

# 北京首都开发股份有限公司

## 2022 年社会责任报告

北京首都开发股份有限公司（以下简称“首开股份”“公司”）是拥有数十年开发经验的大型国有房地产上市企业，以“城市复兴官”为己任，秉承“践行责任，构筑美好”的品牌理念，全力打造中国最受信赖与尊敬的房地产企业。

首开地产立足北京，布局全国，以擅长特大型片区项目开发享誉业界，已成功开发回龙观文化居住区、方庄小区、望京新城等 20 多个 40 万平方米以上的大型社区，布局全国 30 多个重要城市。凭借着对每一个城市历史文化遗产的尊重和城市格局发展的独到见解，首开地产匠心独具，站在城市生活的角度，倾心建设具有城市文化特征、符合客户需求的特色产品。

作为首开地产品牌的载体，公司于 2001 年 3 月在上交所挂牌上市，连续入围财富中国 500 强企业，中国房地产百强企业 TOP10，沪深房地产上市公司 TOP10，责任地产 TOP10，企业品牌价值 TOP10，先后入选沪深 300 指数样本股、沪深 300 成长指数样本股，上证 180 指数样本股，上证公司治理指数和上证社会责任指数样本股，多次获得结构长城杯、优秀工程设计奖及绿色建筑星级认证。

2022 年公司管理层继续团结带领全体员工，坚定信心、稳中求进、主动作为，聚焦“突破效率瓶颈，挖掘盈利空间”的中心目标，深入落实“管理创效”主题，顶住了市场压力，经受了风高浪急的重大考验，守住了不发生系统性风险的安全底线，主要经济指标保持在合理区间，各项工作取得积极成效，为实现公司高质量发展夯实了韧性基础。

### 一、公司经营平稳有序

公司密切跟踪形势变化，克服外部影响，合理统筹铺排，积极推进自销团队组建，加强标准化体系建设、品牌推广和项目案场管控，逆势攻坚、全方位促销。2022 年销售排名逆境提升，按全口径统计公司全年完成销售面积 318 万平方米，签约金额 870 亿元，销售回款 1047 亿元。签约额在多家第三方销售排行榜上，名次实现较大提升。

面对利润压力，公司深入挖潜，加大推进存量去化与库存盘活的力度，分类部署、专项计划，加快增值资产变现和零散资产处置。克服多重困难，全年资产盘活完成交易面积 11 万平方米，交易金额约 30 亿元。

开发规模保持稳定，新开工、复工、竣工面积，均完成年度计划。“保交楼”积极落实到位，科学应变，未雨绸缪，自年初起持续专项调度计划竣工交用的重点项目进展；

年中聚焦“保交用、保结利”详细梳理、分析研判、逐个解决十余个重点项目。全年保交楼、保民生、保稳定目标如期实现。

重点项目投资建设如期推进。通州新城项目具备初步验收条件，积极推进房源对接；通州潞城商业项目进入地上主体钢结构施工，实现投资额与形象进度“双落地”。宋庄小堡村基本完成土护降施工。落实“回天计划”部署，完成回龙观学校医院等配套用地移交，回龙观 G 区（LONG 街）商业项目完成规划验收，并开展品牌发布推广。

冬奥服务保障高规格完成，速滑馆冰丝带项目荣获“北京冬奥会、冬残奥会突出贡献集体”称号；北京丽亭华苑酒店成为冬奥签约酒店，取得“服务优质无投诉”的优异成绩，荣获 2022 年北京市“工人先锋号”称号。

安全平稳度过历史最高峰值的债务集中偿还期。有息负债规模稳步下降，全年累计归还到期负债约 515.37 亿元，合并范围减少融资 22.94 亿元，公司带息负债规模较年初降低 121.54 亿元，剔除预收账款后的资产负债率、净负债率均有所降低；现金短债比持续达标。努力加快监管资金盘活释放。严控合作公司资金分配，规范财务资助审批。

## 二、公司治理不断健全

公司持续提升公司治理水平和信息披露工作。公司年

度信息披露工作连续三年获得上交所最高评级“A”级（优秀），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。公司还荣获2022年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”“上市公司治理TOP10”“ESG发展优秀企业”“2022北京上市公司100强”“2022年度董办优秀实践奖”。

近年来，公司多角度加大正面宣传力度，取得较好效果。公司内部建立“市值管理月度汇报”和资本市场“舆情专项应对”机制；对外与资本市场加大沟通，有效开展机构交流，获得券商研究报告6份、“买入”评价5份、首次列入“跑赢行业”评级3篇。

“强筋健骨”系统性重构，管理创新能效明显。修改完善《组织管理手册》和《权责管理手册》等基础性文件，系统梳理制度流程清单，细化明确各职能部门、各关键事项的权责边界和协同贯通机制，强化总部专业管控功能。同时研究推进二层级的整合与组织优化调整，规范建立扁平高效的二级管控架构。

内控合规管理紧随监管步伐和市场变化，梳理完善公司决策流程，全年新增、修订制度四十余个、升级内部标准多个。

公司历来坚持“安全发展”总方针，2022年再次全面梳理完善安全生产系列制度，狠抓责任落实。完成首开智慧建造管理平台二期升级及移动端建设，实现京内外20个新开项目施工现场视频实时监控。持续开展拉网式、全覆盖专项监督检查，深入推进安全隐患排查整治。以案为鉴、以案促改，严抓安全警示教育。

项目运营效率持续提升，前期进度再创纪录：顺义湖光玖里实现拿地后2个月开盘，朝阳望京樾拿地后3个月开盘，海淀幸福里·润园拿地后3个月开工、4个月开盘，密云国祥源境拿地后5个月开工、6个月开盘，为降低成本、加快结利打下坚实基础。

成本招采提质创效。超额完成6个重点城市成本控制指标体系建设。最高投标限价市场化机制试点经验，获市企业管理创新成果一等奖。招采管理系统获评“科创转型典范”，入选国企业管理创新案例。优化项目动态成本监控，合同结算审减金额7.2亿元。总招方案及重要采购，通过招采平台降本1.7亿元。组织二级公司51个项目实现171项控本增效，合理优化成本9.3亿元。

信访维稳和“接诉即办”有效落实，动态优化工作体系、流程制度，加强调度督导，综合得分提高显著，圆满完成各项保障任务，解决销账历史遗留问题10件。

公司对风险防控体系常抓不懈，扎实做好监督执纪问

责，不断强化纪律规矩意识，持续筑牢廉洁防线。采用多线条、多维度的加强风险监控预警及处置，健全规范内审制度，加大重点领域、重点环节审计监督的深度、广度；广泛开展反腐倡廉教育；落实“六位一体”监督格局，推动各级监督主体协同发力。

### 三、双碳理念持续践行

2022 年公司完成了第一阶段“碳盘查”工作，对在建和运营的不同业态物业进行碳排放量核查及碳减排量核算，摸清企业“碳家底”，计算碳排放总量和碳排放强度，形成企业碳排放核算报告，年内通过中国建筑节能协会组织的专家验收，成为北京市首家完成企业级碳盘查的房地产企业。

完成公司《超低能耗建筑技术实施指引》编制，在科学阐述超低能耗技术体系同时，重点加强对各开发环节的应用指导，使科研成果能更好的指导公司项目的开发实践。

“碳中和示范项目”课题选取回龙街 G 区 09-3#楼作为试点，一方面在其更新改造过程中，通过低碳设计建造，如使用低碳建材、应用装配式内装体系、景观减碳等技术，从源头做到节能减碳，另一方面以购买中国自愿减排量（CCER）来进行中和，实现改造期零排放。

回龙街建立首个低碳街区碳普惠平台，营造碳普惠应

用场景，向商户及消费者普及低碳知识，引领街区商户及周边居民低碳生活和低碳消费，实现低碳的价值传递，延伸碳交易市场；在商街运作中着力引入绿色门店，向餐饮租户提出“绿色餐厅”的环保倡议，鼓励租户签订绿色租赁条约，使低碳运行策略贯穿项目全生命周期。

多年来，公司在绿色低碳项目开发上表现卓越，连续上榜“绿色 TOP”指数。2022 年取得装配式建筑等 12 项专利技术、预认证 95 万平米绿建规模；太原被动房示范项目取得德国 PHI 认证。

#### 四、员工责任以人为本

至 2022 年末，公司主要企业在职员工的数量合计 2,651 人（其中女工 1,326 人），全年新增就业岗位 135 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%；员工流失率较低。公司内民族平等、性别平等，同工同酬、有同等的晋升机会；实行外派人员轮换制度，发挥人才配置功能。除公司开展的职工合理化建议活动外，员工意见或建议还可以通过一般业务流程、人事系统、职代会、工会、直接面谈等多种方式传达到高层、提高员工满意度。

公司不断丰富员工文化生活，组织开展员工才艺展示、知识竞赛、微电影竞赛、读书、朗诵、演讲、拓展训练、

亲子活动、插花、健身运动及多种体育比赛活动，保持员工队伍奋发有为的精神状态；开展送温暖活动，完善困难职工档案，落实困难探访、职工福利和节日慰问制度，建立帮扶困难职工的长效机制。

2022 年公司继续完善人才管理机制，推进落实岗位标准化；加强薪酬总额管理，优化员工绩效考核管理机制；搭建内部人才交流平台；明确市场化用工导向；适应未来发展需求，开展以创新转型为主题的各类培训。

## 五、社区发展主动担当

在“做城市复兴官”的发展理念下，近年来公司在城市更新领域积极探索、勇于实践。以做标杆、创模式的站位，积极推进老旧小区改造和历史文化街区更新，相继启动实施多个项目。在城市更新产业细分领域，持续推进持有物业转型升级，盘活低效资产与存量土地，通过合资、合作、入股的方式，构建盈利模式、撬动社会资本，形成多元主体推进城市更新工作，打造了社区养老知名品牌首开寸草、新型办公与文创园区运营平台首开文投以及资产管理业务平台首开盈信。在低效楼宇改造领域已有多个高质量改造与运营的项目。

2022 年，鼓楼电焊机厂、京宝大厦、禄米仓 71 号院、建国门内二期、房山熙悦天街 042 地块、爱琴海项目等数

个城市更新项目，取得阶段性进展。

长租公寓推广落地“首开乐尚”品牌。大兴保利首开乐尚 N+公寓、门头沟首开保利欢乐 N+公寓、杭州首开乐尚公寓（金茂首开国樾店）运营稳定，接近满租。顺义首开乐尚公寓（优晟店）对接工业园区企业和属地住保办，首开保利欢乐 N+公寓项目取得“保租房”认定。大兴保利金地首开乐尚 N+公寓完成入市。福州香悦项目明确自持运营方案。

养老项目首开寸草马家堡院开始试营业，裕中西里院具备开业条件；安贞西里项目解决改造完成后的消防验收路径问题；高丽营 CCRC 项目实现结构封顶。

文投文创项目运营稳定。作为区政府重点关注的两个文创项目：禄米仓新视听产业园完成转股、持续导入产业活动与服务，“书香世业”文化主题街区项目持续开展媒体宣传、主题策划活动。

年度“疏整促”任务清单全部提前完成。各棚改项目高效推进；其中丰台万泉寺、顺义西丰乐、幸福西街、牛栏山等棚改项目年内完成置换 71 亿元。

多年来，公司及所属企业根据房地产企业自身掌握的资源、专业知识和技术，参与社区建设和赈灾、扶贫，对基础教育和弱势群体进行捐赠；探老兵、捐物资、兴教育、学雷锋、清垃圾、做义工……各种社区共建活动，早已成

为各级公司常态化工作。

2022年，公司继续参与帮扶工作，践行国企担当，助推乡村建设。各工作组、驻村“第一书记”，坚持以党建引领为抓手，以推进乡村振兴为目标，认真抓好落实工作，找准职责定位，充分发挥支持和帮助作用，以务实的工作作风干在实处，走在前列，以身作则。工作中，以“第一书记”们为代表的公司员工，带头学习讲党课、走访座谈进家中、认捐认养齐帮忙、果木种植保成活、义务献血我带头、敢于担当勇冲锋，全心全力为村民办实事解难题，当地群众幸福感获得感进一步增强。

## 六、我们的2023年

2023年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，是实施“十四五”规划的承上启下之年，是房地产行业面临转型升级考验的一年，是公司进一步巩固“稳”的基础、蓄积“进”的动能、争创“质”的飞跃、促成“效”的突破、谋定高质量发展之策的关键一年。

2023年公司将坚持“稳中求进”工作总基调，坚持“党建引领、首善尚责、以人为本”的国企禀性，坚持“去化为先、现金为王、利润为本”的商业逻辑，坚持“稳字当头、安全第一、合规合法”的常态底线，坚持“守正创新、甄选合作、行稳致远”的经验之道，千方百

计坚守公司现金流生命线，毫不懈怠预警防范各类风险，不遗余力统筹好发展和安全，持续深入推进全员“管理创效”，把握“活血化瘀、强筋健骨、固本强基”的工作主线，统筹“规模、速度、质量和效益”的平衡关系，强化“精准投资、高效运营、产品适销”的核心环节，探索“专业化、精细化、特色化”的转型路径，真抓实干，攻坚克难，奋力开创公司高质量发展新局面。

北京首都开发股份有限公司董事会

2023年4月27日