



深物業集團
SZPRD



2025 年度

深物業ESG暨社會責任報告

SHENZHEN PROPERTIES ESG AND SOCIAL RESPONSIBILITY REPORT

SHENZHEN PROPERTIES ESG AND SOCIAL RESPONSIBILITY REPORT



Contents 目录

关于本报告	03
总经理致辞	05
关于我们	06
数说2025	07
ESG绩效	07
责任荣誉	08
年度大事记	09

ESG战略管理	11
ESG战略	11
ESG管治	11
利益相关方沟通	12
实质性议题分析	13
可持续发展目标	15

01 固本强基 党建引领

夯实组织堡垒	19
强化思想领航	22
深化纪律建设	25

02 匠心质造 服务焕新

铸造服务标杆	29
筑牢安全根基	33
重构服务链条	38

03 向绿而行 低碳发展

应对气候挑战	41
完善环境治理	44
建设绿色空间	45
践行绿色运营	48

04 聚才兴业 以人为本

凝聚多元人才	51
秉承员工关怀	53
贯通成长路径	56

05 厚植沃土 社会共荣

投身社区公益	61
推动生态建设	63

展望2026	64
--------	----

附录与绩效数据	65
---------	----

附录一：标准指标索引	65
------------	----

附录二：关键绩效表	66
-----------	----



关于本报告

可靠性保证

深圳市物业发展（集团）股份有限公司保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

时间范围

报告时间范围为 2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，为增强报告的可比性，适当进行延伸。

报告边界

深圳市物业发展（集团）股份有限公司及下属分、子公司。

数据说明

本报告的财务数据来自审计后的深物业集团年报，其他数据来源于政府部门公开数据、公司正式文件及相关统计。本报告的财务数据以人民币为核算单位，特别说明除外。

编制依据

- ▶ 联合国可持续发展目标（SDGs）
- ▶ 全球可持续发展标准委员会《GRI 可持续发展报告标准》（GRI Standards）
- ▶ 《中国企业社会责任报告指南（CASS-ESG 6.0）》
- ▶ 国务院国资委《有关国有企业更好履行社会责任的指导意见（国资发研究〔2016〕105 号）》
- ▶ 国家标准委《社会责任报告编写指南》（GB/T 36001-2015）
- ▶ 《央企控股上市公司 ESG 专项报告参考指标体系》
- ▶ 《深圳市国资委关于市属国资国企更好履行社会责任的指导意见》
- ▶ 《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 17 号 - 可持续发展报告（试行）》

称谓说明

为了便于表述和阅读，“深圳市物业发展（集团）股份有限公司”也以“深物业集团”“深物业”“集团”或“我们”表示。另外，本报告内容中出现的下属企业名称及其简称见下表（下属企业名称按首字母拼音顺序排序）。

下属企业名称	简称
山东深国贸物业管理有限公司	山东深国贸公司
深圳市国贸科技园服务有限公司	国贸科技园
深圳市国贸美生活服务有限公司	国贸美生活
深圳市国贸物业管理有限公司	国贸物业
深圳市深房物业清洁有限公司	深物清洁公司
深圳市深福保物业发展有限公司	深福保物业
重庆深国贸物业管理有限公司	重庆公司
深圳市物业管理有限公司	深物公司
深圳外贸物业管理有限公司	外贸物业

报告获取

您可以登录深物业集团官网在线浏览或下载本报告。

联系方式

地址：广东省深圳市罗湖区人民南路国际贸易中心大厦 16、20、39 楼

官网：<http://szwuye.com.cn/sc/>

邮箱：000011touzizhe@szwuye.com.cn

总经理致辞

2025 年是深物业集团深化战略调整、聚力转型升级的关键之年。面对房地产开发、物业管理、商业运营等核心业务板块的战略性决策挑战，集团上下坚定践行“同心、同创、同享”的核心价值观，坚持稳字当头、稳中求进，以“过紧日子”的清醒自觉，以稳流为核心、控本为抓手，全力冲刺年度重点工作任务。立足深投控系统内商置物业平台的新定位，我们以更加坚定的信心和强烈的担当，朝着“中国领先的产城空间智慧运营商”的愿景奋力迈进，为深投控创建世界一流企业贡献深物业力量。

公司治理 维度

我们全面提升内部管理效能，推动制度变革、数字化转型与文风会风整治，深化总部职能延伸覆盖。各部门深入学习集团党委战略方针，稳流控本、确保资金链安全稳定，同时加快突破地产销售回款瓶颈，紧密配合发债节奏推进项目开发建设。此外，纪检监察全程护航，扎实开展中央八项规定精神学习教育，纵深推进企业文化落地，严守风控合规及安全维稳底线，确保公司经营大局稳定。

环境发展 维度

集团将可持续发展理念融入业务全链条。地产板块以绿色发展为导向，通过科学规划与绿色施工，推动在建项目有序并行；物管板块以精细化管理提升运营效率，夯实绿色低碳社区建设基础；商业板块国贸商场焕新亮相，着力打造深投控系统内首个自主运营的知名商业项目，以空间优化与绿色运营践行环境友好型发展模式。全集团上下协同，为可持续高质量发展筑牢生态根基。

社会责任 维度

深物业集团以服务、人才、社会三位一体统筹推进：以客户为中心，持续提升物管与地产品质，推动国贸商场焕新亮相，打造自主运营商业标杆；以人才为根基，坚持党管人才原则，拓宽职业通道，厚植成长沃土，让高素质梯队成为高质量发展的核心支撑；以公益回馈社会，组织无偿献血、植树护绿及公益捐赠，以实际行动传递温暖。

回首过去，集团 2025 年持续落实完善 ESG 战略体系并优化 ESG 管治架构，形成涵盖战略规划、治理机制与实施路径的全生命周期 ESG 管理闭环，将创新、绿色、低碳的发展理念厚植企业基因，构建起绿色生产力与城市服务协同发展的长效模式，形成具有示范效应的 ESG 生态体系。

关于我们

深物业集团成立于 1982 年，前身为罗湖工程建设指挥部，1990 年完成股份制改造并正式更名为深圳市物业发展（集团）股份有限公司。1992 年，公司股票（深物业 A/B，000011/200011）正式在深交所挂牌上市。

深物业集团作为国贸大厦的建设甲方运筹主导了国贸大厦建造运营全过程，是举世闻名的“深圳速度”的重要创造者和策划组织者。集团开发建设的房地产项目以其卓越的品质和专业化的服务赢得社会的广泛赞誉，先后荣获 2014 深圳企业 100 强、2015 年深圳房地产品牌价值 10 强企业、2012 年 -2016 年连续五年荣获中国房地产上市公司百强企业、2011-2018 连续八年中国房地产开发企业 500 强、2015-2019 广东省企业 500 强、2017 年深圳市房地产开发行业综合实力 20 强、2022 深圳 500 强企业等诸多荣誉称号。

自 1982 年成立以来，深物业始终秉承“敢为人先、变革图强”的“国贸”精神，围绕“服务大局、服务城市、服务产业、服务民生”国资功能定位一路前行，由房地产开发主导，逐渐拓展至物业管理、餐饮、监理、仓储等多领域，目前已形成以房地产开发为主业，物业管理、物业租赁、餐饮服务、仓储、工程监理等为辅的跨行业、多元化的经营格局，并向着打造“中国领先的产城空间智慧运营商”目标愿景奋力前行。

业务发展

深物业集团围绕着“服务大局、服务城市、服务产业、服务民生”的国资功能定位，形成了覆盖产城空间开发、物业管理服务、产业生态运营、主业生态投资等业务板块的跨行业、多元化经营格局，在“提速、放大、赋能、见效”四个方面持续用力，向着打造“中国领先的产城空间智慧运营商”的目标奋力前行。

产城空间开发

公司空间开发板块致力于住宅、高档公寓、写字楼、产业园区等不同业态的开发，拥有国贸商业大厦、皇岗口岸、天安国际大厦、前海港湾、金领假日公寓等品牌项目。在此基础上，聚焦产城综合开发建设，加快打造精品住宅和高端产业空间互融共生开发模式。

产业生态运营

产业生态运营板块充分利用公司在房地产开发、物业管理和租赁三大基础行业的发展基础和全产业链发展优势，加强内外战略合作，致力于打造涵盖项目开发服务、园区运营服务、配套租赁运营等的全产业生态闭环，不断优化园区内空间服务和租赁生态圈。未来公司将逐步将产业生态运营中心转向科技园区，提供生态导入、项目开发服务和园区运营服务等全价值链的配套服务，塑造以科技园区为核心的“空间服务商”角色。

物业管理服务

业态涵盖企事业、科技园区、政府机关、医疗、教育、场馆、轨道交通、文旅、酒店、住宅等广泛领域，将保持“标准化+数字化+品牌化”的核心竞争力，明确根植于物业管理的资产运营和增值服务的业务方向。

主业生态投资

主业生态投资板块秉持“主业延伸、边缘突破”的发展路径，聚焦公司主业赋能，积极开展产业链上下游投资，现已初显成效。其中，通过战略入股央企中建科工集团智慧停车科技有限公司和民企深圳市设施之家科技有限公司，进一步推动公司物业管理板块的数字化、智慧化和智能化进程。

数说 2025

ESG 绩效

公司管治



总资产

154.28 亿元

营业收入

23.83 亿元

纳税总额

35.16 亿元

全年召开董事会会议

13 次

国贸大厦历史陈列共接待

167 场次

环境



总用电量

210,364.77 千瓦时

总耗水量

7,477.00 吨

汽油使用量

3,561.00 升

总温室气体排放量

102.98 吨二氧化碳当量

社会



服务企业数量

1,150 家

物业服务在管面积突破

4,850.96 万平方米

其中物业服务（产业园区）在管面积

1,204.15 万平方米

服务家庭用户

12 万户

志愿者参与

309 人次

责任荣誉



中物智库

“2024 中国物业品牌影响力百强企业”奖项



深圳市物业管理行业协会

“优秀企业奖”



罗湖区物业管理行业协会

2024 年度深圳市罗湖区高质量先行示范企业



罗湖区东门街道办事处

罗湖区东门街道 2024 年度安全管理
“先进单位”称号



广东省住房和城乡建设厅

市政公用工程施工总承包二级资质



广东省住房和城乡建设厅

建筑工程施工总承包二级资质



南方报业联合深圳市物业管理行业协会

2024 年度深圳物业管理行业最暖心事件



年度大事记

1

坚持党建引领，扎实开展深入贯彻中央八项规定精神学习教育，圆满完成集团“两委”换届，深入推进企业文化、廉洁文化品牌建设

集团党委以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十届三中、四中全会精神，认真贯彻落实中央、省委、市委、市国资委党委和投控公司党委各项部署要求，扎实开展深入贯彻中央八项规定精神学习教育，实现党员学习教育全覆盖。10月16日召开党员大会，圆满完成集团新一届党委、纪委换届选举，同步完成所属3家党总支、30家党支部集中换届工作。策划组织“同心、同创、同享”系列主题文化活动，开展主题学习研讨、征文、访谈及“深物业杯”运动系列赛等活动，深入推进企业文化建设。聚焦廉洁文化品牌建设，深耕廉洁文化作品创作，策划开展“妙笔书廉”主题征文活动。

2

优化公司治理体系，圆满完成董事会换届、监事会改革，信息披露首次获最高评级 A 级

11月7日，集团召开2025年第五次临时股东会，选举产生第十一届董事会，圆满完成董事会换届。新一届董事会依法聘任经理层并签订任期及年度目标责任书，全面落实任期制与契约化管理。完成集团总部及52家企业监事会改革工作，实现监督资源系统性整合。严守合规底线，在投资者关系、自愿性披露、ESG实践等方面主动作为，全年披露各类公告文件超百份，在深圳证券交易所2024-2025年度信息披露工作评价中首次获评最高等级A级，彰显资本市场对公司规范运作水平和改革发展成效的高度认可。

3

纵深推进数字化转型，推动办公流程优化提效，赋能企业高效治理，积极探索“AI+办公”数字化转型

集团成立办公流程优化提效专项工作小组，全面梳理300余项下属企业审批报告事项，OA流程由128条重塑至40余条，OA系统运行效率提升30%，基本解决权责边界模糊、审批层级冗余、决策响应滞后等问题。国贸云2.0平台累计上线205个项目，对客小程序用户量突破7.2万人。加速AI实践，成立AI智慧运用小组，开展“AI用在哪里”评选活动，并依托核心业务场景，初步研发形成“建筑乌智能体”及“物业智慧助手智能体”。

4

多元融资固本培元，成功发行第一期私募公司债，顺利完成金领项目土地增值税清算，为集团经营和资金链安全稳定保驾护航

集团融资工作取得突破性进展。11月27日成功发行第一期私募公司债，实现公司在资本市场债务融资“从0到1”的历史性突破。全面构建“集团本部多品种+物管企业流贷+地产项目固贷”一体两翼融资体系，通过融资授信、低成本流动性贷款等形式，完成澜湖时代项目委托贷款置换，协调中国银行支持扬州项目贷款，确保各项目正常开工建设。顺利完成金领项目大额土地增值税清算，有效控制税务成本、保障利润目标、避免重大流动性风险。

5

加强市场研判，主动出击地产去化难题，全力攻坚销售回款，开发板块尝试代建等多元化业务

集团以“尽去化、促回款、稳效益”为核心目标，项目销售总体基本完成集团年度目标。御天上府项目重启现楼发售；澜湖时代项目全年认购面积超额完成年初目标；深扬数智城项目落定产业等回购，全年认购金额超额完成既定目标；滨海港湾9月份首次开盘，去化面积超出预期目标；福昌二期福汇华苑安居型商品房项目全部回购房款到账。梅林代建项目成功化解历史遗留问题与实施障碍，按期完成土地移交，并逐步推进居民提升配套工程。福源工业区项目顺利完成城市更新计划立项备案及专项规划编制。天俊项目完成规划道路建筑物拆除、取得政府权益保障承诺等工作。松岗地块平稳完成清租、搬迁及移交工作。

6

聚焦资产优化管理，全力推进低效资产处置，创新资产运营模式，全面提升国有资产运营效益与权益保障水平，稳步实现国有资产保值增值

集团全力推进低效资产处置，完成凯丰花园住宅、红树绿洲住宅及金领假日公寓商铺等出让工作。完成33项剥离资产续签工作，制定体服公司“部分物业归还”方案。稳妥推进天安物管、吉发仓储清算及解散工作，完成天安物管清算组成员及债权公示、吉发仓储金丰城及赛格厂房房产处置。推动蚌岭项目风控处置，非农款案、锋毅厂案、荣耀地产收购前借款案均获胜诉判决。推进桑达409栋物业收回专项工作，实现物业正式接收，避免国有资产流失。试点打造天安国际大厦“深物业数智星空孵化中心”项目，加速推动存量资产深度转型。

7

着力推动物管市场拓展，实现新业态突破与标杆项目打造，高质量发展迈上新台阶

集团贯彻市场拓展与区域深耕战略，物管板块实现经营业绩与品牌建设双丰收。国贸物管公司在管项目超390个，服务面积近5000万平方米；成功入选《深圳品牌发展白皮书》并获“卓越品牌”称号，成为深圳唯一获此殊荣的物业企业；成功接管深圳河套学院，中标青海格尔木“物管城市”项目、莱芜高铁站项目及白鸞湾科创一、三中心，在服务国家战略、市场拓展、区域深耕等多方面实现突破，增强国贸物业核心竞争力和品牌影响力。

8

深耕战略布局，紧扣“市场化运作的商置物业平台”功能定位与发展战略，打造深物业商管品牌

集团锚定“存量升级、增量突破、平台构建”三大核心方向全面发力。国贸春天商场改造工程创新性采用“双层皮”幕墙系统破解新旧兼容等重大设计难题，并克服采光顶安装工艺难点，完成关键部位加固，关键节点工程进度过半，为2026年按期开业打下坚实基础。国贸商场完成双签品牌30余个、签约面积超七千平方米，成功引入一批罗湖乃至深圳首店，荣获中购联“新质运营商管公司卓越榜”等3项殊荣；春天商管公司中标深房光明里和前海珑湾国际人才公寓等2个项目商业委托运营管理服务，轻资产运营项目营收实现零的突破。

9

深化内部资源整合，构建标准化协同采购体系，自主编制“十五五”规划，修订完善各项规章制度，提升整体运营效能

集团打破传统分散采购模式，推进物业管理板块集中采购体系，构建并全面落地集中采购、联合采购及年度采购多维协同模式，统筹推进各项采购任务落地。发布《2024年度招采白皮书》，全年完成20项集约化采购任务，降本增效成果显著；推进8家在深企业购电集中采购，为跨板块协同及高质量发展注入动能。初步搭建深物业“好房子”标准化体系框架，围绕住建部提出的“六不、六防、三省、三要”的“好房子”核心建造要点，先行开展防水技术标准和玄关、厨卫精装模块化图集编制工作。规范上市公司治理，以赋能提效推动管理能力提升，首次自主编制“十五五”战略规划，修订集团总部及12家直属企业章程，修编规章制度共26项，修订集团综合通用板块及物管板块权限清单，稳步提升整体管控水平。

10

构建安全维稳长效防线，坚持高标准安全管理和客户导向，全力守护企业“生命线”

集团严格落实安全生产“三管三必须”与“一岗双责”，扎实开展打通消防“生命通道”“隐患排查治理年”等专项行动，全年组织各级安全检查1000余次，国贸商业大厦、国贸大厦项目分别斩获投控系统安全检查第二、第四名，工程建设板块全部项目均达80分以上良好评级。全年开展工程质量检查40余次，实现“零质量事件”。建立信访分级分类差异化处置流程，全年未发生任何重大敏感负面事件或重大安全生产责任事故，为集团高质量发展创造了安定团结、和谐稳定的良好环境。

ESG 战略管理

ESG 战略

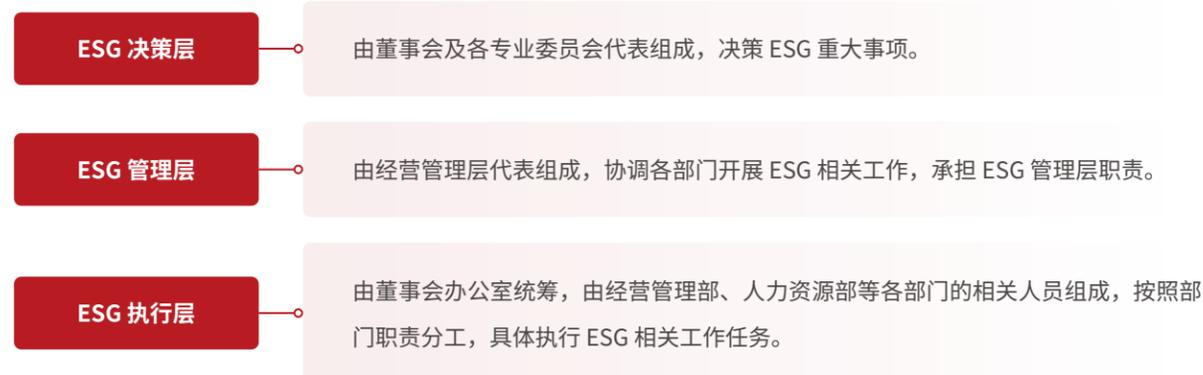
2025 年，深物业集团凭借在行业内多元业务领域沉淀的深厚经验，制定集团可持续发展战略，深度契合合规经营、服务至上、绿色发展、人才为先、回馈社会五大维度。本年度 ESG 报告将以策略支柱为牵引，具体展现报告期内深物业集团在 ESG 领域的亮点实践及成果。



深物业集团始终高举“敢为人先，变革图强”的精神旗帜，在可持续发展战略引领下，充分发挥统筹协调作用，联合各业务部门，将战略行动逐一细化分解。通过拟定详尽的关键举措，确保可持续发展战略从蓝图规划转化为实际行动，为集团持续迈向高质量发展筑牢根基。

ESG 管治

深物业集团精心搭建了一套严谨且高效的三级 ESG 管治架构，层层压实责任，明确了各层级的职责与分工，各部门协同合作，使得深物业集团的 ESG 工作得以有序、高效推进。



利益相关方沟通

深物业集团针对不同利益相关方的特点构建了多元化沟通平台，通过及时披露政策更新、经营动态、社会责任履行等信息，了解各相关方的期望与要求，为集团 ESG 战略的优化提供有力支撑。

利益相关方类型	共同关注的议题	沟通渠道和方式
政府	<ul style="list-style-type: none"> 遵守法律法规 支持经济增长 响应国家号召 依法纳税 	<ul style="list-style-type: none"> 依法合规经营 促进产业发展 按时足额纳税 积极落实相关政策
股东及投资者	<ul style="list-style-type: none"> 投资回报与增长 风险管控 维护投资者权益 	<ul style="list-style-type: none"> 国有资产保值增值 加强风险管理 日常信息披露 召开股东会
客户	<ul style="list-style-type: none"> 优质产品 服务质量与安全 客户信息安全 	<ul style="list-style-type: none"> 响应客户需求 质量安全管理 信息安全管理 客户满意度调查
员工	<ul style="list-style-type: none"> 权益保障 职业发展 健康安全的工作环境 员工关爱 	<ul style="list-style-type: none"> 合规合法雇佣 建立公平晋升机制 平衡工作与生活 平等沟通与申诉机制 员工满意度调查
合作伙伴	<ul style="list-style-type: none"> 诚信合作 公平、公正、公开 合作供应 	<ul style="list-style-type: none"> 反商业贿赂 公开采购信息 开展多元合作
社区 / 公众	<ul style="list-style-type: none"> 关爱贫困群体 服务社区发展 承担企业责任 	<ul style="list-style-type: none"> 支持乡村振兴 参与公益志愿服务 提供就业机会

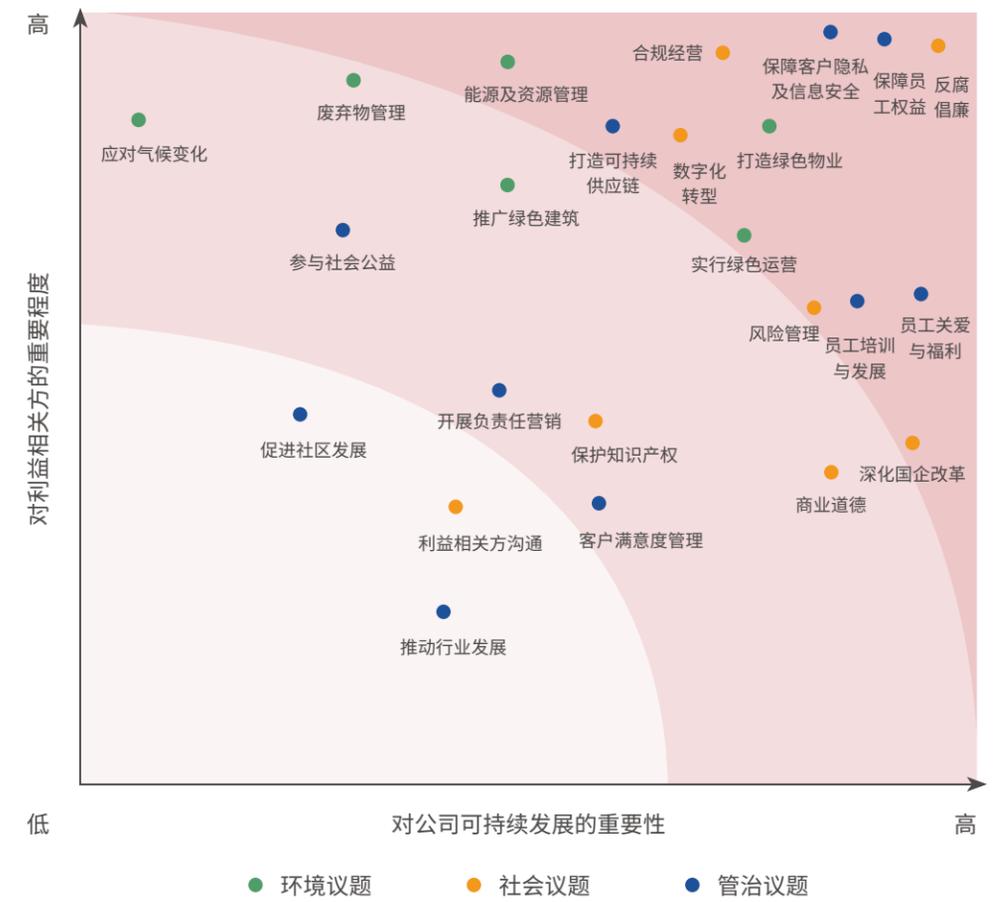
实质性议题分析

为切实响应利益相关方关切，集团立足自身发展战略与运营实际，参照适用的可持续发展标准，综合运用同行业对标、内部调研等多种方法，精准识别适用于集团的可持续发展议题。从“对利益相关方的重要程度”与“对公司经营发展的关键程度”双角度，开展全面且深入的重要性评估，构建本年度重大议题矩阵，并在本报告中予以详尽阐释。

议题评估流程



深物业集团 2025 年度重大性议题矩阵



高度重要	中度重要	一般重要
<ul style="list-style-type: none"> ● 能源及资源管理 ● 打造绿色物业 ● 实行绿色运营 ● 保障客户隐私及信息安全 ● 保障员工权益 ● 员工关爱与福利 ● 员工培训与发展 ● 打造可持续供应链 ● 合规经营 ● 反腐倡廉 ● 风险管理 ● 数字化转型 ● 深化国企改革 	<ul style="list-style-type: none"> ● 应对气候变化 ● 废弃物管理 ● 推广绿色建筑 ● 客户满意度管理 ● 开展负责任营销 ● 参与社会公益 ● 商业道德 ● 保护知识产权 	<ul style="list-style-type: none"> ● 促进社区发展 ● 推动行业发展 ● 利益相关方沟通

可持续发展目标

为支撑公司可持续发展的愿景与使命落地，深物业集团以联合国可持续发展目标（UN Sustainable Development Goals, SDGs）为核心参照，指引本年度 ESG 工作：

环境层面			
高度重要	能源及资源管理	以绿色低碳为核心，高效利用清洁能源，构建清洁低碳、安全高效的能源体系。	
	打造绿色物业	打造专业化绿色物业，实现建筑空间低碳化运营，优化人居与产业空间的生态品质。	
	实行绿色运营	实现全流程节能降耗、减污降碳，构建资源节约、环境友好的企业运营体系。	
中度重要	应对气候变化	主动识别与管理气候相关风险及机遇，评估极端天气与政策变化对经营活动的影响，强化抗风险能力，稳步推进低碳发展。	
	废弃物管理	健全环境与废弃物管理制度，构建源头减量、规范处置、循环利用的全链条管理体系，推动资源高效利用与无废城市建设。	
	推广绿色建筑	进行全生命周期绿色建造管理，实现节能降耗与资源循环利用，促进开发建设与生态保护、城市发展协同共进。	

社会层面			
高度重要	保障客户隐私及信息安全	强化全天候网络安全监测运维、开展全方位安全宣传培训，全面保障客户隐私与企业信息安全。	
	保障员工权益	依法构建合规劳工体系，全面保障员工合法权益，构建和谐稳定的劳动关系。	
	员工关爱与福利	完善员工福利与关怀体系，落实医疗保障、困难帮扶及节日慰问，守护员工福祉，增强企业凝聚力。	
	员工培训与发展	建立规范的人才培训管理体系，开展分层分类、贴合岗位的精准化培训，提升员工专业技能与综合素养，实现人才成长与企业发展双向赋能。	
	打造可持续供应链	招标采购全过程融入生态文明理念，推行绿色采购，鼓励使用清洁能源设备、禁止高污染产品。	

管治层面			
高度重要	合规经营	严格恪守行业经营合规准则，规范全流程运营统筹安排。	
	反腐倡廉	扎实推进廉政反腐败建设工作，杜绝各类贪污腐败和违规违纪经营活动。	
	风险管理	完善风险防控体系，系统化精准识别与管控运营各环节风险。	
	数字化转型	建立与升级系统与数据中台，以数据驱动提升经营管控效能。	
	深化国企改革	优化集团行政管理体系与流程，加快数字化赋能企业经营，推动管理重心下沉，实现国企改革提质增效落地。	
中度重要	商业道德	恪守商业道德准则，秉持诚信商业经营理念。	
	保护知识产权	完善集团知识产权管理制度，强化客户隐私与企业信息资产安全防护与管理。	
一般重要	利益相关方沟通	畅通集团多元沟通渠道，高效处置信访诉求，重视利益相关方核心诉求和洞察期望，切实保障各利益相关方合法权益。	

中度重要	客户满意度管理	拓展多元服务领域、构建完整服务体系，提供优质个性化服务，全方位满足业主需求。	
	开展负责任营销	构建完备的质量管理与负责任营销体系，强化项目检查与营销责任宣贯，规范开展负责任营销。	
	参与社会公益	落实“百千万工程”消费帮扶，开展义捐扶贫、物资募集等公益活动，践行国企社会责任。	
一般重要	促进社区发展	积极参与社会公益活动，开展植树造林等社区美化活动，维护社区和谐稳定。	
	推动行业发展	打造绿色建造标杆，进行数字化转型与服务创新，开展行业人才赋能与交流合作，引领行业高质量、可持续发展。	

固本强基 党建引领

深物业集团坚持以高质量党建引领高质量发展，持续夯实组织基础，强化思想政治引领，深化党风廉政建设，推动党建与业务深度融合。通过健全治理机制、强化合规管理与廉洁文化建设，构建风清气正、运行高效的企业治理体系。

本章节所回应的ESG重大性议题

- 合规经营
- 保护知识产权
- 风险管理
- 利益相关方沟通
- 数字化转型
- 反腐倡廉
- 深化国企改革
- 商业道德

贡献联合国可持续发展目标



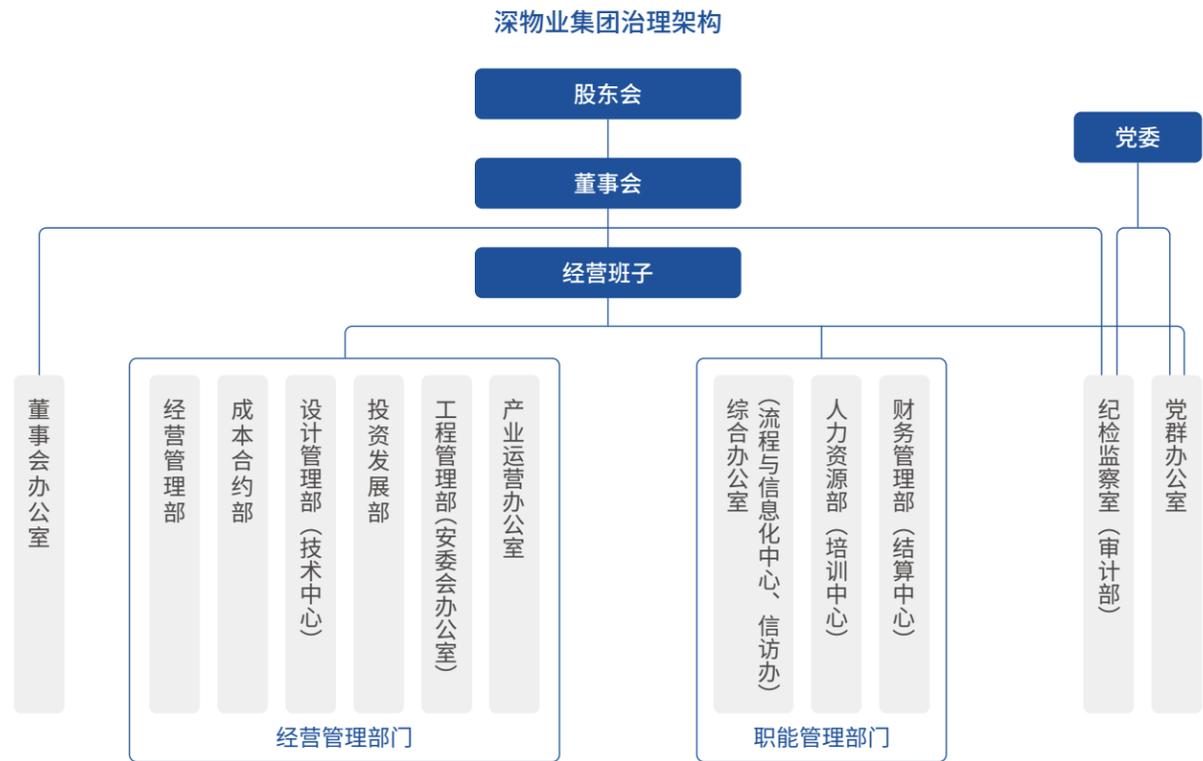
夯实组织堡垒

深物业集团通过夯实治理体系，筑牢公司合规经营根基，并通过制度体系升级和数字化转型，推动公司可持续发展。此外，公司严守风险防控底线，提升风险管理能力。

公司治理

深物业集团设有股东会、董事会、党委和经营层多层治理架构，通过权责分明、协同制衡的运行机制，在战略决策、监督制衡与执行落地环节形成多元化闭环管理体系，全面保障战略决策的科学性与运营管理的稳健性。

集团董事会下设战略发展与投资决策委员会、审计、风险与合规管理委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会四个专业委员会，基于专业化分工原则对企业治理、风险控制及人力资源等关键领域实施精细化管理，系统性提升企业治理效能与风险管控水平，为企业高质量发展构筑坚实的制度保障。



全年召开董事会会议	审议各议题共	审计、风险与合规管理委员会会议	薪酬与考核委员会会议
13 次	60 项	7 次	3 次



制度体系升级

深物业集团全面强化董事会治理效能，靶向聚焦监管要求，推动公司治理提质增效：

- 积极推进“十五五”战略规划编制工作**

本年度推进集团“十五五”战略规划的初稿编制、汇报及指标修订工作，为形成指导集团未来3至5年改革发展的纲领性文件筑牢根基，助力集团高质量发展及投控公司创建世界一流示范企业的宏伟目标落地。
- 积极响应《公司法》修订重大调整**

2025年12月完成《公司章程》相关条款修订，重新梳理了股东会、董事会权限清单，在部分领域合理授权放权，实现了权责明晰，有效提升了公司决策效率和治理水平。

数字化转型

深物业集团制定《网络安全管理办法》《网络安全工作责任与追究管理办法》等制度文件，编制《信息化操作指引手册》，推动集团信息管理工作标准化、常态化。2025年，集团以“国贸云”平台为核心推进数字化转型，全面提升运营效率、优化客户体验、驱动管理变革。国贸云2.0平台累计上线205个项目，核心物业管理实现全面线上化；集成收费系统与统一小程序，面客端小程序用户量突破7.2万人，同比增长260%；新视窗收费系统完成全量上线验收并由公司自主承接实施，自主上线67个项目，节约实施成本53.6万元。

风控管理

深物业集团严格依据《全面风险管理办法》《合同管理规定》相关规定，组织开展半年度、年度风险全面评估与专项排查工作，按期编制并提交风险排查专项工作报告；按季度开展重大风险跟踪与监测，对风险源进行常态化摸排，对重大风险及时进行预警提示，不断提高风险管理实效性。

此外，集团持续推动合规管理体系建设，构建法治框架下法律、合规、风险管理与内控“四位一体”的协同运作机制，组织开展国有企业合规与风险管理培训，推动全员将合规理念从“被动遵守”向“主动践行”转变，为全面提升合规管理质效、保障各项业务在合规轨道上稳健运行筑牢坚实基础。

案例 国有企业合规与风险管理培训

为全面提升集团合规管理水平，增强员工合规经营意识，有效防控合规风险，10月29日，深物业集团举行国有企业合规与风险管理培训，集团本部及所属企业相关人员以线上线下相结合方式参训。



国有企业合规与风险管理培训现场

保护投资者权益

深物业集团积极搭建与监管机构、投资者的沟通桥梁，通过多种渠道与投资者密切互动，以开放透明的姿态与市场对话，年度公告披露量与投资者问答互动频次持续增长，常态化召开业绩说明会，以现金分红形式积极回报投资者，不断提升公司的市场信誉与品牌形象。



强化思想引航

党建引领在深物业集团发展进程中占据核心地位。集团以党建为基，规范公司治理决策，推动业务创新突破，助力履行社会责任，提升企业社会形象，为集团全面打造中国领先的产城空间智慧运营商提供有力支撑。

深化推进组织建设

2025年，深物业集团以组织建设为抓手夯实党建工作基础，稳步推进各级党组织换届及党员队伍建设。集团于6月圆满完成党委所属3个党总支、30个党支部的集中换届工作；10月顺利完成集团新一届党委、纪委班子换届，进一步优化组织架构，强化班子履职效能。同时，集团持续壮大党员队伍，全年确定入党积极分子6名，接收预备党员9名，为党建工作注入新鲜血液，以坚实的组织保障赋能集团高质量发展。

强化夯实思政引领

深物业集团党委通过开展专题党课、学习交流会、观看警示教育片及订阅发放《习近平关于加强党的作风建设论述摘编》学习材料等多种形式，不断加强职工思想政治学习教育，教育引导广大干部职工听党话、跟党走，广泛凝聚团结奋斗思想合力。

落实意识形态工作责任制

全年专题研究意识形态工作2次，每季度开展意识形态分析研判，定期开展意识形态专项排查工作，全面排查管控集团意识形态风险点

落实维护政治安全和社会稳定工作责任

将维护政治安全和社会稳定工作纳入集团年度工作计划，全年专题研究维护政治安全和社会稳定工作2次，理论学习中心组学习2次

强化统战工作责任担当

全年专题研究统战工作1次，召开理论学习中心组学习《中国共产党统一战线工作条例》1次

开展员工思想动态分析工作

每半年开展1次，通过座谈交流、问卷调查、一线走访等多种形式，动态掌握分析员工的思想、工作和生活状况，有效解决员工提出的合理化意见建议





扎实开展党纪学习

深物业集团坚持把纪律教育融入日常、抓在经常，常态化推进学纪知纪明纪守纪，建立经常性和集中性相结合的纪律教育机制，更好发挥党的纪律教育约束、保障激励作用。

案例 党纪专题培训学习

深物业集团扎实开展 2025 年度党员干部教育培训工作，先后举办 2025 年度党务工作者综合能力提升研修班与党的二十届四中全会精神专题培训，分别组织 71 名、73 名党员干部参训。通过系统化、专业化的集中学习，进一步强化理论武装，推动党建工作与企业发展深度融合、提质增效。



深物业集团 2025 年度党务工作者综合能力提升研修班现场

积极探索党业共进

2025 年，深物业集团全面贯彻落实新《公司法》要求，严格落实国有企业“党建入章”要求，结合深化董事会、监事会改革，进一步完善国有企业“三重一大”决策机制，动态优化党组织前置研究讨论企业重大经营管理事项清单，及时报上级党组织备案，严格落实“先党内后提交”决策程序要求，提高党组织会议议事决策科学化、制度化水平。

将党的领导融入 公司治理

集团党委共召开党委会 37 次，理论学习中心组学习 5 次，审议研究 270 项议题，其中参与“三重一大”前置研究事项 163 项。所属各级党委、党总支全年召开党组织会议 182 次，各级党支部开展“三会一课” 838 次、主题党日 388 次。

深入推进“春天的故事” 系列党建品牌落地

完善党建顶层设计、项目化管理、绩效考核、品牌化建设，开展“一企一品牌”创新活动，打造可示范推广的党建品牌，彰显党建引领企业高质量发展的显著成效。

加强群团 文化建设

企业党组织每年听取审议共青团、工会年度工作报告与计划，引领共青团建设和青年工作，指导工会履行法定职能、维护职工权益，推动共青团开展青年教育管理及各类专项活动，统筹推进国防教育、“双拥”、精神文明创建等工作。



深化纪律建设

深物业集团积极加强党风廉政建设和商业道德建设，营造风清气正的企业经营生态，要求全体员工坚守底线，守护企业声誉与可持续发展根基。

反腐倡廉

深物业集团坚定不移纵深推进全面从严治党，加强党风廉政建设和反腐败工作，夯实企业党风廉政建设党委主体责任和纪委监督责任（以下简称“两个责任”）。集团一方面压实管党治党“两个责任”，组织述责述廉与《2025 年度党风廉政建设责任书》签订，完善党风廉政及招标采购监督等制度体系，紧盯“四风”问题开展专项检查，严把干部选拔廉洁关，通过谈话提醒、节日廉洁函告筑牢风险防线；另一方面深化廉洁教育，开展实地研学、警示教育大会与品牌建设活动，营造崇廉尚洁的工作氛围；发挥审计专项监督作用，完成经济责任、重点领域专项审计及内控评价，推动问题整改闭环。

同时，集团在监督自身的基础上还对商业合作伙伴进行反贪污及贿赂监管，编制并印发《深圳市物业发展（集团）股份有限公司廉洁风险防控手册（试行）》，指导集团总部各部室、下属各企业及全体员工全面开展廉洁风险防控工作。集团通过健全廉洁风险防控机制、深化廉洁从业教育、强化常态化监督检查，切实防范和遏制腐败风险，营造风清气正的企业经营生态。

案例 “廉洁圳能量”微电影微视频展播

深物业集团为加强新时代廉洁文化建设，积极参与深圳市纪委监委面向全市开展的第三届“廉洁圳能量”微电影微视频征集活动，该由集团纪委与国贸科技园公司党委联合制作、经投控公司纪委指导修改的微视频《迷雾剧场》，代表投控公司获评全市十佳优秀作品。



“廉洁圳能量”微电影微视频展播

案例 “厚植清风根基 共筑廉洁园区”投控园区廉洁合规知识竞赛三等奖

深物业集团受邀参加深投控纪委指导、深圳湾科技主办的“厚植清风根基，共筑廉洁园区”廉洁合规知识竞赛并荣获三等奖。该竞赛为投控系统 2025 年廉洁文化建设重点项目，以赛促学提升园区企业廉洁合规与风险防控意识。集团持续以各类廉洁文化活动强化员工崇廉尚洁、遵规守纪意识，未来将继续配合投控系统工作，创新廉洁教育形式，推动廉洁文化建设向纵深发展。



“厚植清风根基 共筑廉洁园区”投控园区廉洁合规知识竞赛颁奖现场

投诉与举报

为打造风清气正的企业文化环境，深物业集团纪委举报程序按照中纪委检举控告程序进行，在官网上公示举报邮箱与举报电话，畅通举报途径，促进廉政建设。

举报渠道包括

- ✉ 信访举报（清欠投诉）电话：0755-82211012
- ✉ 纪委监督举报邮箱：swyjjs@szwuye.com.cn
- ☎ 纪委监督举报电话：0755-82212550

商业道德

深物业集团始终秉持诚信合规的经营理念，对商业贿赂、不正当竞争及利益冲突等行为采取“零容忍”态度，强化内部风险管理。为有效防范商业贿赂、不正当竞争、利益冲突等道德与法律风险，公司制定并严格执行商业道德准则及举报政策，明确行为标准与合规要求，要求全体员工坚守底线，守护企业声誉与可持续发展根基。

匠心质造 服务焕新

深物业集团以客户为中心，持续提升服务标准与管理水平，推动客户满意度稳步提升。强化全链条风险管控，保障信息安全，构建绿色、透明、可持续的供应链体系，不断提升服务品质与行业影响力，助力城市美好生活。

本章节所回应的ESG重大性议题

- 客户满意度管理
- 保障客户隐私及信息安全
- 打造可持续供应链
- 开展负责任营销
- 推动行业发展

贡献联合国可持续发展目标



铸造服务标杆

深物业集团全心全意铸造品质服务标杆，不仅致力于打造高品质的产城空间，更以智慧化、有温度的服务重塑人与空间的连接方式，将“匠心质造”作为驱动企业高质量发展的引擎。

提供优质服务

深物业集团不断突破传统物业边界，以“主业延伸、边缘突破”为指引，根据园区发展需要，积极探索服务新模式。集团打造了一系列服务，涵盖安保、保洁、场地筹备、会务组织、设备更新保养以及建筑改造更新等领域，全方位满足业主日常运营与品质提升的需求。同时，我们开发物业顾问咨询、企业行政后勤、接待讲解、会务保障等特色产品，构建完整的服务体系，提供优质、个性化的服务保障。

- 深福保物业** 进行 8 次专项培训覆盖 1,200 人次，开展 AI 赋能培训，有效降低投诉率。
- 国贸美生活** 开展 6 次礼仪技能培训，覆盖 800 人次；组建“品质监督小组”，推行“一站式服务”模式。
- 深物公司** 开展服务品质专项培训，提升员工专业服务能力。
- 重庆公司** 开展 10 次培训，覆盖 600 人次；建立星级评定制度，引入智慧物业系统，效率提升 40%。
- 国贸科技园** 拟制深圳园区及河套片区项目品质提升专项行动方案，排查发现 346 个问题项，整改率 97.7%，有效改善服务现场不规范行为。

案例 企业荣誉 | 深物公司获光明街道住宅小区物业管理流动红旗

深物公司在管项目深房传麒山小区，在光明街道住宅小区品质提升管理评比中以 104.9 分获第一，被授予流动红旗及荣誉证书。街道自 2024 年 11 月推行物业“红黑旗”评比机制，以强化监督、提升服务、促进行业良性发展。未来公司将聚焦群众诉求，提升服务质量与项目治理水平，助力“好房子、好小区、好社区”建设。



深物公司获“流动红旗”荣誉证书

案例 企业荣誉 | 国贸物业公司及成员企业获罗湖区物业服务行业协会多项荣誉

国贸物业及成员企业在罗湖区物业服务行业协会相关会议上荣获多项荣誉：多家公司获高质量先行示范企业称号，多个项目获评示范小区，多名员工分获优秀经理人、见义勇为标兵荣誉。公司将以此为契机，持续提升服务水平，推动高质量发展。



国贸物业公司及成员企业获多项荣誉证书

案例 企业荣誉 | 深物公司获评首届深圳物业管理宣传月活动“十佳组织单位”

2025 年 5 月，在深圳市住建局指导下，深物协开展首届深圳物业管理宣传月活动，深物公司获评“十佳组织单位”。活动期间，公司组织多项目开展参观交流、便民服务、文娱活动、义工服务及安全培训等，增进业主互动，提升服务透明度与满意度。下一步，公司将持续提升服务品质，助力和谐宜居社区建设。



深圳物业管理宣传月活动现场



国贸物业参编深物协《住宅小区党建工作与物业服务融合工作指引》团体标准所获授牌及荣誉证书

处理客户投诉

集团健全客户投诉管理体系，打通线上线下多渠道反馈路径，构建分级响应、闭环处理机制，落实首问负责、台账管理等举措。依托高效处置流程实现高投诉满意率，针对专项问题及时整改，切实保障客户权益，提升服务质量。



我们将投诉问题具体分为客户服务、电梯管理、综合业务、装修管理、设施设备、车场管理以及邻里关系等具体类别，对每类投诉进行针对性分析并提出高效解决方案。同时，所有投诉均通过电话回访与细致解释实现全流程闭环管理；同步建立标准化投诉处理台账，系统化跟踪处置进度，切实提升客户满意度。

案例 国贸美生活物业构建分级投诉响应机制，提升客户服务满意度

国贸美生活物业建立多渠道分级投诉建议接收体系，开通 24 小时投诉热线，搭建客服、物业经理、公司总部三级处理主体联动机制，通过合理优化投诉处理时效标准，实现投诉事项的高效响应与闭环处置。截至报告期，公司累计处理投诉 320 件，客户满意率达 96%；针对电梯故障等紧急诉求，实现 2 小时内快速解决，以标准化、精细化的服务管理，切实保障客户权益，有效提升客户满意度。

案例 重庆公司通过多途径处理客诉，提升服务质量

重庆公司建立多种收楼及接待客诉方式，通过电话、邮箱、国贸云智慧平台等多渠道搭建投诉沟通机制，落实首问负责制，按轻重缓急分步骤处理投诉。全年累计处理投诉 280 件，客户满意率达 97%，针对供暖问题快速响应，3 天内完成改造整改，有效提升客户满意度与服务品质。

保护客户隐私

深物业集团将客户隐私保护置于关键位置，从人员严管、系统精设、定期培训三方面着力，全方位筑牢客户信息安全防线。



在信息基础设施建设方面，集团加强信息安全建设，抵御网络攻击、病毒入侵等各类风险，有效保障集团业务系统稳定运行，守护数据资产完整与用户隐私安全，实现网络安全零事故。



筑牢安全根基

深物业集团始终将质量视为企业发展的生命线，将安全作为行稳致远的压舱石。我们持之以恒筑牢品质根基，以高标准匠造每一个产城空间；我们毫不松懈守住安全底线，以严要求护航每一刻平稳运营。

打造精益品质

随着《住宅项目规范》实施及“好房子”建设目标提出，行业迈入“品质至上”阶段，质量成为核心发展共识。2025年，集团工程管理部在上一年度质量年“五提升三巩固”活动基础上，以质量标准化体系构建、全生命周期节点化控制，巩固提升集团特色工程管理标准，保障在建项目品质交付。

建立质量管理体系

集团构建由集团工程部、平台工程技术部、项目公司工程技术部及项目部组成的三级质量管理体系，各层级紧密协同、高效联动，并创新性地融入了集团、监理、建设方共同参与的“大监理”管理模式，对质量进行全方位、多层次的把控。国贸物业建立和完善标准化管理，成功通过 ISO 9001 质量管理体系、ISO 45001 职业健康安全管理体系、ISO 41001 设施管理体系。



完善质量管理文件

集团已制定并发布一系列工程建设质量管理指引文件，包括《深圳市物业发展（集团）股份有限公司工程质量管理指引汇编》《深圳市物业发展（集团）股份“智慧工地”建设与管理指引》《深圳市物业发展（集团）股份有限公司门窗幕墙工程管理指引》等，进一步规范工程建设的质量管理流程，提升项目实施的标准化和精细化水平，为打造高质量工程提供有力保障。

案例 深物公司《既有建筑的设备设施可持续发展·白皮书》成功申请著作权

2025年1月14日，深物公司编制的《既有建筑的设备设施可持续发展·白皮书》成功取得著作权。该白皮书立足物业管理本源，聚焦既有建筑设施设备可持续运维，彰显专业价值，为公司以长期主义推进设施运维、践行高质量发展提供了行动指引。白皮书已面向主管部门、行业协会、企业及客户多渠道推广，获得良好反响。



深物公司《既有建筑的设备设施可持续发展·白皮书》

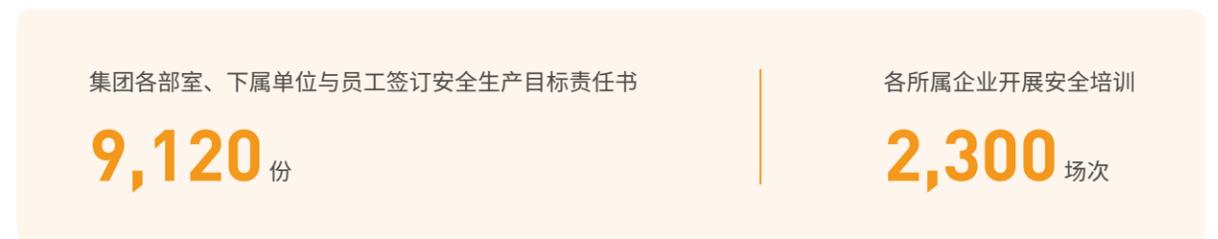
加强质量管控检查

2025年，公司累计组织开展13轮全面质量检查，涵盖集团月度检查、第三方季度检查、深投控第三方检查及项目内部联合验收。通过各类检查，共排查质量隐患与管理行为问题3,157条，整改率100%。实测实量累计检测6,436个点位，合格率84.5%，质量管控效果突出。



保障安全生产

集团本年未发生重大安全事故，整体安全形势平稳可控，以高水平安全管理护航集团稳健经营，顺利完成2025年安全生产目标。



安全体系建设

深物业集团严格遵循安全生产相关的法律及法规，制定《深圳市物业发展（集团）股份有限公司安全生产和职业健康管理规章制度汇编》《小散工程和零星作业安全管理》《消防安全管理》等安全管理要求与细则，规范在建、运营及物管项目安全管理流程，推进安全生产标准化体系有序落地。

案例 深物公司消防维保中心揭牌运营

2025年4月17日，深物公司消防维保中心举行揭牌仪式，该中心为公司内设机构，由注册消防工程师、持证消防设施操作员组成专业团队，主营消防设施维护保养检测、消防安全评估等服务。



深物公司消防维保中心揭牌仪式现场

安全生产检查

深物业集团充分发挥集团总部安委办月度巡查、平台公司自查、第三方机构综合检查的协同互补作用，构建多层次、全方位的安全检查体系，切实强化风险管控与隐患排查能力，保障风险可控、隐患早发现早整改。

2025年，集团领导带队深入基层项目检查20余人次，集团安委办联合第三方累计开展检查60余次，排查整治隐患1,600余项，下发隐患整改通知书、警示提醒函80余份。同时建立安全风险清单与隐患台账，推行月度跟踪及闭环管理，确保风险全程可控、隐患实现动态清零。

节前安全生产大检查

深物业集团领导班子分组带队，于春节前对深圳区域各在管项目开展了为期三天的安全生产大检查，通过现场检查、操作检验的方式抓实安全管理工作，对排查发现的问题现场提出整改意见，督促相关方限期落实整改。此次检查切实筑牢了节前安全防线，有效保障春节期间物业服务有序开展、安全管理态势平稳。



集团春节前安全生产大检查

复工复产安全生产检查

2025年2月，集团安委办针对澜湖时代、滨海港湾、国贸商场改造工程、梅林基地南侧厂区清拆及临时水电工程等重点建设项目开展节后复工复产动员会以及安全生产检查，确保各项目安全平稳复工复产，为全年安全生产工作筑牢根基。



集团开展节后复工复产安全生产检查

安全应急预案

深物业集团高度重视安全生产应急管理工作，积极组织开展消防、防汛、防暴及有限空间作业等多类型应急救援演练。通过系统化、常态化演练，有效提升从业人员安全防范意识、应急处置能力与协同作战水平。

2025年，全年累计开展各类应急救援演练1,096场，参与人员达37,522人次，进一步检验并强化了应急预案的科学性与可操作性，为生产经营安全稳定运行提供了坚实保障。

案例 生态园应急救援演练联动，提升应急能力

深物业集团联合深圳湾科技发展有限公司主办生态园应急救援演练，在市住建局、南山区住建局指导下，组织政府主管部门、南山区物业企业等130余名代表现场观摩交流。各所属企业同步开展应急演练900余次，覆盖人员逾2万人。



深圳湾科技生态园2025年应急救援演练现场

安全教育培训

2025 年度，集团通过“三课一阵地”“安全生产月”“消防宣传月”等活动，普及安全知识与应急技能；全年累计开展安全生产教育培训近 3,000 次，实现全员安全培训全覆盖，提升全员安全素养与应急处置能力。

案例 为“好服务”夯实安全基础——深物公司组织开展“安全培训下基层”活动

根据《深物公司“三课一阵地”安全生产培训工作方案》中“全体员工课”培训安排，深物公司自 1 月 21 日起，陆续在深房光明里、深房广场、翠竹苑、东乐花园项目及电梯公司、清洁公司等多个项目组织开展“安全培训下基层”活动，由公司领导带队，安委办负责人及职能部门、专业公司人员主讲，因地制宜，结合各项目安全管理实际，为各项目提供安全生产管理知识培训，不断提升各岗位员工安全管理知识。



部分“安全培训下基层”活动现场

案例 深物公司与深圳燃气罗湖（盐田）分公司共同开展燃气安全宣传活动

2025 年 8 月 1 日，深物公司与深圳燃气罗湖（盐田）分公司，共同在怡景花园开展燃气安全宣传活动，同时组织入户排查安全隐患。深物公司员工带领业主来到现场，陪同听取讲解“双百安全要求”，告知燃气具、报警器等整改事项，并助力现场推进燃气美装业务，解决用户需求。



燃气安全活动现场

重构服务链条

我们积极对供应商和承包商进行全方位，立体化的沟通与培训，携手价值链上下游伙伴、合作方与社会各界，共创可持续的价值链，推动行业生态优化升级，为社会发展贡献力量。

供应商管理

深物业集团本年度修订并发布《深圳市物业发展（集团）股份有限公司招标采购管理规定（2025 年修订版）》《深圳市物业发展（集团）股份有限公司重大招标采购管理工作实施细则（2025 年修订版）》等政策文件，规范招标采购流程，强化供应商管理及履约评价的实施。集团已建立科学、规范的供应商评估体系，并按季度对工程类供应商进行综合评估。本年我们推动所有供应商合同提升履约能力及合规履约意识，有效降低各项合同的履约风险，并针对不合理的供应商评价进行督促整改，为集团长远发展累积社会优质资源提供了先导性技术支撑。

案例 科技园公司集中采购提质增效与模式创新成效显著

2025 年，科技园公司扎实推进集中采购工作，完成集中采购项目 13 项，通过优化整合采购需求与供应商资源，实现采购数量合理消减 70%，成本压降 20% 以上，有效提升采购效率、降低运营成本。同时，创新电梯维保采购模式，探索采用电梯运维全周期保险替代自行维护，预计单年专项管理费用降幅近 50%。

此外，2025 年，集团开展招采合规管理与风险防范培训及案例分享会，提升员工风险识别与防范能力，保障招标采购工作依法合规、高效透明、安全有序开展。

开展阳光招投标

集团重点关注阳光平台使用情况，要求各所属企业增加专业岗位，负责阳光平台录入事宜。通过“一卡一表一课”（阳光平台流程一览表、注意事项提示卡片、阳光平台使用说明书）辅助下属企业执行，加强一线培训与指引，同时，本年度集团加强考核约束与阳光平台使用规范。

推进绿色采购

集团将生态文明建设理念融入招标采购全过程，积极推动绿色采购。在招标采购活动中，我们鼓励投标人使用电力或天然气机械设备，减少污染物排放，并禁止采购高挥发性有机化合物办公家具等产品，以实际行动促进可持续供应链建设，助力绿色发展。

向绿而行 低碳发展

深物业集团积极践行绿色低碳发展理念，系统推进能源节约、资源循环利用与碳排放管理。聚焦绿色建筑与绿色物业建设，强化气候变化应对能力，推动环境治理体系持续优化，为建设人与自然和谐共生的美丽城市贡献力量。

本章节所回应的ESG重大性议题

- 应对气候变化
- 推广绿色建筑
- 能源及资源管理
- 打造绿色物业
- 废弃物管理
- 实行绿色运营

贡献联合国可持续发展目标



应对气候挑战

气候变化是重塑行业的关键挑战，对运营韧性及长期可持续发展产生深远影响。结合国家“双碳目标”，我们将气候行动纳入核心战略，视低碳转型为提升长期竞争力的关键驱动力。

应对气候变化

深物业集团高度重视气候相关风险对业务运营与长期发展的潜在影响，持续跟踪深圳及其他重点区域的宏观气候与政策趋势，从运营管理层面系统开展气候风险与机遇识别研判。基于对实体风险、转型风险及相关发展机遇的系统性评估，集团深入分析其对业务经营与财务表现的潜在影响及时间维度，针对性制定气候风险应对与机遇把握方案，持续提升气候风险管理能力与风险抵御水平，保障企业稳健、可持续发展。



气候风险

风险类型	潜在影响	影响时长	应对举措
台风	建筑物及设施损坏导致资产减值及维修成本增加	短期	加强建筑抗风设计，同步构建气象预警与物业管理的协同应急体系提升管理应急响应能力
暴雨及洪涝	影响工程开展，对物资储存造成破坏，提高基础设施的维护成本和物业管理难度	短期	配备防洪物资，加强排水系统建设及工程质量监管，加高地面并设置备用电源，制定应急预案、完善应急响应机制，组织暴雨洪涝灾害等应急演练和专业训练，提高员工应急响应速度和协同配合能力
极热天气	增加空调系统负荷与设备故障率，提高运营成本，影响员工身心健康，耽误工期	中长期	优化空调系统的动态管控体系，建立户外作业的高温防护与健康管理机制
海平面上升	沿海项目面临海水侵蚀风险，影响建筑结构稳定性，导致资产贬值以及保险成本上升	长期	以长期风险防控为导向，构建沿海项目的气候风险评估机制，同步推进海岸线防护的生态化与安全化协同建设

风险类型	潜在影响	影响时长	应对举措
政策和法律风险	气候变化相关政策及规定推行及绿色建筑标准的提高加大项目审批难度，导致企业开发及运营成本增加	中长期	以合规性为底线，建立气候变化政策的动态追踪与前置评估体系，推动能源与碳管理的政策适配性升级；持续推进优化能源结构、提高能源利用效率，减少能源消耗和碳排放
技术风险	节能减排技术的快速迭代导致现有技术设备过时，增加技术升级成本和企业开发及运营成本	中长期	以技术前瞻布局为核心，构建节能减碳技术的研发投入与跟踪机制，同步完善技术应用的分级评估与风险分散体系
市场风险	绿色建筑需求增加，传统建筑竞争力下降，影响项目盈利空间	中长期	以市场需求为导向，加大绿色建筑开发与推广力度，在建筑全生命周期纳入可持续要素，提升绿色建筑施工质量与项目品质，满足市场绿色需求
声誉风险	负面环境新闻可能会引起舆论关注，影响企业的品牌形象和市场信任度	中长期	建立环境舆情的全周期管理机制，持续跟踪环境相关合规情况；积极面向公众开展绿色低碳相关公益及宣贯活动，加强集团绿色环保举措和新闻的对外宣传等，塑造绿色低碳品牌形象

在应对气候变化的进程中，深物业集团既关注气候相关风险，亦关注气候相关机遇。集团围绕建筑物减排、业务多元化和资产保值等方向，结合自身业务实际拟定了针对性应对举措。



气候机遇

机遇类型	潜在影响	影响时长	应对举措
建筑物减排	降低运营成本，提升项目市场竞争力，并获得政策支持 and 政府补贴	短期	以“低碳技术赋能+政策红利衔接”为核心，通过可再生能源与节能技术的集成应用优化建筑碳排放，同步锚定政策导向提升项目合规适配性以争取扶持资源
业务多元化	拓展新业务领域，增强抗风险能力	中期	以“数字化转型+场景拓展”为方向，依托智慧化技术延伸服务边界，探索城市运营相关新业务的场景落地以增强业务韧性
资产保值	提升资产长期价值，增强投资者信心，降低资产贬值风险	中长期	以“城市更新+资产提质”为抓手，将低碳要素融入城市更新全周期，通过基础设施升级与存量资产盘活实现资产长期价值的稳健提升

完善环境治理

深物业集团将环境治理融入项目运营和建设全过程。我们构建科学、高效的环境管理体系，确保环境合规；深化能源资源管理，通过技术升级推动节能降耗与循环利用；严格规范废弃物全流程管理，力行分类减量与资源化处置。

健全环境管理

深物业集团及下属企业遵循《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国环境影响评价法》《中华人民共和国大气污染防治法》《中华人民共和国水污染防治法》等业务所在地所适用的环境相关法律法规，不断建立健全环境管理体系。我们积极推进外部环境管理体系认证工作，国贸物业已获得 ISO 14001 环境管理体系认证。



国贸物业 ISO 14001 环境管理体系认证

外贸物业 ISO 14001 环境管理体系认证

能源与资源管理

深物业集团积极响应国家“双碳”目标及能源转型政策，持续推动清洁能源在项目全生命周期的应用。通过在项目中推广应用清洁能源技术，助力构建清洁低碳、安全高效的能源体系，彰显了国有企业在推动绿色转型、助力“双碳”目标实现中的责任担当。

案例 深物业集团落实防汛防风预案，筑牢台风“桦加沙”防御安全防线

为强化突发事件信息报告机制，集团安委办研究部署安全生产重大事项，并针对暴雨、台风等灾害，及时发布气象预警信息，要求各单位做好应急物资储备、应急值守以及特殊天气巡查工作，及时消除灾前灾后隐患。

“桦加沙”台风影响期间，集团严格执行防台应急预案，组织旗下项目开展设施加固专项检查，落实 24 小时双人应急值守机制，对户外广告牌、高空设备进行加固，对低洼项目预置防洪沙袋，实现全项目“零人员伤亡、零设施泡水、零负面舆情”。



防御“桦加沙”台风工作现场

案例 深物业在扬州数智城项目 D 地块均设置太阳能热水器

在扬州数智城项目 D 地块，深物业集团将清洁能源应用融入项目规划与建设全流程，通过统一布局太阳能热水器系统，充分利用太阳能这一可再生能源，为项目提供生活热水供应，有效替代传统化石能源，降低了运营阶段的碳排放与能源消耗，以实际行动践行绿色低碳发展理念，为项目的可持续运营奠定了坚实基础。



扬州数智城项目 D 地块鸟瞰图

废弃物管理

深物业集团坚持“减量化、资源化、无害化”原则，严格遵守《深圳市建筑废弃物管理办法》，构建起“源头减量、规范处置、循环利用”的全链条管理体系，有效降低项目环境影响，以实际行动践行国企社会责任，为推动城市绿色低碳发展、助力“无废城市”建设贡献坚实力量。

案例 深物业集团对龙华区澜湖时代废弃物处理办法

在蚌岭片区城市更新项目中，深物业集团以建筑废弃物全流程合规处置为目标，依法办理排放核准证，对 01、02 地块废弃物实施分类管控，委托专业单位运输并落实定点消纳，最终实现 8 万立方米工程渣土及 0.0077 万立方米施工、装修废弃物的规范处置，构建起“凭证排放、专业运输、定点消纳”的管理机制，有效防范环境风险，彰显绿色担当。



深物业所申请的废弃物排放许可证

建设绿色空间

深物业集团始终坚持绿色低碳的高质量发展道路，严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国环境保护法》等法律法规开展建造活动，在项目规划和设计、项目建设和施工至项目运营全流程中纳入绿色低碳发展要素，逐步确立绿色建造相关管理目标，持续完善的绿色建造管理体系。

深耕绿色设计

集团深耕绿色设计，通过被动式设计与主动式技术协同、施工污染精准管控、运营资源高效循环，既实现单个项目的生态效益落地（如能耗降低、水资源循环利用），更以标杆项目为载体释放绿色价值，推动开发建设与生态保护、城市发展的深度融合。

节能设计

通过建筑节能设计，可以有效降低建筑的能耗，减少碳排放，提高建筑的舒适性和可持续性，对促进可持续发展具有重要意义。

优化建筑南北朝向和整体结构，在外窗使用保温性好的玻璃和设置中加置百叶来起到夏季“隔热”和冬季“保温”的作用，最大限度地利用自然光和自然通风，减少对人工照明和空调的依赖，降低能源消耗。

优先选用具备良好隔热、保温、节能性能的环保材料如节能窗户、保温材料等，通过优化围护结构热工性能，降低建筑供暖空调负荷。

对供暖、通风、空调及照明系统进行精细化设计与优化，采用高效节能的设备和控制技术，包括在项目住宅及商业预留分体空调，办公采用集中空调，提高系统的能源利用效率。

积极推广可持续再生能源如太阳能、风能等的使用，通过安装太阳能热水器、光伏发电系统等设备，降低建筑能耗，减少对传统能源的依赖。

在大部分公共区域如楼梯间、走廊等区域采用吸顶灯，其他一般场所采用 LED 或其他节能型灯具。

节水设计

通过建筑节水设计，可以有效降低建筑的水消耗，减少对自然资源的损耗，提高水资源利用效率，为可持续发展和生态环境保护做出贡献。



使用节水用具

采购并更新新款节水卫生洁具，100% 卫生器具的用水效率等级达到 2 级以上。



提升水资源效率

通过合理布局，在项目建筑的楼顶和两侧加置雨水蓄水池，通过雨水回收、中水利用、种植本地适应性植物等措施收集的水资源，用于绿化灌溉及道路冲洗、洗车，节约灌溉用水。



水资源管理和监测

建立并完善全流程水资源管理与智能监测体系，对建筑用水消耗进行实时、精准追踪，通过数据驱动及时识别并处置跑冒滴漏等水资源浪费问题，持续提升水资源利用效率与管理精细化水平。

节材设计

通过建筑节能设计，可以降低建筑材料的消耗和浪费，减少资源消耗，降低建筑的环境影响，促进建筑行业向可持续发展方向转型。



践行绿色运营

推动绿色办公

深物业集团将绿色运营作为企业可持续发展的核心战略，围绕“低碳环保、绿色办公”开展节能管理专项活动，通过多维举措提升资源效能，以“每月绿色一课”、社群视频推送、宣传屏幕循环展播等形式强化员工水电节约、文明用餐意识，夯实可持续发展思想基础。



2025 年“低碳环保、绿色办公”专项活动举措与成效

<h4>节约用纸</h4> <p>倡导双面打印，管控 A4 纸数量，集团总部各楼层推广采用无纸化会议设备，推动业务系统电子化，减少纸张浪费。</p>	<h4>节约粮食</h4> <p>集团综合办公室每周精准统计用餐员工人数，按需采购配餐，从源头减少食物浪费；同时在食堂粘贴“节约粮食”等相关就餐宣传标语，弘扬节俭精神。</p>	<h4>节约用电</h4> <p>通过“每月绿色一课”宣传节电意识，办公区域尽量利用自然光照；要求办公区域执行“人走灯灭”日常要求。</p>
<h4>节约用水</h4> <p>成立节水工作小组，落实节水制度管理与巡检，结合宣传活动强化员工节水意识，提升用水效益。</p>	<h4>节约办公用品</h4> <p>优化办公用品采购及领用流程，定期对打印机等电子设备进行维护。</p>	<h4>美化办公环境</h4> <p>定期更换办公室绿植，保持优美舒适的办公环境；每周五下班后对办公区域进行消杀，保证办公环境的安全、健康。</p>

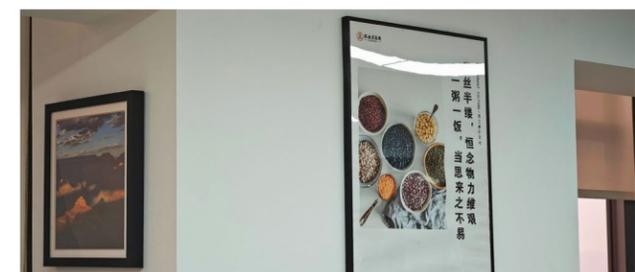
绿色运营绩效

倡导纸张双面打印，上半年 A4 复印纸消耗同比减少 **27%**；

倡导节约粮食，实现员工餐费及牛奶费用同比降幅 **11.8%**、访客餐费同比降幅 **78.35%**。



案例 深物业深化低碳节约，落实宣传标语



深物业于走廊和食堂区域设置节约标语

案例 澜湖时代项目落实海绵城市设计，提升气候适应性

澜湖时代项目 01 地块，全面落实“海绵城市要求”。项目建设用地 20,143.09 m²，容积率 6.53，总建筑面积 185,080 m²，计容建筑面积 131,451 m²，建筑覆盖率 40%，绿化覆盖率 40.01%，地上最高 49 层，地下 3 层。项目建设目标完成年径流总量控制率 72%、透水铺装率达 90%、绿地下沉比例达 65%、不透水下垫面径流控制比例达 70%、可渗透地面面积比例达 60%、面源污染削减率达 55%。



项目海绵城市设计图

聚才兴业 以人为本

集团坚持以人为本，构建公平、多元、包容的用人环境，保障员工合法权益。持续优化薪酬福利体系，拓展职业发展通道，强化培训赋能，激发员工创造力与归属感，打造与企业发展同频共振的高素质团队。

本章节所回应的ESG重大性议题

- 保障员工权益
- 员工关爱与福利
- 员工培训与发展

贡献联合国可持续发展目标



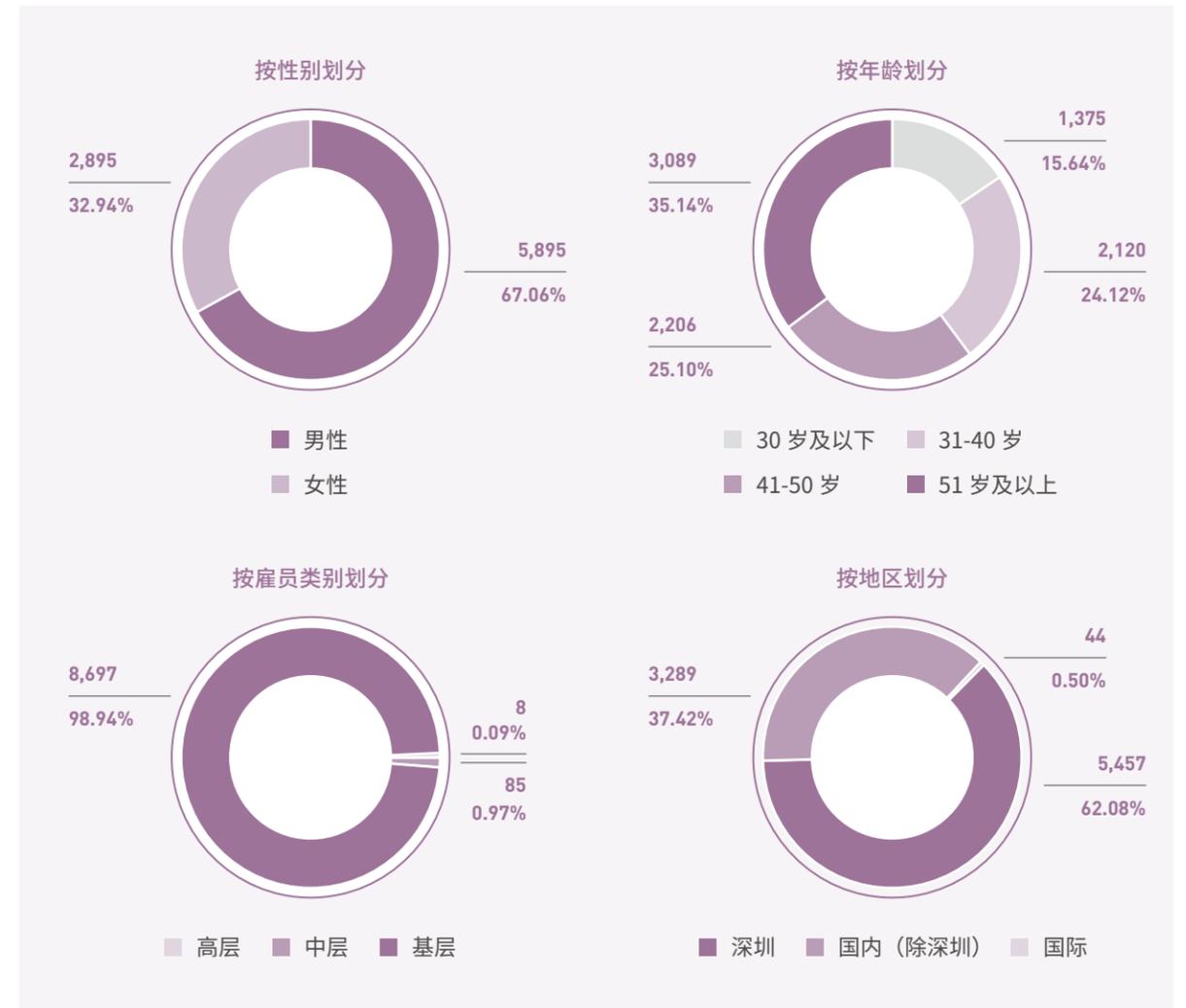
凝聚多元人才

深物业集团依照《中华人民共和国劳动法》，依法保障员工各项基本权益，做到雇佣合规、用工合规、薪酬合规的全面合规化用工体系。集团在各项目人才管理制度的保障与监督下，做到切实维护员工合法权益，推动建立规范有序、公正合理、互利双赢、和谐稳定的社会主义劳动关系。

合规雇佣

深物业集团始终坚持以人为本，恪守多元、平等的用工准则，切实维护员工合法权益，持续完善用工管理体系，有效防范相关法律风险。在用工管理中，集团严格遵守国家劳动法规定，坚持平等原则，杜绝因民族、种族、性别、宗教信仰等因素产生的差别对待，坚决反对性别偏见、种族歧视等不平等行为，营造公平、公正的用工环境。

2025 年，深物业集团通过校园招聘和社会招聘双渠道，积极开展公开招聘活动，广泛参与各类线上线下双选会、招聘会，结合业务发展需求，精准选拔建筑工程类、综合职能类、物业管理类等校园人才，助力解决大学生就业问题；全力打通招聘脉络，发掘社会层面的潜力人才，为公司发展提供坚实的人才支撑。



薪酬福利

深物业集团始终坚持以人为本，构建科学规范、公平公正的薪酬福利管理体系。我们健全长效激励机制，依据《深物业集团总部工会会员福利标准》落实法定福利与特殊福利双轨并行；参照《深圳市物业发展（集团）股份有限公司总部绩效管理办法》按时按岗发放基本工资、依据业绩表现核定绩效工资，确保多劳多得、绩优者上。在制度保障与人文关怀的双重驱动下，集团正着力推动企业与员工同心同行、共同成长，为高质量发展凝聚干事创业的澎湃动能。

在数字化转型层面，2025 年，集团深化 HR 系统运用，结合业务实际对 OA、EAS 等办公系统的审批流程进行全链条优化，强化薪酬管控措施，促进企业人力资源管理向数字化发展，形成持续改进的良性循环。



秉承员工关怀

深物业集团将人才视为重要战略资源，以无微不至的态度守护员工福祉，以细致入微的关怀呵护员工健康，让每位员工都能在这里拓宽职业边界，实现自我价值。此举不仅为集团的战略落地提供了坚实的人才支撑，更锻造了集团穿越周期的核心竞争力，是驱动集团高质量、可持续发展的根本源泉。

员工关爱

深物业集团始终以暖心举措与务实行动，为员工提供春风化雨的关爱。2025 年度，企业持续优化“三位一体”职工医疗互助保障体系，为职工提供住院、重疾、意外险等商业保险，减轻广大职工医疗负担。通过“扶贫济困基金”资助困难员工 1 名，资助金额共计 1.5 万元。此外，深物业集团在春节前慰问困难员工 60 名，“七一”期间慰问困难员工 5 名，切实把关怀送到员工身边，传递企业关怀与温度，充分彰显对员工的重视与守护。

通过“扶贫济困基金”资助困难员工

1 名

资助金额共计

1.5 万元

在春节前慰问困难员工

60 名

案例 深物公司领导班子分组慰问公司退休老干部

在新春佳节即将来临之际，为关心公司退休老干部，送上组织的关怀和温暖，1 月 21 日至 23 日，深物公司领导班子分组带队开展走访慰问，关切其身心健康及生活状况，并简要介绍了公司年度进展与未来规划，由衷感谢其历史贡献。



深物公司领导班子走访慰问现场

同时，公司积极开展内容丰富、形式多样的文体活动，鼓励员工积极参与，以昂扬向上的精神风貌展现企业活力与风采。2025 年，全集团共组建 91 支参赛队伍，约 450 名职工参赛，涵盖电子竞技、乒乓球、羽毛球、男子三人制篮球等七大项目，共评选出团体奖项 39 项。集团通过举办广覆盖、多元化的文娱活动，不断增强员工凝聚力与向心力。

案例 深物业集团组织开展绿道徒步暨总部党支部主题党日活动

为助力员工全面提升身体素质，增强企业凝聚力，深物业集团于 11 月组织约 50 名员工开展绿道徒步暨总部党支部主题党日活动，融合健身徒步、项目考察、红色教育三项内容。员工先后走进澜湖时代项目了解建设进展、前往陈烟桥纪念馆接受红色教育、在牛湖水碧道徒步交流，既强健体魄、凝聚团队，又深化企业认知、坚定理想信念。此次活动践行绿色健康理念，强化党性与团队建设，为集团高质量发展注入动力。



绿道徒步暨总部党支部主题党日活动

案例 国贸物业公司联合外贸集团开展篮球友谊赛

为增进双方企业之间的交流与合作，展现员工团结拼搏、积极向上的精神风貌，国贸物业公司与外贸集团联合举办篮球友谊赛。赛场上，双方队员充分展现了良好的篮球技艺和团队合作精神。赛后队员们表示，会将赛场上的激情与活力转化为工作中的动力与创造力，共同为企业的持续健康发展贡献力量。



国贸物业公司和外贸集团篮球友谊赛现场

员工沟通

深物业集团高度重视员工合法权益保障，畅通员工意见反馈渠道，积极倾听并响应员工诉求。

问卷调研

集团每年通过线上问卷调研的形式，对全体员工开展满意度调查，广泛征集员工在岗位履职、管理沟通及企业发展等方面的反馈与建议，并依据调研结果，科学优化经营管理策略与员工关怀举措。

职代会制度

集团职代会及工会切实发挥联系职工群众的桥梁纽带作用，践行“以职工为中心”的初心使命，健全职工代表大会制度，推行平等协商签订集体合同制度，切实维护职工合法权益。

法律宣传

集团为基层工会订阅《中国工人》《工会信息》《工人日报》《南方工报》等报刊，宣传工会组织建设、职工民主管理及权益保障等方面的法律法规知识，助力员工学法、知法、守法、用法，切实提升员工运用法律途径维护自身合法权益的意识与能力。

员工健康与安全

在深物业集团，对员工的关怀不止于法定责任的履行。我们全心全意守护员工的身心健康，通过多维度的福祉保障，致力于让每一位奋斗者远离职业疾患，保持充沛活力。从坚实的物质基础到丰盈的精神世界，我们不断提升员工的获得感，让“以人为本”不再是一句口号，而是融入日常管理的企业温度。

在机制建设上，集团建立了完善的员工健康与安全保障体系，将职业安全管理目标化、常态化，通过持续开展风险识别与培训，筑牢安全防线。我们定期识别并更新安全风险管控清单，按规定配备劳动防护用品并做好维护检测，制定应急情况风险防范预案，有效提升员工职业健康防护意识，降低职业健康与安全风险。



深圳市物业管理有限公司



深圳外贸物业管理有限公司



山东深国贸物业管理有限公司



深圳市国贸美生活服务有限公司

案例 台风下的温情行动——深物清洁公司转移员工至应急安置点疏散避险

2025年9月24日，超强台风“桦加沙”汹涌来袭，在风雨加剧前，深物清洁公司提前将居于边坡、非永久建筑宿舍的员工安全转移至多个应急安置点，并妥善配备生活物资，切实保障人员安全。部分管理人员更主动赴项目值守，协同开展防风应急及灾后环境恢复准备工作。



深物清洁公司员工疏散至应急安置点现场

在具体举措上，集团通过配置团体补充医疗保险、组织年度健康体检及心理关爱讲座，切实将对员工的关爱落到实处。为进一步加强员工心理健康关怀，有效缓解职场压力、提升情绪管理能力，物管板块组织开展职场压力疏导、情绪管理等主题培训，累计覆盖 490 人次。

贯通成长路径

在深物业集团，人才培养不仅是强化核心竞争力的战略抓手，更是连接企业愿景与员工成长的桥梁。我们致力于通过完善的人才机制驱动创新、支撑战略、传承文化，并提升组织的风险应变能力。当每一位员工都能获得归属感与成长空间，企业便拥有了穿越周期、实现高质量可持续发展的最坚实底气。

人才培养与发展

深物业集团制定《深圳市物业发展（集团）股份有限公司员工培训管理规定》和《深圳市物业发展（集团）股份有限公司 2025 年度培训计划》，结合集团公司发展战略和年度重点工作，全面提升组织人力资本质量，推动员工能力进阶与企业战略目标达成良性互动，实现双向赋能、共同发展。

员工人均培训时间

91.45

小时 / 人



2025 年度重点培训项目

- 集团 2025 年度优秀年轻人才培养
- 集团 2025 年度财务管理能力提升培训班
- 集团 2025 年度成本合约大讲堂
- 集团工会 AI 提升工作效率培训
- 集团 2025 年度信访工作实务培训
- 集团 2025 年度国企公文写作提质增效特训营 (AI 写作)
- 集团 2025 年度信息化、网络安全与档案业务系列培训
- 集团 2025 年度人事信息系统培训
- 绿色建筑发展趋势及其市场应用专题培训
- 房地产新媒体高效获客实践分享交流会
- “心动力，新动能”——情绪的认知和转化工作坊送课下企



案例 赋能培训 | 深物业集团工联会举办 AI 提升工作效率培训讲座

2025 年 4 月 21 日，深物业集团工联会于国贸大厦举办 AI 提升工作效率培训讲座，现场参学人员达 114 人。ACI 职业培训师聚焦 AI 赋能职场，重点讲解了 AI 在文案、数据、PPT 等办公场景的应用，助力职工提升效率、优化流程。集团已将 AI 作为提质增效的重要工具，未来将持续探索智能应用新场景，为高质量发展注入新动能。



AI 提升工作效率培训现场

案例 赋能培训 | 深物业集团工联会举办民法典规则要点解读培训讲座

深物业集团工联会于 5 月组织开展《公民应知的民法典规则要点解读》培训讲座，现场参训人数达 104 人。执业律师刘京柱老师重点解读物权编、合同编中业主共有部分收益归属、物业服务合同履行等物业相关法律要点，并结合《深圳经济特区物业管理条例》的衔接适用问题进行分析，有效提升企业依法治企与合规经营水平。



民法典规则要点解读培训现场

案例 赋能培训 | 深物公司开展 2025 年度秩序维护、客服及新员工业务能力培训

2025 年 3 月 13 日，深物公司按年度培训计划在本部启动秩序维护、客服及新员工业务能力培训，各项目秩序维护与客服班长以上人员、应急中队及新员工参与本次培训。此次培训旨在提升相关团队业务与管理水平，让员工掌握行业新规和标准化服务流程，提高突发事件应对能力，强化新员工岗前培训和应急中队实战技能，增强团队凝聚力并打造先锋班组。



2025 年度秩序维护、客服及新员工业务能力培训现场

厚植沃土 社会共荣

深物业集团积极履行社会责任，广泛参与社区建设、公益事业与生态保护，推动企业发展成果惠及更多人群。通过志愿服务、公益献血、植树造林等行动，持续营造和谐共生、守望相助的良好社会氛围，彰显国企担当。

本章节所回应的ESG重大性议题

- 参与社会公益
- 促进社区发展

贡献联合国可持续发展目标



投身社区公益

在深耕公益事业的道路上，深物业集团始终坚守初心，以实际行动践行对社会的责任承诺，让奉献精神在新时代持续焕发光彩。集团积极倡导员工及合作伙伴在力所能及的范围内传递爱心，通过常态化组织公益志愿服务，将点滴善举汇聚成推动社会进步的强大合力。员工们以行动诠释“爱心可传递、善意能传播”的理念，共同营造全社会崇德向善的良好风尚，为构建和谐社会贡献坚实力量。

2025 年，深物业集团共有 309 人参与各类公益活动，累计志愿服务时长达 841 小时。每一次公益行动的参与、每一份公益力量的汇聚，都深刻彰显了公司作为国企的社会责任感与使命担当。



案例 深物业集团开展“红色旗帜·红色行动”全国公益献血月活动

为深入贯彻落实新时代党的建设总要求，积极践行国企社会责任，大力弘扬“奉献、友爱、互助、进步”的志愿精神，2025 年度是深物业所属国贸物业公司积极开展献血活动的第 14 个年头。2025 年年初，公司党委积极开展“红色旗帜·红色行动”全国公益献血月活动，据统计，国贸物业党委所属单位分别于深圳、重庆、保定、扬州、杭州、呼伦贝尔等地开展共计 9 场次公益献血活动，参与人数共计 350 人，成功献血 206 人，献血总量达 70,800ml。活动期间，国贸物业下属各个公司被企业所在地血液中心（或中心血站）授予感谢状、荣誉称号等殊荣。



“红色旗帜·红色行动”全国公益献血月活动现场

案例 深物业集团开展“投控有爱·助力民生”活动

2025 年，在“投控有爱·助力民生”活动中，共募集 15,756.26 元物资、600 余件衣物、471 件文体用品，分别对口捐赠给汕头市澄海区隆都镇下北小学、前埔华侨小学、上西小学和广西壮族自治区梧州市岑溪市大业镇古静小学、奕清小学，为乡村教育和孩子们的成长送去温暖与支持。未来，深物业集团将继续扎根基层，持续推进乡村产业振兴，让乡村发展的图景更加美好。



“投控有爱·助力民生”公益活动现场

推动生态建设

为贯彻落实广东省“绿美广东”政策要求，集团持续推进扩绿增绿生态文明建设，落实企业要求认种认捐，认养绿地，厂区绿化等环保措施。

案例 深物业集团响应“绿美广东”并开展植树活动

2025年，深物业集团积极践行“爱绿植绿护绿兴绿”生态文明理念，积极履行企业社会责任，组织130余名干部职工及志愿者参与主题绿美实践活动。活动中，志愿者们踊跃投身绿植栽种、抚育养护等工作，以实际行动助力城乡绿化美化与生态品质提升，累计完成树木种植2,000余株，为持续改善区域生态环境、共建绿色宜居家园、推动绿美广东生态建设高质量发展贡献了坚实的物业力量。



深物业集团开展“绿美广东”植树活动

案例 深物公司党总支开展“爱绿植绿护绿兴绿”活动

2025年6月24日至26日，深物公司党总支组织开展了“爱绿植绿护绿兴绿”主题党日义务植树活动，党总支班子成员及各支部党员志愿者共30余人参与其中。以此次活动为契机，持续发挥党建引领作用，深入参与社区基层治理，与各项目所在的街道、社区共同努力，与各共建单位携手构建共建共治共享的社会治理新格局，进一步提升服务品质与项目环境，将广大居民的幸福家园打造得更加和谐宜居，为“绿美广东”建设贡献物业力量。



深物业党总支植树活动现场

展望 2026

站在2026年的新起点上，深物业集团将继续坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚决扛起“服务大局、服务城市、服务产业、服务民生”的国企使命担当，在变局中开新局，于稳健中求进取，奋力书写高质量发展的时代答卷。

在环境维度

我们将深入践行绿色发展理念，将“绿色治理”贯穿于投资开发、工程建设、物业服务全生命周期。大力推广绿色建筑和低碳运营模式，积极探索新绿色技术应用，以匠心质造打造更多生态节能、环境友好的标杆项目。我们致力于将每个作品都融入城市肌理，守护好身边的绿水青山，为建设人与自然和谐共生的美丽深圳贡献“物业力量”。

在社会维度

我们将坚守“服务城市、服务民生”的初心，以“服务焕新”持续提升客户体验与城市服务水平。深耕产城空间，通过精雕细琢的城市综合开发与运营，赋能产业升级，促进产城融合。同时，我们将员工视为最宝贵的财富，厚植人才沃土，凝聚奋进力量，让每位员工在企业发展中实现个人价值。我们将积极履行社会责任，在社区治理、民生保障中展现国企担当，致力于成为让客户信赖、员工自豪、社会尊敬的卓越企业。

在治理维度

我们将始终坚持党对国有企业的全面领导，持续完善中国特色现代企业制度，把加强党的领导和完善公司治理统一起来。以高质量党建引领保障企业行稳致远，在智慧运营的浪潮中勇立潮头，加快数字化转型，提升精益化管理水平。我们将不断健全风险防控体系，强化合规经营，确保企业在复杂多变的市场环境中保持战略定力，以稳健的步伐踏上与城市共生长、与时代共奋进的新征程。

展望未来，深物业集团将立足新发展阶段，以更加昂扬的姿态统筹推进环境、社会、治理的协调发展。我们将以更高标准回应时代呼唤，以更实举措践行国企担当，在服务大局中找准定位，在产城融合中激发动能。征途漫漫，惟有奋斗；大道至简，实干为要。深物业人将始终保持锐意进取的奋斗韧劲，在建设中国特色社会主义先行示范区的伟大实践中，奋力谱写企业高质量发展的崭新篇章。

附录与绩效数据

附录一：标准指标索引

一级标题	二级标题	CASS-ESG 6.0 指标	GRI 指标
关于本报告	/	P1.2、G1.1	2-2、2-3、2-4
总经理致辞	/	P2.1、P3.1	2-17、2-22
关于我们	/	P3.1、P3.2、P3.3	2-1
数说 2025	ESG 绩效	G1.1	/
	责任荣誉	G1.1	/
	年度大事记	P3.4	201-1
ESG 战略管理	ESG 战略	G1.1、G1.2、E1.1	2-22、2-23、2-24
	ESG 管治	G1.1、G1.2	2-9、2-12、2-13、2-14
	利益相关方沟通	G1.3	2-26、2-29
	实质性议题分析	P3.1、G1.1、G1.3	3-1、3-2
	可持续发展目标	G1.1	2-12
固本强基，党建引领	夯实组织堡垒	G1.1、G1.2	2-10、2-11、2-12、203-1、203-2、205-1、205-2
	强化思想领航	S4.3	2-10、2-11、2-12
	深化纪律建设	G2.1、G2.2	205-1、205-2、205-3
匠心质造 服务焕新	铸造服务标杆	S3.3、S3.4	418-1
	筑牢安全根基	S4.2	403-2、403-5、416-1
	重构服务链条	S3.1	414-1
向绿而行 低碳发展	应对气候挑战	E1.1	305-1、305-2、305-5
	完善环境治理	E2.1、E2.2、E2.4、E3.1、E3.2、E3.3	301-2、302-4、302-5、303-1、306-1
	建设绿色空间	E2.1、E2.2、E3.1、E3.2、E3.3	301-2、302-4、302-5、303-1、306-1
	践行绿色运营	E2.1、E2.2、E3.1、E3.2、E3.3	301-2、302-4、302-5、303-1、306-1
聚才兴业 以人为本	凝聚多元人才	S4.1	2-7、2-19、2-20、201-3、401-1、401-2、406-1
	秉承员工关怀	S4.2	403-1、403-3、403-5、403-6
	贯通成长路径	S4.3	404-1
厚植沃土 社会共荣	投身社区公益	S1.2	413-1
	推动生态建设	E2.3	304-2
展望 2026	/	A1	/

附录二：关键绩效表

指标名称	指标单位	2024 年	2025 年	
环境¹				
温室气体排放总量	吨二氧化碳当量	121.07	102.98	
氮氧化物	千克	58.11	19.89	
硫氧化物	千克	0.11	0.05	
颗粒排放	千克	4.24	1.91	
有害废弃物	废弃灯管	个	8	5
	废弃打印机硒鼓	个	35	26
	废弃电池	个	529	441
	废弃墨盒	个	61	52
无害废弃物	办公废纸张	吨	0.01	0.006
	废玻璃瓶	个	0	0
	废塑料瓶	个	29,020	28,930
汽油使用量	升	7,431	3,561 ²	
总用电量	千瓦时	231,055	210,365	
总用水量	吨	7,583	7,477	
社会				
雇员总数	人	8,964	8,790	
按性别	男性	人	5,968	5,895
	女性	人	2,996	2,895
按雇员类别	高层	人	10	8
	中层	人	460	85 ³
	基层	人	8,494	8,697

¹ 数据计算参考标准：环境指标计算方法及排放因子参考深圳市市场监督管理局 SZDB/Z 69-2018《组织的温室气体排放量化和报告指南》、广东省生态环境厅《广东省市县（区）级温室气体清单编制指南（试行）》及香港联交所《环境关键绩效指标汇报指引》。

² 集团倡导绿色环保出行、落实节能降本措施，本年度用车量较往年下降。

³ 本年度员工按照集团层级进行划分，未包含各下属公司中层级别员工。

指标名称	指标单位	2024 年	2025 年	
按年龄	30 岁及以下	人	1,552	1,375
	31-40 岁	人	1,964	2,120
	41-50 岁	人	1,835	2,206
	51 岁及以上	人	3,613	3,089
按地区	深圳	人	5,523	5,457
	国内（除深圳）	人	3,405	3,289
	国际	人	36	44
员工劳动 / 劳务合同签订率	%	100	100	
因工作关系死亡人数	人	0	0	
工伤次数	次	9	17	
因工伤损失总日数	天	437	1,435	
各所属企业开展安全培训	场次	2,365	2,300	
安全生产总投入	万元	7,633.42	4,580.00	
安全生产培训时长	小时	5,208	2,600	
安全事故总数	次	0	0	
受训雇员总数	人次	4,698	33,299 ⁴	
总受训时数	小时	30,550	221,370	
平均受训时数	小时 / 人	6.50	91.45	
产品及服务投诉处理完成率	%	100	100	
捐款及物资价值	人民币	25,966	15,756	
志愿者或公益服务投入时长	小时	1,134	841	
志愿者参与	人次	397	309	
管治				
于回报期内对发行人或其雇员提出并已审结的贪污诉讼案件的数目	件	0	0	
向董事及员工提供的反贪污培训	场	3	3	

⁴本年度针对物业板块一线基层培训覆盖率提高，安全教育、消防演习演练也纳入了统计范围。故受训雇员总数、总受训时数及平均受训时数均大幅增加。



深物業集團
— SZPRD —