



深圳控股有限公司  
SHENZHEN INVESTMENT LIMITED

股份代號: 00604

環境、社會及  
管治報告  
2025



# 目錄

- 2 關於本報告
- 3 關於我們
- 15 董事會聲明
- 16 主席寄語
- 18 2025大事記
- 19 年度履責要點
- 20 特別專題：  
社會民生·品質住房：  
從「建房」到「造生活」的躍遷

## 01

### 管治責任

#### 治理築基

- 28 ESG管理體系
- 31 利益相關方溝通及參與
- 32 ESG重要性議題分析
- 34 可持續治理
- 45 可持續供應鏈管理

## 02

### 客戶責任

#### 品質鑄魂

- 50 鑄造精工品質
- 58 保障客戶權益

## 03

### 環境責任

#### 綠色賦能

- 66 應對氣候變化
- 82 綠色建築
- 85 綠色建造
- 90 綠色運營
- 96 綠色倡議

## 04

### 安全責任

#### 安康護航

- 102 安全管理體系
- 104 安全風險管理
- 107 智慧安防建設
- 109 安全宣貫培訓

## 05

### 員工責任

#### 人才聚力

- 114 構建平等職場
- 116 維護員工權益
- 118 促進員工發展
- 119 創造員工福祉

## 06

### 社會責任

#### 協同共融

- 124 租住保障
- 126 城市更新
- 126 鄉村振興
- 129 社區共融

### 131 未來展望

### 132 可持續發展綜述

### 132 附錄一：政策及法律列表

### 138 附錄二：關鍵績效列表

### 144 附錄三：環境·社會及管治內容索引



# 關於本報告

本報告是深圳控股有限公司（下稱為「深圳控股」或「集團」或「我們」）發佈的第十一份環境、社會及管治報告。報告編寫參照香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）發佈的《環境、社會及管治報告守則》，同時突出深圳控股的企業特點和行業特色。

在本報告編寫過程中，我們委託獨立顧問與我們的利益相關方進行了全面的溝通，在議題選擇方面充分考慮各方意見，遵循聯交所對本報告重要性、量化、平衡、一致性四大原則要求，確定了本報告的實質內容。集團將持續加強報告信息收集工作，以提高我們在可持續發展領域上的表現和披露水平。

## 報告範圍及邊界

本報告概述了集團於2025年1月1日至2025年12月31日期間在企業社會責任與可持續發展方面的努力和成果，包括「管治責任•治理築基」「客戶責任•品質鑄魂」「環境責任•綠色賦能」「安全責任•安康護航」「員工責任•人才聚力」「社會責任•協同共融」等多個方面的內容。報告的組織範圍涵蓋集團總部及多間主要下屬公司。

## 稱謂說明

為便於表達，本報告中提及的「深圳控股」「集團」「我們」等均指作為一個整體的「深圳控股及各下屬公司」。鵬基公司和南方公司合稱「鵬南公司」。

### 下屬公司名稱

深業鵬基（集團）有限公司  
深業南方地產（集團）有限公司  
深業泰然（集團）股份有限公司  
深業置地有限公司  
深業華東地產開發有限公司  
深業泰富物流集團股份有限公司  
深圳市農科集團有限公司  
深業物業運營集團股份有限公司  
深業商業管理有限公司

### 簡稱

鵬基公司  
南方公司  
泰然公司  
置地公司  
華東公司  
泰富公司  
農科公司  
運營公司  
商管公司

## 數據來源

本報告的數據和案例主要來源於集團統計報告、相關文件。如無特別說明，報告所涉幣種均為人民幣。

## 獲取及回應本報告

報告電子版可在公司官方網站內獲取。

如對本報告及其內容有任何疑問或反饋意見，歡迎通過以下方式與我們聯繫：

地址：香港九龍尖沙咀科學館道9號新東海商業中心8樓

電話：(852) 2723 8113

傳真：(852) 2723 2263

電郵地址：ir@shumyip.com.hk

官方網站：www.shenzheninvestment.com

## 企業概況

深圳控股有限公司於1997年在香港聯合交易所有限公司主板上市（股份代號：00604.HK），其控股股東深業集團是深圳市國資委直管的大型綜合性企業集團。公司按照「產城創新建設者、幸福民生運營商」的定位，推動主業向「不動產資產管理與城市綜合運營服務商」轉型，致力於構建具有強抗週期屬性、能夠提供長期穩定現金流和業績貢獻的業務組合。

公司深耕深圳，聚焦粵港澳大灣區，佈局長三角區域及重點省會等高能級城市，目前集團於國內多個城市合共擁有儲備建築面積約563萬平方米，擁有投資物業面積約176萬平方米。

公司一貫之核心策略目標，乃致力推動業務長期持續發展，以期為股東帶來整體穩定回報及締造價值增長。


更多有關集團業務經營及財務情況，請參閱深圳控股2025年年度報告：<https://shenzheninvestment.com/investor.html>



### 發展歷程

#### 主要業務


##### 不動產資產管理



深圳控股推動主業向「不動產資產管理與城市綜合運營服務商」全面轉型，旨在構建一個具有強抗週期屬性、能夠提供長期穩定現金流和業績貢獻的業務組合，繼續擴大優質商業、酒店、辦公類等不動產資產規模，通過升級改造優化組合，改善管理，完善租金定價體系，提高運營服務水平。

截至2025年12月31日，集團投資物業總面積約176萬平方米，公允價值約348億港元。2025年不動產資產管理收入（含物業投資及酒店運營）合計約18.2億港元。

##### 城市綜合運營




深圳控股多元化發展物業、商業、酒店等運營平台，旗下城市綜合運營業務包括城市及產業園物業管理、住宅物業管理、商業運營及酒店管理服務，轉型業務已集聚關鍵勢能。

截至2025年12月31日，集團在管面積突破1億平方米，獨立第三方項目面積佔比約77%，非住業態面積佔比約67%。2025年城市綜合運營業務收入合計約32.4億港元。

旗下運營公司榮膺「中國國有物業企業綜合實力」第7名，旗艦項目深業上城被評為「年度服務力商業綜合體標杆項目」。


##### 物業開發及銷售



深圳控股有超過30年的地產開發經驗，在「好房子」的背景下，我們的產品理念轉向「以資產長期價值和用戶全週期體驗而建造」，致力為客戶提供高品質、多業態的產品。深圳控股積極推進合同銷售，在房地產市場持續調整的大環境下加快存量開發項目的去化和結轉，促進現金回籠，銷售表現優於預期。

2025年，集團合同銷售金額約145億港元，合同銷售面積約62萬平方米，銷售業績全國排名逆市攀升4位。得益於重點項目結轉，2025年集團實現物業開發收入約342億港元。

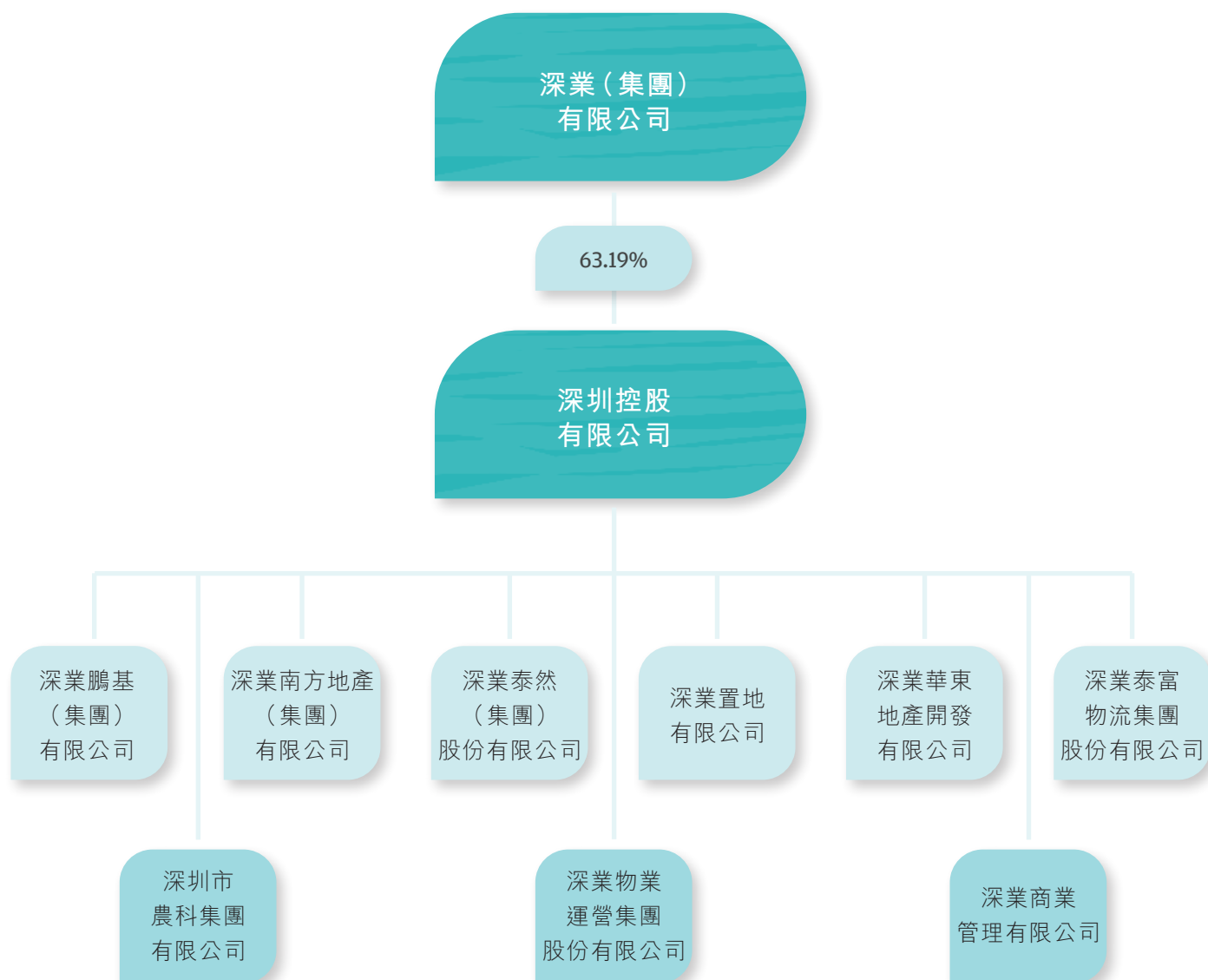
##### 項目儲備



深圳控股深耕粵港澳大灣區及重點一二線城市的優質土地資源。未來聚焦深圳、上海等核心城市，著重加快對土地利益統籌和城市更新等戰略性資源的轉化速率，同時關注成熟商業資產，多渠道優化資產組合。

截至2025年12月31日，土地儲備面積約563萬平方米，其中粵港澳大灣區佔比達69%。

## 組織架構




 深圳控股




 入選「大灣區國企 ESG 發展指數」




 2025 中國上市公司英華獎  
「港股投關示範案例」




 2025 金鯤鵬「最佳投資者關係管理上市公司」



 2025 上市企業卓越表現  
(地產 G30+)



 第八屆中國卓越 IR 評選  
「最佳資本市場溝通獎」



 第八屆中國卓越 IR 評選  
「最佳 ESG 獎」





## 所屬企業獎項



### 運營公司



2025粵港澳大灣區物業服務力百強企業



2025粵港澳大灣區行政辦公物業服務力TOP5



2025粵港澳大灣區城市服務TOP10



2025粵港澳大灣區物業服務滿意度領先企業



2025粵港澳大灣區品質物業服務領先企業



2025粵港澳大灣區智慧物業服務領先企業



2025年度服務力公建標杆項目－西九龍站口岸



2025年度服務力城市服務標杆項目－寶龍街道城市服務



 運營公司

-  2025年深圳市「企業優秀首席質量官」
-  2025中國物業服務專業化運營領先品牌企業第10名
-  2025中國物業服務品質領先品牌TOP2
-  2025中國城市服務優秀品牌TOP1
-  2025中國產業物業服務優秀品牌TOP1
-  2025中國廣東省紅色物業服務優秀品牌TOP1





## 商管公司

- 🏆 2025粵港澳大灣區物業服務力百強企業第71名

---

- 🏆 2025粵港澳大灣區商業物業服務力TOP5

---

- 🏆 2025年度服務力商業綜合體標杆項目－深業上城（南區）

---

- 🏆 五星酒店及水療中心·米其林一星鑰酒店－深圳文華東方酒店

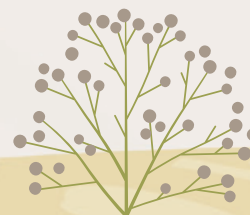
---

- 🏆 待開業購物中心星秀榜－灣中上城


---

- 🏆 2025年度傑出創新非標商業項目－深圳之脈項目


---


 鵬南公司

-  2025年大灣區「好房子」標杆案例—深業雲築項目


---

-  2025深圳房地產高質量發展美好生活典範—深業雲築項目


---

-  廣東省建設工程結構質量水平評價優良等級工程—深業創智大廈項目


---

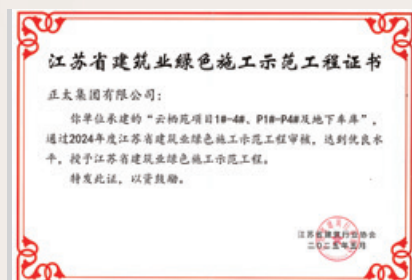
-  江蘇省建築業綠色施工示範工程—泰州雲棲苑項目

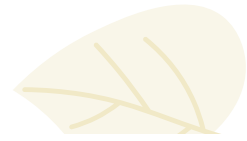
---

-  2025年上半年度泰州市建築施工標準化工地—泰州深業雲鏡花園項目

---

-  長沙市結構優良工程—長沙深業麓溪雲境項目





- 🏆 晶華電子獲2024年度橫崗街道高質量發展突出貢獻企業

---

- 🏆 晶華電子獲能源管理體系認證

---

- 🏆 晶華電子獲AA兩化融合管理體系評定證書

---

- 🏆 晶華電子獲數字化轉型成熟度星級評估證書

---

- 🏆 晶華電子獲江西省製造業企業數字化發展水平評價等級證書L5級

---

- 🏆 晶華電子獲江西省製造業企業數字化發展水平評價等級證書L6級

---

- 🏆 晶華電子獲創新型中小企業

---

- 🏆 晶華電子獲2025年度「江西省專精特新中小企業」新申請認定名單

---

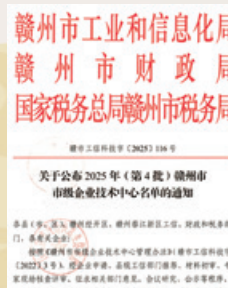
- 🏆 晶華電子獲2025年（第4批）贛州市市級企業技術中心

---


- 🏆 晶華電子獲2025年第二批次「數智工廠」


---


- 🏆 晶華電子獲高新技術企業證書

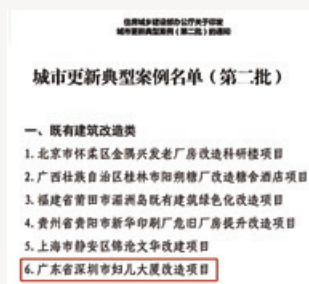


 置地公司


 揚塵治理綠色施工工地稱號—上城學府項目


 深業智慧科技(深圳)有限公司獲深圳市「專精特新」中小企業

 入選《城市更新典型案例集(第二批)》「既有建築改造類」項目—婦兒大廈項目



 泰富公司

 第20屆金盤獎華南地區年度售樓空間獎—深圳深業泰富銀盈大廈營銷中心(深業雲悅)項目

 2025年度紐約建築設計獎「購物中心與娛樂綜合體組別金獎」—成都龍泉驛深業車城





## 農科公司

-  ISO 9001:2015質量管理體系認證證書

---

-  ISO 45001:2018職業健康安全管理體系認證證書

---

-  ISO 14001:2015環境管理體系認證證書

---

-  高新技術企業證書

---

-  ISO 9001質量管理體系認證證書

---

-  ISO 28000:2022供應鏈安全管理體系認證證書

---

-  ISO 22000:2018食品安全管理體系認證證書

---

-  GB/T 31950-2023企業誠信管理體系認證證書

---

-  GB/T 39604-2020社會責任管理體系認證證書

---

-  食品配送操作規程體系認證證書五星級  
GB/T 33129-2016《鮮食果蔬城市配送中心服務規範》  
SB/T 10428-2007《生鮮農產品配送中心管理技術規範》  
STR-C-40《食品配送操作規範認證規則》

---

-  GB/T 27922-2011《商品售後服務評價體系》五星級

---

-  HACCP危害分析與關鍵控制點

---






### ☆ 泰然公司

🏆 深圳市建設工程安全生產與文明施工優良工地獎—泰瑞府項目



### 🏆 華東公司

🏆 建築施工安全生產標準化工地—江陰項目

🏆 上海園林綠化示範項目—深安上居項目

🏆 嘉定區建設工程文明工地—深嘉項目

🏆 2024-2025年度上海市優質工程（結構工程）—深安上居項目

🏆 嘉定區建設工程文明工地稱號—深安上居項目

🏆 嘉定區建設工程優質結構稱號—深安上居項目

🏆 嘉定區建設工程文明工地稱號—深嘉上府項目

🏆 嘉定區建設工程優質結構稱號—深嘉上府項目

🏆 2025美國繆斯設計獎(MUSE Design Awards)鉑金獎—深嘉上府營銷展示中心



## 董事會聲明

深圳控股嚴格遵循聯交所《ESG報告守則》的要求，將環境、社會及管治(ESG)管理深度融入公司戰略規劃與日常運營，持續健全ESG管理體系和治理機制。

董事會作為ESG事務的最高決策機構，全面統籌集團ESG戰略制定、風險管理與監督等工作，包括：定期與利益相關方進行溝通，識別內部風險，結合政策動態，構建ESG關鍵議題庫；設定明確的ESG目標，並定期評估目標進展；將ESG關鍵風險納入集團整體風險管理體系，制定並實施相應的風險應對策略。

未來，董事會將持續強化對ESG工作的戰略引領與全過程參與，優化管理機制與目標設定，推動ESG治理向更深層次、更廣維度、更高質量邁進，切實提升可持續發展水平。



## 主席寄語

2025年，面對複雜多變的經濟形勢和行業調整趨勢，深圳控股迎难而上、積極作為，持續提升發展韌性與核心競爭力。公司始終堅守「產城創新建設者，幸福民生運營商」的願景，持續推進可持續發展戰略，深耕綠色建築、產品質量、健康安全及公司治理等關鍵領域，連續11年發佈環境、社會及管治報告，並再度榮獲MSCI-ESG A評級，充分彰顯ESG方面的卓越表現。

### 精益運營，提質增效

深圳控股將合規運營作為可持續發展的基石，持續深化合規管理體系建設，健全合規管理與廉潔防控、內部監控及風險管理間的協同機制，推動合規管理融入公司業務全流程，不斷提升內部治理的系統性、規範性與前瞻性，切實築牢高質量發展根基。

### 精品築造，匠心致遠

深圳控股堅持「質量至上、服務至上」的原則，建立覆蓋項目全生命週期的質量管理體系，全方位管控質量風險。我們堅持負責任營銷原則，不斷提升客戶體驗和滿意度，同時持續推動產品創新與服務升級，全面踐行對客戶、社會與行業的長期承諾。2025年，深圳控股在工程質量領域共獲得16項榮譽，其中包括5項省級及11項市級重要獎項。

### 精研綠色，智領低碳

深圳控股將綠色低碳理念貫穿建築全生命週期，從綠色設計、綠色施工到綠色運營，全面推行節能降耗與環保管理，同時穩步推進綠色建築認證和綠色租賃協議簽署，以「服務城市」的功能定位引領城市更新，攜手員工、租戶與合作夥伴共同實現可持續發展。截至2025年末，深圳控股共有50個項目執行綠色建築標準，執行總建築面積827.86萬平方米；《綠色租賃公約》累計簽署合同284份，實現新簽和續簽租戶100%簽署。



## 精控安全，築牢防線

深圳控股堅守安全生產底線，持續健全安全生產管理體系和架構，完善安全管理目標、責任和績效考核機制，常態化開展安全檢查、隱患排查、安全培訓、應急演練等工作，同時積極搭建安全生產信息化平台，實現安全風險動態化、精細化和智能化管控，切實保障員工健康安全。

## 精準引育，共創未來

深圳控股持續完善人力資源管理體系，聚焦人才引進與培育，著力打造開放、包容、可持續的人才發展生態，為員工提供多元化發展路徑與系統化培訓支持，全面提升人才發展質量，實現員工成長與企業發展的同頻共振。

## 精誠履責，共建和諧

深圳控股積極踐行企業社會責任，聚焦城市更新、鄉村振興與公益慈善等領域，以實際行動貢獻力量，促進資源共享與民生福祉提升，助力構建包容、互助、可持續的和諧社會生態。2025年，我們公益投入金額360餘萬元，累計志願服務6,523人次、服務總時數23,030小時。

回顧2025年，深圳控股緊扣可持續發展戰略主題，紮實推進各項重點工作，進一步夯實長期發展的根基。未來，我們將繼續與員工、客戶、合作夥伴等利益相關方攜手，共同構建低碳、宜居、健康、安全的城市發展新範式。





## 全鏈把控築造人居標杆

深圳控股秉持「建築生活美景」的企業使命，根據相關管理規定與內部質量管控要求，從集團層面對所有的在建項目開展巡檢51次，並要求所屬公司定期對旗下項目進行內部質量檢查，實現質量檢查100%覆蓋。同時，集團引入第三方質量評估，全年開展過程質量評估4次、專項評估14次、交付質量評估9次，開展質量月系列活動16項。2025年，深圳控股在工程質量領域獲得5項省級、11項市級獎項，彰顯集團在質量管理方面的領先水平。



## 安全生產築牢發展根基

深圳控股秉持「安全第一、預防為主、綜合治理」的核心理念，全方位推進各項安全保障措施，確保集團安全與健康目標的達成。本年度，深圳控股持續強化安全檢查與隱患排查機制，辨識危險源11,435條，組織開展各類安全專題培訓4,566場，有力促進了工作場所安全水平的持續提高，為公司的卓越發展構築了穩固的安全保障。



## 智慧運營打造低碳城市

2025年，集團持續推進節能減排工作，在多個運營地實施節能專項改造，累計節約用電9.88萬度。我們推廣智慧管理平台和光伏新能源，合計實現2.3萬個終端接入，年節能率達10%。積極倡導綠色租賃理念，本年度合計簽署《綠色租賃公約》284份，實現100%簽約，為建設資源節約型、環境友好型社會貢獻力量。



## 綠色設計賦能城市發展

截至2025年底，深圳控股所有項目在設計階段100%完成綠建標準預認證，執行綠色建築標準的項目共50個，執行總建築面積827.86萬平方米，多個項目獲綠建三星、LEED鉑金級認證。



## 產業升級助力鄉村振興

深圳控股深入貫徹國家鄉村振興戰略。農科公司探索「農業+」創新模式，通過「寵物+生物檢測」探索都市農業與新興產業的融合新路徑。此外，南澳四季田園項目以「高科農業+特色農旅」為引領，建成高標準農田示範區，實現「四季循環生產」，榮獲2025年「廣東省農文旅融合發展優質項目」，為鄉村振興與農文旅融合發展提供可複製、可推廣的樣本。

# 年度履責要點



## 經營業績

- 資產總額：1,446.0億港元
- 淨資產：434.4億港元
- 營業收入：403.6億港元
- 年度支付稅費：51.3億港元
- 合同銷售收入：145.3億港元
- 租金收入：13.6億港元



## 環境績效

- 回收452部電子電器設備
- 截至2025年底，深圳控股所有項目在設計階段100%完成綠建標準預評價，執行綠色建築認證的項目共50個，認證總建築面積827.86萬平方米、總計容面積595.31萬平方米
- 溫室氣體排放總量87,949.98噸二氧化碳當量
- 能源消耗總量184,418.10百萬瓦時
- 總用電量151,884,113.89千瓦時
- 總用水量 2,452,856.25 立方米



## 社會績效

### 人力績效

- 集團領導幹部和新入職校招員工100%完成廉潔從業培訓
- 完成76位優秀年輕幹部的推薦與遴選
- 開展28個類別的員工專題培訓，涵蓋政策解讀、業務能力、安全保密、紀檢監察等多個方面

### 供應商績效

- 在供應鏈信息化管理系統中嵌入AI智能清標功能，在對招標採購的全流程進行數字化監督與管理的同時，顯著提升評標工作的效率與準確性
- 在陽光採購平台共發佈3,600餘個採購項目

### 公益績效

- 志願服務人數為6,523人，總服務時長為23,030小時
- 開展生育、新婚、住院、去世、退休離崗等日常慰問，覆蓋630人次工會會員，支出費用80萬元；推動基層工會為2,900餘名職工購買「互助保障計劃」
- 2025年度公益投入金額超360萬元



## 特別專題：社會民生·品質住房：從「建房」到「造生活」的躍遷

在「住有所居」向「住有優居」轉型的關鍵階段，住房已不僅是物理空間，更是承載民生福祉、促進社會融合、推動綠色低碳發展的綜合性載體。深圳控股持續深化住房品質提升路徑，系統推進生態韌性建設、建造技術升級與功能空間重構，推動住房產品從「物理空間」向「生活載體」躍遷，全面展現企業作為「好房子」建設集成商的綜合能力，助力構建安全、綠色、智慧、宜居的城市生活新範式。

### 以生態為本，構建韌性宜居的城市新空間

深圳控股積極響應國家「雙碳」目標與「十五五」規劃中關於環境可持續發展的戰略部署，將「海綿城市」理念深度融入住宅開發全過程，推動城市基礎設施與自然生態系統的有機融合。2025年，集團系統推進雨洪管理能力建設，通過下凹式綠地、透水鋪裝、雨水花園等生態設施的科學佈局，實現雨水的自然積存、滲透、淨化與再利用，顯著提升項目對極端天氣的適應能力。這一系列實踐不僅有效緩解了地表徑流與內澇風險，更從源頭改善了社區微氣候環境，營造出更安全、舒適、宜人的居住體驗。在保障住房基本功能的同時，通過生態技術的集成應用，真正實現「雨天不積水、晴天有綠意、生活更安心」的品質躍升，為居民打造可感知、可參與、可共享的高品質生活空間。

#### 案例

#### 雲海灣花園項目：打造可觸碰的自然生活場域

鵬南公司在雲海灣花園項目中，將海綿城市理念與社區空間營造深度融合，構建兼具生態功能與生活美學的居住環境。項目通過科學的豎向設計，引導雨水自然流向，避免雨天積水；在陽光大草坪下方設置下凹式綠地，利用土壤與植物根系實現雨水的自然滲透與滯蓄，多餘雨水經溢流口有序排入管網，既保障建築安全，又實現水資源循環利用。在建築邊角與道路交叉口，設置小型雨水花園，種植菖蒲、鳶尾、千屈菜等耐澇植物，形成兼具排水功能與景觀價值的生態節點。



云海灣花園項目

項目打破傳統園林「只可遠觀、不可觸碰」的局限，將陽光大草坪打造為專為親子家庭設計的「綠毯營地」，讓自然真正成為生活的延伸。居民在雨季不再擔心踩水，晴天則可自由活動，享受與自然親密接觸的愉悅體驗。

除此之外，雲海灣花園項目通過科學的排水系統設計，確保屋面與地下室車庫坡道在極端降水條件下仍具備高效排水能力，有效防範雨水倒灌與積水風險。

項目不僅實現了雨水資源的高效利用，更通過生態空間的營造，為居民提供了集休閒、娛樂、親子互動於一體的高品質生活場景，真正實現「生態有形、生活有感」的品質躍遷。

## 以品質為核，推動住房建造技術系統性升級

深圳控股將建造品質提升作為實現「好房子」建設的核心路徑。2025年，集團系統推進建造技術升級與質量管控體系優化，依託集成化技術實現設計施工全過程協同，推動從「經驗建造」向「精準建造」轉型；同步構建覆蓋全週期、多層級的質量管理體系，強化第三方巡檢和內部巡檢的聯動機制，實現質量問題的前置發現、閉環整改與可追溯管理。通過技術賦能與機制創新，顯著提升建築本體質量與空間使用效率，從源頭保障房屋安全與耐久性，有效降低滲漏、開裂、空鼓等常見質量通病發生率，真正實現「建得精、住得安、用得久」的品質承諾。

### 案例

#### 泰富公司銀盈大廈項目：推動BIM技術規模化應用

泰富公司以銀盈大廈項目為試點，全面推行BIM技術在施工總承包中的全過程應用，構建起涵蓋設計、施工、運維的協同工作機制。項目通過BIM模型實現管線綜合佈置優化，制定差異化排佈原則，有效提升空間利用率；通過使用可視化交底覆蓋落地式腳手架、鋼筋節點、砌體排佈等複雜工序，顯著提升施工人員理解度與操作精準度。

在質量管控方面，BIM技術支撐完成淨高分析、洞口預留、工程量統計等精細化管理，通過BIM技術實現從設計到施工的全流程協同，累計發現並解決圖紙問題378條，完成碰撞檢測報告數十份，顯著提升施工效率與質量。項目依託BIM 5D平台，實現進度模擬、質量檢查、安全巡檢的數字化管控，累計完成月度進度報告12期，閉環處理安全質量問題200餘項，實現進度與質量的動態預警與干預。尤為突出的是，項目嚴格按深圳市標準創建竣工BIM模型，實現施工與運維階段數據無縫對接，為未來智慧社區管理與房屋全生命週期維護提供數字化底座。

通過BIM技術對地下室管線進行綜合排佈優化，有效提升結構淨高至2.4米以上，顯著改善住戶空間感受；藉助施工模擬提前識別並規避塔吊作業碰撞風險3處，優化設備佈置方案，保障施工安全與效率；基於砌體排佈模型實現精準放樣，減少材料損耗約8%。

上述實踐不僅提升了建造精度與資源利用效率，更在空間品質、施工安全與成本控制等方面形成可複製、可推廣的標準化成果，為高品質住宅建造提供有力支撐。BIM技術的深度應用，不僅提升了建造效率，更在空間尺度、結構安全、使用功能等維度上，為住戶提供了更可靠、更舒適、更可持續的居住保障。



銀盈大廈項目

## 案例

### 深安上居項目：實現全週期質量閉環管控

華東公司在深安上居項目中，構建覆蓋全過程、多層級的質量管理體系，推動質量管控從「事後整改」向「事前預防」轉變。項目在精裝修施工階段開展五輪質量檢查，涵蓋基層平整度、牆面垂直度、地面平整度等關鍵指標，創新引入機器人檢測與APP測點標註技術，將踢腳線邊、門套線邊的平整度從國標3mm提升至1mm，實現精細化管控。在施工接近尾聲階段，組織第三方開展「一戶一查」，問題通過APP精準定位、責任到人，形成電子化整改清單，逐戶銷項閉合。累計完成69,932條問題整改，實現「問題不遺漏、整改有閉環」。



深安上居項目

項目還建立「銷項小隊」機制，由甲方、施工負責人與施工隊伍組成，每日召開碰頭會跟蹤整改進度，確保問題閉環。集中交付階段開展「次日交付房號掃樓」工作，對次日交付房間進行夜間複查，確保無遺漏、無瑕疵。項目最終實現戶均報修12.17條，交付效率與滿意度顯著提升，真正實現「交付即滿意、收房即安心」的品質承諾。

## 案例

### 頤樾府項目：構建智慧建造協同平台

深圳控股在頤樾府項目中，全面推進**BIM**技術與智慧工地系統融合，構建覆蓋設計、施工、運維全生命週期的數字化建造體系，同步構建智慧工地管理平台，通過手機端**APP**實現對工地的全方位、全時段、遠程可視化管理，並與政府監管平台無縫對接，顯著提升施工效率與安全管理能力。

在頤樾府項目中，**BIM**技術貫穿設計與施工全過程。設計階段通過**BIM**模型開展綠色建築評估，完成節能、採光、日照、通風等多維度分析，並通過三維可視化協調各專業管線碰撞，優化後地下車庫通道淨高達**2.8**米，普通車道淨高**2.4**米，停車位淨高**2.2**米，顯著提升空間舒適度。施工階段通過**BIM**模型進行工藝模擬與預拼裝，實現構件工廠化加工、現場成品安裝，提升施工精度與效率；結合現場照片與視頻，實現遠程可視化監管，確保施工質量可控、過程可溯。

頤樾府項目作為集團**BIM**技術應用的典範，不僅實現了設計優化、施工提質、管理增效的多重目標，更在空間品質、綠色性能與交付體驗等方面為住戶帶來實質性提升。**BIM**技術從「輔助工具」演變為「核心引擎」，推動建造方式從經驗驅動向數據驅動躍遷，為集團打造高品質、可持續人居項目提供可複製、可推廣的標準化路徑。



頤樾府項目

## 以空間為脈，構建功能融合的高品質生活新場景

深圳控股積極探索住房空間的功能性重構與價值提升，將功能融合型建築作為推動城市空間價值提升與民生福祉改善的重要路徑。2025年，集團系統推進「住房+服務+商業+生態」多維融合實踐，通過空間重構、業態集成與運營創新，實現居住、公共服務、商業運營與城市功能的有機統一。在公共服務空間打造中，探索「公益+市場」雙輪驅動模式，實現公共服務可持續供給；在城市更新項目中，推動「建築+公園」「住宅+社區」一體化融合，提升空間使用效率與居民生活品質。通過功能集成與服務延伸，集團持續構建可感知、可參與、可共享的城市生活新場景，真正實現「住有所居、住有優居、住有樂居」的民生願景，以實際行動服務城市治理現代化與社會穩定發展。

### 案例

#### 深圳婦兒大廈項目：構建「公益+市場」可持續運營範式

深圳控股在深圳市婦兒大廈項目系統構建覆蓋「文化、教育、娛樂、託育、生活、旅居」等全場景的公共服務陣地。項目通過公教課堂、藝術展演、主題市集、親子社群、沉浸式閱讀、創意快閃等1,000餘場品牌活動，吸引超700萬人次到訪，實現從「空間營造」到「生活共建」的躍遷。

從地標性建築「萬花筒」到輻射周邊的婦女兒童友好街區，婦兒大廈以系統化、可持續的更新理念，推動空間與服務的雙重升級。通過融入「一米高度」人文視角，打造適兒化、包容性空間設計，並聯動政府、社區與社會力量，構建覆蓋教育、健康、安全與參與的兒童友好服務生態。這一轉型不僅重塑了城市公共空間的功能與溫度，更成為深圳推進兒童友好城市建設的標杆實踐，彰顯了以人為本、共建共享的可持續發展理念，為城市高質量發展注入溫暖底色。



深圳婦兒大廈項目

通過融合公共服務與商業運營，婦兒大廈實現以更低成本、更高效率提供更高質量的婦兒服務，顯著提升建築安全性能、空間品質與使用效能，盤活政府資產，推動可持續運營，豐富婦兒領域公共服務與文化供給。作為城市更新先行者，深圳控股踐行「產城創新建設者，幸福民生運營商」願景，探索「產業導入—空間重構—生態運營」一體化路徑，打造可複製的城市有機更新模式。該項目形成「空間再造—效能提升」閉環，彰顯國企主導型城市更新的可持續性與示範價值，為高質量發展提供兼具社會福祉與商業回報的創新樣本。

2025年，婦兒大廈作為「既有建築改造類」項目的創新實踐與顯著成效成功入選全國第二批城市更新典型案例，成為城市更新與兒童友好城市建設的標杆範例，真正實現「讓幸福與城市共生長」的民生願景。

## 案例

### 深業上城項目：打造「公園+商業」立體融合空間

深圳控股在深業上城項目中，踐行「縫合城市、立體開發」理念，推動建築與自然生態的有機融合，打造集產業研發、酒店、公寓、商場於一體的複合型城市空間。項目通過連接周邊公園的空中生態廊橋，構建「五園串聯」的城市慢行系統，實現「公園—商業—生活」無縫銜接，形成「出則自然、入則繁華」的獨特體驗。

項目憑藉商業空間與自然景觀深度融合的優勢，成為粵港澳大灣區乃至國際遊客青睞的網紅打卡地。2025年清明假期首日客流突破32萬，創福田購物中心單日客流新高。項目還成功獲評GOtrip「金牌大灣區最受歡迎商場大獎」，並獲央視CCTV2《經濟信息聯播》專題報道，彰顯其「商業+文化」跨界融合的標杆示範效應。通過功能融合與生態營造，項目顯著提升居民生活品質與城市活力，為城市更新提供可複製、可推廣的「國企樣本」。



深業上城獲得GOtrip「金牌大灣區最受歡迎商場大獎」

2025年，深圳控股以系統性思維推動住房品質提升，從「蓋樓」邁向「造生活」。通過生態韌性建設、建造技術升級、功能空間重構三大路徑，將住房品質提升從「工程指標」延伸至「生活品質」，從「建設階段」拓展至「全生命週期」。深圳控股將持續響應國家「住有所居、住有優居」的戰略導向，深化與政府、企業、社區的協同，推動住房產品向更安全、更綠色、更智能、更人性化方向發展，為城市居民創造有溫度、有品質、有未來的美好生活空間。

# 01

## 管治責任 治理築基

深圳控股始終秉持「產城創新建設者，幸福民生運營商」的發展願景，持續深化管理提升行動，進一步完善ESG治理體系、合規運營機制與風險管理架構，紮實履行管治責任，保障企業穩健經營與高質量發展。我們堅守商業道德底線，聚力打造責任供應鏈生態，與合作夥伴攜手並肩，共同推動行業可持續發展進程。



## 我們關注的ESG議題

反貪腐和反不正當競爭  
負責任的供應鏈管理  
經營績效與投資者權益  
利益相關方溝通  
風險管理及內部控制  
企業管治與合規經營  
知識產權保障

## 我們回應的SDGs議題



## 我們回應的HKEx ESG指標

B5：供應鏈管理  
B6：產品責任  
B7：反貪污



# 管治責任・治理築基

## 目標設定與進度回顧

目標	進度
規範企業運營，提升集團管理效率，集團根據監管要求，持續優化管理制度，強化業務監管力度。	2025年，集團圍繞公司治理、投資、薪酬、考核、財務、招採等重點領域，持續優化制度體系，全年共完成72項制度的修編工作。
集團提出「一年打基礎，兩年貫標認證，三年全系統合規」的合規管理體系建設三年總計劃和總目標，以ISO 37301貫標認證工作為牽引，實現集團合規建設標準化、規範化、體系化。	母公司深業集團及兩家所屬企業通過認證機構監督審核，持續符合ISO 37301及GB/T 35770合規管理體系國際國家標準。
對集團領導幹部以及新入職的校招新員工開展廉潔從業專題培訓。	2025年度，集團領導幹部和新入職校招新員工100%完成廉潔從業培訓。
自2023年起，全面推動生產管理的專業能力和組織能力提升，完善供應鏈管理體系，構建供應鏈生態體系，達到行業標杆水平。	供應鏈管理體系完善工作已在全集團全面鋪開並穩步推進。
一線城市項目合作的施工總承包單位實現100%「三認證」，即環境管理體系、質量管理體系、職業健康管理體系認證。	一線城市項目合作的施工總承包單位已實現100%「三認證」。

### 1.1 ESG管理體系

深圳控股嚴格遵守ESG相關法律法規及監管要求，制定並完善內部ESG管理政策與制度體系，將ESG合規工作深度融入公司戰略規劃與日常運營管理。2025年作為「十四五」規劃收官關鍵之年，集團穩步推進「十四五」戰略落地見效，同時立足國家發展大局，提前謀劃「十五五」戰略佈局，將ESG深度融入「十五五」戰略規劃，在追求經濟指標達成的同時，兼顧經濟、社會與環境效益的均衡協同，踐行可持續發展使命。

### 1.1.1 ESG戰略

深圳控股秉持「建築生活美景，成就深圳事業」的使命，堅守「陽光坦誠、勤勉盡責、創新卓越、和諧共享」的核心價值觀，緊扣「十四五」收官與「十五五」謀劃的關鍵節點，將ESG理念貫穿戰略承接與規劃編製全過程。我們持續培育以可持續發展為核心的ESG文化，不斷完善ESG管理制度與報告機制，著力打造架構嚴謹、運作高效的可持續發展模式，助力實現「國之大者」要求下的高質量發展。面臨「十五五」，我們將充分發揮ESG管理在服務綠色發展、賦能轉型升級、防控可持續發展風險、創造長期價值等方面的作用，推動集團在環境可持續性、社會貢獻度及治理規範性不斷提升。

#### 強化ESG頂層設計與治理結構：

進一步明確董事會對ESG重大議題的審議和監督職責，確保ESG戰略與集團整體業務發展戰略的深度融合，逐步將ESG重點議題納入高管及業務負責人的考核範圍，從而強化管理層的ESG履職動力。

#### 推動ESG與現有管理體系的深度融合：

深化ESG風險識別與日常管理的結合，進一步識別和評估與主營業務高度相關的ESG風險，並將這些風險的控制措施嵌入到投資決策、項目管理、採購流程和運營標準中。

#### 深化關鍵領域實踐與績效提升：

制定更積極的環境目標與路徑，在能源管理、綠色施工、綠色採購等方面提出更具體的舉措。

## 管治責任・治理築基

### 1.1.2 ESG管理

深圳控股持續完善ESG管理機制，致力於構建權責清晰、運行高效的管理體系。集團制定《環境、社會及管治(ESG)報告管理辦法》，明確ESG管理體系、管理機制及集團總部ESG工作組架構，鞏固「決策—管理—執行」三層管理基礎，規範全集團的ESG工作流程與匯報機制。在此基礎上，集團制定並實施了《環境社會治理(ESG)工作提升方案(2025—2027年)》，將系統完善ESG治理架構確立為重點任務，標誌著ESG工作進入以閉環管理深化協同效能的新階段。

為落實這一戰略部署，集團提升ESG管理協同效能，並指令所有所屬企業必須嚴格遵循三級治理架構，於2026年6月底前完成本級ESG工作組及專職職能崗位的設置，以確保職責清晰、責任到位。與此同時，集團總部各部門同步強化組織保障，明確部門的ESG聯絡員，確保組織保障到位，切實提升集團ESG工作的協同性與治理水平。

#### 決策層



董事會

負責集團ESG戰略方向的領導、決策、推進，聽取、審視和檢討ESG工作委員會匯報的集團ESG願景、策略、ESG報告、ESG目標制定及完成進度、氣候變化風險識別與緩解等議題工作進度。

監督審視 ↓ ↑ 定期匯報

#### 管理層



ESG工作委員會

負責制定ESG目標、政策，監督ESG工作組的工作情況，統籌ESG報告相關的聯絡和審核工作並定期向董事會匯報ESG工作情況。

統籌管理 ↓ ↑ 定期匯報

#### 執行層



ESG工作組

總部ESG  
工作組

二級企業ESG工作組

三級企業ESG職能崗位

負責統籌每年度ESG執行工作、ESG政策落實、ESG信息系統管理、ESG報告編製具體事宜，協助聯絡下屬公司，常態化收集相應業務部門的ESG數據和文字材料。

## 1.2 利益相關方溝通及參與

深圳控股始終重視與內外部利益相關方的協同共生，持續完善雙向溝通機制，搭建多元化、高效能的溝通渠道。我們深入傾聽各方訴求與期望，將利益相關方反饋融入戰略規劃與運營實踐，通過長期穩定的合作實現可持續價值共創共享，回應各方信任與支持。

利益相關方	期望與訴求	回應措施	2025年所採取措施
政府與監管部門	<ul style="list-style-type: none"> <li>依法合規經營</li> <li>資產增值</li> <li>支持地方發展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>日常匯報溝通</li> <li>論壇與交流活動</li> <li>積極響應國家政策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開展「四風」突出問題專項整治</li> <li>組織反腐敗培訓</li> <li>對異地企業開展廉潔風險專項檢查，強化基層治理效能</li> <li>參與行業交流活動</li> <li>推動鄉村振興</li> </ul>
股東與投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>獲取投資回報</li> <li>信息公開透明</li> <li>保障股東權益及公平對待</li> <li>降低經營風險</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建立完善科學的決策及監督機制</li> <li>加強風險管控</li> <li>做好公開、透明的信息披露</li> <li>組織參與針對不同類型股東的活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>召開業績發佈會2場</li> <li>組織或參加59場投資者交流會議、業績路演及調研活動</li> <li>投資者溝通196人次</li> <li>組織董事參加港股規則更新專題培訓</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>保障產品質量與安全</li> <li>優質客戶服務</li> <li>保護隱私</li> <li>意見與投訴處理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>產品質量控制</li> <li>安全生產</li> <li>提供優質服務</li> <li>負責任營銷</li> <li>滿意度調查</li> <li>保護客戶隱私</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>實現項目內部質量檢查和第三方巡檢100%全覆蓋</li> <li>建立在建工程項目智慧監管系統，實現安全管理數字化與智慧化</li> <li>建立客戶服務品質巡檢機制，開展過程品控</li> <li>定期進行客戶滿意度調查</li> <li>未發生網絡安全事故</li> </ul>
員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>保障基本權益</li> <li>職業發展及平等晉升機會</li> <li>健康與安全</li> <li>民主管理</li> <li>人文關懷</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>職工代表大會</li> <li>積極開展各類培訓</li> <li>完善人才晉升與薪酬機制</li> <li>加強職業健康與安全管理</li> <li>推行多樣化的員工福利</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開展多類別專題培訓</li> <li>優化薪酬考核機制</li> <li>豐富晉升渠道</li> <li>推進職業健康安全管理體系認證</li> <li>開展形式多樣的文化活動</li> <li>常態化開展慰問</li> </ul>
合作夥伴及供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>誠信履約</li> <li>資源共享</li> <li>共贏發展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>依法履行合同</li> <li>公開招標</li> <li>杜絕商業賄賂</li> <li>參加行業交流活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>集團全面上線招標與採購管理平台</li> <li>利用陽光採購平台，確保採購信息公開和透明</li> <li>一線城市項目合作的施工總承包單位實現100%「三認證」</li> <li>參與制定行業標準，與行業領先企業開展戰略合作</li> </ul>
社區與公眾	<ul style="list-style-type: none"> <li>推動社區公共事業發展</li> <li>公益慈善</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開展各類公益活動</li> <li>加強產業幫扶工作</li> <li>支持鄉村振興戰略</li> <li>鼓勵員工參加志願服務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>持續推進租住保障工作</li> <li>深化農旅融合，助力鄉村振興</li> <li>開展暖蜂驛站等社區公益活動</li> </ul>
環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>有效使用資源</li> <li>減少排放</li> <li>保護生物多樣性</li> <li>應對氣候變化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>發展綠色建築</li> <li>能源管理、水資源管理、廢棄物管理</li> <li>加強環境信息披露</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開展氣候風險適應性分析</li> <li>執行綠色建築標準項目50個</li> <li>推進節能改造工作，推廣能源智慧管理平台</li> <li>開展綠色辦公與低碳運營</li> <li>推動簽署《綠色租賃公約》284份</li> </ul>

### 1.3 ESG重要性議題分析

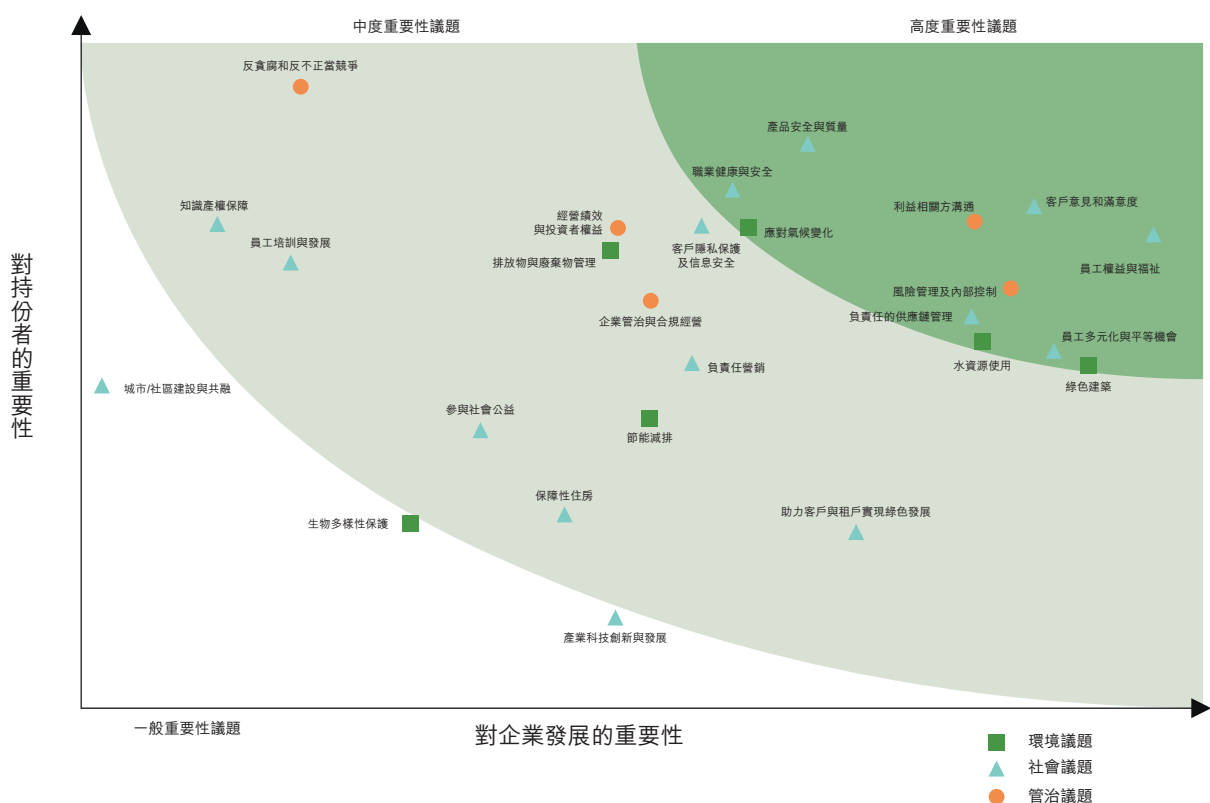
深圳控股持續堅持以利益相關方需求為導向、以集團戰略為核心，定期開展ESG重要性議題分析工作。通過系統識別並科學排序關鍵議題，我們精準把握內外部利益相關方的核心關切，明確ESG管理的重點行動方向，為集團ESG工作的有序推進與高效落地提供堅實支撐。

深圳控股重大性議題判定流程：



## 深圳控股可持續發展重大議題排序與矩陣

議題關注	類別	議題	議題關注	類別	議題
高度重要性 議題	社會	客戶意見和滿意度	一般重要性 議題	管治	經營績效與投資者權益
	社會	員工權益與福祉		社會	負責任營銷
	管治	利益相關方溝通		管治	企業管治與合規經營
	管治	風險管理及內部控制		環境	節能減排
	社會	負責任的供應鏈管理		社會	助力客戶與租戶實現綠色發展
	社會	員工多元化與平等機會		管治	反貪腐和反不正當競爭
	環境	水資源使用		社會	知識產權保障
	社會	產品安全與質量		社會	參與社會公益
	社會	職業健康與安全		社會	員工培訓與發展
	環境	綠色建築		社會	保障性住房
	環境	應對氣候變化			
中度重要性 議題	社會	客戶隱私保護及信息安全			
	環境	排放物與廢棄物管理			



### 1.4 可持續治理

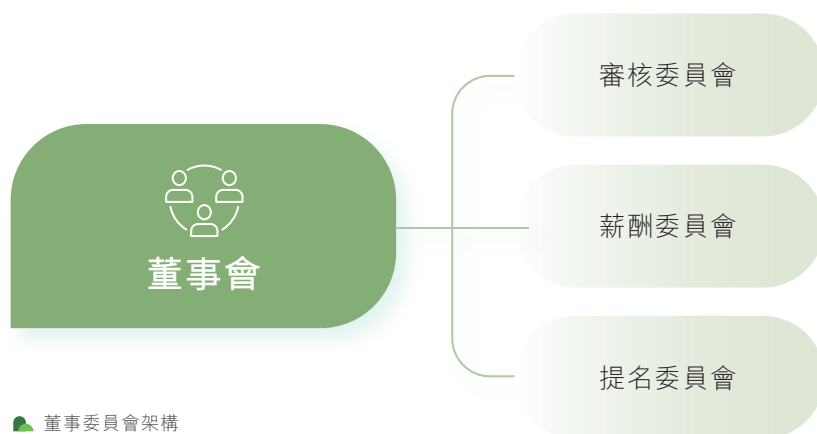
深圳控股恪守商業道德準則，持續優化合規管理、內部監控及風險管理的體系架構，推動合規管理與廉潔防控深度融合，強化風險管控能力與知識產權保護力度，確保集團運營始終處於合規軌道，穩步提升可持續治理能級。

#### 1.4.1 合規經營

深圳控股秉持合規經營理念，嚴格遵循《證券上市規則》《證券及期貨條例》《中華人民共和國公司法》等法規要求，不斷提升公司治理水準與信息披露透明度，以高質量合規建設夯實企業發展根基。

##### 公司治理架構

深圳控股持續強化董事會建設及其規範運作，優化公司治理架構。董事會下設審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，各委員會主席均由獨立非執行董事擔任，切實保障委員會的獨立性與有效性。我們制訂《董事會成員多元化政策》《股東提名人士參選董事的程序》，在董事會候選人遴選中綜合考量性別、年齡、文化與教育背景、種族、專業經驗等多元因素，促進董事會科學決策，有效防範與化解潛在利益衝突，為公司長期發展提供堅實支撐。2025年6月，集團委任蔡濤女士進入提名委員會，並同步委任獨立非執行董事宮鵬教授加入該委員會，確保委員會結構均衡。董事會現有7名董事，其中獨立董事3人、女性董事1人，成員均在房地產開發、企業管理、財務、風險管理及法律事務等專業領域具備深厚經驗與知識儲備。王昱文先生自2025年4月底起由代行主席正式出任董事會主席，並繼續擔任公司總裁。



董事委員會架構

我們構建「雙層多級」公司治理制度體系，規範公司治理及董事會決策程序，並依據外部環境變化與監管要求逐年更新。在集團總部層面，我們以公司章程為核心，配套規範性文件，形成「1+5+N」公司治理制度體系，涵蓋《組織章程細則》《董事會授權指引》等制度，明晰董事會與高級管理層職責，規範董事會會議管理，維護股東合法權益。對於所屬企業，我們建立以章程管理辦法和董事會工作規則為主導的制度體系，確保權力得到有效監督與制衡，全面提升公司治理效能。

## 合規管理體系

深圳控股始終致力於構建全方位覆蓋、全層級穿透、全員高度認同的合規管理體系。圍繞合規管理體系建設三年行動方案，我們建立分層分類的合規管理制度體系，制定《主要合規風險一覽表》《部門履職合規手冊》，系統梳理集團合規風險，明確合規風險責任歸屬、部門管理職責及工作流程，確保合規風險管理紮實落地。我們建立合規管理與廉潔風險、風險管理、內控、法務之間的協同機制，將合規管理成效納入部門年度綜合考核，保障合規管理職責有效履行，進一步提升合規管理效能。此外，我們開展形式多樣的合規宣傳與教育活動，持續增強員工合規自覺意識。2025年，我們累計開展合規培訓和教育活動10餘次。

### 案例

#### 開展國企改革專題培訓，提升建設世界一流企業能力

2025年8月22日，為深入理解國企改革新要求，我們舉辦了國企改革深化提升行動專題培訓。集團領導、各部門及各所屬企業負責人等共69人現場參訓。培訓特邀資深專家授課，深度解讀了改革重點與趨勢，並圍繞提升核心競爭力、增強核心功能、建設世界一流企業等主題分享了方法論與實踐案例。通過培訓，關鍵管理人員進一步明確了改革路徑，提升了戰略思維與改革攻堅能力。

## 投資者權益保障

深圳控股持續深化投資者關係管理工作，制訂《股東通訊政策》，建立高效透明的溝通機制。依託股東大會、業績發佈會、官方網站、電子通訊等多元化渠道，與境內外投資者保持常態化交流互動，構建長期信任關係，切實維護投資者的知情權與參與權。藉助投資者溝通活動，我們及時完善並改進治理工作，推動投資者關係管理邁上新台阶。



關鍵  
績效

2025年，深圳控股召開業績發佈會2場，組織或參加投資者交流會議、業績路演及調研活動59場，投資者溝通196人次。

我們持續關注自身經營活動對環境、社會的影響，通過定期發佈報告及舉辦投資交流活動，逐步提升信息披露透明度。集團在網站及本報告中披露ESG相關政策與數據，積極回應明晟指數（MSCI-ESG評級）等可持續發展指數要求，滿足投資者的ESG信息披露期望。

### 案例

#### 董事培訓與發展

2025年8月28日，我們組織現有董事參加港股規則更新專題培訓，內容涵蓋《企業管治守則》修訂要點及近期典型案例，持續提升董事對監管新要求的理解與把握。每年首次常規董事會均會議獨立非執行董事的獨立性，包括對任期超過九年者進行評估。

### 1.4.2 風險管控

深圳控股始終將風險管控作為可持續發展的核心保障，持續完善內部監控及風險管理體系，搭建內審、內控和風控深度融合的管理機制，通過制度優化、動態監測、專項審計與閉環整改，全面提升風險識別、評估與應對能力，為集團穩健運營築牢防線。

#### 內部監控及風險管理體系

深圳控股堅持事前防範、事中控制、事後追責的風險管控原則，不斷夯實內部控制和風險管理根基。我們嚴格執行《內部審計管理辦法》與《投資項目後評價管理辦法》，規範集團總部及二級企業的工作職責、匯報機制與投後評價管理。2025年，公司進一步強化制度保障，發佈《關於進一步加強風險管理工作的若干措施》，完善經營管理中的風險管控流程，細化風險分級分類、上報路徑與動態管理機制，將風險管控要求貫穿經營全流程。

我們構建「審核委員會—風險管理部—職能部門及下屬企業」三級風險管理架構，搭建覆蓋上下級、跨部門的風險管理信息溝通渠道，採用「由下而上」與「由上而下」相結合的綜合風險檢討程序，提升風險識別與防範的全面性。集團全面風險管理領導小組（由董事長擔任組長、總裁和黨委副書記擔任副組長）統籌推進風險管控工作，系統組織年度重大風險評估與排查，健全常態化風險管理閉環機制，確保風險管控責任層層壓實。

### 董事會監督

#### 代表董事會行事的審核委員會

- 確保公司已設立及維持一個合適和有效的風險管理架構。
- 監督管理層在風險管理架構的設計、執行及監察方面的工作。
- 監督管理層在風險緩解方面的工作。

### 風險管理、 匯報及溝通

#### 風險管理部

- 風險管理：定期進行系統風險評估、對重大業務進行事前風險審核。
- 內部控制：檢查、評價和優化內控制度的執行情況，規避執行上的風險。
- 內部審計：開展多層次的審計工作，落實審計問題整改，防範營運風險。
- 至少每年檢討一次風險管理構架的成效。

### 執行日常風險管理 及監控權責

#### 職能部門、附屬企業風險管理部門及個人

- 負責日常營運執行風險管理程序及內部監控措施。
- 定期審視風險狀況及就其各自營運及職能範圍內的風險向風險管理部及管理層匯報。

## 管治責任・治理築基

### 內審內控風控融合機制

深圳控股建立綜合性的內審、內控和風控融合機制，通過資源整合、動態監測、體系優化與專項監督，實現風險管控的全鏈條覆蓋。

#### 監督資源整合

- 成立聯合監督委員會，匯集紀檢監察、監事會、財務、內部審計、內控、風控等部門的資源
- 強化各監督部門的合力，提升整體監督效能

#### 風險識別與監測

- 利用COSO五要素風險評估模型進行風險識別，每月至少進行1次重大風險梳理評估
- 針對識別出的重大風險，制定風險應對和防範措施，並形成重大風險專項報告
- 定期開展風險跟蹤監測和隱患排查工作，形成風險防控月度報表、月度簡報和季度重大風險跟蹤監測表
- 採取線上監控方式，通過OA系統動態監控風險表格，實現層層篩選與管理層報告機制

#### 內部控制體系梳理與評估

- 系統性審查和評估集團內部控制體系的相關制度
- 補充和完善內部控制評價和審計的實施細則，確保制度覆蓋基層企業

#### 內控體系總結評價

- 從內控體系建設、制度執行、風險評估監測、監督評價、信息化建設五個維度對內控體系進行全面評價

#### 投資項目管理與監督

- 對下屬企業的投資項目進行評估和過程監督
- 探索創新的項目管理模式，提升企業的投資管理和風險管控能力
- 確保集團資產的安全和保值增值

### 案例

#### 組織AI時代保密工作培訓，築牢信息安全防線

2025年9月2日，為應對新技術環境下的保密挑戰，我們組織了年度保密工作培訓。集團總部涉密人員及各企業辦公室負責人等共70人參訓。本次培訓聚焦「AI時代的保密工作」，邀請深圳市保密局專家，深入分析了當前保密風險與新特點，並系統講解了技術防範與管理要求。培訓紀律嚴明，強化了關鍵崗位員工的保密意識與技術防範能力，為集團數字化轉型中的信息安全提供了堅實保障。



### 關鍵 績效

2025年，深圳控股完成**4**家企業經濟責任審計、**32**家企業財務報告內部控制審計，開展**7**個酒店項目的運營管理的專項審計，實施**2**個投資項目投中評價，**6**個投資項目後評價，累計披露問題與風險**102**項。

2025年，深圳控股出台《審計整改管理暫行辦法》《關於進一步加強風險管理工作的若干措施》，推動審計發現的各類問題整改完成率達**100%**，形成風險管控閉環。

2025年，深圳控股識別並管控十大重點二級風險，通過OA系統實現風險「識別—評估—處置—跟蹤」全流程動態管理，全年發佈風險防控月度報表**12**份、季度重大風險跟蹤監測表**4**份。

### ESG風險管控

深圳控股將ESG風險納入核心風險管控範疇，明確賄賂及貪污、商業道德、產品質量與安全、職業健康與安全、氣候變化等重點ESG風險議題，納入定期風險評估與監控流程。在風險識別過程中，全面覆蓋經營管理各環節，其中廉潔風險通過經濟責任審計實現全維度排查，涵蓋領導人任期內「三重一大」決策、投資、運營、財務等重點領域。氣候變化相關風險方面，我們及時發佈風險提示，推動業務部門強化項目前期風險評估。

對於環境、技術相關的具體ESG風險（如環保材料應用、綠色技術落地、排水排污合規等），由對口業務管理部門負責識別與管控，風險管理部統籌協調，形成業務部門主責和風險部門統籌的ESG風險管控格局，確保各類ESG風險早識別、早預警、早處置。

2025年，我們結合母公司深業集團可持續發展目標、市場環境變化及業務拓展需求等內外部風險因素，從風險發生的可能性和影響程度兩個維度開展風險分析的框架，識別出包含市場營銷風險、工程項目管理風險、投後管理風險、安全風險、輿情風險等在內的十大風險，並制定專項應對措施，有效預防和管控各類風險。

### 1.4.3 廉潔建設

深圳控股持續推進廉潔建設，嚴格遵守《中華人民共和國刑法》《中華人民共和國刑事訴訟法》及《中華人民共和國治安管理處罰法》等與商業賄賂治理、公司治理及合規風險管控相關的規定，不斷完善管理體系和機制，深化員工廉潔從業觀念和商業道德素養，協同業務夥伴共同營造公平公正的營商環境。

## 管治責任·治理築基

### 管理體系建設

我們依照「1+3+N」的合規管理分層分類制度體系，制定《反貪污及賄賂政策》《商業道德準則》《反賄賂合規管理辦法》《廉政審核工作實施辦法》《防止工作人員利益衝突的辦法》《異地項目廉潔風險防控辦法》《「三重一大」決策管理辦法》《關連交易管理辦法》等制度，並於2025年新增《紀檢監察幹部行為規範》，進一步貫徹轉職能，轉方式，轉作風，「三轉」部署要求，推動對集團紀檢監察幹部的監督管理，推動合規管理與廉潔防控有機融合。我們結合外部法律法規修訂與施行進展，持續開展制度條款復核與配套流程優化，重點對商業賄賂治理與治安處罰規則修訂等要求進行銜接評估與宣貫落實，持續提升制度體系的適用性與可操作性。

我們至少每三年開展一次內部審計工作，對上述制度、包括反腐敗與反賄賂政策在內的商業道德標準及集團所有運營範圍內的商業行為進行評估審核。董事會審核委員會代表董事會定期檢視集團風險管理及內部監控系統的有效性，統籌內外部審計溝通、監督與審核工作，評估集團內部監控及風險管理體系運行狀況。審核委員會同時負責監督商業道德與反腐敗工作，包括審批相關政策的修訂，聽取涉嫌違規事件的報告與調查情況。審核委員會定期審議舉報政策執行情況及投訴處理報告，保障舉報機制平穩運行，有效預防與治理深圳控股及各下屬公司運營過程中的商業賄賂腐敗行為。



### 關鍵 績效

深圳控股組織全體員工簽署《廉潔自律承諾書》與《合規承諾書》，實現全體員工及高層管理人員簽署率達**100%**，進一步強化對幹部員工合規履職及任職回避的監督管理，切實增強全員規矩意識與責任擔當，持續築牢企業反腐敗防線。

2025年，我們聚焦「四風」問題頑疾，出台《紀檢監察幹部行為規範》，紮實開展違規公款消費專項核查和為期一個半月的作風整頓專項行動，形成《作風整頓總結報告》，推動整改問題**16**項，切實提升管理效能與執行力度。

## 案例

### 異地企業廉潔風險專項檢查

2025年，集團對10家異地企業開展專項檢查，重點圍繞貫徹落實中央八項規定精神、黨風廉政建設責任落實及合規經營管理，深入排查作風建設、權力運行和制度執行中的風險隱患，強化廉潔風險防控，推動問題整改閉環管理，切實提升基層治理效能和風險防範能力。



異地企業廉潔風險專項檢查工作

### 舉報管理機制

深圳控股建立健全舉報管理機制，嚴格遵循《信訪舉報辦理規程》《紀檢監察機關處理檢舉控告工作規則》等相關規定，制定《舉報政策》《問題線索管理辦法》等制度，規範舉報事項的登記、研判、上報、轉辦等全流程管理，確保受理工作有章可循、高效有序。《舉報政策》已在公司官網公開發佈，便於利益相關方查閱。公司通過官網、熱線電話、電子郵箱及實體信箱等多種渠道，暢通舉報路徑，切實保障舉報有途徑、受理有程序。

我們鼓勵實名舉報，對舉報人姓名、工作單位、家庭住址等個人信息實行嚴格保密，全面保護舉報人的合法權益與人身安全。堅持依法依規、實事求是、高效負責的原則，對貪腐舞弊及其他不正當行為進行嚴肅查處。對任何失密、打擊報復舉報人等違規行為，將依法依規從嚴處理，堅決杜絕任何形式的報復行為，切實維護舉報機制的公信力與有效性。



### 關鍵 績效

2025年，深圳控股全年共受理信訪舉報**171**件，處置問題線索**171**件，其中新收**88**件，存量**83**件，高效辦結**72**件，辦結數量同比增長**200%**；立案審查調查**20**件，審結案件並給予黨紀政務處分**11**人，持續釋放從嚴執紀的強烈信號。

2025年，深圳控股堅決查處違反中央八項規定精神典型案件，嚴肅查辦公款旅遊、違規吃喝、違規發放津補貼、違規報銷、公車私用等**5**起案件，處分**8**人；審結酒駕案件**3**起，處分**3**人，持續強化警示震懾。同步開展經商辦企業專項排查，對存在違規情形的**10**餘名幹部進行約談，督促全部完成整改，嚴防利益衝突風險。

2025年，深圳控股及其員工未涉及任何已審結的貪污訴訟案件，未發現貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等違法行為。

## 管治責任・治理築基

### 廉潔教育培訓

深圳控股持續深化廉潔教育培訓，每年面向全體員工（含兼職人員）及承包商開展全覆蓋的廉潔宣傳與培訓。通過組織黨紀法規學習，在重大節日前發佈正風肅紀通知並推送廉潔過節提醒短信等多種形式，廣泛宣貫商業道德與企業管治要求，積極弘揚清正廉潔的價值理念，持續營造風清氣正的從業氛圍。



關鍵  
績效

2025年，深圳控股接受反腐敗培訓的僱員（包括兼職員工）佔比**100%**。

2025年，我們深化廉潔教育與文化建設，協助黨委組織開展深入貫徹中央八項規定精神專題學習，逐章學習《習近平關於加強黨的作風建設論述摘編》，查擺問題**236**個，制定整改措施**74**項，全部實現銷號閉環，為**51**名新入職年輕幹部講授廉潔從業專題課，幫助扣好職業生涯「第一粒扣子」。同時，我們指導**2**家所屬企業推進「廉潔文化園」「清風站」建設，運用集團「廉潔專欄」展示廉潔成果，積極營造崇廉尚潔、風清氣正的良好氛圍。

### 案例

#### 深圳控股開展紀檢監察業務培訓

2025年，為進一步增強集團紀檢監察幹部本領，鍛造忠誠乾淨擔當、敢於鬥爭、善於鬥爭的紀檢監察鐵軍，集團組織紀檢監察幹部參加紀檢監察業務培訓。本次培訓以提升紀檢監察幹部隊伍的業務能力為主題，邀請紀檢監察資深學者、紀檢業務實戰專家、國有企業紀檢監察幹部等進行專題輔導和經驗分享，通過學習進一步提高國企紀檢監察幹部監督、執紀的能力，著力建設高素質專業化的紀檢監察幹部隊伍。

### 案例

#### 深圳控股開展大監督體系人員業務培訓

2025年，為進一步提升大監督體系人員專業能力，推動構建協同高效監督機制，集團組織紀檢、法務、風控、財務等關鍵崗位**60**餘名人員參加大監督業務培訓。



大監督體系人員業務培訓



## 案例

### 深圳控股開展全市紀檢監察幹部應知應會知識測試

2025年，為檢驗紀檢監察幹部對黨紀法規及業務知識的掌握情況，提升履職能力，集團紀委通過「深業集團」微信公眾號組織線上測試，覆蓋62名專兼職紀檢監察幹部。測試題由系統隨機生成，涵蓋單選、多選、判斷題。結果顯示，全員通過，平均分98.3分，最高分100分，最低分90分，95分以上佔比90%，整體掌握情況良好。下一步，我們將結合測試結果開展分層培訓，強化薄弱環節，推動隊伍從「知識掌握」向「實戰能力」提升。

#### 業務夥伴合規風險管控

深圳控股制定《商業夥伴合規管理指引》，詳細規定客戶、供應商、外部承包商和經銷商等業務夥伴的管理要求、業務合作基本合規要求、產品評估和樣品、折扣和宣傳、環境保護、用工等要求，向業務夥伴分發《致商業夥伴的合規倡議書》，並要求業務夥伴簽署《商業夥伴承諾函》，與業務夥伴共同打造廉潔、公正的商業合作環境。此外，我們通過宣傳合規政策、簽訂合規協議、為合作夥伴提供合規培訓、利用第三方調查報告以及進行合規性審核等措施，持續管控業務合作夥伴的合規風險，確保其行為合規。

#### 業務合作基本合規要求

##### 反腐敗、反商業賄賂：

遵守所有適用的反腐敗、反商業賄賂法律和法規、政策性文件，嚴禁任何形式的腐敗、賄賂

##### 公平、正當競爭：

採用公平、正當的手段進行競爭、開展業務，並完全遵守所有適用的反壟斷和反不正當競爭的法律和法規

##### 數據與信息保護：

遵守所有適用的數據與信息保護法律和法規，保護保密信息和數據的安全性

##### 貿易合規：


遵守境內以及交易發生國家（地區）的所有適用的進出口管制、制裁和其他貿易合規法律

##### 避免利益衝突：

合作前進行利益衝突審查，從而實現與深圳控股合作全過程中保持客觀中立，避免產生利益衝突交易

### 1.4.4 知識產權保護

深圳控股高度重視知識產權保護，嚴格遵守《中華人民共和國專利法》《中華人民共和國商標法》《中華人民共和國著作權法》《中華人民共和國計算機軟件保護條例》等法律法規，建立了系統化的知識產權管理體系，並制定《知識產權工作管理辦法》等規章制度，持續強化知識產權保護工作。我們不斷完善對專利權、商標商號、著作權（版權）、植物新品種權、商業秘密及其他知識產權形態的保護與管理，設立專門的監控機制，對專利申請及相關流程進行跟蹤管理。針對侵害集團知識產權的行為，我們積極通過法律訴訟等途徑維護自身權益，保障技術研發與業務運營的合法合規開展。



2025年，深圳控股共計申請專利**10**項，被授權專利**17**項。

關鍵  
績效

### 案例

### 深圳市鵬科檢測有限公司CNAS實驗室認可證書與認可決定書

2025年，深圳市鵬科檢測有限公司獲得中國合格評定國家認可委員會實驗室認可證書和認可決定書。



鵬科檢測有限公司獲得中國合格評定國家認可委員會實驗室認可證書和認可決定書

## 1.5 可持續供應鏈管理

深圳控股持續推進可持續供應鏈建設，完善招標採購和供應商全生命週期管理，協助供應商提高履約能力，有效管控供應鏈ESG風險，加強行業交流合作，與業務夥伴攜手推動行業發展。

### 1.5.1 完善招採管理

深圳控股嚴格遵守《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》等相關法律法規，制定《供應商行為準則》《招標採購監督工作指引》等內部管理制度。2025年，我們修訂和新增《招標採購管理辦法》《供應商管理辦法》《集中採購和戰略採購工作指引》《評定分離項目清標和定標工作指引》，形成覆蓋全流程的招採制度體系，規範招標採購與供應商管理流程，有效管控供應鏈風險。

#### 招採管理及監督

深圳控股建立決策、組織和監督相互分離的制衡機制，明確關鍵環節、監控重點及權責邊界，採購需求提出、組織實施、事項審批由不同崗位承擔，監督人員不參與所監督項目的審批決策及評標定標工作。

深圳控股建立招採專項檢查機制，對制度嚴謹性、存檔資料規範性及供應商履約管理及時性開展檢查，保障招採活動合規透明。

#### 陽光採購

深圳控股堅持依法招標、公開透明，嚴格遵守《深圳市國資委關於深圳市屬國企實行採購信息統一發佈的通知》，充分利用深圳陽光採購平台推進「陽光採購」，將《廉政合同》納入供應商合同簽訂環節，規範雙方商務行為，助力實現「優質工程」「廉潔工程」雙目標。



2025年，深圳控股在陽光採購平台共發佈**3,600**餘個採購項目。

關鍵  
績效

#### 信息化管理

深圳控股建立供應鏈信息化管理系統，對招標採購進行全流程監督管理。深圳控股通過建立供應鏈信息化管理系統，實現了對招標採購的全流程數字化監督與管理。集團平台同時集成了專家人臉識別簽到、線上簽字確認及評標報告一鍵生成等功能，進一步強化了評審過程的規範性與透明度。

此外，集團依託該系統搭建了供應商分級管理模塊，遵循「先註冊、後入庫、再集團統籌」的原則，實現了供應商從註冊、考察、履約評價到退出的全生命週期線上管理。該模塊已與集團BPM流程、合同管理系統及統一身份認證平台完成集成，支持採購信息在陽光平台的自動推送與同步公示，從而建立起公開、可追溯的供應鏈管理體系。

## 管治責任·治理築基

目前，集團已全線上線招標與採購管理平台，規範採購計劃、立項、方案編製、文件發佈、投標、開標評標定標、中標公示等全流程，實現供應商採購全流程電子化閉環管理。此外，深圳控股開展供應鏈數字化審計，通過總體分析、疑點排查、系統研究等流程，實現業務與財務數據雙穿透。

### 1.5.2 打造責任供應鏈

深圳控股持續管控供應鏈ESG風險，將供應商ESG表現納入篩選、准入及履約評估全流程，通過負責任採購行為保障相關方合法權益，構建穩定、廉潔、可持續的責任供應鏈。

#### 供應鏈ESG風險管理

深圳控股制定《供應商行為準則》，明確供應商在合法合規、道德操守、環境保護、員工薪酬及工時保障、反童工和強迫勞工、保障健康及安全、反歧視和保護知識產權等方面的要求，規範供應商ESG管理。

供應商准入：深圳控股遵循國家消除壁壘、扶持中小企業的導向，公開招標中不設置排他性准入條件。所屬企業結合屬地政策，在招標文件及合同條款中融入勞動用工、環保等ESG要求，為擁有ESG相關認證的供應商設置加分項（如ISO 9001、ISO 14001、ISO 45001，CCC證書等）。

我們在集採招標過程中引入第三方平台對投標商進行全面評估，覆蓋投標商的資質證明、財務健康狀況、生產設施、技術創新（專利證書）、合規性、環境與職業健康安全、質量管理體系、供應鏈管理能力、生產流程控制、成品質量檢驗、研發能力、信息化水平以及合同執行的技術標準等多個關鍵維度，從源頭控制ESG風險，助力打造穩定、可靠、廉潔的供應鏈。

供應商評估：深圳控股建立供應商分類分級管理體系，按施工類、物資類、服務類劃分類別，按A、B、C三級劃分等級，其中A級為優質供應商、B級為履約良好供應商、C級為黑名單供應商，實行動態管理與差異化管控。同時，我們定期開展供應商履約評價工作，針對不同類別供應商制定針對性的評價指標、評價內容及評分佔比，並將供應商的ESG表現納入供應商履約評價表。為進一步增強供應鏈韌性，深圳控股建立主、次供貨商搭配機制，以應對單一供應商中斷可能帶來的風險。

#### 保障相關方權益

深圳控股嚴格遵守《中華人民共和國反不正當競爭法》《關於禁止侵犯商業秘密行為的若干規定》，嚴守商業秘密，禁止腐敗與不正當競爭行為，營造公平競爭、公開透明的營商環境。



關鍵  
績效

2025年，深圳控股未涉及反不正當競爭相關的法律訴訟。

### 1.5.3 攜手行業發展

深圳控股持續深化行業交流與合作，積極參與行業標準的研究與制定，助力構建資源共享、優勢互補的產業協同機制。通過與多方企業建立戰略合作關係，我們攜手推動行業整體的可持續發展與進步。

#### 案例

#### 運營公司承辦物博會論壇，助力設施設備高質量發展

運營公司在2025深圳物博會期間承辦了以「安全、標準、綠色、智慧」為核心的設施設備高質量發展論壇，並主導發佈了團體標準《建築綠色運營經濟效益測算指南》。同時，運營公司在「最美機房」評選中榮獲四項大獎，包括卓越貢獻企業稱號及兩個標杆案例，展現了其在設施設備安全管理與綠色低碳實踐方面的行業引領作用。



「以匠心 致初心」設施設備高質量發展論壇

在產業發展方面，我們持續開展深入的產業分析，定期編製產城研究季度報告，解讀宏觀政策動向，並重點洞察合成生物學、設施農業、智能機器人、託育服務、康養產業、寵物經濟、智能家居等關鍵領域的趨勢、機遇與挑戰，為公司的投資決策與戰略規劃提供有力支撐，助力產業轉型升級與價值創造。



產城研究季報



# 02 客戶責任 品質鑄魂

深圳控股始終恪守「建築生活美景」的企業使命，將產品品質與客戶信賴置於首位。我們通過貫穿項目全生命週期的品控體系嚴格保障質量，秉持負責任營銷準則，並致力於以精益服務持續優化客戶體驗，旨在交付安全可靠、舒適宜居的產品與服務，實現客戶的長久滿意。



## 我們關注的ESG議題

產品安全與質量  
產業科技創新與發展  
負責任營銷  
客戶隱私保護及信息安全  
客戶意見和滿意度

## 我們回應的SDGs議題



## 我們回應的HKEx ESG指標

B6：產品責任



# 客戶責任 · 品質鑄魂

## 目標設定與進度回顧

目標類型	目標	進度
材料質量	檢查確認貨物與合同中要求的品牌、規格均一致	現場材料均有送檢報告，貨物與合同中要求的品牌、規格一致
施工質量	避免施工過程中出現大面積共性質量缺陷	施工過程中未出現大面積共性質量缺陷
結構安全	無結構安全事故	未發生結構安全事故

### 2.1 鑄造精工品質

深圳控股將工程質量與產品安全視為企業生命線，致力於構建覆蓋項目全生命週期的精細化管理體系。我們持續完善並嚴格執行工程質量標準與安全風險管控流程，從源頭確保產品交付的可靠性與安全性。同時，集團積極推動產品設計與建造技術的創新迭代，通過技術賦能提升產品力，以更好地響應並引領市場日新月異的多元化需求。

#### 2.1.1 產品質量與安全

深圳控股嚴格遵循《中華人民共和國建築法》《建設工程質量管理條例》等國家及地方相關法律法規與標準規範，為持續提升工程質量管理水平，集團建立了系統化的質量管理制度，常態化引入權威第三方機構進行獨立工程巡檢與評估，並針對質量通病與關鍵工藝節點深入推進專項治理工作，形成了常態化、標準化的質量管控長效機制。2025年，集團在工程質量領域共獲得16項榮譽，其中包括5項省級及11項市級重要獎項。

#### 質量管理體系

深圳控股高度重視質量管理體系的建設與優化，制定了《工程質量管理辦法》等多項質量管理制度。通過強化制度建設、健全監督管理機制以及深化供應商質量管理等多維度舉措，實現對工程質量的全過程、全鏈條管控，切實保障產品品質與客戶體驗。

2025年，根據房地產市場發展態勢及集團管理要求，置地公司正式發佈了《房地產項目交付品質管控細則（住宅、公寓類）》，進一步規範項目交付環節的質量管理標準，強化全過程品質管控能力。集團構建了覆蓋全面、層級清晰的多層次質量檢查體系，集團總部依據內部標準對所有在建項目開展巡檢，所屬各公司亦對其旗下項目開展自主檢查，實現項目100%覆蓋，確保質量標準在一線落地見效，全面體現集團在內部質量標準建設方面的系統性與實踐深度。

### ▶ 質量管理領導小組

為落實質量管理責任，我們設立獨立的質量管理領導小組負責監督質量保障工作的落實情況，要求所屬企業須建立工程質量管理體系，完善組織架構設置，配備專職管理人員，明確質量管理職責，並明確項目負責人對工程質量承擔終身責任，確保責任落實到人。

### ▶ 質量考核機制

我們建立質量管理流程，對材料驗收、質量巡檢、建築質量、施工現場在內的多個關鍵階段與重要指標進行動態管理，並設有內部工程項目進度與質量考核機制，將項目質量考核結果與工程部門績效直接掛鉤。

在強化內部管控的基礎上，深圳控股持續推進質量管理體系的標準化與專業化建設。2025年，集團所有合作的施工總承包單位均實現質量管理體系認證覆蓋率100%，有效提升供應鏈質量保障能力。截至目前，集團及所屬企業已成功獲得12項產品安全或質量標準認證（如HACCP, ISO 9001或同等標準），進一步彰顯集團在質量管理體系建設方面的領先水平。



▶ 深圳市鵬科檢測有限公司質量管理體系ISO 9001認證證書



▶ 深圳市深業豐農優品科技有限公司質量管理體系ISO 9001認證證書

## 客戶責任 · 品質鑄魂

### 質量安全管控

深圳控股為進一步強化產品安全與質量保障能力，通過制定並推行《建設工程項目質量評估工作指引》等一系列文件作為內部質量檢查的核心標準，系統完善集團工程安全與質量巡檢制度體系。該指引全面規範集團及所屬企業開發的所有建設工程項目質量評估工作，涵蓋過程質量評估與交付質量評估兩個關鍵環節，推動實現對產品安全與質量的全過程、系統性管理。其中，過程質量評估指在項目建設過程中，每季度開展的質量檢查與綜合評價；交付質量評估則指項目竣工備案後、正式交付前開展的質量核查與達標評定。2025年，深圳控股已實現對在建房地產類項目內部質量評估的100%全覆蓋，切實提升質量管理的標準化與可追溯性。

#### 質量檢查和內部巡檢

集團構建了覆蓋全面、層級清晰的多層次質量檢查體系，確保工程質量管控的系統性與有效性。針對房地產項目，集團組織專業團隊或委託第三方機構，對所有在建項目實施定期與不定期相結合的工程質量巡檢，形成專項檢查報告，並建立問題閉環整改機制，強化責任落實與執行跟蹤。對於非房地產類項目，由所屬企業根據項目特點自主開展質量檢查，集團對重大或高風險項目實施定期或隨機抽查，確保安全與質量標準在全集團範圍內統一執行、有效落地。

2025年，集團總部依據內部標準對所有在建項目共計開展51次巡檢，所屬各公司亦對其旗下項目開展自主檢查，實現100%全覆蓋的內部質量檢查。我們按季度開展第三方質量評估，全年完成4輪過程評估、14次專項評估及9次交付評估，實現了對在建項目第三方評估的全覆蓋。質量評估重點聚焦實測實量結果、質量管理行為規範性及典型質量風險，尤其關注空鼓、開裂、滲漏等施工質量通病。針對評估中發現的問題，集團已督促各項目立即整改，並在質量評估標準中新增「回頭看」機制，對整改落實情況開展覆核，確保問題閉環管理、整改到位。

#### 原材料檢查

我們對每批次原材料進行嚴格檢查，杜絕不合格材料流入施工環節。在施工過程中，我們採用內部質量考核與第三方機構聯合檢查的方式，對項目建設方，包括各類供應商和承包商，進行全面的質量檢測與評估。

#### 供應商質量審查措施

一級供應商  
(如總承建商)

二級供應商  
(如分包單位)

三級供應商  
(如材料供應商)

以內部質量考核與第三方機構檢查結合的形式，對項目建設方開展質量檢測與評估工作

對進場原材料實施「每批必查」原則，持續檢查質量隱患並及時整改

## ▶ 數字化質量管控

鵬南公司在雲海灣花園項目中深度應用「河狸雲」全流程數字化預驗收平台構建數字化質量管控體系，全面覆蓋施工過程、集中交付及後期維保各環節，顯著提升工程質量管理效率與交付品質，實現1,600餘套房屋一次性高品質交付，並有效銜接集中交付與後期專項服務，顯著優化業主收房體驗。

- 在質量管理方面，平台通過工序驗收模塊將園林優化、地下車庫燈光設計等品質提升要求轉化為標準化檢查項，施工過程中實時上傳現場照片與驗收數據，形成全過程留痕。2025年，該項目通過平台累計錄入並閉環整改質量問題47,619項，涵蓋滲漏、給排水、功能性缺失、五金洁具、櫃體地板、玻璃等常見問題；同步發現並整改安全類隱患256項，涉及吊籃、高處臨邊作業、腳手架、消防及文明施工等關鍵環節，實現質量與安全雙控。
- 在集中交付階段，平台移動端驗房功能支持快速錄入問題、拍照上傳，自動生成驗收報告，實現開發商、驗房師、業主、物業多方實時協同。業主可直觀查看驗房結果，物業精準派單整改，顯著提升交付效率。數據顯示，集中交付期間驗房效率較傳統模式提升50%以上，有效避免交付擁堵，保障收房流程順暢高效。
- 在售後維保服務方面，平台通過「報事報修+整改追蹤」模塊實現業主需求快速響應、責任到人、整改驗證的全閉環管理。結合「一戶一檔」數字資產，維修人員可快速調取房屋驗收記錄與隱蔽工程資料，大幅提升維保精準度與服務響應速度。項目最終實現高品質交付與高收房率雙突破，業主對社區品質與細節打磨滿意度持續領先，社交媒體上廣泛傳播收房喜悅，有力彰顯了深圳控股的卓越產品營造力與交付保障力。

## 案例

### 華東公司構建「五輪閉環+數字驅動」精装修質量管控體系，實現高品質交付與高收房率

華東公司在深安上居項目中，圍繞精装修工程品質提升目標，創新構建「五輪質量檢查+數字化閉環管理」體系，全面覆蓋施工基層、過程管控、完工驗收、預看房整改及集中交付前掃樓等關鍵環節，形成「檢查—整改—覆核—銷項」全鏈條閉環管理機制，系統提升工程質量管理效率與交付效果，顯著優化客戶驗房體驗，並實現「無問題收房」率達36%、無驗房師戶均報修僅1.42條，遠低於行業平均水平。



深安上居項目質量專項檢查會議



#### 第一輪 基層階段引入智能檢測，實現精度躍升

在施工基層階段，項目聯合第三方機構開展基層平整度專項檢查，創新引入機器人檢測技術與APP測點標註系統，將戶內「線、邊、面、槽」等關鍵部位的平整度納入量化管控，累計整改問題點超2萬項。

#### 第二輪 完工階段推行「問題上牆」，強化責任落實

在裝修接近尾聲階段，項目部聯合監理、總包質檢部門成立完工質量檢查小組，對現場質量問題及未完成工作進行逐戶排查，實行「問題上牆、責任到人、限時整改」的可視化管理，推動問題整改透明化、可追溯。

#### 第三輪 一戶一查實現精準溯源與高效閉環

在全部施工完成後，組織第三方開展「一戶一查」質量驗收，所有問題通過APP系統錄入，清晰標註問題歸屬單位、責任主體及具體位置，並結合電子圖紙精準定位。每棟樓組建「銷項小隊」，由甲方管理人員、施工單位負責人及施工隊伍共同組成，實行「整改負責人帶隊、過程監督、逐戶銷項」機制。每日召開銷項復盤會，動態跟蹤整改進度，累計完成69,932條問題的檢查與閉環整改，實現質量問題「零遺漏、全閉環」。

#### 第四輪 預看房問題「靶向攻堅」，實現精準糾偏

針對預看房階段業主反饋的700餘項驗房問題，華東公司組建專項問題銷項檢查組，按樓棟分工跟蹤整改進展。每日召開銷項碰頭會，對整改質量不達標、進度滯後的環節及時糾偏，通過「整改—複查—糾偏—銷項」四步閉環流程，確保所有問題全部整改到位。

#### 第五輪 交付前「集中掃樓」機制，保障交付零瑕疵

在集中交付階段，華東公司創新實施「次日交付房號集中掃樓」機制，對次日交付的房間進行最後一次全面檢查。發現問題後，要求施工單位立即整改，確保次日交付房屋「零缺陷、零遺漏」。

## 質量培訓

深圳控股每年定期為集團全體員工、供應商及承包商提供形式多樣的質量培訓課程，切實提升其品質意識、合規意識與專業能力，為工程質量提供堅實保障。我們每年參與深業集團開展的「質量月」活動，明確對公司在建項目的要求，包括項目涉及的承包商、分包單位和供應商。在2025年「質量月」期間，深圳控股統籌開展16項覆蓋質量管控、技術創新、人員培訓與項目管理的全流程活動，聚焦「精工品質、完美交付」主題，系統推進質量管理能力建設。活動以「理論培訓—案例復盤—現場實戰」為主線，打造「學、思、用」一體化質量提升閉環，有效強化工程團隊專業素養，推動質量理念向一線延伸。其中，三項重點活動成效顯著：

- **質量月啟動儀式：**全面宣貫年度質量目標與活動方案，明確「質量強企」戰略導向，部署各二級公司質量提升任務，強化全員質量責任意識。
- **工程質量專題培訓：**面向項目核心管理人員及業務骨幹，開展智能建造與模塊化施工專題培訓，邀請行業專家授課，結合深安上居、雲海灣花園等標杆項目案例，通過實操演示與互動研討，系統提升團隊對BIM技術、裝配式施工、智慧工地等新技術的應用能力。
- **特色項目觀摩學習：**組織骨幹人員赴智能建造標杆項目實地參訪，深入學習模塊化施工、機器人檢測、數字化驗收等先進工藝，推動技術成果在集團項目中的轉化落地。

## 案例

### 系統開展「質量月」系列活動，全方位築牢質量根基

在集團統籌下，下屬公司結合自身項目特點，開展差異化、場景化質量提升行動：

#### 鵬南公司

- 深業上林苑項目質量管理復盤：系統梳理從基坑開挖到精裝修各階段出現的施工質量與設計缺陷問題，形成問題清單與改進對策，為後續項目提供可複製的質量管理經驗。
- 深業雲海灣花園項目維保質量管理復盤：聚焦交付後維修響應、問題閉環、業主滿意度等維度，制定維保品質提升與長效機制建設專項方案。



「質量月」系列活動

#### 泰然公司

- 工程「沙場」實錄：圍繞泰瑞府項目開展現場質量檢查與經驗交流，提升一線管理人員問題識別與處置能力。

#### 置地公司

- 頤樾府項目一期模擬交付活動：依託驗房APP開展全流程內部模擬收樓，提前暴露潛在問題，優化交付流程，提升團隊應對集中交付的能力。
- 住宅項目專題質量培訓：面向上城學府項目參建單位開展質量標準與工藝要求宣貫，強化供應鏈協同管理能力。

#### 華東公司

- 上海深嘉氫谷項目品質施工專項質量月活動：以「深嘉·精工清固」為主題，推行「清：現場清理、工序清晰、問題清零；固：結構穩固、質量可靠、整改鞏固」行動，組織多輪綜合巡檢與「回頭看」機制，實現質量隱患動態清零。

#### 泰富公司

- 質量創意大賽：鼓勵一線員工以微視頻形式講述質量故事，展示新工藝、新做法，激發基層創新活力。
- 「工匠之星」班組評選：通過工藝展示與技能比拼，樹立一線質量標杆。

2025年，集團總部統籌組織質量培訓活動10場次，每次覆蓋員工約50人次，實現質量相關崗位人員及200餘家核心供應商的培訓100%全覆蓋。

## 2.1.2 產品創新與升級

深圳控股堅持推進數字化轉型、技術革新與業務模式升級，持續夯實高質量發展根基。在「十五五」發展戰略規劃的指引下，集團不斷加大研發投入，深化與智慧科技領先企業的協同合作，系統提升產品全生命週期的研發與交付能力。2025年，集團在BIM技術應用、裝配式建造、綠色建築、智慧社區建設等領域持續深化創新，推動集團從「規模化建造」向「精細化、品質化、智能化」建造轉型。深圳控股持續推進產品與服務創新，聚焦城市空間價值提升，構建覆蓋全場景的「5+1+1」產品矩陣，推動服務向專業化、標準化、智能化躍遷。

2025年，晶華公司持續加大研發投入，研發支出約4,500萬元，佔營業收入比例約10%，處於行業較高水平。公司堅持客戶需求導向與前瞻性佈局並重的研發戰略，推動產品持續創新。在綠色研發方面，根據客戶要求開發低功耗產品，包括雙穩態產品、低功耗液晶顯示器及低功耗遙控器等；同時主動優化材料使用，在不影響防撞等核心功能的前提下，減少包裝材料用量。研發活動充分考慮ESG因素，同步推進儲能領域相關技術配套研發，已與伊頓等儲能客戶建立合作關係，助力產品向低碳、高效方向升級。

### 案例

#### 運營公司構建「5+1+1」產品矩陣，推動城市空間服務升級

運營公司聚焦城市空間深度運營，系統構建覆蓋全場景的「5+1+1」產品矩陣，實現從基礎服務向價值創造的躍遷。以「深享業、深享居、深享園、深享商、深享城」五大產品體系精準匹配政府公建、社區居住、產業園區、商業辦公與城市治理等多元場景需求，推動服務專業化、標準化與集約化。通過設立產品線事業群，強化細分業態的運營能力，實現從「基礎物業服務提供商」向「最具價值的城市空間服務商」的跨越式發展。同時，依託「深享技」專業技術支撐體系與「深享匯」智慧運營平台，全面賦能服務提質增效。2025年，運營公司持續獲得市場高度認可，位列「中國物業服務百強第14位」，並蟬聯「深圳百強品牌·市屬國有物企唯一上榜」，彰顯行業引領力。



運營公司物業管家

### 2.2 保障客戶權益

深圳控股堅持以客戶為中心，不斷健全服務體系並恪守負責任營銷準則。我們致力於構建暢通的溝通渠道，用心聆聽客戶反饋，並及時、專業地響應各類需求，旨在為所有客戶提供高品質、可信賴的服務體驗，以持續的匠心與專業精神守護客戶信賴。

#### 2.2.1 客戶服務體系

深圳控股嚴格遵守《中華人民共和國產品質量法》《中華人民共和國消費者權益保護法》《中華人民共和國廣告法》《中華人民共和國商標法》等法律法規，持續健全合規營銷與客戶服務管理體系。集團制定《房地產銷售價格營銷管理辦法》《房地產項目客戶服務管理工作指引》等內部管理制度，為規範營銷行為與提升客戶服務品質提供制度保障。

依據《房地產項目客戶服務管理工作指引(准業主階段)》等內部指引，集團推動下屬企業完善客戶服務體系，強化「集團+企業」兩級協同機制。鵬南公司制定《6S客戶關係管理手冊》、泰然公司制定《客戶服務管理辦法(試行)》、置地公司制定《客戶關係管理制度》，進一步細化客戶服務流程與管理標準，切實提升客戶服務的規範性、系統性與可操作性。

#### 客戶標準體系

深圳控股持續強化客戶服務管理，堅持客戶導向，建立健全客戶服務品質巡檢機制，推進過程品控常態化，切實提升一線服務響應能力與交付質量。集團組織開展營銷與客戶服務專項巡檢，覆蓋所屬各地產企業，形成系統化巡檢記錄問題清單，並制定《集團所屬地產企業2025年營銷(客服)專項巡檢評分表》，進一步規範巡檢標準與評價體系。其中，客服巡檢重點關注客戶服務質量、客戶敏感點管理、交付服務管理等，旨在推動所屬企業持續提升客戶服務質量。巡檢評分由「企業層級得分(50%)+項目層級平均得分(40%)+配合程度(10%)」構成，其中配合程度從企業提交材料的及時性與完整性、溝通響應效率、需求配合度、協作態度及完成質量等方面進行綜合評價，體現企業協作主動性與執行效能；企業層級由集團營銷中心通過實地、線上等方式開展評分；項目層級方面，經確認的重點重大項目由集團營銷中心實地或線上評分，非重點重大項目以各企業營銷部自行評分為準。

2025年，我們按計劃推進營銷(客服)專項巡檢工作，開展實地或線上巡檢，完成材料整理、問題反饋與整改閉環。主要聚焦銷售管理、品牌規範、客服管理三大方面提出針對性整改建議，最終形成四項明確工作要求：一是緊抓問題整改落實，強化營銷節點意識，確保閉環管理；二是加強制度學習，推動營銷相關管理要求從上至下全覆蓋、深理解；三是提高巡檢標準，對標行業標杆，持續提升管理規範化水平；四是明確具體對接人，強化各業務線間協同效率，實現責任到崗、跟進到位。

## 案例

### 客戶服務管理培訓賦能服務能級提升

2025年，深圳控股組織開展客戶服務管理專題培訓，採取專題培訓、案例分享、情景演練等方式，圍繞交付服務管理、客戶風險預控、客戶維系三大核心模塊展開。培訓覆蓋集團領導、營銷中心及總部相關部（室），以及所屬企業分管營銷/客服領導、營銷/客服部門負責人、客服業務骨幹等，共計約50人參加。通過深入學習與交流探討，參訓人員進一步掌握客戶服務關鍵環節的管理要點，有效提升所屬企業交付服務管理能力，為後續持續優化客戶交付體驗奠定基礎。



客戶服務管理專題培訓

## 2.2.2 客戶滿意度管理

### 客戶滿意度提升

2025年，深圳控股持續推進客戶滿意度管理機制建設，深化客戶關係維繫與服務體驗優化。集團圍繞「以客戶為中心，共繪生活美景」的服務理念，全面推進大會員體系建設，已組織多輪跨業態、跨企業調研與研討，凝聚共識並挖掘協同需求，設計覆蓋全生命週期與多元生活場景的跨業態服務場景，並同步推進會員身份、權益、積分及商城等核心規則編製工作，為大會員體系落地提供制度與業務支撐。此外，我們穩步推進深業客戶會小程序UI設計與開發工作。未來，計劃通過大會員體系，提供客戶多元豐富的場景服務。

深圳控股高度重視客戶服務體驗，積極聆聽客戶意見，持續開展客戶滿意度調研。報告期內，對地產、商業、物業、園區等業務客戶進行線上信息採集，從質量榮譽、品牌信任等方面開展客戶滿意度調研，2025年度客戶綜合滿意度為94.25分，企業客戶綜合滿意指數為96.77分，客戶滿意度保持較高水平。

案例

構建「社群+服務」雙輪驅動模式，打造有溫度的高端社區生活生態

2025年，深業世紀山谷項目成立世紀會，以「物業服務、專屬權益、私享空間、社交平台」四大核心板塊，為業主提供多維專屬的業主服務；其中，精準定位業主興趣愛好，成立四大核心社群，分別為「山谷書房」（讀書社群）、「悅動山谷」（健身社群）、「愈·光」（瑜伽社群）、「世家高爾夫俱樂部」（高爾夫社群），構建起覆蓋文化、運動、休閒、圈層的全方位社群生態。同時，同步開展業主專屬關懷類活動（如業主生日會等），形成「社群主題活動+專屬維繫活動」雙線並行的客戶維繫模式。

全年社群活動+專屬活動累計覆蓋業主超200人次。四大社群通過固定週期活動（如每週三夜跑、每週五瑜伽）培養業主參與習慣，「山谷書房」的文化類活動、「世家高爾夫俱樂部」的圈層活動及武夷山康養之旅均實現報名即滿員的良好效果，業主主動分享活動體驗、邀約鄰里參與，通過文化體驗、運動社交、節日關懷等多維度活動，打破業主間的陌生壁壘，構建起「鄰里皆朋友」的社區氛圍，業主對社區生活的幸福感與滿意度顯著提升。



深業世紀山谷項目社群活動

### 客戶溝通

為及時傾聽客戶意見、高效響應客戶訴求，深圳控股持續完善客戶溝通機制，構建覆蓋全鏈條的客戶訴求響應體系，全面提升客戶體驗。

2025年，集團及下屬企業共接收客戶訴求76件，主要集中在房屋設計、工程質量及部分項目銷售促銷政策等方面。針對客戶反饋，集團堅持「第一時間響應、全流程閉環管理」原則，確保客戶合理訴求100%及時回應，並迅速聯動相關責任單位協同處置，依法依規推進問題解決。在訴求處理完成後，同步開展復盤分析，梳理共性問題與管理短板，推動機制優化與服務升級，持續提升客戶滿意度與信任度。

### 2.2.3 負責任營銷

深圳控股嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》《中華人民共和國城市房地產管理法》《商品房銷售管理辦法》《房地產廣告發佈規定》等法律法規及行業規範，依據集團《主要合規風險一覽表》開展營銷活動，全面管控著作權、專利權、商標權及知識產權等相關合規風險，持續健全與營銷、廣告及銷售活動相匹配的內部管理制度。2025年，集團未發生信息洩露、虛假宣傳或違規營銷事件，營銷行為持續保持合規、透明、可信賴，有效維護客戶權益與品牌聲譽。

### 營銷風險管控

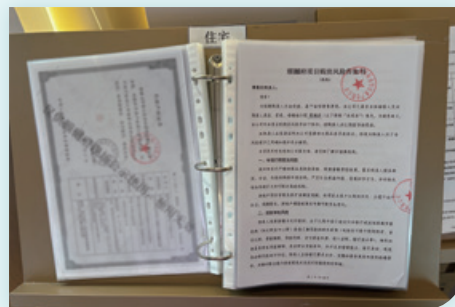
深圳控股堅持合規、公平、普惠與環保理念，貫穿產品與服務全生命週期，確保營銷活動符合法律法規、行業規範及社會道德標準。集團強化對合作夥伴的合規要求，動態跟進政策更新，持續規範案場管理，保障營銷行為合法透明。為保護客戶權益，集團將《購房風險提示》納入買賣合同，推動「科學理性消費」融入業務流程，並在售樓處設置公示欄，全面開展風險告知與權益保障提示，切實維護客戶知情權與資金安全，積極回應各方關切。

集團制定《房地產項目營銷巡檢工作指引》，每年依據年度營銷重點工作要求，對所屬地產企業及在售/待售項目開展針對性的營銷（客服）專項巡檢。2025年，集團對6家地產企業及36個項目（其中包含14個重點重大項目）開展巡檢工作。結合往年經驗，今年進一步優化巡檢標準，建立「企業—項目」雙層級評分機制，圍繞銷售管理規範性、營銷費用使用合規性、展示區品牌標準執行情況、營銷動作標準化應用等維度共設置17項評分指標，實現對企業營銷管理、項目銷售執行的規範性進行雙重評估。通過該機制，強化各地產企業對營銷管理相關制度與要求的落實執行，持續提升深業營銷團隊的管控水平與執行質量。

案例

頤樾府項目前置風險提示保障客戶知情權

置地公司頤樾府項目在銷售現場設置風險提示公告展板，配套編製《購房風險提示文本樣本》，內容涵蓋預售許可、房屋交付公示、購房風險告知書等關鍵信息，通過圖文並茂形式清晰展示，切實保障客戶知情權，推動理性購房，提升銷售透明度與合規性。



頤樾府項目購房風險提示文本樣本

負責任營銷培訓

深圳控股持續推動負責任營銷能力建設，通過制度宣貫與閉環管理強化營銷行為規範。集團每年定期在員工培訓系統中針對《商業道德準則》內容里負責任營銷的部分開展全員宣貫培訓，明確禁止向外部提供虛假或誤導性信息，嚴禁對客戶進行誇大或不實陳述，確保營銷活動符合法律法規、社會規範及道德標準。要求各所屬企業面向全體營銷人員深化負責任營銷理念培訓，重點提醒風險提示、客戶告知、文件簽署及過程留痕等關鍵環節，全面推行錄音、錄像等可追溯機制，保障營銷行為的透明性與合規性。

案例

深圳控股開展AI賦能地產營銷培訓

集團組織營銷中心及各所屬地產企業的營銷負責人與核心業務人員共計45人參與AI賦能地產營銷的培訓。遵照營銷培訓慣例，首先強調《商業道德準則》中負責任營銷的內容，隨後採用「理論+案例+實戰」的模式，先引導參訓人員系統掌握AI技術在客戶洞察、場景化營銷中的應用邏輯，再通過AI工具實操，讓參訓人員模擬使用AI工具，通過培訓有效強化了營銷核心成員的實戰技能，為營銷工作進一步提質增效提供基礎支撐。



營銷培訓現場

## 2.2.4 客戶隱私保護

深圳控股嚴格遵守《中華人民共和國個人信息保護法》《中華人民共和國消費者權益保護法》《中華人民共和國網絡安全法》等法律法規，將客戶信息安全與隱私保護作為核心管理要求，貫穿於營銷與客戶服務全過程。集團依據《銷售管理辦法》等內部制度，對客戶信息實行全生命週期管理，明確信息採集、存儲、使用與共享的合規邊界與操作標準。2025年，集團持續強化信息安全管理機制，依託系統後台權限管控，嚴格落實崗位職責與數據訪問權限的匹配原則，確保客戶信息僅限授權人員在必要範圍內訪問。

集團要求所有員工須通過統一身份認證平台登錄銷售系統，杜絕非授權訪問風險。系統根據崗位職責實施權限配置，實現「最小必要」原則下的數據訪問控制，確保不同角色僅可查看與其工作相關的客戶數據。我們將相關管理措施已納入日常運營流程，形成常態化、可追溯的管控機制，通過系統級權限管理與流程管控，切實保障客戶隱私安全，有效防範信息洩露與濫用風險。

2025年，深圳控股組織開展信息系統勒索病毒專項應急演練，模擬服務器感染勒索病毒場景，全面檢驗網絡安全應急響應能力。演練中，監控組及時發現系統異常，分析組準確判明病毒攻擊影響，網絡安全工作執行小組組根據預案迅速啟動應急響應，處置組協同開展隔離、清除與系統恢復工作。系統於RTO時間內完成恢復並經批准重新上線。演練覆蓋威脅發現、應急處置、跨部門協同與系統恢復全業務鏈條，有效驗證應急預案可行性，提升團隊實戰能力。根據演練中發現的短板，後續將優化定期威脅排查機制，深化縱深防禦體系，推動安全能力由「被動響應」向「主動防禦」轉型。



### 關鍵 績效

集團未發生網絡安全事故，成功攔截攻擊超過**500萬**餘次，處置安全漏洞**282**個。全年共計開展漏掃與滲透測試**314**次，系統上線前評估**23**次，修復中高危漏洞**255**個，封禁惡意IP**722**個，開展主機漏掃**218**次，掃描主機**10,113**台／次，系統上線安全評估**101**次，開展互聯網暴露面掃描**79**次。

參與各級政府網絡安全主管單位的**4**次重大活動網絡安全保障和**4**次網絡安全攻防演練，全年未發生重大網絡安全事件。

# 03 環境責任 綠色賦能

深圳控股積極踐行生態文明建設責任，將可持續發展理念深度融入公司戰略與日常運營，持續完善氣候變化治理體系，全面推進綠色建築與綠色運營。我們將綠色低碳要求向供應鏈延伸，攜手員工、業務夥伴等各方力量，共同推動建築全生命週期的節能減排與環境友好，以切實行動促進社會與生態的和諧發展。



## 我們關注的ESG議題

應對氣候變化  
節能減排  
綠色建築  
排放物與廢棄物管理  
水資源使用  
生物多樣性保護

## 我們回應的SDGs議題



## 我們回應的HKEx ESG指標

A1：排放物  
A2：資源使用  
A3：環境及天然資源  
B5：供應鏈管理  
D部分：氣候相關披露



# 環境責任·綠色賦能

## 3.1 應對氣候變化

面對「建立人類與自然的生命共同體、推動人類與自然和諧共生」的全球共識，深圳控股高度重視氣候議題，正通過持續加強氣候韌性建設與風險管理，來積極應對相關影響、風險與機遇。

### 3.1.1 管治

氣候變化相關風險和機遇已被納入深圳控股的ESG管理範疇。在此體系基礎上，我們制定了《深圳控股應對氣候變化政策》，並建立了以董事會為最高決策層的氣候管治架構，以落實自上而下的氣候變化治理工作。通過對「應對氣候變化」「節能減排」等關鍵議題的識別與管理，持續推進綠色建築、節能減排等具體行動，從而有效減緩、適應和抵禦氣候變化，並回應各方利益相關者的關切。

#### 深圳控股氣候管治架構

##### 董事會

- 將氣候變化相關風險和機遇納入ESG管理，負責集團ESG戰略方向的領導、決策和推進；
- 定期接受ESG工作委員會對集團ESG策略、ESG目標、氣候變化風險識別與緩解等議題的匯報，並開展審核與檢討，同時審閱包括《深圳控股應對氣候變化政策》在內的ESG管理制度。

##### ESG工作委員會

- 牽頭開展氣候變化風險分析工作，梳理識別行業及企業運行層面的實體和轉型風險，明確氣候變化風險清單；
- 協同各職能部門及下屬公司共同推動氣候變化議題相關工作，並定期向董事會匯報。

##### 相關部門與下屬公司

- 將氣候變化風險管理納入到日常運營的各個層面，將提升能效水平、增加綠色電力使用比例以及降低碳排放強度作為關鍵的管理工具和衡量指標，通過持續優化能源結構、推廣低碳技術和產品等策略，構建可持續的綠色發展模式。

### 3.1.2 策略

我們通過持續追蹤氣候變化政策與趨勢，結合業務實際、內外部環境及專業見解，開展了氣候情景分析，系統識別了相關風險與機遇及其對業務模式和價值鏈的影響，從而形成了明確的氣候變化風險與機遇清單。

#### 氣候情景分析

為實現深入且具有戰略前瞻性的氣候風險評估，公司基於情景差異性原則，選取政府間氣候變化專門委員會(IPCC)第六次評估報告(AR6)中的兩種典型路徑：SSP1-2.6(低排放情景)與SSP5-8.5(高排放情景)，並結合綠色金融網絡(NGFS)提出的Net Zero 2050與Current Policies兩大情景模型，圍繞2025年(短期)、2030年(中期)及2050年(長期)三大戰略階段開展系統分析，以識別氣候相關風險在不同路徑下的演化趨勢，為企業未來決策提供堅實支撐。

情景	情景描述
SSP1-2.6 並參考NGFS Net Zero 2050	<p><b>物理風險：</b>溫度升高控制在2℃以內，全球範圍內能源使用模式發生改變，溫室氣體排放量顯著減少。部分極端天氣發生頻率和強度有所增強，氣候敏感地區明顯遭受極端事件影響，同時政府採取系統性的適應、緩解措施以應對可能的物理風險。</p> <p><b>社會經濟影響：</b>世界逐漸地轉向更可持續的道路，化石能源使用密度低，消費向綠色可持續領域傾斜。全球碳價格將迎來上漲，各國將通過嚴格的氣候政策和創新，在2050年左右實現全球二氧化碳淨零排放。</p>
SSP5-8.5並參考NGFS Current Policies	<p><b>物理影響：</b>化石燃料資源的開採和使用不受限制，社會經濟朝著高度依賴化石能源的高碳排放方向發展，全球平均氣溫將大幅上升，可能超出工業化前溫度水平4℃。全球能夠顯著感受到氣候影響事件頻率和強度明顯增強，極端天氣影響著世界絕大部分地區和人口。</p> <p><b>社會經濟影響：</b>各國應對氣候變化政策未得到進一步強化，全球形成資源和能源密集型的生活方式，能源結構轉型遲滯，清潔能源可獲得性不足。消費者非必要消費品採購額明顯下降，宏觀經濟環境進一步惡化，通貨膨脹加劇、失業率升高。</p>

氣候物理風險分析評估

2024年，公司啟動首次氣候變化物理風險的量化分析工作，標誌著應對氣候風險的科學化邁出關鍵一步。鑒於公司業務分佈在華南、華東、華中、東北、西南及西北區域，本次分析覆蓋上述全國六大地理區域<sup>1</sup>，力求全面反映不同地理單元在城市綜合開發、物業投資運營及科技產業支撐下的風險暴露特徵。我們基於SSP1-2.6與SSP5-8.5兩種情景，採用北京氣候中心(BCC)發佈的氣候預估數據，構建五級物理風險分級體系（非常低、低、中、高、非常高），系統評估各區域在短期、中期與長期內所面臨的極熱、極寒、極端降水、颱風四類急性風險，以及水壓力和海平面上升兩類慢性風險。

物理風險等級：



急性物理風險：

極端降雨風險影響程度表

大區劃分	短期		中期		長期	
	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6
東北	低	低	低	低	低	低
華東	中	中	中	中	中	中
華中	低	低	低	低	低	低
華南	高	中	高	中	中	中
西南	低	低	低	低	低	低
西北	低	低	低	低	低	低

颱風風險影響程度表

大區劃分	短期		中期		長期	
	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6
東北	低	低	低	低	低	低
華東	中	中	中	中	中	中
華中	低	低	低	低	低	低
華南	中	中	高	中	中	中
西南	低	低	低	低	低	低
西北	低	低	低	低	低	低

<sup>1</sup> 本報告所涉區域劃分依據公司業務實際出發，並參照國家統計局大區分類標準，具體包括：華南地區（廣東省、廣西壯族自治區、海南省）、華東地區（上海市、江蘇省、浙江省、安徽省、福建省、江西省、山東省）、華中地區（河南省、湖北省、湖南省）、東北地區（遼寧省、吉林省、黑龍江省）、西南地區（重慶市、四川省、貴州省、雲南省、西藏自治區）、西北地區（陝西省、甘肅省、青海省、寧夏回族自治區、新疆維吾爾自治區）。

極熱風險影響程度表

大區劃分	短期		中期		長期	
	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6
東北	Green	Green	Green	Green	Green	Green
華東	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Yellow
華中	Red	Red	Red	Red	Red	Red
華南	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
西南	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Yellow
西北	Green	Green	Green	Green	Green	Green

極寒風險影響程度表

大區劃分	短期		中期		長期	
	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6
東北	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
華東	Green	Green	Green	Green	Green	Green
華中	Green	Green	Green	Green	Green	Green
華南	Green	Green	Green	Green	Green	Green
西南	Light Green	Light Green	Light Green	Light Green	Light Green	Light Green
西北	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow

慢性物理風險：

海平面影響程度表

大區劃分	短期		中期		長期	
	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6
東北	Light Green	Light Green	Light Green	Light Green	Light Green	Green
華東	Light Green	Light Green	Light Green	Light Green	Yellow	Light Green
華中	Green	Green	Green	Green	Green	Green
華南	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Light Green
西南	Green	Green	Green	Green	Green	Green
西北	Green	Green	Green	Green	Green	Green

水壓力風險影響程度表

大區劃分	短期		中期		長期	
	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6	SSP5-8.5	SSP1-2.6
東北						
華東						
華中						
華南						
西南						
西北						

深圳控股業務覆蓋全國多個重點城市，由此，氣候風險在不同區域呈現出差異化特征。經氣候情景壓力測試分析結果顯示：

急性物理風險方面：

- 極端降水風險：** 華南與華東風險顯著，氣候情景模擬顯示兩地降水強度增強、極端事件頻次上升，區域暴雨特征加劇；
- 颱風風險：** 華南與華東為主要高風險區，受副熱帶高壓變化及海溫升高影響，未來強颱風路徑趨集中，登陸強度將有所增強；
- 極熱風險：** 華中、華東、華南及西南地區高溫事件頻次、強度與持續時間均顯著上升，呈現熱浪常態化趨勢；
- 極寒風險：** 東北與西北地區受極地渦旋擾動與冷空氣活動影響，極端低溫事件發生頻率維持高位，寒潮風險具擴展性與持續性。

慢性物理風險方面：

- 海平面上升風險：** 華南與華東沿海地區受海洋熱膨脹與冰蓋融化共同驅動，海平面呈緩升趨勢，局部疊加風暴潮效應後，潛在淹沒與侵蝕風險提升；
- 水壓力風險：** 華東、東北與西北地區長期面臨降水時空分佈失衡、蒸發增強與人口及產業密度高等問題，水資源可獲得性下降，用水系統面臨結構性緊張壓力。

華南與華東作為公司重點佈局區域，項目密度大、資產集中度高，氣候暴露水平顯著。氣候情景分析顯示，兩地面臨極端降雨、颱風、高溫及海平面上升等多重氣候風險，華東部分地區還疊加水資源緊張問題，整體風險呈現複合化、持續化趨勢。上述區域既是公司核心資產所在地，亦是國家經濟與城市化重點帶，需優先配置應對資源，系統提升區域氣候韌性與運營保障能力。此外，東北、華中、西南及西北等區域當前業務佔比較低，但相關區域在極端高溫、極寒及水資源緊張等方面的風險趨勢不容忽視，我們將保持持續關注與監測，確保公司整體佈局具備長期韌性與適應力。未來，集團將繼續結合區域發展重心，逐步完善氣候相關風險監測體系，穩步推進應對策略落地，持續強化重點區域的氣候適應能力與運營穩定性。

### 物理風險當期影響及財務影響分析

根據已進行的風險評估，實體風險對公司的潛在影響相對突出。為此，我們重點對實體風險進行了財務影響分析。在高排放情景下，實體風險的暴露水平較高，因而將該情景作為最壞情景，以評估其對公司財務的潛在衝擊。

物理風險方面，華南與華東區域的極端降雨、颱風及極熱風險具有高頻次特征，當期主要表現為應急物資採購、保險費用增加、工期延誤間接成本及極端情況下的資產損失。2025年度集團層面因氣候事件產生的直接財產損失相對有限，且均已通過財產保險覆蓋。

急性物理風險	業務	當期影響	應對措施	財務影響程度
極端降水	商業運營 (商管公司)	華東和華南沿海區域項目暴雨強度增強，部分商業項目出現排水倒灌情況，導致設施損壞及運營中斷。	<p>做好防倒灌防護，疏通排水系統；</p> <p>儲備防汛物資，組織人員車輛轉移；</p> <p>購買公眾責任險及財產險；</p> <p>災後排澇清淤、檢修設施；</p> <p>制定應急預案並開展演練，開展隱患排查。</p>	低
	物業運營 (運營公司)	華東、華南區域項目遭遇極端降雨，導致地下車庫積水及設備損壞、運營中斷。	<p>儲備防汛物資，組織人員車輛轉移；</p> <p>疏通排水系統，做好地下車庫防倒灌防護；</p> <p>購買公眾責任險及財產險；</p> <p>制定應急預案並開展演練，開展隱患排查；</p> <p>組織人員轉移及災後恢復。</p>	低

急性物理風險	業務	當期影響	應對措施	財務影響程度
颱風	商業運營 (商管公司)	華東沿海及華南區域項目受颱風影響，導致商業運營中斷、戶外設施損壞及財產損失。	<p>儲備防汛物資，組織人員車輛轉移；</p> <p>購買公眾責任險及財產險；</p> <p>完善氣象預警信息共享；</p> <p>加固戶外設施；</p> <p>災後檢修設施、恢復運營。</p>	低
	物業運營 (運營公司)	華東沿海及華南區域項目受颱風影響，導致戶外設施損壞、運營中斷及財產損失。	<p>儲備防汛物資，組織人員車輛轉移；</p> <p>購買公眾責任險及財產險；</p> <p>完善氣象預警信息共享；</p> <p>排查高空墜物隱患；</p> <p>加固戶外設施；</p> <p>實行24小時值班，組織人員轉移及車輛疏散，災後檢修設施、恢復運營。</p>	中
	農業生產 (農科公司)	華南區域農業生產基地受颱風的物理風險敞口已縮小，相關資產損失風險降低。	<p>完善氣象預警信息共享；</p> <p>對相關資產與基礎設施進行定期維護與隱患排查；</p> <p>制定專項應急預案；</p> <p>按需配置對應風險保障保險。</p>	低

急性物理風險	業務	當期影響	應對措施	財務影響程度
極熱	酒店運營 (商管公司)	華中、華東及華南項目夏季製冷能耗顯著上升，電力支出增加。	優化能源採購策略，引入智能溫控系統降低能耗；  合理安排工作班次，巡檢製冷用電設施。	低
	物業運營 (運營公司)	華中、華東、華南及西南區域項目夏季高溫期，一線員工健康安全風險上升，高溫補貼支出增加。極熱天氣製冷能耗顯著上升，電力支出增加，物業綠化養護成本升高。	發放高溫津貼及防暑物資，調整高溫時段作業安排；  優化能源採購策略，引入智能溫控系統降低能耗；  合理安排工作班次，巡檢製冷用電設施；  選用耐熱植物及地坪材料，降低養護成本。	中
極寒	酒店運營 (商管公司)	東北、西北區域項目冬季取暖能耗顯著上升，供暖系統運維成本增加。	發放防寒裝備，儲備防滑除冰物資；  推行節能供暖及智能溫控方案，優化能源消耗；  制定冬季應急服務方案，加強設施設備防凍巡檢。	低
	物業運營 (運營公司)	東北、西北區域項目冬季低溫期，一線員工健康安全風險上升。取暖能耗顯著上升，能源支出增加。	發放防寒裝備，儲備防滑除冰物資；  推行節能供暖及智能溫控方案，優化能源消耗；  制定冬季應急服務方案，加強設施設備防凍巡檢。	低

## 環境責任·綠色賦能

物理風險方面，華南與華東區域的極端降雨、颱風及極熱風險具有高頻次特征，當期主要表現為應急物資採購、保險費用增加、人員加班及高溫補貼成本、極端情況下的資產損失等。2025年，集團層面因氣候事件產生的直接財產損失相對有限，且大部分已通過財產保險覆蓋。

在SSP5-8.5高排放情景下，隨著極端天氣事件頻率和強度的持續上升，中長期來看，物理風險對集團的其他業務環節如施工建設、設計等的影響將呈現結構性深化趨勢。集團將持續強化人員安全管理體系建設，提升應急預案響應級別與演練頻次，完善員工職業健康安全保障機制，持續降低極端天氣可能造成集團員工及承包商傷亡的可能性。同時，我們針對新建及既有項目，將氣候適應性設計納入工程質量標準的核心要素，未來將提高建築抗災設防等級，從源頭增強資產的氣候韌性。

### 氣候轉型風險分析評估

深圳控股依託系統化的ESG治理體系，統籌應對政策變動、技術演進、市場偏好與聲譽管理四大關鍵轉型風險領域。集團堅持前瞻視角，由ESG委員會提供戰略指導，推動風險管理與業務發展深度融合，強化在氣候變化應對、技術升級、市場適配與品牌價值塑造等方面的綜合應變能力。通過科學研判、穩健應對與持續優化，集團不斷把外部挑戰轉化為內部驅動，穩步邁向綠色轉型與高質量發展目標，為各類利益相關方持續創造長期價值。

轉型風險	潛在影響	機遇	影響程度	
政策及法規	現有產品和服務的要求及監管	<ul style="list-style-type: none"><li>國家及地方政府對綠色建築的要求日趨嚴格，新建項目須達到國家綠色建築標準，增加設計評審及合規成本；</li><li>既有項目面臨改造壓力；</li><li>碳排放報告及ESG信息披露要求提升，增加管理投入。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>提前佈局綠色建築可獲取政策紅利；</li><li>打造近零碳項目提升品牌價值；</li><li>高標準綠建項目滿足租戶綠色辦公需求，增強市場競爭力。</li></ul>	高

	轉型風險	潛在影響	機遇	影響程度
技術	低碳技術轉型的成本	<ul style="list-style-type: none"> <li>綠色建築技術、BIM技術應用及數字化管理系統引入需要前期投入，增加建造成本及技術服務費用；</li> <li>碳足跡核算、智慧能源管理等技術投入；</li> <li>新技術應用需要配備專業技術人才。技術迭代快，存在投資沉沒風險。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>低碳技術應用可優化長期運營成本，綠色建築投資可在運營期內收回成本；</li> <li>通過第三方工程管理信息化平台，實現問題線上錄入、派發、整改、驗收的全流程無紙化閉環，提升管理效率；</li> <li>實現能耗集中管理，降低運營期能源成本。</li> </ul>	高
市場	原材料/建造價格上漲	<ul style="list-style-type: none"> <li>綠色建材、高性能材料需求增加可能推高採購成本；</li> <li>綠色裝修材料成本較高；</li> <li>極端天氣導致的供應鏈中斷風險，需建立緩衝庫存，增加資金佔用；</li> <li>極端天氣頻發將影響承包商施工效率，導致工期延誤及人員安全風險上升，中長期來看承包商可能通過合同調價機制將成本轉嫁至集團。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>通過優化供應鏈管理，與多元化供應商建立長期合作關係，提升採購議價能力和供應鏈抗風險能力；</li> <li>構建靈活高效的物資調配機制，藉助智能庫存管理優化關鍵維護材料的儲備與調度；</li> <li>綠色建材規模化應用後成本有望進一步下降。</li> </ul>	中

	轉型風險	潛在影響	機遇	影響程度
聲譽	來自利益相關方的顧慮或負面反饋增加	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資者、客戶及監管機構對企業氣候表現關注度持續提升，未能有效回應合規要求可能削弱市場信任度；</li> <li>租戶及業主更傾向選擇綠色低碳建築，對可持續運營能力提出更高要求；</li> <li>作為市屬國企面臨更高社會責任期望。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>以高標準合規管理引領行業實踐，構建透明可信的信息披露體系；</li> <li>將低碳轉型成果轉化為資本優勢，吸引長期價值投資者與綠色金融支持，拓寬融資渠道。</li> </ul>	低

轉型風險方面，綠色建築與低碳技術轉型已產生可量化的成本增量，滿足綠色建築星級要求的造價已納入項目投資預算作為標準建設成本管理。智慧建造及數字化管理平台建設投入屬中長期能力建設，短期內增加管理費用，通過運營效率提升實現成本回收。政策合規成本上升具有持續性，我們將納入年度管理費用預算統籌。

經過對物理與轉型風險的分析，我們已初步識別其潛在影響，並著手制定應對策略，未來將完善氣候相關分析，並全面加強風險管理。

### 3.1.3 風險管理

深圳控股持續推進氣候變化風險管理，針對識別出的氣候風險，制定針對性的措施，並將其融入日常運營管理，持續提升氣候風險抵禦力，增強氣候韌性，構築氣候風險堅實防線。





風險類型	風險管理措施
<p>物理風險</p> <p>極熱、極寒、極端降水、颱風</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 員工安全：購買相關保險，合理安排工期，降低員工特殊天氣工作風險，預防工傷事故。極端天氣預警升級時，組織低窪地帶、危房、臨時建築等危險區域人員轉移至安全避難場所，對地下車庫等低窪區域做好防倒灌準備，必要時緊急疏散車輛。</li> <li>• 建築設計：在建築設計中充分考慮颱風對建築的影響，通過加強結構措施、選用耐久材料及加強連接構件等方式抵抗颱風對建築的破壞。</li> <li>• 應急預案：制定《防汛防旱防颱風應急預案》《突發事件綜合應急預案》，並適時組織雨季及汛期應急預案演練，提高應對水災的能力，並認真組織實施演練。</li> <li>• 隱患整改：掌控極端天氣及汛期安全生產短板，迅速組織開展雨季及汛期專項安全巡檢、安全隱患排查整改工作。</li> <li>• 應急物資保障：建立應急物資儲備庫，儲備沙袋、抽水機、應急照明、對講機、急救藥品等物資，定期檢查、補充和更新，確保應急場景下有效使用。</li> <li>• 設施設備防護：專項排查高空墜物、排水系統、地下空間、用電設施、建築結構等隱患，加固或移除戶外廣告牌、陽台花盆等風險物品，清理排水口及管道確保暢通，對易受淹區域電源採取防範措施。</li> <li>• 災後恢復：災害結束後及時開展清淤、排澇、環境消殺及設施設備檢修工作，快速恢復所轄物業正常運營秩序。</li> </ul>
<p>乾旱、海平面上升</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 材料選擇：加強新型材料知識儲備，拓寬材料選擇面。</li> <li>• 地質勘查：加大加強地質勘查範圍及力度，增強項目運營能力，在土地儲備階段進行深入分析，規避沙漠化區域影響。</li> <li>• 樓宇維護：維護保養樓宇設施，重點做好供暖、製冷、通風及空氣調節設施設備的維保，確保滿足客戶需求。</li> <li>• 節水措施：採取節水措施，實施節水及廢水處理回用的升級工程。</li> </ul>

風險類型	風險管理措施
轉型風險	
政策及法規風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>綠色宣傳：遵守應對氣候變化的政策並提高企業社會聲譽，有意識地進行集團低碳形象的宣傳，提高企業的綠色信譽度。</li> <li>綠色建築：通過對項目周邊環境與氣候條件的分析，制定綠色建築設計策略，實施精細化的設計手段優化方案，從設計源頭打造健康、環保的居住建築。</li> <li>綠色施工：嚴格按照綠色施工要求執行，制定施工現場環境保護計劃，並提供環境保護結果自評報告；大力推進綠色建材的使用以及建築可再生能源的應用，包括節能牆體材料、外牆保溫材料、節能玻璃等建材，利用建築屋頂、牆面安裝太陽能光伏發電裝置向建築提供電力。</li> <li>政策追蹤：日常對房地產相關領域政策進行追蹤，及時對涉及到該風險的相關政策進行研究分析。編寫投資測算表及投資分析報告時與工程、成本、設計等部門多加溝通。</li> <li>節能改造：研究綠建相關規範及政策，評估項目能耗情況，根據評估結果開展節能改造工程，比選最經濟的節能減碳設計方案。</li> </ul>
技術風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>提升效率：建立運營效率戰略，通過技術改造、改進管理措施等方式提高集團的生產效率，持續跟蹤新能源技術的發展情況。</li> <li>價值鏈減碳：重構集團價值鏈，通過重新設計供應鏈或配送網以降低企業運營的碳強度。</li> <li>綠建技術：持續跟蹤綠色建築技術的發展情況，根據綠色建築技術應用情況，配備相關的專業技術人才，設計中儘量採用成熟的綠色建築技術與低能耗的設備。</li> </ul>
市場風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>運營管理：從運營層面探索綠建的需求度和接受度，多維度評估綠建產品在運營層面對成本的影響，從市場層面對人、材、機的漲價做到科學預判，提前預警。</li> <li>客戶期望：針對業主和客戶的需求，採取相應的應對措施，滿足客戶的期望；對客戶偏好因素進行考量。</li> </ul>
聲譽風險	<ul style="list-style-type: none"> <li>形象宣傳：遵守應對氣候變化政策，有意識地進行集團低碳形象的宣傳，提高企業的綠色信譽度與社會聲譽，並利用一線優勢，積極在社區等開展綠化環保宣傳工作，提升企業環保形象。</li> <li>風險控制：關注因氣候變化帶來的風險，確保風險可控，避免因風險對企業形象造成負面影響。</li> </ul>

## 極端天氣应急管理

深圳控股建立健全突發事件应急管理體系，制定《防汛防旱防颱風應急預案》《突發事件綜合應急預案》，明確應急組織機構及職責，對突發事件進行分級分類處理，通過預防及預警、應急響應、恢復重建的全過程風險管理，形成突發事件閉環式管理機制。

## 極端天氣突發事件应急管理機制

 <p>應急響應</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 預防及預警</li><li>• 響應啟動</li><li>• 應急處置</li><li>• 應急支援</li><li>• 響應終止</li></ul>
 <p>後期處置</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 事件現場的處置</li><li>• 生產恢復</li><li>• 善後處置</li><li>• 社會救援</li><li>• 保險與理賠</li><li>• 事件調查與評估</li></ul>
 <p>應急保障</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 聯絡和通信保障</li><li>• 應急隊伍保障</li><li>• 應急物資保障</li><li>• 經費保障</li><li>• 技術支持</li><li>• 其他保障</li></ul>
 <p>應急預案管理</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 應急預案培訓</li><li>• 應急預案演練</li><li>• 應急預案修訂</li><li>• 應急預案實施</li></ul>

案例

運營公司防汛應急巡查工作

運營公司高度重視極端天氣下的公共安全與環境風險防控，建立系統化的汛期應急防控機制，有效提升了區域生態設施的防災韌性，體現了公司對社區安全與環境可持續的高度責任感。在汛前與汛期中，公司持續加強對綠道、社區公園、主幹道綠化帶等管轄區域的巡查，對樹木倒伏、邊坡滑坡等隱患做到第一時間響應與處置。通過實行24小時值班、預警聯動響應及施工停工管理等制度，並與各作業單位協同，切實保障人員與設施安全。同時，公司通過專項安全教育、規範作業警示標識、嚴格雨天作業規程等措施，全面提升一線作業人員在雷雨天氣中的安全防護能力。



防汛應急巡查

案例

商管公司應對強對流天氣安全檢查

2025年4月11日，商管公司在收到強對流天氣預警後，立即響應集團部署，迅速制定並啟動專項防範工作方案。商管公司同步建立了覆蓋管理層的應急值班機制，確保職責明確、指揮暢通，並組織6支檢查小組、投入共計30名人員，對排水系統、防汛物資儲備、商戶戶外擺放物品及租戶門窗等重點環節展開全面排查，系統性地完成了本輪強對流天氣的安全防控準備與隱患治理工作。



針對天面、排水口、防汛物資、綠植盆景等進行安全檢查

### 3.1.4 指標和目標

深圳控股已明確設定碳排放、能源與水資源使用、廢棄物管理及綠色建築等方面的目標，並定期監測與披露相關進展。未來，公司將堅定貫徹可持續發展戰略，持續優化氣候相關指標體系，積極探索切實可行的減碳路徑，為應對全球氣候變化積極貢獻力量。

目標類型	目標	2025進展
 <p>碳排放 能源消耗</p>	到2030年，單位營收碳排放強度較2022年減少15%。持續減少各項能源消耗，逐步開展運營項目節能改造，最大程度地提高能源使用效率。	完成多個小區地庫照明改造，推廣智慧管理平台與光伏應用。
 <p>水資源</p>	持續強化節水管理力度，逐步開展運營項目的節水改造，提高水資源利用效率。	推行智慧噴灌與水文監測，搭建商業綜合體節水宣傳矩陣，聯合開展節水主題活動，提升水資源集約利用水平。
 <p>廢棄物</p>	提高垃圾分類率和綜合利用率，規範有害垃圾收集處置管理。	推進辦公垃圾、生活垃圾和建築垃圾的分類處理，完善建築廢棄物管理制度，促進建築廢棄物資源化利用。
 <p>綠色建築</p>	自2023年起，集團所有新建項目100%達到國家綠色建築標準，並鼓勵獲得更高等級認證（如：國家綠色建築二星級、三星級、LEED認證、WELL認證）。同時我們將積極實施綠色化改造，持有運營的商業項目在進行綠色化改造時，將達到既有建築綠色改造評價標準一星級。	截至2025年底，深圳控股所有項目在設計階段100%完成綠建標準預評價，執行綠建標準項目共50個，執行總建築面積827.86萬平方米，多個項目獲綠建三星、LEED鉑金級認證，推廣BIM及海綿城市技術應用。

## 3.2 綠色建築

深圳控股秉持健康、品質與文化的核心理念，積極踐行綠色建築承諾，推動綠色建築標準認證與技術應用，致力於打造舒適、高效、健康、環保的高品質建築空間，努力實現人與自然的和諧共生。

### 3.2.1 綠色建築承諾

深圳控股積極響應國家發展改革委、住建部《加快推動建築領域節能降碳工作方案》相關要求，系統推進既有建築節能改造與綠色低碳高品質建築建設。在設計與建設過程中，我們以「減少環境污染、降低能源消耗、增強建築材料可循環性」為核心理念，推動所有新建項目全面執行綠色建築標準，積極採用節能減排與綠色健康建築技術，致力於為社會打造健康、舒適、可持續的人居環境。

我們堅持以更高標準引領綠色實踐。在國家綠色建築標準的基礎上，深圳控股主動對標並嚴格執行要求更為嚴格的《深圳市綠色建築條例》及相關地方標準。根據深圳市法規，新建建築需全面執行不低於綠色建築一星級的要求，其中大型公共建築及國家機關辦公建築需達到二星級，重點區域標誌性建築及超高層建築則需達到國家三星級標準。在既有建築改造領域，深圳市鼓勵並引導項目達到既有建築綠色改造評價標準一星級。

我們承諾：自2023年起，集團所有新建項目100%達到國家綠色建築標準，並鼓勵獲得更高等級認證（如：國家綠色建築二星級、三星級、LEED認證、WELL認證）。同時我們將積極實施綠色化改造，持有運營的商業項目在進行綠色化改造時，將達到既有建築綠色改造評價標準一星級。

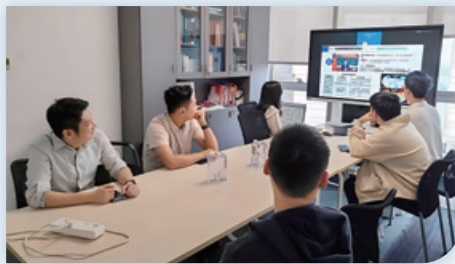
### 3.2.2 綠色建築技術

深圳控股始終嚴格執行住建部《綠色建築評價標準》等規範要求，將綠色建築理念與技術全面融入建築全生命週期管理。我們持續推進海綿城市技術、綠色建築信息化技術（BIM技術）及裝配式建築技術的應用與升級，有效降低建築能耗，減少對環境的影響，並持續增強綠色建築的氣候適應性與風險應對能力。

#### 案例

#### 深圳控股參加《公共建築能耗能效標準》專項培訓

2025年10月31日，深圳控股積極響應深圳市住房和建設局（住建局）關於推動建築領域綠色低碳轉型的號召，參加由住建局組織的《公共建築能耗能效標準》宣貫培訓。本次培訓聚焦新修訂的《公共建築能耗能效標準》核心要求，系統講解了公共建築能效指標、公共建築能效等級等內容，旨在提升相關員工對建築全生命週期能效管理的認知與实操能力。該培訓100%覆蓋深圳控股地產公司各部門，將能效標準要求轉化為可落地的管理機制與技術實踐，為後續公共建築項目建設在降低能耗能效方面起了重要作用。



《公共建築能耗能效標準》培訓

## 案例

### 規劃下沉綠地，協同海綿城市建設，實現水資源循環利用與生態效益提升的雙重效果

在雲海灣花園項目中，鵬南公司結合用地性質、規模、定位及規劃要求，科學佈局海綿城市設施，通過下沉綠地（綠地標高低於周邊地面約100~150mm）這一關鍵技術設計措施，有效匯集周邊雨水徑流。該技術使雨水自然滲透進綠地下鋪設的中粗砂及碎石層，與海綿城市系統設計協同作用，實現對雨水資源的收集與回用，既補充了地下水資源，緩解了地表排水壓力，也提升了對雨洪的彈性適應能力，實現了水資源循環利用與生態效益提升的雙重效果。



雲海灣花園項目下沉綠地

## 案例

### 華東公司上海深安上居項目海綿城市技術應用

華東公司在項目建設中積極踐行海綿城市理念，通過多專業融合的生態設計，系統提升場地雨水管理能力。以上海深安上居項目為例，公司統籌景觀、市政與綠色建築專業，科學採用透水鋪裝、下凹式綠地和雨水花園等生態設施，構建了具有自然積存、滲透與淨化功能的雨洪管理系統。

項目實施後監測數據顯示，其年徑流總量控制率達到**78.74%**，面源污染削減率達**65.72%**，兩項指標均顯著超過相關標準要求。該實踐不僅有效緩解了地表徑流，實現了雨水資源的高效滯蓄與循環利用，也為住區生態品質提升提供了可複製的技術路徑。



深安上居項目海綿城市技術應用

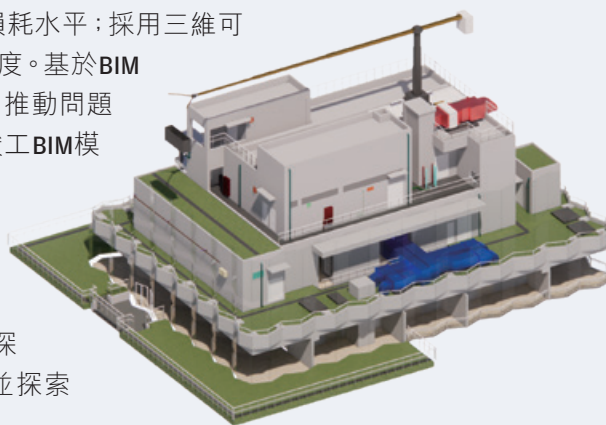
## 案例

### 泰富公司開展BIM技術驅動項目精益管理與數字化交付

泰富公司在銀盈大廈項目中，系統推進BIM技術在設計、施工與交付階段的全過程應用，通過數字化手段顯著提升工程品質、管理效率與綜合效益，形成了可複製、可推廣的數字化建造實踐經驗。

項目依託BIM協同機制，在設計與施工階段持續開展問題識別與優化工作，有效減少了現場變更情況。通過BIM技術開展管線綜合優化，實現了地下室淨高顯著提升，並有效降低了返工率；藉助施工模擬手段，提前識別並規避了關鍵設備間的潛在碰撞風險，進一步優化了現場平面佈置方案。同時，項目通過構建砌體排佈模型，實現材料管理的精細化，有效控制了損耗水平；採用三維可視化技術開展技術交底，顯著提升了複雜工藝的施工精準度。基於BIM 5D平台，項目實現了進度、質量與安全的數字化集成管理，推動問題閉環處理，確保各環節高效協同。最終，項目按標準完成竣工BIM模型的構建，為後期運維階段提供了完整、可靠的數據支撐。

該實踐驗證了BIM技術在提質、增效、降本方面的綜合價值。基於銀盈大廈項目的成功經驗，泰富公司計劃進一步深化BIM在全生命週期的應用，加強人才建設與標準制定，並探索BIM與智能技術的融合，持續推動項目管理數字化升級。



銀盈大廈BIM樣板圖

### 3.2.3 綠色建築認證

深圳控股持續推進執行綠色建築標準工作，執行各類綠色建築標準項目持續增加。截至2025年底，深圳控股執行綠色建築標準項目共50個，新增執行綠色建築標準項目1個，執行總建築面積827.86萬平方米，容積率建築面積595.31萬平方米。

執行綠色建築標準項目	綠色建築標準
------------	--------

深業上城產業研發大廈	LEED金級
------------	--------

深業上城劇場	LEED鉑金級
--------	---------

深業前海辦公	LEED鉑金級
--------	---------

深業頤澤府1-2號樓	綠建三星
------------	------

深業頤樾府二期	綠建三星
---------	------

深業上城學府	綠建三星
--------	------

深業泰瑞府1-5號樓	綠建三星
------------	------



### 3.3 綠色建造

深圳控股在項目開發與運營過程中，嚴格遵循《建築與市政工程綠色施工評價標準（GB/T 50640-2023）》等國家及行業規範，始終致力於降低項目全生命週期對周邊生態環境及社區的影響。我們持續探索並應用綠色施工理念與技術，積極推動建設過程的資源節約與環境友好，努力成為具有示範意義的可持續型企業。

#### 3.3.1 環境保護

深圳控股在項目建設與運營的全過程中，嚴格執行國家環境保護與節能減排相關法律法規，並制定《深圳控股有限公司環境保護指引》等內部管理制度，系統推進生態文明建設，有效防範和化解環境與社會風險。公司推動部分下屬企業將生態環境保護成效納入經營業績考核，持續提升全員生態保護意識。

##### 生物多樣性保護

我們將生物多樣性保護理念融入項目開發建設各階段，通過科學利用土地、積極開展棕地改造等方式，減少對自然綠地的佔用，著力營造綠色、優美、可持續的城鄉人居環境。農科公司積極踐行生態友好型農業發展，成功打造「魚稻共生」創新示範基地，通過「低碳循環、降本增效」的標準化種養技術，在穩定水稻生產的同時發展水產養殖，形成經濟與生態雙重效益，探索出一條生態保護與項目開發和諧共生的可持續發展路徑。



魚稻共生項目

## 環境責任·綠色賦能

### 綠地開發承諾

深圳控股嚴格遵循《中華人民共和國土地管理法》等相關法律法規，嚴格遵守生態保護紅線和永久基本農田的劃定，避免綠地開發，確保建設開發過程綠色、健康且可靠，致力於實現經濟發展與生態保護的和諧統一。

我們承諾：開發過程中避免在國家自然保護區中發展項目，亦儘量避免開發農田及綠地，如無法避免，則僅在綠地中開發獲得綠色認證的項目，在使用土地前先取得相關部門的批准，並在開發過程中全力做好生態保護修復的工作。

### 棕地改造

在城市棕地改造過程中，我們全面統籌水源涵養、生態修復與城市風貌保護，科學規劃生產生活空間與生態空間的佈局，開展土壤改良、水質改良等措施並進行長期監測，優化城市生態功能，推動城市可持續發展。

### 城市綠化

深圳控股旗下運營公司持續貫徹深圳國資國企生態文明建設要求，通過系統推進植樹增綠、綠美提升與社區公園建設，紮實落實綠化提升行動，積極打造社區綠化示範點、綠美微景觀及主題公園等項目，著力優化城市生態空間結構，增強市民綠色福祉，推動形成宜居宜業的綠美生態格局。

## 案例

### 運營公司邊坡自動化滴灌系統 推動綠化養護智能化轉型

2025年，運營公司吉華項目甘坑新村邊坡筋杜鵑自動化滴灌系統完成安裝。該系統針對邊坡地形特點設計，採用分區控制與滴箭精準佈設技術，覆蓋邊坡筋杜鵑種植帶**4,563**平方米。可依據不同季節、天氣狀況以及植物生長需求，靈活設置複雜而精準的灌溉程序，同時支持精準設定時間，確保各項操作在預定時間準確執行，實現「精準水肥供給」的灌溉模式。目前系統運行狀態良好，可有效減少**50%**以上人力物力投入，規避陡坡作業風險，降低後期維護成本，實現生態效益與經濟效益的長期穩定。



▲ 自動化滴灌系統

### 3.3.2 綠色施工技術

在項目建設中，我們系統落實綠色施工理念，積極貫徹國家與地方相關政策，嚴格遵循國家及行業標準，全面踐行節能、節地、節水、節材的環保要求。通過實施節能節材、防塵降噪、廢棄物管理與資源循環利用等綜合性措施，我們持續優化施工流程，保障施工環境安全、整潔、宜人，全力打造具有示範意義的綠色工程。2025年，上城學府項目獲得「2024年度揚塵治理綠色施工工地」榮譽稱號。

#### 節能減排

在項目設計中，我們積極推廣節能環保材料與清潔能源技術的應用，從源頭減少現場施工對資源的消耗。華東公司在滬西上居項目中，樓道與地下室全面採用LED燈帶照明，在保障安全的同時實現長效節能。泰然公司在泰瑞府項目中，通過深化設計，安裝屋面太陽能光伏發電系統，有效降低項目運營階段的碳排放。

#### 防塵降噪

我們嚴格遵守《深圳經濟特區環境噪聲污染防治條例》等制度，嚴格落實揚塵和噪聲污染防治措施，減少施工對環境的污染。

- 噪聲管理：集團全面落實「八個必須」噪聲污染防治要求，成立噪聲污染控制領導小組，確保責任到人。通過實施噪聲污染控制考核制度，我們將噪聲控制納入考核指標，簽訂責任書並制定獎懲機制，推動工作有效落實。在具體操作中，我們嚴格控制機械性噪聲，對混凝土攪拌機等設備採取封閉、遮蓋措施，並在木工間、石工間設置圍擋，阻斷噪聲傳播途徑。同時，科學安排交通運輸和起重搬運作業，嚴禁車輛鳴笛和高聲喧嘩，最大限度減少噪聲對周邊環境的影響。
- 揚塵管理：集團嚴格執行「7個100%」揚塵污染防治要求，設立專門的工作專班負責防塵事宜，確保組織領導到位。對施工現場實行封閉管理，確保圍擋堅固、穩定、整潔、美觀，並強化物料管理，按照總平面佈局碼放建築材料、構件和料具，避免無序堆放。定期清掃、灑水主要道路，施工現場內設置綠網防塵，並定時開啟霧炮機降塵，特別是在拆除建築物時，使用霧炮機降塵並及時清理廢棄物。此外，我們對施工現場的主要道路及材料加工區地面進行硬化處理，確保道路暢通、路面平整堅實，並對出入車輛進行清洗，從多方面保障施工環境的整潔與環保。

## 案例

### 泰然公司泰瑞府項目揚塵和噪聲控制

2025年，泰然公司泰瑞府項目在揚塵控制方面，統籌各施工單位劃分責任區和責任路段，落實噴淋、沖洗等措施，剛性執行獎懲制度。在噪聲控制方面，公司嚴把門禁入口關，嚴控施工時段，確保規定時間外無噪音施工，有效減少對周邊環境的影響。



■ 施工路段地面沖洗

### 廢棄物管理與資源循環利用

深圳控股積極探索建築廢棄物的源頭減量與資源化利用，系統制定並實施廢棄物管理計劃。通過完善排放監管、推行分類回收與資源化處理等方式，我們持續規範建築垃圾的全流程處理，旨在提升資源循環利用率，同時營造更加整潔、規範的施工現場環境。2025年，泰然公司泰瑞府項目嚴格執行住建系統建築廢棄物管理要求，督促三家施工許可單位全部辦理建築廢棄物排放證和消納證，並按月核查排放量與消納量。在資源循環利用方面，採用流態固化土回填肥槽，並將普通渣土改良為種植土，實現渣土資源化再利用。



#### 關鍵 績效

深圳控股在建項目均達到以下標準：

- 污染固廢物**100%**回收處理
- **100%**嚴格控制噪音釋放
- 施工酸鹼廢水二次處理**100%**達標排放
- **100%**杜絕放射性洩漏
- **100%**及時修整、恢復施工過程中受到破壞的生態環境
- 施工生活區廢水**100%**達二級排放

### 3.3.3 裝配式建造

深圳控股積極響應《深圳市住房和建設局深圳市規劃和國土資源委員會關於做好裝配式建築項目實施有關工作的通知》（深建規〔2018〕13號）及《深圳市裝配式建築發展專項規劃(2018-2020)》等政策要求，持續推動裝配式建築技術在項目中的創新應用。在保障預製構件質量與經濟效益的基礎上，公司通過引入BIM技術、推行管線一體化與管線分離、優化內隔牆體系等多種技術手段，不斷提升建築品質與功能適應性，以更好地響應市場和用戶的多樣化需求。

## 案例

### 鵬南公司微創新驅動品質提升與效率優化

鵬南公司聚焦施工工藝優化，持續推進多項微創新實踐，涵蓋材料革新、構造優化、工法升級及園林與結構品質提升等多個維度，系統性提升工程質量與建造效率。相關創新成果已在上林苑、雲海灣花園等重點項目中實現規模化應用，形成可複製、可推廣的技術標準體系，為高品質交付提供堅實支撐。具體創新舉措包括：

#### 材料革新：

- 複合風管新材料：應用複合風管（硫氧鎂無機膠凝複合彩鋼覆面耐火型消防排煙管道）替代傳統鐵皮風管，實現防排煙系統綠色化、環保化，具備防水、抗折、隔熱、無毒、施工簡便等優勢，顯著降低施工成本與後期維護風險。

#### 構造優化：

- 鋁模衛生間R角一次成型：推行衛生間R角一次成型工藝，通過鋁模深化設計在結構澆築階段同步完成R角成型，減少二次施工工序，有效降低防水層開裂風險。
- 衛生間門檻石防滲漏控制：優化門檻石防滲漏控制流程，調整施工順序並增設雙道防水加強層，提升防水整體性與連續性，顯著減少底部及端部滲漏隱患。
- 三段式止水套管：採用三段式柔性止水套管，外設三道止水環並內置擋圈與橡膠圈，增強結構與套管間的密封性能，有效防止內外滲漏，提升耐久性與維護效率。



▲ 三段式止水套管的「柔性防水套管」安裝現場



▲ 鋁合金移動式腳手架

#### 工法升級：

- 鋁板裝飾線條單元板塊安裝：推廣鋁板裝飾線條單元板塊整體化安裝，由工廠預製、現場掛接替代傳統散拼工藝，實現密拼安裝與雙道防水設計，提升外觀品質與抗滲能力。
- 智能電梯：引入智能施工升降機，實現自動響應樓層呼叫、精準平層、語音提示與遠程視頻監控，配備防墜安全器與人數識別系統，提升施工安全性與自動化水平。
- 鋁合金腳手架：應用鋁合金移動式腳手架，具備輕便、穩定、無需防銹處理等優勢，提升作業面安全性與施工效率，降低搬運與更換成本。



▲ 智能電梯「吊籠」現場圖



▲ 複合風管材料微創新

#### 品質提升：

- 園林換填：開展園林換填優化與結構精度控制，強化地基承載力與結構尺寸一致性，從源頭保障項目整體品質表現，提升客戶滿意度與交付可靠性。

### 3.4 綠色運營

深圳控股始終貫徹「綠色發展」的理念，參照國家減排規劃，設定科學的減排目標，對自身運營所使用的資源進行精细化管理，強化資源節約效率。我們採取綠色租賃等一系列措施，積極推進節能降耗，助推低碳社會建設。

#### 3.4.1 排放物管理

深圳控股對自身運營過程中產生的排放物進行積極管理，在遵守《中華人民共和國大氣污染防治法》的基礎上，制定《環境因素運行控制程序》，精準控制並監測集團內部排放，從而促進整體環境目標的達成。

#### 案例

#### 商管公司開展廢棄油煙排放改造

本年度，商管公司對場內餐飲商戶的油煙排放嚴格管理，要求所有餐飲鋪位安裝高效油煙淨化設備，將管道的清洗頻率從每年兩次提升至每年4次，有效加強設備過濾效果，減少廢棄油煙的排放，確保排放達標，提供更加潔淨的人居環境。



商管公司排煙管道改造

排放物管理指標	單位	2025年數據
氮氧化物NO <sub>x</sub> 排放量	千克	5,116.61
硫氧化物SO <sub>x</sub> 排放量	千克	7.83
顆粒排放量	千克	490.27

### 3.4.2 廢棄物管理

深圳控股嚴格遵守《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》《國家危險廢物名錄》等相關廢棄物管理的要求，制定適用於集團實際運營的內部管理制度。我們積極開展垃圾分類回收、廢棄物循環利用等技術應用，推進各類廢棄物無害化處理和資源化循環利用。

#### 辦公垃圾管理

在辦公垃圾管理方面，深圳控股在辦公區域張貼垃圾分類宣傳標語，現場普及垃圾分類要求。此外，為提高員工自主垃圾分類意識，我們開展垃圾分類相關的知識培訓，集中宣傳垃圾分類的重要性。

對於廢舊電池、廢棄電子產品等有害廢棄物，我們委託具備處理資質的第三方統一回收，最大程度降低對環境的影響，防止有害物質污染土壤與水源，推動循環經濟的發展。

#### 生活垃圾管理

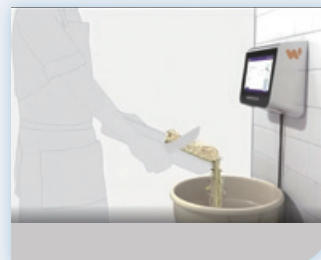
深圳控股根據《深圳市推進垃圾分類工作「鐵十條」》《關於進一步發揮基層治理優勢做深做細做實生活垃圾分类工作的實施意見》《深圳市生活垃圾分类工作激勵辦法》等相關政策的要求，嚴格落實全集團範圍內的垃圾分类工作。

我們在自主運營的項目中，為客戶打造全面的生活垃圾分类體系，大力宣傳垃圾分类理念，提高各個運營項目的垃圾分类參與程度。此外，我們設置管理台賬，實現各個運營地垃圾分类信息數據的精準記錄，對尚存提升空間的運營地加大投入力度，採取組建宣傳義工小組、安排現場督導工作人員等方式進行針對性提升，有效強化當地居民的垃圾分类意識。

案例

文華東方酒店廚餘垃圾管理系統

本年度，文華東方酒店在主要餐廳正式啟用廚餘垃圾管理系統，實現實時監控並分析每日丟棄的垃圾種類，生成月度總結報告，對廢棄物進行精細化管理。通過使用該系統，文華東方對出品量和成本進行改進，全年回收396.2噸廚餘垃圾，成功實現10%-20%的廚餘廢棄物減少，有效降低廢棄物處理壓力。



文華東方酒店廚餘垃圾管理系統示意圖

案例

運營公司廢棄物資源化利用

運營公司構建「分類-處理-資源化」閉環管理體系，全面提升廢棄物利用效率。公司在運營地的前端實現分類投放點100%標準化改造，通過智能回收箱與分類引導使居民準確率達85%以上；中端依託合規第三方處置，可回收物回收率超30%；後端引入廚餘垃圾微生物降解與裝修垃圾再生技術，資源化利用率分別達25%，實現循環利用。此外，通過設置快遞包裝與舊衣回收點、推廣共享快遞盒及自助回收站等多元舉措，持續推動垃圾減量與資源循環。

廢棄物管理指標	單位	2025年數據
有害廢棄物總量	千克	8,675
無害廢棄物總量	噸	63,468.49
有害廢棄物密度	千克／百萬港元	0.21
無害廢棄物密度	噸／百萬港元	1.57

### 3.4.3 水資源管理

深圳控股嚴格遵守《中華人民共和國水污染防治法》的相關規定，對水資源進行集約管理與高效利用。2025年，我們持續推進水資源管理工作，依託園區氣象站的實時數據，開展動態智慧噴灌，實現精準供水，促進水資源節約使用，減少水資源的無效消耗，邁向可持續發展的新未來。

本年度，集團持續組織《節約用水條例》宣貫。商管公司在商業綜合體搭建「視覺+聽覺」宣傳矩陣，在顯示屏循環播放《城市節水技術應用指南》等科普視頻，日均觸達客流超1.8萬人次。此外，我們引入第三方專業水文監測團隊，對深圳控股運行過程中的整體用水展開測試，確保各項指標均在合理範圍內，防止水資源浪費。運營公司推廣直飲水尾水回收技術，日均回收水量150升，年節水量達142噸。

水資源管理指標	單位	2025年數據
總用水量	立方米	2,452,856.25
用水密度	立方米／百萬港幣	60.77

#### 案例

#### 深圳控股舉辦「推動水利高質量發展，保障國家水安全」主題活動

2025年，深圳控股聯合深圳河灣流域管理中心舉辦「推動水利高質量發展，保障國家水安全」主題活動，通過知識展板、資料發放和趣味互動等形式，從線上線下兩種渠道協同發力，向員工及市民普及排水規範、水資源現狀及節水技巧。通過節水闖關和轉盤互動，活動參與者對水資源稀缺現狀、國家節水政策及個人可踐行的節水措施有了更清晰、更深刻的認識，節水護水的責任感與主動性顯著增強。



主題活動現場

### 3.4.4 節能減排

深圳控股積極推進節能減排工作，嚴格遵循《減污降碳協同增效實施方案》，集團下屬企業按照自身運營的實際狀況，制定並定期更新對應的《節能管理及激勵制度》《節能降耗管理辦法》等制度，對自身運營的各個環節節能降耗工作做出詳細說明。此外，我們常態化開展節能減排工作，從數字化管理入手，開展包括日常宣傳、定期巡查、設備升級等措施，設置年度能源節約獎懲辦法，促進低碳運營。

## 環境責任 · 綠色賦能

### 節能改造

深圳控股精準聚焦高能耗場景，開展針對性節能改造工作。我們先後在僑香村、港灣麗都、茂恒園、坪河雅苑、盛世鵬程等多個小區的地下車庫實施照明系統專項改造，實現所有項目地庫電量能耗節能率達**60%**以上；將高能耗燈具更換為高光效智能燈具，創新採用動態亮度調節模式，改造後累計節約用電量達**9.88**萬度，有效助力集團低碳運營。

### 增強能源使用效率

深圳控股積極引導各下屬公司根據業務實際情況提高能源的使用效率，助力公司向更加清潔、低碳的發展方向不斷邁進。鵬南公司通過強化基礎行為管理（如隨手關燈、降低待機能耗），實現年用電量相較上一年度同比減少超**13**萬度，降幅達**16%**。商管公司上城項目參與虛擬電廠試點，全年**5**次響應電網削峰填谷需求，實現柔性調節**2.5**萬千瓦負荷。

### 案例

#### 鵬南公司光伏泛光照明項目

根據國家規範以及當地政府文件要求，為提高節能降碳能效，鵬南公司在深業麓溪雲境項目住宅（20棟）、商業中安裝並使用了屋面太陽能光伏發電系統，利用太陽能光伏發電的清潔能源為公共區域泛光照明提供電源，達到了節能減排的要求。



鵬南公司光伏泛光照明項目

### 物業能源管理體系

我們不斷完善物業服務過程中涉及的空調、電梯、照明、配電、給排水、鍋爐、消防系統、辦公的能源管理工作，運營公司已獲得**ISO 50001**能源管理體系認證。

### 物業智慧管理平台

我們全力打造「深享匯」智慧管理平台，藉助大數據和物聯網，持續優化園區各項管理功能與服務流程，實現園區數據互聯互通、實時監測，提升運營管理智能化水平，降低園區能耗。本年度，運營公司通過車公廟物聯網IOT平台，整合能耗監測、智能照明、供配電監測、消防報警信息採集、環境監測等八大類前端設備，實現共計2.3萬個終端接入，構建全域感知、智能調控的智慧管理體系，年節能率達10%，年節省公共用電量約5.52萬KWh。

#### 案例

#### 「深享匯」智慧平台

「深享匯」智慧平台以物聯網為技術底座，融合雲計算、大數據、5G、數字孿生等前沿技術，依託「三中台」架構，構建起智慧社區超級系統集成平台。平台秉持「賦能全業態、運營全方位」的理念，打造了集基礎服務、園區運營與城市運營於一體的智慧物業運營平台，實現「人機協同、數據決策、全域賦能」的智慧運營新範式。



「深享匯」智慧平台

### 光伏新能源

我們積極響應《深圳市碳達峰實施方案》關於分布式光伏發電的倡議，擴大「光伏+」多元化利用範圍，利用邊坡、建築屋頂等場地建設推廣光儲充一體化光伏應用開發，助力綠色出行，同時達到降低用能成本、節約能耗的目的。



能耗指標	單位	2025年數據
能源消耗總量	百萬瓦時	184,418.10
能源消耗密度	百萬瓦時／百萬港元	4.57

溫室氣體排放指標	單位	2025年數據
範圍一：溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	7,293.92
範圍二：溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	80,656.06
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	87,949.98
溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量／百萬港元	2.18

### 3.4.5 綠色租賃

深圳控股積極推進綠色租賃理念，探索更多綠色租賃模式，為環境建設做出貢獻。我們鼓勵租戶採用可再生能源，推廣綠色節能的生活方式鼓勵租戶提高可持續發展表現，以實現綠色健康租賃。

 <p>所屬企業</p>	<p>在項目設計開發和運營管理過程中對氣候變化、能源使用等因素進行綜合考慮</p> <p>能源消耗量較大的業務制定能源管理體系，開展能源評估，持續盤查能源使用情況</p>
 <p>租戶</p>	<p>推動租戶簽訂《綠色租賃公約》，不僅關注物業裝修、能源和水資源使用等方面，新增對租戶在綠色技術研發和應用方面的支持與合作條款，共同推動綠色減碳目標的實現</p> <p>倡導租戶踐行環境承諾，採用節能方式及可再生能源開展綠色租賃活動，使用環保材料和節能設備、減少廢棄物排放</p>






本年度，商管公司不斷完善綠色租賃體系，積極探索創新的綠色租賃模式，並盡可能在租約中加入條款，確保所有新簽和續簽租戶《綠色租賃公約》簽署率達**100%**。截至**2025年12月底**，《綠色租賃公約》共計新簽**198**份，續約**86**份，合計簽署《綠色租賃公約》**284**份。此外，我們積極開展綠色宣傳與教育活動，通過多種渠道和方式，持續提升員工和租戶的可持續發展意識，努力推動實現綠色健康租賃，為建設資源節約型、環境友好型社會貢獻力量。

## 3.5 綠色倡議

深圳控股始終秉承綠色發展理念推進低碳運營工作，推廣各類環保舉措，推動實現綠色發展。我們實施綠色辦公行動，打造綠色環保的文化氛圍，並將綠色文化推廣至全供應鏈，與合作夥伴及業界同仁一道，共創可持續發展的新未來。

### 3.5.1 綠色辦公

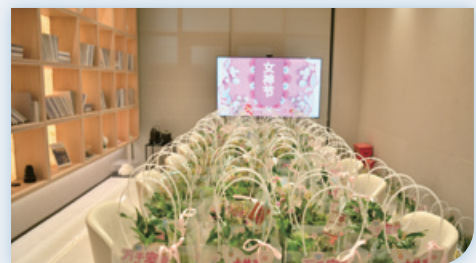
深圳控股大力倡導綠色辦公理念，引導員工積極投身於綠色實踐。我們宣傳節水、節能、垃圾分類等環保理念，提升員工在綠色辦公方面的意識，營造可持續發展的職場環境。

<b>綠色用電</b> 	電源開關上覆蓋「節約資源·節約用電」標語
	減少全年開啟中央空調的時間，夏天中央空調設定恒定溫度26℃
	對辦公室用電時間進行調整，午休期間適當關閉辦公室照明
<b>綠色用紙</b> 	節約紙張，文件實行雙面打印
	利用OA、物業智慧平台，逐步實行無紙化辦公
	採用智慧物業管理平台實現工作流程智慧化，持續減少巡邏簽到及巡查記錄本紙張使用
<b>綠色用水</b> 	在各樓層洗手間張貼節約用水標語，增強員工的節約用水意識
	提倡員工珍惜飲用水資源，杜絕浪費
	辦公場所區域的水龍頭加裝節水器，並達到100%安裝使用率
<b>綠色出行</b> 	完善公務用車管理體系和工作機制，加強公務用車管理標準化建設
	鼓勵員工少乘電梯，多走樓梯
<b>綠色用餐</b> 	在員工就餐區牆壁懸掛「珍惜碗中糧食，請按量所需」宣傳畫
	開展「文明餐桌·光盤行動」，做「光盤行動」的推廣者
	食堂配置分類垃圾桶，進行垃圾分類回收和處理

## 案例

### 深圳控股開展「贈一抹春色」綠美活動

2025年，深圳控股響應綠美廣東生態建設號召，以「三八」婦女節為契機，開展「贈一抹春色」綠美活動，鼓勵員工發揮巧思，在集團採購的綠植基礎上融入辦公室空間佈置，親手打造「綠美角落」。通過本次活動，在集團辦公區域增添自然生機，同時引導員工在辦公中親近綠色、合乎自然，將綠植作為綠色辦公載體，宣傳綠色辦公理念。



「贈一抹春色」綠美活動

### 3.5.2 綠色文化

深圳控股持續投身於綠色環保理念的推廣，積極倡導親近自然的生活方式。集團通過意識塑造、運營管理提升、外部合作等多元化形式，在辦公樓宇和住宅小區等地廣泛開展宣傳教育活動，致力於讓綠色環保意識深入人心。

#### 案例

#### 「空中花廊」煥新城市天橋，共賞秋日浪漫

運營公司寶龍城市管家中心完成深圳市寶荷、炳坑、錦龍、寶龍四座天橋立體綠化提升，在480米橋體披上320㎡籐杜鵑花帶，打造「花在橋上、橋在花中」的空中花廊。該項目根據各天橋的環境特點，對花箱與灌溉系統進行全面升級，因地制宜種植水紅、橙、黃三色籐杜鵑，實現「一橋一景」，向社會傳遞公司親近自然的綠色文化，提高城市天橋的整體美觀度。



「空中花廊」煥新城市天橋

#### 案例

#### 深圳控股助力粵港澳大灣區花園大賽順利舉辦

2025年3月，以「百年之約」為主題的2025粵港澳大灣區花園大賽在深圳福田筆架山公園（深業上城）啟幕。作為大賽亮點之一，國際（深圳）首屆熱帶植物展首次亮相深業上城，為遊客提供「觀展+購物+休憩」的一站式體驗，展出超2,000種新優花卉與熱帶植物，包括泰國熱植矩陣、南美雨林生態造景及珍稀熱帶蘭花品種。本次大賽順利舉辦的同時，也與深圳控股的綠色文化高度契合，使綠色發展的企業形象深入人心。



2025粵港澳大灣區花園大賽

## 案例

### 用「繡花功夫」編織「綠美家園」

運營公司將「城市管理如繡花，針腳越密，畫面越美」的理念落地，編製242項的《「城市管家」項目工作手冊》，從環衛保潔到綠化養護，每一項服務都有清晰的標準。首創「環衛測評十二類場所可視化標準」，將紙上的標準變為行動的指南，將分級管控、常態自測、行走檢查與閉環整改機制緊密結合，確保責任層層壓實。一系列機制保障切實提升了轄區市容環境水平，運營公司所服務的深圳地區8個街道均較進駐前測評成績有所上升，均達到A等次以上。



“深享城”專業產品線

### 3.5.3 綠色採購

深圳控股持續深化綠色採購理念，不斷將相關工作做深做細，本年度，我們對《招標採購管理辦法》《集中採購和戰略採購工作指引》進行修訂，進一步完善綠色採購相關制度，逐步完善綠色採購體系，兼顧經濟效益和環境效益。

泰然公司致力於構建綠色供應鏈，公司深入踐行「綠色採購」戰略，在物資採購中優先考慮再生產品，對合作單位實施嚴格的清潔生產准入要求，積極推動建築行業清潔生產示範建設。運營公司建立節能環保供應商名錄，涵蓋7家經篩選的合作方，優先採購再生材料與節能設備，以實際行動推進綠色低碳產業鏈建設。

# 04 安全責任 安康護航

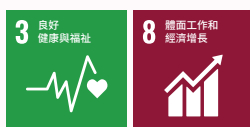
深圳控股始終堅持「安全第一、預防為主、綜合治理」的方針，將職業健康與安全生產置於企業發展的核心位置。公司持續完善安全管理體系，系統開展安全風險辨識與管控，積極推進智慧化安全管控平台建設，並通過常態化安全宣教與專項培訓，全面提升全員安全意識與應急處置能力，致力於構建更安全、更健康的生產與運營環境。



## 我們關注的ESG議題

職業健康與安全

## 我們回應的SDGs議題



## 我們回應的HKEx ESG指標

B2：健康與安全



# 安全責任·安康護航

## 目標設定與進度回顧

目標	進度
截至2025年，年度在管面積每百萬平米生產安全亡人事故率持續控制在0.1以下（含供應商及承包商）。	2023年：0.01 2024年：0.02 2025年：0
不發生職業病事件	未發生職業病事件

### 4.1 安全管理體系

為保障運營安全、防範職業風險，深圳控股建立了系統化、規範化的安全管理體系。我們以健全的制度為基礎，以清晰的組織架構為支撐，並以嚴格的績效管理為驅動，確保安全理念貫穿於所有業務活動和決策過程，持續提升整體職業健康安全管理水平。

#### 安全制度體系

深圳控股始終將員工的健康與安全放在首位，嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國職業病防治法》等安全法律法規。集團制定並實施《安全生產風險管理辦法》《職業健康管理辦法》《安全生產職責管理辦法》《安全生產費用提取和使用管理辦法》《安全教育培訓管理辦法》《相關方安全管理辦法》《運營服務及物業管理項目安全檢查評價管理辦法》《建設工程項目安全檢查評價管理辦法》《小散工程和零星作業安全管理辦法》等一系列內部制度，涵蓋了安全法規的宣傳與貫徹、安全生產職責的明確、教育培訓的開展、設備設施的管理、安全風險的管控以及隱患的排查與治理等多個方面，為深圳控股的安全管理提供了全面的指導和規範。

在與承包商的合作中，我們明確列出對承包商的健康與安全管理要求，確保其安全管理責任得到落實。我們的安全管理體系覆蓋了全體員工、供應商及承包商，全面保障了所有相關方的職業健康安全。此外，我們定期（至少每三年一次）對制度體系進行分析和審閱，持續更新和改進職業健康和安全管理制度，以規範安全管理，指導職業健康與安全保障工作的開展。

我們設定了明確且進取的健康安全績效目標，截至2025年，將覆蓋全體員工、供應商及承包商的年度在管面積每百萬平米生產安全亡人事故率控制在0.1以下。2025年，集團未發生亡人事故。

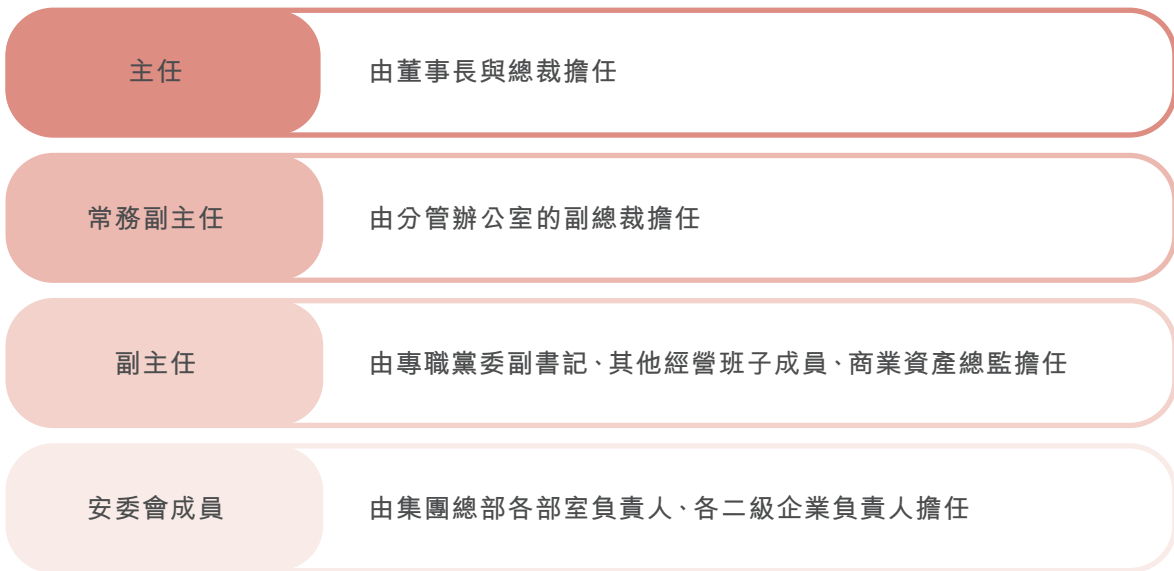
在集團的健康安全體系管理下，部分所屬企業已獲得ISO 45001:2018職業健康安全管理体系認證和安全生產標準化體系認證，進一步印證了公司健康與安全管理的規範性與成熟度。



### 安全管理架構

為實現集中化的高效管理，集團總部統一領導安全生產工作，成立安全生產管理委員會（簡稱「安委會」），全面集中化統籌全集團的安全生產工作。安委會由董事長和總裁擔任安委會主任，分管辦公室的副總裁擔任安委會常務副主任，專職黨委副書記、其他經營班子成員、商業資產總監擔任安委會副主任，集團總部各部門負責人和各二級企業負責人為安委會成員。集團明確規定，包括集團高管在內的各級安全生產管理人員的薪酬與安全績效直接掛鉤，確保安全生產責任「縱向到底、橫向到邊、覆蓋全員」。

#### 集團安委會管理架構



## 安全責任·安康護航

集團總部每年與各部門和二級企業簽訂安全生產責任書，各部門再與員工逐一簽訂安全生產責任書，明確安全工作目标。集團通過領導帶隊督查、第三方機構巡查、安委辦不定期檢查等多種方式，對安全生產工作進行督導檢查，並在年底對照責任書進行考核獎懲，確保對所屬企業的安全生產進行有效指導、監督和管理。

### 安全績效管理

2025年，集團修訂《本部安全生產考核獎懲管理辦法》，設立安全生產管理崗位津貼，對承擔安全責任風險較大的安全生產管理人員發放津貼及補償，進一步激勵管理人員積極履行安全生產職責。集團董事會對集團領導班子的安全生產工作進行年度考核，集團對本部員工以及所屬企業的安全生產工作進行年度考核，考核指標涵蓋安全目標、責任落實、督查檢查、專項活動、日常工作、應急管理、科技應用、業態管理等內容。同時，本年度集團修訂《所屬企業安全生產考核獎懲管理辦法》，於每年年底對各企業本年度的安全生產工作進行結果考核和過程考核。

集團建立安全生產考核獎懲機制，針對高管制定年度安全績效評分機制，評分結果將直接與其年度獎金掛鉤。同時，我們亦為企業設置了相應機制。通過強化考核、獎懲結合的方式，督促各單位積極提高職業健康與安全績效，提升安全生產管理水平。

集團依據《安全生產過程考核核心評分指標》，將安全風險管控成效納入安全生產過程考核體系，明確對風險源排查的全面性、風險更新的及時性提出剛性要求，同時聯動隱患排查治理的逾期隱患比率、第三方檢查得分、隱患治理成效等考核指標，以及應急管理中的值班落實情況、應急處置成效等相關要求，通過量化評分標準形成全鏈條考核約束，倒逼各單位壓實風險管控責任，確保風險管控無死角、隱患治理有實效。

## 4.2 安全風險管理

深圳控股建立並持續完善覆蓋全流程的安全風險管理體系，系統推進風險識別、分級管控與常態化檢查，全面築牢安全生產防線。

### 安全風險識別與管控

集團制定《安全生產風險管理辦法》，建立了從全面排查設備設施與作業活動風險點、系統辨識其危險源，到科學分析風險發生可能性與後果嚴重性的閉環風險評估流程。我們通過安全生產信息化平台，全面動態識別並重點管控了高處作業、有限空間、起重吊裝、臨時用電等關鍵作業風險，起重設施、配電系統、防護裝置、壓力容器等設備設施風險，以及危化品、燃氣、電氣線路、大客流等重點部位風險。藉助該平台的監測預警、流程固化與閉環管理功能，實現了對上述風險的全過程在線跟蹤與精準管控，顯著提升了風險管理的及時性和有效性。

## 安全檢查

集團根據《安全生產檢查和隱患排查管理辦法》《建設工程項目安全檢查評價管理辦法》《運營服務及物業管理項目安全檢查評價管理辦法》等內部制度，積極組織開展領導帶隊檢查、常態化自查、各專項行動等針對所有項目的安全檢查工作。集團將識別出的安全生產隱患與風險錄入安全生產信息化系統中，及時跟蹤整改，實現安全風險管控到位，保障項目安全生產形勢穩定。

自2021年以來，深圳控股持續強化安全檢查與隱患排查機制，集團依託第三方專業機構累計安全檢查項目達866次，排查並整改各類隱患超4.9萬項，有效推動了現場安全狀態的穩步提升，為企業的高質量發展築牢了堅實的安全防線。

集團通過開展交叉檢查突破常規自查，並進一步加強第三方安全評價，將重要制度的落實和重點工作的開展納入評分範圍，對同類高頻隱患反覆發生、整改緩慢等情況加大扣分力度，並增加了對安全管理人員、消控室值班人員、電梯管理員等關鍵崗位人員的問卷考核。同時，集團藉助第三方專業人員以「四不兩直」的方式，對在建項目、商業物業、高速公路項目進行檢查評價與隱患整治。所有識別出的隱患與風險均錄入安全生產信息化系統，實現跟蹤整改與閉環管理，確保了安全風險管控到位與安全生產形勢的穩定，為企業高質量發展築牢了堅實的安全防線。

## 2025年安全工作成果



### 建立並運行風險分級管控體系

- 制定《安全生產風險管理辦法》，構建「集團—公司—部門（項目）—崗位」四級管控機制。
- 明確「紅、橙、黃、藍」四色風險標準，實現差異化管控。
- 配套預警告知制度，對風險單位書面預警，形成管理閉環。



### 全面辨識風險並落實日常管控

- 全年累計辨識危險源11,435條，完成分級評估（低風險佔96.5%）。
- 建立風險數據庫與四色圖，設置公告欄與崗位告知卡，實現風險可視化。
- 對藍、黃風險分別落實「每日巡查、24小時整改」與「專項整改、3-7天驗收」機制。



### 關鍵績效

全年累計辨識並管控危險源**11,435**條，其中低風險佔比**96.5%**，一般風險佔比**3.5%**，無較大及以上風險。



案例

安全生產督導檢查

2025年6月，集團圍繞「人人講安全、個個會應急——查找身邊安全隱患」主題，深入開展「安全生產月」系列活動。集團領導帶隊對重點項目開展安全生產督導檢查，覆蓋建設、商業、交通、製造等領域，重點排查高處作業、臨時用電、燃氣消防、危化品管理等高風險環節，推動落實安全責任、隱患整治和應急準備。



集團領導帶隊進行安全生產檢查

案例

運營公司「隱患排查治理年」行動

為持續鞏固安全發展基礎，2025年，深圳控股旗下運營公司在全系統內啟動「隱患排查治理年」專項活動，以「消除事故隱患、築牢安全防線」為主線，推動安全生產治理模式向事前預防、系統整治轉型。

行動堅持「預防為主、源頭治理、黨政同責、一崗雙責」原則，圍繞四大方向系統推進：一是開展全覆蓋排查，聚焦小散工程、消防、燃氣、特種設備等重點領域與人員密集場所，建立隱患台賬並實施閉環整改；二是強化關鍵崗位能力，對主要負責人、安全管理人員及特種作業人員開展專項培訓與責任考核；三是構建多元督查機制，通過領導帶隊、交叉檢查、「員工隨手拍」等方式壓實過程監管；四是推動本質安全提升，更新改造老舊設備，積極運用人工智能、大數據等技術增強風險預警與防控能力。

該行動貫穿全年，分階段組織實施，並通過制定交叉檢查計劃、強化信息報送與考核督導，確保各項工作落到實處。整體行動體現了公司「全員參與、全過程管控、全方位治理」的系統性安全治理思路，為持續提升集團整體安全管理水平、實現以高水平安全保障高質量發展奠定了紮實基礎。



地下車庫新能源汽車失火應急處置演練

## 案例

### 運營公司2025年更換54台老舊電梯

運營公司持續推進老舊小區設施安全升級，2025年通過多方協同與資源統籌，成功完成鵬興花園二期等項目的54台老舊電梯更換工作，顯著提升了社區安全水平與居民生活質量。

其中，鵬興花園二期作為樓齡超過20年的老舊小區，原有46台電梯因使用年限長、原生產廠商已倒閉，長期面臨故障頻發、配件短缺等安全隱患。物業服務中心積極搭建溝通平台，推動業主委員會成立，形成共建共治合力。在更新過程中，通過申請國家與區級財政補貼共約690餘萬元，並結合小區本體維修資金支付剩餘費用，有效減輕業主負擔。2025年4月至10月，46台電梯全部更換為安全性能更優的三菱電梯，獲得業主積極評價。

此外，惠州萬林湖、水木瀾山項目亦同步完成8台老舊電梯更新。截至2025年12月，公司年內累計完成54台電梯更換，系統化解老舊設備安全風險，切實增強社區居民的獲得感與安全感。



老舊電梯更換

## 4.3 智慧安防建設

集團堅定推進「科技強安」戰略，將安全生產信息化平台建設作為驅動安全管理升級的核心引擎。平台深度整合信息管理、教育培訓、風險與隱患雙重預防機制，旨在打造集團全域、全流程的安全生產智能管控中樞，為高質量發展築牢安全防線。集團繼續開展安全生產信息化平台二階段的開發工作，包括在「1+8+N」平台基礎上建設智慧監管系統，並在相關項目進行試點與功能優化。

2025年，安全生產信息化平台各模塊運行成效顯著：

### 綜合信息管理

已完成各所屬二級企業及建設工程、物業管理、商業運營等641個項目機構的人員與項目基本信息錄入，並實現定期更新；同時完成1,151餘名安全管理人員及相關證照信息的錄入與動態維護。

### 安全風險管控

已填報11,435個危險源，支持導出含位置、風險等級、管控措施及責任人等信息的風險清單，實現風險責任到人，並根據風險等級按期提醒複檢，確保管控到位。

## 安全責任·安康護航

### 隱患排查治理

建立系統預製隱患指引庫，統一安全檢查與隱患錄入標準，減少錄入不一致的情況；各企業通過平台累計錄入建設工程領域有效隱患**6,900**餘條，自查整改率達**100%**。

### 設備設施管理

已錄入消防設施、特種設備等各類設備設施**1,000**餘套，支持線上實時查看維保與巡檢情況，並可實現到期維保與配件更換的自動提醒。

### 危險作業管理

已錄入小散工程、零星作業、有限空間作業等危險作業**240**餘項，實現線上備案、審批及巡檢記錄查看，做到危險作業全面納入系統管理。

### 事故管理

建立事故信息數據庫，規範生產安全事故快報表設計，確保信息準確、錄入規範，為事故復盤、風險評估與預防提供數據支持。



安全生產信息化平台



### 關鍵 績效

所屬企業積極運用集團安全生產信息化平台，上線應急、設備、危險作業等管理模塊，通過手機端開展隱患「隨手拍」活動；部分企業引入AI攝像頭、智能監控預警等技術，監測施工人員規範操作、塔吊運行等情況。

各企業通過平台錄入建設工程領域有效隱患**6,900**餘條，企業自查整改率達**100%**。

## 4.4 安全宣貫培訓

深圳控股將安全宣傳教育與應急能力建設作為落實安全生產主體責任的重要抓手，系統開展常態化安全意識培訓與實戰化應急演練，持續提升全員安全風險辨識能力、規範操作水平與應急處置技能，築牢集團高質量發展的安全根基。

### 4.4.1 安全意識培訓

集團依據《安全生產文化建設管理辦法》和《安全教育培訓管理辦法》，常態化推進安全教育與培訓工作。我們積極推廣安全生產及消防安全知識，全面推進安全宣教「進企業、進車間、進班組、進崗位、進家庭」五進工作，通過網站、微信公眾號、專題宣傳欄、安全生產信息化平台以及上門入戶等多種渠道，採取「線上+線下」融合的方式，依託安全生產信息化平台開展線上培訓，將線下培訓數據同步錄入平台統一核算，確保學時統計規範。培訓平台設有考試管理、培訓管理、知識競賽等模塊，培訓內容涵蓋建築施工、消防安全、危險化學品等多類專業的安全生產規章制度、崗位安全操作規程、應急處置等分層課程，明確新員工崗前培訓、高風險崗位崗前及年度再培訓的學時要求，要求法定學時完成率需達到**100%**，未經安全培訓合格的員工不得獨立上崗。培訓工作已納入所屬企業安全生產過程考核，未完成培訓任務的企業，將在年底考核中予以扣分處理。

我們持續開展安全知識宣傳與政策法規普及，及時傳遞最新安全要求。同時，我們組織專項安全培訓活動，切實提升員工安全意識和應急能力，並創新設立第三方檢查評比獎勵機制及隱患「隨手拍」考核加分制度，充分調動全員參與安全管理的積極性，營造人人關注安全、人人參與安全的濃厚氛圍。**2025年**，集團緊扣「人人講安全、個個會應急——查找身邊安全隱患」主題，深入開展「安全生產月」系列活動，組織安全生產知識競賽、應急演練、專題培訓及隱患排查整治，推動安全理念深入人心。



關鍵  
績效

發佈張貼宣傳海報和標語**1.7萬**餘幅、發放安全手冊**6萬**冊

組織開展各類專題培訓**4,566**場，累計培訓**7.9**萬人次

安全管理人員共**737**人和危險作業人員共**286**人完成安全培訓，完成率**100%**

2025年安全培訓覆蓋率達**100%**

案例

小散工程安全管理及惡劣天氣安全防範專題培訓

2025年6月，集團組織全員觀看安全生產月主題片，開展小散工程管理及惡劣天氣安全防範專題培訓，並持續舉辦安全生產知識競賽，全系統1.2萬人參與，答題超10萬次，有效營造「人人講安全、個個會應急」的濃厚安全文化氛圍。



2025年「安全生產月」專題培訓

案例

置地公司安全生產培訓

2025年6月，置地公司圍繞「安全生產月」主題，開展安全生產培訓110場，覆蓋2,018人次，實現「四類」人員學時完成率100%。公司組織員工赴深圳市安全教育基地開展沉浸式培訓，通過高空墜物、地震救援、消防疏散等體驗提升應急能力，並通過OA宣傳欄、海報投屏、知識競賽等形式營造「人人講安全、個個會應急」的濃厚氛圍。



安全生產培訓

#### 4.4.2 應急處置

集團建立「1+4」應急預案體系，定期組織並開展應急演練，進一步完善應急機制與流程，顯著提升了現場應急處置效率、員工風險防範意識及應急自救互救能力。



關鍵  
績效

組織開展應急演練活動**2,475**場，  
累計參與**4.6**萬人次

#### 案例

#### 集團舉辦2025年消防宣傳月應急疏散演練活動

2025年11月7日，集團組織本部全體員工開展了應急疏散演練活動，包含應急疏散逃生演練、煙霧逃生實景體驗、初期火災撲滅實操演練、CPR心肺復甦與急救培訓等環節，持續營造良好的安全文化氛圍，增強全員消防意識，提升全員的應急處置能力。



應急疏散演練

# 05 員工責任 人才聚力

深圳控股堅持「以德為先 尚才善用」的人才理念，視人才為寶貴財富，為員工營造和諧的職場環境。我們以高標準回應員工對自身權益保障的殷切期待，不斷完善薪酬福利體系，切實保障員工的職業健康與安全，提供多種資源助力員工職業發展，與集團共同成長。



## 我們關注的ESG議題

員工培訓與發展  
員工權益與福祉  
員工多元化與平等機會

## 我們回應的SDGs議題



## 我們回應的HKEx ESG指標

B1：僱傭  
B3：發展及培訓  
B4：勞工準則



# 員工責任·人才聚力

## 5.1 構建平等職場

深圳控股堅持以人為本，在遵守業務運營所在地法律法規的基礎上開展僱傭工作，同時我們注重打造平等多元的職場環境，保障候選人和員工的合法權益。

### 5.1.1 平等僱傭

深圳控股嚴格遵守《中華人民共和國勞動合同法》、香港《僱傭條例》及各業務運營所在地的相關規定，根據集團人才隊伍建設的現狀，制定《校園招聘管理辦法》《集團總部空缺崗位選調辦法》《中層管理人員選拔任用管理辦法》等內部管理制度，形成了科學規範的制度體系。報告期內，我們制定《市場化選聘管理辦法》，進一步完善集團人力資源管理體系，滿足集團發展過程中對各類人才的需求，確保集團在人才選聘和僱傭方面做到平等和規範。

我們建立兩級人力資源管理架構，集團總部人力資源部門負責制定統一的管理制度和政策，各所屬企業按照總部的要求，根據自身經營的實際狀況制定具體的實施細則，確保政策適用公平且靈活，能夠從實際出發，滿足集團整體人才隊伍的需要。

此外，我們建立人才流失監測機制，定期對人才流失情況進行監測，在精準分析流失原因的基礎上建立針對性預防機制，採取一系列措施降低人才流失率，保障集團人才組成結構相對穩定。

### 案例

#### 深圳控股圓滿完成「深動力」校園招聘活動

2025年，深圳控股成功開展「深動力」校園招聘工作，先後在廣州、深圳、北京、上海、香港等地開展招聘宣講會，聚焦生物醫藥、海洋牧場、寵物經濟等新興領域，進一步優化集團人才隊伍結構，支持集團向新興業務領域發展。

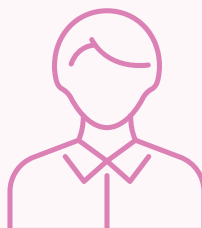


「深動力」校園招聘測評現場

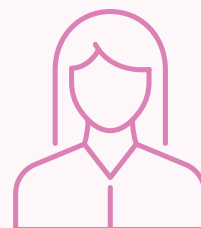


2025年僱員總數  
18,443人

#### 按性別劃分的僱傭總數



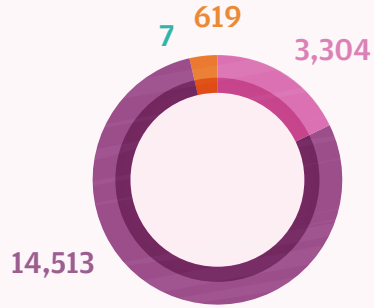
男性僱員數量  
11,471人



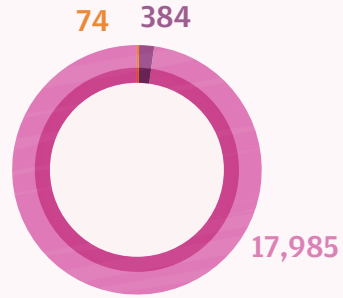
女性僱員數量  
6,972人

工作成效

按學歷劃分的僱員總數

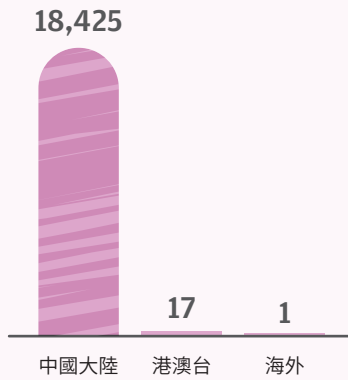


按職級劃分的僱員總數

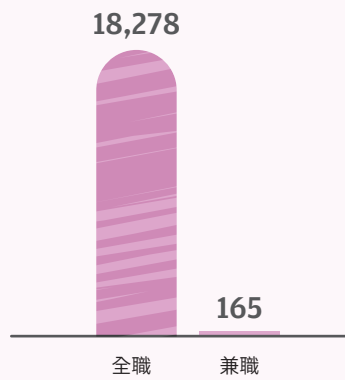


- 博士
- 高級管理層
- 本科
- 中級管理層
- 碩士
- 基層僱員
- 大專及以下

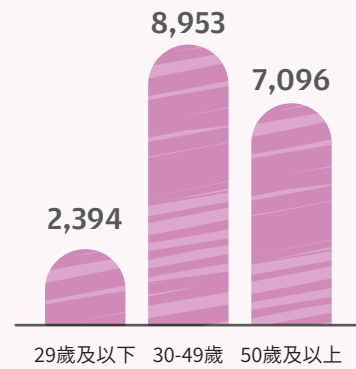
按地區劃分的僱員總數



按僱傭類型劃分的僱員總數



按年齡劃分的僱員總數



## 員工責任·人才聚力

### 5.1.2 多元共融

深圳控股始終秉持平等、友愛的理念，致力於營造多元、平等和包容的職場環境。我們在招聘、晉升和其他權益方面杜絕因性別、年齡、種族、文化背景等因素產生的歧視，堅決抵制任何不公平現象的產生。對於退伍軍人、殘障人士等特殊群體，集團積極參與專項招聘活動，彰顯企業對多元文化的包容與尊重，將平等就業的理念落到實處。報告期內，深圳控股未發生任何形式的歧視事件。

我們高度重視不同群體的員工需求，為女性員工開展專項健康篩查，並提供女性普法宣傳，切實增強女性員工的獲得感與幸福感。



關鍵  
績效

僱傭殘疾員工**57**人  
女性員工佔比**37.80%**

## 5.2 維護員工權益

深圳控股依法依規保障員工權益，打造具有競爭優勢的薪酬福利機制，通過建立陽光透明的溝通渠道，傾聽員工對集團重大事務決策的意見，確保集團發展行穩致遠。

### 5.2.1 權益保障

深圳控股高度重視員工權益，在遵守《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國勞動合同法》等相關法律規定的基礎上，制定完善的員工權益管理制度，從招聘、培訓、晉升、薪酬福利等各個環節著手，確保員工權益得到實質性的保障，打造和諧的勞動關係和職場氛圍。

我們嚴格遵守相關法律法規的要求，堅決杜絕在任何環節使用童工、強迫勞動或變相強迫勞動等違法情形，一旦發現相關情形將採取法律手段及時處理，保障員工合法權益。我們重視員工組織在集團發展過程中的重要作用，大力支持工會建設，本年度優化工會支出結構和相關項目的福利標準，充分尊重員工的集會和結社自由，鼓勵員工自由表達意見。2025年，工會組織切實履行維護職能，持續深入推進集體協商工作，集團成功推動旗下多家基層工會與所在單位簽署《集體合同》，進一步健全勞動關係協調機制，切實保障員工合法權益。



關鍵  
績效

深圳控股及所屬企業共有工會組織**51**  
家（含華東**4**家異地工會）。

### 5.2.2 薪酬福利

深圳控股綜合考慮崗位價值、員工工作績效和技能水平，制定《員工薪酬管理制度》《員工績效考核管理制度》《職位職級管理辦法》《購股權計劃》等制度，為員工提供相對於市場平均水平更有競爭力的薪酬和福利。

集團在法律要求的「五險一金」和法定假期的基礎上，建立績效管理體系，作為員工薪酬福利的補充。我們通過將員工的績效考核結果與浮動薪酬相掛鉤，強化收入分配的績效導向，落實「多勞多得、獎優罰劣」的原則，進而提升集團整體效能。



報告期內，深圳控股以系統推進人力資源信息系統開發工作為切入點，加強團隊建設，實現人力資源管理工作的有效施為。我們將組織、人事、員工關係、薪酬和決策支持等模塊集成至該系統，實現數據實時更新和存檔，推動人力資源管理向更加智能化的方向轉型。

### 5.2.3 民主溝通

深圳控股充分尊重員工的民主溝通權利，打造多種溝通渠道，以開放、公正的溝通機制實現集團事務的民主參與，充分表達員工意見和訴求，增強員工與集團間的互信，奠定集團高效運營的基礎。

#### 內部舉報

集團設置包括郵箱、信箱和舉報熱線在內的多種內部舉報渠道，當員工認為受到不公正對待、利益被侵佔，對集團經營管理事務持不同意見以及發現公司內部存在違反規定的不法情形時，可以通過上述方式進行舉報。我們對舉報人的所有信息嚴格保密，並嚴厲打擊任何可能存在的報復行為。集團審核委員會在接獲舉報後將立即開展內部調查，根據所涉及的情形決定後續處置流程，如引入第三方獨立審計或公共機構開展調查等，在此期間，審核委員會將實時向舉報者通報舉報事項的處理情況，確保相關事項閉環管理。



## 員工責任·人才聚力

### 員工溝通

深圳控股尊重基層民主管理的重要作用，積極完善落實職工代表大會制度，督導各個基層工會每年至少召開1次職工代表大會，專門審議與員工切身利益相關的議程，如薪酬福利、工作時長、職業健康等，並對公司的重大經營方案發表意見和看法，保障員工的知情權、監督權、參與權和表達權，實現員工對集團事務的民主參與。

同時，我們積極發揮組織和維護職能，通過員工座談會的形式，實現集團事務的民主化溝通，聽取員工的意見。

### 案例

#### 深圳控股開展青年人才座談會

2025年，深圳控股召開青年人才座談會，來自託育服務、產業招商、園區建設等領域的青年人才開展座談，親身講述個人在集團的成長故事，以及在崗位上如何攻堅克難。通過座談會分享，我們了解到一線員工訴求，並針對性開展改進工作，促進員工在崗位更好履職的同時，凝聚起員工隊伍的整體力量，推動人力資源的可持續發展。



深圳控股青年人才座談會

## 5.3 促進員工發展

深圳控股重視人才體系建設，致力於為員工提供清晰明確的職業發展空間和自我提升資源，在制定各類規定的基礎上營造公正、透明的職場環境，實現員工的個人發展與集團發展協同並進。

### 5.3.1 科學培訓

深圳控股重視員工培訓工作，在制定《集團培訓工作管理辦法》的基礎上，按照公司發展戰略，科學制定年度培訓規劃，滿足不同層次員工的知識與技能需求。同時，集團重視探索前沿科技，為員工提供多種前沿資源以滿足員工的需要。



關鍵  
績效

2025年，深圳控股開展**28**個類別的專題培訓，涵蓋政策解讀、業務能力、安全保密、紀檢監察等多個方面。

### 幹部人才梯度 培養機制

嚴格參照市國資委「菁英計劃」的國企幹部人才梯度培養標準，紮實推進幹部梯隊建設工作，高效完成涵蓋集團及所屬企業共76位B、C、D類優秀年輕幹部的推薦與遴選。在此基礎上，按計劃有序開展系統培訓與實踐鍛煉，持續強化幹部隊伍的系統化培養與常態化管理機制。

## 案例

### 深圳控股舉辦人工智能賦能高質量發展培訓

2025年6月，深圳控股舉辦「人工智能賦能高質量發展」專題培訓，培訓圍繞人工智能發展與業務前景融合運用，約720人以線上和線下的方式參與本次培訓。通過本次學習，參訓人員能夠了解當下人工智能發展的宏觀格局，推動全集團範圍內形成主動學習、應用新技術的氛圍。



人工智能賦能高質量發展培訓

### 5.3.2 規範晉升

深圳控股搭建清晰完善的晉升機制助推員工職業成長，建立完善的績效考核體系，確保員工的工作表現和工作能力能夠得到客觀和公正的評價，從而保障每位員工能夠得到公平的晉升考核機會，為集團人才隊伍建設和可持續發展提供堅實助力。

## 5.4 創造員工福祉

深圳控股始終堅持以員工為中心的工作導向，通過「內強文化暖人心、外拓活動增活力」把服務保障做到職工心坎上，進一步強化員工與集團間的情感鏈接。

### 5.4.1 文體活動

深圳控股積極開展豐富多彩的文體活動，為員工提供多種文體資源，保障員工身體活力和職業風貌。

#### 聯動外部資源拓寬職工服務維度

聯合團市委、市讀書月組委會舉辦「青春AI時代青年愛閱讀——學習貫徹黨的二十屆四中全會精神專題宣講會暨第八屆青年好讀書」閱讀演說會，並組織職工代表講述青春奮鬥故事。聯合華潤置地、深圳航空等單位，先後組織5場職工聯誼活動，約200名青年參與沉浸式魔術劇等體驗活動。舉辦「深業開放週」活動，邀請3,000餘人次職工及家屬走進深業，激發主人翁精神。

#### 參與文體賽事激發職工集體榮譽感

選派職工代表廣東隊參加第十五屆全國運動會羽毛球群眾組比賽並勇奪銀牌；選派職工代表市總工會參加2025年廣東省職工乒乓球大賽，榮獲女子個人單打項目冠軍和團體季軍；組隊參加深圳國企黨建研究會第三屆「央地先鋒杯」羽毛球賽並斬獲冠軍；榮獲市總工會「深工杯」乒乓球賽亞軍、羽毛球大賽殿軍以及市財貿金融工會乒乓球賽冠軍等，充分展現集團職工良好精神風貌。

#### 挖掘內部優勢提升職工關懷深度

持續優化集團系統興趣小組運作模式，推動內部資源共享，開展網球、籃球、足球、羽毛球、乒乓球以及合唱、器樂、舞蹈等「5+3」興趣小組活動274場。充分利用管理運營四季田園、婦兒大廈、深圳工業站等項目，組織開展元宵遊園會、三八巾幗風采、「六一」親子、四季田園春秋遊、戶外徒步等活動，不斷增強職工幸福感和歸屬感。

案例

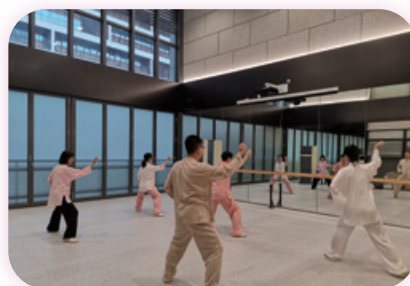
農科公司開展健康公益講座

2025年3月，農科公司邀請深圳市第二人民醫院的專家，為員工開展健康公益講座。講座針對如何預防肺部疾病開展科普，解答員工問題，提高員工健康知識素養與疾病預防能力，體現了公司對員工福祉的深切關懷。



健康公益講座

此外，深圳控股常態化開展太極、瑜伽、尊巴、搏擊等活動，協調相關資源開展集體戶外活動，為員工的文體活動提供更多選擇。







員工文體活動

## 5.4.2 慰問幫扶

深圳控股秉持高度的人文關懷理念，在日常工作中對員工開展細緻關懷，並發揮工會組織的紐帶作用，為員工提供多種幫助和支持。

### 集團員工關懷措施

傳統節日關懷	元旦、春節、端午等七大傳統節日慰問	
會員生日及日常生活關懷	生日、婚育、生病住院、去世（含直系親屬）、退休離崗及消費幫扶等慰問	
老幹部關懷	老幹部體檢、重疾及高齡老幹部春節慰問	
困難員工慰問	慰問生活困難、重大疾病的員工	



關鍵  
績效

常態化開展日常慰問，覆蓋**630**人次工會會員，合計支出費用達**80**萬元。

推動基層工會為**2,900**餘名員工購買「互助保障計劃」，以給付互助金的形式幫助員工減輕醫療負擔，保障員工的職業健康權益。

除開展日常慰問外，深圳控股發揮大愛精神，充分發揮重大疾病互助基金作用，對身患重大疾病的職工開展精準幫扶，同時注重加強基金的規範支出，確保基金的使用陽光透明、規範有序。



關鍵  
績效

深圳控股全年支出幫扶慰問金**10**萬元，惠及會員員工**5**人。

# 06 社會責任 協同共融

深圳控股緊密對接國家發展戰略，主動融入城市更新、租住保障、鄉村振興及社區共融等重點領域，全面踐行企業社會責任。集團持續推進城市更新項目，優化城市功能佈局，助力區域高質量發展。同時，積極參與人才保障性住房建設，提供安全、舒適、可持續的居住空間，切實支持人才引進與安居需求。在鄉村振興方面，集團開展對口幫扶與產業賦能項目，推動資源下沉與可持續發展。通過組織社區共建活動，深化與政府、居民及社會組織的協同聯動，促進資源共享與治理協同，持續提升社會影響力，充分展現國有企業在服務國家戰略、促進社會和諧中的責任擔當。



## 我們關注的ESG議題

城市／社區建設與共融  
參與社會公益

## 我們回應的SDGs議題



## 我們回應的HKEx ESG指標

B8：社區投資



# 社會責任·協同共融

## 目標設定與進度回顧

目標	進度
持續開展多元化、常態化的志願服務活動	2025年，深圳控股參與志願服務總時長高達23,030小時，累計服務6,523人次，公益投入金額約360萬元。
緊密圍繞社會需求，積極舉辦創新類公益項目，著力提升公眾ESG意識，共同推動環境改善、社會和諧與治理現代化	2025年，各所屬企業積極踐行國企社會責任，在「南澳四季田園」項目及「暖蜂驛站」建設中，深化鄉村振興支持、新就業群體關愛，推動「產業+公益+服務」融合切實提升社會包容性與社區溫度。

### 6.1 租住保障

深圳控股積極響應國家保障性住房政策導向，依據《國務院辦公廳關於加快發展保障性租賃住房的意見》等文件要求，將租住保障切實融入企業發展戰略與實踐。在項目開發中，我們遵循因地制宜、經濟適用、綠色健康、智慧人文的原則，於城市更新及新供應建設用地中規劃建設保障性租賃住房與人才住房。同時，針對創業孵化及小微企業等特定群體，我們探索提供保障性商業空間的租金優惠支持，旨在多維度協助緩解市民住房壓力與商戶經營負擔，以實際行動服務民生需求與社會穩定。

#### 案例

#### 深圳控股穩步推進保障性住房建設

深圳控股持續推進保障性住房項目建設，聚焦人才安居與住房保障需求。2025年，已完成竣工備案或處於竣工驗收階段的保障性住房項目共4個，分別為深業嶺里、雲海灣花園、泰瑞府及頤樾府。

深業嶺里項目：位於深圳市福田區，建築面積約5,000平方米，包含127套非居改保長租公寓，已於2025年10月開業。

雲海灣花園項目：位於深圳市南山區，計容建築面積約21.0萬平方米，共配置人才房1,218套，其中銷售人才房718套、移交人才房250戶。項目已於2025年8月6日完成竣工備案，並於8月21日開展集中交付，截至2026年2月，銷售人才房交付率達95%，移交人才房正與前海管理局對接移交事宜。

泰瑞府項目：位於深圳市龍崗區，計容建築面積約15.3萬平方米，其中4棟、5棟為保障性租賃住房，共計527套，項目處於驗收階段，正推進「一戶一驗」整改工作。

頤樾府項目：位於深圳市龍華區，計容建築面積約13.6萬平方米，包含保障房540套，已於2025年8月4日完成竣工備案。

## 保障性商業

### 案例

#### 深圳婦兒大廈打造保障性商業新範本

置地公司與市政府合作的深圳市婦兒大廈改造PPP項目堅持服務性和普惠性原則，為婦女、兒童、家庭提供國際交流、技能培訓、素質教育、家庭教育等活動交流平台，包含婦兒服務、託育、黨群、創新研發、酒店等12種業態，打造國內首座「商業+文化+政府公共服務」公共服務綜合體。項目功能業態涵蓋基礎職能用房、提升服務用房和商業配套用房，通過優質的市場化運營和公益、普惠的使用者付費助力大廈可持續發展，以30%的商業配套反哺70%的公共服務。在運營管理中，深圳婦兒大廈在優先保障婦女兒童發展、家庭關愛等基本功能的基礎上，引入了親子陪伴、幼兒託育、演藝劇場等新業態。自煥新運營以來，深圳婦兒大廈已舉辦各類品牌活動955場，吸引了超過560萬人次到訪。設置兒童探索館、一站式兒童成長中心、婦兒劇場等親子互動體驗空間，創新公共服務投融資模式，以自營、聯營、合營收益和房屋租金形式，拓展收入來源，推動公益板塊與經營板塊相互促進，煥發城市更新活力。



深圳婦兒大廈項目

## 6.2 城市更新

深圳控股緊密圍繞國家城市更新戰略，將城市更新作為推動城市高質量發展與履行社會責任的重要抓手。集團堅持「規劃引領、功能複合、品質提升」理念，通過科學規劃與創新開發，推動老舊片區實現空間重構、功能升級與民生改善。集團秉持靈活多變與混合用途的開發理念，融合居住、商業、產業等多元功能，構建複合型空間，滿足多樣化需求。2025年，集團持續推進車公廟一更二等重點項目，總建築面積約47.5萬平方米，集產業研發、辦公與商業功能於一體，有效盤活存量產業用地，優化城市功能空間佈局，提升產業活力與區域綜合服務能級。項目以複合型開發模式實現產業、商業與公共服務功能有機融合，顯著提升土地利用效率與區域綜合價值，推動城市功能優化與可持續發展。

### 案例

#### 產城融合引領高密度更新，打造城市功能複合新標杆

深圳控股聚焦城市更新核心使命，推動車公廟泰然工業區第一更新單元二期項目高質量實施。項目位於福田車公廟片區東北部，佔地2.8萬平方米，總建面47.5萬平方米，容積率12.7，為商業與新型產業用地複合開發典範。規劃建設兩棟限高250米建築，集產業研發、辦公與商業於一體，配套公交首末站、垃圾轉運站等公共服務設施，實現「產業+商業+公配」一體化佈局。項目已累計投資50.04億元，正有序推進，建成後將顯著提升區域產業能級與城市功能品質，成為高密度城市更新與產城融合發展的標杆實踐。



車公廟一更二項目

## 6.3 鄉村振興

深圳控股深入貫徹落實國家鄉村振興戰略，緊扣省委「百千萬工程」部署，立足對口幫扶地區資源稟賦，以市場化、可持續模式推動城鄉融合發展。集團下屬農科公司聚焦產業振興核心路徑，創新構建「科技+生態+融合」三位一體發展範式，打造可複製、可推廣的鄉村振興示範樣板。

集團通過佈局「寵物+生物檢測」新興賽道，填補城市寵物健康服務空白，延伸農業產業鏈條；推行「魚稻共生」生態種養模式，實現「一田雙收、綠色循環」，提升土地效益與生態價值；打造「陸一島一海」聯動海洋牧場，推動現代漁業與產業鏈協同升級。同時，以「南澳四季田園」項目為標杆，整合深圳經驗與資源，盤活撈荒地，構建集高科農業、數字觀光、生態民宿於一體的海島田園綜合體，實現農業增效、旅遊升級與村民增收的多方共贏，生動詮釋國有企業在服務國家戰略、賦能鄉村發展中的責任擔當。

## 案例

### 科技賦能、生態引領、融合創新——農科公司打造鄉村振興多元實踐樣板

農科公司充分發揮在農業科技、生物檢測與產業運營方面的綜合優勢，積極探索「農業+」創新模式，三大項目聚焦科技賦能、綠色循環與市場導向，既提升農業附加值，開闢轉型新賽道，又帶動鄉村產業提質增效，為鄉村振興注入可持續、可複製的發展動能。

#### 以「寵物+生物檢測」破局，打造都市寵物經濟新支點

農科公司積極響應深圳寵物產業高質量發展政策，立足農業與生物技術基礎，創新探索佈局「檢測—醫療—醫藥」全鏈條服務體系。2025年，公司成功通過中國合格評定國家認可委員會(CNAS)擴項認證，具備狂犬、犬瘟等8種犬、貓、馬常見疫病病原及抗體檢測能力，成為深圳市首家具備CNAS體系的動物疫病第三方檢測機構，填補了犬只出行狂犬病抗體必檢環節的服務空白。該能力有效支撐寵物健康監管與跨區域流通需求，目前已與市內多家品牌寵物醫院達成採樣點合作意向，推動寵物醫療服務規範化、標準化發展。項目不僅強化了農科公司在生物醫藥領域的專業能力，更以「科技賦能民生」為切入點，探索都市型農業與新興產業融合新路徑，為鄉村振興注入科技動能。

#### 以「魚稻共生」模式創新，構建生態高效農業新樣板

農科公司聚焦生態農業可持續發展，創新推行「魚稻共生」複合種養模式，在韶關市新豐縣烏石崗村建成30畝示範基地，實現「一田雙收、稻漁共榮」。通過「水稻淺水區+養殖深水區」空間優化設計，魚類捕食害蟲、雜草，排泄物為水稻提供天然肥料，顯著減少化肥農藥使用，提升土壤與水體生態質量。項目初步實現單位面積產值提升，生態循環效益初顯。未來將從三方面推進：一是推廣標準化種養技術，複製至周邊適宜鄉村；二是推動綠色認證與品牌建設，打造區域公共品牌，提升產品溢價能力；三是融合農旅資源，開發垂釣、農事體驗、科普研學等新業態，拓展「農業+文旅」融合場景，增強鄉村產業韌性與綜合收益。

#### 以「陸一島一海」聯動佈局，打造現代化海洋牧場新標杆

農科公司啟動現代化海洋牧場建設，於鮎門江牡島近海投放66口深水網箱，聚焦軍曹魚、金虎斑等優質品種的魚苗標粗與試養試驗，總面積83公頃。項目創新採用「以銷定產」模式，2025年9月與深圳連鎖餐飲企業79號漁船簽訂供貨合同，元旦期間累計供貨4,500斤，實現從養殖到終端的高效銜接。同步構建「陸一島一海」聯動體系：陸域建設種苗繁育基地，近海設立魚苗馴化中轉區，深遠海規劃現代化養殖園區，形成全鏈條產業佈局。2025年5月，項目亮相第三屆深圳國際漁業博覽會，獲高度關注，標誌著農科公司在海洋經濟領域邁出關鍵一步，為大灣區優質水產品供應與藍色經濟發展提供有力支撐。



● 深汕現代化海洋牧場

## 案例

### 打造海島田園綜合體，譜寫農文旅融合新篇章

農科公司深入貫徹國家鄉村振興戰略，在省委「百千萬工程」指引下，成功打造了「南澳四季田園」農文旅融合標杆項目。該項目位於中國唯一全島域為國家4A級旅遊景區的海島——南澳島的核心腹地，是廣東省首個海島田園綜合體，總佔地面積208畝，總投資6,500萬元的休閒綜合體項目，並主動對接深圳市南山區產業幫扶資金約9,300萬元。農科公司創新採用「政府搭台+國企賦能+鎮村參與」的合作模式，通過引入「深圳方案」與對接深圳市南山區產業幫扶資金，有效盤活了131畝撈荒地，將其轉化為集高科農業種植、數字農業觀光、生態休閒民宿三大沉浸式體驗空間於一體的文旅休閒綜合體。

#### 科技賦能農業，激活鄉村產業內生動力

項目核心以「高科農業+特色農旅」為引領，建設了兩座數字化智能大棚，運用先進的環境控制與種植技術，實現了南澳白珠苦瓜、草莓等特色果蔬的「四季循環生產」。通過整合流轉土地，建成高標準農田示範區，成功種植的南澳金薯、「農科一號」生態米等優質農產品已遠銷深圳、上海等一線城市。同時，項目深度融合「農業+研學」，通過智能溫室、無土栽培等設施展示與苦瓜印畫、種子盲盒等非遺手工體驗，為青少年提供了生動的現代農業科普與社會實踐平台，已掛牌成為汕頭市「青少年社會教育實踐基地」。



高科農業特色果蔬

#### 文旅融合賦能，帶動經濟效益與社會效益雙提升



「南澳四季田園」生態休閒民宿區

「南澳四季田園」不僅是農業科技的展示窗口，更是帶動區域發展的引擎。生態休閒民宿區擁有31間主題獨棟客房及配套的遊客中心、快樂營地等設施，自2025年5月投入運營以來，通過舉辦英歌舞嘉年華、迎春花市等主題活動，年度累計接待遊客逾萬人次，實現了旅遊人氣向片區的有效集聚。項目的創新模式與顯著成效獲得了廣泛認可，先後入選「2024年深圳社會力量助力鄉村振興典型案例」及「2025年廣東省農文旅融合發展優質項目」，為海島地區的鄉村振興與農文旅融合發展提供了可複製、可推廣的樣本。

## 6.4 社區共融

深圳控股始終將志願服務精神內化為履行社會責任的重要實踐。集團依託義工服務隊及黨員志願者平台，秉承「奉獻、友愛、互助、進步」的理念，持續開展形式多樣、貼近民生的公益活動，包括敬老助老、社區義診、環保清潔、公益健行等，積極投身社區共建，以實際行動傳遞企業溫度，促進社會和諧發展。

為規範公益行為、提升社會投資效能，集團持續完善相關管理制度。2025年，集團黨委修訂並發佈了新版《對外捐贈贊助管理辦法》，進一步明確了捐贈原則、審批流程與管理職責。該辦法建立了從年度計劃備案到項目事後跟蹤的閉環管理機制，確保每一筆捐贈都投向重點領域，並實現合規、透明與實效的統一，為集團系統化、可持續地開展社會公益工作提供了堅實的制度保障。

集團由戰略管理部牽頭統籌社會責任與公益項目管理，協同辦公室、財務部及各二級公司共同推進實施。各二級公司根據業務特點設立專項對接機制，確保項目落地與資源協同高效推進。在對口幫扶、暖蜂驛站建設等重點項目中，建立跨部門協同小組，實現從規劃、執行到評估的全過程協同管理。2025年，集團聚焦「精準幫扶、可持續發展、民生關懷」三大方向，系統推進社會參與工作：一是深化對口幫扶，依託「南澳四季西山田園」項目，推動農業與旅遊融合升級；二是推進「暖蜂驛站」建設，打造覆蓋新就業群體的便民服務網絡；三是規範對外捐贈管理，聚焦災後重建、鄉村綠化、城鄉融合等重點領域，提升公益投入的精準性與影響力。

### 案例

#### 特區+特區，雙向奔赴跑出對口幫扶「加速度」

2025年，集團全面落實省委「百千萬工程」部署，紮實推進對口幫扶汕頭市南澳縣後宅鎮任務。針對海島旅遊淡旺季失衡、農業耕地碎片化、產業基礎薄弱等問題，集團引入深圳規劃理念與市場化機制，結合深業高科農業優勢，打造「南澳四季西山田園」農旅融合項目。項目總投資約6,500萬元，佔地208畝，以濱水田園休閒走廊串聯高科農業種植區、展示區與特色民宿區，構建集農業生產、科技示範、休閒度假、科普研學於一體的複合型示範基地。項目二期特色民宿區於2025年5月開業即實現滿房，成功舉辦「迎春花市·年貨大賞」「中華戰舞·舞動南澳四季田園」五一英歌舞嘉年華等主題活動，累計接待遊客超萬人次，入選2025年廣東省農文旅融合優質項目，實現村集體、村民與企業三方共贏，生動詮釋國企在服務國家戰略中的責任擔當。



「南澳四季西山田園」農旅融合項目二期



「中華戰舞·舞動南澳四季田園」五一英歌舞嘉年華

案例

暖蜂驛站：打造新就業群體「暖心港灣」

集團持續推進「暖蜂驛站」建設，全年覆蓋龍崗、清水河等多個重點區域，累計服務近**5,700**人次。各驛站以休息休憩、飲水供給等基礎服務為依託，創新拓展多元功能：龍崗天安數碼城驛站聯合工會開展生日關懷、中醫義診與防暑物資發放，獲市總工會提質增效補貼；泰富清水河驛站實現常態化運營，穩定保障群眾休憩需求。驛站已成為新就業群體可信賴的「第二空間」，彰顯企業溫度與社會責任。



龍崗天安數碼城暖蜂驛站



關鍵  
績效

2025年，集團及下屬公司在社會公益方面，志願服務**6,523**人次、服務總時數**23,030**個小時、公益投入金額約**360**萬元。

2025年，集團共實施對外捐贈項目**3**項，捐贈總額約**340**萬元，覆蓋香港大埔宏福苑火災救援、鄉村綠化提升及城鄉融合發展等領域。

展望未來，深圳控股將始終堅持「以進促穩謀發展，守正創新促轉型」的發展理念，持續深化可持續發展戰略，驅動自身戰略轉型，增強不確定風險下的應對能力，驅動集團高質量發展。我們將不斷整合自身優勢資源，激發人才創新活力、完善科技創新培育機制，在築牢企業穩健發展根基的同時，推動經濟、環境與社會和合共生，為可持續發展做出積極貢獻。

此外，我們將深化ESG管理理念，強化集團風險管控與合規體系建設，著力推進合規治理體系全覆蓋；持續優化組織能效與廉潔建設，以「扁平化、精益化、高效化」為導向，迎接可持續發展新機遇。

### 完善治理保障權益

我們將精進質量管控體系，以戰略佈局引領一線運營不斷革新，聚焦地產主業，高質量服務客戶，全面提升客戶滿意度。

### 低碳發展守護生態

我們在城市更新過程中更多地納入綠色低碳與生態平衡理念，加強綠色技術與綠色建築的應用與推廣，降低資源消耗壓力和溫室氣體排放水平，助推綠色中國建設。

### 攜手人才共創價值

我們堅持「以德為先，尚才善用」的人力資源管理理念，不斷優化人才隊伍，在營造安全、健康、公平和尊重工作環境的基礎上，推動實現共同進步和價值共創。

### 社區共建促進和諧

我們勇擔國企社會責任，堅持在服務社會過程中創造自身價值，持續增加公益慈善投入水平，並依據自身業務優勢打造更多宜居宜商的社區環境，共繪可持續發展新圖景。

# 可持續發展綜述

## 附錄一：政策及法律列表

ESG指標	所遵守法律法規	內部政策
A. 環境	<p>《中華人民共和國環境保護法》</p> <p>《中華人民共和國環境影響評價法》</p> <p>《中華人民共和國大氣污染防治法》</p> <p>《中華人民共和國水污染防治法》</p> <p>《中華人民共和國海洋環境保護法》</p> <p>《中華人民共和國防治陸源污染物污染損害海洋環境管理條例》</p> <p>《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》</p> <p>《中華人民共和國自然保護區條例》</p> <p>《中華人民共和國土地管理法》</p> <p>《國家危險廢物名錄》</p> <p>《建築施工場界環境噪聲排放標準》</p> <p>《城市生活垃圾管理辦法》</p> <p>《危險廢物污染防治技術政策》</p> <p>《廣東省建設項目環境管理條例》</p> <p>《深圳經濟特區生態環境保護條例》</p> <p>《深圳經濟特區建設項目環境保護條例》</p> <p>《深圳經濟特區環境噪聲污染防治條例》</p> <p>《深圳市生活垃圾分類和減量管理辦法》</p> <p>《建築與市政工程綠色施工評價標準 (GB/T 50640-2023)》</p> <p>《綠色建築評價標準》</p> <p>《深圳市推進垃圾分類工作「鐵十條」》</p> <p>《關於進一步發揮基層治理優勢做深做細做實生活垃圾分類工作的實施意見》</p> <p>《深圳市生活垃圾分類工作激勵辦法》</p> <p>《加快推動建築領域節能降碳工作方案》</p>	<p>《深圳市屬國資國企2024年度生態文明建設工作要點》</p> <p>《深圳市住房和建設局深圳市規劃和國土資源委員會關於做好装配式建築項目實施有關工作的通知》（深建規〔2018〕13號）</p> <p>《深圳市装配式建築發展專項規劃 (2018-2020)》</p> <p>《深圳市碳達峰實施方案》</p> <p>《深圳控股有限公司環境保護指引》</p> <p>《深圳控股應對氣候變化政策》</p> <p>《環境因素運行控制程序》</p> <p>《環境因素識別與評價管理程序》</p> <p>《廢棄物及化學品管理程序》</p> <p>《氣象災害應急處置預案》</p> <p>《安全防範應急預案》</p> <p>《颱風應急處置預案》</p> <p>《雷電、暴雨應急處置預案》</p> <p>《大霧、灰霾、高溫、寒冷天氣應急處置預案》</p> <p>《崩塌、滑坡、泥石流應急處置預案》</p> <p>《減污降碳協同增效實施方案》</p> <p>《節能降耗管理制度》</p> <p>《萬廈居業節能降耗管理制度（試行）》</p> <p>《泰然物業節能降耗管理辦法》</p> <p>《防汛防旱防颱風應急預案》</p> <p>《突發事件綜合應急預案》</p> <p>《深圳經濟特區環境噪聲污染防治條例》</p> <p>《節能降耗管理辦法》</p> <p>《集團總部招標採購管理辦法》</p> <p>《戰略採購實施細則》</p>

ESG指標	所遵守法律法規	內部政策
B1. 僱傭	《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》 《中華人民共和國社會保險法》 《中華人民共和國禁止使用童工規定》 《中華人民共和國未成年人保護法》 《最低工資規定》 香港《僱傭條例》 《企業民主管理規定》	《校園招聘管理辦法》 《員工薪酬管理制度》 《員工績效考核管理制度》 《股權激勵計劃》 《董事會成員多元化政策》 《總部員工績效考核管理制度》 《中層管理人員選拔任用管理辦法》 《集團總部空缺崗位選調辦法》 《職位職級管理辦法》 《重大疾病互助基金管理辦法》
B2. 健康與安全	《中華人民共和國勞動法》 《中華人民共和國消防法》 《中華人民共和國安全生產法》 《中華人民共和國職業病防治法》 《中華人民共和國工傷保險條例》 《中華人民共和國突發事件應對法》 《工作場所職業衛生監督管理規定》 《生產安全事故報告和調查處理條例》 《危險化學品安全管理條例》 《安全生產事故隱患排查治理暫行規定》 《職業病分類與目錄》 《廣東省消防工作若干規定》 《深圳市企業雙重預防機制建設通則》 《2023年全市建築施工安全生產專項整治行動工作方案》	《安全風險分級管控制度》 《應急管理辦法》 《事故報告與調查處理管理辦法》 《集團安全管理制度體系》 《安全生產管理制度》 《生產安全事故管理制度》 《相關方安全管理辦法》 《安全生產檔案(含電子檔案)管理制度》 《危險作業管理辦法》 《小散工程和零星作業安全管理辦法》 《高層建築消防管理規定》 《安全生產考核獎懲管理辦法》 《集團突發事件綜合應急預案》 《集團生產安全事故應急預案》 《集團火災事故應急預案》 《集團防汛防旱防颱風應急預案》 《集團安全生產管理工作職責規定》 《安全生產管理辦法》 《安全生產風險管理辦法》 《職業健康管理辦法》 《安全生產職責管理辦法》 《安全生產費用提取和使用管理辦法》

## 可持續發展綜述

ESG指標	所遵守法律法規	內部政策
B2. 健康與安全		<p>《安全教育培訓管理辦法》</p> <p>《運營服務及物業管理項目安全檢查評價管理辦法》</p> <p>《建設工程項目安全檢查評價管理辦法》</p> <p>《本部安全生產考核獎懲管理辦法》</p> <p>《安全生產檢查和隱患排查管理辦法》</p> <p>《建設工程項目安全檢查評價管理辦法》</p> <p>《運營服務及物業管理項目安全檢查評價管理辦法》</p> <p>《安全生產文化建設管理辦法》</p> <p>《安全教育培訓管理辦法》</p> <p>《2024年安全生產培訓計劃》</p>
B3. 發展及培訓	<p>《黨政領導幹部選拔任用工作條例》</p> <p>《深圳市市管企業領導人員管理規定》</p> <p>《關於考准考實幹部政治表現的辦法》 (深組通〔2022〕38號)</p>	<p>《集團培訓工作管理辦法》</p> <p>《集團培訓工作管理辦法》</p> <p>《管理人員選拔任用管理辦法》</p> <p>《內部人才選拔辦法》</p> <p>《總部空缺崗位選調辦法》</p> <p>《中層管理人員選拔任用管理辦法》</p> <p>《集團「深動力」人才發展與管理辦法》</p> <p>《集團新員工導師培養管理辦法》</p> <p>《集團新員工導師培養期考核細則》</p> <p>《職業體系及職級管理暫行辦法》</p>

ESG指標	所遵守法律法規	內部政策
B4. 勞工準則	《經濟、社會和文化權利國際公約》 《公民權利和政治權利國際公約》 《中華人民共和國勞動法》 《禁止使用童工規定》 《中華人民共和國未成年人保護法》 《國際勞工標準》 《企業民主管理規定》 《中華人民共和國勞動合同法》	
B5. 供應鏈管理	《中華人民共和國招標投標法》 《深圳市人民政府國有資產監督管理委員會 選聘中介機構管理辦法》 深圳市國資委《關於進一步加強市屬企業採購 綜合監管的指導意見（試行）》 《關於在深圳市屬國企實行採購信息統一發佈 的通知》 《中華人民共和國招標投標法實施條例》 深圳市國資委《關於深圳市屬國企實行採購信息 統一發佈的通知》	《招標採購監督工作指引》 《選聘中介機構管理辦法》 《重要招採項目評標專家庫管理辦法（暫行）》 《招標採購管理辦法》 《供方庫管理辦法》 《供應商行為準則》 《防止工作人員利益衝突的辦法》 《供應商考察及履約評價辦法》

## 可持續發展綜述

ESG指標	所遵守法律法規	內部政策
B6. 產品責任	《中華人民共和國商標法》	《營銷管理辦法》
	《中華人民共和國廣告法》	《銷售管理辦法》
	《中華人民共和國專利法》	《物業服務中心標準手冊》
	《中華人民共和國著作權法》	《銷售管理制度及條例》
	《中華人民共和國民法典》	《物業城市企業標準體系》
	《中華人民共和國個人信息保護法》	《知識產權工作管理辦法》
	《中華人民共和國建築法》	《工程質量管理辦法》
	《中華人民共和國消防法》	《房地產項目交付品質管控工作指引（住宅、公寓類）》
	《中華人民共和國產品質量法》	《建設工程項目質量評估工作指引》
	《中華人民共和國消費者權益保護法》	《工程質量管控作業指引》
	《中華人民共和國網絡安全法》	《房地產銷售價格管理辦法》
	《中華人民共和國城市房地產管理法》	《房地產項目客戶服務管理工作指引》
	國務院辦公廳《關於促進建築業持續健康發展的意見》	《房地產項目客戶服務管理工作指引（准業主階段）》
	國務院辦公廳《關於大力發展裝配式建築的指導意見》	《6S客戶關係管理手冊》
	國務院《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》	《客戶服務管理辦法（試行）》
	《關於推進住宅產業現代化提高住宅質量的若干意見》	《客戶關係管理制度》
	《國家綠色建築設計一、二星級設計指引》	《購房風險提示》
	《一二星級綠色建築評價標識管理辦法（試行）》	《辦公自動化系統運行維護管理辦法》
	《綠色建築評價標識實施細則（試行修訂）》	《房地產項目營銷巡檢工作指引》
	《建築與市政工程綠色施工評價標準GB/T 50640-2023》	《網絡安全事件應急預案》
	《綠色建築評價標準GB/T 50378-2019》	《數據分類分級管理辦法》
	《住宅建築規範GB50368-2005》	
	《建設工程質量管理條例》	
	《建設工程質量監督管理規定》	
	《商品房銷售管理辦法》	
	《中華人民共和國計算器軟件保護條例》	
	《房地產廣告發佈規定》	

ESG指標	所遵守法律法規	內部政策
B7. 反貪污	《中華人民共和國公司法》 《中華人民共和國證券法》 《中華人民共和國反洗錢法》 《中華人民共和國反壟斷法》 《中華人民共和國反不正當競爭法》 《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》 《中華人民共和國招標投標法》 聯交所《證券上市規則》 《公司條例》 《證券及期貨條例》 《信訪舉報辦理規程》 《紀檢監察機關處理通報規則》 《深圳市國資委關於進一步加強市屬企業採購綜合監管的指導意見（試行）》 深圳市國資委《關於進一步加強市屬國企六位一體監督體系建設的指導意見》 《中華人民共和國刑法》 《中華人民共和國刑事訴訟法》 《中華人民共和國治安管理處罰法》 《紀檢監察機關處理檢舉控告工作規則》 《關於禁止侵犯商業秘密行為的若干規定》	《集團內部控制實施細則》 《廉政審核工作實施辦法》 《深圳控股舉報政策》 《問題線索管理辦法》 《內部審計工作管理暫行辦法》 《境外／異地廉潔風險防控辦法》 《「三重一大」決策管理辦法》 《違規經營投資責任追究實施辦法》 《經營投資盡職合規免責工作指引》 《防止工作人員利益衝突的辦法》 《加強以案促改工作實施辦法》 《反貪污及賄賂政策》 《商業道德準則》 《反賄賂合規管理辦法》 《合規舉報指南》 《商業夥伴合規管理指引》 《董事會成員多元化政策》 《股東提名人士參選董事的程序》 《組織章程細則》 《董事會授權指引》 《主要合規風險一覽表》 《部門履職合規手冊》 《股東通訊政策》 《內部審計管理辦法》 《投資項目後評價管理辦法》 《2023年度深圳控股內部控制及風險管理系統評價報告》 《異地項目廉潔風險防控辦法》 《關聯交易管理辦法》 《集團聯合監督委員會聯席會議制度》
B8. 社區投資	《深圳經濟特區綠化條例》 國務院辦公廳《關於加快發展保障性租賃住房的意見》 《「十四五」戰略規劃農業子規劃》	

附錄二：關鍵績效列表

環境類數據

		2025	2024	2023	
<b>A1</b>	<b>排放物</b>				
<b>A1.1</b>	<b>排放物種類及相關排放數據</b>				
	氮氧化物NO <sub>x</sub> 排放量	千克	5,116.61	4,124.65	5,580.77
	硫氧化物SO <sub>x</sub> 排放量	千克	7.83	8.66	10.25
	顆粒排放量	千克	490.27	395.22	534.75
<b>A1.2</b>	<b>溫室氣體排放量及密度</b>				
	範圍一：溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	7,293.92	6,711.57	5,941.03
	範圍二：溫室氣體排放量	噸二氧化碳當量	80,656.06	68,085.98	61,332.91
	溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	87,949.98	74,797.55	67,273.94
	溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量／百萬港元	2.18	4.80	4.25
<b>A1.3</b>	<b>所產生有害廢棄物總量及密度</b>				
	廢棄電子電器設備數量	部	473	959	1,306
	打印機硒鼓消耗量	個	3,647	3,834	4,679
	含汞日光燈或節能燈管	根	10,682	15,612	19,282
	有害廢棄物總量	千克	8,675	11,851.82	14,885.52
	有害廢棄物密度	千克／百萬港元	0.21	0.76	0.94
<b>A1.4</b>	<b>所產生無害廢棄物總量及密度</b>				
	廢紙	噸	205.72	217.50	180.58
	建築廢料	噸	61,861.35	148,812.96	88,621.65
	廚餘產生量	噸	1,401.41	1,390.65	655.78
	無害廢棄物總量	噸	63,468.49	150,421.11	89,458.01
	無害廢棄物密度	噸／百萬港幣	1.57	9.66	5.65
<b>A1.5</b>	<b>所回收有害廢棄物總量</b>				
	回收電子電器設備數量（如電腦）	部	452.00	596	1,093
<b>A1.6</b>	<b>所回收無害廢棄物總量</b>				
	金屬回收	千克	18,259.20	57,569.86	4,768.80
	塑料回收	千克	16,735.62	20,227.68	19,739.26
	玻璃回收	千克	45,980.00	60,760.03	103,254.52
	廢紙回收	千克	30,000.21	57,260.32	83,108.10
	鋼筋回收	噸	2,017.41	675.62	1,327.82
	土方回收	立方米	303,848.82	176,005.14	152,978.00

		2025	2024	2023	
<b>A2</b>	<b>資源使用</b>				
	磚塊	立方米	205,673.61	106,687.11	150,898.01
	混凝土	立方米	1,001,650.42	968,002.15	1,154,341.34
	鋼筋	噸	99,444.75	114,671.61	155,051.60
	石料	噸	25,827.91	244,968.12	34,191.92
	木材	噸	19,832.87	34,210.98	45,176.65
<b>A2.1</b>	<b>能源總耗量及密度</b>				
	汽油	公升	433,151.31	545,119.93	631,588.16
	柴油	公升	91,040.11	40,066.04	60,092.38
	液化石油氣	千克	30,431.50	38,913.37	30,672.65
	天然氣	立方米	2,748,076.99	2,406,322.18	1,942,863.98
	外購熱力量	百萬焦耳	656,433.70	226,349.02	162,513.49
	總用電量	千瓦時	151,884,113.89	126,849,284.69	107,526,459.57
	能源消耗總量	百萬瓦時	184,418.10	156,502.19	133,439.11
	能源消耗密度	百萬瓦時／百萬港元	4.57	10.05	4.23
	非化石能源總消耗量	百萬瓦時	68,650.32	30,422.00	6,669.01
	水能消耗量	百萬瓦時	0.00	1,589.00	5,333.00
	其他非化石能源消耗量	百萬瓦時	0.00	0.00	1,336.01
<b>A2.2</b>	<b>水資源消耗量及密度</b>				
	總用水量	立方米	2,452,856.25	4,514,465.96	2,544,472.95
	用水密度	立方米／百萬港幣	60.77	290.00	160.72
	<b>其他</b>				
	環境違法違規事件數量	件	23.00	0	0

## 可持續發展綜述

### 社會類數據

		2025	2024	2023
<b>B1. 僱傭</b>				
<b>B1.1 按性別、僱傭類型年齡組別及地區劃分的僱員總數</b>				
僱員總數	人	18,443	18,710	20,445
<b>按性別劃分</b>				
男性僱員總數	人	11,471	11,790	12,787
女性僱員總數	人	6,972	6,920	7,658
<b>按職級劃分</b>				
高級管理層僱員數量	人	74	64	67
中級管理層僱員數量	人	384	378	364
基層僱員數量	人	17,985	18,268	20,014
高級管理層中男性僱員總數	人	61	51	54
高級管理層中女性僱員總數	人	13	13	13
中級管理層中男性僱員總數	人	293	289	271
中級管理層中女性僱員總數	人	91	89	93
高級管理層中男性僱員佔比	%	82.43	79.69	80.60
高級管理層中女性僱員佔比	%	17.57	20.31	19.40
中級管理層中男性僱員佔比	%	76.30	76.46	74.45
中級管理層中女性僱員佔比	%	23.70	23.54	25.55
<b>按學歷構成</b>				
博士	人	7	8	9
碩士	人	619	624	625
本科	人	3,304	2,942	2,973
大專及以下	人	14,513	15,136	16,838
<b>按年齡構成</b>				
29歲及以下僱員總數	人	2,394	2,602	3,084
30-49歲僱員總數	人	8,953	8,863	9,547
50歲及以上僱員總數	人	7,096	7,245	7,814
<b>按地區構成</b>				
中國大陸地區僱員數量	人	18,425	18,691	20,424
港澳台僱員數量	人	17	17	20
海外僱員數量	人	1	2	1
<b>按僱傭類型</b>				
全職僱員總數	人	18,278	18,685	20,418
兼職僱員總數	人	165	25	27
<b>按其他類型</b>				
殘疾僱員總數	人	57	49	42

		2025	2024	2023
<b>B1. 僱傭</b>				
<b>B1.2 按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率</b>				
僱員流失比率	%	27.85	32.67	33.20
<b>按性別劃分</b>				
男性僱員流失比率	%	26.46	30.70	33.67
女性僱員流失比率	%	30.15	36.03	32.42
<b>按年齡劃分</b>				
29歲及以下僱員流失比率	%	41.06	43.31	48.35
30-49歲僱員流失比率	%	16.70	20.56	23.10
50歲及以上僱員流失比率	%	37.92	43.66	39.57
<b>按地區劃分</b>				
中國大陸員工流失比率	%	28.06	32.67	33.22
港澳台員工流失比率	%	23.53	17.65	20.00
海外員工流失比率	%	100.00	0.00	0.00
<b>B2. 健康與安全</b>				
<b>B2.1 工傷死亡人數及比率</b>				
僱員因工死亡人數	人	1	1	0
僱員因工死亡比例	%	0.01	0.01	0.00
施工承建商中發生重傷及死亡的事務數	次	0	2	0
<b>B2.2 工傷損失</b>				
僱員工傷數	人	48	49	34
僱員工傷率	%	0.26	0.26	0.17
因工傷損失工作日數	天	2,307.50	4,263.5	4,298
安全應急演練次數	次	210	1,837	3,435
工傷損失工作小時數	小時	18,399	33,924	36,952
<b>B3. 發展與培訓</b>				
<b>B3.1 僱員受訓人數</b>				
受訓僱員人次	人次	111,592	110,679	101,002
<b>按性別劃分</b>				
男性僱員受訓人次	人次	66,811	66,918	59,443
女性僱員受訓人次	人次	44,781	43,761	41,559
<b>按僱員類別劃分</b>				
高級管理層受訓人次	人次	1,184	318	310
中級管理層受訓人次	人次	2,819	1,503	1,469
基層僱員受訓人次	人次	107,589	108,858	99,223

## 可持續發展綜述

		2025	2024	2023
<b>B3. 發展與培訓</b>				
<b>B3.2 僱員受訓時數</b>				
僱員受訓時數	小時	356,871.50	294,635.10	338,685.45
僱員人均受訓時數	小時／人	19.35	15.75	16.57
<b>按性別劃分</b>				
男性僱員受訓時數	小時	224,798.67	184,985.50	218,677.24
男性僱員受訓平均時數	小時／人	19.60	15.69	17.10
女性僱員受訓時數	小時	132,072.33	109,649.60	120,008.21
女性僱員受訓平均時數	小時／人	18.94	15.85	15.67
<b>按僱員類別劃分</b>				
高級管理層受訓的時數	小時	3,947.33	2,673.00	3,700.00
高級管理層僱員受訓平均時數	小時／人	53.34	41.77	55.22
中級管理層受訓的時數	小時	12,665.67	7,953.50	8,945.66
中級管理層僱員受訓平均時數	小時／人	32.98	21.04	24.58
基層僱員受訓的時數	小時	336,760.50	284,008.60	326,039.79
基層僱員受訓平均時數	小時／人	18.71	15.55	16.29
<b>B5. 供應鏈</b>				
<b>B5.1 按地區劃分的供應商數目</b>				
供應商總數	個	3,980	3,313	2,760
<b>專業服務類供應商</b>				
廣東省內專業服務類供應商數目	個	2,021	1,590	1,008
其他大陸地區（廣東省外）				
專業服務類供應商數目	個	985	703	431
港澳台專業服務類供應商數目	個	41	24	20
海外專業服務類供應商數目	個	0	1	1
本年度新增供應商數目－專業服務類	個	356	459	281
<b>工程類供應商</b>				
廣東省內工程類供應商數目	個	625	679	1,113
其他大陸地區（廣東省外）工程類供應商數目				
工程類供應商數目	個	308	316	185
港澳台工程類供應商數目	個	0	0	2
海外工程類供應商數目	個	0	0	0
本年度新增供應商數目－工程類供應商	個	121	281	151

		2025	2024	2023
<b>B6. 產品責任</b>				
<b>B6.2 接獲關於產品及服務的投訴數目</b>				
投訴次數	個	515	570	109
因工程質量／樓宇質量問題接獲的投訴數目	次	112	115	39
因物業問題接獲的投訴數目	次	261	215	61
因營銷服務問題接獲的投訴數目	次	142	125	9
客戶滿意度調查得分	分	92.10	97.30	92.57
<b>B6.3 描述與維護及保障知識產權有關的慣例</b>				
申請專利數量	件	10	12	28
被授權專利數量	件	17	21	19
<b>B7. 反貪污</b>				
<b>B7.1 腐敗案件</b>				
提出或已審結的貪污訴訟案件	件	0	0	0
<b>B7.3 反貪污培訓</b>				
接受反貪腐政策相關培訓的僱員百分比	%	100	100	100
接受反貪腐政策相關培訓的董事會成員、高級管理層百分比	%	100	100	100
簽字承諾遵守反貪腐政策的僱員人數	人	1,855	1,570	1,407
簽字承諾遵守反貪腐政策的高級管理層人數	人	70	64	51
<b>B8. 社區投資</b>				
<b>B8.2 在專注範疇所動用資源</b>				
公益活動／捐款投入總金額	元人民幣	3,613,500.00	455,000.00	873,011.8
僱員參與義工活動總人次	人次	6,523	2,527	2,704
僱員參與義工活動總時數	小時	23,030	11,097	10,228

## 附錄三：環境、社會及管治內容索引

序號	關鍵績效指標	報告章節	備註
<b>強制披露指標</b>			
<b>管治架構</b>			
	披露董事會對環境、社會及管治事宜的監管	管治責任•治理築基	
	董事會的環境、社會及管治管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的環境、社會及管治相關事宜（包括對發行人業務的風險）的過程	管治責任•治理築基	
	董事會如何按環境、社會及管治相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連	管治責任•治理築基	
<b>匯報範圍</b>			
	解釋環境、社會及管治報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入環境、社會及管治報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因	關於本報告	
<b>「不遵守就解釋」指標</b>			
<b>A 環境</b>			
<b>層面A1 排放物</b>			
<b>一般披露</b>	有關廢氣排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：	環境責任•綠色賦能	
	(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。		
<b>A1.1</b>	排放物種類及相關排放數據。	關鍵績效列表	
<b>A1.2</b>	[於2025年1月1日刪除]	/	
<b>A1.3</b>	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）。	關鍵績效列表	
<b>A1.4</b>	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）。	關鍵績效列表	

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。	環境責任•綠色賦能
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。	環境責任•綠色賦能 關鍵績效列表

#### 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。	環境責任•綠色賦能
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）。	環境責任•綠色賦能 關鍵績效列表
A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	關鍵績效列表
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。	環境責任•綠色賦能
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。	環境責任•綠色賦能
A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位估量。	不適用

#### 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。	環境責任•綠色賦能
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。	環境責任•綠色賦能

#### 層面A4 氣候變化

一般披露	[於2025年1月1日刪除]	/
A4.1	[於2025年1月1日刪除]	/

## 可持續發展綜述

<b>B 社會</b>			
<b>層面B1 僱傭</b>			
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：	員工責任•人才聚力	
	(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。		
B1.1	按性別、僱傭類型（如全職或兼職）、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	員工責任•人才聚力 關鍵績效列表	
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	關鍵績效列表	
<b>層面B2 健康與安全</b>			
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：	員工責任•人才聚力	
	(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。		
B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	關鍵績效列表	
B2.2	因工傷損失工作日數。	關鍵績效列表	
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。	員工責任•人才聚力	
<b>層面B3 發展及培訓</b>			
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。	員工責任•人才聚力	
	B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層）劃分的受訓僱員百分比。	關鍵績效列表
	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。	關鍵績效列表

#### 層面B4 勞工準則

一般披露	有關防止童工或強制勞工的：	員工責任•人才聚力
	(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。	
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	員工責任•人才聚力
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	員工責任•人才聚力

#### 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。	管治責任•治理築基
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	關鍵績效列表
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，以及相關執行及監察方法。	管治責任•治理築基
B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	管治責任•治理築基
B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	管治責任•治理築基

#### 層面B6 產品責任

一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	客戶責任•品質鑄魂
	(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。	

## 可持續發展綜述

B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用
B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	關鍵績效列表
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	管治責任・治理築基
B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	客戶責任・品質鑄魂
B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	客戶責任・品質鑄魂

### 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。	管治責任・治理築基
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。	管治責任・治理築基 關鍵績效列表
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	管治責任・治理築基
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	管治責任・治理築基

### 層面B8 社區投資

一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	社會責任・協同共融
B8.1	專注貢獻範疇（如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育）。	社會責任・協同共融
B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	社會責任・協同共融 關鍵績效列表



[www.shenzheninvestment.com](http://www.shenzheninvestment.com)

