

# 德商集团

创造美好福流生活

FLOWING LIFE

# 中国房地产企业百强 成都房地产企业十强

400亿+  
资产规模

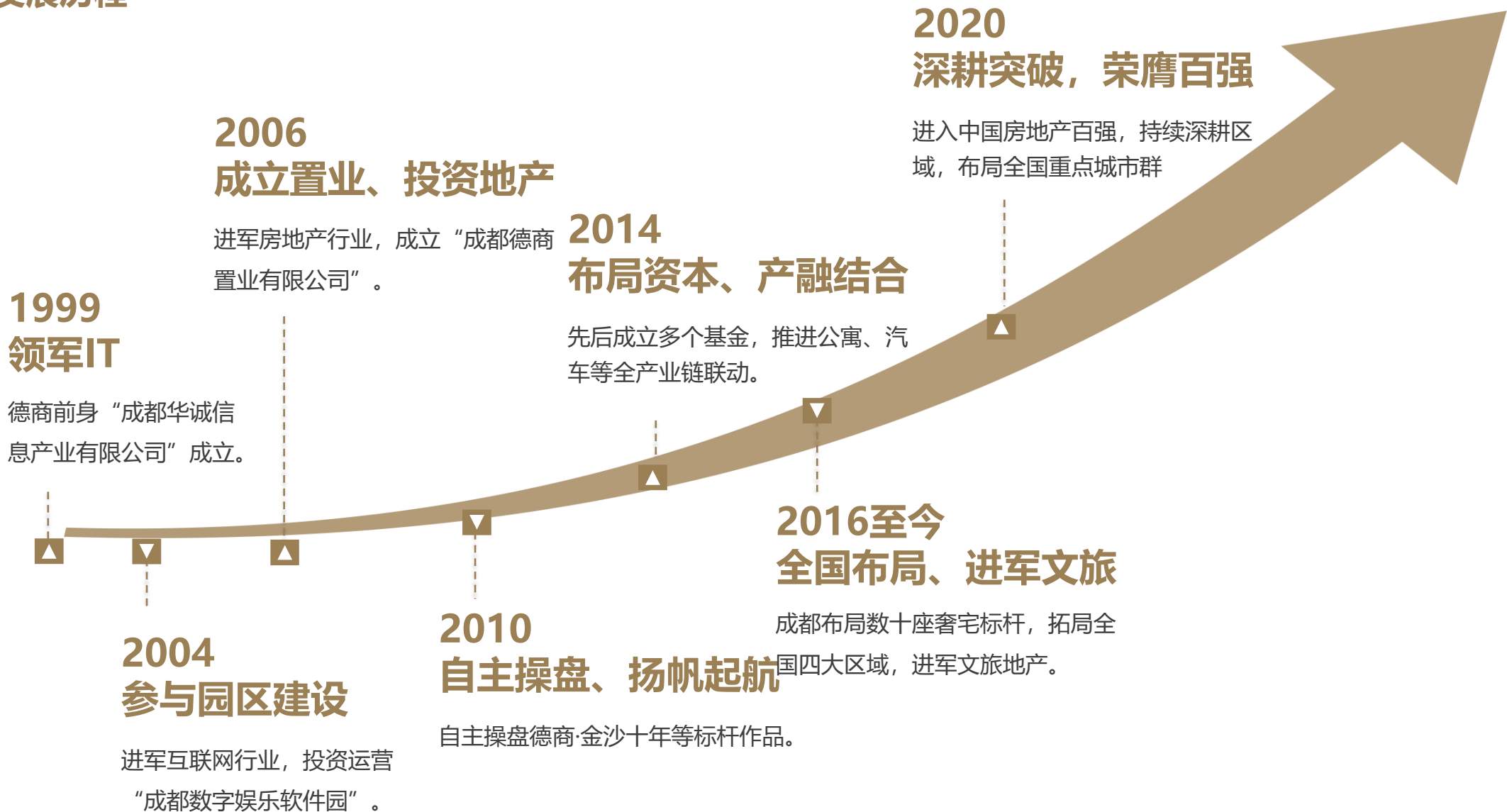
2000+  
在职员工

1000万m<sup>2</sup>+  
开发体量

100+  
开发服务  
投资项目

30+  
业务覆盖城市

## 发展历程



➤ 业务板块

## 四位一体 协同发展

我们依托地产主业，逐步拓展文商旅业务，将住宅物业整合为产投服务，扩大物业服务外延，探索全新盈利模式；产业投资与资本业务，同样服务“地产+”这一核心战略。



# 德商置业

3+X战略 深耕重点区域、辐射全国

## 3大深耕区域

深耕以川滇渝为中心的中西部、以广深为中心的大湾区、以沪宁杭为中心的长三角

## 多个重点城市

战略布局新一线、精二线、强三线城市，持续关注武汉、长沙、合肥等区域内核心城市。



# 德商置业两大发展方向

## 产业发展

以产业、科技、资本及地产资源，在TMT、新消费、物联网、新能源、新材料等领域，探索新一代产业园区的建设、运营及招商管理。



## 城市置业

从“天悦”、“天骄”再到“天玺”，德商产品不断升级迭代，为城市打造封面人居作品。



## ➤ 产业发展

# 中国最大的软件园区 - 成都天府软件园

德商参与成都天府软件园 数字娱乐软件园专区建设，见证和推动成都从游戏动漫产业零起步到全国数字娱乐产业第三城



### 全球知名企业聚集地

外资企业占比40%，250家世界500强落户，园区人员35,000人。



实景图



### 多样化服务体系

咨询服务、人力资源服务、基础设施服务、企业服务、技术平台、创业场等。



实景图



### 国际化服务设施

国际标准办公物业管理、无线网络全覆盖、标准化停车场等。



实景图



### 百家机构联动人力资源服务

完整的人力资源解决方案，招聘、猎头、培训、派遣、咨询等服务。



实景图



## 四大产品序列

匠心品质，开创产品新时代



# 城市奢宅系列 | 天玺系

德商置业TOP系，选址城市核芯区域，享受醇熟生活配套，拥抱城市塔尖资源。

## 五大奢宅礼制

### 建筑

#### 现代建筑风格

- 现代流线造型
- 升级铝板材质
- 经典黑白灰配色

### 归家

#### 尊崇生活礼序

- 酒店环岛式入口，人车分流
- 约60-100㎡双入户大堂
- 全龄泛会所

### 景观

#### 酒店式度假

- 纵横双主轴，多重空间轴线
- 超大楼间距
- 国际化酒店式景观风格

### 空间

#### 奢阔空间尺度

- 独立电梯入户，双玄关入户
- 横纵双厅，中西双厨
- 户户约270°环幕观景阳台

### 会所

#### 精致生活方式

- 阔绰会所，集合泳池、咖啡、会议等多种精致生活方式，



## 天玺系 | 德商·锦江天玺

### 西南人居新封面

雄踞成都主城，仅为1%的城市塔尖人群提供东方传统与国际都会完美融合的生活样本。

ADD | 中国·成都·三圣乡

### 基址——鼎盛资源 优雅谧境

享受主城唯一万亩生态公园、优质学府林立、五大艺术博物馆环绕。

### 云玺——约170-230㎡豪装四房

Well认证顶级科技住宅，150个全球品牌重构现代生活艺术，270°观景视野俯瞰城市风光。

### 锦棠——约480㎡中式国院

集北派规制和南派灵动为一体，重构中式理想生活场景，仅此62席，珍藏国院传世风华。

### 会所——JINJIANG CLUB 9大会所

锦江荟九大会所，满足全龄客户需求，以极致服务敬献生活。

## 天玺系 | 德商·迎晖天玺

### 西南豪宅俱乐部样本

天玺壹号作品，荣获【2018亚太房地产中国住宅高层建筑优胜奖】，【2018年度中国城市封面楼盘大奖】，【2017年度中国典藏价值楼盘】多项荣誉。

ADD | 中国·成都·塔子山公园旁



## 天玺系 | 德商·樾玺

### 世界湾区半山天幕豪宅

粤港澳大湾区德商置业首发项目，以天玺系TOP标准，敬献少数派。

ADD | 中国·中山·永安二路



## 天玺系 | 德商·锦麟天玺

### 超越时代想象的奢宅

位于成都千年古蜀文脉之源，重绎城西奢宅样本。

ADD | 中国·成都·新金牛公园



## 天玺系 | 德商·麓湖熙华天玺

### 6G科技奢宅

从人生的居住需求角度做划分，根据客户的需求特点量身定做所需要的绿色住宅，使绿色建筑覆盖到了整个住宅产品的全生命周期。

ADD | 中国·成都·天府新区





迎晖天玺交付实景图





迎晖天玺交付实景图



迎晖天玺交付实景图





迎晖天玺交付实景图



锦江天玺别墅样板间



# 高品华宅系列 | 天骄系

选址城市潜力区域，占领城市发展前沿，享受城市醇熟配套，为行业缔造品质样本，铸造城市主流高品之作。

## 四重生活臻境

### 品质之境

- 人性化精装法则
- 全屋品牌精装

### 建筑之境

- 现代典雅风格，冷灰色调
- 传承天玺经典比例

### 空间之境

- 南北景观双轴线双花园
- 全龄儿童活动区

### 尊崇之境

- 双宽厅大堂入户
- 多功能会所，运动、阅读、休闲、禅茶、会客，畅享品质悠居生活。



## 天骄系 | 德商·御府天骄

### 成都墅居生活样本

坐享天府新区规划红利，全系配套，自然环境。

ADD | 中国·成都·天府新区

### 巨幕生态

外享锦江生态带、2855亩怡心湖、3000亩天府中央公园，内有坎伯兰互动园林、鲁道夫成长体系、高端儿童主题会所等高品质配套。

### 优质教育

天府三小学，天府四中仅一墙之隔，充分享受一线全龄教育资源，教育配套优越。

### 品牌臻装

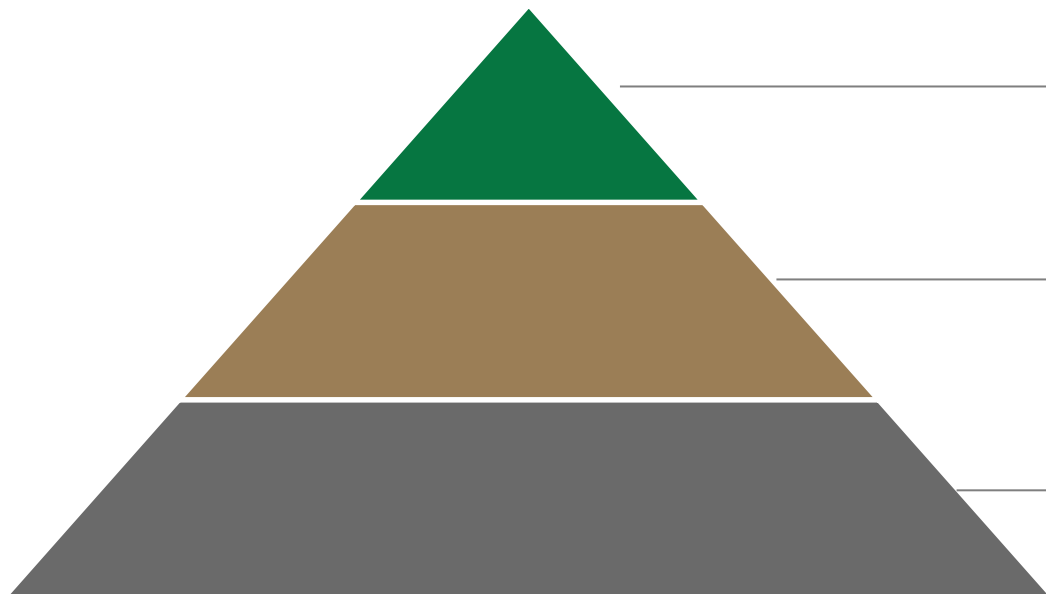
选用世界首家电梯制造商制造的——奥的斯OTIS电梯；欧洲皇室品牌汉斯格雅卫浴、美国NASA供应商霍尼韦尔新风除霾系统等。

## 青年改善系列 | 天悦系

坐落城市各个发展区域，见证城市前进历程，铸造城市范本。

代表项目：成都领馆区1号、成都和泓半山、德商·金沙10年、德商·天域、德商·遥光辰苑

### 三维生活状态



#### 悦SPACE——空间

多元化的生活方式，小而美的建筑空间



#### 悦SOCIAL——社区

打造舒适安全的社区体系及青年共享社区



#### 悦FACILITIES——配置

将德商高端产品及服务运用于天悦系



效果图

## 天悦系 | 德商·天域

### 东市轻奢生活理想区

打造昆明首个全龄轻奢理想生活区。

ADD | 中国·昆明·金马路

#### 轻奢——“梧桐”轻奢文化传递

梧桐邂逅昆明，艺术与生命力的高度统一，诠释轻奢青年生活区的核心内涵。

#### 社交——儿童关爱 青年运动 老年康体

儿童关爱系统、青年运动系统、老年康体系统等全龄轻奢理想生活系统配置，打造全生命周期运动社交空间。

#### 安防——智慧居家 智能安防

打造东市七重骑士级智能安防系统，从归家那一刻起专享智能科技居家体验。

#### 精神——极简点线面 风尚文艺细节

现代新亚洲风格，文化形象彰显，点线面打造自然主义会客厅。

## 城市赋能系列 | 商业运营系

依托城市发展，开发具有多样性的产品模式，打造集规划、建造、开发、运营、销售为一体的城市公寓、商业、办公等项目。

### 探索城市运营多样性



### 公寓

特色公寓产品，  
打造城市会客厅



### 办公

打造成成都知名的5A甲级办公写字楼，  
引领国际城南高端写字楼趋势。

### 商业

德商御府天骄商业街，  
打造具有民国风情的商业街区



### 酒店

引进国际一线五星级酒店品牌，  
拓展商业运营版图







德商国际效果图

## 德商国际

### 金融城核心区甲级写字楼

位于城南核心区域，是城南最早修建的超五星甲级写字楼之一。  
ADD | 中国·成都·高新南

#### 选址——成都办公聚集地之一

位于成都高新孵化园，紧邻拉德方斯、成都市政府、环球中心等人流聚集地。

#### 风格——新派设计尽显卓越品质

酒店元素与写字楼标准的完美融合，为高端企业提供与众不同的商务办公感受。

#### 配套——配备丰富完善的商务配套

配置五星级商务会所、银行、大堂咖啡吧、精品超市、智能化会议中心、下沉式美食广场等。

#### 智能——智能化办公环境

采用5A智能化系统，包括大堂门禁系统及各户独立门禁系统，确保办公环境安全纯粹。

# 德商文商旅

国内一线文旅康养地产开发及运营商

深耕西南，辐射京津冀及长三角地区，建立起涵盖国际视野的轻奢度假酒店、山地探险、亲水亲子娱乐、研学旅行、在地文化更新、康养旅居的产品模型及IP体系，成为国内一线文旅地产开发及运营商。



那柯里项目效果图



## 那柯里国际康养度假区

### 国际生态康养度假胜地

年平均气温15°C-20.3°C，森林覆盖率68.83%的绿色氧吧，距泛亚铁路宁洱站仅10分钟车程，3小时可直达昆明，30分钟直达西双版纳，家家温泉入户。

ADD | 中国·云南·普洱

### 三乐园 | 小懒猴温泉水乐园·小懒猴山地探险乐园·小懒猴亲子自然探索乐园

小懒猴温泉水乐园：儿童戏水池、水寨、漂流河、旱喷广场、叠水泡池、瀑布造景等。

小懒猴山地探险乐园：多重高空探险、高空滑索、自由探索步道等。

小懒猴亲子自然探索乐园：草坡攀爬、戏水小溪、水动力戏水池、景观地形攀爬滑道等。

### 三中心 | 健康管理中心·全龄养生中心·温泉颐养中心

健康管理中心：专业康养平台，基因检测、全身检查、疾病筛查、健康干预、康复理疗

全龄养生中心：养生SPA、瑜伽馆、红酒屋、健身中心...完善配套，丰全富旅居生活

温泉颐养中心：中式药汤、日式风吕、土耳其浴，家家温泉入户，在自然里，享受温泉养生

### 超奢自然度假酒店 | 家庭度假目的地

极简概念的超现代建筑设计，亲近自然、生态有机的生活理念。

### 民族特色村寨更新 | 文化更新 产业再造

因地制宜，发展生态民宿，打造网红名片，保留在地文化，开发多元商业空间。



小懒猴亲子自然探索乐园



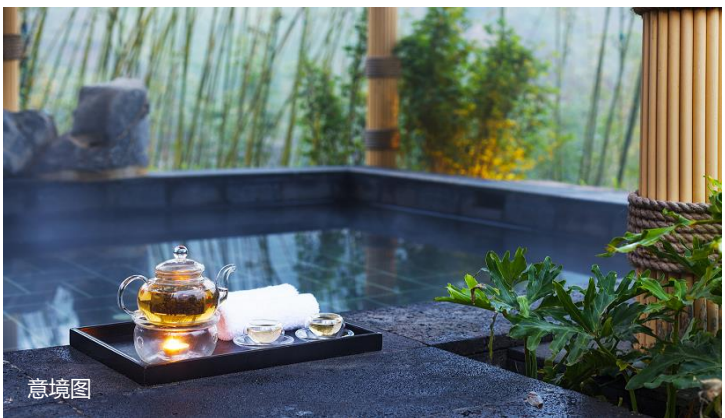
小懒猴温泉水乐园



小懒猴山地探险乐园



全龄养生中心



温泉颐养中心



健康管理中心



## 泸州大旺国际康旅度假区

### 7500亩西南地区竹文化康养度假项目

ADD | 中国·泸州·大旺

#### 镜湖畔文旅休闲带

以竹元素为主，依托一山一崖一湖的场地资源，形成动静清晰的一条文旅休闲带，植入小懒猴亲子乐园、镜湖艺展中心、镜湖精品民宿集群等旅游特色项目，通过文旅构建打造核心吸引，聚集人气，撬动整个片区的发展。

#### 守望原乡农养体验区

结合区域情况，打造主题体验。田园休闲、特色民宿等产品，引入国际标准康复医院，探索度假区植入式医养结合新模式，将区域打造成为产业兴旺的乡村振兴“泸州样本”。

#### 竹韵岚山康养度假区

以生态自然环境、田园风光为基地背景，结合场地地形形貌，引入国际山地体育运动设施、配套十公里环山健康步道、三公里临崖观光步道及商业服务设施，使区域成为集运动休闲、康养养生、高端度假为一体的宜居之地。



悬崖酒店



水上乐园



镜湖艺展中心



景观竹桥

# 德商产投服务

TOP100

中国物业服务百强企业

TOP19

西部物业服务企业综合实力

TOP6

成都物业服务企业综合实力

## 聚焦川渝 深耕西部

### 成为中国西部专注中高端住宅和商业街运营的领先物业服务商

德商产投服务成立于2010年，秉承“创造美好福流生活”的德商愿景，“为客户创造价值，为奋斗者谋幸福，为行业进步勇于担当”的使命，专注于房地产产业链服务和客户价值创造，业态涵盖案场、住宅、商业、写字楼、工业园区、文旅等多种业态。

2019年荣获中指院发布的中国物业服务综合实力百强企业，2020年荣登西部区域物业服务企业综合实力TOP19，成都市物业服务企业综合实力TOP6。



西部区域高端住宅服务典范企业 / 西部区域案场服务优秀物业企业

西部区域商办物业服务优秀企业



# 业务范围

## 1+X发展战略

深耕1个区域，发展多个重点城市

高端住宅

高端写字楼

大型  
商业综合体

政企  
事业单位

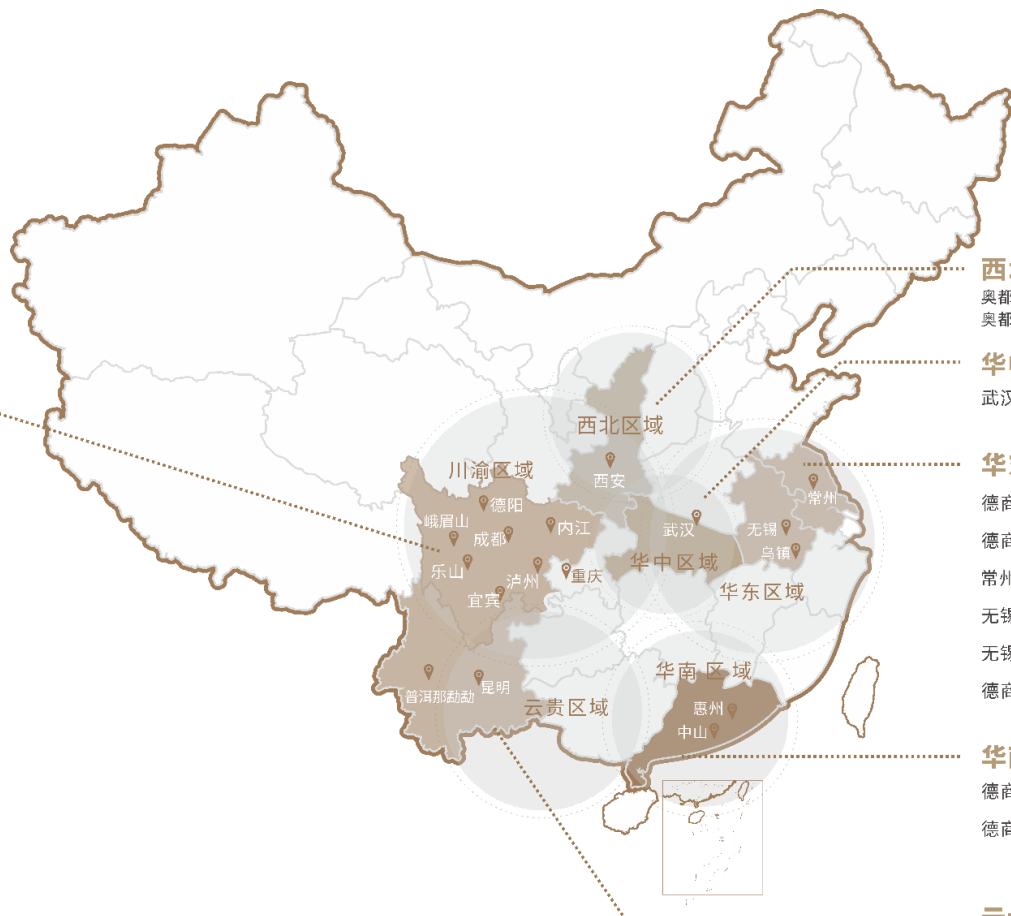
学校

产业园区

### 川渝区域

德商·天骄城  
德商·华府天骄  
德商·御璟天骄  
德商·迎晖天玺  
德商·锦麟天玺  
德商·天骄城学府  
德商·碧云天骄  
德商·天骄城光华  
德商·麓湖熙华天玺  
德商·碧云天玺  
德商·金沙10年  
德商·御府天骄  
德商·学府天骄  
德商·锦江天玺  
成都德商国际  
德商·大旺国际康旅度假区

嘉州新天地  
宜宾移动  
嘉州新天地  
万华国际  
乐山移动市公司  
精华天阶  
凤凰一号  
中胜世家一期  
北城盛世  
北城8号  
鑫北广场  
长城金融大厦  
川开电器



### 西北区域

奥都·现代城  
奥都·荔公馆

### 华中区域

武汉东湖光谷69亩地块

### 华东区域

德商·龙城天玺  
德商·遥光辰苑  
常州杨班村地块  
无锡绸星地块  
无锡新吴区79亩  
德商·熙悦花苑

### 华南区域

德商·悦府  
德商·樾玺

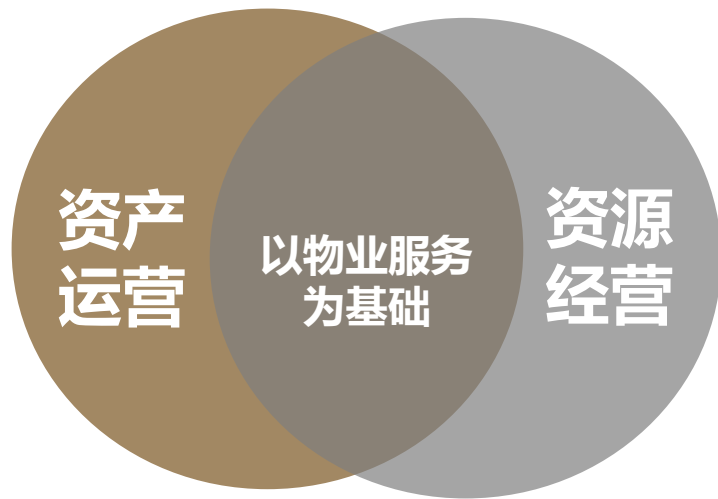
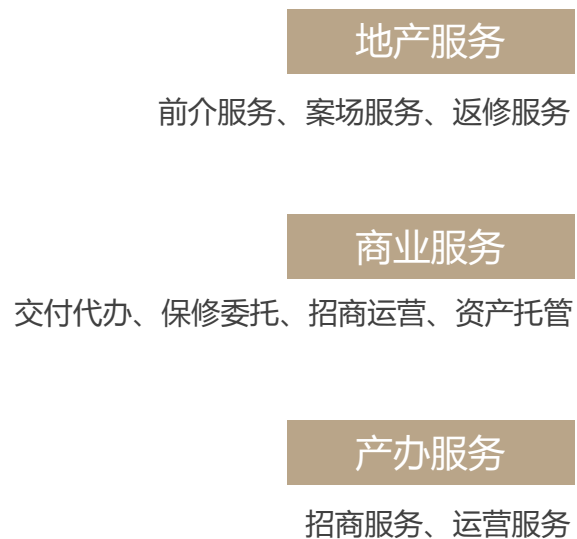
### 云贵区域

普洱那柯里国际旅游度假区  
德商·天域



# 商业模式

以物业服务为基础，以科技为工具，整合与贯通不动产资产运营和物业资源经营，构筑不动产多边价值平衡与合作发展平台，为物业资产价值提供一个完备的运营模式与资源集群。



全行业优质资源整合研发  
聚焦客户资产高价值提升



## 四大服务产品 | 全业态全产业链运营



### 中高端住宅物业

全程服务商

产品优化、情景式体验营销、零瑕疵交房、俱乐部式高端服务



### 商业街区运营

商业物业一体化服务商

精准定位、产品优化、工程优改、氛围式体验营销、招商销售、物业管理+商业运营一体化服务



### 商办物业

集成服务商

物业管理、礼宾接待、会务服务、健康餐饮、宿舍管理、写字楼招租等集成服务



### 产业园物业

综合服务商

基础物业、宿舍管理、物流人流管理、展厅接待及推广、配套食堂、健身房、便利店等设施运营、废料处置等综合服务



# 服务产品 | 中高端住宅物业

融入德商高端品牌，全程高端策划，资源注入助推开发溢价和去化，营造高品质生活氛围，提供超星级公共服务+天玺九礼增值服务+无界社交服务，创造美好福流生活方式。



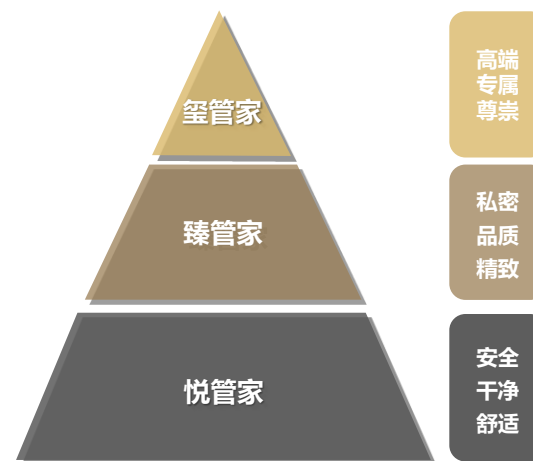
## 德商『福流荟』全周期高阶服务生活体系



6大服务节点、25项客户接触点、24项细节关怀

福流·服务 恰到好处的温度

## 客户服务体系



# 服务产品 | 商业街运营

以资产管理和商业运营视角，从产品定位、到营销招商，到开街全程策划和助推，统一运营和管理，全周期运营服务，不断创造商业精典和奇迹。

## 专家顾问

针对地级、县域中小开发企业，提供商业地产开发全流程咨询服务

## 专业输出

全程策划、产品建议、发展定位，确保租售平衡，周期良性回款和资产价值提升

## 资源整合

整合政府资源，整合投资企业/个人，整合市场优质商业品牌，整合专业人才，共同发展

## 疑难攻坚

针对存量资产、不良资产构建专业运营体系，解决合作伙伴难题

## 引领行业

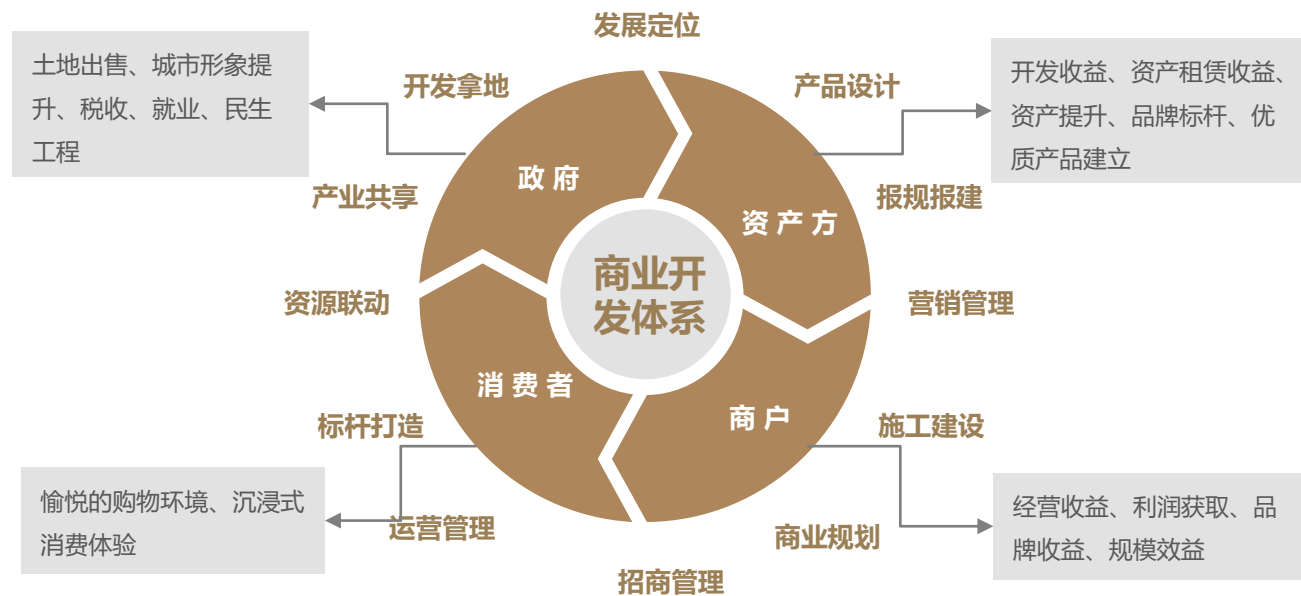
商业产品体系开发、商业产品研发、商业模式复制、自主品牌发展，给予行业和城市新活力

## 三大产品体系

特色  
街区商业

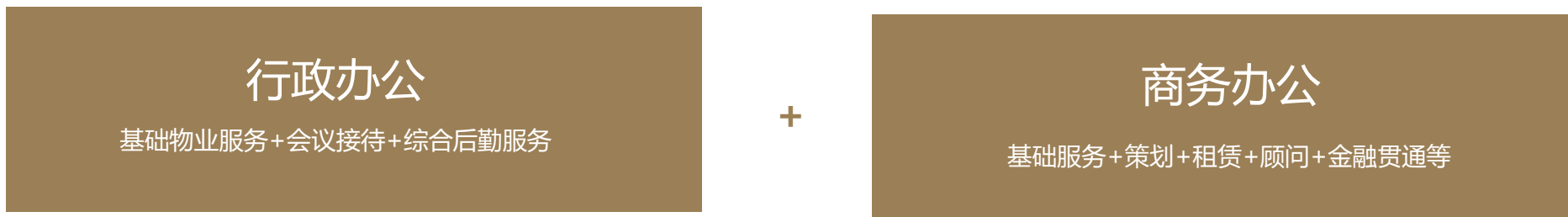
社区商业

专业市场



# 服务产品 | 商办物业

以“专业化、多元化、定制化、智能化”为内核构建商办物业运营体系,以更高维度的运营理念,指导商办物业服务对时间、空间、资源的重组。



专业化 多元化 定制化 智能化

# 服务产品 | 产业园物业

科技引领，基础物业+配套运营+生产辅助综合服务，全面提出产业园区运营管理系统解决方案，缔造可持续生长的园区。



# 德商资本

用投资改变世界

德商资本，全称“四川德商财富投资管理集团有限公司”，成立于2014年，总部位于成都市高新孵化园德商国际，注册资金2亿元，先后在深圳、北京、上海设立了办事处。

80+

投资优质项目

15亿+

资金管理规模



## ➤ 两大业务板块

德商资本下设VC投资和产融投资两大业务板块，服务集团主业，同时布局未来。

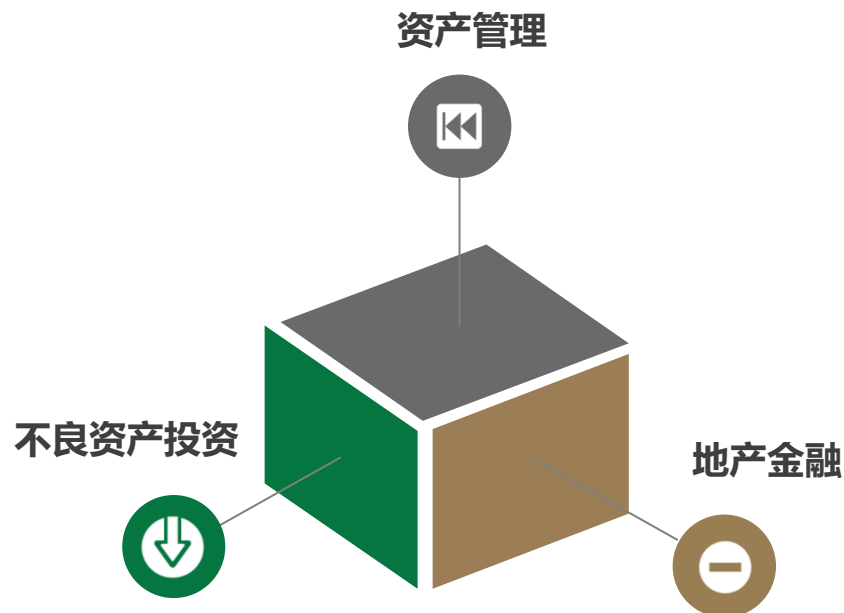
### VC投资

看多中国、做多未来，布局新经济投资，围绕科技创新、产业升级、消费升级、生命科技等赛道，投资中早期成长型企业。

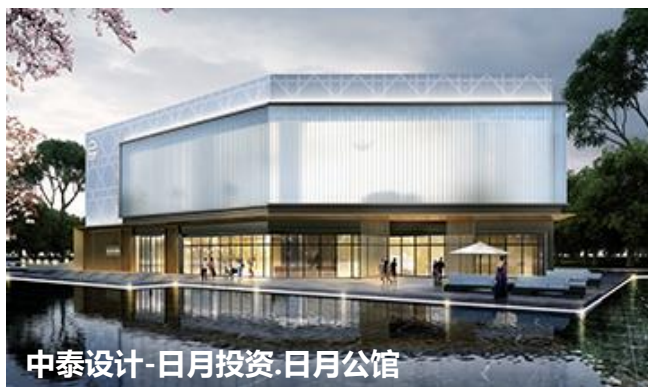
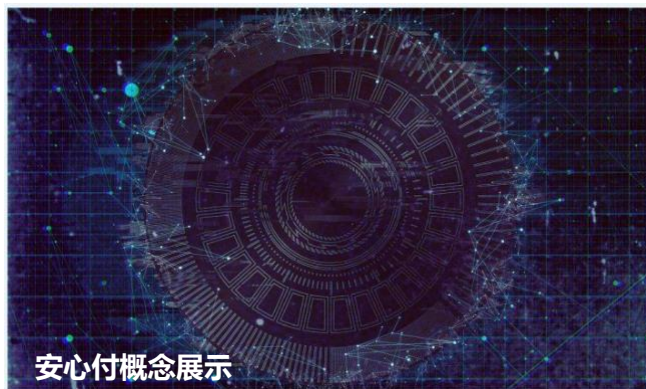
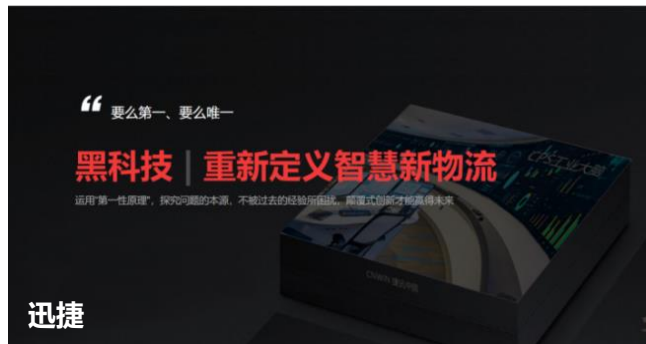


### 产融投资

以“地产+”为核心，布局以地产私募基金为主的地产金融、不良资产投资、资产管理等业务，成为集团发展的驱动力之一。







# 商道以德 德行天下

## 德商

德商愿景

创造美好福流生活

德商使命

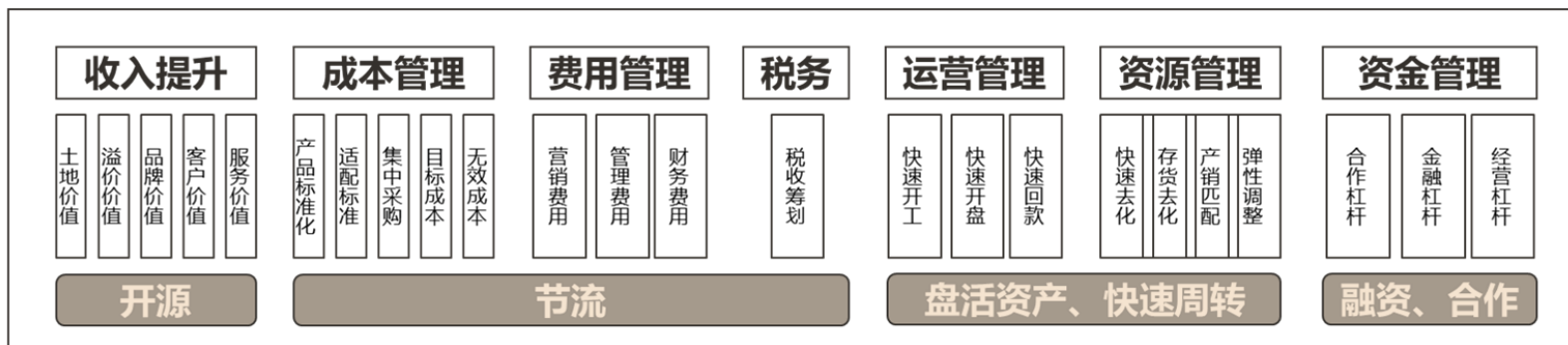
为客户创造价值

为奋斗者谋幸福

为行业进步勇于担当

## ➤ 经营核心逻辑

品质驱动、服务先行，追求有质量的增长，有利润的规模，从区域性房企发展为卓越的全国规模化房企。



## 经营方法体系

从职能条线意识转向经营协同意识

### 从财务角度看业务

◆ 用财务经营数据判断业务经营结果，从而做出预判与调整

### 从全局角度看经营

◆ 以经营目标为导向指导项目开发，促进各职能条线目标统一

#### 组织

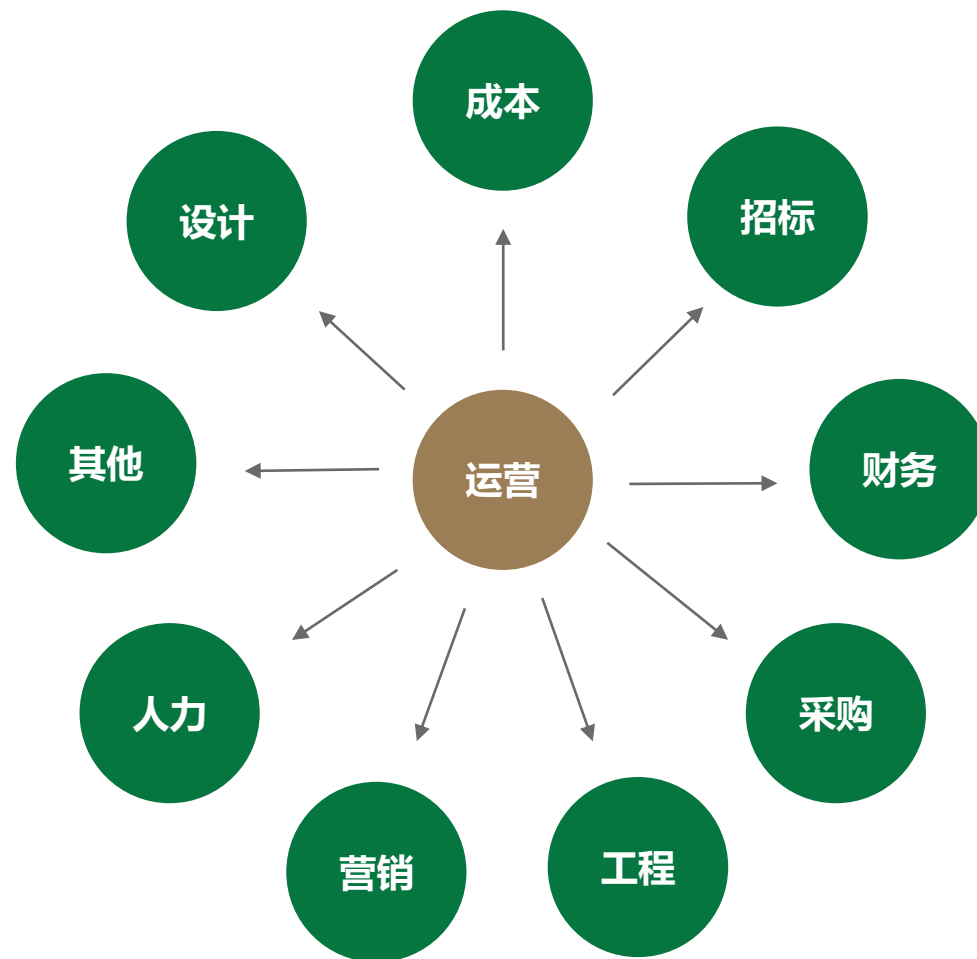
体系搭建，权责流程

#### 协同

横向协同，纵向打通

#### 制度

考核激励，制度规范



## ➤ 经营管控重点

开发过程中强调两管两控，严控资金风险——管计划、管货值、控利润、控现金流



### 控利润



### 控现金流

- 明确项目成功标尺，作为项目总控指标
- 强化利润与现金流指标监控（加强影响项目经营结果的关键点跟踪、定期跟踪指标情况、异常情况及偏差跟踪）

### ■ 纠偏措施

- 重大风险提示督办
- 生产节奏调整

.....



### 管计划

- 计划考核与激励制定



### 管货值

- 强化项目全周期货值管理，以项目财务指标为导向，做好产、销、存的平衡
- 强化动态管控，关注市场变化，动态调整产销节奏
- 分析货值状态，为后续灵活调整开发策略提供支撑

➤ 拥抱合作



合作理念

合作共赢

合作法则

敬畏法律，遵守规则

诚信经营，讲求道义

➤ 守正出奇



**01** 股权合作

**02** 联合拍地

**03** 合作开发

**04** 小股操盘

**05** 品牌输出

**06** 财投合作

**07** 勾地合作

以灵活多样的合作形式，建立集团层面战略合作，充分发挥双方平台优势，实现规模、利润双赢。

➤ 海纳百川

同行合作



金融伙伴





➤ 海纳百川

战略合作  
供应商



SIEMENS

Honeywell



OTIS



HITACHI

TOTO



Panasonic



# 认真生活，快乐工作



***THANKS***