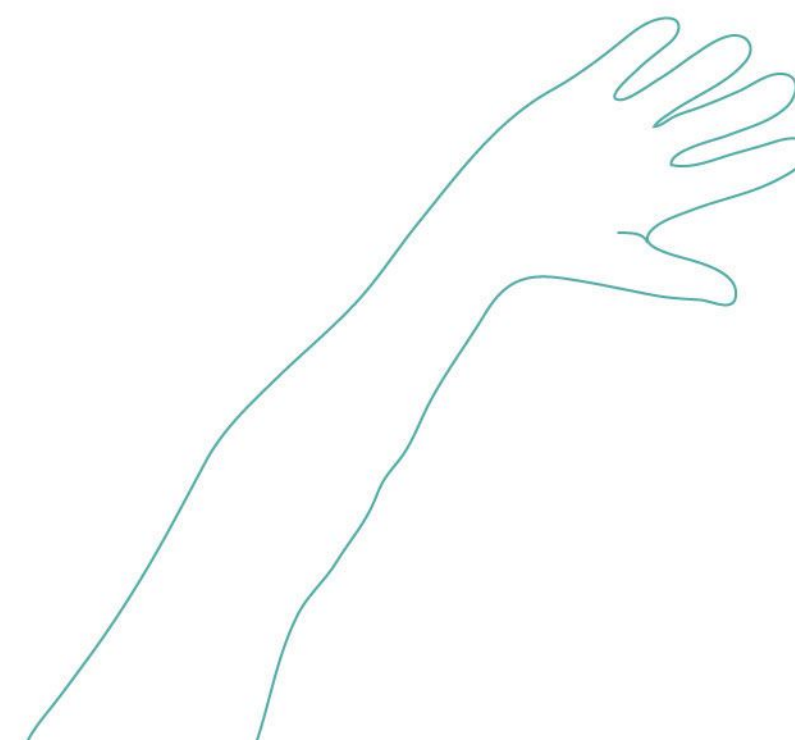




2014

社会责任报告

保利房地产(集团)股份有限公司



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”）连续第七年向社会公开发布的企业社会责任报告。此前六次报告的发布时间分别为2009年2月、2010年2月、2011年3月、2012年4月、2013年3月、2014年4月。

报告范围：保利地产及各下属公司。

报告时间：2014年1月1日-2014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33层

电话：020-89898833

传真：020-89898666-8831

致辞

2014年是复杂多变的一年，经济增速换挡，宏观经济进入中速发展成为新常态。和者筑善，保利地产以“筑”见长，在建筑广厦千万的同时，也致力于构筑在社会经济、公益事业和环境保护领域的央企作用，不断巩固和完善公司‘经济责任、社会责任、环境责任’三位一体的企业社会责任管理体系

保利地产一直对中国经济发展前景充满信心，对房地产行业中长期发展充满信心，公司坚持房地产开发主业不动摇，2014年全年实现签约销售金额约1366.76亿元，在行业趋势向下的环境下进一步巩固行业领先地位，同时，全年实现了每股社会贡献值4.11元，社会贡献总值同比增长12.65%。2014年，公司继续深化市场布局，全年公司新进入海口、乌鲁木齐、莆田、洛阳、茂名、汕尾、林芝等七个城市，为公司经济可持续发展奠定坚实基础。

作为一家千亿级的地产央企，保利地产在注重自身发展的同时更注重利益相关方的共同成长。保利地产坚持“中小户型普通住宅”的产品定位，致力于为客户提供高性价比的住宅产品；打造“三位一体”的养老体系，满足长者的情感与生活需求；秉承“和者筑善”的品牌理念，构造亲情和院和谐社区文化；关注中国城镇化进程，积极参与保障房建设和旧城改造工程，探索新型城中村改造模式，实现企业、政府、村民三方共赢；保持股东利益与公司利益的高度统一，全年实施现金分红20.98亿元，位居行业前列；重视员工健康成长，为员工营造“家”的感觉；维持与合作方“共同成长”的理念，提高供应商合作水平；夯实“和基金”公益平台，倡导及实践生命与历史合二为一的公益事业，汇聚每一处小善，传递充满大爱的生命关怀，实现中国梦的美好愿景。

第一章 关于我们 \ 5

公司概况 \ 5

区域布局 \ 7

主要业务板块 \ 8

公司发展战略 \ 10

公司治理 \ 11

企业价值观 \ 13

企业品牌理念 \ 14

社会责任体系 \ 15

第二章 经济责任 \ 16

房地产主业继续保持领先地位 \ 16

养老地产欣欣向荣 \ 19

第三章 利益相关方责任 \ 26

积极回报股东 \ 27

深入挖掘客户体验需求 \ 29

和你成长——员工成长计划 \ 36

第四章 社会责任 \ 53

响应政府号召，央企身先士卒 \ 44

与合作方双赢 \ 51

和基金——和者筑善，千亿央企砥砺前行 \ 53

安全生产与质量控制 \ 61

第五章 环境责任 \ 66

绿色技术 \ 66

绿色施工 \ 69

绿色办公 \ 71

绿色社区 \ 73

第六章 展望 \ 75



HARMONIOUS

保利房地产（集团）股份有限公司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。作为国家一级房地产开发资质企业，公司已发展成为行业领军企业，荣获2014沪深上市房地产公司综合实力TOP10第二名、“2014沪深上市房地产公司投资价值TOP10”、“2014沪深上市房地产公司财富创造能力TOP10”、“2014沪深上市房地产公司财务稳健性TOP10”、“2014中国最具影响力地产企业”等多项荣誉。

公司成立于1992年，于2002年完成股份制改造，于2006年7月31日在上海证券交易所挂牌上市。通过实施全国化战略，不断加强专业化运作，公司实现了资产和经营规模的持续跨越式发展。2014年公司总资产和净资产已分别约3658亿元和809亿元，公司坚持以商品住宅开发为主，适度发展持有经营性物业。在住宅开发方面，保利地产逐渐形成了康居Health、

善居Quality、逸居Classical、尊居Glory四大产品系列，涵盖花园系、心语系、香槟系、公馆系、林语系、康桥系、十二橡树系等多元化优质住宅物业的先进创新格局，覆盖中高端住宅、公寓、别墅多种物业形态。

商业物业囊括商业写字楼、高端休闲地产、星级酒店、商贸会展、购物中心、城市综合体等，具备多品类物业综合开发的实力。目前公司已完成以广州、北京、上海为中心，覆盖全国多个大中型城市的战略布局。

截至2014年底，公司在建拟建项目245个，在建项目面积4968万平方米，实现签约金额达1366.76亿元，再创历史新高。



保利地产奉行“和者筑善”的品牌理念，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。

区域布局



2014年，保利地产新进8个城市，累计覆盖全国57个城市，全国化布局进一步深入。另一方面，随着公司布局海口、乌鲁木齐、莆田、洛阳、茂名、汕尾、林芝、兰州等城市，公司“3+2+X”城市群布局进一步完善，形成了以“珠三角”、“长三角”、“环渤海”经济圈”为核心，成渝、中部地区协同发展，其他经济区域为补充的综合发展。

304 38
拥有**304**家控股子公司，较2013年增加**38**；

57
覆盖全国**57**个城市，较2013年新增**8**个城市。

245
在建拟建项目**245**个，较2013年增加**17**个；

4968
在建面积**4968**万平方米，同比增长**11.2%**。

主要业务板块

OPERATING



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。2014年，公司发展区域遍布全国57个城市，累计实现房地产销售收入1366.76亿元，稳居行业前列，净利润再次突破百亿元，实现净利润142亿。截至2014年末，公司共有在建拟建项目245个，在建面积达4968万方，待开发面积达5069万方。

商业运营

保利商业地产投资管理有限公司是保利地产的全资子公司，也是公司商业地产业务的专业运作平台，与世界最大的酒店管理公司展开全面合作，公司运营管理多个地标性、资源性、高品质项目，包括保利水城购物中心、保利中环购物中心、佛山保利洲际酒店、成都保利公园皇冠假日酒店、海陵岛保利皇冠假日酒店、重庆保利花园皇冠假日酒店、广州保利假日酒店以及保利山庄酒店等项目。未来3-5年，保利商业公司已开业和筹建中的购物中心和酒店数量分别为14个和27个，分布于全国21个城市。





物业管理

保利物业管理有限公司于1996年在广州成立，是伴随母公司保利地产的发展而成长起来的全资下属企业，总资产超10亿，旗下分、子公司25家，业务遍及全国45个大中城市，承接的物业管理项目超过200个，管理面积超过5000万平方米，员工总数16000余人，国家一级物业管理资质。管理的项目涵盖普通住宅、高端住宅、写字楼、商业综合体、公寓、会展场馆、政府办公楼等多种业态。

2014年公司荣获“中国物业服务百强企业”、“中国物业服务年度社会责任感企业”、“中国物业服务百强企业服务规模TOP10”、“中国物业服务百强满意度领先企业”、“中国特色物业服务领先企业——亲情和院特色物业服务”五项大奖

其他业务板块

公司其他专业板块还包括了富利建安及销售代理，依托保利地产的强大项目资源及集团协同效应的释放。富利建安公司经营业绩持续攀升，多年来先后荣获国家及省市颁发的优质优良工程奖项100余项，并荣膺“中国建筑行业综合实力50强”。保利代理公司业荣获“2014年中国房地产策划代理企业十强”。



养老产业

经过两年的试点，公司已在北京建成了“和嘉会”专业介护养老机构，在上海西塘越项目建立“一地入会多地养老”的雏形，形成与旅游地产相结合的网络平台；通过在广州中心城区规划的“社区+专业机构”适老产品构建保利地产社区养老产品模型，未来争取在全国每个省会城市落地一个具有国际化标准的专业机构，形成品牌连锁，最终辐射这个城市的业主，带动“三位一体”中国式养老的发展。



公司发展战略



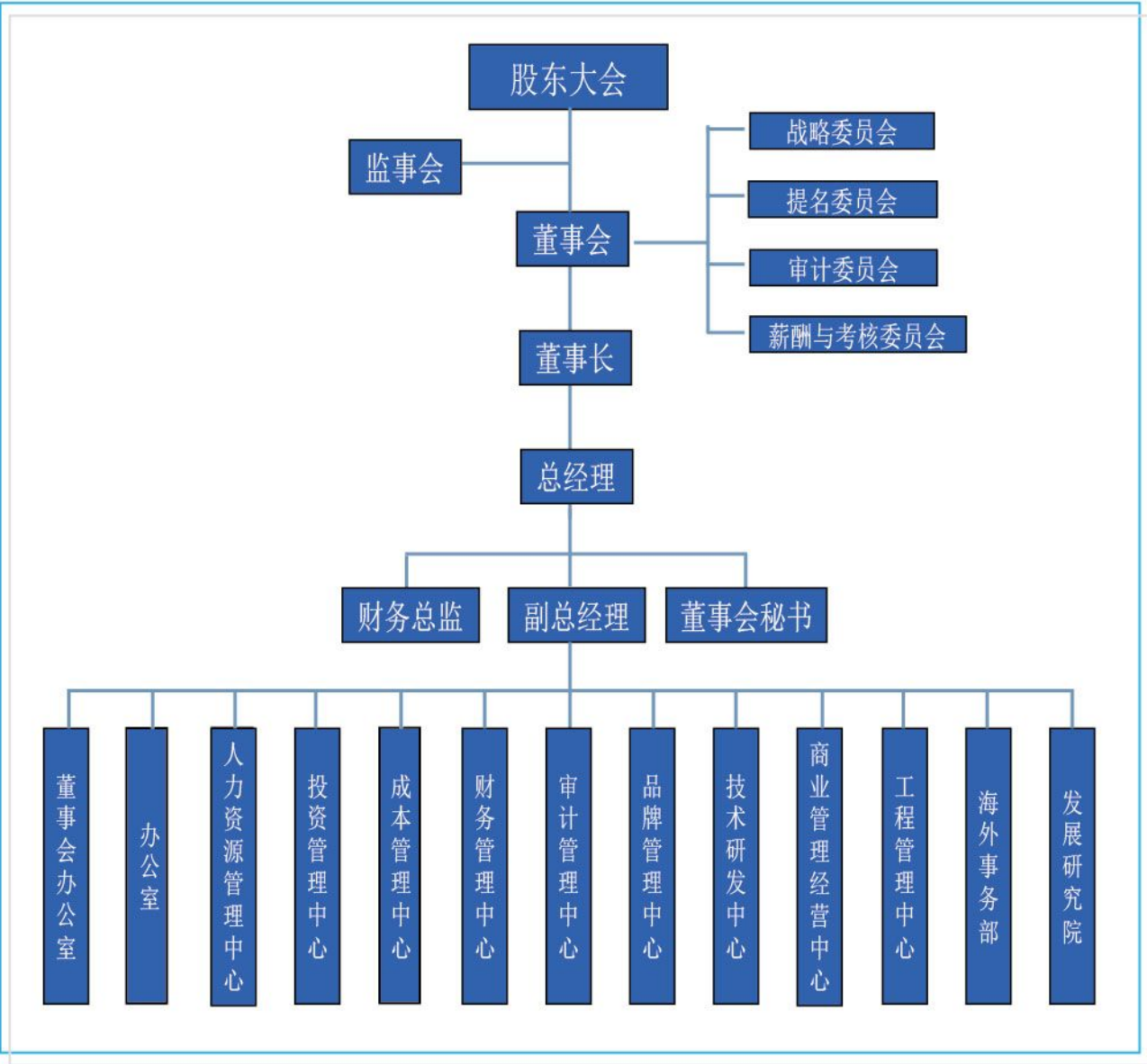
STRATEGIC

保利地产有着卓越的远见与胆识，一直以战略规划和执行见长。围绕“打造中国地产长城”的战略目标和愿景，企业形成并确定了“三个为主、三个结合”的经营方针。在多变的市场形势面前，保利地产以战略目标为导向，坚持战略方向不动摇，准确把握行业与国民经济变动的节拍，抓住机遇提高市场占有率；借助资本市场机遇，灵活掌控经营力度，实现企业的平稳较快发展。

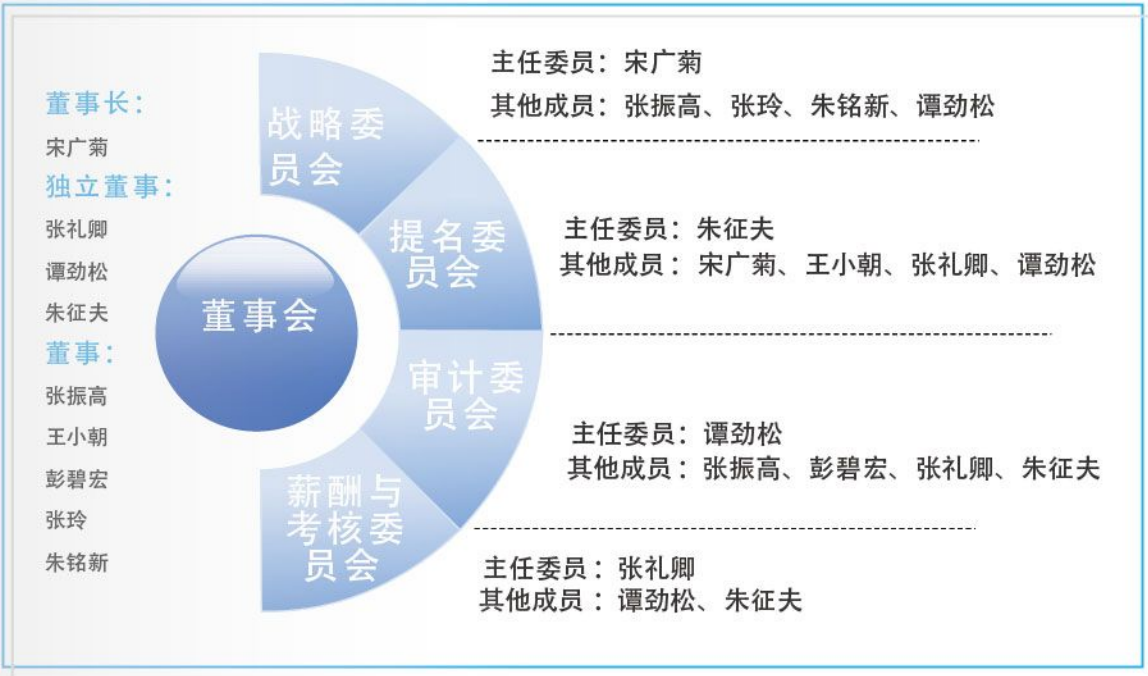


GOVERNANCE

2014年，公司始终坚持规范的法人治理，严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所的有关规定，规范运作，建立健全规章制度体系，有效落实各项规范管理，切实完善公司治理结构。

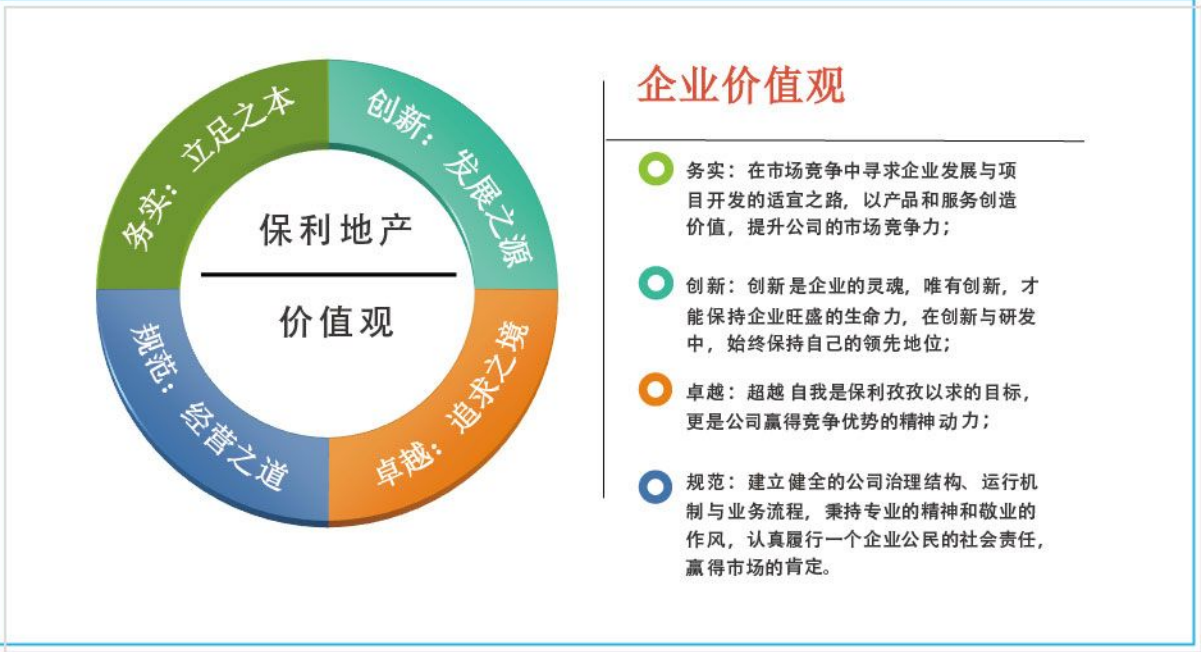


在股东大会、董事会、监事会和经营层的分级决策、分级执行、紧密衔接、监督协作的运作模式以及本级机关与区域平台公司的二级扁平化治理架构的科学、有序地规范运作下，针对经营计划、项目投资立项、股权激励、重大融资、规范建设等重要方面，2014年公司累计召开董事会16次、监事会6次和股东大会2次。同时董事会各专门委员会和独立董事充分发挥专业优势，积极履行决策、监督的前置指导功能，针对公司战略规划、财务报告和审计工作、经营业绩和激励考核等重要议题进行讨论决策，2014年累计召开战略委员会2次、审计委员会7次、薪酬与考核委员会2次和提名委员会2次。



公司始终围绕“防控风险、实现可持续健康发展”的宗旨，坚守规范运作底线。同时以信息披露为起点，迅速适应监管转型，持续提升信息披露质量，并在上海证券交易所2013年度信息披露工作评价中获评A类等级。

企业价值观



■ 务实：立足之本

在市场竞争中寻求企业发展与项目开发的适宜之路，以产品和服务创造价值，提升公司的市场竞争力。

■ 创新：发展之源

创新是企业的灵魂，唯有创新，才能保持企业旺盛的生命力，在创新与研发中，始终保持自己的领先地位。

■ 规范：经营之道

建立健全的公司治理结构、运行机制与业务流程，秉持专业的精神和敬业的作风，认真履行一个企业公民的社会责任，赢得市场的肯定。

■ 卓越：追求之境

超越自我是保利孜孜以求的目标，更是公司赢得竞争优势的精神动力。

企业品牌理念

CONCEPT



社会责任体系



保利地产社会责任模型

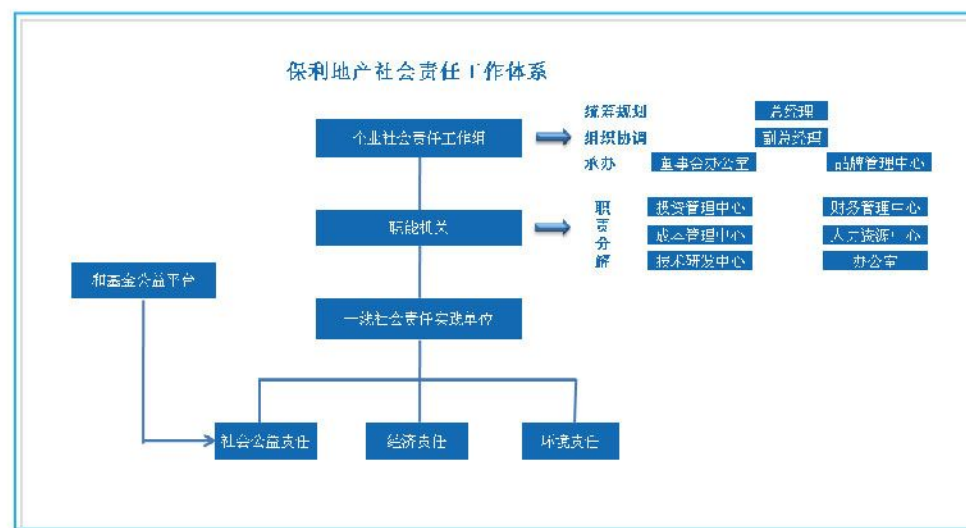
社会责任管理模型

企业不能独立于社会而存在，央企保利地产始终秉承着“和者筑善”的企业价值观，将经济发展、社会和谐与环境的可持续发展三者有机结合作为企业发展的重要考量标准。通过关注股东、客户、政府、员工、供应商等相关方的成长，实现企业和利益相关方的和谐共生。

MANAGEMENT

社会责任工作体系

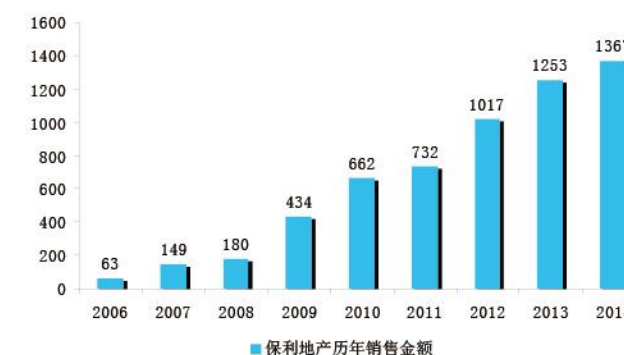
保利地产社会责任工作体系由企业社会责任工作组、职能机关和一线实践单位三个层次构成。企业社会责任工作组由总经理牵头，相关副总经理组织筹划，由董事会办公室和品牌管理中心具体承办，负责社会责任战略规划、主题定位及整体社会责任管理体系的搭建，负责企业社会报告的编写、发布与沟通。



房地产主业继续保持领先地位

销售业绩再创历史新高

公司继2013年公司销售额创历史新高，2014年销售再创历史新高，全年实现签约金额1366.76亿元，同比增长9.09%，实现签约销售面积1066.61万平方米，同比增长0.21%。全年公司市场占有率达到1.79%，稳居行业领导地位。



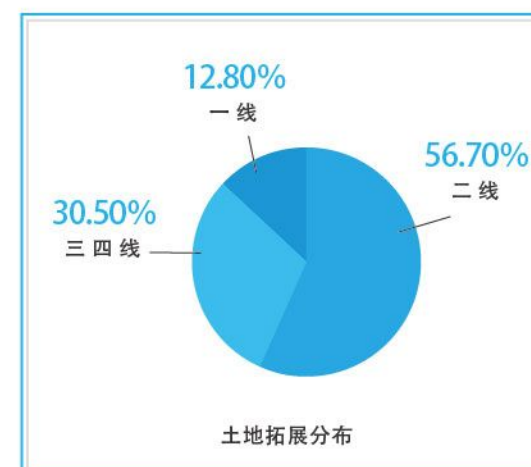
RESULTS

以“3+2+X”为轴心，全国布局完成

在行业销售低迷，土地价格持续上涨的环境下，公司秉承审慎拓展的原则，灵活补充土地资源。报告期内，公司全年新增项目40个，新增容积率面积1231万平方米，同比减少32.6%

公司始终坚持一二线城市中心城市的战略布局，全年土地拓展中，一二线城市新增容积率面积占比达69.5%，总地价占比更是达到89.3%。

截至12月末，公司新进入海口、乌鲁木齐、莆田、洛阳、茂名、汕尾、林芝、兰州等8个城市，累计进入全国57个城市，基本实现对一线城市及二线省会城市的全覆盖，全国化布局基本完成

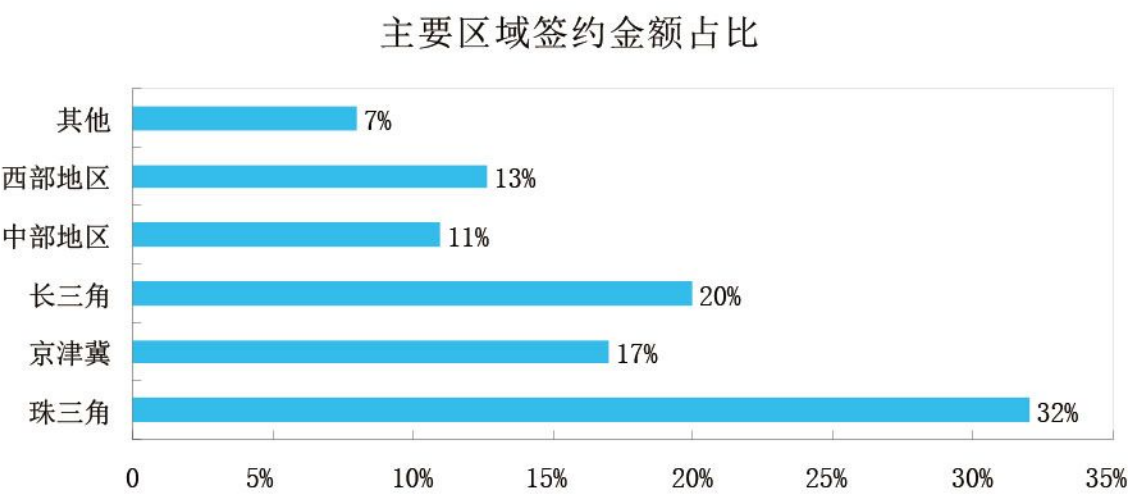


■ “3+2+x” 城市群战略效果凸显

销售业绩与市场占有率逆势实现“双增长”。报告期内，公司实现签约销售金额1366.76亿元，同比增长9.09%，其中公司分别在6月份和12月份创下单月销售新高。

重点区域表现突出，“3+2+x”城市群战略效果凸显。广东地区销售首次突破400亿元大关，长三角及京津冀地区均突破200亿元、成渝及中部地区销售分别超过150亿元。

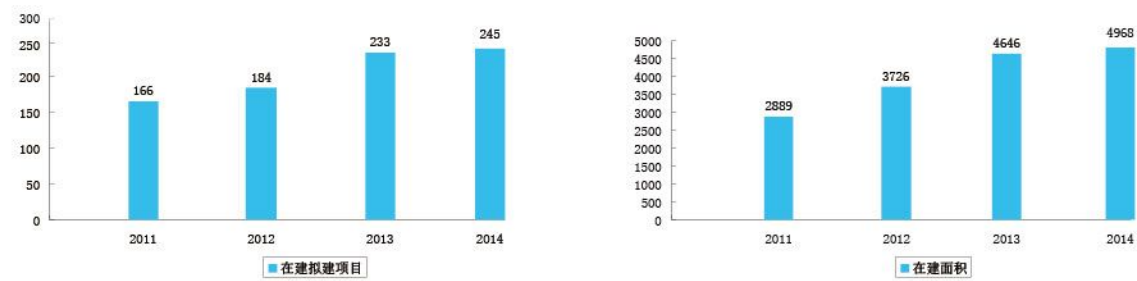
坚持中小户型普通产品定位，迎合市场需求，为销售的稳步增长奠定基础。报告期内，公司住宅产品占比超过80%，其中144平米以下刚需产品占比超过90%。



■ 经营规模稳步前进

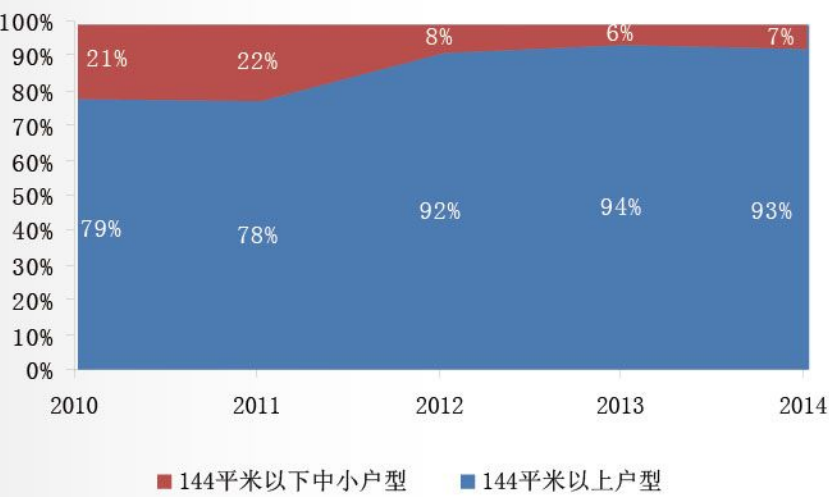
2014年，公司新开工面积1772万平方米，同比增长4.7%，竣工面积1363万平方米，同比增长7.9%。

全年公司在建拟建项目共245个，在建项目面积4968万平方米。

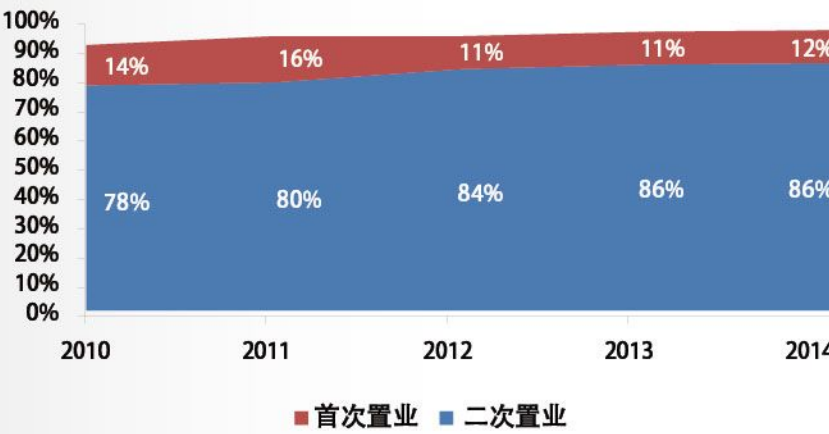


作为国有房地产开发企业，始终坚持“中小户型普通住宅”的产品定位，致力于为普通购房者提供高性价比的产品。2014年，公司144平米以下中小户型面积占比93%，维持在2013年的供应水平。同时，从客户购房类型来看，八成以上购房者用于自住需求，并且首次置业比重达到86%。

图：成交户型金额占比图



图：客户购房需求情况



■ 净利润规模再破百亿大关

2014年，公司收入净利润规模也迎来历史性突破。全年公司实现营业收入约1091亿元，同比增长18.1%；归属母公司净利润约122亿元，同比增长13.5%，行业龙头地位的进一步巩固。

养老地产欣欣向荣

养老地产逐步形成规模

三位一体的养老战略逐步落地。居家养老方面，适老设计标准研究基本成熟，养老公寓实体样板房首次公开展示；社区养老方面，大力投入推动51个社区适老改造，《人民日报》给予高度评价；北京“和熹会”成为机构养老试点，本年入住率超过64%，远高于业内水平；此外，首届老龄展在广州成功举办，彰显了公司在业内的影响力。

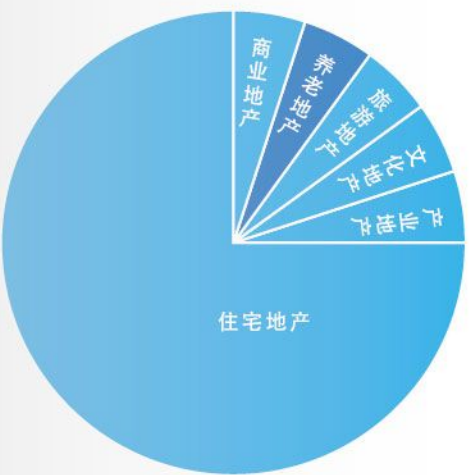
- ▶ 2008年，保利地产开始涉足养老地产并学习日本美国养老地产的先进经营模式。
- ▶ 2011年，保利地产成立“和基金”，并提出“善居养老计划”，从公益层面出发，以社区为依托，推进养老产业发展。
- ▶ 2012年初，保利安平养老产业投资管理有限公司正式成立，对养老产业进行专业高效运作，这一举措

抓住机遇，迎接挑战

预计到2050年，我国养老市场的需求有望突破17万亿元，意味着庞大市场的出现，昭示着养老产业进入重要，历史机遇期。

保利地产敏锐地洞察到这一社会发展趋势与时代背景，从密切关注长者的情感与生活需求的角度出发，积极开展养老地产的可行性研究。

- 措标志着保利地产正式进军养老地产；2012年11月，北京“和熹会”老年公寓正式投入运营。
- ▶ 2013年，保利地产正式发布养老战略，正式提出“三位一体”中国式养老模式。
 - ▶ 2014年，保利成功举办了华南地区首届规模最大的国际性老龄产业盛会——中国国际老龄产业博览会。



ENDOWMENT REAL ESTATE

保利地产“全链条介入”，做“中国式养老产业”引领者

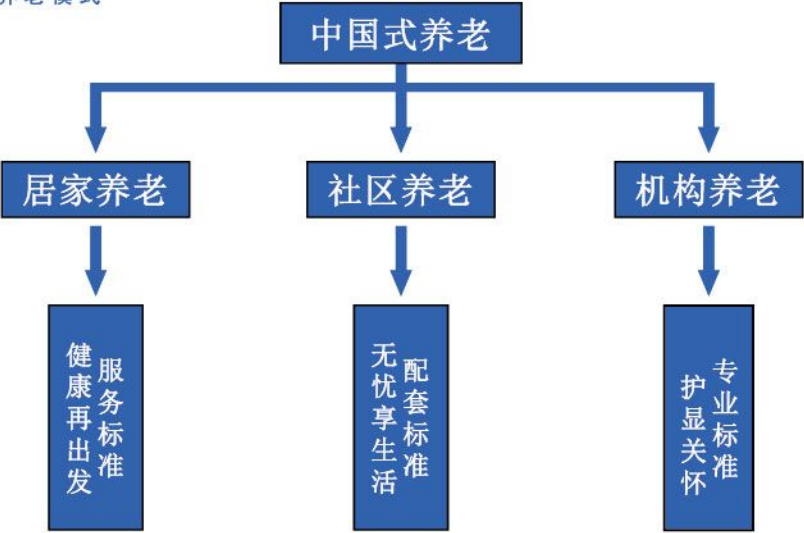
保利地产一贯以住宅开发为主，以商业地产、养老地产、旅游地产、文化地产和产业地产等相关多元化发展为企业的发展方向，进军养老产业是保利地产又一个重要的战略举措。

养老战略指导思想

微利盈利模型	居家养老	收取一定的服务费用补贴成本
	社区养老	使用权限时租赁费和四大社区配套服务收费
	机构养老	专业介护服务费平衡运营成本

短期投入阶段	中期稳健运营阶段	长期盈利阶段
适老住宅销售反哺 适老产品研发 建设以及已有社区的适老配套改造	不断提高配套和服务水平 获得认同，实现盈亏平衡	打通金融通道 实现REITs上市

三位一体养老模式



居家养老

主要针对可自由活动老人群，以物业服务为平台，提供“助餐、助浴、助洁、助急、助医”的“五助”定制服务。

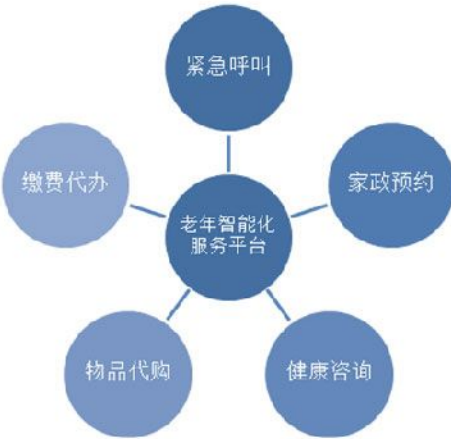
提供居家网络信息服务。建立“长者智能化服务平台”，提供紧急呼叫、家政预约、健康咨询、物品代购、缴费代办、旅游服务等适合老年人的服务项目。

在未来3-5年的时间内，对原有社区进行适老化改造，新建社区统一适老化设施标准，提供社区居家养老服务。

保利地产“善居养老”计划



老年智能化服务平台



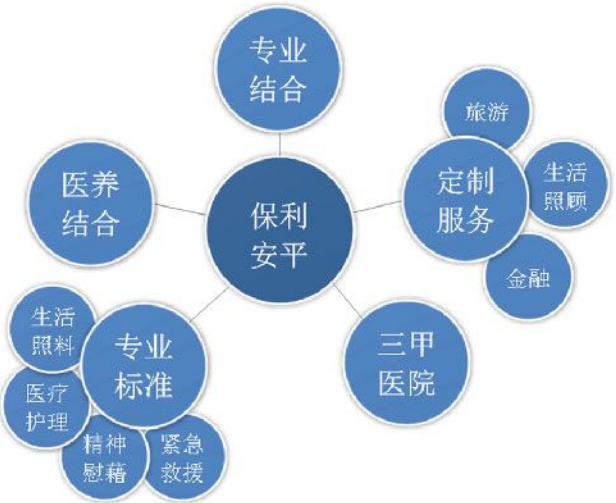
社区养老

- ▶ 主要针对活动程度下降老人群，在社区规划建设适老住宅和持有型老龄公寓。
- ▶ 以社区硬件配套为平台，结合会所和社区配套，增设老人大学、活动中心、康体中心、日间照料中心“四大基础配套”，打通社区与街道卫生、医疗、文体设施等的功能衔接，发挥综合效益。
- ▶ 在所有社区成立互助养老志愿团队，届时养老志愿者将达到1万人规模，弘扬中华民族敬老、养老、助老的优良传统。



机构养老

- ▶ 主要针对不能自由活动老人群，保利成立了保利安平专业养老公司，以“医养结合”为服务特色，提供专业养老服务，打造“和嘉会”专业养老机构。
- ▶ 在全国各省会城市建立“和嘉会”品牌专业养老连锁机构，辐射保利业主；机构引入当地三甲医院优质资源，组建全科室私诊团队，建立“生活照料、医疗护理、精神慰藉、紧急救援”四大专业标准，提供老年生活照顾、金融、旅游等一系列定制服务。
- ▶ 公司规划在条件成熟的时候建成“保利养老专业护理学院”，培育专业看护人才，建立护理流程和操作标准，推动国家养老看护专业资格认证。



■ 公司对养老产业倾注了大量的资源

目前保利地产已经在北京、上海、广州、成都、三亚、阳江等城市规划及建设了6个养老地产项目，其中北京和熹会位于保利西山林语项目内，建筑面积2万平米，共设置房间200套，规划容量300人，经过1年多的发展，和熹会已初步建立一套标准化的管理和养老服务照护体系，入住率稳步提高，截止2014年，按房间统计入住率为64%，远高于北京民办养老机构的平均入住水平。



未来，保利地产将以全产业链的形式进入养老产业，打造机构养老、社区养老和居家养老“三位一体”的中国式养老模式。在机构养老方面，保利地产计划在未来5~10年内在每个保利已进入的一线或二线城市都建立和熹会品牌专业养老机构，以轻资产模式辐射保利社区和其他养老机构；在社区养老方面，保利地产本年已着手启动24个项目的社区适老化改造，未来公司将继续加大在这一块的投入，在社区内引进相关的养老服务，加强社区关怀；在居家养老方面，保利地产计划未来在成规模的小区（如50万平米以上）都设置一定面积的适老化住宅，在扩大住宅多样性的同时，以业主的全生命周期为线，营造适宜各个年龄段客户群体混居的活力社区。



■ 华南地区首届规模最大的国际性老龄产业盛会——中国国际老龄产业博览会

2014年10月9日，保利地产承办的首届中国国际老龄产业博览会于广州·保利世贸博览馆开幕。主要展出内容包括中国老龄事业与产业成就成果展示、国家养老政策解读、国外养老服务借鉴与分享、适老用品及设施设备采购洽谈、养老宜居建筑体验、居家养老解决方案、养老服务机构交流等事项。

展会概览



展商介绍



展品分类比例



品牌展商



88%

专业观众对展出的产品及服务表示满意

85%

专业观众有采购决策权或采购影响力

75%

专业观众有明确采购需求

参会代表组成

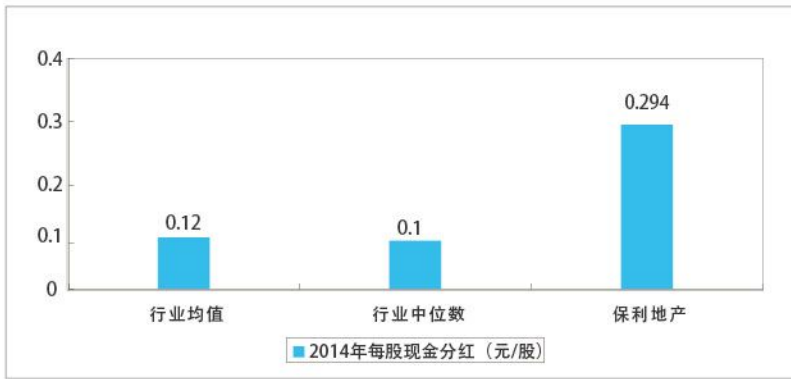
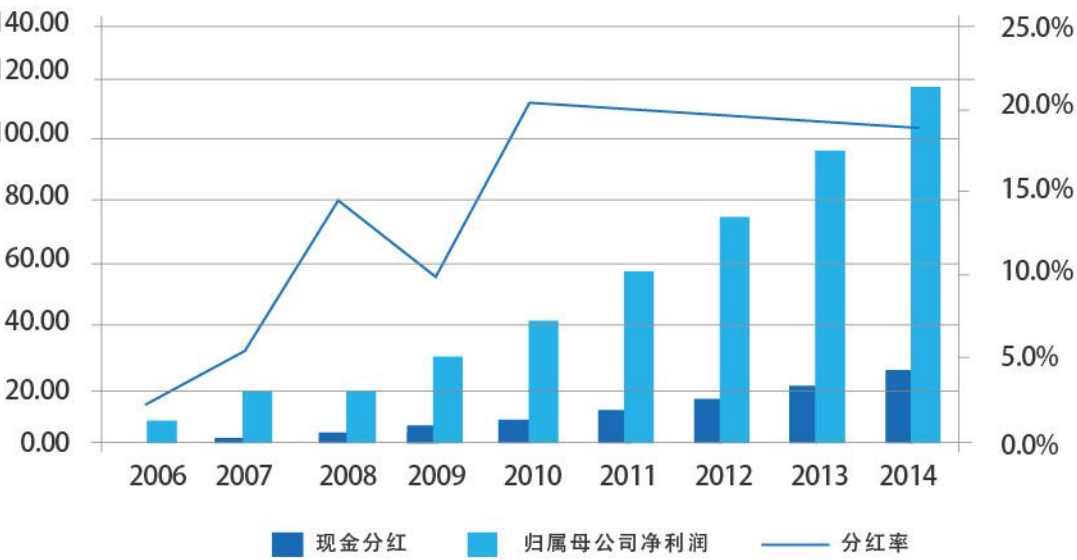


利益相关方	期望与要求	回应方式
政府	遵纪守法 依法纳税 国有资产保值增值	遵守国家政策 履行社会责任 合理规范
合作方	合作共赢 诚信经营 公平、公开、公正合作	主动纳税 互利互惠、共同发展 恪守商业道德 开展战略合作
客户	满足客户需求 提升产品质量	加大集中采购力度 提供高性价比的住宅产品 提高产品品质和服务
股东	高品质的物业服务 满意的股东回报 充分了解公司经营情况	开展丰富多彩的社区活动 提高盈利能力完善信息披露 加强市值管理
员工	良好的市值保障 共同成长 工资与福利保障 员工健康与安全	遵守相关法律，维护员工权益 关注员工福利，完善薪酬体系 增加专业培训，提高员工能力
环境	员工关怀 节能减排 实现环境可持续发展	关爱员工生活，关心员工成长 推广绿色技术 开展精装修
社会	促进经济发展 公益活动 安全生产	实施绿色办公 提供就业机会 以和基金为平台开展慈善事业 定期开展安全检查，组织安全培训

积极回报股东

坚持较高比例现金分红

2014年，在行业景气往下，银根紧张的环境下，作为资金密集型行业的标杆企业，公司坚持与股东建立“共享收益、共同成长”的回报机制，合理安排资金使用，坚持现金分红。累计实现现金分红的20.98亿元，占实现净利润的比率达19.5%，连续四年现金分红比例更是高达19%以上。现金分红的绝对值和现金分红比例均领先A股房企上市公司。



数据来源：根据2014年上市公司年报数据统计



维护股东权益

公司充分尊重和维护小股东合法利益，实现各方利益平衡，推动公司持续健康发展。2013年，公司继续以业绩说明会、投资者调研、接受日常电话询问等形式，向小股东介绍公司情况，解答疑问，建立与投资人特别是小股东的良好互动关系。

2014年，公司组织了一次大型的业绩说明会，15次投资者电话会议，出席了40多场策略交流会，并通过电话接访及上证E互动向中小股东沟通公司经营状况。

在全公司范围内深入推进投资者保护宣传，公司制定了《投资者保护宣传手册》，内容主要包括投资者保护方面的基础知识、企业在投资者保护方面的义务、投资者保护相关的案例以及法律法规和监管要求等。

进一步完善公司信息披露

上市公司的信息披露是公众公司向投资者和社会公众全面沟通信息的桥梁。2014年，公司通过4项定期报告、50项临时公告向投资者全面展示了公司的经营业绩，并继续保持“无一错漏、无一更正”的良好记录。

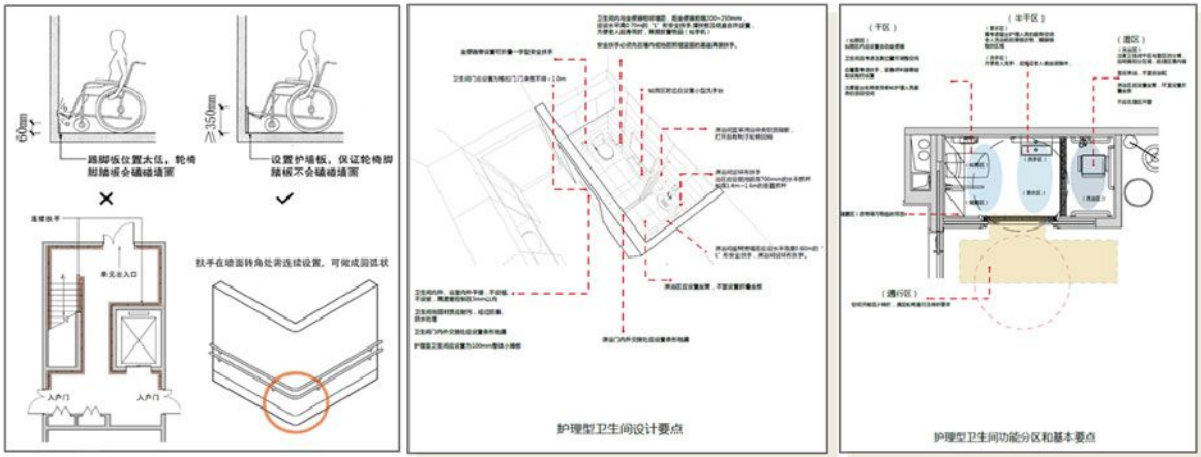
2014年，公司迅速适应由“事前审核”到“事后监管”的监管转型，持续优化信息披露流程，切实提升信息披露质量。同时以监管机构加大行业信息披露有效性为契机，公司积极配合上海证券交易所修订房地产行业信息披露指引等相关工作，并就行业非财务经营信息披露有效性及针对性进行深入互动讨论，为公司有效提升信息披露质量奠定基础。

深入挖掘客户体验需求

RESEARCH

养老产品的深入研究

初步完成了《保利地产养老建筑产品设计标准》，为今后其他项目开发养老、适老化建筑提供有力的技术指导文件。养老标准内容框架主要由四大板块组成，分别为：产品策划篇，通用事项篇，功能标准模块篇，各功能模块附图。



持续提升社区服务质量水平

保利地产秉承“和”文化理念，在管理和服务中始终坚持“和谐”文化，从“满足需求、诚信服务”--“务实创新、追求卓越”--“用心服务、追求更好”--“超越期望，共建和谐”--“守护您的幸福”--“相伴一生的幸福”，形成有深厚底蕴、有鲜明的保利特色的品牌文化，全力打造一个“中国最具人情味的物业服务品牌”。

公司始终认为，客户资源是公司最宝贵、最稀缺的资源。为更好了解客户对公司产品及服务的客观评价、从客户角度梳理公司产品及服务短板、制定针对性的改进目标，公司连续五年同时委托第三方机构及物业公司开展满意度调查。

2014年，公司整体满意度得分77.03分，相比2013年得分提升2.13分。



图：保利地产客户满意度评价指标体系（注：“全国行业平均水平”来自中国指数研究院于2014年4-5月在全国24大重点城市、163家企业、464个社区开展的“2014年中国城市居民居住满意度调查”中采集的33054个有效样本中所获的数据）



图：保利地产客户满意度评价结果

ASCENSION



特色品牌社区服务——亲情和院

亲情和院，保利物业住宅项目服务品牌。它根植中国传统的院落文化，以现代、人性化的安全管理、便捷服务，建立融洽的关系，给予业主舒适的居住感受，从而实现家庭和美、邻里和睦、社区和谐的理想目标，守护保利社区每一位居者的幸福。

保利物业以家庭、邻里、社区三层关系为基础，树立家庭和美，邻里和睦与社区和谐的服务目标：尊崇孝敬父母，关爱子女，家庭和美家庭观念；倡导亲仁善邻的道德态度，邻里间相处敦厚美善，创造良好的居住环境和生活心态；营造和谐如家的社区氛围。通过无微不至的服务，如关爱家人一般对待业主，让保利社区成为业主生活和精神上的温暖之地。



保利地产社区服务四大特色：

保利地产社区服务举措具有“安全、便捷、融洽、舒适”四大典型特征，即以小区自然优美的硬件环境为依托，通过安全、便捷、融洽的“亲情和院”物业服务，使业主对小区的自然环境、人文环境产生舒适的心理感受。



案例一：“醉美回家路”





PUBLIC WELFARE

2014年7月份，保利地产青岛公司客服部连同物业公司开展“醉美回家路”项目园区、公共区域整改活动，通过近四个月的集中整改，百合花园、里院里项目已完成路面划线翻新、垃圾桶护栏增设、破损单元门更换、楼道墙面翻新粉刷、电梯破损瓷砖更换、园区内摄像头、园区标识更新等共计20余项。

通过本次整改活动，使业主回家路上更加平坦、方便、安全、温馨、整洁，得到了业主高度评价。

案例二：“广爱社区公益节”



公益渐成社会潮流，而社区公益更能将爱心传递给每个人，“2014广爱社区公益节”走进广州保利心语花园等10大社区。

在此次公益节两天活动中，业主在社区的爱心集市上义卖各种物品筹集善款，在保利心语花园社区，业主们纷纷献出爱心，或直接捐款，或拿出自己的私人物品进行义卖，此笔善款全部捐入广爱公益基金。

案例三：“预防登革热”

今年广东省登革热高发，该病主要通过白纹伊蚊（花斑蚊）叮咬传播，最佳预防方法是防蚊灭蚊。保利物业佛山公司积极配合街道、居委做好预防登革热的宣传，并在9月12日至9月19日期间，联合除四害消杀公司在壹号公馆、保利花园、保利合园等13个项目统一组织“我们一起来灭蚊”活动，增强业主预防登革热的意识。

此次活动，保利地产提供免费预订上门消杀服务，免费派发灭蚊片，并通过海报、短信方式大力宣传“登革热发病特征”、“发病三种警告处理”“预防措施”等。本次共计派发灭蚊片1980盒，预订上门消杀有112户。



案例四：成都“中国好保安”

来自成都物业公司的保安龚波引导车主停车被骂后，以一封道歉信另附罚款现金主动承担责任，获得了业主及网友的称赞。信件虽然简单但是体现出的却是一种责任和一种勇于担当的精神。作为一名成都保利物业平凡的基层员工，一件在他看来稀松平常的“小事”却展现出了一个保利物业人的职业素养，诠释出了保利物业“打造中国最具人情味服务品牌”的真谛。





案例五：见义勇为好员工

保利员工刘杨以一敌三，勇斗歹徒，协助业主勇救孩子的事迹获得了业主、当地政府和媒体的高度评价。刘杨用实际行动，赢得了他人的敬仰和尊重！以实际行动诠释了当代90后视群众利益高于一切的时代精神，彰显了一名普通的保利员工置个人安危于不顾、见义勇为的优秀品质。

案例六：国学进社区—和·锦麟谈

2014年，延续“社区公益性传统文化”主题，继续国学名人大讲堂的活动形式，邀请国学大师杨锦麟主讲，文化名人何啸天、李文凯、田延友等参与互动讨论，在内容上与“和你一家”年度主题相结合，侧重对自身修为、家庭观念、“和”文化等传统美德的倡导。通过张贴海报、上门通知、微信发布等方式，在广州区域25个项目展开预热宣传，当天到场业主1030人，远超往年参与规模。

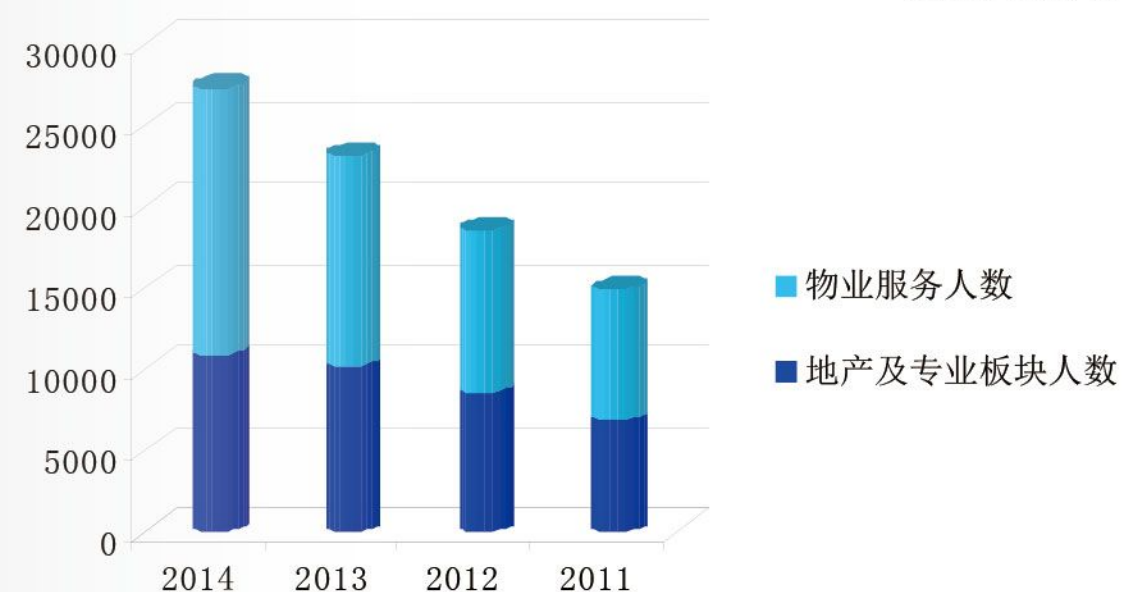


和你成长——员工成长计划

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。

员工多样性

截至2014年底，公司总人数为27290人，全年净增4123人，增长17.8%。其中，房地产开发板块共3785人，占比14%；物业板块16115人，占比59%；其他专业板块7390人，占比27%。



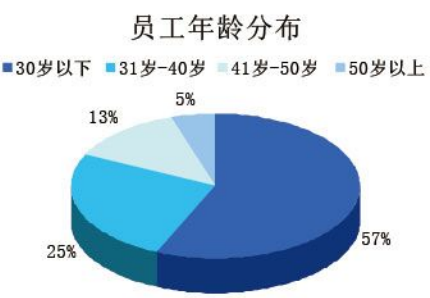
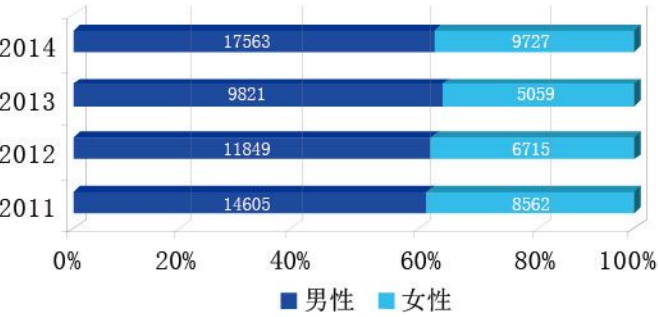
GROWTH

公司硕士及以上学历员工1187人，比2013年增长16%；大学本科学历员工5525人，比2013年增长14%

员工学历构成



公司共有男性员工17563人，占比64%；女性员工9727人，占比36%。其中，女性高管54人，占高层管理者人数的22.6%。40岁以下的员工占比达80%，年龄结构合理。



健全的薪酬福利体系

公司根据中央企业的相关规定，在工资总额预算管理制度下建立了以绩效为导向的工资分配制度，既合理调动员工积极性，又确保工资增长水平与企业效益增长水平相适应。

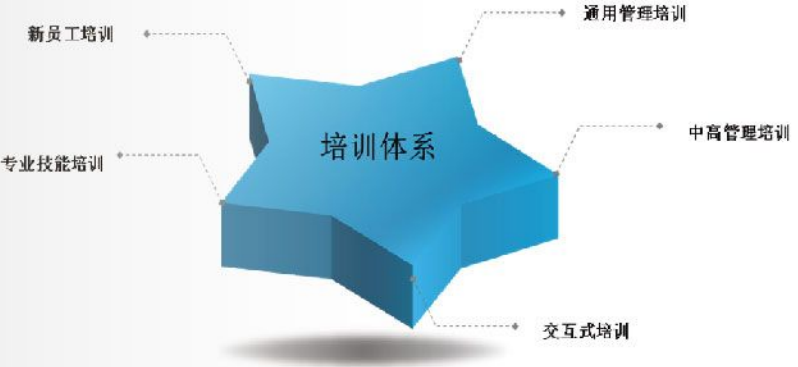
公司已经建立了企业年金计划、股权激励计划、补充医疗保险计划，以激励和保留人才。

在国家规定的法定福利之外，公司提供多样的福利项目，如带薪年假、员工健身房等，为员工提供保障，倡导快乐工作、健康生活的理念。



全方位员工培训

公司鼓励员工自我学习与不断创新，在培训方面给员工以有力的支持。公司以提升员工能力为目标，通过授课、讲座、专题研讨、实践辅导、学习小组、网络学院等形式，提升员工专业知识、工作技能、管理能力，并结合时势开拓员工视野、激发创新意识。



2014年，公司开始逐步从员工中培养内训师，将知识和经验内化、推广。全方位、多层次的培训项目，在员工中营造了持续学习、不断成长的氛围。





通畅的职业发展路径

公司以“保利和伙人”为校园招聘品牌。2014年，超过300名优秀应届毕业生通过“保利和伙人”项目进入公司。公司搭建了招聘管理系统，保证招聘选拔环节的高效、透明。

公司开展“保利和伙人”新员工入职培训，并为每位新员工安排入职引导人，帮助新员工尽快融入公司。2014年，334名新员工参加了新员工入职培训。



双通道、多岗位发展

为了满足员工多层次的职业发展需要，公司实行双通道的职业发展路径。公司同时向员工提供轮岗机会，包括部门内轮岗、跨部门轮岗、公司间轮岗等，帮助员工了解和学习不同模块知识和技能，提升员工的综合素质。

专业序列：

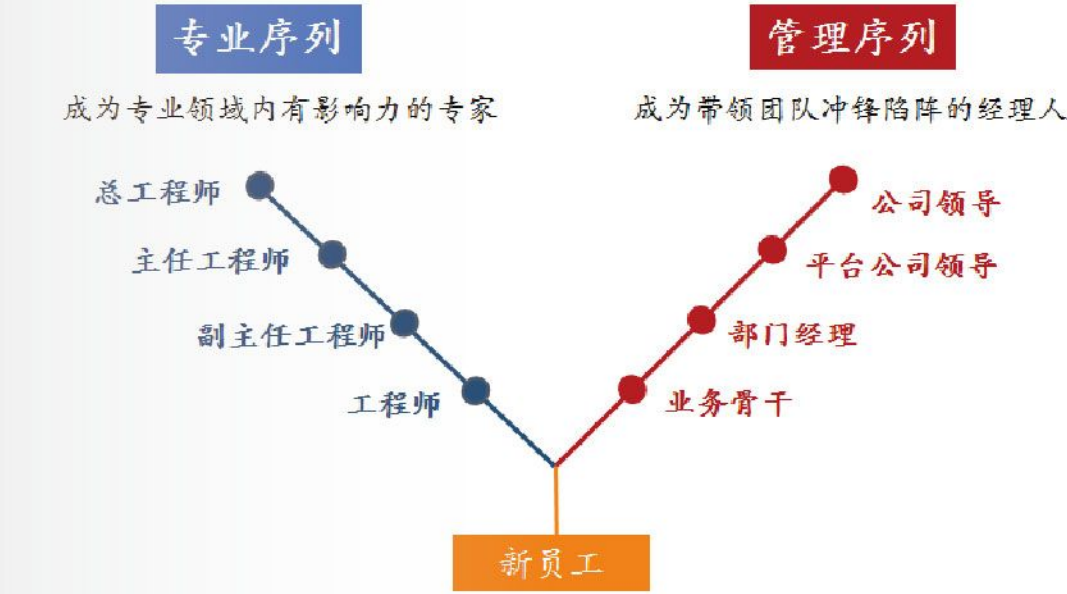
岗位描述：以专业能力完成个人业务指标；

职业方向：成为专业领域内有影响力的专家。

管理序列：

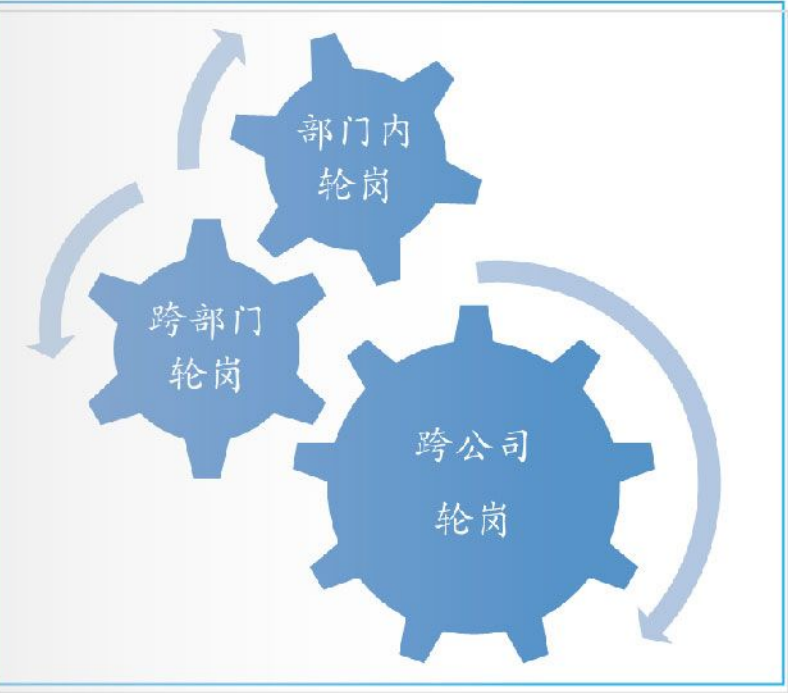
岗位描述：承担制定或执行业务发展策略，组织和管理团队，落实各级部门业绩目标的岗位；

职业方向：成为带领团队冲锋陷阵的经理人。



灵活的职业发展规划

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，提升员工自身的综合素质。



PLANNING

员工健康成长
员工健步行计划

公司关爱员工健康，倡导“快乐工作、健康生活”的理念，采取多种措施做好员工人文关怀，积极开展各类员工文体活动。

公司定期开展员工健康体检，为员工建立健康电子档案，覆盖率达到100%。2014年，公司连续第六年实施员工补充商业医疗保险计划。一直以来，公司定期维修员工宿舍、改善职工食堂，提升员工生活环境。

公司持续开展“活力保利人，精彩保利梦”职工健步行活动，鼓励员工通过低碳环保的健走运动践行“全民运动”。来自系统内34家单位的221名领导干部和96名机关人员参加比赛，每人每日平均步行7000步以上。

领导竞赛组团队比赛中有12个团队抵达终点, 占总参赛团队数35.3%; 个人比赛中有97人走完全程, 占总参赛人数43.9%; 团队和个人完成比赛的比例较2013年均有所提高。



员工素质拓展

2014年，公司相继组织开展员工趣味运动会、素质拓展活动、亲子园游会、节日主题活动等各类活动，丰富了员工业余文化生活，营造了阳光向上的企业文化氛围。此外，公司为员工设立健身房，成立足球、篮球、羽毛球等各项体育俱乐部，举办各类体育健身活动和比赛，由各级工会给予经费支持。

MOVEMENT



员工健身房

员工民主管理



公司致力于营造和谐阳光的企业氛围，推行民主管理，为员工提供参与企业管理的机会，广纳贤言、广聚民意。

目前，公司职工代表大会已经顺利完成换届改选，第三届职代会职工代表经民主选举产生，正式上岗履职。在公司年度工作会上，职工代表听取并审议了公司2014年度工作报告，听取各下属企业汇报的年度经营工作情况，对公司经营方针、发展规划、年度计划等重要事

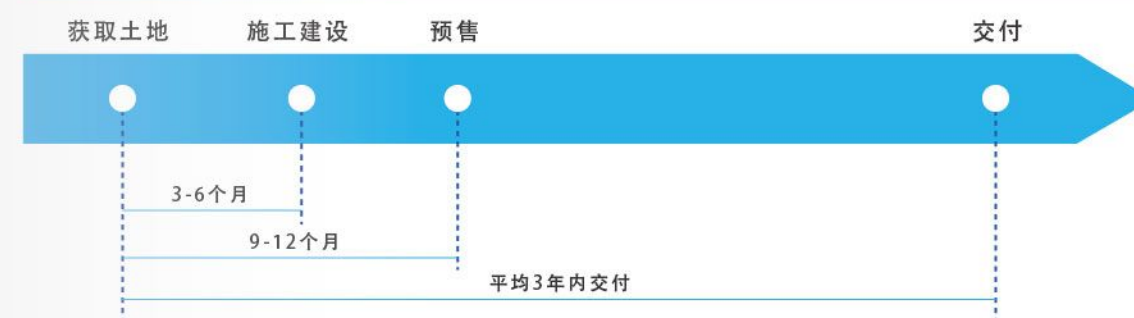
项进行审议讨论，并提出了意见和建议。在公司党建工作会上，职工代表听取公司党建工作报告、干部考核情况报告，并监督党风廉政建设责任书的签订。在第三届第一次职工代表大会上，依法民主选举了公司职工监事；选举成立了提案工作委员会、评议监督委员会、经营管理委员会及生活福利委员会四个专门委员会，履行民主管理职能。

响应政府号召，央企身先士卒

守法合规、规范运作

坚决贯彻落实政府“不囤地、不捂盘”的指导方针，是公司履行社会责任的具体体现。2014年，公司继续坚持“不囤地、不捂盘”的快速开发、快速销售策略，坚持新增土地储备规模与公司开发规模相适应，加快资产周转速度，加速销售和资金回笼。公司原则上要求在土地获取后3-6个月之内进入施工建设，一年以内要求项目预售，杜绝“囤地、捂盘”的发生。

标准化产品开发流程



积极投身保障房建设

公司继续履行房地产央企的社会责任，积极响应政府号召，加大保障性住房的开发建设，努力向市场提供多层次的住宅产品，增加市场供给，满足不同层次的购房需求。因此，做大做强房地产主业，不断提升市场份额，是公司更好地履行央企社会责任的必然选择。

案例1：北京保障性住房建设

在全国保障性住房需求最大的北京市场，公司已建成及在建拟建保障房共9957套，面积86.23万平。其中：经适房1861套，面积8.9万平；限价房约4778套，面积41.52万平；公租房约2376套，面积11.2万平；自住型商品房约579套，面积22.89万平；廉租房245套，面积1万平；回迁房120套，0.72万平。通过保障房的建设，公司为政府减轻负担的同时也为北京的房地产业的健康发展做出了贡献。



图：北京保利芳华家园



图：北京保利罗兰香谷二期限价房、回迁房



图 郑州保利百合廉租房实景图（上）和效果图（下）

案例2：郑州保利百合

为坚持国家以普通住宅开发为主、保证居住需求的政策，在人口大省河南，公司始终坚持以住宅开发为主、商业为辅的原则，且始终坚持90/70政策。

其中保利百合各产品线中，住宅面积为1901万㎡，占比达93.52%，商业面积为1.32万㎡，占比为6.32%；同时保利百合严格执行90/70政策，90㎡（含90㎡）以下的住宅面积为13506823㎡，占该项目建设190255.75㎡住宅面积的70.99%。建设廉租房416套，总面积20710.40㎡，户型面积均在50㎡以下。

参与旧城改造，实现企业、政府、城市的三方共赢

城中村改造是实现经济和社会的“帕累托改进”，实现以村民为核心的效益提升和社会进步

- 村民成为最大获益者，其价值增值和人居条件的改善幅度是最大的
- 政府尝试增量土地改革，创造了巨大的社会效益
- 对于参与改造的投资企业而言，如果风险控制较好，可以实现超过常规招拍挂项目的利润率



案例1：琶洲城中村改造

琶洲村整村改造项目用地面积超过75万平米，改造后总建筑面积超过260万平米，总投资近200亿元。琶洲村改造涉及村民约2500户（包括社员、村民、外来、侨民等）。回迁地块总建面达94.1万平米，包括住宅、公寓、商铺、大型商场、肉菜市场、幼儿园、祠堂、老人活动中心等。其中回迁住宅建面达33.4万平米，公寓21.0万方，商业和写字楼14.1万方，共计6660套回迁房，目前几乎全部交付村民回迁入住

琶洲改造的整个过程，始终在依法与和谐、在市场与法制、在集体与个体中探索前行。经过试验，这种新型的城中村改造模式不仅让村民成为最大获益者，提高了房屋价值增值和人居条件，也以较低的经济成本快速改善了落后的城乡面貌，优化了城市发展规划，大大提升了广州的城市形象和区域配套，可谓一举多得，琶洲改造将成为广州旧改的新范本，为未来旧改提供一套全新的模式。



危楼丛生，拥堵不堪



握手楼，一线天



垃圾成堆，污水横流



阴暗潮湿，空间窄小

曾经的琶洲，脏乱拥堵、潮湿狭窄、危楼旧物遍布，垃圾成堆，配套设施匮乏等现象严重。

如今的琶洲，整个社区整洁如新、洋房林立，绿树葱葱，窗明几净，到处洋溢着都市生活的气息。



今日“曼哈顿”



波尔多、超市、影院、肉菜市场……就在家门口



安防严管



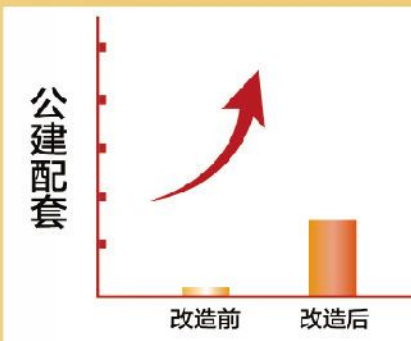
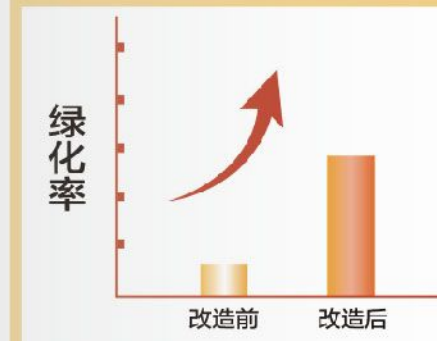
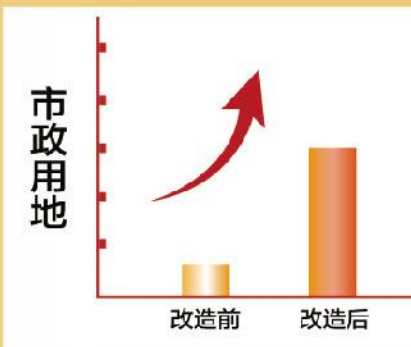
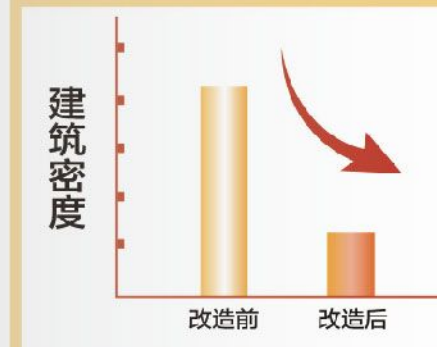
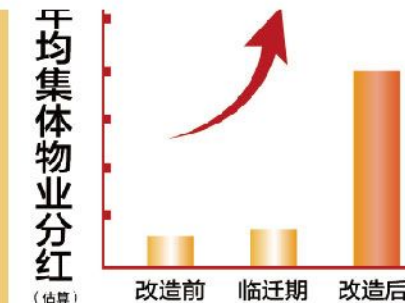
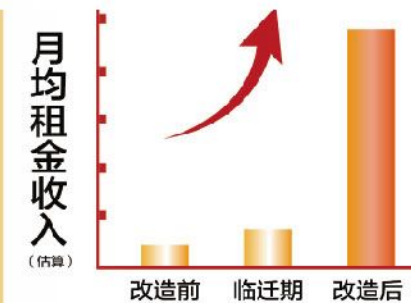
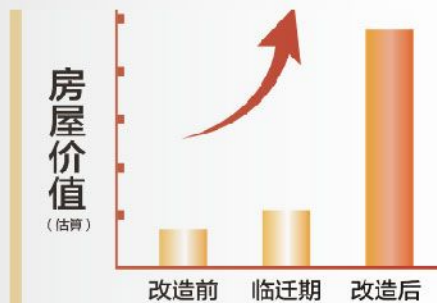
花园绿地



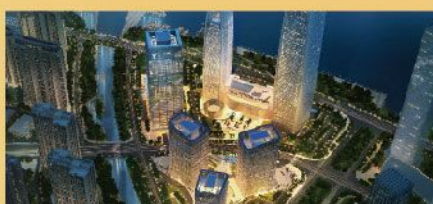
舒适明亮

一张图

改造带来的巨变
让你读懂琶洲村



集体物业由原来的6万多平米增加到26万平米，按3万元的单价保守估算，村社集体物业资产价值高达78亿元！



琶洲板块的房价已高达3万元/m²，租金至少在每平米五六十元以上，是未改造时的5-6倍。



一张图

经济增长的速度
让你读懂琶洲村

案例2：武汉关山村改造

关山村整村改造项目用地面积超过26.8万平米，改造后总建筑面积超过141.4万平米，总投资近亿元。回迁地块总建面达12.5万平米，包括综合商业和集中商业。其中还建商业建面达4.2万平米，综合商业7.6万平方米,集中商业0.62万平方米。地块包含西南钱新村和关山新村，地块内为环境较差，且无序排列的城中村私房。



改造特点：

改造落实了三大政策原则，在财税资金扶持方面,土地纯收益的60%将用于支持村集体发展；不足基准面积可补差价；安置房转变土地性质后可买卖。

基于上述三大政策，本项目在开发过程中按照该意见进行操作，使得政府让利于民、让利于开发商的精神得以贯彻落实。对于实现“五个转变”一促进“城中村”集体经济组织转变为符合现代企业制度的经济实体；农业户口变为城市户口；撤消村委会，



建社区居委会；将变为居民的村民纳入城市社会保障体系；依法将“城中村”的集体土地变为国有土地；改变“城中村”的公共设施，建文明社区具有积极的推进作用。

改造前后对比



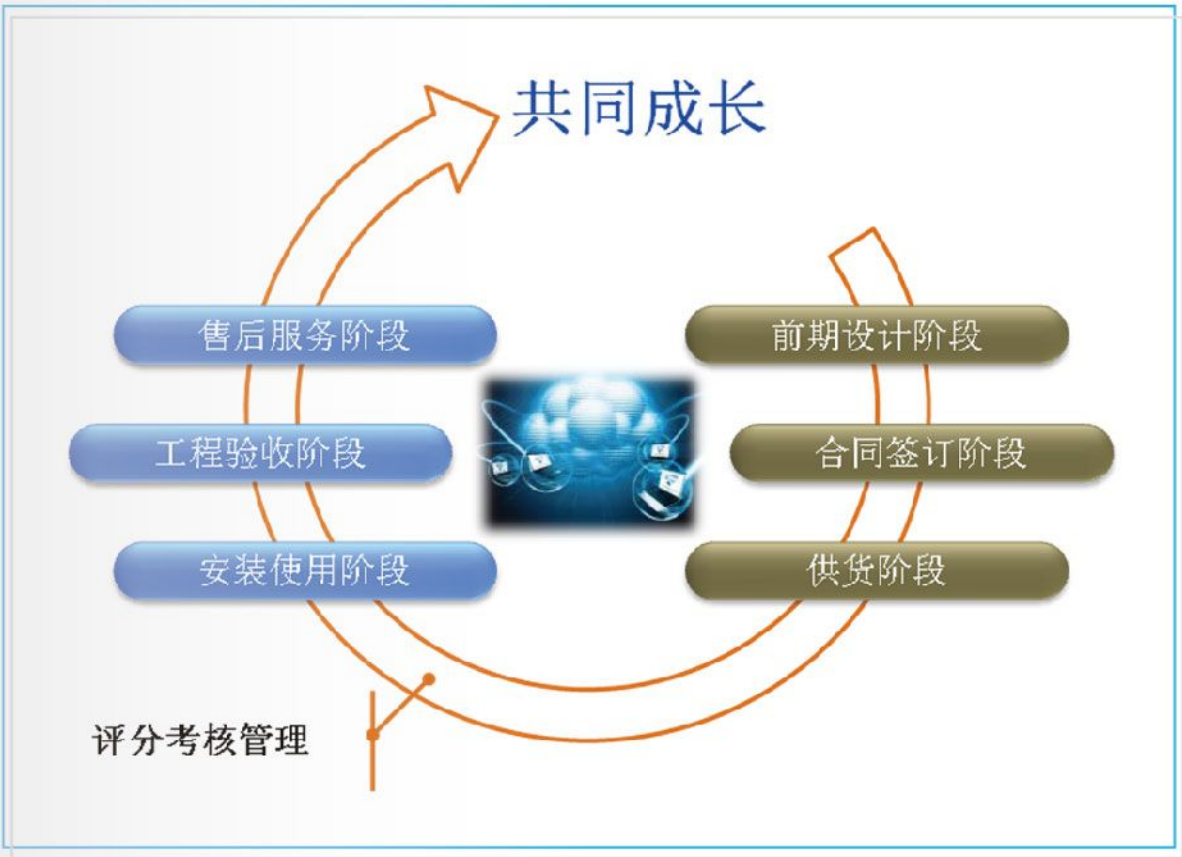
与合作方双赢

保利地产秉承与合作方“共同成长”的理念，经过六年的集团采购，公司与各大供应商建立了稳定的战略联盟，本着互惠互利、合作共赢的原则，公司持续加强供应商管理，提高供应商合作水平。随着公司销售规模的不断扩大，精装修比例的逐步提高，公司将继续推进集团采购力度，加强与供应商的交流与沟通，通过实际项目的运作，不断磨合并总结经验，努力达到共赢的战略目的。

构建战略联盟



COOPERATION



合作方共同成长

保利地产秉承与合作方“共同成长”的理念，与各合作单位均通过实际项目的运作，不断磨合并总结经验，互相扶持，互相支撑，努力达到共赢的战略目的。2009年保利地产与惠州海格电气有限公司建立了集团采购战略合作，目前已顺利完成逾300个项目的供货，通过与保利地产的合作大大提升了海格在中国房地产市场的知名度，海格电气先后与中国房地产百强中的54家达成了战略合作，同时使得海格中国的生产销售六年来以年均27%的增幅高速增长，增幅高居海格集团全球第一。也正因为如此，海格集团近年来不断加大在中国的投资力度，目前工厂的产能相比2009年增加了115%，员工增加了73%，保利地产秉承的与合作方“共同成长”的理念得到了切实体现。

GROWTH

公平招投标

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、售后服务、品牌知名度、社会影响力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，在招投标过程中严格遵守制度，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，并不断加以完善，先后修订了集团采购执行制度、集团采购管理规定、集团采购供方管理办法等。



社会责任理念的传播

保利地产以“和者筑善”为品牌理念，在战略合作方的选择中，始终要求大品牌，技术不断创新企业，要求具备一定的环保责任感，积极推行绿色建材，节能环保，保利地产始终以国家、行业中的高标准要求战略供应商提供环保产品，追求建筑、人与社会的和谐共生。

- 空调：**使用环保冷媒，采用变频节能技术；
- 地坪漆：**推荐优先使用无溶剂型环氧地坪漆，减少污染；
- 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。
- 外墙保温：**外墙保温砂浆区域集采，达到环保节能要求；

和基金——和者筑善，千亿央企砥砺前行



从关注青少年成长的“一对一帮扶”、助力青少年教育和艺术发展的“和乐中国”到传递饥饿儿童温暖的“食物光盘，爱心满盘”，和基金为超过20000名儿童少年改善了生存及学习环境；与此同时，和基金积极开展“善居养老”活动，适时提出“打造三位一体”的养老战略，将爱心关怀延伸到个体生命线的每一个阶段，以战略地位来确定对生命线亟需关注的一环——长者养老。此外，和基金更从不同时间与空间，保护环境、城市与人文共生的印记，开展“大院中国”活动，弘扬建筑文化精粹，传承人文建筑和谐的理念。

2014年保利地产提出“和你一家”的年度品牌主张，回归房地产的本源，以家庭为中心，诠释“家，是房地产的起点”的人性理念。保利地产·和基金，关注个体成长的生命印记，保护自然与城市共生的历史印记。以社区为平台，倡导及实践生命与历史和融为一体的公益事业，汇聚每一份力量，传递充满浓浓亲情的生命关怀，实现共享“和谐中国”的美好愿景。

案例1：和基金·“守望计划”

和基金‘守望计划’公益项目于2014年暑假期间在全国六大城市同步展开，包括北京、广州、武汉、南京、成都等，旨在整合社会力量关爱城市务工家庭，圆孩子们的团圆梦，用行动守望我们的下一代，表达对保利项目建筑人员和物业人员辛勤工作的回馈以及对留守儿童的人道关怀。



KEEP WATCH

为进一步深化“守望计划”公益活动，保利地产·和基金计划还拍摄了为爱圆梦的首部公益微电影——《船》。以在保利项目工地上的外来务工者作为原型，用镜头真实记录这些城市建设者留在家里的生活情境，通过孩子第一视角去描述他们的世界、他们的内心、他们对团聚的渴望。让更多的企业为城市建设者提供工作岗位的同时，也关注他们与子女的沟通环境，给予他们更多的尊重与关爱。以点滴小善，筑就社会大爱。



HAPPINESS

案例2：园美中国

2014年是“文化长城三部曲”的最后一年。“园美中国”作为“长城文化三部曲”的收官之作，同时也是2014年公司“和你一家”品牌传播主题在社区层面的延伸。保利地产·园美中国依托“亲情和院”社区建设，通过幸福回家路、幸福适老改造、幸福生活秀三大全国社区“幸福”行动，提高住户的居住水平与幸福感受，给业主更加美丽舒适保利社区，将“和你一家”的品牌主张落地到社区，体现保利作为行业领导品牌的社会责任。



案例3： 和乐中国——星耀童心，爱乐之旅

和乐中国是保利地产年度全国性大型品牌活动，旨在关爱青少年艺术成长、让文化艺术走进社区。秉持“用艺术点亮未来”的一贯宗旨，坚持走高雅艺术、大师课堂路线，2014年，和乐中国以“星耀童心，爱乐之旅”为主题，与代表中国最高水平的交响乐团——中国爱乐乐团合作。

和乐中国参赛城市达28个，参赛选手超过10000名，均创下历史新高，最大限度地覆盖到了保利社区中热爱音乐的家庭和人群，让高雅艺术成为一场大众艺术运动。活动不仅再次在保利社区中营造了浓厚的艺术文化氛围，给社区小业主们创造了艺术成长和锻炼的机会，更为他们的成长道路添上了不容忽视的闪耀回忆。



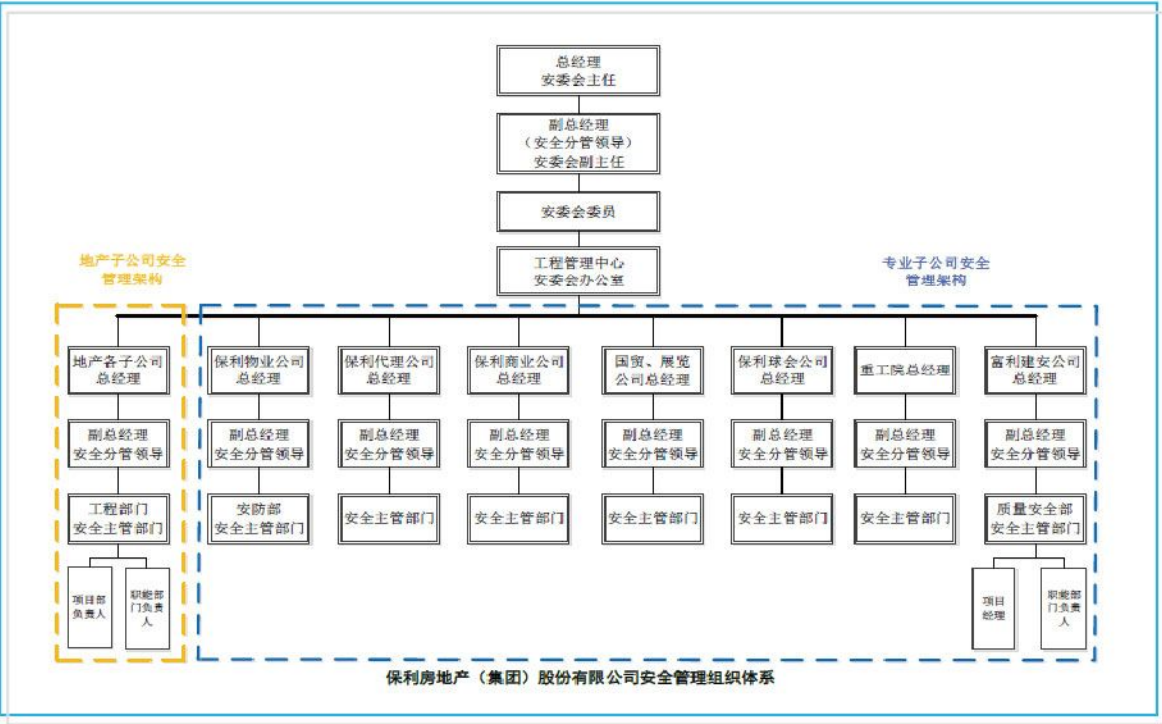
安全生产

▶ 签订责任状，明确安全生产责任

按照“统一领导，落实责任，分级管理。分类指导，全员参与”的原则，保利地产通过“目标责任层层分解，安全生产责任到人”的措施，逐级建立健全安全生产管理责任制，“任务到岗，责任到人”，将安全生产责任落到实处，纳入年度绩效考核体系。层层签订责任文书，形成“股份公司全面领导、子公司对股份公司负责、项目部向子公司负责、施工单位向项目部负责”的环环相扣的责任体制。按照“谁主管、谁负责、谁落实”的要求，落实安全生产责任，强化安全管理执行，发生安全生产事故，坚决追溯主要负责人的责任。目前，我司已与各级子公司签署《安全生产责任书》，各级子公司第一责任人、项目负责人再与所辖管项目对应地签署《安全生产责任书》，实现人与责的一一对应，增强各自岗位红线意识和责任感。

▶ 加强安全生产三级管理组织建设，保证各级项目良好运行

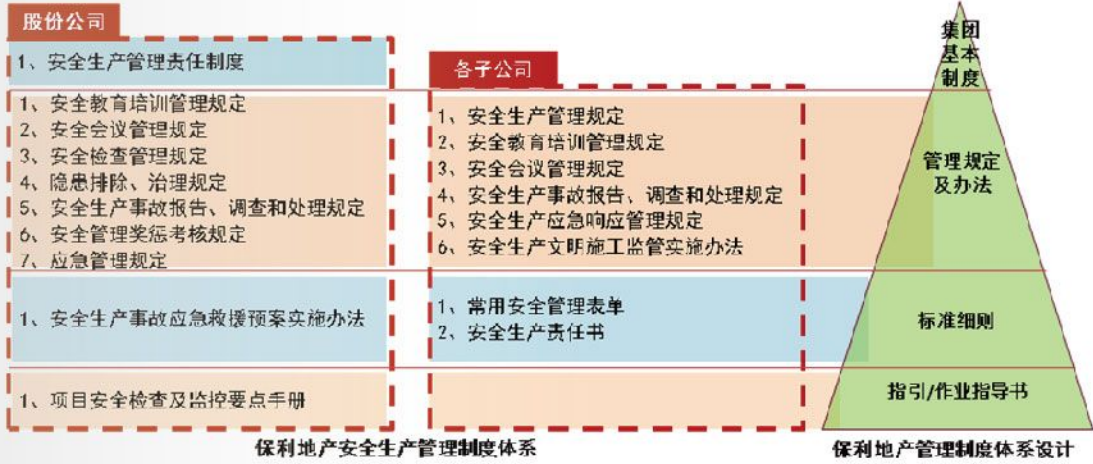
2014年，保利地产加强各级安委会的建设，增设有安全管理专业人员，组建工程管理中心；各子公司也以工程部、运营部为主体，落实安全主管部门。同时，配套完善各级应急救援机构，成立了以“公司领导+工程部+综合后勤部门+运营部门”应急救援组织，实现了“安全管理到岗、生产责任到人、应急救援到位”的组织体系，保证各级项目良好运行。



RULES AND REGULATIONS

▶ 编制完善升级版的安全管理规章制度，规范公司安全生产管理行为

本年度，保利地产新编《安全生产管理规章制度汇编》（共8类制度）及修编《应急救援实施办法》等规范全公司安全管理的基本制度；制定地产子公司7类安全管理制度；规范8个专业子公司安全管理制度的范围、深度与内容。通过上述三项措施，保利地产建立了完整性好、标准程度高、实操性强的安全管理规章制度，规范了各项安全管理工作，为实现安全生产标准化打下制度基础。





► 创建“五位一体”安全生产监督检查机制，对项目实施全方位的安全监管

2014年，保利地产加强各级安委会的建设，增设有安全管理专业人员，组建工程管理中心；各子公司也以工程部、运营部为主体，落实安全主管部门。同时，配套完善各级应急救援机构，成立了以“公司领导+工程部+综合后勤部门+运营部门”应急救援组织，实现了“安全管理到岗、生产责任到人、应急救援到位”的组织体系，保证各级项目良好运行。

► 开展多种形式安全教育培训，提升相关各方人员的安全管理能力

2014年，保利地产加大安全教育培训的管理力度，组织各种业态子公司开展形式多样的安全教育培训，提高管理者、操作工人等相关人员的安全自我管理能力。

专业子公司举办多场群体性活动，提升管理者操作技能与参与者安全意识。物业公司在11月11日举办物业技能竞赛，提升物业管理者在消防设施操作、火险排除等方面的实操能力。商业公司举办军民联合消防演习、租户消防运动会等活动，提高租户安全意识与安全自我管理能力。



8月27日中环广场举办反恐防暴应急演练 7月29日国际广场举办警民安保座谈会

► 举办具体实用的应急救援演练，提升系统性的应急反应能力

2014年，保利地产开展多种形式的应急救援演练，检验应急预案的可行性、应急救援队伍的反应能力与协同作战能力。

商业公司于8月27日在保利中环广场举办《反恐防暴培训及应急演练》，商场近150位租户参加本次活动；物业公司每个项目每年举办不少于两次消防演练，演练效果纳入管理层考核体系。

同时还加强与公安等相关部门联系，积极开展各类应急演练（如在7月29日邀请海珠区公安干警到保利国际广场，给驻场的近90位公司代表示范安全防范动作及逃生要领）。通过上述演练，成功有效提升了事件参与者的防范意识、处置技能和自救能力

工程质量控制

▪ 建立、完善品质管理制度及标准，为各项目进行品质管理控制提供有力的抓手，全年编制了工程质量管理制

度、建筑工程工艺与质量标准（七大区域）、住宅项目工程质量控制要点手册等多份制度标准文件。



绿色技术

TECHNOLOGY



▪ 坚持技术工艺标准化，带动品质提升。以内控管理为抓手，编制各类标准做法指引文件，将“规定动作”标准化，“难度动作”专项化，有效降低了工程的质量风险；组织开展防渗漏的专项标准化工作，对易渗漏的六大部位制定标准化技术文件，带动区域渗漏防治工作的开展。

▪ 引入第三方工程评估机构，建立常态化的质量评估体系和考核办法，实现工程质量精细化管理，促进工程质量稳步提升。

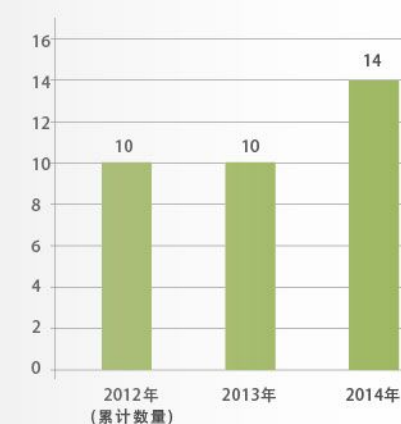


绿色建筑是指在建筑的全寿命周期内，最大限度节约资源，节能、节地、节水、节材、保护环境 and 减少污染，提供健康适用、高效使用，与自然和谐共生的建筑。各国也竞相推出“绿色建筑”来保护地球。

我国绿色建筑发展迅速，近5年，中国绿色建筑每年以翻番的速度发展，2012年绿色建筑项目数和面积均相当于2008年至2011年的总和。中国绿色建筑进入规模化发展时代，“十二五”期间，计划完成新建绿色建筑10亿平方米；到2015年末，20%的城镇新建建筑达到绿色建筑标准要求

2014年，保利地产新获得绿色建筑标识项目14个，获得标识建筑面积2,916,681.18平方米。截止2014年12月，地产集团已累计获取（即将获取）国家绿色建筑或美国LEED标识项目34个，获得标识的建筑面积达6,750,901平方米。对比2013年，地产集团获得绿色建筑标识项目数量及面积大幅增加，2013年与2014年对比柱状图如下。

当年新增已获得绿色建筑项目数量



当年新增已获得绿色建筑标识面积





案例1：

广州总部基地——本项目采用一系列节能、节水、节林、节地等绿色建筑技术后，经测算分析，预计每年可节约电量49.02万kWh，节约用水1.59万吨，每年减少运行费用约57.23万元，达到住建部绿色建筑三星级标准。

技术亮点：

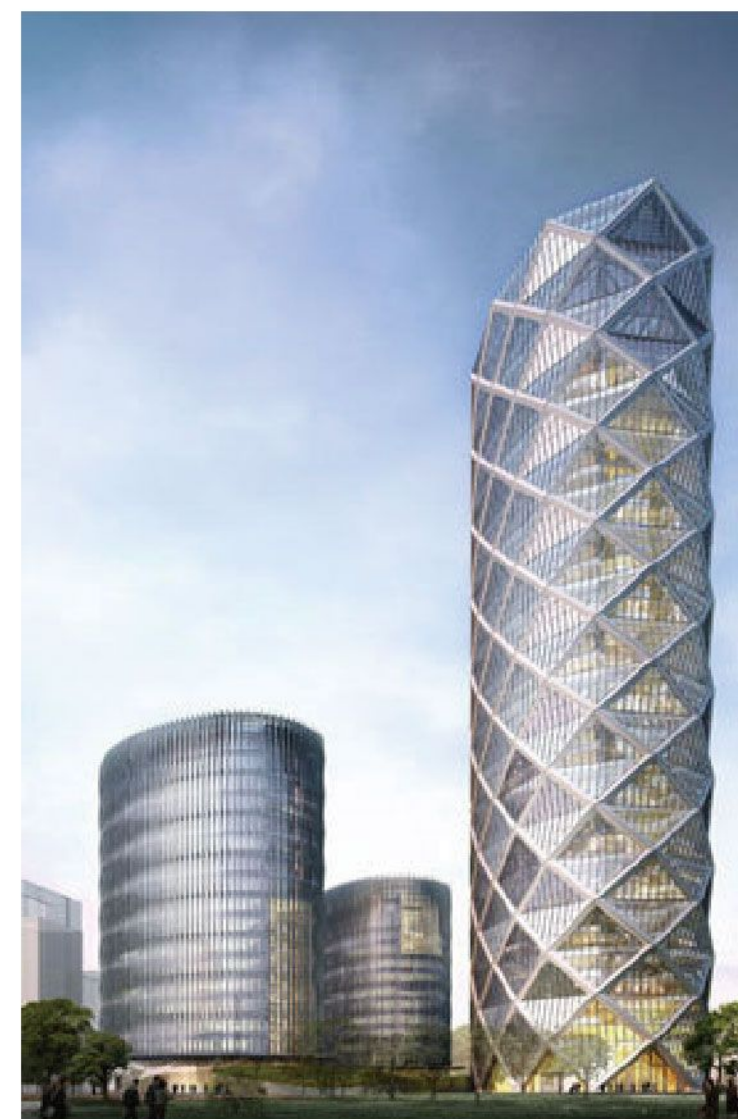
- 有效控制由外窗、外门的无组织进风，湿负荷均由新风机承担
- 末端均采用高温风机管并设冷凝管系统，以消除结露隐患
- 显热负荷均由高温冷水机组承担，机组能效比较高，从而实现节能
- 分散末端有利于减少新风负荷的输配能耗
- 溶液式热泵新风机组有利于提高冬季室内热舒适

BRIGHT SPOT

案例2：

北京保利国际广场T1为超甲级写字楼，项目的建筑设计、施工建设、楼宇设施均达到国际一流水平。项目以美国绿色建筑委员会（USGBC）LEED金级认证标准进行规划建设，目前已获得绿色建筑二星设计标识，实现了绿色环保低碳办公。

- 1、节能：与节能标准相比节能53.06%
- 2、外循环玻璃幕墙：夏季太阳辐射量降低21%，节能率增长13.7%；
- 3、变风量空调系统定静压控制方式节能效果显著，解决了个性化舒适的问题；
- 4、灌溉用水滴灌-防止气溶胶产生；景观水质达标-景观水循环系统、加药系统、自动溶氧精滤机；中水警示措施及防混接措施-防止误接、误引、误用
- 5、复层绿化与灌溉系统



25-35%

滴灌效率与喷灌相比提高25%-35%。

30-50%

滴灌比喷灌节水30%-50%。

15-20%

微气候站控制节水率15-20%。

44-60%

绿色施工

随着建筑行业和科学技术的快速发展，低碳经济、绿色施工已经成为行业共识。保利地产作为具备社会责任感的央企排头兵，为响应国家节能减排号召，推进环境资源的保护和有效利用，2014年在工程管理领域大力推行建筑的绿色施工和管理，为企业的可持续发展及工程品质提升提供了强力保障。

- 1、清洗扬尘渣土，减少环境污染；自动洗车槽针对各类工程车辆的轮胎及底盘而设计，达到将车轮及底盘彻底洗净的效果。
- 2、推广应用了一些新技术、新措施，如定型化防护棚、悬挑脚手架底部吊顶、定型化防护栏杆等，在绿色施工中安装了降尘喷淋系统，利用废旧模板制作分割围栏。



THE CONSTRUCTION OF THE



装配现场

- 3、推广装配式住宅结构，能耗低、速度快、持续提高生产率水平。公司积极研究及推广绿色新工艺，旨在通过优化资源配置，降低资源消耗，提高住宅的工程质量、功能质量和环境质量，将提升建筑品质与节能环保紧密结合。

绿色办公

公司积极提倡“绿色办公低碳生活”，大力宣传绿色理念，不仅为员工创造绿色环保的办公环境，更倡导大家低碳环保的生活方式，鼓励大家从身边小事做起、从我做起、从现在做起，节约每一张纸、每一度电、每一滴水，切实践行绿色办公。

节约用纸：

- 1、通过建立OA办公系统、成本管理系统、销售管理系统、财务管理系统，充分发挥无纸化办公的优势，减少对纸张的浪费；
- 2、全新安装打印/复印/扫描一体机，通过打卡模式减少错打、重打的几率，节约用纸；积极提倡电子文件校对无误后再打印，减少浪费；
- 3、提倡办公用纸重复使用，公司在打印机旁增设“二次用纸”回收箱，非重要文件尽量使用废旧纸张；
- 4、少用或不用纸杯，鼓励大家自带水杯参加会议。

办公室节纸节能

→ 双面模式已设定

在复印文件时，已经默认设置为双面模式，既节约了办公成本，又保护了环境。

→ 1分钟后进入睡眠模式

激光打印机在工作任务完成后，由待机状态转入睡眠模式的默认设置时间为1分钟。该功能可有效节约激光打印机在闲置使用过程中消耗的能源。

以一台具有双面复印功能的环保型激光打印机替代一台普通速度的普通机器。使用5年，每月复印量15,000张，双面使用量50%。

购置激光打印机约成本：约10,000元	节省下的碳排量
降低了能耗及产生CO ₂ 量：约16,700kg	X19倍
等于节省了约19桶标准煤的使用量	
节约电费：约2,100元	
从源头上减少CO ₂ 量：约1,100kg	X1.7倍
上述的CO ₂ 量相当于植树数量：1.2棵	

节约用电：

- 1、夏季空调温度设置不低于26度，冬季室内空调温度不高于20度；
- 2、电脑、投影仪等电子设备不用时及时切断电源，并安排专人检查；
- 3、上下楼层较近的，鼓励大家步行上下办公，少乘电梯。

低碳生活：

- 1、积极提倡大家多采用步行或公共交通方式出行，尽量少开车，公司对员工宿舍配班车，外出鼓励“拼车”，尽量集中乘车，减少环境污染；
- 2、公司利用现代的视频会议设备召开会议，涵盖高层会议、月度总结、项目汇报、学习培训等多项内容，坚持“能开视频会、不开现场会”的原则，有效降低运营成本，减少碳排放。

ENERGY SAVING

71/72

绿色社区

在国家节能减排、节水大趋势下，政府的宏观政策导向要求商品房
的开发愈加注重节能和环保性能，随着我国进一步推动经济发展方式
转变，房地产行业在环保、节能方面的要求必将不断提高，相应监
管措施也必将更加严格，行业准入制度也将得到完善，不能够达到
绿色环保要求的企业将逐步失去竞争力。

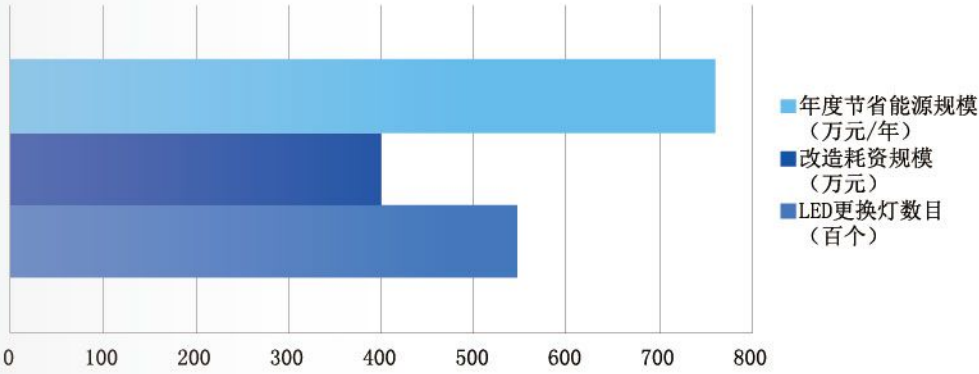
保利制定了《保利节能减排建筑设计指引（试行版）》，针对节地、
节能、节水、节材和环境保护5个关注点，在项目立项、规划、设计、
施工和运营5个阶段做了相应的阐释与技术指导，制订了绿色技术推
广和试点细则。

节能减排：

COMMUNITY

区域	节能减排效果
江苏	对住宅区域楼道灯、电梯轿厢灯具改造
长春	其中电梯照明的更换及改造由电梯厂家负责
武汉	一半费用由地产支持，没计入改造费中
大连	园区路灯由60w灯管改为9wLED 节能灯管
江苏	节约电费2.8512 万元，减少更换普通灯泡0.2 万元
包头	对车库、楼道大堂、电梯、路灯等照明设施进行整改
佛山	三个地下车场，改造后采用10W/T4 LED 灯管，节能效果显著
厦门	地产在移交物业前已完成对车库、园林照明的LED改造

2014年社区LED节能减排

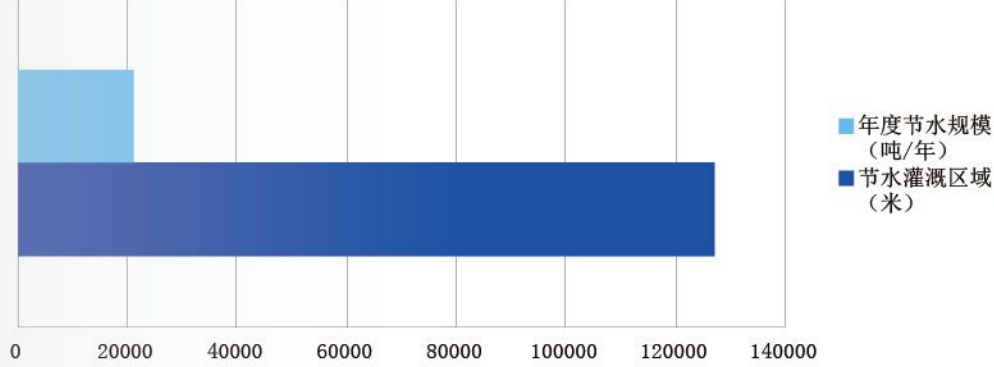


社区节水效果

广州：国际广场空调冷凝水收集回供冷却水，预计节约
约1.3-2.8万元/年。

江苏：采用自动喷灌不仅节水，也起到了提高人工效率
的作用。

2014年社区节水效果



展望2015年，面对中国经济转型带来的挑战和机遇，我们信念更加坚定，执行力更加高效，以客户为中心，与员工共同成长，为股东创回报，以改革和创新的精神去把握行业新时代的机会。

坚持继续做大房地产主业，在行业回调中迎来机遇

新型城镇化是中国最大的内需来源，在持续推进过程中也将带来长期的刚性购房需求，房地产仍是一个充满发展机会的规模巨大的市场。短期来看，2014年底的中央经济工作会议把稳增长作为2015年五大任务之首，仍将实施积极的财政政策和稳健的货币政策，并强调“积极的财政政策要有力度，货币政策要更加注重松紧适度”。从经济工作会议的定调来看，房地产作为对经济增长具有重大影响的重要行业，有望迎来行业政策和货币政策的双重宽松环境。

关注多元化业务与资本创新的协同发展

保利地产一贯以住宅开发为主，以商业地产、养老地产、旅游地产、文化地产和产业地产等相关多元化发展为企业的发展方向，随着金融领域的改革发展之风，公司将积极运用金融创新工具，实现产融结合，协同发展。

提升员工幸福感，打造“亲情和院”安居社区

公司继续与员工共同健康成长，保障员工合法权益，家是世界的原点，梦想的起点，是内心最原始的渴望，更是房地产行业最核心的追求，在为别人建造“家”的同时，公司将努力为员工营造“家”的感觉；加强“亲情和院”安居社区的建设，从房屋品质到生活方式，从产业转型到推动城市进步，保利地产执着于对生活、生命的归属与期许，致力于用亲情构筑和院

央企地产长城，传递社会责任理念

公司将继续利用和基金社会公益平台，充分调动与整合各方社会力量，使社会责任理念像长城那样延绵不断地传递出去。

作为地产央企的领导者，行业的标杆，保利地产将一如既往的履行社会责任义务，在实现公司可持续发展的同时，积极的参与各种公益事业，回报社会，努力达致企业、社会、利益相关方的多方共赢，为中国经济结构转型贡献一份力量。