

辉煌共济辞旧岁 —2012 年回顾总结

2012 年，兆翔置业在集团总体战略指引和董事会的领导下，全面落实各项工作任务，加强市场开发能力、提升营造代建效率、推进技术质量管理、完善企业体制机制，各项业务得以稳健发展。公司 2012 年预计实现考核营业收入 30,709 万元，比增 108%；预计实现考核利润总额 10,597 万元，比增 128%；预计实现考核净利润 7948 万元，比增 134%。

回顾 2012 年，我们的主要工作是：

一、整合力量磨砺团队、全面推进商业地产开发业务

一是促进汽配城、云泰国际、盛通中心等在售项目去化，超额完成年度指标。其中，汽配城项目开盘热销，完成合同金额 1.17 亿元，面积去化量约 90%。作为集团首个拥有独立产权的项目，其顺利推进对公司积累市场化运作经验起到积极作用；二是启动海天大厦、海馨嘉源、海曦缘景、海峡旅游博览中心、龙岩佰翔综合体等新项目定位策划，储备滚动开发；三是开展北区南区地块规划，启动项目招商。积极与物流园公司对接，启动机场北区 71.7 万平方米土地经营权移交工作，为 2013 年提升地块形象和收益做铺垫。对机场南区可开发地块进行了初步业态落位以及开发节奏的拟定，启动地面业务服务配套楼招商，此外根据集团总



体布局，与快线公司签订了机场南区临时客运站体的招商代理协议，明确双方合作关系，开创我司代销新模式；四是在物业管理方面，一手对新物业接管介入，一手对老物业理顺挖潜，并持续加大改造收入，实施翔远二路商业网点改造、商务楼大堂改造、翔云楼改造等，以期改善物业经营环境，提升区域形象。

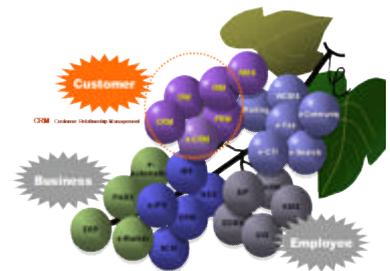
二、多措并举强化工程管理各环节，推进项目建设

一是营造队伍建设常抓不懈。2012 年营造各部共承接自建及代建项目 81 个。为适应新形势，营造一二三部人员根据实际需求进行合理增配，全年共新增 45 人，形成了专业配备较齐全、项目经理和专业工程师梯次较合理的营造建设队伍；二是按年度目标节点推进工程进度，完成投资额 145,831 万元，完成代建考核收入 2,623 万元，比增 75%。汽车物流中心完成汽配城主体工程建设并进入装修收尾阶段，云泰国际完成预验收，T4 航站楼项目提前达成地下室主体结构完成 25% 的年度目标，并力争完成至 50%，漳州佰翔圆山酒店二装施工单位进场，酒店员工宿舍完成监理、施工招标和基坑支护，晋江华美酒店 12 月 12 日正式营业，等等；三是加强技术管理，提高审图优化能力。成立总工室审核优化组，审查优化意见落实率可达到 90% 以上，审查工作重点强调设计优化，据不完全统计通过设计优化节约投资超过 1500 万元；四是抓好工程质检，落实整改卓有成效，公司初步建立工程质量检查监督保证体系

，出台《工程质量监督检查实施细则》等系列质量管理文件。7 月成立质检组，7-11 月份共对 25 个项目工地进行检查，累计巡检次数 123 次，发出整改通知单 98 份，提出整改意见 1365 条。

三、顺应企业发展趋势，提升效能完善内部管理

一是调整组织架构，增设营造三部，对机场码头物流、酒店、商业地产三个类型的工程进行分类建设，将原综合职能的营销部，划分为策划部、招商部、销售部三个部门，逐步向房地产行业靠拢推行营销管理各环节的专业化分工，在总工室下增设审核优化和工程质监两个小组，加强质量把控和推行全过程的技术管理。二是招人用人留人，提升团队效能，2012 年，兆翔置业员工数量由 137 人扩充至 215 人。公司出台了员工奖惩条例、员工教育培训管理规定、项目代建管理费计取办法等新规定，进一步健全制度体系。积极开展岗前安全教育、OA 公文操作、规章制度教育、工程技术应知应会几大类的入职培训，举办培训讲座 23 场，员工参训 418 人次。全年辖区内无重大事故发生，安全生产运行平稳正常，秩序井然。





公司安全生产工作简报

9月份以来,公司各部在完成业务同时抓好安全生产工作,努力实行一岗双责。公司按行业特点和要求,结合建设工程项目进展阶段,加强对施工场地安全生产督导。同时认真做好物业安全管理和维修施工安全管理,安全生产运行总体平稳正常,秩序井然。公司营造一、二、三部、汽车城部、物业部、销售部等主要业务部门相继结合各自专业重点和工作特点展开系列工作。公司营造部门在上阶段工作基础上进行在建工程项目安全生产责任书专项检查,同时在建工程项目持续开展战役活动,现场进行消防安全检查,确保相应办公设备处于可正常使用状态。公司财务部门坚持抓好日常安防及应急措施落实,特别是出纳室严格按安全生产规程操作安保防护门,预防为主。结合公司重大节日、重要活动(会议)工作,抓好“九、八”、“中秋”、“国庆”安全布控检查,广泛开展火灾隐患“回头看”,与监理单位、施工单位推进消防安全工作。汽车城部严格对于进场的人员安全教育,严格规范动火审批制度及动火专人看护制度。公司物业部门在上阶段工作基础上结合物业管理进行物业消防系统、安全设施检查考核,主要对用水、用电,对消防通道、安全出口及各项消防设施、设备进行了“网格化”检查。结合公司重大节日、重要活动(会议)工作预案,抓好物业区域“九、八”、“中秋”、“国庆”安全工作。公司销售部门对中心现场进行消防安全检查,确保相应办公设备处于可正常使用状态。

公司财务部门坚持抓好日常安防及应急措施落实,特别是出纳室严格按安全生产规程操作安保防护门,预防为主。

公司通过办公网编制《安全生产教育篇》消防安全知识专题及时向全体员工宣传,针对公司业务涉及面重点介绍了火灾的种类及相应灭火器选择方法;针对新员工多特点介绍了当办公区发生火灾或险情时处置应急措施。



针对超强台风“杰拉华”来临及运动轨迹多变,公司密切关注台风动向,及时向公司各部发布台风相关信息。在公司各部门的努力配合下,按集团公司安全生产工作标准化要求,进行了企业安全工作标准编辑修订,并完成公司安全标准化工作手册初稿工作。公司持续作好新进员工安全生产培训教育工作,截止11月底公司进行2012年度六期的新员工培训。在各部门配合下完成公司1---11月安全生产管理信息统计汇总和月份企业安全生产事故隐患排查治理情况月报表上报工作。(办公室)



施工现场安全小常识

- ①参加施工的工人(包括学徒工、实习工、代培人员民工)、要熟知本工种的安全技术规程。在操作中,应坚守工作岗位,严禁酒后操作;
- ②架子工、信号工、电工、焊工、司炉工、爆破工、起重机司机、打桩机司机和各种机动车辆司机,必须经过专门训练,考试合格发给操作证,方准独立操作,施工现场严禁无证作业;
- ③正确使用个人防护用品和安全防护措施。进入施工现场,必须戴安全帽,禁止穿拖鞋或光脚。在没有防护设施的高空、悬崖和陡坡施工,必须系安全带。上下交叉作业有危险的出入口要有防护棚或其它隔离设施。距地面3米以上作业要有防护栏杆、档板或安全网、安全帽、安全带。防护栏杆、档板或安全网、安全帽、安全带要定期检查,不符合要求的,严禁使用;
- ④施工现场的脚手架、防护设施、安全标志和警告牌,不得擅自拆动。需要拆动的,要经工地施工负责人同意;
- ⑤施工现场的洞、坑、沟、升降口、漏斗等危险处,应有防护设施或明显标志;
- ⑥施工现场要有交通指示标志。危险地区,要悬挂“危险”或“禁止通行”牌。夜间设红灯示警;
- ⑦工地行驶斗车、小平车的轨道坡度不得大于3%。铁轨终点应有车挡,车辆的制动闸和挂钩要完好可靠;
- ⑧坑槽施工,应经常检查边壁土质稳固情况,发现有裂缝、疏松或支撑走动,要随时采取加固措施。根据土质、沟深、水位、机械设备重量等情况,确定堆放材料和施工机械距坑边距离。往坑槽运材料,应用信号联系;
- ⑨调配酸溶液,应先将酸缓慢地注入水中,搅拌均匀。严禁将水倒入酸中。贮存酸液的容器应加盖和设有标志。



营造一部

运行指挥中心

运行指挥中心工程项目建筑面积 9324.71 平，地上 7 层，结构型式为钢筋混凝土框架结构。建筑造型新颖，含幕墙、钢结构（登机桥固定端）。其中二、三层将作为国际候机楼出发厅，六、七层为指挥中心



办公室。

承接该项目的设计单位：

厦门合道工程设计集团有限公司；

监理单位：

厦门协建工程咨询监理有限公司；

施工单位：

福建永翔佳建筑工程有限公司。

工程总投资预计 4790 万（含设备）。

※现完成指挥中心业务楼幕墙已提供通行证办理资料，正走办证流程。

※登机桥钢承板、钢梯已安装、焊接，服务道处的封堵及临时服务道的布置经指挥中心监察室认可后，本周六进行 1 号柱处廊桥的吊装。连廊处的幕墙已下单生产。

※本工程位于厦门高崎国际机场 3 号候机楼南侧园林广场，占地面积 60094.2 平方米，总建筑面积 48460 平方米，其中地下 48460 平方米，地上 600 平方米，共有 1100 个停车位，总投资约 23000 万元。3 个连通口于 2012 年 12 月 8 日封闭，未按周计划完成；吊顶材料 12 月 7 日到货，12 月 8 日开始施工吗，按周计划完成；卫生间：1、3 号连通口处 12 月 9 日前完成，2 号连通口处于 12 月 10 日完成，按周计划完成；涂料部分 1m 线以上 12 月 9 日全部完成（除渗漏处的天棚），按周计划完成；

※2、3 层装修深化设计进行施工图设计，13 日亚瑞提供机电图至凯达处确认，拟 20 日提供电子版以供总工室图纸内审。

※空管挡墙排水管及锚索施工完成，正做外置梁施工。

机场停机坪改扩建工程

该项目现有停机坪东侧和北侧新建停机坪，道面面积 25.24 万平米，道肩面积 683 平米；同时对现有停机坪进行相应改造。改造后停机位有 59 个增加 71 个。建设主要内容：场道、排水、附属设施、机坪照明、机坪消防等供水工程。总投资 18298 万元。

目前工程完成的情况是：

安装工程：近机位牌安装 3 个滑行道引导标记牌基础开挖，及模板支护。

场道工程：28cm 厚水泥混凝土道面层完成 261m²，截止到本周，累计完成道面砼 88274.89m²，完成总量比例 100%；完成道面（肩）切缝 4594m，累计完成道面（肩）切缝 40794m，完成总量比例 100%；道面嵌缝完成 5000m，累计完成 29200m，完成总比例的 71.58%。

厦门机场 3 号候机楼地下停车场：安装部分全面进入调试阶段，已进入调试阶段；



厦门高崎国际机场站坪、滑行道及配套设施扩建工程

Z1 工程：截止本周累计完成站坪区强夯施工 237564 平米，累计完成站坪区总量 86.15%。截止本周累计完成航站区强夯施工 39553.5 平米，累计完成航站区总量 100%。截止本周累计完成站坪区土方填筑 243600 立方米，累计完成站坪区总量 84.99%。截止本周累计完成站坪区土方填筑 28472 立方米，累计完成站坪区总量 100%。

航空物流运营服务中心

航空港物流运营服务中心总用地面积 29729.299 平方米，由三栋相对独立的办公楼组成；1.3 号楼为 11 层，建筑高度 40.5 米（最高点黄海高程 49.3 米）；2 号楼为 13 层，建筑高度 47.7 米（最高点黄海高程 55.7 米）；地下室为二层，其中地下一层为停车库，地下二层为平战结合人防地下室，平时用途为停车库、设备房。地上总建筑面积：83289.015 平方米，地下室建筑面积：369800.00 平方米，建筑占地面积 8649.829 平方米。主要功能为高层办公楼，建筑等级为一级，建筑耐火等级为二级，地下室人防等级为五级、六级。本工程主体结构使用年限为 50 年，抗震烈度为 7 度，上部结构体系为框剪结构。

现完成粉刷施工收尾。幕墙后置埋件收尾施工，石材骨架施工，铝合金材料持续进场、加工并安装，石材持续进场并安装 1#楼、3#楼，带型窗加工并，窗间墙粉刷打点，玻璃开始安装，其他材料采购订货。二标水电管线施工收尾中，穿线施工，暖通施工、设备安装。腻子打磨中、门窗安装。楼梯栏杆安装。1#3#楼电梯安装，二标电梯井道改造完成。

厦门机场查验业务用房

项目总投资 17482 万元

项目位于厦门市湖里区墩上，五石路以南、金福缘新城安置房以西，总用地面积 30000.967 平方米，总建筑面积 39500 平方米，其中地上建筑面积 33000 平方米，地下建筑面积 6500 平方米依据市政府相关会议的纪要精神，项目的建设单位为厦门国际航空港集团有限公司，代建单位为厦门国贸控股建设开发有限公司，拆迁单位为厦门天地开

发建设公司，方案设计单位为凯勒（厦门）建筑设计有限公司，施工图设计单位为厦门合道工程设计集团有限公司。



现工程情况：

- 1、主楼：九层卫生间墙面砖完成，八层施工完成 40%；八层走道地面砖施工完成，七层完成 50%；关长办公室及更衣室轻质隔墙矿棉板安装完成 50%；主楼外架拆除至四层；1#梯井道连接配电箱桥架安装完成；八、九层风管调节阀及支管安装；二层气体灭火系统修改施工；二、三层玻璃安装、打胶完成 60%；屋面铝单板盖板安装完成；二~五层防火岩棉隔断施工完成。
- 2、驻勤宿舍楼：四层地面砂浆基层垃圾清理施工基本完成；老年活动中心外架拆除完成；二层上部排水的排水管主管收尾施工基本完成；六层铜管开始安装及竖井铜管支架安装；二至六层开启窗窗框安装 50%；二~五层防火岩棉隔断施工完成。



T4 航站楼

土建专业：

一、桩基工程：

- 1、T4 指廊锤击桩基机械退场，冲孔桩补桩完成 4 根，锤击桩桩帽施工，冲孔桩、旋挖桩完成 2 根静载试验，冲孔、旋挖桩取芯完成 1 根；
- 2、T4 主楼继续砍桩头工作，进行低应变检测；
- 3、物流中心继续砍桩头工作，进行低应变检测。

二、主体工程：

- 1、A1-1 区（1-1~1-4/1-A~1-G 轴）主楼独立承台及地梁钢筋绑扎完成 80%，混凝土浇筑完成 40%；

- 2、A1-1 区（1-1~1-4/1-C~1-E 轴）主楼管廊底板浇筑完成，竖向钢筋绑扎完成，模板安装完成 80%；

- 3、A1-1 区（1-4~1-5/1-B~1-E 轴）主楼南北向管廊垫层浇筑完成，防水层完成；

- 4、A1-2 区（1-5~1-8/1-B~1-E 轴）主楼管廊底板钢筋绑扎完成 40%；

- 5、A1-2 区（1-5~1-8/1-F~1-G 轴）主楼独立承台及地梁垫层混凝土浇筑完成，砖模砌筑完成；

- 6、A2-1 区北侧承台（1-8~1-12/1-F~1-G 轴）主楼承台及地梁垫层混凝土浇筑完成，砖模砌筑完成；

- 7、A2 区地下室（1-8~1-12/1-B~1-D 轴）土方开挖完成，承台及地梁清理完成 20%；

- 8、A2-1 区管廊（1-8~1-12/1-C~1-E 轴）基础垫层混凝土完成，防水保护层完成；

- 9、A2-1、A2-2 区管沟（1-1~1-14/1-D~1-E 轴）基础防水层完成；

- 10、航站楼主楼、物流中心、指廊及连廊 -0.25m 钢结构埋件加工；

- 11、航站楼主楼钢结构图纸继续深化，落实钢结构原材采购及编制构件加工计划；

- 12、钢结构埋件定位放线；

- 13、组织招标小组、业主、总包、监理单位等召开金属屋面技术方案讨论会。

- 14、组织招标小组、业主、总包单位等召开玻璃幕墙、金属屋面工程约谈会议。

- 15、完成主体工程先行介入质量监督手续的办理。

给排水专业：

完成临时消防设施；

雨水管道改造报招标小组成员审核。

强电专业：

完成永久用电与主体图纸的对接；

完善施工用电承诺的接电及报验相关手续；协调雷电灾害报告付款，提报避雷检测协议。

弱电专业：

交接弱电近期工作；

2、协调停车场弱电技术文件的起草。



漳州佰翔圆山酒店



本工程位于漳州市战备大桥南侧，为新建项目，总投资 6 亿元人民币。占地面积 49918.76 平方米，总建筑面积 79487 平方米，地上建筑面积约 61803 平方米，地下建筑面积约 17684 平方米。包括二十一层的酒店主楼，四层的裙楼、三层的贵宾会所、KTV 楼、温泉度假主楼 A、B 和四栋两层的贵宾客房，以及结合地形高差设计的两层地下室。该项目形象进度：

一、地下室及上部工程

1、土建专业

（1）主楼加气砼砌块墙体收尾砌筑，轻质墙板和轻钢龙骨隔墙样板完成，实施房墙体收尾，准备移交装修单位。（2）裙楼楼层已确定的墙体砌筑完成 80%。（3）ktv 楼确定部分墙体砌筑完成 80%。（4）温泉度假区主楼 A、B 底板钢筋绑扎完成 50%。（5）贵宾客房（A、B、C、D）外架搭设基本完成。

2、安装专业：

（1）暖通：主楼 5-21 层排烟管井风管制作安装完成 80%；主楼 4 层空调水管主管制作安装完成 65%；主楼 1-4 层排烟及通风管制作完成 40%；主楼 5-21 层走道新风管安装；确认标高后完成至 50%；主管井空调主管安装完成 30%。

（2）水电：主楼 18-21 层管井相关支架制作、安装完成至 100%；主楼 5-10 层管道井污废水管立管安装完成至 100%；地下室冷热水管道安

营造二部

装 10%；地下室部分热水用铜管进场报验。

(3) 消防：裙楼地下室负一、二层消防管、喷淋管及支架制作安装完成 40%；地下室部分消防防火桥架安装完成 20%；主楼部分消防栓立管开始安装。

3、幕墙工程：

(1) 主楼 5 层以上玻璃幕墙玻璃面板材料部分进场；落地玻璃 U 型槽安装完成 50%，实施房石材面板开始安装。

(2) Ktv 石材面板材料进场报验，准备开始安装。

(3) 裙楼幕墙竖龙骨安装完成 80%。(4) 施工图审查基本完成，单项备案基本完成，正办理安全监督。

4、装修工程：

(1) 施工单位完成测量放样定位工作，实施房测量放样完成。(2) 深化图纸完善施工细节配合甲供材料等深化方案达到可以实施各项工作中。(3) 监督样板房施工，完成图纸会审工作。(4) 临时办公室正在搭建，施工单位管理人员基本到位。

二、员工宿舍楼项目

1、施工图外审已出具初审意见。2 人防方案报审完成。3、办理完成交地确认书，准备办理土地证相关材料。

三、温泉引水项目

1、温泉引水给排水管道及电气专业审查基本完成。2、审图合同拟完，准备走集团合同审批流程。

2、机组过夜用房：该工程位于翔云二路与翔远一路交叉口，为新建项目，建筑占地面积为 1882.41 m²，总建筑面积 13191.79 m²，框架结构，地上六层，地下一层，其中地上 11301.91 m²，地下 1889.88 m²，建筑高度 23.4m，项目总投资约 9090 万元。

项目进展：

- 1、夹层加板模板安装完成 90%，开始植筋；
- 2、2-6 层走道墙面基层完成；
- 3、2-6 层客房墙面龙骨完成，天花龙骨完成；
- 4、3 层客房天花及墙面吊顶封板完成 90%；
- 5 层客房天花及墙面吊顶封板完成 20%；
- 5、2-6 层客房管线预埋完成 80%；
- 6、3 层卫生间排水管、冷水管安装完成；消防末端改造开始施工；景观绿化单位开始进场施工。



机场货运配套周转库二期

投资立项 2500 万，总建筑面积 10777.99 平方米，占地面积 2387.37 平方米。项目进展：1、室外给排水管道安装完成 70% 工程量。

- 2、夹层部分墙体拆除完成、钢构预制完成。
- 3、设备基础模板安装、钢筋安装完成。
- 4、锅炉房因占用嘉里大通物流仓库部分空地，还在与嘉里大通的协调。
- 5、因城管还没同意施工所以三层钢柱吊装没开始。



佰翔家金山店及员工宿舍楼

项目位于厦门软件园二期内，为两栋楼的室内装修工程，单栋建筑面积为 13287 平方米，佰翔家金山店总投资 2600 万元；宿舍楼总投资 800 万元。目前工程完成的情况是：

装修单位：（完成 17~24 楼内部验收）

- 1) 泥水部分：3~8 层石材晶化（细磨）；地下室水泵房砌筑及粉刷；2~24 层卫生间部分墙砖整改；
- 2) 涂料部分：2~24 层踢脚线涂料收尾完成；2~24 层零星整改及修补；地下室涂料打磨完成；
- 3) 木作部分：2~24 层硬包制安完成；17~24 层入户门门锁安装完成；2~24 层硬包及木作零星整改；
- 4) 不锈钢安装部分：零星不锈钢检补及整改；一层雨棚铝扣板安装完成
- 5) 玻璃安装部分：卫生间镜面、全身镜玻璃部分注胶；零星玻璃安装检补及整改
- 6) 水电部分：2~24 层灯具、开关、插座面板安装完成；卫生间五金挂件安装完成 15~22 层；卫生间马桶完成 7~24 层
- 7) 2~24 层墙纸铺贴：2~6 层墙纸铺贴完成；墙纸检补

家具安装：1、18~24 层入户门、卫生间门扇安装。

幕墙单位：

- 完成 97%开启扇安装
- 完成 98%固定玻璃安装
- 完成横梁盖板安装

完成开启扇配件安装
打注完成 20%耐候胶
完成 98%涂料面层施工
消防单位：

- 1) 2~24 层所有模块安装
 - 2) 14~24 层线路检测完成
- 智能化单位：
- 1) 首层弱电前端设备安装（广播、监控）
 - 2) 各楼层弱电间跳线、理线（网络）
 - 3) 12~24 层弱电间消防模块管线施工
 - 4) 监控系统调试
 - 5) 光纤熔接
 - 6) 零星施工及整改
- 空调单位

- 1) 2~24 层客房内单机试运行



连城佰翔森林山庄酒店二期工程

连城佰翔森林山庄酒店二期坐落于连城佰翔森林山庄内，背靠国家 4A 级风景名胜冠豸山景区，酒店总建筑面积 22204.45 万平方米，建筑主体高度 18.5 米，是一个集休闲、商务、旅游的五星级度假型酒店。酒店建筑布局由 3 栋 4 层带有浓郁客家乡土气息的土楼组成，以连廊相连，整体建筑物呈 L 状分布，其中 1#楼为酒店主要功能区及酒店餐饮、会议等配套设施，包括设备用房、酒店员工用房、酒店后勤配套、酒店办公、风味餐厅、西餐厅、中餐厅、宴会厅及大小包厢、多功能厅、会议室，2#楼及 3#楼为酒店客房部分，包括标准客房、标准双间套房、标准三间套房及总统套房，顶层为机房层。项目总投资约 2.4 亿元。该项目进度情况：

- 1、1#楼屋盖钢支撑搭设完成，模板三段搭设完成，钢筋铺设完成 70%。
- 2、大堂模板铺设完成 30%。
- 3、连廊二层钢支撑完成，模板铺设完成 70%，柱砼浇筑完成。
- 4、3#消防主管安装完成，强弱电镀锌铁管安装完成 30%，2#消防主管

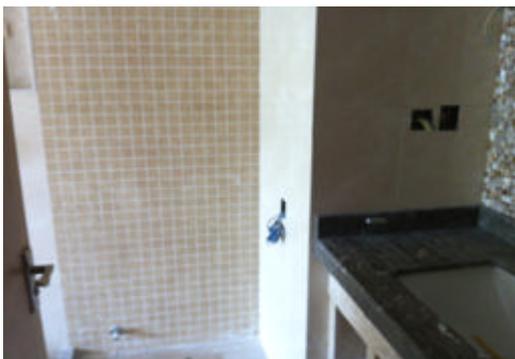
安装完成 50%。



- 5、2#四层砖砌筑完成，屋盖防水完成。
- 6、1#一层砖砌体 6、1#一层砖砌体完成，二层砖砌完成 20%。
- 7、样板房隔墙砌筑完成，吊顶龙骨完成。
- 8、山庄二期 2#、3#楼强、弱电桥架支架安装：
 - 1、2#、3#楼支架安装完成。
 - 2、完成强电桥架 2#、3#。
 - 3、完成弱电桥架 2#30%。



- 9、山庄二期供电方案：
 - 1、山庄二期供电方案（由杨屋变供电）已拟草完成。
- 10、完成智能化设计方案编制：
 - 1、2012 年 12 月 10 日开会业主需求变更，2012 年 12 月 14 日业主提供正是需求，已经交给深圳长城设计院修改方案。



福州航空港花园酒店

项目位于福州长乐机场内，为一已建成建筑群，包括酒店主体南、北楼各一栋，设备用房一栋，员工宿舍一栋。室内、外装修总建筑面积约为 21000 平方米(无地下室)。总投资为 1.1 亿。

一、酒店员工宿舍楼室内装修工程：

1、花园酒店方未完成员工餐厅及厨房搬迁。

二、酒店 A 标段 1-3 层餐厅及厨房室内装修改造工程：

1、完成 A 标段室内外装修竣工验收整改意见 90%。

三、酒店 B 标段-北楼室内装修工程：

1、完成五至七层木饰面安装 100%，完成三至四层木饰面安装 50%。

2、完成二至四层涂料工程 80%；

3、完成五至七层套内壁纸裱糊 80%。

4、完成一层天棚罩面板安装 40%。

5、完成外墙腻子打磨 70%。

四、室外园林景观工程

1、完成一期景观工程 90%。

2、完成变配电室设备安装 90%。



货运配套单身宿舍楼

该工程位于翔云二路与翔远二路交叉口处，为新建项目，建筑占地面积为 699.67 m²，总建筑面积 9133.88 m²，框架结构，地上十二层，地下一层，其中地上 8406.95 m²，地下 726.93 m²，建筑高度为 39.95m，项目总投资约 3900 万元。

该工程形象进度：

外墙挂钢丝网 50%；

外墙抹灰 40%；

8-9 层水电埋管；

3-6 层外墙加气砖界面处理



海峡旅游服务中心佰翔五通酒店



佰翔五通酒店位于海峡旅游服务中心东南端临海地块，定位于海峡两岸、世界各地旅客提供高档次、全海景住宿、餐饮、娱乐、休闲等服务，并拥有无敌私家沙滩、可供豪华游艇停靠的五星级酒店。酒店拥有超过 600 间奢华客房，建筑面积 87000 平方米，总投资额约 14 亿元，预计将在三年内建成开业。

营造三部



厦门国际航空港服务综合楼二期 A 楼



该项目位于厦门高崎国际机场航站区南侧，为新建项目。用地面积 12392.252 平方米，总建筑面积 24000 平方米。框架结构，地上九层，地下一层。其中地上建筑面积 13921.39 平方米，地下建筑面积 3036.86 平方米，建筑总高度 38.45 米，项目总投资约 7704 万元人民币，目前工程完成情况是：1.室外给排水基本埋设完毕并试压完成；2.地下室地坪漆涂抹完成；3.开启窗安装基本完成；4.屋面、楼梯栏杆安装完成；5.屋面防水完成；6.室外电缆、弱电管网开始预埋。





厦门空港快线临时客运站



本工程位于厦门高崎机场翔云三路以南，为新建项目。三层轻钢结构，总建筑面积约 3081 平方米，建筑总高度约 16 米。项目总投资约 850 万元人民币。该项目形象进度：1、屋面广告（第一部分）面板施工以及照明灯具安装施工中；2、屋面广告（第二部分延伸广告）图纸深化设计及确认完成；3、室外周边场地平整完成；4、正式供水申请连接市政供水管网完成；5、对预验收提出问题进行整改。



温馨家园 1、2#楼店面及汇通中心周边改造工程



该工程位于汇通中心周边，为改造项目。总投资 173.73 万元。改造路面面积 1969.4 平方米，改造后将新增店面 13 个。目前工程完成情况：1、路面第二阶段准备施工。2、完成 90% 广告牌与雨棚施工。3、剩余门窗扇安装完成。4、完成 90% 外墙马赛克粘贴施工。5、新建店铺及改建店铺基本完成。



机场商务大楼大堂改造装修工程



本项目位于厦门高崎机场翔云一路与埭辽路交叉口处，总投资 12.5 万元。改造主要内容：大堂吊顶、墙面、门、木作造型、前台、形象墙及标识、楼梯栏杆、监控室装修等。该项目进展情况：1、室外吊顶完成，灯槽开口施工完成并进行涂料、油漆施工；2、室外吊顶造型施工完成。



电子产品专用库配套工程

该项目位于翔云一路以南、海关二级监管仓库以西、电子产品专用库以东，为一座两层仓库的新建项目。占地面积约 420 平方米，建筑面积约 840 平方米。项目进展：城管阻挠施工，等待复工。



厦门空港快线停车场改造工程

本工程位于翔云三路以南，快线停车场内。改造面积约 2300 平方米，总投资 40 万元。目前已完成验收工作。



旅游博览中心



该项目位于厦门市湖里区环岛路东侧，厦门客运码头南侧。用地面积 29426.559 m²，总建筑面积 92000 m²（含地下建筑面积 17000 m²）。分为民俗文化、茶文化、酒文化、特色小吃等主题区域，以及配套公寓、地下停车库等。其中裙楼一层民俗文化主题区 15068 m²，裙楼二层茶文化主题区 9805 m²，裙楼三层酒文化主题区 9729 m²，裙楼四层特色小吃主题区 10258 m²，地下一层为停车库，建筑面积为 17000 m²。总投资额为 54142.50 万元，其中建设投资 39130.20 万元，建设期利息 3396.10 万元。目前形象进度情况：1、设计方案集团内部审核；2、继续推进地勘招标工作；3、地勘布孔图及任务书报总工室审核完成。



海天大厦

该项目位于厦门航空港工业与物流园区 2011P28 地块，占地面积 8335.248 平方米，地上建筑面积 21700 平方米，地下建筑面积 6000 平方米，并配套景观绿化工程以及其他附属设施。该工程建成后主要以商业、办公为主。工程项目投资估算 1 亿元人民币。目前完成情况是：1、先行办理基坑支护和基础工程相关规划手续的请示已完成审批流程并已送至规划局；2、临时围墙施工：抹灰全部完成、大门正在安装；3、杭州中字设计院的设计方案立面修改已通过合道院审核、相关指标已报至规划局信息中心审核；4、中建东北院已完成基坑支护设计方案的专家论证；5、地勘报告已送至合道院审查所。





海曦缘景



地处于厦门国际机场北侧的航空物流园区内，港中路南侧，机场北环路北侧，为原机场扩建填海造地工程部分，宗地设定用途为物流仓储。占地面积 33955.41 平方米，建筑面积为 67900 平方米，项目估算地价 20186 万元人民币，工程总投资为 15080 万元。目前项目进展情况：1、基坑支护设计和监测询价函已走集团审批流程；2、委托集约海洋规划设计院做环评报告；3、地勘合同走集团审批流程（等地勘院确定基坑勘探点价格）。



海馨嘉源

该项目位于湖里高崎航空港工业与物流园区内，港中路南侧，鳌山路西侧；总用地面积 31181.05 平方米，总建筑面积约 62300 平方米（不含地下室），总投资约 1.44 亿元人民币。主要建设物流仓储设施、配套行政办公、生活设施。目前项目完成情况是：1、围墙竣工结算公司审批中；2、05 地块建筑设计方案局部修改及人防地下室面积扩大调整完成，规划局技术指标审核中；3、环评所需资料已交予环评集约单位，开始环评工作；4、监理招标所需盖章资料准备中。5、基坑支护及监测询价文件已编制完成，公司审批中。



汽车城项目部

[汽配城]

- ※10月2日屋面女儿墙及楼梯间外墙砖马赛克开始粘贴；
- ※10月8日三~四层排水立管安装完成；
- ※10月17日通风系统大部分安装完成；
- ※10月25日玻璃幕墙龙骨安装完成；
- ※11月2日分户内墙面开始刮腻子；
- ※11月10日玻璃幕墙玻璃开始安装；
- ※11月15日铝合金门窗框安装完成；
- ※11月16日地下室地板细石砼找坡层开始浇筑，屋面外脚手架开始拆除；
- ※11月23日喷淋系统安装完成；
- ※11月26日屋面防水卷材粘贴完成；
- ※12月4日排水系统管线安装完成；
- ※12月10日开关、照明穿线全部完成
- ※12月25日外墙砖马赛克粘贴全部完成；
- ※12月27日外脚手架拆除完成；
- ※12月27日室外散水、排水沟开始施工。



[公共部分装饰装修]

- ▶10月30日设计院根据审图意见对施工图修改完成；
- ▶11月5日委托银盛及天和两家咨询公司进行清单预算编制；
- ▶11月27日施工招标文件集团审批完成；
- ▶12月5日在厦门招投标工程信息网发布招标公告；
- ▶12月27日完成公共部分装修施工招标。

[2#整车仓储及水泵房]



- ※10月15日经公开招标确定施工单位—福建永翔佳建筑工程有限公司；
- ※10月16日签订监理合同；
- ※10月21日签订施工合同；
- ※10月26日施工单位进场场地平整，开始施工现场活动房、食堂、施工道路、洗车台、围墙等临时设施建设；



- ※11月1日完成主体单体放样；
- ※11月10日塔吊基础砼浇筑；
- ※11月15日重大危险源网上申报；
- ※11月18日工程质量监督报件；
- ※11月19日与电信签订重大危险源远程监控系统服务协议；
- ※11月26日施工现场活动房、食堂、施工道路、洗车台、围墙等临时设施建设完成；
- ※12月9日基础土方开始开挖；
- ※12月13日第一次现场监理例会；
- ※12月14日设计交底、图纸会审；
- ※12月20日施工许可证办理完成；
- ※12月26日工程项目基础验槽。



[3#地块室外工程景观园林]

- ▶ 10月30日召开招标小组会议确定委托杭州中字建筑设计有限公司进行深化设计；
- ▶ 11月7日与设计院进行设计费谈判，最终确定设计费取费计费标准；
- ▶ 11月20日设计院提供方案初稿，项目部对方案初稿提出修改意见；
- ▶ 12月4日设计合同集团审批完成；

[4S店-信达克莱斯勒]



- ※ 10月1日完成外墙铝塑板、LOGO等精装施工并拆除全部外架；
- ※ 10月15日室外雨污水管、消防管等综合管网施工完成；
- ※ 10月20日室外工程道路基础施工完成；

- ※ 10月25日办公设备及车间维修设备安装完成；



- ※ 11月5日室外混凝土道路路面浇捣完成；
- ※ 11月28日室外草坪停车场、围墙栏杆、绿化工程等室外零星工程施工完成；
- ※ 12月1日开始试营业，接收克莱斯勒、道奇、Jeep汽车售后服务工作。



- ※ 12月07日室内外墙体粉刷，展厅吊顶安装完成。

[4S店-恒晋-雷诺]

- ▶ 11月14日施工图报送厦门合道审图所审核；
- ▶ 12月3日安排福建国土测绘院面积测绘；
- ▶ 12月10日面积测绘完成。

[4S店-五菱宝骏]

- ※ 10月25日施工、监理合同我司已审核完成，签订施工、监理合同。召开图纸会审会议；
- ※ 11月8日场地内土方开挖；
- ※ 12月7日承台基础垫层施工。

[4S店-信达福特]

- ▶ 10月12日桩基施工完毕，桩机退场；
- ▶ 10月16日召开选桩会议并开始进行桩基检测；

- ▶ 11月11日桩基检测完成，开始基础土方开挖；

- ▶ 12月7日桩基分部验收，地基验槽，开始承台模板安装及钢筋绑扎。

[4S店-中升沃尔沃]



- ※ 10月6日幕墙工程安装完毕；
- ※ 10月13日室外雨污水管、消防管等综合管网施工完成；
- ※ 10月20日办公设备及车间维修设备安装完成；
- ※ 10月28日室外混凝土道路路面浇捣完成、围墙栏杆安装完成并喷漆；
- ※ 11月5日室外绿化工程、VOLVO企业标识立柱施工完毕；
- ※ 11月25日通过沃尔沃厂家验收；
- ※ 12月5日整车进店，开始汽车销售试营业。



- ※ 11月5日室外绿化工程、VOLVO企业标识立柱施工完毕；

- ※11月25日通过沃尔沃厂家验收;
- ※12月5日整车进店,开始汽车销售试营业。



[4S店-盈众上海大众]

- ▶10月10日室内砌体工程施工;
- ▶10月22日部门召开4S店建设例会,各4S店派人参加,对于盈众致和汽车办理开工手续的问题已告知对方;
- ▶11月8日盈众致和汽车已基本完成4S店砌体工程;
- ▶11月22日室内地板砖铺设完成,室内吊顶安装;
- ▶12月7日室内装修完成,室外雨污水管道铺设。



[4S店-盈众一汽大众]

- ※10月10日钢结构柱、梁已安装完成;
- ※10月23日屋面檩条安装完毕,屋面彩钢板已安装完成;
- ※11月8日已基本完成4S店砌体工程;
- ※11月22日室内地板砖铺设完成,室内吊顶安装;
- ※12月7日室内地板砖铺设,室外雨污水管道铺设。

[4S店-万国长城]

- ▶11月8日施工许可证办理中,桩基工程开始施工;

- ▶12月7日桩基继续施工中
- ▶12月14日领取施工许可证。

[4S店-比捷汽车铃木三菱]

- ※10月1日场地内土方回填完成;
- ※10月10日二层屋面模板安装;
- ※10月15日二层砼浇筑完成;
- ※10月23日三层屋面板砼浇筑完成,一层砌体工程施工;
- ※11月8日室外雨棚基础土方开挖完成,垫层施工完毕,基础放样完成;
- ※11月22日砌体工程施工完成,展厅屋面彩钢板安装完成;

[汽车文化中心]

- ※11月23日拟好汽车文化中心内部立项报告及财务分析,已上审批流程。
- ※12月01日该项目施工招标已公告。
- ※12月05日就项目费用分摊、面积划分及建设模式与公安局、代建单位特工召开第一次协调会议。
- ※12月14日车驾管办证服务中心项目开标。

[汽车物流中心永久用电]

- ▶10月9日完成10#子地块分配电室基础施工及白蚁防治施工。
- ▶11月21日完成配电室屋面模板安装及钢筋绑扎,安排浇筑砼。
- ▶12月7日完成屋面挑板砼浇筑,安排拆除钢管支撑架及模板。

[汽车物流中心广告立柱]

- ※11月26日完成招标工作,确定中标施工单位:厦门瑞生祥钢结构工程有限公司。
- ※11月28日发放中标通知书。
- ※12月07日施工单位进场施工。
- ※12月22日人工挖孔桩施工完成。



[汽配城营销]

- ※截止10月底,项目部共完成汽配城认购共56套。累计完成签订合同54套,合同总金额共计约1.11亿元,其中按揭共计8712万元,一次性付款共计2461万元。
- ※10月23日,汽配城第五批合同备案登记手续的办理完成(累计共完成约50套),房屋预告登记费的缴交以及本案登记表的领取及发放。
- ※11月5日,完成对汽配城资金监管银行厦门工行城建支行的相关手续办理。
- ※11月中,完成对汽配城216单元、215单元、313、411、216单元的合同备案手续变更以及相关补充协议签订手续。
- ※截止12月初,项目部共完成汽配城认购共57套,销售面积14290.47平方米,实际合同金额11664万元。累计完成签订合同56套,按揭实际共计9203万元,一次性付款共计2461万元。
- ※12月3日,汽配城首批按揭款由工行城建支行向我司发放到位,放款金额约1000万元。

[4S店工作]

- ▶10月12日,完成湾桃苗企业D31、D32地块租赁意向书解约手续的办理以及租赁意向金的退款手续。
- ▶10月25日,完成一汽大众地块租赁主体变更协议的草拟(盈众集团一明致汽车),并呈报集团公司审批。完成该项目4S店设计方案批复的办理,并领取方案批复书。
- ▶10月底,配合长城4S店完成施工许可证办理的相关资料验证工作。
- ▶10月25日,完成汽车城销售的2号5号地块招标文件的集团审核,并于26号进行招标公告。
- ▶10月25-28日,完成对北京汽车博物馆、北京运通汽车城以及南京汽配展、如皋汽车城的考察工作。
- ▶厦门汽车物流中心2号、5号-1、5号-2地块合作人征集招标,邀约意向的汽车经销商。截止11月8日,共有12家单位进行报名登记,缴交投标保证金



的为3家,实际参与投标工作的为2家。其中南平北京现代以2465万元中标5-1号地块,拟建设经营的汽车品牌为保时捷。

▶11月初,厦门汽车物流中心高立柱广告广审证已经办理完成,并将相关资料移交营造进行施工招标工作。

▶11月12日,完成厦门汽车物流中心现场破损广告牌的重新喷绘制作安装工作。

▶11月15日,完成对对公共服务中心以及汽车展示中心的立项报告的修改调整,做好项目立项前的准备工作。

▶11月16日,完成10号地块配电站建设占用比捷与驰达汽车地块面积的租金退还方案的呈批工作,拟着手该项工作的补充合同拟定以及流程审核工作。

▶11月22日,完成厦门汽车物流中心园区导示系统的初步规划设计工作。

▶11月25日,完成对江头市场屋顶屋外广告的发布工作,新广告版面以大项目宣传以及克莱斯勒、沃尔沃两家4S店竣工营业信息的发布。另拟对汽配城墙面广告进行测量,待项目外架拆除后进行广告设置安装。

▶11月28日,厦门汽车物流中心整体规划由厦门市规划院提交市规划局专题会审,确定项目的主要规划原则。



▶11月28日,完成厦门汽车物流中心入编《厦门市商贸交通旅游图》及GPS地图签约合同相关条款的修改,并提交公司流程审核。

▶12月3日,完成对厦门汽车物流中心6号地块一克莱斯勒4s店门牌办理申请,资料已提交到集美民政局,待民政局后续通知。



[部门培训]

※10月18日,部门组织陈茵做《5S(整理、整顿、清扫、清洁、素养)管理》讲座。



※11月19日,部门组织蔡秀敏做《关于18大对地产行业走势的影响》讲座。



[参观学习]

※10月26日北京汽车博物馆参观,学习国内先进汽车文化理念。



※10月27日南京参观汽车4S店和全国第72届汽车配件交易会,参考借鉴同行业经验。



2012年12月22日汽车城项目部组织参加海沧汽车文化节,学习同行业相关商贸配套活动,为厦门汽车物流中心建设运营积累丰富经验。



海峡经济

国务院批准《福建海峡蓝色经济试验区发展规划》

国务院日前批准了《福建海峡蓝色经济试验区发展规划》(以下简称《规划》)。该《规划》是继山东、浙江、广东之后,国务院批准的第四个试点省海洋经济发展规划。同时,以《规划》为依据制定的《福建海洋经济发展试点工作方案》(以下简称《试点方案》)也获得了国家发展改革委的批复。福建海洋经济发展上升为国家战略,面临新的重大历史机遇。

《规划》明确了海峡蓝色经济试验区六大战略定位:深化两岸海洋经济合作的核心区、全国海洋科技研发与成果转化重要基地、具有国际竞争力的现代海洋产业集聚区、全国海湾海岛综合开发示范区、推进海洋生态文明建设先行区和创新海洋综合管理试验区。《规划》同时确定了今后两个阶段的发展目标:到2015年,海洋生产总值达到7300亿元,年均增长14%以上;到2020年,全面建成海洋经济强省。



厦门将建富山都市级商业中心 从火车站到SM一带

今后几年,厦门将建富山都市级商业中心,从火车站到SM一带,总用地312公顷,将形成江头、莲坂、火车站三大节点商圈功能区,引导在建楼

盘通过长廊等连接沿路商业;或建设过街天桥,连接沿路两侧氛围较浓的商业;将在嘉禾-仙岳路交叉口、厦禾-湖滨南-莲前西路交叉口建地下商业街,使几大商圈连成一体。



厦旗山物流园明年投用 社区居民每年收租1800万

11月30日,随着最后一栋大楼封顶,靠近杏林大桥的高殿旗山物流园6栋主体建筑全部完成建设,预计明年上半年投入使用。

高殿旗山物流园项目项目总用地面积47879m²,总建筑面积94612m²,总投资约1.5亿元。资金由居委会、居



民小组和享有集体经济组织成员待遇的居民集资兴建。

据估算,工程竣工投入使用后,每年可回收租金1800万元。

参股居民将根据参股比例分红。旗山物流园的投入使用,将进一步盘活殿前街道完整的物流产业链。(招商,企划,销售部提供)

财务资讯

这期的财务部门稿件主要涉及到的是有关财务政策的知识。1,内部财务制度,2,企业财务政策的选择,3它对维护公司形象有什么意义?

一、内部财务制度

在我国长期以来实行计划经济体制的背景下,企业作为政府的附属物,无独立自主经营权,企业财务行为只能是一种被动行为,财务政策也基本上是以国家为主体的强制执行性财务政策,供企业选择的余地非常有限,导致企业“无财可理”。随着社会主义市场经济体制的建立,企业作为市场主体地位的确立,特别是具有法人地位的财务主体的确立,企业财务行为成为一种积极的、主动行为,自主选择财务政策成为理财人员自主理财的外在表现。在这种情况下,公司财务政策的地位变得越来越重要,它是实现整个企业经营政策和财务目标的重要保障,也是规范和优化公司理财行为,提高企业理财效率的重要基础。

二、企业财务政策的选择

企业财务政策涉及到活动的方方面面。从理财内容看,主要包括:融资管理、投资管理、营运资金管理和股利管理,因此相的财务政策就有风险管理政策、信用管理政策、融资管理政策、营运资金管理政策、投资管理政策和股利管理政策,下面就财务政策的选择问题进行讨论。

(一) 风险管理政策及其选择

风险是一个较难掌握的概念,如何定义存在着争议,但无论如何,风险却是客观、广泛地存在于公司的融资、投资、营运资金和股利管理的全部理财活动中,并且对公司实现其财务目标有重要的,使人们无法回避和忽视。一般而言,风险和报酬的基本关系是风险越大要求的报酬率越高。

因此风险管理政策选择的目的在于不在于一味地追求降低风险，而在于在报酬和风险之间作出恰当的抉择。其决策原则是：当报酬率相同时，应选择风险小的项目；当风险相同时，应选择报酬率高的项目；当决策项目风险大、报酬率也高时，则取决于报酬是否高到值得去冒险，以及决策者以风险的态度。

从理论上讲，决策者对待风险的态度是有区别的，可能采取三种态度：愿意冒险、回避风险、中庸之道。据此，可供选择的风险管理政策主要有：

1、回避风险政策

这是一种保守的风险管理政策。对于那些回避风险的决策者，总是以无风险作为衡量各种被选方案优劣的标准。事实上，这种政策并不经常采用，因为风险是客观存在的，并总是与报酬联系在一起，没有风险也就没有丰厚的报酬，一个成功的经营管理者是不会采用这种风险管理政策的。

2、控制风险政策

这是一种冒险的风险管理政策。采用这种政策，要求公司在经营管理中，要正视风险，极力采取相应措施来控制风险，以减少因发生风险可能给公司带来的损失。在理财实践中，这种风险管理政策经常被采用。

3、转移风险政策

这种政策是指对某些可能发生风险损失的财产或项目，用转移的方式转出企业，并交换回较为保险的财产或项目，如：用转手承包的方式把有风险的项目转包给他人；以参加保险的方式把风险转移给保险公司等。

（二）信用管理政策及其选择

赊销是市场经济中的竞争方式，是企业为加强竞争、扩大销售、开拓市场而选择的出路。利用这种竞销手段，就必然产生商业信用问题。当然，企业销售商品并不是对任何一个单位都可以给予商业信用，而是应当先制定信用政策，据以对各个客户进行评价，衡量是否可以给予商业信用，并对其数额加以调节和控制。因此现代公司理财必须将信用管理政策的选择置于一个重要的位置上。

信用管理政策的选择需要考虑以下因素：应收账款占用水平、市场竞争的程度、公司的销售状况、客户的信用等级和公司信用罐及管理的能力。若公司当前应收账款占用少、市场竞争激烈、产品销路差、客户信用等级高、信用制度严密以及管理能力强，可实行适度宽松的信用政策；反之，则可以实行适度从紧的信用政策。信用政策是企业财务政策的重要组成部分，一般由三个要素构成：

1、信用标准政策

为了评价、证实和判断购货单位的信用情况，用以确定对其可否给予商业信用或达到一般的信用期，需要有评价这种信用的程度的标准，一般要有五个内容：

- （1）客户品质，即购货单位过去履行偿债义务，遵守商业信用的品德，这是对客户能否给予商业信用最重的评价因素。
- （2）偿债能力，这是销货单位的信用部门对客户过去的偿债情况、未来的盈利趋势、当前的经营状况等，进行调查和研究以后所作出的主观判断。
- （3）财务能力，根据客户的财务报表以确定客户净资产的大小和获利的可能性，作为其赊销账款限额的依据。
- （4）提供的担保品，对于信用期较长的单位，则需要研究其可能提供偿还债务的担保品，如流动资产的内容及其变现能力。
- （5）经济情况，主要是社会经济环境的变化对客户经营活动所发生的影响。很明显，采用以上五项标准，对需要给予商业信用的客户分别进行评价，是保证应收账款安全的必要手段。

2、信用条件政策

信用条件政策包括信用期限和现金折扣两个方面。在企业制定信用政策的过程中，企业首先必须确定赊销需要采用的最佳信用期，企业采用的信用期越长，赊销的商品就越多，发生的销售收入就越大，取得的利润也可能越大，而且坏账损失也可能越高。其次还要确定合理的现金折扣政策，它是为了鼓励客户提前付款所给予的优惠。现金折扣的实施可以加速应收账款的收回，但要发生折扣支出。

因此，现金折扣的制定，要通过分析给予折扣所减少的应收账款资金占用和给予现金折扣所发生的支出来进行。

3、收账政策

收账政策的制定要宽严适度。如果收账政策过于宽松，可能导致客户更加拖欠货款，增加与应收账款投资相关的成本；如果收账政策过于严格，可能导致公司失去较多的销售机会，影响公司未来的销售和利润的增长。因此企业必须根据现实情况来制定合适的收账政策。

（三）融资管理政策及其选择

融资管理的实质在于负债融资和主权融资方式的选择及其融资比例的决策。负债是公司的一项重要资金来源，几乎没有一个公司只靠主权资本，而不运用负债资本就能满足资金需要的。负债融资与主权融资相比，负债融资的还本付息压力大，但资金成本一般较主权融资低，且不会分散公司的控制权；而主权融资则是一种高成本、低风险的融资方式。



事实证明，负债融资对企业经营个有重要的意义，会给公司经营带来正面和负面的双重性影响：适度的负债不仅有利于降低公司的资金成本，而且可以产生财务模杠杆作用，即不论公司利润多少，负债资本的利息是固定的，当公司的投资报酬率高于利息率时，会使公司的每股收益提高；但过度的负债会加大公司的财务风险，甚至使公司陷入财务困境。从国际惯例来看，确定长期资本中负债资本和主权资本各自的构成比例及其相到关系，实质上是资本结构决策的核心问题。

因此融资管理政策的选择必须建立在资本结构优化的基础之上。从理论上讲，各公司都应有其最佳的资本结构，但实际工作中还没有一个科学的方法判断资本结构的最优点。通常只能根据财务经理的经验和判断能力来作出决策，为此在制定融资管理政策时，需要明确以下几个问题：

1、负债经营政策的选择必须以资本结构的优化为基础。根据西方资本结构理论，可采用以下两个标准来判断资本结构是否“最优”：一是加权平均资本成本最小化。一般认为，一个公司要达到最优的资本结构，就是要使公司的加权平均资本成本降至最低限度。二是公司的总价值最大化。从根本上来讲，财务管理的目标在于追求公司价值的最大化，所以公司的最优资本结构应当是可使公司的价值最高。当然公司的价值只有投入市场才能通过价格表现出来，而且公司的市场总价值应该等于其股票的总价值加上债券的价值。

2、考虑影响资本结构的主要因素。影响资本结构的因素很多，主要有：(1) 公司的风险程度。公司的风险对融资方式有很大的影响，若公司的风险大，举债就不如发行股票理想。(2) 公司的财务状况和经营成果。公司的财务状况和经营成果越好，举债融资就越有吸引力。(3) 销售的稳定性。如果公司的销售稳定，则可以较多地负担固定的债务费用，否则，就会冒很大的风险。(4) 管理者的态度。如果管理者讨厌风险，就可能尽量减少负债资本的比例。(5) 贷款者的态度。大多贷款者都不希望公司的负债比例过大。(6) 公司所处的行业。不同的行业，资本结构有很大差别。



3、进行融资的每股收益分析。判断资本结构的合理与否，还可以通过分析每股收益的变化来衡量。即能提高每股收益的资本结构是合理的，反之则不够合理。每股收益分析是利用每股收益的无差别点进行的，根据每股收益无差别点，可以分析判断在什么样的销售水平下适于采用何种资本结构。

(四) 营运资金管理政策及其选择

营运资金管理政策涉及流动资产、流动负债以及二者之间关系的总体安排。良好的营运资金管理必须依靠一种切实可行的、能够有效地考虑风险与报酬的营运资金管理政策。营运资金是公司短期筹资与投资的具体体现，它在数量上等于流动资产减去流动负债后的余额，因此它体现着公司在流动资产及其筹资安排上的效果。

营运资金管理政策一般有正常型、稳健型和冒险型三种，它们各有利弊：冒险型政策的净流动资本最小，风险最大，但其总成本最低，收益最高；稳健型政策的净流动资本最大，风险最小，但其总成本最高，收益最低；正常型政策的收益与风险则介于二者之间。每个企业应当根据自己对待收益与风险的态度，在这三种政策之间作出恰当的选择：

1、正常型营运资金管理政策。公司以短期资金满足流动资产的资金需求，以长期负债或主权资本满足固定资产的资金需求。这种政策减少了公司不能偿付到期款项的风险，它要求公司能够准确衔接资产变现和负债的到期结构。

2、稳健型营运资金管理政策。公司用长期负债或主权资本来满足固定资产和长期性流动资产的资金需求，而且短期负债来应付临时性流动资产的资金需求，由于短期资金来源产生于公司正常的经营过程，公司无法将它们控制在尽可能低的水平上，因此，这种政策的实际运用会遇到困难。

3、冒险型营运资金管理政策。公司以长期负债或主权资本筹措部分固定资产所需的资金，以短期负债来筹措全部流动资产和部分固定资产所需的资金。由于公司中的短期能力有限，可能没有足够的

短期资金来满足，所以这种政策的风险最大。

(五) 投资管理政策及其选择

投资管理是现代公司理财的一个重要内容，选择科学的投资管理政策来指导投资管理至关重要。投资管理政策是为了使企业在长时期内的生存和发展，在充分估计影响企业长期发展的内外环境中各种因素的基础上，对企业长期投资所作出的总体规划。企业投资管理政策实施的主要目的在于：有效地利用人力、物力、财力，合理地、科学地组织培植企业生产力，解决企业将来如何在急剧变化的环境中保持旺盛的生机与活力。

企业选择投资管理政策必须考虑以下四个原则：

(1) 从属性原则，即企业投资管理政策的选择必须符合国民经济发展战略的要求，符合企业总体发展目标；

(2) 导向性原则，即企业投资政策一经确立，就成为企业进行投资活动的指导原则，是企业发展的纲领；

(3) 长期性原则，即投资政策是为谋求企业的长远发展，它不仅确定企业发展方向和趋势，也规定各项短期投资计划的基调；

(4) 风险性原则，即投资政策本身不能消除风险，因为投资政策实施成功，就会给整个企业带来生机和活力，使企业得以迅速发展；反之，将会给企业带来较大损失，甚至陷入破产、倒闭的局面。企业投资管理政策按性质不同，可划分为稳定型、扩张型、紧缩型和混合型政策四种：1、稳定型投资政策，是一种维持现状的政策，它适用于企业外部环境近期无重大变化，投资维持现有水平，企业充分、有效的利用现有资源，以最大限度地获取现有产品的利润，以积聚资金为将来发展作准备。这种政策实际上是产品转向的一个过渡阶段。

2、扩张型投资政策，是企业扩大生产规模，增加新的产品生产和经营项目。其核心是发展和壮大。具体包括市场开发、产品开发和多样化成长（即经营新的产品或服务项目）。

3、紧缩型投资政策，该政策一般有两种：一是

完全紧缩型投资政策，即企业受到全面威胁时，将全部资产清算以收回资金、偿还债务；二是部分紧缩型投资政策，是将企业部分非关键产品或技术出卖，紧缩经营规模。企业在经营决策严重失误，经营优势丧失，或者在取得竞争胜利时放慢竞争节奏时宜采用这种投资政策。

4、混合型投资政策，是企业在一定时期内同时采取稳定、扩张、紧缩性等几种政策。

（六）股利管理政策及其选择

股利理论研究的焦点在于股利政策与公司价值是否相关的问题，目前存在着两种著名的股利理论：一是股利无关论；二是股利相关论。事实上，无论股利政策与公司价值是否相关，股利政策都是公司的一项重要收益分配管理政策。选择科学的股利政策对于保障股东权益，协调股东之间的利益关系，促进公司长期、稳定的发展，稳定股票价格

三、维护公司形象具有极为重要的意义。

公司股利政策的选择必须考虑以下公司内部和外部的有关影响因素：（1）从内部因素上看，主要有盈利状况、变现能力、筹资能力、投资项目、偿债能力等；（2）从外部素上看，主要有法律限制、股东要求和债务合同约定、通货膨胀和其他因素。对以上这些因素的不同考虑，形成了不同类型的股利政策：

1、稳定股利政策

是将股利支付额固定在一个已定的水平上，在较长时期内不随公司盈利情况的变动而变动的股利政策。实施该政策，能消除投资者对未来股利的不安全感；便于股东安排股利收入和支出；减少凤票投资风险；盈余减少不会引起社会反响。但该政策的局限性在于股利的支付与公司的盈利情况联系不紧密；盈利下降可能导致公司的财务危机，实际上影响股利的稳定性。

2、变动股利政策

指股利支付随着公司盈利情况的变动而变动的股利政策。实施该政策的好处在于：股

利支付的数量与公司的盈利情况联系紧密，体现了“多盈多分，不盈不分”的原则，也减轻了公司的财务压力。但是，该政策容易使股东感到公司经营不稳定，从而影响公司股价。

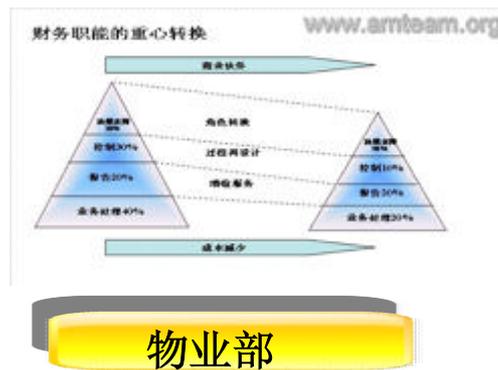
3、低正常加额外股利政策

是将股利支付额固定在一个既定的、较低的水平上，在公司经营较好的年份，再增加一个额外的股利支付率。显然，这种股利政策吸收了稳定股利政策和变动股利政策的优点，具有较大的灵活性。

4、剩余股利政策

是将公司的盈余首先用于盈利性投资项目，将剩余部分用于发放股利的一种股利政策。实施该政策的优点是：有利于保持最佳的资本结构和较低的综合资本成本，在股东对股利和资本收益无偏好的情况下，当投资收益率大于股票市场报酬率时，公司价值可能达到最大。但是，由于这种政策的股利支付率可能具有较大的变动性，容易影响股东对公司的信心。所以，对于盈利水平高、盈利性投资机会多的公司，适宜采用这种政策。

财务政策是指管理总部或母公司基于战略发展结构规划与整体利益最大化目标而对集团整体及各成员企业的财务管理活动所确立的基本行为规范与价值判断取向标准。



在《中国物业管理》杂志社9月召开的论坛上，很多企业围绕物业管理向现代服务业转型发表了真知灼见，听后受益匪浅。会后，我就有关各方对现代服务业的认识和观点进行了收集归纳与整理，结合物业管理行业特质，作了一点粗浅研究，现将学习笔记以卷首语形式供大家参考。

一、什么是现代服务业

根据2012年1月19日国家科技部发布的

《现代服务业科技发展“十二五”专项规划》附录中专业名词和术语的解释，“现代服务业”是指以现代科学技术特别是信息技术为主要支撑，建立在新的商业模式、服务方式和管理方法基础上的服务业产业。它既包括随着技术发展而产生的新兴服务业态，也包括运用现代技术对传统服务业的改造和提升。

二、现代服务业的产业特征

有文章将现代服务业不同于传统服务业的基本特征归纳为“三高”以及衍生出的“三新”。即高人力资本含量、高技术含量和高附加价值与“新技术、新业态和新方式”。其中，新技术是指具有时代特征的信息技术、网络技术，以及在此基础上形成的现代服务业运作的信息化平台；新业态是指由于高新技术作用和市场需求影响，不断演化出来的新兴服务业态，对促进新的经济增长点形成，提高产业素质和百姓生活质量，有着重要作用；新方式从宏观上讲是产业结构升级的产物，是现代服务业高人力资本投入、高附加价值，低资源消耗、低环境代价的结果；从微观解释是服务提供者在技术创新、制度创新和管理创新基础上产生的服务自身的创新。

也有文章把现代服务业概括为“两新五高”，即新服务领域和新服务模式，以及高文化品位、高技术含量、高增值服务、高智力密集、高服务质量。其中，新服务领域指现代服务业适应现代城市 and 现代产业的发展需求，突破消费性服务业领域，形成新的生产性服务业、智力（知识）型服务业和公共服务业；新服务模式指现代服务业通过服务功能换代和服务模式创新而产生的新服务业态。

三、发展现代服务业是社会趋势

科技部专项规划从共性关键技术攻关取得重大进展，创新发展态势初步显现，科技创新环境明显优化等三方面分析了现代服务业发展环境已经形成。并指出，21世纪以来，全球产业结构进入由“工业经济”主导向“服务经济”主导转变的新阶段，大力发展高附加值的现代服务业，积极抢占后危机时代经济发展的战略制高点，使得基于信息网络的现代服务

业已经成为国际经济新的增长点，并呈现出细分化、国际化、数字化的发展趋势。

四、向现代服务业转型升级是物业管理科学发展的必然选择

近些年，作为服务业的物业管理在我国呈现加速发展势头，但总体还处于低水平状态。劳动密集型和简单服务提供者的现状，限制了行业发展，决定了物业服务企业的经济运营和盈利空间十分狭窄，服务内容和质量与人民群众的要求还有较大差距。引入新技术，新业态和新方式，开创全新商业模式，致力于提高物业服务的技术含量、增值服务和产品附加值，实现从粗放型传统服务业向集约型现代服务业的转变，是物业管理科学发展的必然选择。

五、物业管理向现代服务业转型升级的实践与初步成效

近些年来，一些城市和企业物业管理转型升级上做了大量有成效的工作。上海市住房保障和房屋管理局构建的基于 CTI 技术支撑，覆盖全市的综合信息服务系统 962121 呼叫平台，集中了受理、派单、处置、回访、督办、统计分析六大功能，为整合行业资源、完善行业监管起到了快捷聚散功能；深圳市住房和建设局发布的“绿色物业管理导则”，促进行业通过科学管理、技术改造和行为引导，有效降低各类运行能耗，最大限度地节约资源和保护环境，致力于构建节能低碳生活社区的物业管理活动。长城物业通过四年努力，建立了覆盖全国范围的业主报修远程客户关系系统和企业内部管理远程控制系统，直接管控 23 个城市 300 多个项目，加快了物业管理向“新技术、新业态和新方式”的升级。绿城物业从服务内容向提供全方面生活服务转型，服务模式向“咨询、全委、代管”并重转型，服务周期向为建筑产品和业主提供全生命周期服务转型，拓展了物业服务的价值内涵与产业链条，全面提升了业主的幸福感，进一步营造了和谐社区氛围。上置物业依托网络电子商务技术，

联合众多致力于现代服务业发展的知名企业，以全新电子信息方式，为客户及业主提供精细、便捷的衣、食、住、行、医、教、娱等方面星级服务，打造一站式、立体化、全方位、全天候、全覆盖的生活享受。

正如上海同涿物业管理有限公司翁国强在“注入现代元素，推进行业向现代服务业转变”一文中指出的：实践证明，导入现代科学技术元素，将服务创新与技术创新结合，是增强行业竞争力的重要途径，正在对传统物业服务产生着深刻的革命性影响。

六、推进物业管理向现代服务业转型升级的思考

陈耀忠认为，在物业管理创新服务方式方面，当前初露端倪的，通过物业服务关键价值创造过程的云物业服务或是未来现代物业管理发展方向之一。

翁国强提出，要改造和提升传统服务业，必须充分利用并整合行业社会服务、企业和业主三类资源，集中一批有发展愿景、有系统需求思路、有一定经济支撑的企业，开发出包括客户服务、物业服务、设备设施管理、财务管理、人事管理、档案管理、辅助决策等模块，同时衍生社区电子商务、物流配送、中介服务、信息咨询等具有开放性的物业管理系统。任何企业均可采取租赁方式“加盟”，以达到提升管理水平，扩展服务内容的目的。

宁波银亿物业管理有限公司董事长屠赛利提出企业需做好“四个转变”：经营理念向现代服务转变，发展模式向多元化转变，服务内容向个性化转变，企业特点向知识密集型转变。

狮城怡安（上海）物业管理有限公司总经理徐新指出，在向现代服务业的升级中，行业主体结构将通过联合重组，向品牌化、集约化发展，以实现综合规模效益。高端专业技术人才的争夺将日益激烈，高端技术的运用将进一步加快。

浙江省现代物业服务业发展现场会从服务对象、产业体系、服务业态、经营方式、产业规模上强调了加快现代物业服务业发展的“五个转变”。提出要全面构建“业

务完备、服务优质、竞争有序、管理规范”的现代物业服务业体系。

国家科技部提出了加快现代服务业发展的基本原则：一是系统规划，统筹推进；二是市场牵引，政府推动；三是模式创新，技术支撑；四是因地制宜，突出特色。

上海社科院经济研究所副所长沈开艳有关服务业升级途径的五点归纳，适用于物业管理。一是通过市场深化，奠定现代服务业发展的雄厚市场基础；二是通过现代技术运用及服务创新，形成现代服务业发展的良好技术基础；三是拓展服务辐射空间，使服务价值链向外延伸；四是通过网络化架构，培育现代服务业发展的组织基础，向连锁化、联盟化、集成化方向发展，形成网络型组织结构；五是通过主动接受国际服务业的转移，促进现代服务业跨越式发展。



通过学习 and 思考，我深深感到，当前行业应在抱团取暖，克服困难，砥砺前行的同时，把眼光放远一点。要从战略上认识向现代服务业升级的紧迫性，理清发展思路，探索转型途径，挖掘和发挥品牌企业先行的示范效应，推动行业从新技术、新业态和新方式上取得突破，以适应新时代对物业管理向现代服务业转型升级的新要求。



总工室资讯



▲葛总主讲建筑结构讲座



▲新型材料介绍交流会



▲品牌库厂家介绍会



▲内墙瓷砖、地砖类品牌入库评审会

【报建工作】 报建工作有条不紊的进行：在航空服务综合楼B楼、T4号航站楼、航空港物流中心、佰翔五通酒店、五通滚装码头项目等重点工程报建中报建人员工作积极主动，努力推进工程的前期报建，未出现报建工作拖后腿的现象。

【图纸审查】 组织完成已完成洗涤中心夹层钢构、漳州圆山酒店员工宿舍楼、市政四期横一路拓宽工程、武夷山机场改建工程—消防水池及水泵房工程、厦门机场3号候机楼地下室改造工程-智能化、航空港3#候机楼制冷站扩容工程等工程的图纸审查工作，审查发现的问题及时反馈设计单位予以修改，有力地保障了工程项目的顺利进行。

【技术工作】 组织相关单位召开了内墙瓷砖、地砖类品牌评审会，完成了内墙瓷砖、地砖类品牌入库工作，增补《工程常用做法标准图集室外篇》《工程错误做法样板图集》，配合进行北区临时用地现状测绘事宜，对公司顺利推进项目的前期工作起到了积极的作用，也为在建工程建设提供有力的技术保障。

【质检工作】 总工室质监组十月至十二月间共检查工地共计50次，包括：厦门机组过夜用房、T4航站楼、连城佰翔森林山庄酒店、漳州佰翔圆山酒店、五通海峡旅游服务中心、T3航站楼地下室改造工程项目等。参加各项目关键及重要节点验收共40次，组织公司内部验收2次，参加候机楼安全质量隐患排查2次，参加各种专题会议共17次。在这期间针对现场存在的问题质监组总共发出质量安全整改通知单41份，编制巡检简报41份。通过对在建工程每周的巡查、暗查，对关键工序、重要节点的检查制度化、标准化，发现工程质量问题提出整改要求，对发现的现场管理问题进行通报和处罚，并开出工程整改通知单，及时督促项目部落实整改发现的质量问题，并形成《现场检查报告》和《工地巡检周报》，记录优秀案例予以公开表扬，同时积极配合规建部组织的月度工程检查，充分体现了全过程质量监督的要求和严把质量关的精神，相信这种举措将有力地保障工程建设质量。

【培训工作】 组织公司工程技术人员进行应知应会技术培训，提升了公司的学习氛围。

【企业文化小故事】

质量是企业生命线

□ V 魏晓丹

工作当中发生的小故事与大家分享，2012年6月19日上午，总工室设备质监主管魏晓丹、土建质监员陈嘉鑫到工地现场检查地下室顶板钢筋、管线预埋情况。经现场检查发现部分JDG管材料与报验资料不同。现场JDG管镀锌层观感较差，部分φ32JDG管厚度达不到国标要求。鉴于以上情况我质监人员立即要求工程项目部开出工程整改通知单，要求施工单位更换该批次JDG管，并更换地下室顶板已经预埋的JDG管。2012年6月20日下午，地下室顶板JDG管开始更换为新批次材料，但未全部施工完成。2012年6月20日下午5：00左右，项目部接到施工单位要求浇捣地下室顶板混凝土的要求。由于地下室顶板φ20、φ25JDG管更换未全部完成，故项目部和质监组不同意进行浇捣，并告知必须在所有JDG管更换完毕，并进行隐蔽验收合格的情况下才可以进行浇捣。但是施工单位以台风“泰利”会带来强降雨为由，安排了商品混凝土泵车，在当晚强行浇捣了三分之一板面。对于施工单位这种野蛮施工行为第二天总工室葛总组织相关人员进行调查，导致该事件发生的根本原因是施工单位项目质量管理体系不健全，质量管理责任不明确，在JDG管材料进场后没有完备的材料进场检验制度和相关的材料进场自检程序。监理单位在材料进场后虽进行了验收，但并没有根据国标规定对该批JDG管材料的厚度、观感等与报验资料进行对比验收，对施工单位的材料进场验收没有明确要求。总工室质监组要求项目部针对施工单位在未经同意的情况下，对地下室顶板进行部分浇捣的行为，根据合同约定进行相应处罚。对监理单位负有监管不力，根据合同约定进行相应处罚，今后杜绝此类事件的再次发生。

质量是企业生命，需要全公司工程人员共同努力，质监组也定将全力以赴，做到公平、公正，为维护公司利益奉献自己的微薄之力。

设计欣赏



全球最贵酒店—新加坡滨海湾金沙酒店

最高的城市瀑布

—— 摩西·萨夫迪作品

在喧嚣的城市，觅一亲水休闲之地，摘下面具，徜徉在城市之巅，让日光与清水荡涤身心，一并饱览狮城全景，何等惬意。

新加坡滨海湾金沙酒店耗资40亿英镑打造，号称当今世上最昂贵酒店，拥有室外泳池、观光平台、豪华赌场等高档设施，最令人叫绝的是，宾客们可以在游泳的同时，俯瞰新加坡的城市景观。世界上最昂贵的酒店这个室外泳池建在滨海湾金沙酒店55层高的塔楼顶层，是奥运会泳池长度的三倍，高度为650英尺(198米)，是这一高度下世界上最大的室外泳池。

Moshe Safdie



设计欣赏



新加坡滨海湾金沙酒店

位于新加坡滨海湾水边的滨海湾金沙是一座占地40英亩的复合用途综合娱乐城和会展中心。这座综合娱乐城是一座城市的缩影，它是一个城区而不是一个项目。该娱乐城的复式酒店由三座独立的酒店塔楼组成，楼顶是10,000平方米的“空中花园”酒店，它宛如通往新加坡的大门。在这里，该建筑以达到新加坡市区重建局规定目标的孔隙率和渗透度仿佛以气势磅礴的姿态欢迎您走进大海。从停泊在海边的船上望过去，三座塔楼及其楼顶的空中花园酒店构成的两扇巨大的城市窗口为朝向市区中心的景观加上画框。从朝东的房间可包揽楼顶花园和花草树木茂盛的露台，露台以吊式花园的形式拾级而上，延伸到花园区。从朝西的房间可欣赏到市区中心的风光。

两大元素将三座酒店塔楼连结一致。第一大元素是一条铺有釉面砖的横贯该处的中庭走廊，第二大元素是前面提及的 2.5 英

亩的空中花园酒店。酒店塔楼朝东的一面有一片连绵不断的、栽有勒杜鹃的阳台。

避风设计的空中花园酒店在海拔170米的高处，种有繁多的树木，为泳池、水疗馆、餐厅、花园和公共观景台提供了理想的环境。2.5英亩的空中花园酒店面积之宽阔超过了最大的航空母舰，65米长的悬臂超出了最东边的塔楼，以无与伦比的360度视角俯视这座城市、滨海湾以及大海。空中花园酒店是城市的大门，是对花园城市这一主题的礼赞，而这一主题正是世界称赞的新加坡城市设计策略的根基所在。

知识链接——设计师简介

萨夫迪(Safdie Moshe)，加拿大籍以色列裔建筑师，1938年七月十四日出生于以色列海法，早年在以色列完成了他的基础教育，于1955年迁居加拿大，毕业于蒙特卡罗的麦吉尔(McGill)大学建筑学院。代表作：碧山晴宇生境馆、栖息地67、盐湖城公共图书馆等