

# 南京栖霞建设股份有限公司

## 2012 年度企业公民报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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。

|                     |    |
|---------------------|----|
| 董事长致词 .....         | 1  |
| 对股东的责任 .....        | 1  |
| 对员工的责任 .....        | 3  |
| 对消费者的责任 .....       | 5  |
| 对合作伙伴责任 .....       | 7  |
| 积极承担社会责任 .....      | 8  |
| 栖霞建设的绿色行动 .....     | 9  |
| 对反腐败和反商业贿赂的责任 ..... | 11 |

### 董事长致词

2012 年，是中国房地产行业在持续宏观调控下经受住严峻考验、市场格局变化较大的一年，也是栖霞建设抢抓机遇、迎难而上、稳健进取的一年，更是栖霞建设在践行责任地产的道路上不断前行的一年。

一年来，在企业稳健发展的同时，我们一如既往地切实履行对顾客、对员工、对合作伙伴，以及对社会的责任，坚定不移地打造“家”文化，为顾客提供更优秀的产品和服务；为员工提供更好的发展平台；进一步巩固与供应商、银行、合作方等商业伙伴的良好合作关系，实现共同成长；全力做好保障房项目建设，帮助更多中低收入群众实现安居梦想……努力实现了企业和利益相关者的共同成长。

发展，是企业的永恒主题，也是企业承担更大社会责任的前提条件。面对企业发展环境的不断变化，栖霞建设在今后一段时期，将深入贯彻“一元为主，多元发展”战略，在坚守房地产主业的前提下，继续升级盈利模式，不断丰富房地产业态，严格控制各项成本，努力实现从优秀住宅开发企业向优秀的多业态开发并举的综合型创新型房地产开发企业转变，以创新促转型，以转型促发展，确保企业在未来的市场竞争中占据有利地位。

随着企业的发展壮大，栖霞建设也将努力承担起更多的社会责任，矢志成为责任地产的积极践行者和受尊敬的优秀企业公民。

### 对股东的责任

#### 一、公司治理与内控

规范的公司治理是保证股东利益的基石。栖霞建设自成立以来，一直高度重视公司治理结构的建立和完善。目前公司已经按照《公司法》、《证券法》等法律、

法规以及中国证监会和证券交易所的规章、制度，结合房地产行业以及公司的实际情况，建立起了符合现代企业制度要求的完善的法人治理结构。

公司制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《董事会下设委员会议事规则》、《独立董事制度》、《重大投融资决策规则》、《总裁工作细则》等一系列公司治理制度。股东大会、董事会、监事会与经理层按照制度规定认真行使法定职权，科学决策，各机构之间权责分明、各司其职、有效制衡、协调运作。公司董事会下设审计委员会、投资决策委员会、提名和薪酬委员会、投资者关系委员会，除投资者关系委员会外均由独立董事担任主席。公司独立董事都是国内经济、财务、管理方面的知名专家和学者。公司全体董事工作均具备几十年的行业工作经验，专业水平较高，使董事会的决策作用得到了很好的发挥。2012年，为进一步完善公司治理结构、规范公司运作，公司修订了《董事会议事规则》、《董事会秘书工作细则》，并制订了《重大信息内部报告制度》，进一步健全完善了信息披露制度。由于在公司治理方面的出色表现，栖霞建设于2007年首批入选了上证公司治理指数。

2010年以来，公司聘请德勤会计师事务所作为内控咨询服务机构，对照《企业内部控制基本规范》及配套指引，结合公司的实际情况，逐步修订和完善了内控手册和相关制度，建立了内控自评的相关程序，严格依照证监会关于上市公司内控体系建设的要求，逐步推进内控工作的实施。

## 二、投资者关系

公司自上市以来，一直高度重视投资者关系工作。公司制定了《投资者关系工作制度》、《信息披露管理办法》、《董事会秘书工作细则》、《对外投资管理办法》、《重大信息内部报告制度》等制度，明确了信息披露以及投资者沟通工作的管理规定和重要信息的内部报告制度。公司在董事会下设立了投资者关系工作委员会，负责制定投资者关系工作的计划和方针，指导和参与重大投资者沟通活动。公司通过设立网站、专门的投资者咨询电话和传真、根据投资者要求随时组织项目参观、举行业绩推介会、参加第三方组织的沟通会、举行重大事项路演等多种方式推进投资者关系工作，取得良好效果。2012年，公司多次参加了券商组织的投资者沟通会，此外，公司严格按照监管机构的相关规定，保证信息披露的及时、真实、准确、完整，使股东、尤其是中小股东充分享有对公司信息的知情权。

## 三、经营业绩和对股东的回报

2012年来，随着国家宏观政策和房地产调控的持续深入，行业分化日趋明显，市场格局更加复杂。公司深入实施以住宅开发为主，多元开发的战略，不断提高资源整合能力和企业运营效率，在保持商品房开发业务平稳发展的同时，加大保障房建设力度，增加商业地产和持有物业规模，围绕产业链上下游适时开展股权投资，实现了盈利模式多样化。2012年，公司实现商品房合同销售金额30.3亿元，全年结算金额25.69亿元，实现每股收益0.3012元。幸福城保障房实现回款6.15亿元。

在良好的经营业绩的基础上，栖霞建设坚持给予股东实实在在的回报，自上市以来一直保持较高的股息支付率。公司从2002年上市到2012年，连续10年派现，平均股息支付率达到了60.13%（根据2013年4月17日召开的公司第五届董事会第八次会议决议，公司董事会拟定了2012年向全体股东每10股派发现金红利0.10元的分红预案）。栖霞建设给予股东的高回报不仅在同行业上市公司中处于绝对领先地位，而且也排在所有沪深两地上市公司前列。鉴于此，2005年，栖霞建设首批入选上证红利指数。

## 栖霞建设上市以来的业绩和分红情况

| 指标项目  | 2002年  | 2003年  | 2004年  | 2005年  | 2006年  | 2007年  | 2008年  | 2009年  | 2010年  | 2011年  | 2012年  | 合计     |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 派现/股  | 0.25   | 0.35   | 0.50   | 0.50   | 0.36   | 0.55   | 0.1    | 0.15   | 0.18   | 0.10   | 0.10   | 3.14   |
| 每股收益  | 0.30   | 0.50   | 0.76   | 0.71   | 0.56   | 0.85   | 0.19   | 0.21   | 0.27   | 0.26   | 0.30   | 4.91   |
| 股息支付率 | 82.78% | 69.44% | 66.23% | 70.62% | 64.06% | 64.86% | 52.63% | 70.57% | 66.47% | 38.34% | 33.20% | 60.13% |
| 送转股   |        |        | 10转5   |        | 10转5   |        | 10转10  |        |        |        |        |        |

## 对员工的责任

员工是企业最大的资源和财富，是企业基业长青的重要原动力。栖霞建设长期以来重视对所有员工尤其是核心员工的关怀，让员工随企业共同成长，最大限度的将员工个人发展与企业发展相关联，使个人价值在企业的发展壮大中不断提升。

### 一、高度重视员工的长期发展，搭建员工自我价值实现的平台

员工的创造力是企业发展的动力和源泉，任何企业的发展都离不开员工的大力支持，一个成功的企业，都有着许多与之同呼吸共命运的员工。因此，企业发展必须把尊重员工、重视员工的发展放在首位。

#### （一）注重培训，让员工随企业成长

栖霞建设高度重视员工的培训工作，把员工培训作为提高企业效益的重要引擎。长期以来，企业的培训工作以企业发展与员工进步共赢为导向，坚持员工随企业共同成长的理念，各项传统的培训工作坚持做到全面性、前瞻性、时效性。同时，栖霞建设致力于运用科学的评价体系，向员工提供职业发展的参考并提供畅通的职业发展通道，结合员工的职业发展需求，提供各项有针对性的培训教育。企业鼓励员工自学，并选派优秀员工参加东南大学工程硕士班进行系统的理论学习并让员工根据自己的工作实践，选择研究方向，理论与实践结合更加有利于他们的成长。

#### （二）完善的考核聘任制度保障员工发展空间

企业用人机制是企业管理中非常重要的环节，良好的用人机制能够让优秀员工脱颖而出，更好地发挥聪明才智。

栖霞建设在长期的发展过程中，逐步建立了能进能出、能上能下的用人机制，不断完善更新干部考核制度。2012年对干部考核的内容合理性、可行性和效率性等方面进行了评估，更科学地完善了干部考核工作。2012年下半年企业开展的干部考核工作充分重视员工意志，通过各基层组织层层推荐选拔出来的干部需要经过公示，听取广大员工的意见及建议后，符合要求的优秀员工才能聘任上岗。这给了更多的员工发展空间，充分调动了员工的积极性。

#### （三）构建科学合理的职业资格和专业技术资格相结合的知识体系

栖霞建设认为，当今竞争日益激烈，知识不断更新，在国家宏观调控不断深入，企业利润空间缩小的形势下，企业要生存发展必须向不断改革和创新要效益，因而非常重视员工创新能力的提高，鼓励并协助员工积极通过考试或者评审取得自己专业领域的职业资格及专业技术资格。公司日常做好员工个人信息系统常态管理，提前安排和协调符合条件的员工进行相应的职业资格及专业技术资格的考试及申报评审，让一批优秀的员工及时取得了相应的职业资格及专业技术，建立起企业的专业团队。经过近 29 年的专业人才引进和培养，栖霞建设已拥有一支专业性强、综合素质高、与企业发展相适应的人才队伍。

#### （四）保持员工建言献策渠道畅通，企业发展体现员工意志

在企业的生产经营过程中，让员工积极建言献策、参与企业管理，一方面能够让员工发挥聪明才智，实现员工自我价值。另一方面由于员工的参与，改进了工作方法，提高了工作效率，从而让企业达到更高的效益目标。

栖霞建设创造各种机会让全体员工参与到企业的管理中来，积极听取员工的各项建议。职工代表大会是员工参与管理的重要途径，企业高度重视并充分利用一年两次的职代会这个重要平台，对事关企业生存、改革、发展与稳定等重大问题进行公开；对职工关心的热点、难点、疑点问题进行公开；对涉及职工切身利益、福利待遇的问题进行公开；积极引导职工代表参与企业民主管理，为企业发展建言献策，体现自我价值。

### 二、丰富员工精神文化生活，采取多种形式提升员工幸福感

丰富员工文化生活，维护员工精神文化权益不仅能够提升员工的幸福感，更能够充分发挥企业员工的主动性、积极性，促进企业的进一步发展，形成良性循环。长期以来，栖霞建设以员工为中心的“家”文化引领企业关注员工的精神文化生活，体系日渐成熟，内容丰富多彩。

2012 年，栖霞建设一如既往的搭建平台，组织员工参与各类体育活动，先后开展了员工登紫金山、快走玄武湖、健身操与太极拳培训等系列活动，并组织员工参加栖霞区机关羽毛球比赛、栖霞区工会法知识竞赛，南京市总工会组织的工运理论研究活动，员工秋季运动会等。通过各类体育运动，既锻炼了员工身体，又能培养大家的团队意识、集体荣誉感和顽强拼搏精神，深受广大员工好评。

另外，栖霞建设还注重鼓励员工充分展示个人才能，分享自己的学习收获。2012 年初精心筹划了公司新春联欢会。2012 年 4 月，组织开展了员工摄影比赛，极大地丰富了企业员工精神文化生活。

在做好传统的各类文体活动的同时，栖霞建设还重视有计划地组织员工外出参观学习，以便能够激励员工工作积极性和创新热情，增强集体凝聚力和团队精神，开阔眼界、增长知识。在 2012 年，栖霞建设带领公司劳动模范和优秀员工代表前往湖南长沙进行文化之旅，既放松了员工的身心，又鼓舞了士气。

### 三、充分保障员工权益，多层次、多渠道解决员工的后顾之忧

获取较好的物质生活条件是员工开展工作的基本出发点之一，企业只有让员工物质生活和切身利益得到足够的保障，员工才能充分信任企业，并愿意为之奋斗。

长期以来，栖霞建设一直注重让员工分享企业发展的成果，综合考虑企业的经济效益、长远利益以及员工的个人利益等因素，根据企业现阶段的发展状况，积极稳妥地开展薪酬调整工作，让员工分享企业发展的收益。在 2012 年的薪酬调整过程中，栖霞建设充分考虑行业内的薪酬水平，结合员工岗位市场价值，优化各级员工工资标准，公平、公正地实现了薪酬的合理增长，有效地激励了员工

的工作积极性。

在确保员工基本薪酬权益的同时，栖霞建设积极主动地从多方面考虑员工的各项福利以更好地解决员工的后顾之忧。首先，企业长期以来从员工的长远利益来考虑社保工作，切实做到每一项工作都合法合规。2012年，国家审计署对栖霞建设的社保工作进行了系统深入的检查，检查结果符合法律规范，企业社保工作处在南京市领先水平；其次，企业继续坚持办理企业年金，充分保障员工的长远利益及生活质量，增强企业的凝聚力和吸引力；同时，企业接续了南京市总工会互助互济会康宁、康顺、康乐及住院门诊医疗保险，续保了职工家庭财产保险；另外，职工还享受节假日慰问、各种福利卡等多项日常配套福利。

正是有了这一系列的保障措施，解决了员工的后顾之忧，让员工更加积极主动的投入企业的发展之中，愿意付出自己最大的努力与企业共同进步。数据显示，栖霞建设的员工对公司的忠诚度相当高，在公司司龄10年以上的达到了61.59%，员工是企业发展的宝贵财富。

2012年，栖霞建设以积极认真的态度，践行着“尊重员工、关爱员工”的理念，未来将继续创造优良的内外部环境，紧紧围绕企业科学发展这个中心，充分发挥员工主人翁作用，将企业不断做大做强。

## 对消费者的责任

栖霞建设在房地产开发过程中，通过完善的质量管理体系，不断提升产品品质，为客户提供高质量、高性价比的产品。在销售过程中，坚持阳光公示，诚信原则，向客户提供真实、充分的商品信息。同时建立健全了多层次、多角度的客户服务管理体系，全面提升服务品质，提高客户满意度，切实履行了对消费者的责任。

### 一、客户至上，为消费者提供高品质产品

栖霞建设一直将产品安全和质量视为企业生命线，严格控制产品质量，为消费者打造高品质的产品。

公司与国家住建部住宅产业化中心、东南大学、同济大学等多个专业机构建立了长期良好的合作关系，并建立了自己的研发中心和博士后科研工作站，“四节一环保”技术集成能力和适用型技术研发能力在业内居于领先水平。经过多年努力建立起来的优秀供应商体系则为企业提供了质量可靠的部品、建材和服务（如施工、设计服务等）保证，为生产出高质量的产品提供了系统性的保障。

为了打造令客户满意的产品，公司分别于2000年通过了ISO9001、2009年通过了ISO14000、2010年通过了OHSAS18000国际认证。完善的管理体系为公司产品质量的不断提升，提供了制度保障。

2007年栖霞建设建立了华东地区第一个“国家住宅产业化基地”，公司以基地为依托，以提高自主创新能力为重点，大力推广应用节能节水新技术、新工艺、新材料、新设备，着力提高产品的附加值。领先的技术集成能力、高品质的材料设备、高水平的项目管理能力，共同保证了“星叶”品牌住宅的高品质。

2012年，公司所有竣工项目主体验收优良率保持100%。南京上城风景二期4幢建筑荣获2011年度“扬子杯”，百水芊城二期、上城风景北苑、栖霞6幢建筑荣获2012年度南京市优质工程“金陵杯”；苏州栖霞项目两幢建筑获得苏州市“优

质结构”称号；无锡瑜憬湾四期五期4幢建筑荣获2011年度无锡市优质工程“太湖杯”。南京栖霞项目通过住建部住宅2A性能认定，并荣获中国优秀住宅项目“广厦奖”

公司精心打造的不仅是商品房，在保障房项目建设中，栖霞建设坚持一贯对细节的认真和执著。2012年，南京市保障房建设指挥部会同市质监、安监、建管部门组织的南京市统筹建设四大片区保障房项目质量安全综合检查中，幸福城项目获得甲方和施工单位两项第一名。

## 二、诚信营销，为消费者提供放心的购房环境

在产品销售过程中，栖霞建设始终坚持透明销售、诚信经营的原则，所有销售中心都会设置展板，向客户详尽介绍项目红线内外不利因素、销售房源、销售价格、客服热线等情况，公开展示项目预售许可证、销售人员上岗证、商品房认购合同等资料供客户查阅。

为尊重购房者的知情权，栖霞建设还会将项目内变电（箱）站、垃圾（箱）站、车库出入口、公建用房等等设施设备所在位置进行公示，让客户对其所购房源的利弊一目了然，并根据自身实际情况自由选择房源。

在公司精装修项目销售过程中，为了让业主了解产品使用功能及入住后的注意事项，栖霞建设将与产品相关的大量信息和提示整合成产品说明书，便于业主尽快了解产品性能及入住后遇到问题能快速找到相应的售后服务。

透明营销还体现在日常接待客户的过程中。样板间承担着凸显户型优势，将消费者引入良好居家氛围功能。参观样板间时，栖霞建设要求其销售人员详尽解释每一处可能与实际交付情况相出入的地方，帮助消费者对项目进行全面了解，明明白白消费。栖霞建设的阳光公示，诚信营销得到了广大购房者的热烈欢迎。

## 三、不断提升服务品质，建立全方位的客户服务体系

客户是公司最宝贵的资源，持续提供超越客户期望的产品和服务，体现在栖霞建设管理的方方面面。多年来，公司不断健全和完善对客户的管理，制定了以客户满意度为指导，以客户忠诚度为核心的工作目标，不断加强与客户的沟通，持续关注客户需求，逐步建立起全方位的客户服务管理体系。

### （一）温馨的客户关系维护

十多年来，星会俱乐部作为公司与客户沟通的服务平台，为客户实现优质生活提供全程支持与服务。2012年星会组织了11场社区活动，不仅为社区营造温馨高雅的邻里氛围，也为业主们增添了生活情趣，增进了邻里之间的沟通交流。还开展了老业主再次置业及推荐购房的“满天星计划”、星会积分礼品兑换等回馈老业主的活动，让客户充分感受栖霞建设的人文关怀与人性化服务的理念。

### （二）畅通的沟通渠道

为了更好的服务消费者，公司高度重视顾客的意见和建议，创新服务方式，提高业主满意度。公司会不定期针对销售、交付、维修等环节进行回访，了解客户的反馈，并针对性地改进工作。公司还设有多种渠道供业主咨询、投诉。业主无论是房屋质量问题、小区设备维护，还是对物业服务提出要求，都可以通过以下途径得到解决。

1、星会客服中心：消费者在购房过程中遇到任何问题都可以咨询星会客服中心，并且提供免费代办房产证、房产证遗失补办等服务。

2、网络投诉：公司每个小区均设有业主论坛，方便业主交流分享。业主也可以在论坛匿名投诉，工作人员将定期收集投诉问题上报公司处理。

3、物业客服机构：物业公司在各个小区都设有专门的客服机构，24小时接受

客户咨询和投诉。接到报修后，确保物业人员及时上门维修。

### （三）专业化、高质量的物业管理服务

公司十分注重已交付小区的后续管理与维护，每年都会投入一定资金，用于完善社区配套设施，解决客户居住生活中的需求。其控股子公司栖霞建设物业有限公司是国家一级资质物业管理公司。公司牢牢树立“以人为本，业主至上”的服务理念，以规范的服务流程和娴熟专业、快捷高效、灵活多样的服务方式，为广大业主提供周到、细致、温馨的物业服务。物业公司管理的多个小区被评为全国和省、市“物业管理优秀示范小区”。2012年，物业公司服务的栖霞小区成功通过国家级物业管理示范小区考评，荣获物业公司成立以来的第四块全国物业管理最高奖牌，在全国范围的同行业中，屈指可数。

物业公司还聘请了专业的第三方调查机构，每年对其服务的小区进行客户满意度进行调查，了解客户的反馈，并根据调查结果及时做出调整和改善，提升服务质量，提高消费者的居住舒适度。第三方机构调查数据显示，2012年度栖霞物业服务小区的业主满意度、忠诚度等主要指标继续保持上升态势，创造了历史最好水平。据统计，2012年公司老业主的再次置业和推荐亲友置业占总成交的比例为60%，充分显示了业主对栖霞建设星叶品牌的情感依赖度和星叶品牌的影响力。

## 对合作伙伴责任

房地产企业对企业本身所拥有的土地，资本，人才等资源以及所有参与的合作伙伴的整合能力的高低，直接决定了房地产企业的产品水平与盈利能力。期间，尤其是合作伙伴的选择以及对于合作伙伴的资源优势与核心竞争力的整合，一直为栖霞建设所看重。随着时间推移以及供应链关系的发展，栖霞建设的供应链企业越来越由基于价格和利润挤压的临时性的对抗关系转变为长期稳定的信任和双赢的合作伙伴关系。

### 一、合作伙伴的选择

栖霞建设在选择合作伙伴的时候，往往会从合作伙伴的战略目标是否与公司一致，在产品技术方面是否在行业领先，在售后服务方面是否反应敏捷，在企业风险控制方面是否具有完备措施，在成本控制方面是否具有优势等五个方面进行评价。公司目前选择的合作伙伴，无论规划设计单位、施工企业，还是材料设备供应商、监理单位、销售代理公司等，这些合作伙伴在战略目标上均与公司一致，其本身的产品或管理能力在同行业也居于行业领导地位，在售后服务方面也是从项目伊始即介入，一直贯穿整个项目至项目竣工，相对而言在风险控制方面也是历经市场洗礼的佼佼者，同时在提供给公司优质产品的同时也给予公司极具性价比的价格。在与这些单位的合作中，公司项目开发效率不仅得到了提高，项目工程质量也得到了稳步提升，同时也验证了公司合作伙伴选择的正确性。

### 二、合作伙伴的日常管理

对于栖霞建设的合作伙伴，公司根据合作伙伴的具体情况，先确定合作目标，再签订合作协议，实施过程评估和合作效果评估相结合。公司本身有评估小组对各合作伙伴进行评估，每年动态管理并建立合格供应商名录，在自身评估的同时，引入第三方机构对合作过程进行检查评估并提出改进建议的方式进行管理。公司在多年实施引入的目前世界上最大、资格最老的民间第三方从事产品质量控制和技术鉴定的跨国公司——通用公证行（SGS）机构的基础上，于去年又引入德勤事

务所，对公司进行内审的同时，也对公司所有的合作伙伴的关系与行为进行评估审计并提出书面整改报告，公司同时将整改报告及时提交各合作伙伴并协助他们进行整改。

### **三、合作伙伴的信息互动**

栖霞建设通过对合作伙伴的持续合作，会根据公司各项目的进展情况和房地产市场状况，对合作伙伴相关产品提出产品更新建议，对合作伙伴相关的从业人员进行地产相关专业知识的培训，提供相关房地产市场前瞻信息，以弥补合作伙伴在房地产方面知识的不足，帮助他们在产品设计和更新方面更贴近房地产市场，并适当超前开发相关产品。比如公司对美国 PPG 公司在涂料功能方面与外保温系统方面的合理化建议，对所有合作伙伴就“现场项目综合管理信息系统”进行的信息化参与和管理的培训等等，以达到使合作伙伴的产品更适应房地产市场并提高合作伙伴产品以及栖霞建设产品的竞争力，同时使各合作伙伴提高在栖霞建设的项目协调能力，降低协调成本，增强项目管理能力。

### **四、合作伙伴的风险管理**

栖霞建设会常态性的对合作关系进行风险评估，根据潜在市场风险，建立风险分担机制与风险冲突解决机制。比如对于钢材水泥以及电线电缆等市场价格波动很频繁的产品实行浮动价，以更好更合理的分担双方价格风险。同时对支付条款进行严格控制，保证合作伙伴的资金支付。在 2012 年宏观经济低迷的情况下，公司仍然保证了所有合作伙伴的款项支付，充分保证了合作伙伴的利益。

### **五、合作伙伴关系的创新与提升**

栖霞建设在正常维护合作伙伴关系的同时，对于一些发展势头比较好的合作伙伴，采取一系列创新模式，如通过子公司获得某些供应链企业的产品区域代理权，进行产品的代理销售，既为股份公司获得优质低价产品，又为公司培育新的经济增长点；如通过对供应链上某些优质企业进行投资参股等合作模式，既能获得投资收益，又能密切和提升合作伙伴关系。公司通过这一系列合作模式的创新，使得公司与合作伙伴的关系得到了提升，使得双方共同做大做强，共同提升利益，达到了双赢的效果。

## **积极承担社会责任**

### **一、诚信经营，依法纳税**

2012 年，公司面对严峻复杂的政策环境和市场环境，继续贯彻诚信稳健经营的指导思想，防范风险，抢抓机遇，不断提高市场竞争力，公司各项事业取得了较好的成绩，纳税额继续居于江苏省、南京市全行业前列。

### **二、积极参与保障房建设**

栖霞建设在建设高品质商品房的同时，一直把参与保障房建设，作为房地产企业履行社会责任的重要途径。公司不仅已建成的保障房项目总量在南京市乃至江苏省房企中首屈一指，而且所建保障房项目曾被联合国人居署授予“联合国城市可持续发展特殊贡献奖”，被世界不动产联盟授予“卓越奖”，被中房协授予全国优秀住宅“广厦奖”，不仅受到各级政府主管部门的一致好评，而且受到广大入住中低收入群众的信赖与追捧，被社会各界誉为江苏省乃至全国保障房建设领域的标杆。

2012 年，公司继续做好总建筑面积为 120 万平方米幸福城项目的建设工

一年来，该项目先后通过了国家住建部组织的康居示范工程申报评审和一、二星级绿色建筑评审，接待了包括江苏省省长李学勇、中共南京市委书记杨卫泽在内的各级领导的数十批次视察参观。他们均对栖霞建设在保障房建设方面所做的贡献给予充分肯定。自项目开工以来，季建业市长更是十多次率队或陪同各级领导、各界人士亲临现场视察指导，并对幸福城项目的现场管理、施工进度、景观建设、工程质量给予高度评价。在南京市保障房建设指挥部会同市质监、安监、建管部门组织的南京市统筹建设四大片区保障房项目质量安全综合检查中，幸福城项目获得甲方和施工单位两项第一名。在党的十八大闭幕后，新任政治局常委集体参观了“复兴之路”主题展览，栖霞建设幸福城项目作为全国保障房样板工程，被国家住建部推荐参展。幸福城项目已成为南京市保障房建设的标杆项目和南京市对外展示民生工作成就的重要窗口。与此同时，在该项目中建立并成功应用的标准化、信息化管理系统和全套管理制度，也在公司各商品房项目中得到推广应用，从而促进了公司各商品房项目建设管理效率的提升。

### **三、热心公益，奉献爱心**

随着企业不断发展壮大，公司积极投身社会公益事业，以真情回报社会，积极践行社会责任。2012年，在继续设立东南大学“栖霞建设奖教、学金”的同时，经教育部批准，公司与东南大学还共同建立了“高等教育工程管理专业校外实践基地”，既为社会培养高素质人才贡献了力量，也为公司引入优秀人才提供了便利。与此同时，公司积极参与栖霞区政府组织的结对扶贫工作，继续为帮扶八卦洲街道贫困农民提供资金，有力支持了当地的新农村建设。此外，栖霞建设下属物业公司明文规定，招聘基层员工，在同等条件下，必须优先考虑退伍军人和国有企业下岗工人。

## **栖霞建设的绿色行动**

栖霞建设作为中国房地产业协会副会长单位，国内住宅产业现代化的积极推进者，多年来自觉履行国家“四节一环保”产业政策的要求，致力于绿色建筑的研发和推广，通过项目管理信息化、标准化、工业化、全装修房、节能减排、节省耗材等方式，探索出一条行之有效的“3L”建筑模式（有限总价、全生命周期、低碳排放），并成为公司长期发展战略中一个不可或缺的组成部分。

### **一、继续贯彻“有限总价全寿命周期低碳（3L）住宅”建筑理念，在项目开发的全过程中积极予以运用，致力于绿色建筑的研发和推广**

栖霞建设坚持以客户需求为导向，从建筑的可持续发展要求出发，继续贯彻“3L”建筑理念，致力于绿色建筑的研发和推广。核心就是在建筑物的全生命周期内，即从项目策划定位、规划设计、材料生产、设备选型、施工组织、验收交付，到使用和维护，直至拆除、回用的全过程中，运用项目总控和价值工程理论，实现高效率地利用能源、土地、水、电、气、材料等资源，最低限度使用资源，节约成本；同时，提高全员环保意识，实施全程污染预防和控制，尽量减少对环境的影响。

首先是在前期策划定位中，根据项目的土地出让条件、节能研究分析报告、环境影响评价分析报告、可行性研究报告等，运用项目总控和价值工程理论，积极围绕项目的整体建设目标、具体产品构成，拟定项目应该采用的“四节一环保”技术，不断创新，进一步节能减排，提升产品品质。

其次是在规划设计中，积极贯彻“以人为本、绿色设计”的理念。在满足居住功能的前提下，在项目总体规划、套型优化、立面创新、景观环境设计、室内装修设计、新材料、新工艺、新技术、新设备以及住宅产业化等方面下功夫，将建筑物打造为人与人、人与自然、物质与精神能够共享的一个有效、经济的平台。不仅为人们提供了健康舒适、资源高效利用的产品，还能够引导人们的生活方式和行为改变，实现绿色家园的理想。

第三是在施工过程中，始终秉承“资源节约型、环境友好型”理念。尽可能在保持现有的良好生态环境的前提下，改善原有不良的生态环境，提倡将先进的环境景观技术运用到居住建筑中去，有利于人类的生态文明。并通过大量采用新技术、新材料、新设备、新工艺和优化设计，提倡简约实用，反对浮华铺张，在充分尊重自然生态的前提下，较好地实现了产品的高性价比。

第四是在交付使用和运营维护过程中，执行培训上岗制度和事故应急预案制度，继续贯彻执行国家的节能环保方面的法律法规和公司的有关规章制度，在节能降耗、固体废弃物管理回收、污水排放、废气和噪声排放、烟尘排放、环境卫生保护等方面采取有利于项目可持续运营发展的措施。

## **二、产业化建造方式得到广泛应用，建筑质量明显提高，能源、水源、材料显著节约，垃圾排放显著减少**

最近几年，栖霞建设的装修房销售比例显著增加。在此过程中以南京幸福城项目公租房和廉租房的全装修房工程为载体，依托集团住宅产业化基地和博士后科研工作站，积极运用绿色建筑科技，通过标准化、规模化、集中采购模式进行施工和装修，增加了优质绿色建材和设备的使用，在保证房屋质量的同时，使建筑节能率达到了50—60%以上，提升了建筑内部平面功能的创新性、合理性、实用性及舒适性，大大减少了业主二次装修带来的垃圾排放和能源消耗，也节约了建设成本。

在建筑节能减排方面，通过提升建筑围护体系保温和隔热性能、提升空调效率、采用地源热泵系统、高效照明、太阳能热水系统应用等技术实现节能减排，并获得了政府的认可和鼓励。

栖霞建设还大力打造生态住宅项目，在园林营造中，注意物种的多样性，并充分重视本土植物与外来植物的有机结合，力求维护原生态山林绿地，减少对生态环境的影响。在公司新开发的南京枫情水岸、苏州栖庭、无锡栖园等项目中，积极运用绿色建筑理念，注重将建筑物的整体布局与内外环境紧密结合，充分利用并改造周边环境，提升了小区的整体环境质量。

在项目施工和使用中，积极研发节水和雨、污水回收利用技术，在所有具备条件的项目中采用雨水收集回用系统、污水处理回用系统，通过对小区的雨水进行集中收集和污水进行集中处理，既减少了雨污水排放量，又解决了项目的灌溉、景观用水以及清洗用水等需求，全部用水的非传统水源利用率达到80%以上。

坚持环保优先原则，积极推行材料设备采购“环保一票否决制”，凡用于公司项目的材料设备均需满足公司制定的绿色建筑技术标准，从而提升了公司在绿色产品方面的竞争力。

对污水排放也做了详细规定，要求施工现场污水排放应达到国家《污水综合排放标准》的要求，在施工现场针对不同的污水，设置相应的处理设施，督促施工单位对污水控制、排放做出相应的年度监测计划。对废弃物排放也做了规定，要求废物应采用3R（减量化、再使用、再循环）的原则方式处理。

在具备条件的项目中引进垃圾生化处理系统，对小区生活垃圾分类回收，集

中生化处理，变废为宝，真正实现了绿色建筑和生态建筑的有机统一；

在具备条件的建筑单体及地下空间中广泛采用自然采光通风方式，辅以高效率的照明灯、感应灯、新风系统等，使项目能耗控制在极低的水平，为居民践行低碳生活方式提供了条件，从而营造出低碳社区，降低了项目全生命周期的运行成本。

### **三、积极进行绿色建筑专业知识培训，强化监督检查机制**

公司聘请了专业的绿色建筑设计及咨询单位对相关人员进行培训，提升了绿色建筑专业知识，牢固树立了绿色建筑理念；组织相关人员和合作伙伴认真学习公司内部的有关绿色建筑方面的管理纲要、管理办法和操作细则等，持续开展了ISO14001 环境管理体系的贯标工作，完善了企业内部管理控制体系，保证了各项目有章可依，良性运行。各项目在实施过程中，均严格遵守国家及地方政府制定的关于土地节约利用、建筑节能节材、环境保护改善等方面的法律、法规的要求。并将责任明确到各个单位、部门和个人，并加强指导和检查监督，与奖惩制度挂钩，努力降低资源消耗，杜绝环境污染事故的发生。

### **四、绿色建筑推广及标识工作取得可喜成绩。**

2012 年，我公司建设的南京幸福城保障房项目被国家住建部评定为二星级绿色建筑项目，并被列为国家康居示范工程。苏州枫情水岸项目顺利通过国家康居示范工程评审，获得四项优秀奖；南京栖霞项目顺利通过国家住建部组织的住宅 2A 性能认定，并获得国家“广厦奖”；苏州栖霞、无锡东方天郡等项目获得了有关部门的“绿色建筑”、“节能小区”、“环保建筑”等称号，赢得了广大业主及社会各方的高度认可和广泛好评，极大的提升了“星叶”品牌的美誉度，树立了公司的绿色企业形象，保持了公司在“3L”建筑领域的领先优势。

## **对反腐败和反商业贿赂的责任**

反腐倡廉，诚信为本，建构和谐社会，是优秀企业公民践行社会责任的重要体现。一年来，栖霞建设坚持标本兼治、惩防并举方针，努力营造诚信经营、廉政自律、科学发展的内部环境。

### **一、系统推进党风廉政建设责任制建设**

公司按照党风廉政建设责任制的总要求，坚持“一把手负总责”和“谁主管、谁负责”的原则，始终把党风廉政建设工作摆上重要议事日程。每年 7 月 1 日前后，公司党委书记都要与各党支部书记签订《党风廉政建设责任书》，进一步规范公司一级抓一级的责任链建设，明确各党支部和党员领导干部的工作责任和工作要求。每半年开展一次贯彻落实党风廉政建设制检查，并及时向栖霞区委和区纪委书面汇报贯彻落实情况，实现公司各项事业与党风廉政建设同步协调发展。

### **二、系统推进预防和惩治腐败体系建设**

首先开展具有企业特色的廉政教育工作。公司把廉政教育与企业的各种会议结合起来，与企业的各种日常生产经营管理活动结合起来，与员工的个人发展结合起来，利用一切可以利用的机会进行教育，使廉政教育日常化。并通过开辟廉政文化园地，向广大党员征集与廉政有关的书法、绘画作品，组织员工参加上级政府与部门举办的廉政诗歌、小小说征文等形式，在员工中开展勤政廉政观念普及教育，收到了较好的效果。

其次从制度上建立和完善反腐败的“防火墙”。按照《公司法》要求，公司完

善法人治理结构，严格执行中国证监会及上海证券交易所等相关规定，2012 年公司先后召开董事会 12 次，审议 44 个议案；召开监事会 5 次，审议 11 个议案；召开股东大会 7 次，审议 19 个议案。与此同时，公司还在制度建设上推出新举措，如建立公司财务管理 EAS 系统，实现南京、苏州、无锡三地财务联网，既降低了企业经营管理风险，又将企业廉政风险控制工作落到了实处。聘请全球四大会计师事务所之一的上海德勤会计师事务所来公司，开展内部控制体系全面修订和改版升级工作，全面提升公司内部风险控制能力。

第三切实加强廉政制度的贯彻落实。年初，根据栖霞区纪委《廉政风险防控工作实施方案》要求，公司认真排查生产经营管理活动中可能存在的廉政风险点，编制并实施了公司《廉政风险防控手册》，针对建设领域最容易出现腐败的招投标、工程变更和年终结算三个重点环节开展重点防范工作，取得良好的效果。公司建立了良好的产业链上下游合作伙伴关系，建立并动态调整公司合格供方名录，使得企业采供关系更加公开透明。严格招投标制度，规定所有工程、材料、设计业务必须依法进行公开招标。严格执行工程变更审批程序，实行一单一算，不允许出现化小核算单位绕过相关领导审批的情况出现。严格年终工程款结算纪律，公司提前 3 个月就做好工程结算计划和工程款支付计划，同时，召开供应商春节慰问大会，公开通报春节前公司设计费、工程款、材料款的支付计划，公开、透明工程款支付过程。

### **三、系统推进商业贿赂治理机制建设**

商业贿赂作为市场经济的一个可恶毒瘤，公司不仅带头抵制，而且从廉政建设与反腐败的制度层面加以杜绝。着力建设治理商业贿赂的内控机制，既防范公司决策带来的“集体免责”风险，又健全财务制度，强化票据管理。严格公务接待报销制度，明晰就餐金额标准，执行定点接待与廉政灶制度，规范和减少商业活动中现金交易，完善企业内部自律机制，顺利通过了“全国守合同重信用企业”年度复审。