

# 2021 社会责任报告



浦东金桥



北郊未来产业园



碧云GreenCity



碧云壹零



碧云尊邸

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

地址：中国 上海市 浦东新区 新金桥路27号18号楼

邮编：201206

电话：+86-21-68811818（总机）

传真：+86-21-50301763

网址：www.shpdjq.com



# 2021

## 社会责任报告

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

## 关于本报告

上海金桥出口加工区开发股份有限公司努力保证报告内容的完整性、实质性、平衡性、可比性、可读性，全面介绍公司履责理念、行为绩效及承诺。我们保证本报告信息的可靠性、真实性和及时性。希望通过发布报告，加强与利益相关方的沟通和交流，共同成长、携手共进，凝聚可持续发展合力。

本报告为公司第十一次公开发布的《社会责任报告》。报告内容涵盖公司及下属投资控股企业履行企业社会责任的实践活动和绩效。

### 指代说明

上海金桥出口加工区开发股份有限公司在报告中简称为“公司”。

上海金桥经济技术开发区（规划面积 27.38 平方公里）报告中简称为“金桥开发区”。

### 报告时间范围

本报告的时间范围为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，考虑到披露事项的可持续性和可比性，部分信息的内容适当向前或向后延伸。

### 参照标准

本公司属于园区开发服务类企业，参照《可持续发展报告编写指南（G4）》标准、上海市文明办《上海市文明单位社会责任报告指导手册》撰写。

### 数据说明

报告中的财务信息摘自公司《2021 年度财务报告》合并报表数据，其他信息来自公司内部相关统计报表、行政文件及报告、第三方评估等。如无特殊说明，本报告中所涉及的货币均以人民币为计量币种。

### 语言与发布形式

本报告采用中文语言，以印刷品、电子文档形式发布，其中电子文档可在公司网站（<http://www.shpdjq.com>）下载阅读。



## 目录 CONTENTS

### 01

## 公司介绍

1.1 关于公司	03
1.2 公司核心业务	05
1.3 2021 责任亮点	07

### 03

## 核心责任

3.1 规划战略	25
3.2 招商引资	26
3.3 载体建设	29
3.4 住宅销售	32
3.5 产业基金	32
3.6 品牌与服务	34
3.7 品质社区	35

### 05

## 责任推进

5.1 投资者关系	57
5.2 客户服务	58
5.3 供应商管理	63
5.4 科技创新	63
5.5 绿色管理	62
5.6 员工关爱	67
5.7 社区公益	71

### 02

## 责任管理

2.1 公司社会责任理念	15
2.2 社会责任管理工作	16
2.3 利益相关方沟通	17
2.4 社会认可	19

### 04

## 公司治理

4.1 组织架构	41
4.2 党建与廉政建设	42
4.3 诚信经营	47
4.4 内控管理	49
4.5 管理创新	50
4.6 安全生产	52
4.7 企业文化	54

展望十四五	73
GRI 索引指南 G4	77
意见反馈表	79

## 领导致辞

2021 年是“十四五”开局之年，是浦东打造社会主义现代化建设引领区的启动元年，也是公司谋篇布局、转型发展的关键年。

公司紧紧围绕浦东引领区、临港新片区双区协同战略，深耕金桥、走向临港，聚焦区域开发建设、产业招商引资、城市功能提升和企业转型发展四大重点，对标一流、全力投入，不断凝聚公司品牌优势，不断放大金桥整体效应，取得显著成绩。截至 2021 年底，实现总资产 332.68 亿元，净资产 125.13 亿元；当年实现营业收入 46.17 亿元，归母净利润 16.23 亿元，净资产收益率 14.05%。持有各类经营性物业达 302.87 万平方米，总体出租率（不含酒店）达到 84%，较去年显著提升，居业内领先水平。

“金桥飞架跨南北，碧云归处人再来”。过去一年，公司继续担纲园区开发、城市运营主力军，以品质项目铸就品牌，以开拓进取推动发展，用碧云品质、碧云服务打造产城融合新标杆。金桥壹中心、Office Park 金科园等在建项目有序推进，碧云尊邸项目按计划竣工完成销售。推动城市更新地块规划调整，南下临港拓展发展新空间。持续聚焦战略招商，做强金桥主导产业，发力关键产业关键环节，打造一批特色产业园区。加强谋划转型，年内产业投资基金、产业孵化器业务正式开始运营，招-投-孵产业生态圈初具雏形。



上海金桥出口加工区开发股份有限公司  
党委书记 董事长

王勇

过去一年，公司继续积极承担社会责任。坚决贯彻疫情防控部署，确保了碧云国际社区和各产业园区的平稳运行，动员金桥开发区内所对口的 2.5 万人群疫苗接种工作。积极开展慈善捐助、对口帮扶、乡村振兴，与云南、西藏 6 个村签署结对帮扶协议，全年开展助医、助学、助困约 344 人（户）次。公司强调可持续发展，努力改善生态环境，将绿色环保的理念贯穿到规划、设计、工程、维修全产业链中。

“艰难方显勇毅，磨砺始得玉成”。2022 年公司将踔厉奋发、笃行不怠，继续以一往无前的勇气和魄力，以只争朝夕的精气神，奋力投身浦东引领区、临港新片区建设，增强区域创新能力，推动区域产业发展，推进人民城市建设，聚焦招商引资、城市开发、创新提升和公司转型，持续提升公司开发能级和核心竞争力，勇当区域开发建设主力军和高端产业塑造者。



## 公司介绍

1.1 关于公司

1.2 公司核心业务

1.3 2021 责任亮点



## 1.1 关于公司

上海金桥出口加工区开发股份有限公司（以下简称“公司”）成立于 1992 年，主要从事上海金桥经济技术开发区（以下简称“金桥开发区”）的开发建设、招商引资、产业发展和载体运营管理。

1993 年 3 月，公司在上海证券交易所 A 股市场上市（浦东金桥，600639）；同年 5 月，在 B 股市场挂牌（金桥 B 股，900911）。公司注册资本 11.22 亿元，浦东国资占比 49.37%。

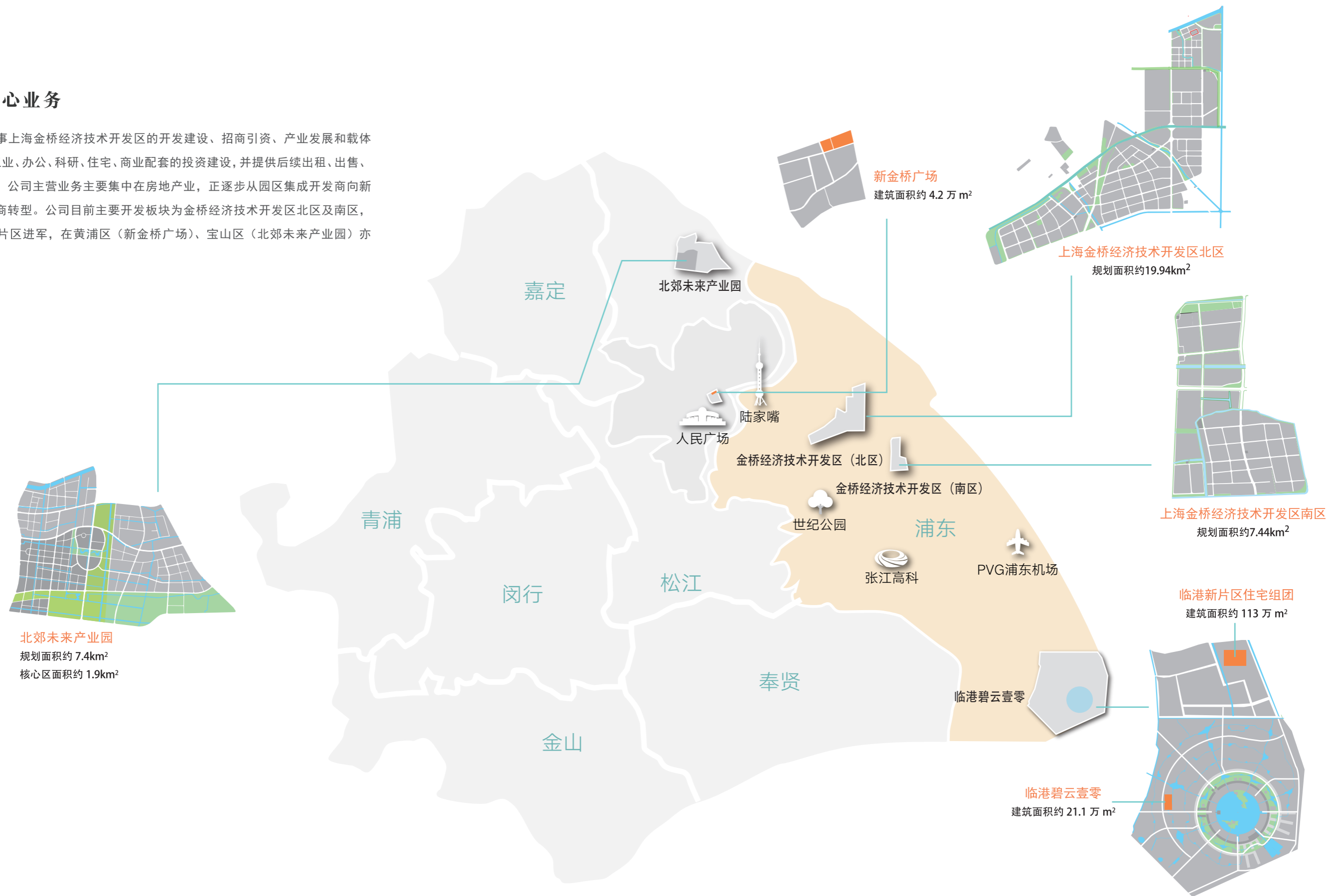
目前，公司共有员工 155 人。公司资产质量优良，截至 2021 年底实现资产总额 332.68 亿元，净资产 125.13 亿元，持有各类经营性物业约 302.87 万平方米。其中产业载体约 210.58 万平方米，住宅约 37.91 万平方米，商业酒店教育等载体约 54.39 万平方米。公司拥有碧云别墅、碧云花园、Office Park 等知名品牌。碧云国际社区以其低密度、生态化、以人为本的规划理念，成为上海规模最大，综合环境最具特色的绿色环保型国际社区，荣获“中国人居环境范例奖”。

今年是浦东引领区建设、金色中环等战略落地的重要年，也是公司落实“十四五”规划、推动城市副中心及金色中环建设的发力年，公司积极响应“双区协同”，布局临港，同时聚焦招商引资、城市开发、创新提升和公司转型，持续提升公司开发能级和核心竞争力，勇当区域开发建设主力军和高端产业塑造者。



## 1.2 公司核心业务

公司主要从事上海金桥经济技术开发区的开发建设、招商引资、产业发展和载体运营管理,包括工业、办公、科研、住宅、商业配套的投资建设,并提供后续出租、出售、管理和增值服务。公司主营业务主要集中在房地产业,正逐步从园区集成开发商向新兴城区开发运营商转型。公司目前主要开发板块为金桥经济技术开发区北区及南区,并积极向临港新片区进军,在黄浦区(新金桥广场)、宝山区(北郊未来产业园)亦有项目布局。

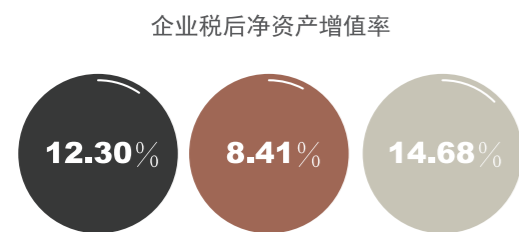
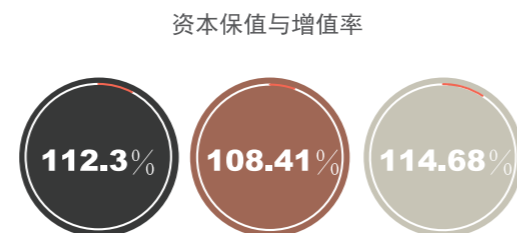
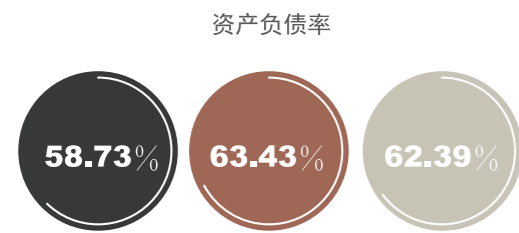
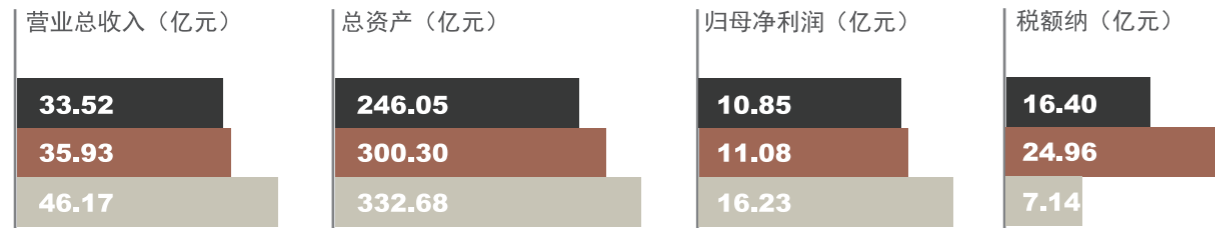


### 1.3 2021 责任亮点

公司实现资产总额 332.68 亿元，同比增长 10.78%，归属于上市公司股东的所有者权益 123.39 亿元，同比增长 14.68%；实现营业总收入 46.17 亿元，同比增长 28.50%；归母净利润 16.23 亿元，同比增长 46.51%；基本每股收益 1.4460 元，同比增长 46.51%；加权平均净资产收益率 14.26%，比去年提高 3.59 个百分点。截至 2021 年底，公司持有各类经营性物业约 302.87 万平方米。总体出租率（不含酒店）达到 84%，较去年显著提升，居业内领先水平。

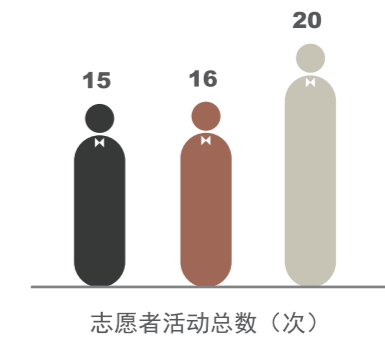
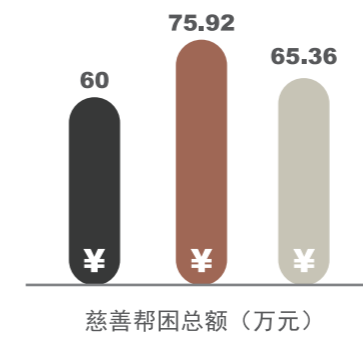
#### 经济诚信绩效

● 2019 年 ● 2020 年 ● 2021 年



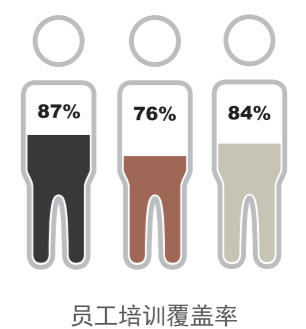
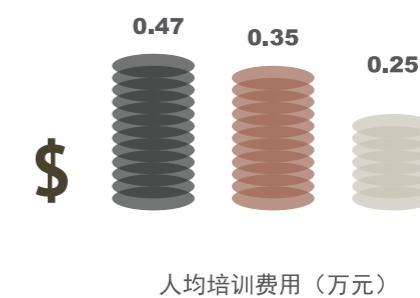
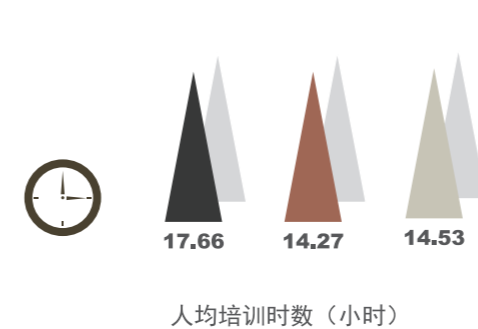
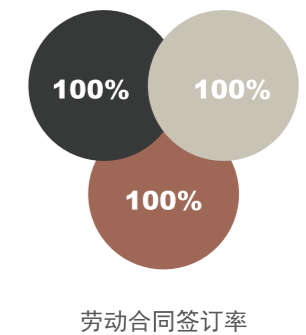
#### 社会绩效

● 2019 年 ● 2020 年 ● 2021 年



#### 员工绩效

● 2019 年 ● 2020 年 ● 2021 年







# 专题

## 共抗疫情 守护金桥

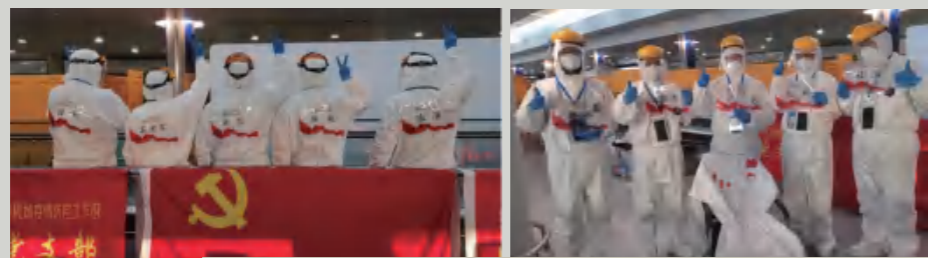
过去一年，公司继续积极承担社会责任，贯彻疫情防控部署，组织志愿者参与抗疫保障，确保了碧云国际社区和金桥各园区的平稳运行。

### 疫情不停，逆行不止——公司“机场转运人”志愿者纪实

2021 年公司派出 8 批 32 人次志愿者，奔赴浦东国际机场担任光荣的“机场转运人”。

郭忠、陆原、颜颀、褚灏、苏孝军

### 第一批



2021 年的元旦是我们班组的日班，大家放弃了与家人团圆的节假日，战斗在抗疫一线，通过集体照的形式向后方送上新年祝福。

黄华彬、盛奕伦、刘海印、李松强、傅钟

### 第二批



作为一名 90 后，刚刚度过了自己的 30 岁生日，就马上接到通知参加了这次的机场志愿者工作，来之前是紧张的，怕家里人会担心，怕自己会不习惯这里十四天的封闭式生活。但我又是兴奋的，因为终于自己也可以冲到最前线，贡献自己的微薄之力。

——志愿者 盛奕伦

陶承、张天佑



### 第三批

“这个春节他们不放假，奋战防疫一线”他们将在机场度过春节假期，用小家的短暂别离换取万家团聚。

“以前春节我喜欢和家人一起外出旅游，今年虽然不能团聚出游，但能更直接地为疫情防控作出贡献，能守护更多家庭团聚，我深感自豪，这也是我作为一名共产党员的使命担当。”

——志愿者 陶承

周君尹、张泽舜、尹昌铎、龚强林、李俊、周晔

### 第四批



穿上防护服的第一时间，我的脑子仿佛被空白击穿一般：呼吸困难、浑身冒汗、眼镜和面罩上全是雾水，什么也看不清。我感受到了大家都有点紧张，想到自己代表金桥股份，又是一名党员，一定要带好队伍，不辱使命。我环视了一下我的队员，“同志们，该我们上了”，大家坚定有力的向各自的“战位”走去。

——志愿者 周君尹

王洪川、张泽文、勒纯纯、刘海印、罗平、牛秋配

### 第五批



第一次穿上防护服、第一次踏入 16 区接送集散地、第一次面对陌生的旅客的时候，我和队员们难免有一丝彷徨与不安，担心能否顺利完成党交给我们的任务，面对这一系列的未知，我们有些迷茫。但是当我们看到党旗在疫情防控一线高高飘扬时，我们的内心顿时充满了力量。我深深的明白，作为队长是大家的精神领袖，要带领大家冲锋陷阵，所以我们立刻调整状态迅速投入到工作当中。

——志愿者 王洪川



王淇锐、李新华、潘堃、韩传久

### 第六批



今天我 30 岁了，从收到抽调短信的那一刻起，从第一次沉浸式体验了防疫第一线形势的严峻和工作人员付出的艰辛，体会了防疫措施严格、防护服的密不透风及穿脱不便，到如今时间接近过半，克服了起初的手忙脚乱现已沉着自如完成工作、应对各式各样的特殊情况；从入住后封闭式管理的拘束、压抑，到人美心善的服务台小姐姐、医务处医生和保洁阿姨，到食堂每天不重样的饭菜夜宵和特地为我煮的一碗热气腾腾的生日面。疫情是冰冷无情的，可是和它对抗的人们是温暖的。这份经历和收获是对“而立”的我来说，是最棒的生日礼物了吧。

——志愿者 潘堃

韩传久、邹昶鳌、信玉玉、董文彬

### 第七、八批



在这里，从早到晚的十二时辰，我全都见过。在这里，我们蒙面白袍，与战友们只能靠防护服上的名字辨出彼此。在这里，一向准时的钟表好像有些随性，有时走得很快，在我们的两次喘息之间，已经从夜晚到了黎明。有时却很慢，明明已经感觉很累了，才发现上岗时间刚刚过半。

——志愿者 邹昶鳌

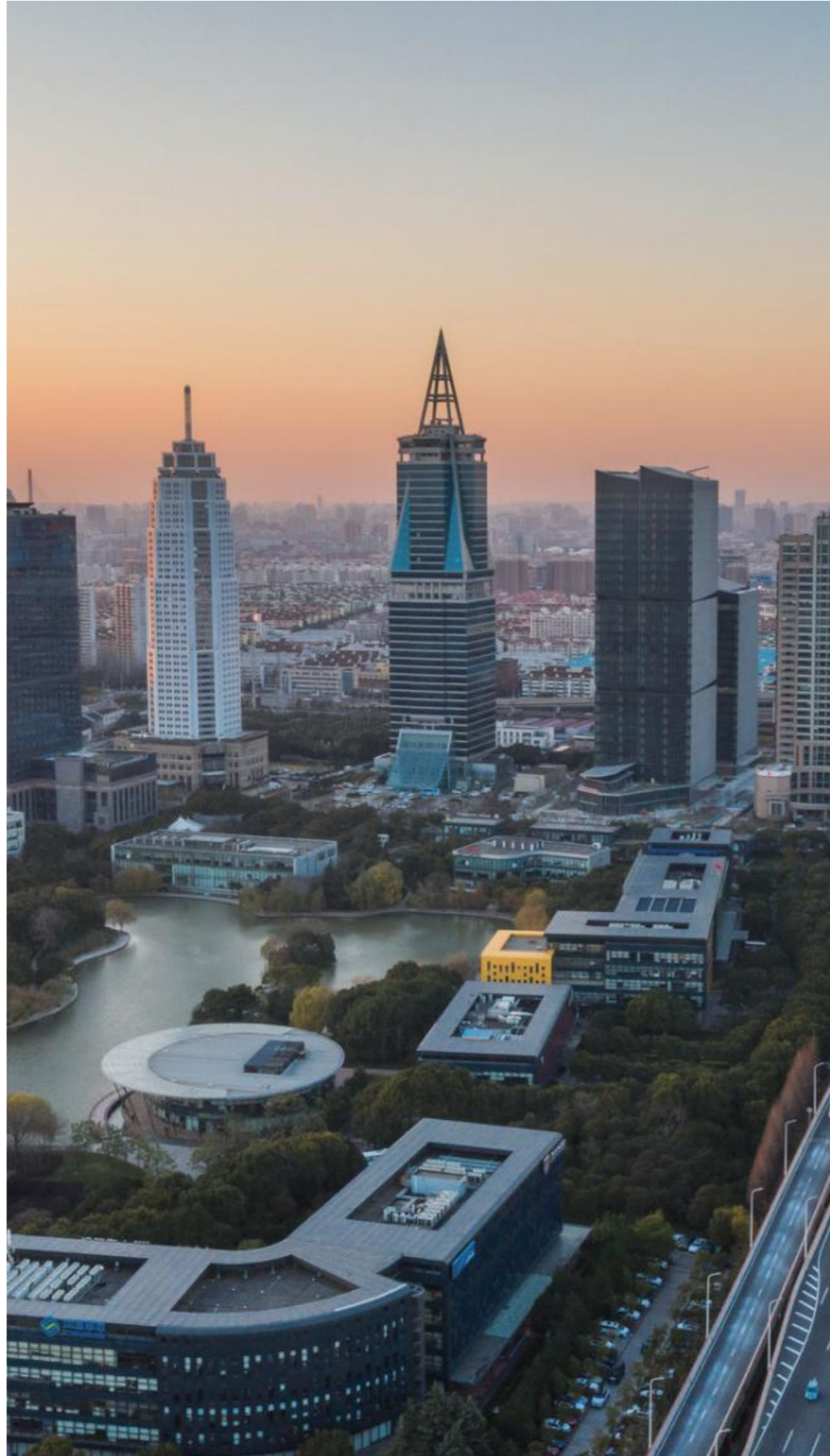
### 共建免疫长城，你我“疫”不容辞

公司动员金桥开发区内所对口的 2.5 万人群疫苗接种工作。在 Office Park 总部园和碧云国际社区内引入了流动接种车，方便园区员工和社区居民随时接种疫苗。



在疫苗接种现场，排起了长长的队伍，碧云国际社区居民积极踊跃参与疫苗接种。这种氛围吸引了不少路过的市民“临时”起意，加入到登记接种的队伍中。甚至开启了“疫苗夜场”持续至晚上 8 点，方便社区居民“八小时之外”的接种需求。





## 责任管理

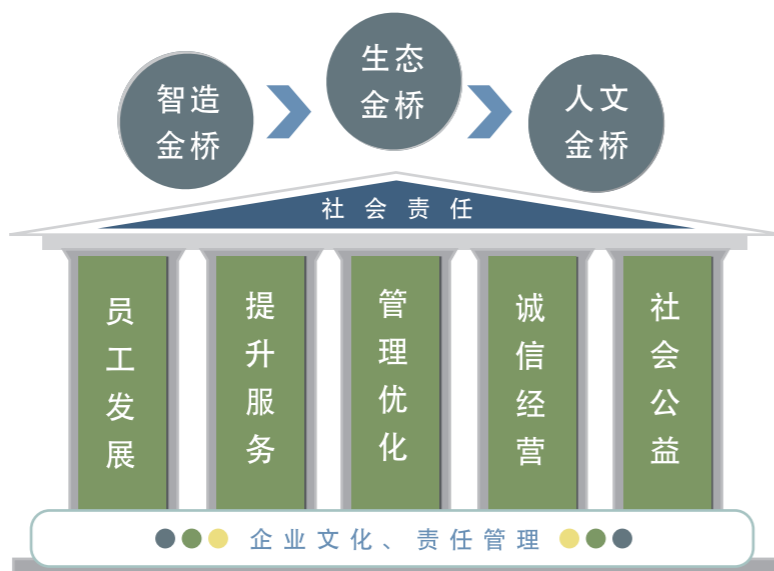
- 2.1 公司社会责任理念
- 2.2 社会责任管理工作
- 2.3 利益相关方沟通
- 2.4 社会认可



## 2.1 公司社会责任理念

### 责任模型

公司通过“智造金桥”、“生态金桥”和“人文金桥”三个理念作为诠释这一核心责任的基本内涵；将员工发展、服务提升、管理优化、诚信经营、社会公益作为实现社会责任的有力支撑；以企业文化和责任管理体系作为实践基础，不断努力、不懈追求，逐渐实现自身价值和社会责任。



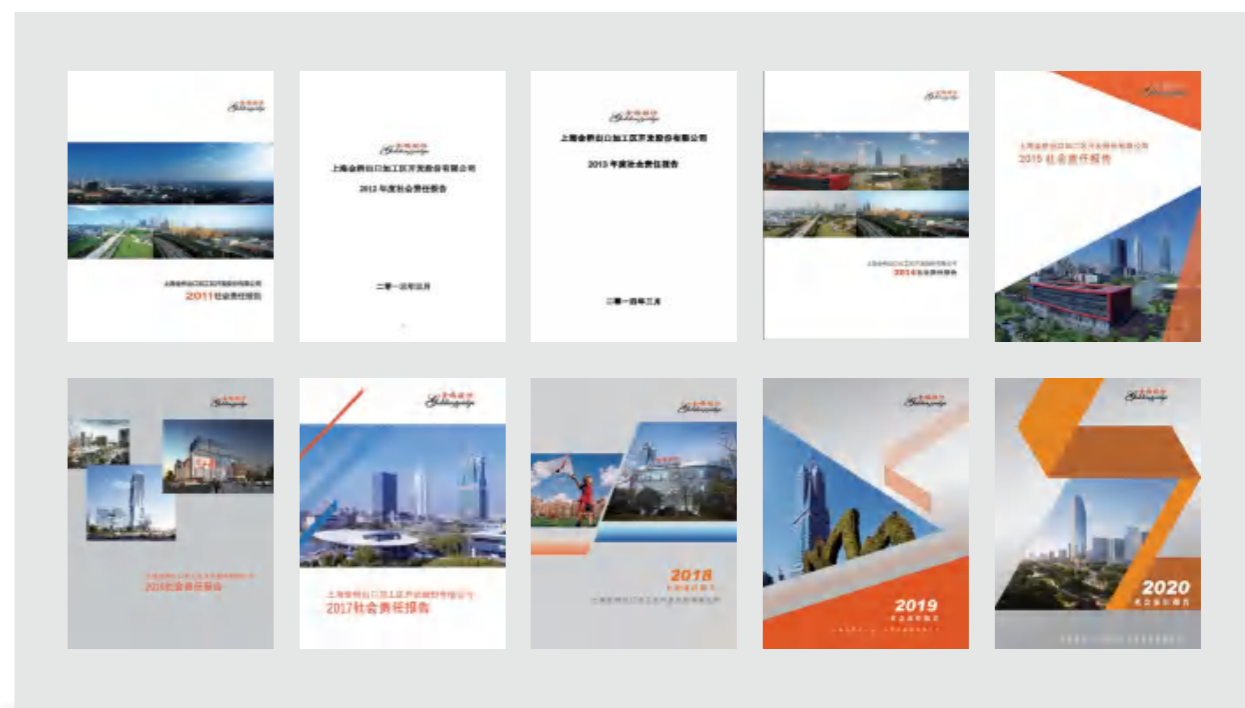
## 2.2 社会责任管理工作

### 责任管理架构

公司始终关注履行社会责任，建立了以公司党委领导，董事会办公室、工会、团委牵头，社会责任小组推进的长效运行机制，上下联动、共同参与、高质量地推进公司社会责任。

### 责任发布

自 2012 年起，公司每年定期向公众发布社会责任报告，披露公司的社会责任理念和实践活动，促进公司利益相关方的全面沟通与良性互动。



## 01 责任

公司对政府、股东、客户、合作伙伴、员工、媒体及社会公众、社区、环境的责任。

责任  
提高  
服务

学习  
践行  
责任

### 责任共识

公司的责任共识是一个循环改进的体系，有“责任”、“服务”和“学习”三个要素组成。

## 02 服务

拥有良好的服务意识是实现责任的关键。公司将服务视为公司的产品，公司的品牌，公司的声誉。因此，公司始终如一的强调服务理念，全面提升服务水平，高质量地完成对相关利益者的责任承诺。

## 03 学习

是公司持续改进的动力。公司能够不断超越自己，实现更高的目标，完成更大的责任。通过不断的学习来提升自身实力。学习已经成为公司员工的自觉行为，成为公司优秀的品质。

服务  
得益  
学习

2021 年 12 月 23 日，在上海市经团联、市工经联联合主办的“2021 上海企业社会责任报告发布会”上，公司发布 2020 年度社会责任报告，并获得 2021 上海市企业社会责任报告会选树为“特别贡献企业”案例。



## 2.3 利益相关方沟通

公司根据经营、环境和社会的影响和关联度确定利益相关方。公司重视利益相关方的参与，始终保持与相关方的沟通，了解相关方的期望，不断改进管理，更好地回应他们的期望。

### 政 府

- 期望与责任要求  
贯彻政府方针  
支持国家战略计划  
促进开发区转型发展
- 沟通方式  
政策沟通会  
主题讨论会  
信息沟通会  
专题汇报会  
新区政务平台  
网格化综合管理系统
- 履行方式  
开发区转型发展  
产业升级  
相关产业扶持  
园区运营综合管理

### 股 东

- 期望与责任要求  
良好的收益  
稳定的经营  
准确的信息披露  
注重投资者关系管理
- 沟通方式  
股东大会  
公司公告  
接待股东来电来访  
股东走访
- 履行方式  
定期进行信息披露  
投资者交流会  
分红

### 客 户

- 期望与责任要求  
提供最优质的产品  
提供最优质的服务
- 沟通方式  
协议、合同、电话、邮件、传真  
信息联络、交流互访
- 履行方式  
提供个性化的服务  
关注产品服务细节  
定期进行信息沟通  
进行客户满意度调查

### 合 作 伙 伴

- 期望与责任要求  
维持稳定的合作伙伴关系  
与金桥共同发展实现共赢
- 沟通方式  
协议、合同、电话、邮件、传真信息  
联络、交流互访、公开招投标会议
- 履行方式  
运用信息化手段沟通合作伙伴

### 员 工

- 期望与责任要求  
提供良好的薪酬福利  
提供优良的工作环境  
提供广阔的发展空间
- 沟通方式  
培训教育  
文化活动  
工会活动  
员工论坛  
职工代表大会
- 履行方式  
市场化的薪酬体系  
员工培训计划  
多种形式的企业文化活动

### 媒体及社会公众

- 期望与责任要求  
做承担社会责任的表率  
树公众企业良好的形象
- 沟通方式  
新闻媒体发布会  
采访  
信息联络  
门户网站  
微信公众号
- 履行方式  
第一时间发布社会责任相关信息  
项目发布会

### 社 区

- 期望与责任要求  
参与社区和谐发展  
建立良好的社区关系
- 沟通方式  
社区公益活动、志愿者活动、  
社区家庭日和音乐季活动
- 履行方式  
支援社区公共基础设施建设  
支持社区文化、体育、志愿者活动  
协助街道改造

### 环 境

- 期望与责任要求  
建设环保、安全的园区环境
- 沟通方式  
保护社区环境
- 履行方式  
绿化改造；  
节能、环保材料与技术应用

## 2.4 社会认可

公司根据经营、环境和社会的影响和关联度确定利益相关方。公司重视利益相关方的参与，始终保持与相关方的沟通，了解相关方的期望，不断改进管理，更好地回应他们的期望。

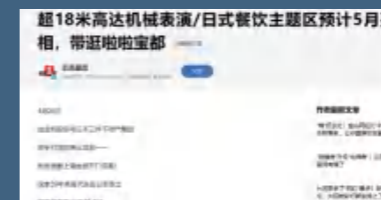
### 领导关怀

- 2021年4月22日，浦东新区区委副书记单少军到公司调研“金色中环发展带”项目。
- 2021年5月7日，浦东新区区委翁祖亮书记到金桥开发区调研啦啦宝都购物中心。副区长杨朝、吴强参加，新区商务委、金桥管委会相关负责人陪同。
- 2021年5月20日，浦东新区区纪委戚玉箬书记到公司调研。先后到中移动上海产业研究院、“金色中环”等公司重点项目工地、碧云国际社区调研。
- 2021年5月26日，浦东新区杭迎伟区长调研金桥“金色中环发展带”建设情况，先后视察“金色中环发展带”沿线的浦东足球场周边区域项目、阿里云宝马联合创新基地、金桥智谷、啦啦宝都购物中心、御桥片区项目和御桥10B-04地块项目。董依雯副区长参加调研。
- 2021年9月4日，浦东新区区委书记朱芝松，浦东新区杭迎伟区长带队，赴金桥开发区进行实地调研。
- 2021年9月8日，浦东新区董依雯副区长来我司调研，先后走访公司金阊园5G展厅、华为智能汽车解决方案展厅、碧云国际社区、08街坊商业综合体，浦东新区国资委王勇主任参加调研。
- 2021年11月13日，浦东新区区委朱芝松书记，上海市副市长汤志平出席浦东新区举行打造社会主义现代化建设引领区、金桥城市副中心启动仪式暨重点项目集中开工和签约活动。
- 2021年12月4日上午，自贸区临港新片区吴杰副主任带队来访我司，就两港快线东大公路站点枢纽及周边地区开发事宜召开专题会议。

### 媒体关注



【上海战疫】“小联合国”里的一场街头快闪：碧云中外住户点赞社区物业一年抗疫工作  
——学习强国上海学习平台 2021年1月31日



超18米高达机械表演 / 日式餐饮主题区预计5月亮相，带逛啦啦宝都  
——《新闻晨报》2021年4月29日



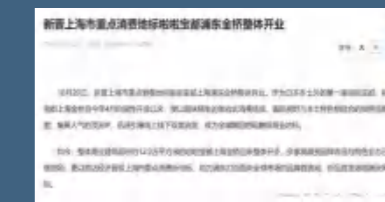
进博故事 | 投资促进平台功能凸显，进博会助推力世纪“展商变投资商”，报道了公司与力世纪集团签署合作框架协议，共同推动 Apollo 纯电动跑车产业项目国内落地。  
——中国国际进口博览局网站 2021年5月20日



【城市眼】赏一树樱花，落一头花香，报道了碧云国际社区春天的美丽景色  
——学习强国上海学习平台 2021年4月2日



总投资额超12.8亿元，金桥综保区迎来一批关键技术研发企业，报道了公司举办的金桥综合保税区关键技术研发企业集中签约仪式  
——《上观新闻》2021年7月29日



新晋上海市重点消费地标啦啦宝都浦东金桥整体开业  
——《上海市人民政府》网站 2021年10月22日

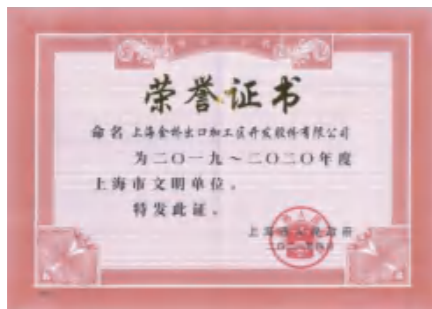
## 企业荣誉

2021 年公司各方面工作获得了上级部门、行业协会和社会各界的肯定与支持。



公司旗下 Office Park 总部园连续四年蝉联“浦东楼宇经济突出贡献冠军”

公司和员工共同携手，积极参与投身公司精神文明建设，公司从 2011 年起持续获得上海市文明单位称号，代表了公司拥有优秀的社会形象和高素质的员工队伍。



## 2021 年度公司荣誉

上海金桥出口加工区开发股份有限公司	2019-2020 年度上海市文明单位
上海金桥出口加工区开发股份有限公司	2021 上海市企业社会责任报告会选树为“特别贡献企业”案例
上海金桥出口加工区开发股份有限公司	奋斗杯第二届上海市青年技能大赛优秀推荐奖
公司工会	2021 年度浦东新区先进工会
第二（住宅商业）党支部	2021 年浦东新区国资系统先进基层党组织
公司投资发展部	2019-2020 年度浦东新区文明班组
金桥 OFFICE PARK 总部园	2020 年度浦东新区楼宇经济突出贡献 20 强榜首
新金桥大厦	2020 年度浦东新区楼宇经济突出贡献 20 强
金桥 OFFICE PARK 金湘园	2020 年度浦东新区楼宇经济贡献奖
上海金桥啦啦宝都（日·三井）商业办公项目	GBE 商业综合体大奖 2021 最佳体验式商业空间奖
金桥出口加工区 T29 通用厂房地块（中移动上海研究院）、金桥智谷（金桥出口加工区 4-02 地块通用厂房新建项目）	2021 “浦东杯” BIM（建筑信息模型）技术应用创新劳动竞赛暨全国菁英邀请赛一等奖
上海金桥碧云阁服务公寓	携程 2021 年最佳合作伙伴， Booking 网站 Traveller Review Awards 2022； Expedia 网站 Loved by guests 2021
上海金桥钻石碧云苑服务公寓	Booking 网站 Traveller Review Awards 2022；
上海黄浦碧云苑服务公寓	Booking 网站 Traveller Review Awards 2022； Expedia 网站 Loved by guests 2021 Agoda 网站 Gold Circle Award Winner（金牌）
上海金桥中环碧云庭服务公寓	Booking 网站 Traveller Review Awards 2022； Expedia 网站 Loved by guests 2021 美团·酒店颁发 2021 年年度卓越服务酒店
新材料创新基地北区项目 B11 号楼机电安装项目 / 新材料创新基地南区项目 A5 号楼机电安装项目、北郊未来产业开发运营有限公司	2020 年度上海市优质安装工程“申安杯奖”
新材料创新基地南区项目景观绿化工程	2021 年度上海市“园林杯”优质工程
公司总经理 汤文侃	政协上海市第十三届委员会协商议政咨询专家聘书
公司财务总监 佟 洁	2019-2020 年度上海市三八红旗手推荐表彰
公司运营总监、投资发展部总经理 刘 淼	2021 年度浦东新区“好干部”荣誉称号
工程建设部总经理 黄 辉	浦东新区第四届“好干部”荣誉称号
产业部总经理 倪卫华	浦东新区优秀共产党员
党委办公室主任 朱 凤	浦东新区国资系统优秀党务工作者
计划财务部副总经理 凌 云	浦东新区国资系统优秀党员
投资发展部 邓同鹏	2021 年度统计工作先进个人



## 核 心 责 任

- 3.1 规划战略
- 3.2 招商引资
- 3.3 载体建设
- 3.4 住宅销售
- 3.5 产业基金
- 3.6 品牌与服务
- 3.7 品质社区





### 3.1 规划战略

**公司谋篇布局，开创新局面** 2021 年公司完成“十四五”规划的编制工作。按照“深耕浦东、走向市场”的发展思路，围绕金桥城市副中心建设、浦东区域开发和硬核产业发展，以打造“产城融合新标杆”为愿景，聚焦“城区开发与销售 + 运营服务 + 产业投资”三大板块，以高品质、最有温度、可阅读的产业社区和国际社区为承载，着力打造成为国际一流的“产业城区综合开发运营商”。

**坚持规划引领，谋定而快动** 公司积极推动金桥城市副中心规划编制，主动参与城市副中心功能定位、形态布局、分类转型方案的分析研究，在产业用地规划、业态比例调整、规划时序等方面积极争取政府支持，努力提升地块能级、优化载体布局，实现园区城市化、集约化发展。公司秉承“产城融合”的发展理念，聚焦庄臣地块和家乐福地块片区更新，从产品策划到整体设计，从政策研究到市区沟通，从控规编制到土地转型，公司作了充分的研究和准备工作，2021 年 9 月庄臣地块规划正式获批。此外，家乐福地块规划调整工作也在积极进行中，目前已完成商业策划、国际方案征集并开展规划评估。

**优化资源储备，拓展发展空间** 公司积极响应浦东引领区、临港新片区“双区”协同强合力联动发展，南下临港，联合金桥集团竞得临港综合产业片区 10 幅住宅用地。同时立足金桥深耕金桥，建立开发区资产信息管理系统，对公司持有的经营性物业、土地等不动产动态管理。对已转让或租赁即将到期土地实行全生命周期管理，设置预警机制并建立“一地一策”档案，结合新区“三用整治”工作，加大对开发区物业动态的追踪与收购力度，优化公司资源储备。公司牵头组建浦东科创母基金下属的智能制造产业子基金，启动基金投资业务，在做好城区开发者的基础上，做好产业推进者。



### 3.2 招商引资

2021 年，公司围绕“强功能、重招商、保品质、优服务”理念，全力以赴做好招商稳商工作。主动介入产业发展、注重招商引资质量，全力推进战略招商和精准招商，构建开发区上下游连通、大中小协同的产业生态体系。

2021 年，公司更加着重引入龙头项目或产业链关键环节项目，力争以骨干企业的引领优势，加快集聚产业链上下游企业。围绕中国芯、创新药、未来车、智能制造等硬核产业，全力助推浦东产业能级、项目投资、功能优势、土地效益、服务效能的“五大倍增行动”。

#### 服务龙头企业

公司持续推进金桥 5G 产业生态园建设，引入华为上海 5G 创新中心、上汽联创智能网联创新中心、中移上研院 5G 应用创新中心、中国信通院 5G 标准开放实验室四大创新平台，产业集聚态势明显。



#### 培育产业生态

围绕浦东产业发展和自身转型提升，以公司自持物业资源为载体，引进北航、长璟、璟创等成熟孵化器，打造公司自持孵化器“金桥创新坊”，培育创新企业百花齐放、百家争鸣的大好局面。



#### 完善新能源汽车产业链

不断完善新能源汽车产业链。上汽智能网联汽车电子创新中心投资 1.8 亿智能网联平台已启动建设，Apollo 电动超级跑车项目落户金桥。



#### 突破“卡脖子”环节

依托中微半导体、安集科技在装备和材料领域形成的优势，积极引进核心设备、关键器件、基础材料的“卡脖子”项目，打造集成电路/材料产业集群。



#### 打造智能制造产业集群

从企业需求出发，全方位满足特定产业对空间尺度、供应链组织等的专业化需求。成功引进了长颢国际、图双精密、集迦电子、讯壤电子等电子信息和智能制造等产业链上下游项目。



专题

### 金桥综保区招商有突破，工作有实效



上海金桥综合保税区于 2020 年 4 月正式揭牌。公司通过反复调研，充分利用政策优势，对金桥开发区产业优势、区位优势对目标客户进行画像，聚焦半导体和生物医药两大产业精准招商，凭借已集聚的汽车零部件、高端机械制造、关键半导体材料研发、生物医药等领域的骨干企业营造的产业氛围，充分利用金桥综保区“21 条”保税研发、保税维修的优惠政策，集中火力专攻区内这类企业的扩张需求。



2021 年公司成功引进（含扩租）8 个项目，总投资额共计 5.5 亿元人民币，项目达产后预计产值可达 26.5 亿元人民币 / 年，营业收入可达 30 亿元人民币，税收贡献可达 2 亿元人民币 / 年，共计承租面积已近 8 万平方米。2021 年，金桥综保区的出租率从年初的 37% 增至逾 70%，实现倍增。

2021 年 7 月 29 日，金桥综保区关键技术研发企业集中签约仪式在金桥举行。签约企业集中了集成电路高端设备、第三代高科技半导体材料、世界领先的新药研发及生产外包、药物临床前测试等关键核心技术的行业翘楚。

2021 年 7 月 29 日，金桥综保区关键技术研发企业集中签约仪式在金桥举行。签约企业集中了集成电路高端设备、第三代高科技半导体材料、世界领先的新药研发及生产外包、药物临床前测试等关键核心技术的行业翘楚。

### 重点项目的引进

中国移动通信集团的下属公司咪咕视讯科技有限公司，主要从事影视通讯科技专业领域内的技术开发、技术咨询、技术服务等。2021 年 7 月，咪咕视讯与我司签署意向书，围绕咪咕公司新兴培育的产业体系产业链上下游企业，建设定制影棚、研发办公和配套商业等，规划有 24 米高。总建筑面积超 1 万 m<sup>2</sup>、兼具摄影棚、演播厅等功能的产业综合功能平台，可满足不同类型的拍摄和高清节目录制需求，实现了产业服务的全方位覆盖。会议室、展廊、办公研发中心、配套商业等一应俱全，满足客户发展多元化需求，引领金桥开发区产业转型升级的新模式，打造产城融合的移动视讯产业园。



### 商办项目业态布局更新

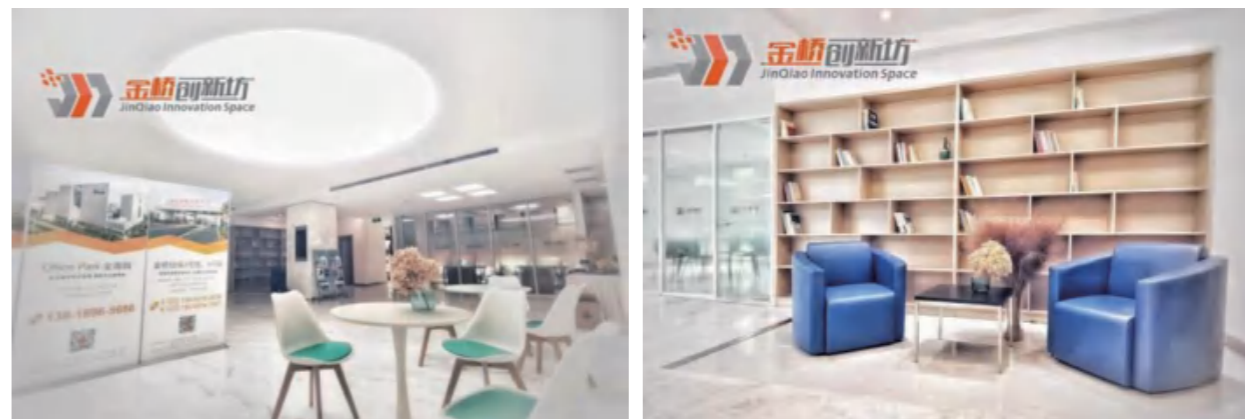
公司在商办项目中引入新业态布局旨在为大厦企业租户提供更好生活配套服务。新金桥大厦与碧云中心两个商办项目分别根据各自项目的配套需求，引入网红健身馆和知名咖啡品牌，满足大厦企业租户的休闲需求。

公司碧云体育休闲中心在第一季度将引进会员制书店“一见图书馆”，是一家多元的创新书店，在原有的商品结构中加入了咖啡、文创、读书会、名人讲座、签售会等新业态。书店的引入为社区创造了更好的文化氛围，会员制的书店能针对读者提供个性化、差异化的服务需求。



### 培育产业业态

金桥创新坊是公司开展创新孵化业务的实体平台，是集成果转化、新兴产业培育、高端人才集聚于一体的科技创新孵化器。孵化领域围绕硬核科技产业，包括但不限于智能及新能源汽车、人工智能及机器人、工业互联网（5G）、集成电路应用等金桥开发区主导产业及关键细分领域。2021 年，金桥创新坊被浦东新区科经委认定为“浦东新区创新型孵化器”。





### 3.3 载体建设

2021 年，公司金桥壹中心、Office Park 金科园、金桥 T29 中移动项目、轨交 14 号线地下连接疏散通道等一批重点项目如火如荼建设中，啦啦宝都上海金桥、Office Park 金海园、碧云尊邸等竣工交付并投入使用。



#### 金桥壹中心 17B-06 超甲级写字楼项目（在建）

17B-06 超甲级写字楼项目以“科创”为主题的高品质甲级写字楼，位于金桥城市副中心核心承载区，是“金色中环发展带”重点项目之一，主楼高约 250 米，未来将成为金桥区域城市发展和科创中心建设的新地标，成为浦东科创中心建设走廊上的重要一环。

目前本项目已完成地下四层结构施工。



#### Office Park 金科园（4-02 项目）（在建）

项目位于金海路金港路，总建筑面积 21 万平方米，项目容积率 1.5，建筑名都 20.82%，绿地率 25%。功能为适合未来产业发展的研发楼宇，全覆盖 5G 网络，应用 5G+ 智慧园区管理系统。该项目为金桥区域内首批上海市建筑师负责制试点项目。该设计荣获 2019“智建中国”国际 BIM 大赛设计组优秀奖等奖，2020 年第三届浦东新区 BIM 技术应用创新劳动和技能竞赛暨长三角区域邀请赛项目赛一等奖，获评 2020、2021 年度上海市文明工地。

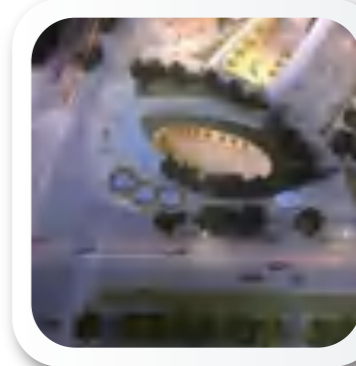


#### 金桥 T29 中移动项目（在建）

公司为中国移动公司的定制项目，为客户提供技术孵化、研发办公服务等。本项目由 6-9 层围合状的高层研发办公楼组成，总建筑面积约 9 万余方。项目已于 2021 年 10 月开工，目前已完成桩基施工。该项目荣获 2021“浦东杯”BIM 技术应用创新劳动竞赛地方组项目赛一等奖。

#### 轨交 14 号线地下连接疏散通道（在建）

项目位于浦东新区碧云国际社区，东至金桥家乐福超市，南至碧云路，西至云山路，北至杨高中路，西侧紧邻轨交 14 号线蓝天路站，北侧紧邻轨交 9 号线蓝天路站。本项目主要建设内容包含新建地下一层连接通道、下沉庭院、疏散楼梯间、风井等。项目总用地面积约 13086.3 平方米，总建筑面积 12589.04 平方米，建设工程性质为其他交通类市政基础设施。项目主要功能是连接通道，兼顾艺术展览。



#### 碧云尊邸（S11 地块住宅）（交房中）

项目位于碧云国际社区西部，东至云山路，南至明月路，西至白桦路，北至碧云路。项目总占地面积约 12.6 公顷，整个小区住宅共 333 户。

2021 年已完成施工以及住宅房源的销售，目前正按计划节点推进后期扫尾工作。



#### Office Park 金海园项目（招商运营中）

Office Park 品牌的延伸产品，是金桥开发区第一个地铁上盖项目，以围合式、几何式建筑为特色，定位为总部研发及商务配套于一体的综合办公楼。

目前招商运营中。



#### 由度金港园（31-02 地块项目）（交付客户）

项目位于金港路 735 号，建筑设计人性化，创新性，和灵活的建筑环境。建筑与周边环境相融合，注重建筑节能、自然采光、自然通风设计。2# 通用厂房荣获上海市工程建设质量管理协会 2018-2019 上海优质工程（结构工程）

2021 年根据项目招商运营要求完成客户定制装修施工，于 2021 年 1 月交付客户。





### 啦啦宝都商业项目（招商运营中）

公司与日本三井不动产集团联手打造的中国首个啦啦宝都商场项目，适合年轻人群、以体验式、家庭休闲娱乐为特色，集购物、美食、教育、娱乐融为一体的大型购物中心。项目荣获上海市工程建设质量管理协会 2018-2019 上海优质工程（结构工程）、2020 年度上海市建设工程“白玉兰奖”（市优质工程）项目合作运营方于 2021 年 10 月正式营业。



### 5G 产业生态园 · 金湾园（投入运营）

金湾园研发办公空间选择丰富，各类配套设施齐全，班车、餐厅、咖啡店、便利店、银行、产品展示发布厅、健身房、洗衣房、书吧、会议中心、众创空间和人才公寓一应俱全，为企业提供全方位的专业服务。



### 上海北郊未来产业园（招商运营中）

上海北郊未来产业园由公司与上海宝山工业园区共同合作打造，聚焦智能制造、新材料、移动互联网和健康产业等四大产业，适合未来产业集聚和人口居住融合的人文生态社区。北郊未来产业园核心区 1 期（183 亩）由瑞典 SWECO 公司进行方案设计，每幢建筑的造型、幕墙设计和材质都不尽相同，独树一帜。2021 年项目荣获上海市宝山区“长江杯”优质工程、南区 A5 楼和北区 B11 楼的机电安装工程荣获上海市“申安杯”优质安装工程奖、项目景观绿化工程被评为 2021 年上海市“园林杯”优质工程奖。

2021 年项目持续招商运营中。

### 3.4 住宅销售

公司着力打造的高端住宅碧云尊邸项目自上市以来，一直备受市场关注，是公司坚持高水平设计、高标准开发，以精工细作的建筑品质打磨的碧云作品。2021 年一期房源完成交房，二期房源开盘当天全部售罄。2021 年碧云壹零项目车位销售火爆。

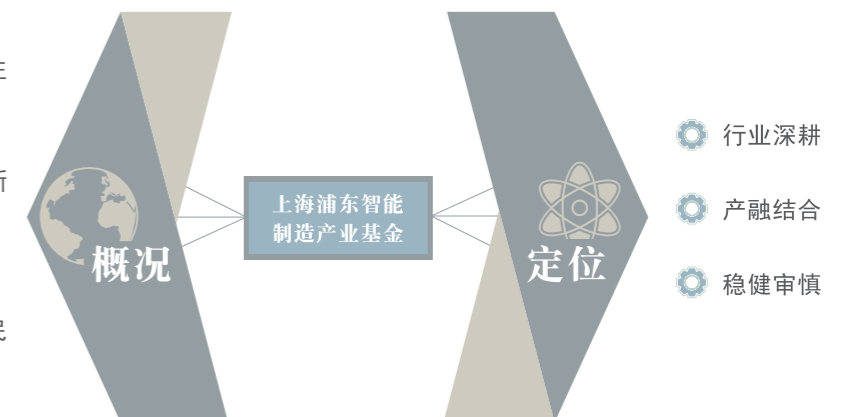


### 3.5 产业基金

公司下属的上海盛盈投资管理有限公司于 2021 年 2 月 2 日顺利完成中国证券投资基金业协会基金管理人登记（机构登记码：P1071785），并于 2021 年 8 月 25 日顺利完成上海浦东智能制造一期私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）工商登记，这也是引领区政策出台、内资私募基金企业登记事权下放至浦东新区后登记注册的第一家基金企业。基金合伙企业于 2021 年 11 月 9 日顺利完成中国证券投资基金业协会备案（备案编码：SSW789）。

该基金由金桥股份牵头，港城集团和上海银行等共同参与组建，上海盛盈投资管理有限公司负责运作。基金总规模 20 亿元（一期规模约 10 亿元），定位于“上海智造创新策源的助推者”，将紧密对接长三角一体化、科创板设立、上海科创中心和自贸区建设等国家战略，运用“产业 + 基地 + 基金”联动发展模式，推动新区制造产业“南北联动”、提速发展全力助推浦东做强创新引擎，打造上海具有国际竞争力的智造产业集群。

- ⊗ 立足金桥，立足浦东，关注浦东金桥片区优势产业
- ⊗ 聚焦以智能制造为核心的新兴产业股权投资
- ⊗ 关注进口替代，Pre-IP0、国企混改、双百行动、军民融合等概念性投资机会



结合金桥产业优势，基金将聚焦智能制造产业，围绕新能源汽车、5G 通信、半导体设备 / 新材料、智能工业制造等应用创新领域，重点布局、培育和投资核心芯片、核心器件、系统设备、关键材料等细分领军企业和高成长科技创新企业。



### 新能源汽车产业

- 关注传统汽车产业升级，新能源汽车产业方向的新探索、新技术。
- 汽车产业链上下游的新技术和价值重塑。
- 新能源汽车领域有大规模应用的核心零部件龙头企业。



### 5G 通信领域

- 关注 5G 通信时代的核心产业链上下游供应商。
- 光通信，光模块，光传输领域有创新技术的龙头企业。
- 关注在 5G 通信下产生的新经济，新业态。



### 半导体设备 / 新材料

- 关注第三代半导体材料、设备以及相关的耗材器件的龙头企业。
- 关注半导体设备、材料、零部件领域的国产替代机会。
- 关注细分领域的技术领先和应用。



### 智能工业制造

- 关注制造业的产业升级和自动化升级换代中存在的投资机会。
- 关注人工智能、机器人、机器学习、机器视觉等新技术在工业领域的应用。
- 关注先进制造

公司将借浦东引领区政策的东风，加快推进基金投资工作，切实发挥基金的引导作用，推动智能制造产业项目落地，带动智能制造产业在浦东金桥集聚，助力浦东加快构建具有全球影响力的先进智能制造产业集群。

## 3.6 品牌与服务

公司以高品质的产品，精细化的服务作为品牌管理，拥有近 40 个注册商标，包括上海市著名商标“碧云”以及碧云国际社区、Office Park、由度等多个知名品牌，形成了园区开发全产业链、全品类的产品线，包括厂房、研发楼、办公楼、人才公寓、服务式公寓、碧云公寓、碧云别墅，以及筹划中的商业综合体、甲级写字楼等，产品链条逐渐完善、并向高端化转型。



公司产品线及主要品牌



公司强化产品和服务的标准建设，强调以标准化提升服务质量，打造“一流标准”。目前，已编制完成统一的、具有金桥特色的系列标准，包括产品设计标准、产品配置标准、维护 / 维修标准，以及产业园区、国际社区和服务式公寓领域的服务标准。

公司客户满意度持续提升，多项租赁业务对标市场领先，碧云花园、碧云别墅项目多次获得业内“年度高端住宅”奖项，钻石碧云苑、中环碧云庭和金桥碧云阁位居携程酒店公寓口碑榜单前三甲。

### 案例



#### 碧云别墅获 2021 “LifeStyle Awards” 奖项

2021 年 7 月，碧云别墅在沪上著名英文杂志 < That's Shanghai > 杂志举办的 2021 “LIFE STYLE AWARDS” 评选活动中，分别荣获“2021 年度最佳家庭居住别墅”奖项。

“LIFE STYLE AWARDS” 评选活动已连续举办多年，该活动通过专业评审的专家视角及大众读者的自我体验，评选出上海最优秀的公寓、别墅、社区等。



### 3.7 品质社区

碧云国际社区布局由城市道路划分为 18 个地块，西起黑松路，东至金桥路；北起杨高路，南至云间路。目前以“碧云品牌”为系列，投资建成了从人才公寓、服务公寓、酒店公寓、叠加别墅、联排别墅、独栋别墅等完整的住宅全产品链，总套数超过 2500 多套，总建筑面积近 48 余万平方米。2013 年 3 月，金桥碧云国际社区荣获国家住建部“中国人居环境范例奖”。

目前，碧云国际社区居住着来自美、英、法、日等 50 多个国家和地区的外籍住客，是上海外籍人士家庭最为聚集的区域之一，被称为上海的“小联合国”。

**统一规划，环境先行** 碧云国际社区在上个世纪九十年代开创了环境先行的开发模式。在金桥地区内的 4 平方公里地块统一规划，以低密度、高绿化率为特色，借鉴国际先进的社区规划理念，从建设单一的住宅小区提升为建设功能、配套完备的开放式的大社区。社区的核心区域平均建筑密度仅为 20%，平均容积率为 1，绿化率 70% 以上，是上海市内首个达到“国家空气质量一级标准”的社区。

**多元设计，配套齐全** 碧云国际社区以教育医疗配套、商业休闲配套为两个开发基本点。社区建设涵盖了生活居住、教育医疗、餐饮购物、体育休闲、文化娱乐等全方位的生活配套，满足中外人士生活、工作、社交和衣、食、住、行、贸等各方面的需求。

**技术领先，环保优先** 开发者参考国外社区的建设经验，使用了大量先进的技术和材料，力求满足不同国家居民的生活习惯。社区建成大批量的木结构房屋，在建设初期就采取集中供暖以减少环境污染等措施。

**碧云焕新计划** 公司推出“碧云焕新计划”，投资约 10 亿元助力国际社区迭代，将对四百余套碧云别墅、公寓、会所进行轮动翻修，持续创造高品质的产品供给。



### 活力碧云

碧云国际社区建有塑胶人行道、开放的体育公园、绿茵球场。沿着碧云路两侧建有 2 片绿茵场：20000 m<sup>2</sup> 的国际标准橄榄球场、20000 m<sup>2</sup> 的国际标准足球场。开放式的碧云体育休闲中心设有美格菲健身中心，满足住户们健身锻炼的需求。



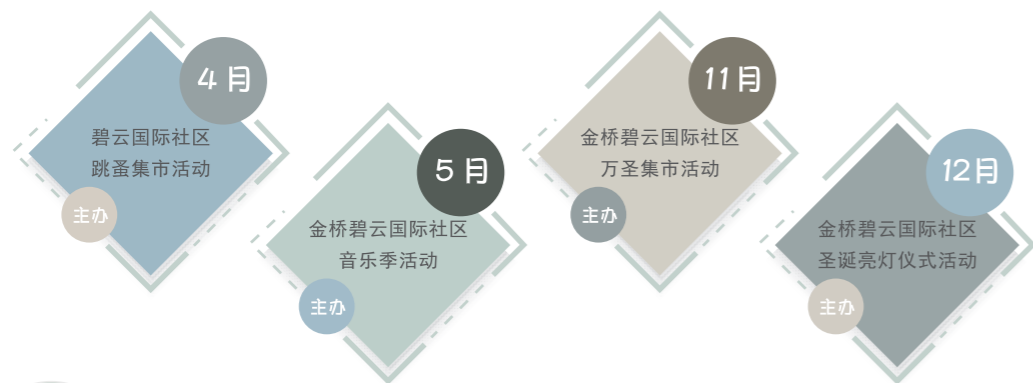
### 休闲碧云

碧云国际社区具有成熟的商业区与生活娱乐设施、美食城购物街、潮流生活广场、休闲养生运动等商业结构。

## 文化碧云

碧云国际社区建有塑胶人行道、开放的体育公园、绿茵球场。沿着碧云路两侧建有 2 片绿茵场：20000 m<sup>2</sup> 的国际标准橄榄球场、20000 m<sup>2</sup> 的国际标准足球场。开放式的碧云体育休闲中心设有美格菲健身中心，满足住户们健身锻炼的需求。

### 2021 年公司举办的碧云国际社区文化活动



### 案例

#### 碧云国际社区举办“2021 年碧云国际社区音乐季”活动



2021 年 5 月 15、16 日，“碧云国际社区音乐季”在金桥碧云阳光大球场盛大举行。活动为期两天，本次活动吸引了超过 3000 余户中外家庭来到碧云国际社区度过了一个欢快的周末。



碧云国际社区跳蚤集市活动

## 数字碧云

2019 年，公司全面启动“园区大脑”建设计划，并纳入公司“十四五”战略规划，以 5G、AI 等新技术赋能公司日常管理，全面推动数字赋能管理服务。2021 年，越来越多的智慧场景现身碧云国际社区，提升了社区运营效率和社区居民的“幸福感”，贡献了园区数字化转型的“金桥范例”。

### 案例



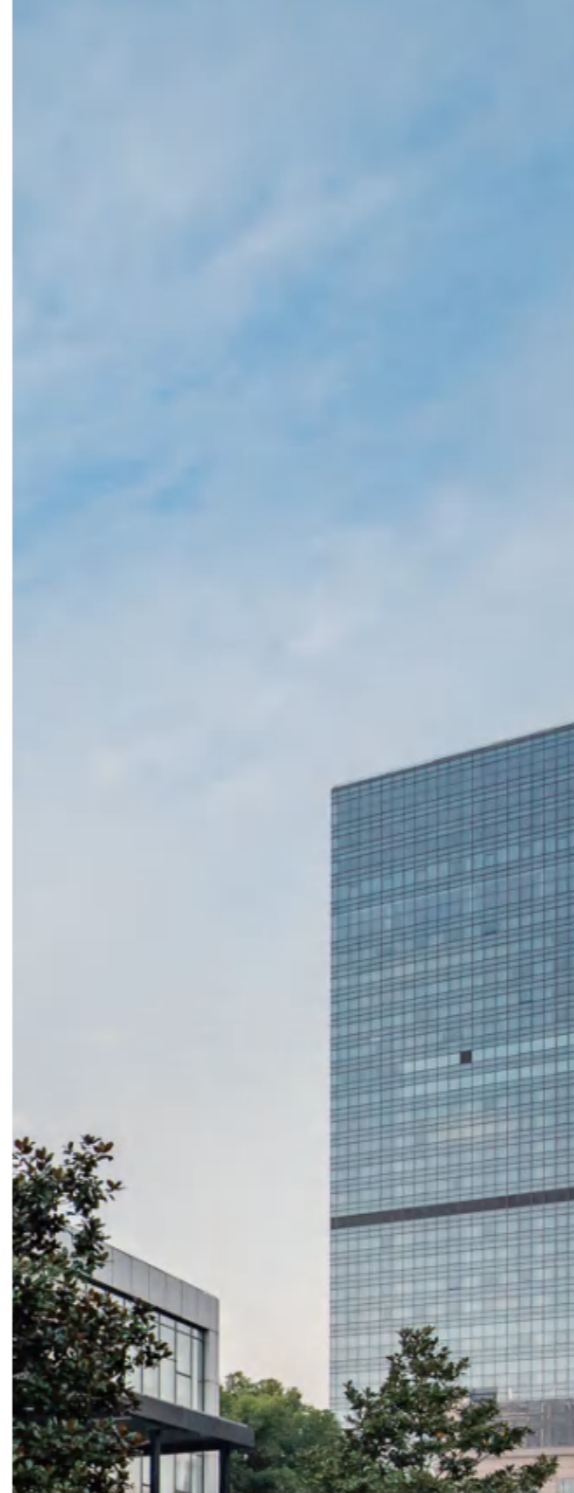
安防巡逻机器人搭载高清夜视摄像头、气体检测装置、热感仪等设备，能够适应各类场景、天气和路面。



4G/5G 信号覆盖设备集成，智慧灯杆选用 LED 路灯智慧路灯杆照明光源，在实现光效高、能耗低、使用寿命长的照明使命外，兼有环境监测、信息发布（屏内循环播放园区通知，显示便民信息、天气情况等）、公共广播及一键求助等功能。



“智能分类垃圾桶”实现垃圾自动分类，还有垃圾自动压缩、烟雾报警、智能除臭等功能。“水景清洁机器人”在无人看管的情况下它也能对池底污物进行清理，同时将池水进行细致的过滤，保持池水的清洁与卫生。“室外无人清扫车”集垃圾清扫、灰尘收集和尘推保养三大保洁功能于一体，通过无人驾驶技术自动执行扫地工作。



## 公司治理

- 4.1 组织架构
- 4.2 党建与廉政建设
- 4.3 诚信经营
- 4.4 内控管理
- 4.5 管理创新
- 4.6 安全生产
- 4.7 企业文化



## 4.1 组织架构

公司严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会的有关规定和《上海证券交易所股票上市规则》，不断完善公司法人治理结构，形成了股东大会、董事会、监事会、经营层权责分明、各司其职、有效制衡的运作机制，切实维护全体股东的利益。

目前，共设 13 个部门，分别为：董事会办公室、党委办公室、总经理办公室、投资发展部、计划财务部、人力资源部、审计法务部、规划土地设计部、产业部、住宅商业部、工程建设部、成本合约部、安全质量部。

**股东与股东大会：**股东大会是公司的权力机构，公司按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》及其附件一《股东大会会议事规则》的要求，规范实施股东大会的召集、召开和议事程序，确保所有股东、特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。

**董事与董事会：**董事会对股东大会负责，公司严格按照《公司法》、《公司章程》及其附件二《董事会议事规则》规定的选聘程序选举董事，董事会由九名董事组成，董事会成员中有四名独立董事和一名职工董事。董事会在 2021 年召开了 7 次会议，确保落实股东大会决议。公司的重大决策由股东大会和董事会依法做出。

**监事与监事会：**公司严格按照《公司法》、《公司章程》及其附件三《监事会议事规则》规定的选聘程序选举监事。全体监事认真履行职责，维护公司及股东的合法权益。

**加强党的领导和完善公司治理：**坚持和完善“双向进入、交叉任职”的领导体制。重大问题事项由公司党委根据《公司“三重一大”决策实施细则》研究讨论决策后，再由董事会作出决定。

## 主要投资企业

上海金桥出口加工区联合发展有限公司	上海浦东智能制造一期私募投资基金合伙企业（有限合伙）
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	上海新金桥物业经营管理有限公司
上海新金桥广场实业有限公司	上海新金桥物业管理有限公司
上海北郊未来产业园开发运营有限公司	国泰君安投资管理股份有限公司
上海盛盎投资管理有限公司	上海华德美居建材装饰仓储有限公司
上海由宏资产管理有限公司	上海华德美居超市有限公司
上海由鹏资产管理有限公司	上海浦东科技创新投资基金合伙企业（有限合伙）
上海由川企业管理有限公司	上海博瑞吉信息科技有限公司
上海盛讯投资有限公司	上海东申（集团）有限公司
上海综奥建设开发有限公司	东方证券股份有限公司
上海综舜建设开发有限公司	交通银行股份有限公司
上海综诺建设开发有限公司	国泰君安证券股份有限公司



## 4.2 党建与廉政建设

2021 年公司党委全面加强党的领导和党建工作，以党建为引领，充分发挥党委领导作用，强基础、补短板、抓创新、促融合，推动党建工作提质增效，为加快推进区域开发建设和公司高质量发展、完成年度工作目标提供了坚强的政治、思想和组织保障。

### 立足“知”……

#### 立足“知”引领，全面推进政治建设和思想建设

以党史学习教育为抓手，持续巩固深化创新理论武装。将政治理论学习与学习贯彻落实“引领区意见”紧密结合，通过“第一议题”、中心组学习等载体，组织学习 21 次，提高学习贯彻工作的联动效应和深度广度。开展国企党建会五周年“回头看”，对存在的问题立行立改，推进建章立制。召开党委会议前置讨论和决策“三重一大”事项 129 项，有效发挥“把方向、管大局、促落实”的领导作用。

### 把握“新”……

#### 把握“新”机遇，积极推进区域开发和公司自身发展

党委围绕谋划和推进公司“十四五”发展战略规划、全力推进金桥城市副中心和金色中环发展带建设等重点任务，引导基层党组织和广大党员推动公司高质量发展中持续发挥战斗堡垒作用和先锋模范作用。

对标“高”……

对标“高”标准，切实提升组织建设水平

坚持将推进“四个责任制”与区委目标任务对标对表，与重点工作、责任指标对标对表，从严落实各项任务。常态化抓好“学习强国”，学情在全区国资系统排名始终名列前茅。加强向“学习强国”供稿，讲好金桥故事。

党委结合公司发展，进一步充实、配强公司干部队伍力量，优化干部队伍结构，把党员、人才派到重大项目、重大任务中去，把干部选派到一线岗位上磨练能力，提升专业水平。

深化“基”……

深化“基”建设，推动基层组织全面建强全面过硬

通过组织开展党支部党建考核、党支部书记履行党建责任制考核，及时发现问题，优势互补，互促共进，党支部政治功能和组织能力进一步增强。通过完善“碧云+”品牌创建理念与体系，全面覆盖公司发展各领域与业态，使品牌“亮度”与开发“热度”、服务“温度”有机融合，更好地引领、服务和保障中心工作发展。



落实“严”……

落实“严”要求，持续深化党风廉政建设

深化党风廉政建设，风清气正的政治生态进一步巩固。强化“四责协同”和“一岗双责”贯通联动、一体推进，一体推进不敢腐不能腐不想腐。通过组织自查和重点督查，突出落实责任的“实”与“效”，形成党风廉政建设目标的责任链，构建责任闭环，实现压力传导。



搭建体系、平台，拓宽廉洁警示教育形式，强化日常廉洁教育。

形成监督合力，推动党内监督与法人治理监督融合。聚焦工程质量、产品服务标准、物业管理、营销管理等重点领域和关键环节，从调查研究、内控管理、风险防控等方面发力，压实工作责任，形成覆盖全面、行之有效的风险防控体系。

加强重点领域、重要环节、关键岗位监督，主动监督、靠前监督，建立廉政风险排查常态化管理机制，开展廉政防控等专项督查。围绕各类巡察、经责审和内审反映的典型问题及最新政策规定要求，推动各类监督管理主体同向发力，打造监督体系“闭环”。

树立“新”……

树立“新”典型，发挥示范引领强阵地

党委组织开展公司“两优一先”评选表彰，全年申报并荣获新区第四届“好干部”、新区五一劳动奖状、新区文明班组、新区优秀党员、国资系统先进基层党组织、国资系统优秀党务工作者、国资系统优秀党员等多项荣誉。

积极运用公司内网、“浦东金桥”等媒体平台资源，做好先进典型的宣传报道。升级公司本部“党建室”功能，新增党史学习专区，营造良好的学习环境和舆论氛围。搭建“党员分享交流”平台，推动学思践悟往深里走、往实里走。结合建党100周年和党史学习教育，在“浦东金桥”微信公众号推出“致敬我们的100年”党史学习教育线上专栏，通过党员诵读红色经典、线上答题等形式，引导党员干部寻光影记忆、担开发重担。围绕重大节日、重大事件、社会热点策划特刊，推出专题特刊，增强理论吸引力感染力。



党委在金园党建服务中心开设“午间一小时”活动

专题

### 高质量、高标准开展党史学习教育和庆祝建党 100 周年系列活动

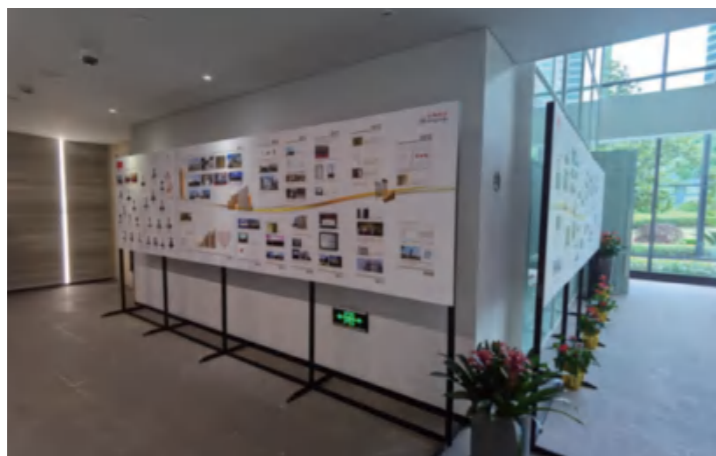
公司党委将党史学习教育与庆祝建党 100 周年系列活动紧密结合，精心组织策划“三部曲系列活动”，开展金色中环重点工程项目建设立功竞赛、举办专题图片展、公众号推出“致敬我们的 100 年”学



习专栏、开设“电影课堂”、开展“探寻红色足迹”等 10 余项主题活动，形成整体有高潮、每月有热潮，融入中心、贯穿全年，推动学习教育生动化、具体化、精准化。七一前夕，举办“颂歌献给党 建功十四五——庆祝建党 100 周年主题活动暨党史学习教育汇报演出”，集中展示开展党史学习教育的成效，激励党员不忘初心、牢记使命，用昂扬的精神状态投身到各项工作中。

在“我为群众办实事”实践活动中，重“质”重“量”，聚焦职工、群众所思所想、所急所盼，建立任务清单，切实为群众办好事、办实事。全面升级党建服务中心，提升园区综合环境、辟

出捷径方便市民出行、协助碧云国际社区外籍人士疫苗接种提供便捷服务、完善园区商业配套、助力疫苗接种红色力量、扶贫助农等，解决了市民地铁绕行、住户燃眉之急、啦啦宝都停车等难题，确保学习教育成果落到实处、产生实效。



### 公司开展重大项目立功竞赛

公司党委召开以“凝心聚力，奋勇争先、攻坚克难，真抓实干”为主题的重大项目立功竞赛动员大会。本次立功竞赛紧紧围绕公司重点项目的工程安全、工程质量、工程进度、科学管理、服务保障、文明施工等重点内容，包括施工单位“五比五看”；监理单位“四比四赛”；设计、勘察、监测等服务类单位“三比三争”；建设单位“二比二助”。通过强化工程建设管理，增强参建各方责任心，调动工作积极性和创造性，确保工程安全并按质、按量、按时完成。



### 4.3 诚信经营

公司深知诚信经营对于企业的建设和发展具有重大的意义和影响，坚持以诚为本的经营方针，更好地促进公司和谐，履行应有的社会责任。公司在日常经营管理中贯彻诚信理念。通过上海市公共信用信息服务平台信息查询，公司无重大违法、违规的负面信息。

#### 遵纪守法、廉洁自律

公司严格遵守《中华人民共和国合同法》及其他法律、法规，以“自愿、公平、诚实信用”为原则，在其授权经营管理范围内从事各类经营活动，多年来无重大违法、违规的负面信息。

#### 重视合规、制度保障

为全面推进依法治企，落实法治建设责任制工作要求，同时根据《浦东新区国资委监管企业合规管理指引》，促进公司依法合规经营管理，保证企业持续稳定健康发展，公司将合规管理体系建设工作确定为 2021 年度法治建设责任制重点项目。本次合规管理体系建设围绕重点业务领域、重点管理环节、重点人员的风险识别、管控评估与审计开展，确保合规管理落到实处，并在以后的经营管理工作中不断完善。编制优化了《合规管理手册》。

#### 财务规范、文明纳税

公司严格按照国家和上海市财务会计信用等级管理的有关规定，高度重视财务会计工作，对财务会计人员严格持证上岗，不断完善内部财务会计控制制度，不断规范会计基础工作和财务会计行为，提高财务会计信息质量，每年依法对财务会计报告实施审计。公司凭借良好的纳税信用记录，经上海市国家税务局和上海市地方税务局的综合考评，已连续多年获得 A 类纳税信用等级证书和 A 类财务会计信用等级证书。

### 案例

#### 公司持续获得 AAA 主体信用评级，发行超短期融资券和中期票据

国内权威信用评级机构——上海新世纪资信评估公司于 2016 年首次确认公司获得主体信用评级、债项评级行业最高 AAA 级，即发行人偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境影响，违约风险极低。至 2021 年，公司已连续六年保持 AAA 级，评级展望为“稳定”，这充分表明市场对公司资产实力、信用水平和专业运营能力的高度肯定。



市场对公司资产实力、信用水平和专业运营能力的高度肯定。

2021 年，公司发行超短期融资券和中期票据共 18 亿元，受到市场热烈追捧，发行利率创公司成立以来融资成本新低，是市场对公司资产实力、管理水平和偿债能力的充分认可。

### 企业行业协会参与情况

- 上海市浦东新区环境保护协会 副会长单位
- 上海市金桥科技协会 常务副主席单位
- 上海浦东房地产协会 副会长单位
- 上海市浦东新区安全生产协会 副会长单位
- 上海市浦东新区建筑信息模型应用技术协会 副会长单位
- 上海浦东外商投资企业协会 副会长单位
- 上海市开发区协会 副理事长单位
- 上海现代服务业协会 副理事长单位
- 上海市信息服务产业基地促进会 副会长单位
- 上海浦东软件和信息服务业园区基地联盟 副理事长单位
- 金桥开发区企业协会 副理事长单位
- 上海市数字协会 理事单位
- 上海市浦东新区人力资源工作协会 理事单位
- 上海九段沙自然保护区基金会 理事单位
- 上海市浦东新区会计协会 理事单位
- 上海市浦东新区城市规划协会 会员单位
- 上海市房地产业协会 理事单位
- 上海市三资协会 理事单位
- 上海上市公司协会 会员单位
- 中国上市公司协会 会员单位
- 上海浦东新区内部审计师协会 会员单位
- 浦东新区青年企业家协会 会员单位
- 中国证券投资基金业协会 会员单位
- 上海市互联网金融行业协会 会员单位

## 4.4 内控管理

为完善内部控制制度，提高风险防范能力和公司经营管理水平，促进公司可持续健康发展，贯彻实施五部委颁布的《企业内部控制基本规范》、相关配套指引及中国证监会上海监管局的相关规定，公司在 2021 年度继续深化以风险防范为导向的内部控制管理与评价工作，不断提高公司经营效率和效果，合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，促进公司实现发展战略。

公司依据《企业内控制基本规范》及其配套指引，结合公司自身结构及特点，围绕内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等要素，委托专业机构对公司内部控制的设计合理性及运行有效性进行全面评价，并聘请众华会计师事务所（特殊普通合伙）进行内控审计，从多方面保障公司内部控制设计及运行的有效性。



## 4.5 管理创新

公司一体化信息系统自 2009 年开始建设至今，已经成为公司重要的管理支撑平台，各项主营业务通过信息系统得到有效支撑，多项业务单据实现在系统内流转、审批。近年来，公司深化信息化建设，已建设完成档案管理系统、资产信息化管理系统（2.0 版）和资金管理系统等专业业务支撑系统，充分发挥信息化对商业模式效率和工作组织效率的提升作用。2021 年启动建设“智慧园区大脑”和 5G 产业生态技术展厅，全力推动并促进园区数字化转型。

案例

### 智慧园区大脑

“智慧园区大脑”通过园区数字化转型的手段，把全生命周期管理理念贯穿园区规划、建设、管理全过程各环节，搭建态势感知体系、云平台、大数据平台、通用支撑平台、智慧应用、管理驾驶舱等，以 5G、AI 等新技术赋能公司日常管理，打造部署一系列智慧应用场景，提升公司经营管理质量和园区运营效率，提升园区工作人员和社区居民便利指数，提高服务均衡化、优质化水平，为实体经济和数字经济高质量融合发展贡献力量。金桥园区大脑采用“1+5+x”建设模式，即 1 个园区大脑核心，5 试点示范区域，X 个成熟应用，在园区智慧大脑的构架之下，还将催生出包括智慧文娱、智慧党建、智慧停车等多个形态各异的智慧应用，从而进一步提升运营效率、充实人员生活、改善营商环境，提升公司资产运营效率和服务品质，通过信息化手段实现可视、可管、可控，做到管理信息化、智能化和精细化，推动并促进园区数字化转型。同时，公司“智慧园区大脑”项目成功申请上海市经济信息化委、财政局组织开展的“2019 年上海市信息化发展专项资金（新一代信息基础设施建设）”，成为全市 22 个获批项目之一，并获得专项支持资金 430 万元。



## 案例

## 5G 产业生态技术展厅

金桥是全球 5G 创新策源地、产业集聚区和应用示范区。展厅占地 2000 平米，以 5G+ 为主题，全面展示 5G 担纲“新基建”重任，赋能高质量发展和高品质生活的各种应用。以金桥 5G 发展



为缩影，全面展示金桥 5G 产业实力、产业内涵和产业动能，充分体现浦东开发开放 30 年信息通信发展取得的巨大成就。坚持“新、实、活、用”原则，推动全民学 5G、懂 5G、用 5G，全面打造我国集科普、展示、发布、应用于一体的 5G 高端平台。5G+ 智能造展厅：航空智能造、船舶智能造、矿业智造、集成电路智造等十多家智能造相关企业在此一展风采。5G+ 超高清展厅：5G+ 超高清直播、虚拟购物、远程教育、智慧体育等版块，面向公众开放体验区，参观者可以来一场 VR 加持下的虚拟购物，切实感受到 5G 技术下的民生新体验。5G+ 未来车展厅：金桥是汽车与 5G 融合的绝佳场地，通用、上汽联创、华人运通、黑芝麻等汽车产业链企业在金桥深耕成长。车路协同、无人驾驶、远程操控、未来车产业链……展厅内将呈现智能网联汽车的最新解决方案。



## 4.6 安全生产

## 安全管理体系

公司坚持以安全发展为根本，结合安全生产工作特点和实际情况，建立了安全管理体系。以“党政同责、一岗双责、齐抓共管、失职追责”为原则，建立安全管理组织机构并明确安全职责，公司安全委员会有效运行，设立安全质量部作为安全工作主管部门。

根据国家相关法律法规要求，公司制定完善安全生产规章制度，保障安全生产投入，落实安全生产教育培训，严格资质资

格审查，构建安全风险辨识与隐患排查治理双重预防机制，规范承包管理，加强设备设施和作业安全管理，强化事故报告和应急救援，有效预防和减少安全事故的发生。明确了工作中与人身安全相关的安全管理和安全防范的要求。劳动保护措施和劳动安全卫生条件符合国家规定的标准，落实劳动安全保护措施，保障一定的经费增长率，2021 年度安全生产资金投入 43 万元。

多年来，公司没有发生一例安全生产重大责任伤亡事故，也没有发生有恶劣社会影响的事件和较大及以上的生产安全事故，本年度公司工伤事故伤亡人数为 0。

公司持续开展安全生产标准化管理培训，包括政策法规讲解，典型案例剖析等形式，强化员工安全意识和专业知识。本年度员工接受安全教育培训率 100%，开展浦东新区政府下达的各项安全专项活动共 9 次。

## 推进安全工作

公司将安全施工、文明施工的理念贯彻落实到整个项目管理工作，从安全生产主体责任的落实、从业人员持证上岗、安全教育培训考核，到危大工程安全管控、安全隐患排查治理等工作的落实，建立了一整套完善的安全防控体系。2021 年，公司对持有物业租赁场所集中开展安全隐患大排查，特别对人员密集场所的用火、用电、消防设施的配置、使用情况，做一次全面摸底、调查、并登记造册，掌握第一手资料。通过排查活动，做到及时发现、及时整改，共发现隐患数量 489 个，全部完成整改。



## 案例

## 抗击台风“烟花”“灿都”，金桥股份在行动

在防御中备战，在抗击中对战，在胜利后总结，这是公司防御和抗击台风“烟花”、“灿都”的真实写照，也是公司在安全生产方面的重要举措。

2021 年台风“烟花”、“灿都”先后登陆上海。公司根据市、区两级关于台风防御应对工作要求和公司防台防汛处置预案，公司全员上阵多措并举积极备战。针对台风来袭，立即进入实战状态，全面加强监测预案，做足风险隐患排查和整改工作，落实应急值守制度。由公司领导带队，相关责任部门共同前往公司一线在建项目和重点地块，逐个深入全面地进行安全巡查。各部门密切协同，第一时间沟通联动，及时排除临时设施中存在的安全隐患。为防止台风袭击可能造成的人员伤亡，公司对现场作业施工人员及时进行了撤离转移，两次台风共避险撤离安置 1829 人次，并切实做好后勤保障，做到一人不落，妥善安置。公司严格执行领导到岗带班和 24 小时值班制度，严肃值班纪律，保证通讯畅通。公司应急抢险队伍、物资和机械设备随时待命，一旦发生事故或紧急情况，第一时间开展应急处置并按程序上报，科学决策，有效施救，严防迟报造成信息倒流。

在“烟花”、“灿都”登陆上海当天，公司领导顶风冒雨再次带队检查工地和临时安置点，确保无人员滞留，安置工作平稳有序。针对部分地下车库集水井水位没降到最低、部分地块砂袋没放到车道入口，也迅速展开行动及时消除了安全风险。据统计，两次台风天气巡查中，公司内部共出动人员 70 多人次，检查了持有物业 35 个，在建工地 6 个，临时土地 14 个，有效迎战确保了人员和财产安全。

抵御台风，既是对公司防台防汛工作的一次实战检验，更展示了公司员工上下一心、舍己为公的精神风貌。



## 4.7 企业文化

企业文化是公司精神风貌的充分体现，是公司发展的精神动力。公司通过企业文化建设，在公司内部形成了诚信办事的原则、公平和尊重的意识、团队合作的进取精神，提高员工的向心力和凝聚力。

公司参与承办“奋斗杯”第二届上海市青年技能大赛暨首届浦东新区青年技能大赛无人机航拍比赛，通过大赛满足上海青年无人机航拍爱好者对摄影艺术的更高追求，推动无人机摄影的发展，同时更好地展现上海之美。公司两位员工获得优秀奖。



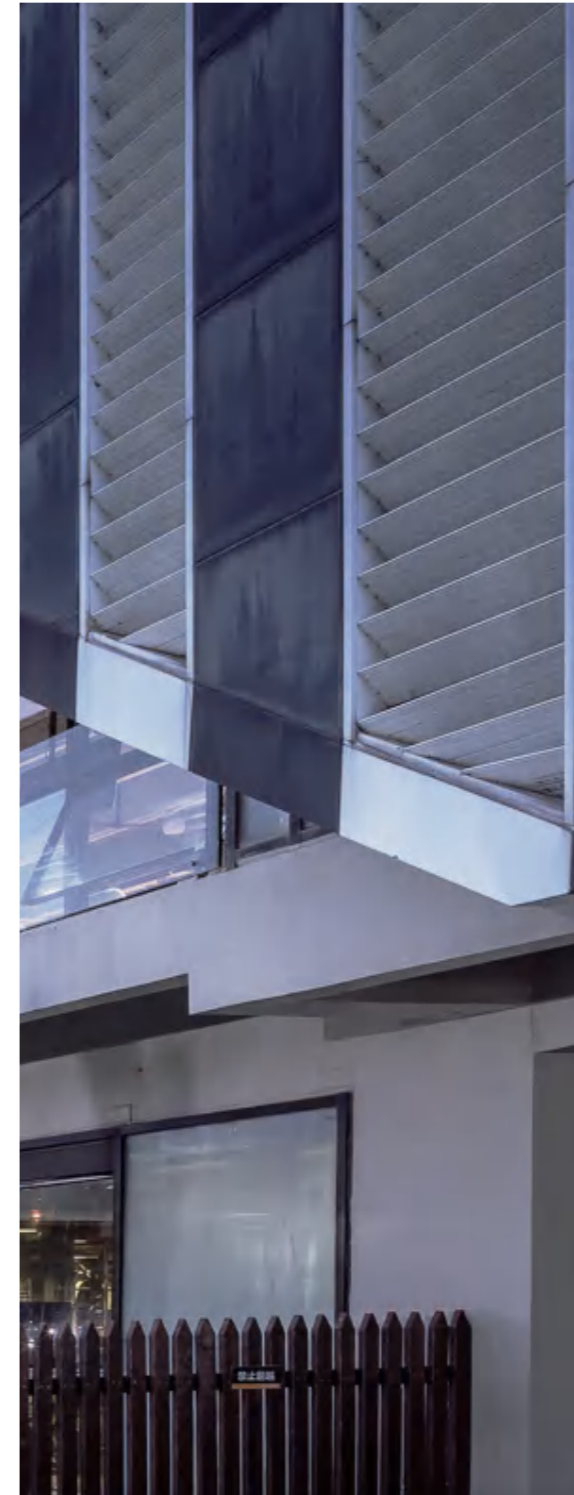
## 案例

## “奋斗青春，献礼百年”的多米诺骨牌团队建设活动

2021 年 4 月 29 日下午，公司举行了多米诺骨牌团队建设活动，团建活动中所用的骨牌是公司团委精心设计的，图案颇具深意，元素包含有百年党史图案、公司 logo、金桥天际线、象征金桥开发开放 30 年的数字图案等，寓意时间见证下的奋斗、成长与转型。

经过近两个小时的齐心协力，队员们共同完成了这一幅壮观而又有特殊意义和内涵的骨牌图案。通过此次团队活动，进一步增进了员工之间的情感交流与团队融合，营造团结共进的氛围，提高团队发现问题、解决问题的能力。





## 责任推进

- 5.1 投资者关系
- 5.2 客户服务
- 5.3 供应商管理
- 5.4 科技创新
- 5.5 绿色管理
- 5.6 员工关爱



## 5.1 投资者关系

公司充分尊重和维护利益相关者的合法权益，相互间能够保持良好的沟通，努力实现各方利益平衡，共同推动公司健康、持续发展。

### 信息披露

在信息披露方面，公司制定了《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》和《重大信息内部报告制度》等制度，明确了信息披露的责任人，充分履行上市公司的信息披露义务，能够保证信息披露的真实、准确、完整、及时、公平，维护全体股东的合法权益。2021 年共召开董事会 7 次，股东大会 1 次。2021 年全年完成定期报告 4 份，临时公告披露 32 份，非公告上网披露文件 1 份。经上交所考评，浦东金桥 2020-2021 年度信息披露工作评价结果为“A”。

### 投资者关系管理

为便于广大投资者更深入全面地了解公司情况，发展战略、经营状况、融资计划、可持续发展等投资者所关心的问题，加强与投资者的互动交流工作，公司于 2021 年 4 月 27 日下午举办了年报业绩说明会，公司董事长、总经理、财务总监、董事会秘书均出席在上证路演中心举办的本次说明会。会前，提前公告征集问题，有 1 位投资者预先提问 1 条。在会中，提问数量 4 条，提问主体均为中小投资者。我们全部回答了投资者的提问。

2021 年 9 月 17 日下午，公司参加了由上海证监局指导，上海上市公司协会、全景网共同举办的“2021 年上海辖区上市公司集体接待日暨中报业绩说明会”活动。公司总经理汤文侃先生、财务总监佟洁女士、董事会秘书严少云先生在“全景·路演天下”网络互动平台，与投资者进行了“一对多”的沟通交流，全面解答投资者关于公司治理、发展战略、经营状况等方面的近 40 个问题；充分实现了上市公司与投资者的良好互动。

### 投资者回报

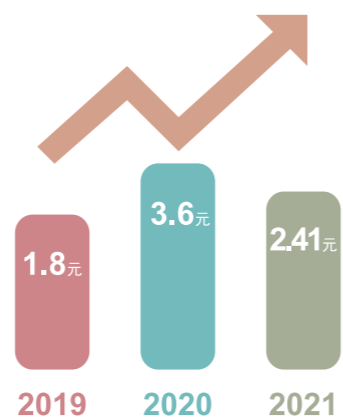
公司一直秉承股东利益最大化的原则，注重对广大股东的良好投资回报，近三年现金分红情况如下：



每 10 股派息数 (含税) / 元

### 每股社会贡献值

每股社会贡献值反映了公司为社会和利益相关方创造的价值，公司近三年每股社会贡献值为：



## 5.2 客户服务

公司始终以客户为导向，“为客户创造更大价值，让客户更加满意”为服务宗旨，积极构建全方位服务机制，营造良好的营商环境。

### 满意度调查

公司针对金桥开发区内 19 个产业地块进行了年度满意度调查。根据产品及服务满意度要求，考核内容涵盖：租赁服务、房屋区域配置、房屋质量现状、客户服务、清洁绿化、公共秩序、公共设施、公共信息获取、疫情防控 9 大环节，覆盖 37 个细节考核指标。

### 产品及服务满意度考核指标体系



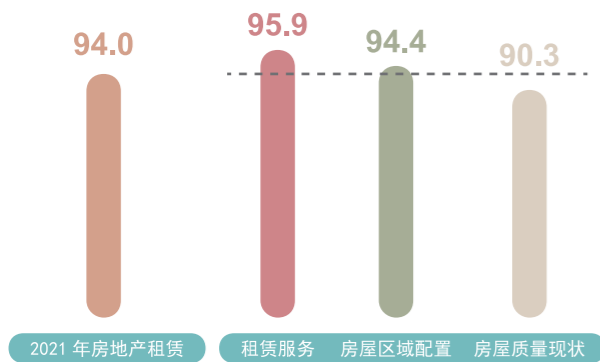
### 房地产租赁方面

总体表现：业主对于房地产租赁方面的满意度评价总体得分为 94.0 分；

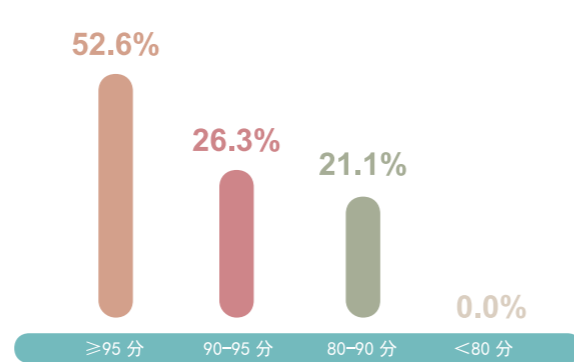
租赁服务环节满意度得分为 95.9 分，房屋区域配置环节得分为 94.4 分；业主对于房屋质量现状环节满意度为 90.3 分。

52.6% 的区域满意度得分在 95 分及以上，26.3% 的区域在 90-95 分之间，21.1% 的区域在 80-90 分，没有低于 80 分的区域。

2021 年房地产租赁方面各环节得分表现



2021 年房地产租赁方面各区域得分表现



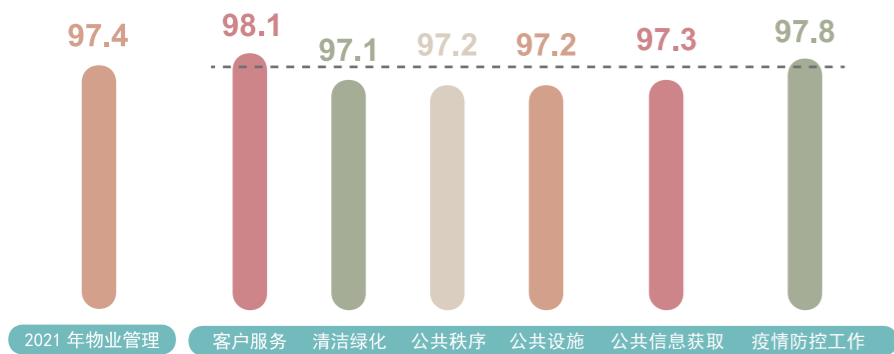
### 物业管理方面

总体表现：业主对于物业管理方面总体满意度得分为 97.4 分；

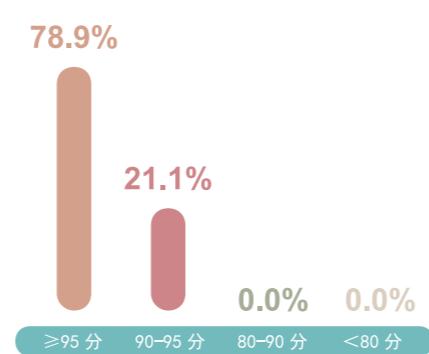
客户服务环节的满意度得分为 98.1 分，疫情防控工作环节得分为 97.8 分；清洁绿化环节得分 97.1 分。

78.9% 的区域得分在 95 分及以上，21.1% 的区域得分在 90-95 分之间，没有低于 90 分的区域。

2021 年物业管理方面各环节得分表现



2021 年物业管理方面各区域得分表现



### 专题：碧云花园服务公寓品质服务

公司旗下碧云花园系列服务公寓拥有碧云阁、碧云苑、碧云庭三大品牌，四条不同层次的产品线，分别是上海金桥碧云阁服务公寓、上海金桥钻石碧云苑服务公寓、上海黄浦碧云苑服务公寓以及上海金桥中环碧云庭服务公寓，覆盖从高端到中高端的功能定位。总运营套数达 1338 套，约占上海服务公寓市场的 1/5，成为上海体量最大的服务式公寓运营商。汇集了通用、特斯拉、迪士尼、华为等一批享誉全球的客户。

服务公寓秉持一贯以客户需求为第一的原则，为客户提供高品质的服务。钻石碧云苑、中环碧云庭和金桥碧云阁位居 2021 携程酒店公寓口碑榜单前三甲。

2021 年，碧云花园系列服务公寓品牌中标张江国际社区服务式公寓项目。品牌走出金桥，服务张江，将以此为契机，推广服务式公寓运营经验，努力做大做强做优，打造高端服务公寓领域的浦东国资品牌。

#### 上海金桥碧云阁服务公寓

- 2018 最佳服务酒店 (美团酒店)
- 2020 最佳合作伙伴酒店 (携程旅行)
- Traveller Review Awards 2022 (Booking.com)
- 2021 最佳合作酒店 (携程旅行)
- Loved by guests 2021 (Expedia)

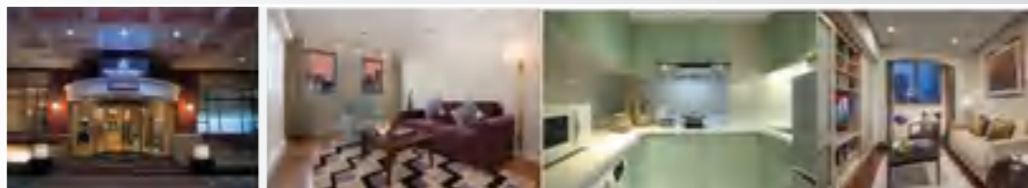
#### 上海金桥钻石碧云苑服务公寓

- 2018 最佳酒店公寓奖 (携程)
- Guest Review Awards 2018 (Booking.com)
- Loved by Guests Most Wanted Award 2020 (Hotels.com)
- Traveller Review Awards 2022 (Booking.com)



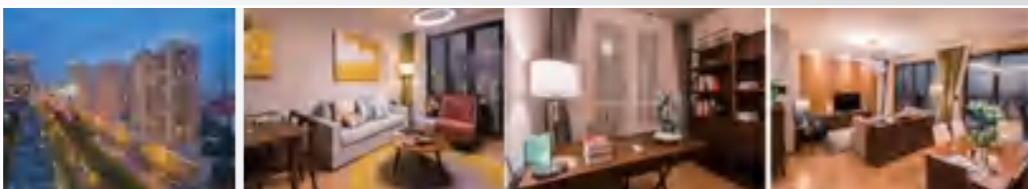
案例

### 上海黄浦碧云苑服务公寓



- 卓越服务酒店  
众荟年度酒店  
口碑榜
- Gold Circle Award Winner (金牌)  
Agoda
- Traveller Review Awards (旅行点评优胜)  
Booking.com
- Loved by guest award winner (住客满意度优胜)  
Hotels.com
- 年度平安旅馆  
上海市公安局  
黄浦分局
- Gold Circle Award Winner (金牌)  
Agoda
- Traveller Review Awards 2022  
Booking.com
- Loved by guests 2021  
Expedia

### 上海金桥碧云阁服务公寓



- 2017 最佳服务酒店  
携程
- Most Valued Hotel Partner  
Expedia
- Loved by Guests Most Wanted  
Hotels.com
- Loved by Guests Winner  
Hotels.com
- Traveller Review Awards 2022  
Booking.com
- Loved by guests 2021  
Expedia
- 2021 年度卓越服务酒店  
美团·酒店

“保品质”，“家外之家”只有更好、没有最好  
“优服务”，“您的满意”只有起点、没有终点

2021年因受新冠疫情影响，一位来自金桥碧云阁服务公寓的住客身处国外，由于家庭变故，仅有年迈的父母仍居住在公寓内。公寓管理处在得知这一消息后，当即决定对住客父母给予相应帮助，向住客家属送上最真诚的关怀。

这份关爱与主动、热情的服务，感动了住客。2021年4月，住客委托家属送来锦旗，代表家庭，对金桥碧云阁服务公寓员工提供无微不至的关怀和服务表示感谢，表示入住在金桥碧云阁服务公寓是一个明智的选择，公寓的服务堪比家人的关怀！



### 5.3 供应商管理

公司重视供应商的社会责任，制订了《供方（工程、货物、服务）采购管理办法》和《供应商管理实施细则》，对招标投标程序，并对各种程序及相关部门职责等作出了具体规定。规范对工程、货物、服务供应商开发、选择、评价和复评管理流程，加强对供应商的评估与审核，明确了供方库的建立、管理及评价。办法有效地管理工程、货物、服务供方的采购活动，实现采购工作“公平、公正、公开”。

2021 年公司通过信息化平台，建立了供应商库，包括工程、货物、服务三大类，涵盖公司 13 个部门，共 585 家供应商通过公司审批后入库，按照主营业务或经营范围均可进行分类查询，分类管理。系统通过流程更新、审查范围扩大、审查力度加大、监督审核机制加强等方面提高供应商评议的严谨性及入库审查的严格性，有效促进供应商管理的提升。通过信息化平台能有效加强供应商的管理，客观真实评价，提升管控效果。



#### 供应商选择

供应商来源渠道丰富，遵循公开、公平、公正的原则，为公司选择优秀的供应商。采购部门在各采招网或公司网站公开发布采购信息，接受供应商报名；在产品展示会、推介会以及相关网站上主动搜索、征集，接受内、外部相关方推荐和供应商自荐报名。以及根据政府相关规定，通过公开招标方式。



#### 供应商评议

公司通过供方现场考察或考评等方式，对供应商的社会信誉、设备性能、工艺流程、材料检测方法、生产能力、供货能力、产品质量、服务质量、人员配备和质量管理体系、环境保护技术和管理能力、环境管理体系等进行全方位考评。



#### 供应商复评

公司建立了供应商等级制管理及履约能力评审制度，实行定期评价机制。2021 年与公司合作过的供应商进行了多维度综合性的评议，全面客观地反映供应商的能力和服务水准，其中 46 家供应商无论在产品质量、服务质量、交货及时性、售后服务响应能力等各方面都表现突出，被评为优秀供应商。

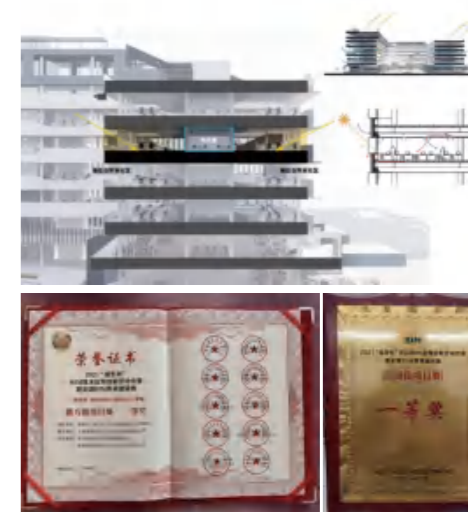
### 5.4 科技创新

建筑信息模型（Building Information Modeling 简称 BIM）技术在国内外建筑行业得到广泛关注和应用。公司将这项技术的推广应用作为公司科技创新的重点工作。几年来公司 BIM 设计越来越成熟，获得了国内多项 BIM 技术大奖。

### 案例

#### 金桥出口加工区 T29 号地块通用厂房项目采用 BIM 信息化技术

金桥出口加工区 T29 号地块通用厂房项目位于金桥开发区移动通讯版块核心位置。本项目作为 BIM 正向设计的探索阶段，采用 BIM 信息化技术作为项目的全方位的技术支撑。通过数字化云平台的工作模式可以实时监控模型及造价的数据，真正的做到模型与数据的联动体系，以及通过无人机技术运用对场地进行三维扫描，生成三维实体模型，将周边环境与本项目模型进行整合，实现对项目整体效果的把控。通过本项目 BIM 正向设计的探索实现对项目更进一步的把控，提供项目的整体品质，实现更高质量，更高品质，更高价值的目标。本项目的 BIM 设计荣获 2021 “浦发杯” BIM 技术应用创新劳动和技能竞赛暨全国地方组项目赛一等奖。



### 5.5 绿色管理

#### 国家生态工业示范园

2011 年 4 月，金桥开发区正式被国家环保部、商务部、科技部等三部委联合命名为国家生态工业示范园区，是上海首家获此荣誉的国家及开发区，充分体现了公司对环境责任的承诺。

#### ISO14001 环境体系认证

公司于 2005 年初次通过 ISO14001 环境管理体系认证合格证书至今，公司环境管理体系运作良好，持续验收合格，公司从未受到环保局处罚。

公司关注企业环境、社会、治理绩效的平衡与可持续发展。2021 年公司 ESG 实践案例入选中国上市公司协会所编《上市公司 ESG 实践案例》。9 月 22 日，上海上市公司协会官微刊登了《浦东金桥——践行“智造金桥生态金桥人文金桥”理念》。



保护环境、节约能源

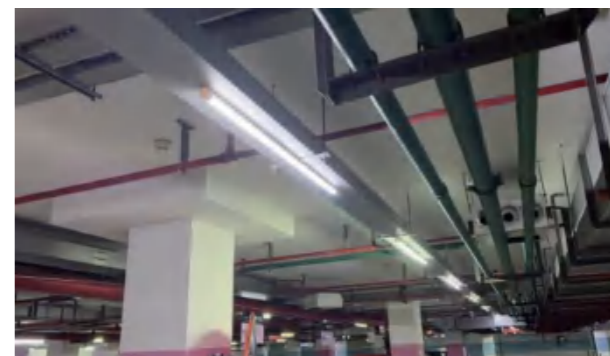
公司内部积极推广保护环境理念，倡导公司员工节约能源和资源。公司及碧云花园服务公寓每年都参与“地球一小时”活动，号召公司员工关注地球生存环境、践行环保理念。

公司作为上海市九段沙湿地自然保护基金会理事单位，继续秉持环保、公益的理念，积极参与九段沙湿地自然保护基金会的各项工作。



绿色运营

上海金桥碧云阁服务公寓地下车库采用了节能省电灯光自动调控系统。车库内的灯光灯管通过感应附近是否有车辆、行人经过以及通过感应周边声音环境来达到对灯光开关和光线强弱的控制。此举降低电浪费，在无车辆通过的情况下，最大程度地对用电量进行控制。



上海金桥中环碧云庭服务公寓使用水循环二次利用系统，通过对雨水采集储存后，作为浇灌植物用水，补足酒店绿化用水需求，降低水浪费。运用空调的智能化管理系统对入住房间空调温度的调控，客户进入房间时即可享受舒适的客房温度环境体验。离店时，该系统将客房的空调设施进行自动关闭操作。降低了对电力能源的浪费。



系统将客房的空调设施进行自动关闭操作。降低了对电力能源的浪费。

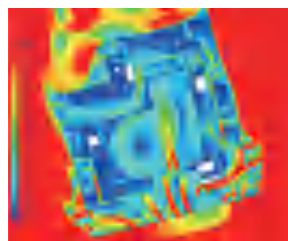
案例

绿色设计

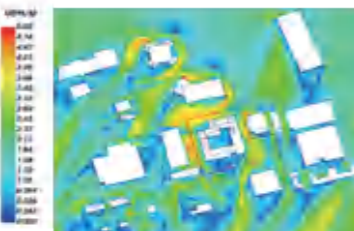


公司注重在项目设计中融入环保理念。公司金桥城市副中心地标 248 米金桥壹中心项目依据绿色建筑二星级、美国 LEED 和 WELL 标准以及国内外绿色健康相关设计规范，从选址于交通、可持续发展建筑场地、能源与大气、水资源节约、材料与资源、室内环境等几个方向对本项目进行了综合的设计。该项目荣获美国绿色建筑委员会 (USGBC) LEED 认证证书,成为 LEED 预认证金级项目。

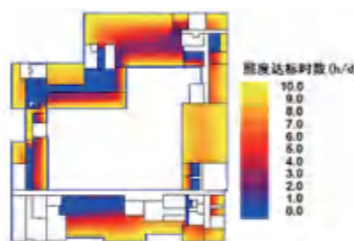
金桥桥开发区 29/30-4 街坊的 T29 号地块通用厂房项目依据绿色建筑二星级、以及国内外绿色健康相关设计规范。采用了节地、节能、节材和室内环境质量等多项绿色设计建筑技术，实现节约能源、保护环境、减少污染。



室内自然通风模拟分析  
三层自然通风计算



室外风环境模拟分析 秋季 1.5 米人行高度风速云图

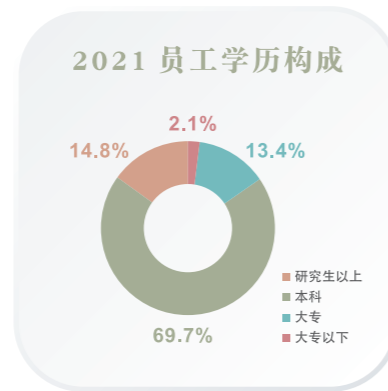
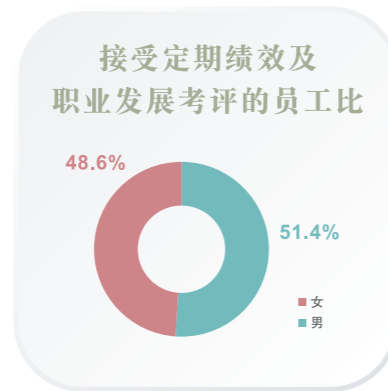
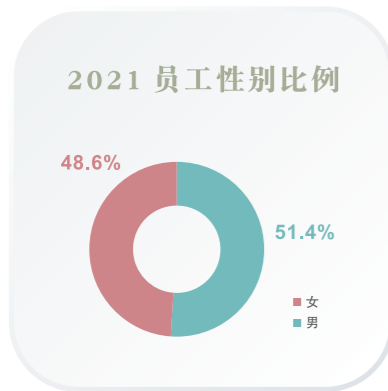


室内天然采光与眩光计算分析  
照度达标小时数分布图

## 5.6 员工关爱

### 员工发展

公司拥有一支精干、高素质的员工队伍，根据公开、公平、透明，双向选择、择优录用的原则招聘员工。截止 2021 年，公司员工总人数 155 人。所有员工均签署劳动合同，男女雇员按级别和业绩公平定薪。



### 维护员工权益

公司严格遵守《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等政策法规，保障员工依法享有的各项权益。公司根据公开、公平、透明，双向选择、择优录用的原则招聘员工。所有员工均签署劳动合同，男女雇员按级别和业绩公平定薪，坚决杜绝就业歧视。为员工建立完善的福利体系，按时足额缴纳“五险一金”，补充公积金和企业年金。

公司工会以维护职工权益、服务员工为基本职责，在巩固企务公开、民主决策、职工关爱、企业文化建设等方面工作成果基础上，工会认真履行职责，维护职工权益、保护职工安全，关心职工生活情况等方面开展了一系列工作，荣获“2020 年浦东新区五一劳动奖状”荣誉称号。

2021 年公司工会做好《集体合同》和《工资专项集体合同》的备案工作。开展各项节日慰问、员工关爱工作，并向本命年员工送红围巾作为祝福，组织开展员工疗休养等活动。

## 案例

### “浦东与她·赋能十四五”浦东职业女性双月沙龙

2021 年 10 月 29 日，由公司参与承办的“浦东与她·赋能十四五”浦东职业女性双月沙龙——凝聚“她能量”建功引领区主题沙龙于浦东金桥成功举办。该活动聚焦硬核产业和核心区域的女性带头人、先进女性代表等共论女性创新发展，发挥女性的职场优势，为浦东引领区建言献策。



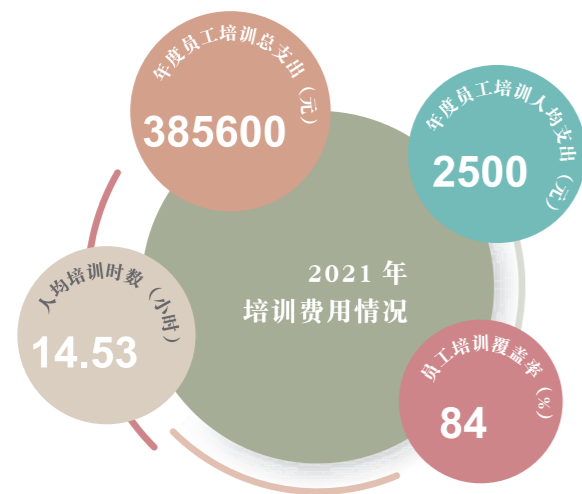
活动以线上线下相结合的方式开展，并通过咪咕视频进行全程直播。公司市劳动模范、副总经理毛巧丽就“担纲区域开发主力军，全力建设浦东引领区”作了主题分享。

### 关注员工发展，强化能力培养

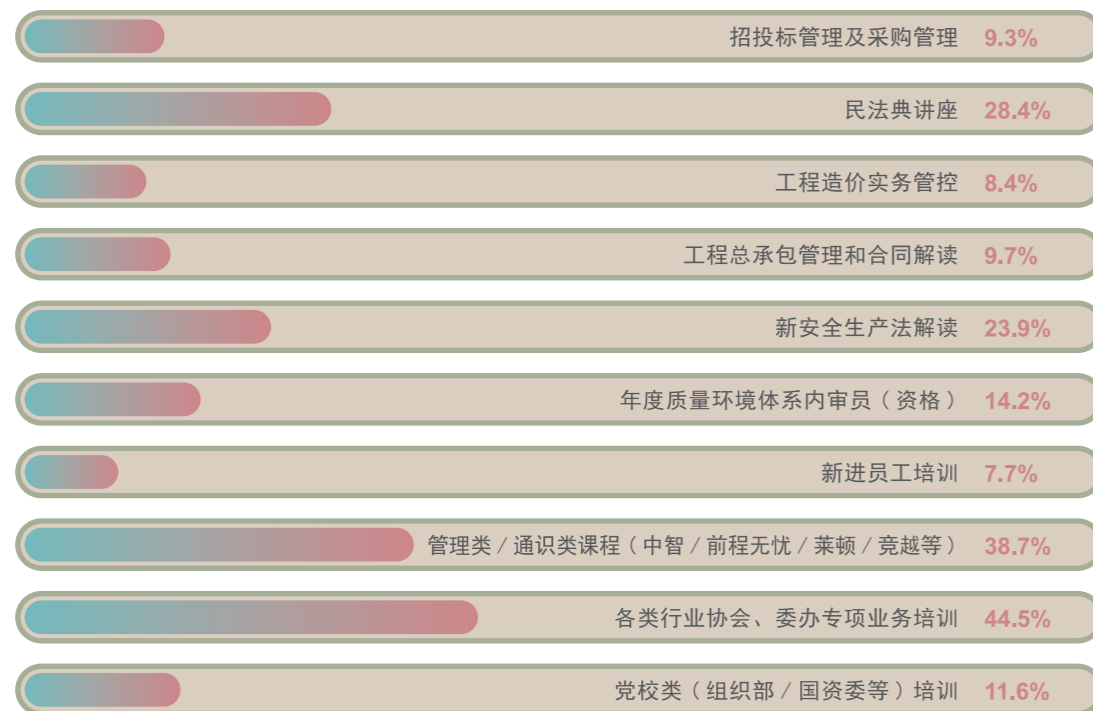
公司致力于将企业打造成学习型企业，为员工创造良好的学习氛围和培训机会，结合实际，加强公司全员分层分类培训工作。



包括基于岗位的业务专项课程、通识类 / 管理类技能课程等内 / 外培训。



### 公司层面培训情况



公司的培训主要为基于岗位的业务专项与管理 / 通识类技能等, 通过内 / 外部渠道共同进行。

外部培训主要为员工参加外部业务专项能力、专业资质或管理 / 通识类能力的培训。内部培训主要由公司聘请师资或内部有关职能部门的业务骨干, 为员工开展管理能力或实战技能等方面的培训。



### 案例

#### 新员工培训

公司每年组织新员工培训, 帮助大家了解及融入企业, 加深新员工对金桥开发区及公司发展的认知与认同。2021年汤文侃总经理与新员工畅谈, 从金桥的历史足迹谈到金桥开发区的业态分布与未来的发展前景, 希望新员工能扎根并服务于金桥, 同时也提出了“爱岗敬业、勤学自律”的职涯发展要求。



## 5.7 社区公益

### 重视征地人员安置和保障工作

金桥开发区的发展离不开作出巨大贡献的广大征地职工，公司高度重视征地对象的安置和保障工作，将对金桥开发区征地职工的帮困救助视为公司社会责任，积极参与慈善公益联合捐（原“浦东新区职工幸福安康基金”），帮助征地职工。2021年，公司帮困344人（户）次，用于征地职工帮困费用约20余万元。

每逢春节，公司领导及各党支部上门慰问特困征地对象已成为传统，从2008年起已累计慰问78户征地对象。



### 无偿献血，彰显大爱

积极参与无偿献血是履行国有企业社会责任的重要途径之一。在公司工会的组织下，员工积极报名，用实际行动展现“无私奉献、大爱无疆”的精神，圆满完成2021年度献血指标。

### 结对帮扶携手共建小康

●为更好地践行国有上市公司社会责任，并考虑到帮扶工作的持续性，公司积极开展“携手兴乡村”工作，2021-2025年开展新一轮结对帮扶。结对云南阿塔登村，西藏吉定村、纳如村、卓普村、仁庆林村、亚吾村，6个村每年合计40万，5年共200万元。

●公司积极开展浦东新区国资委“携手奔小康——百企帮百村”活动，公司第七党支部与浦东新区大团镇金园村正式结对帮扶，以联盟为载体将农产品引入碧云社区，通过零距离展销、面对面推介的形式对大团镇金园村的水蜜桃、西瓜等季节性水果进行帮销，既为大团镇农户们打开销路，又为社区住户

提供便利，有效满足了消费需求，真正做到了助农惠民。

●北郊公司开展“企业联建、携手兴乡村”结对帮扶，与云南罗平县板桥镇安勒村签订结对协议书，助力对口帮扶地区实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴的有效衔接。

## 案例

### 办实事，献爱心，捐赠衣物暖人心

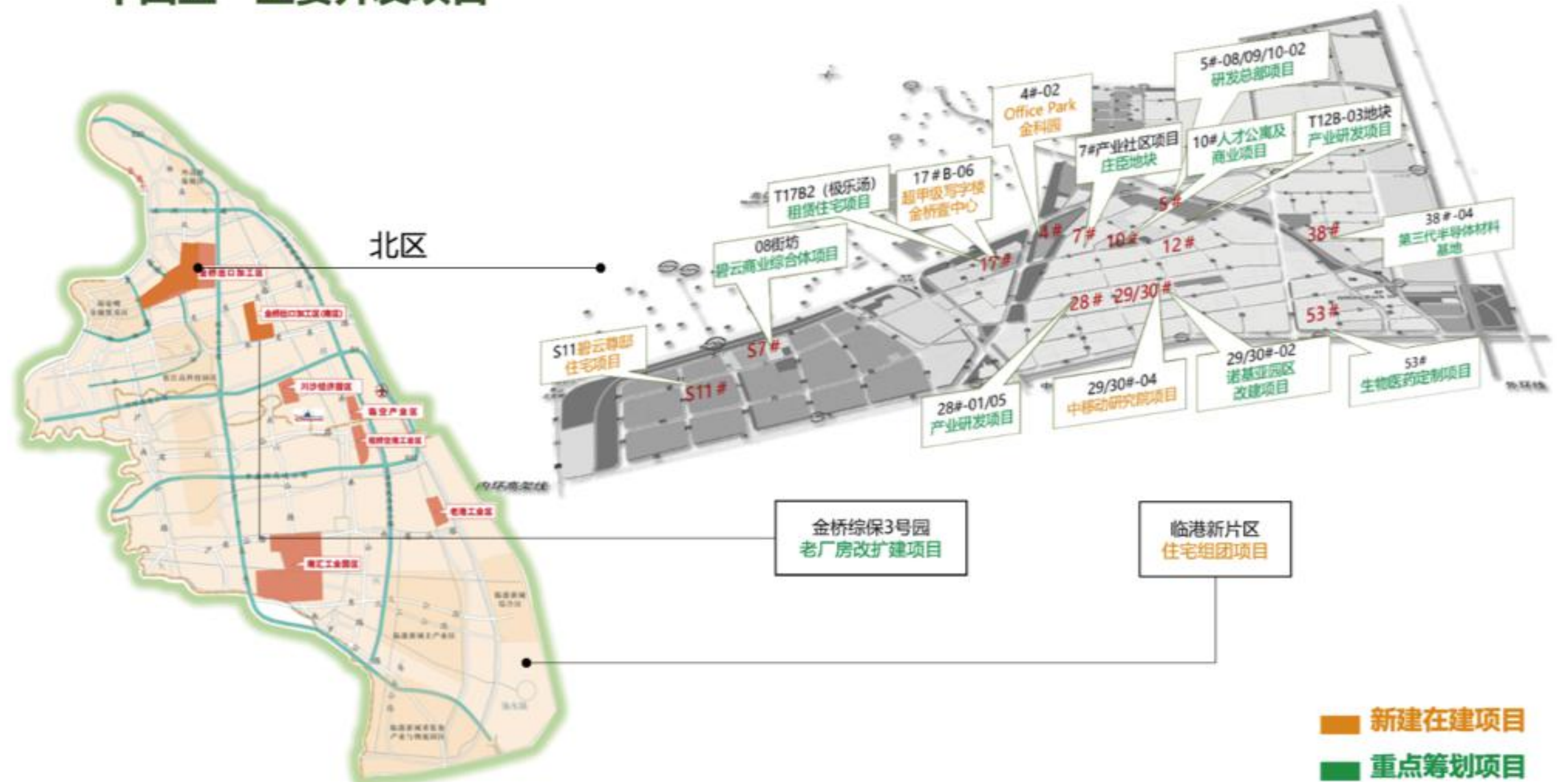
2021年7月，公司党委开展“捐赠衣物献爱心”支援服务活动，党员们将自己在党史学习教育汇报演出中的演出服装捐赠给云南省大理市喜洲镇一中的学生和教职工们，将爱寄向远方。







## “十四五”主要开发项目



“十四五”期间,按照“深耕浦东、走向市场”的发展思路,重点围绕金桥城市副中心建设、浦东区域开发和硬核产业发展,以打造“产城融合新标杆”为愿景,以“产业创新社区+碧云国际社区”为硬核产品,聚焦“城区开发与销售+运营服务+产业投资”三大板块,着力提升战略引领、开发建设、运营管理、投资创新四大能力,以高品质、最有温度、可阅读的产业社区和国际社区为承载,着力打造成为国际一流的“产业城区综合开发运营商”。

### 1、一个愿景：产城融合新标杆

“十四五”期间,公司将继续秉承产城融合的优质基因,深挖区域发展内涵引擎,以城促产、以产兴城、以业聚人,实现产业与城市协同发展新模式,深耕浦东、走向市场,打造一批具有产业特色的高品质产城融合魅力城区新样板。

# 展望

# “十四五”

## 2、两大硬核：产业创新社区、碧云国际社区

围绕产业创新社区和碧云国际社区两大硬核产品,形成从规划-建设-运营-服务(孵化/投资)的完整生态体系,打造若干具有金桥、碧云特色的品牌,夯实公司的核心竞争力。

——产业创新社区:紧抓浦东产业升级、空间优化的契机,以庄臣等重点地块为承载,放大 Office Park 的内涵,通过 CBD+CTD 双轮驱动,在浦东范围内打造一系列集研发、办公、科技服务、教育设施、商业配套、居住、休闲娱乐于一体的国际化产业生态社区,通过构建 12 小时工作圈和 24 小时生活圈,实现产城一体融合发展再升级。聚焦创新策源,夯实“基金+基地+产业”新模式,增强优质项目的根植性和可持续发展,构建集聚产业、资本、研发等创新要素的开放式科创生态。

——碧云国际社区:以碧云系列产品为承载,充分秉承、延续“碧云式”慢生活,依托开放绿地、运动休闲、精品街区等特色基因,在浦东甚至更大区域范围内实现轻重资产的输出,打造一系列体现碧云特质的精品住宅社区项目,提炼对标市场的开发建设运营体系,成为有品牌引领和客户黏性的标杆产品。

在此战略构想下,公司将继续夯实“1+2+X”的架构,进一步优化产业布局,增强核心竞争力。其中,“1”是“做强”公司总部,推动核心运营平台的专业化管理,“2”是“做大”市场化企业,打造细分业务领域的“独角兽”,“X”是“做实”新兴业务,打造服务区域与产业发展的生力军,逐步做强物业管理、基金管理、产业服务(孵化)等专业化团队。

## GRI索引指南G4

概 况	说 明	报告中的位置
G4-1	高级别决策者声明	领导致辞
G4-2	主要影响、风险和机遇	公司介绍
G4-3	组织名称	公司介绍
G4-4	主要品牌、产品和(或)服务	公司介绍
G4-5	总部位置	公司介绍
G4-6	业务所在国家	公司介绍
G4-7	所有权性质和法律形式	公司介绍
G4-8	所服务的市场	公司介绍
G4-9	汇报组织的规模	公司介绍
G4-10	按类别、性别、就业合同和地区划分的员工总数	公司介绍 员工关爱
G4-13	报告期间的重大改变	公司介绍
G4-16	协会或(和)倡导组织的成员	诚信经营
G4-17	组织的合并财务报表中包括的实体	责任管理 公司治理
G4-18	定义报告内容的流程	责任管理 公司治理
G4-24	组织联合的利益相关方群体列表	利益相关方沟通
G4-25	确认和选择开展合作的利益相关方的依据	利益相关方沟通
G4-26	利益相关方参与方法	利益相关方沟通
G4-27	利益相关方提出的主要议题和关切及组织做出的回应	利益相关方沟通
G4-28	报告期	关于本报告
G4-29	最近一份报告的日期	关于本报告
G4-30	报告周期	关于本报告
G4-31	报告或其内容的有关问题可咨询的联系人	意见反馈表
G4-32	列出报告中标准披露所在位置的表格	关于本报告 GRI 指标索引
G4-34	组织的治理结构	公司治理
G4-35	从最高治理机构到高层管理人员和其他员工的权力授予程序,以更好地应对经济、环境和社会议题	社会责任管理工作
G4-36	有责任处理经济、环境和社会议题的管理层职位	社会责任管理工作
G4-37	利益相关方和最高治理机构在经济、环境和社会议题上的磋商机制	利益相关方沟通
G4-38	最高治理机构的组成及其各委员会	公司治理
G4-39	报告最高治理机构董事长是否兼任执行官,如果是,那么他(她)在组织管理层中的职能和做出此种安排的原因	公司治理
G4-56	描述组织的价值观、原则、标准和行为规范,如行为准则和道德准则	责任管理
G4-57	征求关于道德与合法行为及组织诚信相关事项建议的内外部机制,如求助热线和服务热线等	公司治理

概 况	说 明	报告中的位置
G4-58	检举不道德与违法行为及违反组织诚信相关事项的内外部机制,如通过分级管理优化组织结构、建立举报机制或热线	客户满意
G4-EC1	创造和分配的直接经济价值	2021 年关键绩效
G4-EC7	基础设施投资以及支援服务的展开与影响	规划投资
G4-EC8	显著的间接经济影响(包括影响的程度)	品牌与服务
G4-EN1	按重量和数量划分,使用的材料	绿色管理
G4-EN2	使用回收材料的比例	绿色管理
G4-EN3	组织内部的能源消耗	绿色管理
G4-EN4	组织外的能源消耗量	绿色管理
G4-EN5	能源单位	绿色管理
G4-EN6	能耗削减量	绿色管理
G4-EN7	产品及服务所需能耗的削减量	绿色管理
G4-EN8	按水源划分的总用水量	绿色管理
G4-EN9	由于取水而受到显著影响的水源	绿色管理
G4-EN10	回收再利用及循环水的总量与比例	绿色管理
G4-EN27	减少产品和服务对环境影响的举措	品质社区 绿色管理
G4-EN28	售出的产品及其按类别回收的包装材料的百分比	绿色管理
G4-EN30	环保总支出与总投资额(各种)	2021 年关键绩效
G4-EN33	供应链中对环境存在显著负面影响(现实要素、潜在要素)、及实施的措施	供应商管理
G4-EN34	根据环境影响的相关投诉,依据正式的投诉处理制度实施了申告、对应、解决问题的事件数量	客户满意
G4-LA1	从业人员新雇员工与离职人数的总数与比例(显示年龄、性别、地区的详细信息)	员工关爱
G4-LA6	按区域和性别划分的工伤类型和伤害率、职业病率、损失工作日、旷工率、与工作相关的意外死亡人数	无此情况发生
G4-LA9	按员工类别划分的每位员工每年接受培训的平均时数	员工关爱
G4-LA10	支持员工提高继续受聘能力,以及帮助员工处理好辞职事宜的技能管理和终生学习计划	员工关爱
G4-LA11	按性别和员工类别划分接受定期绩效和职业发展考核的员工百分比	员工关爱
G4-SO3	实施腐败相关风险评价的企业总数与比例,已确定的显著风险	党建与廉政建设
G4-SO4	防止腐败的方针与步骤相关的交流与研修	党建与廉政建设
G4-SO5	已确定的腐败事例,以及采取的措施	党建与廉政建设
G4-PR1	在主要产品与服务中,对安全卫生的影响进行评价,以期实现改善的比例	安全生产 客户服务
G4-PR2	在产品与服务生命周期中发生的违反安全卫生相关法规及自主规范的事例总数(按结果种类区分)	安全生产
G4-PR3	组织就产品及服务的信息与标签而规定相关步骤的情况下,适用该步骤的产品及服务相关信息的种类、以及以此类信息要求事项为对象的主要产品及服务的比例	战略招商 品牌与服务
G4-PR5	包括测试客户满意度的调查结果在内的客户满意度相关的实际业务实施	客户满意

## 意见反馈表

感谢您阅读《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2021 年社会责任报告》。公司非常关心您的读后感受，希望您百忙中抽出时间协助完成意见反馈表中的问题，以便我们更好的改进。可通过以下方式反馈：

传真：+86-21-50301763

邮寄：上海市浦东新区新金桥路 27 号 18 号楼 邮政编码：201206

电子邮件：jqir@shpdjq.com

1. 在本报告中，您是否找到您需要的全部信息？

---

---

---

---

2. 您对本报告的宝贵建议和意见：

---

---

---

---

您的联系方式

姓名：\_\_\_\_\_

邮箱：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_