

GUOMAO 专刊
庆祝深物业集团成立 40 周年、上市 30 周年

国贸之窗

2022年 第5、6期合刊 总第72期

准印证号: (粤) L017020039

内部刊物 免费交流

深物业 非凡四十年

努力续写更多“春天的故事”





编委会主任 刘声向
 编委会副主任 王航军 马洪涛 张志民
 编委 陈鸿基 蔡丽莉 李鹏 张戈坚 沈雪英
 主编 李祝红
 执行主编 毕亮
 责任编辑 陈希

主 办 深圳市物业发展(集团)股份有限公司
 地 址 深圳市罗湖区人民南路国际贸易中心大厦 39、42 楼
 电 话 (0755) 82212955
 发送对象 企业员工、监管单位、房地产及物管同业
 印刷日期 2022 年 11 月 2 日 印刷: 5000 本



深物业集团成立40周年
上市30周年特别呈现



国贸大厦历史陈列预约



深物业集团微信公众号



深圳市市委常委、政法委书记、副市长
原深圳市国资委党委书记、主任
原深圳市投资控股有限公司党委副书记、纪委书记

余钢

“

深物业踔厉奋发四十年，笃行不怠谱新篇。新时代走在前列，继续讲好“国贸故事”，为深圳发展贡献智慧；新征程勇当尖兵，奋力在高质量发展赛道上跑出新的“深圳速度”，为深圳城市发展再立新功！

余钢
2022.10.12



深圳市人大常委会副主任、市总工会主席
原深圳市国资委党委书记、主任
原深圳市投资控股有限公司党委书记、董事长

彭海斌



深物业集团四十年奋力拼搏, 勇立潮头创造“深圳速度”; 新时代继续发扬创新发展拓荒牛精神, 敢为人先, 变革图强, 在促进国资国企高质量发展上走出新路子, 在服务深圳城市科技创新核心竞争力上多下硬功夫、作出更大贡献!

彭海斌
2022年11月14日

(原件已存放深物业集团档案室)



深圳市国资委党委书记、主任
原深圳市投资控股有限公司党委书记、董事长

王勇健

“

深物业四十载风雨兼程，拼搏奋进创造累累硕果；新时代希望深物业继续走在前列、干在实处，为深圳国资国企高质量发展作出更多深物业贡献！祝贺深物业集团成立40周年、上市30周年，在新征程赶考路上再上新台阶，续写更多更好的“春天故事”！

Handwritten signature of Wang Yongjian in black ink.

2022年10月18日

(原件已存放深物业集团档案室)



深圳市投资控股有限公司党委书记、董事长

何建锋

“

四十年春华秋实，深物业书写了一篇篇“春天的故事”，实现从“深圳速度”到“深圳质量”的精彩跨越。新征程要继续以一往无前的奋斗姿态、风雨无阻的精神状态，在更高起点上推进企业高质量发展，为深投控打造高质量世界500强贡献深物业力量！

何建锋
2022年10月14日

(原件已存放深物业集团档案室)



深圳市投资控股有限公司党委副书记、总经理

王文杰

“

四十载奋斗, 敢为人先; 四十载征途, 变革图强。值深物业集团成立40周年、上市30周年之际, 祝深物业继续发挥深投控系统主力公司和上市平台作用, 在新征程中展现更大担当作为!

A handwritten signature in black ink, appearing to be '王文杰'.

2022年10月14日

(原件已存放深物业集团档案室)

努力续写更多更精彩 “春天的故事”

时光荏苒，日月如梭。回首1982年，深物业集团成立，深耕特区沃土，迄今已有四十载。深物业何其有幸，甫一成立就担当大任，总承包建设深圳国际贸易中心大厦（简称“国贸大厦”），成为“三天一层楼”的“深圳速度”的创造者、见证者，“春天的故事”从这里传扬唱响。

深物业因国贸大厦而生，因改革开放而兴，与深圳这座奇迹之城共生共长，从成立到上市仅用9年4个月，可谓开篇即辉煌。集团四十年奋进之路，从起步腾飞到低谷盘整，从稳步回升到跨越发展，跌宕起伏、千锤百炼、攻坚克难、逆势奋起，造就非凡历程，形成独特底蕴，创造骄人业绩。逐步发展成为以房地产开发为主营业务，涉足城市更新、物业管理、资产运营、产业投资等领域的多元化国有控股上市公司。

2017年以来，国贸大厦历史陈列建成展出，寻根致敬特区精神，重塑改革开放精神高地，将“敢为人先、变革图强”的“国贸精神”确立为深物业集团企业精神，老企业焕发青春活力。集团同步圆满完成经营机制、人才建设和可持续发展等重大改革攻坚任务，体制机制更加灵活高效，广大干部员工谋事创业的积极性得到显著增强和提高，在投控系统内主力公司和平台公司的地位更加稳固凸显，集团业绩连

续五年创历史新高并位居投控系统非金融类企业首位，集团整体上呈现出欣欣向荣蓬勃发展的崭新局面，发展态势处于集团历史上最高最好水平。

四十年风华正茂，四十年风帆正悬！深物业人将继续高举“敢为人先、变革图强”的精神旗帜，继续保持永不懈怠的精神状态和一往无前的奋斗姿态，以敢为人先的勇气和变革图强的智慧，自信自强，守正创新，踔厉奋发，团结奋斗，勇毅前行，朝着中国领先的产城空间智慧运营商的目标愿景，奋力开创深物业再次腾飞的黄金时代。

庆祝纪念就是寻根致敬！最好的寻根致敬就是实干创新！我们靠实干奋进，走过辉煌四十年，我们也将依靠团结奋斗开辟新的四十年。新时代新征程，深物业正昂首阔步走在全面建设社会主义现代化国家新征程的康庄大道上，豪情满怀意气风发迈向新的四十年，我们将永葆“闯”的精神、“创”的劲头、“干”的作风，坚定不移走好新时代赶考之路，努力续写更多更精彩“春天的故事”。

集团党委书记、董事长：



2022年11月2日

目录

02

40年·贺词

深圳市各级领导批示和贺词

07

40年·序言

努力续写更多更精彩“春天的故事”

/ 刘声向

10

40年·领导祝福

集团领导班子祝福

12

40年·光荣与梦想

刘声向董事长在深物业集团成立40周年、上市30周年庆祝表彰大会上的讲话

深投控副总经理王昱文在深物业集团成立40周年、上市30周年庆祝表彰大会上的致辞

深物业集团成立40年40件大事

深物业集团成立40年地产、物管代表性项目

深物业集团成立40年40个优秀团体

深物业集团成立40年“我与集团共成长”员工名单

深物业集团第二届“十佳青年”及“十佳青年”提名奖名单

68

40年·系列活动

深物业集团举行成立40周年、上市30周年系列活动

深物业集团成立40周年、上市30周年发展历程展正式开展

深物业集团召开成立40周年、上市30周年座谈会

深物业集团成立40周年、上市30周年庆祝表彰大会圆满举行



78

40年·国贸故事·员工征文

发挥国贸物业平台功能，为集团跨越发展贡献物管板块力量 / 李东风

国贸大厦，我把青春献给你 / 王甲仁

故事从国贸大厦开始 / 陈 希

忆往昔峥嵘岁月，望未来任重而道远

陈正松和他的“好地方” / 袁心怡

我眼中的曾祥荣 / 胡 静

立足本职，为辉煌的明天奋力前行 / 苏春晓

携手深物业，砥砺前行 / 张文鹏

逐梦40载，年华正当时 / 刘梦婷

见证深圳发展变迁，助力建设“美丽深圳”

40年·媒体报道

深物业集团成立40周年、上市30周年发展纪实

98

40年·附录

深物业集团组织架构图

深物业集团历任领导班子成员名单

深物业集团成立40周年、上市30周年系列活动

领导小组、评审组成员名单

104

40年·后记

献礼四十年，再创新辉煌



同心，心在使命担当；
同创，创在奋斗征程；
同享，享在功成有我！
与深物业全体同仁共勉！

集团党委副书记、总经理：

有幸加入深物业这个大家庭，感受到深物业人专业敬业的精神状态，守业创业的奋斗姿态，深感做强做大企业事业的不易。欣逢集团成立40周年，祝愿集团在新的起点，厚积薄发，行稳致远，再创辉煌！

集团党委副书记、工会主席：

忆往昔，峥嵘岁月四十载，
树国贸大厦“深圳速度”丰碑；
看今朝，励精图治更美好，
立产城空间智慧运营商鸿志。

集团副总经理：

四十载，敢为人先，初心不改，
四十载，变革图强，不负韶华！
值此四十华诞之际，衷心祝愿
深物业，明天更美好，未来更辉煌，
在逐梦“百年企业”新征程中，永葆
青春活力，续写璀璨华章！

集团副总经理：

深物业集团的四十年是改革的四十年，奋斗的四十年，前进的四十年，见证了中国改革开放的历史，展望未来，祝愿深物业集团永葆“敢为人先，变革图强”的企业精神，再创辉煌！

集团监事会主席：

马志峰

新时代，新市场，新未来；
新发展，新生态，新作为。
迈上新征程，
深物业集团再出发！

集团副总经理：

李鹏

不忘改革初心，牢记创新使命，争创国企“百年老店”！

集团副总经理：

陈功基

深物业集团以“三天一层楼”创造“深圳速度”，秉持“敢为人先、变革图强”的企业精神40载！

本人荣幸见证31年光辉岁月，祝集团40岁生日快乐！愿与时俱进前程广，鼎力创新步步高！

期盼公司每一位员工都成为国贸大厦、深物业集团深情而自豪的代言人！

集团财务总监：

沈雪英



“春天的故事”

敢为人先 变革图强

在全面建设社会主义现代化国家新征程上 努力续写更多更好“春天的故事”

——在深物业集团成立40周年、上市30周年庆祝表彰大会上的讲话

□深物业集团党委书记、董事长 刘声向

尊敬的各位领导、各位同事：

大家上午好！

在党的二十大胜利闭幕、全国上下如火如荼地掀起学习宣传贯彻党的二十大精神的热潮中，在以习近平总书记为核心的党中央带领全国各族人民意气风发豪情满怀健步迈上全面建设社会主义现代化国家新征程之际，我们迎来了深物业集团成立40周年、上市30周年的喜庆日子。习近平总书记在党的二十大报告中告诫我们，务必不忘初心、牢记使命，务必谦虚谨慎、艰苦奋斗，务必敢于斗争、善于斗争，坚定历史自信，增强历史主动，谱写新时代中国特色社会主义更加绚丽的华章。

今天，我们欢聚一堂，共同庆祝深物业集团成立40周年、上市30周年，就是要学习宣传贯彻党的二十大精神、全面回顾总结深物业波澜壮阔、开拓进取的发展历程，继续弘扬敢为人先、变革图强的强大精神力量，在更高起点上推进集团高质量发展，谋划展望深物业集团新的四十年的新征程新愿景。在这激动人心又催人奋进的时刻，我谨代表深物业领导班子和全体干部员工，向出席今天大会的各位领导、各位来宾、各位同事表示热烈欢迎和衷心感谢！



四个发展阶段

四十年敢为人先，四十年变革图强，四十年硕果累累！集团40年奋进之路，从起步腾飞到低谷盘整，从稳步回升到跨越发展，跌宕起伏、千锤百炼、攻坚克难、逆势奋起，造就非凡历程，形成独特底蕴，先后历经四个重要发展阶段。

第一阶段：快速崛起阶段 1982.11成立~1995年底

这个时期公司实现了从无到有、从小到大、由弱到强，1995年底公司总资产超过39亿元，达到历史上的第一个高峰，1991年至1995年是公司高速发展快速崛起时期。这个阶段基本奠定了集团现有的业界口碑、历史地位和老牌国企形象，是公司发展史上第一个黄金时代。主要标志性事件有：

一是1982年11月公司在罗湖工程指挥部基础上改组成立，负责总承包建设深圳国际贸易中心大厦。由此创造了“三天一层楼”的“深圳速度”，成为“深圳速度”的创造者、见证者；二是公司大踏步前进，一步一个脚印，走在了时代前列。1982年11月2日物业发展公司成立、1985年升格为物业发展总公司、1988年列入全市第二批股份制改革试点单位、1990年4月经市政府批准正式更名为深圳市物业发展（集团）股份有限公司、1992年3月30日正式在深交所上市，成为深圳市第二批上市公司，从成立到上市仅用9年4个月；三是

公司跻身为数不多的市属一类一级企业，成为当时市属企业的标杆。公司在上市之初就拥有13家全资子公司、18家控股参股合作公司，业务涉及地产、贸易、工业、商业、运输、餐饮等多个行业，这一阶段公司在10余个省份、15个以上城市有项目落地，全国性布局已基本形成，经济规模、综合效益在全国排名均处于绝对领先地位，当时已成为有全国影响力和知名度的深圳企业；四是公司见证了一系列重大历史事件。邓小平同志两次视察国贸大厦，第一次是1984年元月，登临深圳国贸大厦，俯瞰正在建设中的国贸大厦，稍后为深圳题词“深圳的发展和经验证明，我们建立经济特区的政策是正确的”，深圳经济特区的改革开放从此迈上了快车道。第二次是1992年元月登上国贸大厦49楼旋转餐厅，发表了举世瞩目的“南方谈话”，掀起了中国改革开放的新一轮高潮；五是凝聚形成了宝贵的精神财富。国贸大厦的建设创举和巨大影响力给深圳乃至全国开创凝练成了“敢闯敢试、敢为人先、埋头苦干”的特区精神，也同步淬炼孕育形成了深物业人“敢为人先、变革图强”的企业精神，充分展现了深物业人不拘一格、突破突围的开拓勇气，胸怀坦荡、接纳八方的开放胸襟，攻城略地、所向披靡的开疆能力，更是无愧成为“拓荒牛”精神的最原始最响亮代表。



第二阶段：艰难盘整阶段 1996年初~2006年底

这一阶段的特征就是大萧条、大调整、大甩卖、大亏损、大震荡，集团由业绩高峰快速跌入谷底，实力和形象均受到严重损害。这期间的标志性事件有：

一是集团快速发展后的自然调整期与1998年亚洲金融风暴相叠加。在集团最困难的时期，遇到了1998年的亚洲金融风暴，造成集团经营雪上加霜的巨大压力，同时在应对策略上、执行力上、效果把控上力度不够综合多元，过于单一采用“大甩卖”策略；二是大亏损。1997年亏损5.2亿元，1997、1998、1999连续三年计提坏账准备共计13.28亿元，公司净资产由13.72亿元，锐减至1.67亿元；三是大甩卖。为快速回笼资金，不惜代价大甩卖，一定程度上缓解了集团的资金紧张，但集团实力变

得更加羸弱；四是第一次ST记忆。2000年5月份公司股票第一次被ST，2005年3月份才撤销ST；五是改制纷争。2004年末启动改制，2005年4月签订股权转让协议，2006年5月29日公告宣布暂停要约收购，5月31日公告宣布新一届董事会换届，新一任董事长到位，同年6月第一次股权分置改革也宣告失败；六是集团物管业务一枝独秀。率先在省外开拓业务，1997年首次出省在重庆中标4.3万平方米的管理项目，到2002年，公司物管业务收入首次突破一亿元，在当时处于行业领先水平。

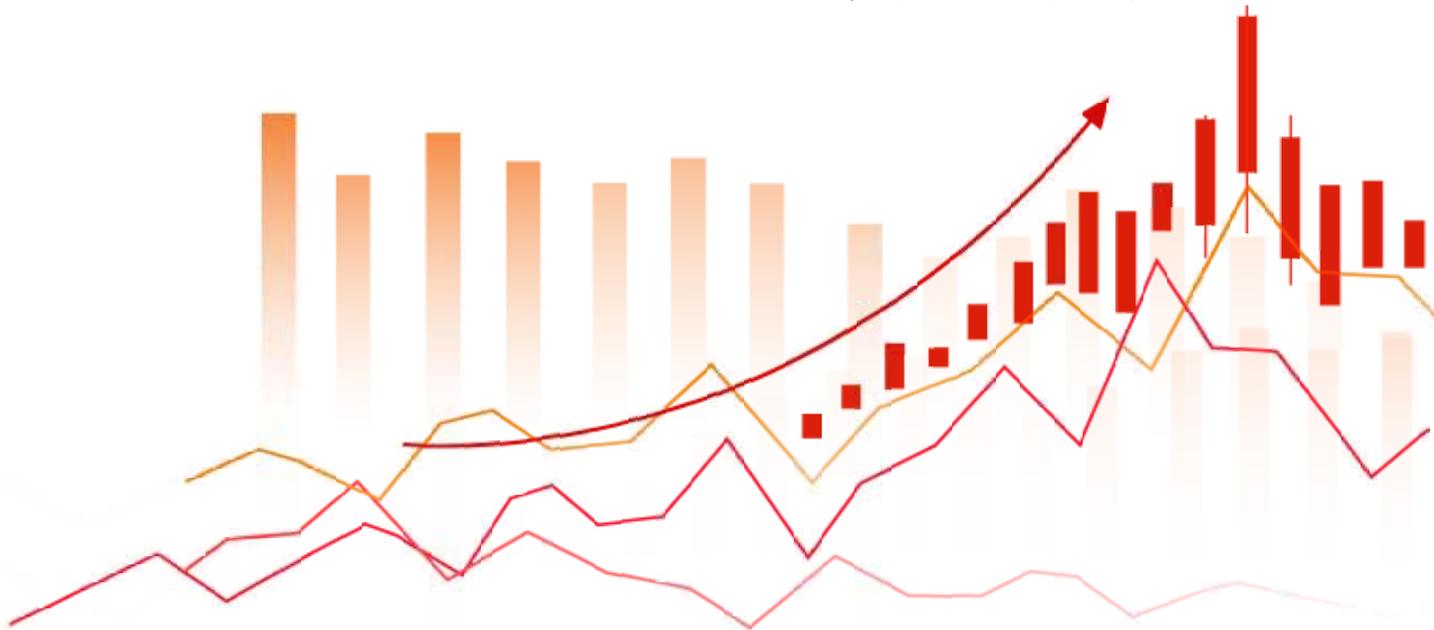
这个时期集团以大幅大批量甩卖资产为重要特征，集团由上市前后的约30家全资、控股和参股公司锐减至约10家，集团综合实力和品牌形象双双跌入谷底，可谓元气大伤，令人扼腕叹息。集团也因此错过了房地产行业发展的关键资源储备、全面启动的黄金初期，使得集团在房地产行业本来可以有的领先优势，变成输在起跑线上。

第三阶段：稳步回升阶段 2007年初~2016年底

2007年大股东投控公司明确不再转让集团股权，困扰集团4年之久的股权纷争结束，为集团稳步回升，实现持续健康发展奠定了坚实基础。这一时期的标志性事件有：

一是领导班子换届，2006-2007年，集团新一届领导班子陆续到位，起到了中坚稳定作用，这是一个新的起点；二是2008年下半年启动第二次股权分置改革，12月12日投票被流通股股东否决，第二次股权分置改革宣告失败；三是2009年7月完成集团本部和下属公司三项制度改革，通过全员竞聘上岗，人员得到精简，经营机制和市场化进程迈出了实质性步伐，奠定了集团第二次起飞的基础；四是2008年4月16日复牌时因前两年（2006、2007）亏损被再次ST，2009年9月份撤销第二次ST警示，集团也因此成为A股市场上为数不

多的10年内两次被ST的公司之一；五是2009年9月3日集团第三次股权分置改革启动，10月22日获得中小股东高票通过，2009年11月3日股票恢复正常上市；六是2009年集团实施了自1996年以来的首次分红送股，虽然每10股仅送1股派0.112元，却极大改善了集团在资本市场上的形象，也标志着集团的实力和元气逐渐恢复。同时，集团在时隔17年之后的2012年，资产规模再次回升到1995年时的顶峰水平约39.5亿元；七是2012年集团完成了与投控公司的资产置换，获得股东大会高票通过，深新汽车公司和前海地块通过资产置换划入集团，为集团未来几年发展奠定了基础；八是集团再次尝试“走出去”战略，先后在徐州（2010年2月10日）、东莞（2010年7月15日）、扬州（2011年1月28日）通过市场招拍挂方式获得土地资源；九是业绩形象稳步回升，企业管理和公司形象同步提升，2016年集团全年实现营业收入突破20亿元，创下集团自成立以来的最高记录，利润总额同比增长126%，实现了“十三五”开门红。



第四阶段：跨越发展阶段 2017年初~现在

这一阶段，集团圆满完成经营机制、人才建设和可持续发展等重大改革攻坚任务，在投控系统内主力公司和平台公司的地位更加稳固凸显，体制机制更加灵活高效，广大干部员工谋事创业的积极性得到显著增强和提高，集团呈现出欣欣向荣蓬勃发展的崭新局面。这期间的标志性事件有：

一是完成集团领导班子换届，经营业绩连创历史新高。2017年下半年、2018年上半年，集团顺利完成领导班子换届工作，法人治理结构进一步优化，新一届领导班子在年龄结构、专业学历、任职履历、精神状态和协调一致等方面有明显变化，谋事成事的能力持续提升；二是确立国企党建引领地位，集团党委领导作用大幅跃升。集团党委全面加强党的建设，积极推进党的领导融入公司治理各领域各环节，集团党委2020年度党建考核荣获投控系统第一名，获评市国资委系统先进基层党组织称号；三是集团完成投控系统物业管理资源并购整合，包括投控物业公司、深圳物业、福保物业、福保水电、保税区保安、外贸物业等6家物管公司。通过并购重组，集团物管板块优势更加凸显，在管面积突破3500万平方米，营收达到15亿元。集团产业园区运营管理特色更加突出，已形成北有保定深圳产业园、东有杭州阿里巴巴、南有深圳湾产业园区、西有重庆电子产业园区的全国布局，高端产业园区在管面积超过1000万平方米，跻

身国内产业园区运营管理第一梯队，整体实力有望进入全国行业前三序列。四是完成观澜蚌岭城市更新项目收购，该项目开发建设用地约7万平方米、计容建面约40万平方米，货值预计达到120亿元，对集团可持续发展和“十四五”业绩形成有力支撑，该项目成为集团历史上单次开发体量最大、货值最高的地产开发项目，规模最大的产城综合体项目，市属国资系统第一个市场化并购运作和第一个实施员工跟投的城市更新项目；五是集团市值和股价创历史最高，集团整体口碑和企业形象趋向正面，社会影响和关注度大幅提高。2020年8月11日，深物业A股盘中交易最高价达31.87元，当日最高市值超过170亿元，股价和市值双双创上市以来历史最高；六是集团城市空间开发板块从存量开发迈入完全市场化时代。2021年8月、11月，集团成功竞得东莞市虎门、深圳市光明区地块，实现多年来集团从二级市场获取土地资源零的突破。2022年2月18日，集团以8.35亿元底价竞得扬州瘦西湖地块，按照“深圳湾”园区模式打造深物业特色的产城综合体。随着集团在建项目的陆续收尾结算，一批新项目先后启动开发建设，标志着集团开发业务完全市场化时代的全面开启；七是历时14年之久的梅林美丝厂房诉讼、延宕14年的集团大股东过户事宜以及因信访举报困扰投控公司近十年的御品峦山项目合作开发纠纷等一批困扰集团改革发展的历史遗留老大难问题得到妥善解决，为集团跨越发展扫清障碍；八是集团创新人才选拔和干部任用机制，同步推动多层次激励机制建设，通过公开选拔和内部竞聘方式择优录用各层级中层干部88人，在国资系

统获准首次实施市场化城市更新项目员工跟投制度；九是寻根致敬特区精神，重塑改革开放精神高地，国贸大厦历史陈列建成展出，国贸旋转餐厅升级版绚丽开放，国贸大厦活化工程获得社会各界积极评价；十是严格落实新冠疫情防控主体责任，全力做好疫情防控工作。疫情发生以来，集团捐款200万元，为504家小微企业、约800家个体工商户减免租金共计约8800万元，为抗击疫情贡献深物业力量；十一是集团受托管理外贸集团，全面开展外贸集团管理权接管、资产梳理清查、处置方案编制和资产盘活变现等工作，两年实现资产变现超17亿元；十二是确定“十四五”战略规划，全面开启深物业打造中国领先的产城空间智慧运营商的新征程。截至2021年底，集团总资产达到145.82亿元，全年营业收入44.92亿元，利润总额13.14亿元，年度税后利润首次超过10亿元，创下自集团成立以来的最高最好水平。这个阶段，集团积极协同对接深圳国资与深投控发展战略，谋事成事，担当任事，经营业绩连续五年连创历史新高并位居投控系统非金融企业首位，牢牢站稳投控公司主力公司和上市平台公司的地位，创造了集团发展史上的第二个黄金时代。



五大历史功绩

四十年激情岁月，四十年风云激荡，深物业人披荆斩棘、不畏艰辛、埋头苦干，走过了非凡四十年，参与和见证了深圳这座奇迹之城的快速崛起，实现了从“深圳速度”到“深圳质量”的精彩跨越，取得了骄人成绩。

四十年来，深物业人是幸运的，甫一成立就担纲总承包建设国贸大厦，因国贸大厦建设运营过程中产生的超凡影响力和崇高历史价值，在中国改革开放历史进程中留下了浓墨重彩的一笔。国贸大厦是“深圳速度”发源地。1982年，国贸大厦开建，成为深圳经济特区初创时期激情燃烧、干劲冲天的“特区精神”的生动写照，也是“深圳速度”的代名词，深物业人因此有幸成为“深圳速度”的亲历者、见证者。国贸大厦是特区精神、拓荒牛精神的最原始最响亮代表。国贸大厦因“深圳速度”响彻寰宇，成为改革开放初期拓荒牛精神的重要代表，敢为人先、变革图强的“国贸精神”成为特区精神的重要组成部分，也是形成拓荒牛精神最初源头和最响亮代表。国贸大厦是社会主义市场经济理论重要策源地之一。1992年1月20日，邓小平同志在国贸旋转餐厅发表举世闻名的“南方谈话”，“南方谈话”直接催生了党的十四大正式确立建立社会主义市场经济体制等系列改革目标，而国贸大厦作为“南方谈话”的重要历史现场，可以说，就是社会主义市场经济体制改革的重要策源地之一。国贸大厦的故事是彰显中国特色社会



主义制度自信的精彩样本。国贸大厦是当时深圳数百上千个建设工地创造各式各样奇迹的一个代表，他雄辩地证明中国模式、中国道路走得通、走得对、走得好，是彰显中国特色社会主义制度自信的精彩样本。

四十年来，深物业人是成功的，历经艰辛取得骄人业绩，创造可观社会财富，成为世界500强深投控系统产业园区板块主力公司和上市平台公司。自1982年成立以来到2021年底，集团总资产从0.38亿元增至145.82亿元，增长383.74倍；归母净资产从0.38亿元增至44.86亿元，增长118.05倍；营业收入从0.22亿元增至44.92亿元，增长204.18倍；归母净利润从72万元增至10.04亿元，增长1394.44倍；年度纳税总额从0.49亿元增至15.43亿元，增长31.49倍。

四十年来，深物业人是奋进的，秉承践行敢闯敢试、敢为人先、埋头苦干的特区精神，四十年孕育淬炼形成“敢为人先、变革图强”的深物业企业精神。四十年栉风沐雨，筚路蓝缕，敢闯敢试、敢为人先、变革图强的价值取向和精神追求已经内化成为一代代深物业人珍藏心底的永不懈怠的精神图腾、价值内核和血脉品格。

四十年来，深物业人是有能力的，顺应市场经济潮流，踏准时代节拍，成为房地产开发、物业管理行业的先行者，成为行业人才培养学校，源源不断为深圳城市建设、城市服务各行各业输送了大量优秀人才，有些已经成为行业的佼佼者和领军人才。

四十年来，深物业人是有志气的，经过四十年奋斗打拼，业已形成以房地产开发为主营产业，涉及城市更新、物业管理、资产运营、产业投资等多元化发展格局，全面开启打造中国领先的产城空间智慧运营商的新征程。

看似寻常最奇崛，成如容易却艰辛。深物业在千帆竞发的赛道上，积跬步以至千里、积小流以成江海，每走一步都付出了艰辛努力，从成立至今，共经历了快速崛起、艰难盘整、稳步回升、跨越发展等四个阶段，各项事业取得突出成就。这些成绩的取得，离不开市委市政府的坚强领导、离不开市国资委和投控公司的大力支持、离不开深物业历届领导班子的开拓进取和历代全体深物业人的辛勤付出、离不开各个时期涌现出的先锋代表和杰出人士的率先垂范、离不开社会各界友人伙伴的热情帮助。在这里，我代表深物业集团领导班子，向各位领导、各位来宾、全体深物业同仁，向关心和支持深物业发展的老领导、老干部、老员工、各界人士，表示衷心感谢和崇高敬意！每逢佳节倍思亲，在集团成立40周年、上市30年的大好喜庆日子里，我们更加感念以**李广庆、马成礼、黄秉泉、李宇明、陈义林、李国栋、田承刚、吴功成、陈玉刚、魏志**等为代表的老一辈集团杰出领导，和全体干部员工一道为深物业的改革发展立下汗马功劳、建立不朽丰碑！我们永远想念他们！我们永远感恩他们！

民

六大经验启示

四十年勇立潮头，四十年砥砺前行，深物业在不断探索和拼搏奋进中树立了良好的品牌形象，弥足珍贵的成功经验值得我们总结和书写：

一是牢牢把握国企姓党的政治定位。习近平总书记曾说过，坚持党对国有企业的领导是重大政治原则，必须一以贯之，党的建设是国有企业的“根”和“魂”，是国有企业的最大优势。发挥党建引领作用，实现党建业务双融合双促进，协同跟随、深度契合、贯彻落实大股东战略意图，让上级各项决策部署在深物业能够落地生根，开花结果。

二是紧跟时代步伐分享时代发展红利。海尔集团董事局主席张瑞敏说过：没有成功的企业，只有时代的企业。所有的企业不能说自己多成功，所谓的成功只不过是踏上了时代的节拍。深物业人要时刻保持清醒的忧患意识，绝不躺在过去的功劳簿上裹足不前、固步自封，全力以赴、拼尽全力，只争朝夕、不负韶华，推动企业不断爬坡过坎，迈上一个又一个新台阶。

三是始终坚持敢为人先、变革图强的“国贸精神”。深物业经过统一思想和企业文化价值再发现再塑造，敢为人先、变革图强的企业精神，不再是一句空喊的口号，而是化作广大干部员工切身的行动指南和精神力量，给人崇高激励，给人奋斗力量，成为推动企业发展的动力之源。

四是坚持事本位理念、担当实干、不尚空谈。深物业倡导坚持事本位理念，以做实事谋发展为中心，务实创新、勇于担当、敢于作为、

不尚空谈、不慕虚华，遇事不推诿、不回避，实事求是、想方设法解决问题；坚持实干为先，勇当尖兵，敢于涉“深水区”、啃“硬骨头”，破解难题。

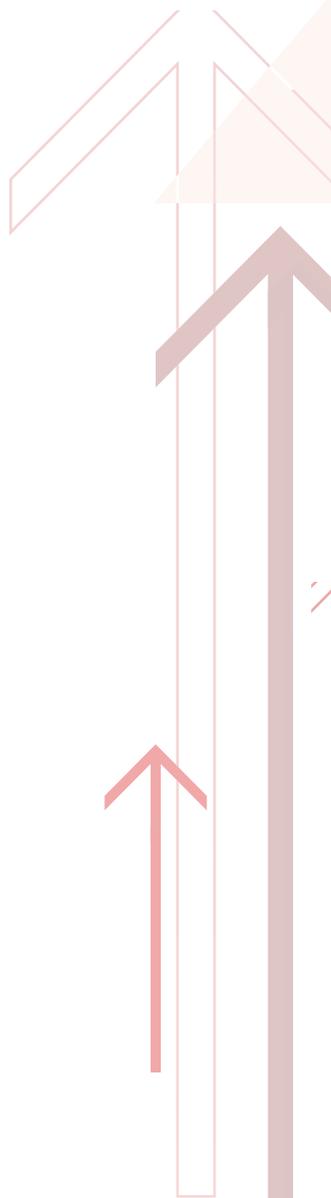
五是规范稳健合规经营是根基。全面贯彻落实上市公司治理要求，坚守上市公司合规治理底线，不断提升企业透明度。聚焦主业、规范公司治理、强化企业管理、打造可持续发展能力。不生非分之想，不做枉法之事，不赚非法快钱，不谋不义之财，不图一时痛快，不求一步登天，不敢无法无天，不慕虚荣繁华，规范稳健合规经营推动企业高质量发展。

六是完善多层次激励机制，不拘一格选用人才。持续探索健全完善人才选拔机制、人才管理机制、人才激励机制，用好的政策与举措激励人才，切实让各类人才都有施展才华的空间、干事创业的舞台、实现梦想的机会。历史事实证明，企业人尽其才时，发展就好就顺利；人浮于事时，往往会走下坡路遭遇挫败。

以上六条，是深物业40年改革发展积累的宝贵经验，对深物业下一个40年继续创造新的辉煌，具有重要的指导意义，我们必须倍加珍惜、长期坚持，并在实践中不断丰富和发展。

“

坚持实干为先，勇当尖兵，敢于涉“深水区”、啃“硬骨头”，破解难题。





五个努力方向

四十年风华正茂，四十年风帆正悬！四十年前，深物业的事业有幸开始和同行于中国改革开放的伟大征程，与改革开放同频共振，成为改革开放进程中一颗闪亮星星和耀眼浪花。今天，在深物业集团新的四十年新的历史起点上，我们又一次同步站在并积极投身全面建设社会主义现代化国家新的伟大征程上，起点更高，任务更重，要求更多，展望未来，何去何从、何思何想、何作何为，发人深思，催人奋进，我们要怀着再出发、再建功、再立业的壮志豪情，努力创造更加广阔的新天地。

一是要始终坚持敢为人先、变革图强的企业精神，秉承敢干实干精气神，立志打造百年国贸百年深物业。毛主席曾经说过，人总是要有一点精神的，企业也一样。四十年来，深物业人历经艰辛孕育形成的敢为人先、变革图强的改革创新精神和敢干实干的精气神，已经成为深物业人印入脑海、熔进骨髓、化作血脉的精神基因和价值内核，也应该而且必须成为深物业人永远坚守的传家宝。立志打造百年国贸百年深物业，赓续传统精神，倡导敢干实干，追求基业长青，这就是深物业人应有的志气抱负、价值主张、精神追求和报国情怀。

二是以打造中国领先的产城空间智慧运营商为统领，矢志建设深投控系统“四个唯一平台”。投控公司“十四五”战略规划要点提到要进一步做强做优“科技金融、科技园区、科技产业”三大产业，作为投控系统园区板块主力上市平台公司，要立足深投控所需，深物业所能，努力打造并争取早日建成投控系统四个唯一业务平台：唯一的物业管理业务平台，唯一的城市更新业务平台，唯一的市场化房地产开发平台，唯一的商业运营业务平台，使得深物业成为深投控园区板块一支不可或缺的支撑力量，成为深投控开发运营力量在资本市场上的另类展示。

三是要坚持以客户为中心以奋斗者为本，构建保持企业永续发展的“永动机”。在市场经济条件下，客户是我们的衣食父母，奋斗着的员工制造和提供产品和服务，使得企业能够更好地服务客户。所以，要确保企业永续发展，就必须善待客户、善待员工，特别是奋斗着的员工。市场化是深物业的优势，也是挑战，所以要坚持以客户为中心，第一时间响应客户需求、第一时间解决客户难题，让服务文化、服务至上的理念深入人心；幸福是奋斗出来的，我们要继续倡导以奋斗者为本，让奋斗者能为、有位、

有利,领导干部更要带头示范,以敢闯出新路、以苦干结出硕果、以实干赢得人心,用奋斗实现自我价值。

四是要分享数字化时代红利推动集团数字化转型。习近平总书记在党的二十大报告中说,加快发展数字经济,促进数字经济和实体经济深度融合,打造具有国际竞争力的数字产业集群。在当前数字化时代背景下,集团要以更加开放的心态主动拥抱数字化时代,融入数字化转型,探索各个业务板块转型的可行性、可操作性,通过数字化赋能,提质增效,实现创新驱动,推动业务条线的高质量发展。以数字生态产业统领公司产业空间建设运营,形成契合深投控战略、富含深物业特色、顺应数字经济发展大势的产城综合体产品系列和数字产业集群。

五是要锚定集团十四五“百亿企业”目标,保持企业中长期可持续发展。深物业“十四五”期末目标是成为年营业收入100亿元的上市集团公司和国有大型骨干企业,进一步提升企业服务于深圳城市核心竞争力的能力,为深投控打造高质量世界500强持续作出重要贡献。“十四五”期间,深物业要增强资金风险防范能力,确保集团整体经营“一盘棋”,实现长期有目标、中期有预期、短期见成效的运营目标。从目前集团项目执行情况来看,完成十四五目标基本有把握,但也有一定挑战,因此需要坚决行动起来,放弃躺平苟安思想,积极筹划新项目新举措,为集团“十五五”良好开局夯实基础。

“

在深物业集团新的四十年新的历史起点上,我们又一次同步站在并积极投身全面建设社会主义现代化国家新的伟大征程上,我们要怀着再出发、再建功、再立业的壮志豪情,努力创造更加广阔的新天地。

同志们!

征程已经开启,蓝图已经绘就,号角已经吹响,新时代的大考已经开考。我们有理由相信,在市国资委和深投控的正确领导和全力支持下,通过大家的共同努力和积极作为,作为老牌上市公司的深物业,一定会有更大更新的成就,再次创造令人刮目相看的新奇迹!只有这样,我们才能无愧于历史,无愧于时代!

同志们!

党的二十大已经胜利闭幕,会议精神将激励着深物业人,继续保持永不懈怠的精神状态和一往无前的奋斗姿态,以敢为人先的勇气和变革图强的智慧,沿着党的二十大指引的新航向,紧抓深圳国资国企综改、投控公司打造高质量世界500强重大机遇,全力争取深圳“双区”驱动、“双区”叠加、“双改”示范黄金发展机遇的增长红利,努力为深投控创新发展、为深圳发展大局作出新的更大贡献、续写更多精彩“春天的故事”!

谢谢大家!

深物业集团成立40周年、上市30周年 庆祝表彰大会致辞

□深投控党委委员、副总经理 王昱文



声向董事长、航军总经理、各位领导、同事：

大家上午好！

党的二十大刚刚胜利闭幕，值此全国上下深入学习贯彻之际，我们欢聚一堂，共同庆祝深物业集团成立40周年、上市30周年，开启深物业集团发展新征程。受建锋董事长委托，我代表投控公司向大会召开表示热烈祝贺！

在党的二十大报告中，习近平总书记明确了前进道路上必须牢牢把握的“五个重大原则”，其中一个重要原则就是“坚持深化改革开放”。深圳是中国改革开放的前沿阵地，也是改革开放丰硕成果的集中体现。1982年，党的十二大召开，提出“建设有中国特色的社会主义”，当年11月，深物业成立，总承包建设国贸大厦，创造了举世闻名的“三天一层楼”的“深圳速度”，四十年来，深物业见证了一系列重大历史时刻，成为“深圳速度的起点，改革开放的象征”。1992年，邓小平在国贸大厦发表“南方谈话”，掀起新一轮改革开放的高潮，同年，深物业正式在深交所挂牌上市，三十年来，深物业风雨兼程、驰而不息，实现了从“深圳速度”向“深圳质量”的精彩跨越。2012年，党的十八大召开，习近平总书记在深圳莲花山上亲手种下一棵高山榕，打响了改革攻坚战，实行更加积极主动的开放战略，这一年，深物业确立了“敢为人先、变革图强”的企业精神，十年来，深物业攻坚克难，圆满完成了体制机制、可持续发展等重大改革任务，公司业绩连年稳步攀升，集团整体呈现欣欣向荣的崭新局面。

改革开放已走过千山万水，但仍需跋山

涉水。回望过去，深物业坚持与特区共成长、与时代同前行，在改革开放中浴火重生、转型升级、铸就辉煌；展望未来，党的二十大开启了“中国式现代化”的中心任务，为国有企业奋进新征程、建功新时代提供了强大精神动力和根本工作遵循。希望深物业以党的二十大精神为行动指南，抢抓深圳“双区”驱动、“双区”叠加、“双改”示范等重大历史机遇，按照市国资委和投控公司战略部署，牢固站稳投控公司“园区上市平台”和“园区运营平台”功能定位，奋力实现打造中国领先的产城空间智慧运营商的美好愿景，成为投控公司园区板块重量级主力，在新时代赶考路上交出更加优异的答卷；希望深物业坚持深化改革开放，继续发扬和传承“敢为人先、变革图强”的“国贸精神”，全面提升企业核心竞争力，踔厉奋发、勇毅前行，为投控公司打造高质量的世界500强，为深圳发展大局作出新的更大贡献，续写更多“春天的故事”。

最后，衷心预祝深物业集团成立40周年、上市30周年庆祝表彰大会取得圆满成功，谢谢！

“

改革开放已走过千山万水，但仍需跋山涉水。回望过去，深物业坚持与特区共成长、与时代同前行，在改革开放中浴火重生、转型升级、铸就辉煌；展望未来，党的二十大开启了“中国式现代化”的中心任务，为国有企业奋进新征程、建功新时代提供了强大精神动力和根本工作遵循。

40th

40件大事

2022年，深物业集团迎来成立40周年、上市30周年。

四十年敢为人先，四十年变革图强，

四十年硕果累累，

集团从海量史料中收集、整理，

汇总完成集团成立40周年40件大事，

全景式反映了集团波澜壮阔、开拓进取的发展历程，

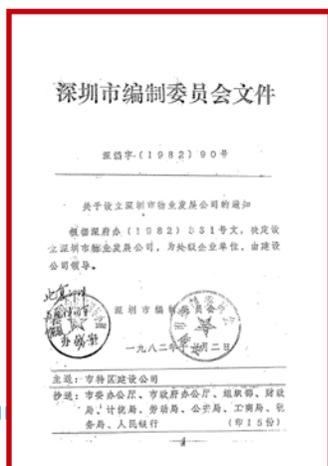
真实还原了集团各个发展阶段的标志性及重大事件，

再现了集团用奋斗和实干奏响新时代更加强劲、

更加跃动的改革强音。



公司甫一成立就担当大任，总承包建设国贸大厦，创造举世闻名的“三天一层楼”的“深圳速度”。



1981年4月，为推动“深圳国际贸易中心大厦”（简称“国贸大厦”）建设，深圳市革命委员会决定成立“罗湖工程指挥部”。同年5月，以国内省市为代表的37家集资单位第一次召开筹建国贸大厦会议，开启国贸大厦建设序幕，创造中国最早的基建众筹机制。为强化市场化运营，完善项目法人责任制，1982年11月2日，罗湖工程指挥部改组为深圳市物业发展公司。公司在总承包建设国贸大厦过程中，打破当时的重重束缚，在工程招标、分配制度创新、技术创新和管理创新等方面作了大胆探索，极大地解放了干部员工的思想观念，空前释放了施工人员的生产积极性，创造举世闻名的“三天一层楼”的“深圳速度”。1985年12月29日，国贸大厦竣工，占地面积2万平方米，建筑面积10万平方米，楼高53层约160米，总耗资人民币1.58亿元。1987年，国贸大厦荣获首届鲁班金像奖，次年又获国家银质奖。连同周边稍后相继建设的国贸商住大厦、国贸商业大厦、天安国际大厦、国贸广场二期共计占地3.2万平方米，总建筑面积达27万平方米，成为当时中国最大最时尚的城市商业综合体标杆项目。

02

公司见证系列重大历史时刻，国贸大厦成为九二邓小平“南方谈话”重要历史现场和世界观察中国改革开放伟大成就的精彩样本。

1984年1月24日，邓小平同志登临深圳国贸大厦，俯瞰正在建设中的国贸大厦，并为深圳题词“深圳的发展和经验证明，我们建立经济特区的政策是正确的”，从此迎来了深圳经济特区改革开放的春天。1992年1月20日，邓小平同志在国贸旋转餐厅发表长达30多分钟举世瞩目的“南方谈话”，掀起了中国改革开放的新一轮高潮。两次南方之行，对推动深圳经济特区发展和中国改革开放进程都产生了重大而深远的影响，国贸大厦也成为邓小平同志两次到访的极少数商业楼宇之一。1990年6月22日，江泽民同志视察国贸大厦并题字留念。1994年11月13日，胡锦涛同志视察深物业集团并题字留念。1993年4月14日，美国前总统尼克松参观国贸大厦。1994年4月，联合国前秘书长加利到访国贸大厦。国贸大厦自建成运营后，以其盛名和影响力，先后接待了600多位中外政要，成为世界观察中国改革开放的一个精彩样本。如今，国贸大厦已成为国内外游客造访深圳必到的打卡地。



03



公司敢为人先不断超越，成为深圳市第二批上市公司，“深物业A+B”成为资本市场上的新兴正面力量。

1985年8月，深圳市物业发展公司更名为深圳市物业发展总公司。1988年，公司被深圳市确定为第二批国营企业股份制改造试点单位、获评深圳市一级开发企业。1990年4月，深圳市物业发展总公司更名为深圳市物业发展（集团）股份有限公司。1992年3月30日，深物业集团正式在深圳市证券交易所挂牌交易（证券代码000011/200011），首发总股本为25751.189万股，包括原公司净资产折为国家股18601.189万股和新增发行7150万股。深物业A：实际发行量4150万股（每股面值1元），发行价3.6元人民币，实际募集资金1.494亿元人民币。深物业B：实际发行量3000万股（每股面值1元），发行价5.3港元，实际募集资金1.59亿港元。公司成为深圳市第二批上市企业，从成立到上市仅用9年4个月，上市融资成为公司发展史上的一个重要里程碑。

04

完成公司化运作后即成立企业党组织,充分发挥企业党组织的政治引领作用,企业党建和业务发展双促进双融合。

1983年11月21日,深圳市物业发展公司成立党总支,让党旗在国贸大厦施工现场高高飘扬。1985年11月14日,中共深圳市物业发展总公司委员会成立。公司党委以“越是改革开放,越要加强党的建设;经济越是发展,越是要加强党的建设;市场经济越完善,也越是要加强党的建设”为原则,始终坚持党的领导,充分发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用。公司基层党组织重视培养、发展新党员工作,不断吸收新鲜血液,充实壮大党员队伍;在党员干部任用问题上坚持德、能、勤、绩的标准,选用一批有能力、思想品德好、作风正派的党员干部,推动公司经营业绩屡创新高、影响力持续扩大,积极探索改进和加强企业党建工作新思路,以党建工作成果推动企业稳步发展。



05

公司以运营管理国贸大厦为契机,学习借鉴香港经验做法,独资成立并市场化运作中国第一家高端写字楼物业管理公司。

1985年12月,国贸大厦竣工投入运营后,集团同步引进香港先进的物业管理理念、技术和方法,成立了中国第一家写字楼物业管理公司——深圳市国贸物业管理有限公司,并不断推进物业管理模式现代化,逐步摸索出一套行之有效的管理模式和标准,于1996年出版《国贸物业管理实务》一书,成为国内物管行业第一家著书立说的物业管理企业。近40年来,国贸大厦始终保持行业领先的运营品质和客户高满意度,是“深圳质量”的样本。1988年国贸大厦获评深圳市“经济建设十项成就”奖、广东省美梦杯十佳建筑艺术奖,1990年集团总承包建设国贸大厦获评深圳市科技进步奖,1996年国贸大厦获评全国城市物业管理优秀大厦,1998年国贸大厦获评全国城市物业管理优秀示范大厦、全国五一劳动奖章优秀班组。

06



公司秉承践行敢闯敢试、敢为人先、埋头苦干的特区精神，成为国贸大厦改革创新精神的创造者、践行者和传播者，四十年孕育淬炼形成“敢为人先、变革图强”的深物业企业精神。

1987年，国贸大厦获评“全国十项样板工程”、国家优质工程项目。国贸大厦创造了中国数个第一：它是中国第一栋超高层建筑，在长达十年里一直占据着“全国第一高楼”的位置；它是中国最早实行招标的建筑工程之一；它是中国二十世纪八十年代建造最早、楼层最高、体量最大、定位最时尚、运作最成功的城市综合体项目；它是国内率先大面积运用“滑模施工技术”的建筑，在中国建筑史上留下浓墨重彩的一笔；它首开先河，1986年在49层旋转餐厅，实施“管中管”方法输送管道液化气，成为国内解决高层建筑供气世界性技术难题的首个范本。国贸大厦给集团、给深圳乃至全国都留下了“想干、敢干、会干、干成”的精神品质，四十年栉风沐雨，筚路蓝缕，敢闯敢试、敢为人先、变革图强的价值取向和精神追求已经内化成为一代代深物业人珍藏心底的永不懈怠的精神图腾、价值内核和血脉品格。

07

公司参与建设中国最大的、唯一全天候通关的对外陆路口岸——皇岗口岸，获取大片宝贵土地储备资源，为集团地产业务可持续发展奠定坚实基础。



1988年6月，公司全资子公司——深圳市皇岗建设发展有限公司（深圳市皇城地产有限公司前身），与香港合和皇岗发展有限公司、广东省公路建设公司合作成立皇岗口岸工程总承包公司，全面负责深圳市皇岗口岸的开发建设，并配套开发服务区面积29万平方米。1991年5月，国务院口岸办公室组织对整个口岸进行全面检查验收，认为：“皇岗口岸建设规模大，速度快，质量良好，功能齐全，达到了使用要求”。深港双方商定，在1991年8月8日全面开通使用，皇岗口岸成为全国最大的、唯一全天候通关的陆路口岸。1990年4月26日，深圳市皇岗建设发展有限公司与深圳市国土局签订《土地使用合同书》，获取约16.54万平方米土地，用于建设口岸服务生活区（现福民新村）。1991年3月2日，深圳市皇岗建设发展有限公司与深圳市国土局签订《土地使用合同书》，获取深圳皇岗口岸商住服务区约29万平方米土地。1993年9月9日，深圳市皇岗建设发展有限公司、香港合和中国发展有限公司、广东省公路建设公司三方共同签订《合作开发及经营深圳皇岗口岸服务区协议书》，2000年11月17日签订“解除《合作开发及经营深圳皇岗口岸服务区协议书》的协议”，公司以4.48亿元收购另两家公司的所有合法权益，独家获取皇岗口岸开发服务区剩余土地12.58万平方米，为公司打造皇御苑、御花园、深港1号、廊桥国际、金领假日等深港同城示范区系列精品楼盘筑牢坚实基础。

40th

集团快速发展跻身为数不多的市属一类一级企业行列，成为当时市属企业的标杆。

集团经济规模、综合效益在全国排名均处于绝对领先地位，当时已成为有全国影响力和知名度的深圳企业。1992年公司获评深圳市最大市属盈利企业第2名，1993年被评为深圳市一类一级企业（正局级）、深圳市综合实力最强集团第5名、广东省文明单位，1994年获评深圳市第一届优秀企业“金鹏奖”、首届中国房地产综合效益百强企业第2名、首次“中国股票上市公司综合实力百强企业”评比第23名、深圳市50家综合实力最强企业集团第5名，最大市属盈利企业第3名、最大房地产企业第4名，1995年被国家建设部、统计局评为中国“国有企业500强”第170名等。



10

11



集团积极响应市委市政府号召，主动参与助力深圳教育事业，对口援建贵州三都县修建希望学校，践行公益回馈社会。

集团自成立以来，积极履行社会责任，把实现经济效益和社会效益统一起来，努力塑造优秀企业形象。1994年9月，集团为深圳市教育发展基金会捐款150万元，助力深圳教育事业高质量发展；1996年，集团响应市委市政府号召，开展“特区与老区、山区”1+1爱心活动，捐款52.74万元，援助贵州省三都县建成希望学校；1998年，长江、嫩江等全流域地区发生特大洪涝灾害，集团上下齐动员，为灾区人民捐款22万元，捐衣物6500多件。同年，集团成立“物业集团再就业服务中心”，想方设法安置下岗职工近100名；2021年，集团开展义捐活动，捐赠衣物2000余件、各类书籍300余册、文具700余个，送至新疆喀什、青海玉树、贵州三都等地区。

12

集团强化企业文化建设，实施“腾飞工程”，导入企业形象CIS系统，多维提振企业精神风貌。



集团将企业文化建设贯穿于企业经营管理全过程，1994年1月，邀请田华、陈强、陈述等中国著名艺术家与集团员工举行迎春联欢晚会，并先后组织员工参加深圳市首届企业歌曲创作演唱比赛、深圳市运动会，举办首届企业运动会，彰显深物业人良好的精神风貌。2001年，集团实施“腾飞工程”，包括CI体系搭建、企业文化梳理，全新塑造集团形象，提振员工士气，助力企业持续健康发展。

13

集团物管板块率先在省外开拓业务，国贸物业公司成为深圳第一家走出深圳特区开拓全国业务的物业公司，走出市场化关键一步。



1997年，集团所属国贸物管公司首次出省，在重庆中标4.3万平方米的管理项目，成为深圳第一家走出深圳特区，开拓全国业务的物业管理公司。到2002年，公司物管业务收入首次突破一亿元，在当时处于行业领先水平。之后，物管业务陆续在山东、内蒙、浙江、上海、河北、江苏、越南等地取得突破，成就了国贸物管公司“两个90%”的特征，即90%的业务量市场化方式承接的、90%的业务分布在省外（国外）。

14

集团股票十年内两次被ST及与香港卓见股权转让纷争，给公司综合实力和品牌形象造成严重负面影响，成为集团发展史上惨痛一页。

1996年后，公司进入前期快速发展后的自然调整期，又与1998年亚洲金融风暴相叠加，造成公司经营雪上加霜的巨大压力。1997、1998、1999连续三年，集团计提坏账准备共计13.28亿元，净资产由13.72亿元，锐减至1.67亿元。2000年5月，集团第一次被ST，2005年3月撤销ST；2006年、2007年连续两个会计年度亏损，2008年股票第二次被冠以ST，2009年9月撤销ST。2004年末，集团启动改制；2005年4月与香港卓见签订股权转让协议，每股价格1.2元，总价4.58亿；2006年5月29日，公告宣布暂停要约收购，5月31日发布公告宣布新一届董事会换届，新一任董事长到位。2007年4月，深圳市投资控股有限公司终止深物业集团股权转让协议，困扰集团4年之久的股权纷争结束。公司两次被深交所ST，业绩股权转让纷争都给公司带来极大的负面影响，公司也因此错过了房地产行业发展的资源储备、全面启动的黄金初期，使得在房地产行业本来可以有的领先优势，变成输在起跑线上。

15

在艰难纷争中，集团仍推动多个楼盘项目开发，创造区域品牌销售“奇迹”，维持最低限度经营运转和业绩水平。

1997年12月，时代新居项目开盘。2002年12月风和日丽项目竣工，被誉为当时龙华最有品质的楼盘。2003年5月，集团调整经营策略，将国贸大厦1-5层裙楼商业由自营改为出租经营。2005年，深物业集团皇御苑之御花园、新华城项目开工，并于2008年开盘，深物业·新华城开盘当天成交243套，创当时一段时间龙华片区开盘销售“奇迹”。2008年度，集团在深圳市房地产总评榜荣获如下殊荣：深圳地产十大强势品牌开发商——深物业集团；深圳地产十大著名楼盘——深物业·皇御苑；深圳地产十大最具性价比物业——深物业·新华城。





16

集团完成劳动人事分配三项制度改革等一系列管理变革,为新一轮恢复发展打下基础。

2006、2007年,集团领导班子陆续到位,起到中坚稳定作用,并启动劳动、人事、分配三项制度改革,于2009年7月完成集团本部和下属公司三项制度改革,通过全员竞聘上岗,人员得到精简,经营机制和市场化进程迈出了实质性步伐,企业开始步入良性发展轨道。



集团攻坚克难历经三次完成股权分置改革,十年内首次实施分红送股,极大改善集团在资本市场的形象。

17

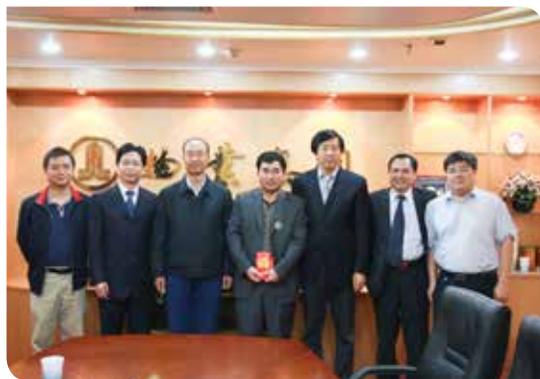
2006年6月,集团第一次股权分置改革未获通过;2008年下半年启动集团第二次股改,12月12日投票被流通股东否决,第二次股改宣布失败;2009年9月3日,集团第三次股改启动,10月22日获得股东高票通过,2009年11月3日恢复正常上市,“S深物业”变更为“深物业A”。2009年,集团实施自1996年以来的首次分红送股,每10股送1股派0.112元,极大改善了集团在资本市场上的形象,也标志着集团的实力和元气逐渐恢复。同时,集团在时隔16年之后的2012年,资产规模再次回到1995年时的顶峰水平约39.5亿元。



国贸大厦获评深圳市“30年30个特色建设项目”第一名，集团擦亮国贸大厦金字招牌，从改革开放历史中汲取精神力量。

2008年4月2日，原深圳市委书记厉有为应邀到深物业集团与部分员工座谈，并欣然为集团题词：“深圳速度的体现，改革开放的象征。”当月17日，集团与特区报业集团联合举办续写“春天的故事”国贸站大型报道座谈会，老一辈深圳市领导人登临国贸旋转餐厅，畅谈改革开放三十年的丰硕成果，对深物业集团在改革开放中发挥的作用给予了积极评价。2010年8月，国贸大厦获评深圳市“30年30个特色建设项目”第一名。2012年12月，集团挖掘国贸大厦历史价值，完成企业文化体系构建工作，确定“品质物业、精彩生活”为企业使命、国贸精神——“敢为人先、变革图强”为企业精神、“同心、同创、同享”为企业核心价值观，为企业发展注入精神力量。2016年6月，深圳市委宣传部、市社会科学联合会开展的“深圳文化名片”征集活动，国贸大厦荣获地域地标类“深圳文化名片”称号。

18



19

集团积极履行社会责任彰显国企担当精神。集团上下踊跃为汶川大地震捐款，国贸物管公司员工成为深圳第一位参与地震救灾的民间志愿者；国贸汽车公司员工包揽“感动鹏城十大最美的哥的姐”前三名。

2008年5月，四川汶川特大地震发生后，集团为灾区捐款共计70万元。国贸物管公司员工唐顺泉成为深圳第一位参与地震救灾的民间志愿者。深圳市特警队为唐顺泉的突出表现颁发了荣誉奖章和锦旗，并被多家媒体评为“感动深圳十大爱心大使”。2010年12月，国贸汽车公司出租车司机李清平拾获价值800多万元的珠宝玉器归还失主，受到深圳电视台等多家媒体追踪报道，引起社会各界的广泛关注。2012年7月，在“感动鹏城十大最美的哥的姐”评选活动中，集团所属国贸汽车公司司机李清平、刘洋及深新汽车公司司机吴富庆包揽前三名。2016年2月4日，的哥李清平获评广东省“2013-2015年度感动交通人物——最美爱岗敬业交通人”称号。

集团地产业务再次尝试“走出去”战略，布局长三角重点城市，连续斩获徐州、扬州地块。



2010年2月10日，集团地产业务再次迈出“走出去”步伐，成功竞得徐州市铜山区地块。2010年7月15日，集团成功竞得东莞大朗松山湖辐射区土地，进驻东莞房地产市场。2011年1月28日，集团成功竞得扬州邻瘦西湖风景区土地，对江苏房地产市场又一座城市进行布局，标志着集团揭开了长三角重点城市布局的新篇章。

20



集团圆满解决历史遗留问题（国贸广场案），并完成与投控公司的资产置换（前海港湾项目地块），为未来几年发展奠定坚实基础。

21

2010年7月，集团与海艺等8家公司签订正式和解协议，圆满解决困扰集团多年的国贸广场案，集团被查封、冻结的6亿资产全部解封，为集团的发展排除了重大障碍。2012年，集团资产置换获得股东大会高票通过，深新汽车公司和前海港湾项目地块置换进入集团，优质资源的注入为集团未来几年发展夯实基础。同时解决了一批比较复杂的历史遗留问题，包括几个重大的纠纷处理和官司诉讼，有效控制了风险蔓延，为公司获得了一定的发展资源。



国贸物管公司先后承接华为坂田基地EF区物管项目和阿里巴巴淘宝城物管项目，开启物管板块高端智慧园区管理新特色且影响力持续扩大，在2015年广东省企业管理创新大会上荣获创新成果二等奖。

22

2010年12月，国贸物管公司顺利接管约40万平方米的华为坂田基地EF区项目，开启高端智慧园区运营管理新特色、新局面。2013年3月，国贸物管公司与阿里巴巴公司签订“阿里巴巴淘宝城项目”物业管理合同，持续拓展高端智慧园区运营项目。2015年1月27日，国家财政部预算中心项目一处处长陈世娣一行对国贸大厦节能改造工程进行飞行检查。检查组表示，在缺乏首期共用设备大修资金的情况下，国贸物管公司能够迎难而上，与大厦业主委员会一道发动全体业主筹集大额资金，顺利完成大厦大型设备的更新改造，并且达到了很好的节能效果，对于老、旧楼的大型设备改造，具备非常好的示范意义，开全国之先河，经验值得推广。随后，投控公司组织下属20家企业在集团召开国贸大厦节能改造经验现场交流会。11月25日，在“2015年广东省企业管理创新大会”上，国贸物管公司“中央空调系统节能改造的技术管理”创新成果荣获二等奖。2016年6月21日，国贸物管公司被评为“中国物业服务百强企业”位列第38位。



23

集团党委推动国贸大厦楼宇党建品牌建设，连续十一届开展无偿献血公益活动，累计献血约40万毫升。

2012年7月，集团党委所属基层党组织，国贸大厦联合党支部开展“红色旗帜·红色行动”无偿献血公益活动，至今已连续举办十一届，共有1153名爱心人士参加，累计献血约40万毫升。党支部充分发挥基层党组织战斗堡垒作用，密切党群关系，自觉担负起国企社会责任，进一步擦亮国贸大厦楼宇党建品牌。





**集团房地产开发项目“深港都会系列精品”大放异彩，
获得2012年深圳房地产秋交会销售冠军。**

2012年10月，集团参加2012年深圳房地产（秋季）交易会，倾力打造的“深港都会系列精品”之深物业·深港壹号、深物业·廊桥国际等两大地产项目亮相秋交会，凭借上佳的品质、性价比优势迅速赢得市场的高度认可和追捧，最终取得销售45套、金额8033万元的佳绩，占据深圳秋交会成交量的半壁江山。同时，下一步推出的深物业·前海港湾、深物业·金领假日、深物业·松湖朗苑、深物业·湖畔御景、深物业·半山御景等五个楼盘，以其独特的优势赢得广大置业者的期许和关注。

24

2010
中国地产上市公司
综合实力

50强

25

**集团“十二五”实现持续健康发展，主要
指标创下集团自成立以来的最高纪录，
财务状况稳健，为下一步跨越式发展奠
定坚实基础。**

2016年，集团全年实现营业收入突破20亿元，创下集团自成立以来的最高纪录，利润总额同比增长126%，实现了“十三五”开门红。整个“十二五”时期，集团累计实现营业收入超过70亿元，累计实现利润超过20亿元，期末总资产和净资产分别比“十二五”初期增长1.5倍和2.37倍，良好的经营业绩，使集团获得了2010中国地产上市公司综合实力50强、2011深莞惠地产最具影响力品牌、2012年—2013年（连续两年）中国房地产上市公司百强企业称号、2011年—2017年（连续七年）中国房地产开发企业500强称号等诸多荣誉。

26

集团完成领导班子大换届，经营业绩连创历史新高，主要业绩指标连续五年位列投控系统非金融类企业首位，集团在投控公司系统的主力公司和平台公司的地位凸显。

2017年下半年、2018年上半年，集团顺利完成领导班子换届工作，法人治理结构进一步优化。选举产生新一届党委、纪委，同步完成集团董事会、监事会、经营班子和工会换届工作。新一届领导班子在年龄结构、专业学历、任职履历、精神状态和协调一致等方面有明显变化，谋事成事的能力持续提升。2017年至2021年，集团主要业绩指标连续五年位列投控系统非金融类企业首位，ROE指标连年位居A股房地产板块和市属国资控股上市公司前列，在投控公司系统的主力公司和平台公司的地位凸显。



27

历时14年之久的梅林美丝厂房诉讼、延宕14年的集团大股东过户事宜以及信访举报困扰投控公司近十年的御品峦山项目合作开发纠纷等一批困扰集团改革发展的历史遗留老大难问题得到解决，为集团跨越发展扫清障碍。

2018年1月11日，集团解决14年争议诉讼，成功重新确权福田区梅林片区上万平方米土地使用权。10月19日，在投控公司和集团的共同推动下，集团股权完成投控公司过户，解决了历时14年的大股东持股资格空悬的历史遗留问题，进一步完善了公司法人治理机构，促使上市公司运作更加规范、高效，为后续开展资本运作夯实了基础。投控物业宝路工业用地延期开发手续落实成功避免了收地风险、御品峦山项目经过数轮艰辛谈判达成协议、金海联物业退租纠纷基本解决，集团及所属企业多个地产项目历史遗留问题得到妥善处理，为集团持续健康发展夯实了基础。



确立国企党建引领地位，集团党委领导作用大幅跃升，集团党委2020年度荣获市国资委“先进基层党组织”，党建考核荣获投控系统第一名。

2018年，根据“全面梳理、全面认领、全面整改、全面融合”的原则，集团党委全方位扎实推进巡察整改工作，整改成效获得市国资委党委首轮巡察整改督察组高度评价，实现了党建和业务同步发展相互促进的良性局面。针对集团各级党组织层级深、类型多、范围广的特点，集团党委全面加强党的建设，积极推进党的领导融入公司治理各环节，将党建工作要求写入公司章程，实现独立法人单位全覆盖，落实党员领导干部“双向进入、交叉任职”和“一肩挑”制度，坚持党建经营同规划、同部署、同落实、同考核，建立分层分类党建专项考核体系，集团基层党建取得明显成效，集团党委2020、2021年度连续两年党建考核结果位列投控系统前5名，被评定为“优秀”，其中集团党委2020年度荣获市国资委“先进基层党组织”，党建考核荣获投控系统第一名。



28



集团创新人才选拔和干部任用机制，同步推动多层次激励机制建设，通过公开选拔和内部竞聘方式择优录取各层级中层干部88人，在国资系统获准首次实施市场化城市更新项目员工跟投制度。

2018年至今，集团加大专业人才引进力度，累计开展大型社会公开选聘和内部竞聘7场，累计报名人数超过4,100人，通过公开选拔和内部竞聘方式择优录取各层级中层干部88人，其中市场化引进中层正副职干部22人，取得了良好的社会效果。同时，全集团累计引进应届毕业生161人，不断加强人才梯队建设。集团完成各层级超额利润分享方案、房地产项目跟投方案、物管板块混合所有制改革方案、高管长效激励方案等多层次激励方案的研究实施，率先在市国资、投控系统历史上第一次实施城市更新项目员工跟投制度，捆绑员工与企业利益，进一步激活员工的主观能动性，为企业发展注入活力。

29



30

集团完成投控系统物业管理资源并购整合，物业管理板块优势更加凸显。集团高端产业园区运营管理板块管理面积超过1000万平方米，跻身国内产业园区运营管理第一梯队，整体实力有望进入全国行业前三序列。

2018年下半年，集团历时9个半月完成与投控物业公司的重组并购，创下近年来系统企业整合的“深圳速度”。投控物业公司成立于1997年，前身是深圳市高新区物业管理有限公司，为深圳乃至中国第一家国家级高新技术产业园区专业运营服务企业，公司多次获得“广东省服务业100强”、广东省企业管理现代化创新成果二等奖等荣誉。2021年，集团并购深物公司、福保物业、福保水电、保税区保安、外贸物业等5家投控系统内企业，所涉规模更大、范围更广、人员更多，但耗时却更短（仅6个月）、效率更高。其中，深物公司成立于1981年3月10日，是中国内地第一家物业管理企业，并创造了多个“第一”，包括第一个涉外商品房住宅小区物业管理处——东湖丽苑管理处；第一家深港合资

物业管理公司——深圳香港物业清洁管理有限公司；第一幢涉外商业大厦管理处——国际商业大厦管理处。通过并购重组，进一步丰富了集团的土地、房产和在管物业资源，在深圳市内可开发土地面积增加约5.4万平方米，集团物业管理业务在管面积总量突破3500万平方米，所属国贸物管公司营收规模达到15亿元。集团产业园区运营管理规模不断壮大，已形成北有保定深圳产业园、东有杭州阿里巴巴、南有深圳湾产业园区、西有重庆西永微电子产业园区的运营管理全国布局，集团高端产业园区运营管理板块管理面积超过1000万平方米，跻身国内产业园区运营管理第一梯队，整体实力有望进入全国行业前三序列。

集团完成土地整備面积约13万平方米、开发建设用地约7万平方米、计容建筑面积约40万平方米、货值预计超过120亿元的观澜蚌岭城市更新项目控股收购。该项目成为集团历史上单次开发体量最大、货值最高、首个产城综合体项目，该项目的成功实施将成为深物业集团开发板块进入完全市场化时代的巅峰扛鼎之作。

集团市值和股价创历史最高，集团整体口碑和企业形象趋向正面，引入央企东方资产作为战略股东，社会影响和关注度大幅提高。

31



2019年2月26日，深物业集团与心海控股举行龙华区观澜蚌岭项目股权转让协议签约仪式。蚌岭项目是深圳市属国有企业首个按完全市场化方式运作的城市更新项目，整个收购过程几经坎坷，在市国资委和投控公司的正确领导下，集团坚持问题导向、坚持发展导向，强化信心，攻坚克难，最终实现项目立项和投控报审、国资评估备案和签约收购等一系列程序。该项目开发建设用地约7万平方米、计容建筑面积约40万平方米，货值预计超过120亿元，对未来上市公司业绩将会形成有力支撑。该项目正按照“一标杆、一平台”目标定位，打造市属国企城市更新类产城综合体标杆项目。2019年12月3日，集团攻坚克难，历经多轮艰辛谈判，最终完成荣耀地产公司21.93亿元高息借款置换工作，预计整个开发期内节约利息支出约3.76亿元，大大降低了集团财务费用，维护了股东权益，为实现蚌岭项目效益最大化夯实了基础。

2019年，集团控股股东深投控向东方资产转让深物业股份34970000股，占公司总股本的5.87%。东方资产战略入股，将进一步优化集团股权结构，增强企业发展活力和动力，提升上市公司治理水平。2020年8月11日，深物业A股盘中交易最高价达31.87元，当日最高市值超过170亿元，股价和市值双双创上市以来历史最高。集团积极维护投资者关系，全年共接待22家机构来访调研，前100股东中机构分量逐渐增强，市值含金量不断增加。

32

市值170亿元

33



集团总部启用新办公区，将更好地发挥决策指挥中心、监管服务中心、资金资本中心、人才智力中心、品牌运营中心五大职能，彰显老企业焕发新活力。

2019年10月12日，集团总部启用新办公区，彰显老企业焕发新活力。经过近一年的装修，集团完成总部办公区改造升级，集团新办公区的启用，证明了老企业也可以焕发新活力。在新环境中，集团总部将更好地发挥决策指挥中心、监管服务中心、资金资本中心、人才智力中心、品牌运营中心五大职能；集团员工进一步锻造专业精神，提升专业能力，扎实专业知识，培养先人一步的洞察力，增强管理能力和执行力；充分发挥榜样的力量，层层做榜样，以上率下，敬业、奉献，把事情干好、干成，形成推动集团快速健康发展的正能量。

34

集团严格落实新冠疫情防控主体责任，全力做好疫情防控及安全生产工作，为抗击疫情贡献深物业力量，2020年、2022年两年共减免租金约8800万元，惠及商家超过1300家。

2020年，为支援湖北和武汉抗击新冠肺炎疫情，集团捐款200万元，党员捐款近5万元。同时积极贯彻落实市委市政府、市国资委和投控公司关于应对疫情支持企业共渡难关的政策和要求，快速开展物业租金减免政策实施，截止2022年7月，惠及小微企业504家、个体工商户约800家，2020年、2022年两年共减免租金约8800万元。2022年，面对深圳疫情严峻形势，集团先后集结约440名党员、团员青年志愿者投身于“抗疫一线”，高质量完成各项防疫工作，为深圳市民身体健康和生命安全提供坚实保障。

40th

35

集团受托管理外贸集团，全面开展外贸集团管理权接管、资产梳理清查、处置方案编制和资产盘活变现等工作，实现资产变现超15亿元。

2020年3月1日，集团与控股股东深投控公司签订了《委托协助管理协议》，受托管理控股股东的全资子公司中国深圳对外贸易（集团）有限公司（简称“外贸集团”），负责梳理外贸集团土地资源，开展资产盘活专项工作；开展项目研究，加强与政府相关部门的沟通协调，加快推进潜在城市更新项目实施进度，盘活存量房地产资源。协助管理实践和相关工作的紧密跟进，进一步拓宽了集团获取土地资源的渠道和途径，为集团健康发展提供发展后劲。全年克服疫情影响和房地产调控影响，实现资产变现超15亿元，受到投控公司高度评价。

36

集团召开房地产工作会议，按照“四个一”目标推动集团资金、核算和支付集中，完成物管运营板块企业划转整合，全面提升集团基础管理水平，塑造企业核心竞争力，集团荣获市级总部企业评定并获得贡献奖顶格奖励。

2020年7月，集团召开2020年度房地产工作会议，全面复盘回顾集团过往10年的开发项目，系统梳理产品定位、设计、报建、销售等方面问题，查摆问题、直面问题、分析问题、解决问题。会议提出打造具有深物业特色的地产开发管控模式，筑建精品项目，塑造城市空间开发板块的核心竞争力。2020年7月，集团对物业管理和资产运营等板块下属公司进行股权内部划转，以同类合并为原则，对相关下属公司进行分类梳理，构建了“城市更新、地产开发、商业运营、物业管理服务”四大业务发展平台，优化集团内部管控模式，理顺管理关系，提升运营效率，契合集团未来战略转型需要。2020年9月至10月，在全集团范围内开展了2020年行政管理检查，加强集团总部对下属企业行政赋能与管控力度，确保令行下效、政令畅通及集团决策部署落到实处，提高全集团业务的整体运转速度和水平。2020年9月，深物业集团结算中心正式成立并运作，标志着集团“四个一”（一张表、一张网、一套流程、一个池子）目标要求基本实现，同步推动核算集中管理、支付集中管理，稳步实现资金、核算和支付“三个集中”，推动集团形成财务集中管控的基础和能力，为集团“十四五”跨越发展奠定坚实基础。集团荣获市级总部企业评定并获得贡献奖顶格奖励，荣获“2021深圳500强企业”（位列第170位）、“罗湖区改革创新奖先进集体”称号。



37

寻根致敬特区精神，重塑改革开放文化高地，国贸大厦历史陈列建成展出，国贸旋转餐厅升级版绚丽开放，国贸大厦活化工程获得社会各界积极评价。



为充分挖掘国贸大厦历史价值，传承和弘扬改革开放精神，集团在承担深圳市委党校改革开放现场教学点的基础上，启动深圳国际贸易中心历史陈列（简称“国贸大厦历史陈列”）暨国贸旋转餐厅改造升级工作，打造国贸大厦红色参观路线，为深圳经济特区建立40周年献礼。历经五个半月，陈列于2020年8月底建成并于9月1日正式展出，得到深圳市委组织部、市党史馆、市委党校等多个部门认可，成为深圳市红色资源的重要组成部分和弘扬改革开放精神的重要平台，先后入选深圳市第三批党史教育基地、被深圳市委组织部列入红色参观路线即深圳市“四史”学习教育实践基地、被深圳市委党校列为现场教学基地；国贸大厦入选第三批中国20世纪建筑遗产名录。截至目前，深圳以及全国各地多家党政机关、企事业单位组织团队

前来参观学习，完成927场次接待，约23494人次参观。国贸旋转餐厅再现熙熙攘攘的繁华景象。2021年5月21日，集团作为承办方之一成功承办深圳改革开放建筑遗产与文化城市建设研讨会，中国文物学会会长单霁翔、中国建筑学会理事长修龙、中国工程院院士马国馨、何镜堂等50余名文物与建筑领域专家，围绕深圳在改革开放中创造的建筑和文化遗产进行研讨，为深圳市创建文化城市把脉定向、建言献策。深圳市政协副主席吴以环、深圳市委副秘书长胡芸、龙华区委书记王卫等领导，深物业集团董事长刘声向、党委副书记魏晓东、副总经理陈鸿基等参加会议。至此，国贸大厦活化工程作为人民南商圈复兴计划的启动项目，取得了良好效果，受到社会各界高度评价。



集团存量开发项目全面结算收尾，蚌岭城市更新、东莞虎门、光明玉塘、扬州瘦西湖科创城等项目的成功获取标志着集团城市空间开发板块从存量开发迈入完全市场化时代。

2019年，集团针对房地产市场形势变化，弹性制定销售策略，所属皇城地产公司根据集团工作部署，全体员工攻坚克难、开拓进取，全力以赴推进营销工作，公司提前、超额完成前海港湾花园、松湖朗苑、金领假日公寓等三个项目回款工作。前海港湾花园和松湖朗苑项目已实现清盘，金领假日公寓B座截至2019年12月底，项目实现住宅销售456套，全年回款26.78亿元，为实现全年房地产项目销售和回款目标打下了坚实基础。2021年8月、11月，集团成功竞得东莞市虎门镇2021WR023、深圳市光明区A606-0258地块，实现多年来集团从二级市场获取土地资源零的突破，同时扬州瘦西湖生态健康谷项目签订合作协议。2022年2月18日，集团以8.35亿元底价竞得扬州城区GZ342号地块，9月21日正式开工建设，按照“深圳湾”园区特色打造深物业特色的产城综合体。为集团“十四五”可持续发展提供坚实保障，也意味着集团开发业务完全市场化时代的全面开启。

38

国贸物管公司全力打造投控公司唯一物管平台，在管面积突破3500万 m^2 ，一跃成为深圳国资系统规模体量最大的物管公司之一，集团资产大运营特色初步显现。

2020年12月22日，集团与深越联合投资有限公司签署越南安园园区196万平方米物业管理合作协议，标志着集团下属国贸物管公司国际化布局迈出第一步。2021年，集团所属国贸物管公司在管面积突破3500万 m^2 ，一跃成为深圳国资系统规模体量最大的物管公司之一，公司积极引入世邦魏理仕、爱玛客等国际行业巨头作为战略合作方，利用各自优势资源协力服务系统内国贸物管公司多次荣获年度中国物业服务百强企业、中国产业园区物业管理优秀企业、IFMA中国“最佳创新奖”等称号。这些荣誉彰显了物管行业对国贸物管公司综合设施管理水平和科技园区管理实力的高度认可，推动国贸物业实现中国产业园区物业管理排行榜第一名的目标更进了一步。



39

40th



集团确定“十四五”战略规划，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，全面开启深物业打造中国领先的产城空间智慧运营商的新征程。

40

经过多年发展，深物业集团旗下法人企业超过40家，成为一家以房地产开发为主营业务，涉足城市更新、物业管理、资产运营、产业投资等领域的多元化国有控股上市公司，截至2021年底，集团总资产从0.38亿元增至145.82亿元，增长383.74倍；归母净资产从0.38亿元增至44.86亿元，增长118.05倍；营业收入从0.22亿元增至44.92亿元，增长204.18倍；归母净利润从72万元增至10.04亿元，增长1394.44倍；近二十年年度纳税总额从0.49亿元增至15.43亿元，增长31.49倍。2022年6月，集团召开“十四五”战略规划专家现场评审会，确定《深物业集团“十四五”战略规划》。集团全面对接协同投控公司战略导向，基于集团当前房地产、物业管理和物业租赁三大基础业务，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，本着延伸主业产业链上下游、通过通道平台整合资源的原则，形成了“12345”的总体发展思路，即：“1个愿景+2大模式+3个驱动+4大业务+5个增值服务”（1个愿景：中国领先的产城空间智慧运营商；2大模块：产城空间资产经营、空间数字孪生运营；3个驱动：创新驱动、资本驱动、平台驱动；4大业务：产城空间开发、物业管理服务、产业生态运营、主业生态投资；5个增值服务：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），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，全面开启深物业打造中国领先的产城空间智慧运营商的新征程。



40th

40个代表性项目 40个优秀团体 40名“我与集团共成长”员工名单

为庆祝集团成立40周年、上市30周年，
纪念集团四十年波澜壮阔、开拓进取的发展历程，
激发集团员工“献礼40周年，
再创新辉煌”的豪情，
营造干事创业的良好企业文化氛围，
集团开展司庆系列评选活动，
包括40个代表项目（地产、物管项目）、40个优秀团体、
40名“我与集团共成长”员工，
现予以发布。

地产项目 REAL ESTATE PROJECT



竣工时间: 1985年
 占地面积: 19320.8平方米
 建筑面积: 105884.8平方米
 开发主体: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司
 项目类型: 商业、办公
 地址: 深圳市罗湖区

深圳国际贸易中心大厦

深圳国际贸易中心大厦(简称“国贸大厦”),坐落在罗湖区人民南路与嘉宾路交点东北侧的罗湖商业区高层建筑群的中心地段,是一座由中国人自己设计、施工和实施物业管理的综合性多功能超高层建筑,是中国建成最早的综合性超高层楼宇,素有“神州第一高楼”的美称。国贸大厦是“深圳速度”发源地,也是1992年邓小平同志发表“南方谈话”的主要历史现场,自建成运营后,以其盛名和影响力,先后接待了600多位中外政要,成为世界观察中国改革开放的一个精彩样本。如今,国贸大厦已成为国内外游客造访深圳必到的打卡地。



竣工时间: 1994年
 占地面积: 10920平方米
 建筑面积: 75777平方米
 开发主体: 深圳金罗湖商业城有限公司
 项目类型: 商业
 地址: 深圳市罗湖区

深圳罗湖商业城

罗湖商业城毗邻香港,商业城是深圳集购物、美容、饮食、制衣、休闲为一体的综合性商厦。顾客中90%是香港同胞,他们经常自发结队进行“罗湖商业城一日游”并称这里是香港人的购物天堂。



竣工时间: 2021年
占地面积: 12597.57平方米
建筑面积: 183295.49平方米
开发主体: 深圳市皇城地产有限公司
项目类型: 住宅、单身公寓、商铺、配套
地址: 深圳市福田区

深圳金领假日

深圳金领假日位于福田中心区深港交汇核心区位, 毗邻深港科技创新特别合作区——河套片区, 北临中心公园, 南望香港米埔湿地公园, 景观、生态资源优厚, 是深物业集团深港都会系列精品楼盘的收官之作。



竣工时间: 1991年
占地面积: 1016000平方米
建筑面积: 176400平方米
开发主体: 深圳皇岗建设发展有限公司
项目类型: 基建
地址: 深圳市福田区

深圳皇岗口岸

皇岗口岸由深圳皇岗建设发展有限公司与香港合和皇岗发展有限公司、广东省公路建设公司合作开发, 1991年8月8日全面开通使用。目前, 皇岗口岸是中国最大的对外陆路口岸, 于2003年1月27日实行旅检通道24小时通关。



竣工时间: 1990年
占地面积: 2283.2平方米
建筑面积: 24300平方米
开发主体: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司
项目类型: 办公、住宅
地址: 深圳市罗湖区

深圳国贸商住大厦

深圳国贸商住大厦于1985年兴建, 1990年9月竣工并全面投入使用。项目坐落于深圳市繁华的罗湖商业中心区, 是深圳市首座具有商住两用功能的高层建筑。



竣工时间: 1996年
 占地面积: 3760平方米
 建筑面积: 54037平方米
 开发主体: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司
 项目类型: 商业、办公
 地址: 深圳市罗湖区

深圳国贸商业大厦

深圳国贸商业大厦为深圳市首例采取上部裙房与地下室同时施工,即“半逆作法”施工工艺的工程建设项目。项目地处深圳市罗湖区南湖路,位于深圳市罗湖区人民南路繁华的写字楼区。



竣工时间: 2017年
 占地面积: 66881.8平方米
 建筑面积: 202553.51平方米
 开发主体: 东莞市国贸长盛房地产开发有限公司
 项目类型: 住宅、商铺、配套
 地址: 东莞市大朗镇

松湖朗苑(东莞)

松湖朗苑项目位于东莞市大朗镇富民北路和聚新四路交汇处,容积率仅为2.2,绿化率约42%,居住舒适度高,是片区内洋房项目中为数不多的低容积率项目。



竣工时间: 2017年
 占地面积: 66559平方米
 建筑面积: 128401.66平方米
 开发主体: 深物业扬州房地产开发有限公司
 项目类型: 住宅、公寓、商铺
 地址: 扬州市瘦西湖

湖畔御景(扬州)

扬州湖畔御景是瘦西湖风景区内的中高端洋房小区。项目分二期开发,以园林景观洋房为主,以主题商业街和酒店式公寓作为配套,总投资10.89亿元。项目于2019年荣获中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖(中国土木工程领域科技创新最高荣誉)。



竣工时间: 1993年
占地面积: 6190.6平方米
建筑面积: 89488平方米
开发主体: 深圳国贸天安物业有限公司
项目类型: 商业、办公
地 址: 深圳市罗湖区

深圳天安国际大厦

天安国际大厦于1993年底正式投入使用,大厦位于深圳市罗湖区商业、金融中心地段。



竣工时间: 1996年
占地面积: 20485平方米
建筑面积: 139494.13平方米
开发主体: 深圳皇岗建设发展有限公司
项目类型: 办公、公寓、商业
地 址: 深圳市福田区

深圳皇城广场

皇城广场为小型高层小区,位于福田南路西侧,皇岗口岸物业,共2栋住宅和1栋写字楼,有部分住宅做办公用途,开发当期成为港人临深置业首选之一。



竣工时间: 2016年
占地面积: 19894.11平方米
建筑面积: 98430.27平方米
开发主体: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司
项目类型: 住宅、配套
地 址: 深圳市南山区

深圳前海港湾

深圳前海港湾项目位于南山区月亮湾大道与兴海大道交汇处东南地段,项目所处地理位置临近的前海深港合作区被誉为“东方曼哈顿”。



竣工时间: 2001年至2003年
 占地面积: 67543平方米
 建筑面积: 374687.94平方米
 开发主体: 深圳市皇城地产有限公司
 项目类型: 住宅、商铺、配套
 地址: 深圳市福田区

深圳皇御苑

皇御苑住宅小区位于深圳市福田区南路与滨河路交界处, 位处中心区一级辐射地段, 紧邻规划中的深港河套经贸区, 为深圳特区内最接近香港的超大型港人社区。



竣工时间: 1986年
 占地面积: 19500平方米
 建筑面积: 88000平方米
 开发主体: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司
 项目类型: 住宅
 地址: 深圳市福田区

深圳红岭大厦

红岭大厦于1982年批地, 1986年竣工, 地铁口物业交通便利, 靠近荔枝公园, 地理位置得天独厚, 生态环境优良, 市政配套设施成熟, 为深圳当时为数不多的精品楼盘。



竣工时间: 2012年
 占地面积: 18782平方米
 建筑面积: 98279平方米
 开发主体: 深圳市皇城地产有限公司
 项目类型: 住宅、商铺、配套
 地址: 深圳市福田区

深圳廊桥国际

廊桥国际项目位于深港河套区及深圳福田CBD, 紧邻皇岗口岸出入境边检大楼, 位居港深门户一线位置, 20分钟内可到达深圳、香港各大商圈。



竣工时间: 2010年
占地面积: 21138.9平方米
建筑面积: 88174平方米
开发主体: 深圳市物业房地产开发有限公司
项目类型: 住宅
地 址: 深圳市龙华区

深圳新华城

新华城坐落于梅龙路与工业路交汇处, 建筑外立面采用现代风格设计, 园林采用现代典雅主义风格, 景观环境自然和谐、社区气氛融洽。



竣工时间: 2008年
占地面积: 18673平方米
建筑面积: 76305.21平方米
开发主体: 深圳市皇城地产有限公司
项目类型: 住宅、商铺、配套
地 址: 深圳市福田区

深圳御花园

御花园项目为实现居者的生态享受, 御花园充分考虑户型的生态及空间绿化, 并让绝大多数房间朝南, 确保良好的通风采光, 受到置业者好评。



竣工时间: 2011年
占地面积: 11987平方米
建筑面积: 94327.18平方米
开发主体: 深圳市皇城地产有限公司
项目类型: 住宅、商铺、配套
地 址: 深圳市福田区

深圳深港一号

深港一号项目位于福田区皇岗路与滨河路交界处, 居深港大都会核心位置, 拥揽60公顷香港米埔郊野公园、147公顷深圳中心公园天然绿色生态环境。项目于 2009年获得“深圳二十大品牌楼盘”称号等荣誉。



竣工时间: 预计2024-2026年
 占地面积: 13.5万平方米
 建筑面积: 61.3万平方米
 开发主体: 深圳市荣耀房地产开发有限公司
 项目类型: 工业、产业园区、商业、住宅、配套
 地址: 深圳市龙华区

深圳蚌岭项目

蚌岭项目建成后可提供2.5万平方米保障性住房以及超过20万平方米优质产业空间及配套用房。项目产业空间将以数字经济为引领,重点发展数字智造、数字健康、数字文创等战略新兴产业,拉动片区产业提质升级,最终将项目打造成为梅观创新走廊中观澜北片区标杆性产城综合体项目。



竣工时间: 1991年
 占地面积: 53128.9平方米
 建筑面积: 92362.94平方米
 开发主体: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司
 项目类型: 住宅
 地址: 深圳市福田区

深圳福莲花园

深物业集团首次以市场化方式取得土地使用开发权的项目,福莲花园位于福田区红荔路5011号,小区共23栋约1150户,为当年港人置业热销楼盘。



竣工时间: 2002年
 占地面积: 82102平方米
 建筑面积: 150401平方米
 开发主体: 深圳市物业工程开发公司
 项目类型: 住宅
 地址: 深圳市龙华区

深圳风和日丽

风和日丽项目位于龙华区人民路与工业大道交汇处,建成后楼栋总数10栋,共计414户,为当年龙华区品质楼盘。



竣工时间: 2013年
占地面积: 4398平方米
建筑面积: 2.9万平方米
开发主体: 深圳市皇城地产有限公司
项目类型: 住宅
地 址: 深圳市福田区

深圳彩天怡色

彩天怡色项目位于福田中心区、莲花山畔,有纯住宅226套,其中复式76套,平层单位150套,是中心区最宜居、最纯粹的公园住区。

物管项目 MANAGEMENT PROPERTY



项目类型: 场馆物业
建筑面积: 28万平方米
所在城市: 深圳市
管理时间: 2021年9月至今

深圳会展中心

深圳会展中心位处城市中心区轴线南端,是CBD的标志性建筑,东西长540米,南北宽282米,总高60米,地上六层,地下三层是集展览、会议、商务、餐饮、娱乐等多种功能为一体的超大型会展综合体。深圳会展中心是国贸物管公司在深圳地区承接的第一个展会类型的项目,项目接管后相继为首届大国工匠创新交流大会、第十三届高交会等大型活动项目提供场地安防工作,获得了主办方和会展中心的高度肯定。



项目类型：园区物业
 建筑面积：49.8万平方米
 所在城市：深圳市
 管理时间：2020年6月至今

深圳湾创新科技中心

深圳湾创新科技中心是深圳市重点项目，位于科技园南区，紧邻前海深港现代服务业合作区、后海金融总部经济中心，占地面积近4万平方米，总建筑面积49.8万平方米。项目为集办公、公寓、大型购物中心等功能于一体的现代化综合体，为战略性新兴产业企业提供公共技术服务平台、企业管理服务平台、科技金融服务平台和人文社区交流平台等四重平台，满足企业、机构及人才在创新创业、成果孵化、拓展提升等全成长阶段的需求。深圳湾科技生态园是深圳市高科技战略布局的重点项目，国贸物管公司作为园区细分领域综合服务的领航者，为园区企业提供全周期、全链条的生态服务以及多元化的增值服务。



项目类型：园区物业
 建筑面积：61.9万平方米
 所在城市：深圳市
 管理时间：2014年至今

深圳市软件产业基地

深圳市软件产业基地是深圳市为打造战略新兴产业基地树立的标杆项目，被立项为深圳“十二五”期间战略性新兴产业园区建设的重点项目、深圳市投融资体制改革的示范项目、深圳市新时期标杆性产业园区。基地致力于为软件、信息以及配套服务等相关企业提供发展空间和专业化服务，承担深圳市软件产业升级的核心载体和建设自主创新城市等诸多使命，成为深圳经济结构调整的关键崭新起点。自项目建设之日起，国贸物管公司即进场为项目提供前介服务、物业全周期服务等，为项目运营保驾护航。



项目类型：园区物业
 建筑面积：8.37万平方米
 所在城市：杭州市
 管理时间：2018年3月至今

杭州市阿里云飞天园区

阿里巴巴飞天园区是阿里巴巴集团三大核心业务阿里云计算事业部的总部，是集安全管理、设备设施运维、环境绿化服务、综合客户服务于一体的园区。自2018年服务飞天园区项目以来，国贸物管公司坚持以先进的经营理念和优质的物业服务为导向，通过深入了解客户需求、走出去交流学习、创新激励、优化管理措施、提升服务品质等一系列举措，持续提升项目服务品质，进一步增强客户黏性，多次荣获阿里巴巴“年度最佳供应商”等奖项。



项目类型: 园区物业
 建筑面积: 188.34万平方米
 所在城市: 深圳市
 管理时间: 2014年3月至今

深圳湾科技生态园一至四区

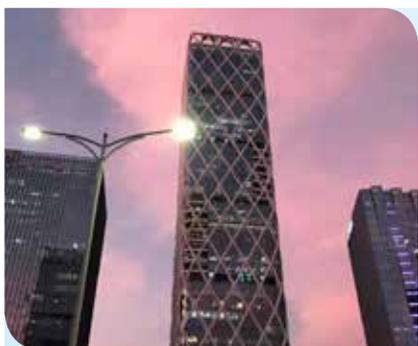
深圳湾科技生态园为深圳市高科技战略布局的重点项目,以188万平方米磅礴体量,融研发办公、精品公寓、星级酒店、高端商业于一体,园区目前共引进近500多家企业,上市公司近30家,以及20多家孵化器及加速器,致力于打造深圳市最高端的产业园区引领高新园区和深圳高新产业转型升级,构筑深圳未来发展新引擎。深圳湾科技生态园为国贸物管公司的重点项目之一,项目体量大管理难度高,为快速响应园区的物业服务需求,公司从管理层面将深圳湾科技生态园划分为三大区域,并分别组建了三个管理团队,为园区提供全生命周期的物业服务。



项目类型: 保洁服务
 建筑面积: 73.33万平方米
 所在城市: 扬州市
 管理时间: 2021年12月至今

扬州市瘦西湖风景区管理处大明寺、蜀岗西峰

大明寺、蜀冈西峰是国家4A级景区,大明寺占地面积500亩,被国务院批准列入第六批全国重点文物保护单位名单;蜀冈西峰占地面积600亩,是一座适合休闲、野炊、游玩的免费开放式公园。扬州瘦西湖景悦物业公司围绕扬州文化特色,将扬州历史文化与现代城市公共开放空间紧密结合,倾力做好大明寺和蜀冈西峰景区道路清扫、垃圾清运、水面保洁等工作,为风景名胜胜区创造优美园林景观。



项目类型: 办公物业
 建筑面积: 9.43万平方米
 所在城市: 深圳市
 管理时间: 2015年至今

深圳湾创业投资大厦

深圳湾创业投资大厦为深圳市投资控股有限公司投资开发的单体超高层建筑,建筑高度达202米,总投资约10亿元,是高新区地标性建筑之一。项目地处深圳湾核心区域,毗邻前海金融总部基地,享有深圳湾世界级的创新创业资源,是深圳“十二五”规划建设的战略性新兴产业集聚区重点项目之一。国贸科技园公司结合项目定位及公司经验沉淀,为深圳湾创业投资大厦提供客户服务、设施设备管理、绿化清洁以及安全秩序维护等物业服务;项目在管期间,荣获“中国首个BOMA BEST银级认证”、“2019年度广东省物业管理示范项目”、“2019-2020年度深圳市青年文明号”等多个奖项。



物业类型: 办公物业
 建筑面积: 9.48万平方米
 所在城市: 深圳市
 管理时间: 2017至今

深投控创智天地大厦

创智天地大厦项目占地面积约5700平方米, 建筑形态为2栋超高层塔楼, 容积率12.94%。项目总投资12亿, 定位为集研发办公、人才公寓、底层商业于一体的研发性建筑。国贸物管公司依托于多年的综合体管理经验, 平衡客户多样化的服务需求, 为项目提供物业全生命周期的物业服务, 确保项目人员杂而不乱, 各业态客户和谐共处。



项目类型: 园区物业
 建筑面积: 22万平方米
 所在城市: 深圳市
 管理时间: 2014年1月至今

深圳市生物医药创新产业园

深圳市生物医药创新产业园是深圳市政府为促进高成长性、高质量生物医药中小企业快速扩张发展而建设的大型创新产业载体, 定位为向生物医药及医疗器械产业中小企业快速发展提供产业化空间载体及产业服务平台, 自开园以来在引领深圳市乃至粤港澳大湾区生物医药科技创新、产业发展集聚等方面发挥着重要的示范带动作用。福保物业公司以“产业研究、产业规划、产业策划、产业空间布局、产业招商、产业运营”一体化专业化园区运营体系, 围绕产业链、创新链、服务链打造全生命周期科技创新物业管理服务链条, 提供专业优秀服务业服务。服务期间获得“深圳市物业管理优秀项目”、“广东省物业管理示范工业园”等荣誉称号。



项目类型: 园区物业
 建筑面积: 24万平方米
 所在城市: 保定市
 管理时间: 2017至今

保定深圳高新技术科技创新产业园

保定深圳高新技术科技创新产业园是深圳、保定两地合作共建的科技产业新城, 围绕建设数字经济园区, 重点发展新一代信息技术及相关产业, 推进制造业向数字化、网络化、智能化发展, 配套高端现代服务业产业, 并适度发展符合方向的生命健康等产业。保定分公司按照“政府推动、市场主导、优势互补、互利共赢”的原则, 致力于为两省市跨区域有机对接、深度融合协作提供专业物业管理服务。目前已成功接管深圳园展示中心、创投中心、创业广场项目, 提供客户服务、安全保障、景观环境提升、设施设备维保、行政后勤等在在的全方位一站式物业管理服务, 管理期间深圳园荣获“河北省省际合作重点产业园”称号。



项目类型: 园区物业
 建筑面积: 196.1万平方米
 所在城市: 海防市(越南)
 管理时间: 2021年至今

越南·海防深越安阳工业区

深越合作区所在城市海防市是越南北部最大的港口城市,是越南第三大城市,毗邻越南首都河内。深越合作区是支持中国企业“走出去”发展的国家级平台,越南深国贸公司为入区企业提供高性价比的土地和厂房租赁以及全方位的综合服务商。服务期间,得到深越公司和园区企业的充分肯定和赞扬,获得“最佳合作伙伴奖”称号。



项目类型: 办公物业
 建筑面积: 12.6万平方米
 所在城市: 深圳市
 管理时间: 1996年至今

深房广场

深房广场于1996年3月落成,共51层,高173.25米,位于罗湖区人民南路3005号,是深房集团投资兴建的超高层商业项目。大厦宏伟壮观、装修美观,是现代建筑艺术与高科技有机结合的结晶,是全国首座智能式4A型综合性商业大厦,全国第一座采用FDDL光纤通信网的商业大厦。深物公司以“综合一体化”管理模式,为用户打造优雅、舒适、整洁的办公环境,吸引了大量商家进驻深房广场,服务期间赢得了客户和政府有关部门的高度肯定,先后荣获深圳市安全文明标兵、深圳市先进卫生单位等荣誉称号。



项目类型: 园区物业
 建筑面积: 14.2万平方米
 所在城市: 深圳市
 管理时间: 2022年3月至今

福田保税区

福田保税区是1991年经国务院批准设立的海关特殊监管区域,作为河套深港科技创新合作区的先行启动区,承载着深圳外贸“稳增长”和“促科创”的双重使命。福保物业公司承载特殊监管区域联检监管工作和提供后勤保障等职责使命,结合海关监管和边防管理功能需求,为福田保税区联检提供专业物业服务。



项目类型: 商业物业
 建筑面积: 40.81万平方米
 所在城市: 深圳市
 管理时间: 2006年12月至今

华为坂田基地标段三GH微谷项目

国贸物管公司服务世界顶尖科技公司“华为技术有限公司”，针对华为公司严格的服务要求，公司以合同履约为基础，以行业标杆为目标，狠抓质量管理，深挖客户需求。在共计16年的物业安保管理工作中，获得客户高度认可，2020年荣获“深圳特区成立40周年安保群防群治工作先进单位”、2021年荣获“热心支持保安工作单位”等称号。



项目类型: 商办物业
 建筑面积: 4.75万平方米
 所在城市: 济南市
 管理时间: 2006年至今

中国联通山东公司

自2006年3月正式接管项目以来，山东深国贸公司一方面做好保洁绿化、安全管理、设备维修管理等常规内容，一方面根据大厦的实际情况和业主要求，提供会务服务、贵宾接待、礼仪服务、家政服务等服务，并引入办公楼酒店式礼宾服务，树立文明礼貌、细致周到、高效有序的服务形象。项目在管期间，获得“济南市物业管理优秀大厦”等荣誉称号。



项目类型: 办公物业
 建筑面积: 7.1万平方米
 所在城市: 满洲里市
 管理时间: 2017年至今

满洲里党政机关办公楼

内蒙古满洲里市政府办公大楼是满洲里市的标志性建筑，是满洲里市四大班子机关和31个委、办、处、局的办公场所。国贸物管满洲里分公司以高效专业、富有特色的物业服务，为推动内蒙古地区物业管理行业的服务水平添砖加瓦。服务期间多次顺利完成满洲里市代表大会的会务接待工作，得到两会代表及机关事务管理局领导一致好评。



项目类型：景区物业
 建筑面积：220万平方米
 所在城市：扬州市
 管理时间：2019年4月至今

扬州运河三湾景区

扬州运河三湾风景区，现为世界文化遗产、国家水利风景区。位于扬州古运河三湾段，以运河三湾及周边湿地风光为依托，因地制宜的配置人文景观及休闲设施而形成的大型生态人文景区。总占地面积3800亩，2018年12月20日被评定为AAAA级景区。2019年，国贸物管公司与扬州瘦西湖管委会建立战略合作关系，设立“扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司”，为运河三湾景区量身打造“物业+文旅+城市”综合运营模式，赢得市民广泛好评。



项目类型：园区物业
 建筑面积：22.6万平方米
 所在城市：深汕合作区
 管理时间：2019年11月至今

深汕时尚品牌产业园

时尚品牌产业园坐落于深圳市深汕特别合作区，是深汕合作区鹅埠片区聚焦产业先行示范的重要项目之一，融合生产、研发、办公、孵化、金融、休闲等新型产业功能和配套服务功能，重点引进新材料、新能源、智能装备制造、新一代信息技术等产业，力争打造深汕特别合作区聚集产业的先行示范园区。深汕国贸物业公司为其提供安全管理、设施管理、环境管理、客户服务等基础物业服务及智慧园区、企业综合后勤等特约服务。



项目类型：公租房物业
 建筑面积：136万平方米
 所在城市：重庆市
 管理时间：2011年7月至今

重庆康庄美地

康庄美地，又称大竹林公租房，是重庆第二个开工建设的公租房社区，占地面积达53.5公顷。重庆深国贸公司围绕公租房服务概念，为项目提供专业的住宅物业服务，并在2013年成功创建“康庄美地无违法建筑居住示范小区”、2014年成功获得重庆市公共租赁住房管理局“2014年度重庆市公租房物业服务工作先进单位”、2014年重庆市北部新区管委会授予“物业管理优秀小区”等荣誉称号。

集团党群 办公室	皇城地产 公司	国贸物管 公司	集团财务 管理部	国贸科技园 公司	山东深国贸 公司
集团投资 发展部	瘦西湖景悦 公司	集团纪检 监察室	 集团40年 40个优秀团体		国贸科技园 华为项目部
集团设计 管理部	荣耀地产 公司	深物公司			产业园 分公司 运营管理部
	国贸科技园 公司清华 管理处	国贸美生活 公司廊桥国际 服务中心			皇城地产 公司营销 策划部
物业监理 公司		国贸科技园 公司软件大厦 服务中心	产业园分 公司行政 人事部	国贸科技园 公司生态园 一二区	杭州分公司 阿里飞天 项目
深福保物业 公司	国贸物管 公司行政 服务部	国贸美生活公 司品质督导部	国贸美生活 公司前海港湾 花园管理处		山东深国贸公 司山东省公卫 中心项目部
体育服务 公司	深福保生物 医药产业园 服务中心	天阙电梯 公司	国贸科技园 公司生物 孵化器	国贸美生活 公司深港一号 服务中心	山东深国贸 公司英雄山 人防商场项目
福利公司 公路大厦 管理处	荣耀地产 公司工程 技术部		山东深国贸 公司中国 联通项目	外贸物业 景园大厦 管理处	深福保 水电园区 运维管理部



周进开
司龄：35年
皇城地产公司



乔应才
司龄：39年
国贸餐饮公司



何湧
司龄：34年
物合城市更新公司



陈国连
司龄：25年
国贸美生活公司



姚成新
司龄：37年
深物公司



陈航
司龄：26年
皇城地产公司



杨亮诗
司龄：38年
皇城地产公司



陈奕秋
司龄：34年
荣耀地产公司



潘忠
司龄：33年
商业运营公司



王秋平
司龄：30年
国贸科技园公司



陈颖
司龄：32年
物业监理公司



姜雅东
司龄：32年
荣耀地产公司



苏国华
司龄：34年
国贸物管公司



李正奎
司龄：32年
国管机电公司



李东风
司龄：24年
吉发仓储公司



杨沫冬
司龄：40年
深物公司



赵晖
司龄：31年
皇城地产公司



张黎明
司龄：24年
商业运营公司



李宁
司龄：23年
景悦物业公司



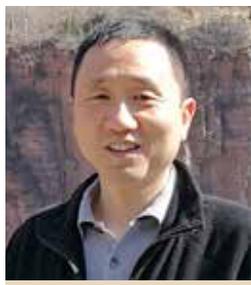
梁莉
司龄：23年
国贸科技园公司



吕静
司龄：13年
集团设计管理部



刘兵
司龄：25年
皇城地产公司



韩涛
司龄：23年
物合城市更新公司



郑文庶
司龄: 36年
皇城地产公司



徐晖
司龄: 31年
皇城地产公司



王前龙
司龄: 15年
国贸科技园公司



李子杰
司龄: 33年
商业运营公司



唐海文
司龄: 33年
皇城地产公司



李宏
司龄: 32年
物业监理公司



廖文娟
司龄: 25年
社会福利公司



刘宁科
司龄: 24年
国贸科技园产业园分公司



何灿
司龄: 19年
天阙电梯公司



缙志军
司龄: 25年
深物公司



陈雪峰
司龄: 37年
国贸美生活公司



曾德芳
司龄: 35年
外贸物业公司

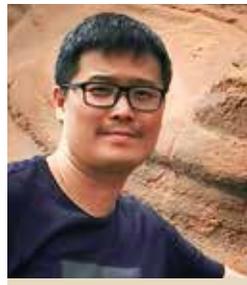
40th
“我与集团共成长”
员工40人名单



刘坤伦
司龄: 17年
福保物业公司



夏玉红
司龄: 14年
山东深国贸公司



倪明
司龄: 21年
福保水电公司



莫开志
司龄: 6年
国贸科技园高新区分公司



陈恩涛
司龄: 4年
国贸科技园产业园分公司



深物业集团第二届 “十佳青年”及“十佳青年”提名奖名单

深物业集团第二届“十佳青年”

(按姓氏笔画排序)

丁海洋	王莹	王博	王琦璐	方愉
古仲初	叶李春	叶斯敏	刘晟	刘星涛
阮腾芳	孙杰	李园园	李奇继	杨正超
吴建军	余德业	张婷	张玉超	陈润
陈立娜	陈倩颖	陈唯僖	林纯	林涛
罗显华	周帆	郑烜	胡志鹏	钟绍芳
钟秋婵	夏玉卿	徐英	高新盛	黄华璐
梁案	隋明浩	赖伟凡	赖泽泓	颜翔

深物业集团第二届“十佳青年”提名奖

(按姓氏笔画排序)

王枘	王颖	文钊	孔维杰	邓淑香
卢晓茜	叶舒玮	史美铃	白秋霜	冯建文
刘柏楠	刘鸿雁	关慧	江歆予	李杰
李亮	李明艳	李艳鑫	肖智方	何文杰
何昆泽	邹文祥	邹曜伊	沙越	张格
张志明	陈莹	卓源基	胡博	胡春燕
段甜	班雨	徐秦	高甲璠	黄润林
董堃	景琪	潘珮鸣	戴露红	鞠春莘



深物业集团第二届“十佳青年”获奖人员

深物业集团举行 成立40周年 上市30周年 系列活动



近日，深物业集团迎来成立40周年暨上市30周年的喜庆日子，连日来举行一系列活动。

深物业集团自1982年11月2日成立以来，率先参与和见证了中国改革开放的生动实践和深圳经济特区的快速崛起，与深圳这座奇迹之城共生共长，创造国贸大厦“三天一层楼”的“深圳速度”，唱响“春天的故事”，弘扬改革创新精神。为更好地回顾历史、展望未来，振奋精神、鼓舞斗志，深物业集团开展系列庆祝活动，自今年2月以来，相继开展征文比赛、十佳青年和党员示范岗评选，以及集团成立40年40件大事、40个项目、40个优秀团体、40名“我与集团共成长”员工评选，举办集团发展历程暨40件大事发布仪式等，提炼四十年企业精神的内涵，积极营造干事创业的良好企业文化氛围。

10月28日，深物业集团举办发展历程暨40件大事发布活动，全面回顾总结集团四十年与深圳经济特区共生共长的发展历程，组织员工观看集团踔厉奋发四十年卓越发展的精彩画卷，深入了解集团四十年标志性事件和重点项目，深切感受集团

敢为人先、变革图强的企业精神，激发集团员工“献礼40周年、再创新辉煌”的豪情。

10月24日至31日，深物业集团召开成立40周年、上市30周年座谈会。以“学习贯彻党的二十大精神”和“敢为人先四十载，变革图强新时代”为主题，集团总部及所属20余家企业超500人以“三会一课”、主题党日和专题研讨等形式，线上线下相结合，组织召开主会场、分会场座谈会，集中学习贯彻党的二十大精神，为集团发展建言献策，并提炼座谈会成果，树立起深物业人的精神丰碑。

11月2日，深物业集团召开成立40周年、上市30周年庆祝表彰大会，为集团开启新征程提振精神、凝心聚力。深物业集团党委书记、董事长刘声向作了题为《敢为人先变革图强，在全面建设社会主义现代化国家新征程上，努力续写更多更好“春天的故事”》的讲话，从四个发展阶段、五大历史功绩、六大经验启示、五个努力方向等四个方面，系统梳理总结了深物业卓越发展历程和未来发展方向，号召全体深物业人踔厉奋发、勇毅前行，推动集团努力实现“十四五”跨越发展，朝着中国领先的产城空间智慧运营商的目标愿景迈进。





深物业集团成立40周年、上市30周年 发展历程展正式开展

为纪念集团成立40周年、上市30周年，全面回顾总结集团四十年与深圳经济特区共生共长的非凡发展历程，10月28日上午，深物业集团举行成立40周年、上市30周年发展历程展暨40件大事发布仪式。

深物业集团党委书记、董事长刘声向在致辞中表示，深物业1982年成立，有别于其他企业，出生便含有改革开放“基因”，总承包建设国贸大厦，创造“三天一层楼”的“深圳速度”，随后国贸大厦也成为1992年邓小平同志发表“南方谈话”的主要历史现场。他强调，深物业甫一成立就担纲大任，在市场经济大潮中开拓进

取、自强不息，历经快速崛起、艰难盘整、稳步回升、跨越发展等四个重要阶段，近五年集团业绩连年稳步高位攀升，营收利润等主要指标续创历史新高并位居投控系统非金融类企业首位，集团综合实力处于集团发展历史上最高最好水平，整体呈现出欣向荣蓬勃发展的崭新局面。下一个四十年，深物业人将沿着党的二十大指引的新航向，紧抓深圳国资国企综合改革重大机遇，全力争取深圳“双区”驱动、“双区”叠加、“双改”示范黄金发展期的增长红利，努力为深投控打造高质量世界500强、为深圳发展大局作出新的更大贡献。

仪式上，深投控总工程师王戈宣布，深物业集团发展历程展暨40件大事发布正式开幕。

随后，参加活动领导在讲解员的带领下，参观深物业集团发展历程展，观看集团踔厉奋发四十年卓越发展的精彩画卷，深入了解集团四十年标志性事件和重点项目，深切感受集团敢为人先、变革图强的企业精神。

本次仪式，深投控总工程师王戈、科技园区部部长张世磊，集团领导班子以及集团总部中层管理人员、所属公司负责人参加活动。

深物业集团召开 成立40周年、上市30周年座谈会

□集团党群办公室 徐英

为深入学习贯彻党的二十大精神，更好地回顾集团历史、展望未来，振奋精神、鼓舞斗志、开拓创新，进一步传承和弘扬“敢为人先、变革图强”的国贸精神，在深物业集团成立40周年、上市30周年之际，深物业集团组织集团总部和所属企业召开司庆座谈会，回顾集团波澜壮阔的发展历程，总结集团40年来鼓舞人心的卓越成绩，号召全体深物业人凝心聚力推动企业跨越发展。

10月31日下午，深物业集团总部以“学习贯彻党的二十大精神”和“敢为人先四十载，变革图强新时代”为

主题，组织集团领导、总部及所属企业负责人代表、优秀员工代表等30余人召开成立40周年、上市30周年座谈会。座谈会上，集团领导、各员工代表结合企业和个人实际，围绕集团发展建言献策、历史经验总结、管理模式探讨等方面进行座谈发言。集团党委书记、董事长刘声向对本次座谈会给予高度评价，并分享三点体会：一是要认真回顾总结集团40年波澜壮阔、开拓进取的发展历程，深刻铭记建设深圳国际贸易中心大厦、打造老牌知名上市公司、形成一支高素质人才队伍等三件标志性事件；二是要学习传

承集团敢闯敢试的创新精神、埋头苦干的实干精神，坚持规范稳健的经营风格，以发展为导向，蹄疾步稳推动企业高质量发展；三是展望未来40年，要做有志气、有骨气、有底气的深物业人，站在集团新的四十年新起点上，努力开创深物业集团崭新篇章。

10月24日至28日，集团所属20余家企业近500人以“三会一课”、主题党日和专题研讨等形式，线上线下相结合，组织召开分会场座谈会，集中学习贯彻党的二十大精神，并提炼座谈会成果。



深物业集团 成立40周年、上市30周年 庆祝表彰大会圆满举行

□集团党群办公室 陈希



深投控副总经理 王昱文

“

深投控副总经理王昱文致辞表示：深物业集团自成立以来，见证了一系列重大历史时刻，成为“深圳速度的起点，改革开放的象征”。

为庆祝集团成立40周年、上市30周年，激发全体深物业人“献礼40周年，再创新辉煌”的豪情，凝聚起推动集团实现“十四五”跨越发展的澎湃动力，11月2日，深物业集团举办成立40周年、上市30周年庆祝表彰大会。

会上，深物业集团党委副书记、总经理王航军宣读了深圳市委市政府、市国资委、投控公司领导的批示和贺词，各级领导以批示、贺词等不同方式祝贺深物业四十年诞辰，祝福和寄望集团在新的征程中，续写新的辉煌。

投控公司副总经理王昱文在致辞中表示，深物业集团自成立以来，见证了一系列重大历史时刻，成为“深圳

速度的起点，改革开放的象征”，并在近年来圆满完成体制机制、可持续发展等重大改革任务，企业业绩连年稳步攀升，集团整体呈现欣欣向荣的崭新局面。他希望深物业以党的二十大精神为行动指南，按照市国资委和深投控战略部署，牢固站稳深投控“园区上市平台”和“园区运营平台”功能定位，奋力实现打造中国领先的产城空间智慧运营商的美好愿景，成为深投控园区板块重量级主力，在新时代赶考路上交出更加优异的答卷。

深物业集团党委书记、董事长刘声向作了题为《敢为人先变革图强，在全面建设社会主义现代化国家新征程

上,努力续写更多更好“春天的故事”》的讲话,从四个发展阶段、五大历史功绩、六大经验启示、五个努力方向等四个方面,系统梳理总结了集团卓越发展历程和未来发展方向,号召全体深物业人踔厉奋发、勇毅前行,推动集团努力实现“十四五”跨越发展。他强调,党的二十大已经胜利闭幕,会议精神将激励着深物业人,继续保持永不懈怠的精神状态和一往无前的奋斗姿态,以敢为人先的勇气和变革图强的智慧,沿着党的二十大指引的新航向,紧抓深圳国资国企综改、投控公司打造高质量世界500强重大机遇,全力争取深圳“双区”驱动、“双区”叠加、“双改”示范黄金发展机遇的增长红利,努力为深投控创新发展、为深圳发展大局作出新的更大贡献、续写更多更精彩的“春天故事”!

大会为集团第二届“十佳青年”、“党员示范岗”,以及集团成立40年40位“我与集团共成长”员工、40个“优秀团体”等授予荣誉。集团总部及所属企业献上精彩纷呈的文艺演出,现场欢呼声、掌声络绎不绝,把整个活动推向了高潮。伴随庆祝表彰活动顺利完成,集团成立40周年、上市30周年系列司庆活动圆满收官。

本次庆祝表彰大会,深投控副总经理王昱文、党委办公室主任陈龙宝,集团领导班子以及各荣誉奖项获得者、演职人员等相关人员参加现场活动;各所属企业设分会场,组织全体员工通过线上方式收看庆祝表彰大会直播。



深物业集团党委书记、董事长 刘声向



深物业集团党委副书记、总经理 王航军

优秀团体

深物业集团成立40周年 上市30周年



优秀团体

深物业集团成立40周年 上市30周年



优秀团体

深物业集团成立40周年 上市30周年



40th







深物业集团 第二届十佳青年



深物业集团 第二届十佳青年



深物业集团 第二届十佳青年



深物业集团 第二届十佳青年



编者按：为纪念集团成立40周年、上市30周年，深物业集团开展主题征文活动。深物业人积极响应，讲述跟随集团创业发展、披荆斩棘的动人故事，描绘集团总承包建设国贸大厦创造“三天一层楼”的“深圳速度”的生动画面，书写对企业、对深圳这座奇迹之城的深深眷恋。《国贸之窗》编辑部将征文稿件择优集中刊载，同读者分享深物业人与企业共成长的非凡历程。



国贸物管公司作为投控系统综合物业管理平台，继完成对投控物业的收购后，又完成投控系统内五家物管企业的收购，今年适逢深物业集团成立四十周年，我有幸作为托管专员参与了部分收购企业前期托管期间的监管工作，感触颇多。

国贸物管公司是国内第一家超高层物业管理企业，第一家到内地拓展物管项目的企业，目前业务已覆盖国内大部分区域，甚至进入国外市场，管理服务涉及多种业态，营业收入12亿元，在产业园区和高新技术企业服务方面独树一帜，成为国内国有物管企业的标杆。这些成绩的取得，凝聚了一代代国贸物业人的付出和奉献，在庆祝集团成立四十周年之际，回顾国贸物管公司走过的光辉历程，我们要向那些为之奉献过的国贸物业人致敬！

发挥国贸物业平台功能 为集团跨越发展贡献物管板块力量

□吉发仓储公司 李东风

一、老一辈基建工程兵，作为早期深圳国贸物业的中坚力量，为后来的国贸物业人树立了榜样。

基建工程兵是深圳经济特区的建设者和拓荒牛，同样在国贸物管公司，也有一大批基建工程兵的身影，他们战斗在第一线，为公司

的发展贡献了青春和年华。这里有专业技术水平高、带出众多徒弟的王甲仁师傅；有善于动脑、吃苦耐劳、身先士卒工作在一线的梁永全师傅、吴保云师傅；还有默默无闻、任劳任怨的王德顺师傅、曹报子师傅等……

国贸大厦作为国内第一座超高层建筑，硬件条件和设备在当时也是超前和领先的，它们的管理、维护和高效运行，始终考验着国贸物业人。凭借“敢闯敢试、敢为天下先”的拼搏精神，公司逐步摸索出一套行之有效的管理模式和标准，出版了《高层楼宇物业管理实务》一书，成为国内物管行业第一家著书立说的企业。国贸大厦的设备设施大修改造工作，都由工程人员独立完成，大厦的设备设施管理维护和预防性维修，一度成为公司对外发展的核心竞争力，这与公司拥有一批能打硬仗的工程兵队伍密不可分。

二、做第一个吃螃蟹的人，拓展内地物管项目。

1997年，在重庆即将成为直辖市之前，当时的公司经营班子敏锐地意识到重庆发展的良好机遇，毅然派出精兵强将到重庆拓展洽谈项目，成为深圳第一家到内地拓展项目的物管企业，并迅速占领了重庆物管市场，逐步成为当地有影响的物管企业。2002年，公司又进军山东物管市场，以机关后勤服务项目为主，先后承接了多个省直单位后勤一体化服务和金融银行的物业服务项目，公司推出的酒店式礼宾服务，成为泉城济南一道靓丽的风景线。2008年，公司以山东分公司为主要力量，拓展内蒙古呼伦贝尔市政府机关后勤项目，现已成为当地政府物业服务项目的一面旗帜。

目前，重庆深国贸公司和山东深国贸公司，

无论从管理服务规模和在当地的影响，都是深圳物管企业拓展内地物管市场的优秀代表，也是深圳国有物管企业市场化拓展内地市场的佼佼者，为深圳国贸物业进一步发展打下坚实基础，之所以取得这么优异的成绩，这与当时的经营班子不满足现状、积极进取、敢于直面市场竞争是分不开的。公司主要领导主动拜访客户、与客户建立起良好的关系，同时关心外派的干部，做好坚强的后盾；分管领导前期一直率领团队战斗在第一线，转战重庆、山东；还有一批满怀热情、抛家舍业、长期忘我的工作在外地的骨干人员。回想起他们的故事，至今仍让人感动流泪。这其中有已经退休多年的老领导刘传树、有重庆公司早期的拓荒牛曾祥荣、还有与本人一道在山东打拼后又转战多个项目的陈国连，以及两下山东、最早在济南参与承接第一个项目的刘宁科等。

三、公司重视专业人才引进，加强人才培养和储备，为对外发展积蓄力量。

1998年前后，为对外发展和壮大夯实基础，公司从市场上引进了部分专业人员充实队伍，同时与深圳高职院建立校企合作和实习基地，接收了一批机电设备专业毕业生，这在当时的物管行业特别是国有企业还不多见，事实证明当时公司领导的战略眼光，后来这部分人员陆续成为公司的中坚力量，不少同志已走上领导工作岗位。

公司对引进的专业人才和接收的毕业生非常关心，积极为他们的进步和发展，提供锻炼的机会和平台，并设身处地帮他们解决实际困难，使这些人充满了工作的热情和激情。本人也是当时由社会招聘进入深物业集

团大家庭，从普通的工程技术人员，逐步走上中层管理岗位、外地公司负责人到分管外地公司和对外发展的公司领导。如果没有当时公司领导和集团领导的培养、关心，特别是在外地工作期间的信任、理解和支持，也没有自己在公司的一步步成长提升！



四、为培养锻炼队伍，公司积极参与国内知名高新技术企业行政后勤服务。

在深圳本土，公司除了集团开发的项目，对外发展一片空白。痛定思变，当时公司内部一批有志之士，力主直面市场寻找突破口，2006年，适逢华为公司坂田基地对行政后勤管理和物业服务进行大洗牌，面对一片质疑和反对的声音，公司领导力排众议，积极参与竞标并取得华为机加工中心等项目管理服务权。

国贸物管公司在深圳的业态一直是住宅、写字楼和商业项目，所从事的也是传统物业管理服务，要满足华为这种有国际影响力的高新技术企业行政后勤及物管服务，一开始难以适应。从项目经理到各部门主管，首先要经过华为行政监管人员的层层考核面试，各岗位管理人员要通过PPT展示自己对岗位的认识、服务理念、创新意识和合理化建议，各部门、各岗位都有标准的流程和要求，华为行政部每月都会对物业公司进行评比考核，并召开座谈、交流会。应该说相当长的一段时间，华为公司对公司的服务是不满意的，管理人员换了一批又一批，一直难以达到华为的服务需求。但是公司面对压力，一大批年轻的同志勇敢面对挑战，虚心向其他供应商和华为行政人员学习，从做PPT开始学起，不断提高自己，逐步适应了华为公司的服务需求。后来管理份额不断扩大，为公司培养了一大批优秀人才，凭借着在华为服务取得的成绩，后来公司又承接了杭州阿里巴巴西溪总部，并为后来接管深圳湾生态科技园奠定了基础，也使公司在产业园区管理服务方面走在了全国的前列。

在深物业集团成立40周年之际，衷心祝愿国贸物管公司以集团成立40周年为契机，充分发挥物业管理平台公司功能，众志成城、力争上流，开创公司更美好的明天，为集团“十四五”跨越发展贡献物业板块力量。

国贸大厦 我把青春献给你

□集团退休员工 王甲仁

回溯当年，1984年9月，我清晰地记得国贸大厦竣工封顶仪式，彩旗迎风招展，礼炮响声阵阵。当时，我被调到国贸大厦，从事前期物业管理工作，参与了大厦“奥的斯”电梯安装和所有自控系统的安装调试工作。

想起来，电梯的安装工作令我终生难忘。

是在冬天，天凉了，刮到脸上的风冷飕飕的，像钝刀子割肉，生痛。当时国贸大厦外装还未开始，大厦的电梯井道里可谓八面来风，冻得令人发抖，必须穿厚棉衣才扛得住。在竹竿搭起的脚手架上，完成从电梯轨道到每层门的安装及扶梯门锁线路的交接。每天在脚手架穿梭，工作都是十小时以上，身体累，但心不累。我知道，我们从事的工作的意义，是书写“深圳速度”的一部分。现在回头想，那时年轻，精力旺盛，干劲十足。电梯安装过后，接着我又参与了大厦的自动化控制系统的调试工作，为大厦在未来的岁月里实现自动控制，献上了自己的绵薄之力。

当然，我还记得1995年的夏天，深圳遭暴雨袭击，当时罗湖区及火车站周围成了一片泽国。我和同事们趟着齐腰深的洪水，艰难地走到国贸大厦，紧急投入抢险。我们用木板和沙包为大厦筑起了防洪墙，临时安装数十台抽水泵向大厦外排水，一个个挥汗如雨。在我们万众一心的努力下，洪水一点一点地退却。我们成功地保住了地下室，保住了大厦几千万资产免遭损失，保住了大厦业主停在停车场的所有车辆，保住了大厦的空调设备和高压设备。当夜幕降临时，整个罗湖漆黑一片，国贸大厦却灯火通明，大厦顶端的旋

转餐厅分外明亮，犹如灯塔。

在过去的岁月里，每当大厦的自控系统特别是变电所出现问题，为了不影响业主的使用，排除故障的时间通常安排在深夜，为此我也伴随“国贸”度过了无数个不眠之夜。这些日子，我无怨无悔，经过多年经验的积累，我对国贸大厦所有设备及线路都深入脑海，闭目能详。

现在，深圳这座现代化城市发展日益繁荣，国贸大厦的高度早已不是深圳第一，然而国贸大厦作为“深圳速度的体现，改革开放的象征”，每天迎送着大量全国乃至世界各地的政界要员、商贾和游客，前来洽谈贸易、观光。从历史意义和我个人的情感来讲，国贸大厦的高度不可替代，这里的一砖一瓦，都记录着我青春时代的光影。

这些年，国贸物管公司赢得了众多的荣誉和奖项，而这众多的荣誉里，与我们最直接的一个奖牌就是全国总工会授予我们的“五一劳动奖状”，迄今仍是业内唯一一块授予先进集体的光荣称号。这块奖牌的获得，可以说是我们几十年如一日工作的一个缩影，一个肯定和注解。

弹指一挥间，三十多年过去，自己已两鬓染霜，但国贸大厦在我们的精心呵护和管理下，依然焕发着勃勃生机。我把青春所有的时光献给了国贸，我骄傲，我自豪。我们那一代人，无愧于那个时代，无愧于那段激情燃烧的岁月，无愧于渐渐渐远的青春年华！



故事从国贸大厦开始

□集团党群办公室 陈希



“是改革开放的政策创造了深圳的奇迹。”二十多年前的夏天，当我站在国贸大厦旋转餐厅俯瞰深圳夜景时，父亲走到我的身后，拍拍我的后背，对眺望远方的我这样说道。

那一年，我们一家人住在罗湖东门一带，距离彼时的CBD国贸只有十几分钟的路途，每次逢年过节，或者在考试中取得了好成绩，父母都会拉上我，带我到国贸大厦顶层的旋转餐厅吃上一顿大餐。

那时候，到国贸旋转餐厅吃饭，是一件可以拿到班上“吹嘘”一番的大事——年幼时的“虚荣心”回想起来无比快乐简单，当然，对于年幼的我来说，比起美味佳肴，从高空俯瞰的城市景观更让我着迷。隔着巨大的落地观景玻璃，高耸入云的大楼、车水马龙的街道、熙熙攘攘的人群一一映入眼帘，日新月异的景象总能让我出神，父亲的话语像一颗小小的种子，在四十九楼的高空植入我心。

“我们讲着春天的故事改革开放富起来，继往开来的领路人带领我们走进新时代”。随着慢慢长大，我渐渐对改革开放有了愈发清晰的认知。一九七八年，党的十一届三中全会作出把党和国家的工作重心转移到经济建设

再次站在国贸大厦四十九楼的高空上俯瞰深圳，会看到深圳的土地上，已不乏比国贸大厦更加高大恢弘的建筑，但国贸大厦建设过程中凝聚的精神力量，却是独一份的珍贵。

和社会主义现代化建设上来，实行改革开放的伟大决策，标志着中国开启了改革开放历史新时期。

1980年8月26日，第五届全国人大常委会第十五次会议全票通过《广东省经济特区条例》，宣告深圳经济特区诞生。随着特区的建立，深圳城市建设工程全面启动，深圳市委决定，在罗湖火车站附近建一座全国最高的大楼，作为外商进入国门的第一站——这座大楼，就是深圳国际贸易中心，简称“国贸大厦”。

二十世纪八十年代，在深圳拓荒牛的共同努力下，国贸大厦如春笋般拔地而起，用“三天一层楼”的建设速度，昭告世界“深圳速度”的魅力，邓小平同志铿锵有力的南方谈话，更是让国贸大厦成为了中国改革开放的重要策源地之一。国贸大厦建成三十七年后的今天，她仍然伫立在罗湖中央，用屹立不倒的身姿，见证深圳新时代的腾飞奇迹。

2021年7月，我顺利完成硕士研究生阶段学业，离开了校园的象牙塔，开始了求职之路，抱着简历在深圳的盛夏里穿行，像是青春电影里的一帧。仿佛某种命运使然，最终我顺利入职了国贸大厦的总承包建设单位——深物业集团，成为了国贸大厦历史陈列的一

名讲解员。

再次站在国贸大厦四十九楼的高空上俯瞰深圳，会看到深圳的土地上，已不乏比国贸大厦更加高大恢弘的建筑，但国贸大厦建设过程中凝聚的精神力量，却是独一份的珍贵。

犹记得第一次拿到讲解词时，我才发现这幢幼时常登的高楼，除了响当当的“深圳速度”和“南方谈话”，还有那么多的历史与成就值得我们铭记——中国第一栋超高层建筑、中国首个招标的建筑工程之一、中国首个采用滑模工艺建设的超高层建筑、中国20世纪建筑遗产……一个个了不起的事迹背后，是深物业人“敢为人先，变革图强”精神的生动体现。

还记得第一次接待来宾参观时，我心中小小的紧张、挂在脸庞的青涩，和不知何时该迈开的步伐，但当来宾因国贸大厦的记忆动容、为改革开放的故事热泪盈眶，我的内心突然涌起了无比的成就感，也让我进一步坚定了信心，要把这里的故事讲好讲透，传递到更多的参观者心中。

敢为人先四十载，变革图强新时代。如今，深物业集团已在四十年的风雨历程中，从最初建设国贸大厦时的项目公司，发展为大型综合性产业集团，形成了跨行业、多元化的经营格局，向着打造“中国领先的产城空间智慧运营商”目标愿景奋力前行。倾听新时代召唤的号角，我想，在“敢为人先，变革图强”企业精神的指引下，还有无数的传奇，在等待着我们续写。

忆往昔峥嵘岁月 望未来任重而道远

□深绿园林公司 □述: 颜观德 执笔: 景琪



1994年6月30日,市绿化管理处为规范城市绿化管理,成立深圳市深绿园林技术实业有限公司(以下简称“深绿”),将其作为绿化处的二级企业,专门从事城市园林绿化综合工程设计、施工、苗木迁移、绿化改造,以及日常的绿化养护管理项目。彼时的深绿公司是深圳市第一家主营绿化的公司,承接的均是市政项目。而我,也随之调任。我也未曾想到,这一待,便是二十多年。

1995年,应绿化四所要求,公司对深南大道竹子林段改造,工程浩大且任务艰巨,5000多米的花带一直从香梅路口延申至侨城东路口,成为深圳这座花园城市中最靓丽的

风景线。也正因此,深南大道被评为全国青年文明号绿化路段。如今每每经过,即便绿化带里的植物换过了一批又一批,但我始终记得那年的美人蕉伴着其它的花草,在风中摇曳生姿,仿佛在向每一辆过往的车辆倾诉着深圳的柔情。

若说触手可及的深南大道,已经是镌刻进深绿发展历程和我个人履历中的夺目勋章,那么2000年筹建深圳国际园林花卉博览园便是我“劫后余生”的警示牌。彼时公司负责园博园的大树种植,将深南大道竹子林路段的大树全部迁移到园博园,为不影响最终呈现效果,所有树木不能修剪,但这些树木都已生长多年,难以运输,即便运输到现场,也要花费大量的人力物力栽种。此时的我,虽已被调任车队司机,但为尽快完成工作,整个车队同事也都赶赴一线。

面临超高难度且时间紧迫的此项任务,天公亦不作美,恰逢雨季,夜幕黑沉,狂风裹挟着暴雨无情的拍打着树木,天边的闷雷滚动,树叶和枝丫被吹得猎猎作响。

倏地,一道白光乍现,晃得所有人眼睛睁不开。紧接着,“轰”地一声惊雷炸的在场所有人心惊胆颤。我循着光源望去,心中又惊又怕,刚刚惊雷劈下的地方,正站着我们一位同事——老刘!所有人朝着老刘的方向奔去,大喊着他的名字。我记得,那时我脑海里闪过无

数念头，我总觉得老刘是我们当中顶有本事的人，心境豁达又同我在公司多年，他向来不和人起争执，又是个能扛得住事的人。这么好的人，家里还有妻儿在等他，千万不能有事。我看着他在黑夜里没有动弹的身影，又叫了好几声老刘的名字，老刘似乎也从惊吓中反应过来，好半晌才开口说没事。在确认老刘并未被雷劈中，我才心下大定，招呼大家加快手中的速度。

经此一事，我再次深刻地认识到，无论我从事何种工作，“安全生产”这条红线永远不能逾越。

细数我在公司的这些年，我见证并参与了深圳大学生运动会、深圳湾体育中心建设等项目的苗木迁移和乔木草皮清理等工程。我们拥有最齐全的绿化机具和施工车辆，拥有先进的养护管理技术和高素质、专业化的管理人才以及一流的专业团队，这些要素都为每一项工程提供最有力的支撑。“深绿”这个名字，一度成为深圳绿化行业中的领先者的标志。

蓦然回首，深绿已成立28个年头，老刘也已经退休，当初共事的同事也都陆续离开。2011年，随着保护政策的消失，深绿一度陷入迷茫与困顿。我看着自己两鬓的白发，我知

时间，是不能倒转的沙漏。我看着镜子中的人，已经从恣意轻狂的少年到如今两鬓斑白的知非之年。我犹记，上世纪八十年代末时心怀炽热，对南方的这个“圈”有着无尽的好奇与向往。我幸得赏识，得以进入市绿化管理处工作，成为一名城市“美容师”，参与这座彼时被世人瞩目的城市绿化建设。

我垂垂老矣，不再是当年那个敢闯敢干敢做的热血少年，所有的遗憾、惋惜，都只能化于唇角被风轻轻一吹便散去的叹息。

今年三月，面对突如其来的新冠肺炎疫情，公司党支部积极响应集团号召，委派6名志愿者赶赴一线支援抗疫，而我就是其中一员。出发时，我们谁也没有想到现场条件如此艰苦，临时搭建的板房和卫生间，生活物资也很有限。彼时疫情形势严峻，全市按下“慢进键”，每天都有被感染的患者从我们面前抬出，所有志愿者的心理和生理都承受极大的压力。6名志愿者中，有3名女同志，而我的年纪又是最长，我自然而然地成了大家的“老大哥”，负责全面照顾大家。为了不拖后退，女同志咬牙克服心中恐惧，而另一名脚伤复发的同志也依然坚守一线。看着那么多年轻的面孔，为了取得抗疫的胜利瘫倒在地上，看着他们挥洒着汗水无怨无悔，看着他们逆风而行、向阳而生，我的内心燃起一股豪情壮志，誓与所有一线抗疫先锋队并肩战斗，务必要圆满完成此次战“疫”！

经此一役，我似乎重拾了当年昼夜不分，只为完成工程任务的坚定决心；我似乎重新感受到一团灼热的火焰在胸腔跃动的澎湃激情。我，似乎又寻回了那个迷失在时光中的热血少年，又找回了那个不问得失、不计成败，甘于奉献的自己。

我已是知命之年，我依然能重拾初心，而深绿却不过而立之年，正是最好的年纪，更能在这个充满无限可能的时代再搏出一份精彩。往事不可追，来者犹可期。我愿用自己仅剩的一点微光，为深绿的发展与复兴带来一丝希望，也愿奉上自己的一丝绵薄之力，为深物业集团成立40周年、上市30周年继往开来增光添彩。

陈正松和他的“好地方”

□景悦物业公司 袁心怡

扬州是中国古运河原点城市，也是长江经济带和大运河文化带交汇点城市。公元前486年，吴国“开邗沟、筑邗城”，是大运河2500年的起点。运河三湾是水工文化的历史遗存。1597年（明万历二十五年），扬州知府郭光复为抬高水位、减缓流速，开挖新河将运河河道改弯，从200米直道变成1800米的河湾，形成著名的“运河三湾”，即宝塔湾、新河湾、三湾子。

每天清晨，扬州城的微风拂过古运河畔的杨柳堤岸时，景悦物业公司的工程维修员陈正松，已经骑着他的电动小四轮，从剪影桥下的河西小屋出发，开始了新一天的巡逻。谈起家门口的运河三湾，这位土生土长的扬州汉子脸上总是禁不住泛起自豪：“三湾就像我的家一样，这里的每棵树、每根草我都认识，它们也都认识我。”

说起来，三湾的水草令陈正松刻骨铭心。每逢秋冬，原本繁茂的水草进入枯萎期，大量枯萎的水草漂浮在水面，如果不及时清理，这些水草就会慢慢腐化，沉入湖底污染水质。寒冷的日子里，陈正松每天起早贪黑，打捞湖



工作中的陈正松



本文作者：袁心怡

像陈正松这样勤勤恳恳，用心维护运河三湾的人，还有很多很多。他们热切地关注着运河周边的发展，希望它能变得越来越好。

里枯死的水草，很多地方的水草没法直接捞起，只能下水打捞，打捞上岸后，陈正松又会骑起他的小三轮及时清运。这些打捞上来的水草通过加工处理，将变身成上好的肥料。

“我不辛苦，捞完水草保洁她们还要负责清扫河岸和三湾大桥下的垃圾，她们才是最辛苦的人！”问起陈正松，他总是乐呵呵的。事实上，滨水空间的湖底经过硬化处理，每次下水清除水草，必须穿上雨裤。冬季的寒风吹得人手上脸上都是通红粗糙的风痕，长时间、高强度的水下作业又让人的汗水全都流淌在不透气的雨裤里，踩在了自己的脚下。一天下来，陈正松手部、足部的皮肤全部冻得发红、泡得发白。

其实，陈正松的工作内容远不止水草。日常工作中，他负责景区的水电维修，保安、保洁巡逻车维修保养，卫生间洗手台、装饰柜、残疾人设施的维修，北门井盖、管道堵塞的疏通等。在运河三湾景区253万平方米的服务范围内，几乎每日都随处可见他的身影。出入口的道闸杆、小乐园的秋千、篮球场的篮网、木栈道的围栏……每个细微的地方，只要一个电话说发现了安全隐患，只要对讲机一句呼叫

寻求帮助，陈工很快就会骑着小三轮赶到现场进行抢修。

在工作量如此饱和的情况下，陈正松不仅表现出色，不怕苦、不怕脏，去年还增加了卫生间下水疏通的工作内容和1号楼、街区的服务区域。与此同时，他总是积极响应公司需求，支援其他各项目。谈起这些，陈正松总是摆摆手：“都是些微不足道的小事，那是我应当做的。”

习近平总书记指出，扬州是个好地方，依水而建、缘水而兴、因水而美，是国家重要历史文化名城。千百年来，运河滋养两岸城市和人民，是运河两岸人民的致富河、幸福河，希望大家共同保护好大运河，使运河永远造福人民。像陈正松这样勤勤恳恳，用心维护运河三湾的人，还有很多很多。他们热切地关注着运河周边的发展，希望它能变得越来越好。

2020年11月，习近平总书记视察扬州运河三湾公园后，三湾片区以及周边环境再次提档升级，完成了包括三湾核心区绿化提升、扬农化工地块的土壤详调和彻底搬迁等28项管控整治工作。2021年6月，大运河博物馆开馆，试运营一个月便荣登当年“江苏文旅消费人气打卡地”榜首，成为三湾公园的地标性建筑。大运河非遗文化街区也已经开街，街区集非遗文化体验、旅游休闲、民宿餐饮于一体，能满足游客沉浸式体验有滋有味的运河人家生活。

坐在水波潋滟的大运河畔，看着这蒸蒸日上的一切，陈正松的眼眸柔和而坚定，好像在注视他的孩子，又好像在凝望他的母亲。他知道，会有越来越多的物业人汇集起来，共同守护、打造运河三湾这一块好地方。

我眼中的曾祥荣

□重庆深国贸公司 胡静



2017年8月，曾祥荣参加公司成立20周年文艺汇演

曾祥荣是重庆深国贸物业管理有限公司（以下简称“重庆深国贸公司”）的老员工，也是重庆深国贸公司第一任总经理，公司能有今天的成绩，离不开他和公司团队开拓进取奠定的坚实基础。目前，他退休已近九年，但仍十分关心公司的发展，他说：“重庆深国贸就像自己一手带大的孩子；看到她一天天成长、壮大，感到无比欣慰！”

树立重庆物业服务标杆

1997年8月，重庆深国贸公司成立。半年后，曾祥荣从深圳外派到重庆工作，是最早开拓重庆物业市场的拓荒牛。

初到重庆，曾祥荣过着两地分居的生活。为工作方便，他将房子买在公司附近小区，尽量不浪费上下班路途的时间，将更多的精力放在工作中。每一个新项目，从谈判、合同、到接房现场，都会有他忙碌的身影。

1998年，重庆深国贸公司管理的写字楼“中安大厦”项目，其管理模式及管理标准，成为当时重庆物业的标杆项目。在这里，第一次出现戴贝雷帽的保安，统一标准的礼仪，站姿、坐姿、巡逻，统一的着装，让重庆人目睹了一道亮丽的风景。

在重庆，重庆深国贸公司也是第一家引进沿海管理模式的专业物业公司，让众多业界同行投来羡慕和敬佩的目光。

打造重庆首屈一指的物业公司

逢年过节，特别是除夕或春节，曾祥荣都

会到公司每个项目去慰问值班员工,了解项目管理情况,以及员工的思想动态,对公司内部管理的建议和意见;项目经理在工作中,遇到困难,他也会第一时间给予帮助解决。

记得我进公司时,虽然做过专职共青团工作10余年,但对物业行业还是很陌生,心里不免有些忐忑和不安。曾祥荣总经理给我们打气,鼓励我们参加各种物业管理的专业知识学习,参加重庆市物业经理上岗培训、全国物业经理上岗培训等多种培训,让我也鼓起勇气,报考了3年的物业管理专科学习,工作与学习两不误,理论与实际相结合,不断让自己在学习中成长。通过学习和实践,我从一个物业管理的“门外汉”,逐渐成长为一名专业人员、成长为一名项目经理。虽然做物业辛苦,有时候倍感委屈,想过辞职、想过放弃,但在曾总的鼓励下,最终还是坚持到现在。

如今的我,在重庆深国贸公司已有22年之久,回顾从业之路,虽觉艰辛,但收获满满。公司也从1个不足4万平方米面积的物业管理项目“中安大厦”,员工人数只有50多人的规模,发展到在管项目31个、员工1390人、在管面积748.7万平方米的专业物业公司。管理区域不仅有重庆市的主城项目,还有万盛、涪陵等多个区郊县管理项目,管理的类型不仅有商住楼、写字楼、住宅小区,还有工业园区、库房、银行、轨道交通等多种物业业态。

目前,重庆深国贸公司已拥有南岸分公司、万盛分公司、奥博电梯分公司,公司已成为重庆市物业管理行业首屈一指的承接社会物

业管理项目较多和管理面积较大的专业物业管理公司,2005年成为重庆市首批国家一级物业管理企业;2003年、2006年被重庆市物业管理协会、重庆市消费者权益保护委员会授予重庆市“信得过物业企业”;公司管理的多个项目先后获得重庆市物业管理“优秀小区”、“优秀大厦”、“文明小区”、“市容整洁小区”、“三峡文明长廊建设示范点”等多项荣誉。

在深物业集团成立40周年、上市30周年之际,笔者有幸与曾总沟通,年近70岁的他,回首在重庆深国贸公司那段激情燃烧的岁月,那些人、那些事,仿佛发生在昨天。

我们相信,在深物业集团及国贸物管平台公司的坚强领导下,重庆深国贸公司将不断开拓市场、不断发展壮大,继续做大做强做优,在重庆及西南物业管理市场,稳稳的占据一席之地。



本文作者:胡静

立足本职 为辉煌的明天奋力前行

□皇城地产公司 苏春晓

弹指一挥间，深物业集团成立40周年；时光如箭，我加入深物业集团转眼也已满两年。

这四十年，我虽未与集团一同走过，但是短短两年的接触，已使得集团四十年发展的点点滴滴印刻在我脑海中。作为举世闻名“深圳速度”的重要创造者和策划组织者，集团因国贸大厦而生，因改革开放而兴，与深圳这座奇迹之城共生共长，成为新时代创新服务攻坚克难的“拓荒牛”精神的忠实践行者。四十年来，集团历经风雨，已发展成为一家市值超百亿的深圳市优秀企业；而我也在这两年间，收获了属于我的点滴成长与进步。

2020年7月15日，我到集团报道的第一天，便被分配至皇城地产公司，成为一名土建助理工程师，参与福昌二期项目建设工作。初出茅庐、意气风发的我，给自己定了三个阶段性的短期目标：一年内熟悉并掌握管理流程和要点；三年内能成为项目中坚力量；力争五至七年能做到独当一面。看图纸、跑现场，



当初误以为的“大材小用”，却让我将大部分人的短板之处，转变为自己的优势，也使自己职业发展的道路走得更为坚实稳固，迈出了成长的一大步。

感觉一切都按照既定目标在发展。

然而，生活总不会太理想化。2020年7月，福昌项目正处于基坑工程收尾阶段，本以为初来乍到、还在摸索期的我需要一段时间的学习才能上手，可是没两天，项目负责领导便交代我，要将一部分资料整理的工作移交给我，需要将前期所有的资料按照新编制的文档目录，进行整理并扫描归档。他语重心长地告诉我：“这是一个表面上看起来繁琐、屈才的工作，可是当你认真去做，你会发现它带给你的收获是超出你想象的。”刚接到这个任务时，我心里只是因为“大材小用”而略有失落，可当我真正着手、打开资料柜的时候，看到报批报建、技术、质量、安全等各方面的资料堆积如山，满满当当几个柜子，写着我还不太懂的许多术语，我仿佛刚在山脚，抬头却见高山入云，感到无从下手。

量多只是其一，做资料看似简单，一旦做起来，各种问题层出不穷；如何将资料合理归档，既需要对施工现场有充分全面的了解，更需要熟稔施工技术与工艺。同时，整理资料只是我本职工作其中的一小部分，每天除了安排半天时间做资料外，另外还需要安排固定的时间进行现场巡查、图纸审查等其他工作。初

来乍到，自主学习是成长的重要手段，而最直接的学习方式就是向领导前辈请教，直面问题，各个击破。查询规章制度、请教同事；主动与监理、施工单位沟通，理不清头绪的问题直接求教领导；历时两个多月，满满四个档案柜的资料整理及归档工作，我就这样全部完成了。

“不要小看资料员的工作，在整理资料的过程中可以系统地了解 and 认识项目建设过程的每一个阶段，当你完成一套完整资料时，也就是一个完整体系建立起来的时候。”言犹在耳，当初领导交付给我这份任务时的殷殷告诫，就这样不知不觉中兑现了。2021年11月25日，集团在深圳市本年度第三批次集中用地招拍挂中，成功竞得光明玉塘地块。随着项目开发建设的进行，公司领导将我调派至光明项目，因为在福昌二期项目的工作经历，我很快就完成了光明项目资料体系的搭建；当初误以为的“大材小用”，却让我将大部分人的短板之处，转变为自己的优势，也使自己职业发展的道路走得更为坚实稳固，迈出了成长的一大步。

短短两年的工作经历，我印象最深的却是这短短几个月不起眼的资料员工作。不能说它将对整个生涯有多么至关重要的影响，可是它却着实不经意地磨砺了我、改变着我。

四十载风雨兼程，一代代深物业人高举“敢为人先，变革图强”的精神旗帜，坚守初心、砥砺前行，走在前列，勇当尖兵；新时代新阶段，作为年轻人，我也将一如既往地做好本职工作，从小处着眼，不畏艰难，更好地为集团贡献自己的力量，为更辉煌的明天奋力前行。

携手深物业，砥砺前行

□物合城市更新公司 张文鹏



2020年6月，根据深物业集团战略部署，城市更新业务平台公司成立，公司定位聚焦深圳国资系统内存量物业更新改造，拓展大湾区城市更新项目，服务深圳城市建设。同年7月，我毕业后来到城市更新公司，开启了职业生涯。回顾这两年的时光，公司如同一艘航船，为我提供了展现自我的平台，滋润我不断成长，我在这艘航船上，跟所有同事一起勇往直前、乘风破浪！

平台：展现自我

2020年3月，接到集团人力资源部的联系电话时，我因疫情未能返校，正居家撰写毕业论文，而正装、实习证明、资格证书都留在了学校。正式视频面试时没能着正装，提交实习证明材料仅能用一张实习照片作为替代等，这些细节都得到了集团的理解与包容。后来确定给我录用通知时，还给我发了集团最新的年报，让我深入了解再和父母商量决定。当时的我，深深地被“深圳速度”、“南方谈话”等集团历史所感染，很快就在回复邮件：“期待早日进入公司向各位领导、前辈学习”。

集团作为深圳市早期上市的房地产开发企业，今年已走过40年的风雨历程，在业界享有良好的声誉。2021年7月至今，集团已成功竞得东莞虎门、深圳光明、扬州平山三宗商住用地，获得“2022年深圳市房地产开发行业动力企业”称号，彰显了企业强劲的发展动力。2021年下半年，城市更新公司在市国资委地产专班统筹下，参与了系列大型房企经营纾困工作，充分体现了市属国企的责任与担当。

培养：滋润成长

城市更新业务受区域政策导向影响，具有极强的地域性，与我所学的专业知识有较大差距。刚开始接触项目分析研判时，遇到的土地权属、用地贡献、规划量核算等问题，于我而言都是新课题。集团制定有完善的应届毕业生培养与考核制度，领导先是给了一本六百多页的深圳城市更新政策汇编，让我反复学习，再试着安排我做专题研究分享，跟着调研项目、旁听会议，最后摸索独立完成分析简报，边问边修改，循序渐进，使我慢慢熟悉了业务。

除了接受领导同事直接指导外，在平时的日常工作中，我也深受大家的熏陶影响，比如：为了解地块全貌，高温天气下翻山越岭、踏勘地块；开会时能快速进入主题、分析切中要点；非工作日也会到公司处理工作；公务外出地铁优先……如此种种，总能让我看到每一位深物业人的爱岗敬业、认真负责和低调朴素，也让我意识到自身还有许多的成长空间。

此外，一直以来，公司十分注重内部人才队伍建设，通过引进外部专业老师培训、内部员工分享、设立公司图书馆等系列措施，加强团队建设，并保证平均每个月都有一至两次培训交流机会。从学校过渡到社会，得益于公司常态化培训交流氛围，我仍能保持持续学习的状态，提高自身专业能力，以期为公司发展贡献力量。

航船：携手前行

深圳土地资源稀缺，城市更新市场规模庞大，以城市更新方式获取土地开发权，未来可能会长期处于房企拓展的主导地位。国有企业进军城市更新领域，核心竞争力在于发挥自身体制

优势和产业优势，积极开展对国有存量土地的盘活。国有企业留存下来的土地，如果能够用好盘活，其价值是不可估量的。

集团发扬“敢为人先，变革图强”的企业精神，在城市更新领域先行先试，2019年收购龙华观澜蚌岭城市更新项目，是投身城市更新市场的初步探索，2020年组建城市更新平台公司全面开展城市更新业务，对“十四五”及未来获取土地资源具有重大战略意义。目前，城市更新公司在自有物业确权、规划调整、完善历史用地手续等方面工作卓有成效，协同国资国企盘活存量土地、市场化拓展也取得一定成绩。

1982年11月，集团因建设国贸大厦作为甲方单位而成立；1992年1月，邓小平同志在国贸旋转餐厅发表“南方谈话”，同年3月集团在深交所上市，到2022年已发展成为大型综合性集团。40年筚路蓝缕，40年春华秋实，集团取得瞩目成绩的背后，是所有深物业人的辛勤付出。“百尺竿头，更进一步”，新时代新阶段，集团锚定了“中国领先的产城空间智慧运营商”目标愿景，目标美好而远大、任务艰巨而繁重，需要我们乘势而上、再接再厉，奋力朝着目标迈进。

我作为城市更新公司一分子，个人力量虽微，但千万个我们必能众志成城，继往开来，共筑华章。未来，我会时刻以昂扬的斗志，饱满的热情，感悟“敢为人先，变革图强”企业精神要义，变挑战为机遇、化压力为动力，解放思想，开拓进取，紧紧围绕公司“十四五”发展的主线，立足岗位作贡献，为公司发展尽职尽责，共创美好未来。

逐梦40载，年华正当时

□商业运营公司 刘梦婷

2018年，我加入深物业集团大家庭。集团针对我们校招员工，实施“一带一”导师指导计划，对初入职场，连使用打印机都有些手忙脚乱的我来说，公司给予的资源与成长空间、前辈给予的耐心指导，是我离开校园步入社会，最先感受到的“深圳温度”。

入职时，新员工谈话我至今记忆犹新，当时集团人力资源部吴老师指着会议室墙上八个大字“敢为人先、变革图强”，告诉我们，这是深物业的企业精神，像在学堂里一样，我在心里默念好几遍、硬生生背下，为随时会被“老师”、“先生”提问做好准备。当时坐在台

下学生模样的我们，可能谁也无法深刻体会这些字的含义。如今四年过去，“敢为人先、变革图强”八个字，在我心中早已有了丰富的含义。

星河灿烂，洪波涌起，虽然不曾经历集团蓬勃发展的光辉历史，但深物业人的拓荒牛精神依然历久弥新。我入职之初，正是长租公寓新兴发展的一年，深物业集团作为深圳市属国企，积极响应政府“房住不炒”政策，展开了对新兴市场的探索。我有幸进入集团当时的租赁中心，作为一名基层员工，见证了公司领导以身作则，在自己工作岗位上恪尽职



站在深物业这艘航船上，甲板最前方是铜身铁壁的“拓荒牛”，猎猎风帆上“敢为人先，变革图强”的标杆赫然醒目。

守、发光发热，身边的同事也是以身作则，树立了值得学习的标杆力量；我更见证了商业运营公司，从曾经的租赁中心通过一次次变革转型，成为产业生态板块平台公司的艰辛历程。亲身感受过集团对新兴市场的探索与拓展，不断改革、不断迎接新的挑战而从未退缩，我不再囿于专业一隅，不仅对公司的各项业务职能，都有了充分的认识与了解，还拥有了更加广泛开阔的行业视野。我逐渐领悟到，集团秉承的敢为人先、变革图强的企业精神，让每一个参与其中的员工，在改革进程中源源不断地汲取力量，挑战不止、奋斗不息。

新冠疫情的爆发，对各行各业冲击很深，也让我对集团有了更深层次的认识。一个企业能在日新月异的社会发展中长盛不衰，不仅因其能在顺境中勇往直前，更是因其在逆境中所展现出的担当精神。

疫情扩散以来，集团迅速采取各项应对措施，在防范管控的同时将疫情对企业的影响降到最低。前有迅速安排志愿者在抗疫前沿支援，党员干部勇当尖兵，积极为防疫人员无偿提供餐食住宿；后有成立专项工作小组，统一部署、积极落实物业租户的租金减免措施，与租户共克时艰。身处商业运营公

司，即便没有奔走前线，每一位员工仍然各司其职、在自己的岗位上贡献力量，身体力行地践行新时代的拓荒牛精神。

我曾有幸参加集团庆祝建党百年活动，集团党委书记讲授精品党课，宣讲《继承发扬创新发展拓荒牛精神》，聆听老党员讲述小平同志莅临国贸大厦发表“南方谈话”的故事。犹记得彼时在集团党委书记的带领下宣读入党誓词，我心潮澎湃，一股前所未有的历史使命感充斥在心中，激动的心情久久不能平复。活动结束后，我便毫不犹豫地向党组织递交了入党申请书，征途漫漫，愿内心行而不辍，奋楫笃行，履践致远。

路阻且长，须始终秉承国企职责；欲渡黄河，不惧冰塞川脊！我们来自五湖四海，如今同承一舟，与深物业和衷共济、共同成长，携手共创新的篇章。正如在集团庆祝中国共产党成立100周年汇演活动中，公司的合唱曲目《不忘初心》唱到“万水千山不忘来时路……”彼时青年之声、中年之声汇聚一堂，我们不论从哪里出发，此时都是深物业人，共同继承发扬“敢为人先、变革图强”的国贸精神。

深物业集团在40年潮起潮涌的洪波中，不断前进、不断整合、纳故吐新，站在深物业这艘航船上，甲板最前方是铜身铁壁的“拓荒牛”，猎猎风帆上“敢为人先，变革图强”的标杆赫然醒目。来到深圳经常听到一句话，“人要是没有理想，和咸鱼有何分别呢。”有幸登上这样一艘创造“深圳速度”的航船，从此我的理想在深圳这片滚烫的土地上有了归属，即便不能倍道兼行，又怎能放下理想、迎合当下所谓的“摆烂”文化呢？“桃李不言，下自成蹊”，如今年华正茂，正是逐梦好时光！

见证深圳发展变迁 助力建设“美丽深圳”

□深绿园林公司 口述: 邱清华 执笔: 景琪



“小邱, 你来公司也有二十年了吧?” 我疑惑地把埋在电脑前的头抬了起来, 看向正在讨论新老员工都有谁的同事们。我笑着否认, 他们一定是记错了。同事们像是来了劲, 倒推时间线, 一一提供线索材料, 只为证明我已经是名“老员工”的事实。他们谈起我刚入职时的莽撞和青涩, 与新入职的90后同事如出一辙。

我抬头看着眼前的台历, “2022年”的字样崭新而又醒目, 一如“2002年”我刚进公司时的模样。

那一年, 看着彼时全国唯一的一所绿化大厦伫立在我的面前, 我的心中揣满了激动与向往。我顺利通过面试, 从校园迈入职场, 成为公司一名技术员。

2003年, 接到一线工人反馈, 深南大道主干道中间绿化带的美人蕉出现大面积枯萎。我心中一惊, 深南大道过往车辆数以万计, 这是深圳最繁忙的道路, 也是彰显深圳实力的门户, 决不容许有丝毫差错。我和同事赶到现场, 情况十分危机, 大片的美人蕉奄奄一息, 早已失去往日的娇艳。此次的病害侵袭来势汹汹又令人猝不及防, 我心急如焚, 一时间我和同事们无法判定究竟是什么病害。为了不让病害扩大, 我们立马联系市绿化处技术人员深入研究, 决定先用病菌药剂对深南大道三个标段的养护单位的美人蕉统一防治, 然而收效甚微。时间一点一点流逝, 病害问题仍未得到解决, 我的电话从早打到晚, 不敢漏掉

深圳城市绿化人在一次又一次的任务中披星戴月、栉风沐雨，为公司成为全国绿化行业的先驱者打下坚实基础，为建设美丽深圳缀满繁花。

任何一通电话，因为说不定哪一通电话中的某一个消息就是希望。

常言道，知己知彼百战不殆。只有知道美人蕉患病的根本原因，才能对症下药。因此，我和技术员抱着试试看的心里拿着病株去请教深圳市农业科学研究中心的专家，希望能找到发病原理及防治措施。在专家的指导下，通过显微镜对病株根部样本切片进行观察，终于找到了美人蕉的发病原因——根腐病。我和技术员久悬不落的心终于大定，带着专家检验的结果和治疗方法立即赶回公司向领导汇报。公司养护部同事接到资料，立即组织全员马不停蹄地制定美人蕉专项整治方案，并上报市绿化处，力求尽早解决问题，并争取资金支持。

市绿化处高度重视，对我司养护标段给予30余万元的整改资金支持。公司立即着手组织全员全力投入此项工作。与此同时，又有一个棘手问题让公司上下犯了难，因为深南大道的地段特殊，车流量庞大，若要施工必定会影

响道路交通。怎么办？好不容易找到病因，制定了方案，眼看就能成了，却不能施工。

公司领导一拍桌子，当即决定：“白天不能干？那就晚上干！”

就这样，公司上下昼伏夜出。白天研究方案，晚上就扛着工具、挽着裤腿挖除病株，翻晒土壤，用福尔马林土壤消毒再施肥，种苗，喷施杀菌剂……人手不够？那就其他部门的人一起干！车辆调配不过来？那就放下工具去开车！

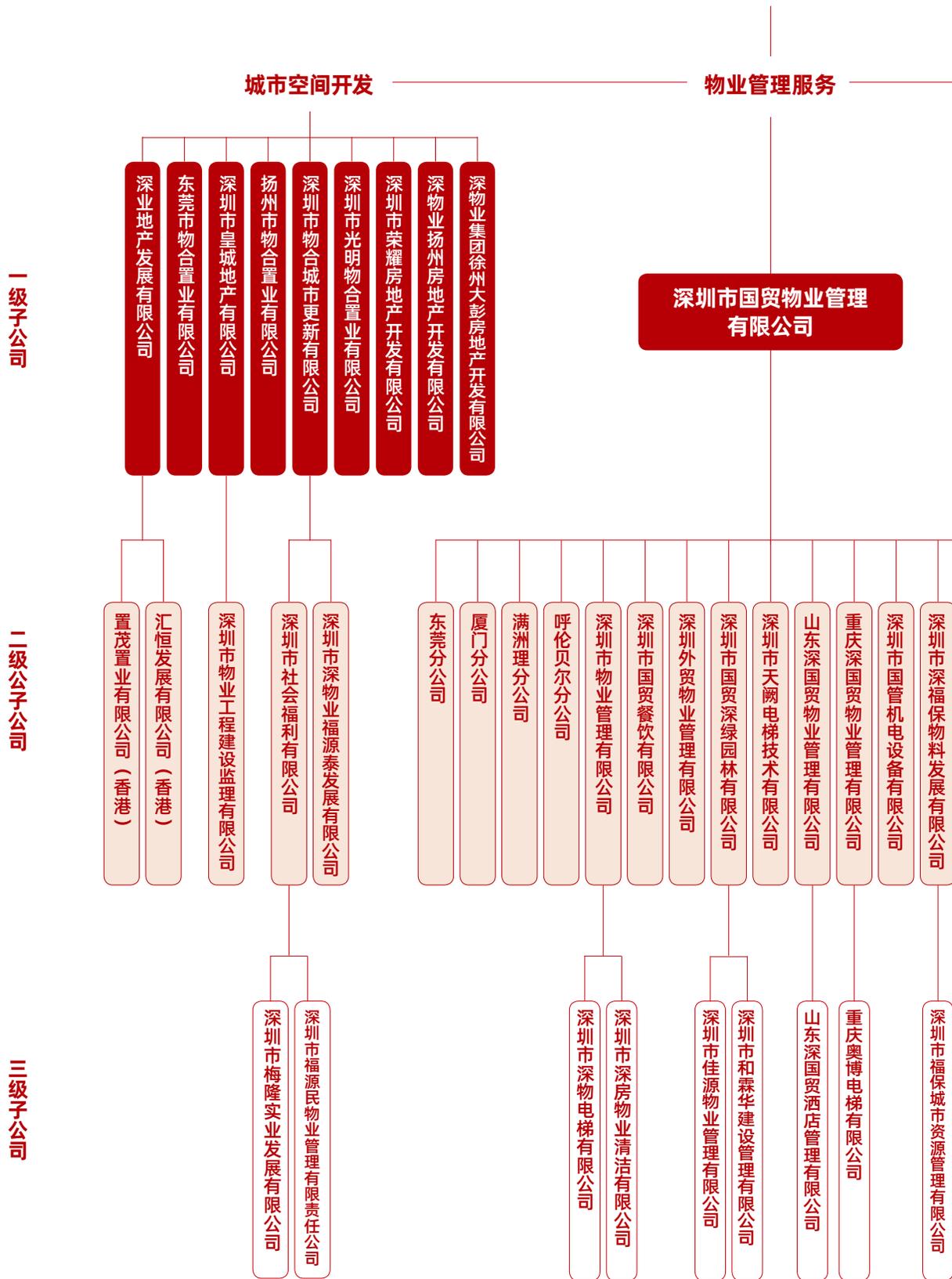
在上级单位的大力支持下，在公司全体同事的精诚团结下，历时20多个昼夜，我们终于圆满地完成了任务。深南大道绿化带，又重拾往日的郁郁葱葱，再次成为车流中一道靓丽的风景线。这为当时深南大道正在创建“全国青年文明号”并在2004年荣获“全国青年文明号”打下了坚实基础。深南大道也成为全国唯一以绿化景观带创建的全国青年文明号。

入职二十年来，这样的故事数不胜数，让我在一次次拼搏合作中，真切地感受到了深圳城市绿化人的精神。是他们在一次又一次的任务中披星戴月、栉风沐雨，为公司成为全国绿化行业的先驱者打下坚实基础，为建设美丽深圳缀满繁花。

作为深绿公司工程事业部的一员，我愿为公司成为园林绿化行业领先标杆的发展愿景而不懈奋斗；愿为深物业集团打造中国领先的产城空间智慧运营商的发展愿景而不懈奋斗；愿为深物业集团成立40周年、上市30周年，续写辉煌贡献绵薄之力！



深物业集团组织架构图



主生态投资

产业生态运营

深圳市物合产业投资
发展有限公司

深圳市深物业商业运营
有限公司

- 深圳市保税区保安服务有限公司
- 深圳市国贸美生活服务有限公司
- 深圳市国贸科技园服务有限公司
- 扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司
- 深圳高国贸同乐物业管理有限公司
- 深圳天安国际大厦物业管理有限公司
- 深圳市深福保水电市政服务有限公司
- 深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司

深圳市设施之家科技有限公司

- 深圳市体育服务有限公司
- 深圳市教育实业有限公司
- 深圳物业吉发仓储有限公司
- 深圳市金海联物业管理有限公司
- 深圳市鹏宏源实业发展有限公司
- 深圳聚联人力资源开发有限公司

- 上海分公司
- 越南分公司
- 杭州分公司
- 保定分公司
- 高新区分公司
- 产业园分公司
- 深圳市康平实业有限公司
- 深圳市育发实业有限公司
- 深圳市众通达住宅修缮服务有限公司
- 深圳市华政鹏物业管理发展有限公司

深圳市教师之家培训有限公司



深物業集團

历任领导班子成员名单

董事会成立前领导班子

姓名	职务	任命日期	离任日期
李广庆	公司负责人	1981.4	1984.7
马成礼	总经理	1984.7	1990.3
马成礼	党委副书记	1985.11	1987.7
马成礼	党委书记	1987.7	1989.9
黄秉泉	副总经理	1982.6	1990.3
谭光远	副总经理	1982.4	1992.10
韩玄琪	副总经理	1987.5	不详
黄秉泉	总工程师	1987.5	1991.8
何文华	工会主席	1985.1	1989.9

第二届集团领导班子

姓名	职务	任命日期	离任日期
马成礼	董事长	1993.4	1994.10
陈义林	董事长	1994.10	1996.7
田承刚	党委书记、董事长	1996.7	1998.6
李宇明	总经理	1993.4	1996.7
李永明	党委副书记、总经理	1996.7	1998.6
李国栋	党委书记、副总经理	1993.4	1995.6
陈义林	党委书记	1995.6	1996.7
李国栋	纪委书记	1993.5	1995.6
何文华	纪委书记、工会主席	1993.4	1998.6
董国良	监事会主席	1993.4	1994.3
颜仲春	监事会主席	1994.3	1998.6
马成礼	党委副书记	1993.5	1994.10
李宇明	党委副书记	1993.5	1996.7
赵永德	纪委副书记	1993.5	1998.6
查生明	副总经理	1993.4	1998.6
孙大海	副总经理	1993.4	1996.3
叶卫华	副总经理	1993.4	1997.1
黄富才	副总经理	1994.9	1998.6
赵宁	副总经理	1997.1	1998.6
吴功成	副总经理	1998.4	1998.6
曹子杨	副总经理	1998.6	1998.6
杨斌	总工程师	1994.9	1998.6

第一届集团领导班子

姓名	职务	任命日期	离任日期
黄秉泉	董事长	1991.10	1992.10
马成礼	董事长	1992.10	1993.4
黄秉泉	总经理	1990.3	1991.10
李宇明	总经理	1992.10	1993.4
李国栋	党委书记	1989.9	1993.4
何文华	纪委书记、工会主席	1989.9	1993.4
董国良	监事会主席	1992.3	1993.4
叶卫华	副总经理	1990.6	不详
李国栋	副总经理	1992.10	1993.4

第三届集团领导班子

姓名	职务	任命日期	离任日期
田承刚	党委书记、董事长	1998.6	2001.6
李永明	总经理	1998.6	2001.6
吴功成	党委副书记、总经理	2000.4	2001.6
何文华	纪委书记、工会主席	1998.6	2001.6
修旭光	纪委书记	1999.4	2001.6
邓仁清	监事会主席	1998.6	2001.6
李永明	党委副书记	1998.6	2000.4
曹子杨	党委副书记	1999.4	2001.6
查生明	副总经理	1998.6	2001.6
黄富才	副总经理	1998.6	2000.1
赵宁	副总经理	1998.6	2001.6
吴功成	副总经理	1998.6	2000.4
曹子杨	副总经理	1998.6	2001.6
杨顺成	副总经理	1999.1	2001.6
方一兵	副总经理	2001.5	2001.6
赵永德	总会计师	2000.8	2001.6
杨斌	总工程师	1998.6	2001.6

第四届集团领导班子

姓名	职务	任命日期	离任日期
田承刚	党委书记、董事长	2001.6	2004.6
吴功成	总经理	2001.6	2003.1
方一兵	党委副书记、总经理	2003.1	2004.6
何文华	纪委书记、工会主席	2001.6	2004.6
修旭光	纪委书记	2001.6	2004.6
曹子杨	党委副书记、监事会主席	2001.6	2004.6
吴功成	党委副书记	2001.6	2002.11
修旭光	党委副书记	2003.6	2004.6
赵永德	总会计师	2001.6	2004.6
查生明	副总经理	2001.6	2004.6
赵宁	副总经理	2001.6	2004.6
杨顺成	副总经理	2001.6	2004.6
方一兵	副总经理	2001.6	2003.1
罗俊德	副总经理	2003.1	2004.6
杨斌	总工程师	2001.6	2003.4
刘胤华	总工程师	2003.4	2004.6
赵永德	财务总监	1998.10	2004.6

第五届集团领导班子

姓名	职务	任命日期	离任日期
田承刚	党委书记、董事长	2004.6	2006.5
陈玉刚	董事长	2006.5	2007.12
方一兵	党委副书记、总经理	2004.6	2005.6
罗汝荣	总经理	2005.4	2007.12
何文华	纪委书记	2004.6	2005.9
修旭光	党委副书记、纪委书记	2004.6	2005.12
曹子杨	党委副书记、监事会主席	2004.6	2007.12
查生明	副总经理	2004.6	2007.10
杨顺成	副总经理	2004.6	2007.10
罗俊德	副总经理	2004.6	2007.10
刘胤华	副总经理、总工程师	2004.6	2007.12
李子鹏	副总经理	2007.10	2007.12
王航军	副总经理	2007.10	2007.12
魏志	副总经理	2007.10	2007.12
赵永德	总会计师	2004.6	2007.12
赵永德	财务总监	2004.6	2005.4
卫玉馨	财务总监	2005.4	2007.12
何文华	工会主席	2004.6	2007.11
刘光新	工会主席	2007.11	2007.12

第六届集团领导班子

姓名	职务	任命日期	离任日期
陈玉刚	董事长	2007.12	2011.6
罗汝荣	总经理	2007.12	2008.7
魏志	总经理	2008.7	2011.6
陈玉刚	党委书记	2011.4	2011.6
刘光新	党委副书记、纪委书记	2011.4	2011.6
曹子杨	党委副书记、监事会主席	2007.12	2011.6
魏志	党委副书记	2011.4	2011.6
刘胤华	副总经理、总工程师	2007.12	2010.6
李子鹏	副总经理	2007.12	2011.6
王航军	副总经理	2007.12	2011.6
魏志	副总经理	2007.12	2008.7
王慧敏	副总经理	2010.7	2011.6
赵永德	总会计师	2007.12	2011.4
卫玉馨	财务总监	2007.12	2008.7
龚四新	财务总监	2010.8	2011.6
刘光新	工会主席	2007.12	2011.6

第七届集团领导班子

姓名	职务	任命日期	离任日期
陈玉刚	党委书记、董事长	2011.6	2014.9
魏志	党委副书记、总经理	2011.6	2014.9
刘光新	党委副书记、纪委书记、工会主席	2011.6	2014.9
戴先华	监事会主席	2011.6	2014.9
李子鹏	副总经理	2011.6	2014.9
王航军	副总经理	2011.6	2014.9
王慧敏	副总经理	2011.6	2011.11
范维平	副总经理	2012.2	2014.9
龚四新	财务总监	2011.6	2014.9

第九届集团领导班子

姓名	职务	任命日期	离任日期
刘声向	党委书记、董事长	2018.6	2021.9
王航军	党委副书记、总经理	2018.6	2021.9
魏晓东	纪委书记	2018.6	2020.1
戴先华	纪委书记	2020.1	2021.9
戴先华	监事会主席	2018.6	2021.9
魏晓东	党委副书记	2018.6	2021.9
范维平	副总经理	2018.6	2020.11
陈鸿基	副总经理	2020.11	2021.9
蔡丽莉	副总经理	2018.6	2021.9
李鹏	副总经理	2018.6	2021.9
张戈坚	副总经理	2018.6	2021.9
沈雪英	财务总监	2018.6	2021.9

第八届集团领导班子

姓名	职务	任命日期	离任日期
陈玉刚	党委书记、董事长	2014.9	2017.8
刘声向	党委书记、董事长	2017.8	2018.6
魏志	党委副书记、总经理	2014.9	2018.6
刘光新	纪委书记	2014.9	2018.6
戴先华	监事会主席	2014.9	2018.6
刘光新	党委副书记	2014.9	2017.10
魏晓东	党委副书记	2017.10	2018.6
李子鹏	副总经理	2014.9	2015.12
王航军	副总经理	2014.9	2018.6
王航军	党委副书记	2017.10	2018.6
范维平	副总经理	2014.9	2018.6
龚四新	财务总监	2014.9	2017.4
邓绍武	财务总监	2017.4	2018.5
刘光新	工会主席	2014.9	2017.5

第十届集团领导班子

姓名	职务	任命日期	离任日期
刘声向	党委书记、董事长	2021.9	-
王航军	党委副书记、总经理	2021.9	-
戴先华	纪委书记、监事会主席	2021.9	2022.6
马洪涛	监事会主席	2022.6	-
魏晓东	党委副书记	2021.9	2022.4
张志民	党委副书记	2022.5	-
陈鸿基	副总经理	2021.9	-
蔡丽莉	副总经理	2021.9	-
李鹏	副总经理	2021.9	-
张戈坚	副总经理	2021.9	-
沈雪英	财务总监	2021.9	-



深物业集团成立40周年、上市30周年系列活动 领导小组、评审组成员名单

领导小组

组长

刘声向

副组长

王航军 张志民 马洪涛

成员

陈鸿基 蔡丽莉 李 鹏 张戈坚 沈雪英

评审组

组长

刘声向

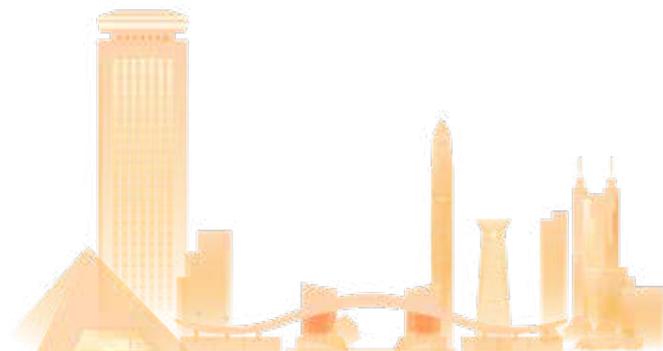
副组长

王航军 张志民

成员

李 鹏 张戈坚 沈雪英 张圣英 何 湧 潘 忠
姚成新 周进开 姜雅东 任振明 陈 平 丘孟宜
田勇良 王秋平 陈国连 乔应才 杨亮诗 李 宏
廖文娟 陈 颖 杨沫冬 李正奎 王文彬 陈奕秋
张琛玲 刘见昌 徐 晖

献礼四十年 再创新辉煌



2022年是深物业集团成立40周年、上市30周年。

深物业在成立之初，率先参与和见证了中国改革开放的生动实践和深圳经济特区的快速崛起，总承包建设国贸大厦给集团、给深圳乃至全国留下了敢闯敢试、埋头苦干、敢为人先、变革图强等精神财富的价值内核，成为特区初创时期激情燃烧、干劲冲天的“拓荒牛精神”的生动写照。

集团领导班子高度重视司庆活动，自2022年2月以来，集团相继开展征文比赛、十佳青年评选以及集团成立40年40件大事（企业发展大事记）、40个项目（地产、物管项目）、40个优秀团体、40名“我与集团共成长”员工评选。司庆系列评选活动，经过初审、复审、终审，组织评审组召开终审会，小组成员按照终审规则评选，达成共识，并最终形成评审结果。

集团成立40周年、上市30周年专刊，是司庆系列活动成果的结晶，其中40年40件大事，系统、全面、客观地反映了集团成立四十年来的发展历程，史料内容丰富、准确详实，具有一定的高度、广度和深度；地产和物管项目、优秀团体、“我与集团共成长”员工等颇具代表性，切实经得起推敲，能在集团内部真正起到示范引领作用。

值专刊出版之际，希望所有阅读专刊的深物业人，能够从中展望到企业的远景、感受到企业的责任、品读到企业的精神，将企业四十年风雨兼程发展形成的精神文化根植于心，并在实践中不断丰富和发展企业精神的内涵，营造出干事创业的良好企业文化氛围，激发“献礼40周年，再创新辉煌”的豪

情，凝聚起推动集团实现“十四五”跨越发展的澎湃动力。

为增强本次司庆各类评选工作的客观性、群众性、广泛性和代表性，各类候选大名单在个人自荐、单位推荐、历史大事和荣誉清单引用的基础上综合研讨形成，经评审委员会多轮海选初评初审形成初步名单，再经过评审工作小组汇总整理、合并同类、归纳升华，突出历史影响力和品牌感召力，形成入选推荐名单（初稿）报集团司庆工作领导小组会议复核把关，而后形成正式入选推荐名单报集团司庆评审委员会全体会议最终审定，产生业已公布的入选名单。本次评选“40年40件大事”、“40年40个项目”选用事件和项目覆盖整个四十年，基本按照年代排序和分布，适当突出当下；“40年40个优秀团体”、“我与集体共成长员工”40人则全部以当前在岗在册集体和个人为主体，适当倾斜司龄较长的在岗员工，不涉及历史人物和组织。

衷心感谢关心支持司庆和评选工作的老领导、老员工、上级领导、社会朋友、合作伙伴和新闻媒体，还有默默奋战无私奉献在各业务板块的万余干部员工，更要感谢司庆工作领导小组成员和评审委员会全体成员，正是大家的执著和坚守、刚正和不阿、辛勤和付出，才有了深物业集团成立40年、上市30年各项庆祝评选工作的正常推进和高质量水准。但由于时间仓促、资料缺失和水平有限，错漏在所难免，还恳请相关者、关注者和研究者包容海涵，不吝指教，以更好加强和改进我们的工作。

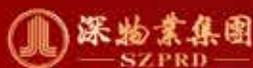
深物业集团简介

深物业集团成立于1982年11月，公司前身为罗湖工程建设指挥部，1985年8月更名为深圳市物业发展总公司，1988年被深圳市确定为第二批国营企业股份制改造试点单位，1990年完成股份制改造并正式更名为深圳市物业发展(集团)股份有限公司。1992年3月，公司股票(深物业A/B, 000011/200011)正式在深交所挂牌上市。

深物业集团作为国贸大厦的建设甲方运筹主导了国贸大厦建造运营全过程，是举世闻名的“深圳速度”的重要创造者和策划组织者，国贸大厦更有幸成为名震寰宇的邓小平“南方谈



话”的重要历史现场。公司因国贸大厦而生，因改革开放而兴，与深圳这座奇迹之城共生共长，成为新时代创新服务攻坚克难的“拓荒牛”精神的忠实践行者。四十载风雨兼程，一代代深物业人高举“敢为人先，变革图强”的精神旗帜，围绕“服务大局、服务城市、服务产业、服务民生”国资功能定位，坚守初心、砥砺前行，走在前列，勇当尖兵，近年发展速度和发展质量均取得了较大进步。公司现已由最初建设国贸大厦时的项目公司发展为大型综合性产业集团，新时代新征程，公司将审时度势、顺势而为，向着打造“中国领先的产城空间智慧运营商”目标愿景奋力前行。



股票代码: 000011/200011

热烈庆祝
深圳市物业发展（集团）股份有限公司
成立40周年、上市30周年！

2022

40

1982

1982-2022