

2017 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”）连续第十一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：2017 年 1 月 1 日——2017 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，连续多年被评为中国房地产百强企业。公司目前拥有包括多家二级资质房地产开发企业、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，参股子公司棕榈园林股份有限公司是国内景观园林行业的领军上市企业。公司“星叶”商标已被国家工商行政管理总局认定为全国驰名商标。

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。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。与此同时，自 2008 年以来，公司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”，与银行、信托公司等金融机构都保持着良好稳固的合作关系。

今后一个时期，栖霞建设将坚定实施“一业为主，多元发展”战略，坚持房地产主业发展，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，以创新促转型，以转型促发展，努力实现从优秀房地产开发企业向优秀的多业态并举的综合型创新型房地产开发企业转变，从而为顾客提供更优质的产品和服务，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。

企业文化



对股东的责任


一、 公司治理与内控

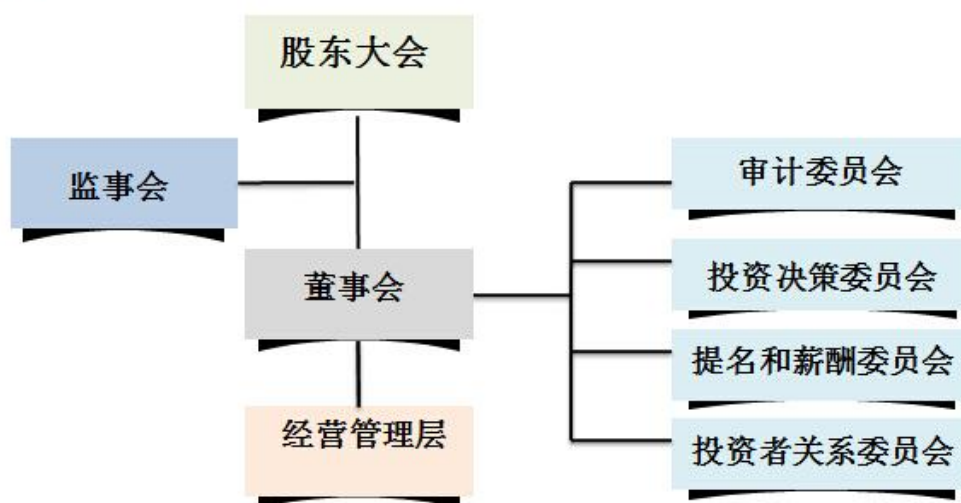
规范的公司治理是保证股东利益的基石。公司按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》等法律、法规和规章的要求，建立了规范的公司治理结构，制定了符合公司发展的规则和制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。

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



2017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。

2017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

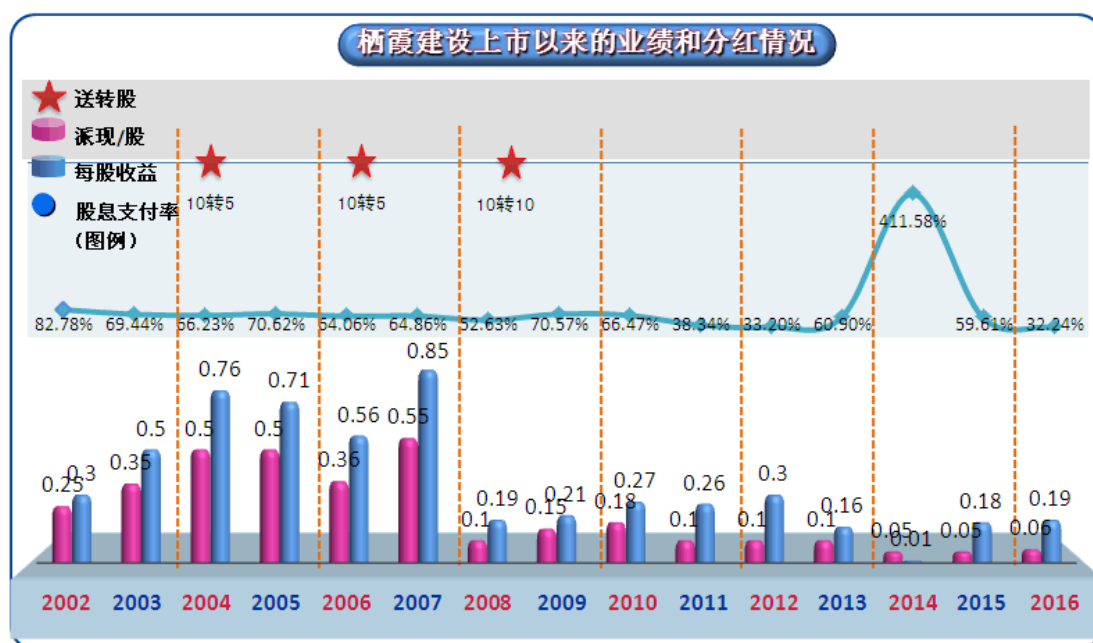
公司一直高度重视投资者关系工作。公司制定了相关制度,明确了信息披露以及投资者沟通工作的管理规定和重要信息的内部报告制度。公司在董事会下设立了投资者关系工作委员会,并由董事长担任投资者关系工作委员会主席,负责制定投资者关系工作的计划和方针,指导和参与重大投资者沟通活动。公司严格按照监管机构的相关规定,保证信息披露的及时、真实、准确、完整,提高公司的透明度和治理水平,保证股东、尤其是中小股东充分享有对公司信息的知情权,依法保护中小股东的合法利益。此外,公司通过完善公司网站、电话、邮件等交流渠道,建立与投资者之间的双向、及时沟通机制和平台,热情地接待投资者的咨询和来访。

三、经营业绩和对股东的回报

2017年度,公司因项目结转收入较2016年减少所致,实现营业总收入17.07亿元,同比减少41.22%;实现利润总额4848.36万元,同比减少80.22%;实现净利润5677.04万元,同比减少68.42%;实

现归属于母公司所有者的净利润 5416.95 万元，同比减少 72.28%；实现每股收益 0.0516 元。截止 2017 年 12 月 31 日，公司存货为 109.90 亿元，可供出售金融资产为 16.75 亿元。公司目前的项目在南京和无锡，两地位列长三角城市群，尤其是南京，具备良好的区域优势和发展潜力，加之公司在地域内的品牌优势和诚信度高，项目具有较强的市场竞争力和盈利能力，能够满足公司未来 2 至 3 年可持续发展的需要。

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 2016 年，连续 15 年派现，平均股息支付率达到了 57.64%。



对员工的责任

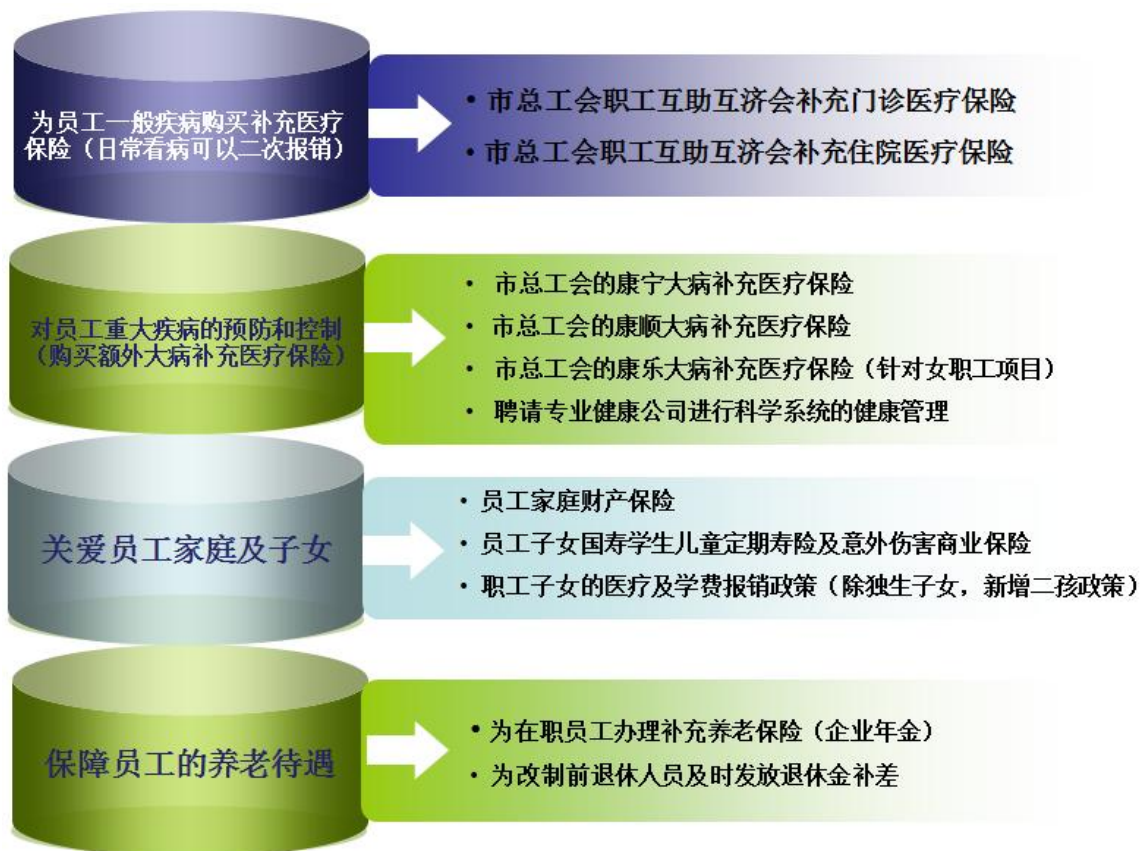
员工是企业发展的根本，关心员工、爱护员工，充分调动员工的积极性、主动性和创造性，体现在栖霞建设的企业文化和工作日常之中。

一、 员工福利建设

栖霞建设一直将建立稳健、完善、可持续的福利保障体系作为一个企业发展的重要组成部分。

员工保障制度

栖霞建设积极履行法定社会保险义务，为每一位员工提供完善的保障计划。在为员工缴纳法定的五险一金（养老保险、医疗保险、失业保险、生育保险、工伤保险和住房公积金）基础上，为员工本人及家庭、子女购买了多种补充商业保险，并及时做好续保工作。及时调整员工企业年金缴费基数，增加员工退休后的养老保障。



健康管理制度

栖霞建设已与专业的健康管理公司合作 14 年，2017 年继续委托专业健康管理公司为员工提供各类健康管理服务。邀请三甲医院专家来公司举办专题讲座，如女性常见病健康教育讲座与咨询、甲状腺结节健康教育讲座与手诊、肺部结节健康教育讲座等，目标人群参与率达 90%以上。



工会关爱

栖霞建设工会为员工提供了各项援助和慰问，得到员工一致好评，提升了企业的凝聚力和向心力，于 2005 年 5 月被评为“全国模范职工之家”。本年度，工会拓宽了日常慰问的覆盖面，并且根据市场情况调整了慰问标准，对生活有困难和身患重大疾病的员工加大了慰问的力度。



人文关怀

<p>休假制度</p>	<p>公司提倡有效率的工作，鼓励员工带薪休假，充分保障员工法定假日、婚假、产假等休息休假的权利</p>
<p>二孩政策</p>	<p>对接国家二孩政策，重新修订《员工子女费用报销规定》，就二孩入学、医疗费用报销制定相关规定，并提交职代会讨论通过、实施，提升了员工的幸福感</p>
<p>新员工公寓</p>	<p>免费为新员工提供精装修单身公寓，公寓内家电设施一应俱全，小区环境优美，周边生活配套完善，解决了新员工的安居需求。制定全套公寓管理制度，在确保新员工居住舒适和便捷的同时，确保居住的安全性</p>
<p>员工餐厅</p>	<p>高度重视员工健康安全管理，坚持宣贯OHSAS18000，严格把控集团及工地员工餐厅的环境卫生、食材品质及安全性，油、盐比例的摄入量，坚持一月一查。本年度对各项目工地食堂的安全卫生进行了全面检查，发现问题，及时整改，并妥善解决，如更换相关项目炊事员、改善就餐条件，增配消毒器材等</p>
<p>体检制度</p>	<p>关心员工健康，每年为员工提供免费的三级甲等医院体检。根据不同的岗位、年龄、性别和身体状况定制针对性的体检方案，并做好体检后的评估和跟踪服务，提出健康生活方式和针对性治疗的建议。2017年度增加了胸部CT、颈动脉B超、甲状腺扫描等项目，体检费用比往年提高30%</p>





二、员工职业生涯规划

人才是栖霞建设最宝贵的资源。公司坚持“员工随企业成长，建筑与时代同步”，严格遵守国家及地方的各项法律法规，切实保障员

工的合法权益，为所有员工提供平等的工作机会。通过清晰的职业生涯规划发展规划设计提供给每个员工自我成长的路径。

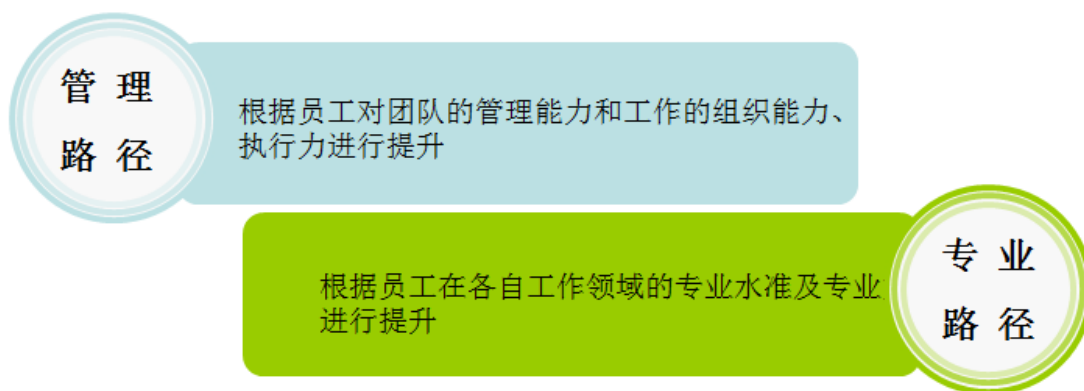
尊重和保障员工职业权益

2017年年中，栖霞建设根据相关政策调整了员工的社会保险和公积金基数。在农历年末，栖霞建设根据当年劳动力市场的水平和2017年员工年终考核情况及员工岗位的变动情况，按照一定比例适度的调整员工的薪酬。

-  在招聘、培训、选拔、考核、福利和劳动关系等方面禁止任何因年龄、性别、残疾、信仰、宗教、婚姻状况等方面的歧视
-  尊重员工自由加入或者不加入工会组织和集体谈判的权利
-  致力于创建一个开放的沟通环境，员工可以通过职代会、员工大会、职工QQ群，OA系统等与管理层沟通他们的想法、疑虑，共同解决问题
-  致力于提供环保、安全的工作环境，提倡劳逸结合的工作方式，创造团结向上、和谐的工作氛围

管理和专业并举的职业生涯规划

栖霞建设坚持正确的用人导向，科学合理地安排人才选拔工作。设计了管理与专业两条线并举的职业发展规划，支持和培养员工走上符合各自特长和专业的发展道路。采用动态的干部任用考核机制，通过对员工工作实绩的评定和组织考核的方式，让优秀的员工脱颖而出。在选拔人才中将敢于担当、不谋私利、踏实做事、业务能力强、有创造性的员工选拔出来成为企业各层级骨干的接班人，为企业的进一步发展提供支撑。

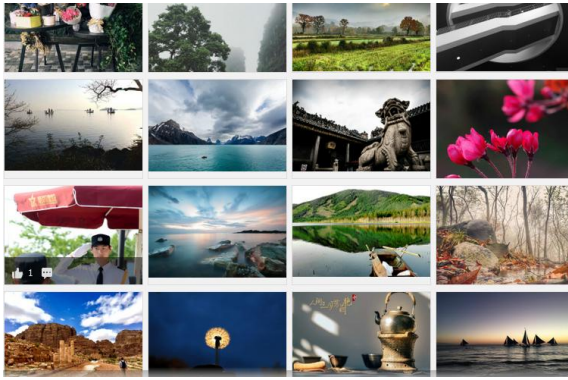


2017年度，栖霞建设根据“员工随企业成长、建筑与时代同步”的企业理念提拔了一批骨干员工到新一级的管理或技术岗位上去。

三、员工文体活动和竞赛

为愉悦员工身心，提升企业凝聚力，栖霞建设积极组织员工参与丰富的文体和竞技活动。





四、反腐倡廉

长期以来，反腐倡廉、预防职务犯罪一直是我们的员工思想教育工作的重点。作为企业，我们更看重反腐中的反商业贿赂，这是企业公民建设不可或缺的部分。2017 年度栖霞建设反腐败和反商业贿赂的主要举措有以下几方面：

内 控 机 制

- 聘请第三方中介机构对企业内控、财务及生产经营活动进行审计；
- 聘请SGS第三方国际标准认证机构对企业质量、环境、安全等三个管理体系进行年度评审；
- 建设、推行财务管理、成本管理、项目管理、审批流程的标准化、信息化

廉 政 建 设 责 任 制

- 强化责任链建设，坚持落实廉政建设责任制；
- 公司党组织与各党支部签订党风廉政责任书，明确一级规范一级抓一级责任链；
- 明确工作职责和要求，确保房地产开发各个环节的每一步都做到公平、公正、公开，透明

廉 政 教 育

- 通过职工大会等开展商业道德宣传，廉洁自律教育，宣传党和国家的政策法律法规；
- 加强员工的精神文明建设和思想道德作风建设，强化法治意识、契约意识、公平竞争意识、公共权力意识，建立反对和抵制商业贿赂的心理防线，提升防腐防变和抵御风险的能力；
- 通过会议宣讲、自学、集中学习、专题党课，观看反腐专题片、建党宣传片、十九大直播等多种宣传教育方式，使“自律是做人之本”的理念深入人心

信 息 公 开 和 民 主 监 督

- 坚持公开招标制度，自觉接受社会监督；
- 坚持一年两次职代会制度，自觉接受员工监督；
- 坚持合同评审制度，自觉做好自我监督；
- 坚持“基层民主推荐、任前公示、组织考核”的干部甄选制度，自觉接受广大群众的监督；
- 坚持重大事项决策民主集中制原则，充分做到党内民主监督；
- 继续设置廉政信箱、公开举报电话，发挥网络监督作用，充分保障群众的监督权

对消费者的责任

栖霞建设长期致力于为消费者打造“一个温馨舒适的家”，在开发过程中，以精益建设理念为基础，栖霞建设建设项目持续管理创新，不断地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。2017年，栖霞建设在为消费者建造住宅产品的同时，还不断提升和创新物业服务模式，积极推进和运行星叶汇APP，实现了业主APP报修、缴费、投诉等便民服务，开展了丰富多彩的社区活动，提供了各种线上线下的商业增值服务，满足了业主多重生活需求，提升了生活居住品质。

一、精细管理持续创新 打造全优住宅

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

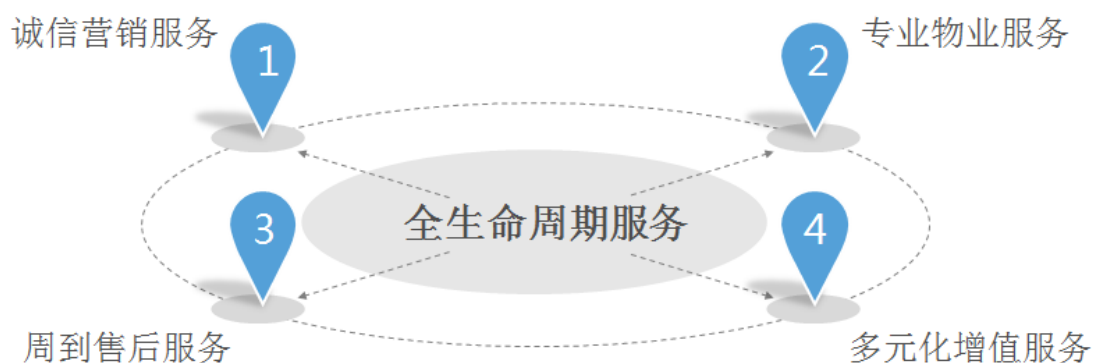
为了确保房屋品质，在交付前 1—2 个月内，栖霞建设各工程建设管理部门、相关施工企业、监理单位等对住宅进行至少 3 次的全面交叉查验，从房屋的质量、功能性、观感、公共空间以及细节等方面逐一细致排查，对出现的问题及时反馈到相应的部门，迅速整改，以形成完整的产品质量管理与监督，持续提升产品品质及客户满意度。2017 年 6 月底，无锡栖庭一期顺利验收圆满交付，获得了业主们的肯定，栖庭产品设计创新细节、工程施工质量、公共空间的处理都体现了栖霞建设精益求精、持续创新的建造理念。

同时，栖霞建设的其他项目建设继续保持高品质，全年 10 多个单项工程荣获省、市优质工程，无锡栖园 3 栋单体住宅和无锡星叶生活广场荣获“太湖杯”。

二、关注客户的需求 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。



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销售房源、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。

售后服务多种沟通渠道



专业的物业服务

2017年，栖霞物业积极创新服务模式，转变服务观念，提升服务技能，继续推行一对一的“管家式服务”，得到了广大业主的认可，2017第三方实施的业主综合满意度上半年为88.24%，比2016年上升了2.12%。南京枫情水岸小区成功创建南京市物业管理示范住宅小区。南京东方天郡和紫金城29号获得“南京市物业管理治安秩序优秀小区”称号，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

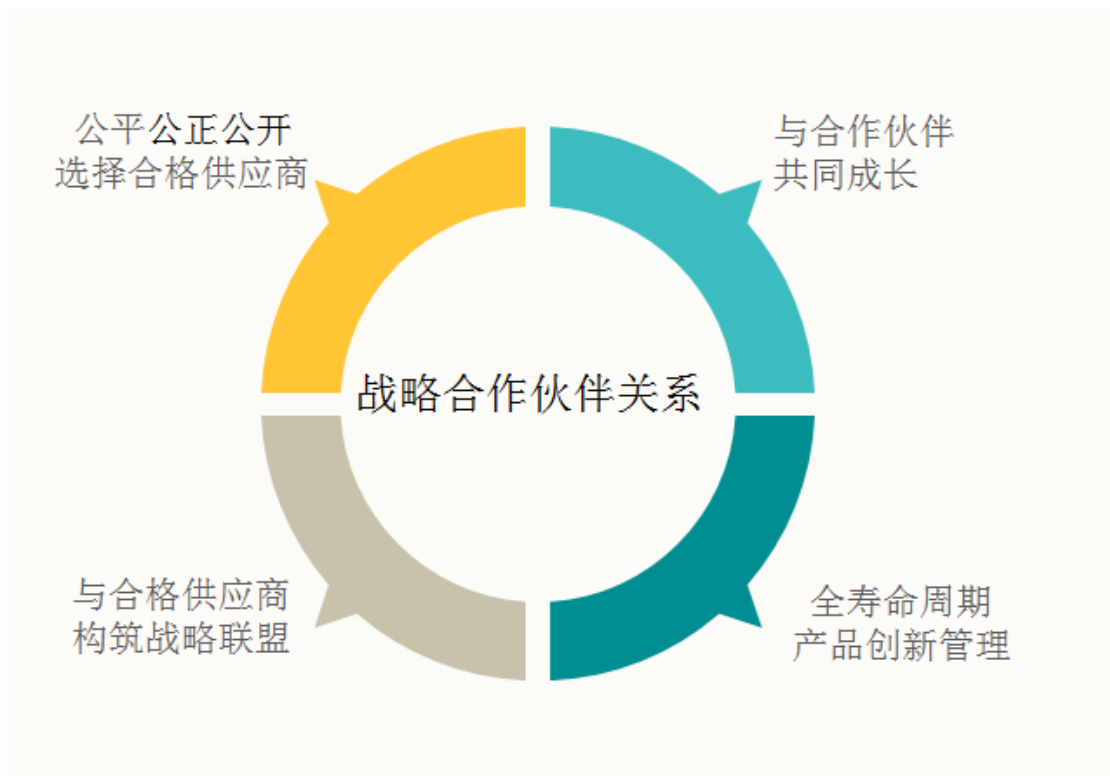


2017年，栖霞建设积极推进和运行社区服务平台“星叶汇APP”，在提供基础物业服务的同时，通过“汇生活、汇家居、汇安家”开展丰富多彩的社区活动、推广多种业态的商品团购、提供房屋租赁买卖、家装等服务。

截至2017年底，“星叶汇APP”已绑定13000多名业主，成立业主跑步联盟“星跑团”，去年一年举办了75场社区活动，包括重阳节夕阳婚礼、幼儿园互动、圣诞节圣诞老人送心意、羊山湖星跑团例跑、星跑团参加南京马拉松比赛等等，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。

合作伙伴责任

栖霞建设一直秉承“相互尊重，相互沟通，平等互待，互利共赢”的原则，与国内外设计、施工、材料、监理行业内优秀企业建立了长期稳定的战略合作伙伴关系，并在此基础上构建起一整套系统完善的合作伙伴选择、评估、管理体系，通过对合作伙伴的资源优势与核心竞争力的整合，获得长期稳定的信任和双赢的合作局面。

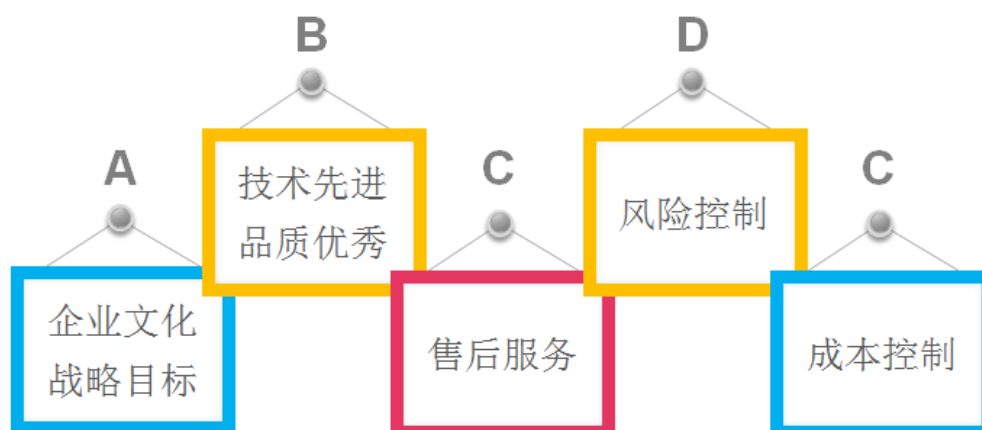


一、 公平公正公开选择合格供应商

栖霞建设在选择合格供应商时，首先遵循公平公正公开的筛选原则，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，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。

考核合作伙伴的标准



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。我们与国内外优秀的规划设计公司建立了长期的合作关系。其次，公司继续参加了中城联盟发起的第七批“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。栖霞建设与南钢、马钢、永钢、沙钢四大钢材企业建立长期战略联盟，所有开发项目和代建项目使用的钢材全部从这四大钢厂采购。公司还与世界上先进材料设备供应商合作，保证材料设备的品质。我们还与江苏南京、南通及上海等地的优秀施工企业、园林绿化上市企业长期合作，不仅在信誉、质量上有所保证，还能在上下游产业链上获得企业投资机会，实现双方共同成长。

三、与合作伙伴共同成长

栖霞建设通过与合作伙伴实际项目的运作，不断磨合总结经验，互相支持互相帮助，优胜劣汰，引导供应方良性竞争，促进合作伙伴不断改进及提升产品品质和服务质量，达到共同进步共同成长的目的。

我们让全社会分享与合作伙伴的成功经验。2017年12月，无锡市住建委主办、栖霞建设与上海嘉实集团承办的无锡市建筑工程综合对外观摩会在无锡东方天郡工地举行，向同行及全社会展示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。其中，无锡东方天郡项目仅观摩活动的第一天就接待了包括无锡市住建局、市质监站、市安监站、滨湖区住建局领导及同行建筑施工单位、业主单位代表在内的近千人。

四、从产品全生命周期进行创新管理

多年来，栖霞建设秉承与合作伙伴同舟共济、合作双赢的发展理念。栖霞建设对项目品质的高要求，带动了合作伙伴不断创新管理模式，提升产品品质。栖霞建设主要通过五大方面进行创新管理：质量管理，各合作方共同对最终用户的满意负责，共同合作提高产品质量。风险管理，建立风险分担机制，与风险冲突解决机制。成本管理，利用各合作方的核心竞争力，在保证产品品质的前提下着力降低产品制作成本和交易成本。产品全生命周期开发管理，所有合作伙伴从产品设计开始就介入，进行产品全生命周期的品质和成本总控，共同推动产品开发、物流及服务管理，在利用信息共享的基础上降低物流、服务成本，同时达到物流快捷服务优质的目的。

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、辅导上市等多种方式进行大力扶持，帮助他们做大做强，同时公司通过资本运作方式得到好的收益。

合作伙伴创新管理模式



对资源和环境的责任

2017 年栖霞建设继续执行国家的建筑产业现代化政策，大力推进精益建设、绿色建造、装配式建造，促进建筑产业的精细化、绿色化、产业化，努力构建全生命期的节能环保绿色社区。

一、 强化精益建设理念与管理模式

栖霞建设自 2010 年以来深入研究居住区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。南京栖霞建设股份有限公司作为独立完成单位承担的“大型保障房居住区精益建设创新实践”项目荣获 2015 年度中国建筑学会科技进步奖一等奖。

目前，栖霞建设住宅开发项目中已普遍采用精益建设相关的管理方法和适宜技术，品质得到全面提升，以满足用户对住宅“经济、适用、安全、美观”等方面要求。

2017 年栖霞建设从行业和自身发展的需要，在已有精益建设管理上重点完善了项目管理流程：通过明源、OA 等信息管理平台建设，针对项目制定了工作流、信息流、资金流，建立了合理的计划和成本控制体系，优化了工作流程，提升了管理效率，推动了团队合作，最大程度确保了项目的质量、进度和成本控制，实现建造全过程的浪费最小化、产品质量精品化、用户价值最大化，取得了良好的经济效益和社会效益。



栖霞建设精益建设管理体系

二、坚持绿色建筑的研发和推广

(一) 坚持以客户需求为导向，以适用技术为手段，推进工程项目全生命期绿色建筑

栖霞建设所开发的项目均按照绿色星级标准设计、建设，住宅产品中已广泛采用自然通风、太阳能热水、雨水回收、绿色照明、



外围护结构保温隔热等适宜性绿色技术，基本形成了结合项目特点、

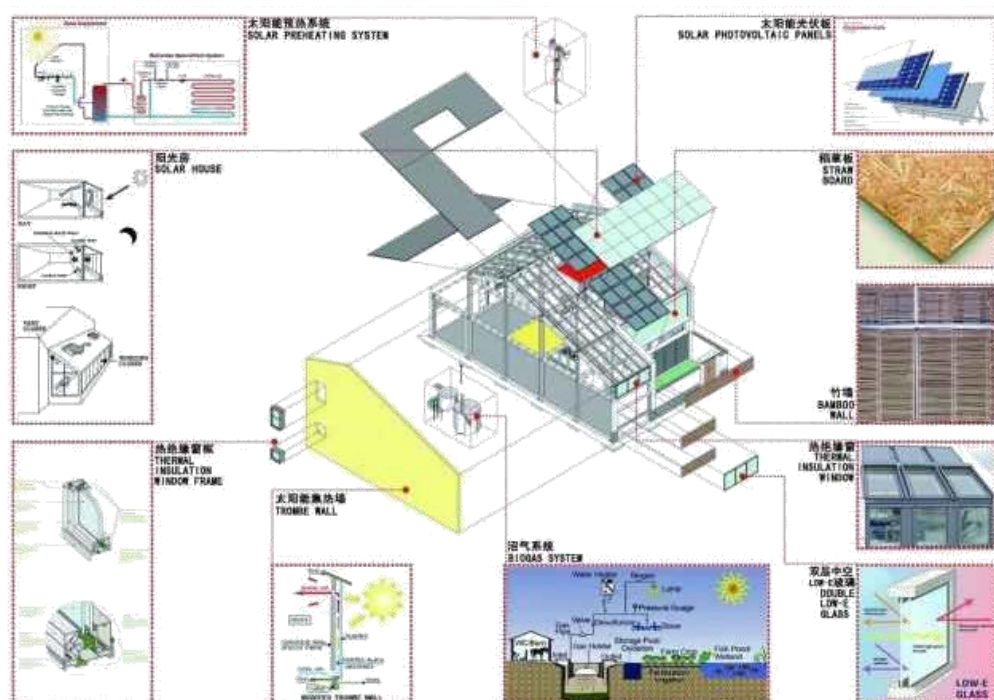
市场和新技术的发展不断动态优化的绿色住宅产品研发体系。项目从策划定位、规划设计、材料设备采供、施工组织、验收交付，到物业运营的全过程中，实现资源高效利用，尽量减少对环境的影响，有机地协调了环境保护和经济发展的关系。



(二) 积极推进建造技术、工艺和环保新材料的普及和综合应用

公司采供部门坚持绿色环保材料设备的采供。2016年栖霞建设在原有绿色采供的基础上又参与了由中城联盟联合发起的“中国房地产行业绿色供应链行动”，继续贯彻全寿命周期的环保节约理念。公司在一批项目中推广使用了多功能复合一体化墙体材料、高透光低辐射镀膜玻璃、高性能标准化门窗系统、建筑外遮阳系统、高性能混凝土、高强钢筋、高性能防火保温材料等新型建造技术、工艺和环保新

材料。



（三）重视绿色人文理念和生活消费习惯的宣传推广

栖霞建设高度重视绿色人文理念的宣传推广，充分发挥企业公民的宣传引导责任，工程、营销、品牌等部门联合物业公司，通过“星叶汇”APP、公众号等渠道，宣传节能环保，普及室内环保知识，引导客户使用绿色装饰装修材料和设备。

三、完善绿色建筑的施工与管理

1 重视施工过程中的质量

栖霞建设长期高度重视全寿命周期的质量控制，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。公司通过了 ISO14000 环境管理体系国际认证，2017 年又顺利通过 GB/T19001-2016 版质量管理体系、GB/T24001-2016 版环境管理体系换版认证，自觉而卓有成

效地践行可持续发展。

2 将水土保持方案招投标和编制纳入标准流程

公司前期开发和规划设计部门正式将水土保持方案的招投标和编制工作纳入标准流程，作为常规任务在项目先期同步开展，保证了绿色施工措施有据可循并得到切实贯彻。

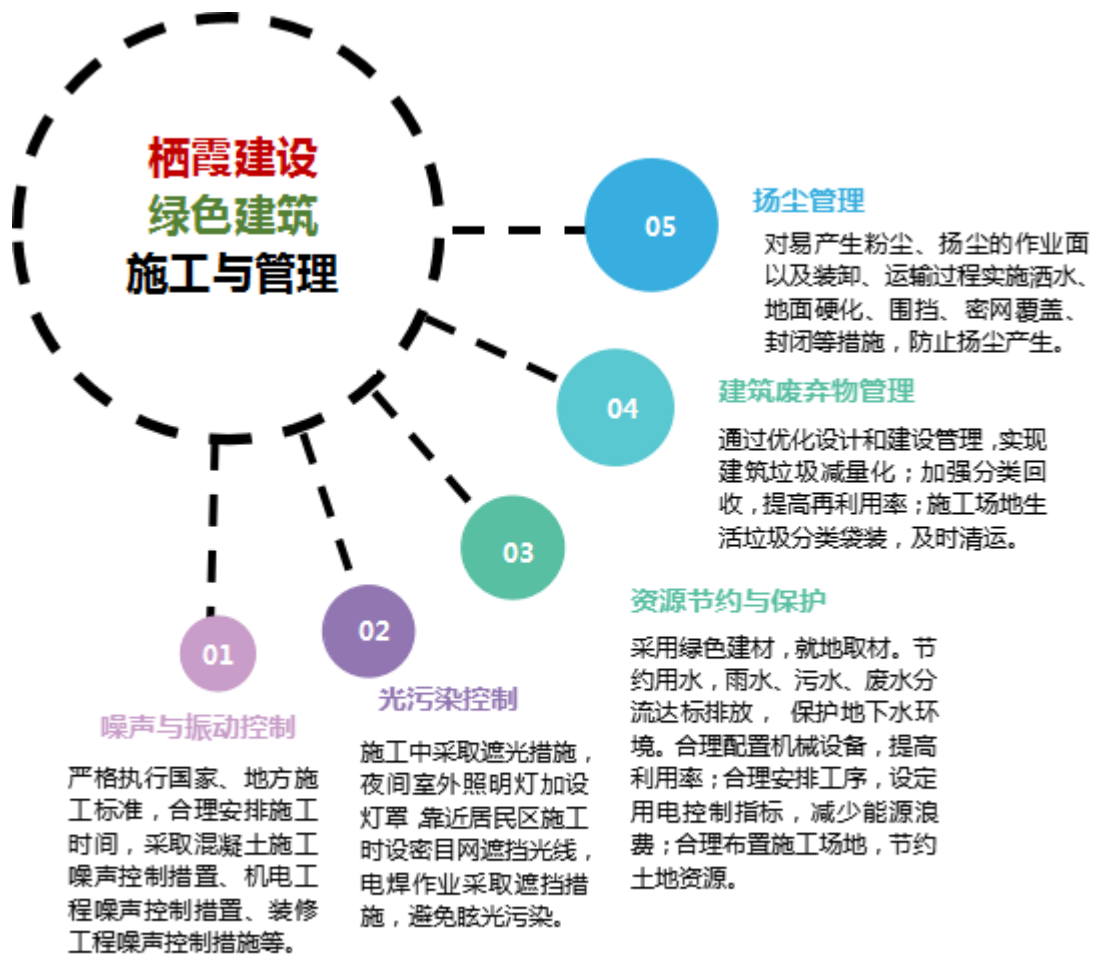
3 强化绿色施工的监督检查机制

2017年栖霞建设继续强化绿色施工的监督检查机制，严格要求各部门和相关合作单位执行绿色施工相关要求，实施绿色施工方案制度，在各个建设项目的成果考核中，更加突出了资源环境目标的重要性，并将其细化为资源节约和环境保护两项二级指标，将责任目标明确分解到各个单位、部门和个人，并加强指导和检查监督，考核结果作为评价各部门年度工作的重要依据，对未及时和妥善处置环境污染、未完成年度节能减排任务的项目和部门实行“一票否决”制，取消评先评优资格，并依此进行问责。

4 将绿色施工管理纳入施工现场安全评价体系

工程部将绿色施工管理纳入施工现场安全评价体系，严格控制噪声、光污染、水污染、扬尘等，注重在施工用水、用电、材料选择、废弃物处理等过程中贯彻实施节能、节水和节约材料的思想，减少建筑废弃物产生和施工阶段对环境的影响，采取各种有效措施加强对人员安全与健康的保障，营造安全、舒适、绿色、文明的施工环境，做到无重大污染事故、施工周边居民零投诉。

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：

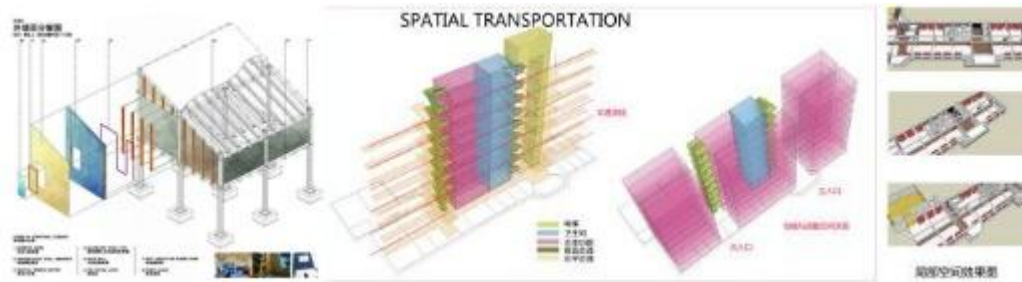


四、 推动装配式建造技术应用

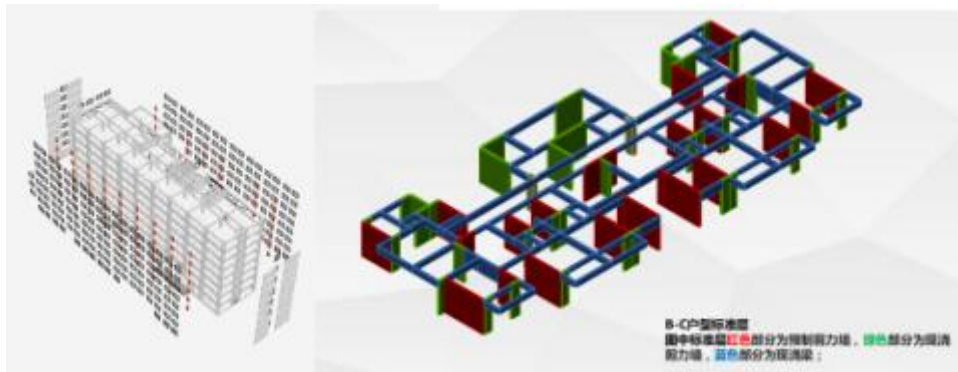
栖霞建设十多年来积极进行住宅产业化的研究和实践。公司是住建部批准建立的最早的国家企业集团型住宅产业化基地之一，是国家住宅产业化基地技术创新联盟成员。公司开发的多个住宅小区荣获建设部住宅产业中心颁发的国家康居示范工程全部优秀奖。

装配式建筑是当前建筑工业化发展的方向，公司在项目中根据国内装配式建筑技术发展现状，进行“三板”（内外墙板、预制楼梯板、预制楼板）的实践，建立装配式建筑项目的管理模式，审慎推广适用

技术，确保建筑安全的前提下，节约成本、加快进度、提高四节一环保效应。



栖霞建设拟定在今后项目中积极应用四节一环保技术；同时加大建筑全装修交付的比例，积极推广标准化、模块化、工厂化的装修模式，促进整体厨卫、轻质隔墙等产品、材料和设备管线的集成应用等。公司 2017 年已在南京瑜憬湾项目公租房和星叶·枫庭项目进行全装修交付的进一步实践。公司 2017 年 10 月竞拍得到的 G53 地块项目，规划设计方案已采用预制装配式技术，预制率 $\geq 30\%$ ，预制装配率 $\geq 50\%$ 。



栖霞建设作为国家企业集团型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，将继续推广新型建造方式适用技术，培养满足新型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、优势互补，实现新型建造方式联盟发展。

积极承担社会责任

2017年，公司主动适应经济发展新常态，积极应对房地产市场宏观调控，坚持稳中求进工作总基调，深入实施“一业为主，多元发展”战略，克服一切困难，推动管理创新，商品房开发、工程建设管理、对外投资、社区服务等业务板块均呈现稳中有进、稳中向好的发展态势，控股子公司南京栖霞建设物业服务股份有限公司也于2017年8月18日在全国中小企业股权转让系统公司挂牌。在坚持依法纳税，创造更多税源的同时，公司还结合自身实际，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。

2017年，公司承建的南京丁家庄保障房二期项目全部提前交付，10多幢单体建筑被评为省优、市优工程。不仅受到业主方和各级政府主管部门的一致好评，更受到广大入住群众的交口称赞。新的一年，公司将继续为实现城市居民的安居梦想贡献力量。



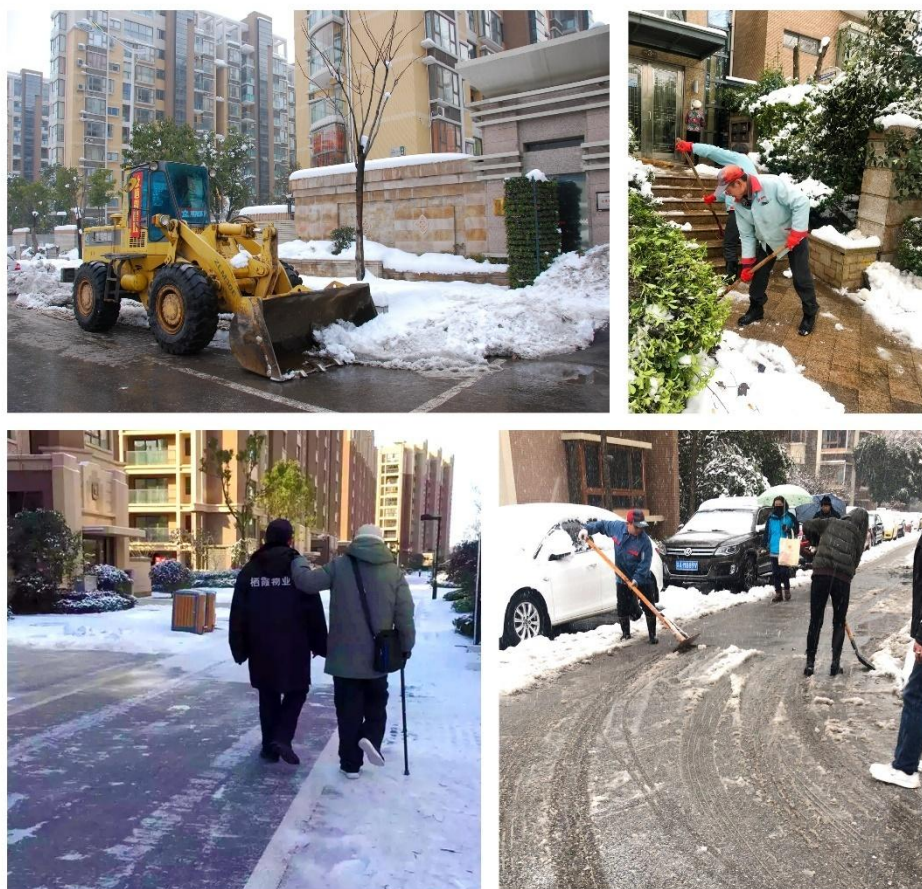
二、积极发展住房租赁业务

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，积极参与南京市住房租赁试点，被南京市住房保障和房产局批准为南京市12家租赁试点企业之一。枫情水岸、羊山湖花园、瑜憬湾三个项目的256套住宅，经南京市政府批准，将作为租赁房源投放市场。



三、努力建设和谐社区

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，把建设和谐社区作为自己的重要责任，主动承担了大量本职工作之外的事情。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，组织开展扫雪，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

党的十九大提出了到 2020 年全部人口实现脱贫的奋斗目标，国务院政府工作报告将精准脱贫列为决胜全面建成小康社会三大攻坚战之一。随着企业不断发展壮大，公司积极投身社会公益事业，积极践行社会责任。为响应党中央、国务院精准扶贫号召，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。与此同时，公司继续做好与东南大学共建的“高等教育工程管理专业校外实践基地”的日常管理工作。此外，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。

由于公司一直以来积极支持和参与慈善公益事业，在南京市慈善总会成立 20 周年纪念大会上，公司被南京市慈善总会授予“南京市慈善工作先进集体”称号。

