

金融街控股股份有限公司

企业社会责任报告

目 录

第一部分 我们对企业社会责任的理解	2
第二部分 稳健经营，健康发展，积极回馈社会和股东.....	3
一、公司经营发展情况	3
二、尊重股东，回报股东	6
三、积极纳税，支持地方建设	7
四、积极支持社会公益事业	7
五、加大保障房建设，履行公司社会责任	8
第三部分 以客户为中心，提供优质产品和服务	8
第四部分 完善治理结构，创造持续、稳健发展环境.....	9
一、公司治理完善情况	9
二、内部控制体系建设情况	11
三、完善治理机构下的规范运作	12
四、信息披露工作合法合规	12
第五部分 努力搭建平台，与员工共同发展	13
一、员工培训与发展	13
二、员工权益保障	14
第六部分 保护债权人、供应商合法权益	16
一、财务管理体系完善，维护债权人合法权益	16
二、严格履行程序，与供应商和谐共处	16
第七部分 创新发展，推进精细化管理和绿色地产战略.....	17
一、提倡精细化管理，提高管理效益	17
二、实施绿色地产发展规划，推动技术创新	18
第八部分 建筑城市精神，提升区域价值	19
一、金融街在北京	19
二、金融街在天津	21
三、金融街在重庆	22
四、金融街在惠州	22
第九部分 社会责任实施展望	24

第一部分 我们对企业社会责任的理解

金融街控股股份有限公司（以下简称“公司”）作为一家在深圳证券交易所上市的公司，始终坚持经济效益和社会效益并重的思想，严格遵循社会公认的商业伦理和准则，依法经营，规范运作，在企业稳健、持续发展的过程中履行社会公民的责任，实现企业与利益相关者的协同发展，与客户共同成长、为股东带来良好的回报、帮助员工实现自我价值、支持社会公益。

我们对企业社会责任的理解是企业在自身发展过程中，对国家和社会的全面发展、员工、股东、债权人、消费者、供应商等利益相关方承担的责任，旨在推动企业与社会和谐发展。随着经济的发展和社会的进步，企业社会责任的履行越来越被社会关注，成为社会全面评价企业的重要标准之一。在企业发展过程中履行公民责任也已经成为有责任企业的发展共识，这不仅是经济发展对企业的要求，而且日益成为企业自身打造核心竞争力，提高竞争优势，获得更大发展空间的重要途径。

过去的 2013 年，公司继续努力将社会责任融入到日常经营过程中，在保持自身持续稳定发展的同时，通过对精品建筑的打造和不断完善的销售服务体系，促进城市产业升级和环境和谐，为客户带来更多的便捷和更好的产品体验；继续通过实施绿色地产战略，推动建筑技术创新，促进低碳、节能工艺的推广使用，致力于环境保护和可持续发展，实现企业环境的和谐发展；坚持员工和企业共同成长，打造了一支富于创新、实干和专业技能的员工队伍；坚持经济效益和社会效益并重，在实现企业快速发展的同时，为社会发展做出积极贡献。

我们的使命：	建筑城市精神、提升区域价值
我们的愿景：	基业长青、建筑永恒
我们的核心价值观：	立信求是、敬业乐群
我们的风格：	尽职尽责、追求卓越

第二部分 稳健经营，健康发展，积极回馈社会和股东

作为企业，实现持续、健康发展，为股东创造良好收益本身就是社会责任履行的重要部分，也是实现对社会更大贡献的基础。多年来，公司稳健经营和发展为股东和社会带来了良好的收益。

一、公司经营发展情况

自 2000 年实施资产置换上市以来，公司坚持稳健经营、健康发展，逐渐形成了符合公司发展的战略和经营模式，在商务地产开发领域取得了良好的业绩，实现了可持续发展。

2013 年，公司完成战略修订，通过加快转变发展观念、转变发展方式、转变工作作风，促进合作发展、协同发展、创新发展，推动了公司发展速度的回升、经营效益的不断提升、经营管理的持续改善，实现了持续、稳定、健康发展的目标。

在业务发展模式上，公司充分发挥商务地产开发领域的核心能力和品牌优势，并且推动实施绿色商务地产品牌策略，通过开发商务、住宅项目及持有优质物业确保公司的可持续发展。

在业务发展格局上，公司一直致力于北京金融街区域的总体开发和经营管理，同时依托北京金融街的资源 and 品牌优势，加大对全国其他重点城市的投入，逐步形成了立足北京、面向全国其他重点城市的业务发展格局。公司自 2000 年资产置换上市以来的资产规模、年度利润保持稳健增长。

1、公司规模增长情况

图 1：公司总资产增长情况图

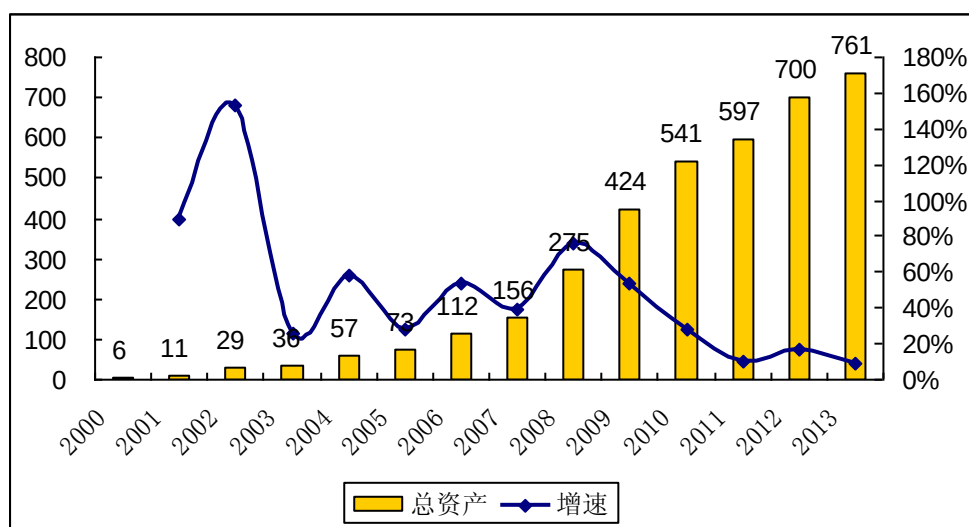
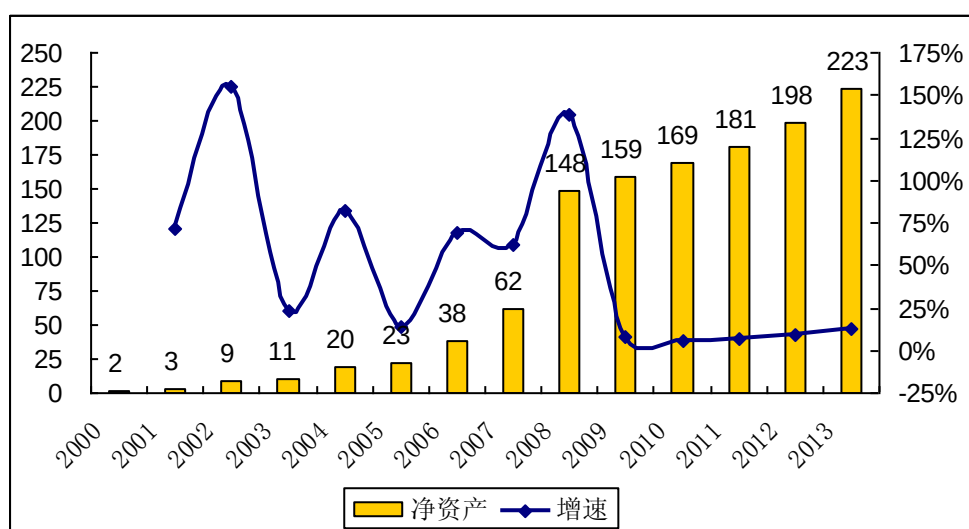


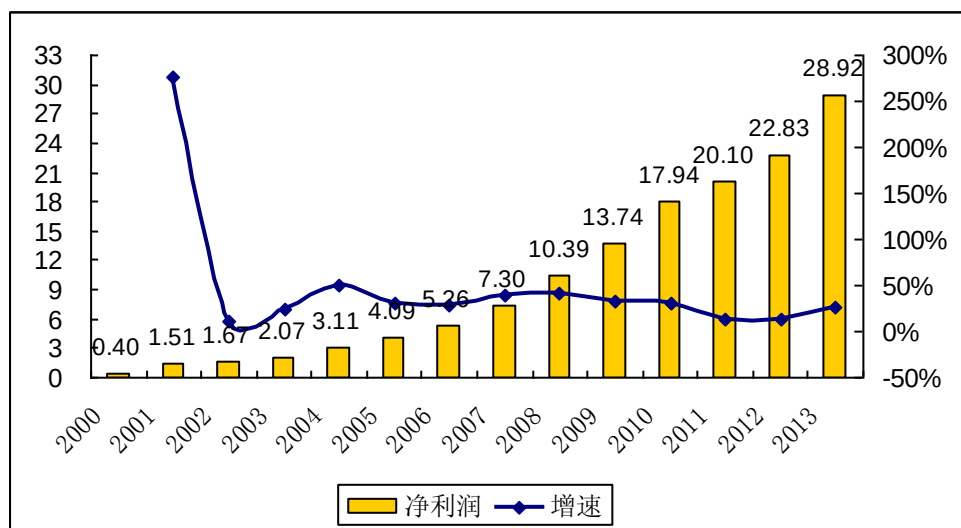
图 2：公司净资产增长情况图



根据公司总资产和净资产增长情况图所示，公司自 2000 年资产置换上市以来总资产与净资产规模保持稳定增长，从 2006 年起，公司规模迅速扩张，到 2006 年底公司总资产超过 100 亿元，2013 年底公司总资产达到 761 亿元，净资产 223 亿元，经营规模处于房地产上市公司前列。

2、公司利润增长情况

图 3：公司净利润增长情况图



根据公司净利润增长情况图，自 2000 年资产置换上市后，公司房地产开发与自持物业经营稳健，年度实现利润稳步增长，创造出了良好的收益。2013 年度，公司净利润达到 28.92 亿元。

3、公司获得社会荣誉

公司规模的增长和经营业绩的稳定发展使得公司的影响力持续提高，公司连续 10 年获得中国房地产上市公司综合实力 TOP10、中国蓝筹地产企业、中国房地产公司品牌价值 TOP10 等称号，公司开发的天津环球金融中心（津塔项目）在 2013 年获得“第十一届中国土木工程詹天佑奖”，公司品牌价值及品牌形象不断提升。

图 4：公司荣获“2013 上市房地产企业 TOP10”



图 5：公司荣获“中国蓝筹品牌价值企业奖”



表 1：公司 2013 年所获部分奖项情况

序号	颁奖单位	所获奖项	获奖时间
1	中国房地产业协会 中国房地产研究会	企业信用评级 AAA 级信用企业	2013-3
2	国务院发展研究中心企业研究所 清华大学房地产研究所 中国指数研究院	2013 年沪深上市房地产公司综合实力十强、投资价值 TOP10、财务稳健性 TOP10	2013-5
3	经济观察报	中国蓝筹地产企业	2013-6
4	中国（苏州）服务外包创新发展投资促进年会中外 CIO 峰会组委会	2012 中国绿色 IT 应用与行业解决方案贡献奖	2013-6
5	中国土木工程学会 北京詹天佑土木工程科学技术发展基金会	第十一届中国土木工程詹天佑奖	2013-6
6	博鳌房地产论坛组委会	2013 中国最具价值地产上市公司	2013-8
7	中国房地产业协会 中国建设报社	2013 中国商务地产创新领军企业	2013-8
8	中国房地产报社	中国房地产 20 年-中国房地产百强企业	2013-8

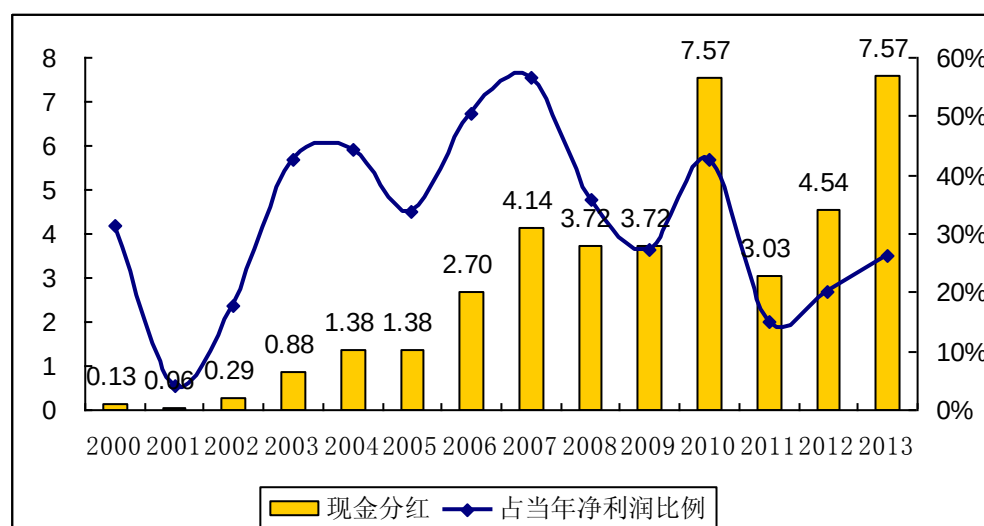
二、尊重股东，回报股东

公司的快速发展与股东的支持密不可分。公司一向注重对股东的回报，在公司经营规模和盈利能力不断提高的情况下，为回馈股东对公司发展的支持，公司自 2000 年资产置换上市后每个会计年度均通过现金分红或资本公积转增股本方式进行利润分配。迄今连续十四年进行现金分红，年均分红占年均可分配利润的 29.55%。

公司通过《公司章程》明确对股东的回馈。公司于 2012 年 8 月召开了股东大会，审议通过了对于公司章程中关于分红政策的修改。公司优先采用现金分红的利润分配方式；公司充分考虑对投资者的回报，每年按不少于当年实现的归属于母公司所有者净利润的 5%向股东分配股利；公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于

最近三年实现的年均归属于母公司所有者净利润的百分之三十。

图 6：公司历年现金分红数量及占净利润比例图示



注：公司 2013 年度现金分红预案尚需提交公司年度股东大会审议。

三、积极纳税，支持地方建设

企业的发展离不开国家和社会的支持，在企业发展过程中，公司一方面应通过业务发展为所在地区经济发展贡献力量，另一方面应通过依法缴纳税收履行责任，支持地方发展。

近三年，公司上缴国家及各地方政府的税收合计约 74 亿元，有力的支持了各地方的发展，公司曾获得北京市税务部门颁发的“纳税千强企业”、“纳税信用 A 级企业”，惠州市税务部门颁发的“2012 年度惠州纳税百强企业”等称号。

四、积极支持社会公益事业

公司注重自身在社会整体中价值的提升和责任，多年来持续回馈社会，服务社会，支持慈善公益事业，保护弱势群体，追求经济、社会效益的协调统一，为国家进步、社会的和谐积极贡献力量。

2013 年，公司积极履行企业社会责任，投身社会公益事业。2013 年 5 月，公司举办了“传递爱心、真情无限”活动，为天津市和平区南市街保洁队献爱心、送温暖，为在此工作的外来务工人员捐赠电脑及其他电子设备；公司关心下一代，促进教育事业的发展，2013 年再次通过“金融街奖学金”向教育机构进行捐款，持续、积极地支持教育等公益事业。

在积极向社会捐款的同时，公司将慈善作为坚持做下去的事业，成立了专门的

金融街慈善机构、形成慈善事业长效机制。公司参与发起的金融街基金会以搭建公益平台、促进金融街区域机构和企业参与社会慈善公益事业发展，回报社会，传递爱心，促进社会和谐进步为宗旨，关注赈灾扶贫，捐资助学助教、改善学校教学环境，关注低碳节能建筑技术研究开发及推广等公益慈善活动。公司搭建的慈善平台收到了良好的社会效应，通过多次捐助传递了温暖、放大了爱的关怀。公司对于社会公益事业的支持，让更多需要帮助的社会群体感受到了温暖。

五、加大保障房建设，履行公司社会责任

保障房兴建计划的落实对于增加住房供应、改善中低收入家庭居住条件和促进房地产市场健康发展将起到积极作用。公司响应国家加大保障房建设的号召，积极推进经济住房、限价房等保障用房建设，履行企业的社会责任。

截至目前，公司在施及已经完工的保障性生活住房建筑面积共约 37 万平方米，其中包含北京金色漫香苑项目配建的中小套型普通住宅、北京融汇项目配建的公共租赁住房、北京融景城项目配建的限价房、北京石景山区五里坨南宫住宅小区（A、B 地块）（以下简称“南宫地块”）等项目。

第三部分 以客户为中心，提供优质产品和服务

客户的认可是公司持续、健康发展的基础，在公司发展过程中，我们时刻把客户的需求放在第一位，着力打造、提供一流品质的产品和服务。在公司经营过程中，我们高度重视建筑产品质量和生产安全，提升交付产品的品质和服务；我们高度重视客户的个性化需求和延伸需求，推动长期合作伙伴关系的建立，推动共同发展。公司十分重视产品质量问题，要求公司全员在目前公司面对的客户多、产品类型多的情况下，始终坚持从客户负责的角度出发，为客户提供高质量的产品。

公司严格控制产品质量。2013 年公司调整完善质量体系控制架构，明确了各管理层级的质量负责人及主责部门；进一步充实完善了公司的制度体系，有效实现了质量风险的逐层传递。年度内公司产品实体质量及客户满意度均得到大幅提升（产品客户满意度同比提升 6.50 个百分点；产品实测合格率同比提升 6.48 个百分点）。

以“4C”管理为核心，创新提高客户服务水平。2013 年，公司发布“4C 资产管理服务体系”，4C 指四个服务中心——商务服务中心、资产管理中心、生活服务中心

心和物业服务中心。公司通过这四个服务中心的建设和完善，为商务地产产品客户，尤其是中小微企业类客户的精细化需要提供全面的服务。以商务服务中心为例，其体系标准中便包括日常商务如打印、复印、会议室租赁基本功能服务，同时配以专业印务、翻译、设备租赁等增值服务，其服务内容范围足以满足客户日常商务、中小型会议等需求；以资产管理中心为例，为方便中小企业、投资型客户的资产管理，公司在此中心体系建设标准里涵盖了租赁、买卖、相关证照办理、税务登记等基本服务内容。

保持长效机制，持续完善客户服务水平。2013 年，公司继续通过第三方客户满意度调查、神秘访客、季度巡检等多维度的考核管理，对客服工作进行有效的管理和监控。同时，公司进一步规范服务标准，完善客户保障机制，不断强化房地产呼叫中心及信息化一体平台——“400+CRM 信息系统一体平台”的规范运作，及时有效的受理多项投诉、保修、咨询事项，有效的保障了客户的权益。

第四部分 完善治理结构，创造持续、稳健发展环境

要实现持续、快速、稳健的发展就要求公司有完善的治理结构和内部控制制度，在发展的过程中有效地防范风险。自 2000 年资产整体置换上市以来，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关规章、规范的要求，完善公司法人治理结构，健全现代企业制度，规范公司运作，保证公司的稳健经营和股东、债权人的权益。

一、公司治理完善情况

公司完善了以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、董事会专业委员会为决策支持机构、经理层为执行机构、监事会为监督机构，各司其职、各尽其责、相互协调、相互制衡的法人治理结构，完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》及各专业委员会工作细则等基本管理制度，完善的治理机构和制度体系确保股东及债权人充分享有法律、法规和规章所规定的各项合法权益。公司法人治理机构基本情况如下：

股东大会是公司的最高权力机构。2013 年，公司召开了 2012 年度股东大会、

2013 年第一次临时股东大会以及 2013 年第二次临时股东大会，审议了对公司年度报告、对外担保、关联交易、变更会计师事务所等重大事项。

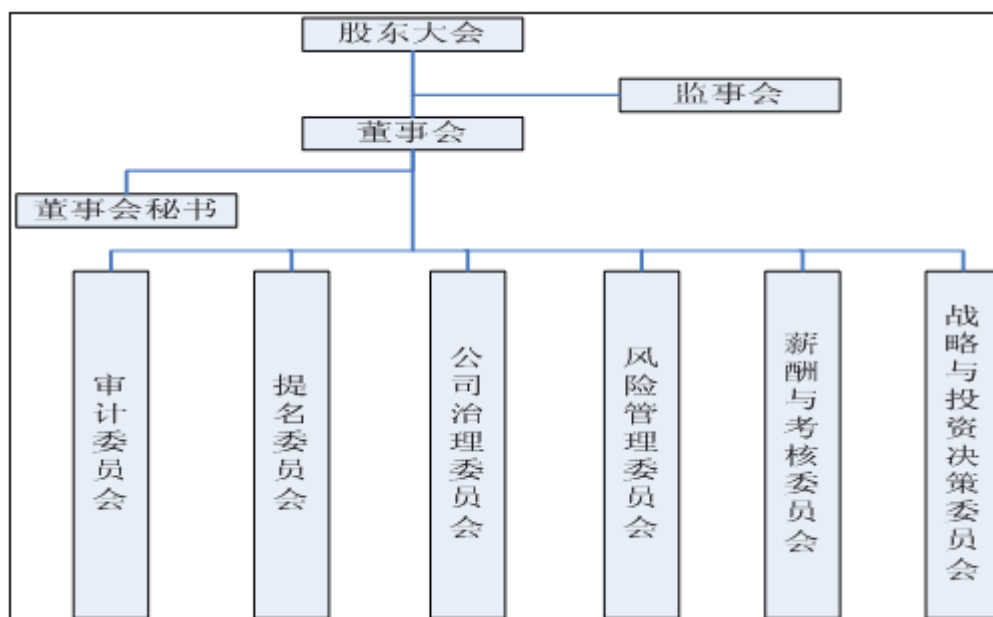
公司设董事会，对股东大会负责。公司董事会由 9 名董事组成，其中包括 3 名独立董事。公司董事会职责清晰，全体董事根据公司和全体股东利益最大化的原则，忠实、诚信、勤勉地履行职责。董事会下设战略与投资决策、薪酬与考核、审计、提名、风险及治理委员会等六个专业委员会，制订了相应的工作细则开展工作，独立董事充分参与委员会的日常工作。

同时，公司独立董事积极对公司规范治理建言献策，针对公司对外担保、关联交易，定期报告等发表了多项独立意见。2013 年，独立董事及监事到子公司进行调研，听取子公司汇报，实地考察项目及当地市场情况，有效的保障了独立董事及监事会监督作用的发挥。

公司设监事会，对股东大会负责。公司监事会由三名监事组成，包括二名股东监事和一名公司职工监事。股东担任的监事由股东大会选举或更换，职工担任的监事由公司职工民主选举产生或更换。全体监事切实履行职责，对公司财务以及公司董事和高级管理人员进行监督，向全体股东负责，有效维护了公司及股东合法权益。

同时，公司根据公司章程、股东大会议事规则、董事会议事规则和监事会议事规则等制度要求，建立了较为完善的内部控制制度，包括财务管理、重大投资决策、关联交易决策、信息披露管理制度等，对内部约束机制和责任追究机制也出台了明确规定，各个事项均落实到岗，责任到人。

图 7：公司法人治理机构图



二、内部控制体系建设情况

在公司整体治理完善条件下，公司根据内部控制建设计划，按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》要求，通过对公司内部控制体系完善，进一步提高了公司内部控制制度体系的完整性、合规性和有效性，为经营管理依法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整等提供保证，为提高经营效率和效果、促进公司战略、经营目标的实现保驾护航。

2013 年 10 月，在由北京市国资委主办的北京市企业管理现代化创新成果评审活动中，公司的《房地产企业内部控制体系的搭建与实施》在评审阶段获得了专家评委的高度认可——系统完善、特色鲜明、有推广意义，最终荣获北京市企业管理现代化创新成果一等奖，

2013 年 12 月，在由中国内部控制研究中心、北京国家会计学院举办的中国上市公司内部控制颁奖仪式及中国上市公司内部控制指数发布会上，公司获得中国上市公司内部控制百强企业奖，此次获奖不仅表明公司在管理风险、创造价值方面走在上市公司前列，也表明监管机构对公司内控工作的认可。

图 8：中国上市公司内部控制指数发布会



图 9：公司领取奖项



三、完善治理机构下的规范运作

健全完善的公司治理保证公司决策事项完整、决策程序完善，公司各重大事项的决策及执行符合监管机关和《公司章程》的规定。自 2000 年资产置换上市以来，公司严格履行股东大会、董事会及监事会会议召开程序、审议事项，做到属于哪一级机构决策的事项归属于哪一级机构决策，且决策程序符合规定，从而保证决策符合公司发展的要求，保护公司和全体投资者的合法权益。

2013 年，公司共召开年度股东大会一次，审议通过了公司 2012 年年度报告、2012 年公司财务决算报告、2012 年度公司利润分配方案等事宜，相关议案均获得了参会股东高票通过；公司 2013 年度召开临时股东大会两次，通过了重大关联交易和变更会计师事务所的有关事项。

2013 年，公司共召开董事会 19 次，监事会 4 次，审议通过了公司对外担保、关联交易、对外投资等重大事项。

在上述股东大会、董事会及监事会审议过程中，公司严格履行审议程序，没有出现违规担保、关联方非经营性资金占用等情况，公司及公司相关人员没有因规范运作违规遭受监管部门处罚的情况。

四、信息披露工作合法合规

公司一向致力于公开、公平、公正地披露信息，努力提高信息披露质量，保护投资者合法权益，根据《公司法》、《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》及监管部门关于信息披露方面规定，制定和修订了公司《重大信息内部报告制度》、《信息披露制度》、《金融街控股股份有限公司投资者交流会工作制度》、《投资者关系管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》、《投资者问询回答模板》等制度，从制度上规范公司信息披露流程，各主体应承担的责任，并加强对内幕信息的管理工作，确保投资者可以公平、及时、

完整的获取公司信息；并且通过上述制度规范公司接待投资者、媒体调研和采访。同时，公司通过设立投资者热线、接听投资者电话、网上投资者交流、举办投资者交流会、接待投资者来访等方式开展投资者关系工作。

2013 年，公司共披露 31 份法定信息文件，其中定期报告 4 份（2012 年年度报告、2013 年一季度报告、2013 年中期报告、2013 年三季度报告）；其他临时公告 27 份。通过上述信息文件披露及时地将公司的重大信息传递给了广大投资者。在按照监管机关要求披露公司信息的基础上，公司增强了主动性信息披露，在定期报告中，针对公司未来发展战略及行业发展状况披露了更丰富的信息，使投资者对公司有了更加深入的了解。同时，对 2013 年业绩进行了主动性的业绩预告，使得投资者对公司业绩有了预判，引导投资者对公司进行合理判断。

2013 年 6 月，深圳证券交易所完成了主板上市公司（481 家）2012 年度信息披露工作考核，公司信息披露考核结果为优秀（优秀家数 56 家）。公司连续四年信息披露考核结果为优秀。

公司今后将继续做信息披露和好投资者关系工作，让更多的投资者了解公司的价值，让投资者对公司拥有更强的投资信心。

第五部分 努力搭建平台，与员工共同发展

公司坚持以人为本的理念，维护员工合法权益，积极为员工提供实现自我价值的发展平台，使每位员工在企业里都能得到尊重、理解和认可，树立了良好和谐的企业文化氛围，实现公司与员工共同发展。

一、员工培训与发展

公司建立了完善的培训体系，鼓励每位员工持续提高自己的知识、技能和职业素养。

1、公司完善培训体系，积极推进构建“学习型”的公司

2013 年公司组织实施了针对中高层管理人员的“一月一课堂”培训 8 期；加强对管理培训生导师的辅导技能培训。同时，公司先后开展产品设计、产品质量、客户服务、安全管理、权责体系、人力资源、财务管理、信息系统与运营管理等 103 次专业培训，全年累计培训 10996 学时，人均培训达 50 学时以上，对开拓员工视野，

提升员工素质能力起到良好的促进作用。公司针对新入职员工加强企业文化培训，统一组织 4 期培训，累计 200 余人；丰富培训形式，组织员工到行业标杆企业和行业优秀项目参观考察、选派骨干员工参加大学 EMBA 培训。推进网络学院的全面调整与优化，积极开展内训师队伍建设，2013 年全年参加公司试讲的 47 人中新聘培训师 34 人，晋升培训师 7 人，续聘培训师 83 人，本年度共聘任 124 人，为公司推进学习型组织建设提供了坚强的组织保障。

2、重视员工职业发展，共同分享企业发展成果

（1）继续开展后备人才队伍建设

2012 年，公司成功完成第一期“百名后备”人才培养计划。2013 年，公司第二期“百名后备”人才培养于 2013 年 9 月正式开班启动。为加强培养的有效性和针对性，公司聘请外部专业人才测评机构，对 34 名后备人才进行全面系统的发展性测评，使公司能够全面了解每位后备人才的优点和不足。促进后备人才有的放矢地扬长补短，个人综合能力得到大幅提升。2013 年共组织开展两次培训，学员课程平均满意度 95%，取得较好效果。

（2）推进“公推公选”工作

2013 年公司先后组织两期公推公选活动选拔聘任子公司管理岗位人员，并在选拔过程中增设民主推荐与民主评价环节，将民主推荐票数作为考察人选的重要依据之一，促进人才选拔公开、公平、公正、竞争、择优开展，充分调动内部资源，满足公司人才需求，为员工培养、晋升和发展提供平台，活动共 49 人参与，4 名优秀青年人才通过公开选拔脱颖而出。

（3）开展技术评审工作

根据业务发展要求，公司完善公司职级体系，建立与行业、市场对标的职位体系，形成管理、业务和职能三个职位序列，建立不同层级岗位的任职资格标准和通用能力要求，建立技术评审委员会机制，开展员工技术等级评审工作。2013 年，公司修订完善《任职资格评审工作方案》，组织完成 149 名高级经理及以上职衔评审，本部 31 名经理及以下职衔评审工作，拓宽员工职业发展通路。

二、员工权益保障

1、加强法制学习，提高员工法律意识，保护员工合法权益

公司始终坚持依法经营和科学管理，认真学习并严格遵守《劳动法》、《劳动合

同法》等法律法规要求。先后组织多次劳动法律专业培训学习，在提高自身劳动法律意识的同时维护职工合法权益。在与员工利益密切相关的制度建设方面，严格执行民主程序，在充分征求和考虑员工意见基础上出台相关制度。

2、倾心关注员工生活，为员工送去温暖

公司除了按照国家规定为员工缴纳社会保险及住房公积金外，还为员工建立了补充医疗保险，完善困难职工帮扶机制。公司员工每年都会享受到带薪年假、员工生日会等福利制度，此外还由工会牵头为员工组织郊游、足球、篮球比赛等多种文体活动，在丰富员工业余生活的同时也增强了公司的凝聚力，同时举办外派员工家属慰问会，为处于困难时期的员工开展捐款活动。2013 年组织员工参加满意度调研，参与度 97%，员工满意度保持在历史高位。

图 10：公司员工野外拓展活动



图 11：公司员工参加公益活动

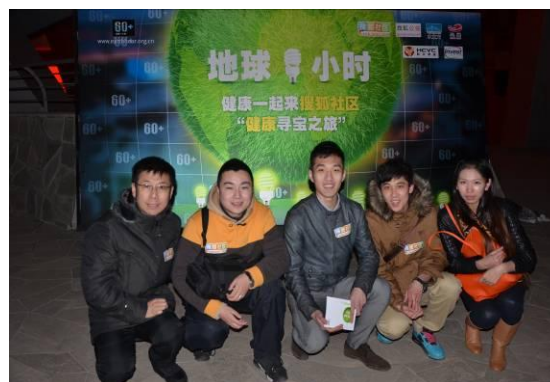


图 12：公司员工参加足球比赛



图 13：为公司困难职工捐款



3、重视职业安全，减少职业危害

公司秉承以人为本的发展思路，构建和谐的企业环境，建立、健全劳动安全卫生制度，严格遵守《工伤保险条例》，执行国家劳动安全卫生规程和标准，对职工进行劳动安全卫生教育，为职工提供健康、安全的工作环境和生活环境，最大限度地防止劳动过程中的事故，减少职业危害。公司每年都会安排一次员工体检，发现问

题及时进行复诊、就诊，以确保员工的身心健康。同时，公司十分重视项目施工安全管理，全年没有发生甲方主体责任事故及员工劳动安全事故。

第六部分 保护债权人、供应商合法权益

房地产开发企业作为各种资源的整合者，与各金融机构、专业公司和投资者在价值链上有很多对接，它们为公司的发展也贡献了力量。我们有责任创造健康环境，平等对待每一个有可能成为合作伙伴的公司，并且按照相关协定履行义务，维护其利益。

一、财务管理体系完善，维护债权人合法权益

依据公司章程的规定，公司制定并完善了《财务会计制度》、《资金支出管理办法》、《自有闲置资金投资管理办法》等一系列规章制度，建立起了权责分明的财务管理体系和运行机制，对资金的收支和保管业务建立了严格的授权审批程序，保证了资金和资产的运营安全。

同时，根据公司董事会对合理控制资产负债率的要求，公司近几年的资产负债水平均控制在安全合理的范围内。在近几年的运营中，公司财务稳健，未出现损害债权人利益的情形。

二、严格履行程序，与供应商和谐共处

房地产开发是一个综合性、资源高度整合的行业，涉及的供应商包含设计、勘察、监理、施工、材料、设备、园林绿化、装饰、广告宣传等各个方面，采购物品的质量、价格直接关系开发项目的建筑质量及成本。在招标过程中，公司与供应商是主要的构成体，公司在维护供应商合法权益的同时，能够获得符合公司要求的原材料，也就维护了公司的权益。

1、建立健全招标采购制度，维护公司与供应商的合法权益。

2013年公司执行并完善了《建安工程招标采购管理办法》、《供应商管理作业指引》等制度，从制度体系上保证了采购工作的公开、公平、公正和诚实信用。

公司推广实施了更加客观的评定标规则，标书发放前使投标单位充分理解项目质量要求及标准，并允许其参与工程量清单编制、设计方案优化等工作，在确保投标单位技术能力满足要求、实力均等的前提下，采用合理低价中标的评定标规则，

在维护供应商合法权益、确保建筑产品质量的同时也保证了合理的建造成本。

公司将采购信息平台 and 供应商管理平台使用范围从施工、材料设备采购扩大至设计、营销、行政、自持等全部采购合同，通过信息化手段，提升了设计、营销、行政和自持采购工作透明度，规范了采购程序，也实现了供应商管理信息化和资源共享。

2、完善供应商评价体系，促进公司与供应商的和谐共处关系。

2013 年公司修订完善了《供应商评价表》，量化供应商评价指标。针对六大类合同，研究设定了 93 个量化评价指标，通过对过程、总结、保修等不同阶段的量化评价，建立了公司独有的供应商评价量化指标体系。新指标体系评价数据可准确计量，具有可追溯性，最大限度的去除了评价中的人为因素，为公司进行供应商甄选分级、发展长期战略合作伙伴打下良好基础。评价结果可真实反映项目管理与配合中的薄弱环节及突出问题，为甲乙双方提供了可靠的参考素材。

第七部分 创新发展，推进精细化管理和绿色地产战略

创新是企业持续发展，保持核心竞争力的要求。因此，公司上下高度重视创新工作，在管理创新、产品创新等方面积极开拓。自 2006 年起，公司启动创新评选活动，鼓励员工在日常工作进行管理创新、产品创新，实现绿色地产战略并推广应用，促进了公司管理效率提高、产品的优化和资源的节省。

一、提倡精细化管理，提高管理效益

随着公司子公司及外地开发项目增加，公司规范、专业的总部管理体系和模式逐渐建立。为此，公司全力推进管理标准化、信息化，同时不断完善内部控制及风险防范体系的建设，用以提高管理效率，提升管理效益。通过加强计划调度和项目全周期管理，建立适应市场和新形势的计划管理机制，及时预测、提早防范、精打细算、严控支出，保证公司运营安全，提高公司精细化管理能力。通过一体化信息管理体系的建设、升级，公司将项目进度、质量管理、安全管理、市场营销、设计管理、招标采购管理贯穿在一个平台上，从而提高了公司的管理控制水平，加快了信息流转的速度，提供了工作效率，节约了管理资源，提升了管理效益。各职能部门、子公司建立健全各项制度，提升了业务协作配合程度。

2013 年，公司通过对质量、成本、进度、安全、风险、内控、信息化管理精抓

细管，有效促进了公司精细化管理进一步落地。公司通过强化业务职能管理、集中行政服务资源、梳理简化业务流程等方式，实现内部人员结构化、加强一线综合实力，成本节约和管理效率提升的良好效果。

二、实施绿色地产发展规划，推动技术创新

1、公司绿色建筑发展规划

公司在项目开发过程中注重对环境项目的环境保护与可持续发展，并将“绿色商务地产”作为核心竞争力，深入实施绿色地产发展规划，持续开发建设绿色建筑产品，在建筑科技创新领域和建设和谐社会的发展过程中承担社会之责。

2013 年，公司继续实施绿色地产发展规划，在项目建设中，将绿色、节能、环保的理念落实到设计、咨询、施工的过程中，作为项目设计与建造的重要内容之一。在北京月坛中心项目、北京金融街中心改扩建项目、中信城项目中均制定了更高的绿色建筑目标并计划获得 LEED 金级和绿标二星双认证。

2、2013 年全面执行绿色建筑技术体系

公司在项目实施过程中全面执行绿色建筑技术体系，在室内空气质量、项目能耗等方面做出了更大的努力，具体如下：

（1）将“绿色建筑”设计原则与项目特点有机结合，在项目建设中，将绿色、节能、环保的理念落实到设计、咨询、施工的过程中，北京月坛中心项目、金融街中心改扩建项目、中信城项目均制定了室内 PM2.5 的控制目标，室内 PM2.5 去除率达到 90%以上。

（2）全面关注项目的节能减排，北京月坛中心项目、金融街中心改扩建项目均设置了太阳能发电和太阳能热水装置，地下室设置了光导管装置，月坛中心项目还特别设置了能源监控中心和展示中心，在项目中，大量使用 LED 光源，减低用电量。

（3）关注室内空气的质量，保证新风、温度、湿度、洁净度、热舒适性全面达到和超越国家规范，并制定了具体的实施路径。

（4）在项目施工期间，以回收 75%为目标，对建筑垃圾进行分类回收再利用，大大降低了垃圾填埋量。

（5）以购置建材价值约 30%为目标，购买 800 公里范围内提取、冶炼和制造的建筑材料，减少了由于运输而造成的费用和环境污染，给当地的制造业和人才市场创造了机会，为区域内经济的健康发展作出了贡献。

3、公司采用新工艺、新方法提升产品质量

公司非常注重项目建设中新工艺、新方法的开发与应用，2013 年全面应用 BIM 技术，在月坛中心项目、金融街中心改扩建项目还特别把 BIM 技术应用于项目管理过程中，有效减少过程变更、提高项目建造质量和缩短项目建设周期。

未来，公司还将深入实施绿色地产发展规划，持续开发建设绿色建筑产品，在建筑科技创新领域和建设和谐社会的发展过程中承担社会之责。

第八部分 建筑城市精神，提升区域价值

公司的使命是建筑城市精神、提升区域价值，在此使命指引下，我们通过对城市核心区域的综合开发，提升城市品质，改善城市的环境。

一、金融街在北京

在北京，自 2000 年资产置换上市以来，公司积极参与首都第一个大规模整体定向开发的金融功能区的整体开发与管理，在区域的规划设计、建设、管理等方面促进金融街区域的发展，并且利用良好的区域环境和服务吸引了大量金融机构和总部的入驻，促进了北京地区金融业的发展。

经过十多年的发展，金融街已经成为对中国金融业最具影响力的金融中心区。金融街目前已经发展成为中国的金融决策监管中心、资产管理中心、金融支付结算中心、金融信息中心、金融标准制订中心、金融人才集聚中心。

图 14：金融街实景图



2013 年，公司本着加快金融街深耕及拓展项目建设进度，进一步提升金融街承载力和影响力的目标，全力推动金融街区域拓展，公司在金融街区域深耕及拓展的重点项目 E9 项目顺利实现竣工交付。

图 17：E9 项目图



表 2：北京金融街区域税收贡献（2003 至 2012 年）

年份	金融街区域税收额（亿元）	占西城区比例	占北京市比例
2003	83.6	26.80%	4.80%
2004	104	25.10%	5%
2005	320	45.70%	13.40%
2006	650	56.80%	20.50%
2007	858.6	56.90%	19.25%
2008	1247.5	65.80%	24.29%
2009	1707.2	75.90%	28.39%
2010	1358.7	64.30%	22.50%
2011	1926.9	75.20%	25.50%
2012	2484.8	81.40%	30.80%

二、金融街在天津

在天津，公司通过集办公、住宅、商业、休闲、购物等业态为一体的大型城市综合体项目——天津环球金融中心的建设和开发，为海河区域整体环境和未来产业集聚贡献了力量。公司从 2005 年进入天津，在天津投资了多个项目包括天津环球金融中心（津门、津塔）、大都会、金融街（和平）中心项目、金融街（南开）中心项目，其中天津环球金融中心项目中超高层写字楼（津塔）已成为了天津市的地标性建筑，并有多家金融机构入驻。此外，依据天津市政府提出的“楼宇经济”，环球金融中心作为重点项目之一，着力打造第一个“十亿元”税收楼宇。

天津环球金融中心项目自交付使用后获得多项社会认可，2012 年 5 月，天津津塔项目荣获由中华人民共和国住房和城乡建设部和中国建筑金属结构协会联合颁发的“中国钢结构金奖”；2012 年 12 月，天津津塔项目入选由德国全球房地产调查机构安波利斯(Emporis)评选出的 2012 年度全球最佳十大摩天大楼；2013 年 6 月，天津环球金融中心项目（津门、津塔）获得中国土木工程学会、北京詹天佑土木工程科学技术发展基金会授予的“第十一届中国土木工程詹天佑奖”，该奖项是中国土木工程领域设立的最高奖项。

图 16：天津环球金融中心整体



图 17：津门酒店（瑞吉酒店）及公寓



三、金融街在重庆

公司 2002 年进入重庆市以来，在重庆的发展得到了重庆市各级政府部门和社会各界的高度评价和认同。公司先后获得“重庆市诚信品牌企业”、“重庆市房地产开发行业 AAA 级企业”、“重庆市第五届五十佳重信誉房地产企业”、等称号。公司坚持诚信、规范、创新经营，公司重点打造的金融街·金融中心写字楼项目已有多家金融机构的西南总部入驻，促进了项目所在区域金融业的发展，为当地税收做出贡献。

2013 年，金融街·金融中心写字楼项目荣获 2012—2013 年度“国家优质工程奖”。

图 20：重庆金融中心



图 21：重庆融景城项目



四、金融街在惠州

金融街在惠州的发展也充分结合了当地经济和社会发展的特点，通过开发建设，巽寮地区已成为珠三角知名旅游度假胜地，并不断朝着特色国际滨海旅游度假胜地的开发方向发展，成为推动惠州跻身中国旅游度假产业的知名地区实施发展规

划纲要的标志性成果之一。

1、巽寮湾项目提升当地旅游知名度

公司对惠州巽寮湾坚持“一个保护（保护生态环境）、四个先行（总体规划先行、市政设施先行、旅游配套先行、商业配套先行）、一个注重（注重历史文化）”的区域开发理念进行开发建设，在继承发扬当地传统妈祖文化及岭南客家民俗的同时，创新地将滨海旅游的国际度假休闲与传统文化陶冶有机结合。通过多方努力，巽寮湾旅游度假区已成为国家 4A 级旅游区。

2、认真履行社会责任，与当地共促和谐发展

公司在惠州的发展，刺激了当地就业，拉动了当地居民收入增长。公司项目不断吸收当地居民就业，公司及相关企业共招聘巽寮湾当地农(渔)民全职或兼职就业千余人；巽寮湾项目中天后宫民俗风情商业街项目，对当地村民实施招商特殊优惠政策。同时，随着巽寮湾项目的开发，使区域传统农业逐步变成休闲观光产业，部分当地村民逐步转向旅游配套产业，实现了生活水平的提。公司在惠州的发展与当地居民实现了共赢。

公司注重当地历史文化的传承，资助惠州·巽寮第二届中华妈祖文化旅游节，得到当地民众的一致好评。

图 20：第二届中华妈祖文化旅游节开幕式



图 21：惠州海尚湾畔公寓



第九部分 社会责任实施展望

在过去的发展中，我们将企业社会责任视为企业经营管理中的重要组成部分，在构建和谐社会、促进区域经济发展、保护客户、员工、股东权益等方面做出了一些努力，也得到了社会的认可，但是我们在企业社会责任方面还有很多地方需要继续努力，主要体现在公司实施社会责任的远期规划、目标设定的前瞻性和系统性方面还需要进一步加强。

在今后的发展中，我们要把企业社会责任和经营活动紧密结合在一起，持续提升公司的可持续经营能力，加强市场对标，完善公司治理体系，进一步提高企业管理水平，积极履行社会责任；在树立商务地产开发领先品牌的过程中坚持地产开发带动产业升级的特色，促进所在区域经济和社会环境的改善，促进社会、区域经济发展；通过不断创新实践，推进绿色建筑技术的创新和应用，提供高品质、低碳节能产品，不断丰富完善服务体系，为客户提供优质产品和服务的同时促进企业与社会环境的和谐发展；同时不断完善员工培训体系，关爱员工身心健康，积极支持公益慈善事业，通过扎实的工作和持续的改进成为优秀企业公民的典范。