



上坤地產集團有限公司

SUNKWAN PROPERTIES GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：6900

2021 環境、社會及 管治報告



目錄

2 關於本報告

4 董事長致辭

6 關於我們

6 公司簡介

10 責任治理

15 獎項榮譽

19 可持續發展管理

19 ESG工作機制

20 利益相關方溝通

22 ESG重大性議題

24 品質服務

24 產品研發

33 品質保障

36 竭誠服務

39 客戶權益

41 環境生態

41 環境管理

45 綠色建築

49 綠色施工

51 綠色運營

57 人才價值

57 員工概況

63 健康與安全

65 員工關懷

70 攜手合作

70 供應商管理

74 行業合作

78 溫暖社會

78 美好社區

80 公益慈善

83 附錄：香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引



關於本報告

概覽

本報告是上坤地產集團有限公司發佈的第二份《環境、社會及管治報告》(以下簡稱「**ESG報告**」)，面向公司各利益相關方，重點披露本集團在經濟、環境、社會及管治方面的管理、實踐與績效。

報告時間範圍

本報告覆蓋的週期為2021年1月1日至2021年12月31日(即報告期內)，部分內容追溯以往年份。

報告範圍及邊界

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

編製依據

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

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

資料來源及可靠性保證

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

報告語言及形式

本報告設有中文和英文版，並以電子版形式供參閱。如想了解更多關於上坤地產的背景、業務發展和可持續發展理念，歡迎瀏覽上坤地產官方網站(<http://www.sunkwan.com.cn/>)。

關於本報告



報告編製流程

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

確認及批准

本報告經管理層確認後，於2022年5月31日獲董事會通過。

董事長致辭

2021年，是上坤地產走過的第十二個年頭，一路走來，上坤地產不斷積累勇氣和實力，從行業轉變的親歷者，成長為城市進化的參與者和執行者。面臨新的挑戰與機遇，我們秉承「為宜居而來」的初心，不斷打造新模式、磨練新能力，與市場和需求疊代共生，為人們打造溫暖家園，為萬物踐行綠色發展，為員工提供廣闊平台，為社會帶來愛與善意。

產品力是決勝未來的關鍵。我們堅持以專業能力從市場獲得公平回報，以更好的房子更好的家滿足客戶對美好生活的想象。2021年，我們從客戶需求出發，全維度考量理想生活場景，專注於產品設計工藝、智慧便捷、人文關懷的優化升級，為客戶帶來會成長的「好房子」。報告期內，上坤地產面對市場與行業的變革，完成了產品戰略的全面升級。我們正式發佈「萬物共生 美每與共」品牌戰略，更新疊代四大住宅產品系，大力推動產業與地產的聯動新模式，制定並落地產品「藍海戰略」，拓寬住宅舒適與功能的邊界，與不斷疊代的客戶需求共同成長。

與自然萬物共生共榮，是上坤宜居初心的核心要義。我們始終遵循「宜居之心，與自然共生」的可持續發展理念，在追求高質量發展的同時，不忘保護環境的責任，為社會帶來綠色、環保、節能的產品。2021年，本集團首次發行總額2.1億美元364天綠色優先債券，制定環境目標，不斷強化氣候風險管理能力，持續推進企業綠色發展，積極打造綠色建築項目。報告期內，上坤地產共交付6個綠色建築項目，交付綠色建築面積共49.27萬平方米，佔總交付項目比例83%，同時，取得17個綠色建築認證。

上坤地產核心價值觀的第一條是「客戶第一」，而員工永遠是企業最重要的資產。我們相信，服務好員工，才能為客戶創造更多的價值。我們致力於為員工營造一個健康平等、多元包容的僱傭環境，攜手員工共同書寫屬於上坤地產的未來華章。2021年，我們持續在員工權益、培訓與發展、薪酬與福利、員工關懷等多個方面加大投入，滿足員工的工作與生活需求，賦能員工發展，提升員工歸屬感與職場幸福感，不斷加強企業凝聚力。

本集團始終相信「同心者同路，同道者同行」。我們始終堅持以客戶為導向、公開、公正、誠信、透明的採購價值觀，落實可量化、可考核、可追溯、有獎有罰的供應商管理體系，拓寬供應商溝通渠道，攜手供應商共同築建可持續宜居理想。2021年，我們優化疊代了供應商考察制度，並成功舉辦年度合作夥伴春茗會，與合作夥伴共同回顧並肩同行來時路，展望未來新征程。未來，上坤地產將繼續與眾多合作夥伴攜手，以三大核心經濟圈為基礎，把宜居理想帶去更多城市，滿足更多人對家與美好生活的希望。

董事長致辭



品牌價值不僅是產品口碑的積累，更是企業社會責任的擔守。我們堅持以實際行動落實品牌戰略，凝聚企業向善力量。2021年，我們密切關注社會熱點話題與疫情實時動態，持續開展各類公益慈善活動，活動內容涵蓋公益助學、馳援災區、幫扶弱勢群體等多個維度，累計捐款超500餘萬元，為萬餘人帶來善意與溫暖。

上坤地產成立十二年，仍有理想而不理想化，洞觀行業之變，匠心打磨產品服務之根基。未來，我們將持續自我革新、主動求變，高擎時代旗幟，在新起點上邁步前行，以更人性化的好服務和更多元的生活方式，持續砥礪奮進，開拓新生。

董事會主席
朱靜

關於我們

自2010年成立以來，上坤地產始終秉持「為宜居而來」的初心，立足於完善的企業管治架構和穩健的監察防控體系，持續推進企業戰略佈局，維持良好的發展勢頭，為成為「城市優質生活服務商」而不懈努力。

公司簡介

作為一家有理想而不理想化的房地產企業，上坤地產(6900.HK)專注於住宅物業開發及銷售兩大核心業務，堅持為消費者帶來更好的生活體驗，以專業能力從市場獲取公平回報，在客戶及行業內樹立良好的品牌形象。

憑藉良好的業績表現及強大的綜合實力，上坤地產成功於2020年在港交所掛牌上市，並於報告期內榮獲「中國房地產百強企業」稱號。



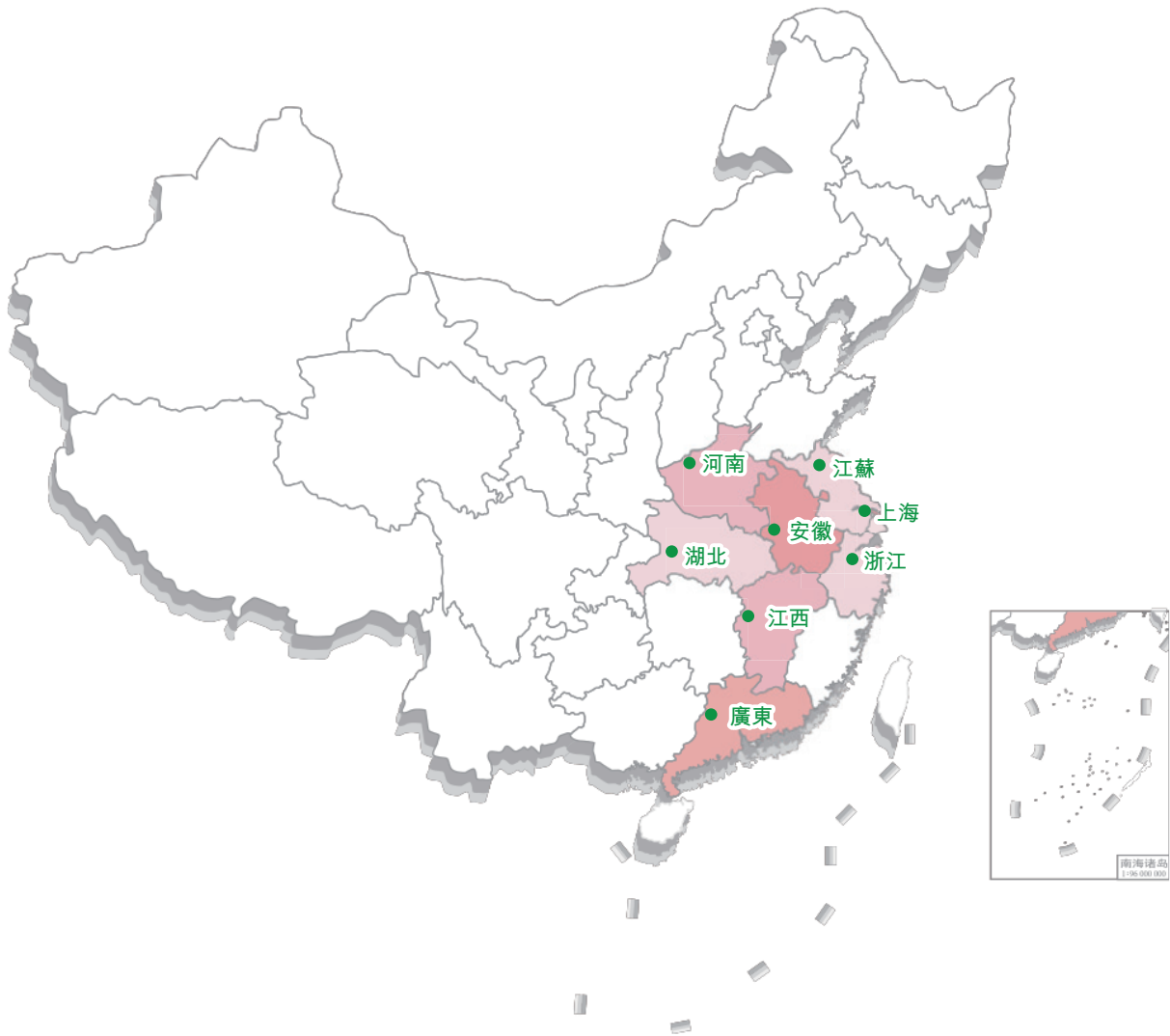
上坤地產發展歷程圖



關於我們

戰略發展

上坤地產始終立足於市場需求及客戶體驗，致力於成為「城市優質生活服務商」，為社會各界創造更大的價值。我們堅決貫徹「產品領先，效率優先，高質量適度規模發展」的「三五」發展戰略，堅守長三角核心經濟區，並將業務輻射至滬蘇、浙江、安徽、廣東、河南、湖北等區域，做透大都市圈，構築起全國戰略化業務版圖。截至報告期末，上坤地產已進駐30座城市，累計開發近100個優質項目。



上坤地產全國戰略化佈局

同時，我們立足於「成為一家滿足客戶對家與美好生活想象的百年企業」的願景，通過四大產品系列和成長社區產品主張，為客戶提供住宅開發、宜居生活、上坤商用等多方位服務，從美學、智慧、人文、生態的維度來打造更好的房子、更好的家，竭盡所能為客戶打造美好生活。

關於我們

住宅開發	• 美學：在生活的感知中形成美的習慣 • 智慧：打造智慧社區，實現上坤產品智慧化升級 • 人文：規劃預留公共空間，賦予中心景觀更多功能，創造溢價 • 生態：充分考慮兒童成長活動，設計中留出植物的呼吸、生長空間
宜居生活	• 零打擾：社區零打擾，回避式社區打理 • 零距離：服務零距離，細心做好每一件小事 • 零障礙：溝通零障礙，親力親為答疑解惑 • 零死角：做到清潔監督零死角
上坤商用	• 好奇：利用多元文化、跨界合作打造具有好奇心話題性的主題空間 • 好玩：開展個性化、多樣化、有溫度、有黏性的社群活動 • 好看：通過自然探索、藝術互動裝置創造富有靈感的商業空間 • 好味：通過有創意的內容和與眾不同的體驗打造集空間

上坤地產主要業務

未來，我們將繼續以穩健經營為主，在努力適應新政策、新環境的同時，堅持區域深耕策略，不斷提升自身產品力，降低融資成本，構築起可持續競爭優勢，實現企業經濟、社會績效的高質量增長。



關於我們

公司文化

上坤地產貫徹「客戶第一，擁抱變化，尊重分享，陽光激情，團隊協作，專業極致」的核心價值觀，堅持學習和探索如何設計、建造更符合時代與客戶需求的作品，做好成本管理與生產運營，以多元豐富的企業文化帶動企業可持續發展。

使命	為宜居而來
願景	成為一家滿足客戶對家與美好生活想象的百年企業
企業理念	- 堅持以專業能力從市場獲取公平回報 - 我們的團隊成員在晚上做夢時都在思考如何提供不斷更新疊代的作品 - 無論身在何處，都在學習、探索如何設計和建造符合時代與客戶需求的作品 - 我們一直總結需在哪些細節上加以改進從而做得更好 - 我們有責任提供綠色、環保、節能的作品 - 我們更需要做好成本管理與生產運營，為客戶提供物有所值的產品
核心價值觀	客戶第一，擁抱變化，尊重分享，陽光激情，團隊協作，專業極致
戰略定位	城市優質生活服務商

上坤地產企業文化理念

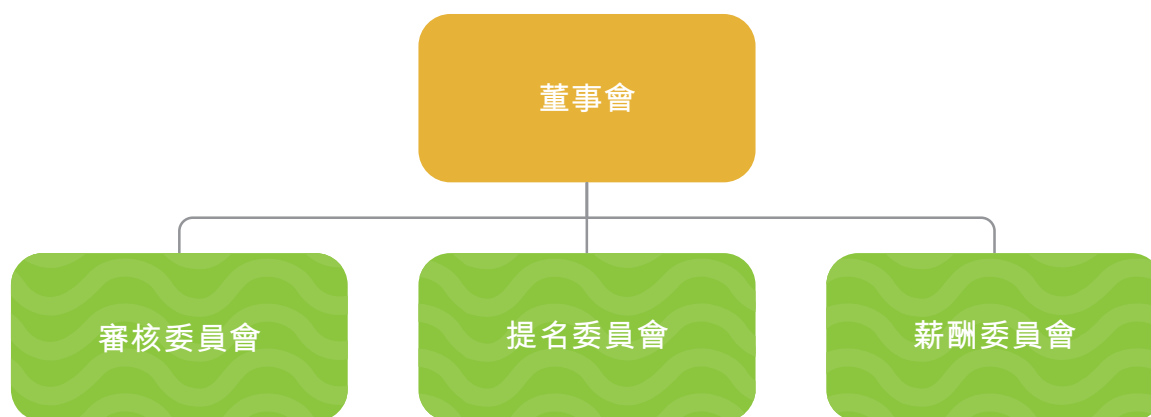
關於我們

責任治理

上坤地產始終恪守商業道德，並以完善的企業管治架構和嚴密的風險防控機制為基礎，在持續為客戶提供高質量服務的同時，不斷提升企業履責能力，確保企業在可持續發展的道路上行穩致遠，為社會各界創造更大的價值。

企業管治

本集團嚴格遵守《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國證券法》、香港聯交所《上市規則》等適用於運營所在地的相關法律法規，建立並不斷完善以董事會為核心的集團管治架構，從制度層面推動企業管治工作的開展與有效落實。



上坤地產企業管治架構

其中，董事會作為統籌機構，負責企業發展戰略及相關政策的制定；審核委員會、薪酬委員會及提名委員會則作為執行機構，負責監督企業戰略目標、年度和中長期規劃等內容的落實情況，評估企業在日常運營過程中可能遇到的風險問題，並定期向董事會匯報。

在踐行合規管治的過程中，本集團亦高度重視董事會成員多樣化建設。我們定期探討董事會架構、人數及構成，並從性別、年齡、文化、教育背景、專業資格、技能、知識、行業經驗等因素出發，全方位、多角度考慮董事會成員人選，確保企業管治合規、高效。報告期內，上坤地產共有**3名**女性董事。

有關本集團企業管治的更多資料，請參閱本集團**2021**年年報「企業管治報告」一節。

關於我們



風險控制

本集團以《區域事業部法務崗位職責及工作指引》、《風險會診工作指引》、《疑難回款催收操作辦法》、《合同履行監督辦法實施細則》、《知識產權管理制度》等內部制度及相關通知、公告為指引，持續完善風險管理與內控機制，抵禦運營過程中可能出現的內外部風險，為集團日常工作的開展保駕護航。

2021年，在現有制度的基礎上，我們進一步優化了合同模板，積極協助各區域開展風險控制管理工作。同時，我們立足於內部風險控制流程，從投資、融資、成本管理、營銷管理四個條線入手，穩步提升企業內部風險控制管理水平。



上坤地產風險控制流程



2021年上坤地產開展的風險管控工作

關於我們

我們亦高度重視員工風險防控意識的提升，積極組織相關培訓。2021年，我們就上市公司合規管理、融資履約管理、投資履約管理等內容，分別針對董事高管、客服、管培生、新員工等職級開展了專項及制度類培訓。報告期內，上坤地產累計開展風險相關培訓30餘場，培訓人次數達2,000多人次，總小時數達6,000多小時。



反貪腐

本集團嚴格遵守《中華人民共和國反洗錢法》、《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規，出台《反舞弊管理辦法》、《監察工作管理辦法》等內部制度，從而杜絕勒索、欺詐、賄賂、洗黑錢等不法商業行為的發生，持續提升企業商業道德水平。報告期內，上坤地產並未發生因集團或員工貪污而提起的法律訴訟案件。

我們以簡單、坦誠、陽光的企業文化為核心，建立了完善的舉報投訴機制，鼓勵員工通過舉報電話、郵箱等渠道揭露公司運營過程中發生的不法行為。接到舉報後，我們將綜合考慮當事人級別、案件金額、項目重要性等因素進行事實評估和風險分析，並在經過負責人或總裁批准後開展調查工作。相關事件一經查實，集團將根據事件性質和舉報人配合程度，適當給予舉報人物質獎勵。

關於我們



舉報受理地址：	上海市閔行區上坤路77弄T1棟
舉報電話：	021-60716181-8083或8079
舉報郵箱：	tousu@sunkwan.com.cn或shenji@sunkwan.com.cn

我們在《監察工作管理辦法》中明確了舉報人的保護要求，在執行相關流程的過程中，我們嚴格遵守相關規定，嚴禁相關工作人員以任何方式洩露舉報內容及舉報人個人信息。我們亦受理任何針對舉報人實施的打擊報復事件，並將按照相關規定嚴肅處理。

2021年，為推動本集團誠信廉潔文化建設，我們開展了集團全員培訓和區域及條線宣貫活動，進一步提升員工思想認識，建設謹慎用權、時刻警惕的廉政文化氛圍，引導員工自覺遵守相關法律法規，在陽光的道路上堅定前行。



針對上坤地產下屬所有事業部及集團營銷、招採條線開展廉政合規培訓



2021年中及年末，針對全體員工開展廉政及合規培訓

2021年上坤地產開展的廉潔培訓

關於我們



董事反貪腐培訓

2021年3月，為應對公司急速發展過程中的風險管控隱患，集團綜合管理中心聯合風控管理中心，針對董事及集團全員，針對《董事會及董事企業管治指引》中「舉報與反貪污」部分，以及集團審計中廉潔文化與制度紅線的內容進行了分享。



2021年，憑藉完善的廉潔舉報機制及卓越的廉潔文化建設成果，上坤地產獲入「企業反舞弊聯盟」及「陽光誠信聯盟」，並以正式成員的身份，傳達企業廉政經驗，與協會聯盟內的優秀企業共同營造陽光公正的行業環境。

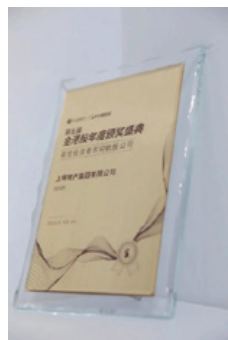


聯盟成員單位實體

關於我們

獎項榮譽

憑藉著持續良好的業績表現和強大的綜合實力，本集團連續四年獲得「中國房地產開發企業百強」（按綜合實力計2021年第78位）、「2021中國房地產開發企業綜合發展10強」、「2021年中國房地產上市公司發展速度5強」、「2021中國房地產行業新晉上市表現TOP10」等榮譽稱號。未來，我們亦將不忘「為宜居而來」的初心，不斷踐行長期主義的高品質發展理念。

頒獎日期	獎項／認可名稱	頒獎機構	獲獎實體
2021.01	金港股「最受投資者歡迎新股公司」	智通財經、同花順財經	
2021.01	2020中國房地產年度紅榜「穩健經營企業」	中國互聯網新聞中心、中國房地產協會	
2021.01	2020年度品質人居影響力企業	經濟觀察報	
2021.03	2021中國房地產行業新晉上市表現TOP5	觀點地產機構	

關於我們

頒獎日期	獎項／認可名稱	頒獎機構	獲獎實體
2021.03	2021中國房地產卓越100榜TOP76	觀點地產機構	
2021.05	獲納入MSCI中國小型股指數成分股	MSCI明晟指數	
2021.05	蟬聯第十八屆(2021)藍籌百強企業	經濟觀察報	
2021.05	卓越產品力十強	經濟觀察報	
2021.05	2021中國房地產上市公司綜合實力100強	中國房地產協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心	
2021.05	中國房地產上市公司發展速度5強	中國房地產協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心	

關於我們



頒獎日期	獎項／認可名稱	頒獎機構	獲獎實體
2021.09	2021年房地產行業穩健經營企業	中國房地產協會、樂居財經	
2021.09	上坤雲系獲2021年中國奢適大宅產品系品牌價值10強	中國房地產協會、樂居財經	
2021.09	2021年度投資價值地產企業	觀點指數研究院	
2021.10	年度價值地產上市公司	每日經濟新聞	

關於我們

頒獎日期	獎項／認可名稱	頒獎機構	獲獎實體
2021.11	最具投資價值地產公司	思維財經	
2021.11	年度中國房地產最具穩健性公司大獎	時代周報	
2021.11	上坤地產·雲系榮獲2021年十大品質美宅產品系	克而瑞研究中心、築想科技	
2021.12	2021年度房地產企業品牌影響力榜樣	和訊網、財經中國會、SEEC	

可持續發展管理



本集團將以人為本作為集團的發展理念，致力於推進人與自然和諧共生、人與人之間的協調發展，在不斷實現自我提升的過程中，積極推動可持續發展進程。懷揣著「為社會帶去更多價值，為各利益相關方創造幸福」的理想，上坤地產堅持可持續發展的管理方式，專注於尋找更多潛在的發展機會。

ESG工作機制

上坤地產將ESG管理視為企業日常運營的重要組成部分，不斷深化融合ESG責任理念與經營戰略，完善ESG工作機制及管理架構。為實現ESG工作的有效進行，本集團設立了自上而下的三級管治架構，由董事會整體統籌管理ESG相關管理工作，ESG工作小組經由董事會授權引導各職能部門開展ESG相關工作並向董事會匯報ESG事宜，ESG關鍵職能部門積極落實相關ESG工作。



可持續發展管理

董事會聲明

上坤地產高度重視ESG事宜的管理和監督，積極將ESG理念融入公司重大決策與業務實踐當中。董事會嚴格依照聯交所《環境、社會及管治報告指引》的相關要求，對本集團的ESG管理戰略方針、目標制定和目標進度檢討以及ESG表現等肩負最終責任。

ESG工作小組協助制定並落實ESG戰略方針、目標制定相關工作。報告期內，ESG工作小組牽頭開展重大風險識別工作，並協同各關鍵職能部門制定相應風險應對措施，同時基於本集團運營現狀擬定四項環境目標及實施路徑。ESG工作小組將包含重大風險及環境目標在內的ESG工作成果向董事會進行溝通及匯報，經由董事會提出修改和指導意見並審批通過後，在董事會的監督和ESG工作小組的統籌下，由各職能部門負責相關方案的落地執行。同時，ESG工作小組定期向董事會匯報ESG工作進展，並基於董事會的意見及指導方向，引導各關鍵職能部門落實ESG發展戰略、目標及其他相關行動，共同向企業的可持續發展目標邁進。

董事會每年參與到對重大性議題的評估、優先級排序及最終確認的過程中。董事會根據公司業務內部和外部風險來識別與評估業務風險，結合對於利益相關方的重要性對識別的風險進行重大性分析，以制定ESG戰略。我們已討論和批准所識別的重大ESG風險議題，將根據相關議題制定ESG戰略、目標與管理方針，並定期對相關工作進度進行回顧，提出未來發展方向。

利益相關方溝通

為回應各利益相關方對上坤地產可持續發展相關事宜的關注，我們與各利益相關方建立了多元化、雙向且常態化的溝通途徑，從而與更多利益相關方達成高效的溝通，及時了解各方訴求與期望，吸收來自多方的建議並改進，幫助本集團實現長期可持續發展。

可持續發展管理



我們所識別的利益相關方包括業主／租戶、供應商／承包商、地方政府與監管機制、股東及投資者、員工、行業協會、媒體與公眾和當地社區居民。下表列出報告期內不同利益相關方重點關注的議題及相應的溝通途徑。

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

可持續發展管理

利益相關方組別	利益相關方重點關注議題	溝通途徑或回應方式
員工	勞工權益保護 員工培訓與發展 薪酬福利 職業健康與安全	及時足額發放工資、繳納社保 總裁信箱 滿意度調查 暢通職業發展通道 開展員工體檢和體質測試
行業協會	公平競爭 行業發展 綠色建築 節能減排 保護知識產權	行業交流 企業文化交流
媒體與公眾	社區關愛 公益慈善	新聞稿 公告
當地社區居民	促進本地經濟發展 社區關愛 生物多樣性	公益慈善活動 社區發展活動

ESG重大性議題

2021年，我們基於2020年重大性議題結果，結合聯交所指引、集團戰略發展方向、國內外同行對標及本年度實際發展情況，識別出了21項ESG議題。同時，通過對利益相關方開展近10場深度訪談，對議題進行進一步梳理。我們從「對利益相關方的重大性」和「對上坤地產的重大性」兩個維度，分析得出本年度的重要性議題矩陣，並提交董事會審閱。形成2021年上坤地產重大性議題矩陣。

可持續發展管理



報告期內，我們識別出共計21項ESG議題，包括7項高度重要的議題，12項中度重要的議題以及2項低度重要的議題。其中，綠色建築議題因受到各利益相關方的關注，由中度重要性議題上升為高度重要性議題。

上坤地產重大性議題矩陣



2021年上坤地產重大性議題矩陣

品質服務

上坤地產始終秉承「為宜居而來」的初心，以客戶需求為導向，一切從客戶的角度出發，不斷優化品質服務和拓寬服務邊界。自成立以來，我們堅定走品質主義路線，精心鍛造產品力，將對產品質量的嚴苛要求貫穿於設計、研發、工程及維護服務中，持續探索社區配套、用戶服務、生活細節的疊代升級，兌現高品質的居住體驗，打造有生命力的人居生活。

產品研發

產品是房地產企業在市場中立足的基石，打造有溫度、有成長、有口碑的好產品，是我們矢志不渝的追求。2021年，上坤地產正式發佈「萬物共生 美每與共」品牌戰略，用產品創造宜居生活共生，用社區創造多元美好共生，用平台創造成長價值共生，用公益舉措創造環境和諧共生。我們致力於與時代和城市共同生長，從生態、文化、經濟等全維度賦予人、家、城市、夥伴不斷生長的「成長生命力」，在創造產品價值的同時，更創造服務價值和產業價值，拓寬自我生長的美好生命之旅，持續推動社會美好發展。



「萬物共生 美每與共」品牌戰略

產品線升級

在「萬物共生 美每與共」品牌戰略的指引下，上坤地產不斷沉澱產品與經驗，推動產品的疊代升級，以更好的房子更好的家，滿足共榮宜居的願景。為滿足不同年齡段客戶對居住空間的多元需求，我們從美學、智慧、生態、人文等維度出發，綜合考量社區功能化、全齡段生活與社交需求，貼心打造風格不同、文化引領的TOP系、雲系、四季系、特色系四大產品系，時刻為客戶著想、守護幸福生活。



品質服務

TOP系

城市豪宅

- **定位：**主要面向豪華住宅改善置業者和豪華住宅置業者，配備頂尖硬件配套，對稀缺資源、沉浸式服務極致佔有，打造終極安居的私屬領地。
- **特色：**位於城市稀缺頂級地段或佔有稀缺的景觀資源的城市塔尖項目。以天然河湖、山林等資源為依託，融合多樣藝術主題景觀，打造低密生態高端社區。
- **代表作及榮譽獎項：**代表作有武漢•雲峯、上海•樾山等項目，武漢雲峯榮獲「2020年度品質服務樓盤」，樾山項目連續4年獲得上海市別墅銷售冠軍。

雲系

城市住宅

- **定位：**主要面對首次及二次改善型置業者。
- **特色：**追求綠色環保，以都市元素為特色，配合優質便捷的城市配套和智慧服務，打造城市新中產的品質生態社區。
- **代表作及榮譽獎項：**代表作有蘇州•雲棲時光、諸暨•雲錦東方、無錫•雲錦東方、信陽•雲湖壹號等項目，榮獲「2020年十大輕奢精品產品系」、「2020產品系品牌價值TOP35」等獎項。

四季系

城郊住宅

- **定位：**針對城市首次置業的青年家庭，致力於打造高品質的青年理想住宅。
- **特色：**以四季建築元素為特色，打造重視人與自然親密關係及年輕有活力的品質社區，實現人與自然的親密溝通。
- **代表作及榮譽獎項：**代表作有東陽•大都會、合肥•海棠四季、昆山•都薈四季等項目，榮獲「2019品質美宅產品系TOP10」等獎項。

品質服務

特色系

特色住宅

- **定位：**主要針對改善及康養度假置業者。
- **特色：**以生態健康、風情體驗為特色，未來產業和區域發展規劃，結合文商旅資源導入的精工生態體驗社區，依託文化、自然資源介面，打造康養度假的山水之境。
- **代表作及榮譽獎項：**代表作有阜陽•抱龍小鎮等項目，榮獲「2021上半年度全國輕奢作品TOP30」等獎項。

住宅產品系

上坤地產不斷探索發展新模式，大力推動產業與地產的聯動，通過商用地產運營及物業服務社區跨界賦能，為客戶提供全方位的服務。我們致力於挖掘地方產業特色，並為其注入適配的藝術人文資源，構建極具標識性的場景地標，打造藝術人文小鎮生活範本，喚醒產業活力。未來，在上坤的宜居版圖中，將會有越來越多的產業小鎮落地，為公司未來增長打造第二曲線，將上坤的宜居理想以更系統、更具象的形式呈現給外界。

阜陽•抱龍小鎮

- 阜陽•抱龍小鎮，立足於地方本土產業底色，整體建築形態以徽派建築為基礎，結合石文化特色，打造最具商業體驗的石文化首秀小鎮。

上海•上坤樾山

- 上海•上坤樾山，以酒店為核心驅動、藝術為亮點、商業為載體，打造佘山「商、辦、旅、居」產品集聚地和城市魅力展示地。

產業小鎮特色項目

品質服務



上坤地產用藝術為特色小鎮賦能，融合上坤宜居理念，將「城市優質生活服務商」作為其全新的定位指導其未來五年的發展，與小鎮落地烏鎮新柵項目的理念不謀而合。



烏鎮 • 新柵國際人文藝術村

烏鎮 • 新柵國際人文藝術村坐落於浙江省桐鄉市烏鎮新城區，該項目由平安不動產、上坤地產、首創置業三大企業聯合投資開發，以戲劇、音樂產業為基礎，融合電影、藝術、人文、旅遊、教育等多元產業，打造全方位文化藝術產業鏈。我們將社群社交作為其內核、高端酒店為載體、藝術人文為主題，構建以藝術空間吸睛、以文化內容塑核、以社交活動引爆的烏鎮新主場，以社交激活藝術、更令藝術融入生活。



品質服務

產品戰略升級

上坤地產積極響應國家對可持續發展戰略與文化傳承的號召，將東方設計美學與社區建設相融合，制定並落地產品「藍海戰略」。該戰略以高尚為底色，以風雅為訴求，旨在通過實景示範區的建設，為客戶呈現真實生活場景，實現產品價值與傳統文化的雙輸出。「藍海戰略」的核心特點在於其銷售端售樓處的沉浸式設計，不同於傳統售樓處及樣板房的道具展示，我們從客戶視角出發，通過搭建社區景觀、社區服務、特色物業等永久保留的社區場景，引發客戶對未來生活的暢想，給客戶帶來「所見即所得」的沉浸式體驗。報告期內，該戰略已通過廣東汕頭•檀悅府項目、江蘇無錫•雲錦東方項目等項目進行高質量呈現。



藍海戰略：汕頭•檀悅府項目

植根於潮汕源遠流長的歷史文化底蘊，汕頭•檀悅府項目意在打造有靈魂、有底蘊、有溫度的新派美學的潮汕府邸，將傳統園林生活展現在客戶眼前。我們在項目設計階段即包含對實景展示區的設計考量。該項目前期實景展示面積高達10,000平方米，入口採用鋁板門頭及仿石磚設計，與項目整體風格相融合，內置圖書館風格售樓部及配套泳池師法自然的崖底泛會所，打造生態度假的多功能場景，為客戶提供美學與功能兼備的真實生活場景，展現現代生活文化及當地園林文化的同時，對話傳統美學、描繪經典風采、傳遞傳統底蘊。



品質服務



藍海戰略：無錫•雲錦東方項目

為了給客戶帶來基於唐風宋韻的現代園林體驗，無錫•雲錦東方項目在項目前期打造了面積為5,800平方米的實景示範區，整個景觀設計師法寄暢園，空間一步一景，以真實景觀呈現對寄暢園空間感受的輕中式演繹。入口採用鋁鎂錳板與石材相結合，呈現出無錫沉穩、內斂的城市形象，實景示範區內部融入現代水榭的元素，從整體呈現風格上拉開了與周邊競品的差異，收穫了巨大的市場反響。



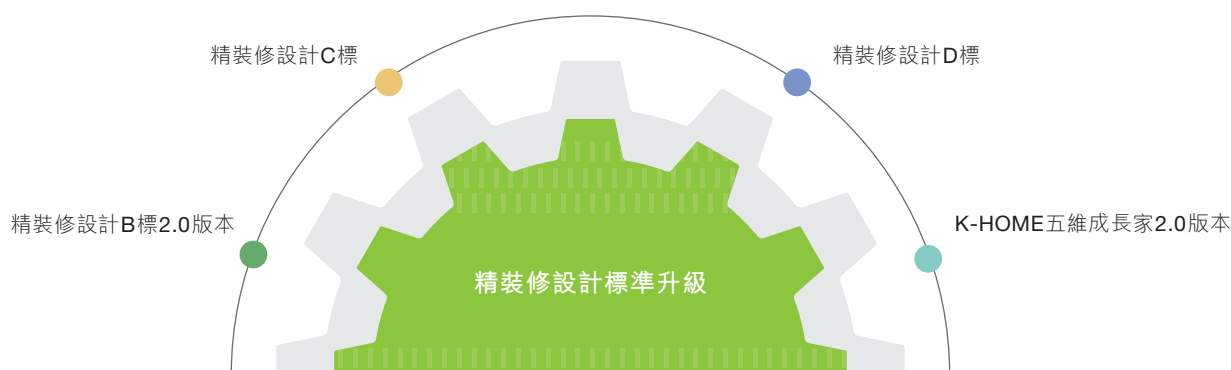
品質服務

以成長陪伴成長

一直以來，上坤地產始終以「成長」作為企業發展的內核。在時代與行業飛速更新的大背景下，我們關注時間、空間、人的變化，從產品設計和客戶體驗的角度出發，提出「成長社區」的主張。秉持「成長社區」的設計理念，我們堅信，一個溫馨、可持續、精美的成長之家，就是上坤的「好房子」。我們不斷促進企業的自我革新與完善提升，積極探索產品與服務的疊代創新，以精美鑄就成長，以智慧陪伴成長，以人文關懷成長，為客戶帶來更具未來感、更具科技感、更具人性化、更具開發商獨特標籤的居住體驗。

以精美鑄就成長

2021年，上坤地產秉承「以精湛的工藝與經典的審美鑄就持久的品質社區」這一產品觀，通過結合詳實調研與匠心設計，納入數萬戶業主真實的居住體驗反饋，對精裝修設計標準進行疊代升級。我們分別針對健康體系、智能科技體系、人性化體系、收納體系以及美豔體系進行深入研究，致力於為客戶提供更完善、更超前、更貼心、更環保的精裝居住場所，並在此基礎上不斷完善標準化設計，降本增效。



品質服務



以智慧陪伴成長

本集團致力於打造以人為本的智慧家居體驗，以科技賦能，為客戶提供更安全、更健康、更便捷的住宅產品。報告期內，上坤地產結合未來社區理念，對《智慧社區及智能家居設計指引》進行了更新。我們積極落實科技創新實踐，在武漢●雲峯項目、蘇州●雲棲時光項目等重點項目上佈局了智能化升級，同時，攜手國內知名智能家居品牌共同研發上坤旗下的小K管家及慧生活物管APP平台兩大智慧社區平台，並在項目中進行推廣應用。

我們從「安全」、「舒適」、「便捷」、「生態」四大需求維度出發，精心打造「智慧安防」、「智慧通行」、「智慧便利」、「智慧關懷」及「智慧互聯」5大模塊，為居住者營造輕鬆健康的智慧生活。



智慧社區系統設計架構

品質服務

以人文關懷成長

上坤地產致力於將人性化細節融入設計中的每一個環節，在戶外景觀、地庫及室內等場景的設計中體現我們對各年齡段居住者的關懷，讓客戶時刻感受到社區生活的美好與溫馨。

戶外景觀設計

- 在兒童區域採用圓潤安全的細節設計，並在兒童活動區周邊設計了家長看護、嬰兒車停放點、洗手池、天使眼、驅蚊燈、植物二維碼查詢等一系列人性化設施；
- 在貫穿全園的跑道上，考慮到夜間活動的不便，貼心設計不眩光的夜光跑道及夜光標識，確保夜間活動的安全；
- 在戶外會客廳的休憩設施上，我們貼心地在座位下部增加充電插座，為居住者帶來隨時隨地手機有電的安全感。

地庫設計

- 為業主模擬切實的行車體驗，在行車動線上設置清晰鮮明的地面標識；
- 劃分色彩鮮明的地庫分區，方便業主辨別方位；
- 在地庫的出入口坡道上，將出入口坡度考慮行車的舒適度進行設計。

室內設計

- 精心考慮業主生活習慣和真實需求，設計可以隨著兒童成長而進行組裝改變的收納體系；
- 考慮兒童安全，將圓角設計細節貫穿全屋，避免潛在的安全隱患。

知識產權保護

我們嚴格遵守《中華人民共和國商標法》、《中華人民共和國著作權法》、《中華人民共和國專利法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》等相關法律法規要求，持續加強對知識產權的管理，鼓勵創造知識產權，尊重和保護知識產權並避免任何侵權行為的發生。報告期內，本集團制定《知識產權管理制度》，同時發佈關於規範員工使用辦公軟件、開放部分字體使用權的通知，以提高員工知識產權保護意識，預防並控制知識產權侵權風險。截至2021年底，上坤地產共獲得商標46個、域名1個及著作權1個。

品質服務

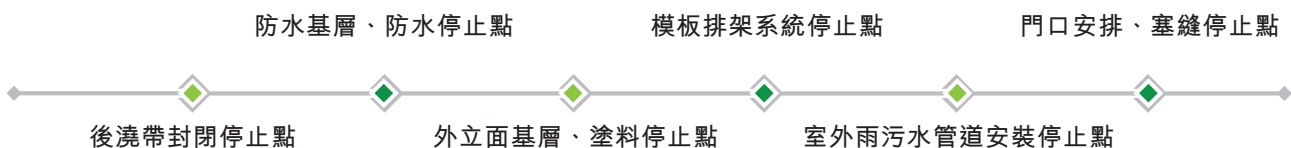


品質保障

在產品高度同質化的今天，上坤地產堅信，過硬的產品質量比任何特性都更加打動客戶。我們嚴格遵守《中華人民共和國產品質量法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》等法律法規，堅持對產品質量進行全維度把控，以嚴苛的標準與人性化關懷作為保障，為客戶打造更好的宜居產品。

全維度質量管理體系

為確保最終交給客戶的是滿意的、放心的、可靠的產品，我們制定了一整套產品打造體系，層層把控產品各個環節的品質，涵蓋四大聯檢、九大管理動作及六大停止點檢查。我們通過節點控制，防範施工管理過程中的重大風險，嚴格落實交付標準化，為客戶帶來高質量的產品。



品質服務

品質管控舉措

為保證工程質量，規範品質管控標準化，我們制定了涵蓋事前預防、過程控制、事後驗收及維修服務四大環節的品質管控流程，並在各環節落實關鍵品質管理舉措，為最終交付的高質量提供多重保障。



品質管控流程

品質服務



三層會驗

- 工程、設計、成本、施工、監理、物業、營銷等部門，就圖紙上的「錯、漏、碰」、使用功能、施工質量、成本優化、價值提升等方面進行全面檢查驗收，保障工程質量。

質量驗收

- 每項指標均經過專業第三方測量，每年至少18次檢測驗收，確保指標達成高於國家標準要求。在分戶驗收層面，除日常巡檢外，房屋交付前，我們會針對每套房屋進行最終一對一分戶驗收。

業主工地開放日

- 在交付前一個月，我們舉辦業主工地開放日活動，邀請業主對房屋質量進行檢驗，解決業主收房後顧之憂。

房修中心

- 聚焦客戶體驗，執行嚴格的房屋保修制度，快速響應問題，400呼叫中心投訴與維修平台，提供360度全面服務。

關鍵品質管理舉措



啄木鳥行動

2021年，為確保產品質量，上坤地產對開發項目展開啄木鳥行動。該行動主要包括現場巡場和施工圖聯審兩大部分，其中現場巡場重點審查驗收風險、營銷承諾風險、客戶敏感點、設計還原度、安全風險五大風險維度；施工圖聯審重點對驗收風險、營銷承諾風險、客戶敏感點、安全風險、圖紙錯漏碰缺、價值成本匹配六個維度的問題進行檢查。

報告期內，通過啄木鳥行動，我們共計完成15個交付項目及大區施工項目現場巡檢，現場巡檢次數達21次，圖紙審查項目累計19個。

品質服務

此外，為提高員工的質量意識，本集團定期針對工程條線開展啟航系列培訓、工程運營月度會、冬季大練兵等質量培訓會，提升各項目工程質量管理效率。同時，我們也邀請設計、成本、客服等其他條線專業人員為工程條線進行培訓，培訓人員覆蓋項目總及全體工程條線人員，加強團隊成員的全局意識。



質量培訓



竭誠服務

不忘宜居初心，始終誠心問道。在為客戶帶來宜居產品的同時，上坤地產致力於通過集約、陽光、全面、專業的服務，持續為客戶創造價值，用暖心守護溫馨，以好服務為宜居生活保駕護航。我們致力於打造有溫度、有深度、有速度、有風度的「四有服務」，讓客戶時刻感受舒適歸家的服務體驗，實現客戶滿意。

品質服務



四有服務理念

滿意度管理

上坤地產始終堅持客戶第一，不斷追求客戶滿意度的提升。2021年，在「美•每一心」品牌服務理念下，我們衍生出「37℃ 恒溫服務」客戶關懷體系，提倡用微笑贏得微笑，真誠不走馬觀花，待人如己當顧問，一次幫客戶辦好，一路陪伴如朋友，讓每一位到訪者感受到家的溫暖。

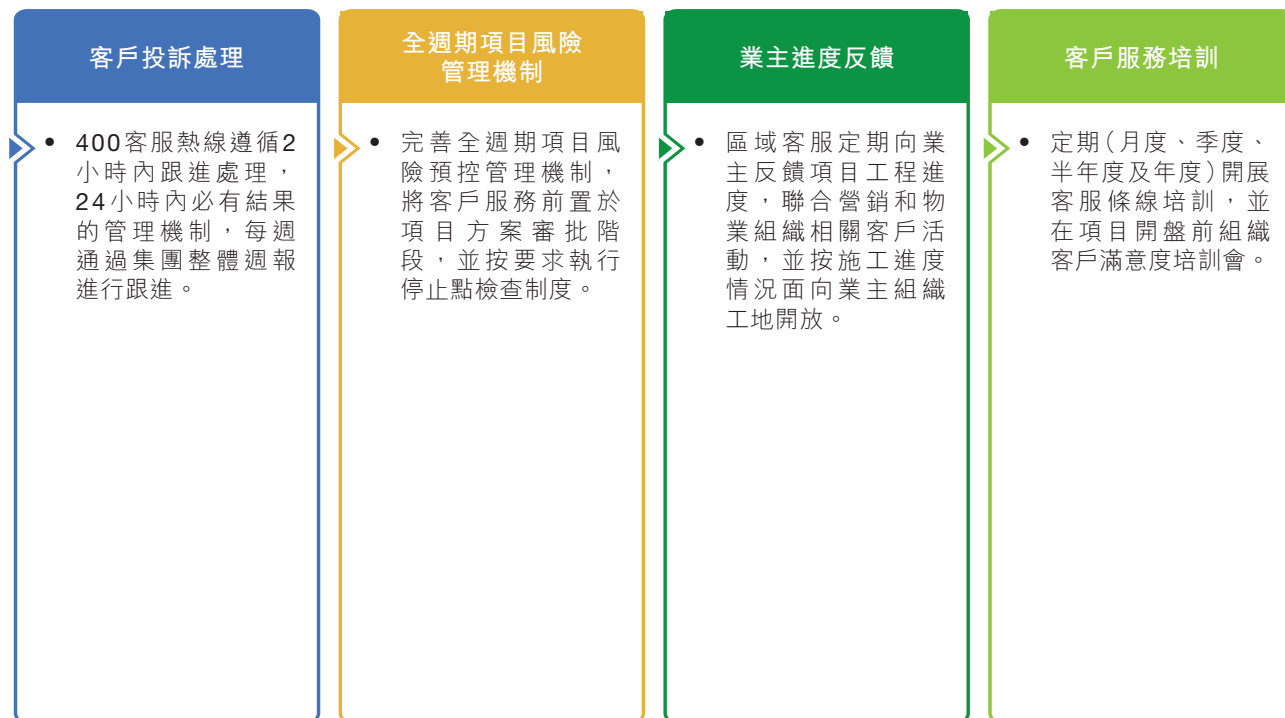


37℃ 恒溫服務

通過「37℃ 恒溫服務」關懷體系，我們致力於將一點一滴的服務細節融入從首次接待到售後服務的整個服務週期，用心實現全維度服務保障，以宜居為初心，以服務為載體，持續為更多家庭帶來專業化、場景化、標準化的物業服務。

品質服務

同時，我們採取了一系列滿意度管理舉措，通過完善客訴響應機制、客服參與全週期質量檢查、定期向業主反饋進度及開展客戶服務培訓等重點工作，不斷優化客戶服務體驗，讓每一位客戶享受貼心細緻的服務。



滿意度管理舉措

滿意度調查

2021 年，在地產行業面臨深度調整的形勢下，我們仍然實現了客戶總體滿意度提升，物業滿意度依然保持著行業的領先水平。報告期內，通過加強總體施工質量的管控及各項客戶滿意度管理舉措的落實，上坤地產總體滿意度較 2020 年同比提升約 7%，且高於行業平均值。基於滿意度調查結果，我們採用第三方電話抽樣的方式進行回訪，整體抽樣比例達 23%，調查維度為月度、半年度及年度。同時，我們基於滿意度調查及回訪分析，制定針對性的提升舉措，進一步提升客戶滿意度水平。



品質服務

客戶權益

使每一位客戶的權益得到保障，是上坤地產健康發展的基礎和底線。我們嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》等法律法規，不斷完善客訴處理機制，堅持落實客戶隱私安全保護舉措，確保營銷宣傳活動的合理性及合規性，用心守護客戶權益。

客戶訴求響應

為規範客訴處理流程，我們制定了《客戶投訴管理辦法》、《客戶群訴處理作業指引》、《危機事件信息上報表》等內部管理制度，以標準高效的響應渠道，及時聆聽客戶想法，幫助客戶解決問題。我們設置400坐席專門負責客戶投訴信息的接收及記錄，嚴格根據時間節點要求進行跟進、回訪，並及時反饋，確保有效回應客戶需求。同時，在此基礎上，我們完善了客訴處理機制，落實投訴分級管理，並對各響應時間節點做出明確要求，為客戶提供更快速、更貼心的客訴服務。

400坐席接到客戶訴求後，需在30分鐘內進行投訴分類並派單至相應對接人，派單以郵件形式下發後，需電話或微信與工單受理人確認工單已及時受理。

接單人需在24小時內響應客戶，對相關情況進行核實，安撫客戶情緒，並通過郵件將情況反饋給集團呼叫中心。

一般投訴需在3個工作日內提交處理方案；重大投訴及危機投訴提交方案不得超過5個工作日。對於未能在7個自然日關閉投訴，對接人應每7個自然日跟進1次，直至該工單關閉。

客訴處理機制

報告期內，我們共收到客戶投訴793件，其中512件為服務問題相關投訴，196件為產品質量相關投訴。我們積極對客戶提出的問題進行響應，努力為每一位客戶提供滿意的解決方案，同時對相應問題進行分析，不斷優化客戶體驗。

品質服務

責任營銷

我們嚴格遵循《中華人民共和國廣告法》、《房地產銷售管理辦法》、《房地產廣告發佈暫行規定》等法律法規，制定並發佈了《營銷負面清單及管理辦法》及統一的制度指引手冊，明確市場、策劃、銷售、綜合管理四個層面的制度、指引及管理辦法。同時，我們根據業務需求對權責流程進行了優化，確保負責任營銷管理的合規、高效落實。為保障營銷過程的合法合規，我們根據管理要求，在過程中不斷出具紅頭卡片管理，進行全方位管理查漏補缺。

2021年，我們建立上坤營銷學院，不斷強化區域營銷學院管理過程，根據各類業務場景設置相應合規管理規範，通過培訓宣貫、發文通知、業務管理等形式開展合規營銷宣傳活動，提高營銷人員的責任營銷意識。報告期內，我們未發生任何營銷違規事件。

客戶隱私保護

上坤地產始終注重對於客戶隱私的保護，我們嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國網絡安全法》等法律法規，採取各項舉措提高數據信息的安全性，讓客戶安心體驗宜居產品和服務。在客戶信息管理方面，我們使用明源系統進行信息儲存，分工種分配帳號，分職級制定查閱權限，並在後台系統留有查閱日誌，全面保障客戶信息安全。在硬件設備、應用程序(APP)與雲端傳輸方面，我們採用全鏈路加密機制，各項目數據庫均架構在阿里雲IoT或華為雲上，全方位確保數據安全。我們對客戶信息洩露行為堅持零容忍態度，一旦發生客戶信息洩露事件，本集團審計部門將通過相應處罰措施進行嚴格處理，堅決杜絕此類事件的發生。

環境生態



上坤地產遵循「宜居之心，與自然共生」的可持續發展理念，重視環境生態保護，在日常運營中堅持使用綠色、環保、安全、節能的材料並提供與之對應的綠色產品。通過不斷健全環境管理體系，提升自身環境管理水平，提高資源使用效率，降低環境負面影響，為綠色環境生態貢獻上坤的力量。

環境管理

上坤地產遵循綠色經營理念，不斷完善環境管理相關組織架構，持續健全環境管理制度。我們嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《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》、《中華人民共和國固體廢物污染防治法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》等相關法律法規，制定內部管理制度，依法依規落實環境管理舉措，致力於將項目管理與運營過程中的環境影響降至最小。報告期內，上坤地產未發生與環境保護、污染物超標或違規排放等相關的違規事件。

綠色金融

2021年7月19日，上坤地產宣佈發行總額2.1億美元364天綠色優先債券。這筆債券是本集團首次發行的綠色債券，已獲得香港品質保證局頒發的綠色債券發行前階段證書，並將嚴格遵守上坤地產發佈的《綠色債券框架》進行使用。對於上坤地產來說，此次綠色債券的順利發行意味著全球市場對於本集團的認可，加強了我們在探索可持續發展綠色金融方面的信心。



環境生態

環境目標

上坤地產致力於不斷提升自身環境表現，促進地產開發可持續化，綠色化，打造人與自然相融的地產項目。報告期內，我們結合國家發展規劃及全球發展趨勢，在碳排放量，能源管理、用水效益以及廢棄物管理四個方面制定了目標，並經董事會審批後在全集團層面落實。未來，我們將依據環境目標積極落實相關行動，持續推動上坤地產的綠色可持續發展。

碳排放量

- 不斷搭建碳排放管理體系，細化碳核算方式，提升碳核算精度
- 持續推動集團節能減排工作，踐行低碳環保理念，持續減少地產開發環節碳排放量

能源管理

- 推行資源共享，勤儉節約理念，不斷鼓勵集團所有員工節能降耗
- 逐步用高能效設備替代高能耗設備，提升能源利用效率
- 探索清潔能源使用的可能性

用水效益

- 持續開展節水宣貫並不斷提升員工及供應商的節水理念
- 嚴格要求供應商落實建築施工環節節水措施
- 積極採用節水設施，不斷打造綠色產品提升水資源利用效率

廢棄物管理

- 進一步加強廢棄物管理力度，確保所有廢棄物合規處置
- 探索可回收材料的應用
- 提高員工及供應商的減廢及廢棄物回收利用意識

環境生態



氣候變化應對

氣候變化在當今時代作為與全人類息息相關的世界問題，已成為關乎人類宜居、生活、生存的重大挑戰，面對當前國際背景下對於氣候變化風險和機遇的高度關注，上坤地產積極響應國家雙碳目標，主動承擔環境責任，將氣候變化應對融入企業自身發展建設中，通過採取有效的風險應對措施，降低氣候變化對企業及利益相關方的影響。

報告期內，我們依照TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures，氣候相關財務信息披露工作組) 的指導建議，開展氣候變化風險的識別工作，並制定相應應對措施。經過初步的風險識別及分析，我們篩選出的實體風險包括極端降水、洪水、颱風等極端天氣，主要涉及的轉型風險為未來逐漸嚴格的排放量報告義務及合規要求。

為應對氣候變化風險，我們建立了集團總部審議、區域事業部分區管理、項目團隊執行的氣候變化環境管理方針，成立極端天氣應急小組，制定並落實切實有效的極端天氣預防措施及應急方案。在地產項目營運環節，上坤物業制定對應的應急預案、為氣候變化作出充分準備，幫助項目營運中的氣候變化應對管理及實施的標準化，以此不斷加強救援能力、提升風險控制效率、努力將損失降至最低。



上坤地產制定的氣候變化相關應急預案

環境生態



上坤地產項目建設防颱防汛應急響應

2021年7月，颱風「煙花」在浙江省登陸，該極端天氣事件影響範圍廣，致使浙江、上海及江蘇等地482萬人受災，上坤地產位於寧波的建設項目在颱風登陸前，嚴格按照上坤地產防颱防汛應急方案，向項目建設人員發放應急物資包，並開展颱風登陸前安全檢查，確保項目具備相應颱風抵禦能力，減少經濟損失，嚴防人員傷亡。



施工項目颱風登陸前發放應急物資包

除加強對極端天氣及自然災害的監控及應對外，上坤地產將持續關注國家相關法律法規要求，同時，通過推動綠色辦公，探索綠色建築，應用節能高效的設備，增加回收利用等多方面舉措，積極主動應對氣候變化，增強自身應對氣候變化的適應性和恢復力。

環境生態



綠色建築

上坤地產重視社區在生態維度的成長，積極推進綠色建築發展。作為有擔當的房地產企業，我們通過制定綠色建築設計標準，減少拆除並提高新建建築使用壽命的方式開展建築減碳減排工作，同時，積極採用綠色建材與人文自然設計，為項目點染綠色生機。

面對社會各界及相關政策對綠色建築的關注日益提升，上坤地產深入貫徹綠色建築理念，在項目設計中充分參考住房和城鄉建設部《綠色建築評價標準》、《綠色建築標識管理辦法》、《綠色建造技術導則（試行）》等有關綠色建築、節能工程的標準及導則，著力打造綠色建築項目。報告期內，上坤地產共有**17**個建設項目完成中國綠色建築認證。

2021年，我們積極開展《上坤集團住宅項目綠色建築設計標準指引》的編製工作，為順應中國碳達峰、碳中和的國家重大發展戰略，不斷推進上坤地產綠色建築設計的標準化，優質化，並著手在未來交付更多節能低耗，綠色宜居的建設項目。我們制定了《項目BIM設計階段管理辦法》嚴格要求所有的地產項目在設計階段完成BIM建設模型搭建，對材料消耗及損耗進行審議覆核，以此探索低能耗建設途徑，為城市可持續發展添磚加瓦。

綠色設計理念

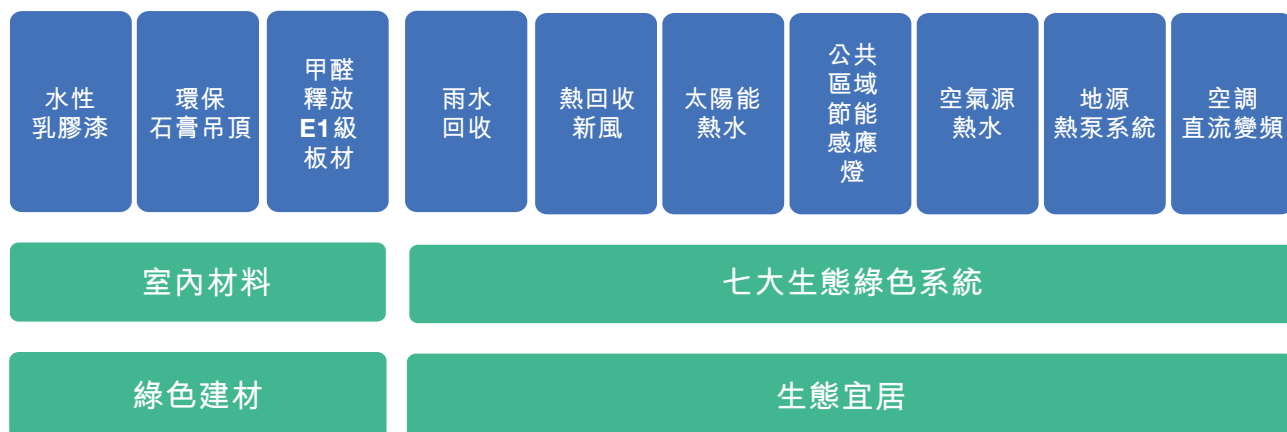
在設計中，我們關注人與自然的連接，秉持萬物共生理念，以基於自然，順應自然，惠及自然的主旨，為住宅引注綠色。



上坤地產綠色設計理念

環境生態

在上坤綠色設計理念的引導下，我們遵照綠色建築評價體系，選用新型節能環保建材，制定具有生態適應性的設計方案，深入建築節水、節能、建造降耗、減少拆裝、健康舒適提升等項目開發途徑，打造與自然共生、綠色生態的建設項目。我們不斷更新綠色設計及選材要求，持續將七大生態綠色系統納入我們的精裝修項目中，打造星級綠色建築項目。



上坤地產綠色設計實施方案

在建設項目研發設計階段，我們採用建築信息模型(BIM)技術對設計空間、尺寸及位置進行檢查覆核，計算材料的浪費及損耗並形成施工模型，結合設計模型在施工前開展全面的可行性交底論證，並在項目全過程中設置階段性檢查停止點，堅持樣板先行，實現節能降耗。

在建設階段，我們積極採用裝配式建築以降低建設現場的資源損耗，2021年，上坤地產共有10個項目取得裝配式建築審圖合格證，總裝配式建築面積約130.98萬平方米，其中商用類項目16.43萬平方米，住宅類裝配式建築114.46萬平方米。

環境生態



綠色建築認證

報告期內，上坤地產共交付6個綠色建築項目，交付綠色建築面積共49.27萬平方米，佔總交付項目比例83%。其中，5項一星級綠色建築，1項二星級綠色建築。

同時，2021年，上坤地產共取得了17個綠色建築認證，所有獲得綠色建築星級認證的項目如下：

綠建星級	項目名稱	項目所在區域
一星	合肥 • 晶萃四季	安徽
	廣州 • 雲境風華	廣東
	杭州 • 樾臻府	浙江
	麗水 • 崇文里	浙江
	東陽 • 雲築溪語	浙江
二星	南通 • 宸星雅苑	江蘇
	太倉 • 雲棲麓	江蘇
	無錫 • 雲錦東方	江蘇
	金華 • 雲錦桃源	浙江
	溫州 • 雲棲風華	浙江
	溫州 • 雲棲麓	浙江
	義烏 • 雲起峰境	浙江
基本級	汕頭 • 檀悅府	廣東
	蚌埠 • 雲啟都會	安徽
	武漢 • 雲啟都會	湖北
	武漢 • 樾湖半島	湖北
	鄭州 • 四季風華	河南

環境生態



常州 • 雲峯 — 生態社區

常州 • 雲峯項目作為上坤地產雲系住宅的重要開發項目，以自然爛漫 • 科技人居的核心理念，以優質便捷的城市配套和智慧服務，打造城市新中產品質社區的同時，體現上坤地產對綠色環保的追求。我們以生態社區的設計理念，以戶外為藍本，深入探討植物、光影、業主間的循環關係，讓綠色環保理念深入社區生活，以自然材料取代工業合成材料打造綠色無害的自然活動場域，借勢自然力量，賦予社區生活更多生態空間。

常州 • 雲峯項目是常州市新龍商務區唯一獲得三星綠色建築認證的示範項目，三星建築認證包含常州 • 雲峯項目配套幼兒園及南部住宅區域。



常州 • 雲峯社區級綠化效果圖



環境生態

綠色施工

上坤地產致力於降低在建設項目施工過程中對環境的負面影響，我們秉持綠色施工理念，依據《中華人民共和國環境保護法》、《建設項目環境保護管理條例》、《綠色施工導則》等與環境保護、建設工程文明施工相關的法規制度，制定上坤地產《安全文明管理制度》，嚴格要求所有建設項目文明施工、綠色施工。報告期內，我們更新了《上坤地產安全文明施工標準做法手冊(2021)》，將環保方針制度化，環保措施標準化，確保項目施工過程中環保措施的落地，不斷提升環境管理表現。我們嚴格要求施工單位依照標準化做法開工建設，同時，以完善的監管體系，定期監察項目施工工況，保障綠色文明施工舉措的落實到位。

節能降耗

本集團深入貫徹綠色低碳思想，嚴格遵循《中華人民共和國節約能源法》、《中華人民共和國清潔生產促進法》等法律法規，建立常態化監管體系，不斷拓寬節能減排新途徑，控制能源消耗水平，致力於為客戶提供綠色宜居產品。我們在項目施工過程中實施常態化環保監管，對生產現場施工材料的使用量，通過環保設施及新型建築技術應用降低資源消耗的情況進行監控，推進節能減排工作。此外，我們發佈「資源共享、厲行節儉」倡議書，提倡集團上下勤儉節約杜絕浪費，資源循環提升效能，以克勤克儉、無怠無荒、資源共享的理念，積極應對地產行業環境可持續發展的挑戰。

水資源管理

上坤地產在項目建設中嚴格要求施工單位節約用水，充分利用循環水以盡可能降低水資源使用量。上坤地產各開發項目均設置污水沉澱系統，將建設期間運輸車輛的沖洗水收集循環使用，經沉澱淨化後的水二次利用，接入防塵噴淋系統，提升水資源利用效率。此外，建築物裝配雨水回收系統，收集雨水用於綠植澆灌，並配備二級節水器具，減少水資源消耗。

上坤地產深度執行海綿城市、將雨水回收、徑流管理系統落實在上坤地產項目設計中。

環境生態



武漢 • 雲啟都會 — 海綿城市設計

武漢 • 雲啟都會坐落於滾滾長江邊，悠悠漢水旁，兩江三鎮的武漢。武漢市作為首批入選中國「海綿城市建設試點城市」的城市，正全力推行海綿城市這一全新發展理念和新模式。

武漢 • 雲啟都會項目在設計之初，積極響應國家號召，依據《武漢市海綿城市規劃設計導則》要求開展海綿城市專項設計。設計考量徑流總量控制、雨水管網設計、透水鋪裝，面源污染消減等多方因素，致力於提升建設項目的透水性，蓄水性，雨水回用能力，確保城市排水防澇安全基礎上，促進雨水資源的利用和生態環境保護。

「城市精粹處，公園理想家」，景觀生態設計理念與海綿城市設計理念的完美融合，讓武漢·雲啟都會項目成為抵禦風雨強有力的生態綠洲。

污染物管理

上坤地產嚴格遵循《中華人民共和國固體廢物污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《建築施工場界環境噪聲排放標準》等相關環保法律法規，同時要求所有承包商遵守各項法律規定。我們對施工及運營過程中產生的廢棄物進行合理的分類和處置，保證廢棄物100%合規處置，廢氣廢水達標排放。

在項目前期設計時，我們從景觀設計角度考慮廢棄物處理及無害化措施，在設計階段我們充分考慮垃圾分類、集中垃圾存放點等處理設施合理化分佈。同時在項目交付後，積極開展垃圾分類引導、可回收垃圾再利用，並嚴格遵循垃圾分類處理流程。在建設期間，我們鼓勵供應商對可回收利用的鋼筋、土渣等材料回收利用。對於項目建設中的重點產廢環節，我們積極採用回收再利用措施提升土方碎石等建築垃圾的利用率，不斷追求廢棄物減量。



環境生態

廢棄物減量

- 採用靈活性設計增加空間使用壽命
- 採用BIM技術搭建建設模型，控制建築材料使用量
- 「藍海戰略」在設計之初將展示區域功能及空間詳細規劃設計，在項目建成後改用作社區公共設施，減少拆裝
- 優先使用在拆除時可被回收及產生更少垃圾的建築材料

在項目施工建設中，我們著重關注動土施工對周邊環境的影響，積極採用如下環保控制措施：

廢水排放

- 在項目建設期間，設置污水沉澱系統，利用車輛沖洗水、降水抽水等建設廢水，經沉澱、淨化後二次利用於防塵噴淋

揚塵控制

- 在項目基礎施工階段100%完成裸土覆蓋
- 主體施工期間100%設置防塵網
- 施工全期間設置周界防塵噴淋

噪聲控制

- 杜絕夜間施工，合理安排施工作業時間
- 選用低噪音設備，加強隔音
- 場界周邊設置噪聲監測系統，實時監測噪聲強度

綠色運營

上坤地產堅持將節能減排、綠色環保理念融入企業運營，我們鼓勵所有員工積極參與節能行動，踐行可持續發展理念，減少資源浪費，積極打造低碳環保的辦公環境。2021年，上坤地產完成了碳匯林公益、海洋淨灘、建設上坤林等多樣綠色公益活動，彰顯出上坤地產在環境保護、與自然共生方面的決心和信念。

環境生態

綠色辦公

在日常辦公中，我們通過採取設置空調使用溫度，管控空調開啟時間，提倡無紙化辦公、雙面打印、對廢棄單面打印紙張重複利用等節約資源、能源措施，以及在醒目位置張貼綠色環保宣傳標語等宣貫舉措，積極推廣環保節能理念。**2021**年，我們發起了「資源共享、厲行節儉」倡議，提倡員工積極參與到「勤儉節約杜絕浪費，資源共享從我做起」的行動當中，減少不必要的出行，使用線上會議取代面對面溝通，以此提升員工的節能降耗意識。

生態保護

上坤地產致力於為客戶提供人與自然交互共融的建築產品的同時，關注對於自然生態的保護，並作為切實的參與者，以上坤的行動為生態保護帶來正能量，促進員工、行業及社會的生態保護意識。

2021年，我們以「上善」為年度公益主題，以誠摯善心與自然共生，除了為客戶提供好房子、好服務和豐富美好的生活方式以外，更加注重保護我們賴以生存的自然環境。在規模不斷擴大、綜合實力不斷提升的今日，更將以「上善」之名承擔起企業社會責任，將我們所接受的善意結為善果，回饋社會、回饋自然。

環境生態



海洋淨灘活動

2021年5月15日，上坤地產聯合仁渡海洋公益環保組織，於上海南匯嘴風車港海岸線開啟上坤公益首次海洋淨灘活動。活動共聚集員工及親屬、業主及家屬等近百位志願者，清理海灘垃圾約486公斤。以美化海洋景觀、改善海洋生態的理念，淨灘行公益活動將會定期開展並將以上海為起點，沿海岸線擴展至更多城市，播撒環保降碳的種子。



環境生態



碳匯林

上坤於2018年發起碳匯林公益項目，攜手中國綠色碳匯基金會，為西部沙漠化嚴重的區域－甘肅武威進行壓沙造林，作為上坤公益板塊的常駐項目，現已累積向中國綠色碳匯基金會捐款近百萬。累計壓沙造林800畝，累計栽植抗旱、耐貧瘠的灌木樹種約16萬餘株，二氧化碳吸收可達1.96萬噸／年。



崇明橫沙綠色發展生態公益林－上坤林

橫沙島是崇明世界級生態島建設的先行示範區，也是上海面向未來發展的重要戰略空間，響應國家碳達峰、碳中和目標，積極參與到橫沙島的「零碳島」建設，2021年6月，上坤地產攜手安永中國、陸家嘴金融城開展綠色建設工作，於崇明橫沙島，建設綠色發展生態公益林－上坤林。

環境生態



截至2021年12月31日，上坤地產環境績效¹表現如下：

指標	單位	2021
水資源		
市政用水	噸	859.20
廢水排放		
廢水排放量	噸	687.36
有害廢棄物		
廢電池	千克	123.10
有害廢棄物總量	千克	123.10
無害廢棄物		
紙張	千克	1,696
無害廢棄物總量	千克	1,696
能源消耗²		
直接能源消耗		
汽油	升	59,441
直接能源消耗量	噸標煤	63.41
間接能源消耗		
外購電力	千瓦時	480,886
間接能源消耗量	噸標煤	59.10
綜合能源消耗量	噸標煤	122.51
溫室氣體排放³		
範疇1：直接溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	131.12
範疇2：間接溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	279.39
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	410.51

¹ 環境績效數據披露範圍為辦公及商業運營環節。

² 直接能源消耗包括汽油消耗，間接能源消耗指外購電力消耗。綜合能耗計算參考GB/T 2589-2020《綜合能耗計算通則》

³ 範疇1溫室氣體包含汽油等產生的溫室氣體排放；範疇2溫室氣體包含外購電力等產生的溫室氣體排放。溫室氣體排放計算參考《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南（試行）》標準、《企業溫室氣體排放核算方法與報告指南發電設施》，其中選擇全國電網最新排放因子0.5810tCO₂/MWh作為電力溫室氣體排放因子。

環境生態

此外，與2020財年，環境指標密度⁴對比如下：

指標	單位	2020	2021
水資源			
水資源消耗密度	噸／百萬元收入	0.0005	0.10
廢水排放			
廢水排放密度	噸／百萬元收入	0.0004	0.08
有害廢棄物			
有害廢棄物密度	千克／百萬元收入	0.003	0.02
無害廢棄物			
無害廢棄物密度	千克／百萬元收入	0.16	0.21
能源消耗			
綜合能源消耗密度	噸標煤／百萬元收入	0.03	0.01
溫室氣體排放			
溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量／百萬元收入	0.07	0.05

⁴ 由於本集團工程建設項目均為外包，因此本報告環境數據披露僅包括辦公及商業運營環節，並由此對2020年數據口徑進行調整，以保證連年對比的一致性。其中，水資源、廢水排放、有害廢棄物排放密度上升主要因為辦公及商業運營面積增加導致水資源消耗量、廢水排放量、廢棄物排放量增加。

人才價值



上坤地產始終將員工視為最寶貴的財富，堅持「以發展吸引人，以事業凝聚人，以工作培養人，以業績考核人」的四維用人理念。我們不斷完善員工的保障制度，優化培訓體系，營造和諧健康的工作氛圍，構建科學公平的員工激勵機制，與員工共同成長，打造共創共贏共發展的局面。

員工概況

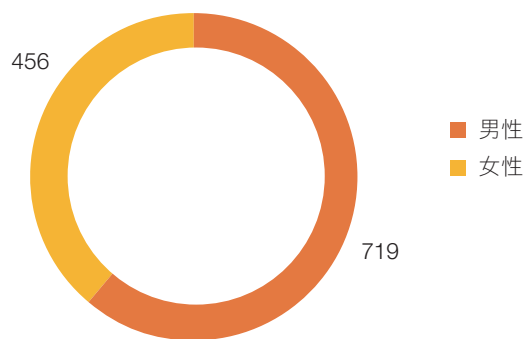
為打造健康平等的僱傭環境和多元包容的人才團隊，上坤地產嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國就業促進法》等相關法律法規，制定《招聘管理制度》、《錄用管理操作指引》、《勞動合同管理辦法》、《薪酬管理制度》、《員工關懷管理辦法》等內部制度，不斷完善內部管理體系。

勞工權益

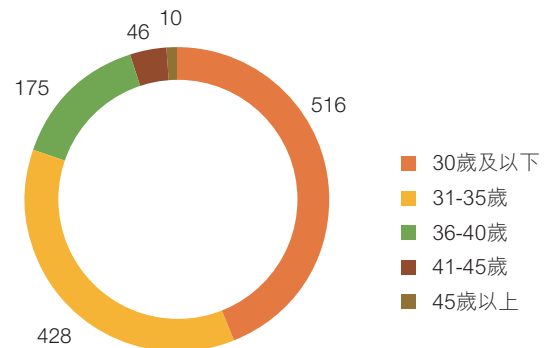
上坤地產始終秉承「高目標、高認同、高標準、高績效、高激勵」的人才戰略體系，憑藉自身獨特的企業願景與廣闊的發展平台，專注於組建高素質的人才隊伍。2021年，我們更新上線了招聘系統，聚焦核心人才，跨城共享招聘信息，同時，進一步優化了招聘流程，通過職級授權的方式提升核心人才質量。

此外，本集團遵照《中華人民共和國未成年人保護法》、《禁止使用童工規定》等相關法律法規，貫徹平等、非歧視的僱傭政策，堅持合法用工，堅決杜絕僱用童工和強迫勞動。通過《招聘管理制度》、《錄用管理操作指引》等內部制度，進一步規範招聘流程，努力為員工打造公平公正的僱傭環境。我們亦持續優化員工結構，合理分佈不同性別、年齡、地區等背景的員工。報告期內，上坤地產共有全職員工1,083人，詳情⁵如下所示：

按性別劃分(人)



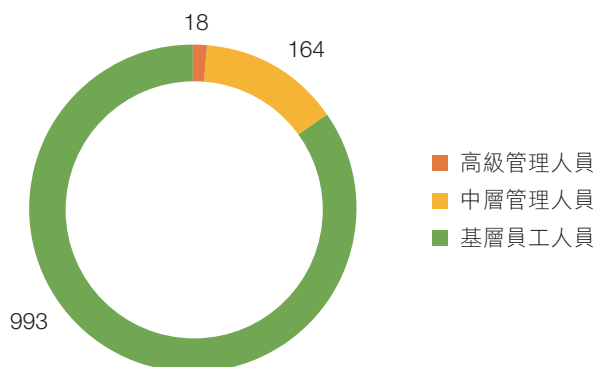
按年齡劃分(人)



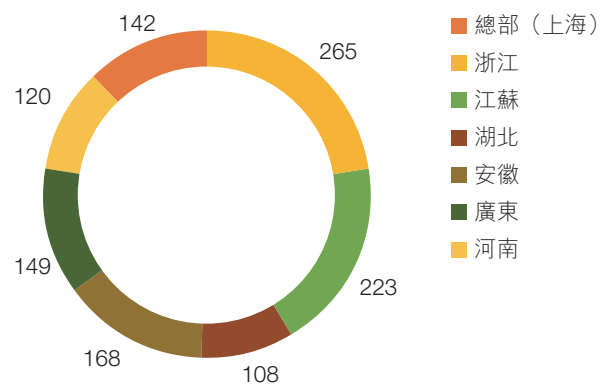
⁵ 員工按性別、年齡、職級及地區劃分的數據範圍為上坤地產集團所有員工(包括全職與兼職員工)，共1175人。

人才價值

按職級劃分(人)



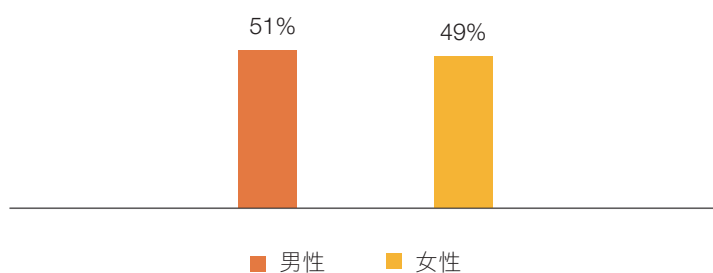
按地區劃分(人)



2021年各類別員工總數

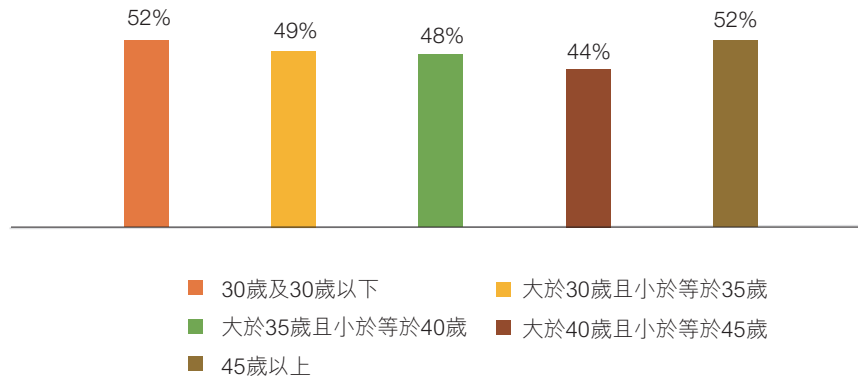
截至2021年12月31日，上坤地產員工流失率按性別、年齡組別及地區劃分如下：

按性別劃分(%)

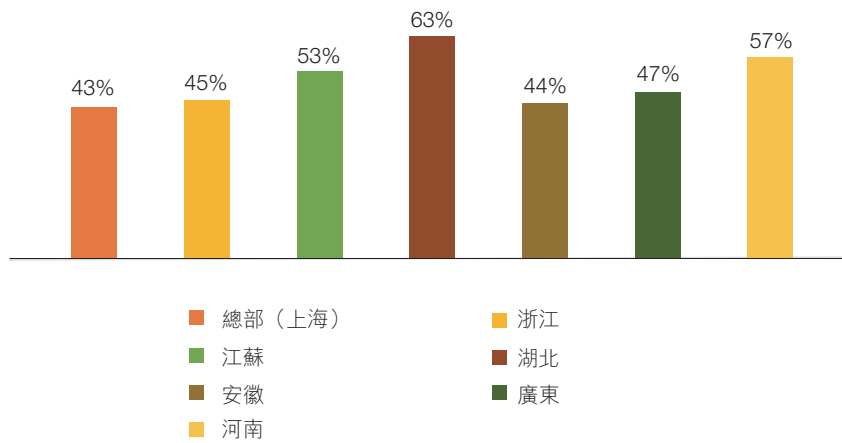


人才價值

按年齡劃分 (%)



按地區劃分 (%)



2021年各類別員工流失率

人才價值

薪酬福利

上坤地產始終以人才為發展的核心，不斷發展薪酬福利體系，制定《薪酬管理制度》、《獎金池管理制度》、《績效管理制度》、《項目考核與激勵管理辦法》等規章制度，在保障員工薪酬公平性與合理性的同時，為員工提供具有市場競爭力的薪資與福利，以此激發員工活力。除國家法定節假福利外，本集團還依照《車輛福利管理辦法》、《員工購房優惠管理辦法》等內部制度，於2021年增設多項員工福利體系。

2021年員工福利體系如下：

自主福利

- 車輛／交通補貼、通訊補貼、司齡補貼、派遣補貼、活動津貼、節假日福利、生日賀儀、結婚賀儀、生育賀儀、慰唁金

激勵機制

- 搭建覆蓋地產全週期的「投融運銷回管」全景激勵體系，形成以經營為核心、造價值為導向的激勵體系，激勵制度彙編、激勵月清月結、年度複盤及清算

人才發展

「人既盡其才，則百事俱舉」，上坤地產致力於打造精英團隊、鼓勵員工在工作上精益求精，並依照「業務導向、訓戰結合、傳承創新，打造自我驅動的學習型組織」的人才發展理念，搭建完善的員工培訓體系。我們以《上坤集團激勵管理辦法》、《培訓管理制度》、《外訓管理制度》、《內部講師管理辦法》、《新項目團隊組建指引》、《上坤集團人才盤點及人力資源規劃操作指引》等一系列內部制度為指導，針對員工能力水平與任職崗位的需求差異，提供有針對性的技能提升訓練。2021年，本集團採用線上易學培訓平台，為員工提供更便捷的培訓方式，同時，為降低員工流失率，特設置領導力提升類、專業提升類、春融計劃以及管培生培養培訓。此外，我們每季度開展一次員工滿意度調查，並依據調查結果進行改進，不斷提升教學質量及員工滿意度。

人才價值



幹將計劃

- 對象：營銷相關人員
- 打造懂經營、懂產品、懂風險、強專業、強領導的上坤幹將，培養一支會幹、想幹、敢幹的冠軍營銷團隊
- 成果：2021年組織3期培訓，共計46小時，56人次參訓，滿意度9.33

上將計劃

- 對象：項目管理人員
- 上將計劃，旨幫助上坤專案總從「工程型」轉變為「經營型」，打造一批懂經營、熟運營、通專業、善溝通、會領導的，具有強烈事業心和拼勁的上坤上將
- 成果：2021年組織3期培訓，共計46小時，69人次參訓，滿意度9.35

春融計劃

- 對象：新員工
- 通過集訓、輪崗，學習，培訓過程中，各職能代表從上坤簡介、上坤人才體系、大運營及品質管理、投融資戰略、研發設計、成本合約、財務管理、行銷打法等全方位介紹上坤
- 2021年開展7場培訓，105小時，總計200多人參訓，滿意度9.58

乘風訓練營

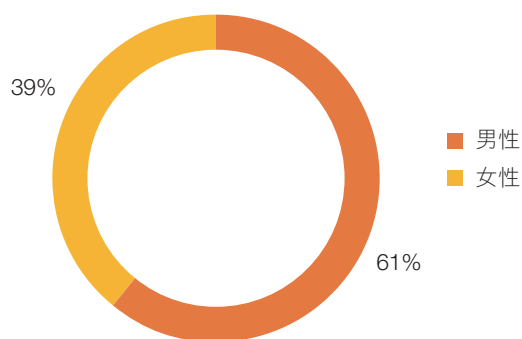
- 對象：2020與2021屆管培生
- 通過專業條線知識學習、職業技能知識學習、學長學姐分享、項目踩盤等多種形式幫助成長
- 成果：2021年開展6場培訓，2場季度答辯，1場定崗定級，180小時，總計六十多人參訓，滿意度9.4

2021年亮點培訓及成果

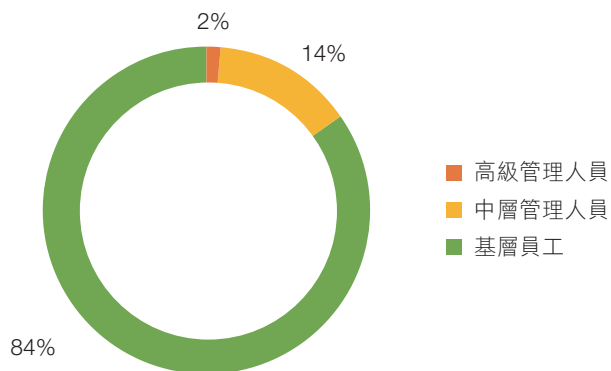
人才價值

報告期內，本集團共有1,175位員工參與培訓，具體培訓數據如下：

按性別劃分的受訓員工比例

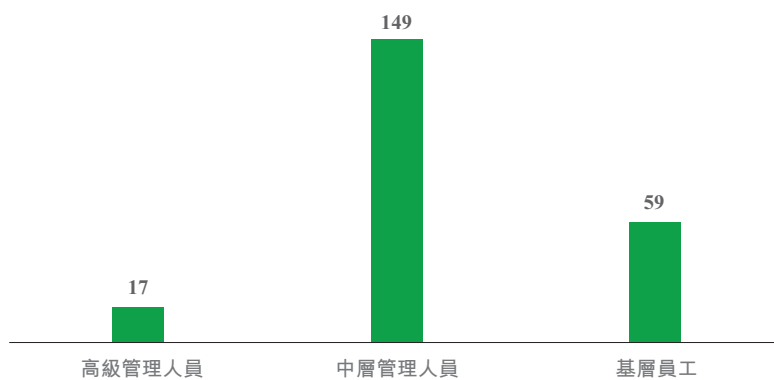


按職級劃分的受訓員工比例



2021年各類別員工受訓比例

按職級劃分的員工平均培訓時數（小時）



人才價值

按性別劃分的員工平均培訓時數(小時)



2021年各類別員工平均受訓時數

健康與安全

上坤地產作為一家負責任的企業，始終將員工的健康與安全置於業務運營的首位。本集團嚴格遵守《中華人民共和國職業病防治法》、《中華人民共和國安全生產法》等法律法規，不斷完善內部安全管理規章制度與職業健康保障體系，切實落實員工職業健康安全。



上坤地產安全管理體系

人才價值

安全施工

我們高度重視施工安全，依照《中華人民共和國安全生產法》、《工傷保險條例》，制定《上坤集團安全文明施工標準做法手冊》內部制度，明確規定對所有進場的承包商強制落實安全文明交底措施並對所有施工人員進行入場教育與培訓，此外，我們嚴格實行「安全拉閘」制度，並通過第三方單位及集團工程評估巡檢對此進行底線管理與評估。

為加強員工的安全意識，保障員工施工安全，本集團要求所有項目施工人員在進場前進行「三級教育及安全培訓」，並在施工人員上崗施工前進行崗前安全交底。此外，我們還定期組織開展消防演練、安全生產活動月等活動。截至2021年12月31日，上坤地產近三年內未發生任何因工作導致人員死亡事件。報告期內，上坤地產因工傷損失工作日數為0天。



消防演練

職業健康

本集團嚴格依照《職業病防治法》、《職業健康檢查管理辦法》、《中華人民共和國傳染病防治法》等法律法規，完善內部職業健康保障體系，並通過定期組織員工體檢、舉辦健康安全講座、為員工建立個人健康檔案等為員工提供健康保障。疫情期間，我們不限量為員工提供疫情防護用品，並在辦公區域施行每週定期消毒，實時摸排並分析員工流動情況，提倡線上會議、減少出行，最大限度為保障員工的健康安全。報告期內未發生任何職業病事件。



人才價值

員工關懷

關愛員工是構建和諧企業的核心所在，也是提升企業凝聚力的重要途徑。上坤地產倡導工作與生活平衡，致力打造愉悅和諧的工作環境，不斷加強員工關懷，注重員工溝通，完善人力資源政策，定期開展員工關愛活動，提升員工歸屬感與職場幸福感。

員工溝通

上坤地產為員工提供暢通的溝通渠道，致力營造簡單、透明、直接、便捷的溝通氛圍，通過總裁信箱、HR郵箱、「上坤早知道」、「員工交心會」以及員工滿意度調查問卷等多種渠道傾聽員工心聲，並就工作環境、企業發展及管理相關問題進行溝通並加以改進。

本集團不斷開闢多樣化的員工溝通渠道，2021年，我們多次開展員工懇談會、開展四次員工滿意度調研，依據座談與調研分析報告，了解員工訴求，制定改進計劃，幫助員工解決難題。此外，我們針對滿意度調查設定滿意度區域排名與獎勵機制，調查結果排名第一的區域將獲得團隊獎勵，排名最後的區域則將接受約談，以此方式約束集團內部管理，為員工提供更舒適、滿意的工作環境。

員工溝通渠道

溝通渠道	溝通類別
總裁信箱	針對公司的經營、管理提出建議，反映不良問題，提出個人意見，對各部門、各領導廉潔自律等方面投訴和舉報
HR郵箱	針對員工的意見反饋與投訴，綜合內部管理機制，組織相關條線或審計部門溝通評估，跟進處理、反饋員工
「上坤早知道」	集團每月組織一次，區域每週組織一次，針對公司內部利好消息的播報與交流
「員工交心會」	針對人群特點不同，組織集團高管、區域管理團隊、區域員工交心會，統一思想，加深了解，解決實際問題

人才價值

關愛員工

為平衡員工的工作節奏，關注員工的身心健康，上坤地產多措並行，通過開展多樣化俱樂部、舉辦多項員工活動及員工幫扶計劃，加強內部交流、增強企業凝聚力與向心力。本集團亦十分注重對女性員工的關愛，秉承「每一位母親都應被尊重」的理念，在辦公樓中每一層均配備母嬰室，以更多貼近女性員工生活的溫暖行動，給予女性員工特別的關愛。



羽毛球俱樂部



籃球俱樂部

人才價值



「乘風破浪，同心同行」

2021年5月8日，上坤地產人力資源中心為績優員工組織開展「乘風破浪，同心同行」賽艇活動。本次活動有近50名總部優秀員工及集團高管參與。



人才價值



「斯巴達勇士挑戰賽」

為增強員工勇氣，提升員工士氣，磨煉員工意志，上坤地產於2021年7月11日組織集團近400名員工在蘇州水八仙生態文化園開啟「斯巴達勇士挑戰賽」團建活動。在37攝氏度的高溫下，磨煉員工的意志與勇氣，提升團隊協作力與共生智慧。

此次團建不僅讓每一位全身心地融入團體之中，還讓每一名員工意識到自己在團隊中所承擔的責任與不可替代的意義，上坤地產與上坤勇士在未來的道路上將不忘初心、披荊斬棘、破浪前行。



人才價值



「守護心計劃」• 員工關愛基金

同心者同路，同道者同行。上坤地產堅持以企業之力，通過「守護心計劃」• 員工關愛基金」為員工提供幸福保障，旨在減輕員工因危重疾病或意外傷害、災害等所造成的家庭生活困難，為上坤員工及家人提供緊急幫助。本集團憑此為員工許下承諾，讓上坤與員工患難與共、幸福與共、成長與共。

2021年上坤地產「守護心計劃」為身患急性白血病的上坤員工雪中送炭，發放10萬元資金，此外更有眾多員工自發進行線下募捐，為苦難員工送去溫暖。

2021年，上坤地產憑藉著持續提升的組織人才建設，不斷疊代的品牌和有溫度的服務，得到了社會各界的廣泛認可。



2021年中國房地產企業最佳僱主

攜手合作

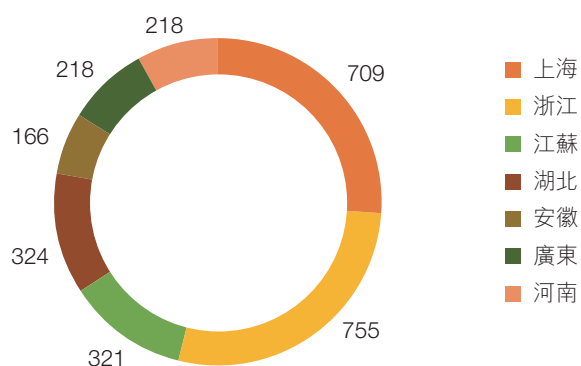
上坤地產致力於打造陽光透明、優質安全的採購環境，持續健全供應商管理體系，加強與供應商之間的溝通交流，並及時識別供應鏈風險。我們亦積極履行社會責任，以實際行動促進社會發展，與行業夥伴共同進步。

供應商管理

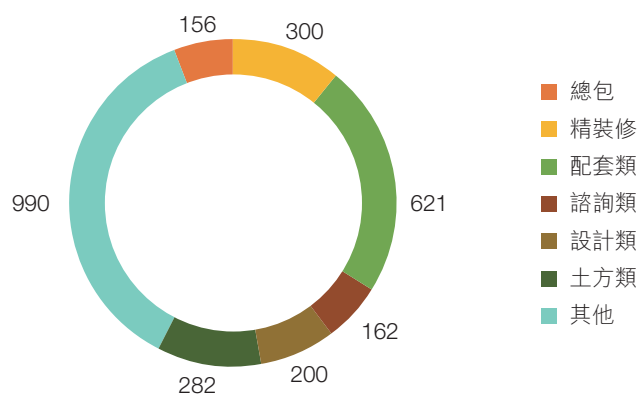
上坤地產致力於成為「城市優質生活服務商」，並攜手優質供應商，共同為客戶打造優質建築與住宅。我們嚴格遵守《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國招標投標法實施條例》、《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》等法律法規，制定了《供應商管理辦法》等內部管理制度。

截至報告期末，本集團共有2,711家供應商，按照地區及採購類型劃分的情況如下：

按地區劃分（家）



按採購類型分類（家）



2021年上坤地產各類別供應商數量

攜手合作

2021年，我們遵循公開、公平、公正及廉潔採購原則，更新並優化了供應商考察制度，嚴格規範供應商的准入、分級管理和考核等內容。



供應商分級管理

上坤地產持續優化供應鏈環境，並根據供應商是否與本集團達成戰略採購框架協議以及年度履約評價等情況，對供應商進行分級管理，從而提高供應商的管理效率和質量，加強與供應商之間的合作關係。

供應商評級	評級辦法
戰略採購供應商	與本集團達成戰略採購框架協議，並參與履約評價，年度履約評價高於80分的戰略供應商，優先考慮戰略合作續標
優秀供應商	最近一次年度供應商履約評價分數不低於80分的供應商
合格供應商	最近一次年度供應商履約評價，且年度履約評價評分為大於等於60分小於80分，或已通過入庫審批但未履約的供應商
不合格供應商	最近一次年度供應商履約評價分數低於60分的供應商

攜手合作

供應商評級	評級辦法
準供應商	註冊成功並已通過初步資格審核但還未進行考察的供應商
黑名單供應商	出現下列情況之一為黑名單供應商： - 提供產品和服務出現重大質量問題，帶來重大經濟損失或影響品牌聲譽的供應商 - 存在嚴重違反商業道德或違法經營的供應商，經政府部門查處，企業被依法吊銷 - 營業執照或企業主要負責人觸犯法律 - 存在商業賄賂、不公平競爭的供應商 - 與採購單位、其他供應商串通圍標的供應商 - 累計2次列入「不合格」的供應商

根據《供應商分級管理制度》，對於不合格供應商，本集團一律採取一年內不允許合作的措施，如需錄用則必須重新進行入庫審批，並隨附前期的整改報告；對於優秀供應商，本集團有豐厚的獎勵政策；對於黑名單供應商，本集團將永遠終止合作。報告期內，為了保障供應商的產品及服務質量，本集團針對旗下400家供應商開展了現場考核和年度評審，覆蓋率達到100%。

供應商環境社會管理

為建立和維護可持續供應鏈，上坤地產也將供應商的環境與社會表現納入考量標準與管理辦法中，在《供應商管理辦法》中強調了對供應商社會與環境行為標準的要求和約束。

本集團嚴格遵守國家和地方的法律法規展開招標採購工作，並致力於打造公開透明的招投標體系。我們恪守「廉潔從業準則」，與第三方供應商、合作夥伴等組織建立誠實守信的業務合作關係，嚴格規範雙方業務往來。同時，命令禁止任何形式的賄賂及腐敗行為的出現，並在合同條款中明確針對反商業賄賂行為進行約束，明確雙方的責任與義務。我們亦要求供應商簽署《廉潔管理協議》，定期開展供應商廉潔風險分析等工作，確保供應商具備充分的反貪腐政策及管理措施，以降低貪腐風險。

此外，我們將供應商在職業健康、環境管理以及質量方面的表現納入供應商准入、審核和評級體系中。我們在供應商准入階段即對供應商勞工、質量及環境方面的資質及認證進行審核，通過後才可納入供應商庫。同時，將施工現場環境、健康及安全以及質量管理方面的表現作為重要考核指標納入合作過程中的所有考察巡檢工作中，協同打造負責任、可持續的供應鏈。

攜手合作



供應商溝通

上坤地產深知與供應商保持良好的溝通與交流，可以促進雙方不斷提升企業服務水平，共同進步。我們保持與重要戰略供應商每年一次高層會晤，並於每季度對供應商所供的材料進行抽檢，形成標準文件定期公示。我們亦積極參與第三方機構，如新虹聯盟舉辦的集採工作，向同行學習優秀經驗，交流分享成功案例，攜手供應商共同打造行業標桿作品。

報告期內，我們舉辦了2021年度合作夥伴春茗會，與各大優秀合作夥伴共同回顧並肩同行來時路，展望未來的嶄新征程。



春茗會－優秀供應商頒獎儀式



供應商大會

攜手合作

供應商培訓

上坤地產重視供應商培訓，在要求各區域項目嚴格執行《上坤集團安全文明施工標準做法手冊》的基礎上，於報告期內聯合各大供應商組織開展安全生產、節能環保等相關供應商培訓。我們亦通過簽署安全協議、進行相關文化宣貫的形式，向供應商傳達我們對安全及環保的重視，明確雙方訴求，推動供應鏈體系的健康可持續發展。

合同簽訂後，在進行專項合同交底時做到環境、安全、質量相關方面權責分明

在施工或者進場時，對供應商開展三級教育和安全培訓

在施工人員上崗前，進行崗前安全交底和不定期消防演練

開展「安全第一、重視環保」文化宣貫

行業合作

上坤地產深知，企業能取得如今的成就，離不開政府以及社會各界的大力支持。我們積極與政府、企業等不同類型夥伴建立戰略合作關係，充分整合資源優勢，共同推動行業的進步與發展。

攜手合作



企企合作

上坤地產積極拓展合作領域，不斷推進優勢互補的戰略合作，以品牌疊加效應，實現「1+1>2」的共贏效應，為上坤地產的客戶帶來更多的附加價值，提升生活品質。



攜手信陽華信茶旅，合力開發上坤•雲湖壹號

2021年，上坤地產攜手信陽華信茶旅文化產業園有限公司，合作開發羊山新區百萬方都會大盤。本項目以大都會園林為藍本，描繪「一軸、兩環、八園」的恢弘景致。本項目不僅擁有配套兒童樂園、草坪會客廳、近700米環形跑道、老人康養區等全齡功能空間，同時在示範區擁有超硬核大都會風情商業街，涵蓋衣食住行各個方面，為業主帶來全新、時尚、完備的生活方式。

上坤地產堅持打造美好的宜居產品，雲湖壹號項目根據實際需求，為人們打造不同生活場景，滿足人們對品質生活的追求，為人們打造理想棲息地，譜寫宜居生活的全新格局。



攜手合作



合力國企養城建設，共建上坤界首政務壹號

上坤界首政務壹號項目為上坤地產聯合安徽養城建設發展集團有限公司共同打造。該項目地處界首潁南新區政務核芯板塊，為大都會風格式低密墅級洋房住宅，周边配套優質教育資源，近鄰醫院，比鄰高鐵南站，能夠滿足人們的文娛生活，與六大生態公園相連，讓人們悠享詩意生活。



攜手合作



政企合作

上坤地產不斷探索「政府+企業」合作模式，多元共建共治共享治理，推進政企合作可持續發展，積極參與城市建設與運營，致力打造多元功能型房地產開發商。



簽約武漢新洲區政府，產城融合助力陽邏崛起

2021年3月，武漢一季度招商引資項目簽約大會在武漢會議中心盛大召開，在本次大會上，上坤地產與新洲區政府成功簽署戰略合作框架協議，並在落地項目上引入新興電競產業。

本集團將發揮自身強大的產業導入能力，於落戶項目引入新興電競產業，打造以湖北為核心的商業服務、體育競技產業綜合體，以電子競技文化打造電競新經濟，形成新型服務業的生態圈，帶動區域發展。



溫暖社會

上坤地產始終秉持人文主義精神，積極履行社會責任，促進社會與行業的正向發展，營造和諧共融的社區氛圍。同時，上坤地產主動關注社會熱點問題，不斷尋求企業運營與社會共同發展的契合點，篤行使命，回饋社會。

美好社區

本集團將打造社區可持續的人文關懷和生態圈視為項目開發的重要考量因素，深度挖掘企業可持續發展的生態優勢，致力於在為客戶提供舒適、便捷的服務的同時，實現可持續發展與城市建設的協調共生，打造綠色、美好社區。

本集團熱切關注業主的生活需求，於報告期內開展多項社區活動，豐富業主的娛樂生活，以實際行動持續為基層社區營造融洽健康的環境及氛圍，提升園區品質。本集團致力於在全新的發展機遇和不斷疊代的客戶需求面前，為「理想生活」再次落筆雕琢，為客戶提供真正的顛覆式體驗與越級享受。

溫暖社會



上坤樾山 • 賽艇俱樂部

2021年11月27日，「劈波斬浪心歸樾山」上坤樾山國際生態城體驗中心開放暨佘山賽艇俱樂部成立儀式乘浪啟幕，上坤地產董事長及總經理等高層領導出席此次儀式，並就「產城融合、生態宜居、理想社區」三大理念發表致辭。

開幕式上，現場來賓在專業人員的指導下先進行室內熱身，再以小隊形式下水開賽。同時，完善的設備設施與熱烈歡快的氣氛也吸引了眾多居民前來體驗。

樾山項目因地制宜，憑藉內部豐沛的山水資源，依託得天獨厚的自然河道，精心打造樾山專屬社區賽艇碼頭，賦能業主更加高端的生活體驗，為區域和城市打造多元、活力、品質的國際化濱水生活方式。

樾山社區也將逐步建立與政府、社會力量、居民三方的共治模式，形成樾山公園社區共同體，同時建立樾山公園社區的品牌形象，真正建設以人為本、人人參與的共建共治共享的理想社區。



溫暖社會



上坤 • 先番城

2021年10月29日，由融信集團與上坤地產聯手打造的商業綜合體 — 融信 • 上坤中心先番城正式開業。

上坤 • 先番城秉持著新社群、新文化、新商業模式，將中西文化充分融合，在傳承閩行區傳統文化的同時引進歐洲知名酒店及特色主題空間，致力於打造以Z世代為核心客戶的社群商業新地標，為上海年輕客群提供「好奇、好看、好玩、好味」的多元化體驗。

其以多樣性的生態佈局，從客群、場景、主題、空間、內容和服務六大維度出發，構築包括消費、社交在內的多維度需求釋放地和體驗中心，引領消費增長，賦能城市活力。



公益慈善

從「社會保障的重要補充」到「發揮第三次分配作用」，中國的公益事業在新時代被賦予了新的歷史使命。而作為社會價值的創造者、承擔者與獲益者，自創立至今，上坤地產十二年步履不停，始終將公益事業作為企業運營的重中之重，時刻牢記責任與擔當，傳遞善意與熱情。

報告期內，上坤地產聚焦公益慈善事業，同時密切關注社會熱點話題與疫情實時動態，多次開展慈善捐贈等活動，以實際行動踐行企業社會責任，助力實現企業與社會的協同發展。

溫暖社會



慈善捐贈

報告期內，上坤地產共發起近10次社會公益活動，累計捐款500餘萬元，為萬餘人帶來溫暖。

2021. 07

- 河南的突發汛情給當地居民的日常生活造成極大影響，本集團得知災情後，第一時間向河南省慈善總會捐贈100萬元，同時額外緊急採購一批價值100萬元的救災物資，馳援河南災情。

2021. 08

- 本集團啟動內部員工「守護心計劃」，募集資金共96萬元，用於幫助內部發生突發狀況的員工。

2021. 11

- 本集團開啟公益助學計劃，專案首站落地陝西清澗縣，共招募志願者80名，彙集員工愛心捐款27,550元。
- 成功結對陝西省榆林市清澗縣5個貧困家庭的7位小朋友，並在新年伊始為這5個家庭送去書籍、學習用品、禦寒衣物、新年紅包等物資。

此外，報告期內，本集團還聯合光大信託為耳聾患者捐贈30萬元；向浙江省殘疾人福利基金會捐款15萬元；資助河南新縣蘇河鎮朱店村貧困高三學生，為學生修建路燈點亮鄉村回家路30萬元。

溫暖社會

抗擊疫情

自新冠疫情爆發以來，本集團時刻關注疫情動態，積極響應政府號召，落實落細常態化疫情防控工作，從嚴從緊落實各項防控措施，在確保公司內部疫情防控機制完善、嚴密的同時，積極協助各項目所在地，做好疫情防控工作，為奮戰在一線的抗疫人員物資保障。



協助紹興抗擊疫情

2021年年底，紹興上虞爆發疫情，12月9日上虞封城。上坤•山語雲邸項目組積極響應政府號召，攜手房地產協會當地採購並捐贈抗疫物資，為社會穩定與抗疫工作貢獻一份綿薄卻堅定的力量。

疫情結束後，上坤•山語雲邸項目組也榮膺紹興市上虞區房地產協會所授予的「2021年抗疫捐贈突出貢獻獎」。





附錄：香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標		所在章節
環境		
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。	環境生態
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	綠色運營
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量（以噸計算）及（如適用）密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	綠色運營
關鍵績效指標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）。	綠色運營
關鍵績效指標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）。	綠色運營
關鍵績效指標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。	環境管理
關鍵績效指標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。	環境管理 綠色施工

附錄：香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標		所在章節
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。資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	環境生態
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）。	綠色運營
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	綠色運營
關鍵績效指標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。	環境管理
關鍵績效指標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。	環境管理 綠色施工
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包材料的總量及每生產單位佔量	本集團在業務運營過程涉及包裝材料的使用量小，均根據業務運營所在地法律法規進行合規處置。
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。	環境生態
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。	綠色建築 綠色施工 綠色運營
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	環境管理
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	環境管理



附錄：香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標		所在章節
社會		
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) 對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	人才價值
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。	員工概況
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	員工概況
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。	健康與安全
關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	健康與安全
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	健康與安全
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	健康與安全
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。 培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	員工概況
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。	員工概況
關鍵績效指標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。	員工概況

附錄：香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標		所在章節
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。	員工概況
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。	員工概況
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	員工概況
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。	供應商管理
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	供應商管理
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	供應商管理
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、私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	品質服務
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。	本集團在業務運營過程中不涉及產品召回。
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	客戶權益
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	產品研發
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	品質保障
關鍵績效指標B6.5	描述消費者數據保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	客戶權益



附錄：香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

環境、社會及管治範疇與一般披露及關鍵績效指標		所在章節
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。	責任治理
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。	責任治理
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	責任治理
層面B8	社區投資	
一般披露	有關以參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	溫暖社會
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）。	美好社區 公益慈善
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	公益慈善