

## 七、公司披露履行社会责任报告

### 北京城建投资发展股份有限公司

#### 2010 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，并对内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2010 年，是我国房地产市场政策变化最为频繁的一年，也是北京城建投资发展股份有限公司(以下简称“北京城建”或“公司”)抵御市场风险取得重大成效的一年。公司以推动公司持续、健康、快速发展为中心，紧紧抓住融资、拿地、做产品三个关键环节，积极做好“投融资管理、土地拓展管理、品牌管理、内部管控”四个方面的保障工作，认真处理好“定向增发与市场政策变化、资金缺口与公司快速发展、管理及人才与公司快速发展、主业及产品与市场变化”四个方面的矛盾，2010 年是公司发展史上不平凡的一年，是公司履行企业公民成绩卓著的一年，是实现经济效益和社会效益双丰收的一年。

#### 一、报告的利益相关方

本报告的利益相关方主要包括：政府、投资者、合作伙伴、员工、客户和社会公众。

北京城建认为，利益相关者的信任与支持是公司可持续发展的基础。营造与利益相关方之间互利友好、合作双赢的关系，提高公司发展的质量和效率，用发展的成果回报利益相关者，追求公司与社会的共同和谐进步，是北京城建义不容辞的社会责任。北京城建一直致力于与利益相关方建立互信、互利、互惠的和谐合作关系，追求“股东、员工和客户价值的统一”。为更好地服务各利益相关方，共享发展成果，公司通过定期和不定期的沟通，定期披露公司经营情况、财务报告，建立了积极有效的内、外部反馈机制，以求最大程度的达到利益相关方的期望。

#### 二、积极应对市场 用卓越的成绩回报社会

北京城建投资发展股份有限公司是由北京城建集团有限责任公司 1998 年独家发起，向社会公开发行人 A 股股票募集设立的、以房地产为主业的大型专业品牌地产商。2010 年是我国房地产市场政策变化最为频繁的一年，为此，公司采取各项灵活措施，积极应对市场和政策变化，房地产开发主业取得新成就。全年新增土地规划建筑面积总计 125 万平方米，比上年增长 80%，为历年来土地拓展面积最多的一年。公司在手的土地一二级开发项目进展顺利，开发的产品适应市场需求，旗下开发的各个楼盘始终保持良好的销售态势。全年公司实现利润总额创历史新高，取得了良好的经济效益，同时公司的社会影响力也显著提高。

多年来，北京城建秉承“重信兴利，服务社会”的企业宗旨，专心营造富于时代精神、充满人文气息的建筑作品，不仅为城市留下了优美的风景，也开启了新的健康生活方式，充分体现了北京城建地产“品质·人生”的开发理念。同时，公司积极响应政府号召，充分发挥公司资源优势，大力参与危改房、限价房、廉租房的开发建设，彰显了公司高度的社会责任感。公司高度重视保障房项目建设，包括建设资金上优先保障，建设队伍上优质选择，工程质量上力争“结构长城杯”工程。在社区配套和商品房的建设中，以配套建设为“急”，其中包括配套学校，商业用房和周边大市政工程同期投入使用。

公司所属北京城建兴华地产有限公司开发的北苑南区项目——筑华年配建北京首个公共租赁住房项目。项目位于北京市朝阳区北苑红军营西路，总建筑面积 25.92 万平方米（含地上、地下面积），其中配建 1.6 万平米的廉租房，公司于 2008 年 8 月 4 日通过公开招标方式取得项目二级开发权。

公司严格遵守政府对公共租赁住房在户型、建设以及后期管理等方面的具体规定和要求，以满足低收入人群住房需求为原则，建设符合国家相关政策规定标准的住宅产品，并在宜居、实用、节能、贴心的原则下，配建满足生活需求的简单装修，达到直接入住条件。同时项设计了 9%的无障碍居室，为残疾人士提供最大可能的生活便利。作为国有控股上市公司，公司时刻不忘自身的社会责任，积极响应政府号召，充分发挥公司资源优势，在北京市首个政策性租赁住房项目中积极承担起建设责任，将项目建设成为北京乃至全

国首个涵盖政策性租赁用房、廉租房和商品房于一体的多元化居住社区典范，为政府的安居工程添砖加瓦，体现了公司身体力行、履行社会责任的精神和在关注民生方面所做的努力。

兴华公司开发的小营项目（配建公租房、定向安置房、海淀区重点工程拆迁安置房）位于海淀区小营，分为两个地块开发建设，地上总建筑面积为 51.86 万平米，其中 D1、C6—C8 地块地上建筑面积为 28.14 万平米，地块中配建 8 万平米的公共租赁住房。C1—C5 地块地上建筑面积为 23.73 万平米，其中 C1 地块需建设重点工程拆迁安置房 6.8 万平米。无论是公共租赁住房还是定向安置房，公司都严格按照政府相关规定，为特定人群提供高品质的居所。

公司所属北京城建兴泰房地产开发有限公司开发的房山区长阳镇起步区 4 号地项目配建 160000 平方米的“限价商品房住房”，可提供 1828 套住房，解决 1800 户低收入家庭住房困难，不仅有利于满足城镇居民刚性住房要求，对房山区保障性住房建设将起到更加积极的推动作用，营造更加和谐安定的社会环境。该项目规划方案得到市规划委员会专家组的高度评价，在“北京市政策房项目规划设计方案展览”中被评为“规划设计优秀方案”。

2010 年全年实现营业收入 46.46 亿元，房地产销售回款 66.33 亿元，与 2009 年相比，增长了 32%。完成开复工面积 163 万平方米，为国家财政收入做出了突出的贡献。2010 年北京城建实现基本每股收益 1.35 元，上缴国家税收 7.5 亿元，向员工支付薪酬 1.88 亿元，向银行等债权人给付借款利息合计 2.54 亿元，对外捐赠合计 67.05 万元，根据以上统计口径计算出北京城建的每股社会贡献值为 2.7 元。

公司向送温暖基金捐款 50 万元，专项用于扶持特困职工。所属的兴泰公司支持房山区长阳音乐节的活动，捐款 10 万元。积极组织了向玉树地震灾区送温暖活动，捐款 4.4 万元；大力开展共产党员献爱心活动，捐款 2.65 万元。

无论是为百名失学儿童重返校园，还是为了拯救因病魔缠身生命垂危的患者，无论是玉树地震，还是帮困扶危，北京城建人无一例外伸出援助之手，北京城建勇于承担社会责任，得到了社会的一致好评。

### 三、诚信经营 规范运作 以优异的成绩回报股东

公司自上市以来，严格遵守《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等相关法律法规，注重对投资者合法权益的保护。

公司严格按照《信息披露事务管理制度》，及时、准确、完整地进行信息披露。公司坚持规范运作，及时、准确、完整地披露了定期报告和临时报告。

公司注重投资者关系管理工作，通过多种形式加强与投资者的沟通。公司设有专人专线接待投资者来电来访，解答投资者关心的问题；不定期走访机构投资者，进行深入沟通。完善独立董事及董事会专门委员会工作制度，协助其履行职责。制定了《投资者关系管理工作制度》，规范运作，在维护投资者利益的同时，树立了良好的资本市场形象。通过深入开展投资者关系管理，机构投资者对公司的认可度显著提高，机构持股比例大幅提高，改善了公司的股权结构。

公司严格按照《公司章程》中股东大会通知的相关规定，确保年度股东大会召开前 20 日以公告的方式通知股东，临时股东大会召开前 15 日以公告方式通知股东。必要时，股东大会采取网络投票方式，为投资者参与决策提供方便，充分保障投资者的决策参与权。2010 年公司召开了 4 次股东大会、18 次董事会会议、4 次监事会会议。其中董事会就年度报告、季度报告、银行借款、聘用审计机构、修改章程、股权收购、聘用高管、利润分配等 54 项议案进行了审议并通过。按照中国证监会、上海证券交易所关于定期报告披露工作的要求，顺利完成了定期报告的披露工作。发布临时公告 39 个，对股东大会、董事会、监事会决议公告、转让、收购股权、非公开发行、有限售条件的流通股上市流通、分红派息等事项进行了及时披露。

公司净资产由 1999 年底的 15.1 亿元迅速增长到 2010 年底的 52.06 亿元，上市期间累计实现净利润 38.58 亿元，累计分红 7.88 亿元，实现送股 3.48 亿股。公司与投资者充分分享公司发展成果。

公司社会影响力不断得到提升，荣获“北京市思想政治工作先进单位”、“首都文明单位标兵企业”、“沪深房地产上市公司品牌价值 TOP10”、“搜狐网最具影响力品牌企业”等荣誉称号。经“中国房地产 TOP10 研究组”评定，公司品牌价值升至 33.59 亿元。

#### 四、以人为本 倡导企业和员工共同发展

人才是企业生存、发展的基石。人的要素是企业生产各要素中最具有活力和创造力的要素。北京城建始终坚持以人为本，努力为职工提供良好的劳动环境，营造和谐的工作氛围，倡导简单而真诚的人际关系。规范民主管理，构建和谐劳动关系。公司认为职工队伍稳定、劳动关系和谐、民主管理健全是企业和谐稳定发展的基础。公司通过坚持和完善职工代表大会制度、落实和健全厂务公开制度、贯彻实施《劳动合同法》、定期开展职工思想分析等措施将以人为本的理念落到实处。

坚持和完善职工代表大会制度。深入推动和健全以职代会为主要形式的民主管理模式，2010年2月份，公司总部召开职工大会，充分履行报告、审议、述职、提案征集、答疑、反馈等民主职能，对领导班子和领导人员进行了民主测评。会后，针对收集到涉及经营开发、基础管理、职工福利的意见和建议10条，制订了整改计划，并列入行政和党委的折子工程，通过经理办公会和书记办公会督导落实。督促各单位召开职代会或职工大会，组织好民主评议和提案落实。各单位职代会期间共收集到涉及经营开发、基础管理、职工福利的意见和建议28条，职代会讨论决定重大问题2项。

落实和健全厂务公开制度。按照管理规范化的要求和厂务公开有关规定，公司进一步健全了厂务公开机制，将企业经营开发活动、薪酬方案改革、管理人员任用等事关企业发展和员工利益的重大事项第一时间进行公开，增强决策的透明度。在公开方式上，通过办公会、经营分析会、全体职工大会、职工座谈会、网络论坛等多种方式，让职工从不同层面、多种渠道熟知和了解企业经营发展的现状。

深入贯彻实施《劳动合同法》。公司认真研究解决《劳动合同法》实施过程中出现的新情况和新问题，不断强化劳动法律监督，建立规范的劳动关系，同时加强动态监管。

定期开展职工思想分析。结合实际，定期对职工思想动态进行分析，了解广大职工关心和关注的热点问题，切实解决职工心中的困惑和难题。

公司制订了《关于员工职业生涯规划工作的通知》、《人力资源管理暂行办法》、《关键岗位员工的强制休假和定期轮换制度》，制订了《关于执

行强制休假制度的通知》、《员工手册》、《竞业限制管理办法（试行）》，积极推行员工带薪休假制度。通过加强网络培训管理、举办房地产管理及投融资培训等措施，着力提高员工素质。组织青年员工进行职业生涯规划，引导员工与企业共同发展。

按照打造市场化、专业化高效团队的要求，制定了公司 2010~2014 年人力资源发展规划。加强专业队伍建设，建立专家型的系统队伍和权威型、专家型的中高层管理人员队伍。为管理团队的学习培训创造条件。公司总部和基层人员的选拔使用向基层和外埠倾斜，让基层和外埠成为人才成长的助推器。鼓励人才流动，促进人岗匹配。建立专业技术人员专家库，着力培养不同层次、不同专业、有社会影响力的专业人才。大力弘扬团队精神，倡导“善谋事、多干事、干成事”的务实作风，保持团结协作、奋发向上的精神状态，努力实现员工与企业的共同成长。

贯彻落实北京市《企事业单位职工（代表）大会工作程序规定》，维护好职工的合法权益。公司组织职工开展各种丰富多彩的文体活动，丰富职工的业余生活，增强了企业的凝聚力和员工的归属感。

### 五、服务至上 践行“服务客户是我们的宗旨”

尊重客户、理解客户、服务客户是北京城建一直坚持和倡导的理念，是公司生产经营工作的出发点和落脚点。

公司秉承“以客户为导向，全方位做好客户服务工作”的理念，在开发的小区中赢得了业主的广泛好评，为后续服务管理打下良好的工作基础。高效处理客户投诉，为客户提供满意服务。公司将客户服务具体工作实践于“明星工程”创建活动中，2010 年不断创新“明星工程”管理，在物业系统广泛推行 5S 标准化管理模式，将“明星物业小区”竞赛、检查、考核、评比融入到具体物业管理工作中，在实践中见成效。通过全年开展的 5S 管理模式的推行工作，各物业小区整体管理水平得以提升，初步实现了建设和谐、宜居社区的目标。北苑一区“望春园”表现突出，被评为 2010 年北京市优秀物业管理小区。

2010 年，公司以“建设和谐、宜居社区”为工作重点目标，根据开发小区现场具体工作需要及时调整人员及工作安排，安排专职员工负责通过驻场

定期检查与不定期抽查的方式监督、检查物业公司在日常工作中出现的具体问题；安排专职员工负责解决客户投诉以及协调售后维修保驾相关工作。针对空置房看管、小区内环境等问题向物业公司发放整改通知单，限期整改后再进行循环复查，以保障将现场问题彻底解决。在监督、检查物业公司工作的同时，驻场工作人员召集数次会议重点协调物业公司与相关业务部门的沟通、衔接工作，确保项目入住前期的物业服务管理工作能够顺畅过渡，在新入住的小区中体现了较高的业主满意度，建设和谐、宜居社区工作初见成效。

公司从满足客户需求角度出发，在规划阶段引进物业顾问公司，针对业主入住社区后的各项便利性，统筹考虑，综合安排各项配套设施，关注细节，突出人性化设计，使方案规划及设计更贴近生活，使用便利，科学合理。努力通过引进优质的教育资源，追加建设投入，提高建设标准，改善办学硬件条件等措施，提高开发小区的教育配套设置的水平，以满足广大业主的需求。项目同时设置了邮局、菜市场、医疗、文化、体育等各项配套及预留了餐饮及其他业态的商业条件，以提高业主生活的便利性。

公司参与开发的首城国际中心项目建立了官方网站，拉近了开发商与业主之间的沟通距离。业主可通过官网及时了解项目新闻、项目最新动态等全方位的信息，业主反映的问题也能在官网得到及时解答。

通过开发多元化宜居节约型产品，使住宅产品与购房者家庭结构及生活方式变化相适应，具有可持续发展的生命力，对稳定区域内常住人口起到一定作用，有利于使本区域保持较为稳定的人文环境。

在满足社区内居民生活需要的基础上，提供合理的商业配套，扩大商业服务半径的外延，完善区域生活配套设施，改善周边区域商业及居住环境。

在宜居、实用、节能、贴心的原则下，配建满足生活需求的简单装修，在设计构思过程中，遵循以人为本，按照“四节一环保”（节能、节水、节地、节材、生态环保）原则满足住宅空间的合理布局和舒适性。

为促进公司整体开发水平的提升，公司以世华水岸项目为重点，开展了产品后评估工作。公司在研究客户需求和产品研发方面加大了力度，编制了设计管控标准，针对主要设备材料建立了资料数据库。通过以上措施，努力提高产品品质，为客户创造价值。

## 六、合作双赢 切实保障合作伙伴的权益

构建公开、透明、阳光操作的公司经营运行体制是公司一贯的追求。公司坚持实施落实《“阳光工程”实施细则》，坚持阳光决策、阳光采购、阳光管理和阳光监督。通过源头参与，对招投标、结算、资金使用、材料采购和工程管理等关键环节进行监控和管理，提升了企业经济管理效益。

公司制定了《房地产开发项目招标管理办法》、《房地产开发项目预决算与合同价款管理办法》，各项经营活动推行公开招投标，针对重点开发项目，普遍实施“阳光工程”，纪检部门参与重大招标活动，为公司经营效能和经营业绩的提升起到了保障和促进作用。

公司在项目建设过程中围绕“全过程、全方位设定合理成本、控制造价”来开展经营管理工作。通过严格的招投标制度，取得在市场上较低的竞争性价格，同时，并不以牺牲合作伙伴的经济利益为手段，在公开、公正的原则上着力增加一个透明性原则，公司的经营决策是在确保公司的利益的前提下突出“合理”二字，以此来充分调动各合作方（供应商、承包商）的管理积极性，使参建各方形成合力，力争合作双赢，以推动项目全面工作的顺利实施，并为公司的未来发展奠定良好的基础。

首先，在价格确定阶段，公司的决策者牢牢地把握住了市场要求，确定合理中标价和符合市场要求的价格调整方式，是项目与合作伙伴签订合同的指导思想。

公司确定了主要材料价格与市场价格挂钩，但保持让利幅度不变的价格调整方式。事实证明此决策是完全正确的，至 2008 年 9 月，北京市造价处发布《关于加强建设工程施工合同中人工、材料等市场价格风险防范与控制的指导意见》，明确了对市场风险承担的原则，与之前公司确定的原则完全相符。同时积极追踪市场价格变化，在与承包方达成共识的前提下，及时调整合同内容，如在外装由涂料改为墙砖时，修改合同为三方协议，提高总包服务费，增强总包对分包质量和安全的管理力度；在市场成交价格低于造价信息价格时，由公司采购钢筋降低成本，同时解决施工单位资金压力；通过种种措施，极大地调动了总包方经营管理的积极性，双方建立起一种和谐、合作的关系，保证了工程建设的顺利进行。

其次，项目建设过程中，适时分阶段进行工程预结算计量工作，既保护了合作伙伴的利益，也随时掌握项目的成本变化，为工程结算和工程款支付打下坚实基础。

为在分阶段了解工程成本，解决“结算难”的矛盾，公司设立了分阶段结算的原则。在地下结构完成时，对工程进行了预结算。在结构封顶阶段，分步骤完成主体结构结算。金额较大的设计变更和工程洽商随发生同步调整，人工、钢筋、混凝土等主材价格分期调整。经济洽商一旦完成，即作为阶段性支付工程款的依据。

第三，正视市场的重大变化，过程中做好市场调研和价格分析，与合作方共同承担风险，以获取双赢目标。

首城国际中心项目 A、D 区工程建设阶段，恰逢“奥运”，按照相关要求，工程全面停工，双方合同中以约定因停工所造成的损失的补偿办法，但对奥运前和奥运后人工、钢材、混凝土价格的巨大变化，以及市场价和“造价信息价格”的偏差估计不足。

公司调研了解市场价格变化，以事实为依据，多方讨论，最终确定取消总包单位在此期间的混凝土“让利”，将人工费由低限调整至中高限，双方达成理解，总包也主动撤销更高的结算要求，回归到“造价信息价格”为基准的大方向上。

通过以上做法，公司与合作伙伴团结合作，在竞争中创造价值，共同取得前所未有的盈利能力和市场竞争力，通过“竞合”，创造“双赢”，形成了和谐与竞争的美好统一，这是公司追求企业经营的最高境界。

在项目开发过程中试行分阶段进行工程预结算计量工作，为工程结算和工程款支付打下坚实基础，解决“结算难”的矛盾，极大地保护了建筑承包单位的利益。

## 七、倡导绿色环保理念 实现企业可持续发展

公司一直倡导绿色环保理念，也只有这样的产品才有生命力。公司总部成立了产品研发中心，负责这方面的产品研发和设计工作，所有开发项目的规划设计必须在设计过程中体现与贯彻这一理念。

公司在楼盘开发、设计、施工中采用新技术，力争做到降耗、低碳、环保。充分考虑环保理念，将小区绿化设计、景观设计、生态建设充分结合。雨水、中水收集重复使用，节水成效明显。

一是和谐规划。充分利用项目本身与周边环境的关系，尽量保护规划地块范围的原有绿色植被，在楼座布局、楼宇形态方面与周边建筑保持和谐共处的关系。比如，公司在花市枣苑项目的开发建设中，为保留一棵古树，不仅牺牲一个楼座，还直接投资 100 多万元，在园林专家指导下，采取技术措施，保护复壮千年酸枣王古树，使这棵高 14 米、粗围 4.5 米的古树返老还童，成为崇文区乃至北京市一处人文景观。花市枣苑项目深得周边居民和崇文区政府的好评，先后获得“首都文明社区”、“首都绿化社区”、“崇文平安社区”和“首都绿化美化花园式单位”等荣誉称号。

二是科学设计。公司在楼盘的开发设计中采用先进的工艺、技术，努力做到节能、降噪、绿色。

在降噪方面，方案阶段就考虑将水泵房、锅炉房、变电室、水箱间等配套用房设于地下车库，而非设在住宅主体的地下室，且紧邻电梯井设置辅助用房（如厨房、餐厅、卫生间）而非主要功能房间（如起居厅、卧室），充分规避设备运行时的噪声和振动对业主的影响。

在节能方面，有的开发项目采用太阳能生活热水系统，屋顶集中设置太阳能集热器，户内分设储水箱，减少非再生能源的消耗，减少因使用矿物燃料能源对空气环境造成的污染。全面采用先进的外墙外保温体系，冬季保温，夏季隔热，保持室内温度相对稳定，大大降低能耗。在满足照明质量的前提下，尽可能地选择高光效光源，在电梯厅、楼梯间、公共走道等处选择具有声光控功能的延时开关，实施照明节能。

在小区绿化方面，因地制宜的提高绿化率，公司所有开发项目的绿化率全部达到政府规定的标准。同时通过立体绿化，小品点缀等手段为业主打造一个舒适的家居生活空间。公司开发的世华泊郡项目获得了最佳园林景观楼盘，筑华年项目被新浪网评为“2010 年最宜居楼盘”。

三是绿色施工管理。施工合同中就明确提出安全文明施工管理目标条款，开发项目全部采用商品混凝土，大大减小城市噪音、粉尘和道路污染，减少施工现场脏乱差现象。

四是以人为本的客户服务理念。以“营造健康环境、创建精美工程、提供满意服务”为质量方针，从满足客户需求角度出发，在规划阶段提前引进物业管理顾问公司，在方案阶段提前考虑业主入住社区后的各项便利性，统筹考虑，综合安排各项配套设施，关注细节，突出人性化设计，使方案规划及设计更贴近生活，科学合理，努力打造宜居社区。比如，在交通组织上，车辆从小区入口就近出入车库，社区内真正实现人车分流，为老人和儿童在小区中的休闲和娱乐提供了安全保障，使小区的景观环境及居住的幸福感得到进一步的增强。

在房地产业以外，公司于 2008 年 6 月和北京城建道桥建设集团有限公司共同发起设立，以环保项目投资、公共基础设施投资为主业的北京城建环保投资发展股份有限公司（以下简称“环保公司”），注册资本金 1 亿元，公司持有 55% 的股份，进入水务环保投资建设新领域。先后投资建设并运营南昌青山湖、安徽绩溪等三个污水处理厂，截止 2010 年底，环保公司已投资建设运营的污水日处理规模达到 18 万吨，为社会的环境保护和可持续发展贡献力量。

#### 八、存在的不足和未来发展展望

2010 年，公司在取得良好业绩的同时，经营中还存在一些困难和问题：一是房地产调控新政频繁出台，市场形势愈加复杂多变。公司将进一步加强市场和政策的研究，不断提高驾驭市场、防范风险的能力。二是公司精细化管理力度近年来不断加大，但与行业先进企业相比仍有一定差距。公司将进一步加强产品研发力度，严格成本控制，加快项目周转，不断提高做产品的能力。

2011 年，公司将以发展战略为指导，围绕“推动公司持续、健康、快速发展”这个中心，抓住三个关键环节，深化四个管理模式，加大三个方面的研究，处理和解决四个方面的矛盾，实现低成本扩张、高效化开发的新局

面，实现“股东、员工和客户价值的统一”，让利益相关者共享公司发展成果！

#### 八、公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》。