



# 目录

关于本报告	01
高管致辞	02
关于保利发展	03
可持续发展管理	04
年度可持续发展实践	10
年度主题	
<b>推进“三大工程”，汇聚高质量发展动力</b>	<b>14</b>

## 01

### 治理篇

合规经营	18
风险管理与内部控制	24
商业道德	27

## 02

### 环境篇

应对气候变化	32
双碳战略	37
装配式与绿色建筑	41
能源效率与可再生能源使用	44
排放物与废弃物管理	48
资源管理	52
生物多样性保护	54

## 03

### 社会篇

服务国家基础设施建设和城市更新	60
推动业务创新和服务区域经济发展	64
促进行业发展	66
助力乡村振兴	69
公益慈善	72

## 04

### 产品篇

提供优质的产品和服务	75
供应链管理	78
负责任营销	81
客户满意度	83
客户隐私和信息安全	86

## 05

### 员工篇

健康与安全	89
创造就业与平等雇佣	95
员工权益与薪酬福利	97
员工培训与发展	99

### 附录

102

# 关于本报告

## 时间范围

本报告覆盖 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间，保利发展在可持续发展管理方面的工作进展与成果。为增强报告可比性及前瞻性，部分内容合理延伸。

## 称谓说明

在本报告中，除非文义另有所指，以下词语具有如下含义：

物业公司	指	保利物业服务股份有限公司
重工院	指	广东省重工建筑设计院有限公司
保利代理	指	保利和润房地产投资顾问有限公司
富利建设	指	富利建设集团有限公司
商旅公司	指	保利商旅产业发展有限公司
国贸公司	指	广州市保利国贸投资有限公司
锦汉公司	指	广州市保利锦汉展览有限公司
健投公司	指	保利（广州）健康产业投资有限公司
文旅公司	指	保利（重庆）文化旅游产业发展管理有限公司
公寓公司	指	保利公寓管理有限公司
信保基金	指	信保（广州）私募基金管理有限公司
保利资本	指	保利（横琴）资本管理有限公司

## 编制依据

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

## 信息来源

本报告中所使用的数据及信息来自公司的统计报告、内部文件及报告、第三方问卷调查等。公司董事会对报告内容的真实性、准确性和完整性负责。

## 审阅及批准

本报告经董事会审核后发布，公司董事会审阅并确认公司年度可持续发展目标和计划，定期检视公司在可持续发展方面的进展和绩效，持续监督可持续发展方向及工作落实情况。

## 免责声明

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

## 报告获取

本报告包括中、英文两个语言版本，内容若有出入，请以中文版本为准。

您可以登录保利发展官方网站 <http://www.polycn.com/social.html>，在线浏览或下载本报告。

## 意见反馈

您可通过以下方式向我们反馈宝贵意见：

保利发展控股集团股份有限公司

地址：广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 53 层董事会办公室

邮编：510308

电话：020-89898989/020-89898833

邮箱：stock@polycn.com

网址：<http://www.polycn.com>

# 高管致辞

2023年是全面贯彻党的二十大精神的开局之年，亦是行业充满挑战与机遇的一年，保利发展始终秉承“和者筑善”的品牌理念，致力于成为美好生活的同行者和服务国家战略的坚定践行者。

保利发展心怀“保国利民，追求卓越”的崇高使命，坚决贯彻国家战略，以民生保障为己任，推动行业平稳发展，助力人民对美好生活的追求。公司统筹发展与安全，不断驱动高质量发展，确保自身在新形势新环境下行稳致远。

## 合规经营，高质为本

保利发展始终坚持诚信为本，坚守商业道德，提升内部控制，同时将可持续发展管理与理念融入企业发展战略之中，促进企业高质量发展。2023年，公司通过稳健的内部管理，以销售额4,222亿排名行业第一，持续提升自身经营表现。

## 低碳发展，绿色为基

应对气候变化是人类共同的事业，碳达峰与碳中和是国家的战略目标，公司持续通过气候变化治理、践行低碳发展模式、绿色施工、绿色运营以及循环经济行动，减少与避免对气候、环境的负面影响，迈向“创造自然、建筑、人文交融的和谐人居生活”的美好征程。2023年，公司新增项目符合绿色建筑标准的覆盖率达100%，新增符合绿色建筑标准建筑面积1,491万平方米，践行绿色发展承诺。

## 投身社会，责任为纲

作为负责任的央企，保利发展严格履行国家与人民赋予的发展任务，主动参与基础设施建设、激发产业活力，发挥国企在推动高质量发展中的排头兵作用；同时，公司积极促进行业发展、推动保障性住

房建设、助力乡村振兴并落实公益行动，在调结构、稳就业、保民生中凸显自身战略支撑作用。2023年，保利发展乡村振兴投入达1,771万元，惠及人口超8,000人，谱写美好生活篇章。

## 产品沉淀，品质为先

产品是企业与客户沟通的桥梁。保利发展持续深化“不动产生态平台”战略，通过提供多元化的住宅产品和综合服务，满足不同客户群体的需求。我们坚持以客户为中心，以人为本，以文化为尺度，以空间为载体，构建“iENJOY”六大产品内核，深化“iTRUST”六大服务内核，重塑充满人文情怀的新时代“人文社区”，打造好产品、好服务、好生活。2023年，公司完成29.1万套品质交付，同比增长12%，客户满意度不断提升。同时，公司持续回应和解决客户诉求，关于产品及服务的投诉关闭率达96%。

## 携手共进，员工为伴

保利发展遵循“安全第一”的安全生产管理方针，坚决保障员工与承包商的健康与安全。2023年，公司共开展安全生产培训超32,000次，覆盖超690,700人次。公司积极服务国家人才强国，就业优先战略，坚持人才招聘，赋能员工发展，为员工提供广阔的职业发展平台。

保利发展坚守着为国家繁荣和民众福祉的庄严承诺，树立新的“不动产观”，不断砥砺前行，积累实力，向着卓越不断进发。2024年，是保利发展实现“十四五”规划目标任务的关键一年，持续向“新质生产力的基础设施服务商”转型。保利发展将持之以恒地肩负起满足人民对美好生活向往的使命，勇于承担责任，振奋精神，致力于实现经济、社会和环境的和谐共生与可持续发展，朝着更加繁荣、更高质量的未来迈进！

# 关于保利发展

## 公司简介

保利发展控股集团股份有限公司（600048.SH），成立于1992年，是中国保利集团控股的大型房地产上市公司，也是旗下房地产业的主要运作平台。公司致力于“打造具有卓越竞争力的不动产生态平台”，以不动产投资开发、资产运营、资本运作为基础，提供基于行业生态系统的综合服务。公司连续15年保持房地产行业央企第一，位居《福布斯》2023年度全球2000强企业第243位，位居2023年中国房地产百强企业首位。

保利发展以“和者筑善”为品牌理念，以“让美好生活更美好”为企业使命；旗下业务布局国内百余城和澳大利亚、英国等部分国家地区，地产开发、物业服务长年稳居央企龙头，经纪服务、金融服务连续多年被评为行业TOP10，凭借出色的建设、运营、服务实力，参与多个城市重要项目建设，为推动行业创新、城市发展、人民美好生活做出长足贡献。公司旗下物业公司（股票代码：06049.HK）是联交所物业管理板块重要个股，也是中国物业上市公司领先企业。

## 业务布局

保利发展以不动产投资开发为原点，立体延展出“不动产生态”，打造具有卓越竞争力、行稳致远的不动产生态平台。在“不动产生态平台”战略定位下，公司延伸不动产投资开发、美好生活服务、产业金融服务三大产业链，下设34家地产子公司和10家产业子公司，员工总数超5万人。

### 不动产投资开发

以不动产投资开发为原点，纵向以产业链为延伸，提供投资、设计、施工、经纪代理、物管、产业链金融等全链条服务；横向以不动产业态为扩展，在住宅、写字楼、酒店、购物中心、场馆、产业园、主题公园等物理场所内提供居住、商务、文化、娱乐、康养、产业经营等综合服务，并通过人才、资本、科技、信息的链接形成一个共生共荣、和谐发展的有机系统。

### 美好生活服务

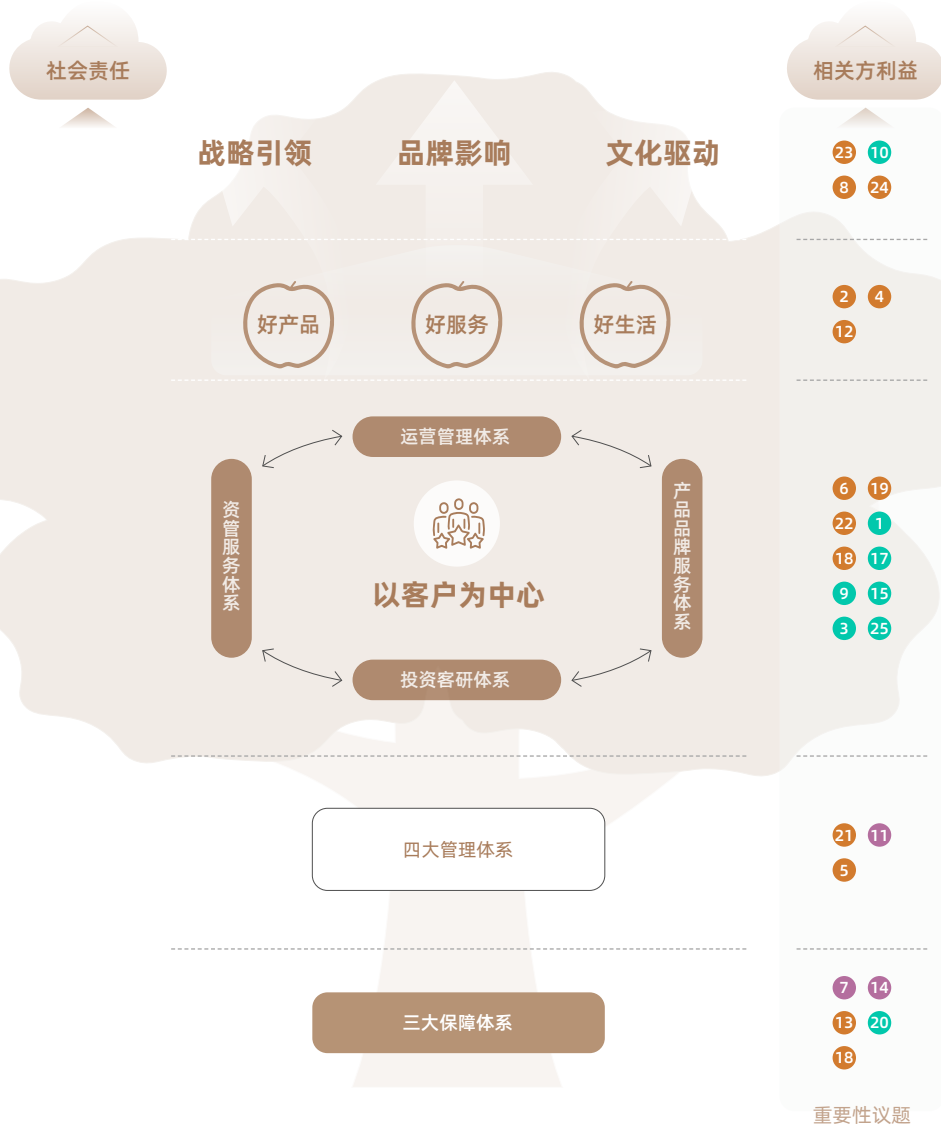
通过延展不动产的全产业链，保利发展有效整合行业生态系统资源。旗下的建筑、物业、代理、资产经营等业务，已达百亿量级。结合拉动内需、消费升级的国家战略导向，从客户与社区需求出发，在文旅、会展、康养、金服等领域形成精品服务体系，为人民美好生活提供一站式综合解决方案。

### 产业金融服务

以产融结合为经营理念，保利发展重视资本对产业的赋能，是国内较早设立不动产私募基金的公司之一，拥有不动产基金管理机构。在产业基金、资产证券化、创新型产业孵化与资本运作上，具备先发优势与实战能力。通过资本与产业的对接，保利发展将对标国际知名投资机构致力于打造产融结合的新型行业生态。



# 可持续发展管理



# 可持续发展理念

保利发展承担满足人民美好生活需求的责任与使命，携手股东、员工、供应商等相关方共同成长，实现企业和利益相关方的和谐共生。报告期内，保利发展制定系统性体系化企业发展建设蓝图“发展之树”，形成保利发展“高质量发展”新模式和“新质生产力”新动能，持续推进企业稳定、健康发展，不断为社会带来可持续价值。

# 管治架构

保利发展遵照中国证监会《上市公司治理准则》和上海证券交易所《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》的有关规定，持续加强董事会、经营层对可持续发展工作的参与，形成由上而下的可持续发展文化。公司已形成董事会、可持续发展工作组、各职能部门、一线实践单位等构成的四级可持续发展管治架构，有效落实可持续发展管理。



在可持续发展管治架构的领导下，公司董事会、各专业委员会、各职能部门及一线实践单位，均在公司的可持续发展管治中发挥重要作用，共同推动保利发展高质量可持续发展。

董事会及专委会	年度可持续发展管理实践	职能部门及一线实践单位	年度可持续发展管理实践
<p><b>董事会</b></p>	<p>参与重要性议题评估，批准重要性议题评估结果，审议及批准 2022 年度社会责任报告暨 ESG 报告。审议《关于 2022 年度内部控制评价报告的议案》《关于 2023 年度重大风险评估报告的议案》《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》，确保公司治理与风险管理行稳致远。</p>		<p><b>重视环境保护：</b>积极响应国家绿色低碳政策，实现新建项目 100% 符合绿色建筑标准目标，引入清洁能源，提高资源利用效率，注重绿色供应链管理，共同推进绿色发展。</p>
<p><b>战略委员会</b></p>	<p>研究公司的发展战略、重大投资融资方案、资本运作和资产经营项目以及其他关键事项，确保公司的决策符合长期发展目标和可持续发展原则。</p>	<p><b>职能部门</b></p>	<p><b>积极履行社会责任：</b>严格遵守法律法规，保护消费者权益。积极参与社会公益事业，投入资金支持教育、扶贫、环保等领域的公益活动，为社会和谐发展贡献力量。</p>
<p><b>提名委员会</b></p>	<p>制定董事和高级管理人员的选拔标准及程序，对董事和高级管理人员的候选人进行严格审查，强化公司的治理质量和透明度，同时定期对独立董事独立性进行检视与确认。</p>		<p><b>强化企业管理：</b>建立完善的内部审计治理体系，实施“上审下”的审计监督，并对全系统的内部审计工作进行指导和监督；成立党风廉政建设和反腐败工作领导小组、综合监督领导小组、党委巡察工作领导小组等多个大监督相关非常设机构，以确保廉洁管理的全面覆盖和有效执行。</p>
<p><b>审计委员会</b></p>	<p>指导公司适应行业新形势持续加强风险防控，提升内部控制建设和内部审计，并结合公司精益管理要求，强化对外担保、财务资助、关联交易等事项的全流程管理，严控经营及财务风险。</p>		<p><b>环境履职：</b>积极落实公司环保政策，减少废弃物排放，促进水资源的有效循环利用，合理利用资源，关注生物多样性保护，为可持续发展贡献力量。</p>
<p><b>薪酬与考核委员会</b></p>	<p>设立正式透明程序，制定公平的薪酬计划，包括绩效评价和奖励制度，审查员工履行职责情况并进行年度考评，监督薪酬制度的执行，从而确保关键人才的管理和公司长期目标的实现。</p>	<p><b>一线实践单位</b></p>	<p><b>社会履职：</b>深入了解当地社区需求，积极参与社会公益活动，关注员工福利，提供良好工作环境，加强职业培训，确保员工权益。</p> <p><b>治理履职：</b>子公司全面开展自查自纠工作，强化经营主体责任，将常态化自查自纠与审计监督和内控评价有机结合。</p>

## 可持续发展目标

保利发展以高质量可持续发展理念为导向，参考联合国可持续发展目标（United Nations Sustainable Development Goals, “UN SDGs”），将可持续发展理念融入公司治理，风险管控、绿色建造，员工发展、行业共融及社会价值创造的过程中，并通过各项议题的运营管理，稳定提升可持续发展能力。

UN SDGs	目标内容	对应议题	UN SDGs	目标内容	对应议题
	<b>SDG 1 无贫穷</b> 在全世界消除一切形式的贫困	<ul style="list-style-type: none"> <li>助力乡村振兴</li> </ul>		<b>SDG 10 减少不平等</b> 减少国家内部和国家之间的不平等	<ul style="list-style-type: none"> <li>助力乡村振兴</li> <li>创造就业与平等雇佣</li> </ul>
	<b>SDG 2 零饥饿</b> 消除饥饿，实现粮食安全、改善营养状况和促进可持续农业	<ul style="list-style-type: none"> <li>助力乡村振兴</li> </ul>		<b>SDG 11 可持续城市和社区</b> 建设包容、安全、有抵御灾害能力和可持续的城市和人类住区	<ul style="list-style-type: none"> <li>装配式与绿色建筑</li> <li>服务国家基础设施建设和城市更新</li> <li>提供优质的产品和服务</li> </ul>
	<b>SDG 3 良好健康与福祉</b> 确保健康的生活方式，促进各年龄段人群的福祉	<ul style="list-style-type: none"> <li>公益慈善</li> <li>提供优质的产品和服务</li> <li>健康与安全</li> </ul>		<b>SDG 12 负责任消费和生产</b> 确保采用可持续的消费和生产模式	<ul style="list-style-type: none"> <li>装配式与绿色建筑</li> <li>排放物与废弃物管理</li> <li>负责任营销</li> <li>客户满意度</li> <li>客户隐私和信息安全</li> </ul>
	<b>SDG 4 优质教育</b> 确保包容和公平的优质教育，让全民终身享有学习机会	<ul style="list-style-type: none"> <li>助力乡村振兴</li> <li>公益慈善</li> <li>员工培训与发展</li> </ul>		<b>SDG 13 气候行动</b> 采取紧急行动应对气候变化及其影响	<ul style="list-style-type: none"> <li>应对气候变化</li> <li>双碳战略</li> </ul>
	<b>SDG 5 性别平等</b> 实现性别平等，增强所有妇女和女童的权能	<ul style="list-style-type: none"> <li>创造就业与平等雇佣</li> </ul>		<b>SDG 14 水下生物</b> 保护和可持续利用海洋和海洋资源以促进可持续发展	<ul style="list-style-type: none"> <li>生物多样性保护</li> </ul>
	<b>SDG 6 清洁饮水和卫生设施</b> 所有人提供水和环境卫生并对其进行可持续管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>资源管理</li> </ul>		<b>SDG 15 陆地生物</b> 保护、恢复和促进可持续利用陆地生态系统，可持续管理森林，防治荒漠化，制止和扭转土地退化，遏制生物多样性的丧失	<ul style="list-style-type: none"> <li>生物多样性保护</li> </ul>
	<b>SDG 7 经济适用的清洁能源</b> 确保人人获得可负担、可靠和可持续的现代能源	<ul style="list-style-type: none"> <li>能源效率与可再生能源使用</li> </ul>		<b>SDG 16 和平、正义与强大机构</b> 倡建和平、包容的社会以促进可持续发展，让所有人都能诉诸司法，在各级建立有效、负责和包容的机构	<ul style="list-style-type: none"> <li>合规经营</li> <li>风险管理与内部控制</li> <li>商业道德</li> </ul>
	<b>SDG 8 体面工作和经济增长</b> 促进持久、包容性和可持续经济增长，充分的生产性就业和人人获得体面工作	<ul style="list-style-type: none"> <li>员工权益与薪酬福利</li> </ul>		<b>SDG 17 促进目标实现的伙伴关系</b> 加强执行手段，重振可持续发展全球伙伴关系	<ul style="list-style-type: none"> <li>推动业务创新和服务区域经济发展</li> <li>供应链管理</li> <li>促进行业发展</li> </ul>
	<b>SDG 9 产业、创新和基础设施</b> 建设具有适应力的基础设施，促进包容性和可持续的工业化，推动创新	<ul style="list-style-type: none"> <li>服务国家基础设施建设和城市更新</li> <li>推动业务创新和服务区域经济发展</li> </ul>			



## 加强利益相关方沟通

各利益相关方的意见及建议，有助于保利发展制定长期发展战略，有效识别可持续发展的潜在风险及机遇，提升管理能力。公司通过多种方式与各利益相关方保持定期沟通，以期了解他们的重点关注及期待。

利益相关方	高度关注议题	议题回应方式
员工	<ul style="list-style-type: none"> <li>员工权益与薪酬福利</li> <li>装配式与绿色建筑</li> <li>健康与安全</li> <li>员工培训与发展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>保障员工权益</li> <li>建立健全薪酬绩效管理</li> <li>深化“政治、业绩、能力、驱动力”的人才评价标准</li> </ul>
客户	<ul style="list-style-type: none"> <li>装配式与绿色建筑</li> <li>客户隐私和信息安全</li> <li>客户满意度</li> <li>健康与安全</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>注重房屋质量评价</li> <li>严格执行第三方质量审查</li> <li>高效优质的客户响应及服务</li> </ul>
合作伙伴	<ul style="list-style-type: none"> <li>装配式与绿色建筑</li> <li>能源效率与可再生能源使用</li> <li>助力乡村振兴</li> <li>双碳战略</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>深化行业交流</li> <li>探索及推动行业发展趋势及技术创新</li> </ul>
政府 / 监管机构	<ul style="list-style-type: none"> <li>装配式与绿色建筑</li> <li>双碳战略</li> <li>助力乡村振兴</li> <li>服务国家基础设施建设和城市更新</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>合规稳健经营</li> <li>提高信息透明度</li> <li>高质量可持续发展</li> </ul>
社区 / 公益组织	<ul style="list-style-type: none"> <li>助力乡村振兴</li> <li>装配式与绿色建筑</li> <li>能源效率与可再生能源使用</li> <li>推动业务创新和服务区域经济发展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>开展合作项目</li> <li>社区活动</li> <li>发挥社会价值</li> </ul>
股东 / 机构投资者 / 券商分析师	<ul style="list-style-type: none"> <li>装配式与绿色建筑</li> <li>能源效率与可再生能源使用</li> <li>助力乡村振兴</li> <li>服务国家基础设施建设和城市更新</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>透明信息披露</li> <li>股东大会</li> <li>投资者路演</li> <li>日常交流沟通</li> </ul>
新闻媒体	<ul style="list-style-type: none"> <li>装配式与绿色建筑</li> <li>助力乡村振兴</li> <li>双碳战略</li> <li>服务国家基础设施建设和城市更新</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>透明信息披露</li> <li>股东大会</li> <li>定期交流沟通</li> </ul>

## 利益相关方的声音

在本年度的重要性议题的调研过程中，公司也收到了许多来自利益相关的意见与建议：

### 经营层

“  
 • 积极响应国家政策  
 • 持续加强合规经营，统筹安全与发展  
 ”

### 政府 / 监管机构

“  
 • 落实以投资者为本的理念，持续优化经营、规范治理和积极回报投资者  
 • 持续以科技创新带动公司发展  
 ”

### 客户

“  
 • 提供产品品质和服务质量，提高客户满意度  
 ”

### 员工

“  
 • 推动数字化转型，提高企业运营效率和管理水平  
 • 加强人才战略，注重员工培养和人才发展  
 • 将可持续发展因素纳入投资决策和风险管理  
 ”

### 股东 / 机构投资者 / 券商分析师

“  
 • 加快推进装配式和绿色建筑，助力双碳战略落地  
 • 期待在城市更新和保障房建设方面有新进展  
 ”

### 合作伙伴

“  
 • 致力于产业可持续发展，引领行业健康发展  
 • 参与建立行业 ESG 标准，完善 ESG 供应链，扩大行业影响力  
 ”

## 重要性议题管理

保利发展 2023 年重要性议题评估遵循以下步骤：

### 1. 识别及筛选

保利发展的可持续发展建设聚焦高质量发展、统筹发展与安全、品质提升、体系化建设、品质提升和提高资产运营能力，通过对政策趋势、披露标准、资本市场、同行实践等进行分析，基于原有的重要性议题清单，多维度识别与梳理本年度重要性议题，搭建重要性议题库。

#### 关注政策趋势

紧跟国家宏观政策要求，深入研究国家及各省市政策及法规，结合房地产行业政策法规，分析行业可持续发展趋势。

#### 关注披露标准

综合参考 GRI 标准、气候相关财务信息披露指南 (TCFD)、联交所《ESG 报告指引》《央企控股上市公司 ESG 专项报告》、SASB 房地产行业标准等，把握最新可持续发展议题管理标准及信息披露要求。

#### 关注资本市场要求

聚焦 ESG 评级机构、指数的关注议题及要求，更新资本市场评级议题库。

#### 开展对标分析

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

#### 开展业务相关性分析

围绕高质量可持续发展，梳理及识别与公司高质量发展、统筹发展与安全、品质提升、体系化建设、品质提升和提高资产运营能力相关的重要性议题。

### 2. 调研及评估

公司面向董事、监事、经营层、员工、客户、合作伙伴、政府 / 监管机构、社区 / 公益组织、股东 / 机构投资者 / 券商分析师以及新闻媒体等利益相关方，开展了为期 1 个多月的利益相关方问卷调研，共计回收 7,545 份有效问卷。基于问卷调研结果，公司开展年度议题的重要性评估。通过内部经营层和外部专家的审核，最终确定重要性议题矩阵。

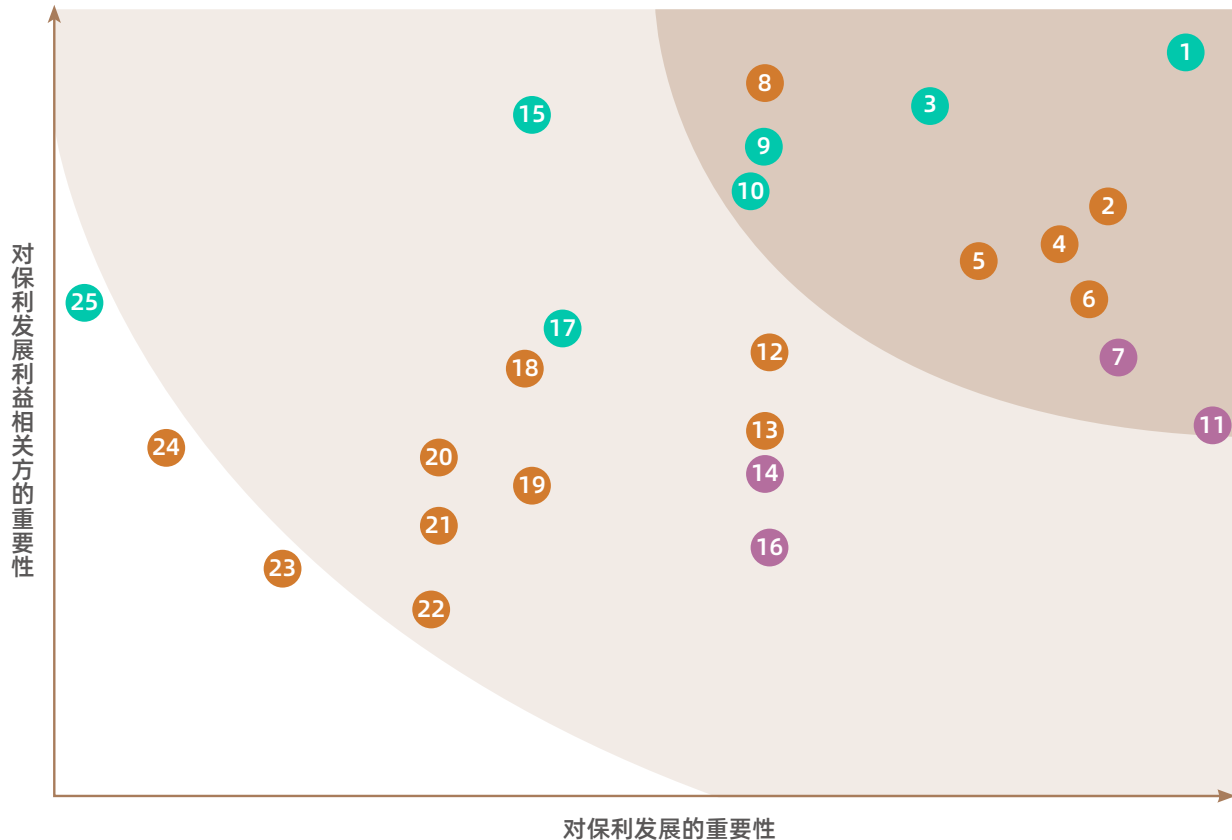
### 3. 回应及披露

针对重要性议题，制定及实施行动计划，向董事会呈现及获得确认，并在报告中重点回应与披露。

### 4. 高质量发展关联议题

在本年度的可持续发展报告问卷调研的过程中，我们也进一步面向公司董事、经营层及员工，开展了“ESG与高质量发展关联度的议题调研”，进一步识别有助于公司实现高质量发展目标，统筹发展与安全、加强体系化建设、助力品质提升以及提高资产运营能力等方面相关的议题。

### 重要性议题矩阵



#### 议题类别及名称：

- 环境
- 社会
- 管治

#### 高度重要议题

- 1 装配式与绿色建筑
- 2 服务国家基础设施建设和城市更新
- 3 资源管理
- 4 推动业务创新和服务区域经济发展
- 5 员工权益与薪酬福利
- 6 提供优质的产品与服务

- 7 合规经营
- 8 助力乡村振兴
- 9 能源效率与可再生能源使用
- 10 双碳战略
- 11 风险管理与内部控制

#### 中度重要议题

- 12 客户满意度
- 13 创造就业与平等雇佣
- 14 商业道德
- 15 排放物与废弃物管理
- 16 加强利益相关方沟通
- 17 应对气候变化
- 18 健康与安全
- 19 负责任营销
- 20 员工培训与发展
- 21 客户隐私和信息安全
- 22 供应链管理

#### 一般重要议题

- 23 促进行业发展
- 24 公益慈善
- 25 生物多样性保护

# 年度可持续发展实践

## 年度绩效

### 经济指标

- 归属于母公司股东权益 **1,985.4** 亿元
- 归属于母公司股东的净利润 **120.7** 亿元
- 总资产 **14,369.1** 亿元
- 营业总收入 **3,468.9** 亿元
- 销售金额 **4,222.4** 亿元

### 环境指标

- 温室气体排放 **495,231** 吨二氧化碳当量
- 总能耗 **110,741** 吨标准煤
- 耗水量 **1,472** 万吨
- 循环用水量 **194** 万吨
- 新增满足绿色建筑标准面积 **1,491** 万平方米
- 新开工项目使用装配式建筑的建筑面积占使用新工艺的建筑面积的 **84%**
- 2023 年新建项目 **357.2** 万平方米应用可再生能源技术

### 社会指标

- 员工总人数 **56,259** 人
- 女性员工占比 **44%**
- 员工人均学习时长近 **38** 小时
- 员工安全培训覆盖率 **100%**
- 供应商数量 **53,253** 家
- 公益总投入 **1,791** 万元



## 年度执行摘要

范畴	目标	行动
管治	加强董事履职能力	董事履职保障方面：开展专项调研、组织专题汇报强化履职支持，助力外部董事全面了解公司经营动态。 董事会职权落实方面：通过完善会前沟通机制、优化议案内容等方式，确保董事充分了解议案并发表意见，提高决策效率。
	加强投资者沟通	公司注重提升与投资者沟通的广度、深度，丰富交流形式，年内组织召开投资者大会、接待调研及开展路演等 50 次、出席券商策略会 60 余场、通过 e 互动、证券热线、电子邮箱等回复投资者咨询 1,600 余个。
	提高信息披露质量	公司已连续 10 年荣获上海证券交易所信息披露工作评级 A 级，评级结果在上市公司中名列前茅。
	强化风险合规意识	公司董事已参与多维度风险管理培训，提升风险管理决策能力。
	构建集中统一、全面覆盖、权威高效的审计监督体系	实施“上审下”的审计监督，并对全系统的内部审计工作进行指导和监督。公司强化组织领导，建立“大监督”体系下的各领导小组，明确成员与职责，加强公司监督体系领导力量。
	持续拓宽商业道德培训覆盖范围	2023 年员工商业道德培训覆盖率达 100%。
	开展覆盖总部及全体子公司的监察巡检	2023 年，完成两批次 6 家子公司“巡审联动”任务。
推进相关方廉洁管理	供应商《廉洁合作协议》签署率为 100%。	
环境	新建项目建筑面积 100% 达到绿色建筑 designs 标准	逐步开展超低能耗建筑技术、近零能耗建筑技术应用。报告期内，新增符合绿色建筑标准二星级建筑面积 215.1 万平方米，三星级建筑面积 95.4 万平方米。
	不断寻求高等级绿色建筑认证获取	报告期内，获得绿色建筑二星级以上认证的建筑面积 46.3 万平方米，获得 LEED 金级认证 32.3 万平方米。
	严格执行扬尘防治“六个 100%”、噪声管理“八个规定”、废水处理“五个要求”、废弃物管理“八个要点”，确保各类排放物与废弃物排放处理达标	持续加强施工现场防尘降尘，强化噪声、废水、废弃物排放管控措施，提升各类排放物与废弃物污染治理能力。2023 年已落实完成各类排放物与废弃物管控措施，对排放物与废弃物的处理排放符合规定标准。
	持续避免一次性、难降解的物料使用	商旅公司旗下酒店项目内 80% 的易耗品全部选用 100% 可再生材料，逐步降低可用易耗品中的塑料制品的使用。
	在业务运营中评估生态与生物多样性影响，确保企业发展与自然环境和谐共存，不带来负面影响	在项目运营中，加强生态保护，优化景观工程，监测生态影响。2023 年，参与广州海珠国家湿地公园运营，实施“生态 + 服务”运营模式，恢复和修复湿地生态系统。

范畴	目标	行动
<div data-bbox="103 476 211 582" style="text-align: center;">社会</div>	加快推进保障性住房建设、城中村改造及城市公共基础设施建设的“三大工程”	截至 2023 年 12 月 31 日，保利发展已建成保障性住房项目 109 个，建成保障房超 10 万套；参与超 130 个城中村改造项目，改造建筑面积超 1 亿平方米。
	探索城市土地灵活、综合利用创新方式，通过合理规划和高效管理，实现土地资源的集约化和多元化利用	截至 2023 年 12 月 31 日，保利发展共落地近 10 个 TOD 项目，通过交通与人文的深度融合，推动城市发展的可持续性和宜居性。
	助力城市更新，注重历史文化遗产的保护与传承	2023 年，保利光合上城项目及静安天悦项目被选为“2023 城市更新优秀案例”。
	打造技术应用实施地、低碳智慧人居产业链链长，推动产业链创新	截至 2023 年 12 月 31 日，股权投资类基金投资项目已布局产业链上游供应商企业 13 个，布局产业链下游项目 12 个，投资建筑科技类项目 9 个，工业企业管理类项目 13 个。
	充分考虑国家区域协调发展战略和城市群发展规划，推动区域经济的协同发展	通过多样化合作形式深化地方区域经济发展，截至 2023 年 12 月 31 日，公司 86% 投资集中在大湾区等国家重点经济区。
	聚焦就业改善，打造“教育+就业”人才振兴模式 支持公益慈善事业，与社会共享发展成果	截至 2023 年 12 月 31 日，“保利星火计划”已连续开展 6 年，累计招收 580 名定点帮扶地区适龄青年。 截至 2023 年 12 月 31 日，公益慈善捐赠总支出 1,791 万元。
<div data-bbox="103 1033 211 1139" style="text-align: center;">产品</div>	持续提升 ISO 9001 质量管理体系认证证书获取覆盖率	2023 年，物业公司、国贸公司和珠海和品健康科技有限公司等子公司获得 ISO 9001 质量管理体系认证证书。
	关于产品及服务的投诉及时关闭率达 85%、关闭率达 95%	2023 年，产品及服务的投诉及时关闭率 86%、关闭率 96%。
	持续推进供应商培训成果	2023 年，各子公司召开供应商大会或提供培训 38 场次。
	营销线员工均接受负责任营销培训	2023 年，100% 销售和营销人员接受负责任营销培训。
	定期开展客户满意度调研	公司已连续 12 年委托第三方进行客户满意度调研。
	总体客户满意度维持行业优良水平	2023 年度总体客户满意度 84%；物业服务满意度 86%。
	客户隐私泄露事件为零	2023 年，公司未发生客户隐私泄露事件。

范畴	目标	行动
员工	不断夯实安全生产基础，确保不发生造成人员死亡的生产安全责任事故	2023年，公司全年未发生造成人员死亡的生产安全责任事故，总体安全生产形势持续平稳。
	保持安全管理高压态势，严格供方单位优胜劣汰	2023年，总部完成覆盖供方单位的安全生产大检查6轮；组织开展外包外租单位专项排查整治，严格落实供方单位安全管理措施。
	持续推进安全文化建设，强化员工及供方安全生产意识，提升业务能力	2023年，安全生产培训次数超32,000次，培训覆盖超690,700人次。
	持续坚持人才招聘，积极担当社会责任，强化稳岗促就业措施，引领高质量就业	着力打造雇主品牌，多渠道吸引高质量人才构建人才梯队。近三年，公司平均校园招聘规模维持在1,000人以上。
	持续完善员工健康保障体系，为员工提供长期稳定的健康和经济安全保障，增强员工满意度和归属感	连续15年实行员工补充医疗保险计划，持续升级优化保障方案，实现日常医疗、重大疾病、意外等保障的全覆盖。截至2023年12月31日，累计赔付近亿元，惠及员工约3万人次。
持续提升员工个人胜任力，确保每年实现员工培训覆盖率达到100%	2023年，公司各层级共开展培训8,623场次；在线学习平台年度人均学习时长近38小时，员工培训覆盖率达100%。	

## 可持续发展荣誉

### 荣誉奖项



中国上市公司协会  
2023年上市公司ESG最佳实践案例



中央广播电视总台  
中国ESG上市公司先锋100



中国上市公司协会  
社会责任犇牛奖



中国企业改革与发展研究会、中国社会责任百人论坛  
中国ESG上市公司大湾区先锋50



## 推进“三大工程”，汇聚高质量发展动力

在新时代的发展进程中，我国提出“三大工程”<sup>1</sup>作为推动社会经济发展、改善民生和提升城市品质的重要举措，不断推动房地产发展模式转变，为全面建设社会主义现代化国家注入新的活力。

作为房地产领域的央企排头兵，保利发展始终高度重视企业的社会、环境与经济责任。深刻认识“三大工程”的重要性。在国家政策的指引下，积极响应国家号召，将政策要求与企业发展战略紧密结合，将“三大工程”的期望转化为企业具体的行动指南。

公司积极探索新发展模式，追求“质的有效提升和量的合理增长”，全面贯彻“房住不炒”。在服务国家大局的同时，集中优势资源，加大投资力度，以新发展模式推动房地产行业高质量发展。在住房制度改革和以“公租房、保障性租赁住房和共有产权住房”为主体的住房保障体系日益完善的背景下，公司坚决落实“市场的归市场，保障的归保障”，坚持“房住不炒”，回归真实合理需求，积极践行“租购并举”，全面升级和优化开发模式。

### 保障性住房

住房问题既是重大的民生问题也是重大的发展问题，保障性住房建设是解决人民群众基本住房需求的核心举措。党中央、国务院积极推动房地产业转型，发展新模式，通过实施保障性住房建设，促进房地产市场平稳健康发展和民生改善。

保利发展以央企担当，积极响应国家政策，在供给商品房的同时，为社会及公众建设和提供低成本保障性住房，解决商品房需求断层的问题，积极履行社会责任。截至2023年12月31日，公司共有保障性住房项目185个（含配建保障性住房的项目），总建筑面积946万平方米。其中，已经建成保障性住房项目109个，规划建筑面积430万平方米，在建拟建保障性住房项目76个，规划建筑面积516万平方米。

<sup>1</sup> 三大工程：保障性住房建设、城中村改造和公共基础设施建设。

公司共有保障性住房项目

185 个

总建筑面积

946 万平方米

#### 案例 — 城市更新新篇章，保利发展重塑安置房标准

保利发展积极参与城市更新，莆田天汇安置地块（绶溪璟悦）是其匠心打造的安置房建设项目，总建面超72万方，为超5,000户安置居民创造美好生活。公司坚定践行“保国利民”的初心，打造本项目成为城市安居保障工程标杆，服务城市保障性住房建设，助力城市“旧貌换新颜”。



莆田天汇安置地块（绶溪璟悦）项目图



## 城中村改造

城中村改造是城市更新的重要组成部分。国务院办公厅印发的《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》为城中村改造工作提供政策指导，明确城中村改造项目核心在于解决新市民、年轻人、外来人口的住房刚需，满足低成本的、职住平衡的配租型住房需求。

1995年，保利发展首次参与城市更新业务；2009年，公司大力探索城市更新；至2023年，公司已在11个省份、20个城市，推进超过130个城中村改造项目，改造建筑面积超过1亿平方米，有效改善超过10万户居民的生活环境，成为践行城市更新服务的标杆企业。

省份	城市	业务板块项目数超	改造建筑面积超	居民户数超
11 个	20 个	130 个	1 亿平方米	10 万户

### 案例 - 西安丈八北路项目 实现天悦品牌西安落地

保利发展丈八北路项目是西安市首个一级开发试点项目，通过前期与政府合作开发，完成旧改项目拆迁安置，获取优质地块。该项目由西安公司通过公开招标获取，探索并实现一二级联动的开发模式，实现保利·天悦系高端产品品牌落地，总投资近200亿。

保利·天悦是西安高端改善型住宅社区，位于高新区核心腹地，高新区丈八北路以西，科技六路以北，总建面超百万平米，涵盖智能化装修平层大宅、多层花园洋房、臻稀叠拼等多种产品。



▮ 丈八北路开发项目效果图



### 案例 - 太原北张村城中村改造，构建高质量发展新典范

太原市小店区北张村紧邻南中环，周边名校林立，2016年北张村被列为太原市、区整村拆除重点村，该村宅基地500多个，村民近3,000人，是太原市规模最大的城中村之一。南中环片区作为太原“南移西进”发展的重要战场，保利发展积极服务城市建设和人民追求美好生活的需要，于2016年10月签约北张村村改项目，历经7年持续建设，现已将北张村打造为一个集高端居住、大型商业、学校等功能配套的大型生活社区，总建面超70万方，不断优化城市布局，打造“美好居住现代化”。



▮ 太原北张村城市改造项目效果图

## 公共基础设施建设

### 保利江门体育中心 >>>

建成时间：2017 年

总用地面积：40 万 m<sup>2</sup>

总建筑面积：20.3 万 m<sup>2</sup>



### 清远奥林匹克体育中心 >>>

建成时间：2021 年

总用地面积：64 万 m<sup>2</sup>

总建筑面积：12.9 万 m<sup>2</sup>



### 保利世贸博览馆 >>>

建成时间：2008 年

总建筑面积：19.6 万 m<sup>2</sup> (博览馆)

展览面积：8.5 万 m<sup>2</sup> (展厅面积)



### 深圳粤海文化中心 >>>

建成时间：2023 年

总用地面积：5,760 m<sup>2</sup>

总建筑面积：3.9 万 m<sup>2</sup>



推进“三大工程”，是我国在新时代的背景下，助力经济社会的持续发展、增进民生福祉以及提高城市整体形象的关键行动。未来，保利发展将积极投入，规划实施“三大工程”，累积前进动能，为构建更加完善的社会主义现代化国家贡献力量。





# 治理篇

合规经营

风险管理与内部控制

商业道德



## 合规经营

**议题内涵：**企业在经营管理各环节实现合规经营，遵守运营地当地法律法规，确保财务、运营实务等符合监管要求，为股东创造长期与稳定价值。



SDG 16 - 和平、正义与强大机构

倡建和平、包容的社会以促进可持续发展，让所有人都能诉诸司法，在各级建立有效、负责和包容的机构

### 我们的理念

保利发展相信有效的公司治理架构，规范运作的公司治理机制，透明的信息披露，是公司推动高质量可持续发展及落实议题管理的基础。公司持续加强董事履职能力打造，加强投资者沟通及提高信息披露质量，主动管理，防范及化解风险，助力打造公平、公正、透明的商业环境。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 加强董事履职能力
- 加强投资者沟通
- 提高信息披露质量

#### 进度回顾

- **董事履职保障方面：**开展专项调研、组织专题汇报强化履职支持，助力外部董事全面了解公司经营动态。
- **董事会职权落实方面：**通过完善会前沟通机制、优化议案内容等方式，确保董事充分了解议案并发表意见，提高决策效率。
- 公司注重提升与投资者沟通的广度、深度，丰富交流形式，年内组织召开投资者大会、接待调研及开展路演等 **50** 次、出席券商策略会 **60** 余场、通过 e 互动、证券热线、电子邮箱等回复投资者咨询 **1,600** 余个。
- 公司已连续 **10** 年荣获上海证券交易所信息披露工作评级 **A** 级，评级结果在上市公司中名列前茅。

## 公司治理

保利发展严格遵循《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》等法律法规及中国证监会、上海证券交易所的规定，建立健全的法人治理结构，包括股东大会、董事会及其专门委员会、监事会和经营层，实行分级决策与执行。公司形成权责清晰、分工明确、相互制衡、协调发展的治理体系；同时，公司制定《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《关联交易决策制度》等制度，确立各治理主体的权责边界，优化决策流程，保障工作的规范化、合规性和实施性。

### 股东大会

股东大会是公司最高权力机构，依据相关法律法规及公司章程的规定，拥有对公司关键事务做出决策的权力。股东大会依法决定公司的重大事项，包括审查和批准公司的年度财务报告、投资计划、利润分配、以及债券和股权的融资计划等关键性财务事宜。

### 董事会

董事会对股东大会负责，依法行使企业经营决策权。公司严格遵循关于独立董事配置的相关规定，目前董事会由 9 名董事<sup>2</sup>组成，其中有 3 名独立董事，董事独立地履行职责，确保决策过程的客观、公正。公司努力提高董事会多元化，在董事人选确认时，充分考虑董事会成员的年龄、文化、教育背景、专业经验、技能及服务任期等因素，打造更全面和平衡的董事会结构，为公司带来更广阔的视角和经验，从而推动公司的可持续发展。

董事会下设战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。独立董事担任提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会的召集人，并在该类专门委员会中占多数，以更好地发挥其专业能力及监督作用，其中薪酬与考核委员会中独立董事成员占比达到 100%。

2023 年，公司共计举行 24 次董事会及其专门委员会会议，审定 70 项议案。治理机制权责清晰，会议过程透明、程序规范、决策高效，通过修订《独立董事工作制度》，优化内部管理制度，进一步提升公司的治理效能和规范运作水平。

<sup>2</sup> 公司董事信息截至报告披露日。

### 董事会

董事长	刘平
董事	陈关中、周东利、於晓冬、陈育文、张方斌
独立董事	李非、戴德明、章靖忠

### 监事会

监事会主席	孔峻峰
监事	龚健、李红亮

### 专门委员会类别

### 召集人姓名

### 成员姓名

战略委员会	刘平	陈关中、周东利、於晓冬、李非
提名委员会	章靖忠	刘平、张方斌、李非、戴德明
审计委员会	戴德明	陈关中、陈育文、李非、章靖忠
薪酬与考核委员会	李非	戴德明、章靖忠

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

### 核心职责

1. 对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议
2. 重大投资融资方案进行研究并提出建议
3. 对重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建议
4. 对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议
5. 董事会授权的其他事宜

1. 对董事会的规模和构成提出建议
2. 研究董事、高级管理人员的选择标准和程序
3. 广泛搜寻合格的董事和高级管理人员人选
4. 对董事（包括独立董事）候选人和高级管理人员人选进行审查并提出建议
5. 董事会授权的其他事宜

1. 提议聘请或更换外部审计机构
2. 监督公司的内部审计制度及其实施
3. 负责内部审计与外部审计之间的沟通
4. 审核公司的财务信息及其披露
5. 审查公司内控制度，组织对重大关联交易进行审议
6. 董事会授权的其他事宜

1. 制定绩效评价标准、程序及主要评价体系，奖励和惩罚的主要方案和制度等
2. 审查考核对象的履行职责情况并对其进行年度绩效考评
3. 制定股权激励计划，并处理股权激励计划相关事宜
4. 负责对公司薪酬制度执行情况进行监督
5. 董事会授权的其他事宜

## 监事会

公司内部监督机制的完善对于提高公司治理质量、降低治理风险非常重要。监事会的基本职能是以董事会和经营层为主要监督对象，代表股东大会监督董事会和经营层履职情况，以及公司的财务状况和经营活动。

公司监事会由 3 名监事组成。监事会对公司经营、重大事项决策程序、董事和高级管理人员履职情况进行有效监督，维护公司及股东的合法权益；有权要求董事会和经理人员纠正违反公司章程和损害公司利益的越权行为。

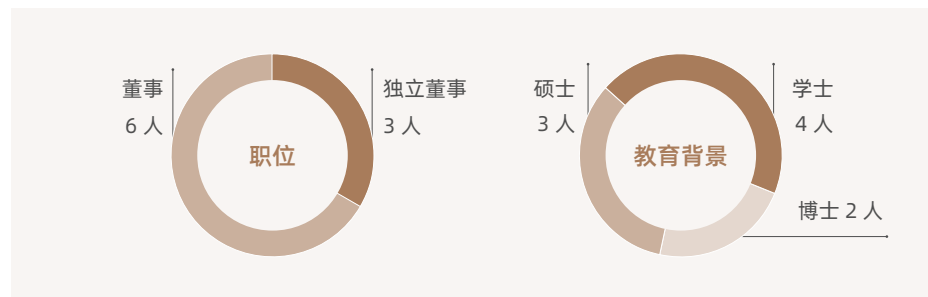
## 经营层

经营层为公司日常经营管理的执行机构，根据董事会授权，负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。

更多关于公司治理的详细信息，请查看保利发展 2023 年度报告。

## 董事会多元化

保利发展重视公司董事会多元化因素。独立董事分别具备地产行业、法律合规、审计财务、公司管理等不同专业背景；董事会成员在专业知识、工作经验、教育背景等方面保持多元化，为公司带来更为广泛和深入的见解与决策支持，提升公司的治理能力和创新活力。未来公司将进一步推进董事会在专业背景、性别等更多层面的多元化建设。



## 董事会多元化

专业方向	刘平	陈关中	周东利	於骁冬	陈育文	张方斌	李非	戴德明	章靖忠
财务及投资	√	√	√	√	√	√		√	
行业	√		√	√	√	√			√
法律				√		√			√
企业文化及品牌管理						√	√		
风险管理	√	√	√	√	√			√	√

## 合规经营

保利发展坚持合规经营，保障消费者和投资者权益，提升资产效率和质量，维护国有资产价值。践行合作方诚信合作，建立稳固的合作关系，不断完善质量诚信体系，为客户提供优质产品。

公司强调企业合规管理的重要性，建立合规管理委员会，并建立了由“党委、董事会、经理层、投资定位与合规审核委员会及首席合规官”组成的多层级合规管理组织架构，确保合规管理职责得到有效落实。

### 党委中心组

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

### 董事会、经理层

- 负责审议和批准合规管理的基本制度，并将合规工作纳入公司的整体战略规划中。

### 投资定位与合规审核委员会

- 负责协调和统筹公司的合规管理工作，确保各项业务活动符合法律法规和公司政策。

### 首席合规官

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

合规管理委员会严格执行法治建设第一责任人制度，将合规工作纳入全局进行统筹谋划，层层落实合规职责，推动合规文化的建设，提高员工的合规意识，确保合规工作的有效执行。



### 亮点数据

2023年，已实现对公司经营过程中  
重大事项合规审查覆盖率



100%



## 信息透明度

保利发展高度重视信息透明度，通过高质量的信息披露，定期开展投资者沟通，不断加强投资者对本公司经营理念和运营状况的认识，推动透明有序商业环境的建立。

为提升股东权益的行使效率，公司优化信息公开、增强互动沟通以及提升诉求回应等，加强与现有及潜在投资者的联系，增强投资者对公司的信任和认可，进一步提高公司治理效能和企业市场价值，真正做到尊重股东、回馈股东、保护股东。自上市以来，截至 2023 年 12 月 31 日，公司累计分红达 581 亿元，连续 13 年居上证房企第一。

公司坚持信息披露量质并举，深度结合行业特点，不断改进经营信息的披露方式，以充分保障投资者的知情权。公司主动改进决策披露模式，细化关联交易管理，提高公告的信息含量和可读性，有效回应监管和市场的需求。公司已连续 10 年荣获上海证券交易所信息披露工作评级 A 级，评级结果在上市公司中名列前茅。



### 亮点数据

2023 年，公司组织召开投资者大会、接待调研及开展路演等 **50** 次、出席券商策略会 **60** 余场、通过 e 互动、证券热线、电子邮箱等回复投资者咨询 **1,600** 余个，深入展示公司经营成果，积极听取投资者建议

### 案例 — 中小股东走进保利 保利发展推动投资者交流“走深走实”

2023 年，保利发展与光大证券、万联证券联合举办“我是股东——中小投资者走进保利发展”活动。投资者通过参观企业展厅及面对面互动，全面了解公司发展战略、经营业绩和财务情况，并对保利发展提出有助于公司提升发展质量的宝贵建议。

公司通过形式多样且日趋常态化的互动交流，积极回答当下投资者关注的问题、全面及时地向各利益相关方传递公司未来的发展信心与方向，增强价值挖掘与传递的有效性。



活动现场照片

房地产行业的供需关系、发展逻辑正发生深远变化，作为行业的领军企业，公司及时详尽地披露经营信息，在定期报告中分享行业发展趋势，以回应相关方对行业发展动态的关注。

2023 年，保利发展是行业内唯一一家同时实施股份回购和增持的央企，旨在维护公司价值和股东权益，促进公司健康可持续发展。公司制订《股东回报规划》，确立持续、稳定且科学的回报策略和机制，对利润分配进行了制度化规划。2024 年 1 月，公司对《2023-2025 年股东回报规划》进行修订，将公司 2023 年度至 2025 年度现金分红占当年归属于上市公司股东净利润的比例提升至“不低于 40%”，进一步提升信息透明度及股东价值回报，有序推动与投资者分享稳健经营带来的收益。



## 知识产权保护

保利发展恪守《中华人民共和国商标法》《中华人民共和国专利法》《中华人民共和国著作权法》等法律法规，制定包括《知识产权目标及经费管理程序》《知识产权管理制度》以及《“保利”商标及字号使用管理办法》等一系列制度文件，以提高知识产权保护工作的合规性。

保利发展高度重视保护自身和他人的知识产权，通过不断优化商标注册、软件著作权登记、专利申请管理等工作流程，加强知识产权保护的力度；并通过商标监测、诉讼维权等手段，确保自身的合法权益不受到侵犯。

类别	2023 年新增
有效注册商标	2 件
有效发明专利	7 件
实用新型专利	91 件

## 风险管理与内部控制

**议题内涵：**建立和完善用于识别、评估和应对风险的体系和流程，建立健全内部控制体系，确保公司运营过程中的合规性、准确性、稳定性，提升公司的整体治理水平。



SDG 16 - 和平、正义与强大机构

倡建和平、包容的社会以促进可持续发展，让所有人都能诉诸司法，在各级建立有效、负责和包容的机构

### 我们的理念

风险管理与内部控制是保障公司稳健发展的重要手段，公司建立全面的风险评估与预警机制，在董事会和经营层面持续完善和强化风险识别、监控和防范等职能，全面深化房地产风险梳理和管控，加强风险管理培训，进一步夯实风险管理意识，以便及时识别和应对市场、信用、流动性、操作和法律风险。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 强化风险合规意识。
- 构建集中统一、全面覆盖、权威高效的审计监督体系。

#### 进度回顾

- 公司董事已参与多维度风险管理培训，提升风险管理决策能力。
- 实施“上审下”的审计监督，并对全系统的内部审计工作进行指导和监督。公司强化组织领导，建立“大监督”体系下的各领导小组，明确成员与职责，加强公司监督体系领导力量。

## 风险管理

保利发展不断加强风险防范体系和制度建设，健全风险评估机制，统筹好风险管理与业务发展的关系，努力消除或减少风险事件发生的可能性，确保公司持续健康发展。公司审计委员会全体成员均具有胜任审计委员会工作职责的专业知识，审计委员会成员在财务管理、风险管理方面拥有丰富经验及专业技能，在审计委员会会议和日常沟通中，听取风险管理相关法律法规和最佳实践等资讯，切实发挥风险防控功能，保障公司和股东的合法权益。

为保障风险管理的有效性，公司建立了包括“党委—董事会—经营班子—各子公司和业务部门”在内风险管理架构，通过明确各层级的管理职责，上下协同的管理能力，构建敏捷高效的风险防控网络。

#### 党委会

- 公司董事会、总经理办公会决策全面风险管理重大问题的前置决策机构

#### 董事会

- 领导全面风险管理体系建设与监督，研究决定全面风险管理的重大事项

#### 经营班子

- 对全面风险管理工作的有效性向董事会负责

#### 各子公司和业务部门

- 作为全面风险管理的主体责任单位，建立健全风险管理制度、落实自身风险管理工作整体部署

公司的全面风险管理策略包含四项核心原则：



### 权责匹配

公司通过分层分级的措施，确保各个业务领域和层级的员工承担起主体责任。同时，加强风险管理部门的协调作用，以及纪检、巡察、审计等部门的监督功能，确保各个部门各司其职、协同工作。各子公司、中心和全体员工树立正确的风险管理观念，提高风险防范意识，积极应对风险事件，增强抗风险能力。



### 系统全面

风险管理涵盖公司的所有业务领域和架构，贯穿决策、管理、执行、监督等各个环节，实现从事前到事中再到事后的全过程管理，构建一个全业务、全过程、全员覆盖的全面风险管理体系。



### 融入日常

公司将风险管理整合到日常经营管理的各个层面和环节中，确保风险识别和管控要求成为业务流程的一部分，并通过信息系统强化制度流程的执行力度。



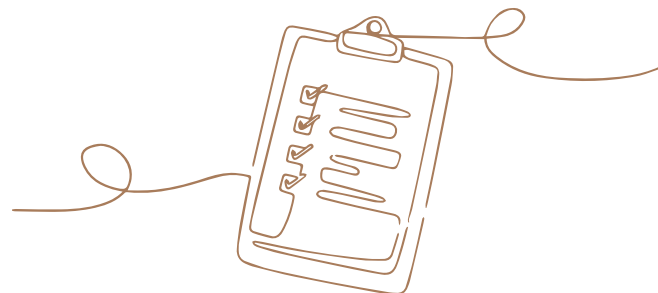
### 持续优化

针对实际出现的风险和违规问题，公司强调过程管控的重要性，通过修订制度、调整业务流程、明确岗位管理职责等方式，不断提升管理覆盖面，并动态更新完善风险管理机制，以规范操作流程，持续改进和提升公司的全面风险管理效能。



### 亮点举措

- 针对可能面临的风险进行动态监测，每季度出具重大风险季度监测报告，每年度出具年度重大风险评估报告
- 修订《保利发展控股集团股份有限公司内部控制手册》，针对投资、财务、营销等方面，提出更全面系统的要求，保证内部控制要求与公司制度相符



2024年，公司将秉持“稳经营、调结构、化风险、促发展”的工作主基调，从“发展之树”管理理念出发，强化全面预算管理、全面风险管理、考核分配管理以及数据共享管理。公司将常态化开展经营压力测试来应对复杂变化的内外环境，通过盘清家底、找准问题，排查影响安全与发展的关键风险因素，并采取包括销售回笼、资产盘活等多种措施，防范和化解重大风险。公司主动盘点潜在风险项目，加强综合治理，全面梳理项目的经营风险。

## 风险文化建设

公司注重风险文化建设，持续开展风险管理培训，确保所有董事（包括独立董事）深入了解公司所处的行业环境、市场动态以及风险管理的专业知识，充分认识风险管理的重要性。通过参与交易所和公司内部组织的专项培训或董事培训，不断增强公司风险管理意识，提升风险管理能力。此外，我们也通过风险化解绩效考核的方式，将风险管理工作结果纳入绩效评估流程中，进一步夯实风险文化建设。公司设立了子公司存量去化考核机制，通过绩效考核的方式推动子公司有效管理及化解风险，保障公司资产的流动性和价值最大化。

## 内部审计

保利发展坚守“服务公司战略发展、赋能业务一线”的价值导向，以构建集中统一、全面覆盖、权威高效的审计监督体系为目标。公司立足“经济监督”定位，聚焦核心领域与关键环节，推动审计监督全覆盖，实现应审尽审、凡审必严，强内控、防风险、促合规、提效益，从而促进公司战略部署落地平稳发展。

公司建立完善的内部审计治理体系，由党委、董事会直接领导，实施“上审下”的审计监督，并对全系统的内部审计工作进行指导和监督。公司强化组织领导，建立“大监督”体系下的各领导小组，明确成员与职责，加强公司监督体系领导力量。同时，按照“归口管理、分级负责、双重覆盖”的原则，完善“总部-平台”两级组织架构，加强审计职能管理；各子公司设立内部审计机构，同时接受本企业和总部审计部门的“双重管理”，加强公司审计工作的统一部署，实现上下贯通、步调一致。

2023年，公司围绕“贯彻执行党和国家经济方针政策与决策部署”“企业财务收支”“重大经济决策”“内部管理和重大风险防控”“企业领导人落实党风廉政建设和廉洁从业”等5个方面，285项风险点，要求子公司全面开展常态化自查自纠，强化经营主体责任，作为审计监督和内控评价的有益补充。

### 案例 — 巡察审计问题共答，充分释放监督叠加效应

保利发展通过全面优化巡察、审计工作流程和监督重点，聚焦问题交底、人才使用、检查会商、整改督办等“四个同步”环节，在党委的指导下，巡察审计的问题共答。2023年公司高质量完成两轮“巡审联动”，有效地连接“政治体检”与“经济监督”，充分发挥“1+1>2”的监督叠加效应，监督工作变得更加高效和有力，确保内部控制和风险管理全面加强。

2024年，公司将进一步丰富审计视角、优化审计方法、完善审计机制、充实审计力量、提升审计质量，不断提高内审履职能力，持续在强内控、防风险、促合规、提效益上贡献内审价值。



## 商业道德

**议题内涵:** 重视商业道德, 加强反贪污反商业贿赂的内部监察和举报管理, 营造公平的商业环境。



SDG 16 - 和平、正义与强大机构

倡建和平、包容的社会以促进可持续发展, 让所有人都能诉诸司法, 在各级建立有效、负责和包容的机构

### 我们的理念

保利发展重视商业道德建设, 并致力于规避法律风险、合规风险和声誉风险, 确保企业的长期稳定发展。公司扎实推进惩治和预防腐败体系建设, 遵循“不敢腐、不能腐、不想腐”的基本方针, 持续完善“大监督”格局体系, 深化“纪巡审联动”, 努力营造“干事创业、风清气正”的良好生态, 为公司的健康可持续发展保驾护航。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 持续拓宽商业道德培训的覆盖范围。
- 开展覆盖总部及全体子公司的监察巡检。
- 推进相关方廉洁管理。

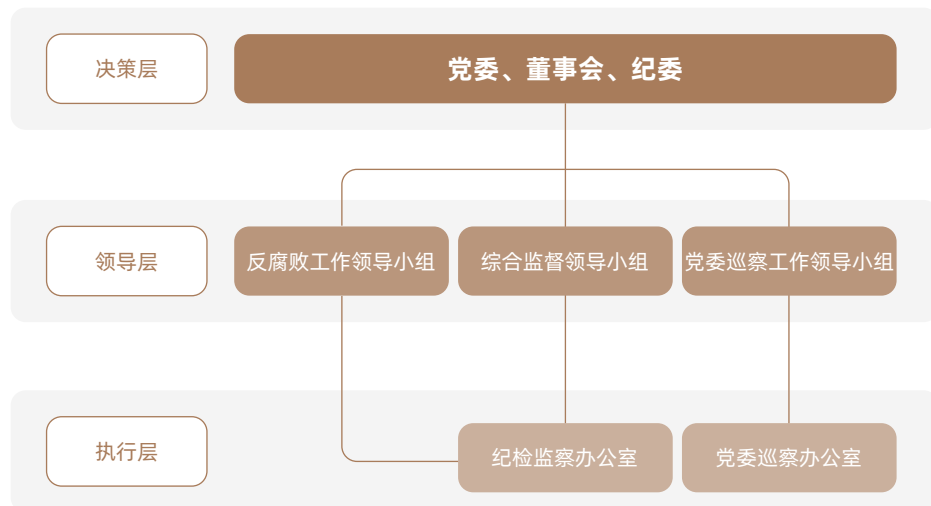
#### 进度回顾

- 2023 年, 员工商业道德培训覆盖率达 **100%**。
- 2023 年, 完成两批次 **6** 家子公司“巡审联动”任务。
- 供应商《廉洁合作协议》签署率为 **100%**。

## 商业道德管理

保利发展构建完善廉洁管理体系, 确保企业经营活动符合法律法规和商业道德, 每五年对所有业务开展一次商业道德审计。根据《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》相关要求制定相应规章制度, 成立党风廉政建设和反腐败工作领导小组、综合监督领导小组、党委巡察工作领导小组等多个大监督相关非常设机构, 以确保廉洁管理的全面覆盖和有效执行。

巡察监督是全面从严治党的战略性制度安排。公司党委、纪委领导下设党委巡察办公室和纪检监察办公室。其中, 党委巡察办公室主要负责对子公司的政治巡察工作, 重点关注子公司党组织是否充分发挥领导核心作用、基层党建工作是否扎实有效, 促进子公司全面履行政治责任, 强化党的建设, 为公司的持续健康发展提供坚强保障。纪检监察办公室主要职责包括推进纪检监察相关工作的体系化建设、正风肃纪、反腐败工作、加强基层纪检监督力量建设、提升监督质效等。



## 完善制度

公司持续完善关于投资管理、财务管理、人力资源管理、品牌管理、房地产开发运营管理、采购管理、统计管理制度、全面风险管理制度、内部审计、纪检监察等多方面的制度，为扎实的商业道德管理提供管理规范。2023年，公司制定《纪委工作规则》等制度及指引，各子公司修编纪检制度60余个，纪检监察部门拟制并下发《综合监督工作手册》《关于严格落实监督执纪要求和加强请示报告的工作意见》《各区域及子公司纪委工作规则》《党委巡察工作办法》《党委巡察工作规程》《巡察人员管理实施细则》等多项专责监督管理制度。

## 常态化管理

保利发展坚持将政治监督、综合监督、日常监督工作与中心大局紧密结合，采取多项举措确保党风廉政建设的深入推进。

公司通过定期开展面对面约谈、联合巡检等方式形式，持续推进廉政建设的常态化管理及日常监督。报告期内，公司按季汇编发布《党风廉政建设与反腐败工作摘要》，将廉政建设纳入考核加分机制，激励各子公司之间的互学互鉴。

### 面对面约谈合作单位

江苏公司、安徽公司设立“纪委书记接待日”，定期面对面约谈供方、合作方；

### 签署承诺书

浙江公司带动家属签定“倡廉承诺书”，精准开展“小微权力”整治；

### 定期联合巡检

浙南公司、商旅公司联动运营、财务等业务线，定期开展联合巡检；

### 纳入考核激励

物业公司、华南公司完善考评激励，设立“优秀基层纪检监督员”专项奖。



### 亮点数据


- 完成两批次 **6** 家子公司“巡审联动”任务
- 针对保利集团党委巡视的“回头看”检查进行跟进整改，问题整改完成率达 **100%**
- 针对巡察发现问题开展重点核查，追收款项，督促修编制度 **82** 项
- 开展“反四风”专项检查 **3** 次，聚焦“十个紧盯”，组织各级公司开展落实中央八项规定精神监督检查


## 培训宣贯


公司重视廉政文化建设，对贪污及其他舞弊行为零容忍，并将廉政教育及宣贯常态化纳入日常管理。通过活动举办、提供培训课程，组织监督谈话等多种形式培育及宣导公司的廉政文化。


报告期内，公司在加强对“一把手”及新提任干部的监督方面，全年各级组织开展了监督谈话，有效提高关键岗位人员的廉洁自律意识，其中纪委书记以身作则，通过培训、调研以及党建联系点等工作，多次下沉子公司和点将班开展监督执纪专题培训。

公司鼓励子公司通过实地践学、廉洁谈话、廉洁家访等方式，常态化地进行宣传教育，营造浓厚的风清气正、干事创业的氛围。在廉洁文化建设上，各下属公司积极创新投入。

 四川公司充分利用自持物业和驻地资源，建设廉洁教育展厅，组织参观监狱、廉政基地，强化教育的直观性和实效性。

 福建、海西、淮海等公司开展廉洁家访，加强与家庭成员的情感沟通，强化家庭在廉洁教育中的作用。

 上海、广东、湖北公司则通过原创漫画、视频等方式宣传贯彻廉洁纪律，使廉洁教育更加生动和贴近实际。

 北京、长春公司则致力于创建特色廉政文化品牌，通过廉政专栏、专刊、专廊等多种形式，打造长效的廉洁文化宣传教育平台。



### 亮点数据

- 公司各级召开综合监督会议 **200** 余次，各子公司通过综合监督发现并整改问题 **254** 项，推动制度修订完善 **121** 个
- 员工商业道德培训覆盖率 **100%**，公司各级开展廉洁教育培训活动 **885** 次，覆盖员工、供方 **143,041** 人次
- 公司各级召开党风廉政建设与反腐败工作会议共 **45** 次

## 相关方廉洁管理

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

• 制定《招投标管理制度》《供应商管理制度》《供应商廉洁黑名单管理办法》等相关制度，明确禁止相关方的贪腐行为。

• 在合同签约阶段与供应商签订专项《廉洁合作协议》，供应商《廉洁合作协议》签署率为 100%。

• 加强招投标工作全过程监督，组织专项检查、专题研讨 6 次，推动完善《采购管理办法》《供方管理办法》等相关制度。

• 对违规供应商实施禁入措施，关注在营销、工程、物业等重点领域的管理实践。

## 监察举报

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

来信举报	广州市海珠区阅江中路 832 号 保利发展广场 57 楼纪检监察办公室
来访举报	接待地点：广州市海珠区阅江中路 832 号 保利发展广场 57 楼纪检监察办公室
举报电话	020-89898989-6728
举报邮箱	jijianxinfang@polycn.com

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

### 公司信访举报工作 - 举报人保护



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

#### 案例 - 湖南公司设立纪委书记接待日，畅通信访举报渠道

湖南公司设立纪委书记接待日，将每月的第一周的周三定为纪委书记接待日，并邀请 1 至 3 家供应商单位进行会谈，充分收集及听取供应商的声音，进一步畅通和优化公司的信访举报渠道。

湖南公司在接待日前一到两周公布具体接待安排，在会谈中倾听供应商对公司员工工作作风的反馈，收集关于经营管理和纪检工作的建议与意见，并对收集到的信息进行及时整理，对其中涉及重要或敏感的事项向党委进行报告和处理，切实提升公司对项目现场、合作供方的监督效力。



# 环境篇

应对气候变化

双碳战略

装配式与绿色建筑

能源效益与可再生能源使用

排放物与废弃物管理

资源管理

生物多样性保护



## 应对气候变化

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



SDG 13 - 采取紧急行动应对气候变化及其影响

### 我们的理念

保利发展关注气候变化对企业运营和长期价值带来的影响，积极响应国家的双碳战略，关注气候变化给公司带来的发展机遇，推进装配式与绿色建筑、提升可再生能源的利用、倡导绿色运营；同时，公司有序推进包括极端天气管理在内的气候风险管理，不断强化气候变化应对能力。为提供透明、一致、可比较且可验证的气候相关信息及数据，保利发展参考国际可持续准则理事会（ISSB）发布的《国际财务报告可持续披露准则第2号——气候相关披露》（IFRS S2）建议的框架对气候信息进行披露。



## 管治

保利发展持续强化董事会和经营层在气候变化相关风险方面的责任与参与，逐步形成董事会、可持续发展工作组、各相关职能部门及一线实践单位在的气候变化管治架构，有序推动气候相关风险管理。

### 董事会



- 董事会对公司气候变化相关事宜进行总体统筹，决策气候变化应对工作方针、策略及战略规划，定期审视气候变化相关的目标及进度，定期审阅气候变化相关的风险和机遇，听取经营层针对气候变化事宜的汇报并提出建议。

### 可持续发展工作组



- 由经营层组成的可持续发展工作组对公司气候变化相关工作进行整体部署和系统推进，统筹制定重大政策和战略规划，开展气候变化和低碳发展风险和机遇的识别，管理气候变化相关目标，明确各相关部门及子公司的相关管理职责。

### 各相关职能部门



- 由各相关职能部门可持续发展工作对接人负责承接气候相关风险应对策略，制定一线实施方案，部署落实应对措施，定期向可持续发展工作组及相关职能部门汇报工作成效。

## 策略

近年来，随着全球气候变化问题日益严重，气候风险管理已成为企业可持续发展风险管理的重要部分。根据政府间气候变化专门委员会（IPCC）的报告，全球气候变化已对自然生态系统和人类社会造成了显著影响，极端天气事件频发，海平面上升，生物多样性减少。在此背景下，企业面临着前所未有的气候风险挑战。

保利发展相信气候变化不仅对企业的生产经营带来直接和间接的影响，还可能改变市场格局，创造新的商业机会。因此，公司积极开展气候相关风险评估，梳理及识别气候相关信息可能会对公司的业务运营、策略制定、财务指标等带来的实际或潜在影响，为业务决策与资源配置提供科学依据。



## 气候变化相关机遇与风险管理

2023年，保利发展识别气候变化相关机遇与风险对公业务的潜在影响，并制定应对策略。同时，在评估气候适应性时，公司充分考虑包括极端天气事件频率和强度、政策和法规变化、以及绿色建筑技术创新速度等不确定性因素，并通过识别气候风险与重大运营风险的传导机制，将气候风险纳入风险管理，以应对不确定性带来的挑战。未来，公司计划开展气候情景分析以进一步增强公司对气候变化影响的理解和准备。

### 气候相关机遇及应对措施

气候机遇	影响业务板块	对业务的潜在影响	应对策略
绿色建筑与可持续城市发展	地产开发 建筑技术研究	<ul style="list-style-type: none"> <li>绿色低碳建筑激励政策可能为绿色建筑开发带来补贴、容积率奖励等。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投资研发绿色建筑材料和节能技术，引入可再生能源，设计和建造符合超低能耗、近零能耗、LEED 或 BREEAM 等高等级绿色建筑标准的项目，提升项目的市场竞争力。</li> </ul>
气候变化适应性基础设施建设	地产开发	<ul style="list-style-type: none"> <li>极端气候事件的增加要求基础设施更具适应性和韧性。需在新项目的设计、建造及运营管理中充分融入防洪、抗旱等气候适应性理念，提升的气候韧性。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在项目的设计与建造过程中引入气候适应性原则，与政府合作参与城市基础设施升级项目，提供适应气候变化的物业服务和维护。</li> </ul>
	物业服务	<ul style="list-style-type: none"> <li>提供更加全面和气候适应性强的物业服务，保障住户及租户生命财产安全，加强抗灾能力，降低长期运营成本。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期检查和维护基础设施，确保其能够在极端天气条件下正常运行，如加强排水系统、屋顶和外墙的防水措施管理及维护；</li> <li>采用智能化的维护管理系统，利用技术手段监控设施状态，预测潜在风险，并实施预防性维护。</li> </ul>
市场及消费者偏好趋向环保及高效	地产开发	<ul style="list-style-type: none"> <li>消费者对智能家居生活、环境友好社区的要求及接受度更高，有助于满足未来健康友好城市生活的需求。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>追求更高星级的绿色建筑标准，打造健康人居，融入智能家居，提供更加健康、更低碳、更便捷及更智慧的生活居住解决方案。</li> </ul>
	物业服务	<ul style="list-style-type: none"> <li>随着绿色物业、智慧物业服务理念的深入，租户及住户对物业服务公司在节能降耗、废弃物回收、智慧化管理等方面提出一定要求，表现更佳的企业具有更强吸引力。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>推出节能减排服务，如智能能源管理系统、废物回收计划等，提升物业的价值和吸引力。</li> </ul>
	商业酒店	<ul style="list-style-type: none"> <li>消费者更愿意支持采取环保措施的商业及酒店品牌，商业项目中绿色租赁可能会带来一定的市场溢价。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商业地产项目中引入环保概念，如绿色零售店铺、有机食品市场等，吸引目标消费群体；</li> <li>酒店服务中开展废物分类和回收计划，减少一次性用品使用，提供更加可持续的服务，提升整体的环境友好度。</li> </ul>
能源转型与清洁能源项目投资	产业投资	<ul style="list-style-type: none"> <li>投资清洁能源和环保技术项目有助于践行高质量可持续发展，可能会带来一定的投资回报。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>投资太阳能、风能等清洁能源项目，以及环保材料、节能技术等创新企业，实现多元化投资组合；</li> <li>寻求在绿色技术和可持续解决方案方面的投资机会，推动产业链上下游绿色发展。</li> </ul>
绿色金融与可持续投资	地产开发 商业 产业投资	<ul style="list-style-type: none"> <li>越来越多的投资机构加入并签署联合国负责任投资原则，将ESG理念融入其投资策略；</li> <li>部分投资机构更加青睐于投资具备绿色可持续发展能力的资产，良好的表现可吸引更多的投资机构，一定程度上有助于公司拓宽融资渠道及降低融资成本（视情况而定）。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期披露公司可持续发展信息，增强投资者对公司绿色低碳发展的信心；</li> <li>发展优质绿色底层资产，拓展融资渠道，关注多元融资渠道。</li> </ul>

## 气候相关风险及应对策略

风险类别	风险名称	影响业务板块	对业务的影响	应对策略
物理风险	极端高温 具体表现为年内每日最高温度超过30°C的日数增多	地产开发 物业服务 所有业务	<ul style="list-style-type: none"> <li>可能增加户外作业难度，劳动生产力下降，导致项目施工进度延缓，增加项目成本以及完工时间的不可预估性；</li> <li>高温环境下，物业服务的一线人员存在如中暑等健康和安全风险；物业运营设施设备的维护成本提升，如空调等制冷制备；</li> <li>可能导致建筑物热岛效应加剧，增加空调负荷，提高能源消耗。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>合理安排施工时间，避开高温时段；</li> <li>完善施工团队及一线工作服务人员防暑降温设施和保健措施，提升安全生产及运营意识，保障员工及承包商员工的健康与安全；</li> <li>针对重点高温影响业务区域在建筑设计时增加外墙隔热层、使用高效隔热材料等隔热设计，以减少室内外温差，降低空调能耗；</li> <li>在公共区域增加植被覆盖，利用植物的蒸腾作用降低周围环境温度。</li> </ul>
	台风 具体表现为台风概率上升，带来大量降水并伴随有风暴雨、雷暴等次级气象灾害	所有业务	<ul style="list-style-type: none"> <li>台风过境地区的资产可能因强风、暴雨等影响，造成结构损害和运营中断，增强资产重建和修复的成本；</li> <li>户外作业面临更高的难度和危险性，如高空作业时遇到强风、暴雨等恶劣天气，可能导致作业效率降低，甚至发生影响作业人员健康和安全的事故；</li> <li>可能导致供水、供电等基础设备中断，住房结构受损直接影响住户生活质量或生命安全。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>密切关注极端天气和自然灾害信息，及时推送重大气象信息专报、预警防范信息等内容；</li> <li>加强与当地气象部门联系，常态化极端天气和自然灾害防范，落实应急准备和安全保障措施。</li> </ul>
转型风险	政策与法规 企业及开发建设项目的碳排放将逐步迎来强监管	地产开发	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府可能更新建筑法规和工程建设标准，提出更高的能效标准和环保要求，需适时提升对绿色设计、绿色建材采购、绿色智造的管理要求，对项目的开发和运营成本带来一定影响，并需加强相关人才储备作为保障。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持续关注国家及地区绿色建筑政策；</li> <li>持续提升新建和现有项目的绿色建筑标准表现，持续保持新建项目建筑面积100%达到绿色建筑设计标准的目标。 详见章节 &lt;装配式与绿色建筑&gt;</li> </ul>
	技术风险 项目建造及运营期间，产生及/或应用非化石能源所需的技术包括取代煤炭及石油的替代能源，以及太阳能、风力等可再生能源	地产开发 建筑技术研究	<ul style="list-style-type: none"> <li>新技术的出现可能改变房地产的开发、运营和维护方式，如智能建筑、可再生能源技术的应用，企业需要适应这些技术变革以保持竞争力。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>积极开展超低能耗建筑技术、近零能耗建筑技术应用，并逐步研发智慧能源管理技术，推进绿色低碳性能化研究。 详见章节 &lt;装配式与绿色建筑&gt;</li> </ul>
	碳定价 向碳排放者收取费用，具体形式包括碳交易（包括强制及自愿碳排放交易市场）、碳税等	地产开发 商业运营 酒店	<ul style="list-style-type: none"> <li>建筑行业未来将被纳入碳排放权交易体系，对土地利用进行碳排放与碳汇核算、在建筑建造和运营环节满足碳排放限额指标，可能带来隐形成本；</li> <li>能源价格可能出现波动，导致生产/运营成本上升，影响公司成本控制和项目预算。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>从楼体设计、建材选择、低碳技术运用三方面落实项目低碳节能，降低建筑生命周期碳排放；</li> <li>通过提高能效、采用清洁能源、实施节能减排措施等方式来降低运营期间产生的碳排放及能源成本；</li> <li>积极参与碳交易市场。北京公司与北京绿色交易所有限公司签署碳中和战略合作协议，已实现自持商办和公寓全面碳中和。</li> </ul>

## 指标及目标

2023年，公司进一步扩大温室气体排放统计数据的覆盖范围，不断加强公司的数据管理能力。此外，为了进一步提升公司的气候风险应对及管理能力，践行国家“双碳”战略的实现，公司将能源效益、碳排放、可再生能源使用、新建项目满足绿色建筑标准的建筑面积等作为气候信息相关的持续追踪及管理的指标。

指标名称	单位
能源总耗量	吨标准煤
温室气体排放（范围一）	吨二氧化碳当量
温室气体排放（范围二）	吨二氧化碳当量
温室气体排放（范围三）	吨二氧化碳当量
新建项目可再生能源技术应用的面积	万平方米
新建项目使用新工艺（包括五件套 <sup>3</sup> 或装配式）的建筑面积	万平方米
新建项目达到绿色建筑设计标准的建筑面积	万平方米

<sup>3</sup>五件套：含全现浇外墙、铝模、爬架、高精砌体、薄抹灰等新工艺



# 双碳战略

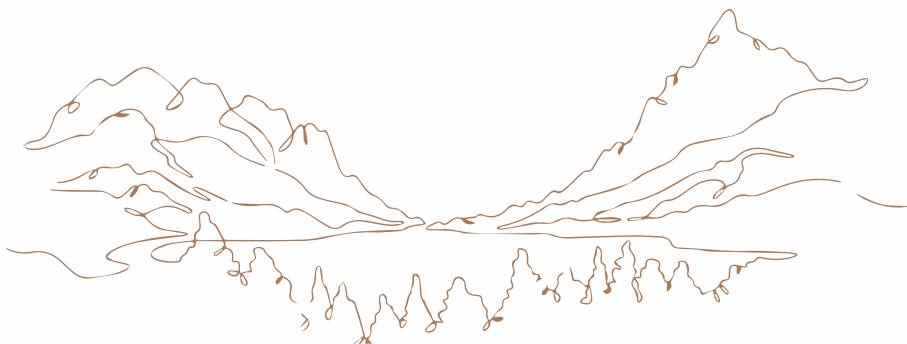
**议题内涵：**积极响应国家“双碳”政策号召，加强“双碳”战略与规划研究，将“双碳”理念融入公司发展战略；推动制定碳排放目标及行动计划，定期进行目标进度回顾。



SDG 13 - 采取紧急行动应对气候变化及其影响

## 我们的理念

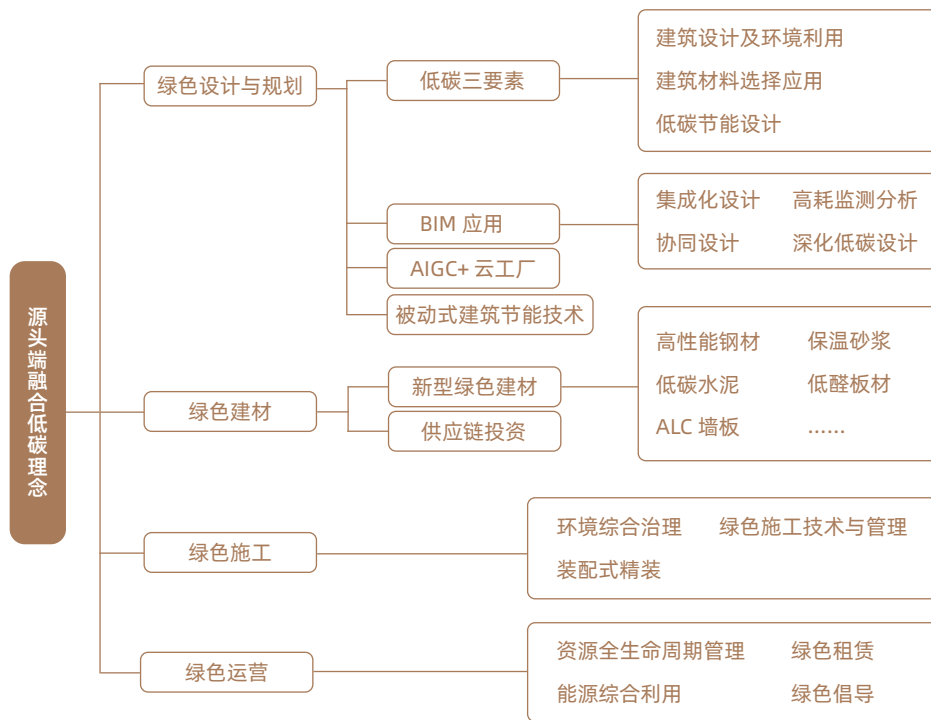
保利发展积极响应国家的“3060”双碳战略，将双碳目标融入公司运营管理中，推进低碳建造体系打造，推动低碳智慧人居产业链发展，践行绿色低碳运营，压实公司双碳战略行动。



# 低碳建造体系

开展低碳运营和打造绿色产品是公司践行双碳战略的两大抓手。公司通过创新驱动和科技赋能，将构建低碳经济新模式、推动产业升级、向客户提供持续稳定的低碳产品、降低建筑全生命周期碳排放作为公司努力的方向。

秉持“安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居”的理念，保利发展致力打造可感知的绿色建造体系，将碳排放管理融入业务全环节。

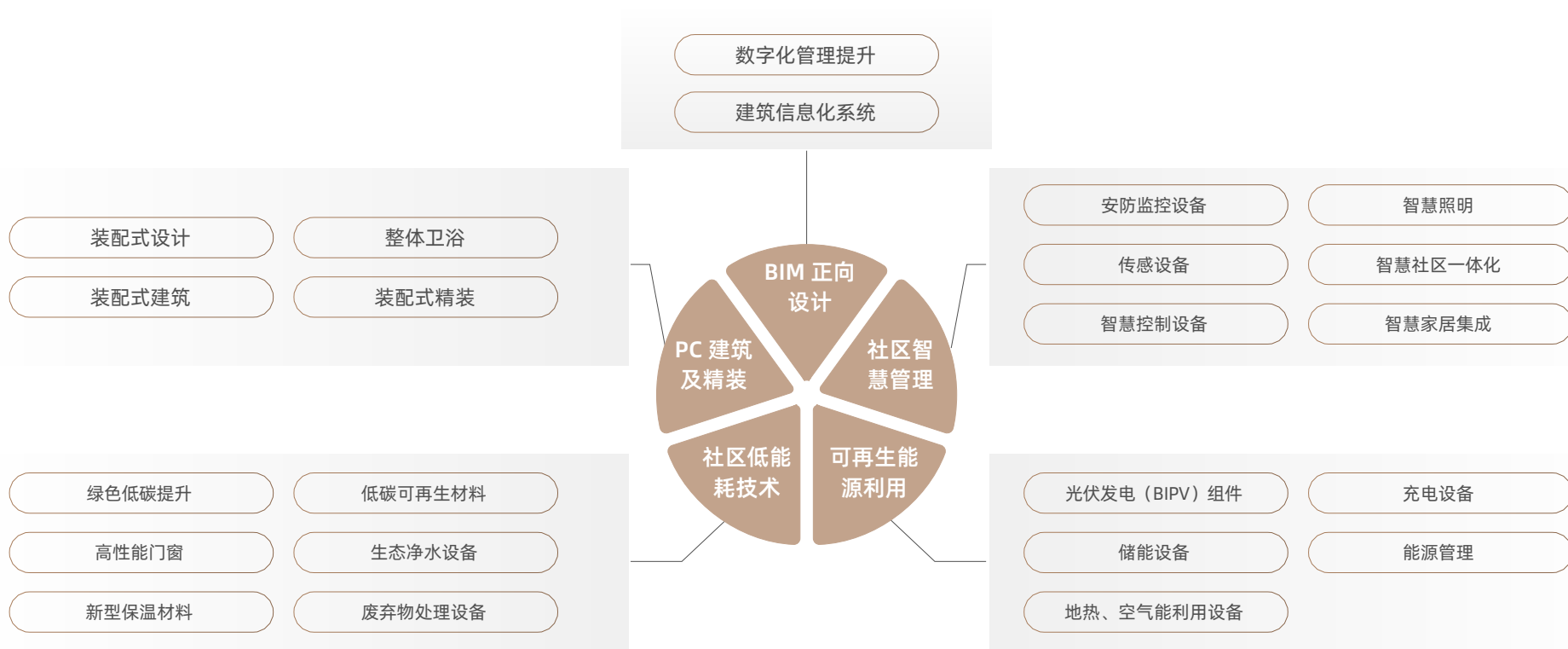


低碳建造体系

## 低碳智慧人居产业链

人居产业是“3060”双碳战略的重要锚点，保利发展结合所属行业情况，形成保利发展“低碳智慧人居产业链”，通过提升整体产业链低碳管理水平，切实做到来料低碳、生产低碳、产品低碳的建筑生命周期碳排放管理。

保利发展聚焦可再生能源利用、社区低能耗技术、PC建筑及精装、建筑信息模型（BIM）正向设计、社区智慧管理等五大关键技术，把人居产业与国家双碳战略相结合，借助行业规模及影响力，建设完善产业链图谱，推动“低碳智慧人居产业链”建设。



保利发展“低碳智慧人居产业链”图谱



关键技术	实施方案
可再生能源利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 聚焦光伏建筑一体化，即整合发电、储能、充电、建筑用电管理的系统技术体系。</li> <li>• 针对光伏发电设备、储能设备、充电设备等关键部品，完备产业链的供应能力。</li> <li>• 推进能源利用和优化业务建设，完备产业链的集成服务能力，拉动产业链设备、材料各节点的全面发展。</li> </ul>
社区低能耗技术	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 联合研发低成本、高效率的低能耗社区技术体系，关注方向包括高效能外围护、海绵城市、能耗管理系统等。</li> <li>• 与价值链共同落地高性能保温材料、节能门窗、高效水处理设备、智能喷灌系统、高效机电设备等关键技术。</li> <li>• 投资培育具有低能耗社区技术整合能力的设计企业、建筑保温材料生产企业、中水处理和再利用设备生产企业，推进企业间的开放合作。</li> </ul>
PC 建筑及精装	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 优化建筑建造技术，深化 ALC 墙板、预制 PC 外墙或构件、装配式内隔墙等装配式部件应用和施工工艺。</li> <li>• 探索高装配率、高施工效率、可推广的新型建造体系，如免模装配一体化 PI 体系等。</li> <li>• 聚焦整体卫浴、全屋精装 PC，与产业链企业，共同建立一体化集成、制造、施工建造体系和后期维护体系。</li> </ul>
BIM 正向设计	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 基于 BIM 技术与大数据云平台，搭建人居产业的 BIM 全流程信息管理平台。</li> <li>• 探索设计优化、工程算量、造价评估、采购清单、展示输出、运维管理等管理场景。</li> <li>• 尝试 BIM 数据三联动： <ul style="list-style-type: none"> <li>联动供应链平台，部品材料自动下单；</li> <li>联动智慧社区平台，后期运维监控信息化；</li> <li>联动装配式建造体系，结合智能建造技术，实现智慧施工。</li> </ul> </li> </ul>
社区智慧管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建立智慧社区的管理框架和标准，形成智慧社区运营场景体系。</li> <li>• 结合社区数字化平台，拉通空间智慧化系统硬件标准，搭建统一的智慧社区管理中台，打通各子系统和数据应用。</li> <li>• 推动建设基础核心技术、智能硬件开发、系统设计、云服务平台、网络运营服务、智慧生活服务全生态的整体解决方案。</li> <li>• 建立涵盖监控设备、传感设备、控制设备、终端硬件和软件服务的生态圈，纳入供应链体系，形成产业集群。</li> </ul>



人居产业是影响人民生活方式、推动新一轮科技创新的重要产业，其面临着低碳智慧转型的历史机遇，保利发展将利用规模和业务优势，充分发挥在建筑行业低碳绿色经营模式和新质生产力发展的桥梁和纽带作用，充分利用产业链投资基金和产业链供应平台两大引擎，深挖并集成新技术、新材料、新业务，实现产业链的绿色生产结构升级，助力国家双碳目标的实现。

## 低碳运营

保利发展致力于提升建筑运营阶段的低碳管理，以持续降低温室气体排放。北京公司与北京绿色交易所有限公司（“北京绿色交易所”）开展碳中和合作。公司聘请北京绿色交易所为保利发展北京公司的自持资产开展为期三年（2021-2023年）运营碳中和认证，资产覆盖保利大都汇、蓟门壹号、保利广场、保利国际广场等商办项目及熙悦林语N+公寓项目。



亮点数据

北京公司自持项目运行碳排放约为



36.2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>·a,

较一般大型公共建筑降低约 **40%**

### 案例 — 北京公司开展自持项目减碳工作并获得运营碳中和认证

#### 设计阶段：

融合低碳理念，从楼体设计、建材选择、低碳技术运用三方面落实低碳节能理念，充分考虑对建筑结构方案进行低碳优化；

#### 施工阶段：

开展精益管理，使用绿色材料；北京保利广场在更新改造过程全面实现碳中和，其中10%以上为可再循环材料；同时开展材料路径优化，缩短运送距离，减少运输过程的碳排放；现场工程机械全部具备环保备案及标识，且定期对工程机械耗油量、工作效率和燃料效率等状况进行评估、检测及维护保养；

#### 运营阶段：

对4大节能板块——设备节能、照明节能、垃圾回收、空调节能等开展精益运作，实现运营提效。



北京公司自持资产全面碳中和证书



保利大都汇 2021年 - 2023年碳中和证书



保利广场建设期、运营期 2023年碳中和证书



保利国际广场 2021年 - 2023年碳中和证书



蓟门壹号 2021年 - 2023年碳中和证书

## 装配式与绿色建筑

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



SDG 11 - 建设包容、安全、有抵御灾害能力和可持续的城市和人类住区

SDG 12 - 确保采用可持续的消费和生产模式

### 我们的理念

绿色转型和高质量发展是建筑行业在新时代下的主题，保利发展紧抓能源转型、绿色建筑和建筑工业化机遇，不断促进公司使用绿色材料、环保工艺方式和标准体系化生产。为环境带来积极影响的同时，公司不断提升资源效率，促进建筑行业 and 地产开发行业在绿色低碳发展的道路上行稳致远。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 新建项目建筑面积 **100%** 达到绿色建筑设计标准。
- 不断寻求高等级绿色建筑认证获取。

#### 进度回顾

- 逐步开展超低能耗建筑技术、近零能耗建筑技术应用，报告期内，新增符合绿色建筑标准二星级建筑面积 **215.1** 万平方米，三星级建筑面积 **95.4** 万平方米。
- 报告期内，获得绿色建筑二星级以上认证的建筑面积 **46.3** 万平方米，获得 LEED 金级认证 **32.3** 万平方米。

## 绿色建筑

保利发展积极推进装配式及绿色建筑发展，制定了一系列的绿色建筑标准和政策制度，为客户提供适应未来绿色健康需求的绿色建筑产品，致力向行业输出更高水平的绿色建筑技术，推动绿色建筑发展。

### 绿色建筑设计

- 公司逐步开展超低能耗建筑技术、近零能耗建筑技术的研究与应用，逐步研发智慧能源管理技术，推进绿色低碳性能化研究。
- 在北京和光照境、北京朝上和煦、上海臻悦、上海锦上等项目积极落地超低能耗建筑技术，包括夹心保温外墙技术、硅墨烯反打外墙技术、光伏应用、高气密性低传热系统门窗、空气源热泵技术等，形成对建筑全生命周期的超低能耗的建设和管理。
- 通过推进绿色低碳性能化研究，提升公司低碳节能水平。重工院目前已完成 Rhino 及 Grasshopper 模拟分析技术应用研究，开发绿色低碳方案设计优化采光、遮阳、风环境等标准化模块，已应用在广东机电职业学校实训楼 S2 项目、广州龙洞综合商业项目及重庆工商大学项目等项目方案优化之中，促进各类公共建筑的节能、绿色、低碳改造。



#### 亮点数据



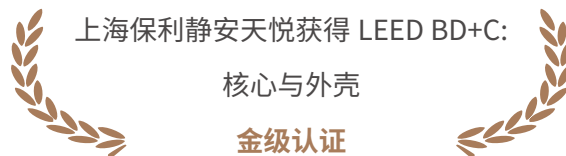
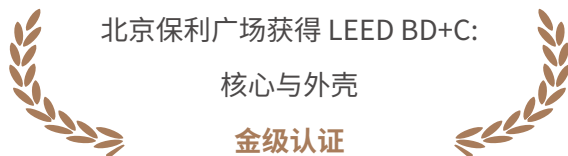
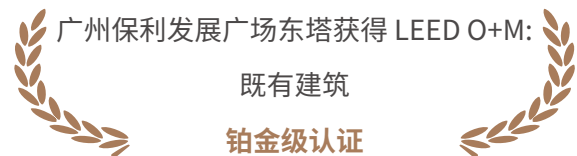
2023 年，保利发展参编《近零碳校园设计标准》与《可持续零碳社区评价标准》

## 绿色建筑认证

保利发展在报告期内持续提升新建和现有项目的绿色建筑标准表现，持续保持新建项目建筑面积 100% 达到绿色建筑设计标准的目标，为客户提供绿色、健康的绿色住宅和商业产品，促进建筑行业绿色高质量发展。



### 亮点数据



	2016-2021	2022	2023
绿色建筑目标		新建项目建筑面积 100% 达到绿色建筑设计标准	新建项目建筑面积 100% 达到绿色建筑设计标准
绿色建筑表现	累计建设符合绿色建筑标准建筑面积达 6,455.5 万平方米	新建项目符合绿色建筑一星级及以上标准的建筑面积 882.7 万平方米	新建项目符合绿色建筑评价标准建筑面积达 1,491 万平方米
高标准绿色建筑表现	符合绿色建筑三星级标准建筑面积达 162 万平方米	报告期内完成绿色建筑认证建筑面积 265.2 万平方米	报告期内，获得绿色建筑二星级以上认证的建筑面积 46.3 万平方米，获得 LEED 金级认证 32.3 万平方米
			<div style="text-align: center;">  持续达成绿建目标         </div> <div style="text-align: center;">  持续保持绿色建筑全覆盖         </div> <div style="text-align: center;">  绿色建筑认证等级逐步提升         </div>

## 案例 — 保利发展广场推进智慧化绿色管理，获取多个绿色建筑认证

作为保利发展及多家子公司的办公总部，广州保利发展广场已获得 LEED 金级设计认证、绿色建筑二星级认证设计标识和 WELL 金级运营认证，建筑认证面积约 21 万平方米。

基于保利发展广场租户及保利发展对自身绿色运营管理的要求，公司不断推进广州保利发展广场的绿色管理和资本化改造，保利发展广场的物业运营服务商——物业公司亦通过 IFMA 国际设施管理协会的资质资格审核，并正式成为其年度战略合作伙伴。物业公司通过以下措施持续提升建筑运营节能降耗表现：

- ✓ 积极推进自动化设备使用，使用雨水回收系统，每年节约 5,840 度电，550 立方米水；
- ✓ 应用空调 BA 群控系统，节约 80 万度电 / 年；
- ✓ 进行智能灯光改造，节约 10 万度 / 年；
- ✓ 共改造停车场智能灯光 1,000 支，节省约 12.6 万度 / 年；
- ✓ 积极推动 LEED 认证，参与碳普惠工作，助力保利发展广场获得 2023 零碳数智节能降碳五星级楼宇认证。



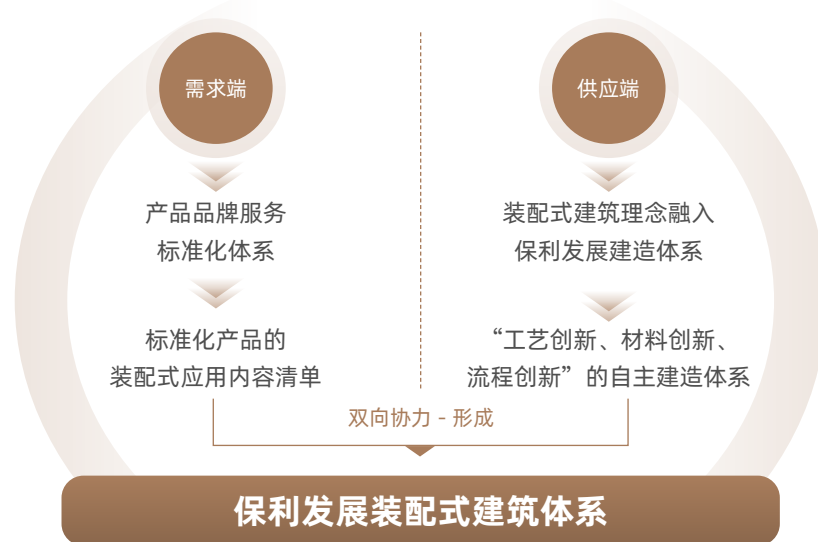
物业公司成为 IFMA 国际设施管理协会年度战略合作伙伴



保利发展广场获得 LEED 金级设计认证和 WELL 金级运营认证

## 装配式建筑

装配式是产业工业化生产、实现智能建造的基础技术底盘，是建筑行业新质生产力的突出体现。保利发展围绕“需求端”和“供应端”，形成标准化产品的装配式应用内容清单，并将装配式建筑理念融入“工艺创新、材料创新、流程创新”的自主建造体系，打造保利发展的装配式建筑体系。此外，公司亦将装配式建筑和工业化的理念和技术深度融合到建造和交付环节，通过采用减废可循环的工艺，为客户提供更优质的产品。



保利发展装配式建筑体系示意图

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

保利发展装配式建筑行动

## 案例 — 科技创新“和翎计划”，助力全屋装配式精装

保利发展紧抓住房建设领域数字智能、制造业化的趋势，响应习近平总书记发展“新质生产力”的讲话精神，保利发展提出了科技创新“和翎计划”，聚焦“人本化、绿色化、低碳化、智慧化、产业化”5大方向，形成了保利发展科技创新的“HELIM”计划。将践行装配式建造、可再生能源利用、智慧社区、AI设计、BIM设计等技术，以科技赋能重塑产品价值、改革生产模式。

公司总部产品研发中心联合头部企业研究全屋装配式精装，10项新材料工艺构造。研究成果于保利发展创新产品展厅搭建实验样板并展示，累计接待近100组业内同行参观，推动技术交流和推广，并且将装配式精装、厨卫技术应用于新建公寓项目，佛山保利维塔、东莞保利时区公寓等项目已落地，预计2024年将有3,200户约9.7万平方米公寓项目落地实施装配式精装，提升建造效率和建造品质。



和翎计划全屋装配式精装



## 亮点数据

2023年，保利发展



新建项目使用新工艺（包括五件套或装配式）的建筑面积比例达**62%**



新开工项目使用装配式建筑的建筑面积占使用新工艺的建筑面积的**84%**，  
 占总新建项目建筑面积**52%**，  
 较2022年度显著提升

保利发展联动行业上下游企业，持续优化建造技术，深化ALC墙板、预制PC外墙或构件、装配式内隔墙等装配式部件的应用和施工工艺；聚焦整体卫浴、全屋精装PC，联动产业链企业共同打造“集成—制造—施工建造—后期维护”的一体化体系。

公司赋能上游关键的头部集成产品供应商、材料部品供应商、施工服务供应商，为其提供多种支持计划，整合装配式上下游材料、部品、集成产品资源，通过供应链平台进行采购、服务的搭建，扩大产业链的集成能力，不断促进行业装配式建筑发展。

## 能源效率与可再生能源使用

**议题内涵：**对已开业、在建及规划项目提出节能降耗要求（如电力、天然气、汽油等使用），推广可再生能源使用，完善能源管理机制，并提高员工自主节约意识，努力打造绿色低碳的运营环境。



SDG 7 - 确保人人获得可负担、可靠和可持续的现代能源

### 我们的理念

进入新的发展阶段，我国将加快构建清洁低碳、安全高效的能源体系。作为负责任央企，保利发展积极提升能源效率，拓展可再生能源的应用场景，打造超低能耗建筑技术的应用及项目落地。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 深入贯彻落实国家建设节约型社会的政策，推进物业绿色运营，践行节能降耗。

#### 进度回顾

- 定期进行项目能耗数据收集与分析，从项目运营、设备焕新、技术改造三方面对在管项目实现全方面能耗管理。

## 能源管理

保利发展严格遵守《中华人民共和国能源法》《中华人民共和国节约能源法》等相关法律法规，不断完善《工程成本控制管理规定》《能源管理工作指引》等制度，全面提升项目能耗管理水平，在业务运营过程中持续深化低碳理念，通过规范能耗成本台账，从运营管理、设备焕新、技术改造三方面对在管项目实现全方面能耗管理，提升项目能源使用效率。



运营  
管理

- 保利发展积极开展精细化的能耗管理，建立设备能耗台账，严格执行能耗控制，定期追踪分析能耗数据，当能耗偏差值超过 5% 时，公司会及早干预；
- 同时，公司设立能耗考核指标，按月对能耗使用情况进行考核，通过考核机制激励提升能源使用效率。



设备  
焕新

- 保利发展关注设备老旧可能带来的高能耗风险，持续推进节能设施的更换及改造。2023 年，对于在管住宅业务，公司已对公区照明灯具、供水水泵、电梯、空调机组等不同耗能设备进行了节能设备的替换；对于商业项目，公司开展重点领域产品设备能效摸查，并编制重点领域产品设备更新改造总体计划。



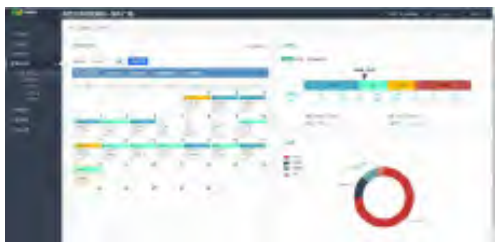
技术  
改造

- 在技术改造的过程中，公司通过增设应用于不同场景的能耗管理工具，如在线路中引入时控控制、红外线雷达感应控制、时间经纬控制、光亮度感应控制等，更加有效地管理设施设备的能耗。



### 案例 — 商旅公司开展资本化改造

商旅公司致力于通过建筑资本化改造不断提升建筑的能效水平，贯彻公司的低碳发展理念。2023年，商旅公司完成广州保利广场高效机房节能改造，预计一年可节约用电 82 万 kWh，减少二氧化碳排放 820 吨，节约电费约 63 万元；此外，亦完成广州中悦广场（含悦雅酒店）高效机房节能改造，预计一年可节约用电 66 万 kWh，节约电费 49 万元，减少二氧化碳排放 660 吨。



► 高效机房控制系统

## 可再生能源使用

保利发展大力发展超低能耗建筑技术体系，并在项目建设过程中拓展可再生能源的使用场景。可再生能源利用作为保利发展“低碳智慧人居产业链”的关键技术之一，公司积极布局光伏建筑一体化等关键技术，并落地与应用到保利发展的超低能耗建筑技术项目当中，将可再生能源作为开发建设和运营阶段的新质生产力，促进公司绿色能源结构转型。



亮点数据



2023 年，新建项目 **357.2** 万平方米应用可再生能源技术

公司对于运营范围内的在建项目推动可再生能源的应用，如太阳能热水器和太阳能路灯，减少施工现场的用电负荷，促进自身用能结构调整；对于运营阶段，公司进一步推进太阳能与风能装置改造，对在管项目灯具改造为光电两用或风电两用的照明灯具，促进建筑运营层面的节能降碳。

### 案例 — 保利上海静安灵石社区建设超低能耗建筑项目

在上海市住建委政策鼓励下，保利发展在上海静安灵石社区开发建造约 28 万平方米的超低能耗建筑，该项目引入多种可再生能源技术，通过太阳能光伏系统供应电梯能耗，实现光伏发电“自发自用，余电入网”，打造绿色、清洁、低碳的居住模式。



► 上海静安灵石社区项目效果图



## 绿色租赁

保利发展将绿色低碳管理要求与公司标准化管理制度深度融合，对商户、租户等在装修、运营及居住过程中支持绿色环保做出约定，并持续推广绿色公约及绿色条款的纳入。

### 公寓公司

公寓公司与在租住户签署《N+ 青年公寓租户公约》，并于公区、厨房区域进行公示，对公区环境卫生提出行为规范和倡议，鼓励租户采纳低碳生活习惯，共同营造环保、健康的居住环境。

### 商旅公司

- 更新所有与商业项目商户、租户新签订的《物业管理合同》，将绿色租赁纳入商业合同条款。合同明确要求餐饮商户装修时须安装节能型油烟排风和补风系统，并在不使用时关闭系统以减少能源消耗，公司将开展不定期抽检，被发现违反规定的商户将面临违约金处罚。
- 制定《店铺装修指引手册》并纳入商业租赁协议，确保装修活动符合绿色环保标准。



### 商旅公司《店铺装修指引手册》

- 在装修设计、施工材料进场、竣工验收等环节作出绿色环保要求，明确禁止非环保材料进场；
- 推行试点高效空调机房及光伏发电项目，动态管控及有效降低常规能源消耗；
- 遵守各项排放物及废弃物管理制度，提供和使用低碳环保、健康安全的产品和服务；
- 鼓励租户、供应商等合作方参与到节能降耗和环境友好的公益活动中。

### 案例 — 商旅公司联动客户践行「地球一小时」

2023年，商旅公司联动客户为地球发声，践行“地球一小时”熄灯行动，旗下20余家酒店、部分商业项目如武汉保利广场，联动宾客、消费者，用熄灯行动传递共同保护地球的意义。

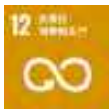


商旅公司“地球一小时”熄灯行动海报



## 排放物与废弃物管理

**议题内涵：**致力减少生产及运营中的废气、废水和废弃物的排放，优化废弃物管理，如进行台账管理、加强废弃物循环利用以及清洁化生产等，同时需对环境负面影响事件进行及时纠正与主动管理。



SDG 12 - 确保采用可持续的消费和生产模式

### 我们的理念

排放物和废弃物管理涉及建筑全生命周期的各个环节，有效的环境管理策略，对企业实现可持续发展目标至关重要。保利发展针对扬尘、噪声和废水等污染物进行常态化管控，对于建材等废弃物开展无害化处理和循环利用，进一步夯实公司环境保护责任，确保企业高质量发展和生态环境高水平保护协同推进。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

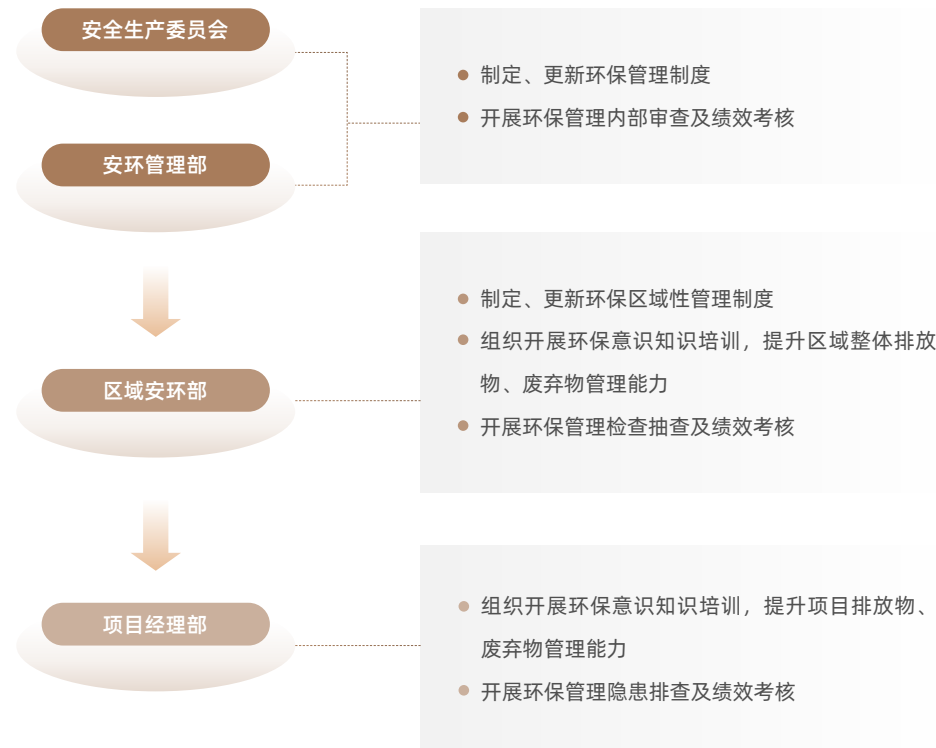
- 严格执行扬尘防治“六个 100%”、噪声管理“八个规定”、废水处理“五个要求”、废弃物管理“八个要点”，确保各类排放物与废弃物排放处理达标。

#### 进度回顾

- 持续加强施工现场防尘降尘，强化噪声、废水、废弃物排放管控措施，提升各类排放物与废弃物污染治理能力。2023 年已落实完成各类排放物与废弃物管控措施，对排放物与废弃物的处理排放符合规定标准。

保利发展严格遵守《中华人民共和国环境影响评价法》《中华人民共和国清洁生产促进法》等相关法律法规，要求各业务板块对所产生的环境影响进行风险管理，并要求各相关业务针对环境管理建立完善的管理架构。其中，富力建设基于自身项目开展情况主动识别环境风险，并将其管理纳入富力建设的安全、健康、环境管理体系中，成立“安全生产委员会及安环管理部 - 区域安环部 - 项目经理部”三级管理架构。该架构主要职责包括贯彻执行环保方面的方针政策，制定、更新环保管理制度，组织开展环保意识知识培训和环保宣传活动，开展环保问题隐患排查治理及环保绩效考核。

### 富力建设安健环三级管理架构



在较为完善的环境管理架构下，公司要求在建筑建造、运维过程持续将“四节一环保”标准作为产业结构绿色转型升级的目标并积极推进，遵循 ISO 14001 环境管理体系认证标准。报告期内，富力建设、物业公司、健投公司均获得 ISO 14001 环境管理体系认证证书。



富力建设获得 ISO 14001 环境管理体系认证证书



物业公司获得 ISO 14001 环境管理体系认证证书



健投公司获得 ISO 14001 环境管理体系认证证书

为确保环境管理体系工作有序开展，保利发展积极落实对在建项目的生态环境保护工作监督检查，监督项目在生产运营活动中落实各项生态环境风险防控措施，做好生态环境问题应急处置准备，对监督检查中发现的问题确定整改期限和责任人，督促项目做好问题整改闭环工作。公司开展施工项目生态环境保护统计监测，对监测数据进行记录、分析，及留档备查。报告期内，保利发展新建项目范围内未发生一般以上环保违规事件。

## 扬尘污染管理

保利发展践行施工扬尘防治“六个 100%”目标，强化施工现场防尘降尘措施，提升扬尘污染治理能力。

### 扬尘防治“六个 100%”

- 施工现场 100% 围蔽
- 工地路面 100% 硬化
- 工地砂土、物料 100% 覆盖
- 施工作业 100% 洒水
- 出工地车辆 100% 冲净车轮车身
- 长期裸土 100% 覆盖或绿化

### 管理维度

### 具体举措

砂浆搅拌机防护棚  
四周全封闭防护

避免砂浆倾倒过程的粉尘逸散，造成对环境及工人的影响



整改前



整改后

现场焊接作业使用焊烟净化器配合

焊接作业产生的烟雾将被吸收到焊烟净化器中，防止对外污染



雾炮机及周边围挡喷淋装置降尘

通过喷淋，使空气中扬尘附着，下沉，避免往项目外逸散



## 噪声污染管理

在建项目噪音污染主要为土建及装修工程噪音、设备安装噪音以及运输车辆交通噪音等，保利发展积极梳理噪音污染源，建立健全项目噪声管理八个规定，坚持“爆破不扰民、夜间少噪声”的原则，选用防护设施完善的施工机械，安排合理的作业时间段，控制环境噪音污染，减少噪音的产生而带来的环境影响。

### 保利发展噪声管理“八个规定”

序号	规定内容
1	严格执行国家标准，合理安排施工工序
2	采用高效率施工设备，缩短工时
3	执行中午或夜间施工噪声许可和信息公开制度，设置噪声在线监测系统
4	夜间施工使用低噪声环保振捣棒，噪音敏感区混凝土输送泵设置隔声罩
5	只在规定的时间内使用产生噪声的设备，并及时公示
6	与当地社区保持积极、畅通的沟通
7	严禁施工过程超过已设定并公示的各类设备（噪声源）噪声限值
8	优先选用低噪声设备，并采取隔声、消声、减声措施



#### 管理维度

使用降噪屏防止噪声污染

项目场内设置扬尘噪声检测系统



#### 具体举措

对操作噪声较大的工序放在降噪屏下进行，有效防止噪声传播

通过实时监测扬尘和噪音情况，判断是否超出警戒值，调整施工情况





## 废水管理

保利发展严格遵守国家及各级政府的相关法规政策，设置污水处理“5个要求”，全面管理各类污水排放风险。公司要求定期进行废水三级沉淀，用于水资源循环利用，同时对三级沉淀池配备脱泥设备，进行定期清淤；对于生活污水，公司设置专门的隔油池、成品化粪池、污水处理工序，确保排放的生活污水符合相关标准。公司严格要求各项目在获取排污许可后方可在政府规定的污水管网中排放污水，且污水排放前严格落实各类过滤措施，并安排专人负责污水监测，确保污水合法合规排放。

## 废弃物管理

保利发展持续识别自身业务过程的废弃物排放源，不断提升对各类废弃物的精细化管理，尽可能采用资源节约型和环境友好型的废弃物处理方式，推进业务可持续发展。

指标	单位	2023年数据
有害废弃物产生量	吨	38
无害废弃物产生量	吨	3,491

业务环节	排放源	处置方式
建造环节	危险废物以及有毒有害废弃物	<ul style="list-style-type: none"> <li>设置“有害垃圾暂存点”，单独分类存放；</li> <li>对于有毒有害的建筑垃圾交由有资质的处理单位妥善处理。</li> </ul>
	土方	<ul style="list-style-type: none"> <li>多数土方进行合理资源调配，用于他处回填；</li> <li>土方尽量用作原土回填。</li> </ul>
	建筑垃圾	<ul style="list-style-type: none"> <li>建立建筑废弃物八个要点；</li> <li>建筑垃圾外运前依法办理建筑废弃物排放处理手续；</li> <li>建筑垃圾采用有计划的分类堆放，分类存储，及时清运，综合利用；运输过程中采取遮蔽、防抛撒等措施；</li> <li>通过专业机构进行破碎回收处理。</li> </ul>
	装配式建筑废料	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求装配式构件供应商破碎回收处置。</li> </ul>
	老旧设备	<ul style="list-style-type: none"> <li>完善设备能效淘汰标准，加强监督管理，推进设备更新改造和回收利用，并委托专业机构对废弃设备进行专业处置。</li> </ul>
	餐厨垃圾	<ul style="list-style-type: none"> <li>强化采购、储存、加工、出餐、用餐、厨余垃圾等环节管理，避免各环节的餐厨废弃物产生风险。</li> </ul>
运营环节	有机废弃物	<ul style="list-style-type: none"> <li>对部分有机废弃物进行资源化利用，确保不额外产生不必要影响。</li> </ul>
	一次性废弃物	<ul style="list-style-type: none"> <li>商旅项目中，向顾客提供可替代一次性用品的选择，从源头避免一次性用品不必要的浪费；</li> <li>在办公环节推进无纸化办公进程。</li> </ul>
	生活垃圾	<ul style="list-style-type: none"> <li>通过垃圾分类宣传及完善垃圾分类标识，提升社区业主环境保护意识；</li> <li>在高峰节点设有专岗协助业主进行垃圾分类，进行现场监督；</li> <li>委托具备资质的第三方机构进行清运。</li> </ul>
	危险废物	<ul style="list-style-type: none"> <li>严格按照《国家危险废物名录》，对危险废物进行分类单独存放，并委托具有处理资质的机构对有害垃圾进行回收处理。</li> </ul>

## 资源管理

**议题内涵：**在产品设计与开发及运营阶段，关注材料选择、能源效益、产品耐用性、废弃物回收管理等，加强资源管理；同时，重视水资源管理，注重节约用水及循环利用。



SDG 6 - 为所有人提供水和环境卫生并对其进行可持续管理

### 我们的理念

循环经济是企业可持续发展竞争力的重要体现。保利发展有效发挥资源循环利用为企业运营和环境带来积极影响，系统性对水资源、施工物料等有效资源开展多层次的循环利用。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 持续避免一次性、难降解的物料使用。

#### 进度回顾

- 商旅公司旗下酒店项目内 80% 的易耗品选用 **100%** 可再生材料，逐步降低可用易耗品中的塑料制品使用。

## 水资源管理

保利发展严格遵循《中华人民共和国水法》，制定《工程成本控制管理规定》等管理规范，公司关注用水风险，在水资源管理实践中不断优化节水管理、推进节水改造及循环利用等。

### 节水管理

精进水资源管理措施，定期开展专项管理，并张贴节水标识，持续推进节水倡导。

- 定期分析：**定期统计分析旗水资源使用情况，并根据分析结果加强优化项目节水管；
- 精细管理：**定期使用专业仪器对用水管网进行漏水风险检查，开展专项节水治理。

### 节水改造

选用节水型、智能型设备，如自动喷淋装置、节水型水龙头等，进一步优化水资源管理，减少水资源浪费。

### 循环利用

积极探索水资源的高效利用，对循环用水和雨水进行分类分级收集，并用作不同用途，提升水资源利用效率。

- 对在建项目的生活区及施工区进行独立分区，保障施工人员用水安全的同时，对不同区域的水资源开展不同形式的循环利用；
- 在项目运营环节开展建设雨水回收系统，同时配备节水型设备，用作园林绿化喷灌、工程用车清洗和地面降尘，有效促进水资源的二次利用，降低公司对周边水资源压力的影响。

指标	单位	2023 年数据
总用水	万吨	1,472
循环用水量	吨	194

## 资源可持续

保利发展通过合理资源配置，提升资源利用效率，加强资源循环利用、延长物料使用周期等方式，减少不必要的资源损耗。公司大力推行建筑材料的回收和再使用、最大化物料的回收价值，并通过使用绿色环保的建筑材料，减轻废弃物带来的环境压力。

方向	具体举措
施工阶段	<ul style="list-style-type: none"> <li>制定《建筑废弃物回收利用制度》《限额领料制度》，以制度约束资源节约和回收工作；</li> <li>施工过程中的脚手架、固定式护栏、铝模板进行回收再利用；</li> <li>减少在建项目土地占用，妥善利用已硬化土地作为临时道路；</li> <li>建设两层临时板房，减少土地占用，并回收利用。</li> </ul>
运营阶段	<ul style="list-style-type: none"> <li>在管项目内开展旧衣回收和垃圾分类，妥善处置相关废弃物；</li> <li>组织各类植物交换活动，收集来自业主的纸箱等可再生资源，倡导绿色环保生活方式。</li> </ul>
办公区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>倡导无纸化办公，减少纸杯使用、推行纸质文件双面打印；</li> <li>在办公活动中使用可回收利用的办公用品，开展精细化管理；</li> <li>开展“光盘行动”积分活动，营造节约食物的氛围。</li> </ul>



### 亮点数据

截至 2023 年 12 月 31 日，商旅公司旗下酒店项目内 80% 的易耗品选用 **100%** 可再生材料，逐步降低可用易耗品中的塑料制品使用

### 案例 — 绿色酒店运营

商旅公司积极践行绿色低碳酒店运营，通过推行多种管理措施，向相关方传递绿色低碳生活理念，包括开展餐厅光盘行动、倡议减少更换客用品、提倡绿色会议、提供绿色水吧台、减少一次性瓶装水的使用等。

- **重庆皇冠假日酒店**：开展“节能降碳、你我先行”主题活动，全酒店员工共同参与；
- **三亚保利瑰丽酒店**：为客户提供多个环保降解的客用品。包括采用降解涂层甘蔗纸袋+PLA 降解水刺布，外包装袋获得 GRS, FSC 降解认证；酒店选用包含全生物降解成分的垃圾袋，减少环境影响。三亚保利瑰丽酒店自 2018 年起获评绿色酒店，并于 2019 年及 2020 年获得全国绿色饭店 TOP100 称号。



▶ 三亚保利瑰丽酒店纯植物皂



▶ 三亚保利瑰丽酒店布袋



## 生物多样性保护

**议题内涵：**在产品的设计、开发、建设及运营过程中，合理规划及利用土地及其他自然资源，遵守环保合规、生态修复等要求，制定保护生物多样性、生态系统保护的政策，推动生物多样性公益项目、在日常管理中倡导与加强生物多样性保护。



SDG 14 - 保护和可持续利用海洋和海洋资源以促进可持续发展

SDG 15 - 保护、恢复和促进可持续利用陆地生态系统，可持续管理森林，防治荒漠化，制止和扭转土地退化，遏制生物多样性的丧失

### 我们的理念

保护生物多样性是践行高质量可持续发展战略的必然要求，保利发展遵循“尊重自然、保护优先；绿色发展、惠益共享”的基本原则，将这一原则融入业务运营的全流程。在产品的设计、开发、建设和运营过程中，公司通过开展环境影响评估、合理规划及利用土地及自然资源，遵守环保合规、推动生态修复等措施，以期减少对自然的影响和依赖，输出保利发展的正向自然影响，实现生态可持续发展。

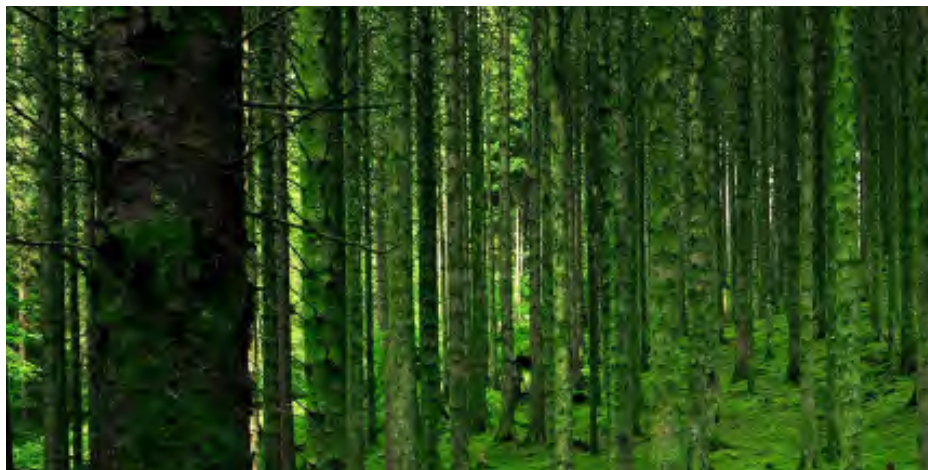
### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 在业务运营中评估生态与生物多样性影响，确保企业发展与自然环境和谐共存，不带来负面影响。

#### 进度回顾

- 在项目运营中，加强生态保护，优化景观工程，监测生态影响。2023 年，参与广州海珠国家湿地公园运营，实施“生态+服务”运营模式，有效恢复和修复湿地生态系统。



## 生态保护

保利发展严格遵守《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国环境影响评价法》《中国自然保护纲要》等相关生态环境保护法律法规，在项目启动前，进行包含生态影响在内的全面环境影响评估，识别潜在生态风险，并制定相应的减缓措施。

## 避免绿地开发

### 保利发展避免绿地开发承诺

- 保利发展承诺避免绿地开发，充分尊重自然保护生态，科学规划合理布局，尽量减少业务开发及运营对生态环境影响，建立健全生态环境保护监管机制，以确保绿色发展理念贯穿项目开发运营全过程。



## 棕地治理

公司与政府保持沟通，积极参与棕地治理，致力于促进生态系统的修复与再生。

### 案例 — 保利燕语堂悦：东方红印刷厂棕地改造项目

保利燕语堂悦项目位于广州海珠区的原东方红印刷厂地块，原为工业用途，由于城市规划调整，需转型为居住用地。在竞得土地后，公司立即着手进行土壤修复工作，以消除潜在环境污染风险，保障未来居民的健康和安全。

#### 土壤修复方案

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

在确保 100% 完成进行前期综合治理修复，且土壤环境质量符合相关的土壤环境质量标准后，才会进行下一阶段土地开发利用。未来保利燕语堂悦项目完工后将提升土地价值，为周边居民创造健康、宜居的生活环境。



保利燕语堂悦项目效果图

## 生物多样性保护

保利发展积极响应国家《中国生物多样性保护战略与行动计划（2023—2030年）》，坚持“尊重自然、保护优先；绿色发展、惠益共享”的基本原则。公司在不动产开发主业，物业服务及文旅服务等多项综合服务业务营运中考虑生物多样性因素，减轻运营对周边自然区域的影响。

### 保利发展生物多样性保护承诺

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

公司承诺采取以下生物多样性保护行动：



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

## 不动产投资开发

保利发展坚持生态优先、绿色发展理念。重视并逐步建立健全生物多样性保护制度，结合公司工程施工特点，进一步完善环保管理工作机制，关注环境保护，预防污染；项目景观设计植物种植，要求选用本地植物，根据季节变化，调整植物组合，确保植物环境与生态季节变化相符合。

## 物业服务

物业公司秉承人与自然和谐共生的理念，最大限度地减少运营对环境和生态的影响，并在项目运营中以专业化服务助力生物多样性保护，为维护自然生态系统平衡贡献自身力量。

### 案例 — “生态 + 服务” 跨界融合，守护城市“绿心”

广州海珠国家湿地公园，占地约 1,100 公顷，地处广州中央城区海珠区东南隅，是名副其实的城市“绿心”，也是全国首个入选世界自然保护联盟会员单位的国家湿地公园。

物业公司进驻湿地后，推动海珠湿地实现“生态 + 服务”的跨界融合，服务内容从基础物业拓展为生态治理维护，从物种管理、生态恢复改造、生态修复等角度入手，通过适度的人工干预或辅助，为生态改善提供“可复制、可推广”有效样本。

- **物种管理**：通过清理、抑制外来入侵物种，发掘、培育乡土物种，利用生态管养手法管护果树，做好动物栖息地营造及动物保护工作，丰富水生生物状况。
- **生态恢复改造**：尽可能地利用湿地生态系统的自我修复能力，做好水质以及空气指数监控，采取措施提升水动力、水质状况以及空气质量，维持水生生态环境健康发展，杜绝破坏、干扰动物生活环境的行为。
- **生态修复**：对于退化或破坏相对严重，仅靠自我修复难以如期实现恢复目标的湿地，通过适度的人工干预或辅助，促进生态修复。

2023 年 11 月，商旅公司作为海珠湿地的联合运营方，发挥专业所长，以“保护野生鸟类，共建绿美广东”为主题，开展广州市海珠区第三十三届保护野生动物宣传月活动，通过线上举办“海珠区陆生野生动物手绘画征集大赛”结合线下宣传的形式，吸引了超 6.3 万人参与。



▶ 打捞水浮莲、大漂等植物



▶ 保古树、保乡土物种及保农耕智慧



▶ 引进无人机监控、巡逻机器人、清洁机器人等智能设备，建设集“智慧管理 - 智慧服务 - 智慧运营”于一体的“全域信息化系统”



### 亮点数据

- 自 2022 年 3 月物业公司运营湿地公园以来，

湿地鸟类增加至 **190** 种，

昆虫记录提升至 **738** 种，

连续发现两个全球昆虫新物种，均以“海珠”命名，

以及 **9** 个中国新纪录种

(包括 **1** 个新纪录科和 **3** 个新纪录属)



- 截至 2023 年 12 月，广州海珠国家湿地公园记录有

维管束植物 **835** 种，动物 **1,103** 种



## 文旅产业

文旅公司明确提出“生态优先，绿色发展”的理念，并将其贯穿于战略规划、项目开发、运营管理各个环节，致力于打造与自然和谐共生的文旅项目。



- 文旅公司共管理球场 **9** 个，位于 **8** 个不同城市，球洞数量 **180** 个，总占地面积超 **1** 万亩，其中草坪面积近 **5,000** 亩，园林面积近 **500** 亩，水域面积近 **50** 亩。



## 文旅公司生物多样性实践

### 开展生物多样性评估

综合考虑物种多样性、生态系统多样性及生物群落结构三个维度，对项目红线内的生物多样性影响进行全面评估。

### 加强对球场周边生态环境的保护

建立生态缓冲区，保护生物多样性，减少对自然环境的干扰和破坏，维护生态平衡。

### 加大绿化力度

提高植被覆盖率，营造优美的球场环境。同时，选择适应性强、生态效益好的植物品种，增强生态系统的稳定性。

### 景观工程优化

运营过程中，文旅公司持续进行区域路面、园林、景观工程整改，并对区域内水域定期进行清理维护。

### 生态影响持续监测

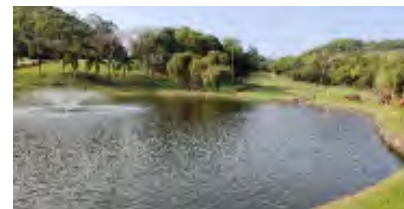
分析球场和运营对生态系统服务功能（如水土保持、休闲旅游等）的影响。

## 案例 — 广州华美丽湖高尔夫球场：麓湖蓄水池修整工作

2023年8月，文旅公司接管广州华美丽湖高尔夫球场后，将球场中干涸的蓄水池进行修整，修整后，蓄水池成为球场野鸭的天然栖息之地。



修整前



修整后

## 案例 — 长江黄河流域生态环境保护专项整治行动

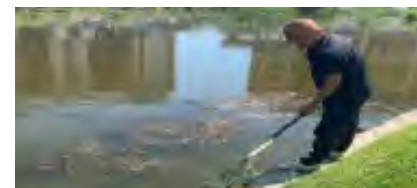
2023年，文旅公司启动了长江黄河流域生态环境保护专项整治行动，组织长江、黄河流域沿线的下属重庆、成都、佛山、秦皇岛球场，结合球场经营实际，梳理补充排查要点，对照“五个方面”问题开展全面排查。文旅公司积极承担企业生态环境保护责任，促进生态与经济和谐共生。



绿化植被



修复土壤



湖面清理



清理道路两侧垃圾



水质监测





# 社会篇

服务国家基础设施建设和城市更新

推动业务创新和服务区域经济发展

促进行业发展

助力乡村振兴

公益慈善

## 服务国家基础设施建设和城市更新

**议题内涵：**支持和承接国家基础设施的建设和城市更新项目，加快推进保障性住房建设、城中村改造及公共基础设施建设的“三大工程”。提升基础设施的深度与广度，优化城市功能品质与空间布局、提升居民生活质量，同时保障和促进经济社会的持续健康发展。



SDG 9 - 建设具有适应力的基础设施，促进包容性和可持续的工业化，推动创新

SDG 11 - 建设包容、安全、有抵御灾害能力和可持续的城市和人类住区

### 我们的理念

保利发展步履不停，加快推进“三大工程”建设，提升城市功能与品质；不断探索城市项目规划设计、拓展城市功能，为城市注入新的活力，让广大人民群众美好生活更美好。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 加快推进保障性住房建设、城中村改造及公共基础设施建设的“三大工程”。
- 探索城市土地灵活、综合利用创新方式，通过合理规划和高效管理，实现土地资源的集约化和多元化利用。
- 助力城市更新，注重历史文化遗产的保护与传承。

#### 进度回顾

- 截至 2023 年 12 月 31 日，保利发展已建成保障性住房项目 **109** 个，规划建筑面积 **430** 万平方米；参与超 **130** 个城中村改造项目，改造建筑面积超 **1** 亿平方米。（具体措施详见专题：推进“三大工程”，汇聚高质量发展动力）。
- 截至 2023 年 12 月 31 日，保利发展共落地近 **10** 个 TOD 项目，通过交通与人文的深度融合，推动城市发展的可持续性和宜居性。
- 2023 年，**保利光合上城项目及静安天悦项目**入选“2023 城市更新优秀案例”。



## 土地灵活综合使用 打造轨道上的城市生活圈

保利发展积极响应政府区域建设规划和人居环境改善等需求，相继承建青岛市黄岛区奋进路 TOD、上海闵行区元江路 TOD、成都新都区廖家湾 TOD、东莞虎门高铁站 TOD 项目等地交通运输枢纽及 TOD 项目，构建了融合住宅建设、物业服务、资产运营的 TOD “站产城”一体化设计能力，形成轨交建设与地区发展相互促进的良性循环。

### 案例 — 上海闵行区元江路 TOD 项目：“租购并举”的“POD+TOD”创新样本

由上海闵行区政府牵头，携手上海申通地铁集团联合开发的上海闵行区元江路 TOD 项目，是保利响应国家“租购并举”住房政策，积极参与城市可持续发展战略的创新样本。该项目位于上海市闵行区 15 号线元江路地铁站旁，是一个集住宅、商业、文化、教育等多功能于一体的城市综合体项目。

项目总占地面积约 27 公顷，总建筑面积 38.8 万平方米，包括商品住宅、租赁住宅、办公和商业空间。项目采用了“站城人”一体化、TOD 全盘化设计理念，通过立体城市构建，解决了高密度开发的难题。在运营服务方面，项目基于居住生活场景，打造了多层次、多维度的服务体系。

项目提出了和自然共生的“POD”概念（Park Oriented Development），将公园、森林、滨水等自然生态嵌入 TOD 开发，与城市元素相互融合，推动产城融合和产业活化。此外，项目规划了 11 万方的租赁住房，占总建面的近 30%，预计将提供约 3,000 套租赁住房，有效缓解区域内的住房压力，满足不同收入层次居民的居住需求，为科创园区工作者提供便捷、舒适的居住选择。

在上海元江路 TOD 项目中，保利不仅是开发商，更是城市发展的深度参与者。公司通过与政府、地铁公司以及社会各界的紧密合作，成功引入了市场化、专业化的运作模式，实现了土地资源的高效利用和城市空间的优化布局，不仅为上海市的 TOD 发展提供了创新样本，也为城市更新和可持续发展提供了新的思路和模式。



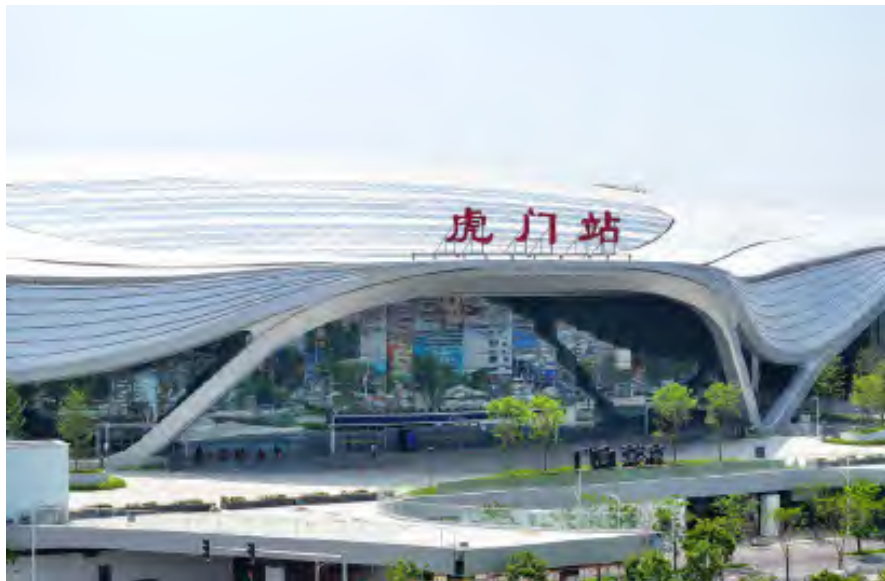
## 案例 — 东莞虎门高铁站 TOD 项目：解锁“高铁+城际+地铁+产+商+城+居+人”国际 TOD5.0 模式

虎门站，作为广深港客运专线、穗莞深城际铁路、地铁 R2 线三轨交汇的重要交通枢纽，同时也是东莞市唯一的高铁站。自 2011 年开通以来，面临周边停车难、公共交通配套落后、站前交通拥堵、周边配套缺乏等问题。这些问题的存在影响了虎门站的运营效率和服务质量，也限制了其在粤港澳大湾区内的枢纽作用。

为解决以上痛点，东莞国铁保利实业发展有限公司和湾区公司联手对虎门片区进行改造。该项目是全国首个运营中的高铁站改扩建项目，面临重重调整，项目团队发挥高度的执行力，保障工程稳步推进。

2023 年 9 月，改扩建后的虎门高铁站正式启用。新虎门站站房面积由 1.5 万平方米扩大到约 2.6 万平方米，可容纳人数由 1,500 人增加到 5,000 人。新建交通换乘平台实现高铁、地铁城轨垂直换乘，可实现约 17 分钟通达广深两城，约 38 分钟直抵香港西九龙，助力湾区融合发展。

虎门高铁站的改造和升级，不仅为东莞人民提供了一个便捷、舒适的乘车环境，而且借助“三轨合一”的轨道交通的牵引能力和枢纽的巨量客流，将快速拉动区域产业集群升级和城市发展。项目不仅提升了土地的综合利用效率，更促进了资金、技术、人才和信息的流动，为东莞作为大湾区重要节点城市的持续发展注入了新的活力。



虎门站改扩建后实景图



虎门 TOD 项目鸟瞰图



## 助力城市更新 塑造城市人文精神

保利发展在城市地标及文化项目的打造上，始终秉承着对城市历史文脉的深刻理解，注重对历史文化遗产的保护与传承。在多项村落的旧改项目中，公司在开发前期结合村落的历史背景和文化特色，对具有重要文化价值的祠堂和古树等历史元素，在改造规划中予以最大程度的保留，并融入现代社区文化的前瞻性诠释。近年来，公司参与多个重要城市更新项目，赋予老建筑以城市发展新功能，为城市注入更多人文精神和历史记忆。



- 祠堂已升级为社区文化中心，充分保留原有建筑风格和历史风貌，增加现代化的功能设施，成为了村民举办文化活动和社区聚会的场所。



- 古树周围则被设计成休闲区域，为居民提供亲近自然、回忆历史的绿色空间。



▶ 琶洲新村郑氏祠堂已成为社区中心，村民们业余时间在此打乒乓球、练习书法、作画

### 案例 — 保利静安天悦项目：从城市更新到城市运营，在城市共建中留存历史记忆

上海市静安区保利静安天悦项目是对新中机厂老厂房进行综合改造的典范。不仅保留了建筑原有的清水红砖外立面，更通过专业修复，恢复了上世纪六十年代的标志性风貌，保留中国民族工业文明的宝贵遗产，也为城市留下了珍贵的历史记忆。

项目采取“有保留、有更新、有传承、有创新”的原则，将历史建筑空间与现代服务功能相结合，弥补了城市基础设施和公共服务配套的不足，打造充满活力的公共空间。

整体规划中，老厂房建筑被赋予了新的社区活力聚场的角色。经过修缮的老厂房将转变为市民活动中心，与新建办公楼、口袋公园以及邻近的海上文化中心、静安档案馆等共同提升城市活力。通过与政府的合作，静安天悦项目不仅激发了社区的凝聚力，还为城市注入了新的文化活力，成为城市更新和文化遗产的重要里程碑。



▶ 项目改造前的老旧厂房



▶ 静安天悦效果图



- 上海 2024 迎新易居论坛上，保利光合上城项目及静安天悦项目被选为“2023 城市更新优秀案例”。

## 推动业务创新和服务区域经济发展

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



SDG 9 - 建设具有适应力的基础设施，促进包容性和可持续的工业化，推动创新

SDG 17 - 加强执行手段，重振可持续发展全球伙伴关系

### 我们的理念

保利发展将持续深化科技创新主体作用，不断实现机制创新、管理创新、商业模式创新等综合创新，加快发展新质生产力，以高质量发展带动区域经济，成为全面建设中国式现代化的排头兵。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 打造技术应用实施地、低碳智慧人居产业链链长，推动产业链创新。
- 充分考虑国家区域协调发展战略和城市群发展规划，推动区域经济的协同发展。

#### 进度回顾

- 截至 2023 年 12 月 31 日，股权投资类基金项目已布局产业链上游供应企业 **13** 个，布局产业链下游项目 **12** 个，投资建筑科技类项目 **9** 个，工业企业管理类项目 **13** 个。
- 通过多样化合作形式深化地方区域经济发展，截至 2023 年 12 月 31 日，公司 **86%** 投资集中在大湾区等国家重点经济区。



## 产业链创新

保利发展以不动产生态平台，合力打通产业发展上下游，推进产业链发展融合，加速全平台新质生产力发展。

- **保利资本持续支持各项低碳环保技术发展**，从不动产全产业链出发，布局各项低碳技术、设计规划阶段中的结构化数据设计引擎、建材生产阶段中以秸秆代木材的低碳板材制造技术、大幅降低建筑能耗的隔热材料技术，园区及商业综合体能耗管理软件、施工阶段中的替代人工作业的建筑机器人、循环使用的新型脚手架体系，资产运维阶段布局的全屋智能化系统，以及增值服务阶段引入社区能源综合管理服务技术。保利资本全面汇聚环保动能，激发全产业链碳减排潜力，加速形成绿色生产力，号召各界携手点亮绿色美好未来。
- **健投公司自主研发的“和熹 LIFE”大数据平台**，为服务流程固化与延展提供坚实的后盾。通过“和熹 LIFE”平台的 AI 监测，在不进入长者房间的前提下，就可以实现体征预警、尿量预警、健康检测、服务呼叫、突发状况预判等服务。
- **适老化用品公司“保利和品”的家具辅具与智能化软硬件相结合**；同时引入认知症康复、手指康复等智能 AI 设备，让智慧养老照进现实。



▶ 第九届 SIC 老博会健投公司展台

## 产业金融

截至 2023 年 12 月 31 日，

股权投资类基金累计实缴

**80.1** 亿元

投资项目

**81** 个

其中已布局产业链上游  
供应商企业

**13** 个

布局产业链下游项目

**12** 个

投资建筑科技类项目 工业企业管理类项目

**9** 个

**13** 个

## 服务区域经济发展

保利发展坚持高质量发展，在项目投资布局时，充分考虑国家区域协调发展战略和城市群发展规划，战略聚焦“中心城市+城市群”。

保利资本积极践行央地结合思路，与山东省临沂市、浙江省台州临海市、杭州市拱墅区、衢州市衢江区、无锡市惠山区等多地挖掘合作机会，带动周边区域经济发展。



亮点数据

截至 2023 年 12 月 31 日，



公司 **86%** 投资

集中在大湾区等国家重点经济区

## 促进行业发展

**议题内涵：**参与行业组织、加强行业交流、促进资源共享，共同推进技术与产品进步，赋能及推动行业发展与进步。



SDG 17 - 加强执行手段，重振可持续发展全球伙伴关系

### 我们的理念

作为行业领军企业，保利发展紧跟时代发展趋势，不断强化创新意识，深化与政府、高校及各行业领先企业的合作，共同探索行业发展新路径。公司在行业政策制定中积极建言献策，引领行业向高质量发展转型，为建设美好家园贡献保利力量。



## 引领行业发展

保利发展不断深化行业交流，积极参与各大论坛和会议，与行业同仁共同探讨发展趋势和技术创新。2023年，公司参加住宅科技产业联盟举办的《第十四届健康住宅理论与实践国际论坛》，与全球专家共同探讨健康人居发展趋势，为推动健康住宅创新和实践做出了重要贡献。

保利发展及各子公司主动投身于行业标准建设，本年度公司参编《广东省城市轨道交通工程设计规范》《城市轨道交通工程监测技术标准》《建筑工程全过程工程咨询 BIM 应用标准》《健康舒适饮水水质标准》等地方及团体标准，赋能行业健康发展。

- 重工院于本年度参与了共 18 项标准的制定工作，其中 1 项为国家标准，1 项为行业标准，5 项为地方标准，11 项为团体标准。

- 健投公司凭借多年的运营经验，2023 年参与团体标准《持续照料型养老社区服务规范》的起草，为养老标准的制定与完善贡献专业建议。

- 保利资本作为广东基金业协会创始会员单位，主动联合业界同仁，共同成立了广东基金业协会第一届 CVC 基金专业委员会，并定期举办闭门交流会议，旨在分享发展研究、运营管理经验、产业投资策略，为促进 CVC 机构间交流、联动区域产业经济添砖加瓦。



### 案例 — 助力区域高质量发展

2023年1月，保利发展董事长刘平先生出席由广东省委、省政府举办的广东省高质量发展大会，并在交流研讨中分享公司在探索发展新模式方面的举措。同月，保利发展总经理周东利先生受邀出席广州市高质量发展大会。作为房地产领域的央企排头兵，保利发展将认真贯彻落实高质量发展大会精神，继续在省委省政府、市委市政府的领导下，充分发挥央企领军优势，争当产业链链长，带动上下游协同发展，引领行业升级；并以新发展模式推动房地产行业高质量发展，为广东省与广州市“走在前列，当好示范”做出更多更大的保利贡献。



广东省高质量发展大会

## 深化伙伴关系

保利发展始终将合作共赢作为企业发展的核心价值，公司重视与政府机构、高校、企业等合作伙伴之间的沟通与协作，努力构建一个互联互通、开放透明的沟通生态，积极倾听多元声音，以确保资源的有效共享和优化配置。

### 案例 — 保利发展与方太共同打造智慧餐厨空间

保利发展与方太开展深度合作，聚焦住建部好房子指标定义，共同研发“幸福厨房”解决方案。方案突破传统厨房设计，采用灵活的U形台面和烟灶联动技术，解决了收纳量不足、操作台面短、操作流线不顺等问题，为用户带来安全、低碳、健康、智慧的餐厨体验。这一科研成果不仅提升了公司住宅项目的品质，也在推动我国房地产行业的科技创新和可持续发展方面发挥了积极作用。



“幸福厨房”

### 案例 — 保利发展与广汽集团开展绿色智慧能源战略合作

2024年1月，保利发展与广汽集团达成绿色智慧能源战略合作，与广汽集团合作打造车宅互动、车网融合的绿色智能项目，探索社区与新能源汽车、电网、智能家居融合互动，创造更加绿色低碳、数智创新的新型伙伴关系，打通跨行业合作壁垒，合力推进汽车、能源、房地产、智能家居等领域的融合创新和绿色转型，共同打造绿色生活新方式，同时也是贯彻落实党中央、国务院关于绿色低碳发展和建设现代化产业体系战略部署，把握智慧能源交通领域科技创新和产业变革机遇的有力举措。



绿色智慧能源战略合作签约仪式现场

## 助力乡村振兴

**议题内涵：**配合国家战略，持续巩固及扩大扶贫攻坚成果，积极投入乡村振兴工作，为乡村教育、基础设施、产业发展、文化传承等多领域振兴和发展做出贡献，助力美丽乡村建设。



SDG 1 - 在全世界消除一切形式的贫困



SDG 2 - 消除饥饿、实现粮食安全、改善营养状况和促进可持续农业



SDG 4 - 确保包容和公平的优质教育，让全民终身享有学习机会



SDG 10 - 减少国家内部和国家之间的不平等

### 我们的理念

保利发展控股始终积极履行央企责任担当，巩固拓展脱贫攻坚成果，围绕产业帮扶、就业帮扶、教育帮扶、消费帮扶等方向多措并举投身乡村振兴。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 产业帮扶：紧扣“一县一业一亮点”，打造文旅产业标杆。
- 就业帮扶：聚焦就业改善，打造“教育+就业”人才振兴模式。
- 教育帮扶：聚焦教育振兴，助力五台县乡村儿童追逐梦想。
- 消费帮扶：完善消费帮扶渠道。

#### 进度回顾

- 启动山西五台县“百美村庄”文旅项目，带动村民就业，建立收益分配机制，推动集体经济发展。
- “保利星火计划”已连续开展 6 年，累计招收 580 名定点帮扶地区适龄青年。
- 关注乡村困境儿童成长，自 2021 年起，“星火连心”结对助学公益项目已累计募集资金 16.3 万元；截至 2023 年 12 月，“保利星火奖学金”已累计惠及 195 名学生及 50 名教师。
- 2023 年，累计消费帮扶约 300 万元农特产品，覆盖山西省河曲县、五台县，内蒙古自治区喀喇沁旗等定点帮扶地区。

保利发展积极响应国家“三农”工作号召，秉承“千企帮千村”的精神，深入推进乡村振兴工作。在推进乡村振兴工作中，公司充分学习“千万工程”经验，始终坚持因地制宜、分类施策，建立由董事长领导的定点帮扶工作领导小组，确保乡村振兴战略落实，打造产业兴旺、人才济济、共享发展的美丽乡村，全面助力乡村振兴。



### 亮点数据



• 2023 年，乡村振兴投入 **1,771** 万元

## 产业兴旺

保利发展积极承担央企责任，发挥企业优势，通过结对帮扶、盘活资源、引入人才、创新治理等多种方式，全面提升乡村产业发展水平。从普宁南溪镇的农业产业提升，到五台县文旅产业的打造，公司不断探索产业帮扶的新路径，为实现乡村振兴、全体人民共同富裕注入新动力。

### 案例 - 结对帮扶普宁南溪镇

为响应广东省政府“百千万工程”，保利发展与广东省科学技术厅持续结对帮扶普宁南溪镇。公司严格落实《广东省乡村振兴驻镇帮镇扶村工作方案》要求，在广东省揭阳普宁市南溪镇大力盘活村内撂荒地，积极走访广东省市县级农科所，开展阶段性技能培训会，进行优良作物种源推广，提升地方农业产业效益。

## 案例 — 紧扣“一县一业一亮点”，努力打造五台文旅产业标杆

为进一步推进五台县的文旅发展，保利发展充分利用五台独有的文旅资源和自然地貌，携手中国乡村发展基金会建设“百美村庄”项目，打造以避暑康养、深度文化体验、精神疗愈为主的文旅度假地，实现区域化的标杆示范作用和农文旅带动效应。

该项目引入知名设计师和运营团队，计划落地百美驿站、大乐之野、目涯·巫山三大区域形成宿集模式，辐射带动周边其他村庄发展相关配套旅游产品，引导外出村民返乡、本地村民就业，共同搭建培养村民就业创业的平台。

## 人才培育

保利发展持续关注乡村困境儿童成长，希望通过完整的人才培育体系，助力乡村孩子们从小树立梦想和培养兴趣，最终实现职业生涯的发展，促进教育公平。

2023年，公司在教育文化领域建立新的帮扶机制，确立“儿童追梦—少年才艺—青年发展”层层递进的成长帮扶主线，助力乡村儿童追逐梦想。



### 荣誉奖项

《保利星火班“培训+就业”助力乡村振兴》在中国上市公司协会“2023年上市公司乡村振兴最佳实践创建”活动中，荣获“最佳实践案例”。

### 最佳实践案例

《保利星火班“培训+就业”助力乡村振兴》

项目进程	项目名称	项目介绍	年度进展及亮点成效
儿童追梦	“星火连心公益助学”	聚焦助学育人目标，促进教育发展，服务青少年成长，帮助青少年更好地成长为奋斗在祖国建设各条战线上的栋梁之才。	山西公司职工于“六一”儿童节当天来到豆村、陈家庄等村级小学和儿童家中，为贫困地区孩子们送去一份特别的儿童节礼物。 自2021年，项目已累计募集资金共计 <b>16.3</b> 万元。
少年才艺	保利星火教育金	“保利星火奖学金”“星火助学金”和“星火优秀教师奖”等。	截至2023年12月31日，奖助学金已累计惠及 <b>195</b> 名学生， <b>50</b> 名教师，激活教育发展潜力。
青年发展	保利星火班	面向定点帮扶地区贫困家庭开展“培训+就业”精准援助工作，援助范围向边缘户扩展，提供免费职业技能培训和后期就业保障，提高困难人员职业技术能力，以人才振兴助推乡村振兴。	开展第八期保利星火班，招收 <b>69</b> 名定点帮扶地区适龄青年，为其提供央企就业岗位。截至2023年底，“保利星火计划”已连续开展 <b>6</b> 年，累计招收 <b>580</b> 名定点帮扶地区适龄青年。
	“保利星火启航”	孵化“保利星火启航”工程，聚焦“出国一人，致富一户，带动一方”的目标，以职业培训为引擎，打造高端劳务输出品牌。	截至2023年12月31日，总计 <b>124</b> 人报名，其中 <b>38</b> 人来自脱贫户， <b>72</b> 人来自帮扶地区，并已支持 <b>54</b> 人出国就业。



## 共享发展

2023年，保利发展持续巩固拓展“两不愁三保障”成果。

在医疗帮扶方面，保利发展不断提升定点帮扶地区医疗硬件水平，改善医疗救治条件；设立专项基金用于医疗人才的培训交流，积极推动当地医疗水平的提升；继续推动与山西白求恩医院开展深入开展医学交流，组织诊疗培训，义诊下乡，送药进村等活动，推进对口支援工作。

### 案例 — “保利 - 肝健康公益项目” 守护五台县群众肝脏健康

2023年，“保利 - 肝健康公益项目”在五台县顺利落地。保利发展针对全县高中生，全县医疗、公安等高危职业，开展乙肝筛查补种和丙肝筛查工作。项目共计筛查8,510人次，乙肝疫苗补种5,980人，筛查补种总人次14,490人次，提高群众的爱肝护肝意识，为阻断肝病病毒传染筑牢屏障。



在消费帮扶方面，保利发展充分发挥地产、物业、租赁领域的优势，向基层工会、小区和大厦楼宇住户推广定点帮扶地区优质农特产品，为受援助地区构筑农副产品生产和销售桥梁。



### 亮点数据



- 2023年，公司累计采购约**300**万元农特产品，覆盖山西省河曲和五台县，内蒙古自治区喀喇沁旗等定点帮扶地区

## 公益慈善

**议题内涵：**积极参与公益慈善事业，通过捐助各类慈善项目，体现对环境可持续发展的重视，对员工和社区发展的关心以及对社会问题负责任的立场。



SDG 3 - 确保健康的生活，促进各年龄段人群的福祉

SDG 4 - 确保包容和公平的优质教育，让全民终身享有学习机会

### 我们的理念

向善的力量，是保利发展的价值追求，亦是企业向上发展的源动力。公司以“为社会创造价值”为己任，积极参与及推动社会公益活动，以实际行动体现公司社会责任与人文关怀。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 支持公益慈善事业，与社会共享发展成果。

#### 进度回顾

- 2023 年，公司组织 **524** 次公益活动，共计 **12,270** 名员工参与；公益慈善捐赠总支出达 **1,791** 万元。

## 公益活动

广东省保利地产和谐文化基金会（以下简称“和基金”）成立 13 年以来，陆续开展了“十元计划”“一对一帮扶”“筑巢计划”“梦想艺术课堂”等公益项目，为贫困地区的孩子带去爱与力量。截至 2023 年，和基金已连续三年发起“点亮计划”，累计开展 42 节美育课程，让近 1,000 名青少年感受美育的魅力，为实现协同发展、美好同行贡献保利力量。

### 案例 — “点亮计划”梦想公益课堂

2023 年 9 月，保利发展联合中国青年报·中青在线共同发起“点亮计划”梦想艺术课堂公益活动，旨在培养青少年创造性思维，不断提高学生们的审美和人文素养，推动新时代美育发展，落实党“五育并举”的教育方针。

通过“点亮计划”梦想艺术课堂公益活动，公司在广东省普宁市南溪镇选取了洪冶中学，钟堂学校，扬美小学三所试点学校，并聘请七位授课老师，教授歌唱、舞蹈、话剧三门课程，最终组建“歌唱梦想艺术团”“舞蹈梦想艺术团”“话剧梦想艺术团”三个艺术团。为期一年的教学活动结束后，艺术团将举办一场线下大型汇报演出活动，为学生、当地居民带来一场丰富的文化盛宴，让更多青少年感受到美育的魅力。



“点亮计划”活动现场

## 抗灾救灾

面对洪涝、台风等自然灾害，保利发展立即行动，组织员工迅速投入到救灾工作中，全力恢复受灾地区的基础设施，展现企业社会责任。

### 案例 - 防汛救灾保利在行动

2023年7月，受台风“杜苏芮”影响，华北地区极端降雨引发洪涝和地质灾害。面对突如其来的暴雨及内涝，保利人全天候坚守防汛一线，第一时间开展各项防汛抢险救灾工作，全力保障保利社区业主的生命财产安全，以专业暖心服务为业主撑起“安全伞”。

物业公司河北公司各项目经理及防汛应急人员24小时驻扎项目，加强汛情监测，落实各项预防极端强降雨的措施，提前向业主发送安全提示，提醒业主加强防范。物业公司河北公司于此次抗灾行动中累计投入人力近三百人，铺设沙袋约三千个，为保利社区筑起一道牢不可破的安全防线，最大程度上减轻了灾害损失，保证了业主的生命、财产安全。



▶ 物业公司提前疏通下水管道、搭建防汛堤坝

## 社区共享美好

### 案例 - 收编计划 | 保利发展广场爱心猫屋正式启动

保利发展总部所在地，保利发展广场联合“街猫”app推出了爱心猫屋项目，为商业区的流浪猫提供更细致的关爱与更科学的管理。项目在保利发展广场内设立了两个智能猫屋，通过智能监测设备实现流浪猫“一猫一档”管理。同时，用户扫码即可通过app进行云喂养与互动，也可以自愿参与猫屋的清洁工作。

爱心猫屋项目不仅是对流浪猫的关爱和保护，也是科技与人文关怀的结合的体现，通过智能设备和应用，让更多人参与到关爱流浪猫的行动中来，共同为喵星人创造一个更好的生活环境。



• 2023年，公司组织 **524** 次公益活动，

共计 **12,270** 名员工参与

• 公益慈善捐赠总支出达 **1,791** 万元

# 产品篇

提供优质的产品和服务

供应链管理

负责任营销

客户满意度

客户隐私和信息安全



## 提供优质的产品和服务

**议题内涵：**项目设计、开发、施工全流程对设计理念、材料品质、建筑安全进行全面考虑，为客户提供高品质与安全有保障的产品。建立客户服务体系，贯穿售前、售中、售后全流程，搭建客户风险预控管理体系，组织日常客户活动，提升客户服务体验。



SDG 3 - 确保健康的生活，促进各年龄段人群的福祉

SDG 11 - 建设包容、安全、有抵御灾害能力和可持续发展的城市和人类住区

### 我们的理念

保利发展致力于构建具有保利特色的产品品牌服务体系，并建立明晰的产品品牌标准。以“人文社区”产品与服务战略为指引，公司始终秉承“让美好生活更美好”的使命，用匠心精神打造优质产品，为客户提供超越期待的居住体验。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 持续提升 ISO 9001 质量管理体系认证证书获取覆盖率。
- 关于产品及服务的投诉及时关闭率达 **85%**、关闭率达 **95%**。

#### 进度回顾

- 2023 年，物业公司、国贸公司、保利和品等附属公司获得 ISO 9001 质量管理体系认证证书。
- 2023 年，关于产品及服务的投诉及时关闭率 **86%**、关闭率 **96%**。

## 质量管控体系

生活的美好，离不开品质的向上与焕新。保利发展严格参照 ISO 9001 质量管理体系要求，不断健全和完善质量管控体系，对商品房、保障房、商业地产等各类业态的产品进行全生命周期的质量管理，严控产品质量评价体系建设；将内部质量审查与第三方质量评估相结合，确保为客户提供安全健康的高品质产品。公司大力推动下属公司开展 ISO 9001 质量管理体系认证，并每 3 年进行一次再认证审核。截至 2023 年 12 月 31 日，保利发展多家附属公司均获取了 ISO 9001 或同等外部质量管理体系认证，包括物业公司、国贸公司、保利和品等。

2023 年，保利发展通过制定《品质住宅模数化设计指引》《品质住宅检查标准》《品质住宅工艺节点手册》等品质标准，有效提升了户型的设计品质和管理水平，并确保了设计的精确性。同时，公司持续深化“人文社区”理念，提炼出“IENJOY”六大产品内核，以满足客户对更高精神层次的居住品质追求。



为打造更加可靠和优质的产品，公司为部分员工及高风险供应商提供季度产品质量培训。2023 年，公司通过专项宣贯等形式，开展一系列产品质量与安全培训，旨在使供应商和员工深入了解产品质量和安全的重要性，掌握相关技能和知识。



#### 亮点数据



#### 报告期内

员工产品质量控制相关培训频率为 **4** 次 / 年  
 供应商质量保证相关培训频率为 **4** 次 / 年

## 产品质量评价

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

### 内部质量审查

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

2023年，公司制定《品质呈现检查要点》及推出《精益工法标准》，旨在标准化质量控制流程，从而提高建造工艺和品质展示的整体水平；通过点评和巡检子公司的运营情况，加强品质过程管理，促进品质管理经验的交流与提升，确保下属公司将品质理念有效实施于实际操作中。

### 第三方质量评估

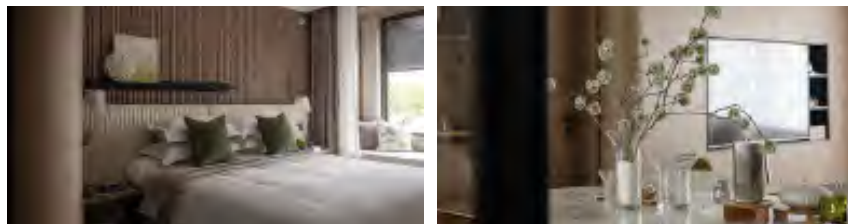
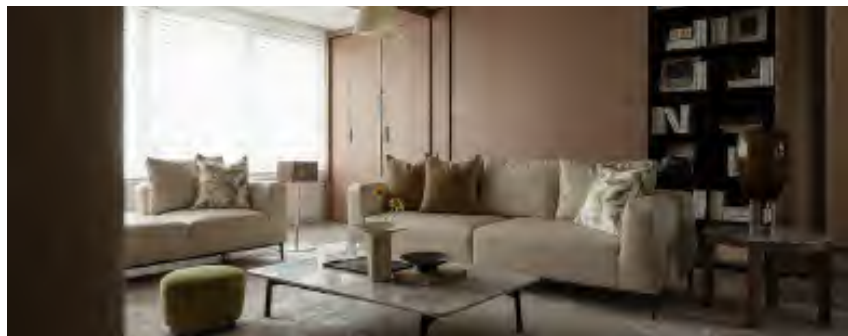
保利发展外聘专业团队对所有在建项目的各施工环节进行第三方质量评估，建立了“地下工程+展示区+土建工程+精装工程+交付预评估+交付+全过程材料抽检”的全施工周期第三方评估体系，施工过程检查评估采用“飞行检查”方式，增强了质量评估结果的真实性。

## 产品健康保障

保利发展于 2020 年联合 Well 人居实验室，在行业内首次发布保利健康人居白皮书，以响应客户对居家环境健康的高度关注，并于 2022 年再次发布白皮书，形成了覆盖社区和户内，满足心理、生理、社交三大维度的健康人居标准。

### 案例 — 保利苏州天汇项目：公司与合作伙伴共同探索健康人居空间

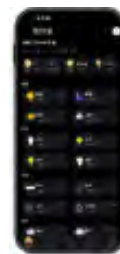
2023 年，在苏州天汇项目，公司与松下深度合作开展产品研发，将共同的产品理念、生活方式和设计手法进行深度融合和展示，提出“清净居所、全能收纳、人性细节”的产品理念，尤其是针对空气、水、光三项公司认为户内环境的关键要素进行控制，实现对健康人居空间的进一步探索。



► 健康人居

### 案例 — 引领健康智能家居新时代

2023 年，公司联合行业头部企业，共同研发自主知识产权的“保利智家 (Polyhome)”智慧生活平台。“保利智家”平台可实现一键式物联全屋和健康环境监测等功能，不仅极大提升了居住便捷性，也充分满足了客户对健康生活的追求。



► 保利智家 APP 及户内智慧中控一体化系统

## 供应链管理

**议题内涵：**将 ESG 因素纳入供应商管理机制，推进供应商评估审查；同时致力于推动上下游商业伙伴将 ESG 因素纳入供应链管理机制，助力供应链绿色转型。



SDG 17 - 加强执行手段，重振可持续发展全球伙伴关系

### 我们的理念

保利发展秉承公开、公平、公正的采购原则，积极发掘和培养优秀供应商，通过构建供应商长效治理机制，提升供应链整体竞争力。公司致力于建立长期稳定的合作关系，保持供应链的高透明度，促进各环节协同，共同实现可持续发展。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 持续推进供应商培训成果。

#### 进度回顾

- 2023 年，各子公司召开供应商大会或提供培训 **38** 场次，总计 **375** 个供应商参与。

## 管理体系

保利发展建立行之有效的供应链管理架构，公司总部设立供方管理部门，负责供应链整体的统筹规划；各子公司设有专门的供方管理小组，负责对所有采购活动中的供应商进行专业化的管理，以保证采购过程的公平性。

公司制定《供方管理制度》以明确对供应商的行为准则及管理流程的要求。公司已经建立履约过程即时评价、年度集中履约评价及供方客观指标评价的综合评审机制。依据供应商综合评价结果对全品类供方进行分级管理，分为 A 级（优秀）、B 级（良好）、C 级（合格）和 D 级（不合格）。对于评估不及格（60 分以下）及排名靠后的供方，将强制淘汰。同时，对于年度评估等级为 A 的供方可享有激励机制，助力公司产品品质提升。

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





## 供应商分级管理

### 一级供应商 (直接供应商)

我们要求直接供应商(承包商)开展自查自纠工作,同时保利发展内部建立“QCDS”的合作评估机制,对合作单位的质量(Quality)、成本(Cost)、进度(Delivery)、服务(Services)四个维度进行全面评估,同时聘请第三方专业机构对供应商自身管理流程和工程质量安全开展系统审查;

### 二级供应商 (间接供应商)

在供应商准入环节,保利发展对二级供应商开展穿透管理,严格把控各级供应商准入。我们要求一级供应商严格审查二级供应商企业资质、供货稳定性、施工经验等综合服务能力。同时我们组织品质综合巡检和外部专业机构对二级供应商工程质量开展检查。

### 三级供应商 (原材料供应商)

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

## 落实负责任采购

公司采取一系列有力措施以加强供应商管理,实施严格的供应商筛选和准入流程,开展“选、用、育、留”的全生命周期供应链管理,不断提升对供应链在健康安全、绿色环保、低碳材料工艺和产品质量安全方面的管理要求。

### 入库审核

- 通过市场调研、外部对标、内部子公司推荐、供应商线下专岗自荐等方式选择优秀供应商
- 提前核查供应商信用情况,规避具有潜在失信问题的供应商
- 依据产品级别实施供应商分级管理,并建立了明确的入库标准,旨在确保供应商的管理水平与所供应产品的品质达到最佳匹配
- 采用环境及社会标准筛选新供应商,优先采用已获得三大管理体系认证(ISO 9001、ISO 45001、ISO 14001)的供应商

### 合同签订

- 于合同签署阶段签订专项《廉洁合作协议》

### 日常监督

- 定期监督管理供应商行为,与供应商保持良好沟通,要求所有供应商制定反腐败政策和审核计划,向供应商清晰传达公司廉洁管理要求,约束双方的合作行为
- 对潜在环境及社会风险进行预警识别和排查消除,保障项目顺利开展
- 定期考察全体供应商 ISO 45001 职业健康安全管理体系、ISO14001 环境管理体系等认证通过情况
- 开展飞行检查,抽检项目及生产样本,确保其满足安全环保等合规要求

## 供应商赋能

保利发展要求所有供应商必须遵守所在地区适用的法律法规，与供应商共同推进 ESG 原则纳入商业实践管理，包括：禁止使用童工及强迫劳动、保障健康和安全、环保合规、信息安全与隐私保护、廉洁管理等。

公司将供应商等合作第三方的健康与安全事项纳入公司健康与安全政策覆盖范畴，保障供应商的健康与安全；组织第三方专业机构对项目安全文明及质量风险进行评估检查，严格管控项目施工现场行为，降低安全隐患发生率。

此外，公司通过定期召开供应商大会和提供专业培训，不断提升供应商的管理水平和技术能力。培训课程覆盖了质量管控、安全生产等关键 ESG 议题，旨在帮助供应商更好地理解 and 实施可持续发展策略。2023 年，各子公司召开供应商大会或提供培训 38 场次，总计 375 个供应商参与。

### 案例 — 富力建设持续赋能供应商安全管理水平

为提升供应商和班组长在安全生产领域的专业管理水平，富力建设结合年度安全工作计划，精心组织开发了涵盖爬架、塔吊、安全检查、八项标准运用、班组长能力提升、高处作业、临时用电、大型设备等关键领域的八大培训课件，致力于通过系统化、常态化的培训与考核，增强一线员工的安全意识和应急能力，确保工作场所的安全。

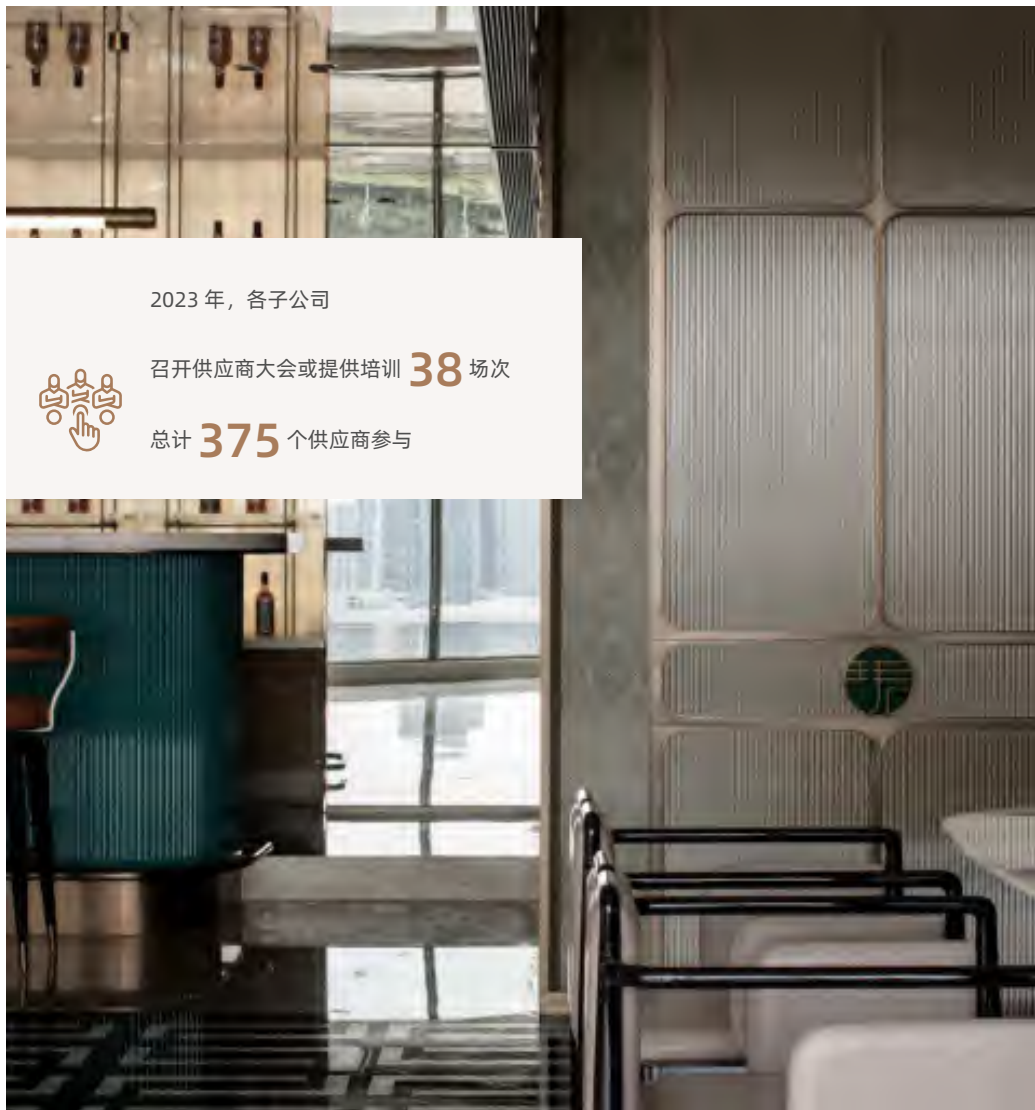
2023 年，富力建设成功举办 12 次“安全月月学、月月考”活动，不断提升安全意识；开展 12 次安全事故警示教育，以案说法，增强员工的安全防范意识；组织 12 次安全知识考试，对未能一次性合格的员工提供补考机会，确保每一位员工都能达到合格标准，补考合格率达 100%。富力建设全年共计培训供应商和班组长等一线作业人员 66,243 人次，持续赋能一线作业人员的安全操作技能和管理水平。

2023 年，各子公司



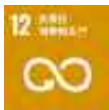
召开供应商大会或提供培训 **38** 场次

总计 **375** 个供应商参与



## 负责任营销

**议题内涵：**践行责任营销，避免出现传播误导性、歧义性的产品信息和过度承诺现象，保障客户的知情权；对营销团队进行负责任营销培训，坚守营销底线。



SDG 12 - 确保采用可持续的消费和生产模式

### 我们的理念

保利发展深入贯彻负责任营销理念，执行透明化的营销策略和规范化的营销手段，维护客户的合法权益，构建一个公正诚信的消费环境。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 营销线员工均接受负责任营销培训。

#### 进度回顾

- 100% 销售和营销人员接受负责任营销培训。

## 管理体系

负责任营销是客户关系管理的核心环节，公司制定《保利发展控股客关体系组织及业务管理办法》，明确了营销管理在信息公示、定期巡查、培训开展等方面的执行细则规范。公司要求所有销售现场执行阳光公示，紧抓联合风险检查、工程进度播报、工地开放日等标准管理措施，确保所有项目的负责任营销实施成果及时上报。公司已设立自上而下的全周期负责任营销管治架构，采用“总部 - 子公司”二级管理模式，确保所有业务部门参与到选房、签约、交付、入住的全流程中。

### 总部 层面

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

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

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

### 子公司 层面

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

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

## 践行责任营销

公司严格遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》《中华人民共和国广告法》等法律法规，制定《销售管理方法》，致力于推行全方位、全流程的负责任营销管理模式。

### 信息透明 保障客户知情权



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



- 将楼盘信息全面纳入客户告知书中；
- 于报告期内更新细化《购房温馨提示》关于付款风险的提示，要求销售人员在客户认购阶段进行风险提示，并指导客户进行实名签署，确保每一台客户购房风险提示到位。



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

### 独立评估 定期监督管控

为保障各子公司规范落实负责任营销相关要求，公司设置专门检查机制，每2个月聘请第三方开展一次神秘访客检查和调研，对一线营销团队的营销品质和风险控制进行独立评估。神秘客户将详细记录销售人员对项目配套承诺的表述、品牌项目优势的介绍话术等内容并进行打分，以此预警任何不妥的对外传播。

保利发展要求一线营销团队全体员工签署《廉洁承诺书》，2023年《廉洁承诺书》签署率为100%。

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

### 培训宣贯 厚植责任理念

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

#### 案例 — 保利代理负责任营销培训

为增强负责任营销管理能力，增加风险意识，保利代理自上而下地开展针对性的负责任营销培训，旨在提高员工风险合规意识，坚守营销底线。

**主题风控会：**组织全国范围的主题风控会，面向子公司负责人、销售总监、策划总监及销售监管部，以明确公司管理要求与红线。

**全国案例宣导：**每月销售总监会议中进行违规负面案例警示、巡检分公司合规风险隐患，针对风险意识较弱的分公司开展一对一风险管理要求宣导。

**项目廉洁宣誓：**新进项目所有人员在进场前参加项目廉洁宣誓大会，续销项目销售团队每半年举行一次廉洁宣誓。



#### 亮点数据

2023年，公司

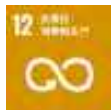


**100%**

销售和营销人员  
接受负责任营销培训

## 客户满意度

**议题内涵：**建立完善的客户服务体系，包括客户沟通、客户投诉处理及改进、客户满意度调查机制，保障客户权益，提升客户服务体验。



SDG 12 - 确保采用可持续的消费和生产模式

### 我们的理念

保利发展坚守“以客户为中心”的管理理念，将提升客户满意度视为企业发展的核心驱动力。公司致力于构建完善的客户沟通渠道，以满足客户及时、高效的服务需求。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

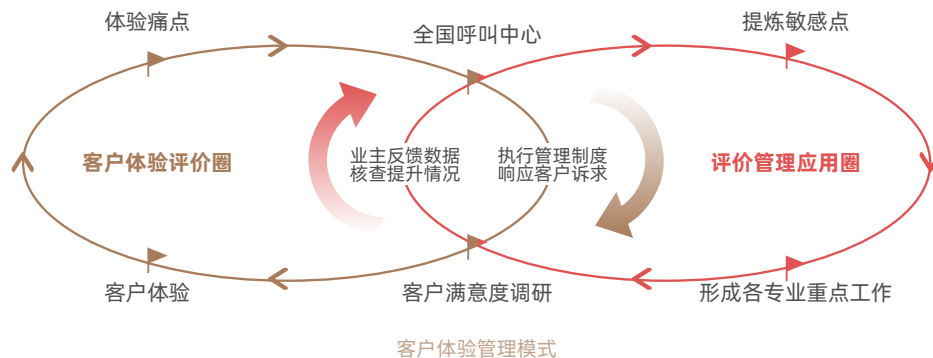
- 定期开展客户满意度调研。
- 总体客户满意度维持行业优良水平。

#### 进度回顾

- 公司已连续 **12** 年委托第三方进行客户满意度调研。
- 2023 年度总体客户满意度 **84%**。
- 2023 年度物业服务满意度 **86%**。

## 完善客户服务体系

保利发展致力打造规范化的客户服务体系，通过全面的满意度调查、运营高效的呼叫中心服务和闭环的客户投诉管理分析，为各业务线提供宝贵的管理优化建议，确保服务质量持续提升。此外，公司通过客户体验分析，收集客户在销售、签约、交付、维修及物业服务等触点的体验，进而提炼客户敏感点以提升内部管理，持续优化客户体验管理能力。



公司设立了覆盖总部及子公司的客户服务管理架构，并明确其管理职责。

#### 总部层面

公司总部地产管理中心下设品质管理部，负责优化提升全开发周期客户体验，包括销售案场服务、签约及签约后服务、维修服务和物业服务等多个重要环节。

#### 下属子公司层面

子公司均已设立专门的客户关系管理团队，负责涵盖签约、交付至维修等各个环节的全周期客户服务。

## 提升客户满意度

公司定期开展客户满意度调研，并已连续 12 年委托专业第三方进行客户满意度调研。本年度的客户满意度调研覆盖销售、签约、收房、入住全流程，将客户对产品、服务的建议精准地传递至各个环节中。

### 多种调研方式

公司根据现代客户评价习惯，形成“网络为主、电话为辅”的调研模式，问卷回收率位于行业领先水平。

### 不同调研对象

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

### 闭环调研管理

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

### 全面调研指标

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

### 案例 — 湖北公司开创“处方式维修”服务，让维修服务提质增效

湖北公司开创“处方式维修”服务，旨在提升维修服务的质量和效率。在维修服务阶段，公司重点推进“降基数”和“提服务”两大策略。

**“降基数”**：通过强化供应商管理和过程品控，有效降低工单数量。

**“提服务”**：保修工程师在开始维修前，会为业主提供一份详尽的维修计划，详细阐述了每一阶段的维修任务、时间安排以及操作流程，确保业主对整个维修过程有清晰的认识和了解。

### 案例 — 构建“ITRUST”六大服务内核

物业公司以“客户体验感知评价体系”出发，在住宅服务品牌打造中，全新构建“ITRUST”六大服务内核。2023 年，物业公司致力于深化服务内核，将其呈现于各大服务场景中，并将客户体验置于核心位置，力求为客户提供美好生活体验。



► “ITRUST”六大服务内核

## 客户投诉管理

公司制定《客户关系管理办法》《全国呼叫中心业务管理细则》等多项制度，规范管理及积极应对客户诉求。

- **畅通投诉渠道：**客户可通过电话、信件、邮件、公众号及小程序等多个渠道进行意见反馈、保修及咨询。2023年，公司持续优化全国呼叫中心管理，全国客户均可通过统一服务热线400 606 0048 或者微信云服务账号进行报修、投诉和建议。
- **规范投诉管理：**保证全国呼叫中心将“零延时派单”“8小时联系沟通客户”“100%回访”服务落实到位，为公司客户提供更贴心、更便捷和更智能的服务。
- **关键指标管理：**公司实时监控信息报备及时度、客户响应效率、报修/投诉及时关闭率、报修/回访满意度和投诉预警情况，切实提高客户投诉管理水平。

2023年，公司建立以“总部-子公司”二级管理为核心的重大投诉闭环管理机制，明确规定对发生重大投诉的项目进行深入复盘分析的要求。



### 案例 — 全国呼叫中心服务质量保障

为确保客户投诉得以及时处理，全国呼叫中心设置“接通率不低于94%、工单质检合格率不低于98%、挂机满意度不低于95%”的团队工作目标，并通过以下举措促进目标达成：

#### 团队建设

组建由68人组成的服务团队以应对日常接待需求，并针对话务高峰时段制定了应急调度计划。

#### 培训支持

将质量检查和培训相结合，即时开展岗中培训，并定期组织团队参与沉浸式培训（如交付、工地开放活动等）。

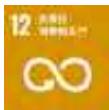


#### 高效对接

建立“0315”的高效对接模式，用于处理重大投诉。该模式要求在投诉发生的当日回复客户基本处理意见，3天内提供详细情况，并在督办后的15天内完成投诉处理情况的复盘报告。

## 客户隐私和信息安全

**议题内涵：**设立信息安全管理架构，制定保护信息安全与客户隐私的制度及政策，开展信息安全与隐私保护的措施，并针对自身信息进行管理，奠定坚实的数据确权基础。



SDG 12 - 确保采用可持续的消费和生产模式

### 我们的理念

保利发展高度重视客户隐私和信息安全，通过采取先进技术及加强员工培训，确保信息的安全传输与存储。公司严格遵循相关法律法规，并与政府机构紧密合作，共同提升信息安全防护能力，为客户隐私和信息安全提供有力保障。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 客户隐私泄露事件为零。

#### 进度回顾

- 2023 年度未发生客户隐私泄露事件。

## 保障客户信息安全

保利发展深刻认识到信息安全建设的重要性，公司根据《中华人民共和国网络安全法》《中华人民共和国数据安全法》《中华人民共和国个人信息保护法》和《中华人民共和国密码法》等法律法规，结合中共中央办公厅发布的《党委（党组）网络安全工作责任制实施办法》，制定《保密管理办法》，并于 2023 年对《信息化管理办法》进行更新修订。

公司已设立保密委员会与保密委员会办公室，负责领导与统筹落实信息保密工作的展开，并定期识别与分析信息安全相关风险，确保包括客户信息在内的商业秘密得到有效保护。

### 规范内部通讯工具使用

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

### 完善数据安全要求

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

### 加强信息安全宣传教育

持续开展全员信息安全宣传教育，确保所有员工都能理解并掌握必要的信息安全知识，从而有效防范信息安全风险。



2023年，为确保信息系统的安全，公司遵循国家最新的网络安全等级保护标准和 ISO 27001 信息安全管理体系要求，对核心系统进行了集中的网络安全等级备案及测评工作。通过科学的定级、严格的整改核验以及专家的评估，公司系统最终顺利通过了测评，并获得了公安部的测评通过回执。此外，公司积极组织内部攻防演练，通过模拟真实的攻击场景，提前发现潜在的信息安全风险，并能够及时采取措施进行修复和闭环管理，从而提高了信息安全防护能力和应对突发事件的处理能力，进一步巩固了公司的信息安全防线。



#### 亮点数据



2023年，  
公司**未发生**客户隐私泄露事件





# 员工篇

健康与安全

创造就业与平等雇佣

员工权益与薪酬福利

员工培训与发展

## 健康与安全

**议题内涵：**遵守与职业健康及安全相关的法律法规，建立职业健康及安全管理制度，健全职业健康安全管理体系，评估并有效管理职业健康及安全相关风险，保障员工职业健康及安全。



SDG 3 - 确保健康的生活，促进各年龄段人群的福祉

### 我们的理念

保利发展遵循“安全第一，预防为主，综合治理”的安全生产管理方针，以“重在思想意识、力在科学管理、贵在持之以恒”为安全管理指导思想。公司高度重视员工职业健康安全，多措并举保障员工身心健康，努力为员工营造更加安全、健康的工作环境。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 不断夯实安全生产基础，确保**不发生**造成人员死亡的生产安全责任事故。
- 保持安全管理高压态势，严格供方单位优胜劣汰。
- 持续推进安全文化建设，强化员工及供方安全生产意识，提升业务能力。

#### 进度回顾

- 2023 年，公司全年**未发生**造成人员死亡的生产安全责任事故，总体安全生产形势保持平稳。
- 2023 年，公司总部完成覆盖供方单位的安全生产大检查**6**轮；组织开展外包外租单位专项排查整治，严格落实供方单位安全管理措施。
- 2023 年，公司安全生产培训次数超**32,000**次，超**690,700**人次参与。

## 落实安全生产

保利发展严格遵守《中华人民共和国安全生产法》等安全生产相关法律法规，制定和落实《全员安全生产责任制》《安全管理制度》《生产安全事故综合应急预案》《安全生产八项标准》等公司制度，健全安全生产组织保障，开展隐患排查整治行动，加强应急能力建设，强化安全生产宣教，打造安全稳定的生产环境。

## 安全生产目标

公司以“安全第一，预防为主，综合治理”为方针，制定安全生产长期目标。

不发生造成人员死亡的生产安全责任事故

不发生较大及以上等级生产安全责任事故

争取不发生造成人员重伤的生产安全责任事故

不发生 10 人及以上轻伤的生产安全责任事故

不发生直接经济损失一百万元以上的生产安全责任事故



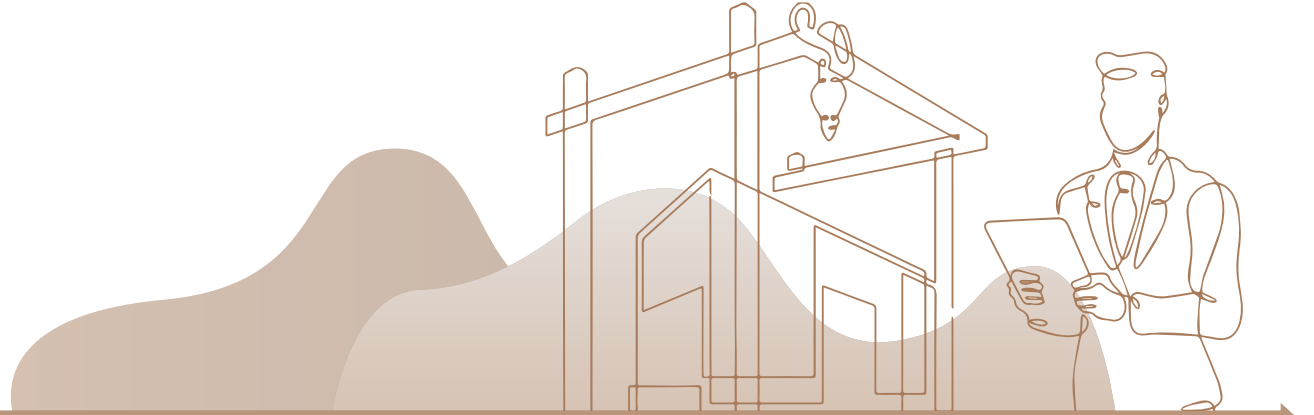
公司总部对各子公司生产安全事故情况实施全面跟踪，覆盖事故类别、死亡人数、重伤人数、轻伤人数、直接经济损失等关键指标，同时要求各子公司对管辖项目相关承包商进行安全监督管理，确保安全措施得到有效执行。

## 完善安全管理机制

### 安全生产管理架构

公司设立安全生产委员会（以下简称“安委会”），安委会采用了董事长、总经理双主任架构，成员包括各子公司董事长、总经理以及各职能中心负责人，以实现安全生产绩效的集中管理。

2023年度，在安全生产管理架构方面，公司新增自动补位更新要求，旨在确保安全生产责任的无缝衔接。



#### 主任委员

##### 董事长

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

##### 总经理

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

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



保利发展季度安委会会议



子公司安全生产工作会议

## 安全生产管理体系

公司制定《安全管理制度》《生产安全事故综合应急预案》《安全生产八项标准》等内部安全生产相关制度及标准，建立健全覆盖集团总部、地产及产业子公司以及项目层面的安全生产管理制度体系，明确安委会、集团总部职能部门至子公司的各级安全生产管理职责，确保安全生产管理在总部、子公司及项目层面的有效执行。

集团总部 安全生产 监督管理 部门	<ul style="list-style-type: none"> <li>组织制定安全生产管理战略、目标和标准</li> <li>参与、组织生产安全事故调查、分析与处理</li> <li>组织开展公司安全生产检查，督促落实隐患整改，提出改进建议</li> <li>组织编写生产安全事故应急预案，定期组织演练，并对演练效果进行评价</li> </ul>
区域、平台子公司	<ul style="list-style-type: none"> <li>对所属企业<sup>4</sup>、项目部的安全生产承担监督管理责任</li> <li>落实国家、集团各项安全生产制度，建立和完善并落实本企业安全生产各项制度</li> <li>结合总部安全生产管理目标，制定本企业安全生产规划及年度安全生产目标并组织实施</li> <li>建立健全并落实全员安全生产责任制，监督所属企业建立健全全员安全生产责任制</li> <li>制定本企业安全培训计划，监督企业本部及所属企业安全培训计划的落实</li> </ul>

<sup>4</sup> 所属企业指区域、平台子公司下属项目公司等其他类型子公司。

此外，公司致力为全体员工，包括工程施工总承包方在内的成员，提供健康和安全管理标准及工作环境，2023年，公司在业务运营范围中地产开发业务、物业服务业务及商旅业务中的部分子公司已通过职业健康安全管理体系认证。未来，公司将适时有序推进必要的 ISO 45001 职业健康安全管理体系认证，提高安全生产标准化管理能力。



### 亮点数据



**地产开发：**富力建设通过 GB/T 45001-2020 / ISO 45001:2018 职业健康安全管理体系认证，认证范围为资质范围内的建筑工程施工总承包，建筑装饰装修工程专业承包施工及相关管理活动



**物业服务：**物业公司通过 GB/T45001-2020 职业健康安全管理体系认证



**商旅业务：**通过 ISO 45001:2018 职业健康安全管理体系认证

## 安全生产责任制

公司实行全员安全生产责任制，制定面向全体员工及相关方的《安全生产责任制》，明确安委会、主要领导、主要职能部门、岗位员工及子公司的安全管理职责，同时，要求子公司与承包单位签订专门的安全生产管理协议，或者在合同中约定各自的安全生产管理职责，确保责任落实。

每年公司组织各子公司签订年度安全生产责任书，从安委会主任层层签订到项目一线，明确年度安全生产目标与考核要求，安全生产绩效通过组织绩效与高管薪酬绩效评估挂钩。

## 承包商安全生产责任落实

公司在建筑施工项目总分包合同以及物管商管项目外委合同中，明确安全生产工作要求，并把履行情况纳入到承包商单位考核中，实行优胜劣汰管理。

此外，在日常安全生产工作中，公司将落实承包商的安全管理责任纳入到日常监督管理及考核中。《安全生产八项标准》对承包商的安全会议、隐患排查、培训教育等做具体要求，并明确要求各子公司建立安全生产考核及事故“一票否决”制度，至少每年一次按制度对相关责任人员及单位实施安全生产考核工作。

2023年季度安委会会议上，公司针对承包商单位安全管理问题进行通报，强调安全生产履约评价、优胜劣汰要求。在下半年安全生产大检查中，公司对建筑施工项目总分包单位以及物管商管项目外委外租单位安全管理规定动作执行情况进行重点排查，以检带训落实制度要求。对于重大隐患整改不力、发生安全事故的责任单位严肃考核，促进供方优胜劣汰。2023年，总部完成覆盖供方单位的安全生产大检查6轮；组织开展外包外租单位专项排查整治，严格落实供方单位安全管理措施。



保利发展签订安全生产责任书



子公司签订安全生产责任书



### 亮点数据



2023年，总部与所有子公司已完成安全生产责任书签订，同时，2023年富力建设与在建项目总包、分包单位等承包商已**100%**签署安全生产责任书

## 安全风险防范

2023年，公司设立了安全与品质监督专员，全年实施常态化安全与品质监督检查，将“保安全”与“保交付”有机结合，使安全与品质监督形成合力，提高各级人员重视度，提高监督检查成效。

### 以“抓三点”策略为核心，规划隐患排查整治工作

本年度，公司围绕“抓三点”策略，系统推进隐患排查与整治，强化安全生产管理。2023年，公司按季度组织各子公司对安全生产的薄弱环节进行深入分析，并据此更新季度工作清单，整合入年度安全管理强化计划。公司针对发现的“关键点”“薄弱点”“问题点”，均制定针对性的安全保障和整改措施，并明确实施时间表，全面纳入安全监督检查体系，确保“抓三点”工作的严格执行，有效提升公司安全管理体系水平。

### 强化一线督导检查

采取“四不两直”方式，实施安全品质突击检查。

### 实施“内部专家巡检+第三方飞检”联合监督检查

由内部专家对各子公司及项目部安全制度执行情况以及重大风险进行检查，结合第三方单位对项目现场安全风险隐患进行全面排查并进行量化评价，形成优势互补，创新检查方式。其中，面向地产子公司的督导检查覆盖土建、装修、交付等各个地产项目开发环节；面向产业子公司的督导检查覆盖商场、酒店、办公楼、住宅小区、养老机构、球场、展会7种综合服务业态。

### 安全隐患专项排查

2023年，公司组织完成年度电梯安全生产专项检查，对直梯、扶梯等各类电梯进行全面检查，涵盖安装、使用、维保等各个阶段，检查内容包括合规管理、设备安全等。此外，公司还开展了大型起重设备第三方检测，交付风险隐患专项排查、岁末年末专项安全隐患排查。

2023年，公司结合年度安全隐患排查整治情况，梳理了建筑施工以及物管商管项目安全生产大检查表单，把制度标准要求纳入检查当中，更新完善了安全生产重点隐患问题清单，通过总部、子公司、项目部三级检查推动制度标准落地，落实重大事故隐患排查整治工作。

## 应急能力建设

公司持续完善应急预案，积极开展应急演练活动。2023年度，公司制定《重大事故隐患专项排查整治2023行动实施方案》，细化七个方面任务和两个重点领域专项整治内容。

2023年，公司结合各项目业态特点以及不同地区应急防范重点，组织开展各类应急演练活动，排查应急物资完备性，及时总结演练情况，分析演练过程中存在的问题，修订完善应急预案，提高各级人员应急处置能力。

公司要求在在建项目供方单位在重大节假日前上报安全生产保障方案及应急预案，明确停工及复工安全检查整改计划、节假日期间项目带班值班安排等内容，全面部署节假日期间安全生产保障工作。

### 建筑施工项目

开展消防防火、高处坠落、触电、防汛等应急演练活动，强化一线管理人员和作业人员对应急预案的熟悉，提高处理突发事件的能力。

### 物管商管项目

开展防台防汛、泳池溺水、治安防范、燃气安全、灭火处置及疏散逃生等应急演练活动，加强商户、业户、相关方应急知识宣传，改善各应急部门与应急人员之间协调，提高突发事件发生时的应变能力。



### 亮点数据



公司各单位全年共计组织应急演练约 **1.2** 万次，覆盖约 **28** 万人次

## 厚植安全文化

公司通过专题培训、警示教育、常态化安全生产信息分享等多样化的安全文化宣贯渠道，确保员工全面了解安全生产的重要性和相关要求。2023年，公司组织开展两轮安全生产系列集中培训，结合项目业态特点设置课程内容，邀请专家授课安全生产法律法规及重点风险隐患管控要点，制作成14个系列线上视频课程，注重结果沉淀和继续教育。

为了提升整体的安全管理水平和确保项目执行过程中的安全性，公司将承包商、供应商及其他利益相关方纳入安全生产培训体系，通过观看典型事故警示教育视频，强化各级人员安全意识和责任意识。



《安全生产基本功八讲》

### 案例 — 开展第九届安全知识竞赛

2023年6月，公司组织开展第九届安全知识竞赛，全面覆盖各子公司董事长、总经理、分管领导及安全管理相关人员。本次竞赛将安全生产法律法规相关内容纳入试题中，每日在企业微信群动态推送答题情况，向全体员工普及安全生产法律法规、管理、技术等知识。此次竞赛吸引了41家子公司员工的广泛参与，以赛促学提高全员安全生产学习积极性。

## 案例 — “安全生产月” 宣教活动

公司积极响应保利集团号召，通过视频学习、资料推送、集中研讨、以检带训等方式，积极开展多项“安全生产月”主题活动，有效提升全员安全意识和安全知识水平，营造良好的安全文化氛围，为公司的安全生产打下坚实的基础。

同时，公司开展主要负责人“五带头”宣传活动和“安全宣传咨询日”活动，在物管商管项目中通过张贴安全标语、播放安全视频等方式，加强公众安全宣传教育。



▶ 观看学习习近平总书记关于安全生产的重要论述纪录片



▶ 建筑施工项目安全生产月主题晨会活动



▶ 商场室外广告大屏播放安全标语



▶ 物业小区园区张贴悬挂安全标语和横幅



### 亮点数据



安全生产培训次数超 **32,000** 次，培训覆盖 **690,700** 人次



公司建筑施工、物管及商管版块共计获国家级、省级、市级安全生产荣誉各 **3** 项、**72** 项、**65** 项

## 职业健康与安全

公司严格遵守《中华人民共和国职业病防治法》《职业及健康安全管理体系认证》等法律法规，在业务运营各环节预防、控制和消除员工的职业病风险，引导员工积极关注自身身心健康状况，强化员工健康意识。公司结合岗位实际，为员工建立职业健康档案，为员工提供多类职业健康关怀活动。公司关注员工的心理健康，为员工提供 EAP 心理健康关爱计划，举办心理健康交流活动和培训辅导，为员工提供心理压力纾解途径。

报告期内，公司持续优化员工补充医疗保险计划，实现日常医疗、重大疾病、意外等保障全面覆盖，截至 2023 年 12 月 31 日，医疗保险计划累计赔付近亿元，惠及员工约 3 万人次。



### 亮点数据



公司员工职业安全健康档案  
覆盖率达

**100%**

员工体检  
覆盖率达

**100%**





## 创造就业与平等雇佣

**议题内涵：**促进及创造就业机会，在招聘和用工期间，不因性别、年龄、民族、信仰等因素区别对待，为员工提供平等的就业和发展机会，并综合考虑员工的性别、文化、经验等背景，实现员工队伍的多样化，倡导多元、平等及包容的公司文化。



SDG 5 - 实现性别平等，增强所有妇女和女童的权能

SDG10 - 减少国家内部和国家之间的不平等

### 我们的理念

保利发展恪守“合法公正、平等自愿、协商一致、诚实信用”的原则，建立和谐劳动关系；在招聘方面，公司积极响应国家就业促进政策，秉持“和你成长”人才观，以“招才进保，同心聚利”为主题打造雇主品牌形象，打造人才聚集平台，提升组织效能。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 持续坚持人才招聘，积极担当社会责任，强化稳岗促就业措施，引领高质量就业。

#### 进度回顾

- 着力打造雇主品牌，多渠道吸引高质量人才，构建人才梯队。近三年，公司平均校园招聘规模维持在 **1,000** 人以上。

## 依法合规雇佣

保利发展严格遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》《禁止使用童工规定》等法律法规，制定《劳动关系管理办法》《招聘管理办法》等内部管理制度。公司在招聘、录用等环节对员工个人信息或隐私严格保密，并对新员工身份核验材料提出明确要求，避免雇佣童工及强制劳动情况发生。



### 亮点数据



2023 年，公司

劳动合同签订率 **100%**

社会保险和住房公积金覆盖率 **100%**

## 打造雇主品牌

保利发展高度重视人才队伍的建设和储备，充分深挖潜力岗位，创造更多就业机会。其中，公司将“保利和伙人”校园招聘计划作为引进优秀人才的途径之一。



### 亮点数据



近三年，公司平均校园招聘规模维持在 **1,000** 人以上

自 2022 年起，在国资委及保利集团统一部署下，保利发展在常规校园招聘基础上增设了夏季专项招聘机制。2023 年，公司集中开展“和你成长·踏浪同行”夏季专项招聘，旨在进一步加大高校毕业生招聘力度。公司为毕业生提供近千个工作岗位，多措并举促进高校毕业生就业。

保利发展通过校园招聘的员工素质优秀，并具有成长潜力，为公司长远发展注入了源源不断的活力。公司秉持“和你成长”的保利人才观，培养出了一批批具有保利发展烙印的学生兵。近 50% 的子公司主要负责人是由从“保利和伙人”培养计划中成长起来的，已成为公司持续发展的中流砥柱。

未来，公司将继续紧跟国家政策的步伐，持之以恒地推进人才招聘工作，主动承担社会责任，加强稳岗促就业的各项措施，引领高质量就业。



## 多元平等与包容

保利发展严格遵守《中华人民共和国劳动法》等相关法律法规要求，遵循联合国《世界人权宣言》《国际人权公约》和国际劳工组织核心公约所阐述的国际公认人权政策，公平对待不同国籍、种族、性别、宗教信仰和文化背景的员工，并在员工招聘、入职、晋升及离职等雇佣环节中禁止任何形式的歧视。

公司重视每位员工的独特视角，致力于提供多元平等包容的工作环境，在招聘、人才选拔等用工环节，公司充分考虑员工的专业技能、文化背景及工作经验的多样性，建立多元和包容的团队，激发组织活力。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司员工总数为 56,259 人，员工结构如下

按性别划分

按年龄划分

女性员工

24,804 名  
44%

男性员工

31,455 名  
56%

51 岁及以上员工

5,346 名  
10%

31-50 岁员工

32,652 名  
58%

30 岁及以下员工

18,261 名  
32%

保利发展通过组织劳动用工风险培训、完善劳动用工管理方案、诊断入离转调流程、加强劳动合同管理等方式规范员工管理和预防诉讼风险，打造公平公开、多元共融的工作环境。

保利发展关注女性权益保障，主动解决女性职场难题，不断提升广大女性职工的获得感、幸福感和安全感。公司开办假期儿童托管班，为员工子女提供爱心托管服务，缓解双职工家庭“暑假带娃”的后顾之忧。



保利发展及下属各子公司紧密结合女性职工需求，以多种形式庆祝三八妇女节，展现新时代巾帼风采

湖北公司连续开展六年开展子女“暑期托管班”，为员工解决子女无人照管的后顾之忧



亮点数据



截至 2023 年 12 月 31 日，公司管理人员中女性占比为 **22%**

## 员工权益与薪酬福利

**议题内涵：**遵守相关的法律法规，合法合规雇佣，遵守人权公约和劳工标准，保证平等雇佣，充分尊重员工的各项权益；为员工提供具有竞争力的薪酬及福利待遇，完善薪酬管理机制，优化绩效薪酬管理。



SDG 8 - 促进持久、包容性和可持续的经济增长，充分的生产性就业和人人获得体面工作

### 我们的理念

保利发展秉持以人为本的发展理念，通过科学的人才激励机制促进员工成长；深化民主管理，践行职工代表大会制度，切实保障员工基本权利，推动员工共享共治；提升员工福祉，多方保障员工身心健康，营造和谐劳动关系。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 持续完善员工健康保障体系，为员工提供长期稳定的健康和经济安全保障，增强员工满意度和归属感。

#### 进度回顾

- 连续 **15** 年实行员工补充医疗保险计划，持续升级优化保障方案，实现日常医疗、重大疾病、意外等保障的全覆盖。截至 2023 年 12 月 31 日，医疗保险计划累计赔付近亿元，惠及员工约 **3** 万人次。

## 完善人才激励

保利发展确保员工的基本权益得到充分保障，公司依法缴纳社保及公积金，并为员工生育、稳岗、工伤、异地转移和退休养老等权益提供全面支持。公司建立健全薪酬激励和绩效管理体系，致力于为员工创造一个公平、激励和富有成长性的工作环境，吸引和保留优秀人才。

在薪酬管理方面，保利发展以“与职责能力相匹配、与市场竞争相兼顾、与经营业绩相挂钩”为核心策略，构建差异化薪酬激励策略，确保员工的贡献得到公正评价和合理回报，有效提升员工的积极性和工作效率。同时，公司倡导绩效文化，绩效管理坚持经营导向原则、公平公正原则、有效激励原则，有效提升员工短期绩效，并为员工持续的职业发展提供有力支持，从而加强了人才队伍的长期建设。

## 深化民主管理

保利发展积极推进民主管理，遵循《中国工会章程》《中华人民共和国工会法》《企业工会工作条例（试行）》等相关规定，持续创新民主管理机制，持续健全工会、职工代表大会制度。2023 年，公司进一步修订《保利发展厂务公开实施细则》《保利发展职工代表大会实施办法》《保利发展工会工作实施办法》等多项制度，编制《工会基础工作手册》作为基层工会开展的实操工具书，着力推动民主管理实现标准化。

保利发展已建立了多层级的工会、职工代表大会管理体系，43 家下属公司（平均员工人数 100 人以上的单位）已全面建立职工代表大会。2023 年，公司共有 17 个工会、13 个职代会组织按期完成换届选举工作。

保利发展不断畅通和丰富职工参与民主管理方式，通过经营形势分析会、职工座谈会、信息公开栏、意见箱、总经理接待日等载体和活动，不断提升民主管理工作的“公信度”和办事的“透明度”。此外，公司广泛调动员工建言献策，2023 年累计开展 158 次员工调研，组织 251 次座谈交流活动。

## 提升员工福祉

保利发展倡导身心健康、快乐工作与积极生活的理念。公司基于员工实际需求提供有温度的关怀，结合多元化文体活动，让员工以最积极、最饱满的心态面对工作与生活。

为缓解员工后顾之忧，公司为员工构筑三重保障体系。

### 保障升级

连续 15 年实行员工补充医疗保险计划，持续升级优化保障方案，实现日常医疗、重大疾病、意外等保障的全覆盖，截至 2023 年 12 月 31 日，医疗保险计划累计赔付近亿元，惠及员工约 3 万人次。

### 爱心帮扶

每年通过保利集团爱心基金向困难、患病员工家庭拨付专项帮扶资金，让员工感受到来自公司的关爱。2023 年，公司已通过保利集团爱心基金拨款 22 万余元，帮助 9 个家庭。

### 救急资助

依托保利发展“和爱基金”，形成了“困难大的集团公司重点帮、困难小的所在单位及时帮”的帮扶体系架构。截至 2023 年 12 月 31 日，公司累计为 237 名员工提供救急资助 173 万元，有效缓解员工燃眉之急。

此外，保利发展切实关爱一线员工，营造和谐、健康、舒适的工作环境。公司结合实际条件为员工提供适当的工装、食堂、集体宿舍、班车等“衣食住行”生活保障；提供带薪休假、工作餐、节日福利、生日祝福等福利项目组合。

为了促进员工工作与生活平衡，保利发展积极开展形式多样、内容丰富的文体活动，舒缓压力、增进交流、促进融合、推动发展，全面提升员工的参与感、获得感、归属感和幸福感。



保利发展组织参加保利集团第七届乒乓球赛



保利发展江西公司开展“兽首救援”主题特色步行活动

## 员工培训与发展

**议题内涵：**完善员工晋升机制与培训体系，为员工提供公开、公平、公正的晋升渠道，以全方位的培训与发展资源促进员工走上成长之路。



SDG 4 - 确保包容和公平的优质教育，让全民终身享有学习机会

### 我们的理念

保利发展重视员工发展和成长，将人才发展与公司发展相结合，始终以提升组织能力和个人胜任力为目标，致力于构建厚实的人才梯队、传承优秀的企业文化、沉淀多年的管理智慧，为公司的发展提供人才支撑、文化沉淀和智慧支撑。公司始终深化基于“政治、业绩、能力、驱动力”的人才评价标准体系应用，持续大力发现储备干部、增强培养锻炼实效、强化以事择人适时使用。

### 目标及进展

#### 2023 年目标

- 持续提升员工个人胜任力，确保每年实现员工培训覆盖率达到 **100%**。
- 持续深化人才培养，重点加强青年人才培养，打造适配公司未来发展的人才梯队。

#### 进度回顾

- 2023 年，公司各层级共开展培训 **8,623** 场次；在线学习平台年度人均学习时长近 **38** 小时，员工培训覆盖率达 **100%**。
- 2023 年，公司开展 **4** 期“点将”计划培训项目，综合运用行动学习、沙盘案例演练、参访学习、研讨交流、实战体验等多种学习形式，培养具备经营意识、攻坚克难能力的专业线干部。

## 人才培养体系

保利发展根据员工职业发展需求和企业发展需要，构建总部及下属公司两级联动的人才发展和培养体系。公司持续迭代人才培养工作，针对不同层级的职业发展需求，开展针对性培训。



### 亮点数据



2023 年，保利发展以线上、线下方式持续开展培训，各层级共开展培训 **8,623** 场次，员工培训覆盖率达 **100%**

## 在线学习平台

自 2018 年起，保利发展已完成线上学习平台搭建及运营，并逐步搭建“总部-子公司”的两级运营机制。截至 2023 年 12 月 31 日，保利商研院在线学习平台共上线过万门课程，在线学习平台上线学习总人次达 671 万，年度人均学习时长近 38 小时。

2023 年，保利商研院重点围绕“专业基本功”开发体系课程，形成包括资产管理基本功系列、营销专业基本功系列、产品经理基本功系列等专业能力系列课程。

截至 2023 年 12 月 31 日，保利商研院在线学习平台

上线课程超

**10,000** 门

上线学习

**671** 万人次

年度人均学习时长近

**38** 小时

## 人才培养计划

保利发展通过“线上-线下”相结合的培养模式构建分层分类的课程管理体系。

### > 新员工培养 —— “保利和伙人” 人才培养计划

涵盖新员工培训发展、新人轮岗计划等项目，帮助新员工快速融入公司，了解企业文化，掌握必要的业务知识和工作技能。

### > 重点人才培养 —— “领军、百帅、点将、练兵” 梯队培养体系

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



2023年，公司开展4期“点将”计划培训项目，综合运用行动学习、沙盘案例演练、参访学习、研讨交流、实战体验等多种学习形式，培养具备经营意识、攻坚克难能力的专业线干部。

各级子公司以专业能力和领导力提升为培训重点，根据人才队伍特性及行业特点，定制人才培养体系，通过落地专项人才培养项目，提升企业人才综合素质。

保利代理

“全国销管特训营”

商旅公司

“GM100人才梯队计划”

### 案例 —— “点将”计划升级：提升专业协同能力，扩大精益人才队伍

在房地产行业进入高质量发展的“品质时代”背景下，保利商研院升级“点将”计划，以赛代练、以考促学，加强技术、成本、营销及品质四个关键领域的专才培养，促进“八维精益”与日常经营管理相结合，激发组织内生活力，进一步强化“以品质铸造品牌”的能力。

**实战导向：**通过沙盘推演并深入一线实践，不同专业领域的员工均能在模拟和真实业务场景中，应用专业知识，思考及解决实际问题；

**交流互动：**通过专题授课和交流座谈会相结合的方式，为员工提供与高层领导和行业专家直接对话的机会，促进知识理解与经验共享；

**以客户需求为先：**强调以客户需求为先的服务理念，确保各专业线员工在提升专业技能的同时，能够更好地理解和满足客户多元化需求。



置业顾问的一天



技术线交流座谈会



400 客服体验

## 专业学习认证

保利发展根据专业线员工基础能力提升需要，通过开发认证课程、搭建评价体系，夯实员工专业基本功。2023年，保利商研院组织开展工程、成本、技术、营销、人力线员工专业认证考试，覆盖人数近5,000人。

## 人才发展体系

保利发展持续深化梯队人才培养，重点加强青年人才培养，打造适配公司未来发展的人才梯队。公司建立科学的人才评价标准，完善历练培养机制，加大公开选拔力度，旨在帮助员工拓宽发展空间，激励员工在岗位上展现更好的自己。

### 人才标准

保利发展坚持党管人才，制定人才素质模型，并应用于人才盘点、培养发展、选拔任用等方面，为员工提供明确的发展方向与成长坐标。



### 人才历练

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



### 人才选拔

保利发展坚持市场化导向，按照“公开、平等、竞争、择优”的原则，积极开展公开竞聘与人才引进，为内外部人才创造施展才华的舞台，营造“能者上、平者让、庸者下、劣者汰”的良好氛围。



## 可持续发展绩效列表

指标	单位	2023 年	2022 年	2021 年
<b>环境指标<sup>a</sup></b>				
<b>温室气体排放总量</b>	吨二氧化碳当量	495,231	13,475	11,994
范围一：温室气体排放量 <sup>b</sup>	吨二氧化碳当量	7,983	1,195	1,203
范围二：温室气体排放量 <sup>c</sup>	吨二氧化碳当量	487,248	12,280	10,791
<b>温室气体排放强度<sup>d</sup></b>	吨二氧化碳当量 / 百万元	1.43	/	/
<b>能源总耗量</b>	吨标准煤	110,741	2,392	2,093
<b>直接能源消耗总量<sup>e</sup></b>	吨标准煤	4,352	631	631
汽油消耗量	吨	793	318	328
柴油消耗量	吨	793	/	/
煤油消耗量	吨	0	0	4.3
煤气消耗量	立方米	1,421	/	/
天然气消耗量	万立方米	135	12	11
液化石油气消耗量	吨	141	/	/
<b>间接能源消耗量<sup>f</sup></b>	吨标准煤	106,389	1,761	1,462
总耗电量	万千瓦时	82,869	1,380	1,137
热力	吉焦	133,155	1,897	1,897
<b>能源消耗强度</b>	吨标准煤 / 百万元	0.32	/	/
<b>有害废弃物产生量</b>	吨	38	/	/
废日光灯管	个	12,949	2,871	2,145
打印机硒鼓	个	10,334	2,891	1,889
废墨盒	个	39,731	2,849	2,316
废电子产品	个	1,461	/	/
<b>有害废弃物产生强度</b>	千克 / 百万元	0.11	/	/
<b>无害废弃物产生量</b>	吨	3,491	/	/
办公纸产生量	吨	249	285	173
办公生活垃圾	吨	688	/	/
建筑废弃物	吨	1,285	/	/
食堂厨余垃圾	吨	1,269	/	/
<b>无害废弃物产生强度</b>	千克 / 百万元	10.06	/	/
<b>总用水</b>	万吨	1,472	12	22
循环用水量	吨	194	/	/
<b>用水强度</b>	吨 / 百万元	42.44	/	/



指标	单位	2023 年	2022 年	2021 年
<b>社会绩效</b>				
<b>全体雇佣人数</b>	人	56,259	67,260	61,854
<b>性别</b>	男性	31,455	38,451	36,927
	女性	24,804	28,809	24,927
<b>雇佣类型</b>	地产类员工	6,536	7,439	7,541
	物业类员工	33,902	43,433	44,415
	其他公司员工	15,821	16,388	9,898
<b>年龄</b>	30 岁及以下	18,261	25,821	25,793
	31-50 岁	32,652	36,672	31,175
	51 岁及以上	5,346	4,767	4,886
<b>福利和保障</b>	劳动合同签订率	%	100	100
	社会保险和住房公积金覆盖率	%	100	100
	体检覆盖率	%	100	100
	职业安全健康档案覆盖率	%	100	100
	发生较大健康安全事故数量	起	0	0
<b>职业发展</b>	员工受训总人次	人次	2,570,000	2,064,000
	员工受训覆盖率	%	100	100
	员工人均培训时长	小时	38	40
<b>产品技术研发投入</b>	亿元	8.59	12.38	14.36
<b>所获取的知识产权专利数</b>	件	98	70	53

指标	单位	2023 年	2022 年	2021 年	
经营绩效	资产总额	亿元	14,369	14,705	13,999
	营业总收入	亿元	3,469	2,811	2,850
	利润总额	亿元	246	353	500
	资产负债率	%	76.55	78.09	78.36
	纳税总额	亿元	407	408	528
供应商数量	中国东北	个	3,645	4,211	5,512
	中国华北	个	6,341	10,352	8,315
	中国华东	个	12,967	15,669	11,305
	中国华南	个	15,981	20,955	21,124
	中国西北	个	5,607	5,368	4,399
	中国西南	个	3,529	6,284	6,631
	中国华中	个	5,026	5,741	4,882
	保利里城	个	/	648	/
	中国以外	个	157	157	190
执行制度的供应商	执行供应商管理制度的供应商数目	个	53,253	69,385	62,358
	执行供应商管理制度的供应商覆盖率	%	100	100	100
	考察战采供应商	个	96	86	170
	入库战采供应商	个	62	65	146

指标	单位	2023年	2022年	2021年	
客诉服务	住宅业态报修投诉回访率	%	100	100	100
	总体客户满意度	%	84	85	84
	物业服务满意度	%	86	86	85
反腐败	参加反贪污培训雇员人数	人	56,259	67,260	61,854
	廉洁培训员工覆盖率	%	100	100	100
专注范畴	公益慈善捐赠总投入	万元	1,791	1,803	1,700
	乡村振兴总投入	万元	1,771	1,677	1,695

## 数据统计范围说明

a) 2023年，公司进一步提升数据管理能力，扩大环境类数据统计范围，公司不断强化数据管理能力，旨在更精确地监测环境数据，不断优化环境管理；本报告环境数据统计范围涵盖范围如下：

- i) 地产开发板块：保利发展总部及各区域公司行政办公所产生或消耗的环境数据；
- ii) 物业板块：物业公司总部、其附属公司行政办公及下属项目办公及公区非公摊区域所产生或消耗的环境数据；
- iii) 其他产业子公司：各子公司行政办公所产生或消耗的环境数据；

b) 范围一 温室气体包括汽油、柴油、煤气、天然气和液化石油气等燃料燃烧产生的直接排放；

c) 范围二 温室气体包括外购电力和外购热力等产生的间接排放；

d) 环境指标的强度使用营业总收入进行计算；

e) 直接能源消耗量包括汽油、柴油、煤气、天然气和液化石油气等燃料消耗量；

f) 间接能源消耗量包括外购电力和外购热力等能源消耗量。

## 数据计算参考标准

- 1) 汽油、柴油、煤气、天然气和液化石油气等产生的直接二氧化碳排放参考国家发展和改革委员会办公厅发布的《公共建筑运营单位（企业）温室气体排放核算方法和报告指南（试行）》计算；
- 2) 外购电力及外购热力产生的间接二氧化碳排放参考国家发展和改革委员会办公厅发布的《公共建筑运营单位（企业）温室气体排放核算方法和报告指南（试行）》计算，其中电力排放因子参考中华人民共和国生态环境部发布的《关于做好2023-2025年发电行业企业温室气体排放报告管理有关工作的通知》所载2022年度全国电网平均排放因子（0.5703tCO<sub>2</sub>/MWh）；
- 3) 外购热力参考住房和城乡建设部发布的《城镇供热管网设计标准》（CJJ/T34-2022）计算；
- 4) 能源总耗量参考中国标准《综合能耗计算通则》（GB/T 2589-2020）进行标准煤折算。

# 可持续发展报告指标索引

## GRI 标准指标索引

一般标准披露项			对应章节
	2-1	组织详细情况	公司简介
	2-2	纳入组织可持续发展报告的实体	关于本报告
	2-3	报告期、报告频率和联系人	关于本报告
	2-4	信息重述	关于本报告
	2-5	外部鉴证	不适用
	2-6	活动、价值链和其他业务关系	业务布局
	2-7	员工	创造就业与平等雇佣
	2-8	员工之外的工作者	创造就业与平等雇佣
	2-9	管治架构和组成	合规经营
	2-10	最高管治机构的提名和遴选	合规经营
GRI 2: 一般披露 2021	2-11	最高管治机构的主席	合规经营
	2-12	在管理影响方面·最高管治机构的监督作用	合规经营
	2-13	为管理影响的责任授权	合规经营
	2-14	最高管治机构在可持续发展报告中的作用	可持续发展管理体系
	2-15	利益冲突	商业道德
	2-16	重要关切问题的沟通	利益相关方沟通
	2-17	最高管治机构的共同知识	合规经营
	2-18	对最高管治机构的绩效评估	合规经营
	2-19	薪酬政策	公司年报 <sup>1</sup>
	2-20	确定薪酬的程序	公司年报
	2-21	年度总薪酬比率	公司年报

<sup>1</sup> 请查看保利发展 2023 年度报告

一般标准披露项			对应章节
GRI 2：一般披露 2021	2-22	关于可持续发展战略的声明	可持续发展理念
	2-23	政策承诺	可持续发展理念
	2-24	融合政策承诺	可持续发展理念
	2-25	补救负面影响程序	合规经营
	2-26	寻求建议和提出关切的机制	利益相关方沟通
	2-27	遵守法律法规	合规经营
	2-28	协会的成员资格	/
	2-29	利益相关方参与的方法	利益相关方沟通
	2-30	集体谈判协议	创造就业与平等雇佣
	GRI 3：实质性议题 2021	3-1	确定实质性议题的过程
3-2		实质性议题清单	利益相关方沟通
3-3		实质性议题的管理	利益相关方沟通
GRI 201：经济绩效 2016	201-1	直接产生和分配的经济价值	推动业务创新和服务区域经济发展
	201-2	气候变化带来的财务影响以及其他风险和机遇	应对气候变化
	201-3	固定福利计划义务和其他退休计划	员工权益与薪酬福利
	201-4	政府给予的财政补贴	公司年报
GRI 202：市场表现 2016	202-1	按性别标准起薪水平工资与当地最低工资之比	员工权益与薪酬福利
	202-2	从当地社区雇佣高管的比例	/
GRI 203：间接经济影响 2016	203-1	基础设施投资和支持性服务	服务国家基础设施建设和城市更新
	203-2	重大间接经济影响	服务国家基础设施建设和城市更新
GRI 204：实践采购 2016	204-1	向当地供应商采购支出的比例	/
GRI 205：反腐败 2016	205-1	已进行腐败风险评估的运营点	商业道德
	205-2	反腐败政策和程序的传达及培训	商业道德
	205-3	经确认的腐败事件和采取的行动	商业道德
GRI 206：反竞争行为 2016	206-1	针对不正当竞争行为、反托拉斯和反垄断实践的法律诉讼	不适用

一般标准披露项			对应章节
GRI 207: 税务 2019	207-1	税务方针	/
	207-2	税务治理、控制及风险管理	/
	207-3	与税务密切相关的利益相关方参与及管理	/
	207-4	国别报告	/
GRI 301: 物料 2016	301-1	所用物料的重量或体积	资源管理 附录 可持续发展绩效列表
	301-2	所用循环利用的进料	资源管理
	301-3	再生产品及其包装材料	资源管理
GRI 302: 能源 2016	302-1	组织内部的能源消耗量	能源效率与可再生能源使用 附录 可持续发展绩效列表
	302-2	组织外部的能源消耗量	能源效率与可再生能源 附录 可持续发展绩效列表
	302-3	能源强度	能源效率与可再生能源 附录 可持续发展绩效列表
	302-4	减少能源消耗量	能源效率与可再生能源 附录 可持续发展绩效列表
	302-5	降低产品和服务的能源需求量	能源效率与可再生能源使用
GRI 303: 水资源和污水 2018	303-1	组织与水作为共有资源的相互影响	资源管理
	303-2	管理与排水相关的影响	资源管理
	303-3	取水	/
	303-4	排水	/
	303-5	耗水	附录 可持续发展绩效列表
GRI 304: 生物多样性 2016	304-1	组织在位于或邻近保护区和保护区外的生物多样性丰富区域拥有、租赁、管理的运营点	生物多样性保护
	304-2	活动、产品和服务对生物多样性的重大影响	生物多样性保护
	304-3	受保护或经修复的栖息地	生物多样性保护
	304-4	受运营影响的栖息地中已被列入世界自然保护联盟 (IUCN) 红色名录及国家保护名册的物种	不适用

一般标准披露项			对应章节
GRI 305: 排放 2016	305-1	直接（范围 1）温室气体排放	应对气候变化 附录 可持续发展绩效列表
	305-2	能源间接（范围 2）温室气体排放	应对气候变化 附录 可持续发展绩效列表
	305-3	其他间接（范围 3）温室气体排放	/
GRI 305: 排放 2016	305-4	温室气体排放强度	应对气候变化 附录 可持续发展绩效列表
	305-5	温室气体减排量	应对气候变化 附录 可持续发展绩效列表
	305-6	臭氧消耗物质（ODS）的排放	不适用
	305-7	氮氧化物（NO <sub>x</sub> ）、硫氧化物（SO <sub>x</sub> ）和其他重大气体排放	不适用
GRI 306: 废弃物 2020	306-1	废弃物的产生及废弃物相关重大影响	排放物与废弃物管理 附录 可持续发展绩效列表
	306-2	废弃物相关重大影响的管理	排放物与废弃物管理 附录 可持续发展绩效列表
	306-3	产生的废弃物	排放物与废弃物管理 附录 可持续发展绩效列表
	306-4	从处置中转移的废弃物	排放物与废弃物管理 附录 可持续发展绩效列表
	306-5	进入处置的废弃物	排放物与废弃物管理 附录 可持续发展绩效列表
GRI 308: 供应商环境评估 2016	308-1	使用环境评价维度筛选的新供应商	供应链管理
	308-2	供应链的负面环境影响以及采取的行动	供应链管理
GRI 401: 雇佣 2016	401-1	新进员工雇佣率和员工流动率	附录 可持续发展绩效列表
	401-2	提供给全职员工（不包括临时或兼职员工）的福利	员工权益与薪酬福利
	401-3	育儿假	员工权益与薪酬福利
GRI 402: 劳资关系 2016	402-1	有关运营变更的最短通知期	/

一般标准披露项			对应章节
GRI 403: 职业健康与安全 2018	403-1	职业健康安全管理体系	健康与安全
	403-2	危害识别、风险评估和事故调查	健康与安全
	403-3	职业健康服务	健康与安全
	403-4	职业健康安全事务: 工作者的参与、意见征询和沟通	健康与安全
	403-5	工作者职业健康安全培训	健康与安全
	403-6	促进工作者健康	健康与安全
	403-7	预防和减缓与业务关系直接相关的职业健康安全影响	健康与安全
	403-8	职业健康安全管理体系覆盖的工作者	健康与安全
	403-9	工伤	附录 可持续发展绩效列表
	403-10	工作相关的健康问题	健康与安全 附录 可持续发展绩效列表
GRI 404: 培训和教育 2016	404-1	每名员工每年接受培训的平均小时数	员工培训与发展 附录 可持续发展绩效列表
	404-2	员工技能提升方案和过渡援助方案	员工培训与发展 附录 可持续发展绩效列表
	404-3	接受定期绩效和职业发展考核的员工百分比	员工培训与发展
GRI 405: 多元化与平等机会 2016	405-1	管治机构与员工的多元化	创造就业与平等雇佣 附录 可持续发展绩效列表
	405-2	男女基本工资和报酬的比例	员工权益与薪酬福利
GRI 406: 反歧视 2016	406-1	歧视事件及采取的纠正行动	创造就业与平等雇佣
GRI 407: 结社自由与集体谈判 2016	407-1	结社自由与集体谈判权利可能面临风险的运营点和供应商	/
GRI 408: 童工 2016	408-1	具有重大童工事件风险的运营点和供应商	创造就业与平等雇佣
GRI 409: 强迫或强制劳动 2016	409-1	具有强迫或强制劳动事件重大风险的运营点和供应商	创造就业与平等雇佣
GRI 410: 安保实践 2016	410-1	接受过人权政策或程序的培训的安保人员	不适用
GRI 411: 原住民权利 2016	411-1	涉及侵犯原住民权利的事件	不适用
GRI 413: 当地社区 2016	413-1	有当地社区参与、影响评估和发展计划的运营点	专题: 推进“三大工程”, 汇聚高质量发展动力 服务国家基础设施建设和城市更新
	413-2	对当地社区有实际或潜在重大负面影响的运营点	不适用



一般标准披露项			对应章节
GRI 414: 供应商社会评估 2016	414-1	使用社会评价维度筛选的新供应商	供应链管理
	414-2	供应链的负面社会影响以及采取的行动	供应链管理
GRI 415: 公共政策 2016	415-1	政治捐助	不适用
GRI 416: 客户健康与安全 2016	416-1	评估产品和服务类别的健康与安全影响	提供优质的产品和服务
	416-2	涉及产品和服务的健康与安全影响的违规事件	不适用
GRI 417: 营销和标识 2016	417-1	对产品和服务信息与标识的要求	负责任营销
	417-2	涉及产品和服务信息与标识的违规事件	不适用
	417-3	涉及营销传播的违规事件	负责任营销
GRI 418: 客户隐私 2016	418-1	涉及侵犯客户隐私和丢失客户资料的经证实的投诉	客户隐私和信息安全

## SASB 指标索引

主题	指标	编号	披露回应
能源管理	按房地产类型划分的能耗数据覆盖率（占总建筑面积的百分比）	IF-RE-130a.1	附录 可持续发展绩效列表
	按房地产类型划分的 (1) 有数据覆盖范围的投资组合的总能源消耗；(2) 电网电力占总能耗的百分比；(3) 消耗的可再生能源占总能耗的百分比	IF-RE-130a.2	附录 可持续发展绩效列表
	按房地产类型划分的，有数据覆盖的投资组合区域能源消耗的百分比变化	IF-RE-130a.3	附录 可持续发展绩效列表
	(1) 具有能源评级和 (2) 已通过房地产分部门认证为 ENERGY STAR 的合格投资组合百分比	IF-RE-130a.4	装配式与绿色建筑
	描述如何将建筑能源管理考虑因素纳入物业投资分析和运营策略中	IF-RE-130a.5	能源效率与可再生能源使用
水管理	按房地产类型划分的 (1) 总建筑面积和 (2) 基线水压力高或极高的区域的建筑面积占总建筑面积的百分比	IF-RE-140a.1	不适用
	按房地产类型划分的 (1) 具有数据覆盖范围的投资组合区域的总取水量；(2) 水压力高或极高的区域中取水量占总取水量的百分比	IF-RE-140a.2	附录 可持续发展绩效列表
	按房地产类型划分，有数据覆盖范围的投资组合区域取水量的变化	IF-RE-140a.3	附录 可持续发展绩效列表
	描述水管理风险，并讨论减轻这些风险的策略和实践	IF-RE-140a.4	资源管理
租户可持续性影响的管理	按房地产类型划分的 (1) 包含资源效率成本回收条款（相关资本改进）的新租约的百分比，以及 (2) 相关的租赁面积	IF-RE-410a.1	能源效率与可再生能源使用
	按房地产类型分别计量的 (1) 电网用电量和 (2) 取水量的租户百分比	IF-RE-410a.2	不适用
	讨论衡量、激励和改善租户可持续性影响的方法	IF-RE-410a.3	能源效率与可再生能源使用
气候变化适应	按房地产类型划分的位于百年一遇洪水地区的房产区域	IF-RE-450a.1	不适用
	描述气候变化风险暴露分析，系统的资产组合暴露程度以及缓解风险的策略	IF-RE-450a.2	应对气候变化

## 社科院 CASS CSR5.0 内容索引

编号	责任范畴	CASS-ESG 5.0 指标	对应章节
P1	报告规范	P1.1 质量保证	不适用
		P1.2 信息说明	关于本报告
		P1.3 报告体系	附录 可持续发展报告指标索引
P2	高管致辞	P2.1 ESG 工作的形势分析与战略考量	可持续发展理念
		P2.2 年度 ESG 进展	2023 年年度绩效
P3	责任聚焦	P3.1 年度 ESG 重大事件	年度执行摘要
P4	公司简介	P4.1 基本信息	公司简介
		P4.2 战略与文化	公司简介
		P4.3 业务概况	业务布局
		P4.4 报告期内关于组织规模、结构、所有权或供应链的重大变化	不适用
G1	公司治理	G1.1 董事会构成多元	合规经营
		G1.2 董事会独立性	合规经营
		G1.3 守法合规体系	合规经营
		G1.4 守法合规培训绩效	合规经营
		G1.5 反不正当竞争	商业道德
		G1.6 申诉与举报机制	商业道德
		G1.7 反商业贿赂及反腐败体系	商业道德
		G1.8 反贪腐培训绩效	商业道德
		G1.9 腐败事件及应对措施	商业道德

编号	责任范畴	CASS-ESG 5.0 指标	对应章节
G1	公司治理	G1.10 信息透明	合规经营
		G1.11 因违反信息披露规定而受到处罚的事件	不适用
G2	董事会 ESG 治理	G2.1 董事会 ESG 管理方针	可持续发展管理体系
		G2.2 董事会 ESG 工作领导机制	可持续发展管理体系
		G2.3 董事会对 ESG 风险与机遇的识别	可持续发展管理体系
		G2.4 董事会 ESG 目标审查	可持续发展管理体系
		G2.5 高管薪酬与 ESG 挂钩	/
G3	ESG 管理	G3.1 ESG 工作责任部门	可持续发展管理体系
		G3.2 ESG 战略	可持续发展理念
		G3.3 ESG 工作制度	可持续发展管理体系
		G3.4 参与 ESG 研究或行业 ESG 标准制定	/
		G3.5 ESG 重大议题识别	利益相关方沟通
		G3.6 利益相关方沟通活动	利益相关方沟通
		G3.7 ESG 信息披露渠道	关于本报告
		G3.8 ESG 考核体系	排放物与废弃物管理
		G3.9 ESG 培训	排放物与废弃物管理
		G3.10 ESG 培训绩效	排放物与废弃物管理
		G3.11 ESG 荣誉	年度可持续发展实践
E1	环境管理	E1.1 环境管理体系	排放物与废弃物管理
		E1.2 环境管理目标	年度可持续发展实践
		E1.3 环保投入	排放物与废弃物管理

编号	责任范畴	CASS-ESG 5.0 指标	对应章节
E1	环境管理	E1.4 环保预警及应急机制	排放物与废弃物管理
		E1.5 新建项目环境评估政策	排放物与废弃物管理
		E1.6 通过环境管理体系认证	排放物与废弃物管理
		E1.7 环保培训和宣教	排放物与废弃物管理
		E1.8 环保产品或技术的研发与应用	装配式与绿色建筑
		E1.9 环保违法违规事件与处罚	排放物与废弃物管理
E2	资源利用	E2.1 能源管理体系	能源效率与可再生能源使用
		E2.2 能源消耗量	附录 可持续发展绩效列表
		E2.3 能源消耗强度	附录 可持续发展绩效列表
		E2.4 清洁能源使用政策	能源效率与可再生能源使用
		E2.5 清洁能源使用量	附录 可持续发展绩效列表
		E2.6 减少制成品包装材料使用的政策	不适用
		E2.7 制成品所用包装材料总量	不适用
		E2.8 制成品所用包装材料回收比例	不适用
		E2.9 水资源使用政策	资源管理
		E2.10 新鲜水用水量	资源管理
		E2.11 耗水强度	资源管理
		E2.12 节水量	资源管理
		E2.13 循环用水量	资源管理
		E2.14 绿色办公措施	资源管理
		E2.15 绿色办公绩效	资源管理

编号	责任范畴	CASS-ESG 5.0 指标	对应章节
E3	排放	E3.1 废水减排政策	排放物与废弃物管理
		E3.2 废水排放量	附录 可持续发展绩效列表
		E3.3 废气减排政策	排放物与废弃物管理
		E3.4 废气排放量	附录 可持续发展绩效列表
		E3.5 废弃物排放管理政策	排放物与废弃物管理
		E3.6 一般废弃物排放量	排放物与废弃物管理
		E3.7 一般废弃物排放强度	排放物与废弃物管理
		E3.8 危险废弃物排放量	排放物与废弃物管理
		E3.9 危险废弃物排放强度	排放物与废弃物管理
		E3.10 废弃物回收利用绩效	排放物与废弃物管理
E4	守护生态安全	E4.1 业务经营对生物多样性及生态的影响	生物多样性保护
		E4.2 生物多样性保护行动	生物多样性保护
		E4.3 生态修复治理	生物多样性保护
E5	应对气候变化	E5.1 应对气候相关风险和机遇的治理机制	应对气候变化
		E5.2 气候相关风险和机遇对经营的影响	应对气候变化
		E5.3 气候相关风险管理	应对气候变化
		E5.4 气候相关风险和机遇方面的目标及表现	应对气候变化
		E5.5 直接温室气体排放量	附录 可持续发展绩效列表
		E5.6 间接温室气体排放量	附录 可持续发展绩效列表
		E5.7 温室气体排放强度	附录 可持续发展绩效列表

编号	责任范畴	CASS-ESG 5.0 指标	对应章节
S1	雇佣	S1.1 遵守劳工准则	创造就业与平等雇佣
		S1.2 多元化和机会平等	创造就业与平等雇佣
		S1.3 员工构成	附录 可持续发展绩效列表
		S1.4 劳动合同签订率	创造就业与平等雇佣
		S1.5 员工流失率	附录 可持续发展绩效列表
		S1.6 民主管理	员工权益与薪酬福利
		S1.7 薪酬福利体系	员工权益与薪酬福利
		S1.8 社会保险覆盖率	员工权益与薪酬福利
		S1.9 人均带薪年假天数	/
		S1.10 员工关怀	员工权益与薪酬福利
		S1.11 员工满意度	附录 可持续发展绩效列表
S2	发展与培训	S2.1 职业发展通道	员工培训与发展
		S2.2 职业培训体系	员工培训与发展
		S2.3 职业培训投入	员工培训与发展
		S2.4 职业培训绩效	员工培训与发展
S3	职业健康和安全生产	S3.1 职业健康管理	健康与安全
		S3.2 通过职业健康及安全管理体系认证	健康与安全
		S3.3 新增职业病数	/
		S3.4 安全生产管理体系	健康与安全
		S3.5 安全宣贯与培训	健康与安全
		S3.6 隐患排查与整治	健康与安全

编号	责任范畴	CASS-ESG 5.0 指标	对应章节
S3	职业健康和安全生产	S3.7 应急管理体系	健康与安全
		S3.8 安全生产投入	健康与安全
		S3.9 安全生产培训绩效	健康与安全
		S3.10 安全生产事故数	健康与安全
		S3.11 工伤 / 亡人数	健康与安全
		S3.12 因工伤损失工作日数	健康与安全
S4	客户责任	S4.1 产品 / 服务质量管理	提供优质的产品和服务
		S4.2 产品合格率	提供优质的产品和服务
		S4.3 负责任营销	负责任营销
		S4.4 止损和赔偿机制	客户满意度
		S4.5 积极应对客户投诉	客户满意度
		S4.6 信息安全与隐私保护	客户隐私和信息安全
		S4.7 客户满意度	客户满意度
		S4.8 投诉解决率	提供优质的产品和服务
		S4.9 报告期内发生的客户健康与安全负面事件	提供优质的产品和服务
S5	负责任供应链管理	S5.1 供应链 ESG 管理体系	供应链管理
		S5.2 供应商 ESG 审查评估	供应链管理
		S5.3 审查的供应商数量	供应链管理
		S5.4 因为不合规被中止合作的供应商数量	供应链管理
		S5.5 因为不合规被否决的潜在供应商数量	供应链管理
		S5.6 供应商 ESG 培训体系	供应链管理
		S5.7 供应商 ESG 培训绩效	供应链管理



编号	责任范畴	CASS-ESG 5.0 指标	对应章节
V1	国家价值	V1.1 服务国家重大战略的理念和政策	服务国家基础设施建设和城市更新
		V1.2 国家重大战略贡献领域	服务国家基础设施建设和城市更新
		V1.3 服务国家重大战略的行动举措	服务国家基础设施建设和城市更新
		V1.4 服务国家重大战略取得的成效	服务国家基础设施建设和城市更新
V2	产业价值	V2.1 技术创新制度机制	推动业务创新和服务区域经济发展
		V2.2 技术创新的行动措施	推动业务创新和服务区域经济发展
		V2.3 研发投入	推动业务创新和服务区域经济发展
		V2.4 重大技术创新成果	推动业务创新和服务区域经济发展
		V2.5 带动上下游产业链协同发展	推动业务创新和服务区域经济发展
		V2.6 保障产业链供应链安全稳定	推动业务创新和服务区域经济发展
		V2.7 参与行业标准制定	促进行业发展
		V2.8 战略合作机制和平台	促进行业发展
V3	民生价值	V3.1 带动就业的行动举措	创造就业与平等雇佣
		V3.2 新增就业人数	创造就业与平等雇佣
		V3.3 参与基础设施建设	服务国家基础设施建设和城市更新
		V3.4 公益行动领域	公益慈善
		V3.5 打造品牌公益项目	公益慈善
		V3.6 公益捐赠总额	公益慈善
		V3.7 志愿服务绩效	公益慈善
V4	环境价值	V4.1 碳达峰碳中和战略与目标	双碳战略
		V4.2 碳达峰碳中和行动计划与路径	双碳战略

编号	责任范畴	CASS-ESG 5.0 指标	对应章节
V4	环境价值	V4.3 减碳降碳成效	双碳战略
		V4.4 守护绿色生态的行动举措	生物多样性保护
		V4.5 守护绿色生态的进展成效	生物多样性保护
A1	未来计划	公司对社会责任工作的规划	高管致辞
A2	关键绩效表	企业年度社会责任关键数据的集中展示	附录 可持续发展绩效列表
A3	报告评价	社会责任专家或行业专家、利益相关方或专业机构对报告的评价	/
A4	参考索引	对本指南要求披露指标的采用情况	附录 可持续发展报告指标索引
A5	意见反馈	读者意见调查表及读者意见反馈渠道	附录 意见反馈

## 《央企控股上市公司 ESG 专项报告》指标索引

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

一级指标	二级指标	三级指标	披露回应	
E.2 污染防治	E.2.2 废气	E.2.2.1 废气排放达标情况	排放物与废弃物管理	
		E.2.2.2 废气污染物排放量	附录 可持续发展绩效列表	
		E.2.2.3 废气污染物排放浓度	附录 可持续发展绩效列表	
	E.2.3 固体废物	E.2.3.1 固体废物处置依法合规情况	排放物与废弃物管理	
		E.2.3.2 一般工业固废管理	排放物与废弃物管理	
		E.2.3.3 一般工业固废处置量	附录 可持续发展绩效列表	
		E.2.3.4 危险废物管理	排放物与废弃物管理	
		E.2.3.5 危险废物处置量	附录 可持续发展绩效列表	
	E.3 气候变化	E.3.1 温室气体排放	E.3.1.1 温室气体来源与类型	附录 可持续发展绩效列表
			E.3.1.2 温室气体排放管理	附录 可持续发展绩效列表
E.3.1.3 范围一排放			附录 可持续发展绩效列表	
E.3.1.4 范围二排放			附录 可持续发展绩效列表	
E.3.1.5 范围三排放			/	
E.3.1.6 温室气体排放强度			附录 可持续发展绩效列表	
E.3.2 减排管理		E.3.2.1 温室气体减排管理	双碳战略	
		E.3.2.2 温室气体减排量	附录 可持续发展绩效列表	
E.3.3 环境权益交易		E.3.3.1 参与碳排放权交易市场情况	不适用	
		E.3.3.2 参与用能权、水权及排污权交易市场情况	不适用	
		E.3.3.3 参与绿色电力交易情况	不适用	
E.3.4 气候风险管理		E.3.4.1 气候风险管理	应对气候变化	
E.4 生物多样性		E.4.1 生产、服务和产品对生物多样性的影响	E.4.1.1 生产、服务和产品对生物多样性的影响	生物多样性保护

一级指标	二级指标	三级指标	披露回应	
E.5 资源与环境管理制度措施	E.5.1 低碳发展目标制定与战略措施	E.5.1.1 低碳发展目标制定与战略措施	双碳战略	
		E.5.2 资源管理措施	E.5.2.1 水资源使用管理	资源管理
			E.5.2.2 物料使用管理	资源管理
	E.5.2.3 能源使用与节能管理		能源效率与可再生能源使用	
	E.5.3 节能降碳统计监测与考核奖惩体系	E.5.3.1 节能降碳监测、统计报告和考核体系	/	
		E.5.4 绿色环保行动与措施	E.5.4.1 清洁生产	排放物与废弃物管理
	E.5.4.2 绿色技改和循环利用		装配式与绿色建筑 资源管理	
	E.5.4.3 绿色建筑改造		装配式与绿色建筑	
	E.5.4.4 绿色办公和运营		排放物与废弃物管理 资源管理	
	E.5.4.5 绿色采购与绿色供应链管理		供应链管理	
	E.5.4.6 环保公益活动		助力乡村振兴	
	E.5.5 绿色低碳认证	E.5.5.1 环境管理体系认证	排放物与废弃物管理	
		E.5.5.2 绿色低碳企业认证	双碳战略	
		E.5.5.3 绿色低碳产品与服务认证	双碳战略	
	E.5.6 环境领域合法合规	E.5.6.1 突发环境事件应急预案	排放物与废弃物管理	
		E.5.6.2 环境领域违法违规事件	排放物与废弃物管理	
	S1.1 员工招聘与就业	S1.1.1 企业招聘政策及执行情况	创造就业与平等雇佣	
		S1.1.2 员工结构	附录 可持续发展绩效列表	
S1.1.3 避免雇佣童工或强制劳动		创造就业与平等雇佣		

一级指标	二级指标	三级指标	披露回应
S1 员工权益	S1.2 员工薪酬与福利	S1.2.1 薪酬理念与政策	员工权益与薪酬福利
		S1.2.2 工作时间和休息休假	员工权益与薪酬福利
		S1.2.3 薪酬福利保障情况	员工权益与薪酬福利
		S1.2.4 员工民主管理	员工权益与薪酬福利
	S1.3 员工健康与安全	S1.3.1 员工职业健康安全管理	健康与安全
		S1.3.2 员工安全风险防控	健康与安全
		S1.3.3 安全事故及工伤应对	健康与安全
		S1.3.4 员工关爱与帮扶	员工权益与薪酬福利
	S1.4 员工发展与培训	S1.4.1 员工激励及晋升政策	员工培训与发展
		S1.4.2 员工教育与培训	员工培训与发展
		S1.4.3 员工职业规划及职位变动支持	员工培训与发展
	S1.5 员工满意度	S1.5.1 员工满意度调查	附录 可持续发展绩效列表
		S1.5.2 劳动纠纷	不适用
		S1.5.3 员工流动情况	附录 可持续发展绩效列表
	S2 产品与服务管理	S2.1 产品安全与质量	S2.1.1 生产规范管理政策及措施
S2.1.2 质量管理			提供优质的产品和服务
S2.1.3 产品召回与撤回			不适用
S2.1.4 产品或服务负面事件			提供优质的产品和服务
S2.2 客户服务与权益		S2.2.1 客户满意度	客户满意度
		S2.2.2 客户投诉及处理情况	客户满意度
		S2.2.3 客户信息及隐私保护	客户隐私和信息安全

一级指标	二级指标	三级指标	披露回应	
S2 产品与服务管理	S2.3 创新发展	S2.3.1 研发与创新管理体系	推动业务创新和服务区域经济发展	
		S2.3.2 研发投入	附录 可持续发展绩效列表	
		S2.3.3 创新成果	推动业务创新和服务区域经济发展	
		S2.3.4 知识产权保护	知识产权保护	
S3 供应链安全与管理	S3.1 供应商管理	S3.1.1 供应商选择与管理	供应链管理	
		S3.1.2 供应商数量及分布	附录 可持续发展绩效列表	
	S3.2 供应链环节管理	S3.2.1 供应链管理政策及措施	供应链管理	
		S3.2.2 供应链安全保证与应急预案	供应链管理	
S4 社会贡献	S4.1 缴纳税费情况	S4.1.1 缴纳税费情况	附录 可持续发展绩效列表	
		S4.2 社区共建	S4.2.1 参与当地社区建设的政策措施	推动业务创新和服务区域经济发展
	S4.2.2 对当地社区的贡献与影响		推动业务创新和服务区域经济发展	
	S4.3 社会公益活动	S4.3.1 参与社会公益活动的政策措施	公益慈善	
		S4.3.2 参与社会公益活动的投入及成效	附录 可持续发展绩效列表	
		S4.3.3 无障碍环境建设	/	
	S4.4 国家战略响应	S4.4.1 产业转型	S4.4.1 产业转型	双碳战略 服务国家基础设施建设和城市更新 装配式与绿色建筑
			S4.4.2 乡村振兴与区域协同发展	助力乡村振兴 推动业务创新和服务区域经济发展
S4.4.3 一带一路及海外履责			/	
S4.4.4 行业特色及其他社会责任履行情况			生物多样性保护 公益慈善	

一级指标	二级指标	三级指标	披露回应
G1 治理策略与组织架构	G1.1 治理策略及流程	G1.1.1 治理策略制定	可持续发展管理体系 合规经营
		G1.1.2 治理策略监督流程	可持续发展管理体系 合规经营
		G1.1.3 治理策略批准及审核流程	可持续发展管理体系 合规经营
		G1.1.4 党建引领	风险管理与内部控制 商业道德
	G1.2 组织构成及职能	G1.2.1 所有权职责	合规经营
		G1.2.2 董事会、监事会和管理层组织结构与职能	合规经营
		G1.2.3 董事会、监事会和管理层的任命程序及构成	合规经营
	G1.3 薪酬管理	G1.3.1 董事及监事的薪酬计划	公司年报
		G1.3.2 董事会薪酬透明度	公司年报
		G1.3.3 管理层薪酬合理性	公司年报
G2 规范治理	G2.1 内部控制	G2.1.1 内部审计	风险管理与内部控制
		G2.1.2 内控控制结构、机制和流程	风险管理与内部控制
	G2.2 廉洁建设	G2.2.1 廉洁建设制度规范	商业道德
		G2.2.2 廉洁建设措施成效	商业道德
	G2.3 公平竞争	G2.3.1 公平竞争制度规范	商业道德
		G2.3.2 公平竞争措施成效	商业道德
G3 投资者关系管理与 股东权益	G3.1 投资者关系管理	G3.1.1 投资者关系管理战略	合规经营
		G3.1.2 投资者沟通	合规经营
		G3.1.3 投资者关系管理部门建设	合规经营
	G3.2 股东权益	G3.2.1 股东(大)会情况	公司治理
G3.2.2 股东沟通情况		公司治理	



一级指标	二级指标	三级指标	披露回应
G3 投资者关系管理与 股东权益	G3.2 股东权益	G3.2.3 股东知情权和参与决定权	公司年报
	G3.3 债权人权益	G3.3.1 征信情况	公司年报
		G3.3.2 债券市场履约情况	公司年报
G4 信息披露透明度	G4.1 信息披露制度	G4.1.1 财务信息披露	公司年报
		G4.1.2 非财务信息披露	公司年报
	G4.2 信息披露质量	G4.2.1 所有披露信息定期监督、审计和评估	公司年报
G5 合规经营与风险管理	G5.1 合规经营	G5.1.1 合规经营制度	合规经营
		G5.1.2 合规体系建设情况	合规经营
		G5.1.3 合规审查具体流程	合规经营
	G5.2 风险管理	G5.2.1 风险识别与预警	风险管理与内部控制
		G5.2.2 风险控制与追踪	风险管理与内部控制
		G5.2.3 风险报告与管理	风险管理与内部控制

## 意见反馈

尊敬的读者：

感谢您阅读本报告。为了不断提高和改进公司可持续发展管理，我们非常希望您能够对本报告进行评价，并提出您的宝贵意见，帮助我们对报告进行持续改进。



欢迎扫码填写您的反馈

### 保利发展控股《2023年可持续发展报告》意见反馈表

姓名：

---

工作单位：

---

职务：

---

联系电话：

---

电子邮箱：

---

您对本报告的评价：（请在相应位置打√）

问题	很好	较好	一般	较差	很差
您对本报告的总体评价是？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
您认为本报告是否突出反映本公司在环境、社会及管治方面的重要信息？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
您认为本报告在信息和数据披露的清晰度、准确性和完整性上表现如何？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
您认为本报告的内容编排和风格设计是否便于阅读？	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

您对报告哪一部分内容最感兴趣？

---

您认为还有哪些需要了解的信息没有在本报告中反映？

---

您对我们今后发布可持续发展报告有什么建议？

---