

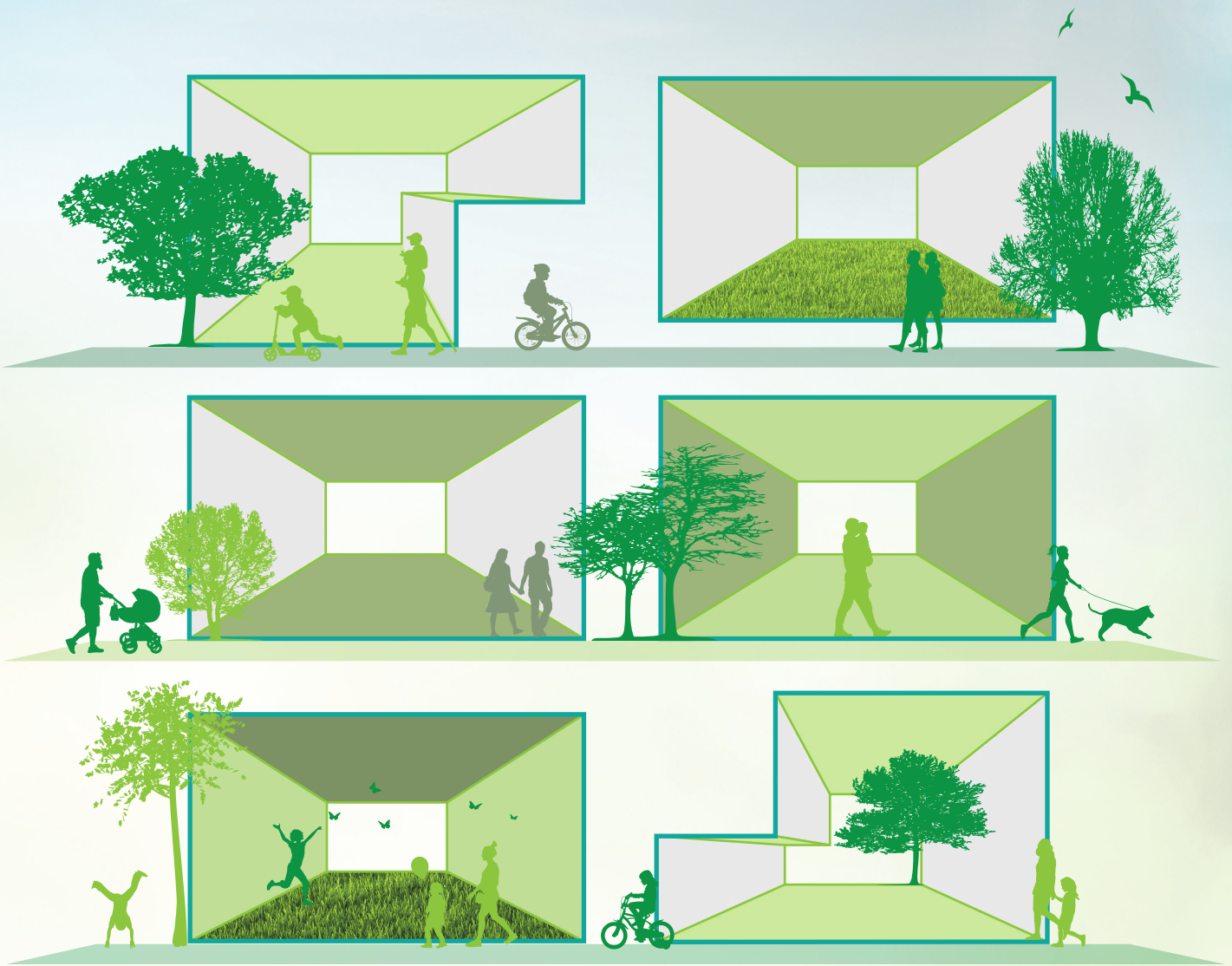


上坤地產集團有限公司

SUNKWAN PROPERTIES GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6900



2020

環境、社會及管治報告

目錄

| | |
|----|-------|
| 2 | 關於本報告 |
| 3 | 董事長致辭 |
| 5 | 關於我們 |
| 5 | 公司簡介 |
| 8 | 獎項榮譽 |
| 11 | 責任運營 |
| 11 | 企業管治 |
| 12 | 風險管理 |
| 13 | 合規運營 |
| 14 | ESG管理 |
| 17 | 重要性議題 |
| 20 | 品質匠造 |
| 20 | 產品研發 |
| 23 | 質量保障 |
| 25 | 竭誠服務 |
| 28 | 客戶權益 |



| | |
|----|----------------------------|
| 33 | 上善宜居 |
| 33 | 環境管理 |
| 34 | 綠色設計 |
| 40 | 綠色施工 |
| 45 | 星熠同路 |
| 45 | 員工概況 |
| 49 | 員工關懷 |
| 53 | 人才發展 |
| 59 | 健康與安全 |
| 64 | 攜手合作 |
| 64 | 供應鏈管理 |
| 69 | 戰略合作 |
| 71 | 公益慈善 |
| 74 | 附錄一：法律法規及內部政策清單 |
| 76 | 附錄二：上市規則《環境、社會及管治報告指引》內容索引 |



關於本報告

概覽

本報告是上坤地產集團有限公司(以下簡稱「本公司」)發佈的第一份《環境、社會及管治報告》(以下簡稱「ESG報告」或「本報告」),旨在面向公司各利益相關方重點披露本公司在經濟、環境、社會及管治方面的管理、實踐與績效。

報告時間範圍

本報告覆蓋的週期為2020年1月1日至2020年12月31日(「報告期」),部分內容追溯以往年份。

報告範圍及邊界

本報告覆蓋上坤地產集團有限公司及其子公司(以下簡稱「本集團」「上坤地產」或「我們」)。

編製依據

本報告參考香港聯合交易所有限公司(以下簡稱「聯交所」)上市規則(「上市規則」)附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》的規定進行編製。

本報告按照識別和排列重要的利益相關方,以及ESG相關重要議題、決定ESG報告的界限、收集相關材料和數據、根據資料編製報告和對報告中的資料進行檢視等步驟進行釐定,以確保報告內容的完整性、實質性、真實性和平衡性。

資料來源及可靠性保證

本報告披露的信息和數據來源於本集團統計報告和正式文件,並通過相關部門的審批。本集團承諾本報告不存在任何虛假記載或誤導性陳述,並對內容真實性、準確性和完整性負責。

報告語言及形式

本報告設有繁體中文和英文版,並以電子版形式供參閱。如想了解更多關於上坤地產的背景、業務發展和可持續發展理念,可訪問聯交所網站(www.hkexnews.hk)或上坤地產官方網站(www.sunkwan.com.cn)獲取本報告的電子版本。本ESG報告同時以中文及英文刊發,倘有任何不一致,概以中文版本為準。倘閣下對本ESG報告及其內容有任何疑問、建議或反饋,請發送電郵至skir@sunkwan.com.cn。

報告編製流程

本報告經過工作小組組建、資料收集、利益相關方訪談、利益相關方問卷調研、框架確定、報告編寫、報告設計、部門與高層審核等環節完成編製。

確認及批准

本報告已於2021年6月23日獲本公司董事會(以下簡稱「董事會」)審閱及批准刊發。



董事長致辭

2020年是上坤地產成立的第10週年，也是上坤地產「三五戰略」的開篇之年，在房地產行業高效發展時代背景下，我們在機遇與挑戰並存中不斷審視和定義「好房子」。上坤地產始終注重擁抱變化和自我更新，持續升級產品品質及服務，加速人才培養和戰略合作，積極踐行綠色發展和社會擔當，為成為滿足客戶對家和美好生活想象的百年企業而奮力前行。

品質共創

上坤地產堅守「客戶思維、匠心品質」的品牌文化，始終致力於滿足居者對美好生活的想象。我們從客戶需求和客戶體驗出發，不斷加強產品體系搭建，關注產品質量與服務品質的標準化建設，全面保障客戶的合法權益，以提升客戶滿意度為工作方針和目標，讓更多客戶感受家的溫暖，讓幸福未來充滿更多美好可能。

環境共鳴

上坤地產始終將「人類可持續發展」的追求植入建築設計與空間打造中，我們倡導自然、人與建築的共鳴發展，以節能環保、綠色健康、科技智慧作為核心關鍵詞，從項目擇址到產品設計始終站在宏觀角度，肩負企業社會責任感，為綠色生態城市的打造而來。我們不斷關注可持續的場地規劃、節水與水資源利用、能耗的最優化、材料與能源利用、室內環境質量控制等環節，將綠色設計及理念融入生活場景，不斷踐行可持續發展。

成長共生

「幸福企業」一直是上坤地產引以為傲的初心與願景，也是我們強大的文化基因。我們關注員工合法權益，建立健全的培訓及發展機制、打造健康安全的工作環境，關懷每一位員工的奮鬥，暖心打造食、樂、健、行、住、用的「幸福六次方」，用心守護並攜手「上坤地產人」同心追夢，共繪美好。



董事長致辭

合作共贏

合作夥伴是上坤地產成長道路上的「同路人」，我們堅持以客戶為導向，公開、公正、誠信、透明的採購價值觀，建立規範、透明供應商準入、評價、溝通等管理體系，堅持和眾多優秀供應商開展戰略合作，不斷打造宜居產品、促進行業資源共享。面對未來紛繁變化的行業發展，上坤地產願與合作夥伴通力攜手、共赴新征程。

社區共榮

聚水成涓，遇見美好，上坤地產始終相信善意與責任為企業長遠發展鋪陳堅實的康莊之路。針對新冠疫情的蔓延，我們積極開展疫情部署，為全國多個地區開展物資捐助和慈善捐款活動，與全國人民共克時艱。此外，我們推出「上善計劃」，積極開展「碳匯林」現場行以及其他綠地公益項目，以實際環保行動，實現上坤地產的「大」宜居理想。

十年前，我們種下了一顆種子：為宜居而來。風雨十年曆程，上坤地產從未停歇與時俱進的腳步，為更多城市與家庭帶來宜居生活，實現百年宏圖！

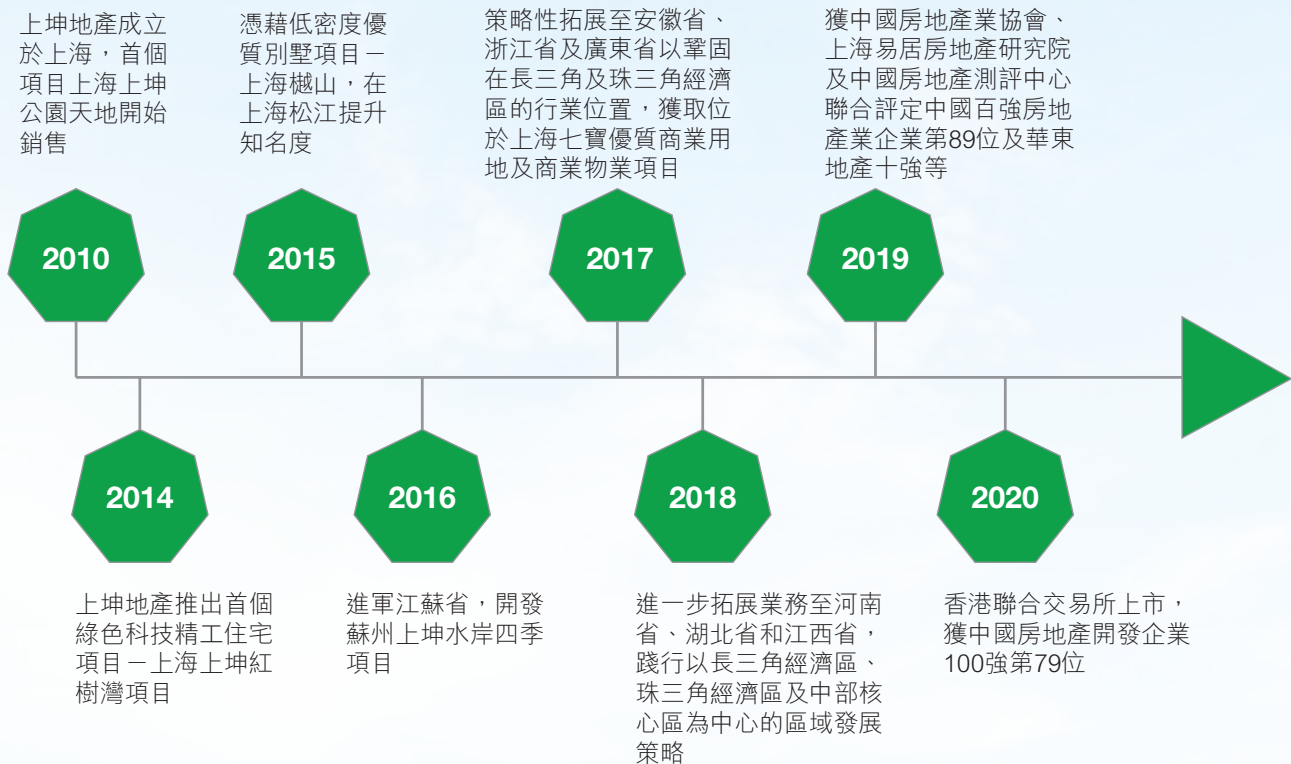
董事會主席
朱靜



關於我們

公司簡介

上坤地產成立於2010年，以高品質綜合性地產開發及運營為主營業務，於2020年在聯交所主板掛牌上市（股票代碼6900.HK）。上坤地產堅持「為宜居而來」發展理念，致力於滿足客戶對家與美好生活的想象，目標成為「城市優質生活服務商」。目前，上坤地產已佈局全國，賦能上海、江蘇、浙江、安徽、廣東、河南、湖北等全國七大核心區域，20餘個核心一、二線以及強三線城市。

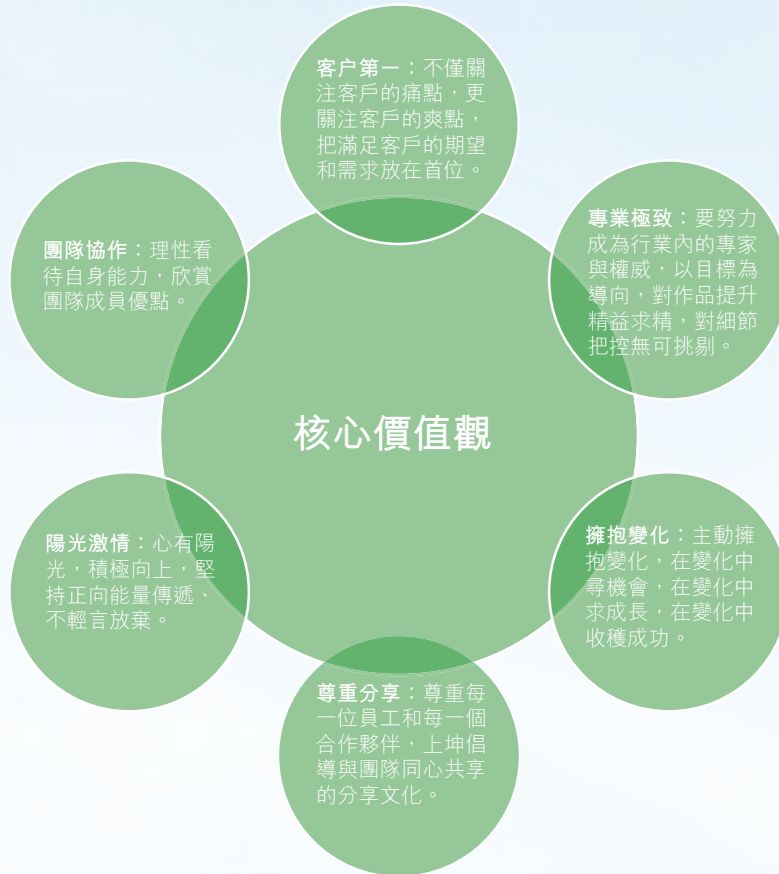


發展歷程

作為中國房地產可持續發展理念的堅定踐行者，上坤地產在穩健經營的步伐中，秉承「客戶第一」的原則，始終保持對外部市場的敏銳和內部行動的敏捷，在行業持續整合及分化之際，審時度勢把握投資視窗，精益求精提升產品力，實現高品質增長。我們在創新驅動發展的同時，不斷完善行業機制，促進行業發展，並用心集結更多的社會力量，以推動人、環境和社會的可持續發展。



關於我們



上坤地產核心價值觀

致力於成為中國領先的住宅及商業物業開發商及城市優質生活服務商，上坤地產將住宅物業和商業物業作為自身發展的重心。我們堅持從產品出發，在保障品質與美感的基礎上更考慮多功能性與生活方式的可能性；我們探索全新合作模式，強調工程品質的絕對核心，將優質物業服務帶給更多的城市。



關於我們

住宅物業

- 以客戶為導向的優質住宅物業。通過四個標準化產品系列提供多種住宅物業，包括低層及高層公寓樓宇、聯排別墅、洋房及酒店式公寓。每個系列以特定市場定位，滿足不同客戶需求。
- 住宅業務源於上海，並紮根於長三角經濟區，目前已進入長三角經濟區、珠三角經濟區及中部核心經濟區的其他一線、二線以及強三線城市。

商業物業

- 以多元化業務發揮協同作用，維持均衡的項目開發組合結構。
- 商務物業組合由七個處於不同開發階段的項目組成，均位於上海，類型涵蓋商業寫字樓、商業購物中心以及商業物業等。

主要業務



關於我們

獎項榮譽

憑藉多年行業深耕和持續努力，上坤地產連續四年獲得「中國房地產百強企業」、獲2020「中國房地產開發企業品牌價值成長性10強」、「中國房地產開發企業經營績效10強」、2019「華東房企品牌價值TOP6」等榮譽稱號。未來，上坤地產將繼續銳意進取，在做精、做好產品的同時，持續擴大企業在長三角經濟區的優勢地位，進一步做大全國市場份額，為上坤地產下階段發展奠定良好基礎。

| 獎項名稱 | 獲獎證書 |
|---------------------------|--|
| 2020年中國房地產開發企業100強(TOP79) |  |
| 2020年中國房地產開發企業經營績效10強 |  |
| 2020年中國房地產開發企業品牌價值成長性10強 |  |



關於我們

獎項名稱

獲獎證書

2020年中國房地產百強企業



2020中國房地產年度領軍企業



2020中國房地產穩健經營企業



2020年中國最具潛力價值房企



關於我們

獎項名稱 獲獎證書

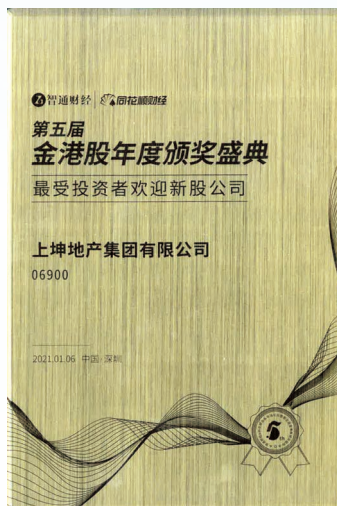
2020中國房地產開發企業上海市20強(TOP16)



2020年品質地產綜合企業



2020年金港股「最受投資者歡迎新股公司」



責任運營

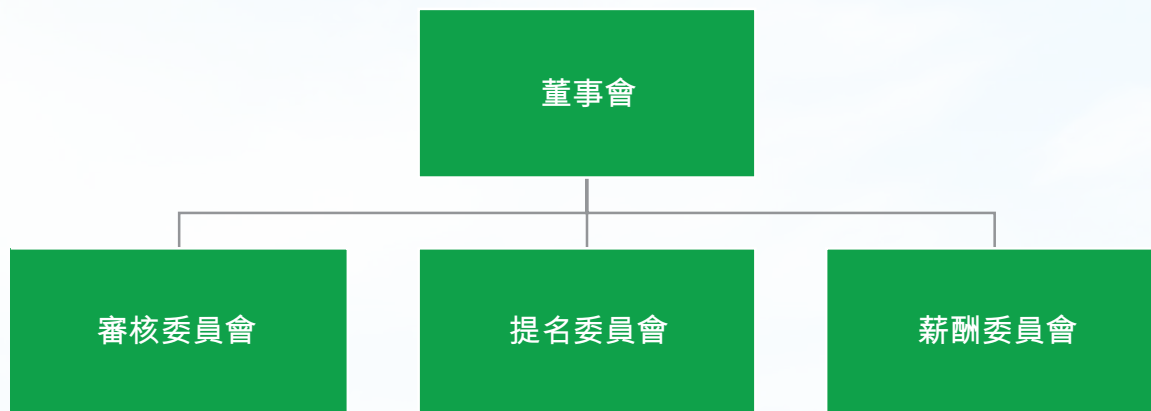
「滿足客戶對家與美好生活的想象」是上坤地產存在的價值，本集團堅持以責任之心為城市賦能，在經營過程中充分貫徹可持續發展理念，將可持續發展提升到集團戰略層面，納入經營發展規劃中。本集團不斷推進企業可持續發展管理，促進低碳、高效經濟轉型；逐步建立可持續發展政策，在整個業務價值鏈中貫徹可持續發展行動。

企業管治

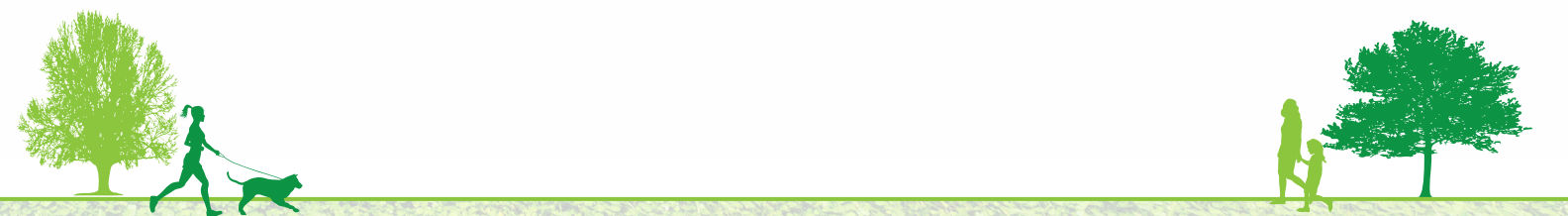
建立制度健全、體系完善的管治體系是企業實現良好內部管控的重要基礎。上坤地產遵循中國內地有關法律法規、聯交所的監管要求和公司章程的要求，不斷完善合規治理結構，持續提高企業管治水平，著重於達到及維持優質的董事會、優良的風險管理及內部監控、及對股東及其他利益相關方的高透明度及問責性。

上坤地產遵循聯交所上市規則附錄十四企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載的原則等，設立董事會以統籌內部管治，並主導企業發展戰略決策。董事會下設三個委員會：審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，並明確各委員會成員構成及主要職責，制定與之配套的規章制度，不斷提高企業治理水平。

為提高董事會的效能及維持高標準的企業管治，我們已採納董事會多元化的政策，並通過考慮多項因素而力求達致董事會多元化，其中包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、種族及在本集團的服務年限。報告期內，本集團女性董事佔比高達**37.5%**。有關本集團企業管治的更多資料，請參閱本集團**2020**年年報「企業管治報告」一節。



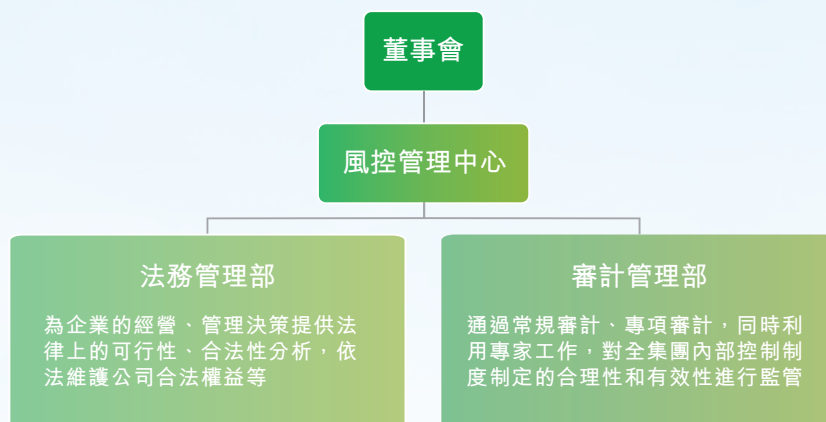
公司管治架構



責任運營

風險管理

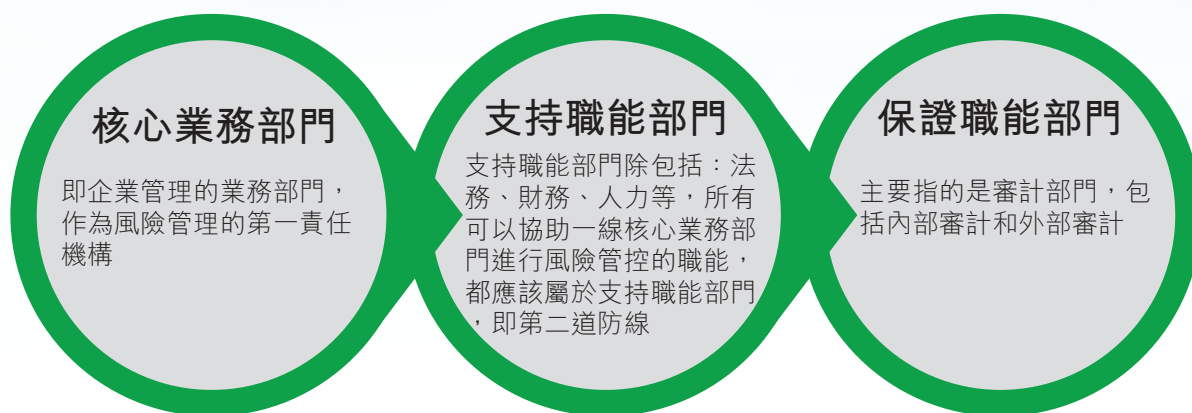
上坤地產認為風險管理對中國任何物業開發商的成功均至關重要。為應對相關挑戰，我們董事會及集團層面的管理層負責釐定整體經營及投資計劃，編製年度財務預算及決算報告，制定溢利分配方案及負責本集團的整體風險管控。



上坤地產風控架構

上坤地產集團層面的高級管理層負責監控及實施我們的內部控制政策，並根據有關我們業務運營的變動、相關法律法規的變更、行業狀況、組織架構、內部審核流程所發現的問題及內部風險評估結果調整及提升我們的內部控制政策。我們項目公司的高級管理團隊負責當地項目的日常業務運營及風險監控，並負責每天監督當地業務營運各個方面，以及監督及審批各項目公司的任何重大業務決策。

上坤地產不斷梳理和審視自身業務營運所面臨的風險，針對不同的風險影響後果採取相應的管控手段。我們已識別十大風險清單，包括：宏觀政策風險、投資決策風險、產品銷售風險、工程建設風險、成本管理風險、資金管理風險、利潤降低風險、稅務風險、業務運營風險以及不可抗力風險。為了全面落實風險管控體系，上坤地產已建立風險應對「三道防線」，從三個維度和流程保證各項風險防範措施的達成。同時，我們也會通過風險整改跟蹤機制，保證各項風險得到及時、有效的整改落實。



上坤地產風險應對「三道防線」

責任運營

合規運營

為樹立廉潔、勤勉、敬業工作作風，上坤地產嚴格遵守《中華人民共和國反不正當競爭法》《中華人民共和國反壟斷法》《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》《中華人民共和國商標法》《中華人民共和國專利法》等法律法規，制定《反舞弊管理辦法》《上坤地產誠信監察制度》《廉潔管理協議》等內部管理制度，規範員工的職業行為，避免員工、企業管理人員等損害集團利益的不正當行為發生，維持良好的企業營運狀態。

廉潔建設

上坤地產的日常反舞弊工作由總裁辦審計管理部負責，對於公司內部人員採用欺騙等違法違規手段、謀取個人不正當利益、損害集團經濟利益行為實施調查與責任追究，並開展反舞弊預防宣傳工作，全面對企業舞弊行為實施管理。此外，上坤地產持續加強集團自身誠信法治環境建設，與外部合作單位共同設立誠信監察職能的專職機構，加強集團的誠信監管力度。

為進一步完善監督投訴舉報機制，上坤地產建立合法、公開、透明的反舞弊廉潔舉報投訴渠道。對於接獲的投訴舉報，上坤地產審計管理部收到舉報後將立即進行審批，並做出公允的決定；對於確實構成舞弊的行為，審計管理部將提出處理或追責意見，報總裁審批後向內部及必要第三方通報並針對案件進行調查處理。報告期內，上坤地產未發生移送司法的貪腐訴訟案件。

為了提升員工的反腐意識與水平，我們制定了《反舞弊管理辦法》，在報告期內開展了一次大規模反貪腐培訓活動，覆蓋本集團所有員工，主要圍繞當下國家政策、法律法規以及本集團相關制度規定等內容。此外，我們在與員工簽署僱傭合同時要求全體員工簽署《廉潔管理協議》，並保持各部門及員工在對外交往及內部經營管理活動中的廉潔自律。報告期內，本集團遵守各項法律法規，且並無發生重大產品責任違規事件。

舉報電話
021-60716181-8079
021-60716181-8083

舉報郵箱
shenji@sunkwan.com.cn
tousu@sunkwan.com.cn

保護知識產權

上坤地產高度重視知識產權的保護與管理，不斷完善知識產權管理組織建設與程序控制建設，我們通過商標註冊、專利申請等方式，維護自身知識產權權益，同時，我們也充分尊重他人的知識產權，協助合作方抵制侵權行為。報告期內，我們共獲批專利共計26件，截至2020年12月31日，本集團共計專利總數32件。



責任運營

ESG管理

本集團將社會責任理念植入我們的戰略發展目標中，並貫穿落實到企業日常經營管理和創新活動。為確保ESG管理成效，本集團形成了自上而下的ESG管理架構。ESG管理架構由董事會、ESG工作小組、ESG關鍵職能部門三級構成，各級職責分工明確、協調統一。其中董事會負責統領ESG相關管理工作，ESG工作小組經由董事會授權引導各職能部門開展ESG相關工作並向董事會匯報ESG事宜。

本集團的發展離不開各類利益相關方的支持，我們始終堅持構建多元化的溝通機制，真誠地聆聽並響應不同利益相關方的期望與關切，攜手各方共同實現經濟、社會和環境價值的可持續發展。我們所識別的利益相關方主要包括業主／租戶、供應商／承包商、地方政府與監管機構、股東及投資者、員工、行業協會、媒體與公眾、當地社區居民，下表列出報告期內不同利益相關方組別重點關注的議題：

| 利益相關方組別 | 利益相關方重點關注議題 | 溝通途徑或回應方式 |
|-----------|--|---|
| 業主／租戶 | 產品質量與安全 客戶服務與滿意度 客戶隱私及信息安全 負責任營銷 | 客戶／市場研究 銷售交流 交房前信息通報 工地開放日 交房後房屋維修 客戶滿意度調查 |
| 供應商／承包商 | 合規經營 反貪腐 職業健康與安全 產品質量與安全 供應鏈管理 | 依法履行合同 公開招標 資質審核 供應商年度表彰大會 |
| 地方政府與監管機構 | 合規經營 反貪腐 促進本地經濟發展 廢棄物管理及污染防治 節約水資源 應對氣候變化 | 主動納稅 會議溝通 規範制定與執行交流 響應國家政策號召 |



責任運營

| 利益相關方組別 | 利益相關方重點關注議題 | 溝通途徑或回應方式 |
|---------|--|---|
| 股東及投資者 | 合規經營 產品質量與安全 | 建立科學合理的治理架構 股東大會 業績公告 路演 分析師大會 |
| 員工 | 勞工權益保護 員工培訓與發展 薪酬福利 職業健康與安全 | 及時足額發放工資、繳納社保 總裁信箱 滿意度調查 暢通職業發展通道 開展員工體檢和體質測試 |
| 行業協會 | 公平競爭 行業發展 綠色建築 節能減排 保護知識產權 | 行業交流 企業文化交流 |
| 媒體與公眾 | 社區關愛 公益慈善 | 新聞稿 公告 |
| 當地社區居民 | 促進本地經濟發展 社區關愛 生物多樣性 | 公益慈善活動 社區發展活動 |

上坤地產積極保持與投資者的良好溝通，通過採用路演、分析師大會等活動形式，向投資者傳遞企業長期價值、發展理念和發展路徑，構建及時有效的合理溝通渠道。報告期內，上坤地產採用視頻會議等方式，針對本集團上市情況開展路演與分析師大會，樹立了與投資人良好溝通的企業形象。



責任運營



10 與信貸及股票分析師進行
次公司考察



20 與信貸及股票分析師進行
餘次會面



100 與信貸及股票分析師進行
餘次電話會談



200 通過電郵及電話會談與近
餘名投資者定期進行溝通

上坤地產於聯交所掛牌上市

2020年11月17日，上坤地產在聯交所主板掛牌上市。這標誌著上坤地產正式登陸資本市場，開啟全新發展階段。十一年征程，上坤地產在穩步前行中逐漸探索出一條持續生長的道路，懷抱著宜居初心，精心鍛造產品力，以優異的發展態勢，給予市場源源不斷的信心。



投資者溝通會議情況



責任運營



上市儀式

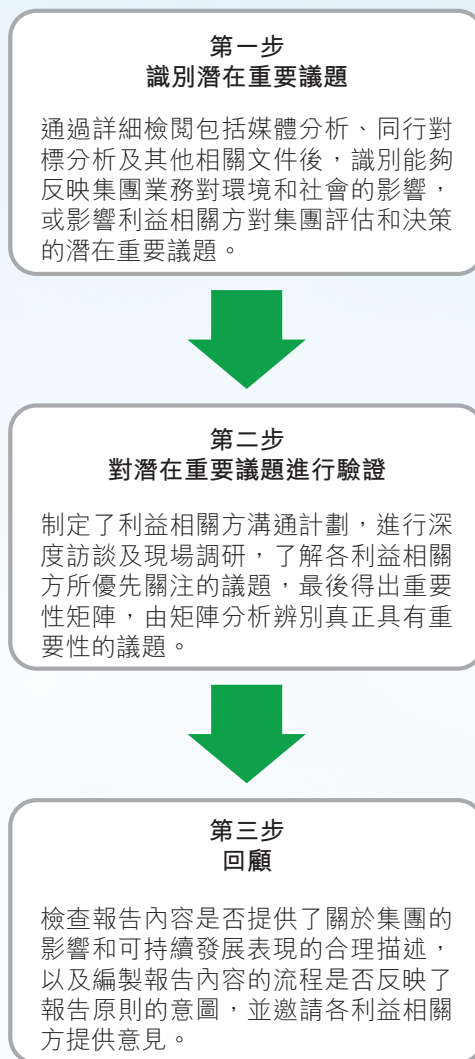
重要性議題

重要性議題的辨識和分析為企業良好可持續發展管理的基礎。報告期內，上坤地產對標國內外領先同行，進行了十餘場利益相關方的深度現場訪談。此外，我們還收集了內外部利益相關方問卷近百份。通過收集、梳理、分析及整合重大利益相關方的關切，上坤地產制定合適及有效的短期及長期ESG發展目標及戰略，將評價結果與利益相關方反饋結果相結合，對於利益相關方較為關注，而又與上坤地產的地產戰略發展方向一致的議題，視為重大性議題。



責任運營

我們通過以下三步程序釐定將於本報告中披露的重要議題：



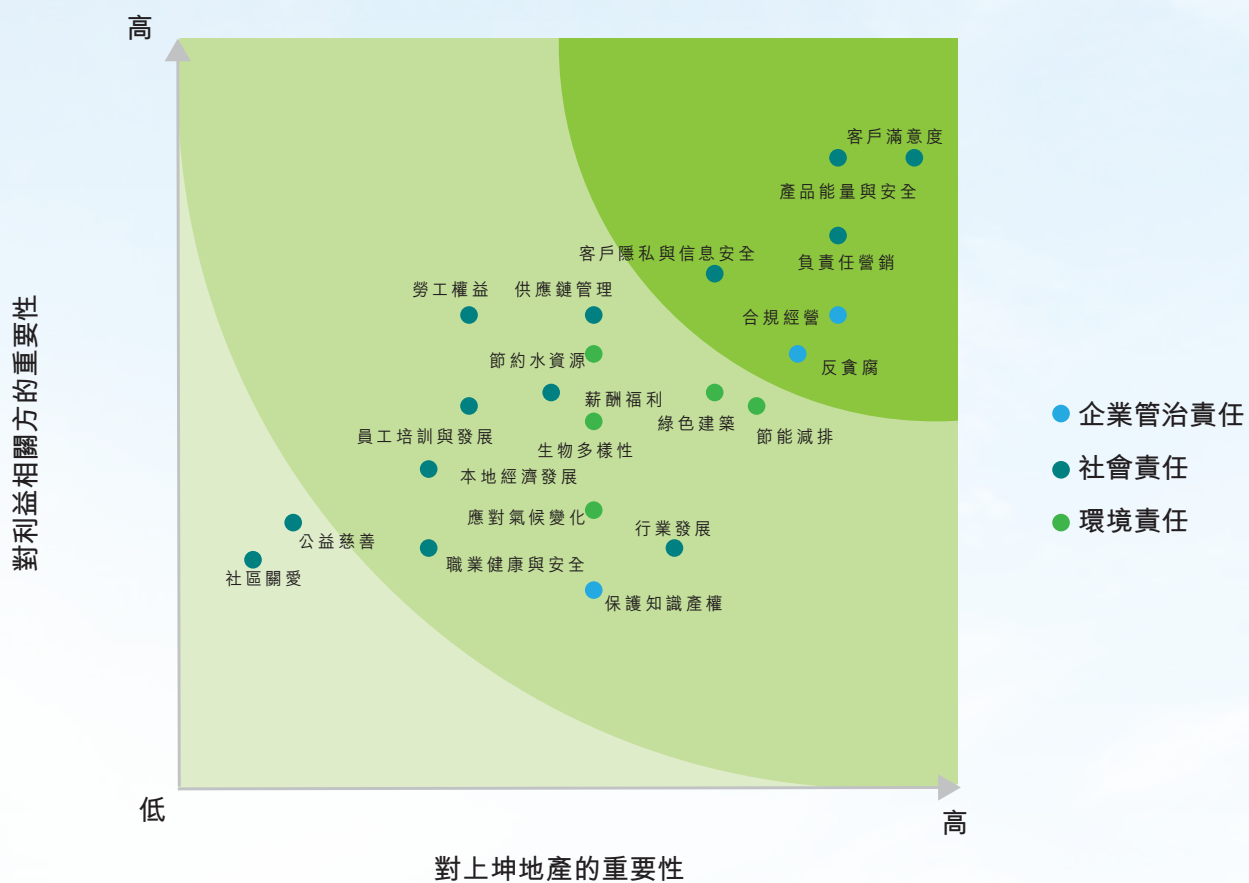
重要性議題評估步驟

我們通過以上評估過程識別出在ESG層面的共計21項議題，為集團制定長遠的ESG戰略提供有力依據。其中6項高度重要的議題，13項中度重要的議題以及2項低度重要的議題。高度重要議題構成本報告內容的重點部分，我們將會在本報告內詳細闡述有關內容。



責任運營

上坤地產重要議題矩陣



品質匠造

上坤地產致力於為客戶打造「富有富安、中有中安、小有小安」的宜居產品。我們帶著對好房子的思考，打造好產品、好服務，秉承科學嚴謹的質量管理模式，為客戶提供匠心產品，為人民生活增添美好動力。

產品研發

上坤地產在時代浪潮發展中，不斷洞察到人們對居住空間需求的變化，創新並升級「好房子」的定義，我們始終秉持「產品為勝，客戶為上」的產品理念，達成了產品體系化、配置標準化、工藝模塊化、亮點指引化，並以此為據打造了四季系、樾山／半島系、雲系、S系四大產品系，滿足客戶對於生活場景的多元需求，將關於家的理想變得觸手可及。

| | | | |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |
| <p>四季系</p> <p>以四季建築元素為特色，主要面向首次置業者和首次改善置業者。</p> | <p>樾山/半島系</p> <p>以山景、湖景為特色，主要面對首次及二次改善型置業者。</p> | <p>雲系</p> <p>以都市元素為特色，主要面對首次及二次改善型置業者。</p> | <p>S系</p> <p>位於中心城區或者自然資源的地區，面向豪華住宅改善型置業者和豪華住宅置業者。</p> |

上坤地產四大產品系在不斷為「宜居」寫下豐富註解的同時，將打造行業領先的商用資產全流程管理平台為戰略目標，加速嘗試將複合業態創新地融入資產管理的商業項目中，最大化發揮商業空間的效能。



品質匠造

上海•上坤中心榮獲「2020中國年度優質主題商業綜合體」

上海•上坤中心位於七寶生態商務區核心區域，濃郁的歷史氛圍與深厚的文化積澱為七寶生態商務區的發展提供了優越的環境，讓商務區擺脫高樓林立的鋼筋森林的刻板印象，成為給人們帶來全方位生態體驗的文化聖地。

報告期內，我們參加觀點指數研究院主辦的2020觀點商業年會，在此次的商業年會中，上海•上坤中心憑藉以新•社群為基礎、新•文化為內涵，用文化鏈接世界的創造理念，及差異化的發展路徑榮獲「2020中國年度優質主題商業綜合體」稱號。



上坤地產始終注重對產品進行「科技」賦能，我們借助智能物聯、大數據等技術的發展，開發並推廣使用包括智能門禁、小K管家等智能化應用，不斷將科技融入產品體系和生活空間，讓家的細節隨時掌控，不斷提升現代智能化的品質居住體驗。



品質匠造



小K管家功能示意

報告期內，本集團的產品憑藉著設計創新、建造品質、空間體驗等維度的出眾表現，榮獲國內外多個獎項及榮譽。



品質匠造



質量保障

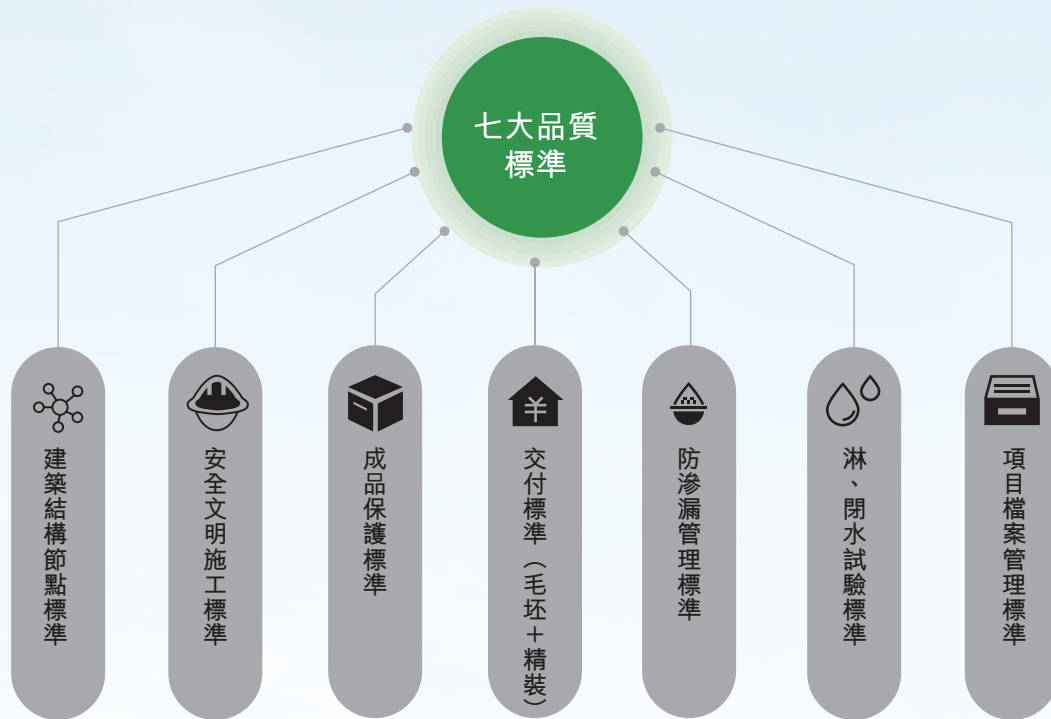
產品質量是品牌與客戶建立信任關係的快捷通道，上坤地產始終以「客戶第一」為原點，堅持以工程質量作為我們產品力的核心基礎，我們嚴格遵守《中華人民共和國產品質量法》《中華人民共和國城市房地產管理法》等法律法規要求，不斷打造以品質產品、優質服務為核心的上坤地產品質。針對建造過程中的質量管控，我們已建立「九大管理動作」和「七大品質標準」工作機制，不斷降低工程質量風險。



上坤地產建造流程九大管理動作



品質匠造



上坤地產建造流程七大品質標準

為確保產品品質呈現，我們在工程驗收階段，聯合研發、成本等業務線，對實景樣板進行測評和檢測。此外，我們在執行嚴格的自檢制度的同時，引入了第三方檢測機構開展季度評估工作，從實測實量、安全文明、風險檢查及管理行為等四大維度進行考評，以結果考核對施工方和監理方形成約束力。報告期內，我們根據第三方檢測機構數據分析，2020年上坤地產項目平均綜合成績為85分。



工程驗收檢測

此外，為不斷打造上坤地產品質名片，弘揚「匠心」精神，我們已成立產品品質管理學院「百匠學院」，通過該學院，我們探討工程質量難題、分享項目管理經驗，不斷將產品質量作為企業可持續發展的助推器。報告期內，我們「百匠學院」圍繞工程管理體系、工程管理創新等內容開展主題培訓活動，共計參與人數150人。



品質匠造



2020年「百匠學院」培訓活動

竭誠服務

上坤地產在打造更宜居產品的同時，注重提供舒心體貼的服務，我們希望通過服務賦能產品，帶來讓幸福延續的美好體驗，真正實現企業的願景：為宜居而來。

保障優質客戶服務

上坤地產將2020年定位為「服務品質提升年」，我們不斷構建專業化的服務流程和精細化的服務標準，關注客戶認購、簽約、收房、入住、使用等全鏈條服務升級，全方位滿足客戶需求，幫助更多業主實現從「居有所所」到「美好生活」的升級前行。

住宅交付作為客戶服務重要一環，我們秉承用戶利益至上的交付理念，不斷健全交付服務管理機制，力求向客戶交付「匠心」產品，對產品負責，讓客戶滿意。

質量先行、安心房修

- 建立多層級複驗、銷項
- 快修做到「快且好」
- 打造快速、專業的房修隊伍

建一棟報事系統，360° 跟進

- 多渠道報事，精準定位
- 提升效率，超時預警提醒
- 台賬檔案一鍵生成

標準明確，組織到位

- 節點有標準，避免「走形式」
- 方案先行，培訓緊跟
- 打造亮點，回顧宣導



品質匠造

服務管理機制

疫情期間，我們全方位升級服務模式，為客戶量身定制「三重貼心服務」，溫暖守護每一顆等待春天的心。

注重人員防護

我們各項目服務中心前臺、卡口等與客戶直接接觸的區域，貼心準備了消毒水、洗手液、酒精、口罩及體溫計等常規防疫物品，保障每一位業主的健康。

協助物資採購

針對社區中部分不便出門的業主，上坤物業貼心提供採購服務。為減少外出，業主所急需的柴米油鹽、蔬菜鮮果，上坤物業服務到家、送貨上門。

綫上每日宣傳

疫情防控期間，上坤地產通過微信公眾號、業主微信群、社區通知公告欄、聯合街道防疫部門宣傳四大渠道積極配合當地政府傳達即時信息，向業主發布正規宣傳內容。

提升客戶滿意度

上坤地產高度重視客戶對我們產品和服務的反饋及建議，積極建立全階段、全觸點的滿意度評價體系。我們滿意度調研體系覆蓋準業主、磨合期業主、穩定期業主以及老業主等類型，根據不同的調研對象選取不同的評價模塊和指標體系，以期全面了解各階段客戶對我們產品及服務體驗的綜合評價。本集團結合客戶意見與數據分析，加強對其產品及服務質量的持續改善及優化，從而提升客戶體驗。2020年，上坤地產積極開展了客戶滿意度調查，並基於客戶滿意度調查結果提升客戶服務質量。



品質匠造

創造多元客戶活動

上坤地產始終努力貼近客戶的真正需求與志趣，賦予每一位居者更多的生活可能，開闢社群精神歸屬高地。我們在社區所承載居住功能的基礎上，不斷探索和諧友善的鄰里關係，創造豐富多彩的社區文化，努力將美好生活的願景從理想成為現實，構築社區生活的美好藍圖。

推出「團圓愛家節」

報告期內，上坤地產全國七大區域聯袂推出「團圓愛家節」活動，我們用好房子為生活繪上明媚的底色，讓家人在上坤擁抱理想生活。「團圓愛家節」活動為每一個向往美好生活的人們帶去溫暖與幸福，為愛「家」倍。



佛山•上坤翰湖四季

在上坤翰湖四季，有關中秋的種種民俗活動相繼舉行。中秋燈謎會，業主與來訪客戶們踴躍競猜，不少機智的小夥伴連對三題，如願捧走上坤翰湖四季準備的精彩好禮。



蘇州•雲棲時光

在雲棲時光，老師為小朋友們準備了有趣的尤克里里體驗課程。同時，我們舉行「潮玩美食嘉年華」，將各類美味一網打盡，在這個涼爽的初秋，奉上舌尖的一口團圓享受。



品質匠造

打造「芳林酒帳」

報告期內，蘇州•雲棲時光、溫州•西湖四季雙項目聯動，攜手打造深夜食堂第二季——「芳林酒帳」，將美酒、美食、美景帶去離生活的最近的地方，在上坤的社區裡，重現夢想中的田園牧歌。

本次活動很好的詮釋上坤地產「為宜居而來」的使命，我們將自然空間引入生活，深刻洞察居者對於生活更深層次的需求，提供更為豐富的生活方式選擇，滿足更多人對家與美好生活的想象。



客戶權益

本集團遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》等法律法規。上坤地產重視售前、售中、售後等產品服務全週期內的客戶權益保護，我們通過積極響應客戶訴求、保護客戶隱私安全、踐行責任營銷理念等方面，不斷打造優質服務，為人民美好生活增添動力。



品質匠造

客戶訴求響應

上坤地產始終堅持以客戶為導向，努力搭建完善的客戶投訴響應機制。我們已制定《客戶投訴管理辦法》《客戶群訴處理作業指引》《危機事件信息上報表》等內部管理制度，不斷規範客戶投訴處理流程，統一投訴受理渠道，明確投訴處理責任和原則，全方位提升客戶訴求響應。



客戶投訴分類

我們的客戶投訴渠道主要包括網絡投訴（公司網站在線投訴模塊、其他商業網站業主論壇、集團公開郵箱等）、來電投訴（400熱線、營銷銷售熱線、物業中心熱線等）以及來訪投訴三個類別。我們將收集的訴求進行分類、分級，針對各等級客戶訴求採取不同的處理機制，並設定不同投訴關閉的要求。處理事件結束後，我們會進行訴求總結並針對客戶普遍反映的問題，制定相應的處理機制。報告期內，我們共受理客戶投訴331件，投訴解決率99.09%。



品質匠造



客戶投訴分級

| 一般投訴 | 升級至集團常規需求 | 重大客戶投訴 | 危機投訴 |
|------|-----------|--------------------------|-----------------------------------|
| 無需預警 | 無需預警 | 24小時內短信或微信發送事件概況，並郵件形式報備 | 2小時內短信或微信發送事件概況（最晚不超過6小時），並郵件形式報備 |

各級客戶投訴預警及上報要求



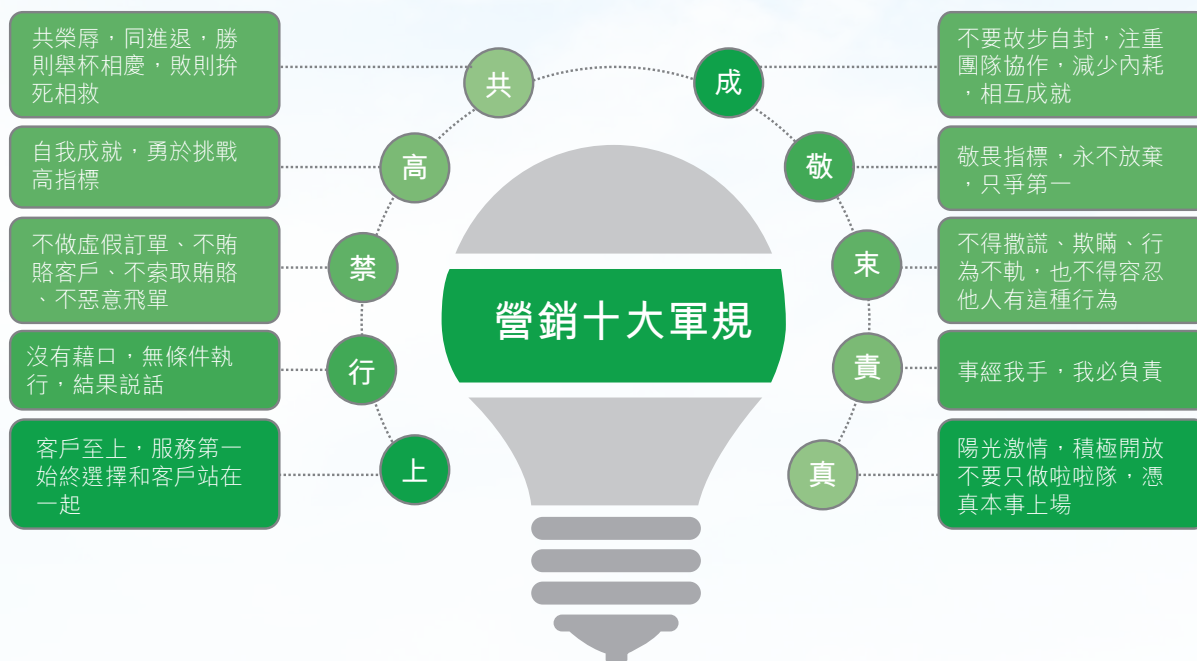
品質匠造

客戶隱私保護

上坤地產通過智慧化服務提升客戶體驗的同時，始終注重對客戶隱私及信息安全的保護，我們嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》《中華人民共和國網絡安全法》等法律法規，明確要求員工嚴禁竊取或洩露客戶未公開的信息。同時，我們不斷加強內部各服務系統的客戶信息脫敏、加密等管理工作，關注員工信息安全及隱私保護相關培訓及宣貫工作，全方位維護客戶權益。報告期內，我們未發生客戶信息洩露事件。

責任營銷

上坤地產嚴格遵循《中華人民共和國廣告法》《房地產銷售管理辦法》《房地產廣告發佈暫行規定》等法律法規要求，制定並發佈了《營銷負面清單及管理辦法》，在集團營銷中心、區域公司、一線項目公司三個層面上實行營銷風險管控機制。此外，我們已制定了營銷十大「軍規」，致力於引導消費者作出理智消費決策和負責任消費。此外，上坤地產通過風險自我梳理前置溝通、系統化輿情培訓、下發相關管理制度、設立公共郵箱及400投訴電話、外部公司監測支持等，進行輿情管控。報告期內，本集團嚴格遵守與產品責任相關的各類法律法規，且未發生重大違規行為。



營銷十大「軍規」



品質匠造

報告期內，上坤地產開展了工地開放日、交付預驗收、仲夏生活節、購房狂歡節等形式多樣的品牌營銷活動。



熱愛2020，上坤溫暖回家路



雙十一嗨爆購房狂歡節



仲夏生活節



五一致敬勞動節



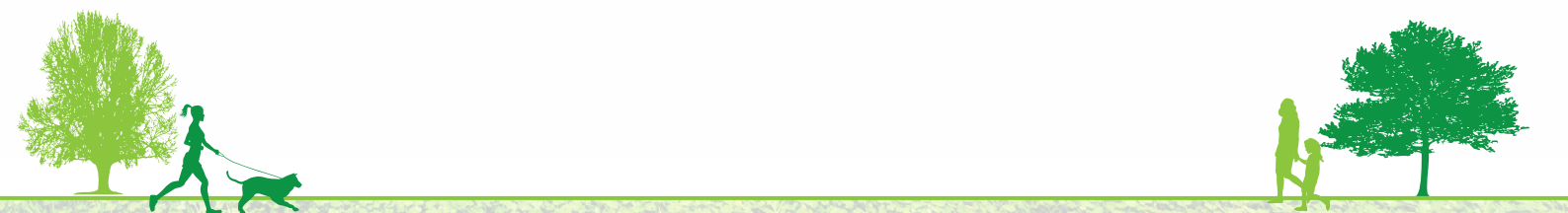
上善宜居

保護生態、實現可持續的綠色生活是上坤地產的堅守。我們將綠色發展理念融入項目設計、開發過程中，推動綠色建築的研發及創新，不斷提升環境管理理念與水平，為住宅引注綠色。

環境管理

上坤地產堅持營造智能、綠色、安全、節能的施工環境。我們嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》《中華人民共和國環境影響評價法》《中華人民共和國大氣污染防治法》《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》《中華人民共和國水污染防治法》《建設項目環境保護管理條例》等法律法規。報告期內，本集團新建項目環評達標率為**100%**，未有因違反任何環境方面的法律及法規而受到處罰。

在日常辦公過程中，本集團秉持綠色辦公的理念，積極打造低碳環保的綠色辦公氛圍。本集團在辦公區落實人離關電的要求由各部門負責落實檢查，避免設備長期通電待機，並通過設定空調最佳使用溫度，以降低能源的消耗。為減少辦公用紙的使用，上坤地產提倡雙面打印，鼓勵員工對單面用紙進行重複利用。同時，我們在辦公區域張貼節能宣傳標語與海報，不斷提高員工的節能降耗意識，營造綠色環保的辦公氛圍。



上善宜居

綠色設計

上坤地產始終秉承為宜居而來的使命，通過綠色建築設計讓綠色匯入宜居，令城市更環保，營造更多美好。

綠色環境設計

我們堅守「生態與人的融合」理念，在產品設計過程中始終注重生態與人結合，積極營造一個健康生態的社區。

社區水景系統

- 將觀賞性景觀設計為流動的，可自循環的水景系統。

晴雨花園

- 通過旱溪、晴雨花園、下凹綠地等形式，搭建社區雨水花園系統，讓水景參與到雨水循環中。

豐富的物種多樣性

- 採用綠色生態的設計手法，尊重在地植物、動物的生存環境，最大限度的保護原生環境。豐富植物群落生態系統的同時，緩解城市熱島效應。

可持續的能量循環裝置

- 通過老物件改造利用，設置垃圾分類箱、蚯蚓塔、堆肥設施、小溫室等可持續能量循環設施，貫徹可持續理念。



上善宜居

綠色建築設計

上坤地產倡導自然與建築的共榮發展，為綠色生態城市的打造而來。我們積極響應國家節能減排要求，採用綠色建築評價體系，積極探索節能、環保的項目設計方案。通過對節能、節水、綠色建材、科學生態擇址、室內環境質量等方面的標準，為建築注入綠色基因，不斷提升我們的綠色建築發展表現。我們採用環保的建築物料和可再循環材料，推廣精裝修項目，並持續搭建七大生態綠色系統。

雨水回收系統

- 在雨水充沛的季節通過調蓄池收集多餘的雨水，經過淨化處理後，用於項目的景觀澆灌和道路沖洗。

熱回收新風系統

- 將排風中的熱能量回收，用於預熱/預冷空間，減少能源浪費，降低建築能耗。

太陽能熱水系統

- 利用太陽能集熱器，收集太陽光能並轉化為熱能，代替傳統熱水系統。

公共區域節能感應燈

- 所有公共區域採用節能燈泡，根據自然亮度感應自動調節亮度，通過聲控自動亮起，延遲關閉。

空氣源熱水系統

- 利用空氣中的熱能和高效壓縮制熱原理，提高能源使用效率。

地源熱泵系統

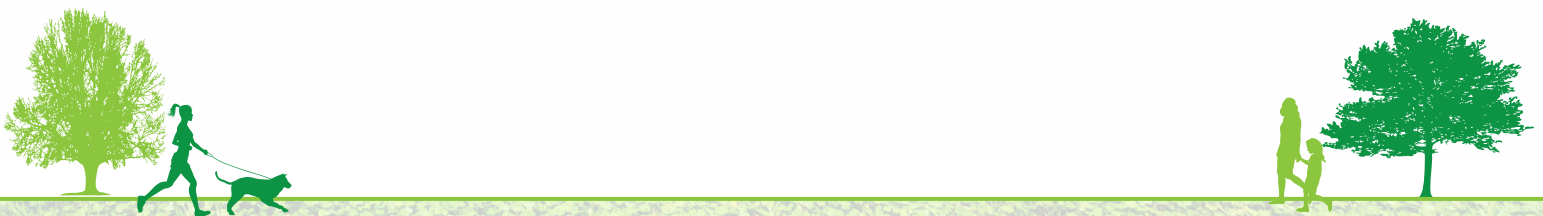
- 夏季利用土壤的低溫性，把室內的熱量與土壤交換，提高效率的同時減少水資源的消耗。

空調直流變頻一級能效

- 空調主機均採用變頻系統，節能水平達到國家最高一級能效標準。

綠色建築認證

讓建築更綠色是上坤地產履行社會責任的使命，我們持續以綠色生態的方式將城市與自然的關係從隔離轉變為融合。



上善宜居

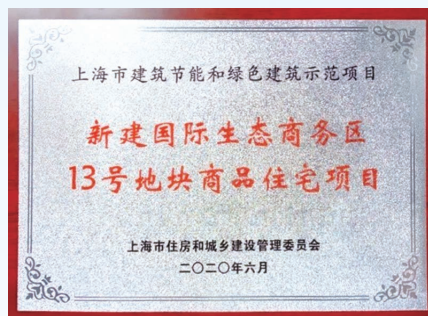
上坤•紅樹灣項目 —— 上坤首個綠色精工住宅

紅樹灣項目作為上坤地產首個綠色科技精工住宅，奠定了上坤地產宜居理想中綠色、環保的核心主張。紅樹灣項目配置了高節能低污染的獨立分戶的地源熱泵、回收利用的雨水灌溉等系統，提高能源使用效率，減少能源消耗，打造人與自然、環境和諧共生的住宅環境。

報告期內，紅樹灣項目再獲2020年上海市建築節能和綠色建築示範項目殊榮。



上坤•紅樹灣項目



上海市建築節能和綠色建築示範項目



上善宜居

上海•上坤中心項目——「會呼吸的綠色生命體」

上坤中心總建築面積約為10萬平方米，在設計和空間打造上全面融入綠色戰略，通過多項「綠」科技加持，打造出舒適愉悅、節能環保、科技智慧的綠色高品質建築作品。上坤中心深挖建築節能減排潛力，助力建築淨零能耗成為現實，讓建築成為「會呼吸的綠色生命體」。項目整體實現節約能源26%、減少二氧化碳的排放40%、綜合節水45%、減少廢棄物排放95%。

2019年4月，上坤中心獲得美國綠色建築協會(USGBC)LEED金級預認證，在可持續的場地規劃、節水與水資源利用、能耗最優化、材料與能源利用、室內環境質量控制等方面受到充分的認可。

2020年3月，上坤中心再度榮獲具有極高行業認可度的健康建築大獎——美國WELL金級預認證，收獲了來自國際範圍內的雙重認可。



上坤中心項目



美國綠色建築協會(USGBC)LEED金級預認證



美國WELL金級預認證



上善宜居

上坤•合肥雲棲麓項目

上坤地產遵循因地制宜的原則，結合項目所在地的氣候、資源、自然環境、經濟、文化等特點，運用適宜、成熟的綠色建築技術，從規劃設計、施工建設及運營管理的全過程中，致力於做到「四節一環保」，實現人與自然、建築與環境共生的綠色建築。

合肥雲棲麓項目綠色建築技術的選擇以「被動式技術優先，主動技術優化」為設計理念，著重突出被動式的設計手法，強調綠色技術的適宜性、成熟性與可靠性。設計主要技術路線為：

- 良好的室外環境及微氣候環境
- 良好的圍護結構保溫隔熱系統
- 可再生能源的合理利用
- 非傳統水源的合理利用
- 節水技術與節水器具的應用
- 良好的室內環境與充分的日照、採光及自然通風
- 高性能建材的應用
- 智能化技術的應用



上善宜居



綠色建築技術集成示意圖

截至2020年12月31日，上坤地產共有68個項目獲得綠色建築認證或評價，綠色建築總建築面積達8,089,038平方米。報告期內，我們所獲得的主要綠色建築相關認證情況如下：

| 綠建星級 | 項目狀態 | 項目類別 |
|-----------------|---|--|
| 一星 | <ul style="list-style-type: none"> 已交付項目：17個 在建項目：37個 未開工項目：1個 | <ul style="list-style-type: none"> 住宅：19個 商業：1個 住宅、辦公：1個 住宅、商業：34個 |
| 二星 ¹ | <ul style="list-style-type: none"> 已交付項目：3個 在建項目：8個 未開工項目：1個 | <ul style="list-style-type: none"> 住宅：7個 商業：1個 住宅、商業：4個 |
| 三星 | <ul style="list-style-type: none"> 在建項目：1個 | <ul style="list-style-type: none"> 住宅、商業：1個 |

¹ 其中常州•雲峯項目北區為綠建二星，南區為綠建三星



上善宜居

綠色施工

文明施工

上坤地產始終堅持綠色文明施工理念。為提高項目安全文明施工意識，確保項目施工安全，實現安全文明施工標準化、規範化，我們制定了《安全文明管理制度》以及《上坤地產安全文明施工標準做法手冊(2020)》，建立了項目層級安全文明管理體系、區域層級安全文明管理體系以及集團層級安全文明管理體系。

在項目實施前，本集團項目安全文明生產管理小組通過要求監理單位編製《監理實施細則》並進行審批，制定安全文明管理目標，建立項目安全文明管理應急預案等措施，以期確保施工現場的質量及安全文明水平。項目實施過程中，本集團定期開展安全文明檢查，對發現的安全文明即時要求整改並跟蹤落實情況，確保現場安全文明常態化。同時，本集團通過在項目施工現場及生活區重點部位張貼安全文明施工標語，開展安全文明宣傳、教育、培訓等方式，不斷加強項目人員安全文明生產意識。

節能降耗

本集團致力於將綠色施工落實到項目建設，通過建立常態化檢測機制、應用節能設備、引入新技術新工藝等舉措，提升能源使用效率，減少環境影響。我們通過智慧工地APP，遠程掌控項目現場文明施工情況、檢測現場環境問題、確認環境設施的投入。報告期內，本集團的能源使用及溫室氣體排放情況如下：



上善宜居

| 指標 | 單位 | 2020年 |
|---------------------|------------------|--------------|
| 直接能源消耗 ² | | |
| 汽油 | 升 | 266,660.00 |
| 間接能源消耗 | | |
| 外購電力 | 千瓦時 | 7,903,621.60 |
| 能源消耗 | | |
| 直接能源消耗 | 噸標煤 | 284.46 |
| 間接能源消耗 | 噸標煤 | 971.36 |
| 綜合能源消耗 | 噸標煤 | 1,255.82 |
| 百萬元收益綜合能耗 | 噸標煤 / 百萬元人民幣 | 0.15 |
| 溫室氣體排放 | | |
| 範疇1：直接溫室氣體排放量 | 噸二氧化碳當量 | 588.21 |
| 範疇2：間接溫室氣體排放量 | 噸二氧化碳當量 | 5,090.86 |
| 溫室氣體排放總量 | 噸二氧化碳當量 | 5,679.07 |
| 百萬元收益溫室氣體排放密度 | 噸二氧化碳當量 / 百萬元人民幣 | 0.69 |

水資源管理

本集團深知水資源的來之不易，在施工過程中嚴格把控水資源使用。為了降低水資源浪費，我們通過在車輛沖洗區域設置排水溝，以收集廢水等舉措，對水資源進行回收利用。在降低水資源消耗的同時，提高水資源的重複利用率。

² 2020年度直接能源消耗指標數據披露範圍僅包括集團總部公務用車的汽油使用量



上善宜居

報告期內，本集團水資源使用情況如下：

| 指標 | 單位 | 2020年 |
|----------|----------|------------|
| 總用水量 | 噸 | 376,187.75 |
| 百萬元收益用水量 | 噸／百萬元人民幣 | 45.93 |

廢水管理

本集團嚴格遵守國家及運營地相關法律法規，對施工過程中產生的廢水進行管控與處理。對於施工人員產生的生活污水，我們在施工現場設置化糞池，進行初步處理後再排入市政管網；對於施工過程中產生的沉降廢水，我們通過三級沉澱池，沉澱後進行合規處理。報告期內，本集團的廢水按照法規排放。

報告期內，本集團廢水排放情況如下：

| 指標 | 單位 | 2020年 |
|------------|----------|------------|
| 廢水排放量 | 噸 | 325,823.10 |
| 百萬元收益廢水排放量 | 噸／百萬元人民幣 | 39.78 |

廢棄物管理

我們注重廢棄物管理的標準化，嚴格按照《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》的要求，制定《安全文明管理制度》，明確廢棄物處置回收措施管理辦法。同時，我們要求承包商遵守管理制度，開展綠色施工。我們全力保障廢棄物的減量化、分類收集、安全存放以及再利用，不斷提升生態環境友好表現。



上善宜居

報告期內，本集團廢棄物³排放情況如下：

| 指標 | 單位 | 2020年 |
|---------------|-----------|----------|
| 無害廢棄物 | | |
| 無害廢棄物總量 | 千克 | 1,352.40 |
| 百萬元收益無害廢棄物排放量 | 千克／百萬元人民幣 | 0.17 |
| 有害廢棄物 | | |
| 廢硒鼓墨盒 | 千克 | 10.80 |
| 廢電池 | 千克 | 18.00 |
| 有害廢棄物總量 | 千克 | 28.80 |
| 百萬元收益有害廢棄物排放量 | 千克／百萬元人民幣 | 0.0035 |

建築垃圾減量化

- 減少因施工質量原因造成返工而導致的建築材料浪費及建築垃圾大量產生
- 推廣新的施工技術，提高結構的施工精度，避免鑿除或修補而產生的建築垃圾，如通過應用現場裝配式施工有效減少揚塵

廢棄物收集、存放

- 各項目按照集團安全文明管理制度要求，明確現場垃圾堆放點
- 現場垃圾進行分類後堆放於固定地點，進行封閉覆蓋，並及時清運

廢棄物再利用

- 固體垃圾再利用於項目場地硬化，減少揚塵。利用率不低於70%
- 對於不能再利用的廢棄物，按照地方法律法規進行處理

廢棄物管理措施

2020年度廢棄物指標數據披露範圍僅包括集團總部辦公區域



上善宜居

揚塵控制

我們在項目建設過程中制定了各項標準化的要求，通過加強源頭控制、過程管理等方式，嚴格管控施工過程中產生的揚塵污染，打造綠色工地形象，建立綠色施工新標桿。主要開展的揚塵控制舉措如下：



裸露場地覆蓋



現場配置灑水車



工地出口設置洗車槽

噪聲控制

本集團嚴格落實噪音管控，通過合理安排作業時間，杜絕夜間施工，優先選用低噪音的設施設備，在聲源處設置噪音檢測點並進行實時動態監測，切實杜絕施工過程中發生嚴重擾民情況。



星熠同路

上坤地產秉承以發展吸引人，以事業凝聚人，以工作培養人，以業績考核人的四維用人理念，上坤地產為員工打造平等的就業環境。上坤地產為員工營造和諧愉悅的工作氛圍，提供合適的福利薪酬、清晰的職業發展路線與專業的培訓課程，促成企業與人才的共同發展。



員工概況

上坤地產得意於提供平等的就業機會，並倡導「讓價值觀相同的人上車」，嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》等法律法規，制定《招聘管理制度》《錄用管理操作指引》等相關制度，進一步規範招聘流程，為員工打造公平公正的僱傭環境。本集團通過內部推薦、社會招聘及校園招聘等多元化招聘渠道，不斷吸納與我們有相同信念的人才。



星耀同路

「功以才成，業由才廣」，上坤地產以自身獨特的願景與廣闊的平台，海納四方英才，組建高素質的人才團隊，為自身的實力積澱與快速發展助力。報告期內，我們通過招聘渠道的深化迭代、招聘體系的完善，聚焦優秀人才，打造精英團隊，為集團業務的迅速發展提供有效支撐。我們不斷完善自身的校招生培養體系，開展了「上等生」「向陽生」等專項招聘項目，致力於培養各層級具有上坤氣質的優秀人才，加大集團人才儲備，提升人才厚度。

「上等生」計劃

「上等生」計劃是本集團為培養快速成為上坤地產綜合型管理人才或專業技術專家，搭建未來關鍵人才梯隊開展的職能類專項招聘及培養項目。我們搭建了完善的培養體系，採用混合式學習方法，內外部培養相結合，通過導師帶教、集中培訓、個人發展計劃、輪崗歷練等方式幫助「上等生」們不斷成長。



「上等生」計劃



星熠同路

「向陽生」計劃

向陽生計劃是上坤地產為加大營銷人才儲備而開展的專項校園招聘與培養項目，旨在培養優秀的銷售精英及銷售管理人員。我們為向陽生們制定了明晰的職業發展路徑，通過崗位歷練，職業導師、專業導師、HRD輔導員的三維帶教支持，助力個人價值實現，為向陽生們提供長期的事業發展機會。



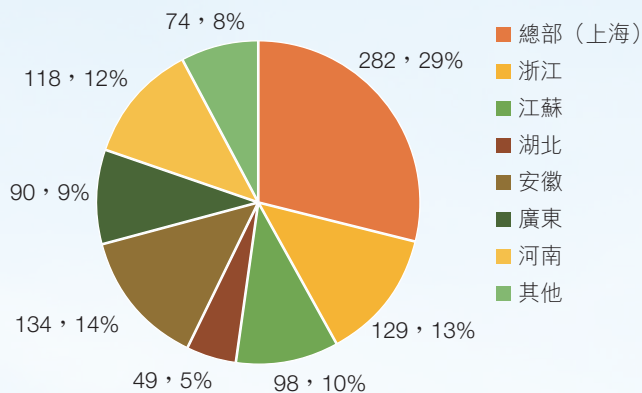
上坤地產「向陽生」計劃



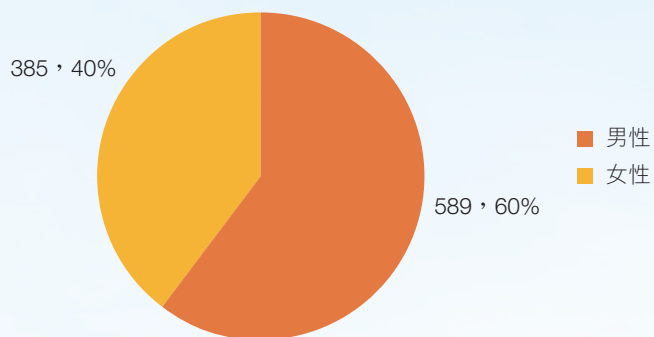
星耀同路

截至2020年12月31日，上坤地產共有員工總數974人。詳細的員工分佈情況如下：

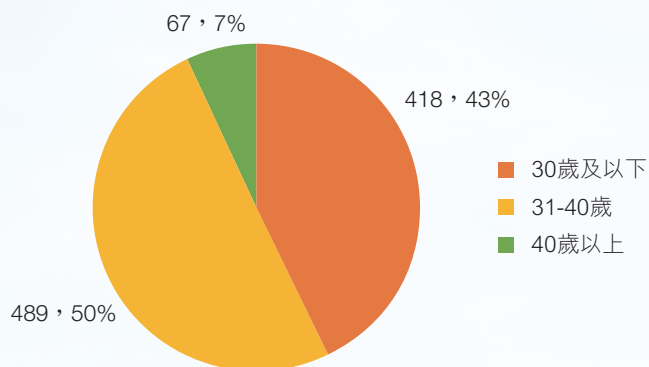
按地區劃分的僱員分佈(人, %)



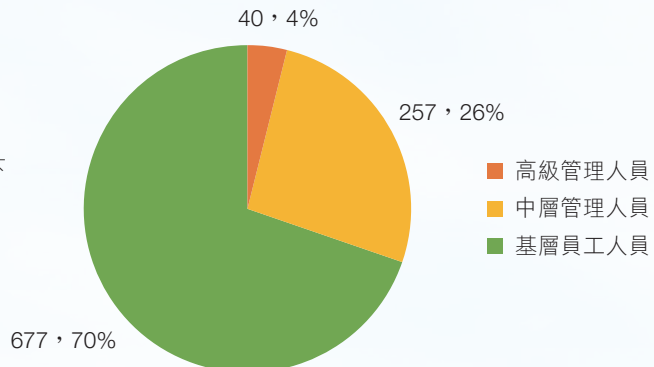
按性別劃分的僱員分佈(人, %)



按年齡劃分的僱員分佈(人, %)



按職級劃分的僱員分佈(人, %)



本集團對強迫勞動和童工持零容忍態度，並嚴禁在辦公室或建築工地僱用非法移民。我們遵照《中華人民共和國未成年人保護法》《禁止使用童工規定》等法律法規，通過檢查新員工身份證明文件確保所有員工達到法定就業年齡，嚴格杜絕童工勞動，不參與強迫勞動，並努力消除就業歧視。同時，我們規定所有與勞工相關的政策均不與員工的性別、年齡、文化、宗教等個人特色掛鉤，保證真正的多元化員工群體與公平的企業文化。報告期內，據本集團所深知，我們並無任何與勞動法律法規相關的不合規事項。



星熠同路

報告期內，本集團員工流失率情況如下：

| 指標 | 次級 | 單位 | 2020年 |
|------|---------|----|-------|
| 總流失率 | | % | 28 |
| 性別 | 男 | % | 15 |
| | 女 | % | 13 |
| 年齡 | 30周歲及以下 | % | 9 |
| | 31-40周歲 | % | 18 |
| | 40周歲以上 | % | 1 |

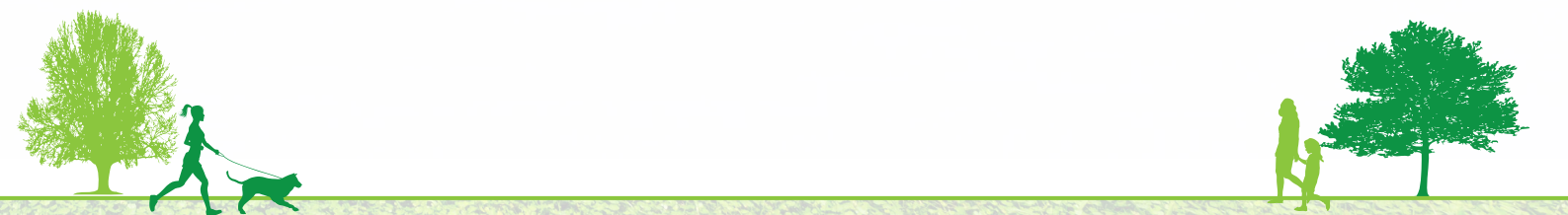
員工關懷

上坤地產致力於創造關愛員工的企業文化氛圍，通過開展各式各樣的活動，鼓勵員工暢所欲言，不斷提高員工滿意度，助力企業可持續發展。

員工福利

上坤地產嚴格按照國家地方的薪資管理規定，制定了《薪酬管理制度》，在保障員工薪酬的公平性與合理性的同時為員工提供有競爭力的薪資與福利。除了依法享有國家法律法規和公司制度規定的各類假期和國家法定福利外，本集團設有健康諮詢、各類補貼、重大個人事務慰問金、生育賀禮等自主福利。本集團關注關心女性員工，在辦公大樓內設有哺乳室，以更多貼近女性員工生活的溫暖行動，給予女性員工特別的關愛。

我們支持員工組建瑜伽、羽毛球、籃球、健身等各類文娛俱樂部，開展豐富的文體娛樂活動，提升員工的幸福感和歸屬感。同時為員工組織多樣化的活動，提高隊伍凝聚力。



星耀同路

2020《十年一刻》——上坤地產十週年慶典暨新春年會

2020年是上坤成立十週年的重要見證，我們舉辦了「2020《十年一刻》上坤地產十週年慶典暨新春年會」。晚會上，上坤高管和上坤員工聯袂呈現了精彩節目，多輪抽獎也將晚會氣氛推向高潮。

在十週年慶典上，我們現場頒出上坤地產2019年度評優、營銷團隊2019年度評優兩大單元獎項，集團高管與創始人朱靜女士現場為獲獎團隊與個人頒發獎狀及獎金。同時，我們為五年以上老員工舉行了一場特別的頒獎儀式，感謝他們的一路陪伴與辛勞付出。

慶典的最後全體高管共同點亮上坤2020，並與合唱團共同獻唱十週年主題曲「上坤追夢人」，傳遞著我們「不忘初心不負時光，我們為宜居而來」的心聲。



《十年一刻》十週年慶典



五年以上老員工頒獎



上坤追夢人•點亮2020



現場合照



星熠同路

「同心攜手，成長與共」團建活動

2020年對於上坤地產的每位員工來說，都有著特殊的意義。這一年，我們在疫情中團結、互相支撐，一起踏上全新的發展征程。報告期內，我們開展了多次團建活動，一起在古道上徒步行走，一起品嘗夏的清涼、冬的溫馨，以團隊之名，共同見證彼此的成長。



生日會

為打造幸福企業文化，加強員工凝聚力與歸屬感，讓企業變得更有溫度，我們積極舉辦員工生日會，為員工送上一份溫暖陪伴。



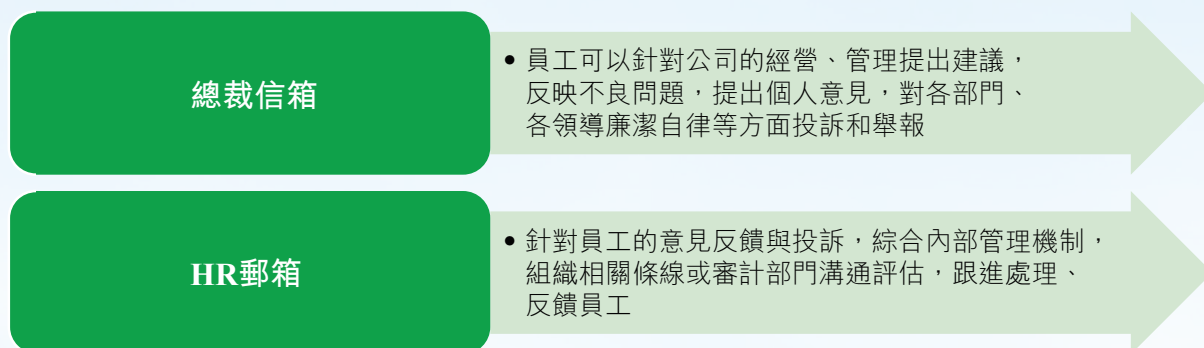
生日會



星熠同路

員工溝通

本集團不斷完善和暢通員工溝通渠道，傾聽員工的建議和要求。我們設有不同的員工溝通渠道，加強不同層級之間的溝通與交流，切實解決員工實際問題，促進企業健康發展。



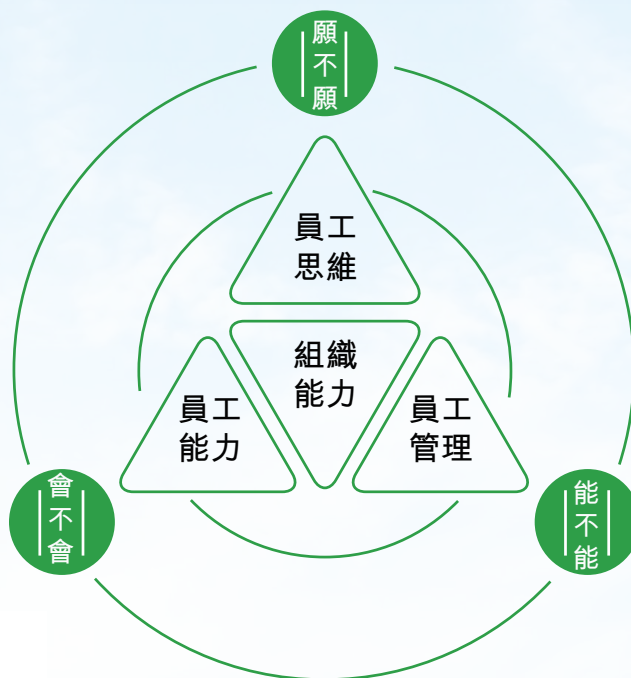
員工反饋渠道



星熠同路

人才發展

上坤地產秉持「大道之行，憑實力遠航，必能行穩致遠」的理念，致力打造一個企業與人才互相成就的組織風氣。本集團從「願不願」、「會不會」、「能不能」等維度，從激勵與考核、培訓體系以及資源支持等維度協助員工成長。我們以全層級覆蓋的成長體系持續培養健全的人才梯隊，通過為每一位員工提供有效的培訓活動，制定清晰的職業發展通道，並通過透明的績效管理，幫助員工實現自我價值。



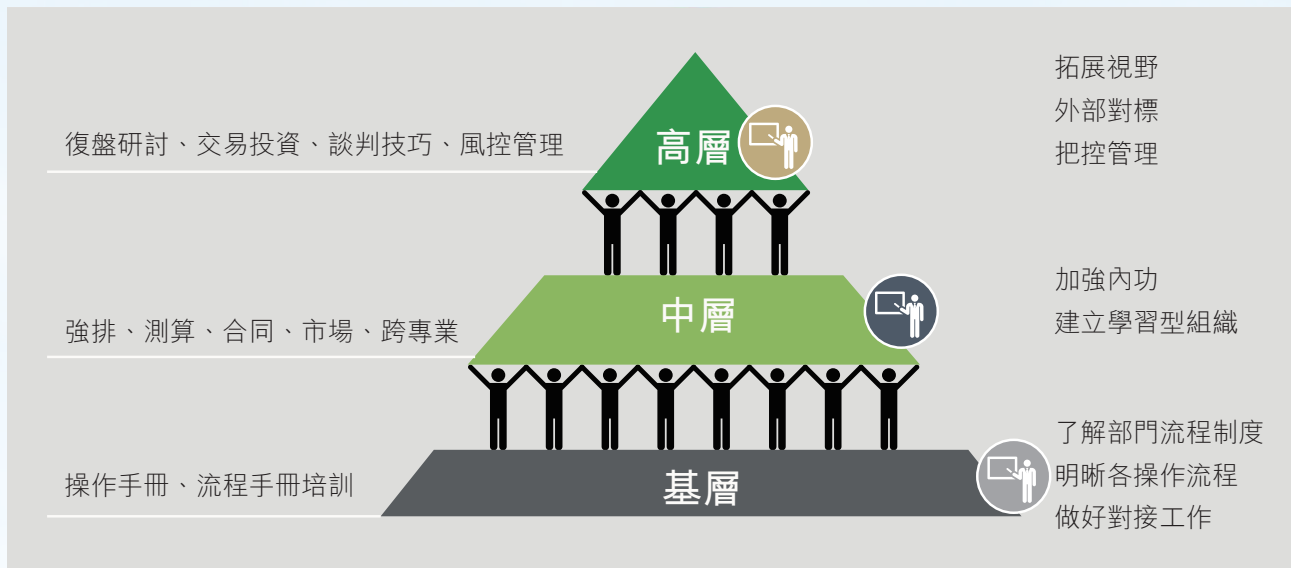
人才管理體系



星耀同路

培訓體系

上坤地產致力於打造「平台化+自我驅動的學習型組織」，我們根據崗位特點設定了階層式培訓方案，設定高層強統籌、中層強專業、基層強執行的三層目標，採用內外結合的形式，全面提升人員專業能力，打造專屬上坤地產的培訓體系。通過制定《培訓管理制度》《內部講師管理辦法》《新員工融入操作指引》等內部制度，以規範培訓管理流程，保證培訓質量，提升培訓效果。



我們根據公司企業文化、戰略目標、階段性業務重點及發展戰略對員工現在與未來的能力要求，確定公司培訓的戰略、目標和規劃。同時，充分考慮不同職級員工的發展需求，根據員工的職業發展規律，在員工發展的不同階段設立了新員工、管理、專業技能、通用技能等不同類型的培訓，通過課堂講授、網絡學習、導師輔導、輪崗實踐、參加會議、外出考察、行業交流等多樣化的培訓形式，訓、戰結合，助力員工成長。



星耀同路



領導力提升

- 拉通戰略理念：高管戰略研習社
- 賦能中層總監：中歐領導力課程
- 賦能關鍵人才：項目總培訓



管培生培養

- 2020屆：乘風·2020屆校招管培生入職融入集訓
- 2020屆向陽生營銷技能培訓



專業能力提升

- 人力：金牌面試官認證培訓
- 工程：工程條線特訓營
- 設計：管理提效及體系優化工作坊
- 投資：投資業務&項目投資復盤分享培訓
- 營銷：住宅產品標準與合作項目營銷管理宣貫
- 投融：投融訓練營



新員工入職集體培訓

- 新員工入職融入集訓4期
- 新經理人輪崗：持續安排區域關鍵崗位集團輪崗



星耀同路

「賦能將帥，領航三五——上坤地產2020年中高層領導力特訓營」

為提高中高層管理幹部領導能力，迎接行業挑戰，我們開展了「賦能將帥，領航三五」中高層領導力特訓營，包括高管戰略研習社、高效領導力和行動領導力三期，學踐並行，全維提升管理層領導力。

- 高管戰略研習社

我們邀請賽普諮詢的老師就行業經營管理模式等內容進行分享，並開展戰略研討，就上坤地產的經營模式、城市選擇、經營目標、投資卡位指標、運營標準、組織定位及授權進行深入探討。

- 高效領導力

為期三天的學習與實踐不僅讓上坤地產的管理者們深入了解了何謂真正的領導力、如何發揮高效領導力，並且通過案例學習、討論分享、測評反思等形式，夯實高效領導力的相關知識。

- 行動領導力

為提升企業中高層領導的綜合經營管理能力，繼高效領導力課程培訓，我們與中歐商學院教授聯合定制了行動領導力課程，展現了上坤地產團隊的協作和毅力。採用徒步、分享、複盤等形式，通過個人挑戰、隱藏任務、小組決策、成員調整等環節，啟發和引導學員思考在複雜多變的市場環境中成功領導者需要的心理特質和行為。



星耀同路



高管戰略領導力



高效領導力



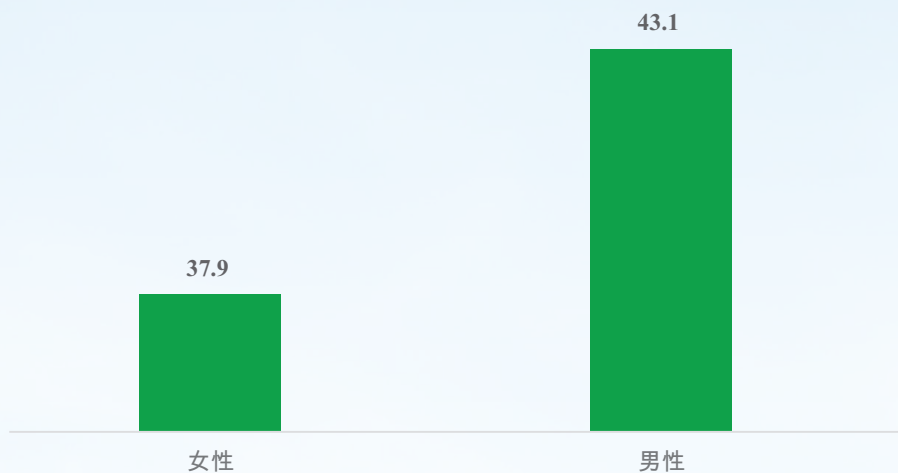
行動領導力



星熠同路

截至2020年12月31日，本集團員工受訓人次達8,816人，培訓覆蓋率達100%。具體培訓數據如下所示：

按性別劃分的員工平均受訓時數（小時）



按職級劃分的員工平均培訓數（小時）



星熠同路

晉升機制

上坤地產實行「集體民主評估」的晉升評審機制，通過制定《員工晉升管理辦法》《內部競聘操作指引》《職級職位管理制度》等制度，設立上坤評估委員會，設置晉升考察期以及公示渠道的舉措，規範員工晉升管理。

我們的雙通道職業發展體系為員工的職業規劃奠定了基礎，我們通過不斷優化、升級職級體系，明確各個職業類別與職級的發展通道，為專業人才提供上升空間，為員工開闢廣闊的發展空間。上坤地產共設有三類崗位序列，管理序列、項目管理序列以及專業序列，每種崗位序列設有三個層級，依次為基層，中層與高層。

績效管理

上坤地產認為，每位員工都是上坤地產事業的合夥人。我們通過制定《上坤地產績效管理制度》，設立簡單高效直接並且對結果負責的激勵制度，設置軟硬結合的考核目標，充分激發組織活力。管理者會與員工主動溝通，根據部門績效目標制定績效計劃，與員工之間共同梳理績效計劃中的各個指標的落實程度及完成情況，並在過程中輔助員工更高效地實現績效的提高，實現公司績效與個人績效共同成長的目標。

健康與安全

本集團高度重視員工的健康與安全，通過建立職業健康安全管理體系，制定標準操作規範與職業病防護措施，不斷優化、提升內部管控，保障員工的基本安全與健康。



星熠同路

安全管理

本集團嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國職業病防治法》《工傷保險條例》等法律法規，制定了《安全文明管理制度》《全週期項目風險預控管理辦法1.1》《項目風控停止點檢查管理制度》《上坤地產安全文明施工標準做法手冊(2020)》等內部管理制度。此外，本集團建立多層級管理體系，管控項目施工風險隱患，規範安全文明施工標準，提高項目安全文明施工意識，以確保項目施工安全，實現安全文明施工標準化、規範化。



安全管理體系

我們對工程項目進行全週期安全管理，嚴格執行工程管理策劃編製與評審，確定安全管理目標與組織架構，對項目全週期安全管理進行推演，同時加強員工安全施工宣傳教育，定期開展安全檢查，多措並行，切實保障施工安全，用心守護員工平安。



星熠同路

項目安全文明管理小組

- 對施工方案進行評審
- 制定安全文明管理目標以及應急預案
- 定期開展安全措施巡查，形成日常巡檢記錄
- 進行安全文明教育，培訓，形成書面記錄
- 張貼安全警示、標語宣傳，開展安全宣傳活動
- 按規定即時上報工程安全文明管理信息和事故調查報告
- 安全文明檢查體系：開工前、周度、月度、節前、政府以及不定期安全檢查

本集團每年定期組織員工進行安全培訓和健康體檢，要求所有新入場工人必須完成三級安全教育培訓，並通過各工種書面安全技術考試、嚴格落實班前安全活動以及專職安全員按規定進行年度培訓考核等確保員工掌握安全技能。同時，我們定期開展消防演習，安全生活月等活動，加強安全管理意識，確保施工安全。報告期內，本集團未發生工傷事故。



日常安全教育



消防演習

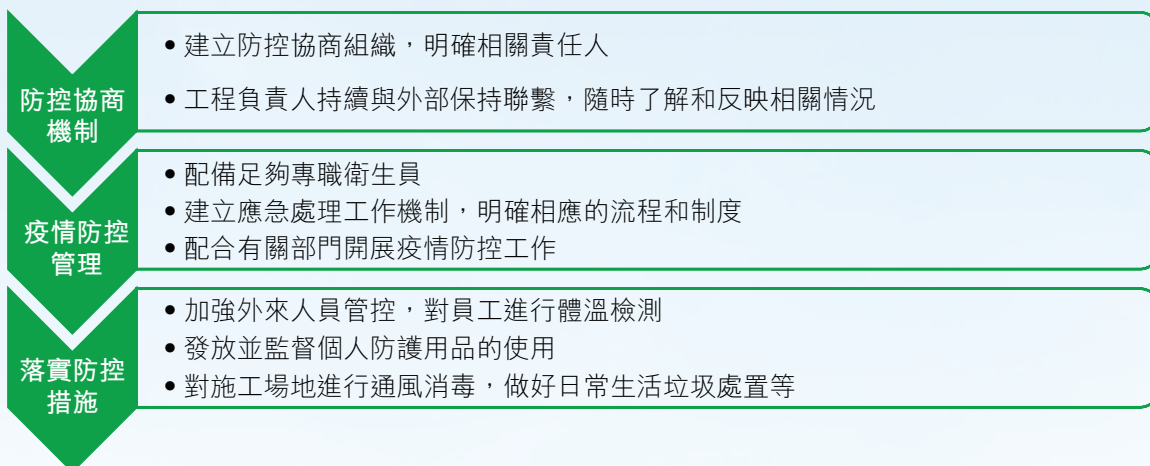
復工復產

上坤地產高度重視新冠疫情對員工健康的影響。我們第一時間前往各開放、運營項目現場給予疫情防控指導，關心在一線的上坤地產的夥伴們並溝通相關防疫安排。上坤地產根據《中華人民共和國傳染病防治法》《人力資源社會保障部辦公廳關於妥善處理新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控期間勞動關係問題的通知》等法律法規，制定了《關於新冠肺炎疫情期間勞動人事操作實務的法律意見書》等疫情防控制度。

上坤地產持續關注疫情發展，迅速建立防控協商組織和機制，啟動疫情防控物資採購，開展疫情及防護知識宣貫活動，積極部署疫情防控管理，落實各項防疫措施，以保障員工在疫情期間的安全與健康。



星耀同路



施工現場疫情防控舉措

同時，我們積極響應國家號召，第一時間跟進政府延遲復工安排，對辦公區域進行全面消殺，保持大堂等公共區域門窗敞開通風，並為員工提供口罩、殺菌洗手液、消毒濕巾等相關防護物品，全員佩戴口罩上崗，了解每位員工的健康狀況，不斷完善線上辦公模式，安全有序的推進項目復工復產。



防疫物資

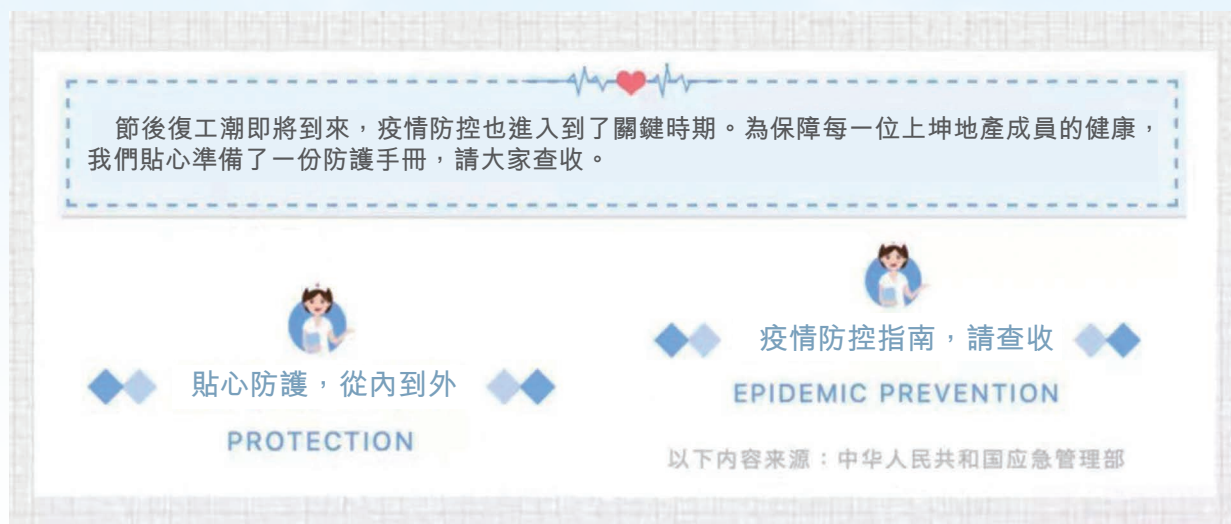


辦公室消殺



疫情防控指南

為宣傳科學防疫，保障復工復產後員工的健康源泉，我們就正確的防護措施進行歸納整理並對員工開展宣貫活動，囊括了工作區域防護知識、個人防護知識、居家防護知識以及新型冠狀病毒感染的肺炎知識科普等。工作區域防護知識包括上下班途中、辦公、與會、食堂進餐、公務採購、公共區域、公務出行、後勤人員、文件傳閱、公共用品、廢棄口罩處置等；個人防護知識則包含正確的洗手，口罩的佩戴與選擇；居家防護知識則是向員工傳遞如何在日常生活中預防新型冠狀病毒的肺炎傳染。



為保障復工順利，各區域事業部工作人員爭分奪秒。2020年1月30日，湖北天門•上坤北湖四季線上售樓處開放，自2020年2月3日起，湖北區域開始全面線上復工。廣東區域事業部積極配合政府工作，在2月17日實現復工，項目施工現場在2月20日批准復工生產，成為佛山南海區首批批准復工的建築工地之一。

此外，因為疫情原因，上坤地產將部分工作轉移到了線上開展，在2020年2月，上坤地產在企業微信平台就已經累計發起會議948次，總時長超過35,000分鐘，單次會議同時在線人數巔峰超過300人。2020年3月初，以「傳承，創新，超越」為主題的上坤地產2020年度經營春會首次採用線下會議+視頻直播的形式在上海順利舉行，近千名員工線上參會。

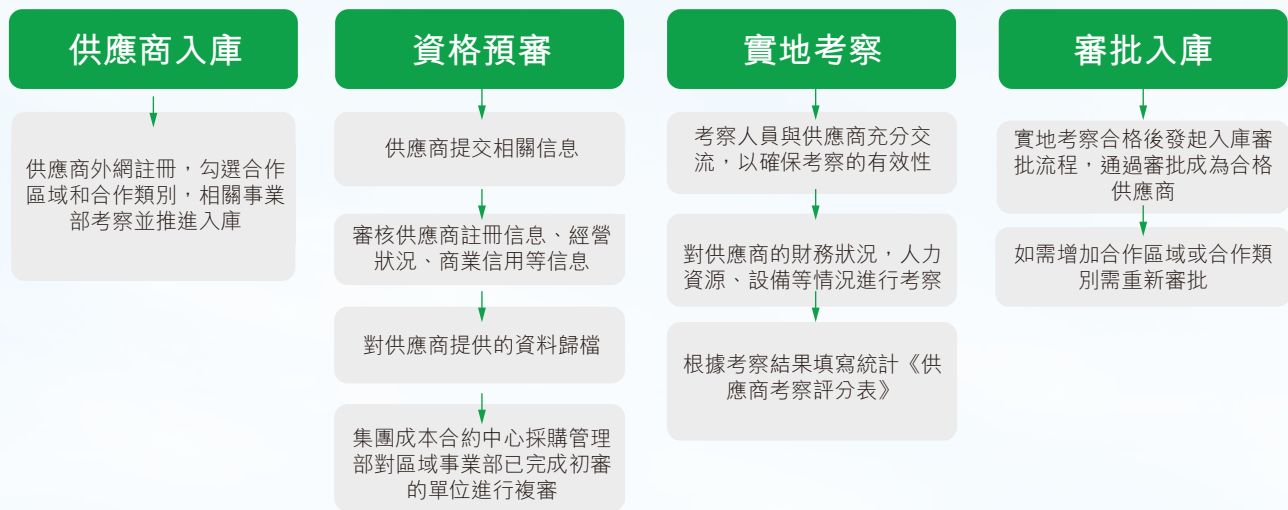


攜手合作

上坤地產秉承「陽光透明」的原則和「企業社會責任觀」的指導思想，不斷提升自身的資源獲取與整合能力，積極響應國家及政府部門號召，以實際行動推進社會發展。上坤地產秉承開放包容的態度，與供應商、及其他同行業夥伴保持良好的合作共贏關係，互利互惠，致力於營造更美好的營商環境，促進房地產行業整體的共同進步。同時，上坤地產堅持為客戶、業主及租戶提供優質服務，努力建造一個和諧友愛的社區環境。

供應鏈管理

本集團深知良好的供應鏈管理對於提供優質服務與促進企業發展的重要性，我們嚴格遵守《中華人民共和國招標投標法》《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》，制定了包括《供應商管理辦法》在內的供應商管理體系與運作流程。於報告期內，我們組織各相關部門修訂完善《供應商管理辦法》，對供應商評估準入、分級管理、考核標準等做出詳細規定，使企業管理更加制度化、體系化。



供應商准入流程



攜手合作

供應商分級管理

上坤地產為了進一步保障質量，在確立供應關係之後，通過不斷完善供應商分級管理體系，對供應商開展分級管理制度，為供應商評定相應等級。針對供應商的評級結果，上坤地產制定了合規、合理、系統的考核制度以及獎懲制度，通過給予獎勵的方式激發供應商提供優質服務的熱情，對劣質供應商採取降級等懲罰措施。

具體評級及評選方法如下表所示：

| 供應商評級 | 評級辦法 |
|---------|---|
| 戰略採購供應商 | 與本集團達成戰略採購框架協議，並參與履約評價，年度履約評價高於80分的戰略供應商，優先考慮戰略合作續標 |
| 優秀供應商 | 最近一次年度供應商履約評價分數不低於80分的供應商 |
| 合格供應商 | 最近一次年度供應商履約評價，且年度履約評價評分為大於等於60分小於80分，或已通過入庫審批但未履約的供應商 |
| 不合格供應商 | 最近一次年度供應商履約評價分數低於60分的供應商 |
| 準供應商 | 註冊成功並已通過初步資格審核但還未進行考察的供應商 |
| 黑名單供應商 | 出現下列情況之一為黑名單供應商： <ul style="list-style-type: none"> • 提供產品和服務出現重大質量問題，帶來重大經濟損失或影響品牌聲譽的供應商 • 存在嚴重違反商業道德或違法經營的供應商，經政府部門查處，企業被依法吊銷營業執照或企業主要負責人觸犯法律 • 存在商業賄賂、不公平競爭的供應商 • 與採購單位、其他供應商串通圍標的供應商 • 累計2次列入「不合格」的供應商 |

根據《供應商分級管理制度》，本集團對於不合格供應商採取一年內不允許合作的措施，一年後如需錄用則必須重新進行入庫審批，並隨附前期的整改報告。對於優秀供應商，本集團有豐厚的獎勵政策。對於黑名單供應商，本集團將永遠終止合作。



攜手合作

對於首次獲得「優秀」的供應商，我們將授予「上坤優秀供應商」稱號，並在供應商大會上頒發獎章。優秀供應商享有下一個項目免交納投標保證金的資格，連續兩年獲得優秀供應商的供應商還可以享有投標價格係數修正權。如果連續三年獲得優秀供應商，在享有連續兩年獲得供應商的所有獎勵之外可晉級為戰略供應商，並擁有直接中標權，可視情況通過直接洽談、成本核價的方式簽訂戰略協議。此外，為督促供應商保持優良的產品及服務質量，我們對於上年度履約評估為優秀但當年度履約評估未獲得優秀的供應商，取消其享有任何優秀供應商的權利。

供應商廉潔管理

上坤地產致力於打造公正透明的招投標體系，建立誠實守信的業務合作關係，嚴格規範雙方業務往來。我們在與供應商簽訂項目合同時，將《廉潔管理協議》作為標準條款包含在內，針對合同簽訂、採購流程中雙方可能存在的不良行為做出了明確規定，明確雙方的責任與義務，共同維護行業內的良好風氣。報告期內，我們就供應商管理相關制度的更新情況、供應商施工安全及環保要求等主題開展宣貫培訓，促進雙方遵守行業規範和商業道德。

供應商溝通

良好的合作關係需要企業雙方的共同努力，因此我們在做好自身的同時也注重聆聽供應商聲音，與供應商積極溝通與交流，保持與重要戰略供應商每年一次高層會晤，並舉辦供應商大會等交流活動。報告期內，我們與新虹橋聯盟（中小開發商聯盟）等供應商共同探索互惠互利的共贏之道，從而促進雙方不斷改進，提升企業服務水平，共同進步。



2020年11月上坤地產開展了上市及戰略及核心供應商溝通會議，總共邀請了41家核心單位的負責人及高管進行集中溝通。



上坤地產作為新虹橋採購聯盟的創始人之一，分別於2020年6月及12月份召開了兩次供應商大會，共邀請了100左右的合作單位進行溝通。



上坤地產採購部於2020年6月份參與了昆明召開的中城聯盟採購供應商大會，總共接觸溝通的供應商超過了300餘家。



攜手合作

報告期內，我們多次組織開展安全生產、節能環保相關供應商培訓，通過簽署安全協議、宣貫上坤地產對安全及環保的重視，旨在更清晰的表達我們的需求，宣貫企業文化和目標，推動供應鏈體系的健康可持續發展。培訓內容包括：

- 合同簽訂後的專項合同交底時進行相關環境、安全、質量相關方面的權責明確；
- 在施工或者進場時現場對供應商開展的班前培訓；
- 基於培訓宣貫施工過程務必堅守安全第一、重視環保的要求。



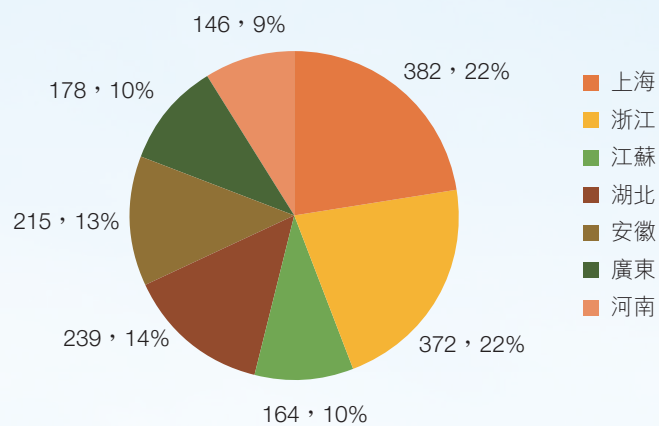
供應商培訓



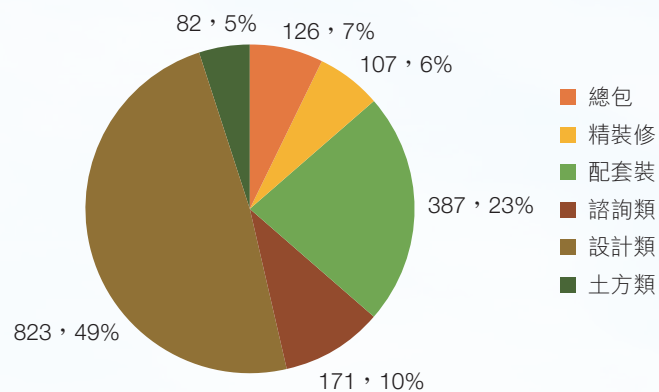
攜手合作

報告期內，本集團共有1,696家供應商，為保障供應商產品及服務質量，本集團對供應商進行現場考核、年度評審等工作的供應商覆蓋率為100%。按照地區及採購類型，本集團供應商情況如下：

按地區劃分供應商情況(家, %)



按採購類型劃分供應商情況(家, %)



攜手合作

戰略合作

作為一家日益崛起的房地產開發商，上坤地產秉承「為宜居而來」的理念，積極推動行業內部的合作與交流，充分發揮企業優勢、與同行業合作夥伴互幫互助，致力於促進行業整體的長足進步。

報告期內，我們與政府、企業等不同類型的夥伴建立戰略合作關係，充分整合雙方資源優勢，共同推動行業的進步與發展。

大隱書局進入蘇州上坤社區

2020年4月27日，上坤地產與大隱書局的戰略簽約儀式在蘇州名城藝術館舉行，本次雙方合作將在上坤地產「雲棲時光」項目首次落地。大隱書局進入蘇州上坤社區，是地產與文化的一次重大融合，更是上坤地產的產品新升級，亦符合上坤地產為蘇州社區打造文化底蘊產品的構思，旨在打造一個真正有溫度、有情懷的社區文化空間，寄放心靈、多元融合。既能夠提升社區生活品質，也能夠城市增添豐厚的人文色彩。

上坤地產認為，好的生活不僅僅只有建築上的美感，生活上的舒適，服務上的細緻，更是未來的社區需要滿足住戶在精神文化上的訴求。上坤地產此次簽約大隱書局進社區，不僅是對人文蘇州的呼應，更要敬獻給業主帶有精神氣質與屬性的文化社區，是足以改變周邊氛圍的「城市生活IP」，極具領先理念。



攜手合作

攜手平安不動產打造烏鎮·新柵

2020年12月24日，上坤地產與平安不動產、首創置業簽署項目合作協議。2021年1月9日，三方於桐鄉烏鎮簽署戰略合作協議，落地烏鎮·新柵國際人文藝術村項目。

烏鎮·新柵國際人文藝術村依託平安不動產、上坤地產、首創置業三大企業聯合投資開發。通過本次合作，上坤地產已進入平安不動產合作白名單，是其合作企業中為數不多的非50強房企，彰顯了平安不動產對其運營質量及開發能力的認可。

本次，上坤地產選擇有大城市購買力溢出效應、有產業導入支撐的浙江烏鎮，投資啟動產業小鎮項目，一方面可以發揮其建設住宅的優勢，另一方面在產業地產開發過程中，進一步提升上坤地產未來產業運營的能力。



攜手合作

公益慈善

上坤地產持續發展業務的同時，不忘企業公民的責任與義務。上坤地產創始人兼CEO朱靜表示：「真正的宜居，不只是好房子、好社區，而是人與自然、環境的和諧共生。我們希望通過對環境的改善、優化，踐行上坤地產的『大』宜居理想。」號召更多人參與公益，讓公眾在享受豐富的文體生活的同時，與我們一同為和諧社會建設貢獻力量。

上善計劃

填補土地傷痕、重塑荒漠輪廓宜居是上坤地產不變的追求，6月25日是全國「土地日」，自2018年起上坤地產聯手員工提出「碳匯林」計劃，積極投身社會公益行為。「碳匯林」即通過植樹造林等措施來吸收、固定二氧化碳，促進當地生態環境的改善。「碳匯林」計劃的發起，是上坤地產將企業社會責任與治理沙漠、精準扶貧相結合的體現。

「碳匯林」防風固沙治理



2018年上坤「碳匯林」公益項目啟動儀式

上坤地產累計向中國綠色碳匯基金會捐資近人民幣100萬元，委託涼州區林業局完成造林作業設計，由全國勞動模範王銀吉具體施工，造林後連續三年實施幼林撫育。「碳匯林」項目啟動以來，150畝的栽種工作已全部完成，栽植防風固沙的灌木樹種3.3萬株，完成3次澆水任務，苗木大部分長勢良好，為參與造林的所有農民帶來人均3,000多元的勞務收入增長。

此外，上坤地產委託武威市古浪縣城八步沙林場，栽植抗旱、耐貧瘠的鄉土樹種花棒和梭梭灌木樹種4.4萬餘株，預計形成200畝防風固沙林。

在助力荒漠化治理同時，我們更希望以企業行為助推全民對生態環境問題的關注。在當地為更多貧困人群提供治沙工作崗位，改善當地人均收入水平同時，從基層宣傳環保理念，為全民助力宜居鋪墊基礎。



攜手合作



疫情捐贈慈善證書

為聯動各方支援抗疫，本集團在上海、武漢、佛山等展開抗疫專題公益系列活動。2020年2月，佛山項目全面啟動「有為計劃」，聯合多方資源上演暖心接力賽；2020年3月，本集團從「美好相鄰萬物共生」的主張入手，在上海雲棲麓推行「社區關照計劃」，為城市守護者和社區友鄰送上四色防疫禮包；2020年4月，武漢逐漸解封，本集團定制武漢百萬復工健康禮包，通過線上登記報名的方式，向全城展開公益福利大派送。

為抗擊疫情奮鬥在一線的民警送上溫暖

上坤地產肩負起社會責任，積極調動人力物力支持各方抗疫人員，2020年3月3日，佛山•上坤翰湖四季代表上坤地產為丹灶派出所送上10箱防疫物資、200份果蔬禮包、20箱水果禮盒，為駐紮抗擊疫情一線的民警送上溫暖。



附錄一：法律法規及內部政策清單

法律法規：

- 《中華人民共和國傳染病防治法》
- 《人力資源社會保障部辦公廳關於妥善處理新型冠狀病毒感染的肺炎疫情防控期間勞動關係問題的通知》
- 《中華人民共和國商標法》
- 《中華人民共和國反不正當競爭法》
- 《中華人民共和國反壟斷法》
- 《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》
- 《中華人民共和國產品質量法》
- 《中華人民共和國城市房地產管理法》
- 《中華人民共和國消費者權益保護法》
- 《中華人民共和國網絡安全法》
- 《中華人民共和國廣告法》
- 《房地產銷售管理辦法》
- 《房地產廣告發佈暫行規定》
- 《中華人民共和國環境保護法》
- 《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》
- 《中華人民共和國環境影響評價法》
- 《中華人民共和國大氣污染防治法》
- 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》
- 《中華人民共和國水污染防治法》
- 《建設項目環境保護管理條例》
- 《中華人民共和國勞動法》
- 《中華人民共和國勞動合同法》
- 《中華人民共和國未成年人保護法》
- 《禁止使用童工規定》
- 《中華人民共和國安全生產法》
- 《中華人民共和國職業病防治法》
- 《工傷保險條例》
- 《中華人民共和國招標投標法》
- 《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》
- 《中華人民共和國專利法》



附錄一：法律法規及內部政策清單

內部政策：

- 《關於新冠肺炎疫情期間勞動人事操作實務的法律意見書》
- 《反舞弊管理辦法》
- 《上坤地產誠信監察制度》
- 《廉潔管理協議》
- 《客戶投訴管理辦法》
- 《客戶群訴處理作業指引》
- 《危機事件信息上報表》
- 《安全文明管理制度》
- 《上坤地產安全文明施工標準做法手冊(2020)》
- 《監理實施細則》
- 《招聘管理制度》
- 《錄用管理操作指引》
- 《薪酬管理制度》
- 《培訓管理制度》
- 《內部講師管理辦法》
- 《新員工融入操作指引》
- 《員工晉升管理辦法》
- 《內部競聘操作指引》
- 《職級職位管理制度》
- 《上坤地產績效管理制度》
- 《全週期項目風險預控管理辦法1.1》
- 《項目風控停止點檢查管理制度》
- 《供應商管理辦法》
- 《供應商分級管理制度》
- 《營銷負面清單及管理辦法》



附錄二：上市規則《環境、社會及管治報告指引》內容索引

| 環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI) | | | 所在章節 |
|-----------------------------|------|--|------|
| 環境 | | | |
| A1：排放物 | 一般披露 | 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無 害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的法律及規例的數據。 | 上善宜居 |
| | A1.1 | 排放物種類及相關排放數據 | 綠色施工 |
| | A1.2 | 直接（範圍1）及能源間接（範圍2）溫室氣體排放量及密度 | 綠色施工 |
| | A1.3 | 所產生有害廢棄物總量及密度 | 綠色施工 |
| | A1.4 | 所產生無害廢棄物總量及密度 | 綠色施工 |
| | A1.5 | 描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟 | 綠色施工 |
| | A1.6 | 描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢 目標及為達到這些目標所採取的步驟 | 綠色施工 |
| A2：資源使用 | 一般披露 | 有效使用資源（包括能源，水及其他原材料）的政策。 | 綠色施工 |
| | A2.1 | 按類型劃分的直接及／或間接能源（如電，氣或油）總耗量 及密度 | 綠色施工 |
| | A2.2 | 總耗水量及密度 | 綠色施工 |
| | A2.3 | 描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取 的步驟。 | 綠色施工 |
| | A2.4 | 描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效 益目標及為達到這些目標所採取的步驟 | 綠色施工 |
| | A2.5 | 製成品所用包裝材料的總量及每生產單位佔量 | 綠色施工 |



附錄二：上市規則《環境、社會及管治報告指引》內容索引

| 環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI) | | | 所在章節 |
|-----------------------------|------|--|-------|
| A3：環境及天然資源 | 一般披露 | 減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。 | 上善宜居 |
| | A3.1 | 描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動 | 上善宜居 |
| A4：氣候變化 | 一般披露 | 識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策 | 上善宜居 |
| | A4.1 | 描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動 | 上善宜居 |
| 社會 | | | |
| B1：僱傭 | 一般披露 | 有關薪酬及解僱，招聘及晉升，工作時數，假期，平等機會，多元化，反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 | 員工概況 |
| | B1.1 | 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數 | 員工概況 |
| | B1.2 | 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率 | 員工概況 |
| B2：健康與安全 | 一般披露 | 有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料 | 健康與安全 |
| | B2.1 | 過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。 | 健康與安全 |
| | B2.2 | 因工傷損失工作日數 | 健康與安全 |
| | B2.3 | 描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法 | 健康與安全 |



附錄二：上市規則《環境、社會及管治報告指引》內容索引

| 環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI) | | | 所在章節 |
|-----------------------------|------|---|-------|
| B3：發展及培訓 | 一般披露 | 有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動 | 健康與安全 |
| | B3.1 | 按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比 | 健康與安全 |
| | B3.2 | 按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數 | 健康與安全 |
| B4：勞工準則 | 一般披露 | 有關防治童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料 | 員工概況 |
| | B4.1 | 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工 | 員工概況 |
| | B4.2 | 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟 | 員工概況 |
| B5：供應鏈管理 | 一般披露 | 管理供應鏈的環境及社會風險政策。 | 供應鏈管理 |
| | B5.1 | 按地區劃分的供應商數目 | 供應鏈管理 |
| | B5.2 | 描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法 | 供應鏈管理 |
| | B5.3 | 描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法 | 供應鏈管理 |
| | B5.4 | 描述在揀選供貨商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法 | 供應鏈管理 |



附錄二：上市規則《環境、社會及管治報告指引》內容索引

| 環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI) | | | 所在章節 |
|-----------------------------|------|---|---------------------|
| B6：產品責任 | 一般披露 | 有關所提供產品和服務的健康與安全，廣告，標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料 | 品質匠造 |
| | B6.1 | 已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比 | 不適用，本集團業務運營不涉及產品召回。 |
| | B6.2 | 接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法 | 客戶權益 |
| | B6.3 | 描述與維護及保障知識產權有關的慣例 | 合規運營 |
| | B6.4 | 描述質量檢定過程及產品回收程序 | 客戶權益 |
| | B6.5 | 描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法 | 客戶權益 |



附錄二：上市規則《環境、社會及管治報告指引》內容索引

| 環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標(KPI) | | | 所在章節 |
|-----------------------------|------|--|------|
| B7：反貪污 | 一般披露 | 有關防治賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料 | 合規運營 |
| | B7.1 | 於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果 | 合規運營 |
| | B7.2 | 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法 | 合規運營 |
| | B7.3 | 描述向董事及員工提供的反貪污培訓 | 合規運營 |
| B8：社區投資 | 一般披露 | 有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。 | 公益慈善 |
| | B8.1 | 專注貢獻範疇 | 公益慈善 |
| | B8.2 | 在專注範疇所動用資源 | 公益慈善 |

