保利®地产 | 和者筑善

保利房地产（集团）股份有限公司

2012年度社会责任报告

2013年3月

报告前言

本报告是保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“保利地产”、“公司”或“我们”）连续第五年向社会公开发布的企业社会责任报告。此前四次报告的发布时间分别为2009年2月、2010年2月、2011年3月和2012年4月。

报告范围：保利地产及各下属公司。

报告时间：2012年1月1日-2012年12月31日。

报告数据说明：本报告引用的财务数据与年度报告保持一致，其他数据来自公司内部统计。

报告参考标准：上海证券交易所《上海证券交易所上市公司环境信息披露指引》及《公司履行社会责任的报告》，中国社会科学院《中国企业社会责任报告编写指南（CASS-CSR 2.0）》等相关规定。

报告可靠性声明：本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

获取方式：本报告可登陆上海证券交易所网站www.sse.com.cn在线浏览或下载。

联系方式：
地址：广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场北塔30层
电话：020-89898833
传真：020-89898666-8831

报告前言

目录 / CONTENTS

CONTENTS

1 **关于我们**

公司概况
区域布局
主要业务线
公司战略
公司治理
公司文化
社会责任体系

2 **经济责任**

经营业绩创历史最好水平
积极履行纳税义务，履行企业公民责任

3 **利益相关方责任**

股东
客户
供应方
政府
员工

4 **社会责任**

和基金
安全生产

5 **环境责任**

绿色建筑
绿色施工
绿色办公
绿色社区

6 **展望**

董事长致辞

2012年，是保利地产取得辉煌成就的一年。在国家房地产持续调控的背景下，保利地产积极顺应形势变化，努力把握市场机遇，主要经济指标逆势增长，再创历史新高。

这一年，保利地产成立二十周年。回首过去，保利地产始终坚持战略先行、诚信经营、专业运作，以科学的开发理念，高效的项目运作水平和专业的开发能力实践着“和者筑善”的理想。保利地产秉承植根中国文化传统的和谐理念，以和为道，以善为达，努力践行央企社会责任。

这一年，面对纷繁复杂的行业环境，保利地产坚持“三个为主，三个结合”战略方针不动摇，在“以销售为中心，以提升内控水平为重点，扩大规模与提高效益相结合”的经营方针指引下，实现了销售业绩突破千亿，利润总额再创新高的历史性突破。全年，保利地产实现每股社会贡献值4.25元。

这一年，保利地产在自身取得跨越式发展的同时，更注重利益相关方的共同成长。在业绩的支撑下，保利地产市值持续稳步增长，2012年末公司市值达到971亿元；同时，保利地产注重股东回报，2012年公司实现现金分红12.79亿元，在行业内名列前茅；员工的成长伴随着保利地产的壮大，在股权激励和企业年金方案的充实下，员工的权益得到充分保障；保利地产紧贴市场需求与人居变革，全力为业主营造和谐舒适的居住产品和生活氛围，实现了客户与保利地产的和谐统一。

这一年，保利地产责任央企形象日益凸显。保利地产以和基金为平台，以社区为传播媒介，将爱的种子洒遍中华大地。依托“和基金”平台，保利地产开展了“梦想书屋”、“斑头雁守护行动”、“布拖县一对一帮扶”等全国性公益活动，将爱心关怀延伸到个体生命线的每一个阶段。2012年，保利地产获《21世纪经济报道》“第九届中国最佳企业公民”和最佳低碳贡献奖。蝉联沪深上市房地产企业综合实力第二名，中国房地产百强企业综合实力第三名。

天行健，君子自强不息。保利地产已站在崭新的起点，开始新 的征程。在新的一年里，保利地产将继续以发展为主题，以经济效益为中心，在实现公司平稳快速发展的同时，兼顾各利益相关方，最终实现企业、社会、利益相关方、环境的和谐统一。

董事长致辞

关于我们

关于我们

公司概况

保利房地产（集团）股份有限公司创立于1992年，是中国保利集团公司控股的大型国有房地产上市公司，也是中国保利集团公司房地产业务的主要运作平台。公司于2006年在上海证券交易所上市（股票代码：600048）。目前，公司已成功入选“上证50”、“上证180”、“沪深300”、“中证100”和“上证治理”五个指数样本股。

保利地产一直致力于中小户型普通住宅开发，努力践行央企社会责任。经过20年的不懈努力，公司已发展成为行业领军企业，位列央企房地产上市企业榜首。2012年保利地产品牌价值达到211.39亿元，成为2012年中国房地产企业成长速度品牌典范。

保利地产奉行“和者筑善”的企业价值观，将“和谐”提升至企业品牌战略的高度，致力于创造自然、建筑、人文交融的和谐人居生活。将“和谐”理念始终贯彻于企业的规划设计、开发建设和客户服务全过程，研创节能环保、自然舒适的产品，提升产品品质，通过亲情和院式服务营造良好的社区氛围，赢得了消费者的广泛喜爱。

连续6年

蝉联国有房地产企业综合实力榜首

连续3年

荣膺中国房地产行业领导品牌

区域布局

198

拥有198家控股子公司

43

覆盖全国43个城市

184

在建拟建项目184个

3726

在建面积3726万平方米

保利地产已进入全国43个城市，完成了对珠三角、长三角、环渤海三大经济圈，以及东北重工业区、成渝经济圈、华中经济圈、海西经济区的全面覆盖。

主要业务线

房地产开发

房地产开发：保利地产专注主业，房地产开发覆盖住宅、城市综合体、写字楼、商业会展等。2012年，公司发展区域遍布全国43个城市，累计实现房地产签约销售金额1017亿元，成为全国二家销售过千亿的房地产企业。截止2012年末，公司共有在建拟建项目184个，在建面积3726万平方米。

物业管理

物业管理：保利物业管理有限公司于1996年在广州成立，是伴随着母公司保利地产的发展而成长起来的全资下属企业。

2012年末，公司总资产超过1亿元，承接物业管理项目超过100个，管理面积超过3000万平米，员工总数7000余人。公司坚持严谨的工作作风，实行规范化管理和标准化服务，致力为每一位客户提供超值的服务，努力满足客户的每一个需求。

工程施工：广州富利建筑安装工程有限公司成立于1993年，是隶属于保利地产的全资子公司。受益于保利地产快速发展，公司经营规模得到快速提升，先后荣获了国家及省市颁发的“房屋建筑施工总承包壹级”、“市政公用工程施工总承包二级”、“建筑装修装饰工程专业承包贰级”等资质。

工程施工

商业运营：保利商业地产投资管理有限公司是保利地产控股的全资子公司，也是公司商业地产业务的专业操作平台，专注于保利地产购物中心和酒店的开发运营管理。公司目前主要运作项目为保利水城、保利中环广场、佛山保利洲际酒店、成都保利公园皇冠假日酒店等地标性、资源性、高品质项目。

商业运营

销售代理

销售代理：广州保利地产代理有限公司是保利房地产的全资子公司。自2001年成立以来，依托保利地产的雄厚实力，公司实现了快速稳定的发展与扩张。目前，保利代理的业务以珠三角为立足点，辐射长三角、环渤海、中西部、东北、海西等区域，合计在43个城市运作100余个项目，员工人数近千人，拥有15家分支机构，形成了全面的资源整合力量和覆盖全国的营销资源网络。

养老地产

养老地产：保利地产以社区为依托，推进养老产业发展。2012年公司正式成立养老产业专业管理公司，对养老产业进行专业、高效的运作。作为首个养老服务项目，公司于2012年在西塘古镇成功推出保利·西塘越。

发展战略

1大战略目标：

打造中国地产长城，
立志成为中国房地产领军企业领导品牌

2大发展战略：“三个为主，三个结合”

三个为主：

以房地产为主业，拓展相关产业，积极研究养老公寓、旅游地产；

以省会及中心城市为主，逐步向二三线城市辐射，条件成熟时可向海外市场发展；

以住宅开发为主，有计划地增持国家中心城市的商业地产。

三个结合：

一是扩大经营规模与提高开发效益相结合。

二是开发性收入和经营性收入相结合。

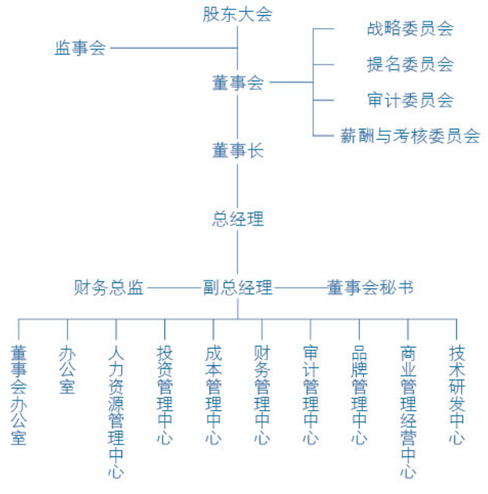
三是资产经营和资本经营相结合。

6大保障措施

- 密切关注市场，准确判断形势，合理把握经营力度
- 加强产品研发，规范产品生产体系，提高专业开发能力
- 创新融资平台，拓宽融资渠道，切实保障企业发展
- 加强品牌建设，持续推进品牌战略，提升品牌影响力
- 规范企业内部管理，落实管理精细化，提高企业运营效率
- 加强人力资源管理，健全激励机制，弘扬优秀企业文化

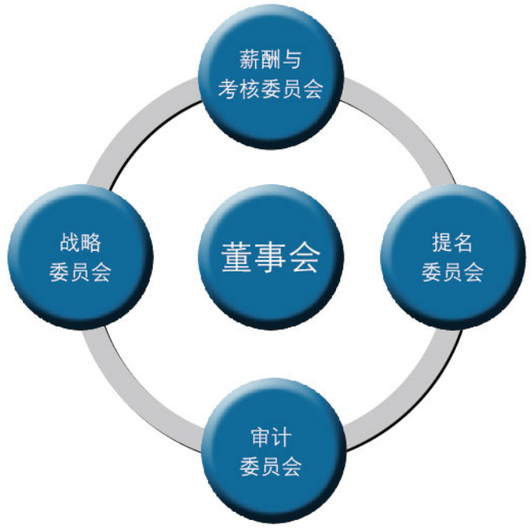
公司治理

公司建立起以《公司章程》为基础，以各项治理机构议事规则、各专业管理制度和各级子公司规范制度为核心的全方位制度体系。针对公司股东大会、董事会、监事会和经营层的职责权限、监督协作机制进行了明确规定，为分级决策、紧密衔接、监督协作的科学治理模式构建了坚实的制度基础。



公司始终坚持规范的法人治理，并在公司集团化、全国化快速发展的过程中，以规范法人治理为基础，构建了本级机关和区域平台公司的二级扁平化治理架构。通过集团化统一管理与分级授权经营的有机结合、二级法人治理体系的健全完善、多层级监督机制协调统一等方式，将科学、规范的公司治理建设作为公司防控风险、实现可持续健康发展的根本出发点和落脚点，并连续多年荣获“中国主板上市公司最佳董事会”等荣誉。

为进一步完善公司法人治理结构，提升董事会工作质量，促进董事会科学高效的决策，公司在董事会下设立战略委员会、提名委员会、审计委员会和薪酬与考核委员会。



董事长

宋广菊

独立董事

张恒山、张礼卿、谭劲松

董事

张振高、王小朝、彭碧宏、张玲、朱铭新

战略委员会

宋广菊、张振高、张玲、朱铭新、谭劲松

提名委员会

张恒山、宋广菊、王小朝、张礼卿、谭劲松

审计委员会

谭劲松、张振高、彭碧宏、张恒山、张礼卿

薪酬与考核委员会

张礼卿、张恒山、谭劲松

企业文化

保利地产以独特的军旅文化为基础，提炼形成了“务实创新规范卓越”的企业理念，创建了“奋发向上、团结协作、乐于奉献、规范诚信、纪律严明”的企业文化氛围。雷厉风行的工作作风、团结奋进的协作意识、正气凛然的处事方式，体现着军队特有的风格，是保利地产在激烈的市场竞争中生存、立足、突围，并取得今日成功的原动力。

企业愿景:

打造中国地产长城

企业理念:

奋发向上、团结协作、乐于奉献、规范诚信、纪律严明

企业精神:

◆ 团队精神

保利地产强调的并不是表面的和谐，而是深层的凝聚。任何时候保利地产都强调团队的力量，依靠团队的力量，提升团队的力量。

◆ 敬业精神

敬业是一种付出，代表员工对企业的忠诚；敬业也是一种收获，表示企业给予员工理想的发展空间。保利地产相信，每位员工身上都蕴藏着无比的潜能。为了实现人生的理想和信念，每位员工都严格要求自己，兢兢业业，不断为公司奉献着自己的聪明才智。

◆ 创新精神

不断创新是促使保利地产发展壮大的主导精神，创新才能发展，创新才能强大。保利地产将始终不渝地坚持以市场为导向，精益求精，不断提高产品质量，创新服务水准。

◆ 企业价值观:

务实：立足之本　创新：发展之源　规范：经营之道　卓越：追求之境

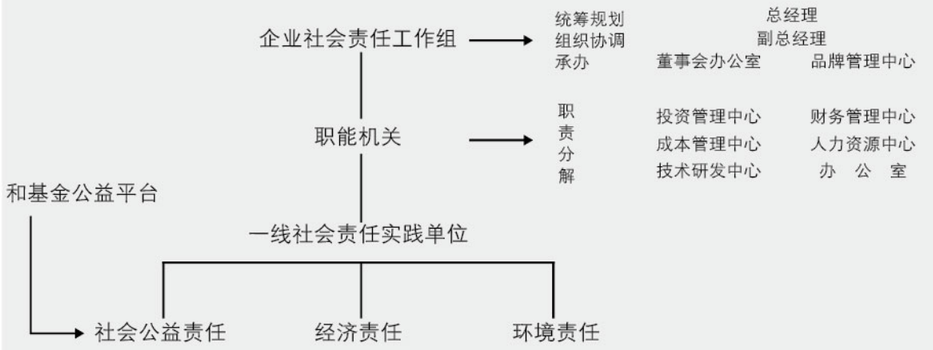
社会责任体系

社会责任管理模型

保利地产始终将经济、社会和环境的可持续发展作为践行企业社会责任的前提基础，高度重视各利益相关方的价值创造和权益保护，致力于通过企业发展和与相关方的价值共建在社会经济、公益事业和环境保护领域发挥积极的促进作用，不断巩固和完善三位一体的企业社会责任管理体系。

社会责任工作体系

保利地产社会责任工作体系由企业社会责任工作组、职能机关和一线实践单位三个层次构成。



企业社会责任工作组一总经理牵头，相关副总经理组织筹划，由董事会办公室和品牌管理中心具体承办，负责社会责任战略规划、主题定位及整体社会责任管理体系的搭建，负责企业社会报告的编写、发布与沟通。

职能机关一发挥各专业优势，将社会责任整体战略分解为主题系列活动和执行规范，扩展社会责任工作范畴，提升社会责任的现实意义和执行力度，开展社会责任的执行监督和规范管理。

一线实践单位一各区域子公司系企业社会责任执行的落脚点，各区域公司因地制宜，发挥地域优势，将社会责任与一线生产实际相融合。

“和”基金一作为公益运作平台，在传播华夏文明、促进环境保护、推动慈善扶助等方面提供系统性的公益支持。

职能机关	主要社会责任工作
财务管理中心	经济责任：依法纳税
董事会办公室	利益相关方责任：股东
品牌管理中心	利益相关方责任：客户
成本管理中心	利益相关方责任：供应商
品牌管理中心	利益相关方责任：客户
人力资源中心	利益相关方责任：员工
投资管理中心	社会责任：安全生产
和基金	社会责任：社会公益
技术研发中心	环境责任：绿色节能、绿色建筑
办公室	环境责任：绿色办公

经济责任

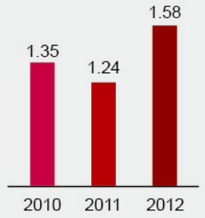
经营业绩创历史最好水平

主营业务持续发展

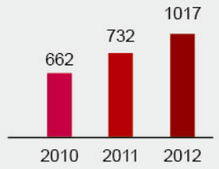
▲ 销售业绩突破千亿，市场份额大幅提升。

全年实现房地产销售金额1017.39亿元，成为第一个上市六年销售额即突破千亿的房地产公司。2012年公司全国市场占有率达到1.58%，已进入城市市场占有率为4.96%。其中，公司在广州、成都、佛山、天津、武汉、包头等城市排名第一。

市场占有率持续提升

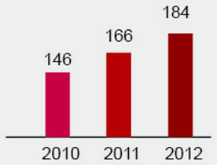


签约销售额
突破千亿 （单位:亿）

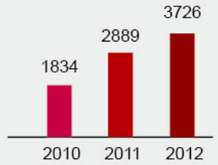


▲ 经营规模稳定增长。

全年新开工面积1410万平方米、竣工面积943万平方米；全年在建拟建项目184个，在建面积达到3726万平方米。



在建拟建项目（个数）

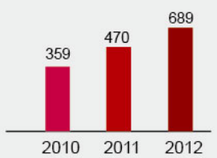


在建面积（万平方米）

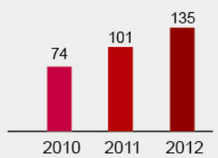
▲ 利润总额再创新高。

2012年，保利地产实现营业收入689亿元，利润总额135亿元，归属母公司净利润84亿元；同比分别增长46.5%、34.3%和29.2%。截止12月31日，公司总资产2512亿元、净资产425亿元，分别同比增长28.8%和20.5%。

营业收入同比增长47%



利润总额同比增长34%



相关产业全面发展

地产开发主业蓬勃发展的同时，公司其他相关产业也得到均衡发展。

北京西山林语医护养老中心

养老地产

2012年初，保利地产安平养老产业投资管理有限公司正式成立。2012年11月份，北京西山林语医护养老中心正式投入运营。该项目总建筑面积为22338平米，最终规划用于老年人入住的房间共计200间，设计接待人数最多可达400人。

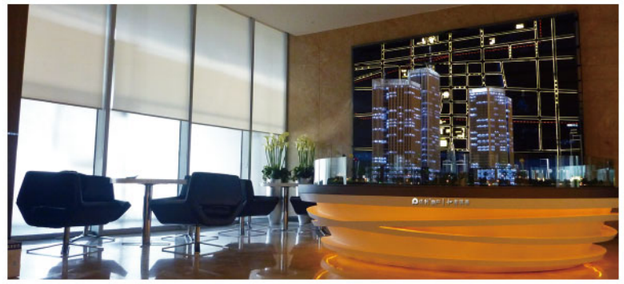
佛山保利水城

商业运营

2012年保利商业地产投资管理有限公司正式搭建，商业物业专业化运营迈出第一步。目前保利地产持有已运营商业经营性物业超过100万平米，实现租赁及经营性收入超过9亿元，经营范围涵盖写字楼、酒店、会展、剧院、高端体育休闲等所有商业形态。

销售代理

保利代理依托保利地产实现了公司经营规模不断扩大和经济效益的快速扩张。目前，保利代理形成了以珠三角为立足点，辐射长三角、环渤海、中西部、东北、海西等区域全国化业务布局。2012年，保利代理进驻城市43个，代理项目突破百个，实现销售额突破500亿元，同比大幅增加62%，经营规模位居全国8强。



工程建筑

2012年，富利建筑安装工程有限公司紧跟保利地产发展步伐，布局全国。截至2012年底，公司已进驻全国36个大中城市，成立分公司28个。全年施工总项目达115个，施工总面积超过3200万平米。2012年，公司获得2项建筑行业国家级大奖，11个省市优质工程奖。

物业管理

2012年，保利物业公司坚持服务地产为主业，以客户满意为中心，努力践行着“亲情和院”的物业服务理念。截至2012年末，公司总资产超过1亿元，承接物业管理项目超过100个，管理面积逾3000万平米，员工总数7000余人。

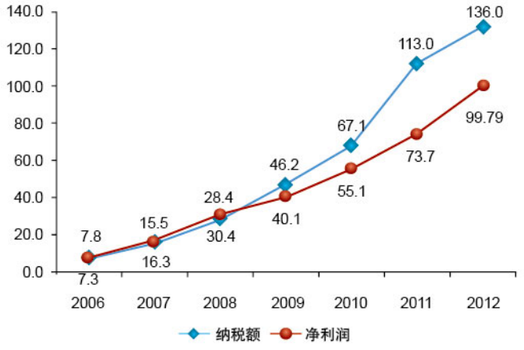
136亿

2012年公司实现纳税：

136亿元人民币

积极履行纳税义务，践行企业公民责任

“诚信经营、依法纳税”是保利地产的基本行动准则，依法纳税作为回报社会的途径之一，央企控股的房地产龙头公司为同行做出了表率。伴随保利地产经营业绩的快速增长，公司纳税总额连年增长，2012年，保利地产实现纳税总额136亿元，同比增长20.16%，为国家财政增收作出了应有的贡献。



利益相关方责任

股东

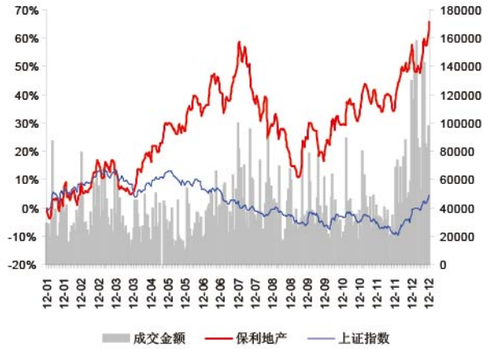
业绩优良，维护股价稳定

2012年，中国资本市场持续低迷，上证综合指数年中创下2009年1月以来的新低，全年上证综指仅涨幅3.17%。但是，作为地产龙头的保利地产，凭借着优异的业绩表现，在2012年逆势上扬。2012年末，保利地产流通市值达971亿元，股价较年初增长66.9%，相对大盘获得超额收益63.21%，相对行业获得超额收益28.66%，确保广大股东的利益。

心系股东，注重公司发展成果分享

保利地产持续快速的发展离不开股东和资本市场的一贯肯定和支持，公司也将继续以“筑行业龙头，树优质蓝筹”为目标寻求快速成长，用优秀的经营业绩回馈股东，并持续关注股东对公司发展成果的分享。2006年至2011年，公司已累计分红近38亿元，其中现金分红30亿元，现金分红占公司累计实现净利润的比率高达13.72%，在行业内名列前茅。

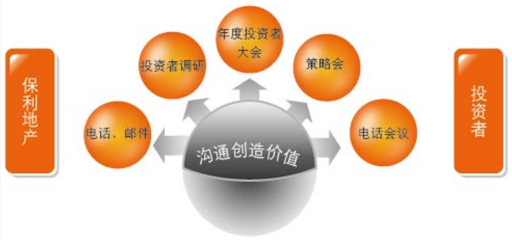
2012年公司制定了《分红管理制度》和《2012-2014年股东回报规划》，使股东获取现金回报得到了制度保障，同时对公司未来三年的股东回报进行了规划，更好地保障了股东权益的稳步实现。2012年，公司实现每股收益1.18元，同比增长29.2%。公司拟实施每10股分配2.32元的现金红利分配方案。



注重股东权益保障，全面开展投资者关系管理

资产经营与资本运营相结合是保利地产一贯坚持的发展战略，而投资者关系管理作为公司资本战略的重要组成部分，历来得到公司及各级领导的高度重视。目前，公司已经构建成了以价值创造为目的，以多元化沟通方式为手段的投资者沟通体系。

在确保信息披露公平性的前提下，通过沟通交流倾听投资者心声，保障广大股东的知情权，为其投资决策提供有力支持。未来，公司还将继续不断完善投资者关系管理体系，用实际行动维护和保障广大投资者的权益，树立企业良好的资本市场形象。



客户

提供满足客户需求的产品

2012年，在房地产持续调控下，投资投机性需求基本得到抑制，市场上刚性需求得到极大的释放，面对刚需人群对房屋总价要求低、住房得房率高的需求，保利地产积极调整产品结构，尽可能满足普通居民的住房需求。

（1）加大普通商品住房供给。

公司产品始终坚持“中小户型普通住宅”的产品定位，致力于为广大购房者提供高性价比的住房产品。2012年公司加大了首置和首改的中小户型产品供给：公司新推及成交的住宅产品中144平米以下的中小户型套数占比超过90%，极大的满足了刚需人群的住房需求。

（2）提供高性价比的中线户型产品。

2012年，为迎合客户需求，公司加大了在产品结构方面的设计。在成都推出了55平米的小两房和76平米的小三房，开盘当天销售去化率达到94%，获得市场的广泛认可。

成都香槟光华

55平米

2房2厅1卫1厨

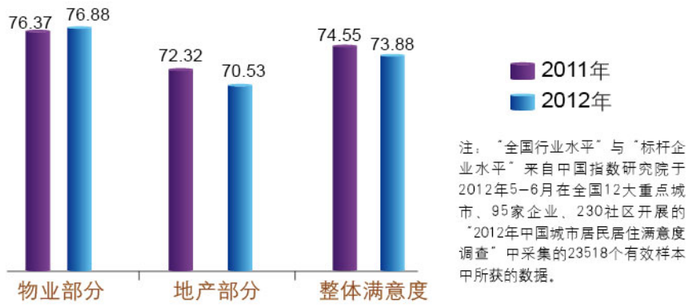
成都香槟光华

76平米

3房2厅1卫1厨

完善的服务质量监督

通过社区服务中心、区域物业、物业总公司三级客户沟通反馈机制及三级品质监管体系，公司实现了对服务品质的有效监控。同时，公司连续四年委托第三方调研机构开展客户满意度调查，将调查范围扩大至全国保利社区。



注：“全国行业水平”与“标杆企业水平”来自中国指数研究院于2012年5-6月在全国12大重点城市、95家企业、230社区开展的“2012年中国城市居民居住满意度调查”中采集的23518个有效样本中所获的数据。

2012年公司整体满意度为73.88分，超出行业平均水平1.60分，与去年基本持平。其中物业服务76.88分高于去年水平，产品质素70.53分略低于去年水平。

为保证调查的客观性，保利地产将入住半年以上的业业主作为调查重点，通过电话抽样调查等方式了解其对于产品质量及物业服务的评价，并收集相关建议。调查结果显示，公司客户满意度稳步提升态势，其中产品规划、户型设计、工程质量及开发商品牌满意度等方面均维持较高水平。

“4008-600-048”

公司于2011年开通全国24小时客户热线平台，形成针对客户投诉和建议的100%回访机制。

自热线平台开通以来，公司累计受理客户咨询、报事、投诉共3208单，对客户投诉实现了100%受理、100%处理、100%回访。

贴心的物业服务

保利地产秉承亲情和院的物业服务理念。为提高客户满意度，充分感受服务的温暖，保利地产在全国100个社区内推出了一系列亲情特色便民服务和针对特殊人群的关怀服务，如便民车便民伞、家具用电安全免费检测、油烟机免费清洗、空巢老人关怀服务、社区义诊和健康免费检查等，获得了业主的广泛任何和肯定。

2012年公司再推“让安全看得见”和“让亲情感受得到”两项服务提升工程，通过对相应的服务流程与标准的优化，让管理服务更加直观，更具体验性和感知度，从而带给业主更多的满足感和安全感，实现业主居住舒适感的进一步提升。

丰富多彩的社区活动

公司不仅是服务提供者，也是传递社会温情的桥梁和纽带，是构筑和谐、守望互助的践行者和倡导者。保利地产致力于营造具有人情味的社区氛围，开展了一系列独具特色的社区文化活动，逐渐成为中国地产行业的一面人文旗帜。

案例：国学进社区

“国学进社区”是保利地产打造的公益性社区主题文化活动，希望依托国学的深厚底蕴和内涵，借助国学在社区的亲和力和影响力，传递保利地产亲情和院的品牌价值观，倡导修为自身、仁爱礼让、与人为善等中华民族传统美德，打造保利独具人文特色社区氛围。丰富社区文化，推动社区良性发展，也为继承和弘扬中国传统文化提供一个平台。

活动从2010年开始，在保利40城100余个社区，至今已举办了数十场大大小小的活动，迎来了于丹、张颐武、梁文道等著名文化学者，吸引了上万名业主参与，获得了来自业主和社会各界广泛好评。

案例：万家灯和贺中秋

2012年，保利地产“万家灯和贺中秋”主题活动在全国十四个城市一百多个保利社区同步举行，百万保利业主共赏国学中秋，共同点亮象征“和谐、和美、和睦、亲情、思念、祝福”的和灯。

在上海，业主们用优雅的舞蹈和高亢的歌声唱出了他们的心声，时而婉转悠扬，时而铿锵激昂，舞出了他们对幸福生活的畅想；在天津，精心安排的歌舞表演、魔术表演、小提琴演奏等传统和现代的文艺节目交相辉映，把晚会气氛一次次推向高潮，《好日子》、《花好月圆》等寄寓美满团圆的歌曲，让整场晚会呈现一片喜庆和祥和。

供应方

构建战略联盟，实现合作共赢

保利地产以“与你成长，共同进步”为核心理念，自2008年开始对大宗材料、设备及工程施行集团采购。伴随公司规模的扩大，保利地产不断与优质供应商构建起稳固战略合作联盟，并在全国43个城市区域推广使用集团采购成果，为优质供应商提供了广阔的成长空间。双方在合作中互相扶持，取长补短，形成相互协同和相互支撑的上下游产业链局面。

保利地产截至2012年末：

- 完成30种材料、设备及工程的集团采购工作；
- 与68个供应商签订了集团采购战略合作协议；
- 集团采购覆盖保利地产95%的大宗采购项目；
- 集采产品累计签约金额45亿元；
- 节约采购成本约6.5亿元；
- 子公司单项产品采购时间有效缩短15-30天

以公平、公正、公开为原则选择战略合作方

保利地产恪守诚信、公平、公开的供应商筛选流程制度，对供应商的生产规模、管理水平、生产设备、产品质量和售后服务等提出了一系列要求，务求为消费者提供高质量产品的同时，为供应商提供公平、公正的竞争平台，维护消费者及企业权益。

招标准备	招标实施	合同签订
1、制定采购计划	1、发标	1、发放中标通知
2、合格供方考察	2、回标	2、战略合同签订
3、编制招标文件	3、招标答疑	3、子公司执行
	4、技术标评审	
	5、经济标评审	
	6、定标	

保利地产战略合作方招投标工作流程

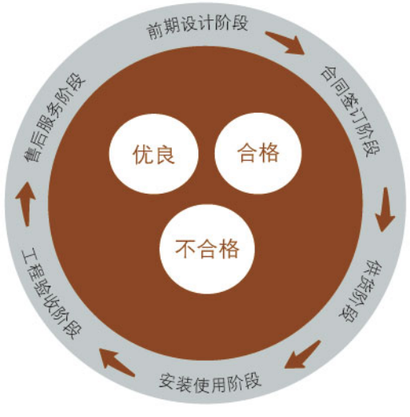
做良心企业，传递社会责任

为保证集团采购的供应质量，及时了解供方情况和变化，保利地产制定了一系列管理办法和制度。2012年，公司与68家战略合作方分别进行年度合作回顾会谈、工厂实地回访、完成综合评估，并根据评估结果，结束与4家供方的战略合作关系，切实做到责任采购。

保利地产以“和者筑善”为品牌理念，在战略合作方的选择中，不忘环保责任，积极推行绿色建材，对供应商的环保产品提出要求，追求建筑、人与社会的和谐共生。

案例

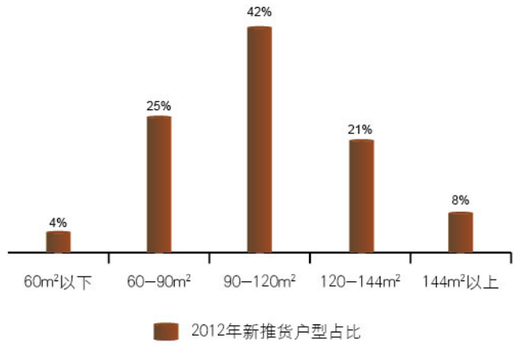
- 玻璃：同等条件下优先选择LOW-E玻璃；
- 内墙涂料：必须全部拥有环保标志，对甲醛、苯、可溶性重金属等有害物质按国家标准进行限量约定；
- 木地板：甲醛释放量必须达到或优于E1级。



政府

响应国家调控政策，坚持普通住宅开发，保障家庭居住需求

作为央企房地产龙头企业，保利地产一方面恪尽企业公民责任，以打造百姓和谐居所为己任。2006年至今，公司累计向市场提供了近30万套商品住宅，其中2012年提供超过6万套商品住宅，144平方米以下普通住宅套数占比92%。



促进民生，积极投身保障房建设

保利地产积极投身保障房开发建设，努力践行央企社会责任。目前，公司保障房项目北京保利嘉园、广州西子湾已投入使用，获得了广大业主的好评。截至2012年末，公司参与保障房建设类型涵盖廉租房、经济适用房、双限房、动迁房等多种类型。

保利嘉园:

401414.41m²

限价商品房27栋，廉租房1栋
总建面401414.41平方米。

4199套

保利嘉园共提供保障性住房4199套，解决超过一万人居住问题。
2011年，保利嘉园项目被评为中国保障性住房建设标杆楼盘。

投身旧城改造，筑善城市形象

为筑善城市形象，保利地产积极响应政策号召，大力投身旧城改造项目，并通过合法拆迁、文明拆迁、合理补偿和高品质的回迁房建设，充分保障旧城改造过程中拆迁居民的切身利益。截至2012年末，公司共参与了广州琶洲村、武汉南湖村、武汉马湖村、红旗村、关山村等5个旧城改造项目，改造后可建成还建安置房近300万平米、商品住宅超400万平米。随着改造的完成，原城中村转化为高品质居住社区，城市面貌得以改变，城市治安环境得到改善，原村民拥有了更好的生活环境。实现了企业、居民、政府和城市发展多方和谐共赢的良好局面。

改造前

改造后效果图

员工

员工构成概貌

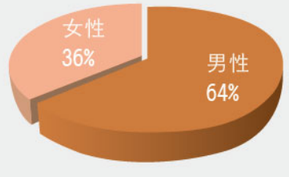
保利地产始终严格执行《劳动法》和《劳动合同法》等国家相关法律法规，充分保障员工的基本权益，维护员工职业健康，促进员工全面发展。

2012年末，公司共拥有员工18546名，比2011年净增3684人，增长24.76%。

专业类别	2012年	2011年
建筑设计	748	574
工程管理	1838	1589
财务管理	590	532
销售管理	2030	1517
企业管理	398	312
综合管理	532	390
商业管理与经营	2419	1961
物业服务	10009	8005
总人数	18564	14880

教育程度类别	2012	2011
研究生以上	1081	796
本科	3907	3049
大专及其他	13576	11035

员工性别构成



员工薪酬福利体系

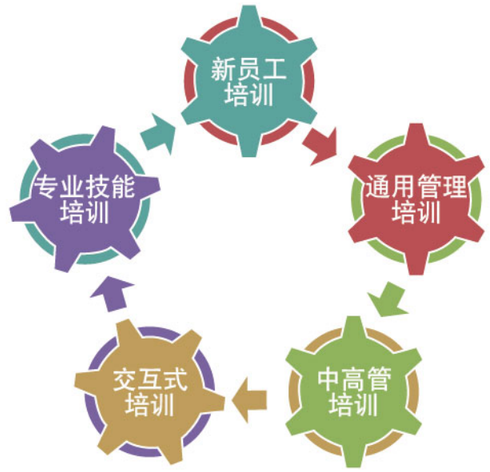
2012年，公司继续推行年终奖金制度，让员工用业绩分享企业发展红利。在国家规定的“五险一金”的法定福利之外，公司还提供丰富的特色津贴与福利，如：职称津贴、综合医疗保障计划、工作午餐、年度体检、新员工宿舍与班车等。

同时，2012年公司有效完善了公司长效激励机制，完成股票期权激励计划的授予事项，正式建立长效激励机制；同时制定和实施了《企业年金方案实施细则》，有效充实了多层次的养老保障体系，充分调动员工积极性，增强企业的凝聚力和竞争力，促进公司的健康持续发展。

校园招聘

校园招聘是保利地产补充人才储备的主要途径之一，2012年，公司面向全国各大高校开展以“成长的力量”为主题的校园招聘。通过高校论坛、海报宣传、宣讲会等渠道全面介绍宣传了保利地产，2012年，公司共举办18场大型校园宣讲会，参与学生总数超过6000人，累计接收来自国内外602所高校学生简历逾36750份。

刚入职的新员工经历着从学生到职业员工的蜕变过程，新的工作岗位对于新员工而言是陌生和充满挑战的。为了帮助新员工摆脱迷茫，看清楚未来职业发展方向，保利地产特别建立入职引导员体系，通过以老带新的模式，帮助新员工尽快的适应工作环境，使他们在最短的时间内步入规范职业体系。



员工职业培训

保利地产致力于打造学习型组织，历年来重视新员工培训，使新人尽快融入公司；积极开展通用管理技能培训、提升员工职业素养；推行交互式培训，促进跨部门交叉学习和交流；加强专业培训，提升房地产开发人员专业技能；全面开展中高管培训，探索领导力素质模型，努力实现领导力与专业能力的完美结合。

目前公司已初步形成了覆盖中高层领导、在职员工、新员工的培训结构，构建了新员工培训、专业培训、通用培训、交互式培训、高管培训的五轮驱动体系，努力为员工提供工作技能、专业知识、管理能力等方面的多元化培训。

员工职业发展

为了满足员工多层次的职业发展需要，保利地产提供了“Y”字型的双通道的职业发展路径。在员工职业能力和专业素养满足公司发展要求的前提下，公司将根据需要提供员工不同的职业发展路径。

专业序列：

岗位描述：以专业能力完成个人业务指标；

职业方向：成为行业内有影响力的专家。

管理序列：

岗位描述：承担制定或执行业务发展策略，组织和管理团队，落实各级部门业绩目标的岗位；

职业方向：成为带领团队冲锋陷阵的主管、经理、总监。

晋升

员工晋升以考核业绩为依据，充分反映个人能力、工作进展和表现水平。在出现职位空缺时，工作勤奋、表现出色、能力出众者将优先获得晋升与发展机会。由于保利地产广阔的发展空间与全国战略布局，公司还在全国范围内实行部分领导岗位的竞聘上岗机制，将优秀的人才放到领导岗位进行锻炼培养。同时，公司建立有人才后备系统和人才梯队，候选者将被重点培训和培养，以发展成为公司的高级经理人或高级专业人士。

轮岗

出于人才培养和交流的考虑，公司适时向员工提供多层次轮岗渠道，主要包括部门内轮岗、跨部门轮岗、公司间轮岗。通过营造鼓励轮岗的氛围，鼓励和支持轮岗，为员工提供了学习和实践本专业不同模块专业知识和技能的平台，提升了员工自身的综合素质。

部门内轮岗	指员工在部门内部轮换岗位，如财务部出纳岗调整轮换到财务部税务岗。
跨部门轮岗	指员工在本部门轮换到另一部门的岗位，如投资计划部拓展岗调整轮换到营销部策划岗。
公司间轮岗	指员工由本公司借调交流到另一公司相关岗位，如由房地产公司营销部前往物业公司、销售代理公司等业务相关的专业公司轮岗。

员工健康

在实现公司与员工共同发展的同时，保利地产还高度关注员工健康生活。公司每年定期开展员工体检，为员工建立健康电子档案，覆盖率达到100%；积极开展健康讲座，邀请专家讲解办公室常见疾病的预防与治疗。此外，公司成立了足球、篮球、羽毛球、乒乓球等各类员工体育俱乐部，每周定期开展活动，不定期参加比赛，由各级工会给予经费支持。

公司先后开展了一系列形式丰富、健康向上的企业文化活动，为员工营造了和谐轻松、积极健康的工作与生活环境，有效地促进了企业文化的建设和员工满意度的提升。2012年，公司成立了职工合唱团，为员工施展文艺特长提供良好平台；相继开展了员工读书征文比赛、素质拓展、体育健身、员工运动会、摄影比赛、公益活动等各类活动，丰富了员工业余文化生活。公司工会还顺利完成了员工商业医疗保险的续签工作，免除员工的后顾之忧，让员工切实享受到企业福利。

1

2

1.保利地产职工合唱团在公司成立二十周年晚宴上表演

2.火炉山登山活动

3

4

5

3.重庆公司快乐出发活动

4.武汉公司集体婚礼

5.保利地产员工趣味运动会

利益相关方责任

社会责任

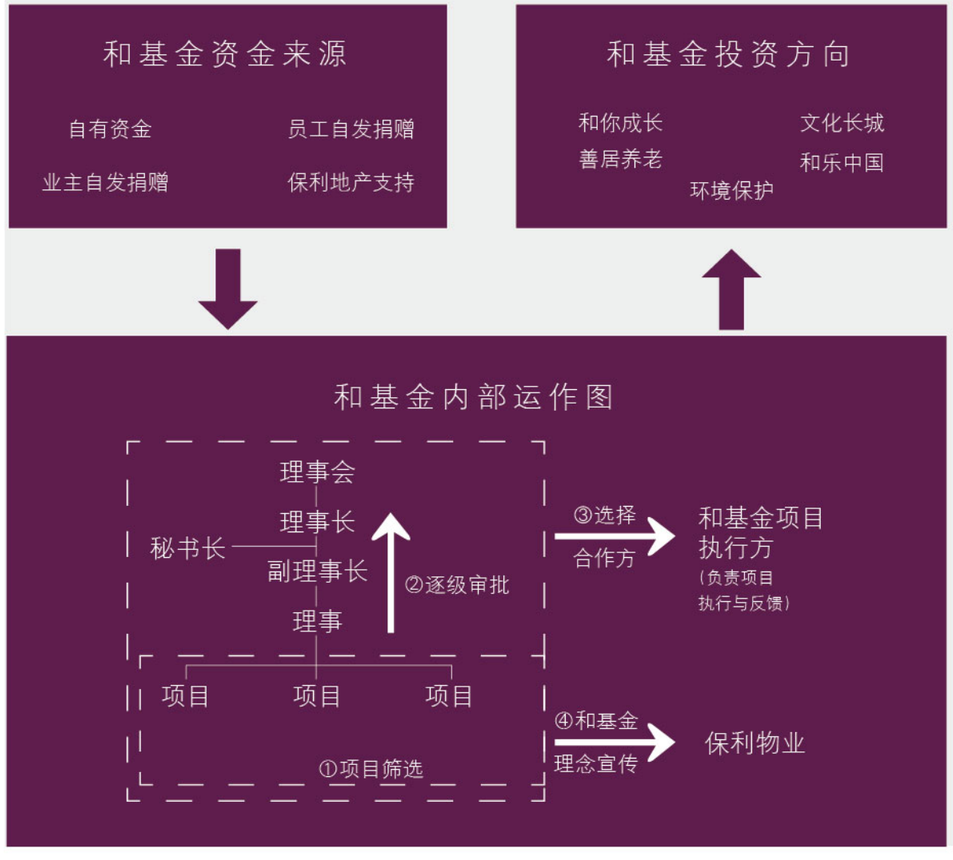
和基金

全称：广东省保利地产和谐文化基金会。

性质：非公募基金会。

理念：
承载保利地产公益理想与关爱的平台，关注个体成长的生命印记，保护城市人文与环境共生的印记。以社区为平台，倡导及实践生命与历史和融为一的公益事业，汇

和基金运作体系



和基金 | 文化长城计划

文化长城计划是以“文化”为核心，旨在弘扬华夏文明。自2000年，保利地产先后在香港、北京、广州、深圳等20多个城市举行近40场圆明园国宝展。针对每个地区独具特色的城市文脉，是将保护与传承的理念融进每一个人的心中。

和基金 | 和乐中国

让艺术走进社区，保利地产倾力打造的和乐中国，回馈广大业主，为社区青少年提供一个施展才华的舞台。从郎朗的钢琴选拔赛到杨丽萍的舞蹈选拔赛，从宋祖英的歌唱选拔赛再到鞠萍白岩松的小主持选拔赛，和乐中国成就万千青少年艺术梦想。

和基金 | 成长基地计划

“十年树木，百年树人”，保利地产密切关注青少年健康成长。为了满足贫困偏远山区的孩子们求学梦想，和基金相继开展“梦想书屋”、“一对一帮扶”、“塔城助学计划”等，受助的学生超过20000人次。

和基金 | 善居养老计划

“善居养老计划”围绕“一个队伍服务，两项资金捐助，三个中心建设”展开。全年，和基金善居养老计划实现覆盖社区超过100个，服务超过10万人次。

案例

走巷中国

和基金为传承城市的传统文化，探寻城市文化的发展脉络，唤醒人们对城市历史印记的关注，洞悉每个城市的建筑文化精髓，寻回一方水土的归属情怀。在2012年开展“走巷中国”，席卷全国四十余城，从“百年商脉影像青岛”到“寻常巷陌里的徽风皖韵”，和基金携手市民“走进宽窄巷子”，寻找“记忆中的院落生活”，在“巷子文化节”上，尽情体验“民俗嘉年华”，在“露天电影文化节”上追寻“南市记忆”。

和乐中国，给梦想一个大舞台

让艺术走进社区，保利地产倾力打造的和乐中国，回馈广大业主，为社区青少年提供一个施展才华的舞台。

2012年，第四届和乐中国为了让更多有梦的青少年参与到这一艺术盛典，活动降低了参与门槛，以主持艺术为选拔标准，考察语言表达能力、逻辑思维能力等综合素质，并开创与央视合作的模式，力邀白岩松、鞠萍、张泉灵、李扬、周洲、黄炜等国内著名主持共同参与，央视著名主持人董卿也亲临现场，为小选手鼓劲加油。

阳光·筑梦：一对一帮扶孤儿，感受爱的温暖/以爱助学

布拖县是全国重点贫困县，这里的孩子们很多都因贫穷而辍学。为了让更多的孩子能够完成学业，实现自己的梦想并远离毒品的侵害，和基金在当地成立孤儿班，将长期持续资助当地孤儿直至其完成九年制义务教育。

同时，和基金借助保利地产在社区资源的优势，在全国超过130个社区发出号召，通过网络搭建捐赠平台，让更多有爱心的人士参与到布拖县的资助活动中，并且协助捐助人与受助孤儿建立起书信联系，让更多孤儿感受到爱的温暖，健康成长。

主要步骤		活动效果
第一步	公益项目筛选：布拖县贫困学生助学活动	
第二步	爱心倡导：保利员工、业主	132个社区 超过3000名员工 覆盖10,000名业主
第三步	建档：一对一帮扶档案	50名帮扶学生
第四步	资金划拨：助学金落实到县教育局	1000元/人 全年读书免费 在校生活费全免
第五步	助学活动反馈	全部落实

阳光·筑梦：梦想书屋，放飞孩子梦想

对于城市里的孩子们来说童话故事、伊索寓言、科普小说都是成长中的必备读物，但对于贫困山区或者乡村小学的同学们来说，课外图书确是大大的梦想。因此，为满足贫困地区中小学生对课外图书的需求，缩小与城市学生在儿童视野、格局和全面素质培养方面的差距，和基金通过发动员工捐书，基金会出资等建书屋的方式，在全国范围内建立了16所“梦想书屋”，直接受益的学生人数达到6622人。

梦想书屋学校名单

学校名称	省份	学生人数	承办单位
武汉旧街黄林小学	湖北	210	和基金
武汉旧街王屋明德小学	湖北	250	和基金
武汉旧街街道观河小学	湖北	230	和基金
赫章县辅处彝族苗族乡中心小学	贵州	450	和基金
赫章县彝族苗族乡毛姑小学	贵州	426	和基金
赫章县平山乡后山小学	贵州	623	和基金
赫章县水塘乡田坝小学	贵州	757	和基金
赫章县朱明乡磨角小学	贵州	394	和基金
周口市西华县西夏亭镇曹湾小学	河南	240	和基金
周口市西华县奉母镇中心校	河南	640	和基金
河南省西华县西夏亭镇庄铺小学	河南	304	和基金
清远市佛冈县高岗镇三江小学	广东	503	重工院
武汉红安县二程镇桐柏小学	湖北	673	武汉公司
番禺培智学校	广东	210	琶洲公司
肇庆怀集文星福利院	广东	105	锦汉公司
清远市佛冈县龙山镇瞎岳小学		607	物业公司
合计		6622	

和基金，与业主一起发光发热

和基金不但承担着慈善公益的角色，更多的通过这样一个平台，在保利地产100多个社区中起到了传递“爱与关怀”的角色，发动公司所有业主参与公益活动是保利地产践行社会责任的重要途径之一。

案例:

斑头雁守护活动

斑头雁作为世界上飞得最高的鸟儿，由于受到自然环境恶化及人类的威胁，数量急剧减少。2012年和基金深入全国社区与学校，展开“斑头雁守护”的知识讲座与绘画活动，唤醒各地业主与儿童对斑头雁的守护意识；并且在社区征集业主志愿者一同前往班德湖开展斑头雁守护行动。活动首推，便得到全国数十个城市的业主积极响应。6月初，第一批志愿者到位，大家冒着严寒与高原反应的危险，抵达班德湖，开始对斑头雁进行科学观察。7月中下旬，保利地产业主志愿者队伍前往沱沱河，开展第二期守护行动。

6500

2012年，参与公司公益慈善活动的员工超过6500人次

20,000

2012年，参与公司公益慈善活动的业主超过20000人次

1,000,000

2012年，全年和基金覆盖受益人群超过100万人次

保利地产这次的公益活动主题很好，很契合我的需求

保利业主:
毛宏亮

安全生产

安全生产制度体系

安全生产是企业发展的基本保证。按照国家要求，保利地产从严落实“安全第一，预防为主”方针，将安全管理工作触角延伸到人、机、料、法、环等各个方面，保持了良好的安全生产态势，无重大责任事故发生，无重大负面社会影响。在实践中，我们有效推行“四严”管理。

主要标准	主要措施
严格贯彻标准	◆ 深入落实公司安全管理制度，对专业性较强的项目，编制执行专项安全施工方案。 ◆ 抓好安全技术交底工作，认真落实安全检查制度和安全隐患整改； ◆ 严格要求项目专职安全员认真履行岗位职责，坚决制止违章指挥现象与违章作业行为，确保令行禁止。
严肃常规检查	◆ 以月度大检查结合巡检的管理方式对各项目质量、安全、文明施工及资料整理情况进行全面监控，对不足之处提出整改要求，发出“整改通知单”要求施工队限期整改。 ◆ 在周巡检中对各施工队落实整改的情况进行监督及复查，对不按时落实整改的施工队酌情进行处罚。
严抓专项活动	◆ 积极响应全国安全生产月活动，今年六月公司下发《关于“开展2012年安全生产月活动”暨安全生产检查和民工工资督察的通知》，组织各项目部工人及管理人员开展安全知识学习 、安全知识有奖竞赛、应急演练、工地安全隐患排查等一系列活动，有效消除隐患，确保安全生产。
严明落实责任制	◆ 项目部负责人带头落实安全生产责任制，重点抓好项目主管、生产、技术、安全监督负责人的责任落实。 ◆ 推进实施项目安全管理计划，认真识别重要和主要危险源，并针对识别清单完善防范措施，让所有安全监管人员明确职责，有法可依，有章可查。

安全生产宣传及培训

一级培训

- 由工程部组织，质安部负责。
- 培训教材由公司质安部制订，教育时间不少于48小时。
- 教育内容包括：国家有关安全生产的法律、法规、方针、政策、规章制度及安全生产基本要求、消防安全知识，本公司生产特点，事故的预防和控制、重大事故案例，建筑工程相关安全生产规程。

二级培训

- 由项目部项目经理负责。
- 教材由项目部拟制定，质安部审核，教育时间不少于36小时。
- 教育内容包括：施工工艺特点、主要设备状态的性能、安全技术规程规章和制度、预防事故措施、劳动保护、职业安全卫生等。

三级培训

- 由班组长负责。
- 教材由项目部拟制定，专职安全员审核，教育时间不少于24小时。
- 教育内容包括：建筑岗位生产任务、特点、主要大中型机械设备安全、操作注意事项、岗位责任制、岗位操作法、安全技术规程、事故案例及预防措施、安全装置和工（器）具、个人防护用品、防护器具和消防器材的使用方法等。

安全知识学习

12,000	**3,400**	**3,200**
安全宣传标语：12000条	横幅：3400条	挂图：3200幅
400	**120**	**20,000**
安全知识讲座：400场	学习安全法律法规：120场覆盖20000人	
20,000	**600**	**31,000**
参加安全竞赛人数：20000人	开展应急演练：600次覆盖31000人	

现场消防演练现场

环境责任

绿色建筑

公司的产品理念是：“和谐生活，自然舒适”，这与绿色低碳地产的精神相契合。近年，随着国家将发展绿色建筑、促进建筑节能减排纳入了国家节能减排战略规划之中，保利地产也顺应趋势，大力推行建筑的绿色设计和施工、运营。

在2011年，保利地产制定了企业的绿色战略体系，明确了推行绿色建筑的五年计划：

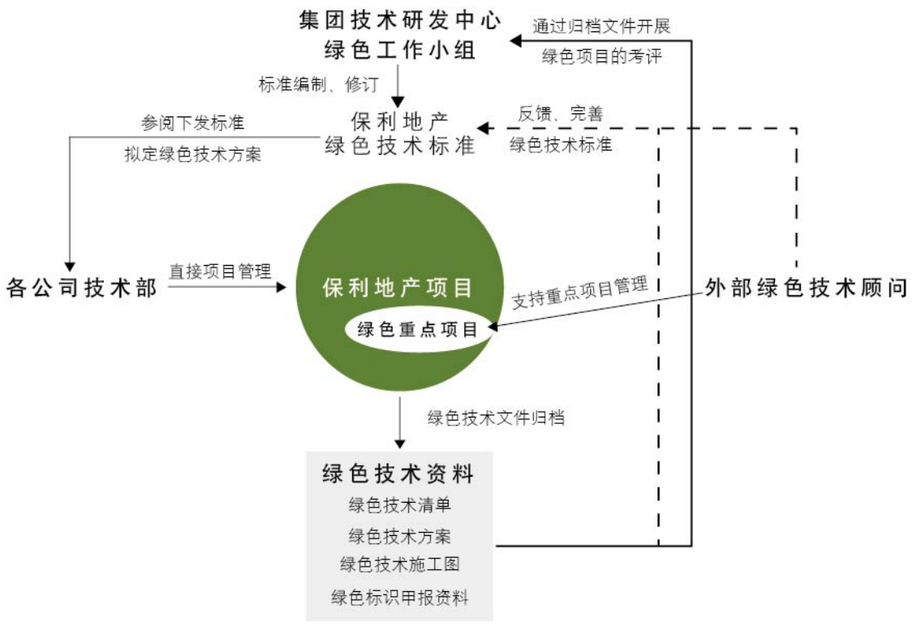
2012年公司在2011年制定的五年绿色建筑发展战略的基础上，明确了把绿色建筑成效纳入对各子公司的年度经营考核，并鼓励有条件的子公司在绿色建筑方面多做尝试，积累经验。各地公司对绿建发展的重视程度大大提高，绿建项目数量增加较明显。

2012年末，全国已有50个项目114.1万平方米面积的建筑制定了绿色建筑申报任务。并且，广州科学城总部基地项目已成功通过国家绿色三星建筑的设计标识认证，成为保利地产第一个绿色三星建筑。武汉公司的中央公馆、公园九里等四个住宅项目也获得了绿色一星标识。此外，北京、天津、华南公司等6个公司8个项目根据项目类型及定位积极尝试美国LEED标识的申报。

绿色建筑五年发展战略：

全集团取得绿色建筑二星级设计标识认证的项目不少于15个，取得绿色建筑三星级设计标识认证的项目不少于5个。

各子公司2011年9月后取得的项目，已竣工并交付使用一年的，均取得绿色建筑一星级运营标识认证。争取50%的子公司不少于一个项目获得绿色建筑二星级运营标识认证。



案例

武汉保利拉菲

绿色环保技术特点：

1、采用国家鼓励推广的新型墙材及中空玻璃等保温隔热围护建材；

2、采用雨水收集系统回收雨水用于小区绿化、景观、浇洒道路等；

3、全部采用预拌混凝土，减少施工过程的噪音、粉尘和废水排放；

4、节能照明

绿色环保结果：

节能率：62.18%。

武汉保利心语

绿色环保技术特点：

1、合理采用透水地面；

2、采用LOW-E中空玻璃等保温隔热围护建材；

3、采用高效光源；

4、采用雨水收集系统回收雨水用于小区绿化、景观、浇洒道路等。

绿色环保结果：

节能率：63.82%

绿色施工

防尘：

1、采取湿式作业，防止粉尘飞扬，降低项目周围环境粉尘浓度。

2、密闭尘源，对建筑垃圾的垂直运输必须要密闭管道或袋装密闭。

3、通风除尘，在部分不能湿式作业的场所实行局部抽风相结合，防止粉尘外逸。

防噪：

1、严格控制施工时间。

2、控制噪音传播：采用多孔吸音材料，吸收工程施工中的声能，以达到降低噪声的目的；利用滤波原理，改变声波传播形态，从而达到消耗声能较低噪音的目的吸收噪音；安装消声装置，彻底阻断噪音传播。

绿色办公

公司始终坚持绿色、节能的办公理念，以绿色、节能办公模式作为公司在日常管理中的重要目标，以节能设备的广泛使用和对员工节能意识的培养为主要工作，从节约一张纸、一度电、一滴水开始，积极推行绿色低碳办公模式的应用，牢固树立员工低碳环保的工作意识。

绿色办公主要措施

节约用电

- 夏季空调温度统一设定在26度以上，下班及放假时间，空调暂停使用；同时，要求电脑、打印机等设备未使用时，及时关闭电源。
- 在办公楼已部分采用LED节能灯，有效节约能源。
- 在部分办公楼层之间，暂停使用电梯，节约资源。

节约用纸

- 推行无纸化办公模式，注重无纸化办公系统的建立和使用，通过OA办公系统、合同审批系统等电子处理，减少纸张消耗。
- 重视纸张重复使用效率，在办公楼打印室专门放置了可供二次打印的纸张和设备，要求做到纸张循环利用。

低碳环保

- 公司加大了视频会议使用频率，涵盖了高层会议、项目汇报、月度总结、培训等各类型会议，全年累计达300多场，覆盖15000人次，有效降低了碳排放量。

宣传活动

- 在办公场所LED显示屏投放绿色办公、节约能源的宣传广告
- 在公司办公场所张贴“关爱我们的地球，请节约每一滴水”、“一次只用一张纸，引领绿色新时尚”等宣传标语，并定期组织员工开展节能知识讲座和学习，普及节能知识。

绿色社区

随着时代的进步，社会的发展，环保问题，尤其是垃圾处理问题，成为日益困扰城市发展的难题之一。保利地产作为绿色社区的倡导者，积极推进社区垃圾分类。

自2011年3月起，保利地产先后投入一百余万元，在全市22个小区同时实施了垃圾分类，通过宣传引导，鼓励贯彻，引导广大居民积极参与，使垃圾分类工作呈现出良好态势，在结合区域实际、不断深入总结并努力实践的过程中，先后探索出了“垃圾不落地”、“按袋计量”等一系列新思路新方法，为政府有关机构提供了有效实用的垃圾分类实施参考模式。

2012年10月21日上午，广州市市长陈建华，副市长谢晓丹一行，亲临广州市珠江新城保利香槟小区视察，督导“按袋计量”垃圾分类工作。这是2012年年初陈市长在保利心语花园小区视察垃圾分类工作推广情况后，又一次对保利物业服务小区进行视察。 市场对保利地产的垃圾分类给予了高度肯定，同时也提出了更高要求。

陈市长殷切期望：

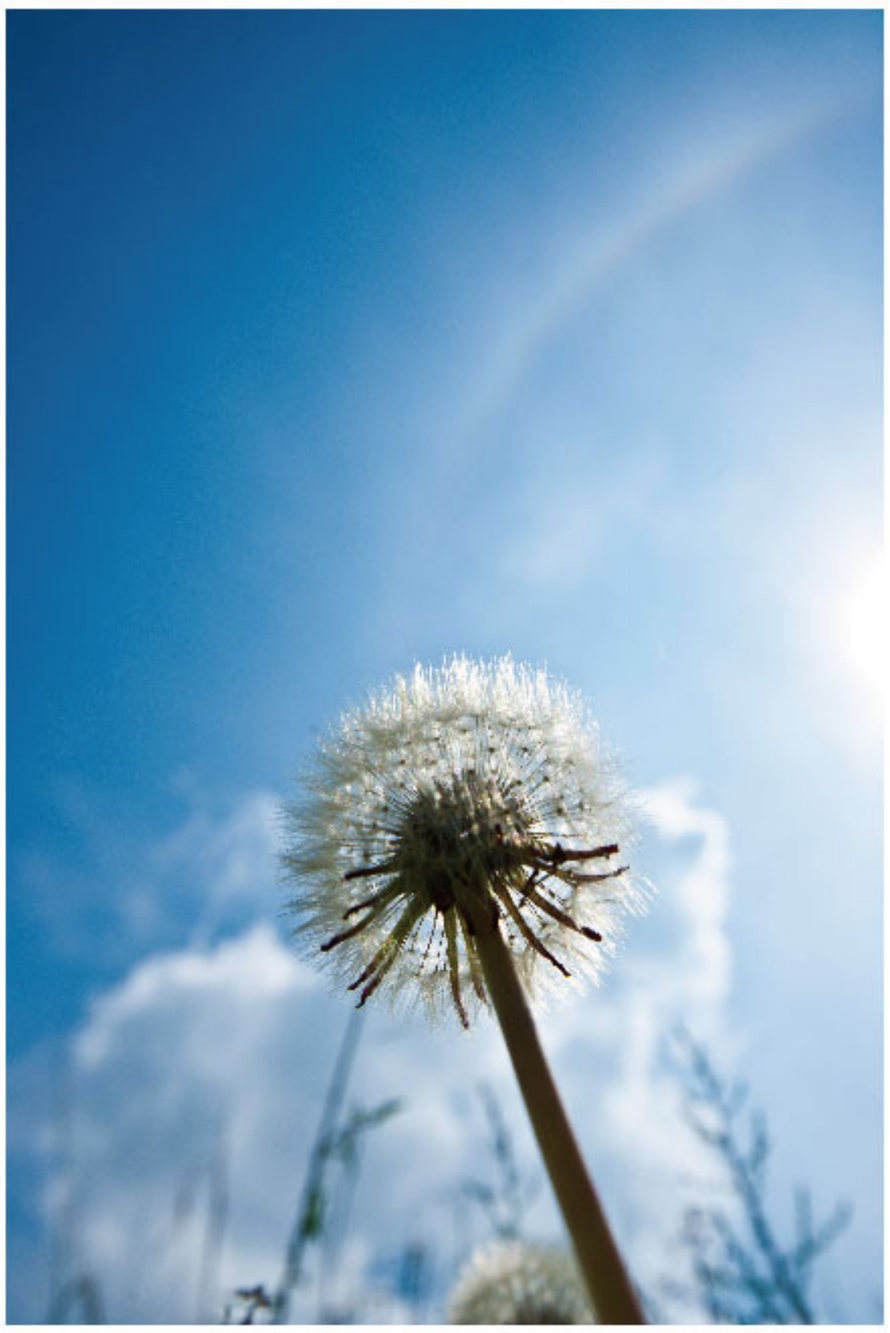
1、巩固工作成果，积极指导已参与分类的50%的居民正确投放四类垃圾，提高垃圾投放的准确率；

2、扩大宣传面，动员其余的50%居民参与垃圾分类，争取到今年年底达到80%，2013年6月达到100%；

3、实施措施以鼓励为主，对分类分得好的家庭进行奖励，对未能分类的家庭上门进行劝导。

展望

展望2013



2013年，世界经济形势仍不明朗，国内经济复苏仍存在波折。展望2013年，保利地产仍然坚持“十二五”规划中关于“房地产中长期持续向好”的行业基本判断，在“三个为主、三个结合”战略方针的指引下，以十二五发展规划为指导，坚持以发展为主题，以经济效益为中心，努力提升市场份额，提高发展质量和效益，为实现“中国房地产领军企业“的战略目标而努力奋斗。

◆ 进一步巩固房地产主业，推动相关产业全面发展。以房地产为基础，深化市场布局，在现有区域的基础上完成区域的横向扩张和纵向深耕；积极发展专业地产，努力调整产业发展结构；增强专业公司的独立经营能力，实现公司品牌价值提升和业务的外延发展。

◆ 进一步提高产品品质，提升服务质量。注重加强产品生产环节的品质监督与提升，在组织架构和制度上完善支持，建立统一、规范的工程品质管理指导体系，切实提升品质管理水平。全年以提升物业服务水平的内涵，做好“亲情和院”品牌建设，不断提高客户满意度。

◆ 进一步强化住房需求保障，切实保障居民基本居住需求。保利地产将以保障满足居民居住需求为己任，积极响应政府号召，加大中小户型普通住宅的产品供给，同时，继续积极参与保障房建设和旧城改造工程，为国家多层次住房体系的建立贡献自己的力量。

◆ 进一步践行社会责任，传播和基金理念。保利地产将不忘央企的社会责任和使命，以和基金为平台，推动社会公益事业进步。2013年，和基金将加强执行流程和内部管理，提升和基金在社区中的影响力，提高业主参与慈善活动的积极性，通过内外创新宣传，增强和基金传播渠道，真正发挥和基金公益活动的平台作用。

作为央企的排头兵、行业的引领者，保利地产将一如既往的推进社会责任理念的传播，在实现公司可持续发展的同时，积极奉献，努力回馈社会，实现的企业、社会、利益相关方、环境的和谐统一。

保利®地产 | 和者筑善