

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
2022年10月

大道为骏

综
合
性
城
市
运
营
服
务
商

CHAIRMAN'S
MESSAGE
主席寄语

砥砺前行 韧性生长

中骏集团控股有限公司
董事局主席

甘文炳



「坚定一体两翼的战略方向，夯实战略布局，持续构建差异化竞争优势。」

「高质量经营驱动，兑现盈利能力；精细化运营驱动，兑现资产投资能力。做正确而难的事，是中骏人的本色。」

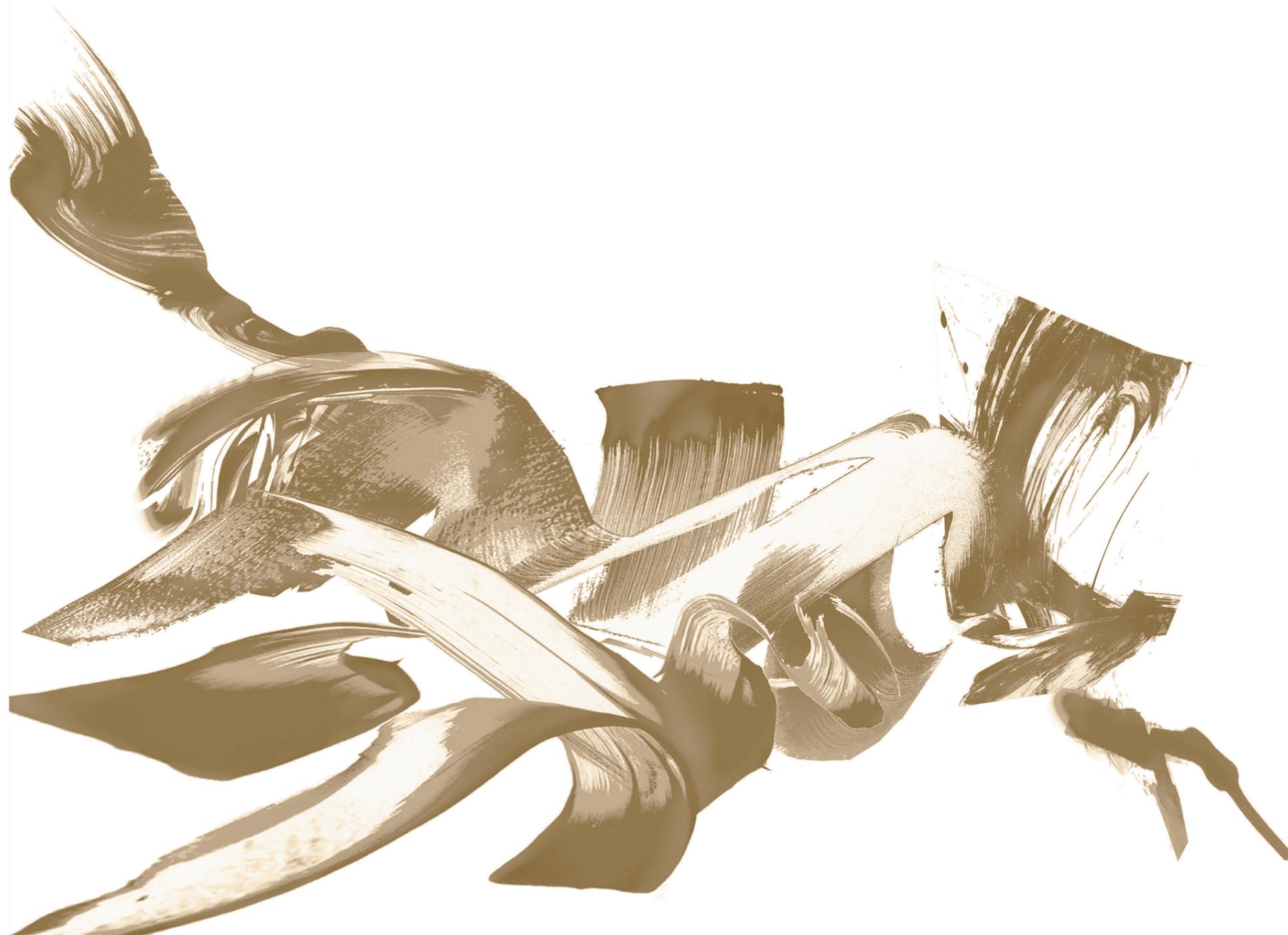
「打造长期主义的靠谱团队，以源源不断的内生资源赋予中骏更强的组织韧性。」

「面对错综复杂的现实情况，我们依然无条件地选择乐观主义！韧性生长，就是我们面向未来的坚强承诺！」

心 怀 使 命

瞻 高

大 道 骏 起



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，明确以住宅开发为主体，以中骏世界城新零售购物中心和长租公寓为两翼的转型协同发展战略，以此构建“FUN+幸福生活”生态圈，开启第二业务曲线。

2022年，随着房地产市场长效机制的不断完善，中骏集团战略更新迭代，不断夯实“一体两翼”战略，强化战略协同。住宅开发业务方面，聚焦一线及核心二线城市进行布局，维持稳健经营；第二业务曲线方面，优化购物中心运营模式，提升公寓资产及市场价值，进一步加强差异化竞争力，实现企业的可持续发展。

中骏集团借助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！

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，股份代号1966。

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8年进入“中国房地产开发企业50强”，连续7年进入“财富中国500强企业”，销售规模超过1000亿元人民币。



驰而不息

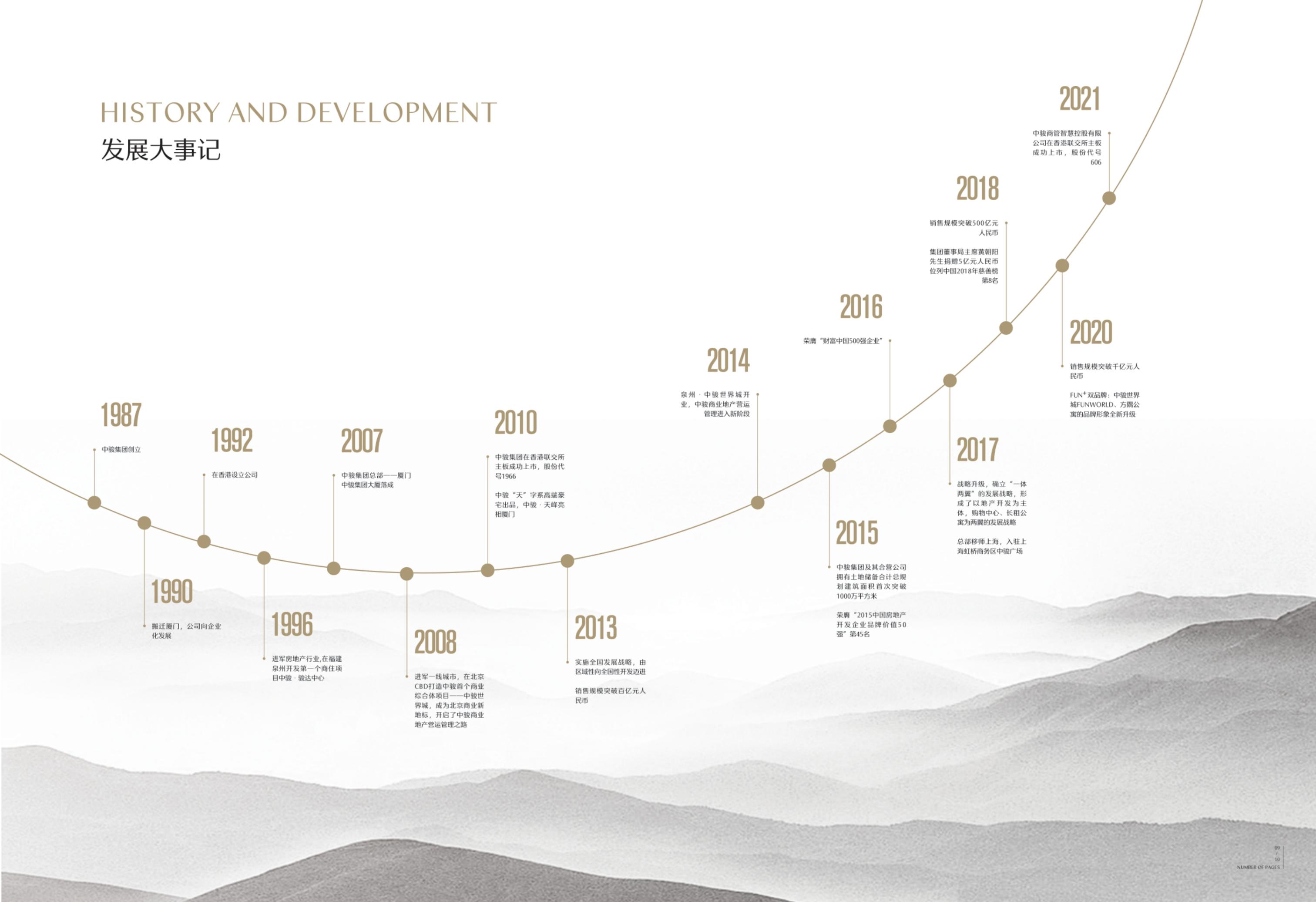
逐梦

一往无前



HISTORY AND DEVELOPMENT

发展大事记



1987

中骏集团创立

1992

在香港设立公司

1990

搬迁厦门，公司向企业化发展

2007

中骏集团总部——厦门中骏集团大厦落成

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

2010

中骏集团在香港联交所主板成功上市，股份代号1966

中骏“天”字系高端豪宅出品，中骏·天峰亮相厦门

2008

进军一线城市，在北京CBD打造中骏首个商业综合体项目——中骏世界城，成为北京商业新地标，开启了中骏商业地产运营管理之路

2014

泉州·中骏世界城开业，中骏商业地产运营管理进入新阶段

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

2016

荣膺“财富中国500强企业”

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

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

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

2021

中骏商管智慧控股有限公司在香港联交所主板成功上市，股份代号606

2020

销售规模突破千亿元人民币

FUN+双品牌：中骏世界城FUNWORLD、方隅公寓的品牌形象全新升级

GLORY

一路驰骋 载誉向前



中骏集团
连续七年蝉联
《财富》中国500强



中骏集团
连续八年荣获
中国房地产开发企业50强



中骏商管
年度商业地产
优秀运营商



世邦泰和物业
中国物业服务
百强企业TOP23

2015-2021

中国房地产上市公司
综合实力50强

2021

中国房地产上市公司
经营绩效5强

2019-2022

“中国大学生喜爱雇主”
称号

2015-2021

中国房地产开发企业
品牌价值50强

2021

中国房地产开发企业
商业地产运营10强

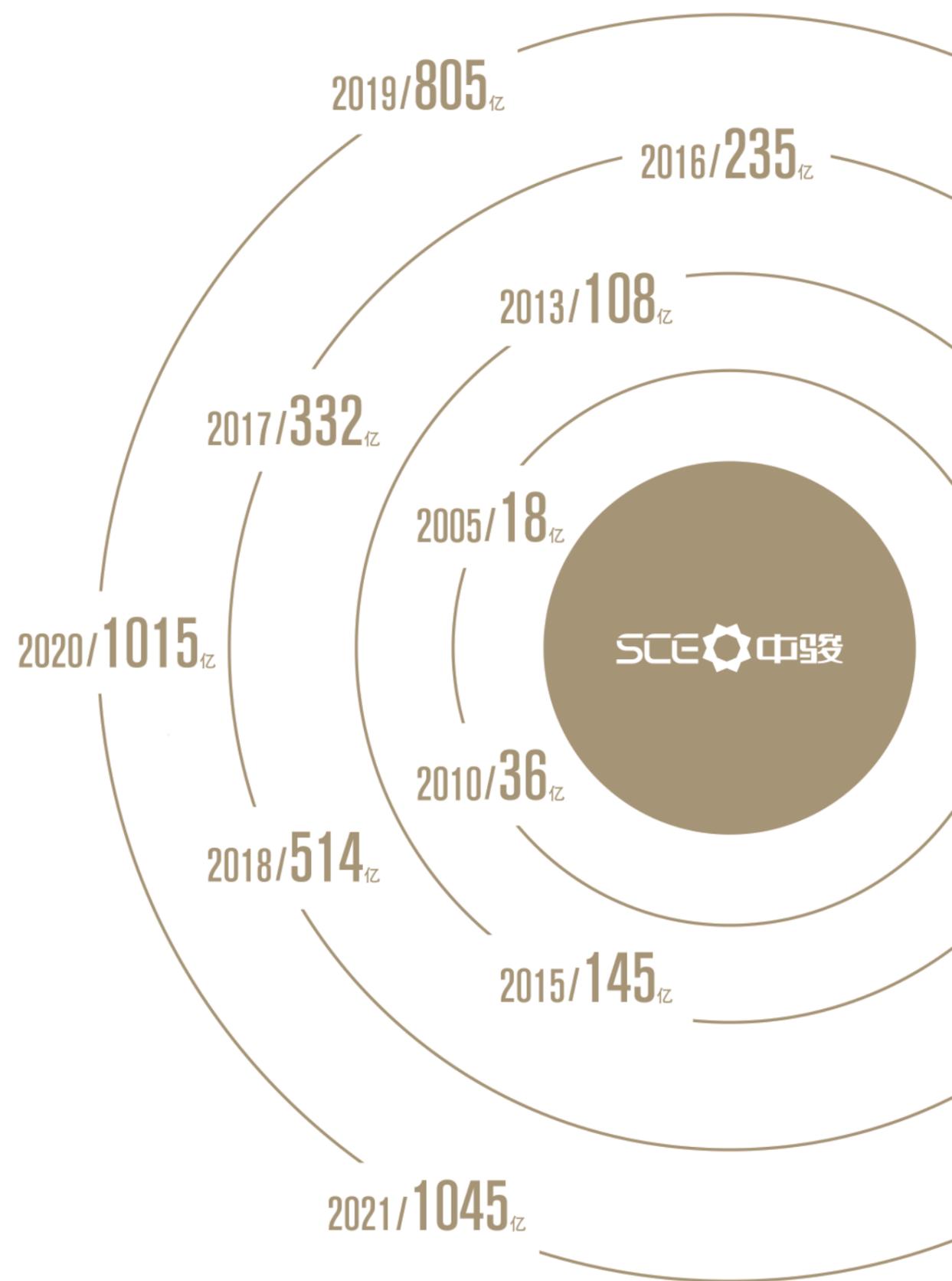
2021

中国房地产开发企业
优秀产品系

PERFORMANCE

长期主义 行稳致远

从2005年销售规模18亿元到2021年销售规模1045亿元，中骏集团业绩屡创新高，稳步前进。



协同综效

笃行

进而有为



RESIDENTIAL DEVELOPMENT

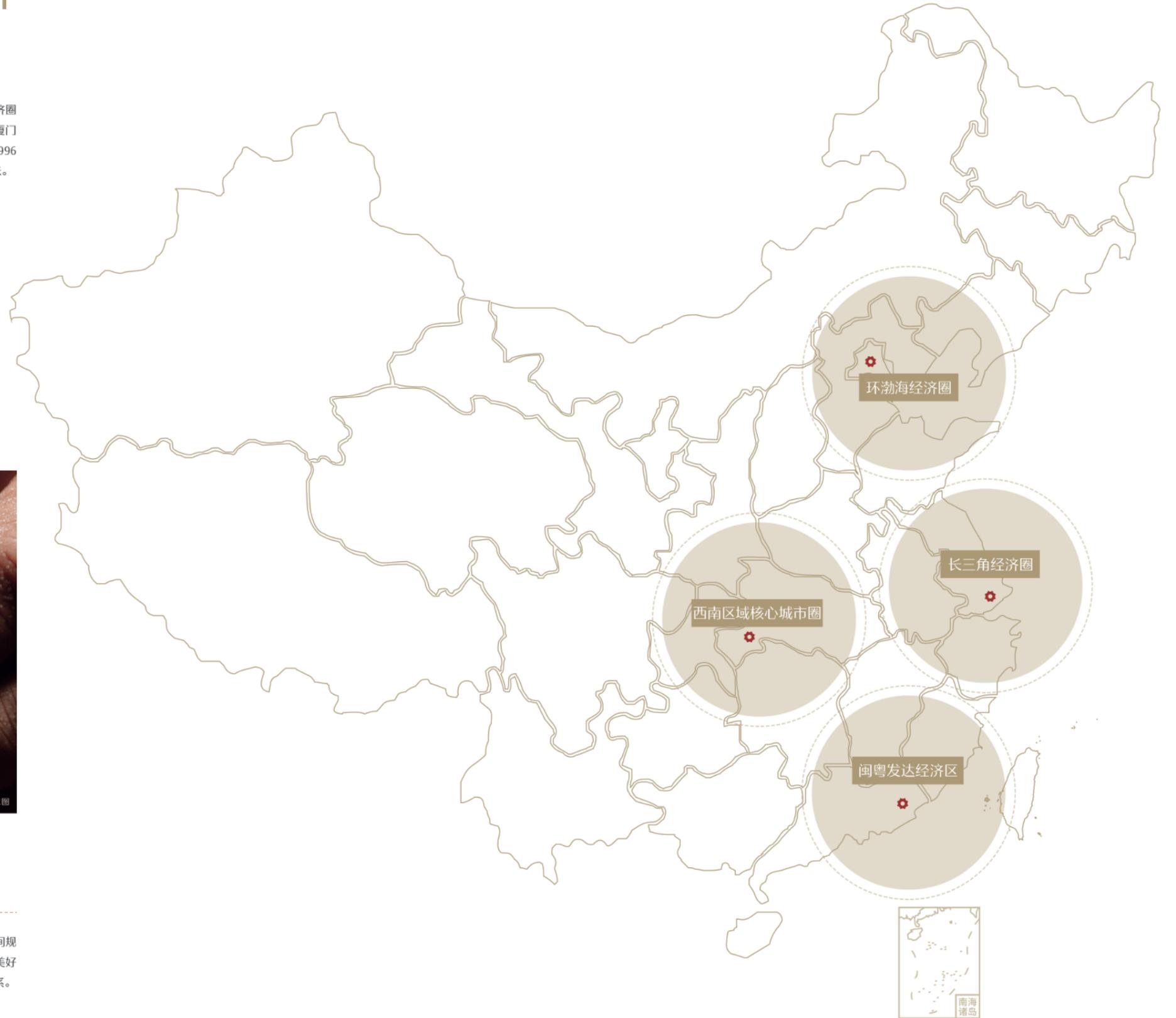
住宅开发

住宅开发战略聚焦在一线及核心二线城市，重点布局四个区域：长三角经济圈、闽粤发达经济区、环渤海经济圈、西南区域核心城市圈。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、厦门、福州、天津、济南、青岛、重庆、成都、郑州、昆明等核心城市，土储面积超3600万平米。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。

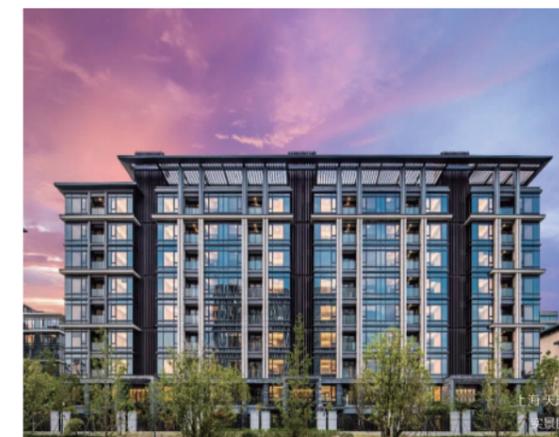
BEIJING POLARIS 北京中骏·天宸

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，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。



IMPROVED-LEVEL

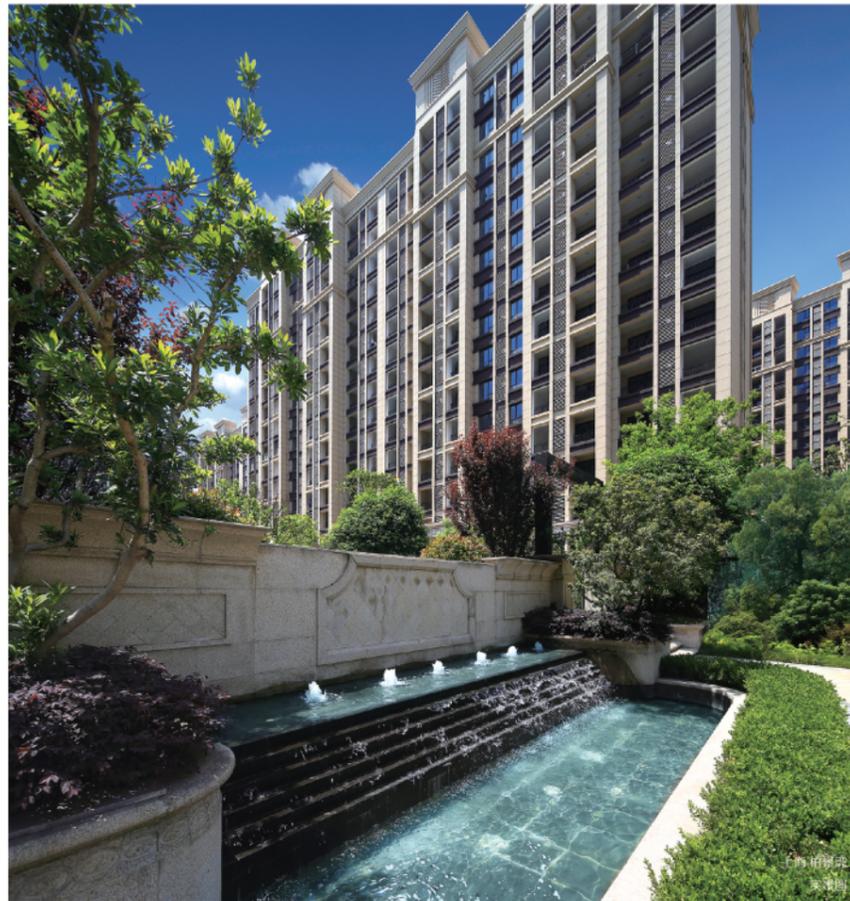
改善型“景”字系

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，内揽数万方浩瀚景观，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。



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

畅享双地铁、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 中骏企业总部园

上海中骏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倾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

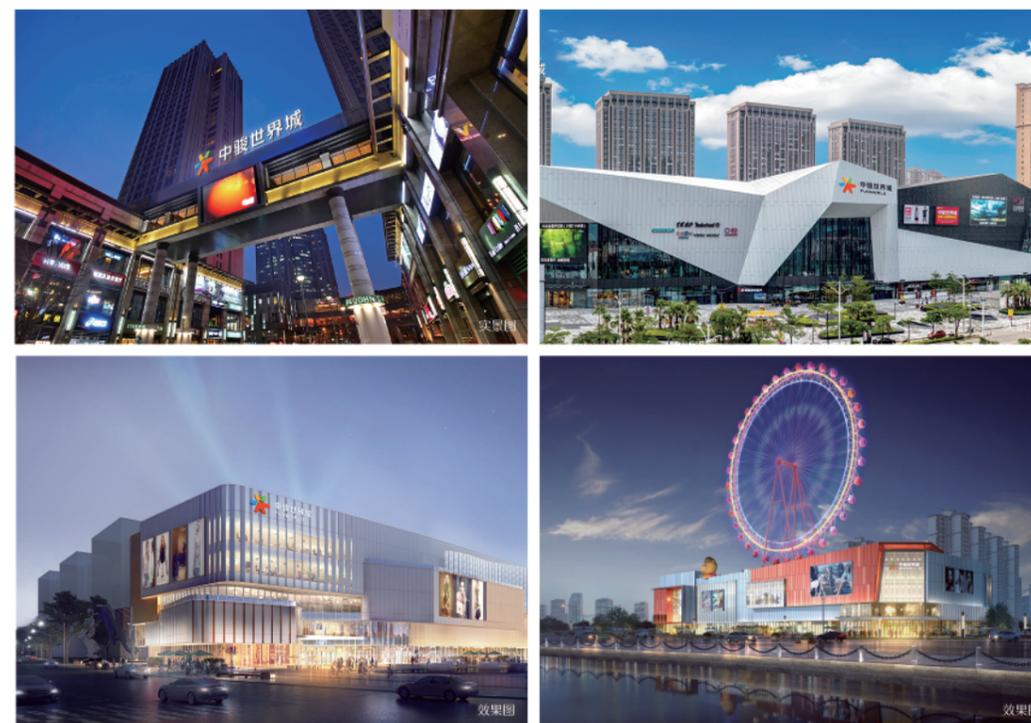
中骏商管智慧服务

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，现已开业及在建的商业项目超40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，负责商业资产运营管理、住宅及公共设施的物业管理，为客户提供服务。中骏商管智慧服务控股有限公司于2021年7月在香港联交所主板成功上市，股份代号606。

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、都市奥莱、品质生活”三条产品线，以消费者需求为核心，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。



区域聚焦 协同共生 数智赋能

中骏商管以“区域聚焦、协同共生、数智赋能”为三大战略方向。

区域聚焦：集中优势资源，聚焦区域发展，布局核心一二线城市，持续获取优质项目，打造标杆商业。

协同共生：与地产开发协同，获取优质项目；与品牌商户战略合作，共生共赢；引领消费需求，提供客户便捷服务；关注员工成长，与企业共同发展。

数智赋能：以数智技术投入与应用驱动业务提效，以营销数字化、服务数字化、会员资产运营等打造差异化经营能力。

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、潮流体验等城市生活功能，致力成为城市商业新地标和社交新主场，助推城市商业升级。



都市流行

时尚潮流欢聚中心

- 一线及强二线城市的交通枢纽或核心地块
- 潮流、网红、首进、旗舰品牌，创造有颜值有温度的城市公共空间
- 聚集年轻的都市中产和家庭人群，满足对品质生活的追求

都市奥莱

高性价比购物中心

- 一二线省会城市中心地铁上盖
- 购物中心优选内容+零售精选，集合高品牌性和高性价比商品
- 都市白领和追求生活品质的目的性客群

品质生活

家庭生活体验中心

- 三线城市副中心及城市潜力发展区域
- 强势品牌首店介入，融合多元业态与服务功能
- 满足城市全客层家庭的品质生活，引领城市消费

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，2022年荣获“中国物业服务百强企业”第23位。

RENTAL APARTMENTS 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，依托多年布局与积累，整合并协同长租公寓领域优势资源，形成长租公寓基金管理的资管商业模式，战略拓展长租公寓业务，并聚焦一线及准一线城市，推进长租公寓的投资及开发。

COMMERCIAL MODE 商业模式

先后与多个知名基金/投资机构合作，形成长租公寓基金管理的资管商业模式，立足中高端租赁公寓市场



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

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

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

CORE VALUES

客户至上 持续奋斗 简单自律 拥抱变化

- ▼ 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



TALENT PRINCIPLE 人才理念



尊重价值 分享幸福

中骏始终坚持“企业管理本质是组织能力构建”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”。

“管培生”计划

管培生项目是组织未来干部的源头工程，是未来事业发展的生力军，中骏现有“千里马”“启航生”“骏耀生”三大管培生培养体系，自2017年体系建立至今已培养管培生1100余人。

千里马：精通专业的管理者，企业未来的领导者；启航生：具有全国竞争力的项目操盘手、高级营销管理者和金牌销售精英；骏耀生：经营性业务一线储备干部，“两翼”未来骨干的重要来源。

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

中骏集团长期践行企业公民的社会责任、长期践行共同富裕的发展理念。多年来，中骏集团累计捐助各项公益事业超9亿元人民币，聚焦教育主航道，关注环保、文化领域，先后设立助学、扶贫、医疗救助等多类慈善基金。未来，中骏集团将秉承“共享美好未来”的公益主张，在取得商业成就的同时，持续推动社会慈善事业发展，为创建美好生活贡献力量！



示意图

SUSTAINABLE DEVELOPMENT

可持续发展

中骏集团认为企业在应对气候变化中扮演着重要角色，所以将绿色可持续的生态理念融入日常，积极践行ESG理念（环境保护、社会责任、公司治理），成立可持续发展督导委员会，推动相关措施有效实施。同步持续推广节能减排的工作文化，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。

中骏集团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，多维度践行碳中和主张，为社会与环境的可持续发展贡献力量。

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

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

向福建发树慈善基金会捐资1.2亿元，助力乡村教育及扶贫公益事业（2017年）

向厦门大学累计捐资逾8000万元，支持教育事业（2017年至今）

向福建南安市华侨中学捐资助学累计投入3000万元（2009年至今）

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

向江苏省泰州市第二中学捐资1000万元（2020年）

向福建省华侨公益基金会捐资1000万元（2012年）

向中华思源工程扶贫基金会捐资1000万元，致力于偏远乡村公益助学（2017年至今）

向江西省海外扶贫基金会捐资100万元，资助于都县贫困学子（2015年）

向厦门慈善总会捐资100万元，设立“中骏集团慈善助学基金”（2008年至今）

向厦门市教育发展基金会累计捐资51万元，帮助贫困高考生（2019年至今）

文化

向《小说选刊》杂志社捐资220万元（2016-2021年）

向厦门爱乐团捐资200万元（2013-2019年）

向香港中文大学文化基金捐资100万元（2016年）

向香港足球总会合作基金捐资100万元（2017年）

向福建南安雪峰寺禅文化广场建设捐资50万元（2018年）

环保

每年通过“世界地球日”“地球一小时”活动倡导节能环保（2017年至今）

捐资支持深圳市龙岗区“共建共享南约河景观林”（2015年）

其他

向上海慈善总会捐资1000万元，抗击新冠肺炎疫情（2020年）

向厦门市翔安民政局救助基金捐资500万元（2009年）

向福建南安石井镇创新社会管理基金会捐资280万元（2009年）

向中国扶贫开发协会捐资100万元（2007年）

向汶川地震灾区捐资50万元（2008年）

向台湾台风灾区捐资台币30万元（2009年）

向江西省政协捐资30万元，救助江西冰灾（2008年）



昂首心怀万里志，无止境，再奔腾
逐日追风数十载，与天地，尽驰骋

中国之骏马

