

北京首都开发股份有限公司

2021 年社会责任报告

2021 年是中国共产党成立 100 周年，是北京首都开发股份有限公司（以下简称“公司”）全面开启“十四五”规划新征程的开局之年，也是行业调控精准加码、金融监管严格落实、房企接受空前洗礼的一年。面对新变局、新挑战，公司科学统筹疫情防控、风险管控和生产经营，继往开来、审时度势、求真务实，紧扣“结构优化、动力强化、效率提升”的战略主题，聚焦“突破效率瓶颈、挖掘盈利空间”的中心目标，增强“逆水行舟、不进则退”的危机意识，苦练“投资精准、运营高效、产品适销”的专业内功，攻坚“增量周转、存量去化、尾盘清理、自持盘活”的难点痛点，坚持党建引领、首善尚责；坚持客户至上、利润为本；坚持去化为先、现金为王；坚持创新制胜、合作共赢，戮力同心、真抓实干，在危机中育先机、于变局中开新局，各项工作取得积极成效，为实现“十四五”良好开局，推动公司转型升级和高质量可持续发展打下了坚实基础。

——**销售业绩表现良好**。2021 年公司销售面积 393 万平米，签约金额 1149 亿元，销售回款 1194 亿元，签约金额与销售回款指标完成值创历史同期新高。

——**开发规模保持稳定**。2021 年公司开复工面积 2237 万平米，新开工面积 480 万平米，竣工面积 680 万平米。

——**后续项目审慎增加**。2021 年公司通过竞拍或股权收购获取北

京、太原、福州、苏州、杭州、南京、台州、厦门、南通、常州、佛山、温州、东莞、成都等地后续项目共 30 个，地上建筑面积 287 万平米。其中，台州、常州、佛山、东莞均为公司首次进入城市。

——**品牌信誉持续增强**。公司荣获 2021 沪深上市房地产公司“综合实力 TOP10”暨“财富创造能力 TOP10”、“投资价值 TOP10”、“ESG 发展优秀企业”、“上市公司治理 TOP10”、“2021 中国房地产企业北京综合实力 TOP20”第一名、“2021 年度中国房地产业协会科学技术奖”三等奖、“2021 年非凡影响力公司”等多项荣誉。

2021 年，面对新冠疫情的起伏反复，公司沉着应对，以严格的举措落实疫情防控责任，全面落实“四方责任”和疫情防控常态化措施，严格各类复工复产场所及在管项目防疫管理，确保员工新冠疫苗应接尽接，坚决筑牢疫情防控坚固防线，有效守护职工健康安全，有力支持抗疫大局。

公司在绿色建筑领域，不断加强产品与技术研发，提升绿色开发技术和建筑性能品质，推陈出新诸多绿色产品。全年获得绿色建筑认证面积约 290 万平米，预认证 56 万平米，公司连续第七年获得“2021 中国绿色地产指数 TOP10”、“2021 中国绿色地产(住宅)TOP10”、“2021 中国绿色地产运行典范 TOP10”、“2021 中国绿色地产(国企)TOP10”、“2021 中国全装修企业 TOP10”、“2021 中国装配式建筑企业 TOP10”等荣誉。在结合实践的基础上，公司编制《被动房技术实施指南》，完成“科智健”住区和“装配式”装修等课题研究，为公司进一步发挥绿色建筑方面的行业先发优势，丰富产品内涵奠定了基础。

安全质量管理方面，公司将疫情防控检查融入日常质量安全管理，持续开展多批次联合检查和第三方飞行检查，对工程质量安全管理平台开发了可视化管控功能。全年共计有 13 个工程标段超过 105.8 万平方米获得各级工程质量奖项。其中管庄樾长安 5 号楼荣获长城杯结构金奖，肖村熙悦安郡 3 号和 4 号楼荣获竣工金奖。针对当前房地产行业面临的风险，利用多种大数据工具，加强对开发项目合作方和工程总包方的风险监控，建立了《开发项目合作方风险监控台账》和《工程总包方风险监控台账》，定期更新合作方资信，并发送相关公司，做好合作方风险的监控预警。

销售管理方面，公司进一步完善营销管理制度，本着“去化为先、应销尽销”的思路，在面临下半年市场预冷的情况下，确保全年销售指标的完成，全年销售金额和销售回款均过千亿。公司着力进行线上推广运营，以首开美家、首开合伙人核心载体，官微、视频号及各区域项目联动，促进项目销售去化及品牌输出的年轻化。开展大型线上活动“春节不打烊”、“醉春撒欢季”、“仲夏狂欢季”及“首开合伙人回馈计划”，协同开展“国匠首开与北京共新生”七盘联动活动，通过大型活动引爆及日常线上推广运营，各项目聚合品牌势能，集中发声，促进销售的同时，传递出首开年轻化的品牌活力，有效的提升与客户的互动和黏性。其中《北京的每个时刻首开都在》系列微电影的发布配合北京七大新入市项目集体发声，曝光量达 180 万+，为各项目的入市增加热度，传递首开品牌活力和声音。同时，公司积极参与 2021 年中国国际服务贸易交易会活动，全力做好服贸会参展工作，多方位展现公司

整体开发业务亮点和绿建、被动式住宅、寸草养老、城市更新等社会责任方面做出的贡献。

成本招采方面，根据可研测算要求，完成北京区域不同业态、不同产品线的标准化成本控制指标体系。公司承担北京市最高投标限价市场化试点，探索成果得到北京市住建委肯定。年内继续加强合作项目成本招采数据巡检，举一反三扎实推进工程招采及合约专项整治，形成长效机制。全年完成 94 项总招方案、182 项采购计划、4125 条新签工程合同的审核（备案）以及年度集采合同履行评价。电子招标采购交易平台实现 95 项。

资本运作方面，公司坚持优化融资结构与控制有息负债并重，继续保持 AAA 评级。在地产融资政策收紧，监管机构进一步压减融资规模的宏观调控政策下，把握债券窗口期，以较低成本成功发行 34.2 亿元公司债券。并推进供应链保理融资，开辟保交所供应链新通道。同时制定具体措施，通过多种方式有效控制股份公司资产负债率，在完成压降带息负债任务的同时，不仅保证了公司资金的安全与稳定，更确保公司在集中供地政策中的参与度和竞争力。

多元发展方面，稳步开展房地产金融业务，火炬大厦项目完成投资，并实际派驻管理人员，是公司参与房地产金融投资基金管理的第一个项目，当年已为公司带来收益。后续平稳推进中信金石成长基金、爱琴海项目，并持续跟踪博瑞商业项目。公司制定投后管理办法，加强房地产金融投后管理，积极推进所投资项目的退出。首开寸草探索轻重资产良性循环的发展模式已初步形成，公司多元化转型成效持续显现。

物业经营方面，公司推进疫情常态化下的物业经营，一方面保持警惕，克服麻痹大意心理，严格防控措施，疫苗“应接尽接”、“应接快接”，坚持落实重点人员核酸检测要求。另一方面，拓宽招商渠道、提升出租率；协助商户通过线上销售及送货上门的方式提升收入；坚持社区商业的定位，不断调整项目业态占比，对商家的选择上强调“同业差异，异业互补”的原则，使社区商业项目能够做得内容丰富、有滋有味。提升数字营销水平，启动了《新增商业地产项目投资指引》编制和商业平台搭建工作，进一步研究商办产品标准化应用管理模式。对酒店管理流程进行梳理，利用淡季实现改造提升。自持项目有序推进运营，熙悦天街商业综合体和绵阳喜来登酒店开业情况良好，酒店获携程“最佳人气酒店”等荣誉。

公司以责任和担当肩负保障和改善民生领域的项目建设，在棚改和“疏整促”、城市更新、北京城市副中心和冬奥会建设、信访维稳和“接诉即办”、精准扶贫等方面，履行社会责任，践行企业责任。

棚改项目和疏整促工作，实现部分丰台万泉寺棚改项目资金置换；积极推进审计，实现部分地块结利；随着丽泽商务区规划实施方案落地，有序推进地块入市。完成大绿地丰台区界征收，实现朝阳区界开工。实现密云南菜园回迁房入住。完成延庆下屯村拆迁。实现牛栏山棚改一级开发回款和安置房开工。完成牛栏山集租房竣备及交付。

城市更新项目稳步推进，海淀明光村项目基本明确财政出资的棚改模式。鼓楼电焊机厂取得开工证。宋庄小堡村完成腾退，地上物正

在拆除。京宝大厦改造方案已获东城区规自分局的同意。

北京城市副中心和冬奥会项目建设方面，推进通州新城项目竣工验收，实现顺利对接。实现通州潞城项目开工、西集项目一标段结构封顶。以最高标准、最严要求做好奥运期间速滑馆和丽亭华苑酒店的闭环管理、疫情防控与服务保障。速滑馆严格落实现场防疫、安全、消防一体化管控，圆满完成各项活动和测试赛运行保障工作，全体员工敢于担当、勇于奉献，节假日始终坚守岗位，通力协作圆满完成场馆各项运行保障任务。

公司在精准帮扶上继续践行国企的责任与担当，积极响应“巩固拓展脱贫攻坚成果、助力受援地乡村振兴”的号召，持续开展扶贫产品的采购工作。2021年，在京企业和工会系统消费扶贫的采购金额约390.9万元。公司实施的养渔池村光伏发电项目正式并网发电，成为市国资委系统和怀柔区第一个落地见效的帮扶项目。亿信公司党总支副书记、副总理解勇同志获得北京市扶贫协作先进个人荣誉称号。

信访维稳和“接诉即办”成效显著，公司将“接诉即办”工作纳入总经理办公会固定议题，每周汇报工作开展情况。制定印发了《关于进一步提高“接诉即办”工作质效的通知》、《关于严格落实“接诉即办”工作制度的通知》、《关于开展“领导下基层包案”活动的通知》等一系列制度规定。圆满实现了“四个坚决防止”总体目标。

2021年房地产市场不论从政策上还是形势上，都与以往年度发生了很大变化。公司积极开展机构路演、维护交易所互动平台，搭建公司与资本市场之间的有效沟通桥梁，为投资者营造了良好的沟通环境。公

司通过多种途径，积极与各类投资人、研究员、媒体及客户进行沟通，回答各类问题、解释疑虑。全年召开多次投资者交流活动，上交所 E 互动超百条问题，有问必答。同时，公司实施积极稳定的现金分红政策回报股东，公司连续多年保持每股派发现金红利 0.4 元，2018-2020 年度累计分红近 31 亿元。

2021 年公司董事会、监事会人员结构进行了调整，根据公司发展需要，董事会聘任了公司总经理及部分高级管理人员，经营层得到补充调整完善，公司高级管理人员中女性占比 33%。同时，公司相关人员积极参加证监会、交易所、上市公司协会等监管机构组织的专题培训，更好掌握资本市场的相关政策法规及各项监管要求，进一步提升自身的科学履职水平，强化风险意识、合规意识和规范运作意识。2021 年公司修订《组织管理优化提升总体方案》，以“优化组织结构，创新体制机制”为动力，强化战略导向、激发人才活力、稳健有序推进，进一步提升了公司基础管理水平，有序促进了内部人才流动、事人匹配。从“体现首都国企特色，突出党建引领、首善尚责”、“体现上市房企要求，突出现金为王、利润为本”两个战略导向出发，对 2021 年考核体系进行完善，进一步提高了绩效考核科学性。

公司全年组织召开股东大会 8 次、董事会 29 次、专业委员会 10 次、监事会 5 次，审议了定期报告、融资担保、对外投资、关联交易、人事薪酬等相关议案，保障公司持续、稳定、健康发展。公司“三会”管理依法合规，信息披露做到真实、准确、完整、及时，发布临时公告 105 篇，定期报告 4 篇，共 109 篇。经上海证券交易所综合考评，2020-

2021 年度，公司在信息披露工作评价中再次获得“A”（优秀）。

公司严格执行劳动保障相关法律法规，维护员工合法权益。2021 年公司母公司及主要子公司在职员工共计 2139 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%。公司继续以提升员工综合素质和能力为目标，分层次、有重点地推进领导力系列、“引擎工程”系列等教育培训项目，在帮助员工获得知识的同时，也更好地提升了参训员工的实战工作能力。

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，2021 年公司纳税总额超过 65 亿元，连续多年被评为纳税信用 A 级企业。

2022 年是党的二十大召开之年，是公司实施“十四五”规划承上启下重要一年。公司将坚定信心、增强斗志，以如履薄冰的危机感、时不我待的紧迫感、舍我其谁的责任感，勠力同心，勇毅前行，审时度势准确识变，踔厉奋发科学应变，笃行不怠稳中求变，为推进公司转型升级和高质量可持续发展而不懈奋斗，推动公司在新的一年里再创佳绩。

北京首都开发股份有限公司董事会

2022 年 4 月 14 日