

2007年度栖霞建设企业公民报告发布暨年报业绩网上说明会精彩回放

国家建设部房地产业司
沈建忠 司长的致词

同志们，今天的发布会是一件很有意义的事情。刚才栖霞建设的企业公民报告向我们展示了栖霞建设企业的价值和价值观，也向我们展示了他们作为企业公民在履行社会责任方面所做出的贡献和成就。我听了以后很受鼓舞。也为我们的行业有这样的企业感到很自豪。

中国的房地产行业需要这样具有社会责任感的企业。所以，我想我们今天有很多的政府官员来参加这个会议，不仅是表示我们对这项工作的支持，表示我们对栖霞建设企业的一份钦佩之情，我们也是在呼吁我们这个行业有更多的房地产企业能够承担起企业公民的社会责任。栖霞建设从全国来看不是一个规模最大的企业，但是他们在这一方面工作的努力得到了社会的尊重和认同，也得到了好评。我想有很多企业在各个方面做了很多看不到的工作。我个人体会有这么几个方面：

第一个方面，他们坚持可持续发展的理念，积极地倡导和通过节能省地环保型住宅。我们国家是一个资源贫乏的国家，节能、省地在我们这个行业里面来说是一项非常重要的，也是一项非常艰巨的工作。这几年在推广工作中也遇到了很多的困难和问题。作为栖霞建设他们在提升集成能力和住宅的四节一环保方面不断地探索。从95年至今已经承担了国家六项示范工程，得到了社会各界的广泛认同。若干年以前，建设部就在这里开了一个现场会推广栖霞的经验的会。今年的五月在这里还要开一个创新的大会。

第二个方面，坚持品牌的战略，让企业的经验、技术管理方面的成果能够惠及更多的百姓。特别是积极响应和努力地参与国家致力于解决城镇中低收入家庭，特别是低收入家庭的住房建设。刚才我们在报告的发布当中也听到了，到目前为止他们已经建设了两百万平方米的保障性住房。并且积极地创新，对这些保障性住房积极地创新，同样是高质量的、高水平的。提供有限总价下的环保、节能、节水的四节一环保解决方案。使住在这里的老百姓同样能够享受到现代科技、现代管理所带来的成果。我听说从水电、气、物业管理方面一年能够省下近千元，这是一个不小的数字，同时也为失地的农民创造了很好的就业。去年他们有一个经济适用房也申报了国家可再生能源示范工程。

第三个方面，是以企业的自律影响和带动行业的自律，栖霞建设多次向全行业加强行业自律的倡导。我记得2005年的6月，陈总作为唯一的企业代表跟全国的房地产一级企业做了牢记社会责任构建和谐社会的发言，应该说在全行业引起了积极的反响。据了解，栖霞建设是全国第三家接受第三方评估，并发布企业公民报告的优秀企业。

我相信以后会有越来越多的房地产公司通过这种途径和方式争当优秀的企业公民。有了越来越多的企业公民，我们这个行业就会越来越健康、越来越有序、越来越受到社会的尊重。谢谢大家。

江苏省建设厅
彭向峰 副厅长致词

各位朋友，首先我受省建设厅的委托，代表江苏省建设厅对优秀企业公民委员会在我省发布优秀企业公民报告表示感谢，对栖霞建设获得江苏省首家优秀企业公民报告表示祝贺。广大的建筑和房地产企业在繁荣地方经济、提高人们居住水平方面一直发挥着重要的作用。在此过程中，涌现出了一批诚信经营、规范开发、依法纳税、自觉履行社会责任、时刻以企业公民为标准，严格要求自己的优秀房地产企业。栖霞建设20多年来积极投身于致力于产业化的实践，成立了房地产企业中唯一的博士后工作站。建成了大量的高品质商品住宅项目。其中，月牙湖花园和天泓山庄均代表了一个时期江苏住宅小区开发的最高水平。20多年来，他们切实响应国家住宅建设供应体系的报告，并积极探索经济适用房项目四节一环保系统解决方案。

20多年来，他们关爱员工、心系顾客，回报股东，热心公益，倡导行业自律，拥护宏观调控，勇于做一个优秀的房地产企业。栖霞建设担负起社会责任受到了社会各界的认可。建设部党组推荐其为房地产协会副会长单位。栖霞建设在肩负企业社会责任、争当优秀企业公民方面都承担了众多责任，为全省房地产企业提供了一个标杆。在贯彻我省两个率先，推动江苏省经济建设过程中发挥更多的作用。最后希望栖霞建设在总结的基础上不断完善自身建设，努力发挥表率作用，做一个优秀的行业领军者。谢谢。

栖霞建设董事长陈兴汉致词

栖霞建设为之奋斗的事业，是一个“造家”的事业。我在这个领域里打拼的时间越长，越能深刻感受到中华民族“家庭”情感和意识的强烈。当很多人捧着数十年甚至几辈人的积蓄来买房时，我知道，房子早已超越了单纯的商品概念，它承载的是人们对美好生活的向往、对幸福家园的期盼、对企业价值观的认同。其实，当员工准备将青春、智慧、情感和生命奉献给企业的时候，当投资者购买公司股票的时候，当合作伙伴在协议上庄严签字的时候，……他们又何尝不是对企业充满了种种向往、追求和期盼呢？当人们把种种向往、追求和期盼寄托在我们身上时，这一切便汇成了我们一份份沉甸甸的责任，一个个超越利润之上的神圣使命。

正因此，我和我的同事们，一直努力把栖霞建设打造成一个不以盈利为终极追求、而能实实在在地以年50%复合增长的业绩回报投资者的企业，一个有使命感、责任心，有理想抱负，有人文情怀的企业。我们把“给你一个温馨舒适的家”，作为栖霞建设最高的使命和终极目标。对于顾客，它意味着提供优质的住宅产品，开启健康、审美生活方式，建设和谐的社区文化；对于投资者，它意味着忠诚于你的委托，回报一份令你满意的收益；对于员工，它意味着尊重你的追求与期盼，提供一个实现自我价值的理想平台；对于合作伙伴，它意味着相互支持，互利共赢；对于城市，它意味着延续城市的文脉，努力打造富有生命的建筑，使城市成为既传承历史文化，又体现时代精神、个性鲜明的理想家园；对于社会，它意味着诚信经营、规范运作，致力于住宅产业化现代化的推进、房地产行业的可持续发展和社会主义和谐大家庭的建立……

“大商谋道，小商求利。谋道者，道与利俱得。”新的一年里，无论国际国内环境如何风云变幻，中国走向世界舞台中心的长远趋势不会变，新一届政府带领人民加速奔向更高水平全面小康的美好前景不会变，宏观调控促使社会更加和谐、行业更加健康的根本方向不会变，同样，栖霞建设将企业发展融入社会发展、行业发展大局的思路不会变，倾情为人们“造家”的信念与追求不会变。在社会各界的关心和支持下，我们将深刻把握我国社会主义市场经济发展的阶段性特征，努力实现由“被调控者”向“被支持者”的地位转变，沿着十七大和中央经济工作会议确立的航向，乘风破浪，奋勇前进。

我们注意到，在国际市场尤其是发达国家，顾客购买商品，不仅关注商品本身，还很在意商品生产者和经销商是否履行了社会责任。因而，世界500强企业每年都要发布企业公民报告或社会责任报告。为让我们的大企业尽快融入国际社会，国家国资委也要求有条件的中央企业定期发布社会责任报告或可持续发展报告。在证券市场，发布企业公民报告，更成为进入上证诚信指数的重要条件之一。有鉴于此，为及时了解和回应利益相关者的意见建议，主动接受政府和公众的监督，同时也为了宣示我们的信念，我们将从今年起接受第三方国家权威机构评估并发布企业公民报告。以此来记录栖霞建设在履行社会责任方面的点点滴滴，见证栖霞建设人追求理想的每一段历程。



相关媒体视点
《现代快报》记者孙洁

栖霞建设董事长陈兴汉用一句“社会责任与长期利润之间存在广泛和长远的一致性”，在江苏、在地产行业引入了一种化社会责任为竞争力、实现企业可持续发展的新观念。

不以赢利为终极追求，这要是在早年地产大鳄在国内土地市场到处攻城掠寨的时候，恐怕说出来也不会在业内获得普遍认同。然而在楼市新的转折点上，栖霞建设却勇敢喊出并实践证明：社会责任将和企业利润有着长远的关联度。栖霞建设交上了完美答卷的同时，对整个行业也意义非凡。该企业今年在建的经济适用房也将在国内首次在经济适用房项目上建“康居和新能源示范工程”，而这种高标准康居示范工程小区以往只在商品房楼盘中适用，用于经济适用房项目显然对企业的成本控制能力提出了极高的考验。

从去年年底到今年年初，南京土地市场频频曝出低价拿地、甚至流标，就有专家断言：今年楼市的竞争将从单纯储备土地比谁财大气粗，已经转变到比拼企业成本控制能力的阶段，而在低房价、低利润项目的多年磨练既是栖霞建设主动承担社会责任的结果，也自然对其今后参与竞争奠定了实力基础。

栖霞建设以企业公民理念来发展的同时，实际上已经走上了一条化社会责任为竞争力，社会利益和企业利润共赢的道路。

2007年度栖霞建设企业公民报告(摘要)

企业文化

企业理念:立广厦于天地 奉爱心于人间

企业口号:

星叶品牌:给你一个温馨舒适的家
成就优质生活空间

员工随企业成长 建筑与时代同步

企业精神:砖石精神——务实的理想主义者

企业宗旨:诚信 专业 创新 完美

企业愿景:做一个最受尊敬的房地产企业

企业公民社会责任绩效评价

一、对股东的责任

作为新机制之后国内第一家地产上市公司，栖霞建设一直高度重视公司治理结构的建立和完善，积极改善与投资者的关系，以出色的业绩回报体现对股东的责任，赢得各界广泛的赞誉。

二、对员工的责任

公司长期以来一直以优秀企业公民的标准严格要求自己，注重人性化管理，尊重知识、尊重人才，关爱和重视每一位员工。

三、对消费者的责

公司以“给你一个温馨舒适的家”为己任，以先进的开发理念、过硬的住宅品质、完善的客户服务，切实履行了对消费者的职责。

四、对合作伙伴的责任

公司本着对合作伙伴负责的态度，努力构建相互尊重、诚信相守、多方共赢的良好合作关系。

五、对政府的责任

公司准确理解中央和省、市各级政府的方针政策，认真把握国家

发展战略和社会进步要求，积极响应政府的各项号召，从企业实际出发，自觉履行企业对政府的责任，表现出了良好的政治素质。

六、对资源和环境的责任

公司顺应国家加快建设资源节约型、环境友好型社会的要求，在住宅项目的开发建设中，倡导绿色环保理念，广泛集成应用新材料、新设备、新技术、新工艺，注重建筑与生态环境的和谐共生，建设了大量品质优良、环境优美的节能环保住宅小区。

如：公司坚持环保优先，在积极推行建材设备“环保一票否决制”的同时，在所有具备条件的项目中引进雨污水收集处理回用系统，对小区雨污水进行集中处理并全部达到国家规定标准回用。引进垃圾生化处理系统，对小区生活垃圾分拣袋装化回收集中生化处理，不仅三废不出小区，而且变废为宝，每100吨垃圾处理后产生5吨有机肥料，再循环用于小区绿化，实现了绿色建筑和生态建筑的有机结合。

七、对公益事业的责任

公司以做和谐社会的构筑者为己任，胸怀博爱，心系慈善，热心服务社会公益事业。

多年来，公司在提高住宅品质的同时，积极响应政府号召，主动投身到经济适用房建设中，为城市中低收入家庭营造一个温馨舒适的家。先后建成了包括百水芊城一期等一系列项目共计200万平方米，目前在建的还有20万平方米。尤其是2004年建设的百水芊城经济适用房项目，当年开工，当年竣工安置，建设质量、小区环境等各方面都得到了拆迁群众的一致好评，因充分发挥了政府“民心工程”的巨大社会效益，成为南京经济适用房的样板。

八、对知识产权的责任

公司长期以来既尊重和保护他人的知识产权，打造自己的知识产

权，又积极集成应用“四新”技术，充分发挥知识产权的经济效益。

九、对反腐败和反商业贿赂的责任

公司坚持依法治企，倡导高效廉洁，坚决反对腐败，反对商业贿赂，确保企业在党纪国法容许的范围内从事生产经营活动，健康发展，百年长青。

十、对行业的责任

公司在不断提高自身综合素质和竞争力的同时，心系行业发展大局，争做行业变革进步的“助推器”。

公司把“住宅产业现代化”作为公司发展战略的重要组成部分。

公司自1999年起建设国家小康示范工程，2000年起建设国家康居示范工程，近十年来，在解决质量通病，提升“四节一环保”技术集成应用水平，实现管理、产品和服务标准化，构建优秀供应商体系，搭建博士后科研工作站等创新平台（公司现为全国房地产行业首个设立博士后科研工作站的企业和国内房地产界首个英国皇家特许建造企业）方面，做了大量工作。以2007年8月获建设部批准建立国家住宅产业化基地为标志，公司产业化工作已进入一个加速建设五大中心（研发中心、生产中心、检测中心、展销中心、推广应用中心），着力培育自主创新能力的新阶段。目前，公司在探索制定完整的住宅“四节一环保”解决方案，并在建设部住宅产业化促进中心的指导下，承担了我国《冬冷夏热地区住宅节能设计导则》和《冬冷夏热地区住宅节能设计导则》的编制工作。

十一、彰显企业公民责任的企业文化

公司坚持经济建设与文化建设并重，倡导“真、善、美”的社会价值观，以开放的思维创新企业文化，自觉把企业公民责任融入到企业文化建设中，逐渐形成了“积极向上、健康和谐、与时俱进”独具个性的企业文化。

网上交流精彩回放—— 砖石精神携手向上 企业公民永争第一

问：请问贵公司此次高调推出优秀企业公民报告是出于怎样的考虑？

陈兴汉答：一直以来，栖霞建设作为一家诚信经营的上市企业、公众公司，多年来得到社会方方面面的广泛关注和爱护，为建立与房地产市场和资本市场良性互动，增加透明度，也为及时了解和回应利益相关者的意见建议，主动接受政府和公众的监督，同时也为了宣示我们的信念，公司决定接受第三方国家权威机构评估并发布企业公民报告，以此来记录栖霞建设在履行社会责任方面的点点滴滴，来见证栖霞建设人追求理想的每一段历程。

这一做法其实也酝酿已久，2006年，公司即被央视第一财经评为“中国房地产最佳企业公民”第一名，2007年1月，公司被企业公民委员会、中国房地产报评为“中国优秀企业公民”，2007年11月被企业公民委员会、央视财经频道评为“中国房地产最佳企业公民”。社会各界的关注让我们意识到了我们身上肩负的社会责任和神圣使命。

问：请问什么是优秀企业公民？

陈兴汉答：关于企业公民的定义，波士顿学院企业公司研究中心的定义是：企业公民是指一个公司将社会基本价值与日常商业实践，运作和政策相融合的行为方式。一个企业公民认为公司的成功与社会的健康和福利密切相关。因此，它会全面考虑公司对所有利益相关人的影响，包括雇员、客户、社区、供应商和自然环境。简单地说，优秀企业公民就是指企业不仅仅是为股东创造利润回报的经济单元，而且是对所有利益相关人负责的社会公民。它是企业自身可持续发展与履行社会责任的和谐统一。

问：请问此次公开发布的2007栖霞建设企业公民报告的主要内容是什么？

江劲松答：此次公开发布的2007栖霞建设企业公民报告涵盖了11个方面的内容：对股东的责任、对员工责任、对合作伙伴的责任、对消费者的责、对政府的责任、对资源和环境的责任、对公益事业的责任、对知识产权的责任、对反腐败和商业贿赂的责任、对行业的责任、彰显企业公民责任的企业文化。

问：请问总裁，股东利益、客户利益、员工利益，三者谁更重要？你如何对待？

江劲松答：对待客户，我们要提供优质的住宅产品、完善的服务，建设和谐社区，给客户营造一个温馨舒适的家；对待投资者，我们要忠诚于投资者的委托，回报一份令其满意的收益；对待员工，我们要尊重员工的追求和期盼，提供一个实现自我价值的优秀平台；对待合作伙伴，我们要相互支持，互利互惠。

问：贵公司除了网上交流以外，是否还有其它与投资者沟通的渠道？

王建优答：为不断提升投资者关系工作的质量，公司不断拓宽与投资者的沟通渠道，制订了《投资者关系工作制度》，并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方针和计划，指导和参与重大的投资者沟通活动。公司通过设立网站、设立专门的投资者咨询电话和传真、组织现场参观、举行业绩推介会、举行重大项目路演等多种方式开展投资者关系工作。

问：请问董事长，公司除了南京、苏州、无锡项目，还有没有后续的项目，特别是土地储备可供多少年开发，今后增加土地储备的策略是什么？

陈兴汉答：公司的土地储备策略：根据公司的中长期发展战略和自身实力及区域市场的整体供求状况，进行适度的土地储备。目前公司的中长期发展战略是，立足南京，并在南京三小时车程经济圈的范围内，积极拓展长三角区域内的房地产市场。目前公司已在长三角地区较为发达的南京、苏州和无锡三个城市，正在开发和储备约20个项目，总建筑面积达500万平方米，土地储备总建筑面积约310万平方米，这些土地储备足够公司3到4年的快速发展需求。根据经营需要，

在未来适当的时机我们还会按公司经营战略的需求在长三角地区适时适度地增加一些土地储备。

问：请问贵公司目前现金流情况如何？

干泳星答：1、目前房地产信贷紧缩致使部分房地产开发企业的贷款难度加大，但金融机构对开发企业采取有保有压的政策，公司作为多家银行的优质客户，江苏省房地产开发企业综合实力第一名，公司与金融机构一直保持良好的合作关系，2007年公司共获得银行四十多亿元的授信额度。

2、2008年苏州枫情水岸、自由水岸项目、仙林公司东方天郡项目、东方公司上城风景一期项目都有较大的现金净流入；无锡偷湾一、二期项目也会实现较大的现金流入；母公司也能够基本实现资金平衡。虽然无锡两公司会有一定的资金缺口，但前述项目的资金流入能够保证股份公司及其子公司各项目的正常经营。

因此即使再融资计划不能立刻实施，公司的开发项目对资金的需求也能得到有效地满足和支持。当然如果再融资成功，公司将进一步加快项目开发速度，提高盈利能力。

问：请问贵公司为什么这次分红只是送了红利而没有送股？而其他许多房地产公司都送了股？

陈兴汉答：1、公司在股改时承诺：2005年至2007年，三年内公司的原非流通股股东将在年度股东大会上提出按照不低于70%的比率分配当年的可分配利润议案，并对该议案投票赞成，以保障该议案获得年度股东大会的审议通过。因此，2007年度公司董事会提出每10股派发5.5元（含税）现金分红的预案，是在认真履行公司股改时的承诺。

2、公司一贯遵循股本扩张速度低于效益增长速度的原则。公司上市以来，随着公司规模和业绩的不断增长，公司已在05年度和06年度实施了两次资本公积金转增股本（10转5）的方案。

3、据上海证券交易所下发《关于规范上市公司大比例送股及转增行为的通知》，严格执行上市公司推出大比例送股或转增股本方案。

4、公司在2007年10月份，公布了增发不超过1.2亿股、募集资金不超过33亿元的议案，目前增发材料正在接受中国证监会的审核，如果审核通过并发行成功，则公司的股本将可能由目前的4.05亿股增加到5.25亿股。

问：近两年公司有没有新的利润增长点？

干泳星答：公司2007年度增加了较多的土地储备；无锡东北塘项目、无锡栖霞项目、无锡偷湾二期、三期项目、苏州公司枫情水岸二期、自由水岸二期项目都已进入或即将进入开发建设和销售期；2007年度已销售项目预计2008年也将取得较好的现金流和经济效益。

问：请问公司如何看待投资者关系？

王建优答：投资者对公司多年来的信任和支持，公司管理层对此发自内心的感谢，同时公司管理层深深感到，只有努力、努力、再努力，持续不断地给投资者以实实在在的回报，才是管理层最重要的目标之一。投资者关系的建立和经营，需要的是时间、耐心和毅力。公司有这样价值观，投资者关系负责人有可能把这个工作做好。我们面对的投资者其实是一个整体，无论是长期的、短期的，还是机构投资者抑或中小投资者，都同样是投资者，是我们的“老板”，我们都会尊重他们，都会公平对待，并持之以恒。