

2014



首开地产
践行责任 构筑美好

社会责任报告

北京首都开发股份有限公司

2015 年 4 月 7 日

本公司及董事会全体成员保证本公告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、完整性承担个别及连带责任。

北京首都开发股份有限公司（以下称“首开股份”、“公司”、“我们”）是我国房地产行业具有国资背景并专注于房地产开发的上市企业。

作为北京最大的房地产公司，控股股东北京首都开发控股（集团）有限公司（以下称“首开集团”）拥有 30 多年的房地产开发经验，其前身北京天鸿集团公司和北京城市开发集团有限责任公司均为北京市国有大型房地产开发企业，成功开发了回龙观文化居住区、方庄小区、望京新城等规模超过百万平方米的超大型居住社区以及大运村、奥运村、国家体育馆等一批国家重点项目，在业界享有很高声誉，在广大消费者心目中树立了良好品牌形象。

近年来，公司总资产和净资产规模迅速扩张，项目资源进一步扩大，企业实力和发展潜力不断增强，初步形成了立足北京、辐射全国的区域布局和住宅开发与物业经营协调互动的产业布局。



第一章 构建“责任地产”

肩负“践行责任地产，构筑美好生活”的企业使命，坚持“以人为本，责任为先，追求卓越，创造价值”的核心价值观，致力于“成为中国最受信赖与尊敬的房地产企业”，首开股份一直以来秉承诚信经营的传统，矢志不渝地倡导和践行“责任地产”理念，努力用高品质的建筑产品和优质贴心的服务，全力满足并持续引领客户不断增长的居住文化需求，为城市居民构筑和谐宜居的美好生活。我们在北京乃至全国成功开发了众多住宅项目及一批国家重点项目，树立了良好品牌形象，赢得了社会的广泛赞誉。

我们的社会责任体系，一方面与控股股东首开集团所倡导的“尚责”企业文化一脉相承；另一方面，也有自己的创新和发展，建立起了自己的管理体系：在公司领导班子的带领下，各业务部门分别在各自对应的领域开展工作；公司统一进行社会责任培训、推动下属企业履行社会责任、加强各级员工的责任意识；各城市公司根据各自不同的地域特点，结合工作进展和市场情况有所专注；整体工作已经纳入公司内控管理之中；公司根据自身情况，已连续多年发布社会责任报告，按年度对自身社会责任体系进行回顾。

2014 年，面对复杂严峻的内外部形势，经营班子团结带领全体员工，按照董事会的要求，坚持以公司“十二五”规划为统领，认真落实部署，坚持“锐意创新、深化合作、稳中求进”的经营管理思路，

围绕“力保现金、狠抓去化、紧贴客户、突破盘活”的当务之急，把握发展的规模、结构、速度、质量和效益，积极推进各方面工作，基本完成了全年各项任务目标，为“十二五”规划目标的完成打下了较好的基础。

在实现自身发展的同时，我们不忘回报社会、回报股东的社会责任。2014年4月17日召开的股东大会审议通过了公司2013年度利润分配方案，向全体股东每10股派发现金红利1.8元(含税)，共计派发现金红利403,562,250.00元(含税)，占公司2013年度已实现的归属于上市公司股东的净利润的31.31%。

作为上市公司，加强投资者关系管理是维护公司资本市场形象的基础。为了及时准确地向广大投资者传递公司的各项重大信息，我们认真履行信息披露义务，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，确保信息披露的合法合规，全年于上交所网站发布公告64篇。我们既通过举办机构交流会、组织调研机构到公司项目现场参观等直观的方式满足广大投资者的需求，也通过现场接待、电话、信件、上交所E互动平台等多种方式与股民一对一的沟通，使所有股东都有平等的机会获得信息。

为维护在资本市场的良好形象、提升市场信心，我们积极争取，实现大股东在资本市场的增持，并强化银企战略合作，分别与北京银行、建设银行、华夏银行等金融机构签署银企战略合作协议，获得共计520亿元的意向性授信额度；组织媒体对公司董事长刘希模的专访，就公司发展战略、土地储备等媒体关心的问题接受访谈、发布专题报道。

公司股票自2014年1月2日开盘的起始价5.03元，上涨至12月31日收盘时的10.08元，上涨5.05元，涨幅达100.4%，总市值

由年初 109 亿元增长到年末 226 亿元，远超沪指平均上涨幅度。



伴随经营业绩的快速增长，我们严格遵守各类法律和规章制度，积极配合上交所、证监局、国资委等机构开展的各项工作。公司通过内控管理体系，将合同管理、法律事务、审计工作纳入日常管理，建立了一套行之有效的事前风险防范、事中风险控制、事后风险补救的风险防范体系。此外，公司还构建了房地产开发廉政风险防控管理体系，通过教育培训、自查等方式，有效地保证了企业员工守法合规。

第二章 发展中的企业

企业的第一要务是发展，必须要创造良好的经营业绩。企业有了强大的实力，才能有条件、有能力担负更多的社会责任，这是履行社会责任的基础和前提。

2014 年市场形势十分严峻，公司资金压力、销售压力、取得项目的压力都很大，市场竞争很激烈。在这种情况下，我们的经营班子团结和带领各层级经营团队攻坚克难，取得很好的经营业绩，各项指标都达到了历史最好水平。

——销售业绩逆势增长。全年实现销售面积 154.07 万平方米、合同销售额 205.9 亿元，分别比去年同期增长 9.3%、10.8%。

——开发规模稳定增长。全年实现开复工面积 907.79 万平方米，同比增长 7.3%；实现新开面积 252.42 万平方米，同比增长 44.7%；竣工面积 200.76 万平方米，同比增长 5.7%。物业经营面积 39.14 万平方米，超额完成年计划。

——后续项目积极审慎增加。全年共获取北京根据地（大兴、朝阳、门头沟）与京外深耕城市（福州、海口）共六个项目、地上建筑面积合计约 86 万平方米的新增土地资源。

——全面完成董事会下达的净利润增长目标。

——2014 年公司获得 2014 沪深房地产上市公司“综合实力

TOP10”第十名、“财务稳健性 TOP10”第九名。

提供优质产品是一个企业最基本的责任，客户是企业发展的动力之源。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。我们继续推进产品标准化研发，通过宣传和推广成果，正在加快将研发成果转化为生产实践的步伐。2014 年我们工程质量合格率达到 100%，无重大质量安全事故发生，首开缙香郡、璞缙公馆、国风美唐、太原国风上观、扬州首开中央都会、贵阳首开紫郡等项目 9 个工程约 47 万平方米获得市级以上工程质量奖励。

作为房地产开发企业，对上下游的众多合作伙伴管理，每给细节都会对我们最终产品的品质造成影响。

我们通过企业内部信息系统的应用，推进成本、采招、合约的全过程精细化管理。一方面加强事前的招标管理，推行标准化条款，在合同及承诺函规范化方面要求有很大的提高。另一方面，持续维护项目管理系统中供应商管理模块运行和相应供应商资料库，组织了部分二层级单位对供方使用情况进行了年度评价。确保供应商、合作商严格筛选，保留下资质高、信誉好、价格合理的合格企业供下属企业选择，降低了成本、保证了产品质量。对于销售代理公司，我们继续坚持双代理制，建立了合格供方名录，参与销售、策划顾问代理招标工

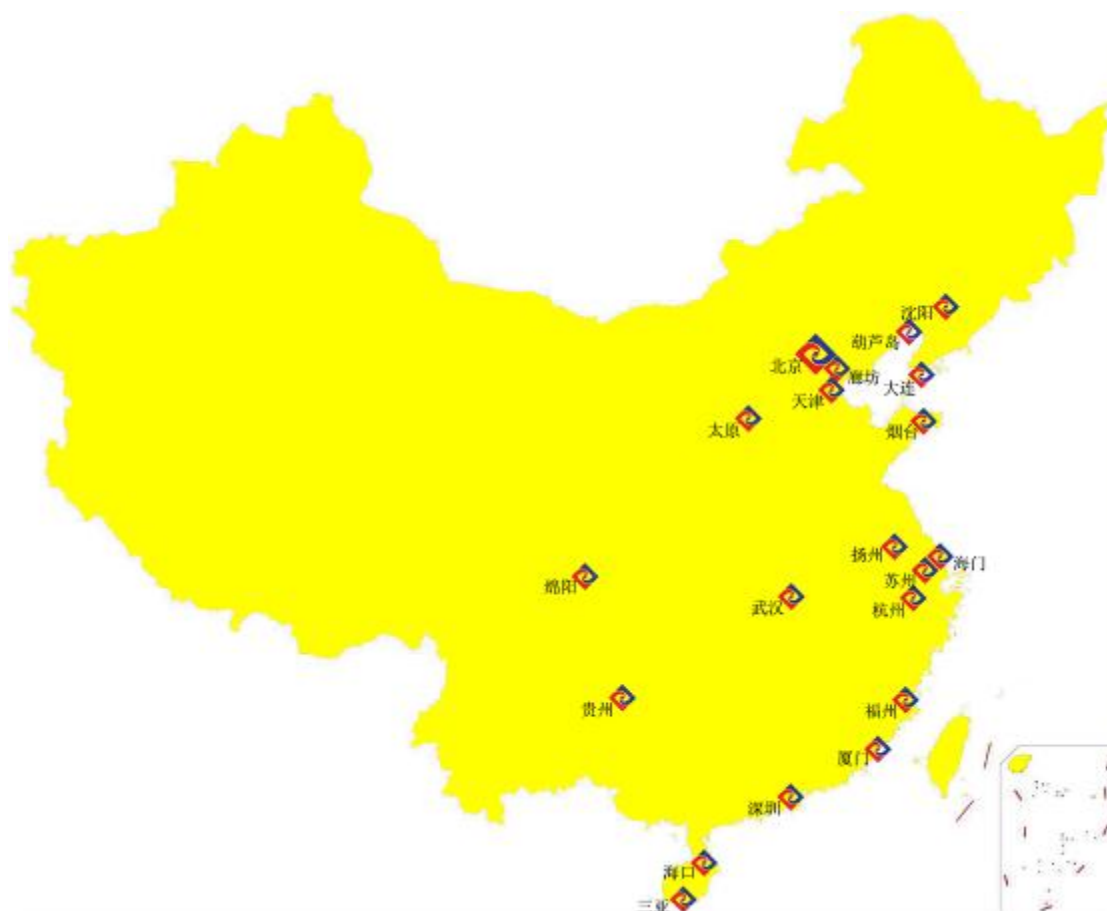


苏州山湖一号项目现场

作。

近年来，公司采取招拍挂、股权收购等方式，与国内多家知名企业合作取得土地。合作公司数量和总规模都继续增加，一方面降低市场竞争风险，共同投资、联合操盘，相互学习提高项目的运作能力；另一方面以较小资金控制较大资源，降低项目前期投入压力。2014年，公司进一步深化战略合作，获取4个项目，有效促进了公司项目运作水平和市场竞争能力的提高。

2014年我们坚持做强商业地产业务，积极探索持有型物业的有效运作模式，根据经营需求采取物业升级改造、拓展联盟商户、建立商业品牌以及开展自主品牌实体店经营等一系列举措，充分挖掘持有物业的经营价值，形成自己的产品线，与超过300家知名连锁企业达成合作愿望，市场影响力与日俱增。



第三章 回报社会

我们极为注重自身在社会整体中的价值提升和责任体现，持续回馈社会、服务社会，积极参与各项公益事业和慈善事业，追求经济效益、社会效益的协调统一，为国家进步、社会和谐贡献力量。

在国家大力推进保障房建设的背景下，作为国有控股的上市企

业，我们先后参与完成了回龙观文化居住区、通惠家园、望京、常营等保障房项目或配建保障房的建设，建筑规模达数百万平方米。

2014 年，公司获取门头沟永定镇项目 18.1 万平方米自住型商品房、东坝 7.4 万平方米限价商品房，共计 25.5 万平方米的保障房建设任务。截至 2014 年底，公司保障房在施面积为 76.6 万平方米，新开工 46.2 万平方米，竣工 17.4



福州香开新城 1#、2#楼公租房于 2014 年顺利实现封顶，建筑面积 2.5 万平米；项目一期景观绿化也于同年顺利完成，增加 4 万平方米绿地。

面积。保障房建设规模同比大幅上升，全年销售保障房面积 29.7 万平方米，签约额 22.1 亿元。公司在建及未开工保障房任务近百万平方米。

在保障房项目建设过程中，我们始终坚持高标准、严要求，遵循因地制宜、以人为本的规划理念，科学整合住宅及相关配套，精心设计户型，打造小区环境，使用合格建筑材料，落实安全责任，确保工程质量，处处体现了“责任地产”的企业理念，力争为百姓打造精品住宅，让百姓住的更安心舒心顺心。

我们的业务已经扩展到国内十几个城市，加大大地化采购、本地化雇用等政策，带动了当地整个产业链的发展，为所在地的城市建设增加了一道亮丽的风景。

公司严格履行纳税义务，为国家和地方财政做出了应有的贡献。2014 年公司纳税总额近 24 亿元。公司及所属企业连续多年被授予“企业纳税贡献奖”、“税收先进单位”等荣誉。

我们严格执行劳动保障相关法律法规，维护员工合法权益。到 2014 年末，公司在职员工共计 1,930 人，全年新增 78 人，劳动合同签订率、社会保险覆盖率、参加工会的员工比例均达 100%；员工流失率极低；未出现工伤、职业病及劳动争议事件。公司内民族平等、性别平等，同工同酬、有同等的晋升机会；实行外派人员轮换制度，发挥人才配置功能。除公司开展的职工合理化建议活动外，员工意见或建议还可以通过一般业务流程、人事系统、职代会、工会、直接面谈等多种方式传达到高层、提高员工满意度。

我们坚持以人为本，积极为员工提供实现自我价值的发展平台，建立了完整的职位体系和考核激励机制，逐步实现人力资源管理和人才价值的市场化。

2014 年，公司员工岗位、薪酬体系优化方案开始实施，明确了管理、专业“双通道”发展模式，为员工成长及其他各项管理工作带来了便利。通过优化员工薪酬结构，提高了固薪水平和员工月度的实际可支配收入，在广大员工中起到了较好的反响；同时，通过在核心员工层实



2014 年 11 月 29 日，贵阳首开·紫郡走进修文县文武小学，为贵州贫困山区留守学子献上一份爱心。

类似的行动在各公司屡见不鲜，我们在创造经济效益的同时，始终不忘社会责任，怀着感恩的心态积极参与社会公益事业，尽己所能，传递爱心，为弱势群体提供更多的帮助，用实际行动诠释了首开地产“践行责任、构筑美好”的企业理念。

行全员年薪制，进一步明确了付薪导向，有利于促使员工向更高的职级和更高的薪档发展；另外，明确了薪酬的普调机制，确保了员工薪酬在总额可控基础上的自然增长。

公司第三期“引擎工程”项目经理实战特训班培训收官，实现“三年培养百名项目经理”的计划目标，为公司精品楼盘的打造和项目运作能力的提升提供了人才支撑。注重学习人力资源管理领域的前沿思想和成功经验，利用第三方平台，加强与先进企业沟通交流，不断提高公司人才管理与招聘的市场化水平。在全体员工当中开展法律、公文写作、英语、办公软件、市场形势等专题讲座，系统梳理、学习、实践专业知识和经验，深入理解和思考企业发展面临的问题，全面提升员工房地产管理能力和水平；开展知识管理培训，建立评审考核体系，全力促进公司内部知识成果的总结、积累和推广运用；公司全年累计受训 1536 人次，形成专业齐备、梯队合理的人才队伍。

我们不断丰富员工文化生活，组织开展员工才艺展示、知识竞赛、



2014年5月11日，一年一度的母亲节到了，在这个温情的日子里，海门公司与当地相关单位共同携手举行了为期一天的“感恩母亲节全民健康大型义诊活动”，现场为海门人民提供健康咨询服务。

本次大型义诊活动的医资力量雄厚，专门邀请了上海顶级医疗专家热心为现场患者诊治、解答咨询。

微电影竞赛、演讲比赛、拓展训练、健身运动及多种体育比赛活动，保持员工队伍奋发有为的精神状态；开展送温暖活动，完善困难职工档案，落实困难探访、职工福利和节日慰问制度，建立帮扶困难职工的长效机制。

我们历来重视体育活动、推广全民健身。各公

司因地制宜，开展球类、登山、健走竞赛或者根据岗位特点开展趣味运动。不少城市公司还与当地相关单位合作，举办了全民健身运动会、自行车邀请赛等大型体育活动。

多年来，公司及所属企业根据房地产企业自身掌握的资源、专业知识和技术，参与社区建设和赈灾、扶贫，对基础教育和弱势群体进行捐赠；多家公司常年与京内外多所学校开展共建，并向学校及困难教师、学生捐赠现金和办公、学习、生活用品；积极融入并支持项目所在地各项发展，与各合作单位一起组织当地市民开展义诊、义捐、运动会、有奖征文等多种类型的活动。同时，公司鼓励员工积极参加义务植树、扫雪、捐款、捐衣等活动，“尚责”的企业文化深入人心。

第四章 推广绿色

发展绿色建筑、促进建筑节能是国家节能减排战略的重要组成部分。我们对此极为重视，积极推广绿色建筑，要求具备条件的新建项目均应进行绿色建筑预评估、确定星级标准，并按照有关规范进行设计施工，实施规划设计阶段的绿色建筑标识评价。

2014 年我们编制完成了公司绿色建筑技术实施指南。近两年公司实施了绿色建筑战略，北京的熙悦山、国风美唐、香溪郡，京外的苏州班芙春天和常青藤、贵阳紫郡、廊坊国风悦都、扬州蒋王核心区、厦门领翔上郡等项目先后获得了绿建星级认证，其他新开发项目也正按要求设计和申报。为进一步在公司内部推广绿建技术和规范认证程序，根据有关绿建管理规章和标准规范，结合公司绿建实施现状，我们专门编写了绿色建筑技术实施指南。《指南》中明确了公司新开发



苏州公司在常青藤项目中落实太阳能热水技术、雨水利用技术、隔声垫浮筑楼板并在高层区住宅中落实高效围护结构技术等多种绿色技术。

项目实施绿建的工作内容，根据不同地区的特点给出了不同地区实施绿建技术的优选方案、注意事项和成功案例。《指南》帮助新开发项目在前期规划阶段就可以选择适合自身需要、成本可控的绿建技术，提前制定合理的绿建

实施规划。

我们与北京格瑞那环能技术有限责任公司和北京建筑大学共建的“工程技术研究中心”技术平台，已通过北京市科委审批。此平台的搭建，可使公司借助外力研究科技新技术、新应用，从而加大科技成果在公司项目中的实际应用。

酒店行业是高能耗的产业之一，在酒店客房内，我们倡导客人节约水资源，减少床单洗涤为环境造成的污染和人力、物力、财力的浪费。丽亭华苑酒店参加的卡尔森俱乐部的积分兑换中，倡导用积分兑换二氧化碳的排放，取得了良好成效。三亚天鸿度假村提倡住店客人减少使用一次性客用品，对没有使用一次性客用品的客人给予减免房费的奖励。各饭店均在逐步替换能耗较高的白炽灯，逐步用 LED 光源代替，对于不常出入的区域，逐步改装声控灯。在减少能源消耗的同时，也减少对资源的消耗。



我们一直致力于向员工倡导公益环保理念，希望职工能积极参与到绿色公益事业中来。仁信公司联系“地球站”公益项目工作组，在公司设置“地球站”收集箱，用于收集闲置衣物、电器、书籍、玩具等。这些物品经过分类整理、修缮消毒等处理后，全部用于公益事业。

活动开展以来，得到公司内外各界的大力支持，大家踊跃捐助，将家中长久不用、弃之可惜的各类闲置物品，转换为老少边穷地区、低收入人群的宝贵生活物资，共同传递爱心，为环保事业尽一份绵薄之力。

2014 年，北京丽亭华苑酒店获得地球评分银徽认证，地球评分是目前全球旅游业唯一公认的可持续发展旅游标准体系。

绿色环保，已经成为当前一种人们共同追求生活方式，倡导绿色办公、资源合理利用，节能减排理念已经深入每个员工内心，落实到每个人的日常行动中。

我们的 2015

责任意识是企业发展永不衰竭的动力，企业发展是践行责任的物质保证和支持。展望未来，首开股份将继续秉承“责任地产”理念，坚持“以人为本，责任为先，追求卓越，创造价值”，以“做中国最受信赖和尊敬的房地产企业”为愿景，不断强化企业凝聚力、增强企业竞争能力，积极以社会责任打造中国房地产的典范企业。

2015 年是公司“十二五”规划的决战收官之年，是“十三五”规划的运筹之年。决胜收官，志在必得。在新的一年，面对新常态、新课题，我们将统一思想、坚定信心、砥砺前行，审时度势新常态、苦练内功新突破、与时俱进促转型、运筹帷幄谱新篇，为公司“十二五”规划的全面完成、为“十三五”规划的良好开局而不懈奋斗！

北京首都开发股份有限公司董事会

2015 年 4 月 7 日

