



人才安居  
TALENTS HOUSING

# 深圳市人才安居集团有限公司

## 2021 年度报告

2022 年 6 月

# 目 录

第一节	重要提示和释义	02
第二节	公司简介	03
第三节	会计数据和财务指标摘要	16
第四节	2021 年工作报告	16
第五节	年度重要事项	36
第六节	公司治理	39
第七节	内部控制情况	41
第八节	企业文化和社会责任	48
第九节	财务报告	52
第十节	备查文件目录	57

## 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、人才安居集团	指	深圳市人才安居集团有限公司
福田公司	指	深圳市福田人才安居有限公司
罗湖公司	指	深圳市罗湖人才安居有限公司
盐田公司	指	深圳市盐田人才安居有限公司
南山公司	指	深圳市南山人才安居有限公司
宝安公司	指	深圳市宝安人才安居有限公司
龙岗公司	指	深圳市龙岗人才安居有限公司
龙华公司	指	深圳市龙华人才安居有限公司
坪山公司	指	深圳市坪山人才安居有限公司
光明公司	指	深圳市光明人才安居有限公司
大鹏公司	指	深圳市大鹏人才安居有限公司
深汕公司	指	深圳市深汕特别合作区人才安居有限公司
房屋租赁公司	指	深圳市房屋租赁运营管理有限公司

## 第二节 公司简介

### 一、基本情况

深圳市人才安居集团有限公司(以下简称人才安居集团或公司)于2016年6月30日注册成立,注册资本1000亿元,是深圳市国资委履行出资人职责的国有独资公司。根据市委、市政府的战略部署,人才安居集团是深圳保障人才安居乐业的平台。深圳新一轮住房制度改革赋予集团更多新的使命和定位,明确提出以人才安居集团为主,建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房(统称:公共住房)。集团坚持政策性功能性导向、企业化管理、市场化运作、可持续发展的原则,业务涵盖公共住房投资、建设、运营等全产业链,与全市各区、新区均合资成立了区级子公司,推动构建全市“一盘棋”发展格局,截至2021年12月底,公司总资产1670亿元,净资产1157亿元,实现总投资1350亿元。

人才安居集团坚持“为人才,建好家”的发展理念,围绕“一四五一”发展战略,千方百计“多建房、快建房、建好房、管好房”,充分发挥全市公共住房建设筹集主力军作用,已开工74个项目(已竣工8个),总建筑面积1182万平方米,涉及房源9.2万套;累计筹建公共住房15.8万套,供应公共住房5.8万套,约占全市同期总量的1/3,服务超过4000家企业、10万人才及其家属,在全市稳地价、稳房价、稳预期中发挥了积极作用。

人才安居集团先后获得“国家‘绽放杯’5G应用征集大赛

智慧园区专题赛一等奖”“中国数字化实践突破奖”“广东省法治文化建设示范企业”“深圳市五一劳动奖状”“深圳市卓越经营奖”“深圳十佳质量提升国企”“深圳市金融创新奖”“深圳市社会担当企业”“市国资委党委系统先进基层党组织”等多项国家、省、市荣誉，得到了市委、市政府和社会各界的高度认可。

### (一) 基本情况表

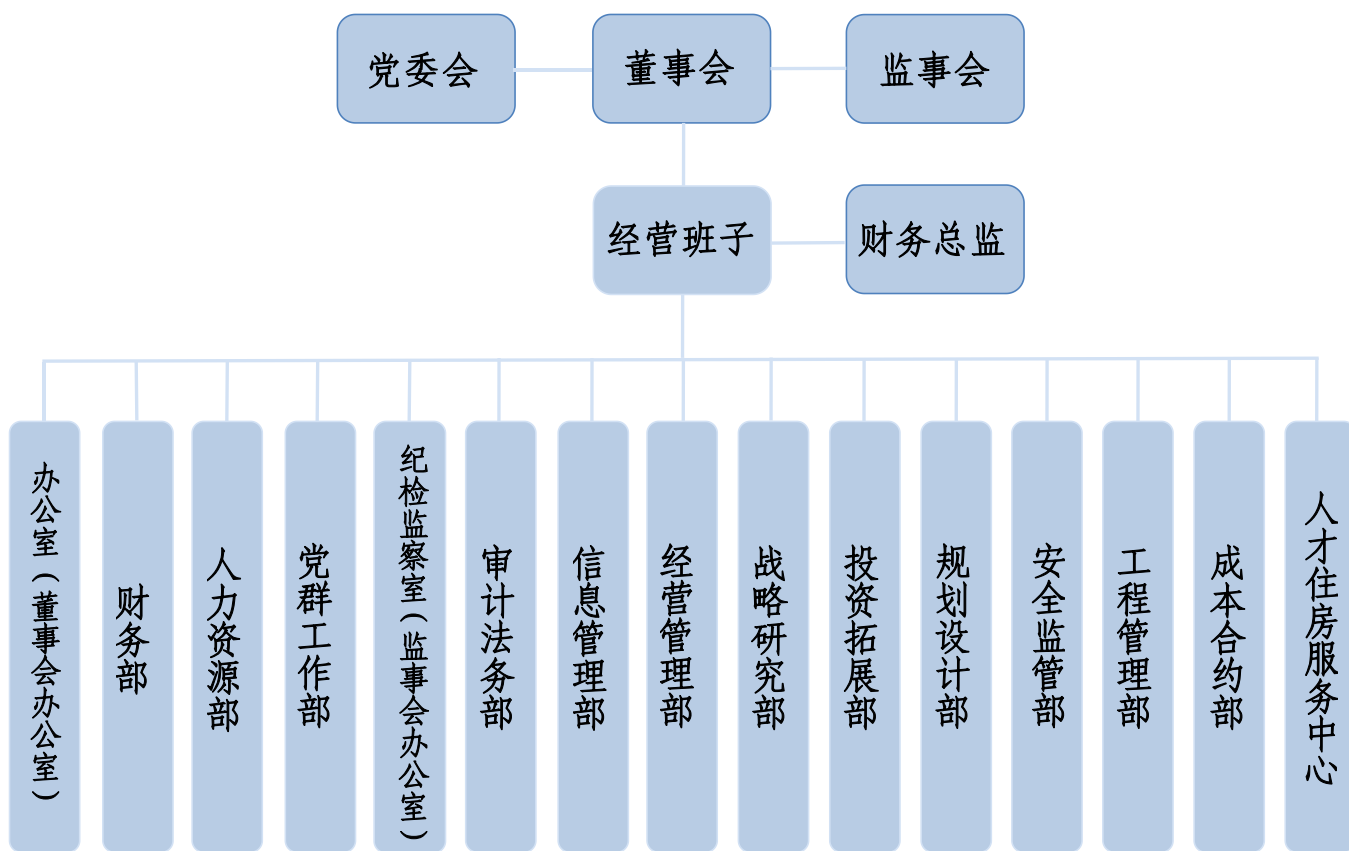
公司名称	深圳市人才安居集团有限公司
注册资本	1000 亿元人民币
经营范围	人才住房、保障性住房、安居型商品房、公共租赁住房等投资项目的规划、设计、投资、建设、融资、运营、资源开发与经营、服务；棚户区改造项目的投资、开发及建设；租购社会房源包括市场商品房、安居型商品房、商务公寓、产业园配套宿舍等房屋作为人才住房；物业租赁、物业管理与综合服务；在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；人才住房相关业务咨询及教育培训；投资兴办各类实业项目（专营、专卖、专控项目另行申请）；国内商业、物资供销业（专营、专卖、专控项目另行申请）。
公司地址	深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 27-29 层
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

### (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. 公司架构:



## 2. 主要参控股企业情况:

序号	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	公共住房开发及经营	60%	--	设立
3	深圳市罗湖人才安居有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	65%	--	设立
4	深圳市盐田人才安居有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	65%	--	设立
5	深圳市南山人才安居有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	60%	--	设立
6	深圳市宝安人才安居有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	65%	--	设立
7	深圳市龙岗人才安居有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	60%	--	设立

序号	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	
8	深圳市龙华人才安居有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	60%	--	设立
9	深圳市坪山人才安居有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	65%	--	设立
10	深圳市光明人才安居有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	65%	--	设立
11	深圳市大鹏人才安居有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	65%	--	设立
12	深圳市深汕特别合作区人才安居有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	80%	--	设立
13	深圳市平穩投资发展有限公司	二级	深圳市	对深圳市出现流动性危机的优质民营企业进行投资支持	99.5%	--	设立
14	深圳市安居腾龙房地产有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	100%	--	设立
15	深圳市安居锦龙房地产有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	100%	--	设立
16	深圳市安居汇龙房地产有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	100%	--	设立
17	深圳市安居御龙房地产有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	100%	--	设立
18	深圳市安居德明房地产有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	100%	--	设立
19	深圳市安居福厦房地产有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	100%	--	设立
20	东莞市安厦房地产有限公司	二级	东莞市	公共住房开发及经营	49%	--	设立
21	深圳市安居蓝山管理有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	100%	--	设立
22	深圳市安居创新股权投资基金管理有限公司	二级	深圳市	公共住房及配套商业等相关领域的 REITs、基金管理以及资产证券化业务	51%	--	设立
23	招商安居建设(深圳)有限公司	二级	深圳市	公共住房开发及经营	40%	--	设立

### 3. 2021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)	级别	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
							直接	间接	
1	深圳市安居鼎丰管理有限公司	2021年9月17日	1000万元	二级	深圳市	项目公司	100%		设立
2	深圳市安居鼎乐管理有限公司	2021年9月17日	1000万元	二级	深圳市	项目公司	100%		设立
3	深圳市安居鼎吉管理有限公司	2021年9月17日	1000万元	二级	深圳市	项目公司	100%		设立
4	深圳市安居鼎祥管理有限公司	2021年9月17日	1000万元	二级	深圳市	项目公司	100%		设立
5	安居(深圳)城市运营科技服务有限公司	2021年2月5日	5000万元	三级	深圳市	为集团持有物业资产提供专业化物业管理服务		100%	设立
6	深圳市悦居投资发展有限公司	2021年2月9日	1亿元	三级	深圳市	项目公司		100%	设立

#### (四) 人员情况

截至2021年12月31日,公司在职员工926人,构成如下:

	人 数	所占比例
<b>教育程度</b>		
博 士	5	0.54%
硕 士	191	20.63%
本 科	613	66.20%
其 他	117	12.63%
<b>职 称</b>		
高级职称	72	7.78%
中级职称	276	29.81%
初级职称	85	9.18%
其 他	493	53.23%
<b>年 龄</b>		



	人 数	所占比例
35 岁以下	521	56.26%
36-40 岁	239	25.81%
41-45 岁	82	8.86%
46-50 岁	53	5.72%
51 岁以上	31	3.35%

## 二、高层管理人员情况

### (一) 董事、监事及经营班子人员 (截至2021年12月31日)

类别	序号	姓 名	职 务	年龄	性别	任职状态
董事	1	赵宏伟	董事长、党委书记	53	男	在任
	2	唐绍杰	董事、党委副书记	53	男	在任
	3	李 安	董事、党委副书记、工联合会主席	55	男	在任
	4	汤卫忠	董事、财务总监	50	男	在任
	5	张瑞理	专职外部董事	58	男	在任
	6	高建柏	专职外部董事	58	男	在任
	7	魏捍平	董 事	55	女	在任
监事	1	左 雄	纪委书记兼监事会主席、深圳市监委驻深圳市人才安居集团有限公司监察专员	53	男	在任
	2	龙庆祥	监 事	59	男	在任
	3	肖杰安	监 事	57	男	在任
	4	包四明	职工监事	45	男	在任
	5	李彦杰	职工监事	44	男	在任
经营班子	1	唐绍杰	党委副书记、总经理	53	男	在任
	2	张 放	党委委员、副总经理	54	男	在任

类别	序号	姓名	职务	年龄	性别	任职状态
	3	朱大华	党委委员、副总经理	54	男	在任
	4	王志楷	党委委员、副总经理	50	男	在任
	5	李东宁	党委委员、副总经理	48	男	在任
	6	刘 晖	副总经理	53	男	在任

### 公司高级管理人员变动情况说明：

1. 根据中共深圳市委组织部《关于赵宏伟等同志职务任免的通知》（深组干〔2021〕47号）、《深圳市人民政府关于赵宏伟同志任职的同志》（深府任〔2021〕13号），2021年2月起，赵宏伟任深圳市人才安居集团有限公司党委书记、董事、董事长。

2. 根据《关于唐绍杰、黄力平同志职务调整的通知》（深组干〔2021〕48号），2021年2月起，唐绍杰任深圳市人才安居集团有限公司党委副书记、董事、总经理；黄力平不再担任深圳市人才安居集团有限公司党委副书记、董事、总经理。

3. 根据《关于张放等同志任职的通知》（深组干〔2021〕50号），2021年2月起，张放、朱大华、王志楷、李东宁任深圳市人才安居集团有限公司党委委员。

4. 根据《深圳市国资委关于调整董事的通知》（深国资委任〔2021〕40号），2021年11月起，张瑞理、高建柏、魏捍平任深圳市人才安居集团有限公司董事；吕华、王华本、蔡晓平不在担任深圳市人才安居集团有限公司董事。

5. 根据《深圳市国资委关于龙庆祥免职的通知》（深国资委

任〔2022〕7号），2022年2月起，龙庆祥不再担任深圳市人才安居集团有限公司监事。

## （二）董事简介

**赵宏伟**，男，汉族，1968年12月生，中共党员，本科学历。2021年2月起任深圳市人才安居集团有限公司党委书记、董事长，兼任深圳市振业（集团）股份有限公司党委书记、董事长。曾任深圳市华晟达投资控股有限公司党委书记、董事长。

**唐绍杰**，男，汉族，1968年6月生，中共党员，研究生学历（硕士）。2021年2月起任深圳市人才安居集团有限公司党委副书记、董事、总经理。曾任深圳市地铁集团有限公司党委副书记、董事、总经理。

**李安**，男，汉族，1966年10月生，中共党员，研究生学历（硕士）。2017年9月起任深圳市人才安居集团有限公司党委副书记、董事。2018年11月起兼任深圳市人才安居集团有限公司工联会主席。2018年5月至2020年5月兼任深圳市龙华人才安居有限公司董事长、法定代表人。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党委书记、董事长。

**汤卫忠**，男，汉族，1971年2月生，中共党员，研究生学历（硕士）。2020年6月起任深圳市人才安居集团有限公司董事、财务总监。曾任深圳市审计局正处级调研员。

**张瑞理**，男，汉族，1963年12月生，中共党员，研究生学历（硕士）。2021年11月起任深圳市人才安居集团有限公司董

事，同时任深圳市机场（集团）有限公司董事、深圳市国有免税商品（集团）有限公司董事。

**高建柏**，男，汉族，1963年7月生，中共党员，研究生学历（硕士）。2021年11月起任深圳市人才安居集团有限公司董事，同时任深圳市盐田港集团有限公司董事、深圳市智慧城市科技发展集团有限公司董事。

**魏捍平**，女，汉族，1966年8月生，中共党员，研究生学历（硕士）。2021年11月起任深圳市人才安居集团有限公司董事。曾任深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司党委委员、副总经理，已于2022年6月正式退休。

### （三）监事简介

**左雄**，男，汉族，1968年10月生，中共党员，本科学历。2019年5月起任深圳市人才安居集团有限公司党委委员、纪委书记兼监事会主席。2020年2月起任深圳市监委驻深圳市人才安居集团有限公司监察专员。曾任深圳市水务（集团）有限公司党委委员、纪委书记兼监事会主席。

**龙庆祥**，男，汉族，1961年11月生，中共党员，研究生学历（硕士）。2016年6月起任深圳市人才安居集团有限公司监事。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12月起任深圳能源集团股份有限公司纪委书记。2020年2月起任深圳市监委驻深圳能源集团股份有限公司监察专员。2022年2月已正式退休，不再担任深圳市人才安居集团有限公

司监事。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。

**肖杰安**，男，汉族，1964年5月生，中共党员，研究生学历（博士）。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。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。

**包四明**，男，汉族，1976年2月生，中共党员，研究生学历（硕士）。2017年1月至2019年4月任深圳市人才安居集团有限公司人才住房服务中心主任（其间：2017年4月至2019年4月兼任深圳市龙岗人才安居有限公司董事、深圳市坪山人才安居有限公司董事；2017年9月至2019年4月兼任深圳市房屋租赁运营管理有限公司执行董事兼总经理），2019年4月至2021年8月任深圳市安居集团有限公司审计法务部部长（其间：2017年4月至2021年8月兼任深圳市光明人才安居有限公司监事、深圳市罗湖人才安居有限公司监事；2019年6月至2021年8月兼任深圳市安居德明房地产有限公司监事）；2020年3月起兼任深圳市人才安居集团有限公司第一届监事会职工监事。2021年8月起任深圳市罗湖人才安居有限公司党支部书记、董事长。曾任深圳市罗湖区委（政府）督查室主任。

**李彦杰**，男，汉族，1977年7月生，中共党员，研究生学历（硕士）。2017年1月至2021年8月任深圳市人才安居集团有限公

司党群工作部部长，2017年1月起兼集团工联合会副主席（其间：2017年1月至2021年8月兼任深圳市大鹏人才安居有限公司监事；2017年4月至2021年8月兼任深圳市龙华人才安居有限公司董事、深圳市盐田人才安居有限公司监事；2019年6月至2021年8月兼任深圳市龙岗人才安居有限公司董事；2020年3月起兼任深圳市人才安居集团有限公司第一届监事会职工监事）。2021年8月起任深圳市大鹏人才安居有限公司党支部书记、董事长。曾任深圳能源集团党委工作部党务纪检高级经理兼纪检办公室主任。

#### **（四）其他高级管理人员简介**

**张放**，男，汉族，1967年9月生，中共党员，本科学历。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1月至2021年8月兼任深圳市大鹏人才安居有限公司董事长（其间：2017年4月至2020年5月兼任深圳市大鹏人才安居有限公司法定代表人；2017年4月至2020年5月兼任深圳市盐田人才安居有限公司董事长、法定代表人）。2021年2月起任深圳市人才安居集团有限公司党委委员。曾任深圳市住宅发展事务中心主任。

**朱大华**，男，汉族，1967年4月生，中共党员，研究生学历（硕士）。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2020年3月兼任深圳市罗湖人才安居有限公司董事长、法定代表人（其间：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；2019

年12月起兼任深圳市安居创新股权投资基金管理有限公司董事长、法定代表人)。2021年2月起任深圳市人才安居集团有限公司党委委员。曾任深圳市盐田港集团有限公司董事、财务总监。

**王志楷**，男，汉族，1971年11月生，中共党员，研究生学历(硕士)。2017年1月起任深圳市人才安居集团有限公司副总经理(其间：2018年5月至2021年8月兼任深圳市深汕特别合作区人才安居有限公司董事长、法定代表人；2017年4月至2019年3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月至2020年5月兼任深圳市福田人才安居有限公司董事长、法定代表人)。2021年2月起任深圳市人才安居集团有限公司党委委员。曾任深圳市国资委战略发展处处长。

**李东宁**，男，汉族，1973年2月生，中共党员，研究生学历(硕士)。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1月至2021年8月兼任深圳市宝安人才安居有限公司董事长(其间：2017年4月至2020年12月兼任深圳市宝安人才安居有限公司法定代表人)，2017年4月至2021年12月兼任深圳市南山人才安居有限公司董事长(其间：2017年4月至2020年10月兼任深圳市南山人才安居有限公司法定代表人)，2021年2月起任深圳市人才安居集团有限公司党委委员。曾任深圳市宝安建设投资有限公司总经理、党委副书记。

**刘晖**，男，汉族，1968年12月生，中共党员，本科学历。2018年5月至2019年5月任深圳市光明人才安居有限公司董事、

董事长、法定代表人，2019年5月起担任深圳市人才安居集团有限公司副总经理（其间：2019年5月至2021年8月兼深圳市光明人才安居有限公司董事、董事长；2018年5月至2020年3月兼深圳市光明人才安居有限公司法定代表人；2018年11月至2020年3月兼东莞市安厦房地产有限公司法定代表人、执行董事、总经理（项目负责人）；2018年12月至2019年6月兼任深圳市安居德明房地产有限公司法定代表人、执行董事、总经理）。曾任深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司总经理。



### 第三节 会计数据和财务指标摘要

截至 2021 年 12 月 31 日，公司总资产 1669.53 亿元，净资产 1157.58 亿元，其中归属于母公司的所有者权益 1022.15 亿元，资产负债率 30.66%；2021 年，公司实现利润总额 798.84 万元，净利润 1.75 亿元，其中归属于母公司的净利润 1 亿元。

#### 主要财务数据摘要

金额单位：亿元

项 目	2021 年	2020 年
营业收入	28.90	9.14
营业成本	30.86	13.37
税金及附加	0.11	0.67
期间费用	6.20	1.31
其中：管理费用	3.64	3.49
财务费用	2.48	-2.18
投资收益	10.47	11.92
利润总额	0.08	5.76
净利润	1.75	5.58
其中：归属母公司净利润	1.00	4.62
资产总额	1669.53	1554.42
负债总额	511.95	400.82
所有者权益	1157.58	1153.60
其中：归属母公司所有者权益	1022.15	1018.82
少数股东权益	135.43	134.78

## 第四节 2021 年工作报告

### 一、2021 年工作回顾

2021 年是人才安居集团成立的第五年，面对复杂多变的外部条件和日趋严峻的经营形势，安居集团贯彻市委、市政府决策部署和市国资委工作要求，围绕公司“一四五一”发展战略，迎难而上、奋发有为，深入开展党史学习教育，认真落实“为群众办实事”，全面超额完成了市国资委下达的生产经营目标任务，发挥了在全市“六稳”“六保”大局中的积极作用，进一步巩固了全市公共住房领域主力军地位。

截至 2021 年底，公司资产总额 1670 亿元，同比增长 7.4%，净资产 1157 亿元。2021 年实现营业收入 28.9 亿元。完成固定资产投资 178 亿元，在市属国企中排名第二。投资拓展项目权益建面 247.6 万平方米，完成年度目标的 165%。

#### **（一）讲政治、抓落实，不断推进党建与生产经营深度融合**

一是明德增信，用实际行动体现忠诚。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记在庆祝中国共产党成立 100 周年大会上的重要讲话精神，以及对广东、深圳的重要指示批示精神，把拥护“两个确立”、增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”落实到具体行动上，在思想上、政治上、行动上同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致。认真落实党委“把方向、管大局、促落实”的制度安排和工作要求，全年提交党委会前置研究的重大经营议题 105 项，抓

好党委、董事会决策执行落实，大力推进党建工作与生产经营深度融合。坚持以人民为中心的发展思想，落实“房住不炒”的定位，把千方百计加快人才住房建设、增加人才住房供应作为重要政治任务。推进党史教育进工地、进社区，激发加快安居事业发展的动力和活力，全年筹建公共住房 3.2 万套、供应 1.2 万套，均占全市的 1/3，以工作实效践行“学党史、悟思想、办实事、开新局”。

**二是提高站位，在落实全市重大发展战略中体现担当。**深入学习市七次党代会精神，认真贯彻市委“1+10+10”工作部署。围绕光明科学城、西丽枢纽、梅观创新产业走廊等重点区域，高水平推进土地整备、老旧住宅区改造和人才住房建设，助力深圳打造综合性国家科学中心，提升城市发展能级。积极落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》及深圳人才强市战略，全市 2800 家企业的 6 万人才及家属住进人才住房。

**三是抓早抓小，在日常和经常中体现从严。**把全面从严治党的要求贯穿到生产经营、改革发展的全过程。认真落实党风廉政建设“一岗双责”，自觉接受监事会的监督，注重发挥“六位一体”监督体系作用。坚持以查促改、以改促进，持续推进招标采购、工程变更、竣工结算等专项检查及整改工作。开展“监督是大爱，监督在身边”宣传教育活动，营造风清气正的良好政治生态。

## **（二）以冲刺和决战之姿抓建设，进一步巩固在全市公共住房发展格局中的主力军地位**

一是优化管控机制，工程建设跑出“加速度”。全力服务全市稳投资大局，全年完成建安投资 123.4 亿元，同比增长 91%，首次迈上百亿级规模的新台阶，其中光明公司完成建安投资 29.8 亿元。截至 2021 年底，在建项目 66 个，建筑面积 1122 万平方米。全年新开工项目 24 个，主体结构封顶项目 19 个，全年竣备项目 8 个，总建筑面积 60.3 万平方米，均创历史新高。稳步向部门和子公司下放事权，确保“放得下、接得住、用得好”，提高工程建设效率。积极回应承包商诉求，科学合理优化支付节点，加快工程款支付，全年支付工程款近 90 亿元。及时约谈进度滞后、质量及安全第三方评价靠后的 EPC 单位负责人。

二是大力提升规划设计水平，标准体系建设成效初显。构建公共住房“建筑+精装+景观”设计标准化框架体系，深度参与全市《公共住房建设标准》《公共住房装饰装修标准》等行业标准编制工作。组织开展龙华梅观土地整备利益统筹项目建筑方案设计竞赛，聚焦“职住平衡、产城融合”，着力建设符合产业需求的新时代高标准厂房。南山龙辉龙联棚改项目按照未来社区的定位开展设计工作。龙华中华自行车厂项目引入新加坡邻里中心设计理念，构建多层地表形态的绿色生态社区。南山高新花园项目引入华为全屋智能家居技术，率先探索完整居住社区建设。

三是推进品质提升，“双优”工程数量不断增加。优化项目

建设质量评估体系，健全“巡检+抽检”管理机制。持续巩固质量成果，2021年公司主体阶段第三方工程质量评估平均得分89.74分，在上海平大咨询第三方评估机构服务的20家房企中，综合得分排名第四。荣获“2021年深圳市建筑产业化行业优秀企业”荣誉称号。9个项目荣获省“双优工地”，31个项目荣获市“双优工地”。龙岗安居锦龙苑成为集团首个纳入省级“质量月”活动的观摩项目。开展建筑预制混凝土构件标准化设计与应用研究，罗湖安居锦园开展全屋装配式装修试点，坪山安居凤凰苑开展SMC整体卫浴试点，为装配式装修规模化应用探路。

**四是抓好防疫与安全，构建安全稳定的生产环境。**切实抓好常态化疫情防控，实现疫苗接种“应接尽接”，确保近1000名员工及1.5万名参建人员零感染。各子公司参与所在辖区防疫抗疫工作，积极贡献安居力量。开展安全生产双重预防机制建设，加大“四不两直”检查力度，落实节假日等特殊时段领导在岗带班、关键岗位24小时值班。每周发布“三个清单”，管控较大以上安全生产风险。全年排查隐患7.5万项，整改率达99.8%。对第三方安全评估工作机制进行完善，公司在建项目第三方安全评估平均得分85分，安全生产形势平稳可控。

### **（三）积极争取各方支持，切实做到“盯、关、跟”，项目拓展规模勇创新高**

一是深耕棚户区改造，夯实项目储备。勇于担当，敢啃硬骨头，全年新拓展棚改项目6个，总用地面积45.4公顷，权益建

面 95.7 万平方米，预计可筹建人才住房 1.2 万套，总投资 320 亿元，棚改成为集团项目拓展的主渠道。实现全市首个老旧住宅小区改造项目——39 区海乐花园棚改项目竣工交付、如期回迁。公司累计拓展棚改项目 20 个，总用地面积 119.1 公顷，权益建面 226.1 万平方米，预计可筹建人才住房 2.4 万套，总投资 966 亿元。

**二是抢抓机遇，拓展市场化路径。**紧盯集中供地，取得 3 宗招拍挂项目的土地使用权，土地用地面积 8.2 公顷，权益建面 24.5 万平方米，总投资 69.7 亿元。盐田公司联合深业南方竞得前海桂湾用地，可筹建公共住房 7.6 万平方米，开拓了以完全市场化方式获取人才住房用地的新路径。“商改居”取得突破，南山公司通过租赁 M0 办公用房，改造为保障性租赁住房 and 人才住房相结合的青年社区——创智云城项目，主要面向南山高科技企业提供 1262 套租赁住房。

**三是千方百计多渠道筹措，盘活存量用地。**主动转换思路，深挖存量资源，积极应对居住用地出让模式调整的影响。盘活存量土地项目（不含棚改项目）3 个，用地面积 6.4 公顷，权益建面 19.9 万平方米。坪山公司推进沙湖提容项目，与社区股份公司合作，通过提高集体用地容积率筹建人才住房。福田公司通过“中核”项目探索通过闲置用地处置全流程服务模式筹建人才住房。

#### **（四）高起点、专业化，努力构建集团自主服务体系**

一是增加公共住房供应。公司在管人才住房项目 61 个，租赁面积 166 万平方米，2.7 万套，出租率达 93.1%，同比增长 13 个百分点。截至 2021 年底，服务企业 2800 余家，服务人才及家属约 12 万人，其中院士 5 人、其他高层次人才 224 人，主要面向商业服务、信息技术、高端制造、企事业单位等行业人才。从人才年龄结构看，80 后、90 后等新市民、新青年入住占比达 86.7%。全年为各类人才节约租金约 2 亿元，为我市建立一流人才服务保障体系贡献了安居力量。

二是整合商业资源，提高市场化规范化经营水平。利用 2 年时间解决 31 万平方米政府移交项目的历史遗留问题，纳入市场化、规范化管理轨道。集团商业项目 37 个，面积 33.3 万平方米，整体出租率 95.8%。梅林一村、彩田村等 7.7 万平方米底层商业和配套设施实施完成升级改造。

三是组建物业团队，提升运营服务水平。成立安居城服公司，首次引入运营服务第三方满意度调查，第三方满意度 81.5 分，持续增强住户获得感和幸福感。在管物业项目 15 个，面积 58.5 万平方米。以住户需求为导向延伸运营服务触角，提供新能源汽车充电桩、拎包入住等 15 项增值服务。

#### **（五）降成本、增效益，着力提升财务支撑保障能力**

一是积极拓展融资渠道。全年通过发行债券、项目贷款、保险债权计划等渠道融资 261 亿元，为集团项目建设提供充足的资

金支持。截至 2021 年底，公司有息负债余额 412 亿元，负债率 30.66%。与国开行签署 1000 亿元开发性金融战略合作协议，打造新时期银企合作样板，为大规模建设提供资金保障。全力推动保障性租赁住房 REITs 申报工作，申报材料已顺利通过市发改委组织的专家评审，具备了上报国家发改委的条件。

**二是千方百计降低成本。**创新应用市场化、低利率融资工具，实现“资产负债联动”发展。积极研究绿色债、企业债和境外债融资方案。优化债务结构，通过利用低利率债券置换高利率贷款优化债务结构。同时，实行各子公司间资金协同，通过内部融资降低成本。

**三是提升财务管理效率。**研究财务共享和资金集中管理，提升财务管理效能和资金管控水平。

#### **（六）强统筹、压责任，扎实推进国企改革三年行动**

**一是坚持战略规划引领，系统推进综合改革。**公司党委立足公司定位和实际，提出“一四五一”发展战略。组织编制《公司“十四五”发展战略规划》并获市国资委批复同意实施。深入推进国企改革三年行动，综合完成率达 85%。组织开展东京都市圈住房发展、国内外大都市土地利用结构等 4 项课题研究，为深圳公共住房发展提供借鉴。

**二是积极争取政策支持，营造有利政策空间。**公司 17 个项目获得中央奖补资金 10.45 亿元。积极对接市发改、财政部门，争取专项债券等政策性资金 2.1 亿元。



**三是规范公司治理体系，激活企业发展活力。**深化用人机制改革，通过“市场化选聘+内部提拔”选配25名中层干部，全面加强公司部门和子公司班子建设，对经理层48名干部实施任期制和契约化管理。推进薪酬、长效激励机制改革，以考核为导向、以绩效论英雄。

**四是强化内控合规建设，健全风控管理体系。**加强生产经营领域合规建设和风险防控，获得广东省“法治文化建设示范企业”称号。全力配合政府审计，积极开展内部专项审计。落实“能审必审、应审尽审”的工作要求，全年审核合同285份，招标文件214份。推动纪检工作向子公司延伸，通过设置专岗强化监督干部队伍建设。加强财务核算管控和制度执行检查，强化对重大资金借贷、使用等关键环节的监督，降低财务风险和廉政风险。切实做好信访维稳工作。

**五是坚持探索科技赋能，优化信息管理体系。**完善智慧运营管理平台建设，推动信息化向内部监督、数字营销、看板管理、评定标专家抽取等业务领域延伸。深化“自在安居”平台功能建设，拓展141个服务端功能点，为多元业务延伸提供支持。

## **二、2022年工作安排**

2021年中央经济工作会议指出，我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱的三重压力。2022年经济工作将坚持稳字当头、稳中求进。支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展，大力发展

保障性租赁住房。市委、市政府高度重视公共住房工作，将其列为今年十大民生实事之首，着力稳地价、稳房价、稳预期，全年安排公共住房投资 390 亿元，筹建不少于 12 万套。深圳正在加快与国家住房体系接轨，着力构建以公共租赁住房、保障性租赁住房 and 共有产权住房为主的公共住房体系。我国房地产市场正在发生深刻变化，行业分化刚刚开始。今年信贷、土地、监管、并购等方面的宏观政策可能会灵活适度放宽，并涌现出财务投资和战略拓展的新机会。公司充分认识新形势下全市固定资产投资面临的严峻性，将着力发挥好国企在稳投资中的支撑作用，把握好政策调整的有利契机，主动寻求各级政府的政策支持，善于在新常态下以市场化方式推进人才住房建设。公司将不断提高政治判断力、政治领悟力、政治执行力，从新时代人民对美好生活向往和促进共同富裕的高度来认识发展公共住房的重大政治意义，进一步增强做好人才安居工作的使命感、紧迫感、责任感。市政府 2022 年工作报告提出，要以绣花功夫规划建设管理好城市，建设宜居城市、枢纽城市、韧性城市，加快推进住有宜居，打造一批近零碳排放试点工程。市属企业、区属国资部门负责人会议指出，要积极锻造示范引领型硬核科技，示范应用建筑信息模型（BIM）、城市信息模型（CIM）技术。

2022 年，公司经营发展面临复杂的外部环境，公司将保持清醒头脑，从大局和长远考虑，做到五个牢牢把握。一是牢牢把握高质量发展主题主线；二是牢牢把握服务人才强市战略基点；

三是牢牢把握实现住有宜居目标；四是牢牢把握可持续发展命脉；五是牢牢把握提升运营能力这个关键。

### **（一）强化政治引领，以高质量党建保障公司高质量发展**

充分认识党的政治建设的根本性地位，把政治建设贯彻到生产经营全过程、全链条，为更好服务人才强市战略提供政治保证。

一是在党的建设中突出政治引领。把党的政治建设摆在首位，继续深入学习习近平新时代中国特色社会主义思想、习近平总书记系列重要讲话和十九届历次全会精神。建立月度集中学习机制，学法律、学政策、学新技术，把中央、省、市关于公共住房的精神贯彻到公司公共住房设计、建设、运营等实践中，以实际行动坚决拥护“两个确立”，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”。将政治判断力、政治领悟力、政治执行力落实到行动上，体现到落实党的路线方针政策的行动上，体现到为党分忧、为国尽责、为民奉献的实际行动上。

二是在生产经营中突出政治引领。正确处理好抓党建最大政绩和抓生产经营第一要务的关系，推动抓党建和抓发展有机融合，将党的政治优势转化为企业的发展优势、创新优势和竞争优势。在落实“房住不炒”定位，落实“双区”驱动、“六稳”“六保”等市委、市政府重大决策部署上展现新担当、新作为。认真执行重大生产经营事项党委会研究讨论制度，并认真抓好落实。发挥“共建+”合力，在棚户区改造等急难险重的项目上设立临时党组织，成为提升工程进度、质量、安全的抓手。以更高的政治责

任感扎实做好疫情防控、安全生产、信访维稳、农民工工资等工作，为全市稳定大局做贡献。

**三是在纪律作风建设中突出政治引领。**要把纪律作风建设摆在更加突出的位置，不断夯实“六位一体”监督体系，全面强化作风建设。力戒形式主义、官僚主义，讲实话、办实事、求实效。严格落实“一岗双责”要求，推动监督是大爱体系建设，优化延伸“六位一体”大监督体系建设，加大对重点领域、关键环节的监督力度。加强审计监督，强化对审计整改情况的跟踪督查，提升内部审计质量。在项目工地共创廉洁示范点，构建全员参与、全程监控、全领域覆盖的合规管理和廉洁风险防控体系。

## **（二）聚焦重点渠道，全面提高投资拓展效益和质量**

把提升投资质量摆在更加突出的位置，以优质增量带存量，提升资产整体质量。保持定力，把握好市场机遇，多谋善断，精准出手，在保基本盘的基础上适度增加投资弹性，推动投资拓展工作再上新台阶。

**一是继续发挥棚改的主战场、主渠道作用。**完善项目的准入机制，把握介入项目的时机和节奏，在前期规划基本成熟、被搬迁人预期稳定的基础上稳步推进项目实质性操作，及时梳理并协调解决关键节点的共性问题 and “卡脖子”难题。高水平推进已拓展项目的规划、设计、产权分析、补偿方案编制等前期工作，巩固拓展成果。定期组织召开棚改业务交流会，全面加强棚改队伍建设，进一步提升把握政策能力、开展群众工作能力。

**二是集中力量达成权益面积 100 万平方米的刚性指标。**积极争取新供应保障性租赁住房用地，全面梳理各区年度保障房供应计划及供应时序，筛选优质项目，纳入公司储备项目库。提前摸排招拍挂土地出让项目，建立项目储备库。深挖“六类十五种”筹建渠道，利用存量公共配套基础设施用地，年内实现项目批量落地。盘活村集体存量用地，举办村企合作推介会，拓宽公司项目筹建渠道。密切关注各区土地整备计划，提前介入、锁定项目，获取优势项目资源。积极探索在东莞、惠州等临深片区拓展项目资源。

**三是全力抓好销售工作。**充分认识销售回款对公司可持续发展的重要支撑作用，公司目前入市项目多、货值大、周期长，2022 年预计销售项目 11 个。积极主动配合住建部门优化销售方案，实现资金稳步回流。公司营销一盘棋，完善制度，优化组织架构，做好人才储备，完善公司营销管理体系。

### **（三）打造宜居社区，大力提升公共住房空间品质**

居住社区是城市居民生活和城市治理的基本单元。以规划设计为龙头，持续提升居住社区品质，解决设施不完善、公共活动空间不足等突出问题，实现从住有所居向住有宜居的跨越。

**一是提升规划理念，打造未来社区样板。**将完善基本公共服务设施、优化健全商业服务设施、完备市政配套基础设施、布局充足公共活动空间、建立全覆盖物业管理、健全社区管理机制等六大举措纳入社区规划全过程，打通城市管理和城市治理的“最

后一公里”。构建十五分钟生活圈，探索建立社区慢行网络，统筹幼儿园、托儿所、老年服务站、社区医院、便民商业网点、公共活动场地和公共绿地等设施配套，打造有温度的邻里社区。

**二是提升房屋设计品质，建设高质量公共住房。**全面总结现有项目楼型、户型，开展建筑模块化、模数化设计标准研究，优化标准模块。加大设计审查力度，提高定板定样的能力和效率，保障设计品质。加强 BIM 模型应用的深度、广度。从 2022 年开始，新上项目 100% 实现正向设计，提交完整 BIM 成果，100% BIM 报建。实现 BIM 技术在新建住房项目设计过程的 100% 应用。制定装配式建筑技术指引，建立混凝土预制构件标准，加强装配式建筑技术应用。按照全面覆盖、实而不华、全生命周期都考虑的原则，加快优化完善主要设备材料的技术参数分级和品牌分类研究，活化品牌的标准一致性，以及与成本核算、合约管理的协调性。

**三是锚定“双碳”目标，探索近零能耗建筑。**全面推行绿色低碳发展，确保 2022 年所有新建公共住房项目达到绿色建筑二星级以上标准。开展绿色低碳应用技术研究，探索低能耗、近零能耗建筑新技术、新材料、新工艺，打造近零能耗示范项目。

**四是探索试点小户型社区，打造集约型优秀居住空间。**落实市政府工作部署，推动城市未来居住用地高效集约利用，配合市住建部门开展全市保障性租赁住房小户型设计竞赛，力争在上半年形成工作成果。充分挖掘“方寸之间”的零星存量土地，在城

市人口密集区开展小户型建筑落地试点，做到小户型、高品质、低租金，打造符合新市民、新青年消费水平及新生活理念的集约居住样板项目。

#### **（四）夯实标准建设，在固本强基中完善工程建设体系**

适应建筑业转型发展的大趋势，认真落实市政府的部署与要求，在 BIM、CIM 方面加大应用力度，将装配式建筑技术、“双碳”作为工程领域质量提升的主攻方向，利用三年时间实现行业引领。

**一是提高工程建造水平，夯实项目建设质量。**加强现场质量检查、材料抽检、第三方评估力度，提升工程质量水平，建造更多省优、市优工程。出台适用于公共住房全过程的 BIM 技术的企业标准，并在 2022 年新开工的 EPC 项目中全面实施。在大鹏新区试点智能建造技术，在龙岗、龙华、光明区开展装配式装修规模化应用，在南山区、龙华区试点 MIC 模块化建筑。2022 年计划达到供应条件 2 万套，公司将切实加强质量管理，提高一次性交付评估通过率。

**二是加强安全生产管理，压实各方主体责任。**持续深化“三个清单”机制，强化重点安全生产风险管控，着力解决薄弱环节和突出问题。建立安全检查台账，继续落实领导干部节假日等特殊时段在岗带班、关键岗位 24 小时值班要求。坚持开展“四不两直”常态化、全覆盖的隐患排查和整改，形成安全管控闭环。定期开展应急演练，持续提升应急处突管理能力。继续做好常态化疫情防控、舆情处置等相关工作，确保生产经营平稳有序。

**三是优化招标采购流程，实现分级分类体系落地。**完成 EPC、装饰装修、园林景观三大领域供应商分级分类，出台供应商履约评价细则，以履约评价为核心，提高供应商管理的标准化、规范化水平。进一步总结检讨 EPC 模式。坚持源头治理、系统治理，不断优化改善履约评价体系和方式为主，强化评价结果应用，积极督促参建单位提升工程质效。

**四是全面强化成本管控，构建规范有效的成本体系。**持续推进招标采购、成本管理标准化建设，进一步活化招标阶段策划，提高招标控制价编制水平，提高招采效率。年内出台与公共住房设计、产品标准、品质相适配的造价标准，建立健全公司设计、采购、施工和运营全流程成本管控体系。对标行业标杆，提高成本管控专业化、市场化水平。搭建成本数据库，建立主要建筑材料、设备市场价格动态跟踪机制，提高造价管理和风险防控水平。

#### **（五）坚持服务为先，全面提升运营能力、塑造安居品牌**

始终把服务人才放在最高位置，构建以公共住房为核心的“一核多元”业务板块，完善产业链条，打造有温度的安居服务品牌。

**一是建立一整套市场化运营的管理机制。**对标市场，对标一流、适度超前。建立与业务大规模扩张相适应的组织架构、业务模式、制度流程、激励约束机制。强化抓运营的组织领导，建立对口挂点联系“店长制”，公司经营班子成员每人挂帅一个项目，每半年至少带班店长半天，根据业务方向查找解决运营存在



的瓶颈问题。健全“经济效益和满意度”双维度的评价体系，不断提升市场化运营效率。组织编制运营板块数字化转型实施方案，用三年左右时间，租赁、物业等业务全面实现数字化，人均效能达到行业前三水平。

**二是打造美好生活的商业空间载体。**全年新增运营商业面积4.56万平方米。对已建成的商业项目进行全面复盘，查找共性问题，优化机制流程，明确责任分工，落实岗位责任。实现设计与运营、工程与运营的合作协同。全面完成安居锦龙苑等70年自持商业项目的策划定位及运营方案。建立商业运营单位资源库，加大前置商业蓄客力度。

**三是完善标准化的物业服务模式。**预计实现全年物业在管面积130万平方米，住户满意度不低于85分。整合“运营+物业”业务，实施“全生命周期”管理，研究建立SCC无界社区运营体系，建立住宅项目物业用房场景标准体系，依托科技和创新赋能社区增值服务，构建“有温度”的安居服务新社区。加快业务运营与智能技术的融合，编制公司运营管理信息化规划。制定《住房运营管理标准化实施细则》，搭建物业管理处、维修平台、维修供应商三位一体维修管理体系。完成物业管理三标一体认证。

#### **（六）加强业财融合，为公司高质量发展提供有力财务支撑**

创造性、前瞻性开展财务工作，通过资金集中管理、筹建财务共享中心等措施推动财务管理方式向“业财一体”模式转变，

优化资债结构，为公共住房高质量发展提供保障。

**一是编制年度扭亏方案，确保实现盈利目标。**早谋划、早部署、早行动，制定多套方案并行推进。加强统筹指导，分管领导按季调度，由各子公司履行主体责任，切实做好减亏处亏相关工作。

**二是全面加强财税政策研究，发挥政策对公司发展的支撑作用。**探索构建适合政策性公共住房租赁企业可持续发展的会计和财税支持政策。

**三是加强资金集中管理，提高财务管理效率。**年内完成筹建财务共享中心，按照先行试点、全面推广、优化提升、智能共享的原则，实现核算、报账、资金结算等模块的试点运行。制定资金集中管理实施细则，根据项目进展情况对资金进行统筹调配，提升资金使用效能，增强融资保障能力。

**四是引导良性竞争，进一步降低财务成本。**继续推动金融机构通过竞争，进一步降低资金成本。加强金融市场动态分析，把握好市场，债券发行节奏。利用先行示范区金融政策优势，探索在境外发行绿色债券。全面加快保障性租赁住房基础设施 REITs 申报。

**五是争取纾困资金回笼，保障自有资金安全。**落实好公司工程资金监管有关通知的要求，加强对工程施工等重点领域、关键环节的资金监管，确保项目建设资金安全，确保不发生拖欠农民工工资的问题。

## **（七）深化政企合作，为人才安居事业高质量发展争取良好的政策环境**

全面加强和市、区各级政府部门的战略合作，提升统筹和配置各类资源的能力，实现“政府所需，公司所能，合作共赢”。

一是加强顶层设计，跟进“三个办法”制订工作。配合住建部门优化政策措施和试点方案，全力跟进保障性租赁住房政策措施，开展公司参与社会主体出租的保障性租赁住房专项研究。

二是加强政策研究，支持指导公司业务发展。全面争取中央奖补、专项债、中央预算、市区财政预算等专项资金。

三是放大安居声量，打造公司发展软实力。探索用三年时间建立公司公共住房领域的基础数据库，支撑全市公共住房需求预测、租售价格评估等研究决策。完成东京都市圈住房、国内外大都市土地利用等课题研究，加大博士后创新实践基地建设。加强政策研究与交流，加快培养一批具有行业影响力的专家，立足全市公共住房大局，积极建言献策，强化住房专营机构定位，争取土地供应、经营考核等方面获得差异化政策支持。

## **（八）深化机制改革，全面高质量完成国企改革三年行动各项任务**

扎实落实市国资委要求，不断优化公司运营体制机制，在生产经营中建立健全与高质量发展相匹配的管理机制、人员队伍。

一是推进战略规划落地。组织各子公司以公司“十四五”发展规划为纲，研究制定适应自身的发展规划目标，助力公司中长

期发展战略落地。打好国企改革三年行动计划收官之战，确保上半年完成国企改革任务。深入开展“安居+”产业链研究，积极探索通过资本运作等方式，战略布局公共住房上下游产业链，推动公司发展战略、能力建设、业务规模化有机融合。

**二是深化经营管理机制。**按照健全现代企业制度的要求，积极探索开展组织变革，全面提升公司的专业能力和市场竞争力。制定授权放权清单，优化完善公司权责体系。持续规范经理层任期制管理，科学制定契约内容。进一步优化绩效考核指标。对标国际一流企业，引入主要经营指标行业对标管理机制，建立与项目规模、运维管理等相适应的人员配备机制，加大市场化选人用人工作力度，控制人员规模和成本费用的过快增长。加快建立“能上能下、能进能出、能高能低”的激励与约束机制，实现人员更有活力、更有效率。

**三是强化队伍能力建设。**习近平总书记强调，我们要实现“两个一百年”奋斗目标，就必须有一批敢打硬仗、作风优良、专业专注的高素质干部队伍。不断提升干部员工特别是中层以上管理层政策沟通能力、专业化能力、服务发展能力与数字化能力。按业务条线有计划地组织开展岗位练兵，引导员工“干一行、爱一行、精一行”，培养打造一批公共住房发展细分领域专家、工匠，为公司高质量、可持续发展提供人才支撑。

## 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》修订情况

2021年，公司先后完成两次《章程》修订工作。

1. 2021年3月公司《章程》修订。2021年3月18日完成修订并经公司第一届董事会五十五次会议审议通过。本次修订的主要内容包括：修改公司住所；修改发行公司债券、公司及其所属企业投资事项、公司及其所属企业产权变动、管理层和核心骨干持股、上市公司国有股权变动、审批公司及其所属企业定点扶贫和对口支援任务以外捐赠单笔金额（价值）、审批中期票据等债务融资方案的相关表述；修改党委职权、党委研究讨论事项、公司党委讨论审定事项；新增股权投资基金设立、董事长任职、投资事项相关表述；合并重大收入分配事项；合并调整上市公司国有股权变动事项；删除市属国有控股上市公司、资产评估项目相关表述；修改条款编号等。

2. 2021年5月公司《章程》修订。2021年5月31日完成修订并经公司第一届董事会五十八次会议审议通过。本次修订的主要内容主要为结合市国资委有关意见，对公司《章程》第十八条第（三十）项进行调整，在董事会职权中增加“审议批准公司及其所属企业作为实施主体的棚改、城市更新等项目所涉及抵押贷款的拆迁户等外部主体提供资金帮助、委托贷款等对外借款行为”的表述，并将其列入董事会特别决议事项。

## **(二) 注册资本变动情况**

公司注册资本无变化。

## **二、企业高管人员变动情况**

2021年2月起，黄力平不再担任人才安居集团党委副书记、董事、总经理；2021年2月起，赵宏伟任人才安居集团党委书记、董事长，唐绍杰任人才安居集团党委副书记、董事、总经理。

2021年11月起，吕华、王华本、蔡晓平不再担任人才安居集团外部董事；2021年11月起，张瑞理、高建柏、魏捍平任人才安居集团外部董事。

## **三、企业重大投资行为、重大融资行为、重大或有事项等**

### **(一) 重大投资行为**

1. **投资预算完成情况：**公司2021年度投资计划181.4亿元，完成投资189.7亿元，完成率为105%。

2. **在深固投完成情况：**公司2021年度在深固投计划177亿元，完成固投178亿元，完成率为101%。

3. **市重大项目投资完成情况：**公司2021年度市重大项目年度投资计划72.7亿元，完成投资85.5亿元，完成率为117.6%。

### **(二) 重大融资行为**

1. **银行项目贷款：**组织银行开展项目贷款融资，已获得银行信贷批复的融资方案共55个，批复授信总额682亿元，存续借款114.58亿元。

2. **债券融资：**2021年1月发行10亿元公司债；2021年3

月发行中期票据 30 亿元；2021 年 8 月至 2021 年 11 月累计发行 40 亿元超短融资券；2021 年 11 月发行第二期中期票据 15 亿元。

**3. 非标准化融资：**通过保险债权投资计划和永续债权投资计划融资 50 亿元。

通过上述融资途径，公司总体融资成本得到有效控制，处于市场较低水平。

#### **四、其他情况说明**

（一）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。

（二）与合营企业或联营企业投资相关的或有负债：无。

（三）其他或有负债及其财务影响：无。

（四）终止经营：本报告期内无发生。

（五）其他对投资者决策有影响的重要事项：无。

## 第六节 公司治理

### 一、公司治理基本状况

2021年，公司严格按照《公司法》、公司《章程》和国资监管制度等有关法律法规的要求，进一步厘清“两会一层”权责关系，完善公司治理结构，促进经理层依法行权履职，公司党委会、董事会、监事会和管理层各司其职、有效制衡、协调运转，经营决策效率不断提高。

### 二、股东会召开情况

公司作为国有独资企业，不设股东会，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、董事会召开情况

公司设董事会，由7名董事组成，设董事长1名，其中外部董事4名（含1名由财务总监兼任的外部董事），内部董事3名。董事会下设4个专门委员会，分别为：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。

2021年共召开董事会会议13次，其中：现场会议3次，通讯表决10次，审议各类议题59项，所审议题均获得出席会议董事的全票表决通过，决议有效。

董事会专门委员会共召开会议15次，审议17项议题，其中：战略规划与预算管理委员会召开会议6次，审议7项议题；薪酬



与考核委员会召开会议 5 次，审议 6 项议题；风险与审计管理委员会召开会议 3 次，审议 3 项议题。所审议题均获得委员会成员的全票表决通过。

董事会及专门委员会的议事方式符合公司《章程》《董事会议事规则》及各专门委员会议事规则的相关规定，会议召集合法合规，审议议题均按照公司制度要求履行了党委会、总经理办公会等内部决策程序，董事会决策程序规范、资料齐备。

#### 四、外部董事履行职责情况

姓名	应参加董事会次数	实际参加董事会次数	委托出席次数	缺席次数	备注
吕 华	11	10	1	0	全勤参会。2021 年 11 月起，吕华不再担任公司董事。
王华本	11	11	0	0	全勤参会。2021 年 11 月起，王华本不再担任公司董事。
蔡晓平	11	11	0	0	全勤参会。2021 年 11 月起，蔡晓平不再担任公司董事。
汤卫忠	13	13	0	0	全勤参会。
张瑞理	2	2	0	0	全勤参会。2021 年 11 月起，张瑞理任公司外部董事。
高建柏	2	2	0	0	全勤参会。2021 年 11 月起，高建柏任公司外部董事。
魏捍平	2	2	0	0	全勤参会。2021 年 11 月起，魏捍平任公司外部董事。

## 第七节 内部控制情况

### 一、内部控制建设及执行评价

2021年，为进一步建立健全公司内部管理制度体系，规范公司运营管理流程和准则，公司对现行内部管理制度流程进行了全面梳理和完善，现已建立系统、科学的内部管理制度体系，形成了有制可依、立制必行、违制追究的工作格局，为推动公司规范运行和高质量发展提供了制度保障。

2021年公司规章制度发布情况如下：

类别	制度名称	印发文号	印发时间
公司治理	深圳市人才安居集团有限公司章程	无	2021年3月
	深圳市人才安居集团有限公司章程	无	2021年5月
	深圳市人才安居集团有限公司董事会议事规则	无	2021年3月
行政管理	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（2021）19号	2021年4月
	深圳市人才安居集团有限公司业务招待管理办法	深人安（2021）38号	2021年5月
	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（2021）37号	2021年5月
	深圳市人才安居集团有限公司公文管理规定	深人安（2021）48号	2021年6月
	深圳市人才安居集团有限公司印章管理规定	深人安（2021）49号	2021年6月
	深圳市人才安居集团有限公司档案管理规定	深人安（2021）127号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司节日值班管理规定	深人安（2021）128号	2021年12月

类别	制度名称	印发文号	印发时间
	深圳市人才安居集团有限公司 公务车及驾驶员管理规定	深人安（2021）134号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 负责人履职待遇、业务支出管理实施细则	深人安（2021）144号	2021年12月
财务管理	深圳市人才安居集团有限公司 资金支付管理暂行办法	深人安（2021）58号	2021年6月
	深圳市人才安居集团有限公司 财务印章管理办法	深人安（2021）129号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 项目融资业务工作指引（试行）	深人安（2021）136号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 差旅费管理办法	深人安（2021）137号	2021年12月
人力资源	深圳市人才安居集团有限公司 员工绩效考核制度	深人安（2021）28号	2021年4月
	深圳市人才安居集团有限公司 员工职业发展体系管理办法（试行）	深人安（2021）29号	2021年4月
	深圳市人才安居集团有限公司 员工积分管理办法（试行）	深人安（2021）30号	2021年4月
	深圳市人才安居集团有限公司 所属企业领导班子和领导人员年度综合 考评办法（试行）	深人安（2021）39号	2021年5月
	深圳市人才安居集团有限公司 薪酬总额分配管理办法	深人安（2021）75号	2021年9月
	深圳市人才安居集团有限公司 薪酬管理制度	深人安（2021）76号	2021年9月
	深圳市人才安居集团有限公司 所属子公司薪酬制度制定工作指引	深人安（2021）84号	2021年9月
	深圳市人才安居集团有限公司 培训管理办法	深人安（2021）97号	2021年11月
	深圳市人才安居集团有限公司 劳动合同管理制度	深人安（2021）122号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 人力资源管理权限及程序管理办法	深人安（2021）123号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 人事档案管理办法	深人安（2021）126号	2021年12月

类别	制度名称	印发文号	印发时间
党群管理	深圳市人才安居集团有限公司 对外捐赠管理制度	深人安党（2021）6号	2021年2月
	中共深圳市人才安居集团有限公司委员会 政治要件跟踪督办制度	深人安党（2021）45号	2021年10月
	中共深圳市人才安居集团有限公司委员会 第一议题学习制度	深人安党（2021）46号	2021年10月
	深圳市人才安居集团有限公司 党员与职工结对帮带制度	深人安党（2021）54号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 企业领导人员与支部书记、基层员工谈心 谈话制度	深人安党（2021）55号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 对外宣传信息发布管理制度	深人安党（2021）56号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 党费管理制度	深人安党（2021）57号	2021年12月
纪检监察	深圳市人才安居集团有限公司 监督执纪工作实施细则（试行）	深人安党（2021）16号	2021年3月
审计法务	深圳市人才安居集团有限公司 重大存量土地开发项目跟踪审计管理办法	深人安（2021）145号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 全面风险管理办法	深人安（2021）147号	2021年12月
信息管理	深圳市人才安居集团有限公司 网络安全事件应急预案	深人安（2021）71号	2021年8月
	深圳市人才安居集团有限公司 信息化管理办法	深人安（2021）101号	2021年11月
	深圳市人才安居集团有限公司 信息安全管理办法	深人安（2021）102号	2021年11月
投资管理	深圳市人才安居集团有限公司 可售项目开盘前工作指引（试行）	深人安（2021）14号	2021年2月
	深圳市人才安居集团有限公司 投资管理制度	深人安（2021）142号	2021年12月
规划设计	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	深人安（2021）11号	2021年2月

类别	制度名称	印发文号	印发时间
	深圳市人才安居集团有限公司 新建项目观感材料定板定样工作指引 (试行)	深人安(2021)68号	2021年7月
	深圳市人才安居集团有限公司 工程技术委员会章程	深人安(2021)107号	2021年11月
	深圳市人才安居集团有限公司 规划设计管理制度	深人安(2021)109号	2021年11月
	深圳市人才安居集团有限公司 泛光照明设计指引(试行)	深人安(2021)115号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 人才住房精装产品标准成果(试行)	深人安(2021)116号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 人才住房设计标准化体系	深人安(2021)133号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 景观标准成果	深人安(2021)141号	2021年12月
	深圳市人才安居集团(智慧化小区)小 区智能化硬件系统设计系列标准化成果 (试行)	深人安(2021)143号	2021年12月
安全管理	深圳市人才安居集团有限公司 拆除工程安全管控工作指引(试行)	深人安(2021)56号	2021年6月
	深圳市人才安居集团有限公司 安全生产第三方评估管理办法	深人安(2021)114号	2021年12月
工程管理	深圳市人才安居集团有限公司 项目建设提效激励办法(试行)	深人安(2021)51号	2021年6月
	深圳市人才安居集团有限公司 甲供材料设备管理工作指引(试行)	深人安(2021)67号	2021年7月
	深圳市人才安居集团有限公司 建设工程供应商(工程施工类)履约评 价实施细则(试行)	深人安(2021)98号	2021年11月
	深圳市人才安居集团有限公司 建设工程供应商履约评价管理办法	深人安(2021)99号	2021年11月
	深圳市人才安居集团有限公司 工程变更管理办法	深人安(2021)104号	2021年11月

类别	制度名称	印发文号	印发时间
	深圳市人才安居集团有限公司 工程质量管理第三方评估管理办法	深人安（2021）117号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司工程项目 材料抽检管理办法（试行）	深人安（2021）120号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 工程进度管理制度	深人安（2021）131号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 工程质量管理制度	深人安（2021）132号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 精装修工程发包人技术要求、园林景观 工程发包人技术要求	深人安（2021）138号	2021年12月
招采合约	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细则（试行）	深人安（2021）5号	2021年1月
	深圳市人才安居集团有限公司 采购管理办法（试行）	深人安（2021）42号	2021年5月
	深圳市人才安居集团有限公司 建设工程项目采购管理规定（试行）	深人安（2021）42号	2021年5月
	深圳市人才安居集团有限公司 设备物资与服务采购管理规定（试行）	深人安（2021）42号	2021年5月
	深圳市人才安居集团有限公司 工程预（结）算管理办法（试行）	深人安（2021）61号	2021年6月
	深圳市人才安居集团有限公司 工程建设项目计量管理办法（试行）	深人安（2021）139号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 供应商管理办法（试行）	深人安（2021）149号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司 供应商（工程总承包）分级管理实施细则 （试行）	深人安（2021）149号	2021年12月
	深圳市人才安居集团有限公司合同管理 办法（试行）	深人安（2021）51号	2021年6月
运营管理	深圳市人才安居集团有限公司 商业物业租赁经营管理办法	深人安（2021）15号	2021年2月
	深圳市人才安居集团有限公司 商业租赁合同变更管理规定	深人安（2021）119号	2021年12月

类别	制度名称	印发文号	印发时间
经营管理	深圳市人才安居集团有限公司 资产评估管理办法	深人安（2021）50号	2021年6月
	深圳市人才安居集团有限公司 资产评估管理工作指引	深人安（2021）50号	2021年6月
	深圳市人才安居集团有限公司 参股企业管理办法（试行）	深人安（2021）70号	2021年8月
	深圳市人才安居集团有限公司 国有产权变动管理办法	深人安（2021）80号	2021年9月
	深圳市人才安居集团有限公司 国有产权变动工作指引	深人安（2021）80号	2021年9月
战略研究	深圳市人才安居集团有限公司 博士后创新实践基地操作手册	深人安（2021）105号	2021年11月
	深圳市人才安居集团有限公司 发展战略规划管理办法	深人安（2021）148号	2021年12月

## 二、风险管理与内部控制实施情况

公司全面风险工作由董事会及风险与审计管理委员会统筹领导，审计法务部具体推进，各职能部门及各所属公司具体实施，形成了统一领导、分级负责、上下联动、协调一致的风险管控机制。

一是公司通过全面风险评估，确定了公司的重大风险点。根据风险类别、具体内容、风险成因等，采取了不同的管理措施。

二是对制度进行全面梳理，督促新增和修订制度70项，截至目前，共出台制度220项，基本覆盖公司各项业务，并通过信息化系统固化业务流程，规范化管理水平得到有效提升。

三是在已建立招标采购“1+2+N”制度体系的基础上，推

动强化履约评价结果的运用，探索供应商分类分级管理，完善配套制度，建立“履约评价+投标控制价”两个子系统，通过数据更新、动态管理、公示公告、社会监督，努力实现“优中选合理低价，定标去权力化”的采购目标。

**四是**组织开展工程变更制度执行情况专项检查，对检查发现的问题，要求立行立改，并追责问责，有效管控了工程变更环节的廉洁风险。

**五是**推动健全房屋租赁公司法人治理结构，成立公司董事会、监事会，并明确集团经营管理部作为归口管理部门，人才住房服务中心实体化运行，实现管运分离。

**六是**组织全面梳理竣工结算及资金支付流程，组织开展竣工结算专项检查，规范结算资料标准、完善合同履行评价。

**七是**在已完成研发系统基础上，完成六位一体监督平台一期（内部审计管理信息系统）用户体验测试工作，实现项目上线试运行。

**八是**组织开展所属三家单位经费开支审计、人才住房规模化租赁运营管理情况专项审计调查、U盾及财务印鉴保管情况专项检查、投资项目后评价等工作。

**九是**建立过程跟踪审计机制，制定公司《重大存量土地开发项目跟踪审计管理办法》，加强对重大存量土地开发项目的管理与监督。



## 第八节 企业文化和社会责任

### 一、企业文化

**（一）文化宣传方面。**结合公司重要时间节点和重大事项，策划了党史学习教育进工地进社区、党史月读、在建项目巡礼、建党百年主题活动、市长质量奖投票、公司5周年主题活动等主题集中宣传活动6次；各类公共媒体对集团宣传报道累计224条；通过网站、微信公众号推送宣传信息446条；在市委信息快报、信息周刊、国资委微信公众号等政务媒体平台发稿累计14篇；制作各类集团宣传视频10余条；完成新版宣传册设计与制作；通过线上和线下两种方式开展2次通讯员队伍培训和业务交流；参与广电《民心桥》节目，积极解答听众疑问。在社会 responsibility 方面，完成集团2020年度社会责任报告编制与发布，有效提升了安居品牌的知名度、美誉度和影响力。

**（二）群团工作方面。**组织召开一届四次职代会，成功举办集团成立五周年企业文化日活动、首届“安居杯”篮球赛、“奋斗·远航”主题活动、遇见佳人古风主题女神节活动、老公创造美好生活、小手拼出大LGOG等丰富文体活动；制定了2021年集团党委统战工作计划，开展统战对象摸底、座谈交流、关爱慰问帮扶等工作；成立公司义工队伍，全年累计开展义工志愿服务活动15次，服务时长超过120小时，参加人数达300余人，不断培育安居青年服务社会、奉献社会意识，积极宣传志愿服务正能

量。

## 二、社会责任

**（一）深入开展“我为群众办实事”。**一是研究制定“项目拓展攻坚方案”，组织开展以“比质量、比安全、比成本、比工期”为主要内容的在建项目劳动竞赛，推动公司在人才住房项目拓展和建设上取得新成绩；加强“自在安居”APP信息化平台建设，提升服务人才水平。二是坚持问需于产业工人，持续帮助约公司8000多名安居工程建设者接种新冠疫苗，结合实际开展了捐建洗衣房、“送清凉”和设立“茶水亭”、免费理发等服务，为安居工程建设者改善生活环境、提高生活质量；坚持问需于人才社区住户，累计为居民进行口腔检测、义诊服务、窗帘轨道、WiFi维修等免费服务1000人次以上。三是坚持问需于员工，广泛开展深调研活动，指导每个企业支部结合实际、小处着手，至少办一件“微实事”。

**（二）加强员工关爱，提升向心力。**一是坚持落实“冬送温暖、夏送清凉”，加强项目建设一线员工关爱慰问、劳动保护等工作，并适时开展劳动安全保护的专项调研检查；着力提升员工的凝聚力和安全感。二是公司工联会在努力做好各项日常关爱慰问的基础上，重点对罹患疾病、遭受自然灾害等特殊情况的职工及其家属，尽可能给予关爱和帮扶，及时传递组织温暖。同时，为全体员工购买了深圳市在职职工重大疾病互助保障计划，为职工提供了重要健康保障。

**（三）跟进乡村振兴工作，帮扶单位持续履行帮扶责任，大力落实对口帮扶工作。**2021年上半年，公司已圆满完成深圳市深汕特别合作区鲒门镇民安村脱贫攻坚任务。下半年，根据省委、省政府以及深圳市委、市政府统一安排，公司选派一名干部，加入潭西镇驻镇帮镇扶村工作队，进驻汕尾陆丰市潭西镇，开展驻镇帮镇扶村工作，防止返贫，确保帮扶工作顺利开展。一是帮扶单位持续履行帮扶责任，防止返贫。加快建立驻镇帮镇扶村工作机制，推进驻镇帮镇扶村工作更加规范化和标准化，防止出现规模性返贫。二是做好脱贫户的防返贫监测，关注脱贫户动态。做好2021年上半年脱贫户家庭收入的调查统计，驻村工作队时刻监测贫困户的家庭情况，及时给予帮扶。三是做好疫情防控，抗旱救灾等驻村帮扶工作。根据合作区的统一安排，上半年完成民安村近3000人的2轮核酸检测工作，并在村口重新设立了疫情防控“卡点”。为应对鲒门镇旱情，按照上级党委政府统一部署，组织民安村紧急召开村两委干部会议，安排抗旱救灾工作，全体村干部坚持在一线，维持好村民取水秩序。四是深入开展消费扶贫，真心助力乡村振兴。根据省总、市总有关文件精神，鼓励有条件的基层工会增加费用为员工购买扶贫产品。截至2021年底，公司已采购约200万元扶贫产品，超额完成年初上报国资委100万元消费扶贫任务。

**（四）助力防疫工作。**在疫情反扑之际，充分发动集团党员突击队、青年先锋队、青年义工团队先后参与了福田区景华社区、

康欣社区、新洲社区、龙华区密接者隔离点支援一线防控工作，累计号召超过70名青年赴社区、隔离点协助开展核酸检测、快递转运处理等工作。同时，积极响应市青科协发起的青春战役行动，动员系统单位、在职员工累计捐献超过1万元现金、捐赠了1000个防护口罩、75箱饮用水、充电宝、电风扇等防疫所需物资，并组织12名青年员工志愿者赴横岗街道怡锦社区支援疫情防控工作，先后获得了共青团福田区委员会、福田区义工联合会、横岗街道等联名感谢信。

### 三、信访维稳

2021年，公司信访工作切实履行“为民解难、为党分忧”的政治责任，严格按照“三到位一处理”的原则，按照“滴水不漏、万无一失”的工作标准和“步步为营、梯次趋紧”的工作原则，妥善处理化解了项目施工建设、出售、租赁、参建单位拖欠农民工工资等引发的有关信访案件，紧紧围绕为中国共产党成立100周年创造安全稳定环境的总目标，确保政治安全、社会安全、活动安全，各项信访工作有序推进。2021年，公司全年收到各类负面舆情及信访事项数量255件，其中上级转办信访事项（国家、省、市及市国资委信访件）共19件，本级信访维稳事项（负面舆情、来访、书面信访件）共42件，深圳市12345热线电话194件。全年未发生恶性上访、非法聚集、围堵等方式的群体性事件。

## 第九节 财务报告

### 一、公司财务报告审计意见结论

本公司 2021 年财务报表经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了编号为亚会审字（2022）第 01610235 号无保留意见（带强调事项段和其他事项段）审计报告。

### 二、经审计的合并财务报表



合并资产负债表

2021年12月31日

会企 01 表

编制单位：深圳市人才安居集团有限公司

单位：元

项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	11,958,138,950.04	22,813,729,532.87
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	217,351,785.24	99,429,993.11
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	15,503,456,994.06	14,907,036,912.34
其他应收款	五、（四）	5,544,685,405.21	351,059,426.06
其中：应收利息			319,858,400.00
应收股利			
存货	五、（五）	17,859,795,997.36	14,609,337,191.54
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	12,627,233,783.48	10,166,315,940.40
流动资产合计		63,710,662,915.39	62,946,908,996.32
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（七）	14,713,478,775.07	13,305,576,793.72
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（八）	56,345,368,541.00	48,110,274,332.13
固定资产	五、（九）	6,035,286.11	5,283,382.35
在建工程			
使用权资产	五、（十）	70,369,706.49	
油气资产			
无形资产	五、（十一）	10,678,309.75	12,388,433.11
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十二）	133,490,162.12	104,884,883.71
递延所得税资产	五、（十三）	313,976,257.19	70,339,110.89
其他非流动资产	五、（十四）	31,649,033,892.15	30,886,226,429.82
非流动资产合计		103,242,430,929.88	92,494,973,365.73
资产总计		166,953,093,845.27	155,441,882,362.05

法定代表人：

主管会计工作负责人： (所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2021年12月31日

会企01表

编制单位：深圳市人才安居集团有限公司

单位：元

项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十五）	810,671,945.83	537,187,120.83
预收款项	五、（十六）	24,475,253.43	72,966,165.54
合同负债	五、（十七）	143,157,664.31	
应付职工薪酬	五、（十八）	114,364,819.45	106,030,596.28
应交税费	五、（十九）	42,475,821.23	177,770,524.41
其他应付款	五、（二十）	8,423,557,094.31	14,262,047,004.62
其中：应付利息		28,403,811.80	19,652,068.99
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十一）	9,814,498,302.88	5,761,405,228.57
其他流动负债			
流动负债合计		19,373,200,901.44	20,937,406,640.25
非流动负债：			
长期借款	五、（二十二）	16,803,202,940.78	9,951,353,201.53
应付债券	五、（二十三）	11,987,571,673.35	8,361,166,693.93
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
租赁负债	五、（二十四）	74,081,825.82	
预计负债			
递延收益	五、（二十五）	948,735,917.55	268,164,247.51
递延所得税负债	五、（十三）	72,436,612.15	67,548,236.60
其他非流动负债	五、（二十六）	1,935,493,192.02	2,496,201,495.97
非流动负债合计		31,821,522,161.67	19,144,433,875.54
负债合计		51,194,723,063.11	40,081,840,515.79
所有者权益：			
实收资本	五、（二十七）	100,000,000,000.00	100,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（二十八）	309,000,000.00	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十九）	260,061,765.28	259,436,462.44
未分配利润	五、（三十）	1,646,105,240.88	1,622,625,708.76
归属于母公司所有者权益合计		102,216,167,006.16	101,882,062,191.20
少数股东权益		13,543,203,776.00	13,477,979,655.06
所有者权益合计		115,759,370,782.16	115,360,041,846.26
负债和所有者权益总计		166,953,093,845.27	155,441,882,362.05

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

赵岩

朱大峰  
(所附附注系财务报表组成部分)

程斌



合并利润表

会企 02 表  
单位:元

编制单位:深圳市人才安居集团有限公司

项目	附注	2021年度	2020年度
一、营业总收入	五、(三十一)	2,889,816,413.46	914,407,071.83
其中:营业收入		2,889,816,413.46	914,407,071.83
二、营业总成本		3,717,724,644.34	1,534,901,711.77
其中:营业成本	五、(三十一)	3,086,347,771.90	1,337,241,611.13
税金及附加	五、(三十二)	11,088,124.05	67,012,263.45
销售费用	五、(三十三)	8,265,657.48	67,924.52
管理费用	五、(三十四)	363,876,503.23	348,713,738.03
研发费用			
财务费用	五、(三十五)	248,146,587.68	-218,133,825.36
其中:利息费用		1,276,884,821.79	600,439,561.51
利息收入		1,042,158,695.09	835,528,939.37
加:其他收益	五、(三十六)	96,760,774.04	194,520.47
投资收益(损失以“-”号填列)	五、(三十七)	1,048,558,999.39	1,191,893,581.07
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		326,238,016.06	257,504,861.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、(三十八)	-320,025,832.94	1,162,806.93
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-4,614,290.39	572,756,068.53
加:营业外收入	五、(三十九)	12,673,806.39	7,009,710.72
减:营业外支出	五、(四十)	71,086.64	3,559,108.15
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		7,988,429.36	576,206,671.10
减:所得税费用	五、(四十一)	-167,350,996.59	17,766,199.50
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		175,339,425.95	558,440,471.60
(一)按经营持续性分类		175,339,425.95	558,440,471.60
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		175,339,425.95	558,440,471.60
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类		175,339,425.95	558,440,471.60
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		100,713,935.89	461,625,882.70
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		74,625,490.06	96,814,588.90
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)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			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二)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.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		175,339,425.95	558,440,471.60
归属于母公司所有者的综合收益总额		100,713,935.89	461,625,882.70
归属于少数股东的综合收益总额		74,625,490.06	96,814,588.90

法定代表人:

赵岩

主管会计工作负责人:

(本附注系财务报表组成部分)

朱化群

会计机构负责人:

杨欣





合并现金流量表

会企 03 表

编制单位：深圳市人才安居集团有限公司

单位：元

项目	附注	2021年度	2020年度
<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		1,436,928,456.19	1,015,594,909.69
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、(四十二)	1,942,291,110.48	1,503,937,791.47
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,379,219,566.67</b>	<b>2,519,532,701.16</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		14,512,624,761.30	26,256,609,191.32
支付给职工以及为职工支付的现金		358,630,261.66	272,722,673.65
支付的各项税费		292,731,017.84	246,309,093.54
支付其他与经营活动有关的现金	五、(四十二)	4,794,042,415.22	885,206,123.37
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>19,957,928,456.02</b>	<b>27,660,847,081.88</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-16,578,708,889.35</b>	<b>-25,141,314,380.72</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		13,934,378,607.97	55,476,000,000.00
取得投资收益收到的现金		593,983,142.18	1,002,466,237.66
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		137,700,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	五、(四十二)	278,751,881.51	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>14,944,813,631.66</b>	<b>56,478,466,237.66</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,014,833,266.26	16,286,357.46
投资支付的现金		19,966,412,030.32	70,691,152,001.00
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	五、(四十二)	3,303,019,945.58	450,450,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>24,284,265,242.16</b>	<b>71,157,888,358.46</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-9,339,451,610.50</b>	<b>-14,679,422,120.80</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			484,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			484,900,000.00
取得借款收到的现金		19,163,287,650.61	23,534,353,201.53
收到其他与筹资活动有关的现金	五、(四十二)	7,451,877,661.75	4,300,001,395.28
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>26,614,965,312.36</b>	<b>28,319,254,596.81</b>
偿还债务支付的现金		9,936,547,397.17	2,100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,047,450,359.48	572,831,075.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		9,401,369.12	4,666,679.61
支付其他与筹资活动有关的现金	五、(四十二)	588,236,841.63	14,311,369,172.85
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>11,572,234,598.28</b>	<b>16,984,200,247.95</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>15,042,730,714.08</b>	<b>11,335,054,348.86</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-10,875,429,785.77</b>	<b>-28,485,682,152.66</b>
加：期初现金及现金等价物余额		22,733,840,432.87	51,219,522,585.53
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>11,858,410,647.10</b>	<b>22,733,840,432.87</b>

法定代表人：

*赵若伟*

主管会计工作负责人：

*朱九峰*

(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：

*杨斌*

## 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。