



2010 年度 社会责任报告

上海实业发展股份有限公司

上海实业发展股份有限公司

2010 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。

1. 公 司 概 况

1.1 公司基本情况

公司前身系上海浦东不锈钢板股份有限公司，1996年9月25日于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）有限公司收购控股并改为现名，公司股票代码为600748，系上证180、沪深300指数成分股。公司主营业务为房地产开发与经营。

1.2 公司发展战略及经营策略

公司坚持区域集成运营商的核心定位，力争成为具有合理业务结构、成熟住宅产品线，具备成熟开发能力和良好资本运作能力的房地产上市公司。公司以中高端住宅产品开发为主，适度发展优质不动产物业，通过利用各种优势资源开展差异化竞争策略，以上海为中心，重点拓展长三角区域和环渤海城市群。公司项目主要分布在上海、湖州、哈尔滨、青岛、天津、重庆、成都、大理、泉州等城市，普遍具有较为明显的区位优势以及良好的持续发展潜力。

1.3 公司可持续发展理念

公司以实现可持续发展作为企业存续的愿景和责任，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，自律企业公民行为，积极承担国有控股上市公司的社会责任，以优质住宅产品和品牌物业服务投身中国持续发展的城市化进程，力争构筑具有地域特色的城市空间，提升消费者的生活品质，不断推动和谐、可持续发展的生活方式的实现。

2. 经济 责任

2.1 完善公司治理，注重股东回报

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）审议程序的规范运作。通过多种有效途径持续开展董事、监事以及高级管理人员的培训工作，推动公司管理能级的不断提升。报告期内，公司内部控制体系高效运作，未出现违法违规治理行为。

公司努力构建公开、公平、公正以及可持续发展的股东文化，在完善法人治理的同时，以稳健的公司业绩和分配策略回报广大股东。

2.2 以客户价值为中心，提升产品与服务品质

能够持续提供优质的产品与服务是公司存续、竞争制胜以及践行社会责任的基础。本年度，基于绿色环保、安全低碳、以人为本，构建宜居社区环境的开发设计理念，公司持续推进了在住宅产品开发以及物业服务方面的探索与创新。

公司建立了以客户价值为中心的客户服务体系，在客户服务监控方面，公司启动第三方独立机构，定期实施客户满意度调查，不断提高和完善公司的客户服

务体系。在做好客户服务工作的同时，公司在销售终端管理上也逐步推行标准化管理模式，提倡节能环保的运营方式。公司在项目所在地的销售中心全面取消了一次性办公耗品的使用，销售资料全面使用“环保纸”印刷，示范单位参观客户全面推广纺织鞋套；将洽谈区分割为自由接待区与无烟接待区，降低洽谈区空气污染；并不定期地组织生态环保的客户活动。

本年度，公司旗下上海青浦朱家角“海源别墅”项目获评第七届中国别墅节（2010）中国别墅 10 年经典之典藏别墅、2010 中国房地产指数系统测评推荐 10 大别墅。



上海朱家角特色居住区
“海上湾”项目获评人居典范最佳设计方案金奖、2010 中国房地产低碳示范楼盘。



重庆“水天花园”项目
获评重庆市森林住宅小区、10 佳园林式小区、重庆优秀住宅小区金奖。



大理地区“洱海庄园”项目获评“中国城市标志性楼盘”，全国第三届全国民营工程设计企业优秀设计“华彩奖”金奖。

哈尔滨项目公司获评哈尔滨“2010年十大优秀开发企业”，其中，“海上银座”项目获评最具升值潜力楼盘、“盛世江南”项目获评“最佳景观设计楼盘”。



2.3 主营收入稳健增长，贡献社会经济发展

2010年度，公司通过灵活营销策略、严控运营和管理成本、优化管控模式、盘活存量资产等经营策略，实现营业收入同比2009年稳健增长47.97%。截至2010年12月31日，公司总资产168.62亿元，比上年增长19.92%。

报告期内，公司严格遵守国家各项法律法规，主动履行纳税义务，2010年度公司上缴国家税收5.15亿元，比上年增长7.94%。

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+，2010年度公司向银行等债权人给付的借款利息合计3.14亿元。

根据相关数据及公式，计算出2010年度公司每股社会贡献值约为1.27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】

3. 环 境 责 任

3.1 全过程生态环保规划设计理念

为落实企业的环境责任，公司在投资可研、规划设计、建筑方案设计、初步设计、施工图设计、景观设计、室内设计、建筑材料和设备选用、施工工艺选择、物业管理等房地产开发的各个环节，在部分项目设计开发中，积极引入可持续生态环境理念，对建筑体形系数、外墙保温、外立面门窗、屋面保温进行系统设计，对建筑采暖通风、建筑声环境、建筑光环境等进行系统组织，将建筑总平面设计与室外绿化景观设计进行综合考虑，将室内设计在建筑方案设计阶段提前介入，营造低碳节能、舒适宜人的建筑生态环境，力争使所开发项目达到“技术先进、经济合理、美观适用”的设计原则和目标。

在住宅产品开发中，公司非常注重环境效益，引进节能、环保、绿色生态、可再生材料和设备，设计建造低碳、环保、节能、生态、绿色住宅，重视住宅产品的人文价值以及住宅与环境的和谐融合，营造人与社区的温馨相处，对产品品质精益求精。

在社区前期规划设计之初，即提前请物业公司介入，提出设计建议和要求，对各项细节做到精益求精；每一个项目均做好交通影响评价和环境影响评价，相关咨询单位提前介入设计过程，确保项目设计和实施满足环保要求；在项目景观

设计中，尽可能减少灌溉施肥、除草剂和杀虫剂的使用，建设湿地用于地表径流管理；在项目总体设计上精心规划，创造小区宜人的绿色景观、完美的室外空间和社区生活环境，绿化率均达到35%以上。

在社区布局和单体户型设计上，充分考虑到居民能得到充足日照和良好的自然通风，保证居住建筑物舒适的物理性能；在低碳节能方面，以国家对建筑节能规范为要求，确保满足低碳节能要求，并推广应用太阳能等新能源，采用高效率空调系统等；在节水方面，将住宅区内的景观水、雨水、饮用水统一纳入住区水环境的大范围内进行综合设计，提高水资源的综合利用效率；在建材选用方面，公司严格执行国家强制标准，在各个环节和小区基础配套设施上均系统地采购材料，确保材料质量，保证室内环境质量和建筑物健康质量。

- 上海朱家角“海源别墅”项目引进了日本、瑞士专业技术人员，对建筑单体采用了多项节能环保技术，包括地源热泵、混凝土顶棚辐射、新风系统、外墙保温等；对小区内空气质量、地表水环境质量、噪声达标率、碳排放强度、绿色建筑比例等指标进行控制。
- 湖州“东方国际花园”项目、大理“洱海庄园”项目等均加强了对可再生能源太阳能的使用，统一安装了太阳能热水器。
- 青岛“海上海”项目精装修房室内设计和建造过程中，注意选用材料对室内环境的影响，所有材料均采用高质量的预制材料现场安装，不仅确保施工质量，减少了对现场的环境影响，且因材料有害物质挥发在安装之前已经完成并被控制处理，确保了室内环境质量和建筑物健康质量。

3.2 绿色施工，安全生产

基于低碳环保的施工理念，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。

- **污水的处理与排放。**施工现场内设沉淀池和化粪池，并做到所有的生活或其他污水必须分别处理后才能排入市政排水管道；杜绝运输中泥浆外漏、流体物料撒漏；施工产生的泥浆，未经沉淀不得排入市政管网或河流，废浆和淤泥应使用封闭的专用车辆进行运输。
- **粉尘控制。**未做硬地化的工地，要定期压实地面和洒水，减少灰尘对周围环境的污染；禁止在施工现场焚烧有毒、有害和有恶臭气味等物质；装卸有粉尘的材料时，应洒水湿润和仓库内进行；严禁向建筑物外抛掷垃圾。
- **噪音控制。**推广低噪音施工工艺和方法；当施工作业噪音可能超过施工现场的噪声限值时，应在开工前向建设行政主管部门和环保部门申请，核准后开工；禁止在夜间11点至早上7点、中午12点至下午2点进行建筑施工作业。
- **现场卫生管理。**施工现场应设有卫生间，并有水源供冲洗，同时设简易化粪池或集粪池，加盖并定期喷药，每日有专人负责清洁；设置足够的垃圾池和垃圾桶，定期搞好环境卫生、清理垃圾，施药除“四害”；建筑垃圾必须集中堆放并及时清运。做到工完场清。
- **现场安全管控。**建立健全安全、保卫制度，落实治安、防火管理责任人；施工现场配备专职保卫人员，昼夜值班，做好进入施工现场人员的登记手续，防止外来人员随便进入施工现场；施工现场的管理人员、作业人员必须佩工作卡、标明相片、姓名、单位、工种或职务。

□ **文明施工教育。**施工现场要利用黑板报和其他形式对员工进行法纪宣传教育工作，使施工现场各类施工人员知法、懂法并自觉遵守和维护国家的法律法令，提高员工的法纪观念。

2010年度,根据年初公司安全生产委员会工作计划安排,公司特将 6 月份确定为全公司的“安全生产月”,以“抓安全、保平安、促生产、增效益”为主题,进一步加强公司全年



的安全生产的管理和指导,做到“四个到位”,即各级领导的安全管理意识要到位;安全管理制度的制订和执行要到位;安全生产的宣传教育要到位;安全生产管理的考核工作要到位。同时,公司制订并试行了《安全管理奖惩办法》,做到同步部署,同步考核。

4. 员 工 责 任

4.1 可持续发展的人力资源理念

“以人为本,提升价值”是公司发展人力资源的核心理念,也是公司提升核心竞争力,实现可持续发展的中心理念。基于此,公司始终坚持“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。

4.2 全员参与，多点培养，专业培训

2010年，公司人力资源部紧紧围绕公司战略和业务发展需要，将人力资源开发作为工作主线，深化人力资源的管理与配置，完善人力资源的考核与分配机制，不断开拓人力资源视野，把握人力资源动态，在做好人才支撑工作的同时，努力营造积极向上的企业文化氛围，着力打造一支精干、高效的员工队伍。

□ **丰富培训内容，构建培训体系。**公司2010年培训工作从新员工入职培训、员工大讲台、专业热点培训、国内外业务考察、后备干部培养、业务技能培训（含专业管理条线培训）、个人职称及职业资格申报等七个方面展开，形成了涵盖员工管理能力培养、专业技能提升和综合素质提高的员工培训体系。全年培训工作实现了形式多样化、工作常态化、内容专业化的目标。

□ **搭建交流平台，分享专业经验。**作为培训的重点工作之一，2010年4月，公司正式启动了“员工大讲台”活动，活动将员工讲与学相结合，突出个人业务工作、专业所长及兴趣爱好，在分享成果和经验的同时，充分调动公司员工的学习主动性和积极性。全年，累计举办大讲台举办83期，参训人员950人次，主题涉及低碳经济、宏观调控、企业兼并重组、房地产业务和企业管理等多个专业领域。

□ **加大外训力度，提升专业能力。**公司在年初修订了《员工培训管理办法》，完善了员工学历教育、职称及职务培训申报的流程，鼓励员工在综合素质和专业能力上进行提升。全年，累计完成职称、职业资格考试申报及后续教育培训近60余人次，外送学历教育9人次。全年落实了22期房地产专业课程的外训，外送人员达180人次。

4.3 积极行动，体现关怀，团队凝聚与激励

- **基础保障，员工关爱。**公司在扎实做好员工薪酬福利工作的同时，非常重视健全医疗保险制度，为员工构建良好的社会保障体系，包括社会保险、补充养老保险、补充商业医疗保险等多层次、全方位和立体化的保险体系，除国家和公司规定的各类社会保障项目以外，还建立团体意外保险制度，每年为员工购买团体意外保险，两年间累计为907人次办理保险理赔申请。同时，每年安排员工进行年度全方位体检，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，本年度，公司无突发性公共卫生事件，无职业病损伤事件发生。
- **团队建设，凝聚合力。**公司坚持“以人为本”的科学发展观，把提高职工的生活质量和健康需求作为工作的出发点和落脚点，高度重视职工的文体活动工作，通过各种有效的文体活动载体，着力增强职工的自觉参与意识和团队凝聚意识，大力推进职工文体活动的广泛开展，引导职工积极、自觉、持续地参加各项文体活动。根据不同人群、不同爱好、不同年龄、不同性别，明确活动主题，因地制宜，广泛开展丰富多彩的文体活动，每年大型活动有10余次，员工参与率达100%。2010年度，公司举办了以“健体健身、团结和谐”为主题的职工运动会。本着“突出团队性、体现趣味性、结合竞技性、着眼参与性”的办会宗旨，共有来自公司本部及在沪直属企业的300余名运动员参加了比赛。年内，公司还举办了员工素质拓展活动，通过团队体验、互动和全员参与，进一步丰富企业文化，推进公司团队建设，增强企业精神的凝聚力。

5. 社会 责任

5.1 以服务世博为契机，不断提升专业能力

以“城市让生活更美好”的 2010 年上海世博会是举世瞩目的经济、文化交流的盛会。公司旗下上海上实物业管理有限公司（以下称“上实物业”）成功中标世博园区“世博轴”的物业管理。“世博轴”建筑面积达 22 万平方米，长 1045

米，平均宽度 100 米，是上海世博园区的主入口和主轴线。对此，公司及上实物业高度重视，投入了大量人力、物力资源，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，兼顾点面细节，出色完成了本次物业服务。期间，公司累计获得市级荣誉 44 项，世博园区级荣誉 395 项，293 人次获世博园区立功竞赛“优秀工作者”称号，48 人获“世博城市之星”称号，其中：

- 上海物业党支部以及世博轴管理处临时党支部荣获“世博先锋（一线）行动‘五好’基层党组织”称号。
- 上实物业本部管理团队、上实物业世博轴管理处设施保障部荣获上海市委、市政府授予的“世博工作优秀集体”、“上海市劳模集体”称号。
- 上实物业世博轴管理处先后获得“上海市工人先锋号”、“上海市五一巾帼奖”、“世博园区服务保障先进集体”。

□ 上实物业世博轴物业管理女经理人团队获“上海市三八红旗手集体奖”，吴红燕、巢爱莲获“上海市三八红旗手”。

□ 公司党委副书记顾国平、上实物业世博轴管理处邱素贞等5位同志分别荣获中共上海市委颁发的“世博先锋（一线）行动‘五带头’共产党员”称号；上实物业总经理李胜来获“上海市劳模”称号，世博轴秩序维护经理王增芳获“上海市平安卫士”称号。

通过服务世博，不仅体现了上实物业公司的专业服务精神，我们的物业管理团队和员工素质再一次经受住了客户和组织的考验，专业能力在物业管理服务的过程中也得到了有效提升，企业的团队精神和凝聚力更进一步得到提高。

为了更全面地做好服务世博的相关工作，2010年3月开始，公司组织了“学雷锋、迎世博，与绿色环保同行”的宣传实践活动，公司组建了上实志愿者连，志愿者参加了世博轴现场的开荒保洁服务，在世博会大客流期间轮流值班为世博轴拾捡垃圾，直接为世博会园区现场服务作贡献。公司员工作为世博平安志愿者，还承担了6月中旬到8月中旬为期两个月的淮海公园公交站点平安执勤任务，经受了极端气候和连续超高温天气考验，热情周到的为路人服务，参加人员达107人次，累计执勤时间约480小时。

服务社会再就业方面，公司利用物业公司平台，累计为2000余名“4050”人员和退伍军人等解决就业问题，并于社区服务中心建立良好关系，提供岗位技能培训。尤其是世博会期间，公司世博轴物业管理人员向新毕业的大学生倾斜、向专业技能欠缺的大龄人员倾斜，并花大力气进行岗位技能培训，圆满完成了世博会的保洁节、秩序维护、客户服务等工作任务。

5.2 投身社会公益，构建和谐社区

社会公益活动的持续开展构成了公司对可持续发展理念的有效实践。2010年度，公司积极承担扶贫帮困、社会捐赠等社会责任，将更多的爱心奉献社会。各级领导带头、全体员工积极参加各类社会捐助和社会公益活动，取得了良好的社会效应。

- 4月，青海玉树地区发生地震灾害后，公司立即开展“情牵玉树、大爱无疆”为灾区人民捐款活动，员工自发捐款共计11.7万元。
- 在公司党委、工会的号召下，员工“一日捐”活动已常态化开展，本部及各直属企业广大员工均踊跃参加捐款活动，募捐款项全部交入工会账户统一管理，专项用于对内部困难员工的扶贫、助老、助残、助孤、助困、助学、助医等公益性的扶贫帮困活动，为困难员工解决实际问题。2010年，公司所属企业员工被查出患淋巴瘤后，通过开展“一日捐”活动，公司员工累计为患病员工捐款6万余元，全部用于其治疗。同时，公司每年都通过“一日捐”活动的开展对上海崇明县陈家镇困难村民进行帮扶，为持续改善了当地村民的生活和收入问题贡献企业公民力量。
- 2010年，公司积极响应“多背一公斤”社会公益活动号召，组织员工志愿者赴大理州漾濞县苍山西镇白羊小学，将书籍、液晶电视、运动物品、文具等捐赠品送到师生们手中；年内，公司还向江西婺源中学捐赠了电脑。
- 3月12日，公司组织开展了第10届崇明东滩集体植树活动，积极响应第32个全民义务植树节。公司40多位志愿者员工专程来到崇明东滩举行了“参与世博，绿化东滩”植树活动。经过两个多小时的努力，共在东滩世博旅游环道路旁种植女贞树480棵，为东滩湿地再添绿色。

5.3 商业诚信与廉政建设

公司作为始终坚持规范运作，接受上级主管部门、监管部门以及社会公众股东的监督。公司始终以股东价值最大化为目标推进各项运营工作，不断提升管理能级，通过实效方式实现国资保值增值。公司年度报告均由上海上会会计师事务所进行审计，上会所历次均出具了标准无保留意见的审计报告。公司成立发展以来，总资产、净资产、主营业务收入、净利润持续增长。

公司始终坚持以诚信为本，通过制度保障加强对投融资、担保、大额资金往来、重大物资采购、薪酬分配等重大事项的集中管理与控制。公司纳税信用等级、财务会计信用等级、预算信用等级等均达到 A 类，无不良信用记录，还连年获得银行贷款信用等级 AA+级。公司所属的控股企业多次获得全国和省级质量协会评定的信用品牌企业。

2010 年，公司以加强党建为抓手，切实开展员工思想政治教育工作。公司党委继续深入开展科学发展观的贯彻落实活动，公司将以人为本、可持续发展等科学发展观的思想精髓落实到指导企业实际工作中。公司党委始终以“把握关系，讲求方法，实事求是，客观科学，聚焦重点，措施到位”为指导思想，结合党的政策理论和公司的业务实际，坚持做好党委中心组理论学习，保证每季都有明确的主题和要求，进行系统深入的理论学习。公司领导班子始终把全面提高职工素质作为大事来抓，增强抵御腐败侵蚀的能力。公司设有审计检查领导小组，并设有举报信箱，同时有内部审计、任期审计、离任审计等制度，形成了监察机制。

展 望

2010 年度，公司以服务世博、奉献世博为主题，积极践行企业公民的社会责任，实现了经济责任、环境责任、员工责任、社会责任的全面均衡发展。公司在运营过程中，努力通过多方面、多途径传播、实践节能环保、绿色低碳等可持续发展理念，取得了预期的绩效和成果。

展望 2011 年，公司将继续秉持可持续发展的理念，进一步推进前期各项工作的开展。同时，公司将在集约用地、绿色环保住宅开发、和谐社区的构建等诸多方面继续进行探索与创新，为创造、建设人与城市持续发展、人与自然和谐相处的美好未来贡献自我价值。

上海实业发展股份有限公司董事会

二〇一一年三月十七日