

上海实业发展股份有限公司

2009 年度社会责任报告

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。

前 言

《上海实业发展股份有限公司2009年度社会责任报告》（以下简称“本报告”）是上海实业发展股份有限公司（以下简称“公司”）第二次对外发布的社会责任报告，是公司积极响应政府建设节能、和谐型社会号召、认真贯彻执行监管层关于《上市公司社会责任指引》的真实反映。

在经济和社会发展的各个层面，绿色环保、资源再利用等理念已经被越来越多的企业所接受。本报告以2009年为主要时间跨度，力求全面提供公司在经济责任、环境责任、员工责任、社会责任等方面的重要信息和取得的成果，希望在创造经济效益的同时，不断加强与各利益方的沟通与交流，促进公司与社会、社区、自然的和谐发展。

第一章 公 司 概 况

1、公司历史沿革

公司前身系上海浦东不锈钢板股份有限公司，1996年9月25日在上海证券交易所上市交易。2003年1月公司实施重大资产重组，由上海上实（集团）有限公司（以下称“上海上实”）收购控股并改为现名。截至2009年12月31日，公司总股本为1,083,370,873股，上海上实占63.65%，其控股子公司上海上实投资发展有限公司占4.31%，社会公众股东占32.04%。公司经营范围为房地产开发和经营、实业投资、资产经营、国内贸易、信息服务等。

2、公司战略及经营策略

公司充分借助资本市场，坚持有质量和特色发展的核心定位，力争成为具有较成熟住宅产品线、城市布局相对集中、具有核心竞争力的新型房地产上市公司。公司通过利用各种优势和资源，采取差异化竞争策略，专注于中高端商品住宅，同时进行不动产经营以及资本运作，以上海为中心，重点拓展长三角和环渤海城市群。公司业务来源于住宅开发销售、不动产经营及租赁等部分，项目主要分布在上海、湖州、哈尔滨、青岛、天津、泉州、重庆、成都、大理等城市，大部分区位和地段优势明显，具备较强的盈利能力。

3、公司可持续发展理念

多年来，公司控股股东上海上实在上海崇明东滩，积极进行低碳生态一级开发的有益探索，初步建立了生态建设的技术指标体系和评价标准。借助这一优势资源，公司把可持续发展作为愿景和责任，一贯秉承生态优先和环境优先的房地产开发理念，严格执行国家和地方建筑节能与绿色建筑标准，积极主动承担国有控股上市公司的社会责

任，投身到中国可持续发展的城市建设中，力争构筑具有地域特色的生活、工作与休闲空间，提升消费者的生活品质，共创和谐、可持续发展的生活方式。

第二章 经济责任

1、加强公司治理，注重股东回报

基于提升公司治理水平和维护股东权益的要求，报告期内公司继续按照《公司法》、《证券法》等法律法规的规定要求，不断完善法人治理结构和内部控制体系，进一步推进“三会”（股东大会、董事会、监事会）及“四个专门委员会”（战略与投资、审计、薪酬与考核、提名）的规范运作，顺利完成董事会及监事会的换届选举工作，进一步加强了新一届独立董事的专业和监督作用。

报告期内，公司积极推进投资者关系管理，主动开展各项交流活动，并对网站进行了改版，投资者可以通过公司网站了解公司最新信息，促进公司信息披露更加及时、透明。

公司努力回报股东，年度内实施了向全体股东每 10 股派发现金红利 0.3 元的分配方案。为了加快公司发展、优化债务结构、拓宽融资渠道、提高盈利能力，为股东创造更大价值，公司于年内启动了资本市场融资即非公开发行股票募资工作。

2、提升产品和服务品质，为客户创造经济价值

公司大力推进标准化工作，全面提升产品性价比。2009 年公司成立了住宅标准化专项工作小组，明确提出产品设计品质与节地、节能、节水、节材等技术配置标准，实施全过程设计优化控制，将建筑、

室内、景观等相关设计工作由传统串联改为并联方式，减少因设计不合理造成的资源浪费和成本损失，全面提升住宅项目开发质量和品质，缩短开发周期，有效控制成本。

公司不断提升服务品质。根据08年AC尼尔森满意度调查报告，公司下达了《关于2009-2010年住宅项目销售业务持续改进的指导意见》，明确销售工作核心是改进客户最在意但最不满意的方面并提出了具体标准，各项目公司陆续完成了改进方案；公司还完成了《2009年度住宅项目设计及质量问题的总结》，从产品本身缺陷及客户的反应进行分析和汇总，增加客户满意度，提高重复购买及推荐购买率。

本年度，公司青岛上实·海上海楼盘荣获“2009青岛明星楼盘”称号；锦绣森邻项目被评为第33界成都市房地产交易会居有所值·高性价比楼盘；天津莱茵小镇被新浪网评为2009年上半年度网络人气TOP10奖。

3、主营收入稳健增长，贡献社会经济发展

2009年度，公司通过贯彻加大销售力度、聚焦核心区域、严控运营和管理成本、优化管控模式等经营策略，主营业务收入同比2008年稳健增长。

截至2009年12月31日，公司总资产131亿元，比上年增长4.80%（2008末总资产为125亿元）。

公司严格遵守国家各项法律法规，主动履行纳税义务，2009年度公司上缴国家税收4.7亿元，比上年增加26%。

公司严格按照合同保护债权人的合法权益，在与各银行合作中树

立了良好的信誉，银行资信评级为AA+，2009年度公司向银行等债权人给付的借款利息合计4.5亿元。

根据相关数据及公式，计算出2009年度公司每股社会贡献值约为1.22元。【计算公式为：在报告期内公司为股东创造的基本每股收益基础上，增加为国家创造的税收、员工工资、向银行等债权人给付的借款利息、公司对外捐赠，并扣除公司因环境污染等的社会成本】

第三章 环 境 责 任

1、前瞻的生态环保理念

公司充分借鉴大股东在上海崇明东滩生态一级开发过程中积淀的理念和技术，在房地产开发全过程中始终贯彻执行生态环保理念，力争实现房地产开发的社会效益、环境效益、经济效益最大化目标。

公司在项目立项与可研究阶段，全方位确定生态、节能、环保的目标与技术路线；在项目开发建设阶段，统筹优化物流、能流、信息流三大系统；在项目工程设备与材料采购中，以选择高效、节能、环保的绿色产品与材料为原则，充分利用地方性材料和可方便维修更换、可再生利用的材料和技术，降低材料运输成本和交通、环境压力。

2、绿色施工，保护环境及生态

在项目开发建设过程中，公司形成了统一的工程质量、进度、安全文明施工管理制度和标准，2009年度经修订和新增的工程管理制度和标准共计约15项，并在2009年度新管控模式基础上进行试行和推广，有效提高了工程质量和工作效率。

公司现场工程管理采取系统有效的措施，对工程质量、进度、安全文明施工等方面实行标准化管理，减少施工过程中的环境污染、噪声污染，要求施工总包单位签订环境责任书，并按照文明工地要求，在施工全过程中承担材料进场检查、材料加工和堆放管理、施工设备和材料维护保养、半成品保护、垃圾和废弃物处理等相关责任。

3、积极实践，迎接低碳时代

为积极响应国家节能减排战略目标，根据国家和地方的绿色建筑标准和建筑节能标准，公司结合自身特点初步建立了企业生态住宅技术配置标准【注：由室家居环境控制系统、小区环境控制系统、绿色环保材料与技术应用系统、绿色能源应用系统、信息智能化应用系统五部分组成】，并在 2008 年-2009 年度新开发住宅项目中实践和探索。如在上实青岛海上海项目中，主要技术指标达到了国家绿色建筑三星级标准要求，并取得良好的市场认同；在朱家角启动区项目、湖州 1 号地块、大理洱海庄园二期等项目中积极利用太阳能、风能、地热能等绿色能源和其他节能、节水、环保的设备、材料和技术措施，取得了良好的环境效益。

第四章 员工责任

1、人力资源理念

公司认为人力资源是公司的主要资源，公司的发展关键是人才。公司坚持“人尽其才、能进能出、能上能下”的用人机制；逐步采用“年轻化、专业化、配置合理化、交流常态化、培养制度化”的人才

任用策略；加强对人才的职业操守、精神、素质三方面的要求，力争营造“关心人、重视人、以人为本”的良好环境，打造出一支专业、精简、高效的员工队伍，实现人力资源的可持续发展。

2、员工基本权益

(1) 公司严格按照新《劳动法》相关规定，实行全员劳动合同制，并贯彻“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、居民消费价格并结合公司实际情况，不断完善薪酬福利体系。

(2) 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、住房】、补充养老保险、补充商业医疗保险等在内的多层次、全方位和立体化的保险体系，较好地实现了“员工看病不花钱、少花钱”的目标，有效解决了员工的后顾之忧，为建立和谐的劳动关系奠定了扎实基础。

(3) 公司进一步规范、发挥职工代表大会和工会组织的作用，在推进企业民主化管理中，年度内先后召开 5 次职工代表专题会议。如在绩效考核工作中邀请职工代表全程参与，对相关员工进行公平公正评估；在出台《劳动合同理办法》、《薪酬管理制度》等与员工切身利益相关的制度时，认真听取职工代表的意见，切实保障员工的合法利益和民主权利。

3、员工健康和关爱

公司精心安排了员工的年度全方位体检活动，并邀请医学专家健

康讲座、对体检报告进行分析，以确保每位员工的身心健康。为构建和谐社会，公司开展了一系列人文关怀活动，如坚持“五必问”制度，对员工结婚、生病住院、生育子女、家属丧事、家庭困难等进行慰问；设立了“育才奖”，对品学兼优的员工子女进行奖励；每月坚持举办形式活泼的员工集体生日活动；重阳节邀请退休员工集体聚餐等。

4、员工培训和发展

(1) 公司积极开展员工培训活动，完善了以“岗位能力、遵章守纪”培训为主线，专业培训和综合能力培训为支撑，员工继续教育为后盾的培训体系，通过整合公司内、外部培训资源，提升了员工职业素养和业务技能，使公司向学习型组织靠近。

(2) 公司为员工提供了良好的发展通道。2009年度公司引入竞争机制，为人才快速脱颖而出搭建了舞台，举行了为“点燃激情，放飞梦想”的公开岗位竞聘活动，得到广大员工的积极支持和踊跃参与。

5、员工文化娱乐活动

为鼓舞员工士气、推进公司经营发展，2009年内公司组织了形式多样的文娱活动。围绕“爱国、敬业、做忠诚员工”的主题，开展读书交流活动；在“降本增效”合理化建议活动中收到建言169条；“我眼中最美丽楼盘”摄影比赛中收集精美楼盘照片、图片146幅；举办了赴浙江安吉首届“和谐团队”员工素质拓展主题活动；开展了企业文化建设座谈会；举办了公司首届员工运动会及“我与祖国同生日”大型活动等；工会还结合时政，开展了“三八”育儿沙龙、迎世博“五个一”系列活动、庆祝建国60周年征文比赛和摄影比赛等。这些活动

在丰富员工娱乐生活的同时，也提升了企业精神和员工凝聚力。

第五章 社 会 责 任

1、社会贡献活动

公司积极承担扶贫帮困、社会捐赠等社会责任。2009 年内，结合学习实践科学发展观活动“人民群众得实惠”的要求，公司把关心员工的措施落到实处，积极开展以“岗位帮困、生活帮困、医疗帮困和助学帮困”为主要内容的四位一体专项帮困活动，对困难员工 60 余人进行了补助；公司领导还利用元旦春节等重大节假日带头上门慰问，把温暖及时带给困难职工，高温季节还带领各级工会组织对一线员工进行了慰问，为基层员工改善工作条件；公司响应上海市政府号召，精心组织、安排了 14 名员工参加义务献血活动，并多次组织员工献爱心，捐款捐物。

2、以世博轴项目为契机，加大构建和谐社区

2009 年度，公司旗下的上海上实物业管理有限公司（以下称“上实物业”），强化高档物业市场定位，通过优化结构，剔除了部分较差项目，经营收入和净利润同比均有较大增长，年内成功获得“世博轴”和“中国航海博物馆”等重大项目的物业管理权，在管合同面积已达 881 万平米。

在上海最高楼环球金融中心的管理中，上实物业积极落实政府维稳要求，通过建立高科技、人性化的安保措施，创造安全舒适的商务活动环境；通过举行消防、反恐模拟等演习，增强业主和人员的防范

意识。为此，上实物业环球管理处荣获了“2009 年度上海市企事业单位治安保卫先进集体”称号，为承担社会责任作出了应有的贡献。

世博轴项目建筑面积达 22 万平方米，长 1045 米，宽平均为 100 米，是中国 2010 年上海世博会主入口和主轴线，具有重大的社会和政治意义。公司及上实物业高度重视，投入了大量资源，以上海世博会运营的总体目标“安全、便捷、和谐，以安全为基本目标，确保不发生重大事故；以服务为运营基础，确保满足各类正常需求；以管理为必要手段，确保园区运行有序协调；以经营为重要措施，确保运营手册达到预定目标；以队伍为根本保障，确保各项管理的服务质量”作为具体工作准则，为世博会成功举办贡献自身的力量。

2009 年上实物业获得了一系列奖项和荣誉：积极参加上海质量管理科学研究院组织的《企业社会责任》标准的制定，成为首批参加试点认证单位；顺利通过“上海质量奖”改用 GB/T19580 后的标准；荣获“全国实施用户满意工程先进单位”称号（获此殊荣的上海物业行业仅此一家）；荣获“中国物业管理创新金牌服务单位”；荣获平安单位奖牌及与业主同心团体优胜奖；荣获中国物业管理行业承担社会责任优秀企业。

3、专业、规范制度体系，保证供应商利益

公司及下属公司建立了供应商管理制度，通过资格预审、实地考察了解供应商；通过招标采购领导小组集体决策选择供应商，按照招标、议标、询价比价等方式择优录用；通过采购过程评估、合同履约评估考核供应商，逐步形成试用供方、合格供方、战略供方三大类名

录库，对不合格供应商建立不合格供方库，杜绝劣质物资和服务。

上述专业、严格的采购管理体系，对内规范公司采购行为，控制公司内部系统风险，保证采购质量和相对低成本，对外提供公平、公正、诚信的竞争平台和交易机会，维护供应商的合法权益及发展机会。

4、反腐倡廉工作

2009 年，公司始终坚持将反腐教育前置，预防在先，多次在会议上强调反腐倡廉工作的重要性，要求广大员工高度重视、自查监督，增强廉洁从政意识，对企业忠诚、对事业忠诚，远离违规、违纪、违法的“高压线”。期间，组织中层以上员工参加了廉政培训教育活动并观看了警示教育片，认真传达学习了十七届中纪委第三次全会精神，以及中央发布的《关于实行党政领导干部问责的暂行规定》、《关于开展工程领域突出问题专项治理工作的意见》、《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》。同时，制定发布了《廉洁自律暂行规定》（二十条），努力做到以制度管人、制度管事，并要求各党支部以此为主题过一次专题组织生活。

展 望

公司 2009 年度社会责任工作取得了一定的进步，在稳健经营、创造经济效益的同时，对生态环保理念及住宅技术配置标准化进行了积极的探索和实践；并以世博轴项目为契机，不断加强构建和谐社区、贡献社会等责任。

展望 2010 年，在低碳经济和注重可持续发展的时代趋势下，公司的社会责任已不仅仅局限于各种捐赠，应赋予更丰富的内涵。公司将不断完善社会责任管理体系建设，协调处理好企业经济效益和社会责任的关系；公司将多方面配合贯彻国家的各项节能减排、绿色环保等政策方针；公司将把自身定位成企业公民，把承担社会责任视作应尽的义务和职责，在加快经营发展的同时，实现公司与各利益相关方共赢的局面，创造和谐、可持续的发展空间。

上海实业发展股份有限公司

董 事 会

2010 年 2 月 25 日