

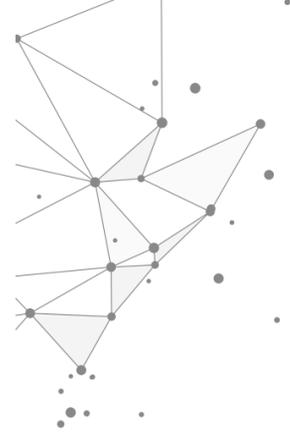
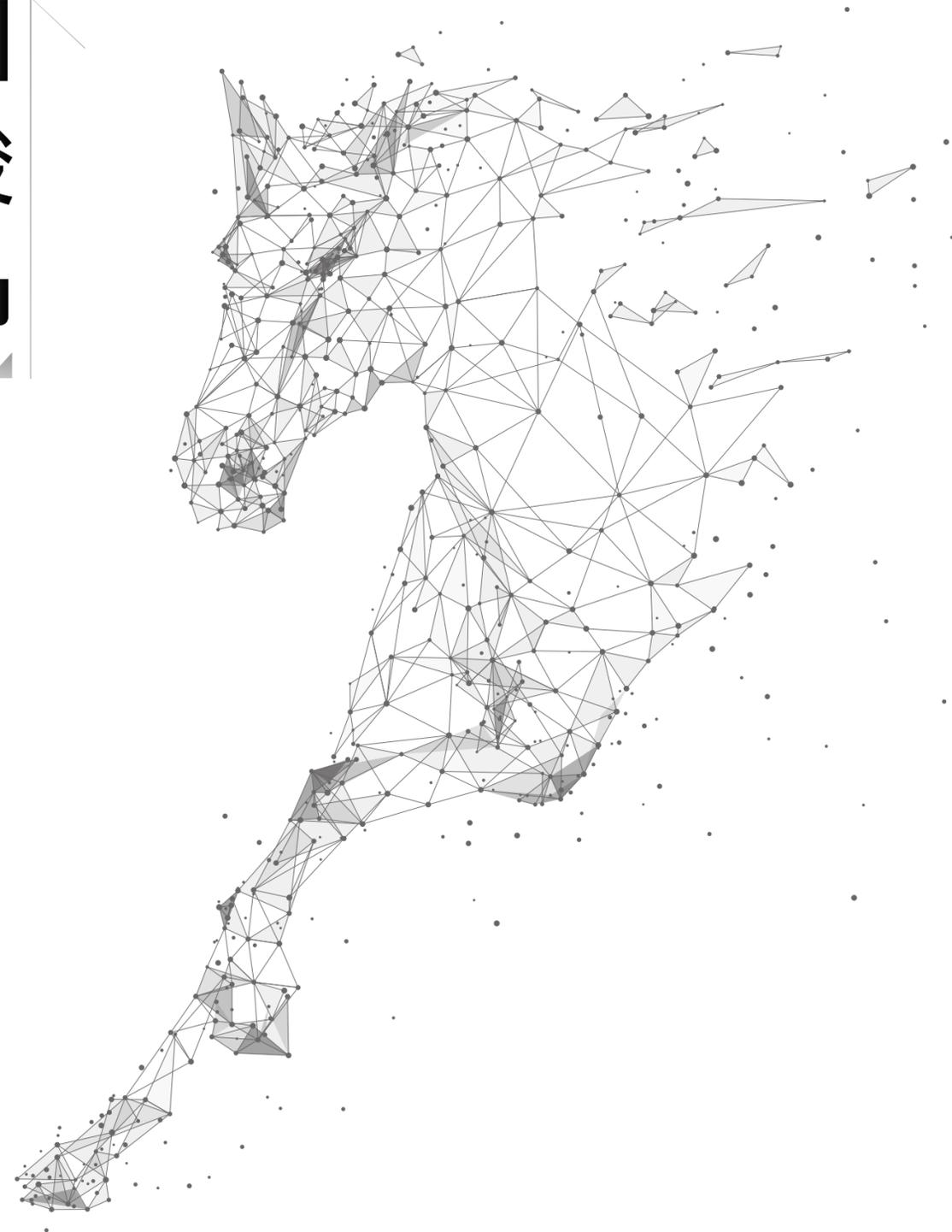
大道为骏



021-5263 6666
上海市闵行区申长路1688弄2号中骏集团大厦
www.sce-re.com
2020年12月



中国骏马





CHAIRMAN'S MESSAGE

主席寄语

不积跬步，无以至千里。回首过往，中骏经历了数次里程碑式的跨越发展。

1987年，中骏创立于泉州；1990年，中骏迁至厦门；2007年，中骏拥有了独立的总部大楼——厦门中骏集团大厦；2017年1月，中骏总部移师上海；同年12月，位于上海中骏广场的中骏集团大厦正式启用。每一次搬迁，都是为了更大的梦想。2020年，中骏集团合同销售额突破1000亿元人民币。如今的中骏，立足上海、放眼全球，将以更加开放进取的思维拥抱未来。

作为改革开放40多年巨变的见证者，中骏感恩这个大时代，也坚定看好中国的未来！时代不断变化，中骏也在变化中不断探寻企业发展的确定性。2017年，中骏提出“一体两翼”的发展战略，解决投资的确定性；同时，通过对多元业态商业模式的不断探索和创新，解决经营的确定性；通过组织能力的打造，凭借“先人后事”的管理理念，解决团队的确定性。在不确定的环境中，中骏努力把握更多经营管理的确定性，以此为企业带来更大的发展空间和可持续增长动力。

因为相信，所以看到；因为看到，所以奋斗！当未来已来，唯有坚定信念，方能乘风破浪、直抵彼岸。跨越30余载的中骏人，肩负着共同的使命与愿景，为梦想，奋斗再前行！

中骏集团控股有限公司
董事局主席

CONTENT

目录

05/08 01. 大道骏起

09/16 02. 大道骏行

17/44 03. 大道骏景

45/56 04. 大道骏德





大道 骏 起

初心中江举帆

新生骏起未来

SUMMARY

中国之骏马 逐梦万里路

中骏集团创办于1987年，总部设于上海，是一家专注于房地产开发及相关业态的综合性城市运营服务商；集团于2010年2月在香港联交所主板成功上市，股票代码01966.HK。

中骏集团业务体系涵盖住宅开发、商业地产、长租公寓、文化旅游地产、产业地产，大型购物中心的运营管理、住宅与公共设施的物业管理、教育、健康管理等业务板块，以及基金管理投资等金融服务。

中骏集团雇佣员工超过10000人，连续6年进入“中国房地产开发企业50强”，连续5年进入“财富中国500强企业”。

2020年，中骏集团销售规模超过1000亿人民币。

STRATEGY PLANNING

战略规划

2017年，中骏集团基于中国城市化进程、未来房地产行业发展格局及消费升级的内需市场，确定了“一体两翼”的发展战略。

住宅开发应规模发展及行业竞争挑战，确定“千亿级战略”，继续扩大住宅为“一体”的开发规模，进入千亿级销售规模阵营；构建“FUN+幸福生活”生态圈，确定以中骏世界城新零售购物中心、方隅长租公寓为两翼的转型协同发展战略，开启第二业务曲线。

中骏集团同时孵化教育、健康管理等新业务领域，并借助iFUN智能化物联网平台，以科技为动力，致力成为卓越的美好生活引领者！



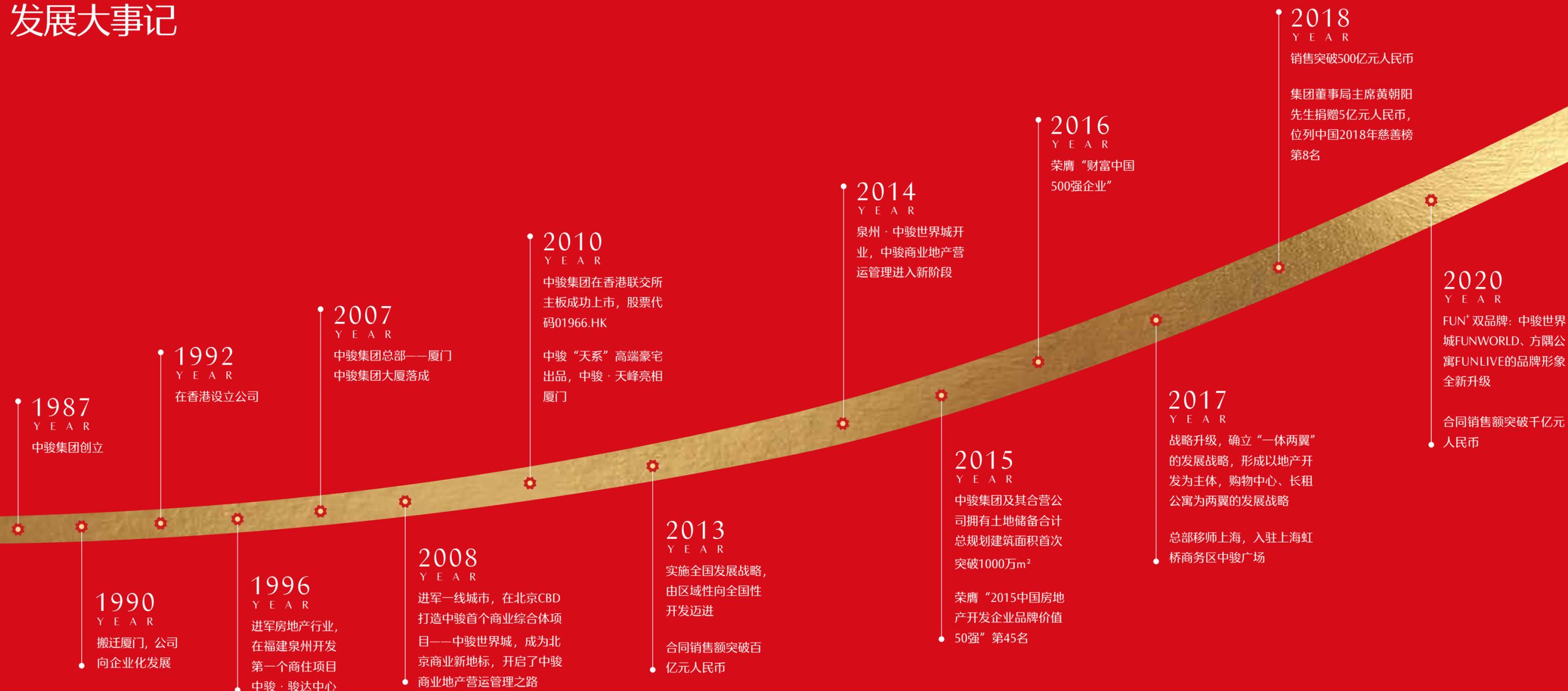
大道 骏行

万里征程始于足下

卅载深耕骏行不止

HISTORY AND DEVELOPMENT

发展大事记



GLORY

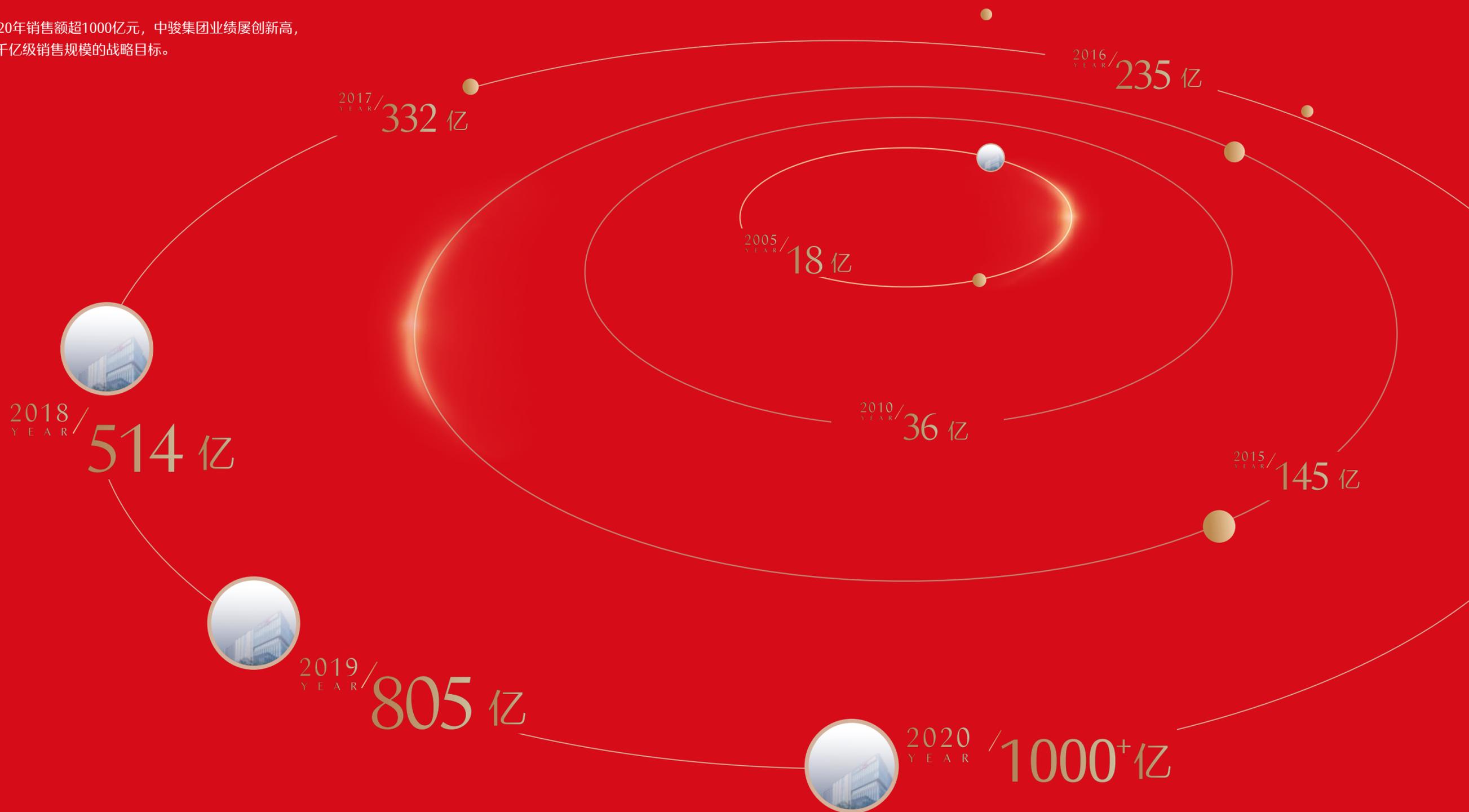
一路驰骋 载誉向前



PERFORMANCE

中骏业绩 跨越式迈进

从2005年销售额18亿元到2020年销售额超1000亿元，中骏集团业绩屡创新高，实现了2020住宅开发年突破千亿级销售规模的战略目标。



大道 骏景

产业多元 双轮驱动 助力发展

RESIDENTIAL DEVELOPMENT

住宅开发

住宅开发战略聚焦在一线及二线城市，弹性进入强三线城市，重点布局“4+1区域”：长三角经济圈、环渤海经济圈、粤港澳大湾区、中西部核心城市以及海西经济区。现已进入超过60个城市，项目遍布上海、北京、深圳、杭州、宁波、南京、苏州、天津、济南、青岛、重庆、成都、郑州、昆明、福州、厦门等核心城市，土储面积超3200万平米。中骏集团自1996年开发第一个项目泉州“中骏·骏达中心”以来，至今已经开发建设项目超过200个，开发面积超过6000万平米。



三大匠心产品系 以品质得人心

中骏集团始终坚持将人居需求放在首位，与国际知名团队合作，引入先进管理理念，不断提升产品品质，从空间规划到户型研究，从建筑、景观设计到工程施工，以人为本，精雕细琢，致力于打造最符合现代人居生活方式的美好社区。目前，中骏已形成了高端型“天”字系、改善型“景”字系及康居型“四季”系为核心的三大住宅产品系。

TOP-LEVEL

高端型“天”字系

择址珍稀地段，中骏以数十载豪宅修为，专为高端改善型家庭打造“天”字系作品，代表项目包括北京中骏·天宸、北京中骏·西山天璟、上海中骏·天誉、上海中骏·天璟、厦门中骏·天禧、厦门中骏·天誉、厦门中骏·天峰、厦门中骏·天宸、厦门中骏·天盈等。

XIAMEN SKYLAND

厦门中骏·天禧

世界心系于此，唯岛内一思明。致敬思明十年一地，集萃中骏数十载豪宅修为，匠造超越时间的恒产；联袂国际大师，灵感于岛城文明，同频全球语境下的艺术美学，雕塑天际的留白，重塑岛内塔尖人居海拔，入席全球塔尖豪宅名录。



厦门天禧
效果图



北京天宸
实景图

BEIJING POLARIS

北京中骏·天宸

缘定西城富贵之地，择址德胜门文脉之心，以匠心精研土地价值。在洗练浑厚的建筑中，融入当代人生活方式的多元与包容，建筑打造、园林妆点、户型空间、精装标准、均以府制规格量身定制。

SHANGHAI PARAMOUNT

上海中骏·天璟

择址上海虹桥之芯，距离国展中心仅约900米，双地铁交汇处，鼎级国际商业、教育、医疗配套环伺，以匠心精研土地价值，采用新亚洲建筑风格，以传统文化为根基，融合现代建筑的简约线条元素，底部石材、立面真石漆，天然高质感用材，以品质抗衡时间。



上海天璟
实景图

IMPROVED-LEVEL

改善型“景”字系

中骏为城市精英家庭精心打造，以低密、绿色为特色的改善型居住产品“景”字系，代表项目包括北京中骏·云景台、上海中骏·柏景湾、天津中骏·雍景府、深圳中骏·云景府、杭州中骏·柏景湾、泉州中骏·裕景湾、徐州中骏·云景台等。

BEIJING CLOUDVIEW TERRACE

北京 中骏·云景台

择址北京南城房山腹地，为北京年轻人打造50万方理想城邦，国际式街区规划，改善级九大超级配套，多维云住生活体系，以精装洋房高品质人居产品，重启北京品质刚需时代，构建青年人居共享能量场。



北京云景台效果图



上海柏景湾实景图

SHANGHAI PARKVIEW BAY

上海 中骏·柏景湾

约15万平方米低密度花园别墅区，涵盖精装高层、联排别墅两大物业形态。外拥双环两轴三轨立体交通，畅享国际生活圈，内揽数万方浩瀚景观，主题园林精巧布局，户户入景、尽揽花园盛境。



深圳四季阳光实景图

LIVABLE-LEVEL

康居型“四季”系

中骏以精工品质引领全新生活方式，打造康居型“四季”系列产品，代表项目包括如深圳中骏·四季阳光、北京燕郊中骏·四季花都、厦门中骏·四季阳光、泉州中骏·四季阳光等。

SHENZHEN SUNSHINE CITY

深圳 中骏·四季阳光

拥享双地铁、双公园、一站式教育配套等稀缺资源，5万平方米社区配套、65-105平方米创意实用户型，打造50万平方米品质社区。



THE GREAT SCE

COMMERCIAL REAL ESTATE

商业地产 城市生活新方式

中骏商业地产致力于为客户创建精彩愉悦的办公、购物、休闲娱乐的城市生活空间，打造购物中心、高端写字楼、高端公寓、商业休闲街区、体育场馆等产品。

SCE PLAZA

上海中骏广场企业总部园

上海中骏广场企业总部园位于虹桥商务区核心区，建筑面积约40万平方米，融合总部办公、精睿生活空间和3.2万平方米精品商业于一体，南区定位为世界级总部办公群落，吸引了平安中国、华夏人寿、奥托立夫、安踏等国内外知名500强企业区域总部及上市公司入驻。北区标准办公定位为智慧创新办公平台，含创新共享办公、长租公寓、精品酒店、运动健身、健康管理及休闲商业街区于一体，是为国内外实力企业倾力打造充满幸福的商务主场。

实景图

CULTURAL TOURISM REAL ESTATE

文化旅游地产 生态型多功能社区



GOLD COAST

中骏·黄金海岸

中骏·黄金海岸占地约2000亩，集休闲度假、文化、旅游、酒店、商住、购物功能于一体，坐拥山、海、滩、湾、林等城市绝版自然资源，是中骏最具代表性的集现代化、生态型、滨海国际化于一体的文化旅游地产代表作之一。

CLOUD VALLEY

中骏·云谷小镇

中骏·云谷小镇位于全国第五大空港——昆明空港新城核心，占地近1300亩，项目规划有20万平方米商业综合体、5万平方米儿童主题公园等全维度配套，是中骏首个全龄公园生活小镇，也是国内少有的城市级公园生活小镇项目。



INDUSTRIAL REAL ESTATE

产业地产 现代化综合性企业创新高地

STRAIT ECO-CITY

中骏·海峡科技生态城空港产业园

海峡科技生态城空港产业园位于厦门新机场空港产业区，总占地8000亩，涵盖空港基础产业、现代服务业、高科技制造业及现代物流业等，同时兼有休闲度假、先进医疗保健、购物中心、商住及教育等多项配套服务功能，是一个现代化、综合性的海滨新区。

SCE COMMERCIAL MANAGEMENT INTELLIGENT SERVICE

中骏商管智慧服务

中骏集团基于未来的转型战略及消费升级的内需市场，战略拓展新零售商业综合体——中骏世界城，至2020年，已经开业及在建的中骏世界城近30座。预计到2025年，中骏世界城开业及在建数量将超过100座。应未来发展需要，中骏集团成立了中骏商管智慧服务控股有限公司，负责商业运营管理、住宅及公共设施的物业管理，为客户提供智慧服务。

FUNWORLD

购物中心

中骏世界城FUNWORLD作为中骏商管快速发展的核心业务版块，主打“都市流行、品质生活、都市奥莱”三条产品线，以消费者需求为中心，引领潮流与时尚，融合销售、餐饮、娱乐、文化等多元化业态，拓宽城市消费场景和社交场景，成为全新生活方式的提案者和引领者，打造活力缤纷的欢聚之城，创造更美好的幸福生活。



百城计划 全面加速



2020年，中骏商管正式开启战略版图新序幕，全面加速发展，至2025年计划布局100个中骏世界城FUNWORLD，运营面积超1000万m²，会员数超2000万人，依托“全国连锁、区域深耕、核心辐射”的战略布局方向，铺开全国化连锁发展版图。

100

中骏世界城(个)

1000+

运营面积(万平方米)

2000+

会员数(万人)



中骏世界城产品线

活力缤纷 欢聚之城

站位城市发展及消费市场需求，构建购物休闲生活体验中心，集精致生活零售、亲子教育、餐饮美食、休闲娱乐、教育培训等城市生活功能，致力成为城市经济坐标点，助推城市商业能级。

都市流行

时尚潮流社交中心

- 一二线城市副中心、新城中心；三线城市中心
- 潮流、网红、首进、旗舰，时尚消费的消费内容
- 年轻人及年轻家庭

品质生活

家庭生活体验中心

- 三线城市新城中心、四五线城市中心
- 居家生活所需内容
- 全客层家庭

都市奥莱

高性价比购物中心

- 一二线城市副中心、新城中心，TOD地铁上盖
- 高性价比零售及体验式配套
- 目的性来访客群



PROPERTY MANAGEMENT

物业管理

中骏集团旗下世邦泰和自2002年成立以来，坚持改善和提升业主的居住品质，不断引进先进的管理模式和技术，现为中国物业管理协会理事会员单位、福建省物业管理企业副会长单位，业态涵盖别墅、花园洋房、高层住宅、酒店式公寓、SOHO商业城市综合体、写字楼等多种物业类型。世邦泰和用心定制“FUN邻生活”计划，为业主营造高品质幸福社区生活，致力于成为美好生活的引领者。

世邦泰和已通过ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、ISO45001职业健康安全管理体系认证，并连续多年荣膺中国物业管理品牌价值50强，2020年荣获“中国物业服务百强企业”第32位。



FUNLIVE RENTAL APARTMENTS

方隅长租公寓

中骏集团基于国家“租售并举”的住房策略及长租公寓的发展前景，战略拓展长租公寓业务，聚焦拓展一线及核心二线城市；中骏集团成立方隅公寓控股有限公司，负责长租公寓的开发、营运，并形成独特的差异化商业模式。2020已经开业营运2.5万间长租公寓，预计2025年开业营运将超过20万间长租公寓。

FUNLIVE

长租公寓

FUNLIVE方隅以卓越的设计，温暖的服务重新定义“居住”；为健康自觉、重视社交、精明聪慧、对品质极具洞察力的新一代租客，提供一个触手可及的高端居住环境。在方隅，我们致力于创造一切条件，以满足租客对美好生活的向往；我们用开放包容的态度，拥抱租客的每一种需求；我们服务于志趣相投的社群，并且为他们创造生机勃勃的社区体验；我们想提供给租客的，不仅是居住之地，还是繁荣之所，一个真正属于自己的角落，无需妥协。



资本运营 规模竞速

FUNLIVE方隅计划至2025年布局20万间长租公寓，资本资产管理规模600亿元，公寓管理租金规模100亿元。

| | | |
|-----------|--------------|--------------|
| 20 | 600 | 100 |
| 长租公寓（万间） | 资本资产管理规模（亿元） | 公寓管理租金规模（亿元） |

方隅产品线

一个属于自己的角落 无需妥协

FUNLIVE方隅创造了一个介于租赁和酒店之间的新空间，它以卓越的设计以及服务让租客生活更加便捷，并且有足够的机会连接新的社区，跟熟知和信任的邻居共处。它不仅是居住之地，还是繁荣之所。



方隅国际公寓

轻奢国际公寓

由知名设计师打造，位于一线城市核心区，为追求高品质生活、见多识广的客群提供温暖精致的居住空间，配套完善的多功能会所，并提供温暖有心的服务，轻松实现美好的生活，无需妥协。

实景图

方隅精品公寓

中高端精品公寓

公寓位于一二线城市及其他核心区位，为城市中积极进取、乐观向上的青年精英们，提供超越普通预期的中高端居住体验。富有设计感的房间，志同道合的邻居，多功能的配套空间以及服务，使他们可以最大限度的享受生活。



实景图



实景图



实景图

云涛公寓

青年社区公寓

公寓位于一二线城市非核心区位，为租房的单身客群、家庭客群提供舒适实用的居住空间，专业的运营服务，有一定的共享配套和丰富的住客活动，使客户在城市中的租住生活放心无忧。

THE RELATED COMPANY OF THE GROUP

集团关联产业

中骏机电控股有限公司

中骏重工（厦门）有限公司

建筑机械、工程设备、电力设备
产业机械及环保设备等大型机械

住重中骏（厦门）建机有限公司

大型挖掘机、摊铺机、林业、矿业等特种机械

加藤中骏（厦门）建机有限公司

中小型液压挖掘机——小挖世界领舞者



中骏电气发展有限公司

专业生产110kv以下各种类型电力设备

中骏智能电气科技股份有限公司

环网柜、中低压开关成套设备装置、户内真空断路器、
智能化组件、智能配用电系统解决方案

中骏智能（泉州）有限公司

专业生产110kv及以下各种节能型干式变压器、油浸式
变压器及预装式变电站



大道
骏
德

百年企业文化为先 肩负责任回报社会

CORPORATE CULTURE SYSTEM

企业愿景
CORPORATE VISION

企业文化体系

资源是会枯竭的，唯有文化生生不息。只有不断审视、完善我们的文化，并以此作为企业发展的内驱力，全体中骏人才能在共同文化的感召下，在打造百年中骏的道路上聚力同心、合作奋进。

关键价值主张

KEY VALUE PROPOSITION

专筑您的 **感动**

企业使命

CORPORATE MISSION

创建 **智慧** 生活

让 **幸福** 触手可及

打造受人尊敬的 **百年** 企业

成为 **卓越** 的 **美好生活** 引领者

核心价值观
CORE VALUES

客至上

拥抱变化

持续奋斗

简单自律

• 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

战略理念

以**未来**决定**现在**

风控理念

惧者**生存**

管理理念

先**人**后**事**

经营理念

做**正确**而**难**的事

TALENT PRINCIPLE

人才理念



尊重价值 分享幸福

中骏始终坚持“企业管理的本质是人力资源的构建”和“先人后事”的理念，主张“以价值创造者为本”，重视为员工赋能，尊重员工的劳动，感谢员工的奉献，让优秀人才获得良好回报，不断激发员工的事业心、责任感、使命感，实现企业价值与员工价值的共同成长，保持公司的可持续发展。

科学管理 架构明晰

人性化管理方针、完善的福利制度、大量的教育培训机会、宽广的发展空间使中骏吸纳了大批企业精英，来自日本、台湾、香港等地的国际型人才与国内的高素质业界精英形成了中骏专业、敬业、稳定的职业经理人团队，成为中骏未来发展的坚实保证。

激发潜能 共享成果

中骏坚持“人力资源是第一资源”的原则和“人性化管理”的方针，运用能上能下的竞争机制，重视为员工赋能，量才适用，因能定岗，激发员工的潜能和创造力，为人才提供成长的条件，帮助员工实现价值的提升，并以员工的能力和贡献衡量员工对企业的价值。中骏强调“以价值创造者为本”“资源向奋斗者倾斜”。

“千里马”、“启航生”计划

为打造后备人才梯队，储备未来事业发展的生力军资源，中骏于2017年建立“千里马”和“启航生”两大管培生培养体系，并于2020年顺利完成“三年千人”的管培生招募计划，管培生已成为中骏人才库的重要部分。

千里马：以培养“精通专业的管理者，企业未来的领导者”为主要目标。

启航生：以培养优秀营销操盘手为主要目标。

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

履行社会责任 践行企业使命

追求卓越，回报社会，是中骏集团践行优秀企业公民的信念。

SOCIAL RESPONSIBILITY

社会责任

中骏集团在取得商业成就的同时，积极投身慈善事业，捐资助学，数十年如一日。20多年来累计捐助各项公益事业超8亿元人民币，主要用于教育、扶贫等方面，并设立了专项慈善基金、助学基金、扶贫基金等慈善项目。

慈善教育——认知改变、行为改变、命运改变

慈善扶贫——一个小小善举，可能改变他人生



实景图

ENVIRONMENTAL PROTECTION

环境保护

中骏认为企业在应对气候变化中扮演着重要角色，持续推广节约资源、节能减排的工作文化，提倡无纸化办公，还将碳足迹评估纳入各年度工作计划，制定减碳目标和优先次序，让减碳过程更有效率。

同时，中骏密切留意业务板块下各项目对环境保护产生的影响，在确保项目品质的同时，推动合作伙伴关注环保及安全施工，中骏的商业楼宇项目已安装能量计量系统，同时，积极探索IBMS智能大厦管理系统，打造更加节能降耗、高效安全的整体环境，提升能源使用效率，避免浪费。



DONATIONS

公益大事记

中骏公益以教育为主航道，积极投身教育、文化、环保三大领域及其他社会民生相关公益，足迹遍布全国。

教育

中骏集团向福建南安慈善总会捐资5亿元人民币，成立“南安市慈善总会中骏慈善基金”（2018年）

中骏集团将定向厦门大学的教育基金规模扩大至1000万元，并加设“厦门大学中骏集团教育助学基金”，用于开展多项奖助学金项目（2018年）

中骏集团向福建发树慈善基金会捐资1.2亿元，助力教育、扶贫公益事业（2017年）

中骏集团与中华思源工程扶贫基金会·新浪扬帆公益基金携手教育公益项目长期合作，并捐资1000万元（2017年至今）

中骏集团向福建泉州市鲤城区慈善会捐资1600万元，改善鲤城区教育设施建设（2014-2015年）

中骏集团向江西省海外扶贫基金会捐资100万元，资助江西省于都县贫困学子（2015年）

中骏集团向福建省华侨公益基金会捐资1000万元（2012年）

中骏集团向厦门大学捐资2000万元，用于建设厦门大学翔安新校区（2011年）

中骏集团向福建南安华侨中学捐资助学，累计投入850万元（2009年至今）

中骏集团向厦门慈善总会捐资100万元，设立“中骏集团慈善助学基金”，定向捐助厦门大学管理学院贫困优秀学子（2008年至今）

中骏集团向厦门教育发展基金会捐款40万元（2019年至今）

文化

中骏集团向《小说选刊》杂志社捐赠投入165万元，支持中国文学事业发展（2016-2019年）

中骏集团向厦门爱乐团捐赠投入200万元，支持厦门艺术事业发展（2013-2019年）

中骏集团向福建南安雪峰寺禅文化广场建设捐资50万元（2018年）

中骏集团向香港中文大学文化基金捐资100万元（2016年）

中骏集团向香港足球总会合作基金捐资100万元（2017年）

环保

中骏集团每年通过“地球一小时”活动倡导节能环保（2017年至今）

中骏集团捐资支持深圳市龙岗区“共建共享南约河景观林”（2015年）

其他

中骏集团向上海慈善总会捐赠1000万元，用于抗击新冠肺炎疫情（2020年）

中骏集团向厦门市翔安民政局救助基金捐资500万元（2009年）

中骏集团向福建南安石井镇创新社会管理基金会捐资280万元（2009年）

中骏集团向台湾台风灾区捐资台币30万元（2009年）

中骏集团向汶川地震灾区捐资50万元（2008年）

中骏集团向江西省政协捐赠30万元，用于江西冰灾救助（2008年）

中骏集团向中国扶贫开发协会捐赠100万元，为国家扶贫开发工作做贡献（2007年）



◀ 厦门大学中骏奖、助学金颁奖现场



中骏云南红河州公益行
看望彝族孩子们



◀ 中骏以68825件防护服守护
上海援鄂医护团队安全



中骏“书暖童心”
乡村学生公益捐书助学活动



“中骏杯”小说选刊双年奖颁发

中国之骏马

昂首怀万里志，无止境，再奔腾
逐日追风数十载，与天地，尽驰骋

