



金科描绘未来五年发展蓝图 从高速发展向高质量发展转变

2020年引进各类人才近千名

擘画宏伟蓝图，谱写壮丽篇章。书写“十四五”新答卷，作为宏观经济的微观单元，企业该如何作为？日前，重庆最大的民营企业金科集团给出了响亮的回答：5年内，销售收入在现有基础上翻一番。

谱写高质量发展新篇章、开启社会主义现代化建设新征程。按照规划，未来5年，金科将实现“两转变、两升级”，即由高速发展向高质量发展转变；由常规发展模式向创新驱动模式转变；由单赛道为主向多赛道协同发展升级；由传统地产向科技地产及数智服务产业升级。



实现宏伟蓝图，归根结底要靠人。为最大限度激发人才的创造力，金科设计了一套完整的人才选拔和培养体系，给予他们足够的成长和晋升空间。

在人才选拔环节，金科采用环流海选的方式，让所有的人都有机会一展身手。与传统的人事筛选不同，环流海选以赛马为主的“随其所能、试之以事”，开放具体任务和岗位，让人才根据其潜力和优势，自选路径、自选跑道，在实战中检验能力。这种宽进严出、大浪淘沙的人才选拔方式，让更多的优秀人才脱颖而出。

在人才培养和锻造环节，金科规定，中高级管理人员必须经历纵向跨组织、横向跨条线的轮岗历练。专职轮岗、挂职轮岗、横向轮岗和纵向轮岗4种方式的轮岗，加上横向职能及部门整合，打破部门壁垒，提升跨部门协同及沟通效率，纵向职能及权限下沉，缩短业务决策链，强化一线作战单元的自主决策权，决策效率和质量自然高，为

金科源源不断培养出复合型、高素质的经营人才。

2020年，金科进一步优化了人才的培养和激励机制。具体而言，即以人才价值观、能力经验、职业发展阶段三维匹配为甄选重点，提高新引进人才在金科的适应性；在集团范围内实施“新引进经理人融入专项计划”，加快新引进人才在金科的融入，帮助新引进人才快速实现价值贡献。

对人才求贤若渴，2020年，即便在行业的逆势中，金科也引进了各类人才近1000名，其中9级以上中高级管理人员21名，“卓越2.0”管培生80名，持续打造“金科之星”子弟兵队伍。目前，金科管培生的保有率高达92.5%。新进人才从融入价值创造周期明显缩短。

全要素质量提升

高质量发展，涉及到全要素的质量提升。

以管理为例。1月13日晚间，金科股份发布公告，拟进行换届选举。让更富创造力的年轻人挑大梁。公开资料显示，本届董事会候选人中，“80”后5人，占71.4%；“70”后2人，占28.6%，平均年龄不到41岁，其中最年轻的候选人仅有35岁。新一届董事会候选人拥有包括管理、财务、战略、法律、房地产行业等关键领域的高级管理人才，“年轻化、专业化、知识化”成为其显著标签。

再以土地储备为例，不仅要数量，更重要的是土地储备的质量。质量高不高，主要看土地所在区域的市场前景。金科一直坚持构建“三圈一带、聚焦八大城市群”的区域战略，并以城市群为基础，筛选出清单100城，按照清单内外城市货值比例8:2的要求，严格管控区域发展方向，深耕清单城市。

清单100城的择选标准，简而言之，就是“二三线为主，一四线为辅”。原因很简单，一线城市发展相对成熟，

土地供应有限，进驻难度高，整体住宅市场容量有限；四线城市基本面支撑力不强，市场稳定性较弱；二三线城市（包括新一线城市）正处于快速发展阶段，人才吸引力度不断提升，市场容量大且有上升空间。

秉承这样的策略，2020年，金科新增的148宗土地投资中，新一线城市和二线城市的投资份额超70%。尤其是当年第四季度新增的25宗土地投资，绝大部分位于杭州、广州、大连等高能级城市。

在市场前景最好的区域，维持一个适度的土地储备量，而多元化的拿地方式，则有效降低了金科的土储成本。以2020年前3季度新增的土储为例，超15%都来自收并购，招拍挂项目的平均楼面价为4274元/平方米，收并购项目的楼面价仅为2021元/平方米，不到前者的一半。

金科服务成港股第一高价物业股

“从主流物企对比来看，金科服务外拓实力处第一梯队。叠加强劲的关联方支持，金科服务未来规模高增确定性较强；金科服务市场化拓盘以寻求第三方中小开发商新盘资源和招投标为主，收并购来源项目极少，更凸显强劲的外拓能力。”

最近，在一份报告中，东北证券给予金科服务这样的评价。2020年11月17日，从金科股份中分拆出来物业板块——金科服务，在港交所上市，合计募资折合人民币57.677亿元，为2020年西部募资额最大一单IPO。目前，金科服务已成为港股第一高价物业股，市值和母公司相当。

由此，金科成为重庆首家同时在H股和A股上市的民营企业。而金科服务在资本市场的优秀表现，折射出金科高超的财务管理水平和强大的融资能力。而这，是高质量发展的关键保障。

数据显示，截至2020年6月30日，金科货币资金余额约368亿元，同比增长超19%，一年内到期有息负债总额为354亿元，货币资金余额能有效覆盖短期有息负债。与此同时，扣除合同负债后资产负债率降至46%，同比降低3个百分点。截至同年第三季度，金科资产负债率、剔除预收后的资产负债率、净负债率同比分别下降0.2、2.13、32.1个百分点。

人才，土地，资本，一样不缺。“我们将通过精耕地产主业、做强智慧服务、做优科技产业、做实商旅康养，力争2025年冲击4500亿元，并在此基础上进一步整合产业链生态圈，打造永续经营能力。”金科股份2021年-2025年战略规划说明会上，金科相关负责人信心满满地说。

文乙
图片由金科集团提供

“开年大戏”担重任 凯瑞商都力争开门红

临近春节，我市各大商场纷纷进入“新春营销”时间，用商圈联动、多重优惠、新春集市等一系列主题活动辞旧迎新，有力地集聚人气和冲刺全年销售新高。

作为沙坪坝三峡广场商圈极具人气和市场号召力的新春消费盛事，由新世纪百货凯瑞商都一手打造的“开年大戏”将于1月22日率先拉开新春消费的帷幕，力争实现“十四五”开局之年消费市场开门红。

“开年大戏”强回归，积极融入“双循环”

事实上，“开年大戏”自举办以来，每届都特色鲜明、亮点纷呈，经过8年的精心打造，已成为沙坪坝区规模最大、影响力最强的促消费品牌活动，也是沙坪坝区商业的闪亮名片。今年的“开年大戏”更是突出时尚购物、娱乐休闲、数字消费、商文融合等主题，为广大消费者带来一场岁末年初的消费盛宴。

疫情的发生，加剧了外部环境的变化，随着“双循环”战略的逐步深入，经济指数也逐步回升，也再次印证“以蓬勃内需拉动经济增长”的现实意义。随着极具人气号召力的品牌营销活动强势回归，既能有效拉动内需，又能为凯瑞商都提供转型升级的方向。

目前，“开年大戏”的新年气息已经初现，新年红红的化妆品已上柜，喜庆的节日小景布置也亮相，还有部分专柜的新年新品也提前呈现。商

场相关负责人介绍，各专柜货品已准备充分，既保证给消费者优惠，也保证消费者买到钟意的商品。

据了解，“开年大戏”新春主题活动将在1月22日-1月24日、1月29日-1月31日分两波进行。活动期间，商场将集中推出各类优惠活动，例如全馆服饰将低至2折起、进口化妆品单柜满1000元立减150元等。此外，为答谢顾客长期以来的支持，凡持世纪卡或世纪龙卡的顾客当日消费满666元即可领取牛牛锅1个，当日购物累计满500元即有机会抽出华为平板电脑或200元全场通用券，而新龙荟会员则可获得300元电子礼券及精美礼品。

此外，为了营造出浓厚的过年消费氛围，凯瑞商都将举办首届K歌之王歌手挑战赛，以及携手重庆杂技艺术团、重庆市韵诚舞蹈培训学校开展各类精彩表演。同时，还面向顾客招募摊主参加新年集市，为现场顾客带来鲜花植物、可爱玩具、精巧饰品、萌萌玩偶、手工制品等各类精致小商品。



在营造喜庆的节日氛围上大下功夫，环境美化、装饰提升、促销打



凯瑞商都美陈设计营造出新年喜庆氛围

折、互动活动，花样多、环境“靓”，今年的“开年大戏”又让大家有了新的期待。凯瑞商都VIP顾客杨女士表示：“过年就要图个喜庆，有了过年的氛围，自然就有了过年的味儿。届时，将带着一家老小前来凑热闹、购年货。”

探索全渠道零售发展，加快数字化创新转型

“国内零售业作为消费先导产业，也迎来重要的发展机遇。在数字化的推动下，国内新的零售生态开始重构，高效率、高品质零售加速发展。其中，线上玩法赋能线下商圈零售企业，不仅点燃了大家‘云逛街’的热情，也通过线上下单、到店服务等创新业态，带动商圈消费持续升温。”

凯瑞商都负责人表示。

近年来，凯瑞商都结合时下消费趋势，积极进行线上布局，吸引年轻消费客群，并相继通过“重百云购”、打造自有主播团队直播带货等方式，介绍产品及优惠、开展爆品抢购等丰富的线上互动，提升商户品牌曝光度，助推购物消费回暖，并充分利用线上自媒体大力推广曝光，不仅激发消费潜力，拓展新的消费增长空间，实现消费回补和扩大增量的有机结合。

在此次开年大戏中，凯瑞商都便推出六大“微商城”活动与线下活动进行融合。例如，一口价66元、166元、266元、666元专场，6元盲盒福袋，666元限时秒杀，6元抢666元超值券包以及运动品牌超值礼券66元团100元电子券等。并利用“微商城”推出4场线上直播带货活动，并通过商场精心培育的主播团队为广大消费者带来更多高性价比的新春年货。此外，商场还通过企业微信向VIP客户派发千张百元新春消费券，进一步扩大“开年大戏”的覆盖面和参与度。

凯瑞商都负责人认为，“十四五”时期，在加快构建“双循环”新发展格局背景下，政策将加大力度激发内需潜力，尤其是大力促进消费扩大、升级和新消费发展。新消费紧扣新生代人口释放的消费潜能，今天的“90”后、“00”后将成为未来的消费主体，以线上线下融合发展的全渠道零售还将有更强劲的增长空间。未来，凯瑞商都将持续探索传统零售商业的数字化转型，加强业务创新能力，丰富营销手段，不断挖掘出新的增长点。

汪正炜
图片由新世纪百货凯瑞商都提供



2021凯瑞商都“开年大戏”即将开启