

+ SCE ON THE ROAD

奔跑 2018 以幸福，向未来
——致奋斗路上的中骏人

+ BUILD HAPPINESS

打造幸福 2018
因为相信，所以看见

+ FIGHT FOR THE FUTURE

思未来、谋未来、赢未来
—— 2018，撸起袖子加油干！



目录

卷首语

奔跑 2018：以幸福，向未来
——致奋斗路上的中骏人 03

骏焦点

•【骏专题】

打造幸福 2018：因为相信，所以看见 04

•【中骏要闻】

07

•【骏映像】

业绩拓展最快的捷径就是脚踏实地
——记中骏置业徐州公司 08

先人后事 同心聚力 使命必达
——记中骏置业重庆公司 10

骏事记

•【骏动态】

思未来、谋未来、赢未来
——2018，撸起袖子加油干！ 12

骏士群

•【骏之路】

最幸福的事 就是做完每一件重要工作
——访中骏置业总部财务管理部总经理陈培琛 16

马遂千里志 御风行天涯
——访中骏置业深圳公司四季阳光项目副总监吴方楠
(2013 届管培生) 18

•【骏生活】

盛典背后的“中骏精神” 20
——中骏集团三十周年庆典系列活动侧记

骏特写

不负时光 愈见芳华 22
——讲述中骏人的那些事儿



主办

中骏置业控股有限公司

编辑团队

编委会：黄朝阳、黄攸权、黄伦、陈荣法、

郑全楼、王勤、汤筱娟、库卫红

总编：库卫红

主编：刘媚、孙强

执行编辑：敖阳阳、徐扬、范海云、

张新惠

策划：上海名策广告有限公司

中骏置业

地址：上海市闵行区申长路 1688 弄
2 号中骏集团大厦

电话：021-52636666

网址：<http://www.sce-re.com>

《骏智未来》文化内刊编辑组

投稿热线：021-52636807



关注中骏置业微信
(SCE1966hk)



奔跑 2018

以幸福，向未来

——致奋斗路上的中骏人

— SCE DREAM —
骏智未来



2017年，是中骏发展历程中里程碑的一年，在这一年，中骏发生了三件大事。

年初为梦迁徙、移师上海，年中举办阳澄湖会议、完成企业文化全面升级，年末圆满举办三十周年庆典、并提出“千亿级规模”及“Fun+ 幸福生活”生态圈两大战略。

这一年，三十岁的中骏，用心、用情、用出色的成绩为自己的三十而立献礼。

光阴穿过年轮，2018年悄然而至。

基于未来的战略已然明确，什么是撬动中骏未来的支点呢？

物质的存在终将速朽，唯有文化生生不息。全新的企业文化体系将是中骏顺利实现“百年企业”的第一个支撑点，是推动中骏披荆斩棘、锐意进取的不竭力量源泉。

企业管理的本质是人力资源构建，中骏坚持“先人后事”，人才匹配是第二个支撑点。在广纳社会精英的同时，中骏将精心构建管培生体系，使之成为征战沙场的生力军，成为中骏未来的领导者。公司

将让更多的年轻干部深入基层，实战锻炼，培养坚实的基础及跨部门业务能力，同时，也将让更多深耕基层的年轻干部到总部轮岗，培养宏观战略思维及提升格局。中骏将持续致力为员工赋能，为员工创建幸福生活。

独乐乐不如众乐乐，除已实施的合伙人跟投制度，中骏还将在各新型业务板块中继续实施幸福共享计划，建立合伙创业制度，从而激发个人的奋斗目标。在未来，中骏由衷希望与全体员工共享创富，共同创建幸福生活。“幸福共享计划”就是支撑中骏战略的第三个支撑点。

空想误国、实干兴邦。过去的一年，中骏群策群力，明确了未来的道路方向及支撑战略。新的一年，希望中骏人撸起袖子加油干，用我们的持续奋斗，共同创造属于中骏员工、客户，乃至社会的感动与幸福！

奔跑吧，中骏人！2018，以幸福，向未来！



春天是温暖的季节，是万物复苏的时节。每到这个时候，万物都会养精蓄锐、向阳而生。树的年轮会增加一圈，变得更粗壮，公司的发展年轮也将迈入新时代，呈现出崭新气象。

打造幸福 2018

因为相信，所以看见





这是奋斗者的时代



2018年1月20日，中骏置业2018年工作会议在上海圆满落幕。公司总办领导、总部各部门主管及业务条线负责人、子公司主要经营管理团队齐聚上海，总结过往，探讨未来。

在这次会议上，黄朝阳董事长首次详细解读了中骏于三十周年庆典期间正式发布的两大战略——“千亿级规模”及“Fun+ 幸福生活”生态圈战略，并明确介绍目标落地的三大支撑力量——企业文化、人力资源构建及幸福共享计划。

2017年房地产调控日益趋紧，预计2018年市场形式将更加严峻。但客观环境对所有房企的冲击都是相同的，面对各项挑战及压力，黄朝阳董事长认为，中骏应持续进行组织管理变革，在战略、流程、管理和人力资源建设方面不断深化；同时，中骏各级干部应进一步提升经营管理意识，理解“做大才有机会做强”“规模带动全面发展”的重要理念，进一步从“土地拓展、运营管理、销售节奏、成本管控”房地产开发管理四大要素出发，明晰开发管理思路，确保2018年各项经营指标顺利达成。

路选对了，路再遥远，都能到达目标。黄朝阳董事长在多次公开讲话中强调，中骏使命是“创建智慧生活，让幸福触手可及”，但幸福都是要靠奋斗得来的，他勉励全体员工以目标为导向，紧密围绕公司两大战略，发扬持续奋斗的中骏精神，高效推进2018年各项工作安排。

这是强者愈强的时代



规模不是万能的，但没有规模是万万不能的。2017年，中骏正式提出“千亿级规模”战略，要以“千亿级”规模优势，争江湖地位。

中骏认为，公司应抓住窗口期冲刺目标，确保3年跨入千亿级阵营，并在过程中实现资金沉淀、经验积累及资金成本优化，进而结合Fun+战略，推动公司实现向全球领先的城市运营服务商的转型，及位列行业前端阵营的目标。

结合土地投资周期理论，中骏预判未来5年是地产行业一波完整的周期，将呈现两低三高态势，因此各城市公司应充分利用2018下半年到2019年的市场调整低点，提前规划投融产销，动态跟进市场调整，



在保证现金流安全的前提下全力拿地，并合理把控销售规模 and 价格，实现规模化增长。

结合城市轮动研判结论，各城市公司在2018-2019年，应以深耕现有城市以及核心周边外溢市场为主，新进入城市时需精准选择市场低点，立足战略、市场及财务维度，以人口、产业、经济和市场容量为选择标准，全面完善下一阶段拟新进核心二线城市布局，并在此过程中建立起成熟的土地拓展梯队，全面精进业务流程，建立各环节的规范机制，确保公司实现3000亿规模时，具备覆盖50-70个城市的投资能力。

没有足够的规模，就无法调动资源，没有行业地位，就没有话语权。中骏追求规模发展，但也希望是有质量的规模，因此中骏也强调，各城市公司主管应建立财务导向的全方位经营意识，在土地投资工作中应前置产品定位思考，明晰操盘思路，做细运营规划，确保每个项目的投资合理性及利润保障。



这是消费升级的时代



作为改革开放30多年巨变的见证者，中骏坚定看好中国市场，并坚信未来的中国将有更多机会。居于中国未来全面消费升级的大趋势，中骏提出构建“Fun+ 幸福生活”生态圈的新业务战略，布局方隅公寓 Funlive、联合办公 Funwork、超燃健身 Funsuper 及大健康等业务板块。

同时，中骏已宣布未来3年将投资5亿人民币打造iFun 智能科技系统作为该战略落地的核心支撑——以统一的技术平台，打通各业务板块，实现客群锁定及导流，确保Fun+ 战略成为中骏未来高速发展的重要牵引力。

企业发展中唯一不变的就是变革。中骏以前瞻性的目光，主动拥抱时代变革，落地 Fun+ 战略。掘金消费升级时代，中骏必将赢得现在，更赢得未来。

这是持续学习者的时代



中骏强调“先人后事”理念，认为企业管理的本质是人力资源构建，它是实现中骏“千亿级规模”的基石，因此在日常工作中，中骏反复要求各级主管应严格把关人才入口，选对人，以能力、潜力与专业经验、意愿度、事业心与价值观综合评判吸引优质人才，共同实现中骏的事业与梦想。

学者也曾睿智指出，知识的半衰期只有四年，无论是哪种高量级人才，如果不坚持持续学习，所有的成长都只是逆水行舟。面对激烈的市场竞争，中骏未来将坚持打造学习型组织，让员工与企业共发展、同进步。

黄朝阳董事长指出，尽管平日工作紧、任务重，但中骏各级主管必须高度重视自我学习与提升，既要埋头苦干，也要仰望星空，要通过长期持续学习，来提升情商、拓宽视野，解决认知及思维的问题，以更好的应对未来的机遇与挑战。

多数人因为看见，所以相信，少数人因为相信，所以看见。梦在前方，路在脚下，只要全体中骏人坚定信念、不忘初心，向着共同的中骏愿景，继续砥砺前行，那么时光必不负有心人，迎接中骏人的必是崭新的幸福2018！



IMPORTANT NEWS

中骏要闻

中骏年度工作会议：

多数人因为看见，所以相信；少数人因为相信，所以看见

2018年1月20日，中骏置业2018年工作会议在上海圆满落幕。集团总办领导、总部各部门主管及业务条线负责人、子公司主要经营管理团队分别参加了会议。会议深入总结分析了2017年公司经营情况，并规划部署了2018年重要工作方向。会议要求公司进一步深化战略、流程、管理及人力资源建设，要求各级干部应进一步提升经营、开发管理思路，确保2018年各项经营指标顺利达成。

梦想催人奋进，使命激励前行。因为相信，所以看见！全体中骏人将坚定信念、不忘初心，向着共同的中骏愿景，继续砥砺前行！



爱无止境，中骏集团捐款5亿元成立中骏慈善基金

2018年2月24日，集团董事局主席黄朝阳先生宣布中骏集团向福建南安慈善总会捐款5亿元人民币，成立南安慈善总会中骏慈善基金，款项将长期用于慈善公益项目，积极推动全社会尤其是教育、扶贫事业的发展。董事局主席黄朝阳先生和集团高管代表一行，与南安市领导及南安慈善总会代表、南安商界代表等百余人共同出席了捐赠仪式。据统计，此前中骏集团累计捐助各项公益事业款项超3亿元人民币。

超竞争时代战略典范转移与战略新思维

——中骏集团2018年高管战略培训圆满举行

一年之计在于春！2018年3月1-2日，集团特邀战略管理咨询专家、厦门大学EMBA吕鸿德教授，为集团高管进行了一场主题为《超竞争时代战略典范转移与战略新思维》的深度培训。此次培训历时2日，集团高管、重要条线核心骨干及优秀管培生共计126人参与培训。通过此次培训，参训人员们拓展了战略思维的广度与深度，后续将融会贯通于工作开展中，助力公司组织战略落地及目标达成。

业绩增长41.3% | 中骏置业2017年合同销售金额达332亿元，创历史新高

喜报！2018年3月14日，中骏置业（股票代码：01966.HK）发布2017年年度报告显示，公司全年合同销售金额332亿，同比增长41.3%，创历史新高；归属上市公司股东净利润大幅增长至34.5亿元。与此同时，公司2017年毛利率34.1%，较2016年的25.0%大幅上升。业绩发布后，市场反映良好，公司上下更是深受鼓舞，对中骏未来满是憧憬。剑指千亿，中骏未来可期！



业绩拓展最快的捷径 就是脚踏实地

——记中骏置业徐州公司



徐州是一座充满故事的城市，上古彭祖地，九朝帝王乡，东南最上游，两汉文化发源地，因拥有大量文化遗产、名胜古迹和深厚的历史底蕴，被称作“东方雅典”。作为国家“一带一路”重要节点城市，其发展前景一片光明，成为众多开发商瞄准的投资热土，所以在2017，进军徐州，成为中骏布局全国的重要战略落子。



半年斩获六个项目，积极合作打开局面

2017年7月，胡翔上任中骏置业徐州公司总经理。初步接触徐州市场，摆在他面前的第一道关卡，就是如何迅速打开局面。彼时徐州市场已经聚集了数家房地产大佬，加上中小型企业，数不胜数。胡总认为，要在纷繁复杂的市场环境下完成目标任务，有效

的合作就是搭快车。确立了合作思路，徐州公司迅速分解任务，有针对性地选择市场上比较活跃的房企，研究他们的合作方向，提早和他们建立联系，为之后的合作打下坚实基础。截至2017年末，徐州公司已与数家知名房企顺利达成合作，公司成立不到一年，即一鼓作气斩获六个项目，储备货值近80亿。可以说，2017年，徐州开局相当漂亮。



三拍三中，实战充满细节，每一步都算数

徐州公司在 2017 年三次参拍三次中标的经历，在公司内部广受褒赞，但这背后的辛苦却鲜为人知。比如针对老龙潭地块，因为开拍时间在 2017 年 12 月 29 日，当时总部初步研判认为，如无百分之百中标的可能性，建议不参拍。

谁也不敢打包票，但谁也不愿意轻易放弃。所以徐州公司不仅没放松，反倒加码进行前期筹备工作——摸排竞争对手的信息、研究对方的投资偏好、揣摩对方的参拍心态、推演对方的测算逻辑、了解对方的报名倾向、判断对方的拿地决心……一轮轮研究探讨下来，直到拍卖前 5 天，他们毅然决定临时立项参拍，当然结果不负有心人，最终斩获一块宝地。

全力以赴，奋斗路上享受成长的幸福

幸福都是奋斗出来的，每份业绩背后都有一个努力的故事。

有次周末，胡总从徐州回南京，但因为合作方一个电话，他一到南京又立马赶上最快一班动车奔回徐州。土地拓展总监洪鸣原本是支援徐州，但因为与这方热土及团队建立了深厚感情，也放弃回乡、毅然留下。土地拓展专员张巧巧，一个年轻小姑娘，但为了踏勘，翻墙、中暑，已有了各种“丰富”际遇……他们说，土拓团队虽人少但心齐、专业强，他们有信心打造一支徐州最牛投资团队！

业务部门白天看项目谈合作，晚上做分析写材料，后勤部门全力提供全方位业务支撑，连续加班加点对于徐州团队来讲都是家常便饭，但没人叫苦叫累，他们始终持续拼搏，他们认为，越奋斗，越幸福！

大胆定位，脚踏实地必能步步为赢

谈及徐州团队，胡总评价说，他们最大的特点就是脚踏实地，每个条线对待每一项工作都会扎实做好基本功，因为他们明白，既要心存高远，更应脚踏实地。

也因此，徐州公司新一年的目标非常清晰——建设好已有项目，实现销售目标，让中骏品牌在徐州切实落地，同时，在地块的安全性、利润率、快周转的层面考虑更充分，并力争再获 2-3 幅地块，实现公司的稳步拓展。

同时，徐州公司也毫不避讳他们对徐州市场前景的乐观预判，及对徐州公司争抢地区江湖地位的雄心——胡总表示，希望在未来三年挺进当地行业前三！

大胆定位，踏实推进，祝福徐州公司迈步跨越，成为中骏新锐崛起的闪亮新星！🔥



先人后事 同心聚力 使命必达

——记中骏置业重庆公司

作为西南唯一直辖市、“一带一路”重要联结点、内陆开放高地，重庆市的政治经济地位之高不言而喻。所以在中骏布局全国的计划中，重庆同样是战略重镇。2017年7月，中骏斩获重庆凤凰城项目，开始组建重庆公司，全新的团队蓄势待发。



中骏
专属定制服务

**GLORY
OF
SCE**

骏迹卓越 辉耀山城

中骏置业重庆再落一子
定鼎沙坪坝区

- 紧临1号轨交线
- 毗邻大学城
- 醇熟配套一站式生活

黄董给重庆公司的成长大礼

2017年10月9日，薄禄伟总经理入职重庆公司。到岗之前，黄朝阳董事长与之进行了一次深入沟通，语重心长地嘱咐他公司管理务必“先人后事”。

薄总回忆起那次谈话，感慨颇多，他说当时并没能完全理解这句话的意义，但还是认真执行了，当公司运转起来后，他真正尝到了“先人后事”的甜头。

作为西南重镇，重庆老牌房企云集，有着深厚的人才沉淀，而中骏在业界的良好口碑，也助力公司团队组建工作快速推进。“先选将、再选兵”，截止2018年2月，重庆公司总监级8位全部到齐，经理级骨干到位9名，大家齐心协力推动公司起步工作高效进行。

拓展三个项目，实现五大目标

虽然公司新立，但这群有拼劲的重庆中骏人自我施压，将2017年五项工作目标在春节前各个击破：第一个项目成功获取批复，并力推快开达成；先人后事，核心团队搭建基本完成；在主城区发力，低成本获取优质地块；新办公室完成装修；重庆公司2018年及未来三年规划已梳理清楚。

更值得一提的是，公司成立三个月不到，项目由原先的一个迅速拓展至四个，土地储备量近100万方，货值约80亿。团队内部士气高昂，对公司的未来发展充满信心！

利他共赢，力促项目合作达成

落子主城区是重庆公司 2017 年的五大目标之一，进驻重庆后，团队对主城区地块信息一直紧密关注。2018 年 1 月，在重庆主城区地铁 1 号线轻轨旁，公司关注已久的优质地块开拍，位置不错，未来价值可期。经初步了解，这块地有多家企业关注，经过重庆团队努力排查及沟通，最终锁定到其他两家意向企业。

因重庆土拍政策规定同时报名参拍的企业不能合作开发，重庆团队本着利他共赢的合作精神，经过大量沟通协调工作，促使中骏与其他两家企业在参拍前半个小时达成了合作。最终大家以底价获取该优质项目，收获了初入重庆市场的同业友谊。合作方非常感慨：

“差点没谈成，幸亏有中骏！”



聚力同心，星星之火可以燎原

谈及 2018 年工作规划。薄总提到：“重庆离总部千里之远，我们希望通过文化传承，拉近与总部的心理距离。”如何将重庆团队烙上中骏烙印，发挥中骏 30 年文化沉淀的凝聚力，用思想武装团队，从而加强团队战斗力，对重庆团队而言是一个持续课题，也是今年五大目标之首。因为人对了，心齐了，事也就成了。重庆团队对于企业文化学习一定要思考、要说、要用，强化从对理念的认知到行为习惯的养成。

人力工作在 2018 年仍将是重庆公司工作的重中之重。完善组织架构、提升组织能力，打造一支来之即战、战之即胜的有战斗力的团队，将是今年五大目标之二。拉近心理距离的同时也要拉通专业水准。重庆公司今年计划邀请总部各职能部门到重庆公司传业解惑，也将安排重庆公司员工赴总部及优秀兄弟公司学习对标，以加强团队的知识沉淀、提升专业水平。

土拓端口一定要抓住这一波建仓补货机遇，2018

年是重庆公司实现三年 150 亿销售额、进入重庆排名前十目标最为关键的一年。秉着广泛参与、多管齐下、合纵连横、并购同股权合作并举的原则，打牢基础，储备足够优质的货值，这是今年五大目标之三。

千斤重担人人挑、人人肩上有指标。将公司级 KPI 分解至全员，建立健全奖优罚劣制度，力促年度任务指标高效达成，这是第四大目标。同时，重庆公司希望继续深入理解和发扬利他共赢精神，确保公司顺利实现多项目管控，同时不断扩大中骏朋友圈。

而重庆公司今年最后一项大目标就是确保重庆雍景湾项目快开达成，而且力促首开一炮打响，既完成签约回款目标，也在重庆打响中骏口碑。

2017 年，这群年轻的重庆中骏人，敢拼敢闯，完成不俗业绩。2018 年，他们更是斗志满满，以奋斗为幸福，立志将星星之火燎原。肩负三年百亿任务，笃定 2018 年 25 亿战斗目标，他们誓将奋勇前行，让中骏品牌在重庆市场大放异彩！🔥

思未来、谋未来、赢未来

——2018，撸起袖子加油干！



北京公司

在史上最严调控政策下，2017年北京公司克服重重困难，超额完成集团下达的各项指标与任务，为不平凡的2017画上一个圆满的句号。2018年经历完美磨合的北京公司将进入快车道，任凭市场变化莫测，充满激情的北京公司将不惧艰险，砥砺前行，为助力公司“千亿级规模”目标达成而奋勇迈进！2018看骏北！



天津公司

2017年是天津公司成立第3个年头。这一年，我们获取了北塘、团泊西2个项目；这一年，我们销售额达22.75亿；这一年，我们在广纳社会精英同时，精心构建管培生体系，构筑天津公司坚实的人才根基！2018，我们将进一步加快深耕天津的步伐，2018，天津中骏，必将使命必达！



济南公司

2017年初，中骏进驻济南，在济南团队共同努力下，这一年我们成功斩获6宗优质土地，为今后阔步发展打下坚实基础。展望2018，我们将一如既往风雨同舟，无畏艰难，高歌猛进助力千亿目标，让中骏品牌骏驰齐鲁！

编者按：回顾 2017，中骏以归零心态再出发，总部迁上海，文化新升级，确立“千亿级规模”及“Fun+ 幸福生活”战略。拥抱 2018，新年伊始，各子公司满怀豪情，斗志昂扬，主动制定新一年目标，摩拳擦掌，撸起袖子加油干！奋斗创造幸福，中骏人以梦为马，必不负韶华！

SCE 中骏 33

Fun+ 幸福生活



青岛公司

策马扬鞭始奋进，同心协力赢未来！以平台吸引人才，以文化凝聚力量，以匠心铸就精品，以运营致胜发展，3 年 50 亿目标，中骏青岛公司蓄势待发，全力奋斗，使命必达！



上海公司

2017 年，上海公司激昂勃发，展现强悍战斗力，递交了一份满意的答卷！2018 年，上海公司将不忘初心，以梦为马，迈步从头越。以过硬专业应对新的挑战，笃实执行，提高公司品牌和美誉度！踏上新征程，迎接新使命，为中骏迈入千亿平台贡献力量。上海公司，戮力同心，奋战 365 天，誓达军令状！



南京公司

2017 年完美落幕，中骏风华正茂，南京锦瑟年华。志同道合的青年才俊汇聚中骏南京，他们志存高远、开拓进取，勇挑中骏“骏领金陵”的使命担当，为美好的未来播下希望的种子。2018 年，南京公司将始终在美丽的金陵大地孜孜以求，使命必达，确保实现 60 亿的年度目标。以不变的初心赢得尊敬，用执着的精神迎接挑战，2018，以中骏之名，在金陵续写辉煌。



杭州公司

2018年，杭州团队将继续延续中骏“三十而立、奋斗无止境”的精神，以“20亿投资额、100亿新增货值”为坚定目标，为实现“三年百亿、三年五城”而砥砺前行。雄关漫道真如铁，而今迈步从头越，新的一年，我们将为中骏在浙扩大发展形成燎原之势而奋斗！



徐州公司

2017年，中骏拓土徐州，3拍3中，引人注目。成绩的背后是我们对专业的坚持、对市场的洞察、对目标的执着、对梦想的期许。我们在这个过程中找到了伙伴，磨合了团队，打开了局面。2018年，我们将乘胜追击，开疆拓土，起地揽金，誓攻年度目标。让九朝帝王乡，终有一日，成为中骏千亿版图的耀眼明珠！



深圳公司

易经曰：君子终日乾乾，夕惕若，厉无咎。2018年，深圳公司将继续保持饱满的激情、昂扬的斗志、毫不懈怠的精神，从各个维度入手，打造一支能打硬仗胜仗的狼性团队，实现项目的完美亮相，营造中骏品牌的美誉度。脚踏实地、不忘初心，新的一年，我们将全力以赴、同心同路、携手奋斗。剑之所指，使命必达！



厦门公司

骏驰无疆，剑指千亿。厦门公司全体员工将高效执行，以实际行动助力公司“千亿级规模”战略目标早日达成！2018年，我们将加强队伍建设，不断提升公司管理能力，多拿地多卖房，争取超额完成公司目标任务，让梦想照进现实，让幸福触手可及！



泉州公司

不负岁月时光，2017年房地产业风起云涌、竞争激烈，尽管形势严峻，泉州团队不负使命，在逆境中乘风破浪，交出了57亿傲人成绩。新的一年，泉州团队将豪情满怀，坚定70亿的战斗目标，继续铿锵前行，迈上新征程，开创新辉煌！



南昌公司

挺进TOP5，冲刺50亿，南昌公司全力助攻中骏千亿级战略目标！君子一言，使命必达！



重庆公司

2017年，“骏无止境”在重庆生根发芽。一群怀揣梦想的年轻人，带着激情加入中骏。他们肩负着中骏重庆三年百亿的使命，星星之火，迅速燎原。2018年，重庆团队将秉承“客户至上、持续奋斗、简单自律、开放创新、惧者生存”核心价值观，坚定25亿战斗目标，砥砺前行，打响中骏重庆第一枪。



惠州公司

一年三子，骏定惠州。2017年中骏首入鹅城、落地生根。2018年，惠州公司必将花开粤东，勇创佳绩。新的一年，惠州公司将全力以赴，确保雍景台、尚城、金山湖三个项目如期开盘，实现全年销售回款目标；将继续开疆拓土，力争实现全年投资目标。千亿之旅始于足下，惠州公司将在2018年深耕粤东，剑指百亿，为公司千亿目标拼搏无止境！



海湾公司

中骏海湾项目历经8年风雨，面临诸多困难。但我们坚信方法总比困难多，新的一年，我们将始终牢记公司赋予海湾公司的最初使命，力争在新的一年里创新思维、攻坚克难，在报批报建、规划建设、财务管理、人力建设方面，紧跟公司策略及节奏，努力奋进，努力开拓新年新局面！



商管公司

2017年，中骏商业征程10年磨一剑。品牌力稳固上升，重塑产品新轴线，开启复刻之路，孵化了商业自有IP新形象，MALL&街区&文体多线并进……2018年，中骏商业移师上海携手资产，以梦为马腾飞在即。强团队、提业绩、控成本、建标准。商管公司将传承“匠心、拼搏、创新、合作”中骏精神，携手物业、置业，提升经济效益，助力资产增值，支撑中骏千亿战略目标早日达成。2018，向阳而生，砥砺前行！



物业公司

2018年世邦泰和物业将夯实基础服务，提升品质、加强组织能力建设，把团队做厚，搭建人才梯队，全面助力集团千亿战略！新的一年是崭新的起点，让我们心随梦想而舞动，以细节见证成长，以细节成就伟大，一路奋进做行业的领先者，携手共进，匠心笃行！感动常在细节！



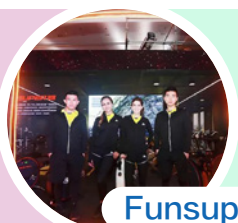
Funlive

2017年，“Fun⁺幸福生活”生态圈战略重磅亮相。2018年，方隅智慧生活公寓公司将围绕着“创建智慧生活，让幸福触手可及”的企业使命，沿着既定的方针前行，不断完善团队、开疆拓土、提升运营，把具体工作一件件做好，争取在2018年长租公寓行业异军突起，完成3年5万间的第一阶段目标，为实现集团千亿目标添砖加瓦。



Funwork

作为“Fun⁺幸福生活”的重要一环，Funwork的愿景是带给客户最好的办公体验和空间服务。自2015年首个位于厦门·中骏大厦的联合办公空间开业以来，Funwork已经成功在上海、北京、杭州、厦门、郑州布局共计12个项目。2018年，Funwork将把管理办公面积拓展到200,000平方米，为热爱创新追求生活品质的人群打造一个更加健康、更加生态的办公环境。健康！有趣！分享！奋斗！Let's Funwork!



Funsuper

春和景明，万物复苏，恰是运动健身好时节！超燃健身（Funsuper）顺应“全民健身”的时代潮流，以时尚、健康、智慧、活力的姿态从“Fun⁺幸福生活”生态圈中应运而生。7月，Funsuper将在上海中骏广场开启第一家旗舰店，第一年将会有40家健身中心陆续开工、开业，在启程之年为大家提供最时尚智慧、焕然一新的健身体验。2018，遇“健”未来，运动之乐，尽在超燃！🔥



最幸福的事 就是做完每一件重要工作

——访中骏置业总部财务管理部总经理陈培琛



在中骏有这样一位高管，他深谙财务管理之道，专业的精明与执行的踏实在他身上完美结合，他曾是中骏置业上市筹备工作的主要组成人员，并见证了中骏从100亿到300亿的跨越，如今，他带领着他的团队，在中骏破千亿的飞跃之旅上阔步前行。他就是财务管理部总经理，陈培琛。

最难忘的奋斗历程，最幸福的回忆

2007年9月，公司管理层敏锐的意识到，单纯依靠自身的现金流积累，业务发展会非常缓慢，于是公司非常有前瞻性的制订了“奔腾计划”（寓意：中国骑骥，勇往奔腾），决定启动IPO工作，时任公司财务总监的陈培琛成为其中的主要组成人员。

以制造业起家的中骏，在体系化、标准化方面的扎实工作为IPO打下了良好的基础，但彼时其地产板块项目并不多，公司自身相比上市公司的要求还有不小的差距，所以上市难度之大和筹备工作之艰都是不言而喻的。而2008年爆发的全球金融危机，更是放大了上市的不确定性，让筹备进程更加艰辛。

谈到这里，陈总满是感慨，当时的经济环境和资本市场环境都很糟，有人都动摇了坚定上市的念头，但黄朝阳董事长不改初衷，以其敏锐、前瞻的眼光，坚持按上市公司的要求继续推进IPO筹备工作，同时亲自攻坚克难，扫清公司上市的所有障碍，并很好的抓住发行窗口期，于2010年2月5日如期推动公司在香港联交所主板上市（股票代码：01966.HK）。

至此，中骏从一家民营企业，华丽转身为国际资本市场的公众公司，打开了资本市场的大门，完成中骏发展史上最具里程碑意义的转变。

陈总说，全程参与中骏上市历程，是他最难忘的奋斗历程，也是他最幸福的记忆。尤其在这个过程中，黄董亲力亲为、带头攻坚的行事风格给他上了职场最宝贵的一课。

将军不是培养出来的，是战场上打出来的

近年来中骏版图扩张迅速，各种发展中的难题也纷至沓来，如今身为财务管理部总经理的陈总，始终不忘黄董的亲身垂范，不管是总部还是城市公司啃不下的硬骨头，他总会亲自跟进、带头冲锋。

他说他最喜欢中骏文化中“不用扬鞭自奋蹄”的拼搏精神，并坚信“将军不是培养出来的，是战场上打出来的”，只有历练各种各样的战斗，才能更好的带兵打仗。所以作为部门管理人，他有责任去扛住最大的风雨，并打造一支专业过硬、有责任担当、能创新变革的财务团队，来协同推动公司跨越发展。

2017年，中骏提出“千亿级规模”战略目标，财务条线如何匹配和支撑公司千亿战略，陈总深感责任重大。面对压力，他不退缩，“发展的难题要用发展的眼光来看待，困难和问题都只是一时的，是用来突破和解决的，我相信只要财务团队能拥抱创新、拥抱变革、持续奋斗，

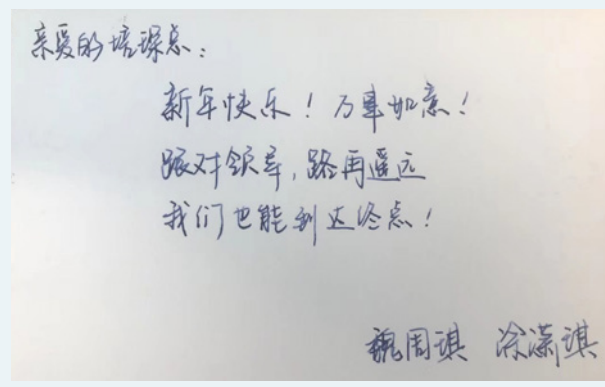
按计划有序推进各项工作，今天的困难和问题都将成为我们明天进步的财富”。

谈及2018年及今后部门工作规划，陈总认为，打造一支能匹配千亿级企业发展需求的财务团队是首要任务；夯实标准化流程管理体系、全面预算管理体系，搭建好信息化管理平台是根基；进一步加深财务与业务的融合，建立财务导向的经营管理体系，同时融服务于监督是重点；推动供应链融资取得有效突破，搭建多元化股权合作平台，强化现金流管控，力争在负债率可控的范围内实现规模快速扩张是关键。他坚信，只有思未来、谋未来，方能赢未来！

做完每一件重要工作时最幸福

如何让幸福触手可及？2017年底中骏地产开发板块推出跟投制度，并计划推行系列幸福共享计划，陈总对此的赞扬溢于言表。他说，让员工分享中骏成长成果，让客户享受中骏用心打造的高品质产品和贴心服务，这种众乐乐的幸福才是真正的幸福。

于己，陈总说，他做完每项重要的工作，就会由衷的感到幸福，因为这是一种自我价值的实现，是一种担当的完成。他也补充道，如果说希望幸福来的更猛烈一些，那就是与中骏一道继续砥砺前行，跨越千亿之旅，与中骏同仁一起，不断实现梦想、超越梦想，收获更多未知的精彩和饱满的幸福。❁



马遂千里志 御风行天涯

——访中骏置业深圳公司四季阳光项目副总监吴方楠

(2013 届管培生)



对于青年人而言，最幸福的事情，莫过于为喜欢的事情燃尽激情与热血。这一点在深圳公司四季阳光项目副总监吴方楠的故事上，体现得淋漓尽致。

等待机会，不如创造机会

2013 年，吴方楠从福州大学土木工程专业毕业，为发挥专业特长，他瞄准地产行业，并把目标锁定在了中骏——因为当时，中骏被誉为“厦门房地产界的黄埔军校”，而中骏的骏马文化，也深深的吸引同为马年出生的他，他希望跟随优秀的企业，历练一身扎实的本领。

事不遂人愿，因客观原因，他临时准备才参加上中骏在福建工程学院的第一轮面试。在预见这站面试不会有结果之后，他没有听天由命，而是迅速奔赴至中骏的下一站校招地点——集美大学，最终三轮面试通过，斩获中骏管培生 Offer。

追来的机会，吃苦也幸福

正式加入中骏的吴方楠非常珍惜这份追来的机会，在落岗至漳州角美项目后，一步一个脚印的开启了他的中骏之旅。

一线工作的辛苦程度，超出职场新人的想象，但他却不仅坚持下来融入了工作，还快速的掌握了各项工程管理技能。角美项目于当年6月份拿地，12月份开盘，是中骏首个真正意义的快开项目。

吴方楠觉得自己很幸运，刚入职，加入中骏，有专业的带教人，有快速开发且从前端开始的项目，再多的辛苦，回味起来，那也是甜的。

在挑战中淬炼，在淬炼中完善

2016年6月，角美一期盛大交房。三年时光，角美从当初荒芜一片变成了高楼林立，一个完整项目周期的淬炼，吴方楠也从青涩少年蜕变成为专业型人才，成为了角美项目三期工程副经理。

历经三年一线历练的他，下一步该往哪儿走？让他想不到的是，为他答疑解惑的竟然是黄朝阳董事长。2017年2月，在一次黄董与往届管培生的交流会后，他不再被工作转型问题困扰，只用了20分钟就做出了从厦门转战上海的决定。

2017年3月，他成为总部企划运营部的一员，任职运营副经理。前期在角美项目全周期的历练为他打下了坚实基础，让他在新的岗位上迅速上手，并通过从事运营工作，极大的提升了自己的大局观及项目整体运营统筹能力。2017年12月，吴方楠升迁至深圳四季阳光项目副总监。他说，离开总部，确实有过不舍，但他也深知，年轻人需要拼搏，去挑战更大难度的工作，以拥抱更加广阔的人生。



感恩企业赋能，收获一路幸福

不少同事在欣赏和肯定吴方楠工作能力时，也会给他贴上在中骏顺风顺水、发展很快这样的标签。对此，吴方楠很坦然。他说他入职的这几年正值中骏快速发展阶段，公司大力赋能员工，并提供了充足的机会，只要够努力，就一定会有所获。

三年一线历练，九个月项目全局的运营视角提升，吴方楠说，成为中骏管培生，是他人生最正确的选择，能加入中骏，并在这里快速成长，他的确是幸运的。

马遂千里志，御风行天涯

2013年，是他加入中骏的第一年，这一年，中骏销售额首破百亿。2017年，他完成了职场的两次转型，这一年，中骏正式提出了千亿级规模的战略目标。跟随公司一路成长的吴方楠认为，中骏会比预计计划更早实现这个目标，因为他相信公司，相信不用扬鞭自奋蹄的中骏人，相信大家一起努力，一定会取得比预期更好的成绩！而他本人也将以满满的斗志开启新一年的工作，为公司目标实现贡献自己的力量，不负公司及领导的期望。⚙️



盛典背后的“中骏精神”

——中骏集团三十周年庆典系列活动侧记

编者按: 2017年12月23日,“骏无止境——中骏集团三十周年庆典系列活动”在上海圆满举办,赢得一致赞许,成为中骏发展史上一次具有里程碑意义的重大事件。为了探寻荣光背后的担当与执着,本刊此次特别邀请到庆典活动筹备工作组成员代表分享活动筹备过程中鲜为人知的细节,让我们共同感受盛事背后的“中骏精神”。

盛典背后的“护航人”

保障组组长

通俗点讲,保障组主要负责盛典的后勤工作,大到场地的选择、租赁,小到每一道菜的搭配,都是经过审慎考察确定的。后勤工作琐碎、繁杂,但本着清晰分工、统一收口的原则,从筹备到现场,组内各条线始终有序推进——他们对住宿、车辆、安保等各种可能变动都做足预判,面对突发,大家配合默契、快速处理。他们的工作虽然不显性,但保障活动顺利进行就是大家最好的工作成果。谢谢每一位幕后英雄,你们是盛典背后的“护航人”!

行政人力资源部
行政部总经理 马丽

一场有温度的走心之旅

活动 & 内容组组长

筹备过程中,我们反复问自己、问策划伙伴——从客户至上角度出发,若你是嘉宾,参加这场活动,能记住什么,能记多久?一场场头脑风暴后,我们反复优化流程、调整活动设置。

唯有走心,方能感动——庆典当天,黄董演讲金句频出,大导演萧寒执导的集团形象片温暖人心,全球霸屏广告更是刷爆朋友圈……这场有温度的走心之旅,真正地走进了嘉宾及中骏人的心中!

总裁办 / 秘书总监 刘媚

背后的故事: 小编意外听到有同事对刘媚总的经典点评——一个可以不吃不喝不睡觉的人。因为她对每个细节都无比纠结,觉得为了工作不吃不喝也是正常,而且加班再晚第二天也会准时到岗……可就是这样一个人,极大的助力活动走心筹备,让大家记住了这样一场盛典。

一起奋斗的感觉很好

传播组组长

总部人手不足,我们向子公司求助,一通电话,北京、厦门两地同事就不远千里来了,一来匆匆放下行李就开始工作。大家最后冲刺期每天晚上都夜总会——改稿!前后几十次反复琢磨推敲修改。庆典当天,这些内容不出意料的成为了传播爆点,大家立马把夜夜通宵的辛苦忘掉了,只记得一起奋斗的感觉真好!

营销管理部 / 品牌企划总监 罗曦

小编八卦: 听说三十周年活动几个月忙下来,罗曦总生生瘦了十斤,变得更帅啦,看来这也是天道酬勤呢!

走过的每一步，都是值得的

接待组组长

去年九月，我们就开始了受邀嘉宾及员工的名单摸排，然后根据即时情况，第一时间完成名单的动态调整，直到庆典开始的前一天，这项工作仍在进行。

让每位客人获得最好的接待服务是接待组对自己的要求——VIP 客人一对一邀请，来自各条线各区域各单位的嘉宾、员工都安排人点对点对接，确保每位受邀嘉宾、员工都清晰了解庆典的相关信息。当庆典当天所有宾客有序落位，瞬间便觉得之前的每一步努力都分外值得。

董办 / 助理 陈艳



一如既往，一路同行

活动 & 内容组组长

30 周年，于我，是 2017 年 2 月 14 号新建的文件夹，及到 2018 年 1 月 1 号 62.2GB 的材料，是活动圆满结束后的心汗意微凉。

庆典筹备工作在一次次打磨中丰满——光庆典活动流程先后都更改无数次，甚至到庆典开始的前一刻都还在进行微调。

千锤百炼出真金，感谢所有小伙伴不辞辛苦的强大执行力，和你们一起，幸不辱命。

总裁办 / 品牌副总监 徐扬

因为你们，大片才有中骏温度

内容 & 传播组组长

集团形象片的顺利出炉，除了感谢萧导，还要感谢许多中骏同仁的支持——

周末接待踩点的机电车间主管，早上 6 点帮忙选景的安保，陪着摄制组下午 2 点才吃午餐的小区物业，驱车反复往返引路的客服，加班帮忙协调现场的商场维序主管，还有为当背景群演而陪加班的同事……

因为你们，大片才有中骏温度！

总裁办 / 秘书副总监 范海云

精细执行 使命必达

传播 & 内容组组长

在接到定制纯山羊绒围巾作为礼品的任务后，我们第一时间邀标沟通，但了解到最短制作周期也要 45 天，而我们却只有 42 天时间，所以我们当机立断，抢进度，并联各项工作，并通过设定细致的合同条款，进行精细化管控，最终呈现完美品质的围巾礼品，为庆典献礼。

营销管理部 / 品牌副经理 舒展

小编八卦：晚宴现场，舒展同学曾一一与工作组领导、同事深情拥抱、“痛哭流涕”，小编事后问他为啥，他说，活动成功他很感动，紧绷的弦终于松了，就是情不自禁的想哭！

每一个细节都代表中骏水准

保障组组长

作为东道主，晚宴让嘉宾吃“好”是我们的责任，菜品类型、菜色、荤素，嘉宾饮食习惯，上菜顺序和速度都要全盘考虑，反复推敲。为此，菜单前后改了 6 轮，试菜 2 轮。辛苦肯定是有的，但因为我们知道，盛典的每一个细节都代表中骏水准，所以我们全力以赴。

行政人力资源部 / 行政副经理 刘婷婷

结语： 专注客户需求的匠心精神、不用扬鞭自奋蹄的拼搏精神、以未来决定现在的创新精神、利他共赢的合作精神在筹备组工作人员的身上体现的淋漓尽致。恰逢盛世，与有荣焉，这些奋斗无关 KPI，大家都是在为中骏荣誉而战！



不负时光 愈见芳华

——讲述中骏人的那些事儿

编者按：在中骏，有这样一群人，他们持续奋斗，不用扬鞭自奋蹄；他们关心客户，努力铸就他人的幸福与感动……他们来自五湖四海，因为共同的愿景与使命，而有了共同的名字——中骏人，并成为中骏不断进步的推动力量。企业因人而杰，从本期起本刊特设“中骏特写”栏目，为您讲述中骏人的那些事儿。



→ 暴雨算不了什么

2017年，昌平项目进行地下结构施工的时候，正赶上北京6·23暴雨。我带着项目部工程人员和总包工人，一起前往现场抢修护坡，预防塌方。雨很大、天很黑、没有电，我们就把车聚在一起，借着车灯的光抢修发电设备，直至深夜12点才全部搞定。每个人从头到脚都湿透了，衣服上还沾着泥水，但项目场地的水排空了，护坡保住了，后期的施工又可以正常进行了。

→ 两个男人青春里美好的回忆

2017年6月的一天，我和左正埋头工作，不知不觉到了凌晨三点。我们分住在北京远郊的不同方向，肯定回不去了。我俩搜遍了四周的宾馆，最后只能找到一间大床房，办理完入住手续时已经是凌晨四点半了。左正对我说“这是我这辈子第一次和同性睡一张大床”。谁不是呢？别想那么多，关灯，睡觉！



→ 中骏营销人，不说“不可能”

2016年11月，公司派我前去鞍山项目支援。当时鞍山市场非常严峻，同时当月任务是常规月份任务的2倍以上，在这种情况下，很多同事心里都没底。但是，营销负责人从规划布局到每一步的执行，都亲力亲为，用行动感染了每一位同事。大家一起加班，一起努力，即使是夜晚22:00大雪中仍能看到中骏人的身影。天道酬勤，我们只用了短短24天就完成了全年任务，比原定时间提前了36天，打破了所谓的“不可能完成任务”的说法。

→ 一次让人振奋的头脑风暴

我印象最深的事情是一次项目例会，工作汇报原本只用一个小时就结束了，结果大家在沟通过程中碰撞出了许多新想法，会议在激烈的头脑风暴下持续了3个多小时。从前期的产品定位到后续的营销说辞，每一个环节都讨论到了，最后大家的意见终于达成一致。为此大家都兴奋不已，恨不得马上将讨论结果落实到项目上。中骏人团结一心、高效协作，让我知道到自己不是一个人在战斗。

赵晓雨 天津公司 / 市场部



刘政 济南公司 / 工程部



→ 30天装修1000平米办公室

2017年5月，济南公司准备乔迁，需要精修1000平方米的办公室。时间紧迫，但在公司综合部、工程部领导及总部精装设计部同事的大力支持下，我和同事们边出图边施工，同时协调物业、消防报验、总部软装材料进场……经过30天的日夜奋战，终于把这个任务按时搞定。90后的我以前只给自己装修过小家，现在是给所有人装修我们共同的大家，对我而言，意义非凡。

→ 吃完晚饭你还上楼吗？

晚上饿了的时候，大家一起下楼吃饭，还没出感应门，同事问我：“等会还上来吗？”我说：“上来啊，你呢？”他说：“我当然也要上来。”这样的对话几乎每天晚上都会重复一次。一句“还上来”，是我们还要加班的写照，也是大家共同奋斗的状态。

纪晨 济南公司 / 成本部



寇培秋 上海公司 / 总办



→ 被特殊照顾的“铁拐寇”

2016年夏天，就在入职中骏的前几天，我不小心摔断了腿。但是，我不想错过入职培训，出院后就立刻前往厦门参加培训了。本来以为自己受伤了，没法正常跟大家一起学习、参加活动，没想到其他参加培训的同事对我百般照顾，我的培训学习一点没落下。回到上海后，上海公司的领导和同事也给了我很多关心，帮助我找方法解决工作上遇到的问题。那一段时间，我进步很大。我激动地跟大家说谢谢的时候，他们笑着对我说：这是应该的啊，谁叫你现在是“铁拐寇”呢！

→ 中骏人总有办法“携手跨越”

2015年12月，公司安排我筹备年会。时间临近春节，周边酒店全部爆满，同事们每天也经常加班，很难抽出时间排练。我想，问题再难也要解决，谁叫我是上海公司第一位员工！我绞尽脑汁想办法，协调各部门抽空排练。一个月后，以“携手跨越”为主题的年会庆典在西郊壹号隆重启幕。前台美眉摇身变为节目主持人，IT工程师小明变身为音响师，行政小茅成了道具师，保洁大姐兼职摄影师，就连平时少言寡语的陈师傅也变成了沪剧的主唱……是啊，困难算什么，中骏人总有办法“携手跨越”。⚙️

俞紫桢 上海公司 / 行政人力资源部





中骏置业

CHINA SCE PROPERTY HOLDINGS LIMITED

地址：上海市闵行区申长路 1688 弄 2 号中骏集团大厦
电话：021-52636666



关注中骏置业微信
(SCE1966hk)

<http://www.sce-re.com/>