

北京首都开发股份有限公司 2020 年社会责任报告

2020 年，面对突如其来的新冠疫情以及复杂严峻的外部环境，北京首都开发股份有限公司坚持“锐意创新、深化合作、稳中求进”的经营管理思路，科学统筹疫情防控和生产经营管理，迎难而上、稳中求进，成功经受了疫情防控考验，如期完成“十三五”收官之年主要任务目标，为公司“十四五”良好开局和高质量可持续发展奠定了坚实基础。公司全年项目运作能力持续增强，销售去化逆势攻坚成效显著，产品设计与技术研发不断创新，成本招采管理不断优化，工程质量安全管控持续加强，项目开发进度明显加快，物业经营水平稳步提升，后续发展基础不断夯实，积极审慎拓展优质资源，多元化转型探索深入推进，稳健有序多渠道拓展融资，管理创新水平全面提升，战略与组织管理机制不断健全，人力资源管理不断加强，财务管理不断提升，品牌管理和信息化不断完善，合规建设和内控管理不断强化，国企社会责任积极履行，棚改和集体租赁住房项目稳步推进，副中心和冬奥会速滑馆项目高标准建设，城市更新项目深入推进，疏解整治促提升统筹推进，信访维稳和“接诉即办”工作严格落实，精准扶贫和租金减免工作扎实进行。

——销售业绩逆境增长。公司全年销售面积 382 万平米，销售额 1075 亿元。

——在施规模稳中有升。全年开复工面积 2290 万平米，新开工面积 610 万平米，竣工面积 533 万平米。

——后续项目有序增加。通过竞拍或股权收购获取北京、福州、珠海、南京、常熟、苏州、太原、广州、成都等地后续项目共 30 宗，地上建筑规模 345 万平米。

自新冠肺炎疫情发生以来，公司上下高度重视，及时成立应对疫情工作领导小组并制定疫情防控方案，通过周密部署，组织全员协同并下沉一线，加强值班值守及应急报送工作，建立联防联控工作机制，全力筹备防控物资，按时下发疫情防控物资。在疫情期间公司及时推进在线办公，稳定复工复产，确保生产经营工作的正常开展，严格落实“四方责任”，建立健全常态化疫情防控机制。疫情期间充分发挥党建引领作用，“双报到”党员共有 732 人次参加社区防疫执勤，688 人次参加下沉一线工作，党员捐款 6 万余元。公司积极响应政府号召落实企业租金减免政策，履行国企责任，为中小微企业减轻经营压力，帮助企业共渡难关，共助疫情防控取得重大战略成果，全年共计为 600 余家中小微承租商户减免租金 5497 万元。公司将在巩固现阶段疫情防控成果的基础上，继续落实关于抗击疫情的各项任务部署，确保疫情防控攻坚战取得全面胜利。

一直以来，公司践行绿色建筑战略，始终关注建筑、城市和生活的质量，在商品房、保障房领域不断推出绿色产品、提升绿色开发技术，满足人民日益增长的美好生活需要。公司专题研究健康住宅技术和科智健住区，着力加大绿色建筑战略实施力度。在国家倡导“碳达峰”和“碳中和”的背景下，公司的绿色建筑助力碳中和绿色发展，在住宅建筑领域，公司的住宅项目 100%参照绿色建筑技术标准设计

施工，被动式超低能耗建筑在住宅项目中的探索和应用不断升级，被动式住宅建设和绿色社区建设硕果累累。从 2015 年至今，公司已连续六年进入第三方绿色评级与评价机构中国绿色地产 TOP10 标准排名。2020 年全年约 390 万平米获得二星以上绿建认证，其中华侨村二期、华樾北京和通州新城项目获得绿建三星认证，首开国樾天晟成为北京市第一个全体量被动房社区，苏州玖珑花园项目获得二星运营认证，厦门首开领翔上郡 39 号楼顺利通过“十三五”国家重点研发计划——“近零能耗建筑技术体系及关键技术开发”项目示范工程验收。在公共建筑领域，2022 年北京冬奥会标志性场馆——国家速滑馆“冰丝带”，采用二氧化碳跨临界制冷技术的亚洲最大冰面，可大幅降低制冷系统能耗，充分体现了节能、环保、绿色奥运的理念。今后，公司将持续推动建设项目的高质量发展，促进经济社会发展全面绿色转型，脚踏实地落实绿色发展目标，为城市应对气候变化作出更大贡献。

站在经济转型、行业转轨的关键时期，公司紧跟时代发展和市场需求，积极探索转型升级，不断提升自主创新、协同创新能力。

产品设计与技术研发方面，今年启动了新一轮的产品标准化研发工作，以产品线为主要研发对象，制定规划标准、立面标准、户型标准、景观标准、体验标准、地库标准、设施标准、精装标准、技术标准和智能标准等十大标准，形成北京地区产品标准化导则。产品标准化平台目前录入项目超过 200 个，基本上满足了规模化应用的需求。

工程质量安全管控方面，开发了工程质量安全管理平台，实现工

程检查评估在线平台管理，实现信息技术与工程质量安全管理深度融合，结合第三方飞行检查评估和质量安全指标考核，部分实现总部对全国项目工程质量安全过程管理的解决方案和移动工作方案，提升了总部对施工现场的现代化管理水平。在疫情特殊情况下，全年公司在建项目没有发生重大质量责任事故，各层级单位和项目部积极创优，共计有超过 100 万平米的项目获得各级工程质量奖项，其中 12 个项目 76.89 万平米获得结构长城杯银奖，4 个项目 12.93 万平米获得结构长城杯金奖，2 个项目 10.27 万平米获得竣工长城杯银奖。

销售管理方面，公司升级新一代智慧营销管理平台，新平台实现了对项目全周期管控，确保流程优化、标准统一、数据在线，实现集中控制、分层管理要求。在疫情特殊时期，充分发挥线上平台和网络直播作用来保持客户黏性。通过研发在线开盘、电子认购、线上收款等功能，实现在线交易功能上线使用。利用“首开地产”服务号、“空间之声”订阅号，宣传首开防疫举措、公益行为以及防疫正能量等信息。利用首开美家、首开合伙人、项目公众号展开线上营销平台拉动，完善首开美家平台线上营销服务，成熟使用 VR 看房、在线咨询、线上广告等功能。同时利用微信公众号、抖音、快播、火山短视频等开展网上展示，通过线下向线上平台的快速转换、全景样板间等扩大项目的传播途径和知名度。

成本招采管理方面，公司积极应对疫情影响，提前研判政策变化，及时发布《新冠疫情影响下成本及招采管理工作指引》，确保成本招采工作有序开展。加强项目可研及目标成本的联动管理，提高可研成

本测算质量，细化成本审核要点，从源头上降低投资风险。以“目标成本管理”为主线，坚持以可研指标为控制标准，动态跟踪项目进展，及时组织开发经营成本测算，加快项目周转。严格目标成本管理，进一步强化动态成本监控、做好项目结算审核。以“责任成本核定”为依托，扎实推进开发项目考核和后评价。加强成本合约与招采工作的联动管理，进一步规范招标采购及合约工作，深化电子化管理系统及工程集采平台应用，电子招标采购交易平台获北京市企业管理创新二等奖。以信息化为载体规范成本、招采、合约管理，加强合作项目管控，为 ERP 系统升级优化做好准备。

资本运作方面，公司抓住债券市场窗口期，成功发行多笔债券产品，以 2.7% 的票面利率发行 42 亿元中期票据，创下公司近年中长期债券最低成本。成功打包盘活 9 个分散型物业资产，发行资产证券化产品约 30 亿元。以 4.3% 的票面成本成功发行 18.41 亿元资产支持证券产品。坚持推进供应链保理融资，在交易所和交易商协会分别争取到 20 亿元的发行额度，总计发行 21.95 亿元。

多元化转型探索方面，公司房地产金融投资业务规模不断扩大，并实现自主融资，全年累计投资 7 支基金，收购两个项目，贡献净利润预计超过 4 亿元。专题研究养老业务拓展可行性，建立社区养老运营财务模型，和平里院成为北京市社区融合式养老样板项目。文创项目运营成效明显，四惠 Nicework 及经济日报社项目获得市级文创园区认定。

物业经营管理方面，公司不断提升物业管理水平，集中研究推进

公司自持商办与自持住宅的运营盘活，编制以租待售方案指引。探索长租公寓运营模式，制定商业规划设计方案指南。积极推进建设资产运营管理信息系统。深入调研“智慧写字楼”运营需求，探索搭建招商推广平台的可行性。商办项目采取灵活的租赁政策，推进疫情常态化下有序复工和正常经营，公开招租项目稳步有序推进。利用淡季对酒店改造提升，有效控制成本支出。盘查统计尾盘项目和存量车库数据，形成股权优化方案和存量车库管理建议报告。

作为首都国企，公司始终以强烈的责任感、使命感和荣誉感，在国家与北京的大事、要事上，不断提高政治站位，大力发挥国企功能作用，公司不但是国家工程的担当者，也是民生工程的实践者。

北京城市副中心和冬奥会速滑馆项目完成高标准建设，通州新城项目已取得“绿建三星”设计标识证书。冬奥会国家速滑馆冰丝带项目如期实现五方验收，圆满完成工程建设任务，荣获中国钢结构金奖年度杰出工程大奖。

疏解整治促提升统筹推进，公司积极协调属地政府，全面落实拆迁拆违、配套移交工作。北京丰台万泉寺、方庄大绿地、顺义幸福西街、密云南菜园、顺义西丰乐、延庆下屯村、顺义维尼纶厂、顺义牛栏山集体租赁住房项目、房山力博定向安置房项目等棚改和集体租赁住房项目稳步推进。2020 年公司保障房开复工面积 117 万平米，新开工 22 万平米，竣工 12 万平米，销售额 12 亿元。

城市更新项目深入推进，公司深入研究城市有机更新改造工作，以老旧小区改造为切入点，梳理资源，探索城市更新改造的可持续发

展模式。杭州瓜山首开公园项目完成更新改造并对外开放运营。

精准扶贫工作扎实实施，2020 年是全国脱贫攻坚的历史性时刻，国务院确定的全国贫困县全部脱贫摘帽。三年来，公司通过“产业帮扶+美丽乡村建设+就业帮扶”等一系列“组合拳”，助力帮扶对象北京市怀柔区宝山镇西帽山村实现脱贫脱困。精准帮扶是践行首开“尚责文化”，彰显国企责任与担当的生动体现，公司用国企的脊梁本色和无畏担当，为决胜全面建成小康社会贡献着“首开力量”。公司全年加大消费扶贫购买力度，在京企业和工会系统消费扶贫约 363 万元。

信访维稳和“接诉即办”工作严格落实，公司全面摸排风险隐患，源头预防治理。着力化解积案，解决重点难点问题。确保全国“两会”、“服贸会”及十九届五中全会等重要时间节点安全稳定。梳理优化“接诉即办”流程，先后有 7 个责任单位 20 次考核成绩满分。

公司坚持加强党的领导和完善公司治理相统一，坚持党建工作与生产经营深度融合，强化使命意识和责任担当，为推动疫情群防群控工作和公司高质量发展提供坚强保障。公司根据外部环境变化以及监管要求不断加强组织结构建设和制度建设，公司治理持续完善，合规高效运转，内控建设在纵深角度不断完善。公司董事会积极探索、不断完善公司治理的决策授权体系，进一步提高决策效率。公司全年共组织召开临时股东大会 4 次、年度股东大会 1 次，召开董事会 28 次，召开监事会 6 次。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 97 篇。2020 年经上海证券交易所考核，公司年度信息披露工作获得最高评级“A”级（优秀）。该评价结果被计入上市公司诚信档案，通报中国证监会并向社会公开，这是证券监管机构对于公司信息披露质量、规范运作情况、董监高勤勉尽责及投资者保护工作的高度认可，也为公司未来资本市场的运作奠定了良好基础。

公司严格执行劳动保障相关法律法规，维护员工合法权益。2020 年末，公司母公司及主要子公司在职员工共计 2024 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。

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。2020 年公司纳税总额超过 77 亿元，连续多年被评为纳税信用 A 级企业。

2020 年收官，逆境决胜、催人奋发。2021 年开局，“十四五”征程，任重道远。公司将审时度势、继往开来，不断增强危机感、使命感和责任感，增强必胜信心、创新勇气和前行动力，与时俱进抓机遇、戮力同心迎挑战，砥砺攻坚破难题、风雨无阻勇担当，为“十四五”良好开局和高质量可持续发展而不懈奋斗。

北京首都开发股份有限公司董事会

2021 年 4 月 15 日