

2018 年度企业公民报告

本报告是南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“栖霞建设”）连续第十二年向社会公开发布的企业社会责任报告。报告内容向公众展示了栖霞建设对股东、员工、消费者、合作伙伴、资源与环境等各个利益相关方的社会责任措施和成果。

报告范围：栖霞建设及各下属公司。

报告时间：2018 年 1 月 1 日——2018 年 12 月 31 日。

报告数据说明：本报告引用的财务数据与年度报告保持一致，其他数据来自公司内部统计。

报告依据：上海证券交易所《上海证券交易所上市公司环境信息披露指引》及《公司履行社会责任的报告》

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连带责任。

获取方式：本报告可登陆上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 在线浏览或下载。

联系方式：

地址：南京市玄武区龙蟠路 9 号兴隆大厦

电话：025-85633668

目录

- 一、 公司简介
- 二、 公司企业文化
- 三、 对股东的责任
- 四、 对员工的责任
- 五、 对消费者的责任
- 六、 对合作伙伴的责任
- 七、 对资源和环境的责任
- 八、 积极承担社会责任

公司简介

南京栖霞建设股份有限公司是国家一级资质房地产开发企业、核准制下中国房地产行业的首家上市企业、全国房地产企业中首个设立国家级博士后工作站的企业，同时也是上证公司治理指数成份股和江苏省房地产行业首个通过 IPO 上市的企业。公司目前拥有包括一家一级资质物业管理企业在内的 10 多家控、参股子公司，其中，参股公司棕榈生态城镇发展股份有限公司是国内景观园林和生态城镇建设领域的领军企业。

自成立以来，栖霞建设股份有限公司秉承“诚信、专业、创新、完美”的经营理念，以实现社会效益、环境效益和经济效益的同步增长为目标，在江苏省内开发建设了包括多项国家示范工程在内的许多优秀住宅小区。公司所建商品房项目曾获得联合国“改善人居环境迪拜奖”、科技部建设部小康住宅评比全部六项优秀奖、建设部康居示范工程达标验收全部四项优秀奖、“建国五十周年南京十大标志性工程”等荣誉近百项。公司所建保障房项目也曾获得联合国“城市可持续发展特殊贡献奖”、世界不动产联盟最高奖“卓越奖”等多项国际国内大奖。2008 年以来，公司在坚守房地产主业的同时，不断加大产业上下游对外投资的力度并取得丰硕成果。

公司发展稳健，业绩优良，曾被有关专业机构授予“中国最具成长性上市公司”和“中国最重分红回报上市公司”称号。公司拥有完善的治理结构，建立了科学的管理制度、内控体系和业务流程，通过

了 ISO9001 质量保证体系国际认证、ISO14000 环境管理体系国际认证和 OHSAS18000 职业健康与安全管理体系认证。公司一直是多家银行的“AAA 资信企业”和南京市“A 级纳税人”。

今后一个时期，栖霞建设将继续坚定实施“一业为主，多元发展”战略，在坚持房地产主业地位不动摇的基础上，继续升级盈利模式，不断提升各业务板块核心竞争力，以创新促转型，以转型促发展，稳中求进，勇于创新，努力实现从优秀住宅开发企业向优秀的多业态并举的创新型城市运营商转变，为顾客提供更优质的产品，为员工提供更广阔的发展平台，为股东创造更大的价值，为所在地区新型城镇化进程的推进和地方经济的发展做出新的更大的贡献！

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。公司按照《公司法》《证券法》等法律、法规和规章的要求，建立了规范的公司治理结构，制定了符合公司发展的规则和制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。

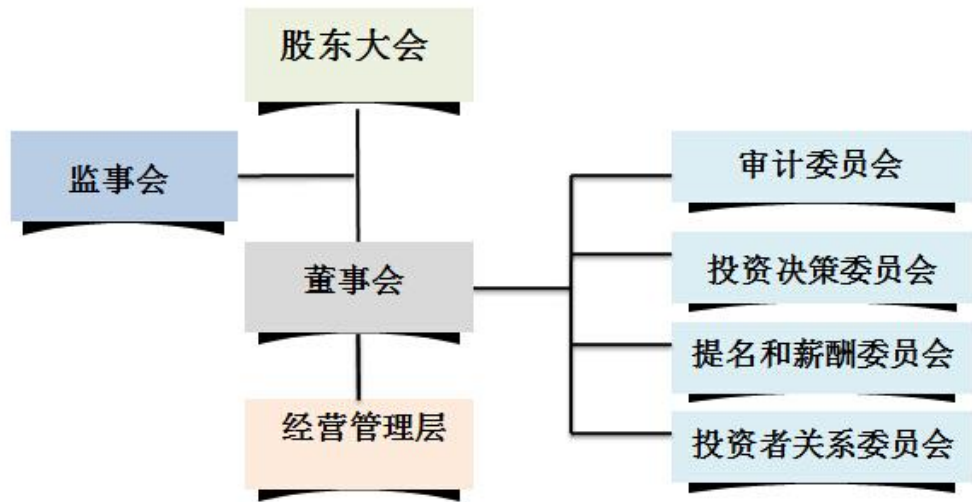
股东大会是公司的权力机构，享有法律法规和公司章程规定的决策权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权。

董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。公司对董事会成员的遴选严格遵照证监会相关规定，注重候选人在教育和背景上具备与公司发展和行业特征相匹配的资质和能力。董事会由七名董事（其中一名为女性）组成，其中，大股东委派三名董事；第二大股东委派一名董事；独立董事三名。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，其它专门委员会均由独立董事担任主席。公司各位董事均具备丰富的行业、专业工作经验和相应的理论基础；独立董事均为国内经济、财务、管理方面的专家和学者。董事会的决策作用得到了有效的发挥。

监事会对股东大会负责，按照法律、法规及公司章程的规定行使监督职能，代表全体股东对公司经营管理进行监督，行使监督职能，

是公司的监督机构。管理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持公司日常经营管理工作。

 组织结构图



2018年，董事会持续关注公司的风险管理和内部控制工作，并由审计法务部组织公司内部控制评价工作的实施，公司的内部控制体系完整且运行有效，并随着公司业务的拓展持续优化和完善。根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，结合公司内部控制制度和评价办法，公司从公司层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制，根据控制环境、风险评估、控制活动、信息与沟通和内部监督五个要素，公司优化了内控框架及运作框架，建立了实质内控的管理模式，开展内控建设，提升内控管理水平。针对缺陷产生的根本原因制定方案，根本性解决问题，实现风险实质性消除或降低，避免内控缺陷重复发生，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

2018年，公司继续完善法律风险防控工作，将各项风险管理前置，对合同管理标准化、信息化、系统化，针对公司日常经营产生的问题及时纠错，实现了对核心业务和其他各类业务风险的有效防控，有效降低了业务运营中的法律风险，对维护公司的合法权益、确保公司运作合法合规起到了至关重要的作用。

二、投资者关系

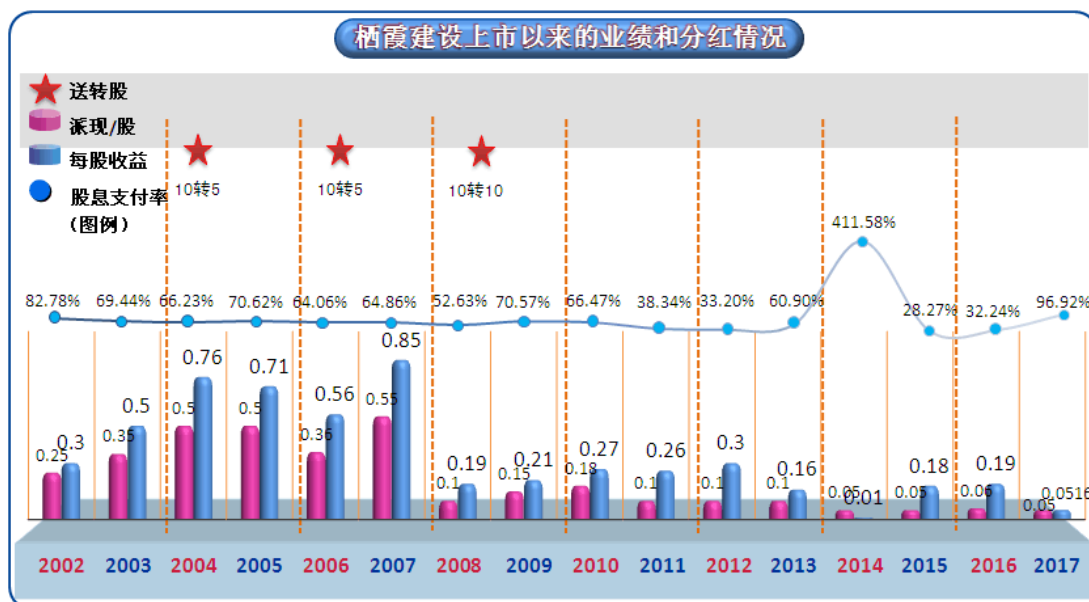
公司一直高度重视投资者关系工作。公司制定了相关制度，明确了信息披露以及投资者沟通工作的管理规定和重要信息的内部报告制度。公司在董事会下设立了投资者关系工作委员会，并由董事长担任投资者关系工作委员会主席，负责制定投资者关系工作的计划和方针，指导和参与重大投资者沟通活动。公司严格按照监管机构的相关规定，保证信息披露的及时、真实、准确、完整，提高公司的透明度和治理水平，保证股东、尤其是中小股东充分享有对公司信息的知情权，依法保护中小股东的合法利益。此外，公司通过完善公司网站、电话、邮件等交流渠道，建立与投资者之间的双向、及时沟通机制和平台，热情地接待投资者的咨询和来访。

三、经营业绩和对股东的回报

2018年度，公司实现营业总收入 23.41 亿元，同比增加 37.12%；实现利润总额 3.16 亿元，同比增加 551.38%；实现净利润 2.19 亿元，同比增加 285.39%；实现归属于母公司所有者的净利润 2.18 亿元，同比增加 301.74%；实现每股收益 0.2073 元。截止 2018 年 12 月 31 日，公司存货为 105.93 亿元，可供出售金融资产为 11.87 亿元。公

司目前的项目在南京和无锡，两地均为人口净流入城市，随着长江三角洲区域一体化国家战略的实施，加之公司在地域内的品牌优势，公司项目的发展潜力和盈利能力将获得进一步提升。同时，公司在产业链上下游所投资的项目也体现出较好的盈利性和成长性。

在保证公司持续、健康、稳定发展的基础上，栖霞建设始终坚持给股东现金回报，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2017年，连续16年派现，平均股息支付率达到了58.41%。

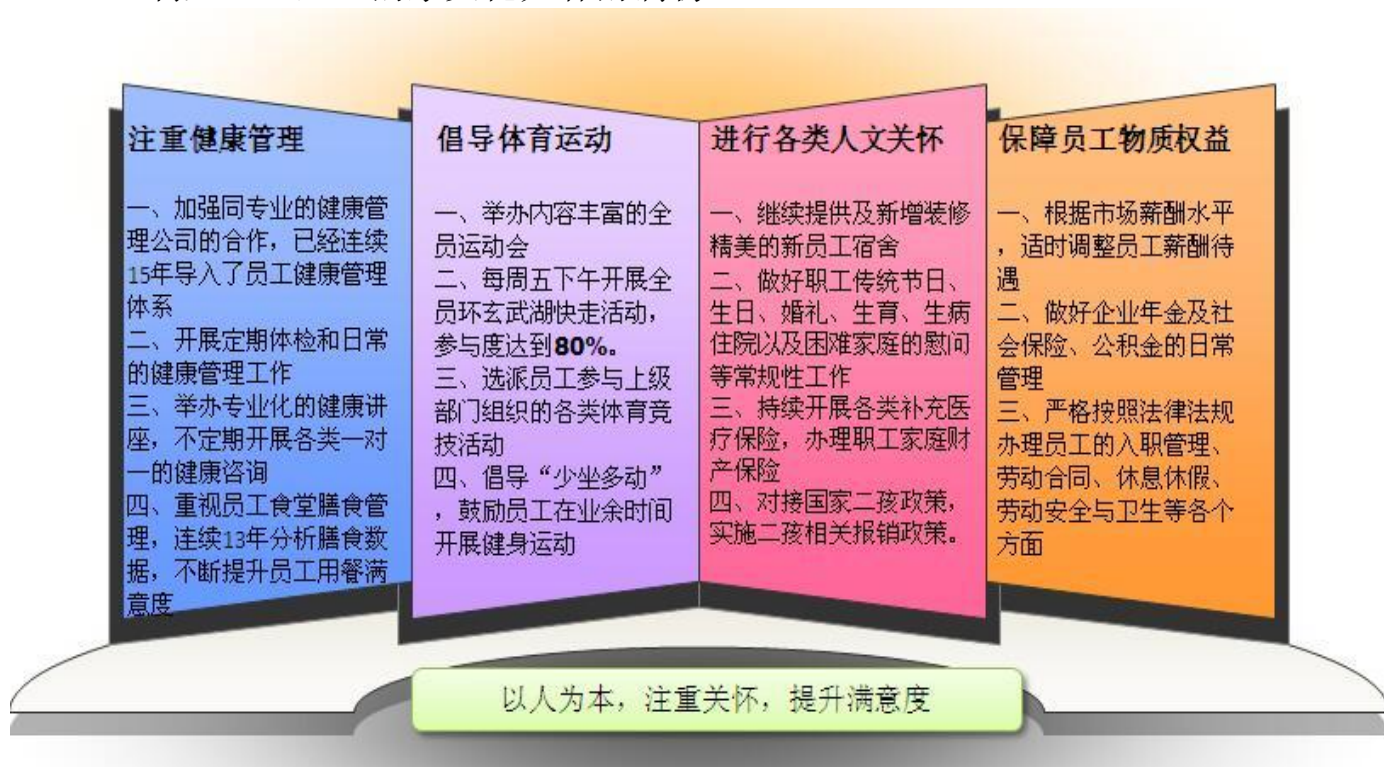


对员工的责任

一个企业的成功离不开企业员工的团结奋斗。只有善待自己的员工，才能增强员工对企业的认同感和归属感，充分激发员工的创造力。

一、维护员工权益

员工为企业的发展尽心尽责，企业则更应该关心员工的切身权益，栖霞建设一如既往地全方位关爱员工的健康，并注重保障员工的物质利益，让企业的家文化如春雨润物。

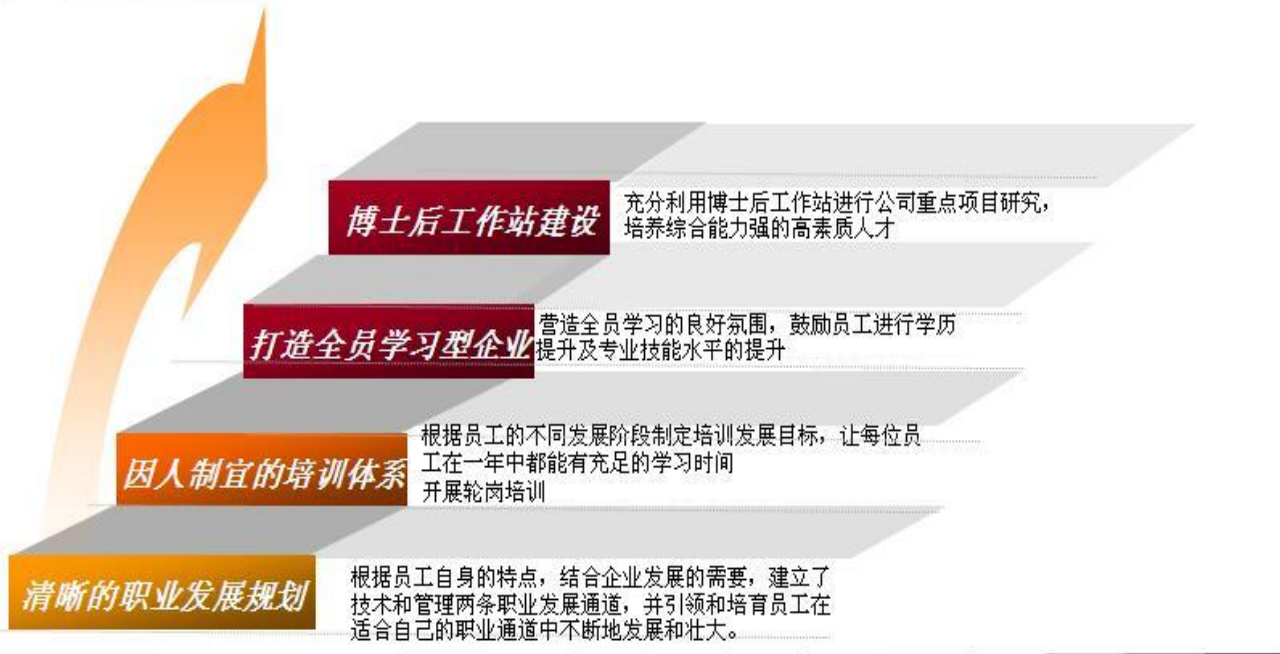


二、重视员工培养

企业对员工的责任，不应该是停留在给员工提供宽敞舒适的办公环境，更重要的是要让员工有清晰的奋斗目标，不断地提升自己的能力，把企业发展成员工终生成长受教育的学校，栖霞建设长期以来高度重视员工的塑造和培养，培育出一批又一批高素质的企业经营管理

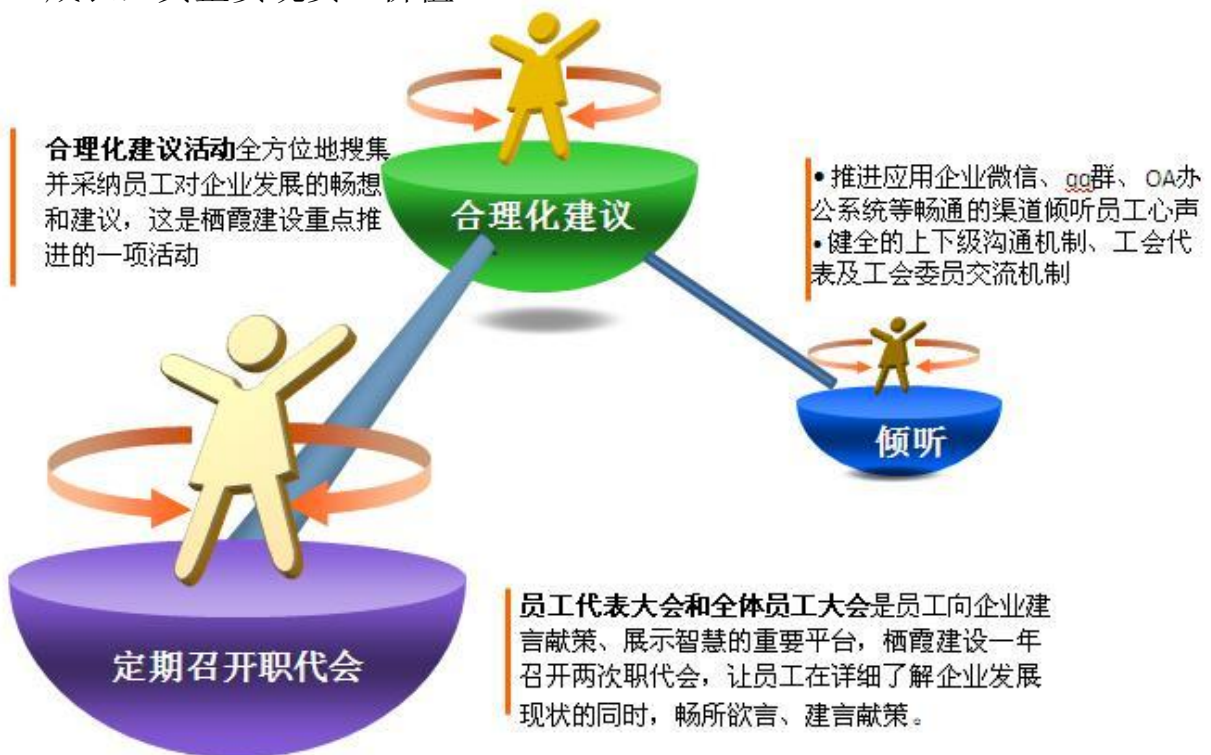
和工程技术管理人才。

栖霞建设的人才培养



三、施行民主管理

栖霞建设认为，企业是员工贡献自己力量，展示自身才华的重要平台，只有让员工充分地参与到企业的管理中来，才能让员工随企业成长，真正实现员工价值。



四、培育优秀企业文化

企业文化时刻影响着员工的行为，优秀的企业价值观能够催人奋进，打造优秀的员工团队。栖霞建设长期以来一直遵循着一个优秀的企业公民的准则，本职工作尽职尽责，诚实守信，反腐反贪，不断加强员工职场道德教育，完善了基层组织建设，建立了党总支，进一步加强党员同志的思想先进性和纯洁性教育。

● 栖霞建设以廉政教育、制度建设、作风建设和民主监督为重点，认真落实反腐败和反商业贿赂

	加强组织领导，健全责任体系	<ul style="list-style-type: none">● 与各所属支部签订了党风廉政建设责任书，对全年党风廉政建设工作计划进行任务分解，明确了班子和领导干部的职责和任务分工。对落实党风廉政建设责任制情况进行了自查并向上级作了主体责任落实情况报告。
	坚持标本兼治原则，不断加强党性党纪和党风廉政教育	<ul style="list-style-type: none">● 制定了公司《廉政风险防控手册》● 召开中心组学习会，专题学习党的十九大精神● 严格任前廉政谈话制度
	加强民主监督，确保廉政建设措施到位	<ul style="list-style-type: none">● 一是始终坚持重大事项决策民主集中制原则。● 二是严格落实民主生活会要求。● 三是严格落实述责述廉制度。
	持续深入开展作风建设	<ul style="list-style-type: none">● 一是领导干部以上率下，带头严格遵守廉洁自律各项规定；● 二是元旦春节、中秋国庆等节日期间，通过集团OA平台、企业微信群等向广大党员干部推送了廉政提醒文件和短信；● 三是定期不定期转发违反作风建设规定的典型案例。

消费者责任

栖霞建设成立 35 年来，一直秉承“给你一个温馨舒适的家”的企业理念，在开发建设过程中，以精益建设理念和管理体系为基础，持续推进管理创新，推广运用新的信息技术和管理模式，为客户提供优质的住宅产品。

2018 年，栖霞建设在为消费者提供优质产品和完善售后服务的同时，从业主需求出发，继续根植社区生活服务经营，提升和创新物业服务模式，积极推广和运行星叶汇 APP，开展了线上线下社区活动 80 余场，为业主提供高效便捷的物业服务 and 增值项目，提升了消费者的生活居住品质。



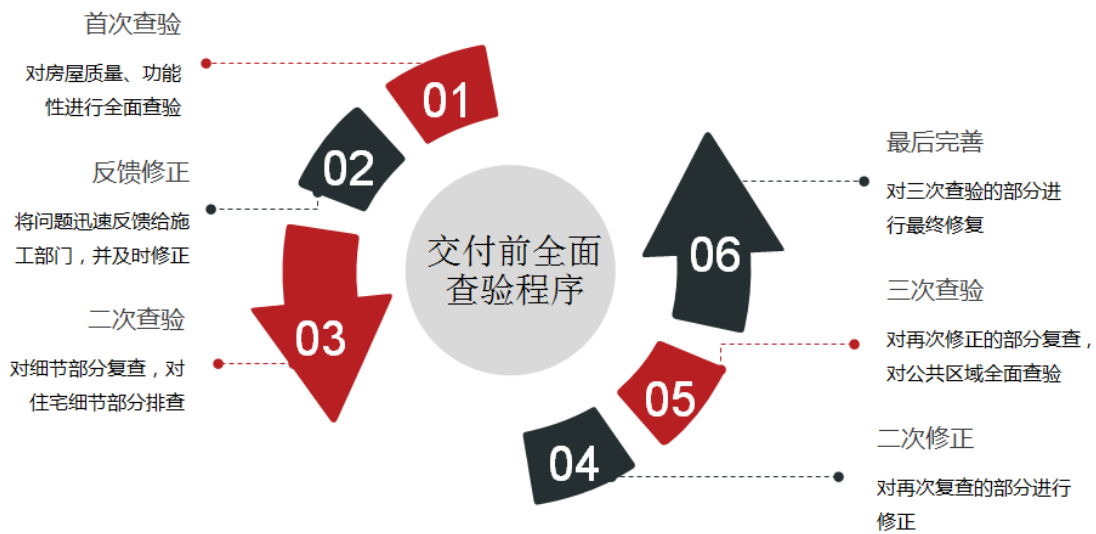
一、精益建设 创新管理 建造全优住宅

栖霞建设公司将“标准化、模块化、专业化、信息化”的精益建设管理体系贯穿于规划设计、施工建造、项目管理、物业管理等各个环节，加强对产品从研发、规划设计、工程建设、维护保养全过程的质量管控，推广运用新的信息技术，持续推进产品标准化管理，为客户提供优质的产品和服务。

精益建设管理体系



为了确保房屋品质，在交付前 1—2 个月内，栖霞建设各工程建设管理部门的相关专业工程师与相关施工企业、监理单位等对住宅进行至少 3 次的全面交叉查验，从房屋的质量、功能性、内外观感、公共空间以及细节等方面逐一细致排查，发现的问题及时反馈到相应的部门，迅速整改。公司多年来已形成完整的产品质量管理与监督体系，持续提升产品品质及客户满意度。2018 年，南京瑜憬湾、无锡栖园、栖庭、东方天郡、瑜憬湾商业等实现了顺利交付，不仅交付率高，业主对栖霞建设的品质也给予了高度肯定，项目的施工质量、园林景观设计以及产品细节等都体现了栖霞建设精益建设、持续创新的开发理念。



同时，栖霞建设的其他项目建设继续保持高品质，所有项目主体验收优良率达 100%，无锡栖庭一期整个组团获得 2018 年度“扬子杯”。

关注客户需求 为消费者提供全生命周期服务

在不断提升住宅产品质量的同时，栖霞建设持续关注客户的需求，提供超越客户期望的服务。公司不断健全和完善对客户的管理制度，以提升客户满意度为目标，把客户服务贯穿于营销、售后、物业以及增值等方面，实现服务“无盲点”，为消费者提供全生命周期服务。

全生命周期服务



诚信的营销服务

在商品房销售过程中，栖霞建设坚持阳光公示，诚信原则，向客户提供真实、充分的商品信息。在售楼处，通过沙盘、户型模型、展板、实体样板房、景观示范区等途径和方式，向客户详细介绍项目房源、销售价格、红线内外不利因素等，让客户亲身体会产品，对项目全面了解后，明明白白地消费，得到了广大购房者的欢迎和市场的充分认可。

周到的售后服务

栖霞建设为业主提供及时周到的售后服务，设有销售咨询电话、物业服务电话、微信公众号、社区 APP 平台等多种渠道供业主咨询、投诉。在项目销售、交付期间向业主提供最新资讯、开发进度、交付入住信息及生活服务信息等。

专业的物业服务

2018 年，栖霞物业继续提升服务品质和服务理念，继续推行“管家式服务”，得到了业主们的认可，全年南京、苏州、无锡共收到业主委员会、业主以及社会各界赞扬物业服务员工的锦旗、表扬信 200 余件。栖霞物业荣获《现代快报》等媒体发起的社区服务运营商“人气口碑奖”、2018 年栖霞区区长质量奖提名奖等殊荣。在 2018 年南京市物业管理专项检查中，紫金上林苑小区获得全市通报表彰。全年栖霞物业所管理的小区没有发生过安全责任事故。



多元化的增值服务

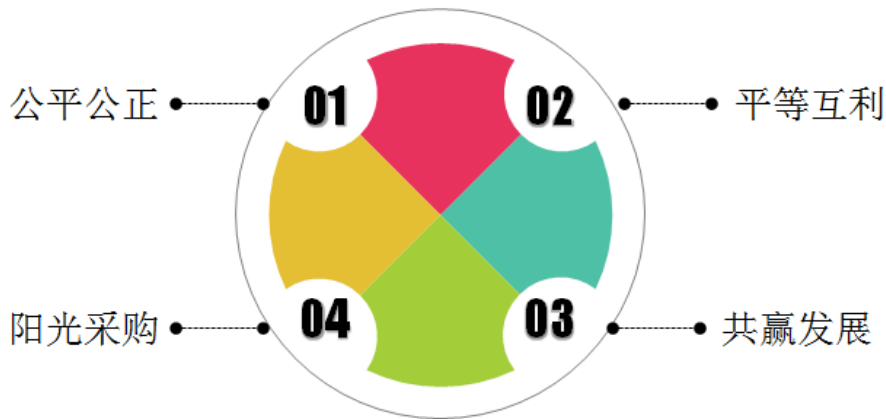
2018年，栖霞物业积极推进和运行社区服务平台“星叶汇APP”，在提供基础物业服务的同时，通过“汇生活、汇家居、汇安家”开展丰富多彩的社区活动，推广多种业态的商品团购，提供房屋租赁买卖、家装等服务。

截至2108年底，“星叶汇APP”累计推广24个服务项目，服务2.2万户名业主，去年一年利用节假日举办了84场社区活动，一些活动已经成为星叶汇口碑活动，深受业主喜爱，增进了业主之间的沟通交流，体现了栖霞建设人文关怀和人性化服务的理念。

合作伙伴的责任

栖霞建设精心建造的商品离不开所有供应商的合作与支持。公司的供应商主要包括设计单位、施工企业、建筑材料、装璜装饰、设备安装、营销代理等。在合作过程中，栖霞建设秉承“公平公正、阳光采购、平等互利、共赢发展”的原则，与供应商建立了互惠共赢的战略合作伙伴关系。同时公司还特别关注合作供应商的环保意识，坚守责任理念，共赢发展。

战略合作伙伴关系



一、 公平公正公开选择合格供应商

栖霞建设在选择合格供应商时，首先遵循公平公正公开的原则，从合作伙伴的战略目标、产品技术、售后服务、风险控制、成本控制等五个方面进行考量，选择生产优质产品、不断进行技术和管理创新的企业，同时他们在企业文化上与栖霞建设都非常融合，其本身的产品或管理能力在同行业也居于行业领先地位。其次，我们定期通过综合考核发布合格供应商更新名录。对不合格的供应商或合作伙伴给与

提醒和整改的时间，在整改期间如仍未能调整和正常合作的，将从名录库中去除，取消合作，并纳入黑名单。对于优质的合作单位，依法履行合同，对于在合作过程中，项目获得部、省、市级优质工程的合作伙伴会予以合同约定的奖励。

二、与合格供应商构建战略联盟

栖霞建设注重与合格供应商相互促进、共同成长，致力于在上下游产业链上建立稳固的战略合作联盟。

战略合作联盟

与国内外优秀的规划设计公司建立了长期的合作关系。

继续参加了中城联盟发起的第九批“联合采购战略合作伙伴”，在国内最大的联合采购平台上与其他房企一起采购优质材料设备。

与联盟单位也在不断合作，各单位之间互相学习，利用各单位在各地区的优势资源，为企业发展提供了便捷和更高效的途径

三、与合作伙伴共同成长

栖霞建设通过实际项目的运作，与合作伙伴不断磨合，一方面总结经验，引导供应方良性竞争，优胜劣汰，促进合作伙伴不断提升产品品质和服务质量；一方面互相支持，互相帮助，分享成功经验，达到共同成长的目的。

2018 年栖霞建设组织了包括南京市工人文化宫项目深基坑学习观摩会、液晶谷项目装配式结构观摩会等，向同行及合作伙伴展示和分享了安全生产标准化工地、项目精细化管理、人性化服务等方面的

做法与经验。

作为中城联盟第八批联合采购，电动汽车充电桩联合采购的主办单位。栖霞建设对汽车充电桩做了大量的调研工作，并在中城联盟的联合采购策划会上向联盟成员就汽车充电桩的调研和采购做了分享。

同时，对一些创新意识强、市场前景好的企业，栖霞建设以资本注入、市场推广等多种方式进行支持，帮助他们做大做强。

四、责任理念，锻造优质产品

在当前房地产行业以追求规模为目标的市场环境下，栖霞建设与合作伙伴在设计、施工、产品体系上坚持责任理念，注重提升品质、打磨细节,为客户提供优质的产品，满足客户对美好生活的向往。

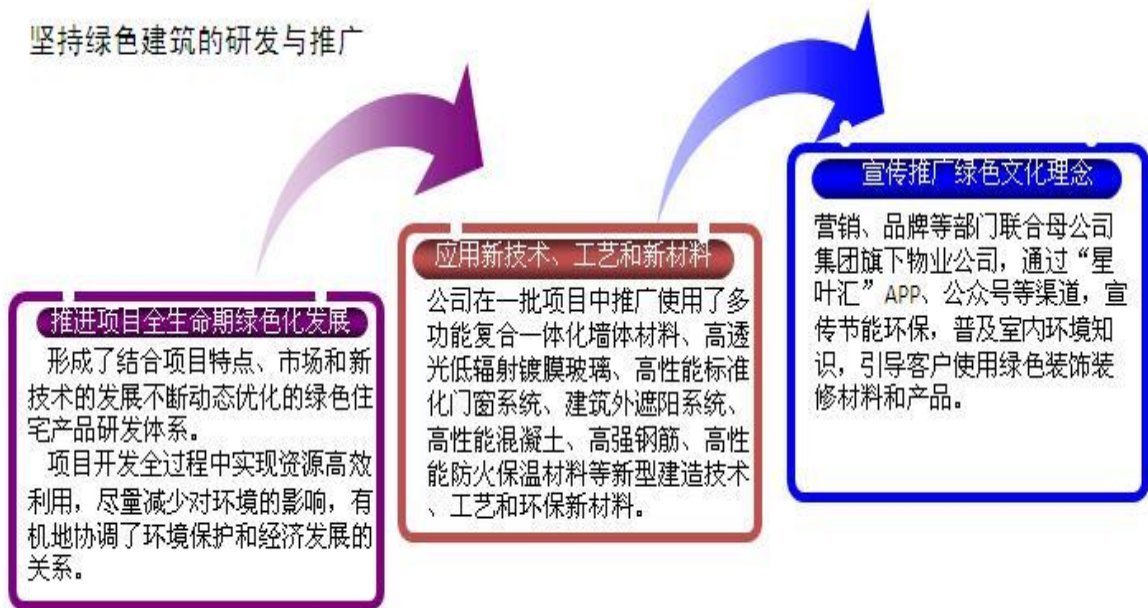
1	产品供应体系	<ul style="list-style-type: none">●与德国维卡合作门窗，采用维卡节能型材外贴膜技术，实现节能与门窗寿命的完美统一；●与美国PPG合作，采用在真石漆底层，弹性涂料中层，仿石涂料外层以及另加防水罩面层，实现了外墙饰面层的美观，长寿命，防水的统一性
2	施工供应体系	<ul style="list-style-type: none">●对空调隔板，飘窗板上的防水处理，对建筑物阴阳角的处理等
3	产品供应体系	<ul style="list-style-type: none">●从用户角度出发，在设计户型充分考虑细节

对资源和环境的责任

2018年栖霞建设继续积极响应国家建筑产业现代化，大力推进精益建造、绿色建造、装配式建造，促进建筑产业的标准化、模块化、工厂化、产业化，努力构建全生命期的节能环保绿色社区。

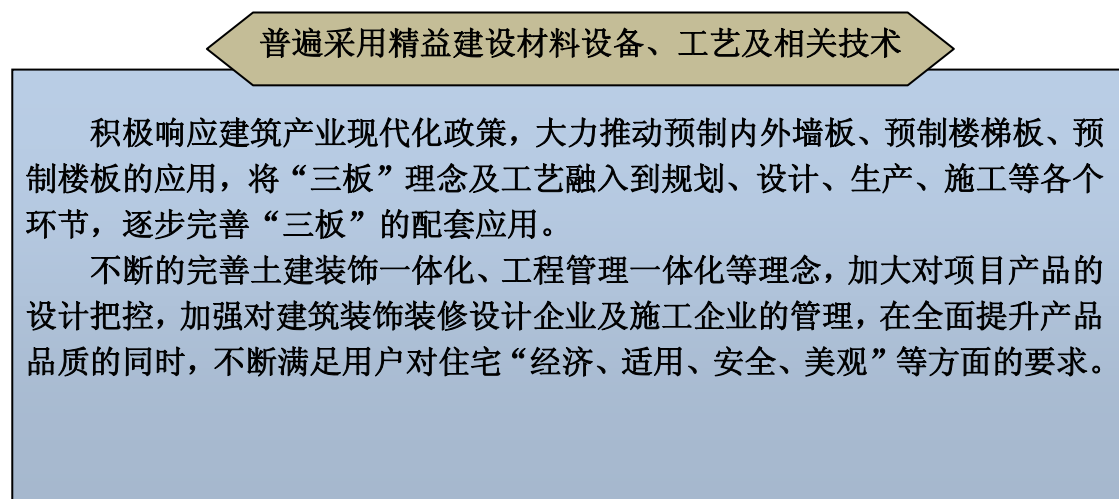
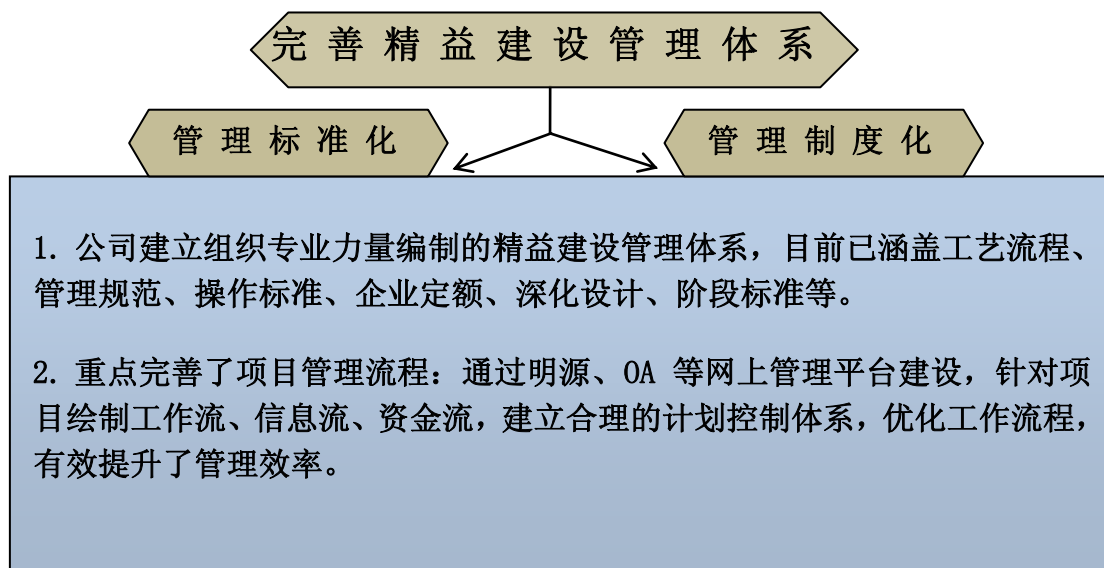
一、坚持绿色建筑的研发和推广

栖霞建设坚持以客户需求为导向，以适用技术为手段，推进工程项目建设全生命周期管理。在“四节一环保”要求基础上，公司近年来加速新型建造技术、工艺和环保新材料的普及和综合应用。同时，高度重视绿色人文理念的宣传推广。



二、强化精益建设理念与模式

栖霞建设长期组织力量深入研究精益建设核心理论和关键技术，并在实践中不断强化精益建设理念和具体落实模式，取得了一系列成果。



三、完善绿色建筑的施工与管理

栖霞建设长期高度重视施工过程中的质量管理，严格遵守国家相关法律、法规，积极应对建设过程中的环境问题。公司建立了 GB/T19001-2016 版质量管理体系、GB/T24001-2016 版环境管理体系、GB/T28001-2011 版职业健康安全管理体系，自觉践行可持续发展。

栖霞建设的绿色建筑施工与管理



栖霞建设不断地强化绿色施工监督检查机制，贯彻绿色施工措施，并将绿色施工管理纳入施工现场安全评价体系中，2018年所有的施工项目都获得了市级文明工地，百分之八十的项目获得了省级文明工地的荣誉。

现场项目部对绿色建筑的施工管理主要体现在以下五个方面：



四、推动建筑产业化和装配式建造技术应用

栖霞建设一向重视住宅产业化的研发和实践工作。公司是住建部批准建立的最早的国家企业集团型住宅产业化基地之一，是国家住宅

产业化基地技术创新联盟成员。公司开发的多个住宅小区荣获建设部住宅产业中心颁发的国家康居示范工程、广厦奖等奖项。

同时，公司积极响应各级政府产业政策，在项目中稳步落实装配式技术要求，积极推动“三板”（内外墙板、预制楼梯板、预制楼板）的实践应用，在项目启动的初期阶段就开始制定管理计划，确保项目的施工进度与目标一致；合理安排好资源，做到时间、资源的平衡使用；在执行计划阶段，加强监管，整体统筹，完善各项技术和专业的衔接，妥善安排好装配式部品部件的进场节点，保证项目的进展顺利。在探索装配式建筑项目管理模式的同时，不断采用适宜的新技术、新工艺，着力降低其建造成本、提高建设效率。

栖霞建设作为国家住宅产业化基地和国家住宅产业化基地技术创新联盟成员，将继续拓宽新型建造方式的应用深度和宽度，推广新型建造方式和适用技术，为节约资源和保护环境贡献力量。

积极承担社会责任

2018 年，公司在稳健发展、依法纳税的同时，结合自身实际，从多方面入手，积极履行社会责任。

一、高水准参与保障房建设

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。公司已建成的保障房项目总量在南京市乃至江苏省房企中名列前茅。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”。公司在大型保障房居住区精益建设方面的创新成果，还被中国建筑学会评为“中国建筑学会科技进步一等奖”。公司保障房居住区信息化管理系统获得国家软件著作权。

2018 年，公司承建的南京丁家庄保障房二期项目被住建部住宅产业化促进中心和中房协授予中国房地产优秀项目“广厦奖”，并有多项工程获得江苏省优质工程“扬子杯”和南京市优质工程“金陵杯”。



二、努力发展住房租赁业务

公司积极贯彻党的十九大关于“加快建立租购并举的住房制度，发展住房租赁市场”的重要精神，响应省、市政府住房租赁政策，稳步发展住房租赁业务。公司旗下的星客公寓公司自从被确定为南京市长租公寓试点单位以来，不断规范业务流程，努力提供贴心服务，目前已有枫情水岸、羊山湖花园、瑜憬湾三个项目的 200 多套住宅，作为租赁房源投放市场，并以其规范的管理、周到的服务，得到租户的一致好评。

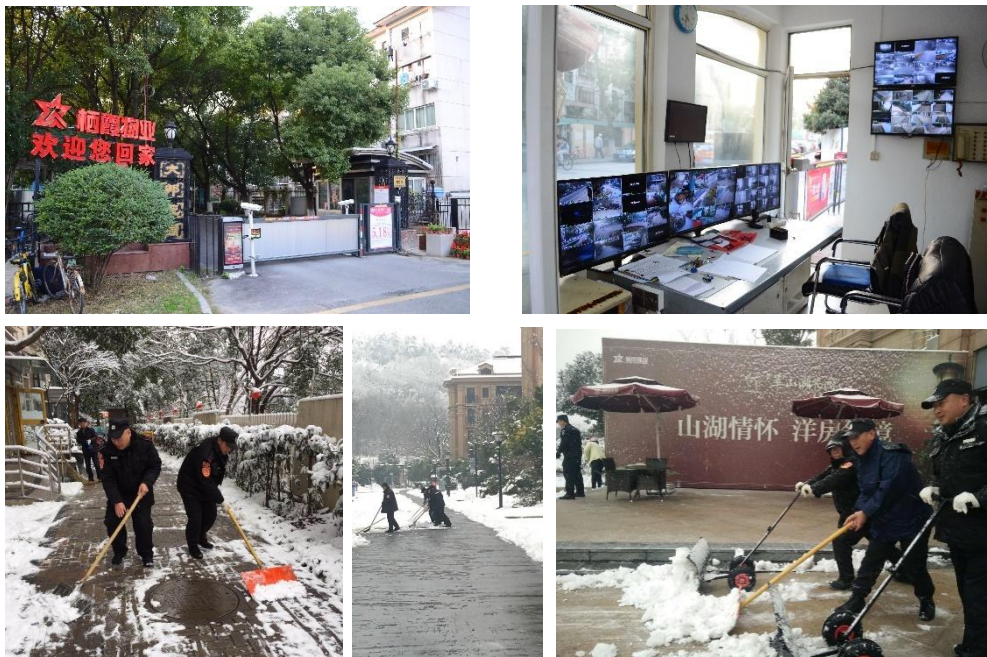


不断规范业务流程，努力提供贴心服务，目前已有枫情水岸、羊山湖花园、瑜憬湾三个项目的 200 多套住宅，作为租赁房源投放市场，并以其规范的管理、周到的服务，得到业主的一致好评。

三、全方位构建和谐社区

公司子公司南京栖霞建设物业服务股份有限公司在做好正常管

理和服务工作的同时，把全方位建设和谐社区作为自己的重要责任，主动承担了大量物管工作之外的事情。他们经常组织有一技之长的员工，为业主开展无偿服务；利用星叶汇平台，组织公司党员开展小区内的帮扶工作；积极承担政府交办的老旧小区物业服务和环境清理任务。每当暴雪过后，他们总是第一时间出现在社区里和社区周边的道路上扫雪，保障小区内及小区周边居民的安全出行。栖霞物业服务的小区，均得到业主的一致好评，多个服务项目被评为国优、省优物业服务项目。



四、积极参与公益慈善事业

随着企业不断发展壮大，公司一直以来积极投身社会公益事业。公司在南京设立了“栖霞建设慈善基金”，并积极参与栖霞区政府组织的结对扶贫工作，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。公司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。2018

年，股份公司积极响应市总工会号召，又向南京市总工会宁工爱心救助基金会捐款 100 万元。公司在南京市慈善总会组织的第二届“慈善之星”评选中被评为“突出贡献单位”，并被江苏省慈善总会授予 2017-2018 年江苏省“慈善之星”称号。