

# 2016 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。

## 第一部分 我们企业

### 一、基本概况

#### (一)公司简介

法定中文名称：北京城建投资发展股份有限公司

法定中文名称缩写：北京城建

英文名称:BEIJING URBAN CONSTRUCTION  
INVESTMENT &  
DEVELOPMENT CO., LTD.

英文名缩写:BUCID

法定代表人:陈代华

注册地址:北京市海淀区大柳树富海中心 2 号楼 19 层

办公地址:北京朝阳区北土城西路 11 号城建开发大厦

邮政编码:100029

北京城建投资发展股份有限公司(以下简称“公司”),是由北京城建集团有限责任公司(以下简称“集团”)1998 年独家

发起,在上海证券交易所向社会公开发行 A 股股票(公司 A 股股票代码:600266,股票简称:北京城建)设立的、以房地产为主业的大型专业品牌地产商,具有房地产开发一级资质。公司总股本 156,704 万股,截至 2016 年 12 月 31 日,集团持有公司股份比例为 40.39%。

公司总部设有 17 个部室和 1 个事业部,并拥有十五家全资子公司、六家控股子公司、十二家参股公司。

全资子公司:北京城建兴华地产有限公司、北京城建新城投资开发有限公司、北京城建兴顺房地产开发有限公司、北京城建兴业置地有限公司、北京城建重庆地产有限公司、北京城建兴合房地产开发有限公司、北京世纪鸿城置业有限公司、北京城建兴泰房地产开发有限公司、北京城建成都地产有限公司、北京城建(海南)地产有限公司、北京城建兴云地产有限公司、北京腾宇拆迁工程有限责任公司、青岛京城房地产开发有限公司、北京城承物业管理有限责任公司、北京城建重庆物业管理有限公司。

控股子公司:北京大东房地产开发有限公司、北京城和房地产开发有限责任公司、北京云蒙山投资发展有限公司、北京城奥置业有限公司、北京城建万科天运置业有限公司、北京首城置业有限公司。

参股公司:深圳市中科招商创业投资有限公司、北京科技园建设(集团)股份有限公司、国奥投资发展有限公司、国信证券股份有限公司、锦州银行股份有限公司、北京首都国际投资管理有限责任公司、北京城建中地投资有限公司、北

京市天银地热开发有限责任公司、北京城建（上海）投资管理有限公司、二十一世纪空间技术应用股份有限公司、曙光信息产业股份有限公司、中信建投证券股份有限公司。

## （二）房地产开发项目

东城区望坛棚户区改造项目（项目位于北京东城区永外地区）、顺义平各庄项目（项目位于北京顺义区仁和镇）、昌平区马池口土地一级开发项目、张仪村棚改项目（项目位于丰台区三顷地南 22 号院，西南四环、五环之间）。

北京城建·世华龙樾、北京城建·海梓府、北京城建·北京密码、北京城建·台湖项目、、北京城建·龙樾湾（青岛）、北京城建·畅悦居、北京城建·龙樾华府、北京城建·南京 G48 地块项目、北京城建·房山理工大学 2 号地、北京城建·上河湾、北京城建·上悦嘉园（门头沟）、北京城建·密云区溪翁庄镇走马庄村北土地一级开发项目、

北京城建·熙城（重庆）、北京城建·龙樾湾（重庆）、北京城建·云熙台（重庆）、北京城建·悦来组团地块（重庆）、北京城建·龙樾湾（成都）、北京城建·龙樾熙城（成都）、北京城建·海云家园、北京城建·兴悦居、北京城建·大兴瀛海项目、兴悦家园、北京城建·青岛金色港湾、北京城建·动感花园、北京城建·门头沟永定镇冯村北地块、、城建万科城、首城置业：首城汇景湾、首城汇景墅项目、首城置业：首城·南湖 1 號、首城·南湖墅项目、首城置业东坝：首城珑玺、首城东郡汇项目。

### (三)公司理念

#### (1)使命：

共创美好生活。

#### (2)愿景：

实现产品、服务在时间和空间上的完美结合。

#### (3)核心价值观：

服务客户是我们的宗旨；诚实守信是我们的灵魂；雷厉风行是我们的传统；阳光公开是我们的准则。

#### (4)品牌理念：

品质.人生。

### 二、公司努力践行可持续发展的社会责任理念

公司努力促进经济发展，践行公司与社会的协调、和谐、可持续发展的社会责任理念。在实现企业经济效益、股东利益最大化的同时，充分实现员工的价值，努力保护债权人的合法权益，诚实守信，阳光公开，以健康、稳定、持续的发展使公司股东受益、员工成长、客户满意。诚信对待合格供方、承包商、业主及消费者，积极从事环境保护和项目社区建设等公益事业，秉承社会责任理念，实现产品、服务在时间和空间上的完美结合，共创美好生活。

## 第二部分 以良好的经营成果回报利益相关方

### 一、促进企业经济健康发展，以良好的经营成果回报利益相关方

公司努力促进企业经济高速发展，构建发展与利益相关方之间互利友好、合作多赢的关系，努力提高公司可持续发展的质量和效率，以良好的经营成果回报利益相关方。

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。公司努力与利益相关方定期和不定期的进行沟通，定期披露公司经营情况、财务报告。为共享公司发展的成果，更好地服务各利益相关方，建立了积极有效的内、外部信息反馈沟通机制，通过网络平台、电话互动、接待来访等多种渠道与投资者进行多方面的交流，耐心解答投资者咨询、宣传介绍公司发展、企业文化，与投资者建立并保持良好的沟通关系，最大程度地实现利益相关方的期望。

#### （一）2016 年公司效益再创新高

2016 年公司实现营业收入 116.28 亿元，房地产销售回款 168.99 亿元。公司净资产由 1999 年底的 15.1 亿元，迅速增长到 2016 年底的 196.64 亿元，上市期间累计实现净利润 111.49 元，累计分红 26.89 亿元，累计实现送股 5.25 亿股。2016 年公司实现基本每股收益 0.92 元，缴纳

税款 15.87 亿元，分红和向银行等债权人给付借款利息合计 20.05 亿元，对外捐赠 18 万元,当年北京城建实现每股社会贡献值为 2.3 元。

## （二）诚信经营，合作双赢共发展

北京城建十八年以来，始终坚持诚信经营、始终坚持诚信对待承包商、合格供方，始终与承包商、合格供方诚信合作，始终保持互利共赢的合作关系，实现了企业高速发展。

2016 年公司按照北京市国资委的要求，梳理完善了各项内控管理制度，完善了公司集采平台。在与承包商、合格供方诚信合作过程中，所有工程所需材料采购均严格执行国家法律、法规，并在国家法律、法规的框架下，材料设备通过公司集采平台进行采购。严格执行公司的招投标管理制度，通过建立健全监标机制，使招标过程在招标及监标领导小组的领导下实现了规范化、标准化，通过严谨的评标办法，在采购过程中杜绝低于成本价格中标现象的发生；充分体现了公开、公平、公正的精神，维护了公司的权益。公司一贯追求公开透明、阳光操作的经营运行体制。实现了阳光决策、阳光管理、阳光监督、阳光采购。

公司在经营过程中对关键环节:招投标、结算、资金使用、材料采购和工程管理等实行全过程监控和管理，努力提升企业管理效益。在经营活动中，兼顾承包商、合格供方的利益，促使合格供方供应优质的建筑材料产品，并通过城建品牌项目影响力又

扩大了供应商的知名度，与供应商不断合作，工程材料质量得到了保障。通过集采平台采购，供应商也给予了相应价格优惠，形成良性循环。公司按照与承包商、合格供方签署的合同、协议严格履行各自所承担的义务，与承包商、合格供方建立了长期、稳定的合作关系,有效的保护了各方的权益，形成互惠互利的关系，实现了和谐与竞争的统一。

### （三）保持良好的投资者关系

公司致力于打造“北京城建地产”，一贯追求公开透明、阳光操作的经营运行体制，始终保持与广大投资者良好的信息交流，始终保持良好的投资者关系。报告期内，公司按照国内上市的监管要求，对相关决议事项及重大事项进行了及时披露，发布公告 61 次。履行了上市公司信息披露义务，确保披露信息的真实、准确、及时、完整，切实维护广大投资者的利益，促进市场认同公司价值。

## 二、严格执行法律、法规，诚信规范、公开透明

依据《公司法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规，公司修定完善了适应公司经营管理的内控管理制度、内部控制流程。在经营活动中始终坚持规范运作，严格执行国家的法律、法规，依法经营并严格按照《信息披露事务管理制度》，及时、准确、完整地进行信息披露。严格

按照《公司章程》中股东大会的相关规定，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。2016 年公司召开了股东大会 3 次、董事会会议 23 次、监事会会议 5 次，就年度报告、季度报告、银行借款、聘用审计机构、聘用高管、利润分配等议案进行了审议并形成决议。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，定期进行报告信息的披露工作。对股东大会、董事会、监事会决议及其他重大事项进行了及时披露。

### **三、企业影响力和社会信誉不断提升**

#### **（一）2016 年获得的主要社会信誉**

公司注重信用建设，行业地位、企业影响力和社会信誉不断提升。在房地产行业信用评价中评为 AAA 级企业，荣获由中国房地产业协会、中国房地产测评中心颁发的“中国房地产开发企业 500 强”企业，荣获由中国房地产业协会研究会测评中心颁发的“中国房地产上市公司综合实力 100 强”企业，荣获由中国房地产业协会、中国房地产研究会、中国房地产测评中心颁发的“中国房地产品牌价值华北 10 强”企业，荣获由香港大公文汇传媒集团、北京上市公司协会、香港中国企业协会、颁发的“沪港通最佳上市公司”企业。



## （二）加强银行信用建设、积极拓宽融资渠道

### 1、积极筹措资金，为公司经营提供资金保障

公司财务部利用在手项目与子公司一道同多家金融机构洽谈融资事宜，根据公司经营需要积极筹措资金，积极探索新的融资渠道，努力降低融资成本。截至 12 月 31 日，全年通过董事会审议的新增融资 231 亿元，实际发放贷款 125.76 亿元。截至目前公司对外融资余额为 286.89 亿元。基本做到无项目抵押，为公司后续进一步利用项目融资预留了大量资源。

统筹资金,保证购地资金需求。公司 2016 年参与 8 宗土地的竞拍和投标，累计开具资金证明 70 多亿元，支付投标保证金近 40 亿元。竞得土地 3 块（朝阳区北土城中路北侧 OS-06A、OS-10B 地块 B4 综合性商业金融服务业用地;南京市浦口区江浦街道白马 3 号地块;重庆悦来组团地块项目），土地购置支出 50.04 亿元。

### 2、融资渠道进一步拓宽

#### （1）首次启动银团融资

为确保望坛项目如期按计划顺利推进，公司财务部与兴瑞公司共同制定融资方案。对国家棚改政策性贷款加紧跟进，与各银行接洽沟通，力求缩短融资时间，节省融资成本。经与多家银行接洽沟通，最终确定七家银行以银团方式融资，融资规模 336 亿元，利率为基准利率下浮 10%。2016 年 11

月 1 日召开了银团成立大会，2016 年 12 月 28 日签订银团贷款合同。同时为保证外迁房源购置款及时到位，缓解公司资金压力，在银团贷款合同签订前，公司与农行签订了理财融资合同，取得理财融资授信 70 亿元。

## （2）积极策划棚改基金融资

随着公司棚改项目的增多，争取更多的棚改基金融资成为重要融资渠道。棚改基金以其融资规模大、使用时间长、计入权益而不增加负债等优点十分适合棚改项目。公司先后与浦发银行、农业银行等多家银行就成立棚改基金有限合伙企业事宜进行沟通，并与会计师事务所和税务师事务所就棚改基金融资怎样计入权益、合同条款如何设定等事宜进行多次沟通。目前，初步与浦发银行和农业银行洽谈意向融资额度分别为 300 亿元左右。

## （3）首次运用北交所交易平台、保险资金平台融资

公司分别运用北交所交易平台和保险资金平台，通过债权融资计划形式取得资金 33 亿元和 20 亿元，利率均明显低于同期信托贷款利率，置换了前期资本成本较高的信托贷款。

## （4）首次开通“见保即贷”业务

重庆公司 2016 年在按揭回款方面取得重大突破，与银行合作实行“见保即贷”业务，实现了超速回款，一般只需要 3-5 个工作日银行按揭贷款即可到账。目前，重庆龙樾湾项目已主要通过见保即贷业务办理按揭贷款，效果很好。见保即贷模式主要是将传统模式下的先办抵押后放款变为先放款后补办抵押手续，这样就节约了放款流程中耗时最长、不可控

因素较多的“备案抵押登记”时间；二是引进担保公司对办理抵押期间提供阶段性连带责任保证担保，降低银行先放款后办抵押的风险；三是银行承诺对购房人在取得担保并通过信审流程后及时发放住房按揭贷款。即：当天签约，第二天出审批，第三天出保单同时放款（保单费用由银行承担，我方不承担任何费用，只需及时补充抵押手续即可），此举加快了资金回笼速度。

#### （5）积极探索新的融资模式

2016年，公司多次和中信建投就公募债、可续期债、私募债等问题进行了解沟通，积极探索新的融资模式。

### 3、融资成本进一步降低

在积极与银行等金融机构洽谈融资事宜的同时，努力争取最优惠利率，在保证融资金额的情况下成本优先，加快置换前期资金成本较高的借款，今年累计置换 72.75 亿元，其中：

- （1）置换公司总部西藏信托借款 5.75 亿元，
- （2）置换兴云公司一期基金借款 28 亿元，
- （3）置换兴业公司二期基金借款 24 亿元，
- （4）置换兴华公司西藏信托借款 15 亿元。

利率由置换前的 8%以上下降到 6%以内，下降幅度达 25%以上，有效降低了融资成本，节约了大量利息支出，近期已经将利率控制在 5%以内。

#### 4、高效统筹存量资金

加强预售资金监管账户管理，尽量减少资金监管给公司带来大量资金沉淀问题，自 2015 年末出台京建法【2015】23 号文以来，公司要求所属各子公司对各监管账户进出资金严格监控。

#### （三）依法实施“营改增”、履行企业法人纳税义务

公司依法实施“营改增”、履行企业法人纳税义务，如实向税务机关申报企业生产经营情况和财务状况，积极履行代扣代缴义务，依法按时缴纳税款，2016 年度公司本部及所属公司全年缴纳税款为 15.87 亿元。

### 四、大力拓展项目储备土地，确保企业持续高速发展

#### （一）大力拓展项目储备土地

2016 年土地拓展新增 7 宗，其中土地竞买 3 宗，棚改项目招标 4 宗，新增开发面积 448.11 万平米，权益面积 443.74 万平米。

1、朝阳北土城中路北側 OS-06A、OS-10B 地块 地上规划建筑面积 11.94 万平米，城奥公司以招标方式取得该地块，成交金额 41.5 亿元。

2、怀柔新城 03 街区下元、钓鱼台及东关棚户项目，地上规划建筑面积 35.25 万平米，以授权方式取得该地块，成交金额 31.05 亿元。

3、东城区望坛棚改项目 ,地上规划面积 136.26 万平米 ,城建集团以招标方式取得该地块 ,成交金额 343.86 亿元。

4、丰台张仪村棚改项目 ,地上规划面积 16.01 万平米 ,城建集团以招标方式取得该地块 ,成交金额 32.18 亿元。

5、顺义区仁和镇临河区项目 ,地上规划建筑面积240 万平米 ,兴顺公司以授权方式取得该地块 ,成交金额 195 亿元。

6、南京 G48 地块 ,地上规划建筑面积 9.09 万平米 ,世纪鸿城公司以土地竞买方式取得该地块 ,成交金额 20.4 亿元。

7、重庆悦来组团项目 ,地上规划建筑面积 55.36 万平米 ,重庆公司以土地竞买方式取得 ,成交金额 29.8 亿元。

## **(二) 建造高质量产品,塑造城建地产品牌**

公司高度重视开发建造的房屋产品质量 ,适时地针对易出现的房屋产品设计、建设质量问题 ,公司制定出台了《房地产开发项目常见问题简集》及《工程第三方评估管理办法》 ,努力建设房屋精品 ,塑造城建地产品牌。

### **公司 2016 年度主要开发项目 :**

#### **北京城建·北京密码项目**

该项目地处北京大兴区南部魏善庄镇,距京南六环外 4.5 公里、京开高速路 5 公里、南六环的磁各庄出口 4 公里、第二机场 15 公里 ,属大兴新城规划中的大兴创新总部核心区。

地块处于京南中轴线上，自古以来有“龙脉”之称，所在区域紧邻正在建设中的北京第二机场，为魏善庄镇总体规划中的新媒体产业基地的研发、制作、创意、商务和生活配套区。目前地块周边已进驻清华大学出版社、国家开放大学、国开会议中心以及多家新技术企业，区域内道路条件良好，项目西南侧规划建设有第二机场轻轨，南中轴路也有望在今后贯通，未来随着第二机场、南中轴路及机场快轨等大型项目的建设，区域配套设施完善、环境将会更加优美。。

项目分为**魏善庄镇北区、西区 AA—25F3 其它类多功能地块**，总用地面积 14.26 万平米，其中建设用地面积 9.21 万平米，容积率 2，地上规划建筑面积 18.42 万平米；**魏善庄镇北区、西区 AA—29F3 其它类多功能地块**，总用地面积 14.6 万平米，其中建设用地面积 5.05 万平米，容积率 1.8，地上规划建筑面积 9.1 万平米。

以上两个地块，规划总用地面积共计 28.86 万平米，其中建设用地面积 14.27 万平米；总建筑面积 43.43 万平米，其中地上建筑面积 27.52 万平米。

#### 北京城建·海梓府项目

该项目为北京经济技术开发区河西区 X83R1 地块二类居住用建设用地使用权项目，是公司通过公开市场摘牌方式竞得的。项目成交价为 16.27 亿元，总建设用地面积 8.1 万平米，地上建筑面积 16.3 万平米，其中住宅面积约 14.29 万平米，配建公共租赁住房一栋（22 号楼）面积约 1.64 万平米，共 297 户，地上 16 层，政府回购价格 4000 元/平米。

户型区间为：一居 48.0 平米，两居 58.5-59.5 平米。公租房交房平面为两梯五户，户户朝阳，并且所有两居室均做到了南北通透。对户型、剪力墙及功能设置做到最大程度地满足未来户型居住者的需求。

#### 北京城建·世华龙樾项目：

该项目位于海淀区西小口，分为两个大地块( C1—C8、D1 地块 ) 开发建设，地上总建筑面积为 78 万平米，公司通过公开招标方式取得以上地块的开发权，目前已经开发建设的包括 C1、C5 和 D1 地块。其中 D1 建筑面积为 20.03 万平米，地块中配建 8.53 万平米的公共租赁住房，目前公租房工程已完成所有竣工备案手续，并移交给北京市住保中心。

C1—C8 地块地上建筑面积为 58 万平米，其中 C1 地块需建设重点工程拆迁安置房 7.1 万平米。定向安置房以当地原住居民回迁后的便利、舒适为导向，为回迁居民提供舒适宜居的住所。在重点工程拆迁安置用房的建设上，公司严格按照政府相关规定，为重点工程拆迁人群提供高品质的住房。

#### 北京城建·台湖项目：

该项目分为两个地块：台湖 104 地块用地面积 9.74 万平米，建筑控制规模 9.83 万平米，办公用地规划建筑面积 9.38 万平米，商业用地规划建筑面积 0.40 万平米；台湖 109 地块用地面积 4.05 万平米，建筑控制规模 7.82 万平米，居住用地规划建筑面积 7.82 万平米。

#### 北京城建·平各庄地块项目

该项目为北京城建兴顺房地产开发公司运作“北京市顺

义区仁和镇 SY00-0005-6001 等地块 R2 二类居住用地、B11 零售商业用地、A51 医院用地、A6 社会福利用地、A33 基础教育用地、A4 体育用地（配建“限价商品住房”）项目”和北京市顺义区仁和镇 SY00-0005-6007、6005 地块 R2 二类居住用地（配建“限价商品住房”）项目。

两个项目地块位置紧邻，均位于北京市顺义区顺义新城核心区的第五街区，紧邻通顺路、顺平南线等城市主干道。均于 2015 年 11 月 16 日由公司通过市场招拍挂方式取得的开发权并负责开发建设。

其中：平各庄地块一项目总占地面积 13.97 万平米（其中建设用地面积 12.03 万平米、代征基础教育用地 0.51 万平米，代征体育用地 1.43 万平米），总建筑面积 28.72 万平米（其中地上建筑面积约 19.17 万平米、地下建筑面积 9.55 万平米）。

建设类型分别为居住（商品房 5.76 万平米、两限房 7.5 万平米、回迁安置房 4.05 万平米）、商业金融（1.28 万平米）、医疗卫生室（0.18 万平米）、托老所（0.39 万平米）。

平各庄地块二项目总占地 11.81 万平米，总建筑面积 31.53 万平米（其中地上建筑 20.88 万平米，地下建筑面积 10.64 万平米）。项目全部为居住用地，商品房建设规模为地上 7.86 万平米、两限房建设规模为地上 3.93 万平米、回迁安置房建设规模为地上 9.09 万平米。

北京城建·畅悦居和龙樾华府项目

该项目位于昌平区北七家镇平西府村，规划建设用地面



积为 19.39 万平米，总建筑面积为 36.47 万平米，其中：地上部分面积为 28.81 万平米（包括：住宅及公共服务设施 23.43 万平米）；地下部分面积为 7.66 万平米。地上建筑层数最高 21 层，地下 2 层，建筑控高在 60 米以下，绿地率为 30%。规划居住户数 2410 户，机动车停车数量 1975 辆。项目共包括 25 栋住宅总建筑面积 25.26 万平米（含公共服务配套），车库面积 4.86 万平米（含公共服务配套、劳动安置用房车库、人防设备用房等），独立公共配套面积 1.02 万平米（含劳动力安置用房 C5#、C6#），幼儿园面积 0.33 万平米，劳动力安置用房面积 5 万平米。

#### 北京城建·世华泊郡项目

该项目规划建设用地面积为 11.84 万平米，总建筑面积为 39.66 万平米，其中：地上部分面积为 30.19 万平米（包括：住宅及公共服务设施 25.34 万平米，商业金融 4.81 万平米，公交首末车站 0.04 万平米）；地下部分面积为 9.47 万平米。地上建筑层数最高 27 层，地下 2 层，建筑控高在 80 米以下，绿地率为 30.02%。住宅规划居住户数 2404 户，N 次方规划居住户数 639 户，停车数量 2172 辆。项目共包括 17 栋住宅，建筑面积 24.93 万平米（其中：商品房 16.81 平米，回购房 8.12 万平米）、2 栋社区配套楼、1 栋综合楼及 1、2 号两个联通的地下车库和一个公交首末车站。

#### 北京城建·南京 G48 号地块项目

该项目位于南京市浦口区江浦道白马三号地（2016G48）地块，总建设用地面积 6.49 万平米，总建筑规模 14.3 万平

米，其中地上建筑面积 9.09 万平米，包括住宅面积 8.94 万平米，公共服务配套 0.15 万平米；地下建筑面积 5.19 万平米，包括非人防汽车库面积 2.49 万平米，人防汽车库面积 0.49 万平米，非机动车库面积 0.28 万平米，地下仓储面积 1.91 万平米。项目规划容积率为 1.4，绿地率 30.82%，建筑密度 24.89%，建筑高度为 24 米，地下配建停车位 945 个。

#### 北京城建·房山区理工大学 2 号地项目

该项目是通过招拍挂方式以 16.9 亿元取得，地上总建筑面积 17.3 万平米，包含配建双限房 9.6 万平米。截止 2016 年底，项目所有楼栋完成五方验收，其中：商品房于 2016 年 7 月上旬取得预售许可证并开始销售，至年底完成签约 40 套；两限房于 2016 年 9 月底开始办理入住手续，至年底入住率达到 99.6 %。

#### 北京城建·徜徉集

该项目位于长阳镇起步区 4 号地，总建筑面积 46.18 万平米，已进入收尾阶段，其中：居住（商品房 16.8 万平米和两限房 16.53 万平米）、商业金融 1.21 万平米、文化娱乐 0.46 万平米、幼儿园 0.31 万平米及小学校 1.06 万平米。截止 2016 年底，长阳 4 号地项目已全部竣工，并完成 93% 对外销售，入住率达到 95.5%。

#### 北京城建·上河湾项目

该项目是公司以 6.36 亿元成交价取得的住宅项目，位于密云县城北部，东至白河西路，南至规划白云街，西至规划

支一路，北至站西路。项目总建筑面积 29.08 万平米，地上 24.25 万平米，其中住宅 23.63 万平米，配套及商业面积约 0.61 万平米，容积率 2.0，限高 36 米（局部控高 45 米），建筑密度 30%，绿地率 35%。

#### 北京城建·门头沟永定镇冯村北地块

该项项目是公司以 25.9 亿元+11.3 万平米自住房的条件竞得门头沟项目，项目总建筑面积 29.07 万平米，其中包含 1.78 万平米的公租房，10.91 万平米的自住型商品房，2.21 万平米的完整中学，0.35 万平米的 12 班幼儿园；容积率 2.5，建筑限高 60 米，建筑密度 35%，绿地率 30%。

#### 北京城建·密云区溪翁庄镇走马庄村土地一级开发项目

该项目是公司成功竞得密云区溪翁庄镇走马庄村土地一级开发项目，开发占地面积 32.6 万平米，规划地上面积 15.8 万平米。

#### 北京城建·动感花园项目

该项目位于北京市朝阳区来广营乡来广营村。项目区域范围：东至来广营路，西至京承高速公路，南至北五环路，北至规划一路。总用地规模约 9.06 万平米，总建设用地规模约 3.72 万平米，其中：二类居住用地 3.72 万平米，代征城市公共用地面积 5.33 万平米，代征道路用地面积 2.51 万平米，代征绿化及水域用地面积 2.82 万平米，建筑控制规模约 10.14 万平米。

### 首城置业东坝项目

该项目占地 4.85 万平米，总建筑面积约 13.97 万平米，分为商品房、政策房两部分进行开发，同时规划有高层、平墅及别墅产品，商品房部分以“首城珑玺”、保障房部分以“首城东郡汇”作为推广案名进行宣传销售。2016 年项目政策房部分基本售罄，商品房部分共取证 94 套，预计 2017 年上半年进入销售期，平墅产品预计 2017 年下半年取得销售证。

### 首城置业汇景湾项目

该项目位于东北六环外，隶属北京市平谷区马坊镇西南角，地处平谷进入北京的门户位置，紧邻京平高速入口，小区位于京平高速平谷区马坊桥南 2 公里。东至马坊镇环城东路，西至金平东路，南至马坊镇府前街，北至小梨路。占地 41 万平米，总建筑面积约 46 万平米，分为 A、B 两区进行开发，同时规划有板楼及别墅产品，以“首城汇景湾”、“首城汇景墅”进行宣传营销。2016 年项目板楼产品基本售罄，A 区别墅现房顺销，共计 90 套房源，目前成交 33 套，去化约 37%。B 区别墅产品 182 套，正在办理预售手续，预计 2017 年上半年期房开售。

### 首城置业南湖壹号项目

该项目由首城（天津）投资发展有限公司开发建设，项目位于天津市武清区下朱庄街天和路东侧。总用地面积 21.66 万平米，总建筑面积 30.91 万平米。云湖庭苑、玉湖庭苑、碧湖庭苑全部为 7 层电梯洋房，悦湖庭苑为 7 层电梯洋房和

联排别墅。洋房以首城·南湖 1 號、别墅以首城·南湖墅进行营销宣传。2016 年项目洋房产品除碧湖庭苑未开盘其他三个区均售罄，洋房销售率 70%，联排别墅产品销售率 50%。云湖庭苑、玉湖庭苑、悦湖庭苑均已入住，其中云湖庭苑已基本全部入住（2014 年 8 月入住），玉湖庭苑入住率 91%（2016 年 9 月入住），悦湖庭苑入住率 60%（2016 年 6 月入住）。

#### 北京城建·龙樾湾(青岛)项目

该项目地处青岛市李沧区九水路与合川路交汇处，是青岛市重点打造的生态商住区的核心位置，地块北近著名的青岛世界园艺博览园，南临风光秀美的李村河公园，东靠海上第一名山“崂山”，西连李村第一大商业集中区“李村商圈”。项目总占地约 4.08 万平米，总建筑面积约 16.29 万平米（其中地上建筑面积 12.69 万平米，地下建筑面积 3.6 万平米，高层住宅建造面积 10.94 万平米）。项目集 6 栋 28-34 层高层住宅、1.59 万平米特色商业于一体。项目高层住宅产品主要为 80-125 平米套二、套三户型，实现户户全明通透。项目容积率 3.11，绿化率 35%，车位配比达到 1：1，充分满足业主的停车需求。

#### 北京城建·龙樾熙城（成都）项目

该项目是继正在开发的北京城建·龙樾湾（成都）项目之后，北京城建在成都开发的第二个地产开发项目。项目位于成都市金牛区蜀西路中海国际购物公园对面，毗邻 1.5 万平米的市政绿地公园，总占地面积 163 亩，规划总建筑面积约

50 万平米。项目定位为“50 万平米繁华生活住宅区”，产品形态包括小高层住宅产品、特色商业街、综合商业集群等。项目西南侧为蜀西路，西北侧、东北侧为市政规划道路，东南侧为市政公园。龙樾熙城（成都）项目业态包含住宅及商业部分，2016 年实现开复工面积 23 万平米，共 6 各标段。其中，2016 年新开工面积 15 万平米；复工面积 8 万平米。一期工程 15 万平米均已结构封顶，进入二装阶段。二期一批次 8 万平米已开工建设，11 月 25 日出正负零，达到预售条件。龙樾熙城双盘均被中国房协评为“广厦奖”候选项目。

#### 北京城建·龙樾湾（成都）项目

该项目位于成都市双流县东升国际新城川投国际酒店西侧，毗邻 8500 亩亚洲最大森林公园，总占地面积 302.2 亩，规划总建筑面积约 90 万平米，为北京城建在成都的首个开发项目。产品定位为“中央公园区·全景墅质生态住区”，产品形态包括高层住宅产品、别墅、办公楼商业等。项目荣获 2012 年度成都最具国际化品质楼盘大奖、2013 年成都市优质结构工程、成都市安全文明标准化工地。项目完美打造小区景观，在成都房地产市场上树立了良好的北京城建地产品牌形象。

#### 北京城建·云熙台（重庆）项目

该项目是北京城建重庆公司通过与重庆城投公司（重庆市政府的土地储备平台公司）签署意向性协议共同运作九龙坡区华岩地块。7 月 13 日，以 23,200 万元取得云熙台项目地块（原龙樾湾 2 号地块）。项目建设用地面积 16.03 万平

米 ,建筑面积暂定为 22.97 万平米。其中地上建筑面积 16.46 万平米( 住宅 14.58 万平米,商业 0.51 万平米 ,配套公建 1.16 万平米 ) ;地下建筑面积 6.51 万平米。东侧地块由 35 栋联排别墅 , 16 栋类独栋组成 , 总规划房屋 219 套 , 西侧地块及体育地块仍在规划中。

#### 北京城建·悦来组团地块 ( 重庆 ) 项目

该项目是北京城建重庆公司以 29.8 亿元竞得两江新区悦来组团 C 分区 C27/05,C28-2/05 , C29-2/05 , C30-2/05 , C31/05 ,C32/06 ,C37-1/07 ,C38/06 ,C39-1/06 ,C43-2/06 , C70-1/05 号宗地。土地面积 22.4265 万平米 ,容积率 2.47 ,总建筑面积 55.36 万平米 , 目前尚在前期定位策划中。

#### 北京城建·熙城 ( 重庆 ) 项目

该项目是北京城建重庆公司于 2009 年 11 月 18 日竞得九龙坡区西彭组团 C 标准分区 C13-8/02、C17-2/02 号宗地( 公告编号 : 09134 ) 的国有建设用地使用权 , 土地性质为综合用地。该项目东接政府规划建设的“马鞍山生态公园”, 西侧紧邻规划中的轻轨 5 号线 , 南靠西彭城区。该项目总用地面积 12.1 万平米 , 总建筑面积约 40 万平米 , 其中地上建筑面积 31 万平米 ( 含商品房 26 万平米及商业配套、商业金融、幼儿园、社区配套建筑面积 5 万平米 ) ,地下建筑面积 5.7927 ( 地下室面积未测 ) 万平米 ( 其中车库面积约 5.7927 万平米 ) 。项目由 5 栋高墅 ( 高层、跃层产品 ) 、 4 栋平层景观高层 , 28 栋别墅、 1 栋公寓以及 1 栋 3 层集中商业组成 , 总规划房屋 3628 ( 含商业 217 套 ) 套。

## 北京城建•龙樾湾（重庆）项目

该项目是北京城建重庆公司通过与重庆城投公司（重庆市政府的土地储备平台公司）签署意向性协议共同运作九龙坡区华岩地块。7月13日，以2.42亿元的价格取得龙樾湾项目地块（原龙樾湾1号地块）。项目位于重庆市九龙坡区华岩镇，紧邻华府大道。龙樾湾项目总建设用地面积为26.79万平方米，总建筑面积约43.16万平方米，其中地上建筑面积32.60万平方米（含住宅29.65万平方米；配套公建建筑面积1.30万平方米，商业建筑面积1.44万平方米）；地下建筑面积10.56万平方米（人防及车库面积10.5万平方米）。项目由1、2两个地块组成。1号地块建设用地面积10.76万平方米，建筑面积20.19万平方米，其中地上建筑面积16.14万平方米（住宅15.07万平方米及商业、配套公建建筑面积1.07万平方米），地下建筑面积4.05万平方米（人防兼车库面积约4.05万平方米），由23栋联排、3栋类独栋、61栋洋房、6栋小高层以及商业组成。

## 第三部分企业快速发展，为社会和谐做贡献

### 一、保障员工合法权益，促进企业快速发展

#### （一）构建和谐劳动关系，保障员工合法权益

公司落实集团“十三五”人力资源规划，建立完善人力资



源管理相关制度。为促进企业持续、健康、和谐发展，依据《劳动合同法》、《公司章程》和公司相关规章制度，对 2009 版《员工手册》进行了修改，修改内容涉及公司简介、企业理念、员工行为准则及工作规则、薪酬福利、各种假期及待遇、培训与发展、劳动关系管理、奖励与处分等章节。为进一步加强管理，调动员工的工作积极性，促进企业持续、快速、和谐发展，修订了《员工假期管理办法》，办法共 11 章 57 条，本次修改中涉及婚假、产假、独生子女福利待遇的相关条款，修订后的办法自 2016 年 5 月 1 日起执行。

为合理配置人力资源，规避经营风险，丰富员工的岗位实践经验，培养复合型人才，按照国资委及证监会相关要求，结合公司实际情况，制订了各类管理和专业技术人员定期轮岗办法。办法共三章 11 条，明确了岗位轮换的范围，方法，步骤等内容。

为加强公司外派员工住宿管理，保障外派员工正常的工作生活条件，促进外派员工安心工作，修改了外埠工作人员住房补贴相关规定，采用第三方市场数据，定期动态调整，并明确了数据来源，各层级数据选取的标准，审批和调整程序。调整后的住房补贴标准更接近市场水平，充分考虑了各地房价的差异，对外埠团队的稳定起到了比较好的激励效果。

公司积极适应市场变化，严格控制人员规模，加强培训交流，优化人才结构，培养人才、用好人才，提高人力资源的整体素质。按照劳动合同法规定：公司与员工按照平等自愿，协商一致的原则签定劳动合同。依照国家和地方法律法

规规定，尊重员工的人身自由和选择工作自由的权利。依据岗位不同分别实行标准工时制和不定时工作制。认真贯彻《劳动合同法》，研究解决贯彻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，同时加强动态监管。公司还通过企业内部用工检查和外埠企业驻地劳动和社会保障部门组织的专业监察等措施，适应企业经营发展需要，对公司“十三五”期间人员定编规模提出了指导意见，加强对公司人员规模的管控，提高现有人员的使用效率，充分利用工程监理、销售代理等第三方服务机构解决部分管理岗位的需求。

为优化人员结构，提高人才使用效率，通过内部调整、外部协调，分别为总部及子公司调配各类专业技术管理人员 54 人次；协调子公司之间子公司与总部之间人员借调使用 12 人次。

全年共调整、调配各类专业技术人员 78 人次，解除劳动合同 11 人，中止劳动合同 1 人，办理退休人员 9 名，保证了公司对各类专业技术人才的需要。确保合法用工，根据行业特点和北京城建经营业务发展的实际，保障女职工的合法权益，努力坚持为职工提供良好的劳动环境，实施了强制带薪休年假制度，职工进行健康体检，切实保障了员工的合法权益，营造和谐的工作氛围，构建了和谐的劳动关系。

## （二）实现员工与企业共同发展

积极做好人力资源开发培训工作，实现员工与企业共同发展。2016 年全年共组织各类专业培训 8 次，培训员工 660

人次，安排员工参加社会专业机构培训 28 人次，与北京建筑大学合作举办为期 15 个月的工程造价专业培训班一期培训学员 44 名。

公司 2016 年培训工作的重点是适应“高地价、低利润”市场形势，提高成本管控能力。针对公司成本管理系统的特点，我们设计了两个系列的课程：针对子公司经营副经理、总经、总工、设计部、经营部、工程部部门副职以上人员，公司安排了《成本管理的跨界协同》、《结构及地下空间设计的成本控制》、《景观设计与成本平衡》、《商业项目机电设计的成本管控》、《批量精装修的成本控制》和《中海成本管理秘笈》六门课程，聘请行业内优秀企业的专业总监，学习行业先进企业的成本管理方法和经验，强化以成本为中心的开发流程，提高各专业系统的成本意识和管理技巧。

对于成本管理系统的基层员工，公司以提高其对咨询公司的管理能力为目标，联合北京建筑大学，举办了“工程造价管理培训班”，培训班设置了建筑工程识图、建筑材料、建筑设备、建筑施工技术、建筑工程计量与计价、水暖安装工程量与计价、电气安装工程量与计价、装饰装修工程量与计价、工程招投标与合同管理、建筑工程造价管理 10 门课程，每门课程 41 学时，利用周末时间上课，全部课程考试合格的学员，将获得结业证书，公司系统共有 44 名员工参加培训。

鉴于今年雨水较多的实际情况，举办了“房屋防渗漏及关键工法”培训班，及时组织工程技术、设计、物业等相关人员

进行培训，聘请具有多年施工经验的老师，先对楼盘进行现场考察、分析，结合大量的案例和图片，详细阐述了屋面、墙面、地下室、车库、卫生间、门窗等不同建筑部位的工程渗漏质量通病的维修和防治，并详细总结了各部位防水施工的标准工法，强调防水要先排水，国家规范只是起点，客户满意度才是设计的最终目标，企业必须要有适合本地区施工水平的内部标准施工工法，对关键部位和特殊构造结点，要建立施工样板墙，确保施工质量。为提高中层团队的管理能力，选派中层以上人员参加百锐地产项目总经理高阶班培训，继续与百锐地产学堂合作，选送 4 名子公司中高层以上管理人员参加百锐地产项目总经理高阶班培训，该培训班学习期限一年，共分十二个模块，每月学习一个模块，每个模块学习时间两天。截止 2016 年公司共安排了 19 人参加了地产项目总经理高阶班培训，其中多数学员已陆续走上领导岗位。选派管理和专业人员参加百锐地产学院举办的公开课学习，安排子公司经理、总部部门负责人、相关专业人员参加了百锐地产举办的《设计指标对标实战培训》、《智慧社区物管建设与创新经营分析》共 2 次公开课培训，较系统学习了房地产行业推出的最新管理和专业技术类课程，为培养各类管理和专业技术人员，提升公司做产品能力，打造北京城建地产品牌，奠定人才基础。

针对建筑房地产行业“营改增”财税制度改革，组织了财务系统“营改增”税收影响与应对措施和成本系统“营改增”应对措施的培训各 1 次。

公司通过各种培训活动的开展，大大提升了员工的工作技能和人才素养的提高，有针对性的培训极大的激发了员工的活力，进一步促进了员工成长，促进了企业多元文化有机统一，同时促进了企业快速发展。

## 二、打造宜居社区，为业主提供满意的物业服务

公司所属的城承物业公司，是住建部认定物业管理一级资质的物业管理企业。中国物业管理协会常务理事单位，北京物业管理行业协会、海淀区物业管理协会、成都市双流县物业管理协会会员单位，通过了 ISO9001、ISO14001、OHSAS18001 国际标准体系认证。至 2016 年底，公司合同管理面积 729.92 万平米，管理项目 29 个，服务于 5.29 万户，约 15 万人，销售案场 16 个。

城承物业公司始终把一流的物业服务作为城建品牌的一张名片，始终把业主的需求作为开展物业工作的动力，一切从满足业主需求出发，始终作为北京城建物业坚持和倡导的理念，始终把业主满意作为做好物业工作的出发点和落脚点。打造宜居社区，为业主提供更好的物业服务，在物业管理工作中不断创新，努力提升服务水平，努力构建文明、和谐的宜居社区，多渠道增强与业主之间的情感交流，各物业项目积极开展社区文化建设活动，各项活动的开展，深入业主人心，得到小区业主的充分肯定。

为保证入住工作的有序进行，各项目成立专业入住小组，物业服务工作前移，提前编制项目入住方案，针对每个项目

精装或非精装特点，制定不同的应对预案，对入住办理人员进行专业培训考核，提高员工的专业知识、实际操作及应急处置能力，圆满完成了上河湾、世华泊郡、世华龙樾、汇景湾、海梓府、畅悦居、北京密码、成都、重庆等项目共计 8560 户业主的入住工作，办理入住总面积达到 79.36 万平米。

做好售楼处物业服务。对世华龙樾、汇景湾、上河湾、北京密码、青岛龙樾湾、上悦居、龙樾华府、国誉府、成都龙樾湾、重庆熙城等多个售楼处项目，成立项目督导小组，对员工仪容仪表、工程维修、绿化保洁、保安巡视、内业资料等物业服务全方位进行督导。根据督导情况，开出督导单，对违反规定给予处罚的进行通报批评，对表现优异给予奖励通报表彰，并授予流动红旗。通过督导行动，规范员工的行为，调动员工的积极性，形成你争我赶的良好竞争氛围，切实提高物业服务的水平。秉承无缝隙服务原则，从客户进售楼处到最后离开，每一个环节（停车、入门、就坐、参观样板间等），都能感受到物业服务人员提供的专业、贴心、周到、细致的服务。用精细化的服务流程、高标准、严要求，给予客户星级酒店式的服务尊贵感。各项目售楼处服务品质稳步提升，有力地促进了楼盘销售工作，深受开发商、客户好评。

创一流服务，《物业服务 365 天》是将物业服务全周期、每个阶段以时间为主线，梳理各阶段 365 天的工作。《案例

手册》编制方案是汇集公司一线业务的各个专业将案例与漫画相结合做成图文并茂、通俗易懂。为项目管理人员开展工作、制定计划提供依据，提供了丰富、详尽的现场案例分析，从而高效处理现场问题，同时规范各项目的工作，帮助项目管理人员快速提高自身的管理方法和思路。

做品牌需要坚守，物业服务提升需要在持续和规范上下工夫，物业公司积极探索服务模式，编制《城承物业公司现场服务标准图集》，以北京市物业服务标准为蓝本进行了系统讲解和演示，成为指导公司在管项目规范操作的纲领性文件。通过标准化图集培训、知识竞赛、知识考试、图集实施情况验收等措施，保证了标准化图集的落地，进一步提升了各项目物业服务品质，打造宜居社区，为业主提供满意的物业服务。

### 三、节能低碳、宜居环保

公司把“建设资源节约型、环境友好型社会”作为加快转变经济发展方式的重要着力点，重点就项目开发对交通、环境、水土保持、节能等方面的影响进行了全面评估，并在规划设计中注重节水、节电、节能等方面新工艺的应用。

（1）在楼体保温上，应用外墙外保温工艺，并注重特殊节点的控制，避免局部冷桥的出现，降低楼体能耗。

（2）外窗设计上采用节能效果更好地隔热断桥铝型材加双层中空玻璃，既能最大限度的减少外窗传热，同时也提

高了外窗的隔音效果。

(3) 住宅产业化设计采用混凝土叠合楼板、预制混凝土楼梯和预制空调板，大大减少了施工模板消耗和周转废料，减少施工现场的环境污染。

(4) 照明灯具采用节能产品，降低能源消耗。

(5) 电梯采用 VVVF 控制系统，曳引机采用永磁同步电机，结构简单，体积小、重量轻、损耗小、效率高、功率因数高、节能稳定。

(6) 供水系统采用变频箱式无负压系统，卫生、节能、环保，运行稳定。

(7) 供热系统采用洁净的天然气市政集中供暖系统，在商品房中采用地板低温采暖系统，提高居住舒适度。在高层住宅中采用太阳能热水系统，节能环保。

(8) 室外大面积采用透水砖，透水地面面积比达到 74.29%，能够有效补充土壤水和地下水，调节地表温湿度，减轻排水压力。

(9) 设计下凹式绿地和雨水调蓄池，对雨水进行有序的排放，也可以补充土壤水、地下水和对雨水进行二次利用，节能环保。

在防止和减少污染环境工作方面

(1) 施工管理过程中，要求采用商品混凝土，减少扬尘危害。

(2) 做到工地沙土覆盖、工地路面硬化绿化、运送材料车辆在出工地时需冲洗车轮，以免给城市道路造成环境污



染。

(3) 在拆除临设等设施时洒水压尘，暂时不开开发的空地进行绿化和覆盖。

(4) 在施工过程中，采用大模板系统，大大减少了木材消耗。

公司始终把节能低碳、宜居环保融入到绿色建筑产品中，项目绿色建筑设计产业化设计根据《北京市保障性住房中实施绿色建筑行动的若干指导意见》（京建发【2014】315号），按照住房和城乡建设部下发的《绿色保障性住房技术导则》（建办【2013】195号）及北京市绿色建筑相关标准执行，在产品开发设计中，重视新工艺、新材料、新技术的应用，把节能低碳、节能、降耗、环保作为设计工作的着力点和落脚点。此外，落实《北京市太阳能热水系统城镇建筑应用管理办法》有关规定，从2013年开始我公司新的住宅项目包括北京和外埠城市，全部推行太阳能集热系统设计，合理设置太阳能热水系统，以节约能源。

北京城建·北京密码项目 建筑采用了SI技术集成体系，建筑结构体和装修体适度分离，延长了建筑的使用寿命，节约了一次建造能耗；室内精装采用工业化体系，应用了三分离卫生间和整体浴房的标准化设计，LDK式的生活空间设计，灵活隔断的流动空间设计，排水体系采用准同层排水方式及工业化洗衣机托盘，极大提升了产品的精装水平，提高了业主的生活品质。

北京城建·海梓府项目采用了户式集中全热交换净化新

风系统。利用静电吸附技术，针对每户居家实际条件量身设计，将室外空气经过混合、净化、与室内回风换热，再导入室内，在保障新风的同时又能有效节能。设备空气一次净化率高达 96%，在严重污染以下能确保室内空气达到优良以上标准，提供更多净化新风，仅需要 40 多分钟，有效降低室内 PM2.5。采用了地板低温辐射采暖系统，使地面温度均匀，舒适度高，同时室内设计温度可以比对流设计温度降低 2-3 度，有效节约能源。

北京城建·畅悦居项目在设计阶段，根据国家《民用建筑隔声设计规范》GBJ118-88 及北京市《绿色建筑评价标准》DB11/T825-2011 相关要求，住宅均采用了隔声楼板做法，即在楼板结构层与面层之间增设一道弹性垫层，以降低结构的震动，使上层住户的跑跳、硬底鞋走路、拖动桌椅等活动对地面产生的撞击震波大部分被弹性垫层吸收，不传或少传至结构混凝土楼板，减少对下层的干扰声，从而提高住宅产品的舒适、健康、环保性。

北京城建·房山理工大学 2 号地项目，供热系统采用洁净的天然气集中供暖系统，在商品房中采用地板低温采暖系统，提高居住舒适度。在低层住宅中采用太阳能热水系统，节能环保。另外，该项目制定了水系统规划方案，统筹、综合利用了各种水资源，并采取有效措施减少管网漏损。生活热水尽可能的依托太阳能，利用清洁能源，减少对电力、燃气等能源的消耗，减少对环境的污染，该项目获得了第 2 届精瑞奖“最佳人居住区范例奖”。

公司根据国家提倡的住宅产业需实现标准化、工业化、集约化生产要求，在新项目中积极推广住宅产业化，北京城建·畅悦居项目和北京城建·门头沟永定镇冯村北地块项目正在积极推广装配式住宅。北七家项目 B1 楼地上部分主体结构即采用了预制钢筋混凝土圆孔板剪力墙承重体系；门头沟项目保障房部分也将采用住宅产业化技术。另外，以上两个项目及朝阳东坝首城珑玺项目的设计方案均满足北京市绿色建筑等级评定一星级标准的要求。

在项目策划中，充分考虑和尊重人的因素，利用产品平台将人与自然有机的融合在一起，同时，积极吸收利用先进的生态开发技术、节水技术、节能技术、太阳能技术等，打造具有公司特色的节能低碳和宜居环保的产品，使客户得到满意。

#### **四、传承企业文化，积极参与社会公益事业**

企业积极发挥党员和团员的先锋模范作用，发挥北京城建军旅文化的优势，传承企业文化，公司以各种形式积极参与社会公益事业。

党组织、工会、共青团联合组织开展了献爱心捐款捐衣物活动：新城公司所属城建嘉业公司参加昌平区马池口镇组织的“春风送温暖，慈善济万家”募捐活动捐款，捐款 5 万元；成都公司慰问捐赠困难家庭 20 户，捐赠家用电器、生活用品、食品粮油等，捐助金额 4.35 万元；物业公司世华泊郡客户服务中心员工及业主们向贫困偏远地区捐赠衣服；兴泰公

司开展“温暖衣冬”捐赠活动，11 月份组织公司员工捐赠衣服 16 件；兴顺公司 2016 年 4 月前往河北省平山县温塘学校开展“爱心助学”活动，捐赠电脑 10 台，共计 2.69 万元；公司工会向三河职工困难捐款 20 万元。2016 年公司工会、党、团组织及个人捐款、捐物 37.37 万元。

#### 第四部分 展望未来，持续发展

2017 年是公司创新发展之年。展望未来，机遇与挑战并存。政府从根本上明确了房屋的居住属性，把房屋从投资属性回归居住属性作为未来房地产调控政策的主旋律，房屋调控政策将会促使房地产市场进入到平稳发展的新常态。

面对房地产市场新形势、新常态，公司将坚持顺应大势、把握大局、把握机遇、创新发展，深入研究政策、研究市场、研究产品，强化长板、补足短板，轻装上阵。以房地产开发高效化为目标，坚持创新驱动，全面提升公司发展能力和发展水平，逐步推动公司实现向城市开发运营商的转型升级。

##### 一、更新开发理念，实现地产开发高效化

《京津冀协同发展规划纲要》为公司发展创新带来了新机遇，继续坚持立足北京，拓展北京周边和一二线城市及中心城市布局的市场定位，深入研究竞地价、限房价形势下项目运作的新模式，创新思维、把握政策、主动对接，积极参与政府主导的供给侧改革、紧随京津冀经济一体化的步伐，发挥公司在地产开发和棚户区改造中的成功经验，拓展项目

资源，推动公司转型升级。望坛项目要“出经验、出效益、出品牌、出人才”，形成可复制的棚改模式，为其它棚改项目提供模式支持。云蒙山项目作为公司文化旅游地产的有益尝试，要积累在主题定位、规划设计、资源协调、运营管控等方面的经验，逐渐形成文化旅游地产开发模式。同时，要适时探索产业地产和养老地产，推动公司逐步形成地产+的开发布局，构筑公司新的业态方向和利润增长点。

提高项目运作效率。加快望坛、临河村、张仪村等大量棚改项目实施，提高开发速度。要整合资源配置，加快各项前期手续办理，推进项目进展。走马庄、马池口一级开发项目年底前要达到入市条件。望坛项目要布好局，动员各方资源，尽心竭力打赢征收工作攻坚战，力争年底前开始回迁房建设。临河村棚改已被列入北京市十大专项行动计划，要全力以赴，确保年底前安置房开工建设。张仪村项目年底前要完成征收结案，台湖项目下半年要实现开工；持续优化产品设计和研发，形成公司产品设计库，加快设计阶段到产品建造的转化速度。以奥体文化商务园项目为试点，加大 BIM 技术在公共建筑中的应用研究；要加强建设过程管控，落实总控计划，保证质量工期，加快建筑施工细部做法标准化研究；要提高营销效率，整合营销资源，保障类住房销售要体现一个“快”字，提前着手、主动对接，及时签约，快速回款。商品房在大力去库存同时，要结合市场情况合理安排销售节奏，做到速度与效益并重。

提升在手项目溢价空间。多渠道挖掘项目潜力，深化项

目研发，向开源要效益。坚持客户导向，注重产品创新，打造成成熟的产品线。加大研发成果的推广应用，加强对各单位设计研发工作的监督指导；加大成本管理，向节流要效益。通过项目合约规划的细化分解，规范目标成本的审核与控制流程，监控项目动态成本变化。组织第三方成本巡检，定期跟踪、检查、分析各项目成本发生情况，查找各项目成本管控的提升空间。推动成本管控工作由核算型工程造价成本向控制型全成本管理方向转变。推进精装修和产业化战略采购，整合采购资源，降低采购成本，提升采购工作效率；加大建设阶段管控，向管理要效益。推行标准化管理，减少项目变更洽商，推广交付验收标准。加大住宅产业化研究，建立起适合公司特点的住宅产业化模式；提高客户服务能力，向服务要效益。提供物业增值服务，不断改进服务水平和服务质量，打造物业服务品牌。

## 二、优化资本运作，实现资本收益最大化

充分发挥投管公司平台和市场金融机构优势，优化资本运作，进一步提升金融运营能力，积极推进后续基金发行工作。加强对证券市场研究和定增项目跟踪，推动定增基金募集设立。切实推进棚改基金进展，尽快落实一期棚改基金募集发行工作。继续推动与集团公司和设计发展集团联合成立基金管理公司，开展直接融资业务，持续为地产开发提供稳定的现金流。

继续加强对新投资项目研究，强化股权投资管理。通过撬动资本杠杆，改善资本结构，提升投资收益在公司整体收

益中的比例。加强对投资公司的市值管理，保证投资收益。利用参与中信建投 H 股契机，在香港设立平台公司，借助香港市场资金优势和信息优势，打通境外资金渠道。继续探讨设立芜湖投资平台公司的可行性。积极参与二级市场定向增发项目。

提高资金管理水平。全面落实资金预算管理，强化内部控制，加强资金监管，保证资金安全。做好资金统筹，坚持资金统一管理、合理调配，盘活存量资金，提高资金使用效率。

做好税务统筹。关注成本分摊对土增税、所得税的影响，加大开发过程各阶段涉税筹划，降低税务负担，规避涉税风险。健全项目投资决策机制，加强事前审批、事中监督、事后审计，有效降低资金使用风险。

科学布局商业地产。在做好现有商业项目运营的基础上，要着力做好新建商业项目的招商和运营，通过合作开发、委托经营，积累商业地产开发经验。持续提高公司在资金运作、运营管理、投资回报、风险控制等方面的综合管理能力。

### 三、提升管理能力，增强企业发展动力

**着力打造总部三个能力。**继续做强做大总部，在战略管控、运营管控、系统管理上发挥总部的指导、监督、协调和服务职能。

**着力提升总部的运营决策能力**，搭建起面向未来的战略决策、面向客户的产品决策、面向市场的营销决策、面向团队的管理决策体系。着力提升总部的引导动员能力，引导动

员要有思路、有高度，系统执行要有力度、有方法。

**着力提升总部的协同整合能力**，统筹资本、经验、人才、服务等资源，以流程的标准化，系统的规范化，制度的实操化，提升资源占有价值。

创新管理手段，使第三方评估模式制度化，保证第三方独立制定评估方案、独立组织评估、独立开展评估分析、独立编制评估报告，真实反映目前的管理现状和存在的问题。对于评估过程中发现的问题，各单位和业务系统要提高认识、自查自纠，对纠正结果将跟踪督导，确保整改到位。同时，要不断强化对第三方评估机构的监管，使第三方评估更加符合公司实际。

继续坚持和强化项目后评估机制，实现开发经验共享。开展后评估要明确管理职责，从策划定位、投资管理、财务目标、成本管理、运营管控、营销推广等多方面对项目进行全面的总结评价，找出差距，分析原因，总结经验教训，提出对策建议。对后评估提出的管理建议，要加大推广和贯彻力度，确保开发过程中的经验得到更好的分享，教训得到有力的纠正。

提升人才队伍建设。要做好人才的规划和开发，打造人才梯队，推动人才的可持续发展。要建立正确的用人导向和用人机制，量才适用，因人而用。要建立起人才流动机制，让人才的效用发挥到最大。

强化基础管理工作。加强投资者关系管理和信息披露管理，严格落实监管要求，做好三会一委工作。优化法律事务



管理流程，形成有效的内控和法律风险防范体系。加强内部审计工作，提高公司规范化运作水平，为企业营造良好的发展环境，增强企业发展动力。

新的一年新的发展。北京城建战略布局，任务明确，公司上下统一思想、坚定信心，凝心聚力图发展、团结奋进共拼搏、求实创新谋新篇、锐意进取创辉煌，为公司发展做出新的、更大的贡献。