



保利发展
2025年度
可持续发展报告
SUSTAINABILITY REPORT

目录

contents

- 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
- 11 公司可持续发展治理安排
- 14 高质量发展专题--“好生活体系”

环境篇

- 22 应对气候变化
- 32 生态环境友好
- 44 资源与循环经济

21

社会篇

- 61 促进员工发展
- 87 稳固价值链基础
- 106 推动社会共融

60

治理篇

- 118 公司治理
- 125 风险管理与内部控制
- 129 商业道德

117

附录

- 133 可持续发展绩效列表
- 136 可持续发展指标索引
- 147 意见反馈

133

报告编制说明

时间范围

2025 年 1 月 1 日至 2025 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	指	保利发展控股集团股份有限公司及各下属公司
物业公司	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
锦汉公司	指	广州市保利锦汉展览有限公司
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《中国企业可持续发展报告指南（CASS-ESG 6.0）》、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）》《上市公司自律监管指南第 4 号——可持续发展报告编制》、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股份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 <http://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

“

2025年，是“十四五”规划的收官之年，也是房地产行业从规模扩张向品质时代转轨的攻坚之年。这一年，国家首次将“好房子”写入政府工作报告，明确提出推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，为行业的高质量发展指明了方向。

作为国家战略的坚定践行者，保利发展始终心怀“国之大者”，秉承“和者筑善”的品牌理念，积极响应人民群众对“住有优居”的美好期盼。我们认为，从“好房子”到“好生活”，不仅是物理空间的迭代，更是对居住本质认知的升级。保利发展以“好生活”为纲，将“好产品、好服务”作为实现路径，以产品力承载品质，以服务力传递温度，让好房子成为好生活的载体。2025年，公司实现营业收入3,081亿元、利润总额97亿元。在这一经营成果的背后，是越来越多新业主的信任托付，是客户满意度的稳步提升，是对“好房子”的认可，也是对“好生活”最温暖的回应。

过去的一年，我们紧扣国家政策导向，将ESG实践与“好生活”理念深度融合，以绿色为底色，以协同为桥梁，以合规为基石，将“住有优居”的理念落到实处。

低碳筑行，以绿色底蕴筑基“好生活”

绿色发展，久久为功。保利发展秉持绿色发展初心，将“双碳”战略融入企业发展基因。我们深知，好生活的底色，必然是与自然的和谐共生。这一年，公司在不动产投资开发、不动产经营及不动产综合服务三大主业上协同推进绿色实践。依托“房地产碳排放管理模型”，聚焦建材生产、建造施工和运营三大生命周期阶段，系统推进碳减排工作。我们以“好房子”六维性能底盘重新定义绿色人居，全年新增绿色建筑星级标准项目合计703万平方米，让节能降碳成为优居生活的标配。在住宅、商办、公寓项目运营中，我们通过能效优化持续推动在管项目节能降碳；在不动产综合服务方面，会展业务板块旗下家居礼品展通过广州碳普惠实现碳中和，获颁“碳中和声明”证书。当减碳数据融入万家灯火，当节能理念化作窗前绿荫——我们看见，“好生活”正在这片用低碳守护的家园里，悄然生长。

聚力赋能，以协同共进温暖“好生活”

央企担当，枝叶关情。保利发展始终坚守“美好生活领创者”的定位，让“好生活”不仅停留在社区围墙之内，更延伸至社区之外的广阔空间。这份守护，始于每一位保利人的成长，终于每一位业主的微笑。我们深耕人才沃土，搭建“领军、百帅、点将、练兵”四级人才培养体系，实现培训覆盖率100%，让员工与企业共成长，以人才厚度支撑服务深度。我们以“好服务”守护民生幸福。2025年，“保总热线”覆盖全国700余个项目，严格执行30分钟响应、24小时上门服务承诺，让服务的温度直达人心，助力实现从“住有所居”到“住有优居”的服务升级。我们更以乡

村振兴为战略支点，投入1,613万元公益捐赠，联动上下游约400家合作企业共筑产业生态，将城市的高品质居住理念与乡村的美好生活向往紧密相连。从造房到造生活，保利发展正以实际行动，助力乡村振兴、推动协同进步，让“好生活”在城乡共融中落地生根。

笃行致远，以合规治理护航“好生活”

合规为基，治理为魂。保利发展作为国有骨干企业，始终将规范治理视为行稳致远的核心战略。我们持续完善“董事会-管理层-执行层”多层次治理架构，构建“三道防线”全面风险管理体系，将ESG风险纳入管理理念。这一年，我们开展安全生产“雷霆行动”，围绕安全管理、隐患治理与文化宣贯三大维度细化15项重点任务，深化安全管理；我们完成四轮全体一线员工合规培训，全年实现零重大合规风险事件；我们始终坚守履行稳定市场主体责任，积极服务和回报各类投资者，持续完善信息披露工作机制，连续12年获上海证券交易所信息披露最高评级（A级）。我们始终相信，高标准治理不仅是我们稳健前行的底气，更是我们的责任，用透明与稳健，守护每一份“好生活”。

2026年，是“十五五”规划的开局之年。保利发展将继续以“国家战略导向、市场需求导向、专业能力导向”为指引，坚持以“好生活”为核心，将“好产品、好服务”融为一体提供给客户。我们将继续探索人与自然共生、城市与社区共融、服务与业主共情的发展路径，唯有以“好生活”为纲，方能真正定义“好房子”。面向未来，保利发展将以高质量发展筑牢根基，以可持续发展引领前行，让“好生活”在责任与坚守中，行稳致远。

公司基本信息

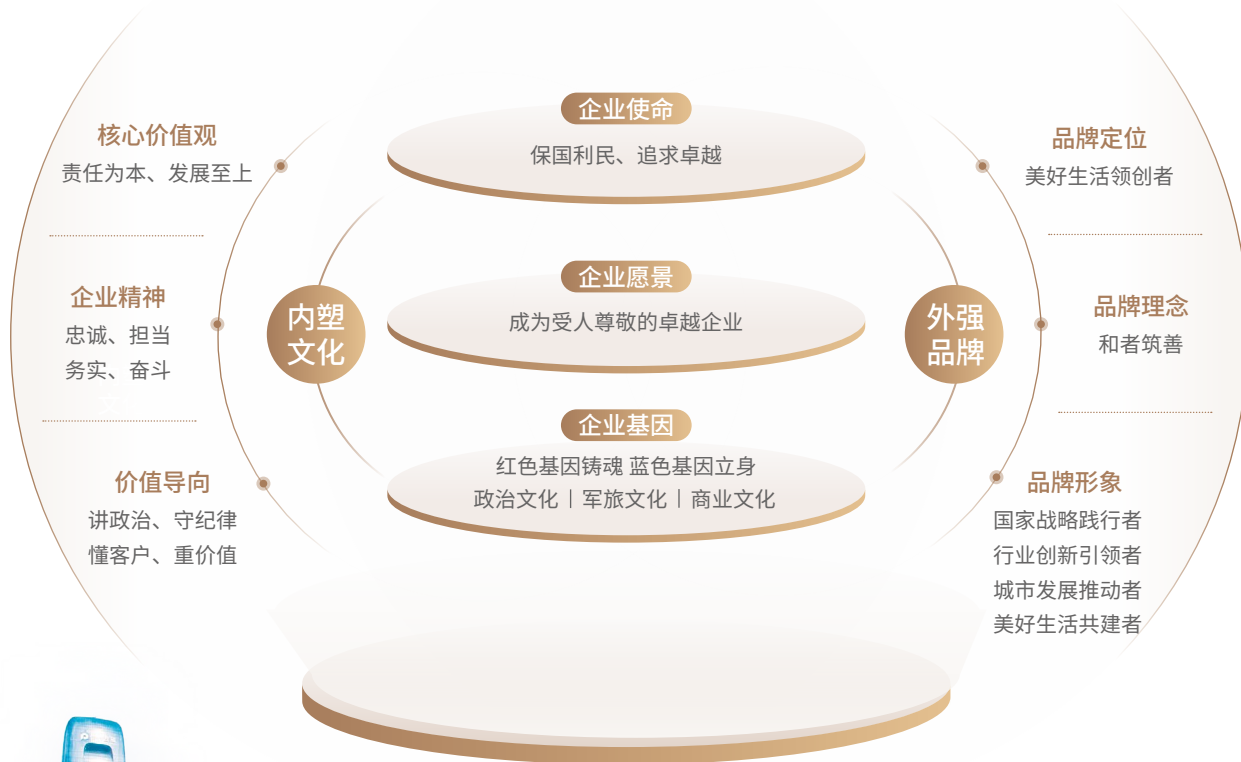
公司简介

保利发展控股集团股份有限公司（SH600048），简称保利发展，成立于1992年，是中国保利集团控股的大型上市公司。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 etc 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。

公司以“和者筑善”为品牌理念，以“保国利民，追求卓越”为企业使命；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

和者筑善

承担央企责任，塑造卓越文化，以“和者筑善”品牌理念牵引赋能业态发展。

保利发展控股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。

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。



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，是保利发展诞生于军旅的底色。我们传承“二十字军规”，致力“和者筑善”，十五年稳居央企第一，穿越周期稳健经营，持续做强、做优、做大。

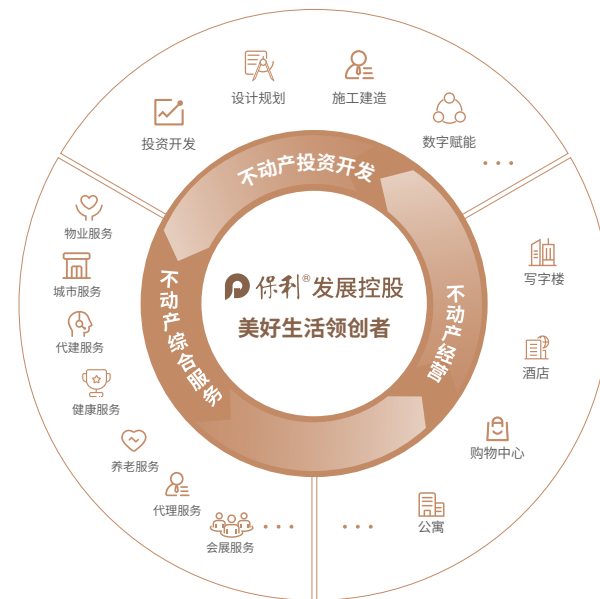


立身之基

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。

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，以指导企业在可持续发展道路上取得更大成效。

双重重要性分析







作为房地产行业可持续发展的践行者，保利发展依托科学的评估流程与方法，系统开展涵盖财务重要性、影响重要性的双重重要性评估，搭建可持续发展议题体系，为精准识别关键议题、回应各利益相关方期待筑牢决策框架。



步骤一

结合保利发展现状及背景

保利发展结合自身经营实际，综合分析政策法规、公开信息及业务模式、价值链发展现状，绘制完成业务关系与利益相关方分布情况表，系统梳理并明确了公司业务关系、利益相关方布局及可持续发展方向，具体内容如下：

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	<ul style="list-style-type: none"> 政府 / 监管机构 股东 / 机构投资者 / 券商分析师 	<ul style="list-style-type: none"> 环境友好、环境合规 投资回报、业绩创造
 工程施工	<ul style="list-style-type: none"> 政府 / 监管机构 合作伙伴 	<ul style="list-style-type: none"> 资源节约、环境友好 供应链管理、行业共荣
 项目营销	<ul style="list-style-type: none"> 客户 新闻媒体 	<ul style="list-style-type: none"> 优质产品及服务、负责任营销
 物业经营	<ul style="list-style-type: none"> 客户 社区 / 公益组织 	<ul style="list-style-type: none"> 优质产品及服务 社区公益、社区环保、社区管理
 内部运营	<ul style="list-style-type: none"> 员工 合作伙伴 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 客户 股东 / 机构投资者 / 券商分析师 	<ul style="list-style-type: none"> 优质产品及服务 资产回报率、经营管理

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。

关注披露标准



综合参考 GRI 标准、联合国可持续发展目标 (SDGs)、《国际财务报告可持续披露准则》、中国社科院《中国企业可持续发展报告指南 (CASS-ESG 6.0)》、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)》《上市公司自律监管指南第 4 号——可持续发展报告编制》等标准，识别及分析最新的可持续发展议题披露要求。

关注资本市场需求



聚焦 ESG 评级机构与相关指数对议题的关注和要求，更新资本市场评级议题库。

开展对标分析



对标国内外同行优秀的可持续发展相关的信息披露，识别并确定行业关注的重点议题。

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 项管治议题，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。

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 项重要性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 项重要性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。

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	员工	客户	合作伙伴	政府 / 监管机构	社区 / 公益组织	股东 / 机构投资者 / 券商分析师	新闻媒体
期望与诉求	<ul style="list-style-type: none"> 员工权益保护 健康与安全 员工培训与发展 	<ul style="list-style-type: none"> 提供优质的产品与服务 装配式与绿色建筑 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 应对气候变化 环境与生态共融 乡村振兴和社会公益 	<ul style="list-style-type: none"> 公司治理 风险管理 双碳战略 加强利益相关方沟通 	<ul style="list-style-type: none"> 加强利益相关方沟通 商业道德 乡村振兴和社会公益
回应策略	完善员工权益保护制度，搭建阶梯式培训体系，强化安全生产管理，定期开展道德合规培训。	聚焦“好产品、好服务、好生活”，通过“六大精标”打造安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”；建立客户满意度追踪机制，通过数字化工具优化服务流程。	建立供应链 ESG 评估体系，制定《商业道德合作公约》，开展年度合作伙伴合规培训，设立知识产权协同保护机制。	制定双碳实施路线图，建立合规风险预警系统，参与行业标准制定，定期披露环境管理数据。	开展社区低碳改造计划，设立乡村振兴专项基金，建立建筑废弃物循环利用示范基地，定期举办生态保护主题活动。	优化 ESG 治理架构，制定《气候信息披露指引》，升级智能风控系统，设置投资者 ESG 沟通专岗。	建立媒体信息中心平台，定期组织 ESG 主题采访，发布第三方鉴证报告，设置媒体监督快速响应通道。
沟通渠道及频率	内部 OA 平台、季度员工大会、年度培训计划	客户满意度调查(年度)、线上服务平台(实时)	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)	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)	公益项目(年度)、社区沟通(年度)	业绩说明会、重大事项临时公告(即时)、投资者热线(即时)	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	公司治理	
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	2025 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	2025 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	公司治理	
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	

双重重要性结果

2025年保利发展双重重要性矩阵



重要性议题影响、风险与机遇分析

针对具有财务和影响重要性的议题，公司从多维度开展了风险与机遇识别，并将评估范围延伸至上下游价值链。在信息披露上，重点报告优先议题的年度管理措施与进展；在管理实践上，依托公司内控与风险管理机制，强化议题全过程管理，严控风险、把握机遇，推动可持续发展目标有效落实。

排序	范畴	议题	主要影响性质		影响周期 ¹			影响范围			潜在风险	潜在机遇	潜在财务影响
			正面	负面	短期	中期	长期	上游	运营	下游			
1	社会	提供优质的产品与服务	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	· 产品质量或交付问题可能引发投诉及声誉受损	· 提升产品力有助于增强品牌溢价与客户粘性	营业收入↑ 销售费用↓
2	环境	资源与循环经济	✓			✓	✓	✓	✓		· 资源价格波动及浪费可能推高开发和经营成本	· 提高资源利用效率可实现降本增效	营业成本↓
3	环境	装配式与绿色建筑	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	· 前期投入高及技术不成熟可能影响项目收益	· 政策支持与绿色溢价带来市场竞争优势	营业收入↑ 资本开支↑
4	社会	供应链与行业发展	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	· 供应商履约或质量问题影响工程进度与品质	· 构建稳定供应链有助于提升协同效率	营业成本↓ 管理费用↓
5	治理	公司治理	✓		✓	✓	✓			✓	· 治理机制不完善可能导致决策失误及经营风险	· 完善治理体系有助于增强投资者信心	融资成本↓
6	环境	应对气候变化		✓		✓	✓	✓	✓	✓	· 极端天气及政策收紧可能影响项目开发及运营	· 提前布局低碳转型有助于获取绿色融资支持	资本开支↑ 融资成本↓
7	社会	员工权益保护	✓		✓	✓	✓			✓	· 劳资纠纷或用工风险可能影响组织稳定性	· 健全保障体系有助于提升员工凝聚力	管理费用↑
8	社会	推动业务创新和服务经济发展	✓			✓	✓			✓	· 创新投入不确定性可能带来回报风险	· 创新业务有助于培育新的增长动能	营业收入↑ 研发费用↑
9	社会	健康与安全		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	· 安全事故可能导致人员伤亡及经济损失	· 强化安全管理有助于降低事故成本	营业外支出↓
10	治理	商业道德		✓	✓	✓	✓	✓	✓		· 腐败或违规行为可能引发法律及声誉风险	· 强化合规有助于提升企业信誉与合作机会	营业外支出↑
11	环境	环境与生态共融	✓			✓	✓	✓	✓	✓	· 环评不达标可能导致项目受限或延期	· 生态友好项目有助于提升项目价值	营业收入↑
12	环境	废弃物管理		✓	✓	✓	✓	✓	✓		· 处置不当可能引发环保处罚及成本增加	· 推动资源化利用有助于降低处理成本	营业外支出↑
13	治理	风险管理		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	· 风险识别不足可能导致经营及财务损失	· 完善风控体系有助于提升抗风险能力	资产减值损失↓
14	社会	乡村振兴和社会公益	✓			✓	✓			✓	· 投入产出不确定可能影响资源配置效率	· 公益投入有助于提升品牌形象与社会认可	营业外支出↑
15	社会	员工培训与发展	✓			✓	✓			✓	· 培训投入较高且短期难以转化为绩效	· 人才能力提升有助于支撑长期发展	管理费用↑
16	环境	双碳战略	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	· 低碳转型成本较高可能增加资金压力	· 碳管理能力提升有助于形成长期竞争优势	融资成本↓ 资本开支↑
17	治理	加强利益相关方沟通	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	· 沟通不足可能引发信任缺失及声誉风险	· 高效沟通有助于提升各方协同与信任	融资成本↓

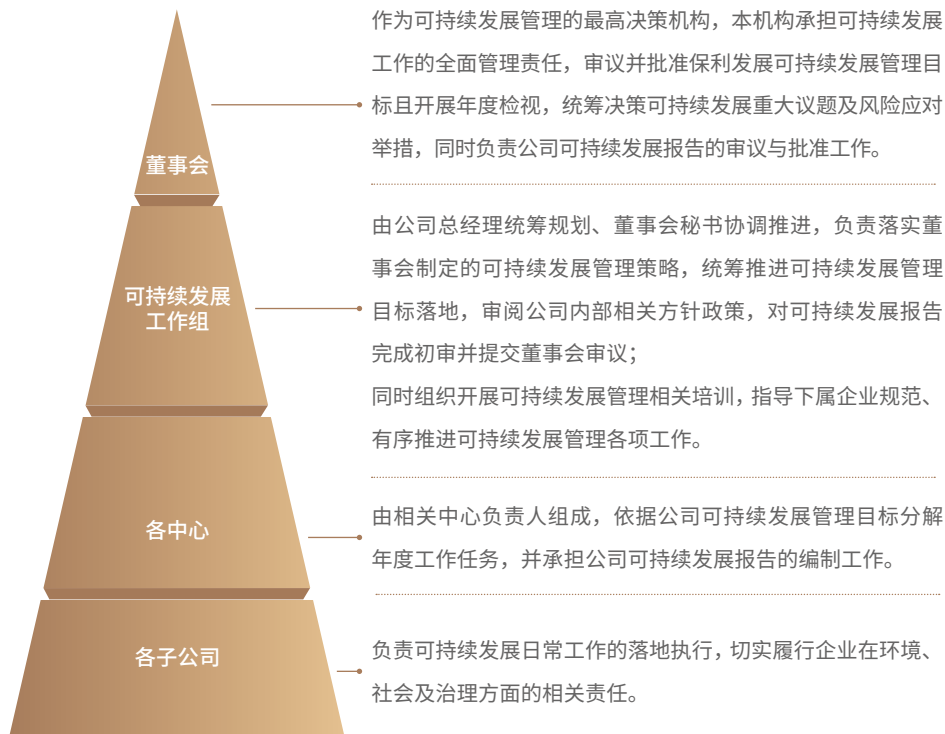
¹ 影响周期划分为：短期为1年以内（2025年），主要对应当前经营周期；中期为1至5年（2026-2030年），与国家及公司“十五五”规划周期相衔接；长期为5年以上（2031年及以后），主要反映资产运营及战略转型带来的持续影响。

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监会《上市公司治理准则》和上海证券交易所《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管治架构，有效落实可持续发展管理。

可持续发展管治架构



可持续发展战略



2025 年可持续发展绩效

经济指标

归属于上市公司
股东净资产

1,919 亿元

归属于上市公司
股东净利润

10 亿元

总资产

11,883 亿元

营业收入

3,081 亿元

销售金额

2,530 亿元

环境指标

新增满足绿色建筑
标准面积

703 万平方米

新建项目中

255 万平方米
引入可再生能源技术

范围一与范围二温室气体排放总量

567,126 吨二氧化碳当量

能源总耗量

135,780 吨标准煤

总用水量

1,922 万吨

循环用水量

250 吨

社会指标

员工总人数

44,445 人

女性员工占比

43%

员工人均培训
时长近

134 小时

员工及承包商员工安全
培训覆盖率

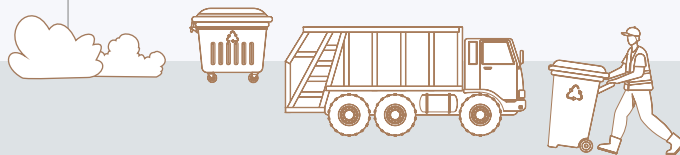
100%

供应商数量

25,206 家

公益慈善捐赠总投入

1,613 万元



可持续发展荣誉

2025 年上市公司可持续发展
最佳实践案例

中国上市公司协会

2025 年度财联社致远奖 -
环境友好 (E) 先锋企业奖

财联社

2025 人民企业社会责任案例 -
保利发展建设绿色
低碳好房子

人民网

第三届国新杯
ESG 卓越央企金牛奖

中国证券报

中国 ESG 上市公司
央企先锋 100

中央广播电视总台财经节目中心

最佳上市公司奖
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究会、
半月谈杂志社





“好生活体系” 高质量发展专题

在城市迈向高质量发展的新阶段，住房的价值内涵正在发生深刻变化。人们对居住的期待，已从“有没有”转向“好不好”，从单一的居住功能，升级为对品质、健康、绿色与长期价值的综合追求。在这一背景下，打造“好房子”，兑现“好生活”，不仅是房地产行业高质量发展的重要方向，也是企业践行社会责任、回应客户需求的重要体现。

2025年中央城市工作会议将“建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子”确立为国家战略，标志着住房品质提升进入新阶段。保利发展积极承接这一战略，坚持以人为本、回归居住本质，通过持续提供“好产品、好服务”，扎实兑现“好生活”承诺。

以“好生活”为纲，我们逆向策划产品与服务。不仅满足客户显性需求，更主动创造客户对美好的生活向往。这一切的起点是客户的真实需求，并以产品的六大核心性能为坚实底盘，以深厚的品质文化为根基，融合在地文化的独特灵魂，通过长期稳健的运营予以保障，并由高效、柔性、高品质的供应链体系作为支撑，共同构建起美好生活的新范式。我们聚焦服务于首次置业、功能改善、品质改善及高端改善这四类家庭，其核心目标，是让每一所房子超越物理空间的属性，真正进化为能够安放情感、承载理想的“生活容器”。

土壤：以客户需求为蓝图，重新定义“好房子”

随着住房消费升级，客户对品质的关注已延伸至安全耐久、健康舒适、绿色低碳、智慧便捷、社区服务等多元维度。保利发展搭建了系统的客户研究体系，覆盖城市、市场及客户等多个维度，深度识别城市特征、了解客户真实、多样化的需求，以此描绘“好房子”的产品蓝图。

我们基于对客户居住痛点的系统性研究，从建筑耐久、环境健康、社区配套、服务响应等具体问题出发，将客户需求转化为可量化、可执行的建设标准与技术指标，贯穿于规划设计、工程质量、材料选型与服务运营的每一环节，实现了从“经验式开发”到“体系化品质管理”的全面转变。在这一体系下，“好房子”不仅是一套住宅，更是围绕居住全生命周期体验的综合性解决方案。



底盘：构建“六维性能底盘”，夯实产品品质基础

在“好生活体系”中，保利发展提出以耐久、舒适、绿色、智慧、精美、温情六维性能底盘作为产品力的核心支撑，通过系统化指标规范，全面提升住宅产品的基础性能。通过这一六维性能底盘，保利发展将“好房子”的核心特征转化为一套可执行、可评估的产品体系，使品质建设更加系统化与标准化。



根：品质管理标准引领，驱动产品品质持续提升

围绕“高品质的品质建造体系”，以系统性体系化推动品质建造，从优质供方、合约策划、产品设计、建造标准、交付查验全流程明确管理要求及管控动作，形成保利发展“企业管理标准和技术标准”，持续推动产品品质提升。

聚焦建筑、园林、精装、机电、地库等产品敏感点，建立了品质工艺标准体系，从好房子六维价值进行综合考量，形成品质工艺 100 项工艺工法红线要求、园林、精装、幕墙等专项工艺标准，为品质落地提供充分的技术支撑。

建立覆盖项目全周期的品质跟踪档案，对项目全周期品质、客户满意度、交付率、品质评估等关键指标，进行集中跟踪。分类细化品质考核内容，分展示、续销、交付三类突出品质管控重点，进行差异化管控。

保障：长期运营，打造全周期居住体验

“好房子”的价值不仅在于产品本身，更在于覆盖客户“购房—交付—入住—焕新”全生命周期的持续服务与体验保障。保利发展将长期运营视为企业核心竞争力，将服务品质提升至与产品品质同等重要的位置。围绕“住得好、住得久”，我们持续升级长期服务能力，整合集团的酒店、商业、文旅等生态资源，打造一站式权益平台，提供覆盖全生活场景的专属服务；通过全天候的社区配套与会所运营体系，打造品牌化的社群活动，迭代适老化改造，房屋焕新等，让每一位业主不仅买到好房子，更持续享受便捷、美好的居住体验。

魂：在地文化为内核，赋予产品精神气质

我们注重对项目所在地的地域特色、历史脉络与在地生活方式的深入研究和理解，并致力于将其转化为可感知的设计语言，使产品的精神气质与目标用户产生深层共鸣。通过社会观察与用户调研，我们提炼具有代表性的地方文化元素，如侨乡文化、非遗技艺等，并巧妙地融入项目设计之中，以提升产品的独特辨识度与情感连接。集团层面倡导并支持将属地文化的符号、材料、工艺与色彩等基因融入项目实践，并推动此类优秀实践沉淀成可复用的经验。

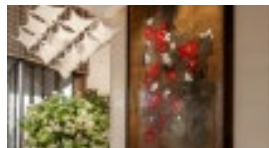
“十二大非遗传承”



鎏金



金箔彩绘



大漆



剪纸



铜凿剪纸



锤纹



唐彩



竹编



铜打



广彩



金属玉



螺钿

支撑：协同优质供应链，打造全链条品质保障

我们以客户需求为起点，以“好房子”产品标准为牵引，系统构建高效、柔性、高品质的供应链体系，为产品品质提供全链条保障。

我们围绕产品品质提升核心，通过整合行业优质资源，建立全国统一的供方平台与六大类工程优选库，实施分类分级、动态评价的精细化管理，现已新增优质供方 250 余家，并整合价值观一致、聚焦品质与创新的战略供应商，构建起高端供应链库。

在运作层面，我们推行三大主材集中封装与分级适配机制，强化供方履约的过程管控与全流程线上阳光管理。同时，供应链管理向施工端延伸，建立了精装、园林、幕墙等集团层面施工方优选库，并已完成高端石材、门墙柜一体等关键领域的供应链穿透工作，有效降低了供应链风险。

通过明确的产品分类分档标准，以及严格的准入、考核与退出机制，我们持续优化供方结构、推动能力升级，确保每一环节精准匹配产品品质要求，真正落实“客户决定产品，产品决定供应链”的管理体系。

果实：聚焦多元需求，标杆项目多点落地

基于“好生活体系”，保利发展构建了覆盖首次置业、成长改善、高端提升到终极改善等不同家庭需求的现代人居产品矩阵，并在多个城市实现标杆项目落地，将体系化的性能标准、在地文化精神与长期运营服务，转化为可感知、可体验的居住空间与生活场景。

案例

广州保利玥玺湾——于珠江之上，演绎“好房子”的全维价值

广州保利玥玺湾是保利发展“好生活体系”在高端产品线的标杆实践，作为多功能综合体和垂直住商融合项目，全面落地六维性能底盘，项目亮点包括：

耐久

以玻璃幕墙+陶板+金属铝板（四涂两烤工艺）组合的湾流立面、316不锈钢管材隐蔽工程等筑牢资产保值根基。框筒结构与C70钢芯混凝土高效释放活性空间，再经专业高标养护，让建筑历久弥新、穿越时间周期，实现资产长期增值。

智慧

首次系统性搭建专项机器人服务团队，协助全能管家团提供更及时、个性化的服务。通过超级智脑建立AI智能管家系统，辅助智慧家庭管理。

舒适

重构高端居住空间标准；衡温、衡静、衡净、衡洁、衡氧、衡洁、衡光、衡压八大居住科技精准解决居住痛点。

精美

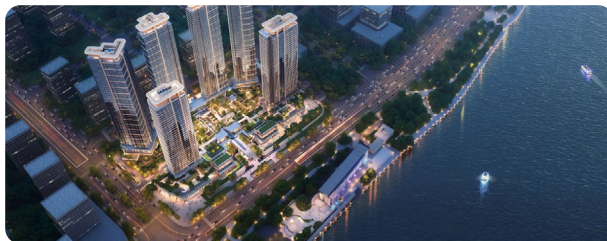
汇聚十二位工艺大师，将熔铜、鎏金、大漆、掐丝等十二大非遗技艺融入归家空间，复刻西周凤鸟纹与六大瑞兽，方寸之间尽显传统礼序。

温情

通过近万平方米的艺术会所与自持商业，构建功能复合的配套服务体系。依托“金钥匙+大管家”双认证物业服务，我们提供精细化、人性化的社区运营，并组织高品质社群活动，促进邻里融合与资源共享，持续提升业主的归属感与社区长期价值。

绿色

首次引入汽车行业领先的座舱与室内空气质量标准，基于有害物释放周期，全过程检测监控，环保指标高于国家标准。



通过11米盖板与20米首层抬高的“浮岛规划”，实现户户瞰江的居住体验



首次搭载带全屋水地暖的八衡舒适系统，实现远洋式环境自调节



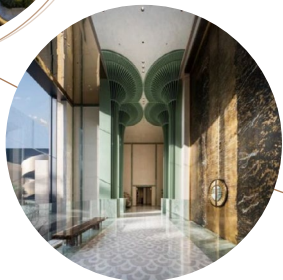
浮岛花园实景

案例

杭州保利奥博天珺——只此青绿，一座城市的诗意栖居

作为保利发展“好生活体系”中首座在地文化价值演绎作品，杭州奥博天珺以“只此青绿”为精神内核，以《千里江山图》为美学线索，将杭州的山水气韵、宋韵风雅与当代生活深度融合，打造一座有文脉、有温度、可传承的东方藏品大宅。

园区以“青绿”为色谱，串联风雨连廊与十大高定花园，步移景异，宛如行走的《千里江山图》。建筑立面创新采用自主研发的“钱塘春芽”青绿陶棍，历经百次釉色调试，融合西湖潋滟与龙井茶山之色，辅以南宋官窑“冰裂纹”肌理，让传统技艺在当代建筑中重生。



下沉庭院实景图

案例

三亚保利海晏仁境——14年深耕，以长期运营兑现“诗与远方”

三亚保利海晏仁境是保利发展在三亚海棠湾南区历经14年系统性开发形成的住宅项目，体现了从“开发建设”向“片区运营”转型的可持续模式。

运营层面构建全周期服务体系，涵盖24小时管家、离岛房屋养护、接送机等服务，并与附近医疗资源合作建立绿色就医通道，增强社区健康支持能力。社区内设约3,200平方米多功能会所，满足住户多样化的社交需求。

高品质人居的实现依赖长期投入与系统性运营。通过跨周期资源配置、公共设施共建与持续服务供给，海晏仁境为可持续居住社区的建设提供了可复制的实践路径。



海晏仁境会所实景图

2025 年，保利发展



交付面积达

1,621 万平方米

实现

13.75 万套项目的高质量、高标准如期交付



合同销售金额达

2,530 亿元

销售面积

1,235 万平方米，稳居行业前列



荣获中指研究院“2025 中国房地产交付力优秀企业 TOP1”；



在克而瑞发布的“2025 年中国房地产企业产品力 TOP100”评选榜单中，位列“产品力十强房企 TOP2”，并获“2025 年度中国房地产企业产品力十强企业”“2025 年度中国好房子企业 TOP10”“全国十大产品系”“全国十大作品”“2025 年度中国好房子作品 TOP20”等多项荣誉。



中国房地产报“寻找中国好房子”调研团队走进保利发展，实地探访标杆项目

结语

行业的未来，属于那些真正为人民群众造好房子、造好生活的企业。保利发展深知，这份责任，重若千钧。站在“十五五”新征程的起点上，作为国家“好房子”战略的践行者，保利发展将推动房地产行业高质量发展提升至前所未有的高度，以央企责任回应时代命题，切实增强人民群众获得感、幸福感、安全感。



环境篇

响应上交所《指引》议题

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

保利发展将应对气候变化视为企业可持续发展的重要议题，系统识别物理风险与转型风险，将气候风险管理融入公司治理与运营流程，以绿色低碳转型为抓手，在筑牢风险防线的同时，积极把握绿色发展带来的战略机遇。

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、各中心及各子公司的气候变化管治架构，有效推动气候相关风险管理。

气候相关治理机构	组织构成	职权与工作	专业技能与能力	信息报告机制	监督与决策
 决策层	董事会	董事会对公司气候变化负有最终责任，对气候相关影响、风险和机遇进行监督管理，对工作的方针政策和战略规划进行决策，监督气候变化相关风险和机遇识别过程和结果，对气候变化相关目标进行审阅检讨，听取经营层对于气候变化事宜的汇报并提出建议。	<ul style="list-style-type: none"> 能力：气候影响分析决策能力，气候风险意识； 提升规划：定期参与气候变化相关培训与交流。 	气候相关影响重大决策	气候相关治理是保利发展全面风险管理和全环节治理中的重要一环，将气候相关影响、风险和机遇纳入重大决策考虑之中，同时通过风险管理三道防线开展逐级监督及指标考核工作。
 经营层	可持续发展工作组	由公司总经理统筹规划，董事会秘书协调，对公司气候变化相关工作进行整体部署和系统推进，统筹制定重大政策和战略规划，开展气候变化和低碳发展风险与机遇的识别，管理气候变化相关目标，明确公司不同业务中心及下属公司气候变化相关职能。	<ul style="list-style-type: none"> 能力：气候影响统筹协调能力，气候风险意识； 提升规划：定期参与气候变化相关培训与交流。 	气候相关影响应对处置方案	
 执行层	各中心各子公司	由各中心社会责任与 ESG 工作对接人负责承接气候相关风险应对策略，制定一线实施方案，部署落实应对措施，定期向总部社会责任工作组汇报气候相关风险应对工作成效。	<ul style="list-style-type: none"> 能力：气候影响应对处理能力，气候风险预防意识； 提升规划：定期开展一线及管理人員的气候培训，宣贯气候风险意识。 	气候相关影响落实举措	

为系统应对极端天气带来的急性物理风险，公司已建立专项管理制度，涵盖制度建设、组织分工与执行机制。制度层面，我们制定《极端天气应急预案》与配套的应急物资管理机制，覆盖公司所有区域及第三方单位。在职责分工上，由安全生产委员会统筹决策，各部门负责人落实主体责任，相关职能部门协同开展物资储备、风险预警、演练协调等工作。执行中，我们建立动态风险排查与预警机制，每半年组织跨部门应急演练，并定期对预案执行效果与物资储备情况进行复盘评估，持续优化管理体系。

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	2025~2026 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	2026~2030 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 ²	气候适应性	气候转型计划
转型风险	政策及法规风险	<p>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。</p> <p>运营：自身地产开发业务须满足拿地条件、施工许可及环境法律法规所提出的监管要求。</p>	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，面临合规风险。	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	<p>上游：地产开发板块供应商所需绿色建筑技术要求提高。</p> <p>运营：各板块开展绿色设计、建造、改造的趋势增加。</p>	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。保利发展已成立和智建筑，助力提升装配式建筑表现。
	市场风险	<p>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。</p>	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。

² 未能采用定量披露的原因：相关影响难以从整体经营及财务数据中有效区分，量化估计的可靠性不足，不具备决策参考价值，故暂不披露定量信息。

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 ²	气候适应性	气候转型计划
物理风险	急性风险	短期 中期	<p>上游：热带气旋可能导致开发板块建筑材料供应中断、原材料短缺和价格波动。</p> <p>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。</p> <p>下游：热带气旋可能影响运营过程建筑质量和客户体验。</p>	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。	已制定防台风专项预案，具备快速响应热带气旋应急需求的能力，并储备充足资源以应对其冲击。同时，已完成对现有建筑天面、幕墙玻璃的全面检查，对存在风险的部位实施加固，并更换高耐候性密封胶。	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。
	慢性风险	短期 中期	<p>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。</p> <p>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。</p>	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。	已建立防汛应急预案，能够快速响应沿河洪涝风险，并储备充足资源以应对冲击。针对地下车库等易涝点，已全面检修集水井水泵，彻底清理排水沟堵塞物，并在重点区域设置挡水板、沙袋等应急物资。已对核心机房实施增设防水围堰、配置备用排水泵，实现设备区域“零进水”防护。	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。

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 ²	气候适应性	气候转型计划
物理风险	慢性风险	温度变化	<p>上游：严寒可能延迟原材料运输，拖慢开发项目周期。</p> <p>运营：高温可能降低工人效率，延长开发施工周期。</p> <p>下游：高温可能导致在营建筑能耗上升，影响住户舒适度。</p>	<p>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。</p>	<p>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，可能导致采购成本增加，人力成本增加，管理费用增加或影响整体收入。</p>	<p>已建立部品耐久性性能评审机制，并制定完善施工计划。已升级空调主机控制系统、加装智能温控装置，24小时实时监测运行数据，并在核心机房等关键区域优化通风、增设冷却设备，以提升设备运行稳定性，降低停机风险。已积累相关外部资源，以系统应对极端温度挑战。</p>	<p>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，督促承包商开展施工现场极端温度风险管控。</p>
	慢性风险	降雨趋势变化	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>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，督促承包商开展施工现场降雨风险管控。</p>

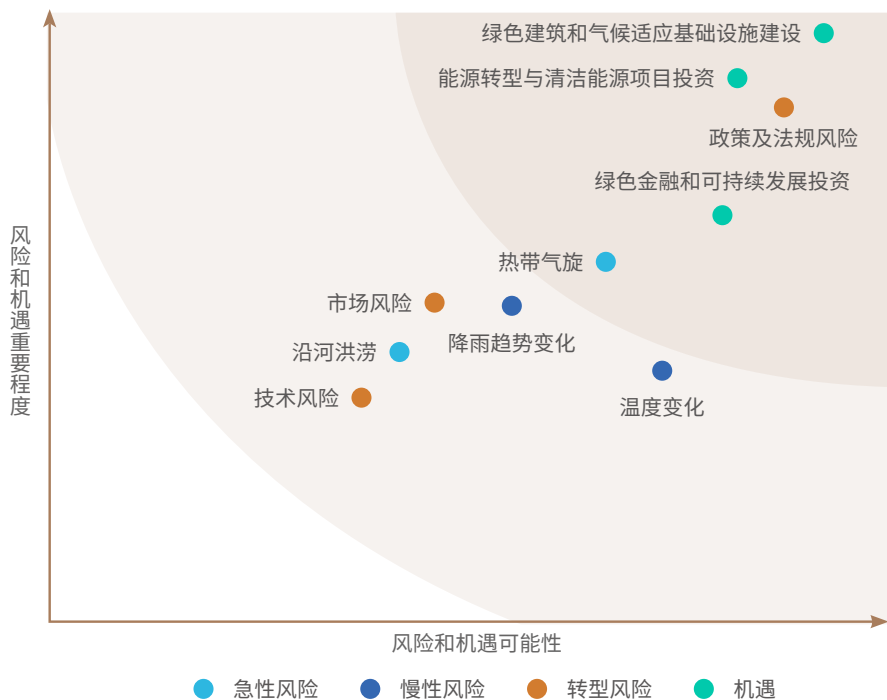
气候风险	时间范围	商业模式和价值链影响	战略决策影响	当前财务影响 ²	气候适应性	气候转型计划	
气候机遇	绿色建筑和气候适应基础设施建设	短期 中期 长期	发挥国央企优势，促进产品及施工环节的绿色转型。	保利发展在调整战略过程中，对绿色建筑、超低能耗建筑等项目数据进行严格统计和管理。	绿色建筑、低能耗建筑等产品更能适应市场需要，相关收入有望提升。	推进超低能耗建筑与气候适应技术的试点应用与技术整合，并制定《资产与项目气候韧性建设标准指引》，明确不同场景下的改造要求、验收标准与维护流程，将气候韧性管理贯穿项目可行性研究、设计、施工及运维全生命周期。	积极推进超低能耗建筑和气候适应基础设施建设，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、光储充技术及绿电集采等措施，并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。	旗下产业投资基金积极布局可再生能源项目，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，通过数据收集、可能性和影响程度的多专业判断，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

2025 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。

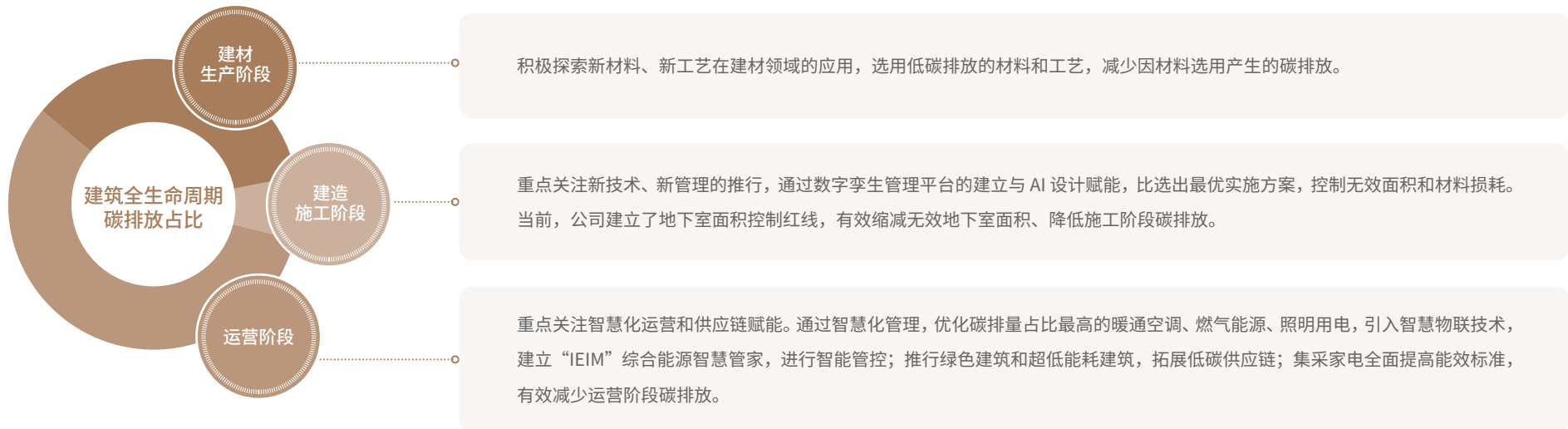
指标名称	单位	2025 年	2024 年	2023 年
范围一温室气体排放量	吨二氧化碳当量	10,748	10,862	7,983
范围二温室气体排放量	吨二氧化碳当量	556,378	557,541	487,248
范围三温室气体排放量	吨二氧化碳当量	5,367	5,589	/
范围一与范围二温室气体排放总量	吨二氧化碳当量	567,126	568,403	495,231
范围一与范围二温室气体排放强度	吨二氧化碳当量 / 百万营收	1.84	1.82	1.43

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”，聚焦房地产开发三大阶段，预计新建建筑在50年全生命周期内较传统模式可实现碳减排。



案例

不动产投资开发：富利建设基于“房地产碳排放管理模型”的绿色建造实践

为响应集团“房地产碳排放管理模型”绿色转型要求，富利建设在 2025 年系统开展项目节能减排专项工作。公司构建“管理层统筹—工程部牵头—区域落地”三级管理机制，确保工作有序推进。以“计划—实施—总结—改进”四阶段系统推进，围绕绿色施工、新材料应用等方向开展 23 项专题研究，截至 2025 年底，形成了多项节能减排技术应用，覆盖绿色能源、外墙保温、垂直运输、外架防护、绿色施工等重点领域，初步形成覆盖设计、施工、运营多环节的绿色建造技术体系，有效提升施工过程的能效与资源利用率，为“双碳”目标落地探索实践路径。

2025 年 6 月，富利建设紧密围绕全国节能宣传周与低碳日主题，结合业务实际开展系列宣传实践活动，推动绿色低碳发展在项目一线落地。

富利建设组织召开启动会，传达国家节能降碳政策与建筑领域碳达峰要求，宣贯绿色施工标准及公司《建设工程项目生态环保管理要点指南》。各区域项目通过专题学习、标准解读等方式，增强全员生态意识与法制观念。同时，富利建设组织面向施工人员的绿色施工专项培训，普及节能降耗实用知识。

此外，富利建设同步开展办公与项目现场能耗排查与节能整治，将“一点一滴降成本”落到实处。通过常态化宣传与行为引导，富利建设将绿色低碳理念深度融入工程建设全过程，持续助力行业绿色转型。

外墙保温硅墨烯免拆模系统



技术类型：工艺工法

技术特点：采用 A 级防火硅墨烯保温板作为外墙外模板，实现保温与结构一体化施工

节能效益：节约模板用量 50%，减少吊篮作业，降低施工安全隐患

质量提升：解决传统保温层空鼓、开裂、脱落等问题，实现结构与保温同寿命

主体阶段地下室节能照明系统



技术类型：节水节电

技术特点：采用 LED 灯带，建立永临结合照明网络，按功能分区精细化管控

节能效益：优化临电线路 22%，杜绝“长明灯”现象

管理优化：分区域责任制，实现智能化节能管理

装配式建筑施工外墙挂架



技术类型：工艺工法

技术特点：模块化、工具式外挂架，与预制构件同步设计安装

效率提升：搭拆效率提升 50%，工期缩短约 1 个月

成本节约：立面成本降低 76%，人工需求减少 70%

安全优势：大幅减少高空作业时间和安全风险

智能扬尘控制技术（雾森桩）



技术类型：环保设备

技术特点：高压雾化抑尘，智能感应 PM2.5 和温湿度自动调节

环保效益：抑尘效率 70%-92%，覆盖面积 500 平方米/台

资源节约：节水率高达 80%，实现精准降尘



低碳运营管理

在“双碳”目标引领下，保利发展将绿色低碳理念深度融入资产运营与业务全流程，通过系统性的减排策略与创新实践，持续推动运营能耗降低与碳效提升。

案例

不动产投资开发：保利发展北京公司自持项目全面实现碳中和

北京公司积极响应国家双碳战略，与北京绿色交易所合作，聘请其对自持资产开展运营碳中和认证。保利大都汇、保利国际广场、保利薊门壹号等主要项目已连续四年获得认证。随着 2025 年 12 月取得 2024 年度证书，保利发展北京公司所有自持商办与公寓项目在 2024 年均实现运营碳中和，标志着公司在京自持资产全面迈入“碳中和”阶段。

北京公司将低碳环保理念系统融入资产管理全周期，通过构建覆盖设备升级、动态调控与闭环协同的全链条管理机制，持续降低运营碳排放，为旗下资产持续获得碳中和认证提供了坚实支撑。



保利大都汇 2024 年度碳中和证书 | 保利国际广场 2024 年度碳中和证书 | 保利薊门壹号大厦 2024 年度碳中和证书 | 保利广场 2024 年度碳中和证书 | 保利首开乐尚 2024 年度碳中和证书

案例

不动产综合服务：锦汉公司以全流程减排打造绿色展会标杆

锦汉公司积极践行绿色低碳理念，旗下家居礼品展将减排措施贯穿展会全流程，精准核算展会期间碳排放量，并通过 1,364 吨广州碳普惠等自愿减排量实现碳排放抵消，成功达成二氧化碳收支平衡，最终实现碳中和，并获颁“碳中和声明”证书，为展会行业绿色高质量发展树立了典范，有力推动行业绿色转型升级。在具体行动上，家居礼品展广泛采用可循环铝材结构，减少一次性材料消耗；鼓励展商运用环保材料，推行展台“可拆解、可重复使用”的设计理念，全方位降低碳排放。展会还特别设立“绿色特装设计奖”，以激励行业加快绿色创新步伐，共同迈向碳中和目标。



“碳中和声明”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 and 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



2025 年目标

- 持续提升环境管理体系，确保环境合规管理，减少自身运营对环境的负面影响。
- 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。



进度回顾

- 鼓励和敦促多家下属公司建立环境管理架构，6家下属公司已获得 ISO 14001 环境管理体系认证。
- 制定避免绿地开发的承诺和生物多样性保护承诺，持续开展生态保护工作。其中，文旅公司持续推进生物多样性评估，在项目内开展生物多样性保护工作。



2026 年计划

- 持续提升环境管理体系，进一步落实环境治理架构和环境管理体系认证的获取。
- 持续推进生态系统复原，推动生物多样性保护工作。

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，由总经理统筹规划、董事会秘书协调的可持续发展工作组负责开展环境治理架构建设，落实环境策略、统筹环境目标、开展环境管理相关培训，并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：建筑施工板块中，富力建设依托安全生产委员会及各级安环管理部开展环保制度更新、内部审查、隐患排查及绩效考核；物业公司则成立环境委员会并在下设办公室负责能源节约与生态保护等具体工作的管理与监督。



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，并鼓励相关附属公司积极开展 ISO 14001 环境管理体系的认证工作。报告期内，物业公司、富力建设、商旅公司、重工院、国贸公司、健投公司等附属公司的 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。



物业公司 ISO 14001 证书



富力建设 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。



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》等国际公约，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，积极监督各中心和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，获得环境评价报告后再进行项目的开发和施工，并确保项目符合绿色建筑标准；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

不动产综合服务：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。

 周边区域生物多样性

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。

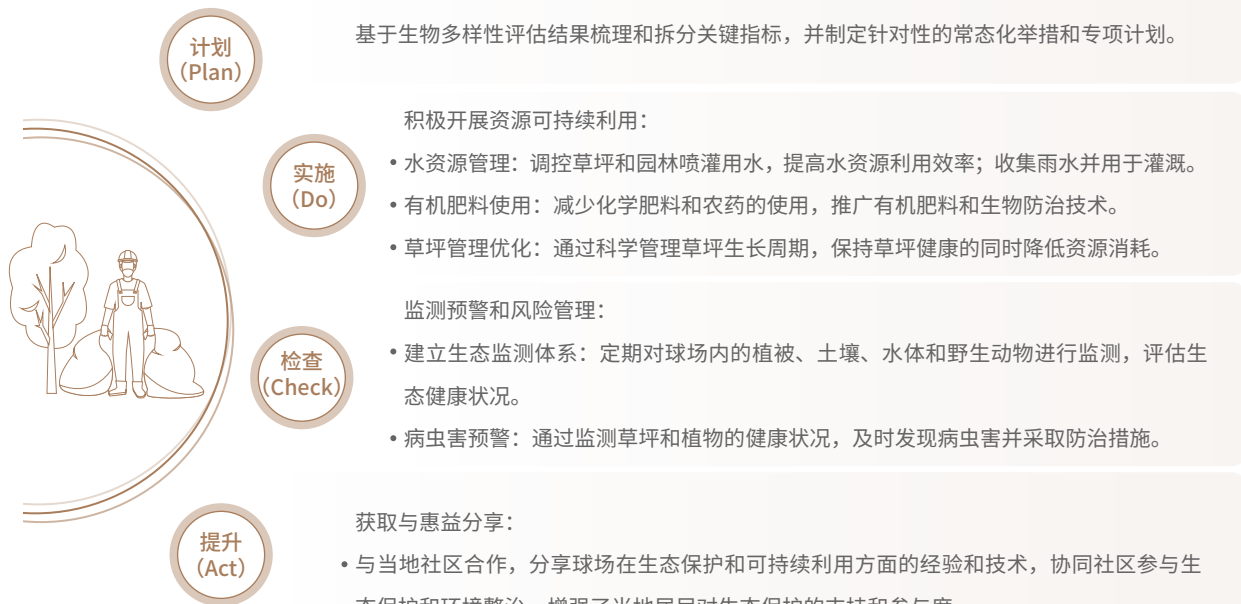
 生态系统服务功能

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。

 生物多样性政策与法规

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。

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。



阳江球场在球道周边建设湿地缓冲带，并完成入海排污口排查整治，持续加强海域生态保护。



秦皇岛球场组织开展了长江黄河流域生态环境保护专项排查，同步实施环保设施升级、生态修复等综合整改措施。



重庆球场推进了湖面清理、道路垃圾清运、绿化植被修复等工作，并通过线上线下相结合的方式开展环保宣传，有效提升了员工与客户环保意识。

案例

不动产投资开发：广州保利辰园湖境项目湖泊综合治理

为改善区域生态环境，广州保利辰园湖境项目对规划范围内的湖泊水体开展了系统性的综合治理。治理工作以“清淤净化、生态重构、长效运维”为主线，通过清除淤泥、种植水生植物、优化水体生态结构等措施，逐步恢复了湖泊的水质与生态功能，并建立了定期的水质监测与长效维护机制。目前，湖泊水体清澈度与周边植被状况已得到明显改善，形成了“水清岸绿、鱼翔浅底”的生态景观，为项目整体环境品质提升提供了有力支撑。



治理前：

湖泊水体浑浊，散发异味，基本生态功能丧失

治理后：

逐步恢复其生态功能，成为片区内具备特色的生态景观节点



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，致力于促进生态系统的修复与再生。

案例

保利燕语堂悦：东方红印刷厂棕地改造项目

保利燕语堂悦项目位于广州海珠区，原为东方红印刷厂地块，曾长期从事工业印刷生产。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；

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。

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；

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；



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，2025 年，项目已正式转入开发建设阶段。从昔日的工业厂区到今日的绿色品质住区，保利燕语堂悦以扎实的土壤修复实践，实现了土地资源的可持续开发再利用。



保利燕语堂悦项目效果图

绿色金融

在绿色金融领域，保利发展积极探索创新金融工具，推动环境友好型业务的发展，于2022年首次发行绿色债券，截至2025年底，累计募集资金金额达6亿元，为绿色项目开发提供了有力的资金支持。

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

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

- 公寓板块全面覆盖个人客户推行电子化/无纸化签约流程，所有合同签订均线上进行。
- 商旅公司要求所有新签订商业项目签订《物业管理合同》中的绿色租赁条款；2025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，新商户绿色租赁条款签订率达100%。
- 商旅公司为租户设置较高的物业环境管理目标要求，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，需支付节水、节电、降碳的违约金。
- 开展绿色租赁，商旅公司、公寓公司的租户均承担自身产生的电力、燃气、水资源的费用。



 不动产经营：公寓服务板块

在公寓公共区域及各楼层合理设置垃圾分类投放点，配备不同类型垃圾桶，如可回收物、有害垃圾、厨余垃圾和其他垃圾，引导住户和工作人员准确分类投放。同时，设置明显标识和宣传海报，普及垃圾分类知识。

 不动产经营：商业服务和酒店服务板块

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。严格执行垃圾分类，按可回收、不可回收、餐厨三类进行规范处理与清运。

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。

制定《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》《商业项目店铺装修管理办法》，以制度形式系统固化对商户的绿色低碳要求。



汕尾希尔顿逸林酒店组织酒店和客人参与节能宣传周活动



推行“免打扫”环保计划，住客选择连住不更换布草及清洁服务，可相应获赠手机支架、洗漱包、旅行茶具等环保礼品，减少水资源与清洁剂消耗。

在商户撤铺、补铺、调改过程中，倡导“现状交付、利旧使用”，尽量保留原有装修结构与材料，供新商户改造利用，减少拆改浪费。

发挥业态通用性强的特点，在商户退租后保留其办公室、会议室等装修，供新租户继续使用或临时会议借用。



韶关保利广场在室外媒体投放节能宣传视频

绿色奖项



商旅公司旗下三亚保利瑰丽酒店积极践行绿色发展，于2025年11月27日荣获中国饭店协会颁发的“2025绿色饭店领跑者G200企业”奖项。



此前，酒店已于2024年再次通过“五叶级绿色饭店”复评认证。

废弃物管理

公司致力于持续降低生产运营过程中的废气、废水及废弃物排放，系统优化废弃物管理体系。同时，我们积极推广绿色工地理念与实践，强化施工扬尘与噪音管控。针对环境负面影响事件及时采取有效的纠正与改进措施，并通过实施前瞻性、系统化的环境管理策略，努力减轻业务运营对环境的负荷，以支持环境的长期可持续性与社区的健康发展。

指标与目标



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、固体废弃物等污染物。

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，物业公司制定《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，打造绿色低碳施工环境。

扬尘管理“六个 100%”

保利发展扬尘污染管理体系

- 目标
- 策略
- 风险管理

施工现场 100% 围挡	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
<p>设置符合标准的围挡或防护措施，防止施工扬尘扩散。</p>	<p>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。</p>	<p>对砂土、物料采取覆盖或固化措施，防止风吹导致尘土飞扬。</p>	<p>对易扬尘区域采取洒水等降尘措施，降低空气中粉尘浓度。</p>	<p>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。</p>	<p>对施工现场裸土采取覆盖或绿化措施，提高生态环境质量。</p>
<ul style="list-style-type: none"> 按区域合理设置围挡高度，确保结构稳固完整； 施工立面采取封闭防护； 重点作业区域实施全封闭管理。 	<ul style="list-style-type: none"> 采用混凝土、钢板、人行道砖等硬化方式； 基坑施工阶段铺设碎石或钢板，必要时喷洒固化剂。 	<ul style="list-style-type: none"> 砂土集中堆放并覆盖； 短期裸露区域覆盖并洒水降尘； 长期裸露区域及时绿化。 	<ul style="list-style-type: none"> 配置喷淋及雾炮设备，覆盖易扬尘区域； 动态调整洒水频次，确保抑尘效果。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 短期裸土覆盖并抑尘； 长期裸土落实绿化，确保大于 95% 绿化率； 土堆设围挡及喷灌系统，保障绿化效果。



裸土覆盖及散装材料密封储存防止扬尘



自动喷淋系统减少扬尘

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，控制环境噪音污染。

风险管理

噪声管理“八个规定”

- 严格执行国家标准，合理安排施工工序；
- 采用效率高的施工设备，提高功效，缩短作业时间；
- 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；
- 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；
- 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；
- 施工期间，与当地社区保持积极、畅通的沟通；
- 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；
- 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

污水处理“五个要求”

- 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；
- 污水排放前须办理《排污许可证》，严禁未经许可私自排放；
- 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；
- 沉淀池尺寸应合理设置，并配备安全防护栏；
- 三级沉淀池的泥浆使用脱泥设备处理，防止二次污染。

废弃物处置

保利发展坚持“减量化、资源化、无害化”原则，从业务环节出发，系统识别与梳理各类废弃物产生源，并依据其性质与处置路径进行分类管理，制定针对性管控流程。在持续强化合规处置、管控环境风险的同时，我们积极探索废弃物的资源化利用路径，推动实现绿色运营与循环发展。



在废弃物管理层面，保利发展遵循“业务环节划分 - 排放源梳理 - 处置方式制定”的管理策略，将废弃物管理贯穿建筑开发与日常运营两大环节，并根据不同业务场景细化排放源，制定差异化处置方案，系统管理废弃物相关环境风险与发展机遇。



指标	单位	2025 年	2024 年
有害废弃物产生量	吨	29	45
有害废弃物产生强度	千克 / 百万元	0.09	0.14
无害废弃物产生量	吨	2,392	2,513
无害废弃物产生强度	千克 / 百万元	7.76	8.06

风险管理

建造环节

排放源	废弃物处置方式
危险废弃物	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 要求装配式构件供应商破碎回收处置。
老旧设备	<ul style="list-style-type: none"> 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。
建筑物废弃物 (8个要点)	<ul style="list-style-type: none"> 相关方须办理废弃物处置证； 分类堆放废弃物并及时清运； 配备专员监督装载； 雇用持证车辆，密闭冲洗； 车辆防止遗撒，禁超载超速； 拆除废弃物破碎筛分与循环利用； 不可利用废弃物交专业单位处置； 其他要求依当地管理条例。
施工机械 污染物排放 (3个控制)	<ul style="list-style-type: none"> 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； 车辆发动机必须符合国家标准，柴油发动机需原厂装配DPF，满足当地排放要求； 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	<ul style="list-style-type: none"> 严格执行《国家危险废物名录》，对危险废物分类存放并委托专业机构处置。对报废的电子设备等含危险组件的资产，纳入台账管理，经审批后由指定渠道统一回收，实现全程可追溯与专业化处理。
可回收物	<ul style="list-style-type: none"> 生活垃圾中的可回收部分：在社区开展垃圾分类宣传，完善标识系统，鼓励居民分类投放并通过出售可回收物获得收益；在高峰时段设专岗指导监督；引入旧衣物回收箱等第三方回收服务，提升资源化利用率。 办公可回收物：推进无纸化办公、双面打印，鼓励使用可更换笔芯的书写工具；办公耗材（如墨盒、硒鼓）实行由供应商统一回收处理的闭环管理。 废旧资产：电脑、家具等固定资产报废后，经审批进入统一回收渠道，促进资源循环利用。
厨余 / 餐厨垃圾	<ul style="list-style-type: none"> 实施从采购、储存、加工、出餐到用餐、厨余的全流程管理，防控各环节浪费。在单位食堂倡导“光盘行动”，推广使用可降解或可重复利用的餐盒与包装袋。
有机废弃物	<ul style="list-style-type: none"> 对绿化垃圾、部分餐厨有机废弃物等，通过堆肥等技术进行资源化处理，转化为肥料等可利用资源。
一次性废物	<ul style="list-style-type: none"> 商旅服务：向顾客提供可替代一次性用品的选择，从源头减少一次性物品消耗。 办公与运营：持续推进无纸化、减少一次性文具使用；在公共区域设置分类垃圾桶，对无法回收的其他垃圾，委托具备资质的第三方机构规范清运处理。



通过设置有害废弃物专用回收容器实现源头分类，并将废弃物精细划分为有毒有害、可二次利用和不可回收三类，系统推进分类管理与资源循环。



积极发掘可循环利用资源的再生价值，并对不具备二次使用价值的废弃物，定期联系供应商或专业回收机构进行统一处理。

资源与循环经济

装配式与绿色建筑

治理

保利发展建立了由董事会作为最高决策机构、经营层统筹、科技工作委员会协调、职能部门具体执行的装配式与绿色建筑议题治理架构，共同管理该领域的可持续发展机遇与风险，统筹绿色建筑战略规划、前沿课题研究与项目管理，同时专责装配式建造技术体系构建及项目全周期管控，推动工业化建造与绿色建筑的深度融合。

保利发展装配式与绿色建筑治理架构



战略

保利发展积极推进科技创新，将装配式建筑、绿色建筑与“智造”理念深度融合，致力于打造人文社区。公司坚持绿色建筑标准，于设计、施工及运营全生命周期中融入环保与创新理念。通过数字化设计、智能化施工及可持续材料应用，推动低碳、健康人居建设，彰显绿色智造能力。

指标与目标



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、绿色产品和服务。

绿色建筑体系

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，充分利用自然通风与采光，减少对机械通风及人工照明的依赖。



成果落地

- 新项目建筑面积 100% 符合绿色建筑设计标准，其中约 364 万项目达到绿色建筑二星级及以上标准，获得中国绿色建筑认证二星级及以上的项目面积占比 51.8%。



案例

不动产投资开发：佛山保利湖光里项目荣获国内首个住宅类 NetZ “低碳园区”及“低碳运营”双项优秀级认证

2025 年，佛山保利湖光里项目获得国内首个住宅 NetZ “低碳园区”优秀级认证与“低碳运营”优秀级认证证书，由德国莱茵 TÜV 大中华区联合英国建筑研究院（BRE）颁发。项目以湿地理念为核心，充分融合住宅社区与绿化带的空间关系，致力于打造行业领先的低碳生态型社区。



NetZ 园区认证

NetZ 建筑认证

本项目的碳排放有关核算聚焦于住宅建筑本身在运营阶段的能源消耗相关碳排放，具体包括：



建筑围护结构

围护结构的热性能直接影响建筑内部的温度调节需求，从而影响供暖、制冷和照明的能耗，并进一步影响碳排放；



能源消耗

核算范围涵盖供暖、制冷、热水供应、照明、家用电器等日常能耗的碳排放，所有使用的电力、燃气及其他能源均需纳入计算；



可再生能源利用

建筑中涉及太阳能（项目在单体屋顶设置高效光伏系统）等可再生能源的部分，计算时需考虑其对碳排放的抵消作用。

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。未来，公司将根据“十五五”规划的最新政策指引和行业发展趋势，持续更新绿色建筑前瞻性目标。

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符合绿色建筑标准，不断更新扩大绿色建筑认证覆盖范围。

2025年保利发展绿色建筑目标实现情况

本年度保利发展新项目建筑面积100%符合国家标准《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019）。其中，共有582个新项目合计703万平方米符合绿色建筑评级标准，达到二星级及以上国家标准364万平方米，项目面积占比51.8%。

截至2025年底，保利发展已累计落地超低能耗项目148万平方米，近零能耗建筑项目41万平方米。

案例

不动产投资开发：保利·世博天悦成为亚洲首个获得LEED & WELL双金认证住宅项目

保利·世博天悦以LEED & WELL双金认证的卓越实力，成为亚洲首个获此殊荣的住宅项目。围绕空气、水、光、热舒适等核心维度，项目构建出一套完整的健康生活系统，让LEED与WELL的双重标准真正融入日常，成就可持续的高品质人居。



LEED 认证证书图片



WELL 认证证书图片

☀️ 可再生能源设计

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。



| 绿色建材与绿色建造

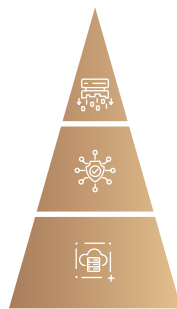
绿色建材

保利发展与供应商、承包商持续深化绿色建筑的产品打造。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 ≤ 0.025mg/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。



绿色建造

2025 年，保利发展积极应对行业转型趋势和集团战略要求，成立广东和智建筑科技股份有限公司（下称“和智科技”）。和智科技已构建技术、数据、生态三层架构：



技术层以 AIGC 智能设计系统和区块链供应链平台为核心

数据层整合 BIM 设计、IoT 工程及 ERP 供应链数据

生态层通过 API 平台汇聚产业资源

基于此，和智科技推出智能设计成本一体化系统和装配式构件电商平台，实现了“设计 - 采购 - 交付 - 结算”的数据全贯通。实现项目综合成本降低 18%、工期缩短 25%。

依托全数据贯通的智造平台，和智科技发展出 4 大基本业务版块：

- **数据大模型：**贯通生产管理全流程数据，为业务提供辅助决策；
- **智能设计：**实现灵活高效的设计模式及线上精装模板一键出图与下单；
- **智能建管：**通过大数据分析实时跟进现场管理，提供安全预警与整体解决方案；
- **智能商城：**设计与供采全面打通，柔性定制，整合需求、供给端资源输出完整的房地产供应链服务。

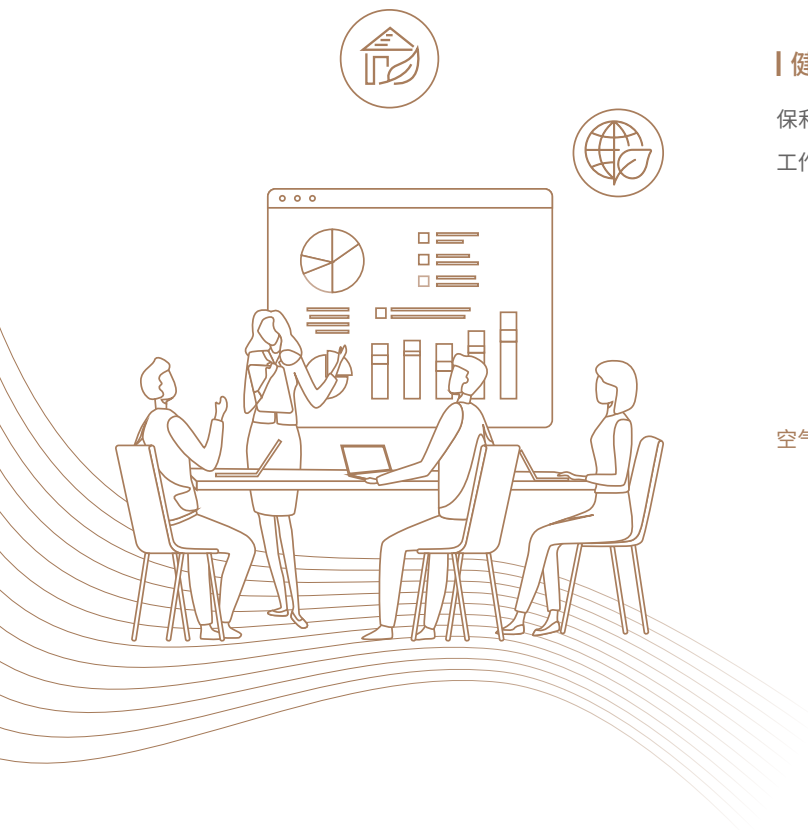
在 4 大基本业务的基础上，和智科技打造“和智家”AI 设计采购平台，开拓 C 端家装市场，为毛坯改精装及精装升级提供个性化定制方案，同时助力库存去化。在上海、广州、杭州、北京项目的试点推广中，杭州天奕项目 175 平方米大户型的数字化样板间直接带动销售去化 20 余套。

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与应用普及。



绿色建筑理念与技术培训

保利发展注重将绿色低碳理念融入员工培养，持续构建分层分类的绿色培训体系。2025年，公司通过线上线下相结合的方式，面向不同业务板块开展针对性培训，并在保利商研院上线绿色建筑相关培训课程，全面提升员工的绿色专业素养与实操能力。



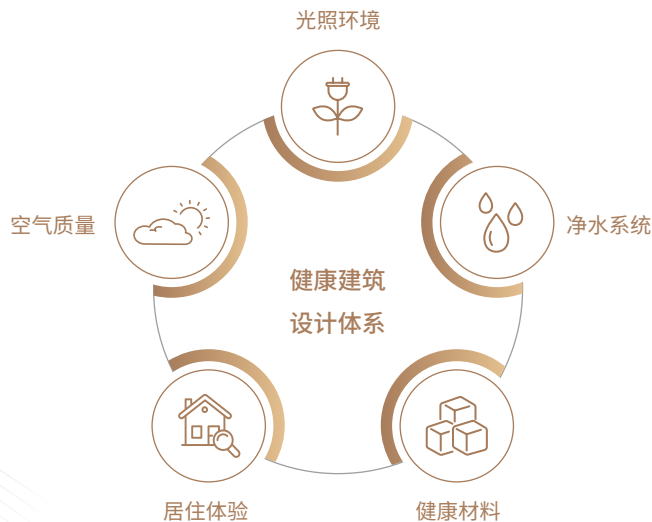
健康建筑

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。

健康理念	健康维度	健康标准	健康体系
“健康+科技”，身心、社区健康共融	健康建筑、健康生活、健康社区	《健康人居白皮书》	保利科技住宅——健康系统

健康建筑设计体系

保利发展建立了完善的健康建筑设计体系，从空气质量、自然采光、洁净水、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。



保利发展健康建筑设计体系示意图



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。

健康建筑等级

和光煦境健康建筑等级达到银级

朝央和煦、星辰和煦健康建筑等级达到铜级

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。

同时，公司将装配式建筑和工业化的理念与技术全面应用于建造和交付全过程，通过采用减废可循环的先进工艺，不仅提升了施工效率和质量稳定性，更为客户提供了更加环保、健康、高品质的建筑产品，实现了生态效益与经济价值的协同提升。

公司在工程项目施工中以节能降碳为重要导向，积极开展绿色施工，推进装配式建筑施工和综合装配式部品件使用，包括装配式楼梯、楼板、隔墙板、立柱等，规范组织装配式建筑施工，项目装配式施工比例持续加大，节约成本和工序时间及能源消耗。在保利发展“好房子”标准中，公司提出全面应用混凝土现浇外墙和铝模建造体系，不仅提升防渗漏性能，还借助铝模体系实现施工过程的环保优化。

保利发展装配式建筑体系图



保利发展装配式建筑体系示意图

成熟的地产管理体系	配式建筑结合要点	装配式建筑体系成果
产品品牌服务标准化体系	地方装配式政策要求	标准化产品装配式应用内容清单
保利发展建造体系	铝模、爬架、全剪外墙、ALC 隔墙板或高精砌等新材料和工艺	“工艺创新、材料创新、流程创新”的自主建造体系

保利发展装配式建筑行动



使用预制构件，降低能耗



叠合板装配式安装



使用蒸压加气砼块，降低能耗



保温墙体一体化安装成型

案例

不动产投资开发：北京保利朝观天璟装配式建筑项目

2025年，北京保利朝观天璟项目全面应用装配式建造体系，通过工业化、数字化的建造方式，系统践行绿色建筑与可持续发展理念。

项目广泛应用装配整体式剪力墙与框架结构体系，整体装配率超过60%，其中住宅部分装配率达60.2%-60.5%，配套公建装配率进一步提升至66.4%。通过大规模采用叠合板、ALC墙板等预制构件，显著减少了现场湿作业，在提升施工效率与工程质量的同时，有效降低了建材消耗与施工阶段的碳排放。



预制构件吊装施工

案例

不动产投资开发：郑州保利海德公园四号院筑品质“好房子”项目

保利发展郑州保利海德公园四号院，凭借在工程建造上的突破性实践与细节坚守，荣膺业界公认的科技創新最高荣誉“中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”。

作为河南公司首个全面采用装配整体式混凝土建筑技术的项目，实现了预制率30%、装配率52%的突破。广泛采用预制剪力墙、叠合板、楼梯、ALC轻质隔墙板等构件，并结合干式工法与管线分离技术。

综合效益

品质

建筑精度提升至毫米级，显著增强安全性、耐久性与隔音性能。

效率

施工周期缩短20%。

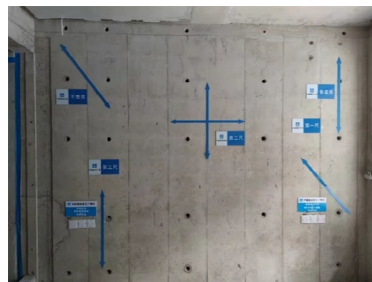
环保

建筑垃圾大幅减少，碳排放降低30%。

项目严格执行《河南省绿色建筑评价标准》，经专业评审，满足绿色建筑一星级要求，为“好房子”奠定了坚实的绿色底色，实现了绿色建造与品质人居的和谐统一。



项目采用装配式预制楼梯



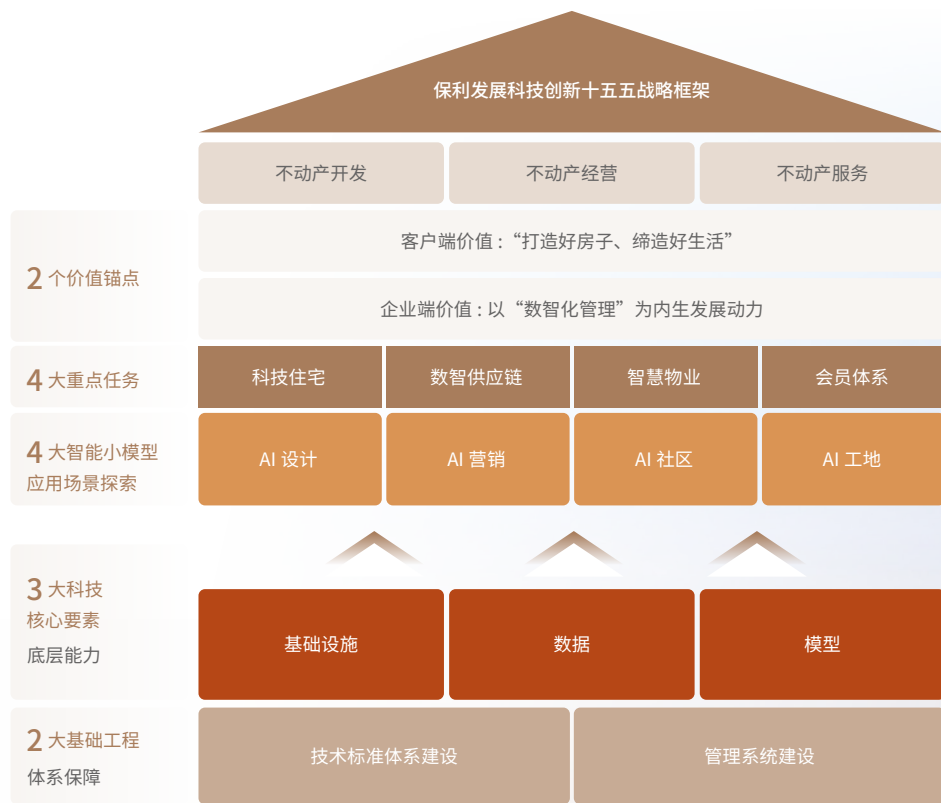
项目施工阶段



中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖

科技创新赋能

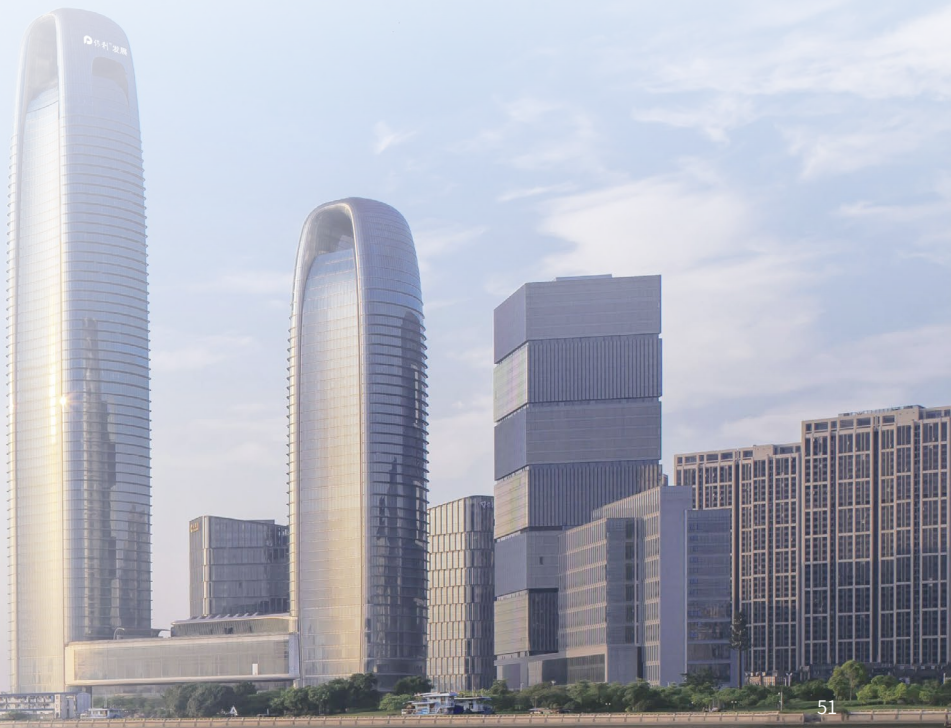
面对房地产行业向存量运营与数字化转型深度融合的新阶段，科技创新已成为企业核心竞争力的关键。保利发展立足不动产开发、经营、服务三大主业，以“科技赋能人居、智慧驱动运营”为战略导向，系统构建涵盖科技住宅、数智供应链、智慧物业、会员体系等重点任务的创新体系，并探索 AI 设计、AI 营销、AI 社区、AI 工地等智能应用场景。在基础设施、数据、模型三大核心要素与技术标准、管理体系双重保障的支持下，公司致力于成为行业领先的不动产运营创新企业，为行业数智化转型提供“保利范式”。



案例

不动产投资开发：重工院 AI 赋能车位设计审查

报告期内，重工院组织开展 2025 年度 AI 应用竞赛，推动 AI 技术与工程实践融合，挖掘并推广具有示范效应的创新成果。其中，“AI 赋能停车位不利因素自动检查系统”已在佛山保利灯湖天珺项目成功落地，通过融合传统设计与 BIM 智能化技术，构建车位智能检测模型，实现一键碰撞排查、标准化报告输出及移动端可视化展示，将原本需数天的排查工作压缩至数小时内，有效消除人工误差，显著提升设计合规性、客户体验与交付满意度。该方案无需额外硬件投入，具备良好的通用性与可复制性，已在实际项目中实现降本增效与数据统一管理，为行业数字化转型提供了切实可行的实践样板。



I “保利智家” 智能家居云平台

保利发展将“智造”提炼为保利产品的重要内核。公司与超级智慧家等行业头部企业合作，联合研发了具有自主知识产权的“保利智家 (Polyhome)” 智能家居云平台。

“保利智家”平台深度融合物联网、AI 及智能联动技术，通过移动终端 APP 与户内智慧中控的打通，实现了家居设备的远程联动与场景化控制。业主可远程操控灯光、空调等设备，并可与智能门锁、厨电等超过 20 个品类、120 个品牌的产品实现互联互通。该系统不仅支持可视对讲、远程开门等安防与通行功能，还具备健康环境监测与自动调节能力，可根据室内空气质量、温湿度、光线等数据，自动优化居住环境，落地“七衡科技系统”，并集成社区服务预约等功能。

目前，保利智家已在数十个新建与存量社区中推广应用，初步实现了从家庭到社区的场景覆盖。此外，公司还落地了机器人、无人机等智能服务场景，持续以科技提升产品附加值与客户体验。



“保利智家”智能家居云平台

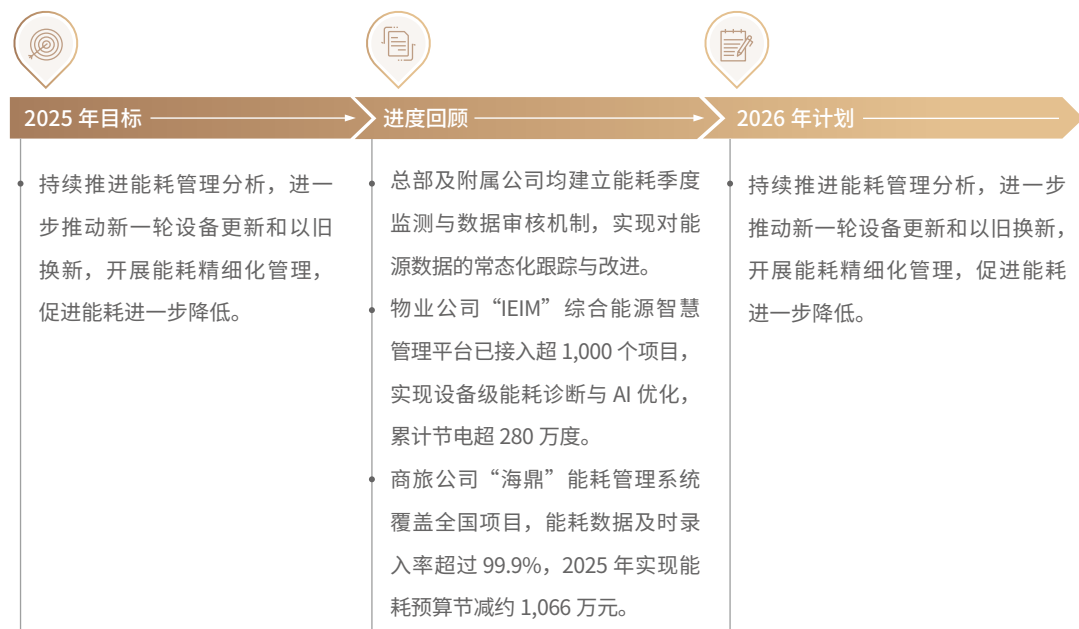


报告期内，保利发展旗下广东省重工建筑设计院有限公司、广东重工建设监理有限公司、广东省重工建筑设计院技术咨询有限公司及广州和品智慧健康产业有限公司，均处于高新技术企业认定的有效期内。

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



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控与优化。

保利发展各下属公司体系建设一览

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

下发了《商业项目电水气能源定价指引》《商业项目能源管理办法》及《商业项目节能降耗管理指引》三项制度，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。

物业公司

物业公司各级子公司已建立较完善的节能环保相关制度体系，目前已有制度包括《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管理手册》《环境因素识别与评价工作指引》等。

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。

保利发展项目能耗管理体系

运营管理优化

- **设备精细管理：**物业公司物业项目建立完善设备台账与维保体系，通过日常巡检、定期检修和及时更新，保障设备高效运行，减少故障性能源浪费。商旅公司酒店项目对设备管理进行了精细化运营，实行月度能源分析机制，由事业部对能耗异常项目开展排查与纠偏，实现动态管控。
- **能耗分析与对标：**富利建设建立能耗统计季报制度，集中收集用电用水数据，对同规模项目开展横向对标，识别高耗能环节并推广节能实践。商旅公司设定年度能耗目标，按月分析各项目用能情况，推动闭环管理与持续优化。
- **商户能耗管控：**商旅公司明确交场标准，要求餐饮商户油烟排风机与补风机启停联动，非炒菜时段自动关闭排风，实现源头与末端协同控能，有效降低排风系统运行能耗。

设备系统更新

- **高耗设备淘汰：**富力建设推进“四节一环保”，淘汰高能耗施工机械，替换为节能或新能源设备，优化工序减少空转，降低综合能耗。
- **节能设备应用：**保利发展总部公共照明 100%LED 化，公寓全面采用一级能效家电及 LED 灯具，老项目翻新优先选用高效集采设备，实现能效整体提升。
- **节能改造升级：**总部完成中央空调高效机房改造，结合 VAV 系统优化运行；商旅公司推进空调高效机房、玻璃镀膜等技改，持续挖掘节能潜力。物业公司本年度推进能源改造项目共 900 余个。
- **场景能效提升：**物业公司本年度上线系统智慧灯具数量约 80 万余支，平均节能率 71%，减碳量达 5.49 万吨；空调设 26°C 节能温度，供水稳压运行，手扶梯、机房空调加装感应控制，实现精细化节能。

技术路径创新

- **智能化技术应用：**保利发展总部试点智能电表，实现用电实时监测与异常预警；物业公司广泛应用智能系统，照明根据光照强度与人员活动自动调节亮度，温控系统依室内外温湿度动态优化空调运行，提升能源使用效率。

综合能源管理平台

为强化能源使用的系统化与精细化管理，保利发展积极推进能源管理系统建设，通过数字化手段提升能源数据监测与分析能力，持续推动节能降耗与绿色运营。

物管项目：物业公司“IEIM”综合能源智慧管家

物业公司培育企业自有能源管理产品“IEIM”综合能源智慧管理平台，支持传统产业能源管控向智能化、绿色化、高端化转型，面向空调、照明、用水等能耗大户提供综合碳足迹、资产健康和绿色节能的能源智慧管理方案。通过搭载 AI 大模型和建筑数字孪生体，“IEIM”可实现项目运行状态监管、能效与能耗分析、设备状态管理、运行预警等功能。

项目广泛应用于居民住宅、商业写字楼、城市公共基础设施等服务场景。借助 AI 算法和边缘计算，“IEIM”产品已上线超 1,000 个项目、覆盖智慧照明 80 万余支，智慧高效机房 70 余套等，年度节约电量超 280 万度。



“IEIM”综合能源智慧管家服务亮点

商管项目：商旅公司“海鼎”能耗管理系统

商旅公司积极推进能源管理数字化建设，通过应用“海鼎”能耗管理系统，对全国项目能源使用情况进行统一监测与精细化管理。

截至报告期末，全国项目共接入能耗仪表 1.25 万个，及时录入率超 99.9%。商旅公司依托“海鼎”能耗管理系统，对全国项目水、电、气能耗情况开展月度实时监督与指导，持续提升能源管理的精细化水平。2025 年，实际能耗控制在预算的 90.2%，实现能耗预算节约约 1,066 万元；在可比项目范围内，实际能耗节约约 741 万元，同比节约 8.7%，有效推动能源利用效率提升与运营成本优化。

全国商管项目能耗仪表及时录入情况

既有建筑绿色改造

保利发展的绿色建筑承诺不仅覆盖新建项目，也延伸至既有物业。年内，公司旗下物管与商管项目参照绿色建筑标准，对既有建筑实施智能照明改造、设备节能技术改造等举措，以提升环境品质，持续推进存量资产的绿色化改造。

案例

保利发展总部停车场智能照明改造

为降低公共区域能耗，我们对集团总部地下二层至四层停车场照明系统实施了智能化改造。改造前，车场采用 18W 普通 T8 LED 灯管，经初步节能管理后，日常约 1,000 支灯管常亮，日耗电量达 432kWh。

改造后，全部灯具更换为支持自组网的物联网智能灯管，系统可依据人车通行状态实现三级动态调光：

有人员或车辆经过时，灯具以 16W 全亮照明；

无通行触发 5 秒后，自动切换至 8W 半亮状态；

持续 15 秒无活动，则进入 1.5W 微亮待机模式。

经实际运行核算，改造后单支灯管日均综合能耗仅为 4.5W，整体日耗电量降至 108kWh，日节电量达 324kWh，全年预计可实现节约约 118,260kWh，年减少碳排放约 68.71 吨二氧化碳当量。该项目通过智能感应与动态调光技术，在保证照明功能的前提下，有效降低了能源消耗与运营成本，实现了节能减碳与环境效益的双重提升。



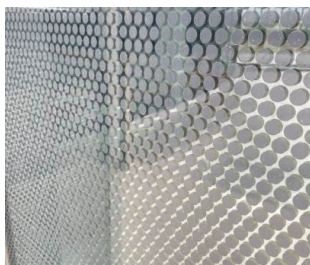
年减少碳排放约

68.71 吨二氧化碳当量

案例

商管项目设备节能技术改造

佛山水城时光汇：中庭穹顶被动式节能改造项目，通过高性能玻璃镀膜技术改造，阻隔太阳辐射、降低空调运行负荷。项目年节电 59 万 kWh、减碳约 588.1 吨。



佛山水城时光汇：制冷主机主动式能效升级项目，通过核心制冷机组迭代升级改造，提升设备能效、降低系统运营能耗。项目年节电 204 万 kWh、减碳约 2,034 吨。



改造前的冷水机组



改造后的冷水机组

广州保利鱼珠时光：制冷系统智能优化升级项目，通过设备升级与智能群控系统配套，优化调度管控、提升制冷系统能效。项目年节电 30.59 万 kWh、减碳约 305 吨。



☀️ 可再生能源使用

保利发展积极推动能源结构绿色转型，在项目施工和运营环节持续扩大可再生能源应用，多措并举降低碳足迹。

案例

不动产投资开发：建筑施工项目新能源运输车应用

为响应石家庄市政府《关于推广新能源渣土运输车的通知》的政策导向，公司在保利琅悦等石家庄地区项目中，系统推进施工运输车辆的电动化替代。通过全面落地新能源渣土车、混凝土搅拌车等电动设备，替代传统燃油车辆，有效降低了施工现场的燃料消耗与尾气排放，减少项目施工碳足迹。



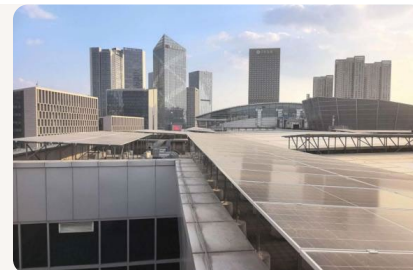
案例

不动产经营：商管项目屋顶光伏发电项目

韶关保利广场利用闲置屋顶建设光伏电站，装机容量为 1,270.32kW，年发电量为 120 万千瓦时，预计每年减碳 1,152 吨。



佛山水城时光汇利用项目闲置屋顶建设光伏电站，装机容量为 1,902.12kW，年发电量为 200 万千瓦时，预计每年减碳 1,920 吨。



长沙时光汇利用项目闲置屋顶建设光伏电站，装机容量为 58.52kW，年发电量为 5.3 万千瓦时，预计每年减碳 50.8 吨。



水资源管理

保利发展严格遵循《中华人民共和国水法》等相关法律法规，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。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；
- 组织节水宣传培训；
- 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；
- 通过水表采集每月用水数据，分析异常波动并及时整改；
- 加强对非传统水源的利用，如施工区和生活区用水单独计量控制。

风险防控

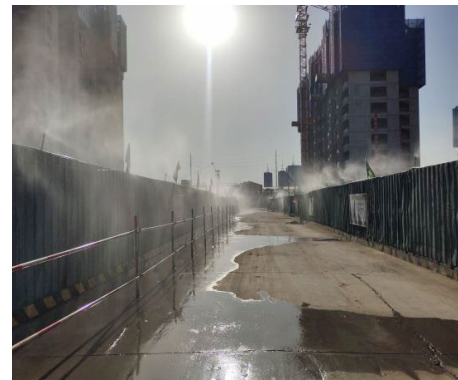
- 利用专业检测仪器定期对水管网进行漏水风险排查；
- 物业端开展水质安全管理，在设计阶段即配置水质安全管理设备；
- 对饮用水系统进行定期检测和维护，确保水质安全。

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。



雨水收集用于车辆冲洗、地面降尘



雨水废水回收利用降尘

指标	单位	2025年	2024年
用水量	万吨	1,922	1,820
循环用水量	吨	250	230
用水强度	吨/百万元	62.37	58.39



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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 有条件项目建立雨水、废水回收系统，提高非传统水源利用率。 废水集中回收用于厕所冲洗，减少水资源浪费。
运营阶段	水循环系统	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 明确各类设备设施的使用寿命标准，建立更新与再利用管理标准，制定差异化的“利旧”或“换新”建议。 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的不利影响。
	旧物回收	<ul style="list-style-type: none"> 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，通过公益渠道捐赠给有需要的群体。

建筑废弃物资源化利用

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。通过精细化分类，拆除后的混凝土定向运送至专业再生企业进行破碎处理，所得再生骨料与工程土方科学应用于项目地基、路基等回填工程。同时，废弃钢筋等金属材料，经加工可转化为安全防护罩、挡脚板等现场安全设施，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。此外，对废旧木材、废旧钢管钢筋扣件、废旧塑料管等进行集中回收与再利用，促进循环使用。



用废旧钢筋制作洞口防护罩



土方回填用于道路硬化



使用钢包木背楞，循环利用

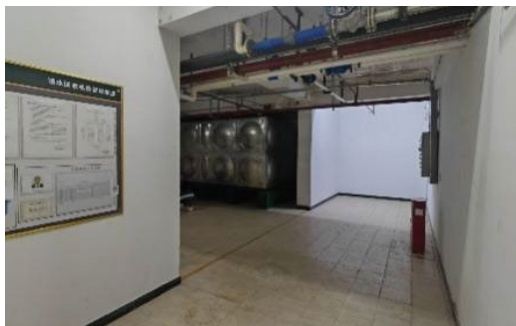
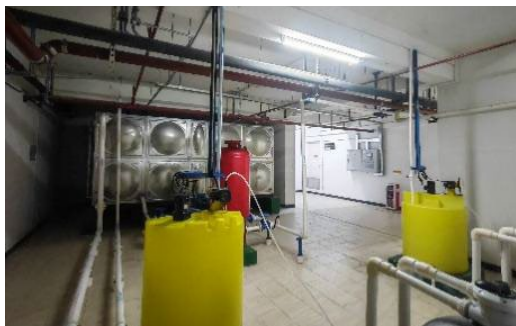


废旧钢材、塑料管处理使用

案例

保利发展广场雨水回收系统

公司在集团总部负三楼建设全流程雨水回收系统，覆盖东、西塔及裙楼屋面雨水收集，雨水经 99 立方米调蓄池储存及专业净化处理后，出水水质达标，可用于园区绿化、景观养护及道路冲洗。旱季联动市政管网补水，保障供水稳定。项目年均节水约 900m³，显著降低水资源消耗。



雨水回收机房

绿色办公

为系统推进绿色办公，我们通过多渠道宣传、行为引导和激励认可机制，持续培养员工的环保意识与实践习惯。

在宣传倡导方面，我们将绿色办公理念纳入新员工入职培训必修模块，并通过在打印机旁、开关处、垃圾桶上方等关键点位张贴生动有趣的标语与海报，实现环境提示的可视化、常态化。在行为引导上，我们积极推行无纸化办公，全面推广使用协同办公系统，优化线上审批流程，并将打印机默认设置为双面打印。在节能节水方面，我们在公共区域安装人体感应或声控照明，对空调实行分时分区温控管理，并张贴个性化节水节电标语。同时，我们在办公区设置了标识清晰、便捷的垃圾分类回收点，与正规回收机构合作进行资源化处理，并定期公示回收带来的环保效益，提升员工的参与感与成就感。我们鼓励并倡导员工积极参与环保行动，对大家的绿色贡献给予认可与宣传，营造崇尚环保的良好氛围。



打印机旁提示双面打印，合理使用，倡导无纸化办公



“人走灯灭”节能提示



社会篇

响应上交所《指引》议题

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

保利发展严格遵守国家法律法规及相关人权公约、国际劳工标准，坚持依法合规用工，全面保障员工合法权益，恪守平等就业与公平雇佣原则。公司通过多元化渠道营造公平、公正的就业环境，为全体员工提供平等的职业发展机会与成长平台。同时，我们持续健全薪酬管理体系，优化绩效与薪酬的联动机制，为员工提供具备行业竞争力的薪酬福利保障。

指标与目标



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，执行《保利发展控股集团股份有限公司招聘管理办法》《劳动关系管理办法》等内部制度，全面规范招聘、解雇、奖惩、工作时间等管理事项，确保依法合规用工。

公司始终坚守人权底线，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》等国际标准，坚决杜绝性别、年龄、种族、国籍、宗教信仰等各类歧视，严格禁止雇佣童工与强迫劳动，全方位保障员工与应聘者合法权益。报告期内，公司未发生任何雇佣童工或强制劳动的情况。



2025 年，劳动合同签订率

100%



社会保险和住房公积金覆盖率

100%



截至 2025 年底，女性员工占比为

43%

多元平等与包容

保利发展致力于营造尊重个体、倡导公平、鼓励多元的工作环境。我们重视每位员工的独特视角，积极汇聚多元化人才，努力打造一支兼具包容性与创新力的卓越团队。

公司高度重视员工诉求表达，通过多元渠道倾听和尊重员工声音，并严格禁止任何形式的歧视、骚扰及侮辱行为。员工可通过向上级领导或人力资源部反映、邮件举报、HR 热线等保密渠道，对职场违规事件进行申诉。公司对核实情况启动内部调查，并对违规行为予以处理，情节严重者将给予纪律处分或解雇。在此过程中，公司严格保障举报者信息安全与合法权益，确保其不因举报遭受不公正对待或报复。此外，公司建立了谈心谈话制度，要求上下级定期沟通，并在绩效考核、职位变动等关键环节开展专项谈话。员工还可通过企业微信系统及信访渠道随时反映问题，从而构建起全方位、闭环式的员工沟通与诉求响应机制。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。

公司高度重视职场多元、平等与包容，在支持全体员工职业发展的同时，尤其关注女性职工的权益保障与成长支持。我们积极回应并系统解决女性在职业发展、工作平衡及家庭支持等方面的实际需求，致力于提升女性员工的获得感、幸福感与安全感。为切实营造尊重女性、关爱女性的职场环境，我们在办公区域专门配置了母婴室等关怀设施，为哺乳期女职工提供安全、舒适、便利的休憩空间。同时，通过提供健康管理、兴趣班等实际支持，帮助双职工家庭更好地平衡职业发展与生活，传递细致务实的人文关怀。



I 人才吸引与留存

公司坚持人才引领发展战略，持续完善人才“引、育、留、用”全流程管理体系，不断提升人才吸引力与组织凝聚力，为高质量发展提供坚实人才支撑。2025年，保利发展系统推进人力资源制度化建设，修订《招聘管理办法》形成制度与配套工作指引。更新内容聚焦高校毕业生、退役军人等重点群体招聘、合规管理及数字化甄选，旨在更好地履行央企责任、提升招聘精准度，促进人才与业务发展的深度融合。

2025年，公司积极拓展多元就业渠道，在物业、酒店、高尔夫、会展等多种业态中提供了上百个灵活就业岗位，吸纳灵活就业人员746人。同时，我们持续深化退役军人专项招聘工作，通过升级“戎耀行动”品牌、系统性推进军招计划、设立招聘“绿色通道”等方式，不断提升招聘效率与人才匹配精准度。2025年底，公司正式加入广东省退役军人就业联盟，与联盟成员共建信息服务平台，共同推进岗位对接、就业培训、政策落地与跟踪评价，不断完善就业服务体系。此外，多家子公司在当年积极参与重点群体就业帮扶，全年累计招用残障人士40名、退役军人761人，切实履行了央企促进社会就业的责任担当。

案例

校园招聘品牌化与数字化创新

公司以“保利和伙人”主品牌为核心，创新构建四大子品牌体系，推出“保利发展漫游记”“向新故事”等雇主品牌内容，生动展现和伙人成长历程。通过全国8站校园宣讲、企业开放日、“美丽中国”校企合作以及藏青疆、海峡专项招聘等多元化渠道，精准招录资管、品质、营销、党群人力等领域优秀人才。2026届校园招聘中，公司深度推广AI面试与测评技术，覆盖地产、物业、经纪、文旅、商业等多业态子公司上百个岗位，进一步优化应聘体验，提升招聘效能。



I 深化民主管理

保利发展持续深化企业民主管理工作，严格遵循《中华人民共和国工会法》《企业工会工作条例（试行）》等法律法规，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》等内部管理制度，并编制《工会基础工作手册》指导基层工会规范运作，不断健全工会组织与职工代表大会运行机制。

公司已建立多层级的工会、职工代表大会管理体系，33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。2025年，公司共有14个工会、14个职代会组织按期完成换届选举工作。



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管理体系，员工固定收入综合职级、经验、能力及岗位价值核定，浮动薪酬与公司业绩、个人绩效严格联动。公司薪酬分配机制突出差异化激励导向，重点向高贡献、高价值岗位、一线关键岗位及绩优人员倾斜，并针对关键任务与重点攻坚项目设立专项激励计划，对作出突出贡献的团队和个人予以额外奖励。

绩效管理体系

公司的绩效管理遵循“目标制定 - 持续辅导 - 周期评估 - 反馈发展”的闭环流程。年初，我们根据公司业务战略与员工共同设定清晰、可衡量的绩效目标；在周期中通过持续沟通提供指导与支持；期末进行基于事实和目标的全面评估；最后通过建设性反馈面谈，总结成绩、规划改进，并共同制定后续发展计划，以驱动个人与组织的共同成长和持续价值创造。

2025年，公司同职级男女员工的基本工资平均水平保持基本一致，绩效薪酬严格依据员工个人绩效考核结果统一、公正进行分配。



绩效反馈辅导机制

公司已建立覆盖保利发展及下属各子公司的双轨制、常态化绩效反馈与辅导机制，通过常态化沟通与精准化指导，助力员工实现能力提升与长期发展。

保利发展绩效反馈辅导机制

双轨反馈机制

用人中心

用人中心承担绩效反馈的组织与实施工作，确保反馈流程有序落地。

人力中心

人力中心重点参与二级部门负责人及以上管理人员、绩效异常员工等重点人群的绩效反馈，并依据总部人才建设要求，运用多维度评价工具开展系统性人才盘点，精准提升员工综合绩效与能力水平。

定期反馈机制

月度反馈辅导

针对持续高绩效与绩效偏低的员工，由各中心负责人开展一对一专项辅导，强化对高绩效员工的正向激励，同时帮助绩效偏低员工查找不足、推动改进提升。

年度反馈辅导

用人中心面向全体员工组织开展一对一现场绩效面谈，严格按照《员工绩效考核反馈面谈指引》《员工绩效辅导反馈表》规范实施，全面评估员工上一周期绩效成果，共同明确下一阶段工作目标，并提供相应支持与指导。面谈结束后，由被考核人填写《绩效面谈表》并报送至人力中心备案。

提升员工福祉

保利发展秉持“积极生活、快乐工作”的理念，致力于为员工构建一个保障与关怀并重的全方位福利体系，传递有温度的企业关怀。我们建立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

公司按时足额为全体在职员工缴纳“五险一金”，并提供企业年金、补充医疗保险、重疾险等多元福利保障，依规办理生育、稳岗、工伤、社保转移、退休养老等相关保障事宜。企业年金自2012年实施以来运行稳定，为退休员工提供额外经济支持。公司为员工提供高性价比补充商业保险及亲属优惠附加险，2025年已拓宽保障范围，新增中医理疗等项目，并为商场、酒店等场景投保公众责任险，提高重疾险赔付额度。

多元福利项目

公司结合实际为员工提供工装、食堂、集体宿舍、班车等生活保障，以及带薪休假、工作餐、节日慰问、生日关怀等多项福利。

爱心资助帮扶

公司每年通过保利集团爱心基金，为困难及患病员工家庭提供专项帮扶资金。同时，依托保利发展“和爱基金”，公司构建起“困难大的集团重点帮扶、困难小的单位及时帮扶”的分层帮扶体系，持续为遭遇急难的员工提供资助，切实缓解员工生活困难。

同时，我们高度重视员工工作与生活的平衡，通过精心策划涵盖体育赛事、文艺演出、兴趣社团、团队建设等多元形式的年度文体活动，持续增强员工的参与感、获得感、归属感与幸福感。



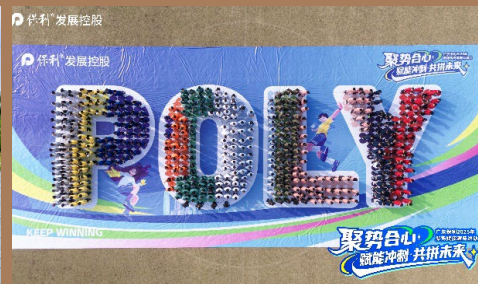
湾区公司第七届篮球赛暨保利湾区友谊赛



浙江保利春日踏青徒步活动



保利华南2025年度龙舟竞速赛



广东保利2025年聚势赋能趣味运动会

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

公司坚持党的领导，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。2025 年，公司年度培训支出金额为 2,574 万元。

- 2025 年，保利发展通过线上及线下的方式持续开展培训，对所有层级员工共开展培训 **13,702** 场次
- 经营管理人才培训 **3,246** 场次，共有超 **3.6** 万人次参训
- 专业技术类培训 **8,162** 场次，共有超 **17.1** 万人次参训
- 技能类专项培训 **2,294** 场，共有超 **5.7** 万人次参训
- 培训总时长达 **5,960,867** 小时，员工培训覆盖率达 **100%**

人才培养计划

保利发展构建了覆盖新员工与核心骨干的立体化人才培养体系，通过多元方式助力新员工快速融入职场，并依托分层分类的梯队培养机制，系统培育企业后备人才。

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、实地参访、专题培训与素质拓展等多元化的培养方式，帮助 2025 届校招新员工快速融入职场、理解公司与行业，顺利完成从校园到职场的角色转变。

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，公司持续深化“领军、百帅、点将、练兵”为核心的人才梯队培养体系，重点发掘与培养企业后备人才。



本年度，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。

2025 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。全年共开展三期培训。

“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。

“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。



“百帅”计划项目总班



2025 年“保利和伙人”新员工入职培训

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，依托保利学苑与保利商研院线上学习平台，为全体员工提供全方位、多层次的线上学习支持。2025年，保利商研院在线学习平台持续优化运营，围绕三大主业完成整体改版升级，同步增设“组织能力”“领导力”“新员工”“通用能力”“职业发展”“岗位认证”六大课程专区，并策划推出“数字化转型”“品质专题系列课程”等系列专题学习。



截至 2025 年 12 月 31 日，保利商研院在线学习平台上线课程累计

16,000 门



上线学习人次累计超

1,100 万



年度人均学习时长达

134 小时

保利商研院以专业基础与实战能力提升为导向，构建“课程体系—精品课程—试题测验”三位一体的立体化学习生态，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。

保利商研院在线学习平台上线《营销视角的全流程风控体系》《商品房销售的合规管理要点》《如何做好社区运营，让“好房子”的服务实现资产化》等课程，覆盖商业道德、合规经营、品质交付与负责任营销等主题，面向集团全体员工开放，相关课程累计学习超万人次。



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，聚焦组织能力、体系建设、品质提升、降本增效、客户研究等主题开发近 200 门课程，最终评选出 18 门精品课程与 9 套精品系列课程，形成高实用性学习资源库。



专业线基本功试题测验

构建专业基本功试题库，测试课程掌握情况。

保利商研院联合各中心开展工程、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，覆盖全国超万名员工，建立完善试题库。该题库已融入干部竞聘流程，为子公司中层干部、高级经理人才的筛选与评估提供支持。

员工学历与技能提升支持

公司持续支持人才专业成长与能力发展，通过职称评审、技能竞赛、岗位认证等多种机制，系统提升员工专业水平与岗位胜任力。针对高水平技术人才，公司鼓励并支持员工参加专业认证，全年组织开展工程、会计、经济、政工等多系列、多层次的职称评审。保利商研院在线学习平台同步上线职称评审相关课程，助力员工完善专业知识体系。全年完成近 300 人次的职称申报与评审，推动专业技术人才队伍规模与结构持续优化。

2025 年，公司重点强化技能人才岗位胜任能力，坚持“以赛代练”，围绕物业、商旅、养老等业务单元广泛开展技能竞赛，全年组织比赛近 50 场，参与超过 4,300 人次。下属物业公司、健投公司均在省市级技能竞赛中荣获佳绩。

同时，公司积极推进标准渗透与“上岗复制”机制。下属物业公司围绕一线基层岗位，系统梳理标准化作业指导手册，上线涵盖客服、秩序、工程三大领域的 56 门岗位认证课程，并配套一对一实操带教，实现项目全员覆盖，有效提升了基层服务品质与操作规范性。



人才发展

保利发展构建科学的评价体系与实践历练机制，持续深化人才梯队建设，高度重视青年人才培养。公司不断优化内部招聘流程，健全人才储备库，通过公开选拔、轮岗交流等多种方式，进一步拓宽员工职业发展路径，保障关键岗位人才稳定供给。

人才标准

保利发展始终坚持党管人才原则，科学构建人才素质模型，并将其系统运用到人才盘点、培养发展、选拔任用等核心环节，为员工职业发展与成长路径提供清晰指引。

人才历练

保利发展坚持为员工提供多元且富有挑战性的工作机遇，鼓励员工结合业务发展需要，在不同层级、业务板块、区域及岗位间开展有序交流轮岗，并建立两级联动的实践历练机制，助力员工拓宽经验视野、深化专业能力，实现综合素养全面提升。

人才选拔

保利发展严格遵循“公开、平等、竞争、择优”的原则，规范开展公开招聘与外部人才引进工作，持续优化内部人才流动机制，充分释放内部人才资源优势。同时，公司不断完善晋升选拔体系，在关注经营管理型人才发展的同时，进一步畅通资深专业技术人才的职业发展通道。

内部招聘

2025 年，围绕“重塑一个新的保利发展、三大主业齐头并进”的战略方向，公司招聘工作紧密对接业务需求，搭建统一的内部招聘门户，面向全系统开放总部及子公司岗位。通过整合 OA、企业微信与“保利瞰见”平台，实现岗位信息的多维度、高频次宣传，员工可通过链接或二维码便捷投递。全年累计推动内部人才流动 2,000 余人，有效提升了内设机构的人员配置效率与人才资源优化水平。

人才储备

公司持续强化人才储备与梯队建设。2025 年，公司聚焦技术、工程、成本三大核心专业线，在全国范围内完成人才盘点，覆盖超 2,500 人，并同步建立“品质优才库”，为持续输出高品质产品与服务夯实人才基础。同时，依托保利商研院构建“领军、百帅、点将、练兵”多层次培养体系，系统推进人才梯队建设，全面强化人才储备与专业能力发展。

人才晋升

公司不断完善晋升与选拔体系，统筹用好各年龄段、各类型人才，既重视管理人才的选拔，也持续优化专业技术人才的发展通道，为“重塑一个新的保利发展、三大主业齐头并进”的战略落地筑牢坚实的人才根基。

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；安委会成员包括各子公司董事长、总经理以及各职能中心负责人，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，将各项安全生产精神传达落实到各部门及项目一线。



2025 年度安全生产工作会

安全生产委员会

- 制定中长期安全生产规划及年度安全生产工作重点；
- 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、追责相关个人。

董事长

- 对公司安全生产工作全面负责；
- 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；
- 听取安全生产工作汇报，研究部署安全生产重大事项；
- 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；
- 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；
- 督促保利发展其他负责人履行安全生产职责；
- 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。

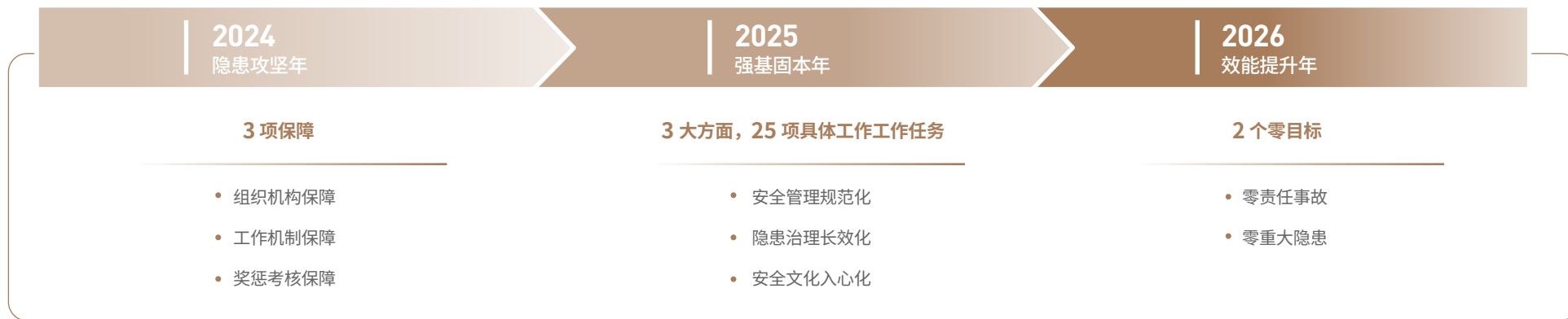
总经理

- 对公司安全生产工作全面负责；
- 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；
- 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；
- 组织制定并实施安全生产教育和培训计划；
- 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、检查安全生产工作，及时消除安全隐患；
- 保证安全生产投入的有效实施；
- 组织制定并实施生产安全事故应急预案；
- 及时、如实报告生产安全事故，审批公司安全事故处理意见；
- 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。

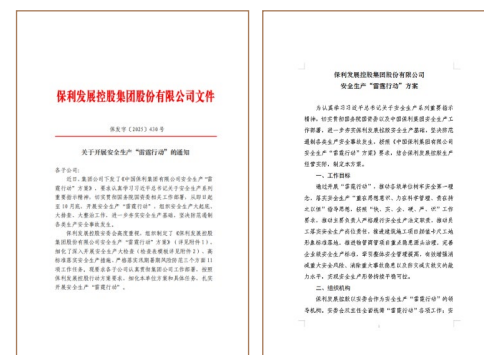
战略

为深入贯彻落实国家关于安全生产治本攻坚的决策部署，公司于2024年全面启动《安全生产治本攻坚三年行动实施方案》。该方案以“管理迭代+技术革新”双轮驱动为核心，系统推进安全生产转型升级，着力实现安全管理规范化、隐患治理长效化、安全文化入心化的“三化”目标，并坚决确保“零责任事故、零重大隐患”的“双零”指标达成，旨在推动安全生产从短期“治标”向长效“治本”、从“被动应对”向“主动防控”、从传统管理向智慧管控的根本转变。

保利发展安全生产治本攻坚三年行动实施方案



本年度，我们严格遵循三年行动方案部署，扎实推进“强基固本年”各项安全措施。在此基础上，公司于今年8月制定并印发了《安全生产“雷霆行动”方案》，围绕安全管理、隐患治理与文化宣贯三大方面细化了15项重点任务。自2025年8月起至10月底，公司通过文件下达、安委会专题宣贯、企业微信动员等多种方式，迅速组织全员开展专项攻坚，强化过程督导与责任落实，严格执行监督问责。行动结束后，系统总结经验并形成专项工作报告，为持续夯实安全生产长效机制、巩固治本攻坚成果奠定了坚实基础。

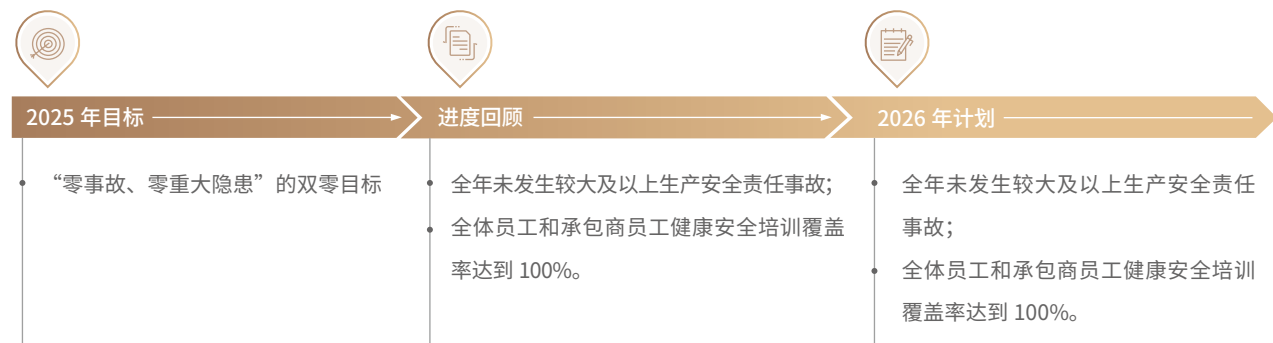


安全生产“雷霆行动”方案

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。我们建立安全生产绩效对标机制，集团总部按月 / 周统计、分析各子公司的安全生产目标及重点管控指标的完成情况，形成量化通报，推动各经营单位之间主动对标、寻找差距、持续改进，实现安全生产管理水平的整体提升。



事故控制目标

- 不发生造成人员死亡的生产安全责任事故
- 不发生较大及以上³等级生产安全责任事故
- 争取不发生造成人员重伤的生产安全责任事故
- 不发生 10 人及以上轻伤的生产安全责任事故
- 不发生直接经济损失一百万元以上的生产安全责任事故

隐患治理目标

- 建筑施工项目一二类安全隐患发生率下降 20%
- 物管商管项目一二类安全隐患按时销项率大于 80%

³较大及以上等级生产安全责任事故，指按照《生产安全事故报告和调查处理条例》（国务院令第 493 号）划分的事故等级，经认定企业负有责任且达到较大及以上标准事故（含较大、重大、特别重大三个等级），即造成 3 人及以上死亡，或 10 人及以上重伤，或 1,000 万元及以上直接经济损失的安全责任事故。

2025 年，公司安全生产形势保持稳定向好，全年未发生较大及以上生产安全责任事故。在隐患治理方面，建筑施工项目一、二类安全隐患发生率同比下降 22%，物业管理与商业管理项目一、二类安全隐患按时销项率达到 92%，全面达成年度安全生产目标。

我们同步将承包商纳入一体化健康安全管理体系，建立了覆盖承包商的健康与安全预防性指标体系。2025 年开展覆盖供方人员的安全生产培训次数 3.3 万余场，培训覆盖员工及供方人员超 62.2 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、区域平台子公司及项目层面的安全生产管理体系，持续推进安全生产工作的规范化、系统化与高效化。2025年，公司围绕制度建设、标准完善与专项管控等重点方向，持续夯实安全管理基础。

在制度体系方面，公司修订了《安全生产管理办法》，进一步健全全员安全生产责任制，细化组织架构设置、专项费用、监督检查、风险管控、应急管理与奖惩考核等工作要求，并同步优化《生产安全事故综合应急预案》，完善应急组织、响应流程和后期处置机制。同时，公司系统梳理并发布了《“颜值卡尺”工地

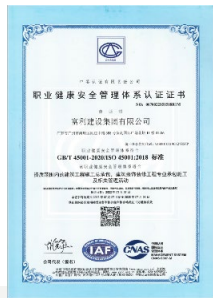
形象标准》，涵盖17项文明施工要求，推动安全防护定型化、作业环境标准化、人员行为规范化与风险区域可视化，并将该标准纳入总分包合同，通过分类实施推动“颜值卡尺”施工标准在项目落地执行。

此外，公司还完善了《住宅物业设备设施大中修管理指引》和立面、消防工程等专项工艺质量标准，从源头加强风险管控。公司通过将各项标准纳入监督检查与第三方评估体系，借助合同约定、过程督导等方式，推动管理要求有效落地，持续提升企业安全管理的标准化水平。

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，物业公司、富力建设、商旅公司、重工院、国贸公司、健投公司共6家附属公司的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。



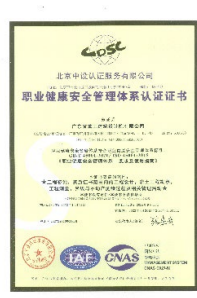
物业公司
ISO 45001 证书



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

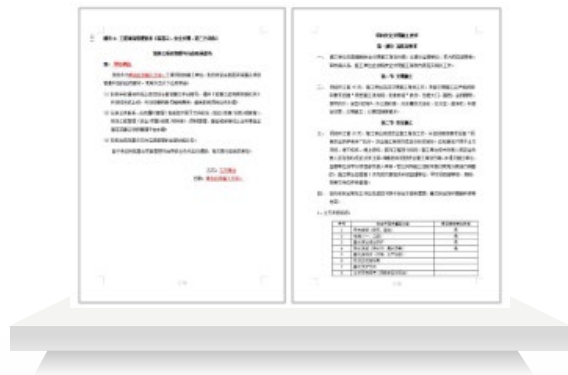
安全生产责任制

保利发展制定《全员安全生产责任制》《安全管理制度》等健康与安全管理制度，建立覆盖集团总部、地产及产业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集团合作的承包商，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，定期对集团各部门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。同时，公司通过每季度召开安委会工作会议，系统通报各单位安全指标达成情况，深入分析问题并部署重点任务，推动管理要求贯穿运营全程、责任压力压实至项目终端。

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。

保利发展建立了针对子公司的专项安全考核机制，设置正向激励如精益工地评选、国家级获奖加分等，与负面约束如隐患发生率、事故一票否决相结合，树立标杆、警示后进，驱动各单位主动提升安全管理水平。公司进一步将一二类隐患发生率、整改销项率等过程指标纳入子公司组织绩效考核，并强化对供方的合同约定，将安全策划、颜值卡尺等企业标准明确写入合同条款，压实供方安全责任。



“颜值卡尺”纳入标准合同



☀ 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。

明确安全生产责任

- 开发项目上与承包商签订安全生产协议及责任状，明确安全管理职责，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；同时制定分包安全管理办法，严格执行资质、协议、培训缺一不可的准入原则，落实安全保证金制度。
- 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。

加强现场监督检查

- 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；
- 项目现场配置门禁打卡系统，强化人员进出管理。
- 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。

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”的联动管理；
- 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”。

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”；
- 执行月度“红黑榜”考核，将分包单位的班组长、执行经理等关键岗位人员的安全履职情况纳入考核，与经济奖惩直接挂钩。

承包商安全培训

- 分包单位人员全面纳入总包安全培训体系，并推行分包单位负责人安全学习打卡机制，要求其每月至少参加2次由总包组织的安全学习或会议（其中1次须现场参加），实行实名签到与影像记录；
- 培训出勤情况将与商务评价和合作权益相关联，压实“第一责任人”职责。

2025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，其中

富利建设与在建项目各分包单位均

100% 签署安全生产责任书

职业健康安全

公司始终将员工职业健康安全放在首位，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，确保职业健康安全管理全覆盖、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。



案例

关注员工心理健康，构建支持性职场环境

公司关注员工心理健康，通过线上课程与线下活动相结合的方式，为员工提供心理支持与压力管理资源。在线上，保利商研院学习平台上线了《管理者常见的 10 个情绪和压力问题》《拥抱自我，迎接挑战——有效的压力管理》《如何正确认识压力》等系列心理健康课程，覆盖集团总部及各子公司全体员工，累计学习人次过万，帮助员工普及心理健康知识，掌握自我调节方法。在线下，子公司组织开展了《职场减压季 - 减压赋能工作坊》《提升心理灵活性工作坊》等系列讲座，通过输出经典心理学理论并结合实用技巧训练，助力员工释放压力、增强心理韧性，从而更从容地应对工作与生活中的挑战。通过线上线下联动，公司致力于营造关注心理健康的组织氛围，支持员工实现工作与生活的平衡，提升整体组织健康度与员工幸福感。



截至目前，

保利商研院学习平台已上线 **34** 门心理健康课程。



为全面保障员工健康与提升办公环境舒适度，我们依据健康建筑标准，在空气质量、光环境、声环境、热舒适及生态亲和等方面实施了一系列针对性健康举措，并建立定期反馈机制以实现持续优化。

空气

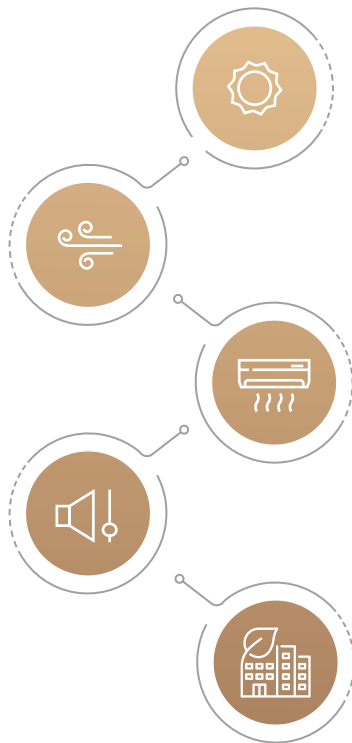
源头控制：严格执行绿色采购标准，优先选用低甲醛、低 VOC 的绿色认证建材与家具，从源头减少室内空气污染物。

通风净化：确保人均新风量不低于 30m³/h，定期对通风系统进行清洁维护与滤网更换，并在人员密集区域补充空气净化设备。

声

分区降噪：通过空间规划与隔音材料运用，对不同功能区域进行声学隔离，减少相互干扰。

吸音处理：在会议室、专注工作区等场所采用吸音材料，营造清晰、宁静的听觉环境。



光

自然采光：优化工位布局，最大限度利用自然光照，同时配备可调节遮阳设施，避免眩光影响

健康照明：采用防眩光 LED 灯具，确保办公桌面照度不低于 300lux，为员工提供舒适、护眼的视觉环境。

热舒适

温湿调控：空调系统按健康节能标准设置（夏季建议 26±1℃，冬季 20±1℃），维持体感舒适的温度与湿度。

个性适配：鼓励员工通过着装自主调节，并在部分区域提供小型风扇或加热垫，满足差异化需求。

生态亲和

绿色融入：在办公区、窗台及公共空间摆放绿萝、龟背竹等具有空气净化功能的植物，不仅改善微环境，也舒缓员工情绪、缓解视觉疲劳。



员工职业安全健康档案覆盖率达

100%



体检覆盖率达

100%



工伤保险和安全生产责任险的人员覆盖率达

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。

保利发展风险评估流程



步骤一：风险识别

保利发展各业态重要风险地图

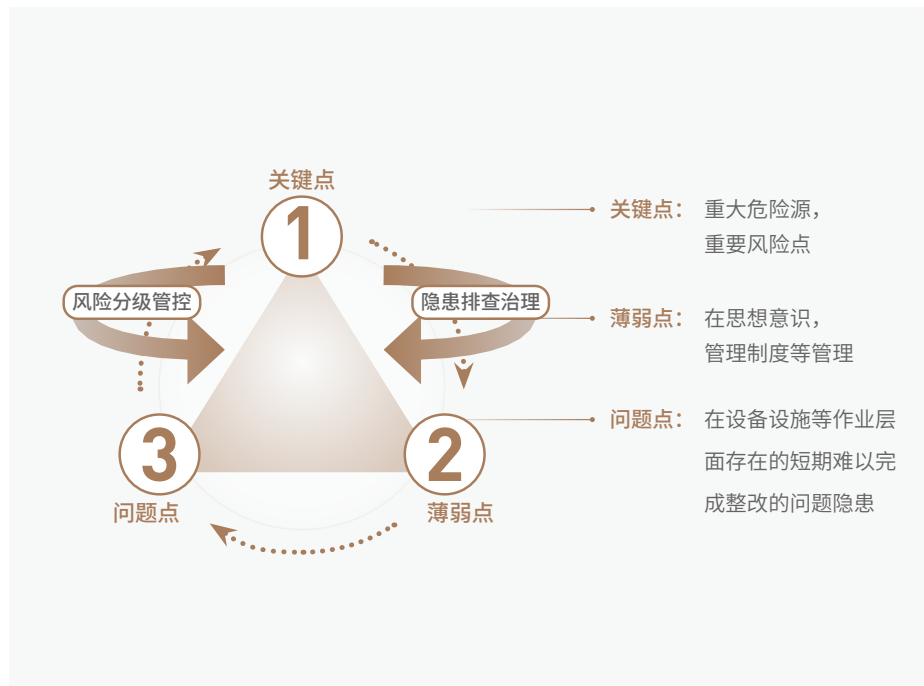
业务板块	关键安全风险
建筑开发	高坠、物体打击、坍塌、机械设备、触电
物业服务	消防、燃气、电梯、高坠（外立面）、有限空间
商旅板块	消防火灾、食品安全、防拥挤踩踏、餐饮厨房起火、燃气泄漏、防暴反恐

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。通过风险矩阵分析，明确高风险、中风险、低风险的风险管控优先级，确保资源集中用于关键风险的控制。

步骤三：风险应对

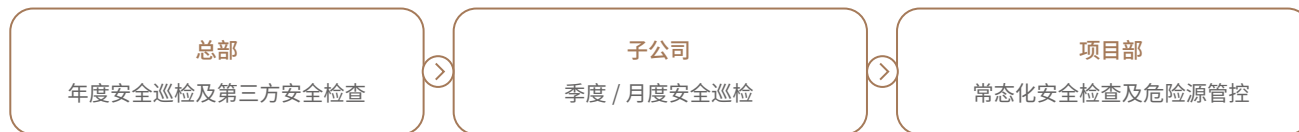
公司围绕安全管理关键点、薄弱点、问题点，建立风险分级管控与隐患排查治理的“双重预防机制”，确保风险应对措施的有效性和针对性。



风险分级管控

公司建立了风险分级管控机制，根据风险等级实施差异化管控措施，对高风险领域采取重点监控和专项治理。同时，实行三级安全管理及检查机制，压实安全生产责任。

保利发展三级安全管理及检查机制



专项整治工作进展



起重设备第三方检查



高层建筑消防检查



电梯机房安全检查

起重设备安全专项检查

整治内容：委托专业第三方机构，对所有在用的塔式起重机与施工升降机开展全年三轮全覆盖检查，重点排查设备本体安全、限位装置、基础稳定性、维保记录等，严格落实“不合格设备严禁使用”要求，实行隐患闭环管理。

年度进展：全年开展三轮检查，不合格设备全面禁用，累计检查起重设备 **3,209** 台次。

高层建筑火灾风险隐患排查

整治内容：对在建及已投用的所有高层民用建筑（含住宅、办公、商业综合体等）开展无死角排查，重点聚焦外墙保温与装饰材料、消防设施设施、日常管理漏洞、用电与火源管理四大风险领域，建立隐患清单，明确整改责任人与时限。

年度进展：累计覆盖 **358** 个施工标段，**1,638** 个物管商管项目，实施隐患整改清单销项管理，严格整改闭环。

电梯安全专项检查

整治内容：覆盖建筑施工及物管商管项目的直梯、扶梯等各类电梯，涵盖安装、使用、维保全生命周期阶段。重点检查电梯合规管理、维保记录、机械设备、电气系统、保护装置等安全内容，强化电梯机房标准化管理。

年度进展：累计检查直梯 **59,909** 台、扶梯 **1,298** 台；同步推进电梯全链条管控标准迭代，制定《电梯机房标准化管理要求》，纳入第三方检查方案，实现施工与运营阶段联动管控。



集水井有限空间标识



老旧小区电气检查



2025年专项工艺质量标准（外立面篇）



2025年专项工艺质量标准（消防篇）

有限空间作业安全管理提升

整治内容：梳理并发布有限空间安全管理标准，涵盖清单台账建立、作业单位资质管理、作业人员持证上岗、安全交底、作业过程管理、安全监护、现场警示标识等8项核心要求，并纳入2025年建筑施工及物管商管项目第三方检查方案。

年度进展：全面纳入第三方检查评分体系；各地项目完成有限空间清单建档，开展专项培训与现场交底，实现检查全覆盖。

老旧小区隐患排查

整治内容：组织物业公司对全国交付10年及以上的老旧小区开展大排查、大治理行动，重点排查消防、电梯、外立面、燃气、电气线路等突出风险，形成《问题隐患清单》，实行销项管理。对需相关方整改的隐患，发送《工作联系函》，明确责任，制定应急预案，落实临时防范措施。

年度进展：完成全国122个老旧小区排查，安全隐患均已纳入整改台账；通过“一张问题清单”机制，拉通地产与物业协同推进整改，实行周度动态跟踪，部分项目已完成闭环销项。

外立面安全隐患专项整治

整治内容：下发《关于加强外立面质量全过程管理的通知》，联合地产子公司与物业公司对所有在管项目开展外立面全面排查。从施工阶段专项策划、过保阶段专业排查、物管阶段定期巡检三个维度，实施全周期管控。

年度进展：完成标准梳理并发布《外立面工程专项工艺质量标准》；建立周度动态跟踪机制，持续推进隐患整改销项；同步开展专项检查，实现对高坠风险的重点防控。

消防系统全链条隐患治理

整治内容：迭代全链条消防检查标准，打通施工、交付、物管商管阶段管控断点，重点治理消防设施“带病移交”问题。强化消防工程质量源头管控，落实老旧消防设施日常维保与中大修管理。

年度进展：完成消防检查标准迭代，发布《消防工程专项工艺质量标准》，涵盖材料设备、施工工艺、物业运维要求；全年开展消防专项检查，100%覆盖所有待交付项目。

隐患排查治理

公司组织各地产子公司、相关产业单位及第三方评估机构，系统梳理建筑施工、交付、物管商管三大阶段的重点安全隐患，拉通各级检查标准与管控要求，形成统一的全链条一二类安全隐患清单。累计识别建筑施工阶段重点隐患 11 项、交付阶段消防类问题 5 项、物管商管阶段高风险项 15 项，并纳入年度总部监督检查和第三方检查重点内容。通过会议通报、重点督办、考核挂钩等机制，强化整改销项，切实降低隐患发生率。

公司推行“总部监督检查+第三方检查”模式，覆盖供方、采购、设计、建造、交付、运维全链条，实现安全管理全过程穿透。同步实施“总部—子公司—项目部”三级“一张检查表单”机制，统一标准、规范行为。2025 年 5 月完成安全生产自查表单迭代，涵盖建筑施工项目 79 项、物管商管项目 73 项检查内容，各地项目每月对照表单逐项打钩自查，确保检查不漏项、执行有依据。

总部监督检查



检查目标：推动公司安全生产标准落地，防范重大安全风险。随党委巡察开展安全品质专项检查，强化跨专业协作挖掘潜在问题；安全监督部抽调系统内安全专家进行常态化安全生产突击检查。

年度进展：党委巡察安全品质专项检查覆盖 129 个项目、常态化安全生产突击检查 100% 覆盖所有地产子公司项目。

总部每年制定年度安全品质巡检方案，成立多个专项检查组，采取分区域负责制，全年持续开展安全品质检查。检查过程中注重与子公司充分沟通，站在业务一线视角发现问题、协同解决，推动重点安全工作落地，并持续跟踪风险隐患整改进展。2025 年已全面覆盖 27 家地产子公司的在建项目，并延伸抽查相应区域的物管商管项目。

第三方检查依托专业力量，持续提升检查的深度与客观性。2025 年起，第三方检查进一步延伸至物管商管板块已开业项目。检查内容采用“5+1”结构，即 5 个一级维度（安全管理行为、公共设施安全、消防安全、设备安全、产业运营安全），加 1 份《一二类安全隐患清单》，聚焦结构安全、外立面高坠、消防、燃气、电梯等重点风险。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，实现所有建筑施工项目 100% 覆盖，及交付或开业两年以上的物管商管项目 100% 覆盖，全面覆盖住宅、办公、酒店、公寓、商场、养老、教育、展会、球场 9 个业态类型。

第三方检查



检查目标：借助专业力量提升安全检查水平，开展全面检查以及针对交付项目消防系统遗留问题的专项检查。

年度进展：累计检查 653 个在建项目批次、385 个交付项目批次，并完成对所有待交付项目的消防专项检查。

案例

重点隐患整治专项培训实践

本年度，公司围绕老旧设备设施管理薄弱和消防安全管控不足两大突出隐患，制作系列培训课件并录制教学视频，统一上传至保利商研院学习平台，便于各级管理人员和一线员工随时复看、反复学习，推动安全知识长效沉淀。

在老旧设备设施专题培训中，课程全面涵盖相关法律法规要求、风险识别与评估方法、日常安全管理措施及典型事故案例分享，强化风险意识与合规管理能力。在消防系统专题培训中，聚焦全生命周期管理，从设计、施工、交付到物管商管运营各阶段，逐环节剖析关键管控要点，提升跨专业、跨阶段的系统性防控能力。



老旧设备设施专题安全培训

案例

以“地物协同”推动重点隐患全链条治理

为破解物业阶段隐患“反复治、难根治”问题，2025年保利发展深化地产与物业板块协同机制，以“一件事”全链条管理理念，聚焦外立面、消防、电梯等高发隐患，打通设计、施工、交付、运维各环节壁垒。

公司修订《地产业务协同管理指引》，建立总部统筹、子公司联动的三级协同机制，推行“一张问题清单”管理模式，实现隐患信息共享、责任共担、整改闭环。通过分析物管商管项目数据，识别出施工缺陷、移交不清、维保不足等根源问题，制定20项改进措施，重点措施包括：

- **前端优化设计施工：**优化外立面施工工艺，强化关键节点质量管控，从源头降低高坠风险；
- **强化交付标准衔接：**明确消防与电梯设施移交条件，杜绝“带病移交”；
- **完善后期运维机制：**发布《设备设施中大修管理标准》，规范大修周期与资金使用；修订维保单位服务合同模板，强化履约考核与责任追溯；
- **提升现场管理能力：**推行电梯机房标准化试点，组织专业人员培训与考核，夯实一线运维能力。
- **完善整改过程监控机制：**针对需启动维修基金的整改项细化方案评估、公示倡议、政府审批等7个关键节点，对无需动用基金的明确施工方案、进场实施、验收闭环等3个步骤，配套发布履职指引，实现全过程可追踪、责任可落实。

公司进一步完善开发业务与物业服务协调会机制，将一二类安全隐患整改销项情况纳入子公司月度会议核心议题，实行“每月晾晒、动态跟踪”，推动整改责任落地见效。本次开发业务与物业服务协同治理行动初步构建起“前端有标准、过程有管控、交付有依据、运维有支撑”的全生命周期安全管理闭环，为可持续的资产运营提供了坚实保障。



开发业务与物业服务协调会



2025年，安全检查隐患整改率达

99.5%

公司各单位全年共计组织应急演练



约 **1.6** 万次，

覆盖约 **30.7** 万人次

其中建筑施工项目开展了高坠、防汛、触电、消防、中毒等应急演练，



组织约 **0.2** 万场，

覆盖约 **7.8** 万人次

物管商管项目开展防台防汛、防溺水、防盗、消防疏散、电梯困人等应急演练，



组织约 **1.4** 万场，

覆盖约 **22.9** 万人次

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。

为提升安全生产信息化管理能力，2025 年公司全面推广应用“筑善云”安全生产信息化平台。该平台设有“日常检查”与“专项巡检”两大核心模块，支持检查计划制定、现场记录、隐患上报、整改跟踪、数据统计与分析等全流程线上闭环管理，有效推动安全管理规范化、过程管控痕迹化与整改督办可追溯。目前，所有在建项目均已实现“筑善云”信息化工具 100% 覆盖，各子公司职能部门月度检查及项目部日常检查均通过线上方式开展，显著提升了安全



筑善云信息化工具

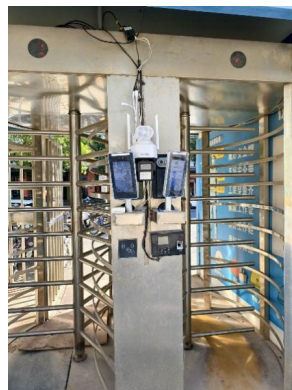
案例

不动产投资开发：富力建设 | 建筑施工现场数字化智能管理应用

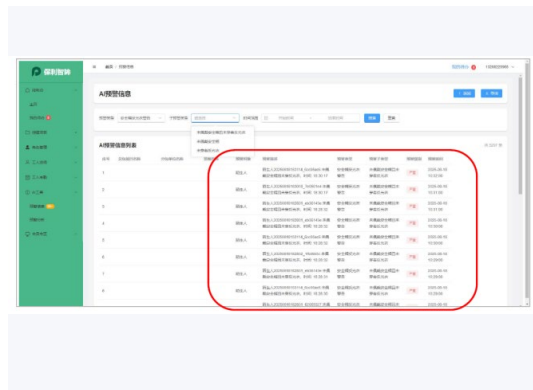
为提升施工现场的安全管控效能，富力建设上线了保利智眸安全管理平台（一期）。该平台依托 AI 视觉识别技术，实现了人员无感考勤、安全帽与反光衣穿戴情况的自动识别及语音预警，并对陌生人闯入、黑名单人员出现、违规进场等安全风险进行实时告警，相关预警信息同步推送至管理端，初步构建起“智能监测、实时干预”的主动防控模式。

同时，项目现场积极推行“隐患随手拍”机制，充分调动全员参与安全监督的积极性。例如，在 2025 年下半年的巡检过程中，曾通过该机制及时发现某项目施工电梯螺栓松动的重大安全隐患，总部随即下发整改通知单，项目团队在 4 小时内完成整改并在线完成闭环销项。

通过技术手段与管理机制的协同推进，富力建设正逐步打造“人防 + 技防”深度融合的数字化安全管理新生态，推动施工现场安全管理向实时化、智能化方向持续升级。



项目现场进场可视化设备



预警查看界面可实时显示未按规定穿戴安全作业装备的人员信息

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。



安全意识与培训

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

2025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。

案例

2025 年地产板块安全质量专题培训

2025 年 8 月，集团组织开展了面向地产子公司工程管理人员的安全质量专题培训。本次培训由总部安全管理团队与第三方评估单位联合授课，覆盖土建、精装及交付全过程评估内容，通过回顾上半年第三方检查结果，深入分析典型隐患问题，并从管理与技术的维度提出改进措施。

总部重点介绍了评估体系的优化方向，包括实测机器人应用与评估流程线上化等数字化提升举措，强化标准化与数据驱动管理；第三方专家则结合行业及系统内优秀实践，分享了各阶段关键控制点与风险防范经验。培训不仅统一了各项目对安全质量标准的理解，也进一步提升了基层管理人员的专业能力，为推动全周期、高质量项目建设提供了有力支撑。



2025 年开展覆盖供方人员的安全生产培训次数



3.3 万余场

培训覆盖员工及供方人员超



62.2 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%



安全文化宣贯

公司通过专题培训、安全竞赛、精益奖项设置、警示教育及常态化安全信息分享等多种形式，构建多元融合的安全文化宣贯体系，持续深化安全文化建设。同步开展安全生产内部评优活动，强化正向激励，营造“人人讲安全、事事重规范”的良好氛围。

本年度，公司组织各子公司开展安全生产评优活动，12名表现突出的员工荣获“安全生产先进个人”和“优秀安监工作者”称号。评选结束后，通过企业微信“保利瞰见”专栏发布专题文章《学习先进典型，共筑安全生产》，并为每位获奖者在通讯录中添加专属荣誉标签，强化典型示范效应，推动形成比学赶超的良好局面。



案例

第十一届安全知识竞赛

本年度，第十一届安全知识竞赛秉持“以赛促学”原则，采用“保利商研院”线上平台开展每日答题，实现建筑施工与物管商管板块全覆盖，广泛动员各子公司主要负责人及安全管理人员全员参与。在延续“参与率”考核的基础上，本届竞赛首次引入“平均分”作为评价指标，强化学习质量导向，有效激发参赛人员反复学习、持续刷题的积极性。活动累计吸引35家子公司、共计3,303人参与，学习成效与覆盖面同步提升。



第十一届安全知识竞赛

2025年，附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、省、市、区级“国家AAA级安全文明标准化工地等奖项

各**1**项、**17**项、**31**项和**2**项



物管商管项目

荣获省、市、区级“物业管理示范项目”“消防安全先进单位”等奖项

各**3**项、**11**项、**6**项



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、运营管理中心及物业公司、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



影响、风险和机遇管理

☀ 优质产品和服务

I 产品质量管理体系

保利发展严格遵循 ISO 9001 质量管理体系标准，构建了覆盖不动产投资开发、不动产经营及不动产综合服务的全生命周期质量管理体系。为向客户交付安全、健康、高品质的产品，公司通过内部质量审查与外部质量评估相结合的双重机制，对产品质量实施全过程严格管控。同时，公司积极推动下属公司开展 ISO 9001 质量管理体系认证。报告期内，物业公司、富利建设、商旅公司、重工院、国贸公司及健投公司等附属公司的认证证书均在有效期内，覆盖集团 66.7% 的业务线，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。

我们高度重视通过 PDCA 循环机制来持续强化产品质量管理。在此框架下，保利发展制定并施行了《工程质量管理办法》。2025 年，为应对行业对开发效率与品质呈现提出的更高要求，并切实贯彻“品质前置、精益建造”的管理理念，公司对《全维实景示范区》和《品质快建的建造标准》两项核心制度进行了系统性更新。



以“所见即所得”为目标，按照“1:1 还原交付标准”，构建三阶实景展示体系，依次开放社区入口、园林、实体样板、归家动线、工艺工法等场景，并贯穿全周期品质管控、第三方评估与样本引路等机制，确保展示与交付品质统一，打造沉浸式预交付体验。



遵循“快而不糙”原则，推行工期模块化策划、标准化工艺、数字化建造与装配式技术，优化施工组织。同时，通过落实三级巡检、停止点检查、“保式”细节等质量兜底机制，严控结构、渗漏、装修等关键环节质量，实现建造提质增效。

两大体系标准统一、协同落地。示范区同步应用快建工艺，既保障展示速度与品质，又带动整体建造效率提升，为项目高质量开发与长期价值交付提供有力支撑。

“361”精益品质保障体系

公司以“361”精益品质保障体系作为质量管理的基础框架与底线标准。在实际运营中，我们在此体系基础上设立了更高的分级管控与升级标准，并对标杆项目执行更为严格的要求，以驱动整体工程品质的持续提升。

3

3 个关键品控停止点 +30 条三好产品核心指标

通过每个停止点落位 10 条三好产品核心指标，从蓝图到收房，全周期管控交付品质。展示 / 开盘前 7 天 - 聚焦案场服务方案、销售兑现、生活空间兑现；交付前 3 个月 - 聚焦施工进度、产品呈现等；交付前 1 个月 - 聚焦户内、公区查验，交付筹备、基础物业服务等，确保品质闭环。

6

聚焦 6 项核心品质兑现服务

聚焦前介、案场、查验、交付、维修、巡检全过程品质服务，全专业跟踪闭环，保障好设计、好建造、好交付。

1

1 户 1 档全周期评估机制

从客户视角出发，以户为单元，兑现产品品质，实现好产品，好服务，好生活。

展示 / 开盘前 7 天

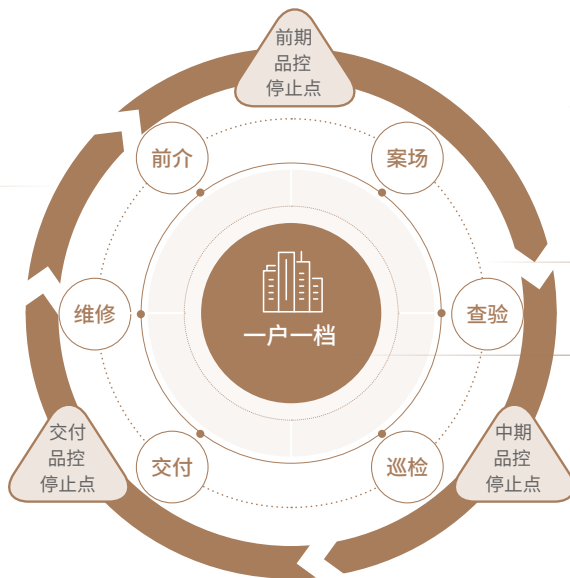
30 条三好产品核心指标

前期：案场服务方案、销售品质兑现、会所空间呈现、前介品质红线

中期：施工进度、综合品质呈现、产品呈现

交付：交付底色、交付筹备、基础物业服务、品质闭环

交付前 1 个月



3 个关键品控停止点

6 项核心服务

1 户 1 档反馈机制

交付前 3 个月

产品质量检查

在质量检查方面，公司建立了“项目自检、区域巡查、总部抽检”三级联动监管机制，系统性强化从项目到区域再到集团的全链条质量监督，有力推动工程质量的持续改进。通过开展全面、常态化的品质巡检，我们主动识别并系统记录各类潜在质量隐患与改进点。针对巡检发现的问题，我们制定专项整改计划并闭环跟踪，在“检查—整改—提升”的循环中实现产品品质的持续进阶，并针对每年检查结果中的薄弱环节制定下一年度质量考核重点指标。2025年，公司将进一步将“全维实景示范区”首次全面纳入强制性品质巡检范围，实现了对全国所有展示区的统一、全覆盖式品质管理。

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。

交付质量标准

公司以“520”高品质交付质量标准体系为核心，确立“公区问题≤5条、户内问题≤2条、零瑕疵交付”的管控目标，系统推动交付品质提升。在交付准备阶段，严格执行“一房五验”流程，涵盖施工单位自查、监理验收、第三方专业查验及联合验收等多重环节，并同步组织客户预看房，实现问题提前发现、闭环整改。

交付过程中，我们推行“多带一”陪同验房服务，由销售、客服、工程、物业等专业人员全程跟进，确保客户疑问现场响应、过程透明。同时，创新实施“贴膜交付”机制，针对门窗、墙面、台面等易损部位进行专项保护，并在交付验收环节新增“白手套”检验程序，对拼接处、阴角等细节进行洁净度与工艺的严格核查，以扎实的细节管理与客户“坦诚相待”，实现从蓝图到实景的品质兑现。



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。



案例

不动产投资开发：“端菜行动” | 全员服务，全面展现产品力与服务力

保利发展发起的“端菜行动”，倡导安全、工程、产品等多条线协同，主动向营销端输出专业亮点，全面展现产品与服务能为客户创造的价值。这一行动推动全员参与客户服务，工程人员参与工地开放日，设计人员亲临业主见面会，将专业能力转化为客户可感知的品质承诺。

湖北公司产成品现房服务力提升端菜

以现房客户需求为出发点，搭建覆盖空置、销售、交付全周期的服务标准流程。针对主力推售房源，实行三天一次户内保洁以保障看房体验，每周开展一次工程普查，双重筑牢房源品质；同时通过 NV1 协同带看、认购前查验、2 对 1 精经验房等服务消除客户疑虑，并拍摄《保利现房心里话——我的关心，你的放心》服务视频，夯实服务口碑。

三亚保利天璿项目工地实景直播端菜

针对旅居市场客户对建造品质透明度的高需求，于 2025 年 5 月 21 日正式上线“全周期工程可视化系统”，实现营销中心 24 小时工地实景直播，将施工过程、工艺标准、质量管控的实时状态直观呈现给客户。项目联动工程人员参与直播讲解与客户答疑，落实全员服务要求，既打破了买卖双方信息壁垒，建立了品质共识。



员工 / 供应商产品质量管理培训

为持续提升产品可靠性与工程品质，公司通过常态化宣贯、项目交底会议、专项培训及现场观摩等多种方式，面向全体员工及所有供应商开展产品质量与安全培训。2025 年，我们通过专项宣贯、质量知识竞赛、线上课程及现场观摩等多种形式，组织了一系列覆盖产品质量与安全的培训活动，旨在强化相关方的质量意识与专业技能。在内部培训方面，公司建立了常态化培训机制，定期组织全国线上培训，并上线商研院专项课程。2025 年，公司组织 4 次标杆项目现场观摩。针对供应商，则结合项目实施开展同步培训，并对关键供方进行专项品质标准交底。



员工产品质量控制相关培训频率为至少

4

次/年

供应商质量保证相关培训频率为至少

4

次/年

员工及供应商的产品质量管理培训覆盖率达

100%

提升客户满意度

完善客户服务体系

公司始终坚持以客户为中心的发展理念，高度重视客户服务体系建设与服务能力提升，不断健全服务流程、优化服务机制、强化服务保障，制定并实施了《房地产运营管理制度》《客户关系管理办法》《地产与物业业务协同管理指引》等制度。新增投诉热线升级、会所运营、配件升级等相关业务管理细则，使服务体系更加精细化、规范化。此外，我们进一步优化项目客户服务评估体系，新增业主服务“四书”（楼书、业主家书、房屋使用说明书、社区使用说明书）的按期规范发布、会所运营管理（交付即运营、服务内容及收费标准公示）、舆情风险防范、客户满意度表现以及项目交付情况等评估内容，全面覆盖项目服务的全周期过程。通过构建全周期、全链条、全方位的客户服务体系，持续畅通沟通渠道、完善反馈机制、提升响应效率，切实保障客户合法权益，不断提升客户满意度与品牌口碑，以优质服务赋能企业高质量发展。

案例

不动产综合服务：保利和润 | “天赋藏家 PRO”服务体系：以标准化、智能化打造全周期客户服务闭环

保利和润依据《天悦人和服务手册》《销售品质服务管理办法》，迭代升级“天赋藏家 PRO”服务体系，构建“3大服务体验+9大亮点+46项举措+客户理想旅程”构建全维度服务矩阵，并依托“SPO标准+品控机制+云和系统”三重保障，推动服务流程可落地、可复制、可迭代，不断强化服务能力。

服务响应与行为规范

2025年，保利和润推出“和润S+”服务承诺，搭建总部直通客户的反馈通道，保障诉求响应处置的高效。同时，公司强化销售诚信建设，出台《销售员合规服务口径》，明确客户接待100%执行合规口径，确保服务规范、响应到位，用心服务每一位客户。



2025年保利和润高端案场服务设计工作坊



推行智能工牌

2025年，保利和润在全国71个项目的销售一线全面推广智能工牌的应用。功能研发围绕“作业减负、业务指导、管理提效”三大核心目标，通过语音转写、AI标签提取等功能，实现AI优化客户画像、“优秀接待案例库”沉淀与共享，为一线人员提供实用的业务支持，有效规范接待行为，让更多客户享受到更专业、更贴心的置业体验。



智能工牌应用场景宣传



智能工牌

案例

不动产综合服务：宁波海晏天瑒 | 以长期运营服务激活空间价值

宁波海晏天瑒打破高端会所“重建设、轻运营”困局，创新推行物业自营模式，将会所从销售配套转化为业主日常生活的价值核心。通过地物协同、空间活化、定制服务与智慧运营，实现使用率、满意度与转化力的全面提升。

模式创新

地产与物业分工协作，地产负责前期需求挖掘与空间规划，物业负责全周期服务落地与迭代，形成“需求 - 规划 - 执行 - 优化”的闭环。

空间活化

会所首开即前置开放生活中心，支持业主线上预约商务宴请、家庭聚会、康体服务等。恒温泳池、私宴厅等空间拒绝空泛设计，私宴厅在报告期内累计承办 266 余场多样化聚会。健身房、瑜伽房定期开设免费健康管理课，提升使用率。

定制服务

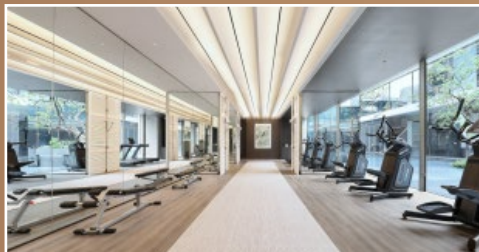
物业团队组建会所专项服务组，围绕业主需求一年策划超 70 场高端活动（如高尔夫品鉴、珠宝私藏展等）。更深入业主“人生重要时刻”，如为业主定制全流程婚礼策划服务，从场地布置到仪式氛围，让服务充满温度。

智慧运营

上线“生活中心”面客小程序，整合场馆预约、服务评价、权益兑换等功能，形成线上预约 - 线下体验 - 线上反馈的闭环。通过分析预约数据，精准调整活动类型与服务排班。

显著成效

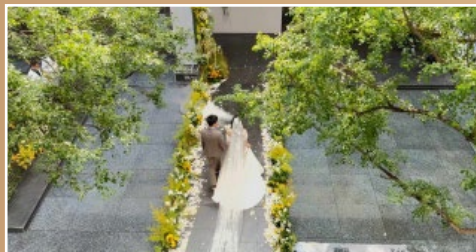
业主活动参与度全年超 5,000 人次，老业主圈层老带新成交率超 40%，会所预约使用量达 688 次。“生活中心”小程序用户达 597 户。



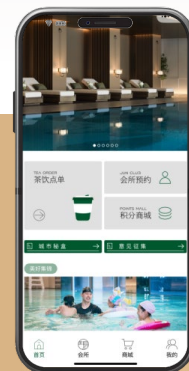
健身空间



业主活动：高尔夫品鉴课



定制服务：婚礼策划



智慧运营服务界面

我们始终坚持以客户为中心，在持续深耕核心开发业务的同时，将高品质服务理念系统延伸至多元业务场景。围绕商业、酒店、会展等多元业态，我们构建协同贯通的客户服务体系，通过标准化服务流程、专业化运营支持与智慧化服务工具，在每一个客户触点上深化服务体验、响应多元需求，共同塑造保利发展“全周期、高品质、有温度”的服务生态。

案例

不动产经营：商旅公司 | “三大场景 + 六个一” 品质提升计划升级客户服务

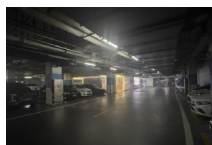
商旅公司旗下商业、酒店项目分别展开了针对各自服务业态开展三大场景品质提升专项计划六个一品质行动，打造服务场景品质专项提升标杆项目。

三大场景品质提升专项计划

商业项目



停车场：佛山保利水城时光汇、广州保利广场从客户体验敏感点出发，全面优化停车场环境。
卫生间：广州保利广场针对亲子客群，全面升级母婴室功能、设计与场景体验。



停车场改造前



停车场改造后



母婴室改造前



母婴室改造后

酒店项目



Nice 微笑服务：广州科学城保利郡雅酒店开展NICE微笑服务培训，通过角色扮演提升礼仪，并推出电子认可卡、表扬机制及月度微笑大使评选。

小管家服务：海陵岛保利皇冠假日酒店建立退房反馈闭环管理机制，及时整改优化服务。依托小管家微信推广会员及餐饮权益，累计积累客户9,843人。



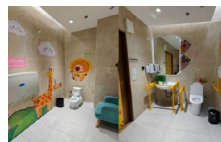
专项品质行动六个一

商业项目



六个一：一堂品质课程、一期会员惊喜、一项洁净承诺、一组设备焕新、一次社区共建、一场精彩特别活动。

涵盖 23 个商业项目，完成率 100%。



一项洁净承诺：广州设计之都时光汇推动卫生间、母婴室的品质提升，高峰期增加巡检频次，增加化妆区，加装手机架，美化母婴室。



一次社区共建：广州保利鱼珠时光与黄埔区文旅局合作，以在港 IP “安安可可”为核心，结合广州全运会，鱼珠时光商户，与社群，融合文旅、体育、商业元素，打造具有互动性、公益性的社区共建活动，覆盖全年龄段社区居民，践行文商旅体融合新模式。



一次入住仪式：龙岩武平百家大院雅途酒店入住仪式蕴含文化体验。



一场文化体验：成都保利公园皇冠假日酒店，一场川剧变脸的文化体验。

酒店项目



六个一：一次入住仪式、一种暖心礼遇、一期会员惊喜、一项科技赋能、一场文化体验、一间明星餐厅。

涵盖 20 个酒店项目，完成率 100%。

案例

不动产综合服务：物业公司 | 打造以“安全、便捷、专业、意趣、透明、和谐”为内核的“I-TRUST”服务体系

物业公司打造以“安全、便捷、专业、意趣、透明、和谐”为内核的“I-TRUST”服务体系，持续升级“东方礼遇”“四时雅集”“亲情和院”三大品牌服务内涵与标准，并制定《住宅服务品质管理办法》《住宅项目现场品质检查工作指引》等内部制度。为持续赋能服务品质，公司组建了由高校学者、行业专家构成的顾问团队，为服务优化与创新提供智力支持。



物业管理服务



社区增值服务



智慧化服务

物业管理服务

物业公司启动“欢迎来找事儿3.0”活动，以“服务公开”为核心要求，打造动态公示机制，将业主投票选定的首要改造事项及实施进度在公告栏实时公示，确保全程可监督，真正实现行动从“提意见”到“看落地”的闭环升级，切实提升社区治理效能。

社区增值服务

全面整合并升级托房服务、社区零售、家政服务、车场服务、空间运营等多元便民服务，努力实现“居民有需求，社区有服务”，打造完整社区服务样板。

非业主增值服务

物业公司依据“三重九享”服务地图，以分级分类管理模式升级案场服务标准，打造案场差异化体验。通过3种基础保障服务、3项品牌专属服务、3类前置示范服务，在销售案场阶段前置呈现物业后期服务场景，让客户提前感知“购房即归家”的服务体验。

智慧化服务

物业公司依托自主研发的“RADAR智慧服务”系统，积极赋能各业态的数字化转型和智慧化应用，助力打造智慧社区、智慧楼宇、智慧城市，全面提升项目管理效能和服务现代化水平。



案例

不动产综合服务：国贸公司 | 聚焦客户体验升级，实现服务价值创造

本年度，国贸公司围绕博览馆服务客户体验的23个敏感点，梳理了21个关键环节并更新服务标准，精准实施车场智能监控优化、电梯改造、馆内卫生间焕新等50余项硬件设施升级改造，总体满意度达95.6分，统筹服务满意度提升至97.7%。同时，持续推行“一站式”会展报批及综合服务，整合行业资源完善展会全流程服务，以体验升级助力价值创造，实现会展综合服务收入（含统筹服务、展会地毯、技术服务）同比增长7%。

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。

客户投诉分级管理

公司强化客户投诉风险分级管理，依托舆情、投诉、信访三大渠道识别风险，实施分级管控。重大事项由子公司总经理牵头督办，定期上报处理进展及追责情况。保利发展通过督办函和督导机制，推动子公司及项目总经理深入一线，及时化解交付前问题，切实保障客户权益。

畅通投诉渠道

客户可通过全国投诉 400 电话、信件、投诉邮箱、公众号、小程序和反馈二维码等多个渠道进行意见反馈、保修及咨询。

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。

关键指标管理

公司实时监控工单按时完成率、完成工单满意率、完成工单总量、各个项目投诉工单完成情况，切实提高客户投诉管理水平。2025 年客户投诉量同比下降 30%，客户服务质量稳步提升。

案例

“保总热线”落地建立客户反馈直通机制

2025 年，公司正式落地保总热线（高管热线），在全国范围内推行高层直面客户，实现 700 余个项目覆盖。保总热线以“30 分钟响应，24 小时带方案上门”的服务宗旨，高效响应客户在交付后维修、车位销售、物业服务等多领域的诉求。2025 年累计收集并妥善采纳客户反馈 1,000 余条。

客户满意度调研

保利发展始终坚持以客户为中心，定期开展客户满意度调研，将客户满意度作为衡量服务品质与企业发展质量的重要标尺，精准洞察客户需求，及时发现服务短板，不断优化产品与服务供给，以客户口碑驱动企业持续提升，切实增强客户获得感、幸福感与安全感。

多形式调研

公司结合当下客户反馈习惯，搭建线上问卷、短信回访、电话沟通等多样化调研渠道，持续提升调研覆盖面与有效性，问卷回收率保持行业领先水平。

不同调研对象

公司针对准业主、入住初期业主、稳定居住业主及老业主等不同群体，在九大关键服务节点开展全周期评价收集，确保客户意见全面、真实、准确。

调研指标

围绕业主在不同阶段的居住体验，从销售服务、签约后沟通、交付服务、房屋设计、园林绿化、区内规划、公共设施、房屋质量、维修服务、物业服务、投诉处理等多个维度科学设置调研指标，并设置开放题收集客户建议，精准捕捉客户真实需求与感受。

闭环调研管理

公司将客户满意度调研结果纳入内部绩效考核体系，推动客户建议转化为各业务环节的优化举措，持续提升产品与服务品质，切实满足客户期待。



☀ 负责任营销

I 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》及《负责任营销政策》，明确营销管理在信息公示、客户知情权保障、行为规范、培训监督等方面的执行细则，构建覆盖全流程的负责任营销管理体系。



总部层面

明确职责：公司总部经营层与地产管理中心负责制定、发布负责任营销相关制度、管理办法及实施细则，并指导、跟踪、督导与检查各项举措的落地；

跟踪管理：地产管理中心及时纠正子公司执行过程中出现的问题与偏差，保障营销行为诚信合规，维护市场秩序与企业品牌形象。



子公司层面

紧密协作：子公司营销、客户关系、开发、技术、工程、成本等各专业线条协同发力，共同落实责任营销要求，确保总部相关制度与举措高效落地；

常态管理：子公司将责任营销理念融入日常经营管理，并定期向总部汇报工作进展与实施成效，保障营销活动规范、高效开展；

纳入绩效评估：公司将负责任营销相关考核要求纳入子公司及相关部门的绩效评价体系，进一步强化责任营销的执行力度与长效管理。



2025年，保利发展客诉总量 21.6 万单，同比下降 **30%**

2025年，集团总体客户满意度 **87%**，其中：



物业公司商企客户满意度 **98.42%**，住宅项目第三方客户满意度达 **88** 分。



商旅公司商业项目客户满意度达 **97.45%**，商户满意指数达 **95.68%**；保利酒店 CSI 得分 94.73 分，表扬率 94.15%。

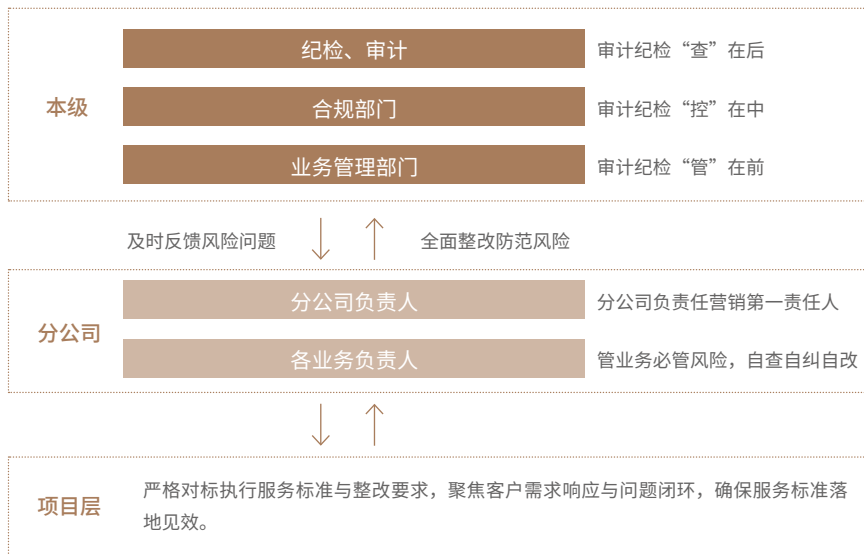
案例

保利和润 | “两级垂直管控 + 三级检查” 筑牢营销合规双防线

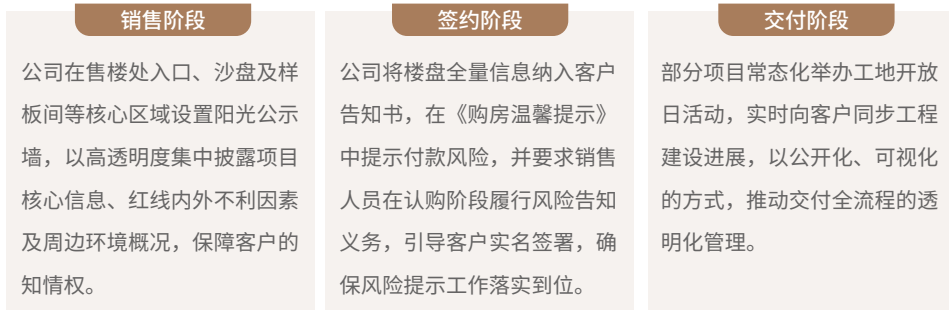
作为保利发展旗下专业的营销服务平台，保利和润始终坚持“责任到人、层层落实”，全面保障消费者权益。保利和润客户服务管理采用“两级管控 + 三级检查”体系，实行本级与分公司两级垂直管控、本级 - 分公司 - 项目三级检查，构建“标准 - 执行 - 反馈 - 整改”全流程闭环管理机制。2025年，本级采取“线上核查 + 实地巡检”模式，协同分公司消除问题整改，分公司明确自身主体责任，主动开展项目自查自纠，落实负责人营销的销售理念。

2025年内，保利和润完成27家分公司检查100%覆盖、115个重点项目深入实地风险排查，筑牢合规根基、成效显著，销售违规案同比下降68%。

本级 - 分公司 - 项目三级检查



信息透明



评估与监督

保利发展建立了专项监督检查机制，旨在确保各下属单位严格落实合规营销相关要求。公司每2个月委托第三方机构开展神秘顾客调研，全程记录销售人员的项目介绍、承诺表述等内容并予以评分，及时防范不合规宣传行为，对一线营销团队的服务质量与风险管控情况进行独立评价。

同时，公司持续加强对合作销售代理公司的诚信营销管理，在合作协议中明确规范销售行为的相关条款，并将神秘顾客检查结果纳入合作方考核与奖惩依据，进一步压实合规营销管理责任。



营销审计与控制流程

保利发展高度重视营销管理，始终坚持将营销行为的合法合规性落到实处，逐步建立起一套系统化、可执行的负责任营销控制与审计机制。保利和润构建了以“三道防线”为核心的营销审计与控制流程体系，强化公司治理与合规经营。业务线作为第一道防线承担风险防控主体责任，中台职能部门（人力、财务、IT、业务支持、法务）作为第二道防线提供专业支持与过程管控，纪检审计办公室作为第三道防线开展专项审计监督，通过问题取证与整改推动机制闭环，实现风险联防联控，助力公司治理完善与可持续发展。

针对营销合规性，我们开展定期审计与检查。我们每年开展一次营销风险自查自纠，覆盖所有营销业务。2025年，我们完成了全集团所有地区公司营销合规性自查，针对问题项按期整改率达100%，保障了负责任营销的规范性。



培训宣贯

保利发展高度重视营销队伍专业素养与责任意识培育，通过营销条线考核、保利商研院专项课程、常态化业务测评、优秀经验推广等多元方式，系统开展责任营销相关培训。培训着重强化销售人员隐私保护意识与客户知情权保障，严格杜绝不实宣传与过度承诺，确保项目信息真实透明，切实保障客户权益，打造安心放心的消费服务环境。保利和润入场前组织一线全员开展合规培训宣贯，进场后定期开展合规谈话，明确业务红线，推动营销工作合规有序进行。保利发展要求一线营销团队全体员工签署《廉洁承诺书》，2025年签署率为100%。



案例

保利和润开展常态化负责任营销培训

2025年，保利和润持续健全负责任营销培训体系，坚持季度常态化合规学考机制。全年完成四轮全体一线员工合规培训，培训内容涵盖法律合规知识、负面案例警示教育、巡检风险提示、管理规范宣贯及业务红线底线解读，并制作小视频便于员工随时查阅学习。同时组织一线员工开展合规知识考核，全国平均分为98.7分，全方位提升全体员工合规营销意识。

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》。我们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进行信息安全保护。

我们公司设立保密委员会及保密委员会办公室，旨在持续强化信息安全管理能力，领导与统筹推进保密管理各项工作落地，通过定期开展信息安全风险识别与评估，不断完善风险防控机制，筑牢企业信息安全保障体系，切实维护企业运营安全与数据安全。公司构建多元化信息安全防护体系，通过强化内部管控、搭建安全防御平台、常态化开展安全培训、实施信息系统审计等举措，全方位保障客户信息及商业秘密安全，为企业稳健运营构筑安全可靠的数字环境。

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，严禁在网络社交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，通过“线上+线下”相结合的模式开展安全意识宣贯，全年共推送安全教育海报 3 期、组织安全培训 1 次，累计覆盖 1.8 万人次浏览学习。

信息安全实战演习

我们搭建安全防御平台，本年度通过网络安全实战演习修复 10 余项隐形安全漏洞，同时在连续五年的国家网络安全演习中，均实现了安全零事故。



2025 年，保利发展

未发生数据安全事件，
未发生客户隐私泄露事件。



2025 年，公司在国家网络安全

演习中实现了安全
零事故。



2025 年，公司

未发现
高中危安全漏洞，达成安全评估目标。



2025 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。

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，为公司总经理办公会、党委会、董事会提供决策参考。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相关事项及材料。
- 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，通过评估审查保障供应链安全与稳定。同时，推动上下游商业伙伴共同将 ESG 融入供应链管理，助力绿色转型。公司坚持公平对待中小企业，保障其平等参与，促进行业持续高质量发展。

指标与目标



2025 年目标

- 通过严格预审、考察、入库供应商，从优选择供方参与采购项目，保障库内供方公平参与；
- 持续推进廉洁管理，《廉正协议》签署率 100%。



进度回顾

- 根据采购计划，完成全年供方出入库及选用合规管理；
- 供应商《廉正协议》签署率为 100%。



2026 年计划

- 通过优胜劣汰方式动态管理供方，确保优质供方在库。



影响、风险与机遇管理

I 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。

保利发展严格落实《保障中小企业款项支付条例》，坚持平等对待中小企业合作伙伴，确保按时足额付款，营造诚信公平的合作环境。报告期末，集团应付账款（含应付票据）总额为 1,270 亿元，占总资产的比例 10.68%。

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：

资格预审：对供应商环保、征信、劳务稳定等情况进行审查；

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；

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 QCDS（质量、成本、交期、服务）四个维度构建三级评价指标，通过线上平台实施节点评价、定期评价、不定期评价和客观指标评价的“3+1”评价模式。
- 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。
- 在履约监督过程中，我们设立了涵盖产品质量、安全环保等绩效评估指标。通过委托第三方专业机构进行巡检评估、开展现场材料抽检，利用 400 电话数据监控等方式实施管理，并监督要求相关子公司落实整改。

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。

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%。

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，构建供应商管理的红线机制。

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。



2025 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，涵盖产品质量、安全环保等 ESG 绩效评估指标。

报告期内，公司顺利完成“保利数智供应链交易平台”的搭建与落地，全面实现采购流程线上化操作及各业务板块采购数据的统一汇总，流程效率提升 30%，显著增强了供应链的数字化协同能力。

在绿色供应链管理与采购实践中，我们致力于推动全链条的环保转型，倡导在供应链各环节优先采购并应用具备节能、节水、节材及低噪声特性的环境友好型产品、设备与设施。同时，公司积极推广绿色建材的使用，明确鼓励各业务单位在装修工程中优先选用绿色建材，以系统性降低建筑过程中的环境足迹。2025 年，保利发展木作类产品的环保采购标准最高至 ENF 等级（新国标最高环保等级，甲醛释放量 $\leq 0.025 \text{ mg/m}^3$ ）。

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。



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。

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。

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術质量标准。

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。	1,162
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。	3,292
一般供应商	签约金额较小、供应风险低、市场资源丰富、且可替代性强的供应商。	20,752

供应链赋能支持

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

保利发展召开高品质供应链共创大会

2025年4月，保利发展组织召开高品质供应链共创大会，全国各地约400家供方代表参会，在行业内形成较积极反响，会议深入传达保利发展在品质建设与产品升级方面的坚定理念，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。



保利发展每年均针对产品质量与安全向所有品类供应商开展培训，覆盖率达

100%。

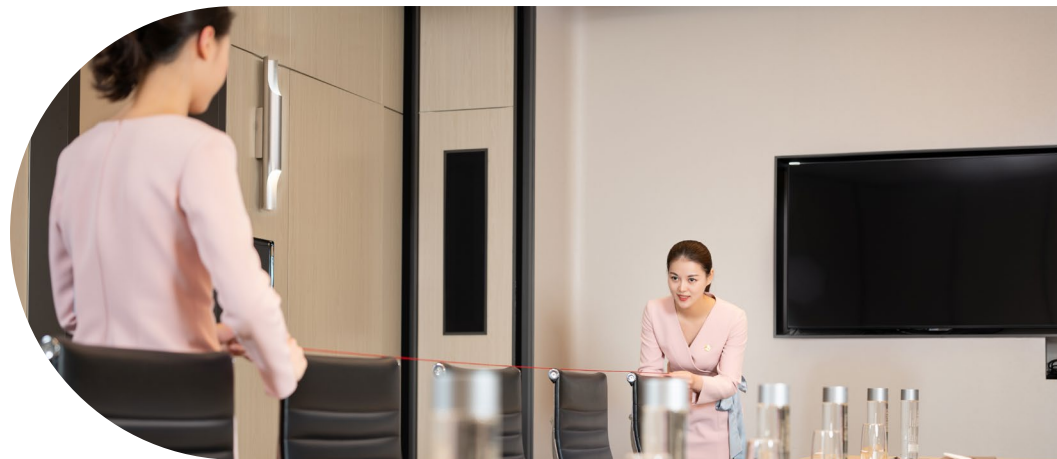
引领行业发展

秉持开放共享理念，公司积极参与行业各项论坛及会议，深化跨界交流，与行业同仁探讨发展趋势和技术创新，持续为企业战略布局与长远发展注入新活力。

保利发展深度参与行业标准建设，主、参编各类行业标准，积极推动行业规范发展，下属子公司本年度参与发布团体标准3项。

保利发展参编标准

协会 / 组织	标准名称
中国产业发展促进会楼宇经济和总部经济分会	《商务楼宇（园区）卓越运营服务评价规范》
中国电子节能技术协会	《零碳园区创建与评价通用规范》
中国房地产业协会	《房地产数字营销职业（岗位）能力培训规范》



案例

健投公司旗下保利和品参与起草《人-系统交互工效学 健康家居设计导则》

针对我国健康家居系统工效学总则性标准缺失的行业痛点，健投公司旗下保利和品参与起草《人-系统交互工效学 健康家居设计导则》国家标准，为健康家居的工效学设计和测评提供基本的指标要素及设计原则。标准发布后，公司严格对标落地，强化技术创新与产品研发，实现养老产品、服务与环境系统的最优匹配，显著提升产品人性化设计与用户体验，以标准践行社会责任，助力养老行业高质量可持续发展。



《人-系统交互工效学 健康家居设计导则》

案例

保利和润联合中国房地产业协会出台行业首个数字营销职业能力标准

保利和润联合中国房地产业协会，出台房地产行业首个《房地产数字营销职业（岗位）能力培训规范》。该规范系统性构建了覆盖人才全周期培养、职业能力分级认证的全国性统一标准体系，填补了国内房地产数字营销领域职业人才体系建设的行业空白，开创了房地产数字化人才标准化建设的全新范式。依托该标准的落地实施，公司同步搭建行业专属学习平台，为房地产行业数字化转型与高质量可持续发展提供了坚实人才支撑，彰显了公司的行业专业引领力与责任担当。

案例

保利发展连续五届主办镇长论坛，物业公司“全域景城模式”正式发布

2025年11月28日，2025社会治理与协同创新城市高质量发展会议暨第五届镇长论坛在深圳举办，保利发展已连续五届主办本次论坛。论坛期间，保利发展旗下物业公司在会议上正式发布“保利全域景城模式”，探索以景观资源带动民生改善、产业升级和城市品牌提升的新路径。保利发展通过多方资源整合与协同创新，持续助力社会治理现代化与城市高质量发展，为人民城市建设提供坚实支撑。



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



2025 年目标

- 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。
- 助力城市更新，注重历史文化遗产的保护与传承。



进度回顾

- 本年新增投资中，47% 投放在北京、上海、广州三大一线城市，97% 位于省会及其他核心二线城市。同时，立足广州，深耕粤港澳大湾区，并联动其他重点城市群，通过发展绿色会展、文化投资、养老服务等多元化业务，积极服务区域绿色、高质量发展战略。
- 在存量土地盘活与功能更新方面取得积极进展。通过土地置换方式，成功在大连、兰州、佛山等地获取项目，有效实现了存量土地的收储与再利用，为城市空间优化提供了新模式。同时，积极盘活社区闲置空间，打造了适老化体验中心、社区服务驿站等多元复合场景，显著提升了空间的集约利用效率和综合服务价值。
- 依托文化产业基金支持非遗活化、乡村振兴与公共文化服务，在城市更新中强化文化遗产与价值提升。



2026 年计划

- 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。
- 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

保利发展立足自身业务优势，以业务创新为抓手，深度融入区域发展布局，通过产业赋能、民生服务、政企协同等多元举措，精准对接区域发展需求，全方位服务区域经济高质量发展，彰显央企责任与担当，为各区域产业升级、民生改善注入持久动力。

服务区域经济发展核心举措

成效与影响

保利资本

- 投资优质文化产业项目，打造文化产业集群，扶持成长型文化企业；
- 将 ESG 理念纳入投资筛选，重点支持非遗活化、乡村文化振兴等领域。

- 赋能地方产业升级，整合产业资源，巩固央企在区域文化产业发展中的引领地位。

锦汉公司

- 立足中国、辐射全球，举办多场国际化品牌展会，深度联动全国多地特色产业带，构建覆盖全产业链的展会生态体系；
- 搭建世界级专业商贸平台，推动供需精准高效对接，助力中国制造链接全球市场，赋能企业拓展海内外市场、提升国际竞争力；
- 聚焦银发经济等消费新赛道，激活区域消费潜力，带动相关产业提质增收，助力国内消费市场扩容升级。

- 带动广州本地商贸、住宿、交通等相关产业高质量发展，持续提升广州作为国际会展名城的全球影响力；
- 推动区域产业协同发展，助力优质产能深度对接“一带一路”市场，链接全球优质采购资源，激发内需活力，夯实区域经济高质量发展根基。

健投公司

- 践行“四位一体”养老服务模式，构建全域养老生态；
- 携手地方政府落地示范项目，打造“政府引导、企业运营、服务社会”的政企合作标杆；
- 升级社区便民服务阵地，完善区域养老与民生服务配套。

- 以“全域养老”理念助力完善区域养老服务体系，政企合作推动养老治理现代化，惠及数万长者家庭；
- 助力打造 15 分钟便民生活服务圈，推动街区品质提档升级，实现养老服务与社区民生服务深度融合，提升区域民生福祉。

保利发展始终立足区域发展需求，将业务创新与区域经济发展深度绑定，通过产业赋能、民生服务、政企协同等举措，既推动了自身业务高质量发展，也为各区域产业升级、民生改善、经济提质提供了有力支撑。未来，各企业将持续深化与区域的联动，优化服务举措，强化资源整合能力，为区域经济高质量发展贡献力量。

案例

打造无障碍展会，彰显人文关怀

2025 年，锦汉公司在福祉博览会、老龄产业博览会及同期“科技助残”博览会中，践行“有温度、无障碍、全关怀”理念。通过完善无障碍通道、低位服务台等硬件，提供轮椅租借、专人引导等专属服务，优化大字指引、语音导览等信息无障碍举措，辅以休息区与便民服务，构建“硬件无障碍+服务有温度”的观展环境，保障残障人士、长者等特殊群体平等、便捷、安心参与，彰显企业社会责任与人文关怀。

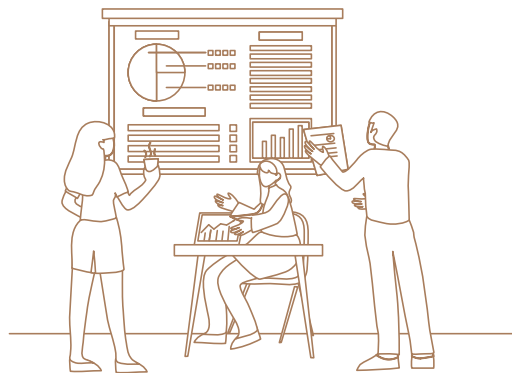


产业链创新

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

保利发展在《2024-2025年不动产行业白皮书》中，围绕不动产行业产业转型与创新驱动提出系统性方向与实践路径，核心以行业从“开发时代”向“不动产时代”转型为核心主线，以新质生产力、技术创新、模式革新为驱动，推动行业与企业向新求质、焕新笃行。



类别	核心维度	具体内容
 <p>产业转型 (开发时代→不动产时代)</p>	发展模式	<ul style="list-style-type: none"> 告别高杠杆、高周转的同质化规模扩张，转向稳健经营、精益管理； 从增量开发为主，变为存量提质改造与增量结构调整并重。
	产业生态	<ul style="list-style-type: none"> 从单一开发销售，升级为“开发-运营-资管-服务”完整产业链； 非开发业务营收占比提升至18%，资产经营+综合服务成增长极。
	企业定位	<ul style="list-style-type: none"> 房企从开发商/发展商，升级为运营商/服务商/城市运营商，形成“投资开发+资产经营+综合服务”综合化、集成化业务格局。
	行业格局	<ul style="list-style-type: none"> 政策端构建“市场+保障”双轨体系，清理行政性限制，建立“人房地钱”要素联动机制； 企业端适配存量需求，全周期响应客户需求。
 <p>创新驱动 (多维度赋能高质量发展)</p>	技术创新	<ul style="list-style-type: none"> 以AI、大数据、物联网等新质生产力为核心，推动不动产空间从“物理容器”向数据驱动的“服务生态”转型； 赋能科技住宅、智能建筑、定制化产业空间打造。
	需求创新	<ul style="list-style-type: none"> 重塑“以客户为中心”理念，客户覆盖居民、企业、政府三大主体； 精准适配多元需求：居民端聚焦科技住宅、适老化改造等，企业端提供定制化办公与配套服务，政府端承接城市更新、公共服务运营。
	模式创新	<ul style="list-style-type: none"> 围绕“不动产+”实现三维焕新，跨界融合文旅、康养、数字基建等产业； 发力轻资产、代建、定制开发，借力REITs构建“内容+资本+运营”存量运营新生态。
	产品服务创新	<ul style="list-style-type: none"> 打造“安全、舒适、绿色、智慧”好房子，建立全流程品质管控体系； 构建住宅（全周期生活服务）、商办（定制化企业服务）、城市（基层治理+综合运营）三大场景“好服务”体系。
 <p>核心实践路径</p>	统筹落地	<ul style="list-style-type: none"> 秉持生态思维，推动多维度政策协同，实现行业生态再平衡； 打造“大集成商”模式，打通全产业链，形成开发与运营双向赋能的良性循环； 从“一次性交易”升级为与客户、城市的长期价值共生； 以科技为底层支撑、品质为核心竞争力，持续升级产品与服务。

土地综合使用

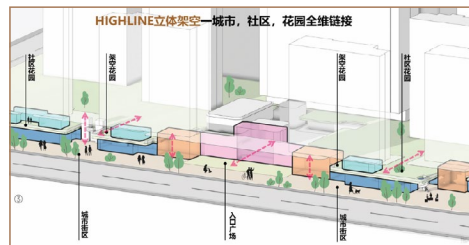
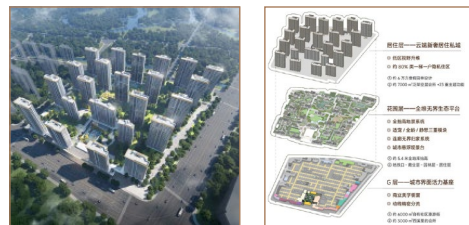
功能复合型项目

在推动住商融合等复合型项目开发中，我们以“立体分层、动线闭环、运营前置”为核心策略，通过“住区上浮、商业下沉”或“外街内院”等布局实现商住动静分离，并设计连廊、专属通道等让业主无感直达配套，同时将商业客流隔绝于住区之外。商业业态紧密匹配居住需求，并坚持统一持有与专业化长期运营，在激活商业价值的同时，持续保障居住品质与社区活力，实现项目的可持续增值。

案例

杭州保利天奕 | 立体分层、动静相生的高端住商融合实践

杭州保利天奕是功能复合型开发的典型实践。项目采用立体分层布局，通过整体抬升住区实现商业与居住空间的物理分隔，商业沿道路与景观带形成开放界面，住区则围合营造静谧内部环境。动线设计上，通过连廊、通江廊道与地下环路系统，实现业主无感直达配套，同时引导商业客流于住区外环流动，保障居住私密。在运营端，商业业态紧密匹配高端客群生活需求，并由专业团队统一持有与长效运营，结合智慧能耗管理体系，持续激活空间价值与社区活力，最终达成商业效益与居住品质的长期平衡与协同发展。



案例

上海保利·光合上城 | 站城一体、功能复合的 TOD 可持续发展样本

上海保利·光合上城位于闵行区 15 号线元江路站上盖，由保利发展与申通地铁集团联合开发。项目总建筑面积约 38.8 万平方米，涵盖住宅、租赁住房、商业、办公、公园等多重功能，是上海首个地铁车辆基地上盖、配建大规模租赁住房的 TOD 复合社区。

立体开发

项目采用“地铁上盖+中央公园”一体化设计，构建 0 米生态底盘、10 米服务中枢、17 米生活上城的三层立体城市系统，实现居住、商业、公园、交通的无缝衔接。

5 分钟低碳生活圈

依托轨道交通 15 号线元江路站，项目实现 5 分钟步行接驳地铁，结合社区内部慢行系统与周边“三横五纵”路网，构建以公共交通为核心的低碳出行体系。

功能复合

在 38.8 万平方米空间内复合布局商品住宅、11 万平方米租赁住房、4 万平方米办公、1 万平方米商业及 20 万平方米主题公园，形成“居住-工作-休闲-服务”自循环生态。

上海保利·光合上城以 TOD+POD 模式为核心，打造“站城一体、功能复合”的可持续社区。项目配建近 30% 租赁住房，积极响应“租购并举”；通过立体绿化、公园体系与地铁无缝衔接，推动低碳生活与生态融合，实现了社会效益、生态价值与城市发展的有机统一。



保利·光合上城项目业态分布效果图

保障性住房项目

住房问题关乎民生福祉与社会发展，保障性住房建设作为解决群众基本住房需求的核心举措，备受关注。当前，党中央、国务院正积极推进房地产行业结构性改革，探索行业创新发展路径。保利发展主动扛起央企责任，积极响应国家政策号召，在保障商品房供给的同时，着力建设并提供低成本保障性住房，有效填补商品房需求断层，切实解决民众基本住房难题，以实际行动践行央企社会责任。



截至 2025 年底，公司纳入保障范围的保利公寓共计约 **2** 万间，覆盖总建筑面积超过 90 万平方米，主要分布于上海、浙江、四川、广东、东北、湖南、湖北等多个区域。



截至同期，部分商办性质如成都天寰、爱尚里，以及广州天汇项目已完成纳保，并落实了商水商电改为民水民电的政策，有效降低了租户的生活成本。

公共基础设施与城市服务

保利发展积极投身公共基础设施建设与城市服务升级，以高标准打造高效集约、绿色优质的公共建筑项目。公司不断创新建设运营管理模式，强化项目全周期管控，从规划设计、落地实施到后期运维均执行严格规范，持续提升公共服务质量与使用效能，以实际行动助力城市功能完善与可持续发展。

案例

保利发展 | 配建海南“双中心”，助力自贸港文化新标杆

保利发展积极履行央企责任，通过土地出让配建方式，参与海南国际文化交流中心三亚月川项目建设，承担海南国际文化交流中心与中国海南国际文物艺术品交易中心“双中心”的建设义务。该项目总建筑面积约 16.93 万平方米，总投资近 38 亿元，定位为海南自贸港滨海会客厅、三亚经济圈文化重大基础设施和产业公共服务平台，预计在 2026 年竣工，项目建成后将成为海南自贸港文化艺术标杆和文化产业高地。



“双中心”效果图

案例

物业公司 | 以数字孪生赋能广州塔景区管理，打造广州市首个实用型数字化运营范例

物业公司以“保利公共服务”品牌为核心，持续拓展城市公共空间运营业务。构建“党建+网络+智慧”全域化治理体系，通过智慧化平台实现人、车联网全覆盖及服务管理全过程可视化。在广州塔景区，公司打造的数字孪生平台与政府智慧系统数据融合，成为广州市首个实用型数字化运营范例，实现景区“可观、可感、可调度”的精细管理。物业公司以此推动公共服务向数字化、综合运营升级，提升民生服务能力，增强城市治理温度与韧性，彰显“大物业”战略下的公共服务价值。

助力城市更新

保利发展始终以创新实践为抓手，深耕城市更新领域，着力推动城市功能迭代升级与历史文化遗产的深度融合，让城市在焕新中留住记忆、在发展中彰显温度。在各类城市更新项目推进过程中，公司以优化城市界面、完善功能布局、提升人居体验为核心初衷，依托多年积淀的城市更新项目运作经验与城市功能区运营管理能力，为城市高质量更新注入持久动力。

近年来，保利发展积极捕捉多元城市更新机遇，全面涉足旧城改造、城市重建、历史文化街区修复等多个领域，通过科学系统的规划设计、精细化的施工管控，对老旧区域进行全方位焕新，有效激活老旧空间的发展活力，让昔日旧貌焕发全新生机。截至目前，公司已开展的城市更新项目超 130 个，未来我们继续聚焦核心城市群的迭代需求，以专业的城市综合开发运营能力，助力城市高质量发展。

案例

保利发展以“三个延续”理念守护上海余杭路历史风貌

2025 年，保利发展获取上海余杭路项目，地处虹口老城区，周边历史里弄与近代建筑交织，呈现中西交融的特征，是上海近代化的“活态博物馆”。公司在方案设计过程中注重“三个延续”：延续街区原有的空间肌理、延续地块特征尺度、延续多元建筑风貌。同时，结合保护性修缮、恢复性修建等多种方式，实现城市风貌的保护与提升。



余杭路项目现状鸟瞰图及初步风貌立面效果图

案例

保利发展西安青龙寺项目实现深耕转化

保利发展自 2020 年介入西安青龙寺城市更新项目，历经多年持续跟进与前期投入，于 2025 年成功转化落地，进入开发建设阶段。该项目位于雁塔区青龙寺板块，涉及四个城中村综合改造，是西安市重点推进的城市更新工程之一。

在改造模式上，项目坚持“留改拆”并举：保留青龙寺历史文化风貌，改造提升片区基础设施，拆除老旧城中村建筑。通过科学规划，将原有杂乱拥挤的城中村区域，重塑为集品质住宅、商业配套、文化休闲于一体的综合社区，实现城市界面的全面焕新。同时，项目高标准推进村民安置工作，规划建设安置楼宇，确保村民从“忧居”到“优居”，真正共享城市更新成果。

该项目以“文化传承 + 功能提升 + 民生改善”的综合改造路径，实现了片区综合改造、村民安置回迁、企业开发收益的多赢局面，为西安城市更新探索出一条可持续的新模式。



拆迁前



效果图

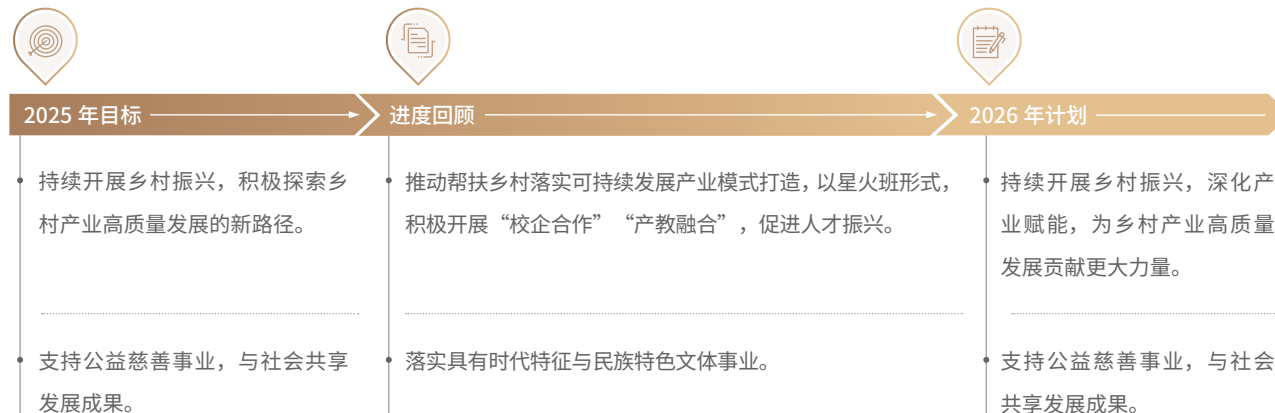
乡村振兴和社会公益

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

公司积极响应国家乡村振兴、文化强国与公益慈善事业战略部署，持续巩固拓展脱贫攻坚成果，围绕人才振兴、教育帮扶、医疗支持、消费助农、传统文化传承等领域系统发力；依托和基金公益平台，广泛开展儿童关爱、长者关怀、适老服务创新、社区全龄社群建设、动物保护等公益实践，构建覆盖广泛、形式多元的社会责任体系；同时深耕非遗传承与文化创新，通过守艺内容创作、全媒体传播与社区文化落地，推动中华优秀传统文化在现代生活中焕新发展，以实际行动践行央企责任，助力社会高质量可持续发展。



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。



产业振兴

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。

人才振兴

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，以人才培养为切口服务乡村振兴的宏伟目标。同时，公司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、扩展视野、树立志向，提振当地教育事业发展。

案例

“保利星火班”以人才振兴助推乡村振兴

物业公司积极响应国家城镇化战略，依托定点帮扶，推出“教育+就业”保利星火工程，助力地方发展。2025年12月，第十期保利星火班36名学员完成3个月专业培训顺利结业，正式入职。截至2025年，项目已开展10期，覆盖云南、山西等6省，共661名学员结业并在全国20余城就业。该项目创新融合教育、助学与企业人才培养，形成长效帮扶机制，具备良好推广价值，相关经验多次被《人民日报》等主流媒体报道，彰显央企责任担当。



守护传统文化

保利始终高度重视文化传承与社区文化建设，深耕人居场景，厚植文化底蕴，将传统文化传播与美好生活营造深度融合，以实际行动践行文化担当，助力中华优秀传统文化的传承与创新。

案例

质美东方 守艺中国 | 和乐中国文化实践全域落地

公司始终高度重视中华优秀传统文化传承与社区文化建设，积极推动非遗技艺与现代生活相融共生。2025年，第十七届和乐中国以“质美东方 守艺中国”为主题，以“文脉场景化”创新实践，覆盖全国100余座城市、300余个在售项目及近700个交付社区，惠及超300万人群，落地重点文化活动近120场，现场参与约3.5万人。



案例

匠心传承 破圈传播 | 东方守艺人视频赋能非遗焕新

2025和乐中国以东方守艺人视频与文化实践为核心，深入寻访非遗传承人，挖掘匠心精神与创新智慧，记录传统技艺在现代社区的创造性转化。全年制作东方守艺人系列视频46部，联动多家权威媒体构建传播矩阵，并结合短视频平台UGC内容共创，实现全网曝光近1,300万，有效推动非遗文化破圈传播，为传统文化注入新时代活力。



和基金 2025 年度公益计划

党的二十届三中全会作出“支持发展公益慈善事业”的重要部署，为公益慈善在新时代改革发展进程中指明了方向、赋予了重任。在此精神指引下，从“十元计划”“一对一帮扶”到“雏鸟伴飞计划”，再到“梦想艺术课堂”公益项目，保利发展始终坚持与中国公益事业同呼吸、共命运，依托和基金公益平台，以实际行动贯彻全会精神，践行中央企业责任担当，形成了具有鲜明特色的公益模式。

2025 年，保利发展与和基金公益平台，在全国超 20 座城市、近百个保利发展代表项目举行形式多样、内涵丰富的公益活动，集聚公益合力。



我们始终相信，每一个孩子都值得被照亮。保利发展和基金用书籍与艺术为他们打开认知之窗，用陪伴为他们点燃梦想之火。我们走进乡村、走进课堂，把更大的世界带到他们眼前，也用爱告诉他们——你的未来，有我们守护。

粤港澳大湾区

连续六年开展“小候鸟·保优护航计划”，组织留守儿童赴揭阳南溪镇开展爱国主义教育、植树劳动、田园运动会等研学活动，助力乡村教育振兴。



陕西

携手政府与社会力量，走进长安区马厂小学，为 32 名留守儿童与困难学生送去学习与生活物资，揭牌“陕西保利爱心基地”，用爱陪伴成长。



福建

在六一儿童节走进福州市开智学校，捐赠“筑梦书屋”一间，与孩子们共制非遗手作，关注特殊儿童教育，传递温暖与希望。



全龄友好社区建设

保利发展秉持“和谐共筑美好”的理念，将企业社会责任深度融入社区共建实践。我们以“和基金”公益平台为纽带，不仅提供资源与服务，更致力于搭建平台、激发活力，携手业主、合作伙伴及社会各界，构建“人人参与、人人尽责、人人享有”的温暖共同体，推动可持续发展落地生根。

案例

萌趣相伴，和谐共生

保利发展在全国多个社区开展「时 MAO 派对 下楼贴贴」萌宠节，活动设置宠物合影、萌宠才艺展示、公益义剪等互动环节，丰富业主邻里生活。旗下物业公司联合中国小动物保护协会，在广大业主的支持下，开展流浪猫 TNR 免费绝育公益行动，通过人道捕捉、绝育放归的科学方式，合理管控流浪动物数量，改善社区动物生存环境，积极营造人宠和谐、文明友爱的社区氛围。



案例

全龄社群共融，筑就美好社区

在“和基金”支持下，从儿童、青年到长者，龙狮少年团、PBA 篮球队、和唱团等各类基于共同兴趣的社群蓬勃发展。这些由业主主导、企业助推的社群，打破了年龄与爱好壁垒，让居民找到归属、发挥价值，实现了社区文化的自主培育与邻里关系的自然联结，共筑有温度、有活力的熟人社区。



长者关怀与适老创新

保利发展深知“老有所养、老有所安、老有所乐”是社会建设与民生改善的关键。我们不仅通过公益行动传递即时温暖，更依托专业能力，以标准化、高质量的产品和服务回应长者群体的多元化需求，从社区关怀到产品服务，切实守护长者乐享银龄生活。

四川

和基金携手党员先锋队前往成都和熹会颐养中心，陪伴老人交流、制作手工作品，弘扬敬老爱老传统美德。



安徽

和基金开展“暖冬行动”，走访慰问困难家庭与老党员；在养老中心组织“和乐中国”家承东方活动，让小业主与长者暖心互动，建立“公益档案”推动持续关怀。



云南

和基金深入昆明市石虎关社区开展适老改造志愿服务，针对辖区老旧小区消防安全需求，为居民们免费安装并调试了41个烟感报警器，切实提升了社区长者的居住安全水平。



广州

健投公司携手政府全市首个“适老生活体验中心”——广州市银龄生活体验中心。项目由公司联合相关单位改造闲置空间而成，内设多元适老功能区，并被列为政府指定服务点，已累计服务近千户家庭，帮助50余户完成适老改造，惠及近万名长者。



广州

健投公司按照“15分钟便民生活服务圈”标准，升级改造农林街道约500平方米邻里饭堂，嵌入长者饭堂、颐康养老、中医养生等多元服务，日均用餐千余份、服务1.5万名长者。





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

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



规范治理

保利发展始终将规范治理视为企业稳健发展的基石。我们严格遵循《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规及监管要求，制定了《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》《关联交易决策制度》等制度文件，明确界定股东会、董事会（及其专门委员会）及经营层等治理主体的权责边界，确保治理结构规范、权责清晰、运作高效。

报告期内，公司系统性完成《公司章程》及法人治理制度修订，重点检视股东会及董事会职权、董事会授权管理、管理层离任管理等关键领域的合规管理，并规范有序完成监事会改革，进一步筑牢公司治理根基。



2025年，公司累计召开股东会**7**次、董事会**18**次，针对重大融资、对外投资、关联交易、治理机制改革、人事任免及薪酬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，独立董事依法独立履职，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。年内，公司高效完成监事会改革，由董事会审计委员会承接监事会监督职权。围绕治理机制的系统优化，公司全面系统地修订治理制度、完善分级授权与决策体系，推动治理机制规范衔接、各治理主体责任清晰，显著提升了公司治理效率和决策质量。公司独立董事勤勉尽责，对相关事项进行前置审查，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。

2025年，保利发展根据《中华人民共和国公司法》《上市公司章程指引》等相关要求，结合公司实际情况，修订《独立董事工作制度》，强化独立董事任职独立性要求，优化提名选举程序，扩展特别职权，完善履职保障与独立性年度评估机制，有效提升董事会决策独立性。

董事会	
董事长	刘平
非独立董事	陈关中、潘志华、彭祎、童云翔、张方斌
独立董事	章靖忠、张峥、张俊生



股东会

作为公司最高权力机构，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。

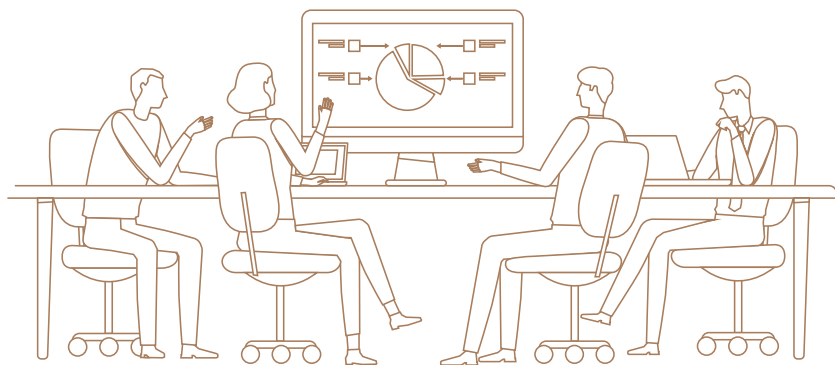


经营层

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

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
非独立董事	4	2	2	2
独立董事	1	3	3	3
独立董事成员占比	20%	60%	60%	60%

公司努力提高董事会多元化,在董事提名与选任过程中,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。董事会成员专业背景多元互补,学历背景及工作经验全面覆盖工程技术、项目运营、金融、财务、法律、风险管理及等房地产开发与运营相关领域,具有深厚的行业积累与履职能力。执行董事兼备大型央企全链条运营管理、战略投资与合规风控经验;独立董事具备深厚的学术背景、法律实务经验、资本市场与可持续发展治理专业能力,为公司 ESG 体系建设与高质量可持续发展提供坚实的决策支撑与专业保障。



提升董事会履职能力

保利发展持续深化董事会规范化、专业化建设,完善公司治理体系,提升董事会履职与决策效能。公司通过专项调研、专题汇报强化董事履职支撑,保障外部董事知情权;通过优化议事决策机制,完善会前沟通、细化议案内容,保障董事充分行权履职,提升科学决策水平。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。

2025 年,保利发展党委巡察工作办公室聚焦各级领导班子及“一把手”、关键领域与关键岗位深化巡察监督,推动子公司领导班子成员强化责任意识、主动落实履职责任,对关键工作事项开展常态化主动监督,以精准监督赋能全层级治理效能提升。

2025 年,公司董事会高度重视治理能力建设与专业素养提升,积极组织或安排代表参与多项权威培训,持续强化在公司治理、信息披露、可持续发展等关键领域的履职能力。本年度高管与董事参与了由广东上市公司协会主办的“2025 广东辖区上市公司董事、高级管理人员培训班”,系统学习最新监管政策、公司治理规范及风险防控要求,进一步增强了合规意识与决策水平。同时,围绕可持续发展(ESG)和信息披露等热点议题,董事会成员通过亲自参与或委派代表参与了多场专题交流与研讨,涵盖 ESG 实践、气候相关财务披露及资本战略等内容,有效提升了对前沿趋势的理解与应对能力。整体培训安排紧扣监管导向与行业发展趋势,为公司高质量发展提供了坚实支撑。

公司严格遵循《公司法》《上市公司治理准则》等法律法规及《公司章程》相关规定,规范开展董事会履职评估工作,建立科学完善的履职评价体系,客观、全面、公正评价董事会及全体董事履职情况,持续夯实公司治理根基,提升董事会科学决策与规范运作水平。

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。公司严格落实集团统一部署，建立国资监管规范性文件库与禁止类规范清单工作机制，提升规章制度建设的科学性，确保制度契合国资监管要求，筑牢各级公司依法合规经营理念，强化全员底线红线意识。报告期内，公司修订《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》，明确控股股东定义与资金占用禁止情形，强化主体责任、追责机制与全流程管控，完善资金追讨举措，筑牢合规经营坚实防线。



合规管理组织架构

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。

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。

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

有权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。

2025年，保利发展以合规经营为核心导向，扎实推进党委巡察工作体系化建设。公司全面梳理人才库使用结果，优化入库标准与专业人才招聘要求，完成大监督人才库建设；推动修订《党委巡察工作办法》，明确巡察全流程各环节权责与工作规范，确保巡察工作规范运行，以制度化监督护航公司全链条合规经营。

合规管理体系

公司构建了全面的合规管理体系，覆盖反不正当竞争、反洗钱、利益冲突等重点领域。

反不正当竞争

- 制定禁止不正当竞争行为的政策，明确商业贿赂、虚假宣传、侵犯商业秘密等违规行为范畴，并规定处罚措施；
- 定期组织员工参加反不正当竞争培训，通过案例分析提升员工对相关法律法规及公司政策的认知；
- 建立市场监测机制，关注市场动态，及时发现潜在不正当竞争行为。

反洗钱

- 严格遵循反洗钱法规，在建立业务关系或开展特定交易时，全面识别并验证客户身份；
- 实时监测分析客户交易行为，重点关注异常交易，发现疑点及时调查；
- 定期组织员工参加反洗钱培训，提升反洗钱意识与操作能力；

利益冲突

- 搭建全面的利益冲突识别机制，要求员工定期申报个人及家庭成员利益状况；
- 制定详尽的利益冲突政策，明确处理原则与程序，严禁员工利用职务之便谋取私利，要求员工在面临利益冲突时及时报告并依规回避或采取恰当措施；
- 设立专门监督岗位或部门，定期审查员工利益申报及政策执行情况，严格审查关联交易等业务，确保公平公正透明。

公司始终坚持将合法合规性审查和重大风险评估作为重大决策的必经前置程序，并将法律审查嵌入管理流程与业务流程，已实现经济合同、规章制度、重要决策法律审核率 100%。



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。公司制定适用于集团范围的《保利发展税遵从政策》，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。



合规培训与文化建设

公司高度重视风险文化建设，每年定期召开法治合规工作会议，常态化开展风险管理培训。通过多形式培训宣贯，推动董事、管理层及全体员工全面掌握行业环境、市场动态与风险管理专业知识，深刻认识风险管理对公司发展的重要意义。公司董事（含独立董事）积极参与交易所及内部专项履职培训，强化风控意识，提升风险管理决策能力。同时，公司依托保利商研院在线学习平台与内部线上培训系统，定期发布全面风险管理培训内容，面向全系统员工开放学习，持续培育全员风险文化。

2025年，保利发展依托保利商研院在线学习平台，上线覆盖商业道德、合规经营、品质交付、负责任营销等领域的系列课程，包含《营销视角的全流程风控体系》《商品房销售的合规管理要点》等核心内容，课程覆盖集团总部及子公司全体员工，累计学习逾万人次，有效提升全员合规意识，厚植公司合规文化根基。

公司始终坚持党建引领贯穿合规治理全流程，以党建赋能内部巡察监督与企业管治升级。2025年，各巡察组在成立时间同步设立临时党支部，明确组长任支部书记，副组长、联络员任支部委员，规范开展支部党建活动；严格落实学习制度，围绕《中国共产党纪律处分条例》等核心党纪法规与监管制度，与被巡察单位开展联学；将子公司党建引领、党业融合工作纳入巡察核心检查范畴，通过问题排查与整改推动党建提质，持续增强企业管治效能。

信息透明度

保利发展始终将投资者权益保障作为企业管治与信息透明度建设的核心内容，严格遵守信息披露基本原则，通过搭建多元常态化沟通渠道，向市场及时传递公司发展战略与投资价值。我们充分尊重并吸纳股东尤其是中小股东、独立董事的意见，切实保障投资者合法权益，并秉持积极科学的利润分配原则，保持分红政策的连贯稳定，以可持续的经营成果回馈全体股东。

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。本年度，公司制定《2025-2027年股东回报规划》，规定2025年至2027年每年现金分红占当年归属于上市公司股东净利润的比例均不低于40%。上市至今，公司坚持每年分红，截至2025年12月31日，现金分红总额累计约650亿元，连续15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，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。

报告期内，公司修订《信息披露管理制度》，细化披露标准与全流程管控，压实各方主体责任，强化内幕信息保密管理，持续提升信息披露质量与合规水平。

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12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。

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。

案例

保利发展 2024 年度业绩说明会首次采用视频直播

2025年4月29日，保利发展在上海举办2024年度业绩说明会，会议同步在公司官网、上证路演中心、全景网直播。保利发展党委书记、董事长刘平，党委副书记、董事、总经理潘志华，财务总监王一夫，董事会秘书黄海出席会议。

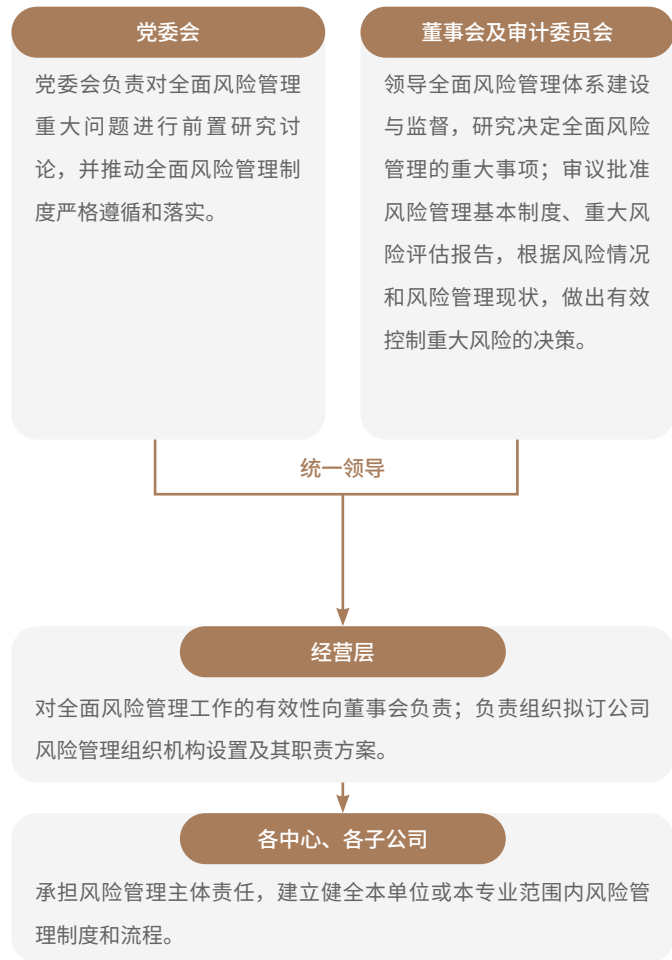
公司2024年度业绩说明会首次采用视频直播形式，获得市场高度关注，超过4.1万人次通过网络观看会议直播。本次会议作为公司积极加强投资者互动、强化市值管理的创新尝试，凸显了公司开放、担当、负责任的龙头形象。



2024 年度业绩说明会

风险管理与内部控制

治理



战略

保利发展建立并完善风险识别、评估与应对的机制与流程，不断健全内部控制体系。同时，公司进一步加强对经营主体内部可持续发展相关潜在负面影响与风险的尽职调查，完善可持续发展风险应对机制，确保业务运营依法合规、运行稳健、风险可控，从而系统性提升公司整体治理水平。

指标与目标

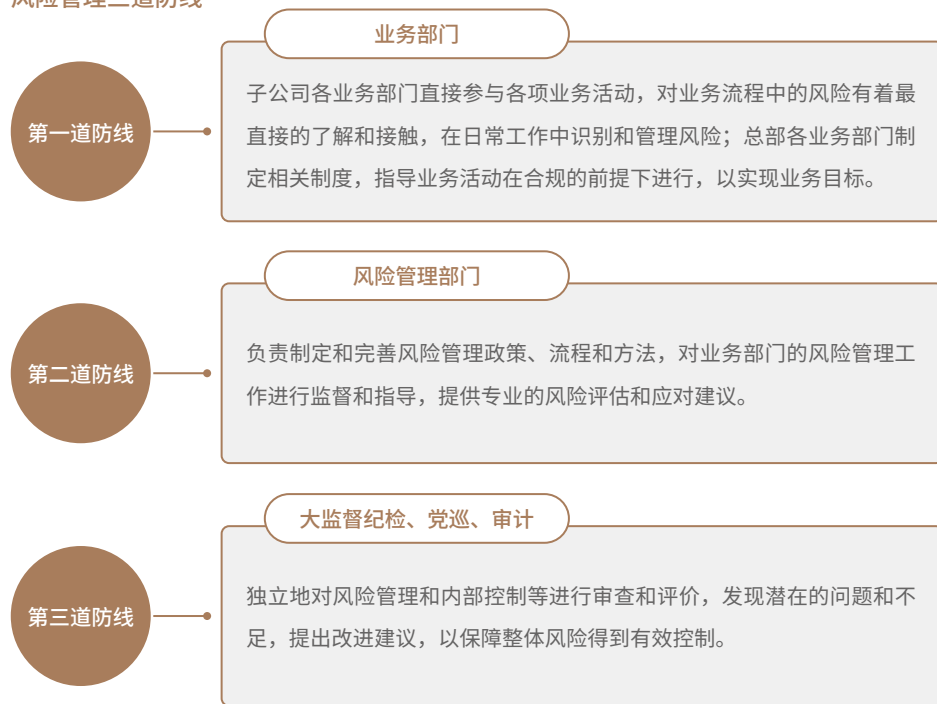


风险管理

风险管理体系

保利发展坚守风险防控底线，构建全面、系统、高效的风险管理体系，形成“党委—董事会—经营班子—各子公司和业务部门”的多层级管理架构，并设置业务部门、风险管理部门、大监督纪检/党巡/审计三道防线。通过清晰划分各层级风险管理权责边界，充分释放上下联动的协同管理效能，构建敏捷高效的风险防控网络。

风险管理三道防线



2025年，保利发展编制出台《经济责任审计管理办法》，修订《审计整改管理办法》《内部控制管理办法》，持续完善全面风险管理体系与制度建设，健全风险评估机制，坚持风险管理与业务发展协同平衡，最大程度降低风险事件发生概率，为公司可持续健康发展保驾护航。公司董事会审计委员会成员均具备充足的专业胜任能力，在财务管理、风险管理领域拥有深厚的专业积淀与丰富实操经验；通过委员会会议与日常常态化沟通，审计委员会持续跟进风险管理相关法律法规与行业最佳实践，切实履行风险防控监督职责，全力维护公司及全体股东的合法权益。

2025年，保利发展党委巡察工作办公室立足风险防控第三道防线，统筹开展“常规巡察+专项巡察”“常规巡察+回头看”，并以“1+N”模式同步推进纪检、选人用人、安全品质等专项检查，构建多维度监督矩阵。

公司坚持联动整改、以巡促治，建立巡察与审计等多部门协同督导机制，压实政治与经济责任，结合常态跟踪与重点督办，推动整改闭环。通过联合职能中心核查问题，既督促子公司全面整改，又推动总部溯源治理、堵塞漏洞，现场推动安全生产与产品质量问题即知即改，并针对共性问题提出管理建议，有效防控风险，提升内控与风险管理水平，助力公司高质量发展。



全面风险管理策略

全面风险管理核心原则



权责匹配

分层分级管理，明确各层级员工与业务部门主体责任，强化风险管理部门协调作用，发挥纪检、审计等部门监督职能，提升全员风险意识与公司抗风险能力。



系统全面

风险管理覆盖公司全部业务与组织架构，贯穿决策、执行、监督各环节，实现风险预警、监控、处置全流程管理，构建全员参与的全面风险管理体系。



融入日常

将风险管理融入日常经营管理，使风险识别与管控成为业务流程固有部分，借助信息系统保障风险管理高效规范。



持续优化

为有效应对各类风险及违规事项，强化过程管控，通过制度修订、流程优化等完善风险管理机制，提升管理效能。

2025年，公司重点聚焦宏观经济、政策合规、现金流安全、市场波动与竞争、项目交付与客户服务五大类重大风险，整体风险管控成效良好。报告期内，公司通过全维度市场监测、动态经营策略调整及“去库存、调结构”专项行动，有效管控了持续高影响的市场波动与行业竞争风险；通过资金全链条闭环管控、应收款项专项回笼、融资结构优化与预算刚性管控，牢牢守住资金安全底线，保障了全年经营业绩的稳健达成。

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

公司将 ESG 相关要素全面融入风险管理体系，针对商业道德、职业健康与安全、气候变化等领域，系统识别、评估各类 ESG 风险，涵盖极端天气对公司运营连续性、员工及客户人身安全的威胁、物业日常运营维护成本上升等关键风险点，并实现 ESG 风险与其他业务风险统筹协同管理。依托规范的风险分析流程，公司综合研判 ESG 因素对业务运营的潜在影响，将其正式纳入经营决策机制。同时，通过定期向董事会汇报沟通，推动 ESG 风险管理与整体风险治理框架深度衔接，确保及时响应内外部环境变化，持续提升风险应对与防控能力。

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，公司依托线上学习平台，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。

内部控制

内控体系

公司按照国资委及保利集团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，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。报告期内，公司从管理体系和内控设计入手，推动流程再造，例如建立结算二审集中管理和结算抽审相结合的工作机制，实现结算业务线上管理与总部集中统筹管控，通过顶层设计完善内控流程，提升工程结算的合规性、真实性、准确性和有效性。

信息化赋能内控

2025年，公司针对审计监督发现的内控执行缺陷，梳理形成管理建议并移交相关业务部门，由其完善业务流程、健全内控机制，例如优化客户信息登记页面姓名修改功能，强化更名操作的审批权限。

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”。2025年，公司内部控制评价范围在覆盖《企业内部控制基本规范》规定的18项指引所涉业务的基础上，重点聚焦新并入企业、新型商业模式、新兴业务领域，以及大额资金运作、重大投资决策、重大购销业务、重大工程项目承揽、高风险金融业务等“三新六重大”关键领域，持续强化重点环节的监督与评价，切实提升内部控制有效性与经营管理规范化水平。

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《关于深化中央企业内部审计监督工作的实施意见》和保利集团公司内部审计制度的有关规定，公司对所属子公司实施五年周期轮审全覆盖，并于每年年初拟定工作计划。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 and 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。

2025年，公司紧扣“价值创造”核心导向，围绕公司党委部署、经营中心工作及核心管理痛点，开展财务收支、降本控费、提质增效专项审计，审计发现问题主要集中在上级决策部署贯彻落实、内控设计与执行、工程项目、购销管理、投资管理、财务资金、会计信息质量等领域，目前正扎实推进问题整改闭环管理。截至2025年末，审计发现问题按期整改率达100%。

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与整改方向。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

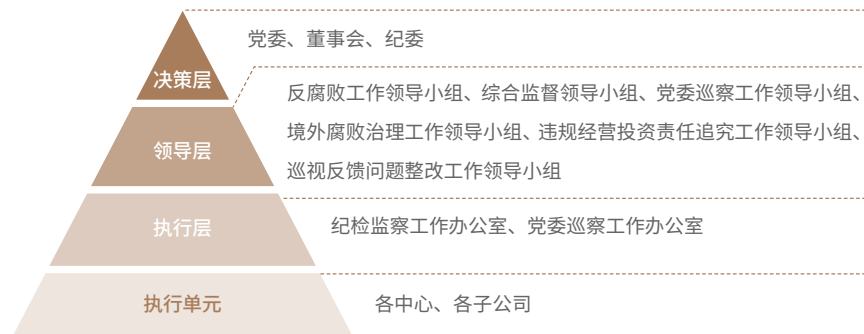


商业道德管理体系

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。公司将招投标管理、销售管理等商业道德问题多发领域纳入审计重点范围，推进对所有业务单位的商业道德审计五年全覆盖，确保审计监督范围覆盖所有员工（包括兼职工工）及承包商，对反贪污政策、廉政风险等方面进行全面审查。此外，保利发展已制定《商业道德政策》，包括反贪污反腐败、反不正当竞争等方面，明确廉洁从业、职务消费管理、供应商廉洁共建、公平竞争等具体要求，适用于公司本部及所有控股子公司，并倡导参股公司、供应商、承包商、客户等商业合作伙伴共同遵守。

为实现廉洁管理全面覆盖与高效执行，董事会、党委及纪委共同构成商业道德管理的最高决策架构，每年开展董事反贪污专项培训。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临时协调机构。

商业道德管理架构



2025 年，公司持续深化营销、招投标领域的监督检查与费用管控工作，协同相关业务中心编制《营销费用管理细则》，严格对照《招投标领域突出问题清单》开展专项整治；各所属子公司紧扣公司制度体系化建设总体要求，先后制定或修订《纪检工作细则》《第三方维修全流程法律风险规避与实操指南》《工程建设监理廉政责任书》《基层纪检监督员管理办法》及配套履职手册、工作提示单，汇编形成《关键岗位廉洁从业规范指引》《廉洁文化知识手册》等合规指引，同步修订《廉洁风险防控手册》，全方位完善纪检监察与廉洁风控制度体系。

常态化监督

保利发展围绕公司降本增效部署要求，定期召开综合监督会议，认真制定落实年度综合监督重点事项，切实提升治理效能。2025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。



预防前置

人员建设

监督检查

考核激励

紧盯“关键少数”，扎实开展新提任干部集体廉政谈话会，对子公司“一把手”监督谈话全覆盖，以“四不两直”（即不发通知、不打招呼、不听汇报、不用陪同接待，直奔基层、直插现场）的方式落实日常检查，推动预防关口前移。

持续加强基层纪检监察员队伍建设，通过整改督办，大力推进止损挽损，进一步规范“小微权力”。

结合上级调研、基层党建联系点和巡察审计工作，以专项督导、实地走访等方式，对多家子公司的经营发展和党风廉政建设情况开展检查，及时、准确把握基层经营业务与监督执纪工作情况，延伸监督触角，拓展监督广度与深度。

通过“书面+现场”述职，对子公司纪委书记、纪检委员进行履职考核，考核结果与绩效薪酬和契约化管理挂钩，强化履职责任。首次开展年度优秀基层纪检监察员评选，健全基层监督激励机制，激发基层监督人员工作积极性与主动性。



2025年，完成

2轮 **10**家子公司“纪巡审联动”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

相关方廉洁管理

保利发展及所属子公司高度重视供应商商业道德与廉洁合规情况，加强与供应商、承包商的廉洁共建，通过纪检监察、党委巡察、内部审计等方式，加强对供应商合作环节的商业道德及合规情况的监督，排查廉洁风险，营造风清气正、阳光透明的营商环境，规范供应商、承包商及项目人员的从业行为。

制定《招投标管理制度》《供应商管理制度》《供应商廉洁黑名单管理办法》等相关制度，明确禁止相关方的贪腐行为，并要求所有供应商建立反腐败政策和程序，作为合作准入与合规验证的重要依据。

在供应商准入环节开展合规审查，重点核查其工商登记、司法涉诉、行政处罚、失信记录等诚信信息，推动供应商建立健全反腐败合规机制。

加强招投标工作全过程监督，组织专项检查。

在合同签约阶段与供应商签订专项《廉正协议》，供应商《廉正协议》签署率保持 100%。

对违规供应商第一时间上报信息库并实施禁入措施，在一定范围内通报查办情况，构建联合惩戒机制，防止“破窗效应”。

监察举报

保利发展制定并实施《信访举报及举报人保护政策》《纪检监察信访工作办法》，明确举报渠道、信访件接收与处理方式，切实防范打击报复行为，全面保障举报人合法权益。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，实名或匿名举报相关违规违法行为。

举报人保护

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：

- 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，将依法依规给予处分；
- 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。

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：

jjjianxinfang@polycn.com



商业道德培训

公司重视廉政文化建设，对贪污及其他舞弊行为零容忍，并将廉政教育及宣贯常态化纳入日常管理。在廉政教育实践中，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。



开展警示教育

2025年，公司组织本级及各子公司分批召开警示教育会，集中观看警示视频，覆盖各级关键岗位，强化“不敢腐”的强力震慑，干部职工反响强烈；定期举办内部“纪检讲堂”，联动开展全级次纪巡审干部培训与多轮巡前培训；



组织廉政宣传

组织全级次开展“党风廉政建设宣传教育月”活动，鼓励子公司开展纪检漫画展、廉洁共建、家书倡廉、参观廉政基地等形式多样、贴近业务的宣教活动，营造风清气正干事氛围；



打造廉洁生态

以“廉洁文化建设年”行动为抓手，融合新时代廉洁文化与公司优良传统，遴选优秀基层监督员参与上级组织的履职经验交流及廉洁主题话剧编演与巡演工作，组织子公司拍摄4部廉洁文化微短剧并在系统内展播，其中短剧《积木》被择优报送中纪委。

2025年，公司各级

- 召开党风廉政建设与反腐败工作会议共 **38** 次，综合监督会议 **133** 次，各子公司通过综合监督发现并整改问题 **1,135** 项，推动制度修订完善 **221** 个。
- 开展廉洁教育培训活动 **203** 次，通过廉洁教育培训活动、供应商《廉正协议》签署以及日常廉洁宣贯等，实现商业道德培训 **100%** 覆盖全体员工和承包商员工。

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。报告期内，公司新增专利及软件著作权共76项。

2025年新增

有效发明专利

13项

实用新型专利

44项

已登记软件著作权

19项



附录

可持续发展绩效列表

指标	单位	2025年	2024年	2023年
环境指标 ^a				
NOx 排放量	千克	996	1,132	/
SOx 排放量	千克	31	42	/
颗粒物排放量	千克	88	101	/
范围一与范围二温室气体排放总量	吨二氧化碳当量	567,126	568,403	495,231
范围一温室气体排放量 ^b	吨二氧化碳当量	10,748	10,862	7,983
范围二温室气体排放量 ^c	吨二氧化碳当量	556,378	557,541	487,248
范围三温室气体排放量 ^d	吨二氧化碳当量	5,367	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	1.84	1.82	1.43
能源总耗量	吨标准煤	135,780	135,136	110,741
直接能源消耗总量 ^f	吨标准煤	6,222	5,923	4,352
汽油消耗量	吨	817	894	793
柴油消耗量	吨	770	1,281	793
煤气消耗量	立方米	0	4,021	1,421
天然气消耗量	万立方米	283	195	135
液化石油气消耗量	吨	75	82	141

指标	单位	2025年	2024年	2023年
甲醇消耗量	吨	17	/	/
间接能源消耗量 ^g	吨标准煤	129,558	129,213	106,389
外购电力	万千瓦时	103,210	100,418	82,869
外购热力	吉焦	79,488	169,956	133,155
能源消耗强度	吨标准煤 / 百万元	0.44	0.43	0.32
有害废弃物产生量	吨	29	45	38
有害废弃物产生强度	千克 / 百万元	0.09	0.14	0.11
无害废弃物产生量	吨	2,392	2,513	3,491
办公用纸	吨	149	144	249
办公生活垃圾	吨	795	1,224	688
建筑 / 家具废弃物	吨	10	24	1,285
食堂厨余垃圾	吨	1,433	1,121	1,269
无害废弃物产生强度	千克 / 百万元	7.76	8.06	10.06
总用水量	万吨	1,922	1,820	1,472
循环用水量	吨	250	230	194
用水强度	吨 / 百万元	62.37	58.39	42.44

指标	单位	2025年	2024年	2023年
社会绩效				
员工总人数	人	44,445	49,790	56,259
性别				
男性	人	25,541	29,443	31,455
女性	人	18,904	20,347	24,804
雇佣类型				
地产类员工	人	5,532	6,581	6,536
物业类员工	人	28,692	30,125	33,902
其他公司员工	人	10,221	13,084	15,821
年龄				
30岁及以下	人	10,505	16,866	18,261
31-50岁	人	28,490	29,344	32,652
51岁及以上	人	5,450	3,580	5,346
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
健康与安全				
因工死亡人数	人	0	0	/
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

指标	单位	2025年	2024年	2023年
职业发展				
员工受训总人次	人次	2,299,775	3,229,777	2,570,000
员工受训覆盖率	%	100	100	100
男性员工受训人次	人次	1,321,601	1,805,885	/
女性员工受训人次	人次	978,174	1,423,892	/
员工人均培训时长	小时	134	257	38
科技创新				
产品技术研发投入	万元	3,682	5,631	8,587
所获取的知识产权数	项	76	44	98
经营绩效				
总资产	亿元	11,883	13,351	14,369
营业收入	亿元	3,081	3,117	3,469
利润总额	亿元	97	156	246
资产负债率	%	72.26	74.34	76.55
纳税总额	亿元	223	290	406
应付账款（含应付票据）	亿元	1,270	1,458	1,737
供应商数量^h				
中国东北	个	1,751	2,060	3,645
中国华北	个	3,858	4,990	6,341
中国华东	个	9,234	8,538	12,967

指标	单位	2025年	2024年	2023年
中国华南	个	8,156	6,562	15,981
中国西北	个	2,175	2,867	5,607
中国西南	个	2,663	2,676	3,529
中国华中	个	2,516	1,771	5,026
其他	个	0	0	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	25,206	23,000	53,253
执行供应商管理制度的供应商覆盖率	%	100	100	100
客诉服务				
住宅业态报修投诉回访率	%	100	100	100
总体客户满意度	%	87	86	84
反腐败				
参加反贪污培训员工人数	人	44,445	49,790	56,259
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	1,613	1,583	1,791
乡村振兴总投入	万元	1,613	1,558	1,771

数据统计范畴说明

- a) 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：物业公司总部、其附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) 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 2023 年电力二氧化碳排放因子的公告》所载 2023 年度全国电力平均二氧化碳排放因子（0.5306tCO₂/MWh）；
- 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
应对气候变化	应对气候变化
污染物排放	生态环境友好
废弃物处理	生态环境友好
生态系统和生物多样性保护	生态环境友好
环境合规管理	生态环境友好
能源利用	资源与循环经济
水资源利用	资源与循环经济
循环经济	资源与循环经济
乡村振兴	推动社会共融
社会贡献	推动社会共融
创新驱动	推动社会共融
科技伦理	不适用
供应链安全	稳固价值链基础
平等对待中小企业	稳固价值链基础
产品和服务安全与质量	稳固价值链基础
数据安全与客户隐私保护	稳固价值链基础
员工	促进员工发展
尽职调查	风险管理与内部控制

披露要求	对应的本报告章节	
利益相关方沟通	加强利益相关方沟通	
反商业贿赂及反贪污	商业道德	
反不正当竞争	商业道德	
自主披露的议题	装配式与绿色建筑	资源与循环经济
	双碳战略	应对气候变化
	公司治理	公司治理

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	公司治理
	2-10	最高管治机构的提名和遴选	公司治理
	2-11	最高管治机构的主席	公司治理
	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	公司治理

一般标准披露项		对应章节	
GRI 2: 一般披露 2021	2-19	薪酬政策	2025 年度报告 促进员工发展 商业道德
	2-20	确定薪酬的程序	促进员工发展
	2-21	年度总薪酬比率	2025 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
	2-30	集体谈判协议	促进员工发展

一般标准披露项			对应章节
GRI 3: 实质性议题 2021	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
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	按性别别的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

一般标准披露项			对应章节
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	公司治理
	207-2	税务治理、控制及风险管理	公司治理
	207-3	与税务密切相关的利益相关方参与及管理	公司治理
	207-4	国别报告	2025 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
	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

一般标准披露项		对应章节	
GRI 304: 生物多样性 2016	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 (NO _x)、硫氧化物 (SO _x) 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
	306-5	进入处置的废弃物	未披露
GRI 308: 供应商环境评估 2016	308-1	使用环境评价维度筛选的新供应商	稳固价值链基础
	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
GRI 401: 雇佣 2016	401-1	新进员工雇佣率和员工流动率	未披露

一般标准披露项		对应章节	
GRI 401: 雇佣 2016	401-2	提供给全职员工 (不包括临时或兼职工员工) 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 公司治理
	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

一般标准披露项		对应章节	
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
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

一般标准披露项		对应章节	
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
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

一级指标	二级指标	三级指标	披露回应
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	未涉及
		E.3.3.2 参与用能权、水权及排污权交易市场情况	未涉及
E.3.3.3 参与绿色电力交易情况		未涉及	
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	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
	E.5.2 资源管理措施	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

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.5.3 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.5.4.1 清洁生产	生态环境友好
	E.5.4 绿色环保行动与措施	E.5.4.2 绿色技改和循环利用	资源与循环经济
		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 资源与循环经济
		E.5.4.5 绿色采购与绿色供应链管理	生态环境友好
		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	未涉及
		E.5.5.3 绿色低碳产品与服务认证	未涉及
	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

一级指标	二级指标	三级指标	披露回应
S1 员工权益	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	未披露
		S1.5.2 劳动纠纷	未涉及
		S1.5.3 员工流动情况	未披露
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	未涉及
	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
		S3.1 供应商管理	S3.1.1 供应商选择与管理
S3 供应链安全 与管理	S3.1.2 供应商数量及分布	S3.1.2 供应商数量及分布	可持续发展绩效列表
		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）	未涉及	
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
	S4.2 社区共建	S4.2.2 对当地社区的贡献与影响	推动社会共融

一级指标	二级指标	三级指标	披露回应
S4 社会贡献	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
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	公司治理
		G1.1.2 治理策略监督流程	公司治理
		G1.1.3 治理策略批准及审核流程	公司治理
		G1.1.4 党建引领	公司治理
	G1.2 组织构成及职能	G1.2.1 所有权职责	公司治理
		G1.2.2 董事会、监事会和管理层组织结构与职能	公司治理
		G1.2.3 董事会、监事会和管理层的任命程序及构成	公司治理
	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

一级指标	二级指标	三级指标	披露回应
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	公司治理
		G3.1.2 投资者沟通	公司治理
		G3.1.3 投资者关系管理部门建设	公司治理
	G3.2 股东权益	G3.2.1 股东(大)会情况	公司治理
		G3.2.2 股东沟通情况	公司治理
		G3.2.3 股东知情权和参与决定权	公司治理
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	
	G4.1 信息披露透明度	G4.1.1 财务信息披露 G4.1.2 非财务信息披露	公司治理 公司治理
G4 信息披露透明度	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	公司治理
	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
G5.1.2 合规体系建设情况			公司治理
G5.1.3 合规审查具体流程			公司治理
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-ESG 6.0 内容索引

编号	责任范畴	CASS-ESG6.0 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	可持续发展实践 可持续发展指标与目标
P3	责任聚焦	P3.1 年度 ESG 重大事件	可持续发展实践 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	未涉及
G1	公司治理	G1.1 董事会构成多元	公司治理
		G1.2 董事会独立性	公司治理
		G1.3 守法合规体系	公司治理
		G1.4 守法合规培训绩效	公司治理
		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	公司治理
		G1.11 因违反信息披露规定而受到处罚的事件	未涉及
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

编号	责任范畴	CASS-ESG6.0 指标	对应章节
G2	董事会 ESG 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	未涉及
		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
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

编号	责任范畴	CASS-ESG6.0 指标	对应章节
E2	资源利用	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
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

编号	责任范畴	CASS-ESG6.0 指标	对应章节
E5	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
S1.2 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 人均带薪年休假天数	未披露		
S1.10 员工关怀	促进员工发展		
S1.11 员工满意度	未披露		
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
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

编号	责任范畴	CASS-ESG6.0 指标	对应章节
S3	职业健康和安全生产	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	稳固供应链基础
		S4.2 产品合格率	不适用
		S4.3 负责任营销	稳固供应链基础
		S4.4 止损和赔偿机制	稳固供应链基础
		S4.5 积极应对客户投诉	稳固供应链基础
		S4.6 信息安全与隐私保护	稳固供应链基础
		S4.7 客户满意度	稳固供应链基础
		S4.8 投诉解决率	稳固供应链基础
		S4.9 报告期内发生的客户健康与安全负面事件	稳固供应链基础
S5	负责任供应链管理	S5.1 供应链 ESG 管理体系	稳固供应链基础
		S5.2 供应商 ESG 审查评估	稳固供应链基础
		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
		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	稳固供应链基础
		S5.7 供应商 ESG 培训绩效	稳固供应链基础
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

编号	责任范畴	CASS-ESG6.0 指标	对应章节
V2	产业价值	V2.1 技术创新制度机制	推动社会共融
		V2.2 技术创新的实际行动措施	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	稳固供应链基础
		V2.7 参与行业标准制定	稳固供应链基础
		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
		V4.4 守护绿色生态的举措	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《2025 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《2025 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	

反馈渠道

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

您对本报告的评价：（请在相应位置打√）

1. 您认为本报告是否突出反映本公司在环境、社会及管治方面的重要信息？

很好 较好 一般 较差 很差

2. 您认为本报告披露的信息、指标是否清晰、准确、完整？

很好 较好 一般 较差 很差

3. 您认为本报告的内容编排和风格设计是否便于阅读？

很好 较好 一般 较差 很差

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？

 保利[®]发展控股