

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

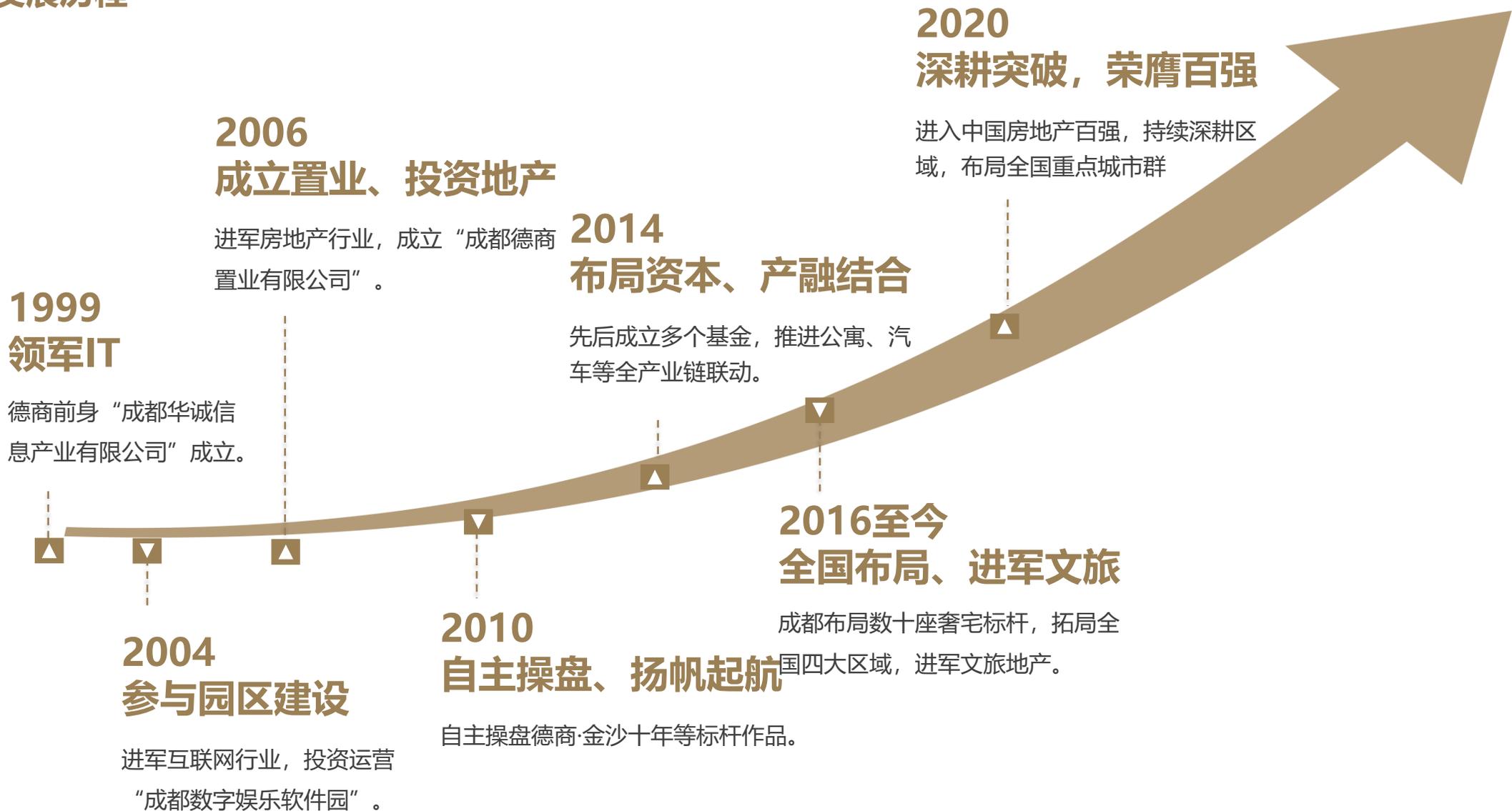
2000+
在职员工

1000万m²+
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。

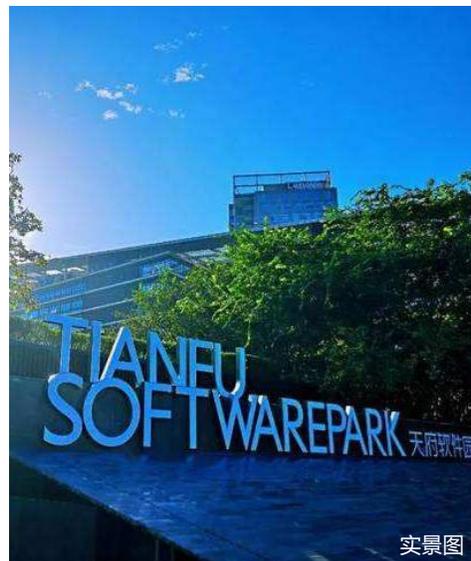


实景图



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



锦麟天玺实景图

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



麓湖熙华天玺实景图



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



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

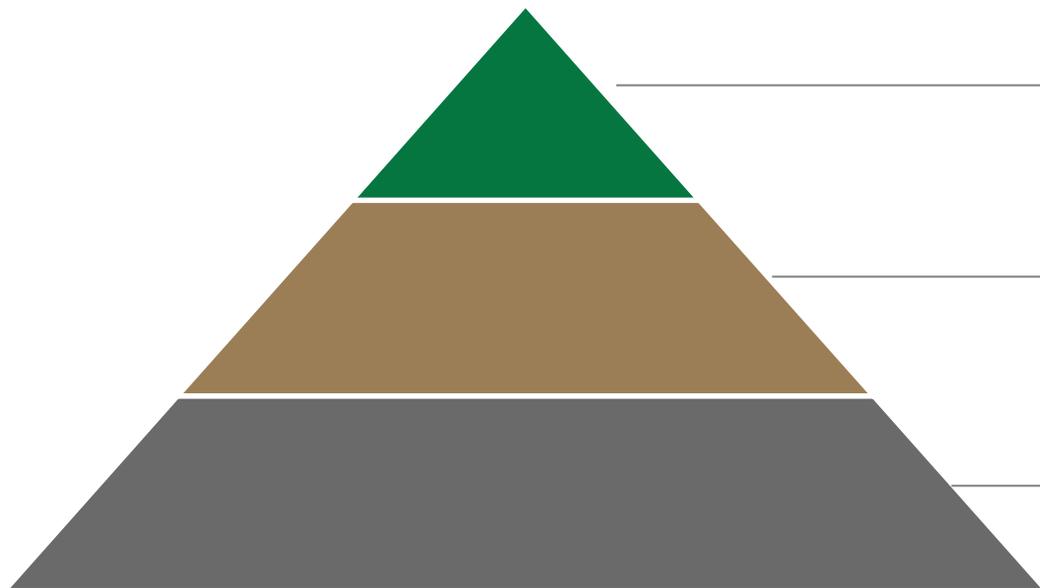
选用世界首家电梯制造商制造的——奥的斯OTIS电梯；欧洲皇室品牌汉斯格雅卫浴、美国NASA供应商霍尼韦尔新风除霾系统等。

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



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。

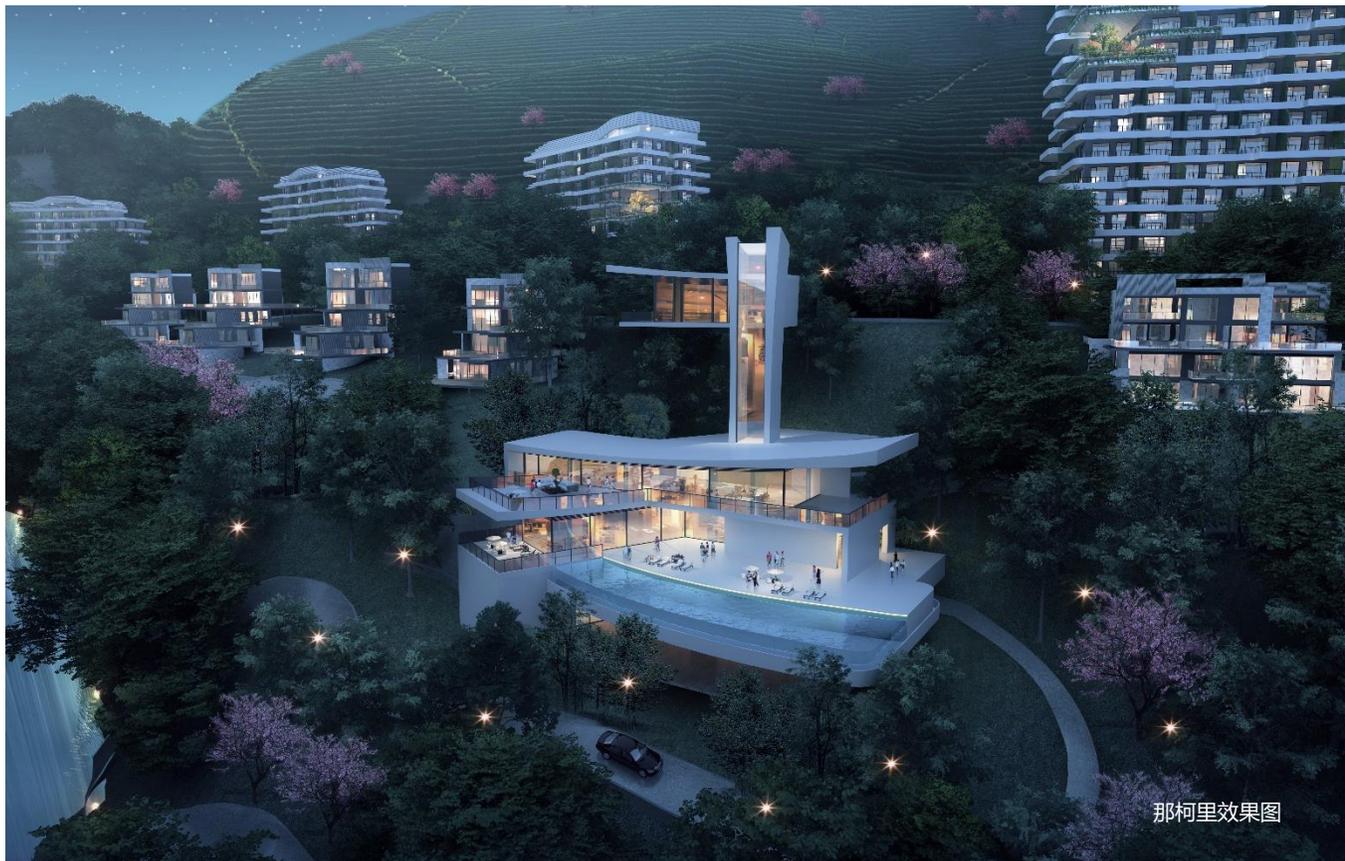
德商文商旅

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



效果图

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。



效果图

悬崖酒店



效果图

水上乐园



效果图

镜湖艺展中心



效果图

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

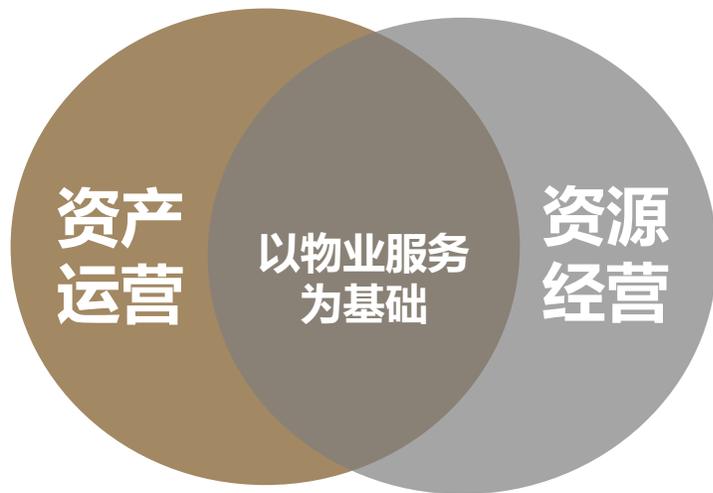
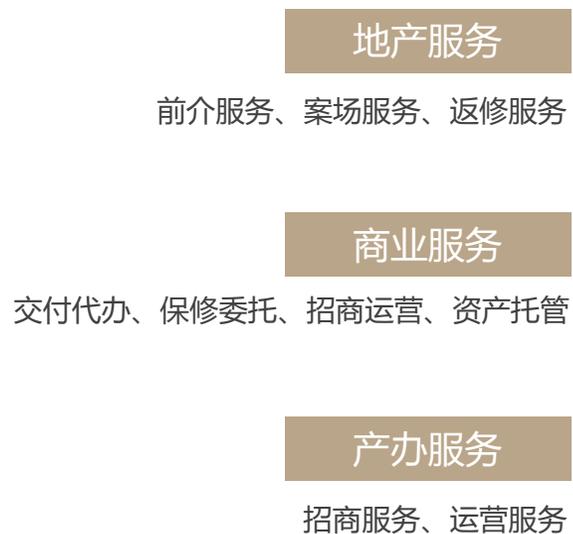
德商·天骄城
德商·华府天骄
德商·御璟天骄
德商·迎晖天玺
德商·锦麟天玺
德商·天骄城学府
德商·碧云天骄
德商·天骄城光华
德商·麓湖熙华天玺
德商·碧云天玺
德商·金沙10年
德商·御府天骄
德商·学府天骄
德商·锦江天玺
成都德商国际
德商·大旺国际康旅度假区

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



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。



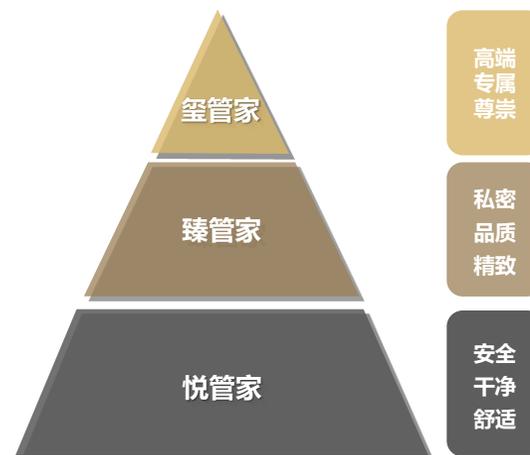
德商『福流荟』全周期高阶服务生活体系



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

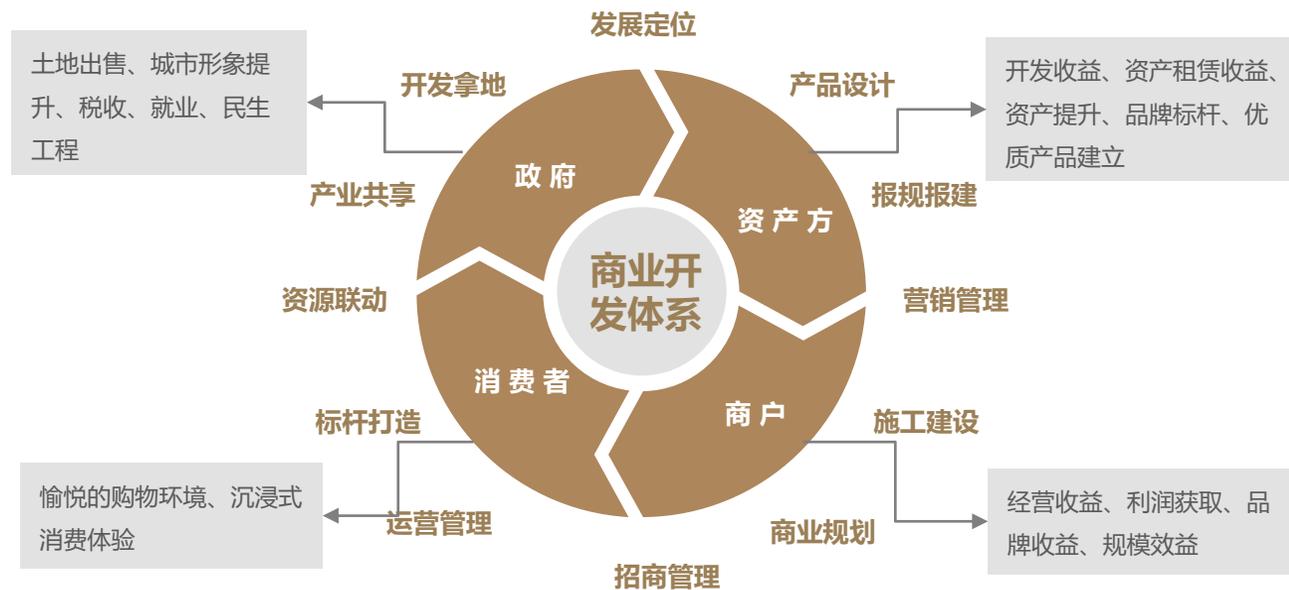
商业产品体系开发、商业产品研发、商业模式复制、自主品牌发展，给予行业和城市新活力

三大产品体系

特色
街区商业

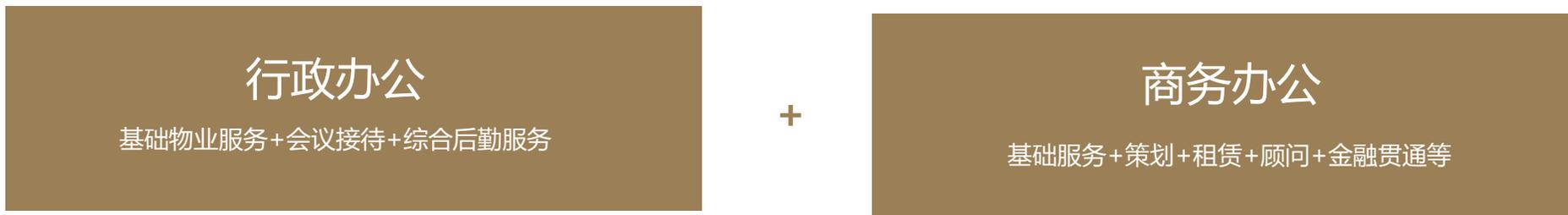
社区商业

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。

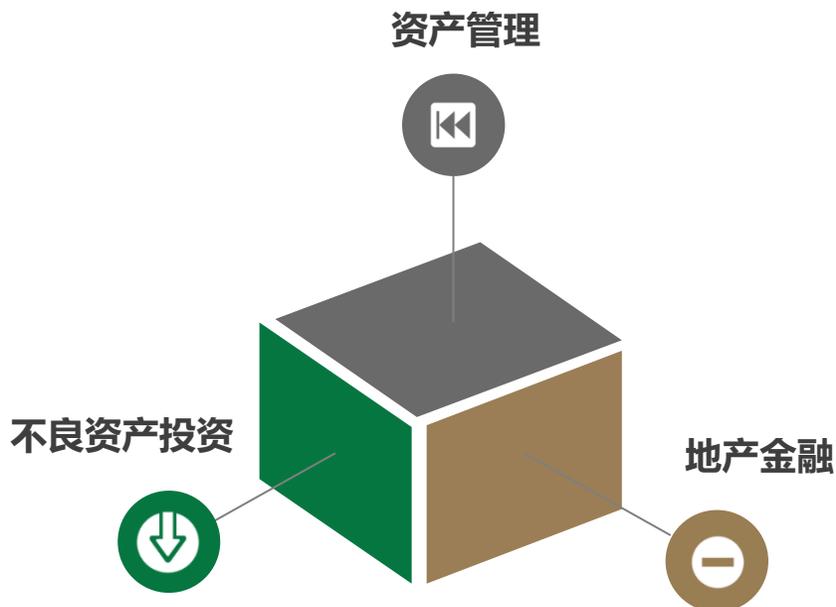
VC投资

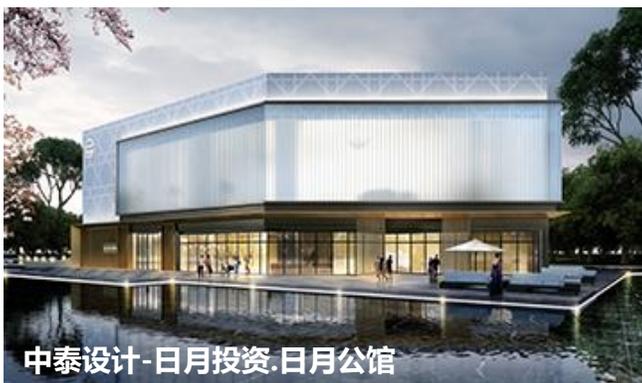
看多中国、做多未来，布局新经济投资，围绕科技创新、产业升级、消费升级、生命科技等赛道，投资中早期成长型企业。



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

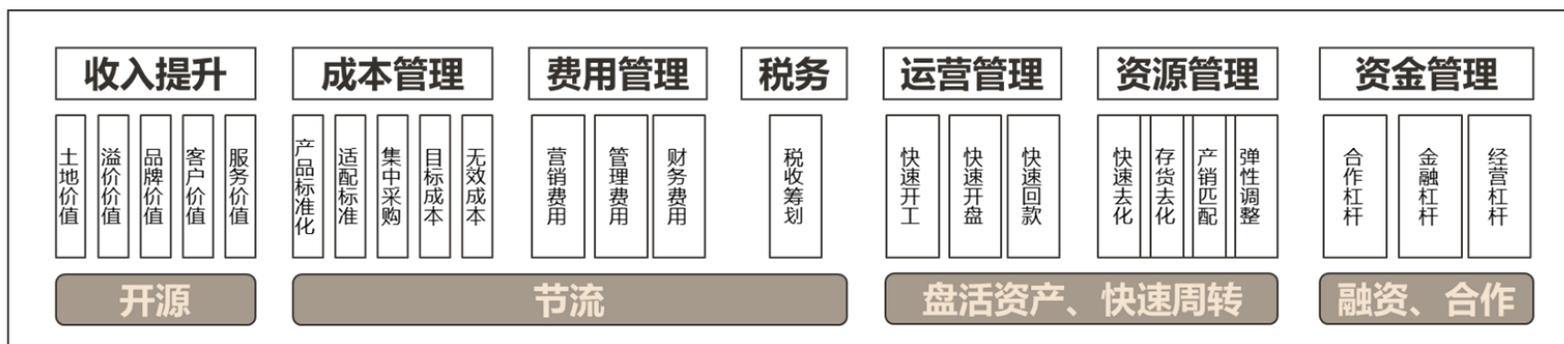
为客户创造价值

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

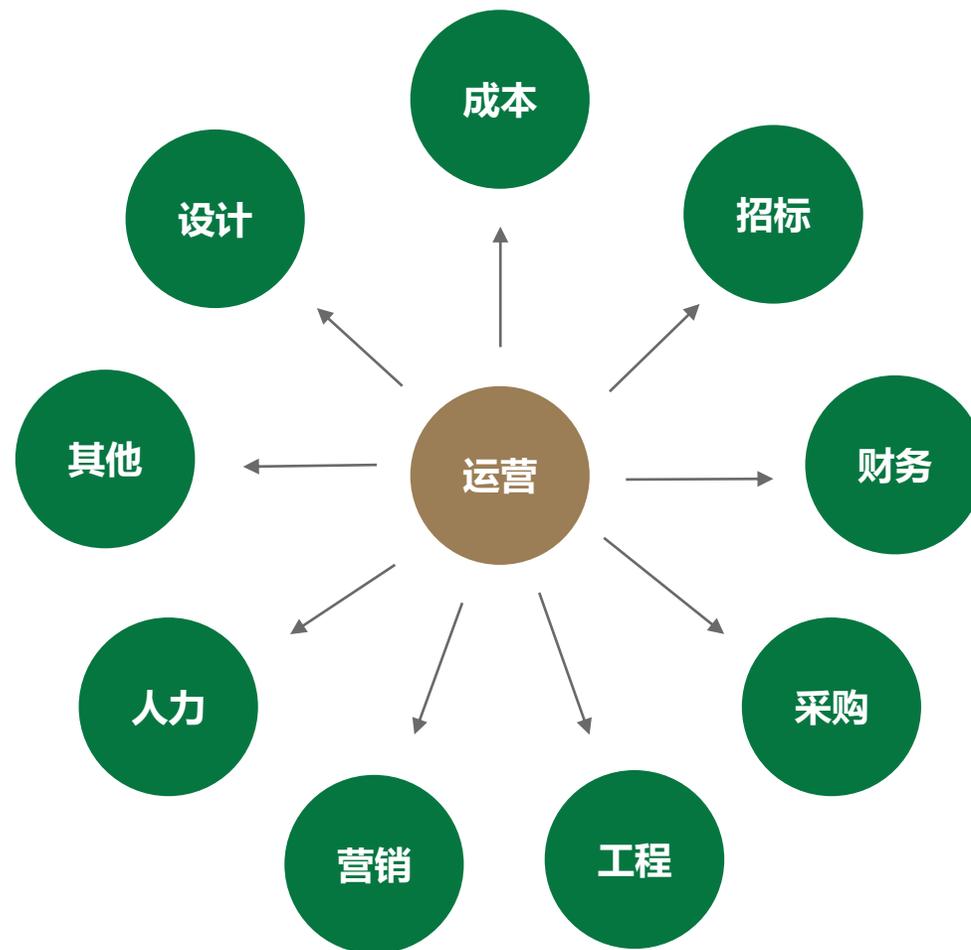
体系搭建，权责流程

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



新希望地产
Newhope Real Estate



大发地产 | DFL
DAFA LAND

蓝光 BRC
更懂生活 更懂你

LANDSEA 朗诗
— 引领绿色生活 —

上坤
为宜居而来

渝山城投
YUSHAN CHENGTOU

花样年
FANTASIA

中梁控股集团
ZHONGLIANG HOLDINGS GROUP

彰泰集团
ZHANGTAI GROUP

光大养老 | 百龄帮
EVERBRIGHT | BAI LINGBANG

正商集团
ZENSUN

三盛地产集团
SAN SHENG REAL ESTATE GROUP

方圆
fineland

电建地产
POWERCHINA REALESTATE

港龍中國地產
GANGLONG CHINA PROPERTY

Rsun 弘阳

金融伙伴

SDAMC
四川发展资产管理有限公司

中国信达资产管理公司
CHINA CINDA ASSET MANAGEMENT CORPORATION

CDH
鼎晖投资

中国东方资产

华融资产
CCBPO UNION

招商银行
CHINA MERCHANTS BANK

平安信托
PINGAN TRUST

爱建信托
AJ TRUST
上海爱建信托有限责任公司

中国建设银行
China Construction Bank

ICBC 中国工商银行

交通银行
BANK OF COMMUNICATIONS

SCB 四川银行

➤ 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