

北京城建投资发展股份有限公司

2024 年度社会责任报告

二零二五年四月

目录

第一部分	关于我们	3
第二部分	公司治理稳健高效 持续夯实发展根基.....	10
第三部分	精益管控磨砺精品 专注提升服务品质.....	16
第四部分	贯彻绿色发展理念 共建环保生态家园.....	18
第五部分	凝聚共同发展力量 助力建设和谐社会.....	23
第六部分	未来展望	26

本报告经公司董事会审议通过，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。

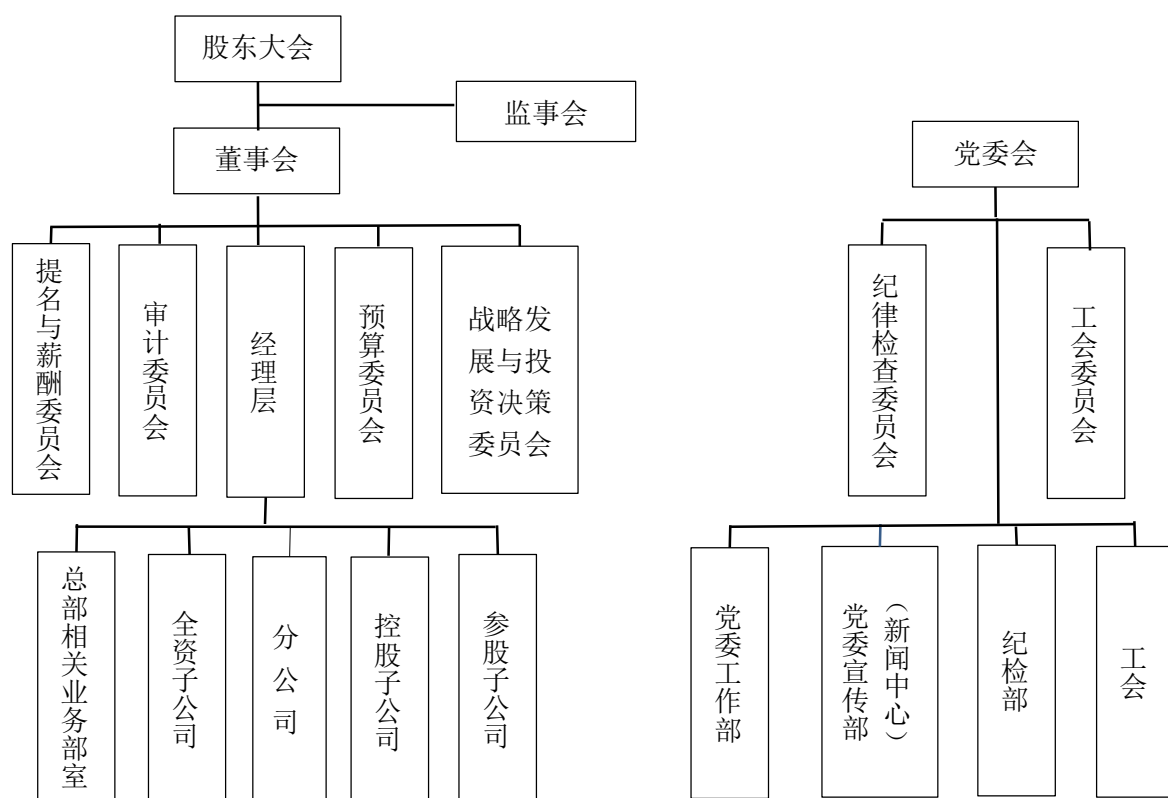
第一部分 关于我们

一、公司概况

1. 公司简介。城建发展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，股票简称自 2019 年 11 月 22 日起由“北京城建”变更为“城建发展”）设立的股份有限公司，具有房地产开发一级资质。截至 2024 年 12 月 31 日，公司总股本 2,075,743,507 股，集团持有公司股份比例为 45.51%，公司所属全资、控股子公司 54 家。

报告期，公司顺利通过中质协质量保证中心的 ISO9001 质量管理体系和 ISO14001 环境管理体系认证审核。荣获 2024 房地产上市公司综合实力第 21 名、企业品牌价值第 25 名，公司品牌价值达 306 亿元。

北京城建投资发展股份有限公司组织架构图



2. 业务板块。公司始终坚持集团化、专业化、品牌化运作，倾心打造“北京城建地产”品牌，形成了房地产开发、对外股权投资和商业地产运营三大业务板块协调发展的良性局面。

报告期，公司充分发挥党建领航作用，全方位提质提速，在行业加速出清中展现出顽强的发展定力。房地产开发板块优布局抢市场，精运营锻品质，发展底盘更加稳健；文旅地产项目稳步推进，黄山会展中心被评为文化旅游产业“十佳落地项目”；云蒙山景区被评为精品旅游线路。商业地产持续提升经营能力，全年实现经营额 6.6 亿元，回款额 5.9 亿元。对外股权投资收益稳定，获参股企业现金分红 3.12 亿

元。

3. 公司经营理念

- (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) 品牌定位：新时代中国生活方式创领者。
- (5) 品牌标语：为梦筑城、为爱筑家。

4. 公司近三年主要会计数据及财务指标

(1) 主要会计数据

单位：元

主要会计数据	2024 年	2023 年	本期比上年 同期增减 (%)	2022 年
营业收入	25,442,187,511.01	20,363,033,190.89	24.94	24,561,879,581.13
扣除与主营业务 无关的业务收入 和不具备商业实 质的收入后的营 业收入	25,434,525,494.33	20,354,186,593.91	24.96	24,554,314,258.12
归属于上市公司股东的净利润	-951,044,344.83	558,893,679.33	-270.17	-926,179,072.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,548,596,894.82	520,717,464.01	-397.4	-502,142,315.88
经营活动产生的 现金流量净额	5,574,859,521	13,115,821,322.60	-57.5	8,337,011,822.52
	2024 年末	2023 年末	本期末比上 年同期末增 减 (%)	2022 年末

归属于上市公司股东的净资产	22,244,988,737.53	23,602,022,333.83	-5.75	24,219,270,529.10
总资产	122,229,102,254.11	138,430,533,965.14	-11.7	138,765,933,031.67

(2) 主要财务指标

主要财务指标	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减(%)	2022 年
基本每股收益（元 / 股）	-0.5524	0.1559	-454.33	-0.5591
稀释每股收益（元 / 股）	-0.5524	0.1559	-454.33	-0.5591
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.8403	0.1375	-711.13	-0.3548
加权平均净资产收益率（%）	-5.84	1.6	减少 7.44 个百分点	-5.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-8.88	1.41	减少 10.29 个百分点	-3.52

(3) 纳税情况

年度	支付的各项税费 (亿元)
2022 年度	40.39
2023 年度	29.47
2024 年度	19.65

二、2024 年度获得荣誉

1. 公司荣誉

荣誉称号	颁发机构
2024 房地产开发企业综合实力 TOP500	中国房地产业协会
国企综合实力 50 强	中国房地产业协会
经营绩效 10 强	中国房地产业协会
责任地产 10 强	中国房地产业协会
2024 房地产上市公司综合实力 50 强	中国房地产业协会
2024 房地产开发企业品牌价值 50 强	中国房地产业协会

2. 项目/子公司荣誉

项目/子公司名称	荣誉称号	颁发机构
北京城建兴悦置地有限公司	第 38 届北京市企业管理现代化创新成果一等奖	北京市企业管理现代化创新成果审定委员会
大兴区黄村镇海子角及辛店村棚户区改造项目高品质回迁房设计应用	精瑞科学技术奖一等奖	精瑞科学技术奖励委员会
望京国誉府奶西工程项目	中国信息协会第四届信息技术服务业应用技能大赛建筑信息模型(BIM)技术应用赛项团体三等奖	中国信息协会
青岛国誉府南区一标段项目1#楼经济适用房项目、工程2#，3#，5#-9#、13#楼住宅楼、4#楼商业、23#楼售楼处及整体式地下车库	2024 年度北京市建筑(长城)结构精品工程	北京市工程建设质量管理协会
北京城建·青岛国誉府项目南地块二标段工程	2024 年度北京市建筑(长城)结构精品工程	北京市工程建设质量管理协会
北京城建国誉燕园	2024 年度北京市建筑(长城)结构精品工程	北京市工程建设质量管理协会
北京市丰台区卢沟桥街道大井新村三期土地工程一级开发2505-0031地块1#-8#住宅楼、S1#、S2#配套楼、1#地下车库项目(1#住宅楼等13项)	2024 年度北京市建筑(长城)结构精品工程	北京市工程建设质量管理协会
北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造工程土地开发A地块CP02-0101-6004、6005地块R2二类居住用地项目(1号住宅楼等29项)	2024 年度北京市建筑(长城)结构精品工程	北京市工程建设质量管理协会
望坛棚户区改造项目1标段(住宅和底商、公建、地下车库)工程	2024 年度北京市建筑(长城)结构精品工程	北京市工程建设质量管理协会

北京市丰台区卢沟桥街道大井新村 2505-0031 地块工程 R2 二类居住用地(配建“保障性租赁住房”项目(9#楼(保障性租赁住房》	2024 年度北京市建筑(长城)结构优质工程	北京市工程建设质量管理协会
北京市怀柔区怀柔新城 03 街区 HR00-0003-6004 等地块 A33 基础教育用地、R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地、F3 其他类多功能用地项目(1-1#住宅楼等 9 项)-1—5#住宅楼、1-6#住宅楼、1-7#住宅楼、1-1#人防出入口、1-地下车库	“2024 年度北京市建筑(长城)优质工程”	北京市工程建设质量管理协会
国际社区项目/北京市顺义区北小营镇顺义新城第 30 街区 30-01-02 地块 R2 二类居住用地, 30-01-04 地块 A33 基础教育用地项目(A-1#住宅楼等 21 项)	2024 年度北京市建筑(长城)优质工程	北京市工程建设质量管理协会
北京城建国誉府项目	第十一届(2023-2024 年度)“广厦奖”候选项目	中国房地产业协会 住房和城乡建设部住宅产业化促进中心
北京市怀柔区怀柔新城 03 街区 HR00-0003-6004 等地块 A33 基础教育用地、R2 二类居住用地、F1 住宅混合公建用地、F3 其他类多功能用地项目(4-1#商业办公楼等 6 项)	2023 年度怀柔区住建系统“安全生产先进项目”	北京市工程建设质量管理协会
未来科学城项目 5263 地块/北京市昌平区北七家镇未来科学城南区 cp07-0060-0052、 0063、C-18 地块公建混合住宅用地、R2 二类居住用地(4#住宅楼等 12 项)	北京市场尘治理“绿牌”工地	昌平区住房和城乡建设委员会
国誉燕园项目	北京市场尘治理“绿牌”工地	昌平区住房和城乡建设委员会

望京国誉府/北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-315-1 地块 R2 二类居住用地、29-317-1 地块 U22 环卫设施用地项目（1#住宅楼等 17 项）（1#住宅楼至 7#住宅楼、11#配电室、1#密闭式垃圾分类收集站、1#人防出入口、2#人防出入口、315-1-1#地下车库）工程	北京扬尘治理“绿牌”工地	朝阳区住房和城乡建设委员会
星誉 beijing 项目/北京市顺义新城第 5 街区 SY00-0005-6033、6035 地块二类居住用地、6034 地块托幼用地项目	北京扬尘治理“绿牌”工地	顺义区住房和城乡建设委员会
北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目 FZX-0501-6007 地块 R2 二类居住用地项目（1#住宅等 18 项）	北京扬尘治理“绿牌”工地	通州区住房和城乡建设委员会
漫悦里商业街	青岛市创业型特色街区	青岛市人力资源和社会保障局
城奥大厦	中国商务办公产业 HOPE 奖 2024 年度创新场景实力运营奖	中国商务办公产业互联大会
北京城建·天坛府	品质交付楼盘	搜狐焦点
北京城建·天坛府	2024 年度兑现力领先项目	央广网
北京城建·天坛府	2024 京东房产影响力品牌典范	京东
北京城建·天坛府	2024 年度匠心品质楼盘	V 房
海云湾	2024 中国地产十大文旅地标	凤凰网
黄山国际会展中心项目	2023 年安徽省文旅产业十佳落地项目	安徽省文化和旅游厅

三、公司社会责任理念

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，力求在经营发展过程中做到经

济效益与社会效益、短期利益与长远利益、自身发展与社会发展相互协调，实现企业与员工、企业与社会、企业与环境的健康和谐发展。

第二部分 公司治理稳健高效 持续夯实发展根基

公司充分发挥党建引领作用，以“强内控、防风险、促合规”为方向，持续构建并完善“三体合一”的管理体系。持续深化廉洁文化建设，强化内部监督和管理，积极防范化解法律风险、合规风险及廉政风险等。通过进一步优化人员结构，持续提升员工的专业能力和凝聚力，不断夯实公司发展根基。

一、法人治理运转有序

公司根据国家有关法律法规和企业章程，建立并持续完善治理结构，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。

公司始终坚持党的领导，党委是公司法人治理结构的有机组成部分。公司党委会成员 4 人，按照《党委会议事规则》行使职权，充分发挥领导作用，确保公司全面履行经济责任、政治责任和社会责任。

公司董事会成员 7 名（其中独立董事 3 名），设有四个专门委员会即提名与薪酬委员会、审计委员会、预算委员会及战略发展与投资决策委员会，各专门委员会按照各自职责对董事会职权范围内的事项进行审议并提出建议。

董事会成员多元化情况

单位：人

性别		年龄分布		教育背景		
男	女	40岁-50岁	50岁-60岁	本科	硕士	博士
5	2	2	5	2	2	3

公司监事会设3名监事（其中职工监事2名），依法依规履行监督职权。

公司经理层设9名高管人员（其中1名为女性），负责组织实施董事会决议、落实年度经营计划以及其他经营管理工作。

报告期，公司完成了董事会、监事会换届，按照相关议事规则和决策程序组织召开各类会议并推动决策事项落实，法人治理结构运转有序、高效。全年共召开股东大会3次、董事会20次、党委会47次、经理办公会46次以及监事会8次。

二、党建引领赋能组织发展

公司党委充分发挥“把方向、管大局、保落实”作用，把提高企业竞争力和员工凝聚力作为党建的出发点和落脚点，持续推动党建与经营业务“深度融合”。报告期，聚焦议事决策把准方向定位，公司党委严格贯彻落实党委议事规则和“三重一大”决策制度，完善党委会议管理，全年前置研究重要经营事项119项。聚焦组织和队伍建设，召开了党组织书记会，推进全面从严治党向基层延伸，1家单位荣获

北京市国资委系统先进基层党组织。推进经理层成员任期制和契约化工作，进一步优化中层领导人员资源配置，动态更新了公司年轻干部人才库，常态化开展“云夜校”学习，800余人次参加培训。

三、关爱培养积聚人才力量

1. 规范管理，保障基本权益。公司重视维护员工合法权益，与公司建立劳动关系的员工，劳动合同签订率 100%，集体谈判及《集体合同》、《工资专项合同》覆盖率 100%。公司持续优化薪酬管理体系，注重发挥薪酬保健与激励约束作用，在实现社会保险全覆盖的基础上，建立实施了企业年金制度。员工按照相关制度规定享受带薪年假、婚假、产假等福利待遇。公司充分尊重广大职工的知情权、参与权和监督权，通过职工大会、工作会、公司报刊和 OA 办公系统等不同形式对公司重大经营决策、利益分配、职工福利等重要事项进行公开。

2. 强化培训，提升专业技能。报告期，公司加强行业对标，在严格人员规模管控的同时，引进优质应届毕业生和社会成熟人才 6 人，市场化选聘录用专业技术人才 29 人，人员结构持续优化。截至 2024 年末，公司在职员工 875 人。聚焦专业提升，全年组织培训 45 次，累计培训超 1200 人次，共 847 小时，为公司发展提供了强有力的人才智力支撑。一是落实提升产品力、狠抓精细管理的工作要求，公司组织了

多批次产品力提升外部研学、批量精装房全流程精细化管理与完美交付解密内训、去化营销、商业地产运营、合作开发管理等专题培训。**二是**实施了财务系统人员“优才培训”项目，有效提升了财务人员的专业能力。**三是**通过线下授课、项目实地考察、主题座谈、品牌馆参观等丰富多彩的内容，助力新员工和青年员工深度融入企业，打造企业发展后备力量。**四是**组织召开了“明星工程”竞赛优秀管理成果交流会，持续夯实管理能力、提升管理水平。

员工多元化情况表

单位：人

性别		教育背景				区域	
男	女	硕士及以上	本科	专科	中专及以下	京内	京外
525	350	194	515	100	66	604	271

3. 温暖关怀，增强幸福感和归属感。公司定期组织员工体检，常态化设立职工应急小药箱，为全体工会会员购买职工互助保障服务、传统节日慰问品、电影券、公园年票等。坚持夏送清凉冬送温暖、“生病、住院、结婚、生育、临退休”五必访和生日慰问。报告期，公司持续建好和用好“两家一屋”，在云蒙山景区因地制宜建立了1个“最美户外站点”，在黄山和望坛项目相继建立了2个“职工小家”。持续加强对外埠职工的关心关爱，建立外埠单位职工基本信息登记表，在重要法定节假日前，向外埠职工家属寄送节日慰问。成立了职工羽毛球、足球和篮球队，组织开展了新春团

拜会、职工健步走、趣味运动会、春秋游等职工喜闻乐见的文化体育活动。注重倾听员工的意见和建议，着力解决员工关系中的疑难问题，保证了公司的和谐稳定和员工的归属感。

四、协同监督筑牢防控底线

1. 持续推进内控及合规管理融合。公司建立了与经营规模、业务发展相适应，并随着经营情况的变化而调整的内控管理制度。内审部门按照应评尽评的原则开展年度内控评价，助力内控体系持续优化。同时依托现有内控管理体系并借助信息化管理手段，强化合规管理。报告期，公司持续完善公司治理，推进风险管理、内部控制及合规管理融合，以“强内控、防风险、促合规”为方向，进一步构建“三体合一”的管理体系。

2. 扎实开展法律风险防范工作。公司重视法律风险防范，确立了总法律顾问参与企业重大经营决策制度，制定了《法律事务管理办法》等管理文件。报告期，公司举办了《全面解析房地产企业案例与策略》专题培训，全面提升地产开发企业过程中的合法合规性，防范化解地产项目开发风险。法务审核涵盖了股权事务、融资事项等关键环节；重大决策、规章制度、对外合同实现 100%法务审核和合同履行过程的跟踪把关。

3. 继续深化廉洁文化建设。公司建立并逐步完善廉洁管

控体系，印发了《信访举报工作管理办法》。坚持以党委理论中心组学习、参观廉政教育基地、举办廉洁从业教育大课堂、召开全面从严治党大会、警示教育大会等多种常态化组织形式开展廉洁文化和纪律教育，充分利用“一报、一刊、一网、一荟”宣传平台，着力打造具有企业特点的廉洁文化品牌。报告期，公司持续深化廉洁文化建设，纵深推进正风肃纪反腐。**一是**扎实开展党纪学习教育，筑牢思想防线。推动各级党组织将党章党规党纪教育做为必修课；组织中层以上领导干部 120 余人观看了警示教育片《必由之路》；召开了“以案为鉴、以案促改”警示教育大会；OA 网“廉洁文化”专栏转发中央纪委国家监委、北京市纪委监委和集团纪委的工作要求、典型案例等百余篇。**二是**紧紧围绕“两个维护”，强化政治监督。纪委书记与下级单位“一把手”开展谈心谈话 37 人次，任前廉政谈话 25 人次。**三是**坚持把节点当考点，作好节前廉洁提醒谈话。全年下发节日廉洁提醒 3 次，转发有关违反中央八项规定精神典型案例信息 10 批次，对涉及财务、公车、食堂、公务接待等关键部门、重点岗位 58 人进行了重点约谈提醒。开展“四风”监督检查 18 次。

4. **持续用好监督协同机制。**公司定期召开党风廉政建设和反腐败工作协调小组会，积极探索深化纪检、审计、法务、财务、工会、党委工作部等多个职能部门参与的联合监督机制。公司纪委联合党委工作部、经理办公室、财务部对 18 家二级单位开展了专项整治联合监督检查，针对查出问题，积极做好联合监督检查的后半篇文章，推动各单位积极整改

和完善防范治理腐败问题制度机制，确保检查工作取得实效。

第三部分 精益管控磨砺精品 专注提升服务品质

公司秉承“品质人生”的品牌理念，着力研发满足客户物质和精神需求的住宅产品，逐步形成并精心打造“龙樾”系、“国誉府”系及“悦居”系多层次产品体系。始终聚焦客户需求，持续优化提升产品力和服务管理效率，专注建设“好房子”，提供“好服务”，为客户创造价值。

一、持续提升产品力。报告期，公司紧紧围绕“全面提升产品力”的核心目标，加强市场调研和产品研发创新，制定了《产品力提升实施方案》，完成了《改善类住宅产品户型库研究》等专题研究5项。强化各专业协同，坚持投研、客研、产研一体化，新项目均执行“三会一复盘”模式，产品管理持续做深做实。星誉 BEIJING 项目累计网签套数位列普宅年度排行榜 TOP1，望京国誉府项目入选“好房子”北京市高品质住宅优秀案例。成功举办上海品牌发布会，公司品牌影响力进一步扩大。

二、严格质量安全管控。公司扎实推进“质量管理年”行动，成立了质量管理委员会，编制印发了“质量行动年”工作方案，通过严格招采流程、加强合约管理、合理把控建设工期、规范工程质量验收程序等措施加强产品建造过程质

量控制。同时，按照“零事故、零死亡、零火情”安全工作目标，采取安全隐患风险大排查大整治活动等多项措施加强工程项目安全管理工作。报告期，龙樾天元项目获得北京市建筑（长城）结构优质工程奖项1个，龙樾天元项目、文源府项目、国誉燕园项目、望坛棚户区改造项目各获得北京市建筑（长城）结构精品工程奖项1个，青岛国誉府项目获得北京市建筑（长城）结构精品工程奖项2个，北京国际社区项目、府前龙樾项目各获北京市建筑（长城）优质工程奖项1个。

三、全力保障品质交付。公司贯彻落实中央保交楼会议精神，围绕“保品质交付”的目标，以项目交付为进度目标，重点关注开发在建项目过程节点完成情况，全力保障有交付任务的项目能够按期完工顺利交付。从风险管控、品质标准、过程管控、服务跟进等多个维度不断完善交付体系，以“智慧风控”平台为抓手，规范“业主开放日”制度，狠抓交付前、中、后全周期的标准化动作流程落地，各项目顺利实现按期交付。全年办理入住6,767户，入住面积68万平方米。

四、专注提升服务品质。公司房地产项目围绕“用心做产品，用心做服务”，持续开展品质提升工作。常态化开展客关前介工作，以“云服务”为抓手，快速处理业主验房、报修、投诉等事项。通过开放日、接待日等活动，主动接受客户的监督。运用微信公众号平台，全年共组织开展“元宵

猜灯谜，拾趣赢好礼”等业主活动 4 次；各物业小区在现场组织各类社区联谊活动 549 次，参与户数达到 13,368 户。此外，公司重视对客户信息的保护，明确要求切实保障客户信息的安全与保密工作。**商业地产板块**多措并举为商户提供更加优质的办公和运营环境。城奥大厦对于租户的报修、投诉等需求，能够迅速作出反应，报修及时完成率达 100%。青岛漫悦里被评为“青岛市创业型特色商业街”。**文旅地产**持续发力，黄山会展中心被评为文化旅游产业“十佳落地项目”，云蒙山景区多元化开展文旅资源联动，被评为精品旅游线路。

第四部分 贯彻绿色发展理念 共建环保生态家园

公司积极贯彻习近平总书记生态文明思想以及关于碳达峰碳中和的重要指示精神，始终把宜居、低碳、环保理念融入到日常经营管理中，持续推进绿色建造，加强绿色运营管理，重视环境保护，以实际行动践行“绿水青山就是金山银山”的绿色发展理念。报告期，公司新增项目符合绿建标准的项目覆盖率 100%。

一、持续推进绿色建造

1. 绿色建筑设计。公司严格贯彻落实国家及地方相关规范的要求。在设计阶段，充分利用地理位置、气候特点实现建筑、人与自然的相互融合，从建筑户型、建筑立面、景观

等各个维度，积极打造绿色、智能、安全、宜居的“好房子”，促进人居环境的可持续发展。为提升设计精细度、提高建造效率和质量，全面采用 BIM 技术进行项目辅助设计。各项目重视对再生资源的利用，积极设计再生资源回收站，在户内垃圾投放、社区收集、运输和分地处理四个环节上实现厨余垃圾和其他垃圾的分离和可回收物的回收再利用，提升废物资源利用率。国誉颂项目采用可再生能源，住宅在屋顶铺设太阳能光伏板，通过安装太阳能电池板，利用太阳光发电，减少了对传统能源的消耗。近几年获得的项目中，采用超低能耗标准和智能家居系统设计的项目占比逐渐增加。公司星誉 BEIJING 项目配套幼儿园按超低能耗标准设计，望京国誉府项目设计的智能家居系统在方便业主实现功能的同时减少装修阶段管线铺设的工程量，避免造成浪费和产生多余的建筑垃圾。

2. 绿色采购。公司高度关注供应商的污染排放及产品的绿色环保指标，对于高污染、高排放企业不得进入公司合格供方名录。在招采过程中严格把控投标单位的节能、节水、节材、环境保护相关指标要求，确保所选用的各种建筑材料及成品符合环保要求。对已纳入战略采购平台的外墙保温、外窗、石材等采购项，要求投标单位出具绿色环保认证、产品检测报告等资质文件。在供应商履约评价中，定期对中标单位的产品节能性、施工环保性进行跟踪评价打分，对履约

过程中发现供应商产品违反国家节能环保要求，相关验收出现不合格情况的，明确要求不得参与在未来一个战略采购期的所有类别的战略采购活动，直至其影响消除。

3. 绿色建材应用。公司按照住建部门要求和行业发展需求，积极探索和推广绿色建材、智慧建造等在开发项目上的应用。各开发项目均使用加气混凝土砌块、多孔砖、轻质隔墙板等非粘土墙体材料，部分材料利用固体废料再生而成。均采用虹吸排水和雨水收集系统，在降低地下结构渗漏风险的同时，达到雨水利用，减少水资源浪费。路面砖、植草砖、道路无机料、路缘石等 100%使用建筑垃圾再生产品。近几年开发的项目中，混凝土装配式结构安装、铝合金模板技术、超低能耗技术得到越来越广泛的应用。天坛府、望京国誉府、国誉燕园等项目肥槽回填采用建筑垃圾再生低强度流态填充材料，降低肥槽沉降风险，又达到废料再生目的。

4. 绿色安全生产。在施工过程中，各项目结合实际情况采取多项措施实现绿色施工。如：优化深基坑施工方案，减少土方开挖和回填量，减少对土地的扰动，保护周边自然生态环境；充分利用原有建筑物、道路等减少临时用地面积；施工现场仓库、加工厂、作业棚、材料堆场等布置尽量靠近已有交通线路或即将修建的正式或临时交通线路，缩短运输距离；施工垃圾按指定地点堆放，不露天存放；在临近外部居民区和办公区部位，采取树立隔声屏、栽种绿植等降低噪

音扩散等。此外，公司全力响应政府部门大气污染防治要求，采取各项措施降低各在建项目在工程建设中大气污染物排放和扬尘产生。在运输阶段要求出场车辆必须冲洗和全面覆盖，防止道路遗撒。在主体施工阶段，要求场内运输道路全部硬化，场内低速车辆和燃油机械排放标准必须满足规范要求，对不满足要求的机械车辆全部退场。报告期，公司制定了《开发在建项目现场扬尘专项治理工作方案》，明确了项目现场扬尘治理工作目标和工作重点，细化了保障措施，强调了工作重点。对公司在京在建住宅项目进行了全覆盖质量检查。公司国誉朝华项目、国誉燕园项目、星誉 BEIJING 项目、未来科学城项目、望京国誉府项目均获得北京市扬尘治理“绿牌”工地授牌。

二、绿色管理

1. **绿色租赁。**公司商业地产板块高度关注节能降耗，多措并举持续加强能耗管理。强化环保宣传，引导商户、租户在装修、办公等过程中逐渐培养低碳生活习惯，共同营造绿色、健康的环境。

报告期，公司城悦荟项目对排油烟风机进行了变频改造，每年预计节约电费约 64.4 万元；增设了智慧能耗分析系统，对能源使用数据进行深入分析，挖掘节能潜力，提高能源利用效率。

城奥大厦以绿建三星及 LEED 铂金建筑标准，致力于降低

能源消耗、减少碳排放。大厦应用 BIM 技术实现智能运维管理，有效提高了管理效率和效益。办公区均采用 VAV 变风量系统，通过自动调节新风比例降低能耗。通过进一步能源管理优化，2023-2024 年供暖季同比节约能耗 22%。充分利用大堂电子显示屏播放环保知识普及、节约粮食倡议、垃圾分类指导、消防安全视频等内容，引导客户牢固树立并自觉践行低碳环保的工作、生活理念。

2. **绿色景区。**在云蒙山景区日常运营管理过程中，采用科学手段，力争做到降耗、低碳、环保。公司着手建立了景区环保管理体系，制订了《责任区域管理办法》等制度文件，对景区保洁和垃圾清运实行专业化管理。景区充分利用项目本身与周边环境的关系，尽量保护景区范围的原有绿色植被。针对景区内山体滑坡、裸露地面等区域，进行山体养护加固、栽种花草苗木，改善生态环境，保护水源，提升景观价值。积极做好环保法律法规的宣传工作，不断加大对景区山林资源、野生动植物资源、水资源、古树名木的保护。持续加强对景区内酒店、餐饮集污外排治理设施的管理，加大对水域监察力度，严格控制污染源，坚定守护绿水青山、保护生命水源。

3. **绿色办公。**公司通过 OA 办公平台构建了即时通讯、个人事务、信息发布、公文管理、业务流程审批等业务平台，实现了公文处理、合同审批等主要工作流程的电子化。充分

利用公司总部与各二级公司视频会议节约运营成本，提高管理效率。积极倡导垃圾分类，公司总部及各子公司根据生产、生活实际情况，新增或者翻新垃圾投放容器，张贴垃圾分类指引标识，提高垃圾分类的准确率。持续强化废弃物管理，对有害废弃物及时清理、收集并放置于指定区域，交由专业处理机构进行处理，持续推动绿色办公。

第五部分 凝聚共同发展力量 助力建设和谐社会

公司始终坚持诚信经营，持续凝聚、夯实与投资者、债权人、供应商等利益相关方共同发展的合力，在推动公司高质量稳健发展的同时，积极参与保障性住房建设、棚户区改造，积极履行社会责任，助力乡村振兴，为改善民生、建设和谐社会贡献力量。

一、保护股东权益。一是保障股东及投资者的知情权。公司严格遵守监管部门及《信息披露事务管理制度》的要求，切实履行信息披露义务。报告期，公司对外发布定期报告 4 次、临时公告 79 次，对换届选举、土地竞买、第二次回购股份注销、注册发行公司债等事项进行了披露，公司信息披露工作获上交所 A 级评价。二是与股东和潜在投资者保持良好沟通。报告期，公司召开了 3 次业绩说明会，与投资者进行了深入交流。通过参加券商策略会或接待机构投资者实地调研等形式，与数十家机构投资者互动，获得众多机构投资

者认同。**三是**按时完成分红派息。报告期，公司结合 2023 年度股利分配方案，按期支付现金红利 20,757.44 万元，累计支付现金红利 513,888 万元。

二、如期偿付债务。报告期，公司坚持快周转、大力去库存，多措并举破解老项目和低效资产难题，促进资金回流。积极开展资金统一管理工作，最大限度地提高资金使用效率，通过科学统筹管理调配资金，全年如期偿付各类有息债务 185.75 亿元。结合公司资金需求，充分利用货币政策宽松、融资成本下降的时机，持续优化债务结构，降低融资成本。报告期末，公司融资总额 401.33 亿元，整体平均融资成本 3.71 %，低于行业平均水平。

期末融资总额（亿元）	整体平均融资成本（%）
401.33	3.71

三、打造责任供应链。截至报告期末，公司与产业链上下游上千家企业建立了合作关系，为公司项目开发提供了稳定的资源保障。公司本着合作发展的原则，持续优化责任供应链管理。公司充分运用 ERP 招采系统进行招标，采购程序规范、高效、透明。报告期，公司修订了《招标管理暂行办法》、《战采合作单位履约评价管理暂行办法》，进一步严格落实合规采购及履约评价工作。为满足中高档地产项目的精装需求，对精装修品牌库内的进口品牌、国产知名品牌进行了扩充、筛选和优化。更新了七类（调整及新增 34 家）战略采购供应商，保障了项目运营节奏和产品升级需求。持

续开展履约评价工作，对供应商实施动态管理。与供应商签订廉洁协议，对履约评价中有行贿受贿行为的合作单位直接确定为不合规，防范供应链廉洁风险，促进良性竞争。

四、推进保障房、棚改项目建设。公司始终致力于打造多元化的住宅产品供应体系。多年来，公司统筹各方资源，积极参与并全力推进保障性住房、棚户区改造项目建设。报告期，北京主城区最大的棚改项目望坛项目 20 栋回迁房全部实现交付。密云大小王项目安置房顺利开工。康庄棚改项目安置房顺利交付。通州老城平房项目、丰台站前项目拆迁腾退高效推进。走马庄项目纳入水库移民搬迁对接安置房项目。海子角项目完成 14 宗非宅拆迁、219 户外迁户入住和 A、C 片区征地，管理创新成果获北京市一等奖、回迁房设计获精瑞科技进步一等奖。

五、助力和谐社会建设。公司积极履行社会责任，助力乡村振兴，为改善民生、建设和谐社会贡献力量。报告期，公司持续开展消费帮扶、结对帮扶工作。全年共计完成消费扶贫约 105 万元；主动践行国企担当，派驻新任第一书记到方耳峪村推进结对帮扶工作，在公司云蒙山项目景区设立帮扶产品售卖展示专柜，依托云蒙山客流资源推广方耳峪村特色农产品，帮助村集体实现增收 20 余万元，超额完成乡村振兴年度帮扶各项指标。做实多渠道消费帮扶，惠及农户 1000 余人。开展建党 103 周年系列活动，继续组织“共产党

员献爱心”，341名党员群众共计捐献爱心款27,320元。

第六部分 未来展望

2025年是公司实施“十四五”规划的冲刺收官之年，面对外部环境的不确定性，公司将更加主动融入国家战略和新时代首都发展，立足自身优势，保持战略定力，不断深化管理创新、提升运营能力，着力去库存、稳规模、防风险，努力巩固主业、培育新业，实现新的更大的发展。

2025年，公司将全面做好“十四五”规划总结，坚持对标对表、科学编制“十五五”战略规划，明晰未来发展方向，引领公司可持续高质量发展。公司将坚持降风险、防风险、化风险并重，构建全开发链条的风险防控体系。多渠道加强资源储备，持续做精做细主业，积蓄发展动能。扎实推进产品力实施方案落地，加强工程质量管理，统筹好国誉朝华、星誉 BEIJING、国誉燕园等多个项目的高品质交付工作，以高品质筑牢市场地位。深化绿色运营实践，持续贯彻宜居、低碳、环保的理念，不断夯实绿色发展力。坚持人才强企导向，加强精神文明、企业文化和廉洁文化建设，不断激发人才强企活力；继续做好乡村振兴和结对帮扶工作，长效落实“双报到”工作机制。公司将继续加强社会责任管理，积极履行社会责任，为经济、社会和环境的可持续发展做出更大贡献，期待与所有利益相关者携手共进，共创美好未来。