



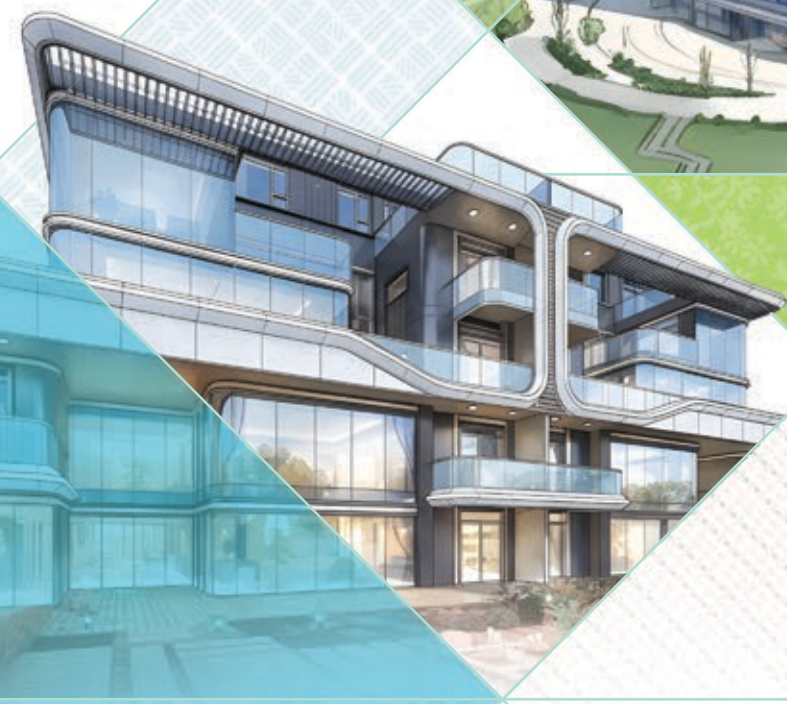
上海實業城市開發集團有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號: 563

凝心聚力
行穩致遠



環境、社會及
管治報告
2025



目錄

1

關於本報告

1

- 1.1 報告範圍 1
- 1.2 編製基準 1

5

以人為本，共創共贏

42

- 5.1 多元共融 相互成就 42
- 5.2 培育人才 助力發展 47
- 5.3 安全為本 健康先行 48
- 5.4 綠色供應 同心同行 54

2

ESG管治及方針

2

- 2.1 ESG管治體系 3
- 2.2 董事會聲明 4
- 2.3 ESG風險管理 4
- 2.4 持份者溝通 5
- 2.5 重要性議題管理 5

6

誠信合規，穩健發展

55

- 6.1 持規穩健 拓業興企 55
- 6.2 反腐倡廉 自律廉潔 57
- 6.3 產權保護 創新驅動 58

3

品質服務，引領發展

8

- 3.1 提升產品服務品質 8
- 3.2 客戶隱私信息保護 14
- 3.3 提升客戶滿意度 15

7

社會共建，責任共榮

59

- 7.1 鄉村振興 共築美好 59
- 7.2 善行責任 社會共益 60

4

綠色低碳，和諧共生

16

- 4.1 排放物管理 22
- 4.2 能源管理 23
- 4.3 水資源管理 24
- 4.4 深耕綠色建築 25
- 4.5 應對氣候變化 26
- 4.6 保護生物多樣性 41

8

附錄

62

- ESG關鍵績效 62
- 《環境、社會及管治報告守則》內容索引 69

1. 關於本報告

本《環境、社會及管治報告》(「**本報告**」)旨在提供上海實業城市開發集團有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱為「**上實城開**」、「**本集團**」、「**集團**」或「**我們**」)於環境、社會及管治(「**ESG**」)方面的理念、管理方針、實踐和成效。為全面了解上實城開在環境、社會及管治方面的表現，本報告應與載於本公司2025年年報中的《企業管治報告》一併閱覽。

本報告可於本公司的網站(<https://www.siud.com>)及香港交易及結算所有限公司的披露易網站(<https://www.hkexnews.hk>)查閱。

1.1 報告範圍

除非另有說明，本報告範圍涵蓋與本公司2025年年報中合併財務報表相同的組織範圍，包含本集團的主要業務：於中國進行住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。除非另有說明，本報告的時間範圍為2025年1月1日至2025年12月31日(「**本報告期**」、「**報告期內**」或「**本年度**」)。

1.2 編製基準

本集團遵循香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「**《上市規則》**」)附錄C2《環境、社會及管治報告守則》(「**《ESG守則》**」)、國際永續標準委員會(「**ISSB**」)所發佈的《國際財務報告永續揭露準則第2號 — 氣候相關揭露》(「**IFRS S2**」)編製本報告，並且按照《ESG守則》中的四項匯報原則進行編製。本集團已就《ESG守則》內所有「強制披露規定」及「不遵守就解釋」條文於本報告中作出相應的信息披露。



重要性

本集團在本報告中披露其主要業務所產生的重大環境與社會影響。在編製本報告的過程中，本集團實施重要性評估，並邀請董事會參與識別和確認各項重要議題，以作為本報告的披露重點。相關評估過程及其結果詳見報告中「重要性議題管理」章節。



量化

本集團持續記錄並披露與業務相關的量化指標，以便讀者更有效地評估本集團ESG管理體系的成效。同時，本集團披露了環境數據計算所採用的標準、方法與假設，以及相關單位轉換系數的來源信息。



平衡

本報告不偏不倚地披露本集團於本報告期的ESG管理表現，客觀地反映本集團的運營情況。



一致性

如無另行說明，本報告採用與以往報告一致的信息統計和計算方法，以確保對量化環境及社會績效的比較具備連續性與實質意義。

2. ESG管治及方針

本集團一直秉承著建立健全的企業治理和合規體系的理念，堅定不移地把環境、社會及管治的要素貫穿於企業的戰略規劃和日常運營中。我們已結合自身業務並對標聯合國可持續發展目標(United Nations Sustainable Development Goals, 「SDGs」)¹，並於本報告期內以SDGs為行動方向，指引我們開展關鍵議題管理及實踐，確保可持續發展理念融入到業務經營之中。我們透過持續優化風險管理體系和內部監控機制，以此確保企業的穩健運營和持續發展，同時增強企業的市場競爭力和可持續發展能力。

¹ 可持續發展目標(SDGs)是聯合國於2015年制定的17項全球性目標，作為《2030年可持續發展議程》的核心組成部分。這些目標旨在應對貧困、不平等、氣候變化、環境退化、和平與正義等重大全球性挑戰。

2.1 ESG管治體系

本集團建立由董事會(「**董事會**」)領導的自上而下的ESG治理架構，確保可持續發展工作高效推進。董事會統籌全局，承擔著制定和監督本集團ESG管理方針與策略的重任，以負責任態度回應各持份者的關切。董事會轄下設審核委員會(「**審核委員會**」)，其下屬的ESG工作小組協助董事會履行ESG職責。ESG工作小組的秘書長由本集團公司秘書部代表擔任，小組成員還包括行政人力資源中心、工程管理部及內部審計部代表，並定期向審核委員會及董事會匯報工作進展與成果。

ESG工作小組主要職責包括(但不限於)：

- 協助審核委員會及董事會統籌及管理本集團的ESG事宜，並協調本集團各職能部門落實及執行ESG相關工作；
- 協助審核委員會及董事會制定ESG管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的ESG相關事宜(包括對本集團的業務風險)；
- 協助審核委員會及董事會識別及評估與本集團有關的ESG風險，並確保本集團設立合適及有效的ESG風險管理及內部監控系統；及
- 協助審核委員會及董事會訂立ESG相關目標，並就目標達成進度進行檢討。



2.2 董事會聲明

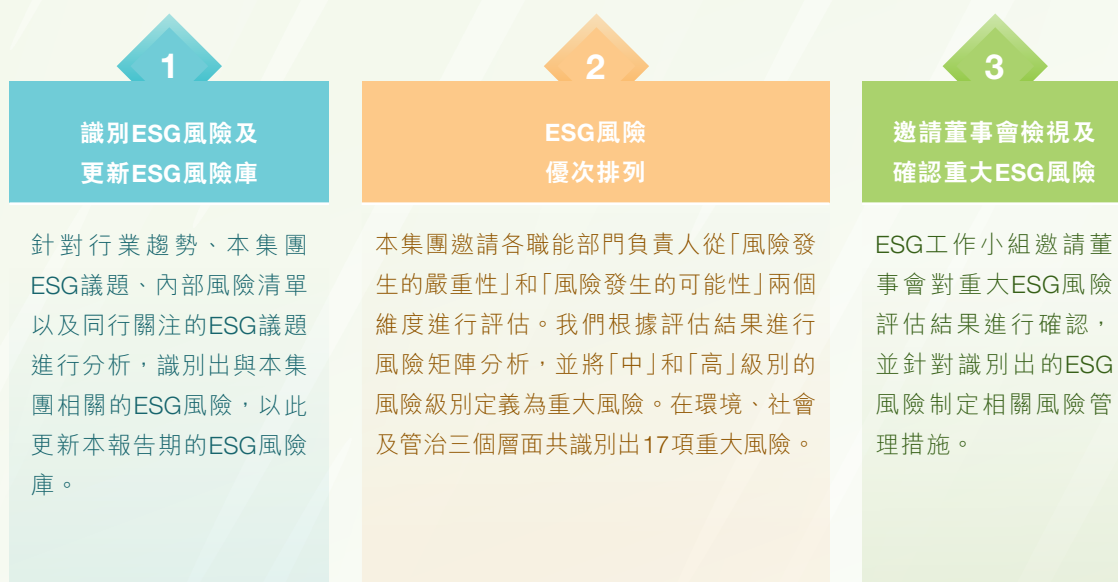
董事會積極參與制定與實施「2025年可持續發展策略」，負責建立完善的ESG治理體系，並定期審視可持續發展事務。董事會轄下設審核委員會，負責制定及審議ESG策略與政策，強化重要性評估與披露工作，監督可持續發展表現。ESG工作小組在審核委員會指導下，協調各部門推進ESG項目，確保資源有效配置與執行。

董事會亦負責監督本集團風險管理架構，以及與可持續發展和環境、社會及管治相關的風險，包括氣候相關風險。2025年，董事會依循TCFD框架識別與評估氣候變化風險，制定應對方案，並設立環境績效目標。

本集團重視ESG信息披露的真實性和有效性，由ESG工作小組負責年度ESG報告披露，審核委員會審閱，確保信息透明。本報告詳細展示了本集團的ESG進展和成效，並已於2026年3月24日經董事會審批通過。

2.3 ESG風險管理

本集團視ESG風險管理為本集團持續穩健發展的關鍵環節，已建立完善的ESG風險管理體系與內部監控機制，以更有效地識別和管控重大ESG風險。本集團設立ESG工作小組，協助董事會開展ESG相關工作，負責識別、評估、排序及管理重要ESG風險。董事會（通過審核委員會）監督管理層設計、實施及監察相關系統，並每年檢討其有效性。本公司內部審計部門則負責監察集團（含主要附屬企業）的風險管理與內部監控系統運行，並定期向審核委員會及董事會匯報工作成果。於本報告期內，集團進行了詳盡的ESG風險評估，具體過程如下：



2.4 持份者溝通

本集團將與持份者的溝通協作視為ESG管理的重要組成部分，定期舉辦股東大會、實地調研、員工訪談等持份者參與的活動，以深入了解各方對可持續發展議題的關注重點、期望與意見。同時，本集團透過發佈年度ESG報告，向持份者及公眾展示在ESG方面的表現與成果，持續提升透明度與信任。

持份者	影響維度	我們的回應
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 遵守法律法規 依法納稅 	<ul style="list-style-type: none"> 關注及響應國家政策 合規運營
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none"> 內部控制與風險管理 業績增長 信息透明 	<ul style="list-style-type: none"> 加強公司治理，提升 ESG 表現 定期披露財務與經營表現 保障股東知情權
員工	<ul style="list-style-type: none"> 合法權益、薪酬福利、職業發展、職業健康、員工關愛 	<ul style="list-style-type: none"> 打造平等多元的工作環境 完善溝通渠道 提供完善的發展與晉升路徑 開展員工關懷活動
客戶	<ul style="list-style-type: none"> 確保產品質量 提供優質服務 	<ul style="list-style-type: none"> 提供優秀的產品及服務 保障客戶隱私安全
合作夥伴	<ul style="list-style-type: none"> 陽光採購 夥伴賦能 	<ul style="list-style-type: none"> 公開招標 落實供應商全生命週期管理
社區及公眾	<ul style="list-style-type: none"> 社會貢獻 社區共建 	<ul style="list-style-type: none"> 開展公益慈善活動 支持鄉村振興事業

2.5 重要性議題管理

我們結合持份者及資本市場關注的重點和期望開展重要性評估工作，並基於評估結果進一步優化運營流程、提升決策和責任體系，調整我們的策略和重點領域，界定出具有較強重要性的ESG議題作為公司管理和報告披露的重點，以持續提高報告價值。

我們每年持續開展重要性議題調研或審視分析，確保深入了解持份者對上實城開推動ESG工作的有效意見，鑒於本報告期內本集團業務未見重大變動，我們持續審視2024年度的ESG重要性評估結果，並結合披露標準、國際趨勢、行業趨勢及實際業務發展情況，對議題庫進行適當調整，明確本報告期內的17項重要性議題。ESG工作小組將2025年議題庫提交給董事會進行審查，並獲得了其認可。本報告將重點披露這些關鍵議題，以展現本集團在ESG領域的持續關注和努力。

ESG重要性評估依據	
披露標準	綜合參考聯交所《ESG守則》、氣候相關財務信息披露指南(TCFD)等
國際趨勢	聯合國可持續發展目標(SDGs)等
行業趨勢	聚焦房地產行業法律法規、同行企業披露現狀等
業務相關性	關注與上實城開的整體規劃、業務模式是否匹配

上實城開2025年ESG重要性議題矩陣



以下為本集團經檢討重要性評估結果後所識別出的重要性議題：

重要性	排序	議題	所屬範疇
高度重要性	1	職業健康與安全	社會議題
	2	員工發展與培訓	社會議題
	3	污染物的排放與管理	環境議題
中度重要性	4	綠色建築	環境議題
	5	資源的有效利用	環境議題
	6	員工權益保障	社會議題
	7	商業道德	管治議題
	8	合規經營	管治議題
	9	應對氣候變化	環境議題
	10	產品及服務品質	社會議題
	11	保護知識產權	管治議題
	12	保護生物多樣性	環境議題
	13	客戶信息及隱私	社會議題
	14	客戶滿意度	社會議題
一般重要性	15	助力鄉村振興	社會議題
	16	供應鏈管理	社會議題
	17	公益慈善	社會議題

3. 品質服務，引領發展

關鍵議題	本章回應SDGs
<ul style="list-style-type: none"> • 產品及服務品質 • 客戶信息及隱私 • 客戶滿意度 	  

本集團秉持精益求精的理念，始終堅持打造「好房子」的建設標準，專注產品交付與服務品質的每一個細節。以讓客戶滿意為目標，我們將客戶需求作為產品與服務創新的出發點，致力滿足每一位業主的美好生活需求。同時，我們高度重視客戶隱私與信息安全，於業務各環節落實嚴謹的數據保護機制，全方位保障客戶權益。

3.1 提升產品服務品質

本集團已建立由主管工程副總裁、總部工程管理部及開發項目公司各部門組成的三級工程質量管治架構，覆蓋項目開發與建設的全過程，實現有效監管與協同管控。



層級	管治架構	職責內容
管理層	主管工程副總裁	審視產品及服務質量標準，對質量管理工作承擔責任，及時向董事會匯報質量管理工作進展
統籌層	總部工程管理部	審查產品及服務質量事宜相關的制度、機制等落實情況，監督品質管理工作的實施
執行層	開發項目公司各部門	遵循相關標準，執行質量管理事宜，定期反饋質量管理工作情況

我們在項目設計、施工到交付的全流程中，嚴格遵循《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國產品質量法》和《建設工程質量管理條例》等法律法規和各級行業標準，制定了《設計管理辦法》、《工程質量管理辦法》和《工程進度計劃管理辦法》等內部政策，搭建了工程質量管理體系，實現制度與實踐有機統一。

我們定期披露產品和服務品質的信息，並鼓勵客戶和利益相關者反饋意見，以促使我們不斷改進。我們希望通過好設計、好材料、好品質和好配套，構建安全且宜居的生活空間，減少品質投訴率，並提高工程合格率，為客戶提供卓越的價值和體驗。

設計

本集團持續深入推進項目設計與設計巡查工作。在項目開展過程中，與項目設計團隊保持緊密合作關係，於項目的概念設計、方案設計以及建築施工圖設計等關鍵階段，進行高頻次的溝通與協調，旨在確保項目品質穩步提升。同時，本集團積極引入前沿建造技術，在部分項目中成功應用建築信息模型(BIM)技術。通過該技術的運用，實現項目設計在安全性與品質方面的優化，為打造優質項目奠定堅實基礎。

施工

- 材料和設備管控：本集團依據《工程品質管制制度》監督施工單位，確保所有使用的材料、構件和設備均符合安全標準，並對材料進行現場抽檢或審核。
- 施工監督：本集團要求總承包商和分包商等施工單位編製全面施工計劃，並聘請資質齊全的監理單位進行全面監控與檢查，確保施工過程中建築品質和施工人員安全。
- 進度把控：本集團實施了《進度管理制度》以確保項目進度、品質和安全的可控性，通過定期的普查、評估和跟蹤，識別項目進展中的難題，及時制定解決方案。此外，本集團定期舉辦經驗交流活動，促使各項目公司分享品質管治經驗，以持續提升項目品質。

交付

本集團建立了完善的竣工驗收及交付管理體系，覆蓋驗收、整改等環節。

- 驗收：在工程完工及移交前，依據《建築、安裝工程品質驗收評定標準》及相關規定，我們協同監理公司、專業工程師和施工單位對工程進行全方位的檢查。
- 整改：如有品質缺陷，我們將監督施工單位進行整改，直到工程順利通過驗收，確保向客戶交付高品質的產品。

打造青年人才家園

本集團深度融入上海城市發展和民生保障，精心打造「阡集」青年長租公寓品牌，積極投身保障性租賃住房建設。目前，在徐匯、閔行、寶山、青浦、嘉定五大區域，已佈局7個保租房項目，提供39.5萬平方米、超過7,700間品質房源，精準匹配不同青年群體的多元居住需求，為上海青年發展型城區建設持續注入上實的青春力量。

我們從客戶視角出發，深入調研青年客群的居住需求，打造有溫度、有情感的社區生態。通過創造豐富的社群連結，讓關懷融入日常，陪伴每一位業主發現並擁抱屬於自己的美好生活方式。2025年，本集團旗下阡集品牌社區 — 匯社區與莘社區，憑藉在青年服務與社區營造方面的創新實踐，均獲得「上海市5A級青年中心」的榮譽。



「上海市5A級青年中心」證書

• 莘社區：

阡集•莘社區是上海市保障性租賃住房制度出台後的首批上市供應項目。其創新設立「治理籌備組」，構建由黨群服務站、社區運營主體、租戶代表及12個政府部門共同參與的多元共治體系，推動社區治理從「單一管理」向「協同共治」轉型。

同時，莘社區配備綜合性運動中心、藝術空間、寵物公園等可持續多元共享空間，從安全性、舒適度、環保化及智慧化等多維度優化青年居住體驗。並提供社區會客廳、衛生服務站、城市書房、公益洗衣房等功能區，為青年人才提供便捷的一站式生活服務。

此外，莘社區創新打造「線上社群+線下場域」的社區運營機制，將整個社區轉化為開放、互動、可參與的青年生活樂園。目前已運營25個線上青年社群，並同步孵化20個青年社團，以「青年自發、自主管理、自我運營」的團長機制，鼓勵青年從參與者轉變為組織者與社區共建主體，充分實現青年歸屬感與社區活力的雙向提升。我們已開展莘青年戲劇學院、藝術家駐留計劃、青年夜校等特色活動，致力打造青年友好型社區。



阡集•莘社區青年中心活動照片

案例

社群共建促進鄰里連接

2025年，「隕集」社區通過組織足球賽、尊巴舞、寵物公益義診等輕社交活動，打破租住群體的「宅家」慣性，促進鄰里互動與社區活力；同步融合非遺鉤針改造舊物、環保主題戲劇工坊等創意形式，將傳統工藝與可持續理念注入日常生活，在傳承文化記憶的同時推動資源循環與環境意識提升，實現青年參與、社區共融與低碳實踐的良性互動。



「隕集」社區戲劇工坊

- **匯社區：**
隕集•匯社區「獨創4+6」青春服務體系，聚焦青年多元需求，圍繞「享文化、享成長、享生活、享快樂、享運動、享治理」六大維度，系統化打造覆蓋精神文化、個人發展、生活體驗與社區參與的社區服務生態。





阡集·匯社區青年中心活動照片

案例

社區活動

10月17日，上實集團「潮『實』代」百年品牌Young市集首場活動暨「上實青聲」開放麥第2期主題活動在上實城開阡集·匯社區成功舉辦。活動採用「品牌與青年聯動、集團各板塊資源聯動、國資系統企業聯動」的三重協同創新模式，打造集品牌展示、互動體驗與思想交流於一體的青春舞台。市集將陸續在集團旗下企業人才公寓、商場等以青年群體為主的場景舉辦，以「銷售+互動」沉浸式體驗方式展示集團旗下百年品牌和老字號的創新成果。

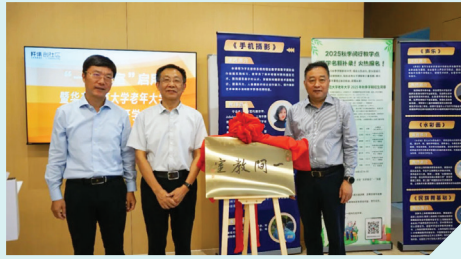


- **創社區：**
作為「大零號灣」科技創新策源功能區的配套社區，阡集·創社區將青年發展融入運營基因，構建「資源共享 — 價值創造 — 社區反哺」的閉環生態，推動青年從「住有所居」邁向「居有所成」。社區不僅為科創人才、高校人才提供綠色、健康、智能的居住空間，更深度融入科創產業空間，透過園區、校區、城區的「三區聯動」，打造社區智造中心，營造開放協作的創新環境，為科創人才建立融合人才、城市、產業的服務集聚平台。

案例

創「一間教室」，讓高等教育資源進社區

2025年9月8日，由上實城開與華東師範大學聯合策劃的「一間教室」啟用暨華東師範大學老年大學2025年秋季開學典禮在阡集•創社區隆重舉行。「一間教室」選址於上實城開投資、建設、運營的第三個保租房項目阡集•創社區的美育中心。華師大老年大學閃行教學點的進駐，成為上海首所在社區設立教學點的知名高校老年大學，開創了雙一流大學高效優質教育資源下沉青年社區的新模式，實現了「高校 — 企業 — 社區」三方創新聯動。



「一間教室」揭牌儀式

亮點數據

於本報告期內，本集團**未發生**因安全或品質理由而需重建或被退回的工程項目或設計方案。

對在建項目進行了兩輪第三方質量巡檢並不定期開展內部巡檢，整改閉環率達**100%**。

3.2 客戶隱私信息保護

本集團嚴格遵循《中華人民共和國數據安全法》、《中華人民共和國個人信息保護法》等有關法律法規，建立覆蓋數據全生命週期的安全管理體系，明確數據分類分級標準與處理規範，強化對客戶個人信息和重要數據的保護力度。我們透過技術手段與管理制度雙軌並行，實現數據採集、存儲、使用、傳輸及銷毀等各環節的合規可控。所有客戶信息僅限於集團授權系統內處理，並實施最小權限訪問機制，防止未經授權的獲取或操作。

此外，我們將客戶信息保護納入每位員工的基本職責，於《員工手冊》中明確規定保密義務與合規操作要求，確保員工在日常工作中嚴格遵守數據使用規範。一旦發現信息外洩或潛在威脅，員工有責任立即採取初步補救措施，並第一時間向行政人力資源中心及相關管理部門報告。本集團將迅速啟動應急響應機制，組織專業團隊進行調查及處理，最大限度控制影響範圍，並依情節嚴肅追究相關責任，堅守信息安全底線。

3.3 提升客戶滿意度

我們細心聆聽客戶的聲音和反饋，搭建完善的溝通渠道，定期開展交流活動，以客戶的需求及意見為鑒，持續優化我們的管理能力及服務能力。我們已將客戶滿意度提升目標納入集團長期戰略規劃，建立以此為核心的治理架構，通過定期的管理層評估來監督服務品質和客戶滿意度。於報告期內，我們通過多渠道的客戶滿意度調研方式積極聆聽客戶意見，主動改善服務品質。

商業和住宅運營

本集團致力於通過與租戶保持積極溝通實現產品優化。對於租戶的投訴，我們通過物業和商業管理部門的內部監督和自我檢查，迅速將問題回饋給工程 and 技術部門，主動推進並確保投訴得到有效處理。

酒店運營

本集團注重在酒店運營過程的安全管理，落實安全責任制，持續開展安全風險評估工作、演練培訓和檢查工作，與專業機構合作定期維修及保養酒店的門禁系統、安防系統、消防監控系統等，我們嚴格按照設備製造商的維護要求與行業標準，制定詳細的維護計劃與操作規程，確保各類安全設施設備始終處於良好運行狀態，為酒店的安全運營提供堅實保障。

亮點數據

於本報告期內，本集團投訴解決率為**100%**，並根據投訴事項及時提升管理機制。

報告期內，客戶滿意度為**99.26%**。

4. 綠色低碳，和諧共生

關鍵議題	對應SDGs
<ul style="list-style-type: none"> • 污染物的排放與管理 • 綠色建築 • 資源的有效利用 • 應對氣候變化 • 保護生物多樣性 	      

我們秉持「綠色低碳，和諧共生」的運營理念，在產品開發中貫徹可持續發展，重視綠色健康與智慧科技，全面推行綠色、低碳、可持續的建築設計、材料選擇、施工與運營，持續探索氣候變化應對、超低能耗建築、零碳建築及既有建築節能改造，致力於打造低碳產品、實現綠色運營，引領綠色人居，創造美好生活的價值。

於建築開發、運營及辦公等環節，我們實施嚴格的環境管理，積極應對氣候變遷帶來的風險與機遇，以實際行動支持環保宜居城市建設。我們嚴格遵守中國環境保護法律法規，並制定具體的環境維護與操作手冊，確保運營全程合規無違規。

本集團所遵守的法律法規和所制定的管理制度如下：

所遵守的法律法規	所制定的管理制度
《中華人民共和國環境保護法》	《垃圾處理》
《中華人民共和國節約能源法》	《能源管理》
《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》	《綠色能源管理》
《中華人民共和國大氣污染防治法》	《水處理》
《中華人民共和國水法》	《瀋陽城開中心商業項目環境維護服務執行手冊》

所遵守的法律法規	所制定的管理制度
《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》	《瀋陽城際公司行政管理制度》
《中華人民共和國環境影響評價法》	/
《中華人民共和國水污染防治法》	/
《中華人民共和國土壤污染防治法》	/
《上海市生活垃圾管理條例》	/
《上海市大氣污染防治條例》	/

亮點數據

於本報告期內，本集團並未違反上述對本集團有重大影響的環境相關法律法規。

在運營方面，本集團致力於深化綠色環保理念的實踐，設定涵蓋綠色建築、大氣污染物排放、溫室氣體排放、廢棄物處理、能源效率、水資源利用及環保節約意識等多領域的目標，並落實相應措施有效執行。

具體目標及行動計劃如下表所示：

環境目標	指標	行動計劃	目標實現時間	目標進度
綠色建築				
推動綠色建築的發展	提高綠色建築項目數量佔所有項目的佔比	綠色建材進一步擴大應用，裝配化建造方式佔比穩步提升 增加綠色建築認證 所有新開發項目的設計，均按國家規範、當地規範及政府要求進行綠建設計	長期(計劃進行中)	新開發項目均在設計文件綠建設計專篇中明確可再循環材料、可再利用材料的比例及類型 截至2025年底，本集團已經獲得了17個綠色建築認證(含LEED及WELL)，認證總面積達到164萬平方米
	融入綠色建築設計理念	堅持以人為本、能耗最低的原則，進行建築節能設計，結合建築所在地域的氣候、環境、資源、經濟及文化特點等，從建築全生命週期內的安全耐久、健康舒適、生活便利、資源節約、環境宜居各方面綜合考慮，確定最適合本項目的綠色環保措施，相應進行專項設計	長期(計劃進行中)	新開發項目均進行了綠建專項設計，據項目具體情況採取適合的措施，達成綠建星級目標
大氣污染物排放				
鼓勵綠色出行	強化公務車管理	記錄公務車耗油 定期檢修公務車 逐漸將公務車轉換為更低/零排放的車輛 監督公務車汽油費預算的編製與執行	中期(計劃進行中)	每年記錄公務車耗油 為公務車每年進行檢查，以瞭解大氣污染物排放情況

環境目標	指標	行動計劃	目標實現時間	目標進度
溫室氣體排放				
助力碳中和目標	提高碳排放管理水準	儘快掌握碳交易相關規則，提高參與碳交易的業務能力 針對公司運營進行碳足跡審核，制定減碳措施	長期(計劃進行中)	逐步開展碳排放範圍三數據收集工作，並定期披露
	抵消碳排放	購買碳信用抵消運營產生的碳排放，如直接投資於可再生能源和環境修復，開展或贊助植樹造林活動等	長期(計劃待開展)	/
廢棄物處理				
提高廢棄物回收率	提高辦公室廢紙回收率	完善辦公室廢棄回收系統，統計辦公室廢紙回收數量等	短期(計劃進行中)	記錄辦公室廢棄品的回收量，如辦公室廢紙回收數量等
	回收辦公室電子設備	制定回收計劃及電子設備回收計劃等 定期檢查計劃進行狀況	短期(計劃待開展)	/
	分類回收廢棄物	在物業內設置不可再生、可再生垃圾回收箱和增加回收廢物料種類	短期(計劃進行中)	在所管理的商業大廈設有垃圾分類點

環境目標	指標	行動計劃	目標實現時間	目標進度
能源使用效益				
提高能源使用效益	降低辦公室能耗	<p>購買具有能源標籤的電器，推廣使用節能燈、選用新型空調設備、安裝自控裝置等</p> <p>監督辦公室能耗預算的編製與執行</p>	短期(計劃進行中)	監督辦公室能耗費預算的實際執行情況，開展指標同比跟蹤工作，發生超過閾值事件及時告警
	辦公室進行能源審核	<p>制定年度能源審核計劃</p> <p>制定節能措施</p>	中期(計劃待開展)	/
	商業物業用能監測	<p>選用節能建築材料</p> <p>定期抄錄商業物業用能計量表讀數，並匯總分析用能狀況</p> <p>積極瞭解國家節能政策，爭取節能補貼</p> <p>監督商業物業能耗費用預算的編製與執行</p>	中期(計劃進行中)	監督商業物業能耗費用預算的實際執行情況，與以往年度對比分析，並及時提出預警

環境目標	指標	行動計劃	目標實現時間	目標進度
水資源使用效益				
提高用水效益	減少平均耗水量	制定水資源管理章程 增加節水設備，包括節水龍頭等 監督辦公室及商業物業水費預算的編製與執行	中期(計劃進行中)	監督辦公室及商業物業水費預算的實際執行情況，與以往年度對比分析，並及時提出預警
所有環境範疇				
提倡環保節約的意識	提供員工環保培訓／宣傳	在入職培訓中加入環保培訓 制定環保培訓／宣傳計劃以定期舉辦節能主題活動	短期(計劃已完成)	在新員工入職培訓中進行環保宣傳，並開展各項環保活動
	管理服務區內設置環保宣傳欄	於商業物業公共設施設備設置環保標識和宣傳標語	短期(計劃進行中)	對每個項目公司的行銷部進行環保意識的宣傳 配合項目公司多做環保的宣傳活動

4.1 排放物管理

我們主動識別並評估運營中與排放控制及污染防治相關的潛在風險，制定具體應對策略，以因應法規調整與市場變動。

本集團嚴格管理生產運營所產生的廢氣，落實針對性處理措施，確保排放符合相關要求，避免對大氣環境造成不良影響。同時，建立完善的廢棄物管理體系，對分類、轉運及清運等環節實施全流程管控。

揚塵及降噪管理：

- 在項目工地安裝噴淋裝置，對土木機械作業揚塵進行控制。
- 使用霧炮機及移動灑水車，控制施工區域和工地道路揚塵。
- 對進出工地的車輛進行定期清洗。
- 在項目工地採取降噪管理措施，安裝隔音隔塵圍擋等，要求噪音較大的工序安排晝間完成，採用噪聲監測系統，及時採取降噪措施。

物料使用管理：

- 注重採用可循環利用材料及装配式施工方法。
- 鼓勵資源循環利用，落實源頭減量，共同營造綠色辦公環境，包括推廣垃圾分類、「光盤行動」和雙面用紙，以降低資源消耗。
- 寶旭置業附屬公司制定了節約能源和辦公用品的計劃，並在公司宣傳欄宣傳，以提高能源效率和減少浪費。
- 煙台公司設置辦公用品公用平台，員工可按需使用。

廢棄物處理管理：

- 收集施工過程中產生的生活垃圾、建築垃圾和有害廢棄物，並交由合資格機構處理。
- 根據項目實際需求設置不同的垃圾收集站，進行源頭分類並定期進行清理。
- 開展垃圾分類指導及意識宣貫。

污水處理：

- 在工程開工前完成工地排水和廢水處理設施的建設，並保證工地排水和污水處理設施在整個施工過程的有效性，做到現場無積水、排水不外溢、不堵塞、水質達標。
- 施工現場設置排水溝，將生產污水有組織地排到三級沉澱池內。現場場區內，以及大門口設置三級沉澱池，清洗混凝土泵車、攪拌車的污水通過排水溝排入沉澱池。施工污水經沉澱後，排入市政污水管網。污水沉澱池定期清理，隨清隨運。

亮點績效

廢氣、污水及廢棄物排放均符合國家及地方標準，未發生污染物超標排放情況。

4.2 能源管理

為響應國家建設環境友好型與資源節約型社會的倡議，本集團明確推動綠色建築持續發展的目標，並踐行碳中和承諾。項目遍及中國多個地區，各開發項目公司嚴格遵循國家及當地設計規範。

為客戶打造健康、實用、高效的居住與工作環境是我們的核心追求。本集團持續致力於採用可再生能源、節約用地、節材、節能及環保材料，並嚴格管控室內環境品質，建立綠色建築標準。於設計與開發過程中，減少對土地、能源及水資源的消耗，降低建築全生命週期的環境影響，並推動員工與租戶在辦公及運營中落實節能減耗，促進人、建築與自然環境的和諧共生。

- 選材及設計階段：引入國際先進的環保設計和建築材料，如應用海綿城市技術、運用下凹綠地和雨水調蓄池等策略，確保項目滿足當地的年徑流總量和污染控制標準。
- 施工階段：嚴格要求承建商遵循環境法規和執行管理措施，以最小化對空氣、水、土地的負面影響，保護周邊社區環境。
- 辦公及運營階段：倡導員工節約資源、低碳出行，在日常通勤及辦公中注重節能減排、低碳生活，以實際行動踐行綠色可持續發展理念，提高資源使用效率，並鼓勵租戶落實節能降耗措施。

通過上述舉措，我們將繼續優化資源利用效率，推動綠色建築的普及，致力於構建人、建築與自然可持續發展的新型範式，為城市低碳轉型提供實踐樣本。

亮點績效

2025年，上實城開已通過ISO 50001能源管理體系認證。

4.3 水資源管理

本集團高度重視水資源使用和管理，致力在水資源使用的各階段嚴格落實源頭節水、過程節水及循環用水機制。

報告期內，上實城開所有水資源均來自市政供水，在取水過程中亦未發生任何取水困難。

水資源使用階段	具體舉措
設計	<ul style="list-style-type: none"> 海綿城市設計，實現源頭減排、過程控制、系統治理，實現城市水資源的可持續利用。
施工現場	<ul style="list-style-type: none"> 在工地設置集水溝渠，並進行沉澱處理。 安裝用水計量裝置，定期統計各項目工地的耗水量。
運營	<ul style="list-style-type: none"> 建立中水回用設施，收集雨水並經過處理後用於工地綠化澆灌、道路沖洗等。 採用節水設備，例如較高用水效率等級的衛生器具。 定期檢查供水管線，以減少水資源浪費。
辦公	<ul style="list-style-type: none"> 設置隔油池和化糞池，工地食堂及廁所污水經過格柵過濾後接入污水管道。 在辦公區域張貼節水倡導標識。

4.4 深耕綠色建築

綠色建築是本集團實踐可持續發展的核心。我們專注於綠色建築領域，將環保、節能與可持續理念融入建築設計、施工至運營管理的全過程，致力於打造健康、舒適、環保的居住與工作空間，推動綠色理念普及，為環境保護與氣候變遷應對貢獻力量，使可持續發展成為未來建築的標準模式。

我們致力於使用装配式建築技術，目前在建項目均採用装配式建築，設計預製率、裝配率均滿足當地政府部門相關要求。上海在建項目均應用了 BIM 技術，提高設計準確性和施工效率。

本集團確保所有新開發項目都遵循國家、地方法規及政府對綠色建築的要求，滿足相應的星級標準。此外，本集團的所有項目都嚴格執行節能標準，並系統化地應用綠色環保建築技術。

案例

上海虹橋商務區·優享+欣虹匯，打造綠色生活體驗場

上海虹橋商務區的優享+欣虹匯，採用耐久性好的建築材料、優先使用太陽能提供熱水、景觀綠化採用節水灌溉、機電設備經過減震降噪處理等，持續推進綠色健康理念。項目中引入洲際酒店集團旗下的低碳酒店VOCO和EVEN，採用節能技術，打造無塑客房。從綠色建築到社群活動，從迴圈經濟到數字減碳，上實城開將ESG戰略、綠色低碳理念藏進建築設計、商業運營的每一個細節裡。未來，上實城開將持續踐行上實集團綠色發展承諾，繼續以商業空間為支點，匯聚更多力量加入綠色行動。



優享+欣虹匯 VOCO、EVEN酒店



莘莊地鐵上蓋項目T18
獲得WELL鉑金級認證證書

亮點績效

截至2025年底，本集團已經完成了33個綠色建築(含LEED及WELL)項目的設計，總面積達到379萬平方米。其中，共有14個項目取得了綠色建築(含LEED及WELL)認證，累計獲頒17項證書，取證總面積為164萬平方米。

2025年5月莘莊地鐵上蓋項目T18獲得WELL鉑金級認證證書。2025年12月臨港新片區PDC1-0103單元A03-02地塊項目(上實望海)獲評上海市綠色住宅小區鉑金獎。

4.5 應對氣候變化

應對氣候變化已成為全球可持續發展的核心議題之一，其重要性和迫切性已成為全球共識。中國明確提出2030年前碳達峰、2060年前碳中和的「雙碳」目標。本集團積極回應國家的雙碳戰略，主動關注氣候變化對企業運營和長期價值帶來的影響，關注氣候變化給本公司帶來的發展機遇，推進装配式與綠色建築、提升可再生能源的利用、宣導綠色運營；有序推進氣候風險管理，主動把握氣候變化下的機遇，不斷強化氣候變化應對能力。展望未來，本集團將積極探索氣候變化帶來的機遇，加快低碳轉型步伐，為實現可持續發展做出貢獻。

為了提高本集團在氣候信息披露方面的透明度，我們參考《香港交易所環境、社會及管治框架下氣候信息披露的實施指引》建議的框架對氣候信息進行披露。

4.5.1 管治

上實城開高度重視氣候變化及碳中和進程中所蘊含的風險與機遇，將其視為推動高質量發展的關鍵因素。董事會定期審視公司在氣候行動方面的進展與碳排放績效，並設立了由董事會、審核委員會、ESG工作小組及各相關職能部門構成的氣候變化管治架構，明確責任與執行路徑，強化氣候相關風險管理。上實城開制定了節能減排目標，並計劃最快於2026年將相關績效指標納入對董事會的年度目標考核體系之中，積極推動節能減排工作的實施。

表：氣候變化董事會治理架構

層級	人員構成	職責	能力	獲悉方式和頻率	戰略決策中的氣候因素	監督情況
董事會	董事會成員	<p>職責：審議批准本集團氣候相關風險和機遇的策略</p> <p>授權：授權審核委員會管理上實城開的氣候相關風險與機遇</p>	<p>能力：具備整體戰略、系統性考慮氣候變化帶來的氣候風險與機遇的決策能力</p> <p>提升規劃：組織參與氣候變化與碳中和戰略專項培訓</p>	召開董事會會議； 一年1次	作為最高決策機構，負責在制定本集團整體戰略、業務規劃與重大交易決策和風險管理程序及相關政策時，系統性考慮氣候變化帶來的氣候相關風險和機遇	定期監督節能減排目標的設定和年度進展
審核委員會	三名獨立非執行董事	<p>職責：管理本集團氣候相關風險和機遇的策略</p> <p>授權：授權ESG工作小組分析和評估上實城開的氣候相關風險與機遇</p>		召開審核委員會會議； 一年1次	作為管理監督層，負責將董事會的氣候戰略轉化為可落實的運營策略，在業務運營、技術路線選擇、供應鏈管理及資本配置中，評估並融入氣候風險與機遇因素	
ESG工作小組	分別由本集團公司秘書部、行政人力資源中心、工程管理部及內部審計部等部門代表擔任	<p>職責：開展氣候相關風險和機遇具體分析，審議並管理集團氣候相關目標、策略與行動計劃的落實，並確定氣候風險和機遇的優次排列</p> <p>授權：授權相關職能部門開展氣候相關日常風險管理，並跟蹤監督應對氣候相關風險和機遇具體措施落地和指標管理</p>	<p>能力：將可持續發展目標分解為可執行方案的管理與監督能力</p> <p>提升規劃：組織參與行業領先實踐對標與碳排放管理、ESG培訓</p>	召開ESG工作小組會議； 一年1次	作為協調層，負責遵循審核委員會及董事會的氣候戰略規劃及意見，協調各部門推動其落地	管理節能減排相關績效指標的設定和年度進展

層級	人員構成	職責	能力	獲悉方式和頻率	戰略決策中的氣候因素	監督情況
ESG相關職能部門	工程管理部(安委辦)、技術管理部、行政辦公室、人力資源部、黨群辦公室、紀律檢查室、法務部、營銷企劃部、採購部、計劃財務部、資產管理部及各項目公司	職責： 開展氣候相關日常風險管理，並跟蹤監督應對氣候相關風險和機遇具體措施落地和指標管理 授權： 授權各業務相關人員落實各項氣候相關具體措施	能力： 具備跨部門協調資源、資料分析及專案管理等專業執行能力 提升規劃： 參與碳排放管理、ESG培訓	召開ESG相關職能部門會議；一年1次	作為執行層，負責將氣候目標融入具體業務流程與專案，通過資料分析為上層決策提供支援，並在執行層面識別具體的能效提升、工藝改進等減碳機遇	監督過程性績效指標的設定和年度進展

4.5.2 策略

氣候變化正日益成為影響企業戰略規劃與財務表現的重要因素。一方面，極端天氣事件（如洪水、颶風、乾旱等）發生頻率與強度上升，加上長期氣候趨勢的改變（如海平面上升、氣溫波動等），可能導致本集團面臨業務中斷、供應鏈受阻及營運成本增加等物理風險。另一方面，為因應全球減碳目標而推動的政策法規變革、碳定價機制擴張以及市場偏好轉向低碳產品，亦帶來轉型風險，涵蓋合規成本上升、資產重估壓力與競爭格局重塑等挑戰。

然而，氣候變遷同時催生了轉型機遇。隨著碳排放權交易市場逐步完善，以及市場對綠色低碳解決方案需求的增長，企業可透過創新技術與營運模式優化，提升資源使用效率，開拓新興市場，把握低碳經濟轉型所帶來的成長動能。

為系統性應對上述風險與機遇，上實城開依據ISSB所發佈的IFRS S2，並配合聯交所《ESG守則》的要求，全面評估氣候相關風險與機遇對業務運營、策略發展及財務績效的實際與潛在影響。透過此過程，我們旨在強化風險管理機制，提升決策的科學性與前瞻性，並為資源配置提供堅實依據，持續推動可持續價值創造。

1. 氣候相關影響

上實城開依據各業務活動環節，全方位評估和分析氣候對經濟、環境及社會的潛在影響及受影響的相關方，並針對性制定具體緩解舉措或行動。

業務活動	對經濟、環境、社會的重大影響	受影響相關方	具體措施或行動
研發設計環節	通過綠色建築設計與低碳技術應用，降低項目全生命週期的碳排放與資源消耗，助力城市可持續發展	政府及監管機構： 項目符合日益嚴格的綠色建築標準與碳排放法規，助力實現雙碳目標 客戶： 獲得更健康、節能、環境友好的空間體驗，提升居住與使用價值	研發設計階段採用BIM技術優化能源效率，並執行綠色建材選型與可再生能源系統整合，例如太陽能光伏與地源熱泵，從源頭提升項目氣候韌性與能效水平
生產製造環節	通過推動模塊化建造與綠色施工管理，有效減少現場碳排放、廢棄物與噪音污染，推動建築行業低碳轉型	合作夥伴： 供應鏈採用環保材料與低碳工藝，提升整體供應鏈可持續履約能力 社區及公眾： 降低施工過程中的空氣、噪音與粉塵污染，改善周邊居民生活環境與公共健康	推廣装配式建築技術以減少現場作業能耗，優化施工工藝以減少資源浪費與現場污染，並通過加強施工現場的揚塵、噪音與能耗管理，落實綠色建造標準，提升環境績效

業務活動	對經濟、環境、社會的重大影響	受影響相關方	具體措施或行動
用戶使用環節	通過打造高能效建築與綠色運營空間，長期降低住宅與商業物業的能源消耗與碳排放	<p>客戶：享有更節能、舒適、健康的居住與工作環境，降低長期用能成本與環境負擔</p> <p>政府及監管機構：項目符合國家綠色建築標準與城市可持續發展導向，助力雙碳目標與節能減排政策落地</p>	推動物業管理單位採用智能能源管理系統，並在部分商業項目中應用節能設備，提升建築運營能效；同時，通過綠色社區宣導與節能設施設計，引導用戶參與低碳生活實踐

2. 氣候相關風險和機遇

上實城開將氣候風險劃分為物理風險與轉型風險兩大類別，同時識別氣候變化議題下衍生的機遇。基於行業的特性及自身運營情況，上實城開對氣候變化帶來的風險與機遇分別開展潛在業務影響、潛在財務影響及應對計劃的分析與評估工作，具體內容列示如下。對於各類風險的影響可能性分析與影響程度分析，詳見「風險和機遇管理」小節。

情景選擇：

短期、中期和長期的定義		與戰略決策的聯繫
短期	2025~2030年	為確保情景分析與管理決策週期相匹配，上實城開將評估範圍劃分為短期、中期與長期，以支撐階段性戰略研判與資源配置： 短期（2025–2030年）為行動關鍵期，與國家碳达峰關鍵階段相銜接，政策與監管要求及行業轉型節奏更為明確；中期（2030–2040年）為轉型深化期，市場偏好明顯轉向低碳產品，高碳資產面臨風險；長期（2040–2050年）為趨於淨零關鍵期，與全球多數國家承諾於2050年實現「淨零排放」所符合，該階段情景分析重點服務於全價值鏈深度脫碳。
中期	2030~2040年	
長期	2040~2050年	

情景來源	物理風險		轉型風險與機遇	
	情景名稱	情景描述	情景名稱	情景描述
	SSP 1-2.6：可持續性路徑	在日益致力於實現發展目標的推動下，逐步發展到社會和經濟可持續的道路。全球消耗以低能源及資源消耗為導向，同時，實質增長也較低。	央行與監管機構綠色金融網路 — 2050年淨零排放場景 (NGFS Net Zero 2050)	淨零2050通過嚴格的氣候政策和創新將全球變暖限制在1.5°C以內，並於2050年前後實現全球二氧化碳淨零排放。 該情景假設立即實施雄心勃勃的氣候政策。碳移除技術(CDR)用於加速脫碳進程，但使用量控制在最低限度，並基本符合生物能源可持續生產水準。淨二氧化碳排放量將於2050年前後歸零，使本世紀末將全球升溫控制在1.5°C以內的概率至少達50%，且前期升溫超標幅度有限 (<0.2°C)。
SSP5-8.5：化石燃料主導發展路徑	世界格局以市場自由主義為主導，經濟增長極快但高度依賴化石燃料。技術進步主要服務於能源提取和消費，能源安全被置於氣候安全之上。全球合作以貿易為核心，但氣候減排意願極低，溫室氣體排放持續上升。	央行與監管機構綠色金融網路 — 現行政策場景(NGFS Current Policies)	現行政策情景假設僅維持目前已實施的政策，從而導致較高的物理風險。 在該情景下，排放量將持續增長直至約2080年，進而引發約3°C的升溫並帶來嚴重的物理風險，其中包括海平面上升等不可逆變化。	

選擇原因	基於風險性質的差異性，上實城開分別選取國際通行且可比性強的情景框架：物理風險採用 IPCC 共用社會經濟路徑(SSP)情景，轉型風險採用央行與監管機構綠色金融網路(NGFS)情景。此組合有助於分別分析氣候結果驅動的物理風險與政策及市場驅動的轉型風險。	
	同時，我們選取對比程度較高的兩對情景(SSP1-2.6 & SSP5-8.5；NGFS Net Zero 2050 & NGFS Current Policies)，目的在於在情景分析中形成清晰的上下限，並通過強弱對照更直觀地識別風險暴露點與敏感環節，從而為董事會判斷優先順序與制定氣候應對策略提供依據。	
覆蓋範圍	運營範圍	涵蓋研發、生產建造、消費者使用等環節，覆蓋上實城開所有業務範圍
	匯報期間	2025年
	適用時間範圍	2025-2028年

氣候適應性分析：

氣候風險		氣候適應性隨時間變化的風險等級 ²					
		SSP 1-2.6：可持續性路徑			SSP 5-8.5：化石燃料主導發展路徑		
		2030	2040	2050	2030	2040	2050
物理風險	降雨洪水	低	較低	中	低	中	較高
	熱應激	中	中	較高	中	較高	高

氣候風險		氣候適應性分析結果					
		央行與監管機構綠色金融網路 — 2050年淨零排放			央行與監管機構綠色金融網路 — 國家自定貢獻		
		2030	2040	2050	2030	2040	2050
轉型風險	現有產品和服務的法規變更	中	較高	高	低	中	較高
	低碳技術和產品轉型	較低	中	較高	低	較低	較高
	原材料價格上漲	較低	較高	高	低	較低	較高
機遇	消費者行為轉變	較低	中	較高	低	中	較高
	能源結構轉型機遇	較高	較高	高	低	較高	較高

² 風險等級越高，表示在所評估的未來時間區間內，該風險相較於當前基準水準的變化幅度更大、增幅更顯著。

重大氣候風險和機遇分析：

氣候相關風險			商業模式和價值鏈影響		戰略決策影響	
類別	風險類型	風險描述	業務模式	價值鏈	戰略決策調整	轉型計劃
物理風險	急性風險	降雨洪水	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none"> 上實城開所開發的住宅及商業項目多位於沿海高密度城市，受降雨洪水影響，項目建設階段易出現基坑積水、地下車庫倒灌、施工暫停等風險； 項目交付後的物業運營階段，部分老舊社區或地勢較低的商業物業出現排水不暢、設施受損等問題，增加後期維護成本與客戶投訴風險。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none"> 隨著降雨洪水強度與頻次持續增加，建築物外牆防水層、屋面排水系統、地下室防洪設施及圍區道路等將承受更頻繁的水力衝擊，導致滲漏、結構裂縫、地面沉降與路面損壞等問題加劇，對建築長期耐久性與資產價值構成挑戰。 	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none"> 上游供應鏈環節：建築材料及關鍵設備供應商受降雨洪水期間遭遇廠區積水、倉儲受淹與運輸中斷，導致材料交付延遲，進而影響項目施工進度與關鍵節點達成； 物流與現場配送環節：重型建材及機電設備的陸路運輸出現延誤或繞行，增加運輸成本與現場待料停工風險，尤其在雨季高峰期對緊湊工期項目造成顯著壓力。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none"> 供應鏈與物流環節：隨著降雨洪水事件常態化，位於低窪地區的建材生產基地、區域倉儲中心及港口裝卸設施可能頻繁遭遇洪澇影響，供應中斷的頻率與持續時間預計上升，導致供應鏈整體不確定性增加。 	<p>設施佈局與適應性調整</p> <ul style="list-style-type: none"> 在新建及改擴建項目決策中，將區域氣溫趨勢、降雨洪水頻次納入選址和規劃考量，綜合評估在高溫、強降水情景下的暴露度和敏感性； 在既有項目層面，結合建築結構、排水系統及關鍵設備位置，統籌推進屋面防水、圍護結構、排水與防洪能力、地坪與室外道路等設施的適應性改造，提升在長期熱應激和短時洪澇情景下的整體抗擾動能力。 <p>價值鏈韌性佈局</p> <ul style="list-style-type: none"> 在供應鏈管理規劃中，建立關鍵建材與設備供應商的氣候風險評估機制，優先篩選位於排水基礎良好、地勢較高區域的合規廠商，並在採購策略中探索多源供應或區域備倉模式，以降低極端天氣導致的物流中斷風險。 	<ol style="list-style-type: none"> 圍繞重點辦公場所及項目，分階段開展了環境適應與防洪排澇能力評估，制定屋面防水與保溫加固、排水系統優化、關鍵設備地勢與防護等級提升、室內環境控制能力優化等改造方案。 建立覆蓋熱應激和降雨洪水情景的業務連續性與應急預案，明確不同等級事件下的回應流程和信息通報機制，並通過定期演練檢驗對建造、銷售和服務的保障效果。

氣候相關風險			商業模式和價值鏈影響		戰略決策影響	
類別	風險類型	風險描述	業務模式	價值鏈	戰略決策調整	轉型計劃
物理風險 (續)	慢性風險	熱應激	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none"> 熱應激對在建項目的一線施工人員的勞動生產率 and 健康狀況造成持續影響，高溫時段作業易引發中暑例如疲勞感增強，可連續工作時間下降與工傷發生概率上升； 隨著夏季高溫天數延長與「高溫高濕」天氣常態化，項目現場臨時辦公區、售樓處及持有型商業物業的空調系統運行負荷顯著增加，冷卻設備持續高強度運轉，導致能耗上升、設備磨損加劇。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none"> 長期熱應激環境將加速建築設備與設施的材料老化，暴露於戶外或通風不良區域的設施可能出現安全風險； 在資產運營階段，商業與住宅物業的空調系統、外牆保溫層、屋面防水材料、塑膠管件及橡膠密封件等將面臨更嚴峻的耐久性考驗，高溫加速材料疲勞與性能衰減，可能縮短維護週期、提高更換頻率。 	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none"> 原材料及供應商環節：上游建材與設備供應商在高溫季節面臨生產車間降溫困難、機械過熱停機與一線工人作業效率下降等問題，導致產能波動與交付週期延長，間接影響上實城開項目施工節奏。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none"> 倉儲與物流環節：極端高溫與長期熱應激將加速對溫度敏感材料的老化風險，在露天倉儲或長途運輸過程中易出現變形、脆化或性能衰減，增加材料報廢與現場返工風險。 	<p>員工健康</p> <ul style="list-style-type: none"> 將熱應激和降雨洪水對員工健康、安全與通勤條件的影響納入職業健康與安全管理框架，在崗位設計和工作環境管理中綜合考慮高溫與暴雨工況。 	<p>3) 評估關鍵供應商和物流節點的氣候風險，識別高熱、高濕和高洪澇暴露的上游工廠、倉儲和交通樞紐，對關鍵原材料制定備選供應與多路徑運輸方案。</p>

氣候相關風險			商業模式和價值鏈影響		戰略決策影響	
類別	風險類型	風險描述	業務模式	價值鏈	戰略決策調整	轉型計劃
轉型風險	政策及法規風險	現有產品和服務的法規變更	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none"> 國家「雙碳」目標及住建領域綠色轉型政策持續加碼，多地已出台強制性綠色建築標準與節能設計規範，要求新建項目提升能效水準、加大可再生能源應用比例； 上海、蘇州等重點城市陸續推行土地出讓掛鉤綠建等級、預審批傾斜高星級綠色建築等機制。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none"> 隨著《城鄉建設領域碳達峰行動方案》深入實施，未來新建建築將面臨更嚴格的碳排放強度限值與全生命週期碳核算要求。 	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none"> 原材料及供應商環節：隨著全國碳市場逐步擴圍至建材行業，上游供應商的碳排放配額成本與綠電採購支出正逐步反映在材料報價中； 項目設計環節：多地住建部門推動綠色建築標識認證與預售許可掛鉤，促使公司在方案設計階段即需完成節能模擬、可再生能源配置與主要材料碳足跡初評。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none"> 原材料及供應商環節：未來將建立「低碳准入」機制，把供應商的碳排放相關指標納入招標評審體系，不符合要求的供應商將被剔除； 原材料及零部件供應環節：針對重點材料，要求供應商提供符合《建築產品碳足跡核算標準》的協力廠商核查報告，並探索在BIM平台中集成材料碳數據模塊，實現項目級隱含碳的可追溯與可優化。 	<p>披露與資料治理</p> <ul style="list-style-type: none"> 在集團層面對照國內外氣候信息披露和合規要求，梳理在披露層面的資料需求和管理要求，搭建氣候與碳資料治理體系。 <p>財務規劃與決策</p> <ul style="list-style-type: none"> 將氣候轉型風險分析納入中長期經營規劃和資本開支決策，通過情景分析和壓力測試評估不同情景下的盈利能力、資產減值及現金流狀況。 	<ol style="list-style-type: none"> 制定氣候與可持續發展信息披露路線圖，分階段引入氣候轉型風險定量評估、產品碳足跡和價值鏈排放信息。 針對國內外日益嚴格的綠色建築與碳監管要求，實現設計階段建材碳足跡核算、施工過程能耗監測與運營期公共設施用能數據的動態歸集。 建立以關鍵法規、低碳技術和大宗商品為基礎的氣候風險管理體系，評估不同情景下合規成本、原材料成本和毛利率的變化。將氣候情景分析結果嵌入年度預算和中長期資本開支計劃。

氣候相關風險			商業模式和價值鏈影響		戰略決策影響	
類別	風險類型	風險描述	業務模式	價值鏈	戰略決策調整	轉型計劃
轉型風險 (續)	技術風險	低碳技術和產品轉型	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none"> 汽車產業正加速向低碳技術轉型，整車企業需持續加大相關研發和資本投入，原有依賴燃油車的盈利模式逐漸弱化； 新能源車型反覆運算節奏明顯快於傳統燃油車，車企面臨產品開發週期縮短、前期投入放大的壓力。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none"> 若車企對各類低碳技術的投入節奏、技術路線與市場實際需求不匹配(如對某類技術的過度押注或投入不足)，則產品可能難以滿足市場需求。 	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none"> 原材料及零部件供應環節：價值鏈重心正由發動機、變速箱等傳統部件，轉向動力電池、電驅系統和電子電氣架構等環節，上游關鍵零部件商需要同步進行技術升級和產能投入。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none"> 價值鏈全環節：隨著低碳技術加速演進，供應鏈需要不斷投入新工藝、新設備和數位化系統，供應體系重構帶來磨合成本和管理複雜度。 	<p>產品與技術</p> <ul style="list-style-type: none"> 系統規劃以「節材、降耗、提效」為導向的低碳建築技術路徑，在新建項目中分階段推廣高強度鋼筋、高性能混凝土、節能門窗與外牆保溫一體化系統，降低單位建築面積的材料用量與碳排放。 <p>供應鏈韌性</p> <ul style="list-style-type: none"> 優先與具備低碳技術能力、合規資料透明的供應商建立中長期合作關係。 	<p>4) 制定低碳產品與技術路線圖，明確不同階段燃油、混合動力、純電和氫能車型的銷量佔比目標及盈利區間，對技術、法規或成本偏離預期的平台設定定期評估和動態調整機制。</p> <p>5) 針對鋼材、鋁型材、水泥、預製構件、保溫材料等高碳敏感性建材，建立「綠色供應商評價體系」，將碳排放強度、再生材料使用率、能源管理認證、碳數據透明度與技術升級能力納入招標評審指標，實行分級管理與動態調整。</p> <p>6) 與上游建材企業及專業回收機構合作，探索在城市更新項目中建立拆除廢料分類回收與再生利用機制，提高廢棄混凝土、磚瓦、金屬等材料的現場再利用比例。</p>
	市場風險	原材料價格上漲	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築領域關鍵建材的綠色升級需求持續上升，鋼材、鋁型材、銅纜、水泥及保溫材料等高碳排建材正面臨生產端減產限產、能效准入提升與碳成本內生化等多重壓力，導致價格波動加劇。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none"> 隨著國家層面推進碳市場擴圍至建材行業，高碳材料或受碳價、政策約束影響，而低碳關鍵原材料或受供需失衡影響，因此整體原材料價格未來可能維持高位波動。 	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none"> 原材料及供應商環節：上游建材企業為滿足日益嚴格的能耗雙控與碳排放合規要求，正加速推進工藝升級、燃料替代與碳捕集技術應用，相關資本性支出與綠電採購成本逐步轉化為產品定價的一部分，並通過招標採購向下游開發企業傳導。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none"> 原材料及供應商環節：若未來主要建材產區因地方碳總量控制或可再生能源供應瓶頸進一步收緊生產許可，可能導致關鍵建材短期供應緊張或長期價格高位運行； 資產運營與報廢環節：若未來未能建立建築拆除廢料的分類回收與再生利用體系，持續依賴原生建材進行城市更新與新建開發，將導致企業在全生命週期層面的資源消耗與碳排放壓力不斷累積。 		

氣候相關機遇		商業模式和價值鏈影響		戰略決策影響	
類別	機遇描述	業務模式	價值鏈	戰略決策調整	轉型計劃
機遇	消費者行為轉變	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none"> 在「雙碳」目標推進與綠色生活理念日益普及的背景，長三角地區特別是上海、蘇州、杭州等核心城市的購房者對住宅產品的可持續性關注度持續提升。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none"> 隨著公眾環保意識進一步增強，以及建築領域碳信息披露機制的逐步建立，消費者將不僅關注房屋的物理品質與使用功能，更將要求開發企業提供透明、可驗證的「建築碳足跡」與「全生命週期環境影響信息」。 	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none"> 經分析，此機遇暫時未對價值鏈產生重大影響。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none"> 用戶使用環節：隨著購房者與租戶對居住空間的環境表現要求提升，推動開發企業在項目交付後持續提供可驗證的節能數據、室內空氣品質報告與社區碳減排行動透明度，促使物業管理與資產運營環節從「被動服務」轉向「主動披露」。 	<ul style="list-style-type: none"> 圍繞購房者對健康、低碳、節能居住日益增強的偏好，在不同產品線與項目定位中系統性提升綠色建築技術應用比例與可持續空間設計標準。 在品牌傳播與客戶溝通中，將低碳建築技術實力、綠色建造實踐與供應鏈環境責任納入核心敘事，構建「可驗證、可感知、可參與」的ESG品牌價值體系。 	<ol style="list-style-type: none"> 針對不同客群與項目定位，實施綠色產品線的差異化配置與當地語系化價值傳遞，強化在典型生活場景下的低碳與健康優勢。 推出圍繞節能運營與資源循環的增值服務組合，將購房者對環保的關注轉化為長期社區互動與持續性價值回報。
	能源結構轉型機遇	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none"> 目前企業主要依賴電網購電，尚未大規模開展綠電直購或分散式能源投資，但部分新建項目已開始探索光伏應用，並在LEED或WELL認證項目中強調「綠色電力使用比例」。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none"> 通過提升運營環節綠電佔比和用能效率，公司有望在中長期降低對化石能源的結構性依賴，緩衝能源價格與碳成本波動對經營成果的影響。 	<p>當前：</p> <ul style="list-style-type: none"> 原材料及供應商環節：上游原材料企業逐步推進可再生能源利用，部分企業通過光伏、風電、綠電交易等方式降低單位產品碳足跡，為企業構建低碳供應鏈提供了基礎條件； 用戶使用環節：在住宅與寫字樓項目中，公共區域照明、電梯、水泵等系統已普遍實現電氣化，且部分新建項目配套建設電動車充電設施。 <p>預期：</p> <ul style="list-style-type: none"> 價值鏈全環節：推動從「設計—建造—運營」全生命週期的能源模式轉型。 	<ul style="list-style-type: none"> 從集團層面統一規劃光伏建設、綠電採購和綠證使用，逐步提升清潔能源佔總能耗比例。 通過自身影響力鼓勵關鍵材料和零部件供應商增加清潔能源用量，帶動價值鏈上游能源結構的改善。 	<ol style="list-style-type: none"> 在既有光伏應用項目基礎上，分階段評估各持有型物業與新建項目的屋頂、車棚及立面資源，適度擴容分散式光伏規模。 在已開展綠色建築實踐與部分項目採購綠證的基礎上，逐步由單項目試點轉向集團統一管理，設定分階段的綠電使用目標。 圍繞高能耗建材與關鍵構件環節，建立供應商能源結構與生產用電碳強度的信息收集機制，將「清潔能源使用比例」納入戰略供應商評估體系。 持續打造「零碳充電樁」示範點，並逐步向新建住宅社區、自持停車場及合作商業空間推廣，提升客戶在補能環節使用清潔電力的可獲得性與感知度。

氣候風險和機遇財務影響分析：

上實城開聚焦所識別出的主要氣候風險與機遇，梳理其在運營過程中所產生的財務影響現狀，並結合集團整體的戰略規劃及業務佈局，進一步評估氣候變化在短期、中期及長期可能產生的財務影響。在此評估工作的基礎上，上實城開將持續探索科技與生態協同發展的路徑，深化應對氣候變化的系統性策略。

氣候風險			當前財務影響	預期財務影響 ³
物理風險	急性物理風險	降雨洪水	<ul style="list-style-type: none"> 支付高溫津貼、調整工時及增加醫療保障等，應付職工薪酬增加人民幣2.28萬元 增加員工健康干預、職業病預防、保險方面的投入，導致管理費用增加人民幣12.44萬元 	<ul style="list-style-type: none"> 營業外支出波動上升 投資活動現金流出短期上升
	慢性物理風險	熱應激		<ul style="list-style-type: none"> 管理費用上升 應付職工薪酬上升
轉型風險	政策及法規風險	現有產品和服務的法規變更	<ul style="list-style-type: none"> 薪酬、福利、保險等支出增加，導致經營活動現金流出增加人民幣179.69萬元 	<ul style="list-style-type: none"> 營業收入下降 無形資產減值風險上升
	技術風險	低碳技術和產品轉型		<ul style="list-style-type: none"> 研發費用上升 投資活動現金流出上升
	市場風險	原材料價格上漲		<ul style="list-style-type: none"> 存貨波動上升 營業成本上升
機遇	消費者行為轉變	/		<ul style="list-style-type: none"> 投資收益增長
	能源結構轉型機遇	/		<ul style="list-style-type: none"> 遞延所得稅資產上升 所得稅費用下降

³ 本公司在預期財務影響方面已就氣候變化風險與機遇進行定性分析，鑒於氣候風險的長期性、不確定性，目前尚未對上述風險在未來特定期間內可能產生的財務影響進行可靠量化，當相關資料備妥時，我們將予以披露定量數據。本公司使用在未付出不必要努力即獲得的資料和與現有能力相稱的方法編製以下內容，以回應相關要求。我們將致力在可預見的未來實現更全面的披露，以確保信息披露的豐富度與透明度。

4.5.3 風險和機遇管理

上實城開旗下公司建立了《冬季冰雪天氣應急處置預案》、《處置雨雪冰凍災害專項應急預案》、《防汛防颱應急專項預案》、《冬季冰雪天氣園區酒店協同快速處置方案》等應急預案，在集團整體風險管理過程中適當考慮氣候變化風險因素，通過完善的風險管理機制，密切跟蹤氣候風險的演變趨勢，系統性地開展氣候相關風險的辨識、評估和應對工作；就整體而言，氣候變化風險在上實城開面臨的所有企業風險的排序中尚不具備顯著性。

1. 評估過程

上實城開建立較為完善、標準化的氣候變化風險和機遇識別和評估流程。報告期內，我們基於IPCC和NGFS所述的情景（詳見「應對氣候變化」小節「策略」部分）開展氣候變化情景分析，通過對自身資產點位、業務範圍、海內外市場、業內技術發展趨勢進行評估，明確識別並篩選出上文所載的2大物理風險、3大轉型風險和2大機遇。

我們在規定情景下，通過外部協力廠商資料庫和內部基礎資料調研，對氣候變化風險及機遇發生的可能性及程度開展評估，並通過量化資料分析得到各類氣候變化風險和機遇的量化排序結果。

2. 監察過程

上實城開ESG工作小組將定期根據風險適用性、風險預測準確性、風險管理有效性等維度針對上述評估過程開展檢討，根據氣候相關目標的每年達成情況評估整體氣候風險管理成效，並提出評估流程調整意見。董事會（通過審核委員會）審議ESG工作小組的調整意見，並定期監查並批准氣候變化評估流程的制度。報告期內，此評估流程完成搭建和完善工作，並根據上述評估流程開展氣候變化風險評估分析。

4.5.4 指標與目標

為積極響應雙碳行動，本集團設立了碳排放目標，並進一步擴大溫室氣體排放統計信息的覆蓋範圍，擴大範圍三數據收集及統計範圍，致力於不斷加強公司的數據管理能力。此外，我們將持續追蹤碳排放、能源使用、綠色建築面積等氣候變化相關指標。

氣候目標：

2030年	實現運營範圍內二氧化碳排放總量(範疇一、二)碳達峰
2050年	實現運營範圍內二氧化碳排放總量(範疇一、二)碳中和

氣候指標：

指標	2025年	單位
購買財產險金額(承保範圍涵蓋氣候變化引發極端天氣災害所致直接財產損失)	85	萬元人民幣
二氧化碳排放總量(範疇一、二)	32,357.66	噸二氧化碳當量
二氧化碳排放量(範疇一)	4,038.30	噸二氧化碳當量
二氧化碳排放量(範疇二)	28,319.36	噸二氧化碳當量
二氧化碳排放量(範疇三)	217.85	噸二氧化碳當量
能源總耗量	69,372.60	兆瓦時
綠色建築面積	379	萬平方米

指標及有關聲明

- 內部碳定價：鑒於本集團在碳管理方面的策略實施仍處於逐步推進階段，截至報告期末，我們尚未建立或實施內部碳定價機制。目前，我們主要通過能源使用效率和減排績效等非價格化指標，將碳成本關聯因素納入經營管理與決策參考。未來，我們將根據監管要求及業務發展情況，持續評估內部碳定價工具的適用性與可行性。
- 氣候相關因素與薪酬政策：考慮到氣候相關績效管理機制仍處於起步階段，截至報告期末，本集團尚未將氣候相關績效指標直接納入董事會及高級管理層的薪酬決定機制(包括固定薪酬及激勵安排)。我們計劃最快於2026年將相關績效指標納入考核目標中。

4.6 保護生物多樣性

生物多樣性是地球生命共同體的血脈與根基。本集團重視在項目投資、開發、設計、建造至運營的全流程中融入生態保護理念，積極維護生物多樣性，保護原有樹木與生態系統，避免在重要生態保護區及其周邊開展與生態無關的商業活動，致力於確保棲息地完整性及生物多樣性的有效保育。

本集團針對生物多樣性保護制定以下原則：

- 植物品種選擇：在選擇植物品種時，應考慮其對當地環境的適應性，以及其對生態系統的影響。例如，應避免引入外來物種，以防止對本地生態系統的破壞
- 土壤保護：應定期進行土壤測試，以了解土壤的營養狀況和污染程度。如果發現土壤質量下降，應採取措施改善，如施加有機肥料，或者改變植物種植模式
- 農藥使用：應儘量減少農藥的使用，特別是對環境和人體健康有害的農藥。在使用農藥時，應遵循正確的使用方法，如避免在風大或雨天噴灑農藥，以防止農藥飄散或流入水體
- 水體保護：應定期檢查水體的質量，如發現污染，應立即採取措施清理。此外，應避免在水體附近使用農藥或化肥，以防止水體污染

根據世界資源研究所(World Resources Institute)的「輸水道水源風險地圖」(Aqueduct Water Risk Atlas)，本集團主要經營地點沒有水源問題。

案例

守護氣候與生物多樣性

在崇明生態島的功能和定位確立初期，本集團在上海市相關部門和崇明縣的支持下，成立了東灘開發領導小組，並將東灘公司提升為直管企業，加大了對崇明東灘的開發，擔國企職責，履行國企責任。



東灘開發區

5. 以人為本，共創共贏

關鍵議題	本章回應SDGs
<ul style="list-style-type: none"> 員工權益保障 員工發展與培訓 職業健康與安全 供應鏈管理 	

本集團秉持「以人為本，誠信至善」的理念，致力營造公平、尊重的工作環境，充分保障員工的合法權益；同時，我們積極打造多元共融的關愛文化，並提供廣闊的發展平台，助力每位員工在充滿動能與支持的氛圍中實現自我成長和職業發展。

5.1 多元共融 相互成就

本集團對侵害員工權益事件「零容忍、零違規」，並制定《員工手冊》等多個內部制度文件以充分尊重和維護員工權益，提升員工滿意度。同時，我們不斷投資於人才引進，建立「多管齊下」的發展體系，注重吸納來自不同背景的專業人才，努力打造一個包容多樣性的人才團隊。

員工權益保障

本集團始終維護並遵守《中華人民共和國勞動法》、《勞動合同法》、《婦女權益保障法》、《未成年人保護法》及《禁止使用童工規定》等國內法律法規，以及聯合國工商企業與人權指導原則(UNGP)、國際勞工組織(ILO)、經濟合作與發展組織(OECD)、聯合國全球契約組織(UNGC)等組織確立的人權國際規範，在堅持平等僱傭的原則上，堅決反對任何形式的歧視行為，確保在錄用、薪酬、晉升等方面不因員工的性別、年齡、種族、宗教信仰、婚育狀況等因素而產生不公平對待。

本集團尊重並保障員工的合法權益，建立完善的員工權益保障體系，確保公司的業務運營、價值追求與品牌建設始終建立在尊重人權的堅實基礎之上。我們承諾禁止使用童工、強迫勞動、職場騷擾和歧視等違反人權的行為，堅決保障人權。

亮點數據

在報告期內，本集團**未違反**任何對本集團有重大影響的與僱傭相關的法律法規。

員工薪酬與福利

本集團致力於打造具有競爭力的員工薪酬與福利體系，將崗位價值、個人績效與長遠發展緊密結合，激勵人才發展。

薪酬體系：建立與員工績效表現與實際貢獻掛鈎的薪酬機制，結合科學的薪酬分配評估與長期激勵機制，有效激發員工動力。集團行政人力資源中心每年統一組織績效考核，持續優化薪酬與崗位的匹配度，確保體系的公平性與競爭力。

福利體系：結合相關法律法規和員工需求，搭建全面的福利體系，包括五險一金、法定假期、婚假、喪假、年休假等基本法定福利。並通過《員工福利標準及實施細則》明確各項補貼標準與發放流程，提升福利管理的透明度與公平性。針對外派人員，配套制定《外派員工管理辦法(修訂稿)》及《關於上海遠郊項目員工津貼的有關規定》，保障外派員工的工作生活，進一步完善員工福利支持機制。

法定福利	基本福利	專項福利
<p>根據國家或地方規定，為全體員工提供：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 法定節假日 • 社會保險，包括基本養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險等 • 住房公積金 • 其他法定員工福利 	<p>全體員工享有：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 除法定假日外的假期，包括年休假、病假、事假、產假、陪產假等 • 傳統節日的節日禮品 • 其他按規定可享受的基本福利 	<p>滿足特殊條件的員工可享有：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 員工宿舍 • 住房補貼 • 培訓考試費用報銷及專業證書補貼 • 其他按規定可享受的專項福利 • 補充醫療保險

員工溝通與關懷

本集團重視員工的結社自由和集體談判權，保障員工的知情權、參與權、表達權與監督權。通過鼓勵員工參與公司建設，充分發揮員工的民主管理、民主參與及民主監督的作用。同時，我們不斷完善民主溝通制度，鼓勵員工利用公司內部網路或其他途徑與高層管理層開展溝通交流，認真傾聽員工意見與建議，優化職場環境。

為提升員工幸福感，我們定期舉辦各類員工關懷活動，包括但不限於：員工生日會、員工活動日、婦女節活動、員工運動會、員工拓展活動等。通過形式多樣的福利活動，鼓勵員工實現工作生活平衡。

案例

常態化員工生日會

公司於每季度舉辦員工集體生日會，每次約有超30位員工參與，覆蓋集團本部當月生日員工及其他感興趣人員。活動內容包括員工自我介紹、互動遊戲、生日蛋糕分享、合影與留言。公司領導亦在活動中致辭，表達對員工的感謝和祝福。此外，工會為壽星準備生日賀卡，進一步傳遞對員工的關懷。



員工生日會現場

案例

本部員工活動日

11月27日，集團本部開展員工活動日，近百名員工熱情參與。活動融合趣味互動與團隊協作挑戰，在輕鬆愉悅的氛圍中促進跨部門交流，深化彼此信任，有效增強了團隊凝聚力與企業歸屬感。



員工活動日

人才吸引與留存

本集團致力於構建多樣化的人才發展通道，通過制定《上實城開職級體系管理方法》，以員工責任、業績與能力為評定標準，建立公開透明的職級晉升機制，確保每個員工的努力和才能得到公正對待。

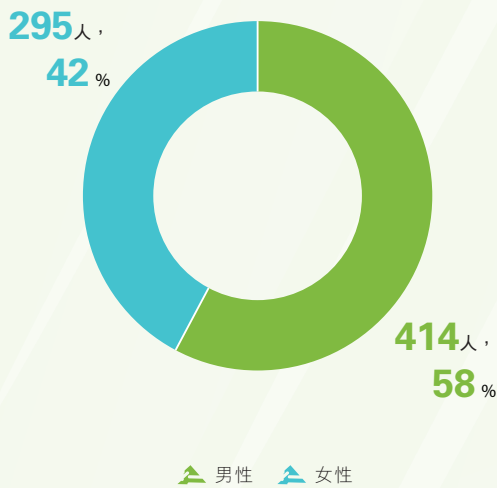
- **內部發展通道：**為實現「內部挖潛」和「人崗匹配」，集團建立完善的內部培養與晉升機制，提拔和任用具備進取心、持續學習與自我提升意識的優秀員工，促進人才的良性流動與配置優化。同時，暢通跨部門、跨職能的內部流動通道，系統性培養兼具專業深度與跨界能力的複合型人才。
- **外部引才通道：**制定人才吸引策略，積極與高校合作，開展線下校園招聘會，開拓線上招聘渠道，遴選優秀人才，為組織發展注入新生動力。

多元與包容

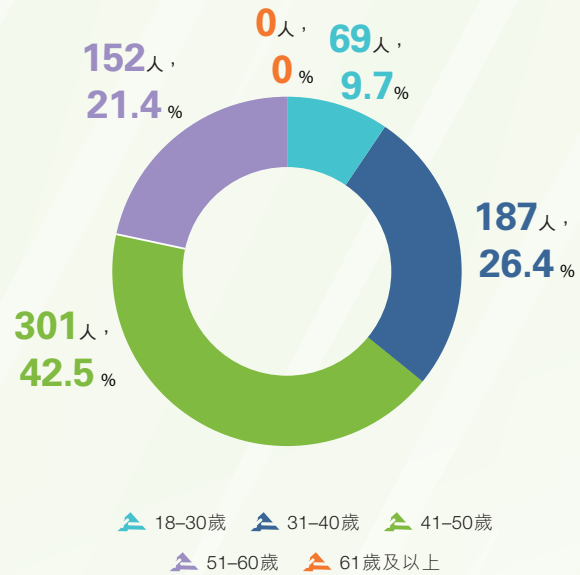
我們致力消除就業與職業中的歧視，營造公平、公正、包容的職場環境，對所有員工一視同仁。我們尊重多元與差異，重視殘疾人士的就業權益並積極創造適宜的工作機會，助力其充分發揮潛能。我們還鼓勵供應商與合作夥伴共同遵守平等僱傭的法律法規，以推動價值鏈中的多元共融。透過制定明確的政策與標準化流程，我們全面保障招聘、評估與晉升等關鍵環節的公平性與透明度，杜絕偏見，確保所有員工和候選人都能獲得平等的工作機會。

截至本報告期末，本集團聘有709名員工，分別按性別、年齡組別、僱傭類型及地區劃分的員工人數和百分比⁴如下：

按性別劃分的員工人數和百分比

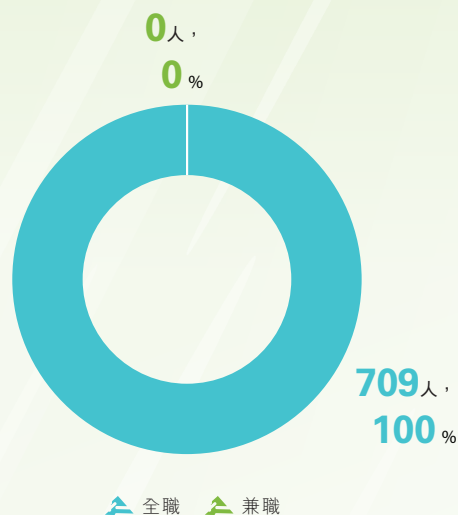


按年齡組別劃分的員工人數和百分比

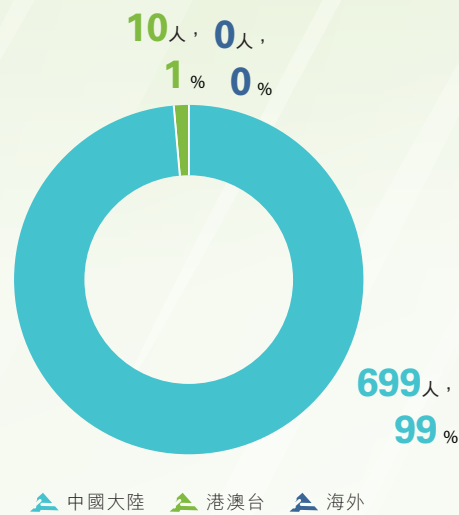


⁴ 各類別的員工人數百分比計算公式為：截至本報告期末該類別的員工人數 / 截至本報告期末的總員工人數 × 100。

按僱用類型劃分的員工人數和百分比



按地區劃分的員工人數和百分比



5.2 培育人才 助力發展

本集團堅持「共贏、共同成長」的核心理念，持續打造多層級的培訓體系。我們建立並及時審視《培訓管理制度》和《年度培訓計劃》，確保每年開展的培訓計劃與集團發展戰略及員工個人發展需要相匹配。同時，建立由上到下的培訓治理機制，有計劃地、系統地、高效率地培養幹部人才隊伍，提升整體經營管理水準和生產力。

我們鼓勵全體員工積極參與培訓活動，以促進個人成長並與公司共同發展。報告期內，我們圍繞政治素質、黨性修養、前沿創新、專業知識與管理能力等多元主題開展員工培訓，幫助員工開闊視野、補齊短板與增長才幹，進一步強化各人才梯隊能力建設。其中，「上實集團高管班」、「青才班」、「90後儲備人才培訓班」及「財會人才培訓班」等項目覆蓋集團領導班子、後備幹部、優秀青年及專業人才，共計20人參與，精準賦能關鍵群體發展。

項目名稱	項目內涵	包含項目
「城蕾訓練營」	新員工入職培訓	新員工入職培訓
「城星管培生培養計劃」	為管培生提供輪崗實踐、導師輔導與高潛項目，加速培養具備戰略思維與執行力的未來人才	管培生培養項目

項目名稱	項目內涵	包含項目
「城才計劃」	針對關鍵崗位開展的定向技能培訓，強化專業能力與職業發展	城智大講壇；各條線專業培訓
「城將計劃」	包括中層幹部以上各層級的管理能力提升設計課程，學戰結合	上實集團高管班；上實集團青才班；90後儲備人才培訓班

2025年度集團本部參加培訓人數為94人，培訓人次達到1,519人次，培訓時長1,030小時，培訓普及率為100%。

5.3 安全為本 健康先行

本集團以「預防為主、防治結合」為安全管理的宗旨，始終將員工及客戶的健康與安全置於業務運營的首要地位。本集團已成立集團安全管理委員會（以下簡稱「安委會」），作為集團職業健康與安全工作的最高責任主體，對安全生產工作全面負責。集團總裁擔任安委會第一責任人，引領安委會築牢集團安全防線。如遇到極端天氣情況，我們優先保障員工安全，按照既定安全程序啟動防護與避險措施，強化風險管控與應急安排。本報告期內，本集團與下屬子公司和職能部門均已簽署安全生產責任書、承諾書，員工簽署安全守則承諾書，確保落實安全生產工作責任至每個崗位及員工。

組成人員	職務類別	安全管理職責
安委會主任	總裁	<ul style="list-style-type: none"> • 建立全員安全生產責任制，加強安全生產標準化建設 • 組織制定年度安全生產工作規劃 • 組織制定安全規章制度和應急處置預案
安委會副主任	主管職業安全衛生 副總裁、相關副總裁	<ul style="list-style-type: none"> • 訂立其職業工作相關的目標和任務，以同步安排及部署安全生產工作與其他業務經營工作 • 組織、監督生產安全事故和職業病危害事故調查和處理 • 制定安全生產培訓計劃並組織安全生產培訓

組成人員	職務類別	安全管理職責
安委會成員	行政辦公室、工程管理部、計劃財務部、技術管理部負責人等	<ul style="list-style-type: none"> • 建立全員崗位責任制，明確考核，定期監督檢查日常管控情況、目標完成情況、隱患排查治理情況 • 開展安全風險辨識與分級管控，組織隱患排查治理 • 提出職業健康安全考核建議

亮點績效

本報告期內

- 本集團與下屬子公司和職能部門簽署安全生產責任書、承諾書、員工簽署安全守則承諾書率為100%。
- 安委會共召開4次安全生產專題會議，期間向內部各負責單位傳達安全生產工作要求，並檢討安全生產工作的實施情況。

安全制度建設

本集團恪守《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國職業病防治法》、《中華人民共和國社會保險法》、《工傷保險條例》、《工傷認定辦法》、《上海市環境保護條例》、《上海市檢驗檢測條例》及《上海市職業病防治條例》等職業與健康安全的法律法規，制定《職業健康安全管理制度》並發佈一系列安全生產標準化程序文件，為安全生產提供全面的指導和支持，以成功預防、控制、消除職業病危害因素，保障從業人員的健康和安全。於本報告期內，本集團並未違反與健康與安全相關並對本集團有重大影響的法律法規。

本集團採取「三管齊下」的安全管理方針，加強風險防控和隱患排查治理，加大宣傳教育力度，提高應急救援能力，從而控制和消除職業健康與安全風險。同時，我們建立全面的安全管理考核機制和事故隱患內部報告獎勵機制，並定期開展安全績效評估，透過「考核評價+獎懲激勵」推動各級單位與人員主動履責、自查自糾，促進安全責任落地。



報告期內，我們還加強對臨時設施、人員密集場所等高風險領域的監管力度。通過採取「四不兩直」、明查暗訪等方式開展安全監督檢查，並聘請第三方專業機構增強安全檢查力度，進一步增強集團的安全風險防控與隱患排查治理水平。

堅守安全管理

本集團持續投入資源，針對不同的主要運營場所實施多樣化健康與安全管理措施，多措並舉努力實現「事故為零」的年度安全生產目標。

年度安全生產目標

<ul style="list-style-type: none"> 發生重傷及以上生產安全事故和火災事故數為0，發生性質惡劣、造成嚴重危害或產生較大社會影響的火災事故與生產安全事件數為0 	已達成
<ul style="list-style-type: none"> 實現黨政主要負責人、分管負責人及其他安全生產與消防管理人員培訓合格率達100%，特種作業人員持證上崗率達100% 	已達成
<ul style="list-style-type: none"> 隱患排查覆蓋率、報送率與整改率均達100%，重大事故隱患按期整改率實現100% 	已達成

- **項目建設施工**

集團重視強化工地安全保衛工作，制定並嚴格落實《施工現場安全文明管理標準指引》，確保有序落實項目施工過程中的職業健康與安全管理。我們亦嚴格遵守職業衛生「三同時」⁵，減少新建、改建、擴建和技術改造、技術引進建設項目中可能產生職業病危害。

- **商業運營**

本集團的商業運營業務涉及酒店、商業、零售等多種運營場所，各有不同的職業安全風險。為降低職業健康與安全風險，本集團在運營中實施《集團出租物業安全管理規範》和《關於經營性物業日常安全管理手冊》，加強識別、評估和管理不同運營場所上的重大危險源，提升風險防控與應對準度。

- **辦公場所**

本集團已制定《辦公場所安全管理規定》，通過規範辦公場所的安全管理及要求，為員工提供安全舒適的工作環境。本集團亦為員工提供各項健康與安全培訓，包括開展安全生產和消防安全知識培訓、交通安全培訓、消防技能培訓、火災實景模擬體驗及消防疏散救援演習，提升員工安全意識。

2025年，集團聯動基層社區、公安、消防及相關單位，以深化基層安全治理與集團安全體系建設為導向，創設「古美公共安全體驗館暨古美微型消防站」。以此為實踐樞紐，將集團安全體系建設深度融入城市治理大局，推動安全教育向社區、商戶、項目全向延伸，打造場景多元、文化浸潤、協同高效的公共安全生態，築牢城市與集團安全防線。

⁵ 職業衛生「三同時」即為建設項目職業病防護設施必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投入生產和使用。

案例

古美公共安全體驗館 — 打造「安全共治」的創新實踐樣板

「古美公共安全體驗館暨古美微型消防站」位於上海萬源城社區核心區域，整合了安全培訓、消防宣傳、應急體檢等核心功能，實現「一館多用、功能集成」，成為集團的安全培訓基地、閔行公安融合宣傳示範點以及提供社區微型消防站的綜合性平台。



館內運用VR技術還原火災、地震等真實風險場景，設置模擬滅火區、消防標識科普牆、滅火器實操台等多個互動模塊，將現代展陳與實戰訓練相結合，讓安全知識「看得見、摸得著、學得會」，打破傳統說教模式，打造「零距離」沉浸式學習新體驗。報告期內，集團多次組織員工、商戶及租戶代表走進體驗館，開展「安全生產月」及「消防宣傳月」等主題活動，透過手把手教學與情境模擬，推動「人人講安全、個個會應急」的理念深入人心。



加強安全意識

本集團堅持「以練為戰」，搭建常態化安全培訓體系，並制定年度安全生產培訓計劃，全面提升員工安全風險防範意識與應急處置能力。

本報告期內，集團組織包括消防疏散、防汛防颱等在內的應急演練共80場，累計參與人數逾1,300人次，實現重點場景全覆蓋、應急響應常態化，有效檢驗並強化了突發事件下的協同作戰與快速反應能力。

安全生產文化建設與員工意識培養被視為集團提升安全管理效能的核心抓手。集團嚴格落實安全管理人員持證上崗制度，所有主要負責人及安全管理人員須通過專項培訓並考核合格後方可履職。本報告期內，我們聯合專業機構組織安全持證上崗培訓，共計114管理人員參與，夯實管理層安全責任與專業能力。同時，我們開展「安全伴我行、城開在行動」主題實訓，共計120名員工參與，通過情景模擬提升實戰技能。此外，我們還先後舉辦了「制度要點講解」、「以案釋法」等專題培訓，覆蓋安全管理及相關崗位人員174人次；消防宣傳月期間，組織「人人會安全、個個懂消防」知識競賽，逾80人積極參與，進一步推動安全文化深入人心。

亮點績效

本報告期內：

- 我們共計開展各類安全教育培訓83場，累計培訓3,635人
- 人均安全培訓時數達6小時

本報告期內：

- 因工傷損失工作日數為554天
- 過去三年(包括匯報年度)任何員工因工作關係而死亡的案件數為0

5.4 綠色供應 同心同行

供應商是本集團重要的合作夥伴，我們的供應商主要包括建築設計供應商、工程承建商、工程材料設備供應商、工程監理供應商及物業運管顧問等，為我們提供物資、產品或服務。我們已構建覆蓋供應商准入、聘用、審核、績效評估到退出等全流程的供應鏈管理體系，並制定《集團工程供應商管理辦法》，明確供應鏈夥伴在品質、環境、健康與安全、僱傭、商業道德與合規等方面的相關要求，優先選擇在環境保護、社會責任及商業道德方面表現優異的合作夥伴。

供應鏈管理架構

我們通過集團本部與各城際公司的成本合約部、工程管理部執行具體的供應商ESG管理工作。

管理部門	管理職責
集團成本合約部 集團工程管理部	<ul style="list-style-type: none"> 編製、修訂及解釋集團供應商管理制度 組織開展集團供應商履約評估工作，並每年出具主要供應商履約評估分析報告，依據評估結果，檢查合格供應商的使用情況 開展定期和專項業務巡查，協助、監督和指導城際公司的合格供應商管理工作
城際公司成本合約部 城際公司工程部	<ul style="list-style-type: none"> 編製、修訂及解釋城際公司供應商管理制度 開展供應商准入機制工作，包括信息收集、資質預審、考察評估等內容 組織並匯總項目公司供應商履約評估，提報集團備案 管理並維護所在項目公司的合格供應商

供應鏈管理體系



我們已制定《招標採購管理制度》、《工程合格供應商管理辦法》及《設計供應商庫管理制度》等內部規範，並推行分庫管理、供應商分類、嚴格准入、動態評估、等級管理與信息化管控等措施，實現供應鏈全流程的精細化管理，有效保障合作品質，為項目建設與集團可持續發展提供支撐。

- 供應商分庫機制：建立了准供應商庫、合格供應商庫和不合格供應商庫，每個庫獨立管理但可相互流動，通過流程管控實現。

- 供應商分類優化：根據成本系統的合同類別，引入供方大類標籤維度，分別建立工程施工類、材料設備類和諮詢服務類等專業供應商庫。
- 供應商准入機制：通過多種渠道廣泛收集供應商信息，並進行初審，確保供應商符合項目要求，符合要求的供應商可進入准供應商庫，進一步考察後進入合格供應商庫。
- 供應商綜合評估體系：建立了包括年度評估、履約評估和保修評估在內的綜合評估體系，從多維度設置打分項，如產品品質、工期、服務進度等，評估結果公開發佈。
- 供應商等級管理：在招投標中優先選擇優秀等級的供應商，淘汰不合格供應商。
- 供應商信息化管理體系：利用明源招採系統搭建信息化管理體系，規範供應商各項工作。

6. 誠信合規，穩健發展

本集團秉持「誠信為本，合規為綱」的核心理念，堅持依法合規經營，持續完善廉潔從業體系，積極鼓勵創新發展；在業務運營中嚴格遵守所在地法律法規，致力於與市場參與者攜手共建公平、公正、健康的商業環境。

關鍵議題	本章回應SDGs
<ul style="list-style-type: none"> • 合規經營 • 商業道德 • 保護知識產權 	 

6.1 持規穩健 拓業興企

本集團將合規經營視為可持續發展的根本保障，致力於建立全面的合規管理體系，通過完善制度建設、強化法規遵循與流程管控，實現對各業務環節的合規風險有效識別與管理，重點覆蓋反貪腐、反賄賂、數據安全、數據隱私保護、商業競爭等關鍵領域，築牢合規防線。

在企業管治方面，本公司嚴格遵守《上市規則》附錄C1《企業管治守則》的相關規定，並已採納《董事會多元化政策》及《員工多元化政策》。於董事提名與委任過程中，系統評估候選人在性別、年齡、教育背景、專業技能、行業經驗、種族與族裔、文化背景等方面的多元特質，確保董事會成員構成具備廣泛代表性與戰略視野，從而提升整體治理水平與決策質量。

董事會專業背景

策略／業務重點	黃海平 先生	李忠輝 先生	周亞棟 女士	杜惠愷 先生	范仁達 博士	李家暉 先生	陳浩華 博士
財務及金融		✓	✓			✓	
法律／監管	✓						
商業管理及其他				✓	✓		✓

本公司的董事會轄下設審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及投資評證委員會，各專門委員會各司其職，有效協助董事會履行職責及監督集團各項業務運營，並不時關注可持續發展範疇的特定事宜及實務。

在制度建設方面，本集團按照聯交所《上市規則》附錄C1中的《企業管治守則》，更新上市公司章程、《審核委員會職權範圍》、《薪酬委員會職權範圍》及《提名委員會職權範圍》，並制定上市公司《董事會議事規則》、《舉報政策》、《反貪污政策》、《董事提名政策》、《董事薪酬政策》及《股東通訊政策》，築牢企業風險合規管理根基，保障企業管治流程的透明性與規範性。

在信息披露方面，我們按照真實可靠的原則，向股東和投資者及時準確披露經營信息，推動完善合規管理體系建設，強化上市公司合規管理。我們每年定期發佈中期報告及業績報告，保障投資者溝通渠道暢通，並在公司網頁持續更新財務信息及分析，及時發佈通知與公告讓投資者瞭解公司發展情況。

6.2 反腐倡廉 自律廉潔

本集團堅守誠信經營、廉潔自律的核心價值，對賄賂、腐敗及舞弊等違規行為堅決採取「零容忍」態度。我們持續優化監督機制與內控政策，暢通投訴與舉報渠道，嚴格落實舉報人保密與保護措施，並將反貪腐管理深度融入日常運營與治理體系，推動其成為常態化、制度化的關鍵管理實踐。報告期內，我們開展滬內重點在售項目銷售管理人員簽署廉潔承諾書相關工作，對營銷、外包服務、境外業務等維度開展專項監督檢查，並組織開展了中層以上管理人員防止利益衝突專項自查和幹部持股情況專項排查。

商業道德管理制度

本集團嚴格遵循《中華人民共和國監察法》、《中華人民共和國反洗錢法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》、《中華人民共和國刑法》及《防止賄賂條例》等法律法規，制定《上海實業城市開發集團有限公司廉潔管理制度》、《集團中層以上管理人員和核心關鍵人員廉潔從業負面清單》、《黨風廉政建設和反腐敗工作協調小組工作規則》及《違紀違規違法問題線索內部移送辦法》等防止賄賂、勒索、欺詐、洗黑錢的內部政策，推動監督協同，保障內部監督規範化、體系化，明確廉潔經營的底線與紅線，透過制度的剛性約束，杜絕任何形式的腐敗行為。

舉報與問責

本集團在《員工手冊》中明確規定，全體員工須秉持守法、廉潔、誠實、敬業的職業操守，嚴格履行反腐敗、反賄賂、反壟斷、公平競爭及反洗錢等合規義務，並清晰載明舉報人保護政策與多渠道舉報方式。集團鼓勵員工、供應商、客戶及其他持份者通過電子郵箱、熱線電話、短信、微信平台或面對面溝通等多種途徑，向紀律監察委員會舉報任何涉嫌違反商業道德的行為或人員。

舉報事項接獲後，集團將迅速組建專項小組開展初步評估，對確認存在問題的舉報進行深入調查，並根據調查結果對責任人予以相應紀律處分，情節嚴重者依法移送司法機關。紀律檢查委員會亦定期開展合規審查，持續監督廉潔從業要求的落實情況。集團鄭重承諾，對舉報人身份及相關信息嚴格保密，並確保其免受任何形式的打擊報復或不公正對待，全面保障其合法權益。

廉潔文化教育

本集團注重內部宣導，開展常態化的商業道德專題活動及培訓。報告期內，集團共開展了1次反腐敗與商業道德方面的培訓，加強董事及高管、員工及供應商的反商業賄賂反腐敗教育和廉潔文化建設。我們設置了商業道德約束考核指標，如發生違紀違法情況，將在年度績效考核中按程序扣減相應分數，以此督促員工加強廉潔文化意識。上實城開持續開展對本集團職能部門和下屬公司代表進行黨風廉政談話。由紀委書記、紀檢負責同事與職能部門和下級企業主要負責人、重要及敏感崗位人員進行廉政談話。

案例

反腐倡廉教育基地培訓

2025年6月24日，組織公司領導班子成員、中層幹部、下屬支部書記等30餘人參觀寶山區反腐倡廉教育基地，並現場開展專題廉政教育培訓。

亮點數據

本集團**未發生**違反與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢相關並對本集團有重大影響的法律法規，亦**無涉及**任何與貪污訴訟有關的案件。




6.3 產權保護 創新驅動

保護知識產權就是保護創新。本集團嚴格遵守《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國商標法》、《中華人民共和國著作權法》等法律法規，持續培養員工的知識產權保護及合規意識，以防止企業侵權行為發生，並維護自身合法權益。我們承諾不侵犯任何第三方知識產權或商業秘密。

本集團致力於加強對自身專利、著作權、商標等知識產權的管理，制定《上海實業城市開發集團有限公司法律事務管理制度》，明確法律部於知識產權及重大經營活動方面的管理職責及內容。同時，各部門協同落地知識產權保護工作，由營銷企劃部負責跟蹤商標註冊全流程。我們已在集團建築設計專利、商標註冊等方面的相關合同中列明著作權和使用權，有效保護集團創新研發成果，杜絕侵權行為發生。

7. 社會共建，責任共榮

本集團積極履行社會責任，以實際行動回饋社會，參與公益慈善與鄉村振興，透過支持農村發展及城市社區服務，鼓勵員工投身公益，持續提升民生福祉。

關鍵議題	本章回應SDGs
<ul style="list-style-type: none"> • 助力鄉村振興 • 公益慈善 	  

7.1 鄉村振興 共築美好

上實城開持續深入貫徹黨的二十大精神及習近平總書記關於深化東西部協作與定點幫扶的重要指示，落實上實集團黨委部署，堅守初心使命，壓實責任，強化保障，秉持「黨建引領、優勢互補、資源共享、共同推進」理念，聚焦黨建聯建與鄉村振興的契合點，以組織共建、資源共享、發展共促為重點，持續探索黨建聯建新路徑，為鄉村振興「添能蓄勢」，推動形成多方互促共贏的發展格局。

- 產業：我們投資鄉村產業，促進經濟發展，增加農民收入。
- 人才：我們堅持資助希望小學，鼓勵青少年參與教育。
- 文化：我們支持鄉村文化建設，提升鄉村文化軟實力，促進鄉風文明。
- 生態：我們致力於提升鄉村生態環境，推動綠色發展和生態環保。
- 組織：我們參與鄉村組織建設，加強治理體系，提升治理能力。

案例

2025「萬源星火」暑期鄉村教師培訓活動

2025年8月，來自安徽、河南、四川三地的13名鄉村教師齊聚上海，參與「萬源星火」暑期鄉村教師培訓活動。該活動由上實城開事業三部旗下萬源地產與民進閔行區委員會、萬源城協和雙語學校攜手創立。本次培訓精心設計專題講座、學校參訪、沉浸式教學互動及紅色主題教育等多元形式，為教師們搭建了學習先進教育理念的平台，切實助力提升了教師的專業教學能力。

該活動至今已經舉辦10期，累計邀請來自皖黔川滇等地的50餘所學校的120餘名教師參加了「萬源星火」暑期公益培訓活動。



總結座談會與會人員合影

7.2 善行責任 社會共益

上實城開將參與社會公益視為核心價值的重要組成部分。作為「城市都市產城融合發展商」，公司始終踐行公益承諾，致力於融合公益精神與業務實踐，為推動可持續城市發展及改善居民生活貢獻力量。在環保、青少年成長、扶困助學、慈善捐助及鄉村振興等領域，均體現了公司的責任與擔當。

公司的公益活動遵循嚴謹決策流程，確保專業與成效。黨群辦負責項目策劃與申報，計劃財務部負責款項撥付，保障每筆捐贈透明、高效地投入公益用途。

2025年，本集團持續積極參與公益慈善活動，累計捐贈金額達人民幣40萬元。

展望未來，上實城開將繼續秉承「回饋社會、傳遞愛心」的城開公益慈善精神，積極履行國企社會責任，營造「人人可慈善、行行能慈善」的社會氛圍，讓愛的種子在更多人心中生根發芽、多姿綻放，持續打造富有愛心的城開公益品牌。

案例

2025藝啟童行系列活動

2025年1月20日，作為徐匯區全國學雷鋒志願服務四個100中「最佳志願服務組織」旗下的重要分支品牌之一，上實城開旗下乾之源公司攜手徐匯區委社會工作部、徐匯文旅、徐家匯書院共同舉辦了「我們在一起，迎新向未來—2025藝啟童行暨「看徐匯」文化藝術之旅」，近二十組家庭共同體驗了徐匯的文化風采與城市發展新貌。參與家庭不僅感受到徐匯文化的深厚底蘊，更在親子互動和城市發展體驗中體會到上海的包容與溫情。



藝啟童行暨「看徐匯」文化藝術之旅

8. 附錄

ESG關鍵績效

範疇	ESG指標	單位	2025年	2024年
A 環境				
A1 排放物	A1.1 排放物種類及相關排放數據			
	氮氧化物(NO _x)	千克	953.77	1,046.56
	二氧化硫(SO ₂)	千克	2.43	3.09
	顆粒物(PM)	千克	64.15	64.15
	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			
	二氧化碳排放總量(範疇一、二)	噸二氧化碳當量	32,357.66	34,896.45
	二氧化碳排放量(範疇一)	噸二氧化碳當量	4,038.30	4,366.64
	二氧化碳排放量(範疇二)	噸二氧化碳當量	28,319.36	30,529.81
	二氧化碳排放量(範疇三) ⁶	噸二氧化碳當量	217.85	262.91
	擁有樹木的二氧化碳抵消量	噸二氧化碳當量	-9.22	-33.95
	總量排放密度(範疇一、二)	噸二氧化碳當量/ 萬港元收入	0.009	0.028
	排放密度(範疇一)	噸二氧化碳當量/ 萬港元收入	0.0011	0.0035
	排放密度(範疇二)	噸二氧化碳當量/ 萬港元收入	0.008	0.025
	A1.3 所產生有害廢棄物總量及密度			
	有害廢棄物產生量	噸	4.81	4.96
	有害廢棄物回收量	噸	4.79	4.95
	有害廢棄物排放密度	噸/萬港元收入	0.000001	0.000004
	A1.4 所產生無害廢棄物總量及密度			
	無害廢棄物產生量	噸	1,463.06	1,622.34
	無害廢棄物產生密度	噸/萬港元收入	0.0004	0.0013

⁶ 二氧化碳排放量(範疇三)包括類別6: 商務旅行及類別7: 員工通勤, 碳排放系數分別來源於出行服務供應商提供的溫室氣體評估工具及《中國產品全生命週期溫室氣體排放系數集(2022)》。

範疇	ESG指標	單位	2025年	2024年
A2 資源使用	A2.1 按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度			
	能源總耗量	兆瓦時	69,372.60	78,611.84 ⁷
	能耗密度	兆瓦時／萬港元收入	0.019	0.063
	直接能源			
	直接能源總耗量	兆瓦時	15,997.74	21,568.65
	柴油	升	0	4,629.97
	汽油	升	76,974.48	85,222.69
	乙醇汽油	升	3,069.00	2,995.00
	天然氣	立方米	1,414,130.00	1,918,433.00
	液化石油氣	立方米	209.00	/
	可再生能源使用量	千瓦時	415,307.00	380,379.22
	間接能源			
	間接能源總耗量	兆瓦時	53,374.86	57,043.19 ⁷
	總用電量	千瓦時	53,364,862.33	56,808,879.25 ⁷
	外購熱力	吉焦	36	844
	A2.2 總耗水量及密度			
	總耗水量	噸	393,067.36	331,397.88 ⁷
	耗水強度	立方米／萬港元收入	0.11	0.27 ⁷

⁷ 為反映實際情況，2025年追溯調整該指標數值。

範疇	ESG指標	單位	2025年	2024年
B. 社會				
B1 僱傭	B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數			
	全體僱員人數	人	709	745
	按性別劃分			
	在職男性員工數	人	414	430
	在職女性員工數	人	295	315
	按僱傭類型劃分			
	在職全職員工數	人	709	745
	兼職員工數	人	0	0
	按年齡組別劃分			
	18-30歲在職員工數	人	69	66
	31-40歲在職員工數	人	187	344
	41-50歲在職員工數	人	301	177
	51-60歲在職員工數	人	152	158
	61歲及以上在職員工數	人	0	0
	按地區劃分 (按工作地點)			
	中國大陸員工數	人	699	735
	港澳台員工數	人	10	10
	海外員工數	人	0	0
	按僱員類別劃分			
	高級管理層	人	6	12
中級管理層	人	83	84	
基層員工數	人	620	649	

範疇	ESG指標	單位	2025年	2024年
	B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失率²			
	員工流失率	%	5.08	2.95
	按性別劃分			
	男性員工流失率	%	7	3.95
	女性員工流失率	%	2.37	1.59
	按年齡組劃分率			
	18-30歲員工流失率	%	2.90	0
	31-40歲員工流失率	%	4.28	2.33
	41-50歲員工流失率	%	7.97	7.91
	51-60歲員工流失率	%	1.32	0
	61歲以上員工流失率	%	0	0
	按地區劃分			
	中國大陸員工流失率	%	5.08	2.86
	港澳台員工流失率	%	0	10
	海外員工流失率	%	0	0

範疇	ESG指標	單位	2025年		2024年
B2 健康與安全	B2.1 過去三年(包括2025年)每年因工亡故的人數及比率				
			2025年	2024年	2023年
	因工亡故的人數	人	0	0	0
	因工亡故的比率	%	0	0	0
	B2.2 因工傷損失工作日數				
	工傷次數	次	21	24	
	因工傷損失總日數	天	554	413	
B3 發展與培訓	B3.1 按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比				
	總受訓人數	人	709	530	
	按性別劃分				
	男性員工受訓百分比	%	100	71.16	
	女性員工受訓百分比	%	100	71.11	
	按僱員類別劃分				
	基層員工受訓百分比	%	100	91.67	
	中級管理層受訓百分比	%	100	95.24	
	高級管理層受訓百分比	%	100	67.64	

範疇	ESG指標	單位	2025年	2024年
	B3.2 按性別及僱員類別劃分僱員受訓平均時數			
	全體員工總受訓平均時長	小時	7.7	7.52
	按性別劃分			
	男性員工受訓平均時長	小時	8.72	7.83
	女性員工受訓平均時長	小時	6.23	7.11
	按僱傭類型劃分			
	基層員工受訓平均時長	小時	6.66	6.33 ⁷
	中級管理層受訓平均時長	小時	13	12.57
	高級管理層受訓平均時長	小時	40	36.67 ⁷
B5 供應鏈管理	B5.1 按地區劃分的供應商數目			
	供應商總數	個	2,247	3,080
	按地區劃分			
	上海	個	1,298	1,580
	西安	個	287	530
	瀋陽	個	252	526
	北京	個	21	55
	天津	個	176	140
	重慶	個	7	7
	中國其他地區	個	206	242
其他國家	個	0	0	

範疇	ESG指標	單位	2025年	2024年
B6 產品責任	B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目			
	接獲投訴總數目	次	184	213
	客戶滿意度	%	99.26	98.66
B7 反貪污	B7.1 於匯報期內對發行人或其僱員提出已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果			
	提出或已審結的貪污訴訟案件	件	0	0
	B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓			
	董事及員工接受反貪污培訓總時長	小時	1,071	2,338
B8 社區投資	B8.2 在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)			
	公益慈善及社區服務總投入	萬元	40	51.55
	志願者人數	人	150	300

《環境、社會及管治報告守則》內容索引

強制披露規定	描述	披露章節或解釋
管治架構	<p>由董事會發出的聲明，當中載有下列內容：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管； (ii) 董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及 (iii) 董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。 	ESG管治及方針
匯報原則	<p>描述或解釋在編備環境、社會及管治報告時如何應用下列匯報原則：</p> <p>重要性：環境、社會及管治報告應披露：(i)識別重要環境、社會及管治因素的過程及選擇這些因素的準則；(ii)如發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果。</p> <p>量化：有關匯報排放量／能源耗用(如適用)所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。</p> <p>一致性：發行人應在環境、社會及管治報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更(如有)或任何其他影響有意義比較的相關因素。</p>	關於本報告
匯報範圍	<p>解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。</p>	關於本報告

A. 環境

主要範疇、層面、 一般披露及關鍵績效指標	描述	披露章節或解釋
層面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相關法律及規例的資料	綠色低碳，和諧共生
關鍵績效指標	A1.1 排放物種類及相關排放數據	綠色低碳，和諧共生
	A1.2 直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計 算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	綠色低碳，和諧共生
	A1.3 所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以 每產量單位、每項設施計算)	綠色低碳，和諧共生
	A1.4 所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以 每產量單位、每項設施計算)	綠色低碳，和諧共生
	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	綠色低碳，和諧共生
	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	綠色低碳，和諧共生

A. 環境			
主要範疇、層面、 一般披露及關鍵績效指標		描述	披露章節或解釋
層面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	綠色低碳，和諧共生
關鍵績效指標	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	綠色低碳，和諧共生
	A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	綠色低碳，和諧共生
	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	綠色低碳，和諧共生的
	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	綠色低碳，和諧共生
	A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量	本集團的業務性質並不涉及包裝材料的消耗
層面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	綠色低碳，和諧共生
關鍵績效指標	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	綠色低碳，和諧共生

A. 環境

主要範疇、層面、 一般披露及關鍵績效指標	描述	披露章節或解釋
層面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	綠色低碳，和諧共生
關鍵績效指標	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	綠色低碳，和諧共生

B. 社會

一般披露／關鍵績效指標	描述	披露章節或解釋
層面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	以人為本，共創共贏
關鍵績效指標	B1.1 按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數	以人為本，共創共贏
	B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	以人為本，共創共贏

B. 社會			
一般披露／關鍵績效指標		描述	披露章節或解釋
層面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	以人為本，共創共贏
關鍵績效指標	B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率	以人為本，共創共贏
	B2.2	因工傷損失工作日數	以人為本，共創共贏
	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	以人為本，共創共贏
層面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	以人為本，共創共贏
關鍵績效指標	B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比	以人為本，共創共贏
	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	以人為本，共創共贏

B. 社會

一般披露／關鍵績效指標	描述	披露章節或解釋
層面B4：勞工準則		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (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	以人為本，共創共贏
關鍵績效指標	B4.1 描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工 B4.2 描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	以人為本，共創共贏 於本報告期內，本集團並沒有發現違規情況
層面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	誠信合規，穩健發展
關鍵績效指標	B5.1 按地區劃分的供應商數目 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 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 B5.4 描述在揀選供應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	誠信合規，穩健發展 誠信合規，穩健發展 誠信合規，穩健發展 誠信合規，穩健發展

B. 社會			
一般披露／關鍵績效指標		描述	披露章節或解釋
層面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	本集團的業務性質並不涉及產品及服務的標籤
關鍵績效指標	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	品質服務，引領發展
	B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	品質服務，引領發展
	B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	誠信合規，穩健發展
	B6.4	描述品質檢定過程及產品回收程序	本集團的業務性質並不涉及產品回收程序
	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	品質服務，引領發展

B. 社會

一般披露／關鍵績效指標	描述	披露章節或解釋
層面B7：反貪污		
一般披露	有關防止賄賂、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	誠信合規，穩健發展
關鍵績效指標	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	誠信合規，穩健發展
	B7.2 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	誠信合規，穩健發展
	B7.3 描述向董事及員工提供的反貪污培訓	誠信合規，穩健發展
層面B8：社區投資		
一般披露	有關以社區參與來瞭解運營所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	社會共建，責任共榮
關鍵績效指標	B8.1 專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)	社會共建，責任共榮
	B8.2 在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)	社會共建，責任共榮

B. 社會

一般披露／關鍵績效指標	描述	披露章節或解釋	
D部分：氣候相關披露			
氣候相關披露	管治	管治	應對氣候變化 — 管治
	策略	氣候相關風險及機遇	應對氣候變化 — 策略
		業務模式和價值鏈	應對氣候變化 — 策略
		策略和決策	應對氣候變化 — 策略
		財務狀況、財務表現及現金流量	應對氣候變化 — 策略
		氣候韌性	應對氣候變化 — 策略
	風險管理	風險管理	應對氣候變化 — 風險和機遇管理

B. 社會

一般披露／關鍵績效指標	描述	披露章節或解釋
指標及目標	溫室氣體排放	應對氣候變化 — 指標與目標
	氣候相關轉型風險	應對氣候變化 — 策略
	氣候相關物理風險	應對氣候變化 — 策略
	氣候相關機遇	應對氣候變化 — 策略
	資本運用	應對氣候變化 — 指標與目標
	內部碳定價	未涉及
	薪酬	預計2026年將相關績效指標納入考核目標中
	行業指標	應對氣候變化 — 指標與目標
	氣候相關目標	應對氣候變化 — 指標與目標
	跨行業指標及行業指標的適用性	應對氣候變化 — 指標與目標



www.siud.com

微信公眾號

上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

香港辦公室

地址：香港中環皇后大道中 5 號
衡怡大廈 11 樓

電話：+852 2544 8000
傳真：+852 2544 8004

一般查詢：info@siud.com
投資者查詢：ir@siud.com

上海辦公室

地址：上海市徐匯區龍騰大道 2763 號 5

電話：+86 021 6447 2222
傳真：+86 021 6448 2699

網址：www.siud.com
微博：weibo.com/siud