



保利置業集團有限公司
POLY PROPERTY GROUP CO., LTD.

於香港註冊成立之有限公司
Incorporated in Hong Kong with limited liability
Stock Code 股份代號: 00119



2025 環境、社會及管治報告

ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE REPORT

目錄

03	關於本報告
04	董事長致辭
05	ESG 目標與進展 支持聯合國可持續發展目標
06	關於保利置業
08	可持續發展管理
72	附錄一：ESG 政策列表
75	附錄二：關鍵績效表
80	附錄三：香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》內容索引
85	附錄四：GRI 標準索引

01

精益求精，著力行穩致遠

企業管治	12
風險管理	14

02

美好生活，匠築卓越品質

精美產品	20
精心服務	28
客戶權益	32

03

綠色家園，守護和諧生態

綠色開發	37
綠色經營	42
應對氣候變化	48

04

以人為本，賦能員工發展

人才管理	56
員工溝通及關愛	60
職業健康與安全	62

05

同創共享，築夢美好篇章

負責任供應鏈	67
踐行社會責任	69

關於本報告

概覽

本報告是保利置業集團有限公司發佈的第九份《環境、社會及管治報告》(以下簡稱「本報告」或「ESG」報告), 面向公司各持份者, 重點披露本公司在經濟、環境、社會及管治方面的管理、實踐與績效。

報告時間範圍

本報告覆蓋的週期為 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 (即報告期內), 部分內容追溯以往年份。

報告範圍及邊界

本報告覆蓋保利置業集團有限公司 (以下簡稱「本公司」或「保利置業」) 及其子公司 (以下簡稱「本集團」或「我們」), 與年報範圍保持一致。其中, 上海保利物業酒店管理集團有限公司以下簡稱「保利物業」, 保利商旅酒店管理有限公司以下簡稱「保利商旅」, 北京保利星數據光盤有限公司以下簡稱「保利星」, 北京保利微芯科技有限公司以下簡稱「保利微芯」。

編制依據

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

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

資料來源及可靠性保證

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

報告編制流程

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

確認及批准

本報告經管理層確認後, 於 2026 年 4 月 29 日獲董事會通過。

聯絡與反饋

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

品牌定位 Brand Positioning

美好生活領創者
Leading Creator of a Brighter Future

品牌口號 Brand Slogan

追求卓越, 領創美好
Strive for Excellence, Create Brighter Future

品牌核心價值 Brand Core Values

實力非凡
Powerful

開放多元
Open

卓越引領
Leading

活力進取
Youthful

外塑品牌 Corporate Brand Image

企業基因 Corporate DNA

紅色基因鑄魂, 藍色基因立身
Red Genes to Forge the Soul, Blue Genes to Create Success

內塑文化 Corporate Brand Culture

企業使命
Mission

保國利民 追求卓越
Safeguarding the Country, Serving the People, Striving for Excellence

企業願景
Vision

成為受人尊敬的卓越企業
To Become an Inspiring and Excellent Enterprise

核心價值觀
Core Value

責任為本 發展至上
Responsibility First, Development Foremost

企業精神
Company Spirit

忠誠 擔當 務實 奮鬥
Loyalty, Responsibility, Pragmatism, Perseverance

企業文化

董事長致辭

尊敬的讀者：

感謝您對保利置業集團有限公司 2025 年《環境、社會及管治報告》的關注。

本集團始終踐行「保國利民，追求卓越」的使命，將穩健經營與可持續發展並重，圍繞「精益管治、美好生活、綠色家園、以人為本、同創共享」五大戰略方向推進可持續發展工作。

精益管治 我們以卓越治理為基石，持續優化董事會結構與專業委員會運作，提升決策品質與治理效能。我們堅持合規經營，強化風險管理與內控合規，築牢可持續發展根基。同時，我們積極推進董事會多元化，匯聚多元智慧，激發戰略創新活力，以負責任的領導力引領企業行穩致遠。

美好生活 本集團堅持「產品領先」戰略，以「生活美學家」理念為指引，推進多元化產品定型，打造超越客戶期待的精緻產品與溫暖服務。報告期內，我們共完成交付 16,891 戶，多個項目獲得省市級品質獎項。我們持續優化客戶體驗，加強智慧化管理與數字化工具應用，提升交付品質與服務滿意度，構建值得信賴的品牌形象，住宅客戶滿意度達 80 分，商業板塊租戶滿意度達 94 分，酒店滿意度好評率達 98.4%。

綠色家園 綠色發展是我們長期堅持的重要方向。報告期內，我們成功落地 35.4 億元可持續發展掛鉤銀團貸款，可持續融資規模佔總借貸比例已達 10%，為綠色轉型提供穩定支持。我們承諾所有新項目按照中國綠色建築基本要求進行設計，全年新增綠色建築認證面積 156.5 萬平方米，綠色建築認證總面積達到 1,915.6 萬平方米；新增装配式建築面積 80.6 萬

平方米，佔新增建築面積的 67.47%。我們已制定「保利置業雙碳目標」，持續推進節能減排工作，實現經營性物業範圍一、二碳排放強度連續下降。

以人為本 人才是企業可持續發展的基礎，本集團始終堅持「以人為本」，致力於打造公平、多元、包容的工作環境。我們不斷完善人才培養體系，提供豐富的職業發展機會與培訓資源，助力員工成長與價值實現。我們關注員工的健康與安全，強化職業健康安全管理，營造安全、和諧的工作氛圍。

同創共享 本集團致力於構建負責任、可持續的供應鏈體系，強化供應商 ESG 管理，推動綠色採購與廉潔合作，構建合作共贏的供應鏈生態。同時，我們積極倡導員工參與志願服務與社會公益，踐行企業社會責任。報告期內，本集團員工志願服務 2,401 小時，公益捐贈 375 萬元。我們深入推進「保利少年志」等公益項目，聚焦教育支持、鄉村振興與社區關懷，讓責任落地生根，讓關愛可感可及。

2025 年，本集團 ESG 評級持續提升，獲得多家權威機構認可。這既是對我們階段性成果的肯定，也提醒我們繼續努力，不斷進取。房地產行業正進入新的發展階段，企業的競爭力不再僅是規模增長，亦體現在治理能力、產品品質、綠色水平和社會擔當。

展望未來，保利置業將繼續以長期主義為導向，以責任為底色，以創新為引擎，主動應變、穩中求進，推動高品質發展邁向新台階。我們致力於為人民創造更美好的生活，為城市注入可持續的活力，建設更加值得信賴的「心安吾鄉」。



ESG 目標與進展 支持聯合國可持續發展目標

精益管治



2030 年願景目標

2025 年完成情況

建設科學、理性、高效的董事會	董事平均服務年期 4.73 年	女性董事佔比 11%
每年組織高品質資本市場交流活動不低於 10 次，鼓勵關鍵少數參與和傾聽投資者意見	年內完成投資者交流活動 31 次	其中，高級管理人員參加 7 次
員工商業道德培訓與宣貫覆蓋率達 100%	全系統員工商業道德培訓與宣貫覆蓋率	100%
100% 工程類供應商簽署《廉潔合作協議》	工程類供應商《廉潔合作協議》簽署率	100%

美好生活

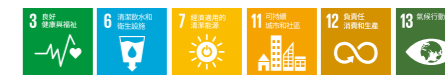


2030 年願景目標

2025 年完成情況

總體客戶滿意度維持行業優良水平	客戶滿意度 80 分	
關於產品及服務的投訴及時關閉率達 85%、關閉率達 95%	投訴及時關閉率 98%	關閉率達 99%
營銷線員工均接受負責任營銷培訓	營銷線員工接受負責任營銷培訓 100%	

綠色家園



2030 年願景目標

2025 年完成情況

100% 新獲取項目至少按中國綠色建築基本要求進行設計	年內新獲取項目均按照綠建基本級及以上進行設計，其中二星及以上項目佔比 80%
不斷推進綠色建築認證等級和面積	年內新增綠色建築面積 156.5 萬平方米
新增裝配式建築佔當年投建的城鎮新建建築面積比例 ≥ 50%	新增裝配式建築佔當年投建的城鎮新建建築面積比例為 67.47%
推廣綠色租賃，規範和協助租戶踐行綠色低碳經營	「綠色辦公、低碳活動」節能降耗倡議書發放率 50%

以人為本



2030 年願景目標

2025 年完成情況

持續促進多元平等與包容	男女員工比例約為 53 : 47	員工敬業度得分為 86.5	員工滿意度得分為 80.8
員工平均培訓時數不低於 50 小時	員工平均培訓時數為 106 小時		
夯實安全生產，確保不發生造成人員死亡的生產安全責任事故	發生造成人員死亡的生產安全責任事故為 0		

同創共享



2030 年願景目標

2025 年完成情況

持續推進供應商培訓成果	合計召開供應商大會 1 次		
所有新建綜合用途發展項目綜合考量文化和文物保育、社區參與活動	年內未獲取綜合用途發展項目		
支持公益慈善事業，與社會共享發展成果	公益慈善捐贈金額 3,750,000 元	消費扶貧總金額 679,900 元	志願者服務總時數 2,401 小時

關於保利置業

報告期內，期末資產總額 **1,818 億元**、簽約金額 **502 億元**、行業排名 **15 名**、簽約平均值 **30,917 元 / 平方米**、同比提升 **21%**、期末土地儲備 **1,188 萬平方米**，以土地成本計，一線和二線都市占比 **94%**

保利置業集團有限公司 (00119.HK) 於香港聯交所主板上市，總部設於香港和上海。本集團已構建起以境內外高端房地產開發、城市綜合投資營運、城市美好生活服務、科技創新為主要業務板塊，並以集團優質產業資源為支撐，形成「兩輪、雙翼、多元驅動」的發展戰略。作為中國保利集團地產主業的重要支柱、資本市場的重要平台以及海外佈局的重要窗口，保利置業在集團整體發展中發揮重要作用。

保利置業的房開平台業務涵蓋房地產投資開發、銷售及自持物業營運管理，佈局於香港、上海、廣州、深圳、杭州、蘇州、寧波、濟南、武漢和南寧等 20 個城市，在建擬建項目 58 個；物業管理業務覆蓋住宅、商業、寫字樓、綜合體及戲院劇院等多種業態，在管項目 323 個，在管面積約 5,483 萬平方米。酒店管理業務方面，上市公司持有酒店七家，除營運自營品牌酒店外，亦分別與洲際酒店集團 (IHG)、凱悅酒店集團 (Hyatt) 等國際知名管理公司合作。

獎項榮譽

2025 年度榮譽獎項

集團 萬得 (Wind) ESG 評級提升至 AA 	恒生可持續發展指數評級提升至 A- 	HKQAA 綠色和可持續貢獻 2025 可持續相關財務信息披露先導計劃 金章 
商道融綠 ESG 評級結果提升至 A 	2025 中國房地產公司品牌價值 TOP4 (央企) 	
華證指數 ESG 評級 A 級，排名 進步 9 個名次 A 	2025 中國房地產公司品牌價值 TOP7 	



「心安吾鄉」品牌體系

區域	獎項名稱	獲獎項目
上海公司	GA+ AWARDS	上海保利明玥潮升
	倫敦設計鉑金獎	上海保利海上印
	2025 克而瑞好房子	上海保利海上印
	2025 克而瑞舒適宜居獎	上海保利海上印
	2025 美國 MUSE Design Award 繆斯設計獎 - 金獎	上海保利海上印
	第二十屆金盤獎：優享美宅金級認證	上海保利明玥宸光
	第二十屆金盤獎：年度設計力奢享大宅金級認證	上海保利瓏譽
	2025 銳地星 - 城市更新設計 - 鉑金獎	上海保利蘭桂坊
	上海 BANG 城市生活大賞	上海保利譽靜安
江蘇公司	GA+ 最佳設計獎 (景觀)	蘇州保利瑤華賦
	2025 美國 TITAN 地產大獎 - 景觀 - 鉑金獎	蘇州紫金翡麗甲第
	2025 美國 TITAN 地產大獎 - 雕塑 - 鉑金獎	蘇州紫金翡麗甲第
	2025 年 第 3 屆 TTIA 天壇國際獎 - 高端豪宅 · 建築設計 - 鉑金獎	蘇州紫金翡麗甲第
	2025 美國 MUSE Design Award 繆斯設計獎 - 照明設計 - 金獎	蘇州紫金翡麗甲第
	2025 美國 MUSE Design Award 繆斯設計獎 - 會所精裝 - 鉑金獎	蘇州紫金翡麗甲第
	第十一屆地建師設計大獎居住項目照明設計優秀獎	蘇州紫金翡麗甲第
第十一屆地建師設計大獎地庫室內設計優秀獎	蘇州紫金翡麗甲第	
浙江公司	美國 IDA 設計大獎金獎 - 建築 - 金獎	寧波保利金茂府
	美國 IDA 設計大獎金獎 - 景觀 - 金獎	寧波保利金茂府
	TTIA 天壇國際獎 - 建築設計 - 金獎	寧波保利金茂府
	2025 年人居夢想「好房子」	寧波保利金茂府
	倫敦設計獎 - 鉑金獎	杭州保利西源賦
山東公司	TTIA 天壇國際獎 - 建築設計 - 銀獎	濟南保利鵲華賦
	TTIA 天壇國際獎 - 景觀設計 - 銀獎	濟南保利鵲華賦
	2025 年度 IFLA 亞太景觀設計 - 傑出獎	濟南保利鵲華賦
	倫敦國際創意大獎精選獎 (室內裝飾)	濟南保利鵲華賦會所
	TTIA 天壇國際獎 - 建築設計 - 金獎	濟南保利金茂琅譽
	TTIA 天壇國際獎 - 景觀設計 - 金獎	濟南保利金茂琅譽
	第十一屆地建師設計大獎 - 優秀獎	濟南保利金茂琅譽
	2025 美國 MUSE Design Award 繆斯設計獎 - 金獎	濟南保利金茂琅譽會所

區域	獎項名稱	獲獎項目
山東公司	美尚獎景觀設計優秀獎	濟高保利雲上環譽
	TTIA 天壇國際獎 - 建築設計 - 鉑金獎	濟高保利雲上環譽
	TTIA 天壇國際獎 - 景觀設計 - 鉑金獎	濟高保利雲上環譽
	TTIA 天壇國際獎 - 室內設計 - 鉑金獎	濟高保利雲上環譽樣板間
	TTIA 天壇國際獎 - 室內設計 - 銀獎	濟高保利雲上環譽會所
	TTIA 天壇國際獎 - 景觀設計 - 金獎	濟南保利臻譽
	TTIA 天壇國際獎 - 建築設計 - 銀獎	濟南保利瓏譽
	第二十屆金盤獎 - 年度住宅金獎	濟南保利天禧
	2025 美國 MUSE Design Award 繆斯設計獎 - 銀獎	萬寧保利半島 1 號
廣東公司	2025 美國 TITAN 地產大獎 - 金獎	萬寧保利半島 1 號
	英國 ANDREW MARTIN 國際室內設計大獎	萬寧保利半島 1 號
	2025 阿拉丁神燈 - 最佳照明設計獎	萬寧保利半島 1 號
	2025 美國 MUSE Design Award 繆斯設計獎 - 鉑金獎	廣州保利西悅灣
深圳公司	2025 年第十屆 REARD 全球地產設計大獎 - 建築設計 - 金獎	深圳保利臻譽
	2025 ELA 國際景觀大獎 - 金獎	深圳保利臻譽
	2025 深圳優質產品力千萬級住宅產品銷售榜 TOP1	深圳保利臻譽
	2025 年法國 French Design Award 設計金獎	深圳保利臻譽
廣西公司	2025 美國 MUSE Design Award 繆斯設計獎 - 鉑金獎	南寧保利君悅灣
	2025 美國 TITAN 地產大獎 - 服務中心 - 鉑金獎	南寧保利君悅灣
	艾景獎	南寧保利宸上印
湖北公司	2025 米蘭設計獎 - 金獎	武漢保利錦上印
	2025 米蘭設計獎 - 金獎	貴陽譽鸞湖 *
貴州公司	2025 美國 MUSE Design Award 繆斯設計獎 - 鉑金獎	貴陽譽鸞湖 *
	2025 美國 TITAN 地產大獎 - 服務中心 - 鉑金獎	貴陽譽鸞湖 *
	2025 美國 TITAN 地產大獎 - 空間規劃 - 鉑金獎	貴陽譽鸞湖 *
	2025 德國柏林設計獎 - 金獎	貴陽譽鸞湖 *
	2025 美國 un 設計大獎 - 金獎	貴陽保利公園 2010
雲南公司	第 7 屆 LIA 園匠杯國際年度地產大區景觀金獎	昆明保利城
香港公司	2025 英國 Luxury Lifestyle Awards (LLA) - 最佳奢華商業室內設計獎	香港朗譽

* 代建項目

可持續發展管理

本章節回應的 GRI 指標：

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

本集團以「保國利民，追求卓越」為願景繪制了可持續發展藍圖，將可持續發展戰略與聯合國可持續發展目標（UN SDGs）保持一致，圍繞「精益管治」「美好生活」「綠色家園」「以人為本」及「同創共享」五大核心戰略方向展開，旨在實現更可持續的商業價值。

可持續發展藍圖



ESG 管治體系

本集團依托完善的 ESG 治理架構，將 ESG 管理策略有效融合到自身業務營運中。

ESG 管治架構

董事會作為最高決策層，負責全面領導和決策 ESG 管理工作，並授權 ESG 委員會全面監督本公司在 ESG 方面的策略規劃、政策制定和績效管理。我們同步設立 ESG 工作領導小組（暨碳達峰、碳中和領導小組），負責制定具體的 ESG 行動計劃，引領 ESG 執行小組開展相關工作的落地執行。



ESG 管治架構和職責

董事會聲明

董事會為本集團的環境、社會及管治相關工作承擔整體監察、指導及檢討責任，並授權 ESG 委員會制定管理策略、設定目標、制定政策並監察 ESG 相關事務整體實施。

ESG 委員會至少由 3 名委員組成，每年至少召開兩次 ESG 委員會會議，對 ESG 相關目標、績效、新興發展趨勢等重要事項進行審閱、檢討及指導。ESG 委員會依據會議討論情況，委派相關資源以落實會議決議，並向董事會提交 ESG 議案以供審批。ESG 工作領導小組攜手 ESG 工作執行小組共同負責協調並推進 ESG 相關政策和目標的具體執行工作。各職能部門在日常工作中貫徹落實可持續發展管理策略，提高本集團整體的 ESG 績效表現。




為有效防控各類可能對本集團可持續發展造成重大影響的潛在風險，我們將 ESG 核心原則深度整合至整體可持續戰略與日常營運中，並將董事會作為 ESG 相關風險與機遇的研判的最高機構，以保障 ESG 管理策略的有效執行。報告期內，我們持續識別和評估氣候變化相關風險與機遇識別評估，回顧和優化相應的管理措施。

本集團充分重視各持份者對我們在 ESG 方面的要求與期待。董事會每年依據內外部環境變化及公司實際經營狀況，對持份者關注的 ESG 議題進行評估、排序和最終確認，以確保本集團的 ESG 戰略與持份者的長遠利益保持一致。在董事會的統籌下，我們穩步推進既定 ESG 目標的達成，持續優化相關策略與行動，以落實可持續發展的長期承諾。



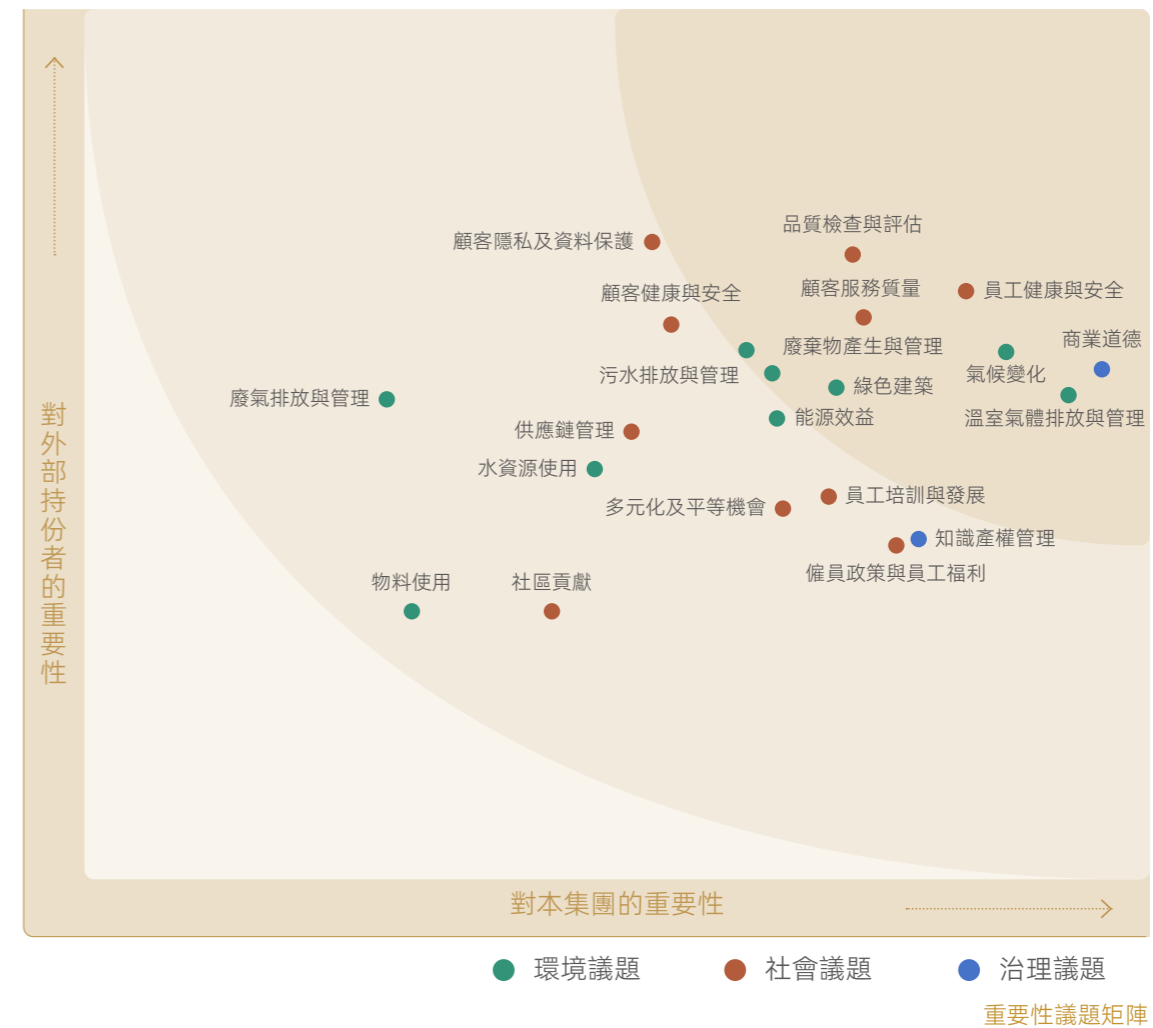
與持份者溝通

有效的持份者參與對於強化 ESG 管理和共同創造長期價值至關重要。我們定期識別持份者的需求，建立適用於不同持份者的溝通渠道，並及時回應與跟進利益相關方的關注議題。本集團堅持提供全面、公正的信息，滿足持份者期望，並基於真實、客觀的認知提供寶貴反饋。

持份者組別	溝通渠道
 投資者及股東	<ul style="list-style-type: none"> 公司官网 公司公告 股東週年大會 年報及中期報告 業績發佈會 分析師 / 投資者交流活動 社交媒體
 客戶	<ul style="list-style-type: none"> 公司官網 社交媒體
 員工	<ul style="list-style-type: none"> 訓練及培訓 內聯網 意見箱 定期會議 年度和季度績效考核 團隊建設活動 舉報機制
 供應商及業務夥伴	<ul style="list-style-type: none"> 供應商評審評估 招標及採購流程 供應商大會

重要性評估

本集團依照聯交所《環境、社會及管治守則》，定期與持份者溝通互動，排列環境、社會及治理議題的優先次序並分析其發展趨勢。2025 年，我們結合集團戰略、市場環境、業務涉及政策法規、同行企業 ESG 優秀實踐以及專家意見更新了 ESG 重要性議題評估結果，制定並實施改進措施。報告期內，本集團共總結出 21 項重要性議題，包括 9 項高度重要議題及 12 項中度重要議題。



高度重要性議題

- 1 品質檢查與評估 2 員工健康與安全 3 溫室氣體排放與管理 4 氣候變化 5 污水排放與管理 6 顧客服務質量 7 商業道德 8 綠色建築 9 廢棄物產生與管理

中度重要性議題

- 10 顧客隱私及資料保護 11 能源效益 12 廢氣排放與管理 13 供應鍊管理 14 僱員政策與員工福利 15 物料使用 16 顧客健康與安全 17 員工培訓與發展 18 水資源使用 19 多元化及平等機會 20 知識產權管理 21 社區貢獻

01

精益管治 著力行穩致遠

本集團通過持續優化系統性治理、增強風險韌性，不斷提升企業治理效能與可持續發展能力，為企業的穩健經營、合規營運及長期價值創造築牢根基，助力本集團在複雜多變的市場環境中保持戰略定力和競爭優勢。

本章節回應的聯合國可持續發展目標（UNSDGs）包括：



本章節涉及的 HKEX 指標：

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

本章節回應的 GRI 指標：

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



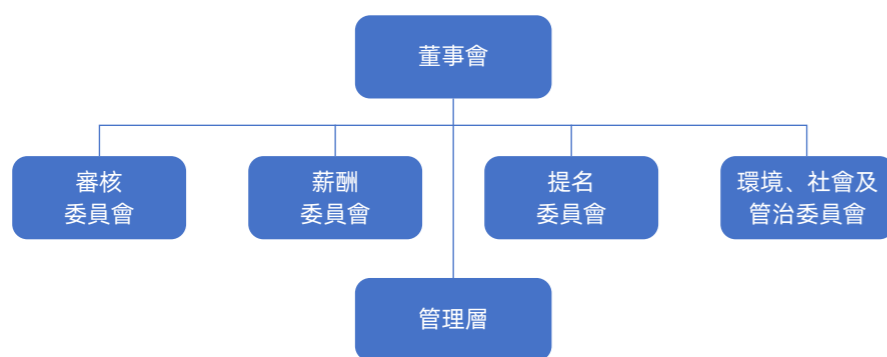
企業管治

本集團將卓越的企業治理視為實現戰略目標的核心保障，通過持續優化董事會結構、完善專業委員會議事機制，不斷提升決策品質與營運效能，從而為利益相關方創造長期價值，並為企業的穩健經營和可持續發展提供堅實保障。

董事會建設

本集團持續完善企業管治與內部管理制度，於報告期內新增制定《保利置業集團董事及員工證券交易守則》等制度，並同步修訂《提名委員會之職權範圍》《保利置業集團提名政策》《主席及總經理之職責分工》等相關文件，不斷提升公司治理的透明度與規範性。

本集團建立了權責清晰、層級分明的決策與管理體系。董事會作為最高管治機構，承擔重大決策職能並對股東大會負責。為提升治理效能與監督品質，董事會下設審核委員會、薪酬委員會、提名委員會和環境、社會及管治委員會四個專業委員會，各委員會在相應領域履行監督職責，並定期向董事會匯報工作情況。



管治架構

董事會多元化

截至報告期末	其中			
本集團董事會共有董事	執行董事	非執行董事	獨立非執行董事	女性董事
9人	2人	3人	4人	1人

本集團持續關注並推進董事會多元化建設，在選聘董事時，綜合考量年齡、性別、專業背景、技能專長等多重維度，旨在匯聚具有不同經驗與視角的優秀人才，從而充分發揮多元互補的決策優勢，提升企業在風險識別、評估與應對等方面的綜合能力。董事會技能詳情請見本集團 2025 年報《企業管治報告》章節。

董事會薪酬

本集團嚴格遵守薪酬治理準則，明確規定董事不得參與自身薪酬決策，確保薪酬決定的獨立公正。本集團執行董事及高級管理人員的薪酬方案由薪酬委員會制定，綜合考量公司經營業績、市場薪酬水平及個人貢獻與績效等多重因素。薪酬委員會致力於通過科學的薪酬體系，確保薪酬安排既具競爭力又符合本公司治理的最佳實踐標準，有效吸引、激勵並保留關鍵人才以促進公司發展，實現激勵與效益的平衡。

投資者關係

為持續增強信息透明度與投資者信任，本集團通過開展業績發佈會、股東大會、非交易路演以及面向投資者和分析師的一對一或一對多會議等多種形式的投資者交流活動，及時、全面地向市場傳達公司營運狀況與發展方向，並積極回應投資者關切議題。2025 年，本集團新獲得中銀、中金兩家權威機構研報覆蓋，經營策略與績效獲得市場進一步認可。

2025 年

年完成投資者交流活動	其中，高級管理人員參加
31 次	7 次
公司股價升幅	日均成交量按年增長
30%	86%



信息化建設

本集團積極應用數字化、信息化工具，將其作為驅動企業創新與效率提升的關鍵力量。通過持續研發、優化與疊代系統工具，有效提升了市場響應速度與跨部門協同效率，促進了整體營運成本的優化。2025 年，本集團堅持「小切口、真價值、可複用」原則，圍繞「數智五場」高效推進 AI 應用，並同步夯實業務管理系統與客戶服務能力，構建了覆蓋經營、業務、服務全鏈條的數字化閉環。

信息化建設管理舉措

AI 應用：聚焦「數智五場」，實現智能賦能

圍繞營銷、經營、客戶、風控、辦公五大場景，實現從「經驗驅動」向「數據驅動」轉變。

營銷

智拓



AI 線上獲客

實現智能推薦與精準引流。

經營

智問



AI 數據引擎

為經營決策提供即時、準確、可分析的數據支持。

客戶

智測



AI 客戶成交預測模型

實現案場實況跟蹤與轉化效率提升。

風控

智審



AI 合同風控

實現全流程風險識別，增強風控精準性。

辦公

智服



AI 數字服務管家

提升員工辦公效能。

經營管理

構建閉環平台，
提升決策效率

迭代經營看板與貨值管理系統，優化底層數據計算規則，實現貨值預實分析與動態預測。上線盈利規劃定價測算模組，賦能營銷定價精準決策。夯實銷售系統、財務回籠、營銷費用、佣金撥行市統等業務管理模組，實現銷售目標、回籠管理、費用控制、佣金計算的精細化與高效化。

數據治理

夯實平台基礎，
深化用數賦能

以數據管理平台為底座，全面構建統一數據倉庫平台，推動數據管理從「規範數據」向「數據價值創造」升級。整合跨平台數據，實現組合查詢，提升資訊聯動效率。建立常態化數據質量巡檢機制，圍繞主數據、計劃、貨值等 9 套業務系統的 84 項核心指標，累計開展月度巡檢 12 次，形成簡報 11 份。

風險管理

本集團將風險管理、內控建設與合規管理深度融入公司日常營運與治理實踐，持續完善風險、合規、內控「三位一體」的協同運行機制，嚴守風險管理三道防線，系統性推進經營風險管控、內部控制、內部審計、商業道德管理及知識產權保護等工作，保障企業行穩致遠。

風險管理三道防線

第一道防線

業務部門承擔主體責任，將流程管控和風險識別納入崗位職責。業務部門對各項管理流程進行合規審批，實現風險防控與經營管理相融合；識別並分析各項業務的風險點，作為開展風險防控的重要基礎。

第二道防線

風險管理部門、合規管理部門加強統籌協調，指導相關業務、職能中心和區域公司建立健全防控體系。

第三道防線

審計中心加強對重大項目重點領域的監督檢查，對發現的問題督促有關部門和子公司進行立即整改，對造成損失的嚴肅開展追責問責。

風險控制

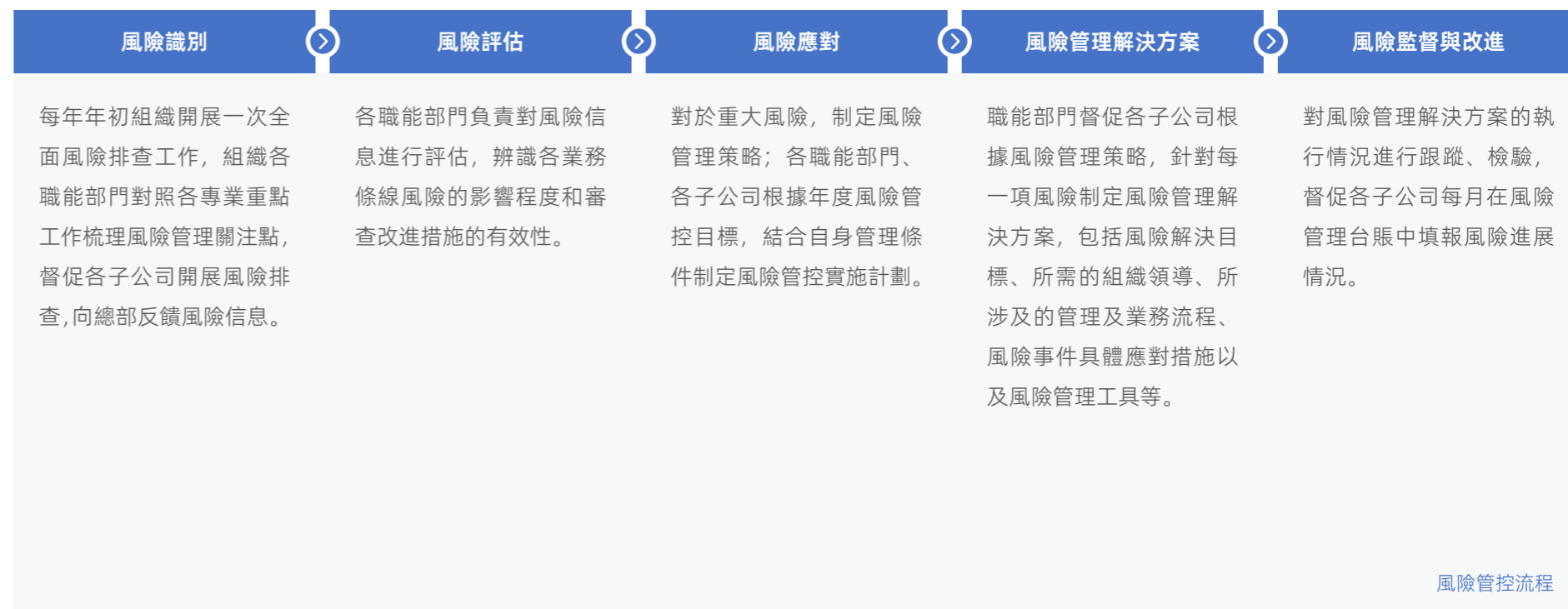
2025年，本集團修訂《保利置業集團全面風險與內部控制管理辦法》《保利置業集團投資項目風險評估管理規定》《保利置業集團重大經營風險事件報告管理規定》，加強風險評估與管理的制度建設，進一步健全風險控制體系。我們建立健全風險識別與管控流程，圍繞實際營運中的各個流程及環節開展系統性的風險識別、評估、應對、解決和監督工作，貫徹落實風險閉環管理。

報告期內

本集團開展風控相關專題培訓 共計

2次

8,591人次



內控合規

本集團嚴格遵守各項法律法規，始終堅持合規經營，並將這一要求全面融入公司各業務環節之中。本集團制定並實施《內控合規應用手冊》《內部控制自評價及監督評價手冊》，系統性梳理歸納公司各方面的風險管理、合規及內部控制要求，並在每個管理領域均設置「一圖二庫三張清單」：

「一圖」

- 流程全景圖是相關管理領域涉及全流程管理環節的全景框架。

「二庫」

- 內外規庫包含外部法律法規庫及內部規章制度庫，是標準內部控制活動的依據。

「三張清單」

- 風險識別清單包含根據公司以往風險案例、出險場景、行業常見風險辨識出的合規風險、財務風險、營運風險及市場風險。
- 崗位合規負面清單列明各崗位不能觸碰的合規紅線底線，包括高壓線及中壓線，來源於外部政策及法律法規要求。
- 流程管控及合規義務清單列明各流程環節標準控制活動或合規義務，並明確各項標準控制活動的主責部門、主責崗位、控制文件、制度依據等內容，同時是內部控制評價測試的標準。

報告期內

本集團開展合規經營專題培訓

共計

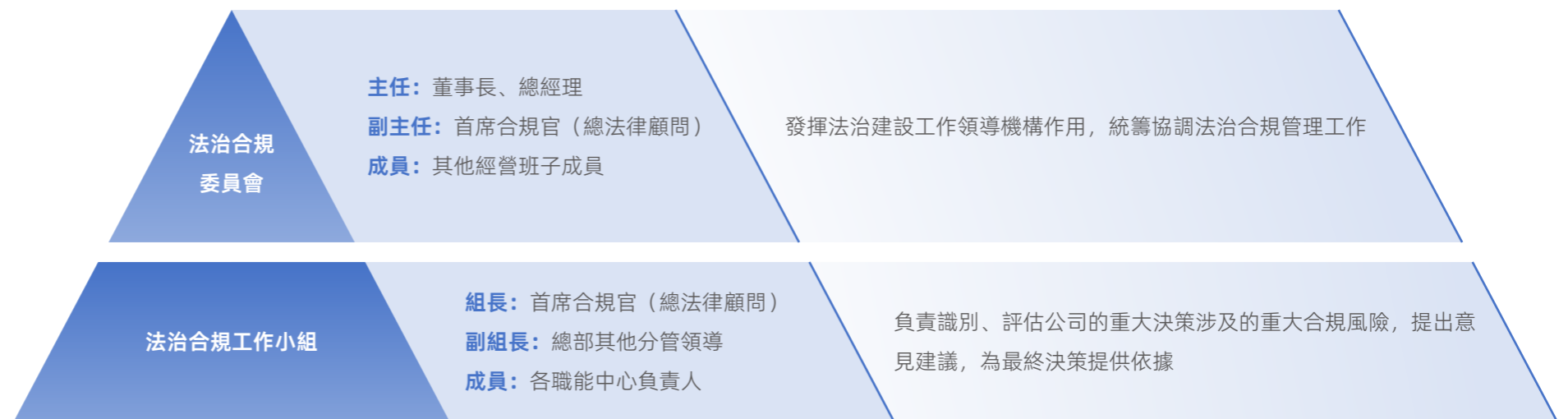
18次

44,367人次

報告期內，本集團已形成可操作性強、指導性強、覆蓋領域的「1+2+3+N」合規制度框架體系，覆蓋一個核心制度——《合規管理制度》、兩大關鍵制度——《合法合規性審查管理辦法》《首席合規官（總法律顧問）管理辦法》、三個日常合規管理工具——《合規三張清單》，以及合法合規性審查指引等一系列合規制度。

為進一步完善合規經營管理架構，本集團於報告期內設立法治合規委員會及法治合規工作小組，並制定《法治合規委員會及工作小組工作指引》以明確相關議事規則及工作機制。

合規經營管理架構和職責



2025 年內控合規管理評審

報告期內，本集團聯合第三方專業機構，針對集團總部及 11 家房開平台開展內控合規管理評審，並根據評審結果持續優化內控合規體系，全面、規範、有效地開展內部控制工作。此次評審以依法合規、管理基本功及效率效益為評審維度，兼顧「管理過程」和「管理結果」兩個層面，從《內控合規應用手冊》中選取 200 個檢查點進行評審，整體內控合規水平良好。結合評審結果，我們對監督評價數據庫及《內控合規應用手冊》進行了系統性修訂與完善，共計優化 36 個管控點。

審計管理

本集團制定並實施《保利置業集團有限公司內部審計管理辦法》等多項制度，明確內部審計職責權限和程序，確保內控體系高效、有序運作。報告期內，本集團新制定並實施《審計發現問題責任追究實施辦法（試行）》，明確違規經營投資責任追究範圍外的責任追究情形、處理方式及工作流程等內容。

本集團建立了覆蓋「計劃 - 準備 - 實施 - 終結 - 整改」五階段的內審工作流程，確保規範、有序、高效開展內審工作。我們依托閉環式的內審工作跟進機制，有效識別並應對公司內部營運風險。



計劃階段

制定年度審計計劃、安排各類審計項目、按需調整審計計劃



準備階段

成立審計組、進行審前調查、確定審計方案、編寫審計資料清單、下達審計通知書



實施階段

召開進度會議、開展現場審計、獲取審計證據、編制審計工作底稿、匯總與溝通審計初步意見



終結階段

編制審計報告、征求意见、修改與審定審計報告、出具審計報告、建立審計檔案



整改階段

建立整改台賬、跟蹤整改情況、審核整改效果，對未在規定時限內整改的情況追責

內審工作流程

舉報機制

本集團建立完善的舉報機制，為員工、供應商、合作夥伴等利益相關方提供書面、電子郵件等舉報渠道，支持進行實名或匿名舉報。

審計中心負責舉報事件的調查和處理工作，如舉報投訴涉及高度敏感事宜，將先提請審核委員會主席給予指導意見後開展調查。為確保調查的獨立性與客觀性，與案件存在利益衝突的調查人員須全程迴避。



舉報處理流程

報告期內

本公司共計完成審計項目的現場審計工作

9 個

包括對子公司

5 家

主要負責人開展經濟責任審計

9 名

對子公司開展諮詢服務類採購專項審計

2 家

對子公司開展工程品質進度管理專項審計

1 家

以及對境外項目開展專項審計

1 個

商業道德

報告期內

本集團未發生貪污腐敗相關的訴訟案件。

本集團開展商業道德及反貪腐培訓

17次

累計參與

20,905人

培訓總時長

21,102小時

其中

向董事提供的商業道德及反貪腐培訓

9次

累計參與

17人次

培訓時長

71小時

本集團始終恪守商業道德底線，嚴格遵循相關法律法規，制定並落實《保利置業集團有限公司廉潔風險防控手冊》《保利置業集團綜合監督工作管理辦法》等內部制度，致力於塑造公正廉潔的企業文化、營造規範有序的市場環境。

為築牢廉潔防線，本集團設立紀委辦公室專門負責監督和執行公司的商業道德規範，並定期向員工提供商業道德和反貪腐相關培訓，確保最新的法律法規和內部政策得以宣貫和有效執行。

2025年，我們持續深化商業道德管理，通過開展「一把手」廉潔談話、合同全流程信息化管控、於「保利知行學苑」上新「愛廉說」專欄，推出6節精品課等一系列措施，確保商業道德與反貪腐理念「內化於心、外化於行」。



我們制定舉報人保護與保密機制，切實保護舉報人的安全與隱私。

保護機制

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

保密機制

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

舉報人保護及保密機制

「廉潔吾鄉」品牌建設活動

2025年，本集團繼續推進「廉潔吾鄉」品牌建設，在全集團範圍內組織舉辦了「從業向廉 破局向新」主題講演比賽系列活動。該活動採用「線上預選+線下決賽」雙軌賽制，實現下屬子公司100%參與，累計收到情景劇、脫口秀、案例講演等形式參賽作品65組，決賽現場還展演6部廉潔主題短劇與朗誦節目，進一步深化了廉潔教育效果。



知識產權

截至報告期末

經商標使用許可累計使用保利品牌的企業數量為

195家

累計註冊商標數

27個

累計專利數

23個

累計著作

15份

其中，2025 年新增註冊商標數

1個

本集團嚴格遵守《中華人民共和國知識產權法》《中華人民共和國著作權法》《中華人民共和國商標法》等相關法律法規，規範化知識產權管理工作，防範侵權行為。2025 年，我們制定《知識產權管理辦法》，強化知識產權申請及註冊、知識產權許可及使用等方面的管理規範。

本集團建立了全面的知識產權管理體系，由風控合規中心負責統籌知識產權申請、註冊、許可、變更、轉讓及維護等全流程管理，業務條線負責各自知識產權管理體系的建設與實施。我們將知識產權保護融入管理全流程，高效維護公司的知識產權資產。

尊重知識產權

尊重他人知識產權，通過合同明確權責，規範使用行為，避免侵權風險

續期管理

各部門及下屬公司主動開展知識產權續期工作

變更與轉讓

涉及知識產權轉讓、變更、註銷等工作需事先報保利置業審批，完成後 5 個工作日內向風控合規中心備案

合同管理

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

侵權追責

風控合規中心指導收集侵權證據並依法依規追責

申請原則

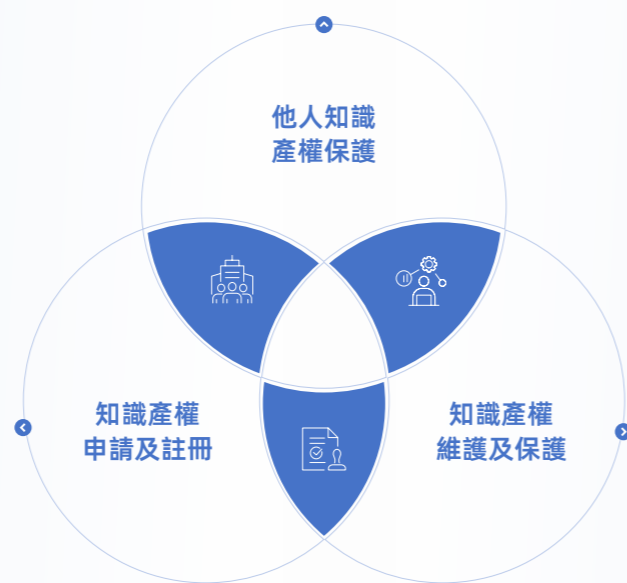
鼓勵員工申報綠色建築、智慧建築等領域專利

商業秘密保護

對不宜註冊但有商業價值的成果，作為商業秘密保護

獎勵機制

給予知識產權發明人或設計人相應獎勵



知識產權保護舉措（部分）

本集團旗下子公司保利星與保利微芯已於 2023 年獲評國家高新技術企業。報告期內，保利星與保利微芯持續開展自主知識產權研發、轉化與落地工作，取得一系列階段性成果。



高新技術企業證書

報告期內

研發投入與激勵

- 保利星與保利微芯共投入研發經費 978 萬元

產學研合作項目

- 保利微芯與北京航天航空大學合作開展「膿毒癥病原與耐藥基因 LAMP 快檢生物芯片產業化與應用驗證」項目

行業貢獻

- 保利微芯參與制定了行業團體標準《智能微流控生物芯片系統技術規範》（T/CIET 1406-2025）

2025 年保利星與保利微芯研發創新舉措

02

美好生活 匠築卓越品質

在「保利是吾鄉」品牌願景的指引下，保利置業堅持從產品、服務到權益保障的全方位價值提升。我們致力於打造超越期待的精緻產品，提供溫暖專業的精心服務，並將客戶權益保障置於首位，系統構建值得信賴的品牌體驗，為客戶創造理想的美好生活。

本章節回應的聯合國可持續發展目標（UNSDGs）包括：



本章節涉及的 HKEX 指標：

B6.2/B6.4/B6.5

本章節回應的 GRI 指標：

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



精美產品

保利置業致力於打造超越客戶期待的理想人居，持續引領高品質生活方式的創新實踐與美學表達。

致美生活圖譜

保利置業緊扣時代發展脈搏，堅定推進「產品領先」戰略，前瞻性佈局人居美學領域。該戰略以「生活美學家」為核心理念，旨在推動企業從「建造者」向「生活方式創造者」的角色升級，將生活美學視為驅動高品質生活、引領行業高品質發展的關鍵力量。在這一理念指引下，我們系統構建了超越客戶預期的品牌價值體系，展現出對產品設計至生活營造全鏈條的深度思考與體系化實踐。

為夯實戰略根基，保利置業創建「人居四感」體系，以美感喚醒認同，以適感承載健康，以質感定義信任，以情感重塑歸屬。在此基礎上，我們以「品質八性」(涵蓋美學性、準確性、數智性、耐久性、便捷性、功能性、綠色性和健康性)為築家之本，細化為 32 項品質刻度，通過嚴苛標準與科技賦能，最終實現對「人居四感」的價值兌現，實現從營造「好房子」到成就「好生活」的跨越。保利置業堅持「東韻西境」的設計哲學，深度融匯東西方經典文化，以獨具匠心的空間理解，營造出兼具東方氣韻與當代國際視野的生活美學。

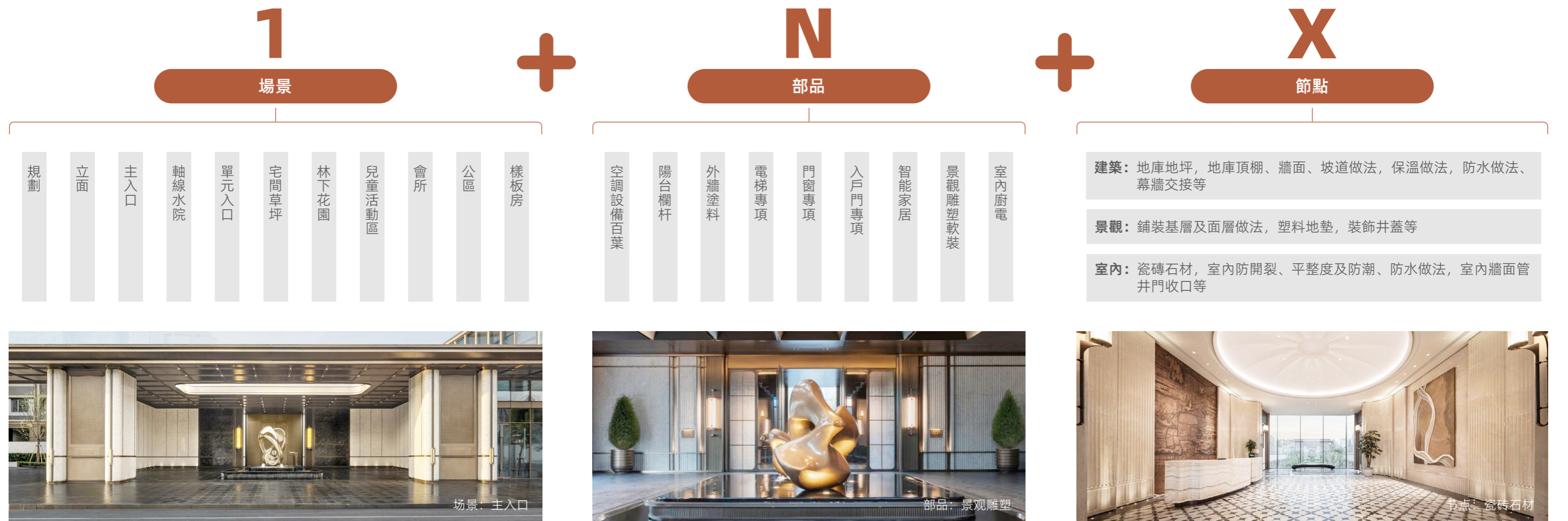


「產品領先」戰略圖譜



人居四感體系

在產品落地層面，公司戰略性推進「1+N+X」產品定型工作，以此作為推動產品力系統升級、實現從「經驗驅動」向「標準驅動」轉型的關鍵抓手。該工作系統構建了「場景、部品、節點」三位一體的產品模塊邏輯，形成了可複製、可推廣的工藝標準、成本數據與設計參數。2025年，保利置業通過成立專項工作組並跨職能協同，已累計完成32項封裝成果，為規範產品品質、提速開發週期、降低成本損耗及提升客戶體驗奠定了堅實基礎。



保利置業以「生活美學家」理念為指引，構建了涵蓋甲第系、譽系、賦系、印系、壹號系的「致美家族」產品矩陣。其核心支撐體系「致美之道」致力於通過內生技術驅動，推動企業從傳統地產開發向以產品力為核心的「生活美學家」轉型。

「致美空間」作為「致美之道」的實體研發中樞和核心承載平台，系統打造了包含材料數據庫、產品基因庫、空間智能中樞和創新工坊的四維技術矩陣，全面推動產品研發從選材、設計到施工實現從經驗驅動向科學化、標準化的系統性跨越。



甲第系：城市傳奇，致敬經典——廣州保利翡麗甲第

- **項目定位：**集江景資源、文化融合、頂豪標準與產品迭代於一體，打造廣州濱江豪宅標杆。
- **核心設計：**以「東韻西境」融合東方意境與西方典雅，兼顧國際頂豪標準與廣府文化內核。
- **設計基準：**對標倫敦半島酒店及紐約第五大道頂奢美學，並融入十三行等廣府文化符號。
- **美學表達：**通過騎樓、園林等東西元素共生、三段式立面、十二大會所及莊園式園林，實現經典雋永。
- **產品硬實力：**採用「超四代宅」理念，通過抬升社區、超大面寬戶型及極致窗牆比，提升江景觀賞與居住舒適度。



譽系：風華耀世，時代美譽——深圳保利臻譽

- **項目定位：**「譽系」迭代新作，定位「頭排海景艙」，打造高定、藝術、潮奢的酒店式生活場域。
- **設計靈感：**同源迪拜 LANA 潮奢酒店美學，融合東韻西境，聯名多位大師打造國際生活場景。
- **立體社區：**採用「超級底盤」與立體花園設計，借鑒香港、新加坡立體城市理念，打造雙層藝術 CLUB 及十餘個高定藝術場景空間，實現「日常即度假」。
- **產品亮點：**主打純粹四房改善戶型，半數以上享南向頭排海景；四梯五戶設計，融入度假酒店套房靈感，拓展生活視野與舒適度。
- **核心價值：**以前沿產品力與精細化打磨，回應高端人居需求，締造深圳灣居標杆作品。



賦系：精粹東方，大雅為賦——杭州保利西源賦

- **項目定位：**杭州首座賦系作品，打造傳世東方雅奢藏品，以「精粹東方，大雅為賦」回應高端人居期待。
- **設計理念：**承襲浙大文脈與西溪靈韻，攜手四大國際團隊，以現代手法續寫宋韻東方美學，重塑高端住宅標準。
- **園林實景：**美學體驗館以宋畫《四景山水圖》為靈感，營造「一軸八境」立體園林。約 60 米門庭、30 米玉光長廊、非遺藻井穹頂及飛瀑虹橋等，凝萃東方意境。
- **會所配置：**約 1,500 m²雅集會所，融合恆溫泳池、行政酒廊、私宴等 8 大場景，並甄選近 30 種奢侈級石材，營造藝術化生活場域。
- **產品精研：**主打純粹四房，建築面積約 125-168 m²觀景大宅及院墅。戶型強調闊景陽台、LDKB 一體化寬廳及高面寬採光。精裝甄選國際品牌與智能系統，涵蓋 101 項細節。



印系：靈感心造，精緻煙火——上海保利海上印

- **設計理念：**以「靈感心造，精緻煙火」為核心，融合艾迪遜酒店美學與海派文化，營造摩登、克製且富有張力的「靜水流深」居住哲學。
- **建築美學：**立面融合 Art-Deco 風格與現代語言，採用香檳金鉛板、大面積玻璃幕牆與鎏金塔冠，形成三段式對稱結構，窗牆比達 70%，凸顯地標感與通透性。
- **空間佈局：**社區規劃遵循中軸對稱，以「一縱三橫」序列串聯下沉會所、風雨連廊及八大花園。公共區域採用無界洄游動線，打破室內外界限。
- **戶型創新：**全系 108-152 m²戶型配備多飄窗，實得率 85%-90%，通過 LDKG 一體化寬廳、獨立玄關等設計提升空間效率。
- **生活場景：**配置約 1,500 m²下沉式會所與約 1,400 m²架空層泛會所，涵蓋全齡活動空間，以「藝術公園」理念構建多元互動場域，複興海派鄰裡文化。



文化傳承與城市煥新

保利置業在推動文化傳承與城市煥新的過程中，注重歷史文脈的保護與當代城市功能的融合，通過多個創新項目的實踐，探索出風貌存續、空間重塑與社區共生的可持續發展路徑，從而為當地居民創造更多元、更豐富的生活體驗。

歷史風貌建築保護—上海保利蘭桂坊

保利蘭桂坊是公司首個風貌保護項目，也是楊浦區首個區級審批的風貌項目，佔地僅 4,000 餘平方米，為全市規模最小的同類項目，且緊鄰既有建築與市政設施，規劃與施工難度顯著。該項目榮獲 2025 年「銳地星」城市更新設計最高獎項鉅金獎。

- **規劃創新：**為更符合當代居住習慣，將原東西向保留建築調整為南北佈局，以車庫出入口為界形成「北舊南新」雙組團結構。
- **風貌融合：**北側運用古典紅磚牆與石庫門等元素還原老上海風貌，南側通過弧面牆、弧形窗等設計演繹現代海派風格，實現新舊交融。
- **精工營造：**施工前製作 1:1 視覺樣板段，主材經過 10 餘輪比選，並通過多方聯合巡檢嚴控落地效果。
- **特色設計：**景觀融合花園巷弄與下沉庭院，融匯東西方造園手法；室內設計針對不同產品，分別以現代奢華、法式優雅與 Art Deco 海派復古為主題，塑造兼具文化傳承與當代美學的居住體驗。



城市煥新—上海保利譽濱江量子藝術公園

保利置業於上海保利譽濱江打造量子藝術公園，將一片 6,000 平方米的荒地改造為融合自然、藝術與科技的開放綠洲，體現了企業超越傳統地產開發的前瞻性思維。該項目以量子美學與互動裝置為核心，為市民提供沉浸式科技藝術體驗；同時，通過主動前置投資有效提升區域環境品質，優化社區界面，推動項目價值與城市價值的協同增長，展現出政府、企業與市民在「人民城市」共建中的同頻共振。



上海保利譽濱江量子藝術公園

城市煥新—武漢保利城市政沿街面升級改造

為提升城市形象與居民生活品質，武漢保利城針對市政沿街面存在的鋪裝破損、圍擋不整、綠化雜亂等問題，通過全面更換人行道鋪裝、聯合交管部門規範停車標線、優化地面井蓋功能、更換市政行道樹、統一升級圍擋畫面等五大改造舉措，使沿街界面煥然一新，顯著提升區域城市面貌。



原城市界面



現城市界面

此外，我們積極參與保障房項目，為符合條件的保障對象解決住房困難，提高居住水平。截至報告期末，本集團參與保障房項目共計約 194.7 萬平方米，其中已竣工 185.9 萬平方米，在建 2.6 萬平方米，待建 6.2 萬平方米。

精工品質引領

在精工品質引領下，保利置業持續完善品質管理體系，通過制度更新、標準細化與專項評估等措施，推動品質管理向標準化、精細化、智能化邁進。

2025 年，本集團多個項目共獲得「上海市白玉蘭獎」「廣西省真武閣優質建設工程」「海南省建築施工優質結構工程」等省市級品質獎項 15 項。

品質管理

保利置業以精工品質為引領，持續完善品質管理體系，於報告期內更新《保利置業工程檢查（保利錘）評估標準》，進一步規範工程檢查工作，明確品質與安全檢查標準，有效提升了工程管理的標準化水平。同時，為防範項目首開及交付延期風險，本集團制定並推行《保利置業集團關鍵節點風險防範管理細則》，通過分級管理和全過程預控機制，強化對關鍵環節的風險管控能力。

精工品質管理體系

工程品質管理辦法

《工程品質管理辦法》

工程品質管理細則

《質量全流程管理細則》
《工程關鍵工序檢查點實施細則》
《工程監理管理細則》
《工程文件管理細則》

工程品質管理指引

《工程交底管理指引》
《樣板評審作業指引》
《工程策劃作業指引》

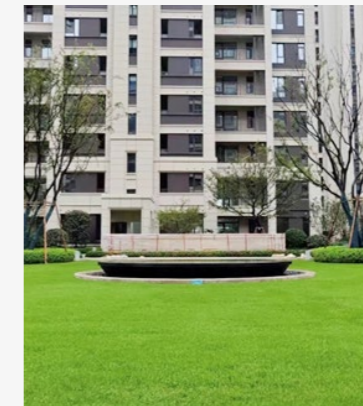
工程品質管理標準

《2025 年度工程檢查（保利錘）評估標準》
《精工品質標準》
《土木工程品質標準》
《水暖風電品質標準》
《精裝工程品質標準》
《園林工程品質標準》
《防水工程品質標準》
《集採品類品質標準》

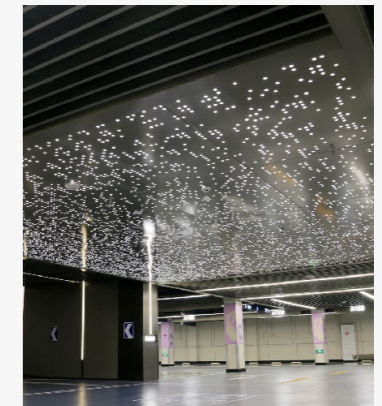
六項精工工藝



鏡面外牆



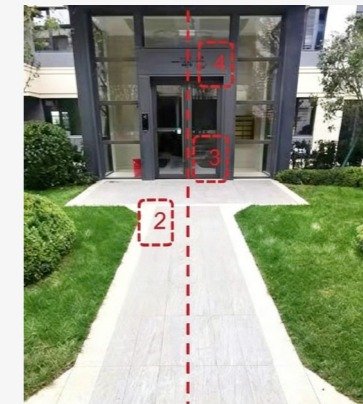
地毯草坪



精美地庫



精緻鋪裝



九縫歸一



520 塗飾

保利錘標準第三方評估

項目累計完成

123 個 標段的檢查工作

在 9 個區域中取得

21 個 A 評級

報告期內，我們通過落地六項精工工藝、完成保利錘標準第三方評估等一系列品質管理手段，持續提升品質管控水平。

數智賦能

保利置業在安全生產與工程管理中積極推動「數智賦能」，通過引入智慧工地系統與搭建智慧管理平台，提升項目管理效率與現場作業安全性。

智慧門禁

實名制門禁管理系統、施工電梯人臉識別、施工升降機操作人員指紋識別系統等

視頻監控系統

在建項目視頻監控平台、塔吊視頻球機監控、揚塵視頻監控等

監測系統

揚塵、噪音監測管理系統、塔吊監測、施工升降機監測、深基坑監測、高大支模監測、互聯網環境監測等

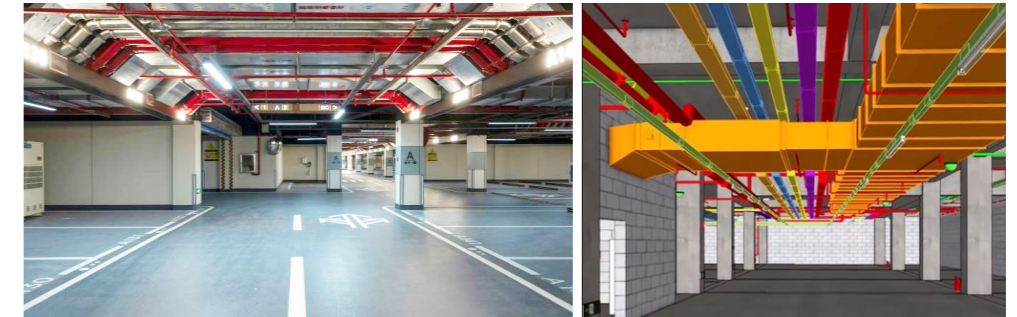
智慧平台 / 工具

智慧消防平台、「小布 AI」安全管理 APP、OpenSpace360 圖像記錄管理平台、實測實量機器人、明源智慧工程 APP 等

智慧工地建設工具

湖北公司地下綜合管網數字化建設

2025 年，湖北公司在地下綜合管網建設中全面踐行 BIM 全周期管理，通過應用 BIM 技術進行協同設計與施工模擬，提前識別並化解管線衝突，實現機電安裝「零衝突、高精度」的目標。該實踐有效保障了管線排布的合理性與系統性，建成了一套功能完善、布局清晰、觀感整潔的高品質地下管網系統，為後續運維管理奠定了數字化基礎。



品質文化建設

保利置業打造「保利匠匠，精工吾鄉」精工品牌，將精益求精的工匠精神融入組織血脈，持續推動工程品質與專業能力的雙重提升，為構築高品質產品與服務奠定堅實基礎。我們通過開設《保利的匠匠》《保利琢玉志》等系列專欄傳播精工理念，並依托項目經理述職會、工程師文化節等平台促進經驗交流與標杆樹立，同時以「精工坊」培訓為載體共享內外部優秀實踐，營造了全員學習、共同進步的精工文化氛圍，有效提升了全員品質意識和專業素養。

第一屆保利置業工程師文化節

2025 年 5 月，保利置業總部聯動各區域全面啟動第一屆保利置業工程師文化節。其中，浙江公司注重傾聽業主心聲，通過全域查驗等實幹舉措，全力推進品質攻堅，致力於打造超越客戶期望的工程項目；山東公司以文化節為契機，聯合建設單位、監理單位、總分包方等組建多維團隊，圍繞工藝創新、專業知識與管理制度開展「賽、學、比、趕、超」活動；廣西公司則組織全員誓師大會，從工藝優化、現場管控、攻堅克難及安全防線築牢等多維度入手，運用精益方法不斷夯實管理基礎，切實詮釋工程師的責任與擔當。



第一屆保利置業工程師文化節

精工坊培訓

為共享內外部優秀經驗、提升工程管理水平，保利置業於報告期內組織開展了 9 次「精工坊」培訓。課程內容涵蓋集團制度宣貫、保利錘 A 級項目優秀實踐分享、行業優秀供方經驗交流等，全面營造各區域持續學習、共同提升產品品質的精工文化氛圍。全年累計吸引建設方參與 2,176 人次，合作方參與 4,458 人次。

保利星、保利微芯品質管理

保利星與保利微芯系統建立了三級品質管理制度體系。一級文件為綱領性的《品質手冊》，確立公司品質管理的總體要求；二級包括多項程序文件，明確各項業務流程與操作規範；三級涵蓋外來文件與基礎支撐文件，共同構成完整的管理框架。

報告期內

保利星持續保有

ISO 9001 品質管理體系認證

保利微芯通過

ISO 13485 醫療器械品質管理體系的再認證



保利星 ISO 9001 質量管理體系認證證書



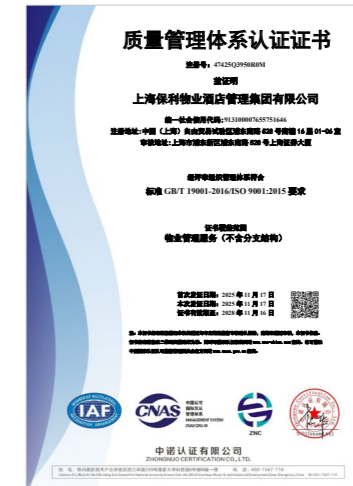
保利微芯 ISO 13485 醫療器械品質管理體系認證證書

在品質管理方面，保利星與保利微芯分別針對運輸防護與儲存環境強化了專項控制措施，並通過技術優化積極響應客戶需求。保利星針對國外訂單運輸里程遠、途中防護控制薄弱等問題，於 2025 年加強了產品包裝防護，通過在包裝箱外增加裹包氣墊膜，既提升了防水防潮性能，也顯著增強了運輸過程中的抗衝撞能力。

保利微芯基於生物行業對產品表面特性的嚴苛要求，對部分產品採取了在包裝內添加乾燥劑、充氮密封等防護措施，有效阻隔外界氣候影響，確保了產品的持續適用性。此外，在研發項目中，保利微芯依托自身技術儲備與經驗，向客戶提出在產品表面塗覆疏水層的改進建議，成功改善客戶生物實驗穩定性。

保利物業品質管理

保利物業已於報告期內通過 ISO 9001 品質管理體系認證，並獲得認證證書。



保利物業 ISO 9001 品質管理體系認證證書

保利商旅品質管理



保利大廈 ISO 9001 品質管理體系認證證書

精心服務

本集團在住宅、酒店及商業等核心業務板塊，持續深化服務體系建設，通過智慧化管理提升營運效率，依托人才賦能強化專業能力，並推行服務標準化與常態化滿意度追蹤機制，不斷築牢服務品質根基，為客戶提供安心、舒心且富有溫度的高品質服務體驗。

物業管理

保利物業持續深化「5+4」服務體系，在基礎服務、社區共治、社群文化、管家支持及會所營運五大維度實現系統化提升。

2025 年保利物業「5+4」服務體系亮點成效

欣欣歸來基礎服務體系



- 組織 14 個城市公司及 1 個商寫中心，對 210 個項目完成全領域隱患排查與整改；全年開展固定日保潔作業超 12,000 次。

美美與共社區共治體系



- 全年共計 153 個住宅項目成立「和睦社」理事會，招募成員 752 人、樓長 682 人，商議共治事項 1,158 項；組建公益小組 195 個，成員 637 人；共計 38 個項目配置 AED，擁有持急救證人員 146 人。

融融鄰裡社群文化體系



- 142 個項目開展敬老節系列社群文化活動 180 場，線下累計參與 17,131 名長者；68 個項目圍繞籃球主題舉辦相關社群活動 95 場，累計參與超 1,000 人。

暖暖如顧管家服務體系



- 全國已收房項目企業微信客戶添加率達 129%，累計添加 30.09 萬人；746 名住宅項目管家完成客戶拜訪 13.26 萬戶，有效聽取客戶意見並關聯報事 2,595 單。

安安吾鄉會所服務體系



- 全國 115 個項目打造會所 / 泛會所共計 452 個；累計組織各類空間活動 142 場，參與業主 8,597 人，覆蓋健康小屋、漂流書屋、瑜伽房、影音室等多類場景。

客戶溝通

保利物業建立覆蓋多渠道、分層級的客戶溝通與要求響應體系，並結合系統化的滿意度調研與專項提升機制，形成了「反饋 - 響應 - 改進」的閉環管理模式。

客戶溝通渠道及客戶要求處理機制

常規來電 來訪

- 業主可通過物業服務中心前台、管家企微工作號、業主群等渠道反映問題。接待人員會將信息錄入智慧雲工單系統，由相應條線責任人跟進處理。
- 時效要求：15 分鐘內派單、15 分鐘內接單、24 小時內處理完成。

保利悠悅 善 APP

- 業主可通過 APP 自主提交報事報修，由相應條線責任人跟進處理。
- 時效要求：15 分鐘內派單、15 分鐘內接單、24 小時內處理完成。

全國客戶 服務熱線

- 4009200888，業主可撥打熱線電話，投訴問題將升級為項目經理處理，並由城市公司審核驗收、總部回訪。
- 時效要求：30 分鐘內接單、2 小時內首次聯繫、48 小時內處理完成、24 小時內審核驗收、48 小時內回訪。

總經理郵 箱

- polygm@poly-pm.com，相關問題將升級至城市總層級處理跟進，並由總部進行回訪。
- 時效要求：48 小時內處理完成、48 小時內回訪。

滿意度調研及提升舉措

報告期內，保利物業通過第三方機構開展多維度客戶滿意度調研，並輸出分析報告。主要分為三個層面：

一是月度回訪調研：每月對撥打 400 熱線的投訴業主進行全覆蓋回訪，採用“短信 + 電話”方式，跟進處理後的再滿意度情況。

二是季度抽樣調研：每季度面向全體業主，以“線上 + 電話”方式評估滿意度，重點覆蓋“四保一服”¹等關鍵服務。

三是季度全覆蓋調研：每季度面向全體業主開展線上全覆蓋的感受性調研，主動了解業主對物業服務的感知變化。

基於調研結果，保利物業實施了全方位的服務提升舉措，重點針對電梯運維、機動車管理和保潔衛生三大共性问题開展專項整改，並取得顯著成效。

保利物業滿意度提升舉措

- 推行電梯日報機制，每日複盤並跟蹤問題解決；
- 規範停車管理規則，加強異常車輛稽核；
- 設立每月五次固定保潔日，保障園區環境衛生；
- 結合業主反饋識別並公示公共事項整改進展，並按周更新整改計劃；
- 針對特殊投訴建立總部複盤機制，尋求系統性優化方案。

培訓及認證

2025 年，保利物業構建覆蓋「選、育、用、留」全鏈條的人力資源體系，強化培訓體系及配套制度建設，並正式上線「保利知行學苑物業分苑」在線學習平台，通過認證 35 名內部講師及上線精品課程，為人才發展提供了系統化、專業化的學習路徑。

專業素質培訓

• 項目負責人任職資格認證

年內共組織開展 5 期任職資格認證，共計 134 人通過認證，在職項目負責人認證覆蓋率達 100%。

• 項目負責人後備梯隊建設

通過「理論 + 實踐」的混合培養模式，8 名後備人才在 2025 年度晉升至主管級項目負責人崗位。同時，保利物業出台專項管理規定，吸納 31 名優秀人才進入儲備池，為梯隊持續注入活力。

• 金徽章管家認證與賦能

以《服務信條》為準則，構建《保利物業管家人才畫像》，為職工提供明確發展指引。保利物業先後組織「金徽章管家訓練營」、任職資格認證等系列項目，有效提升管家團隊的專業水平與服務能力。



「金徽章管家」授牌儀式

智慧化管理

保利物業在智慧化管理轉型中，以考核驅動、數據基石、流程重塑和用戶體驗四大維度為核心，系統推動管理模式的數字化升級。

舉措及成效

核心舉措

考核驅動

- 自 2025 年 7 月起，正式將「智慧營運」指標納入組織績效考核。

數據基石

- 完成基礎數據源切換，並建立起與收費系統間業主、房間信息的同步機制。
- 實現組織架構與 HR 系統定時同步，支撐精準的權責劃分。

流程重塑

- 推行電梯故障線上提報，並建立區域與總部兩級複核機制。
- 建立 400 工作台及專項投訴處理流程，實現客戶投訴的標準化受理與跟蹤。

用戶體驗

- 上線消息推送中心，支持各類通知和服務的精準送達與閱讀狀態跟蹤。
- 開發項目會所預約功能，並與收費系統打通以實現付費業主准入。
- 實現滿意度調研按項目推送，並開發按頻次隨機調整功能，使反饋更真實、動態。

管理價值

- 驅動各業務單元關注作業效能與管控品質，確保智慧化建設與業務目標對齊。

- 打通信息孤島，構建起準確、動態、一體化的數據生態。

- 關鍵業務流程實現在線化與標準化，提升維護管理的規範性和問題解決效率。

- 通過建立精準觸達與互動的服務通道提升用戶體驗，又為管理決策提供科學依據。



¹ 四保一服：保安、保潔、綠化、維修、社文活動。

酒店服務

保利商旅以客戶體驗為中心，積極踐行「用心待客」的服務哲學，通過構建差異化、標準化的服務體系，全面推動旗下酒店營運品質提升。同時持續深化保利待客之道重點 IP，穩步增強品牌的核心競爭力。

亮點實踐

武漢保利大酒店

- 數字化流程升級：全面普及 OTA 信用住，提供免押金、免查房、自動結賬服務，實現入住離店流程提速 70%，賓客流程滿意度達 95%。
- 在地文化賦能：深度融合湖北非遺特色，落地非遺主題客房、互動體驗區及靜態展品，並定期開展主題活動；非遺服務為核心亮點，OTA 平台「文化特色」相關好評估比同比提升 32%，賓客主動分享率上漲 40%。

柳州凱悅嘉軒酒店

- 數據化反饋響應：依托 HySat 及 GSTS 賓客滿意度跟蹤系統，實時收集賓客反饋；按月開展負面網評分析，並基於分析結果進行針對性服務優化。
- 體驗優化舉措升級：實行前台高峰雙崗製，提升服務效率；推出「預訂預溝通」服務，在預訂後 12 小時內電話聯繫賓客，確認房型、設施偏好並提前協調安排；對客房遮光設施進行硬件升級。

重點 IP 項目「保利待客之道」深化升級

2025 年，保利商旅對重點 IP 項目「保利待客之道」進行了深化與升級，正式發佈《「保利待客之道」服務標準手冊》，將「用心待客」的抽象理念轉化為一套可量化、可執行、可衡量的標準化行動指南。該手冊以客戶體驗為中心，構建「五感之道」服務理念，並為員工執行層配套設計了「2+5」待客服務準則。同時，該手冊強化精細化管理要求，系統規範了從賓客預訂到離店的每一個服務觸點，確保服務品質的穩定性與持續優化。

酒店服務滿意度

2025 年，保利商旅開展客戶滿意度調查，線上線下共計觸達超 5 萬人次。調查內容圍繞客戶服務全流程，重點聚焦客房服務效率、餐飲品質、設施配套、員工服務態度及商旅專屬服務六大維度，並針對高價值客戶開展一對一深度回訪。

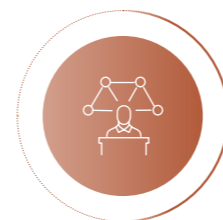
基於調查數據，全年客戶滿意度好評率達 98.4%，其中「員工服務專業性」與「客房整潔度」評分均超過 95 分。通過推動調查反饋前置應用，全年客訴量同比下降 15%，其中服務響應類客訴降幅達 20%，服務精準度與客戶體驗感得到有效提升。

食品安全

為築牢食品安全防線、守護賓客飲食健康，保利商旅以「源頭可控、過程可溯、責任可追」為目標，持續完善食品安全管理體系，通過明確責任分工，形成「全員參與、全程管控」的治理格局；同時聚焦食品安全閉環管控、關鍵環節監控與從業人員培訓，推動管理體系戰略性升級。

此外，保利商旅結合國際酒店標準和自身運營經驗構建了覆蓋供應商資質審核、原料溯源至終端服務的全流程標準化風控機制。

截至報告期末，上海、德清等多地酒店已全面通過 ISO 22000 食品安全管理體系認證，北京保利大廈酒店 ISO 9001 品質管理體系亦持續有效運行，共同構築起高效嚴密的食品安全防護網絡。



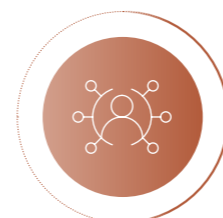
食品安全閉環管控

- 推動供應鏈數字化建設，實現對供應商資質、食材溯源及驗收存儲等環節信息的數字化歸集與動態管理。通過嚴格執行 HACCP 體系，將數字化工具深度融入供應商審核到驗收存儲的全流程，形成「從源頭到終端」的食品安全閉環管控機制。



關鍵環節監控

- 推行「生熟分開、潔污分流」原則與色標管理機制，同步落實「明廚亮灶」實現關鍵區域可視化監控，建立 48 小時留樣機制，並定期邀請第三方開展審計抽檢，確保各關鍵環節合規可控、問題可追溯。



從業人員全維度培訓

- 將食品安全培訓納入員工常態化教育體系，開展涵蓋操作規範、風險處置等內容的分層分類培訓；嚴格執行餐飲人員持證上崗制度，並配套實施年度強化培訓與定期健康監測，全面提升從業人員的安全操作與合規履職能力。

商業服務

為持續優化租戶服務體驗、營造安全和諧的商寫環境，保利置業商業板塊各項目通過系統化的租戶拜訪機制與多元化的企劃活動，構建了高效的需求響應體系與共享共運的營運生態，全面推動營運服務向精細化、品質化方向升級。

報告期內，我們通過高頻次的主動拜訪與高效的維修響應，奠定了堅實的客戶服務基礎。

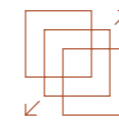
報告期內

全年在各項目累計開展近

1,520 次主動拜訪

綜合問題解決率達

99%



上海證券大廈「集中整治進樓宇」專項安全治理行動

2025年9月，上海證券大廈協同浦東新區陸家嘴街道開展「集中整治進樓宇」專項治理行動，共同推進針對樓宇內的安全檢查與改善。該行動亦通過現場宣導、派發宣傳單等形式，有效提升了租戶的安全意識，同時展現了政企協同治理在提升樓宇安全水平與推動社區共治方面的正面社會影響力。

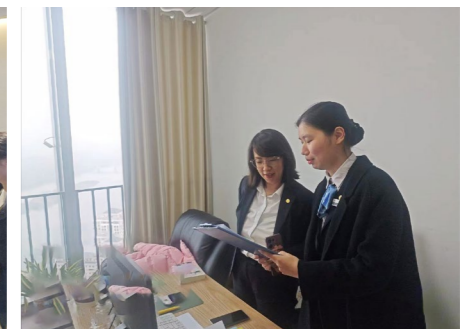
「端午納福·粽有好市」文化融合與體驗創新

2025年端午期間，上海保利廣場開展「端午納福·粽有好市」主題活動，推動非遺文化走進現代商業空間。活動通過保利工藝集市、國風遊戲互動及艾草花束手工體驗等環節，實現文化傳播與消費場景的深度融合。超過150名參與者親手製作艾草花束，在沉浸式體驗中感知傳統習俗內涵。



租戶滿意度

2025年10月，保利置業商業板塊對旗下7個集中商業開展了租戶滿意度調研，重點聚焦物業服務、公共設施、ESG實踐及續租意願等關鍵維度，共覆蓋400戶租戶，回收有效問卷325份。基於調研結果，各相關項目已計劃於2026年啟動公共區域設施翻新工作，以期提升租戶整體體驗。



客戶權益

本集團堅持以客戶需求為導向，系統保障客戶在產品交付、品牌溝通、服務體驗及信息隱私等方面的各項權益，持續構築值得信賴的企業品牌形象。

客戶滿意度

報告期內

客戶反饋及投訴：

產品及服務的投訴數目

3,225 起

客戶投訴處理率

96%

接單及時率

98%

維修關閉率

99%

全年處理維修單量

66,077 單

客戶滿意度：

物業服務滿意度

82 分

住宅客戶滿意度

80 分

商業板塊租戶滿意度

94 分

酒店滿意度好評率

98.4%

本集團始終將客戶滿意度作為衡量經營品質與服務成效的核心標尺，通過構建全週期客戶關懷體系，並制定《保利置業滿意度調研管理辦法》《保利置業客戶關係會議體系》《保利置業第三方維修及質保金管理辦法》等一系列客戶關係管理制度，系統性提升各觸點的服務體驗，持續鞏固客戶信任，提升客戶滿意度。

2025 年，本集團通過「線上+線下」雙軌調研方式，對全週期業主開展了第三方客戶滿意度調研，實現季度、半年度及年度節點全覆蓋，年度客戶滿意度得分達 80 分。

報告期內，保利置業系統推進客戶關係「保藏計劃」，圍繞一線管理需求，與區域公司共建《保利優家房修中心空間標準化指引》《吾心助利行動》等一系列標準化工具與工作機制，將客戶服務、品質管控等環節的優秀實踐固化為可複用的制度成果。通過專項培訓與跟蹤督導，保利置業推動「客戶關係會議體系」「吾心助利行動」「悠悅會公眾號運維」等優秀做法在全集團推廣及培訓，形成覆蓋服務全流程的閉環管理體系，助力客戶服務管理。

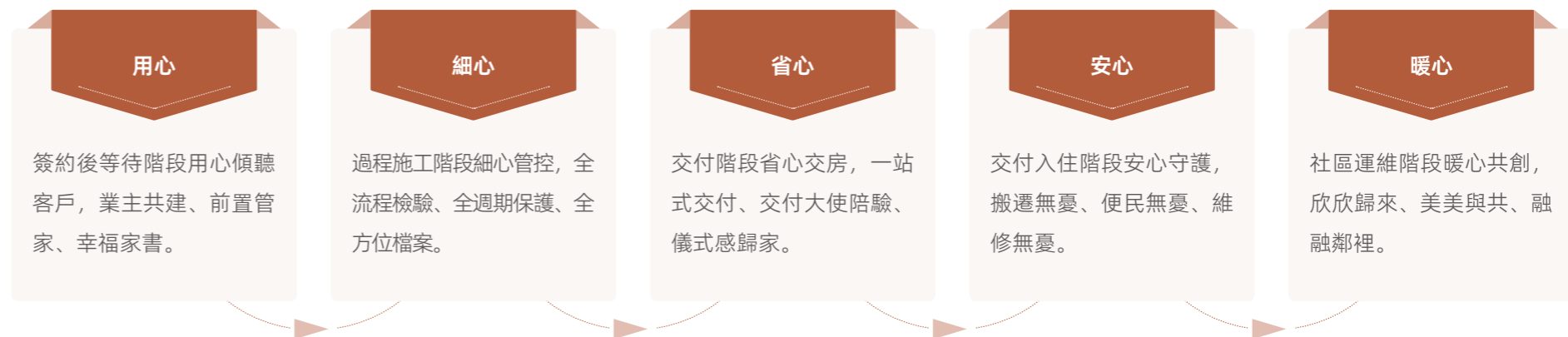
交付保障體系

報告期內，本集團交付戶數

16,891 戶



2025 年，本集團全面深化並系統落地「吾心交付」體系，圍繞「用心傾聽、細心管控、省心交房、安心守護、暖心共創」五大維度，構建了以客戶為中心的全週期服務閉環。同時，為強化項目競爭力與經營目標達成，我們明確客研條線職責，統籌投前、投後階段定位工作，建立產品配置審核與糾偏機制，以精準定位推動投定一體化，保障項目量價兌現。



五大維度全場景標準化流程

觸達客戶

保利置業通過數字渠道革新、全媒體內容構建與深度社群營運，建立多層次、精準化的價值傳遞與互動體系，持續深化品牌認知與客戶連接。

線上營銷拓寬

2025 年，本集團通過系統化部署與創新應用，將新媒體獲客與數字化工具深度融入營銷關鍵流程。我們重點強化數字化基建，推進 AI 技術融合並整合內外部資源，推動營銷模式向精益化、智能化轉型，顯著提升了自獲客能力與營運效率。

數字營銷新生態

構建數字獲客矩陣：

上線「營銷獲客平台」與「線索中心」系統，建立覆蓋抖音、騰訊、小紅書等平台的 843 個媒介矩陣，全年直播超 4 萬場，曝光量 3.1 億次，實現線索全鏈路在線管理。

推進 AI 營銷轉化：

重點應用直播間 AI 銷售員，自 2025 年第三季度上線以來促成留資 3,742 組、到訪 465 組，最終實現認購 40 套，成交金額 2 億元，顯著提升轉化效率。

優化平台合作與行業參與：

深化與字節、騰訊、小紅書的總對總合作，通過商務模式優化推動成本降低超 20%；在「抖音房產直播大賽」與「騰訊好房直播節」中均躋身全國開發商 TOP10，增強行業影響力。

此外，我們持續優化官方矩陣內容結構，顯著提升產品與服務相關內容的比重。通過開設《保利紅盤》《致美保利》《生活美學家》等品牌專欄，集中輸出一批重點標桿項目，傳遞生活美學理念。

行業參與

我們積極參與行業高端對話，如「2026 中國房地產市場趨勢及投資策略閉門研討會」「2025 鳳凰網中國人居發展大會」「明源雲 2025 中國不動產 AI 營銷峰會」等，與業界共探市場趨勢、產品力升級與 AI 技術賦能等行業前沿議題，共享發展智慧。

責任傳播與品牌榮譽

本集團積極踐行社會責任，在品牌案例方面亦榮獲多項榮譽。品牌片《心安吾鄉》榮獲第十五屆北京國際電影節「優秀作品」獎和第十七屆企業社會責任年會「年度傑出責任傳播」獎，《樂跑中國 - 致敬奔跑中的每個人》榮獲第八屆中央企業優秀故事獎。本集團亦獲得中國青年報社授予的「國潮品牌共創夥伴」稱號。

滿足多樣化客戶需求

高端服務品牌「翡麗管家」

2025 年，本集團正式發佈高端服務品牌「翡麗管家」。該品牌以「禮有度·序有章」為核心服務理念，致力於融合傳統禮序智慧與現代服務標準，系統性推動物業服務從基礎功能向情感共鳴與社區認同深化。

該品牌構建「五維禮序·以善為本」服務體系，通過生活美學、實時應答、雙角色管家、裡仁服務、會所服務及服務者支撐六大系統實現理念落地，旨在為高淨值客群提供有邊界、有分寸、有溫度的高品質生活體驗，將建築之美轉化為可感知、可交付的生活之美。目前，該品牌已在上海、廣州等多個高端項目首批落地。



POLY 吾 + 社群盛典暨利 BA 全國籃球聯賽圓滿收官

2025 年 11 月 30 日，保利置業「POLY 吾 +2025 年度社群盛典暨利 BA 全國籃球聯賽」在武漢成功舉辦。決賽期間線上曝光量達 438.9 萬，累計觀看人數突破 177.56 萬，互動量高達 39+ 萬次。此次賽事不僅是一場體育盛會，更是保利與業主共同書寫「家」與「鄰」新篇章的生動實踐。本年度，保利置業以「POLY 吾 +」為核心，系統打造有溫度、可共鳴的美好生活共同體。全年共組建 634 個活躍社群，開展 1,800 場社群活動，累計吸引 16 萬業主參與，將「吾家和睦 裡仁為美」的理念融入社群日常，讓鄰裡溫情可觸可感。



「利 BA」全國籃球聯賽

保利物業「心安吾鄉」長者服務計劃

保利物業「心安吾鄉」長者服務計劃圍繞「老有所樂、老有所學、老有所依、老有所為」四個維度系統推進，2025年以來已覆蓋全國超200個社區，累計開展長者活動533場，提供專項服務50餘項，全方位提升長者幸福感，構建起鄰裡互助、持續發展的社區頤養生態。

老有所樂

常態化開展百家宴、興趣比賽、DIY手作等活動營造歡樂氛圍；

老有所學

依托「和睦社」平台與「銀齡學堂」開設書法、攝影等課程65場；

老有所依

構建包含銀齡檔案、健康監測、義診義剪等九項服務的健康守護體系，全年服務563場；

老有所為

積極發掘長者價值，鼓勵長者擔任講師、參與文藝團隊與志願服務，實現價值再生。



長者舞台節目

客戶投訴處理機制

本集團堅持「及時準確、誠實信用、專業化、人性化」的投訴處理原則，依托悠悅會公眾號、400全國服務熱線及線下工作人員等多渠道受理客戶投訴。我們嚴格執行分類分級響應機制，針對一般投訴實行「1+1」極速響應，確保1小時內聯繫客戶、1天內推動處理；對重要、熱點及重點投訴實施升級管控。

我們建立內部監測與晾曬機制，持續跟蹤客戶要求響應與解決情況，並對不滿意的報修需求支持重新激活、持續跟進，切實保障客戶合法權益。

輿情管理

本集團持續修訂並完善《保利置業集團輿情處置預案》等輿情管理相關制度，新建重大輿情風險評估機制，在重大業務調整、重大活動舉辦等企業重要節點前，梳理潛在風險及應對策略，制定輿情風險防控方案。

本集團已構建系統化的輿情管理體系，建立多部門網絡風險聯合處置機制，推動信息高效流轉與行動聯動，有效增強網絡風險的防控與處置能力，實現從風險評估、輿情採集到分級核實、分級處理、分級上報、跟蹤處置的全鏈路閉環管理。我們依托日常監測與信息通報制度，實現對各區域、各類別輿情的動態掌握與研判，並據此制定有針對性的工作部署。

「新媒體時代下的輿情」專題培訓

2025年，保利置業面向各子公司開展「新媒體時代下的輿情」專題培訓，聚焦新媒體環境下媒體格局的演變、AI技術發展對輿情傳播的影響等內容，並結合典型案例，深入剖析不同自媒體平台的信息傳播特點，幫助房開平台及物業公司等單位理解負面輿情的傳播規律、趨勢與受眾特征，從而有效提升基層單位的輿情應對與處置能力。

負責任營銷

本集團秉持負責任營銷的理念，通過系統化的制度建設和標準提升，保障營銷活動的合規性與透明度。我們落實《保利置業集團有限公司營銷管理辦法》《保利置業集團新聞宣傳工作管理辦法》《保利置業集團新媒體陣地建設與管理實施細則》《售示樣管控流程及辦法》，明確設立風控紅線。同時，我們全面推進「陽光公示25大件」全區域覆蓋，以系統化方式提升現場展示力與品牌可信度，通過統一透明的信息披露降低客訴與合規風險。

為強化過程監督與品質管控，本集團建立「內督外檢」雙輪驅動機制，完成55個銷售案場和100個交付園區的第三方神秘客暗訪，並動態優化調研問卷。在引入外部監督的同時，我們亦在內部推行「吾心助利」巡檢體系，加強跨職能協同，對銷售人員說辭進行專項風控檢查，逐步形成常態化、閉環化的內部監督機制，進一步夯實營銷合規基礎並提升整體服務品質。



信息安全及隱私保護

本集團高度重視信息系統與數據安全保障工作，堅持技術驅動信息安全管理水平提升，並加強信息安全制度建設，系統構建安全防護體系，為業務穩定營運與客戶信任建立提供堅實可靠的安全支撐。

信息安全管理

為保障信息系統及數據安全，本集團於報告期內修訂《保利置業信息系統與網絡安全應急管理辦法》《保利置業信息系統基礎設施管理辦法》《保利置業應用系統數據品質與數據安全管理細則》，並制定正版化軟件分類及管理細則，進一步強化了涉密載體管理。同時，本集團成立信息系統與網絡安全應急專項小組，並建立信息系統應急預案，為有效應對潛在風險提供了機制保障。

2025年，本集團系統推進信息安全管理，有效構築了全面安全防線，全年未發生重大信息安全事件。

2025年信息安全管理舉措

網絡安全等級保護測評

完成智慧營銷系統、明源ERP應用系統三級評測，以及NCC財務管理系統、智享支付系統、票據管理系統、電銀智慧收款系統二級評測。本次評測圍繞服務器物理安全、系統安全配置、網絡設備配置、日誌審計、數據庫審計、運維審計等六個維度展開。

網絡漏洞專項檢查

組織開展7次網絡安全漏洞專項檢查，及時篩查並填補漏洞，降低網絡安全風險。

隱私保護

本集團致力於構建覆蓋技術、管理與員工意識的全方位保障體系，以確保客戶隱私信息得到嚴格保護。

隱私保護管理舉措

技術防護

對客戶敏感信息在存儲和傳輸過程中進行加密，並嚴格限制數據訪問權限。存儲客戶數據的核心系統已按照國家三級標準完成網絡安全等級保護認證。

管理規範

制定了詳細的隱私政策，向客戶明確說明數據收集、使用和保護的方式和範圍，同時建立內部定期巡檢機制，審查數據存儲安全、訪問控制及政策執行情況。與第三方合作時均通過保密協議明確其數據保護責任。

員工意識

定期為員工組織網絡安全與隱私保護培訓，內容涵蓋法律法規、內部管理制度及安全實操技能，並通過知識競賽、內部宣傳等多種形式持續營造全員重視隱私保護的文化氛圍。

信息安全文化建設

2025年，本集團通過系統化的活動開展、行業交流與創新實踐，有效構建了全員參與、內外聯動的信息安全文化，為企業數字化發展提供了堅實的安全保障。

網絡安全宣傳周活動

2025年國家網絡安全宣傳週期間，保利置業緊扣「網絡安全為人民，網絡安全靠人民」的主題，組織開展了系列宣傳教育活動。活動期間累計舉辦專題培訓近百場，覆蓋員工超1,500人次，切實提升員工的網絡安全防範意識與實操技能。我們亦組織「2025年國家網絡安全宣傳周知識問答」線上活動，吸引近2,600名員工參與答題，進一步鞏固了網絡安全學習成效。

網絡安全交流活動

2025年，保利置業積極推動對外對標交流，以持續提升數字化規劃與落地能力。我們參與人工智能應用專題研討，並主動開展7次行業調研與同行交流，學習標杆企業在管理標準、業務方法及系統規劃等方面的先進經驗，並就系統建設中的關鍵難點與實施路徑進行深入探討，從而將外部成熟理念與實踐有效轉化為契合自身發展的信息化建設方案。

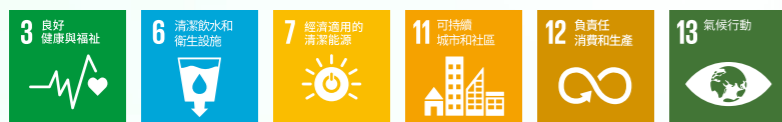


03

綠色家園 守護和諧生態

本集團始終將綠色開發與綠色經營作為企業發展的重要支撐，持續推動營運與建設過程中的資源高效利用與低碳轉型，以科學嚴謹的態度積極應對氣候變化，創建綠色、和諧、美好家園，為建設美麗中國貢獻積極力量。

本章節回應的聯合國可持續發展目標（UNSDGs）包括：



本章節涉及的 HKEX 指標：

A1.1/A1.3/A1.4/A1.5/A1.6/A2.1/A2.2/A2.3/A2.4/A2.5/A3.1/D 部分

本章節回應的 GRI 指標：

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



綠色開發

在國家「碳達峰、碳中和」戰略目標引領下，保利置業堅持綠色投資導向，系統推進綠色建材與綠色建造技術的應用，全面落實綠色開發。

本集團主動承擔行業龍頭企業引領發展責任，參與制定綠色建築、建材與技術相關行業標準，為行業貢獻實踐經驗與技術智慧，推動全房地產行業向更高水平的綠色化、標準化發展。報告期內，本集團參與編制 3 項中國建築工程建設標準化協會（CECS）標準，相關標準已於 2026 年初發佈：

《低碳內裝修技術規程》

《綠色建築應用綠色建材比例核算技術標準》

《健康住宅廚房評價標準》



2025 年新增綠色建築認證表

序號	區域公司	項目名稱	物業類型	所處階段	綠色建築認證體系類別	級別	綠色建築面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	證書日期
1	江蘇	蘇州保利瑤華賦	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	101,600	101,600	2025 年 10 月 24 日
2	江蘇	蘇州紫金翡麗甲第	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	118,322	119,039	2025 年 12 月 1 日
3	江蘇	昆山保利尚雲賦	住宅	在建	中國綠色建築認證	二星	133,094	136,800	2025 年 12 月 20 日
4	貴州	貴陽保利鳳凰灣 (A 區、C 區、D 區)	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星	510,100	1,216,313	2025 年 12 月 10 日
5	貴州	貴陽保利鳳凰灣 (B 區、F 區)	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星	139,400		2025 年 12 月 10 日
6	貴州	貴陽保利鳳凰灣 N-1-2# 地塊 1~9# 樓	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星	330,800		2025 年 12 月 10 日
7	貴州	貴陽保利鳳凰灣 N-1-5# 地塊 1~8# 樓	住宅	竣工	中國綠色建築認證	一星	231,400		2025 年 12 月 10 日

綠色金融

本集團制定並發佈《可持續金融框架》，嚴格對標國際資本市場的可持續金融準則，為我們未來發行綠色債券、可持續發展掛鉤貸款等融資工具提供明確指引與管理依據。

報告期內

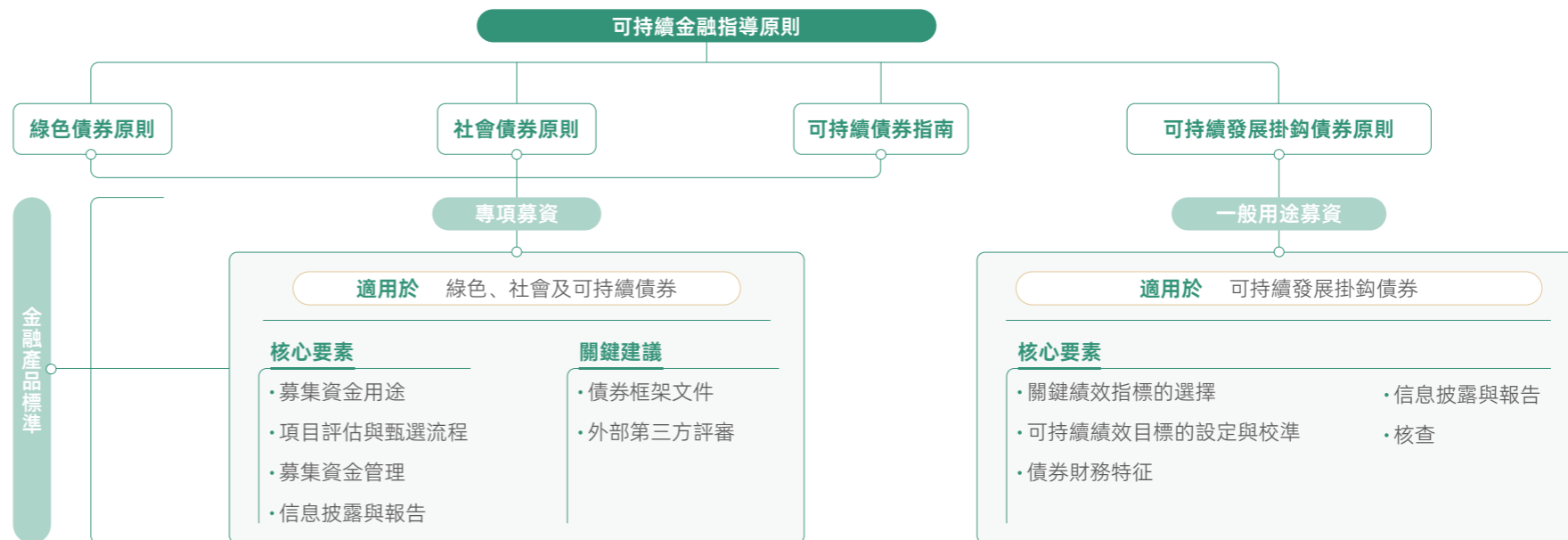
本集團成功落地可持續發展掛鉤銀團貸款

35.4 億元

截至報告期末

本集團可持續融資規模佔總借貸比例已達

10%



本集團承諾，通過可持續金融獲取的資金將優先用於綠色項目建設和業務低碳轉型。我們將持續探索綠色融資渠道，助力房地產行業低碳轉型，堅定踐行可持續發展戰略。

綠色投資理念

本集團將綠色投資理念融入公司的戰略規劃和房地產項目的全生命週期，全面踐行綠色建築開發，致力於打造人與自然和諧共生的居住環境。我們嚴格遵循《建設項目環境保護管理條例》《規劃環境影響評價條例》等環境相關法律法規以及《保利置業集團有限公司投資管理制度（2024 版）》等內部制度，確保在投資和開發過程中落實綠色投資理念和環境保護舉措。報告期內，本集團制定《保利置業集團投資項目風險評估管理規定》，將「健康安全環保風險」列入固定資產投資項目常見風險清單，納入投資項目風險評估報告，作為投資項目可行性研究結論的重要依據。

項目綠色投資盡調與評估舉措

擬拓展項目項目規劃選址盡調

- 對地塊及周邊區域、城建規劃等進行全面風險排查，避免獲取存在顯著不利環境因素的土地。

規避環境敏感區域

- 規避在國家公園、自然保護區、世界文化和自然遺產地、生態保護紅線管控範圍、農田及綠地等環境敏感區內獲取開發項目，以保護野生動植物及自然環境。
- 如有必要進行相關建設活動，則需確保僅在綠地中開發獲得綠色認證的項目，在使用土地前先取得相關部門的批准，並在開發過程中致力於做好生態保護修復的工作。

立項階段環保風險評估

- 本集團明確要求立項項目同步編制的風險評估報告必須包含健康安全環保風險因素，並將風險評估報告納入投資決策，作為投資項目可行性研究結論的重要依據。

環境影響評估

- 本集團在獲取項目後，如有關政府部門未提供相關環境評估文件，將委託專業機構出具環境影響報告書，系統評估項目潛在環境影響。

貴陽保利公園 2010—保護當地樹種

貴陽保利公園 2010 在規劃中注重尊重和融合自然環境，以保護性開發與生態融合為核心原則。項目設計充分結合山麓、綠谷、溪流、林泉等自然資源，維護生物多樣性，保留超過 60% 的原有植被，並將排洪溝轉化為靈動水系，構建「林泉相映」的生態網絡，實現建築與自然的有機共生。



貴陽保利公園 2010

在推進海綿城市建設方面，我們已在全國多個重點區域形成規模化、體系化實踐，因地制宜應用下凹式雨水花園、下沉綠地、透水鋪裝、蓄水池等多元技術。截至報告期末，本集團已建成項目的下凹式雨水花園總面積超過 8,160 平方米，蓄水池總容量逾 3,310 立方米，構建了可觀的雨洪調蓄與生態淨化基礎設施網絡。

寧波保利臻譽—海綿城市設計

寧波保利臻譽通過科學佈置 1,102 平方米下凹綠地、400 立方米雨水蓄水池，構建「滲、滯、蓄、淨、用、排」系統，能夠在常規降雨時就地消納淨化雨水，暴雨時確保安全排放，實現了生態、安全與景觀的協同。



寧波保利臻譽海綿城市設計

綠色建材

本集團高度重視建築材料的可持續性，持續提升綠色建材選用標準。在確保材料品質與環境適宜性的基礎上，我們優先選用低消耗、低能耗、無污染且具備多功能特性的建材，鼓勵採購低碳建築材料、低揮發性有機化合物排放 (VOCs) 材料，以全面保障建築品質並促進項目的長期可持續性。

綠色建材應用案例

- 常用的防水卷材及防水塗料采用取得中國綠色建材產品三星級認證的產品，從源頭上減少材料生產與使用過程中的污染物排放，降低對環境的影響。

- 門窗材料上，在成本範圍內優先選用具有高效節能特性的斷熱鋁合金型材，有效提高建築的節能效果。

- 內牆塗料方面，引入高環保產品體系，其環保指標高於中國綠色建材產品三星級認證標準，有效降低有害物質排放，保障室內空氣質量。

- 外牆采用外牆保溫一體化板，提高建築物保溫隔熱性能，從而有效降低建築采暖和製冷的能源消耗，實現長效節能。

- 多聯機空調要求使用 R410A 環保冷媒，減少對臭氧層的破壞。

- 管材、管線、管件均選用耐腐蝕、抗老化性能優異的材料，以延長使用壽命，減少資源消耗，從全生命周期減少材料生產、運輸及廢棄物處理環節的能源消耗與碳排放。

- 采用預製裝配式構件（預拌混凝土材料、ALC 隔牆板等），在節省大量現場施工材料（模板、腳手架等）的同時大幅減少施工過程中的粉塵污染、噪音污染與建築垃圾排放。

濟南保利九宸賦

濟南保利九宸賦以綠色建築二星標準進行建設，全屋精裝修交付，選用滿足綠色產品評價標準的室內裝飾裝修建材，交付櫃體板材採用 E0 級建材，整體綠色建材使用比例達到 50%，確保裝修健康入住體驗，打造綠色環保的高品質生活場景。



濟南保利九宸賦

綠色技術

裝配式技術

報告期內，

本集團新增裝配式建築面積

80.6 萬平方米

應用比例達到新增建築面積的

67.6%

本集團構建了從設計、生產到施工、驗收的全流程管控體系，通過標準化設計、工業化生產、裝配化施工的深度融合，有效提升裝配式建築的應用效率與品質。

裝配式建築應用案例

濟南保利明湖印、濟南保利九宸賦和威海保利山海賦中採用預製裝配式建造工藝，累計完成裝配式建築面積約 24 萬平方米。其中，明湖印與九宸賦的所有單體住宅均採用該工藝，單體預製裝配率達 50% 以上，裝配式應用面積比例超過 70%；裝配式構件使用上，兩個項目均採用了全截面預製剪力牆、預製疊合樓板、預製樓梯、預製陽台板、預製空調板，以及蒸壓加氣混凝土預製內隔牆板和外牆板。

BIM² 技術

保利置業在全集團推廣 BIM 技術的應用，以數字化手段有效提高設計精度、提升溝通效能、保障施工進度，實現精細化高效管理。

BIM 技術應用亮點

全專業建模和檢查

- BIM 技術通過全專業協同建模，整合建築、結構、機電等各專業模型，進行碰撞檢查和淨空分析，有效減少工程返工量和現場施工潛在問題。

運用點雲技術

- 通過激光掃描採集施工現場的三維數據，與 BIM 模型結合，提高施工項目的精度和效率。

模型出圖

- 利用模型直接生成施工圖、加工圖及竣工圖，既有效提升圖紙的準確性，還顯著縮短了出圖時間。基於 BIM 模型生成的可視化圖紙和分步驟動態展示能夠幫助施工團隊快速理解複雜節點，提高施工效率。

2025 年，本集團全面推進 BIM 設計管控，在武漢保利城、濟南保利九宸賦、深圳保利臻譽、廣州保利翡麗甲第、杭州保利西源賦、上海保利蘭桂坊等項目中，精準把控四大關鍵環節，實現從方案設計到最終落地的全過程設計協調，整體提升了項目建造品質與完成效果。此外，我們在車位上方區域利用 BIM 技術對各專業的管線進行深化整合，設計模塊化、裝配式的綜合支吊架系統，提升空間利用率，實現集約化佈置。

BIM 設計管控四大關鍵環節

淨高優化：精準釋放空間，兼顧功能與體驗

管線排佈：科學規劃路徑，降低施工難度與成本

點位疊圖：統籌設備點位，避免後期返工與功能缺失

部品隱蔽：前置部品佈置，提升項目整體觀感

廣州保利翡麗甲第

能源高效利用

- 通過鋪設屋頂光伏面板與搭建一體化能源管理平台，實現清潔能源自發自用與能耗智能調控，有效降低對市政電網的依賴及整體營運能耗。

水資源循環管控

- 應用雨水回收系統與用水遠傳計量系統，構建「收集 - 淨化 - 回用 - 監測」全鏈條水資源管控體系。採用高效節水滴灌設備，最大限度提高灌溉效率。

生態場地營建

- 採用下凹綠地、透水鋪裝等生態化場景設計，提升場地雨洪調蓄能力。優先選用本土適生植物進行綠化種植，保護區域生態多樣性，營造與自然共生的場地環境。

智能安全保障

- 部署水質在線監測系統與車庫 CO 濃度檢測系統，通過智能化手段實現風險實時預警與快速響應，保障居住環境健康安全。

作為臨珠江超高層建築，項目通過風洞試驗與長期氣象數據支持，實現了結構優化與舒適度精準控制。在抗風設計上，項目與華南理工大學合作開展風洞試驗，獲取準確風荷載響應，顯著降低鋼筋與混凝土用量。同時，項目與廣東省氣象局合作，獲取 60 年歷史風壓觀測數據，對房屋風荷載下的舒適度進行精確計算分析。在材料應用上，項目廣泛採用高強混凝土及高強鋼筋，有效減輕結構自重、降低建材消耗，同時解決了梁端配筋過密等技術難題。



廣州保利翡麗甲第

綠色建築 我們承諾 **100%** 的新建項目至少按照中國綠色建築基本要求進行設計

截至報告期末，

本集團綠色建築
認證總面積

1,915.6 萬平方米

報告期內，

本集團新增綠色建築認證面積

156.5 萬平方米

新銷售項目
平均綠地率

35.2%

² BIM: Building Information Modeling.

綠色建造

綠色建造對實現節能減排、資源高效利用及環境保護具有重要意義。本集團嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》《水污染防治法》《環境噪聲污染防治法》《固體廢物污染環境防治法》及《建築工程綠色施工規範》等國家與地方環保法律法規，並要求所有承建商全面落實施工期間的環境保護監督管理責任。我們制定並執行《安全文明施工管理條例》，明確施工各環節的環保責任主體與綠色施工標準，系統落實安全、環保的施工管理要求。

本集團採取多種措施提升施工現場環境管理與監督水平：

揚塵控制

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



廢棄物處置

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



水資源及廢水管理

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



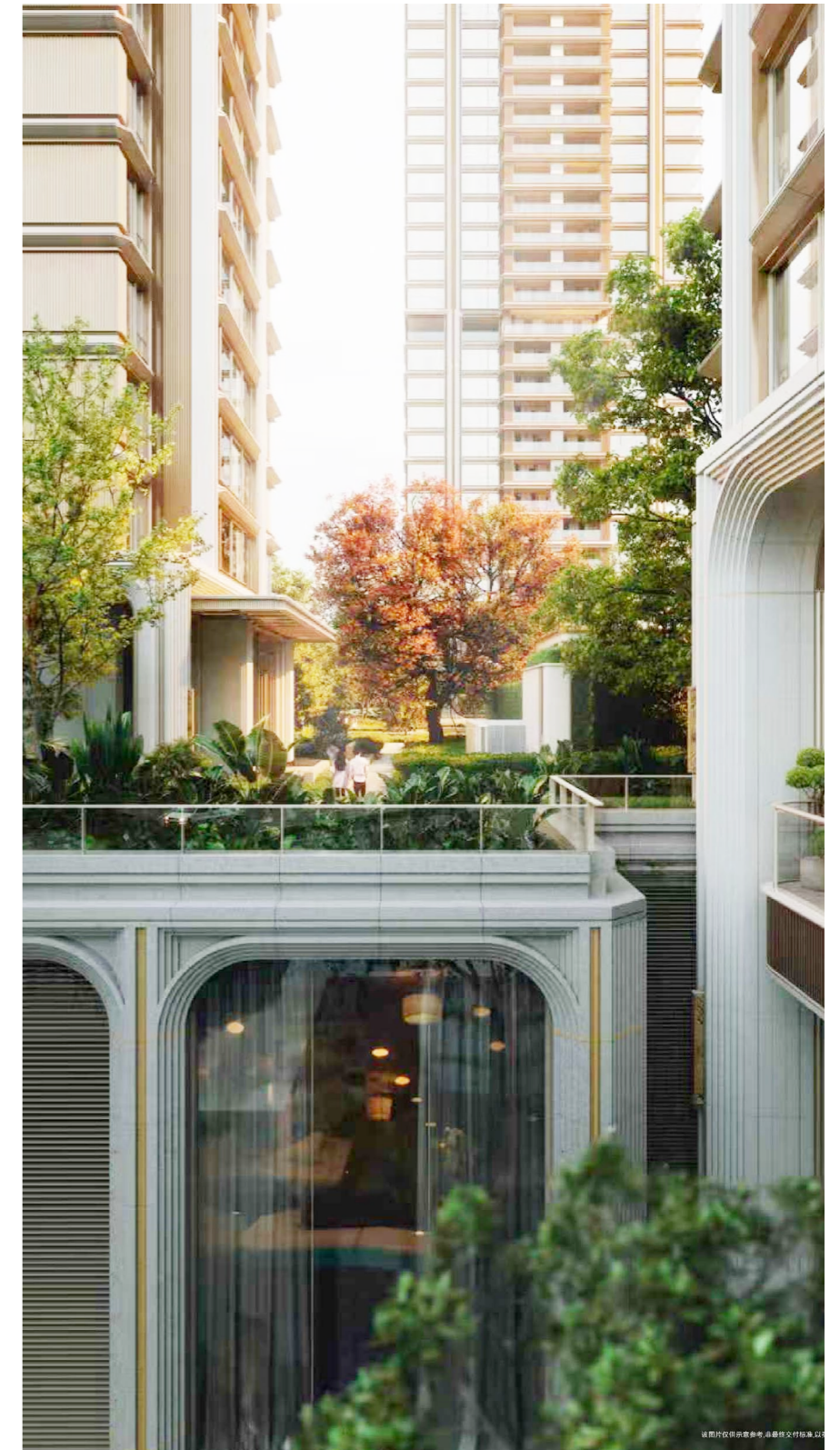
噪音及強光控制

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



本集團組織施工單位編制並嚴格執行《綠色施工方案》《節材與材料資源利用制度》《節水與水資源利用制度》《節能與能源利用制度》《節地與施工用地保護制度》《環境保護制度》等一系列管理制度。我們建立了系統的綠色施工管理體系，明確由現場工程經理統籌協調綠色施工方案的實施，監督各項綠色目標的達成。

在項目建造過程中，我們定期開展工程巡檢，嚴格督促落實環境保護、節水節能等各項管理要求。如發現不符合規範的情況，我們立即要求承建商整改到位，確保施工環境安全、健康、幹淨與環保。報告期內，本集團未發生因違反當地環保法律法規而受到重大罰款或處罰的情況。



綠色經營

本集團致力於持續完善環境管理體系，深化在商業租賃、物業服務、酒店管理及日常辦公等領域的綠色經營實踐。通過系統推進節能減排、資源節約與廢棄物管理等措施，我們切實履行綠色營運承諾，確保各項環境目標有效落實。

能源管理目標

- 加大可再生能源的使用比例
- 加強員工節能意識宣貫

用水效益目標

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

廢棄物管理目標

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

商戶裝修

我們積極與商戶溝通綠色裝修相關事宜，並編制《裝修管理作業指導書》，為商戶裝修活動的能源使用、水資源節約、廢棄物管控及噪音防治等方面提供指導，確保裝修全程符合綠色施工標準。2025年，我們更新《經營性物業租賃合同模板》，將《商業寫字樓租（業）戶裝修綠色低碳協議》《寫字樓租（業）戶節能降耗倡議書》納入合同模板，並要求全體入駐租戶進行簽署，進一步強化對租戶的環境履約管理，助力商業項目的綠色營運與可持續發展。

商戶裝修管理要求示例

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

倡議書內容示例

- 鼓勵寫字樓租戶採用綠色低碳裝修，包括使用環保材料、節能設計、節水措施、環保施工及後續能源管理優化，共同營造健康可持續的辦公環境。
- 倡議寫字樓租戶節能降耗，通過控制電能消耗、優化空調使用、節水、綠色辦公及出行等方式，踐行綠色低碳理念，共同推動可持續發展。

綠色租賃

本集團持續探索並優化綠色商業管理模式，積極推動綠色租賃業務發展。我們要求所有入駐商戶嚴格遵守環保相關法律法規與行業規範，並主動進行綠色營運倡導與管理，協助租戶落實低碳經營舉措，提升整體環境表現，共同構建可持續的商業生態。

環境管理

我們強化商業項目環境管理體系建設，持續落實環境管理要求，系統提升商業項目環境管理有效性。報告期內，保利商旅已通過 ISO 14001 環境管理體系的認證審核。



ISO 14001 環境管理體系認證證書

柳州保利商業廣場項目開展空氣微小粒子品質檢測

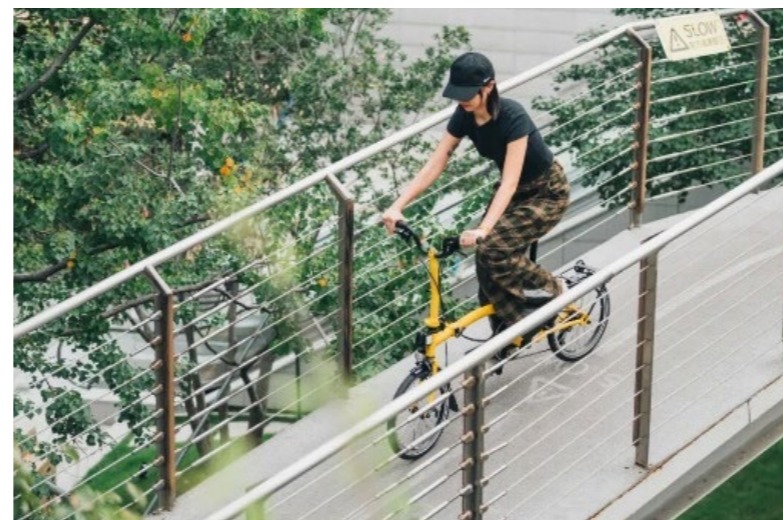
商場和寫字樓是人員密集的公共場所，空氣品質直接影響到消費者和辦公人員的身體健康。2025 年，柳州保利商業廣場及寫字樓開展空氣微小粒子品質檢測，並根據檢測結果採取措施改善空氣品質，提升購物和辦公體驗。



同時，我們積極支持商業項目租戶舉辦各類環保主題活動，共同構建具有活力和可持續影響力的商業空間。

深圳保利文化廣場承租方嘉樂道 Kaledo 環保主題活動

2025 年，深圳保利文化廣場承租方嘉樂道 Kaledo 開展一系列融合循環經濟理念、低碳環保實踐、創新消費體驗、城市騎行文化的主題活動，向消費者傳遞「物盡其用、循環再生」的可持續消費理念，並為當地社群提供人與自然和諧共生的活動空間，倡導低碳出行。



水資源管理

本集團高度重視水資源管理，在商業項目中系統實施精細化節水舉措。在水箱管理方面，我們在每季度清洗水箱前提前關閉補水閥門，充分利用水箱內剩餘存水；在清潔用具方面，我們引入智能感應沖水系統和節能型水龍頭，從源頭減少水資源消耗。

低碳營運

我們積極踐行低碳營運理念，通過建立能源管理體系、打造新能源業態、開展節能降碳舉措等方式，持續推動商業項目的綠色低碳發展。報告期內，保利置業旗下上海保利廣場項目已通過 ISO 50001 能源管理體系認證。



ISO 50001 能源管理體系認證證書

本集團始終關注商業空間中綠色體驗的營造與低碳實踐的引導。我們持續完善商業項目中的充電基礎設施佈局，以響應不斷增長的新能源汽車充電需求，提供高效便捷的充電服務，助力綠色出行方式的推廣與普及。

綠色物業

本集團積極推動物業管理向低碳化、可持續方向轉型，通過系統實施綠色營運舉措，持續提升綠色服務品牌形象。2025 年，保利物業新制定《上海保利物業酒店管理集團有限公司廢棄物管理辦法》。報告期內，保利物業新獲取 ISO 14001 環境管理體系認證，保利（香港）物業通過 ISO 14001 環境管理體系認證的年度再審核。



ISO 14001 環境管理體系證書

保利物業制定《關於明確節能降耗必做項和選做項清單的通知》，面向全部在管項目制定「13+2」標準化節能措施，包括 LED 智能節能燈具改造、電梯節能模式調整等 13 項必做節能舉措與無負壓供水系統改造等 2 項選做節能舉措。

保利物業節能改造舉措

2025 年，保利物業 27 個項目進行 LED 節能燈具改造，每年可節約用電量約 74 萬千瓦時。貴陽保利溪湖和貴陽保利國際廣場開展無負壓供水系統改造，實現從普通恒壓供水到無負壓供水的轉變，每年可節約電量約 15 萬千瓦時。

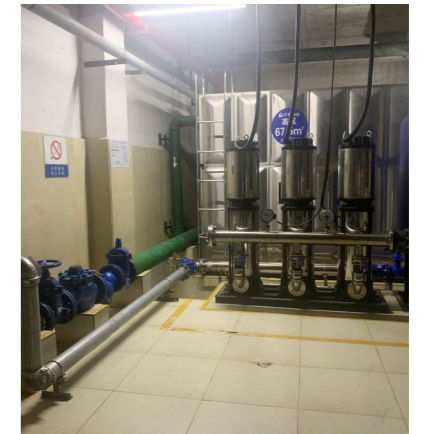
報告期內

保利物業通過「13+2」標準化節能改造舉措共計節約電力消耗約

327 萬千瓦時



LED 節能燈具



無負壓供水系統

保利物業水資源循環利用及節水改造舉措

保利物業對項目水系實施循環利用，將換水外排部分用於綠化灌溉，2025 年節約用水約 3 萬噸；同時，通過無負壓供水系統改造，有效減少水資源浪費，實現年節水 3,000 噸。報告期內，保利物業通過節水措施累計節約用水 3.3 萬噸。

保利物業積極開展綠色物業活動，號召業主共同參與環保實踐，通過「昆蟲醒了」自然教育、社區植樹共建等多元活動，將綠色理念融入鄰里生活，深化業主的環保意識，營造共建、共治、共享的環保社區氛圍。

「昆蟲醒了」社群文化活動

2025 年 3 月至 4 月，保利物業於全國範圍內策劃開展「昆蟲醒了」社群文化活動，以石頭彩繪創作等新穎形式號召業主及其家人共同發揮創意，在藝術的趣味中深化對自然之美和環境保護的認知。



綠色酒店

本集團持續探索酒店管理行業的高品質發展與綠色營運路徑。保利商旅定期組織員工進行環保培訓與理念宣貫，並系統推進多項環境表現提升舉措，旨在降低酒店營運中的資源消耗與生態影響，積極塑造行業綠色標杆形象，向賓客傳遞可持續理念。

酒店管理節能舉措

- 使用綠色能源管理平台，建立能耗動態監測機制。
- 推進常態化節能措施，如優化室內溫度控制，在提供舒適環境的同時減少能源消耗。
- 根據實際情況進行硬件節能改造（如機電系統改造）與軟件智能化改造（如應用群控系統），提高能源使用效率。

酒店管理廢棄物舉措

- 建立酒店垃圾管理標準。各酒店設專用垃圾房集中分類存放，委託第三方精細化分揀，進行可回收物資源化利用，其他垃圾由環衛部門統一清運處置，形成全鏈條閉環管理。
- 嚴格控制清潔劑的發放和使用；施工垃圾嚴格按要求包裝清運處理。
- 2025 年，保利商旅新制定《保利商旅酒店管理有限公司廢棄物管理實施細則》

酒店綠色食品管理舉措

- 倡導低碳飲食，充分使用應季食材，按季節更新菜品，優選本地禽肉、豆製品、菌菇等低碳排放食材，盡量減少進口食材使用，打造在地化酒店體驗的同時減少食材運輸產生的碳排放。
- 優先選用綠色食品認證供應商。

報告期內，

保利商旅旗下 **30%** 酒店食品類供應商已取得國家綠色食品認證。

酒店管理節水舉措

- 推行布草及工服集中洗滌，通過規模化流程優化，降低洗滌用水消耗。
- 客房按照設施狀況和維修計劃，陸續更換節水器具；公共區域全部更換為節水龍頭。
- 將節水教育納入新員工入職培訓，營造「人人參與、處處節水」的良好氛圍。

客房內環保倡導

- 客房內擺放環保提示牌，呼籲賓客配合綠色酒店舉措，減少非必要能源消耗與水資源消耗。
- 酒店客房部按照塑料污染治理的相關要求做好客房服務，不主動提供一次性洗滌用品，並規範張貼垃圾分類標識。

酒店綠色材料管理舉措

- 確保餐盒等一次性餐具符合可降解材料相關認證要求，優先選用可降解植物基塑料，逐步淘汰不可降解塑料餐盒等一次性餐具。
- 逐步以木質房卡替代塑料房卡，並推動洗滌用品大瓶裝替換等減塑行動落地。
- 洗滌用品包裝全面升級，以通過 FSC 認證的甘蔗渣包裝紙作為基材，配合大豆油墨印刷，從源頭減少木材消耗與 VOCs 排放。
- 鼓勵採購易於回收的材料和包裝、快速可再生材料和回收材料、FSC 認證的木材基材料和產品。

貴陽保利國際溫泉酒店推行綠色材料全生命週期管理

貴陽保利國際溫泉酒店從餐飲環節切入，系統推進綠色營運。酒店嚴格採購驗收標準，全面採用玉米澱粉基等可降解材質餐盒；同時開展員工環保培訓，強化垃圾分類意識與綠色服務能力，並通過顧客引導有效降低一次性餐具使用率。酒店優先選用本地時令食材，優化儲存與加工流程，顯著減少食材損耗。

上述舉措使酒店塑料污染與碳排放大幅降低、資源利用率明顯提升，在環保效益、成本優化與品牌形象三方面實現協同增長。



綠色辦公

本集團積極推廣綠色辦公理念，鼓勵全體員工積極踐行智慧辦公、節能降耗、資源節約、綠色出行等舉措。

智慧辦公

- 鼓勵線上會議、精簡辦會，減少非必要差旅帶來的碳排放。
- 推廣無紙化辦公與線上辦公，使用電子化印章、電子化存檔及電子票據，通過覆蓋協同辦公、審批、歸檔及客戶管理的信息化系統建設，減少耗材及固廢排放。全年使用電子票據十萬餘份。

節能降耗

- 提倡員工下班時隨手關閉辦公室照明燈、空調、計算機等電器設備。
- 及時清理冰箱內已過期物品等。
- 空調系統在夏季與冬季按照預先設置的溫度閾值自動啟停，降低空調能耗。
- 對能耗數據形成常態化收集、分析機制，及時發現異常情況並分析原因、制定整改舉措。



資源節約

- 所有洗手間安裝感應水龍頭，智能節水。
- 制定會議用水申領制度，減少瓶裝水的使用量，提倡員工參加部門內部會議時自帶茶杯茶水。
- 提倡文件雙面打印，在每層複印機間設置廢紙箱，有效利用廢紙、二手紙。
- 辦公區優先使用閒置辦公家具，減少裝修污染，保護辦公區環境。
- 規範辦公用品申請，執行按需申請和簽收。

綠色出行

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

辦公微循環 - 保利置業可持續主題工作坊

2025年12月，為積極踐行ESG理念，傳播綠色辦公文化，我們策劃開展「辦公微循環 - 保利置業可持續主題工作坊」環保手工活動，鼓勵員工利用廢棄打印紙、咖啡膠囊等辦公室廢棄物，親手製作文具筒、膠囊聖誕樹等創意手工作品，將環保意識融入日常工作與生活。



保利星、保利微芯節能舉措

集中生產模式優化:

推行訂單集中歸集與夜班生產，減少設備頻繁啟停損耗，有效提升單位能耗產出效率。

01

母盤車間空調節能改造:

將空調管控範圍從全車間精準縮減至核心區域，實現溫濕度精準管控，顯著節約設備電力能源消耗。

02

生產淡季能耗管控:

生產淡季對非功能區域實施斷電管理，杜絕無效能源消耗，實現能源的精準高效利用。

03

清潔能源使用:

持續推進清潔能源應用，積極利用太陽能光伏發電。報告期內，光伏發電量達545.48兆瓦時。

04

熱源循環利用:

探索生產餘熱的回收再利用，將其用於車間輔助供暖等環節，有效減少額外供暖能源消耗。

05

潔淨廠房精細化營運:

按需實施生產區域潔淨標準差異化管控，在滿足生產需求的同時避免能源浪費。

06

專題

碳路先鋒，綠動未來

2025 年，保利置業開展員工通勤調研。結合統計的員工出行方式和通勤距離，我們計算出：員工通勤總排放量為 **625.91** 噸二氧化碳當量



員工通勤方式佔比

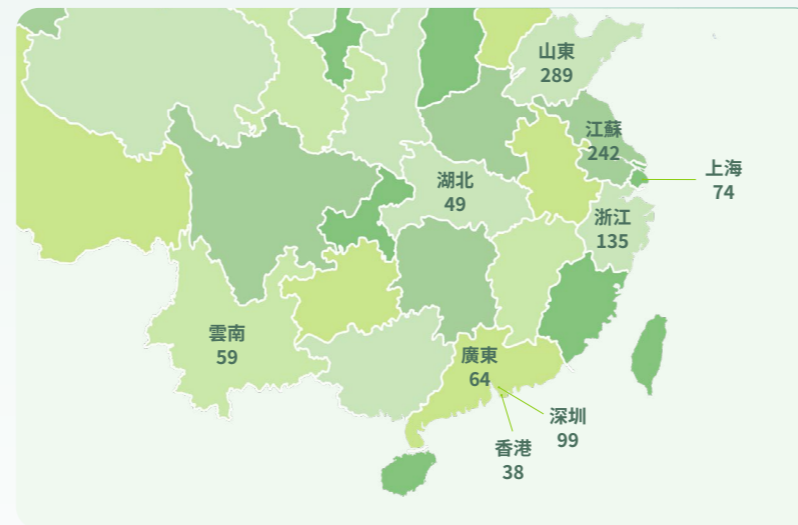
員工通勤方式佔比情況如下：

	步行 / 自行車	14.7%
	電瓶車	16.9%
	摩托車	2.0%
	公交車	5.0%
	地鐵	27.9%
	出租車 / 網約車	1.2%
	私家車	32.3%



區域公司人均通勤碳排量

人均碳排量（千克二氧化碳當量）



「最積極踴躍關注環境獎」
上海區域



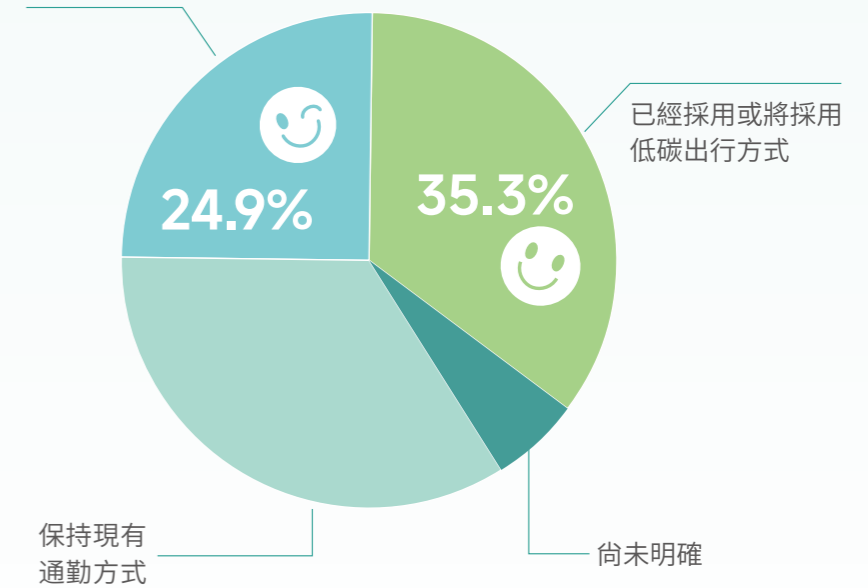
「人均通勤碳足跡最低獎」
香港區域



員工通勤方式意願調研

超過 **60%** 的員工展現出積極或潛在的低碳出行意願。

適時更換為更低
碳的出行方式

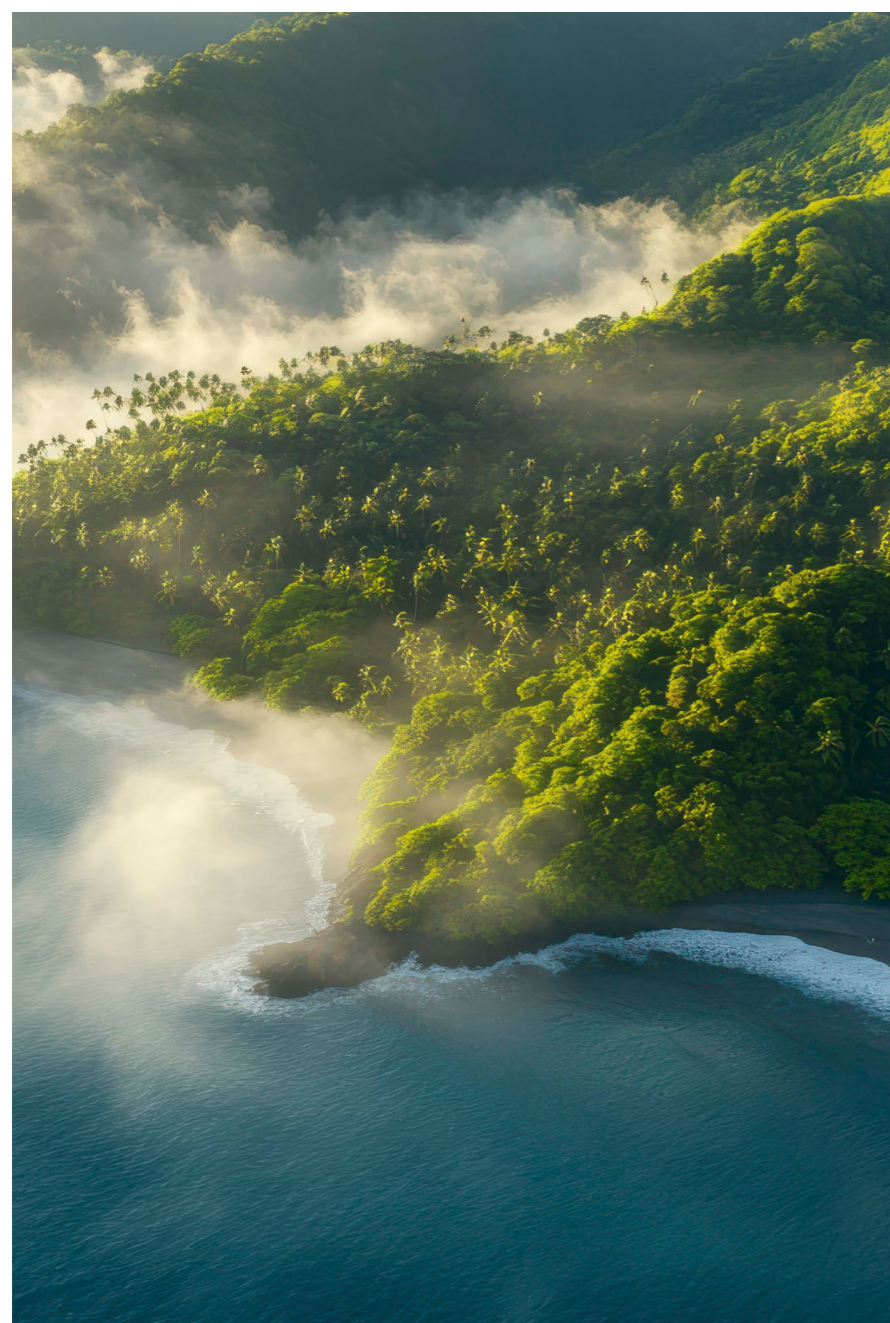


綠色通勤，從「選擇」開始： 保利置業堅持綠色低碳理念，鼓勵員工低碳出行，減少通勤碳排放。員工通勤調研顯示，超 60% 的員工具備積極或潛在的低碳轉型意願，為持續倡導綠色出行提供有力支持。

應對氣候變化

本集團深刻認識到氣候變化對公司經營模式及可持續發展的深遠影響，並將應對氣候變化融入公司整體發展戰略。我們參考氣候相關財務信息披露工作組（TCFD）及國際財務報告可持續披露準則（ISSB）相關建議，並依據香港交易所環境、社會及管治框架下氣候信息披露指引，從管治、策略、風險管理、指標及目標四大支柱系統性開展氣候變化應對與信息披露。

本集團持續構建並完善覆蓋識別、分析、應對及監控全流程的氣候變化風險與機遇管理體系，以系統化手段應對氣候風險、把握綠色發展機遇，持續增強企業的整体抗風險能力與經營韌性。



管治

本集團已構建「董事會 - ESG 委員會 - ESG 工作領導小組 - ESG 工作執行小組」四級管理模式，並設立碳達峰、碳中和工作領導小組，有序開展包括應對氣候變化在內的 ESG 工作，並將減碳指標納入相關負責人的薪酬考核體系。有關氣候變化管理架構、職責分工及匯報機制，請詳見「可持續發展管理 - ESG 管治體系 - ESG 管治架構」。

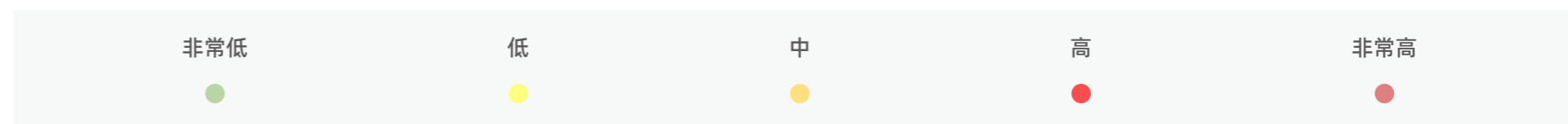
為確保董事會了解氣候相關風險和機遇的最新趨勢，公司每年為董事會提供至少一次氣候相關培訓。報告期內，本集團聘請第三方專業機構面向氣候變化管理相關人員開展重大氣候風險當期財務影響量化分析專項培訓，系統解讀了國內外最新氣候相關披露準則和要求，對氣候相關財務量化分析工作進行指導，提升本集團氣候相關風險與機遇識別、評估和應對能力。

策略

實體風險

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

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



³ 我們設定與公司業務規劃相匹配的時間維度，對氣候變化影響進行評估：短期為 1 年，與企業年度預算、經營計劃和常規報告週期一致；中期為至 2030 年，與國家「碳達峰」目標的關鍵節點以及本集團設定的「保利置業雙碳目標」時間節點一致；長期為至 2050 年，與《香港氣候行動藍圖 2050》節能綠建減碳策略時間節點一致。

主要經營城市氣候實體風險識別結果——極熱

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

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

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

主要經營城市氣候實體風險識別結果——極端降水

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

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

主要經營城市氣候實體風險識別結果——洪水

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

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

我們通過情景分析得到的主要實體風險對本集團業務可能產生的影響及影響時間維度判斷如下：

主要實體風險	潛在影響	影響時間維度
極熱	<p>建造成本上升：</p> <ul style="list-style-type: none"> 在建項目停工或延誤。 建築地盤增加防暑降溫設備及物料。 <p>經營成本上升：</p> <ul style="list-style-type: none"> 為保障客戶舒適度，商業、酒店和物業需延長和加強冷氣運作，建築能耗上升。 消防壓力上升，需投入額外防範資源，如增加防火設備和消防演習。 <p>管理費用上升：</p> <ul style="list-style-type: none"> 員工及供應商面臨更高的中暑風險，影響健康與安全。 	中期至長期
極端降水	<p>建造成本上升：</p> <ul style="list-style-type: none"> 在建項目停工或延誤。 須加強建築物雨洪管理的設計和改造工程。 <p>經營成本上升：</p> <ul style="list-style-type: none"> 更頻繁補給防洪排水設備。 物業保險保費增加。 <p>資產減值損失：</p> <ul style="list-style-type: none"> 地庫或地下停車場存在水浸風險，資產修復及更換成本上升，極端降水頻次增加影響物業估值，設備折舊增加。 <p>管理費用上升：</p> <ul style="list-style-type: none"> 因應極端降水進行緊急排水及維修工作，增加員工駐崗時間。 對員工及供應商的健康及安全構成威脅。 	中期
洪水	<p>建造成本上升：</p> <ul style="list-style-type: none"> 洪水可能沖毀在建工程，導致項目延期甚至重新開始建設。 交通運輸受阻，建築工程的供應鏈中斷。 須加強建築物雨洪管理的設計和改造工程。 <p>經營利潤減少：</p> <ul style="list-style-type: none"> 經營性物業需暫停營運，造成財務損失；災後資產修復和更換，增加維修成本。 高洪水風險可能導致經營性物業或在建工程的保險保費增加。 <p>資產減值損失：</p> <ul style="list-style-type: none"> 地庫或地下停車場存在水浸風險，造成財產損失，資產修復及更換成本上升，影響物業估值，設備折舊增加。 <p>管理費用上升：</p> <ul style="list-style-type: none"> 因應洪水進行緊急排澇、維修及搶險工作，增加人工成本。 洪水易引發水源污染、蚊蟲滋生等公共衛生問題，對員工及供應商的健康及人身安全構成威脅。 	中期

轉型風險

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

主要轉型風險	潛在影響	影響時間維度
政策及法律風險	<p>環境信息披露要求提升</p> <ul style="list-style-type: none"> 監管機構在氣候相關信息、溫室氣體排放等方面的披露要求不斷提升，對環境數據的統計範圍和準確性提出更高要求。企業在環境數據的監測收集、統計匯總及第三方核驗等方面的成本增加，合規風險上升。 <p>綠色建築標準更趨嚴格</p> <ul style="list-style-type: none"> 政府引導擴大綠色建築強制推廣範圍，修訂和健全綠色建築評價標準和監管體制。房企需要增加綠色建築設計、建造技術與綠色認證的預算及開發成本。 	中期至長期
技術風險	<p>綠色建築技術獲取成本</p> <ul style="list-style-type: none"> 企業需要投入資本對綠色建築前沿技術進行自主研發和探索學習，吸引擁有相關技術的人才和供應商，同時加強技術應用的內部培訓，導致研發和管理費用上升。 <p>建築物能耗管理成本</p> <ul style="list-style-type: none"> 對營運中物業的綠色低碳改造和能源系統升級可能面臨技術或建築結構上的限制。 增加可再生能源應用、提升建築能效、開展相關技能和人才的培養也需要投入額外成本。 	中期
市場風險	<p>消費者偏好綠色低碳產品</p> <ul style="list-style-type: none"> 消費者環保意識日益增強，更傾向於節能減排的綠色建築。若企業未能及時適應這一變化，其粗放式建設的高能耗、高排放項目可能會面臨市場需求下降的風險。 <p>原材料供應鏈波動</p> <ul style="list-style-type: none"> 在市場普遍預期的低碳轉型過程中，傳統及新型綠色建材物料的供應及價格可能受到多方面影響，包括國家綠建標準、技術替代品、強制性綠色材料應用等。上游原材料價格易產生波動，導致採購成本及管理費用上升。 	中期
聲譽風險	<p>投資者對企業環境績效的關注度提升</p> <ul style="list-style-type: none"> 資本市場關注房企對監管政策和行業趨勢的適應能力，如 ESG 評級表現、建築節能減排和綠色技術應用。若發生環境領域違規問題或無法兌現環境績效承諾，將對企業形象和市場價值造成負面影響。 <p>企業價值觀對人才的吸引力</p> <ul style="list-style-type: none"> 員工作為持份者之一愈發關注企業在環保與社會責任方面的承諾與實踐。若企業無法展現積極應對氣候變化風險的舉措，可能影響對新世代人才的吸引力。 	中期

機遇

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

機遇	潛在影響	影響時間維度
提高資源使用效率	<ul style="list-style-type: none"> 通過統計和分析建築物能源和水等資源的使用數據，促進集團內部資源使用效率的普遍提高。 在降低消耗自然資本的同時，降低企業經營成本。 	短期至中期
使用低碳能源	<ul style="list-style-type: none"> 通過引入光伏等可再生能源，降低物業能源消耗和能源費用。 光伏可實現餘電上網，賺取收益。 吸引具有環境意識的意向租客、酒店住客和其他消費者。 	中期至長期
研發綠色建築	<ul style="list-style-type: none"> 行業趨勢和國家政策催生綠色建築新藍海。 領先掌握相關的技術和材料，可以構建企業護城河，並優先獲取城市建設和開發機會。 公司聲譽提升，而且能吸引環境意識覺醒的新世代消費群體。 通過超低能源或清潔能源節約下的碳排放額度，可經由交易和拍賣配額產生收益。 	長期
資本供應增加	<ul style="list-style-type: none"> 獲得可持續發展掛鉤貸款融資渠道，並通過提升環境績效表現降低資金成本。 發行綠色債券或綠色資產支持證券，取得更優惠的資金成本。 通過或納入可持續發展相關指數，或取得權威評級認證，吸引更多 ESG 主題投資基金，提升市值表現。 	中期
增強企業韌性	<ul style="list-style-type: none"> 獲取足夠的綠色建築開發和營運的經驗，可以從容面對國家低碳轉型過程中政策和市場的快速轉變。 識別和量化氣候變化對公司主要業務的影響，可以及早採取預防和應對措施，如建築物的韌性規劃，減少財務損失。 發展可持續供應鏈，以提高供應鏈在面對急性氣候災害和市場政策轉變時的可靠性。 	長期

報告期內，我們結合公司業務特征，基於公司區域佈局、項目與投資物業資產結構及現有風險管理與營運保障措施，對已識別的氣候相關物理風險、轉型風險與機遇的當期財務影響進行了數據匯總與量化評估，並設定報告期營業收入的 1% 作為氣候相關風險與機遇財務影響的重大性判斷閾值。經評估，相關氣候因素在當期未對公司的財務狀況、經營成果及現金流量造成重大不利影響。對於無法單獨拆分識別的當前財務影響，符合財務影響寬免條件；對於預期財務影響，因預測計量的不確定性較高，符合財務影響寬免條件。未來，我們將持續加強財務影響量化分析與信息披露。

風險管理

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

氣候相關風險和機遇矩陣圖



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

重大風險和機遇	應對措施
極熱	<ul style="list-style-type: none"> 利用建築隔熱材料和熱反射塗料、提升經營性物業圍護結構熱工性能與氣密性，降低室內溫室效應。 綠色屋頂改造，緩解城市熱島效應。 錯峰用電或使用可再生能源，降低能耗費用，優化電力分配。 制定防暑指引，合理調整工程作息時間，保障防暑降溫物料供應。
極端降水	<ul style="list-style-type: none"> 在經營物業各進出口和低窪位置安裝防水擋板、防洪閘門，設置污水泵。 物業內預備防洪車，儲備防汛物資，並定期檢查和盤點。 加強應急預案和演練，提高風險處置能力；在關鍵設施設立防汛自動預警系統，如機房和地下室。 制定海綿城市設計導則，應用海綿城市設計，增加透水鋪裝及下凹綠地，增加雨水滲透效率。
洪水	<ul style="list-style-type: none"> 在投資盡調過程中融入氣候考慮因素，避免在泛洪地區發展物業。 通過工程設計加強建築防洪排洪功能，戶外設施宜採購可拆卸裝置。 經營物業高風險位置添加防洪裝置和污水泵，使用防洪塗層和密封劑。 加強應急預案和演練，將高價值和危險物資搬遷至泛洪水位線以上。 重要資產購買保險。
颱風	<ul style="list-style-type: none"> 定期進行目視檢查及修復工作，按年檢查和維護玻璃幕牆。 加固樓宇窗戶、戶外物及易受颱風損壞的設備，防止高空墜物風險。 制定應急預案，設立颱風預警機制。
環境信息披露要求提升	<ul style="list-style-type: none"> 完善企業溫室氣體排放核算和報告機制。 通過信息化手段，提升環境數據統計效率和準確性。 逐步推進範圍三溫室氣體排放數據統計。
綠色建築標準更趨嚴格	<ul style="list-style-type: none"> 承諾 100% 的新獲取項目將至少按照中國綠色建築基本要求進行設計。 積極實踐低碳和近零建築，制定集團內部綠色建築產品標準細則、施工規範及認證指引，推進相關的研發和認證工作。 根據國家政策導向制定本集團綠色建築目標，持續推進綠色建築認證工作，建設更高綠建等級的項目。
綠色建築技術獲取成本	<ul style="list-style-type: none"> 確定企業目前階段計劃對綠色建築的投入資源和研發方向。 吸引專業的人才和供應商，加強內部相關人員在綠建領域的知識培訓。
建築物能耗管理成本	<ul style="list-style-type: none"> 確保環境數據匯報的準確性和及時性。 經營性物業展開節能減碳改造的可行性研究。 為一線員工提供氣候相關培訓，向客戶傳播環保理念，促進節能合作。

重大風險和機遇	應對措施
消費者偏好綠色低碳產品	<ul style="list-style-type: none"> 具備氣候適應力的物業，可減低潛在的經濟損失和營運負擔，為業主提供長遠投資價值。 企業在積極參與綠色低碳建築的同時，加強相關產品性能的宣傳，引導可持續消費需求，營造公司環保形象。 經營性物業貫徹可持續生活理念，吸引對綠色產品的租賃及消費偏好，並利用高效節能錶現和聲譽實現租金溢價。
原材料供應鏈波動	<ul style="list-style-type: none"> 在新建項目中積極嘗試新型綠色建築材料，關注重要綠色建材的價格趨勢。 鼓勵供應商以綠色標準進行採購。 統計和提升集採建築材料開展生命週期評價的比例。
投資者對企業環境績效的關注度提升	<ul style="list-style-type: none"> 提升 ESG 報告和環境績效的披露品質，在適當時候引入獨立第三方驗證。 積極回復國際權威評級機構問卷，基於評價結果持續改善工作流程。
企業價值觀對人才的吸引力	<ul style="list-style-type: none"> 在企業宣傳中加入 ESG 和應對氣候變化工作內容，提升公司可持續發展形象。 持續完善與各持份者的溝通渠道，了解並回應其對企業的關注與期望。
提高資源使用效率	<ul style="list-style-type: none"> 統計和分析企業對自然資源的消耗分佈，實施精細化管理提升資源使用效率，降低能耗費用和經營成本。
使用低碳能源	<ul style="list-style-type: none"> 增加可再生能源的使用比例，有助達成「保利置業雙碳目標」，降低經營成本。 探索光伏建築一體化、熱泵與燃氣鍋爐或市政供熱耦合技術。 採購更多新能源車，減少碳排放。 重新審視住房交付活動等包裝策劃方案，優先使用可重用物料，減少浪費。
研發綠色建築	<ul style="list-style-type: none"> 探索產學研合作，促進創新環保科技的研發與應用。 增加內部技術經驗交流與成功案例的共研共學。 優先選擇在綠建技術方面有應用能力和實踐經驗的供應商和承建商。
資本供應增加	<ul style="list-style-type: none"> 設定企業可持續發展目標、開發和經營更多綠色產品，開拓新型融資渠道。 利用更低成本的資金，探索低碳轉型。
增強企業韌性	<ul style="list-style-type: none"> 供貨商准入考慮其產品和服務對極端天氣的韌性。 加強供應鏈信息共享和資源整合，與關鍵合作方建立戰略協同，降低招採風險。 借助新能源新技術，探索傳統業務以外的服務內容，創造新的收入增長點。 在國家經濟低碳轉型的過程中，保存資產價值並提升企業估值。

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

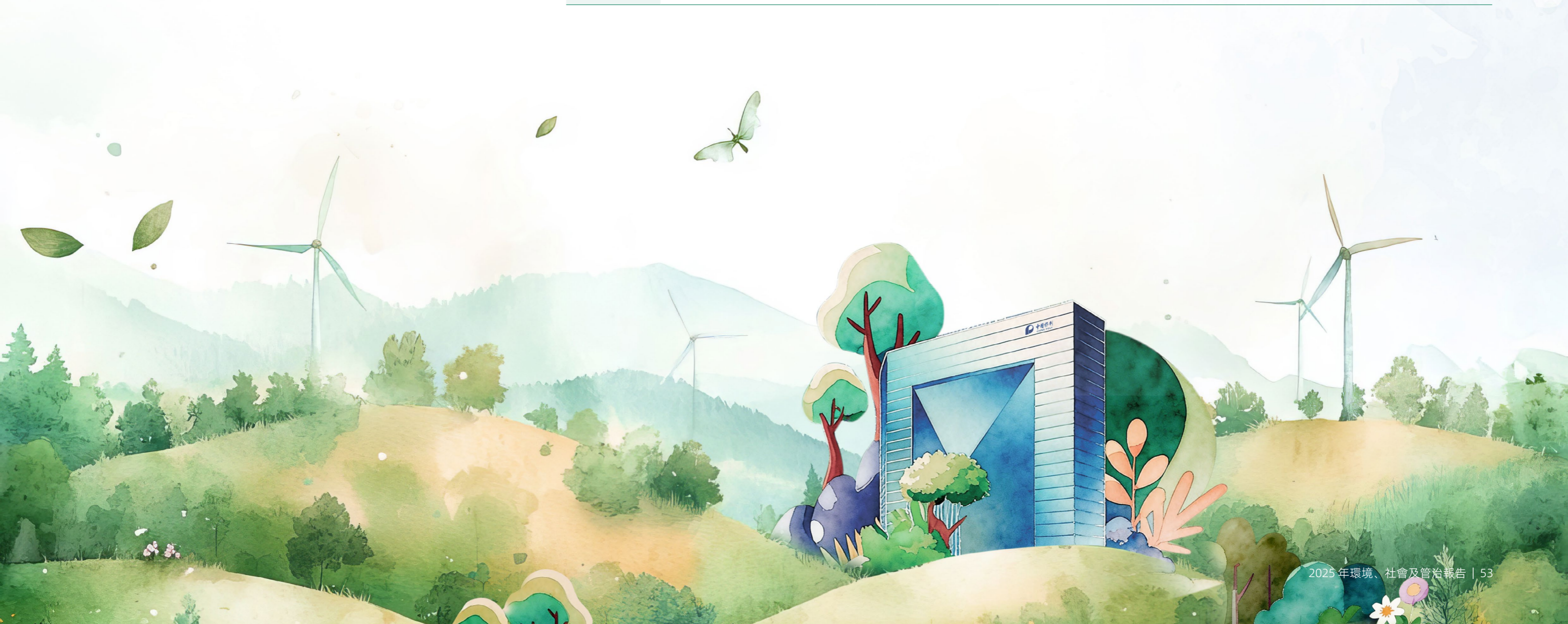
指標及目標

本集團深諳氣候變化對社會經濟和企業營運所產生的影響，亦清晰認知企業活動對氣候變化應負的責任。本集團已制定「保利置業雙碳目標」：2030年實現經營性物業範圍一及二單位面積碳排放強度降低20%以上（以2023年為基準），爭取2060年實現碳中和。

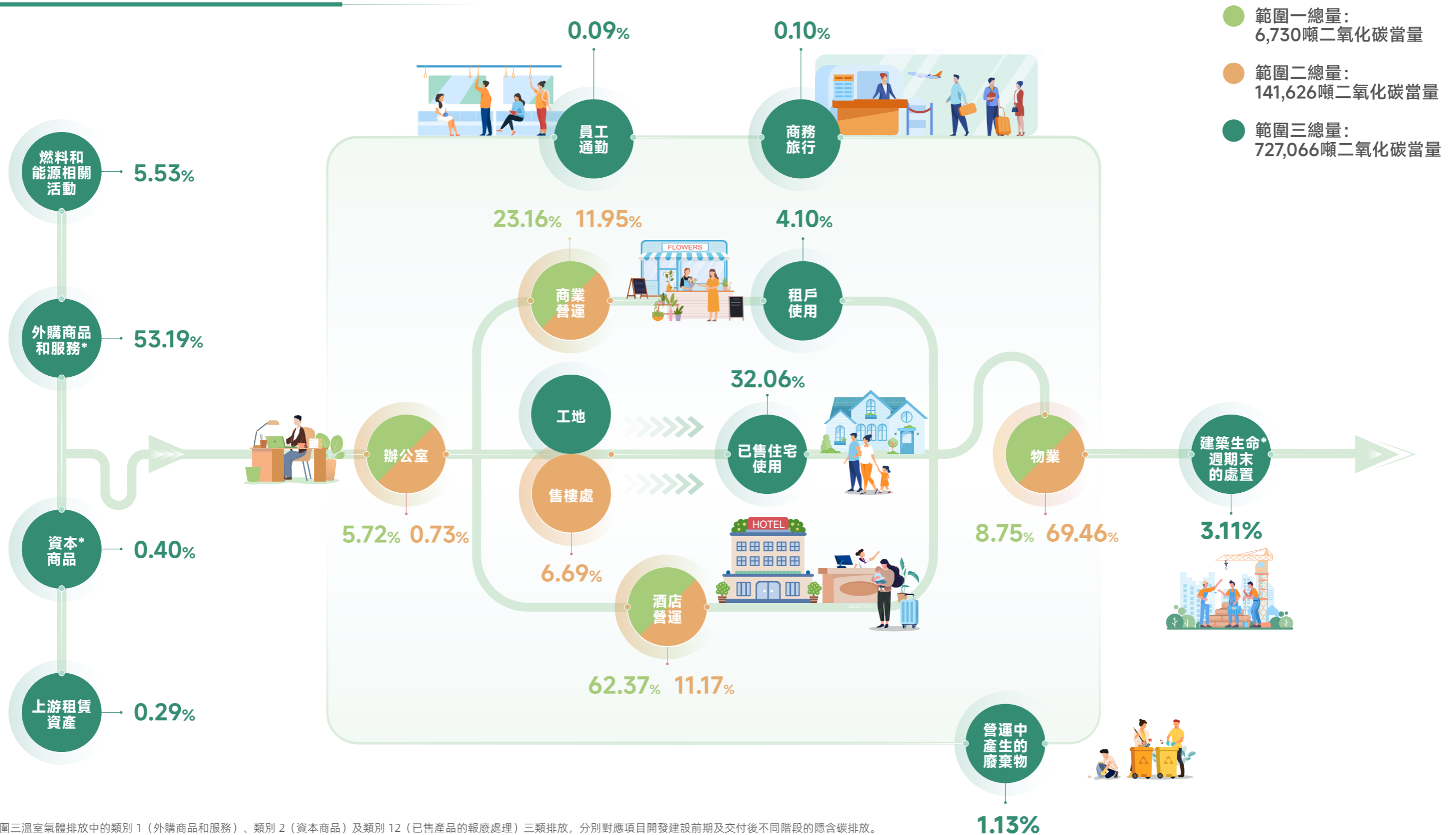
保利置業持續監測溫室氣體排放水平，系統開展範圍三溫室氣體排放盤查，按年與各持份者檢討與匯報減碳進度。我們具體的能源指標、能源消耗指標、資源消耗指標以及溫室氣體排放指標請詳見「附錄二：關鍵績效表」。

「保利置業雙碳目標」相關指標

板塊	指標	2023	2024年對比2023年同比變化	2024	2025年對比2024年同比變化	2025
酒店	範圍一和二溫室氣體排放總量 (噸二氧化碳當量)	22,115.55	↓ 7%	20,623.25	↓ 3%	20,026.88
	範圍一和二溫室氣體排放密度 (噸二氧化碳當量 / 萬平方米)	715.78	↓ 7%	667.48	↓ 3%	648.18
商業項目	範圍一和二溫室氣體排放總量 (噸二氧化碳當量)	20,963.30	↓ 8%	19,276.32	↓ 4%	18,482.20
	範圍一和二溫室氣體排放密度 (噸二氧化碳當量 / 萬平方米)	195.67	↓ 8%	179.92	↓ 4%	172.51



保利置業碳排放全景圖



* 範圍三溫室氣體排放中的類別 1（外購商品和服務）、類別 2（資本商品）及類別 12（已售產品的報廢處理）三類排放，分別對應項目開發建設前期及交付後不同階段的隱含碳排放。

04

以人為本 賦能員工發展

本集團始終堅持「以人為本」理念，將員工視為企業發展的核心力量，重視員工的成長與價值實現，努力打造公平、多元、包容的工作環境。我們不斷完善人才引進和培養體系，深化內部溝通與員工關懷機制，增強員工的歸屬感和幸福感，並努力為員工創造安全健康、和諧融洽的工作環境。

本章節回應的聯合國可持續發展目標（UN SDGs）包括：



本章節涉及的 HKEX 指標：

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

本章節回應的 GRI 指標：

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



人才管理

員工在推動企業業務發展和創新能力方面發揮著至關重要的作用。我們致力於與員工攜手共進、價值共創，打造美好職場。我們不斷完善員工招聘與僱傭制度體系，保障員工權益，培養高潛力人才隊伍，為員工提供豐富的資源和可持續的職業發展機會，營造多元化包容的文化氛圍，持續提升員工幸福感與歸屬感。

吸納人才

報告期內

本集團員工勞動合同簽訂率 員工社會保險覆蓋率 招聘新員工

100% 100% 1,395人

截至報告期末

本集團全職員工共計

6,442人



多元包容

我們致力於推動全體員工的多元化與包容性發展。2025年，本集團制定並發佈了《保利置業集團全體員工多元化政策》，明確禁止工作場所或人員招聘及發展過程中出現因年齡、宗教信仰、國籍等歧視行為，確保了員工在聘用、晉升、薪酬等方面享有平等機會。

截至報告期末

本集團女性員工佔比 46.51%

人才招聘

本集團按照《保利置業集團有限公司招聘管理辦法》《保利置業集團有限公司社會招聘供應商使用及評估管理辦法》等內部管理制度，確保招聘與僱傭管理流程規範有序。

我們不斷完善人才梯隊發展管理策略，構建了以校園招聘和社會招聘為核心的多層次人才引進體系，並輔以內部推薦機制，支撐企業可持續發展的人才戰略佈局。

保利置業內部人才通道平台上線

2025年，為打造多元化、透明化的職業發展通道，構建開放、共享的內部人才生態，本集團正式上線內部人才市場平台，向員工公開內部崗位招聘信息，支持跨部門、跨業務領域的崗位申請與調動，促進人才資源的合理配置。

2025 屆保利商旅西藏青海新疆高校畢業生專場招聘

為積極響應國家就業政策、促進青年人才發展，保利商旅通過企業官方平台、線下招聘會及社區宣傳等多途徑擴大招聘覆蓋面，組織下屬酒店參與央企面向西藏、青海、新疆高校畢業生召開的專項招聘活動，向畢業生精準發佈崗位信息。同時，我們積極與高校合作開展校園宣講、「訪企拓崗」等活動，並通過實習成長計劃、新人專項培訓等機制提升青年員工的適應性與歸屬感。

2025 屆保利物業「蒲公英」校園招聘項目

2025年，保利物業持續開展「蒲公英」管培生計劃，組織高校畢業生大型雙選會及校內宣講會，吸引並培養符合標準並具有潛力的基層管理人才，持續為公司注入新鮮活力。



校園招聘活動現場

合規僱傭

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

本集團禁止使用童工和強迫勞動。我們遵守《中華人民共和國未成年人保護法》《禁止使用童工規定》，通過在招聘過程中嚴格核查員工身份信息、加強日常管理，確保合法用工。對於任何疑似強迫勞動的情況，我們嚴格執行相關調查程序並依法處理相關人員。2025年，本集團未發生僱傭童工或強制勞工事件。

薪酬福利

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

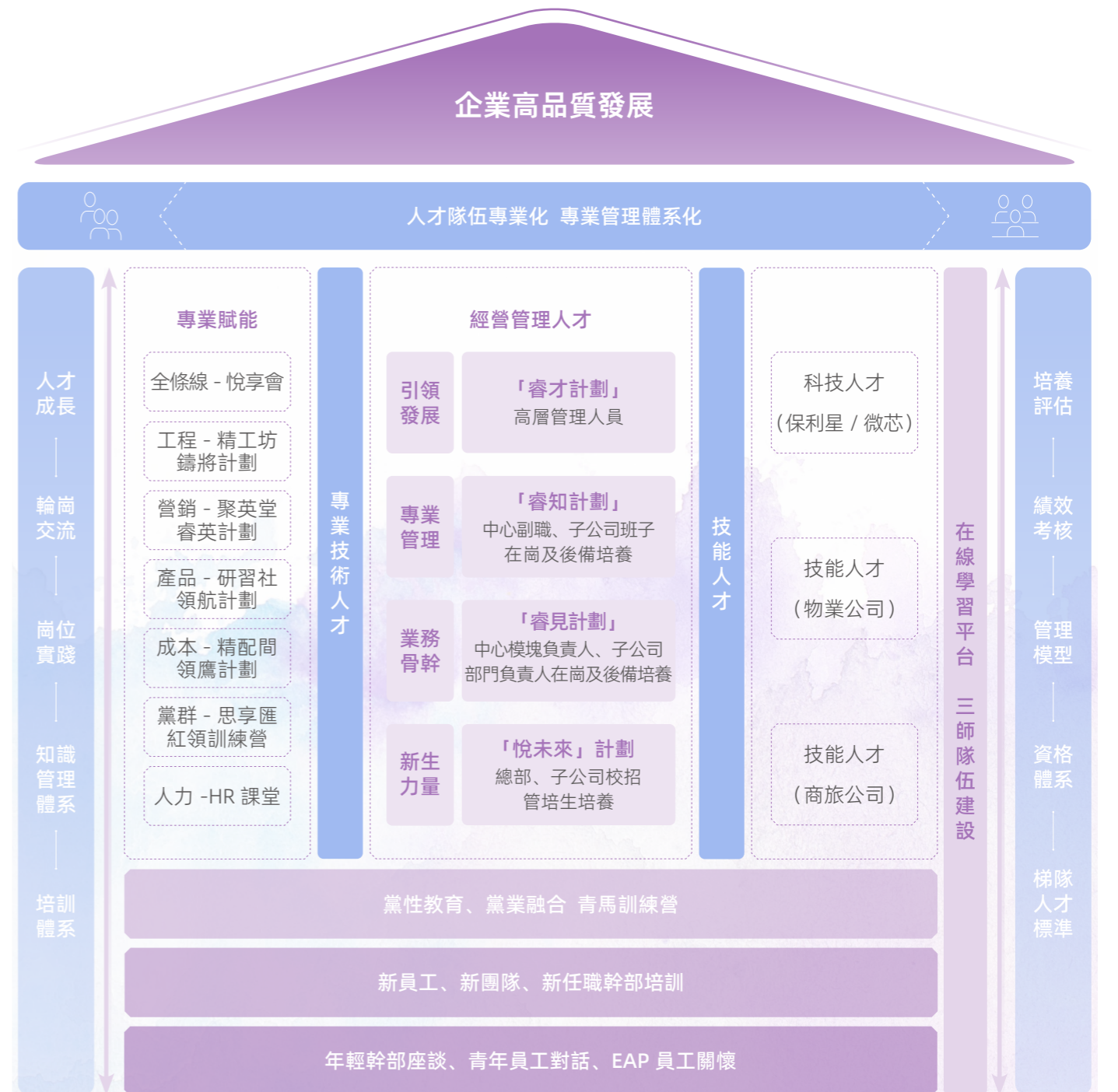
我們以同工同酬為基本原則，致力於為員工打造具有市場競爭力的薪酬體系，依據崗位、績效和能力等公平付薪，以持續吸引、保留和激勵人才。

同時，我們充分考慮到員工多元化的生活與保障需求，持續完善涵蓋健康保障在內的員工福利體系，鼓勵員工在工作與生活之間實現良性平衡，激勵員工實現長足的發展。2025 年，我們通過提升商業保險服務品質，優化管理體驗，切實提升了員工獲得感與安全感。



員工培訓與發展

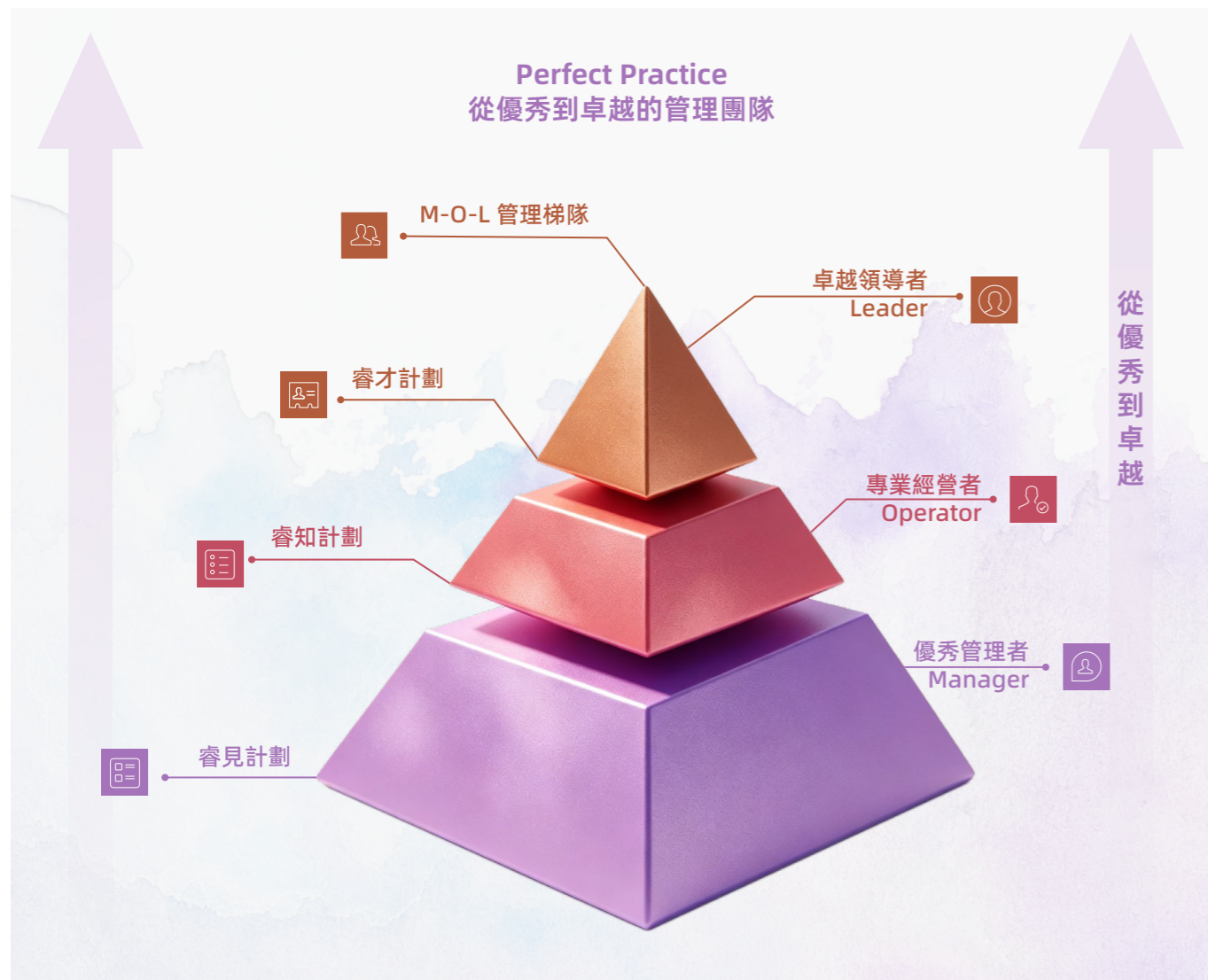
本集團始終重視員工的成長，圍繞公司戰略，建立了多層次、系統化的 "3+4+X" 人才培養賦能體系，打造清晰、連貫的人才發展路徑，幫助員工持續提升專業技能、管理能力和戰略視野，助力員工全面成長。



「3+4+X」人才培養賦能體系

人才發展

本集團始終致力於為每一位員工提供公平、平等的發展機會。依托「睿才」「睿知」「睿見」三級人才培養體系，我們結合行業趨勢與企業發展戰略，明確清晰的人才成長標準，為員工職業發展指明方向。同時，本集團建立分層分級的后備人才庫，持續為核心業務儲備優秀人才，助力每一位員工穩步成長、實現價值。



三級人才發展計劃

本集團始終將人才培養視為企業發展的核心動力，按照《保利置業集團教育培訓管理辦法》《保利置業集團在線學習平台管理規定》等內部管理制度。圍繞公司發展戰略，將專業化組織能力建設作為人才發展的核心方向，依托「保利知行學苑」，持續完善培訓課程體系，全面覆蓋和滿足各專業不同層級的員工和需求，持續提升幹部的專業素養和領導力水平。

專業技能培訓

本集團關注高技能人才隊伍建設，根據崗位需求及行業發展方向持續完善培訓計劃，支持員工掌握工作所需的技能及外部認證。保利置業各職能中心建立賦能專欄，包括品牌營銷中心「營銷·聚英堂」、工程管理中心「工程·精工坊」、成本合約中心「成本·精配間」、財務金融中心「財金·財智苑」等，確保員工在各領域內具備更強的執行力和創新能力。同時，我們持續推動各子公司制定多元化、分層次、多類別的培訓計劃，推進科技人才、技能人才隊伍建設。

員工培訓

報告期內

本集團總受訓僱員人數

6,442 人

ESG 專項培訓覆蓋率

100%

專業培訓覆蓋率

100%

培訓總小時數

681,606 小時

人均培訓時間

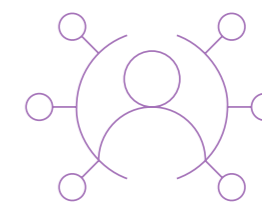
106 小時

員工培訓投入總額

2,264,015 元

人均培訓投入

351 元



保利物業專業人才培養

保利物業持續推動員工在物業管理、智能化應用及安全生產等關鍵領域的專業技能。2025 年，保利物業累計 120 名員工取得物業管理、物聯網、安全操作等相關職業資格證書，並在多項行業技能競賽中取得優異成績。保利物業相關培養成效亦獲得外部認可，寧波分公司獲寧波市鎮海區駱駝街道「培育本土人才獎」。通過系統化培養與「以賽促學」的方式，保利物業不斷夯實一線與專業崗位能力基礎，提升服務品質與營運保障水平。



「培育本土人才獎」榮譽證書

領導力培訓

我們重視核心管理幹部綜合能力的提升，在通用技能培訓和專業能力培訓的基礎上建立了多元領導力培訓體系，旨在提高管理幹部的戰略思維和管理才能。

新員工融入培訓

我們重視新員工的快速融入和文化認同，總部及子公司針對新員工開展一系列新員工培訓。

領導力系列培訓

2025年，保利置業圍繞「產品領先」戰略，針對高層管理團隊延續開展「睿才計劃--心安吾鄉 強企有我」系列培訓；面向中層骨幹開展戰略落地工作坊培訓。該系列領導力培訓圍繞公司戰略藍圖，旨在推動管理層達成共識，共創企業發展行動方案。



系列領導力培訓活動現場圖

新員工系列培訓

2025年，保利置業持續加強專業化人才隊伍建設，著力引進高素質複合型人才。為幫助新員工更快地進入工作角色、融入團隊，提升他們對公司的認同感與歸屬感，打造一支凝聚力強、向新而行的團隊，置業總部及子公司開展了形式多樣的新員工融入培訓。



總部新員工座談會



總部新員工代表發言



浙江公司新員工迎新活動



深圳公司新員工培訓

員工溝通及關愛

本集團致力於營造包容且富有歸屬感的開放企業文化，積極構建公開透明、溝通順暢的雙向交流環境，與員工共同進步與發展。

員工溝通

本集團嚴格遵守《中華人民共和國工會法》《中國工會章程》《企業工會工作條例》《企業民主管理規定》等法律法規要求，制定並遵守《保利置業集團有限公司加強工會工作實施辦法》《保利置業集團有限公司廠務公開實施辦法》等內部制度。

我們積極建立與全體員工的溝通渠道，所有員工可通過座談會、意見箱、職工代表大會、滿意度調查等多種渠道充分表達意見、建言獻策。本集團高度重視員工意見，及時了解員工關切，積極回應合理要求，並引導員工立足崗位參與企業改革與發展討論，營造協同共進、相互支持的良好工作氛圍和職場環境。

物業公司員工滿意度調查

2025 年，我們聯合第三方專業機構開展員工滿意度調查，從敬業度與滿意度兩個維度深入了解員工意見。本次問卷回收率達 99.78%，有效問卷率為 84.54%，員工敬業度得分為 86.5，員工滿意度得分為 80.8，反映員工對職業發展支持與工作氛圍的積極認可。我們將在後續員工關懷政策制定中充分考慮本次調查獲得的意見。

員工關愛

本集團致力於營造包容和有歸屬感的文化氛圍，我們通過舉辦女性員工賦能關懷項目、為困難員工提供專項資助基金，為女性員工設置哺乳室、更衣室等設施，努力為每位員工建立和諧、友好的職場環境。

保利愛心基金

2025 年，我們共向本集團內因家庭生活困難或重大疾病導致生活壓力突出的 9 名員工發放保利愛心基金，累計資助金額近 10 萬元，提供經濟層面的支持。



愛心基金發放現場

員工溝通活動



物業公司「暢聊午餐會」活動



浙江公司「傾聽對話驛站」活動



廣東公司「不一 Young」圓桌座談會



山東公司員工交流座談會

我們為員工提供多樣的文體活動，放鬆身心，以更好的狀態融入團隊。

「三八」婦女節系列女性關懷活動

保利置業及各子公司在 2025 年「三八」國際婦女節期間開展了傳統手工藝體驗、心理沙龍、戶外騎行等一系列主題活動，豐富女職工業餘文化生活，將關懷融入活動細節，進一步凝聚巾幗智慧、激發女性力量。



保利置業工會及上海公司舉辦「箔繪芳華 綻放吾鄉」非遺燒箔畫主題活動



湖北公司開展「錦繡芳華」宋錦珍珠畫沙龍

「保利日」文化活動

2025 年 7 月 15 日「保利日」，保利置業組織各子公司開展形式多樣的企業文化活動。



升旗儀式



「同傳一面旗」活動

興趣小組及文體活動

本集團為員工組織豐富多彩的賽事和活動，設立了興趣小組，涵蓋體育、藝術、文化等多個領域，在豐富員工業餘生活的同時，增強員工交流互動，有效提升團隊的凝聚力和員工的歸屬感。



浙江公司「GO 保有活利 向新出發」團建活動



長三角趣味運動會

職業健康與安全

本集團將員工與承包商的職業健康和人身安全視為重中之重，持續提升職業安全管理水平，營造安全生產文化。

2025 年，本集團多個項目獲得「江蘇省建築施工安全生產標準化工地」、「廣東省建設工程項目施工安全生產標準化工地」等省市級安全文明獎項共計 7 項。

安全管理體系

本集團嚴格遵循《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國消防法》《中華人民共和國特種設備安全法》等相關法律法規，制定並完善《安全生產委員會工作辦法》《安全生產監督管理辦法》《安全生產考核辦法》《生產安全事故綜合應急預案》《安全生產監督管理檢查指引》《安全生產監督管理檢查問題分類指引》等內部制度，保障員工及在項目場地操作的承包商人員的健康與安全。

我們將安全風險控制列為安全管理工作的重點，由保利置業安全生產委員會統籌落實國家安全生產方針政策與法律法規，依據公司發展規劃明確安全生產目標，履行安全生產管理工作的監督與指導職責，以持續提升職業健康安全水平。截至報告期末，保利物業、保利（香港）物業保有職業健康安全管理体系認證。



職業健康安全管理体系認證證書

為強化安全管理的全過程控制，我們圍繞工程建設關鍵節點建立「八個階段，四個層級檢查機制」，對地下階段至園林施工等關鍵階段開展系統化安全檢查與持續改進。

「四級八階段」檢查機制



攜手承包商共建安全生產環境

本集團將承包商納入安全管理體系，制定《安全生產監督管理檢查指引》《安全生產監督管理檢查問題分類指引》《工程獎罰管理細則》等內部管理制度，要求承包商等相關方履行合約中的安全文明施工責任，共同築牢項目現場的安全防線，守護每一位勞動者的生命安全與健康。同時，我們建立並落實了覆蓋准入、入場及合作全週期的相關方管理機制，將安全共建理念貫穿於項目執行始終。

准入環節

- 嚴格管理招標前資格預審制度，並落實承包商的標前考察

入場環節

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

合作環節

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

相關方安全管理要點

2025年，為全面加強對建設方和供方單位安全管理，我們開展了「安全月」「雷霆行動」「高層建築重大火災風險隱患排查」等專項行動，並組織了「工完場清專項整治」「特種操作人員持證上崗篩查」「勞動防護用品專項排查」「安全知識考試」等行動。

「雷霆行動」築牢安全防線，攜手承包商共築平安工地

本集團於報告期內開展安全生產「雷霆行動」，圍繞「快、實、全、硬、嚴、識」的要求，推動各級人員落實安全責任，提升整體安全管理水平。我們督促各項目工地現場管理工作，重點關注大型機械、腳手架等高風險環節，檢查落實防墜落、防觸電、防火等措施的情況，嚴格承包商准入管理，杜絕無資質施工、違法分包等行為。同時，我們嚴格執行施工方案，強化高風險操作的防控，加強對地下工程和受限空間的管理，改善施工現場環境。此外，我們通過每日安全早會、操作前交底、警示教育等方式，持續提升員工和承包商的安全意識與應急能力，並在極端天氣期間加強預警向應和應急值守，確保項目建設安全有序推進。



「雷霆行動」現場圖



健康安全職場

健康保障

報告期內

房開平臺員工體檢覆蓋率

100%

年度因工死亡人數為

0

百萬工時損失工作日事故頻率 (LTIFR) 為

2.79

本集團高度重視員工的健康與安全，嚴格遵守《中華人民共和國職業病防治法》，為員工安排年度健康體檢。在此基礎上，我們面向全體員工提供更具針對性的健康管理服務，依據年齡與性別差異提供定製化體檢項目，並通過補充商業醫療保險實現保障延伸，覆蓋門急診、住院、重大疾病及意外傷害等多方面。

安全保障

報告期內

本集團總部開展安全檢查

315 標段次

未發生

重大安全事故

為持續夯實安全生產基礎，有效防範各類事故風險，本集團不斷優化隱患排查治理、風險分類管控及安全檢查機制，並完善應急預案體系。我們持續優化「4112」安全管理體系，對隱患實施分類管理，明確各項安全管理標準，並構建了「日常自查 + 專項檢查 + 季度評估 + 『四不兩直』督查」的立體化檢查體系，為項目日常檢查與風險管理提供指引。此外，我們建立了應急物資動態管理機制，合理儲備防雨靴、沙袋、滅火器、防毒面具等應急物資，確保在突發情況下能夠及時滿足應急需要。

安全生產分級分類管控

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

安全隱患排查

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

第三方安全檢查

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

安全文化建設

報告期內

本集團全系統組織各類應急演練

1,853 次

參與

98,426 人次

全系統組織各類培訓

5,084 次

參與

77,443 人次

為強化員工安全意識並全面提升應急響應與安全防範能力，本集團對各子公司提供健康安全管理要求和指導，確保其通過應急演練、宣貫教育等主要途徑，強化員工的應急處理能力，將安全意識貫徹於日常的點滴之間。

2025 年系列安全培訓

2025 年，本集團面向員工及合作方開展多元化安全培訓：

- 針對管理層、安全管理人員、特種操作人員、一線操作人員等不同群體，開展安全生產法律法規、風險辨識、操作規範等專項培訓。
- 在微信、小紅書等線上平台開展「安全隱患我查找」、「安全力應急科普趣學」等趣味教學活動。
- 組織各子公司安全管理人員參加安全生產網絡專題班等培訓。
- 邀請消防、應急等專業機構進行現場安全管理工作指導，優化應急預案及應急處置機制。
- 聯同醫療專家開展心肺復甦、AED 使用及創傷包紮實務培訓，強化員工應急救援能力。
- 模擬高墜事故全流程處置，從事件通報、現場警戒至傷者救治、送醫銜接，驗證跨部門協同效率與應急響應速度。
- 編制涵蓋安全意識、管理體系、崗位職責及風險識別的標準化培訓課件，明確新員工須完成 24 小時培訓並通過考核方可上崗。



現場安全指導 / 培訓圖

安全應急演練及消防安全宣傳活動

保利物業安全技能應急演練和消防安全月活動

保利物業為提升員工與業主應急協作能力，防范安全事故，組織開展了消防、防汛、電梯困人等主題應急演練，全年累計 396 次，參與人數達 6,692 人。同時，保利物業積極響應國家消防安全號召，組織 14 家城市公司及商寫管理中心開展消防安全宣傳月系列活動。



保利物業安全技能應急演練和消防安全月活動現場

保利商旅安全應急演練和消防宣傳周活動

保利商旅統籌推進旗下各酒店開展應急演練，圍繞消防安全、設施設備運行、食品安全及公共區域秩序管理等重點風險領域累計開展應急演練 28 次，覆蓋員工 1,238 人次，並同步開展安全知識培訓 17 次，有效提升員工對消防疏散、初期緊急應對等關鍵流程的掌握程度。此外，保利商旅「11·9」消防宣傳周活動，通過消防安全知識在線答題、專題培訓以及互動式消防知識競答等形式，組織員工系統學習消防安全知識和操作要點，累計參與 2,246 人次，進一步提升了消防實操水平和突發事件應急處置能力。



保利商旅安全應急演練和消防宣傳周活動現場

保利物業職業健康活動

2025 年，為切實關注員工職業健康，保利物業以「關愛勞動者心理健康」主題開展了第 23 個全國《職業病防治法》宣傳周系列活動，通過組織員工觀看警示教育視頻、開展專題學習、在微信群推送知識資料等多種形式，有效普及職業病防治法律法規和心理健康知識。

報告期內

該系列活動累計開展主題宣講

234 場次

累計覆蓋員工及相關受眾達

60,811 人次

05

同創共享 築夢美好篇章

本集團踐行「共創同享」的可持續發展理念，攜手供應商與合作夥伴共創價值，踐行社會責任，持續推動社區共建繁榮。我們着力打造負責任、可持續的供應鏈體系，支持供應商不斷提升產品與服務品質。此外，我們圍繞鄉村振興、社區服務等多個領域，持續開展形式多元的社會公益活動，切實踐行企業社會責任。

本章節回應的聯合國可持續發展目標 (UNSDGs) 包括：



本章節涉及的 HKEX 指標：

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

本章節回應的 GRI 指標：

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

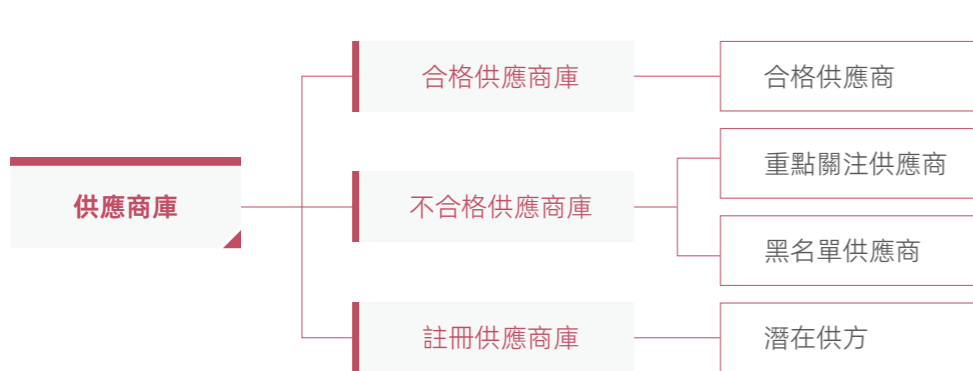


負責任供應鏈

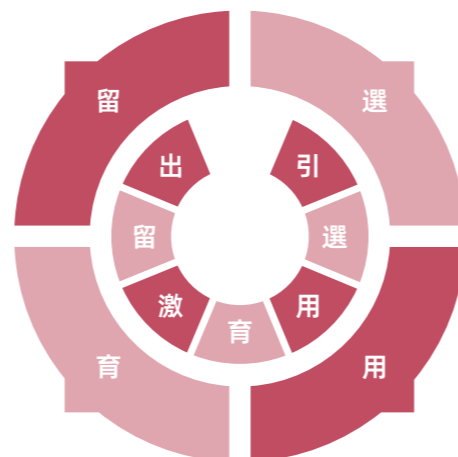
本集團致力於打造負責任的供應鏈，建立健全覆蓋供應商全生命週期的管理體系，並將 ESG 理念貫穿於供應鏈管理全流程。我們堅持開放、平等的合作準則，持續強化可持續採購管理，促進供應商的溝通協作與能力建設，構建合作共贏新生態。

供應商管理體系

本集團嚴格遵守《中華人民共和國招標投標法》《中華人民共和國招標投標法實施條例》《中華人民共和國政府採購法》等法律法規，並於報告期內修訂《保利置業集團供應商管理制度》《保利置業集團採購管理制度》《保利置業集團工程採購管理辦法》《保利置業集團工程供方管理辦法》，持續完善供應商管理制度。我們搭建「三庫四步」供應商全流程管理體系，形成覆蓋「引入、選用、評價、退出」環節的供應商全生命週期管控閉環。



「三庫四步」供應商全流程管理體系



- 引 - 分類引入優質供方
- 選 - 公正遴選有效競爭
- 用 - 合同交底合作管理
- 育 - 戰略培育賦能智能
- 激 - 多措激勵獎優罰劣
- 留 - 科學評價優勝劣汰
- 出 - 優化清理淘汰出庫

供應商管理體系

<p>供應商引入</p> <p>設立供應商招募、資格預審、考察、入庫審批等供應商引入環節，從資質、資信、產品、質量、標杆業績、產能規模等方面篩選合格供應商。</p>	<p>供應商選用</p> <p>在前期設計配合、合同簽訂、施工（或排產供貨）、驗收及售後服務等各個階段，實施對供應商的全方位評估，考核並提升其履約能力與服務品質。</p>
<p>供應商評價</p> <p>根據年度綜合評估結果，將供應商劃分為四個等級，並針對各級供應商施差異化的項目選用方式及設定相應的承接額度。對 I 級供應商實施獎勵措施。</p>	<p>供應商退出</p> <p>針對履約過程中發生違規違法行為或被評為 IV 級的供應商，執行退出機制，持續優化供應商資源庫，以保障供應鏈的整體品質和韌性。</p>

可持續採購

報告期內

本集團因為社會責任不合規被否決的潛在供應商

0 家

因為社會責任不合規被中止合作的供應商

0 家

供應商經濟合同履約比率達

100%

截至報告期末

本集團供應商庫中共有合格供應商

3,601 家

本集團在庫供應商簽署《遵守保利置業集團供應商行為準則的承諾書》《廉潔合作承諾》《廉潔合作協議》

100%

所有施工總承包商至少獲得

一個 品質 / 環境 / 職業健康安全管理体系認證

集團層級集採合作供應商通過品質、環境及職業健康安全管理体系認證的比例分別為

97.44%

94.87%

94.02%

集團層級集採合作供應商擁有綠色工廠認證

50 家

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

供應商 ESG 管理

本集團將 ESG 相關因素納入供應商引入決策，要求供應商提供信用等級證書、品質管理體系、環境管理體系、職業健康與安全管理體系等 ESG 管理相關認證證書。同時，我們向供應商宣貫《保利置業集團供應商行為準則》，要求供應商簽署《遵守保利置業集團供應商行為準則的承諾書》，強化供應商的可持續發展意識與能力。

我們通過供應商約談、調研、巡檢等多種方式，對供應商現狀、管理制度、操作流程、評估獎罰等方面進行梳理，引導供應商強化 ESG 管理效能。

廉潔管理

我們致力於構建陽光廉潔的供應鏈，通過加強員工利益衝突管理、嚴格供應商廉潔承諾要求以及建立黑名單供方管理機制，系統推進供應鏈廉潔治理。

本集團在《員工守則》中明確規定了供應鏈反貪腐相關條款，要求員工秉持客觀、公平、獨立的態度開展工作，對任何形式的貪污賄賂行為秉承零容忍態度。

我們與合作夥伴訂立廉潔承諾，持續推進陽光採購。在入庫審批階段，供應商須簽署並提交《廉潔合作承諾》；在合同簽訂階段，雙方須簽署《廉潔合作協議》。本集團已建立廉潔合作監督機制，在相關協議中明確舉報渠道、建立監督台賬，並定期回訪供應商，確保合作全過程的廉潔與透明。

我們遵循「依法依規、預防為主、公平公正、公開透明」的原則，依據《保利置業集團供應商管理制度》，建立了黑名單供方管理機制。本集團禁止被列入黑名單的供應商在至少五年內參與公司所有招投標活動，並對其已生效合同強化風險管控與跟蹤。禁期用滿後，對於已完成整改並承諾合規營運的供應商，經資格審查及相關程序後，解除其黑名單狀態；對於仍未完成整改的供應商，懲戒期限將自動延長。

綠色採購

本集團積極踐行綠色採購理念，優先採購具有可持續認證、低消耗、低能耗、無污染、多功能的綠色產品。在集採供方引入環節，我們要求供應商提供綠色工廠認證、能源管理體系認證、綠色建材認證等相關證明文件，持續提升綠色建材和綠色產品集採佔比。同時，我們鼓勵供應商提升產品質量與環保性能，持續降低潛在的環保風險，推動產業鏈整體向可持續方向發展。

供應商溝通與培訓

本集團致力於培育穩定、和諧的長期合作關係，積極開展與供應商的溝通協作。我們搭建了多元、暢通、高效的供應商溝通渠道，與供應商就工程品質、健康與安全、可持續發展等方面開展溝通。同時，我們注重對供應商的能力支持，通過開展培訓與整改提升計劃主動賦能供應商，攜手實現合作共贏。

供應商溝通

► 溝通渠道

- 通過電話溝通、微信溝通、郵件往來、現場考察、邀請面談等多樣化方式溝通，確保信息的有效傳遞和及時反饋。

► 溝通頻次

- 根據項目需求，進行階段性溝通，及時傳遞項目信息，有效管理項目進度；
- 在項目現場，每週召開工程例會，以解決遇到的問題，確保項目的順利推進；
- 對供應商進行績效約談，實施動態管理。

► 溝通內容

- 主要圍繞工程品質、進度和安全等方面進行溝通；
- 針對合作過程中出現的問題進行重點探討，並要求及時督促整改。

供應商賦能

報告期內

本集團系統開展工程類供方的考察與梳理，累計完成工程供方考察與對接

84次

圍繞品質提升與前沿技術應用，與涵蓋 12 個品類的戰略供應商進行深度約談

62家

我們持續深化與供應商的協作關係，採用線上線下相結合的方式，鼓勵供應商積極參與與供應商交流會和專題培訓，助力供應商提升產品與服務品質和可持續發展能力，構建高效協同的供應鏈。

聯合供方庫

本集團以「打破區域壁壘，推動資源高效流轉」為目標，持續建設聯合供方庫。2025年，本集團於全國範圍內推廣 2024 年蘇浙滬聯合供方庫先行試點經驗，建立了廣深、雲貴桂、蘇浙滬鄂、山東四大片區施工總承包聯合庫。

報告期內，我們完善了聯合供方庫管理工作方案與流程，實現聯合供方庫標準化運作。我們通過總對總約談、多部門聯合督導等方式強化過程履約管理，穩步提升供方整體履約品質。此外，我們實施「外引內培」策略，一方面積極引入優秀供方，另一方面著力培育現有供方，持續提升供方池的整體品質水平。

踐行社會責任

本集團在創造經濟價值的同時，積極反饋社會，致力於成為值得信賴的城市共建者。我們結合自身產業優勢助力城鄉發展，積極倡導並組織志願與義工活動，鼓勵員工深入社區、服務社會，將關懷化為行動，以切實參與傳遞溫暖、凝聚合力，在實踐中履行企業社會責任。

我們嚴格遵守《中華人民共和國慈善法》等相關法律法規，制定《保利置業集團有限公司對外捐贈管理暫行辦法》等內部管理制度，規範慈善捐贈與公益項目的管理流程，確保各項公益活動依法合規、有序開展。

報告期內

本集團員工志願者隊伍人數

1,225 人

志願者服務次數

318 次

志願者服務總時數

2,401 小時

公益慈善捐贈金額

3,750,000 元

消費扶貧總金額

679,900 元

鄉村振興

本集團秉承「責任為本、發展至上」的核心價值觀，結合自身資源優勢和業務特點，聚焦困難地區群眾生活改善與青少年成長支持，促進城鄉融合與可持續發展。

保利少年志系列活動

「保利少年志」是保利置業持續推進的青少年公益活動，聯動多元資源匯聚公益力量，助力超過 50,000 個少年築夢圓夢。聚焦教育支持與鄉村振興，通過研學實踐、教育資源捐贈及社區參與等多種形式，拓展欠發達地區青少年的學習視野與成長空間。報告期內，我們在 5 個定點幫扶縣發放「保利少年志教育金」，共計發放 150 萬元，覆蓋師生超 1,000 人次。

北京公益研學之旅

2025 年，保利置業於定點幫扶縣雲南昭通魯甸縣開展「保利少年志·北京研學之旅」。項目從火德紅鎮中心小學和江底鎮中心小學中選拔 34 名師生參與為期 7 天的北京研學活動，通過組織參訪高校與文化機構，幫助學生拓展視野、激發學習動力。



保利少年志公益市集與保利夢想圖書室

2025 年 7 月，保利置業組織了「向新赴美好 微光助少年——保利少年志公益市集」活動，動員員工通過義賣與捐贈籌集教育資源。活動所籌款項用於購置相關書籍，並通過收集社會捐贈的書籍與文具，在魯甸縣火德紅鎮中心小學和江底鎮中心小學分別建設了「保利夢想圖書室」，以持續改善當地學校的閱讀條件。



攜手業主·愛心捐贈活動

2025 年 11 月，保利置業浙江公司組織開展以「以愛為印 溫暖江上」「遠方的太陽」主題公益活動，通過慈善集市和親子互動環節，發動業主捐贈舊衣物和舊書籍及籌款，統一整理後捐贈至困難地區，向偏遠及困難地區兒童提供衣物和學習物資支持。



社區反饋

社區反饋是本集團履行社會責任、參與社會建設的重要實踐。2025年，我們進一步聚焦城市社區與項目周邊，圍繞鄰裡共建、特殊群體關懷與公共服務支持等領域組織社區活動與志願服務。

「星星攜手 歡樂同行」關愛孤獨癥兒童公益活動

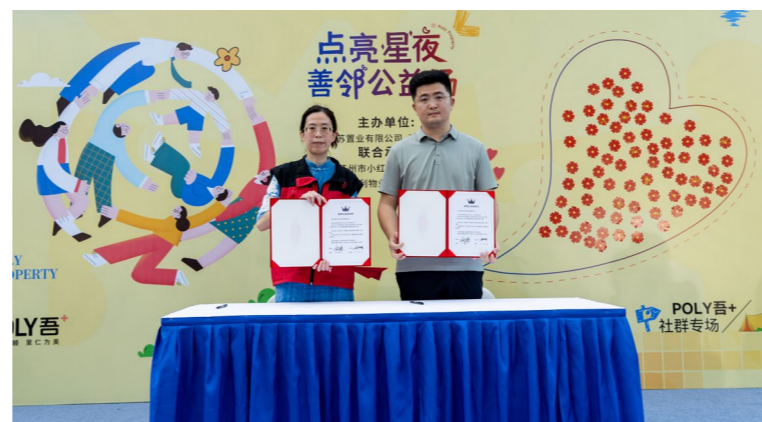
2025年5月，保利置業深圳公司組織舉辦「星星攜手 歡樂同行」融合歡樂跑活動。活動以運動為橋樑，設置「雙人呼啦圈」「兩人三足」等互動關卡，促進「星星兒童」（孤獨癥兒童）與其他孩子攜手參與、協作互動，在歡樂中增進彼此的理解與友誼。



關愛孤獨癥兒童公益活動參與人員合照

「點亮星空 善鄰公益」關愛白血病兒童公益活動

保利置業江蘇公司於2025年7月舉辦以「點亮星夜 善鄰公益」為主題的公益集市活動，聯合公益組織招募志願者，為白血病兒童捐贈頭髮用於製作假髮套。同時，該活動通過公益拍賣及40餘個業主公益攤位募集善款，並將相關款項定向捐贈給公益組織，用於支持相關公益項目。



關愛白血病兒童公益活動現場

公益獎項

多年來，本集團通過各類公益實踐，從響應社會需求到賦能社區發展，從愛心捐贈到建立長效關懷體系，致力於構建和諧、互助、充滿人文關懷的社區生態，並在此過程中與社會各界形成了積極、正向的互動。以下所列的獎項與榮譽，既是對我們過往點滴努力的一份認可，更是激勵我們持續前行的動力。

2025年1月，保利置業廣西公司榮獲

南寧市房地產協會 2024年南寧市房地產行業
「慈善愛心公益企業」



2025年6月，保利置業江蘇公司創辦的「築夢小屋--大齡特殊兒童支持計劃項目」榮獲

榮獲江蘇省社會助殘項目大賽三等獎



義工行動

本集團積極倡導員工參與志願服務，用實際行動傳遞企業溫度，踐行社會責任。我們鼓勵員工走進社區、服務公眾，以點滴行動支持綠色生態、文明出行與美好家園建設，在企業文化和日常實踐中傳承與發揚志願精神。

「弘揚雷鋒精神」志願義工活動

保利置業積極組織青年員工志願者深入社區，開展清潔家園、除雪破冰、路口文明引導等便民服務，用實際行動改善居住環境、守護居民安全。



志願義工活動現場

「綠動未來 共植希望」義務植樹活動

2025年3月，保利置業組織員工、業主及子女開展義務植樹活動，以實際行動踐行綠色發展理念，營造共建共享的社區氛圍。



義務植樹活動現場

「情暖夏日 關愛同行」社區關懷行動

2025年，保利置業開展了高溫慰問及敬老院關懷活動，為一線員工與老年群體送去清涼物資與溫暖陪伴。公司關懷勞動者與長者，強化社區聯結。



高溫慰問活動參與人員合照



敬老愛老活動現場

附錄一：ESG 政策列表

ESG 指標	2025 年內部政策名稱	2025 年遵守法律及規例名稱
A1：排放物	《安全文明施工管理條例》 《裝修管理操作指導書》 《施工注意事項》 《綠色施工方案》 《環境保護制度》 《上海保利物業酒店管理集團有限公司廢棄物管理辦法》 《保利商旅酒店管理有限公司廢棄物管理實施細則》	《中華人民共和國水污染防治法》 《中華人民共和國大氣污染防治法》 《中華人民共和國土壤污染防治法》 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》 《中華人民共和國防治陸源污染物污染損害海洋環境管理條例》 《中華人民共和國噪聲污染防治法》 《國家危險廢物名錄》 《中華人民共和國環境影響評價法》 《環境保護行政處罰辦法》 《物業管理條例》
	《節材與材料資源利用制度》 《節水與水資源利用制度》 《節能與能源利用制度》 《節地與施工用地保護制度》	/
A3：環境及天然資源	《保利置業集團有限公司投資管理制度（2024 版）》	《中華人民共和國環境保護法》 《建設項目環境保護管理條例》 《規劃環境影響評價條例》 《建築工程綠色施工規範》
B1：僱傭	《保利置業集團有限公司員工手冊》 《保利置業集團有限公司（房地產開發公司）薪酬管理辦法（2024 版）》 《保利置業集團有限公司自銷團隊薪酬管理辦法》 《保利置業集團商業管理團隊編制及薪酬管理辦法》 《保利置業集團有限公司招聘管理辦法（2025 年版）》 《保利置業集團有限公司房修團隊編制及薪酬管理辦法》 《中國保利集團有限公司職工代表大會實施辦法》 《保利置業集團有限公司加強工會工作實施辦法》 《保利置業集團有限公司社會招聘供應商使用及評估管理辦法（2024 年版）》 《保利置業集團有限公司人力資源工作報告指引（2024 年版）》 《保利置業集團全體員工多元化政策》	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國勞動合同法實施條例》 《女職工勞動保護特別規定》 《職工帶薪年休假條例》 《中華人民共和國工會法》 《中國工會章程》 《企業工會工作條例》 《企業民主管理規定》

ESG 指標	2025 年內部政策名稱	2025 年遵守法律及規例名稱
B2：健康與安全	《保利置業安全生產監督管理辦法》 《保利置業安委會工作辦法》 《保利置業生產安全事故綜合應急預案》 《安全生產委員會工作辦法》 《安全生產監督管理辦法》 《安全生產考核辦法》 《生產安全事故綜合應急預案》 《安全生產監督管理檢查指引》 《安全生產監督管理檢查問題分類指引》 《工程獎罰管理細則》 《安全營運手冊》	《中華人民共和國安全生產法》 《中華人民共和國消防法》 《建設工程安全生產管理條例》 《中華人民共和國特種設備安全法》 《中華人民共和國職業病防治法》
	《保利置業集團有限公司（房地產開發公司）崗位職級管理辦法》 《保利置業集團有限公司企業領導班子和領導人員綜合考核評價辦法》 《保利置業集團有限公司銷售序列職級管理辦法》 《保利置業集團有限公司（香港）職級管理辦法》 《保利置業集團有限公司總部職能中心員工年度績效考評管理辦法》 《保利置業集團教育培訓管理辦法》 《保利置業集團在線學習平台管理規定》 《保利置業集團專務類人員管理辦法》	/
B4：勞工準則	《保利置業集團有限公司員工手冊》	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國勞動合同法》 《中華人民共和國未成年人保護法》 《禁止使用童工規定》
	《保利置業集團供應商管理制度》 《保利置業集團採購管理制度》 《保利置業集團工程採購管理辦法》 《保利置業集團營銷採購管理辦法》 《保利置業集團設計招投標管理辦法》 《保利置業集團工程供方管理辦法》 《保利置業集團設計供方管理辦法》 《保利置業集團營銷供方管理辦法》 《保利置業資訊、服務類業務採購管理辦法》	《中華人民共和國民法典》 《中華人民共和國招標投標法》 《中華人民共和國招標投標法實施條例》 《中華人民共和國政府採購法》 《必須招標的工程項目規定》 《必須招標的基礎設施和公用事業項目範圍規定》
B5：供應鏈管理		

ESG 指標	2025 年內部政策名稱	2025 年遵守法律及規例名稱
B5 : 供應鏈 管理	《保利置業工程供方評估管理辦法》	《電子招標投標辦法》
	《保利置業成本合約人員職業操守準則》	《工程建設項目施工招標投標辦法》
	《廉潔合作協議》	《工程建設項目貨物招標投標辦法》
	《廉潔合作承諾》	《工程建設勘察設計招標投標辦法》
	《保利置業集團供應商行為準則》	《招標公告和公示信息發佈管理辦法》
	《遵守保利置業集團供應商行為準則的承諾書》	《評標委員會和評標方法暫行規定》
	《中國保利集團有限公司供應商廉潔黑名單管理辦法》	
B6 : 產品責任	《知識產權管理辦法》	《中華人民共和國知識產權法》
	《保利置業集團關鍵節點風險防範管理細則》	《中華人民共和國著作權法》
	《保利置業工程品質管理辦法》	《中華人民共和國商標法》
	《保利置業品質全流程管理細則》	《中華人民共和國建築法》
	《保利置業工程關鍵工序檢查點實施細則》	《建設工程品質管理條例》
	《保利置業工程監理管理細則》	《建築工程施工品質驗收統一標準》 GB50300-2013
	《保利置業工程文件管理細則》	《建築地基基礎工程施工品質驗收標準》 GB50202-2018
	《保利置業工程交底管理指引》	《地下防水工程品質驗收規範》 GB50208-2011
	《保利置業樣板評審操作指引》	《砌體結構工程施工品質驗收規範》 GB50203-2011
	《保利置業工程策劃操作指引》	《鋼筋焊接及驗收規程》 JGJ18-2012
	《保利置業 2025 年度工程檢查（保利錘）評估標準》	《混凝土結構工程施工品質驗收規範》 GB50204-2015
	《保利置業精工品質標準》	
	《保利置業土建工程品質標準》	
	《保利置業水暖風電品質標準》	
	《保利置業精裝工程品質標準》	
	《保利置業園林工程品質標準》	
	《保利置業防水工程品質標準》	
	《保利置業集採品類品質標準》	
	《品質手冊》	
	《「保利待客之道」服務標準手冊》	
《業務管理辦法》		
《保利物業社群文化營運指南（2024 版）》		
《保利物業項目經理任職資格認證實施方案》		
《保利置業集團營銷採購管理辦法》		

ESG 指標	2025 年內部政策名稱	2025 年遵守法律及規例名稱
B6 : 產品責任	《保利置業滿意度調研管理辦法》	
	《保利置業客戶關係會議體系》	
	《保利置業第三方維修及質保金管理辦法》	
	《保利優家房修中心空間標準化指引》	
	《吾心助利行動》	
	《保利置業集團輿情處置預案》	
	《保利置業神秘訪客檢查管理辦法》	《建築地面工程品質驗收規範》 GB50209-2010
	《保利置業集團有限公司營銷管理辦法》	《建築裝飾裝修工程品質驗收標準》 GB 50210-2018
	《保利置業集團新聞宣傳工作管理辦法》	《屋面工程品質驗收規範》 GB50207-2012
	《保利置業集團新媒體陣地建設與管理實施細則》	《建築電氣工程施工品質驗收規範》 GB50303-2015
	《保利置業集團有限公司品牌文化管理委員會工作指引》	《電梯工程施工品質驗收規範》 GB50310-2002
	《售示樣管控流程及辦法》	《高層建築混凝土結構技術規程》 JGJ3-2010
	《神秘訪客調研檢查管理辦法》	《建築與市政工程防水通用規範》 GB55030-2022
《保利置業集團客戶關係業務管理辦法》	《建築防火通用規範》 GB55037-2022	
《保利置業集團營銷體系績效管理辦法（2024 年修訂）》	《消防設施通用規範》 GB55036-2022	
《保利置業集團有限公司項目營銷團隊薪酬管理辦法（2024 年修訂）》	《建築節能工程施工品質驗收標準》 GB 50411-2019	
《保利置業信息系統與網絡安全應急管理辦法》		
《保利置業信息系統基礎設施管理辦法》		
《保利置業應用系統數據品質與數據安全管理細則》		
《保利置業集團有限公司網絡安全管理辦法》		
B7 : 反貪腐	《保利置業集團有限公司廉潔風險防控手冊》	
	《保利置業集團綜合監督工作管理辦法》	
	《保利置業房開子公司違規經營投資責任追究實施細則》	
	《保利置業關於設立基層紀檢監督員的實施方案》	
	《保利置業關於推動廉潔教育走深走實的實施意見》	
	《保利置業集團有限公司信訪舉報工作暫行辦法》	《中華人民共和國監察法》
	《保利置業集團有限公司內部審計管理辦法》	《中華人民共和國反洗錢法》
	《保利置業集團有限公司經濟責任審計管理規定》	《中華人民共和國反不正當競爭法》
	《保利置業集團董事及員工證券交易守則》	
	《保利置業集團有限公司審計問題整改工作規範》	
	《審計發現問題責任追究實施辦法（試行）》	
	《保利置業集團有限公司內部審計工作流程及品質控制工作細則》	

ESG 指標	2025 年內部政策名稱	2025 年遵守法律及規例名稱
B7： 反貪腐	《關於全面推動保利置業「廉潔吾鄉」品牌建設的工作方案》	
	《保利置業集團合規管理制度》	《中華人民共和國反壟斷法》
	《保利置業集團合法合規性審查管理辦法》	《防止賄賂條例》
	《保利置業集團全面風險與內部控制管理辦法（試行）》	
	《內控合規應用手冊》	
	《內部控制自評價及監督評價手冊》	
B8： 社區投資	《中國保利集團有限公司定點幫扶工作管理辦法》	
	《中國保利集團有限公司對外捐贈管理辦法》	《中華人民共和國慈善法》
	《保利置業集團有限公司對外捐贈管理暫行辦法》	
D 部分： 氣候相關披露	《生產安全事故綜合應急預案》	《中華人民共和國節約能源法》
	《防台防汛應急預案》	《中華人民共和國可再生能源法（修正案）》
		《綠色建築評價標準》（GB/T 50378-2019）

附錄二：關鍵績效表

環境績效指標 (按照業務板塊劃分)

類別	單位	房地產開發 ⁴		酒店 ⁵		商業 ⁶		物業 ⁷	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025
能源指標									
柴油	升	0.00	0.00	310.00	247.00	3,720.16	3,299.16	11,719.40	4,197.05
汽油	升	190,881.18	171,369.49	22,633.12	14,368.54	1,662.00	1,173.89	24,832.55	18,156.93
天然氣	立方米	2,742.00	3,110.00	1,859,969.00	1,812,865.00	777,935.00	698,183.50	66,029.87	125,142.47
液化石油氣	千克	0.00	0.00	740.00	594.50	0.00	0.00	1,564.50	189.00
焦爐煤氣	立方米	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
外購電力	兆瓦時	17,210.11	17,230.72	27,832.00	25,965.96	29,981.34	27,761.64	154,982.61	161,367.12
綠色電力	兆瓦時	560.37	545.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.02	189.93
能源消耗指標⁸									
綜合能源消耗總量	兆瓦時	19,456.99	19,297.33	48,170.09	45,719.90	38,451.48	35,360.30	156,051.28	163,113.36
綜合能源消耗密度	兆瓦時 / 萬平方米	489.46	1,698.95 ⁹	1,559.04	1,479.74	358.90	330.04	34.54	34.71
溫室氣體排放指標¹⁰									
範圍一溫室氣體排放 ¹¹	噸二氧化碳當量	426.98	384.74	4,324.83	4,198.03	1,719.25	1,558.70	2,065.12	588.71
範圍二溫室氣體排放 ¹²	噸二氧化碳當量	10,078.24	10,503.85	16,298.42	15,828.85	17,557.07	16,923.50	90,757.82	98,369.40
總溫室氣體排放量 (範圍一、範圍二)	噸二氧化碳當量	10,505.22	10,888.59	20,623.25	20,026.88	19,276.32	18,482.20	92,822.94	98,958.11
總溫室氣體排放密度 (範圍一、範圍二)	噸二氧化碳當量 / 萬平方米	264.27	958.64 ¹³	667.48	648.18	179.92	172.51	20.54	21.06
範圍三溫室氣體排放 ¹⁴					727,066				

⁴ 本集團行政辦公、銷售中心及保利星 / 保利微芯的環境績效數據。

⁵ 覆蓋本集團持有並投入營運的酒店物業。

⁶ 覆蓋本集團持有並投入營運，且在管面積超過 10 萬平方米的集中商辦物業。

⁷ 當年新接管項目由於營運期不滿一年，暫未納入環境數據統計範圍，將於下一年度納入統計口徑並進行披露與分析。

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

⁹ 2025 年綜合能源消耗密度及溫室氣體排放密度較 2024 年上升，主因統計口徑調整。本年度剔除銷售中心內不涉及能源消耗的園林景觀面積，導致分母減少，進而使相關強度指標出現較大波動，後續將保持該口徑進行計算。

¹⁰ 本集團溫室氣體排放主要源自自有車輛燃料燃燒、天然氣燃燒、液化石油氣燃燒、制冷劑使用散逸、外購電力。

¹¹ 範圍一溫室氣體排放數據的計算方法參考國家發展改革委員會發佈的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南》、中華人民共和國生態環境部發佈的《陸上交通運輸企業溫室氣體排放核算方法與報告指南(試行)》、《Greenhouse Gas Inventory Guidance – Direct Emissions from Mobile Combustion Source》及政府間氣候變化專門委員會(IPCC)發佈的《2006 年 IPCC 國家溫室氣體清單指南》及第六次評估報告(AR6)。

¹² 2025 年範圍二溫室氣體排放數據根據中華人民共和國生態環境部發佈的《關於髮佈 2023 年電力二氧化碳排放因子的公告》中 2023 年全國電力平均二氧化碳排放因子(不包括市場化交易的非化石能源電量)計算；為了保持一致性、可對比性，外購電力溫室氣體排放計算均採用基於市場的溫室氣體排放因子，2024 年範圍二溫室氣體排放數據根據中華人民共和國生態環境部和國家統計局發佈的《生態環境部、國家統計局關於髮佈 2022 年電力二氧化碳排放因子的公告》中 2022 年全國電力平均二氧化碳排放因子(不包括市場化交易的非化石能源電量)重新計算。

¹³ 2025 年綜合能源消耗密度及溫室氣體排放密度較 2024 年上升，主因統計口徑調整。本年度剔除銷售中心內不涉及能源消耗的園林景觀面積，導致分母減少，進而使相關強度指標出現較大波動，後續將保持該口徑進行計算。

¹⁴ 2025 年為本集團首次開展範圍三溫室氣體排放的系統化盤查與披露工作，現階段僅披露 2025 年相關數據，未來將持續優化核數方法、拓展邊界範圍並逐步提升信息披露的完整性與可比性，主要包括類別 1 (外購商品和服務)、類別 2 (資本商品)、類別 3 (燃料和能源相關活動)、類別 4 (上游運輸和配送)、類別 5 (營運中產生的廢物)、類別 6 (商務旅行)、類別 7 (僱員通勤)、類別 8 (上游資產)、類別 11 (已售產品的使用)、類別 12 (已售產品的報廢處理)和類別 13 (下游租賃資產)，其他類別與我們的業務不相關。各類別所佔比例請參考本報告「應對氣候變化」章節「指標與目標」小節的「保利置業碳排放全景圖」。

空氣污染物排放指標¹⁵

一氧化碳 (CO)	千克	873.68	760.54	401.60	253.33	4.22	6.04	99.39	125.46
氮氧化物 (NO _x)	千克	45.12	38.58	18.62	11.86	0.16	0.22	6.21	4.78
硫氧化物 (SO _x)	千克	2.82	2.53	0.33	0.21	0.03	0.02	0.37	0.27
顆粒物 (PM)	千克	10.07	9.02	2.88	1.86	0.06	0.08	1.28	1.58

廢棄物產生指標

有害廢棄物產生量	千克	4,268.35	5,642.46	5,985.76	3,014.50	512.00	486.86	27,344.50	26,381.05
廢電池	千克	62.69	108.08	3,063.36	911.60	78.90	70.06	4,170.62	1,137.13
廢墨盒	千克	400.46	331.78	215.30	140.50	48.00	49.90	2,301.81	1,162.03
廢燈管	千克	15.20	42.60	596.40	336.60	295.00	277.40	7,410.66	4,240.22
電子廢棄物	千克	450.00	220.00	1,846.70	804.80	73.00	78.30	6,209.52	1,872.40
其他有害廢棄物	千克	3,340.00	4,940.00	264.00	821.00	17.10	11.20	7,251.89	17,969.27
有害廢棄物密度	噸 / 萬平方米	0.11	1.26	0.19	0.10	0.005	0.005	0.01	0.01
無害廢棄物產生量	千克	401,152.00	66,265.00	4,489,524.00	4,778,345.00	5,521,030.00	3,694,020.00	204,977,783.42	181,624,937.48
生活垃圾	千克	400,897.00	66,265.00	4,458,631.00	4,674,910.00	4,557,660.00	3,525,080.00	164,658,052.25	147,390,945.16
其他無害廢棄物	千克	255.00	0.00	30,893.00	103,435.00	963,370.00	168,940.00	40,319,731.17	34,233,992.31
無害廢棄物密度	噸 / 萬平方米	10.09	14.78	145.30	154.65	51.53	34.48	45.37	38.65

按處置方式分類的廢棄物

焚燒發電的廢棄物 (能源回收) ¹⁶	噸	/	62.49	/	4,372.19	/	3,280.29	/	138,034.95
焚燒處置的廢棄物 (無能源回收) ¹⁷	噸	/	0.64	/	2.43	/	0.19	/	22.58
填埋處置的廢棄物	噸	/	8.67	/	0	/	114.64	/	14,348.53
回收利用的廢棄物	噸	/	0.10	/	406.74	/	299.39	/	29,245.26

水資源耗用指標

總耗水量	噸	288,370.98	676,975.17	623,791.00	502,079.00	297,171.50	290,750.90	2,555,064.07	2,894,202.90
總耗水密度	噸 / 萬平方米	7,254.24	59,601.37	20,189.15	16,249.91	2,773.73	2,713.80	565.52	615.85

包裝材料耗用指標

包材消耗量 ¹⁸	千克	不適用	不適用	1,543.00	5,079.10	不適用	不適用	不適用	不適用
包材消耗密度	千克 / 萬平方米	不適用	不適用	49.94	151.67	不適用	不適用	不適用	不適用

¹⁵ 本集團大氣污染物排放量來源於香港和上海總部及各區域公司的車輛排放數據。大氣污染物排放數據的計算方法參考自中華人民共和國生態環境部發佈的《道路機動車大氣污染物排放清單編制技術指南 (試行)》以及聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告 - 附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》。

¹⁶ 焚燒發電的廢棄物主要對應包括生活垃圾在內的無害廢棄物。

¹⁷ 焚燒處置的廢棄物主要對應包括有害廢棄物在內的未進行能源回收的廢棄物。

¹⁸ 酒店營運環節耗用的包裝材料總量。

社會績效指標

類別	單位	2024	2025	
員工僱傭指標				
全體僱員人數	人	6,332	6,442	
招聘新員工人數	人	1,337	1,395	
招聘新員工僱傭率	%	21	22	
招聘應屆畢業生人數	人	96	52	
按性別劃分的僱員人數	男性員工人數	人	3,416	3,446
	女性員工人數	人	2,916	2,996
	男性員工比例	%	54	53
	女性員工比例	%	46	47
按年齡組別劃分的僱員人數	30 歲及以下員工人數	人	1,291	1,159
	30-50 歲員工人數	人	4,298	4,539
	50 歲及以上員工人數	人	743	744
	30 歲及以下員工比例	%	20	18
	30-50 歲員工比例	%	68	70
	50 歲及以上員工比例	%	12	12
按僱傭類型劃分的僱員人數	全職員工人數	人	6,332	6,442
	兼職員工人數	人	0	0
	全職員工比例	%	100	100
	兼職員工比例	%	0	0
按職級劃分的僱員人數	高級管理層	人	9	9
	中級管理層	人	217	210
	普通員工人數	人	6,106	6,223
	高級管理層比例	%	0.14	0.14
	中級管理層比例	%	3.43	3.26
	普通員工比例	%	96.43	96.60
按學歷劃分的僱員人數	研究生及以上	人	325	347
	本科	人	2,069	2,142
	大專	人	1,723	2,031

類別	單位	2024	2025	
按學歷劃分的僱員人數	高中及以下	人	2,215	1,922
	研究生及以上比例	%	5	5
	本科比例	%	33	33
	大專比例	%	27	32
	高中及以下比例	%	35	30
按地區劃分的僱員人數	總部員工人數	人	151	158
	長三角地區員工人數	人	1,375	1,493
	珠三角地區員工人數	人	1,168	1,104
	西南地區員工人數	人	1,108	1,102
	其他地區員工人數	人	2,470	2,531
	香港地區員工人數	人	60	54
	總部員工比例	%	2	3
	長三角地區員工比例	%	22	23
	珠三角地區員工比例	%	18	17
	西南地區員工比例	%	18	17
	其他地區員工比例	%	39	39
按業務類別劃分的僱員人數	房地產開發員工人數	人	1,606	1,449
	商業營運員工人數	人	1,109	1,034
	物業管理員工人數	人	3,513	3,874
	其他員工人數	人	104	85
	房地產開發員工比例	%	25	23
	商業營運員工比例	%	18	16
	物業管理員工比例	%	55	60
	其他員工比例	%	2	1
員工平等與多元化指標				
管理層中的女性員工人數	人	61	59	
管理層中的女性員工比例	%	27	27	
管理層中 30 歲及以下員工比例	%	0.44	0	

類別	單位	2024	2025	
管理層中 30 - 50 員工比例	%	76.11	77.63	
管理層中 50 歲及以上員工比例	%	23.45	22.37	
僱傭合規指標				
員工勞動合同簽訂率	%	100	100	
員工社會保險覆蓋率	%	100	100	
僱員流失比率指標				
員工流失總人數	人	1,748	1,443	
員工總流失率	%	28	22	
按性別劃分的僱員流失比率	男性員工流失比率	%	24	21
	女性員工流失比率	%	32	24
按年齡組別劃分的僱員流失比率	30 歲及以下員工流失比率	%	64	62
	30-50 歲員工流失比率	%	17	13
	50 歲及以上員工流失比率	%	25	15
按地區劃分的僱員流失比率	總部員工流失比例	%	11	4
	長三角地區員工流失比例	%	28	22
	珠三角地區員工流失比例	%	34	28
	西南地區地員工流失比例	%	29	20
	其他地區員工流失比例	%	25	22
按業務類別劃分的僱員流失比率	香港地區員工流失比例	%	35	17
	房地產開發員工流失比率	%	9	5
	商業營運員工流失比率	%	28	32
	物業管理員工流失比率	%	37	27
其他員工流失比率	%	5	0	
職業健康與安全指標				
因工死亡人數	人	0	0	
因工死亡人數比率	%	0	0	
因工傷損失工作日數	日	960	1,747	
百萬工時損失工作日事故頻率 (LTIFR)	/	1.97	2.79	
房開平臺員工體檢覆蓋率	%	100	100	

類別	單位	2024	2025	
員工培訓指標				
總受訓僱員人數	人	6,039	6,442	
僱員培訓總小時數	小時	1,116,611	681,606	
人均培訓時間	小時	176	106	
員工培訓覆蓋率	%	95	100	
員工培訓投入總額	元	3,123,988	2,264,015	
人均培訓投入	元 / 人	517	351	
按性別劃分的受訓員工百分比	男性員工受訓百分比	%	54	53
	女性員工受訓百分比	%	46	47
按職級劃分的受訓員工百分比	高級管理層受訓百分比	%	0.15	0.14
	中級管理層受訓百分比	%	3.59	3.26
	普通員工受訓百分比	%	96.26	96.60
按性別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	男性員工受訓平均小時數	小時	176	106
	女性員工受訓平均小時數	小時	176	106
按僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	高級管理層平均小時數	小時	255	146
	中級管理層平均小時數	小時	211	150
	普通員工平均小時數	小時	175	104
供應商指標				
供應商總數	家	3,057	3,601	
總部	家	112	117	
長三角	家	1,009	1,144	
珠三角	家	584	753	
西南地區	家	509	451	
其他地區	家	801	851	
香港地區	家	42	285	
海外地區	家	0	0	
供應商通過品質、環境、職業健康安全管理体系認證的比率	施工總承包商	%	100	100
	集團層級集採合作供應商	%	95.54	97.44

類別	單位	2024	2025
經濟合同履約率	%	100	100
因為社會責任不合規被否決的潛在供應商數量	家	0	0
因為社會責任不合規被中止合作的供應商數量	家	0	0
社會公益指標			
員工志願者隊伍人數	人	832	1,225
志願者服務次數	次	175	318
志願者服務總時數	小時	1,418	2,401
公益慈善捐贈的數額	元	3,754,730	3,750,000
消費扶貧總金額	元	1,055,895	679,900

管治績效指標

類別	單位	2024	2025
商業道德及反貪腐			
涉貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的訴訟案件	件	0	0
開展的商業道德及反貪腐專項培訓場次	次	10	17
員工累計參與商業道德及反貪腐專項培訓人次	人次	3,447	20,905
員工累計參與商業道德及反貪腐專項培訓總時數	小時	8,179	21,102
董事參與商業道德及反貪腐專項培訓場次	次	3	9
董事累計參與商業道德及反貪腐專項培訓人次	人次	12	17
董事累計參與商業道德及反貪腐專項培訓總時數	小時	43	71

附錄三：香港聯交所《環境、社會及管治報告守則》內容索引

C 部分：「不遵守就解釋」條文

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

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

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

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		對應章節
關鍵績效指標 B8.1	專註貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。	踐行社會責任
關鍵績效指標 B8.2	在專註範疇所動用資源（如金錢或時間）。	關鍵績效表

D 部分：氣候相關披露

氣候相關披露要求	對應章節
19. 發行人須披露有關以下方面的資料：	
(a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構（可包括董事會、委員會或其他同等治理機構）或個人的資訊。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊：	
(i) 該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略；	應對氣候變化
(ii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率；	應對氣候變化
(iii) 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估；	ESG 管治體系 應對氣候變化
(iv) 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度（見第 37 段至第 40 段），包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入（見第 35 段）；及	ESG 管治體系 應對氣候變化
(b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資訊：	
(i) 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督；及	ESG 管治體系 應對氣候變化
(ii) 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。	ESG 管治體系 應對氣候變化
氣候相關風險和機遇	
20. 發行人須披露其資訊，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須：	
(a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇；	應對氣候變化
(b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險；	應對氣候變化
(I) 管治	
(II) 策略	

氣候相關披露要求	對應章節
(c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體幫助其合理預期可能影響發行人的時間範圍（短期、中期或長期）；及	應對氣候變化
(d) 解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。	應對氣候變化
業務模式和價值鏈	
21. 發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資訊。具體而言，發行人須作如下披露：	
(a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及	應對氣候變化
(b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方（例如，地理區域、設施及資產類型）。	應對氣候變化
策略和決策	
22. 發行人須披露讓人了解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資訊。具體而言，發行人須披露：	
(a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資訊：	
(i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式（包括資源配置）作出的變動；	應對氣候變化
(ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作（直接或間接）；	應對氣候變化
(iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃（包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素），或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明；	應對氣候變化
(iv) 發行人計劃如何實現第 37 至 40 段所述的任何氣候相關目標（包括任何溫室氣體排放目標（如有））；及	應對氣候變化
(b) 有關發行人當前及將來計劃如何為根據第 22(a) 段披露的行動提供資源。	應對氣候變化
23. 發行人須披露先前各匯報期內按照第 22(a) 段所披露計劃的進度。	應對氣候變化
財務狀況、財務表現及現金流量	
當前財務影響	
24. 發行人須披露以下定性和量化資料：	
(a) 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量；及	應對氣候變化
(b) 當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債賬面價值發生重要調整的重大風險時，關於第 24(a) 段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。	應對氣候變化

(II) 策略

氣候相關披露要求	對應章節
財務狀況、財務表現及現金流量	
預期財務影響	
25. 發行人須披露以下定性和量化資料：	經審慎評估，由於評估相關影響的計量方式不確定性較高，公司目前相關氣候風險與機遇的量化資料難以獲得。公司擬在未來逐步深化財務影響量化工作，並酌情披露相關數據。
(a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務表現在短期、中期及長期內將如何變化：	
(i) 其投資及處置計劃；及	經審慎評估，由於評估相關影響的計量方式不確定性較高，公司目前相關氣候風險與機遇的量化資料難以獲得。公司擬在未來逐步深化財務影響量化工作，並酌情披露相關數據。
(ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及	
(b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化	經審慎評估，由於評估相關影響的計量方式不確定性較高，公司目前相關氣候風險與機遇的量化資料難以獲得。公司擬在未來逐步深化財務影響量化工作，並酌情披露相關數據。
氣候韌性	
26. 在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資訊時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露：	
(a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解：	
(i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響（如有），包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響；	應對氣候變化
(ii) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及	應對氣候變化
(iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力；	應對氣候變化
(b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括：	
(i) 使用的輸入數據，包括：	
(1) 發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源；	應對氣候變化
(2) 分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景；	應對氣候變化
(3) 分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關；	應對氣候變化
(4) 發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景；	應對氣候變化
(5) 發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關；	應對氣候變化
(6) 發行人在分析中所使用的時間範圍；及	應對氣候變化
(7) 發行人分析所涵蓋的營運範圍（例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位）	應對氣候變化
(ii) 發行人分析中所作的關鍵假設；及	應對氣候變化

(II) 策略

氣候相關披露要求	對應章節
(II) 策略	(iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。
	27. 發行人須披露以下資訊：
	(a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊：
	(i) 發行人使用的輸入數據及參數（例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍）；
	(ii) 發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險；
	(iii) 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度（例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準）；
(III) 風險管理	(iv) 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列；
	(v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及
	(vi) 與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程；
	(b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程（包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊）；及
	(c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。
	溫室氣體排放
	28. 發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量（以公噸二氧化碳當量表示），並分為：
	(a) 範圍 1 溫室氣體排放；
	(b) 範圍 2 溫室氣體排放；及
	(c) 範圍 3 溫室氣體排放。
	29. 發行人須：
(IV) 指標及目標	(a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準（2004 年）》計量其溫室氣體排放；
	(b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括：
	(i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入數據及假設
	(ii) 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放；及
	(iii) 發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因；

氣候相關披露要求	對應章節
	(c) 就根據第 28(b) 段披露的範圍 2 溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍 2 溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊，及
	(d) 就根據第 28(c) 段披露的範圍 3 溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍 3) 核算與報告標準(2011 年)》所述的範圍 3 類別披露發行人計量範圍 3 溫室氣體排放中包含的類別。
	氣候相關轉型風險
	30. 發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。
	氣候相關物理風險
	31. 發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。
	氣候相關機遇
(IV) 指標及目標	32. 發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。
	資本運用
	33. 發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。
	內部碳定價
	34. 發行人須披露如下：
	(a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價（例如投資決策、轉移定價及情景分析）；及
	(b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價；或適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。
	薪酬
	35. 發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第 19(a)(iv) 段作出的披露的一部分。

氣候相關披露要求	對應章節
<p>行業指標</p> <p>36. 本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特征有關的行業指標。在決定披露哪些行業指針時，本交易所鼓勵發行人參考《〈國際財務報告可持續披露準則 S2 號〉行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指針，並考慮其是否適用。</p>	<p>經審慎評估，目前相關行業指標對本集團的適用性有限，故未作專項披露。</p>
<p>氣候相關目標</p> <p>37. 發行人須披露 (a) 其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及 (b) 法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：</p>	
(a) 用以設定目標的指標；	應對氣候變化
(b) 目標的目的（例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措）；	應對氣候變化
(c) 目標的適用範圍（例如目標是適用於發行人整個集團還是部分（如僅適用於某個業務單位或地理區域））；	應對氣候變化
(d) 目標的適用期間；	應對氣候變化
(e) 衡量進度的基準期間；	應對氣候變化
(f) 階段性目標或中期目標（如有）；	應對氣候變化
(g) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及	應對氣候變化
(h) 最新氣候變化國際協議（包括該協議產生的司法承諾）如何幫助發行人設定目標。	應對氣候變化
38. 發行人須披露其設定及審核每項目目標方法，以及其如何監察達標進度，包括：	
(a) 目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證；	應對氣候變化
(b) 發行人審核目標的程序；	應對氣候變化
(c) 用於監察達標進度的指標；及	應對氣候變化
(d) 任何修訂目標的內容及原因。	應對氣候變化
39. 發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。	
40. 就按第 37 至 39 段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露：	
(a) 目標涵蓋哪些溫室氣體；	應對氣候變化
(b) 目標是否涵蓋範圍 1、範圍 2 或範圍 3 溫室氣體排放；	應對氣候變化
(c) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標；	應對氣候變化
(d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及	應對氣候變化
(e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露：	

氣候相關披露要求	對應章節
(IV) 指標及目標	<p>(i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式；</p> <p>(ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證；</p> <p>(iii) 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現；及</p> <p>(iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素（例如，對碳抵消效果的假設）。</p> <p>跨行業指標及行業指標的適用性</p> <p>41. 在編制披露內容以符合第 21 至 26 及 37 至 38 段的規定時，發行人須參考 (i) 跨行業指標（見第 28 至 35 段）及 (ii) 行業指標（見第 36 段）並考慮其是否適用。</p>
	<p>保利置業目前暫無使用碳信用的計劃。本集團將持續關注相關政策發展及行業實踐，並在適當情況下開展此計劃的可行性。</p> <p>經審慎評估，目前相關跨行業指標及行業指標對本集團的適用性有限，故未作專項披露。</p>

附錄四：GRI 標準索引

使用幫助 保利置業在 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日參照 GRI 標準報告了在此份 GRI 內容索引中引用的信息

使用的 GRI 1 GRI 1: 基礎 2021

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

披露項	披露議題	位置
戰略、政策和實踐		
2-22	關於可持續發展的戰略聲明	可持續發展藍圖
2-23	政策承諾	ESG 管治體系
2-24	融合政策承諾	ESG 管治體系
2-25	彌補負面影響的程序	風險管理
2-26	尋求建議和提出關切的機制	與持份者溝通
2-27	遵守法律法規	ESG 政策列表
2-28	協會的成員資格	客戶權益
利益相關方參與		
2-29	利益相關方參與的方法	與持份者溝通
2-30	集體談判協議	員工溝通及關愛
GRI 3：實質性議題 2021		
3-1	確定實質性議題的過程	重要性評估
3-2	實質性議題清單	重要性評估
3-3	實質性議題的管理	重要性評估
議題標準		
GRI 201：經濟績效 2016		
201-2	氣候變化帶來的財務影響以及其他風險和機遇	應對氣候變化
201-3	固定福利計劃義務和其他退休計劃	人才管理
GRI 203：間接經濟影響 2016		
203-1	基礎設施投資和支持性服務	踐行社會責任
203-2	重大間接經濟影響	踐行社會責任
GRI 205：反腐敗 2016		
205-1	已進行腐敗風險評估的營運點	風險管理
205-2	反腐敗政策和程序的傳達及培訓	風險管理
205-3	經確認的腐敗事件和採取的行動	風險管理
GRI 206：不當競爭行為 2016		
206-1	針對不當競爭行為、反托拉斯和反壟斷實踐的法律訴訟	風險管理
GRI 301：物料 2016		
301-1	所用物料的重量或體積	關鍵績效表
GRI 302：能源 2016		
302-1	組織內部的能源消耗量	關鍵績效表

披露項	披露議題	位置
302-3	能源強度	關鍵績效表
302-4	降低能源消耗量	綠色開發 綠色經營
302-5	降低產品和服務的能源需求量	綠色開發 綠色經營
GRI 303 : 水資源與污水 2018		
303-1	組織與水作為共有資源的相互影響	綠色開發 綠色經營
303-2	管理與排水相關的影響	綠色經營
303-3	取水	綠色開發
303-4	排水	綠色開發
303-5	耗水	關鍵績效表 綠色經營
GRI 304 : 生物多樣性 2016		
304-1	組織在位於或鄰近保護區和保護區外的生物多樣性豐富區域擁有、租賃、管理的營運點	綠色開發
304-2	活動、產品和服務對生物多樣性的重大影響	綠色開發
304-3	受保護或經修復的棲息地	綠色開發
GRI 305 : 排放 2016		
305-1	直接 (範圍 1) 溫室氣體排放	關鍵績效表
305-2	能源間接 (範圍 2) 溫室氣體排放	關鍵績效表
305-3	其他間接 (範圍 3) 溫室氣體排放	關鍵績效表
305-4	溫室氣體排放強度	關鍵績效表
305-5	溫室氣體減排量	綠色開發 綠色經營
305-6	臭氧消耗物質 (ODS) 的排放	關鍵績效表
305-7	氮氧化物 (NO _x)、硫氧化物 (SO _x) 和其他重大氣體排放	關鍵績效表
GRI 306 : 廢棄物 2020		
306-1	廢棄物的產生及廢棄物相關重大影響	綠色開發 綠色經營
306-2	廢棄物相關重大影響的管理	綠色開發 綠色經營
306-3	產生的廢棄物	關鍵績效表

披露項	披露議題	位置
306-4	從處置中轉移的廢棄物	綠色開發
306-5	進入處置的廢棄物	綠色開發 關鍵績效表
GRI 308 : 供應商環境評估 2016		
308-1	使用環境評價維度篩選的新供應商	負責任供應鏈
308-2	供應鏈的負面環境影響以及採取的行動	負責任供應鏈
GRI 401 : 僱傭 2016		
401-1	新進員工僱傭率和員工流動率	人才管理
401-2	提供給全職員工 (不包括臨時或兼職員工) 的福利	人才管理
GRI 403 : 職業健康與安全 2018		
403-1	職業健康安全管理體系	職業健康與安全
403-2	危害識別、風險評估和事故調查	職業健康與安全
403-3	職業健康服務	職業健康與安全
403-4	職業健康安全事務：工作者的參與、意見征詢和溝通	職業健康與安全
403-5	工作者職業健康安全培訓	職業健康與安全
403-6	促進工作者健康	職業健康與安全
403-7	預防和減緩與業務關係直接相關的職業健康安全影響	職業健康與安全
403-8	職業健康安全管理體系適用的工作者	職業健康與安全
403-9	工傷	關鍵績效表
403-10	工作相關的健康問題	職業健康與安全
GRI 404 : 培訓與教育 2016		
404-1	每名員工每年接受培訓的平均小時數	關鍵績效表
404-2	員工技能提升方案和過渡協助方案	人才管理
404-3	定期接受績效和職業發展考核的員工百分比	人才管理
GRI 405 : 多元化與平等機會 2016		
405-1	管治機構與員工的多元化	企業管治 人才管理
GRI 406 : 反歧視 2016		
406-1	歧視事件及採取的糾正行動	人才管理
GRI 408 : 童工 2016		
408-1	具有重大童工事件風險的營運點和供應商	人才管理 負責任供應鏈

披露項	披露議題	位置
GRI 409 : 強迫或強制勞動 2016		
409-1	具有強迫或強制勞動事件重大風險的營運點和供應商	人才管理 負責任供應鏈
GRI 413 : 當地社區 2016		
413-1	有當地社區參與、影響評估和發展計劃的營運點	精美產品
413-2	對當地社區有實際或潛在重大負面影響的營運點	綠色開發 綠色營運
GRI 414 : 供應商社會評估 2016		
414-1	使用社會評價維度篩選的新供應商	負責任供應鏈
414-2	供應鏈的負面社會影響以及採取的行動	負責任供應鏈
GRI 416 : 客戶健康與安全 2016		
416-1	評估產品和服務類別的健康與安全影響	精美產品 精心服務
416-2	涉及產品和服務的健康與安全影響的違規事件	精美產品 精心服務
GRI 417 : 營銷與標識 2016		
417-1	對產品和服務信息與標識的要求	客戶權益
417-2	涉及產品和服務信息與標識的違規事件	客戶權益
417-3	涉及營銷傳播的違規事件	客戶權益
GRI 418 : 客戶隱私 2016		
418-1	與侵犯客戶隱私和丟失客戶資料的經證實的投訴	客戶權益

