

证券代码：000011 200011 股票简称：深物业 A 深物业 B 编号：2022-45 号

# 深圳市物业发展（集团）股份有限公司 “十四五”（2021-2025 年）战略规划纲要

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

**【特别提示】**本规划中涉及的未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺。鉴于市场环境的不不断变化，公司存在根据发展需要对本规划作调整的可能。敬请投资者注意投资风险。

“十四五”期间，深物业集团以“为客户提供智能化的工作和生活服务平台，助力深圳战略性新兴产业发展和民生幸福城市建设”为使命，按照市属国资“全面提升四项服务能力”的功能要求，构建“加速产业发展、塑造城市空间、服务美好生活”三大主要功能，基于公司当前房地产、物业管理和物业租赁三大基础业务，盘活存量资产，以市场化为导向，发挥上市平台优势条件，围绕空间资产和数据资产两大模块，积极开展投资开发和运营服务，加快构建“加速产业发展、塑造城市空间、服务美好生活”三大主要功能，逐步将公司地产业务的主业定位和作用转变成为以服务科技产业发展为核心推动产城融合的平台和载体，积极打造中国领先的产城空间智慧运营商。

## 一、总体发展思路

“1个愿景+2大模式+3个驱动+4大业务+5个增值服务”的“12345”总体发展思路。围绕“产城空间资产经营”和“空间数字孪生运营”两大核心模式精准发力，通过“主业延伸、边缘突破”，重点发展以产城空间开发、产业生态运营、物业管理服务、主业生态投资为主的四大业务，快速布局和嫁接高端咨询服务、定制管家服务、智能运营平台、空间数字孪生、社区服务集成等五大增值服务，以科技创新为第一驱动力，充分发挥资金资本的撬动作用，建设门户型智能管控服务平台，立足深圳，以粤港澳大都市圈及周边地区为扩张区域，构建智能社会基点功能，打造中国领先的产城空间智慧运营商。

## 二、战略发展目标

全面考虑公司存量资源、增量投资收益以及投控系统和深圳国资系统的资源整合和支持等因素，确定形成公司“十四五”战略规划目标。到2025年，公司的产城空间开发、产业生态运营、物业管理服务、主业生态投资四大板块竞相发力，通过系统内同业整合，外部市场化拓展，进一步提升企业服务于深圳城市核心竞争力的能力，为深圳国资国企做强做大作出突出贡献。

## 三、主要业务板块发展目标

### （一）产城空间开发

顺应房地产行业发展趋势，坚持稳中求进、转型升级，在保持存量资源优化提质增效的同时，依托公司上市公司平

台加大资本运作力度，推进优质增量资源的获取储备，迅速做大业务规模，为地方城市开发建设提供更多服务支持。

## （二）产业生态运营

把握我国房地产行业结构性机会，全面对接协同投控公司科技园区的发展战略，充分发挥公司三大基础业务发展优势，加强内外部战略合作，按照上下游生态链模式打造专业特色科技园区+空间资产运营的产业生态运营模式，加快构建数字生态，不断优化园区内空间服务和租赁生态圈，与商业产业空间开发建设体系共同构成产业生态发展系统。

## （三）物业管理服务

依托国贸物业品牌，争取整合市属国资重点物业资源，快速扩张通道空间容量，结合产业链与社区发展新需求，积极利用物联网、大数据、人工智能等新技术，搭建生产、生活服务统一调度的智慧化服务平台。

## （四）主业生态投资

推动落实公司主导战略，设立产业生态投资基金、引入市场资源，提升城市空间开发的基础设施建设能力，提高对高端增值服务、绿色和科技类项目市场发现能力的运作专业性，拓展产业链上下游，形成业务联动。

## 四、战略举措和保障

按照新的战略发展思路，集中优势力量办大事，加快实现房地产、物业管理和物业租赁发展转型升级，聚焦产城空间开发、产业生态运营、物业管理服务、主业生态投资四大业务板块，延伸发展高端增值服务，提升投融资能力、资本

运作和发展研究能力，构建良好的组织管控、资本运作、人力资源、信息化建设、战略管控、党建文化等方面的支撑体系，为全力打造中国领先的产城空间智慧运营商而不懈努力。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董 事 会

2022年11月8日