

北京首都开发股份有限公司

2018 年社会责任报告

2018 年，首开肩负“城市复兴官”的时代使命，紧随城市发展脚步，遵循城市发展规律，秉承“践行责任，构筑美好”的发展理念，切实履行各项社会责任。公司坚持与时代同行、与创新相伴，主动担当、攻坚克难，深化合作、稳中求进，各项工作取得积极成效，全面完成全年各项任务指标，为公司转型升级发展奠定了良好的基础。

第一章 持续发展

2018 年，公司项目运作创新提升，销售攻坚全方位发力，产品标准化与创新实践扎实推进，成本优化与质量进度控制持续加强，持有型物业经营管理注重提升资产价值，后续发展稳中求进，多元化转型探索取得初步成效，后续业务资源审慎拓展，融资方式创新突破，重点项目折子工程取得突破进展，管理创新取得成效，人力资源引进、培养与激励机制不断完善，财务管理得到有效加强，基础管理得到强化，国企责任主动担当，棚改项目有效统筹，副中心项目高标准推进，冬奥会速滑馆项目高水平建设，疏解整治促提升专项行动有力落实。

——销售业绩逆境增长。公司全年实现销售面积 378 万平方米、签约额 1007 亿元，同比分别增长 28%、46%。

——开发规模稳定增长。公司实现开复工面积 1904 万平方米，同比增长 34%；新开面积 738 万平方米，同比增长 32%；竣工面积 342

万平方米，同比增长 7%。

——物业经营稳步发展。持有型物业经营收入实现近 7.5 亿元，物业租赁面积 51 万平方米。

——后续项目审慎增加。通过多种方式共获取北京（朝阳、丰台、大兴、顺义、平谷、房山、昌平）与天津、沈阳、深圳、苏州、福州、武汉、杭州、成都、珠海等后续项目共 23 个，地上建筑规模 270 万平方米，权益面积 140 万平方米。

——融资渠道多元拓展。公司累计新增融资共计约 417 亿元，其中银行贷款 162 亿元，信托贷款 27 亿元，债权融资计划 40 亿元，公司债 30 亿元，中期票据 25 亿元，短期票据 15 亿元，超短期票据 20 亿元，资产支持专项计划（ABS）14 亿元，保险债权投资计划 76 亿元，应付账款保理（ABS）7 亿元，当期净增融资规模 176 亿元。

——品牌信誉稳步提升。首开股份荣获“2018 沪深上市房地产公司综合实力 top10”与“财富创造能力 top10”、“2018 中国房地产卓越 100 榜北京区域综合实力 10 强”（第一名）和“2018 中国房地产卓越 100 榜福州区域综合实力 10 强”。荣获“2018 中国绿色地产运行典范 TOP10”（第三名）、“中国绿色地产 TOP10”（第五名）、“中国绿色地产（住宅）TOP10”（第六名）和“中国全装修企业 TOP10”（第六名）。

第二章 转型创新

公司坚持发展与创新联动，转型与升级并举，用紧随时代的脚步

不断突破自我、实践创新，以创新为驱动，推动城市由增量发展转向减量发展，由粗放型发展转向高质量发展，全面提升城市品质和服务水平。

产品管理创新方面，首开产品标准化项目库正式对外开放，实现110个项目在系统前台展示应用，推动产品标准化的落地问题，提供项目开发全周期的设计管理和集采选材等解决途径。逐步增加标准化平台应用功能，开发了商业办公多功能项目模板，梳理了对应的专业模块和信息录入点，进一步丰富和拓展了平台的录入类型，在平台的使用便利性及安全性上进行改造提升。启动共有产权房的标准研发工作，与清华大学合作研究开发共有产权房的统一设计深度和建设标准，提高产品设计的可批复性和可复制性，同时满足装配式产业化技术的要求。启动BIM技术的专题研究，联合天鸿圆方设计院，将BIM技术在装配式住宅的设计、施工中指导作用进行分析和总结。

成本管理创新方面，进一步加强项目开发经营成本测算，加大结算工作管理力度。以“总体招标采购方案”为抓手，加强工程招标采购及合约的规范化管理，修订发布《工程招标采购管理办法》，加强制度宣贯及监督检查。开发项目总体招标采购方案管理模块并进行测试和试点，进一步规范和便利项目总体招标采购方案的编制、调整及动态管理，提高招采工作效率，实现总体招标采购方案与采购计划之间的业务打通及数据关联。创新思路，建设完成公司工程电子招标采购交易平台，并成功进行试点。继续完善工程集采管理平台的建设与应用，加大集采标准化实施力度，做好集采合同履行评价工作。

销售管理创新方面，公司利用大数据创新营销管理模式，提升营销管理，将原有的营销模式升级为智慧营销体系，扩展销售渠道，启动“首开合伙人”全民营销，提升“智慧案场”管理，夯实客户资源基础。应用 AI 名片、VR 看房、云行销、朋友圈广告等，多方位拓展客户。利用移动端发送销售榜单和管理简讯，提升营销数据时时监控，维护“运营门户”管控平台，强化项目营销运营管控，制定并执行全年推广计划，整合资源加强推广力度，提升品牌影响力，依托互联网+、大数据手段，加强客户资源管理。

资本运作创新方面，公司融资方式创新突破，一是抓住市场契机，低成本发行各类债券融资产品，全年在银行间交易商协会取得债券共计 60 亿元。其中公司注册发行的首支超短期债务融资工具，在两年注册期内可实现三次滚动发行，以短期融资工具的融资成本获得了长期资金的运用效率。全年发行 40 亿债权融资计划产品，发行 14.4 亿资产支持证券，成本均低于同期平均水平。二是加强与国内龙头保险公司战略合作，充分挖潜现有项目融资资源，发挥险资融资成本较低的优势，为公司总体资金稳定做出极大贡献。三是持续推进资产支持专项计划，完成总额 30 亿元的购房尾款资产支持专项计划（ABS）两次循环购买、利息支付等工作，完成总额 30 亿元公司债的发行工作。四是搭建公司保理融资业务模式，发行两期保理资产证券化产品，累计发行 7.5 亿元，为北京市属国企发债工作开创先河。五是自持项目实现融资突破，旧宫两个项目分别取得 40 亿和 50 亿的融资规模，贷款期限均为 25 年。六是开创首笔并购贷款 11.4 亿元，完成对北京首

开中晟置业有限责任公司的对价收购。

多元化转型探索方面，公司聚焦城市更新改造，房地产金融投资稳步推进。以北京首开盈信投资管理有限公司为主体，合作收购新街高和写字楼、投资远洋城市更新基金；以芜湖首开高和投资管理有限公司为主体，积极推进北京三个投资项目。中信并购基金投资项目已实现一笔退出、两笔分红；港湾项目回收资金约 1200 万元；康龙化成公司项目已登陆 A 股市场。与启迪科技城达成战略合作协议，促进公司向科技地产运营领域转型。首开万科物业公司业务拓展取得新进展，成功中标北京管庄、福州天空之城等项目。首开寸草社区养老业务实践探索取得初步成效，恩济花园养老项目实现开业运营，入住率达到 50%，亚运村养老院实现 100%入住，养老项目获得中国建筑学会建筑设计二等奖（居住贡献奖）、科技部精瑞科学技术奖（运营品牌优秀奖）。首开文投（北京）文化科技有限公司专注产业集聚和融合，打造智能化园区和资源有效联动的闭合产业链，利用老旧厂房腾退契机，开拓七个新项目。探索推进住房租赁业务，牛栏山集体土地建设租赁住房项目取得立项批复，开展前期准备工作，配合镇政府完成高丽营项目规划工作，重点跟进花乡葆台村、西红门乡等后续项目。

第三章 社会责任

公司一以贯之地践行“责任地产”发展理念，把构筑“美好生活”作为“责任地产”的目标与方向。在国家最关切、城市最需要、人民最关心的城市建设事务上，公司始终尽职履责，落实国家大势发展要

求，坚持房住不炒、多渠道供给、租售并举，在京津冀协同发展、非首都功能疏解、北京副中心建设以及冬奥会场馆建设等类似的国家大战略、国家大事方面，积极参与，履行社会责任，自觉地维护市场秩序、改善人居环境与提升社会价值，践行国企责任。

公司主动担当国企责任，抓住京津冀协同发展和北京城市副中心的机遇，努力按照北京城市副中心的高标准，打造“首开新城——城市副中心住房示范项目”，通州新城项目已通过北京市 2018 年第三批超低能耗建筑示范项目及 2018 年国企创新示范项目评审，成为北京市规模最大的实现超低能耗设计的住宅小区。

公司按照北京市政府“疏解整治促提升”专项行动部署，以棚改旧改为抓手，践行城市有机更新发展模式，完成昌平区 F03 东绿地、回龙观马家地等违建拆除共计 8 万多平方米，完成明光村全部违建拆除工作，完成望和益民市场拆违工作，排查京内项目区域配套设施建设移交情况，并成功移交 8 个项目配套，3 条道路，在海淀区八宝庄环境整治项目上，开创了海淀区重点地区改造的标杆项目。

公司落实北京市属国企精准帮扶低收入“一企一村”部署，承担起对怀柔区宝山镇西帽山村低收入农户的精准帮扶，充分发挥国企责任担当。通过建立领导机构和工作机制，并成立帮扶专项资金，保证各项帮扶工作的落实，从实际出发，从基层出发，想方设法为村民解决实际性问题。公司安排同志到怀柔区北房镇南房村担任党支部第一书记，作为贯彻落实习总书记“建设美丽乡村、精准帮扶”的重要举措，驻村第一书记按照主要职责任务，发挥引导、帮扶、示范、联络

作用，团结带领村领导班子开展工作，带动村集体经济发展和村民增收、低收入户帮扶以及其他完成上级交办的任务，同时根据区域规划，与村干部积极谋划未来村民就业培训。

公司高水平建设冬奥会速滑馆项目，克服设备管廊多、预埋件多、标高复杂等施工难点，攻克索网结构等技术难题，按计划完成了冬奥会速滑馆“冰丝带”项目主体结构施工、环桁架安装和屋面索网提升等关键工作，实现了“编织天幕”的节点目标。

公司全年竣工项目工程合格率达 100%，在施项目无重特大质量事故。公司共 20 余个项目及标段获得的工程质量奖项，总面积为 145.4 万余平米。公司作为副主编单位参与编制《住宅全装修评价标准》T/CRECC02-2017，该标准是首个贯彻国家可持续发展理念，规范住宅全装修评价，指导住宅全装修的设计、施工和验收的行业标准。公司参加北京市住建委组织的建设单位工程质量管理行为标准化专题组，参加 2018 年住建部工程质量安全提升行动检查会议，并对未来工程质量提升行动进行了部署。

2018 年公司提出将绿建标准提高至二星以上的要求，将绿色建筑战略提升至更高水平，绿建科技含金量更加充足。目前，公司已经取得绿建设计一星级 3 个项目 44.73 万平米，二星 10 个项目 139.62 万平米，三星 4 个项目 60.68 万平米，合计 245.03 万平米。此外还获得英国 BREEAM 三星认证 5 个，美国 WELL 金级认证 1 个。在总结厦门和太原被动房的实践经验的基础上，以北京通州新城项目为重点为龙头，集成被动式超低能耗建筑技术、绿色三星建筑技术和高产业化

率建筑技术，打造北京城市副中心的首开名片，形成区域性的引领效应。新城项目整体已经通过了北京市 2018 年第三批超低能耗建筑示范项目的评审，是目前北京市规模最大的超低能耗示范项目。同时金海湖项目部分栋号和大兴旧宫项目部分栋号也先后通过了北京市超低能耗建筑示范的评审。公司参与 2018 年中国绿色地产指数排名评选活动，荣获“中国绿色地产运行典范 TOP10 第三名”、“中国绿色地产 TOP10 第五名”、“中国绿色地产（住宅）TOP10 第六名”和“中国全装修企业 TOP10 第六名”。在 2018 中国上市房企绿色信用指数 TOP50 活动中，获得 2018 中国上市房企绿色信用指数 TOP50 第五名，首开熙悦安郡项目获得中国绿色建筑创新样本奖。

2018 年公司保障房开复工面积约 127 万平米，新开工 8 万多平米，竣工 40 万平米，销售额达到 32.46 亿元。

公司积极参与各项公益事业和慈善事业，2019 年公司下属公司成都旭泰置业有限公司向成都市慈善总会公益性慈善基金“营基金”捐赠人民币 10 万元，用于支持成都市公益慈善事业。公司多个下属公司参与小学共建活动，分别向校方捐赠教学物资、传达助学爱心。公司落实北京市扶贫协作和支援合作工作部署，组织员工为新疆和田地区中小學生捐赠图书。

公司加强投资者关系管理，维护公司资本市场形象。为及时准确向广大投资者传递公司各项重大信息，认真履行信息披露义务，真实、准确、完整、及时、公平披露信息，确保信息披露合法合规，全年于上交所网站发布公告 95 篇。通过到公司及项目现场参观等更加直观

的方式组织机构调研交流活动，并就公司与行业发展诸多热点问题与机构代表进行深入沟通与交流，获得机构投资者与媒体广泛关注与认可。

公司严格执行劳动保障相关法律法规，维护员工合法权益。2018年末，公司在职员工共计 1866 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%。公司工会、共青团组织开展多样活动，活跃丰富员工工作生活。工会结合实际推进职工之家实体化建设，开展职工互助保障工作。公司工会与首开集团工会等单位共同发起成立“首开尚责基金”，基金是建立在北京市温暖基金旗下的专项公益基金，基金的救助适用范围为京内全体工会会员。专项基金建立后由温暖基金会统一管理，可就具体职工救助事宜向基金会申请，用于困难职工的生活帮扶及子女教育助学救助，以及全体京内会员的大病医疗救助、突发事件和意外伤害救助等。基金的成立是工会关爱职工、服务职工的重要举措，基金将成为今后公司“汇聚爱心、奉献爱心、传递爱心”的重要依托，暖人心，聚人力，让职工更加安心的投入工作，与企业拧成一股绳，积极建功新时代。

公司严格遵守各类法律和规章制度，积极配合上交所、证监局、北京市国资委等机构开展的各项工作。持续完善内控建设，合理规范会议流程，促进决策灵活高效。修订完善合同管理办法，做好重大合同台帐管理。注重法律纠纷案件的总结分析，完善法律事务管理和服

务。

公司严格履行纳税义务，为国家和地方财政做出了应有贡献。

2018 年公司纳税总额超过 74 亿元，连续多年被评为纳税信用 A 级企业。

第四章 展望未来

2019 年是新中国成立 70 周年，全面建成小康社会关键之年，是首开推进“十三五”规划胜利收官的关键一年。公司将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，紧紧围绕“突破销售去化瓶颈、挖潜项目盈利空间”这一中心课题，牢固树立“创新制胜、合作共赢、稳中求进”的经营理念，把握时代发展新机遇，遵循行业发展新要求，攻坚企业发展新难题，发掘转型升级新路径，实现管理提升新成效，科学统筹、群策群力，扎实推进公司持续稳定健康发展。立足国企担当，深入践行“城市复兴”；立足客户导向，精心构筑“美好生活”；立足创新合作，持续推进转型升级；立足现金安全，稳健提升投资运营。

2019 年首开将进一步提高项目运作水平，严格把控销售去化的节奏和力度，加强产品创新与科技应用，加强成本优化与质量控制，加强持有物业经营与管理；进一步拓宽后续发展思路，多渠道拓展新增项目，着力强化资本运作，推进重点工程进展取得突破性进展；进一步提高管理创新能力，强化战略管理机制，加强人力资源管理，促进财务管理系统化，提高基础管理效率，继续做好安全维稳与遗留问题处理工作；进一步践行国企责任，切实承担服务保障重大活动的政治责任，加大棚改工作落实力度，积极参与副中心建设工作，全力确

保冬奥会项目如期交用。

首开将紧紧抓住大有可为的历史机遇期，秉持“不忘初心发展美好生活，牢记使命致力城市复兴”的理念，做美好生活发展商，做好城市复兴建设者。

北京首都开发股份有限公司董事会

2019年4月11日