



上实发展

股票代码：600748



上实发展

为城市带来更多  
温暖与可能

上海实业发展股份有限公司  
Shanghai Industrial Development Co.,Ltd  
网址：www.sidgroup.com  
地址：上海市淮海中路 98 号金钟广场 20 层  
电话：021-53858686  
电子信箱：sid748@sidgroup.com



# 2025 环境、社会和公司治理 (ESG) 报告

2025 Environmental, Social and Governance Report

# 目录

## CONTENTS

关于本报告	01
走进上实发展	03



### 01

#### 可持续发展治理 13

ESG治理与实践	15
议题重要性评估	17
可持续发展绩效	23

### 02

#### 合规经营 25

党建引领	27
公司治理	30
商业道德	37
信息安全与数据治理	42

### 05

#### 员工责任 85

员工雇佣	89
职业发展与培训	90
权益福利与关爱	94

### 06

#### 健康与安全 97

安全文化建设	102
职业健康安全风险识别与管理	103
应急管理	104
安全培训	105

### 03

#### 绿色发展 45

环境合规管理	47
能源利用	50
水资源利用	53
废弃物处理与循环经济	54
绿色建筑	55
绿色运营	59
应对气候变化	61
生态系统和生物多样性保护	65

### 04

#### 卓越品质 67

产品质量与安全	69
客户服务	75
供应链安全与管理	79

### 07

#### 社会责任 107

乡村振兴	109
公益慈善	109
区域教育设施建设	111
社区贡献	112
行业推动	114

#### 展望2026 116

#### 附录 117

量化绩效表	117
指标索引表	123
读者意见反馈表	125



上实发展

# 关于本报告

## 报告说明

《上海实业发展股份有限公司2025年度环境、社会和公司治理（ESG）报告》（以下简称“ESG报告”或“本报告”）是上海实业发展股份有限公司的第三份环境、社会和公司治理报告，真实、客观地反映了公司2025年度在环境、社会和公司治理（以下简称“ESG”）方面的理念、方法、实践和绩效。

本报告中的财务数据来源于《上海实业发展股份有限公司2025年年度报告》，货币单位为人民币。其他数据来自公司内部文件和统计，部分适当追溯以前年份。

## 报告范围

本报告覆盖的时间范围为2025年1月1日至2025年12月31日（以下称“2025年度”或“报告期内”）。考虑到披露信息的连续性，部分内容可能溯及报告期外。

## 发布周期

本报告为年度报告。

## 编制依据

本报告主要参照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第14号——可持续发展报告（试行）》、上海市国有资产监督管理委员会《上海市国有控股上市公司环境、社会和治理（ESG）指标体系2026版》、中国社会科学院《中国企业社会责任报告指南（CASS-ESG 6.0）》等文件，结合公司实际情况编制而成。

## 董事会声明

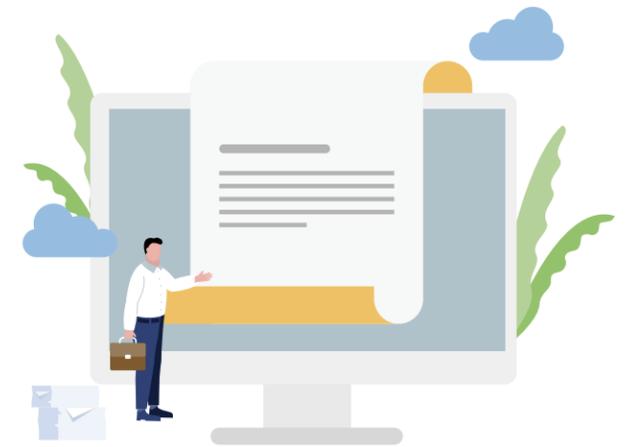
本报告经董事会审核后发布，公司董事会审阅并确认公司年度可持续发展目标和计划，定期检视公司在可持续发展方面的进展和绩效，持续监督可持续发展方向及工作落实情况。公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

## 报告获取

本报告可以在公司网站（<https://www.sidlgroup.com/>）、上海证券交易所网站（<https://www.sse.com.cn/>）在线阅读或下载报告电子版。

## 联系方式

地址：上海市淮海中路98号金钟广场20层  
邮编：200021  
联系电话：021-53858686  
电子邮箱：sid748@sidlgroup.com



## 指代说明

在本报告中，除非文义另有所指，下列名称具有如下含义：

上实发展、公司、我们	指	上海实业发展股份有限公司
上实集团	指	上海实业（集团）有限公司
上实服务	指	上海上实城市运营服务有限公司及其托管公司
上实商管	指	上海上实商业管理有限公司及其托管公司
成都上实置业	指	成都上实置业有限公司
青岛公司	指	上实发展（青岛）投资开发有限公司
青岛美高梅酒店	指	青岛美高梅酒店有限公司
杭州上实	指	杭州上实置业有限公司、杭州上实房地产开发有限公司
实玖置业	指	上海实玖置业有限公司
实淞公司	指	上海实淞房地产开发有限公司
苏州上实	指	苏州上实置业有限公司
青浦项目	指	上海丰泽置业有限公司、上海丰茂置业有限公司、上海上实湖滨新城发展有限公司
泉州上实	指	泉州市上实投资发展有限公司
重庆项目	指	重庆海上海置业有限公司
长沙项目	指	湖南丰盛房地产开发有限公司
湖州项目	指	湖州湖润建设管理有限公司、湖州湖嵘房地产开发有限公司、湖州湖屹房地产开发有限公司

# 走进上实发展

## 公司概況

### 公司简介

上海实业发展股份有限公司（股票代码：600748.SH，简称“上实发展”）是上实集团旗下一家拥有合理业务结构、较成熟产品线、区域布局相对集中、具有成熟开发能力和资本运营能力的房地产综合集成商。

上实发展于2003年借壳“浦东不锈”登陆资本市场，开发运营轨迹覆盖上海、杭州、苏州、重庆、成都、青岛、天津等十余个城市，经过20余年默默耕耘，公司总资产已从成立之初的31亿元增加至301.20亿元。公司目前主要经营开发建设、资产运营、物业服务三大板块，其中，开发建设以上海为核心的长三角地区为主，深耕上海虹口北外滩、宝山吴淞两大重要城市发展区域；资产运营聚焦于上海核心区域及青岛崂山金家岭金融服务区，业态涵盖写字楼、商业及长租公寓等，目前运营面积约44万平方米，同时青岛及湖州的酒店保持了稳健运营；物业服务对象涉及住宅以及政府机关、高校、医院、轨道交通等大型机构，管理面积约3,300万平方米，已孵化出“上实服务”物业品牌。

上实发展始终坚持全面践行社会责任，紧扣上实集团“12345”战略主线，着力构建契合自身发展需要的战略体系。



展望未来，上实发展将锚定绿色、智能为特色的城市空间综合服务商的战略定位，聚焦绿色环保、数智化运营服务，积极融入集团“生命健康”“环境健康”产业，探索协同投资收益，最终实现“做优城市运营服务，加快向绿色健康转型”的发展目标。

## 企业文化



## 品牌建设

### 开发建设

品牌是企业信誉、产品质量、服务水平和文化内涵的综合体现，上实发展深刻认识到品牌建设的重要性，将其视为企业核心竞争力的重要组成部分，致力于在项目开发建设全生命周期精心培育和维护自身品牌形象，力求在激烈的市场竞争中树立独特而鲜明的标识。

公司在项目规划、设计、施工、营销及售后等各阶段致力于维护统一、优质的品牌形象。为有效提升品牌知名度，公司精心策划并推出具有代表性的“海上海”系列产品，在设计上展示公司审美与产品功能，在品质上体现公司对于细节把控的高标准、严要求。在品牌建设过程中，公司兼顾硬件品质提升与软件服务优化，从客户需求出发，提供个性化、人性化服务，让客户在购房、入住等每个环节都能感受到温暖和关怀，力求打造有温度、有情感的品牌形象，维护客户信任与忠诚，同时形成独特的市场竞争优势。



### 亮点项目：上海青浦·朱家角大型特色居住型综合项目

朱家角大型特色居住型综合项目总占地面积2405亩，目前已累计建成项目11个，用地面积共1965亩，总竣工面积83.5万 $m^2$ ，另有在建项目1个，土地面积为293342 $m^2$ 。已建成项目建筑功能涵盖独栋、双拼、联排、叠加别墅、公寓等住宅类型以及学校，包括海源别墅、海上湾、和墅、海上郡等住宅项目。

在建项目“青浦D2地块”根据区域规划调整变更为“上海市青浦区朱家角 20-03 地块”（以下简称“20-03 地块”）和“上海市青浦区朱家角 20-05 地块”（以下简称“20-05 地块”），20-03 地块为公共设施用地，包含邮局、综合健身馆、社区文化中心、通讯机房、社区服务设施等，20-05 地块为住宅用地，包含住宅及商业配套设施。该项目优化通风系统设计，严选室内装饰材料，采用节能节水型设备与器具，降低材料运输过程中的能耗与碳排放，通过场地绿化与建筑外遮阳设计改善室外热环境，积极打造安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居的“好房子”。

朱家角大型特色居住型综合项目在规划、设计、建造、使用等各阶段均可实现助力改善城市生态环境、应对气候变化。



### 亮点项目：吴淞道1号项目

吴淞道1号项目位于上海市宝山区海江路南侧，时光大道西侧，建筑面积53,369.35 $m^2$ 。该项目全面践行绿色低碳理念，采用智能化照明控制、雨水回用系统及外遮阳系统等技术手段，优化电气照明、机电设备及供配电系统，选用高效水泵并精准匹配工况，确保设备运行高效节能；深度融合智能家居系统，通过智能温控、照明、安防等一体化管理，为用户提供舒适便捷的生活体验，以智能化技术赋能宜居环境，为住户打造健康、舒适、低碳的高品质生活空间。此外，项目与总承包单位通力协作，荣获宝山区2025年上半年“建设工程优质结构工程奖”。

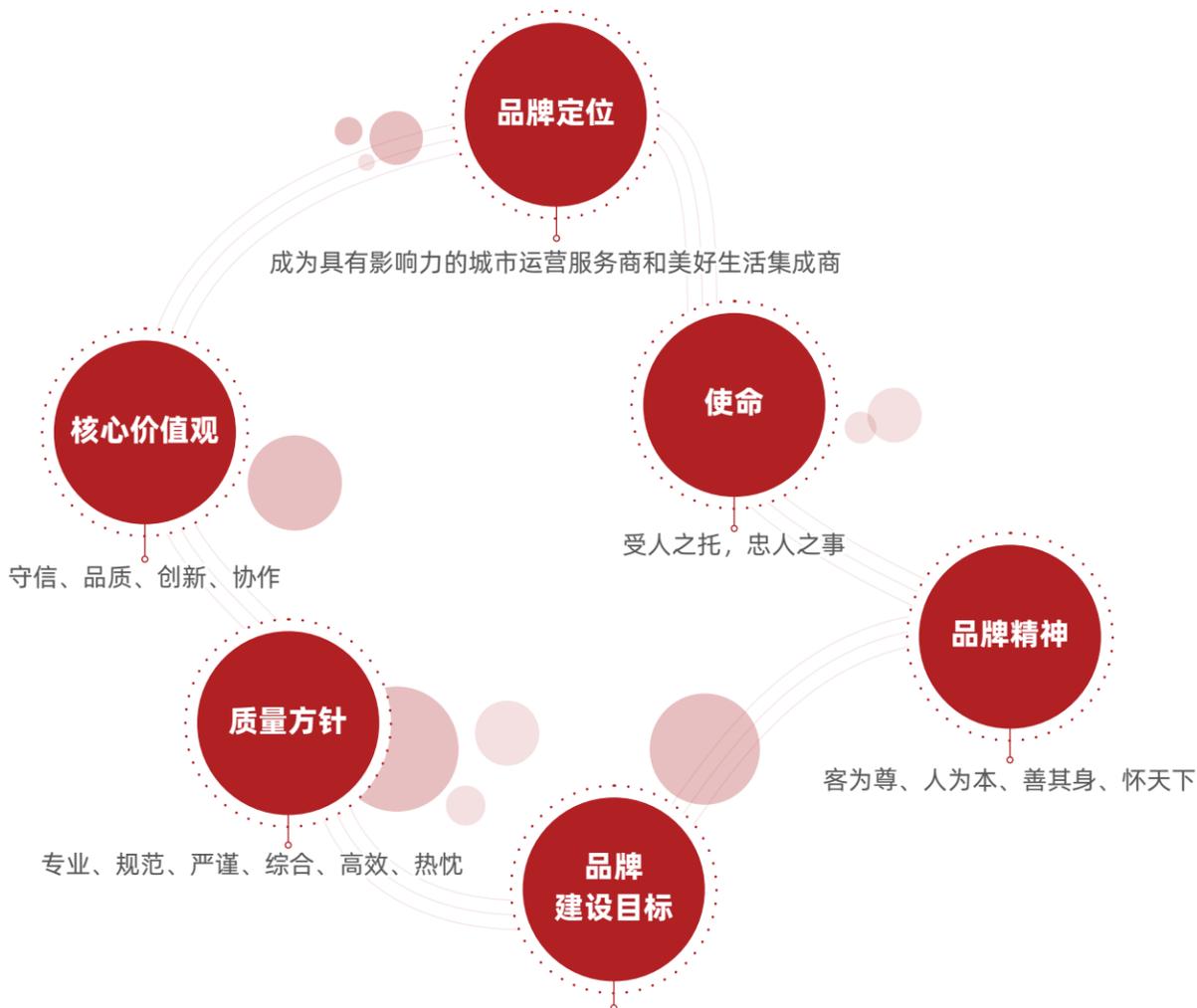
报告期内，吴淞道1号项目正式开盘，推出的128套房源建面约100 $m^2$ -145 $m^2$ ，认筹近9成，销售转化率达到80%。作为上实发展深耕宝山区吴淞创新城的首发住宅项目，该项目毗邻轨道交通，对于多个大型商业综合体、文化中心和体育中心具有高可达性，拥有“交通+商业+文体”全维度生活服务圈的核心优势。



## 物业服务

上实服务是上实集团旗下上实发展下属专业从事物业和城市服务的品牌企业，涵盖上实物业、新世纪物业、申大物业和城开商用物业，为商业、办公、公众、轨道交通、院校、机关、园区、医院、养老、住宅等全业态提供服务解决方案，是上海环球金融中心（SWFC）、上海博物馆、上海音乐厅、申通地铁、华为上海研发中心等城市重点地标的物业服务提供商。服务足迹以上海为中心，覆盖成都、重庆、西安、芜湖、无锡、青岛、泉州、湖州、烟台、苏州等全国多个城市群，在管面积约 3,300 万平方米。

2025年，“上海上实城市运营服务有限公司”正式成立，全面承接并升级原“上实服务”品牌管理职能，统筹开展城市运营服务领域内外部资源整合及新业务拓展，标志着“上实服务”正式迈入品牌实体化、运营体系化的崭新阶段。



以“新质服务力”驱动全业态服务升级，进一步深化ESG实践，稳步提升行业综合实力排名，增强品牌影响力和市场竞争力，为客户提供更优质、多元的服务，收获更多品牌市场口碑

上实服务是中国物业管理协会副会长单位、中国质量协会理事单位、上海市物业管理行业副会长单位、上海市质量协会常务理事单位，也是集团重点培育品牌，通过夯实项目运营效能及服务品质，优化“上实服务”的市场品牌美誉度。连续多年荣膺中国及上海物业服务综合实力百强，2025年荣获中国物业管理综合实力第27名，全国“国有物企”综合实力百强跃升第10位，2024年上海市物业服务综合实力第3名。曾获全国用户满意工程先进单位标杆企业称号、全国实施卓越绩效模式先进企业特别奖、上海市质量金奖、上海市劳模集体、上海市文明单位、上海品牌服务企业等荣誉。



### 案例



上实服务2025年持续深耕轨交服务市场，顺利中标9号线、10号线和7号线综合服务项目，成功续标11号线、17号线、15号线、市域机场线及基地综合服务项目，为轨交业态再添新绩。

2025年6月，上实服务获“2025中国交通枢纽物业服务领先企业”称号；市域机场线项目获克而瑞“2025年度服务力交通枢纽项目标杆”称号；在本年度上海市群众性质量活动中表现突出，成为本市物业行业及申通地铁委外单位中获奖数量和获奖项目数量最多的企业。



2025年，上实服务在政府公众板块新拓松江政务服务中心等多个项目；在产业园板块中标虹桥研创中心、上药控股临港医药产业园等项目；在医疗业态板块新中标仁爱医院、远大心胸医院等项目。在细分领域的专业能力与品牌口碑获得市场认可。



### 年度大事件

3月17日

公司召开第九届董事会战略与投资委员会第六次会议，从组织架构上明确了“决策层（董事会/董事会战略与投资委员会）-管理层（ESG专项工作小组）-执行层（董事会办公室）”三级治理架构，确保ESG战略的执行力。

3月22日

公司对外披露公司第二份环境、社会及治理（ESG）报告。

7月8日

公司与上海北外滩（集团）有限公司正式签署战略合作协议，双方将充分发挥各自优势，在开发建设、城市更新、产业导入及创新运营等领域开展合作，共同推进北外滩区域高质量发展。

8月26日

公司与青浦区教育局举行上海市青浦区绿舟学校小学部（以下简称“绿舟小学”）移交仪式。

9月17日

公司深耕宝山区吴淞创新城的首发住宅项目“吴淞道1号”正式开盘，被项目区位、配套与产品品质等核心优势所吸引的购房者早早到场选购心仪房源，认筹近9成，销售转化率达到80%。

12月5日

为落实公司战略目标，“上海上实城市运营服务有限公司”正式成立，将全面承接并升级原“上实服务”品牌管理职能，统筹开展城市运营服务领域内外部资源整合及新业务拓展。“上实服务”正式迈入品牌实体化、运营体系化的崭新发展阶段。

## 年度荣誉

### 2025-03

上实发展长租公寓栖巢社区项目荣获克而瑞2024年上海租赁住房“优秀户型设计奖”和“最美公区营造奖”。



青岛上实中心双子塔照明设计荣获2024美国缪斯设计奖铂金奖。



### 2025-06

上实发展凭借在上海虹口北外滩区域持续深耕、创新实践城市更新的突出贡献，获评克而瑞2025城市更新“开拓创新先锋企业”称号。



### 2025-08

上实服务荣获上海市物业管理行业协会“2025上海物业服务综合百强”第三名，并在“上海市物业管理单项领先企业”中跻身多个单项榜单十强。



### 2025-12

上实服务斩获克而瑞物管“2025华东区域物业服务力百强企业”第9名、“2025上海市物业服务力五十强企业”第2名，获评“华东区域服务力·办公物业领先企业”与“华东区域服务力·服务创新领先企业”称号。在管项目上海轨道交通11号线、新虹桥医技中心、上海市高级人民法院均被评为标杆项目。



上海上实滨湖城荣膺凤凰网“2025人居之选·年度全维品质好房子典范”。



## 参与协会

参与主体	协会名称	参与角色
上实发展	上海国有企业公司治理协会	会员单位
	上海市绿色建筑协会	监事单位
	上海市建筑信息模型技术协会	理事单位
上实服务	中国物业管理协会	副会长单位
	上海市物业管理行业协会	副会长单位
	中国质量协会	理事单位
	上海市质量协会	常务理事单位

# 01

## 可持续发展治理

- ESG治理与实践
- 议题重要性评估
- 可持续发展绩效



## ESG治理与实践

### ESG治理体系

上实发展持续推进ESG治理体系建设工作，2025年，明确“决策层（董事会/董事会战略与投资委员会）-管理层（ESG专项工作小组）-执行层（董事会办公室）”的ESG治理架构，制定《董事会战略与投资委员会实施细则》，确保ESG管理策略有效融入公司经营活动各环节，提升ESG管理执行力。

ESG治理架构	成员	职能
<b>决策层</b> 董事会 - 战略与投资委员会	战略与投资委员会成员	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 战略与投资委员会对ESG治理进行研究并提出建议，对公司ESG相关重要事项提出建议和指导，推进公司ESG相关工作，并向董事会汇报。</li> </ul>
<b>管理层</b> ESG专项工作小组	总裁担任组长、董事会秘书担任副组长，公司本部各部门、上实服务、上实商管负责人为组员	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 拟定ESG工作具体计划；</li> <li>● 实施有效管理，监督ESG工作的执行情况；</li> <li>● 定期向董事会汇报，提出相应的建议。</li> </ul>
<b>执行层</b> 日常牵头执行机构为董事会办公室		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 沟通、推进、协调、落实ESG工作的具体措施；</li> <li>● 跟踪管理 ESG 工作目标的完成情况；</li> <li>● 及时向ESG工作小组汇报及反馈。</li> </ul>

### ESG信息报告与监督机制

公司建立标准化ESG信息收集、汇报与审核机制，确保信息披露的真实性、准确性和完整性，以及管理实践有据可依。信息收集阶段，由公司董事会办公室牵头，结合ESG监管要求、评级体系和公司所属行业特色制定ESG信息收集清单，协调公司各部门及项目公司识别、收集ESG工作相关资料；信息汇报阶段，由各部门及项目公司对自行整理的信息和数据进行质量把关后，统一报送董事会办公室，协助推进报告编制工作；信息审核阶段，落实主体责任，由董事会办公室监督各部门及项目公司对编制好的报告进行信息全面复核与实名确认，报送战略与投资委员会、董事会逐级审议。报告披露后，董事会办公室对公司上一年度ESG信息披露水平进行全面复盘，对后续管理实践提升方向提出初步建议并汇报，为ESG战略制定及调整提供有效支撑。

### ESG风险管理

公司于2025年3月组织各部门完成《2024年度风险管理和内部监控系统有效性调查工作》的问卷，从商业风险、战略风险、运营风险、财务及报告风险、合规及监管风险四个角度评估公司整体风险情况，其中涉及可持续发展事项的风险主要为自然环境风险、企业文化风险、可持续发展风险、组织架构风险等风险事项；于12月协助上实集团组织公司内部董事及高管完成《2026年风险识别与评估工作》的问卷，从战略商业类、组织运营类、财务金融类、合规监管类四个角度评估公司整体风险情况，其中涉及可持续发展事项的风险主要为自然环境及可持续发展风险、供应链风险、建设、运营及产品质量风险、组织架构与企业文化风险、安全生产风险等风险事项。基于风险评估问卷统计结果，公司将分析其中相关风险事项的现状与趋势、长远发展趋势及影响，以ESG风险管理为抓手，持续提升公司综合治理水平。

### ESG培训

公司持续推进自身可持续发展能力建设提升工作，积极参加、组织内外ESG培训及交流活动。2025年3月、9月，公司董办工作人员分别参加了2025年上海市国资系统社会责任和ESG工作会议、培训班；5月，公司董办工作人员参加了由上海上市公司协会培训部委托第三方机构组织的可持续信息披露合规现状与挑战沟通活动；11月，公司组织覆盖各职级、各部门、各业务条线的ESG专项培训，复盘上一年度ESG管理及信息披露工作表现，解读本年度ESG政策、监管要求最新变化，展示ESG报告编制提升计划及方法。



## 议题重要性评估

### 利益相关方识别与沟通

上实发展重视利益相关方诉求与反馈，致力于构建多方良好合作关系，共建长期价值。公司建立访谈、问卷调查等形式的多元化沟通机制，持续关注并积极回应各利益相关方的期望和建议，实现互利共赢。

主要利益相关方	关注议题	沟通与回应
 政府及监管机构	遵纪守法 依法纳税 合规运营 地方经济发展 响应国家政策	监管政策执行 风险管理及内控体系建设 纳税资料申报 落实国家政策 加强与政府及监管机构的沟通
 股东/投资人	保障股东权益 投资回报 风险管理 信息披露透明	加强与资本市场的沟通 完善监管 加强内控 定期报告及公司公告
 员工	员工权益保障 成长与发展 职业安全与健康	遵循劳工准则 完善职业发展通道 建立职业健康安全管理体系
 客户	提升产品质量 优质客户服务 客户隐私保护	严格管控产品品质 响应客户需求 建立信息安全体系
 供应商	行业发展 互利共赢 完善招采体系	推动行业健康发展 依法履行合同 保障供应链安全
 社会	公益事业 社区参与	社区共建

### 重要性议题识别

公司遵循《上海证券交易所上市公司自律监管指南第4号——可持续发展报告编制 第一号 总体要求与披露框架》提出的议题重要性分析步骤，落实议题识别、确定、评估、报告流程。

#### 了解公司活动和业务关系背景

在识别2025年度重要性议题、形成议题清单的过程中，公司充分考虑以下因素：

##### ESG标准

《上海证券交易所上市公司自律监管指引第14号——可持续发展报告（试行）》、上海市国有资产监督管理委员会《上海市国有控股上市公司环境、社会和治理（ESG）指标体系2026版》、中国社会科学院《中国企业社会责任报告指南（CASS-ESG 6.0）》等。

##### 国际倡议

联合国可持续发展目标（SDGs）等。

##### 经济与宏观政策趋势

中国“十五五”规划和2035远景目标纲要、2060碳达峰碳中和目标等。

##### 产业政策

《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》等。

##### 市场趋势

2025年中国房地产市场总体呈现出“量价企稳、结构分化、预期重塑”的复杂态势。市场告别了过去高速增长模式，进入一个以“止跌回稳”为核心、推动高质量发展的新阶段。

##### 公司策略

全力以赴推动绿色低碳经济的发展，坚定不移地走可持续发展的道路。

## 建立议题清单

公司以《上海证券交易所上市公司自律监管指引第14号——可持续发展报告（试行）》中设置的21个具体议题作为基础，结合房地产行业特点、行业发展阶段、自身商业模式、各利益相关方的期望和诉求等情况，全面识别公司重要性议题。报告期内，公司基于上一年度重要性议题清单，结合本年度政策动态、公司实际运营情况以及未来经营挑战与战略，对议题清单进行年度更新。

环境	社会	可持续发展相关治理
环境合规管理 应对气候变化 能源利用 水资源利用 废弃物处理 循环经济 绿色建筑 生态系统和生物多样性保护	员工雇佣与发展 安全生产 产品质量与安全 客户服务管理 数据安全与客户隐私保护 供应链安全 创新驱动 乡村振兴 社会贡献 公益慈善 行业推动 品牌价值管理	反商业贿赂及反贪污 反不正当竞争 利益相关方沟通 数据治理

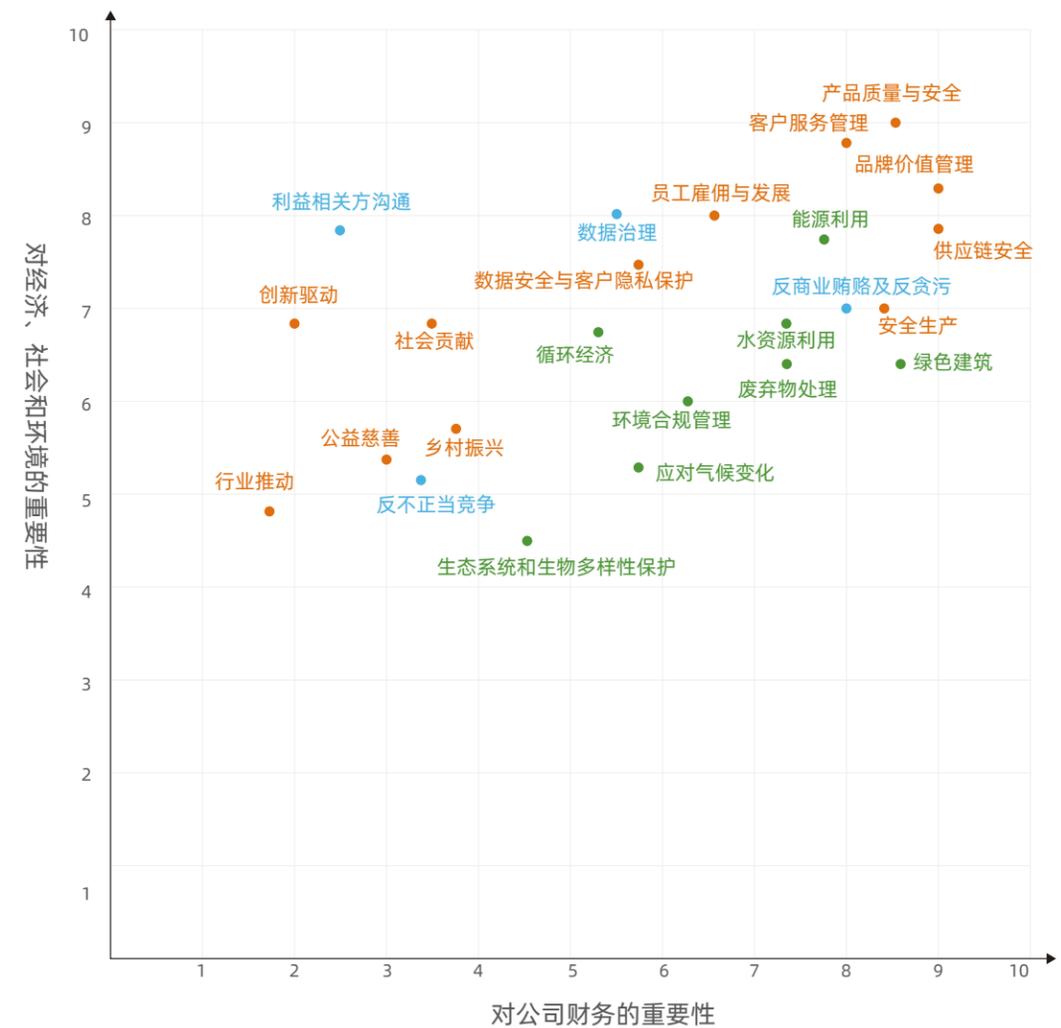
## 重要议题变化情况

2025 年重要性议题	2024 年重要性议题	变动情况	变动原因
-	污染物排放	移除	不适用
员工雇佣与发展	员工	拆分	基于公司实际治理体系，拆分相关议题
安全生产			
产品质量与安全	产品和服务安全与质量	拆分	基于公司核心业务板块，拆分相关议题
客户服务管理			
-	合规经营	移除	“合规经营”底层逻辑已融入各议题的管理与披露
-	风险管理	移除	“风险管理”底层逻辑已融入各议题的管理与披露
反不正当竞争	反不正当竞争 责任营销	合并	基于公司业务情况，整合相关议题
数据治理	-	新增	基于公司业务情况、行业趋势，响应监管要求，识别为重要性议题
品牌价值管理	-	新增	基于公司业务情况，响应监管要求，识别为重要性议题

## 议题重要性评估与确认

公司结合自身所处行业和经营业务的特点等情况，参考利益相关方、专家意见与同行经验，遵循双重重要性原则，从“影响重要性”和“财务重要性”两个方面对议题重要性进行评估。

“影响重要性”基于2025年度上实发展ESG利益相关方调研问卷结果形成初步结论；“财务重要性”的评估由第三方ESG专业机构与重点部门开展访谈，从资源使用的连续性、对持续生产经营关系的依赖性等角度评估财务影响的程度，结合财务部、审计部、外部审计师的相关意见，选择扣除非经常性项目的税前利润和合并营业收入孰高作为关键要素指标。最终，从“对公司财务的重要性”和“对经济、社会和环境的重要性”两个维度对议题进行重要性排序，整合形成本年度议题重要性评估结果。



▲ 上实发展 2025 年度议题重要性矩阵

## 具有财务重要性议题的影响、风险与机遇分析

### 环境部分

议题	影响环节	主要风险 / 机遇类型	财务影响	影响时间范围
环境合规管理	自身运营 价值链下游	合规风险	运营成本上升	短期
能源利用	自身运营	运营机遇	运营成本下降 营业收入上升	中期 长期
水资源利用	自身运营	政策风险	运营成本上升	短期 中期
		产品机遇	运营成本下降 营业收入上升	中期 长期
废弃物处理	自身运营	运营风险	营业外支出上升 营业收入下降 预计负债上升	短期 中期
绿色建筑	自身运营 价值链下游	市场机遇	营业收入上升 融资成本下降	短期 中期 长期
应对气候变化	价值链上游 自身运营 价值链下游	急性物理风险 慢性物理风险 政策和法律风险 技术风险 声誉风险 市场风险	运营成本上升 营业收入下降 营业外支出上升 预计负债上升	短期 中期 长期
		市场机遇 运营机遇 产品机遇	运营成本下降 营业收入上升	短期 中期 长期

### 社会部分

议题	影响环节	主要风险 / 机遇类型	财务影响	影响时间范围
员工雇佣与发展	自身运营	运营风险 合规与声誉风险	管理费用上升 营业收入下降 营业外支出上升	短期 中期 长期
		战略风险 人力资源激励与约束风险	营业收入下降 运营成本上升	中期 长期
		市场机遇 声誉机遇	运营成本下降 营业收入上升	中期 长期
安全生产	自身运营	运营风险 合规与法律风险 财务风险 声誉风险	营业收入下降 营业外支出上升 运营成本上升 预计负债上升	短期 中期 长期
		人才留任机遇	运营成本下降	中期 长期
		品牌机遇	营业收入上升	长期

议题	影响环节	主要风险 / 机遇类型	财务影响	影响时间范围
产品质量与安全	自身运营 价值链下游	产品风险 运营风险 声誉风险	运营成本上升 营业支出上升 营业收入下降 预计负债上升	短期 中期
		运营机遇	运营成本下降	短期 中期
		政策机遇 市场机遇 声誉机遇	营业收入上升 运营成本下降	中期 长期
客户服务管理	自身运营 价值链下游	运营风险	运营成本上升 营业收入下降 营业外支出上升 预计负债上升	中期 长期
		声誉与品牌风险	营业收入下降 营业成本上升 存货减值	短期 中期
		市场机遇 声誉机遇	营业收入增加	中期 长期
供应链安全	自身运营 价值链下游	法律风险	营业支出上升 预计负债上升	短期 中期 长期
品牌价值管理	自身运营	品牌价值管理的风险与机遇分析已经融入到各个议题中, 在此不单独展开分析。		

### 治理部分

议题	影响环节	主要风险 / 机遇类型	财务影响	影响时间范围
反商业贿赂及反贪污	自身运营	合规风险 声誉风险	营业收入下降 营业外支出上升 预计负债上升	短期 中期
		运营风险 产品风险	运营成本上升 营业外支出上升 预计负债上升	短期 中期 长期

# 可持续发展绩效

## 2025年度关键绩效



### 经济绩效

营业收入  
33.88亿元

归属于上市公司股东净利润  
-6.18亿元

资产总额  
301.20亿元

纳税总额  
10.53亿元



### 治理绩效

合规培训总时长  
360小时

反商业贿赂及反贪污培训总时长  
2,945小时

反商业贿赂及反贪污培训总人次  
2,143人次



### 环境绩效

环保总投入  
56.80万元

环保培训总时长  
122小时

水资源消耗强度  
121.51吨/百万营收

清洁能源使用量  
1,185.33吨标煤

能源消耗强度  
1.11吨标煤/百万营收

温室气体排放强度  
3.70吨二氧化碳当量/百万营收

获得绿色贷款  
5.04亿元



### 社会绩效

女性员工占比  
50.13%

全年吸纳就业  
1,980人

劳动合同签订率  
100%

员工满意度  
100%

开展员工职业发展培训共  
748,320小时

安全生产总投入  
6,361.60万元

员工工伤保险投入金额  
160.15万元

开展应急演练共  
2,032次

员工体检覆盖率  
100%

参加志愿者服务共  
2次

志愿者服务时长约  
800小时

乡村振兴总投入  
9.2万元

## ESG评级情况

- 公司2025年度WIND ESG评级从BBB级提升至A级。
- 截至报告期末，在357家A股及港股房地产开发和管理企业中排名第23名。



- 公司2025年度华证ESG评级从B级提升至A级。



# 02

## 合规经营

- 党建引领
- 公司治理
- 商业道德
- 信息安全与数据治理



## 党建引领

### 党的领导

上实发展深入贯彻两个“一以贯之”重要论述，积极践行党的理论和路线方针政策，坚持党的领导，将党建融入公司治理，完成党建入章，落实党委与董事会成员“双向进入、交叉任职”。

2025年，公司党委执行公司“三重一大”及党委前置讨论制度，对重大人财物事项进行集体研究把关，结合巡察整改要求，修订公司《三重一大决策制度实施办法》，制定《上实发展党委前置研究讨论重大经营管理事项实施办法》，确保党委“把方向、管大局、保落实”的领导作用得到更加规范、有效的发挥。同时进一步规范决策流程，制定印发《上实发展支部建制企业党组织前置研究把关重大事项工作实施办法》并督促下属企业执行。为充分发挥党的领导作用，公司制定印发了《关于上实发展系统不设党委的独立法人企业党支部（总支）对重大经营管理事项集体研究把关的实施意见》《上实发展直属企业党支部（总支）会议议事规则》，推动基层企业党的领导更加有效融入公司治理，保证党的领导全覆盖。

#### 报告期内

公司组织召开党委会 **28**次

审议议题 **199**项

其中“三重一大”类议题 **193**项

### 党纪贯彻

公司围绕党中央、市国资委及集团党委决策部署，统筹推进“深入贯彻中央八项规定精神学习教育”主题教育活动。公司领导班子率先垂范，各级党组织同频共振，广大党员干部全员参与，聚焦“学思想、强党性、重实践、建新功”总要求，以“学”为先导、以“查”为关键、以“改”为落脚，环环相扣、步步深入，推动学习教育走深走实、见行见效。2025年，公司组织党委理论学习中心组学习**12**次，开展专题研讨**10**场，参与**57**人次；组织反面典型案例剖析交流**3**场，重点发言**7**人次；创新构建“三学联动”机制，推动学习教育与巡察整改、政治监督、提质增效、改革发展深度融合；建立基层工作提示机制，下发提示**16**次，开展实地检查**6**次，实现领导班子、新提拔干部、年轻干部及关键岗位人员全覆盖。



▲ 学习教育中心组学习

### 党建阵地

#### 中共上海上实商业管理有限公司支部委员会

上实发展以新时代中国特色社会主义思想为指引，以突出政治性、立足公益性、兼顾经济性为导向，以促进青少年思想建设和文化引领为主体内容，利用自持商办楼宇资源着力打造了面向公众的开放式红色文化宣传阵地“凝·舞台”，在新时代中国特色社会主义思想指引下凝结智慧、凝聚力量。

#### 目标定位

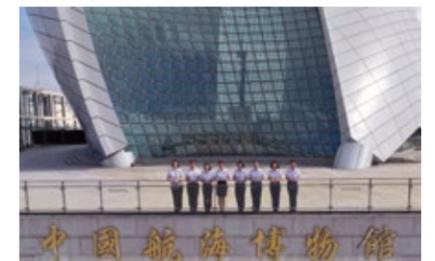
打造主旋律和正能量的汇集地、展示地、辐射地，成为传承红色血脉的基地、激发文化自信的高地、促进产业升级的基地。

- 搭建舞台、筑巢引凤，积极引入政府、社会、企业资源，利用商场内部空间和外部广场举办各类主题文体活动，拓展线上线下宣传渠道，讲好中国故事，弘扬传统文化，奏响红色旋律，倡导社会新风，积极打造宣传“四个自信”的文化阵地。
- 持续组织主题活动、广泛进行宣传报道，打造文化地标，聚集客流人气，提升商办楼宇的品牌影响和商业价值，反哺楼宇经营，促进产业升级，实现社会效益与经济效益的双促进、双提升，推进企业的高质量发展。



#### 博物馆物业服务项目爱国创新模式

中国航海博物馆（以下简称“中海博”）作为我国首个经国务院批准设立的国家级航海博物馆，既是上海市爱国主义教育基地，也是全国科普教育基地，承载着独特的文化使命与教育价值。自上实服务于2009年接管中海博项目以来，上实服务中海博项目物业团队始终秉持“一流的场馆需要一流的服务”理念，将其作为传承中华优秀传统文化、弘扬革命文化、发展社会主义先进文化的重要阵地，除了认真维护展馆日常运营，更化身为学习新思想、践行新要求、建功新征程的文化传播者。



团队将项目服务站位与定位融入场馆发展的大目标之中、融入国家发展的大背景之下。在实践中，始终牢记总书记“让收藏在博物馆里的文物都活起来”的重要指示，将文物资源转化为人们感兴趣的知识、喜欢听的故事，切实推动了博物馆讲解的“知识传递”型传统模式转向“价值引领”型新模式，以实际行动将学习党的创新理论落实到服务创新突破。

### 党建活动

结合中央八项规定精神主题教育活动的开展，组织上实发展党政班子成员和党员干部38人参观浦东新区党风廉政教育基地



纪委书记和纪律检查室主任在所在支部活动中给支部全体党员上党课，组织观看警示教育片，结合纪检工作实践分享中央八项规定精神学习心得



上实发展2025年度党建工作会议



上实发展开展党建规范化品牌化培训



### 党建品牌

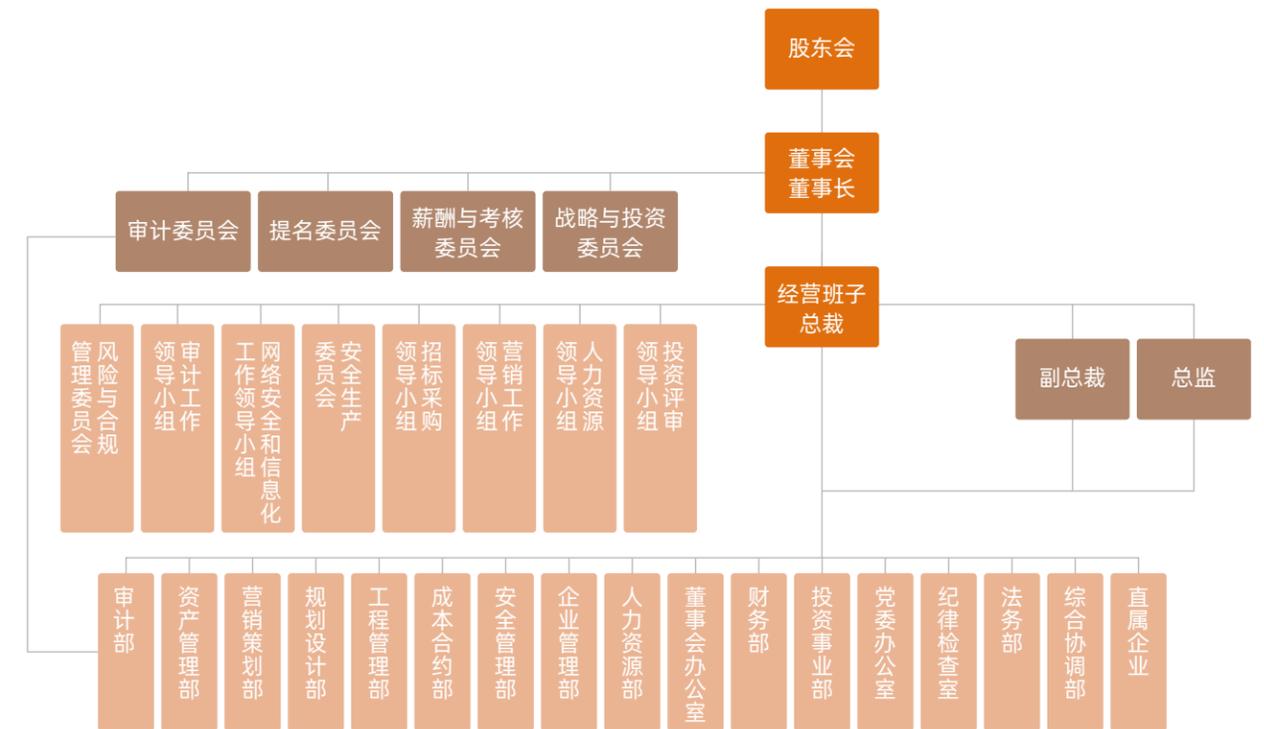


## 公司治理

### 治理架构

上实发展严格遵守《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规和监管要求，搭建架构清晰、职责明确的公司治理架构，建立运作规范的公司治理机制，有效保证公司治理决策的公正性与科学性。

公司股东会是公司的权力机构。董事会是公司经营事务的决策、执行与监督机构，下设战略与投资委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会。公司董事长与总裁分设，确保公司组织行为规范。2025年，公司新增或修订《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》《董事会审计委员会实施细则》《独立董事工作制度》《董事离职管理制度》《董事、高级管理人员持股及变动管理制度》《董事、高级管理人员薪酬管理制度》《独立董事专门会议工作细则》等基本制度，进一步健全公司治理制度体系，促进公司规范运作。《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》对董事会及其下设专门委员会的任命程序、构成、职责等事项做出明确规定。公司经营管理层负责执行董事会决议，主持公司日常经营管理工作，拟订公司基本管理制度等事项，保障公司各项经营活动有序高效开展。



#### 报告期内

公司召开股东会 3次

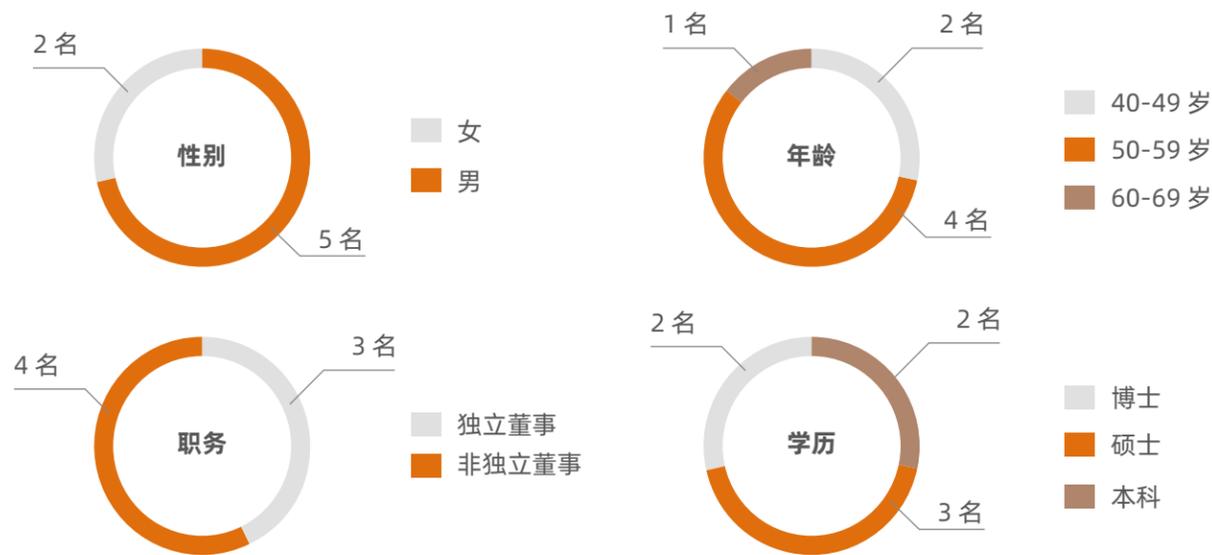
审议通过议案 10项

召开董事会 8次

审议通过议案 25项

## 董事会多元化

公司践行董事会成员多元化原则，结合职业专长、教育背景、工作经历、兼任职务等情况审慎提名董事候选人，全面考量并聘任符合任职资格的候选人，推动董事会的高效运作。截至报告期末，公司董事会共由7人组成，包括3名独立董事、4名非独立董事，2名女性董事。现任董事均具备良好的专业素养，学历涵盖本科、硕士、博士，涉及法学、会计学、工学、理学、管理学等不同领域。



## 合规管理

上实发展严格遵守《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《上海市国资委监管企业合规管理办法》等法律法规，完善合规管理组织架构，制定合规管理制度，明确合规管理责任，加强合规文化建设，全面构建合规管理体系。

### 合规管理架构与制度

公司建立由党委、董事会、主要负责人、法务部、纪检部、审计部等各职能部门组成的多层级合规管理组织架构，从领导与统筹、审查与考核评价、实施具体管理、监督与指导、违规行为追责等方面，对重点领域、重点环节和重点人员进行合规管理。为进一步深化落实法治国企建设，于2025年1月成立风险与合规管理委员会，由公司董事长担任主任、总裁为副主任，相关高级管理人员为委员会成员。

为规范和加强合规管理工作，切实防控合规风险，公司制定《合规管理办法》，明确合规管理总体目标、机构职责、运行机制、考核评价、监督问责等内容。同时结合实际，针对重点领域以及合规风险较高的业务，制定安全生产、劳动用工、税务管理、数据保护、招标采购、关联交易、投资并购、资产租赁(管理)、融资担保等合规管理具体制度或专项指南，构建“动态更新、权责清晰”的合规制度体系。

## 合规培训

公司建立常态化合规培训机制，制定年度培训计划，加强全员合规知识和能力的教育培训。通过系列培训，实现“三个显著提升”：一是依法治企能力显著提升，国有资产处置、上市公司运作、房地产项目合规等关键环节的风险防控能力大幅增强；二是全员法律意识显著提升，员工“违法可耻、守法光荣”的合规文化氛围基本形成；三是专业风控水平显著提升，法务团队以“法”赋能业务，在项目开发、合同谈判等环节提供精准法律支持，助力公司实现经营业绩稳步增长。

### 案例

- 2025年4月11日，上实发展开展主题为“国有资产管理实务”的合规培训，深入解读了2025年新规《企业国有资产交易操作规则》（39号文）。
- 2025年7月25日，上实发展开展主题为“网络个人信息合规保护”的专项培训。
- 公司法务合规人员参加了“新《公司法》背景下，国企参股管理及中小股东权益保护”培训、《商事纠纷调解“和”计划》专题培训班、国内仲裁实务问题培训、《关于进一步完善企业采购制度的提示函》解读培训等活动。



▲ 国有资产管理实务



▲ 网络个人信息合规保护

### 报告期内

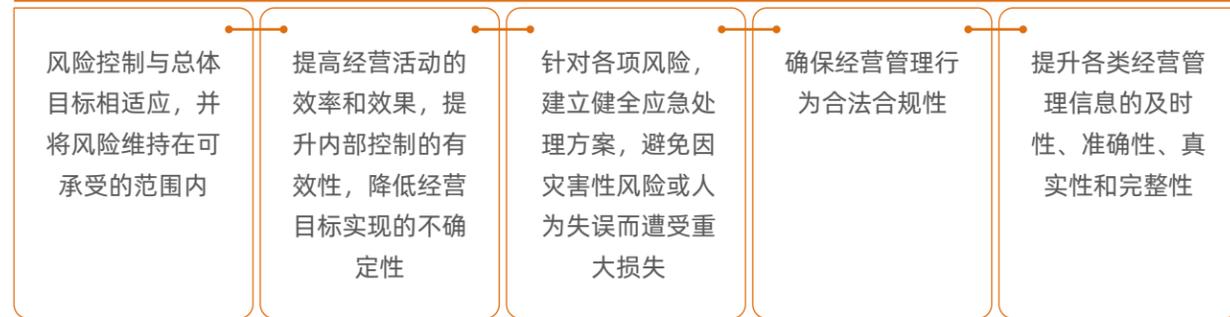
公司共120名员工参加合规培训

培训总时长360小时

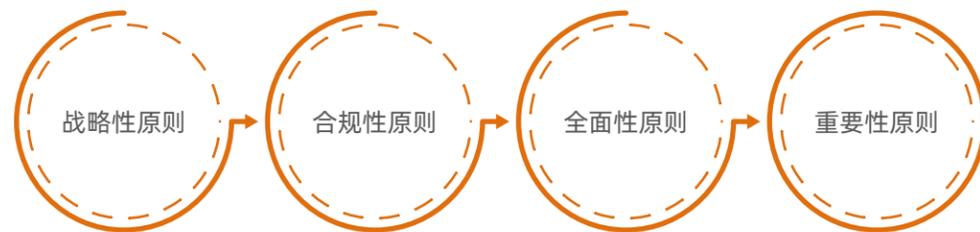
## 风险管理

为推进公司全面风险管理工作，提升全面风险管理水平，增强公司竞争力，促进企业持续、健康、稳定发展，上实发展参照《中央企业全面风险管理指引》主要精神，遵循上实集团《全面风险管理指引》，结合公司实际，制定《全面风险管理办法》，将风险管理各项要求融入企业管理和业务流程中，培育良好的风险管理文化，建立健全全面风险管理体系。

### 风险管理总体目标



### 风险管理基本原则



### 风险管理架构

公司全面风险管理架构以公司治理结构和管控架构为框架，进一步明确全面风险职责分工。公司董事会是全面风险管理工作的领导机构，负责监督全面风险管理体系的建立健全和有效实施以及重大风险的化解处置；风险与合规管理委员会牵头实施全面风险管理工作，对其有效性向董事会负责，由公司董事长担任主任，总裁为副主任，相关高级管理人员为委员会成员；风险与合规管理委员会下设防范化解重大风险工作小组，主要负责风险研判、风险防范化解通报、风险应对指导等工作，由公司总裁担任组长，法务部门、审计部门、财务部门、企管部门、投资部门、董事会办公室等部门为工作小组成员。公司及直属企业是全面风险管理的责任主体。

2025年初，公司根据《全面风险管理办法》针对一类风险成立专项风险处置工作专班，定期召开例会，公司相关职能部门共同研究推进风险管控方案。

### 风险管理三道防线



### 风险管理程序与工作机制



#### 应对机制

公司经济领域风险事项定量标准采用分级管理模式，分为一类管理、二类管理，并配套建立风险分级应对机制。

#### 报送机制

上实发展严格遵循公司《全面风险管理办法》和上实集团《全面风险管理指引》的风险管控标准，建立规范的重大经营风险分级管理报送机制，对一类重大经营风险实行月报，对二类重大经营风险实行季报，按期报送至集团。同时，公司系统梳理年度重大风险防范化解工作举措与成效，编制形成年度防范化解重大风险工作总结报告，实现重大风险常态化、制度化、规范化管理。

#### 监督与考核机制

公司建立风险管理监督评价机制，由审计部门牵头人力资源部门和纪检部门定期对公司风险管理运行情况进行检查与评估；同时，将风险管理体系、内控体系、风险管理文化建设等与绩效考核、薪酬管理相结合。

## 风险管理举措

公司持续完善风险管理体系建设，对公司风险评估进行年度更新，本年度联合专业第三方机构面向本部所有部门以及开发建设板块、资产运营板块、物业服务板块进行2024年度风险梳理，并结合公司现有管理制度和控制流程，对各项风险的重要性进行评估，形成风险应对建议，出具风险评估报告。

### 公司已购买的保险

- 财产一切险
- 机器损坏险
- 营业中断险（财产一切险项下）
- 营业中断险（机器损坏险项下）
- 雇主责任险
- 团体意外险
- 现金保险
- 雇员忠诚险
- 安全生产责任险
- 董监高责任保险
- 公众责任险



## 内部控制

### 内部控制管理

上实发展严格遵守《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》《企业内部控制基本规范》等法律及规范，结合公司实际，制定《内部控制制度》，管理覆盖公司所有业务、部门、岗位和人员，并针对业务处理过程中的关键控制点落实到决策、执行、监督、反馈传递等各个环节，促进公司规范运作。公司董事会对公司经营重大事项和重大项目进行决策、管理和监督；根据《公司法》《公司章程》的相关规定，由董事会下属审计委员会承继原监事会重要职能，确保公司治理的连贯性及一致性。

2025年，公司制定法务条线巡察整改工作方案，聚焦内控制度有力执行、合同规范管理方面，细化整改目标、明确责任分工与时间节点，形成法务部统筹推进、各直管企业协同落实的工作机制。

- 对22家直属企业全面开展合同管理专项检查，系统梳理风险隐患。报告期内，共审查合同文本、审批单据、制度文件106份，自查清单17份，年度合同台账17份；排查后建立问题台账，实现风险隐患基本掌握、整改方向明确具体。
- 向各直属企业下发《合同管理专项整改通知书》，逐一系列问题清单，分类提出整改要求，限期完成制度建设和问题整改，同时建立整改进度周报机制，确保整改任务按时推进。报告期内，22家直属企业均按期完成整改并提交书面报告。
- 组织开展专项抽检，对被抽检企业逐项审查合同文本、审批流程、用印规范等环节，全面检查整改落实情况，确保整改质效。经现场核查，受检合同整改完成率达100%。

- 着力构建上下贯通、响应及时的法务管理机制，推动各企业全面建立法务联络人制度，明确职责，形成条线清晰、责任到人的法务工作网络。报告期内，22家直属企业全部落实专职法务联络人配备并上报信息，初步建立起覆盖全系统的法务工作网络，合规管理与风险防控长效机制初步建成并有效运行，为后续条线协同打下基础。

## 内部审计

为适应中国证监会对上市公司加强监管的要求，强化企业内部监督、守牢安全底线、有效防范风险、推进企业高质量发展，结合上海市国资委《关于全面推进市国资委监管企业内部审计集中管理的实施意见》的通知（沪国资委审计【2024】101号）要求，公司持续构建集中统一、全面覆盖、权威高效的内部审计监督体系。

公司设置审计部作为独立的内部审计机构，审计部受公司党委、董事会共同领导，由党委书记兼董事长分管，在审计委员会的监督与指导下开展内部审计工作，向董事长（或董事长授权代表）及审计委员会报告，并向董事会负责。同时，公司通过《公司章程》明确审计部的权利及职责，保证审计部在履行职责时享有业务独立性，依据独立、客观、公正、保密的原则开展审计工作。

为保障内部审计工作质量，公司制定《内部审计制度》《内部审计项目作业指引》《经济责任审计制度》，对内部审计机构的设置、职责和权限、工作程序等进行规范，实现内部审计经常化、制度化。审计部配备专职审计人员对公司及下属子公司所有经营管理、财务状况、内控执行等情况进行内部审计，对其经济效益的真实性、合理性、合法性做出合理评价；同时，接受上实集团审计中心的业务指导、监督和管理。

## 信息披露

上实发展严格遵守国家法律法规及监管部门要求，建立《信息披露管理办法》《重大信息内部报告制度》《外部信息使用人管理制度》《内幕信息知情人登记管理制度》系列内外部信息管理制度，规范公司信息披露行为，确保信息真实、准确、完整、及时，坚持信息合规披露。

报告期内，公司共披露4份定期报告（2024年年度报告，2025年一季报、半年度报告及三季报），1份环境、社会和公司治理（ESG）报告，41份A股临时公告，依法履行信息披露义务。



## 投资者交流与股东权益

上实发展与投资者、股东保持充分有效沟通。公司运用股东会、业绩说明会、接听投资者来电等多元化方式聆听投资者建议，并与部分机构投资者建立积极沟通。报告期内，日常与机构投资者保持联系，关注上证E互动平台，对中小投资者的提问作合适答复，日常接听投资者来电。此外，召开股东会及临时股东会，充分保证股东参与公司关键决策的权力权益。

### 报告期内

公司召开股东会/临时股东会**3**次、线上年度业绩说明会**1**次、线下投资者交流**1**次，回复邮件**2**次，线上回复投资者提问**11**次，提问回复率**91.67%**。

## 商业道德

### 反商业贿赂与反贪污

上实发展严格遵守《中国共产党纪律检查机关监督执纪工作规则》《中华人民共和国监察法》《国有企业管理人员处分条例》等法律法规，构建完善廉洁管理体系，对商业贿赂、贪污、腐败问题保持零容忍态度。报告期内，公司未发生商业贿赂及贪污诉讼案件。

### 治理

公司设立纪律检查委员会（以下简称“纪委”），现设纪委书记1名，纪委委员2名；成立纪律检查室作为纪委内设办事机构，配备专职纪检干部2名，独立开展监督执纪问责和警示宣传教育等工作；设立“上实发展全面从严治党大监督平台”作为监督机构，由公司党委统一领导、公司纪委牵头协调、八个有关职能部门协同联动。

2025年，公司新一届纪委将纪检监察工作规范化法治化正规化建设和巡察整改作为年度工作锚点，将巡察整改工作纳入政治监督任务清单，配合公司党委围绕工程招标、营销管理、行政采购、资金管理、公车管理、业务招待等重点领域，梳理常见易发风险80余项，组织10家直管企业自查自纠，并对整改工作进行跟踪督办；大监督平台召开2次大监督工作会议，就11项风险隐患及应对措施进行开展研讨。



### 战略

公司所处行业可能出现的风险事项及公司应对策略：

风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
<b>合规风险</b>	项目审批中如存在利益输送，可能导致项目暂停、损害未来合作资格、高管被追责	营业外支出上升 预计负债上升	短期 中期	推行党风廉政建设,构建完善廉洁体系,开展商业道德合规培训
<b>运营风险</b>	采购招标过程中如发生收受回扣行为,可能因供应链腐败导致质量隐患、工期延误	运营成本上升 营业外支出上升 预计负债上升	短期 中期 长期	完善监督体制机制,构建多部门协同监督体系
<b>产品风险</b>	质量验收环节如存在受贿事件而导致安全隐患,项目将追加后期运维投入,业主维权将引发群体事件	营业外支出上升 预计负债上升	短期 中期 长期	通过巡察整改对相关重要环节进行风险摸排与梳理,前置管理风险隐患
<b>声誉风险</b>	如发生腐败事件并被媒体曝光,或关联方负面事件波及,可能导致品牌价值受损、销售去化率下降	营业收入下降 营业外支出上升 预计负债上升	短期 中期	前置开展常态化警示教育,积极维护品牌形象

注：2025年内，公司未发生上述可能出现的重大风险事项。

### 影响、风险和机遇管理

#### 廉洁管理制度

公司纪委编制发布《上实发展党风廉政建设和反腐败工作协调小组工作规则》《上实发展廉洁自律规定》《上实发展业务接待财务报销“十不得”》《上实发展廉洁自律“十准则”》《上实发展构建全面从严治党大监督体系工作方案》等33项规章制度和工作要求，不断完善监督体制机制，推动上实发展全面从严治党大监督体系建设工作落地见效。

## 廉洁教育

公司高度重视对全体员工反贪腐意识的提升，以警示教育、专题讲座、廉政谈话、内网专栏、案例推送等多种形式构建廉洁教育体系，营造反腐倡廉氛围，做好“后半篇文章”。

### 报告期内

公司本部开展反商业贿赂及反贪污培训共 **2,945**小时

参与培训共计 **2,143**人次

- 组织上实发展系统全体党员干部阅看身边人严重违纪违法案通报，推荐基层党组织观看年度反腐警示专题片《反腐为了人民》；
- 召开年度警示教育大会，公司班子成员和中层以上干部30余人参加会议，传达学习上海市和国资委警示教育会精神，观看警示教育片，通报公司内外部违纪违法典型案例，进行集体廉政谈话；
- 针对违规使用经费风险，邀请劳动法专业律师开展“福利费、工会经费规范发放”专项培训，上实发展系统人力资源、财务、工会的工作人员和干部共计50余人参加培训；
- 在公司内网“清廉发展”专栏发布《党政机关厉行节约反对浪费条例》《关于做好国有企业津贴补贴和福利管理工作的通知》等党内法规和政策文件；及时推送中央纪委、市纪委发布的涉及违反中央八项规定精神的典型案例28个，以及《纪法漫谈-莫做贪吃的鱼》《揭开风腐“隐身衣”——严到底纠治违规吃喝顽疾》《节日提醒——管好自己管好身边人》《莫入贪局落子皆输》等资料18篇。



▲ 年度警示教育大会



▲ “福利费工会经费规范发放”专题培训

## 举报机制与举报人保护

公司坚持畅通监督举报通道，不断加强反贪腐的内部、外部监督和举报管理机制。公司纪委编制发布《关于公开廉洁从业监督电话及邮箱的通知》《关于规范检举控告受理信息和问题线索处置情况工作的通知》，拓宽信访举报途径，规范检举控告登记受理、问题线索处置报告工作，要求相关单位、职能部门和经办人员严格执行保密管理制度，并对处置检举控告工作人员应当主动回避的情形作出明确规定。

为切实维护举报人权利，公司纪检机构遵守《纪检监察机关处理检举控告工作规则》等相关规定，严格落实检举控告保密工作要求，对举报人姓名、单位、住址等有关情况以及检举控告内容严格保密，在不暴露举报人身份的情况下开展核查工作，不得擅自核查匿名举报人的笔迹、网际协议地址（IP地址）等信息，并且要求任何单位和个人不得以任何形式对举报人进行打击报复。

上实发展廉洁从业监督电话：(021) 53858183、53859017

上实发展廉洁从业监督邮箱：lzjd@siicsh.cn



## 反不正当竞争

上实发展严格遵守《中华人民共和国反垄断法》《中华人民共和国反不正当竞争法》等法律法规，规范自身商业道德，坚持主张公平竞争。公司制定《上实发展关于领导人员履职待遇、业务支出管理办法》，明确界定领导人员履职待遇标准与公司业务支出管理规范，细化业务招待活动的具体管理规定与操作流程，严禁以任何形式擅自实施利益输送或费用转嫁行为；在《营销管理制度》中对销售执行环节擅自突破房源单套底价和原定综合折扣率的行为进行约束，避免扰乱市场秩序；在《新媒体信息发布管理制度》中明确规定严禁发布涉及虚假信息、谣言、侵权（文字/图片/视频/音乐）、贬低竞争对手等行的内容，维护市场友好环境。

### 报告期内

公司未发生因不正当竞争行为导致诉讼或重大行政处罚的事件。

## 责任营销

上实发展严格遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房销售管理办法》《中华人民共和国广告法》等相关法律法规，制定《上实发展营销管理制度》，规范和完善公司营销决策及直属公司营销流程，确保营销工作有序进行。

### 审核要求

对于销售承诺、公示文件、宣传物料、预售/现售合同文本等，须由法务管理部门审核；对于项目公司对外发布的宣传资料，须由营销策划部和法务部对内容进行审核

### 展示要求

销售现场须展示不利因素

### 违规处置

在销售执行中擅自对外宣传未经公司审定的销售方案或推售未经公司定价审批的房源的，需调查管理纰漏原因，查找责任人，直属公司提交处罚建议方案，经公司行政办公会审定，在公司营销条线工作会议通报批评

## 案例

2025年7月，公司为项目公司组织《抖音短直获客模式及运营标准》专题培训，关于如何通过抖音等渠道以短视频、直播等方式获客，以及运营管理、拓宽销售渠道等方面，为项目公司赋能。培训覆盖所有在售项目，人数约15人，培训时长约2小时。

2025年11月，公司为在售项目销售人员提供《渠道管控专题培训》，聚焦在使用中介等分销渠道时如何做好案场管理、判客工作等，围绕实操经验、执行中的潜在问题及解决办法等进行分享。培训覆盖约15人，培训时长约2小时。



## 信息安全与数据治理

### 信息安全

上实发展严格遵守《中华人民共和国计算机信息系统安全保护条例》《中华人民共和国计算机信息网络国际联网管理暂行规定》《互联网信息服务制度》等法律法规，不断健全信息安全治理体系，完善信息安全管理制度的体系，强化信息安全管控能力，坚守信息安全底线。报告期内，公司未发生信息泄露事件与信息安全事故。



▲上实发展信息系统安全等级保护证书

### 信息安全管理

公司搭建由数据中心信息安全领导小组、数据中心信息安全工作小组、安全管理员、网络管理员、主机管理员、应用管理员、资产管理、机房管理员、安全审计员等构成的数据中心信息安全管理架构，领导小组是安全管理工作的最高管理机构，工作小组作为领导小组的下设机构主要负责数据中心信息安全管理的具体执行。为加强数据中心信息系统安全管理保障工作的组织协调，建立健全安全管理制度和运行机制，公司制定《上实发展数据中心信息安全总体策略》《上实发展数据中心信息安全管理组织架构》，明确数据中心信息安全管理总体目标、人员组织及各层级职责、重要岗位任职技能要求、指导原则及相关策略等，指导网络安全工作的统一开展，切实提高数据中心信息系统安全管理工作水平。



公司制定《计算机网络信息系统管理规定》《上实发展网站运行管理制度》，对计算机应用项目、网络软/硬件系统日常运行的管理及维护、计算机软/硬件产品及其辅助产品管理、网站运行、信息采集与信息发布等工作进行规范，确保公司计算机网络信息管理系统安全可靠运行。

## 信息安全保护举措

公司主动识别并管理信息安全相关风险，通过机制完善、安全检查、危险分析、漏洞测试、数据备份、权限设置、应急演练等方式，全面保障信息安全管理系统安全稳定运行。2025年，公司完成明源系统异地容灾演练，模拟处置突发、网络安全事件，演练应急决策、处置程序和操作流程；公司及下属企业服务器网络完成安全加固全覆盖。

- 建立有效的安全事件响应和处理机制；
- 对信息系统基本设施设备、服务器与安全设备、企业安全制度应用情况等进行检查与状态的分析，对面临的主要安全威胁采取相应的安全机制；
- 定期进行漏洞扫描或渗透测试，发现安全漏洞及时修复；
- 每天对数据库进行全量备份，定期对备份文件进行恢复测试；
- 各设备和应用均设置专门的身份鉴别模块，对系统管理员、审计管理员操作进行审计；
- 定期针对系统日常运行、系统漏洞和数据备份等情况进行安全检查；
- 定期发布安全预警，及时与维护单位完成各个平台系统安全监测、漏洞补丁、杀毒备份等工作。

## 信息安全培训

公司每年举办信息安全相关培训，常态化深化员工对公司信息安全政策及管理流程的理解，强化信息安全保护与数据泄露防范意识。

### 报告期内

公司本部开展数据安全培训共4小时，参与培训共计150人

## 案例

2025年7月25日，公司邀请华东政法大学教授，开展主题为“个人信息合规管理指引”的网络个人信息合规保护专项培训，巩固员工在日常工作中对网络诈骗、数据泄露等风险的识别及安全防护能力。



▲ 网络个人信息合规保护专项培训

## 数据治理

### 数据平台建设

上实发展持续推进数据平台建设，借助数字化技术在公司开发建设、运营服务等业务场景中的应用，全面赋能项目综合管理，提高管理质效和客户满意度。

#### 开发建设板块

##### BIM 工程管理协同平台

- BIM工程协同系统实现云端迁移，平台全面集成了土建、幕墙、机电、结构、灯光等多专业模块，形成全流程数字化协同；
- 模型管理、审批协作、现场管理、进度管理、工作交流、文件管理、统计分析等场景全面打通；
- 建设集合工程图纸管理、现场管理、成本管理、通过接口建设打造物业管理、招商管理一站式的平台；
- 搭建WEB模型及移动端轻量化应用，为开发条线和资产运营、物业服务等环节的全面在线化、移动化转型奠定良好基础。

#### 资产运营板块

##### 长宁八八中心智慧运营管理平台

- 初步实现项目标准化、精准化、高效化、低消耗的管理目标；
- 提升商业人流预测与到场人流动态管理的精准化与精细化水平；
- 实现节能增效、降低设备维护成本、延长设备使用寿命的建设目标；
- 为当前项目的运营管理提供多层次决策支持，同时为未来数据资产运营积累丰富资源。

#### 物业服务板块

##### 上实服务智慧物业运营平台

- 统一资源管理，清晰盘点在拓和在管项目、业态、楼栋、车位等管理资源；
- 统一业务流程规范，全面优化当前业务运营的流程、岗位职能和绩效考核，实现重要业务场景的在线化和规范化；
- 实现各层收支移动化、实时化，提升物业费收缴率，为财务预算和核算的执行管理提供支持；
- 持续完善业务标准与流程、资源配置和运营体系，形成可复制的高效资源管理模式，支撑“上实服务”进一步发展。

### 数据互联互通

公司信息化平台通过实现数据互联互通，成为支撑精细化管理和自动化控制的有效载体，显著提高管理层决策效率，助力降低成本，强化风险防范，提升管理效益。



# 03 绿色发展

- 环境合规管理
- 能源利用
- 水资源利用
- 废弃物处理与循环经济
- 绿色建筑
- 绿色运营
- 应对气候变化
- 生态系统和生物多样性保护



## 环境合规管理

上实发展严格遵守《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国环境影响评价法》《中华人民共和国水污染防治法》《中华人民共和国大气污染防治法》《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》《中华人民共和国噪声污染防治法》《中华人民共和国土壤污染防治法》等法律法规，贯彻绿色发展理念，在节能节水、污水处理、资源集约、绿色建筑、绿色运营、生态保护等方面严格落实环境合规管理工作，助力构建生态文明社会。报告期内，公司未发生因环境事件受到生态环境等有关部门行政处罚或被追究刑事责任的情况。

结合公司所属行业特点，环境合规管理已涵盖上述议题，因此上述议题中具有财务重要性的，其“治理”“战略”“指标与目标”模块于本章节整合披露，“影响、风险和机遇管理”模块于后文依次展开披露。

### 治理

开发建设板块，上实发展在绿色设计、绿色采购、绿色技术应用、绿色施工等方面全方位推行绿色建筑的建设与管理。公司成立绿色施工管理小组，由项目公司负责人担任组长，项目技术负责人、生产经理、安全主管等为成员，负责绿色施工的策划、组织、实施和监督，加强项目施工过程中的环境保护和资源节约力度；各项目施工总承包单位均配备专人对能源、水资源及材料资源等消耗情况进行系统管理，项目公司在此基础上对施工单位的相关管理工作实施全面监管，同时，公司工程管理部对各项管理开展抽查，以保障环境管理规范有效。

物业服务板块，上实服务确立“保护环境，致力于节约能源、资源和污染预防，为顾客创造良好的生活和工作环境”的环境管理方针。为确保方针有效落实，上实服务将环境管理体系全面纳入治理架构，形成了以“董事长-总经理-各部门分管领导-各部门及子公司”为核心的环境管理组织体系，系统推进能源利用、水资源利用、废弃物处理管理的实施与监督。



▲上实服务 ISO14001 环境管理体系认证



### 战略

公司所处行业可能出现的风险事项及公司应对策略：

议题	风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
		业务影响	财务影响		
环境合规管理	合规风险	如未符合《建筑节能工程施工质量验收标准》，项目可能无法通过竣工备案，工期延误	运营成本上升	短期	提高项目绿色设计标准，积极使用行业绿色技术，建立项目能耗模型在设计阶段进行预测并优化
水资源利用	政策风险	如遇重点水域附近取水许可收紧，在建项目可能停工整改	运营成本上升	短期 中期	密切关注相关政策，应用海绵城市设计
废弃物处理	运营风险	如发生废气 / 污水不达标排放、建筑垃圾违规倾倒，将遭遇查处，以及可能被客户取消供应商资格	营业外支出上升 营业收入下降 预计负债上升	短期 中期	实时监测废气排放浓度，废水经处理符合排放标准后方可排入市政管网，严格实行垃圾分类并交由具备资质的第三方单位统一清运处理

注：2025年内，公司未发生上述可能出现的重大风险事项。

议题	机遇类型	机遇描述		影响时间范围	应对策略
		业务影响	财务影响		
能源利用	运营机遇	推行光伏建筑一体化，可提升项目能源自给率，同时也是绿色建筑认证的加分项，或可帮助吸引客户	运营成本下降 营业收入上升	中期 长期	积极利用建筑上人 / 不上人屋面部署光伏组件
水资源利用	产品机遇	如具备中水回用系统，可获得绿色建筑认证加分项，或可帮助吸引客户	运营成本下降 营业收入上升	中期 长期	采用雨水回用系统，循环利用可二次利用的非常规水资源
绿色建筑	市场机遇	取得绿色建筑认证可吸引高端客群，绿色低碳水平提升可获得机构投资者青睐	营业收入上升 融资成本下降	短期 中期 长期	积极对标 LEED、WELL、绿建三星等设计 / 运营标准，全线贯彻绿色设计、绿色技术、绿色施工、绿色运营理念

## 影响、风险和机遇管理

### 管理制度

开发建设板块，公司要求所有参建施工单位围绕环境保护、节约能源等方面制定各项目管理制度和相应保证措施。

物业服务板块，上实服务制定《环境因素识别与评价控制程序》《环境保护管理规程》《危险化学品管理作业规程》等，每年推行所有项目的环境因素识别控制、合规性评价等环境管理相关工作，并统计环境目标指标的实际完成绩效。

### 环保培训

公司积极开展环境保护相关活动。在安全生产条线培训中，聘请资深专家授课，通过案例分析、实操演示等多元化方式，向参训人员深入阐释节能要点，促使其将环保理念融入日常决策与行动中；在新员工入职培训中，倡导绿色办公、节能降耗意识，强调《员工手册》中关于节水节电、节约耗材的条款，有效提升全员环保意识。

#### 报告期内

公司环保总投入共**56.80**万元；上实服务开展环保培训**122**小时，共**122**人次参加

### 指标与目标

开发建设板块，公司在建项目围绕污水排放、扬尘控制、场界噪声排放、建筑垃圾回收利用率、有毒有害废弃物处置等方面制定环境管理目标：

目标	2025 年度完成情况
<ul style="list-style-type: none"> <li>施工污水达标排放，符合国家和地方的排放标准；</li> <li>控制施工扬尘，施工现场目测扬尘高度不超过<b>0.5</b>米；</li> <li>减少施工噪声，施工现场场界噪声昼间不超过<b>70</b>分贝，夜间不超过<b>55</b>分贝；</li> <li>固体废弃物分类收集、合理处置，回收利用率达到项目所在地政府要求；</li> <li>有毒有害废弃物的分类率达<b>100%</b>，委托有消纳资质的单位处理。</li> </ul>	全部达成

物业服务板块，上实服务围绕污水排放、有毒有害固废处置、综合节约能耗和重要环境因素控制合规等四方面制定并落实环境管理目标：

目标	2025 年度完成情况
<ul style="list-style-type: none"> <li>污水排放符合 GB/T 31962-2015《污水排入城镇下水道水质标准》；</li> <li>有毒有害固废处置符合《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》，集中收集、规范管理，处置地有明确标识；</li> <li>重要环境因素控制合规率<b>100%</b>，定期识别重要环境因素，制定相应措施和管理方案，严格执行，符合国家、行业各项规定。</li> </ul>	全部达成
<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年度节能<b>85</b>吨标煤</li> </ul>	超额完成，2025年度实际节能 <b>95</b> 吨标煤

## 能源利用

### 影响、风险和机遇管理

上实发展积极开展日常能源管理工作，各子公司协同推进能源管理体系建设。

### 能源管理制度

物业服务板块，上实服务制定《能源监视和测量控制程序》《能源评审控制程序》《能源基准与能源绩效参数设定管理程序》《能源管理运行控制程序》等制度文件，每年进行贯标项目的能源评审、风险识别和控制、能源监视和测量等能源管理相关工作，并统计能源目标指标的实际完成绩效。

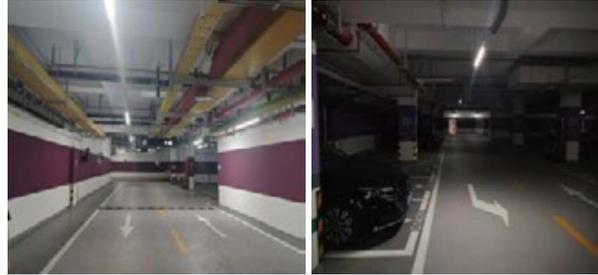
资产运营板块，青岛酒店项目制定《能源管理制度》，设立节能目标，并与员工绩效考核挂钩。

### 节约能源举措

开发建设板块各项目结合项目定位与实际条件，在建设实施过程中择优采用适配的节能技术与管理措施，如优化建筑本体降碳、配备高效机电设备、使用节能器具、建立能耗监测与追踪机制等，切实提升项目能效与节能降碳成效。

- 主体幕墙采用一体化设计，集成遮阳、通风、采光等多种功能，提升建筑整体围护结构保温性能，降低供暖空调能耗；
- 空调冷源效率较常规系统提高12%以上，通过管路优化分析将空调水系统输配损耗降低20%以上；
- 采用节能灯具，控制照明功率密度降低；公共空间采用建筑设备一体化监控系统进行集中控制，根据不同场景与时段分区、分回路调节公共区域照明，实现场景化与节能并重；
- 建设能耗监测系统，对冷热源、输配系统等实现独立分项计量，以支撑后续的运行管理优化。

物业服务板块，上实服务贯彻执行能源管理体系，树立节能降耗意识，严格按照能源管理体系程序文件的要求，科学管理各部门工作。通过现场调查、资料核查和必要测试，分析能源利用状况，确认其利用水平，查找存在的问题和漏洞，分析对比挖掘节能潜力，提出切实可行的节能措施和建议，提高能源效率；对高耗能设备进行技术改进，采用节能新技术、新材料。



资产运营板块，上实商管响应公司号召，鼓励项目安装节能照明用具以节约用电。

### 案例：长宁八八中心



- 利用BIM智慧运营平台监控楼宇整体运行情况，及时发现和处理能耗、水耗及安全问题；
- 根据配电系统形式和建筑功能分区配置电气能耗分项计量系统，对照明、空调、通风等实现独立计量；
- 暖通空调系统根据不同功能需求，采用风机盘管加新风（带热回收）、全空气系统、变频多联机及分体空调等多种末端形式，实现各空间温湿度和风速独立调节；
- 对楼梯照明灯具进行节能升级，改造后年总用电量较改造前降低30,032度，年节约费用约25,827.52元；
- 地库照明优化通过微波传感器检测车辆移动、实现车辆通过时全亮，无车时微亮的微波感应控制技术，据测算一年节约36938度电，下降费用31397.3元。



### 案例：青岛美高梅酒店



- 使用RCU客房控制系统（Room Control Unit），实现对客房内各类设备的智能化管理与集中调控；
- 建立能源监测平台系统，实时监控并分析酒店各区域能耗数据，精准制定节能措施；
- 客房新风采用带热回收的双向换气装置与高效离心制冷机组，空调冷热水系统循环水泵的耗电输冷（热）较现行标准规定值降低20%；
- 在电梯区域安装智能感应照明设备，根据环境光线和人员活动自动调节亮度或开启关闭，减少电力消耗；
- 停车场设置充电桩，践行节能减排与绿色出行理念。

## 可再生能源

公司积极布局可再生能源开发与技术应用场景，促进能源结构转型。

### 案例：北外滩90街坊项目



北外滩90街坊项目充分利用屋面空间，在裙房和塔楼屋顶设计光伏发电系统。光伏安装面积共设计有2122平方米，占屋面面积30%；装机容量370kwp，年发电量约40万kWh/年，并网额定容量330kw，采用400V电压等级并网，自发自用，并网不上网的方式，通过2个并网点分别接入27F及B2F的变配电室的400V母线。



### 案例：高阳大楼



高阳大楼屋面设计安装约900m<sup>2</sup>的太阳能光伏组件，覆盖屋顶面积超过30%，光伏发电系统预计装机容量约142 kwp。为兼顾建筑造型与系统发电性能，选用发电效率不低于20%的单晶硅组件，并确保整体效率不低于75%，实现可再生能源的高效利用。

### 案例：绿舟小学项目



绿舟小学项目在主楼及体育馆屋面安装太阳能光伏并网发电系统，光伏板铺设总面积达2,689.49m<sup>2</sup>，结合教育建筑运行特点，光伏发电系统采用“自发自用，余电上网”的运行策略。设计过程中，综合评估屋面荷载、抗风能力和发电效率等关键因素，确保系统安全高效运行。



### 案例：湖州皇冠假日酒店



皇冠假日酒店稳步推进光伏与储能项目的实施，致力于为酒店运营与社会创造积极效益。光伏系统利用太阳能清洁发电，安装功率663kW，预计发电68万度/年；计划储能系统采用电网低谷储电、高峰放电的方式，装机容量1566kWh，将有效提升能源利用效率。该项目的落实不仅能够直接降低酒店用电成本，更将通过商业化实践有力推广可再生能源应用，有助于带动更多企业关注并参与到低碳转型行动中。

## 水资源利用

### 影响、风险和机遇管理

### 水资源管理制度

上实发展各项目及子公司根据实际情况建立水资源节约相关管理制度，通过优化回收设计、升级节水设备等多种方式，从严从细管理水资源，提升水资源利用率。开发建设板块，在建项目制定《绿色施工方案》，要求预算部门在签订分包或劳务合同时，将节水指标纳入合同条款。资产运营板块，青岛美高梅酒店制定《青岛美高梅酒店水资源管理制度》，对酒店日常运营、设备维护、应急处置等场景中与水资源相关的活动进行。

### 水资源管理举措

开发建设板块，公司在建项目安排专人定期对用水计量进行考核，并做好相应记录，保障水资源利用效率。施工现场采用节水器具，配置率确保达到100%；优先采用中水养护，施工现场做到非传统水源利用率大于30%；建筑内选用节水型器具，设置完善的防水、排水及雨水排放系统；室外配置节水灌溉系统，并设置土壤湿度传感器、雨天自动关闭装置等节水控制措施。此外，通过在项目中融入海绵城市建设，提升建筑环境韧性。

酒店项目倡导节约用水，在日常业务和自身运营过程中不断改善节水措施。

#### 案例：湖州皇冠假日酒店

皇冠假日酒店控制会务用水，在办公区域设置节水提示和宣传标语，提升员工节水意识，日常培育节水价值观。



#### 案例：青岛美高梅酒店

青岛美高梅酒店采用的I级节水卫生器具，满足现行标准《节水型生活用水器具》《节水型产品技术条件与管理通则》要求。

## 废弃物处理与循环经济

### 废弃物管理

### 影响、风险和机遇管理

上实发展致力于减少项目建设及运营过程中废气、废水、固体废弃物的排放，严格把控所有类型废弃物的处置工作，坚持推进废弃物减量化、资源化和无害化处理，稳步构建绿色低碳生产经营模式。



公司严格遵守《中华人民共和国大气污染防治法》，酒店运营严格遵守相关法律法规，保证废气排放达标。为降低空气质量影响，设备采用低氮锅炉，厨房油烟经油烟净化后排放，实现废气排放从源头到末端的全面控制。



公司严格遵守《中华人民共和国水污染防治法》，在建项目排水设施满足相关规范要求，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；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。



公司严格遵守《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》，避免自身经营活动所产生的废弃物造成环境污染。公司建造和运营项目所产生的固体废弃物主要为生活垃圾和建筑垃圾，其中建筑垃圾主要涉及钢筋头、碎木方、碎模板、破碎混凝土、各种材料包装袋/箱等。

公司在建项目配备足够的垃圾池和垃圾桶，建筑垃圾按类集中堆放、及时清运，所产生的废弃物均由具有资质的第三方单位处理，做到工完场清。在营项目严格按照可回收垃圾、干垃圾、湿垃圾执行分类，可回收物由物业管理单位统一归集并进行回收处理；电子废弃物的报废流程严格遵循《固定资产处理制度》中的规定执行，并交由第三方单位统一回收处理。



#### 案例：湖州皇冠假日酒店

湖州皇冠假日酒店遵守《浙江省城市市容环境卫生管理条例》《浙江省餐厨垃圾管理办法》，规范废弃食用油脂管理，确保餐厨废弃油脂实现集中无害化处理和资源化利用，杜绝环境的二次污染，与第三方单位签订油脂清收协议，建立废弃食用油清收台账，积极配合政府相关部门检查监督。

## ↓ 循环经济

上实发展积极响应国家《“十四五”循环经济发展规划》，在日常办公、项目施工及运营各阶段积极探索并实践资源循环利用。

公司实施办公耗材（墨盒、硒鼓）以旧换新政策，使用可替换式墨盒、硒鼓，减少包装浪费；对废纸、废纸板箱等废弃耗材，委托物业单位进行回收再利用。制定《工程管理绿色施工技术规程》，明确节材与材料资源利用的各项措施。推广使用新型模板、脚手架等周转材料，提高周转次数；对施工产生的余、废料回收利用，例如钢筋余料制作马凳、拉钩等；对拆除的建筑构配件进行分类整理，识别再次利用的可能性并重复利用。此外，施工现场设有集水井用于储存雨水，进行雨水回用。

### 案例：青岛国际啤酒城T2塔楼



青岛国际啤酒城T2塔楼收集屋面雨水和中水，经回收处理后用于冲厕、车库冲洗、绿化浇灌及道路浇洒，推广非传统水源利用。项目场地采用具有调蓄雨水功能的下凹式绿地设计，覆盖总绿地面积的30%，并设置带孔排水盲管引导雨水进入雨水回收系统。

## ∴ 绿色建筑

### 影响、风险和机遇管理

上实发展在房地产开发项目中积极推广绿色建筑技术，深入践行绿色施工理念，持续推动绿色理念融入建筑。公司坚持技术研发、项目应用与技术总结相结合的稳步推进策略，进一步强化新建项目绿色建筑标准，拓展绿色技术应用场景，部分项目建设标准纵向提升至绿色建筑三星和健康建筑三星，认证种类横向扩展至健康建筑、住宅性能、LEED、WELL等认证体系。报告期内，公司累积获得绿色建筑认证项目32个，累计获得绿色建筑认证的建筑面积460.17万平方米。

绿色建筑认证名称	类型	等级	数量	总建筑面积（万平方米）	认证面积（万平方米）
中国绿色建筑认证	设计	一星	4	72.66	72.66
	设计	二星	13	172.60	172.60
	运营	二星	1	12.09	12.09
LEED 认证	LEED CS	金级	4	50.17	50.17
	LEED CS	银级	1	7.25	7.25
	LEED CS	认证级	1	11.09	11.09
WELL 认证	WELL	铂金级	1	22.84	22.84
	WELL	金级	1	3.09	3.09
	WELL-Core	金级	1	8.08	8.08
中国健康建筑认证	设计	二星	2	16.05	16.05
中国住宅性能认证	/	2A级	3	81.15	81.15
BOMA 认证	BOMA360	/	1	3.09	3.09



▲ 青岛上实中心 T2 楼 WELL 金级认证证书

## ↓ 绿色设计

公司将绿色生态理念贯彻于项目规划设计和实施全过程。秉持“安全优先、资源高效、环境友好、以人为本”的理念，通过科学的规划布局、技术措施及材料选用，实现降低环境影响、提升使用舒适度、节约资源消耗的目标，同时兼顾建筑的安全性、耐久性与可维护性，打造符合绿色发展要求的高品质建筑空间，构建人、建筑与自然生态的协同共生。

### 案例：绿舟小学



绿舟小学统筹考量场地规划与建筑布局、照明设计、节地节材、节能节水、室内空气质量、光污染与噪声控制等方面，通过科学的设计规划，减少建筑对自然资源的消耗和对生态环境的负面影响，同时兼顾建筑使用的宜居性与生态友好性，打造安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居的空间与场所。

### 案例：北外滩90街坊项目



北外滩90街坊项目以绿色建筑三星、健康建筑三星、LEED金级等多认证体系为设计目标，代表国内最高等级的绿色和健康设计标准，并与国际标准对齐，打造有国际高度的绿色低碳先进标杆项目。通过在建筑屋顶设置绿化植物、太阳能光伏板，以及应用高反射铺装材料等方式，有效降低城市热岛强度，打造更舒适的生活环境；控制玻璃幕墙的可见光反射率，降低幕墙的光污染，同时合理控制照明的光线区域和运行时段，有效避免对行人、交通、夜间环境产生的干扰。



## 绿色技术

公司不断探索项目各阶段绿色技术的应用可能性，通过BIM技术、装配式建筑、智慧工地、高效机房、无人智能设备等绿色技术的应用，有效实现资源的高效利用、项目碳减排和施工过程的智能管控，助力行业稳步绿色低碳转型。

### 案例：北外滩90街坊项目



北外滩90街坊项目在建筑规划设计、施工建造和运行维护三个阶段，应用建筑信息模型（BIM）技术，实现绿色健康空间环境的创造，降低建筑全生命周期的能耗与碳排放。

### 案例：青浦项目



青浦项目使用无人智能驾驶施工升降机，较常规有人驾驶施工升降机在安全、智能、效能上都有较大升级。

#### 运行时间

全天候根据预设的程序和参数自动运行，无需人工干预，做到24小时无人值守运行；

#### 使用效率

可同时多人选层，智能调度根据当前运行情况实时判断，优化路线，大幅提高运行效率；

#### 节能减排

能量回馈系统，内含进谐波滤波器，回馈型制动单元，将势能转换成电能，合理利用能量；

#### 安全提升

防超员和超载管理、身份权限管理系统、进出料门自动控制、防夹双重保护系统、身份权限管理系统、零速悬停(防坠落)、电缆线防拉断保护、上下通道防撞系统、降压降速(防溜笼)、停电返基层管理、笼内视频监控系统等。



### 案例：北外滩91街坊项目



北外滩91街坊项目紧扣国家“双碳”战略和绿色建材推广政策要求，坚持“源头减排、全链协同”的理念，在新材料与新技术应用、节能增效、循环利用和建筑韧性等方面持续探索，系统提升超高层建筑的绿色属性和环境绩效，助力城市更新与建筑业绿色转型。

项目大比例采用通过权威认证机构核发的三星级绿色建材预拌混凝土，能够在满足超高层结构强度和泵送性能要求的同时，降低生产环节能源消耗和单位产品隐含碳排放。根据现有行业研究与供应商技术参数，项目采购的三星级绿色建材混凝土碳排放相较国家标准混凝土碳排放因子降低超30%，为结构阶段减排提供实质支撑。



▲ 绿色建材认证证书

## 智能建造

北外滩91街坊项目紧扣“新质生产力”导向，将智能化、装配化、数字化、低碳化、一体化“施工”五化原则作为核心抓手，贯穿施工组织与现场管理全过程，推动项目管理从粗放向精细化转变。项目建设的智慧工地平台自2022年11月15日试桩阶段即投入使用，截至目前已覆盖23名用户，集成主要功能模块21项，累计产生数据93万余条。相较智慧工地1.0版本，平台在用户规模、功能模块、数据量级上均实现大幅提升，集成化程度、应用深度及支撑能力持续增强，有效赋能项目施工管理。

### 案例：北外滩91街坊项目焊接机器人应用



项目引入ER-100轨道式智能焊接系统，将先进传感技术与智能控制算法应用于建筑钢结构焊接作业。设备通过高压接触传感自动识别焊缝坡口并生成焊接程序，显著降低对高技能焊工的依赖，实现从“人工经验”向“智能自适应”的转变。系统本体轻量化设计配合强磁吸附轨道，可在立焊、横焊等复杂位置稳定作业，已在本项目H型钢牛腿与箱型梁焊接中实现一人多机协同，提升焊接效率与焊缝成形质量，为超高层复杂钢结构施工提供了有力的技术支撑。

注：北外滩91街坊项目由上实发展与上海城投（集团）有限公司下属上海城青置业有限公司、上海建工集团股份有限公司下属上海北玖企业管理合伙企业（有限合伙）合营的新地标公司开发建设。该项目未纳入上实发展合并财务报表范围，作为在可持续发展领域的代表性项目，其部分ESG实践和成果仍在公司本年度ESG报告中展示，以体现公司在推动行业绿色发展和城市更新方面的积极贡献。

## 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。绿色施工不仅与现场临时给排水、临时道路、临建设施施工等方面相关，还涉及建筑结构施工以及建筑结构原材料、构配件制作加工安装等，贯穿从施工策划、材料采购、现场施工，直至工程验收的各阶段。公司要求各项目在正式施工前编制绿色施工专项方案，方案经审批后须在施工过程中严格执行，不断强化对施工现场文明以及粉尘、噪声、灯光等各类污染物的常态化管理。



- 明确安全文明施工管理目标，制定相应的管理制度；
- 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；
- 施工现场设置卫生间，配备冲洗水源、排放池、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。



- 定时对道路进行淋水降尘；
- 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，严禁随意凌空抛撒；
- 飞扬物和细颗粒散体材料安排在库内存放或严密遮盖，运输时防止遗洒、飞扬，卸运时采取码放措施；
- 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，黄土不露天；
- 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。



- 尽量将施工现场有噪声的设备远离居民区，并采取隔音阻隔措施；
- 需要连夜施工时，应事先向政府相关部门申报并取得许可；
- 尽量使用低噪音施工工艺、施工设备。



- 施工现场布置的光源光线照射不正对周围外环境；
- 需要特殊照明的施工部位和设备区域注意控制调整使用灯光的时间，减少夜晚对周围的影响；
- 在夜间不施工时间段尽量减少照明。



## 绿色租赁

公司洞察并响应行业绿色发展趋势，积极推行绿色租赁，携价值链下游共同践行绿色低碳运营模式。部分项目在入驻、运营或居住过程中将环保排放、能耗等ESG相关条款纳入与商户或租户签订的合同条款。



要求所有入驻长宁八八中心商场的餐饮类商户必须对排油烟进行处理，且达到相关的环保排放要求。



对租户提供具有合同约束力的可持续租赁，在合同内增加能耗相关的财务奖励条款，吸引更多志同道合的租户。

## 绿色运营

上实发展推行绿色运营，在资产对外运营场景和日常内部办公场景分别探索可复制的环境友好型可持续发展路径。

### 绿色物业运营

公司对旗下酒店、商办物业经营过程中的物资进行材质环保升级和电子化升级，有效降低运营中的能源与资源消耗，为住客和消费者提供环境负担轻量化的消费模式，将可持续运营理念转化为可持续生活态度形式面向客户呈现。

#### 案例：酒店物业

青岛美高梅酒店大堂饮水区采用一次性环保稻壳杯；客房牙刷柄采用麦秸秆材质。

湖州皇冠假日酒店在大堂设置绿色水吧台，减少一次性瓶装水的使用，提醒客人带走未饮用完的矿泉水；酒店餐厅使用一次性纸质环保吸管，外卖便当餐盒使用环保材料玉米淀粉材质，减少对环境危害。



#### 案例：商办物业

报告期内，公司上海商业街和金钟广场对项目停车场进行停车券无纸化电子化升级，在加强停车场管理工作的同时，减少了纸质印刷品的产生与消耗。

## 绿色办公

公司在日常办公中秉持资源节约与高效利用的理念，从后勤、办公、会务、出行、健康等方面全方位践行绿色办公原则，营造环保、舒适、可持续的工作环境。



节能后勤

- 夏季空调温度不低于26度，保洁员每日下班前关闭空调开关；
- 办公区域照明充分利用自然光照，全面采用节能灯具照明，要求员工下班前随手关闭桌面电源，杜绝“长明灯”现象；
- 楼宇楼层采用人体红外感应开关控制；
- 倡导节约用水，控制流量，及时关闭水龙头；
- 严格执行垃圾分类处理。



绿色办公

- 宣扬无纸化办公，减少纸张打印及传真数量，降低纸张消耗及碳排放；
- 鼓励纸张双面使用，主张以黑白打印为主，控制彩色打印量。



环保会务

- 会议材料以电子平板及电子投放设备代替传统纸质文件阅览；
- 采用远程会议设备系统，减少人员出差频率；
- 会务用茶以可循环陶瓷杯为主，未饮用完的矿泉水随身携带。



绿色出行

- 鼓励员工办公外出驾驶新能源汽车或乘坐公共交通；
- 三小时之内的差旅鼓励选择高铁出行。



绿色健康

- 做好水质监测，定期更换滤芯，保证用水的健康与安全；
- 公司装修装饰材料以环保材料为主，结合日常通风、空气净化器、绿植养护等辅助方法，构建绿色生态办公环境。



## 应对气候变化



### 治理

物业服务板块，上实服务制定《上实服务防汛防台领导小组、工作小组组织架构》制度文件，搭建“上实服务重各职能部门（中心）-事业部（城市公司）-项目管理处（服务中心）”的防台防汛响应组织体系，配齐防汛防台工作人员和应急抢险队伍，执行以行政首长负责制为核心的防汛责任机制，形成高效有力的防汛防台管控，同时，通过信息化管理工具绘制防汛防台地图，便于在紧急情况下快速获取信息、进行物资调配，为资源统筹与快速响应提供支撑。



▲手机端画面



▲电脑端画面

### 战略

公司参考气候相关财务信息披露工作组（TCFD）建议框架，构建并实施涵盖识别、评估、应对及跟踪的气候相关风险闭环管理体系。公司结合实际系统识别经营活动中的气候变化相关物理风险和转型风险，全面评估其在不同时间维度上对业务运营及财务状况的潜在影响，并基于成本效益原则，兼顾有效性和可负担性制定相应应对策略。同时，公司积极发掘气候变化背景下的发展机遇，将低碳转型融入公司长期战略规划，持续推进业务结构优化与运营模式创新，增强气候韧性，为利益相关方创造可持续的环境、社会与经济效益。

公司所处行业可能出现的风险事项及公司应对策略：

风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
<b>急性物理风险</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>台风、洪水等极端天气对公司业务的连续性与稳定性造成影响</li> <li>破坏建筑和设备,造成财产损失</li> <li>影响供应链材料生产和运输,导致项目延期</li> </ul>	营成本上升 营业收入下降	短期	建立应急管理机制,提前防范潜在极端天气事件;制定工程控制措施、安全管理措施、个体防护措施、应急处置措施
<b>慢性物理风险</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>气温升高导致基础设施运营成本升高</li> <li>员工在极端天气可能无法长时间在户外工作,影响工作效率</li> <li>长期干旱可能导致供水不足</li> <li>气温变化导致制冷和采暖需求的波动</li> </ul>	运营成本上升 营业收入下降	中长期	建立健全风险识别与管理机制,及时启动受损评估工作,同时购买保险以降低不可抗风险造成的损失
<b>政策和法律风险</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国家应对气候变化和双碳相关政策要求提高</li> <li>环境信息披露要求提高</li> <li>公司发生安全环保事故后,迟报、谎报和隐报事故发生,应急预案未启动或启动不及时,处理不符合国家或地方政府的有关规定,导致事态扩大,公司损失增加,被监管机构处罚</li> </ul>	运营成本上升 营业外支出上升 预计负债上升	短期 中期 长期	建立对气候相关政策、法律法规的识别和管理机制;此外,按照监管机构规则与指引高质量披露相关信息与数据
<b>技术风险</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低碳转型的前端费用增加</li> <li>对于低碳技术研发的投资失败</li> <li>未及时识别并应用低碳技术,导致低碳转型落后于同业</li> </ul>	运营成本上升	短期 中期 长期	推进节能减排技术调研与应用、提高清洁能源使用率,逐步实现绿色转型

风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
<b>声誉风险</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在可持续领域表现不佳,导致利益相关方负面反馈</li> <li>碳管理不足导致碳排放较高或增加,影响企业声誉</li> </ul>	营业收入下降	中期 长期	与各利益相关方密切沟通、加强公司在可持续领域的信息披露、与各利益相关方密切沟通
<b>市场风险</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市场更加注重房地产行业在可持续领域的投入,更倾向于使用低碳产品和服务,可能影响利益相关方的选择</li> <li>客户对价值链的碳足迹关注度增高</li> <li>气候变化导致原材料供应数量减少,成本上升</li> </ul>	运营成本上升 营业收入下降	中期 长期	加强对公司ESG工作治理能效与监督力度、积极关注客户的偏好趋势、聚焦绿色低碳产品的开发与应用

注：2025年内，公司未发生上述可能出现的重大风险事项。

机遇类型	机遇描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
<b>市场机遇</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提升市场竞争力和环境友好度</li> <li>探索新的业务增长点</li> <li>扩大市场需求,提升品牌影响力</li> </ul>	营业收入上升	中期 长期	<ul style="list-style-type: none"> <li>把握新兴市场的准入机会,拓展市场份额</li> <li>顺应消费者偏好向绿色产品和服务转变的趋势</li> <li>设计建造符合绿色建筑标准的项目,提升项目市场竞争力</li> </ul>
<b>运营机遇</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>提高工作效率和服务质量</li> <li>增强企业的长期发展潜力和社会责任感</li> <li>加速实现绿色转型目标</li> <li>开拓新的收入来源</li> <li>确保业务连续性和稳定性</li> </ul>	运营成本下降 营业收入上升	中期 长期	<ul style="list-style-type: none"> <li>采用更高效的运营方式,提高能源和资源的利用效率</li> <li>践行可持续发展理念,推动循环经济模式</li> <li>利用支持性政策激励制度获取财政补助和技术支持</li> <li>增强多元化经营的能力,分散风险</li> </ul>
<b>产品机遇</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>优化产品和服务,提升用户体验</li> <li>确保业务连续性和稳定性</li> <li>获得LEED 铂金、绿色建筑三星等绿色认证</li> </ul>	营业收入上升	短期 中期 长期	<ul style="list-style-type: none"> <li>积极运用新技术和新材料</li> <li>定期检查和维护基础设施,确保其能够在极端天气条件下正常运行</li> </ul>

## 影响、风险和机遇管理

公司开发建设、物业服务、资产运营板块结合各自业务特征，全面分析运营所在区域可能发生的台风、暴雨、高温等极端天气事件，通过专项检查摸排、梳理相关风险，制定高温、严寒、防汛防台等应急预案对风险事件进行前置防范，并通过组织演练等措施加强应对气候风险的反应与响应能力。

### 案例



上实服务开展的2025年危险源辨识工作，识别出447个固有风险等级为B级的风险点、1,333个固有风险等级为C级的风险点、13,461个固有风险等级为D级的风险点，共计风险点15,241个，并针对每个风险点制定工程控制措施、安全管理措施、个体防护措施以及应急处置措施，实施风险管控，致力于将风险降至可控范围内，有效遏制事故发生。

根据汛期气候特点，上实服务认真总结以往防汛防台工作薄弱环节，修订和完善应急预案，同时从实际需要出发，突出重要场所，聚焦信息传达、组织指挥、抢险救灾三个环节组织必要演练。在2025年汛期前，287个在管项目均加强了救援力量部署并进行应急演练，落实应急物资储备，确保及时响应、快速出动、科学施救，妥善处置突发情况，确保出现重大汛情第一时间高效救援。各项目存有3.52万只防汛沙袋、挡板近710套、应急抽水泵约518台，应急物资的储备量已满足抵抗台风的影响。同时，在长宁八八中心项目设立防汛防台应急物资存储点，购置包含两台潜水泵和五十包沙袋的应急物资暂置、保管、维护，时刻准备支援其他项目。

#### 报告期内



上实服务在防汛防台期间共计值班值守**5,322**余人次，在管项目未发生安全生产事故，平安度汛。



湖州皇冠假日酒店充分考虑所处地区可能发生的台风、暴雨、洪水等极端天气事件，制定防台防汛应急预案，提前开展防范措施，及时开展防台防汛专项检查防范风险，日常加强培训演练，确保项目在极端天气事件中能够稳定运营，降低潜在风险。

## 指标与目标

量化项	单位	2023年	2024年	2025年
温室气体排放总量	吨二氧化碳当量	/	1282.67	12533.31
其中，范围一：直接温室气体排放量	吨二氧化碳当量	/	115.21	1818.83
范围二：间接温室气体排放量	吨二氧化碳当量	/	1167.46	10714.48
温室气体排放强度	吨二氧化碳当量/百万营收	/	0.51	3.70

## 生态系统 and 生物多样性保护

上实发展高度重视生物多样性保护，严格遵循国家生态保护红线政策，主动关注项目施工及运营所在地的生态系统和生物多样性保护相关政策。酒店项目严格遵守国家对生态敏感地区的严格保护相关规定，最大限度降低运营活动对生态环境的影响。

### 案例



湖州皇冠假日酒店地处湖州西山漾国家城市湿地公园，项目地块三面环水。为减少对周边水域的影响，提高项目周边水域的生物资源总量和生物多样性，项目开展对酒店周边水域进行全面的生物调查，了解现有生物种类、数量以及其生存状况。调查发现，湿地生物资源丰富，共有125科386种，其中有国家和省级保护植物及珍稀濒危植物13种，此外还有丰富的动物资源，黑天鹅、火烈鸟、鸳鸯、羊驼、梅花鹿等珍稀动物。项目选择适当的鱼类和其他生物进行增殖放流，在经营过程中尽量降低对生物多样性和生态系统的不利影响，包括倡导以可持续行为模式使用对生物多样性至为重要的天然资源，提升员工、顾客、供应商以及公司业务关联方对生物多样性的保护意识。



# 04

## 卓越品质

- 产品质量与安全
- 客户服务
- 供应链安全与管理



上实发展秉持提供高质量产品与服务理念，对产品进行全生命周期质量管理，持续优化服务流程，提升客户体验，提高供应链管理水平，携手供应商共同打造责任供应链，与优秀伙伴共促行业高质量发展。

## 产品质量与安全

上实发展视产品质量为业务持续发展的根本保障，不断健全质量管理体系，系统性提升项目全流程管理水平，通过对产品设计、采购、施工、交付及售后服务等环节实施产品全生命周期精细化管控来确保产品质量的稳定性和可靠性，致力于以卓越品质赢得客户信任，守护公司品牌价值和市场竞争力。报告期内，公司未发生产品重大质量事故。



### 治理

公司构建由规划设计部、工程管理部和各项目公司组成的产品质量与安全管理体系组织架构，履行项目的设计把关、施工指导和监督考核等职能。公司规划设计部负责项目总体定位、开发空间、综合布局等指标的确定，全过程把好设计技术质量关，确保方案落地效果；工程管理部负责审批项目总进度计划，参与重要施工方案的论证以及施工过程中关键节点检查，协调解决项目施工过程中技术重点和难点，协助推进项目的竣工验收；项目公司是工程质量的责任主体，对项目建设过程实行全面的质量控制，并负责对施工承包单位和工程监理单位质量管理工作的日常考核。

### 战略

公司全面风险管理体系已覆盖产品质量管理，公司认真梳理并识别产品质量管理对公司的业务运营、策略制定、财务指标等带来实际或潜在影响的风险与机遇，有针对性地采取行动，推动企业稳健运营与可持续发展。

公司所处行业可能出现的风险事项及公司应对策略：

风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
<b>产品风险</b>	如未定期进行工程质量检查，或工程质量监控不严，可能导致工程质量不合格，或造成返工甚至处罚	运营成本上升 营业外支出 预计负债上升	短期 中期	强化质量管控机制，推行智能化监控手段，并定期开展系统性质量检查
<b>运营风险</b>	如缺失质量管理考核或考核机制不合理，将影响公司达成经营目标	运营成本上升 营业收入下降	短期 中期	健全考核体系、优化激励机制，并持续强化全员质量意识，构建起制度、激励与文化三位一体的质量管理长效机制
<b>声誉风险</b>	如未建立健全售后服务体系，未能妥善解决产品质量纠纷，导致监管处罚或诉讼失败，将损害公司利益和声誉	运营成本上升 营业收入下降 预计负债上升	短期 中期	完善服务体系、建立投诉处理机制并推行客户满意度调查，同时加强法律风险防控，构建全方位客户服务保障体系

注：2025年内，公司未发生上述可能出现的重大风险事项。

机遇类型	机遇描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
<b>政策机遇</b>	如房地产行业监管要求加强，符合高质量标准的公司可能更容易获得政策支持	运营成本下降	中期 长期	提升质量标准，积极响应政府政策
<b>运营机遇</b>	如利用物联网、人工智能和大数据技术，开发智能化的工程质量监控系统，将能加强对施工过程的实时监测	运营成本下降	短期 中期	利用先进技术提高管理效率
<b>市场机遇</b>	消费者对高品质住房的需求日益增长，高端市场持续旺盛，如能以更领先的技术满足该市场对环保节能建筑的需求，将能显著提升抢占新兴市场的机会	营业收入上升	中期 长期	提升工程与服务质量，追求更高利润空间；加强质量管理和技术创新，促进绿色建筑和可持续发展
<b>声誉机遇</b>	如成功塑造“高品质开发商”的品牌形象，将更好地赢得市场信任，提升行业竞争力	营业收入上升	中期 长期	实施严格质量监控，确保高质量交付

### 影响、风险和机遇管理

公司持续优化全流程质量管理，在项目设计、施工、验收、交付等阶段采取一系列管理，有效提升产品品质，为客户创造更高价值。



### 质量管理体系



#### 设计阶段

- 制定《设计管理办法》及《立面控制手册》要求表、《标准化景观施工图效果控制手册》要求表等相关表格，规范加强设计管理和新技术应用工作，提高设计管理效率，保证设计质量，确保项目设计满足成本控制和开发进度要求；
- 制定各专业各阶段《设计文件审核意见表》《设计常见问题对照审核表》等文件，要求设计院、项目公司在图纸备案前完成相关内容审核，确保设计质量



#### 施工阶段

- 制定并落实《上实发展工程管理制度》《项目工程质量管理操作指引》《产品质量实测实量实施办法》等制度及《建筑工程材料封样确认表》等相关表格，抓好直属公司对《工程质量关键节点检查作业指引》《建设工程质量控制要点》《施工质量管理规范》等要求的落实，定期梳理当前工程质量薄弱环节，高效管控功能在建项目的施工质量、安全、进度管理水平



#### 竣工验收阶段

- 根据《质量管理操作指引》项目公司组建竣工验收小组负责对项目进行自检，并报政府质检部门进行竣工验收，竣工验收小组分别由建设单位、设计单位、勘察单位、施工单位及监理单位派员组成，保障验收过程规范、结果真实有效



#### 交付阶段

- 制定《项目交付使用管理制度》等规范性要求，规范公司开发的各销售型项目交付使用的管理工作

### 质量管理举措

#### 设计阶段

公司在项目设计管理过程中严格遵守国家和项目所在地的各项规范和规定，紧跟新技术发展趋势，加强设计管理和新技术应用工作，不断提升开发产品的产品品质。



#### 产品策划定位

- 与策划单位同步推进策划定位与建筑概念方案，保证方案的可实施性和技术合理性



#### 建筑方案设计

- 严格筛选方案设计单位，并对建筑方案设计成果进行阶段审核控制



#### 建筑初步设计和施工图设计

- 加强对项目技术配置标准和设计效果一致性的审核管理，保证方案设计效果阶段性落实；
- 通过项目公司全面审查、设计单位自查、公司抽查、采用BIM技术手段等形式，保证设计图纸质量



#### 室内设计和景观设计

- 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并提出相应优化建议，提高建筑方案与室内设计和景观设计的一体化水平



#### 项目实施

- 加强设计交底、图纸会审管理、设计变更的审批管理与项目实施效果的检查，设计问题前置解决，减少施工过程中的设计变更，保证设计效果在实施阶段得到有效落实

#### 施工阶段

公司贯彻国家工程建设质量相关方针政策、法律法规和标准，按照“统一领导、落实责任、分级管理”的原则，完善工程建设质量责任落实和内容把控工作。

### 项目工程质量管理



- 各项目公司根据项目具体情况及项目所在地的工程奖项设置和BSC计划等编制质量目标，建立项目公司工程质量管理体系，对原材料及施工工艺样板管理、材料供应、过程控制及分部分项工程验收等细项流程实施严格把控

### 工程质量关键节点检查



- 实施在建项目质量专项月度检查机制，根据《工程质量关键节点检查表》中所列关键节点，对项目土建工程、门窗/幕墙工程、装饰工程、屋面工程、安装工程、室外总体工程六大模块所涉及的22个工程环节以全数检查和抽查相结合的形式对工程质量进行把关，在建项目覆盖率达100%

### 产品实测实量



- 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
- 利用BIM技术通过碰撞检查、动画模拟等手段对工程实施中潜在的问题及早发现和解决

## 竣工验收及交付阶段

公司规范开发项目交付管理工作，建立项目交付使用全过程的标准化程序要求，明确交付工作职责和具体交付内容，确保交付工作顺利完成。具体执行方面，由营销策划部牵头工程管理部和项目公司组织一房一验收。

三方初验	五方复验	交付使用条件听证会
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 项目交付前，由项目公司牵头物业公司和销售代理公司进行三方联合验房，在《一房一验表》上记录待整改项；</li> <li>■ 项目公司及时整改，并提供整改时间进度表</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 将初验发现的质量问题进行整改后，由公司营销策划部牵头工程管理部、项目公司、物业公司、总包单位组织五方复验，形成《五方联合复验记录汇总表》；</li> <li>■ 确保前期发现的问题100%整改到位，督促项目公司对新发现的问题进行继续整改</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 项目公司提交复验报告后，由公司营销策划部牵头相关领导和部门负责人组织交付使用条件听证会；</li> <li>■ 如确定项目符合交付使用条件，则准许项目公司按计划向小业主进行房屋集中交付；如不具备交付使用条件，则要求项目公司形成具体整改方案，确保后续交付工作如期顺利进行</li> </ul>

## 产品可及性

### 保障性租赁住房

上实发展切实承担国有企业社会责任，积极投身保障性租赁住房建设，参与青浦西虹桥地区首个保障性租赁住房项目“CHIC栖巢社区”的联合开发工作。项目于2024年9月开业，共七栋楼、816套租赁住房，提供多样化户型选择，满足各类人才不同居住需求，让年轻人找到城市归属感；配备约2,000平方米的多元化配套商业，健身房、桌球、瑜伽房等共享空间，为入住人员提供丰富的休闲娱乐选择；中央草坪和滨河步道等生态元素营造了花园式社区，是青浦保租房的标杆项目。



上实商管和地方共同运营管理CHIC栖巢社区，投入运营一年多以来，出租率攀升至94%，获得广大住户的持续认可。



### 指标与目标

目标	2025年度完成情况
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 推进绿色建筑和健康建筑技术在公司开发项目的应用；</li> <li>■ 跟踪绿色建筑和健康建筑发展趋势和相关政策，进行相关技术研究工作</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公司北外滩90街坊项目明确按照绿建三星、健康三星、LEED金级目标实施；</li> <li>■ 公司规划设计部组织编制《上实发展以健康为核心理念的好房子设计指引》，为项目公司提供具有参考价值的产品定位和质量管理框架</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 通过对在建项目月度检查制度和第三方实测实量的相关数据，督促项目公司按规定对相关质量隐患100%整改完成</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 已100%完成</li> </ul>

## 客户服务

上实发展致力于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，通过对客户关系管理、客户体验优化、客户隐私保护、客诉响应等方面实施服务规范化管理，保障服务质量的标准化执行与客户权益的有效落实。

### 治理

公司建立层级丰富、职责明确的客户关系管理体系，由行政办公会作为决策机构，营销工作领导小组和党委会负责专业论证和前置研究，营销策划部、上实商管等直属公司及其他相关部门共同参与。由营销策划部牵头工程管理部 and 项目公司组织一房一验收。



▲上实服务 ISO9001 质量管理体系认证证书

物业服务板块，上实服务以“专业规范严谨的管理，综合高效热忱的服务，满足顾客需求，坚持持续改进，保持业界一流”为质量管理方针，通过不定期制度修订以及相关职能中心的各类检查和内部审核，支撑服务质量管理体系有效运营。

### 战略

公司所处行业可能出现的风险事项及公司应对策略：

风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
<b>运营风险</b>	若未建立完善的客户管理体系并保持畅通的沟通渠道，将导致客户回访质量低、档案更新滞后、市场分析缺失以及信息传递不及时、不完整等问题，进而引发客户满意度下降、客户流失、市场份额缩减。此外，不当处置或导致群体性投诉或法律诉讼，产生高额赔偿与善后成本	运营成本上升 营业收入下降 营业外支出上升 预计负债上升	中期 长期	开通并维护公开、通畅的客户沟通渠道，同时建立客户档案系统、开展定期回访并深化客户分析
<b>声誉与品牌风险</b>	发生大规模交付质量纠纷、虚假宣传曝光或恶性物业服务事件，经社交媒体发酵后，会严重损害品牌公信力，导致潜在客户流失，项目开盘去化率承受巨大压力	营业收入下降 营业成本上升 存货减值	短期 中期	建立并严格执行客户管理机制，及时关注与响应客户诉求，同时持续加强产品质量管理

注：2025年内，公司未发生上述可能出现的重大风险事项。

机遇类型	机遇描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
<b>市场机遇</b>	如通过健全客户服务管理体系，引入领先服务理念 and 模式，将可以提升公司业务口碑，吸引更多潜在客户	营业收入增加	中期 长期	提升服务标准，优化服务模式，增强客户体验
<b>声誉机遇</b>	如应用并推广创新服务模式，将可以提升公司在行业中的地位和影响力，并进一步推动行业整体水平提升	营业收入增加	中期 长期	学习国内外领先实践，推动服务质量管理标准革新，加强行业领导力

### 影响、风险和机遇管理

## 客户服务管理制度

上实发展制定《客户关系管理制度》，明确客户关系管理职责，规范客户关系管理流程，为公司销售承诺、销售合同、交付入住、投诉、品牌等事项相关客户关系管理和维护提供标准。

物业服务板块，上实服务坚守服务者初心，制定《方针、目标和实施方案控制程序》《文件控制程序》《员工行为规范》《质量活动管理制度》《外委项目监管实施作业规程》等制度文件，将服务质量管理体系融合在企业标准和整合型管理体系中，通过服务质量管理的标准化建设，持续提升物业服务品质。为进一步推进服务标准化建设，在行业内率先编写并发布涵盖设施设备、秩序维护、环境管理、客户服务等方面的《7S管理手册》，全面推行7S管理模式保证服务质量。

## 客户服务管理举措

上实发展坚持以客户为导向，针对不同服务业态建立涵盖销售客户、租赁客户、业主客户的完善客户服务管理体系，不断提升客户体验。公司相关部门各司其职，各尽其责，通过加强销售承诺管理、销售合同范本预管理、交付入住管理、投诉管理、品牌管理等工作，不断完善客户服务管理，提升客户服务体验和满意度。

上实服务每年推行所有项目的供方年度考核、内部审核、管理评审等质量管理相关工作，统计服务质量目标指标的实际完成绩效，多举措保持服务质量管理体系有效运行。关于2024年成功申报的青浦区质量品牌和标准建设两批专项资金，目前相关资金扶持已在审批中，有助于品牌建设的不断深化和服务标准化工作的持续推进，助力物业服务品质稳步提升。

## 服务可及性

上实服务围绕“让优质物业服务触达更广泛人群”目标，持续提升服务覆盖范围、服务均等性与可获得性。以居住物业服务为基础，以办公楼宇、商写综合体、公众场馆、轨道交通等多类型项目为载体，通过制度化企业标准、信息化平台以及无障碍服务体系，确保不同人群都能平等、便利、安全地获得服务。通过多元业态布局、数字化赋能、无障碍体系建设、统一化管理体系与应急响应机制，实现了从“服务可触达”到“服务可获得、可使用、可持续”的全链条可及性提升，让更广泛人群享受到安全、便捷、普惠的物业服务。

## 客户隐私保护

上实发展严格遵守《中华人民共和国消费者权益保护法》《中华人民共和国数据安全法》《中华人民共和国个人信息保护法》等相关法律法规及监管要求，在日常经营中充分尊重并保护客户信息安全。公司制定《信息安全与客户隐私保护制度》，规范公司信息安全管理，切实保护客户隐私及相关个人信息安全，维护客户合法权益；制定《营销管理制度》《营销信息及营销ERP系统管理规定》等规范性、强制性要求，对不同岗位设置差异化信息权限，约束不同人员对于客户信息的查看、使用等行为，全面做好客户信息保密工作。报告期内，公司未发生泄露客户隐私事件。

### 客户隐私保护原则

合法正当最小必要原则

知情同意原则

安全保障原则

责任明确原则

持续改进原则

资产运营板块，上实商管按照公司相应制度做好客户信息保护工作，本年度制定《不动产合同管理制度》，规定保密责任。

## 应对客诉

上实发展在日常工作中维护客户感受，优化客户体验，积极响应客户诉求，及时有效处理客户问题。公司制定《客户关系管理制度》，建立投诉管理机制，设置客户专员，对客户投诉接待、客户投诉处理、重大投诉上报、无效投诉和一般工程质量投诉等方面设立处理原则，保证客户反馈得到及时有效响应，客户感受得以高质量守护。

物业服务板块，上实服务制定《投诉处理作业规程》，确保顾客投诉得到及时有效合理的处理。建立800投诉热线、项目联系热线、公司网站、政府平台等多种客户沟通渠道，快速响应顾客的不满和诉求。

- 接到投诉后1小时反馈至投诉项目/部门、24小时内联系顾客、72小时完成投诉处理，并对投诉处理情况进行回访；
- 每月对投诉事件的处理过程进行有效/无效判定，每半年进行一次投诉处理分析，不断改进服务质量；
- 对于有效投诉及超时响应、处理不及时的投诉，纳入员工BSC考核

## 客户满意度

上实发展始终将提升客户满意度作为服务品质管理的关键目标，通过多维度的客户反馈机制，常态化开展满意度调研工作，持续深入了解客户对服务的真实感受，推动服务水平的优化与提升。

物业服务板块，为真实了解顾客对物业管理服务质量感受，致力于提供更为规范、高质量的服务，上实服务制定《顾客满意度测量控制程序》，规定每年开展2次内部顾客满意度和2次相关方满意度抽样测评工作，各项目根据测评结果对意见建议项进行纠正并采取后续回访行动。

资产运营板块，上实商管于本年度组织在管长租公寓项目CHIC栖窠社区开展满意度问卷调查活动，累计邀请495位住户关于总体居住感受、居住环境、公共设施、安保措施、维修响应、服务态度、配套商业、社区活动、班车便捷性等方面进行满意度评价，其中整体评价在90分以上的占比70%，80-90分的占比20%，80分以下的占比10%。

### 指标与目标

上实服务设立包括顾客满意度指数、年度培训计划完成率、报修处理及时率、客诉受理、物业服务费收缴率等十项指标的服务质量管理目标。

目标	2025 年度完成情况
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 顾客满意度指数，居住不小于 <b>84</b>，非居不小于 <b>89</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 顾客满意度指数，居住 <b>95.04</b>，非居 <b>98.27</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 年度培训计划完成率不小于 <b>95%</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 年度培训计划完成率 <b>100%</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 受理投诉后在 24 小时内给予反馈 24小时内回复率 <b>95%</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 受理投诉后在 24 小时内给予反馈 24小时内回复率 <b>95.65</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 重大有责投诉事件 <b>0</b> 件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 重大有责投诉事件 <b>0</b> 件</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 报修处理及时率不小于 <b>98%</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 报修处理及时率 <b>99.96%</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 零修一次合格率不小于 <b>98%</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 零修一次合格率 <b>99.87%</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 设施设备完好率不小于 <b>98%</b>（外界客观因素影响除外）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 设施设备完好率 <b>99.94%</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 设施设备维保、养护计划实施率不小于 <b>98%</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 设施设备维保、养护计划实施率 <b>99.91%</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 应急响应及时率 <b>100%</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 应急响应及时率 <b>100%</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 物业服务费年度收缴率，居住不小于 <b>93%</b>，非居不小于 <b>96%</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 物业服务费年度收缴率，居住 <b>93%</b>，非居 <b>96%</b></li> </ul>

# 供应链安全与管理

## 治理

### 开发建设板块

公司开发建设板块供应商主要分为施工、设计及咨询、设备及材料三类。招标采购领导小组是采购工作的日常领导和协调机构，经其审核通过的事项，须报公司行政办公会决策；项目公司为工程项目公开招标之责任主体；成本合约部负责项目公司招标采购计划的审核工作；项目公司负责开展供应商履约评估工作，成本合约、规划设计、工程管理部门参与部分供应商的履约评估。

### 物业服务板块

上实服务招标采购委员会负责审议公司年度招采计划、招标入围单位、定标结果、供方入库、供方名录等事项；采购管理中心负责组织公司招标文件编写、投标单位资格预审和入围单位评审等事项。

### 资产运营板块

公司资产运营板块构建由上实商管领导班子、成本合约部、财务核算中心、法务等组成的招标小组，根据《采购管理制度》，由公司成本合约部和招标小组牵头，审核、集体决策，依规开展各项采购活动。成本合约部编制《合格供方名录》，经公司招标小组审核，报上实商管公司批准。

### 行政管理及服务

公司行政管理及服务类采购事项依据采购金额划分审批权限，最高决策机构为公司行政办公会；审计部门、纪检部门对行政管理及服务类采购履行监督职责。各部门按照《行政管理及服务类采购管理办法》要求，遵循条线分工、归口管理的原则，根据部门职责，各自负责业务相关类型的行政管理及服务类采购事项。



## 战略

公司所处行业可能出现的风险事项及公司应对策略：

风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
法律风险	合同纠纷与供应商违约可能导致仲裁或诉讼	营业支出上升 预计负债上升	短期 中期 长期	对于非公开招标的采购事项，强化招标与准入评估流程，常态化监控供应商涉诉及处罚信息，并于合同中落实赔偿条款，以系统适当管控供应商合作风险。

注：2025年内，公司未发生上述可能出现的重大风险事项。

机遇类型	机遇描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
市场机遇	有完整绿色溯源、低碳认证的供应链，使“绿色健康住宅”、“零碳建筑”等产品主张真实可信，支撑更高售价或租金	营业收入上升 融资成本下降	长期	将绿色采购要求前置到设计环节，并向后端延伸至物流、施工废弃物回收处理



## 影响、风险和机遇管理

上实发展依法规范供应商管理，致力于确保价值链伙伴在商业道德、安全生产、职业健康、环境保护等方面与公司可持续发展理念整体吻合，通过协同管理实现共同发展和持续进步。

## 管理制度与举措



### 开发建设板块

公司制定《工程项目采购管理制度》《工程项目合同订立审批管理办法》等制度文件，规范工程项目采购工作并加强对项目公司相关工作的管理，防范合同履行风险；制定《工程项目供方履约评估管理办法》制度，加强履约过程中的供应商管理，并为后续同类招标提供参考。

公司每年于第一季度组织所有项目公司对上一年度供应商履约情况展开评估，全面深入评价合作供方的履约能力及意愿。针对施工、设计及咨询、设备及材料三类供方，设置16份评估问卷，聚焦供方履约过程、结算配合及保修服务三个阶段进行综合评价，各阶段评价分值加权后形成其综合得分。



### 物业服务板块

上实服务制定《招标采购作业规程》《非招标采购作业规程》《物资采购策划管理制度》《采购合同管理制度》等制度，明确供应商选择标准、评估流程、分类管理和持续改进计划等事项的实施规范。

上实服务对供应商实行分类与分级管理，制定差异化的供应商合作策略，建立完善的供应商评估和绩效考核体系，确保供应商绩效和质量符合业务发展要求。



### 资产运营板块

公司制定《采购管理制度》对资产经营系统的采购审批、采购过程、采购管理等工作环节进行规范，完善监督制约机制，确保采购工作合法、合规、合理有序进行。

公司根据《采购管理制度》实施供应商准入、评估环节的工作。在准入环节前对潜在供应商进行考察，由公司法务审核，经公司批准后供应商获得准入资格；合同执行完毕后，在最后一次付款前对供应商进行评估；每年年底对所有供应商再次进行评估并汇总评估结果，编制上实商管合格供应商库，经公司批准后供后续采购使用。



### 行政管理及服务

公司制定《行政管理及服务类采购管理办法》，将采购事项分为办公用品类、办公服务类、咨询服务类等不同类别。对于发生频次较高的采购事项，由主办部门建立合格供应商名录，每年度进行评估并实行淘汰机制。

## 供应商ESG审查

为推动供应商以负责任的方式开展业务，上实服务定期评估供应商的执行情况，检查供应商质量、环境、职业健康管理体系运行情况，确保价值链伙伴在道德、安全、健康、劳工准则、环保等方面表现良好。



### 政策目标

- 通过识别、评估和管理供应链中的环境和社会风险，降低对环境的影响，保障工人的权益，提高供应链的透明度和可持续性

### 供应商责任

- 要求供应商遵循法律法规、国际条约和上实服务制定的相关制度，确保工人的权益、环境的保护和供应链的可持续性；
- 要求供应商建立相应的管理体系，确保合规性和持续改进

### 风险评估

- 对供应链中的环境和社会风险进行定期评估

### 风险缓解措施

- 针对评估出的风险采取改进采购流程、优化选用制度等缓解措施；
- 与供应商共同制定解决方案

### 激励措施

- 对在环境和社会责任方面表现优秀的供应商给予更多合作机会；
- 鼓励供应商参与公司发起的可持续发展项目和合作计划

### 持续改进

- 定期审视和改进供应链环境和社会风险政策，以确保其与上实服务发展战略及市场变化保持一致

## 廉洁供应链

上实发展重视供应链廉洁建设，持续强化内部员工和外部供应商廉洁思想宣贯，与供应商伙伴共同营造公平、公正、公开的良好合作氛围。



### 内部员工

- 采购人员不得与投标单位私下接触，不得接受投标单位的财物或其他好处，不得透露有关评标的任何情况，有违纪违法行为的一律依规依纪依法处理；
- 从事采购管理相关岗位的员工应定期进行轮岗



### 外部供应商

- 为确保公司合作供应商在商业道德方面与公司廉洁理念吻合，公司于招标文件及合同条款中设置《建设工程廉政责任书》，以加强建设工程廉政建设，规范建设工程各项活动中发包人和承包人双方行为，防止谋取不正当利益的违法违纪现象的发生，保护国家、集体和当事人的合法权益



## 供应商赋能

上实发展秉持与供应商协同发展的理念，在合作中积极赋能供应商，共同承担社会责任。通过常态化沟通与协作优化，助力供应商增强责任意识与管理水平，推动其能力提升与可持续发展，在实现业务共赢的同时，携手促进价值链生态良性发展。

公司在建项目总承包单位进场阶段，工程管理部牵头项目公司工程管理部、总包施工单位，对总包单位关于质量、安全、进度管理等方面的管理制度进行培训；在营项目二装施工前，工程管理部牵头相关项目部、物业及施工单位组织召开安全交底会，明确施工任务、技术要求及安全管理措施，确保项目安全顺利开工。



▲ 实业大厦 logo 拆除安全交底会

### 指标与目标

板块	目标	2025 年度完成情况
物业服务板块	对内，员工按岗位签订《廉洁从业承诺书》	全部达成
	对外，新供应商在引入之前必须签订《供应商廉洁承诺告知书》	

# 05

## 员工责任

- 员工雇佣
- 职业发展与培训
- 权益福利与关爱



## 治理

上实发展严格遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》《中华人民共和国职业病防治法》等法律法规，以此为基础合法合理地构建稳定和和谐的劳动关系。公司据此建立了覆盖招聘、薪酬、员工关系等核心模块的规范化人力资源管理体系，其职责全面涵盖了人力资源规划、招聘与配置、薪酬福利、绩效考核、培训开发、员工关系管理以及职业健康安全等关键环节。为保障该体系有效运行，公司制定并实施了包括《劳动合同管理办法》《招聘录用管理作业指引》《离职管理作业指引》在内的一系列核心制度。（注：根据公司业务模式，安全生产与职业健康安全议题紧密相关，因此本报告将二者合并撰写，详见“健康与安全”章节）

板块	核心制度
员工雇佣	《劳动合同管理办法》《招聘录用管理作业指引》《离职管理作业指引》
薪酬福利	《薪酬管理制度》
职业发展与培训	《关键岗位轮岗制度》《晋升管理制度》《培训管理办法》

## 战略

公司依据《全面风险管理办法》的总体框架，已建立并持续完善覆盖人力资源管理全流程的风险长效管控机制。该机制将系统性的风险识别、专业评估与前瞻性管控措施全面嵌入人力资源规划、招聘配置、薪酬绩效及员工关系等核心模块，旨在主动规避潜在运营与战略风险，充分把握人才发展机遇，从而为企业高质量发展与长期价值提升提供坚实支撑。

公司所处行业可能出现的风险事项及公司应对策略：

风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
<b>运营风险</b>	关键岗位招聘困难，与人才流失等或对项目设计、报建、施工进度与质量产生影响；此外核心人员的离任还可能导致管理经验及客户关系流失，削弱长期竞争力	管理费用上升 营业收入下降	短期 中期 长期	构建涵盖员工培训、薪酬激励、长期保留、福利保障与平等环境的综合体系，来系统化提升人才管理水平
<b>战略风险</b>	组织能力与目标不匹配，缺乏具备资产管理、商业运营、社区服务等新能力的复合型人才，同时组织思维与技能固化，难以支撑产品创新等新业务拓展	营业收入下降	中期 长期	定期评估人才能力差距，动态调整人才战略与绩效目标，并配套实施规模化培训与轮岗

风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
<b>合规与声誉风险</b>	劳工实践不合规与员工关系危机，例如违反劳动合同法、薪酬福利、工时休假等规定，引发劳动仲裁、行政处罚及集体诉讼。此外，不公平的薪酬体系会严重损害内部凝聚力与外部雇主品牌形象	营业外支出上升 管理费用上升	短期 中期 长期	常态化合规审计与风险排查、完善员工沟通申诉机制，并推动薪酬透明化与公平评估，构建全面的用工合规与员工关系管理体系
<b>人力资源激励约束风险</b>	绩效考核制度与公司战略不匹配；干部选拔机制不健全，导致员工工作积极性受挫	运营成本上升 营业收入下降	中期 长期	动态调整人才战略与绩效目标，健全绩效考核与激励约束机制，公正选拔人才构建人才管理的闭环体系

注：2025年内，公司未发生上述可能出现的重大风险事项。

机遇类型	机遇描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
<b>市场机遇</b>	系统化的培训加速员工成长，提升岗位胜任力与跨部门协作效率。此外，强大的内部培养能力可以部分替代高成本的外部招聘，并提高人才稳定性	运营成本下降 营业收入上升	中期 长期	与业务实操紧密挂钩，搭建分层分类的课程体系与学习路径
<b>声誉机遇</b>	在人才市场中树立“最佳雇主”形象，持续吸引高质量人才，形成良性循环	运营成本下降	中期 长期	完善内部治理、构建公平包容的成长环境，并系统化梳理与传播以竞争力福利、员工发展和多元包容环境为核心的员工价值主张

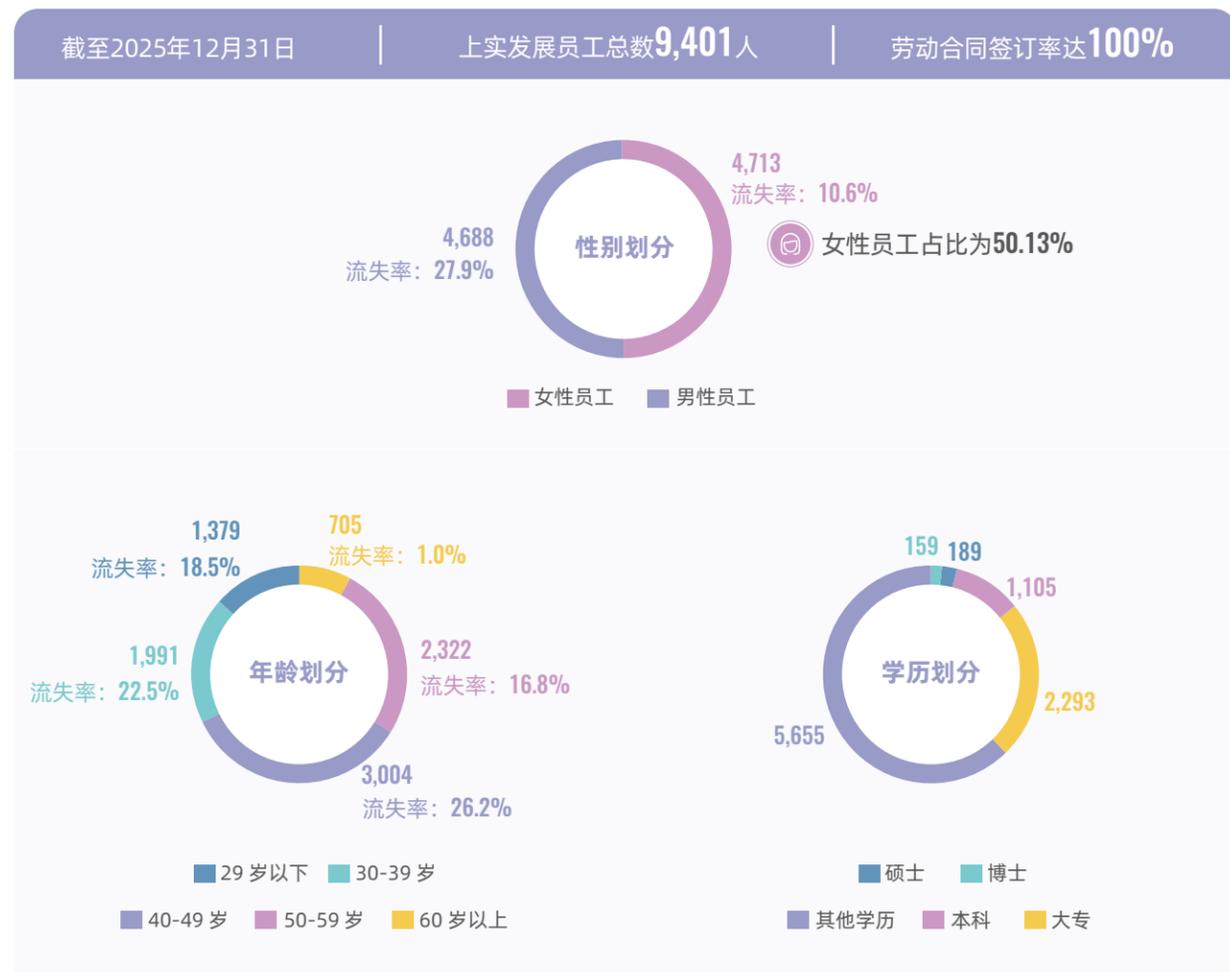
### 影响、风险和机遇管理

上实发展通过识别风险与机遇，不断完善人力资源管理机制，为企业和员工的共同成长提供坚实保障。公司在合规雇佣、薪酬激励、职业发展与员工培养等方面实施了一系列制度举措，持续降低人力资本管理风险，为企业稳健经营提供可靠的人才支撑。

## 员工雇佣

### 合规雇佣与多元平等与包容

公司在员工雇佣与权益保障方面，始终遵循公平、公正、公开的原则，致力于构建规范、平等、受尊重的工作环境。公司明确规定，在招聘、晋升、薪酬及日常管理等各环节，严禁任何基于民族、国籍、性别、年龄、职务等不相关因素的歧视行为，确保所有员工享有平等的发展机会与合法权益。



### 绩效考核与薪酬福利

公司建立了与公司战略紧密协同、以绩效为导向的薪酬管理体系，通过严格执行《薪酬管理制度》，贯彻“以岗定薪、变岗变薪、考核调薪”的动态机制，将薪酬与岗位责任、个人贡献、市场价值及专业能力全面挂钩。公司以年度为周期，将整体战略目标逐层分解为部门及岗位的季度、月度绩效指标，每半年对员工绩效进行评估，并将员工激励与公司整体效益、项目经营成果深度融合，构建规范透明、富有激励性的分配体系，有效激发员工积极性和创造力，提升组织整体效率。



## 职业发展与培训

### 职业发展

公司构建了覆盖全员、兼具规范性与灵活性的职位体系与晋升机制，以“德才兼备、业绩导向、公平公正”为核心理念，全面支持人才梯队建设与组织可持续发展。该体系以《关键岗位轮岗制度》《晋升管理制度》及《培训管理办法》为制度基础，系统整合了轮岗实践、晋升通道与持续培训，形成一体化的人才发展路径。

在体系设计上，公司明确了包含管理序列在内的多层职位架构，并与薪酬职级体系紧密衔接，实现“岗动薪动、晋档调薪”的联动机制。员工晋升后，公司将同步重新核定薪酬，确保待遇与职级匹配。

在实施过程中，公司坚持“阶梯晋升”与“破格提拔”相结合的原则，在保障制度稳定性的同时，也为表现突出的人才保留灵活上升空间。通过跨岗位锻炼、结构化评审与系统化培养，公司不仅拓宽了员工的职业发展通道，也持续提升组织整体履职能力，最终实现员工与企业的共同成长。

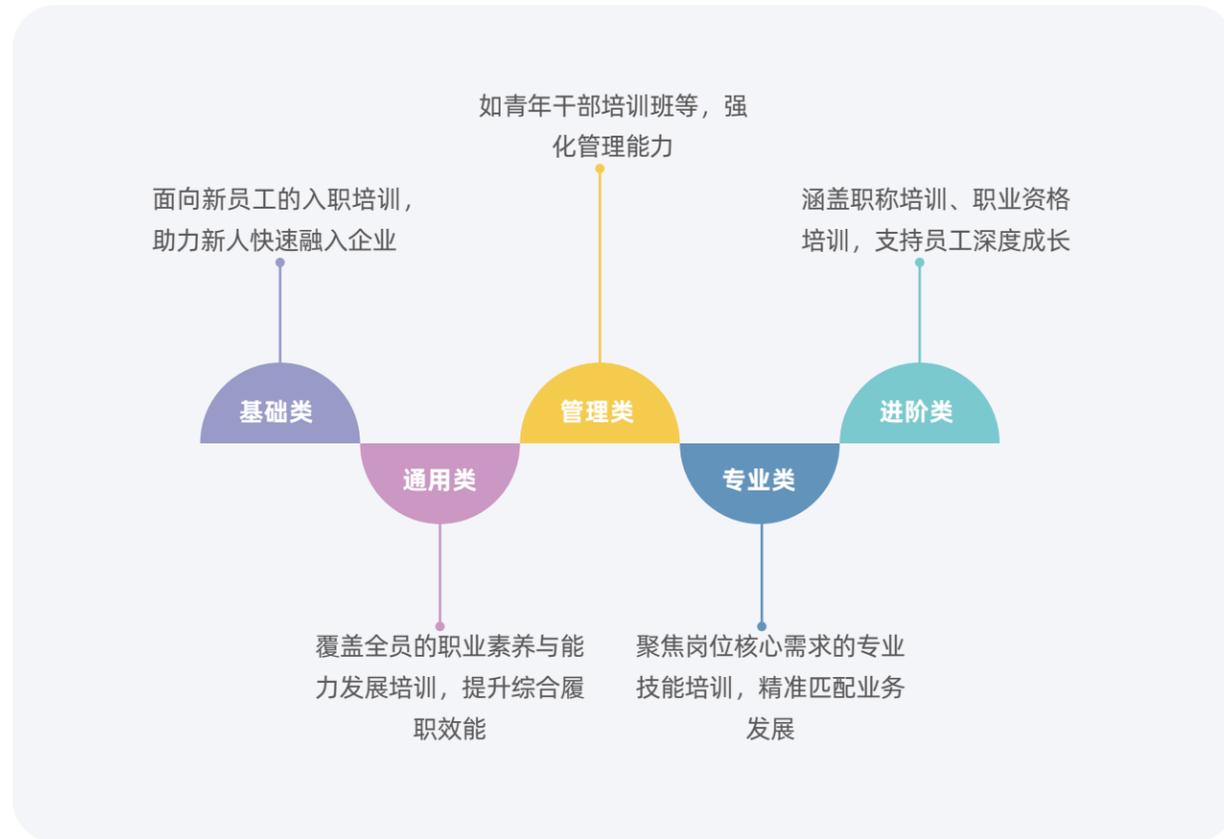
### 员工培训

#### 培训管理体系

公司以“满足公司发展与员工成长需求”为核心目标，构建“人力资源部统筹-部门协同-员工参与”的三级管理架构，覆盖全体员工。人力资源部负责培训需求调研、计划制定、资源整合、经费管控、及效果评估；各部门结合业务实际，提报专业培训需求，组织内部培训；员工根据自身职业发展阶段，可主动提出培训需求、参与培训并将所学转化为工作实效。该体系有效提升公司培训管理的系统性与针对性，为企业人才梯队建设提供有力支撑。

## 培训课程体系

为满足员工的发展需求，公司建立了完善、科学、系统的培训课程体系，涵盖基础、通用、管理、专业及进阶等多元培训类型，并通过构建“分层分类、按需定制”的课程矩阵，实现课程内容随公司战略、部门需求及员工反馈动态优化，从而确保培训内容全面覆盖员工职业发展的全周期并与企业发展和岗位需求精准匹配。



## 培训师资体系

公司认识到师资体系建设对于培训成效的关键作用，构建“内部师资+外部资源”双轨并行模式，持续完善培训师资体系，保障培训内容兼具专业性、实用性与前瞻性。一方面，选拔内部业务骨干与资深管理人员担任讲师，确保培训紧密贴合业务实践，推动组织知识的沉淀与传承；另一方面，引入经过严格评估的外部专家与机构，为员工提供前沿理论、行业趋势及跨领域视野，促进学习内容的多元拓展。

具体实施形式方面，公司建立“多形式、多渠道、灵活化”的培训机制，综合运用内训、外训、在线学习等方式，保障课程的前瞻性、科学性与创新性。同时，对培训过程实行规范的签到与纪律管理，确保学习活动有序开展，为员工能力提升与组织可持续发展奠定扎实的人才基础。

### 案例：“公务摄影”专项培训

为提升公务活动的视觉传播质量，公司组织公司本部及各直属企业党务、行政、宣传等相关岗位人员参加“公务摄影”专项培训，围绕摄影基础知识、构图技巧、后期处理等核心内容展开，旨在助力团队提升传播技能，更好地展现品牌价值。



### 案例：国有不动产租赁管理实务培训

为强化国有不动产租赁经营的合规管理，公司组织开展了“国有不动产租赁管理实务”主题讲座，以《上海市国资委关于进一步完善市国资委监管企业不动产租赁管理工作的实施意见》为核心依据，聚焦不动产出租业务的合规要点，系统讲解国有不动产租赁管理的实务操作规范，旨在提升相关业务条线人员的合规意识与业务能力。



### 案例：青年人才综合能力提升培训

公司组织公司90后、本科及以上学历的优秀青年人才、后备干部及关键岗位骨干组成“上实发展青年人才培训班”，通过党性修养、管理能力、专业能力等维度的授课、案例研讨与实践交流，系统科学地提升青年人才的政治素质、战略思维以及综合管理水平，为公司稳健运营培养优秀人才。



### 案例：基层党建规范化和品牌化专项培训



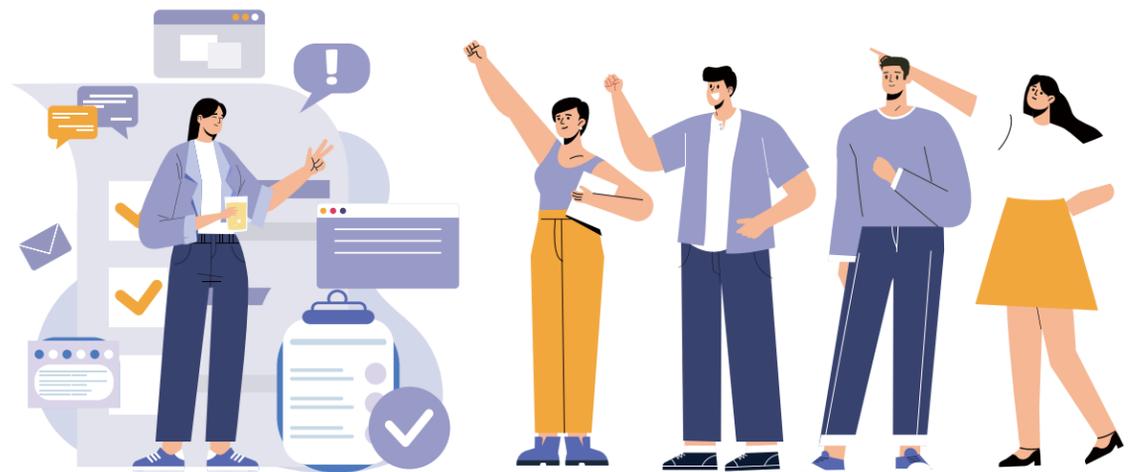
公司重视基层党的建设，通过组织“基层党建规范化和品牌化”专项培训，系统提升相关人员的政治素养与实务能力。培训面向公司党办人员、各党支部委员及党务工作者，内容涵盖基层党建的基础工作、常见问题、解决路径、品牌建设以及案例实践等模块，旨在推动基层党建工作规范化、品牌化，为企业的可持续发展筑牢组织与文化根基。



### 案例：“人工智能DEEPSEEK技术及应用场景”专题培训



公司积极把握人工智能发展趋势，致力于提升全体员工的数字化素养与创新能力。为此，公司面向全体员工及各直属企业人员，采用“现场+线上”相结合的形式，组织开展了“DeepSeek技术及应用场景”专题培训。课程邀请中国电信相关领域技术专家授课，系统介绍了DeepSeek的技术架构、场景化模型选择、实操技巧与典型应用案例，助力员工理解并运用AI工具赋能日常工作，提升工作效率与创新潜能，充分体现了公司对员工数字化转型能力的持续关注与投入。



## 权益福利与关爱

### 民主管理

为保障职工的民主权利，构建和谐稳定的劳动关系，促进企业与职工共同发展，上实发展根据《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》《上海市职工代表大会条例》《上海市企事业单位职工代表大会工作规范》及其他有关法律法规，在公司党组织的领导下，结合公司实际，制定《职工代表大会制度》，对职代会的职权、组织机制、议事规则及工作制度等作出规定。公司每年召开职工代表大会审议关于员工购买保险、员工薪酬调整、疗休养活动等议题，保障员工权益。

公司依法建立健全职工代表大会制度。职工代表由全体职工民主选举产生，代表构成以一线职工为主体。职代会依法行使审议建议、审议通过、审查监督、民主选举和民主评议等职权。公司每年至少召开一次职工代表大会，审议涉及规章制度、薪酬福利、保险保障、休息休假及疗休养活动方案等关乎企业发展和职工切身利益的重大事项，民主评议相关管理人员，切实保障职工的知情权、参与权、表达权和监督权，推动企业与职工协商共事、效益共创、利益共享。

### 员工申诉与意见反馈

上实发展高度重视员工的意见表达与权利保障，始终秉持开放、透明的沟通理念，致力于构建多元、顺畅的申诉与反馈机制。公司依据《上实发展党委关于改进工作作风、密切联系群众的规定》，通过设立专用意见箱、开通书面邮寄渠道等多种方式，广泛收集党员干部和职工群众的意见建议。

这些沟通渠道的建设，不仅体现了公司对员工声音的认真倾听，也为员工参与公司治理、影响发展方向、反馈绩效考核等重要议题提供了制度化途径。公司通过持续完善反馈机制，确保员工诉求得到及时响应与合理处理，进一步增强了组织的透明度和员工的归属感，共同推动企业的健康与和谐发展。



#### 民主生活会

定期召开民主生活会，党员干部们一起围绕公司党建、战略规划、经营管理等多方面展开深入讨论。



#### 书面邮寄

专门设立用于接收员工书面意见的邮寄地址，并在公司内部各类通知、公告以及办公系统中显著公示。



#### 工会

工会遵循“贴近职工、畅通渠道、及时报告、注重实效”原则，为员工搭建多元沟通平台，定期交流，消除隔阂。

## 员工关爱

上实发展致力于为员工打造职业发展与生活关怀相结合的工作生活平台，对处于生病或结婚生育期的员工进行慰问，积极组织举办各项活动，不断提升公司员工的获得感和幸福感。公司对于因病、因灾、因重大变故或其他特殊情况导致生活面临临时性、阶段性困难的职工进行摸排，统计需帮扶人员情况，汇总信息形成《生活困难职工基本情况表》《生活困难职工汇总表》；上报至集团工会审议后，讨论并通过最终的帮扶名单及慰问金补贴标准，帮助职工缓解实际困难。

2025年度，公司员工满意度为**100%**。

目标	2025年度完成情况
<ul style="list-style-type: none"> <li>体系化组织员工培训，系统性建设人才梯队</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>组织了主题多元、覆盖各层级的培训活动</li> <li>员工职业发展培训覆盖率达<b>100%</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>积极履行责任关怀、完善员工福利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>积极组织春秋游、疗休养、节日活动等</li> <li>帮扶困难员工<b>16</b>人</li> </ul>

### 案例



▲上实发展福建霞浦疗休养活动



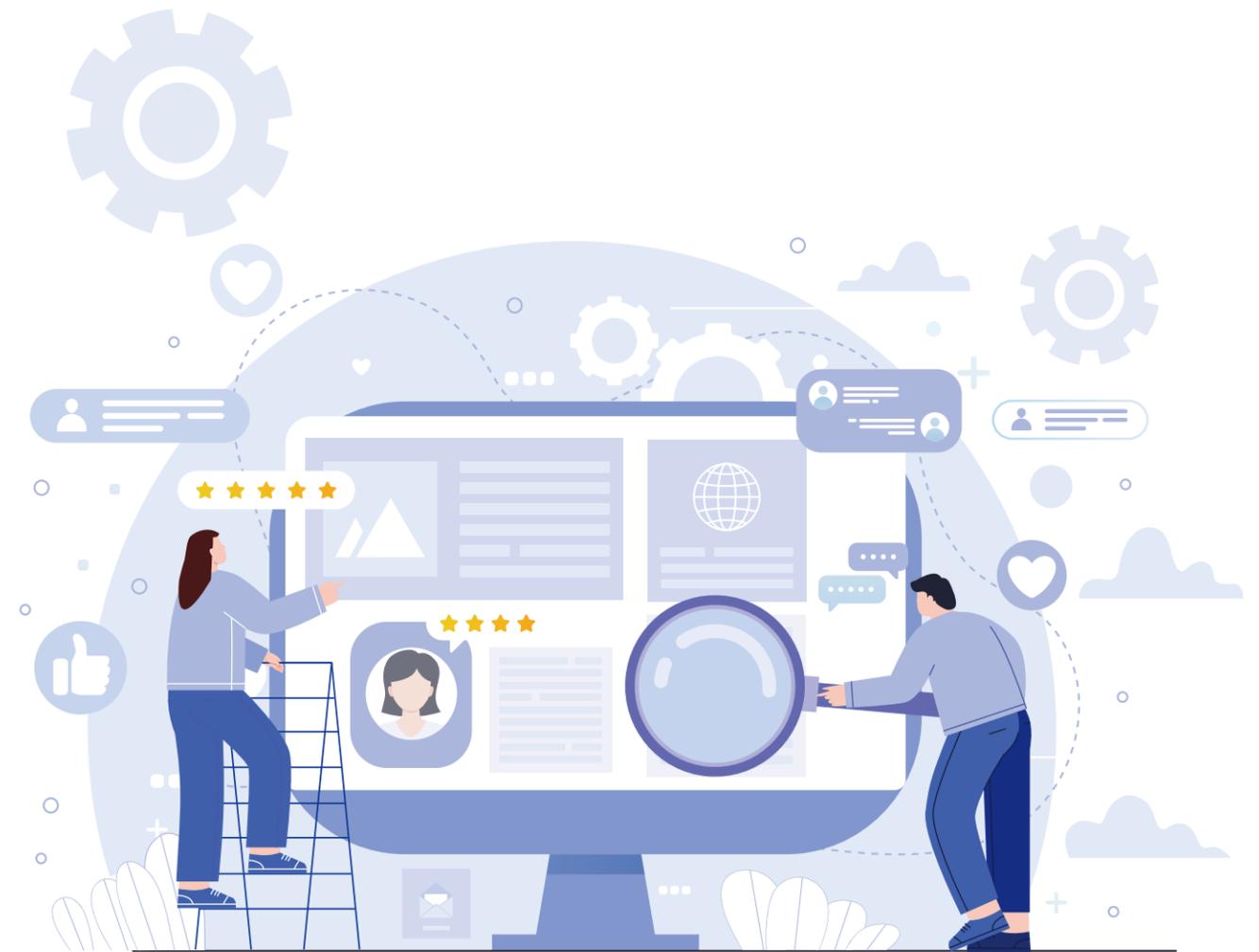
▲上实发展福建厦门疗休养活动



▲上实发展余山国家森林公园春秋游活动



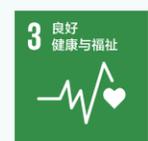
▲上实发展工会联合上实商管工会举办三八妇女节石膏香薰创意手作活动



# 06

## 健康与安全

- 安全文化建设
- 职业健康与安全
- 应急管理
- 安全培训



上实发展严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国职业病防治法》《中华人民共和国消防法》《企业安全生产标准化基本规范》等安全相关法律法规要求，完善安全生产制度及标准，加强职业卫生健康管理，关心员工身体健康，持续加强安全生产与职业健康与安全管理。



**报告期内**

- 安全生产投入总金额**6,361.60**万元
- 员工工伤保险投入总金额**160.15**万元，覆盖率**100%**
- 未发生安全生产事故

### 治理

### 管理体系建设

公司设立安全生产委员会（以下简称“安委会”），由公司总裁担任主任，各条线分管负责人、工会代表及职工代表等共同组成，全面领导公司的安全生产工作。安委会下设安全生产委员会办公室（安委办），由企业管理部、财务部、人力资源部、安全管理部等职能部门及相关直属企业联合组成，负责协调与落实各项安全管理任务。

在部门职责分工上，安全管理部作为专业职能部门及安委会常设机构，负责安全生产责任体系建设与综合监督；人力资源部主要负责安全教育培训、安全生产绩效考核、职业健康管理，以及员工体检与工伤保险统筹；工会则依法履行劳动安全卫生的民主监督职责。通过各部门协调联动与各直属企业的具体落实，最终形成了“公司统筹-部门执行-工会监督”的一体化工作机制。



此外，公司坚持党政同责、一岗双责，将安全生产纳入党委核心议事日程，由党委办公室负责督促下级党组织定期研究本组织的安全生产工作，充分发挥党组织和党员在贯彻安全生产规章制度中的示范引领作用，把“党政同责”落到实处。



▲ 上实服务 ISO45001 职业健康与安全管理体系认证

### 管理制度修订

本年度，公司依据集团制度要求，结合内部风险源排查及第三方安全检查结果，对安全管理制度进行了系统修订，进一步推动安全管理体系持续完善。截至2025年末，公司安全管理部累计完成12项制度的修订工作，为整体运营安全奠定了更加坚实的制度基础。

分类	2025 年度内更新的制度名称
安全生产	《全员安全生产和消防工作责任制》《安全生产和消防工作奖惩制度》《安全生产和消防工作约谈警示办法》《安全教育培训制度》《安全检查和事故隐患排查治理制度》《安全风险分级管控制度》《生产安全事故应急管理制度》《相关方安全管理制度》《设备设施安全管理指引》《装饰装修安全管理指引》
职业健康与安全	《职业健康管理制度》《危险作业安全管理指引》

### 战略

公司依据《全面风险管理办法》的总体框架，已建立并持续完善覆盖开发建设、资产运营及物业服务全业务板块的安全风险分级管控长效机制。该机制将风险识别、评估、管控与责任落实全面嵌入标准化管理体系，旨在系统提升整体安全治理水平，有效防范各类人身伤害、财产损失及职业病危害。

在此管理基础上，公司进一步引入ESG视角，系统识别并剖析安全生产与职业健康领域所面临的关键风险与潜在发展机遇，评估其对公司短期业绩与长期发展的综合影响，推动安全管理体系持续优化，从而为公司的稳健经营与价值提升筑牢根基。

公司所处行业可能出现的风险事项及公司应对策略:

风险类型	风险描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
<b>运营风险</b>	施工现场事故如坍塌、高处坠落、触电等导致停工整改,工期延误;酒店等自持物业发生火灾等安全事故	营业收入下降 营业外支出上升 预计负债上升	短期 中期 长期	推广智慧工地应用实现高风险作业实时预警;强化标准化作业与应急演练,针对高频事故类型开展专项安全交底与常态化演练
<b>合规与法律风险</b>	随着相关法律法规及地方管理规定的日趋严格,对安全投入、人员配置与信息报告等方面的合规要求持续提升;若发生相关安全事件,公司还可能面临监管处罚	运营成本上升 营业外支出上升 预计负债上升	短期 中期 长期	明确安全管理职责;建立合规性审计常态化机制,定期对照最新法律法规开展审计;开展安全管理培训
<b>财务风险</b>	重大安全生产事故或导致赔偿,同时安全整改或涉及非预期的现金流支出	营业外支出上升 预计负债上升	短期 中期 长期	购买安全生产责任险
<b>声誉风险</b>	严重事故经媒体报道后,导致潜在购房者、租户对公司开发及运营能力产生根本性质疑,直接影响开发项目的去化或在营项目的出租	营业收入下降	短期 中期 长期	持续完善安全管理机制;如有相应事件发生,在确保合规的前提下,主动、及时地向客户、投资者及公众披露事件进展与整改措施,重建信任

注:2025年内,公司未发生上述可能出现的重大风险事项。

机遇类型	机遇描述		影响时间范围	应对策略
	业务影响	财务影响		
<b>人才留任机遇</b>	提供安全、健康的工作环境成为留住关键人才的重要优势	运营成本下降	中期 长期	将安全绩效与员工晋升、评优及薪酬激励强关联,构建系统化的安全激励体系,并同步开展管理者安全领导力培训与全员安全文化建设,推动安全成为组织共同价值观
<b>品牌机遇</b>	以卓越安全记录塑造负责任品牌形象,强政府、客户、投资者及社区对公司的认可,使安全可靠成为品牌标签,助力产品的销售和资产的招商	营业收入上升	长期	定期在ESG报告及专项简报中主动披露安全投入等数据提升信息透明度

### 影响、风险和机遇管理

基于地产行业业务链条长、风险环节复杂、社会影响广泛的特点,公司围绕安全生产与职业健康安全两大核心,建立了安全风险的闭环管理流程。

在安全生产风险管控方面,公司严格执行《安全检查和事故隐患排查治理制度》《安全风险分级管控制度》等内部制度,构建了涵盖危险源辨识、安全风险分级管控、应急处置及培训复盘的全流程管理体系。通过将安全责任逐级压实至各业务单元与具体岗位,公司系统性地降低了安全风险的发生概率及其可能造成的影响程度。

在职业健康风险管理方面,公司以《职业健康安全管理》《工伤保险管理制度》及《作业安全管理指引》等内部制度为依据,通过开展职业健康与安全培训、实施岗前及定期健康检查、落实作业危险告知、规范个人防护用品配备与管理、建立医企协作机制,以及完善工伤鉴定与赔付流程等工作,切实履行职业病防治主体责任,致力于保障员工的长期健康与安全权益。

## 安全文化建设

公司高度重视安全文化建设,建立安全文化建设领导小组和安全文化建设工作小组,负责统筹及推进安全文化建设的规划、实施与评估。安全文化建设工作涵盖行为规范的制定与落地、安全文化手册的深入学习,并通过安全生产法律法规培训、主题安全活动、事故警示教育、应急演练等持续营造契合公司发展需要的安全文化氛围。

### 案例:安全文化传播

安全文化建设工作小组积极利用公司内部“工家云”信息化平台,通过政策法规解读、安全宣传海报制作与推送等形式,多角度、常态化地传播职业健康与安全生产文化理念。

此外,工会组织开展各类安全专项活动,引导并督促各单位全面落实公司安全生产与职业健康管理要求,形成上下联动、协同推进的良好局面。



▲安全文化建设专题培训



▲工会“安全之声”

▲安全生产法解读



▲安全生产专项整治活动

▲安全知识传播

## 安全风险管理

本年度，公司持续完善安全管理体系，对《安全风险分级管控制度》进行了重要修订。此次修订进一步扩大了风险分级管控的覆盖范围，优化了安全风险分级管控工作小组、人事管理部、综合管理部等关键部门的职责划分，并明确要求各直属企业督促相关合作单位落实风险管控责任。同时，制度强化了对存在重大危险源的直属企业的专项管控要求，使风险分级管理机制更为精细化、系统化。

在此制度框架下，公司全面组织开展了全系统的危险源辨识与风险评估工作。经排查，公司本部共识别风险点29个，整体风险等级评估为D级；全系统累计辨识风险点达16,024个，较上年增长10.6%，系统整体风险等级处于B级，风险覆盖范围包含在建工程、自持资产及物业服务所辖系统资产等各类业务场景。

为将风险管控责任落到实处，公司推动各下属企业将安全风险管控清单与员工岗位安全责任清单直接关联，确保风险管控职责清晰对应到岗、到人，实现对危险源库的动态化、精准化管理。

在过程监督与持续改进方面，公司通过多层级、多形式的检查与帮扶机制推动管理实效提升。公司本部全年接受3次第三方安全生产标准化检查，所发现的21项隐患均已完成整改闭环。

### 报告期内



### 职业健康安全管理举措

- 定期组织员工进行健康体检；
- 劳动合同载明有关保障从业人员劳动安全、防止职业危害的事项；
- 做好影响职业健康的岗位操作、高温操作、加班、孕妇等员工的作业时间、补贴发放等工作；
- 组织开展多种形式的职业卫生教育、宣传；
- 与项目公司员工签订《项目公司员工安全生产工作承诺书》，
- 要求员工遵守安全技术操作规程，正确使用个人防护用品。



## 应急管理

上实发展持续完善应急管理体系，围绕风险预防、应急处置与事故管理全链条，系统制定了《突发事件预防与管理应急预案》《应急救援管理制度》等文件，并设立应急指挥小组，确保机制有效落实。公司注重应急时效与实战能力，通过定期组织应急预案演练，切实提升员工风险防范意识和现场处置能力。

本年度，公司对《生产安全事故应急管理制度》等制度作了进一步修订，明确了突发事件与安全生产事故的信息报送流程，包括首报、续报及终报的具体要求。同步动态更新了安全生产工作群、应急联络通讯录及防汛防台备勤表，强化了节假日、特殊气候及重大政治活动期间的应急值守与响应机制。此外，公司建立了事故复盘评估与总结提升机制，完成了历年相关事故的结案闭环，并将高坠、火灾等频发或潜在事故案例纳入“案例库”，通过深挖事故案例背后的管理根源问题，把复盘总结的管控要求落实到事前预防全流程，推动安全管理从“事后补救”向“事前防控”转型。

应急演练方面，综合管理部门及各直属企业依托《生产安全事故应急管理制度》要求，制定年度应急预案演练计划，覆盖应急预案体系内所有专项预案、现场处置方案，其中，公司本部已与金钟广场管理处签订《消防与应急救援工作协助管理协议》，由综合管理部门负责联合管理处每年至少组织从业人员开展一次综合应急预案演练或专项应急预案演练，每半年至少组织一次现场处置方案演练或桌面推演，落实方案编制、组织协调、签到记录、摄影摄像、后勤保障等工作。

公司坚持以实战化为标准开展应急演练工作。全年共组织各类应急演练2,032次，累计参与275,048人次。其中，系统内专项消防演练达326次，覆盖员工9,478人次。演练结束后，公司及时组织复盘评估，持续完善演练方案与应急预案，有效提升了预案的针对性、实用性与可操作性。



▲北外滩 90 街坊项目消防演练

▲青岛公司开展消防疏散逃生演练

▲长宁八八中心消防设施检查



▲青浦 D2 地块项目施工现场消防演练

▲金钟广场消防演练

# 安全培训

公司严格执行特种作业、特种设备作业及消防等关键岗位人员持证上岗制度，确保持证率与培训时效符合规定。

人事管理部门作为公司安全教育培训的主管部门，依据《安全教育培训制度》，全面负责组织安全生产管理人员参加相关内外部培训及职业健康安全教育；安全管理部门协助人事管理部门制定年度安全生产培训计划，并监督计划的实施与培训资金的有效使用。

报告期内，全系统企业共组织开展安全培训 **2,214** 场，覆盖 **32,447** 人次。同时，以“安全生产月”为契机，公司广泛开展了“安全吹哨人”评选、隐患“随手拍”及安全实景演练等系列活动，有效强化了全员安全意识和实战能力。

## 案例：季度安全培训

2025年3月，公司组织开展了第一季度全员安全培训。本次培训内容涵盖安全生产法规、全员责任制、年度安全目标、岗位责任清单、承诺书及相关规章制度，并结合视频案例进行了警示教育。为保障培训实效，参训人员需完成培训考核与评估，结果统一报人力资源部备案。

2025年6月，公司本部全体员工赴上海公共安全实训基地开展安全实训。活动通过团队竞赛，帮助员工系统掌握了消防服穿戴、灭火器使用等多项技能；通过自然灾害场景模拟，帮助员工提升逃生、隐患辨识能力及应急响应水平，有效增强全员的安全防范意识与实操技能。

上海实业发展股份有限公司 安全生产培训评价表			
培训主题	2025年第一季度安全生产培训	培训对象	企业管理部
培训部门	人力资源部	主讲人	魏强
培训时间	2025年03月26日	地点	自行报名
培训内容	网上观看安全生产警示教育片《风险不眠“险”》		
是否考核	(√)是 ( )否	考核方式	(√)笔试 ( )口试 ( )操作
<p>培训效果评价：</p> <p>1. 培训前的培训技巧 <input checked="" type="checkbox"/>优秀 <input type="checkbox"/>一般 <input type="checkbox"/>差</p> <p>2. 培训前的培训态度 <input checked="" type="checkbox"/>认真 <input type="checkbox"/>一般 <input type="checkbox"/>随便</p> <p>3. 课堂气氛 <input checked="" type="checkbox"/>活跃 <input type="checkbox"/>一般 <input type="checkbox"/>沉闷</p> <p>4. 能否符合工作上的实际需要 <input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>一般 <input type="checkbox"/>改善</p> <p>5. 培训内容是否了解 <input checked="" type="checkbox"/>了解 <input type="checkbox"/>一般 <input type="checkbox"/>不了解</p> <p>6. 培训内容的理解程度 <input checked="" type="checkbox"/>完全 <input type="checkbox"/>一般 <input type="checkbox"/>不理解</p> <p>7. 培训内容对工作有帮助程度 <input checked="" type="checkbox"/>很大 <input type="checkbox"/>一般 <input type="checkbox"/>没有</p> <p>8. 培训内容掌握程度 <input checked="" type="checkbox"/>完全 <input type="checkbox"/>一般 <input type="checkbox"/>不清楚</p> <p>9. 是否愿意参加此类培训 <input checked="" type="checkbox"/>愿意 <input type="checkbox"/>一般 <input type="checkbox"/>不愿意</p> <p>10. 你对此次培训教材选择的满意程度 <input checked="" type="checkbox"/>满意 <input type="checkbox"/>一般 <input type="checkbox"/>不满意</p>			
评价人(受训人代表)	日期: 2025年03月26日		
培训建议:	魏强亲自主持，我有很大收获，建议今后多开展此类培训。		
评价人(受训人代表)	日期: 2025年03月26日		
人力资源部:	日期: 年 月 日		

▲ 企业管理部安全生产培训评价表



▲ 上实发展 2025 年度安全实训活动

## 案例：安全上岗证培训

报告期内，公司针对安委会成员、安委办及安全相关部门人员组织了安全上岗证培训，确保相关人员均按要求考取并持有《生产经营单位安全负责人/安全管理人员安全培训合格证书》。培训内容覆盖生产经营单位安全管理相关法律法规、岗位职责、风险管控方法、隐患排查技巧，并纳入注册安全工程师继续教育相关专业知识，全面提升持证人员的合规履职能力。



▲ 安全生产管理人员专题培训

## 案例：应急救援培训

报告期内，公司面向全体员工，重点针对应急救援兼职人员，开展应急能力系统化培训。培训内容涵盖应急预案解读、应急救援全流程、基本急救方法、应急设备操作、疏散组织技巧，以及火灾与其他典型突发事件的应急处置方案。此外，通过组织实战化应急疏散演练，有效强化参训人员的知识转化与实操能力。



▲ 安全生产管理人员专题培训

## 指标与目标

目标	2025 年度完成情况
<p><b>六无一减少</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 无死亡事故</li> <li>■ 无较大火灾爆炸事故</li> <li>■ 无较大社会影响事故</li> <li>■ 无重大负主责交通事故</li> <li>■ 无重大职业危害事故</li> <li>■ 无群体性中毒中暑事故</li> <li>■ 减少重伤及以下事故</li> </ul>	目标均已完成。
上实服务：轻伤事件不大于 <b>3‰</b>	

# 07

## 社会责任

- 乡村振兴
- 公益慈善
- 区域教育设施建设
- 社区贡献
- 行业推动



## 乡村振兴

上实发展积极响应精准扶贫、乡村振兴的国家战略，发挥党建引领作用，于云南地区开展多种形式的扶贫工作。上实发展专注于硬件设施、乡村教育等领域，以实际行动助力贫困地区经济和社会条件的改善。

### 报告期内

上实发展在乡村振兴方面投入金额**9.2**万元，惠及人数约**300**人

### 案例：结对帮扶云南省大理州弥渡县德苴乡塘子村

上实发展持续深化沪滇协作帮扶工作，展开对云南省弥渡县德苴乡塘子村的第三轮帮扶工作。上实发展聚焦于当地特色产业与民生保障改善项目。同时公司开展走访慰问活动，深入了解当地群众的真实诉求和资金的使用情况，以务实举措深化沪滇产业扶贫协作，为帮扶地区高质量发展注入持久动能。

截至报告期末，公司向塘子村累计提供帮扶资金约**60**万元，报告期内提供帮扶资金**9**万元。

### 案例：云南省巧家县教育帮扶

上海市物业管理行业协会积极推进乡村振兴以及对口支援等各项工作，在物业行业内开展针对云南省巧家县的帮扶活动。上海上实物业管理有限公司身为协会会员，自愿捐赠**2,000**元，定向用于巧家县教育帮扶项目，以补充教学设备，有效地推动乡村振兴战略的实施。



## 公益慈善

### 志愿服务

上实服务积极投身公益服务事业，持续打造并深耕“申小实”志愿服务品牌。通过组织员工参与各类志愿者活动，以实际行动诠释企业社会责任。

### 案例：上实服务助力护航“F1中国大奖赛”与“中国国际进口博览会”

2025年3月及11月，上实服务分别组织“实明志”志愿者团队开展公益服务工作，全力支持“F1中国大奖赛”与“中国国际进口博览会”两大重要活动的顺利举办。活动期间，志愿者团队在地铁11号线、17号线等人流密集的区域，积极开展客流引导、秩序维护与设施巡查等工作，有效保障了参与人员的通行安全与便捷。公司在2次盛会期间，为约50万群众提供服务，志愿服务时长超800小时。



### 案例：上实服务温暖守护2025芜湖马拉松

2025年3月30日，上实服务组织了20名员工，为芜湖马拉松开展保障服务，包括路段清洁、安全隐患排查以及设立“茶水服务点”等。团队凭借人性化的服务安排，全方位响应大型活动中的公共服务需求，积极为16,000余名运动员及观众提供支持，保障了赛事的顺利进行和参与者的现场体验。



### 慈善捐赠

### 案例：上实服务爱心助学，助力职工遗孤圆梦大学

2025年，在上实服务持续多年的关怀与支持下，一名职工遗孤顺利考入理想大学，标志着公司“五年助学计划”取得重要成果。该计划源于2020年，上实服务在员工家庭遭遇困难时发起爱心募捐倡议，共筹集善款25万元，以支持其学业发展及生活保障，并保持定期慰问，体现了企业互助文化的温暖与力量。



### 案例：青岛酒店项目慈善义卖活动



2025年9月，青岛美高梅酒店组织并举办了第三届慈善义卖活动。员工们捐赠闲置物品进行售卖，所得善款全部捐赠给了“中华儿童慈善基金会”。此次活动共计捐献善款4,190元。



## 区域教育设施建设

上实发展依托自身优势，深度参与城市更新与城市服务运营，通过高质量完成学校项目的建设与交付，持续提升对城市发展的综合服务能力。

### 案例：投资建设绿舟小学



公司积极履行社会责任，以务实行动助力区域教育设施配套完善，于朱家角滨湖区投资建设了绿舟小学。项目于2023年12月正式开工，于2025年8月竣工并移交政府，同年9月顺利投入使用。学校规划规模为30个教学班级，可容纳约1,200多名学生，切实提升了区域基础教育资源供给能力。



绿舟小学的建成与交付有效优化了区域公共服务配套布局，为吸引优质教育资源与人才汇聚、推动区域社会与经济事业协调发展提供了有力支撑，展现出企业助推区域教育公共服务水平发展的积极意义，反映了上实发展服务城市发展、回馈社会民生的责任担当。同时，有效提升上实发展品牌形象与社会影响力，实现企业发展与社会效益的双赢格局。

## 社区贡献

上实发展高度重视社区治理工作，通过组织共建、活动共办、资源共享等方式，积极促进居民交流，推动企业与社区协同发展，增强社区凝聚力，为营造和谐美好的社区生活贡献力量。

### 优化便民服务，提升社区福祉

#### 案例：上实服务



在3月5日学雷锋日，上实服务组织开展了社区便民服务活动，提供小家电维修、眼镜清洗、衣物修补、爱心义剪、老年健康检查等多项贴近居民生活的服务。此次活动以实际行动响应社区居民需求，解决实际难题，将责任意识与服务精神内化为职业信念，助力营造有温度的社区环境。



### 案例：长宁八八中心

长宁八八中心在“凝·舞台”空间，定期组织养生按摩等活动，并在人员密集场所配备AED自动体外除颤器和轮椅，支持有需要人群的无障碍出行与健康服务。此外，空间还设置了“一网通办”自助服务终端，为居民提供就近、便捷的政务与生活办事服务。



## 举办多元活动，丰富社区生活

### 案例：长宁八八中心

上实商管致力于以创新为客户带来愉悦的服务体验。在长宁八八中心举办非遗宣传、青年社区互动、全民健身等各类活动，丰富周边居民的生活，提升居民归属感与幸福感。报告期内，长宁八八中心共举办线下活动33场，平均每月举办2-3场活动。



2025年2月14日，上实商管在长宁八八中心策划并举办“情人节珍珠饰品手作活动”。参与者可以体验从开蚌取珠到制作成项链的完整过程，为社区家庭与情侣提供富有意义的互动体验。

2025年3月23日，上实商管在长宁八八中心组织开展“八段锦快闪体验活动”，邀请专业导师现场指导，带领社区居民共同练习传统养生功法，推广健康生活理念，营造可持续的社区生活方式。

### 案例：宝山长租公寓

在过去一年里，宝山长租公寓项目，以节日为纽带，用心串联起一场场温暖活动，让租户在每一个特殊的日子里都能感受到“家”的归属与陪伴。本年度春节前夕，在宝山长租公寓，一场以“春晚共赏，温暖相伴”为主题的新春活动于除夕夜温情开展。公寓团队提前布置共享客厅，悬挂灯笼、准备零食热饮，营造出浓厚的节日氛围，邀请留沪过年的租户们围坐一堂，通过大屏幕共同收看春节联欢晚会。在异乡的夜晚，共享客厅成为承载温度与归属感的“城市避风港”，让租户们感受家的温暖。



### 案例：栖霞社区

上实商管不定期举办社区联谊活动，持续丰富居民的业余生活，推动邻里互动和成员交流，营造融洽活跃的社区氛围。



2025年期间，上实商管策划并主导了“新春团圆夜”活动，通过中国结手工制作、共享团圆饭等环节为留在栖霞社区的居民营造温馨祥和的节日氛围。

2025年10月，集合栖霞社区成立一周年与万圣节主题，上实商管策划并举办了趣味社区活动，设置套圈、盲盒抽奖、塔罗牌体验及露天观影等环节，通过持续创新活动形式，创造轻松、开放的交流场景与社区氛围。



## 行业推动

上实发展积极与同行从业者展开交流，参与编制行业标准或规范，凭借自身的优势与经验，推动行业发展。

## 设立行业标准

### 案例

上实服务积极参与行业标准化建设，受邀参与了多项行业、地方及团体标准的编撰与修订工作，为促进行业规范发展、推动服务质量提升贡献力量。主要包括：

- 参与中国物业管理协会《2025智慧物业管理调研报告》的编撰工作
- 参与上海市物业管理行业协会《上海住宅物业管理服务规范》的修订工作
- 受上海市质量协会邀请，参与《群众性质量攻关成果评价准则》团体标准的起草工作

## 加强行业交流

### 案例



2025年7月，成都上实置业加强与云南地区的交流合作，与上海市援滇干部联络组、上海市人民政府驻昆明办事处开展交流活动，学习推动区域协同发展的宝贵经验与成功做法，探讨相关领域的合作机会，携手为两地经济社会发展贡献力量。

2025年7月，上实发展工程管理部积极参与“数字工地2025”行业交流活动，深入了解AI技术在工地安全质量管理中的最新应用、相关创新实践及未来发展趋势，为持续提升工程管理的智能化与精细化水平积累行业经验。



2025年，上实发展工程管理部积极参与“上海国际碳中和技术、产品与成果博览会”，与行业同仁共同交流并了解建筑垃圾资源化利用、绿色超高层建造等前沿绿色技术。同时，上实服务在展会中分享了在环保材料应用、人机协作模式、锅炉节能改造及空调系统升级等方面的实践案例，为行业绿色转型提供了具有参考价值的实施范例。

## 课题研究

为积极响应国家“好房子”政策导向，并紧密对接集团生命健康发展战略，公司规划设计部组织编制了《上实发展以健康为核心理念的好房子设计指引》及《上实发展住宅项目常见问题及设计解决措施》，致力于为行业提供具有参考价值的产品定位与质量管理框架，助力推动住宅建设向更健康、可持续的方向发展。

## 展望2026

新征程催人奋进，新使命重任在肩。站在2026年“十五五”规划的崭新起点，上实发展将坚定追随集团建设世界一流绿色健康产业投资控股集团的发展愿景，全力融入生命健康与环境健康两大产业主赛道，立足国有控股上市公司定位，将可持续发展理念贯穿于战略全局与治理实践。公司将以更坚定的决心完善治理体系，以更务实的举措守护绿水青山，以更深厚的情怀服务社会民生，在绿色运营、产品质量、商业道德等方面持续深耕，加速健全权责清晰、运转协调、制衡有效的现代企业治理体系。以更高站位、更严标准、更实举措，稳步推进ESG治理体系成熟定型，在高质量发展之路上行稳致远，为股东、客户、员工和社会各界持续创造长期价值。

### 筑牢治理基石，提升规范运作水平

上实发展始终将完善公司治理作为行稳致远的“压舱石”。公司将紧扣国资国企改革要求，强化市值管理与国有资产保值增值责任的有机统一，持续健全各司其职、各负其责、协调运转的治理架构。同时，持续加强合规管理与风险内控，坚守信息披露真实、准确、完整、及时、公平的底线，在股东权益保护、商业道德建设、关联交易规范等方面久久为功，以透明合规的治理实践赢得投资者与社会的长期信任。

### 践行绿色使命，赋能低碳转型发展

上实发展将引领绿色发展视为国有企业在生态文明建设进程中的应有之义。公司将继续响应国家“双碳”战略，在开发建设、资产运营、物业服务全链条贯彻绿色低碳理念。严选绿色建筑标准，推动新建项目全面对标高水平节能环保要求；深化智慧能源管理与资源节约集约利用，持续探索降低物业及酒店业态的单位能耗与碳排放强度；依托城市运营项目，探索低碳社区、绿色商办等应用场景，将生态优先、节约集约的理念转化为可复制、可推广的实践范例。我们致力于以更高水平的绿色运营能力，为建设人与自然和谐共生的现代化贡献力量。

### 厚植社会责任，彰显国企使命担当

服务国家战略、回馈社会民生是我们始终如一的初心。公司将继续秉持“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，在城市更新中注重历史文脉传承与功能品质提升，在物业服务中聚焦客户需求与社区共建，在长租公寓运营中助力新市民、青年人安居乐业。我们将持续强化产品与服务质量管理，严守安全生产底线，维护供应商伙伴关系，重视数据安全与隐私保护，努力在增进民生福祉、促进社会和谐中发挥更大作用，以实际行动诠释新时代国有企业的责任与温度。

## 附录

### 量化绩效表

#### 经济绩效

指标	单位	2023	2024	2025
营业收入	亿元	98.55	24.94	33.88
归属于上市公司股东净利润	亿元	1.29	-2.91	-6.18
资产总额	亿元	307.2	304.53	301.20
纳税总额	亿元	14.3	14.72	10.53

#### 治理绩效

指标		单位	2023	2024	2025
合规经营	合规培训参与人数	人	1	296	120
	合规培训总时长	小时	4	1,776	360
商业道德	报告期内对公司或其员工提出已开审的含贪污诉讼案件数	件	2	0	0
	有效举报的数量	件	8	4	5
	有效举报的处理率	%	100	100	41.67
	反商业贿赂及反贪污培训总人次	人次	581	3,027	2,143
	反商业贿赂及反贪污培训总人数	人	581	1,243	1,036
	反商业贿赂及反贪污培训总时长	小时	986	6,793	2,945
	反商业贿赂及反贪污培训覆盖的董事总数	人	2	2	2
	反商业贿赂及反贪污培训覆盖的董事百分比	%	29	29	29
	反商业贿赂及反贪污培训覆盖的管理人员总人数	人	60	51	51
	反商业贿赂及反贪污培训覆盖的管理人员百分比	%	100	100	100
反商业贿赂及反贪污培训覆盖的本部员工总数	人	105	105	88	
反商业贿赂及反贪污培训覆盖的本部员工百分比	%	57	100	100	

### 环境绩效

指标		单位	2023	2024	2025
环保投入	环保总投入	万元	/	440.65	56.80
	环保培训资金投入	万元	3	3	3
环保培训 (上实服务)	环保培训总时长	小时	315	315	122
	环保培训总人次	人次	105	105	122
	环保培训人均时长	小时	3	3	1
	环保培训人均投入	元/人次	3	3	1
废弃物 <sup>1</sup>	无害废弃物总量	吨	/	5,850	15.29
	每百万营收产生的无害废弃物总量	吨/百万营收	/	2.35	0.005
能源	汽油消耗量 <sup>2</sup>	升	/	11,285.56	17,404.13
	柴油消耗量 <sup>3</sup>	升	/	34,158.00	0.00
	天然气消耗量 <sup>4</sup>	立方米	/	/	891,223.69
	外购电力 <sup>5</sup>	千瓦时	/	2,175,652.91	18,563,321.84
	外购热力 <sup>6</sup>	千瓦时	/	/	2,183,800.00
	清洁能源使用量 <sup>7</sup>	吨标煤	/	/	1,185.33
	能源消耗总量 <sup>7</sup>	吨标煤	/	321.24	3,753.77
	能源消耗强度	吨标煤/百万营收	/	0.13	1.11
水资源	总耗水量 <sup>8</sup>	吨	/	191,323.11	411,683.06
	水资源消耗强度	吨/百万营收	/	76.71	121.51
温室气体排放 <sup>9</sup>	范围一：直接温室气体排放量	吨二氧化碳当量	/	115.21	1,818.83
	范围二：间接温室气体排放量	吨二氧化碳当量	/	1,167.46	10,714.48
	温室气体排放总量	吨二氧化碳当量	/	1,282.67	12,533.31
	温室气体排放强度	吨二氧化碳当量/百万营收	/	0.51	3.70

注：

1. 本年度无害废弃物总量的统计范围为青岛美高梅、青岛公司、成都上实置业、杭州上实、实淞公司。较2024年度大幅减少，系实淞公司结束相关作业所致。
2. 本年度汽油消耗量的统计范围为实实置业、苏州上实、青浦项目、泉州上实、成都上实置业、重庆项目、长沙项目、杭州上实。较2024年度数据增长，系统统计范围扩大所致。
3. 本年度柴油消耗量的统计范围实淞公司。
4. 本年度天然气消耗量的统计范围为青岛美高梅酒店以及湖州项目。
5. 本年度外购电力的统计范围为实淞公司、实实置业、苏州上实、青浦项目、泉州上实、成都上实置业、重庆项目、长沙项目、杭州上实、青岛美高梅酒店、青岛公司、湖州项目。较2024年度数据增长，系统统计范围扩大所致。
6. 本年度外购热力的统计范围为青岛美高梅酒店。
7. 能源消耗总量的计算方式基于《综合能耗计算通则》(GB/T2589-2020)。天然气的低位热值按照35.6085kgce/m<sup>3</sup>计算，折煤系数按照1.33kgce/m<sup>3</sup>计算。
8. 本年度总耗水量的统计范围为上实发展本部、实淞公司、实实置业、青浦项目、泉州上实、成都上实置业、重庆项目、长沙项目、杭州上实、青岛美高梅酒店、青岛公司、湖州项目。较2024年度数据增长，系统统计范围扩大所致。
9. 温室气体排放量的计算方式基于中国生态环境部发布的《企业温室气体排放核算方法与报告指南发电设施》。范围一中的碳排放因子，汽油按照69.30tCO<sub>2</sub>/TJ计算、天然气按照56.10tCO<sub>2</sub>/TJ计算。范围二中，外购电力的排放因子采用2023年全国电力平均二氧化碳排放因子0.5306kgCO<sub>2</sub>/kWh计算，外购热力的排放因子采用0.11tCO<sub>2</sub>/GJ计算。

社会绩效

指标		单位	2023	2024	2025
员工雇佣	员工总数	人	7,786	9,095	9,401
	其中, 合同工	人	6,598	6,425	6,229
	临时工 / 劳务派遣 / 实习生	人	1,188	2,670	3,172
	其中, 男性员工	人	4,369	4,527	4,688
	女性员工	人	3,417	4,568	4,713
	女性员工比例	%	43.89	50.23	50.13
	其中, 少数民族员工数量	人	9	9	9
	少数民族员工比例	%	0.12	0.10	0.10
	其中, 核心管理人员	人	10	7	6
	中层管理人员	人	470	188	237
	基层管理人员	人	577	1,104	1,171
	非管理层员工	人	6,729	7,796	7,987
	其中, 核心层女性人数	人	2	2	1
	核心层女性占比	%	20.00	28.57	16.67
	中层女性人数	人	142	59	82
	中层女性占比	%	30.21	31.38	34.60
	其中, 60岁及以上	人	492	842	705
	50-59岁	人	2,554	2,875	2,322
	40-49岁	人	2,171	2,604	3,004
	30-39岁	人	1,345	1,844	1,991
	29岁及以下	人	1,224	930	1,379
	其中, 中国大陆员工	人	7,786	9,092	9,399
	海外及港澳台地区员工	人	0	3	2
	其中, 博士	人	1	1	1
	硕士	人	61	69	189
	本科	人	747	860	1,105
	大专	人	1,231	1,173	2,293
	其他学历	人	5,746	6,992	5,813
	本年度吸纳就业人数	人	2,051	2,937	1,980
	其中, 应届毕业生	人	42	193	248
	社会招聘人员	人	2,009	2,744	1,732
	其中, 男性员工	人	1,089	1,727	954
女性员工	人	962	1,210	1,026	
劳动合同签订率	%	100	100	100	
社会保险覆盖率	%	100	100	100	
员工满意度	%	100	100	100	

指标		单位	2023	2024	2025
薪酬福利	人均带薪年假天数	天	9	9	10
员工关怀	困难员工帮扶人数	人	/	12	16
	每百万营收困难员工帮扶人数	人 / 百万营收	/	0.005	0.005
员工流失率	员工流失数量	人	233	908	1,831
	员工流失率	%	3.0	10.8	19.8
	其中, 合同工	%	2.4	11.3	16.8
	临时工 / 劳务派遣 / 实习生	%	1.2	7.4	25.8
	其中, 核心管理人员	%	0.9	1.5	15.0
	中层管理人员	%	2.0	1.0	13.4
	基层管理人员	%	2.0	2.0	12.3
	其中, 男性员工	%	2.0	12.0	27.9
	女性员工	%	2.0	5.0	10.6
	其中, 60岁及以上	%	0.2	0.4	1.0
	50-59岁	%	1.9	1.7	16.8
	40-49岁	%	1.1	9.4	26.2
	30-39岁	%	1.6	6.4	22.5
	29岁及以下	%	0.2	0.3	18.5
职业发展培训	职业发展培训总次数	次	38	38	40
	职业发展培训总人次	人次	38,652	89,946	81,365
	职业发展培训总时长	小时	615,640	686,162	748,320
	职业发展培训人均时数	小时	79	75	80
	职业发展培训投入金额	万元	24	92	102
	职业发展培训雇员覆盖率	%	100	100	100
	其中, 男性人数	人	4,369	4,527	4,688
	女性人数	人	3,417	4,568	4,713
	男性百分比	%	100	100	100
	女性百分比	%	100	100	100
	其中, 男性员工受训平均时数	小时	79	76	80
女性员工受训平均时数	小时	79	76	80	
其中, 正式员工受训平均时数	小时	79	76	80	
临时工 / 劳务派遣 / 实习生受训平均时数	小时	79	76	80	

指标		单位	2023	2024	2025
安全生产	安全生产投入总金额	万元	5,487.90	115.82	6,361.60
	安全生产投入占营业收入比例	%	0.56	0.05	1.80
	员工工伤保险投入金额	万元	137.5	160.1	160.15
	员工工伤保险覆盖率	%	100	100	100
	年度安全生产责任投入金额 <sup>1</sup>	万元	/	2.29	10.90
	年度安全生产事故	起	0	0	0
	工伤人数 <sup>2</sup>	人	7	10	21
	因公亡故人数	人	0	0	0
	因公亡故比率	%	0	0	0
	因工损失天数	天	540	900	1,486
	每百万营收因工伤亡损失天数	天/百万营收	0.05	0.36	0.44
	工伤人数占比	%	0.09	0.11	0.22
	百万工时伤害率	/	0.48	0.60	1.14
	安全生产培训资金投入	万元	56	19.22	46.8
	安全生产培训总人次	次	36,055	30,602	32,447
	安全生产培训总时长	小时	280,572	244,816	227,129
	安全生产培训覆盖率	%	100	100	100
安全生产培训人均时数	小时	32	31	32	
安全检查 <sup>3</sup>	自检次数	次	3,758	4,809	5,392
	自检发现安全隐患	处	3,036	4,595	4,795
	第三方检查次数	次	4	4	91
	第三方检查发现安全隐患	处	33	46	346
	年度内整改数量	处	3,069	4,641	5,141
职业健康与安全	职业病发生率	%	0	0	0
	岗位职业危害告知率	%	100	100	100
	接受体检人数	人	7,786	9,095	9,004
	员工体检覆盖率	%	100	100	100
应急演练	应急演练总数	次	/	/	2,032
	应急演练参与人数	人次	/	/	275,048
	专项消防演练次数	次	/	/	326
	专项消防演练参与人数	人次	/	/	9,478
数据安全 <sup>4</sup>	数据安全事故数目	件	0	0	0
	数据安全参训人数	人	150	150	150
	数据安全培训时长	小时	300	300	600

指标		单位	2023	2024	2025
供应商管理	供应商总数 <sup>6</sup>	家	1,845	2,004	2,305
	其中, 中国内地	家	1,467	1,734	2,302
	港澳台地区	家	166	135	1
	国外供应商	家	212	135	2
	通过质量管理体系认证的供应商数量 <sup>5</sup>	家	/	65	82
	通过职业健康安全管理体系认证的供应商数量 <sup>5</sup>	家	/	43	37
	通过环境管理体系认证的供应商数量 <sup>5</sup>	家	/	43	48
	签订《廉洁协议承诺书》的供应商数量 <sup>6</sup>	家	355	308	331
	供应商年度回顾评估数量 <sup>6</sup>	家	70	103	1,123
	被取消供应商资格的供应商数量 <sup>6</sup>	家	246	113	153
平等对待中小企业	报告期末应付账款(含应付票据)余额	万元	/	98,058.30	54,327.35
	报告期末应付账款(含应付票据)余额占总资产的比重	%	/	3.22	1.80
客户服务(本部)	产品及服务投诉数目	件	2	0	1
	客户投诉回复率	%	100	/	100
	客户投诉解决率	%	50	/	100
客户服务(上实服务)	产品及服务投诉数目	件	162	207	138
	每百万营收客户投诉数目	件/百万营收	0.02	0.08	0.04
	客户投诉回复率	%	100	100	100
	客户投诉解决率	%	100	100	100
	参与客户满意度调查的客户数量	人	23,966	23,131	21,854
	参与客户满意度调查的客户数量占比	%	24.56	27.80	25.32
责任营销	客户满意度	%	95.37	96.25	96.30
	责任营销培训人数	人	30	0	30
	责任营销培训时长	小时	1.5	0	4
公益慈善	公益活动数量	件	5	3	3
	志愿者服务人次	人次	450	426	418
	志愿者服务时长	小时	1,800	1,000+	800+
	志愿者服务次数	次	35	20+	2
乡村振兴	公益慈善投入	万元	41.5	/	0.2
	乡村振兴投入	万元	/	190.99	9.2
	乡村振兴惠及人数	人	/	/	约 300

注:

1. 本年度公司安全生产责任险的统计范围为在建项目员工。
2. 员工工伤非生产安全事故导致。
3. 本年度安全检查的统计范围包括公司本部、上实服务及实淞公司、实玖置业、青浦公司、成都上实、长沙项目、湖州项目。较2024年度数据增长, 系统统计范围扩大所致。
4. 数据安全指标的统计范围为上实发展本部。
5. 通过管理体系认证的供应商数量的统计范围为湖州项目、青浦公司、实玖置业、实淞公司、青岛项目。较2024年度数据增长, 系统统计范围扩大所致。
6. 供应商总数、签订《廉洁协议承诺书》的供应商数量、供应商年度回顾评估数量及被取消供应商资格的供应商数量的统计范围为上实发展开发条线(在建项目)和上实服务。

## 指标索引表

报告目录	《上海证券交易所上市公司自律监管指引第14号——可持续发展报告(试行)》	《上海市国有控股上市公司环境、社会和治理(ESG)指标体系2026版》	《中国企业社会责任报告指南(CASS-ESG 6.0)》
关于本报告	/	/	P1.1、P1.2
走进上实发展	/	/	P3.1、P3.2、P3.3
可持续发展治理	ESG 治理与实践	/	G2.1、G2.2、G2.3、G2.6、G2.11
	议题重要性评估	利益相关方沟通	G2.4、G2.5、G2.7
	可持续发展绩效	/	/
合规经营	党建引领	/	G1.1
	公司治理	/	G1.3、G1.4、G1.5
	商业道德	反商业贿赂及反贪腐、反不正当竞争	S2.2、G1.6、G1.8、G1.9、G1.10
	信息安全与数据治理	数据安全与客户隐私保护、 <b>数据治理</b>	S2.1
绿色发展	环境合规管理	环境合规管理	E1.1、E1.2、E1.7、E2.1、E3.1、E4.1、E4.9、E4.15
	能源利用	能源利用	E2.2、E2.3、E5.2
	水资源利用	水资源利用	E3.2
	废弃物处理与循环经济	废弃物处理、循环经济	E1.9、E4.10
	绿色建筑	<b>绿色建筑</b>	E1.3、E4.15、E5.2
	绿色运营	循环经济	E1.9、E5.2
	应对气候变化	应对气候变化	E5.1、E5.2
	生态系统和生物多样性保护	生态系统和生物多样性保护	E6.1、E6.2

报告目录	《上海证券交易所上市公司自律监管指引第14号——可持续发展报告(试行)》	《上海市国有控股上市公司环境、社会和治理(ESG)指标体系2026版》	《中国企业社会责任报告指南(CASS-ESG 6.0)》
卓越品质	产品质量与安全	产品和服务安全与质量、 <b>品牌价值管理</b>	S1.2、S1.8、S2.4
	客户服务	产品和服务安全与质量、数据安全与客户隐私保护	S2.1、S2.2、S2.5
	供应链与安全管理	供应链安全	S4.1、S4.2、S4.4
员工责任	员工雇佣	员工	S3.5
	职业发展与培训		S3.17、S3.18、S1.9
	权益福利与关爱		S3.2、S3.4、S3.6、S3.9
健康与安全	安全文化建设	产品和服务安全与质量、员工	/
	职业健康与安全		S3.10、S3.11、S3.12
	应急管理		S3.12
	安全培训		S3.12
社会责任	乡村振兴	乡村振兴	S6.7
	公益慈善	社会贡献	S5.4
	区域教育设施建设	社会贡献	S5.3
	社区贡献	社会贡献	S5.3
	行业推动	社会贡献、创新驱动、 <b>行业推动</b>	/
展望 2026	/	/	A1
附录	关键绩效表	/	E3.1.1、E3.1.3、E3.2.1、E3.2.2、S1.1.3、S1.2.2、S1.2.3、S1.2.4、S1.2.6、S1.2.7、S1.5、S3.2.1、S4.1.3、S4.1.4、S4.1.6、S4.1.9、S4.2.5、S4.3.4、S4.3.5、S4.3.6、G2.1.5、G2.1.6、G2.1.7、A2
	指标索引表	/	/
	读者意见反馈表	/	/

注:

1. 上实发展 2025 年度不涉及上交所《指引》设置的科技伦理、平等对待中小企业、尽职调查、污染物排放议题, 故本文不进行披露。
2. 橙色字体为上实发展自主识别的议题。

## 读者意见反馈表

尊敬的读者：

您好！

非常感谢您阅读《上海实业发展股份有限公司 2025 年度环境、社会和公司治理（ESG）报告》。我们非常希望您能够对本报告进行评价，您对本报告所提出的任何疑问或建议都是我们改进的宝贵资源，欢迎您通过 sid748@sidlgroup.com 与我们交流。

您对本报告的评价：（请在相应位置打√）

	很好	较好	一般	较差	很差
您对本报告的总体评价					
您认为报告结构是否合适					
您认为报告是否易读					

您最为关注哪些 ESG 议题？

您认为还有哪些需要了解的信息没有在本报告中反映？

您对我们今后发布 ESG 报告有什么建议？