



深圳控股有限公司
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

股份代号: 00604



2024

环境、社会及管治报告

目 录

- 2 关于本报告
- 3 关于我们
- 12 董事会函件
- 13 董事会声明
- 14 2024大事记
- 15 年度履责要点
- 16 特别专题：
安全生产
筑牢可持续发展基石

01

管治责任 精益运营

- 24 ESG管理体系
- 27 利益相关方沟通及参与
- 28 ESG重要性议题分析
- 30 可持续治理
- 40 可持续供应链管理

02

客户责任 精工品质

- 46 精进产品品质
- 51 保障客户权益

03

环境责任 生态匠心

- 58 应对气候变化
- 67 绿色建筑
- 69 绿色建造
- 76 绿色运营
- 82 绿色倡议

04

员工责任 人才共筑

- 88 构建平等职场
- 91 维护员工权益
- 92 促进员工发展
- 94 保障健康安全
- 102 创造员工福祉

05

社会责任 益心同行

- 106 租住保障
- 109 城市更新
- 110 乡村振兴
- 112 社会参与

114 未来展望

- 115 可持续发展综述
- 115 附录一：政策及法律列表
- 122 附录二：关键绩效列表
- 128 附录三：环境、社会及管治内容索引

关于本报告

本报告是深圳控股有限公司（下称为“深圳控股”或“集团”或“我们”）发布的第十份环境、社会及管治报告。报告编写参照香港联合交易所有限公司（“联交所”）发布的附录C2《环境、社会及管治报告守则》（“《ESG报告守则》”），同时突出深圳控股的企业特点和行业特色。

在本报告编写过程中，我们委托独立顾问与我们的利益相关方进行了全面的沟通，在议题选择方面充分考虑各方意见，遵循联交所对本报告重要性、量化、平衡、一致性四大原则要求，确定了本报告的实质内容。集团将持续加强报告信息收集工作，以提高我们在可持续发展领域上的表现和披露水平。

报告范围及边界

本报告概述了集团于2024年1月1日至2024年12月31日期间在企业社会责任与可持续发展方面的努力和成果，包括“管治责任•精益运营”“客户责任•精工品质”“环境责任•生态匠心”“员工责任•人才共筑”“社会责任•益心同行”等多个方面的内容。报告的组织范围涵盖集团总部及多间主要下属公司。

称谓说明

为便于表达，本报告中提及的“深圳控股”“集团”“我们”等均指作为一个整体的“深圳控股及各下属公司”。

下属公司名称	简称
深业鹏基（集团）有限公司	鹏基公司
深业南方地产（集团）有限公司	南方公司
深业泰然（集团）股份有限公司	泰然公司
深业置地有限公司	置地公司
深业华东地产开发有限公司	华东公司
深业泰富物流集团股份有限公司	泰富公司
深圳市农科集团有限公司	农科公司
深业物业运营集团股份有限公司	深业运营
深业商业管理有限公司	商管公司

数据来源

本报告的数据和案例主要来源于集团统计报告、相关文件。如无特别说明，报告所涉币种均为人民币。

获取及回应本报告

报告电子版可在集团官方网站内获取。

如对本报告及其内容有任何疑问或反馈意见，欢迎通过以下方式与我们联系：

地址：香港九龙尖沙咀科学馆道9号新东海商业中心8楼
电话：(852) 2723 8113
传真：(852) 2723 2263
电邮地址：ir@shumyip.com.hk
官方网站：www.shenzheninvestment.com

企业概况

深圳控股于1997年在香港联合交易所有限公司主板上市（股份代号：00604.HK），其控股股东深业集团是深圳市国资委直管的大型综合性企业集团。集团按照“产城创新建设者、幸福民生运营商”的定位，以物业开发、物业投资及城市综合运营服务为核心业务，同时涉足高科农业、高端制造等创新业务，致力于转型升级成以城市综合开发运营、科技产业的投资服务为主业的科技型产业集团。

集团深耕深圳，聚焦粤港澳大湾区，布局长三角区域及重点省会等高能级城市，目前本集团于国内多个城市合共拥有储备建筑面积约622万平方米的土地储备，其中位于大湾区的优质土地储备的建筑面积约413万平方米。集团致力于优化土地储备的结构，将资产和业务向大湾区和重点区域的高能级城市集中。

更多有关集团业务经营及财务情况，请参阅深圳控股2024年年报：<http://www.shenzheninvestment.com/investor.html>



主要业务

土地储备

深圳控股深耕粤港澳大湾区及重点一二线城市的优质土地资源。



截至2024年12月31日，土地储备面积约**622**万平方米，其中粤港澳大湾区占比达**66%**。

截至2024年12月31日，车公庙第一更新单元二期项目圆满完成拆迁。



城市更新

深圳控股积极发挥国有控股股东的优势，努力在城市更新的规划申报、拆迁、用地手续办理等各个环节寻求突破，加快推动项目进入建设阶段。

物业开发

深圳控股有超过30年的地产开发经验，致力为客户提供高品质、多业态的地产产品。



截至2024年12月31日，集团在建项目计容建筑面积约**364**万平方米。

截至2024年12月31日，集团投资物业总面积约**173**万平方米，公允价值约**329**亿港元。



物业租赁经营

深圳控股坚持开发销售与持有运营并重的策略，继续扩大优质商业、办公类投资物业的规模，通过升级改造优化组合，改善管理，完善租金定价体系，提高运营服务水平。

城市综合运营服务

深圳控股旗下城市综合运营业务包括城市及产业园物业管理、住宅物业管理、商业运营及物业管理服务，围绕“全业态、全服务、全客户”的定位开展业务。



截至2024年12月31日，在管面积约**9,669**万平方米，独立第三方项目面积占比约**80%**，非住业态面积占比约**70%**。

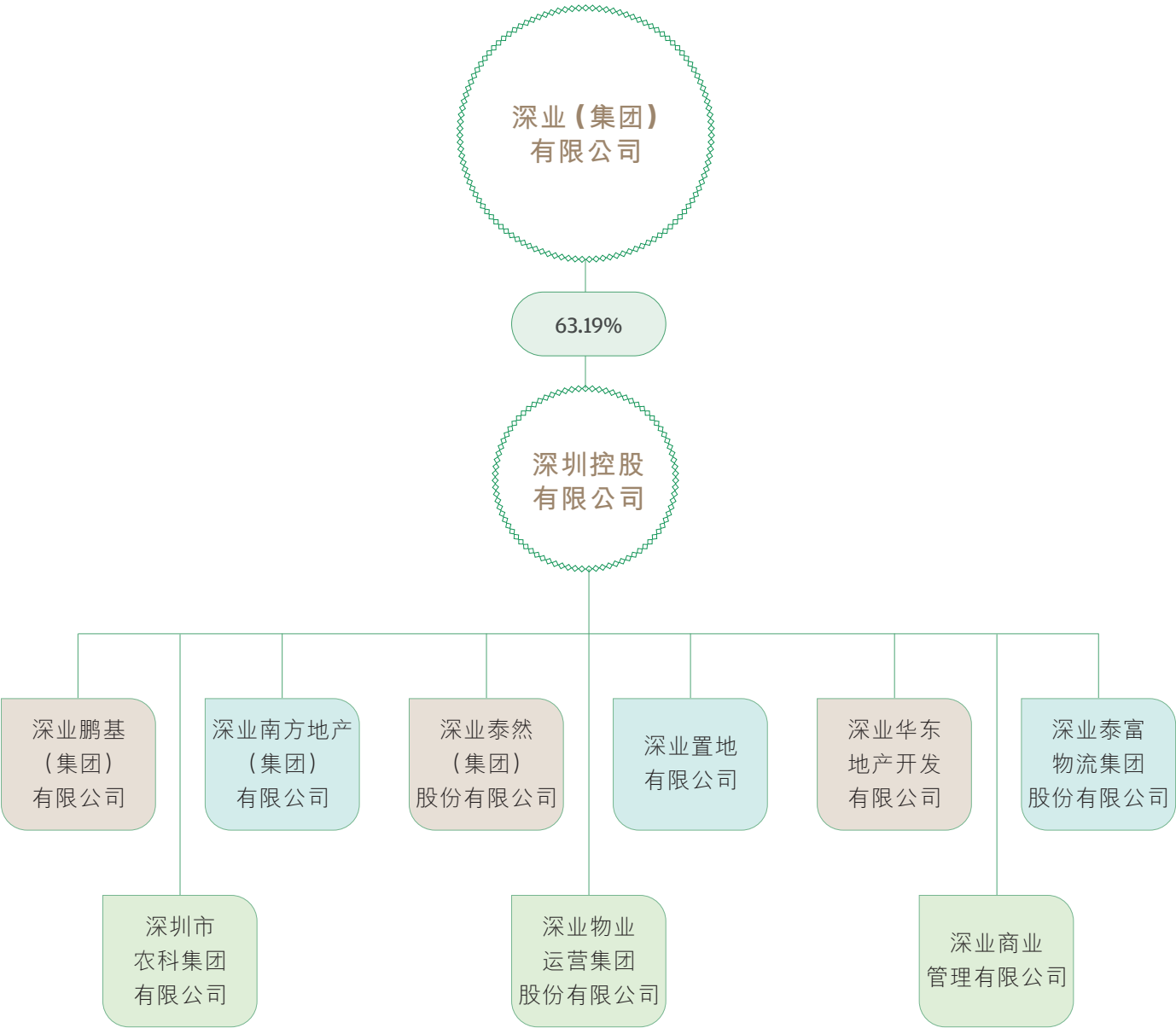
2024年，集团实现合同销售金额约**186**亿港元，合同销售面积约**60.3**万平方米。



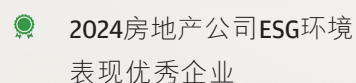
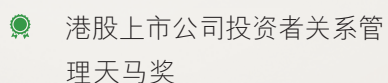
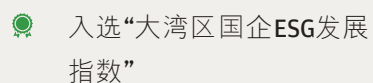
合同销售

深圳控股积极推进合同销售，在房地产市场持续调整的大环境下抢抓政策窗口期加速去化，销售表现优于预期。

组织架构



深圳控股



所属企业奖项:

深业运营

- 2024粤港澳大湾区物业服务力百强企业
- 2024粤港澳大湾区写字楼物业服务力TOP10
- 2024粤港澳大湾区城市服务TOP5
- 2024中国物业服务百强企业
- 2024中国国有物业服务优秀企业
- 2024中国智慧城市服务领先企业
- 2024中国住宅物业服务力优秀企业
- 2024中国物业科技赋能领先企业
- 2024中国物业管理行业最佳雇主
- 2024中国红色物业服务优秀企业
- “深圳品牌百强”企业



商管公司



- 2024年度商业运营杰出企业
- 2024年度数字化运营创新企业
- 2024年度零售商业地产企业综合实力TOP100
- 2024中国最佳商业企业创新大奖
- 2024中国城市商业主流榜
- 酒管公司获2024亚太住宿业卓越发展潜力酒店集团、年度杰出酒店集团、福布斯旅游指南五星评级
- 深圳文华东方酒店获2024“福布斯旅游指南”五星奖牌、That's 年度最具影响力酒店等奖项
- 深圳憬居酒店获GBE酒店设计大奖、2024最佳生活方式体验酒店奖、年度城市度假酒店等奖项
- 武夷山憬居度假酒店获中外酒店白金奖（第十九届）最佳康养度假酒店、第十七届中国最佳酒店大奖最佳旅居康养目的地酒店、YOUNG 风尚年度瞩目开业酒店等奖项



鹏南公司

- 2024年深圳市房地产开发企业社会责任企业
- 深圳市财务管理规范单位
- 2024年度惠州市爱心企业
- 晶华公司被评为国家专精特新“小巨人”企业
- 云湾置业公司营销部获深圳市五一巾帼标兵岗、深圳市工人先锋号
- 云湾置业公司被评为南山区房地产业增加值十强、南山区社会投资十强
- 深业上林苑城市更新单元销售中心项目获2024美国缪斯设计奖—铂金奖



置地公司

- 深业南沙横沥岛项目工程获“广州市建设工程安全生产标准化管理水平A级评价”“2024年度广州市建设工程结构优质奖”
- 深业上城学府项目被评为“深圳市2024年度建筑施工噪声污染防治优秀项目”
- 深圳妇儿大厦项目入选住建部等印发城市儿童友好空间建设可复制经验清单（第一批）、入选深圳政府在线和深圳特区报发布的“2024年深圳市“百千万工程”十件大事”
- 深圳妇儿大厦项目获“2024 Dezeen Awards设计大奖”“2024年第51届美国IES照明奖国际类别—优异奖”等奖项
- 深业颐樾府项目获“2024高质量发展突出贡献奖——品质人居楼盘”
- 智慧科技公司被评为“2024年深圳市创新型中小企业”“2024年深圳市科技型中小企业”“2024年深圳市专精特新中小企业”，并取得CMMI认定
- 裂变的胡鹏晖工匠人才创新工作室被评为“2024年度深圳市财贸金融工会产业工会级劳模和工匠人才创新工作室”
- 深业上城档案创新应用获国家档案局“2023年度企业档案工作创新二类案例”荣誉



泰富公司



- “2024年深圳市房地产开发行业诚信企业”
- “罗湖区高质量发展明星企业”奖
- 深业泰富广场获“青年文明号”
- 深业泰富国际家居广场项目获“设计师最喜爱的家居广场”奖
- 深业车城项目获“2024高质量发展突出贡献奖”“一码当先”放心消费商圈快速服务承诺单位
- 科创大厦项目获评“GBE 2024年度最佳办公建筑”、LIT照明设计“2024年优胜奖”、法国设计奖铂金奖

农科公司



- “2024年深圳市房地产开发行业诚信企业”
- 2024全球高端食品及优质农产品（深圳）博览会金牌采购商
- 2024深圳国际渔业博览会“2024年度优秀供应商”
- 新丰·四季滨江田园项目获第三届印迹乡村创意设计大赛省级赛暨第二届粤乡印迹创意设计大赛建筑类“二等奖”和景观类“优秀奖”



董事会函件

2024年，全球经济形势依然复杂多变，地产行业面临着诸多不确定性和挑战。深圳控股秉持坚韧不拔的精神，持续深化可持续发展战略，积极应对市场变化，努力提升企业竞争力，致力于实现经济、环境与社会效益的协同发展，稳步迈向“产城创新建设者，幸福民生运营商”的美好愿景。我们依靠深厚的可持续发展工作根基，连续10年发布环境、社会及管治报告，并凭借在绿色建筑、产品质量、健康与安全及公司治理等领域的深耕，再获MSCI-ESG A评级。

深化治理效能提升

深圳控股持续以良好的治理为企业稳健发展的基石，不断完善内部管理体系，强化合规意识，确保企业运营的规范有序。通过建立合规管理与廉洁风险、风险管理、内控、法务间协同机制，不断推进合规体系的完善。

深筑品质创新根基

深圳控股始终重视高质量的产品与服务交付。我们全面洞察客户需求，坚持负责任营销原则，开展全方位风险管控，以确保客户体验与满意度的持续提升。同时，我们不断完善质量管理体系，严格把控工程质量。2024年，深圳控股共荣获8项质量相关奖项，包括1项国家级奖项、2项省级奖项和5项市级奖项。

深植绿色低碳转型

深圳控股铭记环保绿色低碳理念。我们坚定履行绿色低碳承诺，持续建造绿色健康建筑，推进绿色建筑认证，使绿色理念贯穿产品生命全周期，做到绿色设计、绿色建造及绿色运营。截至2024年末，深圳控股共有50个项目获得绿色建筑认证，认证总建筑面积为820.4万平方米。

深聚人才发展合力

深圳控股持续优化人力资源管理制度，为员工提供广阔的发展空间和丰富的学习机会，不断提升人才队伍建设品质。我们充分保障员工权益，积极落实职业健康安全管理、质量管理与环境管理体系，以数字技术驱动质量与安全管理升级，打造安全、健康、幸福、友爱的工作环境，让员工与企业共同成长，共创价值。

深促社会和谐共进

深圳控股积极履行社会责任。我们深度开展城市更新、乡村振兴及社会公益等领域的工作。以党建引领城市基层治理，促进社区和谐共融。2024年，我们完成消费帮扶任务约553.8万元，组织员工积极参与志愿服务，累计志愿服务时长再创新高，以实际行动为乡村振兴和社会和谐发展贡献力量。

回顾2024年，深圳控股紧密围绕企业经营管理的核心需求，积极开展各项可持续发展相关工作，深化企业长足发展基础。未来，我们将继续夯实经营根基，持续完善合规体系，深入挖掘节能潜力，紧跟创新机遇，与社会各界共创低碳美好的城市环境。

董事会声明

深圳控股始终将环境、社会及管治(ESG)管理置于战略核心地位,严格遵循联交所《ESG报告守则》的要求,持续优化集团治理体系,确保透明度和责任落实。

董事会作为ESG事务的最高决策机构,全面负责制定集团的ESG战略,并监督其执行情况。我们通过以下措施确保ESG管理的有效性:定期与利益相关方进行沟通,识别内部风险,结合政策动态,构建ESG关键议题库;设定明确的ESG目标,并定期评估目标进展;将ESG关键风险纳入集团整体风险管理体系,制定并实施相应的风险应对策略。

未来,董事会将进一步深化对ESG事务的参与,持续更新和完善管理机制及目标,以强化董事会在ESG监管中的领导作用,切实履行我们对可持续发展的承诺。



全链把控筑造人居标杆

深圳控股秉持“建筑生活美景”的企业使命，根据内部安全与质量要求，集团层面针对所有在建项目共计开展**40**次巡检，所属公司亦针对其旗下项目定期开展内部质量检查，做到项目**100%**全覆盖。此外，集团引入第三方进行年度过程质量评估**79**次、交付质量评估**8**次、安排质量月活动**14**项。**2024**年，深圳控股荣获**8**项质量相关奖项，包括**1**项国家级奖项、**2**项省级奖项和**5**项市级奖项。

安全生产筑牢发展根基

深圳控股秉持“安全第一、预防为主、综合治理”的核心理念，全方位推进各项安全保障措施，确保集团安全与健康目标的达成。自**2021**年以来，深圳控股持续强化安全检查与隐患排查机制，依托第三方专业机构对项目开展安全检查达**1,070**次，排查并整改各类隐患超**8.2**万项，有效推动了现场安全状态的稳步提升，为企业的高质量发展筑牢了坚实的安全防线。

智慧运营打造低碳城市

2024年，集团持续推进节能减排工作，推广智慧管理平台和光伏新能源，通过电力交易平台签约节省电费约**169.1**万元。此外，深业运营在**2024**深圳国际物业管理产业博览会暨深圳房地产交易会上牵头启动了《建筑绿色运营经济效益测算指南》《建筑设施设备数字化建设与运营技术导则》两项团体标准的编写工作，同时受华为邀请参编《建筑开源鸿蒙互联参考架构》白皮书，为行业提供建筑运营节能降碳的评价方法和提升物业服务行业设施设备运维的整体水平。

绿色设计赋能城市发展

至**2024**年底，深圳控股所有项目在设计阶段**100%**完成绿建标准预认证，完成绿色建筑认证的项目共**50**个，认证总建筑面积**820.4**万平方米、总计容面积**590.4**万平方米。**2024**年，集团新增绿色建筑认证项目**2**个，新增建筑面积**38.4**万平方米，新增计容面积**25.7**万平方米。

特色农旅助力乡村振兴

深圳控股积极推动乡村经济可持续增长。农科公司积极开展南澳•四季田园、新丰•四季滨江田园、大鹏•四季滨海田园的建设运营，为当地旅游业带来新的增长点，助力乡村振兴。农科公司参加**2024**深圳国际渔业博览会荣获“年度优秀供应商奖”。



经营业绩

- 总资产 (1,711.7亿港元)
- 资产净值 (453.2亿港元)
- 营业收入 (155.7亿港元)
- 年度纳税总额 (7.2亿港元)
- 合同销售额 (186.1亿港元)
- 租金收入 (13.8亿港元)



环境绩效

- 通过电力交易平台签约节省电费约169.1万元
- 实现全年回收餐厨废油水约120吨
- 截至2024年底，深圳控股所有项目在设计阶段100%完成绿建标准预评价，完成绿色建筑认证的项目共50个，认证总建筑面积820.4万平方米、总计容面积590.4万平方米
- 在大堂照明和空调系统上实现30%以上的能耗节约
- 温室气体排放总量74,797.6吨二氧化碳当量
- 能源消耗总量156,502.2百万瓦时
- 总用电量126,849,284.7千瓦时
- 总用水量4,514,466立方米



社会绩效

人力绩效

- 集团领导干部和新入职校招新员工100%完成廉洁从业培训
- 面向73人举办干部考察考核员培训
- 针对新兴板块高端人才储备不足等问题，以市场化引才的方式从系统外精准引进10名行业精英加盟

供应商绩效

- 2024年，集团全面上线招标与采购管理平台，并开展全集团线上招采平台培训
- 2024年，深圳控股在阳光采购平台共发布4,000余个采购项目

公益绩效

- 志愿服务人数为1,218人，共计2,527人次，总服务时长为11,097小时
- 开展生育、新婚、住院、去世、退休离岗等日常慰问，覆盖570余人次工会会员，支出费用60万元；推动28家企业工会为3,900名职工购买“二次医保”，支出费用68万余元
- 2024年度消费帮扶金额约553.8万元
- 2024年度公益投入金额58.5万元

特别专题：安全生产 筑牢可持续发展基石

2024年，深圳控股一如既往地將安全生产视为企业可持续发展的基石，全方位、多层次地推进安全生产管理工作。集团通过系统化的安全培训、常态化的安全巡检以及数字化技术的深度应用，不断提升全员安全意识和应急处置能力，夯实现场安全管理基础。在市属企业安全管理技能大赛中，集团凭借扎实的安全管理能力和专业素养，荣获市国资委颁发的团体三等奖和优秀组织奖。



深圳控股荣获2024安全管理技能大赛优秀组织奖



深圳控股荣获2024安全管理技能大赛团体三等奖

全方位开展安全检查，强化风险防控能力

自2021年以来，深圳控股持续强化安全检查与隐患排查机制，集团依托第三方专业机构对项目开展安全检查达1,070次，排查并整改各类隐患超8.2万项，有效推动了现场安全状态的稳步提升，为企业的高质量发展筑牢了坚实的安全防线。2024年，我们通过集团领导带队督查、第三方机构巡查、所属企业交叉检查等多种方式，深入项目一线开展全方位的安全检查。集团各下属公司亦积极响应安全生产要求，将安全检查纳入常态化管理，结合自身业务特点，开展定期与不定期的专项检查与隐患排查工作。

案例 华东公司安全巡检与隐患排查实践

为强化项目现场安全管理，提升安全管控能力，华东公司积极开展安全巡检工作，坚持对各项项目和物业进行定期与不定期的检查，同时结合不良天气、重要节假日以及重大危险源工程节点，开展专项巡检，确保隐患能够及时发现并落实整改。

2024年，华东公司深入开展安全巡检工作，全年共组织巡查164次，累计查处隐患441条，并全部完成整改，整改完成率达到100%。在此期间，公司领导层，包括董事长、总经理等，多次于一线带队检查，确保隐患排查与整改工作落到实处。岁末年初、节后复工以及清明、五一、端午、中秋、国庆等重要节假日前，华东公司多次开展专项检查，精准把控关键节点的安全管理。



华东公司安全巡检

案例

鹏南公司全面强化安全风险管控

2024年，鹏南公司业务涵盖工程在建项目、工业生产和物业运营等多个领域。为切实提升安全管理水平，年初，鹏南公司组织所属企业对本单位存在的安全风险进行全面评估，并依据评估结果制定针对性管控措施。在此基础上，公司全年开展多层次安全检查活动，包括组织领导带队检查、安委办季度检查以及日常检查，累计检查次数达54次，涉及所属企业11家。



● 鹏南公司安委办季度巡检

案例

泰富公司在建项目应用无人机开展安全巡查

泰富公司在在建项目中，创新性地应用无人机技术开展施工安全管理。无人机配备高清摄像头，可对施工现场进行全方位、无死角的拍摄与监测，清晰呈现施工现场的整体布局、施工进度及安全隐患，能够快速发现工人未佩戴安全帽、未设置安全警示标识、物料堆放不规范等问题，还可对高空脚手架、深基坑等危险区域进行重点巡查。相较于传统人工巡查，无人机巡查效率更高，风险更低，可快速完成大面积巡查任务，提供清晰准确的现场图像和数据。



● 无人机巡检银盈大厦施工



● 无人机巡检笋岗车城施工

推进安全生产数字化管理，赋能安全管控升级

2024年，深圳控股积极探索数字化手段在安全生产领域的应用，致力于通过技术创新提升安全管理效能。我们开发了“1+8+N”安全管理信息化系统，涵盖1个安全管理驾驶舱，综合信息管理、安全风险管控、隐患排查治理、安全培训教育、设备设施管理、危险作业管理、应急管理、事故管理8个功能模块，以及N个安全生产子系统，并首度开展线上巡检行动，掀开了利用线上手段助力安全巡检工作的新篇章。

案例 在建工程项目智慧监管系统助力集团高效沟通与安全监控

2024年，在安全生产信息化平台基础上，集团搭建了在建工程项目智慧监管系统，将22个在建项目的180个监控摄像头接入系统，实现了工地实时远程监控，为项目进度管控、安全巡检、应急指挥提供了便利工具。自系统试点上线以来，集团每月开展线上巡查检查工作，实时精准定位现场隐患点位，快速下达整改指令，打破了线下检查的时空限制，大大提升了安全监控效率。



在建工程项目智慧监控系统

案例 深业上城（南区）AI视频监控助力安全生产管理

深业上城（南区）项目建筑面积大、楼层高，且小散零星工程复杂，每月涉及施工商铺、租户及较大规模的改造等小散零星施工约25家，现场监管难度较大。为有效提升监管效率，安委办创新性地提出使用AI视频监控对施工现场进行实时监管，该方案得到商管公司领导的大力支持。目前，项目已安装15个AI监控摄像头，重点对拆除作业、小散施工等进行现场安全管理。通过AI技术的应用，极大地增强了小散施工现场的监管力度，有效降低了安全风险，提升了项目整体安全管理水平。



深业上城AI视频监控

案例 “随手拍”活动动员全员参与排查安全隐患

2024年，深圳控股依托安全生产信息化系统深入开展隐患“随手拍”活动，动员全员参与隐患排查，并将活动参与情况纳入年度安全生产考核指标，充分激发非安全生产管理人员排查安全隐患动力，全年累计排查发现隐患4.2万余条，其中有效隐患占比达99.1%，隐患整改率已达100%。



“随手拍”活动实地隐患排查工作

案例

泰然公司用数字化手段推动安全生产提速增效

泰然公司积极运用安全生产信息化平台，持续推动BIM可视化、视频监控、塔吊安全系统、扬尘防噪智能监测等智慧系统在各在建项目和自有物业上的应用，重点提升安全风险管控、隐患排查治理、安全培训教育等方面的工作效能，努力推动安全生产工作数字化转型，持续加强安全管理信息化体系建设，以数字化手段推动安全生产提速增效。2024年，安全生产信息化平台的使用覆盖率在泰然系统内已达到100%。



● 安全生产信息化平台

筑牢安全意识根基，深入开展全员培训

深圳控股高度重视安全生产培训，常态化开展丰富多样的培训与演练活动，推动全员安全意识和应急能力的提升。集团通过官网、微信公众号、专题宣传栏等多种形式广泛宣传安全知识，并每年定期组织安全知识竞赛、摄影作品评比、安全生产培训以及应急演练等活动。在此基础上，各下属公司也积极结合自身业务特点和实际需求，开展针对性的安全培训与演练，进一步强化基层员工的安全意识和应急处置能力。

案例

农科公司承办集团安全生产月摄影作品评比活动

在安全生产月期间，农科公司成功承办了集团安全生产月摄影作品评比活动。此次活动得到了集团各下属公司及农科所属企业的广泛支持与积极响应，累计收到参赛作品200余组，共计500余幅。经专家评审委员会严格评选，活动最终评选出一批优秀摄影作品。农科公司凭借出色表现荣获团体亚军，所属企业参赛作品亦斩获多个个人奖项。



● 摄影比赛展出照片—擦亮“天眼”
护平安

案例 置地公司强化安全生产管理与培训实践

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的二十大精神，落实“安全第一、预防为主”方针，置地公司秉持“生命至上，安全运营第一”的理念，全面强化安全生产管理。公司党委会组织理论中心组专题学习习近平总书记关于安全生产的重要论述，安委办要求各下属企业将安全宣传和风险教育培训纳入日常管理，聚焦工程建设、动火用电、特种设备作业等重点领域，以及高层建筑安全、消防安全等关键环节，开展专项培训和应急演练，形成常态化管理机制。**2024年**，置地公司及下属企业累计开展安全生产培训**110**场次，覆盖**2,018**人次，有效提升了员工的安全意识和专业技能，全年安全管理“四类”人员法定学时完成率达**100%**。

在“安全生产月”期间，置地公司通过多种方式培育安全文化，利用OA宣传栏、参观安全教育基地、参加集团安全知识竞赛、海报投屏等，推动员工关注安全、关爱生命，提升自救互救能力。**6月20日**，公司联合深圳市安全教育基地开展参观培训活动，通过模拟建筑施工、特种设备操作、地震救援、消防应急疏散等场景，员工系统学习了安全基本技能，进一步普及了消防安全知识，营造了良好的安全文化氛围，形成了“人人讲安全、个个会应急”的企业共识。



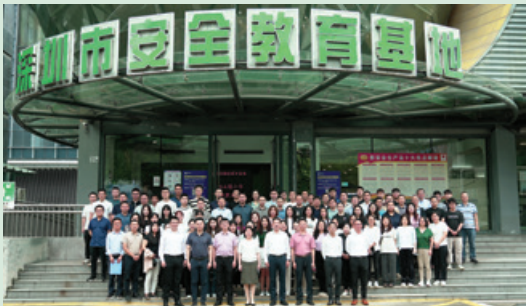
透过模拟场景普及安全知识



相关方安全教育培训



员工体验特种设备操作



参观深圳市安全教育基地

案例

华东公司多举措强化安全生产培训与宣传

为切实提升安全生产管理水平，华东公司依据2024年安全生产工作整体特点及集团相关要求，精心编制了《2024年安全生产培训计划》，系统推进安全生产培训工作。在日常管理中，华东公司及各项目通过张贴安全生产标识标语、观看安全影像资料等手段，积极营造浓厚的安全生产氛围，推动形成“人人讲安全，人人抓安全”的良好局面。在安全月、消防月、安全法宣传周等重要节点，华东公司本部及各项目在各自辖区内悬挂相关宣传横幅，张贴安全警言、警句、标语、寄语，制作宣传展板，并购买和分发宣传手册。此外，华东公司还邀请外部专家开展建筑施工安全责任与安全管控专题培训，并利用安全信息平台举办网络安全培训、国庆假期安全提示及安全月知识竞赛等线上安全教育培训活动。

2024年，华东公司本部及各项目累计组织专题培训96场，受培训人数达3,710人次。



机械伤害应急演练

案例

泰富公司创新开展“VR智慧+”安全体验馆培训

2024年，泰富公司积极创新安全培训模式，引入“VR智慧+”安全培训系统。该系统由生产安全事故VR体验区、危险源辨识体验区、“双红线”VR体验区、CPR人体急救体验区、MR设备体验区及形象展示区等七大区域组成。员工在培训时佩戴VR眼镜、手握操作柄，可以沉浸式体验各类安全事故场景，如塔吊操作失误、火灾突发等，直观感受违规作业的严重后果。此外，系统借助VR空间定位技术，实现360度无死角隐患排查，同时设置微信答题互动环节，有效激发员工学习积极性。



VR安全培训模拟灭火体验

01

管治责任 精益运营

深圳控股秉承“产城创新建设者，幸福民生运营商”的发展愿景，深入推进管理提升行动，完善ESG治理、合规运营和风险管理，落实管治责任，实现稳健经营。我们坚守商业道德，打造责任供应链，携手合作伙伴共同推进可持续发展。



我们关注的ESG议题

反贪腐和反不正当竞争
负责的供应链管理
经营绩效与投资者权益
利益相关方沟通
风险管理及内部控制
企业管治与合规经营
知识产权保障

我们回应的SDGs议题



我们回应的HKEx ESG指标

B5: 供应链管理
B6: 产品责任
B7: 反贪污



目标设定与进度回顾

目标	进度
规范企业运营，提升集团管理效率，集团根据监管要求，持续优化管理制度，强化业务监管力度。	2024年，集团新增、修订制度43份，进一步规范治理、投资管理、招投标管理、劳动用工、会计和税务等业务管理。
集团提出“一年打基础，两年贯标认证，三年全系统合规”的合规管理体系建设三年总计划和总目标，以ISO 37301贯标认证工作为牵引，实现集团合规建设标准化、规范化、体系化。	2024年，集团开展合规管理体系内部审核并通过认证机构监督审核，继续保持ISO 37301及GB/T 35770合规管理体系“双证认可”，并指导下属鹏基公司和南方公司通过ISO 37301及GB/T 35770认证。
对集团领导干部以及新入职的校招新员工开展廉洁从业专题培训。	2024年度，集团领导干部和新入职校招新员工100%完成廉洁从业培训。
自2023年起，全面推动生产管理的专业能力和组织能力提升，完善供应链管理体系，构建供应链生态体系，达到行业标杆水平。	供应链管理体系完善工作已在全集团全面铺开并稳步推进。
一线城市项目合作的施工总承包单位实现100%“三认证”，即环境管理体系、质量管理体系、职业健康安全管理体系认证。	一线城市项目合作的施工总承包单位已实现100%“三认证”。

1.1 ESG管理体系

深圳控股建立ESG管理体系，将ESG合规工作融入集团战略规划和日常运营管理，从集团战略高度推进ESG治理，在追求完成集团“十四五”经济指标的同时，实现经济、社会和环境效益的均衡发展。

1.1.1 ESG战略

深圳控股秉承“建筑生活美景，成就深圳事业”的使命，树立“阳光坦诚、创新卓越、勤勉尽责、和谐共享”的价值观，积极培育ESG文化，持续完善ESG管理制度和报告机制，打造架构严谨、运作高效的可持续发展模式。

强化ESG意识

- 理念塑造:** 深化对ESG核心理念的理解，明确履行ESG的深远影响。通过内部培训和外部教育，提升员工对ESG的认知度和接受度。
- 文化培育:** 形成以可持续发展为核心价值观的企业文化，鼓励员工在日常工作中实践ESG原则。

健全ESG管理体系

- 议题识别与评估:** 建立完善的ESG议题识别和评估体系，确保集团在法律、经济、道德和慈善等方面社会责任的全面履行。
- 职责分配:** 明确各业务板块和职能部门的ESG工作重点和职责分工，实现重点突破及有效对接。
- 机制优化:** 持续优化内部运行机制和考核体系，提升ESG管理效率和效果。

完善ESG报告机制

- 报告发布:** 定期发布ESG报告，公开透明地展示集团在ESG方面的实践、规划和进展。
- 社会监督:** 积极回应社会监督，吸纳各方意见，完善ESG工作。



1.1.2 ESG管理

深圳控股制定《环境、社会及管治(ESG)报告管理办法》，明确集团ESG管理体系和管理机制，建立“决策—管理—执行”三层ESG管理架构，规范管理流程和汇报机制，强化董事会、管理层对ESG工作的参与，从根本上保障ESG工作顺利推进与开展。



1.2 利益相关方沟通及参与

深圳控股建立与内外部利益相关方的双向沟通机制，搭建多元化沟通渠道，深入了解并回应利益相关方的诉求和期望，通过长期合作实现可持续价值的共创、共享。

利益相关方	期望与诉求	回应措施	2024年所采取措施
政府与监管部门	依法合规经营 资产增值 支持地方发展	日常汇报沟通 论坛与交流活动 积极响应国家政策	参加国有企业风险防控网络培训班 开展“四风”突出问题专项整治 组织反腐败培训 参与行业交流活动 推动乡村振兴
股东与投资者	获取投资回报 信息公开透明 保障股东权益及公平对待 降低经营风险	建立完善科学的决策及监督机制 加强风险管控 做好公开、透明的信息披露 组织参与针对不同类型股东的活动	召开业绩发布会2场 组织或参加27场投资者交流会议、业绩路演及调研活动 投资者沟通超220人次
客户	保障产品质量与安全 优质客户服务 保护隐私 意见与投诉处理	产品质量控制 安全生产 提供优质服务 负责任营销 满意度调查 保护客户隐私	实现项目内部质量检查和第三方巡检100%全覆盖 建立在建工程项目智慧监管系统，实现安全管理数字化与智能化 建立客户服务品质巡检机制，开展过程品控 定期进行客户满意度调查 未发生网络安全事故
员工	保障基本权益 职业发展及平等晋升机会 健康与安全 民主管理 人文关怀	职工代表大会 积极开展各类培训 完善人才晋升与薪酬机制 加强职业健康与安全管理 推行多样化的员工福利	打造覆盖全系统各级企业的人力资源管理平台“T+O”系统 优化薪酬考核机制 丰富晋升渠道 推进职业健康安全管理体系认证 开展形式多样的文化活动
合作伙伴及供应商	诚信履约 资源共享 共赢发展	依法履行合同 公开招标 杜绝商业贿赂 参加行业交流活动	集团全面上线招标与采购管理平台 利用阳光采购平台，确保采购信息公开和透明 参与制定行业标准，与行业领先企业开展战略合作
社区与公众	推动社区公共事业发展 公益慈善	开展各类公益活动 加强产业帮扶工作 支持乡村振兴战略 鼓励员工参加志愿服务	持续推进租住保障工作 深化农旅融合，助力乡村振兴 开展植树护绿、社区义诊、党建服务等社区公益活动
环境	有效使用资源 减少排放 保护生物多样性 应对气候变化	发展绿色建筑 能源管理、水资源管理、废弃物管理 加强环境信息披露	开展气候风险适应性分析 累计完成绿色建筑认证的项目共50个 推进节能改造工作，推广能源智慧管理平台 推动签署绿色租赁公约257份

1.3 ESG重要性议题分析

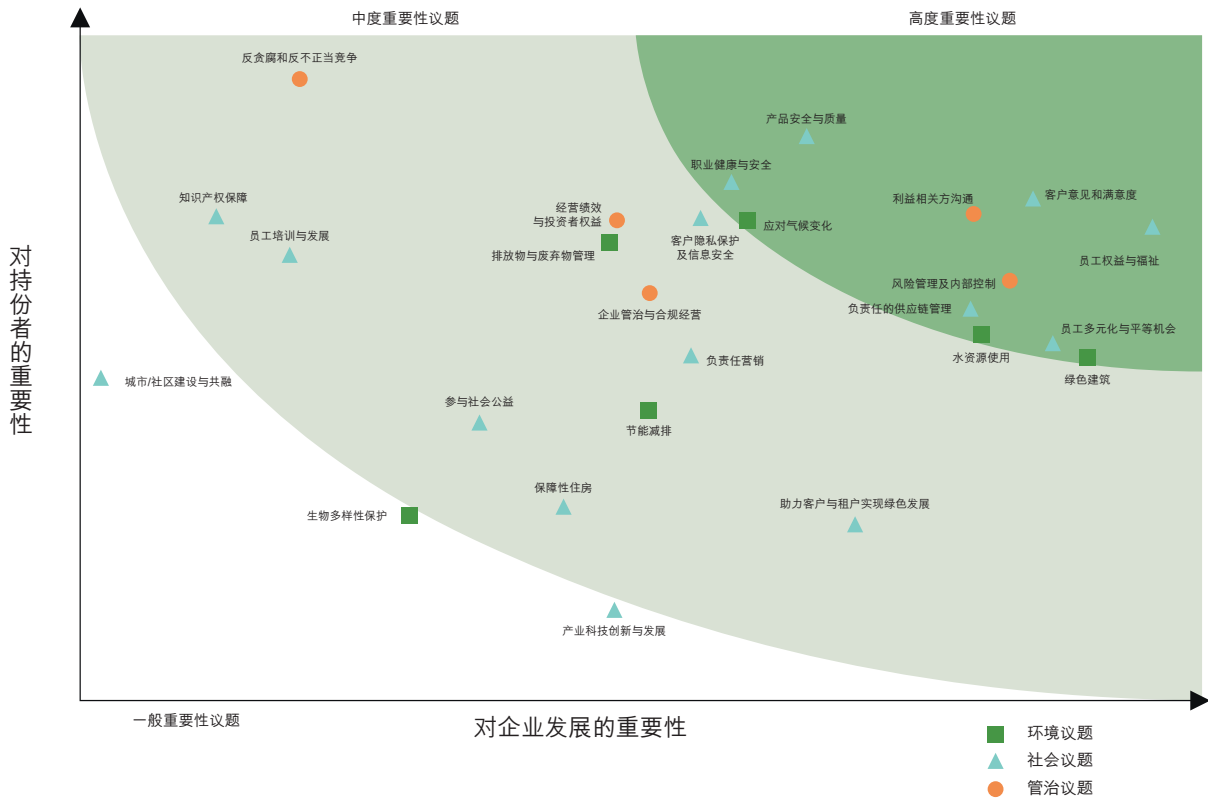
深圳控股定期开展重要性议题分析，面向董事、员工、消费者、供应商等内外部利益相关方发放调研问卷，识别重要性议题并进行排序，形成本年度重要性议题矩阵。通过重要性议题分析，我们充分了解集团管理层和利益相关方的期望，明确ESG管理行动方向，推动ESG工作有效开展。

深圳控股重大性议题判定流程：



深圳控股可持续发展重大议题排序与矩阵

议题关注	类别	议题	议题关注	类别	议题
高度重要性 议题	社会	客户意见和满意度		管治	经营绩效与投资者权益
	社会	员工权益与福祉		社会	负责任营销
	管治	利益相关方沟通		管治	企业管治与合规经营
	管治	风险管理及内部控制		环境	节能减排
	社会	负责任的供应链管理		社会	助力客户与租户实现绿色发展
	社会	员工多元化与平等机会		管治	反贪腐和反不正当竞争
	环境	水资源使用		社会	知识产权保障
	社会	产品安全与质量		社会	参与社会公益
	社会	职业健康与安全		社会	员工培训与发展
	环境	绿色建筑		社会	保障性住房
	环境	应对气候变化			
中度重要性 议题	社会	客户隐私保护及信息安全	一般重要性 议题	社会	产业科技创新与发展
	环境	排放物与废弃物管理		环境	生物多样性保护
				社会	城市/社区建设与共融



1.4 可持续治理

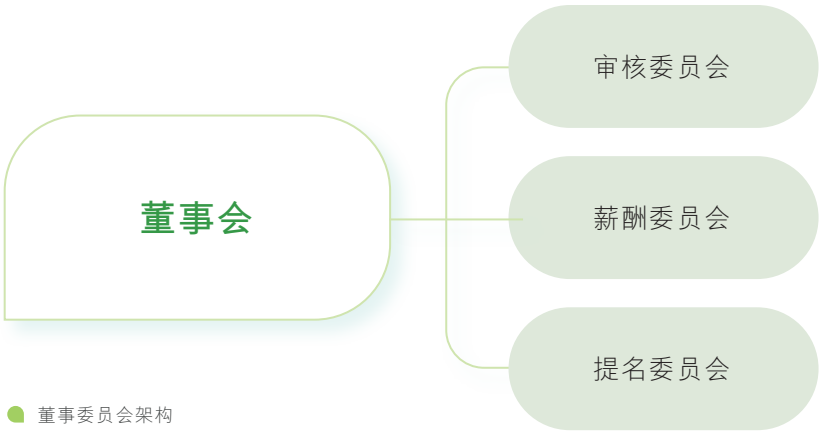
深圳控股坚守商业道德，持续完善合规管理体系、内部监控及风险管理体系，推进合规管理与廉洁防控有机融合，强化风险管控和知识产权保护，确保运营合规，不断提升可持续治理水平。

1.4.1 合规经营

深圳控股坚持合规经营理念，严格遵守《证券上市规则》《证券及期货条例》《中华人民共和国公司法》等法律法规要求，持续提升公司治理水平和信息披露透明度，通过高质量合规建设为企业发展强基固本。

公司治理架构

深圳控股持续推进董事会建设和规范运作，完善公司治理架构，在董事会下设立审核委员会、提名委员会及薪酬委员会，由独立非执行董事担任各委员会主席，有效保障委员会的独立性和有效性。我们制定《董事会成员多元化政策》《股东提名人士参选董事的程序》，综合考量董事会候选人的性别、年龄、文化及教育背景、种族、专业经验等多方面因素，推动董事会科学决策，有效预防和化解潜在利益冲突，支撑集团实现长期发展。董事会现由7名董事组成，其中独立董事3人，女性董事2人。董事会成员在房地产开发、企业管理、财务、风险管理及法律事务等不同的专业领域均具备丰富经验及知识储备。



董事委员会架构

我们建立“双层多级”的公司治理制度体系，规范公司治理和董事会决策，同时每年根据外部环境变化和监管要求进行更新。对于集团总部，我们建立以公司章程为核心，配套规范性文件为支撑的“1+5+N”公司治理制度体系，包括《组织章程细则》《董事会授权指引》等制度，明确董事会及高级管理层的职责，规范董事会会议管理，维护股东合法权益；对于所属企业，我们建立以章程管理办法和董事会工作规则为主导的制度体系，确保权力的有效监督与制衡，推动公司治理效能的全面提升。

合规管理体系

深圳控股始终坚持构建全领域覆盖、全层级穿透、全员高度认可的合规管理体系。我们围绕合规管理体系建设三年行动方案，建立分层分类合规管理制度体系，并于2024年修订《主要合规风险一览表》《部门履职合规手册》，全面梳理集团合规风险，明确合规风险责任、部门管理职责及流程，确保合规风险管理得到有效落实。我们建立合规管理与廉洁风险、风险管理、内控、法务间协同机制，将合规管理情况纳入部门年度综合考核，保障合规管理职责的有效履行，进一步提升合规管理效率。此外，我们开展多样化合规宣传和教育活动，不断增强员工的合规自觉性。2024年，我们累计开展合规培训和教育活动30余次。

- 内部审核：我们成立合规管理体系内部审核小组，于2024年对集团所有部门进行内部审核，审核各部门合规管理情况是否符合ISO 37301和GB/T 35770国际国家标准、法律法规、外部监管及集团内部规章制度要求。在内部评审的基础上，2024年11月，集团总裁、首席合规官开展合规管理体系管理评审活动，对集团合规管理体系进行全面评审。
- 外部审核：2024年，我们通过了认证机构英国标准协会(BSI)的监督审核，继续保持合规管理体系认证资质，集团合规管理体系持续符合ISO 37301及GB/T 35770国际标准和国家标准。

合规荣誉：

- 母公司深业集团继续保持ISO 37301及GB/T 35770合规管理体系“双证认可”
- 母公司深业集团被深圳市委依法治市办授予“深圳市涉外合规建设引领型企业”
- 母公司深业集团合规案例获中国第五届现代工业企业社会责任创新成果一等奖，并获全球性研究及评级机构Legal One的优秀评级
- 下属鹏基公司和南方公司通过ISO 37301及GB/T 35770认证



● 鹏基公司合规管理体系认证证书



● 南方公司合规管理体系认证证书

投资者权益保障

深圳控股持续加强投资者沟通工作，制定《股东通讯政策》，建立高效透明的沟通机制，通过股东大会、业绩发布会、官方网站、电子通讯等多元化沟通渠道，与境内外投资者保持交流互动和长期信任关系，有效保障投资者对于集团运营发展的知情权、参与权。通过投资者沟通活动，我们及时完善和改进治理工作，推动实现更高水平的投资者关系管理。



关键绩效

2024年，深圳控股召开业绩发布会**2**场，组织或参加**27**场投资者交流会议、业绩路演及调研活动，投资者沟通超**220**人次。

我们时刻关注自身经营活动对环境、社会的影响，通过定期发布报告和举办投资交流活动，逐步提高信息披露透明度。我们在集团网站与本报告中披露ESG相关政策和数据，积极回应明晟指数（MSCI-ESG评级）等可持续发展指数，响应投资者的ESG信息披露要求和期望。

1.4.2 风险管控

深圳控股建立内部监控及风险管理体系，搭建内审、内控和风控融合机制，定期开展集团内外部风险识别、评价与应对，持续提升风险管理水平。

内部监控及风险管理体系

2024年，深圳控股继续完善内部监控及风险管理制度和组织架构，严格执行母公司深业集团修订的《内部审计管理办法》与新出台的《投资项目后评价管理办法》，规范集团总部和二级企业的工作职责、汇报机制及投后评价管理，不断夯实内部控制和风险管理根基。

我们建立“审核委员会—风险管理部—职能部门及下属企业”三级风险管理架构，搭建连接上下级、各部门和业务单位的风险管理信息沟通渠道，采用“由下而上”的方式配合“由上而下”的综合风险检讨程序，不断提升风险识别、监控和防范能力。2024年，我们成立由董事长担任组长、总裁和党委副书记担任副组长的集团全面风险管理领导小组，领导小组下设办公室，集团总部各部室负责人和各二级企业首席产权代表为办公室成员，建立风险分级分类管理体系，系统组织年度重大风险评估与排查，健全常态化风险管理闭环机制。

董事会监督

代表董事会行事的审核委员会

- 确保集团已设立及维持一个合适和有效的风险管理构架。
- 监督管理层在风险管理构架的设计、执行及监察方面的工作。
- 监督管理层在风险纾缓方面的工作。

风险管理、 汇报及沟通

风险管理部

- 风险管理: 定期进行系统风险评估、对重大业务进行事前风险审核。
- 内部控制: 检查、评价和优化内控制度的执行情况, 规避执行上的风险。
- 内部审计: 开展多层次的审计工作, 落实审计问题整改, 防范营运风险。
- 至少每年检讨一次风险管理构架的成效。

执行日常风险管 理及监控权责

职能部门、附属企业风险管理部门及个人

- 负责于日常营运执行风险管理程序及内部监控措施。
- 定期审视风险状况及就其各自营运及职能范围内的风险向风险管理部及管理层汇报。

内审内控风控融合机制

深圳控股建立综合性的内审、内控和风控融合机制，定期开展内部监控及风险管理系统评估工作。2024年，我们根据联交所《企业管治守则》及相关规定要求，编制《2023年度深圳控股内部控制及风险管理系统评价报告》，涵盖监控环境、风险评估、监控活动、资讯与沟通和监察等内容，通过监督、评估和控制，保障企业的稳健运营和风险管理的有效性。

监督资源整合

- 成立联合监督委员会，汇集纪检监察、监事会、财务、内部审计、内控、风控等部门的资源
- 强化各监督部门的合力，提升整体监督效能

风险识别与监测

- 利用COSO五要素风险评估模型进行风险识别，每月至少进行1次重大风险梳理评估
- 针对识别出的重大风险，制定风险应对和防范措施，并形成重大风险专项报告
- 定期开展风险跟踪监测和隐患排查工作，形成风险防控月度报表、月度简报和季度重大风险跟踪监测表
- 采取线上监控方式，通过OA系统动态监控风险表格，实现层层筛选与管理层报告机制

内部控制体系梳理与评估

- 系统性审查和评估集团内部控制体系的相关制度
- 补充和完善内部控制评价和审计的实施细则，确保制度覆盖基层企业

内控体系总结评价

- 从内控体系建设、制度执行、风险评估监测、监督评价、信息化建设五个维度对内控体系进行全面评价

投资项目管理与监督

- 对下属企业的投资项目进行评估和过程监督
- 探索创新的项目管理模式，提升企业的投资管理和风险管控能力
- 确保集团资产的安全和保值增值



关键绩效

2024年，深圳控股持续开展程序性合规审核及实质性风险评估审核，完成投资管理、地产运营、商业运营、合规管理等多个关键领域共计35项重大经营项目的事前评估审核工作，针对重大事项的事前审核事项，共提出管理建议80条。

2024年，深圳控股全面开展年度投资项目后评价工作，完成10个项目的《项目后评价报告》，披露项目存在问题及风险共22项。

ESG风险管控

深圳控股将ESG风险作为核心风险之一进行管理，确定贿赂及贪污、商业道德、产品质量与安全、职业健康与安全、气候变化等ESG风险议题，将其纳入定期风险评估与监控流程，持续识别、评估和管理ESG风险。

2024年，我们结合集团可持续发展、声誉及形象等方面的内外部风险因素，从风险发生的可能性和影响程度两个纬度开展风险分析，识别出包含宏观经济风险、投资风险、市场竞争风险、工程项目管理风险在内的十大风险，并制定风险应对措施，有效预防和管控十大风险。

案例

深圳控股组织员工参加风险防控网络培训班

2024年，我们组织风险管理部、财务管理部员工参加深圳市国资委举办的国有企业风险防控网络培训班。此次培训聚焦企业金融风险、合规风险、安全风险、财务风险、审计风险、税务风险、国际化经营风险等重点内容，设置政策解读、专业知识、案例实践等模块。

1.4.3 廉洁建设

深圳控股持续推进廉洁建设，严格遵守《中华人民共和国刑法》《中华人民共和国刑事诉讼法》及《中华人民共和国治安管理处罚法》《中华人民共和国监察法》《中华人民共和国公职人员政务处分法》《国有企业管理人员处分条例》等法律法规，不断完善管理体系和机制，深化员工廉洁从业观念和商业道德素养，协同业务伙伴共同营造公平公正的商业环境。

管理体系建设

我们依照“1+3+N”的合规管理分层分类制度体系，制定《反贪污及贿赂政策》《商业道德准则》《反贿赂合规管理办法》《廉政审核工作实施办法》《防止工作人员利益冲突的办法》《异地项目廉洁风险防控办法》《“三重一大”决策管理办法》等制度，并于2024年新增《关联交易管理办法》，推动合规管理与廉洁防控有机融合。我们至少每三年开展一次内部审计工作，对上述制度、商业道德标准及集团所有运营范围内的商业行为进行评估审核。董事会负责商业道德与反贪腐相关工作，董事会审核委员会代表董事会负责检讨集团风险管理及内部监控系统的成效，充分发挥独立董事决策、监督、咨询作用，协调内、外部审计沟通、监督与审核，并评估集团内部监控及风险管理系统等事项，有效预防与治理深圳控股及各下属公司运营过程中的商业贿赂腐败行为。



关键绩效

深圳控股组织员工签署《廉洁自律承诺书》及《合规承诺书》，其中高层签署覆盖率**100%**，强化对干部员工合规履职、任职回避的监管，提升规矩意识和责任意识，巩固反腐防线。

2024年，我们持续推进大监督体系建设，出台《深业集团联合监督委员会联席会议制度》，整合纪检、财务、法务、内审等监督资源，对纪检监察、法务诉讼、财务监管、审计监督、风险管理相关事项进行联合管理，优化各部门监督重点和方式方法，推动发现问题、提出解决办法及建议。

2024年，集团对**6**家异地企业开展专项检查，重点围绕党风廉政建设及防范化解安全稳定风险，加强风险隐患排查整治，有效防范廉洁风险。

2024年，我们组织召开党风廉政建设和反腐败工作会议，对集团党风廉政建设工作作出研究部署，集团党委书记与所属**9**家企业党组织签订《党风廉政建设责任书》，压紧压实主体责任。

我们开展“四风”突出问题专项整治，督促责任部门和所属企业围绕商务接待、公务用车、党建工作等方面开展自查自纠，定期向市国资委报送专题报告、问题台账和“四风”案件统计表，及时督促开展整改，并做好举一反三。

举报管理机制

深圳控股建立举报管理机制，严格遵守《信访举报办理规程》《纪检监察机关处理检举控告工作规则》等规定，制定《举报政策》《问题线索管理办法》等制度，规范内外部信访举报登记、研判、上报、转办等受理程序，为员工和公众提供官网、热线、电子邮箱及信箱等多种举报渠道，实现举报有途径、受理有程序。

我们鼓励实名举报，对举报人的姓名、工作单位、家庭住址等隐私进行严格保密，积极保障举报人的基本权益和人身安全。我们坚持以负责任、有效的方式处理贪腐舞弊及其他不正当行为，针对失密行为、打击报复举报人等行为，我们将根据法律要求进行严肃处理，有效杜绝任何形式的打击报复行为。



关键绩效

2024年，深圳控股共受理信访举报**88**件，处置问题线索**62**件，立案处理**6**宗。

2024年，深圳控股及其员工未涉及任何已审结的贪污诉讼案件，未发现贪污、贿赂、勒索、欺诈及洗黑钱等违法行为。

廉洁教育培训

深圳控股持续加强廉洁教育培训工作，每年面向全体员工（包括兼职员工）进行廉洁宣传培训，通过党纪教育学习、“廉洁圳能量”视频创意制作、重大节假日前印发正风肃纪通知并发送廉洁过节短信等形式，向员工和承包商宣传商业道德和企业管治标准，弘扬清正廉洁价值观。2024年，我们累计督导各级党组织开展理论中心组学习23次，读书班15次，党组织书记讲纪律党课256次，观看警示教育片259次，参观警示教育基地152次，通过“三会一课”、主题党日学习《条例》830次。



关键绩效

2024年，深圳控股接受反腐败培训的雇员（包括兼职员工）占比**100%**。

2024年，深圳控股校园招聘入职新员工**31**人均签字承诺遵守反贪腐政策。

针对承包商等合作伙伴，我们要求其在签署合同时签署《商业伙伴承诺函》，承诺函中要求其熟读集团《商业伙伴合规管理指引》，其中含有集团对商业道德事项的要求及指引，以起到对全体承包商的培训作用。

案例

深圳改革开放展览馆警示教育活动

2024年，为进一步推进党纪学习教育走深走实，集团组织领导干部前往深圳改革开放展览馆开展警示教育活动，通过此次活动，进一步坚定理想信念、强化纪律意识。



集团组织领导干部前往深圳改革开放展览馆开展警示教育

案例

深圳控股开展纪检监察业务培训

2024年，为进一步增强企业纪检监察干部本领，锻造忠诚干净担当、敢于斗争、善于斗争的纪检监察铁军，集团组织纪检监察干部共60人参加纪检监察业务培训。



纪检监察业务培训

案例

深圳控股作品入围深圳市第三届“廉洁圳能量”微电影微视频

2024年，集团参加深圳市第三届“廉洁圳能量”微电影微视频征集活动，形成作品13部，1部作品入围，并荣获优秀组织单位。

“廉洁圳能量”微电影微视频作品

业务伙伴合规风险管控

深圳控股制定《商业伙伴合规管理指引》，详细规定客户、供应商、外部承包商和经销商等业务伙伴的管理要求、业务合作基本合规要求、产品评估和样品、折扣和宣传、环境保护、用工等要求，向业务伙伴分发《致商业伙伴的合规倡议书》，并要求业务伙伴签署《商业伙伴承诺函》，与业务伙伴共同打造廉洁、公正的商业合作环境。此外，我们通过宣传合规政策、签订合规协议、为合作伙伴提供合规培训、利用第三方调查报告以及进行合规性审核等措施，持续管控业务合作伙伴的合规风险，确保其行为合规。

业务合作基本合规要求	
反腐败、反商业贿赂:	遵守所有适用的反腐败、反商业贿赂法律和法规、政策性文件，严禁任何形式的腐败、贿赂
公平、正当竞争:	采用公平、正当的手段进行竞争、开展业务，并完全遵守所有适用的反垄断和反不正当竞争的法律和法规
数据与信息保护:	遵守所有适用的数据与信息保护法律和法规，保护保密信息和数据的安全性
贸易合规:	遵守境内以及交易发生国家（地区）的所有适用的进出口管制、制裁和其他贸易合规法律
避免利益冲突:	合作前进行利益冲突审查，从而实现与深圳控股合作全过程中保持客观中立，避免产生利益冲突交易

1.4.4 知识产权保护

深圳控股重视知识产权保护，严格遵守《中华人民共和国专利法》《中华人民共和国商标法》《中华人民共和国著作权法》《中华人民共和国计算机软件保护条例》等法律法规，建立全面的知识产权管理体系，制定《知识产权工作管理办法》等内部制度，持续提升知识产权保护力度。我们不断完善专利权、商标商号、著作权（版权）、植物新品种权、商业秘密及国家法律法规规定的其他知识产权的保护管理，并设立知识产权监控机制，加强对专利申请后续事项的跟踪管理，针对侵犯集团知识产权等行为，积极采取法律诉讼等手段维护自身技术研发和业务运营的合法权益。

2024年，深圳控股下属晶华公司申请专利6项，被授权实用新型专利8项，全年研发投入4,744.5万元人民币，重点用于智能无线控制器集成项目、高对比度高可靠性LCD显示屏、单色工业液晶显示模块、工业TFT显示模块等关键产品，打造更加智能、便捷、高效的控制器产品，进一步巩固我们在显示技术领域的领先地位。



关键绩效

2024年，深圳控股共计申请专利
12项，被授权专利**21项**。

案例

深圳控股下属公司的专利获取情况

2024年，农科公司共获得8项专利，其中实用新型专利4项，外观设计专利4项，包括一种大棚通风循环装置、一种具有裁断功能的地膜铺设装置、水培种植槽（堆叠式）、立体水培设备、基质种植套盆、一种植物水培种植装置、智能桌面种植机和一种带无线充电功能的桌面种植装置。



● 农科公司专利证书

2024年，置地公司下属深业科技公司获得《一种智慧园区运营融合通讯方法及系统》《基于大数据处理的智慧园区数据可视化分析方法及系统》《一种智慧园区信息系统协同管理方法及系统》等3项发明专利证书。截至2024年底，深业科技公司共获得科学装置服务管理系统V1.0、科学装置资源共享平台V1.0、深业智慧公寓管理系统V1.0、数智深圳城APP V1.0、通用权限管理子系统V1.0、园区租赁管理系统V1.0等6项软件著作权，累计取得32项软件著作权。



● 深业科技公司专利证书

1.5 可持续供应链管理

深圳控股持续推进可持续供应链建设，完善招标采购和供应商全生命周期管理，协助供应商提高履约能力，有效管控供应链ESG风险，加强行业交流合作，与业务伙伴携手推动行业发展。

1.5.1 完善管理流程

深圳控股严格遵守《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等相关法律法规，制定《供应商行为准则》《招标采购管理办法》《重要招采项目评标专家库管理办法（暂行）》《防止工作人员利益冲突的办法》《招标采购监督工作指引》等内部管理制度，规范招标采购、供应商管理流程，有效管控供应链风险。

招采管理及监督

深圳控股建立决策、组织、技术和监督相互分离的制衡机制，明确招标采购的关键环节、监控重点和路径，细化关键岗位和关键人员的权责边界，采购需求提出、采购组织实施、采购事项审批不由同一岗位承担，监督人员不参与所监督项目的审批或决策，也不担任所监督项目的评标或定标委员会成员。

我们建立招采专项检查机制，对招标采购制度的严谨性、合规性，存档资料的规范性以及供应商的履约管理的及时性进行检查，以确保招标采购活动的合规性和透明度，提升供应链管理的质量和效率。

案例

深圳控股对多地项目进行招标采购管理检查

2024年，深圳控股派出4个专项检查工作组，深入长沙、成都、南昌、马鞍山等地，对多个建设经营项目开展招标采购管理检查，强化合规履行决策程序、合规执行招采管理制度，不断提升招标采购质效，有力强化招采合规管理。



● 专项检查工作组在江西南昌项目开展现场检查

阳光采购

深圳控股坚持依法招标、公开透明，遵守《深圳市国资委关于深圳市属国企实行采购信息统一发布的通知》相关规定，充分利用深圳阳光采购平台，全面推进“阳光采购”。我们将《廉政合同》纳入供应商合同签订环节，规范双方商务行为，确保符合合规要求，以实现“优质工程”“廉洁工程”双目标。



关键绩效

2024年，深圳控股在阳光采购平台共发布**4,000**余个采购项目。

信息化管理

深圳控股建立供应链信息化管理系统，对招标采购进行全流程监督管理。2024年，集团全面上线招标与采购管理平台，规范招标采购计划、采购立项、采购方案、招标文件及工程量清单等文件的编制、答疑补遗的起草及审批，招标公告及招标文件信息发布，投标人质疑、投标，以及项目截标后开标、评标、定标程序，中标信息公示、中标通知书审批及通知中标单位等流程，实现供应商采购全流程的电子化闭环管理。同时，我们对供应链进行数字化审计，通过总体分析、发现疑点、分散检查、系统研究等工作流程，实现业务、财务数据的“双穿透”。

案例

深圳控股开展全集团线上招采平台培训

2024年，我们组织集团总部和下属企业开展线上招采平台培训，以实现全集团适用、全业态覆盖。通过线上招采平台，招标人可发起相关流程审批、发布招采信息，供应商可在线注册并参与投标，从而有效降低采购成本，提高招采质量，规范招采管理。



● 集团总部培训



● 置地公司培训



● 深业运营培训

1.5.2 打造责任供应链

我们持续管控供应链ESG风险，将供应商ESG表现纳入考量范围，围绕筛选、准入及履约评估等环节对供应商进行全生命周期管理，通过负责任采购行为保障相关方合法权益，积极打造责任供应链。

供应链ESG风险管理

我们制定《供应商行为准则》，明确规定供应商的合法合规、道德操守、环境保护、员工薪酬及工时保障、反童工和强迫劳工、保障健康及安全、反歧视和保护知识产权等要求，规范供应商ESG管理。

供应商准入：我们在集采招标过程中引入第三方专业机构对投标商进行全面现场评估，覆盖投标商的资质证明（如ISO 9001、ISO 14001、ISO 45001，CCC证书等）、财务健康状况、生产设施、技术创新（专利证书）、合规性、环境与职业健康安全、质量管理体系、供应链管理能力和生产流程控制、成品质量检验、研发能力、信息化水平以及合同执行的技术标准等多个关键维度，从源头控制ESG风险，助力打造稳定、可靠、廉洁的供应链。

供应商评估：我们定期开展供应商履约评价工作，将供应商的ESG表现纳入供应商履约评价表。置地公司制定《供应商考察及履约评价办法》，要求招标单位在合同履约完毕后，对供应商进行履约评价，并于每年年初开展供应商年度履约评价工作，针对不同类别供应商制定针对性的评价指标、评价内容及评分占比，重点关注供应商安全文明施工管理、质量管理等ESG表现。

此外，我们关注供应商在产品质量与安全、健康与安全等方面的表现，定期面向承包商和供应商开展质量培训、技术分享和安全宣贯活动，协助承包商和供应商提升质量管理能力和安全管理能力，确保供应链整体质量和稳定性。

保障相关方权益

深圳控股严格遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》《关于禁止侵犯商业秘密行为的若干规定》，保护相关方合法权益，严守商业秘密，禁止腐败与不正当竞争行为，致力于营造公平竞争、公开透明的营商环境。



2024年，深圳控股未涉及反不正当竞争相关的法律诉讼。

关键绩效

1.5.3 携手行业发展

深圳控股积极开展行业交流活动，参与制定行业标准，协助建立资源共享、优势互补的产业协作机制，与其他企业开展战略合作，共同推动行业发展。

案例

深业运营亮相2024深圳物博会

2024年10月，深业运营亮相2024深圳国际物业管理产业博览会暨深圳房地产交易会，并承办高质量发展论坛。展会上，深业运营牵头启动《建筑绿色运营经济效益测算指南》《建筑设施设备数字化建设与运营技术导则》两项团体标准的编写工作，同时受华为邀请参编《建筑开源鸿蒙互联参考架构》白皮书，为行业提供建筑运营节能降碳的评价方法和提升物业服务行业设施设备运维的整体水平。

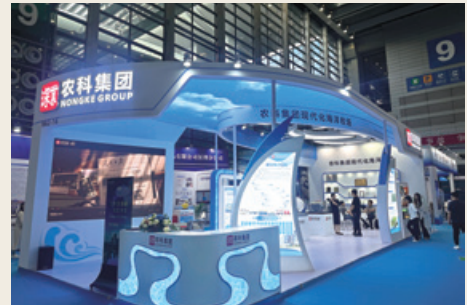


深业运营承办高质量发展论坛

案例

农科公司亮相2024深圳国际渔业博览会

2024年5月，以“渔粤向未来，共享鲜生活”为主题的深圳首届国际渔业博览会在深圳会展中心举行。农科公司精彩亮相2024深圳国际渔业博览会，并荣获“年度优秀供应商奖”。



农科公司亮相2024深圳国际渔业博览会

在产业发展方面，我们定期开展产业分析并编制产城研究季报，解读宏观经济政策，深入洞察AI大模型产业、海洋产业、低空经济产业、生鲜农产品供应链、汽车销售及后服务等领域的发展机遇和挑战，为企业投资决策和战略规划提供参考，助力产业转型升级。



产城研究报告

客户责任 精工品质

深圳控股始终秉持“建筑生活美景”的企业使命，严控产品质量，坚持负责任的营销理念，用心提升客户体验，提供让客户使用放心、居住舒心的产品及服务。



我们关注的ESG议题

产品安全与质量
产业科技创新与发展
负责任营销
客户隐私保护及信息安全
客户意见和满意度

我们回应的SDGs议题



我们回应的HKEx ESG指标

B6：产品责任



客户责任·精工品质

目标设定与进度回顾

目标类型	目标	进度
材料质量	检查确认货物与合同中要求的品牌、规格均一致	现场材料均有送检报告，货物与合同中要求的品牌、规格一致
施工质量	避免施工过程中出现大面积共性质量缺陷	施工过程中未出现大面积共性质量缺陷
结构安全	无结构安全事故	未发生结构安全事故

2.1 精进产品品质

深圳控股在全周期严格把控工程质量和产品安全，持续完善工程质量管理体系，开展安全风险管控措施，保障产品质量安全。此外，我们不断通过技术上的创新与优化，满足市场多元化需求。

2.1.1 产品质量与安全

深圳控股严格遵守《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》等相关法律法规，通过完善质量管理体系、开展第三方巡检以及推进专项工作等措施，全面提升工程质量管理水平。**2024**年，深圳控股荣获**8**项质量相关奖项，包括**1**项国家级奖项、**2**项省级奖项和**5**项市级奖项。

质量管理体系

深圳控股高度重视质量管理体系的建设与完善，通过制度建设、监督管理机制、供应商质量管理等多维度措施，确保全过程管控工程质量，为客户提供高品质的产品和服务。**2024**年，集团新印发了《工程质量管理办法》《房地产项目交付品质管控工作指引（住宅、公寓类）》等多项质量管理制度。

质量管理领导小组

为落实质量管理责任，我们设立独立的质量管理领导小组负责监督质量保障工作的落实情况，要求所属企业须建立工程质量管理体系，完善组织架构设置，配备专职管理人员，明确质量管理职责，并明确项目负责人对工程质量承担终身责任，确保责任落实到人。

质量考核机制

同时，我们建立质量管理流程，对材料验收、质量巡检、建筑质量、施工现场在内的多个关键阶段与重要指标进行动态管理，并设有内部工程项目进度与质量考核机制，将项目质量考核结果与工程部门绩效直接挂钩。

原材料检查

质量管控贯穿工程项目全生命周期。我们对每批次原材料进行严格检查，杜绝不合格材料流入施工环节。在施工过程中，我们采用内部质量考核与外部第三方机构联合检查的方式，对项目建设方，包括各类供应商和承包商，进行全面的质量检测与评估。

供应商质量审查措施

一级供应商
(如总承包商)

二级供应商
(如分包单位)

三级供应商
(如材料供应商)

以内部质量考核与外部第三方机构检查结合的形式，对项目建设方开展质量检测与评估工作

对进场原材料实施“每批必查”原则，持续检查质量隐患并及时整改

质量安全管控

深圳控股为加强自身产品安全与质量保障，本年度通过制定《建设工程项目质量评估工作指引》此类产品安全与质量的内部检查标准，完善集团工程安全与质量巡检制度体系，规范集团及所属企业开发的所有建设工程项目质量评估工作，包括过程质量评估与交付质量评估，实现对产品安全与质量的内部系统性管理。其中过程质量评估指项目建设过程中，每季度对其进行的质量检查与评价工作；交付质量评估指项目竣备后交付前，对其进行的质量检查与评价工作。深圳控股内部质量评估工作对在建的房地产类项目进行100%全覆盖。

在检查机制方面，集团采用多层次的检查机制确保工程质量管控的全面性和有效性。针对房地产项目，由集团组织专业人员或聘请第三方机构，对所有在建项目进行定期或不定期的工程质量检查，形成检查报告并督促整改落实。对于非地产项目，由所属企业根据项目实际情况自主开展检查工作，集团对重大项目进行定期或不定期的抽查，确保安全标准的统一性和执行力度。

2024年，集团根据内部安全与质量要求针对所有在建项目共计开展40次巡检，所属公司亦针对其旗下项目开展内部质量检查，做到项目100%全覆盖。此外，集团及下属公司引入第三方进行过程质量评估和交付评估，集团全年涉及过程质量评估79次，交付质量评估8次，对各项目实测实量、质量管理行为及质量风险等维度进行检查，做到对在在建项目全覆盖。

在完善内部质量管控的基础上，为进一步提升质量管理水平，集团持续关注并推进质量管理体系认证工作。2024年，集团所有项目合作的施工总承包单位实现100%获得质量管理体系认证，同时部分所属企业如深业运营等均获得ISO 9001质量管理体系认证。



● 深业物业运营集团股份有限公司
ISO 9001认证证书



● 深圳市万厦居业有限公司ISO 9001
认证证书



● 深圳市鹏基物业管理服务有限公司
ISO 9001认证证书



● 深业置地（深圳）物业管理有限公
司ISO 9001认证证书



● 深圳市深业泰富商业物业管理有限
公司ISO 9001认证证书

质量培训

深圳控股每年定期为集团全体员工、供应商及承包商提供形式多样的质量培训课程，切实提升其品质意识、合规意识与专业能力，为工程质量提供坚实保障。此外，我们积极开展专项观摩会，推广微创新的工艺工法，围绕管理类和技术类重点内容，收集并总结经验教训，为集团工作提供参考。

2024年，集团总部与下属企业面向员工及供应商统筹组织质量培训活动441场次，组织13,747人次参与，100%涵盖质量相关员工及200余家关键供应商。

案例

鹏南公司开展系统化质量宣贯与培训

2024年，鹏南公司组建工程质量小组，针对每个项目开展质量宣贯工作，并面向全体员工实施常态化质量培训。就工程质量管理方面，组织了批量精装修管理、园林景观管理以及工程策划三项全员培训，培训内容涵盖装修样板培训、优秀项目考察等。同时，公司针对新发布的《工程质量管控作业指引》开展全员宣贯活动，覆盖范围包括全体员工、施工方和监理单位，保障工程质量理念深入人心。



园林工程质量培训

案例

华东公司成立专题小组保交付

2024年，为保障南湾上府高质量、按时交付，华东公司成立品质管控和交付保障专题小组，专门负责管控品质和交付节奏。该专题小组由总经理担任组长，下设工作小组，整体负责修订产品保护和特种设备作业指引等制度文件。领导小组、工作小组成员、监理总监及供应商项目负责人每周开展会议和专题沟通交流。此外，专题小组每周至少开展三次施工细节分享和培训，强化现场质量管控。2024年底，南湾上府项目累计交付78套，未收到任何交付投诉。



专项会议现场

2.1.2 产品创新与升级

深圳控股通过数字化转型、技术突破和业务创新，推动企业在高质量发展道路上稳步前行。在“十四五”发展战略规划的指引下，我们持续加大研发投入，加强与智慧科技领先企业的合作，提炼自身的产品研发和交付能力，实现在BIM、装配式建筑、绿色建筑、智慧建筑、钢结构、绿色建材、智能化社区等技术领域的突破，提升自身产品创新性和市场竞争力。

案例 深业运营开展“AI+生活节”创新实践

2024年深圳公园文化季期间，深业运营股份有限公司园林绿化分公司举办了首届公园“AI+生活节”，为市民游客带来了一场科技与自然融合的盛宴。活动围绕“智服”主题，首次在公园管理板块引入自动割草机、无人清扫车等智能设备，将高新科技产品与高品质服务场景巧妙结合。通过“AI+生活节”，市民游客在享受自然美景的同时可以亲身体验高科技带来的便捷与惊喜，为公园场景注入了新的活力。



公园管理引入自动割草机

案例 深业运营在项目上开展智慧化应用实践

深业运营在多个项目中积极推进智慧化应用，通过引入创新技术提升项目运营效率和服务质量。在吉华项目中，公司引入智慧照明系统，实现远程监控和故障自动报警功能，在提高维护效率的同时降低维护成本，提升了管理效能。在宝龙项目中，深业运营购置无人清扫机，用于城市道路清扫，不仅减少了人工清扫的能耗，还显著提升了清扫的精细化水平，为城市环境的可持续发展提供了有力支持。



无人清扫机清扫城市道路

2.2 保障客户权益

深圳控股以客户满意度为导向，健全客户服务体系，注重开展负责任营销，用心聆听客户声音，及时响应客户需求，力求为每一位客户提供优质、可信任的服务体验，用匠心与专业守护客户信任。

2.2.1 客户服务体系

深圳控股严格遵守《中华人民共和国产品质量法》《中华人民共和国消费者权益保护法》《中华人民共和国广告法》《中华人民共和国商标法》等法律法规，制定《房地产销售价格管理办法》《房地产项目客户服务管理工作指引》等一系列内部营销标准与制度，为提供高质量、合规的服务提供指导。

本年度集团根据内部指引《房地产项目客户服务管理工作指引（准业主阶段）》，督导各所属企业完善企业层级客户服务管理标准，进一步推进“集团+企业”客户服务体系的完善，成功推动下属企业发布系列客户关系管理指引，如鹏南公司发布《6S客户关系管理手册》、泰然公司发布《客户服务管理办法（试行）》、置地公司发布《客户关系管理制度》等，有效规范客户服务管理。

客户标准体系

2024年，我们强化客户服务管理，坚持客户导向，建立客户服务品质巡检机制，开展过程品控，提升一线对客服务质量。同时，我们开展对标学习，组织全集团范围内客户服务管理工作坊，切实提升所属企业客服人员管理能力，以此给到客户更优质的服务体验。

案例

客户服务管理工作坊提升服务管理能力

客服管理工作坊，旨在强化客户服务管理，提升客户服务质量。工作坊采取专题培训、案例分享、情景演练等方式进行，全集团共计约40余人参加。一方面，围绕房地产转型发展背景下，客户服务赋能企业发展的模式及价值进行研讨；另一方面，结合日常工作，深入分享了全周期客户风险及客户服务管理等。通过此次工作坊，强化客户服务意识，给到客户更优质的服务体验。



● 客户服务管理专题培训

2.2.2 客户满意度管理

客户满意度提升

深圳控股高度重视客户的服务体验，积极聆听客户意见，定期开展客户满意度调研。2024年为有效提升客户满意度，我们多措并举，通过“四个一”专项行动持续提升客户满意度。

- “一场客服特训”：组织开展客户服务管理工作坊，提升一线人员客户服务能力，便于给到客户更好的服务体验；
- “一个客服知识库”：搭建客服专业知识共享平台，沉淀服务标准；
- “一项品控机制”：建立客服品控标准，开展客服抽检，提升对客服务品质；
- “一系列客户风险预控”：结合开盘、交付等关键节点，组织所属企业开展客户服务体验测评，提升客户满意度。

深圳控股下属子公司也积极开展客户满意度调研，如深业运营采取“线上+线下”的方式，从物业服务品牌形象、服务质量等方面开展客户满意度调研，2024年度物业客户满意度为90.27分。2024年，深圳控股下属子公司的满意度调研平均得分为97。

客户沟通

为及时听取客户意见，高效解决客户诉求，深圳控股搭建了完善的客户沟通机制，全面提升客户体验。

2024年，我们共收到客户投诉455件，集团及企业客户端诉求主要关注房屋设计、工程质量以及个别项目销售促销等方面内容。一旦接到客诉，我们会在第一时间回应，做到客户合理投诉100%响应，并迅速协同相关方跟进客户诉求，依法依规妥善处理。在客诉问题解决后，及时进行复盘总结，不断提升客户满意度。

2.2.3 负责任营销

我们严格遵循《中华人民共和国广告法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房销售管理办法》《房地产广告发布规定》等相关法律法规以及行业规范，遵照集团制定的《主要合规风险一览表》开展营销工作，严格控制在著作权、专利权、商标权、知识产权等方面存在的合规风险点，构建起与营销、广告和销售有关的内部政策制度。2024年，深圳控股未发生信息泄露、虚假营销事件。

营销风险管控

我们始终致力于在各个产品和服务从始至终的整个生命周期当中，坚守合规、公平、普惠、环保的基本理念，保证集团在与利益相关方进行沟通、对服务展开推广以及营销工作时，所开展的各类销售和营销实践活动，均符合法律、法规、社会规范以及道德标准的要求。同时，我们积极鼓励所有的商业伙伴（包含合作伙伴、承包商以及供应商等）严格遵守本集团政策。深圳控股持续跟进政府工作的最新安排以及法律法规的最新要求，对案场营销展示进行严格的规范管理。

为进一步保障消费者的合法权益，我们积极防范购房交易中存在的风险，从而避免出现矛盾纠纷和诉讼情况。集团严格按照相关政策要求，着力开展购房风险提示，将《购房风险提示》纳入在售项目买卖合同，将“科学理性消费”确立为ESG理念体系的重要一环，并把它深度融入产品业务链条。同时，在售楼处张贴通知公示，进一步对消费者进行风险告知、风险规避、利益保障等提示，将客户的知情权和资金安全放在首位，积极地回应政府及监管机构、客户等相关方的诉求，充分尊重、保护客户的知情权。

依据《房地产项目营销巡检工作指引》，我们于2024年系统开展营销巡检审查工作，以半年为节点，全年共开展两次。审查工作围绕营销标准化应用等五大维度、涵盖14项细项，依照现行营销规范制度设置评分标准进行考评。2024年7月，我们对上半年巡检情况进行多种形式的抽查，规整8家地产企业的营销巡检资料，并督促各企业完成整改备案。

案例

上城学府项目顺利通过六部门联合巡检

2024年9月23日，置地公司上城学府项目在开盘展示宣传前接受了龙华区住房和城乡建设局、教育局、城管和综合执法局、龙华规划和自然资源局、市场监管局以及民治街道办等六部门的联合检查。项目在销售现场展示及销售资料准备上严格遵循相关政策要求，最终顺利通过巡检。

客户责任 · 精工品质

负责任营销培训

集团持续推行责任营销培训，向员工明确营销行为规范，确保他们了解集团对产品和服务的承诺，并严格遵循内部责任营销规定，杜绝夸大宣传、误导客户或超出职责范围的承诺行为。

我们每年定期在员工培训系统中开展全体员工《商业道德准则》培训，该准则内明确提出负责任营销的要求，禁止向外部相关方提供虚假或误导性信息，禁止对客户及消费者进行虚假或夸大的陈述和承诺，确保营销活动符合法律法规、社会规范及道德标准，并要求各所属企业面向全体营销人员深入开展负责任营销理念相关培训，提醒员工注意营销过程中的关键事项，向客户充分提示风险、确保客户签署风险文件，并在签约过程中通过录音、录像等方式留存记录，保障营销活动的透明性和合规性。

2024年，为契合市场发展趋势并强化负责任营销理念，集团开展了一系列营销培训活动，内容涵盖数字化营销、新媒体运营、客服管理及营销标准化管理等关键领域。培训面向各地产企业领导及营销部各层级人员，确保不同岗位员工接受针对性指导。通过培训，营销人员的数字化营销、新媒体运营和客户服务等专业技能水平获得显著提升，同时深刻理解合规营销的重要性，明确在营销过程中杜绝虚假宣传、误导消费者等行为，切实保障客户权益。此次培训不仅提升了团队专业素养，更强化了营销人员的负责任营销意识，为客户提供更优质、高效、合规的服务体验，助力集团在市场竞争中树立良好口碑。

案例

深圳控股开展营销巡检专项培训

2024年6月，集团为营销部负责人和营销骨干举办营销巡检专项培训。此次培训围绕营销的前端、中端、品牌、客服等全流程闭环管理体系，分类、分步讲解营销标准化管理动作。培训有效强化了营销团队的规范化意识，保障营销动作按照制度有序进行，进一步提升了整体营销管理水平。



营销巡检现场

客户隐私保护

深圳控股严格遵循《中华人民共和国个人信息保护法》《中华人民共和国消费者权益保护法》和《中华人民共和国网络安全法》等法律法规，将客户信息安全和隐私保护置于重要位置。集团依据《销售管理办法》等内部规章制度，对销售系统中的信息实施严格管理，并明确设定客户信息管理的具体要求与标准。2024年，集团及下属公司不断完善内部制度，如深业运营完成了对《办公自动化系统运行维护管理办法》《网络安全事件应急预案》的修订，并新发布《数据分类分级管理办法》，进一步完善保障客户隐私的机制建设。

我们的地产售楼系统通过“规范系统登录路径及实施精细化的权限管控”来实现客户信息安全管理，如要求员工通过统一身份认证平台登录系统，增强账户使用安全性。同时，我们根据不同岗位角色设置不同的客户数据权限，需经授权后才可查阅特定权限范围内的数据，以此进一步保护信息安全。



● 地产售楼系统获评2024年度智慧营销数字化应用创新奖



● 地产售楼系统获评数字中国建设优秀应用案例



关键绩效

集团未发生网络安全事故，成功拦截攻击超过**300**万次，处置安全漏洞**1,566**余个，针对约**140**个系统完成漏洞扫描与渗透测试**650**余次，封禁恶意IP**2,624**个

参与各级政府网络安全主管单位**6**次网络安全攻防演练，均未被攻破，全年未发生重大网络安全事件

案例

泰州项目严控客户信息

2024年，鹏南公司下属泰州项目在客户信息安全管理方面采取了线上线下相结合的措施，确保客户隐私安全。在线上，项目采用深业好房系统作为主要的线上售楼平台，该系统具备缜密的权限管控机制，只有经过授权的员工才能访问客户信息，从技术层面保障了数据的安全性。在线下，项目营销团队设置专人负责资料管理，严格把控客户信息的使用和存储，确保客户隐私不被泄露。

环境责任 生态匠心

深圳控股勇担生态文明建设责任，将可持续发展理念贯穿生产经营全过程，持续推进气候变化治理、绿色建设和绿色运营，将绿色倡议传导至供应链，与员工、业务伙伴等利益相关方携手，推动实现建筑全生命周期的绿色低碳发展，以环境友好促进社会和谐。



我们关注的ESG议题

应对气候变化
节能减排
绿色建筑
排放物与废弃物管理
水资源使用
生物多样性保护

我们回应的SDGs议题



我们回应的HKEx ESG指标

A1: 排放物
A2: 资源使用
A3: 环境及天然资源
A4: 气候变化
B5: 供应链管理



3.1 应对气候变化

深圳控股深知管理气候相关影响、风险和机遇的重要性，积极响应“建立人类与自然的生命共同体、推动人类与自然和谐共生”这一全球趋势，持续提升集团的气候韧性和气候风险管理能力。我们依照香港交易所《气候信息披露指引》，开展气候变化风险识别和分析工作，同时参照TCFD的建议，从管治、策略、风险管理、指标和目标四个方面披露气候变化管理工作。

3.1.1 管治

深圳控股将气候变化相关风险和机遇纳入ESG管理范畴，在ESG管理体系的基础上，制定《深圳控股应对气候变化政策》，建立以董事会为最高决策层的气候管治架构，自上而下开展气候变化治理。我们识别并管理“应对气候变化”“节能减排”等气候相关议题，持续推进绿色建筑、节能减排等行动，有效减缓、适应和抵御气候变化，并回应利益相关方关切。

深圳控股气候管治架构



3.1.2 策略

我们持续监测气候变化相关政策和趋势，结合自身业务特点、内外部发展环境和专家意见，开展气候情景分析，系统梳理气候相关风险和机遇、及其对集团业务模式和价值链的影响，进一步明确气候变化风险和机遇清单。

气候情景分析

为实现深入且具有战略前瞻性的气候风险评估，集团基于情景差异性原则，选取政府间气候变化专门委员会(IPCC)第六次评估报告(AR6)中的两种典型路径：SSP1-2.6(低排放情景)与SSP5-8.5(高排放情景)，并结合绿色金融网络(NGFS)提出的Net Zero 2050与Current Policies两大情景模型。围绕2025年(短期)、2030年(中期)及2050年(长期)三大战略阶段开展系统分析，以识别气候相关风险在不同路径下的演化趋势，为企业未来决策提供坚实支撑。

情景	情景描述
SSP1-2.6 并参考NGFS Net Zero 2050	物理风险: 温度升高控制在2℃以内，全球范围内能源使用模式发生改变，温室气体排放量显著减少。部分极端天气发生频率和强度有所增强，气候敏感地区明显遭受极端事件影响，同时政府采取系统性的适应、缓解措施以应对可能的物理风险。 社会经济影响: 世界逐渐地转向更可持续的道路，化石能源使用密度低，消费向绿色可持续领域倾斜。全球碳价格将迎来上涨，各国将通过严格的气候政策和创新，在2050年左右实现全球二氧化碳净零排放。
SSP5-8.5并参考NGFS Current Policies	物理影响: 化石燃料资源的开采和使用不受限制，社会经济朝着高度依赖化石能源的高碳排放方向发展，全球平均气温将大幅上升，可能超出工业化前温度水平4℃。全球能够显著感受到气候影响事件频率和强度明显增强，极端天气影响着世界绝大部分地区和人口。 社会经济影响: 各国应对气候变化政策未得到进一步强化，全球形成资源和能源密集型的生活方式，能源结构转型迟滞，清洁能源可获得性不足。消费者非必要消费品采购额明显下降，宏观经济环境进一步恶化，通货膨胀加剧、失业率升高。



气候物理风险分析评估

2024年，集团启动首次气候变化物理风险的量化分析工作，标志着应对气候风险的科学化迈出关键一步。鉴于集团业务分布在华南、华东、华中、东北、西南及西北区域，本次分析覆盖上述全国六大地理区域，力求全面反映不同地理单元在城市综合开发、物业投资运营及科技产业支撑下的风险暴露特徵。我们基于SSP1-2.6与SSP5-8.5两种情景，采用北京气候中心(BCC)发布的气候预估数据，构建五级物理风险分级体系（非常低、低、中、高、非常高），系统评估各区域在短期、中期与长期内所面临的极热、极寒、极端降水、台风四类急性风险，以及水压力 and 海平面上升两类慢性风险。

物理风险等级:



急性物理风险:

极端降雨风险影响程度表						
大区划分	短期		中期		长期	
	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6
东北						
华东						
华中						
华南						
西南						
西北						

台风风险影响程度表						
大区划分	短期		中期		长期	
	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6
东北						
华东						
华中						
华南						
西南						
西北						

¹ 本报告所涉区域划分依据集团业务实际出发，并参照国家统计局大区分类标准，具体包括：华南地区（广东省、广西壮族自治区、海南省）、华东地区（上海市、江苏省、浙江省、安徽省、福建省、江西省、山东省）、华中地区（河南省、湖北省、湖南省）、东北地区（辽宁省、吉林省、黑龙江省）、西南地区（重庆市、四川省、贵州省、云南省、西藏自治区）、西北地区（陕西省、甘肃省、青海省、宁夏回族自治区、新疆维吾尔自治区）。

极热风险影响程度表						
大区划分	短期		中期		长期	
	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6
东北						
华东						
华中						
华南						
西南						
西北						

极寒风险影响程度表						
大区划分	短期		中期		长期	
	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6
东北						
华东						
华中						
华南						
西南						
西北						

慢性物理风险:

海平面影响程度表						
大区划分	短期		中期		长期	
	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6
东北						
华东						
华中						
华南						
西南						
西北						

水压力风险影响程度表						
大区划分	短期		中期		长期	
	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6
东北						
华东						
华中						
华南						
西南						
西北						

深圳控股业务覆盖全国多个重点城市，由此，气候风险在不同区域呈现出差异化特徵。经气候情景压力测试分析结果显示：

急性物理风险方面:

极端降水风险:

华南与华东风险显著，气候情景模拟显示两地降水强度增强、极端事件频次上升，区域暴雨特徵加剧；

台风风险:

华南与华东为主要高风险区，受副热带高压变化及海温升高影响，未来强台风路径趋集中，登陆强度将有所增强；

极热风险:

华中、华东、华南及西南地区高温事件频次、强度与持续时间均显著上升，呈现热浪趋常态化趋势；

极寒风险:

东北与西北地区受极地涡旋扰动与冷空气活动影响，极端低温事件发生频率维持高位，寒潮风险具扩展性与持续性。

慢性物理风险方面:

海平面上升风险:

华南与华东沿海地区受海洋热膨胀与冰盖融化共同驱动，海平面呈缓升趋势，局部迭加风暴潮效应后，潜在淹没与侵蚀风险提升；

水压力风险:

华东、东北与西北地区长期面临降水时空分布失衡、蒸发增强与人口及产业密度高等问题，水资源可获得性下降，用水系统面临结构性紧张压力。

华南与华东作为集团重点布局区域，项目密度大、资产集中度高，气候暴露水平显著。气候情景分析显示，两地面临极端降雨、台风、高温及海平面上升等多重气候风险，华东部分地区还迭加水资源紧张问题，整体风险呈现复合化、持续化趋势。上述区域既是集团核心资产所在地，亦是国家经济与城市化重点带，需优先配置应对资源，系统提升区域气候韧性与运营保障能力。此外，东北、华中、西南及西北等区域当前业务占比较低，但相关区域在极端高温、极寒及水资源紧张等方面的风险趋势不容忽视，我们将保持持续关注与监测，确保集团整体布局具备长期韧性与适应力。未来，集团将继续结合区域发展重心，逐步完善气候相关风险监测体系，稳步推进应对策略落地，持续强化重点区域的气候适应能力与运营稳定性。

经过对物理风险的分析，我们已初步识别其潜在影响，并着手制定应对策略，未来将完善气候相关分析，并全面加强风险管理。

气候转型风险分析评估

深圳控股依托系统化的ESG治理体系，统筹应对政策变动、技术演进、市场偏好与声誉管理四大关键转型风险领域。集团坚持前瞻视角，由ESG委员会提供战略指导，推动风险管理与业务发展深度融合，强化在气候变化应对、技术升级、市场适配与品牌价值塑造等方面的综合应变能力。通过科学研判、稳健应对与持续优化，集团不断把外部挑战转化为内部驱动，稳步迈向绿色转型与高质量发展目标，为各类利益相关方持续创造长期价值。

转型风险	
政策&法规	现有产品和服务的要求及监管
	提高温室气体排放定价
	强化排放量报导义务
技术	低碳技术转型的成本
市场	客户行为转变
	原材料价格上涨
声誉	来自利益相关方的顾虑或负面反馈增加

3.1.3 风险管理

深圳控股持续推进气候变化风险管理，针对识别出的气候风险，制定针对性的措施，并将其融入日常运营管理，持续提升气候风险抵御力，增强气候韧性，构筑气候风险坚实防线。

物理风险管理

深圳控股建立健全的突发事件应急管理体系，制定《防汛防旱防台风应急预案》《突发事件综合应急预案》，明确应急组织机构及职责，对突发事件进行分级分类处理，通过预防及预警、应急响应、恢复重建的全过程风险管理，形成突发事件闭环式管理机制。

极端天气突发事件应急管理机制

 应急响应	• 预防及预警 • 响应启动 • 应急处置 • 应急支援 • 响应终止
 后期处置	• 事件现场的处置 • 生产恢复 • 善后处置 • 社会救援 • 保险与理赔 • 事件调查与评估
 应急保障	• 联络和通信保障 • 应急队伍保障 • 应急物资保障 • 经费保障 • 技术支持 • 其他保障
 应急预案管理	• 应急预案培训 • 应急预案演练 • 应急预案修订 • 应急预案实施

案例

深圳控股举办深圳物业行业首次防风防汛应急救援演练

2024年5月16日，深圳市住建局主办、集团和深业运营承办深圳市物业管理行业首次防风防汛专题应急演练，组织深业运营所属泰然物业、鹏基物业等部门及社会救援力量，现场开展防汛准备、应急响应、社会增援、内涝抢险、供电保障、消防救援、医疗救护、应急排涝、路面清理、环境消杀、灾后恢复等10余项实战场景。此次演练投入各类应急力量近300人，抢险救援装备、车辆、器材近50台，应用移动供电车、遥控排涝机器人、巡查无人机、多功能洗扫车、清扫机器人、消杀雾炮车等新型技术和设备，全方位提高物业管理单位应对突发险情的快速反应能力、应急处置能力和协同作战能力，有效保障群众生命及财产安全，锻造安全韧性城市新防线。



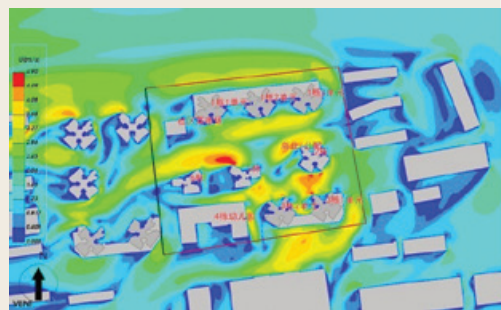
● 防风防汛专题应急演练

案例

深业山水东城花园项目气候风险适应

农科公司深业山水东城花园项目在规划、设计及施工阶段高度重视气候变化对项目的影响，采取系列专业措施以应对气候带来的挑战：

- **规划阶段：**利用算法和模型技术进行室外风环境模拟分析，确保人行区和休闲区域在各种风速和风向条件下保持良好的风舒适度。
- **设计阶段：**考虑气候变化对居住环境的影响，包括建筑材料的选用、建筑形态的设计以及绿色景观布局等方面，以提高居住区的热舒适性和环境适应性。
- **施工阶段：**确保施工过程中的能源效率和资源节约；注重施工安全，采取安全生产措施，保障施工人员的安全健康和工程的顺利进行。



● 室外风环境模拟分析报告

通过环境模拟分析、适应气候变化的设计理念以及在施工过程中的严格管理，展现了深业山水东城花园项目对气候变化的积极应对态度，为打造可持续、环境友好并能够适应气候变化的居住社区奠定坚实基础。

3.1.4 指标和目标

深圳控股明确设立碳排放、能源使用、水资源使用、废弃物使用和绿色建筑目标，持续监测并披露目标进展。未来，我们将坚定不移走可持续发展道路，不断完善气候相关指标和目标，积极探索减碳路径，为应对全球气候变化贡献力量。

目标类型	目标	2024年进展
碳排放／能源消耗	到2030年，单位营收碳排放强度较2022年减少15%。持续减少各项能源消耗，逐步开展运营项目节能改造，最大程度的提高能源使用效率。	持续推进节能减排工作，推广智慧管理平台和光伏新能源，深业上城通过电力交易平台签约节省电费约169.1万元。
水资源	持续强化节水管理力度，逐步开展运营项目的节水改造，提高水资源利用效率。	持续优化用水管理和污水处理，落实水资源节约与集约利用，深业上城实现全年回收餐厨废油水约120吨。
废弃物	提高垃圾分类率和综合利用率，规范有害垃圾收集处置管理。	推进办公垃圾、生活垃圾和建筑垃圾的分类处理，完善建筑废弃物管理制度，促进建筑废弃物资源化利用。
绿色建筑	自2023年起，集团所有新建项目100%达到国家绿色建筑标准，并鼓励获得更高等级认证（如：国家绿色建筑二星级、三星级、LEED认证、WELL认证）。同时我们将积极实施绿色化改造，持有运营的商业项目在进行绿色化改造时，将达到既有建筑绿色改造评价标准一星级。	截至2024年底，深圳控股所有项目在设计阶段100%完成绿建标准预评价，完成绿色建筑认证的项目共50个，认证总建筑面积820.4万平方米、总计容面积590.4万平方米。

3.2 绿色建筑

深圳控股坚持健康、品质、文化的理念，践行绿色建筑承诺，推动绿色建筑的标准化认证和绿色建筑技术的推广应用，打造舒适、高效、健康、环保的高品质建筑，最大限度地实现人与自然和谐共生。

3.2.1 绿色建筑承诺

深圳控股积极响应国家发改委和住建部关于《加快推动建筑领域节能降碳工作方案》的相关要求，推动既有建筑节能改造和绿色低碳高品质建筑的建设工作。我们遵循“减少环境污染、减小能源消耗、增强建筑材料可循环性”的绿色设计理念，推动新建项目全面执行绿建标准，积极运用新型节能减排和绿色健康建筑技术，为社会创造健康、舒适的居住环境。

我们承诺：自2023年起，集团所有新建项目100%达到国家绿色建筑标准，并鼓励获得更高等级认证（如：国家绿色建筑二星级、三星级、LEED认证、WELL认证）。同时我们将积极实施绿色化改造，持有运营的商业项目在进行绿色化改造时，将达到既有建筑绿色改造评价标准一星级。

3.2.2 绿色建筑技术

深圳控股始终严格执行住建部《绿色建筑评价标准》等标准要求，将绿色建筑理念和技术贯穿建筑全生命周期，推进海绵城市技术、绿色建筑信息化技术（BIM技术）、装配式建筑技术的应用和升级，有效降低建筑能耗，减少对环境的负面影响，持续提升绿色建筑的气候适应性和风险应对能力。



案例 执行绿建设计标准，推进海绵城市建设

置地公司积极推进绿色建筑、BIM、装配式建筑、智慧建筑领域的技术突破，在绿色建筑方面，深业颐泽府、深业颐樾府、深业颐瑞府、深业上城学府等在建项目2024年全地块100%执行绿建一星级及以上设计标准，且部分项目已取得海绵城市建设效果评估报告。

鹏南公司积极响应政府号召，大力推动绿色建筑、装配式建筑、数字化和智能化建筑技术发展，助力打造“深圳建造”品牌。目前，深业上林苑、深业云海湾、万林华府一期、云境花园B地块等项目均获得绿色建筑二星级认证。此外，公司所有新建改建项目在规划、建设、管理各个环节全面落实海绵城市建设要求，通过设计屋顶绿化和雨水花园，合理布置海绵城市设施，实现城市水资源的有效管理。

农科公司在建项目参照绿色建筑设计要求，以创建环境友好、健康舒适、能源与资源消耗较低的建筑为基本设计理念。深业山水东城花园项目整体设计达到国家二星级绿色建筑标准，项目一期、二期均已取得绿色建筑二星级评估报告，并完成绿色建筑专项验收，同时项目因地制宜建设出渗、滞、蓄、净、用、排相结合的生态排水系统，按照海绵城市规划完成施工。大鹏·四季滨海田园项目设计目标为二星级绿色建筑标准，新丰·四季滨江田园项目设计目标为基本级绿色建筑标准。



深业山水东城花园项目



3.2.3 绿色建筑认证

深圳控股持续推进绿色建筑认证工作，各类绿色建筑认证项目持续增加。截至2024年底，深圳控股所有项目在设计阶段100%完成绿建标准预评价，完成绿色建筑认证的项目共50个，认证总建筑面积820.4万平方米、总计容面积590.4万平方米。

高星级认证项目	证书名称
深业上城产业研发大厦	LEED金级
深业上城剧场	LEED铂金级
深业前海办公	LEED铂金级
深业颐泽府1-2号楼	绿建三星
深业颐樾府二期	绿建三星
深业上城学府	绿建三星
深业泰瑞府1-5号楼	绿建三星

3.3 绿色建造

深圳控股在项目开发、运营过程中严格遵守《建筑工程绿色施工评价标准（GB/T 50640-2010）》等国家和行业标准，始终注重降低项目全周期对周边生态环境及社区的影响，持续探索绿色施工理念与技术，致力成为环境友好型企业。

3.3.1 环境保护

深圳控股在项目建设全周期严格遵循国家环境保护和节能减排法律法规，制定《深圳控股有限公司环境保护指引》等内部制度，注重加强生态文明建设，防范、化解环境及社会风险，部分下属企业将生态环境保护纳入经营业绩考核，进一步增强员工的生态保护意识。同时，我们将生物多样性保护融入项目开发建设全过程，避免绿地开发，开展棕地改造，打造绿美城乡人居环境。

生物多样性保护

在项目开发的全周期中，我们始终注重生物多样性保护，通过科学规划最大限度地降低项目对生态环境的影响，开展环境影响评估等措施，确保资源开发与生态保护协调发展，努力实现人与自然的和谐共生。

案例 新丰·四季滨江田园项目充分保护和利用自然资源

在农科公司新丰·四季滨江田园项目中，我们以保护生物多样性和生态系统为核心，将生态保护理念深度融入设计与建设全过程。项目保留场地内形态优美的竹林，并对已砍伐竹子进行碳化处理，加工成竹篱笆、竹编、竹灯等工艺品，既保留了自然风貌，又减少了对自然资源的消耗。同时，项目在保护河床和生态环境的前提下，选取河卵石用于园林景观设计，铺设小径、模拟溪流形态，营造出自然宁静的氛围。这些举措不仅提升了景观的趣味性和观赏性，更为生物提供了多样化的栖息环境，有效保护了场地的生物多样性和生态系统的完整性，实现了生态保护与项目开发的和谐共生。



新丰·四季滨江田园项目

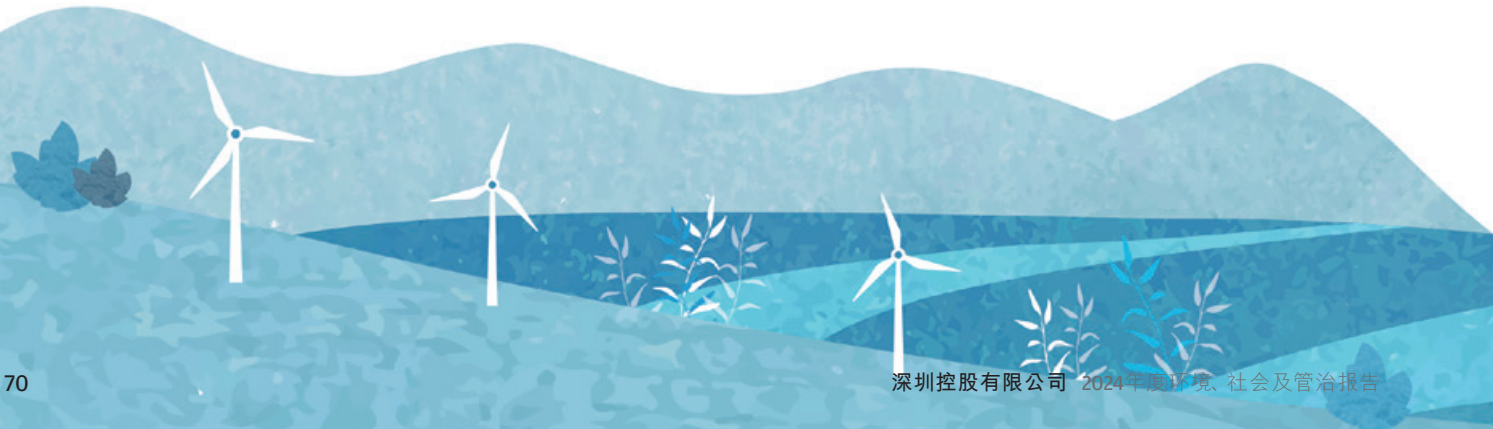
绿地开发承诺

深圳控股严格遵循《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规，严格遵守生态保护红线和永久基本农田的划定，避免绿地开发，确保建设开发过程绿色、健康且可靠，致力于实现经济发展与生态保护的和谐统一。

我们承诺：开发过程中避免在国家的自然保护区中发展项目，亦尽量避免开发农田及绿地，如无法避免，则仅在绿地中开发获得绿色认证的项目，在使用土地前先取得相关部门的批准，并在开发过程中致力做好生态保护修复的工作。

棕地改造

在城市棕地改造过程中，我们全面统筹水源涵养、生态修复与城市风貌保护，科学规划生产生活空间与生态空间的布局，开展土壤改良、水质改良等措施并进行长期监测，优化城市生态功能，推动城市可持续发展。



案例

仙桃四季花谷项目：垃圾填埋场的生态重生

农科公司仙桃四季花谷项目位于仙桃市西南城郊，原为生活卫生垃圾填埋场，占地面积约14万平方米。通过膜覆盖、土方回填等生态修复手段，项目成功将这片污染严重的土地转化为华中地区首个综合性“现代+生态+低碳循环+经济”花卉产业园区。项目采用植物修复技术改良土壤，引入乡土植物和具有重金属吸收功能的植物，逐步构建健康的植物群落，将场地划分为蒸腾覆盖区、空气缓冲区、湿地过滤区和滨水缓冲区，通过科学配置植物有效消除了土壤和空气中的污染物，不仅为生物提供了良好的栖息地，还打造了低碳休闲空间和研学基地，成为仙桃市生态修复的标杆案例。



仙桃四季花谷项目

城市绿化

深圳控股下属企业深业运营积极响应深圳市属国资国企生态文明建设要求，以《深圳市属国资国企2024年度生态文明建设工作要点》为指引，全面贯彻新发展理念，致力于城市绿化与生态建设。通过实施绿美建设“六大行动”，强化规划引领，高水平推进绿美建设，持续优化城市绿化环境，打造宜居宜业的绿美生态新格局。

- 植树工作：深业运营以打造环境优美、生态和谐园区为目标，适当栽植大规格乔木、常绿树和全冠树。2024年度，深业运营在公园、市政道路、“四旁五边”等区域种植约3,919棵乔木。
- 绿美提升：按照2024年绿化养护规划，深业运营着眼于打造兼具景观观赏和生态防护等多重功能的景观道路，着力开展城区绿美“一圈三点四景广撒网”行动，打造3个社区绿化示范点，4个社区绿美微景观，完成56个点位提升，共计6.38万平方米，投入资金503.83万元，并推进布龙路簕杜鹃主题带状连廊街心公园、布阪道吉华路段桥底口袋公园等2个公园建设项目，不断提升群众的获得感和幸福感。

案例 深业运营下属园林绿化分公司开展裸露土地“绿美撒网”行动

深业运营下属园林绿化分公司成立专项小组，多次对管辖范围内的住宅小区周边、道路、公园、城中村等各类裸露土地进行深入细致摸排。根据摸排底数，建立裸露土地工作台账，针对各个地段立地条件不同，制定绿化补植方案和工作计划，广泛开展覆盖草皮、播撒花种、栽培花卉等多种方式进行绿化美化，建立完善裸露土地长效管护机制，做到短期行动与长期治理相结合，确保完成建成区裸露土地专项整治，进一步提升建成区绿化水平。目前，针对辖区裸露地整治开展专项行动共巡查裸露点315处，已补植315处，补植面积约7.87万平方米，未来继续加大巡查整治力度。



“绿美撒网”行动

3.3.2 绿色施工技术

我们始终将绿色施工理念贯穿于项目建设全过程，积极响应国家及地方政策，严格执行国家相关标准，满足节能、节地、节水、节材等环保要求。通过节能节材、防尘降噪、废弃物管理与资源循环利用等多方面的措施，我们不断优化施工流程，确保施工环境的安全、整洁与舒适，打造绿色工程。2024年，深业东樾府获批“成都市绿色示范工地”，并通过由成都市龙泉驿区绿色建材站组织的节能专项检查验收，接入成都市能耗监控系统平台，在施工过程中取得“成都市绿色标杆工地”荣誉称号。



资源节约

在项目设计中，我们大力推广预拌混凝土和预拌砂浆的使用，减少现场施工对资源的浪费。深圳市银盈大厦项目的受力钢筋采用HRB400级钢筋，所有的混凝土和建筑砂浆均采用预拌混凝土和预拌砂浆，实现了节材目标。

防尘降噪

我们严格遵守《深圳经济特区环境噪声污染防治条例》等制度，严格落实扬尘和噪声污染防治措施，减少施工对环境的污染。

- 噪声管理：集团全面落实“八个必须”噪声污染防治要求，成立噪声污染控制领导小组，确保责任到人。通过实施噪声污染控制考核制度，我们将噪声控制纳入考核指标，签订责任书并制定奖惩机制，推动工作有效落实。在具体操作中，我们严格控制机械性噪声，对混凝土搅拌机等设备采取封闭、遮盖措施，并在木工间、石工间设置围挡，阻断噪声传播途径。同时，科学安排交通运输和起重搬运作业，严禁车辆鸣笛和高声喧哗，最大限度减少噪声对周边环境的影响。
- 扬尘管理：集团严格执行“7个100%”扬尘污染防治要求，设立专门的工作专班负责防尘事宜，确保组织领导到位。对施工现场实行封闭管理，确保围挡坚固、稳定、整洁、美观，并强化物料管理，按照总平面布局码放建筑材料、构件和料具，避免无序堆放。定期清扫、洒水主要道路，施工现场内设置绿网防尘，并定时开启雾炮机降尘，特别是在拆除建筑物时，使用雾炮机降尘并及时清理废弃物。此外，施工现场的主要道路及材料加工区地面进行硬化处理，确保道路畅通、路面平整坚实，车辆出入时进行清洗，从多方面保障施工环境的整洁与环保。

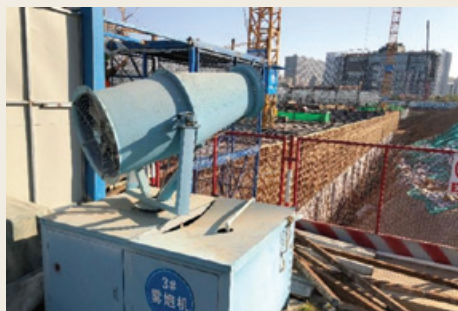
案例

深圳市银盈大厦——绿色施工典范

泰富公司下属银盈大厦项目在施工过程中，全面落实“7个100%”扬尘防治和“八个必须”噪声污染控制措施。在噪声管理方面，项目采用隔音围挡、泵车消声帷幕等降噪设备，有效降低了施工噪声对周边环境的影响。在扬尘控制方面，项目通过绿网覆盖、雾炮喷淋等措施，显著减少了施工扬尘的扩散。这些措施不仅确保了施工现场的环保达标，还显著提升了项目的整体环境质量。凭藉在扬尘治理方面的突出表现，项目获得了深圳市罗湖区建设工程监管和住房保障中心2023年度建设施工扬尘治理工作的公开表扬，成为行业内的典范。



● ALC样板展示



● 雾炮机有效降尘

废弃物管理与资源循环利用

我们积极探索建筑废弃物的源头减排和资源化利用方案，推动“无废城市”建设，制定并实施废弃物管理计划，通过回收利用、设置施工和装修废弃物收运处置试点等方式规范建筑垃圾的处理，提升施工现场的整洁度。

案例

新丰·四季滨江田园项目创新采用“永临结合”策略

农科公司新丰·四季滨江田园项目在施工过程中，通过优化施工图纸和施工方案，在设计和施工阶段充分考虑资源利用效率，确保每一份材料都能发挥最大价值，显著减少了不必要的建筑材料浪费，从源头上控制了建筑垃圾的产生。此外，项目创新性地采用“永临结合”策略，将临时设施与永久设施相结合，如临时道路和临时围挡在施工结束后转化为永久设施的一部分，大幅减少了建筑垃圾的生成。同时，项目加强对临时设施的保养维护，提高其重复利用率，进一步降低了资源消耗。



临时道路转为永久道路



关键绩效

深圳控股在建项目均达到以下标准：

- 污染固体废物**100%**回收处理
- **100%**严格控制噪音释放
- 施工酸碱废水二次处理**100%**达标排放
- **100%**杜绝放射性泄漏
- **100%**及时修整、恢复施工过程中受到破坏的生态环境
- 施工生活区废水**100%**达二级排放

3.3.3 装配式建造

深圳控股积极响应《深圳市住房和建设局深圳市规划和国土资源委员会关于做好装配式建筑项目实施有关工作的通知》（深建规[2018]13号）及《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》等国家和地方政府的政策要求，不断探索装配式建筑技术在项目中的应用，在保证预制品质量和经济效益的同时，通过BIM技术、管线一体化、管线分离、内隔墙等多种技术，不断地满足用户多样化的需求。

案例

深业泰瑞府项目：预制构件的高效应用

泰然公司下属深业泰瑞府项目在塔楼标准层中广泛应用预制非承重竖向构件（如预制凸窗、预制外挂墙板）、预制水平构件（如预制叠合板）和预制隔墙板等。项目通过预制构件的高效应用，满足了深圳市装配式建筑技术评分要求，同时对绿色建筑、智能建造和装配式建筑技术起到了良好的宣传和展示作用。



● 预制叠合板高效应用

3.4 绿色运营

深圳控股在经营管理全过程中贯彻“绿色发展”理念，我们参照国家、地区及行业的“十四五”节能减排规划，设定减排目标，全面加强能效管理、水资源管理、排放物管理和废弃物管理。通过落实绿色租赁等措施，减少运营过程对环境和气候变化的影响，积极推动资源节约型、环境友好型社会的建设。

3.4.1 排放物管理

深圳控股坚定践行可持续发展理念，致力于降低碳排放。我们严格遵守《中华人民共和国大气污染防治法》等国家法律法规，以及《环境因素运行控制程序》等内部管理要求，确保排放达标。深圳控股通过实施减排措施和推广减排技术，积极助力国家“双碳”目标的实现。

案例塘朗城落实排放物与废弃物管理

塘朗城废弃物管理方面采取了一系列有效措施，涵盖了生活垃圾、建筑垃圾、厨余垃圾、有害垃圾等废弃物的处理。塘朗城建立废弃物管理体系，设置完善垃圾分类回收中转容器。通过现场培训，塘朗城向商户及保洁人员宣传“垃圾分类、垃圾减量”相关的专业知识，利用商场LED屏幕、广播、商铺宣传等媒介，宣传垃圾分类和绿色低碳理念，增强员工和顾客的环保意识。塘朗城建立各类废弃物清运台账，垃圾房安排专人监督管理。通过垃圾减量和部分垃圾免费预约政府指定单位清运，预计2024年节约垃圾清运费约4万元。



● 垃圾分类回收中转容器



● 向商户及保洁人员宣传“垃圾分类、垃圾减量”专业知识

排放物管理指标	单位	2024年数据
氮氧化物NOx排放量	千克	4,124.65
硫氧化物SOx排放量	千克	8.66
颗粒排放量	千克	395.22

3.4.2 废弃物管理

深圳控股坚定践行可持续发展理念，严格遵守《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》《国家危险废物名录》等法律法规，制定并实施了一系列废弃物管理的内部制度。集团积极开展垃圾分类和废弃物转化技术研究，推动固体废弃物的无害化处理、减量化管理和资源化利用。

办公垃圾处理

在办公区域，我们全力推进垃圾分类宣传工作，通过张贴醒目的宣传标语、举办垃圾分类知识讲座和培训，向员工普及垃圾分类的重要性和具体操作方法，积极培养员工的垃圾分类意识，确保垃圾分类收集和处理工作落到实处。同时，对于办公过程中产生的有害废弃物，如废旧电池、废弃电子产品等，我们严格遵循项目所在地的相关规定，与供货商或有资质的第三方机构建立合作关系，委托他们进行专业的无害化处理或回收，有效降低废弃物对环境的影响，为打造绿色办公环境贡献力量。

生活垃圾分类

深圳控股积极贯彻《深圳市推进垃圾分类工作“铁十条”》《关于进一步发挥基层治理优势做深做细做实生活垃圾分类工作的实施意见》《深圳市生活垃圾分类工作激励办法》等政策文件精神，将垃圾分类工作深度融入集团各个项目之中，致力于构建一个共建、共治、共享的垃圾分类新局面。在集团自主运营的项目里，我们着力构建完善的生活垃圾分类体系，积极引导业主、租户以及住户广泛参与，有效提升小区的垃圾分类参与率与准确率。我们设立管理台账以精准记录垃圾产生与处理情况，加大宣传力度以提升居民对垃圾分类的认知度，安排现场督导员以确保垃圾分类的规范执行，组建宣传义工小组以扩大垃圾分类宣传的覆盖面等，多管齐下，切实增强居民的垃圾分类意识，有效解决垃圾分类过程中收集、运输以及处理等环节存在的问题，推动垃圾分类工作落到实处，为城市的可持续发展贡献力量。

废弃物管理指标	单位	2024年数据
有害废弃物总量	千克	11,851.82
无害废弃物总量	吨	150,421.11
有害废弃物密度	千克／百万港元	0.76
无害废弃物密度	吨／百万港元	9.66

案例 喜悦城物业服务中心 以高标准建设典范住宅小区

在深业运营的精心管理下，喜悦城物业服务中心以高标准规划设计、高质量施工建设、高水平物业管理为准则，致力于打造典范住宅小区。其卓越的管理和出色的服务，赢得了业界和社区的广泛认可，先后荣获“惠州市城市生活垃圾分类优秀小区”“惠州市物业管理示范住宅小区”“惠环街道生活垃圾分类先进单位”“惠州市仲恺高新区物业管理行业副会长单位”“惠环街道惠新社区最佳配合小区”（两次获奖）、“深业鹏基管理2023年度卓越项目”等多项荣誉。



● 深业运营荣誉展示



● 深业运营生活垃圾分类服务能力认证证书



3.4.3 水资源管理

深圳控股及下属公司严格遵守《中华人民共和国水污染防治法》等国家法规，积极落实水资源的节约与集约利用。2024年，集团在水资源管理方面取得了显著成效。塘朗城通过规范用水管理、安装节水器具等措施，公区用水量同比下降约5.6%。深业上城通过优化照明控制管理等措施，合理利用电价差额和冰蓄冷技术等，有效降低了能耗。巢湖假日酒店优化用水管理，酒店客房用淋浴花洒为节水花洒，定期对酒店用水量进行消耗量测试，加强酒店各分区域用水量抄表监测。在污水和废水处理方面，深业上城严格执行污、废分流排放，生活污水经化粪池处理后达标排放，餐饮废水经油水分离处理达标后排放，同时与专业公司合作回收餐厨废油水约120吨，有效促进环境保护和可持续发展。

水资源管理指标	单位	2024年数据
总用水量	立方米	4,514,465.96
用水密度	立方米／百万港币	290

案例 仙桃四季花谷项目 水资源高效利用与生态循环典范

农科公司仙桃四季花谷项目着力利用太阳能、热能、废料等提高自然资源利用率，采用高能效设备，实现节能减排。场地内设置下凹式绿地、透水铺装、卵石集水沟、雨水再利用喷灌系统，将收集的雨水净化后用于园林灌溉工作，减少项目中的水资源消耗。通过水循环体系的建设，连通场地内外水系，完善整体生态系统。在场地内设置照明设施、城市家具，持续利用太阳能，减少项目中的电能消耗。



● 水资源高效利用

3.4.4 节能减排

深圳控股在2024年持续贯彻落实《减污降碳协同增效实施方案》，下属企业分别制定《节能降耗管理制度》《节能降耗管理办法》等管理制度，将节能减排融入日常运营工作中进行常态化管理。集团持续开展节能减排宣传和节能改造工作，积极推广节能技术和光伏新能源，通过数字化手段管理能源消耗，采取定期巡检制度，加强节能减排管理，并对年度能源节约情况进行奖惩，促进全面清洁生产和运营。

环境责任 · 生态匠心

节能改造

2024年，我们积极推进在管项目的节能改造工作，涵盖排油烟风机、空调的变频改造，照明设备的智能化控制以及老旧电梯更新等。深业上城通过电力交易平台签约节省电费约169.1万元，采用多种节能措施，包括停车场照明改造、增加光感控制等，有效降低能耗。塘朗城根据实际需求对空调主机开展技术节能降耗，通过调整排油烟设备运行时间和关闭部分照明灯具等措施，实现显著的节能效果。巢湖假日酒店通过采购绿色电力和调整用水器具流量，有效降低能耗。

能源管理体系

我们不断完善物业服务过程中涉及的空调、电梯、照明、配电、给排水、锅炉、消防系统、办公的能源管理工作，并顺利通过ISO 50001能源管理体系认证。深业运营下属万厦居业公司按照相关评审要求对公司总部涉及的办公系统及在管项目莲花北村吉莲大厦物业所涉及的电梯系统、变配电系统、空调系统、照明系统等能源管理活动进行认证，并获得《能源管理体系认证证书》。



深业运营ISO 50001能源管理体系认证

智慧管理平台

我们全力打造深享汇智慧管理平台，借助大数据和物联网，改善园区的物业工单处理、设备管理、出入管理、安全管理和园区服务，实现园区数据互联互通、实时监测，提升运营管理智能化水平，降低园区能耗。深业运营车公庙片区采用智慧园区运营平台监测现场环境情况，通过智能控制、感应触发等节能措施，联动控制开关，实现公共区域节省用电。

光伏新能源

我们积极响应《深圳市碳达峰实施方案》关于分布式光伏发电的倡议，扩大“光伏+”多元化利用范围，利用边坡、建筑屋顶等场地建设推广光储充一体化光伏应用开发，助力绿色出行，同时达到节约用能成本、降低能耗的目的。

能耗指标	单位	2024年数据
能源消耗总量	百万瓦时	156,502.19
能源消耗密度	百万瓦时／百万港元	10.05

温室气体排放指标	单位	2024年数据
范围一：温室气体排放量	吨二氧化碳当量	6,711.57
范围二：温室气体排放量	吨二氧化碳当量	68,085.98
温室气体排放总量	吨二氧化碳当量	74,797.55
温室气体排放密度	吨二氧化碳当量／百万港元	4.80

案例

深业上城停车场照明节能改造

深业上城针对车场内周末及工作日车流量变化，对负二层负三层照明进行了分回路控制的优化调整，合理关闭了约3,000余盏车位节能灯管，有效降低了停车场的能耗，节能效果达到30%。此外，深业上城还对负二层停车场K区照明进行了试点改造，将传统的LED节能灯更换为雷达红外感应控制的照明设备，进一步提升了节能效果。



深业上城停车场

案例

深业上城绿色建筑的零碳实践

深业上城项目创新性地采用了大规模光伏建筑一体化(BIPV)幕墙系统，将太阳能发电技术与建筑美学完美融合。这一设计不仅打造了极具现代感的建筑外立面视觉效果，更实现了可再生能源的高效利用，使建筑本身成为绿色发电站。



深业上城俯视图

案例

塘朗城多措并举的节能降耗实践

塘朗城商业运营中心在2024年通过一系列节能措施，实现了显著的节能效果。项目对商业排油烟设备进行闲时关闭，每天减少运行时间3.5小时，对商场后勤通道照明关闭部分灯具，根据室外气温调整中央空调主机运行参数，节约费用约28,972元。塘朗城2024年全年用电节能降耗金额约13.05万元，用水节能降耗金额约1.98万元，有效降低了运营成本，提升了项目的能源利用效率。



公共区域洗手盆加装节水阀



排油烟风机设备安装时控制器

3.4.5 绿色租赁

深圳控股在2024年持续深化绿色租赁理念，积极探索创新模式。我们制定《集中运营项目资产管理办法》和《专业市场资产管理办法》，进一步细化了绿色租赁相关条款，鼓励租户采用节能方式及可再生能源，增加对租户在绿色创新和技术应用方面的激励措施。同时，我们制定更具针对性的绿色租赁协议，推动租户签署《绿色租赁公约》，不仅关注物业装修、能源和水资源使用等方面，还新增对租户在绿色技术研发和应用方面的支持与合作条款，共同推动绿色减碳目标的实现。我们倡导租户践行环境承诺，采用节能方式及可再生能源开展绿色租赁活动，使用环保材料和节能设备、减少废弃物排放。我们协助租户提高能源和用水效益，鼓励租户提高可持续发展表现，以实现绿色健康租赁。我们鼓励所属企业在项目的设计、开发建设和运营管理过程中纳入气候变化、能源效益因素，对消耗大量能源的业务进行能源评估，并制定能源管理体系，利用技术不断提升能源效益。

2024年，商管公司不断完善绿色租赁体系，积极探索创新的绿色租赁模式，并尽可能在租约中加入条款，推动所有新签和续签租户签署《绿色租赁公约》，协助租户改善环境绩效。截至2024年12月底，我们已成功推动绿色租赁公约新签合同190份，续签合同67份，实现深业上城、深业东岭、深业中城、鹤塘岭等项目的新签和续签租户100%签署《绿色租赁公约》。同时，我们积极开展绿色宣传与教育活动，通过多种渠道和方式，持续提升员工和租户的可持续发展意识，努力推动实现绿色健康租赁，为建设资源节约型、环境友好型社会贡献力量。

3.5 绿色倡议

深圳控股坚定秉持绿色低碳运营理念，积极推广节能环保举措，全力履行绿色使命。集团通过实施绿色办公行动，普及绿色文化知识，推进绿色供应链管理等多方面工作，为员工、客户以及各利益相关方打造绿色可持续的发展环境，助力各方共同迈向绿色未来。

3.5.1 绿色办公

深圳控股踊跃投身于“绿色办公”行列，将低碳理念贯穿于日常办公之中。集团大力引导全体员工积极践行节能、节水以及垃圾分类等环保举措，着力提升大家在环境保护与资源节约方面的意识，致力于营造一个充满绿色活力的职场氛围。



绿色用电 	电源开关上覆盖“节约资源，节约用电”标语;
	减少全年开启中央空调时间，夏天中央空调设定到26℃；
	对办公室用电时间进行调整，午休期间适当关闭办公室照明。
绿色用纸 	节约纸张，文件实行双面打印;
	利用OA、物业智慧平台，逐步实行无纸化办公;
	采用智慧物业管理平台实现工作流程智慧化，持续减少巡逻签到及巡查记录本纸张使用。
绿色用水 	在各楼层洗手间张贴节约用水标语，增强员工的节约用水意识;
	提倡员工珍惜饮用水资源，杜绝浪费;
	办公场所区域的水龙头加装节水器，并达到100%安装使用率。
绿色出行 	鹏南公司从制度建设层面进一步完善公务用车管理体系和工作机制，加强公务用车管理标准化建设，2024年更换2台新能源车，本年度油耗相比去年下降4,873升;
	鼓励员工少乘电梯，多走楼梯。
绿色用餐 	员工就餐区墙壁悬挂“珍惜碗中粮食，请按量所需”宣传画;
	开展“文明餐桌，光盘行动”，做“光盘行动”的推广者;
	食堂配置分类垃圾桶，进行垃圾分类投掷和处理。

案例

集团提倡无纸化办公

集团及各所属公司提倡无纸化办公，提高办公用品循环使用效率，落实节约用电措施，减少人工照明和办公设备待机能耗，执行深圳市空调温度控制标准，积极营造绿色办公环境，为企业资源节约贡献力量。



节能减排标识



3.5.2 绿色文化

深圳控股持续致力于绿色环保理念的推广，大力提倡绿色低碳的办公模式与节能环保的生活方式。集团借助文化宣传、专题培训以及知识讲座等多元化的活动形式，在办公楼宇和住宅小区等地广泛开展宣传教育活动，积极向员工与业主传递绿色低碳的理念和垃圾分类的相关知识，力求让绿色环保意识深入到每一个人的心中。

集团绿美宣言：

“海绵生态都会 绿色先行时代”

作为海绵型示范建筑小区，深业泰富广场是以环保、低碳为主题的超大型中高端城市综合体，通过透水铺装、下沉式绿地、绿地屋顶、雨水回用等海绵设施的组合实现综合体绿色生态可持续发展。项目年径流总量控制率目标为**58%**，面源污染削减率目标为**45%**，年可回收水量为**2.1**万立方米，回用雨水优先用于水景补水，其余可以用于绿化灌溉及道路冲洗等多种用途。

— 深业泰富广场

“生态两园半湾梦 滨海高科田园情”

总体定位为高科农业主题研学乐园，是集科普教育、景观展示、休闲娱乐为一体的现代农业创意博览园区。其中包括农耕文明体验馆、现代农业科技馆、多功能科普研学空间、智慧玻璃温室大棚、露天生态种植景观等亮点板块。

— 大鹏·四季滨海田园

“实现可推广的智慧园区建设典范”

通过创新实践，为园区的日常运营带来了显著的质量提升和效率改进，在大堂照明和空调系统上实现**30%**以上的能耗节约，每年提升约**5**人份的工时等人效提升、节能减排、增值业务及服务提升四大成效，打造了新动能增长和产业发展的双引擎，助力城市产业高质量发展，实现了可推广的智慧园区建设典范，展示了科技与创新在推动可持续发展方面的无限潜力。

— 车公庙智慧园区

“像绣花一样管理城市”

深业运营践行“两山”理念，实现绿色发展，以物管城市改革推动街区绽放新颜，精心策划并实施了吉华街道“一路一花”景观提升工程，通过科学合理的规划和施工，践行绿色城市运营理念，实现满山边坡四季有花、景色宜人的目标，为市民增添了一道靓丽的生态风景线。

— 深圳市龙岗区吉华街道

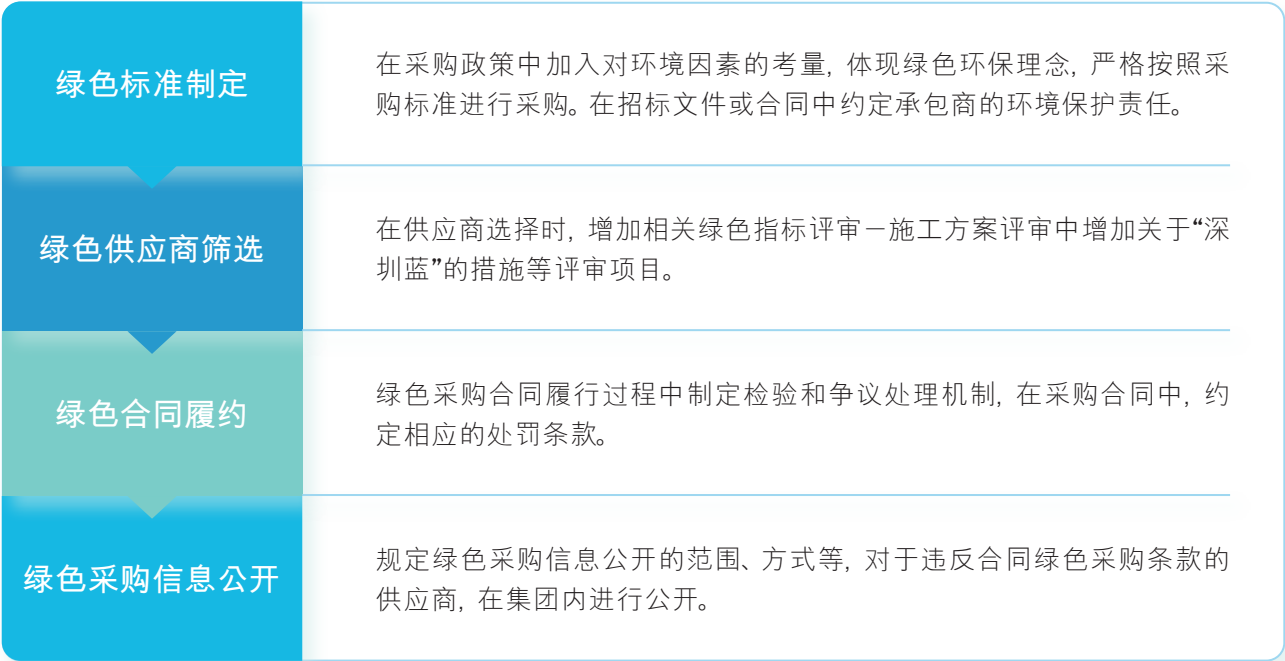
3.5.3 绿色采购

深圳控股持续深化绿色采购理念，不断完善相关制度和流程。我们制定《集团总部招标采购管理办法》，进一步改进和完善采购流程、招标文件，逐步形成了更加完善的绿色采购体系，兼顾经济效益和环境效益。同时，我们制定《集中运营项目资产管理办法》和《专业市场资产管理办法》，加入了绿色采购相关条款，鼓励开展绿色采购，将能源效益纳入采购决策中。在采购环节，我们优先采用绿色材料和健康材料，适时对设备设施进行优化升级，以降低能耗和提高环境效益。

置地公司《战略采购实施细则》要求对战略供应商的年度评审包含“企业社会责任履行”指标，将供应商在危险废弃物处置、节能降耗及其他环境保护方面的措施列入考评。通过这些措施，我们在2024年有效推动了绿色采购的实施，为集团的可持续发展提供了有力支持。

泰富公司高度重视绿色环保办公，积极贯彻绿色采购理念。在办公家具的采购过程中，公司严格筛选供应商，确保所采购的办公家具均不属于高挥发性有机物含量办公家具，有效保障了办公区域的生态健康。公司所选办公家具供应商生产的家具均符合相关环保认证要求，其中人造板类家具获得了中国环境标志产品认证，木质办公家具和软体家具获得了中国环保产品认证。这些产品在生产、使用和处理处置过程中均符合环境保护要求，与同类产品相比，具有低毒少害、节约资源等显著优势，为员工提供了一个健康、环保的办公环境。

绿色采购流程图



04

员工责任 人才共筑

深圳控股始终坚守“以德为先 尚才善用”的人才理念，积极致力于构建多元化员工队伍。我们全力营造包容与平等的工作环境，切实保障员工合法权益及职业健康安全，不断完善薪酬福利体系，助力员工职业发展。





我们关注的ESG议题

职业健康与安全
员工培训与发展
员工权益与福祉
员工多元化与平等机会

我们回应的SDGs议题



我们回应的HKEx ESG指标

B2: 健康与安全
B3: 发展及培训
B4: 劳工准则



目标设定与进度回顾

目标	进度
截至2025年，年度在管面积每百万平米生产安全亡人事故率持续控制在0.1以下（含供应商及承包商）。	2022年：0.00 2023年：0.01 2024年：0.02
不发生职业病事件	未发生职业病事件

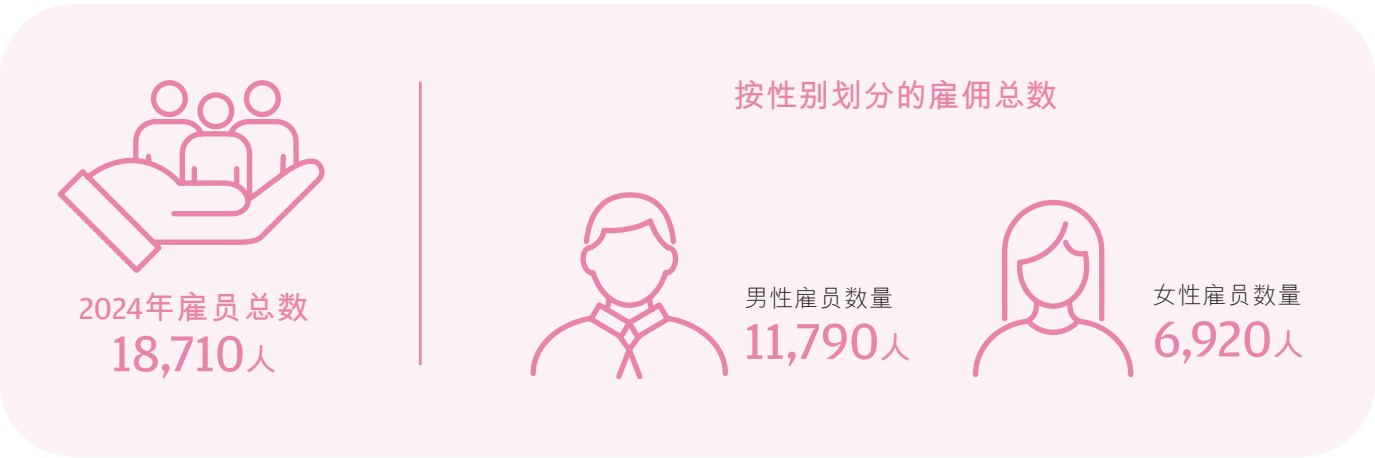
4.1 构建平等职场

深圳控股始终坚持以人为本，严格遵循相关法律法规，合规开展雇佣活动，切实保障员工合法权益，积极构建平等、多元的职场环境。

4.1.1 平等雇佣

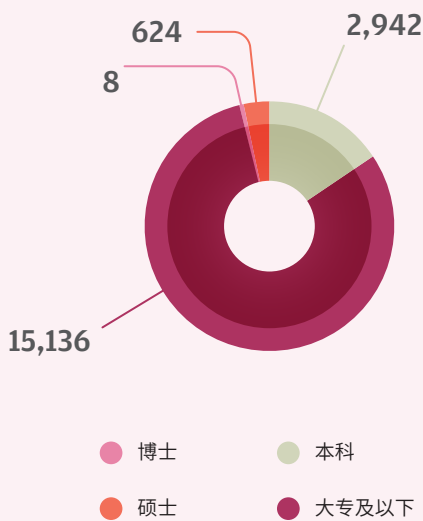
深圳控股严格遵守《中华人民共和国劳动合同法》、香港《雇佣条例》等运营所在地的相关法律法规，同时依据集团实际情况，制定了包括《校园招聘管理办法》《集团总部空缺岗位选调办法》《中层管理人员选拔任用管理办法》在内的一系列人力资源管理制度，确保人力资源管理工作规范化和标准化。

报告期内，集团持续完善人力资源管理体系，确保各项工作规范有序开展，为招聘工作的规范开展提供了有力的制度保障。

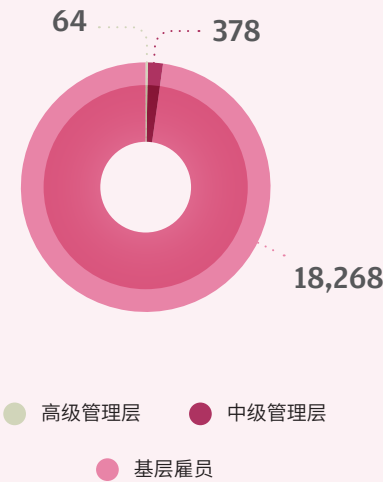


工作成效

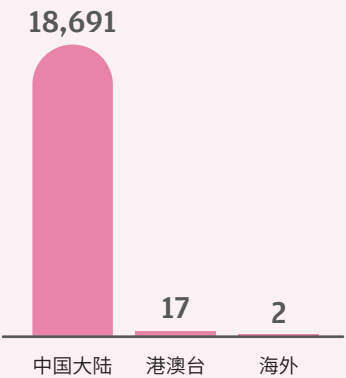
按学历划分的雇员总数



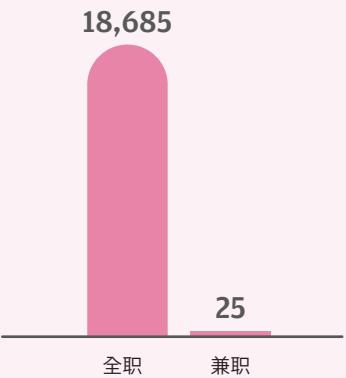
按职级划分的雇员总数



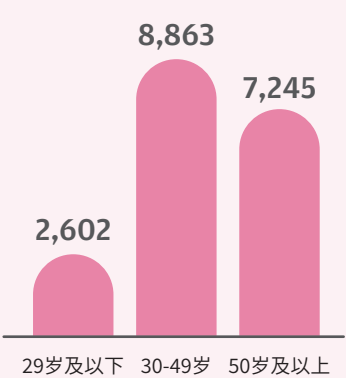
按地区划分的雇员总数



按雇佣类型划分的雇员总数



按年龄划分的雇员总数



4.1.2 多元共融

深圳控股致力于打造一个公平、多元和包容的工作环境，对所有员工一视同仁。我们明确承诺，不会因员工的性别、年龄、健康状况或民族背景等因素而在招聘、晋升或薪酬等方面予以歧视，坚决抵制任何形式的不公平待遇，全力营造一个和谐共融的工作场所。对于退伍军人、残疾人士等特殊群体，集团积极参与专项招聘活动，彰显企业对多元文化的包容与尊重，将平等就业的理念落到实处。



关键绩效

雇佣残疾员工**49名**。

报告期内，集团聚焦队伍建设、组织管控、绩效考核和基础建设，推进人力资源管理有效开展。同时，加快人力资源信息系统建设，构建覆盖全系统各级企业的人力资源管理平台，涵盖组织管理、人事管理、员工关系管理、薪酬管理和决策支持五大模块，实现数据实时更新和信息高效流转，打造“T+0”系统，推动人力资源管理智能化、数字化转型。

重点领域	工作成效
干部人才梯度培养机制	按照市国资委国企干部人才梯度培养“菁英计划”标准要求，高效开展集团干部人才梯度培养工作，完成涉及集团和所属企业 70 余名 B、C、D 类优秀年轻干部的推荐、遴选工作，按照方案要求开展相关培训锻炼，切实抓好干部的系统性培养和常态化管理
新兴紧缺人才引进	针对新兴板块高端人才储备不足等问题，以市场化引才的方式从系统外精准引进 10 名行业精英加盟； 圆满完成2025“深动力”秋季校园招聘

4.2 维护员工权益

深圳控股依法保障员工权益，落实法定福利，并建立完善的薪酬激励机制。同时，集团积极倾听员工心声，树立良好雇主形象。



深圳控股及所属企业新增工会组织1个。

关键绩效

4.2.1 权益保障

深圳控股始终将员工权益保障置于首位，严格遵守相关法律法规，确保员工在公平、公正的环境中工作。集团依据《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规，制定了完善的人力资源管理制度，涵盖招聘、培训、晋升等各个环节，为员工提供全方位的保障。

深圳控股坚决杜绝雇佣童工、强迫劳动等违法行为，严格遵守劳动法律法规，保障员工合法权益。同时，我们积极支持工会建设，尊重员工结社自由，鼓励员工通过工会等组织表达诉求和意见。工会聚焦员工合法权益，充分发挥维护职能，强化与企业的沟通协作，多措并举构建和谐稳定的劳动关系。2024年，工会组织积极履行维护职能，深入推进集体协商工作。通过与用人单位的积极沟通与协商，成功推动深圳控股旗下的47家基层工会与所在单位签署了《集体合同》。

4.2.2 薪酬福利

深圳控股建立了完善的薪酬激励体系，制定《员工薪酬管理制度》《员工绩效考核管理制度》《职业体系及职级管理办法》《购股权计划》等，为员工提供全面保障。集团严格遵守相关法规，确保员工享有“五险一金”及法定节假日等福利。我们搭建“顾当前、利长远，强激励、硬约束”的绩效管理体系，通过绩效考核结果与奖金及长效激励挂钩，实现对员工的强激励与硬约束，确保高管薪酬与企业经营效益紧密相连。



4.2.3 民主沟通

深圳控股重视员工的民主沟通权利，积极构建多元化的沟通渠道，确保员工能够充分表达意见和诉求。集团通过职工代表大会、意见箱、在线调查等多种形式，广泛收集员工的反馈，及时了解员工的需求和期望。

内部举报渠道

集团设置邮箱、信箱、举报热线等多种内部举报渠道，严格保护举报人信息，严禁打击报复行为。集团审核委员会在收到举报后开展内部调查，并根据实际情况决定是否转介至外部审计及公共机构等组织。在此过程中，审核委员会主席会尽快向举报者作出回应，并及时处理举报事项。



员工沟通

深圳控股深入推进基层民主管理，通过完善落实职工代表大会制度，并督导各基层工会每年至少召开一次职工代表大会，审议企业制定、修改或决定的有关劳动报酬、工作时间、休息休假、劳动安全卫生、保险福利等直接涉及劳动者切身利益的规章制度或重大事项方案等，切实保障职工的知情权、参与权、表达权、监督权。报告期内，集团职工代表大会先后审议了员工薪酬、保险福利、集体合同等内容。

4.3 促进员工发展

深圳控股始终将员工发展视为企业可持续发展的重要基石，致力于为员工提供全面的成长机会和支持。我们严格遵守相关法律法规，制定了一系列内部政策和规定，以确保员工能够在公平、公正的环境中实现个人职业目标。



4.3.1 科学培训

深圳控股高度重视员工培训工作，遵照《集团培训工
作管理办法》等内部制度，通过制定科学的培训计划和多
样化的培训内容，满足员工不同层次和岗位的需求。



关键绩效

2024年，集团持续优化干部人才培
训工作，聚焦战略达成，先后谋划组
织深业讲堂3期、业务培训27项、临
时培训项目66个，有效满足各业务
板块、职能部门、层级人员的培训需
求，培训效果显著提升。

营销能力提升培训

案例

房地产新媒体营销培训 增强品牌影响力

2024年4月，集团举办房地产新媒体营销培训，参训人员包括集团营
销中心相关人员，所属企业营销部门负责人及营销业务骨干，合计
58人。本次培训旨在增强深业集团品牌影响力，探索地产业务新媒
体营销新模式，培养储备新媒体创新营销人才。



● 新媒体营销培训

管理能力提升培训

案例

干部考察考核员培训 提升业务能力

2024年6月，集团举办干部考察考核员培训，参训人员包括所属企业
人事分管领导、人力资源部负责人、深业干部考察考核员队伍，共
73人。培训围绕干部选拔任用、从严管理等工作相关要求展开，有
助于提升集团干部考察考核员的业务能力和综合素质。



● 干部考察考核员培训

运营能力提升培训

案例 商业产业发展新趋势与创新破局对策培训

2024年9月，集团在深业上城云客厅举办“商业产业发展新趋势与创新破局对策”培训，参训人员包括集团总部商业资产管理部、所属企业商业、租赁部门的分管领导、部门负责人及业务骨干共75人。本次培训旨在应对复杂多变的商业市场环境，提升商业运营综合能力，优化商业资产管理体系。



“商业产业发展新趋势与创新破局对策”培训

4.3.2 规范晋升

为推动员工职业成长，集团建立了清晰的晋升机制，完善了绩效考核体系，确保员工评价基于工作表现和能力水平等客观因素，保障每位员工都能公平地获得晋升机会，为集团发展注入持续动力。

4.4 保障健康安全

深圳控股始终将职业健康安全作为集团发展的基石，秉持“安全第一、预防为主、综合治理”的核心理念，全方位推进各项安全保障措施，确保集团安全与健康目标的达成。我们构建了涵盖全体员工及承包商的安全生产管理体系，借助信息化平台，实现了安全管理的数字化与智慧化转型，将安全理念融入日常生产经营的每一个环节。

4.4.1 安全生产

安全管理体系

深圳控股始终将员工的健康与安全放在首位，严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国职业病防治法》等安全法律法规。集团制定并实施《安全生产风险管理办法》《职业健康管理办法》《安全生产职责管理办法》《安全生产费用提取和使用管理办法》《安全教育培训管理办法》《相关方安全管理办法》《运营服务及物业管理项目安全检查评价管理办法》《建设工程项目安全检查评价管理办法》等一系列内部制度。2024年，我们制定《小散工程和零星作业安全管理办法》，明确对小散工程建设单位、零星作业委托单位以及物业管理单位的安全生产要求，增加活动类相关方及管控要求，明确资质审查、活动监管等关键管控要点。这些制度涵盖了安全法规的宣传与贯彻、安全生产职责的明确、教育培训的开展、设备设施的管理、安全风险的管控以及隐患的排查与治理等多个方面，为深圳控股的安全管理工作提供了全面的指导和规范。

在与承包商的合作中，我们明确列出对承包商的安全管理要求，确保其安全管理责任得到落实。我们的安全管理体系覆盖了全体员工、供应商及承包商，全面保障了所有相关方的职业健康安全。此外，我们定期（至少每三年一次）对制度体系进行分析和审计，持续更新和改进职业健康和安全管理制度的，以规范安全管理，指导职业健康与安全保障工作的开展。

在集团的健康安全体系管理下，部分所属企业已获得ISO 45001:2018职业健康安全管理体系认证和安全生产标准化体系认证，进一步提升了集团的安全管理水平。



深业运营ISO 45001证书

安全管理架构

为实现集中化的高效管理，集团总部统一领导安全生产工作，成立安全生产管理委员会（简称“安委会”），全面集中化统筹全集团的安全生产工作。安委会由董事长和总裁担任安委会主任，分管安委办的副总裁担任安委会常务副主任，专职党委副书记和其他经营班子成员担任安委会副主任，集团总部各部门负责人和各二级企业负责人为安委会成员。集团明确规定，包括集团高管在内的各级安全生产管理人员的薪酬与安全绩效直接挂钩，确保安全生产责任“纵向到底、横向到边、覆盖全员”。

集团安委会管理架构



集团总部每年与各部门和二级企业签订安全生产责任书，各部门再与员工逐一签订安全生产责任书，明确安全工作目标。集团通过领导带队督查、第三方机构巡查、安委办不定期检查等多种方式，对安全生产工作进行督导检查，并在年底对照责任书进行考核奖惩，确保对所属企业的安全生产进行有效指导、监督和管理。

安全绩效管理

为推动安全生产主体责任的落实和安全管理提升，2024年，集团对《本部安全生产考核奖惩管理办法》进行了修订，设立安全生产管理岗位津贴，对承担安全责任风险较大的安全生产管理人员发放津贴，以鼓励其积极提升安全管理绩效。集团董事会对集团领导班子的安全生产工作进行年度考核，集团对本部员工以及所属企业的安全生产工作进行年度考核，考核指标涵盖安全目标、责任落实、督查检查、专项活动、日常工作、应急管理、科技应用、业态管理等内容。

集团建立安全生产考核奖惩机制，针对高管制定年度安全绩效评分机制，评分结果将直接与其年度奖金挂钩。同时，我们亦为企业设置了相应机制。通过奖惩结合的方式，集团鼓励各单位积极提高职业健康与安全绩效，提升安全生产管理水平。

安全检查

集团根据《安全生产检查和隐患排查管理办法》《建设工程项目安全检查评价管理办法》《运营服务及物业管理项目安全检查评价管理办法》等内部制度，积极组织开展领导带队检查、常态化自查、各专项行动等针对所有项目的安全检查工作。2024年，集团通过开展交叉检查的全新模式，突破常规自查的惯性动作，并且进一步加强了第三方安全检查评价工作，印发了相关通知，对评分细则进行了修订，将集团安全生产重要制度的落实和重点工作的开展情况纳入评分范围，对同类高频隐患反复发生、隐患整改进展缓慢等情况加大扣分力度，增加对安全管理人员、消控室值班人员、电梯管理员等关键岗位人员的问卷考核。同时，集团借助第三方专业人员以“四不两直”的方式，对在建项目、商业物业项目、高速公路项目进行安全检查评价工作，排查整治各类隐患问题。集团将识别出的安全生产隐患与风险录入安全生产信息化系统中，及时跟踪整改，实现安全风险管控到位，保障项目安全生产形势稳定。

2024年安全工作成果

加强第三方
安全评价检查

- 将集团安全生产重要制度的落实、重点工作的开展等情况纳入评分内容；
- 对同类高频隐患反复发生、隐患整改进展缓慢等情况，加大扣分力度；
- 增加了对安全管理人员、消控室值班人员、电梯管理员等关键岗位人员的问卷考核

以“四不两直”
进行安全
检查评价工作

- 对在建、商业物业等项目开展254次安全检查评价工作
- 开展“回头看”11次；
- 排查整治各类隐患问题1.6万余项



关键绩效

集团主要领导、分管领导全年组织召开安全警示教育工作会、季度风险防范会等工作会共**39次**

集团领导带队赴重点项目一线开展督导检查**27次**，隐患整改率**100%**

印发《深业集团安全生产治本攻坚三年行动实施方案》，结合实际进一步细化**10项**攻坚行动和**21项**工作任务，各级企业主要负责人检查**727次**，举办重大事故隐患判定标准体系提升行动**52次**，开展安全科技支撑和工程治理行动**44项**，安全生产治本攻坚投入**1,723万元**

案例

置地公司开展安全生产治本攻坚三年行动

置地公司全面摸排并动态掌握重大事故隐患，针对重点项目和部位进行拉网式排查。发现苏州公司格乐利雅及深业姑苏公寓安全隐患较为突出，迅速拟定改造方案，启动涉险租户清退工作，一个月内完成**94户**涉险租户的清退，并于**12月23日**全部搬离。截至**2024年12月31日**，未发现重大事故隐患，已完成**2024年底**前“基本消除**2023年**及以前排查发现的重大事故隐患存量”的目标。



置地公司安全检查

案例

农科公司燃气安全专项检查和整治工作

为深刻汲取深圳住宅楼燃气爆炸事故教训，集团迅速组织开展了燃气安全专项检查和整治工作。农科公司通过安全生产工作群、深业通等渠道，全方位普及燃气安全知识，传达上级单位文件精神，转发燃气安全知识点和宣教视频；各项目在管辖区张贴温馨提示和宣传海报，通过业主微信群普及燃气安全知识。同时，组织各项目拉网式开展燃气安全自查自纠，重点配合燃气公司对空置房、餐饮商铺、职工食堂、酒店等燃气用户进行隐患排查，共发现并整改安全隐患**6处**，形成闭环管理。



农科公司安全检查

4.4.2 安全培训

安全意识培训

集团依据《安全生产文化建设管理办法》与《安全教育培训管理办法》，常态化开展安全教育和培训工作。积极推广安全生产及消防安全知识，全力推进安全宣教“五进”工作。我们采用“线上+线下”相结合的方式，借助网站、微信公众号、专题宣传栏、安全生产信息化平台及上门入户等多种渠道，持续进行安全知识宣传与普及，及时传达最新政策与法规。同时，我们组织专项安全培训活动，有效提升员工的安全意识。此外，我们设置第三方检查评比奖励、隐患“随手拍”考核加分机制，营造积极进取的团队氛围。



关键绩效

发布张贴宣传海报和标语**1.3**万余幅、
发放安全手册**4.1**万册；
组织开展各类专题培训**2,200**场，
累计培训**4.2**万人次

2024年，集团深入贯彻上级部署，持续开展“安全生产月”等系列主题活动，组织安全生产知识竞赛、摄影作品评比等活动，动员员工参与全国应急管理普法知识竞赛，积极动员各企业参加市属企业安全管理技能竞赛，获得团体三等奖和优秀组织奖。

案例 开展“畅通生命通道”专题培训

2024年6月，集团组织开展“畅通生命通道”专题培训。培训内容涵盖安全生产月主题活动宣贯、“生命通道”风险隐患排查要点及应急逃生知识科普。旨在督促系统企业全面开展“畅通生命通道”行动，坚决整治占用、堵塞、封闭“生命通道”的问题隐患，全力守护“生命通道”畅通，切实保障人民群众生命财产安全。



“畅通生命通道”专题培训

案例 塘朗城商业安全管理现场安全教育培训

2024年6月，塘朗城商业结合自身安全管理实际情况，特邀第三方安全技术机构专家开展现场安全教育培训。培训内容包括畅通生命通道、关注小散工程和零星作业、电扶梯安全现场教育、电气和燃气安全教育等。各部门员工及相关方部分员工共**70**人参加。



塘朗城安全教育培训

应急处置

集团建立“1+4”应急预案体系，定期组织并开展应急演练，进一步完善应急机制与流程，显著提升了现场应急处置效率、员工风险防范意识及应急自救互救能力。



关键绩效

聚焦火灾疏散救援、电梯困人等各类事件，累计开展各类演练活动1,900余场，参与5.5万人次

案例

农科公司积极开展应急演练活动

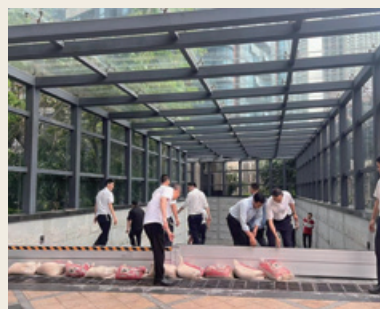
在“消防宣传月”期间，农科公司于深业中城6A栋北广场开展“消防灭火和疏散逃生”应急演练。此外，结合电动车火灾事故，在天御香山开展了电池类火灾应急处置演练。农科公司还组织各项目分别进行了防汛工作应急处置、电梯困人事件应急处置、消防灭火和疏散逃生等演练。2024年，共开展各类应急演练20余次，参与人数超过1,000人。



开展消防灭火和疏散逃生演练活动



组织电池类火灾应急处置演练



组织防汛工作应急处置演练

4.4.3 智慧安保

集团坚持“科技强安”战略，健全完善集团安全生产信息化平台，不断提升本质安全水平。集团安全生产信息化平台涵盖综合信息管理、安全培训教育、安全风险管控、隐患排查治理等模块，全方位赋能安全生产。

2024年，我们持续推进安全生产信息化平台二阶段开发，在集团现有“1+8+N”安全生产信息化平台基础上，建立在建工程项目智慧监管系统，实现对在建工程项目的视频监控和智能监管。



安全生产信息化平台

安全生产信息化平台介绍

模块	运行成效
综合信息管理	已录入完成14家所属企业及建设工程、物业管理、商业运营等670个项目机构人员信息和项目基本信息并定期更新，完成1,000余名安全管理人员及相关证照信息的录入，并定期更新
安全风险管控	已填报921个危险源，可导出风险清单，涵盖危险源位置、风险等级、管控措施、责任人等信息，实现风险管控到人，并根据极端风险等级按期提醒复检，确保安全风险管控到位
隐患排查治理	建立系统预制隐患指引库，规范安全检查和隐患录入，减少同一隐患录入不一致的错误，已录入领导带队检查、日常检查、专项检查、第三方检查、隐患随手拍等检查出安全隐患8.4万条，实现隐患治理全流程闭环管理
安全培训教育	建立了涵盖政策法规、管理制度、精品课程等内容的知识库以及配套考试题库，集团和所属企业项目通过线上共发起培训任务263次，2.5万人次参加
设备设施管理	已录入消防设施、特种设备等各类设备设施600余套，可线上实时查看设备设施维保情况及巡检情况，并能实现设备设施到期维保
危险作业管理	已录入小散工程、零星作业、有限空间作业等危险作业150余项，实现了危险作业线上备案、线上审批、线上查看巡检记录等功能，做到危险作业全面纳管
应急管理	建立了涵盖应急基础、值班值守、风险预警等功能模块，可实现实时查看应急物资，线上发起AB角交接、值班值守和预警信息提醒等功能
事故管理	建立事故信息数据库，规范设计生产安全事故快报表，确保事故信息来源准确、录入规范，为事故复盘分析、风险评估与事故预防提供有力支持

4.4.4 健康生活

深圳控股坚持服务至上，通过全方位多维度深化职工关怀工作，全面提升员工幸福指数。

筑牢健康防线激发员工内在力量

深圳控股高度关爱和重视员工身心健康，在定期组织全员开展健康体检的基础上，组织女职工进行专项健康体检、开展女性普法宣传、建立爱心妈妈小屋等。同时，组织开展员工心理健康培训讲座，推动28家基层工会为3,900余名职工购买“互助保障计划”，通过给付互助金，帮助职工会员减轻医疗负担等，切实保障员工职业健康权益。



关键绩效

推动28家企业工会为3,900名职工购买“互助保障计划”，支出费用68万余元。

案例

员工压力管理与情绪疏导

为提升员工心理健康水平，商管公司邀请外部专家，针对一线管理人员及工作人员开展了3期员工压力管理与情绪疏导课程，共计150余人次参加。培训旨在帮助员工减轻工作压力带来的焦虑、抑郁等负面情绪，从而提高工作满意度和生活质量。



员工压力管理与情绪疏导课程

举办特色文体活动激发员工健康活力

深业控股坚持“上下结合、内外交流”着力提升职工文体活动品质。2024年，集团通过整合文体资源，统一组建篮球、足球、网球、乒乓球、羽毛球和器乐、合唱、舞蹈等“5+3”团体类兴趣小组，高质量开展活动70余次，参与人数达1,600余人次。对内举办集团系统“深业杯”网球赛、乒乓球赛、“青年杯”篮球赛、系统“趣味运动会”等系列体育赛事，对外组队参加市国资委首届“央地青春杯”篮球友谊赛、“央地先锋杯”网球邀请赛，市总工会“深工杯”羽毛球、乒乓球等赛事，并取得市总工会羽毛球赛季军、市财贸金融工会乒乓球赛冠军的好成绩，有效激发职工团结协作奋勇争先的集体荣誉感。此外，还常态化开展太极、瑜伽、尊巴、搏击等活动，并结合重要时间节点开展主题徒步及“绿”动青春·公园经济绿美行活动，齐心协力为职工文体生活增“味”又增“彩”。



● “深业杯”网球比赛



● “深业杯”第八届乒乓球赛



● “趣享运动 凝聚力量”2024年集团趣味运动会



● “深业杯”2024年深圳职工羽毛球大赛



● “央地青春杯”篮球友谊赛



● 乒协杯邀请赛

4.5 创造员工福祉

深圳控股践行以人为本的发展理念，通过与企业文化结合举办特色文化活动、强化关心关爱做好日常关怀和重点关爱工作等，把员工的冷暖放心上，落在行动上，切实提升员工的幸福感和归属感，不断增强团队凝聚力。

员工活动



● “书香润芳华 共话好时光”读书分享活动



● “青风采”青春代言大赛



● 三八节主题户外徒步活动



● 企业文化沙龙活动

案例

组织“激昂巾帼力量 生活热辣滚烫”妇女节活动

为庆祝三八国际妇女节，华东公司组织开展“激昂巾帼力量，生活热辣滚烫”观影活动，以丰富公司女职工精神文化生活，营造快乐工作、积极向上的良好氛围，进一步凝聚奋进力量，激励广大女职工在新征程上彰显巾帼担当。

“激昂巾帼力量，生活热辣滚烫”海报



员工慰问

集团秉持人文关怀理念，不仅在日常工作中对员工进行细致入微的关怀，还通过工会组织的积极回应，为员工提供精准、多样化的支持与帮助。

集团员工关怀措施

传统节日关怀

元旦、春节、端午等七大传统节日慰问

会员生日及日常生活关怀

生日、婚育、生病住院、去世（含直系亲属）、退休离岗及消费帮扶等慰问

老干部关怀

老干部体检、重疾及高龄老干部春节慰问

困难员工慰问

慰问患重大疾病的员工，协同所属党组织在春节期间、“七一”期间开展困难员工走访慰问活动



关键绩效

常态化开展生育、新婚、住院、去世、退休离岗等日常慰问，覆盖**570**余人次
工会会员，支出费用**60**万元
协同所属党组织在春节期间、“七一”期间开展走访慰问活动，共慰问**29**人次

员工帮扶

为关心关爱职工，体现集团系统员工互助互济，团结友爱的大爱精神，实现困难职工帮扶常态化，深圳控股设立了重大疾病济困互助基金，依据《重大疾病互助基金管理暂行办法》规范使用，并每年公示基金使用情况，确保基金使用的透明和规范。



关键绩效

充分发挥重疾互助基金作用，全年支出帮扶慰问金**16**万元，惠及会员职工**9**人次

社会责任 益心同行

深圳控股紧扣国家战略脉搏，深度融入城市更新、租住保障、乡村振兴及社会公益等关键领域，全力履行社会责任。集团通过高效推进城市更新项目，优化资源配置，同时积极参与人才保障住房建设，为区域经济与社会发展注入强劲动力。此外，集团积极开展对口帮扶与社区共建活动，凭借其广泛的社会影响力，促进各方资源整合与共享，助力构建和谐社会，彰显国企担当。





我们关注的ESG议题

城市／社区建设与共融
参与社会公益

我们回应的SDGs议题



我们回应的HKEx ESG指标

B8：社区投资



目标设定与进度回顾

目标	进度
持续开展多元化、常态化的志愿服务活动	2024年，深业系统参与志愿义工服务人数为1,218人，累计服务2,527人次，总服务时长高达11,097小时
紧密围绕社会需求，积极举办创新类公益项目，着力提升公众ESG意识，共同推动环境改善、社会和谐与治理现代化	2024年，各所属企业义工服务队勇担国企社会责任，举办了一系列特色公益项目，例如，在粤港澳大湾区花展、第二届“小小科学家”主题研学暨光明生命科学园园区开放日、“工会暖蜂行”新就业形态劳动者技能竞赛等活动中，积极贡献义工力量，让社会各界人士深切体验到深业集团品牌的“温度”与担当

5.1 租住保障

深圳控股积极响应《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》等保障性住房规划，遵循因地制宜、经济实用、绿色健康、智慧人文的原则，在城市更新、新供应建设用地项目中开发保障房、人才房，针对创业孵化、小微企业等提供保障性商业性质的租金优惠，协助解决市民住房困难和商户经营困难问题。



2024年，集团在建含有保障性住房的项目包括：

- 鹏南公司的深业云海湾项目共推出**718套**保障性房源（其中**70m²**的两房**380套**，**90m²**的三房**338套**），其中人才房总面积为**57,000m²**。
- 泰然公司的深业泰瑞府项目自持租赁保障房面积为**40,780**平米。项目主体由**6栋**高层建筑+**1所**幼儿园组成，集商品住宅、自持保障性租赁用房、商业裙楼、商业等业态于一体。



● 深业泰瑞府人才公寓



● 深业山水东城花园二期



● 深业云海湾

- 置地公司在建的深业颐瑞府和深业颐樾府均提供保障性住房，其中深业颐瑞府提供人才房**314套**、面积**24,220m²**，公共租赁住房**120套**、面积**8,100m²**，装修采用节能设计和环保型材料，并已获得深圳市住房保障署的审查批复；深业颐樾府则提供保障性租赁住房**354套**、面积为**25,450m²**，企业自持保障性租赁住房**186套**、面积为**12,700m²**，并施行了“**8070**”政策，即建筑面积**70**平米以下的套数占比**83.52%**。此外，保障性住房的开发建设与商品房同步，且装修标准一致。

此外，农科公司于坪山开发的深业山水东城花园二期为国内首个可感知绿色智慧宜居住区示范项目。项目提供**447套**保障性住房（含安居房和公租房），其中配建**280套**安居房和**167套**公租房（总面积为**35,360m²**）。同时，项目配建有**21班**幼儿园、便民服务站、社区管理用房、老年人日间照料中心、社区健康服务中心和党群服务中心等便民设施。随着该项目的顺利推进，其将为坪山“**6 + 3**”产业集群的发展注入强劲动力，通过吸引各类人才入住，加速新质生产力的蓬勃涌现，进而带动区域经济的协调共进。

保障 性商业

案例 深圳妇儿大厦打造保障性商业新范本

置地公司与市政府合作的深圳妇儿大厦改造PPP项目坚持服务性和普惠性原则，为妇女、儿童、家庭提供国际交流、技能培训、素质教育、家庭教育等活动交流平台，包含妇儿服务、托育、党群、创新研发、酒店等12种业态，打造国内首座“商业+文化+政府公共服务”公共服务综合体。项目功能业态涵盖基础职能用房、提升服务用房和商业配套用房，通过优质的市场化运营和公益、普惠的使用者付费助力大厦可持续发展，以30%的商业配套反哺70%的公共服务。在运营管理中，深圳妇儿大厦在优先保障妇女儿童发展、家庭关爱等基本功能的基础上，引入了亲子陪伴、幼儿托育、演艺剧场等新业态，包括设置儿童探索馆、一站式儿童成长中心、妇儿剧场等亲子互动体验空间，创新公共服务投融资模式，以自营、联营、合营收益和房屋租金形式，拓展收入来源，推动公益板块与经营板块相互促进，焕发城市更新活力。

此外，深圳妇儿大厦设置女性创新实验室，为女性创新创业项目提供创业孵化、小微企业成长咨询、上下游资源对接和创业培育服务，同时针对不同主体提供租金减免和价格优惠等政策，如免除租金和基本公共服务费、提供租金优惠仅收取基本公共服务费等，入驻主体离开实验室后可优先入驻妇儿大厦塔楼提升服务用房，且第一年可享受更优惠的租金价格。



● 深圳妇儿大厦

作为深圳“百千万工程”的重要项目，深圳妇儿大厦凭借公共服务设施适儿化改造入选了由住房城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅和国务院妇女儿童工作委员会办公室颁布的《城市儿童友好空间建设可复制经验清单（第一批）》，成为可持续建设运营标杆在全国范围内推广，并荣获多个国际奖项：

深圳妇儿大厦改造获得的国际奖项

2024年第51届IES照明奖

ArchDaily-2023年全球5个标志性建筑之一

时尚芭莎艺术-2023年全球20座最美建筑之一

Dezeen-2023年全球前十最佳高层建筑之一

2024年MIPIM大奖“全球最佳改造项目”

Dezeen International-2024建筑灯光设计奖

5.2 城市更新

深圳控股紧密契合国家政策导向，坚定不移地推进城市更新工作。在实践中，集团不仅注重从旧到新的物理空间重塑，更致力于在经济与社会层面实现全面提升。通过科学规划与创新实践，集团为老旧区域注入新的经济活力，同时聚焦社区福祉，改善公共健康，推动城市功能重塑与品质提升。此外，集团秉持灵活多变与混合用途的开发理念，融合居住、商业、产业等多元功能，构建复合型空间，满足多样化需求，彰显国有企业的责任与担当，为城市的可持续发展提供有力支撑。

2024年，集团定期召开城市更新和利益统筹项目推进会议，明确责任分工，督导子公司汇报进展、梳理难点，并制定针对性解决方案。同时，集团建立了利益统筹工作周报制度，设定关键节点和推进时限，协调各方资源，加快项目落地，为城市高质量发展提供有力支撑。

在城市发展中，土地资源的高效利用与产业升级是激发经济与社会活力的关键。2024年，泰然公司在城市更新与产业融合领域取得了卓越成就。其中，车公庙一更二期项目凭借创新的土地整合与空间优化，在提升区域产业承载能力的同时，更为城市的可持续发展树立了新标杆。

案例 车公庙一更二期项目 重塑城市空间，驱动产业融合

2024年，泰然公司推进车公庙一更二期项目，旨在打造集商业、办公及创新型产业用房于一体的综合性地标，助力城市空间优化与产业升级。项目位于福田区车公庙片区，紧邻地铁站及多条交通干线，交通便利。项目占地28,219.8平方米，总建筑面积488,070平方米，容积率11.3，计容建筑面积359,450平方米。

车公庙一更二期项目凭借高效的土地资源整合与超高层建筑集群的打造，不仅显著提升了区域商业与产业价值，更为城市可持续发展树立了创新标杆。项目的稳步推进将优化城市空间布局，推动产业升级与融合，为深圳迈向现代化、国际化、创新型城市注入强劲动力。



● 车公庙一更二期项目奠基仪式现场

5.3 乡村振兴

深圳控股深刻认识到产业振兴对乡村振兴的促进作用。产业的繁荣发展是推动乡村经济持续增长、实现农民增收的核心动力。农科公司作为深圳控股旗下的重要企业，充分发挥其在农业领域的专业优势，积极探索助力乡村振兴的有效路径，以产业先导为关键一步，全面推动乡村振兴战略的实施。依据《“十四五”战略规划农业子规划》，农科公司高质量完成了各项既定目标，为农业业务的进一步发展明确了清晰的方向。

以高科农业为翼，助力乡村产业振兴腾飞

农科公司通过打造高科农业核心竞争力，加大科技研发投入，推动深圳市高科农业高质量发展。集团聚焦高端果蔬的研发、种植生产及精深加工，搭建高端农产品种植生产加工标准化体系，分阶段打造双区“菜篮子”标杆。

目前，新丰现代功能农业产业园顺利投产，截至2024年12月，已多渠道流转土地3,300亩，正在进行1,300亩高标农田改造，试种洋葱80亩，产量约10万斤，获得深圳国资、南方农村报等媒体的广泛报道。通过土地流转、高标农田改造和种植高附加值作物等举措，该项目带动了农民增收，促进了乡村振兴。

以花为媒，绽放乡村产业新活力

在花卉产业方面，农科公司积极致力于打造双区高端花卉龙头企业，持续加强在高端花卉领域的产业主导力，全力助力深圳市建设“世界著名花园城市”，在推动花卉产业发展的同时，为乡村振兴注入新活力。

香蜜湖·四季花谷自盛大开业后，凭借其独特的“花卉+”特色，先后成功承办了2022、2023深圳迎春花市、粤港澳大湾区深圳花展分会场、中荷建交50周年花卉装置展等多场重要活动，吸引了大量市民和游客。这不仅有效提升了项目的知名度和影响力，也为花农们带来了显著的经济效益，为乡村振兴提供了有力支撑。同时，仙桃四季花谷成功举办了仙桃市首届迎春花市暨年货节活动，单日最高游客量接近一万人，为当地经济发展和文化交流做出了积极贡献。通过举办此类活动，不仅带动了当地旅游业的发展，还促进了当地农产品的销售，增加了农民收入。

以农旅为笔，绘就乡村产业振兴新画卷

在农旅项目方面，农科公司积极开展南澳·四季田园、新丰·四季滨江田园、大鹏·四季滨海田园的建设，预计将为当地旅游业带来新的增长点，助力乡村振兴。



案例

南澳·四季田园：农旅融合助力乡村振兴的典范

集团深入贯彻国家乡村振兴战略，坚定不移推进省委“百千万工程”建设，全力落实对口帮扶汕头市南澳县后宅镇任务，围绕“国企赋能、镇村联动、多方共赢”帮扶思路，发挥农旅项目建设经验，与南澳岛独特的旅游资源实现深度融合，匠心打造南澳·四季田园农旅融合项目。项目总投资约**6,500**万元，占地面积约**208**亩，由农科公司与后宅镇组建合资公司进行运营管理，通过建设高标准农田、高科农业赋能、科教研发多元场景营造等举措，助力对口帮扶取得经济效益与社会效应双提升的良好局面，有力推动了乡村振兴。



南澳·四季田园

案例

新丰·四季滨江田园与农业产业园共筑农旅融合新高地

新丰·四季滨江田园建筑方案设计荣获农业农村部“印迹乡村创意设计大赛”优秀作品奖，项目于7月正式开工，截至2024年底，主体结构工程已全部完成，屋面工程、室外综合管网等建设内容已完成约**80%**。2024年，新丰·农业产业园种植面积近**3,500**亩，成功试种洋蓟、高油酸花生米等高价值作物，全年农产品产量达**300**余万斤。



新丰·四季滨江田园

案例

大鹏·四季滨海田园：农旅融合助力乡村振兴

大鹏·四季滨海田园被列入深圳市大鹏新区“百千万工程”，在2024年试运营期间，联动大鹏四季农场，全年开展中小學生科普研学、团建采摘等业务活动上百场，接待游客逾**10**万人。



大鹏·四季滨海田园

此外，农科公司积极参与深圳市首批现代化海洋牧场建设，在渔业产业领域进行战略布局。自2023年3月与深圳市规划和自然资源局签订《深圳市现代化海洋牧场建设战略合作协议》以来，农科公司已取得深汕合作区江牡岛83公顷海域使用权批复，为项目的后续发展奠定了坚实基础，有望为深圳市海洋经济发展和乡村振兴事业做出新的贡献。



● 农科现代化海洋牧场规划设计图

5.4 社会参与

深圳控股秉持“奉献、友爱、互助、进步”的志愿服务精神，深度融入公益实践，依托集团义工服务队和党建领导下的党员志愿者平台，广泛开展敬老助老、植树护绿、环境清理、社区义诊、公益捡跑、驿站值班等多元公益活动，以实际行动履行社会责任，助力社区共建。

- 2024年，集团志愿服务人数为1,218人，共计2,527人次，总服务时长为11,097小时。

案例

服务群众显担当，候鸟党员展新姿

深业运营引领候鸟党员们积极发挥先锋模范作用，主动开展志愿服务，参与基层治理，为推动社区发展贡献力量。

- 新岸线、东晟时代持续深化与居委会、企业协作，每季度开展便民服务，如义剪、义诊、小家电维修、网络通信答疑、垃圾分类宣传等，共同打造幸福社区。
- 梅林一村以“春风携暖意，奉献正当时”为主题开展“学雷锋”活动，以实际行动书写新时代雷锋精神。
- 万林湖联合万林湖社区居委会党委在万林湖社区开展“植树护绿，建生态好家园”活动，以实际行动践行“绿水青山就是金山银山”理念；并连续两年协同惠州捡跑协会，开展公益捡跑活动，将慢跑与公益结合，争当城市环境“生态护卫者”。



● “学雷锋”活动



● 植树护绿活动



● 公益捡跑活动

案例

坚持阵地聚能提档，联盟聚力提质

2024年6月，江阴深业研创园成功打造党群服务中心，并与高新区管委会共建共联，打造高新区“高新红立方”这一品牌，挂牌高新区党建驿站。党群服务中心以服务企业、凝聚企业、促进企业高质量发展为目标，设有项目展示区、党员活动区、洽谈区、书吧、咖啡吧等功能，已组织开展党员教育、企业交流、路演培训等多项活动。



● 党群服务中心书吧

未来展望

展望未来，我们将坚持“以进促稳谋发展，守正创新促转型”的发展理念，积极应对内外部挑战，持续深化可持续发展战略，以创新驱动高质量发展。通过推进企业治理现代化建设、优化资源配置、激发人才活力、强化科技创新，我们致力在夯实企业稳健发展基础的同时，推动经济、社会与环境多维协调发展，为社会的可持续发展作出贡献。

我们将深化ESG管理理念，强化风险管控与合规体系建设，构建全覆盖的合规管理网络。以“扁平化、精益化、高效化”为导向，优化组织管控，加强廉洁建设，夯实可持续发展基础。

品质为先保障权益

我们将持续关注客户权益与产品品质，完善质量管控体系，保障健康安全。通过推进运营革新与战略创新，聚焦主业，推动地产业务稳健发展，全面提升企业价值与客户满意度，加强品牌价值。

绿色低碳守护生态

我们在城市更新与项目中融入生态平衡理念，持续推进绿色建筑与绿色技术、加强环保措施，降低资源消耗与温室气体排放，为实现国家“双碳”目标贡献力量。

赋能人才共创未来

我们将秉持“以德为先，尚才善用”的理念，完善人力资源管理制度，优化人才选拔与激励机制。通过加强培训与职业发展规划，提升人才队伍质量，为员工创造安全、健康、公平、尊重的工作环境。

建设社区促进共融

我们将践行国企担当，积极参与社区建设与乡村振兴，加大公益慈善投入，推动社会公益事业发展。通过打造宜居宜商的社区环境，促进社区共融与可持续发展，为构建和谐社区贡献力量。

附录一：政策及法律列表

ESG指标	所遵守法律法规	内部政策
A. 环境	《中华人民共和国环境保护法》	《深圳控股有限公司环境保护指引》
	《中华人民共和国环境影响评价法》	《深圳控股应对气候变化政策》
	《中华人民共和国大气污染防治法》	《环境因素运行控制程序》
	《中华人民共和国水污染防治法》	《环境因素识别与评价管理程序》
	《中华人民共和国海洋环境保护法》	《废弃物及化学品管理程序》
	《中华人民共和国防治陆源污染物污染损害海洋环境管理条例》	《气象灾害应急处置预案》
	《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》	《安全防范应急预案》
	《中华人民共和国自然保护区条例》	《台风应急处置预案》
	《中华人民共和国土地管理法》	《雷电、暴雨应急处置预案》
	《国家危险废物名录》	《大雾、灰霾、高温、寒冷天气应急处置预案》
	《建筑施工场界环境噪声排放标准》	《崩塌、滑坡、泥石流应急处置预案》
	《城市生活垃圾管理办法》	《减污降碳协同增效实施方案》
	《危险废物污染防治技术政策》	《节能降耗管理制度》
	《广东省建设项目环境管理条例》	《万厦居业节能降耗管理制度（试行）》
	《深圳经济特区生态环境保护条例》	《泰然物业节能降耗管理办法》
	《深圳经济特区建设项目环境保护条例》	《集中运营项目资产管理办法》
	《深圳经济特区环境噪声污染防治条例》	《专业市场资产管理办法》
	《深圳市生活垃圾分类和减量管理办法》	《防汛防旱防台风应急预案》
	《建筑工程绿色施工评价标准(GB/T 50640-2010)》	《突发事件综合应急预案》
	《绿色建筑评价标准》	《深圳经济特区环境噪声污染防治条例》
	《深圳市推进垃圾分类工作“铁十条”》	《节能降耗管理办法》
	《关于进一步发挥基层治理优势做深做细做实生活垃圾分类工作的实施意见》	《集团总部招标采购管理办法》
	《深圳市生活垃圾分类工作激励办法》	《战略采购实施细则》
	《加快推动建筑领域节能降碳工作方案》	
	《深圳市属国资国企2024年度生态文明建设工作要点》	
	《深圳市住房和建设局深圳市规划和国土资源委员会关于做好装配式建筑项目实施有关工作的通知》（深建规[2018]13号）	
	《深圳市装配式建筑发展专项规划（2018-2020）》	
	《深圳市碳达峰实施方案》	

ESG指标	所遵守法律法规	内部政策
B1. 雇佣	《中华人民共和国劳动法》 《中华人民共和国劳动合同法》 《中华人民共和国就业促进法》 《中华人民共和国社会保险法》 《中华人民共和国禁止使用童工规定》 《中华人民共和国未成年人保护法》 《最低工资规定》 香港《雇佣条例》 《企业民主管理规定》	《校园招聘管理办法》 《员工薪酬管理制度》 《员工绩效考核管理制度》 《股权激励计划》 《董事会成员多元化政策》 《总部员工绩效考核管理制度》 《中层管理人员选拔任用管理办法》 《集团总部空缺岗位选调办法》 《职业体系及职级管理办法》 《重大疾病互助基金管理办法》
B2. 健康与安全	《中华人民共和国劳动法》 《中华人民共和国消防法》 《中华人民共和国安全生产法》 《中华人民共和国职业病防治法》 《中华人民共和国工伤保险条例》 《中华人民共和国突发事件应对法》 《工作场所职业卫生监督管理规定》 《生产安全事故报告和调查处理条例》 《危险化学品安全管理条例》 《安全生产事故隐患排查治理暂行规定》 《职业病分类与目录》 《广东省消防工作若干规定》 《深圳市企业双重预防机制建设通则》 《2023年全市建筑施工安全生产专项整治行动工作方案》	《安全风险分级管控制度》 《应急管理办法》 《事故报告与调查处理管理办法》 《集团安全管理制度体系》 《安全生产管理制度》 《生产安全事故管理制度》 《相关方安全管理办法》 《安全生产档案(含电子档案)管理制度》 《危险作业管理办法》 《小散工程和零星作业安全管理办法》 《高层建筑消防管理规定》 《安全生产考核奖惩管理办法》 《集团突发事件综合应急预案》 《集团生产安全事故应急预案》 《集团火灾事故应急预案》

ESG指标	所遵守法律法规	内部政策
B2. 健康与安全		《集团防汛防旱防台风应急预案》 《集团安全生产管理工作职责规定》 《安全生产管理办法》 《安全生产风险管理办法》 《职业健康管理办法》 《安全生产职责管理办法》 《安全生产费用提取和使用管理办法》 《安全教育培训管理办法》 《运营服务及物业管理项目安全检查评价管理办法》 《建设工程项目安全检查评价管理办法》 《本部安全生产考核奖惩管理办法》 《安全生产检查和隐患排查管理办法》 《建设工程项目安全检查评价管理办法》 《运营服务及物业管理项目安全检查评价管理办法》 《安全生产文化建设管理办法》 《安全教育培训管理办法》 《2024年安全生产培训计划》

ESG指标	所遵守法律法规	内部政策
B3. 发展及培训	《党政领导干部选拔任用工作条例》 《深圳市市管企业领导人员管理规定》 《关于考准考实干部政治表现的办法》（深组通[2022]38号）	《集团培训工作管理办法》 《管理人员选拔任用管理办法》 《内部人才选拔办法》 《总部空缺岗位选调办法》 《中层管理人员选拔任用管理办法》 《集团“深动力”人才发展与管理办法》 《集团新员工导师培养管理办法》 《集团新员工导师培养期考核细则》 《职业体系及职级管理暂行办法》 《集团培训工作管理办法》
B4. 劳工准则	《经济、社会和文化权利国际公约》 《公民权利和政治权利国际公约》 《中华人民共和国劳动法》 《禁止使用童工规定》 《中华人民共和国未成年人保护法》 《国际劳工标准》 《企业民主管理规定》 《中华人民共和国劳动合同法》	
B5. 供应链管理	《中华人民共和国招标投标法》 《深圳市人民政府国有资产监督管理委员会选聘中介机构管理办法》 深圳市国资委《关于进一步加强市属企业采购综合监管的指导意见（试行）》 《关于在深圳市属国企实行采购信息统一发布的通知》 《中华人民共和国招标投标法实施条例》 深圳市国资委《关于深圳市属国企实行采购信息统一发布的通知》	《招标采购监督工作指引》 《选聘中介机构管理办法》 《重要招采项目评标专家库管理办法（暂行）》 《招标采购管理办法》 《供方库管理办法》 《供应商行为准则》 《防止工作人员利益冲突的办法》 《供应商考察及履约评价办法》

ESG指标	所遵守法律法规	内部政策
B6. 产品责任	《中华人民共和国商标法》	《营销管理办法》
	《中华人民共和国广告法》	《销售管理办法》
	《中华人民共和国专利法》	《物业服务中心标准手册》
	《中华人民共和国著作权法》	《销售管理制度及条例》
	《中华人民共和国民法典》	《物业城市企业标准体系》
	《中华人民共和国个人信息保护法》	《知识产权工作管理办法》
	《中华人民共和国建筑法》	《工程质量管理办法》
	《中华人民共和国消防法》	《房地产项目交付品质管控工作指引（住宅、公寓类）》
	《中华人民共和国产品质量法》	《建设工程项目质量评估工作指引》
	《中华人民共和国消费者权益保护法》	《工程质量管控作业指引》
	《中华人民共和国网络安全法》	《房地产销售价格管理办法》
	《中华人民共和国城市房地产管理法》	《房地产项目客户服务管理工作指引》
	国务院办公厅《关于促进建筑业持续健康发展的意见》	《房地产项目客户服务管理工作指引（准业主阶段）》
	国务院办公厅《关于大力发展装配式建筑的指导意见》	《6S客户关系管理手册》
	国务院《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》	《客户服务管理办法（试行）》
	《关于推进住宅产业现代化提高住宅质量的若干意见》	《客户关系管理制度》
	《国家绿色建筑设计一、二星级设计指引》	《购房风险提示》
	《一二星级绿色建筑评价标识管理办法（试行）》	《办公自动化系统运行维护管理办法》
	《绿色建筑评价标识实施细则（试行修订）》	《房地产项目营销巡检工作指引》
	《建筑工程绿色施工评价标准GB/T 50640-2010》	《网络安全事件应急预案》
	《绿色建筑评价标准GB/T 50378-2019》	《数据分类分级管理办法》
	《住宅建筑规范GB 50368-2005》	
	《建设工程质量管理条例》	
	《建设工程质量监督管理规定》	
	《商品房销售管理办法》	
	《中华人民共和国计算机软件保护条例》	
	《房地产广告发布规定》	

ESG指标	所遵守法律法规	内部政策
B7. 反贪污	《中华人民共和国公司法》	《公司章程》
	《中华人民共和国证券法》	《集团内部控制实施细则》
	《中华人民共和国反洗钱法》	《廉政审核工作实施办法》
	《中华人民共和国反垄断法》	《深圳控股举报政策》
	《中华人民共和国反不正当竞争法》	《问题线索管理办法》
	《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》	《内部审计工作管理暂行办法》
	《中华人民共和国招标投标法》	《境外/异地廉洁风险防控办法》
	联交所《证券上市规则》	《“三重一大”决策管理办法》
	《公司条例》	《违规经营投资责任追究实施办法》
	《证券及期货条例》	《经营投资尽职合规免责工作指引》
	《信访举报办理规程》	《防止工作人员利益冲突的办法》
	《纪检监察机关处理通报规则》	《加强以案促改工作实施办法》
	《深圳市国资委关于进一步加强市属企业采购综合监管的指导意见（试行）》	《反贪污及贿赂政策》
	深圳市国资委《关于进一步加强市属国企六位一体监督体系建设的指导意见》	《商业道德准则》
	《中华人民共和国刑法》	《反贿赂合规管理办法》
	《中华人民共和国刑事诉讼法》	《合规举报指南》
	《中华人民共和国治安管理处罚法》	《商业伙伴合规管理指引》
	《纪检监察机关处理检举控告工作规则》	《董事会成员多元化政策》
	《关于禁止侵犯商业秘密行为的若干规定》	《股东提名人士参选董事的程序》
		《组织章程细则》
		《董事会授权指引》

ESG指标	所遵守法律法规	内部政策
B7. 反贪污		《主要合规风险一览表》 《部门履职合规手册》 《股东通讯政策》 《内部审计管理办法》 《投资项目后评价管理办法》 《2023年度深圳控股内部控制及风险管理系统评价报告》 《异地项目廉洁风险防控办法》 《关联交易管理办法》 《集团联合监督委员会联席会议制度》
B8. 社区投资	《深圳经济特区绿化条例》 国务院办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的意见》 《“十四五”战略规划农业子规划》	

附录二：关键绩效列表

环境类数据¹

		2024	2023	2022	
A1	排放物				
A1.1	排放物种类及相关排放数据 ²				
	氮氧化物NOx排放量	千克	4,124.65	5,580.77	6,456.01
	硫氧化物SOx排放量	千克	8.66	10.25	7.99
	颗粒物排放量	千克	395.22	534.75	618.61
A1.2	温室气体排放量及密度 ³				
	范围一：温室气体排放量	吨二氧化碳当量	6,711.57	5,941.03	5,321.50
	范围二：温室气体排放量	吨二氧化碳当量	68,085.98	61,332.91	38,271.04
	温室气体排放总量	吨二氧化碳当量	74,797.55	67,273.94	43,592.54
	温室气体排放密度	吨二氧化碳当量／百万港元	4.80	4.25	1.39
A1.3	所产生有害废弃物总量及密度 ⁴				
	废弃电子电器设备数量	部	959	1,306	667
	打印机硒鼓消耗量	个	3,834	4,679	4,027
	含汞日光灯或节能灯管	根	15,612	19,282	17,251
	有害废弃物总量	千克	11,851.82	14,885.52	11,904.86
	有害废弃物密度	千克／百万港元	0.76	0.94	0.38

¹ 数据统计范围说明:

a) 2024年的数据统计范畴为深圳控股集团总部办公区、下属公司及其项目公司的办公、在建及运营范围。

b) 集团近三年ESG数据指标统计范围一致，且均采用ESG数据线上收集平台进行数据收集。

数据计算参考标准:

a) 温室气体排放披露值来源为汽油、柴油、液化石油气、天然气、外购热力以及外购电力的消耗。范围一排放因子参考联交所《附录二：环境关键绩效指标汇报指引》和《温室气体核算体系》(GHG Protocol)计算；范围二的中国内地电网温室气体排放因子参考生态环境部和国家统计局《关于发布2022年电力二氧化碳排放因子的公告》、中国香港特别行政区电网排放因子参考联交所《附录二：环境关键绩效指标汇报指引》，外购热力的温室气体排放因子参考《二氧化碳排放核算和报告要求其他行业》(DB11T 1787-2020)。

b) 能源消耗值来源为汽油、柴油、液化石油气、天然气、外购热力以及外购电力的使用，能耗系数参考国家《综合能耗计算通则》(GB/T 2589-2020)。

² 排放物主要来源于深圳控股旗下的公务车使用过程所排放的废气，公务车排放数据计算方法参照联交所《附录二：环境关键绩效指标汇报指引》。

³ 范围一温室气体主要源于集团办公、建设和运营过程消耗化石燃料产生的直接温室气体排放（如汽油、柴油、天然气），化石燃料消耗产生的主要温室气体排放所采用的计算公式为：化石燃料燃烧二氧化碳排放量=燃料消耗量×排放因子。

范围二温室气体排放主要源于集团办公、建设和运营过程消耗的外购电力和热力所产生的间接温室气体排放。2024年中国内地外购电力温室气体排放因子采用0.5366 kg CO₂/kWh、中国香港温室特别行政区计算外购电力温室气体排放因子采用0.37 kg CO₂/kWh，计算外购热力温室气体排放因子采用0.11 tCO₂/吉焦。

⁴ 有害废弃物主要来源于集团办公运营过程有害废弃物产生量（如废弃电子电器、含汞日光灯）。

		2024	2023	2022
A1 排放物				
A1.4 所产生无害废弃物总量及密度⁵				
废纸	吨	217.50	180.58	186.06
建筑废料	吨	148,812.96	88,621.65	62,299.44
厨余产生量	吨	1,390.65	655.78	597.94
无害废弃物总量	吨	150,421.11	89,458.01	63,083.44
无害废弃物密度	吨／百万港元	9.66	5.65	2.00
A1.5 所回收有害废弃物总量				
回收电子电器设备数量（如电脑）	部	596	1,093	1,580
A1.6 所回收无害废弃物总量⁶				
金属回收	千克	57,569.86	4,768.80	91,235.00
塑料回收	千克	20,227.68	19,739.26	14,721.00
玻璃回收	千克	60,760.03	103,254.52	54,376.10
废纸回收	千克	57,260.32	83,108.10	44,435.37
钢筋回收	吨	675.62	1,327.82	5,968.07
土方回收	立方米	176,005.14	152,978.00	645,677.26
A2 资源使用				
砖块	立方米	106,687.11	150,898.01	1,123,570.88
混凝土	立方米	968,002.15	1,154,341.34	1,820,242.59
钢筋	吨	114,671.61	155,051.60	200,848.26
石料	吨	244,968.12	34,191.92	77,159.93
木材	吨	34,210.98	45,176.65	45,224.40
A2.1 能源总耗量及密度				
汽油	公升	545,119.93	631,588.16	460,783.45
柴油	公升	40,066.04	60,092.38	75,430.84
液化石油气	千克	38,913.37	30,672.65	47,797.00
天然气	立方米	2,406,322.18	1,942,863.98	1,867,023.48
外购热力量	百万焦耳	226,349.02	162,513.49	170,420.00
总用电量	千瓦时	126,849,284.69	107,526,459.57	67,087,000.73
能源消耗总量	百万瓦时	156,502.19	133,439.11	91,115.66
能源消耗密度	百万瓦时／百万港元	10.05	4.23	2.89
非化石能源总消耗量	百万瓦时	30,422.00	6,669.01	-
水能消耗量	百万瓦时	1,589.00	5,333.00	-
其他非化石能源消耗量	百万瓦时	0.00	1,336.01	-

⁵ 无害废弃物主要来源于集团办公运营过程无害废弃物产生量（如废纸、建筑废料和厨余）。由于2024年部分建设项目进入集中施工阶段，建筑废料产生量较往年上升。

⁶ 深圳控股致力于回收办公、运营和建设过程中能重复利用的废弃物（如玻璃、金属等）。2024年，随着多个项目的集中开工以部分废弃物的回收量上升。

可持续发展综述

		2024	2023	2022
A2 资源使用				
A2.2 水资源消耗量及密度 ⁷				
总用水量	立方米	4,514,465.96	2,544,472.95	2,805,269.17
用水密度	立方米／百万港元	290.00	160.72	88.94
其他				
环境违法违规事件数量	件	0	0	-

社会类数据

		2024	2023	2022
B1. 雇佣				
B1.1 按性别、雇佣类型年龄组别及地区划分的雇员总数				
雇员总数	人	18,710	20,445	21,205
按性别划分				
男性雇员总数	人	11,790	12,787	13,161
女性雇员总数	人	6,920	7,658	8,044
按职级划分				
高级管理层雇员数量	人	64	67	62
中级管理层雇员数量	人	378	364	355
基层雇员数量	人	18,268	20,014	20,788
高级管理层中男性雇员总数	人	51	54	52
高级管理层中女性雇员总数	人	13	13	10
中级管理层中男性雇员总数	人	289	271	273
中级管理层中女性雇员总数	人	89	93	82
高级管理层中男性雇员占比	%	79.69	80.60	83.87
高级管理层中女性雇员占比	%	20.31	19.40	16.13
中级管理层中男性雇员占比	%	76.46	74.45	76.90
中级管理层中女性雇员占比	%	23.54	25.55	23.10
按学历构成				
博士	人	8	9	12
硕士	人	624	625	616
本科	人	2,942	2,973	2,786
大专及以下	人	15,136	16,838	17,791
按年龄构成				
29岁及以下雇员总数	人	2,602	3,084	3,251
30-49岁雇员总数	人	8,863	9,547	9,542
50岁及以上雇员总数	人	7,245	7,814	8,412
按地区构成				
中国大陆地区雇员数量	人	18,691	20,424	21,151
港澳台雇员数量	人	17	20	47
海外雇员数量	人	2	1	7
按雇佣类型				
全职雇员总数	人	18,685	20,418	21,205
兼职雇员总数	人	25	27	0
按其他类型				
残疾雇员总数	人	49	42	28

⁷ 用水量统计范围包括集团办公、建设和运营过程中的工程用水与生活用水。

		2024	2023	2022
B1. 雇佣				
B1.2 按性别、年龄组别及地区划分的雇员流失比率				
雇员流失比率 ⁸	%	32.67	33.20	31.33
按性别划分				
男性雇员流失比率	%	30.70	33.67	29.18
女性雇员流失比率	%	36.03	32.42	34.83
按年龄划分				
29岁及以下雇员流失比率	%	43.31	48.35	41.06
30-49岁雇员流失比率	%	20.56	23.10	23.62
50岁及以上雇员流失比率	%	43.66	39.57	36.31
按地区划分				
中国大陆员工流失比率	%	32.70	33.22	31.37
港澳台员工流失比率	%	17.65	20.00	10.64
海外员工流失比率	%	0.00	0.00	28.57
B2. 健康与安全				
B2.1 工伤死亡人数及比率				
雇员因工死亡人数	人	0	0	0
雇员因工死亡比例	%	0.00	0.00	0.00
施工承建商中发生重伤及死亡的事故数	次	2	1	0
B2.2 工伤损失⁹				
雇员工伤数	人	49	34	58
雇员工伤率	%	0.26	0.17	0.27
因工伤损失工作日数	天	4,263.5	4,298	2,324
安全应急演练次数	次	1,837	3,435	2,696
工伤损失工作小时数	小时	33,924.00	36,952.00	18,588.00
B3. 发展与培训				
B3.1 雇员受训人数				
受训雇员人次	人次	110,679	101,002	110,737
按性别划分				
男性雇员受训人次	人次	66,918	59,443	68,999
女性雇员受训人次	人次	43,761	41,559	41,738
按雇员类别划分				
高级管理层受训人次	人次	318	310	256
中级管理层受训人次	人次	1,503	1,469	2,643
基层雇员受训人次	人次	108,858	99,223	107,838

⁸ 雇员流失包括自愿离职或因解雇、退休或身故而解除雇佣关系的正式员工。雇员流失率计算方式：该年度该组别流失员工数目／该年度该组别期末员工数目x100%。

⁹ 工伤数据统计范围为深圳控股全职雇员，数据来自于人力资源部门记录并得到地方人力资源和社会保障局认定的工伤事件，工伤类型主要包括在工作中受伤以及上班途中受伤，工伤均已妥善处理。

		2024	2023	2022
B3. 发展与培训				
B3.2 雇员受训时数				
雇员受训时数	小时	294,635.10	338,685.45	426,849.70
雇员人均受训时数	小时／人	15.75	16.57	20.13
按性别划分				
男性雇员受训时数	小时	184,985.50	218,677.24	266,818.40
男性雇员受训平均时数	小时／人	15.69	17.10	20.27
女性雇员受训时数	小时	109,649.60	120,008.21	160,034.30
女性雇员受训平均时数	小时／人	15.85	15.67	19.89
按雇员类别划分				
高级管理层受训时数	小时	2,673.00	3,700.00	1,393.00
高级管理层雇员受训平均时数	小时／人	41.77	55.22	22.47
中级管理层受训时数	小时	7,953.50	8,945.66	19,159.50
中级管理层雇员受训平均时数	小时／人	21.04	24.58	53.97
基层雇员受训时数	小时	284,008.60	326,039.79	406,297.20
基层雇员人均受训时数	小时／人	15.55	16.29	19.54
B5. 供应链				
B5.1 按地区划分的供应商数目				
供应商总数	个	3,313	2,760	2,926
专业服务类供应商				
广东省内专业服务类供应商数目	个	1,590	1,008	1,354
其他大陆地区（广东省外）专业服务类 供应商数目	个	703	431	582
港澳台专业服务类供应商数目	个	24	20	16
海外专业服务类供应商数目	个	1	1	2
本年度新增供应商数目－专业服务类	个	459	281	253
工程类供应商				
广东省内工程类供应商数目	个	679	1,113	636
其他大陆地区（广东省外）工程类供应商数目	个	316	185	335
港澳台工程类供应商数目	个	0	2	0
海外工程类供应商数目	个	0	0	1
本年度新增供应商数目－工程类供应商	个	281	151	442

		2024	2023	2022
B6. 产品责任				
B6.2 接获关于产品及服务的投诉数目				
投诉次数	个	570	109	53
因工程质量／楼宇质量问题接获的				
投诉数目	次	115	39	25
因物业问题接获的投诉数目	次	215	61	26
因营销服务问题接获的投诉数目	次	125	9	2
客户满意度调查得分	分	97.30	92.57	92.04
B6.3 描述与维护及保障知识产权有关的惯例¹⁰				
申请专利数量	件	12	28	17
被授权专利数量	件	21	19	18
B7. 反贪污				
B7.1 腐败案件				
提出或已审结的贪污诉讼案件	件	0	0	0
B7.3 反贪污培训¹¹				
接受反贪污政策相关培训的雇员百分比	%	100	100	100
接受反贪污政策相关培训的董事会成员、				
高级管理层百分比	%	100	100	100
签字承诺遵守反贪污政策的雇员人数	人	1,570	1,407	2,489
签字承诺遵守反贪污政策的高级管理层人数	人	64	51	117
B8. 社区投资				
B8.2 在专注范畴所动用资源				
公益活动／捐款投入总金额	元人民币	455,000.00	873,011.8	1,574,532.66
雇员参与义工活动总人次	人次	2,527	2,704	4,352
雇员参与义工活动总时数	小时	11,097	10,228	802,244

¹⁰ 专利包括发明专利、实用新型专利和外观设计专利。

¹¹ 反贪污培训包括集团及各下属公司组织的开展相关课程、讲座、观看廉洁教育纪录片、参观廉洁教育基地等活动，培训范围覆盖全体员工。

附录三：环境、社会及管治内容索引

序号	关键绩效指标	报告章节	备注
强制披露指标			
管治架构			
	披露董事会对环境、社会及管治事宜的监管	管治责任•精益运营	
	董事会的环境、社会及管治管理方针及策略，包括评估、优次排列及管理重要的环境、社会及管治相关事宜（包括对发行人业务的风险）的过程	管治责任•精益运营	
	董事会如何按环境、社会及管治相关目标检讨进度，并解释它们如何与发行人业务有关联	管治责任•精益运营	
汇报范围			
	解释环境、社会及管治报告的汇报范围，及描述挑选哪些实体或业务纳入环境、社会及管治报告的过程。若汇报范围有所改变，发行人应解释不同之处及变动原因	关于本报告	
“不遵守就解释”指标			
A 环境			
层面A1 排放物			
一般披露	有关废气及温室气体排放、向水及土地的排污、有害及无害废弃物的产生等的：	环境责任•生态匠心	
	(a) 政策；及 (b) 遵守对发行人有重大影响的相关法律及规例的资料。		
A1.1	排放物种类及相关排放数据	关键绩效列表	
A1.2	[于2025年1月1日删除]	/	
A1.3	所产生有害废弃物总量（以吨计算）及（如适用）密度（如以每产量单位、每项设施计算）。	关键绩效列表	
A1.4	所产生无害废弃物总量（以吨计算）及（如适用）密度（如以每产量单位、每项设施计算）。	关键绩效列表	

A1.5	描述所订立的排放量目标及为达到这些目标所采取的步骤。	环境责任•生态匠心
A1.6	描述处理有害及无害废弃物的方法, 及描述所订立的减废目标及为达到这些目标所采取的步骤。	环境责任•生态匠心 关键绩效列表

层面A2 资源使用

一般披露	有效使用资源 (包括能源、水及其他原材料) 的政策。	环境责任•生态匠心
A2.1	按类型划分的直接及／或间接能源 (如电、气或油) 总耗量 (以千个千瓦时计算) 及密度 (如以每产量单位、每项设施计算)。	环境责任•生态匠心 关键绩效列表
A2.2	总耗水量及密度 (如以每产量单位、每项设施计算)。	关键绩效列表
A2.3	描述所订立的能源使用效益目标及为达到这些目标所采取的步骤。	环境责任•生态匠心
A2.4	描述求取适用水源上可有任何问题, 以及所订立的用水效益目标及为达到这些目标所采取的步骤。	环境责任•生态匠心
A2.5	制成品所用包装材料的总量 (以吨计算) 及 (如适用) 每生产单位占量。	不适用

层面A3 环境及天然资源

一般披露	减低发行人对环境及天然资源造成重大影响的政策。	环境责任•生态匠心
A3.1	描述业务活动对环境及天然资源的重大影响及已采取管理有关影响的行动。	环境责任•生态匠心

层面A4 气候变化

一般披露	[于2025年1月1日删除]	/
A4.1	[于2025年1月1日删除]	/

B 社会		
层面B1 雇佣		
一般披露	有关薪酬及解雇、招聘及晋升、工作时数、假期、平等机会、多元化、反歧视以及其他待遇及福利的:	员工责任•人才共筑
	(a) 政策; 及 (b) 遵守对发行人有重大影响的相关法律及规例的资料。	
B1.1	按性别、雇佣类型(如全职或兼职)、年龄组别及地区划分的雇员总数。	员工责任•人才共筑 关键绩效列表
B1.2	按性别、年龄组别及地区划分的雇员流失比率。	关键绩效列表
层面B2 健康与安全		
一般披露	有关提供安全工作环境及保障雇员避免职业性危害的:	员工责任•人才共筑
	(a) 政策; 及 (b) 遵守对发行人有重大影响的相关法律及规例的资料。	
B2.1	过去三年(包括汇报年度)每年因工亡故的人数及比率。	关键绩效列表
B2.2	因工伤损失工作日数。	关键绩效列表
B2.3	描述所采纳的职业健康与安全措施, 以及相关执行及监察方法。	员工责任•人才共筑
层面B3 发展及培训		
一般披露	有关提升雇员履行工作职责的知识及技能的政策。描述培训活动。	员工责任•人才共筑
B3.1	按性别及雇员类别(如高级管理层、中级管理层)划分的受训雇员百分比。	关键绩效列表
B3.2	按性别及雇员类别划分, 每名雇员完成受训的平均时数。	关键绩效列表

层面B4 劳工准则		
一般披露	有关防止童工或强制劳工的:	员工责任•人才共筑
	(a) 政策; 及	
	(b) 遵守对发行人有重大影响的相关法律及规例的资料。	
B4.1	描述检讨招聘惯例的措施以避免童工及强制劳工。	员工责任•人才共筑
B4.2	描述在发现违规情况时消除有关情况所采取的步骤。	员工责任•人才共筑
层面B5 供应链管理		
一般披露	管理供应链的环境及社会风险政策。	管治责任•精益运营
B5.1	按地区划分的供应商数目。	关键绩效列表
B5.2	描述有关聘用供应商的惯例, 向其执行有关惯例的供应商数目, 以及相关执行及监察方法。	管治责任•精益运营
B5.3	描述有关识别供应链每个环节的环境及社会风险的惯例, 以及相关执行及监察方法。	管治责任•精益运营
B5.4	描述在拣选供应商时促使多用环保产品及服务的惯例, 以及相关执行及监察方法。	管治责任•精益运营
层面B6 产品责任		
一般披露	有关所提供产品和服务的健康与安全、广告、标签及私隐事宜以及补救方法的:	客户责任•精工品质
	(a) 政策; 及	
	(b) 遵守对发行人有重大影响的相关法律及规例的资料。	

可持续发展综述

B6.1	已售或已运送产品总数中因安全与健康理由而须回收的百分比。	不适用
B6.2	接获关于产品及服务的投诉数目以及应对方法。	关键绩效列表
B6.3	描述与维护及保障知识产权有关的惯例。	管治责任•精益运营
B6.4	描述质量检定过程及产品回收程序。	客户责任•精工品质
B6.5	描述消费者数据保障及私隐政策，以及相关执行及监察方法。	客户责任•精工品质

层面B7 反贪污		
一般披露	有关防止贿赂、勒索、欺诈及洗黑钱的：	管治责任•精益运营
	(a) 政策；及 (b) 遵守对发行人有重大影响的相关法律及规例的资料。	
B7.1	于汇报期内对发行人或其雇员提出并已审结的贪污诉讼案件的数目及诉讼结果。	管治责任•精益运营 关键绩效列表
B7.2	描述防范措施及举报程序，以及相关执行及监察方法。	管治责任•精益运营
B7.3	描述向董事及员工提供的反贪污培训。	管治责任•精益运营

层面B8 社区投资		
一般披露	有关以社区参与来了解营运所在社区需要和确保其业务活动会考虑社区利益的政策。	社会责任•益心同行
B8.1	专注贡献范畴（如教育、环境事宜、劳工需求、健康、文化、体育）。	社会责任•益心同行
B8.2	在专注范畴所动用资源（如金钱或时间）。	社会责任•益心同行 关键绩效列表



www.shenzheninvestment.com

