



SCE Dream 骏智未来

| CHINA SCE PROPERTY HOLDINGS LIMITED | JUN 2018 |

+ SCE, NEVER STOP

奔跑吧，中骏人！

——记 2018 年中骏战略文化巡讲活动

+ STRIVE FOR SUCCESS

敬畏者无畏 自强者更强

——访中骏土地拓展部总经理张伟

+ STAY POSITIVE

跳出舒适圈 创业黑马玩转“联合办公”

——访 FUNWORK 创始人黄涛



目录

卷首语

路选对了，路再远都能到达 03

骏焦点

•【骏专题】

奔跑吧，中骏人！ 04
——记2018年中骏
战略文化巡讲活动

思未来、谋未来，方能赢未来 08
——中骏集团2018年战略培训
及研讨会系列活动侧记

•【骏映像】

快速发展的秘诀就是有担当、敢突破 10
——访中骏南昌公司

原来你是这样的方隅 FUNLIVE 12

骏事记

•【中骏要闻】 14

骏士群

•【骏之路】

敬畏者无畏，自强者更强 16
——访中骏土地拓展部总经理张伟

跳出舒适圈 18
创业黑马玩转“联合办公”
——访FUNWORK创始人黄涛

•【骏生活】

感谢有你，一路同行 20
——中骏集团20年以上员工
“长期服务奖”颁奖活动侧记

骏特写

不负时光 愈见芳华 22
——讲述中骏人的那些事儿



P04



P12



P20

主办

中骏集团控股有限公司

编辑团队

编委会：黄朝阳、黄攸权、黄伦、陈荣法、

郑全楼、王勐、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：上海太德文化传播有限公司

中骏集团

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

投稿邮箱：021-52636803



专注每位中骏人的感动
骏时光，最美好的时光
欢迎关注中骏企业文化公众号“骏时光”
(gh_7b84710a591b)



路选对了，路再远都能到达



战略是一个古老的词汇。

古希腊曾用它来形容战争指挥的艺术。我国《孙子兵法》中也有“上兵伐谋”的战略说法。如今，战略一词则越来越频繁的出现商界中。

今年3月，中骏针对全集团高管开展了主题为《超竞争时代战略典范转移与战略新思维》的战略培训。其中大多数人对培训中两段话记忆深刻。其一，“以未来决定现在，战略终局决定战略布局”；其二，“战略就是你现在在哪里？未来你要去哪里？从这里到那里你要付出什么代价？”

在充满剧变的经营环境中，不少企业容易迷失方向，以运营上的勤奋掩盖战略上的懒惰，最终变为没有战略的“流浪汉”。战略是方向是目标，只有制定出清晰的战略，让整个组织做到“力出一孔”，方能实现公司远大的使命目标。

战略的本质是选择。做正确的事，比把事情做正确重要的多——因为资源是稀缺的，没有聚焦就意味着没有成效。

鉴于此，2017年，中骏正式清晰提出“千亿级规模”及“Fun+幸福生活”生态圈两大战略目标，2018年组织开展覆盖全国各子公司的战略文化宣讲，就是要清晰的告知全体中骏人中骏的战略目标、企业文化等，就是要号召全集团以此为目标，细化支撑战略实现的落地途径，提升组织能力匹配度，加强文化建设，提升团队凝聚力，激发员工内生动力，打造一支能拼、敢闯、能打硬仗的铁血团队。

路选对了，路再远都能到达。于中骏而言，目标已定，路在前方，全体中骏人都应有一种“舍我其谁”的使命感，继续发扬“不用扬鞭自奋蹄”的奋斗精神，朝着中骏的战略目标、奋勇前行！



奔跑吧，中骏人！

无论是企业文化，还是企业战略，同是源于企业的使命和愿景，服务于企业的生存与发展。企业用战略布局未来，用文化凝神聚气，且两者间往往也将双向优化——企业文化引领企业战略，企业战略强化企业文化，当两者形成合力时，将大力推动企业在激烈竞争的环境中，保持持续快速、科学地发展。



进击千亿，巡讲活动应运而生

2017年，年销售额超千亿房企扩容至17家。在房地产行业增速放缓背景下，千亿房企扩容却提速，正如行业权威机构所预言，地产业已进入强者恒强模式。

是做强做大、站稳江湖地位，还是安于现状、徐徐图之？中骏坚定选择前者。2017年，中骏重新梳理升级了企业文化体系，明晰了公司使命、愿景，并郑重提出“千亿级规模”及“Fun+幸福生活”

生态圈两大战略目标。

总部战略目标已定，作为一家大型企业，中骏人遍布全国各地，如何让大家熟知公司目标与文化，如何让大家心往一处想、劲儿往一处使？以“奔跑吧，中骏人”为主题的“2018年中骏战略文化巡回宣讲”活动应运而生。

本次巡回宣讲活动规模大、覆盖面广，场次多达13场，时间跨度长达40天。宣讲对象

全面覆盖置业、商管、物业、FUNWORK、FUNLIVE、FUNSUPER全部区域员工。更值得一提的是，总部管理层高度重视，集团助理总裁库卫红亲自担任主讲师，火力全开，巡回宣讲。

在各地宣讲中，主讲人库总深入各子公司，与广大中骏同仁面对面沟通，用深入浅出的语言，为大家剖析公司战略，用生动活泼的案例，为大家讲解公司文化。

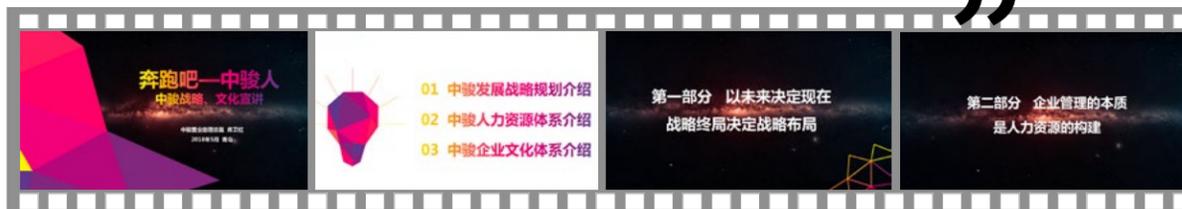


战略共谋，共识驱动

中骏的发展速度太快了。2017年，我们新设立城市公司4家，截至2018年6月中旬，中骏地产板块业务覆盖28城。所有这些新城市公司的员工，甚至成熟公司的不少基层员工，对中骏的战略、文化了解都很少。通过此次巡讲，我们希望能让所有员工都知道中骏对于未来是如何思考的，知道中骏文化是什么，中骏倡导什么、反对什么……希望能帮助城市公司更加透彻的理解公司战略意图，并将其分解落地，希望能通过大家共同努力，让中骏文化成为牵引公司发展的重要力量。



库卫红
中骏集团助理总裁



6周13城，宣讲热风席卷中骏

历经1个多月的筹备，5月16日，2018年中骏战略文化宣讲活动在上海首站精彩启幕。其后在5月内，杭州、济南、青岛、深圳、重庆五站接力续航，宣讲活动火热铺开。6月，北京、天津、南京、徐州、商丘、南昌站精彩继续，最终将于6月21日在中骏发源地福建省福建公司完美收官。



每一个城市的宣讲，都是一场热闹非凡的现场大讲坛。讲师金句频出，时不时便会爆发热烈掌声。对于所有子公司的员工来说，这是一场重要的活动，是一场思想的盛宴。无论他们是新入职的员工，对于中骏企业文化一知半解，还是扎根中骏多年的老同事，陪伴中骏一同成长。这次巡讲所言所讲，于他们都有极大意义。相知、共鸣，他们与公司的心理距离，

更近了一步。

每次宣讲活动结束后，都会有员工表达激动，“总部领导亲自来讲，和高管面对面交流，感觉太棒了！”或者，“第一次这么完整的了解到公司发展历程、战略目标、人力体系、文化体系……由衷的为作为中骏一员，感到自豪！”

于他们而言，激动之余，更重要的是后续的落地。每场

宣讲活动后，子公司积极组织讨论——我们应形成怎样的子战略？每个团队应制定怎样的战术，采取哪些业务策略去支撑战略达成？同时，在宣讲精神的号召下，大家也逐步意识到，企业文化需要长效建设，文化不只是挂在墙上，还要落地成为规则，根植于每一个员工心里，真正做到外化于行、内化于心，才能成为中骏持续快速奔跑的不竭动力。

薄禄伟 | 重庆公司总经理

认真听了库总宣讲，我对中骏有了更深入的认识，也被中骏平凡岗位上涌现的优秀同事案例所触动。库总入司8年，我入司8个月，尽管时间短，却深深为中骏的骏马精神所折服。通过这次宣讲，重庆公司全员将在骏马精神的鼓舞下，奋勇向前，我们的心更与集团贴在一起。“黄沙百战穿金甲，不破楼兰终不还”，这次宣讲是我们的冲锋号，重庆公司全员将以中骏战略为指引、切身体行中骏文化，为集团千亿战略贡献力量，为山城重庆树立人居标杆。

阙东 | 上海公司

上海及环沪的竞争日趋激烈，当前更需要我们的团队紧密的凝聚在一起，“结硬寨、打呆仗”，一步步稳步推进，把中骏的长三角事业做大做强。感谢总部安排的这次战略文化宣讲活动，库总的这场及时雨真正帮助到我们一线的队伍，让我们通过战略来明确方向、通过文化来凝聚队伍。非常荣幸上海公司能够作为全国巡回宣讲的首发站，我们将在日后发展中切实贯彻战略、落地文化，向成为标杆而努力奋战。

徐兆健 | 青岛公司

来自总部高管的权威声音，让新员工真切认知中骏文化，深入了解中骏战略思考。理性与感性的冲击，带来最强烈的震撼，触发了中骏人内心最深刻的认同！

梁超 | 方隅公寓

之前对公司文化的感受更多是在文字层面，这次在宣讲现场深刻体会到了深层次的内核。

何祝新 | 物业公司

听了这次宣讲，了解到集团战略布局的大局观，激动人心。作为服务在一线的人员，备受鼓舞。未来我们要将集团的文化理念落实在我们日常工作的方方面面，给客户带来更好体验。

陈峰 | 杭州公司

在宣讲现场理解到公司文化的深层意义的时候，我能感觉全体同事心中都燃起了一把火，我们要为同一个目标——中骏千亿企业，而全力以赴！

严凯立 | FUNWORK

作为公司战略布局重要新版块的一员，在宣讲现场我感受到了前所未有的自豪感和使命感，不用扬鞭自奋蹄的精神今后必将激励着我，时时刻刻。

庄明结 | 商管公司

听高管讲文化、讲战略，对公司的亲切感，和发自内心的自豪感，前所未有的深刻。努力奔跑！与公司一起进步！



朱晔沛 | 深圳公司

从集团传来的精神力量，通过这次宣讲会大大鼓舞了我们，相信其他城市的同事也会有相同感受，相信我们所有中骏人都会用崭新的精神面貌，迎接新的挑战！新的成长！

关于宣讲，你不知道的幕后花絮

1 大家惊叹于库总从第一场起脱稿宣讲的完美，却不知她在深夜的办公室、奔驰的高铁、翱翔的飞机上认真的准备；大家惊喜于在每个城市能得到与总部高管面对面交流机会，却不知因为连轴转，在宣讲期间，有时候她的睡眠时间还不到4个小时的辛苦。向最美中骏讲师致敬！

2 我们的宣讲课件每一场都不同哦！在每场宣讲之后，库总都会听取反馈意见，带领总裁办的小伙伴一起对宣讲内容进行持续优化，同时还会针对性添加当地城市公司的案例，这样入乡随俗，让大家感觉起来更亲切！

结语

▶▶▶ 截至五月底，本次巡讲活动进程过半，但活动效果却早已显著体现。本次宣讲相关的内容、图片已在朋友圈中热传，越来越多的人在对内对外的工作中更高频次的提及公司的战略、文化，一轮一轮的转训也在后续跟进，新员工的思维方式、认知模式也越来越有中骏特色……

▶▶▶ 但如何做好公司战略的分解落地、如何将文化长效建设成为中骏重要软实力，仍是接下来的重要命题。一切只是开始，一切任重道远。

▶▶▶ 然，星星之火可以燎原。当全体中骏人越来越能达成共识、形成共鸣，那必然能更加同心同力地奔跑在前行的道路上，向大家共同的愿景，发起更强有力的冲锋！🔥

思未来、谋未来，方能赢未来

——中骏集团 2018 年战略培训及研讨会系列活动侧记

编者按：当今世界技术发展日新月异、市场竞争汹涌澎湃，中国处于超竞争时代，“大时代需要大格局，大格局需要大智慧”，中国企业在超竞争时代必须开创战略典范转移新思维，进行转型、升级、创新和颠覆。

2018年3月，中骏集团特邀厦门大学EMBA吕鸿德教授为中骏高管进行了一次题为“超竞争时代战略典范转移与战略新思维”的专题培训，自此集团上下掀起了关于战略培训、研讨的热潮。



总部场

2018年3月1日-2日，中骏集团高管战略培训《超竞争时代战略典范转移与战略新思维》在总部大楼9楼多功能厅顺利举行。此次培训历时2日，参训学员达126人，包含置业、机电、电气、Fun+的高管人员。

两天培训期间，吕教授从全球政经情势、中国经济发展、企业战略规划、企业经营内外部分析、经营战略布局新思维、超越竞争与战略创新等方面全方位与各位高管分享了很多战略新思维，



以启发大家深度思考中骏的企业文化践行、核心竞争力的现状，以及优化的方向和方法。

这是一场关于战略新思维的视听盛宴，参会高管纷纷评价，通过培训拓展了大家战略思维的广度与深度，对后续组织集团战略分解、落地有重要助力。黄朝阳

董事长在培训总结发言中提出了更高要求，他指出，我们要从战略、经营等各方面对标优秀企业，加强核心竞争力，赋能员工，感动客户。

此次培训干货满满。吕教授深入浅出分享了很多战略新思维及工具，如：收割机战略、经营战略类型、SCP命题、Lanchester法则、波特五力模型等。而培训中频出的培训金句，更是经参训学员在集团上下广为传播。中骏集团2018年战略培训十大金句如下：

- 1 思未来、谋未来、赢未来。
- 2 现在你不活在未来，未来必将活在过去。
- 3 内心需要种下三颗种子：爱与向善；心中有敬畏；心胜则兴、心衰则亡。
- 4 管理之道无它，人性洞悉而已矣；经营之道无它，分配机制与激励机制而已矣。
- 5 什么是战略？你现在在哪里，未来你要去哪里，从这里到那里你需要付出什么代价。战略的动力就是要有无限的企图心！
- 6 执行力=态度 X 准度 X 精度 X 速度。
- 7 从让顾客满意，到让顾客惊喜，到让顾客感动，到让顾客崩溃，直至创造顾客的终身价值
- 8 战略的终局决定战略布局—以未来决定现在。
- 9 不要用战术上的勤奋掩盖战略上的懒惰。
- 10 数据重构商业，流量改写未来。

场次近30场。在每场活动中，由参加过总部场培训的领导进行转训，各单位负责人引导进行战略目标的分解落地讨论，各单位管理层积极发言、讨论。一场场培训 & 研讨会下来，大家对战略两字有了更清晰的认识，更明白了本单位应如何为公司千亿级战略目标贡献力量。

子公司场精彩分享

南昌公司土地拓展部徐凯旋在参训后写下心得：感触最深的是两句话：“预测未来，创造未来”和“开疆拓土，汰弱存强”。我们不知道地产行业的未来是多长，但只要多拿一块地，咱们的未来就会比别人长。地产行业越来越集中，利润越来越薄，拿地越来越难，在浮躁的行业环境中，中骏依然保持稳健心态，坚守不断做大规模和不拿高价地的两个原则，必将持续获取优质项目，赢得未来！

上海公司、重庆公司则不约而同的向参会人员赠送了战略培训推荐书籍，希望大家对中骏文化和战略目标产生更深刻的理解和感悟，进一步提升管理能力和重视组织建设，为子公司助力集团战略目标的实现而持续奋斗！

结语

本次系列活动的亮点还有很多，无法一一赘述，但我们更期待的是培训的价值体现。有共识才有共鸣。通过系列培训 & 研讨活动，公司上下对集团战略目标都有了深度思考且达成共识，未来，大家齐心协力，必能早日实现千亿级规模战略目标！🔥

总部场后，关于战略培训及后续落地讨论的活动在集团上下轰轰烈烈的展开。总部各职能部门、各子公司纷纷组织关于战略培训的转训活动及后续的落地讨论，持续时间近2个月，

快速发展的秘诀 就是有担当、敢突破

——访中骏南昌公司

如果说地产商场如战场，那么中骏南昌团队一定就是一支训练有素、能打硬仗的队伍。2013年，中骏南昌公司成立，历经五年的发展，中骏品牌已在南昌市场锋芒毕露。

古代，南昌以“物华天宝、人杰地灵”著称，近现代，南昌又被冠以“军旗升起”的英雄城”之称。就在这方热土上，中骏南昌人热血奋战，抒写了属于中骏人的英雄画卷。

将不可能变成可能 这是南昌团队的执行力

我们听起来跌宕起伏的传奇故事，于他们而言却是工作的日常。

2017年，中骏南昌·雍景湾项目快开，三天内要完成三轮21

人/次的签字，还很不巧地赶上了周末，难度升级。然而困难就是用来解决的，有的签字是在高铁站完成，有的签字是在相关负责人车里完成，有的签字是在半夜11点……然而这只是快开达成过程中的一件小事而已。最终该项目不仅完成快开，而且11个月内

完成两开两罄，住宅、车位清盘，目前正在全力争取商铺净销。优异的成绩为无数的无眠夜画上奋斗的注脚。

还有中骏南昌·蓝湾香郡项目负责人力促商铺清盘的故事，亦是一波三折，为公司员工所称道。

2017年12月28日晚上20:00，距离年度结算只剩76小时，虽然团队几经努力，但销售目标仍有差距。在众人皆认为再无转机之时，项目总又一次拿起手机，联系曾支付定金，后因面积问题放弃购买的业主，请求见面。几经波折，项目总带着十足的诚意，及深思熟虑的、有针对性的解决方案，与业主进行了真诚沟通。当看到对方表情发生变化时，她知道，有戏了！

最终，该商铺成功售出，一次性付款，该项目商铺售罄。而将更多的不可能变成可能也成为了南昌公司展开各项业务的口头禅。

有担当、敢挑战 这是南昌团队的最大特点

在讲述完项目快开达成及商铺销售的例子后，南昌公司总经理孙志勇补充说道，在南昌公司，



这样的故事其实还有很多，因为南昌公司整体团队的最大特点就是**有担当、敢挑战**。

2017年以来，南昌公司进入快速发展期，人员从50人发展至170人，且各个能拼能闯，与组织能力同步发展的则是南昌公司的业务版图，南昌公司项目数量大大提升，并以投资的角度展开了面向全江西省的战略布局——目前已成功进军九江，迈开了区域深耕、跨地市发展的新步伐。今年南昌公司计划年内拓展上饶、赣州地区，长期目标则是完成全省布局，并达成三年百亿的战略目标。

放眼大局 征途是星辰大海

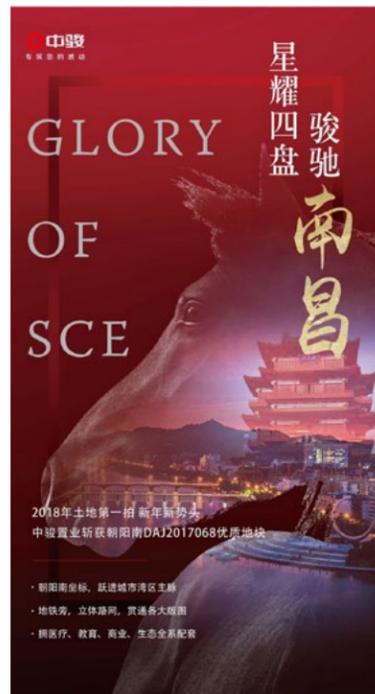
2017年中骏集团正式提出“千亿级规模”及“Fun+幸福生

活”生态圈两大战略目标。对此，南昌公司以实际行动积极响应。

在日常地产开发业务推进的过程中，南昌公司积极助力方隅公寓FUNLIVE、超燃健身FUNSUPER等在南昌的落地。他们主动推介资源、人脉，认真与经营性子公司沟通，尽可能地提供各项帮助，最终，成功助推方隅公寓和超燃健身在南昌项目落地。

南昌团队认为，这种努力无关KPI，他们相信从长远角度考量，品牌借力必能助推中骏整体在消费升级时代得到长足发展。

“利他共赢”的中骏精神在南昌团队身上体现的淋漓尽致。放眼大局，征途是星辰大海。我们相信扎根英雄城的南昌公司，一定能创造出属于自己的英雄神话。





原来你是这样的方隅 FUNLIVE

2017年12月，中骏集团在三十周年庆期间，对外重磅宣布公司两大战略——千亿级规模战略及“Fun+幸福生活”生态圈战略。此时，中骏旗下长租公寓业务——方隅公寓 FUNNLIVE 正式对外亮相。相比31岁的中骏，方隅可谓是个新生儿。方隅是谁？方隅究竟长什么样？让我们看看不同人眼中的方隅……

中骏：你是 Fun+ 大家庭中的重要一环

在政策、资本和消费升级等多重力量驱动下，中国租赁行业进入高速发展期，近年来房地产开发商也纷纷加入这一阵营，行内戏称开发商体系的长租公寓为“富二代”。

方隅作为中骏的“富二代”，确实有先天的优势。不过，先天优势仅提供了土壤基础，后期的发展就要靠自身了。

“创建智慧生活，让幸福触手可及”的中骏使命让方隅的价值进一步放大——覆盖更多的人群，

房子是租来的，生活依然可以很“幸福”。方隅作为“Fun+幸福生活”生态圈的重要驱动力，将搭载 iFun 人工智能系统，打通包括居住空间、办公空间、健身健康空间、医疗、教育在内的联动关系，让生活更便捷、更健康、更有趣。而这，也正是中骏对方隅的期许。

方隅人自己眼中的方隅：想要不一样

市场上长租公寓同质化严重，怎么打造差异化？方隅公寓的核心优势在哪里？对此，方隅团队坚信，产品和服务都将成为方隅品牌的核心竞争力。中骏“工科博士”的美称名不虚传，方隅产品也必将沿袭中骏对于高品质的执着追求——围绕“居住”这一核心，打造出超预期的产品，这样才会赢得客户的感动，让客户认可这个品牌。

2017年与美国最大的长租公寓机构，美国睿星资本达成战略合作，标志着中骏将长租公寓的世界标准引入中国，也进一步奠定方隅高标准的产品和服务。在今年方隅更是斩获“年度最具期待公寓运营商”奖项——市场的期许让方隅多了压力、更多了奔头——打造优质公寓品牌，努力拼搏，一切都为了今年下半年上海首个项目盛世亮相。

虽然起步晚 但我们要奋起直追

今年5月初，方隅公寓迎来了第一批管培生，热情洋溢的面孔为



这个大家庭带来无限活力和靓丽色彩。在管培生眼中，方隅是一方美好的小天地。然而作为一个创业型公司，这里更是奋斗者的战场。作为中骏旗下一员，方隅人也是中骏人，对持续拼搏的追求永不止步。有同事曾感慨：前一天加班到凌晨两三点，以为自己是公司最后一个，结果走出办公室看到还有不少同事在加班。

大家都知道，在公寓行业，方隅公寓起步晚，但对自己的要求却很高。所以大家也都卯足劲、奋起直追，一边吸取行业内或成功或失败

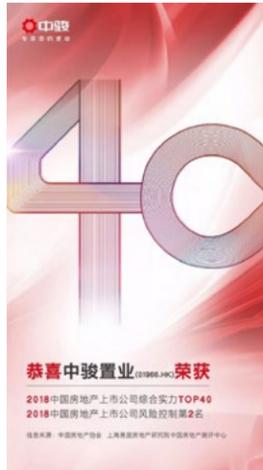
的经验，一边研究自己的路。同时，延续中骏“先人后事”的重要管理理念，方隅公寓已着手筹备“方隅学院”，从人才培养角度出发，通过系统培训来提升专业能力，激励人才进步，进而驱动公司发展。

不管是哪一方，对方隅都饱含期许。在今年下半年，位于大虹桥板块的核心区域上海中骏广场二期的首个方隅公寓项目也将正式运营。该项目定位虹桥商务区高净值人群，为其提供相匹配的高品质长租公寓产品，也将满足区域内品质型长租公寓市场的空白点。同时，方隅还将整合联合办公 FUNWORK 和超燃健身 FUNSUPER 产品，多业态整合，从而为客户的工作、生活打造极致的全新体验。

以此为起点，方隅公寓计划三年内布局5万间，优先进入北上广深四个一线城市，同时覆盖南京、天津、厦门、杭州、苏州等强二线城市，为更多人提供品质租住生活，让方隅为更多人的幸福生活代言！



中骏跻身房地产上市公司综合实力 40 强！风控排名第 2 名！



2018年5月25日，由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心主办的2018中国房地产上市公司测评成果在深圳举行。中骏荣登2018中国房地产上市公司综合实力TOP40，且被评为2018中国房地产上市公司风险控制第2名。今年3月，在由中国房地产业协会、中国房地产测评中心联合主办的“2018中国房地产开发企业500强测评成果发布会”上，中骏也荣登“2018中国房地产开发企业50强”，并在“2018中国房地产开发企业区域运营10强”中位列第2位。

中骏封疆拓土 势不可挡！

2018年3-6月，中骏集团土拓业绩抢眼，3月首进江西九江、江苏扬州，斩获厦漳、天津团泊西地块；4月斩获环沪首站——嘉善地块；5月斩获福建晋江万亩商住地，并连获重庆两幅优质地块。6月初，落子重庆永川卫星城，6月13日，更是单日斩获6幅优质地块，首进江苏无锡、连云港。截止6月17日，中骏今年以来共获36幅地块，优质足量土储，为中骏全年战略目标实现奠定了坚实基础。



中骏置业 2017 年合同销售金额创历史新高 至人民币 332 亿元

2018年3月15日，中骏置业控股有限公司公布截至2017年12月31日止年度业绩。2017年，集团超额完成人民币280亿元的年度销售目标，合同销售金额创下人民币332亿元的历史新高。2017年收益增长约29.0%至人民币161亿元。由于年内交付产品毛利率较高，毛利率由2016年的25.0%大幅上升至2017年的34.1%。年内溢利增长41.3%至人民币34.5亿元。



中骏集团首单应用区块链技术 供应链 ABS 成功发行

2018年3月29日，中骏集团首单供应链应收账款债权融资计划（供应链ABS）人民币7.69亿元，在北京金融资产交易所成功发行并挂牌。它是中骏集团首单供应链ABS，天津银行首单作为主承销商的供应链ABS，同时是北金所首单应用区块链技术的供应链ABS。



中骏集团再捐 1000 万元设立助学基金 致贺厦门大学 97 周年校庆

2018年4月6日，厦门大学召开建校97周年庆祝大会，会上，厦门大学向中骏集团颁发捐赠证书，表达敬意和感谢。2017年12月，中骏宣布向厦门大学捐赠1000万元，设立“中骏集团教育助学基金”。希望借此可以帮助更多品学兼优的贫困学子顺利完成学业、早日成才，改变自身命运的同时回馈国家与社会。

中骏获 32.4 亿元港元 银团贷款，融资能力再提升

2018年3月14日，中骏与12家银行签订一笔金额约为32.4亿港元的银团贷款，香港上海汇丰银行、恒生银行、中国银行（香港）牵头安排行及簿记管理人，兴业银行作为委任牵头安排行。此次贷款将有利集团进一步调低贷款成本，也证明市场对公司的认受性进一步提高，为今年拿地和未来销售增长做准备。



黄朝阳主席荣登“2018 胡润慈善榜”第八位！骏心公益，爱无止境！

2018年5月，胡润研究院发布了《2018胡润慈善榜》，中骏集团董事局主席黄朝阳位列慈善榜第8，首次进入胡润慈善榜前10。据悉，30余年来，中骏集团在取得商业成就的同时，积极投身慈善事业，累计捐助超8亿元人民币，主要用于教育、扶贫、救灾等方面。

中骏信用连获优评 行业实力节节攀升

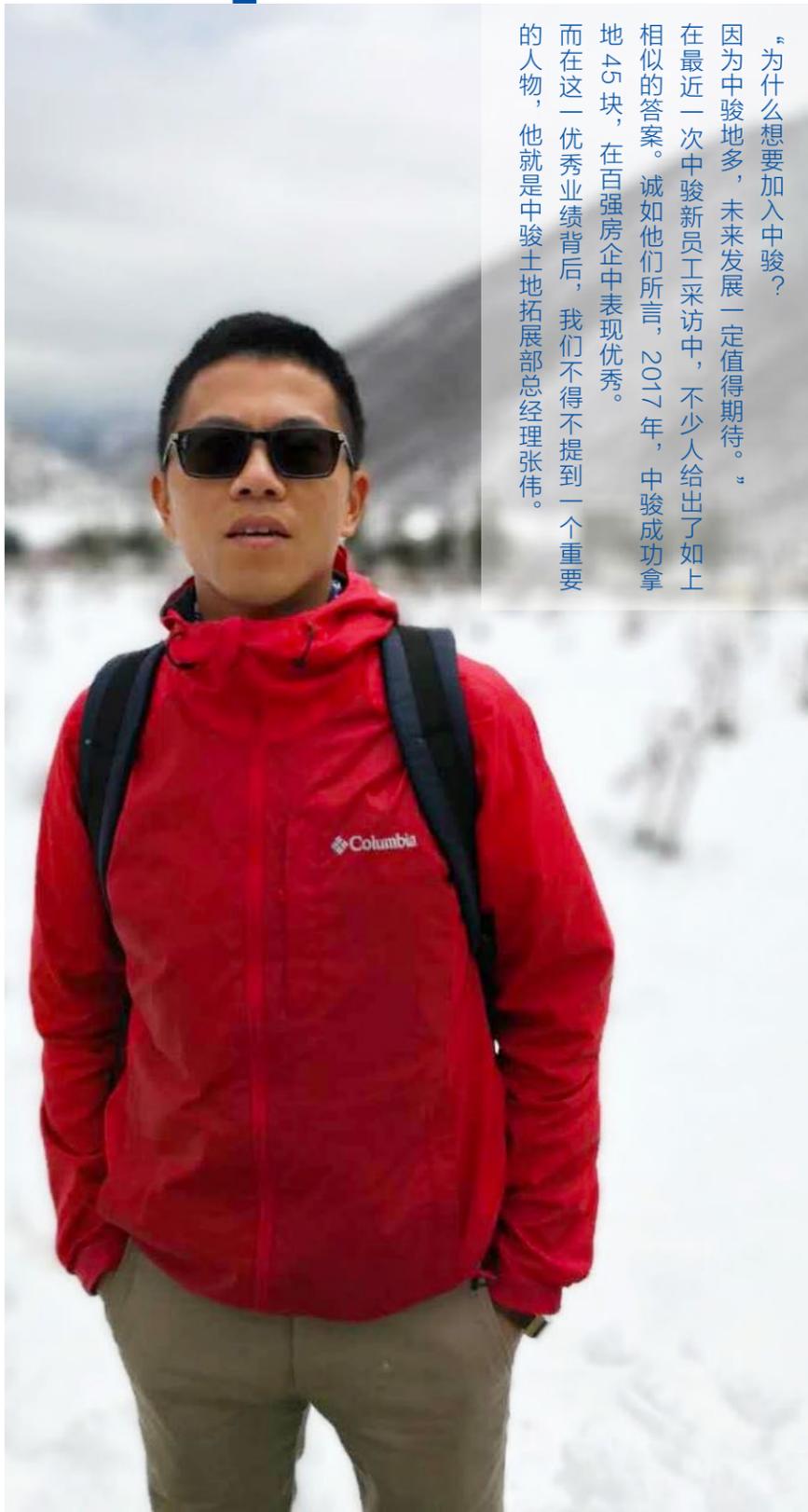
2018年3月，中骏发布2017年度业绩后，花旗银行、德意志银行、麦格理银行和海通国际一致确认“买入”评级，并一致调高目标价最高至6.38港元。同月，标普上调中骏长期信贷企业评级由B级调升至B+级。5-6月，招银国际、海通证券，首次覆盖给予买入评级。连月来，多家机构上调中骏目标股价，进一步彰显了中骏实力，也助推中骏品牌持续保持行业领先地位。

招银国际 CMB INTERNATIONAL	
买入 (首次覆盖)	
目标价	HK\$6.19
潜在升幅	+46.7%
当前股价	HK\$4.22



中骏 & 弘阳签署战略合作协议，强强联合共拓多元布局！

2018年3月27日，中骏与弘阳集团正式签署战略合作协议，标志着双方未来将进行深度合作，这对于中骏未来加速多元化战略布局，持续实现稳健、有质量的增长，有着重要的意义。



访中骏土地拓展部总经理张伟

敬畏者无畏， 自强者更强

“为什么想要加入中骏？
因为中骏地多，未来发展一定值得期待。”
在最近一次中骏新员工采访中，不少人给出了如上相似的答案。诚如他们所言，2017年，中骏成功拿地45块，在百强房企中表现优秀。
而在这一优秀业绩背后，我们不得不提到一个重要的人物，他就是中骏土地拓展部总经理张伟。

从9块地到45块地

不夸张的说，张伟是中骏投资体系从无到有、到壮大的重要推动人。

2017年张伟加入中骏时，正值中骏自厦门搬迁至上海，整个土地拓展部除了他以外仅有一名员工。先人后事，他一边组建团队，一边改进投资打法，变机会型获取土地为全面参与公开市场、二手并购市场竞争。逐渐地，集团上下，土地投资团队发展壮大至近百人，中骏土拓体系初成。

人多了，可供选择的土地机会多了，中骏要如何做好决策，走好每个项目至关重要的第一步？作为条线负责人，张伟开始制定起中骏投资体系规则，以硬指标进行各地投资强管控。比如要求各城市公司系统化监控每一块公开市场挂牌的土地，在规定时间内上报，如有遗漏则接受相应惩罚；要求做好每个项目的测算——从战略、市场、财务等多个维度进行评估，确保每个项目有合理的盈利空间。当前期做好充分准备后，再在每周投资决策会集体讨论，确保考虑充分，决策科学。

张伟说，从转化率来折算，每年他们至少要踏勘、调研近4000块地，才能有满足公司战略发展的参拍机会。

2017年，中骏共拿地45块，此前最多的是2016年，一共9块。骄人成绩背后，是张伟及其团队无数个日夜的努力。

以敬畏敬无畏

这几年，恰恰是房地产投资市场波诡云谲、风云变幻的几年。



在激变的浪潮里，如何把握方向？

用奋斗创造价值

张伟回答说，“惧者生存”——这也是中骏文化的核心要求之一。是敬畏，而非恐惧，他说，要遵从专业操守，要敬畏市场、敬畏规则，恪守底线。如登高峰，如履薄冰。中骏31年辛勤耕耘，走到数百亿规模，成为行业佼佼者。接下更以百年企业为目标，更需要在做大规模的同时确保稳健发展。

每个礼拜一，张伟会连轴开会，早会、部门会、投资决策会……礼拜二则开始出差看地，因为所有项目他都要亲自考察一遍。

“以敬畏敬无畏”，有了敬畏之心，会促使人更加谨慎作业，虽然会更辛苦，但却能脚踏实地走得更远。



“2023年就40岁了，我想试一试”。

在投资领域，张伟在业界已颇有名气，而他下一步的“宏愿”则是把中骏投资体系打造成地产投资界的“黄埔军校”。这是有例可循的，由他带教一年的管培生，现在已经可以会上向董事长作汇报，可以对接片区及项目组了。

员工这种快速进步正是源于他的系统化带教及高要求。他每周都会带员工看盘、看项目，他要求每位团队员工都能站在项目总的高度，熟知项目相关的市场、产品、成本、设计、财务、法务、运营等知识。他以身作则，告诉员工奋斗的价值——他说，他的要求确实很高，他的部门加班也确实很多，但他可以保证的是员工一定能收获足够的业绩，匹配曾经的付出。

目前他已经在着手打造一支熟悉中骏投资规则、高度认可中骏文化的高专业度投资团队，预期后期再将部分员工派驻至各城市公司牵头推进投资工作，这样即能快速实现中骏投资业务在全国范围迅速发展壮大。如中骏一直强调的先人后事，张伟相信，这个计划的成功实施将成为土地拓展部助力中骏千亿级规模达成的最大贡献。



——访 FUNWORK 创始人黄涛

跳出舒适圈 创业黑马玩转「联合办公」

在创业成为大潮的背景下，时代总会赋予勇于创新、敢于拼搏的年轻人更多的机会与挑战。本期“骏之路”栏目中，我们有幸采访到这样一位“创二代”，他勇敢跳出自己的舒适圈，突破惯性思维，寻找属于自己的一方天空，他就是 FUNWORK 创始人兼 CEO 黄涛。

不走寻常路 他顺从本心开疆辟土

2011年，黄涛海外留学学成归国，以实习生的身份进入中骏集团从一线做起。2年的时间，他助力中骏全国37个项目完成了150亿元销售额，被正式任命为公司营销负责人。

虽然顺利的完成了职业生涯的阶梯式发展，但靠自己双手去开疆辟土是源自血脉的执念。“放弃稳定，追求梦想的冒险精神才是我的本心。”黄涛如是说，“出身和经历决定了创业者真正能抓住和把握的机会在哪，我要选择一个与自己匹配度高的领域入手。”



杀出重围 创业黑马布局“联合办公”

创业的路并非是一帆风顺的。“创业第一年我所经历的困难和挑战，要远远大于之前在公司的三年甚至更久。”黄涛深深感叹，他笑谈道，从找到合适的合伙人到获得投资，没有一件事是容易的。

在进入联合办公行业前，黄涛已经对整个市场情况进行了调研，并且曾前往硅谷和以色列实地考察，发现无论是前期的亲历调研，还是后期各渠道反馈而来的信息都是相当正面的——既有国家的鼓励，也有政策



的支持，况且它还是一个新兴的市场，对于房地产行业来说它又是一个轻资产的模式，而且国外还有一些比较成功的案例等。

但真正进入这个行业去实战的时候，发现其实现实还是很残酷。自2015年联合办公行业在中国扎根，伴随几千家众创空间开业的同时，也发生很多倒闭关门事件。“这本身不是一件坏的事情，给我们行业这些创业者和CEO一些警惕跟反省。”黄涛相信，只有在充分竞争的市场之下，才能做出好的产品跟口碑！

如果说，联合办公模式颠覆的是传统办公行业的方式，那么 FUNWORK 模式就是这充满竞争的新市场中杀出的一匹黑马：“引领办公新潮流”始终是 FUNWORK 的核心愿景。在各大联合办公空间运营商纷纷开始争夺优质地段的同时，FUNWORK 已经将拓展重心放在与各大开发商及业主的深度合作上，服务对象也不仅仅只是空间内的入住客户，空间所在大厦甚至相邻片区都将被纳入服务范畴。

多点布局 共绘“Fun+”未来图景

创业3年来，FUNWORK 已崭露头角，截止2017年底已布局涵盖了北京、上海、深圳、杭州、厦门等主要核心城市。

此时的中骏集团已经将总部迁至上海，并尝试更多元化发展，以期在消费升级时代再创辉煌。一次次考察，一轮轮沟通过后，中骏“Fun+幸福生活”生态圈战略应运而生——集团决定战略布局联合办公 FUNWORK、方隅公寓 FUNLIVE、超燃健身 FUNSUPER 及大健康等新型业务板块，将联合办公、商业体系、长租公寓、酒店等打造成城市立体网络。

作为中骏下一个十年发展规划重点打造的“Fun+幸福生活”生态圈中重要一环，FUNWORK 的愿景是带给客户最好的办公体验和空间服务。黄涛针对升级后的 FUNWORK 空间介绍道：“我们的产品已经全面进入3.0升级阶段：以‘绿色生态、健康自然、人工智能’作为 FUNWORK 空间的设计特色，以‘健康、有趣、分享、奋斗’作为 FUNWORK 运营的经营理念，FUNWORK 可全方位满足城市中高阶人群的多元化需求。”

2018年，黄涛计划将 FUNWORK 的规模拓展到200,000平方米，在一、二线城市的核心区域计划新建50个新项目，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，以“资产管理者”这一全新角色跻身联合办公领域第一梯队的口碑品牌。

感谢有你，一路同行

——中骏集团 20 年以上员工“长期服务奖”颁奖活动侧记

岁月不居，春秋代序。至 2017 年，中骏集团已经走过了风雨兼程的 30 年，并一路发展壮大。公司长期以来的快速、优质发展，离不开无数员工的鼎力支持与一路相随。为了肯定和表扬员工对公司的长期贡献与忠诚，弘扬中骏集团企业文化，营造良好的团队氛围。由总部行政人力资源部牵头，对在中骏集团服务时间超过 20 年的 22 位老员工，予以“长期服务奖”表彰。



颁奖仪式

2018 年 4 月 14 日，颁奖仪式在集团总部上海中骏集团大厦 9 楼多功能厅隆重举行。中骏集团董事局主席兼总裁黄朝阳，董事会副主席兼执行董事陈元来、郑晓乐，助理总裁库卫红，住重中骏董事总经理杨泽湧，中骏电气董事长黄祥德，中骏集团行政人力资源部总经理孙强 7 位高管出席本次活动，与在中骏集团工作 20 年以上的同仁们一起庆祝这一激动人心的时刻。

颁奖仪式上，3 位获奖员工的代表分享了在中骏的心路历程、长期工作的感悟。之后在激昂的音乐声中，黄董亲自为每一位获奖员工颁发了长期服务纪念奖牌，并携到场高管团队和获奖员工合影，共同见证这一光荣时刻。

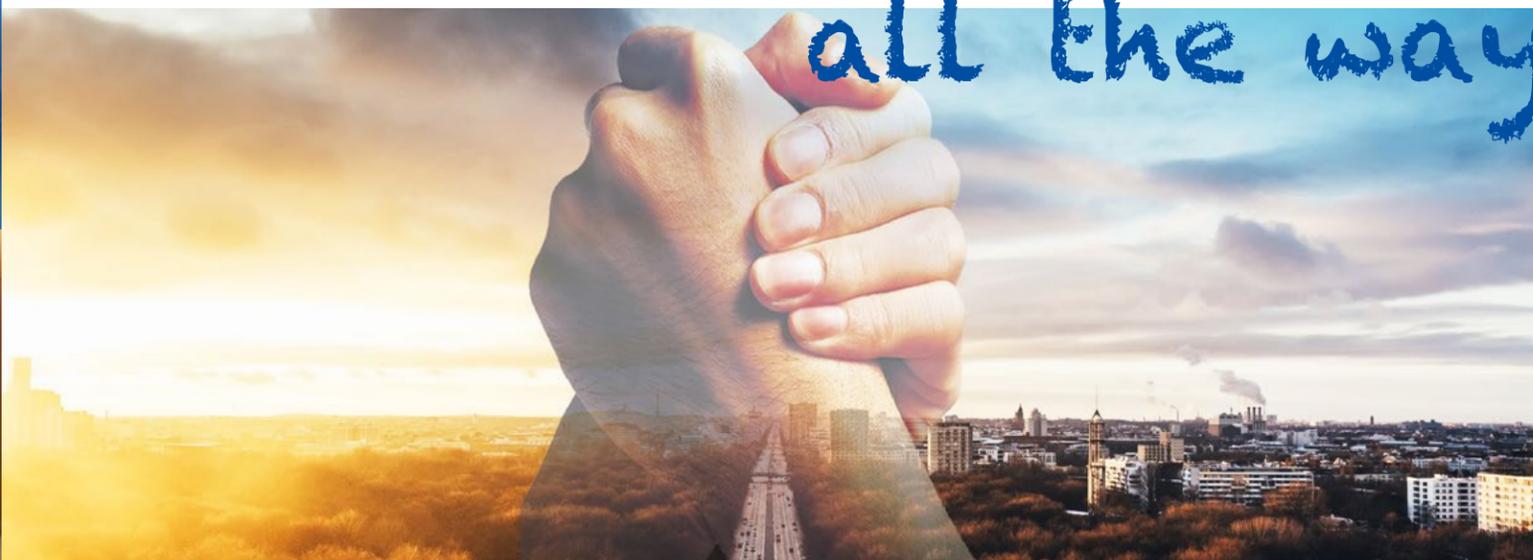


黄董说

在颁奖仪式上，黄董作了感人发言：回首过往，创业征途上的一幕幕闪现眼前，正因为在前行道路上无数像他们一样的老员工，一直以来与公司携手同行，用无怨无悔的青春，不懈的助力，才铸就中骏今天的成就！

他说，中骏前行的路还有很长，希望大家坚守这份执着、信任，在未来的工作中继续努力、精益求精，继续与公司同进步、共成长！

Thanks for being
with me
all the way



老员工说



“不用扬鞭自奋蹄”的中骏精神、简单自律的工作氛围、和谐而富有工作激情的团队，在想起这么多年的工作片段时，会不经意嘴角上扬，露出感动的微笑。（中骏集团泉州公司市场部 杨丽玮）



好多刚认识的朋友和新同事经常会问我一个问题：为什么能在中骏一呆就是十几二十年？我总是以一言蔽之：因为中骏是一家一直在向上发展的企业，有着良好的工作氛围，不管在什么岗位，你始终都能感受到一种自我提升，也能找到认同归属感。（住重中骏营业本部 张卫华）



在中骏电气工作二十余载，我亲身感受到公司在不断的完善，不断壮大，不断进步，我为能够给公司发展贡献一份力量而倍感荣幸，也正是这种荣誉感让我始终在工作中充满信心与激情。（中骏电气泉州生产部 谢梓幼）

结语

因为无数中骏人长久以来的卓越贡献、共同奋斗，才铸就了今天的中骏集团——一家拥有坚定价值观、卓越产品和独特企业文化的企业。我们向老员工致敬，他们忠诚、可靠、朴实，用无悔青春谱写了奋斗的赞歌。中骏因你们而精彩，感谢有你，一路同行，让我们继续携手见证更美好的未来！

不负时光 愈见芳华

——讲述中骏人的那些事儿

编者按：生命不止、奋斗不息。在追求进步的道路上，中骏人步履不停，而这前进之路上也发生了无数有趣、有料的小故事，引起了中骏人的共鸣。本期“骏特写”栏目，将继续为您讲述中骏人的那些事儿。



谢麒

杭州公司
钱塘御景项目



》暴雨算不了什么

2016年，为了让项目基坑赶在8月份G20会议前完工，整个5月到8月，我们穿上劳保鞋，戴上安全帽，直接住在了工地里。晚春时候杭州还有点冷，但工地上洗澡也只有冷水，我们咬紧牙关抗着。夏夜里被蚊子咬得睡不着，我和同事们就到工地上巡查基坑。每一分努力都没有白费，连续三次第三方检测，我们项目部都是第一名！

》毫厘不差，未来才能走千里

有一次核对全面预算时，我发现加总的总数和目标有细微的差异。上万个数据，近百份表格，我和财务的几名同事一起重新核对所有细项。从下午五点多直到凌晨两点多，大家终于找到了那一个错误数据，进行了修正。牺牲休息时间没关系，严谨的精神不能丢。

黄龙翔

杭州公司
行政人力资源部



杨高

南京公司
财务部



》向辛苦工作的同事们致敬

有一次“夜总会”，一直开到凌晨4点多。我觉得回家会影响家人休息，就走出办公室透透气准备回来接着上班。出门后看见保洁阿姨们已经开始上班了，她们看到我和我热情的打招呼。走到门口，发现保安兄弟笔直地站在那里，对我说“早”。以前觉得工作有点辛苦，可是，在中骏，辛苦工作的人有很多，所以，我还要倍加努力。

》在高铁上美美地睡着了

刚入职半个月时，南京有多块土地要在上海竞拍。竞拍前夜，我们在南京忙到凌晨2点多。然后凌晨5点又赶到上海，到站后，我在附近的肯德基里小睡了一会儿，快到拍地时间时又斗志昂扬地去参拍，最后我们拿下了三块地。在回南京的高铁上，怀抱着成功的喜悦，我美美地睡着了。

翁国平

南京公司
土地拓展部



曹维

深圳公司
客户服务部



》她长了一对“隐形的翅膀”

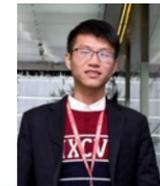
那天，大家吃完午饭在回公司的路上，看到一个小女孩独自坐在三轮车上玩耍。可能他不小心拉动了操作杆，三轮车忽然启动冲了出来，眼瞅着就要撞向围栏。大家还没反应过来时，瘦弱的物业管家冯艳文已飞扑上前，护住孩子并按下手刹——这就是中骏人，关心身边的每一位人，专注每一个人的感动。

》黑人牙膏，请让我为你代言

2013年3月，我刚进中骏半年，正赶上黄金海岸项目要举办沙雕节，公司安排我前去配合组织活动，并负责沙滩整治。海边紫外线强，一个月下来，晒得N倍黑。回到公司后，同事们都说：“小林，你笑起来露出的洁白牙齿，可以给黑人牙膏代言了。”这就是中骏工程人的日常。

林焜

深圳公司
工程部



》众人拾柴火焰高

我入职的第一天，是柏景湾项目上方案会的日子。因为一些原因方案未能通过，我们心急如焚，利用周末休息时间，全部门加班兵分两路，考察了铜山区所有的商业项目。随后抓紧时间聚在一起分析、讨论，第一时间反馈修改意见给设计。第二天，新设计方案出炉，并顺利通过了。兄弟们一起埋头苦干、出谋划策的场景，成了我最深的记忆。

杨帆

徐州公司
市场部



》拿下地块背后的故事

G29号地块斩获前夕，整个徐州公司团结一心，各部门通力协作，决心把地块拿到。一版版测算，一遍遍改方案，反复思考最合适的业态。经过几天几夜的奋战，最终呈现出一份优质的报告及详细数据，最终我们以较低溢价斩获了这宗优质地块。在拿这块地的过程中，我深刻体会到，单兵作战固然勇猛，但团体协作可以发挥出更大的力量。⚙️

张巧巧

徐州公司
土地拓展部





关注骏时光微信
(gh_7b84710a591b)



中骏集团
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