

上海实业发展股份有限公司



二〇一九年度社会责任报告

二〇二〇年三月

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2019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”）第十二次对外发布的社会责任报告，回顾了公司2019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2019年1月1日至2019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2019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	8
1. 产品质量	8
2. 服务质量	9
(四) 主业稳健发展	10
1. 房地产开发业	10
2. 房地产服务业	11
(五) 探索转型升级	13
(六) 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	15
(二) 绿色建筑评定情况	16

(三) 绿色施工	18
(四) 绿色物业	19
四、 社会责任	20
(一) 安全生产	20
1. 管理制度完善	21
2. 安全生产教育	21
3. 安全生产演练	23
(二) 关爱社会	25
1. 捐资助教	25
2. 扶危助困	25
3. 社会公益	27
4. 社区共建	28
(三) 员工关怀	29
1. 人力资源管理	29
2. 员工凝聚力建设	32
3. 员工关爱	33
五、 未来展望	36

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 2019 年度每股社会贡献值约为 2.08 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。

2019 年，公司修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》及《董事会议事规则》。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

2019 年，公司坚持反腐工作不放松，持之以恒正风肃纪深入推进反腐败斗争，深入开展反腐倡廉教育，积极完善公司惩防体系建设，努力为公司经营发展营造风清气正的良好氛围。

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。

1、充分利用党委中心组学习、工作例会及半年度和年度工作会议，向党员和领导干部播放系列廉政教育警示片，以案说法、以案示警。

2、认真开展贯彻落实中央八项规定精神开展本部和直属企业制度执行自查，以落实中央八项规定精神和领导人员履职待遇有关规定情况为检查重点，严肃纪律规定，检验执行成效。

3、组织广大党员干部观摩《我和我的祖国》《音乐家》《周恩来回延安》《攀登者》等电影党课，共庆新中国成立70周年，激发爱国情怀，提升宗旨意识，增强使命担当。

4、组织公司本部全体党员开展了“全面从严治党，永远在路上”为主题的党员承诺签字活动，组织中层以上干部签署《党员、干部廉洁自律承诺书》。

(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。

通过落实《工程质量关键节点检查作业指引》、《建设工程质量控制要点》和施工管理规程等制度，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，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，通过建筑概念方案招标，并吸取其他投标方案的优点，对建筑方案进行优化完善。
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公司会审力度，保证项目技术配置的合理性。
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，提高建筑方案与室内设计和景观设计的一体化水平。
5. 在项目实施过程中，加强对设计变更的审批管理，保证设计效果得到有效落实，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. 继续推行样板引路和实测实量等“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. 对已结构封顶的项目，聘请第三方检测单位进行主体结构专项检测。
4. 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。
5. 公司还开始在新建项目中试点推行移动质监系统，不断丰富质量管控的手段。

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。

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。

泉州上实海上海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 5 证、红线内不利因素、商品房价格公示等文件。



(四) 主业稳健发展

1. 房地产开发业务

2019 年，面对主要项目所在一、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。2019 年，公司实现签约面积约 39.5 万平方米，签约金额约 78.9 亿元。2019 年 2 月底，公司以 28.2 亿元，楼板价约合 2.4 万/平方米的价格摘得上海宝山顾村大型居住社区两幅地块国有建设用地使用权，该两幅地块合计占地面积约 5.87 万平方米，容积率 2.0。项目拓展符合公司深耕核心区域，进一步参与以上海为中心的长三角地区开发建设的发展战略。

全年，公司在建项目 12 个，在建面积约 230 万平方米。其中，上海虹口北外滩项目地下施工工程，基坑开挖深度高达 33.5 米（超深）、距离运行的地铁线路仅 9.15 米（超近）且面临深基坑工程承压水控制难题，是迄今为止上海民用建筑施工难度最大的项目之一。

2. 房地产服务业务

(1) 物业服务

2019 年，公司稳步提升物业服务质量，在管物业面积超过 2500 万平方米，物业服务板块营业收入达 8.02 亿元。

➤ 发展智慧物业

2017 年起，上实物业板块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。2018 年，公司在金钟广场和海上海新城两个试点智慧物业项目。在此基础上，公司 2019 年在上海“长宁八八”项目、中国航海博物馆、新上海国际大厦、上海宝钢服务中心等项目中持续推广智慧物业技术，夯实智慧物业服务基础。

➤ 物业管理成果

序号	单位	所获成绩
----	----	------

1	上实物业	2019 物业服务企业综合实力 500 强第 44 名
2	上实物业	2019 办公写字楼物业服务领先企业
3	上实物业/ 新世纪物业	全国企业安全管理创新奖
4	上实物业	2019 上海市物业服务综合百强企业第 5 名
5	上实物业	2018-2019 专业服务年度标杆企业
6	上实物业	全国全面质量管理推进 40 周年杰出推进单位奖
7	上实服务	2019 物业服务企业品牌价值 50 强"
8	宝钢服务中心	全国巾帼建功先进集体
9	上海航海博物馆 巾帼保安队	2017-2018 年度上海市“三八”红旗集体
10	上海新世纪房产 服务有限公司洋 山深水港区物业 管理处	上海市工人先锋号

(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 4.3 亿元。

➤ 探索酒店运营

2019 年内，公司首个酒店项目湖州皇冠假日酒店正式开业，公司将通过该酒店项目的运营积累经验，为后续青岛、泉州等其他项目的酒店经营提供支持。



(五) 探索转型升级

公司继续聚焦城市更新，通过积极参与上海虹口北外滩、青岛啤酒节广场旧址改造项目，引入金融、文化、旅游等产业资源，以城市空间更新和再造为载体，传承城市文脉。

青岛“国际啤酒城”（三期）效果图



在此基础上，继续探索长租公寓、共享办公、智能服务等新兴业务的发展空间。2019 年，公司上海市宝山区顾村项目作为首个包含部分租赁住宅的项目正式落地，通过将规划设计工作前置，针对性统筹考量项目的整体策划定位，在提升项目整体开发速度的同时，也有效

平衡产品结构分布进而优化项目利润，为公司今后持续在“住宅+租赁住宅”类似项目上的开发设计提供宝贵经验。年内公司以合作竞买的方式分别成功摘得上海市闵行区和青浦区的租赁住宅用地各一幅，合作待开发土地面积约合 5 万平方米，在深耕核心区域的同时，继续拓展租赁住房业务。

公司力争创造富有活力的宜居、宜商、宜业、宜游的城市空间，实践公司可持续发展的转型升级之路。

(六) 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 2018 年度利润分配方案，公司总股本 1,844,562,892 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元人民币（含税），合计分配现金红利 55,336,886.76 元人民币。

公司历年利润分配情况（5 年）	
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）
2015 年	每 10 股份分红 0.38 元（含税）

三、 环境责任

在房地产项目全周期中，公司注重环境效益，在项目设计、材料选用、施工建设、项目管理等多个环节中落实绿色生态理念，通过设计建造低碳环保、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。

(一) 绿色建筑技术

2019 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%。在房地产开发项目上，公司采用节能环保、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。

1. 建筑技术应用

➤ BIM 技术应用

公司积极推进 BIM 技术在开发项目上的应用工作。近年来公司已有 10 个项目进行了 BIM 应用，BIM 应用总建筑面积约 111.9 万平方米。

2019 年内的在建项目中，北外滩项目和青岛啤酒城三期两个项目的 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。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。

➤ 住宅产业化

公司积极进行住宅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。顾村项目是公司第一个预制率达 40% 的预制装配式建筑项目，在项目启动阶段，通过对预制装配式建筑技术应用策略的研究，采用目前市场上较成熟的主流技术，有效控制新技术应用可能出现的风险，并根据以往经验及市场发展情况，正确选择设计咨询单位从建筑方案设计阶段提前介入，保证了该项目装配式建筑的顺利推进。

2019 年内，公司继续跟踪重点开发地区装配整体式建筑相关政策和装配式建筑技术发展，结合公司开发项目进行装配式建筑专题研究，为公司新开发项目装配式技术应用做好充分准备。

(二) 绿色建筑评定情况

截至 2019 年底，公司累计已有 24 个项目，共约 350 万平方米按照绿建标准设计或获得绿色建筑认证，其中 9 个项目获得绿色建筑认证证书，4 个项目获得 LEED 认证证书。

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		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			

(三) 绿色施工

公司在组织项目建设过程中，始终将环保节能的绿色施工管理理念作为第一目标。绿色施工不仅涉及到现场临时给排水、临时道路、临建设施施工，也涉及到建筑结构施工以及建筑结构原材料、构配件制作加工安装各方位，贯穿了从施工策划、材料采购、现场施工，一直到工程验收的各阶段各环节。通过培训及监督，培养全员的节能、节地、节水、节材和环境保护的绿色施工意识。具体措施如下：

- **现场安全施工。**明确安全文明施工管理目标，制定管理制度，实现各层次的考核检查管理。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。
- **雨水回用、污废水排放控制。**施工现场按照城市管网排放要求设置沉淀池和化粪池，按照生活污水、施工废水分别处理达到标准后才能排入城市管网。
- **现场粉尘控制。**现场施工道路硬地化，减少车辆通行产生扬尘，定期洒水，土方采用覆盖和绿化处理，减少扬尘产生和周围环境的污染。
- **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。
- **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。

(四) 绿色物业

➤ 在管物业垃圾分类工作

《上海市生活垃圾管理条例》于 2019 年 7 月 1 日正式实施。为了落实和推进垃圾分类工作，公司在管物业项目纷纷行动：（1）上海三林体育中心等场馆类项目组织员工参与垃圾分类知识培训和垃圾分类随堂测试。（2）上海第二中级人民法院项目在营造氛围的同时，张贴垃圾分类二维码，方便查询及后续工作。（3）上海宝钢服务中心开展“垃圾分类、你我同行”主题宣传活动。（4）华为上海研发中信项目开展“乱放是垃圾，分类是资源，垃圾分类从我做起”活动。（5）上海金钟广场项目举办“随手分类就时尚”活动。（6）上海“海上海新城”项目通过举办“红色印迹让新风尚在身边绽放”活动宣传推进垃圾分类工作。

环球金融中心：垃圾分类从
“要我分”到“我要分”



2019 年 10 月 8 日，在《上海市生活垃圾管理条例》正式实施 100 天之际，中共中央政治局委员、上海市委书记李强来到公司在管项目上海实业大厦专题调研办公楼宇垃圾分类工作。在垃圾厢房处，李强书记亲自查看了由上实大厦物业员工自主研发并获上海市职工合理化建议优秀成果奖的垃圾分类语音提示器后，对上实大厦管理处所做的工作予以充分肯定。

四、 社会责任

(一) 安全生产

2019 年，公司以“安全第一、预防为主、综合治理”为宗旨，积极推进安全风险分级管控，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，大力创建安全文化体系，全面落实各项安全生产管理工作。

公司按照“党政同责，一岗双责，齐抓共管，失职追责”以及“管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全”的原则，根据上级单位的要求，层层分解安全生产责任书，与公司本部各职能部门、所有直属企业、事业部党政同签安全生产责任书，通过责任书的签订，落实了全员安全生产责任制；同时，本部职

➤ **成功抵御超强台风“利奇马”**：公司发布《关于进一步做好台风“利奇马”防御工作的紧急通知》，并在前期制定的公司《2019 年防汛防台备勤表、值班值守安排表》的基础上落实值班安排。公司系统内共有 5399 人值班，疏散 1941 人，巡查 1987 次，组织抢险队 217 支，抢险 156 次，使用了 18209 只沙袋，337 套挡板，314 台水泵，395 套抢险工具，未有人员伤亡和财产损失。



能部门、员工以及所有直属企业也向公司进行了安全承诺。

“强化安全理念，推动安全发展”知识竞赛

1. 管理制度完善

2019 年，公司从适用性、规范性、时效性等方面对原有的安全生产管理制度作了全面梳理和修订，并在《安全生产责任制》、《安全生产目标管理制度》等制度中增加了环保工作要求。

公司不动产经营事业部：积极响应号召，完成编制《自持物业企业安全生产作业指引》，“一户一档”标准模板，落实承租户安全准入风险评估、承租户年度安全评价机制等四大项主要工作，并梳理了四种业态管理模式，应对个性化的菜单式管控要求，对出租物业安全管控也具有指导意义。

为贯彻落实《上海市党政领导干部安全生产责任制实施细则》的实施方案要求，公司起草了《安全生产约谈警示制度》，与《上实发展贯彻落实<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》相配套。

2. 安全生产教育

(1) 消防安全专题培训活动

2019 年 3 月，公司组织本部员工及在沪直属企业安全负责人、管理人员等 100 余人，开展了消防安全专题培训活动。培训通过案例教学和实景模拟的方式，让参与培训的员工学习并亲身体会紧急情况时的处



置方法和逃生技巧，进一步加强了员工的安全意识，提升了员工对突发事件的应变及处置能力。

(2) 2019 年度安全文化暨防汛防台专题培训

2019 年 6 月 18 日下午，上海市应急管理局副局长桂余才同志应邀作了题为“城市让生活更美好”的主题报告。公司党政领导班子成员、安全管理部门及在沪各企业安全负责人、分管负责人及安全员等 130 余人参加了培训。



报告从城市安全是美好生活的基本保障、当前城市安全面临的形式与挑战以及抓好企业安全工作的建议等三方面，通过理论与实践的相互穿插，数据分析与案例教训的精准剖析，深入浅出地阐述了安全生产工作的重要性和安全文化建设的重要意义，并从事故灾难和自然灾害防范等角度，围绕防汛防台等工作提出了建议和要求。

(3) “2019 年出租物业安全管理专题培训会”



为了进一步落实上实集团关于加强出租物业安全管理、完善防范措施、规范各企业出租物业以及“护进博”的要求，公司高度重视对出租物业的安全管控和专项工作。2019 年 10 月 17 日上午，公司举行了 2019 年出租物业安全管理专题培训会，公司各地项

目公司均派代表参加会议。

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) 防台防汛应急演练

➤ 上海上投置业有限公司、上海实誉城市建设有限公司与上海静安

泰府名邸物业管理处联合演

练：2019年6月6日，开展防台防汛联合应急演练。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。



➤ 上海虹口项目公司防台防汛应急演练

为了进一步加强项目公司及参建各方对突发事件的防范应变能力，以在突发汛情的紧急情况下，采取有效措施，维护保障施工现场人员财产的安全，同时结合“防风险、除隐患、遏事



故”的活动主题，公司上海虹口项目公司于6月24日联合施工总包单位、监理单位在项目施工现场，举行了防台防汛应急演练。通过防台防汛演练，项目公司和各参建方增强了对防范自然灾害的安全意识和

应急相应能力，为项目建设正常推进提供了有效保证。

(2) 消防安全演练

➤ 湖州公司消防安全演练

湖州公司在建筑工地举行消防知识讲座，总包、监理及各分包单位负责人悉数参与。活动主要就常见消防隐患及薄弱环节、消防器材的正确使用方法以及消防应急处置预案等



方面进行培训，还在工地现场进行了消防实战演练。此次活动增强了工地的消防安全意识，提高了应急处置水平，达到项目公司安全管理预期。

(3) 急救培训及演练

➤ 长宁红十字会急救培训

2019年6月12日上午，培训在公司上海“长宁八八”项目举行，项目物业管理处、公司部分项目公司及楼宇内部分商户、写字楼租户



参加讲座，培训师为大家详细介绍了急救基本知识，除颤器的使用技巧，并做现场演示互动，大家积极参与模拟。此次活动进一步增强了楼宇人员安全意识，增加了安全防护技能，为

今后发生突发情况时做好应急救灾工作打下了基础。

(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

➤ 公司连续第十年捐助江西江上青希望小学：

公益十载，不忘初心。作为公司奉献爱心、履行企业社会责任的一项重要举措，十年来，在公司领导的关心和全体员工的支持下，公司已累计为学校及师生捐资捐物 60 余万元，并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。

2019 年，公司董事长带领公司本部员工代表一行再次来到江西江上青希望小学，代表公司全体员工向学校师生送上了助学物资和捐款，为结对帮扶的七位同学送上了结对款。



2. 扶危助困

(1) 结对云南弥渡塘子村扶贫攻坚：

公司积极响应上海市委市政府号召，在上实集团的统一安排下，与云南弥渡县塘子村签署对口帮扶协议，首批援建的进村道路、学校食堂项目已于 2019 年 5 月先行启动，投入资金共计 151 万元已全部捐助到位，并代表上实集团向当地 3 所小学捐献餐费补助 25 万元。此外，双方还共同开展了“改善人居环境，共建美丽乡村”主题党日活动，深入探讨基层党支部建设和人居环境提升等工作，为塘子村可持续发展理清思路、献策献智。



(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，公司对接落实上海市新一轮（2018-2022 年）农村综合帮扶和上海市新一轮（2019-2022 年）城乡党组织结对帮扶项目，2019 年度支出帮扶资金 110 万元。（不含专项基金管理费）

3. 社会公益

(1) 团员青年志愿服务在行动：

公司心系社区，组织团员青年参加上海市黄浦区共青团“3.5”学雷锋青年志愿服务主题周活动，响应黄浦区全国文明城区创建工作，主动担起湖滨路交通文明路口的志愿值守工作。心系楼宇，协助淮海中路街道团



工委承办“随手分·就时尚”垃圾分类系列活动并成立金钟广场楼宇志愿者协会，还前往在管楼宇社区进行垃圾志愿服务活动 5 场。心系弱势群体，组织志愿服务队参加“关爱自闭症·走进小雨人”爱心义卖。心系项目现场，号召青年志愿者挺身而出，参与抗击台风“利奇马”的值班值守。

(2) “社区的力量”消费扶贫攻坚战专项行动：

为贯彻落实党中央、国务院关于打赢脱贫攻坚战的总体部署，2019 年 6 月 15 日，由中国物业管理协会、中国扶贫志愿服务促进会联合主办，中国社区扶贫联盟、易居乐农联合承办的“社区的力量”消费扶贫攻坚战专项行动推进会在国务院扶贫办会议室举行，公司参加了本次誓师大会。截至目前，公司物业板块 11 个项目参与了此项



活动，将贫困地区的农产品引入社区，利用社区的力量让广大业主都加入到“带一斤回家”的消费扶贫行动中来，被授予“上海市消费扶贫攻坚战首批参战企业”称号。

4. 社区共建

(1) 上海嘉定海上公元项目欢度中秋活动：

通过举办DIY活动和少儿乐高活动，丰富了业主的生活情趣，提高了参与儿童的动手能力。



(2) 上实服务在管项目欢度春节活动：

➤ 在管项目上海博物馆管理处春节来临之际，为南门外八尊巨型汉白玉石兽“洗澡”，以崭新的面貌迎接八方来客。



➤ 泉州公司领海苑物业服务中心诚邀书法爱好者举办了“迎新春！送春联”的活动，为业主带去诚挚的祝福。

- 上海上实大厦项目管理处在元宵佳节举行“欢天喜地猜灯谜、唐诗宋词大家吟、十二生肖排大小、农历气节排排座、欢天喜地包汤圆、年年有余年年乐”六大活动，吸引了楼内百余名白领参与。
- 上实物业成都子公司在管锦绣森邻、世龙公馆、五彩城等项目开展了热闹的元宵节活动。锦绣森邻的的灯谜让居民们感受到年味中的文化内涵，物业人员为居民贴心准备的汤圆，让居民们在猜灯谜的同时，也品尝到了可口的汤圆，邻里同乐团圆过元宵。



(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,员工的绩效考核全部利用 E-HR 人力资源管理系统这一电子平台进行,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,对公司领导干部业绩、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%,劳动合同签约范围覆盖到正式员工和试用期员工。

	2017 年	2018 年	2019 年
员工劳动合同签约率	100%	100%	100%

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

为员工提供安全、和谐、人性的工作环境和条件，坚持每年组织员工体检，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，并开展安全生产系列教育、交通安全专项教育，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

公司内外训项目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。

2019 年，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。

➤ 国际政治形势学习辅导会

2019 年 5 月 31 日上午，公司全体党政领导班子成员、本部党员群众近 60 人在公司多功能厅共同参加国际政治形势学习辅导。本次学习邀请到了市委党校科学社会主义教研部副教授黄真进行专题辅导。



培训对参会同志更好地认清国际形势总体特征、把握大国战略竞争的核心、认清中美贸易摩擦的实质提供了明晰而又深刻的导引。

2. 员工凝聚力建设

(1) 上实发展第十届职工运动会

2019 年 6 月 22 日上午，公司 600 多名员工参加了公司第十届运动会。

公司为积极适应新时代要求、回应广大职工期盼，对办赛的内容和形式作了进一



步的调整和创新，聚集于更多的比赛项目、更广的参与面和更高的参

与积极性。本届职工运动会集中展示了公司和各直属企业职工的良好精神面貌、不仅激励了职工团结协作、奋勇拼搏的良好品质，更促进了公司企业文化的建设和企业精神的宣传，取得了赛事成绩和精神文明建设的双丰收。

(2) “同心共筑上实梦”---上实物业团建拓展活动

2019 年 11 月，公司物业板块本部员工在上海世纪公园开展团建拓展活动，全员集思广益、团结协作，用思考和汗水在同心协力中完成挑战，展现了昂扬的精神面貌。



3. 员工关爱

(1) 上实发展青年员工代表座谈会

公司党委、团委联合组织召开了以“建功新时代、展现新作为”为主题的上实发展青年员工代表座谈会，公司关注青年员工公司的全面发展，并听取了青年员工对公司未来发展的意见和建议。



(2) 庆祝“三八”国际妇女节主题活动

为了庆祝“三八”国际妇女节的到来，公司本部和各直属企业组织女员工开展了丰富多彩的活动。



公司工会组织本部女员工到公司所开发项目拍摄形象照，用光影留住美好的瞬间、纪念特别的节日。

青岛项目公司、工会组织女职工在购物中心的红都画廊开展了一次别开生面的艺术鉴赏活动。活动当天，女同胞们在老师的讲解下，通过精装的 20 多幅不同风格的艺术画作，学习了装裱的步骤及工艺，并了解到了装裱对作品的重要性。



(3) 青岛项目公司亲子活动



2019 年 6 月 1 日上午，青岛项目公司举办了“爱在上实 我们在一起”六一亲子活动。活动当天，公司为不同年龄阶段的小朋友们准备了丰富多彩的亲子活动。大宝贝们在专业的棒球教练的带领下，详细了解棒球比赛规则，与爸爸妈妈组成的家长队进行了一场酣畅淋漓的比赛；小宝贝们也不甘落后，在棒球击球和海洋球中亲密互动，快乐嬉戏。欢声笑语不断，加油叫好声此起彼伏，装扮一新的上实中心球场沉浸在欢乐的海洋。

(4) 高温慰问一线员工

7-8 月高温季节，上实集团和公司领导带队赶赴基层企业进行高温慰问，为一线员工送去关怀和清凉。在项目施工现场，公司将防暑降温用品送到一线员工手中，向坚守一线、辛劳工作的员工



表示感谢和关心。在物业楼宇保安、保洁岗位前，公司送去了关



心和慰问，再三叮嘱一线岗位的员工们要做好高温季节工作时间安排，劳逸结合、确保健康。各直属企业也积极采取措施，调整工时、全面防护。公司上下共同努力，确保平稳度过高温季节。

五、 未来展望

2019 年，公司融资手段多元，资本结构稳健，销售策略灵活，经营业绩平稳。同时，公司紧跟市场动态，积极探索发展新思路，以期在主营业绩稳中有升的前提下激发公司活力，在不断变化的行业格局中谋求发展空间。此外，公司还全面落实回馈社会的企业责任，继续巩固履行社会责任的企业良好形象。

2020 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。公司还将充分把握坚守与转型并存的历史机遇，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

二〇二〇年三月二十七日