



喜迎新春展宏图

## 新年祝福



各位同仁:

你们好!

律回春晖新,万象始更新。惜别了2013年的收获与荣耀,怀着新的憧憬和希望,我们开始了对新年的美好展望和无限畅想。

盘点成绩,我们满怀欣喜;2013年是集团公司跨越式发展的一年。这一年,我们果断实施逆市扩张战略,成功竞拍两宗优质土地;努力推动了【景茂雍水岸】和【景茂东郡】多盘多批次开发,再次创造了区域销售奇迹;如期完成了【景茂名都】一期交房任务,良好的楼盘品质得到了业主的广泛赞誉;逐步健全房地产产业链,旗下分(子)公司达到13家,均产生了有效益;这一年,我们的团队增长了一倍,达到300余人,并通过管理“标准化、系统化和信息化建设”进一步提升了公司的整体管控水平……。实践证明,我们“景茂人”是一支同心同德、能征善战、勇于开拓的优秀团队!

展望2014,我们充满希望。面对新起点、新目标和新挑战,我们要有打破惯性思维的勇气,要在“实干中创新,在创新中实干”,努力实现从“又快又好”向“又好又快”的发展理念转变;我们要继续秉持和发扬艰苦奋斗、同甘共苦的创业情怀,并继续坚持与弘扬“诚信、务实、融合、共享”的企业文化……。唯有此,我们才能胜利地完成2014年度的目标,实现企业价值和个人价值的共同成长!

新年的钟声,是扬帆起航的呼唤;明媚的曙光,是催人奋进的号角。在此,我真诚的感谢:一年来,给予景茂指导和帮助的各级政府领导和社会各界朋友;给予企业认同与支持的广大客户及合作伙伴;给予公司发展力量和信心的全体“景茂人”及您们的家属。在新春佳节即将到来之际,我谨代表景茂集团衷心祝愿大家:乘祥和之马、借盛世之风,工作顺利、身体健康、万事如意、阖家幸福!

景茂集团



骏马奋蹄赴锦程

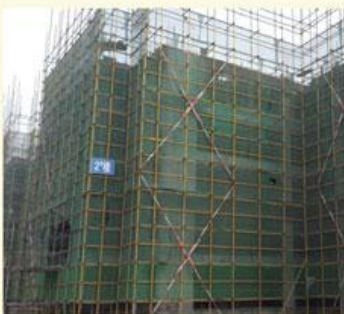


## 景茂各项目2014年1月形象进度

### 东郡项目



1号楼



2号楼



3号楼

### 名都项目



1、5号楼



6号楼



9号楼

### 雍水岸项目



2、13号楼



3、4、5、6号楼



3、11、10号楼





## 董事长荣获达州市十大杰出民营企业企业家称号

2013年12月11日,“首届达州十大杰出民营企业企业家”颁奖典礼在达州市演艺中心举行。本次活动由“四川省工商业联合会、四川日报报业集团”指导,达州市工商业联合会、全国工商联理事会、达州市总商会、《川商》杂志社等单位主办,开江商会会长单位,四川省景茂集团董事长熊正宽先生荣获此殊荣,并出席了颁奖典礼。

典礼上,达州市工商业联合会,达州总商会会长廖新江先生就活动目的和宗旨作了全面阐释,希望获奖企业和企业家在目前成绩的基础上,再创佳绩,多作贡献。省工商联巡视员黄锦江先生也作了热情洋溢的讲话,并向各位企业家表达了真诚的祝贺!景茂集团董事长熊正宽先生作为第一个获奖者发言,他感谢党和政府,向社会、向同事们表达了衷心的感谢,并就五年内达成成都地区“运作专业,品牌优良,文化卓越”的房地产综合运营作出了承诺。

会议现场,景茂集团20多名仲間和美女分别在会议入口处和会场,高举“与您创新,无限生活,诚商务实,融合共享”的企业理念和宣传标语,展示了一个蓬勃向上的企业与与时俱进的信心和决心,更向社会承诺了务实创新,诚信奋斗的责任!



## 成都开商投资有限公司隆重成立

2013年11月30日,成都开商投资有限公司正式成立。上午9点,嘉宾们陆续来到成都市武侯区航空路丰德国际广场,在鲜花和彩旗的指引下来到C座路演多功能厅。成都达州商会开江分会会长,开商投资有限公司董事长熊正宽先生,携全体股东及工作人员向莅临本次大会的嘉宾和会员表示了热烈的欢迎!

当天到会的嘉宾有:原达州市常务副市长、省人大财经委主任廖洪志,开江政协原主席孟文玉。金本来,成都达州商会副会长兼秘书长郑权国,才智达人投资公司副总郑祥辉,以及开江退休的在蓉老领导,在蓉新闻文化人士和成都达州商会开江分会部分会员代表也莅临了大会。

会议由开商投资有限公司总经理李明武先生主持,他介绍了投资公司的筹备情况,公布了公司业务范畴。就大家关心的遵循低风险的投资思路,充分借助商会平台,寻求投入小,回报高,见效快的项目和充分利用资本实力,不断开拓融资渠道,重点支持商会会员,针对商会会员产业领域的不同,进行个性化金融服务,以及重视经营风险防范,加强对国家政策、经济运行等方面的调研分析作了较为细致的阐述。

开商投资有限公司董事长熊正宽先生就切实增强责任感,加强领导、统筹谋划,精心组织、狠抓落实等方面作了郑重承诺。公司股东杨传兴、罗先周等也分别表态,愿与熊董事长一起担当公司发展和安全的大梁,努力创造开商投资的美好前景,为在蓉开江商贾搭建救助救困的平台。同时拿出净利润的3%作为开江商会的运作经费,有了资金保障,才能保证商会工作的顺利开展,才能更好地为开江商会全体会员服务好。

会上,成都达州商会秘书长郑权国先生和熊正宽董事长共同为“成都开商投资有限公司”揭牌。郑秘书长和到会嘉宾分别表达了衷心的感谢和美好祝愿!



## 名嘴任志强成都谈三中全会后房市变化

2013年的一天,虽然成都气温很低,但在新会展中心洲际酒店的会议室里却热得滚烫,这里正在举行由北大汇丰商学院成都分院组织的房产走势研讨会,此次会议邀请了政府相关部门领导、国内著名高校专家学者、房地产行业权威专家,著名房地产企业总裁精英及集团公司十多位中高层管理人员等等,而本次会议的主讲人则是名嘴——华远集团总裁任志强。

此次会议主要就国内房地产市场现状及房地产业今后的发展战略、资本市场的最新发展趋势等议题进行深入而专业的研讨。

全国十八届三中全会已经结束,而本次三中全会的主题是:如何缩小收入差距,打破垄断,户籍制度改革,土地制度改革,金融体制改革!任志强对此在大会评论:市场发生了变化,成交将会急剧增加。

任志强再度“放炮”,他说,中国房地产业没有泡沫,因为中国有高性价比的房价,银行并没有风险。房价高的真正原因在于地价,北京地价基本上占房价50%-60%,只有增加住宅土地供给,才能平抑房价。在所有的供给中,大量土地被工业用地所占用了,城镇化不是说人住在城镇,而是说人的收入来源,要让第三产业就业比重提高,实现真正城镇化,而不是靠农业就业获得劳动收入。在土地使用的比例问题上,开发商成了罪人,其实大量的土地是工业用地用了,工业用地基本上是一层房子,产值非常低。在城镇化率高速增长阶段,韩国等国家城镇化率越高的时候,农村人均用地越多,我们违反了。他表示,很高兴看到这次经济工作会议重点提出来要减少工业用地的供给,增加生活用地的供给。

对于研讨会上很多人关心的房地产税,任志强认为:有很多争议,房地产和房产税不一样。有人说不动产登记,大多数人认为是登记房子。错了,不动产登记中不是指房子,而是农地、耕地、河流、海域,也包括城镇的房子和农村房子,我估计2020年房地产税出不来。关于重庆上海的试点,他这样看的:从重庆上海说“增加房产税的试点,扩大试点城市”,就证明试点还不成功。如果成功了,何必再试点呢?如果说现在的两个试点一重庆、上海成功了,就拿出经验啊。所谓“扩大试点城市”,可能就是要拿出其他方法去试。能不能把房产税、不动产统一了呢?过去是无数部门在管理中国的不动产,现在要归到一个部门去管,这是非常难的。

关于土地与小产权房,任志强说:现在叫“城乡一体化”,也就是说农村土地可以同权同价,但是前面有限制词,严格按照规划和用途来定。这是坚决强调用途的。地方政府有非常大的权力,可以让你入市,也可以不让你入市。不修改土地管理法,这个还是做不到的,所以还要继续改革。很多人都很回避,未来几年的楼市走向,任志强说:有很多人让我说说2014年的房地产市场发展趋势,尤其是讨论李嘉诚把中国深圳香港的房子卖了的问题。潘石屹把上海项目卖了(西),更多人开始担心。我认为(中共十八届三中全会)一定会替中国创造一个超越比过去十年更好的环境和条件,可以批评,但更多应该表示支持,即便批评也要推动动改变中病。

整个上午的会议圆满结束,对于任志强的演讲,我们也觉得获益良多。





## 一句话新闻

- 11月20日 集团公司成立工程业务板块标准化建设领导小组
- 12月27日 为进一步提升公司后续项目的综合管理能力,集团公司就景茂名都项目召开总结会
- 1月2日 集团公司组织全体员工进行年终考评
- 1月11日 景茂名都东郡项目盛大开盘
- 1月13日 集团公司正式进驻环球中心办公楼办公
- 1月15日 景茂物业公司召开年终总结会议
- 1月18日 开江商会被评为2013年度达州商会优秀分会
- 1月21日 景茂建筑公司召开年终总结会议



## 景茂名都一期二组团盛大交房 景茂集团全体员工恭迎业主回家

2013年12月25日,圣诞节的这一天,景茂名都一期二组团举行了盛大的交房活动,虽然寒风凛冽,但依然抵不过业主们的热情和激动。截止下午5点,共交付200多套钥匙给业主,对前来办理交房手续的业主我们都准备了精美礼品。

在新年即将来临的日子,对于业主来说,拿到新房子的钥匙是最好的新年礼物。同时,我们也希望业主们进驻以后,会更加满意公司的服务。



## 景茂集团在房地产企业全面预算管理中的探索

我国目前也有部分房地产企业已实施了全面预算管理,但预算管理也多是松散型的,尚未发挥应有的作用。景茂集团在近几年随着房地产行业的高速发展与增长,在行业市场化、客户化的导向的不断增强中,对自身经营实行了全面的预算管理的探索之路。

纵观我国已实施全面预算管理企业,通常会存在以下几个问题。

1. 缺乏一套完整的全面预算标准作指导。房地产企业开发多样性,住宅、商铺、写字楼、酒店等多业态,尚未形成各种产品的企业标准和国家标准定制,故预算编制带有一定的随意性。
2. 与企业战略目标联系不够,在年度经营计划编制地产项目的年度预算,并且通常是单项预算,考虑的开发期不够,预算管理作用得不到充分的发挥。
3. 预算数据缺乏合理性,为了抢占市场,房地产开发商赶工程、抢进度,经常是边改图边施工,企业测算的依据不足,论证资料太少,使得预算指示与实际执行情况差异较大,失去了应有的指导意义。
4. 存在“编制预算纯属财务行为”的错误认识,预算数据来源广泛,数据量大,但集团缺乏控制措施,无法及时获取各个企业、各个部门的预算执行情况,难以进行有效的控制,无法保证预算的及时性、全面性和深入性。
5. 预算目标考核力度不够,考核部门职责不明确,考核内容不具体,考核工作未能形成制度化,考核标准缺乏客观化,疲软无力的考核体系也将导致整个预算管理体系处于有头无尾、覆水难收的尴尬境地。

景茂集团同样在房地产企业实施全面预算管理面临诸多难点的基础上,结合房地产企业的经营特点,正在寻求一条优化房地产企业全面预算管理之路,进而进行实现本企业的精细化管理。

1. 景茂集团结合房地产特有的经营特点,首先着眼点是现金流的风险控制上。预算的控制经历以资本为核心、以销售收入为核心、以销售成本为核心、以销售目标利润为核心的模式。针对房地产企业,现在很少有房地产公司是因为利润而破产的,大部分破产的公司是因为资金链断裂。所以在对房地产公司进行全面预算管理时,就应以资金预算的平衡为核心来进行。而为了实现实时控制资金的平衡,就要求设计一套以收付实现制为基础的预算体系来支持房地产公司的运作,但收付实现制又难以做到收入与成本费用的配比。由此便体现预算核心目标的选择的重要性。

2. 景茂集团也尝试在以下几个方面进行努力探索,完善的预算管理流程。建立有效的预算差异分析体系。建立完善的预算考评体系。实行合理的预算奖惩机制与严肃而灵活的预算机制。加强企业预算的预算管理,平衡各方关系,实现资源的有效配置、控制日常经营活动,在企业预算管理的全过程中,控制始终贯穿其中。

3. 景茂集团特别重视提高预算的控制约束力相结合。预算管理的本质要求是一切经济活动围绕企业目标的实现而开展,在预算执行过程中落实经营策略,强化企业管理。因此,必须严格落实企业预算,提高预算的控制力和约束力。预算一经确定,在企业内部即具有“法律效力”,企业各部门在房地产建设及销售的各项活动中,要严格执行,切实围绕预算开展经济活动。

总之,房地产企业的全面预算管理是一个系统工程,是企业治理的重要组成部分,是与企业发展战略相配合的战略保障体系。景茂集团正根据自身的特点,正在全方位的优化适合本企业的全面预算管理制度,真正达到实现企业发展战略目标,整合企业资源,提高经济效益的目的。

### 01 行业信息 / Policy Tendence

成都:地铁7号线环评获批,将串起三大火车站。据《成都商报》报道:成都地铁7号线的环评报告不久前已获得四川省环评厅正式批复。7号线位于成都市区二环、三环之间,将串联火车北站、火车东站、火车南站三个重要的轨道交通枢纽,并与多条城市轨道交通和市政轨道交通线形成换乘关系。

### 02 楼市动态 / Industry Information

成都:年末土地市场火热,本月成交总额超120亿元。据《华西都市报》报道:据理机构统计数据显示,12月前三周成都市已经累计成交26宗土地,成交总金额达65.54亿元,已超过11月全月的成交总金额。而在12月还剩下的不到10天时间里,成都市还将有28宗土地出让,如果不出现封顶,本月成交总金额很有可能突破120亿元。

### 03 政策动向 / The housing market dynamic

《成都市建筑物名称备案管理办法》出台。据《中国建设报》报道:近日,《成都市建筑物名称备案管理办法》出台并实施。“办法”规定了建筑物名称备案范围,即用占地面积3000平方米(含)以上,总建筑面积1万平方米(含)以上,楼层在7层(含)或高度在24米(含)以上。符合上述条件之一的住宅、商业、办公、酒店等建筑物应办理建筑物名称备案手续。此外,“办法”还明确了建筑物名称应符合的规定;规定了建筑物名称备案标准;规范了建筑物名称备案程序。

### 调整规范房地产交易收费事项

据《华西都市报》报道:近日,四川省发改委、省住房和城乡建设厅联合下发的《关于进一步调整规范房地产交易收费事项的通知》(以下简称《通知》),该省房地产交易手续费只包括房地产转让手续费和房屋抵押手续费,房屋租赁手续费暂不收取。住房按建筑面积收取房地产转让手续费,标准为:新建商品房每平方米3元,存量住房每平方米6元;新建商品房住房转让手续费由转让方承担,存量住房转让手续费由转让双方各承担50%;非住房按成交价的0.8%收取,最高收费不超过2万元。

