

北京北辰实业二零二零年度社会责任报告

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及连带责任。

一、 关于北辰实业

北京北辰实业股份有限公司（以下简称北辰实业或公司）一九九七年四月二日由北京北辰实业集团公司独家发起设立，同年五月在香港联合交易所挂牌上市。二零零六年十月在上海证券交易所成功发行 A 股并上市。

公司注册总股本为 336,702 万股，其中 A 股为 266,000 万股，占总股本的 79.002%，H 股 70,702 万股，占总股本的 20.998%。

公司主营业务包括发展物业、投资物业和商业物业。发展物业目前集中于北京和湖南长沙，包括住宅、公寓、别墅、写字楼、商业在内的多元化、多档次的物业开发和销售。目前主要开发项目有：北辰绿色家园、奥运媒体村、顺义马坡项目、香山清琴别墅、北辰长河玉墅别墅、北辰碧海方舟别墅、北辰·香麓、北辰·福第和长沙北辰三角洲项目。

公司在亚奥核心区内持有并经营的物业面积逾 120 万平方米，主要包括总建筑面积达 60 万平方米的亚运村综合物业群、总建筑面积达 53 万平方米的国家会议中心及配套项目综合物业群和北辰绿色家园居住区内大型商业设施。

投资物业包括会展、酒店、写字楼和公寓业态，以会展业为龙头，实施“会展联销”的经营模式，经营项目主要为国家会议中心、北京国际会议中心、北辰洲际酒店、北辰五洲皇冠假日酒店、北辰五洲大酒店、国家会议中心大酒店、北辰汇宾大厦、北辰汇欣大厦、北辰时代大厦、北辰世纪中心、北辰汇园酒店公寓。

商业物业立足北京亚奥区域，连锁发展北辰购物中心、北辰购物中心北苑店、北辰时代名门购物中心等商业项目，逐步形成以购物中心业态、百货业态、超市

业态为主体的多业态、多地区、多店铺专业化经营模式。

公司秉承追求股东价值最大化的一贯原则和“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命，不断致力于打造发展物业、投资物业、商业物业三业并举、三位一体的独特业务模式，坚持以投资物业、商业物业为稳定收益基础，以发展物业为利润增长来源的基本经营策略，努力实现创建全国大型一流房地产综合运营企业的目标。

二、 公司战略与社会责任

房地产作为一个百姓关注度高、产业关联度大、社会影响面广的行业，不仅是国民经济的重要组成部分，更与民生息息相关。这就要求房地产企业在项目开发过程中具备强烈的使命感和社会责任感。

北辰实业自成立以来，长期坚持对产品品质的追求，明确将社会责任理念融入公司战略，确定了“创造物业价值，筑就百年基业”的企业使命，并在实际经营中身体力行。一九九七年 H 股上市以来，公司多次借助资本市场平台，凭借与时俱进的经营理念 and 行业内良好的信誉，精致打造企业品牌，与利益相关方和谐共赢，塑造了优秀的企业形象。

北辰实业在发展过程中始终牢记作为一名企业公民应当肩负的社会责任。一方面，公司凭借发展物业、投资物业、商业物业三业并举、三位一体的综合运营优势，通过对城市综合体的开发，有力提升物业所在区域的价值，打造完美城市名片。另一方面，作为成熟大型综合物业群运营商，公司通过不断提升自身服务质量，最大限度的满足公众日益提高的物质需求，带动了区域繁荣，以实际行动践行了企业“创造物业价值，铸就百年基业”的历史使命。

三、 社会评价和企业荣誉

二零一零年，在由国务院发展研究中心、清华大学房地产研究所、中国指数研究院和中国房地产业协会共同组成的中国房地产 TOP10 研究组发布的研究成果中，公司不仅第四年被评为中国复合地产专业领先品牌，更连续获得“中国房地产百强——百强之星”的荣誉，充分表明公司集发展物业、投资物业、商业物业为一体的复合地产企业形象，得到了市场和社会的认可。在项目方面，公司发展物业北辰三角洲被新浪、易居、中国房产信息集团、长沙市房屋产权管理局等多家机构评为“二零一零中国（长沙）十大最值得期待人气楼盘”；投资物业项目北辰洲际酒店获得了“最佳商务酒店”称号以及武博运动会组委会颁发的“2010 年北京首届武搏运动会突出贡献奖”；北辰五洲皇冠假日酒店获得了 Earthcheck 国际权威生态旅游标准认证颁发的“绿色环球”银质证书等。

此外，为响应国家节能减排，绿色 GDP 的号召，公司积极开展节能减排工作，在全体员工的不懈努力下，成效显著。二零一零年度亚运村综合物业群实际能源消耗 1.76 万吨标准煤，较政府有关部门下达的计划指标 1.97 万吨标准煤下降 0.21 万吨标准煤，公司也被授予北京市节能减排先进集体称号。

由于社会责任方面表现突出，公司作为最具实力和影响力的企业，连续两年入选由《经济观察报》和中国社会科学院城市发展与环境研究中心共同评选的“中国最具社会责任房地产企业 G20”，充分表明社会对公司社会责任工作的高度认可。

四、 社会责任在北辰

企业是社会的一部分，企业的可持续发展离不开社会的支持，而社会的可持

续发展就要求企业承担相应的社会责任，二者和谐共生，相互促进。作为一家以物业投资和物业开发为基本业务的国有控股房地产企业，公司有幸成为中国第一家 H 股地产上市公司，并成为第一家、也是目前唯一一家回归 A 股的 A+H 股地产上市公司。公司承载的不仅是资本市场的殷切期望和投资人的无比信任，更是“取之于民，用之于民”的社会责任。

1、社会责任

① 保障性住房建设

伴随北京市加快保障性住房建设的速度，作为北京市国有控股大型房地产上市公司，北辰实业义不容辞的投身到保障房开发建设领域。二零一零年九月，公司北辰福第（双限房部分）如期实现了客户的大规模入住。作为关系到民生的政策性住房，责任重大，公司克服时间短、任务重的困难，全力保竣工、保验收、保入住，截至年末，已累计入住 3,087 户，为中低收入家庭实现了“居者有其屋”的安居梦想。公司作为国有控股的上市公司，不仅以实际行动履行了社会责任、取得了良好的社会效益，更为北京市保障性住房的建设起到积极的推动作用。

② 公益捐助

公司大力支持并积极参与各项社会公益事业。在青海省玉树县遭遇强烈地震后，公司迅速组织开展了对地震灾区的捐助，累计捐款数额 327.8 万余元，其中公司捐款人民币 300 万元，员工捐款人民币 27.8 万余元，全部捐款统一汇至“中华人民共和国民政部——中央财政汇缴专户”。

③ 提高社区成熟度

随着购房者对于物质文化、精神文化需求的不断升级，传统意义上满足基本居住需求的时代已经过去。有着丰富“造城”经验的北辰实业，紧紧围绕消费者

的需求，不断完善并提升项目的商业规划、景观规划、休闲娱乐设施规划，在倾力打造“责任地产”的同时，通过完善的商业设施和综合配套，带动区域价值的不断提升，进而实现公司“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命。

一贯致力于打造“城市综合体”的北辰实业，旗下总建筑面积 537 万平方米的北辰三角洲项目，在规划设计过程中，结合“以文化休闲为驱动，以商务商业为引领，以生态居住为主体”的项目开发理念，联手美国 JERDE、RTKL、英国 GVA 等七大世界顶级规划设计机构，不断推进并完善北辰三角洲项目的建筑、酒店写字楼、交通、商业、住宅、出行及城市地铁和园林景观等规划设计。同时，公司加速对 80 万平方米沿江商业、住宅组团的方案设计进行优化和深化，成功与洲际集团和华谊兄弟分别就组团内的高星级酒店及娱乐休闲设施达成合作。此外，为进一步提升项目品质，公司还积极引入具有影响力的知名教育机构，成功签约了北京市 21 世纪实验幼儿园、清水塘小学、长沙市雅礼中学等，不仅实现了打造商业地产、教育地产的良好开端，更有力升级了长沙中央居住区的配套环境。

④ 关怀业主、提高客户满意度

在商品房愈发同质化的时代，公司从自身出发，通过不断提升服务质量、维系良好的客户关系，从而提升公司品牌形象，提高核心竞争力。

作为一家以房地产开发为主营业务的公司，销售部门定期组织对销售顾问进行政策、市场、贷款等方面的培训，以期更好地为客户解读市场、为客户解决面临的问题；在签署合同、办理银行相关手续、提取公积金等方面，公司努力提供全面周到的服务，为客户节省了时间成本与资金成本；在房屋入住环节，公司通过优化入住流程、完善工作规范等方面的努力，使客户能够在最短时间内完成入

住手续的办理，收到最终期待的房屋。公司用真诚与关怀拉近与客户的距离，用专业与诚信的服务感动客户，在营造开发商与客户良好关系氛围的过程中，也有力提升了客户满意度和忠诚度。

⑤ 关爱员工，保障权益

公司严格执行包括《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等在内的有关法律法规，规范劳动用工、人事管理、薪酬管理等工作。

关爱员工、关注员工职业发展是企业的责任。北辰实业始终把员工作为企业最大的财富，为员工搭建发展的平台，不断提高员工的幸福指数。公司通过建立健全薪酬福利体系、关注员工健康等措施，为员工构建多重保障体系。例如，公司及辖属企业根据实际情况，为员工办理了“在职职工住院医疗互助保险”和“重大疾病团体互助保险”；为女工办理了“女工特殊疾病互助保险”，充分体现了公司对员工的关怀。

二零一零年公司为员工缴纳企业年金金额共计 340 余万元，比二零零九年增加 8.2%。此外，公司及各辖属企业通过职工代表大会审议通过了“调整二零一一年度企业年金缴费比例”的提案，二零一一年企业年金缴费比例将由现行的 2%调整至 4%。公司也将本着员工自愿参与原则，切实维护员工的知情权和选择权。

⑥ 促进就业，减轻社会压力

北辰实业始终将“人才体系建设”放在公司发展战略的重要位置。截止二零一零年十二月三十一日，公司在职工工共有 4,894 人，较二零零九年增长 3.2%，其中本科及以上学历 1,135 人，占比 21%，具有中级以上职称 324 人，占比 6%。此外，二零一零年度公司招收应届毕业生 66 名，在为企业注入无限活力的同时，

也很好缓解了社会的就业压力。

在信息化的时代，社会对于人员素质的要求也不断提高。公司通过系统的职业规划设计和实施全员培训计划，为员工职业发展提供了良好平台。二零一零年度，公司及各辖属企业组织百人以上专业培训 20 余次，各类专业技术培训近 100 次，在不断提高员工专业素质以及业务能力的同时，也为建设“学习型企业”奠定了良好的基础。

此外，公司在发展壮大的过程中，始终不忘对社会弱势群体的帮助。目前公司已经为 22 名残疾人创造了就业机会，通过提供平等福利待遇、安排合适工作岗位等方式，帮助他们实现了自我价值。

2、环境责任

① 热心公益事业

二零一零年，公司写字楼项目组织所辖客户参加了“情系哥本哈根，共建绿色文明”清明植树活动，这一绿色环保的公益行为得到了广大客户的认可，在加深了企业与客户情感沟通的同时，也体现了公司在承担社会责任方面做出的努力和贡献。

此外，公司通过专题宣传、节能知识竞赛等活动形式，树立员工节能减排意识，向客人倡导绿色理念。比如在避免一次性物品的使用方面，酒店房间的牙刷、香皂、梳子、拖鞋等一次性宾客用品和毛巾、枕套、床单、浴衣等客用棉织品，按客人意愿更换；通过垃圾分类、再回收利用和减少垃圾数量等强化对垃圾的控制和管理，员工将垃圾按照细化的标准分类投弃，建立垃圾分类收集设施以便回收利用。

② 节能减排和环保措施

二零一零年，公司积极响应国家绿色低碳、节能减排的号召，所有发展物业项目均严格选用环保、低能耗建筑材料，并不断优化项目规划与设计，以达到建筑节能、降低排放的目的。例如，公司在所有商品房项目的开发中，利用国家对清洁能源自采暖分时段优惠计量电价的政策，积极推行分户发热电缆地板采暖方式的使用，业主可根据需要调整室内温度，既避免了传统集中供暖方式的空气污染，又节约了能源消耗和采暖费用。

此外，在北辰三角洲项目的景观设计中处处体现着环保理念。项目绿化覆盖率达到 52%，建筑屋顶上绿植占到屋顶面积的 80%，当夏季建筑体温度过高时，屋顶上的绿植可将建筑室温大大降低，减轻楼体的制冷压力。另外，项目采取的自动喷灌系统加防积水的雨水过滤基底导流技术，实现雨水部分回收，可以满足夏秋季屋顶花园和周边绿地的浇灌用水。地块道路四周环形通道将铺装透水率达到每小时 120 毫米的透水砖路面，与绿地配合降低了楼周围的热岛效应。

对于持有型物业，北辰洲际酒店在大堂吧、楼层等公共区域全部安装了节能灯，二零一零年电费较二零零九年节省约 100 万元；五洲皇冠假日酒店将酒店内所有冷热水的龙头、淋浴喷头内安装了节水器，二零一零年全年节约自来水 13,000 立方米。酒店下一步还将对冷冻机组的变频设备进行改造，预计改造后每年将节电 360,000 万度。在二零一零年全新投入营业的北辰购物中心北苑店中，超市的经营从低碳经济出发，在安装制冷设备时采用了最新的节能环保产品。新型的制冷设备采用了双层风幕能提高 10%的制冷效果。与传统铜铁镇流器相比，新设备可减少能源消耗 24%，新设备中还采用大并联机组集中使用中央控制器远程控制整个超市的各台制冷设备，每年最多可节能 23%。此外，超市还率先尝试引入了电子价签，直接节约了人员成本和纸张成本，工作人员只需通过

系统就能实现商品价格的变更，免去了核对、打印、粘贴等流程，有效避免了纸张的浪费。

③ 建筑设计创新

公司在湖南长沙开发的大型城市综合体——北辰三角洲项目，在设计规划之初就将“立体开发、人车分流”的节约、集约用地理念融入其中。与以往社区内部人车分流不同，北辰三角洲将这一概念延伸至城市交通，创新性的将城市的平面扩张变为立体发展，巧妙利用地形高度差，打造人车分流的立体交通系统——在标高 33 米的平台形成快速便捷的机动车交通系统，在标高 39 米的平台上形成步行及非机动车交通系统，有效节约了土地资源，实现了交通组织效率的最大化。

此外，公司目前正在积极研究采用“江水水源热泵”的可行性。由于湘江水利枢纽修建在即，大坝正常蓄水位为黄海标高 29.7 米，超过了长沙市供水警戒线近 5 米。江水水源热泵系统作为可再生能源的利用方式之一，如果能够成功实现，不仅可以直接减少电力投资和用电负荷，还能作为今后绿色低碳建设的探索依据。

环境责任任重而道远，公司将在今后的发展过程中融入更多的低碳元素，继续不断探索节能减排工作新途径，继续加强技术实施，进一步加强管理，使节能减排、绿色低碳工作不断取得新的成绩。

3、经济责任

① 公司治理与规范运营

完善治理结构

北辰实业根据两地上市的特点，严格按照监管机构和上市规则要求，致力于

建立股东大会、董事会、监事会各司其职、相互制衡的现代公司治理架构，并不断加以完善。

二零一零年，公司不仅修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会审计委员会年报工作规程》、《独立董事年报工作制度》、《信息披露事务管理办法》、《法律事务管理办法》等，还特别制定了《对外信息报送和使用管理制度》、《关联方资金往来管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》。在不断完善规范治理的同时，强化了公司的战略决策和风险控制能力。

此外，年内公司建立并积极推行企业总法律顾问制度，不仅在所属全资、控股企业中进一步建立健全了法律事务机构和专业人员，规范了工作制度与工作流程，加强了企业规章制度、经济合同和重要决策的法律审核，更创新尝试实施了《法律工作负责人问责制试行办法》，该办法的实施，有利于加强公司法律专业管理队伍建设、保障公司运作的规范性、强化企业合同管理和法律风险管控、进一步完善公司治理水平，为最终实现市国资委对市属国有企业法制建设工作总体目标的要求奠定基础。

提高内部控制水平

二零一零年公司内部控制工作在二零零九年的基础上持续监督和管控高风险领域内规范制度的执行情况，以保证企业健康发展、保障各相关方的利益。

在内控体系的管控流程及要点管理方面：根据《企业内部控制应用指引》的要求和公司内部控制及管理情况的变化，公司对高风险重点管控流程的流程控制文档进行了调整更新，并根据公司管控特点增加了对安全和接待这两个高风险领域的流程梳理和管控要点识别、编制了相应的流程控制文档，并完善了相关公司

制度和管理办法。在内控评价体系方面：公司根据《企业内部控制评价指引》的要求，对公司总部及各分子公司进行了管理层内部控制自我评估，公司审计部受董事会委托具体执行了内部控制审查和独立测评。

此外，公司还积极整改内控评价过程中发现的问题，截至二零一零年十二月三十一日止，公司总部及各分、子公司更新、补充并完善了制度和管理办法近 50 项。公司内部控制工作的不断优化，不仅进一步保证企业合法合规经营，更有效降低了企业相关风险。

② 独特的复合地产经营模式

北辰实业从自身业务特点入手，在“围绕房地产投资产业链创造企业价值链，创建全国大型一流房地产综合运营企业”的战略目标指引下，根据各业务的经营特点，在发展物业加速发展的同时，尝试并创新“会展联销”的经营模式，不断培育和打造投资物业“以会展带动其他经营业态共同发展”的核心竞争力。

三大业务相互促进、优势互补的“三位一体”综合运营模式，不仅使公司抗风险能力优于纯开发类的房地产公司，更使公司的社会影响力持续提高。二零一零年，公司连续第 2 年获得由中国房地产 TOP10 研究组评选的“中国房地产百强——稳健性 TOP10”；还获得了由中国房地产报评出的“中国城市运营标杆”、“中国城市综合体标杆”以及观点新媒体评出的“二零一零年最佳商业模式”等。

③ 巩固可持续发展能力

在物业开发方面，公司密切关注土地市场动态，深入追踪、分析和筛选目标地块。二零一零年六月二十五日通过土地公开交易夺得顺义马坡项目，实现新增土地储备 21 万平方米，成功扩充了公司在北京的优质项目储备。

在物业投资方面，二零一零年，随着总建筑面积 53 万平方米的国家会议中心、北辰世纪中心写字楼等项目全面投入使用，公司投资物业经营面积迅速由 51 万平方米上升至 104 万平方米。公司投资物业无论经营规模，还是资产质量，均在行业或房地产类上市公司中处于领先地位。其中国家会议中心经过快速的经营爬坡，不仅行业影响力和品牌知名度迅速大幅提升，更创造了奥运场馆设施赛后完整经营第一年就实现盈利的纪录，并为打造会展业的龙头地位奠定了良好开局。

未来，公司将在加速发展发展物业的同时，继续巩固投资物业在行业内的领先水平。随着三大业务板块项目扎实运作，经营规模不断扩大，公司可持续发展能力也将持续提高。

④ 与利益相关方和谐共赢

利益相关方是企业生存和发展的基础。经过十余年的发展，公司能够取得今天的业绩，离不开与各个利益相关方的支持，更离不开与他们之间的良性互动。

社会关系

长期以来，北辰实业致力于为各个利益相关方提供优质的服务和产品，并且通过打造自身的品牌形象及影响力，带动区域经济不断发展。

在北京，通过对亚运村综合物业群的倾力打造，成功塑造了六大高端产业功能区之一的亚奥商圈。而奥运会的举办，尤其是“十二五”期间北京市建设“中国特色世界城市”的目标，又为公司发展带来了巨大历史机遇。公司在亚奥核心区持有并经营的面积达到 120 万平方米，其中公司新增投资物业项目北辰时代大厦和世纪中心写字楼成为亚奥区域的地标性建筑，大幅提升了亚奥区域的商务气氛；国家会议中心吸引了众多来自各个领域具有极高影响力的国际知名活动，

二零一零年共计接待了 625 个会议项目和 62 个展览活动，其中千人以上大会共计接待 84 个，不仅吸引了政府机构和广大新闻媒体的关注，有效提升了国家会议中心的知名度，更创造了奥运场馆设施赛后完整经营第一年即盈利的记录。此外，会议、展览带来的大量国内外消费人群，通过食宿、娱乐、购物、观光，拉动了亚奥商圈的直接消费，又进一步促进了区域经济增长，并形成了公司在房地产产业链、价值链的良性循环。

在长沙，北辰三角洲项目作为带动长沙北部区域经济发展的新文化中心和经济副中心，一方面，区域内受政府委托代建的“四纵七横一环”路网建设全面启动，使区域环境和市政配套不断完善。另一方面，公司积极引入商业地产以及教育地产，又不断提升了项目的综合实力和竞争优势。

债权人关系

公司作为国有控股的上市公司，并拥有 120 万平方米的持有型物业，其每年产生大量稳定现金流，为公司负债经营提供有力的还款保证，使公司成为众多银行等金融机构的优质客户，从而享受相对优惠的融资成本。截至二零一零年底，公司凭借良好的信誉以及行业内口碑，贷款余额为 70.83 亿元，年内累计支付利息合计 4.33 亿元。此外，公司二零零六年和二零零八年通过资本市场两次成功发行债券，合计募集资金 32 亿元，二零一零年内合计支付债券利息费用 2.01 亿元。

投资者关系

北辰实业作为目前国内唯一一家 A+H 股地产类上市公司，“十一五”期间，通过稳健的经营和高效的资本运作，公司总资产从 2005 年时的 78 亿元增长到 2010 年底的 255 亿元，净资产从 2005 年时的 43.7 亿元增长到 2010 年底的 93.5

亿元；自一九九七年 H 股上市以来，公司通过分红派息等方式，连续 13 年对股东给予回报，累计分配利润达 13.9 亿元，赢得了广大投资者的信任和支持。

公司网站自 2009 年全面改版以来，大幅增加了公众关注的公司业务栏目、投资者关系栏目等等，通过网站平台将公司经营信息、业务板块运营信息以及按要求披露的信息及时传递给广大投资者。此外，网站还专门设立了“投诉/建议”栏目，配套制定了客户投诉反馈机制和处理流程，并对处理结果进行后续跟踪，由此建立了与消费者的直接对话机制。

作为一家两地上市的公众公司，公司每年通过业绩说明会、投资者见面活动和实地调研、项目考察等方式，多次接待境内、外基金及机构投资者的调研活动。其中，二零一零年十二月，公司在湖南长沙组织了 A 股上市以来的首次反向路演，在为投资者了解公司发展情况提供便利的同时，公司投资者关系工作和资本市场形象得到了显著提升。基于对投资者关系工作的巨大努力，公司二零一零年获得了由中国上市公司投资者关系管理研究中心评选的“二零一零中国上市公司投资者关系百强”称号。

践行社会责任，是促进企业发展的重要环节。北辰实业将在今后的经营过程中，继续将社会责任融入到公司的经营、管理及服务的各个环节中，在实现企业经营和社会责任的均衡发展、积极塑造优秀“企业公民”的同时，为实现全体北辰人“创造物业价值，筑就百年基业”的历史使命和“创建全国大型一流房地产综合运营企业”的战略目标而努力奋斗。