

CORPORATE
CITIZENSHIP
REPORT 2013

2013年嘉凯城集团企业公民报告

CORPORATE
CITIZENSHIP
REPORT 2013



嘉凯城集团

地址：浙江省杭州市西湖区教工路18号欧美中心EAC 19楼B座 邮编：310012
电话：+86 571 8737 6666 传真：+86 571 8792 2209



新型城镇商业运营商

发布机构：中国社工协会企业公民委员会



目录

CONTENTS

1

公司概况——为百姓筑巢二十载

- 1.1 企业介绍：我们的嘉凯城
- 1.2 企业创新：公司深化体制改革，持续创新
- 1.3 企业荣誉：集团2013年荣誉
- 1.4 企业年鉴：企业2013年事件里程碑

2

为企业——持续创新创造更多价值

- 2.1 标准化建设推动企业发展：标准化制度
- 2.2 信息化建设提升企业效率：信息化体系
- 2.3 品牌化建设梳理企业形象：品牌价值传播

3

为民生——为城镇化建设贡献企业之力

- 3.1 企业战略性规划：城镇化建设
- 3.2 城镇化实例：聚焦店口项目

4

为公益——嘉凯城全力践行社会责任

- 4.1 嘉凯城重点公益活动：携手亚洲动物基金，营造动物保护大环境
- 4.2 年度公益活动汇总：点滴成海，公益无界

5

为环境——缔造低碳生活的美好未来

- 5.1 环境管理体系：国家环保参考标准
- 5.2 研发绿色产品：低碳节能公司
- 5.3 低碳环保项目：嘉凯城（青岛）时代城

6

为员工——插上翱翔天空的翅膀

- 6.1 支持员工成长与发展
- 6.2 重视沟通和融合
- 6.3 给予员工人性化关怀

COMPANY PROFILE

COMPANY PROFILE 公司概况

公司概况
为百姓筑巢二十载

1.1 企业介绍：
我们的嘉凯城

1.2 企业创新：
公司深化体制改革，持续创新

1.3 企业荣誉：
集团2013年荣誉

1.4 企业年鉴：
企业2013年事件里程碑

业务
版块房地产
开发

嘉凯城主营业务为房地产投资及开发，经过20多年的实践积累，持续深耕全国各大城市，精研建筑品质，开发中高端楼盘六十余个，并从住宅开发逐渐升级为商业、办公、住宅于一体的城市综合体开发，确立了以“深耕长三角，走向全中国”的战略布局，推进在长三角、中原、西南城市经济圈，辐射其他重点城市的跨区域发展模式。

商业资产
运营

城镇商业是嘉凯城重点培育的核心业务之一，公司商业资产事业部下设资产管理公司和城镇化建设公司，负责嘉凯城集团商业资产运作与经营管理，采取自持、收购、合资、租赁及输出管理等投资经营方式，专注于城市综合体、新型城镇商业地产及星级酒店的投资和经营管理，现与国内外知名百货公司、餐饮连锁集团、国际品牌集合店等多家零售品牌建立了战略合作关系，并在浙江、上海、江苏、苏州及四川分别成立名镇天下商业管理公司推进城镇商业业务，日前已成功竞得联合国开发计划署试点城镇、全国发展改革试点镇——浙江诸暨店口镇新型城镇化建设项目，致力于成为中国消费型城镇商业运营的领跑者！

房地产
金融

房地产金融是嘉凯城培育的核心业务之一，旗下凯思达资本是一家行业领先的股权投资管理公司，致力于建立高效投融资平台，为企业及个人投资提供优质金融服务。公司重点专注于住宅、商业、工业等各类房地产投资机会；在产业投资领域，也关注金融、现代农业、矿业、新能源、新材料、高端装备制造制造业等直接投资机会。公司通过“银行 - 基金 - 信托 - 券商”等合作平台开展私募股权基金、投融资及并购业务，发现并提升被投资企业价值，为投资人创造收益，被公认为中国最具成长价值地产基金和中国最佳金融创新地产基金。

物业
服务

嘉凯城物业整合了嘉凯城旗下一级资质浙江嘉业物业管理有限公司、浙江嘉杭物业管理有限公司，二级资质上海恒豪基业物业服务有限公司、浙江同益物业服务有限公司等多家长三角区域享有盛誉的物业品牌，专业从事大型集团化物业服务。

贸易

负责嘉凯城贸易业务的浙江名城实业集团有限公司下属控股企业6家，贸易资产在15亿以上，年销售近30亿。公司每年经营各类钢材40多万吨，煤炭28万吨，是宣钢、唐山建龙、唐山新宝泰、常州中天等多家大型钢厂的总代理商，销售网络遍及华北、华东、华南和全省各地。代理的酒业品牌与经营的品种全部从澳大利亚、法国、意大利、西班牙等国原装进口，所有的葡萄酒均出身于优质酒庄，并荣获多项专业红酒评选奖项。

INTRODUCTION
1.1 企业介绍

我们的嘉凯城

嘉凯城集团股份有限公司是由浙江省商业集团控股、浙江省国资委唯一房产上市公司。集团是以房地产投资及开发为主业，兼有商业资产经营管理、房地产金融、物业服务、贸易等业务的国有控股上市公司，股票代码000918.sz，总股本18亿，资产规模280亿，年销售规模以百亿计。旗下拥有十一个一级企业，近三十个二级企业。集团在杭州、上海、苏州、南京等长三角经济发达地区和重庆、青岛、郑州、武汉等中心城市开发中高端楼盘六十余个，储备大量房地产项目，无论资产规模、资产质量、盈利能力还是业务总量等，均已进入行业前列。

历经二十年发展，重组上市的嘉凯城励精图治，积极响应国家新型城镇化建设号召，启动战略转型，立足房地产开发，培育消费型城镇商业以及房地产金融两大核心业务为公司新的利润增长点，发展城镇商业为公司最具特色的主营业务之一。凭借强大的资源整合及运营能力，实现全产业链发展，树立“诚信、精益、稳健、创新”的嘉凯城品牌形象，开启发展新篇章。

未来，受益于上市公司规范的治理结构和便捷的融资平台，嘉凯城将在股东的支持和经营团队的努力下，成为A股市场中综合实力位居前列的地产蓝筹股。

INNOVATION

1.2 企业创新

公司深化体制改革，持续创新

为适应市场环境、竞争环境的变化，适应企业战略转型的需要，使决策更科学、更迅速，企业营运效率更高，管理成本更低，更有效增加业务单位的责任性、调动业务单位积极性，更有效保证企业良好发展，嘉凯城深化体制改革，持续创新。

体制改革主要体现在调整集团公司与分公司、商业资产事业部及子公司的职能，调整各分公司之间从属关系和管理权限，调整集团公司职能部门等几个方面。

集团公司的职能调整

集团公司主要负责制定和实施企业战略；制定投资计划和实施投资决策；制定和实施集团公司中长期经营规划和年度经营计划、财务计划与预算；制定和实施统一的制度、规范和工作流程；制定和实施集团公司各项标准；负责集团公司的信息管理和信息化建设；负责集团公司证券事务与投资者关系管理；负责集团公司的企业文化和品牌管理；对集团公司人力资源实施统一管理，并负责集团人才培养和后备干部建设；负责重大采购业务、采购单位的信息库管理和由集团集中采购的设备、材料的采购招标。

原由集团公司承担的营运管理职能全部下放给房地产开发区域公司和商业资产事业部、其他子公司（下称直属经营单元）。其中房地产区域公司从集团公司的派出机构职能转变为项目运行的管理和实际盈利中心。

为控制营运中的关键风险点，在各房地产区域公司和商业资产事业部、其他子公司层面成立相关专业决策机构，由集团公司相关领导担任决策机构负责人。

下属经营单元职责调整

下属经营单元负责实施集团公司下达投资计划、经营计划、财务指标和各项预算；负责对所辖公司实施全面的营运管理和决策（除集中采购招标外），完成集团公司下达的管理目标；负责实施统一的基本管理制度、规范、工作流程和各项标准；负责实施集团公司信息管理要求和信息化建设；负责实施推广集团公司的企业文化和品牌建设。



房地产区域公司

房地产区域公司负责以住宅为主的城市房地产投资与开发；负责对集团授权的公司进行管理。



商业资产事业部

商业资产事业部负责制订相关制度和标准；负责集团公司商业资产的运营与管理；负责非集团公司的商业资产项目拓展、运营和管理；负责城镇商业投资与开发及与城镇商业开发相关的住宅等的开发；负责管理从事商业资产业务运营管理和城镇化开发业务的公司。



凯思达公司

负责制订相关制度、产品投资和评价标准；负责对外PE、VC投资；负责房地产开发基金、城镇商业基金及其他基金的管理。



贸易集团

负责贸易业务的发展和集团公司委托的设备、材料的采购。



物业集团

负责集团公司住宅开发的前期物业和竣工项目的物业管理，维护集团公司开发品牌；负责承接其他中高端住宅小区的管理；负责拓展对业主的延伸服务；负责整合业主资源为集团房产销售服务。



HONOR

1.3 企业荣誉

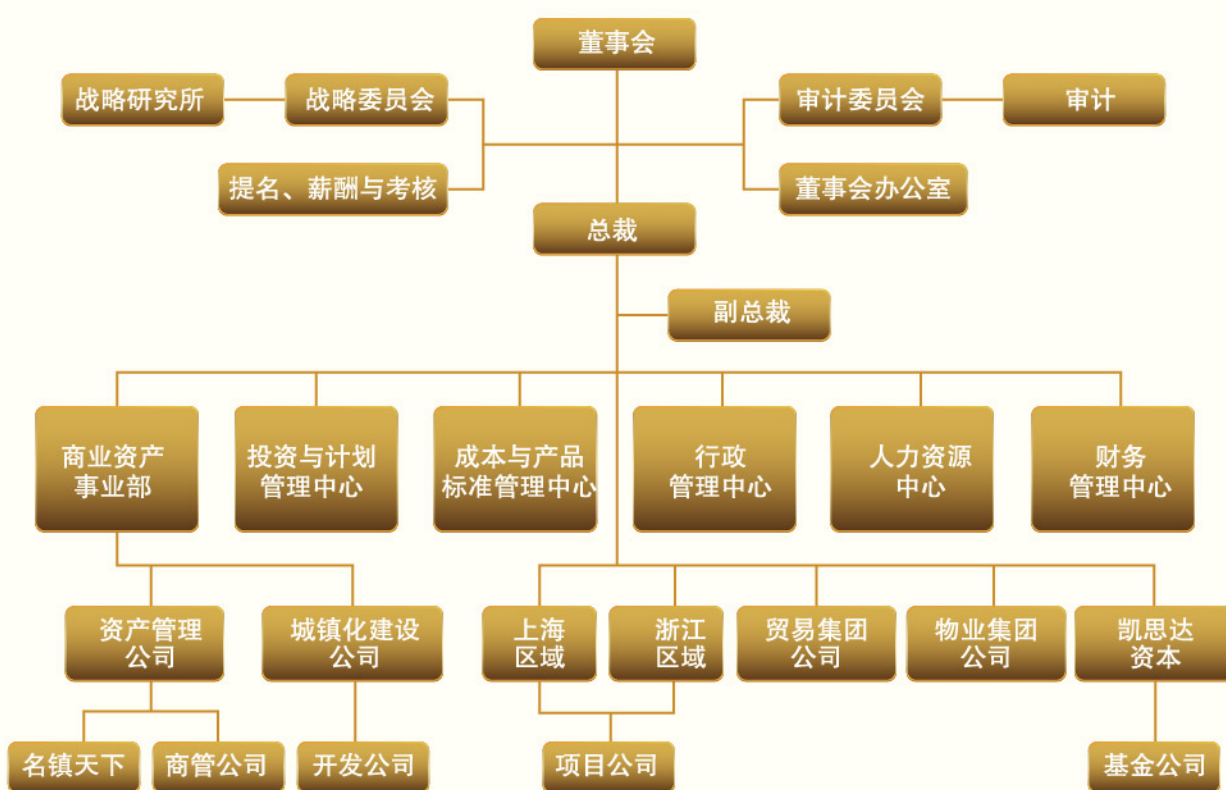
房地产区域公司结构调整

鉴于现有区域公司管理项目少，造成人力、物力、财力的浪费，管理成本高，为此将房地产江苏区域公司和浙江区域公司合并，成立新的浙江区域公司，房地产江苏区域公司和浙江区域公司管理的下属公司全部划归新浙江区域公司管理；上海区域公司保持不变。

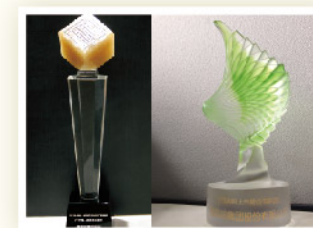
集团总公司职能部门调整

根据集团公司的职责变化，按照精简、高效、合理的原则重新调整集团公司职能机构。

嘉凯城集团组织架构图



公司荣誉



- 2013年12月7日，青岛嘉凯城公司荣获“全国先进生产力发展典范企业奖”。
- 2013年12月，嘉凯城被中国社工协会企业公民委员会评为“2013中国五星级企业公民”。
- 2013年11月16日，在杭州市拱墅区物业管理协会组织的物业服务技能大赛上，嘉凯城物业服务集团参赛选手获得工程技能单项比赛第一名。
- 2013年11月5日，嘉凯城在“2013第一财经地产汇年度峰会”上入选资本市场领域“沪深A股TOP20”，摘得企业战略领域中“最具战略价值上市公司奖”，社会责任领域中“中国地产企业年度仁商实践奖”。
- 2013年11月1日，在2013全球房地产金融中国峰会暨第二届金砖价值排行榜发布盛典上，旗下凯思达公司荣获“2013年度中国最具成长价值地产基金”和“2013年度中国最佳金融创新地产基金”两项大奖。

公司荣誉

- 2013年9月，嘉凯城入选“2013中国区域房地产品牌价值TOP10”、“2013中国华东房地产公司品牌价值TOP10”。
- 2013年8月，嘉凯城荣获“年度最具投资价值上市公司”、“年度城市发展推动力企业”。
- 2013年8月，嘉凯城荣获“2013中国主板上市公司最佳董事会30强”。
- 2013年7月，嘉凯城荣获“中国地产金砖奖”之年度金融创新大奖。
- 2013年6月，嘉凯城在深交所2012年度深市主板公司信息披露考核中被评为A级。
- 2013年6月，嘉凯城物业集团在物业服务百强综合评比中排名第37位。
- 2013年，嘉凯城物业集团嘉兴公司被评为秀洲区劳动关系和谐“先进单位”、秀洲区2012年度最具成长型企业。
- 2013年，嘉凯城物业集团下属的浙江嘉杭物业管理有限公司当选为2012年度嘉兴市“先进物业服务企业”。
- 2013年，嘉凯城物业集团南京分公司获评南京市建邺区河西中央商务区“2012年度先进物业管理公司”。
- 2013年，嘉凯城物业集团下属的浙江嘉业物业管理有限公司龙庭物业服务中心获评2012年度浙江省财贸系统创建“工人先锋号”系列活动先进集体。

- 2013年5月，嘉凯城旗下湖州嘉业公司、湖州嘉恒公司荣获“2012年度湖州房地产开发企业地税入库贡献前20名企业”。
- 2013年4月，嘉凯城旗下江西浙大中凯科技园发展有限公司被授予“南昌高新区2012年度消防工作先进单位”荣誉称号。
- 2013年，嘉凯城浙大科技园（江西）荣获“江西省服务外包示范园区”称号。
- 2013年，嘉凯城（江西）浙大中凯科技园发展有限公司在江西省南昌市高新区经济工作会议上被评为2012年度高新区先进企业，总经理单世涛荣获2012年度高新区优秀企业家称号。
- 2013年，嘉凯城旗下湖州嘉业房地产开发有限公司获湖州市总工会、湖州市经信委、湖州市司法局、湖州市工商局、湖州市普治办联合组织评选的“市级诚信守法企业创建先进单位”荣誉。
- 2013年4月，浙江区域公司党总支被浙江省国资委纪工委评为“浙江省省属企业廉洁文化创建示范点”。



项目荣誉



- 2013年12月10日，嘉凯城（上海）新江湾中凯城市之光荣获美国绿色建筑委员会授予的“能源与环境设计先锋”金级预认证证书。
- 2013年9月，“嘉凯城·徐汇中凯城市之光”荣获“2013中国房地产住宅项目品牌价值TOP10”。
- 2013年7月，嘉凯城（杭州）名城公馆荣获“中国地产金砖奖”之“年度人居经典大奖”。
- 2013年4月，嘉凯城（上海）徐汇中凯城市之光荣获“2012上海全装修房满意度测评示范楼盘”称号。
- 2013年4月，嘉凯城（青岛）时代城荣获“2013亚洲国际住宅人居环境奖”。
- 2013年，嘉凯城（杭州）名城公馆荣获杭州城乡建设委授予的2012年度杭州市建设工程“西湖杯”（结构优质奖）。
- 2013年3月，嘉凯城（杭州）名城公馆参加都市快报和快房网举办的第二届中国（杭州）商业地产高峰论坛，获得论坛授予的杭州“最具价值社区商铺奖”。
- 2013年，嘉凯城（杭州）名城博园荣膺2013年杭州十大值得期待楼盘。
- 2013年，嘉凯城（嘉善）阳光城因节能前瞻性和技术创新运用，被嘉善县住房和城乡建设局授予嘉善县可再生能源建筑运用先进单位（一等奖）。

ENTERPRISE YEARBOOK

1.4 企业年鉴

企业2013年里程碑事件

2013年11月27日，嘉凯城物业与国际白金管家联盟、嘉凯城·名城公馆共同举行了国际白金管家颁证、授徽、授牌仪式暨嘉凯城·名城公馆高端物业形象展示新闻发布会，取得了良好效果。

2013年11月，嘉凯城集团资产管理有限公司现已成为商务部中国社区商业工作委员会2013~2017年度理事单位。

2013年11月23日，公司与国际白金管家联盟开展合作，并组织举行白金管家培训，首期培训共计30人参加，全部获得白金管家证书，其中15人获得白金管家徽章。

2013年11月20日，李沧区虎山路街道桃园社区举行了隆重的回迁启动仪式，这标志着由青岛嘉凯城代建的2010年市重点“两改”项目桃园安置房建设取得了圆满成功。

2013年11月10日，由亚洲动物基金和嘉凯城集团共同举办的大型动物公益活动——“2013我和它共享爱”在嘉凯城（杭州）名城燕园举行。

2013年11月2日，嘉凯城（青岛）时代城|东方龙域开盘售罄。

2013年11月2日，嘉凯城（湖州）龙溪翡翠开盘热销。

2013年9月11日，嘉凯城嘉盈城镇商业发展基金I期资金正式成立。

2013年9月11日，嘉凯城发布公告，公司拟在四川、江苏及苏州设立城镇商业区域运营平台，以进一步推进嘉凯城消费型城镇商业战略。

2013年9月6日，嘉凯城集团和杭州市西湖区人民政府举行了合作签约仪式。

2013年9月3日，嘉凯城发布公告，拟斥10亿元巨资设立嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司，以全力推进公司城镇商业战略。

2013年5月15日，嘉凯城集团第五届董事会第十四次会议审议通过了《关于名城实业在香港设立公司的议案》，拟在香港成立全资子公司。

2013年1月18日，嘉凯城集团公司与浙江兰通实业公司签署意向合作协议，开始布局城镇化商业资产运营。

2013年1月9日，嘉凯城集团以股权转让的形式，以114,324.17万元获得位于上海市杨浦区新江湾城的“香榭臻邸”项目100%的权益。

2013年1月，《2012年嘉凯城集团企业公民报告》正式发布。

2013.11

2013.10

2013.9

2013.8

2013.7

2013.5

2013.3

2013.2

2013.1

2013年10月31日，嘉凯城以总价90034万元竞得杭州主城区滨江地块，它是嘉凯城今年在继嘉凯城（上海）新江湾中凯城市之光后，出手拿下的最大一宗土地。

2013年10月23日，嘉凯城（杭州）名城博园开盘售罄。

2013年10月7日，嘉凯城发布公告，聘任具有法律、地产、金融等多领域丰富经历的姜丛华担任总裁。

2013年8月22日，嘉凯城拟发行不超过13亿元（含13亿元）人民币的公司债券。

2013年8月22日，由绍兴市人民政府、复旦大学管理学院主办，嘉凯城集团承办的“新型城镇化建设研讨会”在绍兴圆满举办。

2013年8月13日，中央电视台《新闻联播》报道了嘉凯城集团与诸暨店口镇合作，共同创新城镇化发展新路径事宜。

2013年8月8日，嘉凯城（苏州）苏纶场民国风情街暨吴门印象台湾美食休闲街招商推介会隆重举行。

2013年7月29日，嘉凯城集团网站正式启用新域名：www.calxon.com。

2013年7月22日，嘉凯城（杭州）名镇天下|香港城——杭州厚仁路特色商业街圆满签约。

2013年3月29日，嘉凯城物业集团工会正式成立。

2013年2月，嘉凯城下属公司凯思达资本发起“嘉银发展基金”并正式启动“嘉银发展I期基金”。

FOR BUSINESS

FOR BUSINESS 为企业

为企业
持续创新创造
更多价值

2.1 标准化建设推动企业发展
标准化制度

2.2 信息化建设提升企业效率
信息化体系

2.3 品牌化建设梳理企业形象
品牌价值传播

2.1 标准化建设推动企业发展

标准化制度

2013年9月，嘉凯城集团《住宅项目及产品标准化》培训会在总部举行，集团总部职能中心、各地房地区域公司、项目公司设计、营销、成本线的专业人员参加了该会议的培训过程。

为了压缩项目开发周期，降低开发成本，提高项目盈利水平，集团于2012年下半年成立住宅项目及产品标准化推进工作领导小组，启动住宅项目及产品标准化建设。截止2013年8月底，共建立了《住宅项目配置标准》、《住宅产品建造标准》、《住宅结构设计限额指标》、《设计收费标准》等四项标准，完成标准化户型平面579个，标准化住宅平面172个，建筑立面及单体方案28套，A/C类各专业住宅单体施工图20套。

公司针对设计成果进行介绍，并就成果的应用问题与区域公司、项目公司进行沟通与探讨，为下一步标准化成果的实施与完善奠定了基础。

TIPS

我公司的住宅项目及产品标准化体系主要有三个部分的内容：

第一部分是标准类。主要包括产品标准，主要是产品材料的使用、档次的配置；另外是成本的标准，做了一个动态链接，就是按照选定的标准材料配置它的造价，再乘以一个地区的系数。前期获取土地时，可套用这个标准，很方便计算出设计方案的造价成本。

第二部分是户型库。总共整合了500多个户型，考虑了市场需求、地区差异等各种情况，基本上不管在哪里开发，都可以找到合适的标准户型。类型从多层到小高层、高层、大高层都有，同时涵盖了各种面宽与进深的差异以及同一面积的户型差异等。通过不同的核心筒，500多个户型可以自由组合。

第三部分是在户型库基础上，选了19个典型的组合，即建筑单体，深化到施工图的阶段。另外还做了两套立面方案和公共部位装修方案。

INFORMATION TECHNOLOGY TO IMPROVE BUSINESS EFFICIENCY

2.2 信息化建设提升企业效率

信息化体系

公司为深化企业信息化建设，提高企业运营效率，专门组织集团信息化体系建设。

嘉凯城信息化规划满足嘉凯城集团地产板块3-5年的业务发展的需要，并可以根据战略和市场环境的变化进行增容。

信息化建设的总目标：

围绕嘉凯城战略，建设全业态的信息系统，使各业务部门能方便高效的利用信息系统完成各自的工作，提供公司领导便捷查询了解各种运营数据和报表；方便进行资产投资回报和运营情况的分析，为公司领导决策提供数据支持。

2013年度是公司信息化规划落实中的重要一年：

- ▶ 完成在全集团协同办公系统的推广；
- ▶ 按计划推进房地产业务管理系统建设；
- ▶ 推进集团视频系统的应用，提高沟通协调效率；
- ▶ 推进集团网络安全建设，加强安全管理机制；
- ▶ 加强信息化人才梯队建设，培养集团、区域、项目多级信息化方面人才。

BRAND BUILDING COMBINING CORPORATE IMAGE

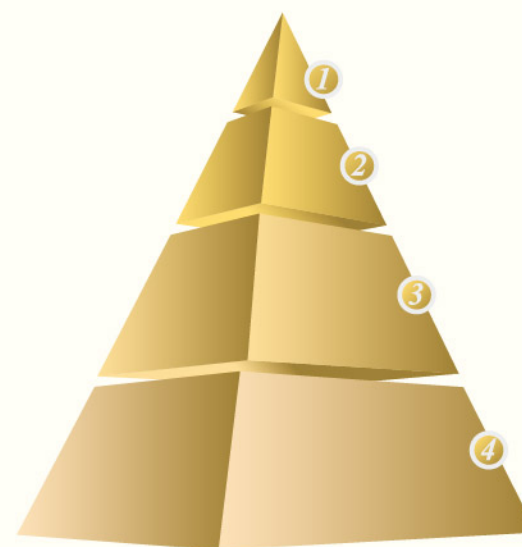
2.3 品牌化建设梳理企业形象

品牌价值传播

品牌和责任密不可分，社会责任是企业的立业之本，品牌是企业保持优势的战略优势。党的十八大提出，社会建设与人民幸福生活息息相关，房地产行业做到在经济发展的基础上，更加注重社会建设，着力保障民生，提高人们的生活水平，房地产企业也勇于承担社会责任，更好的履行企业应该做的积极的社会责任。嘉凯城企业只有顺应广大消费者的利益，精心打造高品质住宅，树立企业形象，创建优质品牌，形成核心市场竞争力，才能立于市场不败的竞争之列，走在行业的前沿。

TIP

2013年9月12-13日，在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主办的2013中国房地产品牌价值研究成果发布会暨第十届中国房地产品牌发展高峰论坛上，嘉凯城集团入选2013年中国区域房地产品牌价值TOP10，与新城、滨江集团、仁恒置地、景瑞地产、大华集团、浙江广厦等公司一同入选。



1 品牌核心价值

资源整合及运营能力

2 品牌理念

以卓越远见的战略思维，通过品质精良的产品与创新开拓的精神提升人居生活品质；以专业规范的资本运作，因地制宜的合理规划，推进城市发展，是嘉凯城品牌的发展理念。

3 品牌使命

为城而聚——以建筑为载体聚合资源打造区域价值，构建充满活力的城市生活
为人而筑——以集团全产业链的各方资源集合和运营能力筑建人居生活的幸福感



4 品牌个性

诚信——遵守行业规范、健全内部管理制度
 精益——打造精品建筑、提供品质生活
 稳健——完善的管理运营体系，雄厚的资本保障
 创新——践行创新思维、整合上下游资源

LIVELIHOOD OF THE PEOPLE

LIVELIHOOD OF THE PEOPLE 为民生

为民生
为城镇化建设贡献
企业之力

3.1 企业战略性规划
城镇化建设

3.2 城镇化实例
聚焦店口项目



博鳌论坛

把握新型城镇化机遇 探寻商业地产新蓝海

今年博鳌论坛上，嘉凯城就企业发展发表了与“中国梦”国家主题相符合的正式演说。嘉凯城正在推行的城镇化战略，正实实在在地践行着“中国梦”，它不仅是一家企业谋求战略转型升级的崛起梦，更是作为企业公民，致力于提高老百姓幸福指数的民生梦。

最近，嘉凯城与浙江省绍兴市政府正在积极推进、与当地几个经济强镇的新型城镇化建设项目的战略合作，这些合作既有独立的城镇商业项目，也有新型城镇总体规划与建设开发项目。地方政府是希望通过这些合作推进浙江省正积极开展的小城镇综合改革试点工作，而嘉凯城借此将2012年下半年开始实践的、发展消费型城镇商业战略、培育公司未来新的利润增长点落地。

3.1 企业战略性规划：城镇化建设

嘉凯城企业战略——“消费型城镇商业”

嘉凯城顺应国家新型城镇化的发展要求，率先提出“消费型城镇商业”概念，致力以提升项目辐射区域的价值，完善区域居民消费功能，为物业持有者提供全方位服务，为业界研究提供了一个良好的范本。消费型城镇商业，是指位于城市中心最贴近老百姓生活的社区商业或一二线城市周边经济较发达的中心城镇结合部，以“邻里中心”、“形象街”、“特色商业街”、“休闲美食街”等形式存在的商业物业。倡导功能性、强调个性化特色和体验式消费，符合区域消费群体消费现状，满足需求，引导消费趋势，从而为物业持有者创造、提升商业价值，打造最具价值的城镇区域中心。

对于消费型城镇商业的发展，嘉凯城在精研深耕中国房地产市场多年后，给出了这样的诠释，消费型城镇商业应成为现代化新城镇形象和功能的重要载体、区域发展服务经济的重要组成部分，应该是当地优化人居环境和商务环境的重要抓手。嘉凯城商业的运营将区别于现有市中心大型商业的模式，旨在打破传统商业地产格局，打造专业的商业运营新模式，创造区域商业价值。

新型城镇化，不仅是新一届政府为推动中国经济结构转型与升级的惠民工程，也是拉动国内投资和消费的重要举措。据国家统计局局长马建堂7月16日的一组数据显示，2001年到2011年10年期间，城镇化每提高1个百分点，拉动投资增长3.7个百分点，拉动消费增长1.8个百分点。巨大的消费力要实现从原来的“数量”到“质量”的一个转变，庞大的市场缺口为嘉凯城的消费型城镇商业提供了有力的契机。

在这样的宏观背景下，嘉凯城从去年开始实施战略提升。在房地产开发主业的基础上，引入城镇商业和房地产金融两大业务板块，以充分把握新型城镇化带来的产业机会。城镇商业业务结合了公司之前开发与运营商业物业的成功经验与资源优势，以及与大股东浙江商业集团旗下丰富的商业资源，定位为最贴近老百姓生活的社区服务型商业，力求开辟商业地产的新蓝海。



嘉凯城战略转型做消费型城镇商业业务从以下几个角度进行思考分析：

1. 宏观环境层面

嘉凯城的消费型城镇商业战略，是抓住历史机遇，顺应国家新型城镇化发展要求的重要举措。中国改革开放30年，城市空间扩大了两三倍，城镇化率也达到了52.6%，但城市规模的无限扩大却并不意味着实现了真正的城镇化，现在我们看到一方面由此带来的各种交通拥堵、城市资源过度集中使老百姓生活很不便利等各种“城市病”，一方面因为大量的农民工进城使得大量留守老人、儿童和临时夫妻的长期存在，社会变得畸形发展，矛盾不断激化。因此，要迫切改变这种情况，在今天改革开放后的30年，改革也需要来个转型和深化，也就是说要从原来的“以城为本”的城镇化到“以人为本”的新型城镇化。正如李克强总理所说：“新型城镇化，是现代化的必然趋势。”这也正是嘉凯城在寻求战略转型落地中迎来的一个大好历史机遇。

2. 市场需求层面

研究表明，城镇化率每提高1个百分点，可以新增1000多亿元的消费需求。按照国务院发展研究中心的测算，预计2020年城镇化率将达到60%左右，以此推算带来的消费需求将超过7500亿。这个数字还没考虑目前已经进城的两亿七千万非户籍人口，实际需求将更大。前面提到的“以人为本”的新型城镇化，实际意义是提高老百姓生活品质的城镇化，也就是说这些巨大的消费力要实现从原来的“数量”到“质量”的一个转变，要让老百姓在离家不远的新型小城镇甚至在自己家门口都能过上便利的生活，他们的就业和消费等方方面面的生活需求都能在离家较近的地方得以实现。

3. 国外的成功经验

国外的经验充分证明了城镇商业市场的价值。美国最大的商业地产管理公司西蒙公司，目前市值超过500亿美元。西蒙公司起步发展的20世纪60年代-90年代这段时期与目前中国面临的情况相似，一是消费人口基数迅速扩大，二是消费能力快速提升，此外还有很重要的一点就是美国城镇化进程进入快速发展阶段，使得大量农村人口变为城市人口，这直接刺激并拉动了内在消费需求及倾向。这些因素直接导致了零售行业的快速发展，并间接刺激了零售地产业开发的繁荣。

4. 企业社会责任层面

嘉凯城的消费型城镇商业战略，也是践行企业公民责任，造福中国百姓，推进社会和谐之题中之义。我们将通过提供实实在在的便利和服务，满足城镇居民在家门口的各种商业需求，真正提升城市价值以及生活在这里的人们生活品质。而且，城镇商业的发展，在改善当地生活环境的同时，还会提供广阔的就业空间，吸引更多的人留在家乡，使社会人口的配置更加合理，社会结构更加稳定，让城镇更富于城市风情，让城市更加美好，切切实实提升人民的幸福指数。通过发展城镇商业，实现企业利益和人民利益的双赢，正是嘉凯城作为一家国有企业回馈社会的最好方式。





TIPS:

嘉凯城城镇化发展战略探讨

“城市的核心价值是什么？”这是世界著名城市设计专家、哈佛大学设计研究院终身教授阿里克斯·奎戈先生7月23号在杭州黄龙饭店参加“创造人性化的生长型新城镇”活动现场抛出的问题，随后他引用希腊哲学家亚里士多德的一句话给出了回答：“人最先为了安全来到城市，为经济目的而停留，但他们最终留下是因为城市能提供更好的生活”。

专家肯定：

“以21世纪的眼光来重新审视美国的城镇化过程，会发现其中的经验与教训可以为中国的城镇化建设提供借鉴。因此我们非常愿意与经营理念和商业模式都非常优秀的嘉凯城集团合作，为中国的城镇化建设尽一份力。”阿里克斯·奎戈教授告诉记者。

阿里克斯·奎戈教授是世界知名的城市设计专家。自1977年起在哈佛大学任教至今，曾担任哈佛大学城市设计与规划系主任，并三次获得哈佛大学最卓越教师称号。此外，他还担任若干城市的市长及规划局顾问，2012年更是被美国奥巴马总统任命为美国白宫艺术委员会会长。除了学者的身份之外，他还是一位杰出的规划师和建筑师，曾参与波士顿市政厅广场、政府中心总体规划、蒙特利尔市老港口总体规划，以及华盛顿堡大道重建计划，街道景观与桥梁设计。

媒体认同：

《21世纪经济报道》：2013年7月23~26日，国内规格最高、影响力最大的房地产专业论坛——第13届博鳌·21世纪房地产论坛诚邀嘉凯城集团担任演讲嘉宾，探讨城镇商业战略，体现了主流媒体对公司战略的高度认可。

《第一财经日报》：2013年11月5日，在第一财经日报举办的2013第一财经地产汇年度峰会上，嘉凯城集团摘得最具战略价值奖项，反映了媒体及行业对嘉凯城城镇商业战略的肯定和良好期待。

《理财周报》：在过去的四年，在嘉凯城身上呈现出的迷茫、求索以及突围，既是对中国地产业从野蛮生长到理性成长的极好注解，也是观照中国城市化发展路径的真实镜像。

机构认可：

近期各大金融机构的反应，也说明嘉凯城的城镇商业战略已被广泛认同。来自大智慧的数据显示，在嘉凯城公布半年报一周之内，就有包括国信证券、海通证券等数家机构先后发布了研究报告，全部给出了“增持”或“推荐”的正面评级。有地产研究员指出“在国家持续宏观调控及新型城镇化大背景下，积极涉足保障房和安置房建设，既有利于嘉凯城开发主业、城镇商业和房地产金融业务的协同发展，也有望为公司提供更好的政策和市场环境，全面提升公司竞争力和业绩。”

开启城镇化战略版图

“嘉凯城消费型城镇商业战略，就是要抓住历史机遇，迎合新的市场需求，以实现创造经济价值回报股东、回馈社会的目标。嘉凯城将紧紧抓住商机，以满足老百姓便利生活的“家门口”的消费需求为突破口，抢占市场先机。”嘉凯城董事长边华才认为。

目前嘉凯城城镇商业模式主要有三种：

第一种是大社区商业，规模为1万-4万平方米，如今年7月的杭州香港城商业项目，建筑面积近4万平方米。

第二种是区域核心商业，以体验式消费型商业为主，适合10万-15万人左右的片区，包括医疗、卫生、体检、教育等。如浙江诸暨市店口镇项目，计划打造成乐活城，重点突出休闲、时尚的主题特色。

第三种模式是与房地产开发打通的新型城镇化建设合作模式。像公司正推进的浙江绍兴越城区皋埠片区的新型城镇化建设合作项目，就属于此模式。

我们的计划是在房地产开发业务稳定增长的基础上，以长三角百强镇为中心，用五年时间打造200个贴近百姓生活、倡导功能性、强调体验式和个性化的消费型城镇商业项目，将消费型城镇商业发展为嘉凯城最有特色的主营业务之一。

2012年7月，嘉凯城着手整合公司商业资产管理业务，与集团所有的房地产金融、贸易、物业管理共同构成公司战略性业务，培育新的利润增长点。

2012年12月，嘉凯城新设资产管理有限公司。根据安排，该公司成立后，将着手调整公司现有自持商业物业形态结构，搭建消费型城镇商业的投资、兼并收购与运营平台，未来将集合整个商业运营体系于一身，具备项目选址、市场细分、项目定位、规划设计、营销策划、招商及推广的执行监督、商业增值管理、物业维护管理等专业功能。

2013年1月，嘉凯城公告称“抓住中国新型城镇化发展机会，力争用五年时间，将体验式消费型城镇商业资产管理服务打造为嘉凯城新的最有特色的主营业务之一。”

2013年1月18日，嘉凯城集团公司与浙江兰通实业公司签署意向合作协议，开始布局城镇化商业资产运营。

2013年4月，嘉凯城宣布将与合作方共同发起设立浙江名镇天下商业管理有限公司和上海名镇天下商业管理有限公司，加快公司消费型城镇商业的发展。

2013年7月22日，嘉凯城（杭州）名镇天下|香港城——杭州厚仁路特色商业街圆满签约。

2013年9月3日，嘉凯城发布公告，拟斥10亿元巨资设立嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司，以全力推进公司城镇商业战略。

2013年9月11日，嘉凯城发布公告，拟在四川、江苏及苏州设立城镇商业区域运营平台，设立嘉凯城集团（店口）城镇化建设发展有限公司，以进一步推进嘉凯城消费型城镇商业战略。

3.2 城镇化实例

聚焦店口项目

嘉凯城集团商业资产事业部以浙江省27个小城市培育试点工作为契机，规划27个城镇进军路线图，对27个城镇进行实地考察和市场调研，本着“成熟一个发展一个”的思路，在合适的城镇打造城镇商业中心。目前已对店口镇、钱清镇、织里镇完成了调研考察，其中店口项目作为整体布局的领头羊，得到了CCTV等媒体的特别关注，嘉凯城集团董事李怀彬就店口项目接受了央视记者的采访，央视新闻联播中就店口镇城镇化发展进行了相关报道，同时得到了社会和媒体的广泛关注。

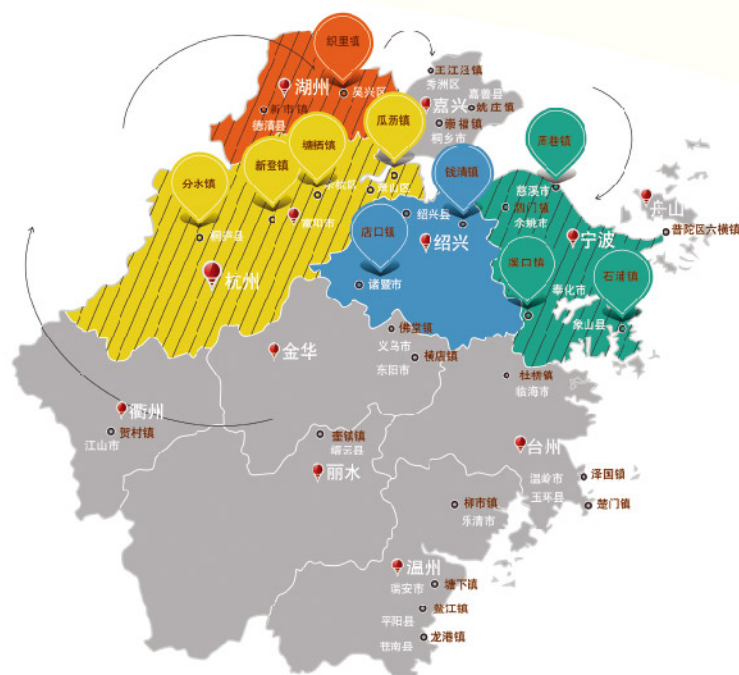
把店口项目打造成为世界级的作品、成为集团第一个城镇商业样板店，是嘉凯城城镇化战略的首要目标。依据“生长型城市”理论，参照店口镇现阶段的人口、经济水平、消费特征，并根据《店口镇2003--2020年总体规划》所确定的城镇化建设的阶段性目标，在充分适应城市发展阶段要求的前提下，适当作超前的定位，打造既与城市发展阶段相适应，又保持先进性、引领作用的新城镇商业中心，真正做到与城镇共成长。

TEAM BUILDING

城镇商业拓展路径

目前，嘉凯城城镇商业战略已在店口、钱清、德清、瓜沥、石浦、溪口、新登、分水、织里、禹舜等浙江

27个小城市试点镇中的 10个镇率先布局



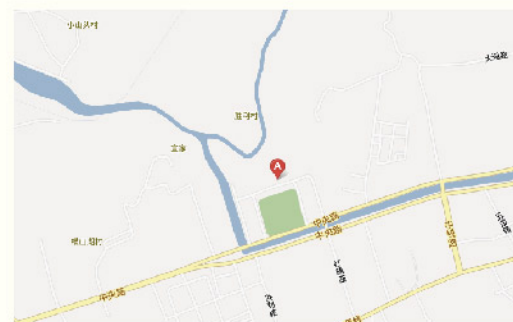
店口 城市客厅

空间指数：

- > 用地面积：46787.57m²
- > 总建筑面积：50771m²
- > 容积率：1.01
- > 停车位：400

项目区位：

浙江省诸暨市店口镇镇中心



市民广场



商业广场



商业街

项目简介：

店口城市客厅项目是嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司的第一个项目，也是嘉凯城消费型城镇商业第一个开发项目，将作为嘉凯城集团消费型城镇商业的样板工程，在浙江省乃至全国其他极具发展潜力的中心镇进行复制。

店口城镇客厅项目承载嘉凯城集团推进新型城镇化消费的宏愿，旨在提升整个社区配套，刺激新兴优秀连锁店与品牌的生成，甚至作为邻里间交往的开放式平台，提高人们日常生活素质与人文水准。

店口镇是联合国开发计划署试点城镇、全国发展改革试点镇、首批浙江省小城市培育试点镇，被誉为浙江省“资本市场”第一镇，6家上市公司诞生于此，经济发达，潜力无限。项目位于店口镇核心区位，是店口未来的政治、经济、文化中心，而店口城市客厅必将成为城镇未来的商业中心。

项目将以“心·尚店口”为设计理念，打造富有活力的新时代小城镇中心商业综合体，提供城镇居民集购物、娱乐、文化、休闲于一体的崭新生活体验，提升店口镇中心区域的城市形象及城市环境，带动周边的城市建设。项目将拥有突出“城市客厅”功能的市民广场，把商业性、生活性和文化性聚集到一起，使新型城镇化融入多元化生活的丰富内涵。



嘉凯城集团董事李怀彬
也做了前期方方面面的调研

精心打造店口镇城市会客厅

此次店口镇项目邀请了三家世界顶级的商业设计规划公司，并最终选定英国Artkins设计公司，全球第二大建筑事务所、欧洲最大的设计及工程顾问专家、曾获多个国际建筑设计奖项。

对于“如何打造好店口的城市会客厅”这个命题，各个设计公司也经过各自的思考，给出了各自的方案。英国Artkins设计公司，在强调项目的完整性和周边环境的协调性的原则下，提出了首层最大化、流线型的商业主轴线、更多的商业街展示面、更多的公共有效面积等方案。

对于店口镇城市会客厅的打造，设计方案以“生长型城市理论”为指导，以“可以容纳多种城市公共活动功能”为规划前提，选择先期开发灵活性适应性强、满足培育商业氛围的需求的街区式商业广场启动项目，之后再考虑单体式购物中心等，这样的定位这正是符合当地实际情况，遵循商业开发和经营的规律，体现了灵活性和先进性，更适应了“城市客厅”的规划要求，实现了与城镇的共同成长。



店口项目对于公司实施城镇商业战略具有示范意义，它标志着城镇商业战略已从城市区域中心成功延伸至城镇。它既符合新型城镇化所提倡的城乡一体、城乡统筹、和谐发展等要求，也与公司资源与战略高度匹配。

2012年以来，嘉凯城启动战略升级，在原有房地产开发主业的基础上，引入城镇商业和房地产金融业务。通过半年多筹划，城镇商业业务在2013年年中开始快速发力，7月开始在上海、杭州等地均有项目频频落地。此次店口城市客厅项目则是该业务首次下沉至城镇，一个很重要的原因就是看中店口镇的独特价值与示范意义。

诸暨店口镇以“五金之乡”闻名，具有强大的综合实力和良好的商业环境，拥有两家国内500强企业及6家上市公司。更为重要的是，店口镇在新型城镇化建设方面一直走在国内前列，是联合国开发计划署试点城镇、全国发展改革试点镇，不久前曾作为“新型城镇化典范”被中央电视台《新闻联播》重点报道，其区位优势和特质与嘉凯城城镇商业定位高度契合。

该项目对嘉凯城未来经营业绩具有积极的影响，与此同时，该项目一旦顺利推进，公司城镇商业业务将有望依托国资背景大股东——浙商集团迅速复制推进。

FOR THE PUBLIC

FOR THE PUBLIC 为公益

为公益
嘉凯城全力践行
社会责任

4.1 嘉凯城重点公益活动
携手亚洲动物基金，
营造动物保护大环境

4.2 年度公益活动汇总
点滴成海，公益无界



FOCUSED CHARITY

4.1 嘉凯城重点公益活动

携手亚洲动物基金，营造动物保护大环境

嘉凯城集团作为企业人，非常注重企业在社会中所承担的责任。因此，热心社会公益事业，积极参与各种社会公益项目和活动是嘉凯城在发展过程中始终不变的理念。在嘉凯城企业快速发展的同时，关注社会，关注民生，关注公益和慈善，不断在深化企业内部文化。

2013年11月~12月，嘉凯城集团联合亚洲动物基金，共同举办了2013“我和它共享爱”系列公益活动，组织了嘉凯城已开发小区跨度多个城市和社区的巡回活动，旨在唤醒人们的动物保护意识，倡导人与动物和谐相处。

亚洲动物基金 (Animals Asia Foundation) 创办于1998年，是一个以改善动物生存环境为目的的非盈利性慈善机构，总部设在香港。亚洲动物基金立足亚洲，以改善亚洲动物的生存状况为自己的主要任务，以终止虐待动物、建立人们对动物的尊重为最终目的。亚洲动物基金开展的项目有：拯救黑熊项目，猫狗福利项目，及动物园动物福利项目。

嘉凯城倡议：动物是人类的朋友，爱护动物其实离我们并不远，每个普通市民都可以通过从身边小事做起，用力所能及的方法来帮助动物，表达我们对动物的关爱！关注就是一种力量！



动物保护活动拉开帷幕

活动首场于2013年11月10日在嘉凯城（杭州）名城燕园开幕，活动现场通过猫狗健康护理咨询、猫狗行为训练咨询、互动游戏等内容帮助人们了解人类与动物的和谐共处之道。骑行环节在西湖线、滨江线等5条路线展开，邀请了当地大学生和关爱动物的市民组成骑行小组，一起通过骑游方式宣传动物保护。

期间，嘉凯城集团与亚洲动物基金向广大市民展示“我和它共享爱”微摄影大赛获奖作品及关爱伴侣动物公益宣传喷画。活动还会邀请市民亲身参与现场各种互动环节，向他们宣传“尊重生命，关爱动物”、“做负责的猫狗主人”、“科学文明饲养”等观念。

近年来，动物保护虽然已经受到了社会一定的重视，但是范畴多为濒临灭绝的珍稀动物，而对于一些小动物的保护往往缺乏足够的关注。此次嘉凯城集团携手亚洲动物基金举办系列公益活动，旨在呼吁社会关爱我们身边的小动物。



嘉凯城集团联合亚洲动物基金共同举办2013“我和它共享爱”系列公益活动

嘉凯城苏州动物保护之旅

2013年11月23日，知名房企嘉凯城集团联合亚洲动物基金共同举办2013“我和它共享爱”系列公益活动来到苏州，活动在嘉凯城（苏州）苏纶里启动。

下午1点，嘉凯城集团一行13人带着猫粮狗粮自驾来到小动物保护站，看望那些被收养的流浪猫和流浪狗，并现场将猫粮狗粮交接给小动物保护志愿者协会，志愿者在工作人员的安排下，帮忙打扫大厅，搬运猫粮狗粮，走进猫舍为小猫铺棉被，通过自己的实际行动践行保护小动物从身边小事做起。

活动现场，志愿者彼此间交流饲养小动物心得，并详细询问饲养员保护站流浪猫狗的一些生活状况，亲近人的小猫和小狗也不忘和这些爱心人士亲密互动，合影，嬉戏，让人们在这里可以充分感受到人与动物和谐共处。

从广州远道而来的亚洲动物基金的代表看到这些鲜活可爱的小动物，希望通过活动能够让更多的人去关

注这些人类的朋友，不要去食用和残害他们。同时她也很高兴看到在苏州有这么多的爱心人士能够积极投身保护小动物的公益事业，也希望亚洲动物保护基金能够寻求到更多的社会力量去支持他们工作的开展。

活动中，苏州小动物保护志愿者协会陆会长现场为志愿者和媒体介绍了协会成立的背景和目前的发展状况，并以志愿者的身份讲述保护站收养流浪猫狗的经过和保护站工作人员每天的辛苦。同时向有收养意向的爱心人士讲解了收养流程。作为非盈利性机构，协会的发展也得到了不少志愿者的支持，就在上午协会还刚刚送走了一批大学生志愿者。

在活动的最后，嘉凯城集团志愿者们与亚洲动物基金代表、苏州小动物保护志愿者协会会长共同合影留念，活跃的小猫小狗也争相入镜。

嘉凯城上海动物保护之旅

2013年12月7日，上海站于嘉凯城（上海）静安中凯城市之光拉开帷幕，活动现场开展猫狗健康护理咨询、猫狗行为训练咨询、互动游戏、知识宣传展示等内容。嘉凯城向广大业主宣传“尊重生命，关爱动物”、“做负责任的猫狗主人”、“科学文明饲养”等观念帮助人类与动物和谐共处。期间，在杨浦嘉凯城·新江湾城市之光，虹口嘉凯城·嘉杰国际广场均有微摄影大赛获奖作品及公益宣传喷画展出。

此前，亚洲动物基金与嘉凯城集团在嘉凯城（杭州）名城燕园开展公益骑行活动，还组织了嘉凯城（苏州）苏纶里业主到小动物保护基地开展义工体验，活动为期2个月。期间，亚洲动物基金通过嘉凯城集团旗下杭州、上海、苏州等多地物业向市民展示“我和它共享爱”微摄影大赛获奖作品及关爱伴侣动物公益宣传喷画。

巡回活动期间嘉凯城集团与亚洲动物基金向广大市民展示“我和它共享爱”微摄影大赛获奖作品及关爱伴侣动物公益宣传喷画。活动还会邀请市民亲身参与现场各种互动环节，向他们宣传“尊重生命，关爱动物”、“做负责任的猫狗主人”、“科学文明饲养”等观念。



嘉凯城集团志愿者合影



志愿者为保护站送来猫粮狗粮

4.2年度公益活动汇总

点滴成海，公益无界

嘉凯城将公益活动时刻放在企业文化建设前端，时刻注重培养员工的公益思想。每年，嘉凯城都会组织企业员工进行力所能及的公益活动，从杭州开始，足迹遍及祖国的大江南北。在今年，企业分别在杭州、南京、青岛、青海、资阳、海南和南昌等7大城市组织了一系列的公益活动，取得了良好的社会反响，让嘉凯城在企业社会责任的实践道路上又迈进了一步。



1. 杭州：“联乡接村”结对子、促发展活动

杭州市“联乡接村”活动市委组织部帮扶集团4月19日在桐庐县合村乡召开座谈会，嘉凯城旗下杭州中江置业有限公司作为帮扶集团的成员企业应邀出席，并在会上表示继续支持欠发达地区的发展。

4月19日，在市委组织部统一组织下，帮扶集团成员单位的与会人员深入田间地头，实地考察参观了部分帮扶项目的建设情况，帮扶项目有危桥改造、饮用水工程、林道改造和特色农作物种植等，市委组织部副部长徐亚明肯定了两年来的帮扶成绩，对帮扶集团成员单位表示感谢。

中江置业于2011年开始参加杭州市第二轮“连乡接村”活动，在杭州市组织部的牵头下与其他几家单位共同组建帮扶集团，对口帮扶桐庐县合村乡，中江置业承诺在五年的帮扶期内每年帮扶10万元资金，促进该乡的经济社会发展，支持该乡改变欠发达状况。

2. 南京：汇聚点滴爱心，铸造爱心企业

生命是可贵的，面对这样那样的灾难，每个人都会发自内心的伸出援助之手，虽然一个人的力量是微薄的，但是在希望面前，所有人都会不会放弃。关怀员工，心系灾区，嘉凯城旗下南京嘉业房地产开发有限公司的全体成员用实际行动来诠释一个企业公民应尽的社会责任。4月20日，四川雅安发生地震。南京嘉业公司代表在第一时间带着一万元现金来到南京爱德基金会，为抗震救灾贡献自己的一份力量。一万元对于雅安灾区来说，也许微不足道，但是点滴汇成海洋，爱心不在贵贱，这“一方有难八方支援”的精神，才是最可贵的。



3. 青岛：国学与健康养生公益性讲座

10月9日，由青岛市生产力学会、青岛房地产经理人俱乐部、青岛房地产经理人商学院主办，青岛育仁医院协办，嘉凯城（青岛）时代城承办的国学与健康养生专家讲座，在公司三楼会议室成功举办。北京中医药大学医学人文系资深教授，北京大学医学部性学中心研究员，中国性学会常务理事，《中国性科学》杂志编委宋书功先生，给到场嘉宾奉献了一场富含中华民族历史人文的国学养生讲座。来自全市社会各界的高端人士和各大媒体记者近百人，出席了此次活动。

举办公益性讲座活动，是嘉凯城联手青岛市生产力协会、青岛市房地产经理人俱乐部、青岛市房地产经理人商学院、青岛育仁医院为岛城奉献的一场免费的精神盛宴，也是为了感谢社会各界的大力支持和厚爱，用公益性活动来回报社会的一次善举。除了主讲嘉宾奉献了一场高深的国学养生讲座外，各位致辞嘉宾也都表现出很高的思想境界和热心于社会公益活动的奉献精神。

讲座刚结束，青岛市生产力学会老会员、原青岛市经济委员会处长高稔秋先生，就当即作诗一首，表达自己的听后感：“智乃枝杆体乃根，身心安泰强才真。健康亦是生产力，养生之道哲理深。一堂科教胜百药，老来知益尤当珍。更谢专家讲得好，塞开不忘启迪恩。”

4. 青海：双山土族刺绣义卖筹备活动

早在2011年6月8日，时任嘉凯城集团总裁的边华才先生捐助100万元人民币，经青海省互助土族自治县民政局批准设立的“青海双山土族刺绣发展中心”在青海省互助县福利院正式成立。作为青海玉树地震的援建项目，“青海双山土族刺绣发展中心”将为土族盘绣的开发、培训、发展提供资金，不仅对非物质文化遗产进行传承保护、也扶持和帮助了福利院老人、儿童以及组织培训当地妇女。历经两年多时间的发展，该项目为造福一方百姓发挥着重要作用，也期待更多的人关注这个项目，奉献一份爱心。



5. 四川：爱心汇聚力量，真情共筑希望

2013年3月，双山小学双山教育基金第二届颁奖仪式在四川省资阳市雁江区碑记镇双山小学的操场上隆重举行。此项教育基金是由集团公司边华才资助的。雁江区教育局副局长刘丽珊、碑记镇人大副主席陈福祥、碑记镇人民政府副镇长胡明香、雁江区教育局支教中心主任刘彬、资阳陆军预备役工兵团的领导等出席了颁奖仪式。颁奖仪式以“爱心汇聚力量 真情共筑希望”为主题，在双山小学校长熊小平和碑记镇人民政府副镇长胡明香的感谢发言中，先后颁发了“教师教育贡献奖”、“优秀学生奖”及“学生成长奖”。优秀支教老师和获奖学生分别发言。

一位学生说：感恩的心灵在心中成长，感恩的热血在体内流淌，感恩的思想在脑中跳跃，感恩的胸怀无比坦荡。滴水之恩当涌泉相报，有了双山基金的相伴，他前进的道路将更加宽广，定会用感恩的心回报社会。雁江区教育局副局长刘丽珊做了总结发言：对双山人来说，这个三月是美好的，因为有边华才先生和嘉凯城集团上海区域公司的捐助，有了爱的撒播，双山的天更蓝。希望双山小学将校训“胸怀祖国、诚实守信、立志成才”发扬光大，成为一个有品牌、有口碑的学校，不辜负边华才先生以及嘉凯城集团上海区域公司的所有爱心人士期望。



2012-2013双山小学所获荣誉

- 市级校风示范学校
- 市级科研示范校
- 市级素质教育示范校
- 区级未成年人思想道德建设示范校
- 区级无毒学校
- 2012学年度被评为雁江区教育先进单位
- 2102学年度毕业生成绩综合评比雁江区二等奖



6.海南：十年无偿献血，用爱传播希望

自2002年起，嘉凯城旗下海南华航房地产有限公司总工程师刘云每年坚持无偿献血，十年来已累计献血4200毫升，相当于一个成年人的平均血液总量。关于这些年来一直坚持无偿献血，刘总工谦虚地说：“血液是生命的礼物，几百毫升的血就能挽回一条鲜活的生命，况且长年献血对成年人的健康也是有好处的，我们何乐而不为呢？”



因而除了自己每年参加无偿献血外，刘总工还时常向身边人宣传无偿献血的好处。“我们应该有公民意识，力所能及地回馈社会，在周遭有人需要帮助的时候伸出援手。”这是刘总工常说的一句话。在他的带动下，很多人都参加了无偿献血活动，成为奉献爱心、回报社会的热心份子。

刘总工不仅在生活上有爱心、有责任心，在工作上也是一名不可多得的技术能手，具有较强的实践能力和较高的理论水平，经常将他掌握的新技术、新信息与同事们进行分享与交流。

7.南昌：关注眼健康，温暖IT人

9月25日，嘉凯城·浙大科技园与新浪江西健康频道在园区合作举办“关注眼健康，温暖IT人”大型公益体检活动。此次活动邀请南昌爱尔眼科医院的专家和医护人员，携带专业的眼科设备，为园区IT工作人员提供免费的眼部检查、眼镜零部件修理、眼镜清洗等服务，并向患有干眼症、结膜炎及其他眼部炎症的IT人士免费赠送眼药水。同时，爱尔眼科医院的专家还为园区企业员工举办了“眼健康知识”讲座。



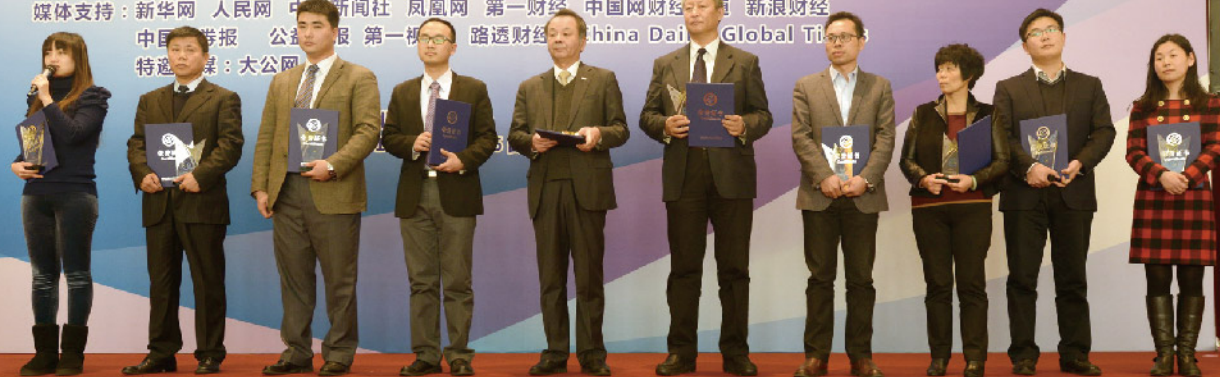
2013中国优秀企业公民年会 第九届中国企业公民论坛暨颁奖盛典

主办单位：中国社工协会企业公民委员会
中国中央电视台财经频道
腾讯公益慈善基金会

学术支持：清华大学中国企业研究中心
中国人民大学危机管理研究中心
美国波士顿学院企业公民研究中心

特别支持单位：上海金芙蓉窗帘有限公司 天津中新药业集团股份有限公司达仁堂制药厂

媒体支持：新华网 人民网 中新社 凤凰网 第一财经 中国网财经 新浪财经
中国证券报 公益时报 第一财经 路透财经 China Daily Global Times
特邀嘉宾：大公网



FOR THE ENVIRONMENT

FOR THE ENVIRONMENT 为环境

为环境
缔造低碳生活的美好未来

5.1环境管理体系：
国家环保参考标准

5.2研发绿色产品：
低碳节能公司

5.3低碳环保项目：
嘉凯城（青岛）时代城

5.1 环境管理体系

国家环保参考标准

21世纪是环保的世纪，放眼全球，任何项目都在围绕环保的主题来进行。时至今日，中国的各行各业都在围绕环保的主题开展各类的环保工作，从北京奥运会的所有场馆的设计、施工，到上海世博园区的场馆设计、建设。标志着中国的房地产业已经迈入了环保的行列。

根据中央的两会精神，房地产开发项目亦纳入了环保的行列，全装修楼盘的时代的来临，环保意识与环保的材料，工艺，建筑理念的大范围应用。房地产开发项目的环保认证标准，成为房地产开发企业在设计、施工、建设过程中的执行标准。国家建设部、国家环保总局开展全国房地产项目的环保认证，旨在推进中国房地产业届的环保意识，同时推出环保型项目作为老百姓购房首选，获得环保认证的项目也成为国家政府采购项目。



RESEARCH AND DEVELOPMENT
OF GREEN PRODUCTS

5.2 研发绿色产品

低碳节能公司

党的十八大提出建设美丽中国、生态中国，绿色建筑将大有可为。绿色建筑作为建筑领域的一种发展趋势在中国已经不可逆转，“绿色”已经成为未来建筑的主色调。

国务院办公厅在新年的第一天签发《绿色建筑行动方案》，更加让人看到了国家建设资源节约型、环境友好型社会的决心。绿色建筑行动已经上升为国家战略。

在此背景下，上市房企纷纷主动履行环境责任，开发和推广绿色建筑，甚至将绿色战略发展成为核心竞争力。对企业来说，致力于环境保护并非彰显企业道德水平高低，而是顺势而动的深谋远虑。而对于在绿色建筑领域深耕多年的嘉凯城集团来说，投资组建上海东方低碳系统集成有限公司则更加显示出了其长远的战略思维与眼光。



全球技术东方集成

2012年10月24日，酝酿许久的上海东方低碳系统集成有限公司终于在这一天应运而生。这家公司由三家国内领先的房地产上市公司（包括嘉凯城集团股份有限公司、中华企业股份有限公司、上海实业城市开发集团有限公司）联合东方房地产学院教授团队共同发起成立，注册资金4000万元。公司以绿色低碳建筑咨询认证和低碳系统工程设计+总包(E+EPC)为核心商业模式，重点开展面向既有建筑的节能改造(EMC)及面向新建建筑的节能工程，同时提供以暖通空调、外墙保温材料和水处理系统为主的设备代理销售服务。

东方低碳将以“全球技术、东方集成”为理念，以资源整合和集成创新为特色，借助东方房地产学院“产学研”

高地，充分发挥三家优秀房地产上市公司的资源优势，致力于成为国内领先的绿色低碳建筑综合服务商。希望通过咨询、设计、工程总承包资源的整合和能力的集成，构建EPC及专业绿色低碳工程咨询业务运营的平台。

嘉凯城集团边华才先生希望公司积极与中国房地产企业合作，为中国房地产业节能减排建言献策，鼓励公司“要积极参与到嘉凯城体系的低碳实践中，为每一个项目的低碳节能工程做出贡献”。这一要求也成为公司长期以来以来的重要工作指引。

整合资源模式创新

在全球能源危机日益严重的今天，东方低碳以社会责任为己任，致力于将绿色建筑的概念实际深入并贯彻到营造建筑的各个环节：规划、设计、建造、运营、管理，以及翻新改造等建筑整个生命周期相关的各个领域，并整合绿色低碳建筑设计、采购、施工、认证咨询方面的经验和资源，确立了咨询认证、节能工程、合同能源管理、设备销售四大业务板块，积极为客户提供绿色低碳建筑综合服务，希望能在我国绿色建筑大发展进程中作出更大贡献。

低碳工程设计施工一体化作为东方低碳业务板块中的一大特色，在绿色低碳建筑服务行业内具有天然领先优势。东方低碳针对建筑环境与实际需求，通过集成化设计，形成集成综合技术解决方案。而将集成化设计与精细化施工统筹起来，既推进了设计水平上台阶，也保证了工程施工质量与进度，使得项目最终能够实现舒适、节能、高效和经济的协调统一，同时也为业主节约了大量成本。

与此同时，东方低碳积极创新业务模式，引入了新的合同能源管理模式，依托公司平台资金和集成综合技术解

决方案，提供各类既有高能耗建筑综合能源管理业务。东方低碳为客户提供两种商业模式：节能量担保型与节能效益分享型。前一种项目由客户投资，东方低碳担保节能量；后一种则由东方低碳提供项目资金，客户无需投入任何费用或少部分投资。客户无论选择哪一种方案都可在零风险、少投入甚至零投入的前提下获享节能收益，最终达致双赢。

在以专业技术取胜的绿色建筑综合服务行业，东方低碳更加重视人才队伍建设，不仅拥有业内顶尖的专家顾问团队和一批实战经验丰富的专业技术人才，广阔的发展平台更吸引了来自大型跨国公司的资深专业人员担任团队骨干，始终把握着最前端的低碳技术和产品，并将在绿色建筑咨询认证和既有建筑综合节能改造业务及合同能源管理方面具备的丰富经验注入到服务项目中。

通过不懈地探索与实践，东方低碳在绿色低碳建筑领域已逐渐形成了自己的竞争优势，竭诚为客户提供专业化、系统化的绿色低碳建筑综合解决方案。



LOW-CARBON ENVIRONMENTAL PROTECTION PROJECTS

FOR THE ENVIRONMENT 为环境

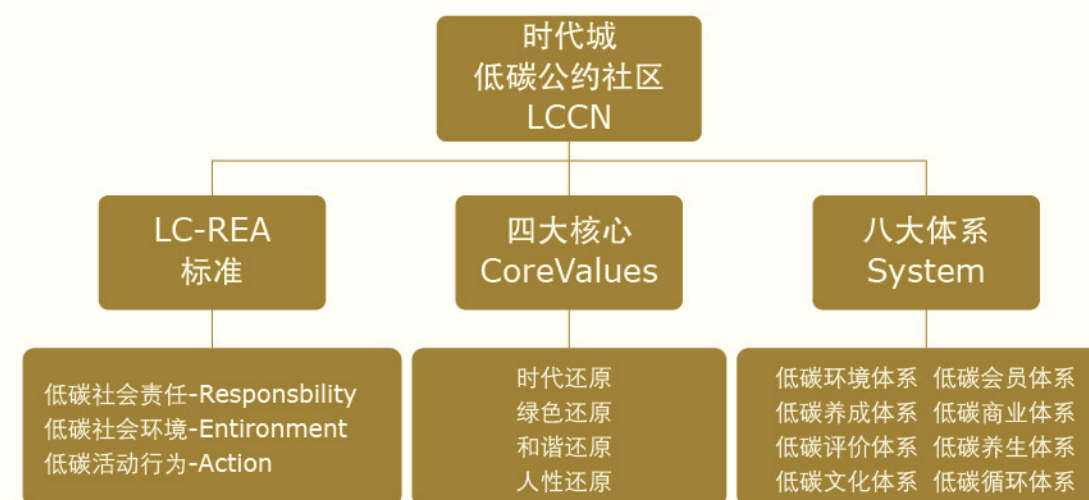


5.3 低碳环保项目 嘉凯城(青岛)时代城

嘉凯城（青岛）时代城以打造低碳生态社区为总体目标，在建设中注重在建筑材料选材与设备制造、施工建造和建筑物使用的整个生命周期内，减少化石能源的使用，提高能效，降低二氧化碳排放量。同时，通过东方低碳的相关咨询与技术力量，充分展示时代城各种低碳新技术如可再生能源系统、中水回用系统、人工湿地水处理技术、雨水收集系统、自然通风系统、外墙节能技术、LED夜景照明等低碳技术，将项目打造成为中央绿色低碳生活区。项目建成后，将成为青岛北城的形象工程和样板工程，亦将为嘉凯城集团青岛区域公司的品牌拓展奠定坚实的基础。

时代城低碳公约社区，是基于低碳环保理念上建立一个社区内居民自愿遵守的共同约定，为了实现理想人居共同努力。通过一系列的低碳行为约束，低碳活动普及，低碳补偿机制的完善等等，建立起一个人人自律，共同维护低碳环境，低碳家园的理想社区。

中国城市低碳生活社区发展新模式



低碳公约社区特色之一 三大人文关怀

嘉凯城·时代城遵循“低碳大城”的定位和策略，走在时代前端，将低碳和人文关怀进行到底。从项目选址、配套、社区、产品的支撑之上，时代城都坚持提倡低碳方式，契合当今社会的低碳需求，并提升了人们的生活品质，更具时代责任感。

为了形成更为广泛的社会影响力，时代城将会以时代低碳会为平台，配合低碳行为准则、低碳行为公约，低碳会会员章程等等，真正的做到你我小行动，低碳大改变，以此建设和谐美好的公约社区。

低碳公约社区特色之二 四大生态系统

嘉凯城·时代城择址青岛CLD核心，于城市绿肺创建230万m²的超大规模国际社区，拥享两山一湖一公园四大生态系统的自然眷顾。

东邻卧龙山，西揽虎山，共计约800万m²山体茂林，山泉、溪流、松涛、鸟鸣令人一见忘俗，富氧生活，每日悠享。拥揽近9万m²原生湖景，400亩市政公园，休闲惬意，藏风聚气，构筑无与伦比的绿色人居生态系统。

低碳公约社区特色之三 五大科技体验

除了得天独厚的自然资源，时代城另斥巨资引入科技低碳系统，让业主享受更为舒适的低碳生活。

雾森系统、新风系统，保证居住者呼吸的每一口都是最新鲜的空气，身心都得到放松；直饮水系统、太阳能系统、垃圾处理系统，从生活的点滴，完善产品的低碳体验。并且通过借鉴国外优秀案例的建设及管理经验，目前我们楼盘的建筑已经初步具备：太阳能资源利用、人车分流、自行车道、慢跑道、电瓶车道规划等等，真正从每处细节实现低碳环保。

《低碳社区居民公约》：

- ▶ 了解低碳，关注低碳经济，倡导并践行低碳生活方式，为拯救我们共同的地球，给子孙后代留一个绿色的、有生命力的地球而做出自己的努力。
- ▶ 保护环境，减少碳排放是我们每个人应当承担的社会责任，自我约束、互相监督是邻里之间和谐相处的基本原则。
- ▶ 努力改变过度透支资源、透支环境的生活方式，开始一种全新的低碳生活习惯。
- ▶ 出行选择清洁能源汽车和小排量汽车，上下班多乘坐公共交通；社区内出行尽量选择自行车道、电瓶车道，合理利用慢跑道。
- ▶ 合理饮食，减少粮食浪费，多吃素食减少碳排放。
- ▶ 维护宁静的生活环境，如晚上十二点以后，不大声喧哗打扰邻里休息。
- ▶ 维护健康生态环境，如养宠物者自动收集宠物粪便等。
- ▶ 秉持善念，互相帮助，共创低碳社区、和谐氛围。
- ▶ 支持并鼓励家人、朋友参与社区及社会中的低碳环保活动，低碳生活讲座，低碳公益事业等等。



嘉凯城·时代城，从配套设施和人文管理双重打造全新的公约社区，打造人人自律，和谐互动的低碳文明社区。引入低碳公约概念，低碳积分管理体系、碳补偿机制，真正引领居民进入低碳时代。因此，我们强烈呼吁大家为了每一口呼吸的空气都是新鲜的，为了每一位家人的身体都是健康的，为了每一天的心情都是轻松愉快的，请务必加入低碳公约社区，在这里我们将达成共同约定，合力营造低碳环保的和谐社区，践行低碳生活方式，贡献自己的一份力量。

FOR THE STAFF

FOR STAFF 为员工

为员工

插上翱翔天空的 翅膀

6.1支持员工
成长与发展

6.2重视
沟通和融合

6.3给予员工
人性化关怀

SUPPORT STAFF

6.1 支持员工

成长与发展

一个企业最强大的力量，并不在于其规模和资产，而在于其精神。员工是企业精神的载体，企业精神蕴含于员工的行为和思想之中。

当前，每一个嘉凯城人都应该牢记“**坚定、踏实、执着、担当**”这八个字。

“**坚定**”就是要有重生的决心，走出困境的信心。

“**踏实**”就是要求作风踏实、行动踏实、不讲空话、虚话、套话，要讲实话、办实事，一步一个脚印。

“**执着**”就是要面对困难和挫折，认准目标往前冲。

“**担当**”就是责任，是每个领导干部必须具备的素质，要敢于负责，勇于负责，带领员工完成各项任务。

这八个字是嘉凯城发展二十余载的经验总结，是嘉凯城企业精神的最好体现。在物资资源有限、外部环境从紧的情况下，我们需要信心，需要勇气，需要充分发掘自身的潜力，坚定信心、踏实行动、执着目标、勇于担当，通过全体员工的共同努力，去克服困难，勇攀高峰。

点评：

在工作中，少一些计较，多一些奉献；少一些抱怨，多一些责任；少一些懒惰，多一些上进心；珍惜工作，并抱着知足、感恩、努力的态度，把工作做得尽善尽美，是小姚在公司的这些时间所学到的，也是他一直在做的。

成长的快乐

嘉凯城旗下浙江区域公司的小姚，自2009年毕业加入公司，已有四年多时间，一直从事园林景观工程师的工作，虽然日晒雨淋、风雨无阻，加班加点，但是他却乐在其中，因为他热爱自己的工作，在工作中寻找到了快乐与满足感。

在现场管理中，总会出现设计图纸和现场不符的情况，比如图纸上的种植分布和现场出现的效果大相径庭，为了项目的成本控制以及公司希望达到的景观效果，小姚常常现场调整植物的种植分布。2010年的时候因为燕园要种植一批银杏，为了能挑选到品相最好的树种，他三次赶到江苏和山东的交界处——全国最大的银杏基地购买银杏。每天穿梭在一个个小山村中，历时近半个月，终于找到了想要的银杏，满载而归。现在，这些银杏生长在燕园最醒目的地方，每次走过，看到他们渐渐长大，枝繁叶茂，心里总是暖暖的。



EMPHASIS ON COMMUNICATION
AND INTEGRATION

6.2 重视沟通和融合

重视沟通和融合

员工是企业可持续发展的动力，重视员工沟通和融合是嘉凯城一贯的传统。员工在企业中生活工作，时不时的总会遇到各种问题，而企业就像员工的另一个家庭，另一个长辈或朋友，只有用心沟通，才能让员工真正融入企业这个大家庭。

“凝心聚力”湘湖行

2013年4月26日，集团本部人力资源中心组织了主题为“凝心聚力”的湘湖室外拓展培训活动。本次活动旨在发扬嘉凯城集团“责任、创新、精益、共赢”的核心价值观，增加公司全体员工凝聚力、积极性、主动性及创造性发挥程度，提高企业内部紧密团结程度，鼓舞企业员工的士气，更好的去实现企业目标。活动将所有员工分成三个队伍，分别为“三疯队”、“亮靓队”和“和谐队”，无论是集体跳大绳、“哑巴”搭积木，还是破解达芬奇密码等，所有的活动都让参训的员工们投入了极大的热情。大家在轻松却又不乏竞争氛围的活动中，积极交流，通力合作，彼此信任和相互支持，秉承

不抛弃、不放弃、不抱怨的原则，最终都顺利完成了团队任务。通过这次拓展训练，员工们深刻地理解到了什么叫“团队”。在困难和挑战面前，大家都能凝心聚力，充分体现了挑战自我，熔炼团队的精神。

点评：

世界上没有完美的个人却有完美的团队。嘉凯城一向重视团队建设，强调团队的沟通和融合，倡导发挥1+1>2的团队优势。通过不断组织类似的拓展培训和团队活动，嘉凯城的员工之间的信任感更强，团队的协作能力、沟通协调能力及凝聚力表现得更为出色。

点评：

把平凡的事做好就是不平凡。物业服务涉及千家万户，业主满意是物业从业人员的工作目标，“张姐”就是这样一位在物业服务岗位默默奉献的优秀代表。

服务业主，发展自己

在嘉凯城物业公司，有这样一位管理员，她从2003年进入公司以来，始终以高度的责任心和使命感从严要求自己，把满腔热情落实到日常实际工作中，爱岗敬业，求实奉献，兢兢业业，努力为业主提供周到服务，赢得了大家的一致好评与赞扬。她，就是我们的物业管理人“张姐”。

她经常核实接待处的登记记录，定期进行用户访问，征询业主对解决问题的满意度。日积月累，越来越多的业主理解了物业管理，明了了物业的难度，大家来体谅物业管理人员的工作。虽然小区业主和居住人员复杂，需求多样，但大家都喜欢找她帮忙，和她聊聊谈谈，把她当作知心人。有味有情的家常里短，让人倍感亲切。面对新的挑战与机遇，她不断努力学习，提高业务知识，在最短的时间内适应新岗位，理顺新思路，工作绩效显著。尤其是升任助理经理后，更多的工作领域拓展了眼界，提升了能力，所取得的成绩有目共睹。

她平易近人的处事风格也赢得了员工们的赞赏，大家都亲切地叫她张姐，更为鼓动士气的是员工们从她职务升迁的过程中看到了企业培养人才、留用人才的机制，看到了提高能力、提高水平的途径。





FOR STAFF 为员工

我们是一家人

对于贸易集团的小郭来说，公司就像一个家，同事之间关系融洽，生活里相互帮助、工作中共同提高。

平时如果某个员工中午办事回来晚了，其他人就会主动给他打饭。有一次小郭出去办事到很晚回来，身上又没有带钥匙，竟然发现办公室里依然有人在等她，那时候的她心里别提有多暖了。每天早上大家都是抢着搞卫生的，谁都愿意多做点。

每月月初大家就财务报表交换意见，总结分析上月财务状况。也许会有不同意见，但在不同意见中寻求一致的结果，月底之前大家会将下个月要做的事情先安排好，资金计划方面都是通过办公室交流和业务管理沟通获得的成果。

在公司内部，信息的共享就像一家人在饭桌上吃饭时聊天那样顺畅和自由，让小郭觉得，生活在这样的一个“大家庭”，充满着幸福感。

点评：

这里面没有感人至深的故事，每件事都是极微小的。但这里有每个团队必须有的默契、理解、责任和互助。这些都是企业文化发展的基础，企业因你而在，每个人都是不可缺少的一部分。如果每个人都以身作则，艰苦奋斗，无私奉献，同事间互相尊重与爱护，从最本质上发展企业文化，把企业当作是我们的家，那么我们企业就一定能向更高的层面发展。

GIVE EMPLOYEES HUMANE CARE

6.3 给予员工人性化关怀

“员工成就企业，企业关怀员工”，员工是企业社会责任的主要承受者、重要传递者，企业行为只有首先让员工感动，才能进而感动市场、感动社会。

在任何的公司，员工的个人发展与公司的发展都是紧密相连的，员工的发展是嘉凯城整体发展的重要组成部分。嘉凯城希望，能够建立和谐的员工关系和良好的人才机制，为员工创造一个良好的工作环境、事业平台，让员工体会快乐工作的同时，与嘉凯城共同成长、共同进步。

8月的生日“汇”

2013年8月29日中午，青岛嘉凯城利用中午午餐时间在食堂为8月份过生日的员工举办了一场简朴温馨的集体生日会，在美酒与佳肴、祝福和喜悦交织成的欢乐海洋中，总经理王明军代表公司为寿星们送上了亲切的生日祝福，并为每位寿星送上精美的生日礼物，大家共同将美好的生日祝愿送给8月份过生日的员工，因事不能参加的寿星们也纷纷通过电话、短信表达了对公司的感谢以及过生日员工的美好祝愿。

整个生日宴会充满了家的温馨和热闹，员工们共同点燃了生日蜡烛，共同吹灭蜡烛，并许下了共祝嘉凯城集团明天更美好的诚挚愿望。员工们把酒言欢，分享着生日的喜悦气氛，感受着大家庭的温暖，体会着企业对员工的关爱之情，畅谈着个人和企业的梦想和未来。

点评：

人生当中，真正值得记忆的事情并不多。一场有意义的生日会，一份来自企业的祝福，一番无拘无束的畅谈，成就了这一段美好的回忆。而人与企业之间的那座沟通关怀的桥梁，就用这记忆之砖搭建起来，随着时间的推移，越来越牢固。



爱让我们心手相连

杨旭东同志是嘉凯城旗下南京嘉业商管保安部的一名保安员，为人低调随和，工作认真负责，深得同事们的好评；妻子来自盐城农村，在苏果超市生鲜部工作；女儿今年13岁，活泼可爱；虽然收入微薄，但一家人也其乐融融。然而天有不测风云，今年2月份查出其女儿患有脑部肿瘤，严重压迫到三叉神经几乎导致失明。在医院的建议下于2月25日进行开颅手术。由于肿瘤的部位特殊，只能切除了2/3，仍有1/3留在颅内，随时会有生命危险。女儿手术后已转入ICU重症加护病房，每天几千元的开销几乎用光了家里所有的积蓄和亲朋好友借来的医药费，给这个原本就清贫的家庭带来极其沉重的经济负担。

然而就在此时，南京嘉业公司组织了“病魔无情，嘉业有爱”的捐款活动，项目公司总经理陈伟带头捐了一千元，为广大员工树立了良好榜样，大家纷纷慷慨解囊，将自己的爱心递进了捐款箱。经过统计，本次捐款共募集爱心款15660元，在一定程度上缓解了杨旭东同志的困境。虽然病魔仍未退去，但是爱心仍在延续。

点评：

人的一生会经历许多个沟沟坎坎，生活中有，工作中也有，但这些并不可怕，因为我们有亲人，有挚友，有同事，病魔无情人有情，心手相连献爱心！