

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

“十四五规划” 战略报告概要

重要内容提示：

本概要是公司根据战略发展需要制定的文件，概要中涉及的公司未来规划、发展目标等前瞻性陈述，均系公司基于对未来行业发展形势和公司发展预期做出的预测性分析，不构成公司盈利预测，亦不构成对投资者的实质性承诺。

鉴于宏观经济环境、市场竞争形势、公司经营情况等不断变化，公司存在根据市场形势以及实际经营和发展需要对本规划及计划目标作出相应调整的可能。敬请投资者注意投资风险。

一、指导思想

“十四五”期间，天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“天房发展”或“公司”）将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实新时代党的建设总要求，始终坚持两个“一以贯之”，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”。坚持和加强党的全面领导，坚持党要管党、全面从严治党，突出政治功能，提升组织力，强化使命意识和责任担当，推动公司不断深化改革，进一步完善现代企业制度，增强竞争力、创新力、控制力、影响力、抗风险能力，为公司攻坚克难实现新发展提供坚强的政治、思想和组织保证。

二、愿景与使命

在本次战略期内，天房发展将战略使命为：社会责任与股东价值相结合、资源整合与资本运作相结合、自主创新与合作发展相结合，深化改革、转型升级，成为以人为本的高品质房地产商、天津城市高质量发展的践行者、成为人们美好生活的构筑者和注重股东回报的城市发展商。

（一）以人为本的城市发展商

响应时代以及人居需求，全方位提升产品品质，以较高的产品力赢得客户。着力改善住宅功能与设计，了解客户真实功能需求、解决目前产品痛点，力求优化空间以及功能规划，提升居住体验。

（二）天津城市高质量发展的践行者

为天津市创业创新提供更多的房屋空间，打造天津市“硅巷”第一品牌。通过天津市政府或市场对空间资源、服务再分配，实现天津市综合环境质量的提升，让公共事业更完善，从而让创新扎根在天津市。

（三）成为人们美好生活的构筑者

作为城市发展的平台型企业，广泛整合天津市国有企业资源、医疗资源、教育资源、电商资源等，在住宅资源和物业资源的基础上，为城市人民美好生活提供更好的服务。

（四）注重股东回报的上市公司

在能力范围内为股东实现合理利润，兼顾政府与股东的要求。通过创新资本运作的方式提高资本运作效率，获取期望的投资效益。

三、战略方针

“十四五”时期，天房发展秉持“一二三四”战略方针，即“一条主线、两个原则、三大能力、四种平衡”。

一条主线即本次战略期内主线为“战略转型”——再次创业、主动出击、坚持改革；两个原则包括“稳健型财务体系”原则和坚持“速度打败规模”的原则；三大能力即公司将着力提升宏观研究与市场研判能力、平台协同能力和系统服务能力；四大平衡是指平衡业务区域布局、平衡长期目标与短期目标、平衡外部机遇和公司能力以及平衡资产与负债。

四、战略目标

（一）住宅房地产业务

1.住宅产品以“精品项目”为重要抓手，从关注时代人居要素发布产品标准、梳理优化产品线、打造新的产品集合等多角度发力，满足客户需求。

2.以新模式来规范项目，激发活力，严格管控；长期看以做优做强为主线，以产品为重要抓手，客户精准化定位，实现产品标准化、后台化。

3.强化新土地储备和土地储备循环体系。

4.基于公司累计的开发运营和项目全周期管理经验打造“天房咨询”品牌，公司帮助客户梳理及诊断工程管理问题，结合公司的优秀案例，为客户提供工程管理相关的咨询服务。

5. 打造“天房服务”品牌，适时开展延伸的新兴服务业，围绕业主需求提

供各种丰富的品类服务。

（二）物业管理业务

1. 物业管理内涵丰富，是公司拓展的发展基石，是物业公司的基础业务，同时也是公司开拓其他增值业务的基础，可以帮助公司提升在物业开发管理价值链上的服务广度与深度。

2. 打造有责任感和有保障体系的物业品牌形象，提升物业管理团队的专业化水平，打造基于服务的企业文化，建立商业研究团队和资源对接团队。

3. 着重转型发展轻资产业务，构建社区综合服务，依托社区综合服务提高企业的盈利能力。

（三）城市更新业务

1. 打造城市更新的平台型企业，通过战略联盟方式推进相关项目，融入天津市产业发展、城市文化、资源禀赋、生活习惯和区域特色，匹配城市发展定位。

2. 组建“城市更新团队”，启动“标志性项目”，并用打造出城市更新的专业化子公司，形成业务力量和稳定的城市更新运营模式。

五、战略实施保障

（一）进一步加强党组织建设

把党的政治建设摆在首位，坚持理论武装；遵循条例建强党的组织，充分发挥党委的领导作用；坚持党管干部、党管人才，培养高素质专业化领导人员和人才队伍；坚持抓基层打基础，突出党支部建设，增强基层党组织生机活力；抓好党风廉政建设，严格落实全面从严治党要求；坚持党建带群建，充分发挥群团组织桥梁纽带作用。

（二）产品定位与产品质量提升

建立健全产品定位制度，构建多产品线差异化发展格局；强化天房发展品牌管理体系，突出新的品牌形象；探索提升成熟产品分析能力，形成强竞争力的产品规划体系；提高产品标准化水准，实现产品短周期化、可复制化；统筹提升全周期产品质量，打造人民信得过的优质产品。

（三）变革文化，唤醒组织

确立与大力传播企业文化理念体系；开展以“危机意识”和“使命担当”为核心的形势教育；强信心、鼓干劲、传播团结一心、奋发向上的企业文化；通过持续

的经营管理变革提升既有的文化。

（四）加强管理团队能力建设

建成有使命感、战斗力强的领导班子；以领导班子为核心，成立战略实施委员会；强化中层管理者危机感；全面盘点中层干部胜任力；强化管理团队的职业素质和学习能力。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董 事 会

2021 年 8 月 31 日