OBRAO 欧堡利亚

欧堡利亚报

NEWSPAPER OF OBRAO 热点聚焦

2015年11月 总第30期
欧堡利亚集团有限公司 主办

欧堡利亚集团随连合地产征战悉尼
中国又一代出海地产人成功起航





经过10个多小时的飞行，欧堡利亚集团董事长戴春明与众房企领头人终于踏上了澳大利亚悉尼的土地。这也是继欧堡利亚参股设立国内首个房企出海联合体——上海连合房地产投资有限公司后，10位股东的首次集体远行。

曾经的同行，如今成为相依共存的同盟军，携手远征，找寻共同的海外地产梦想。而悉尼也以湛蓝的天空，迎接了这样一批特殊的中国地产伙伴。稍作安顿之后，上海连合地产众位股东们随即踏上了澳大利亚的地产考察之旅。

考察第一站，是LANE COVE华府·玉兰园以及EPPING家和天下·翰林居两个悉尼高端住宅，这是上海连合地产成立两个月来的首批澳大利亚投资项目。绿树环抱的北悉尼，一直是悉尼楼市的热点区域。这里有不少第一代的中国地产商，他们陪伴着中国地产经历了几十年的成长与发展。站在自己的项目土地上，10位股东有些感叹。曾经，出海是个梦。如今，他们也成为了中国又一代的出海地产人。上海连合地产是一个平台，是一个群体，也正代表着中国地产企业更远大、更广阔的视野。

许多澳中同行对连合地产股东们的到来，表现出了极大的热情。连续两年多时间里在澳大利亚投资了5个项目的中锐集团澳大利亚公司总经理BRIAN CHEN全程陪同考察；曾建设悉尼歌剧院、马兰西亚双子塔等著名建筑的澳大利亚最大的开发企业LENDLEASE也向连合地产展示了号称澳洲第一盘的BARANGAROO的产品，该公司住宅事业部总经理BEN CHRISTIE还与连合地产股东们共同探讨了在悉尼、墨尔本、布里斯班等项目的有关合作。据悉，BARANGAROO被誉为改变悉尼建筑的划时代作品，作为悉尼第一豪宅，曾在3小时内被世界客户抢购一空。而连合地产亦将成为他们值得信赖的伙伴。

连合投资澳大利亚控股有限公司还在悉尼举办酒会，邀请百位中澳银行界、经济界、地产界的精英，探讨布局澳洲的计划。中国驻澳悉尼总领馆商务领事陈桂生，澳大利亚联邦及新南威尔士州议员等近百人参加会议。

悉尼情人港的晚风吹拂着，似在迎接连合地产股东们的到来，也迎接着连合在悉尼这个城市更多产品的问世，一批新的投资项目正在积极孕育萌发。

（欧堡利亚集团 莫希西）



盐城土地推介会直击：25宗地块备受房企关注

为进一步拓宽招商渠道，让企业全面了解江苏盐城土地自身所蕴藏的巨大潜力与无限商机，10月29日，由盐城市人民政府主办的“2015盐城（上海）土地推介恳谈会”在上海虹桥迎宾馆隆重举行，盐城市副市长王荣，国土局、房产局、商务局等领导出席会议并发表讲话。欧堡利亚集团董事长戴春明受邀出席会议。

会上，王副市长首先简要介绍了盐城市的基本情况，他表示，盐城历史文化悠久，地理位置优越，优质资源丰富，人力资源充足，发展势头良好，蕴藏着无限商机，希望全国各地综合实力强、建设品位高、社会信誉好的房地产开发企业都能积极参与土地招商，与盐城携手合作，实现互利双赢。为实现这一目标，盐城政府还将为企业提供宽松的投资环境和方便快捷的服务，帮助企业在盐城投资兴业。

据悉，此次推介会共推介地块25宗，总面积达3700余亩，所在区域均为盐城市着力打造的城市重点工程，地块分布以区域交通廊道为界，形成“双城双区”的城市空间结构布局，由解放路和新都路构建的“T”字公共设施轴串联城市中心，勾勒出完善的多中心体系结构。





与会现场，包括连合地产在内的20家房企开发商都对地块表示出了浓厚的兴趣。盐城市国土资源局、房产局、商务局等相关部门领导就拟出让地块的详细情况、后期规划等问题分别为客商答疑解惑，部分企业现场即达成签约意向。

（欧堡利亚集团 张璐远）

地址：上海市七莘路1839号北楼19楼 | 电话：021-60292707 | 网址：www.obrao.com | 邮箱：neikan@obrao.com

总编 戴春明 | 副总编 刘必新 | 执行总编 张璐远 | 顾问 吕庆佐 | 统筹 莫希西 | 统编 王翔

集团内刊，仅供赠阅

欧堡利亚报　综合新闻　2015年11月　总第30期
欧堡利亚集团有限公司　主办

盐城事业部举办房地产项目营销创新培训活动

随着公司的转型升级，融入市场速度的进一步加快和项目版图的迅速扩张，竞争战略、营销战术以及营销系统的全面提升显得尤为重要。营销作为企业经营的关键环节，是企业发展的核心命脉，尤其在目前这个经济危机、全球化及超竞争时代，唯有变革创新，突出重围，方能出奇制胜，挺立潮头！

11月15日，欧堡利亚集团盐城事业部举办了一场以“房地产企业项目营销创新”为主题的课程培训，特邀著名地产实战派专家周宏坤博士为大家讲座授课。周宏坤博士有着二十年多年的实操经历，对房地产开发过程中的取地模式、项目策划、产品定位、设计管理、企业战略管理、决策管理、品牌策划等方面有深度的研究。

本次课程集结了盐城事业部下辖的滨海臻园项目、北辰项目、建湖尊园项目和灌南悦府项目的管理层与销售团队共同参与。课程中，周宏坤博士从“原点”出发，让大家重新找回自己的价值，就我们为什么要做项目、为什么客户选择我、客户消费过程是怎样的、逆势下我们如何创造销售奇迹等一系列问题从理论到实践、再到理论不断进行推演，最终形成一套全新的从产品到营销的思维模式，并付诸案例说明。





经过一天的培训，周宏坤博士的授课令在座的每个人摆脱固有的营销思维惯性，从“客户定位、客户细分”的束缚中解脱，回到原点，寻找网络时代成功案例的共性，结合房地产行业的特性，激发创造性思维，寻求从产品到营销的新出路。

本次培训还为加强企业品牌意识，加快企业品牌营销创新，增强企业核心竞争力提供了有力支撑，受到参与者一致好评。

（盐城事业部 周歆）

大丰团结河风光带景观工程顺利通过预验收

11月5日，在建设单位组织下，建设、设计院、监理、审计、施工等单位对大丰团结河风光带景观绿化工程按设计图纸、设计交底文件等对现场进行了验收。建设单位、监理单位一致认为该工程资料完整，工程质量符合国家规范及相关技术标准要求，经验收合格。一纸参验各方签字的预验收单，标志着由盐城欧堡利亚园林建设有限公司历时22个月施工、总造价达1.5亿元的工程顺利通过预验收，进入养护期。自此，盐城园林建设公司2015年度所有在建工程均圆满通过预验收！

据悉，大丰城东新区团结河风光带位于城东新区中轴线，南至大华路、北至通港大道，全长2.4公里，由盐城欧堡利亚园林建设有限公司实施1800米景观绿化工程。建设项目包括河道开挖、土方造型、硬质景观、土建、电气及亮化、给排水、绿化等项目。风光带主要以水绿结合造景，其中绿化面积300亩，以乔木、灌木、地被、水生植物组合，水系景观面积200亩，配套景观小品。

在工程施工过程中，园林建设公司精心组织细心落实，重点做好与业主、设计单位、审计监理关系维护、注意变更签证技巧、签证及时有效、妥善保管签证资料等工作，使工程利润达到最大化。下一步，园林建设公司将做好工程后期养管护工作，确保苗木成活率和设备设施的维护；同时完善结算资料，及时回收相应的工程款。

（盐城欧堡利亚园林建设　孟庆山）



滨海最高地标建筑 月亮湾温泉度假酒店大楼顺利封顶

日前，由欧堡利亚集团上海松投实业有限公司承建施工的滨海目前最高地标建筑——月亮湾温泉度假酒店大楼在一阵热闹的鞭炮声中顺利封顶。

月亮湾温泉度假酒店集餐饮、影城、休闲、健身、娱乐于一体，建成后将成为滨海沿海经济开发区的新景观和新亮点，不仅是滨海县标志性建筑，也是人们旅游度假、休闲娱乐的好去处。该大楼总建筑面积约7.6万平方米，总投资5.5亿元。主体24层，加上钢结构共26层，高度达106米，设计构思巧妙，独具匠心。酒店濒临黄海而建，气势恢弘，是滨海目前最高地标建筑。

据了解，由于项目地处废黄河古道入海口，地质条件复杂，自2014年10月破土动工以来，工程遭遇到流沙、台风等影灾害响，加之地理位置偏远交通不便等种种不利因素，施工人员在此过程中克服了一个又一个困难，经受了一次又一次考验，按期稳步推进工程，同时做到安全无事故，成功在欧堡利亚集团施工史上创下了新的业绩。　（江苏欧堡利亚实业 孙志上）





滨杰棉业再传喜讯　“诚信企业”榜上有名

自中国储备棉管理总公司传来消息，根据国家棉花资源平台（E棉仓）诚信企业倡议书确定的标准，9月22日—10月22日，中国棉花网公示了第一批拟加入诚信企业的名单，其中包含资源企业18家、仓储企业62家（中储棉直属库22家，社会存储库40家）。经过1个月时间的公示和考察，第一批诚信企业的名单正式出炉，江苏欧堡利亚华松实业集团滨杰棉业有限公司榜上有名。

这是滨杰棉业今年以来继通过安全生产标准化二级评审验收和国储棉盐城片区消防、叉车技能大比武荣获综合总分第一名后的又一重大喜讯。它将是滨杰棉业正式迈入国家棉花仓储企业前列的资质证明，更将为公司物流事业闯入大市场，跳跃大发展打下坚实的基础。

（滨杰棉业　邢善海）



地址：上海市七莘路1839号北楼19楼 | 电话：021-60292707 | 网址：www.obrao.com | 邮箱：neikan@obrao.com
总编 戴春明 | 副总编 刘必新 | 执行总编 张鹏远 | 顾问 吕庆佐 | 统筹 莫希西 | 统编 王翔
集团内刊，仅供赠阅

2015 年 11 月　总第 30 期
欧堡利亚集团有限公司　主办

欧堡利亚报

新征程 新未来
上海欧堡利亚园林景观集团上市启动签约仪式在沪举行

12 月 1 日，上海欧堡利亚园林景观集团“新三板”上市启动签约仪式在沪隆重举行，园林集团总经理刘必新、欧堡利亚集团总经理助理张龙先、园林集团总经理助理邹明亮，海通证券副总经理陈文彦、总经理助理田淼、项目经理顾萧，锦天城律师事务所总经理助理田一柳，天职国际会计师事务所经理江毅等出席了此次会议，共同见证园林集团的上市之旅。

会议伊始，刘必新总经理代表园林集团与海通证券、锦天城律师事务所、天职国际会计师事务所签订了上市金融服务合作协议并致辞。“上海欧堡利亚园林景观集团能够上市，和资本市场、信息平台对接，这是令整个集团都高兴和振奋的事”，刘总说，“此次与海通证券以及锦天城律师事务所、天职国际会计师事务所的合作，为园林集团开启了一扇全新的大门，为企业借力资本市场插上了一双腾飞的翅膀。上市新三板只是园林集团战略计划的其中一步，更是势在必得的一步，在这过程中任何阻力都要去除，任何困难都要克服，还请大家一定鼎力支持，为园林集团未来转向更高的资本市场保驾护航。”

上海欧堡利亚园林景观集团在上市方面的信心，源自于公司多年来的努力与耕耘。凭借着团结奋进、开拓求实的拼搏精神，经过二十多年的发展，公司已成为上海松江地区目前唯一一家具有国家城市园林绿化壹级施工资质的单位，同时具有绿化养护资质、市政公用工程施工总承包三级资质、土石方工程专业承包三级资质等多项资质，形成了成集园林景观设计、园林绿化工程，绿化养护，花卉种植，苗木培育等多元化业务为一体的完整产业链，业务覆盖长三角诸多省市。在这绿化行业火热发展的时代，园林集团不失时机地进入资本市场大门积极参与资本运作，将为欧堡利亚品牌的加速崛起添上浓厚一笔。

海通证券、锦天城律师事务所、天职国际会计师事务所三家中间机构的负责人亦对此次的合作表示高度的重视与诚挚的期待。海通证券副总经理陈文彦表示，很荣幸能对园林集团在资本市场的腾飞起到助推作用，园林集团综合实力雄厚、前景可观，进军“新三板”既切合市场经济的客观规律，又符合集团自身的战略发展规划；成为公众公司后必须按照资本市场规律办事，资本市场不仅具备融资功能，而且将产生持续督导作用，使企业发展更规范，员工的自动力也会更足，业绩也将进一步得到提升；作为一个有较强综合实力和的市场表现的优质资产，相信园林集团会将受到投资者青睐，取得较好的资本市场回报。

此次园林集团借力资本市场挂牌新三板，不仅开启了集团发展的新征程，更为集团未来在更高层次的主板或创业板上市提供了新的途径。同时，进一步加强内部管理、规范财务管理、完善监控机制、提升综合实力，将使集团品牌形象和社会知名度上升到一个全新的高度，创造出更加优异的经济和社会效益，意义重大。

会议还对园林集团上市的下一步工作和安排进行探讨。（欧堡利亚集团　莫希西）







上图：海通证券副总经理陈文彦（左）与刘必新总经理（右）就上市金融服务进行签约。

中图：锦天城律师事务所总经理助理田一柳（左）与刘必新总经理（右）就新三板上市签约。

下图：天职国际会计师事务所经理江毅（左）与刘必新总经理（右）签约。

上海欧堡利亚园林景观集团上市工作答记者问

编者按：园林景观行业已被公认为“永远的朝阳产业”，其独特的绿色环保和生态概念已经获得愈来愈多的认同，展现出越来越广阔的市场前景。搭载市场的东风，上海欧堡利亚园林景观集团正积极对接资本市场，紧锣密鼓地筹备上市事宜。12 月 1 日，园林集团总经理刘必新就新三板上市相关事宜回答了记者的提问。

Q1：上海欧堡利亚园林景观集团（以下简称园林集团）是在什么样的背景下决定在新三板上市的？

刘总：从国内形势看，若过去十年是资产增值的十年，那未来十年就应该是资本运作的十年，欧堡利亚园林景观集团在此时进入资本市场的大门参与资本运作，希望在资本运作的大潮中取得一定的收益；而从欧堡利亚集团内部来看，目前集团已经进入到改革的深水区，需要通过上市来改善资本结构，提升管理水平，实现战略转型，进一步增加经济效益。

Q2：园林集团筹备上市的基本程序是怎样的？

刘总：首先由券商、律所、会所对上市主体进行初步的尽责调查，认为上市主体符合上市条件，即与上市主体签订上市服务合同，进行尽责调查，提出整改方案，落实整改措施，确认股改基准日，然后准备申报材料，向全国中小企业股份转让系统（以下简称北交所）申请，获批准后即可安排上市交易事宜。

Q3：园林集团上市节奏如何？有什么时间节点？

刘总：目前园林集团的初步尽责调查已完成，三家中间机构也一致认为园林集团具备上市的条件，已与园林集团签订了服务合同，上市股改基准日已初步确认在明年 2 月底至 3 月底，如果进展顺利，2016 年 8\9 月份之间即可上市交易。

Q4：园林集团成功上市的可能性大吗？

刘总：首先来说，从董事长到园林集团上市成员，大家对于上市的决心都非常大，可谓是势在必得；再者，经过中间机构的评审，我们完全符合上市的条件，只要大家一起努力，园林集团成功上市是一定的！

Q5：听说新三板没有主板的交易量大，上新三板是否没有多大意义？

刘总：新三板是中国多层次资本市场的一个重要方面，发展速度很快，改革步伐也很大。国家目前已经推出分层制度来促进新三板的交易，未来还有可能会推出即时交易，这样来说新三板和主板是可以并肩的。而园林集团在新三板交易一年以后条件成熟了，也可以在主板上市，这就意味着上新三板是园林集团进入资本市场的第一步，意义重大。

Q6：关于内部员工的认股资格，集团方面是如何来界定的？

刘总：凡是为欧堡利亚集团工作的员工，不管是正式员工、还是聘任、聘请、借用或是第三方委派的员工，都是本次股改方案界定的员工，大家可以抓住这个时机，积极参与认购。

Q7：为何要限定 150 个认股名额？

刘总：根据北交所的要求，超过 200 名以上股东的公司属于公众公司，股份发行需报证监会批准，这将导致上市周期拉长，增加了上市的不确定性，为此，园林集团此次上市会将股东控制在 200 名以内。目前已有股东 3 名，给战略投资者、战略合作伙伴的名额为 40 余个，剩余留给内部员工的名额就为 150 个。

Q8：内部员工怎样能抢到这 150 个名额？

刘总：此次认购设定了最高限额和最低限额，园林集团将按照认购金额的大小选出前 150 名。按照大集团现有的员工人数来看，初步估计认购金额太小可能会遭淘汰。

Q9：若认购二十万的话能成为股东吗？

刘总：这个金额很有可能被刷下来。

Q10：若此次未成功认购，那作为集团的普通员工还能享受到什么样的利好吗？

刘总：认购失败的话此次股本增值带来的直接收益就享受不到了，但园林集团是欧堡利亚集团重要组成部分，其发展将会加快促进大集团的发展，相信全体员工未来都能享受到大集团发展所带来的收益。其次，欧堡利亚集团其他成员公司也将逐步进入资本市场，届时大家也可以抓住机会去认购其股份。另外，员工也可以通过到资本市场购买股份来享受增值收益。

Q11：此次股本投资预计何时能够得到收益回报？

刘总：由于全体员工的股份是通过有限合伙的形式投资到园林集团的，也就是说全体员工都是有限合伙企业的合伙人，员工之间的股份转让没有时间上的限制，园林集团股份上市之后由于存在交易即有交易价格，届时员工之间的股份可以参照其价格进行转让，转让后即可获得收益回报。当然，作为园林集团间接股东，长期持有园林股份也将享受园林集团快速发展带来的长期收益。

Q12：能为我们解释一下什么是有限合伙企业吗？

刘总：有限合伙企业是依据《中华人民共和国合伙企业法》成立的企业，合伙人包括普通合伙人和有限合伙人，本次认购员工都为有限合伙人，承担有限合伙责任，而所募集的所有资金将只对园林集团进行投资，具体规范大家可以看看《中华人民共和国合伙企业法》。

Q13：股份认购成功后预计收到怎样的收益回报？

刘总：交易产生价值是经济学重要的基本原理，园林景集团股份上市以后因为有足够大的交易量，股份增值是必然的。而园林集团也在进一步制定未来三年的战略计划，积极采用外延式方法扩大业务规模，发展绿化种植，园林设计，环境整治，苗木标准化研究和网上交易平台的搭建，参与资本市场运作，增加企业效益，相信会有很大的收益。

Q14：若发生股份回购，园林集团是否可承担一部分资金成本？

刘总：首先，园林集团上市是势在必得的，预计上市不成功进行股份回购的概率非常小；其次，集团考虑员工的切身利益，制定的回购计划将确保不损害员工利益，但是由于此次认购是股份转让，而不是借款，所以也没有承担资金成本一说。我诚恳希望全体员工在认购股份时正确评估投资风险和投资收益，理性投资。

总编 戴春明 | 副总编 刘必新 | 执行总编 张鹏远 | 顾问 吕庚佐 | 统筹 莫希西 | 统编 王翔

集团内刊，仅供赠阅

终于等到你！ 国投欧亚·悦府盛大开盘







11月29日，万众期待的国投欧亚·悦府终于盛大开盘，广迎业主！

开盘当日，悦府营销中心被拿着排号贴纸的客户挤得满满当当，可谓座无虚席。据国投欧亚·悦府销售人员介绍，项目首开排号客户达200组，业主抢房热情高涨，气氛火爆。国投欧亚·悦府还贴心的为早起认购房源的客户们准备了丰富的西点早餐与热饮。随着主持人一次又一次的敲响庆贺成功认购的铜锣，现场气氛迅速被推向高潮。

据悉，国投欧亚·悦府首期认购2#，3#，6#房源，主力户型为花园洋房。此次开盘取得如此良好的成绩，一方面印证了灌南市场对国投欧亚·悦府精工品质的高度认可，另一方面，市民的期待也让国投欧亚·悦府倍感鼓舞，加快了二期房源推进的步伐。为了感谢灌南百姓对项目的大力支持，项目近期还将加推全新房源1#，此次加推的房源不管是户型还是价格等，依然是钜惠空前，非常合适。

在这一片欣喜的氛围中，记者随机采访了一位刚刚成功认购二号楼二单元501的客户，他激动地说道："我已经关注国投欧亚·悦府很久了，上周营销中心开放那会儿我就来看过了，很喜欢它的品味与格调，就期盼着快点开盘，现在终于如愿以偿抢到了喜欢的房子"。对于为什么会选择购买悦府，他表示"非常喜欢这里的户型，最重要是小区性价比特别高！"而坐在台下的汪女士亦表示，之所以选择国投欧亚·悦府的房子，是因为看中它的品牌与品质，买的放心！

国投欧亚·悦府，是由盐城国投及上海欧堡利亚集团强强联手，倾力打造的灌南硕项湖畔高端绿色生态双公园社区。项目位处灌南县人民路、迎宾大道交汇处以南，临近灌南行政中心，项目总建面积20万平方，旨在为灌南人民带来一种全新的生活体验，激发对"悦生活"的无限向往。（盐城事业部 周歆）



苦练内功赛场显威 夯实基础市场扬名

滨杰棉业有限公司消防、叉车技能大比武纪实

在这个丰硕的季节，江苏欧堡利亚华松集团滨杰棉业有限公司继安全生产标准化二级顺利达标后，11月3日从南通又传来喜讯，由公司领导赵烈锋、黄麟率团参加的中储棉总公司盐城片区社会存储库消防技能、叉车技能首届大比武中，滨杰棉业荣获地面消火栓两支枪操第一名、墙壁消火栓出水操第一名、一人两盘65毫米水带连接第三名、两人五盘65毫米水带连接第三名、消防综合总分第一名和叉车精准穿螺帽第二名的骄人成绩。鲜红的荣誉证书、金闪闪的奖牌，令人由衷振奋。





此次大比武由中储棉盐城有限公司主办，中国供销集团南通国际棉花有限公司承办，旨在对所辖社会存储单位的安全管理、消防能力进行大检阅，对各单位承担国家棉花储备工作能力进行大考验，事关重大。所有参赛单位高度重视，人人潜心苦练，个个摩拳擦掌，可谓高手如林。

而对于其中各项工作，滨杰棉业公司在年初就做了顶级设计，组建了精干队伍，冬练三九、夏练三伏、几经风雨、几度瘦身，凭着一身豪迈，不畏强手，顽强拼搏，终立赛场潮头，功到自然成。我们胜了，这一胜不单纯是瞬间的领奖，而是奠定了我们的基础管理水平，它和我们的安全生产二级标准化验收通过相得益彰，都将是滨杰棉业公司创建大物流、走向大市场的金钥匙。

奋斗是一种精神，我们为这样的荣誉心甘付出，这种付出铿锵有声、踏石有痕、竿立见影。当我们兴奋欢愉之际，我们亦深知要感谢中储棉盐城有限公司、中储棉如皋有限公司，是他们的鞭策和不吝指导，助推了我们走向领奖台。我们深知，成绩的取得是动力也是压力，我们必须乘之东风，更加"团结、务实、苦练、进取"，在欧堡利亚集团旗帜下，用勤劳和智慧创造下一个新的春华秋实。（滨杰棉业 邢善海）



地址：上海市七莘路1839号北楼19楼 | 电话：021-60292707 | 网址：www.obrao.com | 邮箱：neikan@obrao.com
总编 戴春明 | 副总编 刘必新 | 执行总编 张聪远 | 顾问 吕庆佐 | 统筹 莫希西 | 统编 王翔
集团内刊，仅供赠阅