

SHOKAI 首开股份



2023年度 | 北京首都开发股份有限公司
环境、社会和公司治理报告

2023年是全面贯彻党的二十大精神开局之年，也是深入实施“十四五”规划承上启下的关键之年。2023年是房地产行业深度调整之年，也是房企变革化险之年。首开股份始终坚持稳健经营，以“城市复兴”为己任，秉承“践行责任，构筑美好”的品牌理念，积极拥抱 ESG 理念，在可持续发展方面凝心聚力、持续奋斗，不断赋能城市发展。

践行绿色理念，坚持低碳运营。我们积极响应国家“碳达峰、碳中和”的号召，于2022年首次提出“双碳三步走的战略，并积极进行碳盘查，成为北京市首家完成企业级碳盘查的房地产企业。我们就排放基准情景规划目标与制定计划，编制形成双碳规划报告与技术减排体系文件，并编制首版《碳达峰碳中和行动白皮书》。我们还积极参与碳交易，构建数字化碳管理平台，不断强化碳管理，积极稳妥推进“双碳”工作。

我们从绿色工程、绿色运营、绿色供应链管理等方面将低碳环保理念融入业务全流程。本年度，我们累计取得星级绿色建筑认证规模达1.900多万平方米，其中绿建三星级项目规模近330万平方米。我们还加入

了“绿链行动”，践行“不绿色，不采购”，助力国家双碳目标的实现。

积极回馈社会，携手构筑美好。匠之大者，为国为民。筑家、兴城、为国，这是首开股份一以贯之的初心。我们首倡“城市复兴官”理念，坚持以建筑营造者的角度、城市复兴官的气度、改革开放践行者的深度，融入中国激昂的时代乐章，用匠心坚定担当城市复兴的责任。秉承“厚德、诚信、奉献、共享”的核心价值观，我们用消费帮扶、公益活动承办等实际行动回馈社会，助力乡村振兴，将“尚责”文化付诸实践。我们持续完善人才发展体系，打造阳光职场，优化人才结构，守护员工健康成长。我们始终关注员工的健康和成长，举办各类培训、开展“夏送清凉，冬送温暖”等多种活动，携手奋进，共创美好。

深耕城市更新，探索发展新模式。在高质量发展的新时代背景下，作为北京市属国有企业，我们积极投身于城市发展与社区建设，积极探索房地产行业发展的新模式，紧跟“控增量、促减量、优存量”的城市更新思路，将绿色自然生态与城市空间相融合，打造



了以“首开 LONG 街”为代表的实践样本，激发了回天地区的街区活力，实现“更新一个项目”、“激活一片地区”。我们的首开 LONG 街入选中国城市更新论坛“优秀案例”，获第二届“北京城市更新最佳实践”，承办“首届北京城市更新周”闭幕式。方庄体育公园等城市更新项目的推进也不断丰富“首开经验”，为赋能城市更新贡献首开力量。

完善公司治理，促进责任管理。我们致力于构筑稳健而可持续的经营治理模式，以工匠精神承担城市复兴的重任。我们全力以赴推动高质量发展，深入推进国企改革，积极推动“管理创效深化年”实践。我们坚守稳健经营与合规管理的原则，精准识别并有效管控发展过程中的各类风险，将社会责任与 ESG 管理无缝融入企业发展战略与日常经营之中，为企业的长远发展奠定坚实基础。我们持续优化公司治理结构，不断深化科学决策机制，确保各相关利益方的权益得到充分保障，推动公司治理水平稳步提升。同时，我们进一步强化廉洁合规管理，始终坚守诚信经营之道，努力塑造出更加卓越的企业形象，为公司综合发展注入更加丰富的内涵，奋力迈向更高质量的发展目标。

且持梦笔书奇景，日破云涛万里红。首开股份坚持服务新时代首都发展、坚持服务百姓保障民生，在实践中持续创造以“向心利民”为核心的“首开经验”。深化管理创效，突出项目带动，聚力改革优结构，首开 LONG 街等多个标杆项目和创新业务取得亮点成效，实现了稳中育新、稳中提质，展现出强劲的发展韧性和潜力。今后，我们必将坚定不移地以满足人民群众对美好生活的向往为己任，积极担当、奋力向前，坚持可持续发展理念，努力走好经济、社会、环境的可持续发展之路，携手迈向一个更加美好、更高质量发展的未来！



目 录

CONTENTS

关于本报告 01

报告范围	01
报告编制依据	01
报告数据来源	01
报告语言版本	01
审核发布	01
称谓表	01

关于首开股份 02

公司介绍	02
年度荣誉墙	04

01

治理篇章：不断夯 实的可持续治理 05

1.1 夯实治理基础	06
1.2 利益相关方沟通与重要性 议题识别结果	10
1.3 把控风险，合规经营	13
1.4 加强党建引领	16



02

环境篇章：以绿为题 的可持续建设 19

- 2.1 责任工程，绿色领跑 20
- 2.2 环境体系建设绿色理念 27
- 2.3 “三步走”应对气候变化 34
- 2.4 严格供应链管理 38

03

社会篇章：以人为 基的可持续关怀 41

- 3.1 打造阳光职场 42
- 3.2 肩负社会责任 46
- 3.3 客户服务与保障 52
- 3.4 创新与知识管理 53

关键绩效表 54

- 治理数据 54
- 环境数据 54
- 社会数据 56



关于本报告

北京首都开发股份有限公司以公司为单位发布第一份环境、社会和公司治理报告，本报告描述了首开股份 2023 年度全年的环境、社会和公司治理方法与关键绩效。报告中相关计划并不构成公司对投资者的业绩承诺，敬请投资者特别注意。

报告范围

本报告覆盖范围与首开股份 2023 年度财务报告保持一致。除特殊说明外，时间范围为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，部分内容适当追溯历史表现、数据，或前瞻性表述；其定量数据组织边界为合并财务报表的合并范围，覆盖被本公司控制的主体。

报告编制依据

本报告编制所参考的相关标准、框架、原则及相关要求如下：

- 上海证券交易所《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》第八章社会责任相关要求；
- 国务院国资委《央企控股上市公司 ESG 专项报告参考指标体系》；
- 2023 年度北京市属国有控股上市公司评价指标体系¹；
- 联合国可持续发展目标（UNSDGs）等。

报告数据来源

本报告中的数据来源于首开股份内部原始台账、公司文件等资料，部分经济类数据来自于公司 2023 年年度报告并已经审计。除另有注明外，本报告中货币均以人民币表示。

报告语言版本

本报告谨以简体中文进行编制。

审核发布

本报告经首开股份董事会通过并批准发布，并以电子版形式发布。电子版报告可在上海证券交易所以及本公司官网下载浏览。

称谓表

文中称谓	指代
“本报告”或“ESG 报告”	2023 年度北京首都开发股份有限公司 《环境、社会和公司治理报告》
“本年度”、“本报告期”、“2023 年度”	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
“上交所”	上海证券交易所
“首开股份”、“本公司”、“公司”、“我们”	北京首都开发股份有限公司
“仁信公司”“亿信公司”“志信公司”“同信公司”“嘉信公司”“成渝总部”“福建总部”“江苏总部”等	均为公司二级管理平台公司
“绵阳喜来登酒店”“十号国际养老项目”等	均为公司项目公司或项目部

1、载于北京市属国有控股上市公司环境、社会及治理（ESG）蓝皮书（2022）。

关于首开股份

公司介绍

北京首都开发股份有限公司（股票简称：首开股份；股票代码：600376）作为首开地产品牌的载体，于 2001 年 3 月在上海证券交易所挂牌上市，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。

首开股份是北京首都开发控股（集团）有限公司旗下的大型国有房地产上市公司，拥有国家一级开发资质和 40 多年丰富行业开发经验。公司以“城市复兴”为己任，秉承“践行责任，构筑美好”的品牌理念，从首都城市复兴到走向全国，从最旧城改造业务，到现在保障房、中高档住宅、体育场馆、商业设施等业务的投资、建设与运营，并积极在养老地产、被动式住宅、创客空间等领域创新发展。公司不断强化与行业内外优秀企业的合作，全面推进绿色发展战略，用匠心坚定担当城市复兴的责任，力争成为国内一流的城市有机更新综合服务企业，享有“一部首开史，半座北京城”的美誉。

企业使命

践行责任、
构筑美好

企业愿景

成为城市有机更新的
综合服务企业

核心价值观

首善尚责、
创新制胜、
合作共赢

服务宗旨

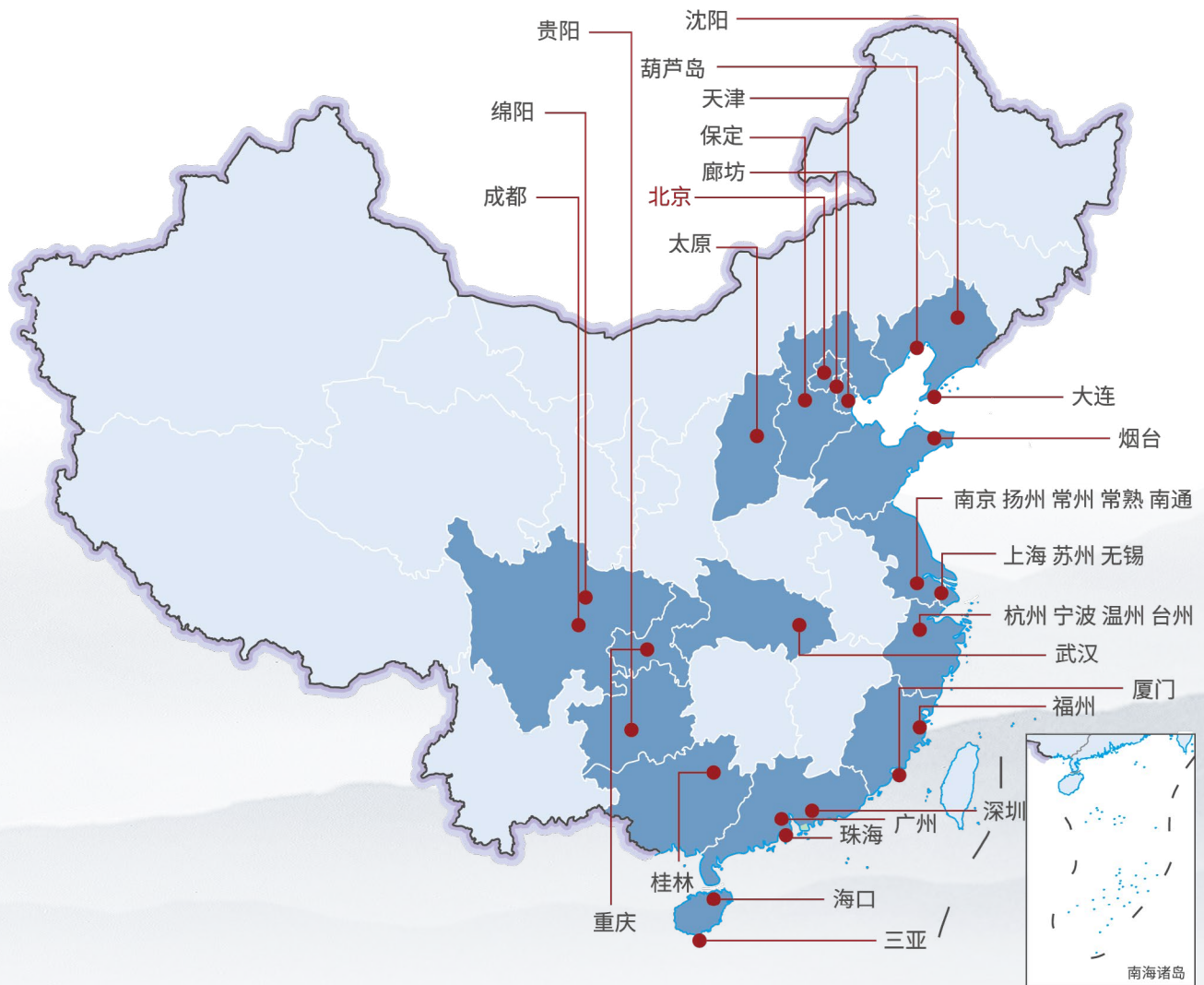
倾心倾力、
守护幸福



全国布局

首开股份立足于北京，有序获取京外核心城市的优质土地资源，不断争取京津冀协同发展、长江经济带、珠三角、海西经济区等重点城市群发展中的机会。

除北京地区外，已积极布局成都、广州、苏州、厦门等 30 多个城市，2023 年度在福州、常熟等城市销售排行榜名列前茅。



主要项目所在地：北京 保定 廊坊 沈阳 葫芦岛 太原 大连 苏州 无锡 扬州 南京 南通 杭州 绵阳 厦门 福州 温州 广州 珠海 东莞 佛山 海口 成都 天津 常熟 常州 台州 武汉 桂林 深圳 上海 重庆 贵阳 宁波 三亚等。

年度荣誉墙



于 2023 年 3 月荣获第八届国企管理创新成果一等奖



于 2023 年 8 月入选“2023 中国绿色低碳地产（国企）TOP10”“2023 中国绿色低碳地产运行典范 TOP10”等奖项



首开·国风琅樾于 2023 年 8 月入选 2023 中国绿色低碳楼盘 TOP10



于 2023 年 3 月荣获“卓越指数 房地产年度卓越表现”奖



于 2023 年 12 月荣获“精瑞科学技术奖 - 绿色供应链企业”



2023 年 12 月，保利首开乐尚 N+ 公寓项目荣获中国住房租赁领航奖



2023 年 9 月，首开 LONG 街项目获第二届“北京城市更新最佳实践”



于 2023 年 12 月荣获市企业管理现代化创新成果一等奖



于 2023 年 12 月荣获沪深上市房地产公司“综合实力 TOP10”、“卓越企业表现奖”等奖项



首开寸草养老项目亚运村养老院曾获得中国建筑奖之居住贡献奖、中国建筑学会建筑设计二等奖



01

治理篇章： 不断夯实的可持续 治理

- 1.1 夯实治理基础
- 1.2 利益相关方沟通与重要性
议题识别结果
- 1.3 把控风险，合规经营
- 1.4 加强党建引领

1.1 夯实治理基础

首开股份结合公司实际情况，持续完善治理架构与管理制度，制定《章程》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《总经理办公会议事规则》等内部政策，提高信息披露透明度，保障投资者权益，规范公司运作，为高质量发展奠定基础。

十四五战略规划

首开股份作为首开集团的房地产开发业务平台，以《房地产开发经营业务“十四五”发展规划》为引导，摸清发展现状，研判内外部形式，明确发展思路、目标、战略举措、重点工作及保障措施，全面推动本公司在“十四五”时期的战略转型与高质量发展。



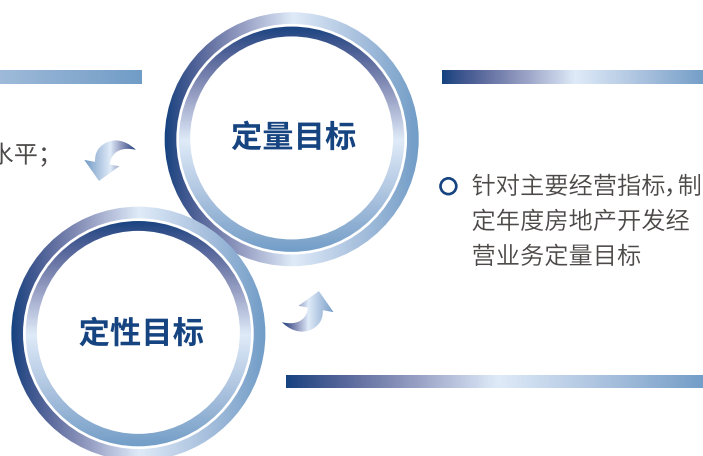
首开股份“十四五”时期发展目标

○ 地产开发业务：

保持公司合理业务规模；运营周转效率达到行业平均水平；盈利指标稳中有升

○ 物业经营业务：

通过立足盘活存量资产和发挥公司能力专长，逐步形成首开特色优势或影响力



2023 年度，我们继续加强战略规划动态管理，对十四五前期战略实施情况进行系统评估，识别改进方向，提出对策建议，印发《北京首都开发股份有限公司“十四五”中后期发展规划》，为探索公司高质量发展和转型升级特色有效路径提供有益借鉴。

“十四五”期末，公司将



逐步推动业务转型，实现投资驱动转向内生增长转变，打造开发、服务、运营综合能力优势；



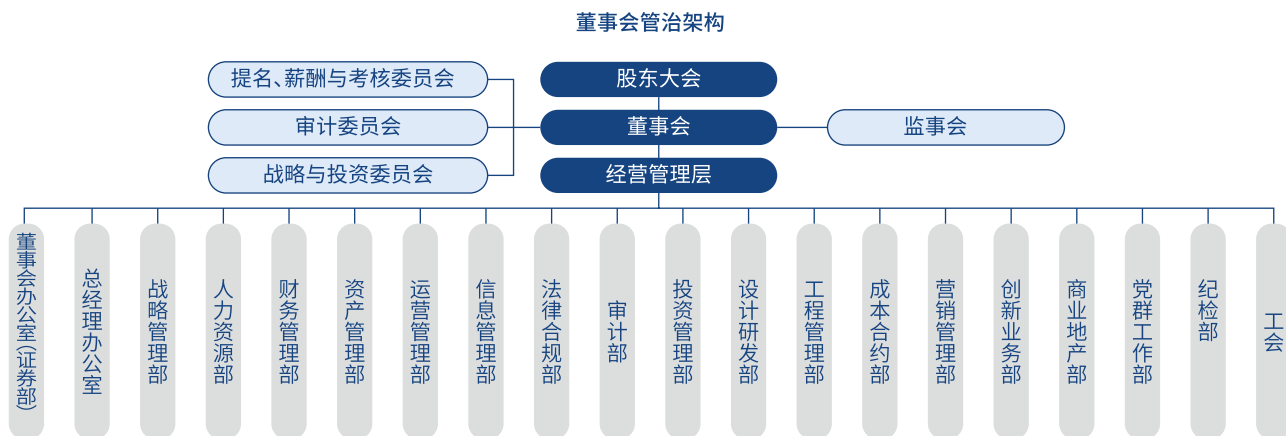
实现对多元业务的赋能，提升多元业务收入占比；



在业务创新方面，要依托城市有机更新业务模式，实现对传统开发及服务运营的带动，探索城市更新与城市发展领域的“首开经验”，形成首开的特色之路。

治理架构

首开股份坚持建设公开透明、高效运转的治理体系，严格遵循《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规与监管要求，建立了由股东大会、董事会、监事会和经营管理层组成的公司治理架构。



ESG 治理

我们高度重视企业社会责任工作，努力将 ESG 理念融入战略发展规划，每年审阅 ESG 整体工作情况，日常工作论重要性分别由股东大会、董事会审议。目前，我们的 ESG 治理架构主要由董事会、董事会秘书、ESG 专职人员构成。未来，我们将持续完善企业社会责任管理体系，计划成立专项工作小组，进一步推动落实 ESG 相关目标的追踪、完成与检讨工作。

董事会治理

董事会是我们经营管理的最高决策机构，在公司《章程》和股东大会的授权范围内，负责本公司发展目标和重大经营活动的决策。为确保董事会决策的多元性与合理性，董事会下设提名、薪酬与考核委员会、战略与投资委员会、审计委员会，为决策提供专业建议。截至报告出具日，我

们的董事会由具备不同专业背景 8 名董事组成，包括 3 名独立董事。2023 年，我们共组织召开董事会 25 次，审议通过议题 131 项。

薪酬合规管理

我们于公司内部制定并落实《董事会提名、薪酬与考核委员会实施细则》。各类董事监事由规定的会议进行审议产生，同时我们制定了公司董事及高管人员的考核标准并依年度对其进行相应考核。此外，该委员会还负责制定和审查公司董事及高管人员的薪酬政策与方案。每年，公司根据结算年度的经营绩效考核情况拟定高管团队整体薪酬的增减幅度以及各层级薪酬的均值，并形成高管团队薪酬方案，提交给公司提名、薪酬与考核委员会进行审议。其会按照高管职责分工及其个人当年的绩效表现，对高管年薪进行重新分配，以确定每位高管的具体年薪，并于年报同步披露。



股东、投资者及债权人权益保护

我们依据证监会要求及公司《股东大会议事规则》，规范职权范围与决策机制，设专门联系人供股东大会前问询，并设专人接待中小投资者，制定稳定的分红政策，保障所有股东的合法权益与良好价值回报，2020-2022 三年年度股东分红年均 5.16 亿元（2023 年度分红情况详见公司公告）。本年度，我们共组织召开股东大会 12 次，审议通过议题 41 项。

我们充分考虑投资者立场，制定并严格执行《投资者关系管理制度》，保障投资者知情权。

我们疏通线上线下沟通渠道，与投资者沟通公司发展战略及现状，组织策划多次投资人调研公司项目案场，向投资人推介公司项目去化等情况，提升投资人信心。本年度，我们开展机构投资者交流近百场次，接待股票及债券投资人合计超过数百人。

我们通过公告、“上证 e 互动”、投资者联系电话等形式及时有效地回答投资者问题与关切，并设有两部专门投资者接待热线，确保及时回复和解决投资者的提问和诉求，并向积极投资者征求意见建议，作出调整和改进。本年度，我们在“上证 e 互动”实现平均 2 个工作日内回复，保障内容简明清晰、风险提示到位，共解决投资者问题 39 例。

我们在经营决策过程中充分考虑债权人的合法权益，维持稳定经营，公平对待所有债权人。

我们严格按照有关法律、法规、规章和交易所业务规则的规定，及时、公平地履行定期报告、临时公告等信息披露和信用风险管理义务，及时向债权人通报与其债权权益相关的重大信息（包括但不限于财务状况、业绩、所有权和公司治理的情况）。

本年度，我们未发生公开市场债务违约情况，已按照约定做好债券的还本付息工作，公司国内信用评级持续稳定在 3A。经查询中国人民银行《征信报告》相关记录，公司本年度未发生不良记录。

无借款人逃废债信息

无因重大债务违约被起诉的信息

无借款人未结清的欠息信息

无不良负债信息

无未结清信用证信息

近年来公司快速发展，但组织管控模式及组织结构多年未进行重大调整，当下已产生了一系列同规模不适配的问题。同时，着眼未来，落实“两化一提升”（结构优化、动力强化、效率提升）战略重点对强化组织自驱动力及加强合作管理提出了更高的要求。我们不断探索建立扁平、高效的两级组织管控体系，持续优化公司机构设置与人员结构，在前期总部机构管理平台调整完成的基础上，2023 年公司以“稳健推进、分步实施”为原则，顺利实施京内外四个单位重组整合。公司“二层级管理平台部门设置 9+1 的标准化统一”与“所辖项目因地制宜的差异化授权”的管控模式落地见效，完成人员聘任，促进员工流动，落实减员增效，实现基层管理团队优化。组建“代建项目管理部”，落子布局代建业务。依据《组织管理手册》，系统梳理并健全公司制度流程，强化总部专业条线管控职能，完善内控管理体系。

优化后的两级管控下，总部与城市公司之间将不是“管理与被管理”的关系，而是“前台与后台”的关系。城市公司负责价值创造和经营实现，总部通过专业管控实现价值提升和风险管控。



9 类主数据标准



多维数据模型
100 个

数字化转型

我们紧跟数字化发展趋势，以“构建智慧首开，释放组织活力”为愿景，提升内部运营效率，推动企业数字化转型。以企业经营数据同源与共享为突破口，基于多维数据库技术，横向拉通、纵向贯通，打造一体化数据管理平台。目前已形成了 9 类主数据标准，搭建了近 100 个多维数据模型，满足了不同视角的数据需求，实现了数据价值最大化。成立了数据同源共享小组，建立了数据管理机制，持续推进企业数据管理能力建设和数字化复合型人才培养，为企业数据管理提供了坚实的保障，助力打造数字化房企。

同时，我们也在制定公司“一企一策”数字化转型行动方案。2023 年，在访谈和调研的基础上，我们完成了《数字化规划调研诊断报告》，发布了公司《“一企一策”数字化转型行动方案》，明确了数字化转型愿景目标，制定了行动路线：以业务需求为导向，选择高价值、高赋能的场景，作为数字化转型行动的突破口；以最大公约数集约化建设“数据管理和协同管理”两个平台，打造首开股份数字化底座；夯实“数字化软能力和数字化硬设施”两大基础。探索 AI 新技术应用，赋能企业高质量发展。



1.2 利益相关方沟通与重要性议题识别结果

我们致力于与利益相关方建立双向、透明和常态化的沟通机制，在充分了解各方诉求的基础上，以高质量的信息披露为媒介实现公开透明的回应，形成“识别-沟通-回应”的良性工作机制，并依据各方利益相关方关切形成本年度重要性议题。

利益相关方沟通

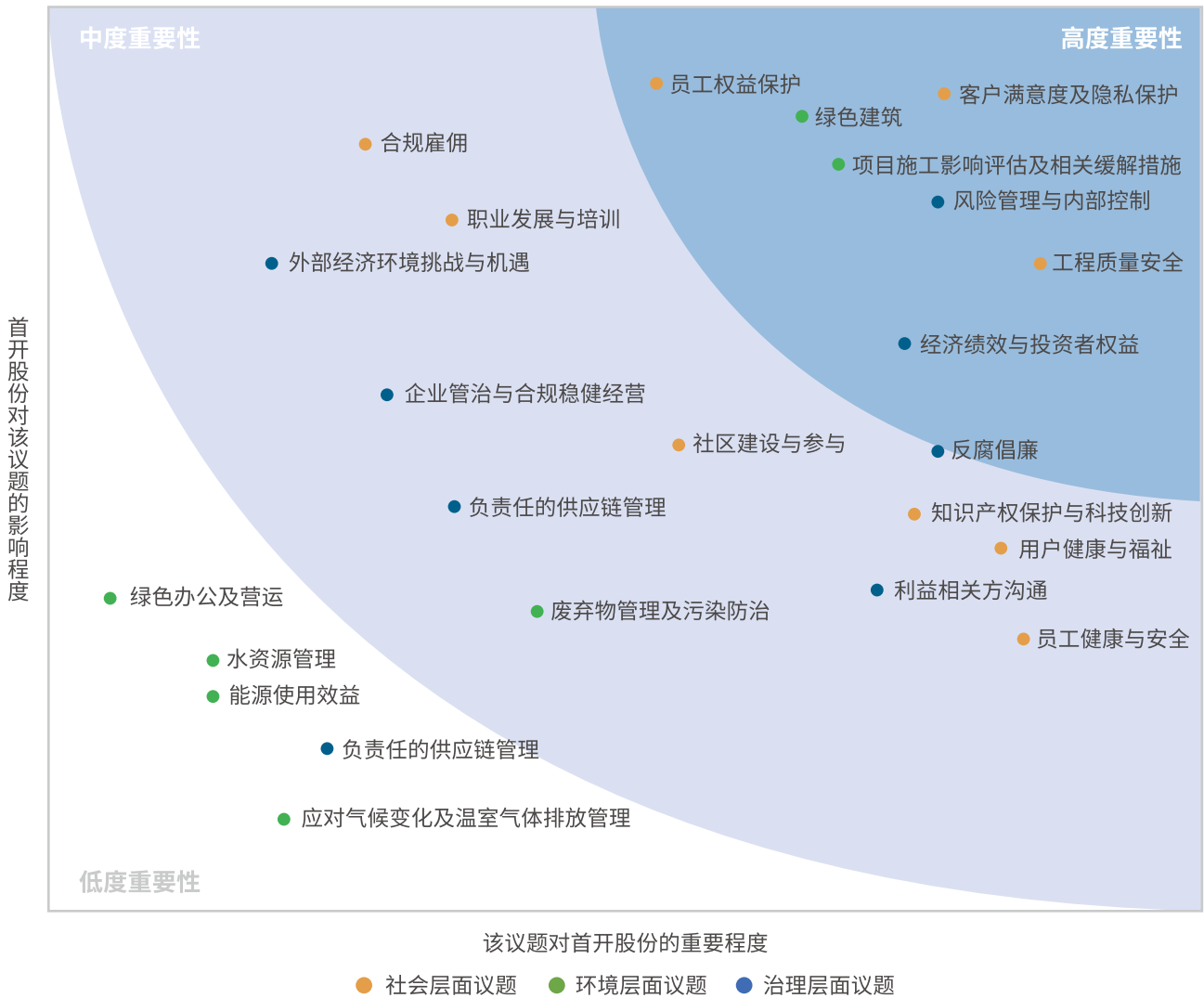
报告期内，我们持续修订并严格执行《信息披露管理制度》，按照有关法律、法规、规章和交易所业务规则的规定，及时、公平地履行定期报告、临时公告等信息披露和信用风险管理义务，多次主动回应监管机构和投资者所关心的董监事变动情况等，保证信息披露内容真实准确、完整清晰、通俗易懂。

本年度，我们识别出 8 类主要利益相关方，设立多元沟通渠道以了解并回应其诉求。

利益相关方类型、关切及沟通方式

利益相关方类别	利益相关方关切	主要沟通方式
董事、监事及高级管理层	公司治理 财务绩效 合规运营 风险管理	董事会及管理层会议 内部报告与邮件 战略讲座与培训 规划研讨会 现场实际调研
员工	员工合法权益 员工薪酬与福利 多元化与平等 员工健康安全 员工发展	业务流程 部门会议 职代会 工会活动 日常沟通
政府及监管机构	守法合规 依法纳税 反腐败 保障就业 绿色发展	参与会议、讲座与培训 专项汇报 接受监督
供应商及合作伙伴	公平公正 共同发展 合作共赢	供应商评估 实地考察 合作投资子公司的股东会、董事会、定期例会 合作方专题会
购房者、租户和顾客	产品与服务体验 质量管理 隐私保护	客户服务热线 客户满意度调查
股东及投资者	公司治理 财务绩效 信息披露 股东权益	股东大会 各类投资者交流会 专项沟通 上证 e 互动 投资者接待电话 新闻、专访等 公司官网信息 各类公告、定期报告
媒体	透明经营 合规治理 政府关系 环境保护	新闻稿 媒体活动
社区与公众	社区建设 社区活动 精准扶贫 环境保护	城市更新项目 养老社区 文创园 长租公寓 捐赠、扶贫 志愿者 / 公益活动
同行	科技创新 合作共赢 行业发展	行业协会与业务联盟 峰会与展览 行业报告 定期拜访

首开股份实质性议题分析矩阵



年度重要性议题识别与更新结果

2023年，首开股份根据上交所、国务院国资委及北京市国资委 ESG 指引，基于行业发展趋势和自身业务特点，拟定本年度重要性议题库，并对多个利益相关方开展公开打分调查，分析并形成了 2023 年度重要性议题矩阵。本年度，我们共回收 213 份利益相关方调查问卷，识别出 7 项高度重要性议题，11 项中度重要性议题，5 项低度重要性议题，并针对全部议题在本报告中进行了回应。



2、部分议题的重要性根据公司业务性质与实际情况进行了顺序微调，未对最终结果产生实质性影响。

重要性议题列表²

高度重要性议题	中度重要性议题	低度重要性议题
客户满意度及隐私保护	用户健康与福祉	负责任的供应链管理
经济绩效与投资者权益	知识产权保护与科技创新	水资源管理
工程质量与安全	社区建设与参与	应对气候变化及温室气体排放管理
员工权益保护	职业发展与培训	能源使用效益
项目施工影响评估及相关缓解措施	员工健康与安全	绿色办公及营运
绿色建筑	废弃物管理及污染防治	
风险管理与内部控制	反腐倡廉	
	企业管治与合规稳健经营	
	合规雇佣	
	外部经济环境挑战与机遇	
	利益相关方沟通	

3、注：此排序仅为展示议题重要性所在区间，各区间内议题顺序与议题重要性程度无关。



1.3 把控风险，合规经营

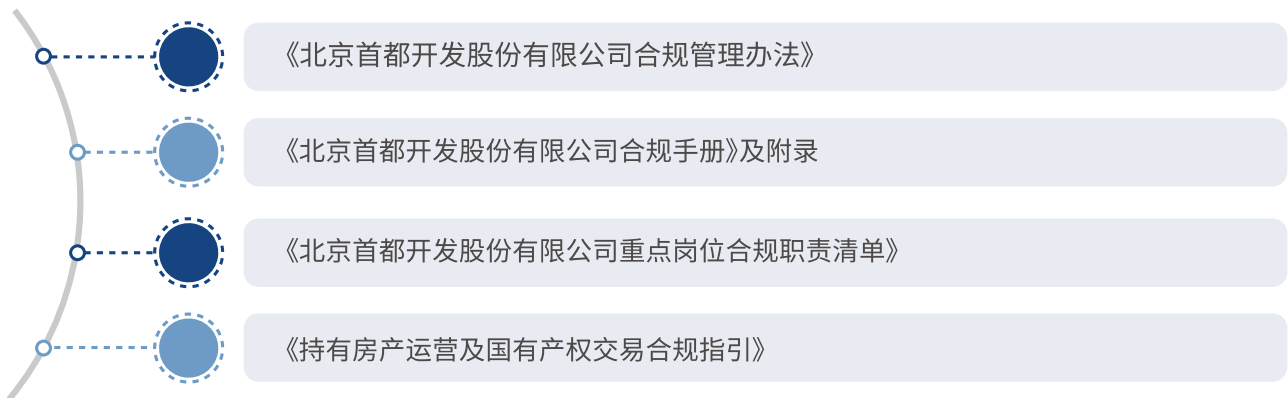
首开股份以守法合规经营作为公司稳健发展的重要前提，高度重视合规风险防治等管理工作，致力于健全合规制度架构、更新合规管理体系及建设内部合规文化，不断提升公司的合规治理能力，以识别并管控潜在风险，努力进军成为具有韧性的可持续发展企业。

内控及合规制度

首开股份严格遵守和执行国家各项法律法规，立足于自身营运范围和发展需求，已于公司内部形成完善的合规管理制度和内部控制制度体系，组建合规管理队伍并健全合规联席会议机制，严格管控制度合规性风险和杜绝一切包括商业贿赂、虚假宣传等不正当竞争行为。本年度，我们曾因信息披露违规受到处罚（详见公司公告），我们以本次整改为契机，制订多项内部制度，推动公司合规建设常态化，促进公司规范、持续、健康、稳定发展。

根据公司合规体系建设方案，正式印发《北京首都开发股份有限公司合规管理办法》、《北京首都开发股份有限公司合规手册》及附录、《违规经营投资责任追究实施办法》、《北京首都开发股份有限公司持有房产运营及国有产权交易合规指引》及法律法规和案例汇编，完成了制度内控清单梳理及流程梳理工作，《组织管理手册和组织权责手册》现已通过党委会、经委会审议，为进一步提高首开股份内控治理水平和合规经营能力打牢地基。

内控及合规制度清单



按照首开股份制订的合规管理办法以及合规手册要求，首开股份二级单位依据各自经营特点制订了《内控管理办法》《内控审批流程》和《合同管理办法》等系列内控制度，形成内控治理架构，执行各运营环节事务，对于资金管理、招采及合同管理等方面进行规范、监督与审查，对违规经营投资设定责任追究，配合及开展各项内部检查。

典型工作案例：志信公司的内控管理体系

公司总部及各二层级企业均具备格式化且严谨的内控管理系统，如志信公司建立了一套以风险管理为核心的内部控制体系，编制《北京首都开发股份有限公司首开志信子公司内部控制管理手册（试行版）》，围绕内部环境、风险评估、控制活动和信息与沟通、监督等五项要素，以“流程图”的形式描绘了公司治理、经营计划、人力资源、风险评估、社会责任、财务管理、采购管理、固定资产管理、销售业务、工程项目、招标管理、成本管理、合同管理和内部信息传递等 14 项业务的主要操作程序，记录了公司为建立和运行内部控制体系所执行的相关制度、办法和其他规范性文件。

合规管理架构

我们的法律合规部、战略管理部与审计部在职责范围内形成公司合规工作的有效配合，统筹推进法务、内控、合规、风险管理的融合，实现各管控体系间的优势互补。本年度，首开股份结合机构改革后各部门工作职责，梳理了废改立制度流程，启动了内控体系更新工作并建立合规管理制度体系。针对违规经营投资责任追究，首开股份层面和二级单位两级分别成立领导小组，开展年度自查并形成报告。

在公司总部层面，我们正式印发合规管理制度建设相关文件，并组建公司合规管理员队伍，以达到促进各部门、单位之间就合规相关事务的日常沟通和联络的目的，确保合规工作开展组织有力。此外，我们建立健全合规联席会议机制，加强合规制度宣贯。已于 2023 年召开第一次公司合规联系会议，并积极组织对各部门、各二级单位的制度宣贯，针对公司重点领域和重点岗位，组织进行持有房产运营及国有产权交易合规指引专项培训。

在二级子公司层面，我们根据职责分工完成对 4 个二级单位的内控制度与组织权责等工作的梳理，明确并统一子公司组织架构与人员编制等合规建设内容，搭建形成《违规经营投资责任追究实施办法》等制度，并形成年度工作规范流程。同时，我们要求二级单位建立了由领导班子、各部门负责人组成的多部门协同工作小组，共同执行推进内控工作的建设体系、统筹评价、落实责任和问题整改等多个环节。

典型工作案例：成渝总部的内控管理架构

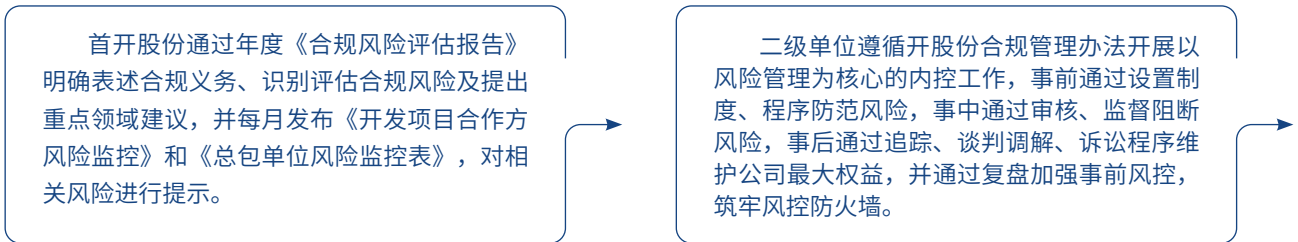
公司各单位根据各自特点搭建自己的内控管理架构，如成渝总部贯彻执行《“三重一大”决策制度实施办法》，形成了由综合管理部牵头内控管理、投资开发部负责内控制度建设、财务管理部配合公司总部审计部进行内控审计评价，三部门共同实施内控职能的模式。三部门充分发挥各自优势、相互协作能更加筑牢内控建设的防火墙，将内控职能发挥出最大优势。



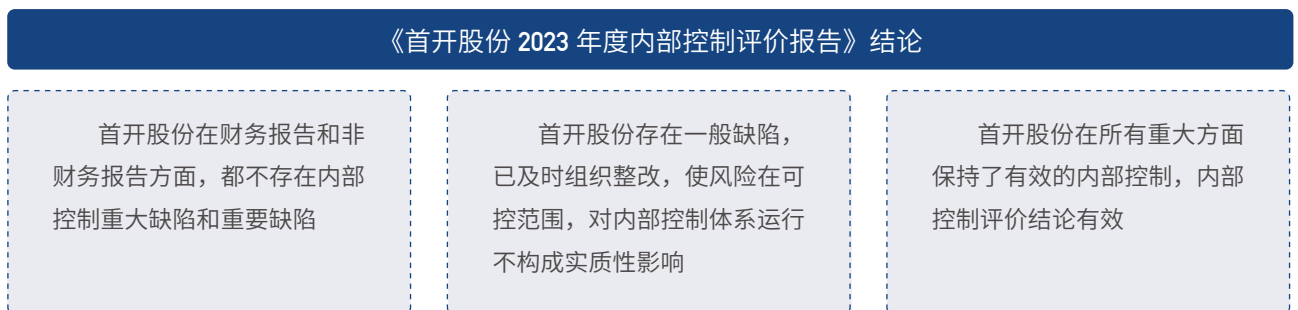
风险管控

基于规范、健全的内控管理体系，首开股份及其子公司定期开展年度内控自评工作，以全面、及时地对风险进行识别、预警、监控和有效管理。本年度，我们未识别出重大内部风险。

我们定期对合规管理体系的有效性进行分析，适时对重点业务合规管理情况开展专项评价，对重大或反复出现的合规风险和违规问题，查找问题根源，完善规章制度，堵塞管理漏洞，强化过程管控，持续改进提升。



我们就本年度由审计部和各二级单位开展的内部审计结果编制《首开股份 2023 年度内部控制评价报告》，形成以下结论：



1.4 加强党建引领

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”规划承上启下之年，是房地产行业迎来政策红利契机又面临转型升级考验的一年，是首开股份的“管理创效”深化之年。本年度，我们坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，为推进公司转型升级和高质量可持续发展提供坚强的政治、思想、组织保障与和谐氛围。

2023 年，我们统筹推进党的政治、思想、组织、制度等各方面建设，持续协助、保障发挥好党委“把方向、管大局、保落实”的领导作用。我们坚持强化公司政治建设，学习贯彻党的二十大精神，落实上层党委部署，做好基层工作，真正做到将党的领导融入公司经营，把握发展大方向。截止于本报告期，我们共召开党委会 59 次，研究议题 434 个。

本公司高度重视思想建设与理论学习，始终把学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想作为首要政治任务，以切实提高政治素养。我们及时跟进学习习近平总书记重要讲话和指示批示精神，严格落实“第一议题”制度。本年度，首开股份党委共进行“第一议题”学习 51 次，学习内容 156 项，各支部也根据要求开展了各类学习活动。

意识形态与思想建设学习工作开展情况

夯实意识形态工作责任制：

我们严格落实首开股份党委意识形态工作责任制实施细则有关规定要求，贯彻执行《首开股份党委意识形态工作管理办法》。我们坚持把各级主体责任落实作为重要抓手，围绕把方向、抓导向、管阵地、强队伍，建立统一领导、层级负责、协调联动、齐抓共管的责任落实体系和工作运行机制。



深入开展贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育：

我们制定下发主题教育的工作方案，明确了主题教育领导机构和工作职责，并督促直属的 18 个党组织完成本级的主题教育工作方案。我们按照“学思想、强党性、重实践、建新功”的总要求，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，用党的创新理论统一思想、统一意志、统一行动。首开股份所属 48 个基层党组织，123 名中层以上管理人员全部参加了此次主题教育。



严格落实理论学习制度，突出理论学习重点要点：

我们贯彻《首开股份党委理论学习中心组学习管理办法》和市委、市国资委党委对领导干部理论学习的部署要求，不断深化拓展理论学习。本年度，首开股份党委理论学习中心组共开展学习 23 次，专题研讨 11 次。



培育精细高效的管理文化：

我们充分运用宣传载体，为首开股份“管理创效深化年”活动营造浓厚氛围，积极配合做好管理创效专题宣传报道。我们以首开股份为中心开展工作，大力宣传首开股份在加强党的建设、开展主题教育、项目运营和企业改革创新发展中取得的突出成绩和重要进展。本年度，公司内部已发稿数量达 1,235 篇。



党群工作

我们坚持目标导向和问题导向相结合,全面提高党群工作质量,持续做好党员发展与管理服务工作,团结群众,关怀社区,以红色血液引领可持续发展。本年度,首开股份发展了新党员 18 名,完成了 328 人次党员组织关系的转接工作。

我们重视好元旦、春节困难党员慰问工作,拨付市国资委慰问基层一线工作人员专项党费,总计 1.5 万元;做好“七一”困难党员走访慰问,发放慰问金 3 万元。

我们亦不断巩固拓展党史学习教育成果,推进党史学习教育常态化、长效化。2023 年度,我们共开展多次特色主题团日活动,以多形式、创新活动实践鼓励员工广泛参与,激发内生动力。我们播种红色种子,组织开展“秉承先烈遗志 携手砥砺前行”学习活动,引导员工学习先烈思想,发扬先烈精神;我们坚持“党建带团建”工作机制,各子公司团支部与党支部共同组织联建活动,团支部与兄弟单位团组织和所在街道开展联建活动,努力构建资源共享、优势互补的工作新格局。

党群活动

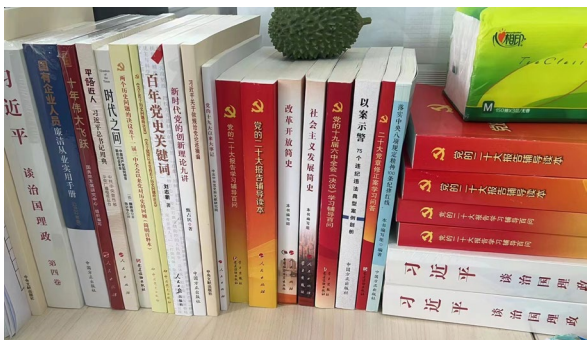
“秉承先烈遗志 携手砥砺前行”学习活动



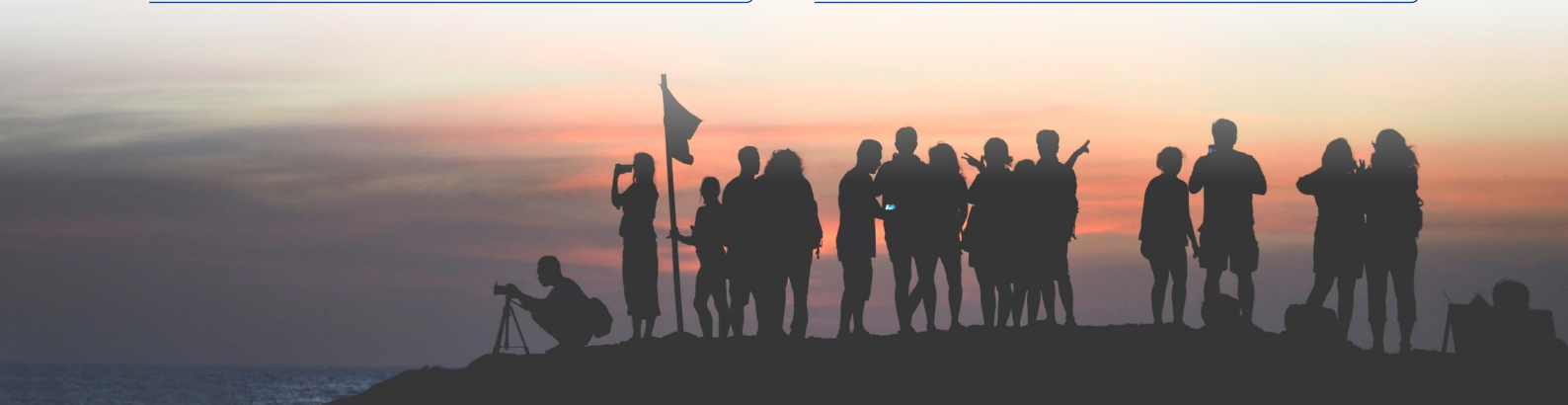
“学习二十大,永远跟党走,奋进新征程”——中轴线五四骑行探访活动



“好书伴成长”国语图书进校园捐书活动



工团共建飞盘活动



同信团支部组织团员青年开展新员工入职第一课



江苏总部团支部主题团日活动



廉政建设

强化宣传教育的针对性，从严筑牢廉洁防线。我们将廉政宣传教育作为基础性、经常性工作，不断提高党员干部的思想认识水平，增强纪律教育的针对性，运用身边的典型案例开展警示教育，提高广大党员干部的政治判断力、政治领悟力和政治执行力，夯实牢记初心使命的思想根基，真正把“两个维护”落在实际行动上。

驰而不息纠“四风”树新风。抓住“元旦、春节”，清明，“五一、端午”、“中秋国庆”等重要节点约谈相关重要岗位负责人对照责任清单履行岗位管理职责，对照正负面清单把好关口。开展业务招待、公款送礼、差旅费报销、公车管理的现场检查，坚决防止“四风”问题反弹回潮。

扎紧制度的笼子，聚焦项目招标、工程建设、材料设

备采购、房屋销售租赁、营销费使用等房地产开发经营关键环节，督促主责单位和主责部门加强制度建设和执行，进一步堵塞漏洞。

严格执纪问责，保持反腐败高压态势。不断拓展反腐败斗争深度广度，把严惩内外勾结、靠企吃企的腐败作为重中之重，深化整治权力集中、资金密集、资源富集领域的腐败和失职渎职造成国有资产重大损失、质量安全事故等问题，牢固树立“有权必有责、用权受监督、失责必追究”的鲜明导向。

未来，我们将持续深入学习习近平总书记关于党的自我革命的战略思想，坚决落实全面从严治党战略方针，纵深推进正风肃纪反腐，为实现高质量发展提供纪律保障。

典型工作案例：志信公司以节前警示教育开启新年党风廉政建设第一课



志信公司召开警示教育大会

1月13日下午，志信公司根据春节前警示教育及约谈提醒工作安排召开了警示教育大会，公司中层正、副职干部及廉政监督员共30余人通过“线上线下”相结合的形式参加了会议。

会上，大家首先集体观看了《永远吹冲锋号》电视专题片。接着，党总支纪检委员传达了上级党组织警示教育大会主要内容，并要求全体中层干部以此为戒，加强本部门或本项目日常管理工作中的自查自检，确保不发生同样的问题。最后再次强调了节前“十三个严禁”要求，开展了一次节前集体约谈提醒，将廉洁提醒工作覆盖到全体中层干部。

02 环境篇章： 以绿为题的可持续 建设

- 2.1 责任工程，绿色领跑
- 2.2 环境体系建设绿色理念
- 2.3 “三步走”应对气候变化
- 2.4 严格供应链管理



2.1 责任工程，绿色领跑

我们遵守法律法规，严控产品质量，响应国家和社会需求，以完善的规章制度体系规范项目开发，以绿色建筑理念指引技术研发，以先进示范项目引领行业进步，全面推进服务水平持续提升，带动可持续目标落地实践。

严控产品质量

我们围绕“高品质交付”认真践行企业责任，不断加强工程质量安全颗粒度管理，多措并举强化工程质量监管管理，新增管理规定以完善质量管理体系，推出标准化成果以加强品质管理，引入第三方评估以防控风险隐患，打造智慧建造管理平台以推进信息化建设，并采取开诚布公的沟通以了解和解决交付诉求。报告期内，覆盖所属项目共 231 个标段开展工程质量安全评估，评估成绩整体居于行业中上水平，通过“评估 - 改进 - 再评估 - 再提升”的良性循环，多项关键问题得到有效治理，交付满意度持续提升。本年度，我们获得市级及以上优质工程 22 项，未出现重大品质类群诉、安全事故或其他负面事件。

制度化

我们构建了以《质量管理办法》为核心的质量安全管理体系统，对质量管理质检流程、工程品质管控及产品交付等做出明确规范。本年度，我们修订发布了包括《开发项目质量管理办法》等的七项管理制度，以进一步保障项目施工现场质量安全的管控力度，并提升项目工程品质和项目管理水平。

标准化

在《安全标准化图册》、《安全检查标准化清单》和《常见质量通病及预防措施》等标准化文件的基础上，我们于本年度推出“工程品质管控工作指引”、“工程品质管控图册”、“安全管理标准化图册”等标准化成果，进一步规范开发项目工程管理标准，组织各级工程管理人员及各项目相关人员进行培训宣贯工作，不断促进工程管理标准化体系建设。

可比化

我们持续对目前在建项目进行质量安全第三方评估，以工程质量、施工安全、文明施工为重点，通过专业检测仪器进行实测实量的方式，覆盖在施在管项目开展第三方质量安全、运营安全考核评估，对工程实体进行“问诊”，确保工程质量安全。

智慧化

我们以工程项目精细运作为导向，推动“首开智慧建造管理平台”落地，集成危大工程管理、隐患治理、第三方质量安全评估、远程可视化监控等功能模块，覆盖所有在施项目深入实践智能监管、智慧工地，已实现多个新开工项目视频监控平台接入和实时动态查看。

互动化

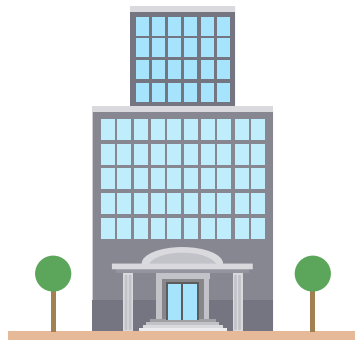
我们从客户角度出发，重视保证交付品质与排除质量隐患，坚持真诚沟通与接诉即办。本年度，我们开展了数次针对门窗精装修质量问题的培训答疑讲解；以福建总部为代表，规定在交付前物业组织分户验收，整改后交付，以提高业主交付满意度。

优质项目展示：建国门9号项目



建国门9号巡检

在工程施工中，公司一贯严格管理，如亿信公司建国门9号项目，每周由项目部、监理单位、施工单位对工程质量情况进行巡视检查，检查过程中提出发现的质量问题，并由施工单位整改与回复，实现质量联检制度闭环。



绿色建筑建设理念

我们严格遵守和执行国家《绿色建筑评级标准》《居住建筑节能设计标准》《装配式建筑评价标准》《北京市人民政府办公室关于进一步发展装配式建筑的实施意见》，以“绿色建筑”作为“十四五”科技创新的首要任务，以科技创新引领开发实践，持续推动自身业务运营朝着与可持续发展目标一致的方向发展。

我们的目标

2025年

新建建筑 100% 按照绿色建筑标准设计与施工，绿建二星级及以上项目建筑面积占当年开发项目总建筑面积比例达到 40%。

100%

2030年

新建建筑 100% 按照绿色建筑标准设计与施工，绿建二星级及以上项目建筑面积占当年开发项目总建筑面积比例达到 50%。

100%

(其中，“北京地区”从 2025 年起新建建筑绿建二星级及以上比例达到 100%。)



我们的行动

我们在项目建设中积极应用绿色理念，以技术创新为根本支撑，专注节能降碳前沿，开展多个先进项目示范并获得国际认证，在新能源领域持续投资基础设施建设，致力于推动建筑业向更加可持续的方向发展。

绿色认证与示范

我们致力于研发、总结、推广与实践节能建筑技术、智慧建筑技术等各种新型绿色建筑技术，依照多项国际认可的绿色建筑标准和评级计划的要求执行建设项目。本年度，我们累计取得星级绿色建筑认证规模达 1,900 多万平方米，其中绿建三星级项目规模近 330 万平方米。

未来，我们计划在 2025 年前开展针对零碳 / 碳中和建筑示范项目的课题研究 1-2 个，在 2030 年底前累计完成零碳 / 碳中和建筑示范项目 3-5 个。

2023 年度具有绿色建筑认证或德国 PHI 认证的特色项目

项目	认证等级
福州端礼著项目 2、3 号楼及地下室	绿色建筑预评价一星
硅谷 one 1~23 号住宅楼	绿色建筑预评价二星
温州第五大道项目	绿色建筑预评价二星
江悦光年花园	绿色建筑运营一星
都荟澜岸花园	绿色建筑运营一星
首开龙湖天赋住宅	绿色建筑设计标识一星
首开龙湖胥江天街	绿色建筑设计标识一星
密云国樾天晟	PHI 终认证
通州新城（国风尚城）	PHI 终认证
崔各庄 0603 地块启华大厦	LEED-GOLD 终评价
无锡蠡湖金茂府 A2 地块	LEED-PLATINUM 预认证
无锡蠡湖金茂府 A2 地块	WELL-GOLD 中期认证
首开 LONG 街 09-3 楼	碳中和认证



优质项目展示：国风尚城

国风尚城项目占地面积为 65,516.164 平方米，总建筑面积 255,955 平方米，地上建筑规模 163,790 平方米，其中住宅全部为共有产权房，共计 1,685 套，采用全装配式建筑。其中 11 号至 14 号住宅楼为超低能耗建筑。该部分获得了绿色建筑三星级的设计认证、北京市超低能耗认证标准及德国 PHI 被动房认证，为城市副中心碳达峰碳中和贡献力量。

此项目地处北京城市副中心内，受核心区域的直接辐射，项目房源主要由副中心建设管理局牵头对接副中心疏解单位、通州区居民以及市机关事务管理局调配对接副中心公务员。为有序疏解北京非首都功能，打造北京城市副中心做出贡献。首开股份以“城市复兴官”为己任，致力于满足产业升级迭代与构筑美好生活的双重需求，践行社会责任、专注城市更新发展。



国风尚城项目实景图



国风尚城项目概念图

除地产开发外，我们在物业营运业务中同样秉承环保理念，全力支持当地社区绿色环保行动。本年度，我们旗下绵阳喜来登酒店获得一星级绿建标识证书，宝辰饭店和丽亭华苑酒店均获得 WTTC 世界旅游理事会“酒店可持续发展基准”认证。



优质项目展示：首开 LONG 街碳中和示范项目

位于回龙观的首开 LONG 街是北京城市更新项目，总建筑面积达 15.4 万平方米，已取得二星级绿色建筑标识，具备完善的绿色建筑性能和节能低碳改造的挖掘潜力。2022 年 4 月至 2023 年 1 月期间，同信公司对该项目进行了整体改造，将其中一栋独立商办楼 09-3# 楼打造成为碳中和建筑示范项目。

LONG 街项目的建设过程中，我们采用低碳景观材料与装修装饰材料，在公共区域使用装配式装修技术，并引入全电厨房和高效照明系统。为促进绿色营运，我们还建立了国内首个低碳街区碳普惠平台，在租赁合同中加入可持续发展指引，鼓励业主和租户之间签订绿色租赁条约，推动街区商户及周边居民低碳生活和低碳消费。

源头减碳

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

碳抵消

以购买自愿减排量 (CER) 来进行中和，实现改造期零排放



LONG 街项目实景图



LONG 街碳中和证书

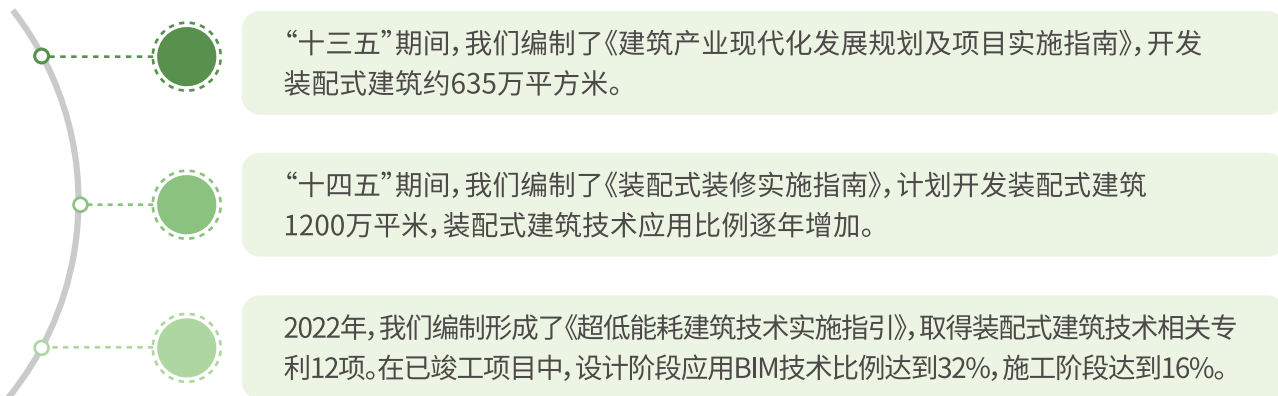
节能研发与改造

针对具备条件的大型既有公建，我们积极开展节能改造，期望能够不断提升能源管理系统或空调系统性能提升改造面积比例，达到 25%（2025 年）和 30%（2030 年）的未来目标。

本年度，我们的完成情况如下：



针对新建项目，我们追求科技引领进步，从“十三五”开始就率先启动超低能耗建筑技术的实践，在全国范围内已先后开发了总面积约 14 万平方米的多个超低能耗建筑示范项目，编制形成多份成果性技术指引与指南。未来，我们计划于 2025 年累计完成超低能耗 / 近零能耗示范项目 2-3 个，于 2030 年累计完成 3-5 个。



清洁能源投资与展望

我们关注并重视可再生能源使用，促进科技创新与技术研发，与浙江大学设计研究院共同研究首开公园的太阳能光伏课题空调与灯光节能控制课，在项目中，我们加大对新能源基础设施的投资力度，在光伏、太阳能热水和地热方面加码发力，支持有条件的项目优先利用可再生能源。未来，我们期望在 2030 年底前，为 70% 的新建住宅与新建公建项目安装太阳能热水或光伏等可再生能源系统，并在新能源领域进一步投资。

优质项目展示：国樾天晟

密云国樾天晟项目按照北京市超低能耗建筑标准和国内三星级绿色建筑标准进行设计施工，是国内首个同时获得德国被动房 PHI 认证和美国绿色建筑委员会 LEED 金级预认证的住宅项目。

该项目按照被动式住宅建筑建造工艺，采用“被动式五大技术”建设，通过高效的外保温系统、被动式建筑外门窗、优良的气密性、无热桥设计、高效的热回收新风系统等技术，实现房屋始终保持恒温、恒湿、恒氧、低噪、无污染的舒适状态，并在根本上降低了建筑全生命周期的运行费用，其建筑节能率达到 92%，能耗仅为现有普通节能住宅的 1/3 左右，每年可减少约 400 吨二氧化碳的排放量。



建筑节能率达到

92 %



能耗仅为现有普通节能住宅的

1/3 左右



每年可减少约

400 吨

二氧化碳的排放量



项目实景与概念图

2.2 环境体系建设绿色理念

我们积极响应国家绿色发展战略，坚持“科学引领、绿色发展”的总体思路，将可持续发展理念融入企业生产经营环节，通过技术创新和流程优化，不断提升资源与能源利用效率，严格管理废弃物排放，积极投身环保活动与宣传，为践行首都高质量发展理念持续发力。

绿色办公与营运

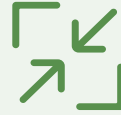
我们严格遵守遵循《中华人民共和国资源综合利用促进法》《中华人民共和国节约能源法》等法律法规，以节约资源及提高使用效益为目标，倡导绿色办公、绿色出行，精简会议、公务活动，优先采用绿色清洁能源、绿色节能产品，积极推动“光盘行动”成为新风尚。



绿色办公



绿色出行



精简会议
公务活动

我们的行动

我们致力于提高建筑能效与管理效率，积极推动建筑电气化进程；注重内部节能节约意识培养，通过标语张贴、资源管理培训等方式推广节约理念。在志信公司，我们成立了相应的工作领导小组，以定期开展监督检查工作，并提供必要的技术支持和指导。



提升建筑
电气化

我们在自持物业及自用办公方面积极提升电气化、推广全电厨房，通过电力替代化石能源使用，以降低建筑直接碳排放。

我们严格控制水资源的使用和消耗，在内部积极推广节约使用水资源的方式，减少会议用水配备，提倡职工自带水杯，并安装水龙头节水装置和节水冲厕系统等节水设备。在运营场景，我们同样重视水资源使用，通过逐步探索和优化运营流程降低耗水量。本年度，公司总新鲜水消耗量为 2,041,395.38 吨，循环水用量 92,353.61 吨，循环水占比 4.52%。

节约用水

节约用电

我们在办公设施中采用高效节能的照明系统，要求非办公时间关闭公共及办公区域内照明设备，并定期对每个办公室及楼道的电灯、机器设备、大功率电器设备进行检查，确保其维持最佳能效运转。同时，我们要求各部门、各单位人员外出时养成随手关灯、关闭电脑等设备的良好习惯，严禁乱拉电源线路、电话线路，严禁超负荷使用电器。本年度，公司外购电力总量为 7,793.27 吨标煤。

我们提倡数字化办公，公司总部做出表率，以总经理办公会为代表的各类重要会议、例会尽量避免使用纸质会议文件，鼓励使用电子邮件、电子文档和在线协作工具，要求各单位会议文件及相关材料以电子文本形式在通过 OA 邮箱及其他安全方式传输，有效减少纸张消耗。

无纸化
办公

就餐管理

我们坚持勤俭节约的就餐管理理念，倡导健康、文明的餐饮方式，通过提前报备的方式严格管理外部人员就餐，落实“光盘行动”。

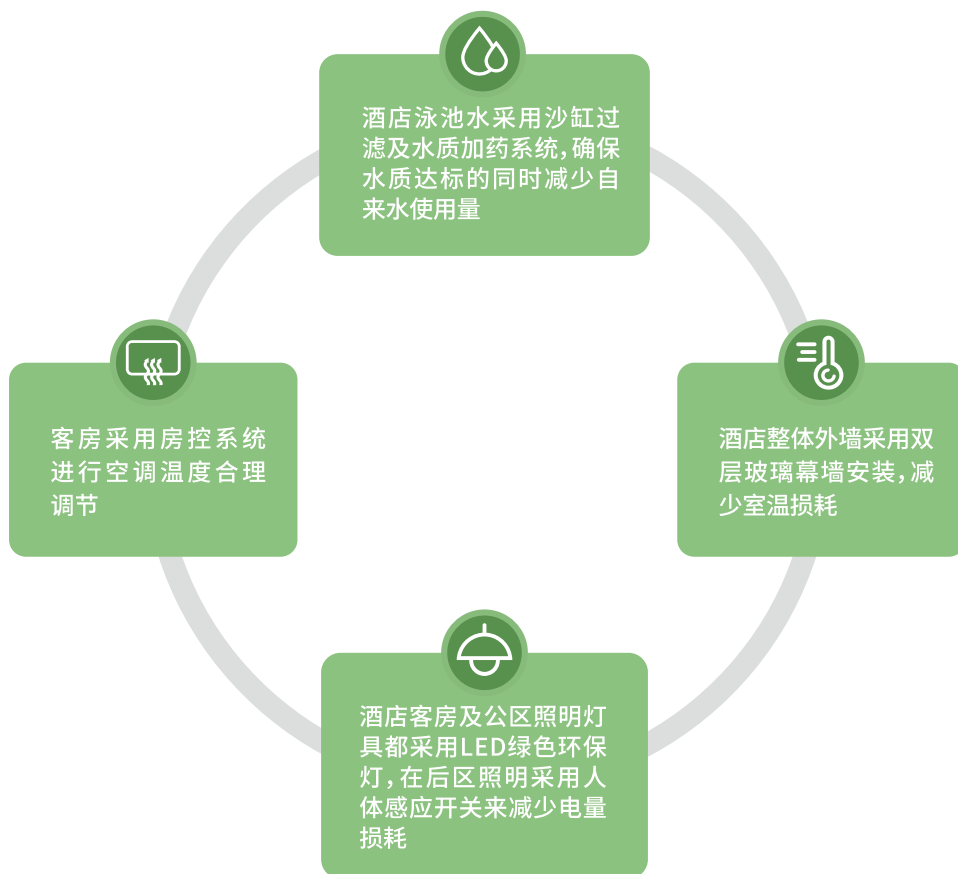
我们的酒店项目持续关注物料回收利用，如绵阳喜来登酒店回收客房使用少于 1/3 的卷纸，用于公区使用，并将未开封肥皂回收赠送给第三方环保平台。

回收利用



典型工作案例：福建总部各酒店项目绿色运营

公司各单位均积极响应绿色经营号召，如福建总部围绕“创新、智慧、绿色”的核心价值观，注重产品品质提升与保障，采用能耗管理系统图进行统计分析，制定并落实多方面措施以节约资源、提高能效。



废弃物与排放物管理

我们严格遵守《中华人民共和国大气污染防治法》《中华人民共和国环境影响评价法》以及《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》等相关法律法规，高度重视生产经营活动中的废弃物与排放物管理，内部制定并执行一系列策略和措施，以管理和降低环境影响。

我们的目标

最大限度地减少废弃物和排放物的产生，积极提高资源和能源的循环与利用效率，并致力于通过科学合理的废物分类和处理方法，逐步减少运营对环境的影响，积极倡导绿色出行与办公理念。

我们的行动

我们采用项目全周期管理方式，在保障项目质量及提升用户体验的同时，针对施工及营运过程中涉及的一切废弃物及排放物实现细致管理，确保施工过程中的排放物妥善合规处理，营运中的废弃物逐渐减量化并分类处理。本年度，公司共处置 10.09 吨危险废弃物。

典型工作案例：同信公司施工过程管理

对于房地产开发企业来说，施工过程中的排放物处理一直是各单位关注的重点项目，如同信公司在项目前期、施工期间均制定严格的评价体系以及监督标准，同时针对建筑垃圾以及现场的其他废弃物与废水进行管理，保障全部废弃物与废水得到妥善处理。



在运营过程中，我们针对废液、废气与固体废弃物均作出合理化的处理与监督。本年度，我们未产生危险废物排放。

针对废液

我们采用废水净化设备进行过滤沉淀清渣后排放，并于食堂设置隔油池通过油水分离后排出，将冷冻油及废旧润滑油进行集中收集存放，由具有资质的专业回收公司统一回收清理；

针对废气

我们对厨房排烟通过油烟净化器进行负离子净化，并将风口布置在主风向下游方向；



针对固废

我们科学合理排版，减少瓷砖、加气块等建筑材料的损耗率。



本年度，公司只涉及生活污水排放，排放总量为 1,362,319.37 吨；不涉及任何工业污水排放。

环保活动及宣传

我们积极投身于各类环保倡议和行动，通过创新、合作以及可持续发展的实践，于外携手行业共同进步，于内传播普及环保理念，追求更更清洁、更绿色的未来。

我们的目标

2025 年

每年举办绿色低碳领域专业论坛或举办绿色低碳相关的科普、教育、宣传类公益活动 1~2 场。

2030 年

首开股份主办的会议或参加的展会，通过实施绿色行动最大限度减少碳排放量；对不能减少的碳排放，通过碳交易等方式进行碳抵消，最终实现碳中和。



我们的行动

本年度，我们参加了各类行业论坛与环保活动，分享城市更新、文化服务、绿色建筑等多领域的创新成果和项目经验，致力于携手员工、合作伙伴和行业一同向更加可持续的方向前进。未来，我们将持续开展世界地球日、世界环境日、全国低碳日等主题宣传教育活动。

截止于本报告期，我们已连续三年参加中国国际服务贸易交易会，首开 LONG 街项目获评“第二届北京城市更新最佳实践”；

“2023 年绿色地产行”第三站走进首开股份，成功举办中国房地产报、中国城市与区域治理研究院发起的“2023 绿色地产行——中国绿色建筑双碳战略与可持续发展力调研”；

我们参与了中国房地产业协会立项的《房地产企业 ESG 评价标准》的编制工作，助力建立和完善具有中国特色和房地产建筑行业特色的 ESG 生态；

在 3 月 25 日，首开股份公司下辖的所有酒店企业积极参加“地球一小时”活动。所有酒店大堂的灯光从南到北逐一关闭，随着灯光逐渐熄灭，烛光照亮酒店大堂。在活动中各酒店关闭不必要的灯光和耗电产品，同时积极邀请在场客人一起参与其中，以实际行动唤起人们对气候变化的关注。

典型工作案例：碳普惠项目推广



碳普惠是以生活消费为场景，为公众、社区绿色减碳行为赋值的激励机制。在这种机制下公众低碳行为形成的减排量，能够抵消自身碳排放、参与碳交易或转化为其他更为多元的激励，是生活消费端减碳的重要方式。

2022 年，首开股份率先开展商业项目碳普惠试点示范，在首开 LONG 街项目建立了首个低碳街区碳普惠平台，通过首开回龙街公众号和手机 APP 向消费者普及低碳知识，激励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。

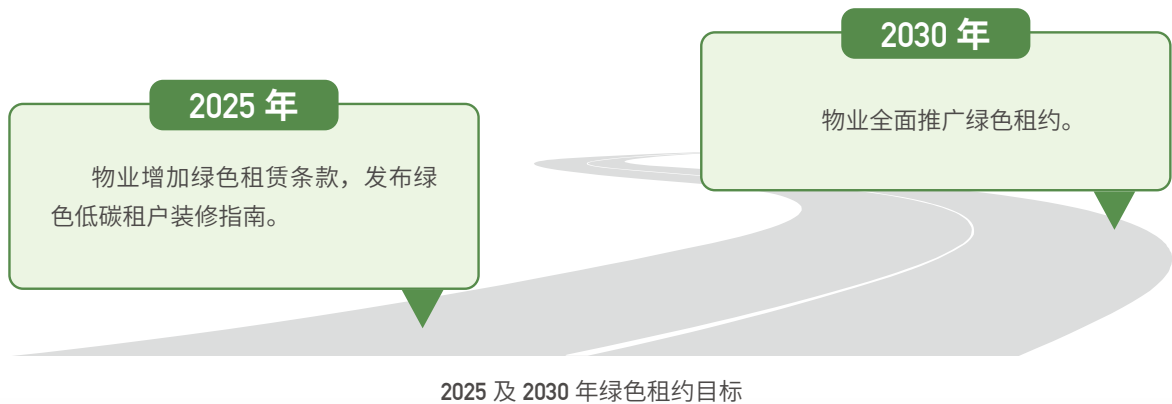


典型工作案例：绿色租约倡议

绿色租约是包含业主和租户就可持续经营或租用物业承担具体责任和义务的条款的租约，涵盖能源效率措施、废物的管理与减少、提升水效率等。

近年来，我们陆续推广绿色租约，如 2023 年在回龙观 LONG 街项目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。

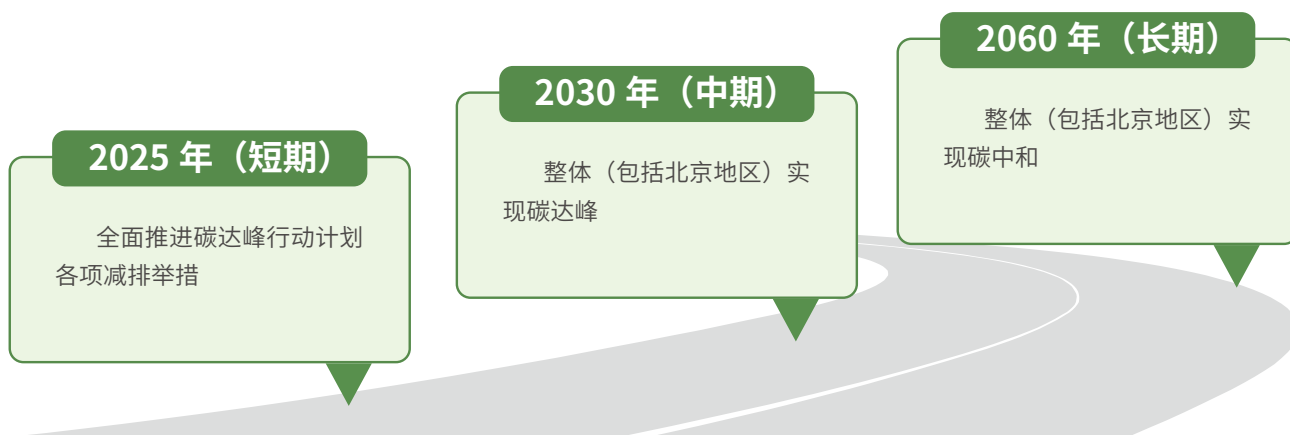
未来，我们计划在租约合同中加入可持续发展指引，鼓励业主和租户之间签订绿色租赁条约，建议所有新租户签署环境承诺，同时成立专责环境巡查小组，对租户环境履约情况进行监督。



2.3 “三步走” 应对气候变化

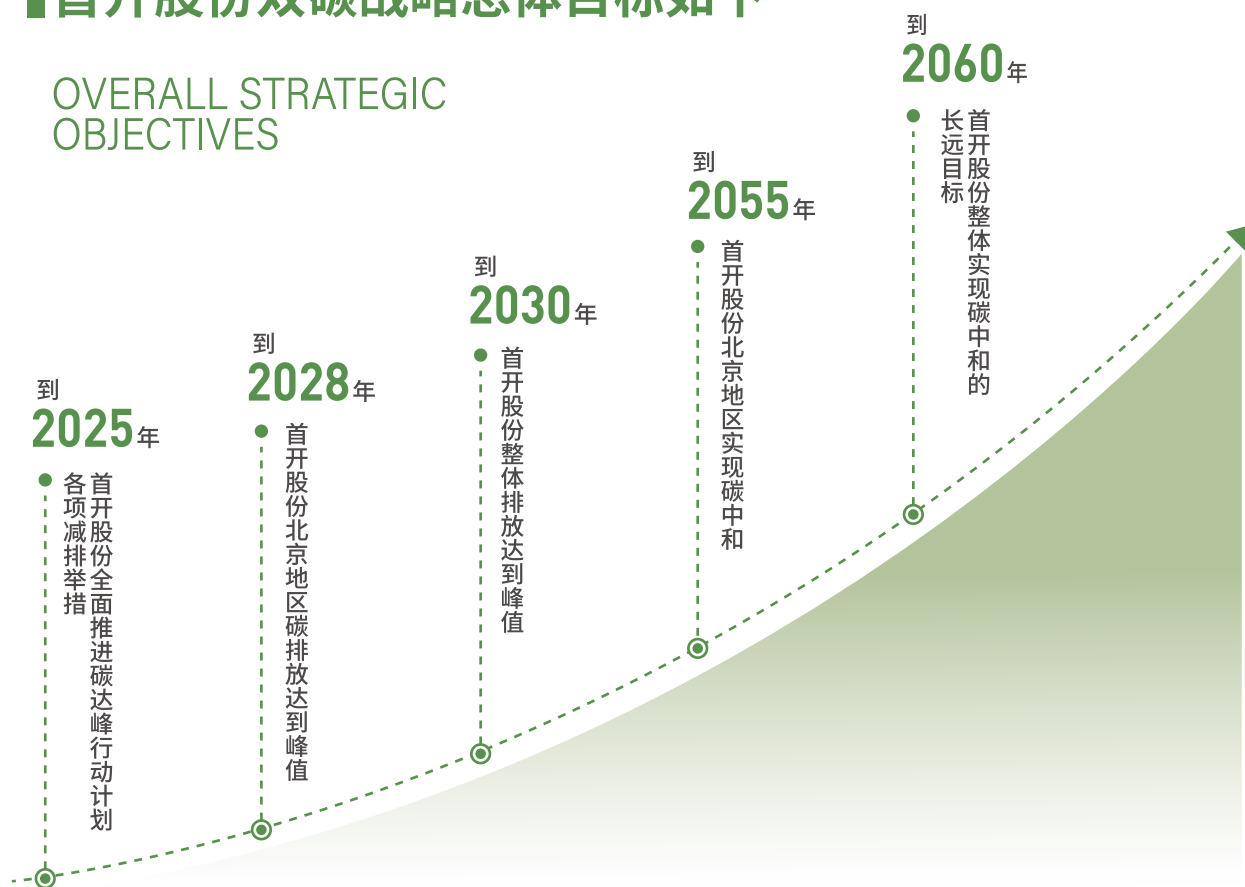
我们积极响应国家“双碳”行动、北京市政府《北京市碳达峰实施方案》及北京市国资委《市管企业碳达峰行动方案》等发展战略，视减排行动为责任和机遇，积极设定了双碳相关的短期、中期与长期战略目标，将减排降碳融入发展规划，以实际行动践行责任，努力为首都高质量发展贡献首开力量。

我们的目标



■ 首开股份双碳战略总体目标如下

OVERALL STRATEGIC OBJECTIVES



我们的行动

“双碳三步走”战略包括碳盘查、碳规划与碳实践三个阶段。

01 碳盘查

2022年度，我们针对总部及27家子公司2019-2021年间共计367个项目，包括123个竣工项目和244个运营项目等不同业态物业进行了碳排放量核查以及碳减排量核查工作，摸清企业“碳家底”以计算碳排放总量和碳排放强度，形成企业碳排放核算报告，为《房地产企业碳中和评价导则》编制提供参考。

02 碳规划

本年度，基于上轮碳盘查成果，我们选定2020年作为基准年，对企业排放总量、构成、碳排放强度、各业态碳排放特征及减排潜力、重点减排业态分析等进行梳理分析，建立不同减碳模型，进行减碳举措的技术可行性及经济性分析。在此基础上编制首开股份双碳规划报告、首开股份技术减排体系，并编制《首开股份碳达峰碳中和行动白皮书》。

03 碳实践

基于战略目标共识，我们将建立企业碳减排管理体系，搭建碳排放数据信息化管理平台，将“双碳”工作规范化、常态化，在实践中持续全面推广绿色低碳项目的开发，以期实现2030年碳达峰，2060年碳中和的最终目标。

碳排查——脚踏实地

我们于2022年首次提出“双碳三步走”的工作战略，率先开启企业碳核算与碳盘查，成为北京市首家完成企业级碳盘查的房地产企业。截止于本报告期，我们已对公司各项目及业态碳排放量与碳排放强度展开统计分析，并识别其中的碳排放关键环节。其中，我们的自用办公碳排放量已于2021年达到峰值，预测未来将停止增长，提前实现碳达峰。

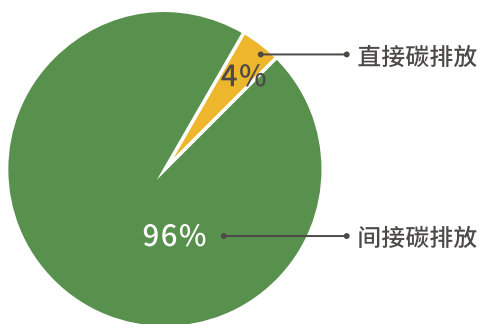
本年度，公司范围一碳排放总量为2,167.61吨二氧化碳当量，范围二碳排放总量为41,511.79吨二氧化碳当量，范围三碳排放总量为4,338.02吨二氧化碳当量。

首开股份业务类型及排放环节

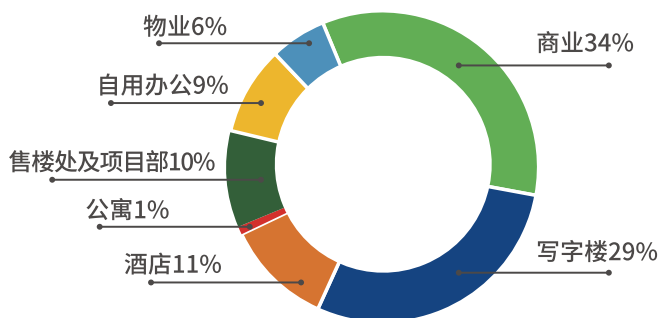
业务类型	碳排放关键环节	排放类别
新建建筑开发	建材生产运输、建设施工用能等	范围三
持有物业运营管理	商业、公寓、酒店、写字楼、售楼处等用能	围一、范围二、范围三
非持有物业管理	物业管理用能	围一、范围二、范围三
企业日常运营	日常办公、生活用能	围一、范围二、范围三

本次碳达峰碳中和行动方案披露范围不含范围三企业上下游的其他间接碳排放，但首开股份已将范围三碳盘查及分析结果作为首开股份碳减排技术参考及管理手段提升依据，充分彰显首开股份社会责任担当。

▶ 首开股份碳排放主要来自于企业日常运营、项目开发和持有物业的运营产生的直接或间接碳排放。



首开股份2020年直接/间接碳排放占比

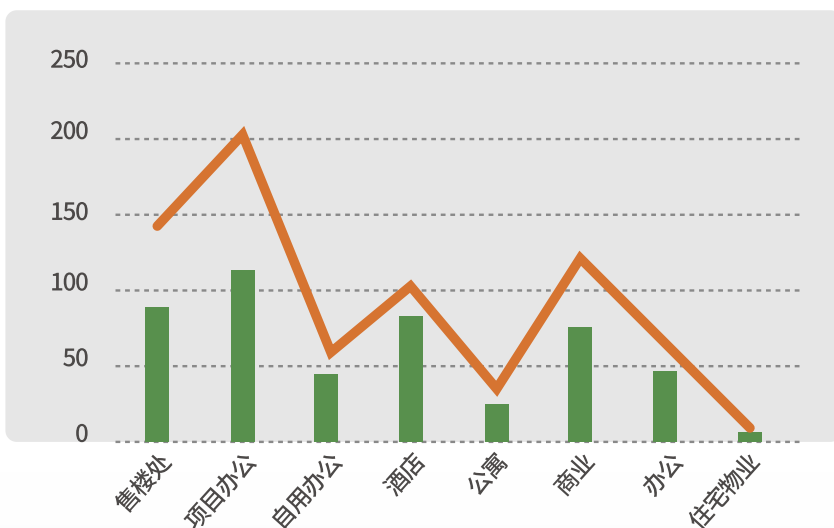


首开股份2020年碳排放构成

- ▶ 因外购电力、热力及区域供冷产生的间接碳排放是首开股份运营项目的主要碳排放来源，占碳排放总量的 96%；
- ▶ 按首开股份各业态分类，2020 年碳排放占比最高的业态为商业（占碳排放总量 34%）。

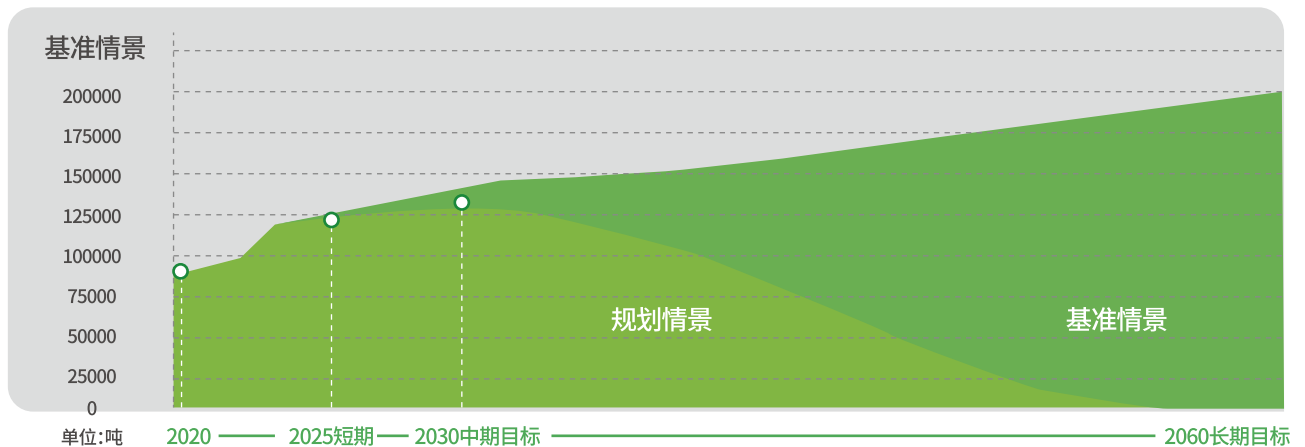
▶ 首开股份 2020 年碳排放强度与用电强度呈较高正相关性，因此提升建筑电气化、提高用电效率并加大可再生能源发电量是下一步减碳的重要路径。

■ 碳排放强度: kgCO₂/m²·年 ■ 用电强度: kwh/m²·年



碳规划——稳扎稳打

本年度，我们基于先前成果持续推动双碳工作深入，围绕碳规划与碳实践两方面发力加码，初步构建碳管理平台初步框架，就排放基准情景规划目标与制定计划，编制形成双碳规划报告与技术减排体系文件。



首开股份双碳目标及里程碑示意图 (全国)

碳实践——探索前沿

本年度，我们积极参与碳交易市场，截止目前共采购自愿减排量 (CER) 292 吨，与北京绿色交易所签订《碳达峰碳中和战略合作框架协议》，计划围绕建筑行业企业碳账户和绿色项目库建设、绿色低碳建筑项目识别、CCER方法学开发、绿色量化和绩效评价等方面展开合作，并在有条件的运营项目上积极探索绿电的采购。



未来，我们将围绕碳管理云平台，建设一个以制度建设为基础、组织领导为保障、责任落实为目标、研发创新为己任、人才培养为根本的双碳战略支撑体系，进一步完善双碳工作相关的组织架构与管理程序，加快技术创新与人才队伍建设，为保障如期实现战略目标而努力。



2.4 严格供应链管理

我们严格遵守《中华人民共和国招标投标法》等法律法规，致力于管理供应链全流程合规，严格把控供应商准入以把控供应质量，同时将绿色低碳采购原则纳入供方管理规定，通过与业务合作伙伴及其他主要相关方建立持续的、互惠互利的长远伙伴关系，不断提升行业可持续水平，践行绿色环保发展理念。

供应商质量管理

我们建立了包括招采管理制度、供方管理制度和合同管理制度的供应链管理制度体系，采取覆盖供应商引进、供应商履约管理及评价、供方定级及奖惩等全流程，以保障交付质量与履约情况。

制度体系

我们先后出台《工程项目招标采购管理办法》《供方管理暂行办法》《工程类供方管理实施细则》等内部制度，以完善制度体系为基石，约束对供应链的全流程合规管理，保证管理流程的公开性、透明性和公平性。

本年度，我们发布了《供方管理暂行办法》和《工程类供方管理实施细则（试行）》，对供方管理和针对工程类供方管理出台细则，重点明确了供方引进管理、供方履约管理及履约评价与供方定级三方面内容，对供应商的资格审查、考察和入库审批等提出多方面的明确要求，并规定供方使用单位通过动态跟踪供方履约情况。

履约管理与评价

在与供应商的合作过程中，我们通过资审考察评价体系、合作履约评价体系和定级奖惩体对供应商实施综合考核，持续激励和培育优质供应商，对不合格或违反制度的供应商限制其供应活动，对情况严重的不良供应商直接禁止与其他的供应活动并列入黑名单。

履约管理要求

1. 当发生可能影响合同继续执行或者可能出现履约风险的情形，使用单位应依据合同约定及法律法规，及时采取防范或补救措施。
2. 使用单位在供方履约过程中如发现重大问题，可根据问题严重程度，采取调整供方等级等处罚措施。

履约评价要求

1. 原则上，由供方使用单位各主责部门每年度组织实施履约评价。总部各主责部门按专业类别组织供方使用单位对各供方合同进行综合评分、计算，对各使用单位的供方履约评价结果进行汇总统计，形成最终结果。

典型工作案例：“红黄牌”警告机制与“黑名单”

通过“红黄牌”警告机制与“黑名单”管理的工作方式，在公司日常运营管理中普遍使用，如志信公司相关管理规定，在供方履约过程中如发现重大问题，需及时向二级单位供方管理主责部门报告，根据问题严重程度，可采取调整供方等级、“黄牌”、“红牌”警告机制、纳入“黑名单”等处罚措施。

供方履约过程中若触发“黄牌”、“红牌”警告机制的，二级单位应对其组织约谈整改，并可暂停该供方在问题项目所在区域一定时期的参与投标比选资格。“黄牌”警告可暂停3-6个月，“红牌”警告可暂停6-12个月。暂停期满前，二级单位供方管理主责部门组织重新评估其履约能力，通过评估后方可恢复。

如触发黑名单机制，二级单位履行内部审批程序后，报首开股份成本合约部、主管领导审核，总经理审批。原则上，触发黑名单机制的供方，自审批通过起不少于3年内，不分专业类别和区域，在全公司范围内禁用。

运作机制讲解

绿色供应链实践

我们对供应商的管理坚持绿色低碳采购原则，秉持并积极实践绿色环保发展理念，践行“不绿色，不采购”，以规范上游供应商的环境表现为目标，挖掘供应链的节能减碳潜力，助力国家双碳目标实现。



我们的行动

我们于管理制度中明确要求优先邀请绿色发展、对环境的影响和表现良好的供应商，原则上限制使用对环境影响较大的供应商资源。



在项目实践中，为实现设计上的超低能耗指标建成被动式建筑，我们明确设计指标，优化并将其转化为可落地的招标采购产品技术标准或施工工艺流程，以此为标准，甄选技术指标过硬、施工工艺规范的厂家或供应商。

在业务运营中，我们以环保减废为原则对供应商做出要求，带动供应链上游协同转型。如酒店要求供应商使用周转箱，保温箱等可重复使用的包装运输材料，尽量少使用一次性塑料袋。



典型工作案例：“绿链行动”



“绿链行动”签约仪式现场

中国房地产行业绿色供应链行动（以下称“绿链行动”）以房地产企业及其上游供应商为主体，旨在通过绿色采购，推动和规范上游供应商的环境表现提升，践行“不绿色，不采购”。

2023年，我们正式加入该行动，在新建、改造项目优先选用本地建材，提高循环再利用材料占比，并鼓励选用具有中国环境标志认证、中国节能认证、绿色建材认证、碳足迹认证，以及高等级能效标识、高等级水效标识的节能节水产品。



03 社会篇章： 以人为基的可持续 关怀

- 3.1 打造阳光职场
- 3.2 肩负社会责任
- 3.3 客户服务与保障
- 3.4 创新与知识管理

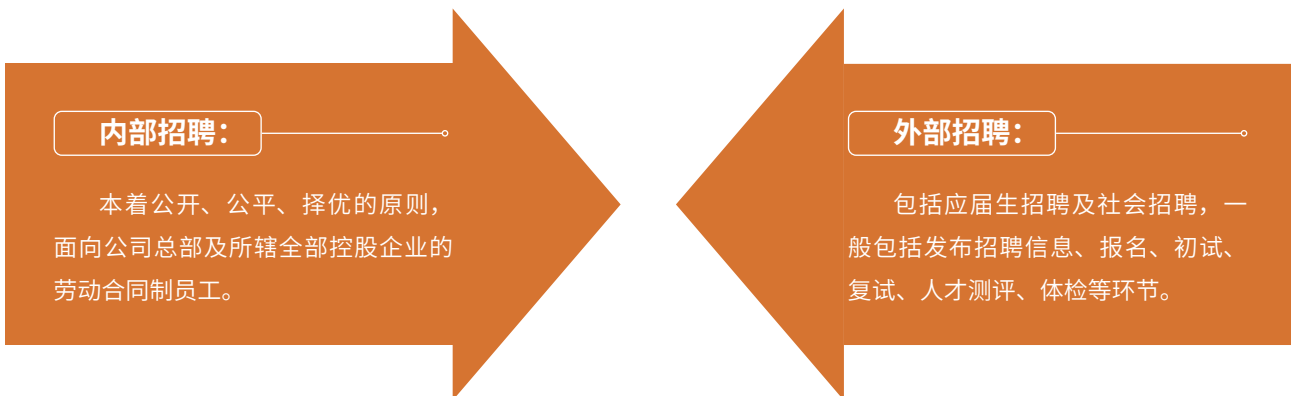
“以人为本”是我们始终秉持的发展理念。对待员工，我们采取公平、公正的规范雇佣方式，为其打造温暖向上的工作与生活环境；对待社区，我们积极回馈社会，提供多种形式的支持与帮助，贡献“首开”力量与关怀；对待客户，我们始终以“提高客户满意度”为目标不断发力；同时重视内部知识成果的激励与管理工作，将创新作为根本驱动力。

3.1 打造阳光职场

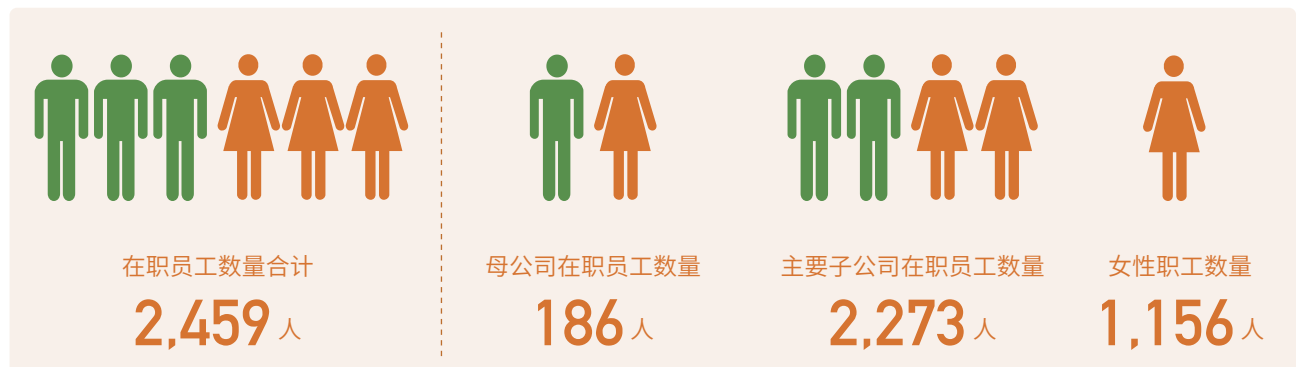
规范员工雇佣

我们重视人才的“全生命周期”管理。我们严格遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》《中华人民共和国未成年人保护法》《禁止使用童工规定》等法律法规，并于公司内部制定了《员工动态管理办法》等人力资源管理制度，旨在以人力资源战略发展为基，以加快人才合理流动为导向，实现人才的高效配置。

规范的招聘渠道是我们重视人才管理的第一步。我们以人力资源部为招聘管理的中心，重点发挥统筹管理和服务平台作用，对京内企业的招聘工作进行统一管理，对京外企业的招聘进行监督、审核和总量管控，形成公司内部人才交流平台，推动内部人才的共享与流动。



我们严格对应聘者的年龄等条件进行核查，从源头杜绝违法使用童工的情况发生。我们充分尊重应聘者意愿，杜绝强迫劳动的情况发生。同时，本公司招聘条件不得设置性别要求，男女员工同工同酬，不存在性别歧视。本年度，本公司主要在职员工数量合计为 2,459 人，其中母公司在职工数量 186 人，主要子公司在职员工数量为 2,273 人，女性职工数量共计 1,156 人。



薪酬与福利

完备的薪酬机制与福利待遇管理是我们一贯的作风。公司制定了《薪酬管理办法》《员工绩效管理办法》《考勤与请假管理办法》等制度政策，保障员工的合法权益。我们将公司岗位价值与市场进行评估对比分析，按照岗位体系等级和价值对薪酬体系进行设置，岗位职级对应不同的薪酬水平和结构，并根据连续年度的绩效考核成绩对岗位级别或者薪酬水平进行动态调整。

此外，本公司坚持高管个人绩效与公司整体绩效相结合的原则，高管作为我们经营管理团队共同承担公司整体财务指标，体现“团队协作，风险共担”的绩效理念；同时，我们按照高管个人职责分工及年度实际绩效贡献，对个人绩效进行区分，体现绩效考核的个体差异。

经营管理团队整体绩效：

根据国资委监管要求及公司党委、董事会的考核要求，确定年度绩效考核指标。现行年度考核指标体系分为关键经营绩效、重点任务、管理综合评价和全面从严治党四个维度。

高管个人考核：

根据公司全年绩效考核指标及高管岗位职责，确定个人全年考核指标，并签订考核责任书，作为高管个人考核依据。

不同维度考核形式

在福利待遇方面，我们致力于为员工提供优越的工作体验和全方位的福利待遇。公司实行8小时工作制，支持员工灵活调休，严格按照法律法规为员工提供带薪年假。此外，我们为全体员工全额缴纳社会保险和住房公积金，并在法定福利以外为员工提供企业年金、补充医疗保险与团体重疾保险，提供年度全面健康体检，保障员工福利。

本公司同样注重员工参与和民主平等，按期召开工会会员代表大会和职工代表大会，为员工参与公司治理提供平台，体现了对员工权益的关爱和对共同发展的承诺。本年度，我们召开工会会员代表大会1次，召开职工代表大会1次，民主测评满意率平均达到98%。

本年度，我们亦通过各单位工会组织积极开展送温暖、送清凉、重点人群慰问、关心关爱女职工以及足篮球等各项活动，丰富职工文化生活，打造职工服务品牌，落实我为职工办实事等各项工作。

典型工作案例：夏送清凉、冬送温暖”做好公司职工的暖心人

2023年，我们继续开展“夏送清凉”与“冬送温暖”——慰问一线员工友爱活动，切实为一线员工在炎热的夏季与寒冷的冬季送去来自公司的特别关怀，提高员工的获得感与幸福感，有效促进公司与职工之间的和谐关系，为公司未来的发展团结奋进。



夏送清凉——大连



冬送温暖——熙悦观湖

职业进步与发展

我们制定了专门的《首开股份岗位管理办法》，为员工提供广阔的晋升机会和职业发展路径。本公司秉承公平、公正、公开的原则，设立了透明、规范的晋升制度，以确保每位员工在实现个人职业目标的同时，公司整体人才队伍得到充实和提升。

为了支持员工的晋升，我们制定了《首开股份员工培训管理实施细则》，建立了全面的培训体系，共涵盖 6 个类别，共 87 项。公司鼓励员工参与内部培训和外部专业课程，不断提升自身素质和技能，以更好地胜任未来晋升所需的职责和挑战。此外，我们注重员工的个性发展，为其量身定制个性化培训计划，激发员工潜能，使其在工作中更具竞争力。本年度，我们共投入 46 万元用于员工培训，累计培训参与人次达 20,047 次，平均每名员工接受培训约 90 小时。

6 个培训类别



典型工作案例：《数智化时代：房地产企业数字化转型应用案例解析》培训

2023 年 4 月 27 日，我们的创新转型特训班在股份总部十二层连廊会议室顺利开班，其旨在以数字化转型，驱动高质量发展，着力打造综合素质和能力优秀的创新转型人才队伍。本次特训班线上和线下共 51 人参加培训，参与员工来自各子公司项目经理、副经理和公司总部的业务骨干。

本次培训主题为《数智化时代：房地产企业数字化转型应用案例解析》，课程内容充实，培训形式多样。通过学习，全体学员对数据化转型商业模式、重大项目、大数据管理工作流程环节有更加深入的理解认识，未来将努力做到知行合一、学以致用，落实公司探索“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。



特训班培训现场

健康与安全

我们严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国职业病防治法》《中华人民共和国消防法》等法律法规，持续深化落实安全生产工作，切实维护职工生命健康权益。我们以“安全第一，预防为主，综合治理”为方针，于公司内部建立《安全生产管理暂行办法》《综合应急预案》《安全生产管理制度汇编》《工程质量管理办法》《建设工程安全监督管理办法》等安全生产相关制度，制定并发布“工程质量安全责任追究与奖罚实施细则”，并与各二级单位 100% 全覆盖签订《2023 年度安全生产与信访维稳工作责任书》，确保责任到位、落实到人。本年度，本公司未发生较大及以上安全事故。



► 管理体系

本公司持续推动质量安全管理体建设完善。2023年，我们调整了安全生产委员会的组成，修订并发布共7项安全管理制度，完善企业综合应急预案，进一步规范开发项目工程管理标准，主动适应外部环境和企业主业发展，形成首开特色的质量安全把控防线。

我们始终坚持健全安全巡检常态化机制。2023年，我们定期组织各单位开展安全生产大排查大整治行动，始终把安全责任放在第一位，严阵以待、周密部署，针对发现的隐患，建立整改台账，对账销号清零，实现100%整改。

此外，我们积极推动“首开智慧建造管理平台”落地，集成危大工程管理、隐患治理、第三方质量安全评估、远程可视化监控等功能模块，覆盖所有在施项目深入实践智能监管、智慧工地，利用智慧化工具最大程度上保障施工建设的安全。

► 安全培训与实践

2023年，我们出台了创新实践“安全微课程”培训体系，以“讲解视频+教案+随堂测验+课外补充学习”构建培训内容，推动其100%覆盖各层级工程管理人员开展自主学习。此外，本年度共开展6次时长为3小时的统一安全培训，共计1,400人次参与；子公司安全月培训活动工厂站405次，共计38,424人次参与；消防月演练活动199次，共计参与人次为7,624。

典型工作案例：首开福茂开展消防救援演习



首开福茂开展消防救援演习

按照丰台区消防中队提升各站点及属地微型消防站配合密切度的要求，丰台区消防救援支队于2023年9月22日在首开福茂（宋家庄）项目进行消防救援演习。

此次消防演习调派了丰台区消防救援支队全勤指挥部负责统筹和指挥，石榴庄消防站、方庄特勤站、大红门消防站、角门消防站共计30名消防员和10辆消防车参与演习。

通过此次演习提高了项目工作人员、商户以及市民的消防安全意识，增强了应对突发事件的能力，使商户学会了如何正确报警，如何规范使用灭火器，以及在火灾发生时如何逃生等消防安全知识，同时也提升了项目微型消防站协作能力。

在今后的工作中首开福茂（宋家庄）项目会持续紧密配合属地消防相关工作，保障项目消防安全。

完善的退出机制

我们坚持以市场化用工为导向，加强人才总量管控，为人才优化制定一系列完善的退出机制，保障员工权益。我们规范化管理离职员工的结算和交接行为，保护员工与企业的合法权益，同时通过离职面谈等管理活动了解改进信息，提高公司人力资源管理水平。本年度，本公司进行试点公司人才优化行动，共优化91人，其全部按照相关规定给予补偿金额或达成协议，未发生重大劳动纠纷事件。



3.2 肩负社会责任

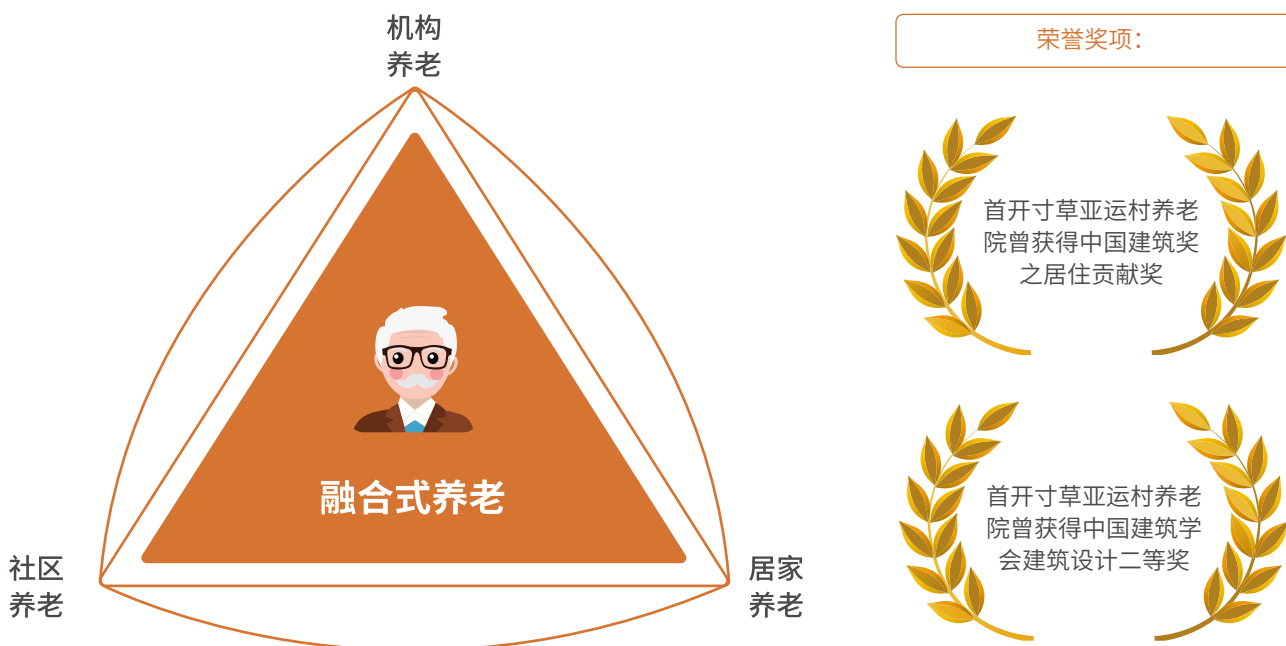
我们持续关注民生问题，将“健康养老服务”确定为公司十四五期间的培育业务之一。在“城市复兴官”战略引领下，我们在加强健康养老与开发主业的协同，坚持“践行责任，构筑美好”的品牌理念，探索高品质、创新型养老社区的建设工作。

► 融合式养老——首开寸草

本公司成立北京首开寸草养老服务有限公司（以下称“首开寸草”），首创“融合式养老”的理念，即基于“在地老化”原则，以“位置嵌入、功能相容、服务整合”为特色；同时通过“老旧楼宇改造”的城市更新方式，将存量房产资源与“寸草春晖”优质养老服务相结合，集机构养老、社区养老和居家养老于一体，打造了以亚运村院、西钓鱼台院为代表的融合式养老项目，开创了“健康养老+城市更新”的新模式。

我们已通过首开寸草不断盘活社区存量资源，成为国内规模较大的连锁养老机构，全国知名的养老服务品牌，发展为北京市连锁机构数量最多的养老企业，亦是北京社区养老机构的标杆和典范，先后参与了多项国家、行业以及地方标准的制定程序。2023年，我们着力推动首开寸草积极拓展公建民营养老项目，对开发业务中的养老配套进行信息收集和分析研究，协调首开寸草与二级开发企业相关人员建立联系，强调运营、物业前置考虑，对养老设施提出设计方案优化意见。

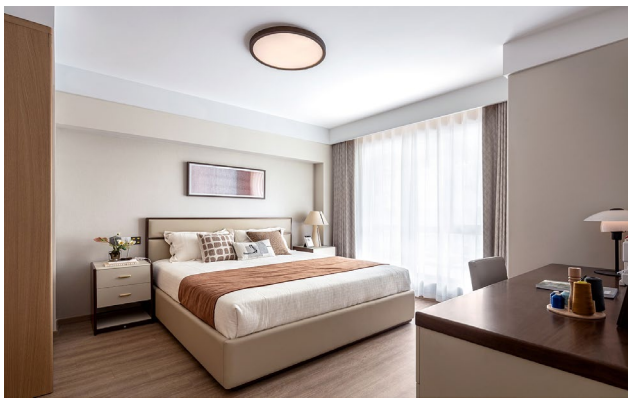
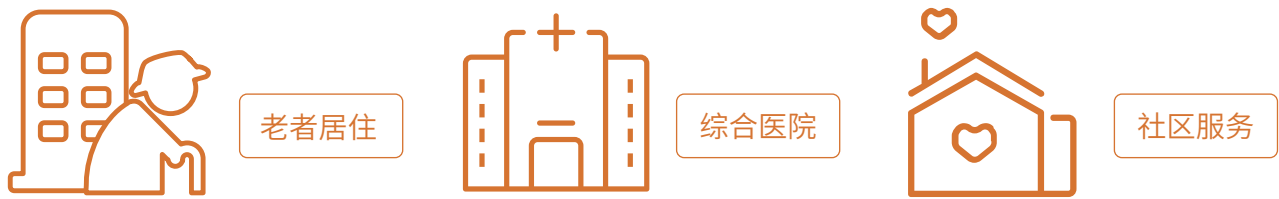
截止于本报告期，“首开寸草”旗下养老机构已达9家，其中，包括首开寸草亚运村院、西钓鱼台院、花家地院、和平里院、回龙观院、金融街院、裕中西里院、马家堡院和管庄院，总建筑面积约3万平方米，总床位数量为756张，全部为护理型床位。西钓鱼台院成为北京市属国企唯一一家五星级养老机构。已正式投入运营的养老院整体入住率超过70%。



► 全龄友好社区——十号国际养老项目

基于首开寸草的成功经验，我们的“首开顺义高丽营退休生活社区项目”于2017年正式落地，预计2025年投入运营。此项目标志着我们正式推出首个全龄友好社区。

项目位于北京市顺义区高丽营镇，养老业态为长者提供居住、日常护理等服务，规划包含一所综合医院有完备的科室，为长者提供日常医护服务；配建近万平方米会所，提供医、康、食、趣、居五大方面服务，可为长者提供持续型医养结合养老解决方案，同时为周边社区长者提供日间照料、助浴、老年餐等适老服务及基础医疗服务。项目临近北京友谊医院顺义院区、北京中医医院顺义医院，周边三甲医疗资源丰富，毗邻温榆河公园，可为长者提供舒适的颐养生活。



十号国际养老项目居住环境

顺应时代发展，基于长者需求，十号国际养老项目突破传统养老模式，打造“全业态、全代际、全场景、全服务”的全龄社区产品，全方位关照长者对生态环境、颐养服务、精神文化以及价值提升的所有需求。未来，首开股份将继续完善社区各项设施及服务，提供全家庭理想生活解决方案。



十号国际养老项目项目鸟瞰图

城市更新建设

作为北京市市属国有企业，我们一直以来积极投身于城市的发展与社区建设，秉承“践行责任、构筑美好”的企业使命，以“结构优化、动力强化、效率提升”三大战略重点，推动建立房地产行业发展新模式下，紧密结合北京市城市规划，紧跟“控增量、促减量、优存量”的城市更新思路，切实履行作为“城市复兴官”身份的职责，为赋能城市更新贡献应有的首开力量。

城市更新代表：首开 LONG 街——京北绿色生态商圈“新名片”

作为首开股份参与城市更新建设的代表样板，首开 LONG 街积极探索存量楼宇利用新路径，将原本的小区配套升级为由商业、产业及中央共享花园三部分组成的全新生活空间；秉承“焕活上城年轻力”理念，定位于“城市乐享生活中心”，构筑一个具有公园属性的商业步行街，将绿色自然生态与城市空间相融合，为消费者创新打造由形到心的开放型消费空间和心灵憩所，为回天地区的发展注入新动能，焕发新活力，实现了通过“更新一个项目”，成功“激活一片地区”。

2023 年 6 月 30 日，首开 LONG 街正式开业运营。开业三天总客流达 21 万，总销售额达 1,200 万元，其中有 20 家品牌销售额取得同期区域销售冠军。该项目也取得了“北京 2023 年城市更新最佳实践奖”、“中国 2023 年城市更新十大 15 分钟生活圈优秀案例”、“北京市旅游休闲街区”等荣誉称号；并于本年度 11 月成功申报取得“北京市 2023 年商业步行街高质量发展专项奖励基金”280 万元。

首开 LONG 街项目地处昌平区回天地区中部核心区域，毗邻地铁 8 号线“回龙观东大街站”与地铁 13 号 A 线“回龙观站”，地理位置优越明显。项目周边 5 公里内覆盖 80 万+优质消费客群，其中 80% 客群为品质家庭，20% 为高知，核心辐射人口的素质和消费能力都较高。25 分钟车程内辐射的人口目前已超 100 万，未来新增人口还将持续导入，消费潜力巨大。

与传统的盒子型购物中心相比，首开 LONG 街秉持“城市绿洲”的可持续发展生态理念，布局绿色生态新赛道，将自然的生态绿意，搬进钢筋混凝土的现代建筑中，打造出兼具辨识度和亲近感的建筑集群；从建筑规划到空间场景设计上，从源头做到低碳控碳；与昌平政府携手，利用 LONG 街近 1/5 的面积打造出一个“中央共享花园”，用自然、健康和生态化，赋能美好生活空间。此外，首开 LONG 街已举办多元丰富的潮流活动，为消费者带来耳目一新的体验，形成独具特色的新商业模式，成为集时尚购物、休闲娱乐、运动健康、美食餐饮等为一体的京北商业新地标。

在此项目中，我们充分发挥市属国企服务区域经济社会发展的作用，深度参与昌平区政府“回天升级”发展战略计划，肩负城市更新的使命担当，激活了京北区域的商业价值与消费潜力，刷新地区商业新布局，提供就业岗位 2,000 余个。

作为昌平区政府和首开股份携手打造的京北首条品质生活商业步行街，首开 LONG 街是首开股份对于城市更新工作重要部署和规划的落地呈现，它不仅是首开践行“城市复兴”理念的系列产品力作，也是为行业树立存量更新的“实践样本”典范。首开 LONG 街项目是首开股份探索和深化“向心·利民”首开经验的产物，应时回应了城市和百姓的多维需求，是我们探索城市更新创新模式的试点，更是我们对人民实现理想人居梦想的美好兑现。

未来，我们将通过此项目，持续创新探索“1+3+N”的回天城市更新模式，传承和深化首开经验，积极实践通过存量楼宇更新改造，持续改善区域民生环境，激发街区活力并为产业赋能，助力回天地区的有机更新和城市复兴。



京北核心区域展示图



首开 LONG 街

第二届北京城市更新论坛暨首届北京城市更新周

2023年10月14日下午，第二届北京城市更新论坛暨首届北京城市更新周在同信公司首开LONG街闭幕，为期19天的50余个城市更新活动画上圆满句点。第二届北京城市更新论坛及首届城市更新周由北京城市更新专项小组指导、北京城市更新联盟发起并筹办，包括开闭幕活动、政策解读与学术交流论坛、最佳实践分享、2个市级论坛、10个区级分论坛，以及城市更新周系列活动等丰富内容。

未来，我们将持续深化“首开经验”，更加积极主动地参与城市更新的各项工作，为建设“四个中心”“博物馆之城”以及国际消费中心城市持续作出“首开贡献”。



第二届北京城市更新论坛暨
首届北京城市更新周闭幕式

长租公寓：首开乐尚

在“租购并举”的大背景下，住房租赁行业迎来了新的发展机遇。我们响应中央和北京市政府号召，积极转型布局租赁住房业务。2016年开始逐步推进和打造长租公寓项目，于2021年正式发布“首开乐尚”长租公寓自有品牌。截至报告期末，已开业运营长租公寓项目9个，初步具备一定的市场规模，分布于北京、杭州两座城市，入市房源超6000套，出租率约89%。

保利首开乐尚N+公寓是央国企联袂打造的“高品质服务式大型租赁社区”。项目以“城市服务运营商”为理念，告别“短、单、散、低”的老旧租赁模式，营造总体量60万平方米的万人共融社区。开业至今，先后与中国运载火箭技术研究院、北京市台办、亦庄经济技术开发区人才集团达成合作，持续为京南企业人才解决住宿痛点，延续首开服务北京、服务中央的责任理念。项目建设和运营以来多次获奖：获得北京市首个低碳运营评价标识、2019年中国饭店协会公寓委员会租赁式社区研究基地、中国住房租赁领航奖、ICCRA住房租赁研究院“2022年度优秀租赁社区研究基地”和“2023年度甄选公寓”等。

位于顺义的首开乐尚公寓优晟店是公司也是顺义区的第一个集体土地租赁住房，通过完善的居住和功能配套，着力解决工业区产城融合、职住平衡问题。



已有城市更新贷款

10亿元
实现放款

我们大力推进城市更新的同时，也不断探索各方的协同效应，利用相关友好政策，为企业长远发展带来新的着力点。报告期内，已有城市更新贷款10亿元实现放款，并有更多项目正在积极推进中。

消费帮扶与捐赠

我们将消费帮扶和社会公益理念融入公司运营的方方面面，积极响应国家政策，深入乡村振兴，依托于公司主业与运营情况，为共建共荣共融的社会作出实质性贡献，肩负起我们在社会责任中的担当。本年度，我们在巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作，投入的总金额达 496.92 万元。



我们关注于社会公益。2023 年，公司食堂共计投入 **333.06** 万元用于消费帮扶，占全年采购总额的 **36.4%**。



在 2023 年防汛救灾中我们的广大职工向受灾地区自愿捐款 **81,044.66** 元，帮助灾区人民尽快渡过困境，重建家园。

本年度，我们各工会组织圆满完成全年帮扶工作，总投入超 70 万元，累计受援地直接采购帮扶产品带动当地建档立卡贫困人口人数约 600 人。除工会外，公司、各党支部也开展相关工作助力巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴。

典型公益活动：志信公司助力消费帮扶



助力消费扶贫现场照片

2023 年，志信公司利用 4 月固定党日时间，组织党员职工来到在怀柔区宝山大姐就业服务站，员工踊跃购买了特色农产品、特色手工艺品等，共计消费 5,000 余元，助力消费扶贫工作。



公益活动承办

我们一直以来坚信企业的繁荣与社会的福祉息息相关，积极承办并参与各类社会公益活动。本年度，我们开展和承办了多项义卖捐赠、慈善义跑以及公益环保类活动，关注社会问题，推动社区社会福祉提升，同时也为员工提供更多参与公益与慈善实践的机会，促进公司与社区多方互动，展现我们对企业社会责任的承诺。

典型公益活动：跳蚤市场义卖



跳蚤市场活动现场照片

2023年9月9日，绵阳喜来登酒店举办跳蚤市场义卖活动。本次活动号召酒店员工将个人闲置物品拿到酒店大堂吧进行义卖，并最终将全部销售额均作为公益款项，转汇至姚基金⁴。

典型公益活动：2023 RodetoGive 慈善跑·成都站



慈善跑·成都站合影

2023年9月，绵阳喜来登酒店参与成都慈善跑步活动，员工积极参与活动带动气氛，助力活动圆满结束。本次活动共计筹得善款4.3万元。

典型公益活动：“京味儿文化漫游记”社区文化公益集市

为认真落实市第十三次党代会关于推进全国文化中心建设的相关要求，传承推广北京源远流长的古都文化、红色文化、京味文化和创新文化，我们参与承办开展“京味儿文化漫游记”——社区文化公益集市活动，让更多的青少年认识北京、了解北京，不断增强青年一代的文化自信心和民族自豪感。

每场集市设立50个北京文化公益展位及“京味儿文化”活动体验空间，邀请青年文化传承人、民俗文化专家现场向社区居民宣传，展示北京传统文化、非遗技艺、特色手工，并组织社区青少年开展体验活动，让首都传统文化走进社区，将匠人精神带到青少年身边，吸引青少年走出家门参与活动，结识更多朋友，在丰富假日生活的同时感受北京文化。



“京味儿文化漫游记”公益集市活动宣传海报

4、姚基金为2008年发起的公益组织，其本着“以体育人”的宗旨，致力于助学兴教，促进青少年健康发展。

3.3 客户服务与保障

负责任的客户服务

我们紧跟时代发展，积极应对外界与市场的变化形式，以负责任的服务态度从一而终的为客户提供最优质的服务，打造首开责任招牌。我们高度重视客户的需求与诉求，严格把控房屋品质，将产品质量与责任服务视为业务的根基与核心。本年度，我们落实好“保交付”工作，竣工面积同比增长 15%，完成 34 个项目首次交付，实际入住交用面积近 400 万平方米，其中厦门九珑岸项目为毛坯房交付，客户满意度较高。

近年来，我们逐步将“以产品为中心”向“以客户为中心”转变。本年度出台《客户满意度管理办法》突出“客户导向”，首次开展全公司层面的第三方客户满意度调研，及时反馈问题清单，督促整改落实，提升公司品牌及服务竞争力。

为了及时的跟进与处理客户的反馈与投诉，我们的项目案场均设有完备的相关客户投诉反馈等机制。如案场出现客户投诉的情况，案场销售及管理人员须立即接待处理并上报项目公司和二层级公司，在规定时间内给予客户反馈。如出现客户拨打 12345 热线等投诉情况，则根据《北京首都开发股份有限公司 接诉即办工作管理办法》进行处理，力求以最快的行动、最大程度上解决客户问题。本报告期内，我们共计收到 2,270 条客户投诉，已解决投诉率为 86.39%。

大数据与信息安全

我们严格遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》《中华人民共和国网络安全法》等法律法规，于公司内部建立了严格的《北京首都开发股份有限公司营销管理办法》，明确各基本经营单位确保信息系统信息安全与信息质量的第一责任人，同时要求其他单位、个人一律不得录入、保存有关销售信息、客户信息等与信息系统相关的数据。同时，我们建立专业的客户信息保障体系，由专用软件系统录入与管控客户信息，分级建立查阅权限，并安排专人与客户进行一对一沟通，避免客户信息外泄，严格保障客户隐私与信息安全。

我们定期向全体员工提供信息安全及客户隐私保护相关的宣贯与培训，着力提升各层级员工对待数据安全的认真程度以及网络信息数据保护能力，最大程度上保护客户与职工的信息安全。本报告期内，未发生任何客户信息泄漏（导致的投诉或其他重大影响）事件。



3.4 创新与知识管理

知识管理体系

我们一直以来将知识视为推动公司持续转型升级、创新发展的重要抓手和载体。2023 年是公司知识管理的第十年，形成了从无到有、不断完善的知识管理体系，紧贴实际工作，让注重实践总结、善于学习应用的知识管理蔚然成风。

我们于公司内部建立《首开股份知识管理办法》和《首开股份知识管理评审工作实施细则》等管理办法，搭建了全链条知识管理机制，制度化、系统化和常态化地展开知识成果管理与评审工作。随后，我们将知识管理融入到公司信息化管理系统，借助信息平台优势，搭建完善了新 OA 系统知识库，建立健全科学有效的激励约束机制和系统规范的管理体系。

知识成果评选与交流

知识管理工作驱动公司上下员工主动对实际工作进行系统性思考与总结，提炼成可推广的知识成果进行报送。由知识管理工作小组成员对上报成果进行审核筛选，并及时反馈修改意见，形成了规范化与标准化的提拔要求。历年来我们共累计收到知识成果 1,766 篇，涵盖开发运营、工程管理、职能管理三大类。

知识成果评选

我们强调对卓越成果的认可，营造了一个鼓励创新和分享的企业文化。本公司于内部建立专业的知识管理工作小组，我们通过不断优化调整并扩大评审专员的专业与年龄结构，为知识评审工作提供更权威的组织保障。目前我们的知识管理评审专员团队共计 236 人，覆盖了公司的 19 个职能部门和 24 家二层级公司，其旨在确保知识成果的质量和创新性，为公司可持续发展提供了强有力的支持。

在专家组评审的基础上，我们定期举办知识管理工作总结表彰大会，用以表彰和宣传公司内部涌现出的优秀知识成果，对获奖的知识成果进行突出表彰，并通过给予一定的奖金来激励和鼓励团队的积极性。截止于本报告期，我们累计表彰奖励了 765 项优秀知识成果，其中包括 403 篇开发运营类、199 篇工程管理类、163 篇职能管理类，共涉及 46 个优秀组织单位。

知识成果交流

为有效实现知识成果应用价值，更好发挥知识对企业发展的促进作用，我们高度重视知识成果宣传推广工作，知识管理工作小组创办公司内部电子刊物《知识管理工作动态》，旨在推动知识成果在公司内部各部门的流传与交流。此外，我们持续对知识库进行维护与更新工作，简化知识成果审核报送流程，提高知识数据库利用率，便于各单位人员查阅借鉴，致力于真正做到学有所用，用有所依，为公司的发展提供持续动力。



关键绩效表

治理数据

董事会

指标	2023 年	单位
董事会召开次数	25	次
按照开放式划分的董事会召开次数	通讯方式	19 次
	现场结合通讯方式	6 次
审议通过议题	131	项
听取汇报	7	项

监事会

指标	2023 年	单位
监事会召开次数	5	次
审议通过议题	10	项

股东大会

指标	2023 年	单位
临时股东大会召开次数	11	次
年度股东大会召开次数	1	次
审议通过议题	42	项

委员会

指标	2023 年	单位
审计委员会召开次数	9	次
提名、薪酬与考核委员会召开次数	6	次
战略与投资委员会召开次数	25	次

环境数据

废水污染物排放

指标	2023 年	单位
废水 ⁵ 排放量	1,362,319.37	吨
废水排放强度	28.52	吨 / 百万营业额

5、首开股份仅涉及生活污水排放，无任何工业废水排放。

温室气体排放

指标	2023 年	单位
范围一排放	2,167.61	吨二氧化碳当量
范围二排放	41,511.79	吨二氧化碳当量
范围三排放	4,338.02	吨二氧化碳当量
温室气体排放总量（范围一、二）	43,679.40	吨二氧化碳当量
温室气体排放强度（范围一、二）	0.91	吨二氧化碳当量 / 百万营业额

能源使用

指标	2023 年	单位
煤炭	4.33	吨标煤
汽油	73.48	吨标煤
柴油	0.67	吨标煤
天然气	1,222.60	吨标煤
液化石油气	9.07	吨标煤
直接能源使用总量	1,310.15	吨标煤
直接能源使用强度	0.03	吨标煤 / 百万营业额
外购电力	7,793.27	吨标煤
外购热力	3,336.44	吨标煤
外购冷量	23.59	吨标煤
间接能源使用总量	11,153.30	吨标煤
间接能源使用强度	0.23	吨标煤 / 百万营业额
能源使用总量	12,463.45	吨标煤
能源使用总强度	0.26	吨标煤 / 百万营业额

资源使用

指标	2023 年	单位
新鲜水用量	2,041,395.38	吨
循环水用量	92,353.61	吨
循环水用量占比	4.52	%
水资源消耗强度 ⁶	42.74	吨 / 百万营业额

6、水资源消耗强度仅计算新鲜水用量。

废弃物排放

指标	2023 年	单位
危险废弃物处置量	10.09	吨
危险废弃物处置密度	0.00	吨 / 百万营业额

环保投入

指标	2023 年	单位
环保培训开展次数	1	次
环保培训参与总人次	200	人

社会数据

员工总数与按类别划分的员工数量

指标	2023	单位	
母公司在职员工的数量	186	人	
主要子公司在职员工的数量	2,273	人	
在职员工的数量合计	2,459	人	
女性职工数量	1,156	人	
按专业类别划分的员工人数	生产人员	450	人
	销售人员	284	人
	技术人员	1,069	人
	财务人员	269	人
	行政人员	387	人
	合计	2,459	人
按学历划分的员工人数	研究生及以上	492	人
	大学本科	1,405	人
	大学专科	270	人
	中专及以下	292	人
	合计	2,459	人

员工安全

指标	2023 年	单位
因工亡故人数	0	人
因工损失工作日数	0	小时
百万工时中因工损失的工作总时数	0	小时
员工健康与安全年度投入总金额	2,144	万元

发展与培训

指标	2023 年	单位
培训总投入	46	万元
培训参与总人次	20,047	人次
普通员工培训参与人次	19,559	人次
普通管理层培训参与人次	410	人次
高管培训参与人次	78	人次
员工平均接受的培训时长	90	小时

员工流动人数（含退休）

指标		2023 年	单位
员工总流失人数		224	人
按性别划分的员工流失人数	男性	122	人
	女性	102	人
按年龄划分的员工流失人数	18-29 岁	38	人
	30-50 岁	142	人
	50 岁以上	44	人
按雇佣类型划分的员工流失人数	普通员工	219	人
	普通管理层	3	人
	高管	2	人

健康与安全培训

指标	2023 年	单位
安全风险巡查次数	761	次

供应商数量

指标	2023 年	单位
工程类重要类别供方数量	313	个
执行供应商合规管理制度的供应商占比	100	%

知识产权与研发

指标	2023 年	单位
研发总投入	1,325.86	万元
知识产权数量	9	个

客户服务与权益

指标	2023 年	单位
客户投诉数量	2,270	个
培训参与总人次	1,961	人次
违反相关法律法规造成的损失	0	个

廉洁培训

指标	2023 年	单位
廉洁培训宣贯场次	146	次
廉洁培训参与人次	5,552	人次

社会公益

指标	2023 年	单位
年度公益活动投入总金额	18.54	万元
年度公益活动参与人次	1,419	人次

读者意见反馈表

尊敬的读者：

您好！感谢您阅读《首开股份股份有限公司 2023 年度环境、社会和公司治理（ESG）报告》（以下简称「本报告」），我们在此诚挚地邀请您对本报告提出宝贵的意见和建议，以帮助改善我们的工作。

选项	打分				
1. 您对本报告对总体满意度评价	<input type="checkbox"/> 非常差	<input type="checkbox"/> 较差	<input type="checkbox"/> 一般	<input type="checkbox"/> 较好	<input type="checkbox"/> 非常好
2. 本报告完整地回应、披露了利益相关方的议题	<input type="checkbox"/> 非常差	<input type="checkbox"/> 较差	<input type="checkbox"/> 一般	<input type="checkbox"/> 较好	<input type="checkbox"/> 非常好
3. 本报告披露的信息及资料清晰、准确、完整	<input type="checkbox"/> 非常差	<input type="checkbox"/> 较差	<input type="checkbox"/> 一般	<input type="checkbox"/> 较好	<input type="checkbox"/> 非常好
4. 本报告全面、准确地反映了首开股份对社会与环境的重大影响	<input type="checkbox"/> 非常差	<input type="checkbox"/> 较差	<input type="checkbox"/> 一般	<input type="checkbox"/> 较好	<input type="checkbox"/> 非常好
5. 本报告的逻辑主线、语言文字、版式设计条理清晰、可读性强	<input type="checkbox"/> 非常差	<input type="checkbox"/> 较差	<input type="checkbox"/> 一般	<input type="checkbox"/> 较好	<input type="checkbox"/> 非常好

请您对以下问题作出简要回答

1. 在本报告披露的内容中，您最关心或最满意的部分有哪些？

2. 本报告是否存在您所关注却尚未披露的内容？

3. 针对本报告，您是否有其他意见或建议？

您可以通过邮寄、电子邮件或传真的方式对问卷进行反馈，亦可直接来电说明。我们将充分考虑您的意见和建议。

董事会秘书：010-66428168

证券事务代表：010-66428113

投资者联系电话：010-66428527；010-66428079

地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号 D 座 13 层



公司简称：首开股份

通讯地址：北京市西城区复兴门内大街 156 号 D 座 9 层

E-mail: bcde@bcdh.com.cn

证券热线：(010) 66428113

传真：(010) 66428061

网址：<http://www.shoukaigufen.com>