

2022

社会责任报告



浦东金桥



碧云GreenCity



盛益公司



北郊未来产业园



碧云壹零



碧云尊邸

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

地址：中国 上海市 浦东新区 新金桥路27号18号楼

邮编：201206

电话：+86-21-68811818（总机）

传真：+86-21-50301763

网址：www.shpdjq.com



上海金桥出口加工区开发股份有限公司

# 2022

## 社会责任报告

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

# 2022

## 社会责任报告

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

### 关于本报告

上海金桥出口加工区开发股份有限公司努力保证报告内容的完整性、实质性、平衡性、可比性、可读性，全面介绍公司履责理念、行为绩效及承诺。我们保证本报告信息的可靠性、真实性和及时性。希望通过发布报告，加强与利益相关方的沟通和交流，共同成长、携手共进，凝聚可持续发展合力。

本报告为公司第十二次公开发布的《社会责任报告》。报告内容涵盖公司及下属投资控股企业履行企业社会责任的实践活动和绩效。

### 指代说明

上海金桥出口加工区开发股份有限公司在报告中简称为“公司”。

上海金桥经济技术开发区（规划面积 27.38 平方公里）报告中简称为“金桥开发区”。

### 报告时间范围

本报告的时间范围为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，考虑到披露事项的可持续性和可比性，部分信息的内容适当向前或向后延伸。

### 参照标准

本公司属于园区开发服务类企业，参照《可持续发展报告编写指南（G4）》标准、上海市文明办《上海市文明单位社会责任报告指导手册》撰写。

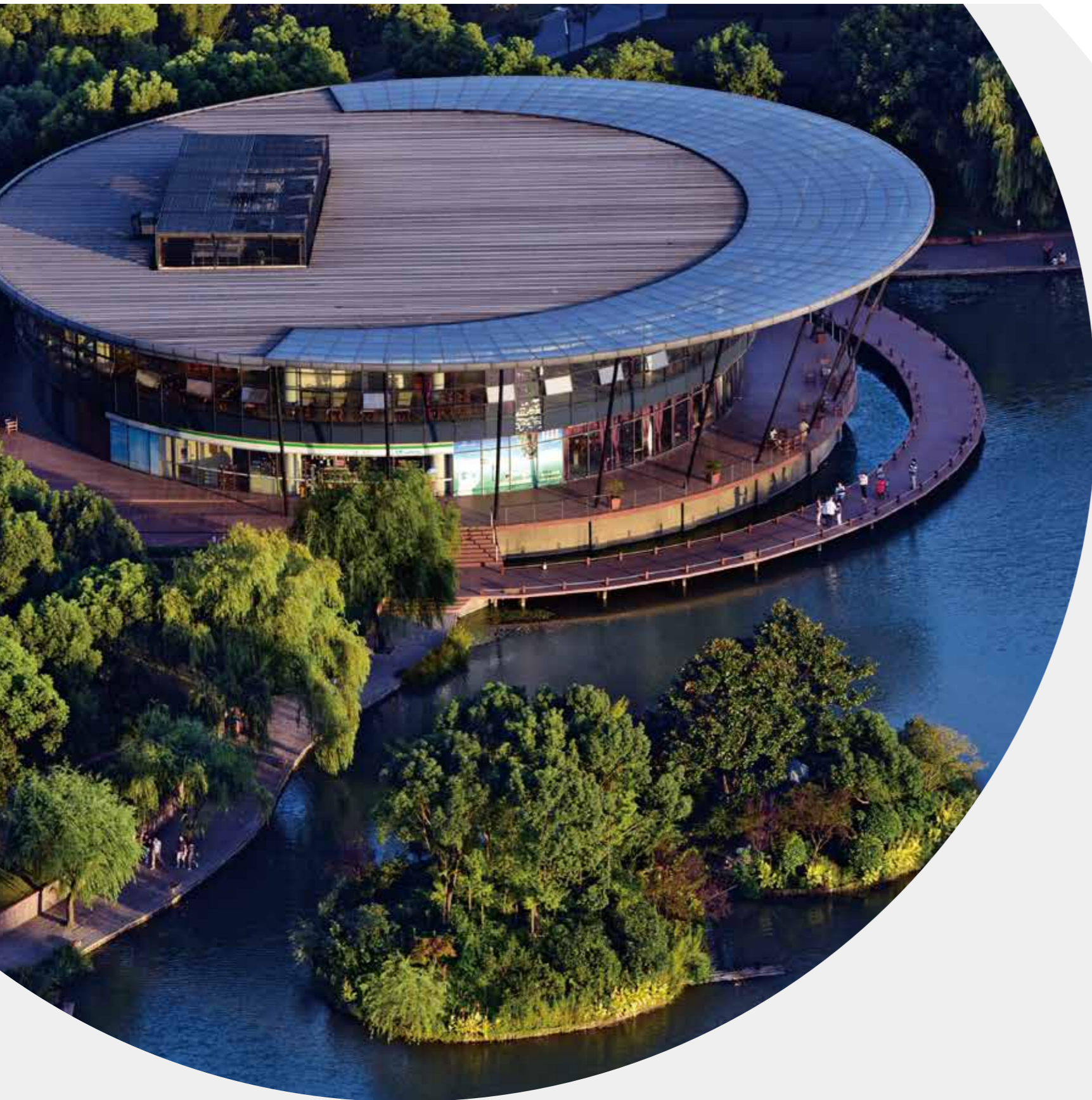
### 数据说明

报告中的财务信息摘自公司《2022 年度财务报告》合并报表数据，其他信息来自公司内部相关统计报表、行政文件及报告、第三方评估等。如无特殊说明，本报告中所涉及的货币均以人民币为计量币种。

### 语言与发布形式

本报告采用中文语言，以印刷品、电子文档形式发布，其中电子文档可在公司网站（<http://www.shpdjq.com>）下载阅读。





# 目录

- 01 公司介绍**
  - 1.1 关于公司
  - 1.2 公司核心业务
  - 1.3 年度责任亮点
  
- 02 责任管理**
  - 2.1 公司社会责任理念
  - 2.2 社会责任管理工作
  - 2.3 利益相关方沟通
  - 2.4 社会认可
  
- 03 责任聚焦**
  - 3.1 战略招商
  - 3.2 规划储备
  - 3.3 招投孵化
  - 3.4 城市开发
  - 3.5 住宅销售
  - 3.6 社区运营
  - 3.7 品牌管理
  
- 04 公司治理**
  - 4.1 组织架构
  - 4.2 党建与廉政建设
  - 4.3 诚信经营
  - 4.4 内控管理
  - 4.5 安全生产
  - 4.6 管理创新
  - 4.7 企业文化
  
- 05 责任推进**
  - 5.1 投资者关系
  - 5.2 供应商管理
  - 5.3 客户服务
  - 5.4 员工关爱
  - 5.5 科技创新
  - 5.6 慈善帮困
  - 5.7 乡村振兴
  - 5.8 绿色管理
  
- 附录**
  - 前景展望
  - GRI索引指南G4
  - 意见反馈表

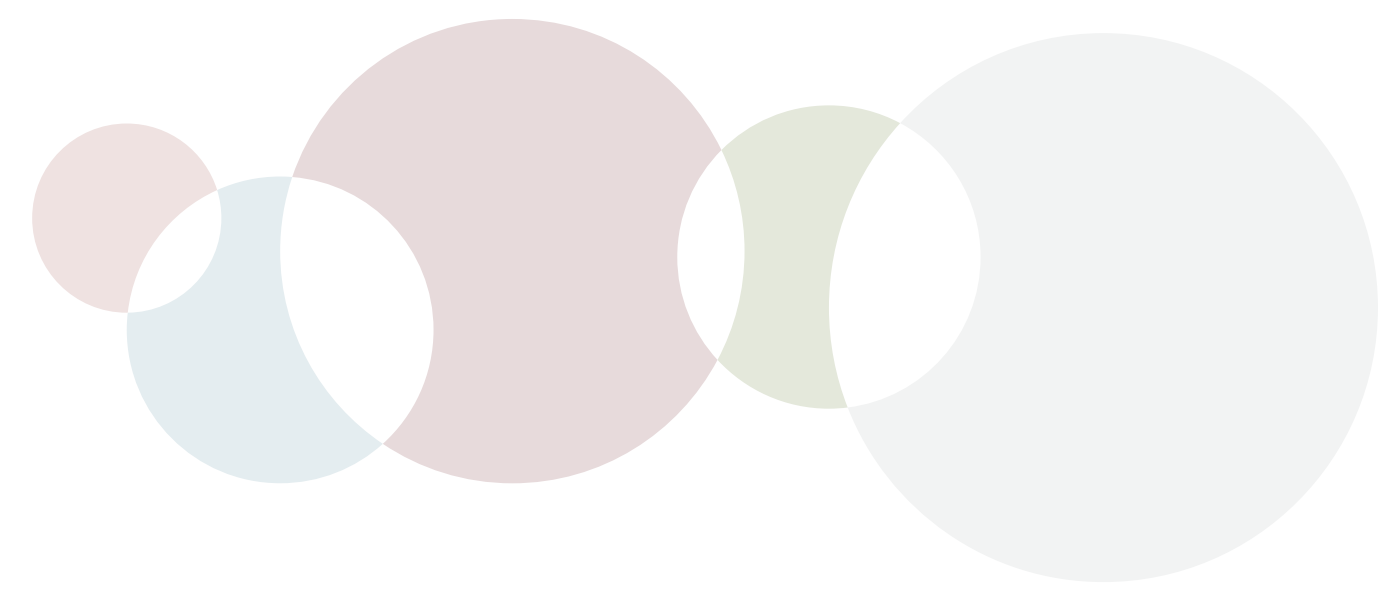


## 领导致辞

2022 年是公司“十四五”规划的发力年，是投身浦东引领区建设的关键年，也是谋篇布局、转型发展的重要时期。公司紧紧围绕浦东引领区、城市副中心、金色中环等重大战略，面对复杂严峻的经济形势、市场环境，沉着应对、稳健经营、重点突破，秉持产城融合高质量发展理念，在抗击疫情、招商引资、开发建设、业务拓展等各方面都取得了积极成效。

截至 2022 年底，实现总资产 345.48 亿元，净资产 152.57 亿元；当年实现营业收入 50.53 亿元，归母净利润 15.84 亿元，净资产收益率 12.76%。持有各类经营性物业达 302.87 万平方米，总体出租率 86%，较去年显著提升，在行业内名列前茅。2022 年，公司荣获“上海市五一劳动奖状”荣誉称号，荣获浦东年度经济突出贡献奖，Office Park 总部园连续第五年位列浦东楼宇经济突出贡献 20 强榜首。

过去一年，在疫情面前，公司积极承担社会责任，坚决贯彻疫情防控部署。承担浦东新区方舱的建设任务，落实租金减免政策，帮助小微企业及个体工商户渡过难关。



过去一年，公司持续完善招商战略，围绕 5G、智能网联汽车等重点领域，运用多元化手段招引专精特新企业。持续拓展空间资源，推动城市更新地块规划调整，成功获取周浦住宅地块。持续推动金桥智谷、金桥壹中心、中移动研究院工程项目的高品质开发建设，年内实现 5G 超高清产业园项目、万度力地块项目以及周浦住宅地块项目开工。继续加强谋划转型，产业基金、孵化器等新培育业务逐渐成熟，招-投-孵产业生态圈初步成型。

过去一年，公司积极开展慈善捐助、对口帮扶，结对开展乡村振兴工作，全年开展助医、助学、助困 237 人次，并做好困难征地职工帮困工作。在发展建设过程中，公司强调可持续发展理念，努力改善生态环境，将绿色环保的理念贯穿到规划、设计、工程、维修、运营的全产业链中。

2023 年公司将全面贯彻落实党的二十大精神和要求，把高质量发展作为首要任务，继续以一往无前的勇气和魄力，以只争朝夕的精气神，努力成为浦东引领区建设发展的中坚力量和王牌队伍。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司  
党委书记 董事长





# 1. 公司介绍

- 1.1 关于公司
- 1.2 公司核心业务
- 1.3 年度责任亮点







## 1.1 关于公司

上海金桥出口加工区开发股份有限公司（以下简称“公司”）成立于 1992 年，主要从事上海金桥经济技术开发区（以下简称“金桥开发区”）的开发建设、招商引资、产业发展和载体运营管理。

1993 年 3 月，公司在上海证券交易所 A 股市场上市（浦东金桥，600639）；同年 5 月，在 B 股市场挂牌（金桥 B 股，900911）。公司注册资本 11.22 亿元，浦东国资占比 49.37%。

目前，公司共有员工 155 人。公司资产质量优良，截至 2022 年底实现资产总额 345.48 亿元，净资产 152.57 亿元，持有各类经营性物业约 301.64 万平方米。其中产业载体约 209.35 万平方米，住宅约 37.48 万平方米，商业酒店教育等载体约 54.81 万平方米。公司拥有碧云别墅、碧云花园、Office Park

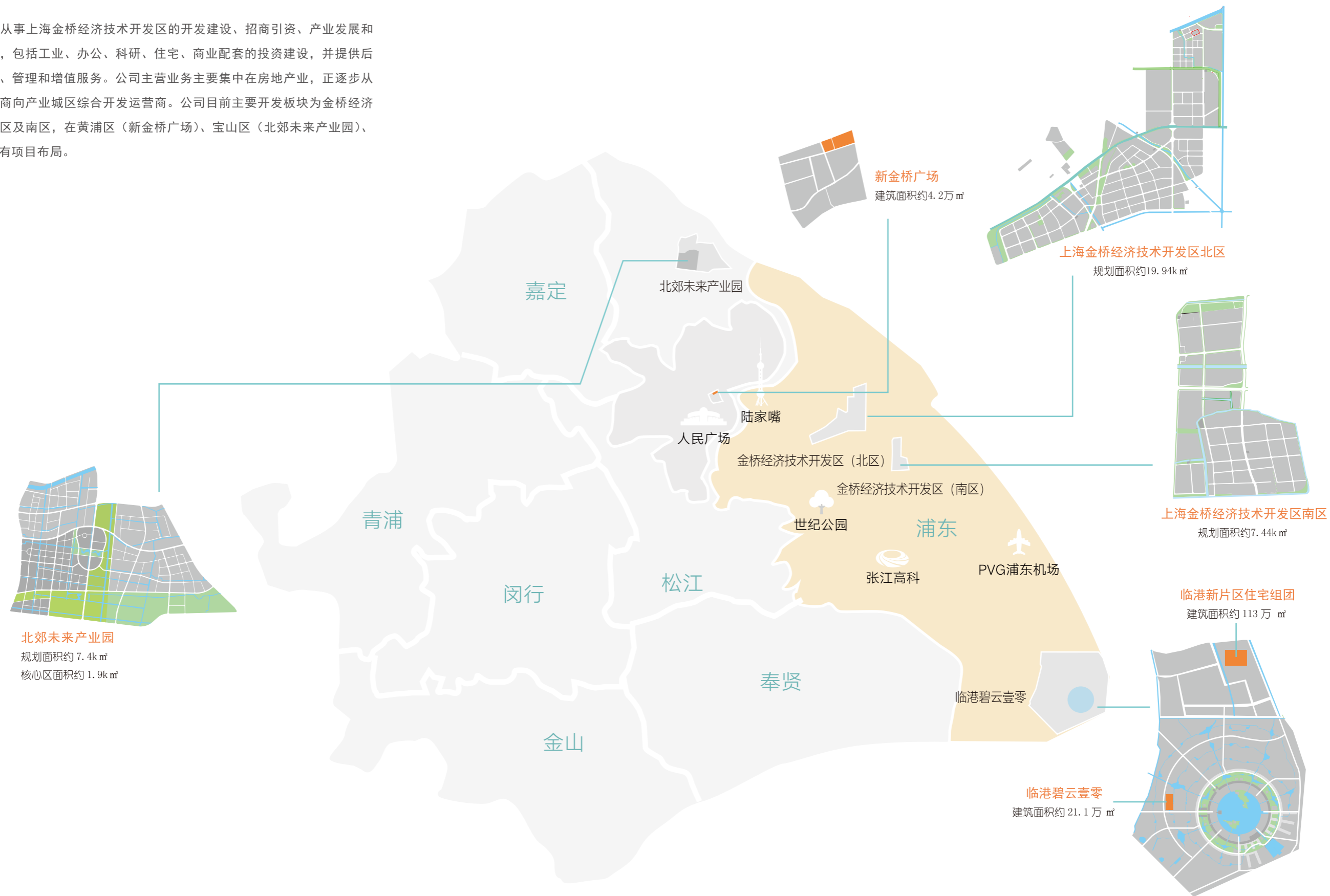
等知名品牌。碧云国际社区以其低密度、生态化、以人为本的规划理念，成为上海规模最大，综合环境最具特色的绿色环保型国际社区，荣获“中国人居环境范例奖”。

2022 年是“十四五”发力年、浦东引领区建设关键年，也是公司谋篇布局、转型发展的重要时期。在区委区府的领导下，公司紧紧围绕浦东引领区、城市副中心建设、金色中环等战略，面对新冠疫情积极作为，一手抓防疫，一手保发展，聚焦城市建设、产业发展、功能提升和企业转型四大重点，对标一流、全力投入，推动产业高质量发展、城市高质量建设、企业高质量经营，当好浦东建设发展的中坚力量和王牌队伍。



## 1.2 公司核心业务

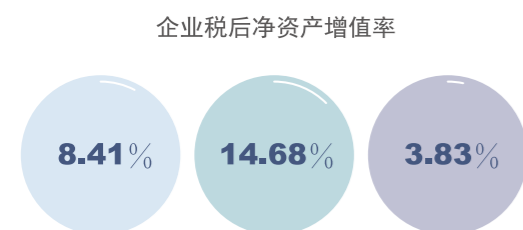
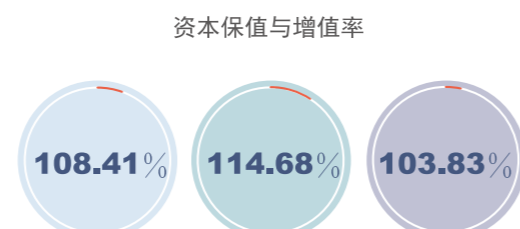
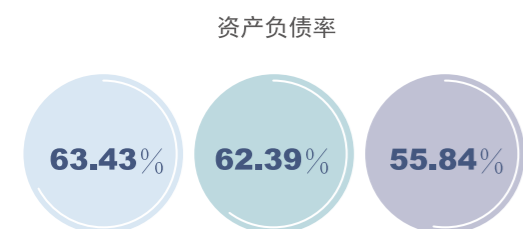
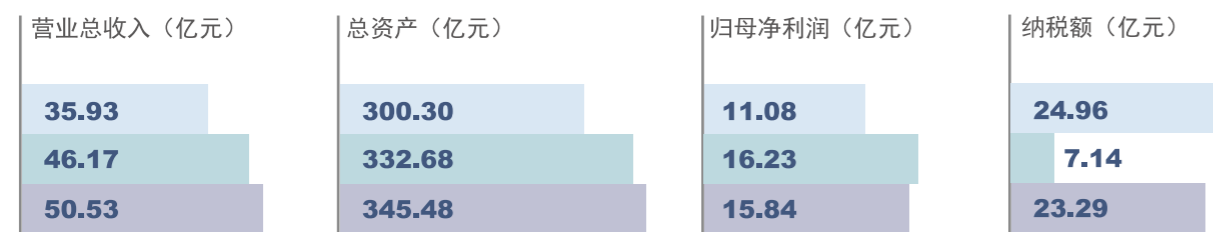
公司主要从事上海金桥经济技术开发区的开发建设、招商引资、产业发展和载体运营管理，包括工业、办公、科研、住宅、商业配套的投资建设，并提供后续出租、出售、管理和增值服务。公司主营业务主要集中在房地产业，正逐步从园区集成开发商向产业城区综合开发运营商。公司目前主要开发板块为金桥经济技术开发区北区及南区，在黄浦区（新金桥广场）、宝山区（北郊未来产业园）、临港新片区亦有项目布局。



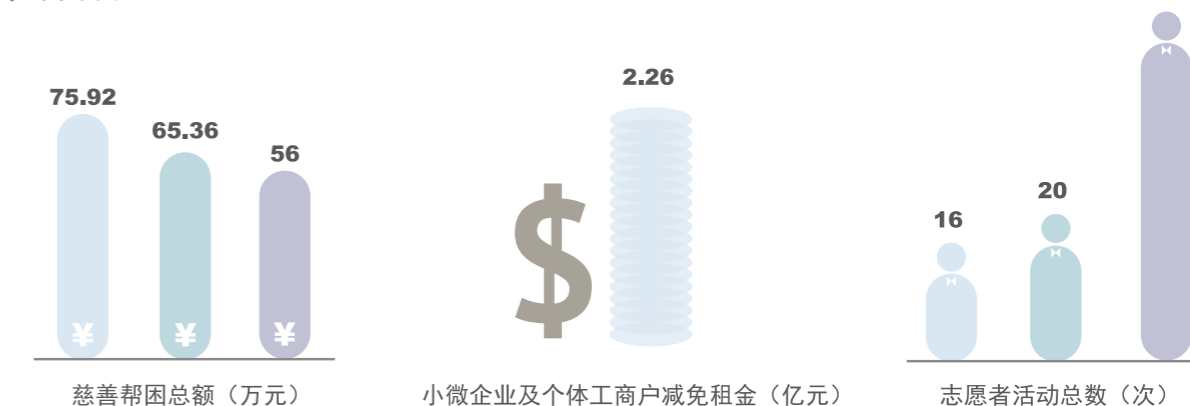
### 1.3年度责任亮点

公司实现资产总额 345.48 亿元，同比增长 3.85%，归属于上市公司股东的所有者权益 128.12 亿元，同比增长 3.83%；实现主营业务收入 50.53 亿元，同比增长 9.45%；归母净利润 15.84 亿元；基本每股收益 1.4109 元；加权平均净资产收益率 12.76%。截至 2022 年底，公司持有各类经营性物业约 301.64 万平方米。总体出租率（不含酒店）达到 86%，较去年显著提升，居业内领先水平。全年为小微企业及个体工商户减免租金共计 2.56 亿元。

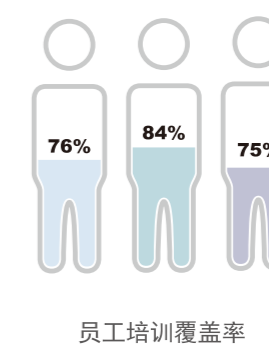
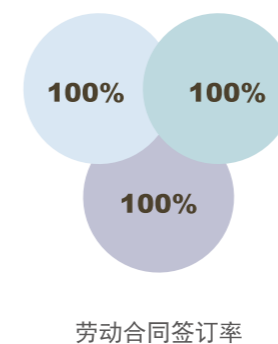
#### 经济诚信绩效



#### 社会绩效



#### 员工绩效



备注：2022 年教培工作受新冠疫情影响较为严重



案例

### 公司持续获得AAA主体信用评级，发行超短期融资券和中期票据

国内权威信用评级机构——上海新世纪资信评估公司于 2016 年首次确认公司获得主体信用评级、债项评级行业最高 AAA 级，即发行人偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境影响，违约风险极低。至 2022 年，公司已连续七年保持 AAA 级，评级展望为“稳定”，这充分表明市场对公司资产实力、信用水平和专业运营能力的高度肯定。

2022 年，公司发行公司债券、超短期融资券和中期票据共 36.3 亿元，受到市场热烈追捧，发行利率创公司成立以来融资成本新低，是市场对公司资产实力、管理水平和偿债能力的充分认可。

专题

### 众志成城 打赢大上海保卫战

2022 年初，新冠疫情席卷上海。公司全体党员和员工坚定信心、勇挑重担、冲锋在前，积极战疫不退缩、复工复产不松劲，统筹做好疫情防控和生产经营，为打赢“大上海保卫战”贡献力量。

#### 有一种速度叫“闻令而动”

疫情发生后，公司全体党员和员工迅速成立应对疫情工作领导小组及专项工作小组，加强组织领导，健全工作机制。公司各级基层党组织组建党员先锋队、突击队，坚守岗位，让党旗在抗疫一线高高飘扬。

疫情期间，公司严格实行 24 小时值班制度，公司党委主要领导带头值守，及时做好疫情防控相关工作信息沟通和报告；全面落实联防联控措施，坚守 34 个产业园区、碧云国际社区和公司 5 个在建工地，全力服务 508 家实体企业、95 家商铺、2000 余户中外家庭和 945 名建筑工人的防疫工作。



#### 有一种担当叫“逆风前行”

封控伊始、疫情最吃紧的阶段，公司值守的 5 位同志主动承担起园区和工地的抗疫任务，肩负接送医护、核验信息、协助扫码、维持秩序、转运样管、分发抗原等工作。

居家干部员工齐心协力下沉居村一线，协助居委开展核酸检测、物资转运、快递消杀、居民配药等志愿工作，有力诠释了浦东国资国企勇担“主力军”的深刻内涵。



3 月 22 日至 4 月 8 日，公司三批共计 58 人次分别奔赴南码头街道、花木街道和金桥园区，支援一线抗疫、核酸工作，配合唐镇落实清源五扫工作，用实际行动践行国企的责任担当。



专题



方舱建设工作中，公司员工上下一心，克服重重困难，同时投入一支 400 余人的施工队和 200 余人的运营保障队，仅用 5 天的时间完成了金皖路 9 号的方舱隔离点建设，合计提供 2000 个床位。



### 有一种使命叫“守住防线”

封控期间，碧云国际社区与碧云系列服务公寓分别有 120 户、448 位住户处于隔离状态。为全力保障住户生活所需，公司物业高频往返于社区与药店、超市之间，为住户代买、代取快递、外卖；封控提级后，公司协调曹路应急大仓供应蔬菜，解决“餐桌”难题。



园区虽然按下“暂停键”，但坚守任在“进行时”，公司为帮助园区企业解决就餐难题，联系浦东供销社，帮助多家企业集中采购方便食品，并逐一配送上门。



为全力保障方舱建设在内的 5 个在建工地，让工人安心作业，公司第一时间协调采购食物至工地食堂，并紧急调派物资，足额配备口罩、洗手液、消毒液、防护服等防疫物资。



### 有一种力量叫“科学复产”

封控后期，公司积极履行国企责任，全力以“复”，为来自电子信息、集成电路、汽车、生物医药、人工智能等产业的企业提供复工复产服务保障。

提前与企业对接复工需求。主动与列入复工“白名单”的企业联系，了解企业在人员出入、物资保障、物流运输、闭环管理等方面遇到的困难，全力提供协助；帮助其它具备复工要求、但尚未列入“白名单”的企业向政府递交复工申请。

保障物资供应运输。3 月中旬起，公司就积极开展协调园区企业的生活和防疫物资工作，如协调多家食堂运营、保障由度金阊园、金桥综保区等园区内企业员工的“餐桌”。

为企业纾困，减免园区企业租金。4 月 13 日，公司发布《关于小微企业和个体工商户房租减免的通知》，支持小微企业抗击疫情，携手抗疫，守望相助。







## 2. 责任管理

2.1 企业社会责任框架

2.2 社会责任管理工作

2.3 利益相关方沟通

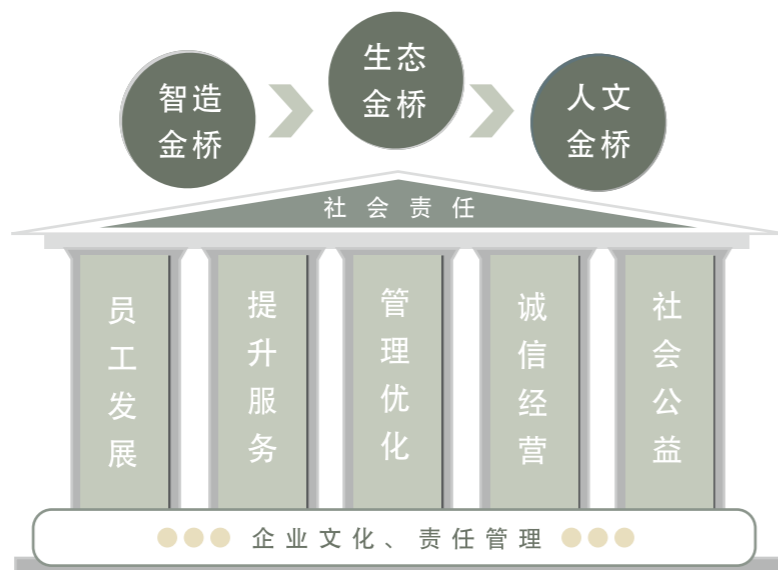
2.4 社会认可



## 2.1 公司社会责任理念

### 责任模型

公司通过“智造金桥”、“生态金桥”和“人文金桥”三个理念作为诠释这一核心责任的基本内涵；将员工发展、服务提升、管理优化、诚信经营、社会公益作为实现社会责任的有力支撑；以企业文化和责任管理体系作为实践基础，不断努力、不懈追求，逐渐实现自身价值和社会责任。



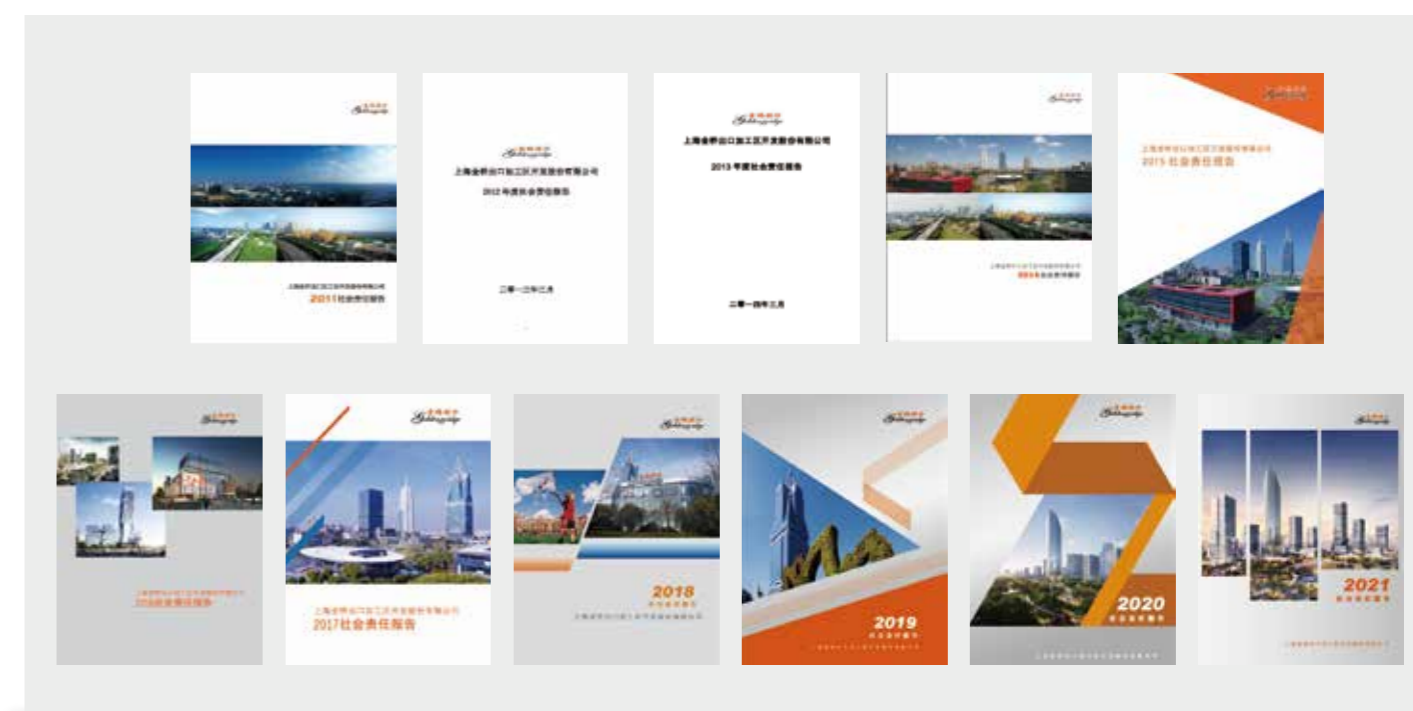
## 2.2 社会责任管理工作

### 责任管理架构

公司始终关注履行社会责任，建立了以公司党委领导，董事会办公室、工会、团委牵头，社会责任小组推进的长效运行机制，上下联动、共同参与、高质量地推进公司社会责任。

### 责任发布

自 2012 年起，公司每年定期向公众发布社会责任报告，披露公司的社会责任理念和实践活动，促进公司利益相关方的全面沟通与良性互动。



## 01 责任

公司对政府、股东、客户、合作伙伴、员工、媒体及社会公众、社区、环境的责任。

责任  
提高  
服务

学习  
践行  
责任

### 责任共识

公司的责任共识是一个循环改进的体系，有“责任”、“服务”和“学习”三个要素组成。

## 02 服务

拥有良好的服务意识是实现责任的关键。公司将服务视为公司的产品，公司的品牌，公司的声誉。因此，公司始终如一的强调服务理念，全面提升服务水平，高质量地完成对相关利益者的责任承诺。

## 03 学习

是公司持续改进的动力。公司能够不断超越自己，实现更高的目标，完成更大的责任。通过不断的学习来提升自身实力。学习已经成为公司员工的自觉行为，成为公司优秀的品质。

服务 得益 学习

2021 年 12 月 23 日，在上海市经团联、市工经联联合主办的“2021 上海企业社会责任报告发布会”上，公司发布 2020 年度社会责任报告，并被 2021 上海市企业社会责任报告会选树为“特别贡献企业”案例。



## 2.3 利益相关方沟通

公司根据经营、环境和社会的影响和关联度确定利益相关方。公司高度重视与利益相关方的沟通，始终保持与相关方的沟通，了解相关方的期望，不断改进管理，更好地回应他们的期望，并积极发挥新媒体平台的作用，鼓励相关方参与互动。

**政府**

- 期望与责任要求  
贯彻政府方针  
支持国家战略计划  
促进开发区转型发展
- 沟通方式  
政策沟通会  
主题讨论会  
信息沟通会  
专题汇报会  
新区政务平台  
网格化综合管理系统
- 履行方式  
开发区转型发展  
产业升级  
相关产业扶持  
园区运营综合管理

**股东**

- 期望与责任要求  
良好的收益  
稳定的经营  
准确的信息披露  
注重投资者关系管理
- 沟通方式  
股东大会  
公司公告  
接待股东来电来访  
股东走访
- 履行方式  
定期进行信息披露  
投资者交流会  
分红

**客户**

- 期望与责任要求  
提供最优质的产品  
提供最优质的服务
- 沟通方式  
协议、合同、电话、邮件等信息  
联络、交流互访
- 履行方式  
提供个性化的服务  
关注产品服务细节  
定期进行信息沟通  
进行客户满意度调查

**合作伙伴**

- 期望与责任要求  
维持稳定的合作伙伴关系  
与金桥共同发展  
实现共赢
- 沟通方式  
协议、合同、电话、邮件等信息联络、  
交流互访、公开招投标会议
- 履行方式  
运用信息化手段沟通合作伙伴

**员工**

- 期望与责任要求  
提供良好的薪酬福利  
提供优良的工作环境  
提供广阔的发展空间
- 沟通方式  
培训教育  
文化活动  
工会活动  
员工论坛  
职工代表大会
- 履行方式  
市场化的薪酬体系  
员工培训计划  
多种形式的企业文化活动

**媒体及社会公众**

- 期望与责任要求  
做承担社会责任的表率  
树公众企业良好的形象
- 沟通方式  
新闻媒体发布会  
采访  
信息联络  
门户网站  
微信公众号
- 履行方式  
第一时间发布社会责任相关信息  
项目发布会

**社区**

- 期望与责任要求  
参与社区和谐发展  
建立良好的社区关系
- 沟通方式  
社区公益活动、志愿者活动、社区  
家庭日和音乐季活动
- 履行方式  
支援社区公共基础设施建设  
支持社区文化、体育、志愿者活动  
协助街道改造

**环境**

- 期望与责任要求  
建设环保  
安全的园区环境
- 沟通方式  
保护社区环境
- 履行方式  
绿化改造  
节能、环保材料与技术应用



## 2.4 社会认可

## 公司荣誉

上海金桥出口加工区开发股份有限公司	“上海市五一劳动奖状”荣誉称号
上海金桥出口加工区开发股份有限公司	2022 年克而瑞全国产城发展商综合实力测评” TOP 30
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	2021 年浦东新区经济突出贡献奖
上海金桥出口加工区开发股份有限公司工会	2022 年度浦东新区先进工会
北郊未来产业园	宝山区区级特色产业园区（培育创建类）
北郊未来产业园南区、北区项目幕墙工程	二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖（建筑幕墙类）
上海金桥出口加工区开发股份有限公司党委办公室	2021 年浦东新区巾帼文明岗
上海金桥出口加工区开发股份有限公司产业部招商团队	第五届上海市开发区优秀招商团队
OfficePark 总部园	2021 年浦东新区楼宇经济突出贡献奖榜首
OfficePark 金湘园	2021 年浦东新区楼宇经济贡献奖
金桥软件园	上海市软件与信息服务产业基地示范型综合基地
碧云尊邸项目	2022RICS（英国皇家特许测量师学会）年度住宅项目优秀奖
金桥中环碧云庭服务公寓	Booking.com “Traveller Review Awards 2022”
金桥中环碧云庭服务公寓	Expedia “Loved by guests 2021”
金桥中环碧云庭服务公寓	美团酒店 “2021 年年度卓越服务酒店”
总经理杜少雄	上海市青年五四奖章个人
运营总监、投资发展部总经理刘淼	2021 年度浦东新区“好干部”

上海市金桥科技协会 常务副主席单位

上海市开发区协会 副理事长单位

上海现代服务业协会 副理事长单位

上海浦东软件和信息服务业园区基地联盟 副理事长单位

上海市浦东新区环境保护协会 副会长单位

上海浦东房地产协会 副会长单位

上海市浦东新区安全生产协会 副会长单位

上海市浦东新区建筑信息模型应用技术协会 副会长单位

上海浦东外商投资企业协会 副会长单位

上海市信息服务产业基地促进会 副会长单位

金桥开发区企业协会 副理事单位

上海市数字协会 理事单位

上海市浦东新区人力资源工作协会 理事单位

上海九段沙自然保护区基金会 理事单位

上海市浦东新区会计协会 理事单位

上海市房地产行业协会 理事单位

上海市三资协会 理事单位

上海市浦东新区城市规划协会 会员单位

上海上市公司协会 会员单位

中国上市公司协会 会员单位

上海浦东新区内部审计师协会 会员单位

浦东新区青年企业家协会 会员单位

中国证券投资基金业协会 会员单位

上海市互联网金融行业协会 会员单位

行业协会

领导关怀

1.18

浦东新区人大常委会主任田春华赴金桥壹中心施工现场和啦啦宝都上海金桥，开展“促发展、保安全”大走访、大排查。

2.18

全国政协常委、民建中央副主席、上海市政协副主席、民建上海市委主委、上海市社会主义学院院长周汉民率队赴公司走访调研。

9.9

市政府副秘书长、区委副书记、区长杭迎伟带队开展“防疫情、稳经济、保安全”大走访、大排查，实地走访了中移动 5G 产业项目。

9.17

浦东新区副区长吴强赴金桥开发区开展“防疫情、稳经济、促发展”调研，实地走访了 Office Park 金科园、金桥壹中心、北郊未来产业园。

11.9

市政府副秘书长、区委副书记、区长杭迎伟带队实地走访了金桥壹中心，调研“金色中环发展带”建设推进工作。副区长毕桂平参加调研。

12.20

市政府副秘书长、区委副书记、区长杭迎伟等领导出席“金色中环发展带”2022 年度新一批建设项目开工仪式，公司 12B-03 地块项目作为产业更新重点项目正式开工。



【直击引领区】全力推进“金色中环发展带”建设！金桥壹中心顺利完成钢结构首吊，项目整体建设驶入快车道。  
——浦东融媒体 7月21日



【百家企业大走访】市场主体说浦东 | 让机器人走进周边生活，擎朗智能是一家服务机器人产品与解决方案提供商和人工智能企业，他们的智能送餐机器人已经销往全球各地。  
——浦东融媒体 9月15日



【百家企业大走访】外籍员工看浦东 | 浦东是一个一直在改变的区域，视频以金桥开发区内西刻标识的法籍员工视角讲述工作、生活在浦东是一种怎样的体验。  
——浦东融媒体 10月1日



【百家企业大走访】市场主体说浦东 | 5G+ 改变生活，中移动(上海)产业研究院依托 5G 网络优势，建设全球最大的 5G 北斗高精度定位系统，应用场景覆盖广泛。  
——浦东融媒体 10月12日



【人民之城】海外人才说浦东 | 厚植人才优势，让全球人才近悦远来，报导以金桥开发区内西刻标识日籍员工视角讲述工作、生活在浦东的美好日常。  
——SMG 东方电视台 10月12日



创新“园”动力，上海特色产业园深调研。总经理杜少雄接受第一财经专访，讲述了金桥作为上海 5G 技术成果转化的重要策源地和试验场，已逐步形成“5G+”上下游产业链生态，发展 5G 特色产业园区，以新一代通讯技术赋能，驱动产业迭新转型。  
——《第一财经》10月27日



金桥：智联网联，未来之城，报道了金桥以 5G 产业引领，逐步形成产业集聚、产城融合引领性、示范性开发区。  
——浦东融媒体 11月6日



金桥 5G 产业生态园，筑造发展新高地。金桥 5G 产业生态园是上海首家 5G 全覆盖、提供完整 5G 产业链条件的创新园。  
——东方财经 · 浦东 12月14日



## 3. 核心责任

3.1 战略招商

3.2 规划储备

3.3 招投孵化

3.4 城市开发

3.5 住宅销售

3.6 品牌管理





### 3.1 战略招商

2022 年，公司充分发挥新区直属企业的责任担当，不畏险阻、迎难而上、全力以赴做好招商稳商工作。主动推进特色产业发展，提升招商引资质量，全力落实战略招商和精准招商，协助构建起金桥开发区上下游连通、大中小协同的产业生态体系。

公司围绕未来车、智能造、大视讯三大硬核产业，着重引入龙头项目、产业链关键环节项目，力争以领军企业的引领效应，加快集聚产业链上下游企业，全面构建产业链生态圈。把握趋势加速新赛道布局，在数字经济、元宇宙、智能终端等前沿领域中实现招商的大突破。持续发挥金牌“店小二”作用，举办 OfficePark 金海园宣介会暨首批企业入驻仪式、金桥公益法律咨询等活动，“面对面”聆听企业心声，“实打实”提升服务，营造安商稳商、敬商暖商的环境氛围。

#### 专题

#### 持续完善招商战略，产业发展质量不断提高

##### 发力关键环节，打造半导体关联产业集群

在夯实中微、安集、华为海阳等重点项目同时，今年继续引进凯世通半导体、泓准达科技、芯旭能、晟衡检测等企业，推动图双精密完成扩租，在离子注入机、光刻机、芯片测试等集成电路领域进一步强化产业优势。

##### 持续布局生物医药产业，集聚态势显现

在政策优势、区位优势、营销发力等多重因素的推动下，金桥在 CRO、CDMO 等细分领域的产业集群已逐步成型。今年在医药研发、医疗器械等领域继续布局，引进帝肯、生研湾等优质项目，渤立生物实现扩租，聚集发展优势已逐步显现。

##### 聚焦金桥主导产业，加大龙头企业招商力度

对开发区传统优势产业如新能源汽车、电子信息和智能制造等，加快产业链上下游项目集聚速度，继续提升差异化优势、完善产业生态。格雷博智能动力研发中心、铭大先进光学材料总部创新中心项目、默克电子科技中国中心暨在华首个 OLED 材料生产基地实现落户，联合汽车电子、擎朗等一批项目实现扩租。

#### Office Park 金海园招商实现突破

线上线下齐发力，招商引资“跑起来”



为了使招商引资工作抢出机遇、闯出主动、跑出“加速度”，2022 年开年，产业部就拧紧产业招商发条，马不停蹄投入 Office Park 金海园新一轮的招商工作中。2 月 18 日上午，公司举办 Office Park 金海园宣介会暨首批企业入驻仪式，首批入驻的 6 家企业，包括金桥天汇数字产业孵化器、金桥创新坊、上海银行等。

为了让好项目走进好园区，即便在疫情封控期间，团队的招商工作也从未停止。招商团队创新招商方式，采用线上视频会议，远程“云”沟通等方式，快速的响应沟通和耐心专业的职业素养赢得了客户的肯定。



#### 龙头企业入驻，“未来车”产业集聚发力

2022 年，联合汽车电子有限公司入驻 Office Park 金海园，为金桥“未来车”产业集聚强势发力。联合汽车的入驻，为公司招商打开了新思路。招商团队按图索骥，循着“未来车”

#### 专题



## 专题

产业链上下游，逐一联系、挨个拜访，详细介绍金桥开发区的资源优势、产业发展、招商政策等情况，诚邀企业实地考察、入驻园区，魔门塔等多家优质产业链上下游企业表达了入驻意向。



### 进一步优化营商环境，精筑“巢”引“凤”来

“以情招商”、“以企为引”打的是“服务牌”，传的是“好口碑”，靠的是“保姆式”服务。为了打造更好的营商环境，提升园区配套服务，金海园的商业配套也同步加紧遴选招商，广泛接触咖啡和快餐供应商，选择高端餐饮品牌，进一步提升园区档次。星巴克、肯德基、喜士多等一批配套机构实现落户。此外，员工餐厅建设也在紧锣密鼓的推进中，餐厅可容纳 5000 人就餐，预计 2023 年上半年对外营业。



## 3.2 规划储备

### 公司谋篇布局，开创新局面

2022 年是“十四五”发力年，是浦东引领区建设的关键年，也是公司谋篇布局、转型发展的重要阶段。按照“深耕浦东、走向市场”的发展思路，公司围绕浦东引领区、城市副中心建设、金色中环等战略，面对新冠疫情积极作为，一手抓防疫，一手保发展，聚焦城市建设、产业发展、功能提升和企业转型四大重点，以打造“产城融合新标杆”为愿景，聚焦“城区开发与销售+运营服务+产业投资”三大板块，以高品质、最有温度、可阅读的产业社区和国际社区为承载，着力打造成为国际一流的“产业城区综合开发运营商”。

### 坚持规划引领，谋定而快动

公司秉承“产城融合”的发展理念，聚焦庄臣地块和家乐福地块片区更新，从产品策划到整体设计，从政策研究到市区沟通，从控规编制到土地转型，公司快马加鞭推进前期规划调整工作，以“微城市”片区更新的方式，塑造有温度、可漫步、宜居宜业的产城融合示范区。

### 优化资源储备，拓展发展空间

在“人民城市”理念指引下，立足金桥深耕金桥，公司对已转让或租赁即将到期土地实行全生命周期管理，设置预警机制并建立“一地一策”档案，加大对开发区物业动态的追踪与收购力度，优化公司资源储备。同时逐步扩大开发权，积极寻求核心地段优质项目，推动“金桥”和“碧云”品牌实现外拓，公司 2022 年拿下周浦镇 08 单元 16-02 地块住宅项目，并创造了从拿地到开工不到 3 个月的“金桥速度”。立足新发展阶段，持续强化高端产业引领功能，公司牵头组建了首期 10 亿元规模的“浦东智能制造产业基金”，打造自有孵化品牌“金桥创新坊”，在做好城区开发者的基础上，做好产业的组织者和推进者。

## 3.3 招投孵化

### 盛盎公司

2022 年是盛盎公司（以下简称“盛盎”）成立以来正式开展投资业务的第一年，重点围绕基金投资、基金管理、行业研究、合规内控、团队建设、品牌建设、招投联动等方面开展卓有成效的工作，取得的重大成绩。

全年储备项目超 200 个，经筛选遴选出 19 个项目，作为年度重点跟进项目。在重点跟进项目中，已完成 11 个项目的立项工作；在立项项目中，已完成 7 个项目的投资决策，涉及投资金额 2 亿元。

盛盎作为公司的股权投资平台，在区域经济发展、产业聚集招投联动方面作出重要贡献，协助公司成功申报“上海市知识产权强市建设试点示范园区”，并通过与公司产业招商部门进行互动，以投资促产业发展，招投联动，形成良好效果。



### 由宏公司

金桥创新坊（以下简称“创新坊”）是公司开展创新孵化业务的实体平台，是集成果转化、新兴产业培育、高端人才集聚于一体的科技创新孵化器。孵化领域主要聚焦硬核科技产业，包括但不限于智能及新能源汽车、人工智能及机器人、工业互联网（5G）、集成电路应用、生物医药等金桥开发区主导产业及关键细分领域。

创新坊位于金领之都（金海路 1000 号）的孵化空间，面积约 6000 平米，涵盖“创业苗圃+孵化器+加速器”，为企业提供全周期发展服务。2022 年，创新坊内入孵企业超 20 家。2021 年被浦东新区科经委认定为“浦东新区区级创新型孵化器”，2022 年被浦东新区人社局认定为第五批“浦东新区创业孵化基地”之一。

自创新坊创办以来，通过主办、合作举办等多种形式，开展主题论坛、政策培训等活动，营造金桥开发区活



图 1：金桥创新坊



图 2：创新创业活动现场

跃的科创生态，已举办企业法律咨询、知识产权周系列培训活动、人社局抗疫政策解读宣讲、金桥创新坊主题服务日（商业计划书+人社局政策申报指导）以及 2022 年全球高校校友科创大赛元宇宙赛道（复赛）等 7 场活动，服务园区企业 100 多家，并通过

赛事招引和储备了 30 多个科创项目和企业，充分展示金桥创新坊的产业发展与创新成效。

金桥创新坊将切实发挥创新孵化业务的经济社会功能，着力于促进科技成果转化、培育中小企业集群，成为公司推动区域经济持续发展、促进区域产业结构调整升级和促进区域就业的重要手段。

### 3.4 城市开发

2022 年，公司金桥壹中心、Office Park 金科园、中移动 5G 产业研究院项目、轨交 14 号线蓝天路站连接疏散通道代建项目等一批重点项目如火如荼建设中，啦啦宝都上海金桥、Office Park 金海园、碧云尊邸等项目投入使用。



#### 金桥壹中心（17B-06 超甲级写字楼项目）（在建）

金色中环发展带首发项目，定位以“科创”为主题的高品质超甲级写字楼，位于金桥城市副中心核心承载区。248 米高度，将刷新金桥区域城市天际线，作为科创中心建设的新地标，将成为浦东科创中心建设走廊上的重要一环。

目前本项目已完成地上三层结构施工，并荣获 2022 年度上海市文明示范工地。



#### Office Park 金科园（4-02 项目）（在建）

Office Park 金科园位于金海路金港路，总建筑面积约 21 万平方米，项目容积率 1.5，建筑密度 20.82%，绿地率 25%。是适宜未来产业发展的研发楼宇。园区 5G 网络全覆盖，应用 5G+ 智慧园区管理系统。该项目为金桥区域内首批“上海市建筑师负责制试点”项目，设计荣获 2019 “智建中国”国际 BIM 大赛设计组优秀奖等奖，2020 年第三届浦东新区 BIM 技术应用创新劳动和技能竞赛暨长三角区域邀请赛项目赛一等奖，获评 2020、2021 年度上海市文明工地。目前本项目已完成实物量验收。

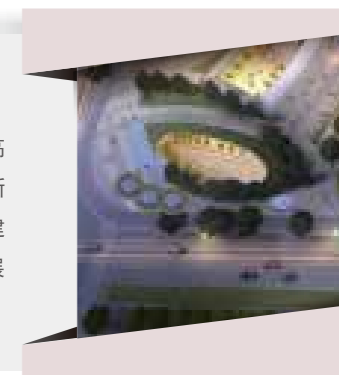
#### 中移动 5G 产业研究院项目（在建）

金桥 5G 产业生态园的重大功能平台项目，为中国移动定制。项目由 6-9 层围合状的高层研发办公楼组成，总建筑面积约 9 万余方。项目已于 2021 年 10 月开工，目前已完成桩基施工。该项目荣获 2021 “浦东杯”BIM 技术应用创新劳动竞赛地方组项目赛一等奖。



#### 轨交 14 号线地下连接疏散通道（在建）

项目位于浦东新区碧云国际社区，东至金桥家乐福超市，南至碧云路，西至云山路，北至杨高中路，西侧紧邻轨交 14 号线蓝天路站，北侧紧邻轨交 9 号线蓝天路站。项目主要建设内容包含新建地下一层连接通道、下沉庭院、疏散楼梯间、风井等。项目总用地面积约 13086.3 平方米，总建筑面积 12589.04 平方米，建设工程性质为其他交通类市政基础设施，兼具市民公共服务、艺术展示等功能。



#### 碧云焕新（在建）

岁月带给碧云中西交融的韵味，凝聚了人与自然的高度和谐，却也不免沉淀了岁月的斑驳。为了满足时下住户对高品质居住的需求，“碧云焕新”计划全面启动，对碧云国际社区的别墅、公寓、会所进行主动逐步焕新，在保留“岁月美”的同时，为碧云刷新美好品质，焕发精品城区的方寸之美。



#### 金桥智造金港园一期（29/30-02 地块项目）（在建）

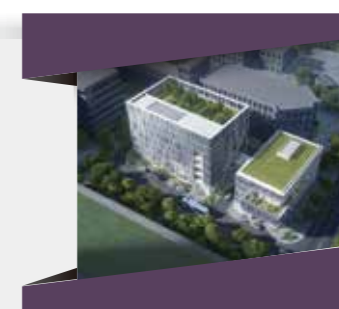
项目聚焦“5G+ 大视讯”产业特点，着力打造 5G 超高清产业园。

为结合未来城市副中心功能区城市设计要求，金港园焕新工程将分为三期进行。一期改建将在拆除原有 11# 厂房的基础上新建，整个建筑群分为裙房、主楼、附楼、地下室四个部分，总建筑面积约 6 万平方米，其中地上约 4.6 万平方米，地下约 1.4 万平方米。项目于 2022 年 11 月 25 日正式动工。



#### 12B-03 地块项目（在建）

12B-03 地块由厂房和配套办公两栋建筑组成，其中厂房 6 层、配套办公 5 层、地下车库一层，项目总投资 1.33 亿元，总建筑面积约 1.58 万 m<sup>2</sup>。园区按照集约高标准产业园研发理念设计，适宜不同产业的发展需求，是兼具生产研发、协同办公的稀缺型产业园区。







### 周浦镇 08 单元 16-02 地块住宅项目（在建）

该项目为大型商品房居住社区，位于浦东新区周浦镇，占地 5.6 万平方米，总建筑面积 15.5 万平方米，其中地上建筑面积 10.6 万平方米，地下建筑面积为 4.9 万平方米。规划建设 15 幢高层住宅及其配套用房、一层地下车库。项目总投资额约 48 亿元，将为周边提供约 843 套高品质商品住宅、119 套保障型住房。



### 啦啦宝都上海金桥（投入运营）

公司与日本三井不动产集团联手打造的中国首个啦啦宝都商场项目，适合年轻人群、以体验式、家庭休闲娱乐为特色，集购物、美食、教育、娱乐融为一体的大型购物中心。

项目荣获上海市工程建设质量管理协会 2018-2019 上海优质工程（结构工程）、2020 年度上海市建设工程“白玉兰奖”（市优质工程）。项目合作运营方于 2021 年 10 月正式营业，已成为浦东潮客集聚地和网红打卡地。



### 5G 产业生态园 · 由度金阊园（投入运营）

金阊园研发办公空间选择丰富，各类配套设施齐全，班车、餐厅、咖啡店、便利店、银行、产品展示发布厅、健身房、洗衣房、书吧、会议中心、众创空间和人才公寓一应俱全，为企业提供全方位的专业服务。



### 上海北郊未来产业园（投入运营）

上海北郊未来产业园由公司与上海宝山工业园区共同合作打造，聚焦智能制造、新材料、移动互联网和健康产业等四大产业，适合未来产业集聚和人口居住融合的人文生态社区。

2022 年 9 月，北郊未来产业园被认定为宝山区特色产业园区。园区 183 项目获得了中国建筑工程装饰奖（幕墙建筑类）。

## 从“产业迭代”到“城市更新”

城市更新是以产业升级为核心驱动，不断迭代升级、不断探索前进的过程。公司始终坚持“以高品质生活，吸引高素质人才，实现高质量发展”的战略，持续探索人才汇集、城市发展与产业集聚的内生关系。

### 案例一：金桥智造金港园

1995 年，金桥开发区 29/30# 地块上建起了西门子厂房，电子信息集聚区在这里形成，“世界名品金桥造”的美誉一炮打响。然而，随着城市功能的不断变化演进，昔日耀眼的荣光已随着时代的变迁逐渐斑驳。2022 年 11 月 25 日，金桥智造金港园正式动工，从“老旧厂房”焕新成“视讯基地”、从“全球通”升级至“超高清”，全新的 5G 超高清产业园将通过城市资源运营、整合与优化，以点带线、以线带面，打造以人为本的生态宜居新典范，产城融合新高地，为城市发展注入不竭动力。

为结合未来城市副中心功能区城市设计要求，金港园焕新工程将分为三期进行。一期改建将在拆除原有 11# 厂房的基础上新建，整个建筑群分为裙房、主楼、附楼、地下室四个部分，总建筑面积约 6 万平方米，其中地上约 4.6 万平方米，地下约 1.4 万平方米。主楼建筑地上 11 层，建筑高度约 50 米，附楼建筑地上 4 层，建筑高度约 19 米。

港园的主动焕新，不仅是对客户工作场景的升级，对城市界面的更新，更是对信息通讯技术产业迭代的顺应和引领。金港园聚焦“5G+ 大视讯”的产业特点，强调互联互通、多维互动、智能应用、沉浸体验。

在园区设计上，打破传统通用厂房与生产分离的格局，将两者紧密融合，实现创意和制作的全流程互动，助力整合培育“大视讯”上下游优势企业，构建 5G 产业集群形成产业生态系统。金港园将发挥强磁场效应，将“上下楼就是上下游，一个片区就是一个产业链”照进现实。

在空间功能上，5G 超高清产业园将承载浦东 5G 发展的物理底盘，以发展总部办公和科技研发功能为主，内部规

划了一个 24 米高、总建筑面积超 1 万 m<sup>2</sup>、兼具摄影棚、演播厅等功能的产业综合功能平台，充分满足不同类型的拍摄和高清节目录制需求。





## 案例

## 案例二：12B-03 地块项目

12月20日下午，浦东新区举行“金色中环发展带”2022年度新一批建设项目开工仪式。其中，公司位于开发区内的12B-03地块项目作为产业更新的重点项目正式开工。

工业用地也可以成为城区形象的“高颜值”门面。更新重建后的12B-03地块项目将一改“灰色斑块”的老厂房形象，建筑立面采用格栅窗墙系统，办公部分上层采用半隐框幕墙，顺应金桥硬核产业主题，协调周边凸显城市形象。

更新改造不仅仅是物理空间的打磨，更多的是运营观念的升级调整。12B-03地块项目由厂房和配套办公两栋建筑组成，园区按照集约高标准产业园研发理念设计，适宜不同产业的发展需求，成为兼具生产研发、协同办公的稀缺型产业园区。



## 3.4住宅销售

## 碧云尊邸二期交房

公司着力打造的高端住宅碧云尊邸项目自上市以来，一直备受市场关注，是公司坚持高水平设计、高标准开发，以精工细作的建筑品质打磨的碧云作品，荣膺2022 RICS（英国皇家特许测量师学会）年度住宅项目优秀奖；2022年上海市优秀工程勘察设计项目住宅与住宅小区类别一等奖。

2022年二期房源基本完成交房工作。



## 3.5社区运营

碧云国际社区布局由城市道路划分为18个地块，西起黑松路，东至金桥路；北起杨高路，南至云间路。目前以“碧云品牌”为系列，投资建成了从人才公寓、服务公寓、酒店公寓、叠加别墅、联排别墅、独栋别墅等完整的住宅全产品链，总套数超过2500套，总建筑面积近48余万平方米。2013年3月，金桥碧云国际社区荣获国家住建部“中国人居环境范例奖”。

目前，碧云国际社区居住着来自美、英、法、日等50多个国家和地区的外籍住客，是上海外籍人士家庭最为聚集的区域之一，被称为上海的“小联合国”。

统一规划，环境先行 碧云国际社区在上个世纪九十年代开创了环境先行的开发模式。在金桥地区内的4平方公里地块统一规划，以低密度、高绿化率为特色，借鉴国际先进的社区规划理念，从建设单一的住宅小区提升为建设功能、配套完备的开放式的大社区。社区的核心区域平均建筑密度仅为20%，平均容积率为1，绿化率70%以上，是上海市内首个达到“国家空气质量一级标准”的社区。

多元设计，配套齐全 碧云国际社区以教育医疗配套、商业休闲配套为两个开发基本点。社区建设涵盖了生活居住、教育医疗、餐饮购物、体育休闲、文化娱乐等全方位的生活配套，满足中外人士生活、工作、社交和衣、食、住、行、贸等各方面的需求。

技术领先，环保优先 开发者参考国外社区的建设经验，使用了大量先进的技术和材料，力求满足不同国家居民的生活习惯。社区建成大批量的木结构房屋，在建设初期就采取集中供暖以减少环境污染等措施。

碧云焕新计划 公司推出“碧云焕新计划”，助力国际社区迭代，将对碧云别墅、公寓、会所进行主动逐步焕新，持续创造高品质的产品供给。





## 活力碧云

碧云国际社区建有塑胶人行道、开放的体育公园、绿茵球场。沿着碧云路两侧建有 2 片绿茵场：20000 m<sup>2</sup> 的国际标准橄榄球场、20000 m<sup>2</sup> 的国际标准足球场。开放式的碧云体育休闲中心设有美格菲健身中心，满足住户们健身锻炼的需求。



## 休闲碧云

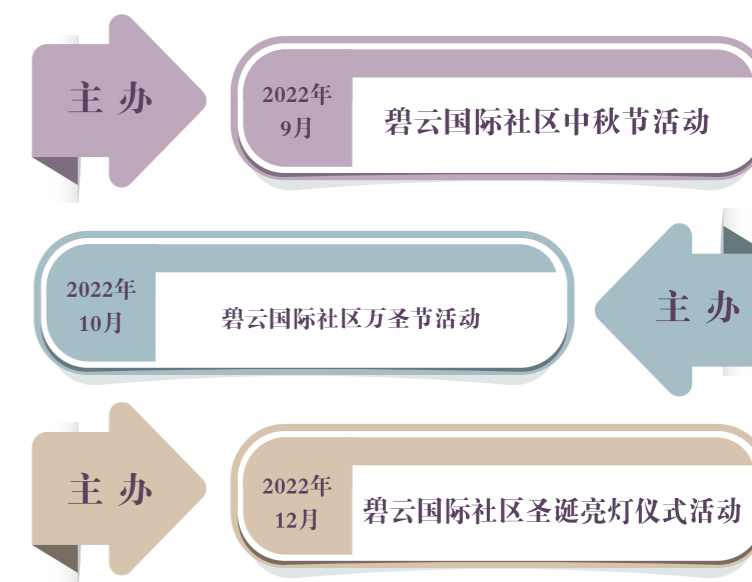
碧云国际社区具有成熟的商业区与生活娱乐设施、美食城购物街、潮流生活广场、休闲养生运动等商业结构。



## 文化碧云

公司全力打造金桥文化品牌，在碧云国际社区举办社区文化活动，已经成为文化活动的 IP，深受社区欢迎。

2022 年公司举办的碧云国际社区文化活动





### 碧云庭15#活力开业

碧云系服务公寓秉承“国际化、生态化、家庭化”的开发原则，以满足跨国公司各类员工入住需求为开发指导，规划开发“碧云阁”、“碧云苑”、“碧云庭”三大产品系列，倡导以人为本、倾心服务的酒店式经营理念，为生活不断注入居住灵感，使住客在此身心皆宜。碧云系服务公寓吸引了数百家遍布世界各地，常年合作的大企业合作伙伴，汇集了通用、特斯拉、迪士尼、华为、拜尔等一批享誉全球的忠诚客户。



2022年9月29日，碧云系列服务公寓旗下碧云庭#15正式开业。以城市生活潮流为内核，勾勒出国际社区摩登时尚的灵感生活，衍生城市副中心之上的诗意生活。此次开业的15号楼，共有120套房源，面积从55-90㎡不等，房型包含一房两厅、两房两厅等多个户型，满足不同家庭结构居住需求。



### 3.7 品牌管理

公司以高品质的产品，精细化的服务作为品牌管理，拥有近40个注册商标，包括上海市著名商标“碧云”以及碧云国际社区、Office Park、由度等多个知名品牌。公司持续挖掘“碧云”品牌的内涵与服务标准，打造了沪上首屈一指的高端服务品牌。

公司抓住金桥开发区城市副中心建设的战略契机，对标国际一流水准，积极探索品质与服务提升路径。在转型发展新形势下，多元化的地产开发需要一流的产品设计标准和管理标准，来满足区域产城融合的需要。

产业部将所运营的产业类物业进行了重新分类整理，将厂房类和办公类物业分别归入金桥智造、由度、Office Park三大品牌内。

#### 产业园区品牌

公司将所运营的产业类物业进行了重新分类整理，将厂房类和办公类物业分别归入Office Park、由度、金桥智造三大品牌内。

#### 大型跨国企业或龙头企业的首选“Office Park”系列

公司敏锐地捕捉住“花园式办公”的趋势，从2005年起，持续推出Office Park系列办公园区，营造了多个有利于激发企业创意和活力的“生态花园”，吸引了海内外众多知名企业入驻。

#### 1. 纳税超百亿的冠军园区——Office Park 总部园

Office Park 总部园位于新金桥路27号，占地22.5公顷，容积率0.55，绿化率高达51%，园区中心有约5万平方米的人工湖。走进总部园，满眼绿意，如同置身于一个天然氧吧，呼吸着清新的空气，灵感纷至沓来。优美的办公环境吸引了柯达、锐珂、林德、赛默飞世尔、中国移动、中国电信等世界500强公司进驻。园区纳税超百亿，已连续五年蝉联“浦东楼宇经济突出贡献冠军”。





## 2. 金桥移动互联网产业园——Office Park 金湘园

Office Park 金湘园地处川桥路 501 号，占地 15 公顷，是一座由 11 栋研发办公楼和 1 栋配套楼围合成的群落式、半开放型综合园区。园区充满生机，大面积的绿化营造了回归自然的舒适感。建筑顶部设有绿化观景台，为员工创造了栖息于自然中休憩的空间。配套设施完善是园区的另一大优势：地下车库、会议中心、员工餐厅、健身中心等，为园区员工工作提供极大便利，吸引了中移智行、安翰医疗、康士伯、央广视讯等企业进驻。



## 3. 地铁上盖的 5A 甲级写字楼——Office Park 金海园

Office Park 金海园坐落于金皖路 9 弄，占地 2.7 公顷，引入中式花园概念，建筑呈 U 型，立面设计通透，建筑外形如“金桥之门”。园区交通便利，4 栋 5A 甲级写字楼矗立于地铁 9 号线金桥站之上，做到公共交通直达。此外，园区周边配套设施卓越，在休息时间，员工可行至啦啦宝都及碧云国际社区放松。



## 4. 金色中环发展带重点项目——Office Park 金科园

Office Park 金科园位于金海路金港路路口，毗邻中环，邻接城市主干道杨高北路、金海路，交通便捷，距离 9 号线 2 个地铁站均约 600 米。该园区占地 7 公顷，容积率 1.5，10 栋建筑排列有序，围合成错落的开放空间。园区绿化率达 25%，充分利用了纵向空间，打造了下沉广场和屋顶花园，为员工提供了休息、“微社交”的环境，让他们在大自然中脱离工作中紧绷的状态，促进创造力的发挥。目前本项目已完成实物量验收，预计于 2023 年上半年正式投入运营。



## 激发企业办公活力的“由度”系列

2012 年，金桥股份着手为中小企业打造激发活力的平台——由度系列办公园区。由度的名字源于“You do, you change”，寓意着行动便能改变世界。人才是企业的重要财富，秉持着“以人为本”的精神，由度系列从餐饮、住所、交通、娱乐入手提供了丰富完善的园区配套，让企业人才安心在金桥工作生活。

### 1. 5G 与汽车产业的交汇集聚区——由度金闽园

由度金闽园位于金闽路 539 号，是为金桥全面打造的 5G 生态核心园，毗邻华为上海研究所，周边有可用的汽车驾驶测试场地，以及通用汽车、中国信通院和中国移动等产业链龙头企业和机构，是 5G 与汽车两大产业的交汇集聚区。



为了方便企业员工解决就餐问题,园区建造了3400平米的双层食堂,能容纳700多人同时用餐。除了食堂,园区还有小食店、咖啡店、便利店等业态丰富员工就餐选择。此外,园区内建设了138套精美装修、设施完备的人才公寓,为企业员工解决住房之忧。



## 2. 开放共享的现代办公场所——由度金港园

由度金港园地处金港路735号,由两栋办公建筑组成。园区秉持开放共享的理念,园区内打造了众多公共交流空间:室外大平台连接了两座办公楼,室内采用自然通风设计,减少空间区隔,增加了开放分享空间。



## 适宜先进制造业企业的“金桥智造”系列

从出口加工到传统制造,再到智能制造,金桥制造业始终紧跟时代步伐。公司勇立产业改革潮头,开创“金桥智造”品牌,升级老厂房,围绕“未来车”“智能造”“大视讯”三大硬核产业,引进一批先进制造业企业,让金桥开发区一批土地重获活力。

### 1. 新能源汽车产业基地——金桥智造金京园

当前,金桥正向新能源汽车、电动汽车、无人驾驶汽车等现代汽车产业方向转型。金桥新能源汽车产业基地就坐落于金桥智造金京园(金桥出口加工区68号),吸引了华人运通、

通敏汽车检测等企业入驻。

其中华人运通以智能汽车、智捷交通、智慧城市“三智”为战略布局,是一家专注于未来智能交通产业的创新型出行科技公司。“高合HiPhi”为华人运通旗下豪华智能纯电汽车品牌,HiPhi Z以数字机械外观、数字科幻座舱、类人灵智、超凡动能、多场景驾驶为亮点,被誉为“拥有数字灵魂的科幻座驾”。



## 2. 外资智造集聚地——金桥智造申江园

金桥智造申江园(T52)位于金桥出口加工区52号,集聚了锐珂医疗(Carestream)、万特电子(Venture)、路川金域(Lutron)等一批外资先进制造企业。

其中,锐珂医疗(Carestream)是全球领先的医疗成像解决方案供应商,今年是锐珂扎根中国的第15年。锐珂DRX-Compass系列数字化医用X射线摄影系统的研发、生产、部件采购与组装全部在中国完成,在影像质控环节引入人工智能,提高医生工作效率的同时还可以实时预防病人摆位不正确,减少重拍率。



公司以高品质的产品,精细化的服务作为品牌管理,拥有近40个注册商标,包括上海市著名商标“碧云”以及碧云国际社区、Office Park、由度等多个知名品牌,形成了园区开发全产业链、全品类的产品线,包括厂房、研发楼、办公楼、人才公寓、服务式公寓、碧云公寓、碧云别墅,以及筹划中的商业综合体、甲级写字楼等,产品链条逐渐完善、并向高端化转型。

公司客户满意度持续提升,多项租赁业务对标市场领先,碧云花园、碧云别墅项目多次获得业内“年度高端住宅”奖项,钻石碧云苑、中环碧云庭和金桥碧云阁位居携程酒店公寓口碑榜单前三甲。





# 4 公司治理

4.1 组织架构

4.2 党建与廉政建设

4.3 诚信经营

4.4 内控管理

4.5 安全生产

4.6 管理创新

4.7 企业文化



## 4.1 组织架构

公司严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会的有关规定和《上海证券交易所股票上市规则》，不断完善公司法人治理结构，形成了股东大会、董事会、监事会、经营层权责分明、各司其职、有效制衡的运作机制，切实维护全体股东的利益。

截至 2022 年底，共设 13 个部门，分别为：董事会办公室、党委办公室、总经理办公室、投资发展部、计划财务部、人力资源部、审计法务部、规划土地设计部、产业部、住宅商业部、工程建设部、成本合约部、安全质量部。

**股东与股东大会：**股东大会是公司的权力机构，公司按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》及其附件一《股东大会议事规则》的要求，规范实施股东大会的召集、召开和议事程序，确保所有股东、特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。

**董事与董事会：**董事会对股东大会负责，公司严格按照《公司法》、《公司章程》及其附件二《董事会议事规则》规定运作，董事会成员中有四名独立董事和一名职工董事。董事会在 2022 年召开了 8 次会议，确保落实股东大会决议。公司的重大决策由股东大会和董事会依法做出。

**监事与监事会：**全体监事认真履行职责，维护公司及股东的合法权益。

**加强党的领导和完善公司治理：**重大问题事项由公司党委根据《公司“三重一大”决策实施细则》先行研究讨论后，再由董事会作出决定。

### 主要投资企业

上海金桥出口加工区联合发展有限公司  
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司  
上海新金桥广场实业有限公司  
上海北郊未来产业园开发运营有限公司  
上海盛益投资管理有限公司  
上海由宏资产管理有限公司  
上海由鹏资产管理有限公司  
上海由川企业管理有限公司  
上海盛讯投资有限公司  
上海综奥建设开发有限公司  
上海综舜建设开发有限公司  
上海综诺建设开发有限公司  
上海浦东智能智造一期私募投资基金合伙企业（有限合伙）

上海新金桥物业经营管理有限公司  
上海新金桥物业管理有限公司  
国泰君安投资管理股份有限公司  
上海华德美居建材装饰仓储有限公司  
上海华德美居超市有限公司  
上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）  
上海博瑞吉信息科技有限公司  
上海东申（集团）有限公司  
东方证券股份有限公司  
交通银行股份有限公司  
国泰君安证券股份有限公司

## 4.2 党建与廉政建设

2022 年，在区委的坚强领导下，公司党委全面加强党的领导和党建工作，充分发挥党委领导核心和政治核心作用，把方向、管大局、保落实，为公司持续、健康和高质量发展提供了坚强保障。



### 坚持高站位，全面落实政治任务

公司党委充分发挥党的政治优势、组织优势和制度优势，把坚持党的领导、加强党的建设这一国有企业的“根”和“魂”转化为现实生产力，转化为企业健康发展的经营优势。

**加强政治建设，强化党委领导。**党委班子成员以身作则、率先垂范，认真学习贯彻党的二十大精神，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，增强“四个意识”，坚定“四个自信”，忠诚拥护“两个确立”，坚决做到“两个维护”，确保全体干部、员工的思想与行动统一到引领区建设的职责使命和公司全年工作目标中。全年召开党委会 35 次，前置研究议题 150 个，确保区委、区政府决策部署在公司落实落细，推进党的领导与公司治理、党建工作与生产经营、党内监督与法人治理监督有机融合。

**提高政治站位，贯彻党的二十大精神。**认真学习宣传贯彻党的二十大精神。推动各级党组织和全体党员认真观看党的二十大开幕式，认真学习领会习近平总书记向大会所作报告，第一时间学习传达党的二十大精神以及市、区两级党员负责干部会议精神，组织开展专题大讨论，推动党员、干部谈心得体会、找短板不足、提意见建议。统筹运用微信公众号、电子显示屏等宣传媒介，广泛宣传党的二十大精神。





## 坚持高站位，全面落实政治任务



强化压力传导,压实工作责任。公司党委聚焦“四个责任制”进行履职签约,逐级明确工作职责,层层压实工作责任。年底,对照“四个责任制”量化考核要求,认真开展自查自纠,组织召开“四个责任制”测评会,对全年落实“四个责任制”工作开展满意度测评,经公司党委审定形成《公司党委 2022 年度落实全面从严治党主体责任工作报告》。将“四个责任制”推进落实情况作为约束性指标纳入绩效考核,充分发挥党建考核“指挥棒”作用。

高度重视巡察工作。积极主动、全力配合五届区委第二轮巡察工作,公司开展与区委第一巡察组见面巡审联动工作动员会、“职责使命”联组学、工作汇报会等把巡察作为全面从严治党、改进作风、促进发展的重要手段,加大自查自纠、即知即改的力度。针对巡察组过程中反馈的意见和提出的要求,及时专题讨论,逐项分析,细化分解工作任务和责任,跟踪督促清单实施情况。

## 坚持高质量，不断彰显党建引领

公司党委坚持自我加压提升,激发基层党建工作活力,持续以一流党建促进一流发展。

聚焦一线,在开发建设中发挥党建作用。公司党委通过组织开展“碧云+”党建品牌体系建设等工作,成功入围区国资委党委研究遴选的区属企业重点培树的党建品牌,在区域开发建设一线为党支部、党员发挥作用提供了很好的载体平台。目前,公司区域开发热情高、项目多、进度快、质量好,与党建载体平台的打造密不可分。

聚焦重点,在产业链上激发党建功能。公司党委推动党支部和党员骨干聚焦公司战略招商任务,围绕“未来车”“智能造”“大视讯”等重点产业,发挥“招商先锋”作用,实现中移动、华为等一批重大项目落户金桥园区。

聚焦难点,在急难任务中彰显党建优势。公司党委针对庄臣、家乐福调规等城市更新重点项目,推动党员、干部引领示范,带头提出“金点子”,确保相关方案切中实际、化







繁为简、有效落地。针对无证房产办理产证、长期拖欠租金催收等难点问题，推动党员、干部冲在一线、攻坚克难，确保相关工作顺利推进。

## 坚持高标准，深入推进管党治党

公司党委认真落实党风廉政建设责任制，深化“四责协同”机制建设，强化风险防控，打造监督合力，努力营造风清气正、廉洁高效的干事创业氛围。

**同步发力，构建廉政责任闭环。**公司党委研究制定“三份清单”，坚决落实抓党风廉政建设的主体责任，全面部署落实，明确总体要求，实现党风廉政建设与经营管理工作同部署、同推进、同考核。制定领导班子落实党风廉政建设责任制重点项目报备书，年底开展考核评议，并将考核评议结果在一定范围内公开，接受干部、群众监督。

**主动跨前，推动监督工作融合。**公司党委加强廉洁警示教育、强化内审内控体系建设，推动党内监督与经营管理有机融合。利用党委专题会、支部党员大会、庆祝“七一”系列活动等形式，开展常态化廉洁警示教育，产生了良好教育效果。先后修订完善了《工程审价结算管理办法》《工程变更管理办法》等制度，强化合规管理和内部控制，有效防范化解经营管理过程中的廉洁风险。

坚持开展公司所属党支部书记工作例会机制，定期研究部署基层党建重点工作，推动支部书记认真落实第一责任人责任；常态化督导检查各支部工作推进情况，及时发现问题，确保工作及时有序完成；主动听取各支部意见建议，共享各部门及企业资源，联动开展主题党日等活动，一体化推进“碧云+”党建品牌创建工作。

9月23日上午，公司党委在101会议室召开2022年第四季度党支部书记工作例会，党委书记王颖同志出席会议并讲话，各党支部书记、委员、党委办公室参加会议。会议由党建督导员沈建军同志主持。

会议通报了《关于调整部分党支部设置及党支部书记、支委的通知》、2022年上半年“学习强国”情况等党建重点工作。各党支部就“碧云+”系列党建品牌建设、联建共建工作推进情况作交流分享。

会上，党委书记王颖同志对党支部工作提出了三点希望。一是提高站位，发挥政治功能。进一步加强政治理论学习，着力提高讲好党言党语的能力，培育淬炼“党心党性”。进一步发挥政治引领作用，深入贯彻落实区委及公司党委的重要决策部署和文件精神，带领党员攻坚克难，带头当先锋、做表率，在高质量发展的进程中发挥先锋模范带头作用，全力完成各项任务目标。二是融入中心，助推高质量发展。目前，公司正处于“十四五”规划落地、推动城市副中心建设的关键时期，任务重，责任大，各党支部要统筹兼顾地谋划党建工作，防止“两张皮”现象。党支部书记要充分发挥“头雁效应”，进一步增强政治意识、责任意识和担当意识，成为推动党建工作与经营工作深度融合的践行者。同时，要给党员干部压担子，引导党员积极作为、主动担当，冲锋在急、难、重第一线。三是创新思路，增强工作实效。各党支部要打牢基础、补齐短板，持续创新思路、方法和载体，在突出政治功能、夯实基础管理的基础上，兼顾守正创新，把党建工作做得更好、做出实效。支部书记、支委要及时地将公司和公司党委的重点工作、精神传达到每一位党员，落实到支部工作计划中，并通过谈心谈话、加强支部间的联动和交流等形式，进一步统一思想，凝心聚力，互促共进。同时，要积极发现、宣扬身边优秀共产党员事迹，发挥榜样引领作用。

王颖书记强调，党建工作做实了、做强了就是竞争力，做细了就有凝聚力。公司正处于高质量发展的关键时期，同时也是深化改革、促进转型发展的关键节点，要充分发挥党支部“一面旗”、党支部书记“一盏灯”、党员队伍“一团火”作用，照亮公司发展新征程，以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

会上，党建督导员对党支部工作提出了工作要求和希望。希望各党支部书记要切实担起责任、发挥作用，深化党建工作，加强党建工作与中心工作的深度融合，把党建工作干好、干出实效，确保全年度各项工作目标圆满完成。



### 4.3 诚信经营

公司深知诚信经营对于企业的建设和发展具有重大的意义和影响，坚持以诚为本的经营方针，更好地促进公司和谐，履行应有的社会责任。公司在日常经营管理中贯彻诚信理念。通过上海市公共信用信息服务平台信息查询，公司无重大违法、违规的负面信息。

#### 遵纪守法、廉洁自律

公司严格遵守《中华人民共和国合同法》及其他法律、法规，以“自愿、公平、诚实信用”为原则，在其授权经营管理范围内从事各类经营活动，多年来无重大违法、违规的负面信息。

#### 重视合规、制度保障

为全面推进依法治企，落实法治建设责任制工作要求，同时根据《浦东新区国资委监管企业合规管理指引》，促进公司依法合规经营管理，保证企业持续稳定健康发展，公司将合规管理体系建设工作确定为 2021 年度法治建设责任制重点项目。本次合规管理体系建设围绕重点业务领域、重点管理环节、重点人员的风险识别、管控评估与审计开展，确保合规管理落到实处，并在以后的经营管理工作中不断完善。编制优化了《合规管理手册》。

#### 财务规范、文明纳税

公司严格按照国家和上海市财务会计信用等级管理的有关规定，高度重视财务会计工作，财务会计人员严格持证上岗，不断完善内部财务会计控制制度，不断规范会计基础工作和财务会计行为，提高财务会计信息质量，每年依法对财务会计报告实施审计。公司凭借良好的纳税信用记录，经上海市国家税务局和上海市地方税务局的综合考评，已连续多年获得 A 类纳税信用证书等级证书和 A 类财务会计信用证书等级证书。

### 4.4 内控管理

为完善内部控制制度，提高风险防范能力和公司经营管理水平，促进公司可持续健康发展，贯彻实施五部委颁布的《企业内部控制基本规范》、相关配套指引及中国证监会上海监管局的相关规定，公司在 2022 年度继续深化以风险防范为导向的内部控制管理与评价工作，不断提高公司经营效率和效果，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，促进公司实现发展战略。

公司依据《企业内部控制基本规范》及其配套指引，结合公司自身结构及特点，于 2022 年先后修订了《供方（工程、货物、服务）采购管理办法》、《工程结算管理办法》等一系列规章制度。同时，围绕内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等要素，委托专业机构对公司内部控制的设计合理性及运行有效性进行全面评价，并聘请众华会计师事务所（特殊普通合伙）进行内控审计，从多方面保障公司内部控制设计及运行的有效性。

### 4.5 安全生产

#### 安全管理体系

公司坚持以安全发展为根本，结合安全生产工作特点和实际情况，建立了安全管理体系。以“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”为原则，建立安全管理组织机构并明确安全职责，公司安全委员会有效运行，设立安全质量部作为安全工作主管部门。

根据国家相关法律法规要求，公司制定完善安全生产规章制度，保障安全生产投入，落实安全生产教育培训，

严格资质资格审查，构建安全风险辨识与隐患排查治理双重预防机制，规范承包管理，加强设备设施和作业安全管理，强化事故报告和应急救援，有效预防和减少安全事故的发生。明确了工作中与人身安全相关的安全管理和安全防范的要求。劳动保护措施和劳动安全卫生条件符合国家规定的标准，落实劳动安全保护措施，保障一定的经费增长率，2022 年度安全生产资金投入 63 万元，产业园区及国际社区中小修投入超 6500 万元。

多年来，公司没有发生一例安全生产重大责任伤亡事故，也没有发生有恶劣社会影响的事件和较大及以上的生产安全事故，本年度公司工伤事故伤亡人数为 0。

公司持续开展安全生产教育培训，包括政策法规讲解，典型案例剖析等形式，强化员工安全意识和专业知识。本年度员工接受安全教育培训率 100%，开展浦东新区政府下达的各项安全专项活动共 9 次。

#### 推进安全工作

公司将安全施工、文明施工的理念贯彻落实到整个项目管理工作中，从安全生产主体责任的落实、从业人员持证上岗、安全教育培训考核，到危大工程安全管控、安全隐患排查治理等工作的落实，建立了一整套完善的安全防控体系。2022 年，公司对在建工程、持有物业租赁场所集中开展安全隐患大排查，重点关注人员密集场所的用火、用电、燃气及消防设施的配置、使用情况。通过排查活动，做到及时发现、及时整改，共发现隐患数量 389 个，全部完成整改。

#### 金桥股份抗击台风“梅花”纪实

2022 年超级台风“梅花”来袭，大风大雨中金桥人闻“风”而动严阵以待，扎实做好防汛防台工作，穿风雨、排风险、护家园，全力以赴打赢防台攻坚战。

台风来临前，公司领导带队，对碧云国际社区、公司重点项目开展防汛安全检查。以“时时放心不下”的责任心紧落实各项应急抢险措施，建立安全生产微信群，及时启动应急响应，加强工、险、灾情和防御工作信息报送，重大突发情况第一时间做好应急处置和报告，确保信息渠道畅通。排水方面，加强园区巡视力度，做好雨水管道和雨水口、截污挂篮的疏通清捞，确保管道通畅，排水迅速。针对易积水点采取蹲点驻守方案，在薄弱区域加派人手，准备沙袋、水泵等防汛物资。

人员撤离方面，公司早研判，早规划，提前规划撤离安置点，摸清转移人员底数，做到防疫与防台转移两不误。从 9 月 14 日 13 时至 17 时，共转移撤离人员 506 人，切实做好饮食、住宿、医疗等后勤保障，做到一人不落，妥善安置。

台风登陆期间，产业部、住宅商业部、广场公司的应急抢险队伍随时待命，实地巡逻，检查基础设施是否牢固，对物业漏水、倒伏的树木及时采取措施，确保险情“第一时间发现、第一时间控制、第一时间处理”。至 9 月 15 日 6 时，台风“梅花”离开上海，公司所有园区、工地逐步恢复正常秩序。

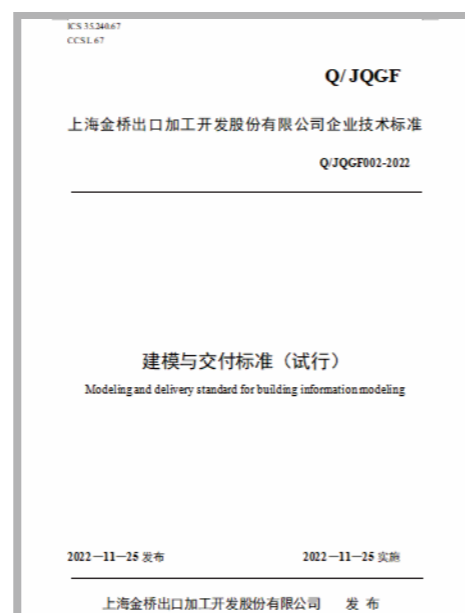
狂风吹不倒我们坚守一线的信念，暴雨浇不灭我们守护金桥的热情，金桥股份 24 小时的倾心守护筑起风雨的安全堡垒、筑牢防汛安全的守护墙。



## 4.6 管理创新

### BIM 应用规范与标准

为规范企业级工程建筑信息模型应用，指导公司 BIM 技术应用工作，应用标准涵盖公司的全产业链项目，覆盖新建、扩建、改造项目从规划、设计、施工到运维的全生命周期 BIM 技术应用，公司编制了《建模与交付标准（试行）》、《建筑信息模型应用统一标准（试行）》，并于 2022 年 12 月正式发布试用。



### 供应商管理

公司重视供应商的社会责任，制订了《供方（工程、货物、服务）采购管理办法》和《供应商管理实施细则》，对各种程序及相关部门职责等作出了具体规定。规范对工程、货物、服务供应商开发、选择、评价和复评管理流程，加强对供应商的评估与审核，明确了供方库的建立、管理及评价。

随着供应商范围和数量的进一步拓展，日常管理工作日趋繁杂。2022 年，公司建立了供应商等级制管理及履约能力评审制度，通过搭建供应商管理信息系统，将供方评价数据分析工作从线下迁到线上，助力实现优质供应商的提前准备、事中事后的便捷管理，提供实时与透明的供应商相关信息，提高公司供应商管理效率，进一步提升公司采购管理水平。

## 4.7 企业文化

企业文化是公司精神风貌的充分体现，是公司发展的精神动力。公司通过企业文化建设，在公司内部形成了诚信办事的原则、公平和尊重的意识、团队合作的进取精神，提高员工的向心力和凝聚力。



### 爱才用“心”

2022 年，公司一如既往地文化工作融入中心工作，立足以文化人、以文育人，完善公司文化体系，加强文化阵地建设，丰富文化活动形式，增强职工体魄、增进团队情感、凝聚企业精神，营造健康向上的文化娱乐氛围。

公司深信，打造一支更健康、更积极、更有活力的人才队伍，将进一步放大公司的人才推动力。公司鼓励员工平衡工作与生活，虽受疫情影响，仍积极组织读书观影、女神节活动、志愿者服务活动等群体性文体活动，推动了羽毛球、乒乓球、瑜伽等一批文体小组开展活动。其中，新开设的八段锦小组广受好评，职工参与度较高。

### 企业荣誉

企业文化是公司精神风貌的展示，2022 年公司荣获“上海市五一劳动奖状”。五一劳动奖状是全国总工会为表彰在技术创新、管理创新和体制创新中取得显著成绩，为经济建设和社会发展做出了突出贡献的先进个人和集体，是中国工人最高奖项之一。能够荣获该次殊荣，是对公司工作的一大认可，激励公司员工的向心力和凝聚力。





# 5 责任推进

5.1 投资者关系

5.2 供应商管理

5.3 客户服务

5.4 员工关爱

5.5 科技创新

5.6 慈善帮困

5.7 乡村振兴

5.8 绿色管理





## 5.1 投资者关系

为便于广大投资者更深入全面地了解公司情况，发展战略、经营状况、融资计划、财务状况、可持续发展等投资者所关心的问题，公司举办了 3 次业绩说明会，分别是 2021 年度业绩说明会；2022 半年度业绩说明会以及 2022 第三季度业绩说明会。与投资者进行了“一对多”的沟通交流，全面解答投资者关于公司治理、发展战略、经营状况等方面的问题；充分实现了上市公司与投资者的良好互动。

### 信息披露

公司制定了《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》和《重大信息内部报告制度》等制度，明确了信息披露的责任人，充分履行上市公司的信息披露义务，能够保证信息披露的真实、准确、完整、及时、公平，维护全体股东的合法权益。2022 年共召开董事会 8 次，股东大会 2 次。2021 年全年完成定期报告 4 份，临时公告披露 40 份，非公告上网披露文件 2 份，董办收到上海证券交易所“上证公函【2022】1945 号”通报。经上交所考评，浦东金桥 2021-2022 年度信息披露工作评价结果为“A”。



### 投资者回报

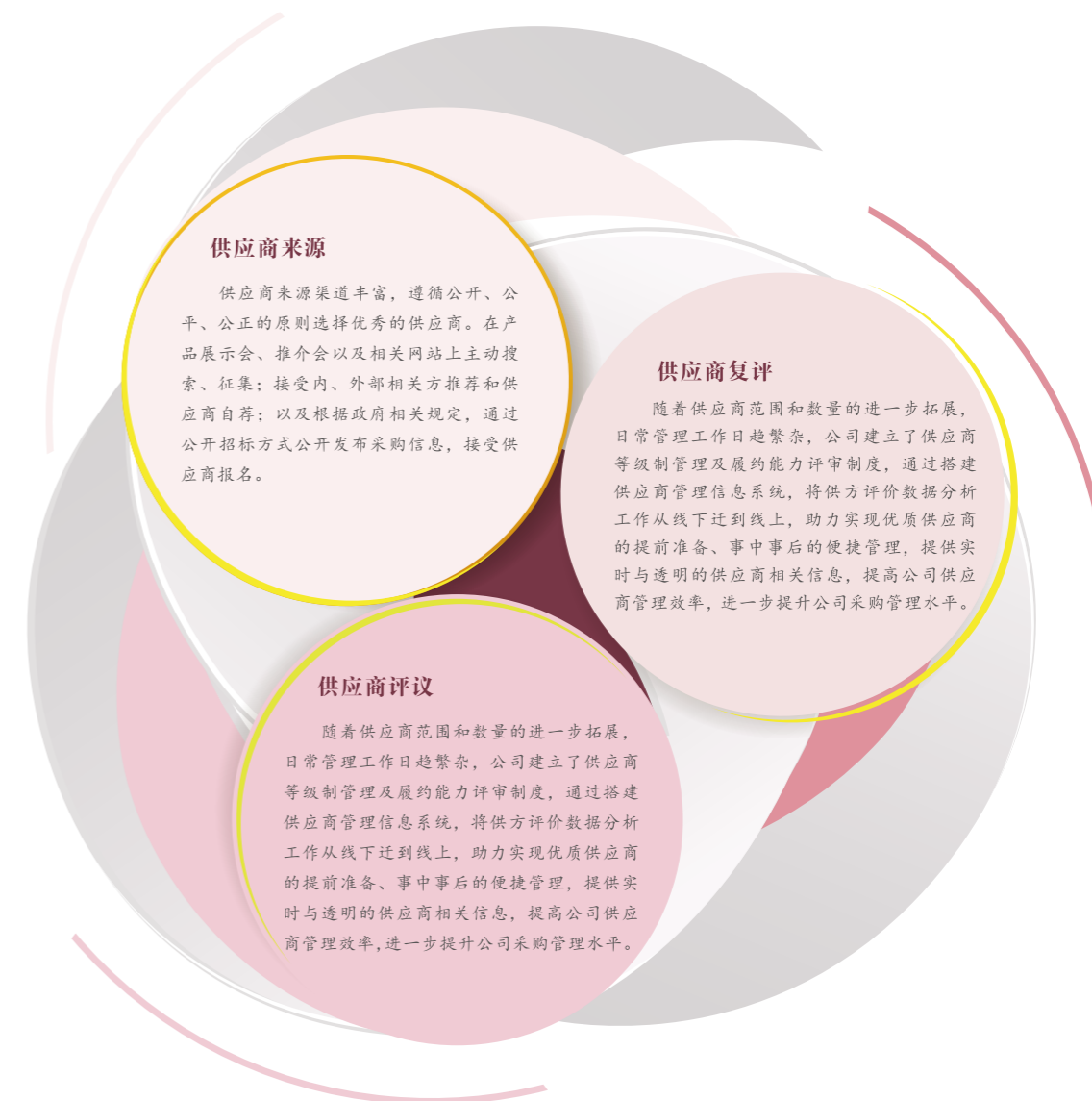
公司一直秉承股东利益最大化的原则，注重对广大股东的良好投资回报，近三年现金分红情况如下：



## 5.2 供应商管理

公司重视供应商的社会责任，制订了《供方（工程、货物、服务）采购管理办法》和《供应商管理实施细则》，对各种程序及相关部门职责等作出了具体规定。规范对工程、货物、服务供应商开发、选择、评价和复评管理流程，加强对供应商的评估与审核，明确了供方库的建立、管理及评价。有效地管理工程、货物、服务供方的采购活动，实现采购工作“公平、公正、公开”。

为进一步加强供应商的管理，提升管控效果，2020 年公司通过信息化平台建立了供应商库。包括工程、货物、服务三大类，涵盖公司 13 个部门，截至 2022 年 12 月 31 日共 729 家供应商通过公司审批后入库，按照主营业务或经营范围均可进行分类查询，分类管理。系统通过流程更新、审查范围扩大、审查力度加大、监督审核机制加强等方面提高供应商评议的严谨性及入库审查的严格性，有效促进供应商管理的提升。



2022 年通过对与公司合作过的 259 家供应商进行了多维度综合性的评议全面客观地反映了供应商的能力和 服务水准，其中 49 家供应商无论在产品服务质量、交货及时性、售后服务响应能力等各方面都表现突出， 被评为优秀供应商。



## 5.3 客户服务

公司始终以客户为导向，“为客户创造更大价值，让客户更加满意”为服务宗旨，积极构建全方位服务机制，营造良好的营商环境。

### 满意度调查

公司针对金桥开发区内 19 个产业地块进行了年度满意度调查。根据产品及服务满意度要求，考核内容涵盖：租赁服务、房屋区域配置、房屋质量现状、客户服务、清洁绿化、公共秩序、公共设施、公共信息获取、疫情防控 9 大环节，覆盖 37 个细节考核指标。

金桥业主关于产品及服务满意度考核指标体系



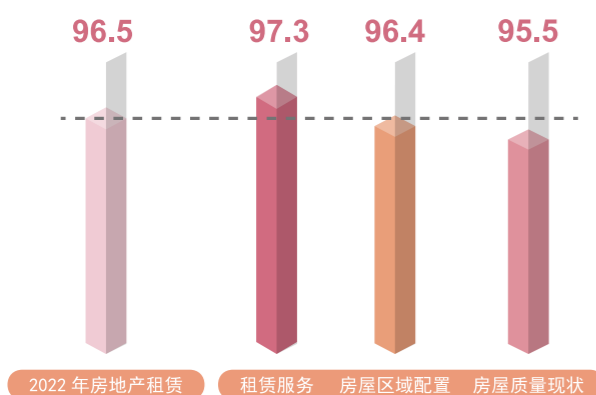
### 房地产租赁方面

总体表现：业主对于房地产租赁方面的满意度评价总体得分为 96.5 分。

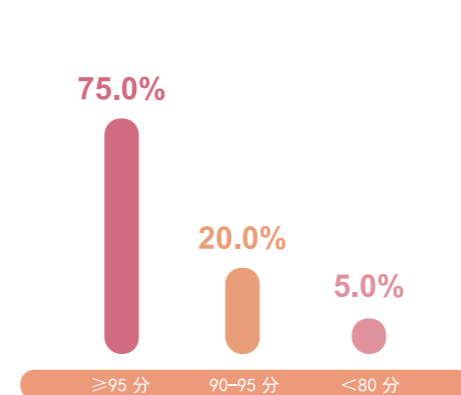
租赁服务环节满意度得分为 97.3 分，房屋区域配置环节得分为 96.4 分；业主对于房屋质量现状环节满意度为 95.5 分。

75% 的区域满意度得分在 95 分及以上，20% 的区域在 90-95 分之间，5% 的区域低于 80 分。

2022 年房地产租赁方面各环节得分表现



2021 年房地产租赁方面各区域得分表现



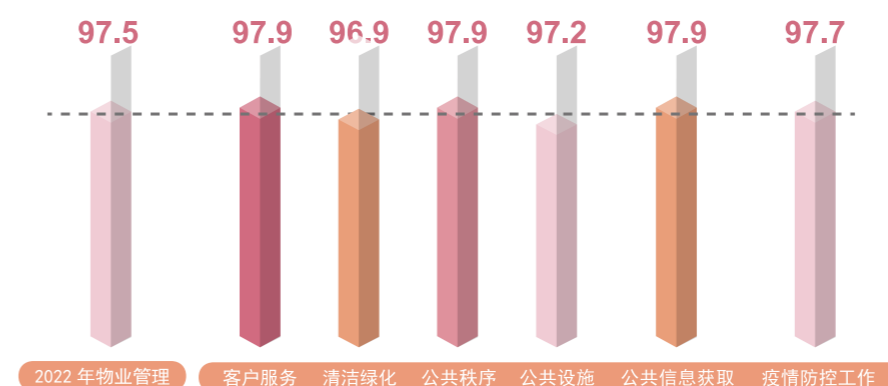
### 物业管理方面

总体表现：业主对于物业管理方面总体满意度得分为 97.5 分。

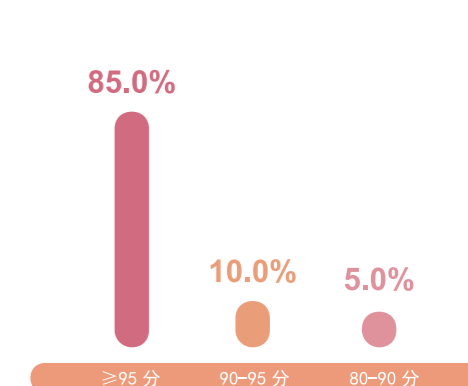
客户服务、公共秩序、公共信息获取环节的满意度得分为 97.9 分，疫情防控工作环节得分为 97.7 分；清洁绿化环节得分 96.9 分。

85% 的区域得分在 95 分及以上，10% 的区域得分在 90-95 分之间，5% 的区域得分在 80-90 分之间。

2021 年物业管理方面各环节得分表现



2021 年物业管理方面各区域得分表现



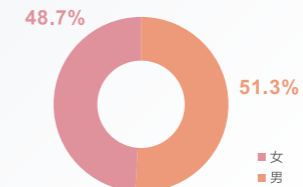
## 5.4 员工关爱

### 员工发展

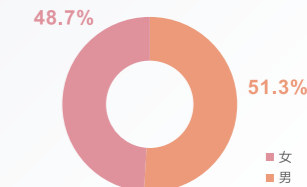
金桥股份拥有一支精干、高素质的员工队伍，根据公开、公平、透明，双向选择、择优录用的原则招聘员工。

截止 2022 年，公司员工总人数 155 人；所有员工均签署劳动合同，男女雇员按级别和业绩公平定薪。

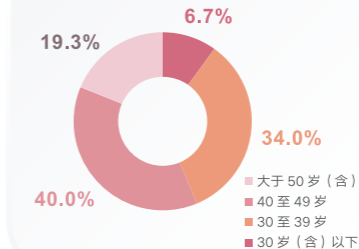
2022 员工性别比例



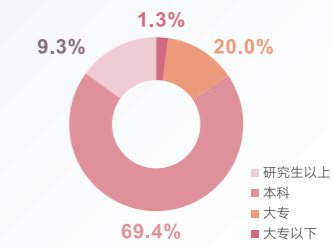
接受定期绩效及职业发展考评的员工占比



2022 员工年龄构成



2022 员工学历构成



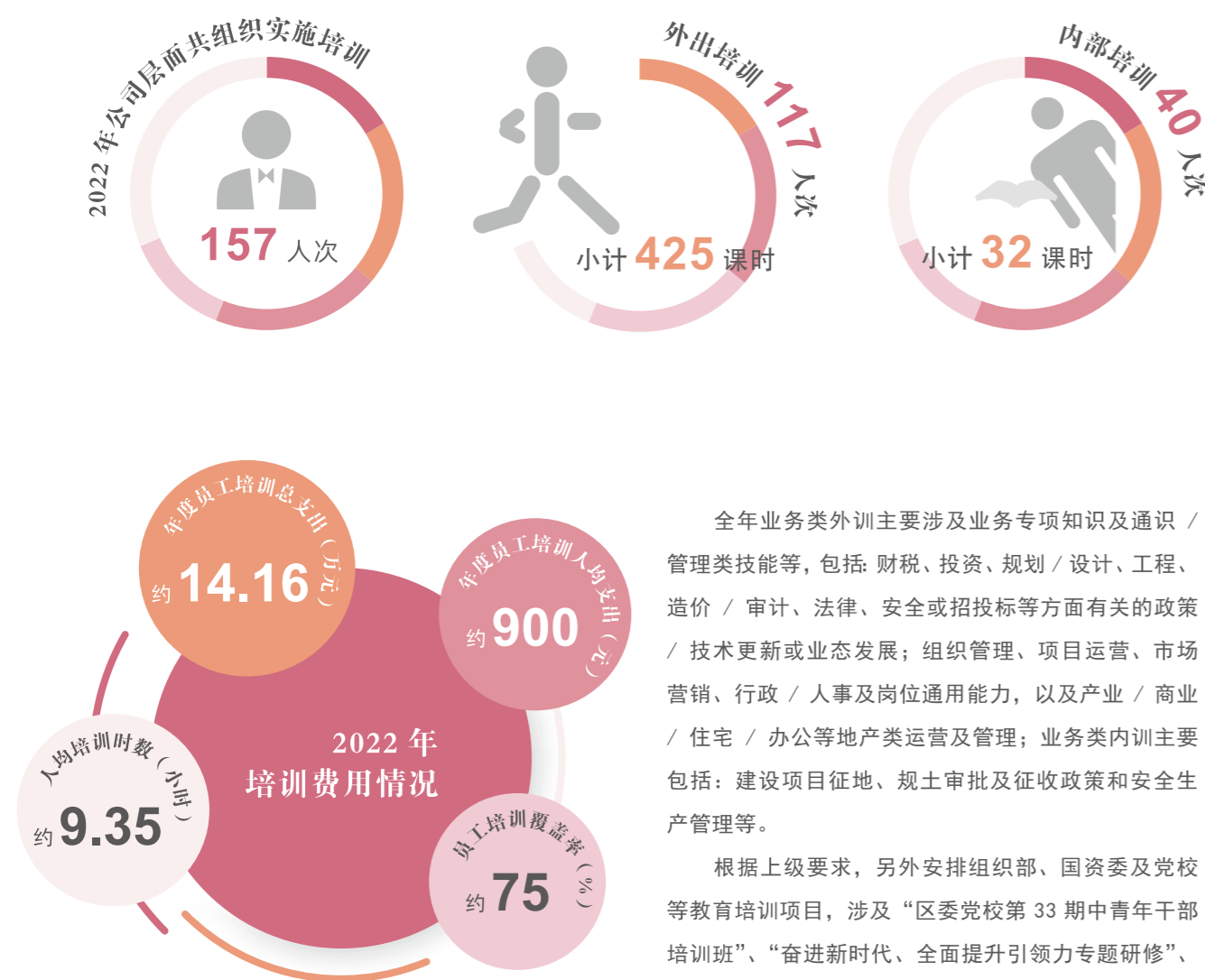


### 维护员工权益

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》等政策法规，保障员工依法享有的各项权益。公司根据公开、公平、透明，双向选择、择优录用的原则招聘员工。所有员工均签署劳动合同，男女雇员按级别和业绩公平定薪，坚决杜绝就业歧视。为员工建立完善的福利体系，按时足额缴纳“五险一金”，补充公积金和企业年金。

### 关注员工发展，强化能力培养

金桥股份认为学习是企业 and 员工永恒的主题，公司致力于将企业打造成学习型企业，为员工创造良好的学习氛围和培训机会，结合实际，加强公司全员分层分类培训工作。据统计：



全年业务类外训主要涉及业务专项知识及通识 / 管理类技能等，包括：财税、投资、规划 / 设计、工程、造价 / 审计、法律、安全或招投标等方面有关的管理 / 技术更新或业态发展；组织管理、项目运营、市场营销、行政 / 人事及岗位通用能力，以及产业 / 商业 / 住宅 / 办公等地产类运营及管理；业务类内训主要包括：建设项目征地、规土审批及征收政策和安全生产管理等。

根据上级要求，另外安排组织部、国资委及党校等教育培训项目，涉及“区委党校第33期中青年干部培训班”、“奋进新时代、全面提升引领力专题研修”、“十四五财政政策扶持”、“创新长效激励，激发多种要素活力”、“提高经济发展质量效益专题培训”、“提升建设项目高质量发展专题培训”、“深化国资国企改革转型发展专题培训”、“推进依法治区、建设更高水平的平安浦东”、“浦东 - 中欧管理人才高级研修班”及“一流党建引领一流发展”、“区委党校第十二期企业领导人员研修班招生”、“第四期企业中青年干部培训班”、“第19期浦东新区青年英才营培养计划”、“处级以上领导干部学习贯彻党的二十大精神专题研讨班”等。

根据上级要求，另外安排组织部、国资委及党校等教育培训项目，涉及“区委党校第33期中青年干部培训班”、“奋进新时代、全面提升引领力专题研修”、“十四五财政政策扶持”、“创新长效激励，激发多种要素活力”、“提高经济发展质量效益专题培训”、“提升建设项目高质量发展专题培训”、“深化国资国企改革转型发展专题培训”、“推进依法治区、建设更高水平的平安浦东”、“浦东 - 中欧管理人才高级研修班”及“一流党建引领一流发展”、“区委党校第十二期企业领导人员研修班招生”、“第四期企业中青年干部培训班”、“第19期浦东新区青年英才营培养计划”、“处级以上领导干部学习贯彻党的二十大精神专题研讨班”等。

### 安全生产培训

根据新区安委办工作要求，为深入开展安全生产“六个一”系列活动，10月下旬安全质量部举行了《上海市安全生产条例》专题培训。安全质量部、工程建设部、产业部、住宅商业部、规划土地设计部、广场公司、北郊公司员工及物业公司、施工单位相关人员参与了此次培训。

此次专题培训由上海律协环境资源与能源研究委员会委员、浦东新区安全生产专家朱静亮律师主讲，围绕新条例要点总结、企业主体责任、法律责任及事故调查处理等方面、结合大量事故案例进行了深入浅出的解读。

此次学习为下一步更好的开展工作奠定了基础，安全质量部将继续加大业务培训力度，确保大家在培训中真学，在工作中真用，切实加强安全队伍建设，为公司高质量发展提供安全保障。



### 举办“企业培训日”

为了推动科技资源的高效集约利用，降低科技企业创新创业成本，更好地为开发区企业服务，在浦东新区科经委的支持下，11月中下旬公司在金桥创新坊举办高企认定政策及企业数字化转型合规问题的培训讲座，近20家园区企业报名参加。

区科经委科创处为企业详细解读了高企认定政策，具体包括高企认定的优惠政策、认定条件、申报材料、认定流程、注意事项等。随后，观韬中茂律师事务所对企业数字化转型中的合规问题的各项政策进行解读及相关案例分享。



### 北郊“产业园区租售业务相关法律问题”培训

7月上旬北郊公司邀请北京世纪（上海）律师事务所，为员工开展了主题为“产业园区租售业务相关法律问题”的法律培训。

根据北郊未来产业园区的业务特点，重点探讨了“房屋租赁中常见的法律问题”和“新冠影响房屋租赁合同纠纷的法律问题”，并通过大量的实际案例就房屋租赁常见的问题做了详细的分析和讲解。

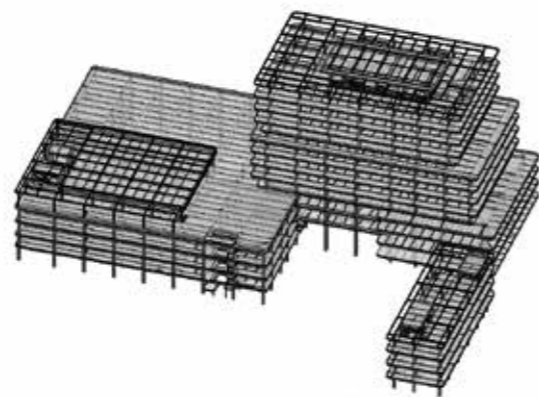
讲师就实际工作中遇到的法律问题进行了答疑解惑，大家都觉得培训内容紧贴现阶段实际工作，对于今后工作中可能遇到的问题起到了提前警示作用，收货颇丰。





## 5.5 科技创新

建筑信息模型 (Building Information Modeling 简称 BIM) 技术在国内外建筑行业得到广泛关注和应用。公司将这项技术的推广应用作为公司科技创新的重点工作。近年来公司 BIM 设计越来越成熟, 获得了国内多项 BIM 技术大奖。



29/30-02 地块改扩建项目



12B-03 地块通用厂房新建项目

29/30-02 地块改扩建项目、12B-03 地块通用厂房新建项目均采用建筑信息模型 (BIM) 技术进行设计, 实现建筑信息的三维可视化、室内净高控制及管线优化排布。

## 5.6 慈善帮困

### 重视征地人员安置和保障工作

金桥开发区的发展离不开作出巨大贡献的广大征地职工, 公司高度重视征地对象的安置和保障工作, 将对金桥开发区征地职工的帮困救助视为公司社会责任, 帮助征地职工。2022 年, 公司帮困征地职工 290 人 (户) 次, 费用约 16 余万元。

每逢春节, 公司领导及各党支部上门慰问特困征地对象已成为传统, 从 2008 年起已累计慰问 100 户征地对象。

无偿献血, 彰显大爱

积极参与无偿献血是履行国有企业社会责任的重要途径之一, 公司工会每年组织员工参与献血, 用实际行动展现“无私奉献、大爱无疆”的精神。

### 结对帮扶携手共建小康

为更好地践行国有上市公司社会责任, 并考虑到帮扶工作的持续性, 公司积极开展“携手兴乡村”工作, 2021-2025 年开展新一轮结对帮扶。结对云南阿塔登村, 西藏吉定村、纳如村、卓普村、仁庆林村、亚吾村, 今年结对帮扶 6 个村, 合计 40 万。

公司积极开展浦东新区国资委“携手奔小康——百企帮百村”活动, 公司第七党支部与浦东新区大团镇金园村正式结对帮扶, 以联盟为载体将农产品引入碧云社区, 通过零距离展销、面对面推介的形式对大团镇金园村季节性水果进行帮销, 既为大团镇农户们打开销路, 又为社区住户提供便利, 有效满足了消费需求, 真正做到了助农惠民。

## 5.7 乡村振兴

党的二十大报告明确了“坚持在发展中保障和改善民生”、“着力推进城乡融合和区域协调发展, 全面推进乡村振兴”的新任务与新要求。

公司在浦东新区统一指挥下, 积极开展镇企结对工作, 力争通过三年时间协助惠南镇长江村创建乡村振兴示范村。公司将充分发挥区属企业在浦东引领区建设中的关键作用, 全面发挥自身在开发建设、产业转型、社区及文体旅运营等方面的优势能力, 拟从村庄规划设计及文体旅项目运营为抓手, 协助乡村培育内生发展动力机制, 提升农村造血功能, 持续推动浦东新区乡村振兴取得新的进展。

### 结对乡村——长江村基本情况

长江村位于惠南镇最东面, 共有 12 个村民小组, 其中 9 个在现代农业园区生态片林区域内, 3 个属于保留村宅。东与老港镇牛肚村接壤, 南至中港河, 西至 G1503, 北至卫埠港, 村域面积为 1.55 平方公里。全村总户籍数 838 户, 总户籍人口为 2138 人, 外来人员约 380 人, 辖区内共有 31 条河道, 与生态林水木交融, 环境生态优美。

长江村交通便捷, 临近 G1503 拱极路匝道, 拱极东路穿村而过, 盐大路贯穿南北, 道路村村通实现全覆盖, 村内集聚了匠造食品、原能细胞等行业头部企业。经过“美丽庭院”的建设, 村庄整体面貌焕然一新, 村民幸福指数有了极大提升, 并纳入了全镇“两河流域”、“八村联动”乡村振兴规划。





## 5.8 绿色管理

在国家提出 2030 年前实现碳达峰、2060 年实现碳中和目标的背景下，作为国有企业，公司从绿色化、智能化、数字化等维度不断探索绿色可持续发展路径，积极主动履行作为企业公民的环境责任。公司将绿色探索与实践覆盖到施工、运营、办公、社区、酒店等全产品链条中。

### 可持续建筑

公司持续积极参与并落实国家绿色建筑、低碳建筑和可持续建筑相关标准，为打造绿色生态健康人居环境，不断完善自身绿色建筑标准，将低碳理念和可持续发展思路全面融入到建筑全生命周期中，为减少建筑全生命周期能耗和碳排放贡献力量，在切实满足人民美好生活需求的同时，助力中国碳达峰碳中和目标的实现。

公司在开发绿色建筑项目过程中严格落实国家颁布的一系列行业标准。同时，公司积极探索国际绿色建筑认证协会的更高标准。

案例

### 绿色节能幕墙 + 高效的空调机组

建筑幕墙采用竖向百叶设计，以竖向线条感加强了立面挺拔感，兼顾能耗，实现绿色节能；选用高效的空调机组，在降低负荷的基础上，最大程度提升运转效率，降低建筑能耗。

### 高效利用室内外水资源

高效利用室内外水资源，具体包括：收集回用雨水资源，用作绿化灌溉、道路冲洗等；绿化灌溉采用微喷灌技术；加装土壤湿度传感器；使用高效的节水器具。

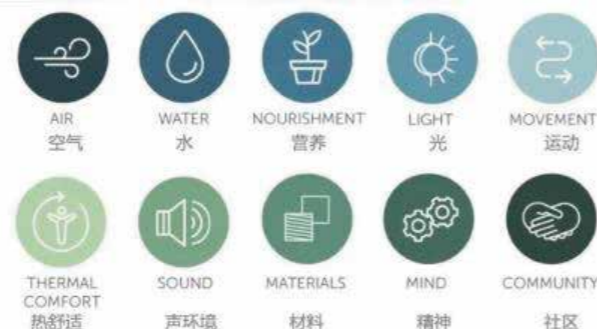
### 室内空气环境净化

采用高品质室内装修材料和高效的室内空气净化装置；使用 G4+F9 过滤等级的过滤系统，保证室内颗粒物浓度；采用纳米光触媒技术，治理室内甲醛等有机物。

### 《实现建筑环境健康的综合方法》 新规解读

- 节能率要求
- 建筑主要围护结构热工性能新旧对比
- 碳排放要求
- 建筑节能设计&安装太阳能系统
- 系统调试&节能工程质量验收
- 能源系统管理
- 绿色建筑影响分析

### A COMPREHENSIVE APPROACH TO WELL-BEING 实现建筑环境健康的综合方法



### 绿色施工

为最大化降低施工活动对资源的浪费及环境的污染，2022年，公司实施了多项绿色环保措施，对施工方案和技术进行优化，在保障工程质量及建筑环境安全等前提下，实现在施工中节约能源、水源及原材料，实现对环境保护的目的，落实绿色建筑的各项重点内容。

案例

### 绿色建筑界“奥斯卡”！金桥壹中心荣获 LEED 金级预认证

“壹中心”荣获美国绿色建筑委员会 (USGBC) LEED 认证证书，成为 LEED 预认证金级项目。壹中心项目是以节能、环保、健康、高效、可持续发展为目标，广泛采用环保材料以及循环再利用等绿色科技，打造真正意义上的绿色节能建筑。



### 节约用水与污水合理处置

- 施工场地排水系统采用雨污分流、设置沉淀池、隔油池防止水资源污染
- 种植草皮以减少水土流失
- 对施工废水进行沉淀净化后循环利用
- 通过推广铝模、塑料模板提倡减少湿作业工艺（如免抹灰、薄抹灰等）减少水资源利用

### 减少扬尘污染

- 公司高度重视施工扬尘污染，通过一系列的措施将扬尘带来的环境负面影响降到最低，主要包括：
- 所有项目工地出入口设置车辆冲洗池
  - 进出施工场地渣土车料斗全封闭
  - 施工场地围墙设置喷淋降尘措施
  - 施工现场裸露土方进行覆盖降尘
  - 在工地附近种植草皮

### 节约能源

- 部分项目施工照明使用太阳能路灯
- 部分项目施工照明采用限时照明装置的镝灯集中照明



### 绿色运营

碧云国际社区各物业严格做好对公共照明系统、水景系统开启时间的控制；使用节能环保型灯具，在保证整体照明的情况下，尽量减少灯具的使用频率；做好修旧利废、物料回收工作，对替换下的灯具、电器等进行回收或维修，以减少新件的使用；做好各设备、设施日常保养工作，延长设备、设施使用寿命，减少维修成本。

公司在服务公寓运营中藏到绿色消费，开展绿色宣导，将节能降耗、垃圾分类等绿色环保理念植入生活，与员工、租户、供应商及其他合作伙伴携手共同履行环境责任。2022年，公司主要采取以下措施：

- 01 服务公寓新员工入职培训中开设“绿色饭店”课程，加强新员工在上岗服务中主动向客户提供绿色服务及引导客户绿色消费的意识。
- 02 不适用泡沫塑料包装、一次性木质筷子，积极减少一次性毛巾，采用可降解包装盒。
- 03 对于多日住宿的客户，减少被单、枕套、浴巾等更换频次。
- 04 在办公室、大堂、商场张贴摆放节能、环保宣传标语。

### 案例

#### 服务公寓积极推行节能减排工作

公司服务公寓全面贯彻“倡导绿色，节能减排”的宗旨推动日常运营工作，严格按照《绿色饭店管理标准》进行节能减排管理。

##### 时间管理

通过时间上可操作性的控制措施减少服务公寓日常能耗成本，包括使用室外泛光和景观照明节能控制模式，及大堂、餐厅、公共区域、客房走廊空调等设备节能控制模式。

##### 环境管理

利用自然环境优势，结合服务公寓需求，充分利用自然资源减少能源消耗成本费用，包括会议室、餐厅、走廊采用自然通风、采光节能等措施。

##### 设备控制

利用服务公寓设备运行性能采用科学的管理措施，结合服务公寓营业需求，把设备运行成本控制在合理的最低能耗成本范围内，包括采用热水锅炉设备、太阳能设备以及采暖锅炉等设备节能控制模式。



# 前景展望

未来 3-5 年，公司将在新一轮的发展中继续提升经营活力、竞争力以及抗风险能力，继续优化升级业务结构布局，提高运营效率。到“十四五”末，公司资产及营收规模，有望在目前基础上继续以较快速度增长，净资产收益率等综合经济效益指标保持行业领先水平。以成为国内一流的卓越型园区开发企业和城市综合开发运营商为目标，公司将坚持产城融合的发展理念，进一步巩固主业、培育新兴业务。

在城市开发方面，未来公司将以“城市焕新”为牵引，不断提升区域活力和吸引力。硬件上对持有物业进行整体翻新修缮，软件上重点提升服务品质，激发碧云和金桥城市活力。积极扩大“开发圈”和“辐射圈”，提升碧云品牌影响力，打好长远发展基础。加速城市更新项目落地实施，全面提升生活和商业功能。启动商业提升计划，加快商业项目迭代升级步伐，打造极具标签性、辨识度的商圈，提升金桥整体商业的生命力。

在产业建设方面，未来公司将以“产城投资”为牵引，打造全生命周期产业服务体系。以开发建设投资和产业投资为纽带，实现“科技地产+产业投资+创新服务”三轮驱动。在项目开发上，聚焦企业成长全生命周期，打造多元化的载体空间，为培育创新生态创造物理条件。同时加大战略招商力度，发力关键环节，围绕区域产业导向打造重点产业集群。发展投资孵化业务，做实产业生态圈，持续培育招投孵相互协同的产业生态。

在公司自身发展方面，未来将以高质量发展为目标，深入强化企业核心竞争优势。公司将专注业务转型，继续高度重视改革创新，将转型发展作为提升核心竞争力的重要抓手。随着子公司业务的拓展成熟，公司“1+2+X”的业务架构逐渐发展为“1+4+X”。未来将继续根据发展的需要，不断培育、壮大新生业务板块，提升转型发展质量。



# GRI索引指南 G4

概 况	说 明	报告中的位置
G4-1	高级别决策者声明	领导致辞
G4-2	主要影响、风险和机遇	公司介绍
G4-3	组织名称	公司介绍
G4-4	主要品牌、产品和（或）服务	公司介绍
G4-5	总部位置	公司介绍
G4-6	业务所在国家	公司介绍
G4-7	所有权性质和法律形式	公司介绍
G4-8	所服务的市场	公司介绍
G4-9	汇报组织的规模	公司介绍
G4-10	按类别、性别、就业合同和地区划分的员工总数	公司介绍 员工关爱
G4-13	报告期间的重大改变	公司介绍
G4-16	协会或（和）倡导组织的成员	诚信经营
G4-17	组织的合并财务报表中包括的实体	责任管理 公司治理
G4-18	定义报告内容的流程	责任管理 公司治理
G4-24	组织联合的利益相关方群体列表	利益相关方沟通
G4-25	确认和选择开展合作的利益相关方的依据	利益相关方沟通
G4-26	利益相关方参与方法	利益相关方沟通
G4-27	利益相关方提出的主要议题和关切及组织做出的回应	利益相关方沟通
G4-28	报告期	关于本报告
G4-29	最近一份报告的日期	关于本报告
G4-30	报告周期	关于本报告
G4-31	报告或其内容的有关问题可咨询的联系人	意见反馈表
G4-32	列出报告中标准披露所在位置的表格	关于本报告 GRI 指标索引
G4-34	组织的治理结构	公司治理
G4-35	从最高治理机构到高层管理人员和其他员工的权力授予程序，以更好地应对经济、环境和社会议题	社会责任管理工作
G4-36	有责任处理经济、环境和社会议题的管理层职位	社会责任管理工作
G4-37	利益相关方和最高治理机构在经济、环境和社会议题上的磋商机制	利益相关方沟通
G4-38	最高治理机构的组成及其各委员会	公司治理
G4-39	报告最高治理机构董事长是否兼任执行官，如果是，那么他（她）在组织管理层中的职能和做出此种安排的原因	公司治理
G4-56	描述组织的价值观、原则、标准和行为规范，如行为准则和道德准则	责任管理
G4-57	征求关于道德与合法行为及组织诚信相关事项建议的内外部机制，如求助热线和服务热线等	公司治理



概 况	说 明	报告中的位置
G4-58	检举不道德与违法行为及违反组织诚信相关事项的内外机制，如通过分级管理优化组织结构、建立举报机制或热线	客户满意
G4-EC1	创造和分配的直接经济价值	2021 年关键绩效
G4-EC7	基础设施投资以及支援服务的展开与影响	规划投资
G4-EC8	显著的间接经济影响（包括影响的程度）	品牌与服务
G4-EN1	按重量和数量划分，使用的材料	绿色管理
G4-EN2	使用回收材料的比例	绿色管理
G4-EN3	组织内部的能源消耗	绿色管理
G4-EN4	组织外的能源消耗量	绿色管理
G4-EN5	能源单位	绿色管理
G4-EN6	能耗削减量	绿色管理
G4-EN7	产品及服务所需能耗的削减量	绿色管理
G4-EN8	按水源划分的总用水量	绿色管理
G4-EN9	由于取水而受到显著影响的水源	绿色管理
G4-EN10	回收再利用及循环水的总量与比例	绿色管理
G4-EN27	减少产品和服务对环境影响的举措	品质社区 绿色管理
G4-EN28	售出的产品及其按类别回收的包装材料的百分比	绿色管理
G4-EN30	环保总支出与总投资额（各种）	2021 年关键绩效
G4-EN33	供应链中对环境存在显著负面影响（现实要素、潜在要素）、及实施的措施	供应商管理
G4-EN34	根据环境影响的相关投诉，依据正式的投诉处理制度实施了申告、对应、解决问题的事件数量	客户满意
G4-LA1	从业人员新雇员工与离职人数的总数与比例（显示年龄、性别、地区的详细信息）	员工关爱
G4-LA6	按区域和性别划分的工伤类型和伤害率、职业病率、损失工作日、旷工率、与工作相关的意外死亡人数	无此情况发生
G4-LA9	按员工类别划分的每位员工每年接受培训的平均时数	员工关爱
G4-LA10	支持员工提高继续受聘能力，以及帮助员工处理好辞职事宜的技能管理和终生学习计划	员工关爱
G4-LA11	按性别和员工类别划分接受定期绩效和职业发展考核的员工百分比	员工关爱
G4-SO3	实施腐败相关风险评价的企业总数与比例，已确定的显著风险	党建与廉政建设
G4-SO4	防止腐败的方针与步骤相关的交流与研修	党建与廉政建设
G4-SO5	已确定的腐败事例，以及采取的措施	党建与廉政建设
G4-PR1	在主要产品与服务中，对安全卫生的影响进行评价，以期实现改善的比例	安全生产 客户服务
G4-PR2	在产品与服务生命周期中发生的违反安全卫生相关法规及自主规范的事例总数（按结果种类区分）	安全生产
G4-PR3	组织就产品及服务的信息与标签而规定相关步骤的情况下，适用该步骤的产品及服务相关信息的种类、以及以此类信息要求事项为对象的主要产品及服务的比例	战略招商 品牌与服务
G4-PR5	包括测试客户满意度的调查结果在内的客户满意度相关的实际业务实施	客户满意

## 意见反馈表

感谢您阅读《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2022 年社会责任报告》。公司非常关心您的读后感受，希望您百忙中抽出时间协助完成意见反馈表中的问题，以便我们更好的改进。可通过以下方式反馈：

传真：+86-21-50301763

邮寄：上海市浦东新区新金桥路 27 号 18 号楼 邮政编码：201206

投资者关系电子邮件：jqir@shpdjq.com

1. 在本报告中，您是否找到您需要的全部信息？

---



---



---



---

2. 您对本报告的宝贵建议和意见：

---



---



---



---

您的联系方式

姓名：\_\_\_\_\_

邮箱：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_