



上实发展

2011 年度 社会责任报告



上海实业发展股份有限公司

二〇一二年三月

金鐘廣場
GOLDEN BELL PLAZA

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

【报告说明】

报告简介

《上海实业发展股份有限公司 2011 年度社会责任报告》（以下称“本报告”）是上海实业发展股份有限公司（以下称“公司”）第四次对外发布的社会责任报告，回顾了公司 2011 年度社会责任的主要工作，披露了公司社会责任的理念、实践和绩效。

编制原则

本报告参照上海证券交易所《上市公司社会责任指引》、《关于加强上市公司社会责任承担工作暨发布<上市公司环境信息披露指引>的通知》等指引编写。

报告范围

本报告覆盖了公司总部、各子公司、分公司。

本报告时间范围为 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日，发布周期为年度。

数据说明

本报告中的财务数据来自公司 2011 年度报告，货币单位为人民币，并经上海上会会计师事务所独立审计；其他数据来自公司内部统计，部分适当追溯以前年份。

目 录

报告说明	1
1. 战略与概况	
1.1 企业概况	3
1.2 公司战略	3
1.3 公司治理	4
2. 经济责任	
2.1 产品和服务	5
2.2 经营价值贡献	6
2.3 企业公民义务	7
3. 环境责任	
3.1 生态规划	8
3.2 绿色施工	9
3.3 安全质量	10
4. 社会责任	
4.1 员工关爱	11
4.2 公益事业	13
4.3 和谐社区	15
4.4 商业诚信与廉政建设	16
展望与挑战	17

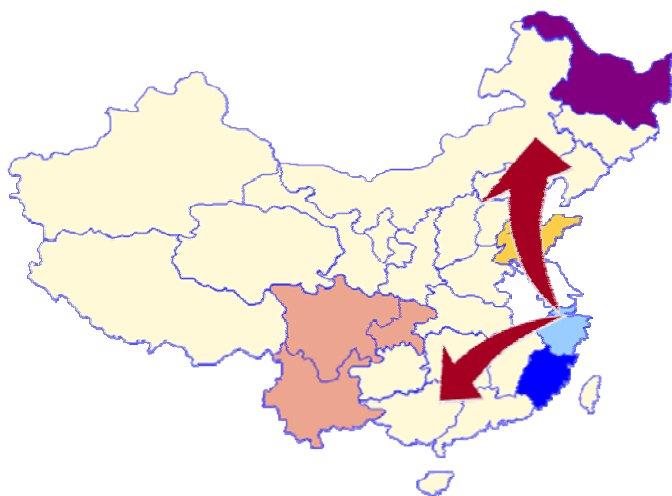
1. 战略与概况

1.1 企业概况

- 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（股票代码 600748）。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。2011 年 7 月，上海实业控股有限公司（香港联交所股票编号 363）通过其全资子公司上实地产发展有限公司完成收购上海上实所持公司 63.65% 股权。
- 公司经营范围为房地产开发、房地产经营、与房地产业务相关的信息咨询服务，国内贸易（上述经营范围不涉及前置审批项目）。



1.2 公司战略



- 公司实施以上海为核心，长三角为拓展目标，以天津、青岛为主的“环渤海区域”，以成都、泉州为主的“西南片区”为两翼的战略布局，力争成为拥有

合理业务结构、较成熟住宅产品线、城市布局相对集中、具有成熟开发能力和资本运作能力的有质量、有品牌、稳健发展的房地产上市公司。

- 公司项目主要分布在上海、湖州、哈尔滨、天津、青岛、重庆、成都、大理、泉州等城市，普遍具有较明显的区位优势及良好的持续发展潜力。公司产品以中高端住宅开发为主，辅以综合性商业开发，适度发展优质不动产物业持有量，提升物业管理水平，建立住宅、不动产经营等业务的合理组合。

1.3 公司治理

- 公司不断提升治理水平，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规和监管要求，制订完善各项管理办法、议事规则和工作程序，保证股东大会、董事会、监事会和管理层“三会一层”的法人治理结构权责明确、运作规范、程序完善，形成决策、执行、监督等方面科学有效的职责分工和制衡机制。
- 公司具备良好的内控环境和制度，依据“规范、简明、适用”的原则，制定了公司治理、综合管理、项目运营等规章制度，并根据实际工作需要行动态补充和完善，把内部控制和风险评估管理贯彻落实到日常经营、项目拓展、财务管理、产品营销的全过程。

2. 经济责任

2.1 产品和服务

以客户价值为中心，不断提升产品与服务品质，是公司核心竞争力及践行社会责任的基础。本年度，公司进一步深化和推广住宅产品标准化研究工作，逐步形成较为成熟的产品线策划、设计、开发、销售流程，提升了公司产品的推广性、价值性、品牌性和可复制性。面对通胀和人工成本压力，公司不断完善成本管理制度和管控措施，通过有效的成本监控系统，推广公司内外成本管理经验，强化成本管理责任，增进全员成本管理意识，促进公司成本管理水平提高，从而提升公司产品价值。

□ 公司荣获“2011 年度中国房地产上市公司综合实力百强”。

□ 公司哈尔滨“盛世江南”项目被哈尔滨当地主流报纸《新报》评为



“2011 十大精品楼盘”、“2011 最具升值潜力楼盘”、“2011 十大黄金楼盘”；因销售成交量突出，被政府评为“纳税贡献大户”。

□ 公司天津“莱茵小镇”项目获“2011 年度人气口碑大奖”及“2011‘典范天津奖’品牌价值楼盘”。

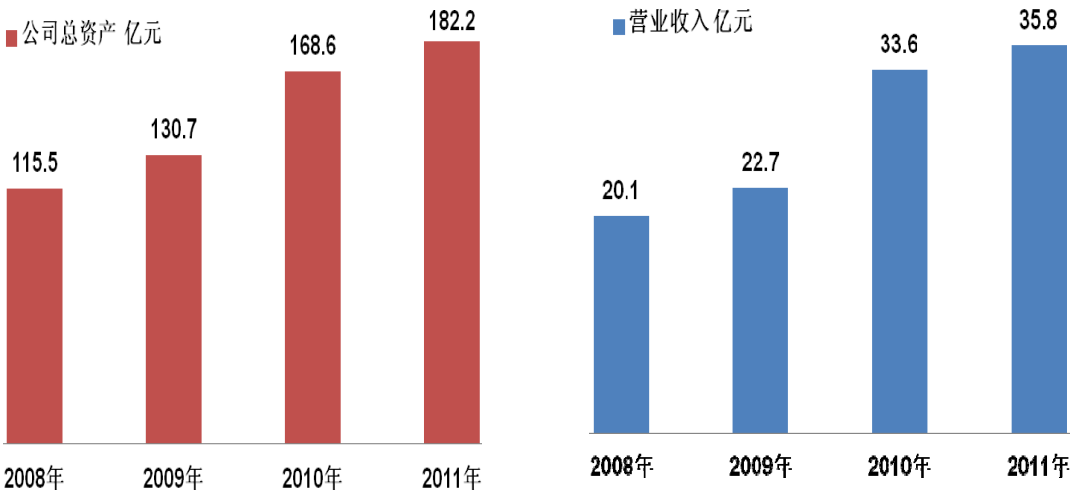


□ 公司重庆“水天花园”项目在重庆市政府组织的评选活动中，经过专家现场考察、网上评选等过程，最终获得“重庆市 2009-2010 年度十佳园林式小区”的殊称。



2.2 经营价值贡献

□ 为股东和投资者不断创造利润、贡献经营价值是公司的核心责任。公司近年来总资产、净资产、主营业务收入、净利润稳健增长。2011 年度，公司冷静应对宏观经济和房地产行业调控的严峻形势，采取灵活主动的营销策略，严控运营和管理成本，较好地完成了全年各项经营目标，实现营业收入 35.82 亿元，比上年增长 6.53%，截至 2011 年 12 月 31 日，公司总资产 182.21 亿元，比上年增长 3.26%。



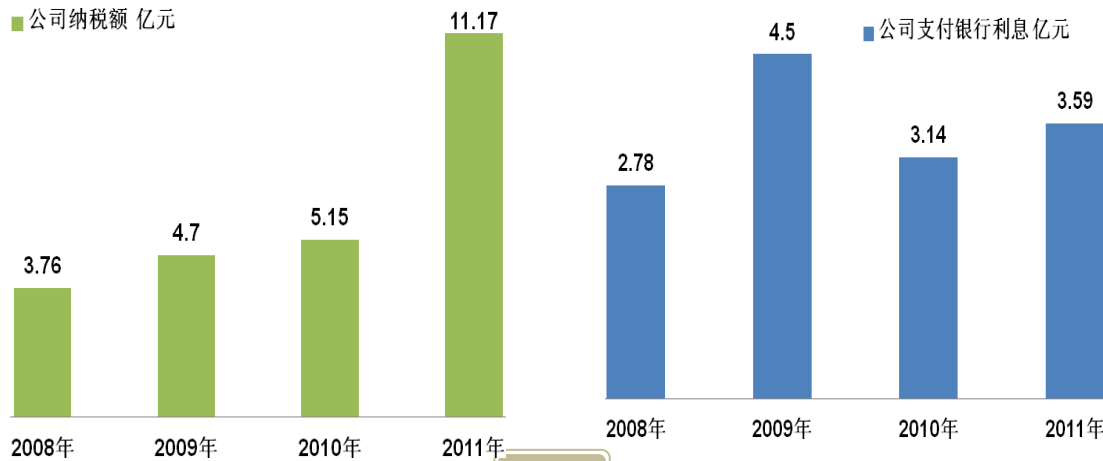
□ 公司注重股东回报，以稳健的业绩和分配策略积极回报投资者。

董事会根据公司业务经营、现金流、发展前景等重要因素提出股利分配政策，并提交年度股东大会审议通过后实施。2010 年度公司实施了向全体股东每 10 股派发 0.35 元红利的分配方案。

公司历年分红	
2010 年	每 10 股分红 0.35 元/税前
2009 年	每 10 股分红 0.35 元/税前
2008 年	每 10 股分红 0.3 元/税前
2007 年	每10股送0.8股、转增4.0股、分红0.096元/税前

2.3 企业公民义务

公司依法认真承担企业对政府和债权人的公民义务。公司严格遵守国家各项法律法规，主动履行纳税义务，为政府和社会经济发展作出了应有的贡献，2011 年度公司上缴国家税收 11.17 亿元，比上年增长 116.76%。公司在保障资产、资金安全的基础上，高度重视对银行等债权人合法权益的保护，严格按照与债权人签订的合同履行债务。公司在与各银行合作中树立了良好的信誉，历年均获得较高资信评级，2011 年综合评级为 AA+，2011 年度公司向银行等债权人给付的借款利息合计 3.59 亿元。



- 根据相关数据及公式，计算出公司2011年度每股社会贡献值约为1.97元，近年来持续稳步增加。

【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 生态规划

公司在房地产开发全过程中始终贯彻执行生态环保理念，力争实现环境效益与社会效益、经济效益的平衡发展。报告期内，公司规划设计等专业人员成立了生态技术研究小组，并委托上海东方低碳科技产业股份有限公司，共同对人与建筑环境、住宅建筑生态基础系统、高效节能外维护结构系统、热泵系统、辐射供冷/暖系统、能量回收系统、高效太阳能应用系统等住宅建筑生态节能技术进行深度研究，完成了《住宅建筑生态节能技术指引》，为公司打造绿色生态、低碳节能住宅项目奠定了良好的基础。

- 公司哈尔滨“盛世江南”项目、天津“莱茵小镇”项目充分注重保温节能技术运用，通过改善外墙、门窗保温，提供舒适的室内空间。





□ 公司重庆“水天花园”项目结合靠山傍水的地理位置，通过生态景观绿化、开辟沿河景观休憩连廊，营造自然、生态的景观环境。

3.2 绿色施工

报告期内，公司在房地产项目建设过程中，继续积极倡导节能环保施工理念，要求所有施工单位、供应商均通过**ISO14000**环境保护体系认证，并制定环境保护、节约能源的管理制度和相应的技术措施。

□ **现场文明卫生管理。**公司实行专门制度、专人负责的管理模式。施工场地严格按作业区、办公区和生活区进行分区管理。卫生间配备冲洗水源，定期喷药并每日专人清洁。配备足够的垃圾回收设施，定期清理、施药除“四害”。建筑垃圾集中堆放并及时清运。

□ **污废水排放控制管理。**公司施工现场按照城市管网排放要求设置沉淀池和化粪池，生活污水、施工废水处理达标后才能排放。施工产生的泥浆、废浆和淤泥使用封闭的专用车辆运输到指定处理站。施工现场的车辆指派专人在指定地点冲洗干净后，才能出工地大门。

□ **粉尘控制管理。**公司施工道路要求硬地化处理，安排专人定期洒水，减少扬尘对周围环境的污染。使用、装卸易产生粉尘的材料时，应在仓库等密闭空间内进行，同时要求作业工人做好自身防护。场地堆土采取覆盖防护措施，防止粉尘产生。不在施工现场焚烧处理有毒、有害和有异味物质，运到指定处理站处理。

□ **噪音控制管理。**公司合理规划施工，将有噪音的设备远离居民区，并采用隔音措施。施工工序需要连续夜间施工，事先向建设行政主管部门和环保部门申请，取得许可并采取应有措施后方可施工。推广使用低噪音施工工艺、施工设备，降低施工现场噪音。

□ **光污染控制管理。**公司施工现场光源布置合理、照度适中柔和，光线照射不正对到周围外环境。需要特殊照明的施工部位和设备区域，明确使用开关的时间控制。夜间照明指派专人开关灯具，在不施工时间段尽量减少照明的方式，避免过强的光线污染环境。

3.3 安全质量

安全质量，百年大计。2011年，公司把狠抓安全生产和提升工程质量作为年度重点工作，通过不断完善制度建设，强化责任机制，逐级落实到位，开展多层次专项培训、教育活动等方式，大力改进安全质量工作中的问题，不断提升了管理能级。

□ **安全生产管理。**报告期内，公司进一步完善并落实执行《安全文明施工检查要点》、《项目开工安全生产条件检查制度》等制度，重点要求各项目公司加强日常安全管理，做好安全督促检查工作。公司大力开展安全管理教育培训，外聘专家到公司上课，组织各级员工学习安全法规制度和操作流程。2011年6月1日至9月30日，公司开展了《“查事故隐患，保一方平安”百日安全主题活动》，以“抓安全、促生产，抓落实、增效益”为主题，精心部署、督促各项目公司修订完善安全规章制度、提高全员安全意识、强

化现场安全监管和隐患治理，进一步提升了公司的安全管理水平，为企业的持续发展保驾护航。

- **工程质量管理。**报告期内，公司制订了《工程质量提升三年行动计划》纲领性文件，大力贯彻执行《建筑工程质量控制要点》、《工程质量关键节点检查制度》和《质量事故处罚办法》等制度，不断完善质量管理体系。公司结合标准化工作，组织各项目公司进行质量专题培训，进一步提升了全员质量意识。公司认真进行各种形式的质量检查，分析、梳理当前工程质量薄弱环节，有针对性的采取各种改进措施，不断提高工程质量品质。

4. 社会责任

4.1 员工关爱

公司认为人力资源是企业的核心资源之一，“以人为本，提升价值，关心员工，双赢发展”是公司人力资源的核心理念，也是公司提升核心竞争力，实现可持续发展的重要因素。

- **劳资及薪酬。**公司严格按照新《劳动合同法》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、居民消费价格指数并结合公司实际情况，不断完善薪酬福利体系。
- **职工权益。**公司切实发挥职工代表大会和工会组织的作用，不断

推进企业民主化管理。报告期内，公司召开 6 次职工代表专题会议，审议通过了《员工晋升管理办法的修订意见》、《员工 2011 年度培训计划》、《2011 年度员工绩效考核方案》等与员工利益密切相关的议案，同时推进集体协商集体合同的签订工作，将员工利益保障工作进一步制度化、法律化。

□ **保障与安全。**公司为员工构建了良好的社会保障体系，包括社会保险【含医疗、养老、失业、生育、工伤】、公积金、补充公积金、企业年金、补充商业医疗保险等在内的多层次、全方位和立体化的保障，从经济、服务和精神保障入手，有效地解决员工后顾之忧，为建立和谐的劳动关系奠定了扎实基础。公司坚持为员工提供安全、和谐、人性的工作环境和条件，坚持年度员工全方位体检活动，监测员工健康情况，合理安排员工休息，保障员工休假权利，在劳动防护、防暑降温等方面切实保证每位员工的身心健康。

□ **培训与发展。**公司努力打造学习型组织，不断深化以专业和综合能力培训为支撑，员工继续教育为后盾的培训体系。报告期内，公司开展了“员工训练营”、“专业热点培训”、“业务技能与管理能力培训”、“个人学历/职称/职业资格申报”及“员工大讲台”等培训活动，全年累计参训 1000 余人次，提升了员工职业素养和业务技能。公司启动了员工职业生涯发展规划，由外聘专业机构分析员工性格特征、心理素质、专业素养及工作特长和潜质，引导员工寻求最佳职业发展道路，准确定位个人职业发展目标，实现公司与员工共同成长、共同进步的双赢局面。



□ **团队建设。**报告期内，公司开展了一系列构建和谐企业的人文关怀活动。坚持员工大病、新婚、生育、直系亲属过世、意外灾

难的“五必访”慰问制度；坚持对品学兼优的员工子女发放“育才奖”活动；坚持为员工开展生日活动；坚持“三八”妇女节、“五四”青年节、“六一”儿童节、重阳节为员工节日祝福，邀请退休员工集体聚餐等。围绕“爱国、敬业、做忠诚员工”主题，公司开展了“企业与我”励志格言征集、“寻找身边榜样”人物评选、庆祝建党九十周年文艺汇演、红色之旅员工素质拓展、员工运动会等一系列健康向上的文娱活动，丰富了员工文化生活，也提升了企业精神和员工凝聚力。



4.2 公益事业

2011 年度，公司积极参加各类捐资助学、扶贫济困、环境保护等社会公益活动，在创造经济效益的同时，全面履行企业的社会责任，“奉献爱心，关爱他人”的精神已深深地融入到公司的企业文化中。

□ 1 月 6 日，在公司党委、工会的号召下，公司举行了“献爱心、送温暖”员工一日捐活动。公司总部及各直属企业员工踊跃参加捐款，总计收到捐款 10 万多元，全部注入公司设立的专项帮困基金，用

于 2011 年春节公司员工的帮扶慰问，陆续送到困难职工手中，确保每一户困难家庭都能温暖过冬、愉快过节。

□ 3 月 11 日，公司组织开展了第 32 个全民义务植树节和第 11 届崇明东滩集体植树活动。公司领导及 40 多位志愿者积极响应，专程来到崇明东滩湿地公园举行了“扮美东滩·拥抱绿色”植树活动，共种植柿子树、橘树 200 多棵计 3000 多平方米，为保护环境和崇明东滩再添绿色。



□ 5 月 27 日，公司领导及员工代表赴江西婺源江上青小学举行了“上实发展爱心助学捐赠仪式”。该小学地处大别山系的古徽州地区，师资力量薄弱，教学设施相对滞后。2010 年教师节，公司曾向该校捐赠 10 台电脑，2011 年青年节，公司再次

号召、启动了“红五月”爱心捐赠活动，广大员工特别是党团员踊跃捐赠 3 万 2 千余元。根据学校无暑天降温设备的实际情况，公司专门采购了电扇、教学设备、学习用品、各类书籍、文体用具等 570 余件，驱车 7 个多小时将物资送到了学校。



4.3 和谐社区

社区是企业生存和可持续发展的重要基础，公司注重培养传统美德和人文精神，推进以人为本、环境优美、安宁有序的和谐社区建设。

- 2011 年 4 月份，经过全体员工辛勤的努力，公司首次获得两年评选一次的 2009-2010 年度（第十五届）“上海市文明单位”称号，该称号是上海基层单位三个文明建设综合性成果的最高荣誉。



- 7 月 28 日，公司在上海金山“锦绣尊邸”项目开工典礼上，举行了与上海市金山新城管委会共建精神文明签约仪式，在打造区域内标杆品质楼盘

的同时，也树立了企业与政府共建区域发展的典范。

- 2011 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”），不断提升服务水平，强化高档物业市场定位，管理了中国第一高楼“环球金融中心”、“豫园”、“中国航海博物馆”、“浦东震旦国际大楼”在内的著名项目，合同面积已超过 1000 万平米，并获得了上海市文明单位、物业管理改革发展 30 周年百强企业、上海物业管理行业“诚信承诺 AAA 级企业”、世博轴管理处女经理团队“全国及上海三八红旗集体”等一系列奖项和荣誉。



- 公司在构建和谐社区方面积极实践。2011 年 3 月份，上实物业与上海知名媒体联合创办《新闻晨报·上实物业社区报》，搭建物业公司与业主间的沟通平台，共同探讨和物业管理相关的民生问题，受到广大业主热烈欢迎。同时积极开展群租治理工作，联合各职能部门，通过“疏堵结合”方式，鼓励群租者融入社区生活，缓和、融洽了群租者和小区业主之间的关系，群租现象已得到有效控制。



4.4 商业诚信与廉政建设

诚信是企业的品牌，也是企业经营的根基。公司遵循诚信守法、公平竞争的商业原则，通过完备的制度和流程，严格规范各项采购行为，为商业合作伙伴提供公平、公正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。

- 报告期内，公司不断健全、规范合约采购管理制度和程序，通过加强事前考察、事中跟踪协调、事后评估的方法，力争从制度上规避合约法律风险，同时积极推进战略合作采购供应商制度，对供应商资质、分包等进行动态检查和管理。

- 2011 年度，公司进一步加大反腐倡廉教育和廉政建设力度。针对房地产开发行业是腐败发生高危行业的特点，



公司党委一方面完善监督管理机制，一方面积极推进宣传教育工作，组织党员干部学习《上海市规范管理建筑市场条例 22 条》、《工程建设领域突出问题专项治理工作案件查处情况通报》等文件，观看《贪欲之害》廉政教育警示片，听取上海“11.15”特大火灾案中干部滥用职权、施工承包单位行贿受贿和重大安全违法违纪情况的报告。通过一系列警示教育活动，公司上下全面提高了自身素质和反腐败意识，增强了抵御腐败侵蚀的能力。

展望与挑战

2011 年度，面对复杂的宏观经济环境和行业调控形势，公司以“整合提升、优化结构、加强管控、创新发展”为指导方针，冷静应对挑战，稳健推进工作，取得了良好的经营业绩，同时全面履行社会责任，积极投身公益事业，为实现经济平稳发展和社会和谐进步做出了应有的贡献。

展望未来，公司将可持续发展作为企业的愿景和责任，以优质住宅产品和品牌物业服务投身中国城市化进程，继续在低碳节能、绿色环保、和谐社区构



建等方面积极实践，努力与股东、客户、员工、社区共同成长和进步，创造企业发展过程中经济、环境与社会绩效和谐统一的美好未来！

请各位董事审议。

上海实业发展股份有限公司

董 事 会

二〇一二年三月二十六日