



# 深圳市人才安居集团有限公司

## 2018 年度报告

2019 年 6 月

# 目 录

第一节	重要提示和释义 .....	1
第二节	公司简介 .....	2
第三节	会计数据和财务指标摘要 .....	14
第四节	董事会报告 .....	16
第五节	年度重要事项 .....	28
第六节	公司治理 .....	32
第七节	内部控制情况 .....	33
第八节	企业文化和社会责任 .....	38
第九节	财务报告 .....	42
第十节	备查文件目录 .....	47

## 第一节 重要提示和释义

本公司保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 释 义

释义项	指	释义内容
市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
公司、集团公司、人才安居集团	指	深圳市人才安居集团有限公司

## 第二节 公司简介

### 一、公司基本情况

深圳市人才安居集团有限公司于 2016 年 6 月 30 日注册成立，根据市委、市政府的战略部署，公司注册资本人民币 1000 亿元，是深圳市国资委履行出资人职责的国有独资有限责任公司，为市国资系统直管企业。

根据市委、市政府批准的《关于完善人才住房制度的若干措施》和《深圳市人才安居集团有限公司组建方案》以及市委相关会议精神，人才安居集团是市委、市政府保障深圳人才安居乐业的平台，具有政策性和功能性属性。人才安居集团对标新加坡建屋发展局，通过企业化运作和市场化手段，努力将集团打造成深圳市人才安居住房投融资平台，建设筹集平台，运营管理平台以及专业化、规模化、规范化的住房租赁平台。2018 年 8 月发布的《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》赋予集团更多新的使命和定位，明确提出以人才住房专营机构（即深圳市人才安居集团）为主，建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房。

集团旗下目前拥有 19 家下属企业（不包括项目公司），包括福田、罗湖、盐田、南山、宝安、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏、深汕 11 家区级控股公司及深圳市房屋租赁运营管理公司、万科安居物业公司、安居泊寓租赁公司、安居建信租赁公司、福

安基业棚改服务公司、罗湖安居特发棚改服务公司、宝安安居天健棚改服务公司、坪山安居天健棚改服务公司，并积极筹备组建新型基金管理公司，创新搭建人才住房投融资、建设筹集、运营管理及租赁“四大平台”的全链条一体化运作体系。集团秉承“为人才，建好家”的理念，坚持政策性功能性导向、企业化管理、市场化运作、可持续发展的运作原则，全力以赴通过政府新增供地建设、棚户区改造、合作建设、规模化租赁等多渠道筹建房源，并为住户提供“租赁管理到位、物业管理有序、住户体验满意”的高品质服务。

集团将全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，坚决贯彻落实市委、市政府战略部署，拿出新担当、新作为，咬定目标、苦干实干，推动集团各项工作再上新台阶，为深圳建设中国特色社会主义先行示范区、创建社会主义现代化强国的城市范例作出新的更大贡献。

### （一）基本情况表

公司名称	深圳市人才安居集团有限公司
注册资本	1000 亿元人民币

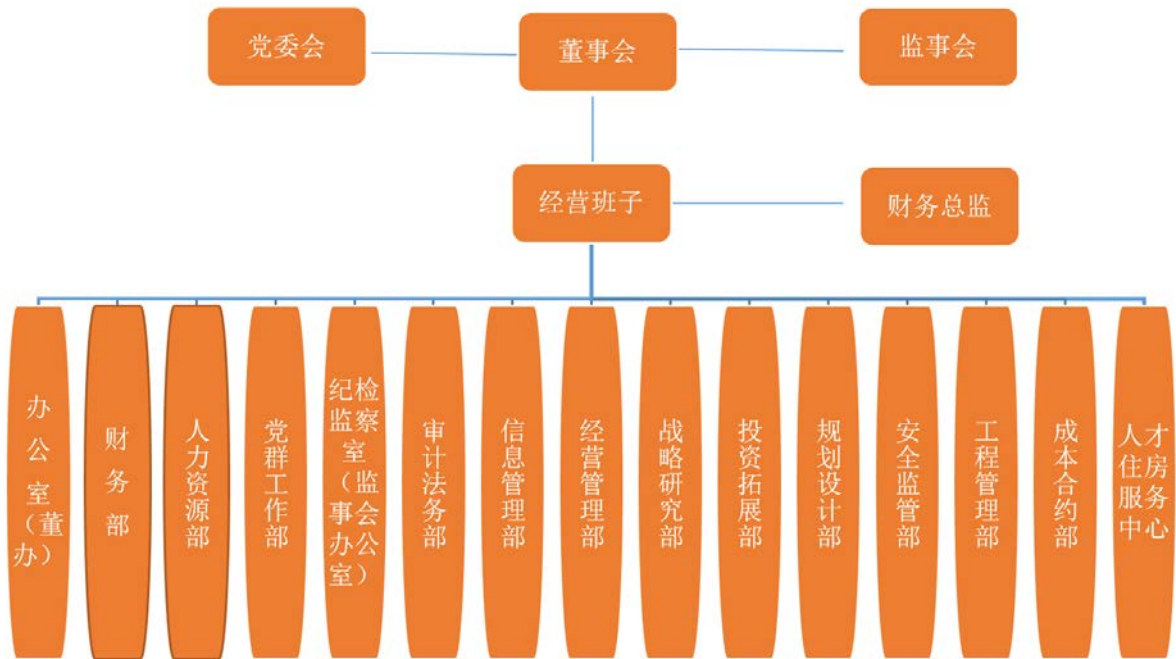
经营范围	人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；物业租赁、物业管理与综合服务；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；人才住房相关业务咨询及教育培训；投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）。
公司地址	深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 27-29 层
法定代表人	贾保安
邮政编码	518036
企业网址	<a href="http://www.szrcaj.com">http://www.szrcaj.com</a>
电子邮箱	licy@szrcaj.com
会计事务所名称 办公地址	中联会计师事务所有限公司深圳分所 深圳市福田区北环大道 7043 号青海大厦 16 层

## （二）股权结构

股东名称	持股比例	持股数
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	100%	---

## （三）组织架构

### 1. 集团公司总部架构：



## 2. 主要二级子公司情况:

序号	子公司名称	级别	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
1	深圳市房屋租赁运营管理有限公司	二级	深圳市	房屋租赁及运营管理	100%	--	设立
2	深圳市福田人才安居有限公司	二级	深圳市	人才安居房开发及经营	60%	--	设立
3	深圳市罗湖人才安居有限公司	二级	深圳市	人才安居房开发及经营	65%	--	设立
4	深圳市盐田人才安居有限公司	二级	深圳市	人才安居房开发及经营	65%	--	设立
5	深圳市南山人才安居有限公司	二级	深圳市	人才安居房开发及经营	60%	--	设立
6	深圳市宝安人才安居有限公司	二级	深圳市	人才安居房开发及经营	65%	--	设立
7	深圳市龙岗人才安居有限公司	二级	深圳市	人才安居房开发及经营	60%	--	设立
8	深圳市龙华人才安居有限公司	二级	深圳市	人才安居房开发及经营	60%	--	设立
9	深圳市坪山人才安居有限公司	二级	深圳市	人才安居房开发及经营	65%	--	设立

序号	子公司名称	级别	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
10	深圳市光明人才安居有限公司	二级	深圳市	人才安居房开发及经营	65%	--	设立
11	深圳市大鹏人才安居有限公司	二级	深圳市	人才安居房开发及经营	65%	--	设立
12	深汕特别合作区人才安居有限公司	二级	深圳市	人才安居房开发及经营	80%	--	设立

### 3. 2018年新设立子公司情况:

序号	公司名称	成立日期	注册资本 (人民币)	股东	项目所在地
1	深汕特别合作区人才安居有限公司	2018年6月14日	10亿元	深圳市人才安居集团有限公司 深汕特别合作区城市建设投资发展有限公司	深汕特别合作区
2	深圳市安居腾龙房地产有限公司	2018年8月28日	10.1亿元	深圳市人才安居集团有限公司	深圳市龙华区
3	深圳市安居锦龙房地产有限公司	2018年9月12日	5.86亿元	深圳市人才安居集团有限公司	深圳市龙岗区
4	深圳市安居汇龙房地产有限公司	2018年9月13日	3.25亿元	深圳市人才安居集团有限公司	深圳龙岗区
5	深圳市安居君域鼎荣管理有限公司	2018年9月25日	10万元	深圳市人才安居集团有限公司	深圳市福田区
6	深圳市安居御龙房地产有限公司	2018年9月26日	2.07亿元	深圳市人才安居集团有限公司	深圳坪山区
7	深圳市安居君域鼎泰管理有限公司	2018年9月26日	10万元	深圳市人才安居集团有限公司	深圳市福田区
8	深圳市安居智汇苑管理有限公司	2018年9月27日	10万元	深圳市人才安居集团有限公司	深圳市福田区
9	深圳市安居蓝山管理有限公司	2018年12月4日	4亿元	深圳市人才安居集团有限公司	深圳市福田区
10	东莞市安厦房地产有限公司	2018年12月27日	10亿元	深圳市人才安居集团有限公司	东莞市塘厦镇
11	深圳市福安基业棚改服务有限公司	2018年5月4日	1000万元	深业鹏基(集团)有限公司 深圳市福田区人才安居有限公司	深圳市福田区
12	深圳市宝安安居天健棚改服务有限公司	2018年5月17日	2000万元	深圳市天健棚改投资发展有限公司 深圳市宝安区人才安居有限公司	深圳市宝安区



序号	公司名称	成立日期	注册资本 (人民币)	股东	项目所在地
13	深圳市罗湖安居特发棚改服务有限公司	2018年6月6日	2000万元	深圳市特发地产有限公司	深圳市罗湖区
				深圳市罗湖人才安居有限公司	
14	深圳市坪山安居天健棚改服务有限公司	2018年12月27日	2000万元	深圳市天健棚改投资发展有限公司	深圳市坪山区
				深圳市坪山人才安居有限公司	

#### (四) 人员情况

截至2018年12月31日，公司员工470人，构成如下：

	人 数	所占比例
<b>教育程度的类别</b>		
博 士	1 人	0.2%
硕 士	78 人	16.6%
本 科	380 人	80.9%
大 专	11 人	2.3%
中 专	0	0
其 余	0	0
<b>职称的类别</b>		
高级职称	41 人	8.7%
中级职称	159 人	33.8%
初级职称	71 人	15.1%
其 他	199 人	42.4%
<b>年龄的类别</b>		
35 岁以下	284 人	60.4%
36-40 岁	94 人	20.1%
41-45 岁	45 人	9.5%

	人 数	所占比例
46-50 岁	32 人	6.8%
51 岁以上	15 人	3.2%

### (五) 年报公开主要负责人和联系方式

姓名	联系地址	电话	传真	电子邮箱
李春亚	深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行深圳分行 大厦 29 层	0755- 83080078	0755- 83080100	licy@szrcaj.com

## 二、高层管理人员情况

### (一) 董事、监事及高级管理人员名册

序号	姓名	职务	年龄	性别	任职状态
1	贾保安	董事长、党委书记	55	男	离任
2	黄力平	董事、党委副书记、总经理	50	男	在任
3	吕华	董事	54	男	在任
4	李安	董事、党委副书记	52	男	在任
5	王华本	董事	55	男	在任
6	蔡晓平	董事	44	男	在任
7	李红光	董事、财务总监	46	男	在任
8	李余征	监事会主席	48	女	离任
9	龙庆祥	监事	57	男	在任
10	肖杰安	监事	54	男	在任
11	陈军军	副总经理	52	男	离任
12	张放	副总经理	51	男	在任
13	朱大华	副总经理	51	男	在任
14	王志楷	副总经理	47	男	在任
15	李东宁	副总经理	45	男	在任

备注：2019年5月起，贾保安同志调市政协工作。

## 2018年高层管理人员变动情况说明：

1. 根据《关于黄力平同志任职的通知》(深组干〔2018〕245、246号)，黄力平同志任深圳市人才安居集团有限公司总经理、党委委员、副书记。

2. 根据《关于同意陈军军同志辞去公职的通知》(深组干〔2018〕335号)，陈军军同志不再担任深圳市人才安居集团有限公司副总经理。

3. 根据《关于同意李余征同志辞去公职的通知》(深组干〔2018〕336号)，李余征同志不再担任深圳市人才安居集团有限公司党委委员和纪委书记、委员。

4. 根据《深圳市国资委关于李余征免职的通知》(深国资委任〔2018〕14号)，李余征同志不再担任深圳市人才安居集团有限公司监事会主席、监事。

## (二) 董事简介

**贾保安**，汉族，1963年4月生，吉林大安人，1981年6月参加工作，中共党员，本科学历，硕士。曾任深圳市国资委党委副书记，2016年8月至2019年5月任深圳市人才安居集团有限公司董事长、党委书记、法定代表人。

**黄力平**，汉族，1968年12月生，江西南昌人，1994年4月参加工作，中共党员，研究生学历，硕士。曾任深圳市地铁集团有限公司副总经理、党委委员，2018年9月起任深圳市人才安

居集团有限公司董事、党委副书记、总经理。

**吕华**，汉族，1964年2月生，江苏南通人，1989年参加工作，中共党员，经济学博士。曾任深业集团有限公司总裁、深业集团有限公司副总裁、沙河股份公司董事长、沙河集团法人代表、党委书记，深圳市鼎隆有限公司总经理，深圳市物业集团所属物业工程开发公司总经理、副总经理，深圳大学国际经贸系讲师。现任深业集团有限公司董事长、党委书记，深圳市人才安居集团有限公司董事。

**李安**，汉族，1966年10月生，四川德阳人，1985年7月参加工作，中共党员，研究生学历，硕士。曾任四川华西集团有限公司党委常委、副总经理，中国华西企业有限公司董事长、党委书记、法定代表人，2017年9月起任深圳市人才安居集团有限公司董事、党委副书记，2018年5月起兼任深圳市龙华人才安居有限公司董事长、法定代表人。

**王华本**，汉族，1963年2月出生，山东省文登市人，中共党员，研究生学历，高级工程师。曾任深圳市物业发展集团股份有限公司项目部部长，房地产开发部副部长，深圳市城市建设开发集团公司工程部部长，房地产开发部部长，集团党委副书记、纪委书记、工会主席。现任深圳市投资控股有限公司副总经理，深

圳市城市建设开发集团有限公司董事长、党委书记、法定代表人，深圳市人才安居集团有限公司董事。

**蔡晓平**，汉族，1973年12月生，广东肇庆人，1995年7月参加工作，本科学历，学士。曾任深圳市人民政府国有资产监督管理委员会考核分配处处长，2017年7月起任深圳市人才安居集团有限公司、深圳市投资控股有限公司、深圳市联合产权交易所股份有限公司董事。现任深圳市交易集团有限公司法定代表人。

**李红光**，男，汉族，1972年11月生，安徽砀山人，1994年7月参加工作，中共党员，本科学历，学士。曾任深圳市振业（集团）股份有限公司计划财务部总经理，2017年1月起任深圳市人才安居集团有限公司董事、财务总监，兼任深业集团有限公司监事、深圳市交易集团有限公司财务负责人。

### **（三）监事简介**

**龙庆祥**，汉族，1961年11月出生，广东人，1984年7月参加工作，中共党员，研究生学历。曾任深圳市国资委监督稽查处处长、深圳市长城投资控股股份有限公司党委副书记、纪委书记，2011年3月起任深圳能源集团股份有限公司监事会主席，2016年6月起任深圳市人才安居集团有限公司监事，2016年12月起任深圳能源集团股份有限公司纪委书记。

肖杰安，汉族，1964年5月生，河南人，1988年7月参加工作，中共党员，博士研究生。曾任深圳市人民政府办公厅综合二处处长、第二秘书处处长、深圳市天健（集团）股份有限公司监事会主席，2016年6月起任深圳市人才安居集团有限公司监事，2017年11月起任深圳市赛格集团有限公司纪委书记。

#### **（四）其他高级管理人员简介**

张放，男，汉族，1967年9月生，辽宁昌图人，1990年7月参加工作，中共党员，本科学历，学士。曾任深圳市住宅发展事务中心主任，2016年9月起任深圳市人才安居集团有限公司副总经理，2017年4月起兼任深圳市盐田人才安居有限公司董事长、法定代表人，兼任深圳市大鹏人才安居有限公司董事长、法定代表人。

朱大华，男，汉族，1967年4月生，湖南汝城人，1987年7月参加工作，中共党员，研究生学历，硕士。曾任深圳市盐田港集团有限公司董事、财务总监，兼任深圳市特区建设发展集团有限公司董事、财务总监，2016年12月起任深圳市人才安居集团有限公司副总经理，2017年4月至2018年5月兼任深圳市龙岗人才安居有限公司董事长、法定代表人，2017年4月起兼任深圳市罗湖人才安居有限公司董事长、法定代表人。

**王志楷**，男，汉族，1971年11月生，广东汕尾人，1994年12月参加工作，中共党员，研究生学历，硕士。曾任深圳市国资委战略发展处处长，2017年1月起任深圳市人才安居集团有限公司副总经理，2017年4月至2018年5月兼任深圳市坪山人才安居有限公司董事长、法定代表人，2017年4月起兼任深圳市福田人才安居有限公司董事长、法定代表人，2018年5月起兼任深汕特别合作区人才安居有限公司董事长、法定代表人。

**李东宁**，男，汉族，1973年2月生，河北武安人，1996年7月参加工作，中共党员，研究生学历，硕士。曾任深圳市宝安建设投资有限公司总经理兼党委副书记，2017年1月起任深圳市人才安居集团有限公司副总经理，2017年4月起兼任深圳市南山人才安居有限公司董事长、法定代表人，兼任深圳市宝安人才安居有限公司董事长、法定代表人。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要财务数据

集团公司 2018 年度财务决算报表经中联会计师事务所有限公司深圳分所审计验证，出具了无保留意见的审计报告。根据报告，截至 2018 年 12 月 31 日，公司总资产 1237.55 亿元，净资产 1195.64 亿元，其中归属于母公司的所有者权益 1079.13 亿元，资产负债率 3.39%；2018 年度，公司实现利润总额 21.12 亿元，净利润 15.81 亿元，其中归属于母公司的净利润 14.21 亿元。

#### 主要财务数据摘要

金额单位：亿元

项 目	2018 年	2017 年
营业收入	3.28	0.01
营业成本	3.30	0.03
税金及附加	0.72	0.40
期间费用	-8.30	-5.19
其中：营业费用	0	0.06
管理费用	2.34	1.18
财务费用	-10.64	-6.43
投资收益	13.58	0.40
利润总额	21.12	5.17
净利润	15.81	3.86
其中：归属母公司净利润	14.21	3.75



项 目	2018 年	2017 年
资产总额	1237.55	1013.69
负债总额	41.91	1.37
所有者权益	1195.64	1012.32
其中：归属母公司所有者权益	1079.13	903.10
少数股东权益	116.51	109.22

二、会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明  
无。

## 第四节 董事会报告

### 一、2018 年工作回顾

2018 年，公司在市委、市政府的正确领导和市国资委等有关部门的大力支持下，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大精神和习近平总书记对广东重要讲话和对深圳重要批示指示精神，切实落实市国资委“改革攻坚年”“党建质量提升年”相关部署，组建了深汕人才安居公司和 4 家棚改公司，截至 2018 年底，公司拥有 19 家下属企业（不含项目公司）、470 名员工，创新搭建了人才住房投融资、建设筹集、运营管理及租赁“四大平台”全链条体系，人才安居“深圳模式”初步成形，品牌效应和示范效应持续提升；公司项目拓展、建设运营、改革创新、内部治理和党的建设等各项工作再上新台阶，超额完成了市国资委下达的 2018 年经营目标任务，取得了可喜的成绩。

#### **（一）挖潜增效，多渠道筹建房源，超额完成年度任务指标**

公司坚持以项目拓展为第一要务，主动承担我市安居工程任务，通过政府供地建设、棚户区改造、合作开发、回购租赁等多种渠道筹建房源，超额完成了市国资委下达的年度任务指标。

**1. 利润指标。**2018 年度，公司总资产 1237.55 亿元，比年初增加 223.86 亿元，增长 22.08%；净资产 1195.64 亿元，比年初增加 183.32 亿元，增长 18.11%；实现营业收入 3.28 亿元，完

成年度预算的 106%；实现利润总额 21.12 亿元，完成年度预算的 153%，净利润 15.81 亿元。

**2. 业务指标。**2018 年度，公司完成筹建任务 54397 套，完成年度考核任务 34953 套的 156%，占全市年度完成数 8.9 万套的 61%，实现人才住房供给 15 批次、6849 套。新开工项目 14 个，在建项目数量达到 25 个（约 36500 套），建筑面积 390.5 万平方米（计容建筑面积 273.1 万平方米）。

**3. 下属公司组建指标。**完成深汕人才安居公司和 4 家棚改公司组建工作。通过对区级子公司统一管理，实现人才住房统一规划设计、统一建设筹集、统一运营服务，全市人才住房“一盘棋”格局进一步完善。

## **（二）规范运作，强化董事会建设，完善公司法人治理**

公司严格按照《公司法》、公司《章程》相关规定及国资监管要求，强化建章立制，规范公司运作，不断完善法人治理结构。

**1. 董事会运作规范高效。**公司董事会认真履行《公司法》、公司《章程》赋予的职责，充分发挥董事会应有作用。各位董事勤勉尽责，恪尽职守，认真行权，依法履职，为公司的科学决策和规范运作做了大量工作，维护了公司的整体利益及股东权益，保证公司的良性运作。董事会召集程序及议事方式符合公司《章程》和《董事会议事规则》的相关规定，提交董事会审议的议题均按照要求履行了公司党委（扩大）会议等内部审议程序，董事会决策严谨规范、文件全面齐备。

**2. 成立董事会专门委员会。**为进一步完善企业法人治理结构，强化董事会决策职能，增强公司决策风险管控能力，确保董事会规范、高效运作，提升科学决策水平，公司成立了第一届董事会战略规划与预算管理委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、风险与审计管理委员会四个专门委员会并制订了相应的议事规则。专门委员会依据议事规则规定的职权范围及在董事会授权范围内展开工作，为董事会重大决策提供意见和建议，保障董事会决策的科学性、有效性。

**3. 完成制度体系建设。**2018年，公司以市国资委全面开展公司章程修订工作为契机，结合公司实际，对公司《章程》进行修订，共121处，涉及党建、依法治企、全面风险管理、市国资委下放（取消）的权责事项等，进一步理顺权利、义务和责任，增强企业决策效能；对照新修订的公司《章程》，对《董事会议事规则》中有董事会职权、董事会会议的表述等进行修订，涉及34处修订；同时，公司系统梳理各项业务和流程，累计起草印发制度121项，并督促各子公司完成53项制度的发布实施。目前，公司全系统基本管理制度均已发布实施，并通过信息化系统固化业务流程，公司规范化管理水平有效提升。

**4. 加强公司企业化运作。**对标国内外先进企业，完善公司法人治理结构，充分发挥党委、董事会、监事会的作用，形成权责对等、运转协调、有效制衡的公司治理机制；加强董事会制度建设，构建以公司《章程》为核心、《董事会议事规则》为基础、

《董事会专门委员会议事规则》为辅助的制度体系；厘清党委会、董事会、监事会与经理层的责权利关系，构建“决策科学、执行有力、监督有效、运转规范”的法人治理结构，提升“三会一层”履职的专业性和有效性；依法落实经理层职权，建立规范高效的经理层授权管理机制，增强公司运营管控，确保董事会有效决议的贯彻落实；提升统筹能力、优化资源配置、增强风险管控，坚定创新管理和效能意识，激发经理层积极性和创造力，全面提升企业管理水平和经营工作效率，构建专业结构互补、年龄跨度合理的经营管理团队，着力打造公司适应未来发展的“软实力”和打造“深圳范例”的“硬基础”。

### **（三）谋篇布局、励精图治，促进企业可持续健康发展**

2018年是深圳新一轮住房制度改革和国资国企综合改革的启动元年，公司按照《国企改革“双百行动”工作方案》和《区域性（深圳）国资国企综合改革试验实施方案》部署要求，狠抓机遇、迎接挑战，公司发展迈上“快车道”，得到市领导的批示肯定。

**1. 重视战略管理，制订三年规划，引领发展方向。**根据市国资委要求，公司编制了三年发展战略规划（2018-2020），为公司未来发展和谋篇布局指明了方向。公司的战略部署可以概括为“一二三四”。“一”是指“一流企业”，即公司愿景为打造国际一流的人才住房投融资、建设筹集和运营管理企业。“二”是指公司使命的“两”个方面，即在人才安居方面要开创“深圳模

式”，在住有所居方面要勇当“深圳尖兵”。“三”是指“三个目标，成为实施人才安居战略的“主力军”，成为发展住房租赁市场的“领头羊”，成为治理结构完善的“一流国企”。“四”是指“四项主要任务，打造极具创新力的人才住房建设筹集平台，打造极具示范意义的人才住房投融资平台，打造极具影响力的国有租赁运营管理平台，构建契合公司长远发展需要的公司治理体系。

**2. 深度参与顶层设计，拓宽房源筹集渠道。**公司贯彻落实市委、市政府人才优先发展战略，充分发挥保障广大人才安居乐业的功能性作用，深度参与深圳市各项住房保障规划、计划、政策等顶层设计改革，积极配合市住建局推动市政府发布《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》，明确了以公司为主，建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房，主业得到进一步扩展。在全力保障新供应土地开发的基础上，通过棚户区改造，机关、事业单位、国有企业存量土地合作开发，城际合作等创新路径积极探索房源筹建渠道。

**3. 整合优势资源，勇担社会责任，大力发展住房租赁市场。**公司研判市场发展导向，以房屋租赁运营管理公司为平台，通过整合资源，合并职能，集中力量，大力开展规模化租赁，加大对社会存量用房的收储力度；规模化租赁项目取得积极成效，推动有关区政府出台了人才住房规模化租赁实施细则，形成可复制、

可推广的模式；在承担租赁、运营和物管等业务职能的基础上，充分发挥国有资本的先导作用，承担规范住房租赁市场、提升住房租赁市场整体服务水平和社会责任；探索未来人才住房配套商业物业的开发经营，提升资源价值和盈利水平，实现可持续发展。

**4. 深化金融创新，健全预算管理，有效提升投融资水平。**2018年，公司对管控模式、总部职能定位、内设机构等进行优化，将总部定位为战略决策中心、资源配置中心、风险管控中心及专业服务中心，通过对区级子公司实行操作运营管控模式，实现人才住房统一规划设计、统一建设筹集、统一运营服务；积极开展金融创新，推进“资产资本化、资本证券化”，主动申报14.8亿元低利率的地方政府债，创新国内首单规模最大的200亿元人才租赁住房类REITs产品，首期31亿元产品成功发行，综合融资成本创市场最低，获深交所债券市场“优秀固收产品发行人奖”；建立健全全面预算管理体系，实现闭环管理。通过七天存款、购买银行理财产品等，大幅提升存量资金收益水平，全年公司系统相关收益可达约23亿元。

#### **（四）强化党的组织保障力度，充分发挥领导核心作用**

公司党委坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想和对广东重要讲话和对深圳重要批示指示、全国国企党建工作会议精神为指导，始终把党的建设作为推动企业经营发展的“根”和“魂”，坚持高起点、严要求，高标准、严落实，努力推动落实“四同步四对接”，凡是涉及重大事项决策、重要干部任免、重要项目安

排及大额资金使用等“三重一大”事项，均由公司党委集体研究审议后，再依法履行决策程序。通过建章立制，构建“六位一体”大监督格局，对招投标、工程建设等廉政风险高发领域进行合力监督，规范权力运行，推动建立不敢腐、不能腐、不想腐的反腐倡廉机制，积极引导广大党员干部和关键岗位从业人员筑牢思想防线，不碰廉政高压线，确保公司风清气正。

## **二、2019年工作展望**

2019年是新中国成立70周年，是深圳新一轮住房制度改革的提速之年，也是深圳国资国企综合改革深入推进之年，是公司完成“十三五”安居工程任务、落实三年发展战略规划的关键之年。公司作为深化改革的产物、实施安居工程的主力军，将充分利用“政策优势、资金优势、平台优势”，紧抓住房制度改革和国资国企综合改革的双重机遇，拿出新担当、新作为，咬定目标、苦干实干，推动各项工作全面提速、提质、提效，积极为全面完成公司“十三五”目标夯实基础。

### **（一）全力以赴，积极推动项目拓展**

通过与各区密切沟通，跟踪推动《深圳市人才住房建设和管理办法》等住房制度改革配套政策的出台，并就租赁税费减免、国企合作开发等与有关政府部门沟通协调，夯实顶层设计基础。另一方面，继续深挖6类15种渠道潜力，稳步推进政府供地和棚户区改造项目，重点拓展机关、国企合作，高效利用规模化租赁，并在城中村微改造方面进行试点。



## **（二）多措并举，着力打造项目品牌质量**

充分发挥总部、子公司、项目部的三级联动协同优势，以安全和质量为核心，快速推动项目建设，以“深圳速度”“深圳质量”打造公共住房领域的“深圳标准”“深圳品牌”。一是完善落实安全生产责任制，不断强化红线意识，切实保障安全生产形势稳定。二是推动全面标准化体系建设，筹备组建公司技术委员会，进一步科学优化项目管控模式，以“智慧安居”信息化为抓手，着力打造精品工程。三是全力做好批量精装修项目，确保高标准、高质量实现房源供给，打造市委、市政府及有关单位满意、居住人才舒适、社会口碑上佳的住房，实现人才安居品牌效应。

## **（三）统筹兼顾，稳步提升运营管理水平**

以房屋租赁公司为抓手，充分发挥其专业化、规模化、市场化的优势，打造规范、高效的租赁及商业运营平台。一是进一步加强产权管理，健全产权登记、资产评估、产权交易等制度体系，保障国有资产保值增值。二是加速推进市级和各区（新区）人才安居服务大厅及租赁服务点的建设，完善“一个平台、两大体系、三级管理”的运营体系。三是全面统筹做好项目运营管理，逐步构建“以居住生态打造为本+增值服务扩展为主”的社区化、集群化经营模式，努力打造“宜居生态圈”。

## **（四）深化创新，科学强化企业内部管理**

紧紧抓住国资国企综合改革试验的契机，以改革创新促进企业管理水平持续提升。一是按照《国企改革“双百行动”工作方

案》和《区域性（深圳）国资国企综合改革试验实施方案》部署要求，高质高效推进国企改革不断深入，为国企创新发展探索成功经验。二是提升“三会一层”履职的专业性和有效性，通过董事会专门委员会的有效运作，不断完善长效激励约束机制，进一步增强企业活力和竞争力。三是持续创新多元化融资渠道，加快组建基金管理公司并择机发行后续产品；持续开展政府专项债与银行项目授信工作，积极参与市国资委资金融通平台建设与使用，通过多种方式对接资本市场。四是建立健全以风险管理为导向的内部控制体系，提升公司规范化管理水平。

#### **（五）筑牢基础，扎实推进企业党的建设**

一是坚持学习贯彻习近平总书记重要讲话精神，全面加强党的领导，统领企业改革发展大局。二是持续完善党组织、工会和群团建设，全面开展“共建+”特色党建活动，促进党建与业务深度融合。三是深化监督体制改革，持续完善纪委牵头的“六位一体”监督体系，为企业快速稳定发展保驾护航。

### **三、2019 年工作部署**

2019 年，公司将按照“1235”经营工作部署，发扬“盯关跟”精神，全力以赴推动项目拓展、建设运营、改革创新等各项工作。

“1235”指的是：一个核心，两大任务，三大保障，五大提升。

#### **（一）聚焦一个核心**

以房源筹建为核心工作，进一步巩固公司安居工程筹建“主力军”的地位。2019 年计划筹建房源 2.32 万套。

## **（二）狠抓两大任务**

2019年，公司将集中力量，一方面，统筹规划，优化配置，大力推行工程建设“项目制”管理模式，全面提升工程建设总体规划能力，全面加快工程建设进度。另一方面，积极协调各区住建部门，对即将达到供应条件的人才住房项目，提前谋划，无缝衔接做好人才住房的供给、配租工作。

## **（三）落实三大保障**

**1. 落实安全保障。**强化安全生产工作的领导，真正做到“管生产必须管安全”“管经营必须管安全”“管业务必须管安全”。强化安全生产责任落实，做到守土有责、守土负责、守土尽责，严而又严、细而又细、实而又实的做好安全工作。实质推进双重预防机制，严格落实《安全隐患排查治理制度》，推动各子公司交叉检查机制，做好隐患排查治理及风险评估、应对工作，切实防止安全责任事故的发生。

**2. 落实质量保障。**在工程管理、规划设计、成本招采、产品服务、运营管理、项目内审等方面，落实全面质量管理的各项要求，深化质量标准体系建设，从体系上不断强化质量管理。强化工程质量第三方评估工作，持续开展工程项目质量巡检工作，加强质量监督管理。对于批量精装修项目，严把验收关，确保将最好的住宅产品交给用户，着力打造人才安居优质品牌效应。

**3. 落实资金保障。**不断拓宽融资渠道，择机完成后续REITs产品的发行；根据市财政局的相关要求，加快落实2019年的政

府专项债券发行工作；探索公司发行企业债券的可行性，沟通政府直接注资、土地作价出资、财政补贴的可行性，为公司发展和项目建设提供资金保障。持续强化预算管理，加强资金管理和规划，进一步提升资金效益。

#### **（四）做好五大提升**

**1. 强化运营管理，实现资源共享，提升可持续发展能力。**为确保公司在未来的经营环境中持续保持竞争优势，公司将强化商业运营，创新商业运营管理模式，充分激发商业“造血”功能，实现项目开发的自我平衡，实现运营期稳定的现金流，探索销售型人才住房的试点，积极争取各项政府补贴，形成稳定健康的增值收益和现金流。同时研究公司层面的资金统筹调配计划，加强各区子公司之间的信息共享与经验交流，促进各区子公司的经营资源共享。

**2. 加快标准建设，加强设计管理，充分发挥设计龙头作用。**将人才住房标准化的先发优势延展到安居型商品房和公共租赁住房，打造深圳安居工程的行业典范。加快推进全面标准化体系的建设，重点推进产品设计研发、产品服务、技术管理及运营管理等标准化的建设工作。把握设计工作重点环节，充分发挥设计在项目建设中的龙头作用；组建公司技术委员会，提高设计相关重大事项的决策质量和水平；加强对项目的技术管控，及时解决影响项目进度的相关设计问题，助力人才住房项目规划建设“提速、提质、提效”。

**3. 强基础，提效能，持续提升经营管理水平。**以提高经营业绩为目标，坚持机会导向、问题导向和风险导向，全面、及时开展经营分析工作。以万科、华润、招商等行业优秀企业为标杆，深入开展对标工作，不断提高经营管理水平。开展公司制度顶层设计，保障制度体系的系统性和完整性，确保各管理体系之间的协调统一。完善组织绩效考核体系，强化考核，不断发挥考核的激励作用，促进经营目标实现。健全完善科学高效的成本管控模式，系统开展成本分析，为后续项目的建设成本造价提供数据保障，有效节约项目建设成本。构建以岗位管理为基础的职业发展体系，协助员工与企业共同成长。

**4. 强化风险管理，加大监察力度，构建监督新格局。**加强内控建设和内控评价工作力度，将全面风险管理体系向下、向基层推广铺开，确保风险管理见实效。进一步规范合同法律审核流程，提高合同的规范性及审核效率，加强招标文件及合同等的法律审核和各专项法律支持工作，为公司快速发展夯实法治基础。坚决落实中央八项规定精神和公司党风廉政建设会议要求，保持反腐败高压态势，强化“不敢腐”的震慑，扎牢“不能腐”的笼子，培育“不想腐”的自觉，营造风清气正的良好环境。

**5. 做好信息规划，提升信息化管理效能。**按照信息化总体规划设计方案，持续提升和完善信息化业务覆盖和应用水平。推进安全应急指挥系统、投资经营管理、财务预算、资金管理等业务领域的信息系统建设，完善现有业务系统应用的广度和深度，为公司各项业务提质、提效提供信息化支撑手段。

## 第五节 年度重要事项

### 一、公司章程、注册资本变动情况

#### (一) 公司章程变动情况

2018年，公司以市国资委全面开展公司章程修订工作为契机，结合公司实际，对公司《章程》进行修订，共121处，涉及党建、依法治企、全面风险管理、市国资委下放（取消）的权责事项等，进一步理顺权利、义务和责任，增强企业决策效能，修订后的章程共十二章一百五十二条。修订后的章程已经2018年2月9日召开的第一届董事会第十七次会议审议通过，并于2018年3月2日取得市国资委批准。

根据《深圳市财政委员会关于协助做好保障性安居工程跟踪审计整改的函》（深财建函〔2018〕1983号）及《深圳市人民政府关于加强棚户区改造工作的实施意见》（深府规〔2018〕8号）、《深圳市人民政府关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》（深府规〔2018〕13号）的有关规定，经2018年9月10日召开的第一届董事会第二十五次会议审议，在公司《章程》的经营范围中增加“保障性住房建设”“安居型商品房建设”和“棚户区改造”的内容，并相应修订公司《章程》第十条的经营范围。修订后公司经营范围包括：1.人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；2.棚户区改造项目的投资、开发及建设；

3. 租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；4. 物业租赁、物业管理与综合服务；5. 在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；6. 人才住房相关业务咨询及教育培训；7. 投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；8. 国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）。

## **（二）公司注册资本变动情况**

根据市委领导办公会会议纪要（深会纪〔2016〕26号）精神，为保障公司资金需求，由市财委向公司注入资本金 1000 亿元。2018 年 3 月，市财委以市国资委的名义新增拨付公司注册资本金 100 亿元，截至 2018 年 12 月 31 日，公司实收注册资本金总额为 1000 亿元。

## **二、企业高管人员变动情况**

2018 年 9 月起，黄力平任本公司党委副书记、董事、总经理；2018 年 11 月起，李余征不再担任本公司监事会主席、纪委书记；2018 年 11 月起，陈军军不再担任本公司副总经理。

## **三、企业重大投资行为、重大融资行为、重大或有事项**

**（一）重大投资行为。**2018 年，公司完成 57 个项目合计 160.74 亿元投资，涉及摄影大厦项目、深业泰富广场一期 E 座公寓项目、福永 A213-0386 宗地项目、宝龙 G02405-0007 宗地项目、东莞塘厦 2018WG026 宗地项目、电力花园二期项目等共 57 个项目，完成年度预算的 106%。

**(二)重大融资行为。**2018年，公司成功发行全国首单、规模最大的人才租赁住房类REITs产品，首期31亿元产品已在深交所挂牌上市，综合融资成本创市场最低，获深交所“优秀固收产品发行人奖”，对全国公共住房投融资模式创新具有重要的引领示范效应。积极申报政府专项债券，成功募集资金4.8亿元。与招行等多家银行签订战略合作协议，与国开行建立“机制评审+分笔授信”合作模式，合作额度300亿元，为后续项目建设的顺利开展奠定了坚实的资金保障。

**(三)其他重大事项。**2018年，在保障人才住房筹集建设所需资金的前提下，公司通过大幅度提高购买银行保本型理财产品的额度，获取理财收益12.74亿元（年化预期收益率均在4%以上），通过上浮40%-50%存款利率的通知存款、协定存款取得存款利息收入10.81亿元。

#### **四、其他情况说明**

(一)未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响：无。

(二)为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：无。

(三)与合营企业或联营企业投资相关的或有负债：无。

(四)其他或有负债及其财务影响：无。

(五)年金计划：已制定企业年金方案，建立企业年金计划。

企业年金的单位年度缴费总额为公司参加年金计划职工上年度工资总额的8.33%，并按照员工薪酬所属薪级对应的分配系数，将单位缴费分配至个人账户。职工个人企业年金缴费标准为每人



每月 10 元。职工个人缴费全额分配给本人。

（六）终止经营：本报告期内无发生。

（七）其他对投资者决策有影响的重要事项：无。

#### **五、企业聘任、解聘会计师事务所情况，以及目前的审计机构已为企业提供审计服务的连续年限**

公司的年度审计机构由市国资委选聘，中联会计师事务所有限公司深圳分所为公司 2018 年度审计机构。中联会计师事务所 2017 年、2018 年已连续两个年度为公司提供审计服务。

## 第六节 公司治理

### 一、公司治理基本状况

2018年，公司严格按照《公司法》和国资监管制度等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，建立健全内部控制制度，加强公司规范运作。公司建立起合规的运行机制，公司党委会、董事会、监事会和管理层责权明确、各司其职、有效制衡、协调运转，为公司持续、稳定、健康发展奠定了坚实基础。

### 二、股东会召开情况

公司是国有独资企业，未设股东会，由深圳市人民政府国有资产监督管理委员会代表深圳市人民政府对公司履行出资人职责。

### 三、外部董事履行职责情况

姓名	应参加事会次数	出席次数	委托出席次数	缺席次数
吕华	13	13	0	0
王华本	13	13	0	0
蔡晓平	13	13	0	0
李红光	13	13	0	0

## 第七节 内部控制情况

### 一、内部控制建设及执行评价

2018年，公司组织开展各项规章制度修订工作，进一步优化完善内部控制规范体系建设，重点对各项内部管理制度进行修订、细化和完善，规范内部业务流程和管理。截至2018年底，公司已建立运行有效的内部管理制度体系，从公司治理层面到各业务流程层面均制定了较为完善的内部控制制度和必要的内部监督机制，形成了制度管人、流程办事的工作习惯，为公司的持续健康发展提供了坚实保障。

2018年度公司新建制度如下：

类别	序号	印发制度	印发文号	印发时间
行政管理	1	深圳市人才安居集团有限公司维稳应急处置工作预案	深人安〔2018〕93号	2018年10月
	2	深圳市人才安居集团有限公司节日值班管理暂行规定	深人安〔2018〕55号	2018年6月
	3	深圳市人才安居集团有限公司办公设备及用品管理暂行办法	深人安〔2018〕134号	2018年12月
财务管理	4	深圳市人才安居集团有限公司理财投资管理办法	深人安〔2018〕47号	2018年6月
	5	深圳市人才安居集团有限公司网上银行管理办法	深人安〔2018〕48号	2018年6月
	6	深圳市人才安居集团有限公司担保业务管理办法	深人安〔2018〕114号	2018年11月
	7	深圳市人才安居集团有限公司会计核算办法	深人安〔2018〕139号	2018年12月
	8	深圳市人才安居集团有限公司财务管理规定	深人安〔2018〕138号	2018年12月
	9	深圳市人才安居集团有限公司委托管理项目财务管理暂行办法	深人安〔2018〕136号	2018年12月

类别	序号	印发制度	印发文号	印发时间
	10	深圳市人才安居集团有限公司全面预算管理工作办法	深人安〔2018〕135号	2018年12月
人力资源	11	深圳市人才安居集团有限公司薪酬预算管理办法（试行）	深人安〔2018〕1号	2018年1月
	12	深圳市人才安居集团有限公司关于印发总部组织架构的通知	深人安〔2018〕34号	2018年5月
	13	深圳市人才安居集团有限公司因公出国（境）管理规定	深人安〔2018〕109号	2018年11月
	14	深圳市人才安居集团有限公司员工绩效考核办法（试行）	深人安〔2018〕105号	2018年11月
	15	深圳市人才安居集团有限公司经营业绩考核办法（试行）	深人安〔2018〕103号	2018年11月
	16	深圳市人才安居集团有限公司高级经营管理人员考核评价办法（试行）	深人安〔2018〕104号	2018年11月
纪检监察	17	深圳市人才安居集团有限公司党委党风廉政建设主体责任清单	深人安党〔2018〕4号	2018年1月
	18	深圳市人才安居集团有限公司党委关于强化监督工作实施意见	深人安党〔2018〕22号	2018年4月
	19	深圳市人才安居集团所属企业监事会主席工作报告实施细则（暂行）	深人安〔2018〕22号	2018年4月
	20	深圳市人才安居集团有限公司评（定）标委员会工作纪律	深人安〔2018〕42号	2018年5月
	21	深圳市人才安居集团有限公司投标人员工作纪律	深人安〔2018〕42号	2018年5月
	22	深圳市人才安居集团有限公司开标评标场所监控系统和音频视频资料管理办法（试行）	深人安〔2018〕43号	2018年5月
	23	深圳市人才安居集团有限公司三重一大事项决策管理制度	深人安〔2018〕30号	2018年6月
	24	深圳市人才安居集团有限公司资产损失责任追究实施细则（试行）	深人安〔2018〕66号	2018年8月
信息管理	25	深圳市人才安居集团有限公司信息化管理办法（试行）	深人安〔2018〕61号	2018年7月
	26	深圳市人才安居集团有限公司信息安全管理暂行办法	深人安〔2018〕112号	2018年11月

类别	序号	印发制度	印发文号	印发时间
投资管理	27	深圳市人才安居集团有限公司投资管理制度（试行）	深人安〔2018〕59号	2018年6月
规划设计	28	深圳市人才安居集团有限公司配建项目监督管理办法（试行）	深人安〔2018〕75号	2018年8月
安全监管	29	深圳市人才安居集团有限公司安全生产标准化系列制度	深人安〔2018〕127号	2018年12月
工程管理	30	深圳市人才安居集团有限公司新建住宅项目建设工期标准（试行）	深人安〔2018〕27号	2018年4月
	31	深圳市人才安居集团有限公司工程创优管理办法	深人安〔2018〕130号	2018年12月
	32	深圳市人才安居集团有限公司工程进度管理考核办法（试行）	深人安〔2018〕129号	2018年12月
	33	深圳市人才安居集团有限公司工程质量考核办法（试行）	深人安〔2018〕128号	2018年12月
	34	深圳市人才安居集团有限公司工程技术标准管理实施办法（试行）	深人安〔2018〕126号	2018年12月
招采合约	35	深圳市人才安居集团有限公司招标采购领导小组会议议事规则	深人安〔2018〕31号	2018年5月
	36	深圳市人才安居集团有限公司工程建设项目计量支付管理办法（试行）	深人安〔2018〕30号	2018年5月
	37	深圳市人才安居集团有限公司定标委员会成员备选库管理办法（试行）	深人安〔2018〕32号	2018年5月
	38	深圳市人才安居集团有限公司预选供应商库管理办法（试行）	深人安〔2018〕37号	2018年5月
	39	深圳市人才安居集团有限公司关于印发工程监理、建筑工程设计等12个合同标准文本的通知	深人安〔2018〕83号	2018年9月
	40	深圳市人才安居集团有限公司人才住房建设标准与造价标准（试行）	深人安〔2018〕111号	2018年11月

类别	序号	印发制度	印发文号	印发时间
运营管理	41	深圳市人才安居集团有限公司人才住房及商业配套运营管理方案（暂行）	深人安〔2018〕7号	2018年2月
	42	深圳市人才安居集团有限公司商业物业租赁合同变更管理暂行规定	深人安〔2018〕70号	2018年8月

## 二、风险管理与内部控制实施情况

公司高度重视全面风险管理工作，以内控风险全面管理为抓手，重点从九个方面开展全面风险管理：一是成立董事会风险与审计管理委员会，完善了由风险与审计管理委员会领导推进、监事会独立监督、审计法务部统筹组织、各部门及各子公司具体执行的风险管理组织体系；二是制定了《深圳市人才安居集团全面风险管理办法》和《深圳市人才安居集团全面风险管理手册》，建立健全了常态化风险评估机制；三是按照市国资委要求，逐步规范和完善风险管理报告制度；四是通过重大投资决策项目进行专项风险审核审议，有效推进了专项风险管理工作；五是全年制定发布42项管理制度，进一步完善了公司内部控制制度，健全了公司内部控制体系；六是通过开展年度经营业绩考核，落实风险管理的评价或考核，切实推进各项风险管理工作的落地实施；七是通过开展各类风险管理培训、开辟学习专栏等措施，加强风险管理文化建设；八是通过将关键业务嵌入信息系统，规范业务流程，持续推进风险管理信息化建设，有效提升了公司全面风险管理水平；九是推进完成了2家子公司的全面风险管理体系试点建设工作，下一步将在其他子公司全面推广。

2018年公司通过全面风险评估，确定了安全生产、工程安

全、工程造价及工程概预算、工程招投标、招聘与留任及关键人才流失、政策、危机沟通及舆情监测、投资决策、资金短缺、税务筹划等十大风险。根据风险类别和具体内容、风险成因，制定了风险应对预案，针对性采取管理措施，有效防控了重大风险，促进了内控体系的有效运行。全年未发生任何重大风险事件。

## 第八节 企业文化和社会责任

### 一、企业文化

公司党委高度重视企业文化和企业品牌塑造，坚持按照“系统筹划、全员参与，由表及里、逐步深入”的思路，积极推进企业文化和企业品牌建设，努力营造和谐进取的良好氛围，着力提升企业发展软实力。

**（一）全面完成视觉形象识别系统设计项目。**2018年，在公司党委的统筹指导下，经过多次讨论修改和实践，分别对品牌标识释义、品牌标识规范应用、品牌色彩、辅助图形、实际应用等进行逐一研讨设计和规范，制作了包含基础系统、应用系统2大类别、10大分项和65个子项目的《深圳市人才安居集团有限公司VIS视觉形象识别手册》。公司党委组织了发布仪式，并进行了规范应用培训，大力推动统一规范使用品牌标识，有效提升了公司品牌形象。

**（二）正式启动企业文化理念提炼梳理工作。**2018年，公司党委正式启动了企业文化理念梳理工作，分6个阶段，对企业战略愿景、战略使命、战略地位、核心价值观、经营管理理念、行为准则等基础企业文化理念体系，进行了广泛征集、全员研讨、总结提炼，形成了具有鲜明人才安居特色的企业文化理念体系。

**（三）全面加强意识形态工作和宣传平台建设。**为更好传播“好声音”、传递“正能量”，内聚人心、外塑形象，公司党委研究制定了《关于全面加强集团宣传工作的实施方案》，明确了



进一步加强宣传工作的基本思路，明确了微信公众号、网站等宣传平台的运营维护办法，以及通讯员队伍的建立和管理要求，力争紧紧围绕集团中心工作，全面提质、提速、提效，及时宣传报道公司重点工作，深入总结工作亮点和成效，牢牢把握正确的舆论导向，为公司和谐健康发展营造良好的舆论环境。

**（四）大力营造和谐进取的良好氛围。**公司坚持结合重要时间节点、重要节庆日子等，组织举办了丰富多彩的企业文化活动，有效促进形成和谐进取、健康向上的良好氛围。2018年，先后组织开展了三八“女工甜蜜DIY蛋糕制作活动”、五四“阅生活·悦分享”青年读书活动、六一“员工亲子科普活动”等。2018年10月9日，公司党委在人才公园组织开展了“乐在安居 共筑梦想”第二届企业文化活动，全体员工总计400余人参加了活动，活动包括人才住房项目展、趣味徒步、员工快闪等环节，有效激励和鼓舞了全体员工进一步勇担使命、奋发有为、干事创业，也向广大市民展示了人才安居良好的品牌形象。在此基础上，公司各个文体协会全年开展不同类型活动近300次，极大丰富了员工业余文化生活。

## 二、社会责任

**（一）打造高标准公共产品，服务城市大局。**为贯彻落实国家、广东省及深圳市关于加快培育和发展住房租赁市场的意见，着力打造一流的专业化、市场化、规模化的住房租赁平台，承接市属国有住房租赁专营企业的职能和重任，公司率先全资成立了

深圳规模最大的国有房屋租赁运营管理公司，充分发挥国有住房租赁企业在规模化、规范化方面的示范带头作用。与万科、建行强强合作，合资成立租赁公司和物业公司，在创新人才住房建设筹集渠道的同时，为全市人才提供“租赁管理到位、物业管理有序、住户体验满意”的高品质服务。

同时，坚持“为人才、建好家”的发展理念，龙华人才安居服务大厅、罗湖黄贝租赁点自 2017 年 11 月、2017 年 12 月运营以来，为所在辖区人才提供了便捷高效的服务。

**（二）积极履行社会义务，关爱员工成长。**2018 年，公司所属企业盐田公司积极响应盐田区广东扶危济困日募捐倡议，向盐田区慈善会捐款，用于盐田区对口帮扶贫困地区。公司及时建立健全群团组织，2018 年 11 月 22 日和 12 月 24 日，先后组织召开了公司第一届第一次工会会员代表大会暨职工代表大会和第一次团员代表大会，成立了公司工会和团总支，公司党群组织体系日趋完善，民主化管理进程进一步加快。同时，公司关爱员工成长，通过“安居大讲堂”、政策解读、职业技能、专业岗位培训等形式，以内训和外训相结合方式，全方位、多角度、多层次开展员工培训，提高员工综合素质，实现公司持续健康发展与员工综合能力不断提升的良性互动局面。

**（三）扎实推进企业管理，建立健全安全管理体系。**公司结合市国资委“城市质量提升年”战略部署，积极构建公司全面质量管理体系。严格落实“党政同责、一岗双责、失职追责”要求，

公司及各子公司均成立安委会及安委办，明确了各层级的安全职责，并发布实施《安全管理制度》等系列制度，完善了公司安全管理体系；定期召开安全生产会议，通过签订《安全管理责任书》，将安全生产工作目标、任务和职责进行层层分解；坚持问题导向，督促各子公司全面开展隐患排查治理，切实提高安全生产事故防控能力，多次开展专项安全检查工作，隐患整改率均达到100%；举办了“安全生产月”“安全生产法宣传周”等系列专题活动，并组织开展了多种形式的安全培训及应急演练活动。2018年公司安全生产形势保持稳定，未发生任何安全生产事故。

### 三、信访维稳

信访维稳是一项政治性很强的工作，直接关系到企业的稳定、和谐发展。住房问题是社会的热点、焦点和难点，受关注程度极高，公司的项目拓展可能会与周围居民和利益相关方产生矛盾。公司认真贯彻落实上级信访部门关于信访维稳工作的指示精神，结合自身实际，提前做好信访维稳工作部署，协助和督导各区子公司抓好信访维稳工作，积极推进重心下移、关口前移，加强源头访的治理，全面开展矛盾排查，对各种苗头和隐患要早发现、早防范、早处理，防止出现大规模群体性事件和非正常进京赴省上访事件，有效维护了社会和谐稳定的大局。

## 第九节 财务报告

### 一、公司财务报告审计意见结论

本公司 2018 年财务报表经中联会计师事务所有限公司深圳分所审计，出具了编号为中联深所审字 [2019] 第 478 号的标准无保留意见审计报告。

### 二、经审计的合并财务报表

## 资产负债表

编制单位：深圳市人才安居集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年12月31日		2017年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
<b>流动资产：</b>					
货币资金	1	39,392,226,714.33	19,357,897,207.20	60,886,352,712.49	33,302,259,879.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
衍生金融资产					
应收票据及应收账款	2	10,904,720.93	-	878,435.49	-
预付款项	3	22,228,880,663.87	18,590,584,011.69	9,323,272,010.74	7,973,521,042.16
其他应收款	4	94,655,920.32	3,234,220,048.62	27,062,675.24	22,253,313.81
存货	5	-	-	2,944,819,635.55	2,757,767,736.84
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	6	26,105,462,293.07	18,020,743,574.00	28,083,030,155.18	26,800,132,523.64
<b>流动资产合计</b>		<b>87,832,130,312.52</b>	<b>59,203,444,841.51</b>	<b>101,265,415,624.69</b>	<b>70,855,934,496.11</b>
<b>非流动资产：</b>					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	7	150,318,794.61	22,713,393,528.51	89,014,272.51	19,516,401,454.62
投资性房地产	8	25,662,031,221.74	15,798,430,358.15	-	-
固定资产	9	5,279,615.07	1,969,375.77	1,590,510.49	566,583.72
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	10	1,305,108.77	1,154,265.83	349,766.52	323,399.32
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	11	26,470,060.06	13,193,525.68	11,070,087.42	5,791,573.74
递延所得税资产	12	426,827.81	-	1,083,288.72	158,581.84
其他非流动资产	13	10,076,849,315.06	10,696,849,315.06	-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>35,922,680,943.12</b>	<b>49,224,990,369.00</b>	<b>103,107,925.66</b>	<b>19,523,241,593.24</b>
<b>资产总计</b>		<b>123,754,811,255.64</b>	<b>108,428,435,210.51</b>	<b>101,368,523,550.35</b>	<b>90,379,176,089.35</b>

公司法定代表人



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：深圳市人才安居集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年12月31日		2017年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债					
应付票据及应付账款	14	469,205,222.35	456,315,972.84	3,040,006.60	22,900.00
预收款项	15	31,541,350.23	-	-	-
应付职工薪酬	16	69,422,358.58	26,836,463.94	31,317,139.54	15,775,354.38
应交税费	17	355,444,019.51	271,477,136.49	77,499,454.64	65,719,401.68
其他应付款	18	121,504,540.33	27,809,554.48	24,664,910.03	6,609,560.83
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		1,047,117,491.00	782,439,127.75	136,521,510.81	88,127,216.89
非流动负债：					
长期借款	19	480,000,000.00	-	-	-
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	20	161,610,000.00	-	-	-
递延所得税负债	12	18,124,838.46	18,124,838.46	-	-
其他非流动负债	21	2,484,349,961.23	4,349,961.23	-	-
非流动负债合计		3,144,084,799.69	22,474,799.69	-	-
负债合计		4,191,202,290.69	804,913,927.44	136,521,510.81	88,127,216.89
所有者权益：					
实收资本	22	106,256,199,509.00	106,256,199,509.00	90,000,000,000.00	90,000,000,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	23	88,242,356.48	86,629,538.59	88,242,356.48	86,629,538.59
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	24	156,761,507.12	156,761,507.12	41,633,105.61	41,633,105.61
未分配利润	25	1,411,558,197.53	1,123,930,728.36	180,279,001.09	162,786,228.26
归属于母公司所有者权益合计		107,912,761,570.13	107,623,521,283.07	90,310,154,463.18	90,291,048,872.46
少数股东权益		11,650,847,394.82	-	10,921,847,576.36	-
所有者权益合计		119,563,608,964.95	107,623,521,283.07	101,232,002,039.54	90,291,048,872.46
负债和所有者权益总计		123,754,811,255.64	108,428,435,210.51	101,368,523,550.35	90,379,176,089.35

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

2

公司会计机构负责人：

利 润 表

编制单位：深圳市人才安居集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年度		2017年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	26	327,563,922.62	232,832,919.46	1,002,985.88	-
减：营业成本	26	330,305,722.76	224,305,096.76	2,536,070.87	-
税金及附加	27	72,201,666.69	68,468,431.06	40,297,638.61	25,114,524.35
销售费用	28	-	-	6,486,581.94	6,179,265.12
管理费用	29	234,137,593.53	111,299,681.50	117,692,302.76	57,094,765.50
研发费用					
财务费用	30	-1,063,311,050.89	-675,612,130.52	-642,684,453.20	-524,912,461.04
其中：利息费用		8,081,169.37	8,080,666.67	-	-
利息收入		1,080,760,240.96	683,706,841.62	642,713,565.72	524,930,030.99
资产减值损失					
加：其他收益					
投资收益(损失以“-”号填列)	31	1,357,795,471.08	1,026,125,702.25	40,248,901.45	40,248,901.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		13,304,522.10	13,992,073.89	771,916.03	771,916.03
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)					
资产处置收益(损失以“-”号填列)					
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,112,525,451.60	1,530,497,542.92	516,923,746.35	476,772,807.02
加：营业外收入	32	290.00	-	-	-
减：营业外支出	33	250,235.23	-	300,001.37	300,000.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,112,275,476.37	1,530,497,542.92	516,623,744.98	476,472,807.02
减：所得税费用	34	531,356,946.45	379,213,527.79	130,295,027.95	119,700,362.17
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,580,918,529.93	1,151,284,015.13	386,328,717.03	356,772,444.85
(一) 按经营持续性分类		1,580,918,529.93	1,151,284,015.13	386,328,717.03	356,772,444.85
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,580,918,529.93	1,151,284,015.13	386,328,717.03	356,772,444.85
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类		1,580,918,529.93	1,151,284,015.13	386,328,717.03	356,772,444.85
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		1,421,418,711.47	1,151,284,015.13	375,055,567.62	356,772,444.85
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		159,499,818.46	-	11,273,149.41	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-	-
(1) 重新计量设定受益计划变动额		-	-	-	-
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-	-	-
(2) 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-	-	-
(3) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-	-	-
(4) 现金流量套期损益的有效部分		-	-	-	-
(5) 外币财务报表折算差额		-	-	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		1,580,918,529.93	1,151,284,015.13	386,328,717.03	356,772,444.85
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,421,418,711.47	1,151,284,015.13	375,055,567.62	356,772,444.85
归属于少数股东的综合收益总额		159,499,818.46	-	11,273,149.41	-

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

## 现金流量表

编制单位：深圳市人才安居集团有限公司

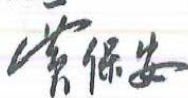
单位：人民币元

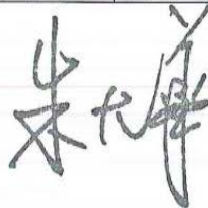
项 目	附注	2018年度		2017年度	
		合并	公司	合并	公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		314,642,896.86	214,889,334.90	130,784.87	-
收到的税费返还		6,476.14	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	35	2,038,700,383.22	1,103,382,037.99	644,275,880.31	535,118,724.27
经营活动现金流入小计		2,353,349,756.22	1,318,271,372.89	644,406,665.18	535,118,724.27
购买商品、接受劳务支付的现金		29,167,799,507.74	23,445,579,364.30	12,243,626,442.01	10,729,489,186.36
支付给职工以及为职工支付的现金		129,850,184.98	52,145,924.28	46,569,276.23	22,687,742.57
支付的各项税费		408,334,403.83	291,939,907.43	139,569,415.66	122,906,449.99
支付其他与经营活动有关的现金	35	918,258,286.00	530,479,479.80	57,177,355.72	34,807,435.29
经营活动现金流出小计		30,624,242,382.55	24,320,144,675.81	12,486,942,489.62	10,909,890,814.21
经营活动产生的现金流量净额		-28,270,892,626.33	-23,001,873,302.92	-11,842,535,824.44	-10,374,772,089.94
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金		69,970,000,000.00	51,800,000,000.00	1,345,000,000.00	1,345,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,378,088,659.30	1,063,777,239.71	25,489,599.98	25,489,599.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	3,081,790,000.00	-	-
投资活动现金流入小计		71,348,088,659.30	55,945,567,239.71	1,370,489,599.98	1,370,489,599.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,028,881.85	10,051,523.51	14,292,671.45	7,474,123.58
投资支付的现金		64,988,000,000.00	43,803,000,000.00	29,425,000,000.00	47,574,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		10,000,000,000.00	10,000,000,000.00	-	-
投资活动现金流出小计		75,017,028,881.85	53,813,051,523.51	29,439,292,671.45	47,581,474,123.58
投资活动产生的现金流量净额		-3,668,940,222.55	2,132,515,716.20	-28,068,803,071.47	-46,210,984,523.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金		10,569,500,000.00	10,000,000,000.00	60,891,000,000.00	50,000,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		569,500,000.00	-	10,891,000,000.00	-
取得借款收到的现金		480,000,000.00	-	-	-
发行债券收到的现金		-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		2,480,006,027.78	6,027.78	-	-
筹资活动现金流入小计		13,529,506,027.78	10,000,006,027.78	60,891,000,000.00	50,000,000,000.00
偿还债务支付的现金		-	-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		75,011,113.52	75,011,113.52	211,911,722.25	211,911,722.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		8,788,063.54	-	-	-
筹资活动现金流出小计		83,799,177.06	75,011,113.52	211,911,722.25	211,911,722.25
筹资活动产生的现金流量净额		13,445,706,850.72	9,924,994,914.26	60,679,088,277.75	49,788,088,277.75
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>					
		-18,494,125,998.16	-10,944,362,672.46	20,767,749,381.84	-6,797,668,335.79
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>					
加：期初现金及现金等价物余额		60,886,352,712.49	33,302,259,879.66	40,118,603,330.65	40,099,928,215.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>					
		42,392,226,714.33	22,357,897,207.20	60,886,352,712.49	33,302,259,879.66

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：









## 第十节 备查文件目录

1. 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
2. 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。