

# 上海实业发展股份有限公司



## 二〇二〇年度社会责任报告

二〇二一年三月

**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2020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”）第十三次对外发布的社会责任报告，回顾了公司2020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2020年1月1日至2020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2020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 .....	4
(一) 公司简介 .....	4
(二) 发展战略及区域布局 .....	4
(三) 每股社会贡献 .....	5
(四) 利益相关方关系 .....	5
二、 市场责任 .....	7
(一) 专注公司治理 .....	7
(二) 反腐倡廉 .....	7
(三) 追求卓越质量 .....	9
1. 产品质量 .....	9
2. 服务质量 .....	11
(四) 主业稳健发展 .....	11
1. 房地产开发业务 .....	11
2. 房地产服务业务 .....	12
(五) 持续回报股东 .....	14
三、 环境责任 .....	15
(一) 绿色建筑技术 .....	15
1. 建筑技术应用 .....	16
(二) 绿色建筑评定情况 .....	17
(三) 绿色施工 .....	18

---

(四) 绿色物业 .....	20
四、 社会责任 .....	22
(一) 安全生产 .....	22
1. 管理制度完善 .....	22
2. 安全生产教育 .....	23
3. 安全生产演练 .....	24
(二) 关爱社会 .....	25
1. 捐资助教 .....	26
2. 扶危助困 .....	26
3. 防疫抗疫 .....	27
4. 社区共建 .....	31
(三) 员工关怀 .....	34
1. 人力资源管理 .....	34
2. 员工凝聚力建设 .....	37
3. 员工关爱 .....	38
五、 未来展望 .....	40

## 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，辅以地产服务和新兴产业“一核多翼”多元发展的战略指导思路，在深耕金融地产、文化地产的同时，探索城市更新、长租公寓、养老地产等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 2020 年度每股社会贡献值约为 2.17 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。

<p><b>员工</b></p>	<p>职工代表大会 员工培训 员工关怀</p>	<p>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；增强员工归属感与满意度。</p>
<p><b>合作 伙伴</b></p>	<p>合作沟通 行业交流</p>	<p>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。</p>
<p><b>社会 公众</b></p>	<p>公益事业 绿色环保</p>	<p>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。</p>

## 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

2020 年，根据上实集团纪检体制改革以及市委巡视整改要求，结合上实发展纪检工作实际情况，上实发展纪委新增和修订工作制度 5 项，促进上实发展纪检工作规范、高质量发展。其中，《2020 年上实发展党政领导班子党风廉政建设责任制责任分解实施方案》压实“四责协同”，将党风廉政建设的具体责任落实到每一位领导班子成员身上；《上实发展党风廉政建设和反腐败工作协调小组工作规则》充分发挥各职能部门的优势，有效形成党风廉政建设和反腐败工作的合力。

公司始终确保听取意见渠道的多样化与畅通，广泛听取群众的意见和建议，强化形势研判和矛盾滚动排查，发现矛盾及时处理，不断巩固和谐的企业氛围。同时继续完善信访工作责任制，做到有诉必查，

有查必报。加强廉洁警示教育，以案为戒，以案促改。

### ➤ 廉洁自律签名活动

疫情后复工伊始，在上实发展党委的领导下，上实发展纪委组织公司党政领导班子带领全体党员在上实发展“清风园”



（廉洁文化宣传园地）开展廉洁自律承诺

签名行动，上下齐心书写“廉”字，共担廉洁责任，同创风清环境。

### ➤ 廉洁警示教育活动

2020 年公司系统内组织开展多样化廉洁警示教育活动。公司党



政领导班子通过中心组学习机制集体观看廉政专题片，集中学习中纪委和市纪委文件，专题研读案例，并结合巡视整改意见查摆问题、制定措施。基层党

组织由书记亲自挂帅，制定学习方案，结合行业和地区特点，通过集中研学、“学习强国”在线自学等方式开展各具特色的警示教育活动。

抽选物业、嘉定等党委（支部），开展现场督导，确保警示教育不走样，不走场。

### ➤ 党风廉政专题知识竞赛

组织公司全体党员参观闵行廉政文化馆，聆听廉洁文化微党课，推动领导班子成员结合“四史”学习，上好党风廉政专题党课。组织“上实发展廉洁从业知识在线测试”，全国各 19 家直属单位 462 名党员和非党中层以上干部参加，其中 291 人获得满分，总平均分达到 93 分。



### ➤ 日常线上廉洁教育推送

公司通过优化微信平台建设，充分利用线上教育功能，不间断推送中纪委、市纪委曝光案例 70 起。此外，公司抓住重要节日等关键时点，自编、自导、自演警示教育短视频，及时提醒，明确要求，以案示警，促使广大员工，特别是党员和领导干部洁身自好、崇尚勤俭，自觉抵制“四风”，坚决制止餐饮浪费。



## (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。

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

薄弱环节，不断提高公司工程质量管理水平。

### ➤ 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。
2. 在建筑方案设计阶段，选择经验丰富的方案设计单位，结合体系化的公司评审流程，保证方案设计的匹配性及施工质量控制。
3. 在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管理，加强对设计效果一致性的控制。
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，保证建筑方案满足室内设计和景观设计的要求。
5. 在项目实施过程中，通过加强对设计变更的审批流程管理，加强对建筑外立面材料和室内装修材料的封样管理，保证最终完成产品的质量。

#### 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。

## 2. 服务质量

公司一贯以客户为中心，持续完善客户关系管理，以尊重客户和理解客户为原则，从完善项目硬件设施和提升服务质量两方面着手，为客户提供各种专业解决方案，帮助客户实现更美好的工作、生活体验。

上实发展作为一家国企，将诚信作为不可逾越的鸿沟，对所属项目推售阶段的推广资料均要求必须合规合法，严格管理，按照当地政府的商品房买卖相关法规，在项目售楼处现场公示相关文件，确保销售信息公开透明。

宝山“上实·海上菁英”项目在销售中心现场设置专门的公示区域，提供相对应的证件公示，包括销售五证、商品房价格公示等。



### (四) 主业稳健发展

#### 1. 房地产开发业务

2020 年，面对国内外经济形势多变和疫情的影响，叠加公司主要项目所在一、二线城市持续严控不放松的房地产政策，公司稳扎稳打、精准出击，把握区域市场机遇、深度挖掘项目价值，精准蓄客、加速转化。2020 年，公司实现签约面积约 22.92 万平方米，签约金额约 50

亿元。2020 年 12 月底，公司以 38.93 亿元的挂牌价摘得上海虹口区北外滩 90#地块。该地块紧邻公司正在开发建设的北外滩 89#号地块，对公司更好地参与上海市虹口区北外滩区域建设产生协同效应，对公司未来的商业办公品牌打造亦具有积极影响，符合公司深耕上海、服务上海的战略布局。

全年，公司在建项目 9 个，在建面积约 192 万平方米。

## 2. 房地产服务业务

### (1) 物业服务

2020 年，公司稳步提升物业服务质量，在管物业面积超过 2665 万平方米，项目总数 267 个，物业服务板块营业收入达 7.54 亿元。

#### ➤ 发展智慧物业

上实物业板块（以下简称“上实服务”）与公司控股子公司上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司继续深入探索与合作，搭建智慧物业平台，将移动互联、大数据等技术充分运用到物业服务中，利用平台技术的赋能，为技术创新成果落地和数据价值变现。2020 年，上实服务在智慧物业前期项目试点基础上，将智慧物业项目扩大到 10 个项目，通过金钟广场和新上海国际大厦等项目积累了大量经验和应用场景，并持续进行产品迭代升级。物业报事报修系统在 53 个在管住宅项目中持续推广，为天之骄子、金桥瑞仕花园等项目的业主提供了便利快捷的服务。

➤ 物业管理成果

序号	单位	所获成绩
1	上实服务	2020 年度上海市物业服务企业综合能力五星级企业
2	上实服务	上海市物业行业首批党建品牌
3	上实服务	上海市模范集体
4	上实服务	2020 上海市物业服务综合百强企业 TOP5
5	上实服务	2020 年度上海市物业服务企业综合能力五星级企业
6	上实服务	2020 物业服务企业潜力独角兽
7	上实服务	2020 年度上海市重点工程实事立功竞赛先进集体
8	上实服务	消费扶贫先锋力量
9	上实服务长宁八八项目	2020 年度上海市物业管理优秀资产管理项目

(2) 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 3.7 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 2019 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 1 元人民币(含税)，合计分配现金红利 184,456,289.20 元人民币。

公司历年利润分配情况（5 年）	
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）
2017 年	每 10 股份分红 0.48 元（含税）
2016 年	每 10 股份分红 0.38 元（含税） 每 10 股转增 3 股（2016 半年度）

## 三、 环境责任

### (一) 绿色建筑技术

公司将绿色生态理念贯彻于项目规划设计和实施全过程中，公司注重根据项目所在地的自然生态环境，运用生态学、建筑技术科学的基本原理和现代科学技术手段，合理安排、协调组织建筑与其他相关因素之间的关系。通过有效的绿色建筑技术，建筑和环境之间成为一个有机的结合体，具有良好的室外和室内环境，较强的生物气候调节能力，以满足人们居住生活的环境舒适，使人、建筑与自然生态环境之间形成一个良性循环系统。

2020 年，公司持续注重环境效益，积极推广绿色建筑技术。自 2018 年以来，公司在新开发项目上全部按《上实发展绿色全星计划》进行绿色建筑技术应用，绿色建筑覆盖面到 100%。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、BIM 技术、住宅产业化等技术，设计建造低碳环保、节能节材、绿色生态、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，对产品品质精益求精。

## 1. 建筑技术应用

### (1) 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 11 个项目进行了 BIM 应用，应用总建筑面积约 117.3 万平方米。在 2020 年在建项目中，北外滩 89#地块、青岛啤酒城三期和顾村三个项目均进行设计、施工、运维的全过程 BIM 应用，并建立了 BIM 协同管理平台。BIM 在项目的应用点不断扩充，由点上应用向面上应用进行拓展，通过建立 BIM 协同平台的建设，进一步发挥 BIM 技术对项目管理的价值。

### (2) 住宅产业化

公司积极进行住宅产业化专题研究和项目应用工作，为公司装配式技术应用做好技术准备。2020 年公司在建项目有 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。其中 2 个项目已完成设计并开始施工，另两个项目已完成 PC 方案设计。2020 年公司还完成了《上实发展高层住宅 40%预制率装配式技术选用策略指引》的研究。通过这些项目实践和技术研究工作，公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。

我司积极进行装配式内装技术跟踪和项目应用推进工作，在 2020 年组织在设计条线进行了装配式内装专题培训。通过向相关项目公司

推广和充分沟通交流，2020 年已有部分项目实质性启动装配式内装技术应用试点工作。通过装配式内装的应用，进一步提高建筑项目的装配率，提高建筑产业化水平。

## (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		
13	天澜湾		一星			
14	雍景湾		一星			
15	上海嘉定	海上公元住宅	二星			2017
16		海上公元公建	二星			2017
17	上海静安“泰府名邸”（6#楼）		一星			
18	杭州	海上海一期	一星			
19		海上海二期	一星			

20	上海朱家角	海上湾三期	达标			
21		海上郡	达标			
22		海上湾四期	一星			
23	上海虹口北外滩项目		二星	金级		
24	苏州 2017-WG-10 号地块项目		一星			
25	宝山顾村	BSPO-0104 单元	二星			
		0421-01 地块项目				
26		BSPO-0104 单元	二星			
		0423-01 地块项目				

### (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，排放设化粪池，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音措施后施工，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 年是《上海市生活垃圾管理条例》颁布实施的第二年，公司组织 190 个项目履责，垃圾分类的规定和具体要求纳入企业标准和作业规范，长效管理；建立了 580 个生活垃圾分类收集点，改造 180 个垃圾厢房，配置分类垃圾桶 8806 只，生活垃圾分类收集容器配置，分类驳运达到 100%；开展各类培训和宣传活动 1196 次，员工的生活垃圾分类培训覆盖率达到 100%，业户的宣传覆盖率达到 100%；提炼“‘四步工作法’推进垃圾分类工作的经验”，作为先进质量管理方法在 2020 年苏浙皖赣沪“质量月”期间进行宣传推广。



上实服务在管项目助力所在街镇全部通过上海市 2020 年度生活垃圾分类优秀街镇的考核，其中 26 个街道评为上海市 2020 年度生活垃圾分类示范街镇，获评黄浦区生活垃圾全程分类体系建设立功竞赛先进集体、嘉定新城垃圾分类新时尚标兵单位以及陆家嘴金融贸易中

心区生活垃圾分类工作先进单位等荣誉称号。

## 四、 社会责任

### (一) 安全生产

上实发展在 2020 年中以“以人为本，坚持安全发展，坚持安全第一、预防为主、综合治理”为宗旨，确保疫情防控和安全生产“两不误”的前提下，根据《上实集团贯彻落实<上海市党政领导干部安全生产责任制实施细则>的实施方案》和《上海市应急管理局印发关于进一步落实企业安全生产主体责任意见的通知》精神，积极落实企业安全生产主体责任，按照体系建设和底线思维的要求，深入推进安全风险分级管控，认真落实安全生产专项整治三年行动的工作要求，深化隐患排查治理工作，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，全面落实年内安全生产的各项工作。

#### 1. 管理制度完善

根据体系建设的要求，同时结合二级达标和制度建设年活动的标准，公司在 2019 年制度修订的基础上再做梳理，从规范性、适用性、操作性等多角度考量，在 2020 年将原 57 项安全管理制度调整、更新为 29 项，分为核心基础制度 8 项、专业管理制度 12 项、操作指引 9 项等三类，同时对所有安全生产工作表单进行了规范和简化，尽可能使表单与制度相配套，体现制度精神，确保表单使用的有

效性和实用性。相关制度待发布后正式实施。各企业也在根据各自的主营业务调整、编制相关制度，并将结合公司发布的安全生产规章制度做进一步调整。

制度、标准是安全生产、安全文化建设的根基，是体系建设的重中之重。夯实制度根基，统一管控标准，为公司成为本质安全型企业奠定了坚实的基础。

## 2. 安全生产教育

### (1) 安全生产责任教育培训

我司按时完成了年度的安全培训计划，并结合今年新冠肺炎特殊要求，及时调整培训内容和方式，将新冠肺炎防疫防控知识作为第一季度的上实发展全系统员工安全生产教育培训内容，同时要求各在建工程也将新冠防疫知识普及延伸至总包等相关方，组织施工人员学习、解答和订正。

为贯彻落实《上海市应急管理局关于进一步落实企业安全生产主体责任意见的通知》，我司于“安全生产月”邀请市应急管理局专家开展《安全生产责任教育》，通过现场加视频的方式完成了全员安全生产责任制的培训，为进一步落实体系建设和底线思维打下了扎实的基础。

### (2) 安全生产知识竞赛活动

2020年9月，公司开展了以“以赛促学，强化安全意识；牢固理念，消除事故隐患”为主题的安全生产知识竞赛，题目涵盖了安全生

产法律法规、上实集团下发的各类安全文件要求、安全常识、在建工程、在管物业、出租物业专业知识以及近年注册安全工程师考试题型，内容贴近实际工作，指导性强。公司本部及系统内所有直属企业组成 15 支队伍，通过海选、半决赛、决赛三个阶段的激烈角逐，最终决出一二三等及优胜奖。以充满趣味性的方式，动员了公司内数百名员工参与竞赛，提升公司员工整体安全生产知识水平及素质。



### (3) 下属公司安全生产培训活动

青岛公司结合今年 T3 楼 BOMA 认证，共同组织物业公司参加 BOMA 安全培训，内容包括《建筑健康与安全管理体系》、《应急预案管理》、《商业地产预防性维护》、《疫情防控管理》等。员工将培训成果运用于实际，对 T3 楼顶加装了高空作业锚固点，对幕墙清洁、维修高空作业提供了更为合理的安全保障。此外，青岛公司还实施了“安全行为之星活动”，对于安全行为表现优秀的民工给予奖励积分，定期兑换生活用品、劳保用品，正向激励、鼓励民工。

## 3. 安全生产演练

公司全年按照上海市委市政府《关于“防风险、保安全、迎大庆、护进博”》的通知要求，通过实施卓有成效的专题演练，全力以赴落实各项安全生产保障工作。

### (1) 消防安全演练

### ➤ 泉州公司安全生产讲座及消防演练

泉州公司于 2020 年 9 月组织全体员工观看《生命重于泰山，贵  
任义不容辞——习近平总书记关于安全生产重要论述》，邀请丰泽区  
东海消防救援中队官兵组织全体员工、物业公司及办公楼部分业主在  
上实大厦开展消防救援、应急疏散联合演练和消防器材实训。通过专  
项应急演练，进一步提升了公司员工面对险情的应急处理能力。

### ➤ 金钟广场消防演习



公司及金钟广场内多家公司举行了联合  
消防演习，通过消防器材实操、公司撤离列  
队、物业队伍演练等多种形式，完成了以大  
楼为单位的消防演习，增强了员工消防安全

意识，提升了公司整体安全管理水平。

### (2) 急救培训及演练

2020 年 7 月和 9 月，公司 2 次举行了 AED 设备使用和现场初级  
急救的培训，并做现场演示互动，大家积  
极参与模拟，增强了员工自救互救、拯救  
生命、防止伤残、减轻伤痛的能力。此次  
活动进一步增强了楼宇人员安全意识，增



增加了安全防护技能，为今后发生突发情况时做好应急救援工作打下了  
基础。

## (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

### ➤ 公司连续第十一年捐助江西江上青希望小学

今年是上实发展连续捐助江西婺源江上青希望小学第十一个



年头，受疫情影响，双方决定将线下举行捐赠活动搬到线上，采用视频云直播的形式将这一传统延续下来，把上实发展员工的爱心传递下去。活动现场，上实发展公司领导与本部员工代表参加活

动一同系上红领巾，与数百公里外的学校师生透过大屏幕聚在一起。

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，上实发展已连续十一年开展了包括义务支教、结对帮扶等在内的爱心助学活动，将公益慈善融入到了企业文化之中，以实际行动践行着上实发展的初心与使命。



## 2. 扶危助困

### (1) 结对云南弥渡塘子村扶贫攻坚

根据上海市开展“双一百”村企结对精准扶贫行动要求和上实集团统一部署，上实发展结对帮扶弥渡县德苴乡塘子村，以党建联建为引领，以“三带两转”为核心，着力提升人居环境、改善基础设施、开拓造血机制，圆满完成了帮扶协议。



上实发展向塘子村协议援助的七个项目已陆续完成并投入使用。上实发展党委将在集团的统筹安排下，继续与塘子村委保持沟通协作，深入开展党建联建，共享优质资源，分享上海新农村建设的模式和经验，共同携手为新农村建设不断奋力迈进。

## (2) 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，本年度落实资金 166 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 20 万元。

## 3. 防疫抗疫

疫情发生以来，上实发展党委深入贯彻落实习近平总书记重要讲话和重要指示精神，落实党中央、国务院、市委市政府和上实集团党委部署要求，统筹领导系统内各单位疫情防控工作，切实把党的政治优

势、组织优势、密切联系群众优势转化为疫情防控的强大战斗力，履行国企使命担当，让党旗始终在疫情防控斗争第一线高高飘扬。

此外，根据《上海市全力防控疫情支持服务企业平稳健康发展的若干政策措施》、上海市国资委《关于本市国有企业减免中小企业房屋租金的实施细则》等文件精神，上实发展积极开展中小企业免租工作，共涉及 287 家承租人，租赁面积 19.6 万平方米，合计减免租金 5280 万元。

### (1) 全局布控：统筹疫情防控

面对来势汹汹的疫情，上实发展党委高度重视、全面防控，2020 年 1 月 23 日成立了上实发展疫情防控领导小组，搭建了 8 个各司其职、分工协作的工作小组，统一部署和推进公司疫情防控工作。旗下物业板块、不动产事业部等防疫一线企业党组织均快速行动，成立相应领导工作机构，班子成员齐抓共管，切实担负起本单位疫情防控责任。

### (2) 党员团员：疫情防控一线主力军

党旗飘扬之处，党员奋勇前行。处于疫情防控最前沿的物业联合党委、不动产事业部所在第四党支部全体 159 名党员以及近百名团员青年闻令而动、令出行随，第一时间组建了 6 支冲锋陷阵的党员团员突击队踊跃参



战，坚守在近 200 个物管项目和商业楼宇现场，带领全体职工群众

守护项目现场业主、租户和员工安全健康，成为疫情防控一线的主力军。

### (3) 志愿服务：组建一呼百应后援队

除了始终奋战在项目现场的一线工作人员外，还有更多身在后方、心系前线的上实发展员工，以力所能及的志愿服务坚决投入这场全国动员、全民参战、全力求胜的人民战争中去。

在金钟广场大堂，每天早上都有来自上实发展青年志愿者服务队的工作人员，一一查看进入大楼人员通行证、检测体温，核实登记出入人员返沪观察时间，耐心解释疫情防控管理措施，尽最大可能排除进楼人员疫情隐患。同时，通过金钟广场楼宇党委的共同努力，楼内多家企业党组织也积极响应，每周派出企业志愿者服务队一起参与其中。

在一家口罩工厂，物业联合党委的党员骨干、青年志愿者 40 余



人积极响应“千方百计复工复产、解决防控物资供需矛盾”的号召，接力奋战在口罩包装流水线上，一干就是十几个小时，春节至今，每天保证 5 人到岗，

一刻不停苦干实干，为防控一线的物业同仁争取到了 10 余万个口罩配额，缓解了项目现场的燃眉之急。在他们的感召下，上实发展第三支部的 3 名党员也主动投身义工岗位，同时还有更多党员同志踊跃报名参战。

在一个租户比例近八成的超大型居住社区，公司物业板块党团志愿者主动“请战”，增援项目现场，为盛大网络青春里的 1900 户居民打包分发蔬菜、口罩等急需物资，做好返沪人员信息排摸，帮助居家观察居民代收快递。



#### (4) 保障公共项目安全运营

随着疫情的逐步控制，防疫抗疫工作重点放在了立体防控护业主安全复工上，为方便境外人士到沪返沪知晓并执行相关规定，公司业务管理部门发布了由协会专家进行了统一翻译的“到沪返沪人员须登记”宣传提示语，由各项目统一建议放在物业门口。

##### ➤ 三林体育中心项目

三林体育中心 2020 年 3 月 9 日正式对外开放，管理处从早上 7:00 至晚上 17:30 每二小时段进行放行管控，严格管控每场人员、车辆出入。在每场清场后安排保洁人员进行全面喷洒消毒作业。对门把手、楼梯扶手、电梯轿厢、电梯按钮、卫生间、管理用房等高频使用的公共设施，做到每日定时全面清洁消毒。市民在接受浦东电视台采访时赞道：“这里做得挺好的，挺干净的，而且很规范，我们过来健身也比较放心。”

##### ➤ 上海博物馆项目

2020 年 3 月 13 日，上海博物馆在为期 49 天的闭馆后，作为第一批向公众开放的博物馆正式宣布开馆。为切实做好疫情防控工作，

上博馆虽然在闭馆状态，但全体工作人员始终奋战在防疫第一线，管理处成立应急小组、制作了防疫应急包，并且模拟如遇现场有观众呕吐等突发情况下的应急处理；加大消毒频次和力度，在各个出入口制作鞋底消毒区域，每日现场检查监督，为随时开馆做好准备工作。

#### ➤ 中国航海博物馆项目

中国航海博物馆也于 2020 年 3 月 13 日恢复开馆。开馆前各部门员工做了复工前专题培训，内容包括员工个人防护、消毒剂配比、《疫情防控操作指南》、消毒工作流程、岗位操作规范等培训，疫情期间《应急预案流程》、《主安检操作流程》、《随申码功用》等培训工作。物管中心还在出口醒目位置设置废弃口罩专用定点收集桶，并注明“废弃口罩专用垃圾桶”字样，引导游客将使用过的口罩、手套等统一丢弃在专用垃圾桶内，每日做好喷洒消毒工作。他们还在展区出入口增设消毒地毯，为游客创造了一个安全、有序的参观环境，体验暖心之旅。

## 4. 社区共建

### (1) “品牌服务进园区，让生活更美好”便民服务活动

2020 年 9 月 11 日中午，由上海市市场监督管理局指导，上海市质量协会主办，上实服务协办的 2020 年上海市“质量月”系列活动之一“品牌服务进园区，让生活更美好”便民服务活动在上实大厦举行。作为上海市质量协会“质量月”重要活动之一，本次活动的内容也同时被刊登在《文汇报》APP 上。



此次便民服务活动紧紧围绕本年度质量月主题“贯彻新发展理念，推动高质量发展”，组织了包括来自上海市公共卫生中心、上海市消费者权益保护委员会、上海瑞金医院、上海曙光医院、上海浦发银行徐汇支行、上海华氏大药房、上海中宝珠宝鉴定中心、上海市质协第一党支部、上实大厦物业管理处等在内的 8 家单位参加活动，为上班族提供关于防疫知识普及、消费者权益知识咨询、常见疾病治疗保健、金融安全风险防范、珠宝鉴定、物业管理咨询等义务咨询服务。

## (2) “无界协作，文荟华阳”上博文创进社区活动

由上海博物馆、长宁区华阳路街道、长宁八八中心、上实社区服



务中心共同举办的“文荟华阳”上博文创进社区活动在长宁八八中心举行。来自上海博物馆的青年员工、华阳路街道书画沙龙成员联袂为观众献上精彩的古

词朗诵与书法表演《文荟江南》，让大家感受到中华传统文化的博大精深。来自华阳路街道时装队带来精彩的旗袍秀，展示上博精美雅致的文创产品，演绎一出美哉华阳的魅力光景。

### (3) 万圣节狂欢活动

#### ➤ 春天花园社区

10月31日，春天花园社区在辖区内举办“万圣节”社区服务活动。



活动中，志愿者为社区业主和孩子们讲解了万圣节和南瓜灯的来历。随后，工作人员现场指导开展足球技能比赛、彩绘面具、讨糖小火车以及社区优质服务展示等几个环节，现场气氛格外热闹，家长和孩子们的笑声贯穿整个活动。

#### ➤ 水岸新郡

水岸新郡业委会和上实服务一起组织了一年一度的万圣节活动，夜幕降临孩子们便迫不及待地穿上了五颜六色的化妆服，戴上了千奇百怪的面具，大家都玩的不亦乐乎。让孩子们开心快乐的同时也为小区和睦添砖加瓦。



#### ➤ 桥语别墅

2020年10月31日下午，以万圣节为主题的秋季派对在桥语别

墅小区内拉开帷幕。后疫情时代，防控措施也丝毫不能松懈。项目管理处为确保安全，在活动前也进行了一系列防疫举措，如活动场地的消杀及消毒用品的准备等，参加活动的人员也都将逐一进行体温测量，得到健康南瓜臂章后方可进入活动区域。

此次活动除了有经典的草坪互动游戏、冷餐会、讨糖活动，还增设了公益义卖活动“桥语拍拍圈”，将闲置的物品通过拍卖得到善款，管理处将带着大家的爱心，把善款全部捐献至唐镇社区公益基金会，帮助有需求的人们。

### (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 100%，

	2018 年	2019 年	2020 年
员工劳动合同签约率	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、海外企业实训等形式，多手段提升员工能力，加快人才培养。

## 2. 员工凝聚力建设

### (1) 金钟楼宇乒乓球大赛

2020年9月27日下午，由淮海中路街道和上实发展工会共同举办的“上实杯”楼宇乒乓球大赛暨第二届淮海楼宇运动会在金钟广场热力开赛。本次楼宇运动会由乒乓球大赛初赛、启动仪式、广播操和瑜伽表演、乒乓球大赛决赛和趣味运动会五部分。



在激烈的比赛间隙，广播操表演和瑜珈表演为活动现场增添了更为浓厚的运动氛围。一刚一柔两场表演，给参赛队员和在场观众传递了“更高、更快、更强”的体育精神，鼓励大家深入体会运动本质，积极突破场地、时间、方式的限制，向更高更远的目标奋力冲击。

此次上实发展工会与街道党工委、办事处共同举办该项赛事，旨在以体育为纽带，联结街道、楼宇和各企业白领，在后疫情时代，增强体育锻炼，倡导健康生活，自觉传承红色基因，坚定理想信念，矢志拼搏奋斗，成就美好人生。

## (2) “2020 征战全球”——物业板块团建拓展活动



2020 年 11 月 20 日下午，公司物业板块员工参加了以“2020 征战全球”为主题的新型团建活动，活动背景设定为 8 个全球连锁房产品牌在寻找合作伙伴，上实服务 5 家分公司需凭借自己的实力赢得订单，赚取服务费，赚取最多的公司将获得“征战全球”冠军。

一场游戏一场经营智力博弈，员工们表示，这场新型团建活动，融入了物业服务的场景，不仅提高了团队的凝聚向心力、营销策划能力，更开拓了国际视野，有效地促进了经营绩效提升和竞争力提升。

## 3. 员工关爱

### (1) 春节慰问困难员工

2020 年新春，上实发展系统共有 19 名困难党员和困难职工，除其中两名员工因提前回老家休假和化疗期不方便探视慰问外，公司做到了节前访贫问苦两个“全覆盖”：走访慰问的党政班子成员全覆盖、对困难党员群众的慰问全覆盖。



公司领导祝愿他们在新的一年里，坚定信心、振奋精神，在公司党委和所在企业关怀帮助下，克服眼前的困难。

## (2) 上实服务素质拓展活动

2020 年，在总工会组织的疗休养活动期间，物业板块公司开展了员工素质拓展活动。在本次活动过程



## (3) 疫情防控慰问一线员工

物业板块党员始终是抗疫一线的急先锋。2020 年春节期间，物业联合党委领导班子坚持值班值守，每天前往各项目巡视，协调部署疫情防控工作，慰问激励一线员工。



## 五、 未来展望

2021 年，是公司“十四五”规划的启航之年，也是公司持续改革创新、转型升级的重要之年。面对严峻多变的经济形势和房地产行业格局不断变化的挑战，公司将紧跟国家发展战略、紧跟上海发展战略，顺应市场发展趋势，集合内外部优势资源，探索发展机遇谋求推动公司高质量发展。此外，公司还全面落实回馈社会的责任，继续巩固履行社会责任的企业良好形象。

2021 年，公司将紧跟国家发展战略，顺应市场发展趋势，集合内外部优势资源，探索发展机遇谋求推动公司高质量发展。力争在保持房地产主业开发运营平稳健康的基础上，推动板块协同、深化融产结合、拓展产业创新，持续为股东创造回报、为客户创造价值，实现共进共赢。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

二〇二一年三月二十六日