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
2021年3月

大道为骏

SCE 中骏

综 合 性 城 市 运 营 服 务 商

CHAIRMAN'S MESSAGE

主席寄语

坚持战略定力
持续兑现承诺

中骏集团控股有限公司
董事局主席

『持续地改变认知，超越自我，不断地打胜仗，是中骏人奋斗的本色。』

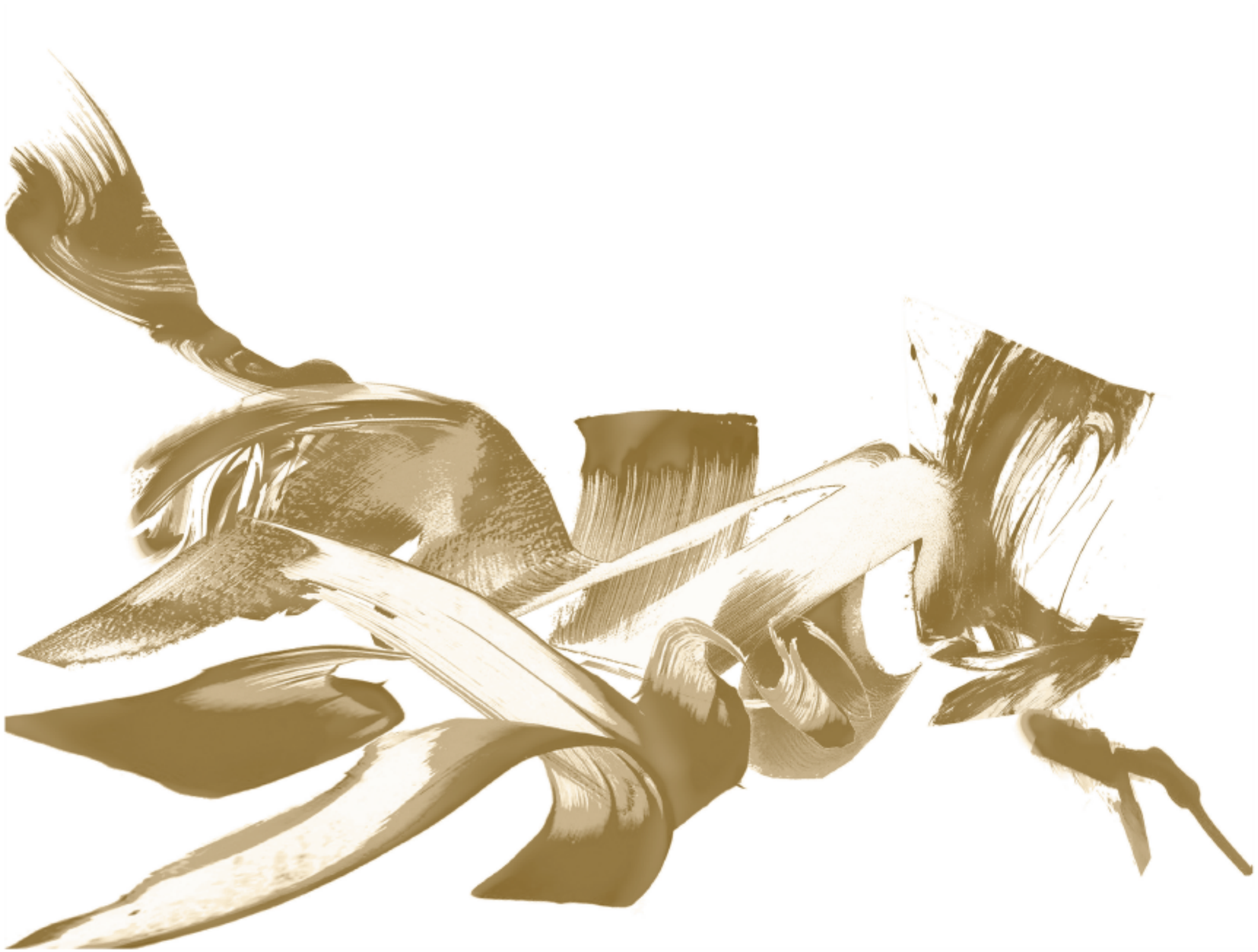
『企业家的核心任务就是在不确定的、千变万化的环境中，寻找企业经营管理的确定性，所以就要求企业家要对世界永远保持好奇心，要认知自己，勇于谋变，要拥抱变化，持续迭代。』

『前路漫漫，道阻且长，千亿之后再出发，让我们携手2021，与最好的时代，共赴美好未来！』

心怀使命

瞻高

大道骏起



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，大型购物中心的营运管理、住宅与公共设施的物业管理、教育、健康管理等业务板块，以及基金管理及投资等金融服务。

中骏集团雇佣员工超过10000人，连续7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、万国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！

驰 而 不 息

逐梦

一 往 无 前

HISTORY AND DEVELOPMENT
发展大事记

1987
中骏集团创立

1990
搬迁厦门，公司向企业化发展

1992
在香港设立公司

1996
进军房地产行业，在福建泉州开发第一个商住项目中骏·骏达中心

2007
中骏集团总部——厦门中骏集团大厦落成

2008
进军一线城市，在北京CBD打造中骏首个商业综合体项目——中骏世贸城，成为北京商业新地标，开启了中骏商业地产营运管理之路

2010
中骏集团在香港联交所主板成功上市，股票代码01966.HK

中骏“天”字系高端豪宅出品，中骏·天峰亮相厦门

2013
实施全国发展战略，由区域性向全国性开发迈进

销售规模突破百亿元人民币

2014
泉州·中骏世界城开业，中骏商业地产营运管理进入新阶段

2015
中骏集团及其合营公司拥有土地储备合计总规划建筑面积首次突破1000万平方米

荣膺“2015中国房地产开发企业品牌价值50强”第45名

2016
荣膺“财富中国500强企业”

2017
战略升级，确立“一体两翼”的发展战略，形成了以地产开发为主体，购物中心、长租公寓为两翼的发展战略

总部移师上海，入驻上海虹桥商务区中骏广场

2018
销售规模突破500亿元人民币

集团董事局主席黄朝阳先生捐赠5亿元人民币位列中国2018年慈善榜第8名

2020
销售规模突破千亿元人民币

FUN+双品牌：中骏世界城FUNWORLD，方圆公寓FUNLIVE的品牌形象全新升级

GLORY

一路驰骋 载誉向前

500强

中骏集团
连续五年蝉联
《财富》中国500强

50强

中骏集团
连续七年荣获
中国房地产开发企业50强

2015-2020

中国房地产上市公司
综合实力50强

2015-2019

中国房地产上市公司
风险控制5强

2019-2020

“中国大学生喜爱雇主”
称号

2015-2020

中国房地产开发企业
品牌价值50强

TOP6

中骏商管
中国商业地产
品牌价值TOP10

运营
典范奖

方圆公寓
年度品牌公寓
运营典范奖

TOP32

世邦泰禾物业
中国物业服务
百强企业TOP32

2017

香港上市企业港股100强评选
飞腾企业奖(第1名)

2020

中国房地产上市公司
发展速度5强

PERFORMANCE

中骏业绩 跨越式迈进

从2005年销售规模18亿元到2020年销售规模超1000亿元，中骏集团业绩屡创新高，实现了“千亿级”规模的战略目标。

2005	2010	2013	2015	2016	2017	2018	2019	2020
18亿	36亿	108亿	145亿	235亿	332亿	514亿	805亿	1015亿

协同综效

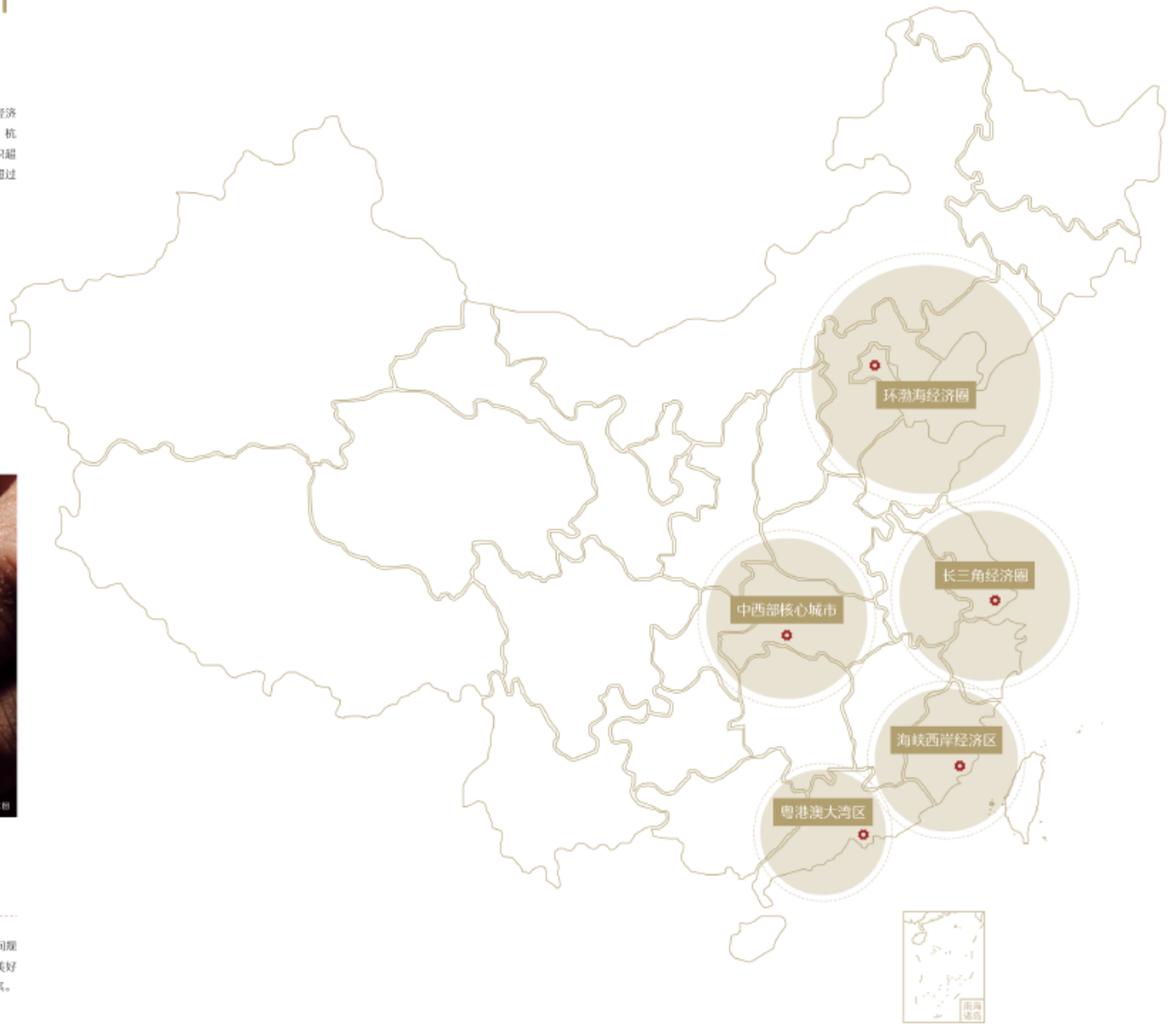
笃行

进而有为

RESIDENTIAL DEVELOPMENT

住宅开发

住宅开发战略聚焦在一线及二线城市，弹性进入留三线城市，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3700万平方米。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6000万平方米。



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·天赛、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，鳌岛内一思明。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，雕塑天际留白，重塑岛内塔尖人居海拔，入席全球塔尖豪宅名录。

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，甲级国际商业、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。

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。

SHANGHAI PARKVIEW BAY
上海 中骏·柏景湾

约15万平方米低密度花园别墅区，涵盖了精装高层、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，内揽数万方浩渺景观，主题园林精巧布局，户户入景，尽揽花园盛境。

BEIJING CLOUDVIEW TERRACE
北京 中骏·云景台

择址北京南城房山图地，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，以精装洋房高品质入居产品，重启北京品质刚需时代，构建青年人居共享能量场。

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。

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、精奢生活空间和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精力打造充满幸福的商务主场。

CULTURAL TOURISM REAL ESTATE
文化旅游地产 生态型多功能社区

GOLD COAST
泉州 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。

GOLD VALLEY
昆明 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
泉州 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年底，已经开业及在建的中骏世界城突破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，负责商业营运管理、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，拓展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1000万平方米，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	1000+	2000+
中骏世界城（个）	运营面积（万平方米）	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，致力成为城市的经济坐标点，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年已经开业营运超2.6万间长租公寓，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。方隅致力于创造一切条件，以满足租客对美好生活的向往；用开放包容的态度，拥抱租客的每一种需求；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；方隅想提供给租客的，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，以卓越的设计以及服务让租客生活更加便捷，并且有足够多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位，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。

方隅精品公寓

中高端精品公寓

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。

云涛公寓

青年社区公寓

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

实景图

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

向上向善

致远

万里可期

CORPORATE CULTURE SYSTEM

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，全体中铁人才能在共同文化的感召下，在打造百年中铁的道路上聚力同心、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

企业愿景

CORPORATE VISION

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

COER VALUES

客户至上　持续奋斗
简单自律　拥抱变化

中骏精神

SCE SPIRIT

- 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

中骏理念

SCE PRINCIPLE

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，来自世界各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：打造一线营销铁军，培养具有全国竞争力的项目操盘手和高级营销管理者。

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。

CHARITY

慈善事业

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，可能改变他人一生

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扩大至1000万元，并加设“厦门大学中骏集团教育助学基金”(2018年)

中骏集团向福建发树慈善基金会捐资1.2亿元，助力教育及扶贫公益事业(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2000万元用于新校区建设(2011年)

中骏集团向福建南安华侨中学捐资助学，累计投入2850万元(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220万元，支持中国文学事业发展(2016-2020年)

中骏集团向厦门爱乐乐团捐赠投入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)

中国之骏马

昂首怀万里志，无止境，再奔
逐日追风数十载，与天地，尽驰骋
腾