

心系社会
创造和谐

保利地产

2008 年社会责任报告

目 录

关于本报告	2
1、报告内容范围	2
2、报告的利益相关方	2
公司概况	3
公司治理和社会责任发展战略	4
1、公司治理结构	4
2、社会责任发展战略	6
蓝色篇：与企业共赢，追求和谐成长	7
1、社会经济贡献	7
2、全面回报投资者	8
3、保障债权人利益	9
4、与行业合作伙伴共赢	9
红色篇：与社会共进，追求和谐发展	10
1、“六心”工程，缔造和谐客户关系	10
2、参与双限房开发，实现安居梦想	10
3、投身社会公益，成就明日希望	11
4、“文化复兴城市”国宝巡展	11
5、志愿服务奥运，守护火炬传递	12
6、广纳优秀人才，创造就业机会	12
7、提倡以人为本，关爱员工成长	13
绿色篇：与自然共融，追求和谐生活	14
1、回归自然，创造“节能人居”	14
2、尊重自然，提倡“自然人居”	14
3、尊重人本，构建“健康人居”	15
社会责任发展战略展望	16

关于本报告

伴随着行业的波澜起伏，保利地产走过了十六年不断发展的奋斗征程。秉承“和谐生活，自然舒适”的企业理念，保利地产在追求发展的过程中始终以“回报社会、传承文化、服务生活”为己任。回首过去，驻足现在，眺望未来，保利地产在成长和奉献的历程中，不断思索企业公民的社会使命，认真履行企业公民的社会责任，努力创造企业公民的社会价值，在此基础上，保利地产的第一份企业社会责任报告应运而生。这份报告既是保利地产践行社会责任观，履行企业公民职责，追求自身发展与行业、社会、自然相和谐的一份责任报告，也是展示保利地产未来社会责任发展战略的蓝图。

1、报告内容范围

本报告所使用的数据和案例均来自保利房地产（集团）股份有限公司及其下属的控股子公司。

为了更全面地披露保利地产历年来开展社会责任工作的情况，本报告的时间跨度涵盖了 2006 年保利地产上市以来的历史数据，本报告披露的经营管理数据截止到 2008 年 12 月 31 日。

2、报告的利益相关方

保利地产一直积极致力于与各利益相关方建立和谐互信、互惠互利的合作关系，在此基础上努力做到与企业共赢，追求和谐成长；与社会共进，追求和谐发展；与自然共融，追求和谐生活。

保利地产的利益相关方主要包括六类群体，分别是政府、投资者、合作伙伴、员工、客户和社会公众。为了更好地服务各利益相关方，实现价值共享，保利地产通过定期专项沟通和不定期主动沟通的形式，建立起了积极的外部建议和内部建议反馈机制，及时改进自身以满足利益相关方的期望。

公司概况

保利房地产(集团)有限公司是中国保利集团控股的大型国有房地产企业,是中国保利集团房地产业务的运作平台,是国家一级房地产开发资质企业。

公司从 1992 年底成立后开始进入房地产行业,在坚持以中高端精品住宅开发为主,以城市地标性商用物业为辅的基础上,逐渐形成了自身的优势和发展潜力,现已全面进入规模经营的阶段。十六年来,保利地产保持了高速与稳定的发展态势,形成了广州、北京、上海、武汉、重庆、沈阳等十七个城市的全国战略布局。

2006 年 7 月 31 日,保利地产在上海证券交易所挂牌上市,成为在股权分置改革后,重启 IPO 市场的首批上市的第一家房地产企业。自 2007 年 1 月起,公司入选了“上证 50”、“上证 180”、“沪深 300”和“中证 100”指数样本股。截止 2008 年 12 月 31 日,公司总资产已达 536 亿元,市值为 353.14 亿元。

2008 年 6 月 4 日国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同组成的“中国房地产 TOP10 研究组”发布最新的《2008 中国房地产上市公司 TOP10 研究成果》,保利地产位列中国房地产沪深上市地产公司综合实力第二名,房地产上市公司经营规模第二名,房地产上市公司投资价值第二名。2008 年 9 月 20 日,在“中国房地产 TOP10 研究组”发布的《2008 中国房地产公司品牌价值研究报告》中,保利地产以 60.41 亿元的品牌价值,连续三年蝉联中国国有房地产企业品牌价值 TOP10 第一名。

保利地产秉承“务实、创新、规范、卓越”的经营理念,一贯主张与坚持“和谐、自然、舒适”的开发理念与产品特色,并将“和谐”提升至公司品牌建设战略的高度。公司多年来对和谐生活的孜孜以求和务实、高效、诚信的稳健风格赢得了广大消费者的赞誉与信赖。

面对新世纪的机遇和挑战,保利地产已经站在崭新的起点上,迎来跨越式发展的历史契机。恪守“筑地产长城,树行业蓝筹”的发展使命,保利地产将不断开拓进取,善尽责任,追求卓越,朝着“中国地产长城”的宏伟目标迈进。

公司治理和社会责任发展战略

1、公司治理结构

完善的公司治理结构、良好的公司治理水平、科学的公司治理机制是提高企业核心竞争能力，促进企业健康经营，降低企业经营风险的重要保障。保利地产一直以来都积极致力于提高公司治理水平，改善公司治理能力，逐步建立起了一整套科学完善的公司治理结构。

1、股东大会

股东大会是保利地产的最高权力机构，负责审议公司所有重大决策事项，包括公司的经营计划和投资计划、财务预决算、利润分配、注册资本变更、董事和监事选举等。

2、董事会

保利地产董事会由九名董事组成，其中大股东提名董事四名，中小股东提名董事两名，独立董事三名。董事会设董事长一名。董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会，除战略委员会外，各专业委员会召集人全部由独立董事担任。董事会在公司章程和股东大会授权范围内，全面行使公司的经营决策权限，落实股东大会决议。

3、监事会

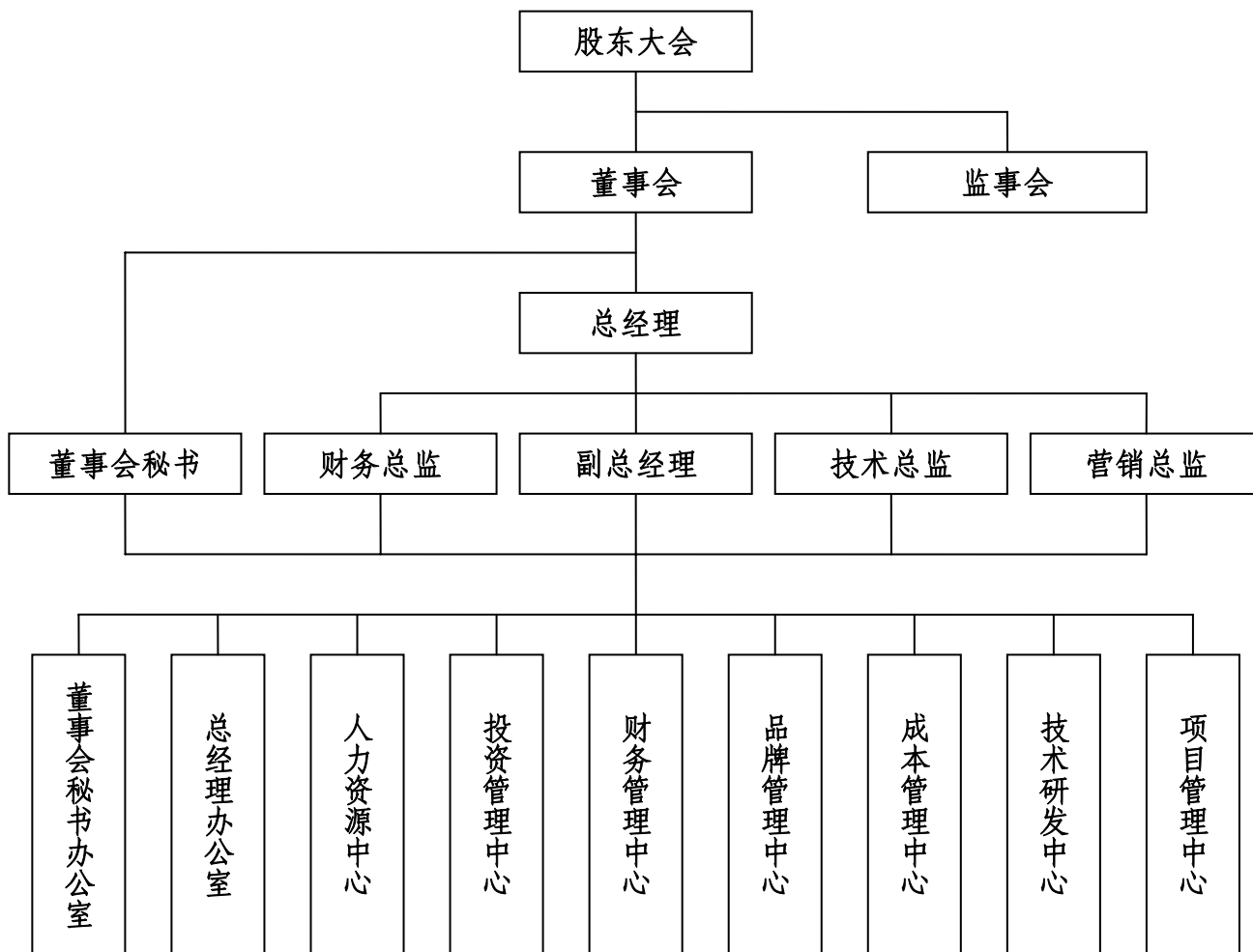
监事会由 3 名监事组成，设专职监事会主席 1 人。监事会负责监督公司董事、经理和其他高级管理人员按规定履行职责。

4、经理层

经理层负责公司的生产经营管理工作和实施董事会决议。

5、组织机构

保利地产总部设 2 个职能办公室和 7 个业务中心，组织结构图如下所示：



2、社会责任发展战略

秉承“和谐生活，自然舒适”的企业理念，保利地产提出“回报社会、传承文化、服务生活”的企业责任观，并从经济贡献、社会公益和环境责任三个方面构建公司的社会责任发展战略框架。

保利地产以“筑地产长城、树行业蓝筹”为目标，坚持以经济效益为中心，以发展为主题，做大做强房地产主业，追求企业价值和股东利益的最大化，为公司、股东和社会创造最大的经济效益。同时，公司也积极承担起国有控股房地产龙头企业的责任，致力于提高国有经济在房地产行业中的影响力，力争树立快速成长的行业标杆。

保利地产以构建和谐生活为己任，坚持在房地产开发中融入“和谐、自然、舒适”的产品理念，努力创造和谐生活社区，构建公司与业主、业主与业主、业主与环境之间的和谐关系。充分发挥保利集团得天独厚的文化资源优势，为建筑产品注入文化内涵，为社区生活引入文化活动。同时积极参与社会公益活动，在企业的发展过程中承担社会责任。

保利地产坚持追求优质人居环境，坚持生态社区、精品住宅的不懈追求，积极倡导节能环保的开发流程和工艺，在房地产开发过程中始终保持与生态环境的平衡。

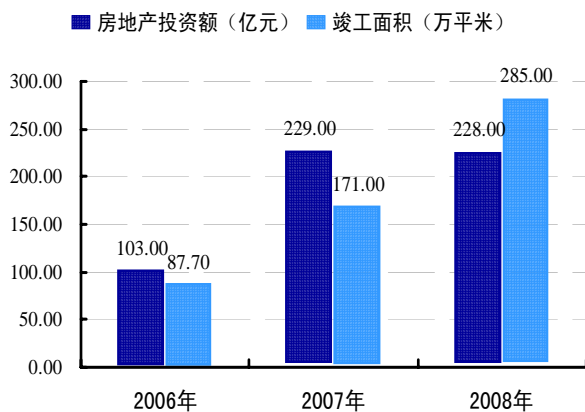
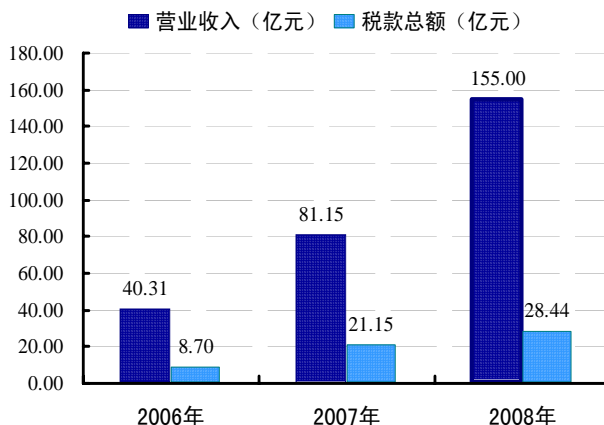
蓝色篇：与企业共赢，追求和谐成长

房地产行业作为国民经济的支柱产业，对国家经济的发展起着举足轻重的作用。按照国家统计局的数据，房地产开发投资占 GDP 的比率高达 10%，由于其产业关联度高，房地产行业还将带动国民经济其他关联企业的投资需求，消费需求和就业需求，对国民经济持续稳定发展具有重要意义。

保利地产在追求自身发展的同时，始终以引领行业发展为使命，以奉献社会、和谐共赢为己任。面对经济的持续快速发展和行业内激烈的竞争，保利地产不断提高产品质素，不断提高管理水平，不断提高开发效率，向着“筑地产长城，树行业蓝筹”的目标奋进，以更强大的实力和更负责的态度去履行一个企业公民的社会责任。

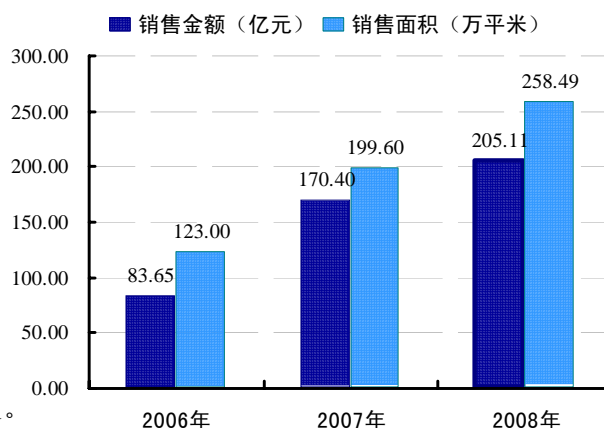
1、社会经济贡献

2008 年 1-12 月，保利地产实现主营业务收入 155 亿元，纳税总额 28.44 亿元，分别比上年同期增长 91% 和 34.5%。最近 3 年的累计营业收入为 276.5 亿元，累计上缴国家税收达 58.3 亿元，为国家财政收入做出了突出的贡献。



2008 年 1-12 月，保利地产实现房地产投资额 228 亿元，与上年的投资额基本持平，完成工程竣工面积 285 万平方米，比上年同期增长 66.7%。最近 3 年累计房地产投资额 560 亿元，累计完成工程竣工面积 543.7 万平方米，实现了连续几年投资额的快速增长，有效地拉动了社会固定资产投资，为国民经济的增长做出了贡献。

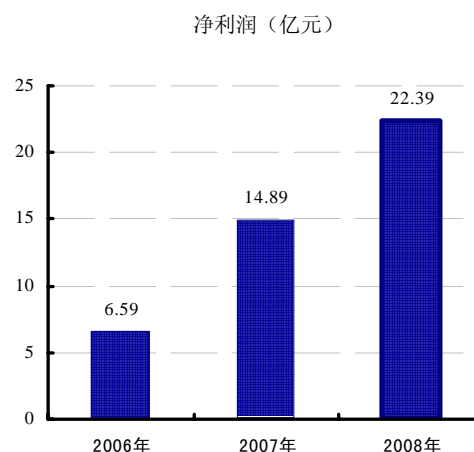
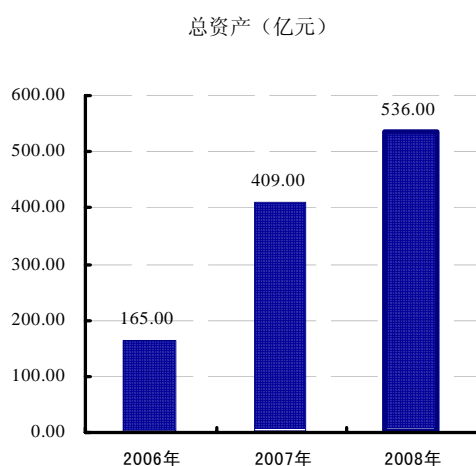
2008 年 1-12 月，保利地产实现销售金额 205.11 亿元，实现销售面积 258.49 万平方米，分别比上年同期增长 20.4% 和 29.5%。最近 3 年累计销售金额为 459.16 亿元，累计销售面积达 581.09 万平方米，实现了公司销售业绩的快速增长和公司规模的稳步扩张。



2008 年保利地产实现基本每股收益 0.91 元，上缴国家税收 28.44 亿元，向员工支付薪酬 3.17 亿元，向银行等债权人给付借款利息合计 13.86 亿元，对外捐赠合计人民币 220 万元，根据以上统计口径计算出 2008 年保利地产的每股社会贡献值为 2.77 元。

2、全面回报投资者

从 2006 年成功上市以来，保利地产凭借公司的稳定成长实现了国有资产的增值，并连续几年实现企业品牌价值的飞跃式提升，充分发挥央企的模范带头作用。在资本市场上，保利地产出色的经营业绩也给社会投资者带来了丰厚的回报。2008 年 6 月，在由《大众证券报》和新浪财经联合主办的第三届“大众证券杯”中国上市公司竞争力公信力 TOP10 调查颁奖中，保利地产荣获“十佳最具持续投资价值上市公司”大奖。



借助上市的发展契机，保利地产以超前的开发理念，高效的项目运作水平和专业的开发能力取得了跨越式的发展。公司总资产从 2006 年的 165 亿元迅速增长到 2008 年的 536 亿元，复合增长率达 80.2%。公司净利润从 2006 年的 6.59 亿元，增长到 2008 年的 22.39 亿元，复合增长率达到 84.3%。保利地产连续的利润高增长也为投资者带来了丰厚的回报，公司在 2006 年和 2007 年连续两年实现 10 股送 10 股的高配送红利政策，利润分配也从 2006 年的 1650 万元增长到 2008 年的 10.6 亿元，累计利润分配金额高达 11.62 亿元，与投资者充分分享了公司高速成长的经济成果。

3、保障债权人利益

保利地产坚持稳健的财务政策，在公司规模迅速扩张的同时不断强化公司财务风险管理，保证资金安全，维护良好的资信水平，切实保护债权人的利益。2006 年公司上市以来，保利地产以良好的经营业绩和优质的诚信服务意识，与多家商业银行开展了信贷合作关系，为公司的快速发展获取了充裕的资金，累计支付银行利息 20.53 亿元，为推动合作银行的公司贷款业务做出了贡献，取得了双赢的合作结果。

2008 年，保利地产荣膺中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行和中国民生银行联合颁布的第七届广东地产资信 20 强榜首。

4、与行业合作伙伴共赢

保利地产的主要商业合作伙伴是建筑施工设计单位和材料设备供应商。

截至 2008 年 12 月，保利地产已经完成了全国 17 个城市的战略布局，在建面积 995.5 万平方米，通过与商业伙伴合作，保利地产成功地进入各个新拓展城市，并在项目合作开发过程中取长补短，因地制宜，不仅在新城市巩固了发展基础，扩大了市场分额，提升了品牌价值，同时也实现了合作双方的互惠互利。

保利地产十分重视与材料设备供应商的长期合作，其中包括欧派和日立电梯等国际知名供应商，集团化采购为公司经营管理节省了大量成本，长期的合作关系也为供应商提供了可靠的客户保障，实现了商业合作的双赢。

红色篇：与社会共进，追求和谐发展

改革开放 30 年来，伴随着国民经济的快速发展，我国的城市化率从 20% 提高到 2007 年的 44.9%，城市化建设已经成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。房地产行业毋庸置疑地成为推动城市化进程的主力军，而房地产企业更是在城市开发建设中扮演了积极的社会角色。

伴随着中国的城市化进程，保利地产始终坚持以科学发展观指导公司的可持续发展战略，利用保利集团独一无二的文化资源，高举“文化地产”的旗帜，传播中华文化，同时热心社会公益，积极投身弱势群体的住房保障建设工作，为构建和谐社区做出了突出的贡献。在博鳌·21 世纪房地产论坛 2008 届年会上，保利房地产（集团）股份有限公司获得“社会贡献企业大奖”。

1、“六心”工程，缔造和谐客户关系

打造和谐的客户关系，就是要努力为客户提供优质的住宅产品，营造和谐的宜居社区，创造全面的生活服务。2008 年保利地产推出了年度品牌主题——“360° 幸福守护行动”。活动通过开展客户知心工程、品质安心工程、伙伴诚心工程、文化爱心工程、服务暖心工程、全员同心工程等品牌“六心”工程，不断了解客户需求，满足客户需求，为客户提供品质安心、质量放心的产品，同时通过 3C 服务理念（舒适、关怀和文化），为广大业主打造立体的服务体系，全方位提升客户的幸福感。

2、参与双限房开发，实现安居梦想

为了响应政府号召，解决城市居民住房保障问题，保利地产积极开发建设了国内第一个限价房项目——保利西子湾，为同行做出了表率。政府推出限价房的目的是解决中低收入人群的基本住房问题，这涉及到广大人民群众的基本住房保障利益，保利地产从企业社会责任的角度出发，积极参与政府的安居保障工程，在成功运作了第一个双限房项目后，保利地产又在北京积极开发双限房项目——保利嘉园，继续为践行自己的社会责任而做出社会贡献。

截至目前，保利地产共计开发 44.89 万平方米，5134 套双限房。短短一年，保利地产为北京和广州的 4114 户中低收入家庭实现了安居梦想。用实际行动，履行了一个房地产开发企业应尽的社会责任。

3、投身社会公益，成就明日希望

作为负责任的企业公民，保利地产一直以来都积极投身社会公益事业，关怀和扶助弱势群体，努力践行“回报社会、传承文化、服务生活”的企业社会责任观，充分体现了保利地产的人文关怀精神，也与社会充分分享了公司的经济发展成果。

2008 年 5 月 12 日发生了举国震惊的汶川大地震，摧毁了数以万计的人民群众的家园，造成严重的生命财产损失。保利地产第一个在主流媒体发出抗震救灾倡议，迅速发动全体员工、业主以及社会各界伸出援助之手，为抗震救灾，为灾区人民重建家园，贡献自己的一份力量。短短几天时间内，保利地产在天津、南昌、青岛、重庆、杭州、佛山、武汉和成都等地的子公司也纷纷在当地发起捐款赈灾的号召，保利地产全体员工先后为汶川灾区捐款募集资金 200 多万元，同时保利地产还联合其他兄弟公司以中国保利集团的名义捐款 1120 万元，为灾区人民重建家园做出了贡献，展现了保利地产“感恩社会、回报社会、奉献社会”的负责任的央企形象。

从 2001 年开始，在保利集团的号召下，保利地产全体员工积极参与内蒙古保利希望小学的捐资助学工作，以“奉献国家，关爱社会”的心态，为贫困失学的孩子们建造了精神的家园，弘扬了中华民族扶贫济困的传统美德，践行了保利地产的社会责任观，展现了公司员工关爱社会、帮扶救助的精神风貌。从 2001 年到 2008 年，7 年来保利地产始终如一地践行自己的社会责任，七年如一日地为希望工程捐资捐物，为当地搭建起了一个教学面积 2723 平方米，学生规模近 300 人的希望小学。

4、“文化复兴城市”国宝巡展

保利地产充分继承保利集团的优良传统，发挥集团的文化产业优势，斥资在全国多个城市举办“文化复兴城市”国宝公益巡展。巡展联合当地文化、教育及

传媒单位，以圆明园兽首国宝展为核心，以城市文脉为主线，举行一系列艺术盛会和爱国主义教育活动，打造了一场场高品位、高规格的全民文化盛宴。

2008 年，保利地产在包头、杭州和成都三座城市举行了国宝巡展，共计 15 万民众免费参观国宝，通过“宝光四溢，欢乐讲解”讲解小明星、“领略华夏国宝，驰骋历史长河”想象力作文大赛、“盛世谈宝”保利文化讲坛、“盛世典藏”文化艺术沙龙等一系列专场活动，保利国宝展引发了城市关注，形成了学习中华文化、鉴赏国宝珍品的热潮，增进了市民的爱国主义情怀和民族荣誉感。

5、志愿服务奥运，守护火炬传递

2008 年 4 月，为弘扬奥林匹克精神，确保北京奥运圣火传递广州站的顺利安全，保利地产携手广州市青年志愿者协会，全程赞助广州守护圣火“和谐之旅”活动。全体保利地产员工和业主积极参与到守护火炬的志愿服务中，300 人规模的保利地产志愿服务队成为广州火炬传递当日最大的企业志愿团队，广州市电视台等数十家媒体对保利地产志愿团队的宣誓仪式进行了新闻报道。

赞助奥运圣火传递“和谐之旅”活动，是保利地产在业界的又一创举，保利地产用实际行动守护圣火，共迎奥运，履行了自己的社会责任，为百年奥运盛事贡献了自己的力量。

6、广纳优秀人才，创造就业机会

随着公司业务的迅速发展，保利地产根据战略发展需要，从校园和社会招聘了大量的优秀人才，为保利地产的未来发展注入了无限的活力，同时也创造了就业机会，从一定程度上缓解了就业的压力。

保利地产现有在职员工 5676 人，与公司的开发、施工、监理、销售和物业管理关联的产业链中的相关职位超过 10000 个。

保利地产历年还从国内各大名牌高校中招聘了大批优秀的大学毕业生进入公司工作，公司近三年的高校招聘规模都过百人，从 2006 年至今累计已从高校中招聘了 400 多人，这些优秀的大学生保利地产中快速成长，成为公司发展壮大的重要中坚力量。

7、提倡以人为本，关爱员工成长

公司的发展离不开人才，保利地产为员工营造了和谐健康的成长环境，坚持企业和员工共同成长的人才理念，提倡“成长比成功更重要”的公司学习文化，打造学习型组织，为员工的发展提供了广阔的平台。

保利地产为员工提供了全面持续的工作培训，通过各种锻炼，激发员工热情，提升员工素质，促进员工成长。公司在人力资源中心专门设立了培训管理部，负责公司所有的培训工作。其中包括：新员工入职培训、部门业务培训、工作技能培训、职业经理人培训、外出考察学习、换岗培训等。

除了全面的员工培训体系，保利地产还为员工规划设计了多样的职业发展路径。其中包括横向的部门内轮岗，学习和实践本专业不同模块的专业知识和技能；纵向的晋升，提升个人到更高的职位承担更多的责任和挑战；跨部门调动，根据个人的能力、意愿和公司的实际需要，在公司的各个部门间进行岗位的轮动，提升员工综合素质；跨公司调动，根据员工的发展愿望和公司的需要外派到各大城市承担管理和技术工作或留在本部发展，完成职业经理人的转换。

保利地产在自身发展中始终坚持以人为本，关爱员工，充分挖掘员工的个人潜能，激发员工的工作热情，增强员工的公司归属感，全员同心，实现公司和个人的共同成长。

绿色篇：与自然共融，追求和谐生活

秉承“可持续发展”的绿色使命，保利地产在项目全开发的过程中诠释了“和谐社会，自然舒适”的理念，十六年来，公司坚持采取成熟的技术措施，结合创新的技术手段，努力实现公司对环境保护的社会责任。

1、回归自然，创造“节能人居”

保利地产在全国多个项目应用地表水、雨水收集系统。北京西山林语和垄上别墅项目，结合地势，利用人工湖储蓄雨水和地表水作为景观用水。长沙麓谷项目根据山地特征，结合基础和地下室，设置雨水收集系统，规划6个集水池，共计容量1.2万立方，集中地表水和雨水进行沉淀处理后再做园林灌溉用水。地表水和雨水收集系统有效地实现了大型住宅社区景观的节水环保工作。

保利地产不但提供给客户环保的产品，同时也给客户带来环保的生活方式。精装修房统一使用节能型灯具，为客户节省电能，同时在精装修房中使用节水型洁具，减少客户在日常生活中对水资源的浪费，在生活细节中引导客户注重节能，共建绿色家园。

在公共建筑方面，保利地产同样也在不断尝试“节能”的创新技术。广州保利国际广场项目采用地下送风系统，是目前在广州地区唯一采用此项新技术的项目。地下送风空调系统可以保证为使用者提供高质量的新风，新风量比传统空调增加30%；在达到相同体表感觉温度的情况下，比传统空调“节电”约25%，大幅降低写字楼营运的能源消耗。

2、尊重自然，提倡“自然人居”

在规划和园林设计上，保利地产始终以尊重原始地形、地貌、水系和适应气候为原则，把人居社区融入大自然中。保利广州林海山庄的园林设计向广州常年主导方向东南方向充分敞开，并将整体地势由东南向西北逐渐升高，以依山就势为设计原理，以开敞的具有流动性的绿化走廊为组织空间的骨架，以自然绿化包围建筑的概念规划建筑布局。北京垄上项目的人工湖引入的项目邻近的葫芦河

水，并汇集通过贯穿小区的溪流，形成开阔的水面，使得别墅区内水系和葫芦河水系浑然一体。

3、尊重人本，构建“健康人居”

保利地产的产品致力于满足居住者生理、心理和社会多层次的需求，为居住者营造一处健康、安全、舒适和环保的高品质生活居所。保利沈阳上林湾引进了法国先进的新风系统，通过定义通风路径、确定房间最小排风量等工作原理，由卫生间及厨房部位抽出室外排放，并利用负压原理将室外清新的自然空气经过滤后送入卧室、起居室等，使居住者在房间有如沐浴春风般的感受，真正做到吐故纳新，不开窗也能享受到新鲜的空气，并保证全年持续不断的通风。

精装修房是保利产品的重要组成部分，也体现了国内房地产产品的发展趋势。在精装修房的施工过程中，保利地产严格选用达到国家环保标准的装修材料，大大提高了室内空气的质量，为客户带来了安心舒适的生活。2008年，保利地产旗下多处优质的生态社区获得国家级奖项，这也是对保利地产一直以来追求优质人居环境的肯定，其中，广州香之雪山庄在博鳌·21世纪房地产论坛2008届年会获得人居经典大奖、沈阳保利心语花园获得2008年中国十大宜居生态社区奖等等。

“回归自然，关注健康、关注社会”是保利地产未来产品技术研发的方向。公司将一如既往地加强耗能少、污染小、洁净且可循环利用的产品的研发，并将研究成果应用到未来的新产品中去。

社会责任发展战略展望

回顾过去，保利地产走过了不平凡的十六年。十六年来，保利地产始终心系社会，在追求自身不断发展的同时始终以奉献社会、回报社会为使命，在经济贡献，社会公益和环境保护上做出了自己的贡献，履行了企业公民的职责。一方面我们在企业社会责任方面所做的努力得到了社会的认可，使我们倍感欣慰；另一方面，我们也深刻意识到在践行社会责任义务的道路上还需要深入思考和实践，履行“回报社会、传承文化、服务生活”的使命依然任重而道远。

这份报告是保利地产的第一份社会责任报告，既记载了我们对过去的回顾，更是寄托了我们对未来的展望。我们将以这份报告为起点，在今后的发展中，把公司的经营管理业务和社会责任工作紧密结合，通过持续稳健的成长为社会经济发展贡献力量，通过构建和谐舒适的产品为客户创造安居的环境，通过人文的关怀为社会公益奉献爱心，通过不断创新的环境设计缔造人与自然的和谐，通过扎实的工作和持续的改进树立优秀企业公民的形象，为实现“中国地产长城”的企业愿景不断奋斗。

立足今天，展望未来，作为一个负责任的央企，我们还应承担更多的社会责任，站在这个全新的平台上，我们需要对自己的社会角色有更清晰，更全面的认识。伴随着企业，社会和环境的和谐发展，我们任重而道远，保利地产将会以更加负责的形象去追求卓越，共创和谐，共谋发展。