



2011 年度 企业社会责任报告

品质诚信卓越 成就美好生活



目 录

编制说明	3
【总经理致辞】	4
【公司简介】	6
推动责任治理，强化系统贯彻	13
勇迎挑战，积极突破	14
责任先行，科学管理	14
机制保障，有效落实	15
充分沟通，高度共识	16
定期交流，增加互信	17
良好口碑，载誉前行	18
坚持诚信经营，提升市场价值	20
稳步拓展，全国布局	21
回报股东，保障权益	24
卓越产品，优质服务	25
引领行业，互信共赢	31
秉承持续发展，实现和谐共赢	32
遵法守规，敬业敬责	33
以人为本，员工后盾	35
多管齐下，安全生产	39
回馈社会，产业扶贫	41
恪守环境责任，引领绿色实践	43
绿色智慧，驱动和谐发展	44
严格把控，推动绿色生产	44
引领行业，积极投入研发	46
践行环保，推动绿色公益	48
2012年展望	50

编制说明

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。

报告主体: 越秀地产股份有限公司(以下简称“越秀地产”)在中国大陆的业务主体部分, 即广州市城市建设开发有限公司。

时间范围: 2011年1月1日至2011年12月31日, 基于披露事项的连续性和可比性, 部分信息内容适当向前或向后延伸。

报告周期: 本报告为年度报告。

报告数据说明: 本报告中披露的财务数据如与年报有出入, 以财务报告为准, 其他数据来自公司内部统计。报告中所涉及货币金额以人民币作为计量币种, 特别说明的除外。

参考标准: 本报告编写参照《中国企业社会责任报告编写指南》(CASS-CSR2.0)以及《广东省房地产企业社会责任指引》, 同时突出越秀地产的企业特点和房地产行业特色。

报告发布情况: 本报告为越秀地产的第二份企业社会责任报告。更多信息可在越秀地产官方网站上浏览及下载: <http://www.yuexiuproperty.com/newscenter/index.jsp>

解答报告及相关问题联络人:

越秀地产股份有限公司新闻发言人: 朱晨副总经理

联系部门: 党委工作部

地址: 广州市珠江西路5号广州国际金融中心16楼

邮政编码: 510623

电话: 86-20-88831188-16302

传真: 86-20-88831668

E-mail: shzrgl@yuexiuproperty.com

深化社会责任 成就美好生活



本着对企业可持续发展的前瞻视野，越秀地产一直致力于在更高层次、更大范围内谋划企业与社会和谐发展，承担对股东、客户、员工、合作伙伴、社会、自然环境等利益相关者所应负的责任。2011年，我们形成了系统化的社会责任发展战略，由此指导经营管理全过程中的责任管控，确保切实履行市场责任、社会



责任以及环境责任工作。

我们始终坚持“精细管理强管治、诚信经营保业绩”的理念，致力完善供应链布局，提高项目开发质量，改善客户服务。2011年，越秀地产第十次蝉联年度“广东地产资信二十强”，并多次获得权威媒体颁发的“年度最具影响力地产品牌奖”奖项，赢得良好的社会评价。

我们积极倡导“智慧、绿色、低碳”理念，一直引领绿色建筑研究与实践，积极推动技术创新，助力产业转型升级，并将低碳环保技术大量应用于重点项目。2011年，越秀地产旗下广州国际金融中心获“中国最佳城市综合体”奖项，岭南湾畔获评“广东省绿色住区”殊荣，进一步巩固了越秀地产作为商业地产与住宅地产优秀开发商的企业形象。

我们积极投身社会公益事业，通过赞助、扶贫等多种方式，在以往扶贫双到的基础上，进一步强化农村基础设施建设、增加农村集体收入、实施危房改造、解决贫困户增收和捐资助学等工作，有力促进区域协调发展，增强社会影响力。

我们尊重员工权益，积极创造安全、健康、和谐、包容的工作环境。我们着力完善安全生产机制，并于2011年顺利通过安全标准化并达A级达标单位标准。此外，我们积极优化人力资源管理体系，提升员工发展空间，为公司实现可持续发展打下了坚实的基础。

在去年首次发布企业社会责任报告的基础上，今年的企业社会责任报告不仅是形式上的简单延展，更象征着越秀地产对社会责任更深层次的探索。未来，越秀地产将继续以“成就美好生活”为愿景，以更高标准与要求探索践行企业社会责任，为社会、为员工、为股东创造更大价值，为社会和谐稳定发展做出更大贡献。

张招兴

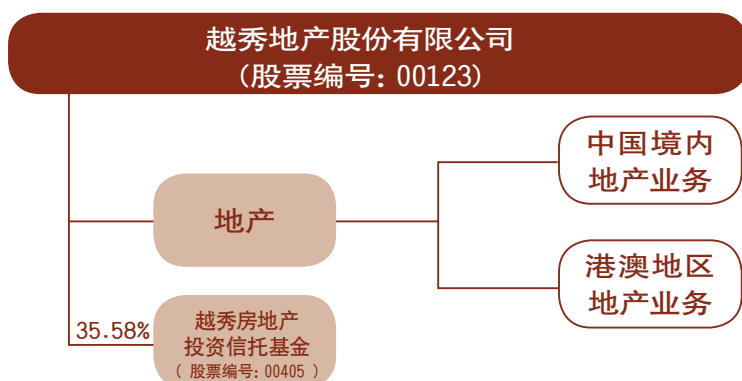
张招兴 总经理



越秀地产被评为“2010年度广东省
房地产企业社会责任示范企业”

公司介绍

越秀地产股份有限公司成立于1983年，是集规划设计、开发建设、监理咨询、中介服务和物业管理等多个产业链环节于一体的专业性房地产发展商。1992年，越秀地产在香港联交所上市（股票编码：00123.HK），随后成为摩根士丹利资本国际（MSCI）中国指数股。2011年7月，越秀地产（00123.HK）在中国内地的经营主体广州市城市建设开发有限公司正式更名为“越秀地产”。



纵观三十年发展，越秀地产扎根广州，布局全国，以“成就美好生活”为己任，致力于建筑和谐人居。历年来开发了广州江南新苑、岭南湾畔、星汇文华、星汇云锦和国际金融

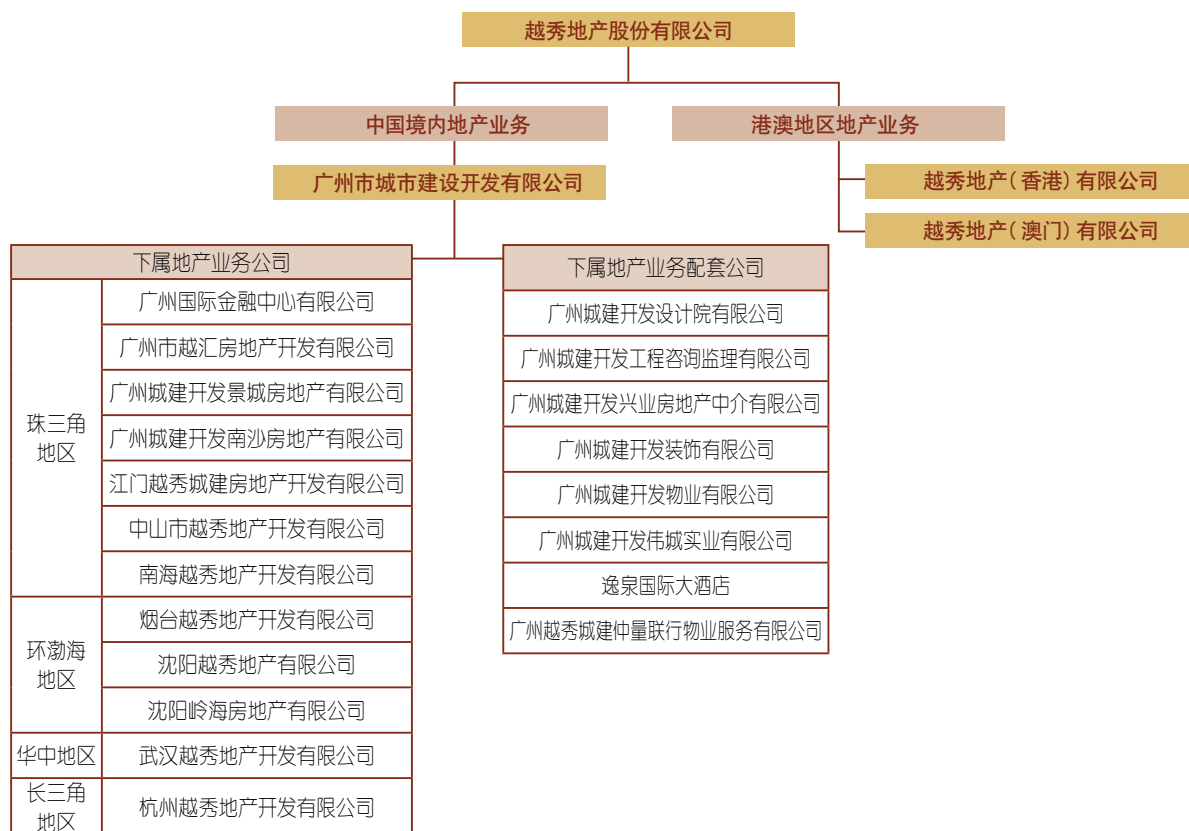


中心、白马大厦、维多利广场等数十个优质住宅项目和商业项目。2009年至2011年期间，越秀地产通过三年调整优化发展，资产结构得到进一步提高，合同销售金额屡创佳绩，产业规模快速增长，在进一步加强优质住宅土地储备的同时，打开了战略布局区域，并基本确立了以珠三角为核心，以长三角、环渤海、中部地区为重点的全国性布局。

截至2011年底，企业员工数量共5619人（含下属公司）；年度合同销售额90.54亿人民币，纳税额10.29亿元，年末资产总额为612亿人民币。

※ 公司业务架构

2011年是越秀地产全面落实迈向全国战略步伐的一年，业务范围遍布香港、珠三角、中西部、长三角、环渤海等区域，“扎根广州，全国发展”的格局初步确立，其全国业务分布如下图所示：



沈阳越秀地产有限公司
成立揭牌仪式佛山越秀



杭州越秀·青山湖科技城市综合体
开工奠基仪式



佛山越秀·星汇云锦地下空间顶管工程
首发仪式



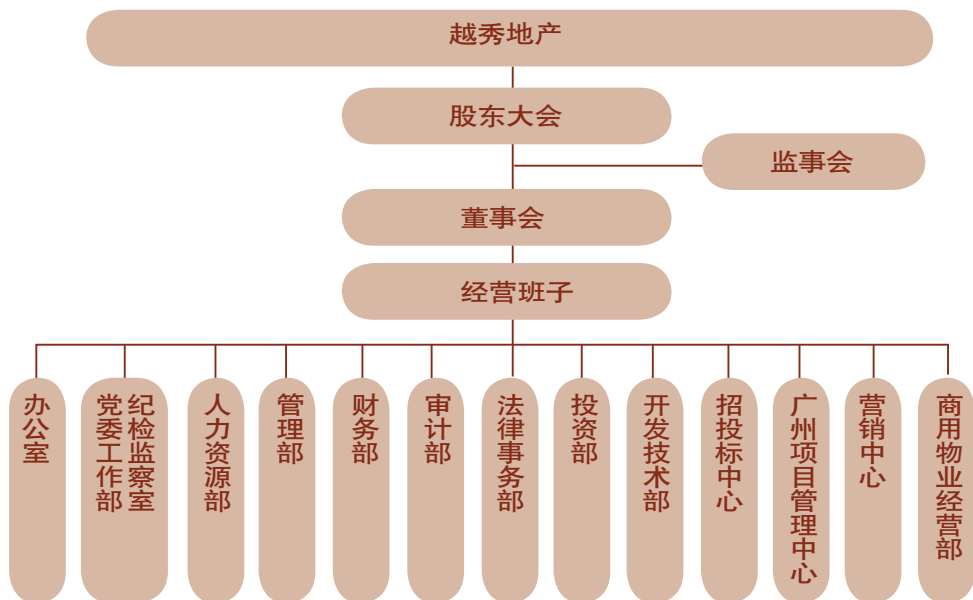
烟台越秀·星汇凤凰
开盘热销

※ 公司治理架构

股东大会是越秀地产最高权力机构，决定了越秀地产经营方针和投资计划，并履行修改公司章程，选举和更换董事，审议批准监事会报告、公司年度财务预算方案、决策方案及利润分配方案等工作。

董事会是越秀地产的常设决策机构，在法律法规和公司章程赋予的职权范围内行使职权。

监事会是股东大会领导下的公司常设检查机构，独立行使对董事会、总经理、高级职员及整个公司管理的监督权，保证越秀地产正常有序有规则进行经营，保证公司决策正确和领导层正确执行公务，防止滥用职权，避免危及公司、股东及第三人利益。



※ 公司品牌建设

2011年，越秀地产品牌换上新装、阔步迈向发展新征程，品牌工作全面升级。

➤ 初步搭建管理体系，完成相关制度建设

成立品牌工作专业小组，先后制定并下发《越秀地产企业品牌管理办法》、《越秀地产企业品牌标识规范使用指引》、《越秀地产企业微博管理办法》及《越秀地产网站管理办法》，完成了包括品牌工作专业小组运作机制、危机管理、新闻发布、网站及微博管理等公司品牌管理制度，搭建了企业品牌工作体系，规范了企业品牌的使用和管理，逐步统一了企业品牌形象。

➤ 策划大型品牌活动，成功推广品牌新形象

2011年，越秀地产在中国大陆的业务主体——广州市城市建设开发有限公司企业品牌名称由“城建总”、“城建地产”、“城建集团”、“越秀城建地产”统一更名为“越秀地产”。此举是继2009年“越秀投资有限公司”更名为“越秀地产股份有限公司”，剥离交通业务，专注于房地产业务后的又一次战略性整合。统一以“越秀地产”进行品牌传播，使以往零散的品牌形象更具“集聚”效应；同时也可以疏通资源整合方面一系列的瓶颈，进一步推动越秀地产全国性发展战略的实现，提升品牌整体软实力。

企业品牌更名换标新闻发布会：对企业新标志及企业文化进行释义，并组织媒体登顶广州国际金融中心，增加品牌曝光率。



“越秀地产-最美广州我的城”照片征集活动：通过摄影作品反映广州特色景观和人民生活，引领大家寻找、发现广州之美，同时把越秀地产的项目融入其中，巧妙地传递企业品牌信息。



在主要合作媒体投放以“企业造城记”为主体的系列软文，从公司战略到城区建设历史、地标建筑故事作深入浅出的报道，在社会公众中树立“城市运营者”的企业形象，加强社会公众对“越秀地产”的品牌认识。



➤ 倡导健康生活方式，促进幸福广州文化建设

越秀地产积极响应广州政府“建设幸福广州”号召，结合自身“成就美好生活”的企业使命，通过一系列倡导健康生活方式的活动，为建设幸福广州贡献力量。

越秀地产自成立以来，始终在创享中不断提升，不仅关注产品的品质，更尊重居住文化，让建筑融合自然，让人在居所中体验生活的美好。“星汇中国，创享美好生活”CES创享季以崭新而创意的方式开启，并通过新浪微博“@CES我来创享”、腾讯微博“@创享美好生活”与10万公众分享幸福生活方式。



越秀地产旗下高端商用物业广州国际金融中心秉承国际性地标的定位及“起点在世界高端”的理念，结合幸福广州的主旋律，从承担企业社会责任角度倡导绿色健康的生活方式、促进中外文化交流为出发点，赞助“广州外国人青少年棒球联赛”，提升企业国际化品牌形象。



企业文化



➤ 企业愿景

中国城市高端物业开发和经营的典范

➤ 企业使命

成就美好生活

➤ 核心价值观

品质·诚信·卓越

➤ 企业宗旨

创造价值·创造机会·创造效益

➤ 企业风格

阳光·简单·包容

➤ 企业精神

责任·团队·激情





推动责任治理 强化系统贯彻

勇迎挑战，积极突破

责任先行，科学管理

机制保障，有效落实

充分沟通，高度共识

定期交流，增加互信

良好口碑，载誉前行

勇迎挑战，积极突破

2011年是国内房地产行业面临调整转型的一年。对承担着“造城者”使命的越秀地产而言，如何应对挑战、有所作为，在保证公司业绩指标增长、创造经济效益的前提下，为股东、客户、员工、合作伙伴、社区、政府及环境等各个利益相关方创造价值，是越秀地产2011年面临的挑战。

机遇蕴藏于挑战，面临行业调整压力，越秀地产坚持将企业社会责任列入经营管理的重要任务，并进行了系统部署：构建越秀地产内部完善的企业社会责任组织架构及运作机制；了解并积极回应越秀地产各利益相关方诉求；制订可行的企业社会责任工作计划，切实推行各项工作的落实；建立企业社会责任长效评价机制……越秀地产坚信社会和谐发展是企业可持续发展的前提，并为此恪守承诺，积极探索。



责任先行，科学管理



越秀地产以“品质·诚信·卓越”为企业核心价值观，以“回报股东、回报员工、回报社会”为企业社会责任理念，结合利益相关者对企业的期许与要求，制定自身企业社会责任发展战略规划，全面履行市场责任、社会责任以及环境责任。越秀地产坚持以“精细化管理强管治、诚信经营保业绩”以及“重视安全生产、保护职工

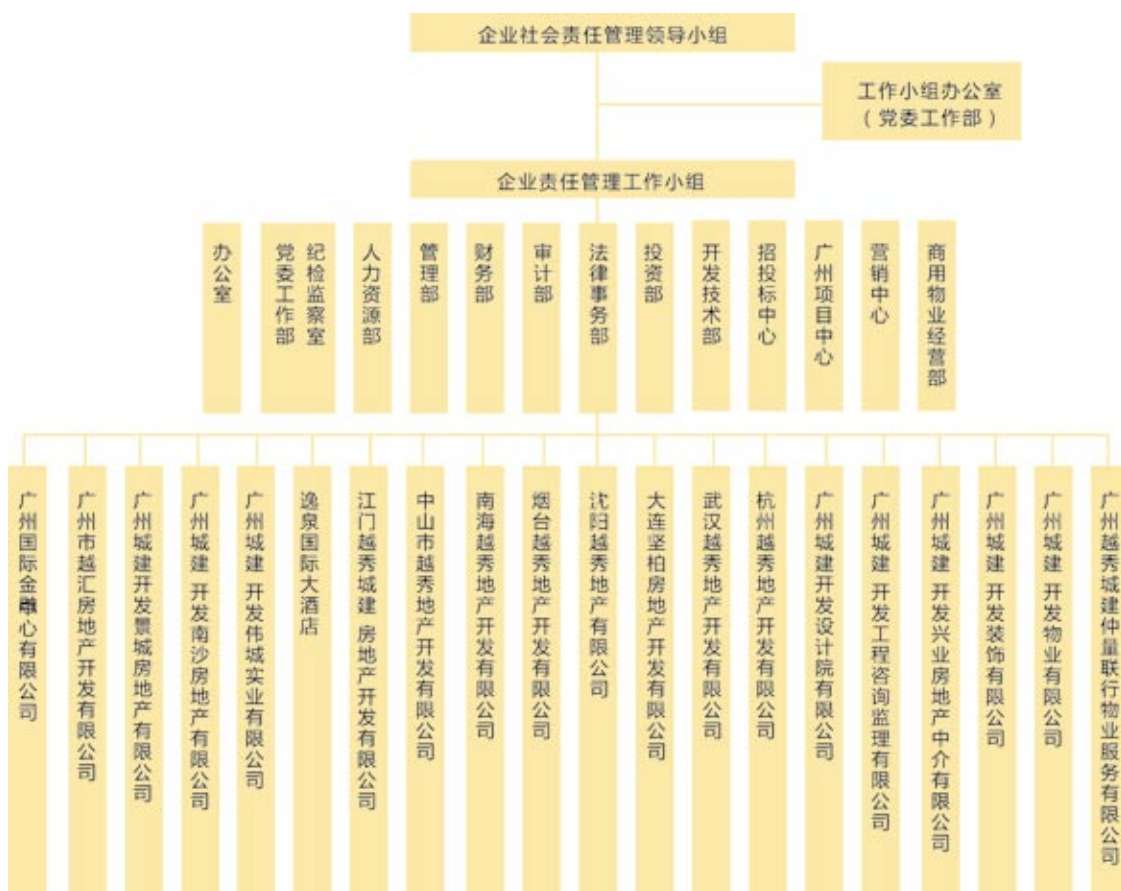
权益、推动绿色产品研发、坚持产业扶贫、开展公益活动”作为企业社会责任战略指导思想，将“绿色、智慧、创新”应用在企业管治、产品研发、招投标、原材采购、生产建设、产品销售以及客户服务等多个工作环节中。

机制保障, 有效落实

“越秀地产企业社会责任管理领导小组”由公司高层领导组成, 结合越秀地产企业战略发展规划, 将越秀地产企业社会责任工作与企业经营管理工作相结合, 负责领导、统筹越秀地产企业社会责任工作; 审批公司社会责任规划和工作计划; 决议社会责任重大事宜。

“越秀地产企业社会责任管理工作小组”由公司各部门及下属公司负责人组成, 负责在领导小组的工作部署和指挥下, 加强与产业链各利益相关方的沟通和联系, 主动加强并不断推进企业社会责任管理工作在企业生产经营和管理方面的贯彻落实。

工作小组办公室设于越秀地产党委工作部, 负责工作小组日常工作, 包括: 组织、协调和具体落实企业社会责任工作, 制定并完善企业社会责任管理体系及制度, 编制《越秀地产年度社会责任报告》等。



充分沟通, 高度共识

越秀地产积极保持与各利益相关方的紧密沟通, 充分聆听各方需求并结合市场变化情况, 适时调整自身企业社会责任发展战略规划, 全面履行相关责任。

利益相关方	社会责任内容	沟通与回应
政府	● 创造就业、依法纳税 ● 推动地区经济及行业发展 ● 合法用地	● 与地方政府合作进行城市开发 ● 参与政府相关会议 ● 响应政策号召
员工	遵守劳动法 ● 员工福利、员工培训、员工发展 安全生产管理	● 工会代表大会、职工代表大会 ● 总经理意见箱、企业内刊、OA、集群网 ● 宣讲活动、专题会议、定期职业培训、满意度调查、举办各类活动 ● 公司安委会、各级安全生产责任人、安全生产培训及各类活动
股东投资者	● 公司治理及价值创造 ● 信息披露及风险控制 ● 提升创新能力	● 大型业绩公布 ● 路演 ● 参与投行安排的探讨会 ● 基金经理会见与回应
客户	● 产品质量及服务质量 ● 消费者权益维护	● 客户需求沟通及满意度调查 ● 物业跟踪服务及投诉处理机制
行业组织合作伙伴	● 维护行业健康发展 ● 合作伙伴互利共赢 ● 责任采购及反商业贿赂	● 参与相关行业组织活动 ● 举办相关联谊活动(包括中外商联宜活动) ● 举办专题论坛活动
社区、社会NGO组织	● 扶贫济困 ● 捐赠及支持社会公益活动 ● 提供就业机会	● 持续开展扶贫济困活动, 并向公众传递信息 ● 参与公益活动及公益讨论
环境	● 支持环境保护、节能减排 ● 建立工作流程中的资源、环境保护机制 ● 参与环境宣传及评奖	● 开展环境保护类项目研究 ● 举办、参与环境保护宣传活动

定期交流，增加互信

2011年7月，越秀地产首次向社会发布《越秀地产2010年度企业社会责任报告》，从企业自身发展的责任、对企业员工的责任、对消费者的责任、公共关系和社会公益的责任、环境保护的责任等五个方面，介绍了对股东、员工、合作伙伴、顾客、供应商、社区团体等不同利益相关方的责任信息。

企业社会责任管理工作小组利用公司OA、公司网站、墙壁标语、楼梯间DVD设备，并通过举办相关企业社会责任管理工作培训，召开员工大会、职代会、支部会议、工作总结会、专题会议等多种形式对员工加强企业社会责任文化理念的宣讲，并使之不断深入人心，将社会责任管理工作深入扎实推进。



良好口碑，载誉前行

2011年，越秀地产在企业运营、业绩表现、社会责任、投资者关系及产品设计等方面均获得社会各界的认可与褒扬，赢得了良好的企业声誉及产品口碑。

类别	奖项	颁发单位
综合	“杰出上市企业大奖2011”	香港财经杂志《资本一周》
	“中国杰出房地产商2011”	香港财经杂志《经济一周》
	“2011广东房地产综合实力10强”	广东省企业联合会及广东省企业家协会
	“2011年最具潜力中国企业奖”	香港财经杂志《The Asset》
	“南中国领航房企”奖	21CN网
	“2011中国房地产行业年度30强企业总评榜（地产G30）暨卓越表现榜”	观点城市观点论坛
	“2011广东住宅杰出贡献领袖品牌”	广东建设报和广东省消委会、广东省地产商会
诚信经营	连续十九年“广东省重合同守信用企业”	广州市工商行政管理局
	连续十年“广东地资产信二十强”	四大国有商业银行广东省分行/人民日报社/人民网
	“2011广东房地产诚信经营10强”	广东省企业联合会及广东省企业家协会
社会责任	“广东省房地产企业社会责任示范企业”	广东省房地产行业协会
	“2011社会责任和投资者关系金奖”	香港财经杂志《The Asset》
	“最具影响力品牌企业奖”及“最具社会责任企业奖”	《羊城晚报》
	“广东省劳动用工守法优秀企业”	广东省人力资源管理协会、广东劳动学会及广东省现代服务业联合会
品牌管理	“中国品牌地产企业”大奖	中国房产信息集团、新浪乐居
	“2011最具影响力地产品牌奖”	《新快报》
	“中国上市房企领军品牌奖”	《信息时报》
创新奖项	“2011年中国行业信息化典范应用奖”	计算机行业协会、计算机报社
	“构建跨区域的信息化管理体系”获评“广东省企业管理现代化创新成果二等奖”	广东省国资委、广东省经济和信息化委员会
环境保护产品奖项	旗下项目广州国际金融中心获评“广州市节能示范工程”	广州市国土资源和房屋管理局
	旗下项目广州国际金融中心获“亚洲人居环境规划设计创意奖”	亚洲人居环境协会、亚洲房地产学会及世界华人建筑师协会
产品奖项	广州国际金融中心获“中国最佳城市综合体”奖	中国房产信息集团、新浪乐居
	越秀财富世纪广场获“最具投资价值楼盘”奖	21CN网
	星汇文华获得“最佳人文社区奖”	《新快报》

类别	奖项	颁发单位
产品奖项	财富世纪广场获得“最具投资价值城市综合体奖”	《新快报》
	旗下项目星汇金沙获“最佳人居奖”	《羊城晚报》
	旗下项目岭南湾畔获“最佳社区配套奖”	《羊城晚报》
	旗下项目财富世纪广场获“最具商业投资价值奖”	《羊城晚报》
	越秀地产旗下设计院在广东省优秀工程勘察设计评选中共有七个项目获奖	广东省工程勘察设计行业协会
	旗下项目科学城美国人学校项目获得岭南特色规划与设计铜奖	广东省省建设厅
	旗下项目科学城美国人学校项目获得2011年度优秀工程勘察设计行业三等奖	中国工程勘察设计协会



越秀地产荣获“杰出上市企业大奖2011”



越秀地产获评“2011杰出上市公司”



越秀地产荣获
“2011年度广东省
房地产企业社会
责任示范单位”
荣誉称号



越秀地产荣获“2010杰出内房股”称号

坚持诚信经营 提升市场价值

稳步拓展，全国布局

回报股东，保障权益

卓越产品，优质服务

引领行业，互信共赢



稳步拓展，全国布局

业务持续发展，加速全国扩张



2011年越秀地产处于公司发展战略的调整优化期，这一阶段的主要任务是苦练内功、提升商业运营能力，打造核心竞争力、利用行业调整机会进行低成本扩张并进行结构优化；加快处置非持有型资产优化资产结构；持续优化管控模式，提升运营效率；实现主营业务收入的稳定增长。

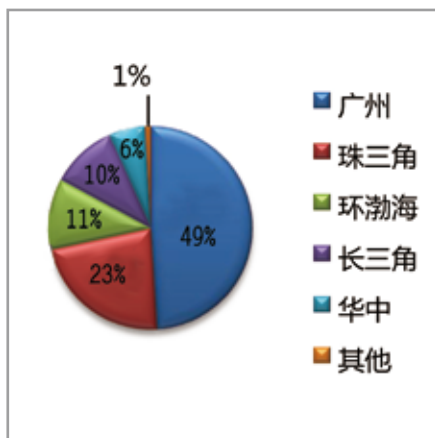
截止2011年12月31日，越秀地产累计商品房签约4,907套，签约面积608,500平方米，签约金额90.54亿元。

2011年总业务分析（单位：万元）

	金额	比例
物业销售收入	847,674	85.52%
出售投资物业	70,314	6.85%
物业管理费	35,113	3.42%
租金	44,529	4.33%
其他	29,585	2.88%
合计	1,027,215	

注：出售投资物业收入不计入营业收入

2011年，越秀地产通过政府招拍挂程序分别在广州、中山、沈阳、杭州等地竞得六块优质土地，新增土地储备约201.33万平方米，使公司土地储备总量突破1100万平方米，较2010年同比增幅11.50%。



地区	面积（万平方米）	
	2010年	2011年
广州	570	547
杭州	95	117
烟台	22	22
武汉	64	64
沈阳	34	104
中山	118	165
江门	58	58
佛山	27	29
其他	13	10
全国	1,001	1,116

（备注：土地储存面积统计口径为未建项目及在建未售项目的总建筑面积之和）

➤ 资产质量改善，经营质量提升

越秀地产销售毛利率处于行业领先水平，公司利润平稳增长。

资产收益率方面，越秀地产紧紧围绕“调整优化”、“提升质量”和“积极发展”的主线推进各项工作，加快各项非持有型物业的处理力度，资产质量和经营质量稳步提升。

➤ 资产结构良好，负债比率合理

越秀地产的资产负债率处于行业较低水平，公司发展稳健，具有较强的抵御财务风险能力。目前越秀地产总资产规模为612亿元，银行负债规模为218亿元，资产负债率为66%，相较2010年降低了约2%。

资产负债表

	2010年	2011年
现金及现金等价物（监控户存款）（万元）	747,271	612,766
监控户存款（万元）	102,164	130,675
银行负债（万元）	1,768,725	2,178,194
资产负债率（%）	67.81	66.11
资本负债率（%）	41.57	45.33
总资产（万元）	5,078,093	6,119,581
股东权益（万元）	1,634,609	2,073,782
每股净资产（元）	1.76	2.23

➤ 严控财务风险，资信状况优良

越秀地产一直注意维护与各地金融机构的良好关系，遵守相关法律法规及金融管理制度，尊重契约精神，珍惜信用信誉。在内部管理上，公司坚持微观风险管理和宏观审慎管理相结合的资金管理理念，严格控制财务风险、履行债务人义务，注意做好资金预测、资金管理、资金平衡及资金监控等方面工作，定期评估贷款结构及还贷能力，确保按时归还金融机构借款本息。截至2011年底，公司从未出现逾期贷款，并连续十年被评为“广东地产资信20强”企业，建立了良好的银企关系，表现出优秀的企业社会责任感。

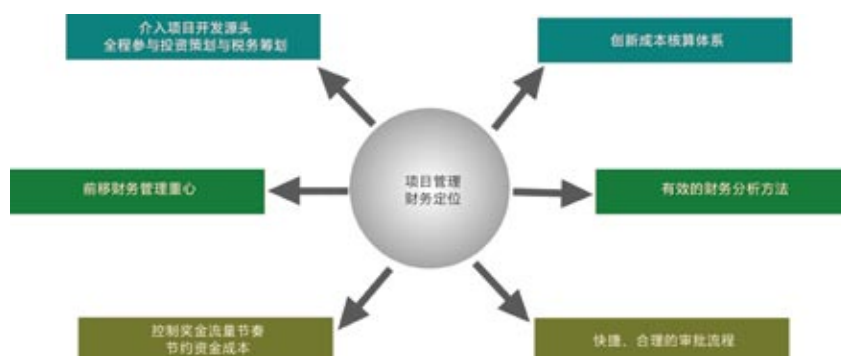


回报股东, 保障权益

➤ 保障股东权益, 全面风险控制

越秀地产致力于保障股东权益, 提升股东价值, 通过制定中长期战略规划, 持续优化资产, 有效控制风险, 实现公司利益和股东利益的一体化。越秀地产拥有固定的股利分红政策, 财务状况持续稳健, 现行投融资符合股东利益, 无过度投资现象。截至2011年12月31日止全年度业绩: 股东应占纯利51.37亿元人民币, 同比升459.04%; 每股基本盈利0.5533元人民币; 派末期息0.037元人民币。

此外, 越秀地产于2011年建立了全面的风险管理制度, 有效地对重大财务及经营隐患做出针对性措施。



➤ 重视股东沟通, 及时信息披露

越秀地产按香港联交所的要求, 及时全面真实地披露企业运营数据, 包括财务数据、公司公告、高管团队变动等情况。

在定期召开股东周年大会的同时, 不定期召开股东特别大会以及推介会, 确保股东及时获悉重要信息。2011年, 越秀地产积极组织及参与各类投资者关系活动, 除了分别在香港、新加坡、上海、北京进行业绩公布后路演外, 还出席投资银行举办的大型投资研讨会216次, 一对一会议300次, 介绍公司业绩和最新运作及未来发展策略。同时, 亦将股东反馈的意见及时以书面形式汇报至公司管理层, 以积极回应股东诉求及意见。



卓越产品, 优质服务

➤ 打造卓越产品质量

“质量永远是企业的生命, 卓越是企业至高无尚的追求”——是越秀地产自成立以来一直恪守的产品质量理念。为此, 越秀地产率先在房地产行业开展以“三项承诺, 四项服务”为主题的全新优质服务工程。

2011年, 越秀地产在严格执行国家相关规定的同时, 进一步完善了有关设计、施工、物业管理等方面业务的管理制度。为保证产品卓越品质, 从设计-采购-工程管理-监理-营销-物业服务等六个环节严格把控并落实产品质量管理, 从根本上保证客户的利益。



➤ 设计——精益求精, 严控设计质量

越秀地产严格按照国家相关规范进行住宅规划和设计, 对设计质量进行严格控制、对设计作品要求精益求精, 设计精品不断涌现。在2011年度广东省优秀工程勘察设计评选中, 获奖数量再创历史新高, 共荣获七个项目获奖, 建筑设计及园林景观获奖数量位列广东省前十名。同时, 下属设计院在工作中不断收集、汇总各专业出图中常见错误和施工现场发现的问题, 整理编制《设计通病防治办法》(2011年A版), 据此不断提高产品质量, 保障客户利益。



➤ 采购——责任采购, 确保供应质量

越秀地产在对施工和物料供应商招标过程中, 严格遵循招标采购制度, 改进并完善供应商信用等级评价管理体系。针对供应商的履约情况和工作绩效进行评核, 选取综合评分高、表现优异的供应商进行合作, 据此建立健全合作供应商库, 对于不合格供应商则被清理出库, 不再给予合作机会。越秀地产全年责任采购比率为100%, 消除采购物料和施工中可能存在的质量隐患, 确保产品质量安全、可靠。

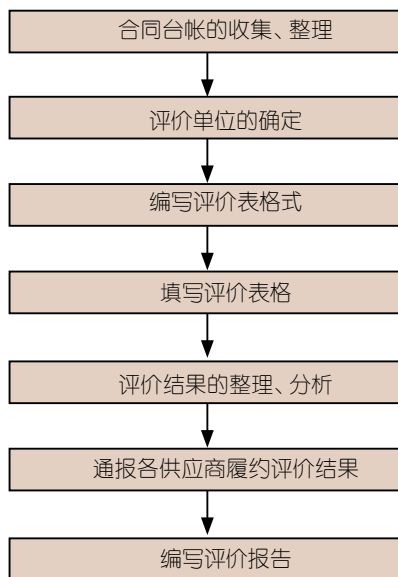


➤ 工程管理——双层管控, 保障工程质量

越秀地产实施了项目部监控管理施工班组及工程管理部监控管理项目部的双层质量控制模式, 确保各项工程在质量、安全、造价、进度以及环保等方面均符合相关要求。

越秀旗下监理公司被评为“2011中国工程监理质量管理先进单位”

供应商履约评价流程



➤ 监理——全程严控, 切实产品质量

2011年, 越秀地产在监工程项目共计49个, 通过严格落实产品质量控制流程, 在项目建设事前、事中、事后切实把控, 确保产品质量, 达成100%产品合格率, 其中 6个监理项目荣获广州市优良样板工程、广州地区建设工程质量“五羊杯”等荣誉奖项。

越秀地产旗下监理公司有针对性地制定《外墙防渗漏的工序流程和操作规程》等, 有效加强外墙防渗漏的质量控制。



➤ 营销——诚信为本，保障客户利益

越秀地产秉承“诚信为本”的经营理念，诚信宣传、诚信销售、诚信服务，获得客户一致认可。公司旗下广州城建开发兴业房地产中介有限公司连续多年蝉联（中国 广州）地产中介推介榜的“广州最受欢迎地产中介”、“十大诚信经营地产中介”荣誉称号。



越秀·星汇文华发售现场

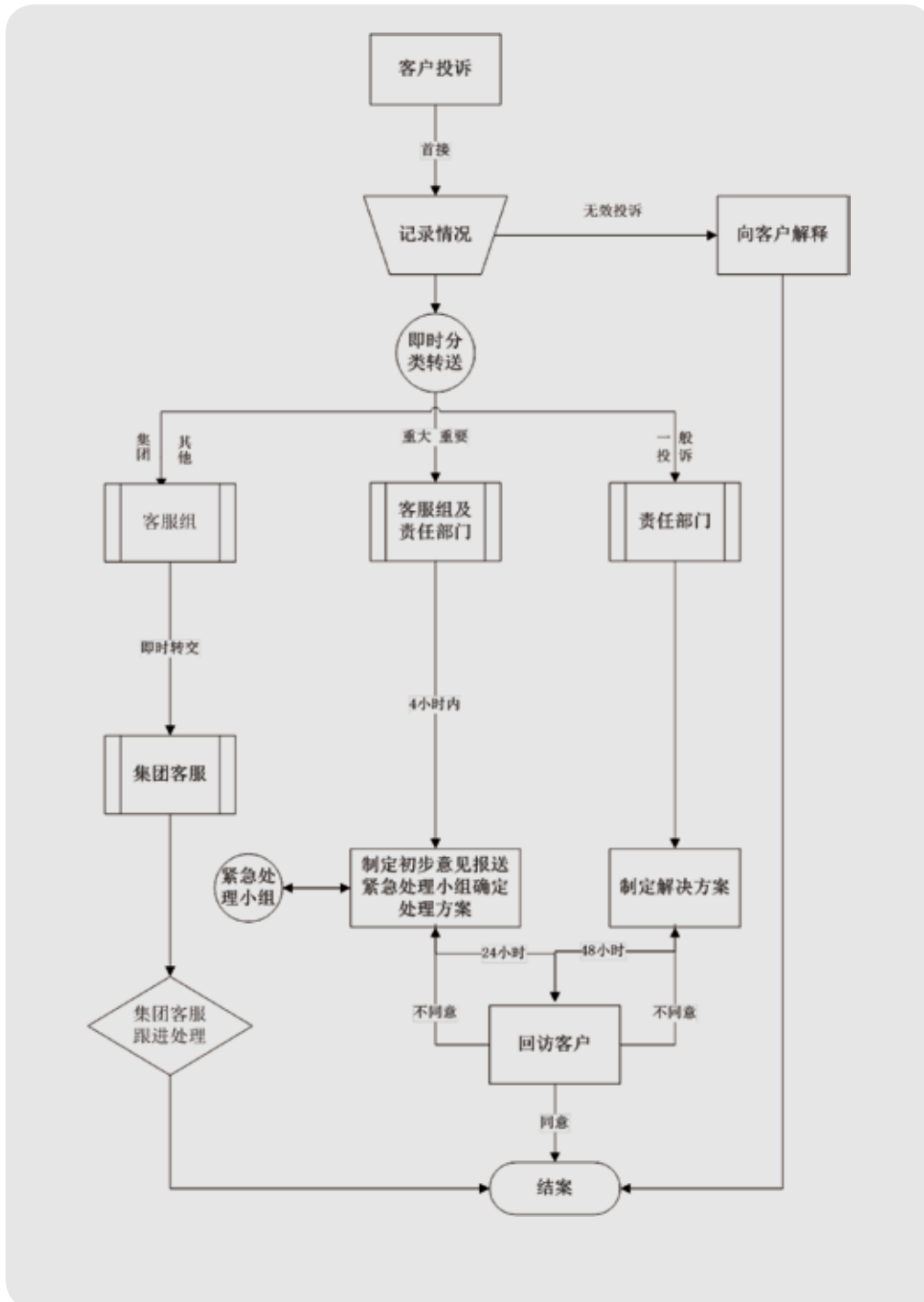


400呼叫中心

截止 2011年12月31日，越秀地产累计完成商品房合同销售4907套，面积608,536平方米，金额90.54亿元。特别值得一提的是在商品房销售中，旧业主介绍达成交易占比最高，如星汇文华项目，通过旧业主介绍成交的占56%，这是客户对越秀地产的信任、支持和肯定。

越秀地产始终致力打造现代产业供应链，开发优质产品，提供卓越服务，满足客户“成就美好生活”的诉求。为此，建立了客户资源管理库，将以往零散的客户数据进行多维度的客户信息更新与归类，并建立、完善客户模型；此外成立了统一对外服务窗口——400呼叫中心，以涵盖咨询、投诉、回访、会员服务、主动关怀等全程客户服务，取代传统的挽救型服务模式。

越秀地产也通过完善客户投诉管理办法来健全售后服务体系。下属兴业公司发布《广州城建开发兴业房地产中介有限公司客户投诉管理办法》以规范公司客户服务及投诉机制，强化服务客户意识和客户管理，提高客户投诉处理工作的效率。



► 物业服务——贴心用心，健全服务体系

越秀地产依照《前期物业服务合同》和《物业服务合同》，重点做好清洁、绿化、公共设施设备维护保养、安全秩序维护、社区文化建设等基础管理服务工作，并根据各项目特点开展多元化增值服务，在下辖各小区推行管家服务，赢得客户一致好评。

为提供更优质服务，越秀地产旗下物业公司继续完善《客户投诉处理机制》和“24小时服务质量监督热线”管理机制，形成四级客户沟通反馈机制，快速、准确处理客户诉求，激励和维护良好的客户关系。公司组织并对下辖42个社区进行了客户满意率调查，其中：客户诉求处理率100%，客户诉求处理回访率100%，客户诉求处理满意率90%。

2011年，越秀地产旗下物业公司开展“心服务，心感动，心幸福”主题年活动，实实在在为广大业主做实事，持续提升下辖各小区管理服务水平，规范管理和服务工作，重点抓好基础管理服务工作。



► 重视研发驱动创新

越秀地产立足创新，探求发展，通过技术创新、体制创新及商业模式创新实现企业可持续发展战略，越秀地产及下属公司专门设立科技办负责科技项目创新工作。2011年，越秀地产创新科研课题研发投入880.25万元，获得4项专利。同时，也是广东省唯一获得国家科技部“十二五”重点科研课题的房地产企业。

类型	内容
技术创新	越秀地产产品标准化创新工作（包括技术标准、部件标准、户型标准、立面标准、园林标准和装修标准等六部分）已取得丰硕成果，其中，多项产品标准化项目在生产实践中得到推广和应用。
商业模式创新	越秀地产构建了“住宅开发+商业经营，产业经营+资本运营”双轮驱动商业模式，充分发挥越秀地产在国内房地产公司中唯一拥有REITs的独特优势，推动越秀地产与越秀房托的常态化互动。
体制机制创新	越秀地产专注于管控模式的创新。聘请专业咨询机构梳理和优化管控与运营流程。
管理创新	管理创新由2010年两项创新成果增加到2011年的四项创新成果：建立宏观经济和市场分析的常态化体系；编制公司《五年规划》和《项目总控计划》；开展组织架构和流程优化管理专题；深化信息化建，推进公司精细化管理。



广州财富中心 设计环节技术创新产品



越秀地产构建跨区域信息化管理体系项目
荣获“广东省企业管理现代化创新成果二等奖”

引领行业，互信共赢



➤ 敦促伙伴合规经营

越秀地产与合作伙伴分享企业社会责任理念和实践，推动合作伙伴更好的履行社会责任。

在选择合作伙伴时，综合考虑其履约评价情况，并对社会责任做出具体约定，包括要求供应商具有国家规定的安全生产许可，遵守劳动法相关规定等。

越秀地产高度重视对合作伙伴的管理，包括：建立工地例会制度，注意安全文明施工，协调解决施工中存在的各类问题；敦促供应商及时支付农民工工资，设立专门账户处理工资拖欠紧急事件；成立专门物料协调小组，保障项目工程建设顺利推进；对各供应商进行信用等级评价，根据履约情况每年对优秀供应商进行表彰。



广州国际金融中心国际合作伙伴
签约新闻发布会

➤ 构建战略共享平台

2011年，越秀地产致力于与企业合作伙伴（包括原材料供应商、建筑公司、银行）构建战略共享平台，大力实施互相监督、帮助构建具有社会责任的企业战略。

➤ 恪守阳光操作准则

越秀地产坚持“诚信为本，顾客至上”的经营服务理念，坚持阳光销售，通过公开摇号形式发售有限房源，确保所有单元销售公开公正。

在广告宣传方面，坚持遵守《广告法》，广告信息真实可靠：广告中的建筑图片均为宣传楼盘的实景图或模拟3D效果图；广告稿有清晰的预售证号、标准地名号、标准地名以及准确的销售信息；广告用语无夸大成分，不使用绝对性的字眼。无因广告信息引起客户纠纷。

在招投标方面，平等对待所有供应商，对外公开招标信息，真正做到公开、公平、公正。在合同中明确约定反商业贿赂承诺，并签署廉政协议，建立专门的投诉机制。保证供应商合理的利润水平，并按时结账。



星汇名庭发售现场

秉承持续发展 实现和谐共赢

遵纪守法，敬业敬责

以人为本，员工后盾

多管齐下，安全生产

回馈社会，产业扶贫



遵法守规，敬业敬责

➤ 守法合规，规范运营

越秀地产在企业管理及日常业务运营中，坚持守法合规、诚信经营的处事原则，已形成一套完善的规范运作系统，为公司更好地承担企业社会责任打下坚实的基础。

2011年，国家针对房地产行业出台多项新政，旨在不断深化宏观调控，规范房地产市场秩序。越秀地产积极响应国家调控政策，秉持“诚信经营”原则，严格遵守相关政策法规。

➤ 推行廉政，认真贯彻

越秀地产积极开展岗位廉政风险防控工作，严格执行党风廉政建设责任考核制度，大力推行廉政工作建设，如旗下兴业公司被广州市国土资源与房管局评为“两整治一改革”市场监管示范点。

➤ 积极维稳，加强沟通

越秀地产积极响应政策要求，在全公司范围内开展维稳情况摸底工作，针对发现的问题和不稳定因素制定应急及防范措施，并加强与政府有关部门的沟通，确保公司生产经营工作的顺利开展。



➤ 响应政策，优化统筹

2011年，越秀地产分别对新竞拍土地和历史遗留用地的开发建设制定了针对性措施，积极推进项目的开发建设，避免土地闲置。

对新竞拍土地及时进行项目开发进度计划编排，确保各项目如期顺利开发，避免土地闲置。

在历史遗留用地处理方面，从内部管理上进行严格控制，将历史用地的盘活纳入开发计划进行考核；排查、解除阻碍项目开发的因素，积极统筹相关资源，加快各环节进度。

➤ 依法纳税，推动就业

越秀地产自成立以来，始终坚持诚信经营，照章纳税，连续多年被评为A级纳税大户，2011年缴纳税金合计10.29亿元。

越秀地产在推动就业方面做出重要贡献。截止2011年12月31日，越秀地产通过社会招聘会、校园宣讲会、网络招聘、猎头合作等多种招聘渠道，共招聘员工 2874人，其中：普通管理人员 52人，占新进员工总人数的 1.81 %；非管理人员2822人，占新进员工总人数的 81.9%；应届毕业生 130名，占新进员工人数的4.52 %。



越秀地产校园招聘宣讲会现场

以人为本, 员工后盾



➤ 严格保障员工基本权益

越秀地产严格遵照劳动法等相关法律法规规定, 规范劳动合同管理, 公司员工均100%签订正式的劳动合同。

越秀地产采用带宽制薪酬制度, 保证薪酬在企业内部具有公平性和外部具有竞争力。

越秀地产为员工提供全面的福利体系, 包括缴纳社会保险、住房公积金、企业年金及带薪年假等各项福利。



➤ 平等雇佣, 确保公正公开

越秀地产在新员工招聘过程中, 充分尊重不同性别、年龄、健康、国籍、宗教信仰、党派、出生地、民族的员工, 不存在任何歧视行为, 不对岗位提出性别要求。2011年共雇佣残疾人8名, 将“平等雇佣”落到实处。

为保障招聘工作公开公正, 越秀地产采取多渠道招聘、明晰岗位职责、规范面试流程, 并建立人才评价体系。



➤ 帮助员工实现自我价值

越秀地产重视员工的职业发展及精神素养提升，为员工全面发展提供平等、良好的平台，帮助员工更好实现自身价值。根据权威咨询公司的调研报告显示，越秀地产员工敬业度水平为79%，较2010年度提升14%，处于行业较高水平。

2011年，越秀地产与权威咨询公司合作进行培训体系的评估、诊断项目。启动首个人才培养专项计划——“星汇计划”，并在此基础上提出三项子计划：新员工融入的初级培养计划、培养业务专家的中级培养计划和培养储备中层干部的高级培养计划。通过培训学习、轮岗实践、晋级选拔锻炼等方式，为越秀地产发展提供关键人才储备。

越秀地产组织开展“凝聚星精彩·闪耀创未来”主题战略宣讲活动，全面提升员工精神素养，激励员工实现企业战略与人生规划的双赢。

组织开展“书香伴我同成长”读书活动，以书相赠，以文会友，推动学习型组织建设，营造积极向上的企业氛围。



越秀地产外地项目骨干员工学习



“凝聚星精彩 闪耀创未来”战略宣讲活动



职工运动会



户外拓展



登山活动

➤ 公平绩效, 完善晋升渠道

为树立员工高度责任感, 有效推动公司战略实现, 有针对性地改进员工工作绩效, 提升个人综合能力, 越秀地产采用了BSC员工绩效考核, 实现部门考核指标到个人考核指标的分解。从绩效考核组织机构、流程、评分标准、监察与指导、申诉等多方面保证考核的公开、公正、公平。

➤ 确保员工沟通渠道畅通

越秀地产通过多种沟通渠道, 与员工建立有效沟通平台, 进一步促进企业文化健康向上发展。

总经理意见箱

员工可通过总经理意见箱或电子邮箱向公司最高领导直接表达个人的意见和诉求;

工会

员工遇到生活困难或医疗救助等问题, 可通过工会得到相关的协助;

职工代表大会

员工通过职工代表大会可参与制定公司制度与确定公司发展方向等重要决策;

人力资源部门

如对薪酬福利或晋升制度等方面有任何疑问或顾虑, 可通过咨询人力资源部门相关人员得到有效的解答和解决;

直属领导

如在工作上遇到难以解决的问题, 可与直接上司沟通相关的情况并协商解决方案。

➤ 关爱员工，坚实后盾

越秀地产重视员工身心健康，注意缓解员工工作压力，从精神层面、物质层面及制度保障等多方面关怀员工的健康与发展。

关爱员工身心健康	相关工作
健康检查	每年组织全体员工(包括离退休员工)进行健康检查;
	严格按照国家规定执行对女职工孕期、产期、哺乳期的待遇;“三八”节组织女职工进行文体活动;针对女职工组织专项健康检查;
福利保障	包括社会保险和住房公积金,企业年金等;
	带薪年假、婚假、产假、陪产假、丧假期间,薪酬全额发放。其他如:病假、探亲假等,按国家有关规定发放薪酬;
膳食保障	成立膳食管理委员会,根据膳食管理制度每月按时进行评议和整改,改善员工膳食质量;
“关爱员工、帮扶生活”	组织上门慰问生病、住院员工(含离退休员工);发放读书卡、电影卡等;
	协助已去世老职工家属处理后事,并送上慰问金;
	组织离退休员工安排每月一次喝早茶、每年一次祝寿活动;
文娱活动	举办大型运动会,参加员工将近800名;
	组织多种形式的社团活动,如篮球、羽毛球、乒乓球、足球、开办瑜伽等;
	组织摄影比赛、参观活动、征文活动、户外拓展、演讲比赛、元旦万人健步行等形式多样的员工活动。
员工家属活动	举办国金中心家属开放日活动、员工亲子旅游活动等,使员工和家属进一步了解和融入企业文化,共同分享成功的喜悦。



拔河比赛



员工亲子活动-IFC开放日嘉年华



离退休老同志回新家探访

多管齐下, 安全生产

2011年, 越秀地产高度重视安全生产工作, 坚持全员、全方位、全天候、全过程的安全生产原则, 围绕“强化责任、规范管理”的年度工作主题, 全力推进安全生产标准化管理, 实现“职工重大伤亡(重伤、死亡)事故为零; 直接经济损失在10万元以上的安全责任事故为零; 被行政处罚的责任事故为零; 公务用车责任死亡全责事故为零; 环境污染责任事故为零”的年度安全生产总体目标。

➤ 明确责任, 以制度促安全

越秀地产坚持把安全标准化体系建设作为企业的一项基础工作, 加大投入力度, 强化管理措施, 安全生产理念深入公司上下。



越秀地产安全生产经营培训



越秀地产安全标准化复评会议

项目	具体工作
完善安全机构	进一步完善安全生产管理架构, 明确和规范各责任单位的责任要求和考核指标。全年组织召开各类安全生产会议30次, 形成会议纪要24次并予以贯彻落实。
组织开展安全标准化建设工作, 不断完善安全生产管理系统	2011年, 越秀地产启动安全标准化达标建设工作, 组织专员进行研究, 开展安全管理现状全面调研; 印发《广州市城市建设开发有限公司安全标准化建设工作实施方案》, 成立安全标准化达标领导工作机构, 并召开动员大会, 部署安标工作; 建立安全生产管理资料档案卷宗378份; 制定实施安全生产基础管理制度36项, 修订完善汇编安全生产管理制度50项; 编制《越秀地产安全生产工作指导手册》等。
消除安全隐患	越秀地产成立安全生产风险评价小组, 通过现场安全检查确保各单位达到安全生产要求; 累积检查163次, 安全隐患累计排查305个, 完成整改265个, 投入整改资金355万元; 加强全体员工的消防安全意识, 组织消防应急疏散演习2次; 召开6次安全标准化建设体系工作人员沟通协调会; 检查结果成文通报, 强化重视隐患整治, 举一反三加强安全管理。
安全标准化成果	9月23日, 广州市安监协会宣布越秀地产顺利通过安全标准化“A级达标单位”。

➤ 完善规章, 以管理促安全

建立并完善安全生产应急预案, 及时、快速、有效妥善处理安全生产经营管理中出现的突发性生产安全事故。

➤ 增强意识, 以教育促安全

越秀地产重视增强员工意识, 通过开展形式多样的培训活动, 促进安全生产管理工作进一步落实。



国金中心消防紧急疏散演习



越秀地产安全生产标准化培训



越秀地产安全生产教育培训现场



安全生产教育培训	具体工作
安全生产宣教	全年共计组织各类专题安全教育培训活动共7次, 参加人员达共 769人次; 共印发转发各种安全生产通知、通报、报告、月报、简报等文件 58 份; 邀请“市安协”专家为安全标准化及其法规普及的专题培训讲座授课; 邀请市消防协会领导举行消防安全知识专项培训讲座; 举办了西塔搬迁消防防范安全专项培训, 共130多人参加。
安全生产理念落实	组织开展“治理隐患, 防范事故”系列安全生产群众性监督活动; 组织征集安全生产合理化建议和安全文化用语; 围绕安全生产中的薄弱环节, 开展安全生产现场稽查, 进一步营造了人人讲安全、处处讲安全、时时讲安全的工作氛围, 使“安全第一”的生产理念始终贯穿在各项生产活动之中。
安全生产知识竞赛	安委会和工会合办以“安全生产标准化, 安康幸福千万家”为主题的2011年越秀地产安全标准化管理年竞赛活动, 广泛传播安全发展理念, 提升员工的安全意识, 努力营造“关爱生命、关注安全”的文化氛围。

回馈社会, 产业扶贫

➤ 关注本土需求, 助力社区发展

越秀地产非常关注项目开发对当地社区可持续发展的影响。根据社区经济、社会及环境特点制定项目计划, 在执行过程中不断与当地社区进行诚恳的沟通并对项目进行及时调整, 满足社区切实需求, 真正为社区发展作出贡献。



成功举办中山市南区城市价值研讨会

为响应中山市政府“加快城市转型, 建设具有岭南特色精品城区”的号召, 更好挖掘区域价值, 2011年12月26日, 越秀地产携手中山人民政府南区办事处和中山市房协, 举办“南区城市价值研讨会”, 邀请众多专家学者探讨关系南区未来发展的主要问题。中山市政府领导高度肯定了越秀地产为打造片区经济做出的贡献。



积极参与汉江生态商务带建设

响应武汉市硚口区政府“十二五”规划中关于汉江生态商务带建设的号召, 越秀地产承担开发硚口金三角项目, 将会把广州国际金融中心项目“移植”到武汉市场, 改变目前武汉市高端写字楼匮乏的局面, 为其带来国际化标准的甲级写字楼, 树立武汉整体商务环境新标准。

举办“汉江生态商务带”的景观标志设计方案征集公益活动, 最终选定造型灵动、寓意深刻的【舞·汉】图案作为汉江生态商务带景观标志。



扶贫“双到”进山村



在茂港区开展农业综合开发科技培训



公司领导探望扶贫村留守儿童

➤ 投入慈善捐赠, 落实产业扶贫

2011年, 越秀地产继续不遗余力的支持社会慈善公益活动, 特别是在茂名和从化两地大力开展扶贫“双到”工作, 年度累积投入帮扶资金871.52万元。

- 茂名牛六架村110户贫困户已脱贫103户, 脱贫率94%; 村集体3万元的帮扶目标已经实现, 低收入贫困户住房改造完成25户, 完成年度扶贫计划84%。

- 茂名坡仔村176贫困户已脱贫162户, 脱贫率93.5%, 村集体3万元的帮扶目标已经实现。

- 从化横坑村已投入帮扶资金 47.5159 万元, 已实现脱贫4户, 脱贫率56%。

➤ 积极回馈社会, 鼓励员工参与

越秀地产一直鼓励员工更多地参与志愿者服务, 支持员工运用自身的知识、技能投身社会公益活动, 扩展视野, 提升自我价值。2011年越秀地产共组织员工1,680人次参与扶贫帮困、助老助残公益项目, 帮助挂钩帮扶的两条村建设村委会办公楼、村文化活动中心等基础设施; 组织185人次参与无偿献血活动。



中山越秀参加“中山慈善万人行”



越秀员工帮扶贫困党员



恪守环境责任 引领绿色实践

绿色智慧，驱动和谐发展

严格把控，推动绿色生产

引领行业，积极投入研发

践行环保，推动绿色公益

绿色智慧，驱动和谐发展



➤ 树立绿色理念，创造绿色价值

越秀地产致力打造宜居的绿色家园，提升居住品质，成就美好生活。作为负责任的房地产开发企业，越秀地产秉承“智慧、绿色、低碳”的发展理念，切实推进绿色建筑技术研发，积极推广应用相关研究成果，并制定符合公司实际的适用性技术设计、施工、运营管理指引，以此打造具有自身特色的绿色价值链。作为引领行业的先行者，越秀地产未来将继续树立强化绿色理念，以绿色建筑构造和谐空间，以绿色智慧成就美好生活。

严格把控，推动绿色生产

➤ 设计源头，遵行绿色标准

越秀地产在进行项目规划设计时，均设立环保专篇对环保设计做详细说明，施工图也需通过公司节能审查备案，并将最终方案报送至市环保、消防、防疫、人防等部门等进行审批。同时，根据项目定位，部分项目还按国家绿色建筑评价标准、美国LEED认证评价标准等开展设计工作。

➤ 严控物料采购，筛选低碳环保精品

越秀地产在材料的选择和采购上严格把关，在同等条件下优先选取质量优、节能、低碳及环保的产品。同时在装修的工艺设计上选用符合环保标准的施工工艺，降低施工中粉尘、噪音、废气、废水对环境的污染和破坏；装修环节中严格选用环保安全型材料，以保证装修后的空气质量，降低资源消耗。

在监测管理环节，越秀地产严格监督施工单位落实相关环保措施，从节能材料的选用、送检，到节能工序的验收，始终严把每道关卡，确保建筑节能指标达到预期目标和效果。

➤ 建立组织体系，完善制度管理

作为广东省绿色建筑委员会理事单位，越秀地产建立了严谨规范的环境管理组织体系，包括：制定了《质量安全环境管理手册》，按GB/T19001-2008、GB/T24001-2004、GB/T28001-2001的标准建立了ISO质量、环境和职业健康安全管理体系，并形成了管理体系文件。

加强施工环节环保管理工作，编制并完善《环境和职业健康安全管理方案》、《环境和职业健康安全管理交底记录》、《项目监理部环境因素识别评价表》、《环境检查记录表》等相关管理制度和工作流程，将绿色生产工作切实落到实处。



➤ 积极开展培训，强化环保意识

2011年，越秀地产组织开展“绿色地产发展现状与趋势”系列环保讲座，通过培训广泛宣传绿色环保理念。



引领行业，积极投入研发

➤ 积极投入研发，确立技术优势

越秀地产一直是引领绿色建筑的先行者。早在2000年就成立了科技办，积极致力于建筑节能等方面研究，形成了通风、照明及外围护结构三大技术优势，并将低碳环保技术大量应用于重点项目。



越秀地产荣获绿色责任“粤港地产卓越贡献金鼎奖(企业)”

➤ 投入项目应用，提升社会效益

越秀地产旗下的项目通过采用多项先进的绿色、生态以及节能技术，最大限度地节约资源，保护环境和减少污染，为人们提供健康、实用、高效的使用空间。通过采用先进技术，不仅使项目实现绿色和谐的诉求，同时也带来了巨大的社会效益。



岭南新苑获评“广东省绿色住区”奖项

广州财富中心

该项目定位于绿色建筑三星级，采用太阳能、雨水回收利用和围护结构隔热保温等措施，充分利用了可再生资源，使得住区资源、能源消耗量远低于普通住区的消耗量，为社会节约了大量的能源。该项目符合国家绿色建筑评价标准，并通过美国LEED-CS评价体系预认证金奖，其成功建设，将为今后推广办公生态建筑起到积极示范作用。



广州星汇御府

该项目遵循LEED-CS评价体系在可持续场址等方面的要求，从自然和生态环境影响、建筑围护结构节能技术、空调和采暖系统节能技术、照明系统节能技术、自然通风技术等多个方面进行研究和应用。目前，该项目已被确定为“2011年度广州市建筑节能和绿色建筑示范项目”。经分析，在现有的设计方案条件下，通过建立ASHRAE能耗分析模型，并与美国LEED-CS评估体系中的基准建筑进行比较，该项目每年可以节约259500度电。

江门星汇名庭

该项目采用行列布局，充分利用板式建筑的地面投影遮阳，结合周边山体植被及水体表面，使小区平均热强度不超过 1.5°C 。作为越秀地产住宅项目中绿色建筑的典范，2011年，该项目被评为江门“最佳低碳城市生活典范楼盘”及“江门宜居示范楼盘”，并已通过美国LEED-CS评价体系预认证体系金级标准认证，在江门房地产住宅建设中起到示范带头作用。



广州国际金融中心

该项目中心是广州市重点工程，广州市地标性建筑。自投入运营以来，广州国际金融中心得益于各项先进的环保技术，最大限度地实现了降低碳排放、减少污染、节约用地，良好实现了保护环境的要求。

► 应用珠江新城集中供冷系统

广州国际金融中心积极落实广州市政府在珠江新城核心区实施集中供冷、节能减排的有关指示精神，与珠江新城集中供冷单位对接并推进相关施工。

► 采用真空垃圾收集系统

广州国际金融中心的真空垃圾收集系统对项目产生的垃圾进行自动分类收集，并与珠江新城核心区市政垃圾收集系统连接。通过采用真空垃圾收集系统，不仅减轻交通压力、提高收集效率，而且能有效杜绝收集过程中的二次污染。

► 设立合理排污系统

广州国际金融中心根据地块特点，因地制宜采用雨污分流、污废合流的排水体制。取消设置化粪池，污废水通过市政污水管道直接排到污水处理厂，避免了化粪池泄漏污染等问题，省却了定期维护、清疏等工作，达到节水、节材、节地、环保等多重目的。



可循环垃圾槽



集中供冷系统

践行环保，推动绿色公益

越秀地产积极开展各种环保公益实践活动，通过形式多样的活动平台向社会传递越秀地产倡导的绿色环保理念。同时，进一步推进全民环保意识，为打造绿色和谐社会作出应有的贡献。

2011年3月，越秀地产在广州国际金融中心举办以“低碳成就健康生活”为主题的“地球·美好·熄灯一小时活动”，公司旗下商业地产积极响应并参加活动。本次活动得到各大媒体的高度关注与社会公众认可。



地球一小时活动现场



“地球一小时”活动
国金中心熄灯全过程

2011年4月，越秀地产组织员工在星汇云锦花园项目开展主题为“低碳环保 绿色希望”的植树活动，以实际行动倡导环境保护诉求。



“低碳环保 绿色希望”植树活动

越秀地产各地项目联动举办自行车健身活动，共计万名员工及环保志愿者参与了本次活动，以低碳健康生活方式共同宣传推广环保精神。



越秀地产绿叶行动·绿岛大学城环岛游——2011全民健身活动日



中山越秀“星汇名庭杯”绿道骑行

2012年展望

2012年，越秀地产即将迈入新的征程。面对全国化扩张、规模高速增长的业务发展需求，越秀地产将进一步完善市场管理机制，通过深化组织架构调整、人才引进、标准化、战略纵深布局等工作进一步增强企业核心能力。与此同时，企业社会责任治理亦将随之提到新的高度被重新认识与践行。

在管控模式创新方面，越秀地产将推进全国化战略下的高效机制体系建设，让经营管理能力与快速增长的经营规模尽快地协同发展。另一方面，通过进一步完善构架和业务流程，以考核导向明晰责任目标，强化计划管理，切实提高各责任主体管理目标、达成目标的能力，为公司实现发展战略目标奠定基础。

在资源整合方面，越秀地产将进一步从开发商向资源整合商过渡，有效整合社会的资金资源、土地资源、渠道资源、技术资源和人才资源等形成核心竞争力。围绕全国四大重点区域和中心城市大力推进股权收购、合作开发、参与一级开发整理获得土地等方式，深化战略纵深开拓业务。

在开发建设能力方面，越秀地产将积极推进精细化管理，完善设计、施工和销售各个环节流程体系，打造完整的产业链，共同实现地产业务利益最大化。在产品质量方面积极推进标准化和产业化建设，切实以科学促管理，通过工作前置、管理前移等手段，增强项目开发周期的可控性，提高开发速度，有效控制成本。

在“开发+运营+金融”的商业地产发展模式基础上，越秀地产将充分发挥全国上市公司唯一拥有REITs的独特优势，加快资金回笼。未来公司将形成领先的商业运营模式，搭建商业地产发展平台，建立专业化队伍，提升商业地产的资源整合能力和运营能力，集中资源打造优质核心商用物业，实现“双轮驱动”的发展模式。

最后，越秀地产将进一步完善企业社会责任管理体系，严格落实相关工作管控指标，务求在已取得成绩的基础上进一步巩固诚信经营、安全生产、员工发展、扶贫双到、环境保护等重点工作，积极探索践行企业社会责任。

迈进“十二五”关键时期，越秀地产将以更强烈的使命感，责任感，为成就美好生活共同奋进，实现公司新的跨越。





本报告由已获 ISO9001 和 ISO14001 认证的机构使用环保材料印刷

本报告编制部门：越秀地产党委工作部

下载本报告电子版：<http://www.yuexiuproperty.com/newscenter/index.jsp>

关于企业社会责任报告的意见，请联系

电话：86-20-88831188-16302 传真：86-20-88831668

E-mail: shzrgl@yuexiuproperty.com

地址：广州市珠江西路 5 号广州国际金融中心 16 楼