

深圳市振业（集团）股份有限公司

2021 年度社会责任报告

一、前言

2021 年是大浪淘沙的一年，新冠疫情步入常态化阶段，国民经济增速下滑，地产行业调控力度空前。面对上述不利因素影响，我们始终团结一心，开拓进取，积极适应当前行业形势变化，立足全局，稳健运行，精准谋划，果断出击，持续深化机制改革，持续强化运营管理，持续优化产品质量，以昂扬的斗志和坚定的信念迎难而上，勇毅前行，逆势之下仍取得不俗业绩。

这一年，我们抓主育辅，成功延续房地产开发一级资质，土地投拓捷报频传，城市更新、代建业务蓬勃发展；这一年，我们稳字当先，资产结构安全合理，连续六年安全生产零事故；这一年，我们提质增效，产品质量不断优化，运营体系持续完善，确保项目高质量按期交付；这一年，我们强化治理，连续第 9 年获得深交所信息披露最高 A 级评级，连续第 11 年实现内控达标；这一年，我们回馈社会，组建城服公司为客户提供优质服务，建设地铁站连廊桥为群众提供生活便利，捐赠多笔善款为贫困地区提供资金支持；这一年，我们勇担国企重担，先后派驻多批干部员工奔赴一线驰援抗疫工作，组织党员志愿者参与基层防疫，向当地街道、社区捐赠抗疫物资；这一年，我们在精准扶贫圆满收官后迅速衔接参与乡村振兴，再度派出党员干部加入汕尾市陆河县上护镇帮扶工作队，全力支援乡村振兴建设，持续贡献

振业力量。

2021 年也是赓续传承的一年，注定意义非凡。我们在党的百年历史丰碑下，实现了“十四五”规划的顺利开局。筚路蓝缕卅余载，昂首阔步新时代，展望未来，我们必将牢牢把握双区政策优势及国企综改机遇，积极谋求企业战略转型，培育优质增长点，并将一如既往履行好社会责任，不负社会所望，不负时代重托，争当深圳国资先行示范者，塑造更具特区精神和时代特色的国企新形象！

二、公司概况

（一）振业简介

深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“振业”、“公司”）是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会直管的国有上市公司，以房地产开发经营为主营业务，在深圳、广州、惠州、东莞、深汕合作区、河源、南京、天津、南宁、长沙、西安等地开展房地产开发业务，产品类别涉及普通居民住宅、商用物业、别墅等多种类型，累计开发面积数百万平方米。关于更详细的内容，请参见《深圳市振业（集团）股份有限公司 2021 年年度报告》。

（二）振业社会责任价值观

2021 年，我们秉承“团结、坚韧、职业、感恩”的企业精神以及“创造价值、利益社会”的企业理念，继续努力为股东创造价值，积极保护债权人和职工的合法权益，诚信对待供应商、客户和消费者，积极从事环境保护、社区建设、乡村振兴、抗击疫情等公益事业。

（三）振业社会责任目标体系

我们将“为股东创造价值、与员工共同成长、与合作伙伴共赢、为客户建造品质空间、推动住宅产品节能环保、积极参与社会公益事业”六大责任理念作为公司社会责任的目标，建立了自上而下、落实到人的社会责任工作制度，确保社会责任工作可执行、可落实、可追责。

三、奖项与荣誉情况

2021年，公司锐意进取，奋勇争先，在党建、施工、扶贫、公司治理、法治建设等多方面工作中均有突出表现，获得了上级单位和相关部门的认可和表彰，向社会各界展示了振业优良的品牌形象。

所获奖项	时 间	授予单位
2020年度广东省法治文化建设示范企业	2021年6月	广东省普法办公室、省司法厅、省工业和信息化厅、省国资委、省工商业联合会、省总工会
2019-2020年脱贫攻坚先进集体	2021年7月	河源市委实施乡村振兴战略领导小组
2020年度信息披露考核A级	2021年7月	深圳证券交易所
河源深河湾项目一标段、二标段获评“河源市房屋市政工程安全生产文明示范工地”	2021年9月	河源市建筑业协会
湖南公司获评“2021年尊师重教先进单位”	2021年9月	长沙市岳麓区委、区政府
深圳市2019-2020年脱贫攻坚突出贡献集体	2021年9月	深圳市对口支援工作领导小组
微电影《雅正》获市国资委廉政视频展播优秀作品奖	2021年9月	深圳市国资委纪委
西安公司获评“慈善公益爱心企业”	2021年9月	西安泊公馆社区党支部
城投公司鹏溪苑项目“2021年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地”称号	2021年10月	深圳建筑业协会
“房地产开发企业一级资质”延续办理	2021年12月	住房和城乡建设部
2021年度深圳市产业发展与创新人才奖	2021年12月	深圳市人民政府

先进基层党组织	2021 年 12 月	深圳市国资委党委
广西公司获评“南宁市总工会女职工关爱室建设单位”	2021 年 12 月	南宁市总工会

四、稳健经营，保障股东、债权人合法权益

（一）稳健经营，足额纳税

报告期内，在疫情和行业形势等多重因素影响下，我们不畏险阻，厚积薄发，逆势之下较好地完成了年度任务。公司全年实现利润总额 7.53 亿元，归属于母公司股东的净利润 5.42 亿元，加权平均净资产收益率为 7.22%。截止 2021 年 12 月 31 日，公司资产规模达到 236.01 亿元，较年初增长 52.91%，首次突破 200 亿元关口；归属于上市公司股东的净资产 81.84 亿元，资产负债率为 65.32%，资产状况优良。2021 年，我们还积极履行企业的纳税人义务和责任，全年共向政府缴纳税款 7.31 亿元。

（二）完善公司治理，增强保障措施

一是在制度方面，我们结合监管政策调整及实际需求，对《公司章程》部分条款及配套制度文件进行多处修订，进一步完善了公司法人治理体系；二是在结构方面，公司于年内顺利完成董事会换届工作，成功选举产生新一届董事会成员，使得公司董事会结构更加科学合理，保障了董事会决策效率和决策水平；三是在运行方面，公司全年共召开 4 次股东大会、41 次董事会会议，披露公告 73 份，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，未发生更正、补充等情形，连续第 9 年获得深交所信息披露最高评级 A 级；四是在监督方面，公司构建了具有振业特色的“6636”大监督体系，在法人治理以及各项

生产经营管理方面发挥监督制衡作用；年内，公司监事会顺利完成换届工作，新一届监事会团队能充分履行监督职能，为公司规范运作、健康发展提供有力支持；五是在保障方面，公司为董事、监事、高级管理人员购买了责任险，有效解除了董监高履职过程中的后顾之忧，为全方位参与公司经营管理保驾护航。

（三）重视股东及债权人利益，按期分红付息

我们注重对投资者持续且合理的回报，年内严格按照三年股东回报规划执行分红方案，积极实施 2020 年度利润分配，共为投资者派发现金 26,055 万元，占 2020 年归属于上市公司股东净利润的 30.13%。年内，公司制定了《未来三年（2021-2023）股东回报规划》，并将严格按照该规划履行分红派息，确保分红资金的按时足额到账。

在房地产融资政策趋紧的行业背景下，我们科学研判，注重运营管理，通过构建大运营体系，加快项目周转速度，提升资金回笼效率，在当前“三道红线”压力加持下努力保持合理的资产结构，缓解资金流动性风险，有效提升公司偿债能力。报告期内，公司按期足额偿还银行贷款约 2.35 亿元，保护了债权人的合法利益。

此外，我们一如既往重视同投资者的有效沟通，通过电话、邮箱以及互动易等平台，认真及时地解答投资者的问题，积极对外传递公司发展战略及经营情况等，大力维护与投资者的关系。报告期内，公司通过互动易平台线上解答投资者问询 71 次，充分保障投资者知情权，确保公司经营信息透明公开。

五、持续对客户负责，打造优质产品

公司一如既往严守产品质量底线，持续强化项目质量管理，加强季度检查和专项检查，并采取智慧工地等先进管理手段为工程管理赋能；此外，公司还创新建立《红、黄线管理办法》，明确了现场管控要点，强化现场管理人员的质量意识及责任落实，有效控制产品质量风险。2021年，公司产品工程实测实量合格率为93.21%，合格率稳步提升并达到行业先进水平。

在产品设计层面，公司进一步贴近客户需求，在方案设计阶段对客户群体及家庭结构进行分析，选择合理的户型平面和单体，并在设计中充分融入人性化的细节处理，如收纳空间的处理、无障碍设计、智能化家居设计等方面，以满足业主高品质的生活要求。此外，公司在施工图会审阶段引入了第三方精细化审图模式，有效提升项目设计水平及产品质量，持续打造振业精品，以高质量产品回报客户。

2021年，公司运用大运营理念统筹管理地产开发各环节，对所有在建项目及新获项目制定全景计划，开发节奏明显加快，显著缩短项目工期，大幅提升开发效率，在确保工程质量的前提下力争早开盘、快交付，有效破解当前行业内大范围存在的交付难题。

此外，公司还致力于为业主提供满意的物业服务。年内，公司新组建城市服务公司，迅速承接天津、西安、东莞、惠阳等地多个自有项目的物业服务工作，服务覆盖面积达67.90万平方米，切实做到想业主之所想、急业主之所急，在服务业主、回馈社会的同时，促进公司房地产全生命周期管理的夯实完善。

六、与合作伙伴互利共赢

2021 年，我们成功建立首批优质供应商名录，完善配套管理使用、评价等制度，进一步优化阳光招采平台，与优质供应商维持长期稳定的合作关系。我们成功开发海纳物资供应链采购平台，实现了小金额招标全链条信息化，确保供应商公正、公平、公开参与公司招投标采购。此外，我们还创新性的采用降点招标方式，大幅提高总承包单位的定标效率，为总承包单位节约工作时间。截至 2021 年底，公司供应商合作库共有优质合作商 7,957 家，年内签订工程合同 111 份，合计金额约 17.7 亿元。

公司一如既往高度重视施工方人身及财产安全。2021 年，公司积极开展安全生产月活动，共组织大规模安全检查 4 次，合计检查 531 项，全力排查安全隐患；公司鼓励施工单位使用定型化、工具化的安全防护设施，通过技术手段降低项目开发的安全风险，并对施工各阶段各单位的安全管理重点进行明确规定，从源头上保障工人生产安全，各项目及自有物业连续第六年未发生安全生产责任事故。

为更好保障工人权益，公司在工地现场对工人严格执行实名制管理，实时掌握工人的出勤情况，并在招标文件和工程合同中就农民工工资发放的比例和期限做出明确要求，确保工人工资及时足额发放。

七、与员工共同成长

员工是公司的根基，我们十分重视对员工的培养，全方位维护员工权益。年内，公司大刀阔斧进行薪酬体系改革，将绩效考核结果与薪酬收入、职务晋升、职级调整等紧密挂钩，激发员工干事创业积极性，让员工真正实现劳有所得、多劳多得；年内，公司共累计提拔、

重用人才 28 人，干部试用期满转正 10 人。此外，公司通过落实跟投项目方案，持续完善员工激励机制，切实增强员工参与感、获得感，提高员工主观能动性，促进提升干事创业内生动力。

年内，公司共组织开展内、外部业务培训 12 次，范围涵盖党史教育、安全生产、产品质量提升、履职能力提升等，切实提高员工专业素养及业务水平。此外，公司还开展种类丰富的团队拓展及企业文化建设活动，多角度充实员工业余生活，重视员工身心健康，有效增强员工凝聚力、向心力。

八、关注环保，践行可持续发展

我们在生产过程中全面贯彻可持续发展理念，大力推进节能减排与环境保护，时刻铭记“两山”理论，助力实现“双碳”目标。我们在前期方案及施工图设计阶段提倡落实绿色建筑技术措施，根据项目类型及特点，在设计过程中考虑建筑全生命周期内的节地、节能、节水、节材要求，确保业主居住环境健康舒适。2021 年，公司对各项目推行绿色建筑设计，并计划在 2022 年达到 100% 满足绿色建筑一星级标准，力争在 2025 年实现 50% 开发项目满足绿色建筑二星级标准的目标。

为积极响应国家对于装配式建筑的号召，公司大力推进铝模工艺及全混凝土外墙等新工艺的应用，所有高层项目均强制使用铝模工艺，因其具有寿命长、承载力强、施工周期短、精度高等特点，符合装配式建筑发展趋势，扎实推进生态文明建设，践行可持续发展理念。

九、热心公益，服务社会

作为国有房地产企业，我们积极关注社会公益事业，着力为民生发展做出贡献。为解决锦荟项目居民出行道路不便的问题，我们主动与相关部门沟通协调，寻找思路办法，于年内顺利完成了锦荟广场与六约地铁站接驳连桥工程，并计划在 2022 年 4 月将连桥全面移交给深铁进行运营。连桥的开通使得商业与地铁站无缝接驳，为小区居民以及周边居民的通行提供极大便利，片区面貌得到有效提升。

我们积极参与笔架山河道治理工程，近年来先后投入 1,200 万元用于河道清淤、监测及维护。为进一步加强笔架山河上盖建筑的安全风险管理，报告期内我司创新性的引入了电子监测手段，对上盖建筑进行实时监测，监测方式更加科学可靠，确保沿线居民生命财产安全，充分体现了公司的社会责任担当。

年内，我们还与窝趣公寓进行深度合作，成立深圳市振业窝趣投资运营有限公司，共同打造“蓝领公寓”项目，主要面向蓝领阶级提供优质服务，为广大工人群体在快节奏的城市生活中打造一湾温馨居所，在很大程度上消除其漂泊感，提升该群体居住质量。

十、扶贫工作圆满收官，乡村振兴接棒出发

我们积极参与扶贫及乡村振兴工作。目前，公司精准扶贫工作已圆满收官，公司对口帮扶的河源新四村实现脱贫摘帽。在历时五年的脱贫攻坚战中，公司累计拨付帮扶资金 640 万元，开展扶贫项目 56 个，为全面建成小康社会贡献振业力量。公司扶贫工作成果和“振业

扶贫故事”得到社会多方肯定，先后被“学习强国”“深圳国资”“南方日报”等各大媒体争相报道，公司驻村工作队被河源市委实施乡村振兴战略领导小组评为“先进集体”。在驻村工作结束后，公司持续开展巩固脱贫成果“回头看”工作，与对口新四村保持着联系与沟通，定期回村探访并了解情况，积极关心及帮助扶贫对象解决问题。

与此同时，公司迅速衔接参与乡村振兴工作，再度派出党员干部加入汕尾市陆河县上护镇帮扶工作队，全力支援乡村振兴建设。帮扶工作队到村后迅速开展工作，深入村庄屋舍、田间地头开展走访调研，重点了解各村产业项目发展、特色农产品种植、公共服务水平、基层党组织建设等情况，并发挥集体智慧，分析查找村经济落后贫困问题，并为洋岭村的振兴发展积极谋划蓝图，争取早日改善洋岭村短板，找出破局之路。

为更好巩固脱贫成果，助力乡村振兴，我们还积极开展善款捐赠。年内，我们分别向深圳市南山区慈善会及河源市扶贫基金会捐赠善款合计 20 余万元，并在贫困地区农副产品网络销售平台上采购扶贫产品，奉献绵薄微力，聊表扶贫衷心。

十一、抗疫专题——岂曰无衣？与子同裳！

狼烟再起恸神州，顽疾肆虐几时休？

急召一呼当百应，银袍赤铠蓝兜鍪。

临危无惧逆行苦，战酣怎顾亲朋忧。

且看振业好儿女，驰援一线谱春秋！

面对又一个笼罩在疫情之下的春天，面对全国各地相继爆发的新

一轮新冠疫情，公司积极履行国企责任，勇担抗疫使命，重整旗鼓，再度出征，在公司内部迅速升级联防联控措施，确保员工生命财产安全，并一如既往身先士卒，毅勇逆行，再次派出多名干部员工驰援一线进行抗疫工作，发扬振业建设工程兵优良传统，展现老牌国企新形象，传递鹏城抗疫“振”能量。

（一）党建引领，战疫光荣

回顾 2021 年，国内新冠疫情防控步入常态化，公司党委牢记初心使命，切实履行主体责任，采取有力措施，构筑起坚固的疫情防控屏障。按照上级要求，在做好内部疫情防控工作的同时，公司积极响应政府号召，党员干部踊跃请缨，先后派出多批员工下沉街道支援一线抗疫，用实际行动诠释了党支部战斗堡垒和党员先锋模范作用；在公司党委坚强领导下，下属商管公司大力减免租户租金约 3,000 万元，竭力减小租户因疫情带来的损失，切实践行党的群众路线；此外，公司党委班子多次深入抗疫一线慰问防疫人员，送去关爱物资的同时，引领广大员工严格落实防疫要求，为打赢疫情防控阻击战汇聚力量。



图 1：西安疫情期间党员宣誓出征

（二）重任在肩，使命必达

有这样一个成立刚满 1 周年的崭新团队，在疫情危急关头，敢挑极险极重之担，无愧城市服务之名。在深圳市防疫抗疫关键时刻，公司下属城市服务公司全体干部职工坚守政治站位，牢牢树立疫情防控“一盘棋”的主体责任意识，以居民为根基、以服务为使命，主动承担龙辉花园应急安置点运营保障任务。他们上下一心，加班加点，仅用半月时间就完成了方案编制、团队组建、项目承接查验、人员培训演练等一系列准备工作，召集一百多人的服务团队，完成 502 套（1,413 间）隔离房间的查验准备及 15 大类近三万件物资的配送，并于 2022 年 4 月 9 日顺利接收第一批 286 人隔离观察人员，得到政府相关部门及兄弟单位的一致认可与好评，展现了振业建设工程兵艰苦奋斗光辉历史的赓续传承。



图 2：城服公司抗疫团队深夜集结待命

（三）舍身逆行，下沉一线

凌晨 3 点，社区工作站灯火通明。“起床起床，干活了！”敲门声如战鼓擂动，打破寂静夜晚，唤醒了一群尚未熟睡的人，他们拼命揉脸瞪眼振奋精神，再披白衣红甲，奔赴各自岗位，熟练得让人心疼，而这仅仅是这场持久战的日常写照。“习惯了”、“疫情早点结束就好”，这是他们挂在嘴上最多的话语，也是身处这场战役中的每一个人的内心夙愿。

没有天生的英雄，只有挺身而出的凡人——致敬奋战在抗疫一线的每一位工作者。

本轮疫情以来，公司先后派驻多批干部员工以全脱产形式下沉街道社区防疫一线。他们之中有发扬模范先锋的党员领导干部，也有争做生力军的有志青年，此时此刻，他们都变身抗疫战士，奔赴一线发

光发热。

在罗湖区梧桐山社区、东乐社区，他们身先士卒，连续奋战，积极承担起居民白名单更新、居民异常流调数据处理、核酸采样点协助扫码、协助医护人员上门进行核酸采样等工作，成为抗疫“多面手”。



图 3：振业干部员工下沉梧桐社区一线抗疫

在福田下沙和新洲社区，他们穿梭在村里的大街小巷，勇于承担各项急难险重任务，在集中隔离场所处理突发事件，并积极协助医护人员开展上门“扫楼”、核酸采样等工作，争做抗疫“排头兵”。



图 4：振业干部员工下沉下沙、新洲一线抗疫

在天津、在南京、在广州、在西安、在东莞，在年内疫情险峻的每个角落，同样有振业人的身影，同样在演绎着平凡而伟大故事，有一分热，发一分光，用肩膀扛起国企使命，用汗水谱写振业赞歌。



图 5：西安振业干部员工参与抗疫



图 6：广州振业干部员工参与抗疫



图 7：天津振业干部员工参与抗疫

他们夜以继日、颠倒作息，电话打爆、喉咙喊哑，跑折了腿、累弯了腰、流尽了汗、缚红了脸，烈日下有他们坚守岗位的身影，深夜

里有他们敲击键盘的声音；24 小时高强度超负荷运转，一个又一个号令，一轮又一轮核检，一天又一天摸排，回不完的信息，接不完的电话，报不完的表格，转送不完的密接……还要面对个别居民的不理解、不配合、不支持。但当号角吹响时，他们仍然选择身披白衣红甲，把委屈留给自己，把微笑献给居民。他们是振业的一员，是深圳国资 2 万抗疫队伍的一员，也是全国四百万社区抗疫工作者中的一员，默默牺牲、奉献平凡，勇挑重担、“疫”往无前！

（四）无偿捐赠，无私奉献

面对年内各地疫情反复发生，公司及下属子公司积极履行社会责任，主动联系相关部门，了解当地防疫面临的困难和需求，聚焦物资短缺问题，迅速多方联系购置防疫物资，通过爱心捐赠的方式向社会伸出援手，支持深圳及各子公司所在地的抗疫防疫工作，为社会奉献点滴振业力量。

年内，天津公司向所在地新博园社区捐赠防疫物资，传递抗疫“振”能量。



图 8：向天津新博园社区捐献抗疫物资

年内，广州公司为 267 户业主采购了大米及蔬菜，并组织协助物业开展 10 余次核酸检测，协调车辆每日为小区业主运输及配送生活物资。



图 9：向广州公司社区业主捐献抗疫物资

2022 年 3 月，深圳市振业房地产开发有限公司紧急向东莞清溪镇三中村委捐赠帐篷 50 张，隔离铁马 300 个，医用防护服 500 套、医用防护面罩 500 件等，全力支援东莞清溪镇抗击疫情行动。



图 10：向东莞清溪镇捐献抗疫物资

（五）完善防控，共克时艰

自 2020 年初疫情爆发至今，公司始终高度重视疫情防控工作，以“一失万无”的心态，慎终如始、从严从紧从实抓好常态化疫情防控工作，建立了完善的疫情防控机制，竭力降低公司及下属子公司员工涉疫风险，并持续为员工定期发放口罩、酒精、消毒洗手液等防疫物资，满足员工日常防疫所需。在疫情集中爆发时期，公司上下一心，能够及时按照事先制定好的应急预案进行战时管理，迅速升级防控措施，确保了全体员工“零感染”“零疑似”。

年内，面对多地疫情爆发情况，公司领导高度重视，身体力行，多次深入抗疫一线慰问防疫人员，并送去关爱物资，以率先垂范的实际行动，引领广大员工严格落实防疫要求，为打赢疫情防控阻击战汇聚力量。



图 11：公司党委副书记、总裁李伟同志慰问海乐社区一线抗疫人员



图 12：公司党委副书记李建春同志以视频形式慰问支援沙头街道一线抗疫人员

同时，公司全体员工均能严格执行所在城市防疫要求及所在社区管理方案，用自己的方式贡献平凡的力量。本轮深圳疫情集中爆发以来，公司全体员工积极响应居家办公要求：在封控前夕，公司员工主动连夜赶回公司拷贝办公资料，拿取办公所需用品，努力做好居家办公准备；居家办公期间员工毫不放松懈怠，时刻保持昂扬健康的工作状态，与客户、同事保持有效沟通，确保业务上报、审批沟通、统计排查等各项工作有序正常开展；全员积极响应市疫情防控指挥部、社区、小区要求，严格落实出入制度，非必要足不出户，每日及时完成核酸检测，身体力行地诠释着社会责任和国企担当。

（六）结束语——戮力同心，战疫必胜

覆巢之下焉有完卵，疫情当道全民皆兵。作为一个栉风沐雨砥砺前行老牌房企，我们时刻秉承团结、坚韧、职业、感恩的企业精神，

以积极的态度坚决迎战新冠疫情。疫情不消，防控不止，岂曰无衣？与子同裳！我们坚信，没有一个冬天不会过去，没有一个春天不会来临，在党和国家的指引下，在社会各界的共同努力下，疫情阴霾必将散去，春暖花开终将到来，惟愿河山皆无恙，共贺国泰祈民安！

十二、展望

新的时代，新的起点，在新一年里，我们将不畏挑战，勇毅前行，继续践行“创造价值、利益社会”的理念，坚持以维护股东利益为目标，坚持以客户需求为导向，一如既往履行社会责任，打造振业品牌影响力，刻画新时期国企新形象，以更加优质的产品和服务回馈社会，以更加饱满的热情和更加昂扬的斗志拥抱未来！