

北京首都开发股份有限公司

2017 年社会责任报告

2017 年是北京首都开发股份有限公司(以下简称“公司”)全面推进实施“十三五”规划的重要一年,公司坚持开拓创新、攻坚克难、强化合作、稳中求进,各项工作取得积极成效,全面完成年度各项任务指标,为“十三五”持续发展奠定良好基础。作为国有控股的房地产上市企业,公司始终致力于参与建设人民群众安居乐业的美好生活,致力于民族复兴伟业中的城市复兴事业,在新时代不忘初心,牢记使命,践行责任,构筑美好。

第一章 持续稳步发展

2017 年,公司项目运作创新提升,销售去化多措并举成效明显,产品优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,物业经营管理注重市场化提升,后续发展有序强化,战略合作持续深入,多渠道获取后续项目资源,资本运作创新推进,重点项目折子工程取得积极进展,管理创新稳步推进,人才激励、聘用与培养机制不断探索完善,财务管理得到有效加强,基础管理得到强化,安全维稳常抓不懈。

——销售业绩再创新高。全年公司共实现签约面积 295.04 万平方米,签约金额 691.90 亿元。

——开发规模稳定增长。公司实现开复工面积 1419 万平方米,

同比增长 22%；新开面积 560 万平方米，同比增长 111%；竣工面积 321 万平方米，同比增长 3%。

——物业经营稳步发展。持有型物业经营收入实现近 7 亿元，物业租赁面积 44 万平方米。

——区域拓展成效凸显。公司全年共获取新增项目（不含土地一级开发项目）27 个、项目计容建筑面积合计 399.70 万平方米。其中北京获取 16 个，项目计容建筑面积 255.98 万平方米。

——融资渠道有效拓展。全年实现融资金额约 546 亿元，其中银行贷款约 341 亿元，信托贷款约 97 亿元，永续中票 30 亿元，中期票据 40 亿元，购房尾款资产支持计划（ABS）30 亿元，债权融资计划 8 亿元，当期净增融资规模约 229 亿元。

——品牌信誉日益增强。首开股份荣获“2017 沪深上市房地产公司财务稳健性 top10 第十名”，“2017 年度十大城市更新成功转型地产商奖”，“2017 中国房地产卓越 100 榜”第二十六名，“2017 中国房地产上市企业 30 强(地产 G30)”，“2017 中国房地产卓越 100 榜北京区域综合实力 10 强”，“2017 中国房地产管理与团队卓越榜”等荣誉。

第二章 转型创新升级

公司紧跟时代发展和市场需求，坚持转型和创新升级主题，不断深化“城市复兴官”的责任和使命，持续关注建筑、城市和生活的质量，以城市的视角关注行业和企业未来，探索城市复兴的举措，包

括涉足住宅租赁市场、推进老旧小区改造更新、培育社区养老服务业态、参与旧城保护复兴等。公司围绕主业转型升级，积极盘活存量资源，通过转型创新，在符合首都功能定位的新型业态上多做文章。

产品管理创新方面，“首开产品标准化应用平台”正式上线运行，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。在完成平台验收基础上，组织完成全公司范围内的平台培训，目前，产品标准化平台共录入项目 110 余个，平台运行正常，项目数据持续进行补充完善。

资源储备创新方面，公司坚持多元化获取新资源的发展战略，在积极参与公开土地市场竞拍的同时通过参与特色小镇建设、棚户区改造、股权收购、自有用地盘活等多种方式获取新资源，增强土地储备，开拓公司发展的空间维度。

成本管理创新方面，为规范招标交易行为，适应企业发展需要，公司积极探索“互联网+”招标采购的创新途径，启动工程电子招标采购交易平台的建设工作，借助外脑共同合作，深入研究政策方向、调研标杆企业管理模式，运用先进技术打造全流程电子化招标投标管理系统，覆盖各类工程招标业务，无缝对接国家公共服务平台与中国采购与招标网，可实现企业内部 ERP 与外部互联网的协同运行。

销售管理创新方面，通过引入全民营销、渠道代理等销售新模式，促进项目去化。利用大数据创新营销管理模式，建立动态监测系统，实现线上线下互动推广。启动“运营门户”管控平台，强化项目营销

运营管控。利用微信平台，创新营销推广，引入微信移动销售、在线选房等销售模式，增加客户服务等体验，促进销售，提升客户体验感，实现口碑营销。

资本运作创新方面，公司全面拓展融资渠道、创新融资方式，发行公司购房尾款资产支持专项计划（ABS）。聚焦成熟行业的优质资源，顺利推进非主业投资，继续投资高和城市更新基金。此外，还通过联合险资、股权收益权融资、保理融资等手段创新融资方式。

第三章 践行社会责任

首开是一家充满时代责任感的国有控股上市企业，在三十多年的开拓路上，不忘初心，牢记使命，与时代共生，与城市共荣，树立了“责任地产”的企业理念，把企业责任放在战略高度。践行责任的首开始终铭记时代责任，本分尽责地贯彻国企的担当和房企的作为，以高水平、高标准为时代标尺，以人民对美好生活的向往为时代要求不断前行。

公司践行国企责任，积极参与冬奥场馆建设，以首开领衔的社会资本联合体成功中标国家速滑馆“冰丝带”PPP项目。在行业首倡“责任地产”的首开，一直是北京市大型综合性体育赛事基础建设的排头兵，开发建设了奥运村、亚运村、大运村、国家体育馆、五棵松体育馆、顺义奥林匹克水上公园等优质国家工程，此次再度中标“冰丝带”，首开将倾心倾力、对标经典，以中国品质缔造北京新地标，助力北京为世界奉献一届精彩、非凡、卓越的冬奥会。

在国家推动加快建立“多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度”背景下，公司从新时代特征出发，探寻房地产行业的新趋势与企业发展的新逻辑，积极参与共有产权住房开发建设，研究集体用地建设租赁住房政策，推进集体土地建设租赁房项目的开发建设，落实中央“房住不炒”的要求。公司成立专项领导小组，摸排情况、分解任务、统筹推进拆违以及地下空间清理工作。在推进棚户区改造方面，公司积极研究棚改政策，拓展可操作的棚户区改造项目，新获取北京怀柔南关村、南房村、小周各庄村棚户区改造项目主体授权，体现了在疏解北京非首都功能以及区域改善方面的社会责任。2017年公司保障房开复工面积约115万平米，新开工11万多平米，竣工15万平米，销售额达到33亿元。

公司投资成立北京首开寸草养老服务公司，围绕“城市更新、城市复兴、责任地产”理念，采取“融合式养老”模式，整合首开在成熟社区的存量房资源并借助国内领先养老机构的运营能力和服务品质，为居家老人提供优质的就近养老服务。“十三五”期间，首开寸草公司将筹备、开业一批具有首开寸草特色的养老服务设施，植根中心城区、组团式规模化发展、辐射延伸，打造老龄化人群健康服务O2O平台，同时辐射社区养老和居家养老，为构建高标准的首开寸草养老服务体系奠定基础。未来公司将以老年人的身体状况与能力评估来推出相应的养老措施，使养老服务更加精准化，让老年人在共建共享发展和“城市复兴”的推进中，实现更多的获得感。

公司全年竣工项目工程合格率达100%，在施项目无重大质量事

故，公司所开发项目整体工程质量和安全生产情况得到进一步提升，全年共 21 个项目及标段累计 130 余万平方米获得北京市各级质量奖项，获奖规模达到新高。公司参加北京市住建委组织的建设单位工程质量行为标准化专题组，参与编写《关于加快发展装配式建筑的实施意见》、《北京市关于建设单位采购结构性材料进行到货检验的实施细则》，参加 2017 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。

2017 年公司继续深化被动房示范工作，继厦门领翔上郡项目通过中国被动式超低能耗建筑联盟第一批被动式超低能耗建筑评价之后，太原花溪龙苑被动房试点项目获得公司第二个国家级被动式超低能耗建筑认证。2017 年公司绿色建筑方面做出了显著成绩，苏州首开如院项目获得绿色建筑二星标识，首开杭州金茂府项目获得绿色建筑三星标识，北京朝阳区小红门乡肖村公共租赁住房项目获得健康建筑二星设计标识、上海宝山区顾村项目获得健康建筑三星设计标识，无锡蠡湖金茂府项目获得英国 BREEAM 三星设计认证。首开地产获评“2017 中国绿色地产 TOP10”，“2017 中国绿色地产（住宅）TOP10”，“2017 中国绿色地产运行典范第 3 名”，北京国风尚樾项目获“2017 中国绿色楼盘 TOP10”。

公司积极参与各项公益事业和慈善事业，支持并鼓励员工参与公益活动，传递正能量，用实际行动践行着责任地产不变的诺言。公司开展援疆建设工作，根据中共北京市委安排，选派人员奔赴千里之外的新疆和田，作为北京市第九批援疆干部，投入到维护新疆社会稳定

和长治久安的工作前线。公司选派的干部不负重托、不辱使命，融入当地、融入群众，在艰苦条件下经受考验，在复杂环境下增长才干，完成中央和北京市委交办的各项援疆任务，做推进和田社会稳定和长治久安的生力军，做促进民族团结、增进民族友谊的使者，做弘扬北京精神、坚持首善标准的实践者，树立了北京援疆干部良好形象。

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。在“第十一届中国上市公司价值评选”中，公司董事会秘书王怡获得“上市公司融资并购运作杰出董秘奖”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。2017 年末，公司在职员工共计 1744 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。2017 年公司纳税总额超过 55.85 亿元，连续多年被评为纳税信用 A 级企业。

第四章 展望未来

2018 年是贯彻党的十九大精神的开局之年，是改革开放 40 周年，是公司实施“十三五”中期评估、实现转型发展新突破的关键一年。十九大报告指出，中国特色社会主义进入了新时代，我国社会主要矛盾也已经转化，新时代的内涵特征不仅为公司持续健康发展提供了稳定的保障，更要求公司必须坚持新发展理念、主动转变发展方式、与时俱进实现科学健康发展。

2018 年公司将全面深入学习贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，认真贯彻相关工作部署，遵循时代新要求，把握行业新机遇，迎接转型新挑战，破解发展新课题，牢固树立“创新制胜、合作共赢、稳中求进”的经营理念，科学统筹、扎实工作，努力开创新时期公司转型发展新局面：坚持政治导向，强化国企党组织的核心作用和首都房企的责任担当，着力开拓组织保障新境界；坚持战略导向，强化落实产业结构调整与区域布局优化，着力拓展盈利增长新空间；坚持客户导向，强化项目运作的专业化和精细化，着力实现品质提升新突破；坚持资本导向，强化资金高效利用与融资方式创新，着力发掘资本引擎新路径；坚持问题导向，强化安全维稳风险管控，着力夯实管理增效新基石。

2018 年公司将进一步强化项目运作，加强营销策划与销售去化管理，深入推进产品创新升级，加强成本优化与质量控制，合力提升物业经营管理；进一步推进持续发展，深入推进战略合作，统筹拓展后续项目，着力强化资本运作，深入推进棚改及重点工程进展；进一步强化管理创新，强化战略管理机制，加强人力资源管理，加强财务管理，完善基础管理，严格落实安全维稳。

北京首都开发股份有限公司董事会

2018 年 4 月 12 日