



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

至真·致美·置吾鄉

THE ESSENCE OF

TRUTH AND BEAUTY DEFINES MY HOME



2023

環境、社會及管治報告

ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE REPORT

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



目錄

關於本報告	01	精益管治	
董事長致辭	02	著力行穩致遠	
		企業管治	17
		風險管理	22
2023 年關鍵績效	04	匠築卓越	
關於保利置業		領創美好生活	
公司簡介	06	精美產品	30
獎項榮譽	07	精心服務	47
		客戶權益	52
可持續發展管治		守護生態	
ESG 管治體系	11	助力綠色發展	
與持份者溝通	14	綠色開發	56
重要性評估	15	綠色經營	63
		應對氣候變化	69
附錄一：		攜手篤行	
ESG 政策列表	96	賦能員工發展	
附錄二：		人才管理	72
關鍵績效表	99	職業健康與安全	80
附錄三：		共創共享	
香港聯交所《環境、 社會及管治報告指引》		築夢美好篇章	
內容索引	106	負責任供應鏈	87
		踐行社會責任	90

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七份《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 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日（即報告期內），部分內容追溯以往年份。

報告範圍及邊界

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

編製依據

本報告依據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、社會及管治報告指引》進行編製。同時，本報告參考與回應了中國社會科學院《中國企業社會責任報告指南基礎框架（CASS-ESG5.0）》及聯合國可持續發展目標（SDGs）進行編寫。

本報告按照識別和排列重要的權益人，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、根據資料編製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。

報告編製流程

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製。

確認及批准

本報告經管理層確認後，於 2024 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.hk。
閣下亦可透過本公司官網獲取保利置業更多社會責任信息：<https://www.polyhongkong.com>。

董事長致辭

親愛的讀者，

感謝您對保利置業集團有限公司 2023 年《環境、社會及管治報告》的關注。

三十多年來，本集團秉持「保國利民，追求卓越」的發展理念，積極響應國家發展戰略，溯源央企情懷與初心使命，以至真之心踐行長期主義，彰顯美好生活領創者的卓越力量。2023 年，我們升級「兩輪、雙翼、多元驅動」的卓越發展戰略，提出「保利是吾鄉」品牌發展觀，打造具有卓越競爭力的品牌生態鏈，為中國的社會經濟發展與民生福祉改善貢獻保利力量。

本集團堅持匠築卓越品質，譜寫致美生活圖譜。2023 年，我們堅持以客戶價值戰略為導向，著力打造全方位服務體系，從美學質感、環境善感、關係靈感和精神情感四個方面賦能產品，全新推出「POLYLIGHT·人居四感體系」，形成「甲第系、譽系、賦系、印系、壹號系」五大全生命週期產品系，為不同客戶提供專屬的美好生活方式和人居體驗。

我們錨定國家「雙碳」目標，推動打造更綠色的產業。我們將綠色理念融入公司的戰略規劃和業務全生命週期，圍繞綠色開發、綠色經營持續發力，為守護綠水青山、助力綠色發展做出更大貢獻。我們持續探索綠色建材和先進低碳節能技術的應用，構築高品質綠色低碳建築，同時積極推進生態修復等項目建設，引領區域更新和城市升級。



本集團踐行「人才專業化」「人才管理精益化」的人才戰略，精益人力資源管理，提升人才聚力效能，打造多層次、高質量的人才梯隊。我們堅持「以人為本」的理念，保障員工權益，注重人文關懷，積極打造多元包容、開放進取的企業文化，提供健康舒適的工作環境，建立廣闊的人才發展平台，與員工同舟共濟，攜手共築美好未來。

作為負責任的企業，我們也持續為行業、為社會帶來良好的影響。我們積極打造負責任的供應鏈，促進價值鏈的可持續發展。我們堅持企業發展與公益事業同行，集結多方力量，奉獻愛心、服務社會，打造「保利少年志」與「保利是吾鄉」項目，將美好與友愛傳遞給更多人。

本集團始終傳承紅色基因，永葆初心使命，通過持續穩健的經營、務實認真的態度以及真誠對待客戶的原則，推動高質量與可持續發展。我們心懷感恩和敬畏，肩負企業責任和社會責任，不斷勇毅前行，為促進城市建設發展和改善人民生活做出貢獻，努力實現「追求卓越，服務人民對美好生活的向往」的奮鬥目標。



2023 年關鍵績效

業務概覽

- 截至 2023 年底資產總額

2,058 億元人民幣

- 簽約額

536 億元人民幣

- 淨利潤

16.32 億元人民幣

- 截至 2023 年底土地儲備

1,669 萬平方米

- 克而瑞 2023 房企銷售榜

27 位



環境

- 制定碳排放目標：2030 年努力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

- 新增建築装配式應用比例

73.5%

- 綠色建築認證總面積

1,721.71 萬平方米

- 新增綠色建築認證面積約

58 萬平方米

- 新建項目綠色建築標準應用率

100%

- 成功落地首筆可持續發展掛鉤銀團貸款

39 億港元



社會

- 全年實現高質量交付逾

1.9 萬戶

- 住宅客戶滿意度同比增長

12%

- 員工平均受訓時數

60 小時

- 在庫供應商《廉潔合作協議》《保利置業營銷採購招標陽光宣言》簽署率

100%

- 員工志願服務

194 次

- 公益慈善捐贈

717.80 萬元人民幣

消費扶貧

132.77 萬元人民幣



管治

- 投資者交流活動

24 場

- 商業道德與反貪腐培訓

14 次

培訓總時長

9,144 小時



關於保利置業

公司簡介

保利置業集團有限公司（股票代碼 00119.HK），總部設在香港和上海，於香港聯交所主板上市，公司控股股東為保利（香港）控股有限公司。保利置業是中國保利集團地產業務的重要柱石、資本市場的重要平台、海外佈局的重要窗口。在堅守央企紅色基因的同時，深入融合香港的國際化環境，以誠信履約的精神和寬廣的國際視野，築就基業長青。

本集團的主要業務包括物業發展、投資和管理，於中國經濟最具活力的長三角、珠三角、西南地區、其他地區和香港發展住宅和商業項目。目前，本集團現有土地儲備覆蓋城市達 25 個，包括上海、香港、深圳、廣州、寧波、蘇州、武漢、濟南和南寧等，並擁有多個城市的標誌性建築，如上海保利廣場、上海證券大廈和北京保利大廈。

本集團秉承「美好生活領創者」的品牌定位，升級「兩輪、雙翼、多元驅動」卓越發展戰略¹，提出「保利是吾鄉」品質提升戰略規劃，致力於打造具有卓越競爭力的品牌生態鏈，助力集團加快世界一流企業建設。

報告期內

期末資產總額：

2,058 億元人民幣

淨利潤：

16.32 億元人民幣

簽約金額：

536 億元人民幣

期末土地儲備：

1,669 萬平方米

簽約面積：

225 萬平方米

行業排名：

27 名

簽約均價：

23,805 元 / 平方米

¹ 以境內外高端房地產開發和城市綜合投資營運為「兩輪」，以城市美好生活服務和綜合金融服務為「雙翼」，實現企業高質量可持續發展。

獎項榮譽

本集團以卓越的開發能力、誠摯的服務精神以及對社區進步的熱心參與，贏得了市場和業界的普遍好評與諸多殊榮。2023年，本集團數字轉型實踐榮獲工信部2023年中國數字化轉型優秀案例、盈利規劃與測算系統建設成果榮獲「2023國資國企高質量發展論壇」國企數字化轉型類優秀實踐案例等諸多獎項。

同時，本集團深入踐行企業社會責任，獲得「2023年度品牌傳播力榜單」第18位的殊榮。「保利是吾鄉」榮獲新華社《中國名牌》企業社會責任優秀案例，「保利是吾鄉」公益微電影榮獲保利好新聞二等獎。「保利少年志」入選國資委中央企業社會責任藍皮書，榮獲中央企業社會主義價值觀優秀主題微電影，並榮獲「第十四屆虎嘯獎」——公益營銷類銅獎。

此外，本集團堅持創新與進取，致力於為客戶提供更優質的服務和產品，並努力在房地產行業中樹立新的標杆。報告期內，我們榮獲「2023中國房地產公司品牌價值TOP30」第7位、「2023中國房地產公司品牌價值TOP10（央企）」第3位、2023年中國房企超級產品力TOP30等多項榮譽。

區域	獎項名稱	獲獎項目
集團	保利置業獲得億翰智庫 2023 中國房企超級產品力 TOP30	
	保利置業人居四感體系獲得億翰智庫 2023 全國優秀產品體系	
	譽系獲得克而瑞 2023 年全國十大頂級豪宅產品系	
	譽系獲得億翰智庫 2023 全國十大 IP 產品系	
上海區域	克而瑞 2023 上半年全國十大輕奢作品	保利瓏譽
	中指院 2023 中國樓盤產品力標杆項目	保利瓏譽
	2023 年度第十四屆園冶杯專業獎銀獎	保利明玥湖光
	第十八屆金盤獎 年度最佳售樓空間獎	保利明玥潮升售樓處
江蘇區域	第五屆 LIA 園匠杯國際競賽年度地產示範區景觀銀獎	保利明玥潮升（示範區景觀）
	MIX 環球卓越設計大獎	保利璀璨璟園
	入選 2023 中國房企十大高端臻選作品全國 15 強評選	保利尚雲賦
浙江區域	普羅獎	保利臻譽
	普羅獎	保利江上印
	金盤獎最佳預售樓盤獎	保利明玥辰章
	繆斯設計獎	保利朗玥旭章

區域	獎項名稱	獲獎項目
山東區域	克而瑞 2023 上半年十大高端住宅	保利臻譽
	美國 MUSE 繆斯設計獎 - 金獎	保利臻譽示範區標識
	第三屆 AHLA 亞洲人居景觀獎	保利華府
	第三屆 AHLA 亞洲人居景觀獎	保利天禧
	第十八屆金盤獎 - 華中地區最佳住宅	保利天禧 C 地塊
	園冶杯	保利臻譽
	美國 MUSE 繆斯設計獎	保利瓏譽展示區
	TTIA 天壇國際獎 - 居住項目室內空間	保利公園上城示範區
	美國 MUSE 繆斯設計獎	保利臻譽營銷中心
	美國泰坦地產獎 - 鉑金獎	保利臻譽營銷中心
	法國 NDA 設計獎 - 金獎	保利臻譽營銷中心
	美國建築大師獎	保利臻譽營銷中心
	金盤獎 - 年度最佳售樓空間	保利臻譽會所
	INNODESIGNPRIZE 全球創新設計大獎	保利臻譽會所
	金堂獎	保利臻譽會所
	紅棉設計獎	保利臻譽會所
	華鼎獎	保利臻譽項目樣板間
	美國泰坦地產獎 - 金獎	保利瓏譽營銷中心
	華鼎獎	保利瓏譽項目 188 樣板間
	華鼎獎	保利瓏譽項目會所
貴州區域	金盤獎 - 2023 年度最佳改善戶型空間獎	保利明玥半山

區域	獎項名稱	獲獎項目
深圳區域	第四屆 Pro+Award 普羅獎專項獎 - 精裝	保利明玥瀾岸售樓處
	金盤獎 - 華南區最佳售樓處空間	保利雍山郡售樓處
	MUSE- 金獎	保利雍山郡售樓處
廣西區域	美國繆斯設計獎鉑金獎	保利冠江墅二期(別墅 304 樣板房)
	REARSDS MIX 環球卓越設計大獎 - 季度賽卓越設計獎	保利冠江墅二期(189、235 樣板房)
	第三屆 AHLA 亞洲人居景觀獎實景展示類優秀獎	保利冠江墅二期(展示區)
	泰坦鉑金獎	保利冠江墅二期(別墅 304 樣板房)
	金盤獎 - 年度最佳豪宅空間	保利冠江墅二期(別墅 304 樣板房)
	克而瑞廣西十大高端項目	保利冠江墅二期
	BOP 星築地產大獎·2023 年度室內設計大獎	保利冠江墅二期(189、235 樣板房)
	金盤獎 - 年度最佳別墅空間	保利冠江墅二期(別墅 304 樣板房)
	繆斯創意獎鉑金獎	保利錦上(展示區)
	金盤獎 - 年度最佳改善戶型空間	保利錦上(88 樣板房)
	金盤獎 - 年度最佳售樓空間	保利錦上(售樓部)
	第十屆 INNODESIGN PRIZE 全球創新設計大賽獲獎	保利錦上(展示區)
	ICS 色彩空間設計獎·優秀色彩空間獎	保利錦上(展示區)
	金盤獎 - 年度最佳配套商業空間	保利領秀前城(商業街)景觀
	美國繆斯設計獎金獎	保利領秀前城(商業街)
第十二屆「龍圖杯」全國 BIM 大賽一等獎	明玥山語(地下 BIM)設備	

區域	獎項名稱	獲獎項目
黑龍江區域	第十屆「廣廈獎」	保利天璽
	第十屆「廣廈獎」	保利江山悅一期
廣東區域	CREDAWARD 地產設計大獎	保利錦上印
	2023 年第四屆「Pro+ Award 普羅獎」	保利錦上印
	2023 年第四屆「Pro+ Award 普羅獎」	保利琅譽
	艾景獎	保利同濟府
	繆斯	保利琅譽
	金堂獎	保利錦上印
	艾特獎	保利錦上印
	築巢獎	保利錦上印

可持續發展管治

本集團秉持可持續發展的理念，將 ESG 理念融入企業管理，在保障穩定經營的同時，致力於實現在環境、社會及管治方面的可持續發展，提高公司競爭力和影響力。同時，我們積極了解、傾聽並回應各持份者的期望，堅持公平公正、公開透明的信息披露原則，以期滿足持份者長期利益發展需求。

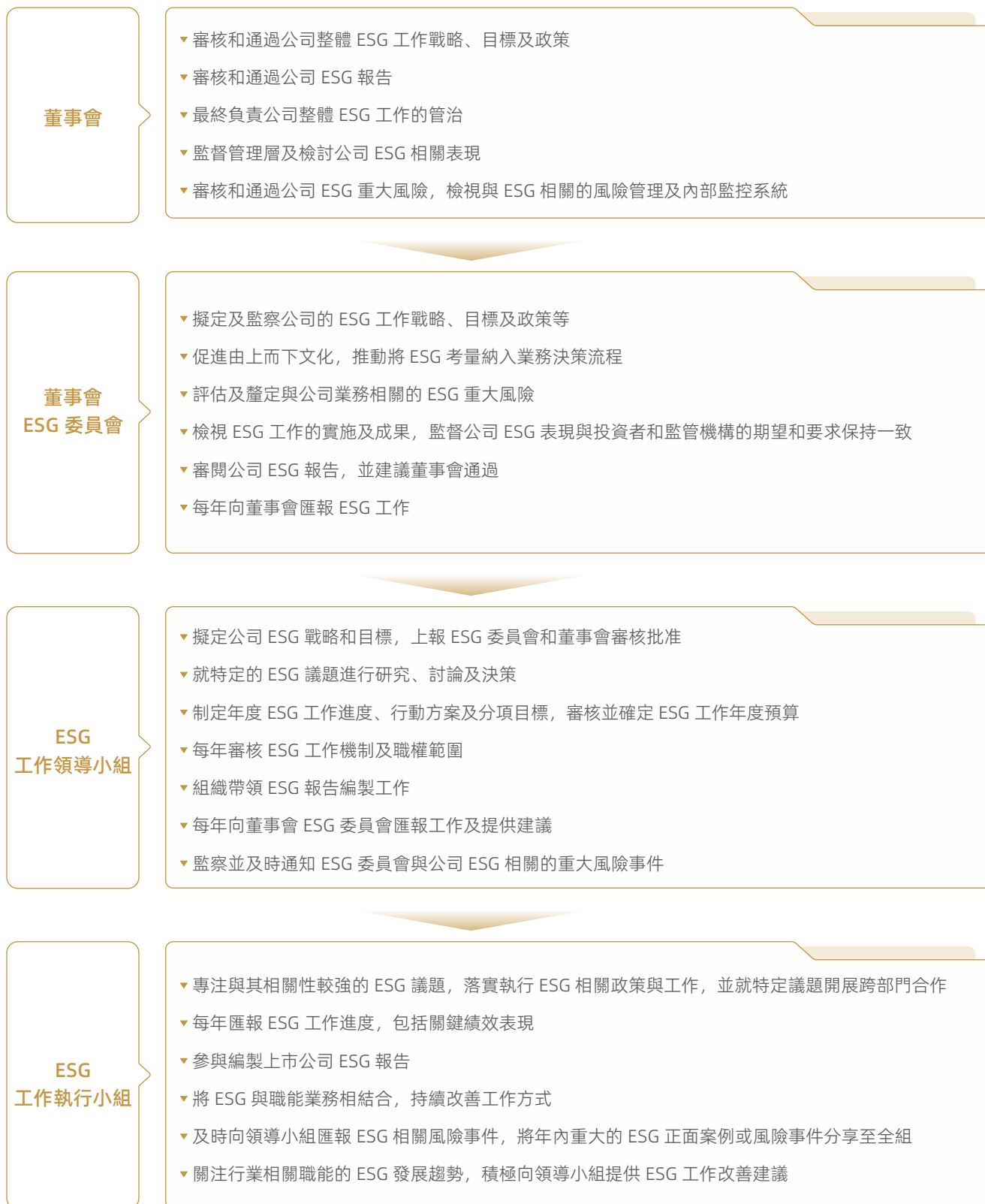
ESG 管治體系

本集團致力於提高可持續發展水平，建立並不斷完善 ESG 管治體系，建立 ESG 管治架構，明確各層級工作職能，並根據企業營運情況制定 ESG 戰略規劃。

ESG 管治架構

本集團建立了自上而下、權責分明的 ESG 管治架構，保障企業 ESG 管理工作的貫徹落實。董事會是 ESG 工作的最高領導和決策機構，總體領導決策 ESG 管理工作；董事會 ESG 委員會在董事會的授權下，履行 ESG 事宜的領導和監督職責；ESG 工作領導小組由總經理擔任組長、分管資本市場部的副總經理擔任副組長、全體高級管理人員擔任組員，負責制定 ESG 工作計劃並領導執行；ESG 工作執行小組由公司全體職能中心、全體區域房開公司和 4 家專業公司負責人組成的跨部門組織，負責具體執行 ESG 相關工作。





ESG 管治架構

保利置業集團成功落地首筆可持續發展掛鈎銀團貸款

報告期內，我們與 9 家主要的國際及本地銀行成功簽署首筆 39 億港幣可持續發展掛鈎銀團貸款（Sustainability Linked Loan）。本公司共選擇 3 個 ESG 相關指標，分別為溫室氣體排放強度、水資源使用強度及 ESG 培訓時數，並設定相應目標，通過實現目標即可減少成本的激勵方式，督促本公司提升可持續發展績效表現。

董事會聲明

本集團高度重視對企業可持續發展至關重要的 ESG 相關事宜。我們建立了完善的 ESG 管治和架構，將 ESG 工作融入企業管理和營運的方方面面。董事會作為 ESG 工作的最高領導和決策機構，對本集團確立 ESG 發展方向和規劃、制定相關目標、檢討目標進度以及 ESG 表現承擔最終責任，並授權 ESG 委員會擬定及監察公司的 ESG 工作戰略、目標及政策，檢視 ESG 工作的實施及成果。ESG 委員會成員經由董事會委任，最少由三名成員組成。

ESG 委員會每年至少開展兩次 ESG 委員會會議，就 ESG 目標、績效、潛在風險、發展趨勢等相關事宜進行審閱、檢討及指導。ESG 委員會依據會議討論情況，分配相關資源以落實會議決議，並向董事會提交議案以供批准。在日常業務營運中，ESG 工作領導小組和 ESG 工作執行小組共同負責協調所有相關部門參與，並推進相關政策和目標的具體執行。

為有效防控可能對本集團可持續發展造成阻礙的潛在風險，董事會在日常營運過程中對與 ESG 相關的風險管理及內部監控系統進行檢視，確保其有效性及完整性，及時管理 ESG 風險並持續跟進相關事宜。報告期內，我們持續識別和評估氣候變化相關風險，回顧和優化氣候變化應對措施。

本集團及時對持份者在 ESG 方面的重點訴求進行識別、評估及跟進。董事會每年根據內外部環境變化，結合公司發展和營運的實際情況，對持份者關注的 ESG 重要性議題進行評估、排序及最終確認。同時，董事會監督和檢討 2023 年 ESG 目標和表現情況，基於完成進度和業務情況提出了未來發展策略。



與持份者溝通

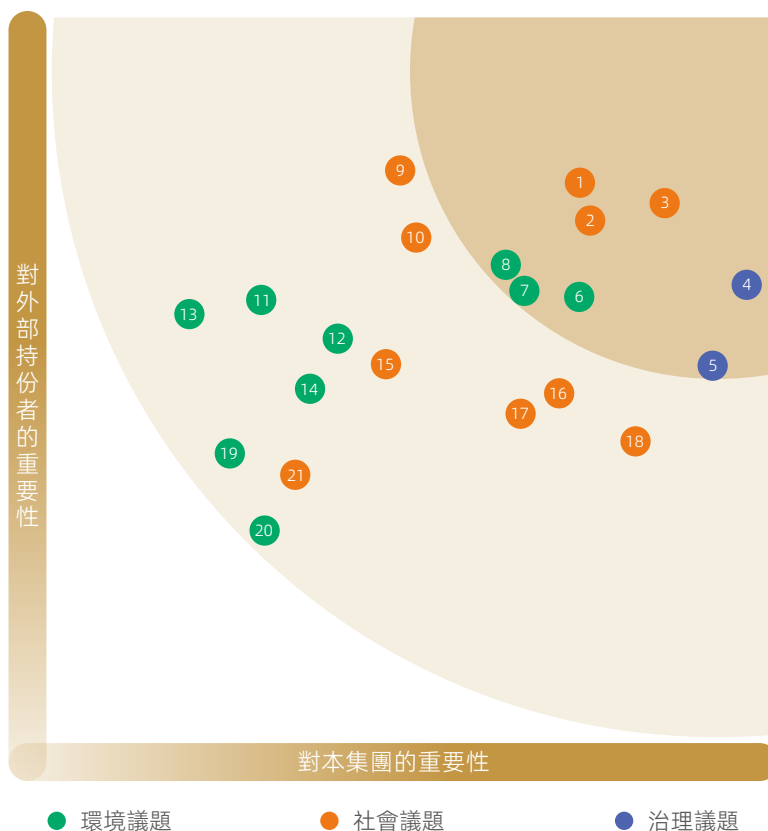
持份者的意見和建議對本集團可持續發展至關重要。我們搭建透明、便捷、常態化的多渠道溝通機制，與持份者保持緊密聯繫，深入了解持份者的期望與關切，及時回應持份者需求，攜手各方共同實現經濟、社會和環境價值的可持續發展。

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

重要性評估

本集團根據聯交所《環境、社會及管治報告指引》等指導文件，開展重要性議題識別和評估流程，邀請各持份者共同參與重要性議題調研。

2023 年，我們基於 2022 年 ESG 重要性議題評估結果，結合聯交所 ESG 指引、同行對標及本年度企業發展實況，綜合內部意見和外部持份者溝通情況，回顧、識別並篩選出 21 項重要性議題，並從「對本集團的重要性」和「對外部持份者的重要性」兩個維度，進一步調整環境、社會和治理三個類別的重要性議題及重要性排序，並經由管理層和董事會審核，最終確認重要性議題矩陣。



報告期內，本集團共總結出 21 項重要性議題，包括 8 項高度重要議題及 13 項中度重要議題。

高度重要性議題	
1 品質檢查與評估	5 知識產權管理
2 顧客服務質量	6 綠色建築
3 員工健康與安全	7 污水排放與管理
4 商業道德	8 廢棄物產生與管理

中度重要性議題	
9 顧客隱私及資料保護	16 員工培訓與發展
10 顧客健康與安全	17 多元化及平等機會
11 能源效益	18 僱員政策與員工福利
12 水資源使用	19 物料使用
13 廢氣排放與管理	20 氣候變化
14 溫室氣體排放與管理	21 社區貢獻
15 供應鏈管理	

01

精益管治 著力行穩致遠

完善的企業治理是實現合規營運和高效管理的基礎。本集團建立了健全的治理機制，不斷完善風險管理體系並將其融入所有業務領域，更加有效應對及減輕會對企業營運產生影響的內外部風險，切實保障企業的穩健發展。我們恪守最高商業道德標準，落實廉政建設，積極打造倡廉善治的企業氛圍。



11 可持續
城市和社區



16 和平、正義與
強大機構



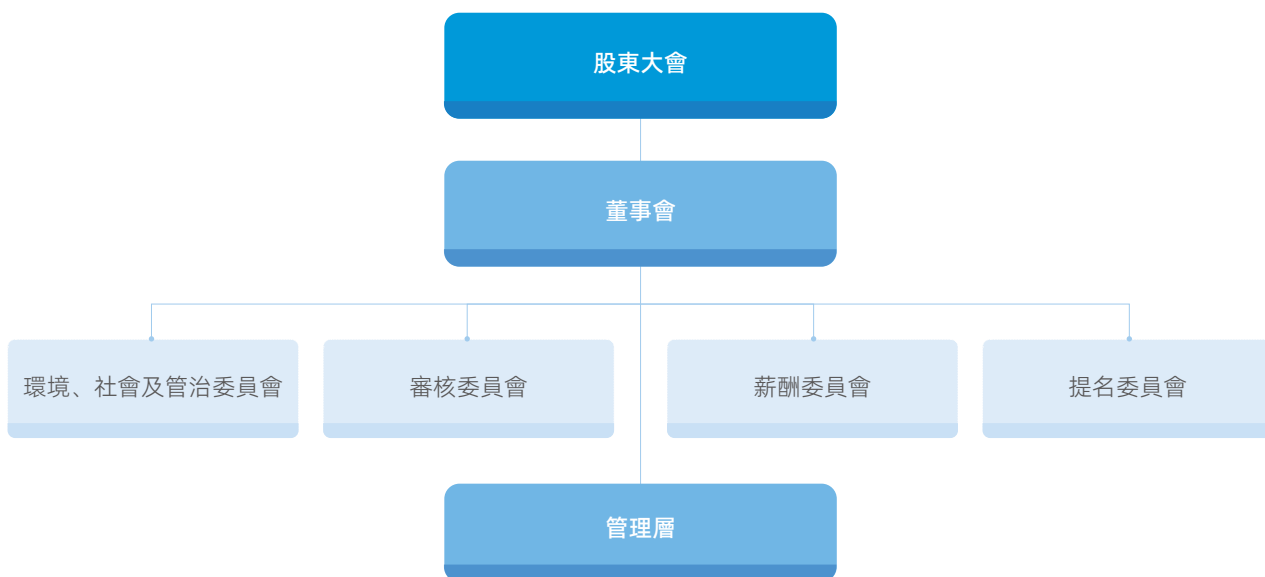
企業管治

本集團堅持「忠誠 擔當 務實 奮鬥」的企業精神，通過加強董事會建設，將可持續發展納入企業營運過程當中，持續完善集團治理體系，努力為所有持份者創造長期價值。

董事會建設

本集團股東大會、董事會及管理層嚴格按照《組織章程細則》賦予的職責，行使權力及履行義務，充分發揮董事會與專業委員會、獨立董事的作用，有效實施企業治理，保障集團長遠、健康發展。

我們依法構建職能完備、相互制衡的組織架構。董事會作為最高管治機構，負責重大事項決策，並向股東大會報告工作。董事會下設審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、環境、社會及管治委員會四個專業委員會，履行監督相關事務的責任，定期向董事會匯報，促使集團治理程序更加完整與透明，從而提高治理能效。



組織架構

董事會多元化

截至報告期末

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

本集團落實董事會用人唯才和多元化的原則，基於可為董事會帶來的觀點與角度、技能及經驗以及如何促進董事會多元化等多種因素綜合考量候選人，促進董事會科學決策，預防和減緩潛在利益衝突。截至報告期末，本集團董事會共有董事 7 人，其中 2 名執行董事、1 名非執行董事、4 名獨立非執行董事，有效保障集團重大決策的獨立性和公正性。

董事會薪酬

本集團董事的薪酬是由薪酬委員會負責釐定，在制定薪酬政策與確定薪酬時，委員會全面考慮集團的經營業績、董事的個人表現以及市場統計數據等因素，以確保薪酬具有公平性、合理性和市場競爭力。

投資者關係

為確保投資者可以及時、充分地了解集團營運與發展動向，我們建立了多渠道溝通平台，通過定期公告和投資者通訊、業績發佈會、投資者交流會等方式為公眾投資者提供最新資訊與經營成果，並回應投資者關切的集團業務戰略規劃、核心競爭力等事項，加深投資者對集團及行業發展趨勢的了解，維護投資者權益。

2023 年，本集團共組織 24 場業績說明會、股東大會、非交易路演以及一對一或一對多面向投資者和分析師的會議。其中，董事長親自帶領 9 次會議，向持份者詳細介紹集團的經營發展狀況，增強投資者對集團的了解和信心。

信息化建設

本集團全力推進信息化建設，以信息化工具助力公司在管理數字化、產品品質和服務效能的提升，同時，充分發掘數據作為「企業資產」在提質增效整體要求中的潛在價值。

2023 年，我們全方位推進信息化建設，在數字化規劃、信息化條線建設、數據質量管理體系、專項應用系統建設四個關鍵領域著重發力。同時，在硬件網絡安全領域，繼 2022 年完成 ERP 應用系統等保三級評測之後，2023 年推進 ERP 應用系統的等保三級復測，並新增完成財務核算系統（NCC）、票據、智享支付、智慧收銀 4 套財務相關應用系統的等保二級認證工作，確保公司業務與管理的信息系統符合國家等級保護要求。

數字化規劃

為保障公司實施的數字化轉型與信息化建設契合公司的經營發展方向及政策，我們制定保利置業數字信息化 3-5 年推進計劃，涵蓋 1 項整體規劃和 3 項專題規劃（房開、物業、財務）。

信息化條線建設

從組織架構升級、健全管理機制、條線培訓交流、成果展宣評優四個方面，持續推進公司信息化條線建設，積極營造管理體系完善、上下主動協同、共建同學的條線管理機制，為總部與區域高質量完成信息化建設工作奠定基礎。

數據質量管理體系

以「明權責、定標準、搭平台、抓落實、編制度、落考核」六個方面，構建、運行全方位的數據質量管理專項機制，完善巡檢指標清單，搭建數據巡檢平台，將年度 6 次集中巡檢結果納入信息條線考核，並編製下發《保利置業應用系統數據質量管理細則》，形成對系統線上數據質量的矩陣式管理，為應用系統真抓實幹地服務業務與管理帶去實效。

專項應用系統建設

積極建設並全面推廣「盈利規劃、大營銷平台和智慧辦公」三大專項，先後完成 12 個應用系統的建設、推廣、實施；持續優化現有系統，確保系統運行穩定。

盈利規劃、大營銷平台和智慧辦公三大專項系統建設

盈利規劃

- 編製「盈利規劃系統業務指標清單」，明確管理職責，規範系統測算所涉近 900 個指標的定義與口徑。
- 夯實前端基礎業務系統數據質量，完成主數據、成本、銷售等系統的專項巡檢，推進 13 家房開子公司逾 500 項問題數據的治理。

大營銷平台

- 對涵蓋銷售管理、營銷費用和傭金等營銷條線核心業務系統進行升級。
- 借用新版「業務流程平台」統一標準角色、權限設置等，上線銷售管理 47 項審批流，後續營銷費用與傭金等審批流也將在流程平台發起。
- 全面升級新客服系統，自 8 月上線以來，累計完成 2 萬餘條客服工單處理，精裝或毛坯共線上交付 25 個批次，全面實現客服業務的線上流轉。

智慧辦公

- 全集團範圍內推廣使用「文檔共享平台」，綜合使用率超 95%。
- 搭建業務流程管理平台（BPM），逐步實現將管理類、業務類流程做不同平台的區分管理，業務類流程經審批後，直接將相關數據返回至業務系統，便於後期業務管控實踐。
- 推動利用「機器人應用程序」（RPA）實現檔案系統自動歸檔功能。
- 落實財務相關系統升級工作，實現業務主數據、資金信息、核算信息和報表等線上過程閉環。

我們積極開展數字化工作的交流合作，促進信息共享和資源整合，加強團隊成員之間的信任與協同，為集團數字化轉型貢獻力量。

內部數字賦能培訓活動

為持續推進改善公司數據質量，充分挖掘數據價值，公司制定了「數字賦能計劃」，通過持續開展數見平台和建模平台的培訓工作，深化「以線上數據為準」的意識，強化系統數據分析應用與可視化展現。2023年，公司完成了一場線上培訓和兩場線下培訓，面向各子公司關鍵條線數據崗同事，覆蓋多個實操場景。



數字賦能計劃技能培訓活動

風險管理

穩健經營是企業實現可持續發展的重要基石。保利置業視守法合規、清正廉潔為立身之本、強企之基，遵循科學的風險管理流程，不斷優化公司治理，走高質量的可持續發展道路。

合規經營

本集團恪守相關法律法規，制定了《保利置業集團有限公司合規管理制度》等一系列合規治理政策，並持續優化合規管理體制。

本集團的合規管理委員會統籌領導合規管理工作，由集團總法律顧問兼任首席合規官，下設合規管理員，推動各項合規政策、舉措紮實落地。我們建立了合規三道防線，旨在確保我們的業務營運始終符合相關法律法規和行業標準的要求。



合規三道防線

報告期內，本集團建立了重大案件督導機制。在集團集中部署下成立工作專班督導小組，組成領導協調小組和工作推進小組，形成了定期溝通、及時報告、靠前指揮的三級聯動工作機制。報告期內，本集團法律管理部門多次赴區域公司進行指導，共同研究應訴策略，竭力打造合規經營的營商環境。

風險管理

2023 年

風控方面專題培訓

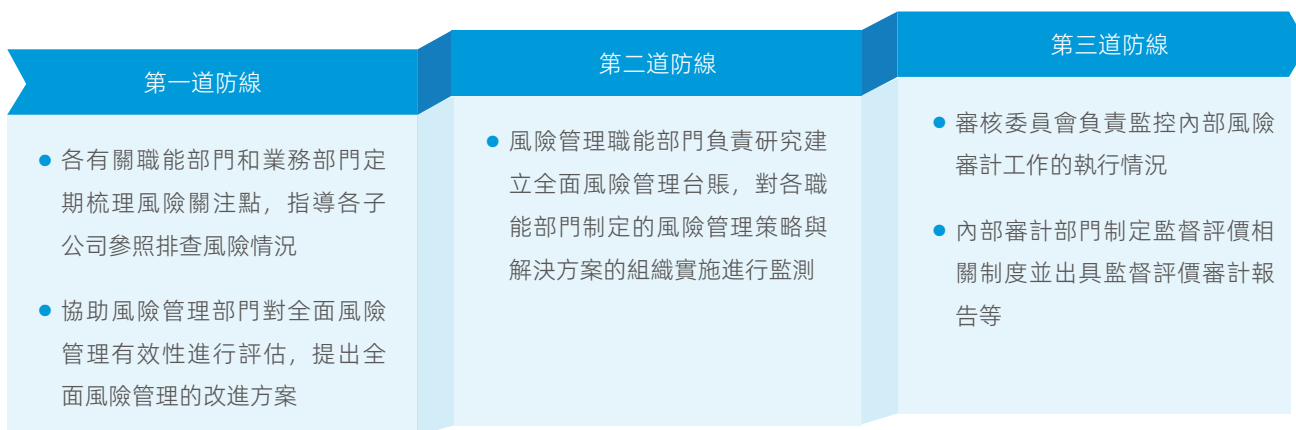
2 次

共計

497 人次

為進一步提升公司風險管控水平，保利置業於報告期內制定了《保利置業集團有限公司全面風險與內部控制管理辦法（試行）》，從制度層面進一步保障集團內控和風險管理的有效開展。我們搭建了分工明確的風險管理架構，總部審計與風險管理中心作為風險管理的牽頭部門，各職能中心及各子公司均設立風險管理專員，統一接受審計與風險管理中心的組織、協調與指導，保障風險事項報告的渠道暢通與信息對稱。

為保障風險管理有效性，本集團建立了以三道防線為主體的風險管理體系，明確風險管控的基本要求和各部門職責，為企業穩定經營提供堅實保障。



風險管理三道防線

我們建立了全面的風險識別與管控流程，針對實際營運中的各個流程及環節積極做好風險的識別、監測和應對工作，形成風控管理閉環。

風險識別

每年年初組織開展一次全面風險排查工作，組織各職能部門對照各專業重點工作梳理風險管理關注點，督促各子公司開展風險排查，向總部反饋風險信息

風險評估

各職能部門負責對風險信息進行評估，辨識各業務條線風險的影響程度和審查改進措施的有效性

風險應對

對於重大風險，制定風險管理策略，制定風控目標和實施方案

風險管理 解決方案

職能部門督促各子公司根據風險管理策略，針對每一項風險制定風險管理解決方案，包括風險解決目標，所需的組織領導，所涉及的管理及業務流程等資源，風險事件發生前、中、後所採取的具體應對措施以及風險管理工具

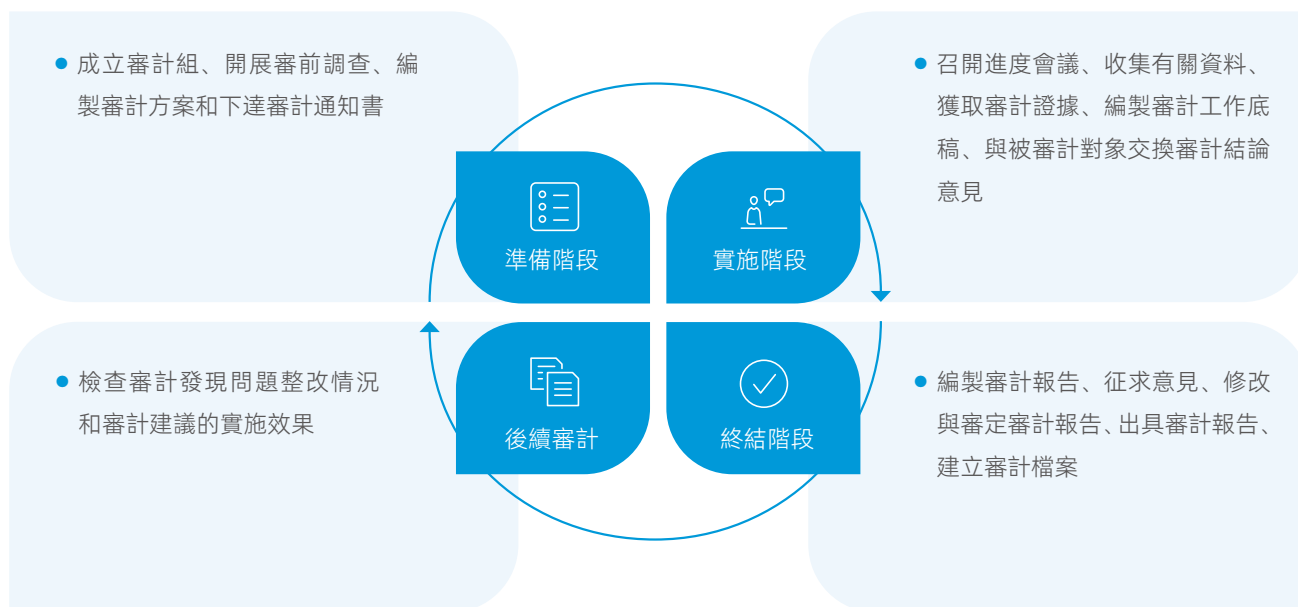
風險監督 與改進

對風險管理解決方案的執行情況進行跟蹤、檢驗，督促各子公司每月在風險管理台賬中填報風險進展情況

風險管理流程

內控內審

本集團制定了《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。同時，建立了四階段的內審工作流程，形成閉環式的跟進機制，針對所有審計事項結果及整改處理建議進行匯總，落實各單位整改效果，以持續優化集團的管理和營運工作。



內審工作流程

2023 年內審工作情況

2023 年，我們對 3 位子公司主要負責人開展了經濟責任審計，對 4 家子公司開展了專項審計，對保利物業開展了綜合審計。

同時，本集團繼續加強審計整改力度，系統梳理歷年審計、檢查工作中發現的各類問題，建立了以往年度各類問題整改工作台賬，督促各責任單位逐項制定整改措施，對未整改完成的問題，明確時間節點和責任人，實行台賬管理、問題「對賬銷號」。

商業道德

保利置業堅決貫徹「廉潔自律，幹淨幹事」的理念，深入推進「不敢腐、不能腐、不想腐」體制機制建設。我們制定了《保利置業集團有限公司廉潔風險防控手冊》《保利置業關於推動廉潔教育走深走實的實施意見》等內部制度，明確道德紅線，竭力打造公正廉潔的營商環境和文化氛圍。報告期內，本集團未發生貪污腐敗相關的訴訟和案件。

2023 年

保利置業開展商業道德及反貪腐培訓

14 次

累計參與

2,176 人

培訓總時長

9,144 小時

其中，向董事提供的商業道德及反貪腐培訓共計

4 次

累計參與

12 人

培訓時長

48 小時

黨風廉政建設和反腐敗工作會議

2023 年 3 月，我們召開 2023 年黨風廉政建設和反腐敗工作會議，共計 486 人參加會議。會上傳達了國資委黨風廉政建設和反腐敗工作會議暨警示教育大會精神、以及保利集團黨風廉政建設和反腐敗工作暨綜合監督工作會議精神。



黨風廉政建設和反腐敗工作會議

「筆墨畫廉潔 團扇送清風」廉潔教育主題活動

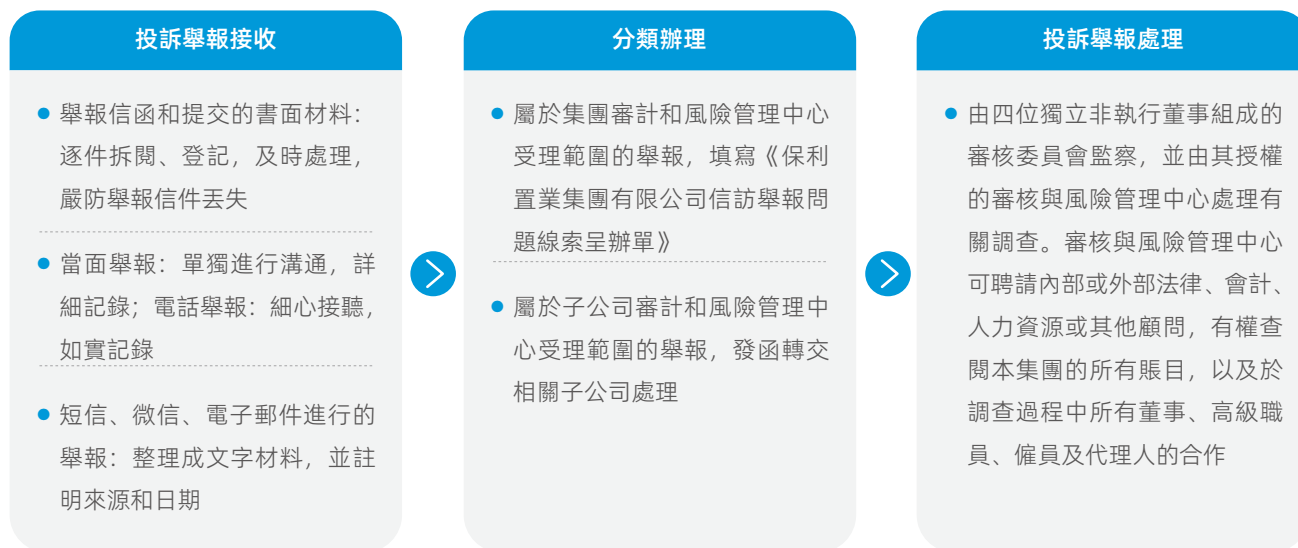
2023 年 6 月，保利置業開展了「筆墨畫廉潔 團扇送清風」廉潔教育主題活動。大家拿起畫筆繪制「廉」扇，配以清廉詩詞，借「扇」喻「善」，以「蓮」寓「廉」，既將新的時代精神融入中華傳統文化，又生動傳播了廉潔理念，達到了寓教於樂的良好效果。



廉潔教育主題活動

舉報機制

本集團建立了完善的舉報機制，支持員工、供應商、合作夥伴通過信訪地址、電話、電子郵箱等渠道進行實名或匿名舉報。我們嚴謹受理每一個舉報投訴，全力維護公司的廉潔文化。



舉報處理流程

為保護舉報人隱私及安全，我們在調查處理實踐過程中，案件核查人員須簽訂《保密承諾書》，嚴防洩露舉報內容及信訪個人信息，力求確保所有員工不會因為表達關切或報告不合規或不合法行為遭受不當傷害。任何對舉報人進行報復的個人或團體公司將視情節進行相應處罰，並為員工提供相應的保護措施。

知識產權

本集團重視知識產權保護工作，嚴格落實品牌使用管理。我們遵循《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》等國家法律法規，不斷規範知識產權管理工作，避免侵權行為發生。

2023 年，所有新增使用保利品牌的項目公司均要求籤署《品牌授權使用合同》，並按照標準繳納品牌使用費。為切實維護品牌利益，我們開展常態化品牌保護工作，對於未經授權在企業名稱中使用保利字號的公司，我們採取發送律師函、窗口投訴等措施，積極配合進行司法維權。

截至 2023 年

經商標使用許可累計使用保利品
牌的企業數量為

177 家

累計專利數

16 個

其中，2023 年新增註冊商標數

2 個

（分別為「保利是吾鄉」「美好獅小保」）

累計註冊商標

8 個

累計軟件著作

3 份

新增專利數

9 個

新增軟件著作

3 份



02

匠築卓越 領創美好生活

篤行 30 年，我們始終堅守「保國利民，追求卓越」的初心與擔當，圍繞「美好生活領創者」的企業定位，構建「五位一體」的品牌戰略體系，在恪守與創新間走向美好，在發展和市場中走進生活。我們始終從客戶需求出發，以高標準鍛造「高端、高質、高品」的產品和服務，以精益求精的態度成為美好生活的一站式供應商。



精美產品

秉承著「追求極致產品和服務品質」的匠心精神，通過優化產品體系、打磨產品品質，為客戶交付安心好房，助力實現更多人居理想。

产品设计

在「保利是吾鄉」全新品牌發展觀的引領下，保利置業以「至真·致美·置吾鄉」這一全新產品品牌向上承接使命願景，拉通價值主張，向下指導產品精神，鏈接客戶感知，努力打造具有卓越競爭力的品牌生態鏈。

保利置業推出全新「POLYLIGHT·人居四感體系」，著力於打造一個夯實的產品價值底盤，既貫徹了以客戶為中心，觸達業主真正居住需求的產品理念，又起到了產品細節落地過程中的嚴格品控作用，為項目提供高質量的技術模塊和指引規範。



人居四感體系

致美生活圖譜

2023 年，以聚焦市場新趨勢和客戶新需求的視野，保利置業在產品力精進的道路上再次完成了產品體系的持續疊新，形成甲第系、譽系、賦系、印系、壹號系五條產品線，為每類客戶提供專屬的美好生活方式。



坐擁城市珍稀資源，
雕琢不可複製的藏品之作。
為極少數定制，
以身份和品位的非凡象徵，
標定人生高度。



「甲第系」
稀貴顯赫藏品



接軌國際的臻美定制，
輝映時代風華。
以城市高階生活的品質引領，
兌現極致風範。

「譽系」
高定藝術瑰品

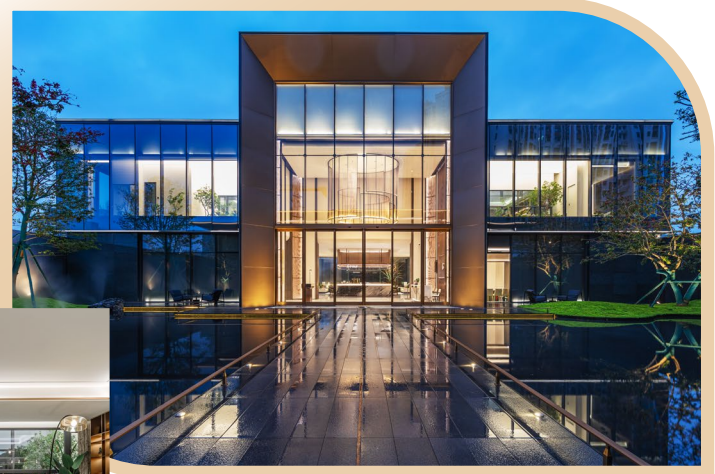


「賦系」
厚韻傳著之作

為城市賦以精神意象，
以文化傳著，
以設計言志。
溯源東方人文精神，
探尋人文華宅的當代表達。



斂藏時光豐盛，
印見煙火生活日常。
以有溫度有格調的品質居所，
書寫家的溫情美好。



「印系」
靈感心造之作

「壹号系」
山水栖心之作



得天獨厚的天賦資源下，
構築宜居家園。
以遼闊的天地滋養，
創造生命的共振與鏈接。

賦系產品踐行——昆山·保利尚雲賦

保利置業「賦」系作品，在「文化歸宗、自我覺醒、東西共融」中，提取、再造、融合，營造出貫通盛世文化精髓與當代審美趣味的人文華宅，從而於兼容並包的文化土壤中尋回家園，在傳承和重塑中，賦能「吾鄉」之理想。

保利尚雲賦，坐落於蘇州昆山，是保利賦 2023 年首發作品，承載著保利對於東方生活的全部情愫。項目根脈東方精神傳承與人文意蘊，在人居四感江南雅集的風華萃取中，面向偏愛中國傳統文化的生活方式，通過建築、文化、圈層的賦新，規劃低密純粹的改善社區，實現「至雅東方，大雅為賦」的產品力夯實。



煥新智慧家園

保利置業引進先進的智能化設備，全面提升公共系統，打造智慧化住宅和社區，以高質量、高標準、高科技、高品位煥新智能化人居體驗新高度。

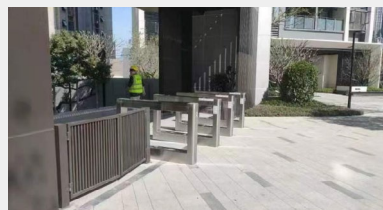
打造智慧社區

深圳公司在保利龍譽、保利雍山郡、保利明玥瀾岸花園和靜安府等項目中，創新打造智慧社區（智慧出行、智慧安全、智慧設施、智慧服務）、共享社區、綠色社區、無憂社區、室內增值共五大模塊，並在此基礎上增設「歸家體驗」的升級模塊。

在創意樣板房引入智能家居提升項，展示智能中控屏、智能燈控系統、電動窗簾電機等智能設備，提供了良好的場景氛圍。在大區設計中，配備了智能車牌識別、人臉識別門口機、高空拋物監控、車庫一氧化碳濃度檢測、智能門鎖、戶內可視對講等設備，打造人行車行的無感通行，營造智能、低耗、節能、健康、便捷的智慧之家。



批量配置的可視對講戶內主機

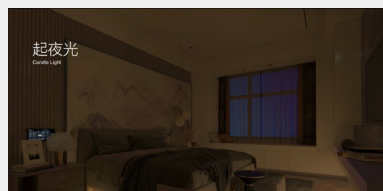
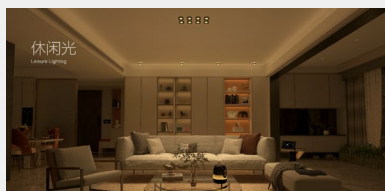


小區主要出入口人臉識別功能的閘機

智能中控系統

保利置業山東公司在保利龍譽項目上採用可視對講兼智能中控系統。戶內 10.1 寸中控屏，既是可視對講室內機，也作為全屋智能控制終端，並兼具語音識別功能，實現全屋智能設備語音控制。

該項目還引入了智慧照明系統，根據場景模式開閉不同燈光，營造不同居家氛圍，滿足不同生活場景。業主可以通過智慧生活 APP 輕鬆遠程控制客餐廳的所有燈具，實現便捷的智能管理。此外，為方便老人使用，客餐廳所有燈光均可實現牆面開關、中控屏、語音等方式控制，確保他們能夠更加自如地操作。



智慧照明系統

提升人居體驗

為提升客戶體驗，保利置業在精裝住宅和公共空間設計中融入更多人性化考量，致力於創造更加舒適、便捷、安全的生活環境，讓家的每一個角落都充滿溫暖與關愛。

批量精裝修的人性化細節研究

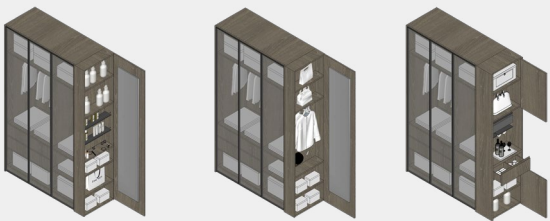
我們以客戶思維為出發點進行深入分析與研究，致力提升產品的人性化細節，開展了《戶內收納模塊》《住宅精裝水電末端點位標準化》等研究。

我們將各個空間不同的生活場景需求細分為玄關、客餐廳、廚房、臥室、衛生間、陽台 6 大空間，對 6 大空間中的 10 種櫃體進行 146 項人性化細節的研發。

在玄關櫃中，通過設置活動層板、伸縮衣架、折疊換鞋凳、抽拉換衣鏡等配置，增大收納容量、提升玄關的功能性和使用便捷性，並通過消毒櫃、地櫃透氣孔、防污防水背板等實現櫃體內部清潔。



在臥室收納部分，考慮客戶不同的生活需求，在轉角衣櫃研發不同的端頭櫃（迷你吧台、明日衣櫃、美妝櫃等），滿足不同的場景需求。



室內收納亮點設計

與此同時，我們制定了《住宅精裝水電末端點位標準化》，對精裝水電點位進行規範化。通過對用戶生活場景中對於機電點位的精細化捕捉，形成 17 大亮點，如餐邊櫃空間處預留電源點位、衛生間門口處設置小夜燈、鏡櫃內預留電源插座、鞋櫃消毒燈、家政間掃地機器人預留水電、投影幕布預留電源等，提升居住舒適度及人性化，從便捷、安全、智慧等方面為生活設置和預留接口。

鏡櫃插座預留

風暖 / 浴霸

暖得快 沐浴不久等
1分鐘暖至55°C
快速开启沐浴

暖得匀 全卫浴升温
广角循环取暖 暖风直达全卫浴
70°-110° 5.3m³
大广角立体送风 快速流动

防濺插座

防护升级 呵护你的安全

防水防尘 粘性强 久用不掉漆 大角度开启

電熱毛巾架插座

抑菌除蟎 干爽舒适 阳光新生活

烘干 速速 毛巾/浴巾
減少細菌和蟎蟲的滋生
不燙手不伤衣物

衣物 烘干
快速 干燥
高温 除蟎

智能馬桶插座

水電點位設計

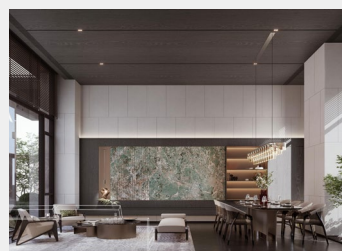
園區配套空間升級

我們的《架空層泛會所》課題從客戶的活動需求出發，研究視覺、功能系統，結合市場優秀案例和設計精研，輸出益趣、樂活、舒享、與伴、宜居、人文六大主題體系以及「+」場景矩陣，並提出六大功能落位原則保障場景主題落位。同時，以持續營運為原則輸出三大空間營運策略，助力架空層的持續營運，為客戶提供好看、好玩、好用的架空層體驗。

公共空間設計細節升級

更多考慮使用者在空間內的實際感受，通過以下設計亮點，保障業主體驗感：

- 在封閉架空層配置健身區，並配備空調系統
- 入口處配置滾筒式門閘，加裝無死角監控等配置
- 休息區增設自助飲水系統、自動販賣機、共享器材智能櫃以及健身活動器材
- 休閒健身中心採用預約收費制：智能門禁、服務 APP、物業後台三方向記錄、控制，持續監控在場人數



公共空間細節設計方案



F + 益趣 (全齡成長)



F + 樂活 (健康活力)



F + 舒享 (藝術多元)



F + 與伴 (社交聚樂)



F + 宜居 (營運增值)



F + 人文 (社群定制)

商業區人性化設計

以開放式的商業街區為例，在休息區的設計上，針對單人、雙人、內向型多人、外向型多人，提出了對應的組合方式，滿足各種人群的休憩空間。



商業區人文設計

賦能城市煥新

2023 年，保利置業繼續兌現「美好城市營運商」的承諾，為城市面貌及人居環境改善作出重大努力，為當地經濟的高質量發展發揮促進作用。報告期內，本公司在多個項目舊改進程取得一系列突破。

濟南市五里牌坊項目

濟南保利天禧（五里牌坊項目）位於濟南市槐蔭區，是山東省、濟南市兩級政府重點片區舊城改造項目，是濟南市槐蔭區舊城改造一號工程。該項目二期地塊擬根據「雙招雙引」工作要求，打造成區屬總部經濟新高地，形成濟南乃至山東省文化企業區域總部基地，構建「居住 + 辦公 + 文化產業 + 商業」四位一體的共融空間，支撐產業發展，引領區域更新及城市升級。



五里牌坊改造前城市面貌

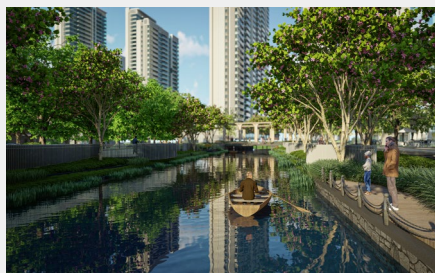


五里牌坊改造後城市面貌

廣東濱水住區河岸升級

保利置業紮根廣州荔灣花地河畔超 12 年，在一片富有人文氣息的土壤上，綻放新的生活範本。我們提出以「2+8 生態升級系統」為規劃藍本，提高項目周邊環境質量，升級居民的幸福感。

廣州保利錦上印（西悅灣項目）屬於三舊改造項目，在規劃建設過程對城中村歷史違建進行拆除後再開發，極大改善城市界面。該項目對東濠湧一河兩岸進行升級打造，加強各地塊之間的聯動性及統一性，巧妙地將河流與獨立的景觀相連，在主城區裏建立濱水生態住區，實現自然與生活的充分融合，致力於呈現現代化人居風格與濃郁的廣州老城區人文氣息相得益彰的城市風景。



廣州保利錦上印項目改造後效果圖

工程質量

報告期內

保利置業累計開展土建過程評估	平均分為	地下專項評估	平均分
48 批次	87.69	11 批次	81.97
精裝修專項評估	平均分	交付評估	平均分
44 批次	87.58	16 批次	78.05
園林景觀專項評估	平均分	推動工程品質	提高
17 批次	79.16	精細化管理	標準化管理水平

報告期內

組織培訓交底	工程條線全體
5 次	890 人次參與
區域組織培訓考試約	面向項目工程管理人員、施工單位、監理單位，累計約
637 次	10,650 人次參與



本集團嚴格遵守《中華人民共和國建築法》《建設工程質量管理條例》《房屋建築工程質量保修辦法》等相關法律法規與管理條例，通過完善的工程管理體系將項目質量要求貫穿產品的全生命週期，打造匠心品質。

質量管理體系

保利置業自成立以來不斷完善質量管理體系，於報告期內制定了全新的工程質量標準以及對質量管理工具進行了疊代更新，持續提升項目工程品質。

建立兩個標準

《保利置業集團精工品質標準》

- 精工品質標準是用於明確住宅項目觀感質量的專用技術手冊，包含室內裝飾 25 項、園林景觀 22 項、公共區域 13 項、屋面及外立面 10 項

《保利置業集團工程質量停歇點管理辦法》

- 將施工過程中影響質量的關鍵節點設為質量工序停歇點，加強工程建設過程質量管理，夯實工程業務基本盤

迭代三個工具

迭代「保利錘」評估機制

- 評估採用「飛行檢查」模式，檢驗項目常態化管理水平。評估檢查出的問題按質量問題等級、重大進度風險類問題進行分級分類管理
- 迭代後的「保利錘」評估有力推動了集團標準在項目的落地

迭代「工程策劃」機制

- 迭代並發佈了新的《工程管理策劃模板》。結合經營要求完成與各專業端口的溝通並固化，指導後期的總包招標及現場管理

迭代「工程會議」體系

- 以專題會議的形式，促進集團工程系統內各區域公司的交流

我們依託全方位的質量管理體系，從原材料質量驗收、策劃評審、施工及質量評估等全項目週期牢牢把控產品質量，嚴格落實品質保障。

嚴控材料源頭



嚴格管控工程材料，從投標到施工現場，從質量檢驗到材料驗收，每一步都嚴格把關，以確保施工材料質量符合要求。

工程策劃評審



通過一階段工程策劃及評審，助力項目管理及經營目標的實現。完成各階段施工過程推演、各階段平面圖佈置、關鍵勞務 / 關鍵設備投入量計算、報批報建策劃等，完成與各專業端口的溝通並固化下來，指導後期的總包招標及現場管理。總部 2023 年度總計抽選 5 個新項目參與評審。

保利錘評估



為進一步提高產品品質，提升客戶滿意度，2023 年保利置業開展以提升交付品質為目標，以交付評估、土建過程評估、精裝修過程評估、地下工程評估、園林景觀評估為主要手段的保利錘行動。

通過保利錘評估推動集團品質標準落地。評估抽檢發現問題，一線擴展檢查後整改閉環問題，以點帶面，促進項目工程管理水平的提升，促進保利置業產品品質的提升。

精工品質標準及停歇點檢視



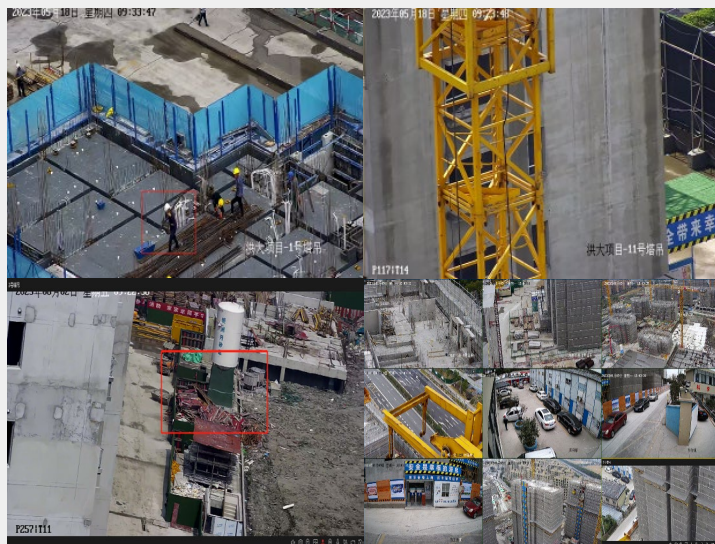
依據精工品質標準 V1.0 及工序質量停歇點管理辦法，全年開展檢視評價 49 批次。通過推動停歇點的落地，加強工程建設過程質量管理，夯實工程業務基本盤。通過推動精工品質標準的落地，提升觀感質量，滿足客戶敏感點，助力打造名副其實的「好產品」。

智慧工地建設

為提高項目的施工效率和質量，降低成本和安全風險，保利置業繼續推進智慧工地建設。借助 BIM (Building Information Modeling) 建築信息化模型技術、大數據、物聯網等先進技術手段，我們實現了對施工現場的全方位、高效率、智能化監測和管理。

在建項目視控系統

保利置業浙江公司推行實施在建項目視控系統「保利雲視」。通過在塔吊上安裝可 360° 旋轉的球機，在晨會平台、人行車行出入口安裝槍機等設備，實現手機 APP 登錄綜合安防平台選擇相應的項目監控畫面，同步實時監控，並可將各項目現場的情況實時反饋至公司後台大屏。此外，以「保利雲視」系統為載體，幫助第三方評估單位輔助巡檢記錄儀實現在線安全評估。



保利雲視



智慧門禁系統

針對建築工地出入口處人員出入頻繁、安保問題多樣化、管理環節複雜等現狀，結合工地安防管理需求及特點，保利置業江蘇、山東公司各在建項目使用了一套合理高效的智慧門禁系統。

智慧門禁的最大優勢在於，能夠自動採集人臉信息與雲端系統人臉數據庫進行比對，確認無誤後自動開閘同時將考勤數據上傳生成考勤記錄。該系統也積極推動了建築工程項目安全信息可視化管理。



濟南槐蔭項目塔吊信息二維碼



濟南槐蔭項目施工現場危險源信息公示



濟南槐蔭項目應用 BIM 技術對施工現場進行場地布置，使施工現場平面布置可視化



濟南山語項目工地智能化門禁及監控系統



濟南天禧項目安全體驗館及 BIM-VR 安全教育體驗室

質量文化建設

為加強員工工程質量保障意識，我們繼續推進質量文化宣貫活動，圍繞保利錘評估、精工品質標準、停歇點管理辦法等方面進行宣貫培訓交底。

質量文化宣貫

保利置業廣東公司工程分管領導牽頭工程管理部，針對《精工品質質量管理規定》《工序質量停歇點管理要求》進行了專項交底培訓，並組織集中考試以確保學習效果。



專項交底培訓現場

保利置業山東公司根據《保利置業集團有限公司精工品質標準 v1.0》，貫徹落實過程精益理念，全力打造高品質產品為宗旨，拉通技術、成本、營銷、客關等條線，制定精工品質實施計劃，開展精工品質過程檢驗，進一步提升產品品質。



精工品質實施計劃討論會

交付管理

本集團以「保交樓、穩民生」為己任，不僅滿足於如約按期交付的及格線，更是以持續達成高品質交付為目標。2023年，我們跨越13大區域、匠築157個項目，全力踐行卓越交付力，確保交付安心好房。

我們打造了客戶關係美好UP服務體系，以前瞻性的視角為客戶提供涵蓋購買、交付、後期社區運維、多元經營的全方位服務，為業主提供卓越的全流程交付服務體驗。

銷售階段

- 開展神秘客抽檢調研，不斷細化提升案場服務品質；簽約後保障關懷的持續性，每月工程進展播報、試點前置管家、業主見面會等，緩解業主空窗期的焦慮感

後期社區營運

- 持續開展U+煥新行動，協同物業公司，落地「5月-萬物並茂、美好耕心」及「9月-智造美好、向新而行」主節點行動，以專業的服務形象、豐富的煥新內容、優質的服務品質、多維度升級業主美好生活

2023年

保利置業累計交付小區

13個

交付戶數

19,247戶

交付階段

- 交付前通過「樣板引路」「一戶一驗」「工地開放」，層層把控交付品質
- 成立專隊專崗，推進解決項目建設階段的難點和突出問題
- 配備「多對一」服務機制，現場快修服務隨時待命
- 提前與政府職能部門溝通協調，如期完成各項證照辦理

交付後階段

- 組建專業化房修中心，全天候，滿足客戶需求
- 打造「舒心U享住」模式，實行「搬遷無憂、落戶引導、產權代收代辦」等增值服務

推進高品質交付

2023年，以助力公司改革發展為核心，圍繞展示區開放工作為目標成立先鋒隊，確保廣州保利錦上印項目展示區按期高標準開放。圍繞前期策劃、案場包裝、主題營銷活動、外拓圈層活動等方面發力，多渠道多載體宣貫好項目價值體系、提升交付服務質量。



保利錦上印展示區按期高標準開放

精心服務

我們始終以客戶價值戰略為導向，致力於為客戶提供專業、溫暖且高效的服務，共同創造美好生活。

物業管理

保利物業始終以品質為先，秉承「讓生活更美好」的服務理念，構建「人 + 物 + 時間」結合的服務模式，形成「空間 + 時間」的服務特點，利用「智能化」科技手段，著力打造安全與安心並行的全方位服務體系。2023 年，保利物業、保利（香港）物業已通過 ISO 9001 質量管理體系認證。



質量管理體系認證證書

保利物業為客戶提供高端定制化服務，堅持全時態的服務標準，為客戶提供始終如一的高質量服務。

高端定制服務

依據業主群層和客群的特點，深入探究和發掘業戶對於品質生活的個性化需求，圍繞業戶生活的「衣、食、住、行、康健」育兒、養生、社交等需求，提供定制化服務，實現隨需而動的尊崇體驗。

專屬服務

為新收樓的業戶提供禮遇新禧交付服務。為每一戶收房的業主舉辦一個小型、簡短、隆重的金鑰匙交房儀式。

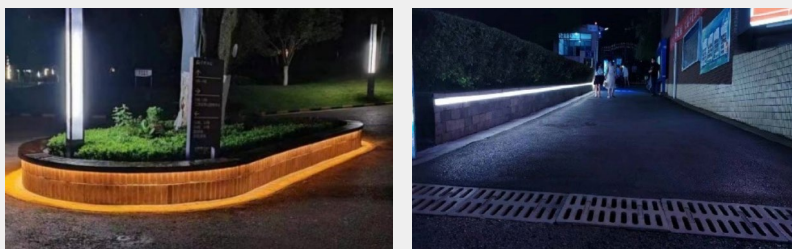
服務標準

全時態服務：365 天，24 小時不間斷服務，30 分鐘快速響應，始終關注守護客戶的安全。專屬管家服務，隨需而動，始終關注客戶的所需所想，讓尊崇體驗不間斷

為提升客戶社區體驗，保利物業放動多個社區環境提升項目以及社區文娛活動，為業主提供充滿關懷和溫馨的悉心服務。

點亮歸家路

2023年，保利物業11個區域各項目通過走現場、找問題、出方案，依託周邊環境，用線條或點陣照明提升園區照明亮度，點亮歸家路。



點亮歸家路

保利嘉年華、保利家庭節主題社文活動

保利物業統一策劃組織開展「保利家庭節」和「保利嘉年華」兩大社文活動，聯動全國11個區域，覆蓋130余個住宅項目，共舉辦1,000余場活動，線上線下累計參與人次超過20萬。

同時，創設服務MOT（Moment of Truth-關鍵時刻），營造生活「儀式感」，利用中秋國慶雙節之際，籌備開展首屆「點亮美好」中秋節亮燈儀式，共有約30余城，10萬餘業戶和員工通過線上、線下的形式參與亮點儀式，共同點亮美好。



主題社文活動

我們同樣注重社區營運過程中的安全管理，努力打造安心社區。2023年，保利物業針對《保利物業安全生產監督管理辦法》《安全檢查表》等安全管理相關的內部管理制度進行修訂等，新增區域板塊與項目板塊檢查內容，並對安全生產投入進行規範。同時，新增制度《保利物業項目安全生產費用台賬》，更系統的針對安全生產投入情況進行統計，實現與本集團安全管理板塊制度及要求的統一。

此外，保利物業各區域公司嚴格執行雙主任制，安委會主任為區域董事長和總經理或區域公司負責人。通過三級巡查，物業公司對項目危險源、安全隱患、違規操作情況進行監督檢查，為保障業主居住安全提供了有力保障。

保利物業「人人講安全·個個會應急」主題安全生產活動

2023年6月是全國第22個「安全生產月」，保利物業全國11家區域公司開展了以「人人講安全·個個會應急」為主題的安全生產系列活動，向業主、員工進行體驗式的安全生產宣傳。

通過開展安全生產月知識競賽、隱患排查、學習培訓等活動，以「增強全員應急意識、提升公眾安全素質、提高防災減災救災能力、遏制重特大安全事故」為目標多渠道進行安全知識宣傳，使安全生產月活動深入人心。



「人人講安全·個個會應急」培訓活動



酒店服務

保利商旅為本集團旗下的酒店管理平台，負責自營酒店項目的經營管理及新項目受託管理開發等。保利商旅聚焦全週期客戶體驗，主要以客戶信息管理、客戶關係管理維護、客戶滿意度調查等方式為主，並根據客戶投訴制定行動解決方案，不斷提升酒店服務管理水平，讓每一位顧客賓至如歸。

自營酒店

武漢酒店：針對客戶反映的設施老舊、早餐一般等情況，通過加強房間清潔質量把控、設施設備常態化檢修、加強員工服務技能培訓以通過高質量的軟服務彌補硬件不足等形式，保障客戶體驗

託管酒店

德清凱悅：每月定期召開客戶投訴問題研討會，分析客戶投訴原因並制定解決行動方案，以提升客戶居住體驗。同時，利用客房智能控制系統管理工具對客房進行計劃性維護檢測

順德假日：關注客人用餐體驗，征詢客人反饋意見，記錄客人喜好，便於後期為客人提供個性化服務

提升住客滿意度舉措

客戶服務培訓

保利商旅根據人才發展需要，每月組織開展針對一線經理培訓及內訓師的客戶服務專項培訓。同時，在每日班前例會時，對一線工作人員分享服務技能技巧和待客之道。



保利商旅客戶服務培訓現場

在保障營運安全方面，保利商旅制訂並發佈了公司本級的《安全生產監督管理辦法》《安全生產委員會工作制度》《生產安全事故綜合應急預案》等安全管理方面的綱領性文件，用於指導各酒店根據自身情況修訂安全生產制度。2023年，保利商旅組織各酒店部署安全相關一系列活動，定期更新「問題點」清單，跟進檢驗活動效果，並以「內控檢查」方式，對所屬酒店安全生產運行情況進行抽查，並督導整改。

保利商旅安全文化宣貫

2023年，保利商旅共組織安全生產培訓164次、參與3,446人次，培訓教育以安全管理文件、事故通報、重要會議精神作為學習材料，開展對安全生產知識、技術標準規範危害與防護、應急預案等方面的培訓教育。此外，保利商旅組織「安全生產月」「消防安全月」等活動，廣泛開展全員宣傳，大力營造「生命至上，安全發展」的文化氛圍。



安全生產培訓現場

商業服務

在商業營運板塊，我們從客戶細微需求出發，根據自身商業物業特點，靈活設置一系列提升客戶體驗的舉措與方案。

上海證券大廈利用閑置保潔工作室改造成「育嬰室」，方便樓內寶媽們哺乳期使用。育嬰室內有通風設備，育嬰雜誌報刊，洗滌台，育嬰物品等，提供全面而貼心的客戶服務。

寧波悠悅匯配有無障礙車位及無障礙衛生間，每個出入口均有緩坡便於行動不便的人群進出；發展寵物友好型商場，顧客若攜帶寵物只需推寵物車、牽繩或者全程抱著即可進入；引入寧波首家星巴克寵物友好門店，店內免費提供寵物特飲「爪布奇諾」，店外設置寵物專屬休息區，每年多場寵物活動為寵物社交提供場地。

商業服務板塊客戶服務提升舉措

在營運過程中，本集團商業服務板塊嚴格遵守工程設備維護保養準則、消防安全管理機制，構建並持續優化安全生產管理體系，並在此基礎上開展不同形式的安全培訓。我們致力於通過這些措施，確保商業板塊的營運安全，為顧客和員工創造一個安全、放心的環境。

濟南中科創新廣場

- 選聘合格消防維保單位，制定年度消防維保計劃，每月按計劃進行消防點位測試，定期開展消防聯動測試
- 秩序維護人員每天不低於 2 遍覆蓋全樓宇檢查，巡更打點，對存在安全隱患問題進行上報，由物業管家聯繫客戶整改
- 對樓頂天台以及重點設備機房每日巡查，群內照片反饋
- 寫字樓設置人臉識別系統，園區監控全覆蓋，確保樓內人身安全

深圳文化廣場

- 選工作日每天對項目進行安全生產專項巡查，尤其對裝修、施工場地進行重點檢查
- 在周會作安全生產專項工作匯報
- 利用每月參加物業公司主辦的主力商戶月度安委會的機會，作安全生產提示
- 每月月底對項目進行安全生產專項檢查，重點針對消防系統及設備設施進行檢查；每半年參加物業公司舉行的消防培訓、拉練

客戶權益

我們致力於全方位保障客戶權益，通過嚴密的隱私保護機制、高效的投訴處理和合規的營銷行為，為客戶提供安全可靠的服務體驗。

客戶滿意度

2023 年，保利置業持續開展客戶滿意度調研。通過季度節點調研準、磨業主，半年度和年度調研穩、老業主，年度集團總體滿意度較 2022 年提升 12%。各區域通過社區煥新、維修增值等各類觸點行動增強業主粘性，客戶滿意度整體呈正反饋。

為全面提升在售項目案場服務品質並落實標準化管理模式，我們持續開展「在售案場神秘客抽檢」從前端至後端全方位提升客戶滿意度、培養客戶粘性，進而增進公司品牌價值。

2023 年

保利置業住宅客戶滿意度同比增長

↑ 12%

客戶訴求響應

本集團踐行「以客戶為導向」理念，制定了《保利置業集團投訴服務管理手冊》《保利置業集團維修服務管理手冊》等客戶投訴處理和維修管理標準，以專業、高效的方式回應客戶投訴，提供及時、優質的服務。

我們搭建了多渠道客戶溝通和投訴機制，涵蓋 400 呼叫中心、微信公眾號、客服、管家企業微信、房修等。2023 年，本集團 400 呼叫中心團隊迭代升級，立足於高效處理各階段業主報事報修及訴求服務，年度 7*10h 無休接聽，為客戶提供更加系統和全面服務。

2023 年

累計處理維修單量

53,327 單

接單及時率

97%

維修閉單率

99%

維修服務滿意度高于

96%

報告期內

本集團客戶投訴處理率

98%



重大投訴

重大投訴發生 3 小時內，區域公司客戶關係部應通過電話形式上報集團總部，並在 24 小時內提供書面文字材料。由總部客戶關係部呈報集團領導，並協調處理解決。區域公司客戶關係部與各相關部門組成專門小組進行處理。

熱點投訴

熱點投訴發生後，應在一個工作日內上報區域，上報內容應包括目前處理情況的簡要描述，以及需協助的事項。投訴處理完畢後應該有簡要的報告，報告內容應該包括投訴發生，處理的始末情況描述。

重要投訴

重要投訴在處理完畢後，應在例會上予以單獨列項匯報，匯報內容應包括處理過程的簡要描述。

投訴管理機制

輿情管理

此外，我們建立了一套高效、實時的輿情監測及管理機制，並於報告期內開展輿情處置預案修訂工作，從總則、組織機構與工作職責、輿情預警機制、輿情研判分級制度及處置程序、輿情責任追究制度五方面，對輿情管理的各個環節加強檢查監督。我們按照風險級別設置三級分類及對應管控流程，推進輿情工作管理規範化、制度化、科學化，進一步完善輿情處置閉環。

負責任營銷

本集團嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》《商品房銷售管理辦法》等法律法規要求，切實踐行合規營銷。我們建立了《保利置業集團有限公司營銷管理制度》等一系列合規營銷管理制度，確保營銷活動的合理合規以及宣傳物料的真實可靠性。

2023 年作為營銷「費控鋒刃行動」第一年、「風控機制」建設第二年，本集團加強營銷廉政建設，持續深化營銷風控意識。報告期內，我們抽查了 65 項營銷業務，並對相關 320 項流程進行巡檢和評審。

報告期內

抽查營銷業務

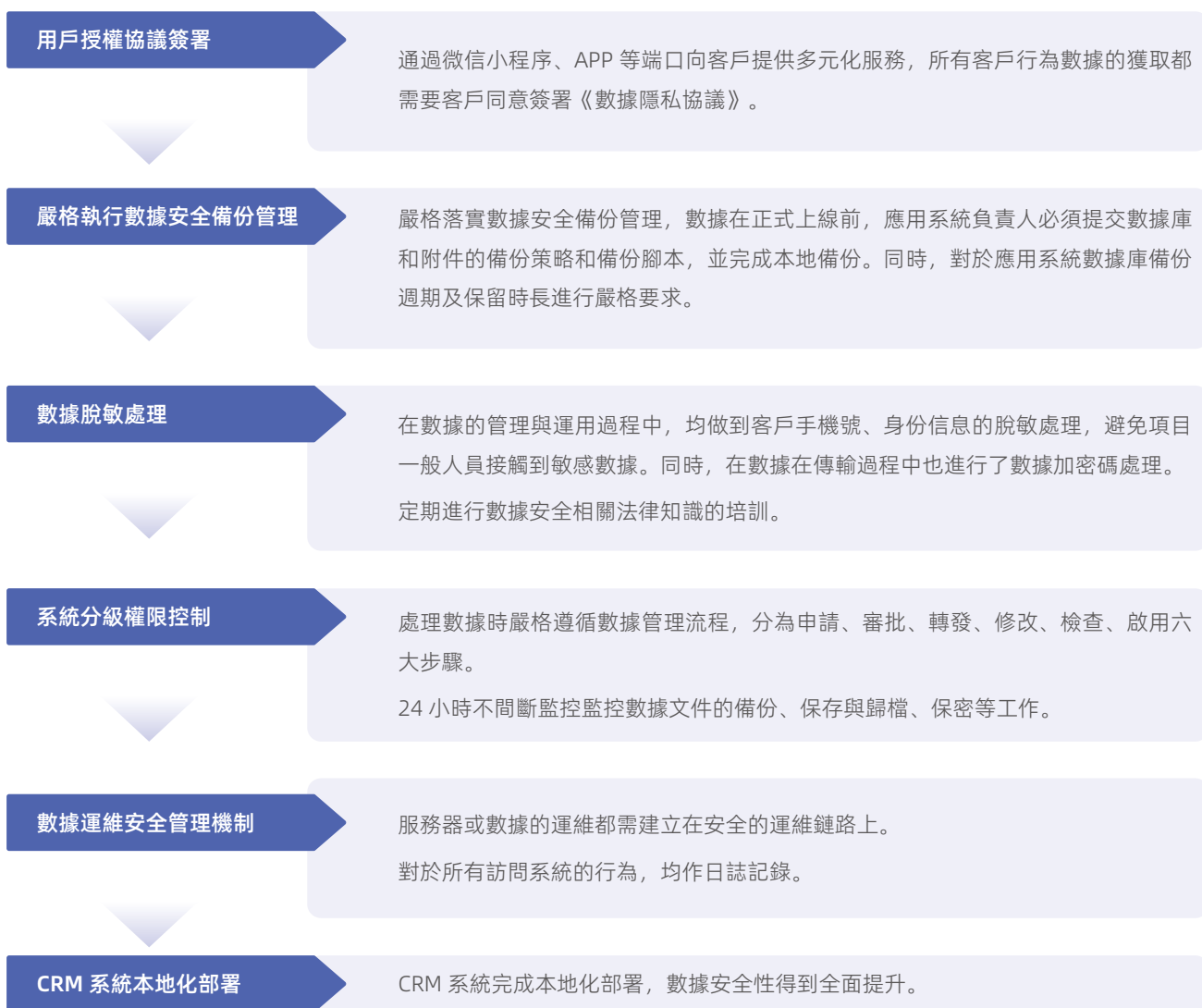
65 項

對相關流程進行巡檢和評審

320 項

信息安全及隱私保護

我們嚴格遵守《中華人民共和國個人信息保護法》《中華人民共和國數據安全法》《中華人民共和國網絡安全法》等法律法規要求，建立了完善的數據安全管理體系，全方位保護客戶信息安全。我們通過及時管控信息安全風險，不斷提升本集團的信息安全等級，保障客戶合法權益不受侵害。



信息安全管理舉措

報告期內，保利置業未發生任何重大客戶隱私泄露事件。

03

守護生態 助力綠色發展

本集團深知保護生態環境對可持續發展的重要性，積極承擔環境保護責任，採取一系列措施應對氣候變化，積極探索和持續推行綠色開發和綠色經營，為建設和諧環保、可持續發展的社會環境做出貢獻，讓未來的世界充滿希望和美好。



綠色開發

在國家「碳達峰、碳中和」戰略目標背景下，本集團積極探索房地產行業綠色高質量發展路徑。我們秉持綠色投資與設計理念，遵循《綠色建築評價標準》（GB/T 50378-2019）要求，推進綠色建築開發，不斷探索綠色建築技術開發、材料應用與建造實踐，打造綠色建築典範，共築美麗家園。

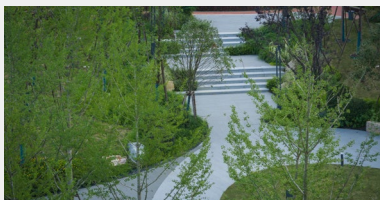
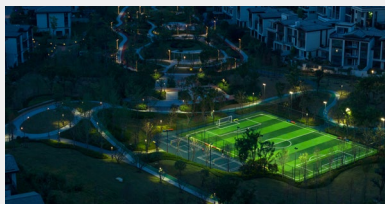
綠色投資理念

本集團積極響應國家雙碳戰略和綠色生態政策，堅持可持續發展的理念，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。

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，制定《投資管理制度（2023版）》等內部制度，切實管理在投資和開發過程中的綠色實踐。為貫徹落實綠色投資理念，推動土地的良性開發，防止對生態破壞以及保護生物多樣性，我們儘量避免在農田、綠地以及國家的自然保護區中拓展開發項目，並在項目開發過程中積極推動用地整治、生態修復等工作，助力創造美好生活環境。

貴州公園 2010 項目配建社區公共綠地綠谷公園——紅線外用地整治

我們在貴州公園 2010 項目配建社區公共綠地綠谷公園，整體面積約 4 萬平方米，於 2023 年 7 月開放。原狀為保利置業建設用地之間的荒蕪綠地，植物雜亂，無法供周邊的居民使用。我們積極承擔社會責任，在保障紅線內住宅建設的同時對建設用地之間的灰空間進行了整治提升，根植於場地本身，融入自然元素，添加生活場景，形成了集公園漫步、兒童樂園、自然課堂、健身運動、聚會交流的公園慢活綠地，為周邊居民提供集中運動休閒場所。

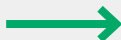


萬寧保利半島 1 號——海南老爺海岸線生態修復

海南老爺海岸線生態修復項目位於海南省萬寧市神州半島老爺海（內海）海邊，海岸線長度約 500 米。保利置業在做好地塊內住宅的同時，積極協同當地政府組織多次淨灘護海行動，逐步清除項目面海區域違建養殖魚排。同時，因地制宜地進行生態恢復及綜合整治工作，將昔日荒蕪地塊轉變成了極具當地度假風情與煙火氣的濱海公園，為當地社區與自然資源整治做出了貢獻。



生態修復後



綠色建材

在建築建材的選擇上，我們在注重材料品質的同時，優先選用低消耗、低能耗、無污染、多功能的材料。2023 年，我們持續提高綠色建材要求，探索綠色建材應用：

綠色建材應用

- 防水材料使用環保性能更優的高分子卷材、可揮發性物質含量更低的聚氨酯塗料等
- 外牆採用外牆保溫一體化板，提高建築物保溫隔熱性能
- 多聯機空調要求使用 R410A 環保冷媒，無毒，不含氯元素，不對臭氧層產生破壞，更加安全健康



濟南保利瓏譽項目

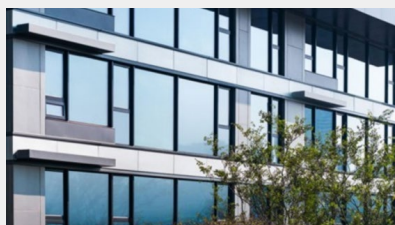
濟南保利瓏譽項目是三星級綠色建築項目，選用了保溫、隔音、環保、智能的材料與工藝。

綠色建築材料和裝修材料全面應用

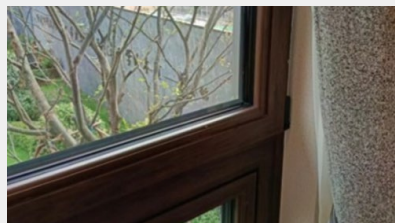
- 綠色建材標識證書的建築材料應用比例不低於 50%，5 類以上裝修材料帶有綠色建材認證證書、產品檢驗報告和綠色產品認證證書；室內氨、甲醛、苯、總揮發性有機物、氬等污染物濃度低於現行國家標準《室內空氣質量標準》（GB/T 18883）規定限值的 20%
- 採用鋁板一體板作為外立面保溫材料，耐久性、防水性均滿足甚至超過綠建三星的要求，在降低成本的同時實現了優秀的立面效果
- 選用節能效果優異的低碳鋁木門窗，在斷橋鋁型材的基礎上附加高分子材料熱壓而成的木塑面層，既符合國家倡導的低碳、綠建政策又實現了較好的保溫效果，同時選用暖邊、雙銀 Low-E、氬氣玻璃，節能效果進一步提升
- 除門窗具有較好的隔聲效果外，分戶牆採用混凝土牆，瓷磚樓面樓板增加隔聲墊等措施降低噪音影響，噪聲級達到現行國家標準《民用建築隔聲設計規範》（GB 50118）中的高要求標準限值

綠色設施打造

- 採用一級節水能效的龍頭、花灑、便器等衛生器具，比使用普通衛生器具節水約 20%
- 空調、新風系統安裝到位並設置空氣質量監測裝置，室內熱濕環境達到國家整體評價 II 級標準的面積比例超 90%，充分做到了室內空氣全流通、室內區域零溫差



全鋁外牆實景



低碳鋁木窗細節



綠色建材證書

綠色技術

裝配式技術

本集團在建造技術上逐步推進裝配式建築標準化設計和生產體系建設，擴大標準化構件和部品部件的使用規模，提高建築綜合效益。

在裝配式建築的技術應用上，我們不斷採用、實踐新型技術標準，提高項目質量和效益，以技術帶動綠色發展。

報告期內

新增裝配式建築面積

70.42 萬平方米

應用比例達到新增建築總面積的

73.5%

裝配式建築的新型技術應用

- 保利置業山東公司在臻譽項目 A2 地塊中應用了新型預制空腔疊合裝配式剪力牆，相較於普通灌漿套筒預制剪力牆，具有吊裝施工速度快、上下層牆連接質量可靠、防水效果好、便於冬季低溫施工、表觀質量好等優點。
- 保利置業海南公司在半島壹號二期項目運用了預制剪力牆、預制疊合板和輕質內隔牆條板等預制構件，同時也採用了裝配式裝修等裝配式新技術，不僅滿足了當地的政策規範要求，也進一步提升了項目品質。

BIM 技術

我們在全集團全面推廣 BIM 技術的應用，通過數字化協同發展實現校驗設計圖紙、減少設計錯漏、提升溝通效能等功能，全面提高施工進度和管理效率，在設計和規劃過程中加強環境分析，提高材料與資源的節約利用水平。報告期內，我們已通過地下室管線綜合 BIM 應用及精裝戶型套內 BIM 應用兩種場景實現項目的精細化管理。

BIM 技術全面推廣與應用案例

- 保利置業山東公司在瓏譽項目中應用 BIM 技術進行車庫管線綜合設計，在車庫層高 3.6 米不變的條件下，實現了 2.6 米淨高的歸家通道，充分挖掘了項目價值潛力。
- 保利置業江蘇公司在昆山保利尚雲賦、昆山保利璀璨璟園和蘇州園區項目上通過 BIM 技術對圖紙進行錯漏碰缺的檢查，提高圖紙質量，減少設計變更率，同時在地庫管線及戶內精裝管線的建模過程中，優化管線走向，提高地庫層高。
- 保利置業浙江公司在臻譽等項目裝配式建築中應用 BIM 技術積極開展工程實踐，研發了適用於裝配式建築住宅的一體化帶窗框節點系統等關鍵技術，有效解決外牆窗框四周滲漏水痛點。
- 保利置業香港朗譽項目從設計到營造及交付階段均使用 BIM 技術，發揮 BIM 技術的協調、圖紙導出、工地施工策劃、安全監督、信息檔案管理等作用，其執行規範採用香港建造業議會《CIC BIM Standards - General》以及 ISO-19650 標準。

香港朗譽項目參與多個獎項申請，獲獎情況如下：

★★★
 綠建環評新建建築（1.2 版）
 銀級認證






成功獲取

★★★
 香港建築信息模擬學會
 2023 獎項（私人發展項目）銀獎




成功獲取

★★★
 Autodesk
 2023 BIM Award

入圍



柳州保利明玥山語（地下 BIM）設備獲獎情況：

★★★
 第十二屆「龍圖杯」
 全國 BIM 大賽一等獎




成功獲取

建造數碼化合作

2023 年，保利置業香港公司與香港建造業議會簽訂《建造數碼化約章》，體現了本公司對政府推行建造業數碼化政策的支持，向業界展示我們在項目全過程對各項數碼化應用的推進能力。同時，我們通過與各數碼化先驅者及建造業議會保持緊密聯繫，相互學習及提供技術支持，持續提升數碼化效益。

綠色建築

我們承諾，100% 的新獲取項目至少按照中國綠色建築基本要求進行設計。

截至 2023 年 12 月 31 日

我們的綠色建築認證總面積

1,721.71 萬平方米

報告期內

本集團新增綠色建築認證面積約

58 萬平方米

本集團新銷售項目平均綠地率達到

38%

本集團新建項目綠色建築標準應用率

100%

報告期內，我們持續落實綠色設計理念和技術應用實踐，構建高品質可持續發展的綠色建築。

上海保利印象青城

上海保利印象青城為綠建三星項目，積極響應國家綠色建築相關要求，住宅部分採用超低能耗技術，辦公部分採用近零能耗技術。本項目擬打造為上海青浦新城集住宅、街區、商業、辦公等為一體的標桿項目，創建超低能耗及近零能耗建築，顯著改善室內舒適度，為人民生活提供健康保障，不僅助力實現碳達峰、碳中和，還可以推動高品質建築和建築行業的高質量發展。

住宅——超低能耗建築

- PC 外牆採用夾心保溫外牆系統，現澆外牆採用硅墨烯免拆保溫模板一體化牆體系統
- 外窗（含凸窗）和陽台玻璃門採用金屬隔熱型材三玻兩腔低輻射中空玻璃窗，除北側外，建築東、南、西向外窗（含凸窗）採用中置活動百葉遮陽
- 建築氣密性滿足超低能耗要求，並採用斷熱橋設計減少能量流失、防止室內結露
- 空調系統採用二聯供機組，設備為一級能效
- 熱水器採用一級能效燃氣熱水器
- 照明系統採用高效節能 LED 燈具，屋頂採用太陽能光伏系統

辦公——近零能耗建築

- 外立面以幕牆系統（玻璃幕牆、鋁板石材等）、窗牆系統為主
- 供暖空調系統考慮應用一級能效空調新風系統
- 建築綜合節能率 $\geq 60\%$ ，建築本體節能率 $\geq 20\%$
- 可再生能源利用率 $\geq 10\%$
- 設置天窗和中庭提高建築內部自然採光
- 窗牆比結合立面設計嚴格控制，以達到近零能耗及節能要求
- 屋面設置太陽能光伏系統及屋頂綠化



項目總平圖

綠色建造

綠色建造是建築全生命週期的一個關鍵階段，在建築建設的節能減排、資源節約、環境保護和社會責任等方面起到重要作用。本集團承擔對於項目施工建造環境保護方面的監督管理責任，在項目建設期間嚴格遵循《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國水污染防治法》《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》《建築工程綠色施工規範》等國家和項目當地與環境相關的各項法律法規並要求承建商嚴格遵守。同時，我們建立健全《安全文明施工管理條例》，明確施工過程中的環保責任主體，對綠色施工提出明確和嚴格的要求，落實綠色建造，助力可持續發展。

揚塵及噪音控制

- 建立全面的揚塵監控系統
- 設置噴淋降塵措施
- 安裝隔音設備
- 提供耳塞及耳罩等個人防護設備
- 堆放材料採用防塵遮蓋設施

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
- 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

廢水管理

- 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

水資源管理

- 建立中水回用設施，收集雨水並經過處理後用於工地綠化和道路衝洗

為確保綠色建造的有效執行，我們建立了綠色施工管理體系，現場工程經理為綠色施工第一責任人，負責組織施工單位進行綠色施工實施及目標實現，並指定綠色施工管理人員和監督人員。我們組織施工單位編制《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》，並通過在項目建造過程中開展工程巡檢切實保障環境保護、節水節能等方面的管理落實到位。如發現不符合規範的問題，我們要求承建商立即根據要求進行整改，保障安全、健康、乾淨、環保的綠色施工和建造環境。

報告期內，本集團無因違反當地環境法律及法規而被處以重大罰款或遭受處罰。

綠色經營

本集團高度重視在商業租賃、物業服務、酒店管理和日常辦公等領域的綠色經營管理，完善我們在經營過程中的環境管理體系，加強節能減排、資源節約和廢棄物管理等方面的綠色實踐，助力建設資源節約型和環境友好型社會。

能源管理

- 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

- 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

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

綠色租賃

為大力發展綠色租賃、提高可持續商業營運水平，本集團不斷探索綠色商業管理模式，要求所有租賃入駐商戶遵守國家和行業的環境保護政策法規，在租賃期間規範和協助租戶踐行綠色低碳理念，改善節能、節水、減少廢棄物排放等方面的環境表現。

商戶裝修

我們與商戶積極協商綠色裝修事項，制定《裝修管理作業指導書》以對商戶裝修提供指引，涵蓋裝修期間對於能源、水、廢棄物排放、噪音等的嚴格管控，實現裝修期間綠色施工。施工單位進場前須簽訂《施工注意事項》，規定施工工期及時間、噪音施工時間，減少及防止施工環境噪音對客人、居民造成影響。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。



租賃營運

本集團高度重視資源管理，通過合理安排設備設施使用時間等舉措節能減排，利用智能化設備等方式提高水資源使用效率，助力實現綠色低碳營運。

節能減排

- 照明：根據各季節光照度強弱、客流錯峰等實際情況，調整商場景觀、廣告位照明、電梯等
- 空調：根據季節性氣溫變化，合理利用新風系統及自然補風過度，減少空調使用

水資源管理

- 水箱：每季度水箱清洗前提前關閉補水閘門，合理利用水箱內余水，盡可能減少水箱清洗期間的水資源浪費
- 清潔用具：使用智能感應衝水系統和節能型水龍頭

新能源業態

我們積極響應政府倡導與推廣，推進商業項目中的新能源充電基礎設施建設，以滿足日益增長的新能源汽車需求，為新能源汽车提供充足便利，促進綠色出行。

綠色物業

本集團持續貫徹落實綠色營運措施，推進物業管理的低碳轉型和可持續發展，打造綠色服務品牌。保利物業、保利（香港）物業在營運管理的過程中承擔環境保護的責任，嚴格遵守環境相關法律法規，踐行綠色營運管理，並已獲得 ISO 14001 環境管理體系認證。



環境管理體系認證證書

保利物業多晶硅光伏發電項目

共計有 421 塊光伏電池組，總面積達 2,000 平方米。在日照穩定的情況下，日綜合發電量約為 103 千瓦時，年綜合發電量約 90,000 千瓦時，光伏電池組通過逆變器把光能轉換成電能，並網使用達到綠色使用能源的目的。



多晶硅光伏電池組

保利物業 2023 年中水站技術改造項目

報告期內，保利物業對安寧寧湖峰境小區中水站進行維修和改造，將中水日處理能力由 10 立方米提升到 25 立方米以上，有效保障綠化澆水，提高水資源循環利用。



中水站技術改造

綠色酒店

本集團致力於建立健全低碳節約的綠色生態服務體系，不斷提高酒店管理過程中的綠色營運水平。保利商旅採取了一系列環保措施，以減少酒店營運過程中對資源的消耗和對環境的影響，打造綠色酒店，塑造綠色環保的品牌形象，向每一位來酒店的住客傳遞綠色環保理念。

酒店管理節能舉措

- 每月分析能源使用情況，根據各酒店入住率、氣候、節能管理等方面對能源實際發生與預算的偏差進行對比和管控。
- 在精益管理方面，各酒店推進常態化節能措施、設備改造等工作，如貴陽酒店對中央空調進行變頻節能改造、對酒店樓層走道裝飾照明燈進行分組控制改造。

酒店管理節水舉措

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

廢棄物舉措

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

客房內環保倡導

- 客房衛生間擺放環保提示牌。
- 酒店客房部按照塑料污染治理的相關要求做好客房服務，不主動提供一次性洗滌用品，並規範張貼垃圾分類標識。
- 減少塑料制品的使用，客用洗沐用品由小包裝更換成大包裝。

北京保利大廈酒店綠色環保實踐

北京保利大廈酒店作為文旅局認證的四葉級綠色環保酒店，積極落實綠色環保管理辦法，全方位助力環保實踐的有效實施。

設備節能改造

- 通過技術改造加裝時控器，分時段運行衛生間排風設備。每天減少 3 小時運行時間，每天節省用電量約 150 千瓦時。
- 外圍景觀照明由普通發光源更換為節能 LED 發光源。改造後，每年節約電能約 15,184 千瓦時。
- 逐步更換廳堂照明，由普通燈具更換為節能燈具。

環保倡導

- 公共區域衛生間設有節約用水宣傳。
- 每日按客人需求為客戶送水；回收的暖瓶中剩餘開水倒入器皿中，用於投洗抹布、投涮墩布等。
- 加強員工培訓，養成良好節水意識。

水資源使用效益提升

- 在外圍草坪增設綠化區隔離帶，節約澆水用量，同時避免水流外溢污染周圍地面。
- 廈外部分綠植採用滴灌式澆水方式。
- 鍋爐房回收的蒸氣水用於垃圾房清刷垃圾桶。
- 禁止員工長時間開放流水投涮墩布及抹布，投涮抹布儘量使用器皿盛水。

數字化賦能

- 利用大廈小程序，對駐寫字樓客戶發放各類通知和宣傳，有效節約辦公用紙和人力。



北京保利大廈酒店環保實踐示例

綠色辦公

本集團將綠色環保融入我們的經營理念，倡導綠色低碳的辦公方式，鼓勵所有員工積極參與智慧辦公、節能降耗、資源節約、綠色出行等行動，共同創造健康、節約、低碳、環保、舒適的辦公環境，構建環境友好型企業。

智慧辦公

- 不斷完善以 OA 辦公平台為基礎的審批流程整合，使用電子簽章進行公文處理工作，既提高效率 and 合規性，也能降低用紙量
- 使用文件共享平台同步會議材料，避免會議資料打印，大幅降低會議用紙數量
- 進一步推進無紙化辦公的建設，通過線上登記簽字進行高效、規範化管理

節能降耗

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

資源節約

- 所有洗手間安裝感應水龍頭，智能節水
- 提倡員工參加部門內部會議時自帶茶杯茶水，減少瓶裝水的使用量
- 優化紙張克重，推行文件雙面打印，降低紙張耗量；在每層複印機間設置廢紙箱，有效利用廢紙、二手紙
- 新增辦公區優先使用閑置辦公傢具，在降低成本的同時減少裝修污染，保護辦公區生態環境

綠色出行

- 新增公務用車倡導優先採購新能源車，降低碳排放
- 重新梳理公務機票、酒店的預定標準，進一步強調標準的嚴格執行
- 鼓勵員工乘坐公共交通通勤



環保宣貫標語示例

應對氣候變化

本集團重視並關注氣候變化潛在風險，逐步構建識別、評估、分析氣候變化風險與機遇的能力，致力於打造韌性企業。

治理

我們建立健全自上而下、權責分明的 ESG 管治架構，將氣候相關風險融入企業風險管理機制中，加強董事會、ESG 委員會對氣候相關風險的評估與監管，具體請詳見「可持續發展管治 - ESG 管治體系 - ESG 管治架構」小節內容。

2023 年 11 月，ESG 工作領導小組宣布成立碳核查小組，釐清本集團碳足跡評估路徑和目前溫室氣體排放主體，建立量化指標，討論碳看板的可能性。

戰略

我們結合外部政策規劃、極端天氣記錄以及內部營運情況，對氣候變化相關風險和機遇進行識別和分析，開展適應和減緩舉措以提高氣候變化應對能力。

我們根據氣候相關財務信息披露工作組（TCFD）建議，圍繞房地產行業氣候變化影響關鍵因素，從治理、策略、風險管理、指標和目標四大領域披露氣候變化相關工作計劃及進展，開展氣候相關風險識別並制定應對舉措、探索潛在機遇。

氣候變化實體風險

氣候變化引起的極端天氣頻率和強度增加，涉及颱風、洪水、極熱、極寒、海平面上升等，可能影響我們的上游材料生產以及運輸過程，導致建築項目進度延遲，並增加我們維修和建造資產的費用。



應對舉措和潛在機遇

我們制定《生產安全事故綜合應急預案》《防颱防汛應急預案》等應急預案，本集團旗下各相關的子公司按照項目或物業的特點以及對所在地自然災害風險的識別，建立由各方責任主體組成的應急管理架構，並開展應急演練。

氣候變化轉型風險

氣候變化可能帶來一系列轉型風險。

- 政策和法規風險：排放標準逐步提高，監管要求日益嚴格。
- 技術風險：對低碳技術、綠色建築材料加大投入和創新的趨勢顯著，要求不斷提高。
- 市場風險：氣候變化引起消費者行為變化，如注重建築綠色建材、節能減排能力。
- 聲譽風險：如果未及時實現綠色轉型可能對聲譽造成負面影響。



應對舉措和潛在機遇

我們加強關注政府和資本市場對低碳技術的政策和要求，推動綠色創新技術的探索和應用，順應消費者需求和市場關注趨勢，減少對環境的影響，支持企業的品牌建設和未來可持續發展。

風險管理

我們建設風險管理三道防線，制定風險管理流程，具體請詳見「精益管治，著力行穩致遠 - 風險管理」小節內容。

指標和目標

ESG 工作領導小組基於碳核查報告設定本集團初步碳排放目標，經領導小組呈報 ESG 委員會和董事會審批通過後公開披露。

碳排放目標

2030 年努力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。

04

攜手篤行 赋能員工發展

本集團切實保障員工權益，積極打造多元包容、開放進取的企業文化，搭建可實現多維職業發展的平台。同時，我們為員工提供健康舒適的工作環境，與員工攜手並進，共築未來。



人才管理

本集團以「責任為本 發展至上」為核心價值觀，致力於保障員工權益，提供健全薪酬福利體系，創造平等包容的職場環境。我們建立廣闊的人才發展平台，定期開展豐富的活動為員工送去溫暖與關懷，持續提升員工的幸福感與歸屬感。

吸納人才

合規僱傭

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》《中華人民共和國勞動合同法實施條例》《女職工勞動保護特別規定》等法律法規以及各營運地的勞工政策，建立並優化《保利置業集團有限公司員工手冊》《關於進一步規範開發平台公司薪酬管理、招聘錄用、幹部選拔任用等工作的通知》等管理制度，規範在員工招聘、僱傭、考核、晉升等方面的管理要求。

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》，要求本集團下屬所有用人單位不得招用童工，並通過在招聘過程中核查員工身份信息以及日常規範管理的方式避免錯招童工。同時，我們依法禁止強制勞動行為，若發現疑似情況將立刻發起調查，如涉嫌構成強迫勞動罪，將進行依法處理，並對相關負責人進行處罰。2023年，本集團未發生僱傭童工與強制勞工事件。

多元包容

本集團秉承多元包容的原則，堅決杜絕在人員招聘及發展過程中出現任何因年齡、宗教信仰、國籍、婚姻狀態、種族、膚色、民族、身體狀況、性別認同等因素而產生的歧視行為。

截至報告期末

本集團女性員工佔比

45%



人才招聘

截至報告期末

本集團員工勞動合同簽訂率

100%

員工社會保險覆蓋率

100%

招聘新員工

1,269人

全職員工共計

7,748人

我們建立並推動「人才專業化」「人才管理精益化」的人才戰略，通過多渠道吸納各路英才，打造多層次、高質量的人才梯隊。我們不斷拓寬員工招聘渠道，充分利用校園招聘、社會招聘等方式，確保集團人才數量、質量與結構滿足戰略與業務需求。

積極引進具備發展潛力的新生力量，充實公司青年人才隊伍

我們開展營銷「新生代」校園招聘，在山東、江蘇、浙江、湖北、廣東、廣西、黑龍江等地區開展進校宣講會 8 場，累計到場近 900 人，收到簡歷累計 4,500 餘份。物業公司積極落實「新利量」及「蒲公英」校園招聘項目，在武漢站、廣西站開展線下校園招聘宣講會，貴州、雲南區域開展線上招聘會，逐步推進「校企合作」，加強僱主品牌建設，踐行央企社會責任，彰顯保利品牌形象。



薪酬福利

本集團遵守《職工帶薪年休假條例》等各項法律法規，嚴格執行國家及地方社會保障機制。我們通過制定《保利置業集團有限公司（房地產開發公司）薪酬管理辦法》《保利置業集團有限公司自銷團隊薪酬管理辦法》《保利置業集團有限公司房修團隊編制及薪酬管理辦法》等制度，為員工提供富有競爭力的薪資福利，保障人才的吸納及留存，實現集團與員工的利益共享。對於相同工作、付出等量勞動且取得相同業績的員工，我們承諾給予同等的勞動報酬及福利待遇。

2023年，本集團進一步推動房地產開發主業薪酬體系優化落地工作，綜合考量城市薪酬水平差異、職級等因素，實現薪酬體系規範統一，確保公平性和激勵性。同時，我們推進下屬物業、商旅業務板塊持續審視組織架構、人員配置、編制規則、人員考核體系，全面優化升級。

此外，我們為員工提供完善的福利保障體系，通過持續提升員工的福利待遇和優化關懷措施，讓員工能夠更加安心、舒適地投入到工作中。

法定福利

- ◎為員工繳納養老、失業、醫療、工傷及生育保險，並繳納住房公積金；
- ◎下屬各公司根據經濟效益情況安排繳納年金、補充公積金等。

公司福利

- ◎提供食堂就餐安排；
- ◎為員工提供交通費、通訊費；
- ◎發放節日費（如春節、元旦、端午、中秋等）；
- ◎提供形式多樣、內容豐富的文體活動。



員工培訓與發展

本集團致力於構建全方位的人才培養體系，為員工量身定制職業發展規劃，並建立清晰的職業發展路徑。我們不斷優化和完善覆蓋人才發展全生命週期的管理體系，通過打造多元化的學習平台，加強人才儲備，提升人才專業化，為企業的高質量發展奠定堅實的人才基礎。

員工培訓

2023 年

培訓總小時數

464,353 小時

人均培訓時間

60 小時

員工培訓投入總額

3,357,855 元

人均培訓投入

433 元

我們以集團戰略發展目標為指引，構建人才培養體系，採用「7-2-1」² 人才培養模式加大培養力度。該模式結合內部培養、以幹代訓、在線學習及外部培訓，鼓勵幹部員工在實踐中學習，將專業培訓與文化理念學習融入日常工作中。我們通過分層分類的方式，全面提升幹部員工的專業素質和精神素養，塑造「敢打敢拼、積極向上」的企業文化。



² 「7-2-1」人才培養模式：由摩根、羅伯特和麥克 3 人在合著《構築生涯發展規劃》中正式提出，70% 指的是在實踐中學習；20% 指的是在交流中學習；10% 指的是在培訓中學習。

經營管理 人才培養

- ◎旨在夯實人才強企根基。
- ◎包括「睿才計劃」「智睿計劃」人才培養項目，山東公司「領睿計劃」項目，浙江公司「中層共學月」項目，貴州公司「管理素質提升賦能」項目，廣西公司精益行動學習工作坊等。

複合型專業 人才培養

- ◎旨在構建「一崗多能」的複合型人才隊伍。
- ◎包括「睿英計劃」（營銷專業後備人才）、「紅領訓練營」（黨建複合型人才培養）、浙江公司「菁英計劃」、雲南公司賦能精益管理專題培訓、黑龍江公司「提升團隊效能」主題賦能培訓等。

技能型 人才培養

- ◎旨在強化崗位勝任能力，提升專業公司組織效能。
- ◎包括物業公司「區域班子 - 項目經理 - 項目主管」三級人才梯隊建設，開展全國職工技能大賽、保利商旅「一線經理」培訓項目、保利微芯公司「產學研聯合培養研究生基地」等。

新生力量 培訓

- ◎旨在加強新員工融入、青年人才隊伍建設，為可持續發展提供人才儲備。
- ◎包括「悅未來」管培生培訓、「以卓越 向未來」新員工培訓、上海公司「POLY 新生代」項目、廣東公司「暢談『新』聲，共話未來」主題新員工座談會等。

師課共建 多元化培養

- ◎旨在共享組織經驗，多元化賦能員工綜合素質提升。
- ◎包括「悅享會」保利置業內部公開課、「雲享會」培訓課程、營銷「聚英講堂」、「產品研習社」等。

保利置業 - 2023 年「以卓越 向未來」新員工培訓項目

2023 年 10 月，保利置業舉辦「以卓越 向未來」新員工培訓，幫助新員工加強對公司戰略理解、管理要求掌握、文化理念認同、組織團隊融入、廉潔意識強化；通過線上 + 線下方式聯動保利置業總部和各子公司共同開展，覆蓋新進員工約 200 人。期間，上海總部新員工參觀保利置業品牌館，實地參觀公司標杆項目，切身感受保利人的奮鬥青春及「以匠心為城市創造經典地標」的追求，為公司可持續發展提供人才儲備。



新學員參觀標杆項目

浙江公司 - 「菁英計劃」項目經理培訓項目

2023 年 3 月，浙江公司開展「菁英計劃」2023 年第一期工作坊。本次工作坊圍繞項目經理能力素質模型、項目經理素養提升、項目工程實施中瓶頸問題探討等三方面開展專項培訓，以企業戰略發展需要為出發點，強化項目經理隊伍的核心競爭力。



浙江公司 2023 年項目經理「菁英計劃」

山東公司 - 「領睿計劃」中層管理培訓項目

2023 年 10 月，山東公司組織中層管理人員開展「領睿計劃」培訓，系統學習《產品力提升行動學習》《項目總角色定位及五大關鍵任務》課程。通過小組快速搶答、案例研討 PK 等多種形式，幫助核心崗位人員掌握更為科學的管理邏輯、工具方法，不斷提升行業形勢變化下的應變能力。



山東公司「領睿計劃」中層管理培訓

強化培訓賦能 提升素質促效——管理素質提升賦能培訓

2023 年 6 月，保利置業貴州公司為公司幹部及核心骨幹開展「管理素質提升賦能」培訓。本次培訓運用課堂講授 + 案例分析 + 話題小組討論 + 專家點評 + 復盤總結的方式，加深管理者對人才管理知識及人才管理技能的理解，進一步提升管理人員綜合管理素質。



貴州公司管理素質提升賦能培訓

保利商旅「GM100 人才梯隊計劃」啟航

2023 年，保利商旅「GM100 人才梯隊計劃」首期培訓成功舉行。保利商旅從保利文化價值觀、營商領導力、業務領導力、團隊領導力、員工形象五個維度對員工進行全面綜合培訓和培養，旨在三年內培養足夠的儲備項目總經理，以支撐保利商旅未來三年、五年乃至更長遠的戰略目標的實現。



保利商旅「GM100 人才梯隊計劃」培訓

同時，我們始終鼓勵並支持員工進行內外部的學習與取證，持有相關資格證書的員工在同等條件下將獲得更多的晉升和發展機會。2023 年，保利置業開展 2023 年度工程系列中級職稱評審與認定工作，經評審 24 人具備中級工程師專業技術職務任職資格。同時，保利置業鼓勵員工積極參與保利集團組織的職稱評審，經評審 17 人具備高級專業技術職務任職資格。

員工發展

2023 年，本集團通過修訂《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總部職能中心員工年度績效考評管理辦法》等內部管理制度，優化員工晉升與考核機制，完善員工與幹部績效評定體系，暢通員工的職業發展通道，為員工成長提供支持。

我們以「合者聚、創者立、卓者遠」的人才觀和「1+6」領導力素質模型為標準，開展房開平台公司總經理等崗位後備人才公開遴選，通過多種測評手段和報告解讀，評估人選勝任度與發展潛能，有效擴充人才儲備並有針對性的提升能力。

此外，我們開展了 2023 年房地產開發專業條線人才盤點工作，重點關注投資、工程、營銷、產品、成本、財務職能，覆蓋總部和下屬所有房地產開發平台公司千餘人，深入剖析組織問題，精準識別關鍵崗位高潛與擬優化人員，為人才培養與發展提供依據。



物業公司 - 「保匠心 技利身 - 我與保利共奮鬥同發展」2023 年全國職工勞動技能大賽

2023 年 9 月，為持續完善技能人才培訓管理體系，秉持以賽代練、以賽促學的工作方針，保利物業組織召開了「保匠心 技利身 - 我與保利共奮鬥同發展」2023 年全國職工勞動技能大賽。從全國 11 家區域公司數千名職工中選拔出的 55 名參賽選手展開為期 2 天的激烈角逐，賽事湧現出一批素質過硬、技藝高超的技能標兵和勞動能手。大賽現場還成立了「保利物業服務力研發院」，積極吸納本次比賽中湧現出的優秀技能人才，持續提升技能人才業務水平、夯實技能人才隊伍建設、提高技能人才整體素養。



物業公司 2023 年全國職工勞動技能大賽

職業健康與安全

我們建立健全職業健康與安全管理體系，加強員工安全培訓，開展日常巡檢和定期維護，並通過員工溝通、開展豐富多彩的員工關愛與幫扶活動，為員工創造安全無憂的工作環境。

安全管理體系

本集團遵循《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》等職業健康和保障安全工作環境的相關法律法規，制定《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》等內部制度，全面推進安全生產及職業健康管理體系建設，確保風險持續受控、安全形勢保持穩定。

本集團制定年度安全管理標準化行動清單，成立安全管理委員會，各級負責人需按計劃執行五項安全管理動作，包括年度培訓、檢查、隱患排查、應急演練和事故報告，並督導重大隱患整治等任務。分管負責人和安全管理部負責落實月度檢查、會議、應急演練、檔案管理和季度報告等管理動作。2023年，本集團全系統安全生產管理架構初步搭建完成，為安全管理體系高效運轉提供有力的組織保證。

截至報告期末，保利物業、保利（香港）物業已通過 ISO 45001 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

健康安全職場

健康保障

2023 年

本集團員工體檢覆蓋率達

100%

本集團嚴格遵守《中華人民共和國職業病防治法》，致力營造健康的工作氛圍。我們每年為員工安排健康體檢，動態監測員工的身體健康狀況。通過與專業可靠的體檢機構合作，為員工定制全面而具有針對性的健康體檢項目，確保員工的身體健康得到全面保障。此外，我們還為員工提供商業醫療保險福利，覆蓋門急診、住院、重疾、意外等多個方面，切實解決員工的後顧之憂。



安全保障

我們堅持防風險、守底線，多措並舉推進合規管控。一方面我們關注重點風險防控，包括危險作業前、中、後線上審批管控，不斷優化安全隱患排查工作，制定風險管控應急預案。另一方面，我們加強安全文化建設，實現雙重預防機制全覆蓋。報告期內，本集團未發生重大安全事故。



2023 年

我們開展重大事故隱患專項檢查

400 餘次

同時，對外包外租項目進行了消防專項排查

72 場

安全隱患排查

- ◎ 2023 年，實施「重大事故隱患專項排查整治」行動
- ◎ 對外包外租項目進行消防專項排查
- ◎ 各平台公司的主要負責人親自督導一線檢查
- ◎ 通過全系統常態化自檢，及時發現隱患

風險項整改

- ◎ 持續跟進重大風險事項的整改工作，對於在建項目的重大危險源、物業中的火災隱患和特種設備運行等風險，實時更新台賬，並監督一線按照「五落實」原則進行閉環管理，確保整改工作有序進行

應急管理

- ◎ 強化應急管理，密切關注災害預警信息，有效應對暴雨、台風等災害風險

安全文化建設

2023 年

本集團全年全系統組織各類應急演練

1,372 次

參與

16,182 人次

全年全系統組織各類安全培訓

6,348 次

參與

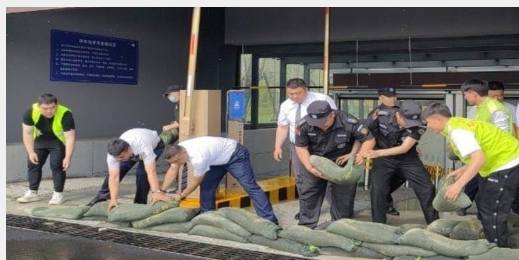
83,978 人次



我們組織開展多種安全生產相關培訓，包括安全應急演練、安全生產月、消防安全月等內容，全面提升員工職業健康與安全的專業能力，為健康安全工作有效落地奠定良好基礎，持續夯實安全底線。

2023 年應急演練活動

2023 年，保利置業開展多項應急演練活動，包括基坑坍塌、模板坍塌、腳手架坍塌、高處墜落、機械傷害、火災、觸電、中暑等事故或人員傷害等內容。參與演練員工深刻學習相關的安全生產知識，提高了員工安全生產意識以及事故急救技巧。



住宅小區防汛演習

4·15 全民國家安全教育日活動

2023 年 4 月，保利置業開展 4·15 全民國家安全教育日系列活動。通過開設線上學習專欄、辦公區張貼國家安全宣傳展板，組織觀看國家安全宣傳片，參觀保密教育實訓基地，開展網絡安全知識測試和網絡安全專項檢查等融合互動形式，進一步增強員工安全意識。



觀看警示教育片

保利商旅「安全生產月」「消防安全月」活動

2023 年，保利商旅組織「安全生產月」和「消防安全月」活動，營造安全文化氛圍。培訓活動內容涵蓋規章制度、操作規程、技術標準規範等，通過培訓，員工的安全防範意識得到提升，全年共開展 164 次安全生產培訓，覆蓋 3,446 人次。



保利商旅「安全生產月」「消防安全月」活動

員工溝通及關愛

本集團將員工身心健康保障視作我們的重要工作之一。我們通過暢通員工溝通渠以及豐富多彩的員工關愛項目，有效幫助員工紓解心理壓力。

員工溝通

本集團嚴格遵守《中華人民共和國工會法》《中國工會章程》《企業工會工作條例》《企業民主管理規定》相關要求，制定《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》等管理辦法，完善職工代表大會制度，探索職工群眾參與管理的有效方式。

我們切實保障職工群眾的知情權、參與權、表達權，提升企業民主管理發展的質量與效果。我們建立平等協商溝通渠道，通過談心談話、走訪調研、座談交流、線上意見征集、設置信訪箱等渠道傾聽員工聲音，並於總部設立董事長信箱，進一步暢通職工群眾溝通渠道。

員工溝通系列活動

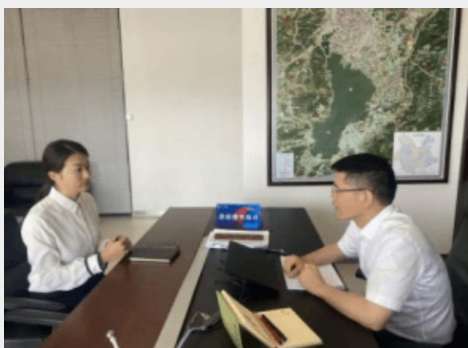
2023 年，我們通過員工座談會、領導面對面交流等方式，了解員工需求，解決員工問題，鼓舞更多員工以主人翁心態參與集團發展建設。



上海公司「總經理午餐會」活動



浙江公司總經理開放日



雲南公司「我與總經理面對面」員工座談活動



江蘇公司團青、統戰人員座談會

員工關愛

本集團重視員工工作與生活平衡，建立並完善員工服務與關愛體系，組織多樣化員工幫扶、文體活動，提高員工企業歸屬感，努力打造和諧、溫暖、幸福的職場環境。2023年，我們為困難職工申請保利愛心基金，幫扶員工9人，共計完成發放補助款58,450元。同時，我們開展金秋助學活動，助力職工子女就近入學。

芳菲三月，美好如你——花樣活動共慶「三八」婦女節

報告期內，本集團開展致敬「她力量」關心關愛女性職工主題宣傳活動，各級工會組織花樣主題活動，豐富女性職工業餘文化生活，展現保利麗人熱愛生活、昂揚向上的美好態度和卓越風采。此次系列活動圍繞「自尊、自信、自立、自強」的新時代女性精神，旨在加強集團凝聚力和向心力。



手繪 DIY 巧手的你最美活動



採春品茗 優雅的你最美活動



踏青賞花 笑靨的你最美活動



運動瑜伽 健康的你最美活動

「保」持熱愛 全「利」以赴——2023 年長三角地區趣味運動會

2023 年 7 月，我們舉辦 2023 年長三角地區趣味運動會。本次運動會作為「保利是吾鄉」企業文化建設行動的重要環節，不僅加強幹部與員工之間的交流，更加強了企業凝聚力、振奮了精神、增進了友誼，展現出保利置業人奮發進取、昂揚向上的精神風貌。



2023 年長三角地區趣味運動會

女性健康科普講座

2023 年 5 月，保利置業貴州公司工會舉辦女性健康知識講座活動，以更好地關愛女性健康為理念，推動女性自我保健意識及疾病防治意識的提高。



女性健康科普講座活動

工會興趣小組

本集團工會成立多個興趣小組，培育健康文明、積極向上的職工文化，興趣小組涵蓋瑜伽、羽毛球、籃球、足球等。各區域也成立游泳、繪畫、茶藝等職工文體小組，並組織各類文體活動，如樂跑、籃球友誼賽、羽毛球賽等，共同打造有溫度的「保利家園」。



足球興趣小組

05

共創共享 築夢美好篇章

本集團積極為合作夥伴與社區發展賦能，致力於與合作夥伴實現共贏。我們注重供應鏈管理，打造負責任的供應鏈，不斷提升供應商的產品與服務質量，並攜手上下游夥伴開展回饋社會的活動，為建設和諧社會出力。



負責任供應鏈

本集團制定了供應鏈全生命週期管理流程，通過在供應商准入及管理環節將 ESG 因素納入考量，加強負責任供應鏈管理與可持續採購管理，共同促進價值鏈的可持續發展。

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，制定《保利置業集團招標管理制度》《保利置業集團供方管理制度》《保利置業集團集中採購供方管理辦法》等一系列內部管理制度與辦法。通過制度明確供應商引入、評估、分級管理等全生命週期的管理行為及流程，構建供應鏈「選、用、育、評」的動態管理機制。

截至 2023 年 12 月 31 日

本集團供應商庫中共有合格供應商

3,197 家

供應商經濟合同履約比率達

100%

供應商引入

針對不同類別的供應商，我們設立了專項入庫考察標準，從資質、產品、質量、標杆業績等多方面篩選合格供應商，打造優質供應商庫。



供應商評估

在前期設計配合、合同簽訂、施工（或排產供貨）、驗收及售後服務等各個階段，我們對供應商進行全面評估，以促進其履約能力的提升和服務質量的提高，同時優化供方的管理水平。



供應商分級管理

根據供應商年度綜合評估結果，我們將供應商按照「優秀」「良好」「合格」「不合格」定級劃分，並為不同等級的供應商提供不同的項目選用方式及承接額度。

激勵機制

針對評估為「優秀」的供應商，我們採取獎勵措施，以表彰其卓越表現。

退出機制

對於評估為「不合格」的供應商，我們執行退出機制，不斷優化供應商資源庫，確保供應鏈的整體質量。

供應商管理體系

可持續採購

我們將勞工準則、職業健康與安全、產品質量、環境保護、反貪腐與商業道德等 ESG 指標納入供應商准入和評估的考察範圍，確保採購的合規性，降低供應鏈風險，積極推進可持續採購的踐行。

報告期內

在庫供應商簽署《廉潔合作承諾》《廉潔合作協議》《保利置業營銷採購招標陽光宣言》

100%

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

所有供應商至少獲得質量 / 環境 / 職業健康安全管理体系認證

1個

供應商 ESG 管理

本集團制定並向供應商宣貫《保利置業集團供應商行為準則》，要求供應商簽署《遵守保利置業集團供應商行為準則的承諾書》，將 ESG 理念延伸至供應鏈上下游各環節，提升供應商的可持續發展表現。

我們在供應商引入階段設置 ESG 考量，要求供應商提供管理體系認證，包括但不限於信用等級證書、質量管理體系、環境管理體系、職業健康與安全管理體系等 ESG 管理相關認證證書。

我們通過供應商約談、調研、巡檢等方式，對供應商現狀、管理制度、操作流程、評估獎罰等方面開展供應商梳理工作，加強供應商管理和社會責任等方面的評估分析和可持續能力建設。

廉潔管理

員工利益衝突管理是我們供應鏈廉潔管理的基石。我們通過《員工守則》明確規定供應鏈反貪腐的相關內容，要求員工以客觀、公平和獨立的態度開展工作，堅決抵制任何形式的貪污賄賂行為。

我們重視業務往來過程中的公正廉潔承諾與審查，持續推進陽光採購工程。供應商必須提供《廉潔合作承諾》作為入庫呈批必要附件；在合同簽約階段，雙方須簽署《廉潔合作協議》《保利置業營銷採購招標陽光宣言》，作為合同必要附件。

秉持著「依法依規、預防為主、公平公正、公開透明」的原則，我們根據《中國保利集團有限公司供應商廉潔黑名單管理辦法》，建立供應商廉潔黑名單管理，對黑名單內的供應商施行「一處違規、處處受限」聯合懲戒機制，完善供應商廉潔管理及監督體系，規範供應商廉潔從業行為。

綠色採購

我們踐行綠色採購理念，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，引導供應商主動提高產品質量和環保性能，持續降低可能造成的環保風險，推動全產業鏈的綠色發展。



供應商溝通與培訓

本集團重視和供應商的溝通與交流，持續維系良好的合作關係，積極為供應商提供支持與幫助。我們通過多種溝通渠道，圍繞質量、健康與安全、可持續發展等方面與供應商及時溝通，積極開展供應商培訓和整改，幫助供應商加強能力建設，實現合作共贏。



「築城築信，共築美好」供應商大會

為進一步強化與供應商的溝通互信，深化品質意識和履約精神，保利置業上海公司於 2024 年 1 月舉辦了「築城築信，共築美好」為主題的 2023 年度供應商大會，宣貫工程、成本、設計條線的管控要求，對優秀供應商進行表彰，實現與供應商的深入交流、攜手並進、合作共贏。



「築城築信，共築美好」供應商大會

踐行社會責任

本集團秉承「為人民服務、為社會盡責」的理念，倡導在經營發展過程中積極回饋社會。我們主動參與社會公益慈善活動，發揮自身在社會影響力，促進當地經濟發展、開展鄉村振興、社區回饋、義工行動等活動，加強企業與社會的良性互動。

我們遵守《中華人民共和國慈善法》等法律法規，制定《保利置業集團有限公司對外捐贈管理暫行辦法》《保利置業集團有限公司加強工會工作實施辦法》等內部管理辦法，規範集團慈善捐款與公益活動。

截至報告期末，本集團

員工志願者隊伍人數

601 人

志願者服務次數

194 次

志願者服務總時數

1,078.5 小時

公益慈善捐贈的數額

717.80 萬元人民幣

消費扶貧總金額

132.77 萬元人民幣



鄉村振興

本集團牢記企業擔當，主動履行企業社會責任，積極回應國家鄉村振興戰略，在鄉村教育、民生保障等領域開展公益活動，助力地區發展。多年來，我們通過打造「保利少年志」與「保利是吾鄉」品牌 IP，為鄉村振興事業貢獻力量。

「保利少年志」首次聯動「保利星火教育金」

2023年，本集團依托「保利星火工程」與「保利少年志」的聯動，在7個定點幫扶縣實施「保利少年志星火教育金」項目，捐贈210萬元，覆蓋1,289名師生。項目開展專題交流會，並發佈公益微電影《李想的理想》，展現央企的社會責任擔當。



「保利少年志·星火教育金」活動

走進山東師範大學保利實驗學校開展愛心捐贈暨志願服務活動

2023年9月，保利置業山東公司向山東師範大學保利實驗學校捐贈1,000餘件文具和體育用品，滿足學生日常學習和文體活動需求。活動期間，雙方共同參加升國旗儀式，志願服務隊與小學生互動交流，講述紅色故事，激發他們的愛國熱情。



愛心捐贈暨志願服務活動照片

「吾鄉助農，金秋送禮」助農直播

2023年10月，保利物業通過直播帶貨助農增收，推動鄉村振興。本次直播活動吸引了5,000餘人觀看，獲得5.4萬餘次點讚和近3,000條互動評論，取得了直播銷量和保利品牌宣傳廣度的雙豐收。



「吾鄉助農，金秋送禮」直播活動

社區回饋

本集團致力於為社區創造價值，注重與社區居民建立緊密的聯繫，了解他們的需求和期望，並提供相應的支持和幫助。同時，我們也鼓勵員工積極參與社區回饋活動，培養他們的社會責任感和公民意識。

「學習二十大 志願新征程」學雷鋒青年志願服務活動

2023年3月，保利置業上海公司組織開展「學習二十大 志願新征程」學雷鋒青年志願服務活動。青年志願者們前往福利院為老人提供慰問與慰問品，在減少老人的孤獨感，提升老人幸福感的同時進一步弘揚「奉獻、友愛、互助、進步」的志願精神。



「學習二十大 志願新征程」學雷鋒青年志願服務活動

第六屆「為孤獨症行走」大型公益徒步活動

2023年4月，保利置業江蘇公司聯合太陽花兒童服務中心等機構舉辦以「點亮星空，愛不孤獨」為主題的第六屆「為孤獨症行走」公益徒步活動。本次活動深化了公益品牌建設，提高社會對孤獨症群體的關注度，助力他們更好地融入社會。



第六屆「為孤獨症行走」大型公益徒步活動

「鑄牢中華民族共同體意識」主題團日活動 暨少數民族青少年「手拉手」交流活動

2023年，保利置業廣西公司團員和少數民族青年員工參觀民族村，體驗廣西的多元文化，向小學生宣傳民族團結教育，增強團員青年的民族文化自信和愛國情懷，引導青少年增強文化認同和民族團結意識。



「鑄牢中華民族共同體意識」主題團日活動

「全民國家安全教育日」宣傳志願服務活動

2023年4月，在「保利樂跑中國」廣西站活動中，我們別出心裁地組織了「國家安全知識飛盤趣味競賽」，以輕鬆有趣的方式向業主、員工及公眾傳遞國家安全知識。此舉在全民國家安全教育日之際，有效地提升大家對國家安全的認識，增強全民維護國家安全的共識。



「全民國家安全教育日」宣傳志願服務活動

保利物業開展「「衣」愛之名，助力公益」家庭閑置衣物捐贈循環利用公益活動

2023年，保利置業江蘇公司攜手愛心業主，開展「「衣」愛之名，助力公益」家庭閑置衣物捐贈循環利用公益活動，向貧困山區孩子們傳遞溫暖與愛意。



「「衣」愛之名，助力公益」家庭閑置衣物捐贈循環利用公益活動

義工行動

我們積極參與美好社區的建設，開展義工活動。在義工行動中，本集團志願者們深入社區，用實際行動踐行企業社會責任，讓更多的人感受到企業的關懷和幫助。

助力集士港賣面橋村老年活動中心建設

2023年2月，保利置業浙江公司赴賣面橋村老年活動中心進行捐贈活動，為老年活動中心送去健身設備、娛樂設施、空氣淨化器等物品。此次捐贈不僅為老年群體給予了物質上的幫助，更讓村民感受到企業的溫暖和關懷。



老年活動中心捐贈

「3·12」義務植樹志願服務活動

2023年3月，我們積極開展義務植樹志願服務活動，進一步增強員工環保意識，踐行綠色發展理念，為生態文明建設貢獻「保利力量」。



浙江公司



湖北公司



海南公司

「守護昆明冬日小精靈」護鷗行動

2023 年，保利置業雲南公司在昆明海埂開展「守護昆明冬日小精靈」護鷗行動，各部門團員青年代表參加本次主題活動。志願者們主動向市民、遊客宣傳科普保護紅嘴鷗的相關知識，提高廣大市民、遊客愛鷗護鷗意識。



「守護昆明冬日小精靈」護鷗學雷鋒志願者行動

「志願服務進工地」慰問農民工活動

2023 年 3 月，保利置業貴州公司開展「志願服務進工地」慰問農民工活動。通過發動青年志願者服務隊走進工地，為辛勤勞作的工人們送去熱騰騰的午餐，並在用餐的間隙宣傳預防甲流的方法和措施。



「志願服務進工地」慰問農民工活動

「生活讀享季 書香進社區」公益活動

2023 年 4 月，保利置業廣東公司舉行「生活讀享季 書香進社區」公益活動，向全社區廣大群眾發出愛讀書、讀好書、善讀書的號召。本次公益活動為期一個月，捐贈各類書籍共 400 餘冊，同時在社區黨群服務中心設立「文化驛站」，定期安排公司志願者在現場開展志願服務，健全現代公共文化服務體系。



書香進社區

附錄一

ESG 政策列表

ESG 指標	2023 年內部政策名稱	2023 年遵守法律及規例名稱
A1 排放物	《安全文明施工管理條例》 《裝修管理作業指導書》 《施工注意事項》 《綠色施工方案》 《環境保護制度》	《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》
A2 資源使用	《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	《投資管理制度（2023 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》
A4 氣候變化	《生產安全事故綜合應急預案》 《防台防汛應急預案》	《中華人民共和國節約能源法》 《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）
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》 《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廠務公開實施辦法》	《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》
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》	《中華人民共和國安全生產法》 《中華人民共和國消防法》 《建設工程安全生產管理條例》 《中華人民共和國特種設備安全法》 《中華人民共和國職業病防治法》

ESG 指標	2023 年內部政策名稱	2023 年遵守法律及規例名稱
B3 發展及培訓	《保利置業集團有限公司(房地產開發公司)崗位職級管理辦法》 《保利置業集團有限公司企業領導班子和領導人員綜合考核評價辦法》 《保利置業集團有限公司銷售序列職級管理辦法》 《保利置業集團有限公司總部職能中心員工年度績效考評管理辦法》	/
B4 勞工準則	《關於進一步規範開發平台公司薪酬管理、招聘錄用、幹部選拔任用等工作的通知》	《中華人民共和國未成年人保護法》 《禁止使用童工規定》
B5 供應鏈管理	《保利置業集團招標管理制度》 《保利置業集團供方管理制度》 《保利置業集團集中採購管理制度》 《保利置業集團集中採購供方管理辦法》 《保利置業集團工程招標管理辦法》 《保利置業集團諮詢、服務類業務招標採購管理辦法》 《保利置業集團施工總承包供方庫管理細則》 《保利置業集團工程合格供方評估管理辦法》 《中國保利集團有限公司供應商廉潔黑名單管理辦法》 《保利置業集團供應商行為準則》 《遵守保利置業集團供應商行為準則的承諾書》 《廉潔合作協議》 《廉潔合作承諾》 《保利置業營銷採購招標陽光宣言》 《員工守則》	《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》 《電子招標投標辦法》 《工程建設項目施工招標投標辦法》 《工程建設項目貨物招標投標辦法》 《工程建設勘察設計招標投標辦法》 《招標公告和公示信息發佈管理辦法》 《評標委員會和評標方法暫行規定》
B6 產品責任	《投資評審 / 啟動會 / 售示樣方案評審模板》 《售示樣調研 / 售示樣精益課題售示樣管控流程與制度》 《定品定樣管理辦法》 《產品體系會議制度》 《三專業施工圖審圖要點》 《保利置業集團工程技術統一標準(一) - 防滲漏體系》 《保利置業集團工程技術統一標準(二) - 防空鼓開裂體系》 《保利置業集團園林綠化工程技術標準》 《保利置業集團工程質量停歇點管理辦法》 《保利置業集團精工品質標準 V1.0》 《保利置業工程策劃會作業指引》 《保利置業培訓交底作業指引》 《保利置業樣板引路作業指引》 《保利置業保利錘行動實施方案》	《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》 《中華人民共和國建築法》 《建設工程質量管理條例》 《建築工程施工質量驗收統一標準》GB50300-2013 《建築地基基礎工程施工質量驗收標準》GB50202-2018 《地下防水工程質量驗收規範》GB50208-2011 《砌體結構工程施工質量驗收規範》GB50203-2011 《鋼筋焊接及驗收規程》JGJ18-2012 《混凝土結構工程施工質量驗收規範》GB50204-2015 《建築地面工程質量驗收規範》GB50209-2010 《建築裝飾裝修工程質量驗收標準》GB 50210-2018 《屋面工程質量驗收規範》GB50207-2012 《建築電氣工程施工質量驗收規範》GB50303-2015 《電梯工程施工質量驗收規範》GB50310-2002 《高層建築混凝土結構技術規程》JGJ3-2010 《建築與市政工程防水通用規範》GB55030-2022 《建築防火通用規範》GB55037-2022 《消防設施通用規範》GB55036-2022 《建築節能工程施工質量驗收標準》GB 50411-2019

ESG 指標	2023 年內部政策名稱	2023 年遵守法律及規例名稱
B7 反貪腐	《保利置業集團有限公司廉潔風險防控手冊》 《保利置業房開子公司違規經營投資責任追究實施細則》 《保利置業關於設立基層紀檢監督員的實施方案》 《保利置業關於推動廉潔教育走深走實的實施意見》 《保利置業集團有限公司信訪舉報工作暫行辦法》 《保利置業集團有限公司內部審計管理辦法》 《保利置業集團有限公司經濟責任審計管理規定》 《保利置業集團有限公司審計問題整改工作規範》	《中華人民共和國監察法》 《中華人民共和國反洗錢法》 《中華人民共和國反不正當競爭法》 《中華人民共和國反壟斷法》 《防止賄賂條例》
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》 《保利置業集團有限公司對外捐贈管理暫行辦法》 《保利置業集團有限公司加強工會工作實施辦法》	《中華人民共和國慈善法》

附錄二

關鍵績效表

環境績效指標 ³					
類別	單位	2023			
		辦公及開發 ⁴	酒店 ⁵	商業項目 ⁶	物業管理
能源指標					
柴油	升	600.00	4,882.00	3,211.00	19,585.33
汽油	升	233,893.08	20,820.00	0	19,699.88
天然氣	立方米	2,327.00	1,927,802.80	874,733.06	1,087.27
液化石油氣	千克	200.00	1,170.00	0	3,400.50
焦爐煤氣	立方米	0	192,631.00	0	0
外購電力	兆瓦時	17,710.69	28,216.12	31,872.73	139,628.79
綠色電力	兆瓦時	547.42	0	0	0.01
能源消耗指標 ⁷					
綜合能源消耗總量	兆瓦時	20,322.23	50,253.30	41,370.90	140,054.04
綜合能源消耗密度	兆瓦時 / 萬平方米	593.15	1,626.46	386.15	31.00
溫室氣體排放指標 ⁸					
範圍一溫室氣體排放 ⁹	噸二氧化碳當量	523.14	5,349.53	2,024.52	679.14
範圍二溫室氣體排放 ¹⁰	噸二氧化碳當量	10,100.40	16,091.65	18,177.02	79,630.30
範圍三溫室氣體排放 ¹¹	噸二氧化碳當量	499.83 ¹²			

³ 本集團 2023 年環境績效指標按照業務板塊劃分，具體往年數據請見《保利置業集團有限公司 2022 環境、社會及管治報告》。

⁴ 本集團總部辦公、開發平台、銷售中心及保利星 / 保利微芯的環境績效數據。

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 綜合能耗總量計算參考《綜合能耗計算通則》(GB/T2589-2020)。

⁸ 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。

⁹ 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)。

¹⁰ 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《關於做好 2023-2025 年發電行業企業溫室氣體排放報告管理有關工作的通知》中 2022 年度全國電網平均排放因子計算。

¹¹ 範圍三溫室氣體來自員工于公幹時所乘搭的航班所引致的溫室氣體。範圍三溫室氣體排放數據的計算方法參考《中國產品全生命周期溫室氣體排放系數集(2022)》。

¹² 本集團範圍三溫室氣體排放數據由集團口徑進行統計。

環境績效指標					
類別	單位	2023			
		辦公及開發	酒店	商業項目	物業管理
總溫室氣體排放量（範圍一、範圍二）	噸二氧化碳當量	10,623.54	21,441.18	20,201.54	80,309.44
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	310.07	693.95	188.56	17.78
空氣污染物排放指標 ¹³					
一氧化碳（CO）	千克	1,160.48	160.50	0	132.53
氮氧化物（NO _x ）	千克	70.04	8.75	0	39.32
硫氧化物（SO _x ）	千克	3.46	0.31	0	0.31
顆粒物（PM）	千克	13.33	1.46	0	2.29
廢棄物產生指標					
有害廢棄物產生量	千克	11,574.23	9,402.30	1,093.00	58,396.50
廢電池	千克	97.88	849.60	73.00	7,533.16
廢墨盒	千克	1,004.84	557.20	60.00	3,871.78
廢燈管	千克	156.00	1,237.00	400.00	14,935.47
電子廢棄物	千克	1,315.50	5,660.50	550.00	9,761.24
其他有害廢棄物	千克	9,000.00	1,098.00	10.00	22,294.85
有害廢棄物密度	噸 / 萬平方米	0.34	0.30	0.01	0.01
無害廢棄物產生量	千克	106,527.05	4,849,000.00	4,857,500.00	220,281,131.00
生活垃圾	千克	106,287.00	4,798,000.00	3,685,500.00	163,880,350.00
其他無害廢棄物	千克	240.05	51,000.00	1,172,000.00	56,400,781.00
無害廢棄物密度	噸 / 萬平方米	3.11	156.94	45.34	48.76
水資源耗用指標					
總耗水量	噸	304,679.27	698,641.60	268,867.02	1,868,184.81
總耗水密度	噸 / 萬平方米	8,892.81	22,611.77	2,509.54	413.49

¹³ 本集團大氣污染物排放量來源於香港和上海總部及各區域公司的車輛排放數據。2023 年度的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：環境關鍵績效指標彙報指引》。

環境績效指標					
類別	單位	2023			
		辦公及開發	酒店	商業項目	物業管理
包裝材料耗用指標					
包材消耗量	千克	不適用	5,748.00 ¹⁴	不適用	不適用
包材消耗密度	千克 / 萬平方米	不適用	186.04	不適用	不適用

社會績效指標					
類別	單位	2021	2022	2023	
員工僱傭指標					
全體僱員人數	人	8,862	9,220	7,748	
招聘新員工人數	人	/	/	1,269	
招聘應屆畢業生人數	人	/	/	59	
按性別劃分的僱員 人數	男性員工人數	人	4,953	5,184	4,257
	女性員工人數	人	3,909	4,036	3,491
	男性員工比例	%	56	56	55
	女性員工比例	%	44	44	45
按年齡組別劃分的僱員 人數	30歲及以下員工人數	人	2,160	2,330	1,490
	30-50歲員工人數	人	5,624	5,820	5,401
	50歲及以上員工人數	人	1,078	1,070	857
	30歲及以下員工比例	%	24	25	19
	30-50歲員工比例	%	64	63	70
	50歲及以上員工比例	%	12	12	11
按僱傭類型劃分的僱員 人數	全職員工人數	人	8,862	9,220	7,748
	兼職員工人數	人	0	0	0
	全職員工比例	%	100	100	100
	兼職員工比例	%	0	0	0

¹⁴ 酒店營運環節耗用的包裝紙箱總量。

社會績效指標					
類別		單位	2021	2022	2023
按職級劃分的僱員人數	高級管理層	人	/	373	7
	中級管理層	人	/		303
	普通員工人數	人	/	8,847	7,438
	高級管理層比例	%	/	4	0.1
	中級管理層比例	%	/		3.9
	普通員工比例	%	/	96	96.0
按學歷劃分的僱員人數	研究生及以上	人	/	/	422
	本科	人	/	/	2,510
	大專	人	/	/	2,059
	高中及以下	人	/	/	2,757
	研究生及以上比例	%	/	/	5.4
	本科比例	%	/	/	32.4
	大專比例	%	/	/	26.6
	高中及以下比例	%	/	/	35.6
按地區劃分的僱員人數	總部員工人數	人	8,773	9,135	130
	長三角地區員工人數	人			1,630
	珠三角地區員工人數	人			1,447
	西南地區員工人數	人			1,340
	其他地區員工人數	人			3,118
	香港地區員工人數	人	89	85	83
	總部員工比例	%	99	99	2
	長三角地區員工比例	%			21
	珠三角地區員工比例	%			19
	西南地區員工比例	%			17
	其他地區員工比例	%			40
香港地區員工比例	%	1			1

社會績效指標					
類別		單位	2021	2022	2023
按業務類別劃分的僱員人數	房地產開發員工人數	人	/	1,851	1,693
	商業營運員工人數	人	/	1,456	1,204
	物業管理員工人數	人	/	5,789	4,720
	其他員工人數	人	/	124	131
	房地產開發員工比例	%	/	20	22
	商業營運員工比例	%	/	16	16
	物業管理員工比例	%	/	63	61
	其他員工比例	%	/	1	2
員工平等與多元化指標					
管理層中的女性員工人數		人	/	/	77
管理層中的女性員工比例		%	/	/	25
僱傭合規指標					
員工勞動合同簽訂率		%	100	100	100
員工社會保險覆蓋率		%	100	100	100
僱員流失比率指標					
員工流失總人數		人	/	/	1,911
員工總流失率		%	/	28	25
按性別劃分的僱員流失比率	男性員工流失比率	%	35	28	25
	女性員工流失比率	%	32	28	25
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	%	66	46	51
	30-50歲員工流失比率	%	23	23	17
	50歲及以上員工流失比率	%	26	20	26
按地區劃分的僱員流失比率	總部員工流失比例	%	34	28	8
	長三角地區員工流失比例	%			18
	珠三角地區員工流失比例	%			33
	西南地區地員工流失比例	%			32
	其他地區員工流失比例	%			22
	香港地區員工流失比例	%	23	28	28
按業務類別劃分的僱員流失比率	房地產開發員工流失比率	%	/	10	8
	商業營運員工流失比率	%	/	25	27
	物業管理員工流失比率	%	/	35	31
	其他員工流失比率	%	/	6	2

社會績效指標					
類別	單位	2021	2022	2023	
職業健康與安全指標					
因工死亡人數	人	0	0	0	
因工傷損失工作日數	日	0	849	1,064	
員工體檢覆蓋率	%	/	100	100	
員工培訓指標					
總受訓僱員人數	人	8,862	8,211	6,971	
僱員培訓總小時數	小時	541,299	533,929	464,353	
人均培訓時間	小時	61.08	58	60	
員工培訓覆蓋率	%	100	89	90	
員工培訓投入總額	元	/	/	3,357,855	
人均培訓投入	元 / 人	/	/	433	
按性別劃分的受訓員工百分比	男性員工受訓百分比	%	55.9	56	55
	女性員工受訓百分比	%	44.1	44	45
按職級劃分的受訓員工百分比	高級管理層受訓百分比	%	4.7	5	0.10
	中級管理層受訓百分比	%			4.35
	普通員工受訓百分比	%	95.3	95	95.55
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	64	58	60
	女性員工受訓平均小時數	小時	57	58	60
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	69	90	304
	中級管理層平均小時數	小時			103
	普通員工平均小時數	小時	60	57	58
供應商指標					
供應商總數	家	3,642	3,610	3,197	
長三角	家	3,590	3,563	520	
珠三角	家			625	
西南地區	家			457	
其他地區	家			1,413	
香港地區	家	51	47	182	
海外地區	家	1	0	0	
供應商通過質量、環境、職業健康安全管理体系認證的比率	%	/	/	100	
經濟合同履約率	%	/	/	100	
因為社會責任不合規被否決的潛在供應商數量	家	/	/	0	
因為社會責任不合規被中止合作的供應商數量	家	/	/	0	

社會績效指標				
類別	單位	2021	2022	2023
社會公益指標				
員工志願者隊伍人數	人	/	1,159	601
志願者服務次數	次	/	683	194
志願者服務總時數	小時	/	7,310	1,078.5
公益慈善捐贈的數額	元	/	7,004,000	7,178,000
消費扶貧總金額	元		1,442,698	1,327,735.5

管治績效指標				
類別	單位	2021	2022	2023
商業道德及反貪腐				
涉貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的訴訟案件	件	0	0	0
開展的商業道德及反貪腐培訓場次	次	-	14	14
員工累計參與商業道德及反貪腐培訓人次	人次	-	1,542	2,164
員工累計參與商業道德及反貪腐培訓總時數	小時	-	8,724	9,096
董事參與商業道德及反貪腐培訓場次	次	-	5	4
董事累計參與商業道德及反貪腐培訓人次	人次	-	15	12
董事累計參與商業道德及反貪腐培訓總時數	小時	-	60	48

附錄三

香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		所在章節
A: 環境		
A1: 排放物		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	守護生態，助力綠色發展
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	關鍵績效表
關鍵績效指標 A1.2	直接（範圍 1）及能源間接（範圍 2）溫室氣體排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	關鍵績效表
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	關鍵績效表
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	關鍵績效表
關鍵績效指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	綠色經營
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	綠色開發 綠色經營
A2: 資源使用		
一般披露	有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。 資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	守護生態，助力綠色發展
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。	守護生態，助力綠色發展
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	綠色開發 綠色經營
A4: 氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	應對氣候變化

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

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



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