

上海实业发展股份有限公司



二〇二一年度社会责任报告

二〇二二年三月

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2021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”）第十四次对外发布的社会责任报告，回顾了公司2021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2021年1月1日至2021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2021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	10
(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	13
三、 环境责任	15
(一) 绿色建筑技术	15
1. 建筑技术应用	15
(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	21
(一) 安全生产	21
1. 管理制度完善	21
2. 安全生产教育	22
3. 安全生产防汛演练	23
(二) 关爱社会	24
1. 捐资助教	24
2. 扶危助困	25
3. 防疫抗疫	25
4. 社区共建	27
(三) 员工关怀	28
1. 人力资源管理	28
2. 员工凝聚力建设	31
3. 员工关爱	32
五、 未来展望	34

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 2021 年度每股社会贡献值约为 2.01 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>员工</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>合作 伙伴</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>社会 公众</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

2021 年，公司党委深入贯彻落实《上海市国资委系统各级党委落实全面从严治党主体责任的实施意见（试行）》精神，根据公司实际和领导班子分工制定了全面从严治党加强党风廉政建设“四责协同”责任清单，明确落实党委主体责任、纪委监督责任、书记第一责任、班子成员“一岗双责”。

公司不断通过加强企业文化和遵纪守法教育，强化员工诚信意识和责任意识，督促员工提高廉洁自律的自觉性，努力降低道德风险。

➤ 廉洁共建签约活动

上实发展与上药信谊共同举行上海医药重点建设项目“江场西路

营销中心”廉政共建签约仪式，监督业主方、代建方、施工方和监理方共同签署廉洁协议，高标准打造质优、干净的建设项目。



➤ 廉洁警示教育活动

2021 年新年伊始，公司党政领导班子集体观看反腐警示专题片《围猎·行贿者说》，在谋篇擘画新一年工作大局时，自鸣警钟，自



我加压。

2021 年 9 月，公司开展党风廉政宣传教育月活动，召开全公司警示教育大会；宣讲和剖析十九大以来本市涉国有企业

管理人员违纪案例；集中观看警示教育片《远离家庭腐败》；组织线上“廉洁警示教育应知应会考试”，本市及沪外各党支部书记、纪检委员共 32 人参加考试，考试成绩纳入各党支部年度党建考核；组织党员干部到法院旁听两起职务犯罪案件的庭审。

➤ 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 57 件。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”，坚守八项规定。

(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。

2021 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。

➤ 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，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，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. 在初步设计和施工图设计阶段，通过项目公司组织对设计成果进行全面审查，组织设计单位对设计成果进行自查，公司相关部门对设计成果进行抽查，保证设计图纸质量。
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，加强对设计变更和项目实施效果的检查，保证设计效果在实施阶段得到有效落实。

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。

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，在项目交付现场公示相关文件，确保相关信息公开透明。

泉州海上海二期住宅项目在交付现场设置专门的公示区域，提供相对应的证件公示，包括两书、竣工备案等。



(四) 主业稳健发展

1. 房地产开发业务

2021 年，随着国内进入后疫情时代，政府在推进疫苗接种、巩固疫情防控成果的同时有力有序加快推动经济复苏，“两集中”供地政策、房企“三道红线”、居民房贷“五档分类”等政策相继出台，行业投融资两端不断收紧，行业内企业更加注重风险化解与防范。公司积极研判外部环境变化，以“十四五”规划为起点，着眼集团整体发展战略，立足全局，聚焦资源，稳健发展。2021 年，公司实现签约面积约 24 万平方米，签约金额约 62.52 亿元。

全年，公司在建项目 8 个，在建面积约 150 万平方米。

2. 房地产服务业务

(1) 物业服务业务

2021 年，公司稳步提升物业服务质量，在管物业面积为 2658 万平方米，项目总数 302 个，物业服务板块营业收入达 9.60 亿元。

➤ 整合物业服务质量管控体系

2021 年，上实服务以项目为据点，以标准化为抓手，通过复盘历年满意度和品质检查数据，根据各项目管控实际情况，完成整合后《上实服务企标标准》文件改版，并于 4 月 1 日投入运行。《上实服务 2020 年度企业标准化暨质量、环境和职业健康安全管理体系运行管理评审报告》于 4 月在泛微平台发布。编制完成《物业投诉处理案例集》，《物业服务 7S 管理实施指南》、《物业服务 7S 管理办法》，初步建立 7S 管理的分级评价制度。启动能源管理体系、信息安全管理体系和企业社会责任体系的建立，选定上实大厦和新上海国际大厦为认证项目。此外，首次实现了四家公司整合后内审全覆盖，由上海市质量体系审核中心对四家公司实施第三方监督审核。

➤ 物业管理成果

序号	单位	所获成绩
1	上实服务	2021 中国物业服务企业综合实力 100 强
2	上实服务	上海市物业服务综合实力百强企业第 4 名

3	上实服务	2021 年度中质协“全国用户满意企业 (市场质量信用等级: AA)
4	上实服务	2021 中国物业服务企业潜力独角兽
5	上实服务	2020-2021 中国物业企业数字力 TOP30
6	上实服务宝钢服 务中心项目	全国工人先锋号
7	上实服务长宁八 八项目	2021 年度服务力标杆项目

(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 3.89 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 2020 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 1.56 元人民币(含税),合计分配现金红利 287,751,811.15 元人民币。

公司历年利润分配情况(5年)	
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）
2017 年	每 10 股份分红 0.48 元（含税）

三、 环境责任

(一) 绿色建筑技术

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，使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。

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 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 2021 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；参股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。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。BIM 技术应用也从设计和施工阶段往运营阶段拓展，为智慧运营打好基础。

为完善 BIM 协同平台的功能使用，我司组织对 BIM 协同平台在使用过程中的问题进行沟通和讨论，并组织顾问单位从功能优化、功能拓展和使用管理三个方面提出问题落实整改方案。在项目应用经验总结基础上，完成了《BIM 协同平台应用功能选用要点》专题研究。

(2) 住宅产业化

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。2021 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。通过这些项目的实践和技术积累，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。

公司积极进行装配式内装技术跟踪和项目应用推进工作，2021 年公司第一个装配式内装应用试点项目在顾村 0421-01 地块和 0423-01

地块落地实施。在成本控制不突破目标成本的前提下，该项目通过多次方案优化和成本测算比较，并通过市场竞争等措施，在租赁住宅套内试点采用了硅酸钙板墙面、淋浴房 ABS 柔性底盘等装配式内装，实现了我司装配式内装应用试点零的突破，为我司后续推进装配式内装积累了经验。

(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	二星			

		0421-01 地块项目				
17		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

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。

湿垃圾无害化处理-设备运转流程



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。

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，上实服务将不断努力，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

2021 年是中国共产党成立 100 周年，也是“十四五”规划开局和全面建设社会主义现代化国家新征程起步之年，做好安全生产工作意义重大。为深入贯彻习近平总书记关于安全生产重要论述以及重要讲话精神，上实发展切实将“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”的要求贯穿于 2021 年公司的安全生产和消防管理工作全过程，积极落实安全生产主体责任，深入推进风险隐患双重预防机制，努力完成安全生产专项整治三年行动的集中攻坚年任务，不折不扣落实安全生产各项费用的投入，以安全生产标准化管控为抓手，大力推动安全文化建设，以信息化、“四库”建设为手段，全面落实安全生产的各项工作。

1. 管理制度完善

为进一步夯实制度根基，对标新安法要求，统一管控标准，在去年制度修订的基础上再进一步做梳理，对《全员安全生产和消防工作责任制》、《安全生产奖惩制度》、《安全文化建设工作制度》三个制度进行了修订并予以发布。同时结合实际使用效果，应对所有安全工作表单进行规范和简化，尽可能使表单与制度相配套。

与此同时，公司对标今年发布的法律法规对《安全文化、安全生

产标准化台账分类》、《新员工三级安全教育》以及《相关方安全培训》三本宣贯手册进行了更新，进一步深化公司以及系统内安全生产标准化、安全文化建设。此外，公司今年按计划完成了“安全生产标准二级达标”、“全国安全文化示范企业”以及“上海市安全文化示范企业”的内审工作，并推动系统内实誉公司开展安全生产标准达标创建工作。

2. 安全生产教育

(1) 安全生产责任教育培训

公司始终将员工的安全生产教育和培训列入整体的计划中，将最新编制的风控报告和应急预案纳入教育培训计划，确保风控和预案能有效落地。2021 年上半年公司组织开展了主题为“疫情防控专题培训视频直播”的全员安全教育培训。下半年公司邀市安协专家进行了新《安全生产法》线上线下相结合模式的全员培训，充分认识新安法实施重大意义，精准把握其深刻内涵，将新思想、新理念贯彻落实到位。此外，公司联合工会在员工的疗休养期间对员工进行了全员的案例教育培训。为将安全工作贯穿系统内整体，公司积极推动下属企业对新安法的学习，将其融会贯通至日常安全生产工作中。

(2) 全员参与安全文化建设

为加强安全文化建设，公司以各种安全活动推动全员参与，提升员工安全意识。今年 6 月，安全月的主题是“落实安全责任，推动安全发展”，各直属企业主要围绕安全生产“六个一”活动展开，其中青浦公司以主要负责人召集的安全生产“大家谈”，通过对模拟事故

案例的深入剖析，使员工们深刻认识到安全生产责任制落实和风险隐患双重预防的重要性，拉开了安全月活动的序幕。2021 年 7 月，公司承办上实集团安全生产知识竞赛，以赛促学，增强员工安全生产意识，最终在集团的竞赛中上实服务荣获一等奖，公司本部荣获二等奖；市应急管理局、市国资委、市消防救援总队、市安协以及集团各级领导对本次活动的承办工作作出了充分肯定。

(3) 下属公司安全生产培训活动

上实服务在 5 月份邀请市安协专家举办“重视危险因素辨识，提升物业安全管控”专题培训，运用视频连线 and 抖音直播方式，实时连线上实服务沪外项目，总计 1000 余名物业管理同步参与。

3. 安全生产防汛演练

为进一步防范暴雨和台风灾害风险，坚持以防为主、防抗救相结合，夯实公司防汛主体责任和工作措施，根据《市国资委关于做好 2021 年防汛防台工作的通知》（沪国资委综合〔2021〕165 号）文件精神，更新了《上实发展 2021 年防汛防台备勤表、值班值守安排表》，确保台汛期间的应急响应和值班值守工作。在防御今年 14 号台风“灿都”期间，公司党委发布了《关于在防汛防台中进一步发挥党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用的通知》，要求领导带头，党员跟进，组建领导班子成员示范队、各项目负责人和党员先锋队、青年党员带领团员青年组建突击队，在防汛抗台中践行初心使命。期间，党政领导班子成员带队开展 18 人次防汛防台专项检查。从汛期开始至今，各

相关企业、管理处共计开展 232 次应急演练，4419 人参与，并配置充足防汛物资，开展防汛防台专项检查 5304 次，参与 8932 人次，查出 887 项隐患，整改 887 项隐患，主要涉及防汛设备设施、户外广告牌、树木、脚手架等方面。在两次台风期间，参与值班值守 4290 人次，巡查 6132 次，组建 218 支抢险队伍，1581 名抢险人员，开展 779 次抢险任务，疏散 3524 人，均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

➤ 公司连续第十二年捐助江西江上青希望小学

2021 年 11 月 26 日下午，公司通过视频连线，向江上青希望小



学进行捐赠，公司党委书记、董事长曾明，党委委员、纪委书记黄河，以及党办、团委和本部各支部代表参加活动。月初，公司全体员工已自发捐款 7000 余元，公司团委按照校方需

求，采购了打印机、水杯等捐赠物品并快递至学校。这是公司连续捐助江西婺源江上青希望小学的第二十二年。为确保防疫安全，今年捐赠

通过线上视频连线方式进行，用网络冲破疫情的阻隔，接续传递公司员工的爱心的。

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

(1) 建立沪滇帮扶长效机制

根据上实集团对完成第一轮沪滇村企扶贫协作后相关工作要求，上实发展与德直乡、塘子村经过沟通协商，结合塘子村实际，计划追加投入约 50 万元，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。

(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，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

(1) 建立疫情常态化防控管理机制

在公共卫生新时代，非常举措将常态化确保项目安全。2021 年，

疫情防控已经不可避免地进入常态化阶段，对公共卫生安全的追求给物业管理工作提出了更高的要求。

上实服务各项目严格按照公司制定的《新冠病毒肺炎疫情防控操作指南》，将“外防输入，内防反弹”落实到每个项目。按钮区域贴膜并定期消毒、设置红外线测温仪和医用消毒设备、查验访客健康码、为搭乘高区和低区电梯的人员安排相互隔离的动线等防疫举措列入常态管理，有的项目还添置了健康码识别机，彻底杜绝“截屏码”蒙混过关现象。

在成都、泉州、西安疫情局势加剧地区，以及上海一些有密接社区隔离的项目，管理处项目在出入口增加了门岗人员，严格执行分流测体温、三码联查等防疫措施，保洁员每日多次对大堂、电梯、快递存放点、垃圾回收点等公共区域及业主常接触点进行全方位清洁消毒。

(2) 持续推进疫苗接种工作

公司党委根据党史学习教育工作安排，将落实疫情防控措施纳入“我为群众办实事”实践活动中。为履行好国企社会责任，助力构建免疫屏障，通过所属物业板块、不动产事业部党组织紧密配合属地街道送疫苗上门工作，先后在金钟广场、长宁 88 中心、海上海商务楼辟出专门的疫苗接种区，并做好秩序维护和环境清洁工作，为楼宇周边白领和居民疫苗接种提供极大便利。

为积极响应国家号召，上实服务在册员工和外包公司员工，基本

完成了疫苗接种，其中在沪员工的接种率为 96%。

4. 社区共建

(1) “欢乐过佳节”领海苑元宵活动



为了让业主度过一个欢快祥和的传统佳节，领海苑服务中心的工作人员精心为业主们准备了热气腾腾的汤圆，让业主在上班前有一碗暖胃更暖心的汤圆陪伴。花灯、元宵串联成无数个关于团圆的记忆。现场气氛活跃，呈现出一片喜悦、融洽氛围。

(2) “薪火传承守护万家”学雷锋日社区活动

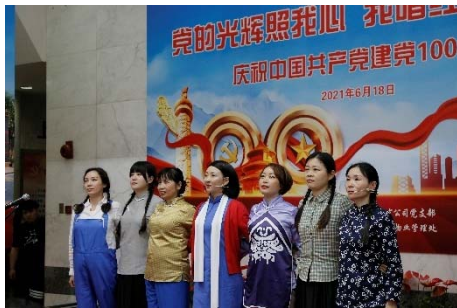
“3·5”学雷锋日，上实滨湖和墅、谐趣鑫庭、祥和星宇、新虹桥医技中心、世纪花园二期、金桥瑞仕花园、鼎固华庭、福源汇居、淡水湾等 35 个项目开展了“薪火传承守护万家”的学雷锋志愿服务活动，以实际行动向建党 100 周年献礼。上实服务志愿者提供了家电维修、房屋咨询、理发服务、测量血压、健康咨询、手工制作香囊等志愿服务，切实解决了业主们的实际困难，让雷锋精神转化为实实在在的实际行动，在每个人心中落地生根。



(3) 建党一百周年庆祝活动

2021 年的 7 月 1 日是中国共产党建党 100 周年。在这一天，上海市首批十大楼宇党建创新基地、上海市第一批楼宇党建联系点示范点——上海实业大厦从今年 1 月份开始，连续 7 个月，精心组织了绣红旗、书写红诗、唱红歌等 7 个活动为党庆生，总参与人数达 800 多人。

6 月 18 日下午，大厦联合党支部汇同大厦业委会、物业管理处



在大厦内举办了“党的光辉照我心，我唱红歌给党听”的庆祝中国共产党成立 100 周年的压轴活动，还邀请了名红色诗人桂兴华、著名书法家张玉迎、国家一级演员赵静、著名歌唱家黄伟林，与

大厦白领一起，通过男、女声独唱、诗歌朗诵、钢琴独奏、歌舞剧等节目，为建党 100 周年唱响心声。

(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

	2019 年	2020 年	2021 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《“组织 10 万名一线职工疗休



养、补贴 3.5 万名职工健康体检”项目实施方案》的号召，分批次组织 51 名员工赴扬州、天目湖疗休养。

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。

(2) “巾帼绽芳华 版画颂党恩”——妇女节“画”样过节

2021 年 3 月 9 日，为进一步丰富上实服务女职工的业余文化生

活，增强职工凝聚力，促进和谐单位、和谐社会贡献力量。上实服务工会联合上实社区服务中心在上海虹桥半岛版画艺术中心举办“三八”国际妇女节木刻版画体验活动，上实服务部分女职工代表参加了此次活动。

本次活动的版画题材融入了上实服务元素和庆祝建党 100 周年元素，通过木刻版画知识的讲授、教师示范、木刻实践，让参与的女职工了解版画这个艺术门类，并通过每场 25 人，每人完成作品的一个部分组成完整的画面，共同庆祝“三八”国际妇女节。



3. 员工关爱

(1) 慰问困难员工

公司党委领导全年共慰问了系统内的困难党员 11 人次。

2021 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。

七一前夕，公司党委领导分别向一线困难党员致以节日的祝贺和亲切的慰问，表示将一如既往地关心关爱困难党员，让广大党员感受到党组织的深情厚爱，同时勉励他们坚定信心、振奋精神，克服眼前的困



难。

(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

2022 年，是公司“十四五”规划的扬帆之年，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，激发资产活力，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，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

二〇二二年三月二十九日