

北京首都开发股份有限公司 2016 年社会责任报告

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。

2016 年，面对新常态、新机遇、新挑战，北京首都开发股份有限公司坚持合作与创新联动，转型与升级并举，全面完成年度各项任务指标，实现了“十三五”发展的良好开局。同时，公司深度审视行业发展前景和城市发展趋势，在战略发展上将自身定位于“城市复兴官”角色，在城市开发过程中“复其所有、兴其所无”，努力发掘城市功能，传承城市文脉和精神，不断探索时代新需求，解决城市建设新问题，实现城市功能的创新与再开发。

第一章 坚持持续发展

2016 年，公司项目运作取得突破性提升，销售去化因势利导成效显著，成本优化与质量控制持续加强，物业经营管理注重市场化提升，重点项目折子工程取得积极进展，后续发展取得新的突破，战略合作持续高效，资本运作突破创新，管理创新有效推进，经营绩效考核注重科学改进，人才激励、聘用与培养机制不断探索完善，财务管理有效加强，改革改制与解决遗留问题如期推进，基础管理得到强化。

——销售规模大幅突破。全年公司合同销售额 631.03 亿元，同

比上升 92.65%；实现签约面积 296.93 万平方米，同比上升 41.35%。

——定向增发圆满成功。经过不懈努力，公司如期实现非公开发行股票 3.4 亿股，发行价格为 11.85 元/股，募集资金总额约 40 亿元。

——合作拿地成效凸显。通过合作方式共获取北京房山与上海、成都、无锡等京外新进入城市、广州、福州、杭州、武汉、厦门等深耕城市后续项目共 14 个，地上建筑规模 306 万平方米。

——融资渠道有效拓展。全年累计实现融资金额 544.88 亿元，其中银行贷款和信托贷款 383.38 亿元，定向增发股票融资 39.50 亿元，永续债 50 亿元，公司债 60 亿元，资产支持票据 12 亿元；归还贷款及信托 280.92 亿元，归还永续债 40 亿元，归还中期票据 20 亿元；本期净增融资规模 203.94 亿元。

——开发规模稳步扩大。公司实现开复工面积 1168 万平方米，同比增长 14%；新开面积 266 万平方米，同比增长 12%；竣工面积 313 万平方米，同比增长 16%。

——品牌信誉日益增强。公司于 2016 年 12 月取得了专业评级机构大公国际和中诚信对企业信用的最高评定 AAA 级主体信用，代表着公司经营业绩、管理模式、风险管控及未来发展规划获得认可，极大提高了公司的融资能力。同时，公司被评为“2016 年北京房地产行业标杆影响力企业”、“2016 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10”。

第二章 探索转型创新

在房地产行业，创新转型已不再是一个口号。分化、调控、去库存，无不需要转变发展模式，以战略创新、模式创新来解决存量问题，迎战未来的不确定性。

2016 年，公司以既有资源优势为依托，积极发掘存量资源价值，探索拓展新的发展空间。以存量商业建筑打造高品质的创客空间和双创项目，为未来的技术创新、国家发展贡献力量，将回龙观商业项目纳入昌平双创社区平台；与北京文投集团、中科亿成公司共同出资成立首开文投公司，专业从事文创产业协同办公空间经营管理，并开展文化产业地产的改造、投资建设和持有经营。与寸草春晖、福睿科技等公司共同出资成立首开寸草养老公司，正式启动首开养老业务，让老年人在共建共享发展和城市复兴的推进中实现更多获得感。公司还投资高和城市更新基金等，探索实践战略转型。

2016 年，公司产品创新升级也达到新高度。以棠颂别墅为代表，公司自主创新，突破传统思维和土地成本压力，发掘地块价值，打造别具一格的特色精品，市场反响强烈。“首开产品标准化应用平台”上线运行，标志着首开产品标准化研发工作迈向信息化时代。通过信息化平台的建设，引入互联网+的工作模式，解决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。

公司还运用互联网思维、手段探索营销新模式，利用大数据互联网技术建立营销工作新渠道。建立并运用“首开地产”微信平台，加强项目推广。利用首开地产微信公众号，开展“首开年中购房节”活动。开发首开微信营销平台公众号，建立了住宅、商业、办公、酒店

四大产品系列为一体的产品中心，住宅系列按区域按项目实现 360 度全景看房，预约置业顾问、地图导航、房款计算等功能，该平台与公司现有的营销信息系统数据实现连通，做到了线上线下数据传输和互动，实现了“口袋里的售楼处”功能。利用手机客户端 app、微信公众号的技术，开发了“移动交房”系统，并在大连项目进行了试点。积极推进营销工作的“互联网+”模式，利用微信平台，扩展“互联网+”服务体系，打造公司全面的客户服务平台。借助微信平台积累客户资源，实现客户资源共享。

第三章 积极践行责任

首开之道是尚责。责任之于首开，就像水之于鱼，空气之于飞鸟。在首开骨子里有崇尚责任的基因，倡导责任、诚实守信也是对行业的责任和引领。践行责任方面，首开一直勇于担当，走在市场前列。

公司积极参与京津冀协同发展，在疏解北京非首都功能、在新农村建设、新型城镇化建设、在城市有机更新的过程中，扮演好城市复兴官的角色。公司认真研究政府发展保障房建设、利用棚改改善城市环境的政策，2016 年公司保障房开复工面积超过 110 万平米，新开工 15.7 万平米，竣工 16.2 万平米，销售额达到 36.5 亿元，通过合作方式取得了北京顺义幸福西村和丰台万泉寺村棚户区改造项目。

公司加强施工现场安全和质量管理工作，组织多次巡检和抽检活动，北京首开华润城和四季怡园两个项目顺利通过了住建部组织的工程质量治理两年行动专项检查。北京熙悦尚郡、香溪郡、国悦居等项

目获结构长城杯金奖及银奖，获奖面积约 24 万平米。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，参与编写《北京市住宅工程质量潜在缺陷责任保险暂行办法》，配合北京市住建委编制建筑质量标准。

以厦门领翔上郡项目为试点，公司启动了被动房示范工程，荣获第一批被动式超低能耗建筑认证。北京首开璞琨、首开铂郡、首开熙悦·睿府书香荣获第七届（2015-2016 年度）中国房地产“广厦奖”。北京国风美唐项目 4-17 号楼荣获设计和运行两项绿建二星标识，北京国风尚樾、琅樾、厦门领翔上郡分别获得绿建设计标识三星、二星和一星级。贵阳紫郡获选“2016 中国十大绿色楼盘”。作为“2016 中国绿房企 TOP10”、“2016 中国绿色地产运行典范第 3 名”，公司累计绿色建筑面积达 300 多万平方米，年可节约标准耗煤量近 4 万吨。

公司开展精准扶贫工作，根据中共北京市委安排，选派党员同志赴北京市怀柔区九渡河镇局里村党支部任第一书记，推动当地农村经济社会快速健康发展。选派同志通过抓班子建设，带党员队伍，谋划产业发展等举措，改善当地群众生活。组织改善村民文化生活条件，开展健康向上的文化休闲娱乐活动；整修村内道路，重固河道堤坝及水渠，改善村民生产生活基础设施；谋划产业发展，提出板栗产业互联网+品牌生产经营建议，为开发村南大洋山旅游休闲资源出谋划策，帮助村民申办民俗户，引入“京白梨”和“苹果园”，带动村民脱贫致富。

公司积极参与各项公益事业和慈善事业，弘扬志愿精神，传递社

会正能量，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，创造良好口碑，受到社会各界一致好评。公司各级党组织开展“党员献爱心”活动。组织青年员工志愿者走进北京地铁运营三分公司接受地铁平安志愿者培训，走进公益岗位服务社会，体现社会责任，为青年员工搭建开阔视野的平台。首开中庚(福州)公司为福州台风受灾区捐款 50 万元人民币。

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 136 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，并就主要项目开发、公司战略、国企改革、多元化投资、财务资金情况、融资渠道、保障性住房、销售情况以及项目储备等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。公司董事会秘书王怡连续七年获得“中国主板上市公司优秀董秘”荣誉称号。

公司严格执行劳动保障相关法律法规，维护员工合法权益。2016 年末，公司在职员工共计 1,880 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。工会坚持落实职工之家实体化建设，2016 年完成了《集体合同》续签，保证了企业建立和谐稳定、互利共赢的劳动关系，强化了员工和企业的合法权益，增强了企业员工的主人翁意识，调动了员工的积极性、创造性。首开嘉信分公司被北京

市人力资源和社会保障局、市总工会等部门授予“北京市构建和谐劳动关系先进单位”称号。

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、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。2016 年公司纳税总额超过 62 亿元，连续多年被评为纳税信用 A 级企业。

展望未来

2017 年是公司实施“十三五”规划的重要一年，也是公司巩固“十三五”开局之年工作成果，进一步推进转型升级的关键一年。2017 年公司将进一步推动稳健发展，深入推进战略合作，统筹拓展后续项目，深入推进棚改及重点工程进展，着力强化资本运作，切实加强物业经营，确保做好安全维稳；进一步强化项目运作，深入推进产品创新升级，加大销售去化力度，加强成本优化与质量控制，快速提升客户服务水平；进一步促进管理创新，强化战略管理机制，加强人力资源管理、财务管理，完善基础管理。

在历史中构建新历史，站在历史的城墙上，决定新的起点与方向，承担这份厚重，才能看到更远的风景。以城市的视野展望未来，首开将以尚责文化凝聚时代力量，以城市复兴铺展前进的云帆，继续弘扬

匠人精神，用责任打造美好的人居生活新标准，用梦想塑造城市的新标杆，用专业追求完美与精益，整合各方资源共同搭建平台，推进城市的复兴，为股东、客户、业主服好务，为社会发展和城市建设做出更大贡献。

北京首都开发股份有限公司董事会

2017年4月11日