

2023 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”）连续第十七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：2023 年 1 月 1 日——2023 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 8 号楼

电话：025-86708853

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”。

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、美丽乡村建设和地方经济的发展做出新的更多的贡献！



2023 年栖霞建设企业文化各项活动:



三八妇女节女员工参观项目



2023 年春季员工运动会



2023 年新员工培训

对股东的责任

一、 公司治理

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所的有关规定，从全体股东利益出发，不断提高公司治理水平，依法合规经营、管理，建设和谐、透明、高效的董事会，加强信息披露、投资者关系管理工作，提升企业文化和社会责任建设，公司可持续发展能力获得进一步提升。

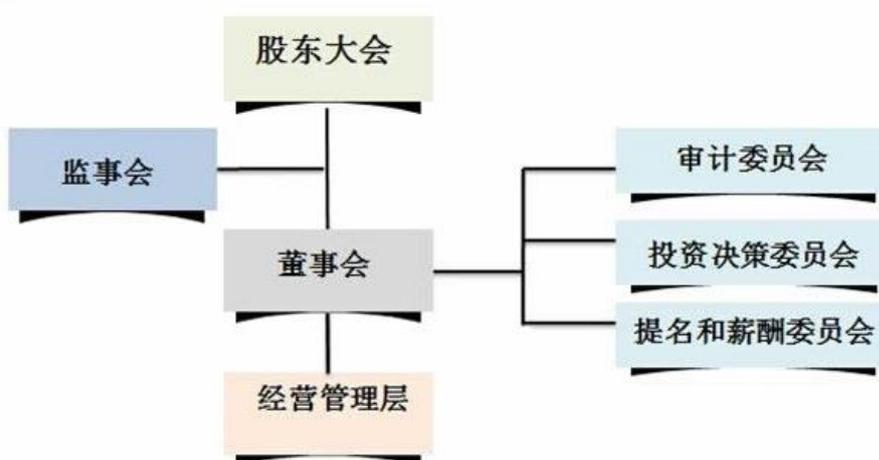
股东大会是公司的权力机构，享有法律法规和公司章程规定的决策权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的决定权。2023年，公司召开1次年度股东大会和2次临时股东大会。股东大会的召集、召开等相关程序完全符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。

根据《公司章程》规定，董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会由7名董事组成，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，均由独立董事担任主任委员。公司各位董事均具备一定的行业、专业工作经验和相应的理论基础；独立董事均为经济、财务、管理方面的专家和学者。2023年，公司共召开7次董事会；专门委员会共召开11次会议。

监事会对股东大会负责，按照法律、法规及《公司章程》的规定、

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。监事会由3名监事组成，其中职工监事通过职工代表大会选举产生。报告期内，监事会依法依规对公司经营、财务管理、重大决策、董事和高级管理人员履职行为等方面进行监督，共召开监事会3次。

 组织结构图



公司控股股东严格履行公司上市时做出的各项承诺，支持公司完善法人治理结构，始终依法行使其股东权利，维护公司及中小股东的利益。

公司严格依据上市公司信息披露相关法律法规的要求，真实、准确、及时、完整地披露信息，保护所有股东的知情权。2023年，公司共发布定期报告4份，临时公告43份。同时，公司建立了重大信息内部报告制度和内幕知情人登记管理办法，对信息的保密、筛选、报送、披露进行了明确规定，确保信息披露的真实、准确、及时、完整。

二、投资者关系

公司一直高度重视投资者关系工作，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。公司先后组织召开了2022年度、2023年半年度、2023年第三季度业绩说明会，就公司经营情况、财务状况、市场环境等投资者关心的问题，与广大投资者进行了充分的交流。

三、对股东的回报

2023年是房地产市场迎来深度调整的一年，市场情绪和行业景气度持续低迷。公司继续保持稳健的发展思路，加快项目去化，加速销售回款，本年度销售商品、提供劳务收到的现金42.50亿元；加强对资金的精细化管控，提高资金使用效率。

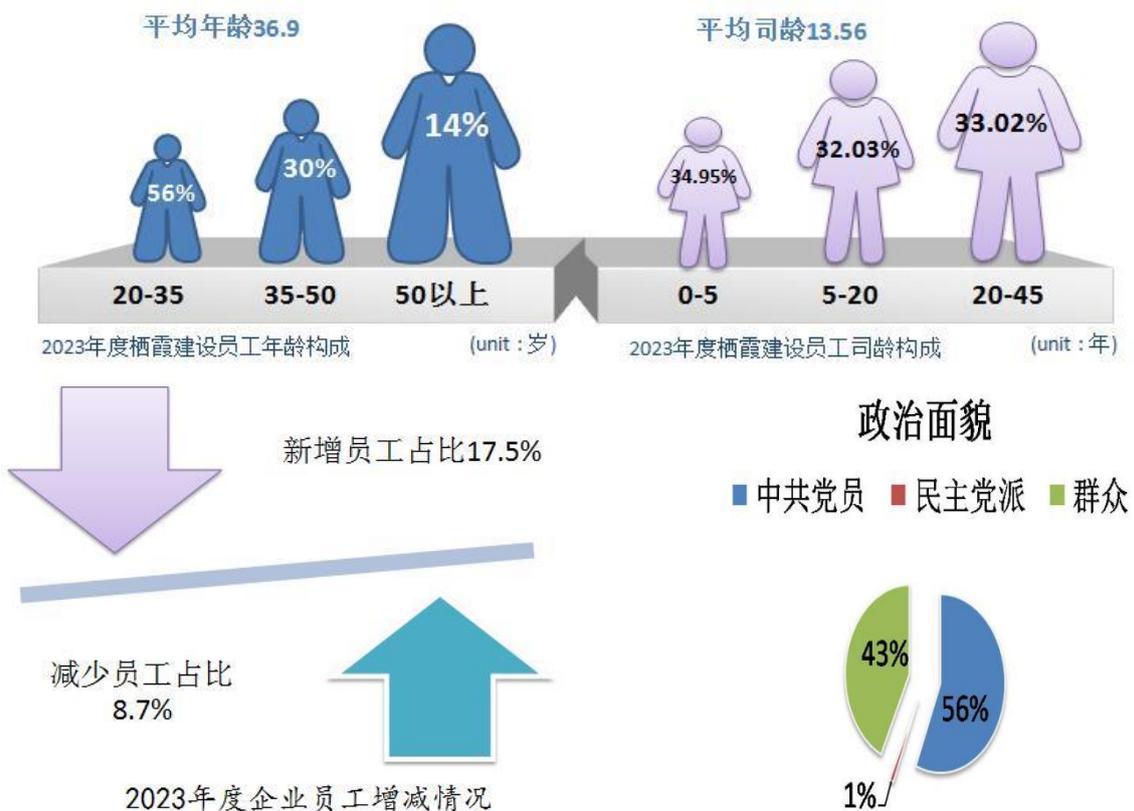
2023年，市场频现房企暴雷及违约风险，房地产行业受到较大冲击。报告期内，公司如期偿付到期的债券本息，表现出了稳健的运营水平和较强的抗风险能力。报告期内，公司成功发行3亿元公司债券，期限3+2年，年利率3.5%，融资成本进一步降低，并获得投资人的超额认购，为后续融资计划的开展，奠定了良好的基础。

2023年，公司坚决贯彻执行“保交楼、保民生、保稳定”任务，克服各种不利影响和严峻挑战，如期保质地完成了南京栖樾府、南京半山云邸和无锡天樾雅苑等项目的竣工备案和交付，维护了业主权益和公司信誉，体现了公司作为国有企业的大局意识和责任担当。

对员工的责任

国家兴盛靠经济，经济繁荣靠企业，企业兴旺靠员工。优秀的员工是企业可持续发展的强大推动力，是企业保持持续竞争优势的重要来源。

栖霞建设的发展历程表明，企业要实现持续、健康、稳定发展，关键在于要建立结构合理、人员稳定的队伍，这是一个长期培育、积淀的过程。2023年度，在地产行业发展遇到瓶颈的情况下，栖霞建设继续苦练内功，重视员工队伍建设，继续吸收优秀的员工加入到企业中来，向管理要效益，建设一支面对困难和挑战，能打胜仗的队伍。栖霞建设十分重视员工思想工作，不断弘扬优秀的企业文化，切实加强员工思想作风建设，母公司有一半以上员工为中国共产党党员，在企业党组织的各个关键岗位上发挥作用，因此企业的员工队伍稳定，保证了企业的持续、稳定、健康发展。

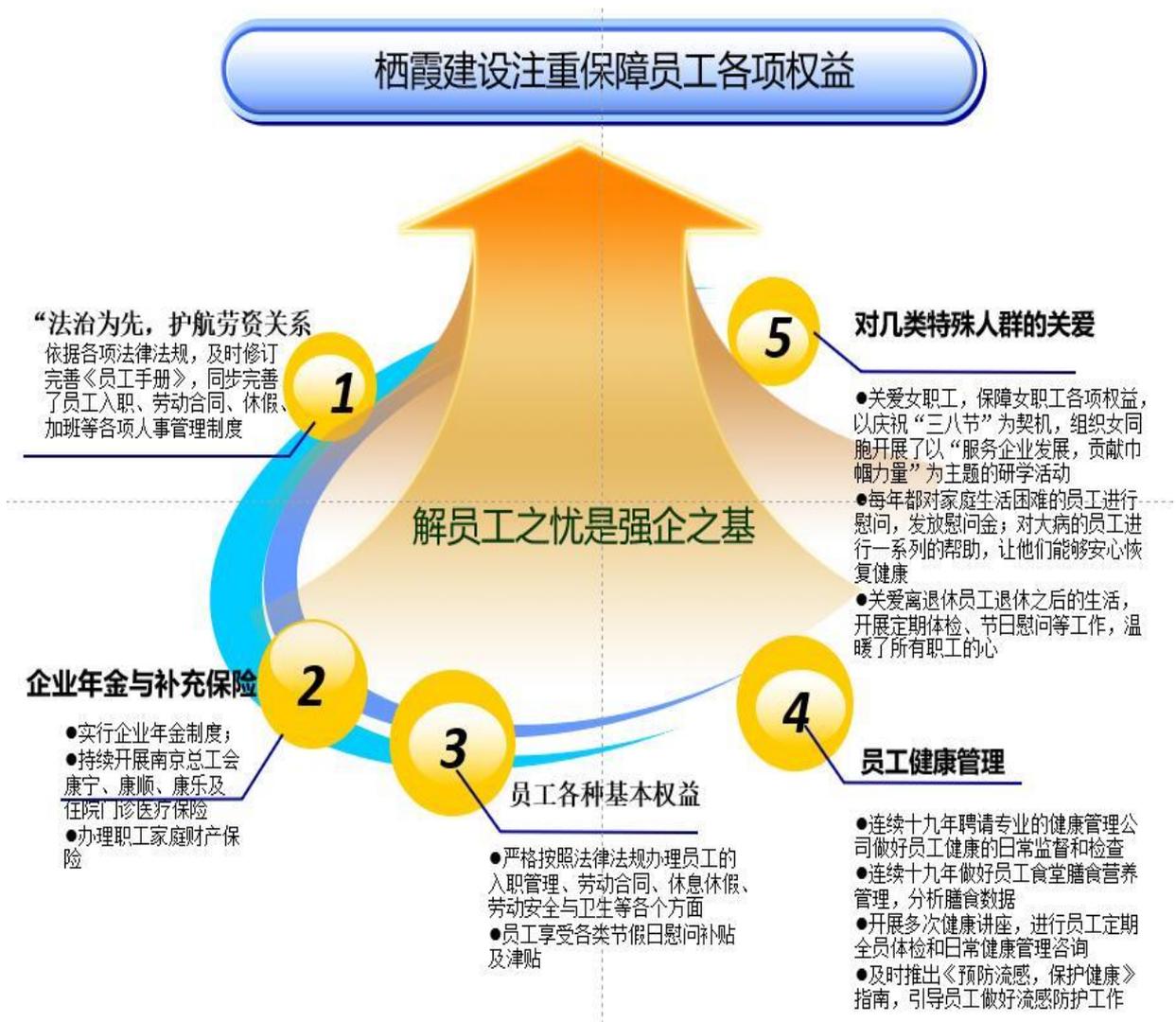


栖霞建设持续践行“员工随企业成长、建筑与时代同步”的发展理念，重视开展员工培训工作，让员工与企业凝聚共识，大力弘扬企业家精神，弘扬劳模精神、劳动精神、工匠精神，为企业高质量发展提供动力。栖霞建设的各项员工培训以提升员工专业技能为核心，既有聘请外部专家讲师来公司授课，也有选派优秀的员工去外部进行专题学习；同时根据各部门工作时间特点，既有在线学习，也有外出的参观学习；既有通用类管理知识的培训，也有专业技能的培训；还有年轻同志的轮岗学习。很好地发挥了老员工的传帮带精神，开展各类知识竞赛和劳动技能比赛，同时，建立健全了员工职称补贴机制，鼓励年轻员工加强业务学习，积极取得专业技术职业资格，目前已有82%的员工具备职称资格。

栖霞建设的人才培养



要充分发挥员工的工作积极性、提升对企业的忠诚度，必须重视保障员工法定权益、尽量满足员工的合理要求，推动员工在工作场所的价值提升，建立和谐发展的劳动关系。2023 年度，栖霞建设继续坚持以人为本，及时修订完善《员工手册》中不适应形势发展的内容，同步优化了员工入职、劳动合同、休假、加班等各项人事管理制度，优化为更客观、更合理的 OA 线上分级考核体系，考核结果更加科学、公平、公正，为“能上能下”的用人奖与奖惩机制提供了准确的数据支持，同时，采用多举措保障员工各项权益，提高了员工的幸福感。



在当前房地产行业面临层层挑战的困难时期，企业的发展离不开员工的支持，要引导广大员工珍惜来之不易的发展局面，上下同心，真正打造企业与员工的命运共同体，组织动员员工在推进企业高质量发展中建功立业。栖霞建设通过企业劳模和先进工作者的评比，不断提高广大员工的主人翁意识，努力推动员工将个人发展融入到企业发展中来。

定期召开职代会和职工代表大会

一年两次召开员工代表大会及全体员工大会，充分发挥员工主人翁作用，坚持在企业重大经营决策上尊重民意、吸纳民智，广泛倾听员工意见，保障员工的合法权益。

开展各类劳动竞赛，促进员工成才

紧紧依托党工共建工作机制，深入拓展“星叶标兵项目部”劳动竞赛积极组织员工参加市区各级组织的知识竞赛，提高员工综合素质，充分发挥职工主力军作用。

坚持守正创新，用好企业员工沟通平台

充分运用好企业微信、企业邮箱、OA平台，公司网站等平台搜集员工对企业发展的意见及建议，并进行有效的沟通反馈。

认真做好员工的思想政治工作，引导带领广大员工“感党恩、听党话、跟党走”，才能充分挖掘广大员工的潜力和创造力，企业才能焕发出生生不息的活力。栖霞建设长期以来坚持充分发挥企业党员干部的先锋引领作用，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神和全国组织工作会议部署要求，积极应对当

前房地产市场面临的困难和挑战，砥砺奋进、勇毅前行，以高质量党建引领栖霞建设高质量发展。

加强员工思想政治教育，推动高质量发展

聚焦坚持党的领导，深入开展理论学习、锤炼党性

坚持“第一议题”制度，通过党委会、中心组学习会，支部三会一课、主题党日等活动，充分利用“学习强国”平台、共产党员网、省市区委党建平台等多种资源，组织开展个人自学、集中学习和集体研讨等多种形式的学习，学深悟透党的创新理论。组织开展主题党日活动、书记讲专题党课、“学思想、我来讲”、党员志愿服务、“先锋建新功”等活动，不断加强党性教育和党性锻炼。

深入开展调查研究，察实情，出实招，求实效

研究制定“市场低迷背景下房地产企业的健康发展之路”调研课题，从风险防范及稳健发展、成品家公司能力提升和模式推广、工程建设项目代建业务的内涵和理念拓展等三个方面破题，在科学研究的基础上探索企业未来高质量发展的实现路径和重点举措。

聚焦全面从严治党，以案说法，集团党员、干部纪法观念不断提高

组织全体党员集中观看《严防国企腐败 筑牢廉洁防线》警示教育片，用发生在我市建设领域的身边人身边事的违法违纪案例，教育引导广大党员、干部增强法纪观念，筑牢拒腐防变思想防线。

聚焦为民办实事，群众的获得感幸福感满意度不断提高

查找群众反映突出问题，形成问题清单，制定整改措施，明确整改时限，落实整改进度，推进问题整改销号。在为民办实事已取得经验的基础上，制定“我为业主办实事”制度，建立解决群众反映问题的长效机制，实现制度化规范化。

对消费者的责任

2023年，中国房地产市场持续低迷，迎来深度调整，面对发生变化的市场局势，栖霞建设依然坚持以品质为核心，肩负国有控股房地产企业的责任与担当，不断提升产品力，优化产品设计，升级服务管理体系，满足消费者多层次的居住需求，始终如一地提供优质的产品和服务，让消费者在购买产品过程中体会到实实在在的获得感和幸福感。



提供优质住宅产品和服务

一、产品力全面提升，全生命周期质量管控

继2022年通过星叶翰锦院、星叶云墅、星叶栖悦湾等三个项目，成功再树栖霞建设在高端住宅的影响力之后，2023年，栖霞建设精心打造的以高品质和高性价比为特征的“玥”系产品星叶燕尚玥府、星叶半山玥府、星叶枫情玥府相继对外开放，“玥”系产品面对项目不同的区域精准定位，从消费者需求的角度出发创新设计，尤其是成品家3.0模式，把对“家”的设计前置，进行户型、硬装及软装的一体化设计，同时选用国际国内的一线家装品牌提升品质，获得了消费

者和市场的普遍认可和高度评价，成为所在区域的标杆产品。



星叶燕尚玥府



星叶半山玥府



星叶枫情玥府

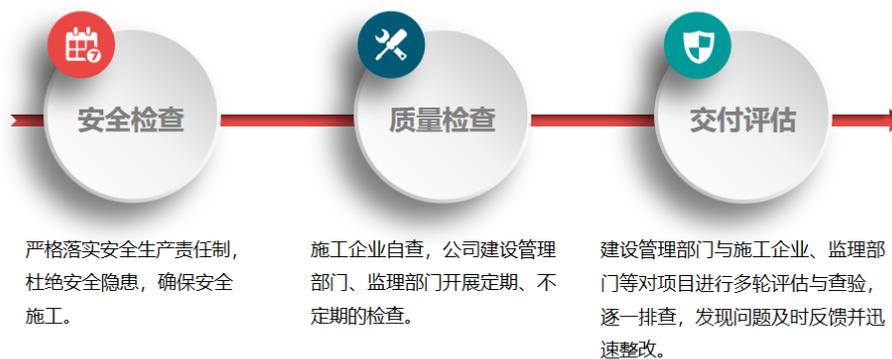
栖霞建设在不断提升产品力的同时，还坚持运用“住宅全生命周期精益建设”的管理体系和信息化、智能化管控系统来管控产品品质。标准化、模块化、专业化、信息化、产业化，贯穿在全生命周期精益建设管理体系的各个环节，对建设、使用全过程进行质量管控。同时，在建设过程中加强信息化、智能化管控的应用，应用 BIM 技术整合项目信息模型，实现了基于 BIM 的智能化工程项目协同管理，进一步提

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、提升质量保障体系 坚守交付品质

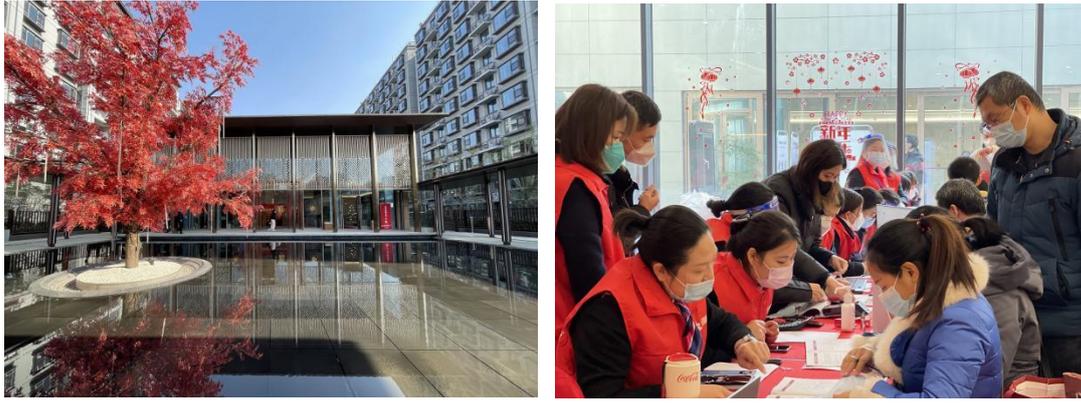
为了持续提升住宅产品的品质，栖霞建设制定了以安全检查、质量检查和交付评估组成的质量保障体系，这是产品全生命周期服务中的重要环节。我们在建造的过程中，定期开展安全检查和质量检查，排除安全隐患，保证施工质量。

交付评估是质量保障体系的重要一环，在交付前，各工程建设管理部门的专业工程师与施工企业、监理单位等项目进行多轮评估与查验，从房屋到环境、配套的质量、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。



质量保障体系

2023年1月初，无锡栖霞天樾府迎来首次交付，分布在小区的1-7号楼和12-14号楼，此次交付成品家3.0模式也成功在栖霞天樾府落地，5天时间共有超过9成的业主圆满收房，栖霞建设的精益求精得到业主们的一致认可，交付现场的服务也细致贴心。



无锡栖霞天樾府交付

三、持续关注消费者需求 提供产品全生命周期服务

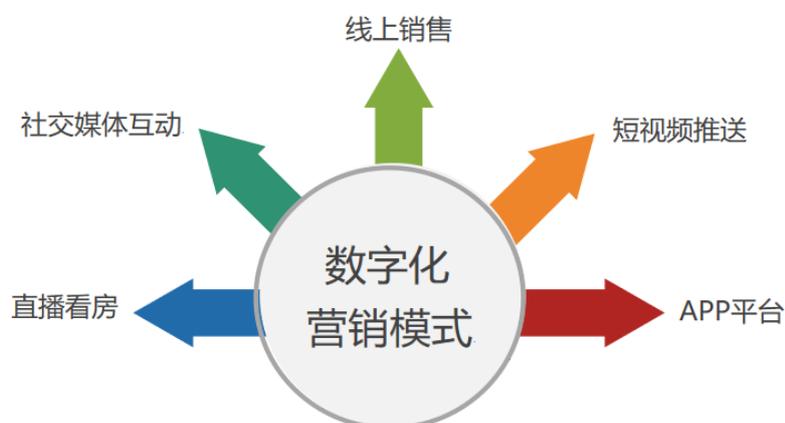
栖霞建设持续关注客户不断提升的需求，为客户提供产品全生命周期服务。围绕住宅产品的营销、售后、物业等三大服务内容，关注消费者不断增长、升级的服务需求，健全和完善客户管理制度，实现服务“无盲点”，用实际行动保障了消费者权益。

营销服务 公开公平公正

栖霞建设遵循国家建设部颁布的《商品房销售管理办法》、《中华人民共和国广告法》等法律法规要求，对于销售阶段向消费者展示的销售物料、沙盘模型、户型模型、实体样板间、实景示范区等均设立了严格标准，严禁出现传播误导性、歧义性的信息和过度承诺现象，切实保障客户的知情权。本着“诚信经营 品质立业”的企业理念，我们还向消费者介绍项目的用地红线内外不利因素等可能影响购房选择与居住体验的信息，提升销售阶段的客户对关键信息的知悉率。

2023年，各项目在售楼处不仅展示交付样板间，还根据成品家3.0模式提供的定制服务、硬装软装家具和家居提供了示意样板展示单位，带给消费者直观和准确的购房体验。为了给消费者提供更全面的数字

化营销服务，通过线上直播、短视频推送等多种形式介绍、推广项目信息，并与消费者实时沟通，实现消费者在家也能看房、买房。



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，通过项目微信公众号、视频号以及销售人员，向业主发布项目最新资讯和工程进度，同时在交付前提供与交付相关的各类收房、入住和生活服务信息等。同时，业主可以通过线上的微信公众号、星叶汇 APP 平台，线下的销售咨询电话、物业服务电话、400 服务热线等多种渠道进行咨询和投诉。

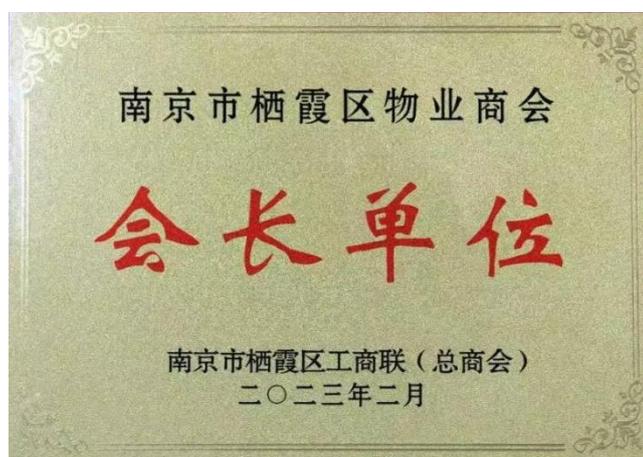
物业服务 全面推行“物业+生活”模式

2023 年，栖霞物业以业主需求为关注焦点，持续开展“五心（爱心，安心，放心，悉心，暖心）服务”，完善 Q8 服务体系，进一步提升服务质量。全面推行“物业+生活”服务模式，探索开展社区养老、社区教育等服务，加强社区治理和服务体系建设，构建和谐业主关系。

栖霞物业首创“生活服务中心”，充分利用区域内资源，通过

“1+3+X”工作模式，开展儿童活动、老人健康讲座、宁姐月嫂培训、公益课堂讲座等活动，受到业主热烈欢迎，被南京市政府升级为 2023 年十大民生实事之一——“睦宁里”便民服务站，在全市各区推广其成功经验。

在过去的一年，栖霞物业以真情贴心专业的物业服务，赢得了多项荣誉：栖霞物业公司再次当选栖霞区物业商会会长单位，南京羊山湖花园、瑜憬湾花园荣获栖霞区住宅小区物业服务商品房五星级称号、枫情水岸荣获商品房四星级称号；南京枫情水岸、羊山湖花园、瑜憬湾花园被栖霞区列入第一批“美好家园”建设项目。苏州清塘路 99 号项目荣获苏州市“园林式居住区（单位）”称号，无锡东方天郡 B 区荣获无锡市园林式居住区称号。



对合作伙伴的责任

栖霞建设的长期稳定发展离不开每一位优秀的合作伙伴。优秀的合作伙伴，是我们的坚强后盾。在栖霞建设的发展过程中，他们始终与我们并肩作战，共同攻坚克难。他们的专业知识、经验以及执行力，为我们的合作注入了动力。每一次的合作，都是一次知识与智慧的碰撞，也是一次情感与信任的提升。目前栖霞建设的主要合作伙伴包括：设计单位、施工企业、材料供应商、装潢装饰企业、设备安装单位、营销代理单位等。在合作过程中，栖霞建设始终秉承“公平公正、阳光采购、平等互利、共赢发展”的原则，尊重每一位合作伙伴，珍惜每一次合作机会，与合作伙伴建立了长期共赢发展的合作关系。



近年来栖霞建设不断与时俱进，适时的选择优秀的合作伙伴，取得了一定的成绩：与国内优秀的各专业设计院和本地优秀施工图设计院建立了长期的战略合作关系，与地区优秀的各个专业施工企业建立了合作共赢的关系。通过全生命周期的项目管理，不断提升公司各个项目的环境效益和经济效益。

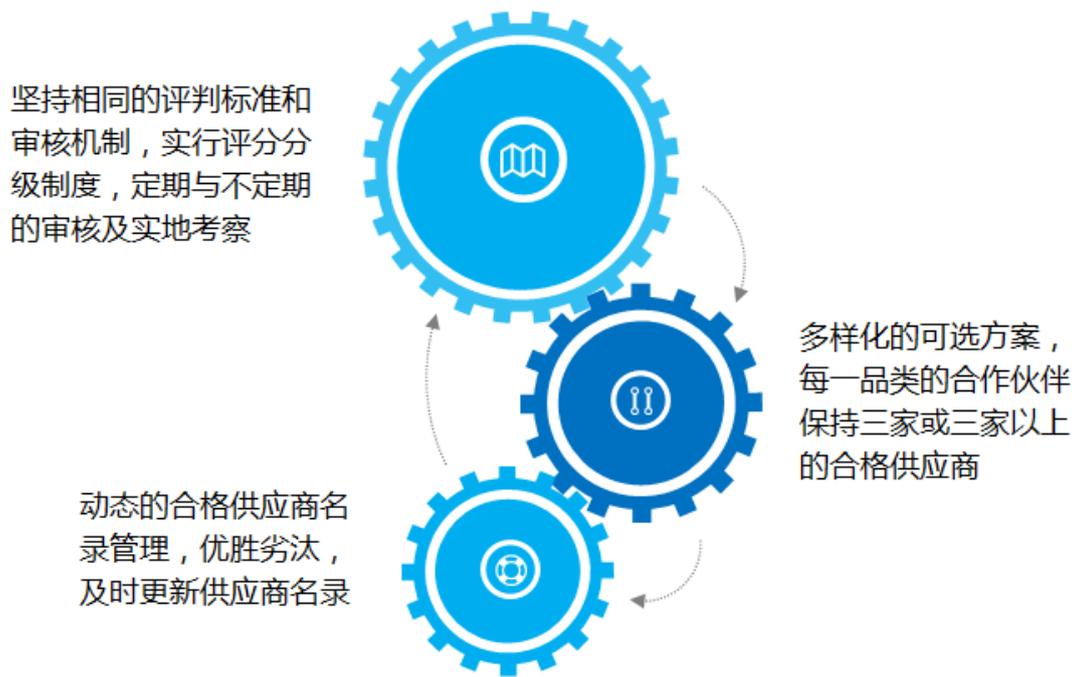
材料设备供应商方面。栖霞建设继续与 PPG 涂料、施耐德电气、日立空调、通力电梯、蒂升电梯、高仪、杜拉维特、科勒卫浴、骊住等国际知名品牌继续保持战略合作。这些国际品牌经过长期的市场验



证，代表着卓越的品质与信誉，获得消费者的认可，为项目赋予了更高的价值。同时栖霞建设通过与其长期合作还降低了相应的采购成本。

除了和原有的优质合作单位继续合作，栖霞建设还会通过联合集采，采购平台以及龙头地产企业优质供方推荐等渠道，采用招标的方式不断引进新的合作单位。

栖霞建设在选择合格合作单位及供应商时，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单位还是新晋供应商，公司都采取相同的评判标准和审核机制。公司对合作单位实行评分分级制度，供应商的考核项目包括质量、工期、服务、价格等多方面内容。每年还会对供应商的资质、财务状况、品控、产能等多方面进行审核。对不合格的供应商或合作伙伴给予提醒和整改的时间，如仍未能实现整改目标的，将从合格供应商名录库中去除。



同时栖霞建设在同一品类的合作单位中会保持三家或三家以上的合格供应商以供合作时能有更优的选择和成本控制；若在合作出现问题时，有合格供应商可以进行随时替换。

栖霞建设在项目建设开发的同时，注重环境保护。公司除了承担一个企业对环境保护应有责任外，还坚持绿色供应链的概念，将环境保护纳入到对合作供应商的筛选和考核中。坚持做到‘不绿色，不采购’。对不合格的单位将纳入黑名单，以确保整个项目的建设过程和使用过程，对环境的影响（负作用）最小，资源效率最高。

栖霞建设参加了中城联盟发起的“一点星火”中城社区减碳行动。活动通过地产企业、物业公司、专业机构的共同推动，将节能减排、低碳环保理念辐射到更多的一线社区。2023年6月至8月，“一点星火——中城减碳行动”开展了12场减碳活动，遍布多个城市的一线社区以及商业项目。



与优质的合作伙伴合作降低了企业的经营风险，增强了企业的竞争力，减少了企业的交易成本，还可以优化服务质量以及提供更多的增值服务。因此栖霞建设非常注重与合格供应商建立长期稳定的战略联盟，相互支持、共同成长。栖霞建设与国内优秀的房地产企业也在构建合作关系，通过合作实现资源共享，促进经验交流与创新发

展。栖霞建设为全联城市基础设施商会（原中城联盟）会员，2023年参加了商会组织的中城联采第十三批联合采购。通过联合采购的方式，以量换价，在保证品质的前提下，降低了公司的采购成本。

2023年，随着市场环境的变化，地产企业承受着巨大的压力，面临着前所未有的挑战。公司通过与优秀供应商的共同努力，继续坚守品质至上，不断提升产品品质，赢得消费者的信任。

对资源和环境的责任

随着全球气候变化和资源短缺日益严重，建筑产业作为重要的资源消耗和碳排放源头，其环保和可持续发展问题备受关注。在这一背景下，栖霞建设紧跟国家建筑产业现代化和数字化转型升级的步伐，以绿色建造和智慧建筑为核心，积极探索和实践可持续发展的新模式。

一、绿色建造：实现减污降碳，构建节能环保绿色生态社区

栖霞建设始终将绿色、循环、低碳发展作为核心理念，贯穿于项目的整个开发周期。公司严格把关，采购绿色建材，采用绿色低碳建造技术，实施建筑全寿命期排放减量化技术，以及主动节能技术措施。通过落实这些措施，栖霞建设努力构建节能环保的绿色生态社区，促进城市生态环境和居住品质的不断提升。



在绿色建造方面，栖霞建设还积极采用可再生能源，节约原材料，降低建筑的能耗。通过实施这些举措，2023年，栖霞建设在多个项目中荣获省级、市级文明工地，省级、市级优质工程等殊荣，这充分展示了公司在绿色建造领域的卓越成果。

二、海绵城市建设：实现雨水资源化利用，提升城市蓄水泄洪能力

在应对城市洪涝灾害、提高城市生态环境质量方面，栖霞建设积极响应国家全域推进海绵城市建设的号召。在公司开发建设的项目规划设计上，栖霞建设采用对环境的低影响开发为原则，通过雨水花园、下凹式绿地、雨水调蓄池、透水铺装、植被缓冲带等设施，实现减缓雨水径流，增强蓄水泄洪能力，降低项目开发对水资源的浪费。

同时，栖霞建设在项目开发过程中还充分利用雨水的收集、净化、储存设施，将净化后的雨水用于绿化浇洒、道路冲洗及景观补水。这一举措不仅实现了雨水资源化利用，还充分发挥了建筑、道路、绿地、水系等生态系统对雨水的容纳、蓄渗和缓释作用。今后，栖霞建设将继续加强海绵城市发展理念，因地制宜制定海绵城市建设标准，将“渗、滞、蓄、净、用、排”六字理念综合运用到住宅小区和城市的新建及改造中，提升建设项目的环境效益、经济效益和社会效益。



三、全生命周期精益建设：提升建设流程管控和资源管理效率

栖霞建设在科学有效的新理念、新技术指导下，不断提升对建设流程的管控和建设资源的管理。公司长期组织力量深入研究推进全生命周期精益建设核心理论和关键技术，在实践中不断强化全生命周期精益建设理念和具体落实模式。通过这一举措，栖霞建设持续提升工程建设管理水平，切实保障工程全生命周期的品质和使用安全，提高公司产品的市场竞争力。

四、智能建造与智慧家居：深度融合技术与施工，提升居家生活品质

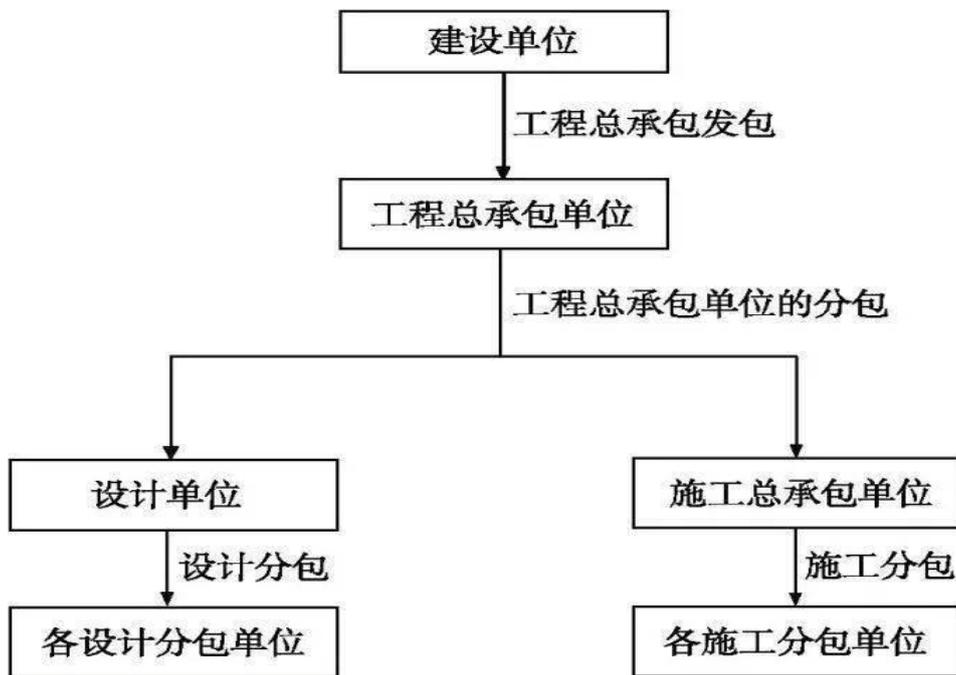
在智能建造和智慧家居方面，栖霞建设积极探索并应用 BIM 技术在设计优化、指导施工、项目运维全生命周期的集成。公司积极使用 BIM 数字化技术管理方式，通过对设计图纸的精细化审图及碰撞检测，将项目设计、施工问题提前发现与解决，尽量减少或避免设计变更、施工变更，节约项目成本，提升项目品质。



公司 G112 项目地库管道 BIM 模型

五、工程总承包建设组织模式：提升项目组织实施效率

栖霞建设积极响应国家工程总承包政策，从 2021 年开始，所有新建住宅项目均采用 EPC 工程总承包组织模式。通过这一模式，公司有效控制投资，推行限额设计，注重优化设计方案，提高设计质量，减少后期设计变更，促进设计与施工深度融合，提高工程项目组织实施效率。



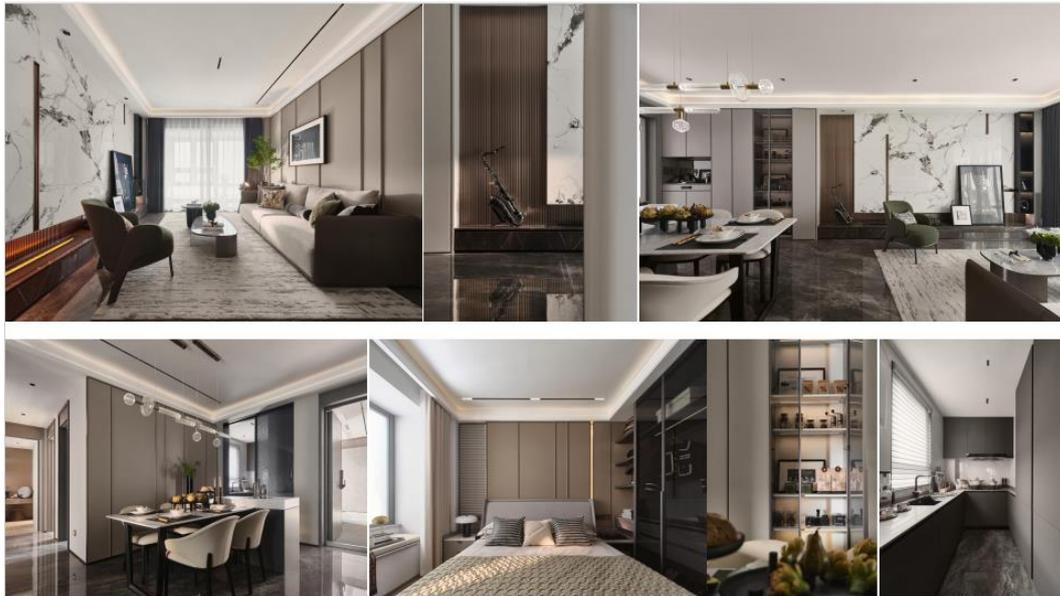
EPC 工程总承包组织模式图

六、建筑产业化应用升级：推动建筑业转型升级

作为中城联盟成员，栖霞建设始终积极推进装配化装修方式在公司成品住房项目中的应用。2023 年，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相关指标要求。除了满足房地产开发建设的基本指标要求外，公司还开创“成品家”服务模式，引入国际设计师平台和反向定制，精准满足购房者的个性化家居

需求，交房即交家。这些举措不仅推动了建筑业的转型升级，也为消费者提供了更加优质、个性化的居住体验。

成品家	一体设计 所见即所得 交房即交家	互联网生态 共享经济 地产3.0	以人为本 品质居住
栖霞集团倾力打造国企担当	满足用户需求， 售前、售中、售后业务闭环	打造家装家居共赢生态	成品家业务落地 2022年正式启动
南京栖霞建设集团有限公司、南京如枫投资中心和南京栖霞建设集团建材实业有限公司共同投资组建。	为业主提供软装、设计定制、家具电器全屋智能一体化交付等服务，着手建立落地管家售后服务体系，最终形成售前、售中、售后的完整业务闭环。	打造家装家居生态圈，对地产、家装、家居、家电、智能化、设计、金融、物流进行价值链重构。	2022年三季度，成品家公司集中打造了星叶翰林院、星叶云墅、星叶悦湾三个项目的产品体系，共计114户业主选择了成品家服务，实现销售9000万+。



综上所述，栖霞建设在绿色建造、海绵城市建设、全生命周期精益建设、智能建造与智慧家居、工程总承包建设组织模式以及建筑产业化应用升级等方面均取得了一定成果。这些成果不仅体现了公司对环境和资源的责任担当，也展示了公司在推动建筑业转型升级和可持续发展方面的积极探索和实践。未来，栖霞建设将继续秉承绿色、循环、低碳的发展理念，不断创新和进步，为老百姓建“好房子”，并

且积极参加住宅小区和城市更新工作，为建设更加美好、宜居的城市环境做出更大贡献。

积极承担社会责任

2023 年，房地产市场持续深度调整，行业发展面临更加严峻的挑战，多数房地产企业都承受着巨大的经营压力。在此背景下，栖霞建设坚持稳中求进工作基调，在谨慎防范经营风险的基础上，不断提升核心竞争能力和产品力，在实现企业平稳健康发展的同时，结合自身的专业优势，继续切实履行社会责任。

一、稳步推进“保交楼”工作

去年以来，“保交楼”成为国家房地产市场调控的主要任务之一。保交楼的背后是保民生、保稳定、稳就业、稳增长。作为“保交楼”的责任主体，房地产企业责任重大。过去的一年里，为实现“保交楼”目标，维护业主权益和公司信誉，栖霞建设整合一切资源和力量，努力克服来自各方面的挑战，最大限度地保证了公司所有项目的按期竣工交付。2023 年，在全体员工的共同努力下，公司按销售合同应交的商品房全部顺利交付。



二、积极参与保障房建设和人才房供应

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和供应，作为房地产企业履行社会责任的重要途径。栖霞建设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”。栖霞建设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”。栖霞建设保障房居住区信息化管理系统获得国家软件著作权。近两年来，在政府主管部门的统一部署和指导下，栖霞建设累计为政府提供人才房源 645 套。



南京瑜憬湾花园



南京羊山湖花园

三、努力构建和谐社区

过去的一年里，栖霞物业以业主需求为关注焦点，持续开展“五

心服务”，完善物业服务管理体系，组织开展“我为业主办实事”的系列活动。以党建引领和红色物业创建为契机，增强社区治理效能，构建和谐社区。按照南京市政府相关要求，率先建立并运行了瑜憬湾花园等5个“睦宁里”生活服务中心，得到了市区两级政府、业内同行和业主们的高度认可。

四、热心参与公益慈善事业

在政府的大力支持下，由栖霞建设设立并负责运营的南京市栖霞区对口帮扶展示馆运营情况良好，在帮助对口帮扶地区农副产品打开南京市场方面，发挥了积极作用。栖霞物业通过电商平台助力南京市八卦洲农产品销售，帮助解决了当地农产品滞销问题。2006年12月设立“栖霞建设慈善基金”以来，栖霞建设向该基金累计捐款超过2000万元。由于在支持退役军人就业创业方面成绩突出，栖霞物业被江苏省退役军人事务厅授予江苏省优秀“戎耀之家”称号。近年来，为加强专业队伍建设，栖霞物业面向退役士官，进一步加大了招聘和培养力度，越来越多的优秀退役士官走上公司各级管理岗位。