

光大嘉宝股份有限公司 2022 年度社会责任报告



2023 年 4 月 27 日

目 录

前言.....	3
一、公司概况.....	5
二、公司治理.....	11
三、合作伙伴关系.....	17
四、公司产品与服务.....	19
五、员工发展与成长.....	25
六、履行社会责任.....	28

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，并对内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

前言

0.1 报告简介

《光大嘉宝股份有限公司 2022 年度社会责任报告》（以下简称：“报告”或“本报告”）是根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》和上海证券交易所《〈公司履行社会责任的报告〉编制指引》以及《关于做好上市公司 2022 年年度报告披露工作的通知》等有关规定编制而成的。本着真实、准确、客观的原则，本报告回顾总结了光大嘉宝股份有限公司（以下简称“光大嘉宝”、“公司”、“本公司”）2022 年度在履行社会责任方面的有关情况。

0.2 时间范围

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。为了便于比较或事件脉络叙述需要，部分内容超出上述范围。

0.3 组织范围

如无特别说明，本报告范围为光大嘉宝及其下属企业、光大嘉宝捐赠设立的上海嘉宝公益基金会、光大安石平台运营管理的项目公司，以下统称“公司”。

0.4 数据说明

本报告的数据与有关内容主要通过光大嘉宝内部相关部门收集整理，如与公司年报有出入，以年报为准。

0.5 编制依据

本报告参考《中国企业社会责任编写指南 CASS -CSR4.0 》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》以及《〈公司履行社会责任的报告〉编制指引》等相关要求，并结合公司实际情况编写而成。

0.6 获取方式

本报告以网络电子版形式发布，可在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅获取。

0.7 发布周期

本报告为年度报告。

0.8 其他

本报告未尽内容，可参见公司 2022 年年度报告。

一、公司概况

1.1 公司简介

光大嘉宝股份有限公司是一家以不动产资产管理、不动产投资和房地产开发为核心业务的上市企业（股票代码 600622）。

1992 年初，当时国内最大的电光源生产企业——上海嘉宝照明电器公司改制为“上海嘉宝实业股份有限公司”，并于同年 12 月在上海证券交易所上市。1994 年 6 月，公司更名为“上海嘉宝实业（集团）股份有限公司”。

2000 年，公司通过重大股权重组，成为上海市嘉定区国有资产相对控股的上市企业。2002 年开始，公司确立地产开发作为自身主业。

2016 年 2 月，中国光大控股有限公司（香港联交所上市，股票代码 00165，简称“光大控股”）通过下属企业认购非公开发行股份方式，成为公司战略股东。同年 11 月，公司通过受让光大安石和安石资管各 51% 股权，获得了优质的房地产私募基金管理资质、品牌及专业管理团队。

2017 年 4 月，光大控股通过下属企业合计持有公司 24.27% 股份，成为公司控股股东，公司实际控制人变更为中国光大集团股份公司，最终控制人为中央汇金投资有限责任公司。9 月底，公司注册名称变更为“光大嘉宝股份有限公司”。

目前，公司总股本 14.9969 亿股，光大控股通过下属企业持有公司 29.17% 股份，仍为第一大持股主体。

公司发展战略是打造中国领先的不动产跨境投资和资产管理平台。当前，公司主要依托光大安石平台开展不动产资管业务、上市公司总部开展不动产投资业务，并不断推进两者的战略协同与相互促进。光大安石平台在管资产涵盖商业、综合体、写字楼、长租公寓、酒店、工业地产等领域，其在“募、投、管、退”等业务环节均具有较强的竞争优势，现已逐步形成了包括股权投资、结构化投融资、跨境产业并购及资产证

券化等在内的多条成熟产品线，拥有项目并购整合、主动管理、跨境资本市场投资等全方位业务能力。截至 2022 年 12 月末，通过各种机会型、增值型基金，光大安石累计管理规模超过 1320 亿人民币，已成功退出超过 868 亿元投资、125 个项目。光大安石旗下自有商业品牌大融城，始终坚持以精细化管理及运营为核心，因地制宜地呈现各具特色的商业空间，致力于为不同年龄层的消费者带来新颖时尚、年轻潮流的购物体验。目前光大安石已在全国 9 个城市布局 24 座大融城，总管理规模超 280 万平方米，打造了 Art Park 大融城、IMIX PARK 大融城、奥莱大融城、文旅商业中心及大融汇五大产品条线。



光大安石部分资管项目

光大安石商业业务品牌矩阵



光大安石自有商业品牌系列



光大安石大融城城市布局

公司地产开发品牌在长三角具有较好的口碑和较强的竞争力，年开发能力超 100 万平方米。近年来，公司打造了一系列优质楼盘，多次获得“上海市优秀住宅金奖”、上海市节能省地型“四高”优秀小区、上海市建设工程“白玉兰奖”、上海市“园林杯优质工程金奖”等荣誉称号。



嘉宝·紫提湾住宅

1.2 企业文化

公司精神

忠诚 敬业 开拓 务实 高效

公司使命

承担社会责任 创造股东价值 成就员工理想

公司核心价值观

诚信铸业 求实求精 专业专注 笃行致远

经营理念

创造价值 受人信赖 分享价值 共创未来

资管业务品牌形象

专注致远 顺势有为

地产开发品牌形象

品质地产 品位生活

大融城品牌形象

因精彩而年轻

写字楼资产管理品牌WELLBEING

WELLBEING，为您成就更好

光大集团企业文化主旨

家园文化 阳光文化 崇商文化 担当文化

1.3 年度业绩

2022年实现营业收入55.70亿元，归属于公司股东净利润0.58亿元。截至2022年底，公司总资产303.01亿元，归属于公司股东的所有者权益70.45亿元。

1.4 年度荣誉

光大安石连续九年蝉联由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所和北京中指信息技术研究院等单位联合颁布的“中国房地产基金综合能力TOP10”榜首荣誉；连续七年被金砖论坛授予“中国最具实力房地产基金TOP10”荣誉；连续五年荣获博鳌房地产论坛颁发的“中国年度影响力房地产基金品牌TOP30”；连续二年荣获由中国企业评价协会、清华大学房地产研究所、北京中指信息技术研究院颁发的“中国房地产基金优秀品牌企业”证书；连续第二年荣获由观点指数研究院颁发的“年度商业地产企业表现TOP100”、“年度商业不动产投资管理机构表现TOP10”荣誉。

另外，光大安石于年内荣获由博鳌房地产论坛颁发的“影响力指数·2022年度地产风尚企业表现”之“2022年度影响力资产股权投资机构（10强）”第2位、“2022年度影响力房地产基金品牌（30强）”第3位；荣获由易居克而瑞第六届地新引力峰会颁发的“2022中国不动产资管综合实力TOP10”、“2022中国商业运管综合实力TOP20”等奖项；荣获由观点指数研究院颁发的“2022年度商业地产创新能力表现TOP20”、“商业地产品牌价值表现TOP20”、“购物中心运营商表现TOP20”、“商办运营商表现TOP20”等四项荣誉；荣获由金砖财经、上海市城市更新研究会等机构颁发的“2022年度中国房地产代建管理卓越奖”榜首。

光大嘉宝下属地产开发板块华住总部代建项目，年内荣获由上海市住房和城乡建设管理委员会颁发的“2021年度上海市文明工地”荣誉。

1.5 社会责任目标

公司以“承担社会责任、创造股东价值、成就员工理想”为自身使命，积极做社会责任的践行者、股东价值的创造者、员工发展舞台的提

供者，统筹平衡利益相关各方关系，努力实现公司发展、员工成长、客户满意、社区美好、社会和谐、资源节约、环境友好的目标，争做优秀企业公民。

1.6 每股社会贡献值

根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》，公司每股社会贡献值=（公司净利润+年内为国家创造的税收+向员工支付的工资+向银行等债权人给付的借款利息+对外捐赠额等为其他利益相关者创造的价值额-因环境污染等造成的其他社会成本）/公司股份总数。每股社会贡献值反映了公司为社会和利益相关方创造的价值。

公司近三年每股社会贡献值如下：

年 份	每股社会贡献值（元/股）
2020年	1.44
2021年	1.66
2022年	1.41

二、公司治理

2.1 治理结构

公司严格按照法律法规、规范性文件及公司制度等有关规定，不断优化治理结构，加强内部管控，强化风险控制。

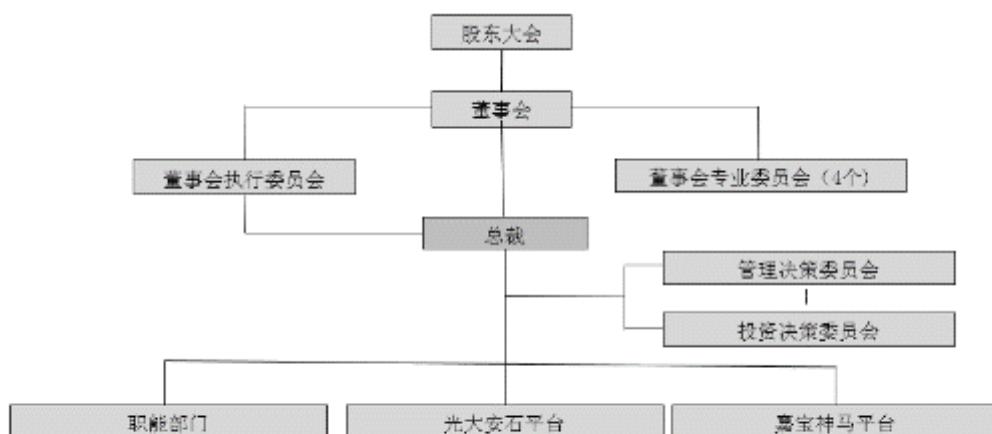
多年来，公司董事会、监事会和高级管理人员在履职过程中忠于职守，勤勉尽责，诚信规范，决策程序合规合法。2000年以来，公司每年的财务报告均被外部审计机构出具“标准无保留意见”。

(1) **股东大会**。报告期内，公司召开了1次年度股东大会、4次临时股东大会。股东大会的召集、召开及表决程序符合《公司法》、《公司章程》、《股东大会规则》的相关规定，且经律师现场见证并对其合法性出具法律意见书。公司注重与各类股东沟通，倾听股东对公司发展的意见和建议，平等对待全体股东，并确保股东能充分行使自己的权利，使其对重大事项享有知情权和决策权。

(2) **董事会**。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权。根据公司发展需要，董事会设立执行委员会，在董事会授权下开展工作；董事会还下设战略、薪酬与考核、审计和风险管理、提名四个专业委员会。独立董事担任除战略委员会外其他三个专业委员会主任委员，涉及相关的专门事项首先要经过专业委员会通过，然后才能提交董事会审议，以利于独立董事更好地发挥作用。报告期内，董事会召开会议8次，分别审议公司定期报告、利润分配、对外融资及担保、提供财务资助及增信措施等重大事项。各专业委员会也在相关专门领域积极开展工作，有效促进了公司发展。其中：审计和风险管理委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会分别召开会议6次、1次、2次，战略委员会就公司发展战略方向和战略实现路径与经营管理层加强了沟通。此外，就重大关联交易等重要事项，独立董事还及时发表事前认可意见或独

立意见，有效地维护和体现了独立董事决策的独立性。

(3) **监事会**。监事会对股东大会负责，通过召开监事会会议、列席相关会议（如董事会和公司经营管理会议等）、听取专题汇报、与高级管理人员和员工及年审注册会计师沟通交流、查阅资料、现场检查、项目实地参观等多种形式开展工作，对公司各项经营活动持续有效监督。



上市公司总部职能部门有10个：董事会办公室、综办人事部、信息技术部、财务部、风控部、内审部、法律合规部、战略发展及自有资金投资管理部、自持资产运营部、自持资产开发部。

光大嘉宝组织架构图

2.2 党建引领

2022年，在上级党委的正确领导、公司经营管理团队和公司干部员工的大力支持下，公司党委以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，按照上级党委关于全面从严治党的各项工作部署，弘扬伟大建党精神，进一步增强责任意识，严格履行党委党建工作主体责任。重点开展了以下五个方面的工作：

1、抓思想建设，发挥党委政治核心作用。公司党委注重加强公司系统思想阵地建设，严格落实意识形态工作责任制，党委层面通过党委会议、党委会议第一议题、党委理论学习中心组、民主生活会、公司系统党员大会或员工大会、光大党校云课堂、党务干部“读书班”，基层

党组织层面通过“三会一课”、主题党日等形式，加强对习近平新时代中国特色社会主义思想、党的十九届历次全会精神、《中共中央关于党的百年奋斗重大成就和历史经验的决议》以及党的二十大精神 and 习近平总书记重要指示批示精神学习，加强班子建设和干部群众思想教育，推动公司系统各级基层党组织和广大党员进一步深刻领悟“两个确立”的决定性意义，切实增强“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”。

2、抓前置研究等重要事项，发挥党委“把方向、管大局、促落实”作用。（1）业务经营方面，一年来，公司党委积极贯彻新发展理念，加大对公司经营情况、财务状况、转型发展战略与路径、担保与增信等的关注力度。年内，党委对相关事项开展了15次专题研究。（2）干部管理方面，加强平台公司负责人管理、干部人事档案管理，建立员工职级职位晋升管理办法，严格按照有关要求进行提拔晋升；完成制定加强对“一把手”和领导班子监督任务清单并贯彻执行，对党委管理干部建立廉政档案，对党委管理干部及重要岗位人员因私出国（境）证件进行集中管理，并进一步制定完善相关干部管理制度。（3）贯彻落实方面，根据上级要求，进一步建立督促落实的长效机制，制定《公司督促检查工作管理办法》，完善“三重一大”事项清单和全面从严治党三张清单，推动公司党委决策部署和经营管理事项的贯彻落实，提升督查督办工作制度化、规范化水平。

3、抓基层组织建设，发挥战斗堡垒作用。根据有关要求，抓好基层党组织党建工作考核、基层党组织书记抓党建工作述职评议考核；推动党支部标准化规范化建设考评，年内有3个党支部评定为光大集团规范党支部；根据上级有关要求，对基层党组织进行规范调整，新设支部4个，完成3个支部的换届选举。通过党委理论学习中心组扩大学习会议、党务干部读书班、培训班等方式，加大对下属党组织书记、委

员的培养、培训力度，提高基层党务干部履职能力和水平。要求进一步规范基层党组织组织生活会和开展民主评议党员、党费收缴、党员管理、党员教育、党员发展、支部台账等工作。全年共完成公司系统和光控境内党员组织关系转入转出 43 人次。

4、抓廉洁从业教育，弘扬廉洁文化。按照上级党委要求，不断强化领导班子成员“一岗双责”，公司党委和纪委保持反腐高压态势，锲而不舍纠正“四风”，通过开展纪法教育月、警示教育、廉洁家风宣传、违反中央八项规定精神问题专项整治、费用合规排查、警示教育“回头看”等活动，持续深化以案促改、以案促治，切实增强员工廉洁自律意识。组织各级负责人层层签订党风廉政建设责任书，全员签订廉洁从业承诺书。同时，注重抓好公司廉洁风险防控工作，按要求完成《光大嘉宝重点领域和关键岗位廉洁风险防控手册》编制工作，通过抓好重点领域、重要环节、关键岗位的廉洁风险防控，进一步规范权力运行，提高预防腐败能力，提升企业廉洁风险管理水平，一体推进“三不”体系建设。

5、抓制度建设，促进规范管理。年内，继续坚持制度治党，依规治党，依规治企，根据上级组织有关要求，结合公司实际，进一步梳理、优化公司全面从严治党、从严治企各项制度。年内，制定、修订、完善各类制度 20 余项，包括党委工作规则、违规问责办法、采购管理、费用管理等。

此外，针对过去一年来疫情防控的严峻态势，公司党委认真贯彻落实党中央决策部署，不断优化完善防控举措，进一步提升防控的科学性、精准性，最大程度保护人民生命安全和身体健康，最大限度减少疫情对经济社会发展的影响。在疫情最严重的时期，号召公司党员和员工积极参加社区志愿服务，做好支持工作，得到属地政府、社区的表扬。

2.3 内部控制

按照企业内部控制规范体系的规定，董事会建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告；监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督；经营管理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。

年内，公司通过完善管理制度与权责体系、开展多种形式检查及培训，推进风控合规工作与日常经营相结合，强化项目公司管控，提升内控管理水平。

报告期内，董事会认为：公司内部控制体系总体运行情况良好，不存在内部控制重大缺陷和重要缺陷，存在的一般缺陷已整改完毕。2013年以来，公司每年的内控报告均被外部审计机构出具“标准无保留意见”。

2.4 信息披露

公司严格按照法律法规、规范性文件等有关要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，切实履行上市公司信息披露义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，向市场传递更有效的信息，积极维护公司、投资者、尤其是中小股东合法权益。

报告期内，公司顺利完成了本年度定期报告（2021年年度报告、2022年一季报、半年报、三季报）的编制及相关信息披露工作。公司定期报告披露的内容和数据真实准确，未出现重大错误或者遗漏，未出现事后打补丁的现象，总体质量较高。此外，公司还累计发布临时公告75次。

2.5 投资者关系管理

公司重视投资者关系管理工作，始终保持与投资者沟通交流的畅通渠道。(1) 安排专人每日登陆上海证券交易所网上互动平台检查是否有投资者提问，如有则予及时、准确地回复。年内，共回复33个问题，不存在超期回复或未回复的问题。(2) 积极主动做好机构投资者的调研接待工作，通过多种形式与投资者就其关注的问题进行沟通交流，做好相关会议纪要，及时上报交易所业务系统备案。(3) 组织召开公司2021年度现金分红及投资者说明会，在不违背信息披露原则的前提下，就公司现金分红、经营业绩等外界比较关注的信息与投资者进行了沟通交流，得到投资者的认可和理解。

三、合作伙伴关系

公司积极践行商业契约精神，按照诚实守信、互惠互利、合规合法的商业伦理规范，与基金投资人、供应商、施工单位、客户、债权人等建立良好合作关系。作为国内最早建立起“募投管退”资产管理模式闭环和具有较强地产开发能力的上市企业，公司业务同时链接起城市发展、资本投资、商业场景、商务办公、居家生活等，在产融结合领域深耕细作，成为不动产投资和资管上下游产业链、商业及商务办公上下游产业链的链接者，致力于搭建跨界商业生态圈和消费服务圈，成为“双循环”新发展格局的积极推动者和实践者。

3.1 与基金投资人

公司不动产资产管理业务主要通过旗下光大安石平台开展。光大安石以其发起设立的私募股权投资基金投资于有升值潜力的持有型物业，通过对物业资产的重新定位、改造升级及运营管理创造出稳定现金流，从而释放物业价值潜力、为基金投资人持续创造回报。同时，光大安石还凭借自身在不动产资产管理领域的专业能力，向第三方机构提供包括物业价值分析、项目问题诊断、夹层融资及股权投资咨询、物业委托管理、商业品牌输出、资本市场服务在内的综合性服务，不断巩固和提升公司在不动产资产管理领域的市场份额及竞争优势。基金投资客户主要有：银行、保险、信托、基金及大型企业集团等机构投资人。公司建立投资人适当性管理制度，关注投资者的收入来源、财务状况、投资经验、投资目标、风险偏好、诚信记录。作为基金管理人，在实施投资者适当性管理过程中遵循以下原则：

(1) 投资者利益优先原则。当公司或公司销售人员的利益与投资者的利益发生冲突时，优先保障投资者的合法利益。

(2) 客观性原则。建立科学合理的方法，设置必要的标准和流程，保证适当性管理的实施。对基金产品和投资者的调查和评价，尽力做到客观准确，并作为销售人员向投资者推介合适私募基金产品的重要依据。

(3) 有效性原则。通过建立科学的投资者适当性管理制度与方法，确保投资者适当性管理的有效执行。

(4) 差异性原则。对投资者进行分类管理，对普通投资者和专业投资者实施差别适当性管理，履行差别适当性义务。

3.2 与供应商

公司致力于与供应商共同实践可持续发展理念，在设置供应商和产品（包括材料、设备等，以下同）准入门槛和条件时，公司倾向于选择具有较强社会责任感的企业及较高品质的产品，包括选择安全性、舒适性以及长期运行效率较高的中高端品牌，并注重应用符合国家“双碳”战略的新产品。

3.3 与施工单位

公司关注施工企业中农民工群体的利益，并将能够及时支付农民工工资作为挑选施工企业的重要标准。多年来，公司与施工单位合作良好，相关付款协议按约履行。

四、公司产品与服务

在项目开发、提供相关产品和服务过程中，公司坚持绿色发展理念，加强环境保护，积极运用新材料、新工艺、新技术，打造绿色建筑，减少能源损耗，促进建筑与人、建筑与环境、租户与社区的和谐发展。

光大安石是国际 WELL 建筑研究院™ (IWBI™) 拱心石级会员。公司积极携手 IWBI，打造符合 WELL 标准的健康办公环境。公司将“以建筑为核心”转变为“以人为核心”，从居住者、使用者的角度出发，真正实现以人为本，重新诠释建筑、人和环境的复杂关系，将“建筑健康”品牌理念深入贯彻到企业的各个层面，为员工、业主、合作伙伴和行业发展共创价值；围绕“建筑”多维度、全方位履行企业社会责任，同时予以不断创新。根据 WELL 七大核心元素，时时监测空气质量，打造高品质建筑健康体，确保每一位员工的舒适感受；结合 IWBI WELL 社区理念，关注每一位员工的身心健康，举办丰富多元化社区活动；结合以人为本的理念，为合作伙伴提供更加丰富的人文体验；通过节约能源，更多采用可重复利用的材料，不仅在建造过程中坚持可持续发展理念，更是在全服务周期中实现全方位高品质发展。

公司还领先于业界首创写字楼资产管理品牌 WELLBEING，以顺应新时代的企业办公需求。该体系将覆盖光大安石旗下位于上海和北京的 7 宗写字楼管理项目（含综合体写字楼业态），不仅为入驻企业提供传统的办公空间及工作场景，同时为企业提供能够沟通、互动的办公生态；既在硬件上为企业提供关注员工福祉、工作质量的建筑环境，又在软件上为企业提供一体化的装修、设计、行政、专业咨询服务，为企业员工提供社交、差旅、文化服务，助力入驻企业实现其愿景。

部分资管项目绿色认证案例：

1、新光大中心



新光大中心打造了集写字楼、商业、公寓、美术馆于一体的综合体，项目兼获国际 LEED 金级、国家绿色建筑三星认证及国际建筑研究院 WELL 金级三重预认证。

2、光大安石中心



光大安石中心是上海首个获得 WELL C&S 金级认证的项目。

3、光大安石虹桥中心



光大安石虹桥中心荣获 LEED 铂金预认证、WELL 金级预认证，成为上海较少的获得金级以上预认证的商办综合体项目。

4、光大安石上东公园里



光大安石上东公园里项目获得 WELL 健康建筑金级认证以及 LEED 金级认证。

公司在项目开发过程中，践行“创新、协调、绿色、开放、共享”的新发展理念，积极运用新工艺、采用新材料、使用新技术。如，在设计及施工过程中使用 BIM 技术；加快住宅产业化步伐，部分住宅项目装配式建筑面积比例达到 100%，建筑单体预制率不低于 40%；提高精装修比例，部分住宅项目达到 100%；打造绿色建筑，构筑海绵城市社区。

部分住宅项目介绍：

1、嘉宝·梦之晴



嘉宝·梦之晴项目效果图

嘉宝·梦之晴华庭项目位于上海市嘉定区安亭镇硕望路 188 弄。项目规划总用地面积 6.05 万平方米，总建筑面积 15.8 万平方米，地上计容总建筑面积 10.89 万平方米。

项目建筑风格定位为“现代主义精致典雅”，即通过贴切的、人性化的设计理念营造出一个别具一格的温馨、自然的城市生活社区，在建筑风格及环境设计方面营造浓厚的人文气氛，满足高档次高品位的居住需求。项目有鲜明的自身特点：

(1) 与城市环境的一体化。项目在总体布局，立面形式、景观设计等诸多方面体现出对城市环境的尊重和关注，并通过合理的布局策略和建筑形式语言，使这一区块积极地融入上海市嘉定区安亭镇整体

氛围中，成为城市形态的一个有机组成部分。

(2) 景观效益的最大化。作为面向新时代的全新居家模式，舒适的居住环境和良好的景观环境是建筑追求的主要目标，项目在充分满足日照、通风等舒适性要求的基础上，将着眼点放在居住区景观空间的设计上，通过建筑的合理布局和形态处理形成开阖有效、收放自如的景观空间体系。

(3) 细部设计的人性化。建筑整体采用富有现代感的典雅大方的高端住宅风格，立面比例协调，简洁大方而又层次丰富。建筑细节上运用简洁的装饰线条，与适当部位恰当修饰，典雅精致，既丰富立面效果，又兼顾整体的简洁明快风格，细节装饰与整体比例相辅相成，共同营造典雅精致简单明快的立面效果。小区内部环境也充分注重细节打造，小区端庄典雅的入口形象，内部舒适宜人的人行步道，设施完善的活动场地及丰富多彩的小区花园，共同打造出一个舒适宜人的居住社区。

2、嘉宝·梦之春



嘉宝·梦之春项目效果图

嘉宝·梦之春项目位于上海市嘉定区新成路街道，项目规划总用地

面积 2.8 万 m²，总建筑面积 8.2 万 m²，计容面积 5.05 万 m²。项目以“品质地产、品位生活”的开发理念，依托完善的区域整体规划，良好的周边资源，旨在建设成为一个生态、宜居、特色鲜明的风情化示范社区。项目主要以高层和多层高品质住宅为主要业态，结合合理的社区配套等，整体具有新城市主义的建筑之美，并对区域发展有着重要促进作用。

(1) 规划理念及布局。项目由 D01-03、D02-01 地块两个地块组成，形状整体呈长方形，西北侧有护城河和景观绿地，可形成良好的景观视线。总体布置通过围合的空间布局和平面布置形成了阳光充足，植被茂密的中心绿地空间，营造出良好的住宅建筑日照、采光和通风条件。地下、地上建筑的退界遵循详规及城市规划管理技术规定要求，高层住宅间距满足消防、卫生及日照的要求。

(2) 景观设计。地块东侧的景观资源是整个小区景观体系有利的先天条件，另外还有地块南侧河道与绿林也是景观设计可以结合利用的一个自然资源。现有的景观资源加上地块内部的景观主轴与景观组团的联合打造，为社区居民提供一个丰富、自然、亲切的景观氛围。在不同的景观设计发展方向中，或营造小尺度宜人的巷道式景观环境于多层组团中，抑或是营造大尺度的开阔的景观空间于地块中轴之中，与建筑组团相得益彰，空间上变换丰富，充满趣味。

(3) 建筑风格及立面形式。建筑外形采用现代化的手法处理，主体挺拔干净。住宅立面强调挺拔硬朗的线条。立面材料用材考究，主体部分为真石漆，通过大玻璃飘窗及阳台玻璃立面，形成现代高品质的社区氛围，营造出小区高贵的品质。住宅错落有致，立面处理简洁明快，从整体入手，细腻刻画。注重空间造型手法的变化，追求空间，光影，色彩，质感的对比组合。突出个性，强调识别性和归属感。同时也将各种建筑元素巧妙的融入整个建筑风格之中，色彩的大胆运用和体形的凹凸变化及高低错落，形成了丰富的轮廓线和建筑景观。

五、员工发展与成长

公司坚持“以人为本，人才资源是公司第一资源”的用人理念，落实各种“善待员工”的关怀举措，致力于提供多元化、创新型的工作环境，为公司员工提供事业发展的舞台和平台，促进员工与公司共同成长、共同发展。

5.1 维护员工基本权益

公司认真贯彻落实国家劳动法、劳动合同法等相关法律法规，员工录用程序规范、透明，劳动合同及时签订。通过签订劳动合同、职代会协商等途径，并积极发挥工会、妇联等群团组织作用，确保每一位员工享受应有的权利和保障。公司在招用、薪酬、福利、晋升等方面无性别、民族、种族歧视等，严格执行国家劳动相关法律法规，亦严格执行杜绝使用童工及不得安排未成年人从事禁忌劳动工作等强制性规定。公司对招聘的应届毕业生实行带教制度，助其尽快融入公司，适应社会。

5.2 加强员工队伍建设

报告期内，公司进一步加大干部培养力度，规范选拔和考核程序，树立“有为才有位”、突出“实干实效实绩”的用人导向，对能够担当作为、敢于负责、“想干事、能干事、干成事”的同志重点培养，给舞台、给平台、给空间；加强员工队伍建设，按国资国企的工作特点和企业属性，强化规范管理和规范运作意识，同时加快市场化、国际化、专业化步伐，使公司人力资源建设适合公司持续健康发展需要。

5.3 建立绩效考评体系

公司积极探索建立科学合理的薪酬制度和考核体系。报告期内，公

司进一步完善薪酬体系及薪酬管理制度，秉承“绩效导向、以人为本”的薪酬管理原则，将员工薪酬水平与公司经济效益和年度绩效考核结果挂钩，奖罚分明、公平合理。同时以市场为导向，参照市场同类企业薪资行情变化，对员工薪酬进行动态调整，为公司留住人才、稳定队伍起到了积极作用。

年内，公司对地区封控期间驻守一线工作岗位的员工，在确保正常薪资按时发放的基础上，额外给予值守津贴进行鼓励，并在年度绩效考评时将应急值守工作作为个人年度考核加分项，给予相应倾斜，把对值守一线人员的关心支持落到实处，传递公司的关怀与慰问。

5.4 构建学习型组织

公司继续以构建学习型组织为目标，推进员工不断学习掌握新形势下的不动产资管业务相关知识，同时加强内部分享交流，增强各板块间人员互动及组织融合，进一步提高公司员工的整体素质和团队绩效水平。具体措施包括：

- 1、针对公司管理层和核心人员加强行业业务培训，以理论结合实际案例，组织开展了以资管业务前沿知识、合规管理及廉洁从业、私募股权投资基金运作的合规要点等交流培训活动，从而不断提升中高层管理人员的业务能力与领导力；在项目公司，推行实施“高潜人才培养方案”，通过全面人才盘点识别出高潜人才，连续三年提供专属培养计划，并持续关注 and 跟踪高潜人才工作表现；

- 2、积极提升内训人员工作能力，以《新员工入职培训》优秀讲师比赛形式，快速整合《新员工入职培训》课程内容和结构，使新员工能详尽了解公司的股东背景、组织结构、规章制度、发展愿景，更好的融入新环境，快速适应公司的发展需要；

- 3、组织公司内部各板块、各部门经验交流活动，定期或不定期组

织内部交流分享会，营造员工间互相学习、共同提高的氛围；

4、充分利用公司内、外部培训资源，对于内部业务人才、外部咨询机构所提供具有针对性、实用性的培训课程，积极组织公司系统相关人员参与学习，并要求受众参训人员总结、分析，并在公司内部进行分享，扩大培训的效果，联动各平台、各部门、各项目公司互相借鉴学习，共同提高；

5、发挥公司资源，进一步加强与专业机构间的合作，以“请进来讲”和“走出去听”两种形式，组织员工参加“情绪与压力管理培训——走出疫情下的情绪困局”、“企业用户信息安全培训”、“反垄断培训”、“私募基金管理人登记培训”等专题讲座及远程授课培训，并购买相关书籍鼓励员工自学；

6、针对公司年内发布各类规章制度，组织了相关制度宣导培训会，包括保密制度培训、费用报销制度培训等，帮助员工及时了解、掌握公司新政发布或政策变化的主要内容，为制度后续高效实施提供保障；

7、继续组织基金从业人员后续教育、财务税务、人力资源、档案管理、安全生产、廉洁从业等年度常规培训活动，创造条件并鼓励各部门员工参加基金从业资格考试和其他资格考试；

8、按照上级单位相关工作指示，部署员工参加各项培训，主要有政治理论类、管理人员素质提升类、岗位技能类、安全体系知识及廉洁从业等，多维度提升员工综合素质。

六、履行社会责任

公司致力于在生产经营过程中创造积极的社会影响，利用相关平台和资源优势，多管齐下，多措并举，积极开展各种形式的公益慈善活动，参与政府实事工程，履行社会责任。2022年度仅消费类基础设施板块业务为社会提供就业岗位近22,000个。

6.1 积极参与动迁配套商品房建设

公司利用地产开发品牌优势和管理能力，积极参与区域内动迁配套商品房建设。本着“为百姓造好房、造好房为百姓”的精神和“社会效益第一、经济效益第二”的开发原则，集中公司优势资源，精心规划，精心施工，一手抓进度，一手抓质量，真正做到进度上紧扣时间节点、质量上精益求精，确保项目保质保量按时完成。公司已经先后完成了宝菊新家园、永翔佳苑、宝菊清水园、云翔佳苑一期等多个动迁配套商品房项目的开发建设。2019年起，公司开始参与云翔二期动迁配套房项目开发，该项目位于上海市嘉定区南翔镇，占地面积21,956.4平方米，总建筑面积73,180平方米，项目规划住宅总套数656套。项目已于2020年11月19日正式开工，截止年底，项目主体结构全部封顶，外



脚手架拆除完成，并开始后配套建设。预计 2023 年 10 月起开始交付。

6.2 依托上海嘉宝公益基金会平台，积极打造富有公司特色的公益品牌

多年来，在不断促进企业经济持续发展的同时，光大嘉宝也一直热心和关注区域及社会公益事业，积极搭建公益事业平台、助推公益事业发展，勇于承担企业的社会责任和义务，共享社会发展成果。2012 年，公司上市 20 周年之际，由公司捐赠 4000 万元成立的上海嘉宝公益基金会（以下简称“公益基金会”）正式运作。公益基金会立足奖励见义勇

社 区助老扶老、文化发展。成立以来，相继开展了“嘉宝杯”最美医生评选活动，嘉定区“十佳”青年教师、“十佳”班主任，“嘉宝杯爱心助老天使”奖等主题公益活动，逐步培育起具有嘉宝特色的公益活动品牌。上海嘉宝公益基金会不仅推动了公司公益事业上了一个新台阶，也标志着公司公益事业正式走上了一条制度化、常态化的道路。

2022 年公益基金会共支出 244.12 万元。年内主要开展了如下活动：

- (1) 教育方面，捐助奖励优秀教师、学前教育工作者；
- (2) 医疗方面，组织开展医疗技能操作比赛、慰问一线医务人员；
- (3) 助老扶老方面，前往福利院、为老服务中心开展助老扶老活动，前往卫生服务中心开展亲情关爱住院老年人活动；
- (4) 积极参与



云南扶贫助学项目，资助云南省楚雄州大姚县的 8 名学生部分学费。

6.3 扶贫帮困工作

为积极响应国家和地方政府号召，充分体现企业社会责任，光大嘉宝参与对口支援云南省楚雄州大姚县贫困村的“村企结对”第二轮帮扶行动计划（2021-2023 年），预计每年支出 20 万元，主要用于对口村建设彝乡爱心超市、扶智助学基金、民生建设、社会公益、产业发展等项目。

年内，光大嘉宝总部根据上级扶贫要求，购买扶贫物资合计 1.67 万元；光大安石平台参与定点扶贫项目购买扶贫物资共计 0.67 万元；嘉宝神马平台共购买扶贫物资 4.45 万元。

6.4 安全生产及疫情防控

公司高度重视安全生产工作，认真贯彻落实安全生产法规，坚持“安全第一、预防为主”的方针，树立“人民至上、生命至上”的理念，统筹发展和安全，严格落实安全生产责任制，形成了月度自查、总部定期抽查和不定期安全生产专项检查相结合的巡检机制。特别是在年内新冠肺炎疫情政策严峻态势下，公司认真贯彻落实上级决策部署，不断优化完善防控举措，严格压实四方责任，最大程度保护员工生命安全和身体健康，最大限度减少疫情对企业经营活动的影响。公司一手抓防控疫情、一手抓安全生产，确保年内未发生任何重大安全生产事故，确保了 2022 年无人身安全、重大财产损失等事故发生。

年中，公司组织系统内各企业开展了风险隐患全面排查整治工作及安全生产宣传教育活动，以最大限度防范遏制各类事故发生，保障了公司系统安全稳定和安全运营。

为履行社会责任，在地区疫情最严重的时期，公司号召党员和员工积极参加社区志愿服务，做好相关支持工作，派出防控志愿者 4 批次

50 余人，党员、员工参与所在社区疫情防控志愿服务 200 余人次，得



图为公司员工参加社区疫情防控志愿服务。

到属地政府、社区的表扬。

6.5 走访慰问区消防救援支队

公司为不断履行社会责任，构建和谐社会关系。在酷暑期间组织前往上海市消防救援总队嘉定支队，向消防指战员们送去夏日清凉慰问品，并与支队党政班子座谈交流。区消防救援支队在支持地方经济建设、保卫人民生命财产安全等方面做出了突出贡献，光大嘉宝的转型发展也离不开消防支队的大力支持和指导，双方加强交流，致力于共同为地方经济社会发展作出更大贡献。



图为参加活动人员向嘉定消防救援支队“送清凉”。

6.6 部分资管项目公益活动

2022 年内，光大嘉宝下属光大安石平台旗下项目公司主动承担社会责任，积极发起、参与各项公益活动项目，涵盖承办公益教育、慈善基金会捐赠、提供便民服务、生态环境保护、书物衣物捐助、助力经济发展活动等各个方面。

（1）新光大中心项目

北京桂馨慈善基金会是新光大中心项目长期合作伙伴，历年来一直致力于共同举办公益慈善活动，2022 年 4 月 16 日，因受疫情因素影响，“桂馨教师自组织赋能分享会”通过线上方式在新光大中心安艺术中心举行。本次分享会主题为“教师自组织的自觉与自治”，与会专家围绕共同体价值和意义、国际自组织发展案例、乡土文化认同、乡村教师自组织成长目标和定位等话题，与各地项目老师、公益同行及馨友进行了分享和交流。本次培训由桂馨基金会主办，万科公益基金会捐赠实施，同时得到财新通、北京天下溪教育咨询中心、北京七悦社会公益服务中心、耶鲁北京校友会、新光大中心的大力支持。活动当天共有 1000 余人上线观看直播。



12 月 24 日，以“XIN 的跋涉”为主题的 2022 年馨心相印公益分享会通过线上方式顺利举行。本次分享会由桂馨基金会主办，中国网教育频道提供媒体支持，新光大中心安美术馆提供场地支持。分享会期间，

基金会邀请了 13 位各界嘉宾，包括基金会理事、捐赠人、项目专家、乡村教师、志愿者等，大家围绕活动主题及个人公益和乡村教育参与经历为馨友及社会公众带来了视角多样的 11 节精彩分享，并受到各界馨友、项目老师和志愿者在直播间的积极参与互动。



新光大中心将持续协助北京桂馨慈善基金会通过线上、线下合作的形式，为公益事业不断的提供支持协助，将公益慈善进行下去。

(2) 上海光大安石中心项目

2022 年 1 月，上海光大安石中心项目对上海慈善基金会捐赠慈善金 4000 元，资助杨浦区平凉街道慈善基金建设，将用于社区公益基金会统筹资助扶贫济困、居民自治公益活动等相关公益活动的开展。



2022年5月起，上海实施免费常态化核酸检测服务，光大安石中心搭建便民服务站——核酸检测亭，为项目租户及周边群众提供方便快捷的核酸检测服务。



(3) 重庆朝天门项目

2022年1月，在临近春节之际，朝天门项目组织了一批食用油、大米等物资，向朝天门街道辖区范围内的困难群众和辖区一线防疫工作人员送去了温暖。此次活动进一步增进了朝天门项目作为属地企业的责任担当，也让朝天门街道困难群众及各社区一线防疫人员感受到了项目的温暖。



2022年7-8月，由重庆朝天门项目携手重庆市渝中区总工会，举办为期一个月的“致敬高温工作者夏日送清凉”主题免费赠饮活动，向辛勤奋斗在一线的工作人员们送去清凉关怀。



(4) 重庆大坪项目

重庆大坪项目于2022年6月开展《长江公益星——书山有路 1001份爱的礼物》主题活动，并向重庆市璧山区福禄镇小学捐赠图书及涂鸦帆布袋。



(5) 青岛卓越大融城项目

4月23日世界读书日，青岛卓越大融城组织了携手大人小孩一起为大山里的孩子进行扶贫捐书“翻书越岭”活动，给云南省怒江州，四川省凉山州，甘肃省甘南州、临夏州等爱心读书室进行了捐书200余本。



(6) 上海静安大融城

由静安大融城携手蚂蚁金服，联合国家反诈中心、全国老龄办、工信部反诈中心共同举办的老年防诈骗专项公益活动——蓝马甲“答案书局”线下展，于2022年12月在静安大融城上线。

展览中共设置四个章节：数字生活中的问题、数字生活我有答案、解忧答案库、长辈的心里话。通过创意形式，让老人和年轻人隔空对话，让老年人远离电信网络诈骗，号召更多人关注到当今社会老人在拥抱数字化中的障碍。展览现场既有体验交互，解答长辈的数字疑虑，也有

志愿者现场搭建服务台，一对一手把手教学。

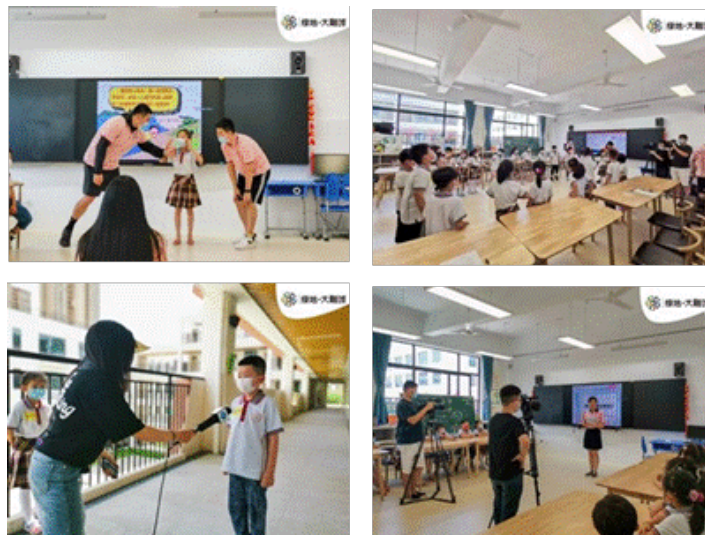
活动期间，静安大融城助力普及反诈知识，关注老年人信息安全，受到了国内诸多主流媒体的关注与报道。



(7) 合肥绿地大融城

盛夏时节，合肥绿地大融城联合童乐游泳走进西递小学，共同开展防溺水讲座。活动分为与商户共同走进校园普及防溺水知识、邀约小朋友共同参与防溺水话剧表演、在商场自媒体平台开展线上直播活动及线上互动等。

此次活动获得了合肥市包河区教育局点名表扬，也获得安徽商报、央广网等官方媒体一致好评，并嫁接其平台资源，共同开展直播活动和活动报道。



11月20日感恩节之际，合肥绿地大融城与中国艺术教育发展协会联合开展“守护星星，融爱同行”的活动，关爱“星星的孩子”，让每颗星星都闪光。活动通过招募亲子家庭参与，以车身彩绘、手作等绘画形式，给小朋友带去温暖与快乐，并荣获了协会颁发的“2022年爱心企业”殊荣。



(8) 上海嘉定大融城

高温天里，外卖员、快递员等配送人员每天穿梭在大街小巷和楼宇之间，由上海市慈善基金会嘉定区代表处专为配送人员打造的“城市超人”流动驿站亮相嘉定大融城。

流动驿站是利用爱心企业捐赠的面包车改造而成，车内塞满了各类纸箱，车外支了一张桌子，专门对外卖员和快递员开放，方便配送人员领取防暑和防疫物资。同时，主办方通过组建活动微信群，扩大了人群受益范围，在炎炎酷暑中为更多人送去了夏日清凉。



(9) 上海长宁 Art Park 大融城

为弘扬雷锋精神，参与保护环境，长宁 Art Park 大融城携手临空园区于 2022 年 3 月 4 日及 9 月 16 日举办“随手公益、快乐志愿”活动，引来企业和白领的广泛参与。携程、联合利华、博世、置信等一批企业第一时间响应，园区区域化党建联席单位长宁区市场监督管理局临空市场所、工商银行临空支行、农业银行上海金钟路支行、中海油、融真置业等区域单位纷纷加入，两次活动招募园区“两新”企业党员和青年志愿者共计 300 余人。



(10) 各地大融城项目联动

3 月 12 日植树节来临之际，由山东省自然资源厅指导，山东省互联网传媒集团主办的“在益起·蓝天责任”云植树行动启动。大融城青岛、西安、成都、都江堰、北京等地联动积极参与此次云端植树公益活动，在阿拉善地区认养 253 棵梭梭树，为改善生态环境，共筑碧水蓝

天，共建绿色家园贡献力量，担当共守白云蓝天的社会责任。活动将由线下专人种植养护，为期3年。



在“世界清洁日”到来之际，大融城华北区青岛、西安两地公司联动，由党员带头分别发起捡/减/简活动。此次活动大融城还邀请了大融城的“融城小小将”和当地志愿者，一起看见垃圾，捡起垃圾，用行动为地球减一份负担。

青岛大融城希望通过净滩这个最简单、最直接的行动，呼吁更多人加入海洋保护行列中。也希望能够通过此次活动希望可以呼吁让更多的人参与进来，珍惜海洋资源，保护海洋生态，珍爱海洋生物，一起从身边小事做起。



西安大融城员工带领家属“河”我一起保护母亲河，积极参与到世界清洁日的“一日垃圾捡拾清理”行动中，通过一个小小的捡拾动作，向更多公众传达源头减量，垃圾分类，简单生活的可持续生活理念。



青岛大融城、青岛大鲍岛、西安项目联合举办了“衣份温暖，爱意绵延”捐衣活动，号召大家积极参与社会实践与公益活动，发扬奉献精神，同时增强勤俭节约意识，使旧衣物发挥最大的价值。此次捐衣活动通过白鲸鱼平台公益项目，向杭州市萧山区扶贫帮困服务中心捐赠衣物共 161.5KG。



6.7 嘉宝物业的社会责任实践

2022 年内，光大嘉宝及附属企业、在管项目公司始终铭记企业的社会责任，积极响应上级号召服务社会，全力推进高质量发展，在服务

国家战略、党建引领、安全生产、环境治理、共建和谐社会等方面持续耕耘，取得了长足的发展。在此，以光大嘉宝地产开发平台下属嘉宝物业服务公司为例，详述其在 2022 年度各类社会责任实践事项如下：

年内新冠疫情反复，嘉宝物业在确保各项目日常物业服务工作高效安全运营的同时，克服人员紧、时间长、压力大等因素，不怕艰难、不畏艰险，承受巨大精神及身体压力，无私奉献主动地做分外之事，逆行而上担当了众多的相关防疫工作，如：新冠肺炎疫苗接种及核酸检测人员支持、协调安排、秩序维护，上门送快递、收垃圾、检查登记等，确保了所有运营的项目的一方平安，受到了业主、属地政府的高度赞扬。



在新冠疫情趋于严重时期，嘉宝物业按照属地政府及上级公司关于疫情防控工作的要求，认真落实，主动作为，全体员工团结一心，不畏艰辛，奋勇抗击，连续作战，涌现出了一批冲锋在前、担当作为、表现突出的先进典型。他们把保护人民群众的身体健康和生命安全放在第一位，视疫情如命令，舍小家顾大家，临危不惧、履职尽责，在疫情

防控工作中甘于奉献，做出了积极贡献，获得了政府相关部门的表彰。



嘉宝物业以党建为引领，为百姓办实事、解难题，把细节服务工作做到群众中去，做好基层治理，全心全意为业主服务。公司与社区、居委及政府相关部门共同探索社区科学精细化管理和服务新方式，为业主排忧解难，以增强广大居民在居住领域的获得感、幸福感和安全感。同时，嘉宝物业高度重视安全生产工作，认真贯彻落实光大集团及上级党委和上级安全生产工作领导小组有关要求，牢固树立“人民至上、生命至上”的理念，严格落实安全生产责任制，强化各项责任落实和措施落实，降低生产安全风险。年内组织了多次安全生产自查检查工作，保障了公司安全生产工作的持续稳定。

为深化全国文明城市创建工作，嘉宝物业进一步改善住宅小区环境，认真践行“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，着力改善住宅小区环境质量和市民群众生活品质，提升社区卫生安全，营造舒适、健康、整洁的小区环境，构建共建共治共享美丽家园良好氛围。在上海市创建“全国文明城市”工作中，嘉宝物业管理项目中有一个中央点位、两个省级点位，公司增派管理力量，狠抓细节落实，全面深入创建工作，开展小区环境整洁行动，经过持续努力，达到了“设施功能完善、环境干净整洁、秩序井然和谐、服务热情周到”的工作要求，下属项目“嘉宝紫提湾”荣获嘉定区“精品小区”称号、“嘉宝梦之缘”荣获嘉

定区“美丽家园”称号，为上海市嘉定区的创城工作做出了应有贡献，并获得了政府相关部门的表彰。



嘉宝物业党支部深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，认真学习党的二十大精神，坚决贯彻执行党的路线方针政策，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，切实增强“四个意识”、坚定“四个自信”，做到“两个维护”。党支部认真落实各项工作要求，团结协作，以上率下，带领党员、群众出色完成各项任务，赢得党员、群众的信任和拥护，被上级党委授予先进基层党组织。



嘉宝物业紧紧围绕建设管理有序、服务完善、环境优美、文明祥和的和谐社区目标，与当地政府、社区深入开展共建活动。嘉宝梦之晨物业服务中心与横墅江社区在小区党群活动中心共同举办了“年味传承

民俗贺岁”新春游园会，公司及各项目物业服务中心通过众多的共建活动不断提升物业服务水平。

