

2020 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”）连续第十四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行施的社会责任措施和成果。

报告范围：栖霞建设及所属子公司、分公司

报告时间：2020 年 1 月 1 日——2020 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：南京市栖霞区仙林大道 99 号星叶广场

电话：025-86708866

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。公司目前拥有包括一家一级资质物业管理企业在内的二十多家控、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，参股公司河北银行是环渤海区域金融龙头企业。

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近百个优秀住宅小区。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，不断加大对产业上下游企业投资的力度并取得丰硕成果。

公司稳健发展，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。公司拥有相对完善的治理结构，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，为所在地区城市的更新改造、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！

企业文化



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。

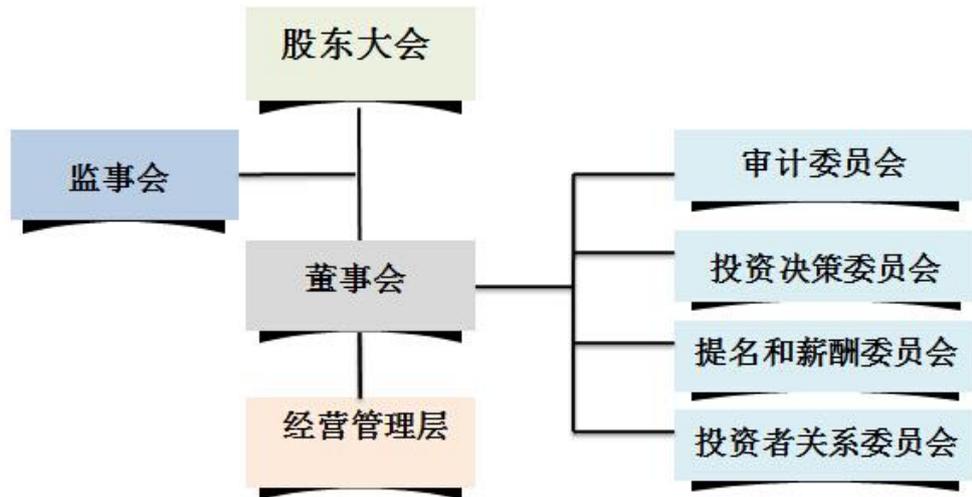
股东大会是公司的权力机构，享有法律法规和公司章程规定的决策权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权。

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



2020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，公司健全了内控管理制度，优化了实质内控的管理模式，提升了内控管理水平。针对缺陷产生的根本原因制定整改方案，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、准确、完整提供了合理保障。

2020年，公司继续完善法律风险防控工作，将各项风险管理前置，进一步完善合同管理，加强事中跟踪，事后总结，降低公司业务运营中的法律风险，确保公司运作合法合规。

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权益。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。

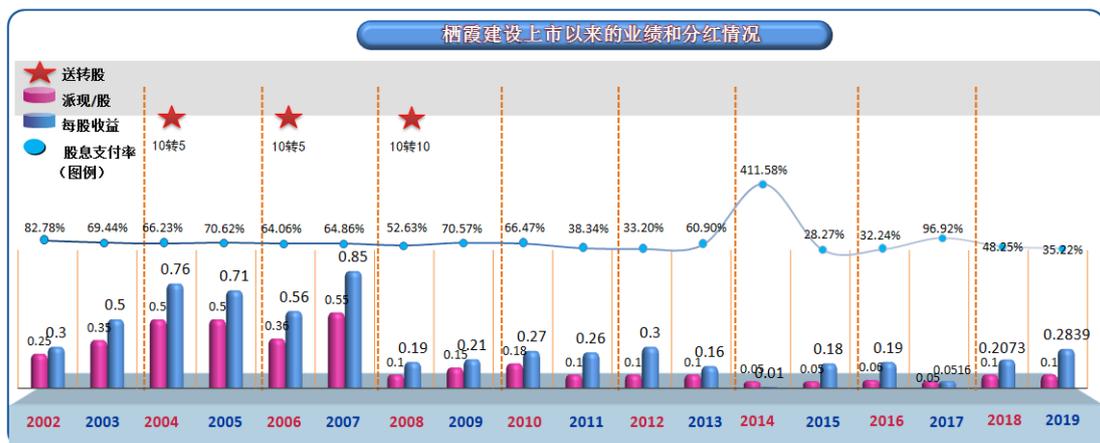
三、经营业绩和对股东的回报

2020年，尽管受疫情和经济下行压力增大的影响，全年流动性宽松，但中央政府对房地产调控未有丝毫放松，力促市场理性回归和房地产长效机制加速建立。2020年8月，多部委联合推动房地产融资长效机制，出台“三道红线”以约束房企融资债务规模无绪扩张。为积极应对“三道红线”政策，公司强化现金管控，推盘节奏加速，资金回笼加快；积极改善债务结构，通过多渠道、多元化的融资方式和多种融资工具，不断优化融资结构，降低资金成本；开展了合作开

发项目，以较少的资金扩大公司市场份额，增加权益规模；同时，加强了对股权投资的主动性管理，提高了资金使用效率。

2020 年度，公司实现营业总收入 33.05 亿元，同比增加 43.32%；实现利润总额 4.09 亿元，同比减少 5.63%；实现净利润 3.17 亿元，同比增加 5.29%；实现归属于母公司所有者的净利润 3.26 亿元，同比增加 9.52%；实现每股收益 0.3109 元，上年同期为 0.2839 元。截止 2020 年 12 月 31 日，公司存货为 158.67 亿元，在售、在建和待建的商品房项目位于南京、无锡和苏州三地所在的长三角区域是国内发展较为完备的城市群之一，居民购买力较强，市场韧性较高，加之公司在区域内的品牌优势及始终坚持的稳健策略，项目盈利能力有较稳定的预期，能够满足公司未来 2 至 3 年的持续发展需要。同时，公司在对外股权投资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，栖霞建设始终坚持对投资者的现金分红回报，自 2002 年上市以来，公司连续 18 年派现，保持了较高的股息支付率，平均股息支付率达到了 55.63%。



对员工的责任

员工是企业最宝贵的资源，兴企之要，惟在用人，栖霞建设的发展过程中，一直注重充分发挥员工的聪明才智，保护员工的切身利益，建立企业与员工的命运共同体。围绕筑梦建家，既收获成功，分享快乐，又直面挑战，砥砺前行。

一、给员工创造健康有序的工作环境

2020年初新冠肺炎疫情突如其来，疫情就是命令，公司积极贯彻《栖霞建设集团疫情防控工作方案》，大年初七就实现了南京、苏州、无锡三地各公司有序联动和复工复产。透过公司疫情防控和复工复产中的点点滴滴，广大员工如沐春风，既体会到了企业“家”的温暖和“爱”的雨露，又坚定了员工与企业不仅是利益共同体，更是命运共同体的信念。



新总部大楼优美的工作环境让大家更加舒心地开展工作。



更加注重员工食堂的健康管理，既贯彻疫情防控要求，落实健康安全的就餐环境，又加强了膳食管理，做好就餐质量调查与管理，对饮食的糖、盐、食用油用量及红肉、绿色蔬菜的摄入量进行科学把控，倡导健康饮食，让员工能够安心地开展工作的。



配备设施设备齐全的员工健身房及乒乓球室，聘请专业教练指导员工在工作之余加强体育锻炼。

二、重视提升员工个人综合素质

栖霞建设一直贯彻“员工随企业成长、建筑与时代同步”的发展理念，重视员工工作技能和业务水平的提升，只有员工个人能力不断发展，才能更好地为企业的发展服务。

员工随企业成长、建筑与时代同步

疫情形势下重点做好企业内训工作

- 2020年，受疫情的影响，企业员工减少了外出的学习交流，更加注重员工内训的机会，从公司高管，到各部门的负责人，一线的管理骨干，都沉下心来，总结自己的工作经验，传授给身边的年轻员工。
- 在疫情防控期间，邀请行业内专家来公司传授知识；
- 开展各类观摩学习，多层次、多渠道提升员工综合业务水平。

重视新员工培养

体系化开展新员工的培训教育，既有内部管理知识和专业技能的培养，又有外出去项目一线的观摩学习，同时进一步发挥传帮带的作用，对岗位专业技能要求强的员工外送专业机构进行培养。

发挥企业博士后工作站作用

引进行业内的高级专家进站开展科研工作，与公司员工分享研究成果，讲解专业领域内的最新知识，同时配备骨干员工博士后的研究助手，开展专项课题研究。

运用好学习强国平台

由党员同志带头开展平台内日常各项综合知识的学习，营造全员学习的氛围，提升员工综合素质。

三、注重发挥员工主人翁意识

员工是企业发展的动力和源泉，注重员工主人翁意识的发挥，让员工为企业的发展出谋划策，能够给企业带来更大的活力，增强企业的核心竞争能力。

- 坚持以人为本，不断发挥职工主人翁作用

公司一年召开两次职工代表大会及全体员工大会，充分发挥员工主人翁作用，有力保证了职工参政议政的权力。

- 打造畅通的民主管理渠道，不断推动企业和谐发展

以公司推行OA协同办公为契机，打造网上网下有机融合的工作新常态，及时与员工分享各类信息，进一步拉近了企业经营层与员工的距离，让员工有畅通有效的渠道及时同企业沟通自己的想法。

四、注重保障员工的各项切身利益

栖霞建设注重打造企业与员工利益共同体，让员工能够分享企业发展的成果，切实保障员工的各项基本权益，解决员工的后顾之忧，让员工能够更好地立足本职工作。



- ✓ **多层次保障职工权益**
除正常“五险两金”外，每年为员工参加南京市总工会互助互济会康宁、康顺、住院门诊医疗保险，以及员工家庭财产保险和国寿学生儿童定期寿险等。及时修订了公司员工活动奖励和员工慰问标准，真正将关心员工的冷暖落到实处。
- ✓ **持续做好员工健康管理**
在督促健康管理公司做好员工日常健康管理的同时，不定期邀请医院专家来公司举办健康专题讲座。
- ✓ **持续关爱年轻员工成长**
及时更新和完善公司新员工集体宿舍的硬件与软件建设，让广大年轻员工入住舒心；适时调整激励政策，上调年轻员工结婚与生育慰问金；对接国家二孩政策，重新修订了《员工子女费用报销规定》；申请通过公司人才安居企业认证，让员工能够申报人才安居补贴或者人才房申购证明。
- ✓ **持续做好常规性慰问工作**
包括传统节日、夏季高温以及职工生日、结婚、生育、生病等慰问。
- ✓ **持续开展丰富多彩的文体活动**
组织开展了“星叶杯”卡拉OK比赛，持续开展各项体育竞赛活动，举办秋冬季运动会，开放公司健身房，常态化开展员工登山活动，与此同时，积极参加市区两级组织的各类比赛。极大丰富了员工的业余文化生活。

五、认真落实反腐败和反商业贿赂

落实“两个责任”

坚持一月一次党风廉政建设工作专题党委会制度，研究公司党风廉政建设工作。与所属支部签订党风廉政建设责任书，开展一年两次落实党风廉政建设责任制检查考核工作。认真落实“两个责任”履责纪实制度。

抓好警示教育工作

严格落实上级党委《关于贯彻落实推动警示教育常态化制度化的实施方案》。组织观看警示教育片13次、上廉政党课、下发廉政提醒文件、转发违反作风问题典型案例，将警示教育全覆盖、常态化，抓在日常、融入经常，公司党员干部纪律规矩和法律法规意识进一步增强。

加强制度建设

持续完善管理制度和工作流程，加强项目成本的前置管理和施工成本的过程控制、完成公司各信息系统的互联互通工作、初步建立线上费用报销流程，增强关键节点把控，降低廉政风险，提高工作效率。

强调廉洁自律

让公司上下所有员工坚持项目招投标制度，坚持不介绍工程队伍，不与施工单位、合作伙伴私下来往，不接受与公司有业务往来单位的吃请，不收受礼金礼品。

对消费者的责任

诚信经营，品质立业，是栖霞建设 37 年来秉承的企业理念，为消费者提供优质住宅产品是这一理念在房地产开发板块的直接体现。2020 年，栖霞建设从售前、售中、售后等产品的全生命周期服务体系出发，优化产品设计，把控产品质量，完善服务体系，不断提升住宅品质，满足消费者多样化居住需求。

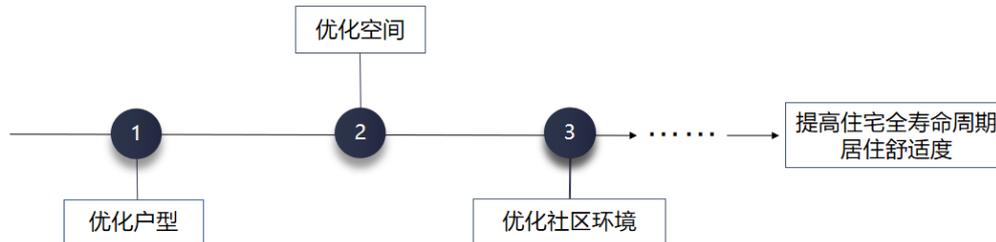
2020 年，受到新冠肺炎疫情的影响，我们加快了线上营销服务平台转型的步伐，以线上产品展示、线上 VR 看房、线上售前服务、线上直播等方式扩展销售模式，让消费者实现互联网线上购房。



一、优化产品设计 提升智能管控

2020 年，我们继续坚持以刚性和改善型需求为产品定位，在产品设计上优化户型、空间、社区环境，提高居住的舒适度。南京栖樾府项目作为江北核心区中密度社区，容积率为 1.5，小高层户型得房率高达 85%，受到市场大力追捧，每次开盘均基本售罄。南京仙林湖

半山云邸项目顺应住房改善家庭及生二胎家庭对居住空间和住宅功能的需求，建成纯四房住宅，容积率为 1.85，得房率最高达 88%，数次开盘均基本售罄，成为了市场上的热销项目。



我们不仅持续进行产品创新设计，还坚持运用住宅全寿命周期精益建设的管理体系和信息化智能管控系统来保证产品品质。我们把“标准化、模块化、专业化、信息化”贯穿在精益建设管理体系的各个环节，对建设全过程进行质量管控。同时，在建设过程中加强信息化智能管控的应用，应用 BIM 技术整合项目信息模型，实现了基于 BIM 的智能化工程项目协同管理，提高项目的建造水平，实现安全施工并节约了建造和运维成本。

二、建立质量评估体系 关注成品房交付

规范产品交付管理标准，强化交付节点验收，同时建立完整的质量评估体系，是栖霞建设在产品全生命周期服务中的重要环节。为了交付给客户优质住宅产品，在交付前，公司各工程建设管理部门的专业工程师与施工企业、监理单位等对住宅进行多轮评估与查验，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，发现问题及时反馈到相应部门，迅速整改。2020 年 9 月，无锡

东方天郡迎来最后一批房屋交付，共交付 1100 多户。考虑到业主的收房体验，交付分五天进行，除了房屋品质外，无锡东方天郡交付前对社区的硬件设施、公共配套和园林景观也都层层把关，业主对项目的品质基本都很满意，体现了栖霞建设精益建设、品质为本的理念。



无锡东方天郡交付现场，业主们开心收房。

成品房交付正在成为房地产行业大势所趋，相比较毛坯房，成品房交付从装修用材及设备的选择、施工组织、装修工艺保证到交房前评估查验都需要严格的规范和标准，2020 年 12 月底，南京星叶枫庭首批成品房交付，作为一个刚需定位的产品，在售价不变的情况下，星叶枫庭精装选用的产品品牌和施工标准都参照中高端住宅产品标准，交付时赢得了客户的交口称赞。



南京星叶枫庭交付，小区红毯铺地，温馨标语随处可见。

三、提升居住体验 产品全生命周期服务

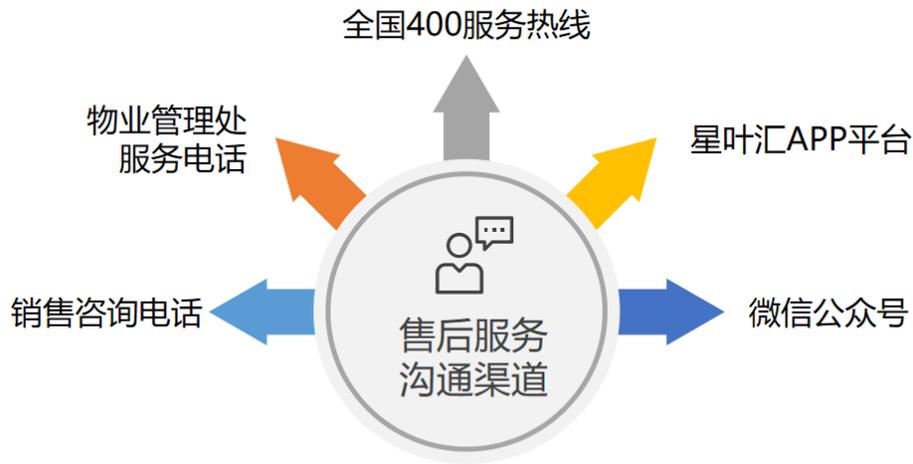
栖霞建设在提高产品品质的同时，持续关注客户不断提升的需求，为客户提供产品全生命周期服务。我们围绕产品的营销、售后、物业等三大服务内容，健全和完善客户管理制度，以不断提升客户满意度为目标，实现服务“无盲点”，为消费者提供全生命周期服务。

营销服务 公开公平诚信

在销售过程中，栖霞建设坚持公开、公平、诚信原则，遵循国家和地方政府有关房地产的法律法规，向客户提供真实、充分的产品信息。在售楼处，我们通过沙盘、户型模型、展板、实体样板房、景观示范区等，向客户详细介绍项目的红线内外不利因素等准确、完整的信息，提升销售阶段的客户关键信息知悉率。2020年，受到新冠疫情影响，我们还通过线上售楼处、直播等方式为消费者提供项目信息。栖霞建设严禁误导性、歧义性信息披露，切实保障客户的知情权，引导客户理性消费，得到了广大购房者的欢迎和市场的充分认可。

售后服务 真诚贴心周到

栖霞建设以真诚、务实的态度为业主提供及时周到的售后服务，在项目销售、交付期间我们向业主提供项目最新资讯、开发进度、交付入住信息及生活服务信息等。业主可以通过销售咨询电话、物业服务电话、微信公众号、星叶汇 APP 平台等多种渠道进行咨询和投诉。



去年，为及时倾听业主心声解决实际问题，栖霞物业开通了全国400服务热线，进一步增强了与业主之间的联系、沟通。同时，在基础物业服务基础上，栖霞物业还为业主提供社区增值和有偿服务，包括“汇安家”社区资产管家、“汇家居”社区美装服务、“星钱包”社区金融服务、“满天星”社区教育服务、“枫叶红”社区健康服务等。

栖霞物业增值和有偿服务



物业服务 真情专业创新

2020年，新冠疫情把物业服务推到了社区防疫的第一线，物业成为地方政府抗疫工作的有力助手。栖霞物业全体员工在抗击疫情工作中，勇于担当，奋战在社区疫情防控第一线，切实落实政府防疫的

各项指令，对公司所有服务社区实行封闭式管理；对进出人员、车辆进行测温消毒、登记管理；对社区进行全面的不间断的消杀灭菌；对居家隔离的业主提供全方位生活帮助。栖霞物业党支部充分发挥关键时刻基层党组织作用，成立了代购小分队，为居家观察人员、老弱孤寡等不易出行、行动不便的业主采买生活物资。在全体员工的共同努力下，南京、苏州、无锡等三地 60 多个服务小区内 30 多万业主未发现一例感染者，社会各界及媒体纷纷报道栖霞物业员工的先进事迹。



物业给小区进出人员测温



物业给进出车辆车主测温

疫情防控不仅保障了社区业主们的生命安全，也拉近了物业与业主之间的距离，见到栖霞物业工作人员不顾个人安危，放弃休息，日夜奋战在抗疫一线……业主们被这种忘我奋斗的精神所打动，纷纷主动捐款捐物，除了紧缺的抗疫物资外，还送水果、快餐给工作人员，充分体现了社区一家亲的和谐之情。

疫情期间，栖霞物业的社区生活服务平台“星叶汇 APP”为了满足业主日常生活需求，推出了“飞毛腿”服务，业主不出门就可以采购新鲜蔬菜和生活用品，物业工作人员送货上门。疫情常态化后，“飞毛腿”服务优化为“星”鲜购团购项目，签约数百户商家，得到了业主的一致好评。



栖霞物业“飞毛腿”给业主上门送生活用品和新鲜蔬菜。

2020年，栖霞物业积极践行“五心服务”精神，梳理规章制度和服务流程，提升服务品质。提高客服、秩序维护、工程维护与维修的及时性和有效性，南京枫情水岸小区和南京羊山湖花园小区分别荣获江苏省物业管理示范项目、南京市物业管理示范项目称号。去年11月，南京市垃圾分类全面推行，栖霞物业积极贯彻和落实《南京市生活垃圾管理条例》，克服种种困难，还特别设立了“督导员”这一专项负责人，配合物业处主任、星管家以及保洁工作人员一起，耐心指导、协助业主进行垃圾分类，落实各地政府垃圾分类的要求。



新建小区垃圾分类环保屋



旧小区垃圾分类投放点

合作伙伴的责任

公司的发展离不开合作伙伴的支持与帮助。一直以来公司通过企业间的合作，将各自优势资源整合在一起，以发挥最大的效应。在合作过程中，栖霞建设依旧秉承着“公平公正、阳光采购、平等互利、发展共赢”的原则，与合格供应商建立了长期共赢发展的合作关系。



一、 合作的力量

近年来栖霞建设不断与时俱进发展合作，并取得了一定的成绩。与施工单位苏中建设、上海嘉实合作的工程项目屡次获得扬子杯、金陵杯等省市荣誉。与开发公司深圳卓越、大发地产合作的栖霞府、半山云邸项目实现了进度、销售双丰收的好成绩。与材料设备供应商 PPG 涂料、施耐德电气、麦克维尔空调、日立空调、通力电梯、高仪、杜拉维特、科勒卫浴、松下等国际知名品牌的战略合作不仅提高了项目产品品质，更好地满足客户的需求，还降低了企业了成本。还有等等其他更多的合作无处不体现

出合作的优势和力量，合作为企业的发展提供了优质的条件。



公司战略合作国际品牌

二、 合作伙伴的选择和考核

栖霞建设在选择合格合作伙伴时，首先采取的是公平、公正、公开的筛选原则，无论是已合作的优质合作伙伴还是新晋合作单位，都采取相同的评价标准和审核机制。企业不但要做大做强，注重经济效益，而且要承担社会责任，关注环境保护是社会责任的重要组成部分。对于环境保护问题公司一直非常重视，公司除了承担一个企业对环境保护应有责任外，更是将环境保护纳入到了对供应商的筛选和考核中。为此公司参加了中城联盟、阿拉善 SEE、WWF 世界自然基金会等组织开展的绿链行动。引入了绿色供应链的概念，所有采购供应商全部选自绿链行动专业机构评审的白名单企业，做到‘不绿色，不采购’。在对供应商的选择中必须符合绿色供应链的相关要求和规定。

对重度污染和不合格的单位将拉入黑名单。以确保在整个产品的制造和生产过程中，对环境的影响（负作用）最小，资源效率最高，为环境保护做出应有的贡献。

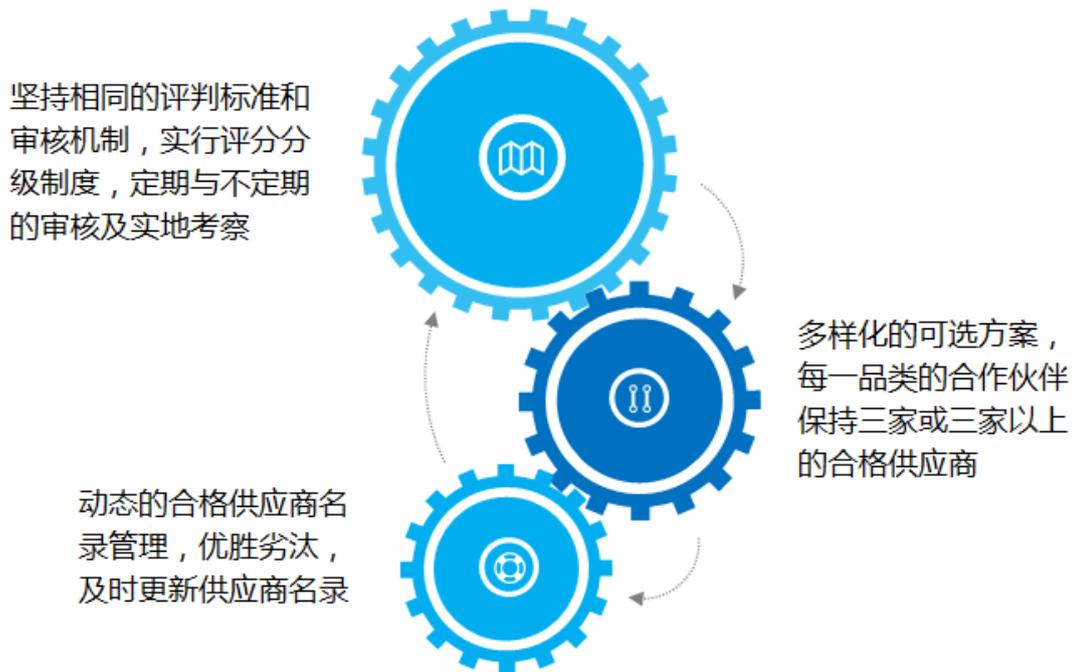


房地产行业绿色供应链启动大会

公司也会定期和不定期对正在合作的单位进行考核。对考核不合格的合作单位会提出整改意见，整改后仍不合格的单位将会解除合作关系，并从合格合作单位名录库中移除。在考核方面公司对合作单位实行评分分级制度，考核包括质量、交付期、服务、价格水平等多方面内容。

每年还会组织公司的团队对合作供应商的资质，财务状况，品质控制、产能等进行审核，不定期地随机对合作伙伴进行临时抽查，以及对需要考察的单位进行实地考察审核，确保合作伙伴能持续提供优质的服务。

同时公司在每一品类的合作伙伴会保持三家或三家以上的合



格单位，以供合作时能有更优的选择和成本控制。在合作出现问题时，有备选合作单位，从而确保工程项目质量和进度的有效控制。对于优质的、依法履行合同的合作单位，以及在合作过程中，项目获得部、省、市级优质工程的合作伙伴也会予以合同约定的奖励。

三、 构建战略联盟

与合作单位形成战略联盟，从整体出发，考虑相互之间的利益，使整体的利益最大化，从而实现合作共赢。公司现已在设计、施工、材料、监理等各个领域都与国内外行业内优秀企业建立了长期稳定的战略合作伙伴关系。

作为中城联盟的成员单位，公司继续参加了中城联盟第十批联合采购，并成功主办了中城联盟第十批户内门品类的联合招采工作。通

过与联盟成员单位不断合作还可以学习到其他企业的许多优秀管理经验和先进的管理水平。同时与各联盟单位在各个地区的资源优势互相协作，从而提升企业整体采购竞争力。



中城联盟第十批成员证书

三、责任理念，锻造优质产品

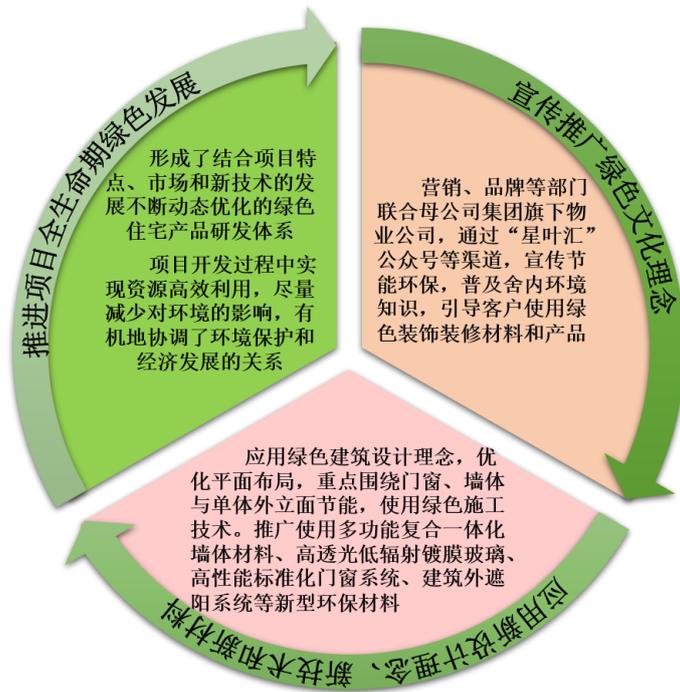
在当前房地产行业以追求规模和利益为目标的市场大环境下，栖霞建设始终坚持以提高“人居质量”为创新出发点，以绿色住宅开发为核心，从产品的每一处细节让客户感到“舒适”和“善待”。作为践行绿色人居生活价值的品牌房企，参与打造绿色供应链的行动中，展现优秀房企的社会责任心与升级创新运营模式。为推动房地产绿色供应链行动注入全新的力量，同时提升了公司的品牌效应和经济效益。

对环境和资源的责任

栖霞建设紧跟国家建筑产业升级的步伐，在企业发展过程中始终坚持保护环境与节约资源。2020年栖霞建设在提供优质项目产品的同时，不断推进全生命周期绿色建造、精益建造和智慧建造，致力于打造资源节约型、环境友好型社区。

一、坚持推进绿色建造，助力绿色开发

栖霞建设将绿色环保理念贯穿在设计、采购、施工及运维等全过程中，不断优化建造过程，实现了项目的绿色、循环、低碳发展。在工程项目建设全生命周期管理中综合应用了新型建造技术、工艺和材料，满足了节能、节地、节水、节材和环境保护的要求。在施工管理过程中，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。公司贯彻了质量管理体系、环境管理体系、职业健康安全管理体系，卓有成效地践行可持续发展。2020年所有的施工项目都获得了市级文明工地，70%的项目获得了省级文明工地的荣誉。



(1) 保护植物多样性，落实“绿色图章”要求

栖霞建设深入贯彻各级政府园林化管理要求，提高项目前期园林绿化规划设计水平，加强绿化建设工程管理，确保方案落地。公司与多家优秀设计院合作，结合地区气候条件与项目特点，打造出生态效益好、观赏效果佳、生态平衡高度发展的绿色社区。



(2) 加强水土保持方案设计与监测管理

栖霞建设十分重视项目开发建设过程中的水土保持管理及监测。公司所有在建项目均编制了合理有效的水土保持方案，制定了有效的预防和治理措施，认真落实水土保持监测，充分发挥了水土资源的经

济效益、环境效益和社会效益。对保护水土资源，维护土地生产力，减少水土流失做出了积极贡献。



车辆洗车平台



场地道路硬化



生活区雨水暗管



临时苫盖

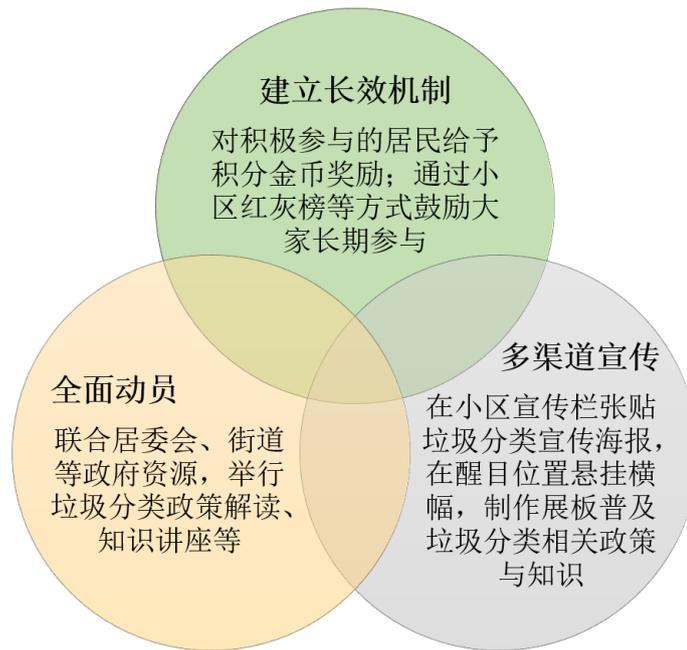
（3）推进建筑垃圾资源化应用

建筑垃圾严重影响城市的发展进程，栖霞建设作为一家有着社会责任感的企业，始终积极推进建筑垃圾的资源化利用。在企业内部树立全生命周期管理理念，运用 BIM 技术优化设计，从根源上控制和减少了建筑垃圾的产生。同时，公司还制定了严格的建筑垃圾处理程序，在拆除过程中做到分类管理，从根本上解决建筑垃圾清运难、处理难的问题。

（4）落实社区垃圾分类管理要求

栖霞建设贯彻国家垃圾分类政策要求，在各社区内积极宣传垃圾分类的益处。在所有新建项目的方案设计阶段设置垃圾分类收集点；在已建成的住宅小区、写字楼、商业街等区域全面推进垃圾分类收集工作；在条件受限的老旧小区改造了临时垃圾收集点。栖霞物业还制定了生活垃圾分类责任制度，进一步落实社区的垃圾分类收集、运输

和处理要求。



(5) 提升老旧小区雨污分流改造水平

栖霞建设基于建设海绵城市发展理念，对老旧小区污水处理系统进行雨污分流系统改造，促进社区环境改善。老旧小区的雨污分流改造工作任务艰巨，公司在改造前细致做好居民思想工作，改造过程中因地制宜制定方案，改造结束后对管道进行定期维护，切实改善了业主居住环境，提升了城市形象，促进了城市可持续发展。

(6) 持续推进海绵城市应用

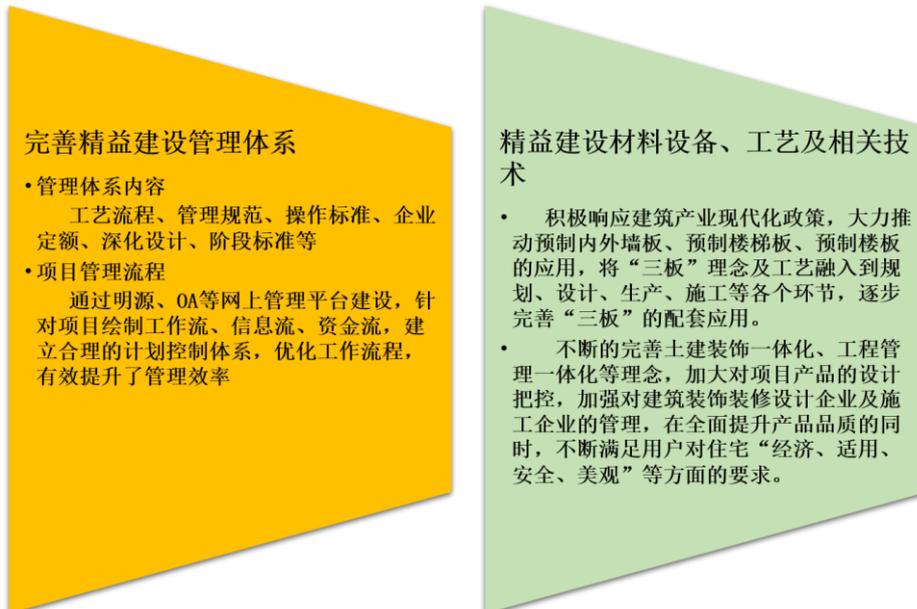
栖霞建设始终紧跟未来城市发展方向，围绕新兴城市生态建设理念，积极探索海绵城市与项目建设融合新方式。

2020年我公司本着规划引领、生态优先、安全为重、因地制宜、统筹建设的原则，在G16、G53、G07地块等新建项目引入了“海绵城市建设”的相关技术和设备，设置了“下凹式绿地”、“雨水花园”、“高位蓄水花池”、“透水铺装地面”、“地埋式蓄水模块”等多种

海绵城市设施。上述设备投入使用后，可以实现对雨水“渗、滞、蓄、净、用、排”的径流过程，充分发挥建筑、道路、绿地、水系等生态系统对雨水的容纳、蓄渗和缓释作用，将海绵城市的生态保护作用和优美的小区环境结合在一起。

二、强化精益建设理念与模式

栖霞建设不断探索更加先进高效的运营、管理模式，面向建筑产品全寿命周期，减少和消除生产过程中的资源浪费，提高生产效率，追求达到“零浪费”“零返工”“零不良”“零库存”“零事故”“零缺陷”和“零窝工”的极限目标。公司在科学有效的新理念、新技术指导下，深入研究精益建设核心理论和关键技术，取得了一系列成就。



三、推动智慧建造技术应用

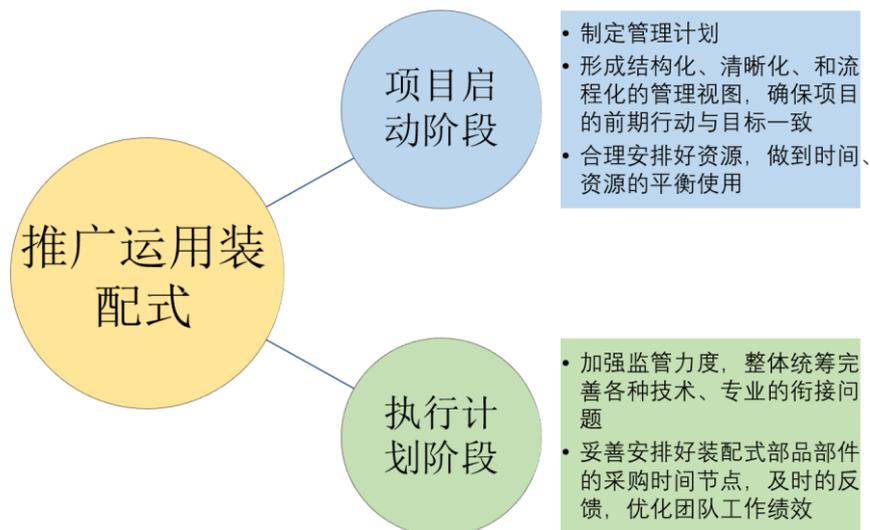
栖霞建设在建设项目全生命周期中运用新兴信息技术等手段，使信息数据得到有效共享，更好的做到与各方主体的协同工作，确保了

项目质量、进度、成本等目标的圆满实现。

(1) 积极推进建筑产业化和装配式建造技术应用

栖霞建设作为国家企业集团型住宅产业化基地，是国家住宅产业化基地技术创新联盟成员，始终致力于推进建筑产业化实践发展。通过工业化生产的方式建造住宅，有效降低建造过程中的资源消耗。

2020 公司积极落实政府推进装配式建筑发展要求，在每一个住宅项目中严格执行“同一地块内 100%采用，住宅建筑单体预制装配率不低于 50%”的指标要求。在项目设计时即不断优化 PC 构件拆分方案，制定科学全面的管理计划，合理安排时间与资源的平衡使用；在建设过程中加强质量管控，统筹构件生产、运输及现场安装，及时的反馈问题，在确保质量的前提下提高了效率。公司在新建住宅中均实行全装修成品房交付，同步开展装修工程与土建工程设计，减少后期因装修产生的资源浪费。



栖霞建设将继续改进装配式建造技术应用方式，提高建筑资源利用效率，减少建筑垃圾产生，减少噪声与扬尘对环境的污染问题。同

时，公司的博士后工作站开了装配建筑的专门课题，培养满足绿色建造方式发展需求的技术和管理人才，通过建筑产业链上下游企业的紧密结合助力公司的绿色建造、智慧建造稳定发展。

（2）探索推广 BIM 技术在项目全生命周期中的应用

近年来，国家相关部门加快推进建筑信息模型技术在规划、勘察、设计、施工和运营维护全过程的集成应用。栖霞建设紧跟行业发展方向，在所有项目中积极推广 BIM 技术全过程管理应用方式。

在项目设计阶段：运用 BIM 技术在方案阶段控制项目全生命周期质量、成本、进度；提前发现设计缺陷，提高设计审查速度；通过碰撞检测减少设计变更，改善设计品质。在项目施工阶段：进行重点构件或部位的工序和工法模拟，调整施工方案及合理配置资源，减少资源浪费。在项目运维阶段：将 BIM 技术与设备管理结合，监测设备使用状况并根据设备状态及时预警或更换设备。公司在项目全生命周期中应用 BIM 技术，将在保持项目品质的基础上缩短建设工期、节约造价、减少运维成本。为公司、为业主的物业保值增值，为监理资源节约型、环境友好型社会贡献力量。



积极承担社会责任

2020 年，是极不平凡的一年。面对楼市调控和疫情冲击带来的困难挑战，公司坚持稳中求进工作基调，贯彻高质量发展要求，谨慎防范经营风险，高效调配内外资源，在实现企业持续稳定健康发展的同时，结合自身的专业优势和业务领域，切实履行社会责任。

一、积极参与保障房建设

公司代建的丁家庄二期项目获住建部“广厦奖”，该项目全部 24 栋建筑中，有 18 栋获南京市“金陵杯”，有 10 栋获江苏省“扬子杯”。



丁家庄二期内庭园



丁家庄二期小区入口

多年来，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。

二、用心开展住房租赁业务

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，积极发展住房租赁业务。公司旗下的星客公寓公司是南京市长租公寓试点单位。该公司成立以来，以其规范的管理、周到的服务，得到租户的一致好评。



公租房“星寓”大厅入口

公租房公共活动区

三、积极投身“抗疫”斗争

疫情发生后，公司积极应对，周密部署，切实履行防控责任。新冠肺炎疫情期间，栖霞物业不仅按照政府规定的防控要求和消杀指南，坚持做好服务项目内的消杀灭菌和疫情防控工作，还积极组织党员先锋队和党员志愿者，开展“飞毛腿”服务，为业主团购或代购蔬菜、食品，大大方便了业主生活。由于表现突出，栖霞物业员工获得了包括江苏省物业管理行业抗疫一线“优秀共产党员”、项目所在地“抗疫先进个人”、栖霞区抗疫一线“最美劳动者”等多项荣誉。苏

宁同志被评为“全省住房城乡建设行业新冠肺炎疫情防控优秀共产党员”和“中国物业英雄”。在江苏省文明办指导的“2019 感动中国·江苏年度人物暨 2020 特别致敬”活动中，栖霞物业荣获“守土尽责”奖。



江晓琴荣获 2020 年度“追梦物业人”



苏宁获“中国物业英雄”

四、努力构建和谐社区

栖霞物业积极践行“五心服务”精神，以项目创优为抓手，以参与文明城市创建、垃圾分类管理、人口普查为契机，开通全国 400 服务热线，提升服务品质，丰富服务内容，推出“星”鲜购和二手房租售业务，进一步方便了业主生活。栖霞物业提供服务的多个项目被评为省优、市优物业服务项目。多名员工被江苏省房协评为“优秀项目经理”和“优秀工程经理”。

五、积极参与公益慈善事业

随着企业不断发展壮大，栖霞建设积极投身社会公益事业。栖霞建设在南京设立了“栖霞建设慈善基金”，自 2006 年 12 月至今累计捐款超过 2000 万元。公司还积极参与栖霞区政府组织的结对扶贫工作，大力支持当地的新农村建设。栖霞物业明文规定，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。栖霞物业优秀退役军人之家创建工作已通过市、区两级主管部门检查，并被作为南京市 6 家企业代表之一，推荐到江苏省退役军人事务厅。