安全構成威脅。

轉型風險

基於香港交易所環境、社會及管治框架下氣候信息披露的實施指引，我們識別出與房地產行業最相關的氣候相關轉型風險，並分析該等轉型風險對本集團業務可能產生的影響：

主要轉型風險	潛在影響
政策及法律風險	環境信息披露要求提升 監管機構在氣候相關信息、溫室氣體排放等方面的披露要求不斷提升，對環境數據的統計範圍和準確性提出更高要求。企業在環境數據的監測收集、統計匯總及第三方核驗等方面的成本增加，合規風險上升。
	綠色建築標準更趨嚴格 政府引導擴大綠色建築強製推廣範圍，修訂和健全綠色建築評價標準和監管體制。房企需要增加綠色建築設計、建造技術與綠色認證的預算及開發成本。
技術風險	綠色建築技術獲取成本 - 企業需要投入資本對綠色建築前沿技術進行自主研發和探索學習，吸引擁有相關技術的人才和供應商，同時加強技術應用的內部培訓，導致研發和管理費用上升。 建築物能耗管理成本 - 對營運中物業的綠色低碳改造和能源系統升級可能面臨技術或建築結構上的限制。 - 增加可再生能源應用、提升建築能效、開展相關技能和人才的培養也需要投入額外成本。
市場風險	消費者偏好綠色低碳產品 消費者環保意識日益增強，更傾向於節能減排的綠色建築。若企業未能及時適應這一變化，其粗放式建設的高能耗、高排放項目可能會面臨市場需求下降的風險。
	原材料供應鏈波動 在市場普遍預期的低碳轉型過程中，傳統及新型綠色建材物料的供應及價格可能受到多方面影響，包括國家綠建標準、技術替代品、強製性綠色材料應用等。上游原材料價格易產生波動，導致採購成本及管理費用上升。
聲譽風險	投資者對企業環境績效的關注度提升 - 資本市場關注房企對監管政策和行業趨勢的適應能力，如 ESG 評級表現、建築節能減排和綠色技術應用。若發生環境領域違規問題或無法兌現環境績效承諾，將對企業形象和市場價值造成負面影響。 企業價值觀對人才的吸引力 - 員工作為持份者之一愈發關注企業在環保與社會責任方面的承諾與實踐。若企業無法展現積極應對氣候變化風險的舉措，可能影響對新世代人才的吸引力。

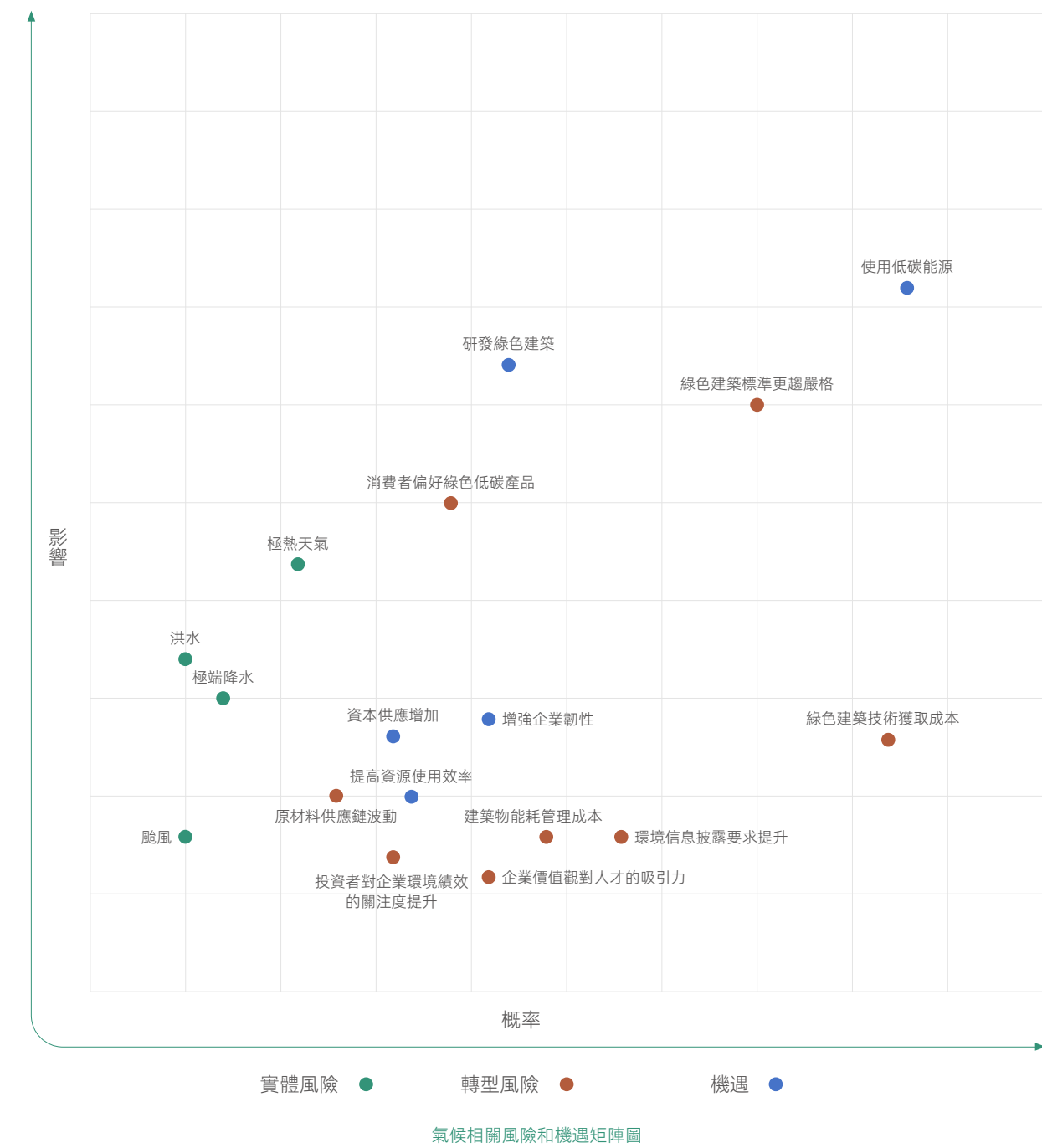
機遇

在有效應對未來氣候變化潛在風險的同時，本集團寄望於積極識別、進而準確把握在社會經濟層面及低碳轉型過程中出現的與公司業務緊密相關的氣候變化相關機遇。

機遇	潛在影響
提高資源使用效率	- 通過統計和分析建築物能源和水等資源的使用數據，促進集團內部資源使用效率的普遍提高。 - 在降低消耗自然資本的同時，降低企業經營成本。
使用低碳能源	- 通過引入光伏等可再生能源，降低物業能源消耗和能源費用。 - 光伏可實現餘電上網，賺取收益。 - 吸引具有環境意識的意向租客、酒店住客和其他消費者。
研發綠色建築	- 行業趨勢和國家政策催生綠色建築新藍海。 - 領先掌握相關的技術和材料，可以構建企業護城河，並優先獲取城市建設和開發機會。 - 公司聲譽提升，而且能吸引環境意識覺醒的新世代消費群體。
資本供應增加	- 通過超低能源或清潔能源節約下的碳排放額度，可經由交易和拍賣配額產生收益。 - 獲得可持續發展掛鉤貸款融資渠道，並通過提升環境績效表現降低資金成本。 - 發行綠色債券或綠色資產資產支持證券，取得更優惠的資金成本。 - 通過獲納入可持續發展相關指數，或取得權威評級認證，吸引更多 ESG 主題投資基金，提升市值表現。
增強企業韌性	- 獲取足夠的綠色建築開發和營運的經驗，可以從容面對國家低碳轉型過程中政策和市場的快速轉變。 - 識別和量化氣候變化對公司主要業務的影響，以及早採取預防和應對措施，如建築物的韌性規劃，減少財務損失。 - 發展可持續供應鏈，以提高供應鏈在面對急性氣候災害和市場政策轉變時的可靠性。

風險管理

本集團定期識別和評估氣候相關風險和機遇，通過定性評估和定量分析，將主要實體風險、轉型風險和潛在機遇按發生概率和影響程度進行優次排序，以決定風險監察和管理的方法。公司全體高級管理人員和各開發和物業平台負責人均參與風險評估過程，以確保評估結果符合公司實際經營狀況。



在厘清重大氣候相關風險和機遇的輕重緩急後，本集團根據本身的風險承受能力和 ESG 工作機制確認與之相應的風險控制、轉移、接受或減緩的方法。

重大風險和機遇	應對措施
極熱	- 利用建築隔熱材料和熱反射塗料、提升經營性物業圍護結構熱工性能與氣密性，降低室內溫室效應。 - 綠色屋頂改造，緩解城市熱島效應。 - 錯峰用電或使用可再生能源，降低能耗費用，優化電力分配。 - 制定防暑指引，合理調整工程作息時間，保障防暑降溫物料供應。
極端降水	- 在經營物業各進出口和低窪位置安裝防水擋板、防洪閘門，設置污水泵。 - 物業內預備防洪車，儲備防汛物資，並定期檢查和盤點。 - 加強應急預案和演練，提高風險處置能力；在關鍵設施設立防汛自動預警系統，如機房和地下室。 - 應用海綿城市設計，增加透水鋪裝及下凹綠地，增加雨水滲透效率。
洪水	- 在投資盡調過程中融入氣候考慮因素，避免在泛洪地區發展物業。 - 通過工程設計加強建築防洪排洪功能，戶外設施宜採購可拆卸裝置。 - 經營物業高風險位置添加防洪裝置和污水泵，使用防洪塗層和密封劑。 - 加強應急預案和演練，將高價值和危險物資搬遷至泛洪水位線以上。 - 重要資產購買保險。
颱風	- 定期進行目視檢查及修復工作，按年檢查和維護玻璃幕牆。 - 加固樓宇窗戶、戶外物及易受颱風損壞的設備，防止高空墜物風險。 - 制定應急預案，設立颱風預警機制。
環境信息披露要求提升	- 完善企業溫室氣體排放核算和報告機制。 - 通過信息化手段，提升環境數據統計效率和準確性。 - 逐步推進範圍三溫室氣體排放數據統計。
綠色建築標準更趨嚴格	- 承諾 100% 的新獲取項目將至少按照中國綠色建築基本要求進行設計。 - 積極實踐低碳和近零建築，形成集團內部綠色建築施工規範，推進相關的研發和認證工作。 - 根據國家政策導向制定本集團綠色建築目標，不斷提升綠建等級和認證面積。
綠色建築技術獲取成本	- 確定企業目前階段計劃對綠色建築的投入資源和研發方向。 - 吸引專業的人才和供應商，加強內部相關人員在綠建領域的知識培訓。
建築物能耗管理成本	- 確保環境數據匯報的準確性和及時性。 - 經營性物業展開節能減碳改造的可行性研究。 - 為一線員工提供氣候相關培訓，向客戶傳播環保理念，促進節能合作。

重大風險和機遇	應對措施
消費者偏好綠色低碳產品	- 具備氣候適應力的物業，可減低潛在的經濟損失和營運負擔，為業主提供長遠投資價值。 - 企業在積極參與綠色低碳建築的同時，加強相關產品性能的宣傳，引導可持續消費需求，營造公司環保形象。 - 經營性物業貫徹可持續生活理念，吸引對綠色產品的租賃及消費偏好，並利用高效節能錶現和聲譽實現租金溢價。
原材料供應鏈波動	- 在新建項目中積極嘗試新型綠色建築材料，關注重要綠色建材的價格趨勢。 - 鼓勵供應商以綠色標準進行採購。 - 統計和提升集採建築材料開展生命週期評價的比例。
投資者對企業環境績效的關注度提升	- 提升 ESG 報告和環境績效的披露質量，在適當時候引入獨立第三方驗證。 - 積極回復國際權威評級機構問卷，基於評價結果持續改善工作流程。
企業價值觀對人才的吸引力	- 在企業宣傳中加入 ESG 和應對氣候變化工作內容，提升公司可持續發展形象。 - 持續完善與各持份者的溝通渠道，了解並回應其對企業的關注與期望。
提高資源使用效率	統計和分析企業對自然資源的消耗分佈，實施精細化管理提升資源使用效率，降低能耗費用和經營成本。
使用低碳能源	- 增加可再生能源的使用比例，有助達成「保利置業雙碳目標」，降低經營成本。 - 探索光伏建築一體化、熱泵與燃氣鍋爐或市政供熱耦合技術。 - 採購更多新能源車，減少碳排放量。 - 重新審視住房交付活動等包裝策劃方案，優先使用可重用物料，減少浪費。
研發綠色建築	- 探索產學研合作，促進創新環保科技的研發與應用。 - 增加內部技術經驗交流與成功案例的共研共學。 - 優先選擇在綠建技術方面有應用能力和實踐經驗的供應商和承建商。
資本供應增加	- 設定企業可持續發展目標、開發和經營更多綠色產品，開拓新型融資渠道。 - 利用更低成本的資金，探索低碳轉型。
增強企業韌性	- 供貨商准入考慮其產品和服務對極端天氣的韌性。 - 加強供應鏈信息共享和資源整合，與關鍵合作方建立戰略協同，降低招採風險。 - 借助新能源新技術，探索傳統業務以外的服務內容，創造新的收入增長點。 - 在國家經濟低碳轉型的過程中，保存資產價值並提升企業估值。

我們計劃將氣候相關風險納入企業風險管理框架，以便及時識別和評估新型風險，和持續監察各項風險管理措施的實施進度和效果。由風險管理職能對重大風險進行常規盡職調查，基於評估結果持續改進應對策略。

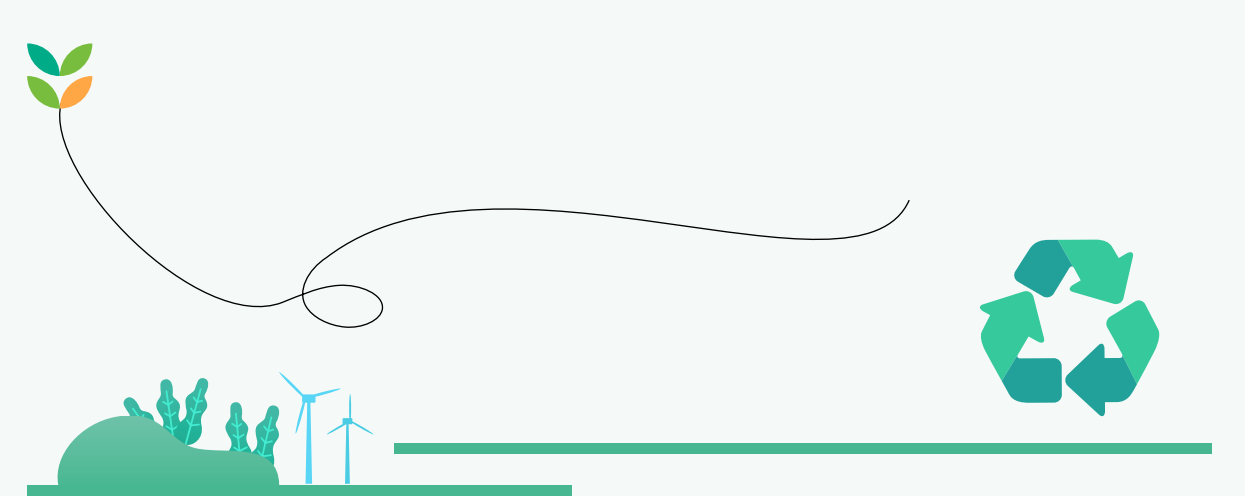


指標及目標

本集團積極關注氣候變化為社會經濟和企業活動帶來的影響，同時也深刻認識到企業活動對氣候變化應負的責任。2024年初，本集團制定並披露「保利置業雙碳目標」：2030年實現經營性物業範圍一及二單位面積碳排放強度降低20%以上（以2023年為基準），爭取2060年實現碳中和。

本集團將持續監測溫室氣體排放水平，分析評估能源消耗的結構和變化趨勢，並因應調整物業營運的環境管理策略，按年與各持份者檢討與匯報減碳進度。我們具體的能源指標、能源消耗指標以及溫室氣體排放指標請詳見「附錄二：關鍵績效表」。

「保利置業雙碳目標」相關指標				
板塊	指標	2023	2024	同比變化
酒店	範圍一和二溫室氣體排放總量（噸二氧化碳當量）	22,115.55	20,623.25	下降約 7%
	範圍一和二溫室氣體排放密度（噸二氧化碳當量 / 萬平方米）	715.78	667.48	下降約 7%
商業項目	範圍一和二溫室氣體排放總量（噸二氧化碳當量）	20,963.30	19,276.32	下降約 8%
	範圍一和二溫室氣體排放密度（噸二氧化碳當量 / 萬平方米）	195.67	179.92	下降約 8%



以人為本， 賦能員工發展

04

本章節回應的聯合國可持續發展目標（UN SDGs）包括：



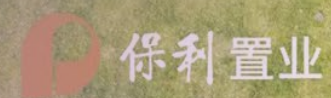
本集團堅持以人為本的理念，堅信人才是企業可持續發展的根本動力。我們充分尊重全體員工的合法權益，為人才提供成長與發展平台，鼓勵員工多元化發展，致力於為員工創造一個安全健康、多元包容的工作環境。

本章節涉及的 HKEX 指標

B1.1/B1.2/B2.1/B2.2/B2.3/B3.1/B3.2/B4.1/B4.2

本章節回應的 GRI 指標

2-7、2-20、2-27、3-3、201-3、401-1、401-2、403-1、403-2、403-3、403-4、403-5、403-6、403-7、403-8、403-9、403-10、404-1、404-2、404-3、405-1、406-1、408-1、409-1



人才管理

我們密切關注並致力維護員工的各項權益，重視人才的引進與選拔，持續優化員工薪酬福利體系，重視員工職業發展，提供多樣化的培訓機會，助力員工提升專業技能。

吸納人才

合規僱傭

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》《中華人民共和國勞動合同法實施條例》《女職工勞動保護特別規定》等法律法規以及各營運地的勞工政策，並通過內部管理制度制定，確保所有僱傭行為符合相關法律要求。

本集團禁止使用童工和強迫勞動。我們遵守《中華人民共和國未成年人保護法》《禁止使用童工規定》，通過在招聘過程中嚴格核查員工身份信息、加強日常管理，確保合法用工。對於任何疑似強迫勞動的情況，我們嚴格執行相關調查程序並依法處理相關人員。2024 年，本集團未發生僱傭童工或強製勞工事件。

多元包容

本集團堅持多元化和非歧視原則，努力為我們的員工營造多元、平等與包容的工作氛圍。我們堅決杜絕在人員招聘及發展過程中出現任何因年齡、宗教信仰、國籍、婚姻狀態、種族、膚色、民族、身體狀況、性別認同等因素而產生的歧視行為。我們還為有需要的員工提供充分的定製化資源，包括為哺乳期員工提供哺乳室，開展「職業女性健康」等三八婦女節專題活動。

截至報告期末

本集團女性員工佔比

46%



人才招聘

本集團建立了完善的人才梯隊發展管理策略，實行以需求為導向的戰略性人才庫規劃，廣泛吸納多元化人才。我們通過校園招聘、社會招聘等多樣的招聘渠道和合作夥伴的拓展，進一步充實集團人才庫。

為進一步規範員工招聘與僱傭管理流程，報告期內，我們制定《保利置業集團有限公司招聘管理辦法》《保利置業集團有限公司社會招聘供應商使用及評估管理辦法》等內部管理制度。

報告期內

本集團員工勞動合同簽訂率

100%

員工社會保險覆蓋率

100%

招聘新員工

1,337 人

截至報告期末

本集團全職員工共計

6,332 人

2024 屆保利物業「新利量」及「蒲公英」校園招聘項目

2024 年，保利物業公司繼續開展「新利量」和「蒲公英」管培生計劃，共招聘近百名應屆畢業生，持續為公司注入新鮮活力。

- 「新利量」計劃：面向綜合能力及學習能力較強、具有培養潛質的後備中高層管理人才。
- 「蒲公英」計劃：培養符合標準並具有潛力的基層管理人才，進一步增強一線業務骨幹的能力。

保利物業針對職能管理和一線業務設定了清晰的發展路徑和全生命週期培養規劃。通過專場招聘會、實習、合作授課等多種形式不斷深化校企合作，提前識別並培養符合公司需求的人才。該計劃進一步促進了高校畢業生的就業機會。

薪酬福利

本集團始終遵守《職工帶薪年休假條例》等相關法律法規，嚴格執行國家及地方社會保障機制。報告期內，我們完善了《保利置業集團有限公司房地產開發平台公司組織架構與編制管理辦法》《保利置業集團有限公司自銷團隊薪酬管理辦法》等現有制度，並新增《保利置業集團商業管理團隊編制及薪酬管理辦法》等內部制度，致力於尊重和保護所有員工的合法權益。

為吸引、激勵並保留人才，我們為員工提供具有市場競爭力的薪酬體系，並確保其公正與公平。我們以同工同酬為基本原則，依據崗位、績效和能力等公平付薪。

同時，我們為員工提供全面的福利保障體系，以及豐富的文體活動和健康管理支持，不斷提升員工福祉，讓員工能安心、舒適地投入工作。



員工培訓與發展

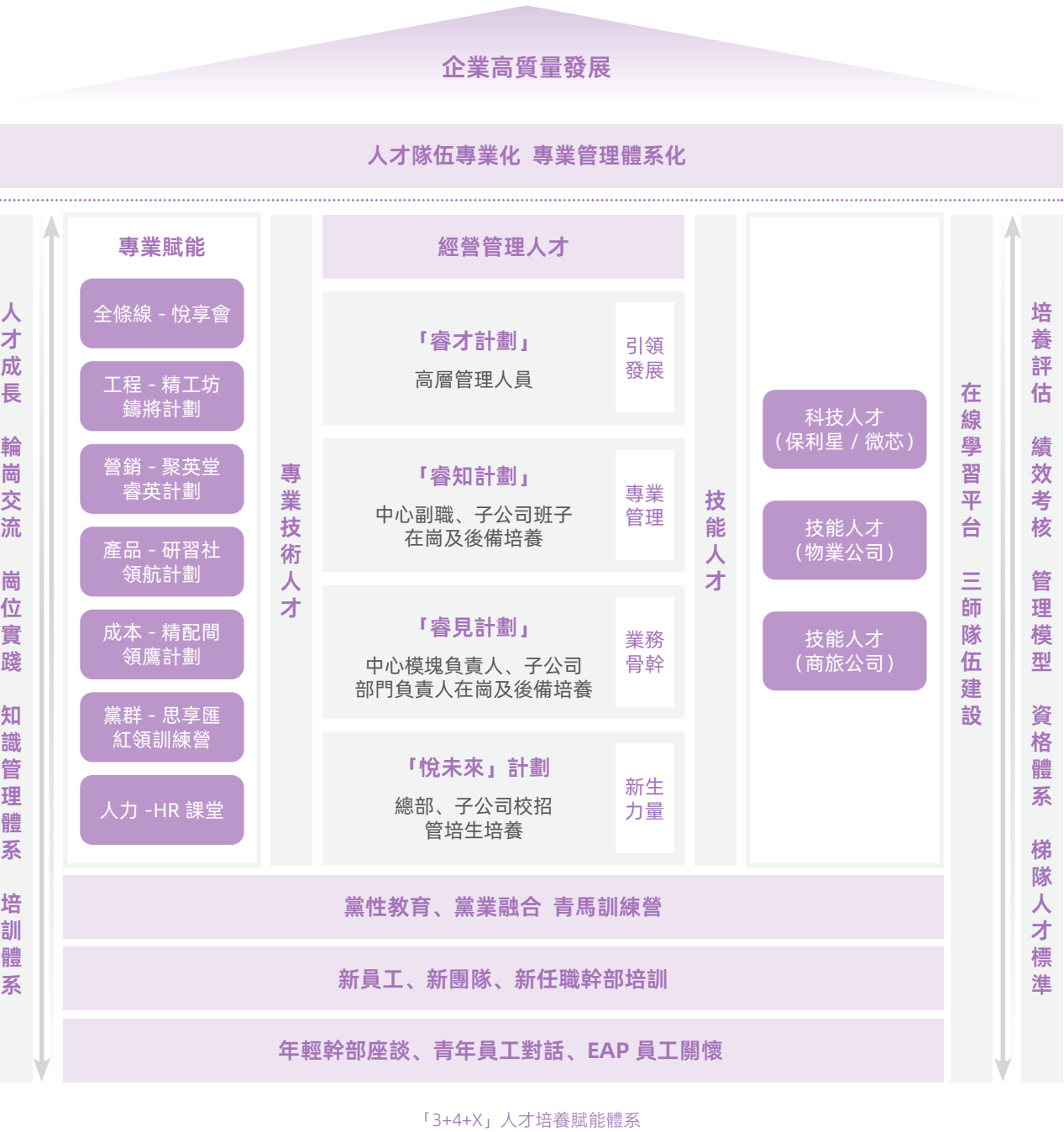
我們秉持「人才隊伍專業化」「人才管理精益化」的人才戰略，積極構建全方位的人才培養體系和晉升機制，注重人才的賦能和職業素養的提升，推動企業高質量發展。我們持續完善覆蓋人才發展全生命週期的培訓體系，通過多元化的學習平台和培訓項目，助力員工專業能力和綜合素質提升。

員工培訓體系

本集團致力於構建全方位的人才培養體系，通過不斷提升員工的專業能力和職業素養，幫助其實現個人髮展目標。報告期內，我們制定《保利置業集團教育培訓管理辦法》《保利置業集團在線學習平台管理規定》等內部管理制度，規範線上線下培訓機制。同時，我們修訂《保利置業集團專務類人員管理辦法》，明確專務類人員的培養和管理要求。

2024年，我們構建「3+4+X」人才培養賦能體系，聚焦3類人才、4層梯隊，輔以「X」專項賦能，大力推進「人才隊伍專業化」和「人才管理精益化」，支持他們獲得更高階的專業培訓和工作所需範疇以外的知識和技能。





報告期內，本集團搭建了「保利知行學苑」，為員工提供豐富的學習資源和契合自身需求的個人提升路徑。我們秉承「知行合一」的理念，明確了「明理、篤行、善進」的指導思想，並著重培養經營管理、專業技術及高技能三大人才梯隊。通過設定管理自我、管理團隊、管理業務三大能力培養目標，我們致力於實現「培養卓越人才、成就卓越置業」的願景。報告期內，本集團「保利知行學苑」已累計上線 96 門課程，實現線上學習總人次達 50 萬，人均學習時長達 45 小時。

報告期內

人均學習時長達

45 小時



經營管理人才培養

本集團聚焦核心管理幹部綜合能力的提升，通過多元領導力培訓，提升管理幹部在戰略思維、團隊管理和決策執行等方面的能力。

2024年，我們開展「睿才計劃」-「心安吾鄉 強企有我」領導力培訓，涵蓋「品質五力」提升、組織能力建設與行動學習、個人管理修為及領導力發展中心等多個方面，持續推動後備管理層「自我認知、自我發現、自我提升」。



保利置業集團「睿才計劃」領導力培訓

「心安吾鄉 強企有我」領導力培訓

2024 年 6 月，保利置業上海公司為持續加強公司幹部能力建設，促進管理人員個人領導力和管理能力的提升，開展了「心安吾鄉，強企有我」領導力培訓。培訓結合保利置業「1+6」領導力素質模型及年度「品質五力」管理要求，聚焦培養專業的經營者，提升中層管理人員體系化思維和把握管理重點的能力，致力於通過個人領導力的提升帶動組織能力的提升。



上海公司管理素質提升賦能培訓

專業技術人才培養

我們根據崗位需求設立了定製化培訓計劃，支持員工掌握工作所需的知識和技能，幫助員工不斷提升專業素養，確保其在各自領域內具備更強的執行力和創新能力。

為加強開發專業能力建設，保利置業各職能中心建立賦能專欄，包括品牌營銷中心「營銷·聚英堂」、工程管理中心「工程·精工坊」、成本合約中心「成本·精配間」、財務金融中心「財金·財智苑」等，營造「比、學、趕、幫、超」的良好學習氛圍，讓員工能夠通過不斷強化專業技能，明確並掌握自身的職業發展方向。

技能人才培養

本集團關注高技能人才隊伍建設，注重專業技能的提升與精細化管理。我們積極推動保利物業、保利商旅、保利微芯公司通過多元化、分層次、多類別的培養和激勵，全面推進科技人才、技能人才隊伍建設。

本集團倡導工匠精神，以賽代訓，開展全國技能能手選拔賽，營造崇尚技能、崇尚工匠精神的良好氛圍。

全國技能能手選拔賽

2024 年 9 月，保利集團第一屆職工技能大賽選拔賽暨保利置業全國技能大賽在武漢成功舉辦。來自保利物業、保利商旅全國各區域的 6,000 餘名員工中，160 名選手脫穎而出，參與了客服、消防、電工、餐廳服務和中式烹飪等五大項目的激烈角逐。

通過此次大賽，保利人展示了各自的專業技能，同時進一步夯實了「品質五力」和「服務五心」的核心競爭力，為推動企業技術進步和服務創新注入了新的動力。



全國技能大賽現場圖

新生力量培訓

聚焦培養年輕員工的職業技能和團隊協作能力，為企業未來的發展注入新活力，我們針對新員工開展一系列新生力量培訓。

「POLY 新生代」新員工入職培訓

2024 年，保利置業上海公司舉行「POLY 新生代」新員工入職培訓，開展企業文化、公司制度等培訓，帶領 40 餘名新員工參觀了保利大劇院，參與「保利品行」和趣味性技能比拼，以幫助新員工熟悉公司管理方式和業務流程。同時，通過舉辦「保利 N+」吐槽大會，傾聽員工心聲，共同探索公司發展的新思路。



保利置業上海公司舉行「POLY 新生代」現場圖

「夢飛揚 心啟航」新員工迎新會活動

2024 年，保利置業浙江公司開展「夢飛揚 心啟航」2024 年新員工迎新會活動，助力新員工更好地適應新環境、點亮新技能、實現新目標。

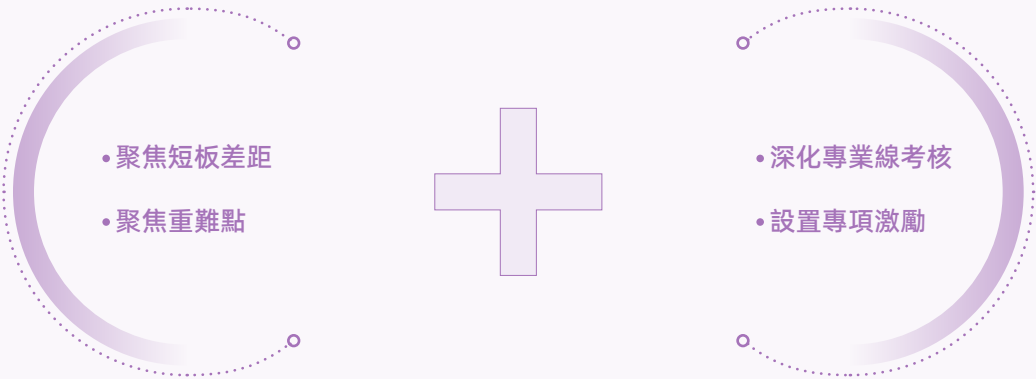
為幫助新員工深入認識保利置業，迎新會採用寓教於樂的方式，利用保利學苑、保利知行學苑學習平台，組織員工觀看《品讀保利》《這就是保利第三期：保利置業》視頻並開展趣味問答，讓新員工穿梭於保利 40 年發展的歲月中，感受紅色基因的歷史沉澱和藍色基因的開拓創新，為其注入企業文化自信和責任使命。



「夢飛揚 心啟航」2024 年新員工迎新會活動

員工發展

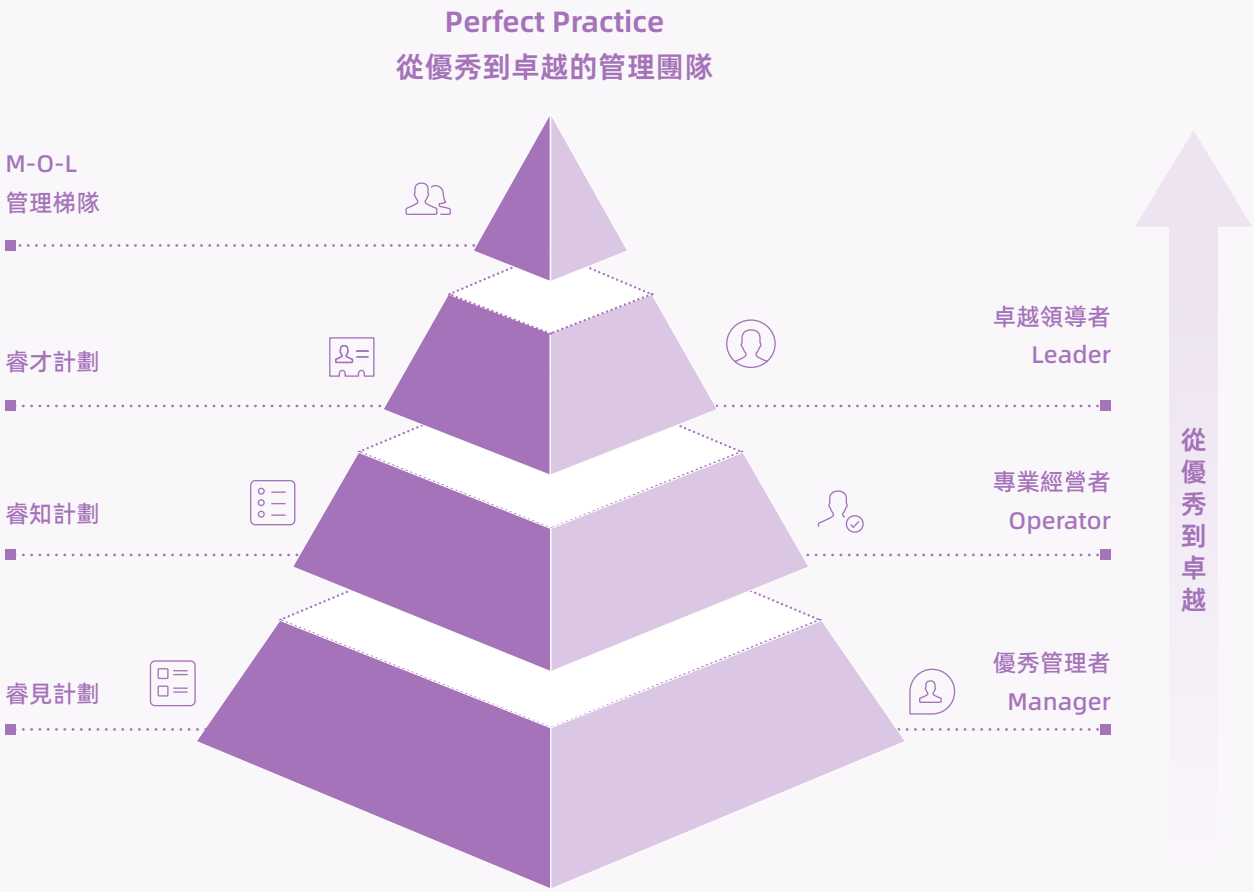
2024 年，本集團進一步全面優化考核評價機制。以「導向明確、突出重點、注重實效」為原則，聚焦短板差距，深化專業線考核，推動各條線建立以「品質五力」為核心的考核指標，明確專業提升方向和工作舉措，同時統籌各類重難點專項激勵設置，鼓勵推動重難點工作目標達成。



全面優化考核評價機制

我們定期對全部員工開展多維度的績效評估，從而更全面、客觀地評價員工的表現。以保利置業「1+6」領導力素質模型為行為準則，全面、科學評價年度工作目標完成情況和員工的能力素質、工作表現、工作業績。

本集團實施「睿才」「睿知」「睿見」三級人才培養與發展計劃，旨在通過優秀管理者、專業經營者和卓越領導者的三級管理階梯，打造一支從優秀到卓越的管理人才梯隊。通過系統化的培養機制，我們為不同階段的管理人才提供量身定製的培訓和發展路徑，幫助員工不斷提升領導力、戰略思維和業務能力，推動其在職業生涯中穩步成長。



三級人才培養計劃

此外，我們通過開展人才盤點工作，評估核心崗位人才結構與質量，評審人才缺口，制定清晰明確的戰略人才隊伍規劃。報告期內，我們完善人才儲備，甄選「睿才」「睿知」「睿見」三級梯隊人才超 200 人入庫，並建立專項人才庫、高技能人才庫，完善各類人才儲備。

報告期內

甄選「睿才」「睿知」「睿見」三級梯隊人才超

200 人入庫

職業健康與安全

本集團高度重視員工職業健康與安全，建立健全職業健康安全管理體系，為員工提供安全、健康的工作環境，注重員工的身心健康，營造安全生產文化，切實保障員工職業健康與安全。

安全管理體系

本集團始終遵循《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國消防法》《中華人民共和國特種設備安全法》等相關法律法規。2024 年，我們進一步完善管理體系，修訂《安全生產委員會工作辦法》《安全生產監督管理辦法》《安全生產考核辦法》《生產安全事故綜合應急預案》等管理辦法文件，新增《安全生產監督管理細則》細則文件，新增《安全生產監督管理檢查指引》《安全生產監督管理檢查問題分類指引》指引文件，加強安全生產及應急管理的全面性與執行力。

我們通過保利置業安全生產委員會，有效管理營運過程中的職業健康安全風險。保利置業安全生產委員會全面負責執行國家安全生產的方針政策和法律法規，結合企業發展規劃確立安全生產目標，監督並指導安全生產管理工作，積極參與事故調查處理並嚴格落實責任追究。

截至報告期末，保利物業、保利（香港）物業已通過職業健康安全管理體系認證。



職業健康安全管理體系認證證書

強化合作夥伴的安全管理

為加強相關方管理，預防協作項目實施過程中的安全風險，本集團制定《安全生產監督管理檢查指引》《安全生產監督管理檢查問題分類指引》和《工程獎罰管理細則》等內部管理制度，對相關方進入至退出的全流程進行安全監督與管理。

精益管治，
著力行穩致遠

美好生活，
匠築卓越品質

綠色家園，
守護和諧生態

以人為本，
賦能員工發展

同創共享，
築夢美好篇章

報告期內，保利置業香港公司監督合作方完成以下應急演練主題：

化學物品泄漏演習	火警演習	觸電處理演習	急救演習	中暑處理演習
1次	3次	3次	2次	2次

准入環節

- 嚴格執行招標前資格預審制度，並落實承包商的標前考察

入場環節

- 要求承包商在進場前對關鍵崗位人員進行面試，並組織入場合同交底和安全文明施工管理制度的交底

合作環節

- 要求必須足額配備合格的專職安全管理人員，確保安全管控工作到位
- 定期開展安全檢查，包括週安全檢查、月度平台安全檢查、不定時突擊檢查和季度檢查
- 定期盤點供應商履約情況，開展履約評價

相關方安全管理要點



健康安全職場

健康保障

本集團嚴格遵守《中華人民共和國職業病防治法》，致力於打造一個健康、安全的工作環境。我們每年為員工提供健康體檢，並與專業體檢機構合作為員工提供定製化的健康體檢項目。此外，我們為員工提供商業醫療保險福利，涵蓋門急診、住院、重大疾病、意外傷害等多個方面，旨在確保他們在面對健康挑戰時能夠得到及時、有效的支持與保障。



2024 年，本集團員工體檢覆蓋率達

100%

安全保障

2024 年

報告期內

本集團總部開展

154 標段次

我們未發生重大安全事故



為切實抓好安全生產工作，嚴防各類安全生產事故發生，我們持續優化隱患排查、分類管理、安全檢查機制，並制定風險管控應急預案。2024 年，本集團建立「4112」安全管理體系，對隱患排查問題進行分類管理，同時明確項目安全管理標準，為項目日常檢查提供了指引。

安全生產分級分類管控

- 制定「三類風險」問題清單，涵蓋基坑、腳手架、起重吊裝設備等關鍵安全問題，確保底線安全得到有效管控。

安全隱患排查

- 構建了分級監督檢查機制，通過日檢、週檢、月度及季度檢查，對安全隱患進行詳細排查，並在檢查後下發《整改通知單》，跟蹤整改。

第三方安全檢查

- 每季度開展覆蓋全部在建項目的安全專項檢查。
- 每年針對大型器械開展專項檢查。
- 對檢查發現的安全零容忍問題立即組織整改

安全文化建設

為提高員工安全意識與技能，我們組織開展多種安全生產相關培訓。報告期內，本集團通過開展安全生產會議、安全生產月活動、安全生產宣傳教育等，全面提升員工職業健康與安全的專業能力，持續夯實安全底線。



2024 年

本集團全年全系統組織各類應急演練

全年全系統組織各類培訓

1,575 次，48,722 人次參與

5,549 次，95,408 人次參與



2024 年安全生產工作會議

本集團每季度召開安委會成員及相關安全管理人員安全生產工作會議，研究分析當前安全生產形勢，部署下一階段安全工作。

- 安全管理制度細項宣貫專項培訓會議：約 600 人參加
- 「應知應會」安全知識考試：約 552 人參加
- 安全警示教育專項培訓：約 810 人參加
- 高層建築消防安全和大型商業綜合體消防安全培訓：共 1,784 人次參加
- 建築施工安全監管人員培訓：約 1,931 人次參與



安全生產工作會議現場

「安全生產月」系列活動

2024 年，本集團積極組織開展「安全生產月」系列活動，提升員工及相關方安全生產意識與能力。

保利置業廣西公司

保利置業廣西公司組織開展安全教育培訓、集中演練和宣誓活動，共 500 餘人次參與，全面提升了項目的安全生產管理水平。

通過張貼安全宣傳標語、懸掛橫幅，向施工人員分發安全學習書籍及知識資料，有效推廣「人人講安全」的理念。同時，組織內部制度及事故警示教育培訓，提升員工安全生產知識，並通過舉辦安全知識競賽，鞏固培訓成果。

此外，保利置業廣西公司組織開展安全行為宣誓活動，設置「安全簽字牆」，以進一步明確安全責任，增強員工的安全意識，確保將安全管理工作落實到位。



廣西公司安全教育培訓現場

保利置業上海公司

保利置業上海公司圍繞安全月開展了一系列安全宣傳主題活動。通過典型事故案例的學習和分析，組織觀看安全月主題片，強化員工對安全法規和紅線的認知。同時，通過急救培訓和應急演練，提升員工面對突發事件的應對能力，並進行隱患專項整治行動，有效排查和整改了潛在的安全風險。

此外，保利置業上海公司組織開展「安全宣傳諮詢日」活動，為員工和業主提供了安全知識諮詢和解答。



上海公司安全月啟動儀式

保利物業

2024 年安全生產月期間，保利物業圍繞「人人講安全、個個會應急——暢通生命通道」主題，開展了一系列安全生產宣傳活動，旨在提升員工及業主的安全意識和應急能力。

活動涵蓋了包括暢通生命通道、安全乘梯等在內 13 項安全生產主題宣傳，累計宣傳 19,555 次，覆蓋 596,709 人。

為進一步加深公眾理解，保利物業組織了監控中心和消防泵房開放日活動，吸引了 2,121 名業主及員工的積極參與。同時，通過 615 次的「避險逃生訓練營」「短視頻的展播」，以及 599 人參與的網絡知識答題活動，進一步增強了安全教育的互動性和趣味性。



保利物業安全教育現場

應急演練

本集團根據安全管控現狀和季節性要求，定期組織各類安全應急演練，涵蓋防風、防汛、防暑、消防安全、防物體打擊、有限空間作業等多個方面，全面提升應急響應能力和安全管理水平。

保利置業江蘇公司「個個會應急」演練活動

2024年，保利置業江蘇公司深入實踐「以練促防」策略，組織開展包括防台防汛、施工坍塌救援、高處墜落應急處理、觸電事故急救及消防安全在內的6次實戰化應急演練，累計覆蓋員工近300人，顯著增強了團隊的應急響應速度和員工的自我保護能力。

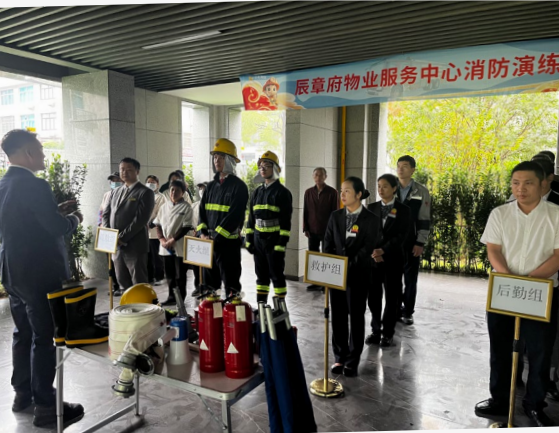
此外，保利置業江蘇公司強化災害性天氣的預防工作，建立天氣預警系統和應急預案，完善各類預警和應急救援措施。



江蘇公司應急演練現場

保利置業浙江公司安全演練活動

2024年，保利置業浙江公司全年開展共計90場次的應急演練，共計2,000人次參與，包含消防應急演練、電梯困人演練、防汛防台應急演練、有限空間演練、停水停電應急演練等。提升全體員工、業主及合作方的安全意識和應急能力。



浙江公司應急演練現場

保利商旅安全演練活動

2024年，保利商旅有針對性加強風險研判，進一步提高安全管理標準，全力防控安全風險。

消防安全方面，保利商旅全面排查整治酒店、寫字樓、餐廳、食堂、宿舍等人員密集場所的火險隱患，加強電動自行車集中充電點，堅決整治違規動火用電、易燃材料裝修、鎖閉阻塞逃生通道等突出問題，深入開展各種形式的消防演練、消防趣味運動會、有限空間應急演練等活動。



保利商旅消防演練現場

保利物業安全技能應急演練

2024年，為增強員工的安全技能應急操作方面，使員工熟練掌握正確的操作方法和應急處理措施，提高應對危險情況的能力，降低事故發生的可能性和事故造成的損失，保利物業組織開展各類應急演練活動。應急演練涵蓋防汛防台，停電、停水，電梯困人，群體事件，消防火災事故等多種應急情況，共計開展1,209次，參與人數達18,486人。



保利物業應急演練現場

保利置業各子公司安全文明獎項（2024 年）



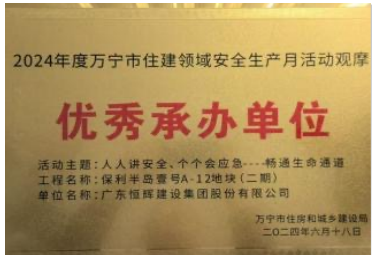
廣東省房屋市政工程安全生產文明施工
示範工地



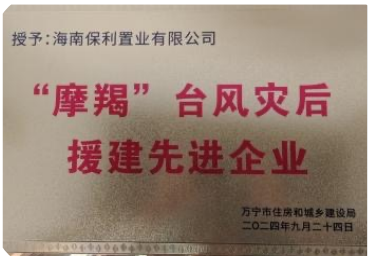
廣西壯族自治區建設工程施工安全文明
標準化工地



2024 年第 9 期武漢市房屋建築工地文明
施工紅榜工地



萬寧保利半島壹號 A-12 地塊一期項目榮獲
海南省建築安全文明施工標準化工地



萬寧保利半島壹號被萬寧市住建局評定為
先進企業



雲南喻翠園獲評年度省級建築施工安全
生產標準化工地

員工溝通及關愛

本集團高度重視員工的身心健康，通過暢通的溝通渠道和豐富多樣的關愛項目，我們為員工提供全方位的支持，幫助員工有效緩解壓力，以更好的狀態融入團隊。

員工溝通

本集團嚴格遵守《中華人民共和國工會法》《中國工會章程》《企業工會工作條例》《企業民主管理規定》相關要求，不斷完善《保利置業集團有限公司加強工會工作實施辦法》《保利置業集團有限公司廠務公開實施辦法》等內部管理辦法。

我們積極建立公開、透明及暢通的雙向溝通環境。員工可以通過董事長信箱、座談會、意見箱、職工代表大會、滿意度調查等方式提出訴求和建議。我們定期開展研討會和面對面交流，傾聽員工對企業發展、管理制度及其他事項的意見和建議。

員工溝通系列活動

2024 年，我們通過員工座談會、領導面對面交流、員工滿意度調查等方式，了解員工需求，解決員工問題，鼓舞更多員工以主人翁心態參與集團發展建設。



湖北公司「對話青年」座談會



上海公司「總經理午餐會」活動



江蘇公司「總經理午餐會」活動

員工關愛

本集團致力於為員工創造和諧、溫暖的工作環境，注重員工工作與生活的平衡，積極推動員工關愛與服務體系的完善。我們通過組織多樣化的文體活動，增強員工的企業歸屬感，努力打造充滿幸福感的職場氛圍。

2024·POLY 樂跑中國·上海站

2024 年，保利置業以「美好生活領創者」之姿，在全國 13 個站點舉辦了「2024·POLY 樂跑中國」活動，傳遞新時代健康、積極、活力的保利風采和企業面貌。

活動吸引來自全國各地的業主、商戶代表、媒體和數千名跑步愛好者參與，弘揚奧運精神，以激情和活力跑出蓬勃向上的「保利風采」。活動獲得超過 80 家主流媒體報道，曝光量超 2,000 萬次。同時，樂跑主題片《四十有為》和《致敬奔跑中的每個人》也獲得廣泛關注，登上國資委官網平台，激勵參與者成為自己的冠軍。



「2024·POLY 樂跑中國」活動

同行四十載 卓越向未來 | 保利置業全國聯動共慶 7·15 保利日

2024 年 7 月 15 日，保利集團成立 40 週年之際，保利置業聯動全國 13 大區域，開展豐富多彩的「保利日」企業文化和品牌營銷活動。在全國各地，舉辦了游園會、品牌集市、茶話會、微展覽等多樣化的活動形式，進一步講好新時代的保利的品牌故事。



7·15 品牌文化活動

「羽你跨山海 卓越向未來」羽毛球比賽

2024 年 11 月，保利置業廣東公司在順德協辦「羽你跨山海 卓越向未來」保利集團第七屆羽毛球賽，百餘名員工齊聚一堂，在集中展示競技水平的同時，加深彼此了解、增強了團隊凝聚力。



羽毛球比賽現場圖

「名醫大咖進樓宇」愛心義診活動

2024 年 10 月 18 日，保利置業雲南公司聯合社區、昆醫附一院在昆明保利中心 3 樓開展「引領聚合力 健康服務惠樓宇」愛心義診暨「名醫大咖進樓宇」共建活動。來自昆醫附一院 13 個科室的 20 餘名專家們解答了白領的各種健康問題，提供了專業的診療建議。



愛心義診活動現場圖

同創共享， 築夢美好篇章

05

本章節回應的聯合國可持續發展目標（UN SDGs）包括：



本集團致力於強化供應鏈管理並踐行社會責任，推動與合作夥伴以及社區的共同發展，攜手共創美好未來。我們構建負責任、可持續的供應鏈，鼓勵並支持供應商不斷提升產品和服務質量，以卓越的標準引領行業發展。同時，我們積極倡導並開展社會公益活動，增進民生福祉，為建設更加繁榮、和諧的社會貢獻力量。

本章節涉及的 HKEX 指標

B5.1/B5.2/B5.3/B5.4/B8.1/B8.2

本章節回應的 GRI 指標

2-8、2-27、3-3、203-1、203-2、308-1、308-2、408-1、409-1、414-1、414-2



負責任供應鏈

本集團致力於打造負責任的供應鏈，制定了供應商全生命週期管理流程，並將 ESG 理念延伸至供應鏈上下游各環節，促進價值鏈的可持續發展。我們堅持開放、平等的合作原則，強化可持續採購管理，同時注重供應商的溝通交流與能力建設，旨在構建陽光、開放、高效的新合作生態。

供應商管理體系

截至報告期末

本集團供應商庫中共有合格供應商

3,057 家

報告期內

供應商經濟合同履約比率達

100%

本集團嚴格遵守《中華人民共和國招標投標法》《中華人民共和國招標投標法實施條例》《中華人民共和國政府採購法》等法律法規，制定並落實《保利置業集團招標管理制度》《保利置業集團供方管理制度》《保利置業工程合格供方評估管理辦法》等一系列內部管理制度與辦法。我們的供應商庫體系分為全國供應商庫與區域公司供應商庫兩大層級，便於區域公司對供應商進行管理以及集團對供應商管理行為進行監督。我們建立涵蓋供應商引入、評估、分級、退出等全生命週期的標準化管理流程，並構建供應鏈「選、用、育、評」的動態管理機制，打造共生共贏的供應商管理體系。

供應商引入

- 我們設立了供應商招募、供應商資格預審、供應商考察、供應商入庫審批等供應商引入環節，從資質、資信、產品、質量、標杆業績、產能規模等方面篩選合格供應商。

供應商評估

- 在前期設計配合、合同簽訂、施工（或排產供貨）、驗收及售後服務等各個階段，我們實施對供應商的全方位評估，旨在考核並提升其履約能力與服務品質，同時強化我們的供應商管理能力。

供應商分級

- 根據供應商年度綜合評估結果，我們將供應商劃分為優秀、良好、合格、不合格四個等級，並針對各級供應商施差異化的項目選用方式及設定相應的承接額度。對於評估結果為優秀的供應商，我們實施獎勵措施，以表彰其優質表現。

供應商退出

- 針對履約過程中發生違規違法行為或被評為不合格的供應商，我們執行退出機制，持續優化供應商資源庫，以保障供應鏈的整體質量和韌性。

供應商管理體系

可持續採購

報告期內

因為社會責任不合規被否決的潛在供應商

0 家

因為社會責任不合規被中止合作的供應商

0 家

截至報告期末

在庫供應商簽署《廉潔合作承諾》《廉潔合作協議》

所有施工總承包商 至少獲得一個

質量 / 環境 / 職業健康安全管理體系認證

100%

集團層級集採合作供應商通過質量、環境及職業健康安全管理體系認證的比例分別為

95.54%、91.96%、91.96%

集團層級集採合作供應商有

46 家擁有綠色工廠認證

本集團積極推動可持續採購實踐的深入實施，將勞工權益、職業健康與安全、產品質量、環境保護、反貪腐及商業道德等 ESG 指標全面融入供應商的引入與評估流程中，確保採購活動的合規性，有效管控供應鏈風險，進一步強化供應鏈的安全性與穩定性。

供應商 ESG 管理

本集團制定並向供應商宣貫《保利置業集團供應商行為準則》，要求供應商簽署《遵守保利置業集團供應商行為準則的承諾書》，將 ESG 理念貫穿於供應鏈各環節，從而強化供應商的可持續發展意識與能力。

我們將 ESG 考量納入供應商引入決策，要求供應商提供信用等級證書、質量管理體系、環境管理體系、職業健康與安全管理體系等 ESG 管理相關認證證書，以考察供應商的 ESG 管理水平。

此外，我們通過供應商約談、調研、巡檢等多種方式，對供應商現狀、管理制度、操作流程、評估獎罰等方面進行梳理，強化供應商管理效能，並推動供應商的可持續發展。

廉潔管理

員工利益衝突管理是我們供應鏈廉潔管理的基石。我們通過《員工守則》明確規定供應鏈反貪腐的相關內容，要求員工以客觀、公平和獨立的方式開展工作，對任何形式的貪污賄賂持零容忍態度，杜絕貪污賄賂行為。

我們重視與合作夥伴訂立廉潔承諾，持續推進陽光採購工程，降低供應鏈貪污腐敗風險。供應商必須提供《廉潔合作承諾》作為入庫呈批必要附件；在合同簽約階段，雙方須簽署《廉潔合作協議》，作為合同必要附件。我們已建立廉潔合作監督機制，在相關協議中註明舉報渠道，建立監督台賬，並定期對供應商進行回訪，以確保合作過程中的廉潔性與透明度。

秉持著「依法依規、預防為主、公平公正、公開透明」的原則，我們根據《保利置業集團供方管理制度要求》，建立黑名單供方管理，對於被列入黑名單的供方（包括供方實際控制人），施行「一處違規、處處受限」聯合懲戒機制，在保利置業範圍內永久不得參與公司任何招投標活動。

綠色採購

本集團踐行綠色採購理念，優先採購具有可持續認證、低消耗、低能耗、無污染、多功能的綠色產品。在集採供方引入環節，我們要求其提供綠色工廠認證、能源管理體系認證、綠色建材認證等相關證明文件，持續提升綠色建材和綠色產品集採佔比。同時，我們積極引導供應商提升產品質量與環保性能，持續降低潛在的環保風險，從而推動整個產業鏈的綠色發展。



供應商溝通與賦能

本集團深諳與供應商溝通協作的重要性，致力於培育穩固而和諧的長期合作關係。我們建立多樣化的溝通渠道，聚焦質量、健康與安全、可持續發展等方面，及時與供應商進行溝通和反饋。同時，我們積極開展供應商培訓和整改，賦能供應商能力建設，攜手實現合作共贏。

供應商溝通



供應商賦能

我們持續深化與供應商的協作關係，採用線上、線下相結合的方式，鼓勵供應商積極參與供應商交流會和專題培訓，助力供應商提升產品與服務質量和可持續發展能力，為供應鏈的發展注入動力。報告期內，共計 1,424 人次供應商參與培訓。

蘇浙滬聯合供方庫

為響應國家對區域經濟一體化的戰略要求，蘇浙滬地區的工程建設項目日益增多。在此背景下，本集團憑借長三角地區的體量與服務半徑優勢，於 2024 年 10 月建立蘇浙滬聯合供方庫，鼓勵區域間優質供方資源共享，深化並鞏固長期穩定的戰略合作夥伴關係。我們充分利用區域集群的規模效益，進一步吸引外部優質供方資源，促進區域庫內供方良性競爭，持續優化與提升供方質量，共同推動區域工程建設的高質量發展。

踐行社會責任

本集團秉承「責任為本、發展至上」的核心價值觀，將社會責任作為企業發展戰略的重要組成部分。我們持續加強與業務影響社區的溝通，通過業務創新、公益捐贈和員工志願活動，支持鄉村社區發展、優質教育型，切實履行企業社會責任。

我們嚴格遵守《中華人民共和國慈善法》等相關法律法規，不斷完善《保利置業集團有限公司對外捐贈管理辦法》等內部管理制度，確保慈善捐款和公益活動的合規性和規範。

截至報告期末，本集團

員工志願者隊伍人數

832人

公益慈善捐贈的數額

3,754,730元

志願者服務次數

175次

消費扶貧總金額

1,055,895元

志願者服務總時數

1,418小時



鄉村振興

本集團積極承擔企業社會責任，主動履行社會義務，積極響應國家鄉村振興戰略，持續推動公益項目的發展。我們通過打造「保利少年志」和「保利是吾鄉」品牌 IP，致力於提升鄉村教育水平、改善民生保障、推動地區經濟發展，為鄉村振興貢獻力量。



教育振興

保利少年志·100 堂大師公開課

2024 年，「保利少年志」公益活動全新升級，攜手中國青年報傾力打造「2024 年保利少年志·100 堂大師公開課」，邀請科技、藝術、國學、音樂、運動等領域的大師在全國 30 餘座城市開展公益課堂，將星火酒遍每一個國之少年的心間。

- 保利置業貴州公司攜手書法大師，以「傳承東方，筆啟山河」為主題舉行書法課程傳授，從一筆一橫間啟序華夏五千年的底蘊，為少年點亮傳承的星火。
- 保利置業湖北公司組織 70 名小業主們前往盤龍城國家考古遺址公園和武漢歐亞博物館，邀請武漢歐亞博物館創始人講授大師公開課，共築少年夢想。
- 保利置業山東公司攜手保利山東省會大劇院開展打擊樂夏令營為孩子們開啟藝術教育和理想啟蒙。同時在自身項目結合舉辦游泳公開課、口才課、拳擊課、打擊樂課少兒實驗室等暑期課堂，豐富了 500 名少年的夏天。
- 保利置業深圳公司邀請同學們開展《「說出心中的夢想」小小主持人大師課》，引導孩子們學習主持技巧，為孩子們樹立自信、激發夢想。

保利少年志·上海研學之旅

2024 年 9 月，我們特別聯動中國青年報、復旦大學、保利工藝、保利文化、保利華信、中航八院，共同開展「保利少年志·上海研學之旅」。活動特別邀請了雲南寧蒗山區的鄉村少年跨越 2,800 公里來到上海，為他們打開一扇通往廣闊世界的大門。

「2024 年·眼界」以拓寬少年眼界為內核，旨在為中國少年夢助力一扇窗。在上海研學之旅中，大山少年開窗與大師對話，看到更廣闊的世界。少年們聽取了人文主題講座、感受了中華非遺之美、進行了專題演出、領略了大國重器，在諾基亞貝爾參訪中觸動信息脈搏，在攀岩課程裡奔赴成長與蛻變。



「2024 年·眼界」宣傳視頻封面

消費振興

2024 年，保利置業積極踐行國家戰略，履行央企責任，各子公司通過央企消費幫扶電商平台等方式採購定點幫扶縣產品，鼓勵員工參與央企消費幫扶活動專場、購買幫扶產品，全年消費幫扶累計採購超 105 萬元。

2024 年，保利物業積極響應鄉村振興使命，與貴州冊亨縣政府合作，助力完成「冊亨縣異地搬遷」並提供物業服務的同時，依託自身資源優勢，為其助銷山茶油，將當地農產品引薦給員工和客戶。

社區回饋

本集團聚焦於美好社區的建設，重視社區溝通，積極傾聽他們的需求和期望，以自身能力增強社區居民福祉，確保與社區和諧共處。

舊物煥新區域聯合活動

2024 年保利置業江蘇公司、雲南公司，以及保利物業鼓勵自身服務業主組織愛心捐贈活動，向偏遠、貧困地區的孩子們捐贈衣物及學習資料，上百名客戶、業主捐贈超 800 斤的閒置衣物，使得舊衣物煥發新活力，為貧困地區的孩子們在冬日感受到更多暖意。



舊物煥新活動員工合影

「以書換蔬 書心浙裡」公益活動

2024 年保利物業浙江區域公司舉辦了「以書換蔬 書心浙裡」社區活動，活動現場佈置了豐富的蔬菜展示區和圖書交換區，鼓勵業主分享閒置書籍，享受新鮮蔬菜。這一創新模式不僅促進了資源的更有效利用，更激發了小區業主對閱讀的興趣，增強了鄰裡間的互動與交流。



「以書換蔬 書心浙裡」社區活動現場圖

大海的禮物——漂流瓶體驗課

2024 年 10 月，保利置業雲南公司聯合保利物業，為保利城業主開啟漂流瓶體驗課，引導孩子們了解垃圾分類，讓他們在實踐中學會區分可回收物、有害垃圾等。通過這場寓教於樂的體驗課，小朋友們不僅學會了垃圾分類，也增強了保護海洋環境的意識。



漂流瓶體驗課現場圖

2024 年愛心無償獻血活動

2024 年，保利置業駐滬單位組織開展無償獻血活動，職工踴躍報名參與，以實際行動奉獻愛心，傳遞正能量，展現了保利置業人的社會責任感和奉獻精神。在本次獻血活動中，共有 31 位員工參與獻血。



無償獻血活動員工合影

義工行動

我們培養員工的社會責任感與公民意識，鼓勵員工作為志願者深入社區，參與各類公益項目和志願服務，通過實際行動為社會發展貢獻力量。

「3.12」義務植樹活動——為保利吾鄉植美好春光

2024年3月，本集團號召上百員工走入小區、走進社區、走向田野，開展多樣的植樹節活動。

我們通過「種植+認養」種樹形式，攜手業主共同打造社區綠色共建區。活動中，讓孩子們親手栽種小樹苗、與家長共製多肉盆栽享受難得的親子時光。此外，我們通過「以蔬易書」活動，搭建起公共閱讀空間，在業主心中播下知識的「種子」。

此次植樹節活動，本集團共計栽下203棵樹苗，覆蓋近600名業主及社會公眾，以實際行動為建設美麗中國貢獻力量。



義務植樹活動現場圖

清理亂堆放專項整治行動

2024年3月，保利置業湖北公司組織4名青年志願者前往中南新苑社區參與清理亂堆放專項整治行動，通過清掃樓道雜物，釋放公共區域，暢通消防生命線。



員工現場清掃圖

學雷鋒「彎腰行動」志願服務活動



「彎腰行動」參與員工合影

2024年3月，保利物業雲南區域組織團員青年志願者開展「弘揚雷鋒精神，共建美好家園」學雷鋒「彎腰行動」志願服務活動，積極對保利城、保利寧湖峰境小區道路及綠化帶內的垃圾進行清理，並對廣告欄進行擦拭，為小區整潔貢獻力量。

「文明你我共守 我認領我服務」路口文明引導志願服務活動

2024年，北京保利大廈組織開展「文明你我共守 我認領我服務」路口文明引導志願服務活動。活動中，北京保利大廈員工在早高峰時段引導車輛禮讓行人，整理地鐵站附近雜亂的共享單車，助力營造文明有序社會秩序。



路口文明引導志願活動現場圖

附錄一：ESG 政策列表

ESG 指標	2024 年內部政策名稱	2024 年遵守法律及規例名稱
A1 排放物		《中華人民共和國水污染防治法》
		《中華人民共和國大氣污染防治法》
	《安全文明施工管理條例》	《中華人民共和國土壤污染防治法》
	《裝修管理作業指導書》	《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》
	《施工注意事項》	《中華人民共和國防治陸源污染物污染損害海洋環境管理條例》
A2 資源使用	《綠色施工方案》	《中華人民共和國噪聲污染防治法》
	《環境保護制度》	《國家危險廢物名錄》
		《中華人民共和國環境影響評價法》
		《環境保護行政處罰辦法》
		《物業管理條例》
A3 環境及天然資源	《節材與材料資源利用制度》	/
	《節水與水資源利用制度》	
	《節能與能源利用制度》	
	《節地與施工用地保護制度》	
A4 氣候變化		《中華人民共和國環境保護法》
	《保利置業集團有限公司投資管理制度（2024 版）》	《建設項目環境保護管理條例》
		《規劃環境影響評價條例》
		《建築工程綠色施工規範》
B1 僱傭	《生產安全事故綜合應急預案》	《中華人民共和國節約能源法》
	《防台防汛應急預案》	《中華人民共和國可再生能源法（修正案）》
		《綠色建築評價標準》（GB/T 50378-2019）
B2 健康與安全	《保利置業集團有限公司員工手冊》	《中華人民共和國勞動法》
	《保利置業集團有限公司(房地產開發公司)薪酬管理辦法(2024 版)》	《中華人民共和國勞動合同法》
	《保利置業集團有限公司自銷團隊薪酬管理辦法》	《中華人民共和國勞動合同法實施條例》
	《保利置業集團商業管理團隊編制及薪酬管理辦法》	《女職工勞動保護特別規定》
	《保利置業集團有限公司招聘管理辦法（2024 年版）》	《職工帶薪年休假條例》
	《保利置業集團有限公司房修團隊編制及薪酬管理辦法》	《中國保利集團有限公司職工代表大會實施辦法》
	《中國保利集團有限公司加強工會工作實施辦法》	《保利置業集團有限公司加強工會工作實施辦法》
	《保利置業集團有限公司社會招聘供應商使用及評估管理辦法（2024 年版）》	《中國工會章程》
	《保利置業集團有限公司人力資源工作報告指引（2024 年版）》	《企業工會工作條例》
		《企業民主管理規定》
B3 發展及培訓		《中華人民共和國安全生產法》
		《中華人民共和國消防法》
		《建設工程安全生產管理條例》
		《中華人民共和國特種設備安全法》
		《中華人民共和國職業病防治法》

ESG 指標	2024 年內部政策名稱	2024 年遵守法律及規例名稱
B3 發展及培訓	《保利置業集團有限公司（房地產開發公司）崗位職級管理辦法》	/
	《保利置業集團有限公司企業領導班子和領導人員綜合考核評價辦法》	
	《保利置業集團有限公司銷售序列職級管理辦法》	
	《保利置業集團有限公司（香港）職級管理辦法》	
	《保利置業集團有限公司總部職能中心員工年度績效考評管理辦法》	
B4 勞工準則	《保利置業集團教育培訓管理辦法》	《中華人民共和國未成年人保護法》
	《保利置業集團在線學習平台管理規定》	
B5 供應鏈管理	《保利置業集團招標管理制度》	《中華人民共和國民法典》
	《保利置業集團供方管理制度》	《中華人民共和國招標投標法》
	《保利置業工程招標管理規定（集中採購類）》	《中華人民共和國招標投標法實施條例》
	《保利置業工程招標管理規定（非集中採購類）》	《中華人民共和國政府採購法》
	《保利置業諮詢、服務類業務招標採購管理規定》	《必須招標的工程項目規定》
	《保利置業工程供方管理規定（集中採購類）》	《必須招標的基礎設施和公用事業項目範圍規定》
	《保利置業工程供方管理規定（非集中採購類）》	《電子招標投標辦法》
	《保利置業工程合格供方評估管理辦法》	《工程建設項目施工招標投標辦法》
	《保利置業成本合約人員職業操守準則》	《工程建設項目貨物招標投標辦法》
	《廉潔合作協議》	《工程建設勘察設計招標投標辦法》
B6 產品責任	《廉潔合作承諾》	《工程建設項目質量驗收統一標準》GB50300-2013
	《保利置業集團供應商行為準則》	《建築地基基礎工程施工質量驗收標準》GB50202-2018
	《遵守保利置業集團供應商行為準則的承諾書》	《地下防水工程質量驗收規範》GB50208-2011
	《中國保利集團有限公司供應商廉潔黑名單管理辦法》	《砌體結構工程施工質量驗收規範》GB50203-2011
		《鋼筋焊接及驗收規程》JGJ18-2012
	《保利置業工程管理办法》	《混凝土結構工程施工質量驗收規範》GB50204-2015
	《保利置業工程監理管理細則》	《建築地面工程質量驗收規範》GB50209-2010
	《保利置業質量全流程管理細則》	《建築裝飾裝修工程質量驗收標準》GB 50210-2018
	《保利置業工程關鍵工序檢查點實施細則》	《屋面工程質量驗收規範》GB50207-2012
	《保利置業工程文檔管理細則》	《建築電氣工程施工質量驗收規範》GB50303-2015
B6 產品責任	《保利置業工程交底管理指引》	《電梯工程施工質量驗收規範》GB50310-2002
	《保利置業工程策劃作業指引》	
	《保利置業樣板先行操作指引》	
	《保利置業精工品質標準》（2024 版）	
	《保利置業土建工程質量標準》	
	《保利置業精裝工程質量標準》	
	《保利置業園林工程質量標準》	
	《保利置業水暖風電質量標準》	
	《保利置業防水工程質量標準》	
	《保利置業集採品類質量標準》	
B6 產品責任	《2024 年度工程檢查（保利錘）評估標準》	
	《業務管理辦法》	

附錄二： 關鍵績效表

ESG 指標	2024 年內部政策名稱	2024 年遵守法律及規例名稱
B6 產品責任	《保利物業社群文化運營指南（2024 版）》	
	《保利物業項目經理任職資格認證實施方案》	
	《保利置業集團營銷採購管理辦法》	
	《保利置業滿意度調研管理辦法》	
	《保利置業第三方維修及質保金管理辦法》	
	《保利置業客戶關係會議體系》	
	《保利置業神秘訪客檢查管理辦法》	
	《保利置業集團有限公司營銷管理制度》	《高層建築混凝土結構技術規程》JGJ3-2010
	《保利置業集團營銷管理辦法》	《建築與市政工程防水通用規範》GB55030-2022
	《保利置業集團有限公司品牌文化管理委員會工作指引》	《建築防火通用規範》GB55037-2022
	《保利置業集團有限公司輿情處置預案》	《消防設施通用規範》GB55036-2022
	《售示樣管控流程及辦法》	《建築節能工程施工質量驗收標準》GB 50411-2019
	《神秘訪客調研檢查管理辦法》	
	《保利置業集團客戶關係業務管理辦法》	
	《保利置業集團營銷體系績效管理辦法（2024 年修訂）》	
	《保利置業集團有限公司項目營銷團隊薪酬管理辦法（2024 年修訂）》	
B7 反貪腐	《保利置業集團有限公司信息系統基礎設施管理辦法》	
	《保利置業集團有限公司網絡安全管理辦法》	
	《保利置業集團有限公司廉潔風險防控手冊》	
	《保利置業房開子公司違規經營投資責任追究實施細則》	
	《保利置業關於設立基層紀檢監督員的實施方案》	
	《保利置業關於推動廉潔教育走深走實的實施意見》	
	《保利置業集團有限公司信訪舉報工作暫行辦法》	
	《保利置業集團有限公司內部審計管理辦法》	《中華人民共和國監察法》
	《保利置業集團有限公司經濟責任審計管理規定》	《中華人民共和國反洗錢法》
	《保利置業集團有限公司審計問題整改工作規範》	《中華人民共和國反不正當競爭法》
	《保利置業集團有限公司內部審計工作流程及質量控制工作細則》	《中華人民共和國反壟斷法》
	《關於全面推動保利置業「廉潔吾鄉」品牌建設的工作方案》	《防止賄賂條例》
	《保利置業集團合規管理制度》	
	《保利置業集團合法合規性審查管理辦法》	
	《保利置業集團全面風險與內部控制管理辦法（試行）》	
	《內控合規應用手冊》	
B8 社區投資	《內部控制自評價及監督評價手冊》	
	《中國保利集團有限公司定點幫扶工作管理辦法》	
	《中國保利集團有限公司對外捐贈管理辦法》	《中華人民共和國慈善法》
	《保利置業集團有限公司對外捐贈管理暫行辦法》	

環境績效指標 ⁴									
類別	單位	辦公及開發 ⁵		酒店 ⁶		商業項目 ⁷		物業管理	
		2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
能源指標									
柴油	升	600.00	0.00	4,882.00	310.00	3,211.00	3,720.16	19,585.33	11,719.40
汽油	升	233,893.08	190,881.18	20,820.00	22,633.12	0.00	1,662.00	19,699.88	24,832.55
天然氣	立方米	2,327.00	2,742.00	1,927,802.80	1,859,969.00	874,733.06	777,935.00	1,087.27	66,029.87
液化石油氣	千克	200.00	0.00	1,170.00	740.00	0.00	0.00	3,400.50	1,564.50
焦爐煤氣	立方米	0.00	0.00	192,631.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
外購電力	兆瓦時	17,710.69	17,210.11	28,216.12	27,832.00	31,872.73	29,981.34	139,628.79	154,982.61
綠色電力	兆瓦時	547.42	560.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.02
能源消耗指標 ⁸									
綜合能源消耗總量	兆瓦時	20,322.23	19,456.99	50,253.30	48,170.09	41,370.90	38,451.48	140,054.04	156,051.28
綜合能源消耗密度	兆瓦時 / 萬平方米	593.15	489.46	1,626.46	1,559.04	386.15	358.90	31.00	34.54
溫室氣體排放指標 ⁹									
範圍一溫室氣體排放 ¹⁰	噸二氧化碳當量	523.14	426.98	5,349.53	4,324.83	2,024.52	1,719.25	679.14	2,065.12
範圍二溫室氣體排放 ¹¹	噸二氧化碳當量	10,523.69	10,078.24	16,766.02	16,298.42	18,938.78	17,557.07	82,967.43	90,757.82
範圍三溫室氣體排放 ¹²	噸二氧化碳當量	/	384.87	/	5.82	/	0.00	/	11.47

⁴ 本集團 2023 年起環境績效指標按照業務板塊劃分，具體往年數據請見《保利置業集團有限公司 2022 環境、社會及管治報告》。

⁵ 本集團總部辦公、開發平台、銷售中心及保利星 / 保利微芯的環境績效數據。

⁶ 覆蓋本集團持有並投入營運的酒店物業。

⁷ 覆蓋本集團持有並投入營運，且在管面積超過 10 萬平方米的集中商辦物業。

⁸ 綜合能耗總量計算參考《綜合能耗計算通則》（GB/T2589-2020）。

⁹ 本集團溫室氣體排放主要源自自有車輛燃料燃燒、天然氣燃燒、液化石油氣燃燒、製冷劑使用散逸、外購電力。

¹⁰ 範圍一溫室氣體排放數據的計算方法參考國家發展改革委員會發佈的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南》、中華人民共和國生態環境部發佈的《陸上交通運輸企業溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》、《Greenhouse Gas Inventory Guidance – Direct Emissions from Mobile Combustion Source》及政府間氣候變化專門委員會（IPCC）發佈的《2006 年 IPCC 國家溫室氣體清單指南》及第六次評估報告（AR6）。

¹¹ 2024 年範圍二溫室氣體排放數據根據中華人民共和國生態環境部發佈的《關於髮佈 2022 年電力二氧化碳排放因子的公告》中 2022 年全國電力平均二氧化碳排放因子（不包括市場化交易的非化石能源電量）計算；為了保持一致性、可對比性，外購電力溫室氣體排放計算均採用基於市場的溫室氣體排放因子，2023 年範圍二溫室氣體排放數據根據中華人民共和國生態環境部和國家統計局發佈的《生態環境部、國家統計局關於髮佈 2021 年電力二氧化碳排放因子的公告》中 2021 年全國電力平均二氧化碳排放因子（不包括市場化交易的非化石能源電量）重新計算。

¹² 範圍三溫室氣體來自員工於公幹時所乘搭的航班所引致的溫室氣體，計算方法參考《中國產品全生命週期溫室氣體排放系數集（2022）》。2024 年起按板塊劃分範圍三溫室氣體排放數據，往年未拆分板塊進行統計，2022 年和 2023 年本集團範圍三溫室氣體排放分別為 182.53、499.83 噸二氧化碳當量。

環境績效指標									
類別	單位	辦公及開發		酒店		商業項目		物業管理	
		2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
總溫室氣體排放量 （範圍一、範圍二）	噸二氧化碳當量	11,046.83	10,505.22	22,115.55	20,623.25	20,963.30	19,276.32	83,646.57	92,822.94
總溫室氣體排放密度 （範圍一、範圍二）	噸二氧化碳當量 / 萬平方米	322.43	264.27	715.78	667.48	195.67	179.92	18.51	20.54
空氣污染物排放指標 ¹³									
一氧化碳（CO）	千克	1,160.48	873.68	160.50	401.60	0.00	4.22	132.53	99.39
氮氧化物（NO _x ）	千克	70.04	45.12	8.75	18.62	0.00	0.16	39.32	6.21
硫氧化物（SO _x ）	千克	3.46	2.82	0.31	0.33	0.00	0.03	0.31	0.37
顆粒物（PM）	千克	13.33	10.07	1.46	2.88	0.00	0.06	2.29	1.28
廢棄物產生指標									
有害廢棄物產生量	千克	11,574.23	4,268.35	9,402.30	5,985.76	1,093.00	512.00	58,396.50	27,344.50
廢電池	千克	97.88	62.69	849.60	3,063.36	73.00	78.90	7,533.16	4,170.62
廢墨盒	千克	1,004.84	400.46	557.20	215.30	60.00	48.00	3,871.78	2,301.81
廢燈管	千克	156.00	15.20	1,237.00	596.40	400.00	295.00	14,935.47	7,410.66
電子廢棄物	千克	1,315.50	450.00	5,660.50	1,846.70	550.00	73.00	9,761.24	6,209.52
其他有害廢棄物	千克	9,000.00	3,340.00	1,098.00	264.00	10.00	17.10	22,294.85	7,251.89
有害廢棄物密度	噸 / 萬平方米	0.34	0.11	0.30	0.19	0.01	0.005	0.01	0.01
無害廢棄物產生量	千克	106,527.05	401,152.00	4,849,000.00	4,489,524.00	4,857,500.00	5,521,030.00	220,281,131.00	204,977,783.42
生活垃圾	千克	106,287.00	400,897.00	4,798,000.00	4,458,631.00	3,685,500.00	4,557,660.00	163,880,350.00	164,658,052.25
其他無害廢棄物	千克	240.05	255.00	51,000.00	30,893.00	1,172,000.00	963,370.00	56,400,781.00	40,319,731.17
無害廢棄物密度	噸 / 萬平方米	3.11	10.09	156.94	145.30	45.34	51.53	48.76	45.37
水資源耗用指標									
總耗水量	噸	304,679.27	288,370.98	698,641.60	623,791.00	268,867.02	297,171.50	1,868,184.81	2,555,064.07
總耗水密度	噸 / 萬平方米	8,892.81	7,254.24	22,611.77	20,189.15	2,509.54	2,773.73	413.49	565.52
包裝材料耗用指標									
包材消耗量 ¹⁴	千克	不適用	不適用	5,748.00	1,543.00	不適用	不適用	不適用	不適用
包材消耗密度	千克 / 萬平方米	不適用	不適用	186.04	49.94	不適用	不適用	不適用	不適用

¹³ 本集團大氣污染物排放量來源於香港和上海總部及各區域公司的車輛排放數據。大氣污染物排放數據的計算方法參考自中華人民共和國生態環境部發佈的《道路機動車大氣污染物排放清單編制技術指南（試行）》以及聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告－附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》。

¹⁴ 酒店營運環節耗用的包裝紙箱總量。

社會績效指標				
類別	單位	2022	2023	2024
員工僱傭指標				
全體僱員人數	人	9,220	7,748	6,332
招聘新員工人數	人	/	1,269	1,337
招聘新員工僱傭率	%	/	21	21
招聘應屆畢業生人數	人	/	59	96
按性別劃分的 僱員人數	男性員工人數	人	5,184	4,257
	女性員工人數	人	4,036	3,491
	男性員工比例	%	56	55
	女性員工比例	%	44	45
按年齡組別劃 分的僱員人數	30 歲及以下員工人數	人	2,330	1,490
	30-50 歲員工人數	人	5,820	5,401
	50 歲及以上員工人數	人	1,070	857
	30 歲及以下員工比例	%	25	19
	30-50 歲員工比例	%	63	70
按僱傭類型劃 分的僱員人數	50 歲及以上員工比例	%	12	11
	全職員工人數	人	9,220	7,748
	兼職員工人數	人	0	0
	全職員工比例	%	100	100
按職級劃分的 僱員人數	兼職員工比例	%	0	0
	高級管理層	人	373	7
	中級管理層	人		303
	普通員工人數	人	8,847	7,438
	高級管理層比例	%	4.05	0.09
	中級管理層比例	%		3.91
	普通員工比例	%	95.95	96.00

社會績效指標					
類別		單位	2022	2023	2024
按學歷劃分的 僱員人數	研究生及以上	人	/	422	325
	本科	人	/	2,510	2,069
	大專	人	/	2,059	1,723
	高中及以下	人	/	2,757	2,215
	研究生及以上比例	%	/	5	5
	本科比例	%	/	32	33
	大專比例	%	/	27	27
	高中及以下比例	%	/	36	35
	總部員工人數	人	9,135	130	151
	長三角地區員工人數	人		1,630	1,375
按地區劃分的 僱員人數	珠三角地區員工人數	人		1,447	1,168
	西南地區員工人數	人		1,340	1,108
	其他地區員工人數	人		3,118	2,470
	香港地區員工人數	人	85	83	60
	總部員工比例	%	99	2	2
	長三角地區員工比例	%		21	22
	珠三角地區員工比例	%		19	18
	西南地區員工比例	%		17	18
	其他地區員工比例	%		40	39
	香港地區員工比例	%	1	1	1
按業務類別劃 分的僱員人數	房地產開發員工人數	人	1,851	1,693	1,606
	商業運營員工人數	人	1,456	1,204	1,109
	物業管理員工人數	人	5,789	4,720	3,513
	其他員工人數	人	124	131	104
	房地產開發員工比例	%	20	22	25
	商業運營員工比例	%	16	16	18
	物業管理員工比例	%	63	61	55
	其他員工比例	%	1	2	2
員工平等與多元化指標					
管理層中的女性員工人數		人	/	77	61
管理層中的女性員工比例		%	/	25	27

社會績效指標					
類別		單位	2022	2023	2024
管理層中 30 歲及以下員工比例		%	/	/	0.44
管理層中 30 - 50 員工比例		%	/	/	76.11
管理層中 50 歲及以上員工比例		%	/	/	23.45
僱傭合規指標					
員工勞動合同簽訂率		%	100	100	100
員工社會保險覆蓋率		%	100	100	100
僱員流失比率指標					
員工流失總人數		人	/	1,911	1,748
員工總流失率		%	28	25	28
按性別劃分的 僱員流失比率	男性員工流失比率	%	28	25	24
	女性員工流失比率	%	28	25	32
按年齡組別劃 分的僱員流失 比率	30 歲及以下員工流失比率	%	46	51	64
	30-50 歲員工流失比率	%	23	17	17
	50 歲及以上員工流失比率	%	20	26	25
按地區劃分的 僱員流失比率	總部員工流失比例	%	28	8	11
	長三角地區員工流失比例	%		18	28
	珠三角地區員工流失比例	%		33	34
	西南地區員工流失比例	%		32	29
	其他地區員工流失比例	%		22	25
	香港地區員工流失比例	%		28	35
	房地產開發員工流失比率	%		10	9
按業務類別劃 分的僱員流失 比率	商業運營員工流失比率	%	25	27	28
	物業管理員工流失比率	%	35	31	37
	其他員工流失比率	%	6	2	5
職業健康與安全指標					
因工死亡人數		人	0	0	0
因工死亡人數比率		%	0	0	0
因工傷損失工作日數		日	849	1,064	960
員工體檢覆蓋率		%	100	100	100
員工培訓指標					
總受訓僱員人數		人	8,211	6,971	6,039

社會績效指標					
類別		單位	2022	2023	2024
僱員培訓總小時數		小時	533,929	464,353	1,116,611
人均培訓時間		小時	58	60	176
員工培訓覆蓋率		%	89	90	95
員工培訓投入總額		元	/	3,357,855	3,123,988
人均培訓投入		元 / 人	/	433	517
按性別劃分的 受訓員工百 分比	男性員工受訓百分比	%	56	55	54
	女性員工受訓百分比	%	44	45	46
按職級劃分的 受訓員工百 分比	高級管理層受訓百分比	%	4.54	0.10	0.15
	中級管理層受訓百分比	%		4.35	3.59
	普通員工受訓百分比	%	95.46	95.55	96.26
按性別劃分， 每名僱員完 成受訓的平均 時數	男性員工受訓平均小時數	小時	58	60	176
	女性員工受訓平均小時數	小時	58	60	176
按僱員類別劃 分，每名僱員 完成受訓的平 均時數	高級管理層平均小時數	小時	90	304	255
	中級管理層平均小時數	小時		102	211
	普通員工平均小時數	小時	57	58	175
供應商指標					
供應商總數		家	3,610	3,197	3,057
總部		家	3,563	/	112
長三角		家		520	1,009
珠三角		家		625	584
西南地區		家		457	509
其他地區		家		1,413	801
香港地區		家	47	182	42
海外地區		家	0	0	0
供應商通過質量、環境、職業 健康安全管理體系認證的比率	施工總承包商	%	/	100	100
	集團層級集採 合作供應商	%	/	/	95.54
經濟合同履約率		%	/	100	100
因為社會責任不合規被否決的潛在供應商數量		家	/	0	0

社會績效指標				
類別	單位	2022	2023	2024
因為社會責任不合規被中止合作的供應商數量	家	/	0	0
社會公益指標				
員工志願者隊伍人數	人	1,159	601	832
志願者服務次數	次	683	194	175
志願者服務總時數	小時	7,310	1,079	1,418
公益慈善捐贈的數額	元	7,004,000	7,178,000	3,754,730
消費扶貧總金額	元	1,442,698	1,327,736	1,055,895

管治績效指標				
類別	單位	2022	2023	2024
商業道德及反貪腐				
涉貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的訴訟案件	件	0	0	0
開展的商業道德及反貪腐專項培訓場次	次	14	14	10
員工累計參與商業道德及反貪腐專項培訓人次	人次	1,542	2,164	3,447
員工累計參與商業道德及反貪腐專項培訓總時數	小時	8,724	9,096	8,179
董事參與商業道德及反貪腐專項培訓場次	次	5	4	3
董事累計參與商業道德及反貪腐專項培訓人次	人次	15	12	12
董事累計參與商業道德及反貪腐專項培訓總時數	小時	60	48	43

附錄三：香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		所在章節
A：環境		
A1：排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	綠色家園，守護和諧生態
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	關鍵績效表
關鍵績效指標 A1.2	直接（範圍 1）及能源間接（範圍 2）溫室氣體排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	關鍵績效表
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	關鍵績效表
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	關鍵績效表
關鍵績效指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	綠色經營
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	綠色開發 綠色經營
A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。 資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	綠色家園，守護和諧生態
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及 / 或間接能源（如電、氣或油）總耗量（以千個千瓦時計算）及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	關鍵績效表
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	關鍵績效表
關鍵績效指標 A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	綠色開發 綠色經營
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	綠色開發 綠色經營
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量。	關鍵績效表
A3：環境及天然資源		
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	綠色家園，守護和諧生態
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	綠色開發 綠色經營
A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	應對氣候變化

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		所在章節
關鍵績效指標 A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	應對氣候變化
B：社會		
僱傭及勞工常規		
B1：僱傭		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	以人為本，賦能員工發展
關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	人才管理
關鍵績效指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	人才管理
B2：健康與安全		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	職業健康與安全
關鍵績效指標 B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	關鍵績效表
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	關鍵績效表
關鍵績效指標 B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	職業健康與安全
B3：發展及培訓		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	人才管理
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層）劃分的受訓僱員百分比。	關鍵績效表
關鍵績效指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	關鍵績效表
B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強製勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	人才管理
關鍵績效指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強製勞工。	人才管理
關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	人才管理
營運慣例		
B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	負責任供應鏈

附錄四：GRI 標準索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		所在章節
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	關鍵績效表
關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	負責任供應鏈
關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	負責任供應鏈
關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	負責任供應鏈
B6：產品責任		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： （a）政策；及 （b）遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	美好生活，匠築卓越品質
關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	本集團在業務營運過程中不涉及產品召回
關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	客戶權益
關鍵績效指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	風險管理
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	精美產品
關鍵績效指標 B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	客戶權益
B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： （a）政策；及 （b）遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	風險管理
關鍵績效指標 B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	風險管理
關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	風險管理
關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	風險管理
社區		
B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	踐行社會責任
關鍵績效指標 B8.1	專註貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。	踐行社會責任
關鍵績效指標 B8.2	在專註範疇所動用資源（如金錢或時間）。	關鍵績效表

使用說明	保利置業在 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日參照 GRI 標準報告了在此份 GRI 內容索引中引用的信息
使用的 GRI 1	GRI 1：基礎 2021

披露項	披露議題	位置
通用標準		
GRI 1: 基礎 2021		
GRI 2: 一般披露 2021		
組織及其報告做法		
2-1	組織詳細情況	關於保利置業
2-2	納入組織可持續性報告的實體	關於本報告
2-3	報告期、報告頻率和聯繫人	關於本報告
2-4	信息重述	關於本報告
活動和工作		
2-6	活動，價值鏈和其他業務關係	關於保利置業
2-7	員工	人才管理 關鍵績效表
2-8	員工之外的工作者	負責任供應鏈 關鍵績效表
管治		
2-9	管治構架和組成	企業管治
2-10	最高管治機構的提名和遴選	企業管治
2-11	最高管治機構的主席	企業管治
2-12	在管理影響方面，最高管治機構的監督作用	企業管治
2-13	為管理影響的責任授權	企業管治
2-14	最高管治機構在可持續性報告中的作用	ESG 管治體系
2-16	重要關切問題的溝通	與持份者溝通
2-17	最高管治機構的共同知識	ESG 管治體系 應對氣候變化
2-18	對最高管治架構的績效評價	企業管治
2-19	薪酬政策	企業管治
2-20	確定薪酬的程序	人才管理

披露項	披露議題	位置
戰略、政策和實踐		
2-22	關於可持續發展的戰略聲明	可持續發展藍圖
2-25	彌補負面影響的程序	風險管理
2-26	尋求建議和提出關切的機制	與持份者溝通
2-27	遵守法律法規	ESG 政策列表
利益相關方參與		
2-29	利益相關方參與的方法	與持份者溝通
GRI 3：實質性議題 2021		
3-1	確定實質性議題的過程	重要性評估
3-2	實質性議題清單	重要性評估
3-3	實質性議題的管理	重要性評估
議題標準		
GRI 201：經濟績效 2016		
201-2	氣候變化帶來的財務影響以及其他風險和機遇	應對氣候變化
201-3	固定福利計劃義務和其他退休計劃	人才管理
GRI 203：間接經濟影響 2016		
203-1	基礎設施投資和支持性服務	踐行社會責任
203-2	重大間接經濟影響	踐行社會責任
GRI 205：反腐敗 2016		
205-1	已進行腐敗風險評估的運營點	風險管理
205-2	反腐敗政策和程序的傳達及培訓	風險管理
205-3	經確認的腐敗事件和採取的行動	風險管理
GRI 206：不當競爭行為 2016		
206-1	針對不當競爭行為、反托拉斯和反壟斷實踐的法律訴訟	風險管理
GRI 301：物料 2016		
301-1	所用物料的重量或體積	關鍵績效表
GRI 302：能源 2016		
302-1	組織內部的能源消耗量	關鍵績效表
302-3	能源強度	關鍵績效表
302-4	降低能源消耗量	綠色開發 綠色經營

披露項	披露議題	位置
302-5	降低產品和服務的能源需求量	綠色開發 綠色經營
GRI 303：水資源與污水 2018		
303-1	組織與水作為共有資源的相互影響	綠色經營
303-2	管理與排水相關的影響	綠色經營
303-5	耗水	關鍵績效表
GRI 304：生物多樣性 2016		
304-1	組織在位於或鄰近保護區和保護區外的生物多樣性豐富區域擁有、租賃、管理的運營點	綠色開發
304-2	活動、產品和服務對生物多樣性的重大影響	綠色開發
GRI 305：排放 2016		
305-1	直接（範圍 1）溫室氣體排放	關鍵績效表
305-2	能源間接（範圍 2）溫室氣體排放	關鍵績效表
305-3	其他間接（範圍 3）溫室氣體排放	關鍵績效表
305-4	溫室氣體排放強度	關鍵績效表
305-5	溫室氣體減排量	綠色開發 綠色經營
305-6	臭氧消耗物質（ODS）的排放	關鍵績效表
305-7	氮氧化物（NO _x ）、硫氧化物（SO _x ）和其他重大氣體排放	關鍵績效表
GRI 306：廢棄物 2020		
306-1	廢棄物的產生及廢棄物相關重大影響	綠色開發 綠色經營
306-2	廢棄物相關重大影響的管理	綠色開發 綠色經營
306-3	產生的廢棄物	關鍵績效表
306-5	進入處置的廢棄物	關鍵績效表
GRI 308：供應商環境評估 2016		
308-1	使用環境評價維度篩選的新供應商	負責任供應鏈
308-2	供應鏈的負面環境影響以及採取的行動	負責任供應鏈
GRI 401：僱傭 2016		
401-1	新進員工僱傭率和員工流動率	人才管理
401-2	提供給全職員工（不包括臨時或兼職員工）的福利	人才管理

披露項	披露議題	位置
GRI 403：職業健康與安全 2018		
403-1	職業健康安全管理體系	職業健康與安全
403-2	危害識別、風險評估和事故調查	職業健康與安全
403-3	職業健康服務	職業健康與安全
403-4	職業健康安全事務：工作者的參與、意見征詢和溝通	職業健康與安全
403-5	工作者職業健康安全培訓	職業健康與安全
403-6	促進工作者健康	職業健康與安全
403-7	預防和減緩與業務關係直接相關的職業健康安全影響	職業健康與安全
403-8	職業健康安全管理體系適用的工作者	職業健康與安全
403-9	工傷	關鍵績效表
403-10	工作相關的健康問題	職業健康與安全
GRI 404：培訓與教育 2016		
404-1	每名員工每年接受培訓的平均小時數	關鍵績效表
404-2	員工技能提升方案和過渡協助方案	人才管理
404-3	定期接受績效和職業發展考核的員工百分比	人才管理
GRI 405：多元化與平等機會 2016		
405-1	管治機構與員工的多元化	企業管治 人才管理
GRI 406：反歧視 2016		
406-1	歧視事件及採取的糾正行動	人才管理
GRI 408：童工 2016		
408-1	具有重大童工事件風險的運營點和供應商	人才管理 負責任供應鏈
GRI 409：強迫或強製勞動 2016		
409-1	具有強迫或強製勞動事件重大風險的運營點和供應商	人才管理 負責任供應鏈
GRI 414：供應商社會評估 2016		
414-1	使用社會評價維度篩選的新供應商	負責任供應鏈
414-2	供應鏈的負面社會影響以及採取的行動	負責任供應鏈
GRI 416：客戶健康與安全 2016		
416-1	評估產品和服務類別的健康與安全影響	精美產品 精心服務

披露項	披露議題	位置
416-2	涉及產品和服務的健康與安全影響的違規事件	精美產品 精心服務
GRI 417：營銷與標識 2016		
417-1	對產品和服務信息與標識的要求	客戶權益
417-2	涉及產品和服務信息與標識的違規事件	客戶權益
417-3	涉及營銷傳播的違規事件	客戶權益
GRI 418：客戶隱私 2016		
418-1	與侵犯客戶隱私和丟失客戶資料的經證實的投訴	客戶權益



保利置業集團有限公司

POLY PROPERTY GROUP CO., LTD.

於香港註冊成立之有限公司

Incorporated in Hong Kong with limited liability

Stock Code 股份代號: 00119