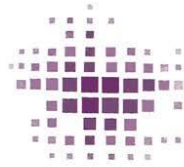


## 安菲尔房地产有限责任公司的价值观管理



**INITIATIVE CORPORATE GOVERNANCE®**  
DER DEUTSCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT

# ZERTIFIKAT

## 3. Auditierung

Es wird bestätigt, dass die

### **Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG**

ein WerteManagement-System nach § 7.7 der Satzung der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG) in Verbindung mit dem „Pflichtenheft zum ComplianceManagement in der Immobilienwirtschaft“ der ICG eingerichtet hat.

Die Gesellschaft hat die vorgesehenen Maßnahmen im Sinne der ICG realisiert und betreibt aktiv Managementprozesse, die diese Maßnahmen nachhaltig mit Leben erfüllen.

### **Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG**

behält damit den Status eines von der ICG zertifizierten Unternehmens.

Diese Zertifizierung gilt bis zum 30. Juni 2017.

Berlin, im Juli 2014

Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Für den Vorstand



**Thomas Zinnöcker**  
Vorsitzender des Vorstandes



## 价值观管理总述

安菲尔房地产有限责任公司的核心价值——法律意识为准则，与行业标准的承接，和对于道德价值的定位，是作为一个有着丰富管理文化经验的房产咨询公司的基石，是本企业取得持续不断成功以及在行业内保持良好信誉基础所在。为了进一步巩固和持续发展企业文化，我司在工作领域内循序渐进地应用了价值管理体系。我们作为高品质房地产服务提供商的良好声誉使我们在竞争中获得了决定性优势，同时也是和每个员工的敬业精神完全分不开的。在此种意义上，安菲尔处理日常业务的行为标准是和道德，经济和法律业务挑战性相互绑定关联的。行为准则不可能，也不应该对于所有个例做出详尽说明，它的执行应该是通过指导方针和指导管理作为依据的。这些行为规则是通过我们的核心价值观、完整性、透明度、可靠性、能力和专业精神、反馈行为、社会责任和自由经济活动的来体现的—并依此来规范如何去履行企业责任和保持发展的可持续—面对客户，承办人和整个社会公众如何去做，此外公司管理层和员工如何协同工作。

公司历史：安菲尔房地产于 1910 年在杜塞尔多夫成立，拥有约 140 名员工，是德国最大最有经验的国际房地产服务商之一，为客户提供包括从销售私有房产到通过出租开实现收益的开发项目，从介绍未兴建物业土地到已完工的商业和工业物业，再到资产管理等一系列专业服务，以及更加复杂的地产项目开发咨询。此外安菲尔地产多年以来每年都会出版自己的市场调研报告，通过对细分市场详细分析和汇总，来确定整个德国地产市场的发展趋势。作为一个最初以个体企业出现的公司已经整整运营了四代人。1969 年公司由个体企业成功转型为两河公司。目前的两个股东在上世纪 60 年代开始接管了公司，起初安菲尔公司的服务只专注于杜塞尔多夫地区，从 90 年代初开始逐渐进入德国其它城市，相继在柏林，德累斯顿，法兰克福，莱比锡和马格德堡设立了分公司。

安菲尔创新了一系列关于地产经济的运作模式（其中包括“朗根费尔德模式”，“柏林模式”），开发了针对如何满足复杂客户需求的革新方案，并实现完全以客户需求为导向的地产开发模式。公司的法人同时也是公司的拥有人，这样就保障了公司运营上的独立性。没有大型地产资本供应商(如银行、保险公司等)的参股，安菲尔公司可以完全基于客户的兴趣需求来提供服务，没有物业方面的偏重性，进而保证了客户的利益。安菲尔遵循于对客户有利的原则只提供咨询服务，因为安菲尔公司以及由其创办的德国房地产伙伴联盟不作任何自己的房地产业务。立足于其个人领导，独立自主和运营目标的无摩擦性，是本企业的明显特征。一方面保持企业运营的独立性，另一方面为客户提供严肃而准确的地产服务，是公司领导层对自己的清晰定位。我们企业目标是通过突出的专业技能，丰富的经验知识和交易中负责态度为客户提供满意服务，进而实现我们的佣金收益，这其中的主要业务与房地产相关的咨询，评估，检验和/或调解以及运营。实现上述目标的主要战略是创新的工作方式，贴近市场，与联盟伙伴协同合作，完善的员工培训体系，集中关注客户的实际需求，构建企业稳定的运营结构，透明度和信任度。除了杜塞尔多夫总部和各区域分公司，安菲尔地产和市场很多不同的合作网络都保持紧密联系。我们的社会责任体现在不管是公司任何参与者，还是我们提供的服务都不能违反任何法律，法规和规章制度。这当然也体现在我们所有的工作环节。其中包括所有的法律和法规、我们主管部门的要求、我们自己的规则和我们的客户的要求。高品质的工作理念和谨

慎客户沟通贯穿于我们所有业务流程。我们相信，如果把工作基础不仅仅停留在经济效益层面上而是同时考虑社会负责以及可能产生的其它经济活动作为考量，我们就能够获得更好的长期利益。我们关心与我们有关的社会团体和公共机构的透明度和并与其保持紧密交流。一直以来，这已经在我们企业内部中中得以理解和信任。针对客户，保持行业内部和作为房地产经纪人的专业标准，是我们思考的中心和业务流程的立足点。与客户保持融洽关系，避免因为自身优势而让客人产生任何的不适。保持双重房产经纪人的态度，承诺绝对的中立位置，透明而开放的向客户展示业务进展流程。多年前我们就已拥有了以道德为准绳，和以客户为导向的管理体系，并于 2006 年正式宣誓通过了认证程序。这为公司发展目标提供了方向，并协助我们更好地满足客户的愿望和需求。

诚实，公正，守信是维系与客户长期关系的决定因素，也是成功的前提条件。我们将以实事求是的态度向客户传达信息，并以最完善的专业知识确保信息的准确性。顾客将被详细告知，在哪些前提和条款下我们才接受委托进而提供服务的，以确保所提供信息的公开性和透明度，从而无摩擦地按市场常规佣金架构收取费用。我们也毫无例外地反对类似卡特法（反垄断合谋）那样给客户造成损害的补充协议。任何形式的营私舞弊和其他欺诈活动，我们都坚决反对。对于被威胁恐吓或两个以上的客户因对同一个物业感兴趣而产生的冲突，我们将以书面形式向全体当事方说明，并为协议双方提供在经济上可行的解决方案。如果和缔约双方无法取得统一，我们将同时和双方客户解除合同。从客户那里得到的和发送到客户的信息除非得到了客户书面形式许可，否则始终严格保密。这个规定同样在订单处理过程中同样适用。我们会对数据保护权益严格把控。我们与合同受托人及销售和商业合作伙伴的业务关系是建立在相互支持，彼此信赖，开放性和强烈的自我责任感基础之上的。我们努力协调和融洽所有合作伙伴关系并以此激励我们的员工共同积极向上。我们把委托人视为自己的合作伙伴，这是我们事业取得成功的一部分。安菲尔房地产有限责任股份公司的员工必会友善和尊重地对待所有客人，努力创造一个与此原则相一致的工作氛围。我们不会认同任何形式的歧视行为。因此我们不会歧视或优待因为种族，性别，宗教信仰，年龄，残疾等任何人。我们主张公平的补偿制度和公平的工作条件。我们看重在各个部门和高效团队里专业的合作能力，良好而典范式的榜样导行为。对于通过员工积极参以产生的公司盈利我们创建了一个额外的绩效奖励制度。

我们希望我们的员工诚实，负责，守信，积极进取，善于运用我司的核心价值，致力于在各个方面将公司推向成功的一群人。我们的员工有义务不从事其它副业，以其全部工作热情投入到公司业务中去，这样会避免掉了不必要公司和员工个人的利益冲突。但是参与科学类和教学类活动以及接任的公众荣誉职位除外。如果在个别情况下产生了利益冲突，需书面形式补齐存档接手兼职活动的获批文书。

## 行为规范（操作规程）

安菲尔房地产有限责任公司

### 序言

安菲尔公司通过每一个员工以及公司管理方式彰显自己的个性。下面具体说明和阐述我们的核心价值，这适用于本公司的所有员工。自我责任感对于我司具有重要意义。

- 1, 对于法律法规的遵守是必要的。我们努力在工作范围内和在日常运作中依照法律，法规，准则办事。遇到疑问，我们有责任通过行之有效的处理方法对于不确定内容予以解释。
- 2, 遵守“房地产行业的正确和公平管理原则”，以及我司所属及相关联的德国房地产行业合作管理倡议抄本的相关规定。
- 3, 有关贪污和腐败的行为不会被纵容，并将通过本司进行处罚。
- 4, 未经我司承诺或接纳，不允许通过任何与我司产生关联的商业行为，经由公司内部或公司授权人，公司雇员和委托人以及其他第三方谋得私利，或者干涉公司正常运作。特别是当既得好处类型和程度的出发点是对于接受者的运作及最终决定容易造成不被允许的影响情况下。第三方不得通过曲线运用此规则。员工被要求对于谋求个人利益的合作伙伴全面终止合作。
- 5, 遵循市场经济竞争法则是我司毫无争议的义务性基本原则;卡特尔协议是被禁止的。
- 6, 接受礼品或好处会影响到收礼人的目标决策能力。它可以让第三方处于使其承受经济或社会压力的位置上。行为道德标准决定了明确的处理依据。
- 7, 除此之外捐赠和赞助也按行为准则的定义规定行事。
- 8, 个人兴趣和职业利益要分开对待。任何疑问都关联到价值-委托的范畴内。从事副业需事先得到我司的书面同意。
- 9, 我司以及我们业务伙伴的资产价值要通过每个公司内部员工或其代表的认可和价值评估得到确认;这些资产被安置在适宜的地方悉心看顾妥善处理。
- 10, 房地产的买卖行为对于参与人来说是资产状况显著的变化过程。因此我们有责任提供细致周到的咨询服务。这同样也适用于房屋出租/租赁，价值评估，融资操作，物业管理咨询等方面。
- 11, 彼此尊重，礼貌，诚恳，清晰定位，操作透明和基于实际目标的沟通是我们公司业务操作的行为准则。

于 2015 年 9 月