

上海实业发展股份有限公司



二〇二二年度社会责任报告

二〇二三年三月

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

【报告说明】

报告简介

《上海实业发展股份有限公司2022年度社会责任报告》（以下称“本报告”）是上海实业发展股份有限公司（以下称“公司”）第十五次对外发布的社会责任报告，回顾了公司2022年度社会责任的主要工作，披露了公司社会责任的理念、实践和绩效。

编制原则

本报告参照上海证券交易所《上市公司社会责任指引》、《关于加强上市公司社会责任承担工作暨发布〈上市公司环境信息披露指引〉的通知》等指引编写。

报告范围

本报告覆盖了公司总部、各子公司、分公司。

本报告时间范围为2022年1月1日至2022年12月31日，发布周期为年度。

数据说明

本报告中的财务数据来自公司2022年度报告，货币单位为人民币，并经上会会计师事务所（特殊普通合伙）独立审计；其他数据来自公司内部统计，部分适当追溯以前年份。

目录

一、 公司概况	5
(一) 公司简介	5
(二) 发展战略及区域布局	5
(三) 每股社会贡献	6
(四) 利益相关方关系	6
二、 市场责任	8
(一) 专注公司治理	8
(二) 反腐倡廉	8
(三) 追求卓越质量	10
(四) 主业稳健发展	12
1. 房地产开发业务	12
2. 房地产服务业务	12
3. 不动产经营	16
(五) 持续回报股东	16
三、 环境责任	17
(一) 绿色建筑技术	17
1. 建筑技术应用	18
(二) 绿色建筑评定情况	19
(三) 绿色施工	19
(四) 绿色物业	21
四、 社会责任	22

(一) 安全生产	22
1. 管理制度完善.....	23
2. 安全生产教育.....	24
3. 安全生产防汛.....	27
(二) 关爱社会	28
1. 捐资助教.....	28
2. 扶危助困.....	28
3. 防疫抗疫.....	29
(三) 员工关怀	33
1. 人力资源管理.....	33
2. 员工凝聚力建设.....	36
3. 员工关爱.....	36
五、 未来展望	38

一、 公司概况

(一) 公司简介

上海实业发展股份有限公司（简称“上实发展”或“公司”）于 2003 年借壳浦东不锈上市，为 A 股上市的地方性国有房地产企业，股票代码为 600748，目前为上证 380 指数成分股。公司控股股东，上海实业控股有限公司（以下简称“上实控股”，香港联交所上市代码 363），主要从事基础设施、房地产和消费品业务，目前为摩根士丹利资本国际（MSCI）环球中国指数及恒生综合指数成份股。公司实际控制人，上海实业（集团）有限公司（以下简称“上实集团”），上海市政府 1981 年在香港成立的窗口公司，目前由上海市国资委全资控股，是上海在境外规模最大、实力最强的综合性企业集团和香港最具地方代表性的中资企业之一。

(二) 发展战略及区域布局

公司以优化产品结构、优化库存结构、优化资本结构和优化财务结构为核心，聚合内外部优势资源，做精地产开发，做新地产服务，做专产业地产。

在战略布局上，坚持以上海为核心，形成以上海为中心的长三角区域、青岛为中心的环渤海区域和成渝为中心的西南片区的“1+3+X”战略布局，深耕城市群布局，聚焦一二线城市。

在业务结构上，坚持以房地产开发、运营为主，辅以地产服务，探索在房地产细分领域的产业布局，推动落实主业多层次、多领域、高附加值的立体化升级。

(三) 每股社会贡献

根据相关数据及公式，计算出公司 2022 年度每股社会贡献值约为 2.10 元。【计算公式为：每股社会贡献值=每股收益+(纳税总额+职工费用+利息支出+公益投入总额-社会成本)÷期末总股本】

(四) 利益相关方关系

公司致力于与利益相关方的沟通，通过建立多元化、全方位的沟通机制和渠道，携手利益相关方，共享可持续发展的价值创造，实现可持续发展的责任理念。

	沟通机制	公司履行的责任
政府	定期汇报 主动沟通	合法经营、依法纳税，保证安全生产、确保产品质量、创造就业岗位、助力城市发展。
股东	股东大会 定期报告 信息披露 投资者交流	稳健经营、防范风险，信息披露及时、透明、准确，以良好的经营效率和完善的治理结构持续创造公司价值、提升投资回报。
客户	客户沟通 业主活动	产品塑造、服务创新，努力为客户提供质优性高的产品及专业精细的服务，打造物管品牌，构建和谐社区。
员工	职工代表大会 员工培训	权益维护、诉求关注，完善薪酬管理，提升员工福利；多元持续培训，关怀员工发展；增强员工归属

	员工关怀	感与满意度。
合作 伙伴	合作沟通 行业交流	平等合作，互利共赢，以完善的招标采购制度实现 公平竞争，以诚信守约携手合作伙伴共谋发展。
社会 公众	公益事业 绿色环保	热心公益，关注环保，投身公益事业，践行环保理 念，促进社区和谐、可持续发展。

二、 市场责任

(一) 专注公司治理

公司严格按照《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》等法律法规及监管要求，依照《公司章程》和其他公司规范管理制度，不断完善公司治理结构，建立健全内控管理制度，加强信息披露工作，积极开展投资者关系管理。通过持续规范与优化，公司已形成较为完善的法人治理结构，公司治理水平持续提升。

(二) 反腐倡廉

2022 年，公司将警示教育作为推进企业廉洁文化建设、构筑干部廉洁从业堤坝的重要基础性工作。以《上实发展廉洁自律规定》为蓝本，制作“上实发展廉洁自律‘十准则’”警示牌，与“上实发展业务接待财务报销‘十不得’”告示牌同步推出，要求上实发展系统全体员工均在各自工位显亮处统一亮牌，督促每位员工谨记廉洁纪律规范，强化作风建设的自觉。

➤ 廉洁学习活动



公司组织公司各基层党支部学习习近平总书记在中央政治局第四十次集体学习上对提高一体推进“三不腐”能力和水平，全面打赢反腐败斗争攻坚战持久战的重要讲话。

根据集团纪委通知，公司在各基层党支部开展身边的典型案例学习。

➤ 廉洁警示教育活动

根据集团党委要求，公司编写《上实发展 2022 年党风廉政宣传警示教育月活动方案》。公司组织本部及在沪直属企业新提任干部和青年干部 30 余人赴松江反腐倡廉警示教育基地参观学习，上实发展纪委书记在活动现场与青年同志开展集体廉政谈话，告诫青年同志“慎独、慎微、慎始、慎终”，要求青年同志勤学善学，不断加强自身修养，涵养家风，设立奋斗的标线和廉洁的底线，将清正廉洁记在心里、践在脚下。公司组织本部中层以上领导干部、直属企业领导班子成员参加企业合规与风险防范形势政策讲座，以案示警、以案示戒，督促广大干部规范用权，警惕和防范经营中的各类风险。

➤ 日常线上廉洁教育推送

公司持续巩固舆论宣传阵地，通过微信平台及时推送中央纪委国家监委、市纪委监委曝光的违纪违法案例 21 件。代表集团纪委参

加市纪委监委组织的廉洁文化微电影微视频征集展播活动，报送由上实发展纪委与物业纪委联合制作的廉洁教育微电影。

(三) 追求卓越质量

1. 产品质量

公司把产品质量视为公司的生命线，通过持续完善质量管理体系方面的制度、流程和标准，不断提升公司品牌价值。2022 年，工程管理部继续推行实测实量和施工 BIM 技术应用等“工具式”管理办法，强化各项质量通病防治施工管理规程的落实。公司工程管理部每月组织对所有在建项目进行质量专项检查，在建项目覆盖率达到 100%，通过抓好《工程质量关键节点检查作业指引》、《建设工程质量控制要点》和《施工质量管理规范》等制度落实，梳理当前工程质量薄弱环节，不断提高公司工程质量管理水平。同时，对已结构封顶的项目，公司聘请第三方检测单位进行主体结构专项检测，检测结果均显示主体结构质量符合国家相关规范要求；对年内交付的项目，由公司营销管理部组织工程管理部及项目公司一房一验收，全年未出现重大投诉事件和质量问题。此外，公司工程管理部在新建项目中继续推行移动质监系统，不断丰富质量管控的手段。

为了努力为消费者建造和提供安全舒适的宜居住宅，公司层面在不断推进 BIM 技术应用深度和范围，通过碰撞检查、动画模拟等技术手段对工程实施中潜在的问题及早发现和解决，进而促进提升项目综

合开发管理能力和客户满意度。此外，公司工程管理部继续在新建项目中推行实测实量工作的进行，产品感官和质量都进一步提升。

2. 产品质量提升措施

公司持续对工程质量管理保持严控态势，从设计研发、检查考核等方面细化管理工作，确保对项目工程实施全过程质量管控。

设计管理

1. 在产品策划定位阶段,通过建筑方案设计单位提前介入,配合策划单位一起工作,策划定位与建筑概念方案同步推进,保证策划方案的可实施性和技术合理性。
2. 在建筑方案设计阶段,根据项目特点,选择有类似项目方案设计经验,适合于该项目的方案设计单位。
3. 在建筑初步设计和施工图设计阶段,加强对项目技术配置标准的编制和审核管理,加强对深化设计效果与方案设计效果一致性的审核管理,保证方案设计效果在初步设计和施工图设计阶段的落实。
4. 在室内设计和景观设计阶段,要求室内设计和景观设计单位在建筑方案设计阶段提前介入。
5. 在项目实施阶段,通过加强设计交底和图纸会审管理,在施工前提前解决设计图纸中存在的问题,减少施工过程中的设计变更。

工程管理

1. 建筑材料均满足国家安全和健康相关规范和标准的要求。
2. 继续推行实测实量和施工 BIM 技术应用等“工具式”管理办法,强化各项质量通病防治施工管理规程的落实。
3. 每月组织对所有在建项目进行质量专项检查,在建项目覆盖率达到 100%。
4. 对已结构封顶的项目,公司聘请第三方检测单位进行主体结构专项检测,符合国家相关规范要求
5. 对年内交付的项目,由公司组织进行验收,全年未出现重大投诉事件和质量问题。

3. 服务质量

公司随时将客户满意度作为第一考量，用真诚的服务态度与专业的服务水平，给予客户更多安心、舒心、放心和信心。

(四) 主业稳健发展

1. 房地产开发业务

报告期内，今年上半年公司项目集中所在地区业务因特殊因素导致停滞对公司影响较大，下半年多措并举保障全年经营业绩平稳。公司抓住了年初的销售窗口期，加快购房客户购房贷款节奏，落实回款近 9 亿元。公司也不断细化不同业态的销售计划，盘活库存，实现青岛国际啤酒城 T2 楼的整栋销售，预售金额约 25.7 亿元。下半年三季度起，在政策端逐步向宽松和积极渐进的情况下，公司迅速盘点在售项目货值、梳理开发节点，线上线下多手段营销，全年实现认购金额约 59.7 亿元、签约约 56.6 亿元、回款约 60.4 亿元。四季度也通过上海联合产权交易所平台成功出售北外滩 89#号地块项目公司的股权和债权，实现约 46 亿元的收入，对公司现金流的补充和经营业绩的平稳贡献重要作用。全年，公司在建项目 7 个，在建面积约 98.82 万平方米。

2. 房地产服务业务

➤ 物业服务业

2022 年，公司稳步提升物业服务质量，上实物业新拓管理面积 183 万平方米，截止 2022 年 12 月 31 日，管理总面积达 2786 万平方米，物业服务板块营业收入达 9.73 亿元。

➤ 整合物业服务质量管理管控体系

● 守护提升服务质量拓展创新管理模式

为了在公司内营造重视质量管理、提升服务质量、创新质量管理模式的良好质量文化氛围，逐步形成上实服务的质量价值观，建立起上实服务的质量文化体系，公司编撰完成《上实服务质量文化手册》，涵盖了质量管理架构、标准化建设、主要的质量管理活动、典型的质量工作方法以及质量管理基本知识等五个方面。图文并茂的质量手册能让员工进一步了解上实服务的质量管理工作，在日常的工作中自觉地运用质量管理的工具、方法和思维，提高质量文化意识、提升项目的服务品质，从而更好地为顾客服务，不断提升顾客满意度。

● 关注客户满意，提升服务能力

2022 年上半年因外部因素，顾客满意度测评未实施，下半年顾客满意度测评综合得分为 90.71 分；第三方顾客满意度测评综合得分为 94.38，员工满意度综合得分为 93.48；全年开展二次相关方测评，综合得分分别为：98.04 和 97.29。

全年共受理和跟进投诉 135 起，有效投诉 11 起，投诉性质均为

一般，无重大投诉。品质管理中心对投诉的跟踪及汇总统计发现，所有投诉均能在 24 小时内向投诉人反馈信息，并及时处理，符合公司投诉处理及时率 100% 的要求，投诉处理后的回访也全部覆盖，达到 100%。

每月对从“上海市物业管理事务中心”获取四家物业公司在管项目“12345”及“962121”投诉进行统计分析，并反馈至相关事业部，与事业部运营品质部人员共同跟进处理完成。

● 特色体系助推品牌形象，提升市场竞争力

2022 年 5 月，上海品牌国际认证联盟专家组和中大华远认证中心审核组通过远程审核模式分别对我公司开展了“上海品牌”认证，最终上实服务总部、上实大厦和宝钢服务中心以 95 分的高分通过“上海品牌”办公楼物业管理服务认证，成为自 2018 年起实施“上海品牌”认证后第五批通过“上海品牌”认证的企业，进一步提升企业的品牌形象。

● 拓展体系认证提升企业竞争力

为提升公司的市场竞争力，公司于 2021 年 10 月组织开展能源管理体系、信息安全管理体系、社会责任管理体系的推进工作。2022 年 6 月，公司总部及淡水湾管理处经第三方审核顺利通过 SA8000 社会责任管理体系认证，获得继质量、环境、职业健康安全管理体系、上海品牌后第五张体系认证证书，并获得青浦区自主品牌奖励。

2022 年 12 月，公司总部及上实大厦、新上海国际大厦顺利通过

ISO50001 能源管理体系认证，继质量、环境、职业健康安全管理体系、上海品牌、社会责任管理体系后第六张体系认证证书。

● “星级服务”当有“星级品质”

公司对金钟广场、长宁八八中心、海上海新城、上实大厦、宝钢服务中心、新虹桥医技中心、无锡城开国际中心等 21 个项目实施“7S”评审/复评。宝钢服务中心、新虹桥医技中心、奉贤博物馆、无锡城开国际中心及成都世龙公馆 5 个项目通过了全条线的“7S”评审/复评。

● 履行社会责任，体现担当擦亮服务品牌

2022 年上海封控期间，公司党政领导以高度的政治责任感，坚决贯彻落实上级有关履行社会责任工作的部署和要求，第一时间响应并落实。企业全体同仁众志成城发挥重要作用，出色履行国企社会责任，交出一份优异答卷。

➤ 物业管理成果

序号	单位	所获成绩
1	上实服务	2022 中国国有物业服务企业综合实力 50 强
2	上实服务	2022 中国行政办公物业服务领先企业
3	上实服务	2022 中国公众物业服务领先企业
4	上实服务	2022 中国品质物业服务领先企业
5	上实服务	2022 中国物业服务企业品牌价值 100 强

6	上实服务	2022 中国物业服务华东品牌企业 30 强
7	上实服务	2022 上海市物业服务综合百强企业
8	上实服务	2022 年度疫情防控先进单位

3. 不动产经营

公司深入市场调研，结合自身项目特点，多点发力持续挖掘经营潜力。同时，稳抓老客户、优化客户结构，保障传统商办楼宇的租赁持续平稳，全年不动产经营收入约合 2.90 亿元。

(五) 持续回报股东

公司重视实现股东的长期回报，并坚持以持续、稳健的利润分配政策实现对投资者的合理回报。报告期内，公司实施了 2021 年度利润分配方案，公司总股本 1,844,562,892 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.87 元人民币（含税），合计分配现金红利 160,476,971.60 元人民币。

公司历年利润分配情况（5 年）	
2022 年	每 10 股份分红 0.2 元（含税）（分配预案）
2021 年	每 10 股份分红 0.87 元（含税）
2020 年	每 10 股份分红 1.56 元（含税）
2019 年	每 10 股份分红 1.00 元（含税）
2018 年	每 10 股份分红 0.30 元（含税）

三、 环境责任

(一) 绿色建筑技术

报告期内，在房地产项目开发中，公司非常注重环境效益，采用节能环保、绿色生态、可再生材料和设备，应用绿色建筑、健康建筑、BIM、建筑产业化等技术，设计建造低碳环保、节能节材、绿色生态、健康舒适、可持续发展的建筑。重视建筑产品的人文价值以及建筑与环境的和谐融合，营造人与社区的温馨相处，人与自然和谐共生。

公司在房地产开发项目上，积极推广绿色建筑技术。2022 年在建项目共 7 个地块，总建筑面积约 98.82 万平方米，全部按国家和项目所在地对绿色建筑的要求进行设计。其中按绿色建筑二星级标准设计的项目总建筑面积约 112 万平方米，占全部在建项目的 69.6%。其中有 2 个项目取得 LEED 金级认证；有 2 个项目取得健康建筑一星级设计标识评价认证，实现我司开发项目健康建筑认证零的突破。

公司积极开展绿色建筑技术研究和绿色建筑技术应用的总结工作，进行了《超高层公建项目绿色建筑三星级技术综合选择策略》、《超高层公建项目健康建筑三星级技术综合选择策略》等专题研究。

1. 建筑技术应用

➤ BIM 技术应用

公司积极推进 BIM 技术在开发项目上的应用工作。近年来公司已有 12 个项目进行了 BIM 技术应用，BIM 应用总建筑面积约 124 万平方米。

在 2022 年，北外滩 89#地块、青岛啤酒城三期、顾村 0421-01 和 0423-01 地块项目的 BIM 应用均进行设计、施工、运维的全过程 BIM 应用，且建立了 BIM 协同管理平台；西虹桥项目在设计阶段进行了 BIM 应用；长宁 88 项目在运营阶段开展了运维 BIM 应用，朱家角湾五利用 BIM 技术制作电子沙盘。BIM 在项目全过程及协同管理应用的基础上，向运营管理、销售宣传等应用方面进行拓展。

➤ 建筑产业化技术应用

公司积极进行建筑产业化专题研究工作和项目应用工作，为公司装配式技术应用做好技术准备。2022 年我司在建项目有 4 个项目按预制率不低于 40%进行设计，预制装配式项目类型有剪力墙结构和框架结构两种形式。通过这些项目的实践和技术积累，我司已掌握常用项目类型、常用预制率的预制装配式建筑技术应用。

(二) 绿色建筑评定情况

序号	项目名称	绿建认证	LEED认证	住宅性能认证	认证时间	
1	青岛国际啤酒城	一期	一星		2014	
2		二期	二星	园区 T3 金级	2015 2016	
3		三期	二星	金级	2019	
4	泉州	C-8-2 住宅	一星		2A	2015
5		C-8-2 公建	一星	认证级		2015
6		C-6-2 住宅	一星		2A	
7		C-6-2 公建	一星	金级		2016
8		C-8-1 住宅	二星		2A	
9		C-8-1 公建	二星	银级		
10		C-7 住宅	二星		3A	
11		C-7 公建	二星	银级		
12	湖州	花园酒店	一星			2015
13	上海嘉定	海上公元住宅	二星			2017
14		海上公元公建	二星			2017
15	上海虹口北外滩项目		二星	金级		
16	宝山顾村	BSPO-0104 单元 0421-01 地块项目	二星			
17		BSPO-0104 单元 0423-01 地块项目	二星			

(三) 绿色施工

- 现场文明施工。明确安全文明施工管理目标，制定相应的管理制

度，各层次的考核检查管理模式。现场严格区分作业区、办公区和生活区，按照不同功能、危险源实施分区管理。现场配置专门的负责负责人，做到定期和日常巡视检查，保证作业场所人员、设施的安全。施工现场设置卫生间，配备冲洗水源，排放化粪池，加盖并定期喷药，每日有专人负责清洁。配备足够的垃圾池和垃圾桶，定期清扫垃圾，保持环境卫生。建筑垃圾集中堆放并及时清运，做到工完场清。

- **雨水回用、污废水排放控制。**排水设施需满足相关规范要求，并按当地相关部门要求办理排放许可证；雨污分离，严禁将雨水类外的其他水体排入市政雨水管网；现场交通道路和材料堆放场地统一设置排水沟，控制污水流向，设置沉淀池，污水经沉淀后再排入市政污水管线，严防施工污水直接排入市政污水管线或流出施工区域污染环境；施工厕所设沉淀池，厕所污物经沉淀后排入市政污水管线；加强对现场存放油品和化学品的管理，对存放油品和化学品的库房进行防渗漏处理，采取有效措施，在储存和使用中，防止油料跑、冒、滴、漏污染水体。
- **现场粉尘控制。**施工阶段，定时对道路进行淋水降尘，控制粉尘污染；建筑结构内的施工垃圾清运，采用搭设封闭式临时专用垃圾道运输或采用容器吊装或袋装，严禁随意凌空抛散，施工垃圾应及时清运，并适量洒水，减少粉尘对空气的污染；水泥和其他易飞扬物、细颗粒散体材料，安排在库内存放或严密遮盖，运输

时要防止遗洒、飞扬，卸运时采取码放措施，减少污染；现场内所有交通路面和物料堆放场地全部铺设混凝土硬化路面，做到黄土不露天；对运输车要加强防止遗散的管理，要求所有运输车卸料溜槽处必须装设防止遗散的活动挡板，混凝土卸完后必须清理干净方准离开现场；在出场大门处设置车辆清洗冲刷台，车辆经清洗后方可出场，严禁车辆携带泥沙出场造成环境污染。

- **施工噪音控制。**合理布置施工现场的设施，尽量将有噪音的设备远离居民区，并采用隔音阻隔措施。当施工工序需要连续夜间施工，应事先向政府相关部门申报，取得许可后采取相应的降噪措施后施工，并加强作业人员的管理。尽量使用低噪音施工工艺、施工设备，降低施工现场噪音。
- **施工灯光污染控制。**施工现场布置的光源光线照射不正对到周围外环境，现场位置布置合理、照度适中，尽量采用柔和的光源。需要特殊照明的施工部位和设备区域，通过调整使用灯光的时间来控制，减少夜晚对周围的影响。夜间照明，指派专人开关灯具或者采用自动控制开关，在不施工时间段尽量减少照明，避免过强的光线污染环境。

(四) 绿色物业

- **在管物业垃圾分类工作**

2020 年上实服务在首创的“垃圾分类四步法”基础上，再次进行技

术创新，2021 年上实物业与业主方和第三方合作，引进智能化垃圾处理和回收设备。例如华为上研基地引进了纸板打包机，提高了垃圾处置效率，通过智能回收站进一步细分可回收垃圾，提高垃圾回收利用率，与第三方合作建立湿垃圾生化处理系统，不仅节约了每年的处置费用，还为项目提供了免费的绿化用肥。2022 年，华为引进的“智能化垃圾处理和回收设备”累计减少碳排放: 94.095 公吨，累计减少填埋土地: 378.225m³，累计减少二氧化碳排放: 350.55 公吨，累计节省二次中转末端处置成本: 140,220 元。

上实服务有效推进垃圾分类工作，实现了生活垃圾减量化和资源化利用的目标。并得到了社会各界的认可。获得垃圾分类标兵单位、先进单位的荣誉称号。在履行职责的同时，承担了更多的社会责任。垃圾分类工作任重而道远，上实物业将不断努力，让垃圾分类工作常态化、规范化、标准化，持之以恒，共建美好家园。

四、 社会责任

(一) 安全生产

为深入贯彻习近平总书记关于安全生产的重要论述，2022 年上实发展始终贯彻执行全员安全生产和消防工作责任制。根据安全生产相关法律法规及文件精神，积极落实企业安全生产主体责任，克服新冠疫情带来的困难，按照体系建设和底线思维的要求，深入推进风险

隐患双预防机制，认真落实安全生产专项整治三年行动和安全大检查的工作要求，不折不扣落实安全投入，以安全生产标准化管控为抓手，大力推动安全文化建设，把安全发展贯穿到企业发展的各领域和全过程，筑牢企业安全屏障。

1. 管理制度完善

2022 年是上实发展全国、上海市安全文化建设示范企业三年外审复评年。公司梳理修订《全员安全生产和消防责任制》等 7 项制度；更新本部《安全风险分级管控报告》和《生产安全事故综合应急预案》，并于 6 月底前完成申报。

为进一步夯实安全文化建设工作，根据《企业安全文化建设评价准则》（AQ/T9005-2008），公司于 10 月下旬在系统内开展企业安全文化建设评价，抽取公司本部及包含各相关业态的青浦项目公司、不动产经营事业部、上实服务本部为评价样本，通过下达《评价通知书》、访谈、问卷、现场观察和资料查阅、数据统计分析、撰写评价报告、反馈企业征求意见等程序开展。同时，公司继续优化《安全文化、安全生产标准化台账分类读本》，重点更新燃气隐患排查、房屋隐患排查、劳防用品、习惯性违章、风控实施步骤等内容；优化《新员工三级安全教育读本》，重点更新辨识有关安全、消防的法律法规条款、警示标志、电动自行车火灾预防及应急要点、安全取暖等内容，确保读本内容的可读性与实效性。

2. 安全生产教育

(1) 安全生产责任教育培训



根据年度安全生产教育培训计划，公司于一季度开展以安法、条例等安全生产法律法规、制度为主要内容的全员安全文化培训；紧跟外部环境发展情况，及时调

整培训内容，将公共卫生知识作为二季度全系统员工安全培训主题，同时将有关培训主题延伸至各在建项目总包、监理等相关方及关联企业；三季度，公司为进一步夯实安全文化建设工作，特聘市安协专家李云金专题讲授《创建安全文化，建设示范企业》，从安全文化产生的历史背景及概念、安全文化建设的要求与方法及安全文化评分细则释义等三大方面展开。

根据“安全生产月”“6.16 安全宣传咨询日”活动安排，公司于6月份充分利用线上形式，组织学习《知法则安——员工安全生产法律知识普及宣教片》《贯彻安全生产法律法规，落实全员安全生产责任》《遵守安全生产法，当好第一责任人》《认真贯彻安全生产十五条措施，坚决防范遏制重特大事故》等专题公益讲座，同时组织学习《2022

年安全生产月法律知识宣教片》《单位终末消杀操作要点》《夏季常见病预防》等视频教育课程。

按照《市安委会办公室市国资委市应急局关于开展“责任主体谈主体责任”安全生产“六个一”系列活动的通知》《上实集团关于开展“责任主体谈主体责任”安全生产“六个一”系列活动的通知》，结合 9 月底市安委办关于举办 2022 年度安全生产培训班的安排，公司党政领导班子成员、各直属企业安委会、安委办成员均认真参加开班仪式，聆听了市消防救援总队总工程师谈迅、市安办常务副主任、市应急管理局局长马坚泓等领导同志的讲话和市应急管理局副局长沈伟忠主讲的《安全生产“十五条硬措施”和上海“78 条”解读》。

(2) 全员参与安全文化建设

8 月，结合全国复评要求，公司工会在本部启动安全生产和消防“合理化建议”活动，通过设置优秀建议奖、参与奖，具体化奖励机制，提高员工参与管理安全事务的积极性；9 月，工会又联合安委办举行安全生产“随手拍”活动，围绕安全生产大检查中有关企业主要负责人及分管负责人履职、企业安全主体责任落实情况等 6 个方面的主题，共收集参赛照片 63 组，其中青岛公司季大龙的《攀登》、上实服务陈闻诚的《生产是颗树 安全是沃土》荣获一等奖，另有 3 名二等奖，5 名三等奖，14 名优秀奖，通过寓教于乐的方式，调动员工积极性，练就一双火眼金睛，推动全员风控意识；同月，公司综合协调部也积

积极开展“最美工位”的评选活动，按照 19 楼东侧，20 楼东侧和 20 楼西侧划分片区互评的办法，评选各片区员工“最美工位”，另有 6 名员工工位入选入围奖，并分别获得一定的实物奖励，对员工保持办公场所 7S 管理起到显著的激励效果。



(3) 下属公司安全生产培训活动

杭州公司向全体职工进行房屋安全隐患排查治理宣传，介绍“4·29”长沙楼房坍塌事故，充分利用事故案例教育，发挥警示警戒作用；湖州公司积极推动风险隐患双预防机制，全面开展危险有害因素再辨识工作，以“全覆盖、零容忍、重实效”的总体要求，坚持定期和不定期开展隐患排查治理，树立“隐患就是事故”的观念，落实隐患自查自改自报闭环管理，确保隐患整改的“五落实”；青岛公司结合行业及政府要求加强安全生产及疫情防控的相关培训，包括但不限于《物业管理新冠防控指引》《物业工作场所安全指引》《安全文化主导指引》《山东省安全生产创新举措试题汇编》等，充分利用安全文化阵地，通过张贴图文并茂、通俗易懂的卡片、挂图宣传疫情防控、网络安全、职业健康等安全生产小常识，传达集团、公司安全生产文件精神。

3. 安全生产防汛

为进一步防范台风灾害气候，公司坚持单位主要领导负责制为核心的防汛防台责任制，按照《市国资委防汛防台专项应急预案（2022 年版）》及上实集团的有关要求，更新《上实发展 2022 年防汛防台备勤表、值班值守安排表》，明确各响应级别到岗人员要求，特别将黄色预警安全分管到岗、橙色预警主要负责人到岗的值班要求纳入备勤表，同时调整直属企业各响应级别所对应的响应要求。结合安全生产三年专项整治、安全生产大检查、自建房等专项整治要求，公司领导班子、安管部、工程部等职能部门、相关直属企业按照防汛检查“六不放过”，突出“四严”，即严密关注台风发展变化、严阵以待强化救援力量和物资准备、严格防范加强重要设施和基础设施的安全检查、严实督导各级包保责任人深入一线，开展领导带队检查、职能部门督查、直属企业自查的安全检查机



制。据统计，台风期间，累计开展应急演练 314 次，配备沙袋 30180 只，编织袋 1110 只，挡板 702 套，水泵 354 台等应急物资和装备；公司党政领导班子成员台风检查 20 次，检查、督促整改闭环隐患 16 项；上实发展系统内参与值班 3053 人，巡查 644 人次，疏散 675 人，台风期间未造成人员伤亡和财产损失。

(二) 关爱社会

作为上市公司，公司始终以关注民生、热心公益、服务社区作为践行社会责任的基本核心，体现了公司坚定履行社会责任、回报社会的精神与担当。

1. 捐资助教

➤ 公司连续第十三年捐助江西江上青希望小学

作为上实发展奉献爱心、履行企业社会责任的一项重要举措，上实发展已连续十三年开展了包括义务支教、结对帮扶等在内的爱心助学活动。

公司连续多年通过参与脱贫攻坚、城乡结对帮扶、员工捐资助学等社会性、公益性活动，将爱心奉献融入企业文化，用实际行动担当社会责任。

2. 扶危助困

➤ 建立沪滇帮扶长效机制

根据上实集团对沪滇村企扶贫协作后相关工作要求，上实发展与德苴乡、塘子村经过沟通协商，结合塘子村实际，追加投入 50 万元捐赠资金，用于提升改造塘子村委会花鱼洞自然村人居环境的帮扶项目，巩固脱贫攻坚成果，衔接乡村振兴建设。

➤ 对接落实上海市帮扶项目

根据上海市慈善基金会统筹安排，对接上海市新一轮（2018-2022 年）农村综合帮扶，继续向上海市慈善基金会环境与健康慈善公益专项基金捐赠，先后落实 2021 年度、2022 年度帮扶资金共计 110 万元；对接上海市新一轮（2019-2022 年）城乡党组织结对帮扶项目，继续与崇明区庙镇合中村开展结对帮扶，本年度落实资金 10 万元。

3. 防疫抗疫

➤ 疫情防控



疫情就是命令，防控就是责任，2022 年春节过后疫情再次扑面而来。为进一步贯彻落实市委、市政府、上实集团关于疫情的决策部署，公司发布《关于上实发展党政班子成员疫情防控责任分工的通知》，全力以赴靠前指挥，践行职责。相关职能部门和单位同步落实本业务领域的各项疫情防控措施，保障防疫工作有序开展。

系统内员工舍小家为大家，坚守岗位，克服在岗人员严重不足，防疫工作骤增，自身染疫风险大等困难，驻场与业主、总包等关联企

业共同抗疫，不惜牺牲自我，换来安心、放心与最终的胜利。疫情期间，上实服务多个项目管理团队被“团灭”，但相关项目员工仍以“野火烧不尽，春风吹又生”的顽强势头与干劲防疫抗疫。被感染、密接和次密包围的浦东世纪花园二期项目，管理处值守员工 80%转运隔离或集中治疗，在防疫政策最严时刻，“远水救不了近火”，各方支援无法进入，新的困难层出不穷。项目积极开展自救，100%发挥剩余人手的战斗力，就地发动业主志愿者，向业委会和居委会请求支援，在上实服务总部的积极协调下，最终让项目平稳走向常态化疫情防控；一线管理人员拿出“明知山有虎，偏向虎山行”的大无畏精神，纷纷把“家”安在现场，有力扛起防疫重担，逆行出征，为打赢疫情防控阻击战，贡献上实力量。

公司以大局为重，积极配合属地抗疫需求，分别将北外滩 90 号地块、宝山项目 1 号楼用作属地防疫集中隔离点。北外滩项目等施工单位根据调遣要求，集结 300 多名工程技术人员火速驰援建设浦东、闵行、嘉定等区域的方舱医院，在短时间内高标准完成各地方舱建设任务，为打赢疫情防控阻击战创造有利条件；苏州公司在属地疫情大爆发前，精准预判，落实施工人员回乡防疫的策略，将值守人员控制在 11 人的最低配置，把握工地防疫先机。

在防疫最艰难的时候，在上实集团组织临港 2 号方舱的建设运营工作中，集团党委在现场成立方舱医院上实现场指挥部临时党委，公司高层领导以一往无前、时不我待的工作态度连续作



战。上实服务临危受命成立临港 2 号方舱医院志愿者团队，参与从前期编撰运营方案、建设期现场运营规划至正式运营入舱的各项运营保障工作。上实服务的 9 名物业经理、主管驻守方舱红区 20 天，有效搭建方舱内外沟通桥梁，将特色服务和管理监督工作落到实处。上实发展、上实服务相关人员共计 70 名志愿者星夜驰援、栉风沐雨、全情投入，与集团内其他兄弟单位并肩推进方舱的安全运行。此外，上实服务还参与了虹桥医技中心、张江高科等三家方舱医院的后勤服务工作，为取得抗疫的胜利尽心尽责。

为迎接复工复产，系统内企业积极部署“数字哨兵”、“场所码”，落实各项保障措施。为全力支持小微企业和个体工商户做好疫情防控，公司及时发布《关于印发<上实发展减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则>的通知》，不动产认真贯彻落实有关工作，减免 338 家小微企业、个体工商户及其他减免对象，涉及租赁面积 120,797.17 平方米，减免金额 85,296,678.86 元；嘉定公司反思优化长租公寓疫情防控工作，后评估疫情期间 3 名管家客服三班轮岗驻守公寓的防疫预案，改进调整为 2 名管家驻守公寓，1 名管家机动的做法，以免公寓

内部染疫，所有管家同时被困的尴尬局面；公司纪律检查室汇同安管部对系统内相关企业疫情防控工作的主动性和全面性进行专项监督，督促从严从实抓好各项工作，总体情况良好。

➤ 媒体报道

抗疫期间及结束后，上海市委组织部《组织人事报》、上海市委宣传部微信公众号、学习强国平台、上海电视台新闻联播、搜狐新闻、中物协公众号、上物协公众号等诸多媒体都对上实服务抗疫事迹进行了报道，公司制作的《上实服务人热血战“疫”为



爱逆行 24 小时》，同时荣获文汇报人文短视频主办的关于开展文汇报视讯“青年营”短视频线上征集活动优秀作品奖。

➤ 社区共建

“薪火传承守护万家”学雷锋日社区活动”。“3·5”学雷锋日，上实滨湖和墅、谐趣鑫庭、祥和星宇、新虹桥医技中心、世纪花园二期、金桥瑞仕花园、鼎固华庭、福源汇居、淡水湾等 35 个项目开展了学雷锋志愿服务活动。上实服务志愿者提供了金融支持咨询、健康咨询、法律咨询、理发服务、测量血压、健康咨询、绿化养护知识咨询并赠送小花卉、低碳环保废旧电池回收更换垃圾袋、反诈 APP 宣传等志愿服务，切实解决了业主们的实际困难，将志

愿精神化为行动，自觉践行为人民服务的雷锋精神。

(三) 员工关怀

1. 人力资源管理

人力资源管理紧紧围绕公司中心工作，不断构建战略性人力资源管理系统，完善人才引进、人员配置、人才培养、绩效管理以及激励体系等方面的工作机制，以关键人才、核心人才为重点，统筹抓好中层管理人才、青年后备人才、关键骨干人才的队伍建设，重点培养一批熟悉市场、视野开阔、懂专业、懂管理的复合型职业项目经理人队伍，不断提高公司的核心竞争力，为公司的持续发展提供有力的人力资源支持。

(1) 员工绩效管理

公司坚持科学规范的绩效管理手段，采取以关键业绩指标(KPI)为核心的员工绩效管理体系。公司每半年度对员工关键业绩指标完成情况进行考核，在考核过程中遵循公平、公正的原则，并建有申诉机制。为提高绩效考核的工作效率以及信息化水平，公司对各部门员工的关键业绩指标内容实施了标准化，员工的绩效考核采用线上线下结构的方式操作，使考核更加客观、公正，操作更加便捷、高效。公司通过召开述职测评会议，对公司领导人员业绩、能力及态度等情况进行考核及民主评议，体现出公司管理的民主和规范。

(2) 劳资及薪酬福利

公司严格遵守《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等相关法律法规，建立了完善的用工管理制度体系，包括劳动合同管理制度、绩效考核制度、考勤制度、奖惩制度等。按照平等、自愿、协商一致原则，报告期内，公司与员工劳动合同签约率为

	2020 年	2021 年	2022 年
员工劳动合同签约率	100%	100%	100%

100%，劳动合同签约范围覆盖到正式员工和试用期员工。公司施行“以岗定薪”的分配原则，重点考虑岗位责任、岗位贡献、市场价值和专业技能等因素，把绩效考核的结果作为职务聘任和确定薪酬的直接依据，同时根据经济增长、居民消费价格水平并结合公司实际情况，不断完善薪酬福利体系。

(3) 员工社会保障

公司为员工构建了良好的社会保障体系，包括社会保险（含医疗、养老、失业、生育、工伤）、公积金、补充公积金、企业年金、补充商业医疗保险等在内的多层次、全方位的保障，从经济、服务和精神保障入手，有效地解决员工后顾之忧。

(4) 劳动保护和职业健康

公司坚持为员工提供安全、和谐、人性的工作环境和条件，坚持

疫情防控不松懈，关心员工身心健康，每年组织员工体检，监测员工健康情况，合理安排员工休息，根据国家政策法规的调整，及时修订公司制度，保障员工休假权利。同时，公司还为员工建立了商业意外医疗保险，进一步增强公司凝聚力。针对员工外出安全、办公安全建立和完善相关管理制度，并开展安全生产文化教育、岗位技能与警示教育，举行紧急事件处理、消防设备使用、火警疏散演习等模拟演练，在劳动防护、防暑降温等方面做到有效、实时、合理，保证每位员工的健康与安全。

(5) 培训开发

员工培训是补充员工知识与技能不足，提高员工绩效水平和凝聚力、执行力，培育优秀人才，保持公司持续竞争力的重要工作。报告期内，公司紧紧围绕业务重点，以人才盘点为基础，以企业和个人需求为导向，着力挖掘培训的价值度。除外送专业培训、鼓励岗职资质提升和开展各类内训外，公司充分利用和拓展内外部资源，通过内外部挂职、内部轮岗等形式，多手段提升员工能力，加快人才培养。

2. 员工凝聚力建设

(1) 职工疗休养



公司积极响应上海市总工会关于“看上海、品上海、爱上海”主题系列活动的号召，分批次组织公司员工赴佘山国家森林公园、南翔古镇疗休养。

通过活动的有序组织，一行人在青山绿水中感受到祖国的大好河山，身心得到放松的同时更提高了凝聚力，增加了其主人翁意识，以更高的热情投入到日后的工作中。



3. 员工关爱

(1) 扶危助困

公司党委全年慰问困难党员 7 人次，慰问受疫情影响生活困难职工 21 人。

➤ 2022 年春节前夕，公司党政领导专程为一线困难党员、困难群众送去关心和祝福。公司领导为他们送上组织的关心、温暖和祝福，勉励他们放下顾虑、坚定信心、早日走出困境，公司也将尽力为员工遮风挡雨、保驾护航。

(2) 防疫物资采购常态化

结合疫情常态化调控安排，上实发展专门列支了年度疫情防控专项党费分配使用方案，主要用于采购防疫物资，以有效支持各级党组织落实常态化防疫工作，保障员工安全生产。

五、 未来展望

2023 年，公司将贯彻服务大局、控制风险、优化发展、实现价值的总体思路，深刻理解上实集团战略规划中对房地产业务转型发展的要求，持续推动房地产业务转型升级，以定战略、调存量、改机制、提效率为目标，积聚动能、寻找机会、厚积薄发，在实现公司经营业绩平稳的同时谋求发展。在履行社会责任方面，公司将继续全面落实员工关爱、社区共建、安全生产及绿色建筑等领域的相关工作，实现公司持续健康有活力的发展。

上海实业发展股份有限公司董事会

二〇二三年三月二十六日