

新声 **NEY voice** 共筑精神家园



新東苑國際
NEY International

感恩共成长 梦想新启航

房 产

金 融

资 产

养 老



謀五年發展規劃
圖新東苑新發展

2015 SPRING
春季刊 · 总第38期

1

2015•春季刊

总第 39 期

主办单位:

上海新东苑投资集团有限公司

总编:

沈慧琴

执行编辑:

陈星言

编委会成员:

钱炯、郭子江、吴静萍、皋静枝、程敏、侯
丽莉、杨雯静、陈肖莉、王盛超、许振宇、
郑菲菲、陈泓、王洪莉、徐敏

法律顾问:

郭子江

设计:

郭佳杰 (特邀)

顾奕骏 (特邀)

投稿邮箱:

neyvoice@ney.com.cn

网址:

www.ney.com.cn



特别提示:

扫描以上二维码,就能分别加入新东苑和快乐家园微信公众账号,随时掌握最新动向。



上海新东苑投资集团有限公司

地址:上海市虹梅路 2915 号 3 楼

电话:(021)64062222

邮箱:neyvoice@ney.com.cn

感谢各位同事及各界好友对新东苑集团 NEYVOICE 杂志的支持和关爱,我们将努力把季刊办成大家喜闻乐见的集团刊物,在阅读中如有发现任何错误,欢迎读者随时告诉我们,谢谢!

新东苑是一家扎根于闵行的民营企业,从最初的房地产经营公司开始起步,如今已成长为一具有国际经营管理理念和视野的跨区域、多行业的集团公司。主营业务包括房地产、金融投资、资产管理、养老事业等 4 大板块。公司在发展民营新金融的同时,也力争打造属于上海的高端养老服务与可持续发展的运营模式。

新年贺词

大家新年好!

值此辞旧迎新之际,我谨代表新东苑国际投资集团有限公司向所有长期关心和支持我们发展的各级领导、各界朋友、各位合作伙伴、新东苑大家庭的各位同仁以及家属致以新年最诚挚的问候。

刚刚过去的2014年是新东苑集团发展历程中的重要一年。集团全力打造的高品质居家养老社区新东苑·快乐家园正式揭幕,迎来开门红。与此同时,新东苑集团的各项业务和工作都取得了长足的进步和良好的成绩。

这些成绩和荣誉的取得,离不开政府领导的
大力支持,离不开社会各界的长期关心,离不开每位同仁的倾力付出。丰硕的成果不仅仅属于集团,属于我个人,还属于我们每一个新东苑人。我再次向大家表示最真切的感谢!

2015年,是新东苑集团未来五年发展规划的起步之年,重要性不言而喻,一个好的开始才有好的未来。

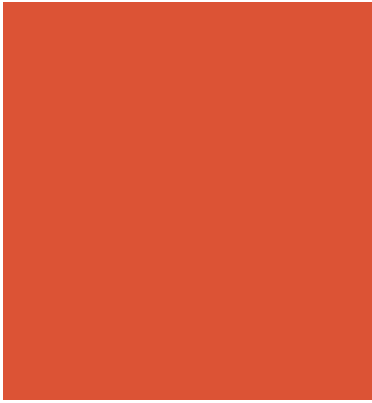
2015年又是农历羊年,很多寓意吉利的汉字中都有一个“羊”字。我在这里说三个字,正所谓“三羊开泰”。第一个字是“美”,大地之美;第二个字是“祥”,吉祥如意;第三个字是“善”,慈善感恩。

羊年,新东苑集团要有做领头羊的决心和信心。期盼各级领导、各界朋友能一如既往地支持新东苑,期盼每位同仁能继续奋战,齐心协力,共同发展集团事业。

最后,衷心祝愿大家在新的一年里身体健康、阖家幸福、吉祥如意!

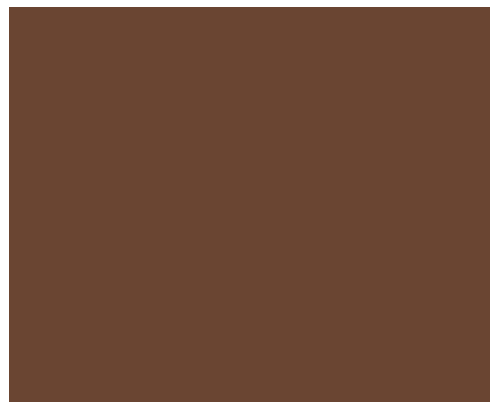
沈慧琴

2015年1月



Contents

目录



目录图片由新东苑集团控股名信游船提供。

动态

- 05** 媒体观察
- 06—07** 时间轴
- 08—09** 新视界

心文化

- 39—41** 新生
- 42** 凝聚
- 43—44** 党团

焦点

- 11—15** 员工大会
- 16—19** 新年工作畅谈

欣生活

- 46** 读后感
- 47—49** NEY 小课堂
- 50—51** 游赏
- 52—54** 微语录

新东苑

- 21—28** 快乐家园直通车
- 29—32** 头脑风暴
- 33—37** 拓展阅读

NEY 共筑精神家园 **VOICE**

动态

Action@NEY

 **新東苑國際**
NEY International

NEY
Voice



04 **新東苑國際**
NEY International

新民晚报

2014年 10月 28日

沪首个持有型养老社区受追捧

家住浦东的钱老先生夫妻打算将自己现在居住的房子出售。“我们原先拆迁的时候分了几套房子，自己现在住的卖掉以后可以交入住的费用，打算再卖掉一套房子，存银行也好，理财也好，只要有利息出来，支持月费就好。再不行，就从这笔本钱里倒扣。”

意向入住“快乐家园”的不少老人都是子女在国外的留守老人。他们的子女多在国外事业有成，收入可观。

此外，不少五十多岁的准老人觉得现在买，比十年后买变相省钱，优质资源要先抢在手里。



2014年 10月 2日

华师大成立养老研究中心 破题养老服务人才何处寻

新成立的“华东师范大学城市发展研究院养老研究中心”由华师大和新东苑国际投资集团签约筹建，据了解，该集团和华师大合作的初衷是由于其目前正在上海建设养老社区，预计2016年建成，届时将可容纳1200名老人入住。但社区计划1:1配备养老服务工作人员，并需要较高的专业要求，这样的人才在上海并不好找。

媒体报道精选



2014年 10月 11日

原创沪剧《梦中家园》首演 “柏阿姨”友情客串献艺

上海首部养老题材的原创大型现代沪剧《梦中家园》近日在上海城市剧院上演。该剧以申城首家高品质持有型养老社区为创作原型，生动演绎了当今社会“深度老龄化”的民生难题和应对成效，刻画了一群为社区居民排忧解难送温暖，探索推进养老服务事业发展途径的老有所为者。



2014年 10月 7日

《身体不适 “一键”便可呼来“救兵”》

圆角的家居，平整的地面，触手可及的按钮，身体不适“一键”便可呼来“救兵”……上海首个持有型养老社区——新东苑·快乐家园，日前在闵行区华漕镇正式亮相。

这一全新的养老机构日前开放体验中心，供市民体验高端养老模式。整个养老社区嵌入在周边的高档别墅区内，环境绿意盎然，设施也颇具“高端”成色。这里甚至按1:1比例为每家养老住户配备车位，并提供专职司机服务。养老社区中多个细节也体现针对老年人需求的特别设计。

新东苑·快乐家园盛大揭幕，供长者体验未来社区生活的体验中心也正式对外开放。



9月
20日



9月
28日

华东师范大学和新东苑国际投资集团签约成立“华东师范大学城市发展研究院养老事业研究中心”。

重阳关爱老人 为华漕敬老院百位老人“留影”



9月
29日



10月
9-10日

养老题材原创大型沪剧《梦中家园》成功首演

新东苑集团冠名参加2014马桥网球公开赛



10月
25-26日



10月
29日

新东苑集团荣获2014年度虹桥镇优秀见习基地荣誉称号

动态·时间
Time axis
(2014年9月-12月)

新东苑·快乐家园冠名新民晚报小记者训练营
举行揭牌仪式



11月
22日



11月
26日

新东苑集团受闵行区体育局表彰

新东苑集团举办感恩节主题活动



11月
27日



11月
30日

新东苑集团举办羽毛球争霸赛

12月
4日

沈慧琴董事长被评为“第四届上海市非公有制
经济人士优秀中国特色社会主义事业建设者”

新东苑集团2014年度员工大会，沈慧琴董事
长就未来五年发展规划作重要发言



12月
30日



① 2014 年重阳节来到华漕镇敬老院，为百位老人拍摄的快乐照片被摆放成一颗爱心。

② 2014 年 9 月 20 日，新东苑·快乐家园揭幕，体验中心大门外气飘引

③ 2014 年 10 月，以快乐家园为原型的原创大型沪剧《梦中家园》公演，图为新东苑集团董事长沈慧琴所饰演的女主角闵春兰。

④ 2014 年 9 月 20 日，新东苑·快乐家园金秋之夜晚会结束后，沈慧琴董事长与表演《小苹果》的财务部同仁一起摆造型。

⑤ 2014 年 11 月 22 日，新民晚报小记者训练营的小记者采访快乐家园，图为两位小记者在沙盘前认真研究社区模型。

⑥ 2014 年 12 月 25 日，新东苑·快乐家园举行圣诞活动。图为一位长者体验生态瓶制作后，对自己的成果爱不释手。



新视界





NEY 共筑精神家园 **VOICE**

焦点

Focus@NEY

 **新東苑國際**
NEY International

筹谋大发展 希冀新飞跃

文 / 总裁办公室 钱炯

2014 年 12 月 30 日下午，新东苑集团 2014 年度员工大会隆重举行。会上，新东苑集团董事长沈慧琴女士作重要讲话。她在讲话中，回顾了集团 2014 年取得的成绩，重点介绍了集团未来五年的发展规划，并结合未来新的架构对各部门、各板块 2015 年的工作提出了更高的要求。最后，沈慧琴董事长用市委书记韩正所提的“改革创新、艰苦奋斗、诚信守法、担当风险”四大精神勉励大家，祝大家新年快乐，祝愿集团 2015 年三羊开泰再登高峰。



沈慧琴董事长在员工大会上发言。

》关键词：成绩

沈慧琴董事长在讲话中对各部门、各板块在 2014 年取得的成绩给予了充分肯定。

她指出，快乐家园项目 2014 年取得了开门红，这不仅仅是养老事业部的努力，也是集团各个部门悉心配合，齐心协力所取得的成果。

具体来说，养老事业部在年内完成了“快乐家园”预售 10% 的既定目标；房产开发部负责的快乐家园项目工程进展顺利；财务管理部完成快乐家园项目 IRR 测算，配合商业模式研讨及确定方案；总师办完成了项目众多设计；成本合约部严格控制项目成本；人力资源部为项目招

聘、培训新人；总裁办、行政部协助做好了项目的宣传推广、法务、接待和后勤保障工作；金融投资部开始探索养老金融产品；资产经营部则着手进行养老社区商业布局先期市场调查。

除了快乐家园项目，在沈总的发言中，七宝国际项目销售正常、金融投资加强风险防范、资产出租和酒店业务稳中有升、控股名信游船、内部模拟银行稳定运作、企业形象和文化工作丰富多彩、行政接待后勤工作有特色、经营考核客观公正等都是集团在 2014 年取得的良好成绩和长足进步。

》关键词：五年发展规划

沈总在讲话中着重介绍了新东苑集团未来五年发展规划。

根据新的组织架构，注册在香港的新东苑国际投资集团将成为董事局，上海新东苑投资集团有限公司则成为总部，拥有经营投资和法务顾问两大智囊团。新东苑集团将下设快乐集团（负责养老事业，下设运营公司、医疗公司、培训公司等）、房地产集团（包括快乐家园项目、通江项目、七宝项目和马桥项目）、资产经营管理集团（包含酒店、商业出租和游船业务）、星云集团（主管金融投资事业，包含巾帼小贷、典当、对外投资）。行政管理架构则包括总师办、成本合约部、财务管理部、总裁办公室、人力资源部、行政部、经营考核部。

沈总同时透露，快乐集团和游船业务将分别上市，这将是新东苑集团发展历程中又一次质的飞跃。

2015 年是集团五年发展规划的起步之年，对此沈总对四大业务板块也提出了明确的要求。房产开发部快乐家园项目的工程要按照既定工程进度；七宝项目要解决最后 2 幢楼的拆迁问题，通江项目要妥善结尾，马桥项目则要实质性启动。

金融投资板块需要进一步强化风险防控，同时加强对外投资，对原有的投资企业进行梳理，要有进有退，投资方向上可以多关注现在兴起的互联网金融行业。

资产经营部在资产出租方面，做好风度国际商业街业态的调整，提升综合竞争力；新东苑酒店经营要继续创造佳绩；游船业务要继续跟进投标迪斯尼项目，同时力争开辟苏州河的游船观光业务。

养老事业部的首要工作是吸引更多的长者选择入住我们的养老社区，要有节奏地完成既定目标，此外服务体系的完善、人员培训等工作也要抓紧开展。



沈慧琴董事长颁发 2015 年度聘书。图为沈慧琴董事长与接过聘书的集团副总裁、房产开发部总经理金晖合影。

》关键词：勉励

沈慧琴董事长在发言中向全体员工推荐了一条题为《这种员工，将来都是高管》的微信，勉励员工忠诚、敬业、自动自发、负责、注重效率、结果导向、善于沟通、合作、积极进取、低调、节约和感恩。

在发言结束之时，沈慧琴董事长以市委书记韩正同志在去年 12 月接见她和其他上海非公经济优秀建设者时说的四种精神与员工共勉，这四种精神是：改革创新、艰苦奋斗、诚信守法、担当奉献。

（此文根据沈慧琴董事长在员工大会上的讲话整理）

“
改革创新
艰苦奋斗
诚信守法
担当奉献
”

这种员工,将来都是高管

1 忠诚

——忠心者不被解雇

单位可能开除有能力的员工,但对于一个忠心耿耿的人,不会有领导愿意让他走,他会成为单位这个铁打营盘中最长久的战士,而且是最有发展前景的员工。

2 敬业

——每天比老板多做一小时

随着社会进步,人们的知识背景越来越趋同。学历、文凭已不再是公司挑选员工的首要条件。很多公司考察员工的第一条件是敬业,其次才是专业水平。

3 自动自发

——不要事事等人交代

不要事事等人交代,一个人只要能自动自发地做好一切,哪怕起点比别人低,也会有很大的发展,自发地人永远受老板欢迎。

4 负责

——绝对没有借口,保证完成任务

勇于承担责任的人,对企业有着重要的意义,一个人工作能力可以比别人差,但是一定不能缺乏责任感,凡是推三阻四、找客观原因,而不反思自己,一定会失去上级的信任。

5 注重效率

——算算你的使用成本

高效的工作习惯是每个可望成功的人所必备的,也是每个单位都非常看重的。

6 结果向导

——咬定功能,不看苦劳

"无论黑猫、白猫,抓得到老鼠就是好猫!",无论苦干、巧干,出成绩的员工才会受到众人的肯定。企业重视的是你有多少"功",而不是有多少"苦"。

7 善于沟通

——当面开口,当场解决

不好沟通者,即便自己再有才,也只是一个人的才干,既不能传承,又无法进步;好沟通者,哪怕很平庸,也可以边干边学,最终实现自己的价值。

8 合作

——团队提前,自我退后

团队提前,自我退后。不管个人能力多强,只要伤害到团队,公司绝不会让你久留——不要认为缺了你一个,团队就无法运转!

12 感恩

——想想是谁成就了今天的你

为什么我们能允许自己的过失,却对他人、对公司有这么多的抱怨?再有才华的人,也需要别人给你做事的机会,也需要他人对你或大或小的帮助。你现在的幸福不是你一个人就能成就的。

9 积极进取

——永远跟上企业的步伐

个人永远要跟上企业的步伐,企业永远要跟上市场的步伐;无论是职场还是市场,无论是个人还是企业,参与者都不希望被淘汰。为此就一定要前进,停着就意味着放弃,意味着出局!

10 低调

——才高不必自傲

才高不必自傲,不要以为自己不说、不宣扬,别人就看不到你的功劳。所以别再同事面前炫耀。

11 节约

——别把老板的钱不当钱

节约不是抠门,而是美德。不要把公司的钱不当钱,公司"锅"里有,员工"碗"里才有;同样,"锅"里多,"碗"里也自然就多。而掌勺的,恰恰就是你自己。



沈慧琴董事长在新年礼物交换活动中与幸运获得她的礼物的唐欣泳合影。

风雨同舟团队同心 携手向明天

文 / 总裁办公室 钱炯

2014 年 12 月 30 日下午,新东苑国际投资集团 2014 年度员工大会在新东苑·快乐家园体验中心会议室隆重举行。新东苑集团董事长沈慧琴女士及全体同仁出席大会。

会上,沈慧琴董事长向 2015 年受聘中高层颁发聘书;各部门领导汇报 2014 年工作和 2015 年计划;二十多名新员工上台发表感想。最后,沈慧琴董事长作重要讲话,回顾集团 2014 年取得的成绩,并重点介绍了集团未来 5 年发展规划,对全体员工提出新要求。

整个大会热烈隆重,全体员工倍感鼓舞,信心满满,正如司歌《新东苑之歌》中所唱:“风雨同舟团队同心,携手向明天”,新东苑的明天一定会更好!



员工大会后,新东苑集团员工合影。



2014年新进员工交流发言。



全场高唱集团司歌《新东苑之歌》。



各部门领导交流发言。图为集团副总裁、总师办主任杨国豪发言。

会场首次设在快乐家园 与会人员历年最多

会议当天,原定的签到时间为下午 1 点半,但不到 1 点,员工们便已陆续来到会场。统一的着装,温暖的笑容,大家精神奕奕。

会议开始前,大家先饶有兴致地参观了《精彩 2014——新东苑集团年度工作回顾图片展》。

会议正式开始,全体起立,由集团党支部书记吴静萍、工会主席张培君、团支部书记程敏领唱,全场高唱集团司歌《新东苑之歌》。

集团员工大会会场首次设在快乐家园体验中心的会议室。沈慧琴董事长在讲

话时说到:“将会场设在这里,一是因为作为 2014 年集团工作重点的养老事业在这里有了一个美好的开始;二是因为丰收的果实应该由全体员工共享,希望每一位员工都能真切感受到集团向上发展的良好势头。大家众志成城,有信心,有决心,才能投入到 2015 年乃至集团今后更长时间的发展中去。”

今年也是与会人员也是最多的一年,一方面是因为今年集团新进员工迅速增长,另一方面沈总要求所有岗位员工都应参加员工大会,每个员工都有权利了解企业的发展情况,分享收获的果实。

部门交流重点突出 “快乐家园” 是热门词

进入正式议程后,沈慧琴董事长首先向获聘 2015 年中、高层的员工颁发了聘书。今年获聘者有 44 位,其中不少是新面孔。每位上台的获聘者都意气奋发,深感责任之重。沈慧琴董事长勉励获聘员工带头努力工作,为集团发展做出表率作用。

随后各业务板块领导、各管理部门领导及党支部书记等 14 位上台做了 2014 年工作总结和 2015 年工作计划的汇报。

在各部门的汇报中,“快乐家园” 是出现频率最高的词语。作为集团的首个养老项目,不光是养老事业部一个部门的战

斗,也凝聚了所有部门的心血和汗水。

除了为快乐家园项目做的工作,各部门其他方面的工作也同样出色。与此同时,各板块、各部门对明年工作的构想也让员工听了感觉非常期待。

在沈总重要讲话前,集团二十多位 2014 年新进员工也上台发言。今年集团先后有 28 位新人入职。这些新人除了简单介绍个人的情况,更多的是感谢新东苑这个大家庭对个人的帮助和关心,表示要尽全力做好自己的本职工作。“新东苑,很高兴遇见你!”

沈慧琴董事长颁发 2015 年度聘书。图为集团党支部书记、人力资源部薪酬经理吴静萍获颁聘书后与沈慧琴董事长合影。



新年礼物交换 寓意全体员工心连心

本次员工大会,特意安排了新年礼物交换活动。每位员工都精心准备了一份新年礼物,随同自己的新年贺卡,一起交换。有的准备了移动电源,希望为新东苑家人加油充电;有的准备了招财猫,祝愿大家新年财运旺旺;有的准备了化妆品和香水,让新东苑的家人更美更漂亮。

当然大家最期待的还是沈总和陈总准备的两份大礼,最终花落养老事业部度欣泳和总师办王洪莉。

其实拿到什么礼物并不重要,重要的是心意。找到礼物的主人,拥抱合影,互道一声“新年快乐”,这才是活动的初衷,寓意新东苑人紧密相连,齐心协力。

2015年,新东苑的明天一定会更好!

新年礼物交换活动,大家热切期待。



沈总重要讲话 五年发展规划振奋人心

沈慧琴董事长在重要讲话中,首先向全体同仁 2014 年为集团发展所作的贡献表示衷心的感谢。在回顾各板块、各部门 2014 年的工作成绩后,沈慧琴董事长重点阐述了集团未来五年的发展规划。

按照未来五年规划,注册在香港的新东苑国际投资集团将成为董事局,上海新东苑投资集团有限公司则成为总部。集团设顾问智囊团、法务智囊团。集团下设快乐集团(负责养老事业,下设运营公司、医疗公司、培训公司等)、房地产集团(包括快乐家园项目、通江项目、七宝项目和马桥项目)、资产经营管理集团(包含酒店、商业出租和游船业务)、星云集团(主管金融投资事业,包含巾帼小贷、典当、对外投资)。行政管理架构则包括总师办、成本合约部、财务管理部、总裁办公室、人力资源部、行政部、经营考核部。

特别是,关于快乐集团、游船业务计划上市的消息,特别振奋员工,大家都看到了集团未来更美好的前景。

2014年度集团员工大会已经落幕,集团未来五年的发展规划已经展现在各部门、各板块面前。如何将沈慧琴董事长的要求和希望落实,各板块都已积极谋划,跃跃欲试。本刊特约四大业务板块老总畅谈新年工作。

房地产事业部

Q & A

文 / 集团副总裁兼房产开发部总经理 金晖

Q 2014年工作中你印象最深的事情是什么?

A 按照沈总的要求,电配套相关设施都要放到地下,但是按照电力部门的相关政策,为确保用电安全一律要放在地上。设计方都市院的专业设计师也和我们说他们做了很多项目,业主起初想放到地下,也做了很多努力,但最终都不得不放在地面的,放下去他们认为是不可能完成的任务。但项目部全体,尤其是我和吴总承担了很大压力和风险,因为我们已经承诺设计院按放到地下的去设计,如果真的电力部门工作不批准,地上也已没有空间安排,我们是自己先把自己逼死,然后去做努力。最终不仅完成了沈总的要求,还美化了环境,节约了成本,当拿到批准文件的那刻,我们都长吁了一口气。



房地产事业部合影。

Q 如何看待部门间协作?

A 当今社会是一个发展的社会,创新的年代,但我个人认为内在的逻辑还是要尊重人性。几千年的中国发展到今天,创造了很大的财富,激励了许多的人心,也浮躁了不少的欲望。这些经历丰富的长者,今后将是我们“快乐家园”的主人,我们怎么才能为他们提供更好的服务,也必将是一种创新。

我想,我们首先在物质上要充分尊重和相信新技术、新革命,要把这些最新的科技成果,市场产品最大性价比地运用到具体实践中去,这一代长者既现代又传统,养老是最传统的,古时是养儿防老,我们现在做的快乐家园就

是一个创新型的养老,我很高兴能一直参与在这种创新过程中,我们要不断地以人为本,尊重人性。我一直相信只要尊重客观规律,你会得到你的收获。

部门间的合作,是项目推动的基础。各个部门,在做好本部门工作时,一定要想到你这个部门也同时是一个大盘子的一部分。我一直说,项目推进是“一荣俱荣,一损俱损”的事,不可能你设计部好了,成本部不好,或成本部好了,工程部不好,大家是一个有机的整体。在考虑问题时,要充分考虑上下游的关系,这条河流才能通畅无阻地到达光明的彼岸。

Q 新一年部门工作有哪些重点?

- A
- 1、快乐家园能顺利推进。
 - 2、积极支持好养老板块,做好各项配合工作。
 - 3、七宝项目动迁能顺利完成。
 - 4、和万科合作的马桥项目能顺利启动。
 - 5、部门的文化建设还要开展得更丰富多彩。

Q 新年想对部门里的伙伴们说些什么?

A 困难肯定有,但是我們不怕困难,还要有解决困难的能力和办法。大家加油!

Q 新年最大的愿望是什么?

A 毋庸置疑,快乐家园项目是全年工作重点,所以我最大的愿望就是快乐家园项目顺利推进。

金融投资部

Q&A

文 / 集团总裁助理兼金融投资部总经理、
巾帼小贷总经理 胡泳浩

Q 新一年部门工作 有哪些重点？

A 新的一年，风险防控依然任重道远。我们将继续做好重点客户的风险防范与化解工作，把寻找优质的客户资源作为重中之重，加大力度多方位拓展客户来源，改善资产结构，在业务发展的同时更要注重风险防控，优化信贷投向。

在继续做好传统借贷业务的同时，我们谋求将以贷款业务为主转变成为“投贷结合”的战略发展模式。计划以朗盛投资和加拿大 Cross Pacific Venture Partners 为主要的合作平台，加大合作的广度与深度。不仅要从 LP 的角度考察项目，也要从 GP，甚至是直接以投资者跟投的立场分析企业。

Q 新年想对部门 里的伙伴们说些什么？

A 金融投资部的各位同仁，2015 年我们要振奋精神、坚定信念。虽然宏观环境和目前经济形势比较严峻，但我们一定要顺势而为，稳中求进，肯定能通过努力和付出，在新东苑良好的企业文化氛围里打造一片新天地。

我希望每位同仁可以加强自我学习，努力提升业务水平，随着金融板块业务的转型，我们不仅要加强对传统贷款业务的营销能力和风险防范意识，同时，也要自我学习和外部培训相结合，对 PE、REITs、新三板等新金融发展模式作全方位的了解，力争成为金融业务领域的行家里手。

Q 2014 年工作中你印象最深的事情是什么？

A 2014 年印象最深的肯定是公司白金长者社区——快乐家园的盛大揭幕，引起了社会各界的广泛关注，养老社区里配套完备的助老设施及各种细节，给部门每一位去参观过的员工留下深刻印象。同时，作为金融投资部，我们还参与了养老部门商业模式的探讨，包括之后资产或股权证券化的可行性研究。

鉴于公司要在养老地产销售模式上有所创新，所以我和大量的金融机构包括信托公司、保险公司、银行进行了广泛接触，并且在这些机构介入养老金融、创新养老模式上取得了阶段性成果。此外还做了许多产业研究及同行业分析工作，为养老项目的金融产品化和投融资产品设计做了全方位的业务渠道建设和方案初选。



员工大会前，金融投资部见缝插针牵头召开贷审会。

Q 如何看待部门间协作？

A 部门间的协作关键要打破一种“画地为牢”各自为政的概念，一定要把公司的整体利益放在首位，作为各项工作的出发点和落脚点。

建议多开展跨部门的集团性的培训、拓展活动，把部门人员打散、分组，以增强员工间的认知度和黏合度。集

团现有四大板块业务，这些业务既有联系又相对独立，各部门间的专业知识可以取长补短，建议各部门可以开展跨部门培训，比如养老部门给其他部门讲解养老知识，资产部门给我们讲解资产运营管理及资产增值保值的相关经验。

Q 新年最大的愿望是什么？

A 新的一年，最大的愿望是在养老项目上能够找到养老产业与金融产品的结合点，力争创新养老金融模式，最终推动养老项目大卖，取得经

济效益与社会效益的双丰收。力争养老金融模式能可复制、可推广，为集团将来滚动开发类似项目积累相关经验。

Q 2014年工作中你印象最深的事情是什么？

A 在一天很不经意的商业走访的过程中，在丰富的商业项目中看到了芭斯罗缤的品牌。

芭斯罗缤的品牌一直很受欧美及韩国客户的青睐，门店的营收能力也较强，环境干净、整洁，装修色彩活泼。它在华漕美国学校对面的门店，是学生们放学后都乐意光顾的地方，每月的单店收入能做到6万左右。我就觉得这样的店面应该在我们养老社区临近英国人

学校的边上也能够匹配。于是我就跟店长从之前的闲聊，直接转换成工作的洽谈，说明意图，请他提供他们公司负责品牌推广的市场总监的联系方式。

通过我们多次沟通和深入的洽谈之后，芭斯罗缤品牌决定先入驻我们的风度国际商业街。

成功合作需要我们不断地去交流、去积累、去尝试、去争取。努力总会获得回报。

资产经营部

Q & A

文 / 资产经营部总经理 李珺

Q 新一年部门工作有哪些重点？

A 2015年，华漕养老项目进入策划、品牌包装及招商阶段，会着重做一些营销推广、CIS形象展示、品牌商洽谈、商务条款沟通的工作；而七宝老街、风度国际、古龙商业街都在成熟的运营阶段，促进商业的繁荣、提升商业街的品质和吸金能力是资

产事业部2015年的工作重点。

游船公司2015年是开拓的一年。业务需要拓展、人员需要稳定、奖惩机制需要建立、新的游船需要去设计和建造。有很多开拓性的工作需要借助集团的资源和平台，去开创去实施。

Q 如何看待部门间协作？

A 我把这看成是资源的整合。不同的部门，一定有不同的专业、不同的长项、不同的人脉、不同的视角。协作就是将这些资源整合起来，抱着一颗学

习的开放的心态，我们就能看到我们自己看不到的，听到自己之前听不到的，成就自己做不到的。所以协作可以帮助我们成为更好的自己。

Q 新年想对部门里的伙伴们说些什么？

A “感恩团队，有你们真好”。团队中的每个人“相互协助、相互补缺、遇事决不推诿、在自己的专长中勇挑重担”是我们这个团队最宝贵的品质和财富。我很感激公司给我这样一个平台，给我这样一个团队。

Q 新年最大的愿望是什么？

A 华漕的养老项目是集团的核心项目，2015年资产事业经营部将投入更多的人力、资源和时间，去做好养老项目商业配套的营销推广、CIS形象展示、品牌商洽谈等工作。希望2016年快乐家园项目交付时，商业配套已能满足老人们日常生活的配套需要，展现出生机勃勃的商业景象。



资产经营部合影。

养老事业部

Q&A

文 / 集团副总裁兼养老事业部
总经理 陈超

Q 新一年部门工作 有哪些重点？

A 年度员工大会上，沈总对新一年“快乐家园”的工作提出了新的希望和要求。我们正在认真领会，积极贯彻。

沈总在未来五年发展规划中谈到了未来组建快乐集团的设想。作为直接对口的部门，我们需要在今年积极做好运营、培训、医疗三家公司的相关前期工作。

销售是重中之重，是衡量新一年工作非常重要的指标。结合活动、媒体宣传等营销手段，我们也在梳理总结经验和教训，提升销售人员的能力，从而提升销售业绩。

团队的建设依然重要。我希望我们是一支能打硬仗的队伍。但是前提是，我们必须加强学习，让自己先变得更为强大。

Q 2014年工作中你印象最深的事情是什么？

A 2014年令我印象最深的是11月13日那次政协之友的接待。当天，原上海市政协副主席左焕琛等领导来访。70多人的团队，从接车安排，到参观讲解，到接待服务，到中午工作餐……整个接待过程总裁办和养老事业部分工明确，井然有序，互相协作，专业和效率并存，客户体验反响很好。这里面最重要的原因是同事们对公司和工作的热爱，还有个人的奉献精神。



养老事业部合影。

Q 新年想对部门 里的伙伴们说些什么？

A 亲爱的伙伴们，前进的路上也许挫折，也许风雨，请坚持平和而执着，谦逊而无畏，让我们一起努力！

Q 如何看待部门间协作？

A 新东苑部门间的合作是充分体验提升客户体验好感度的创新。首先，部门内部进行创新存在一定的难度。内部化的创新活动势必导致组织膨胀，从而导致了组织成本的上升。耗费大量的人力财力物力来进行创新，效果一般。通过部门间合作创新的方式，跨部门分担成本，使得资源发挥最大化

的作用，最终达到创新的目的，最终实现客户好感度的提升。

在新东苑，这样的创新数不胜数，比如快乐家园体验中心的装修，从样板间的反馈来看，客户对立面很多适老化的细节创新体验非常好。这是我们设计部门、房产部、养老部门等各个部门的合作创新结果。

Q 新年最大的愿望是什么？

A 新年最大的愿望当然是新东苑·快乐家园项目能获得成功。
希望我们的快乐家园长者社区顺

利推进，得到社会各界的认可，并且引领全国养老新生活，开创全新服务模式。

NEY VOICE 共筑精神家园

新东苑

We@NEY

 新東苑國際
NEY International

当养老遇上金融

浅谈养老金融产品的主要表现形式

文 / 金融投资部 胡泳浩

养老产业发展背景

随着我国快速进入老龄社会，老龄人口日益增加，已经占总人口的 10%，由此带来的养老设施需求规模巨大、增长迅速，而对应的养老设施供应却严重不足，养老产业的行业投资价值日益凸显。

受国外养老地产在成熟阶段表现出收益高、稳定性强、抗周期风险等特点吸引，以及国内养老地产的市场供需状况，各路资金大举投入养老产业领域。根据赛迪顾问日前发布的《中国养老产业发展战略研究（2014）》预测，未来十年，我国养老产业规模有望达到 10 万亿以上。

就上海本地情况而言，根据《上海市老龄事业发展“十二五”规划》的预测，预计到 2015 年末，户籍 60 岁及以上老年人口将超过 430 万，比例接近 30%；平均每年增加 20 多万，比“十一五”时期老年人口增长数量翻番。“十二五”时期，老龄化比重平均每年增加近 1.3 个百分点。户籍 80 岁及以上高龄人口将达到 70 万，平均每年增加 2.4 万。养老产业供需矛盾比全国普遍情况更为严峻。

因此，各类机构纷纷进入养老地产投资、开发、运营领域，其中传统房地产开发商、产业投资者、保险公司和国外投资机构成为主力。2014 年被称为中国“养老产业发展元年”。



养老金融概念释义：

随着养老产业的迅速发展，作为其中重要服务配套体系的“养老金融”这一概念便应运而生。但问题是，养老金融这一概念的内涵和外延是什么？参与的主体是哪些？目前市场上有哪些产品？这些问题本文将一一进行简要分析。

由于养老金融是一新兴的金融理念，业界并没有完整成熟的定论，笔者的简单定义为：养老金融就是为长者养老而提供的一系列金融产品和服务，这就是养老金融的本质内涵。究其外延而言，是指养老地产、养老保健、养老护理、养老社区、养老家政、养老医疗、养老旅游和养老咨询等一系列养老产业链上与金融相关的产品或服务，可以是资金类产品，也可以是结算通道，同时还包含其他配套的延伸增值服务。

总体而言我个人认为养老金融主要应该是在三个方面提供服务：第一、财富管理；第二、融资安排；第三、支付结算和其他延伸增值服务（含为养老营运商运作上市的经纪类服务等）。

养老金融参与主体及现有产品:

从产品和服务的供给方而言,指的是银行、保险、信托、券商、基金公司等金融或类金融机构,从产品和服务的需求方而言,指的是老年人个人、养老产业开发商、养老服务运营商等一系列涉及养老产业链的相关参与者。此外,就养老金融的定义而言,还有一个重要的参与主体,即政府的社会保障机构和专营保险机构(如长江养老保险等),因为这两个机构掌握着中国规模庞大的养老资金——养老金及企业年金(即俗称的“补充养老金”),但这两个机构的市场化职能较弱,政策管制较多,所以不在本文的分析范围之内。以下就以供给方为分析维度,以需求方为分析载体,对目前业界较为常见的养老产品和服务做一下简要介绍:

(一) 银行

1、就老年人个人而言,银行一般会提供养老金代发、养老专属理财产品等两项服务和产品,由于银行对贷款人的年龄有上限规定(如按揭贷款借款人的年龄一般不超过60岁,贷款到期年龄不得超过70岁),所以银行通常不会提供特别针对老年人的融资服务。而代发养老金究其本质而言,除了提供老花镜、特殊情况可上门服务以外,与普通的代发工资没有区别。而养老专属理财产品除期限相对较长且保本保收益以外,相比银行其他普通理财产品,虽然还可以得到消费优惠、健康管理、法律维权、医疗预约等增值服务,但总体而言未呈现出差异化的产品特色,所以银行体系的个人养老金融服务目前还没有成熟的、有针对性的、特质化的产品。

2、就养老地产开发商而言,银行一般会提供开发贷款,但在贷款条件上,也会强调“四证”齐全情况、开发商资质、自有资金到位比率、抵押土地变现能力、未来现金流等要素指标,并未将养老地产作为特殊的健康产业来对待。尤其是特定标注为养老用途的地块,银行对其估值和抵押变现能力缺乏统一的符合市场公允的评价标准。

3、对于自身持有物业的养老服务运营商而言,银行可以在开发贷款归还后配套经营性物业贷款,以物业价值为评估基价,以物业入住率和每个季度的现金流为放款依据,提供最长不超过十年的经营性物业贷款,借款人所得贷款可以在现金流平衡的情况下投入下一个物业的开发与运营。



(二) 保险公司

保险公司因为掌握资金规模庞大且期限较长,对资金回报率的要求稳健,天然地与养老产业的运营模式相契合,因此一直是养老金融的“主力”。一方面,各大保险公司纷纷发力商业养老保险,配合分红险、投连险、重大疾病险等险种为老年人提供资金及医疗服务保障;另一方面,保险公司也纷纷涉足养老地产,建立各种养老社区。2009年,不动产投资大门向保险资金开启,养老养生项目被划入政策鼓励范围,迄今,泰康、国寿、合众、太平、平安、新华、华夏人寿等险企已开启了一轮针对传统养老模式的全新挑战。

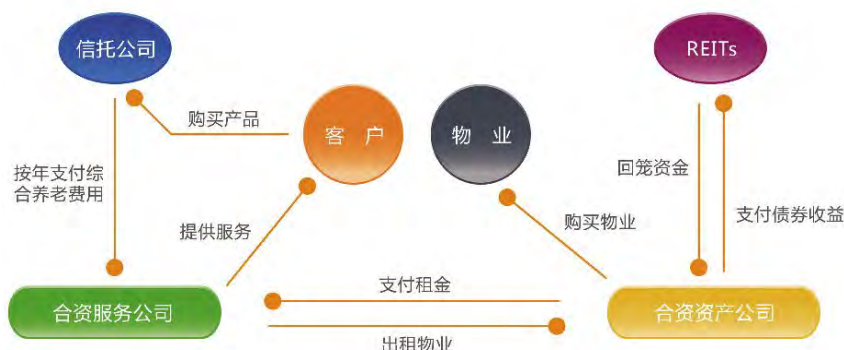
由于2012年7月下发《关于保险资金投资股权和不动产有关问题的通知》明确指出,保险企业只能长期持有、不能出售养老地产项目。为了尽可能在早期多回收资金,这类养老项目一般与养老保险产品挂钩,投保者在购买保险计划的同时获得入住养老社区的权利。根据目标



客户不同,保费门槛从几十万到几百万不等,到期后客户可以选择现金给付,或直接抵冲入住的租金。据悉,泰康人寿、新华人寿、合众人寿等操作都是保险产品挂钩养老社区,以提供优质养老服务为卖点吸引客户购买保险产品。

(三) 信托公司

与其他金融机构相比,信托公司在养老金融上的布局更具灵活性。针对持有型养老物业的开发商快速回笼资金的需求,信托公司还可以提供房地产投资信托基金,即 REITs (Real Estate Investment Trusts)。这是一种以发行收益凭证的方式汇集特定多数投资者的资金,由专门投资机构进行房地产投资经营管理,并将投资综合收益按比例分配给投资者的一种信托基金。REITs 的特点在于:1、收益主要来源于租金收入而不仅仅是依靠房地产抵押价值;2、收益的大部分将用于发放分红,能吸引较多投资者;3、物业持有者可以通过 REITs 将资产证券化,快速回笼资金用于后续项目滚动开发,形成快速推广复制的模式。如果信托公司与养老物业持有方和运营方全方位的合作,全产业链地介入养老产业,可以形成以下的交易和运营架构:



(四) 证券公司

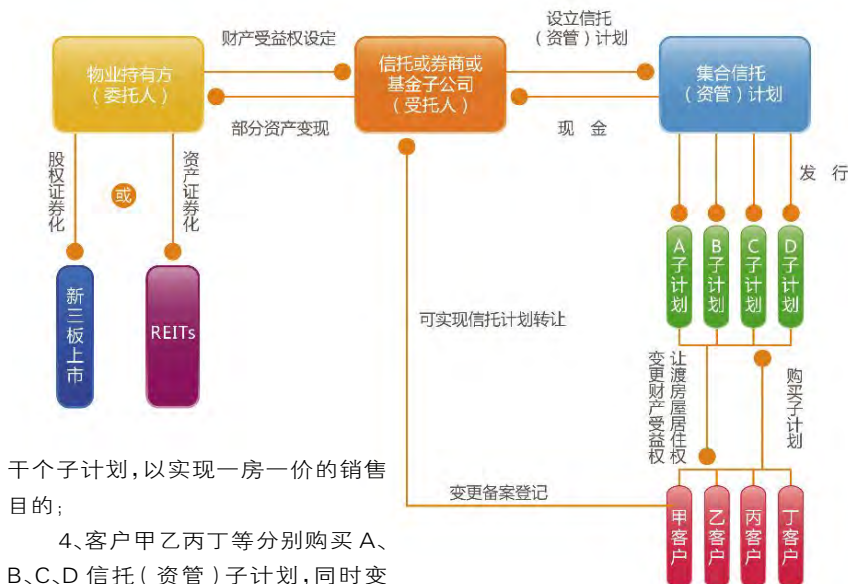
由于证券类产品天然的风险属性,证券公司资管类产品鲜有专为老年人特设。但是对于养老物业和服务的提供商,券商可以提供上市服务,尤其是对于轻资产类公司,可以通过“新三板”,为养老服务机构提供便捷的融资渠道。2006 年,中关村科技园区非上市股份公

司进入代办转让系统进行股份报价转让,称为“新三板”。2013 年底,新三板方案突破试点国家高新区限制,扩容至所有符合新三板条件的企业。随着新三板市场的逐步完善,我国将逐步形成由主板、创业板、场外柜台交易网络和产权市场在内的多层次资本市场体系。

四、针对不可分割销售的养老物业的金融产品组合

养老物业的一般属性为住宅,但是也有用途特别标注为“养老”的出让型用地,其特点为可以整体转让,但不能分割销售,以此鼓励开发商长期持有并提供稳定优质的养老服务。但问题是开发商的资金回收期长,现金回笼压力大,无法快速开发复制同类型的养老物业。市场的一般解决方法有两种,一是通过发售会员卡快速回笼资金,二是通过使用权转让方式实现销售。由于这两种方法并不是金融产品,故不展开讨论。下文将尝试用不同的金融产品组合来解决销售模式和资金回笼方式的问题,并用图表流程方式来表述:

- 1、物业持有方(委托人)以持有的拟转让部分物业作为基础资产,设立财产收益权;
- 2、信托公司(或券商、基金子公司)作为受托人对该部分资产在设定抵押后进行资金管理并设立集合信托(资管)计划;
- 3、该集合信托(资管)计划可根据户型或房屋面积拆分成 A、B、C、D 等若



干个子计划,以实现一房一价的销售目的;

- 4、客户甲乙丙丁等分别购买 A、B、C、D 信托(资管)子计划,同时变更上述的财产收益权,以客户本人作为该财产收益权的受益人以此获得对应房屋的居住权益;
- 5、客户可在该信托(资管)计划的发行机构变更备案登记,可通过信托(资管)计划的转让来实现房屋居住权益转让的目的;

- 6、物业持有方可以将另外一部分自持物业通过股权证券化即新三板上市或资产证券化即 REITs 的方式进一步回笼现金流,加上之前所述的发行集合信托(资管)计划所获现金,可投入下一个类似养老物业的滚动开发。

快乐的社区,优雅的人生

——2014年11月美国养老社区考察纪实

文 / 养老事业部 虞欣泳



和漂亮的百岁老人合影。

2014年11月,由清华大学牵头的“美国重点院校与特色养老社区的合作”考察项目正式启动。

考察背景: 与清华合作养老服务评估体系研究

5年前,新东苑集团正式确立进入养老领域,就一直潜心学习国内外先进经验,探索合适的路径。在考察过全球十几个国家,近百个不同国家和地区的养老机构,最终确定了学习的方向:从整体理念上学习美国养老,从经营体系上学习欧洲养老,而从护理服务体系上学习日本等亚洲国家。

自从确立了标杆学习的方向,新东苑集团就开始脚踏实地的进行落地研究,深刻的体会到一方面搭建与服务体系相匹配的居住空间非常重要,而另一方面,搭建完善和适宜的服务体系则更是养老产业发展

的核心。

2014年初,新东苑集团及白金之欣健康管理(上海)有限公司不仅与清华公共健康研究中心及老年研究中心签约进行服务评估体系方面的研究,并且聘请清华建筑学院周燕珉教授作为建筑设计顾问,与中国最高端的研究学府进行共同研究与开发,将建养老建筑和服务有机的结合起来;并与华师大城市研究中心合作成立养老研究中心,进行创新型养老服务团队整体设计,以及后续的培训体系内容设计和实施,为全面开展养老服务做了从基层到高层的设计方案。

考察重点:以活力健康长者社区为主

美国养老社区的发展,从 1772 年的“凯斯利养老社区”(Kearsley Retirement Community)开始。从那时起,美国就一直在探索着社会养老的发展模式,早期已经形成了居家养老(Home Care)、专业机构护理(Nursing Care)以及退休社区照顾(Retirement Community Care)等多元模式共存的养老格局。1889 年,美国第一家活力成人社区 William Enston Home 诞生以来,发展出更加细分和完善的不同类型的养老社区,包括活力成人社区(AAC)、独立生活社区(IL)、协助生活社区(AL)、专业护理社区(SN)、记忆障碍社区(AH)、持续关爱社区(CCRC)等,婴儿潮老龄化加剧是导致美国老年社区形成的直接原因。中国也具有类似的发展经历,因此,不同阶段深入研究美国养老社区对我们有积极地借鉴和学习意义。



活力社区居所。



健康长者的家。



充满情趣的走廊。



客厅兼工作室。

为了更好的打造新型养老社区的典范,借鉴国际先进经验,沈慧琴董事长亲自带队,和清华公共健康研究中心及老年研究中心的教授们,再次一同走进美国多个不同类型的高品质养老社区及高等教育机构,寻找和借鉴最适合中国企业学习的养老社区模式、建筑产品及服务设计等各方面,进一步探讨全方位合作。

此行考察根据新东苑·快乐家园的定位和方向,以活力健康的长者为主,考察目标主要包括两个重点地区、三个目标、四个重点院校和五个社区。一方面,社区层面重点选择了自然形成的养老社区、活力成人社区、大型持续关爱社区、小型持续关爱社区等 5 个可借鉴业态的社区进行参观考察及学习。另一方面,为了打造新东苑特色的养老服务团队,无论是国内还是国外,均建立了有机的培训合作通道,美国 4 个重点的高等院校也是此行拜访及合作沟通的重点。



与 Bencon Hill 社区创始人及管理者合影。

考察成果:签订高层培训合作备忘

每一个社区都很有特点,给我们都留下了深刻的印象。

例如 Beacon Hill Village 社区,是一个市中心自然形成的养老社区,大部分为高素质、高品质长者群体。有的没有孩子,有的一个人居住,但都不愿意去养老院,不希望失去照顾自己的能力,希望做一些事情帮助自己,发挥自己的能力,满足自己的需要而非想要,希望居家养老,让更多的居民参与,因此他们成立了自治组织,并融合了管理者、社会工作者、医疗工作者等一系列人员,成立志愿者团队,互助服务,自己制定政策,决定如何自己运作这个组织。

社区管理组织仅收取会员费,是少量资格费用,提供相应服务时,另付费用。

例如我们参观的一个典型的大型 CCRC 社区(持续关爱社区),健康长者独栋及联排有两种收费方式。其中一种是入门费+月费方式,入门费标准从 11.99 万美元—23.99 万美元不等,同时缴纳

913 美元的月服务费用;另一种是纯月费方式:费用范围在 2631—3440 美元。护理公寓按照纯月费方式收取。一种是从 873 美元/月—1192 美元/月;另一种是 50 个月的服务费用,从 26240 美元/月—58000 美元/月不等。



样板间区域外景。



美丽的社区的一角。

所到之处，最深的体会是无论走到哪里，看到的都是成熟的社区，温暖的朋友、快乐的面孔、优雅的身影。让我们坚信这份爱心事业，会在未来让中国的长者安享有尊严的晚年生活。在 Beacon Hill Village 社区，很多居住在这里的居民逐渐变老，有的没有孩子，有的一个人居住，但他们不希望失去照顾自己的能力，希望做一些事情帮助自己，发挥自己的能力，满足自己的需要而非想要。因此，他们建立自己的自治组织和志愿者体系，充分体现了自主、独立、尊严的积极老龄化特点。社区创始人和管理者给我们详细介绍了社区的发展情况，居民们还和我们分享了他们加入会员的经历和感想。83 岁的创始人还开心地说，等我们的社区开业之时，她还要到上海来参加，让我们深受感动！

而在成熟的持续关爱社区，无论是社区管理者、社区服务人员、社区居民，都是那么热情、开心和快乐。热情地接待我们、热情地邀请我们参观他们的家，热情地展现他们的爱好，热情和我们攀谈……而他们生活都优雅得体，无论是可以自理生活的长者还是坐轮椅需要康复的长者，似乎让我们看到了“快乐家园”未来的长者们，他们在我们的社区里快乐的、有尊严的安享晚年，有的静静的看着报纸、有的在愉悦的打着牌、有的在一起聊天，而我们的管理者、服务人员与他们热情的打着招呼……



温馨的走廊。



与哈佛大学医学院老年精神疾病专家 Chen Hongtu 教授（后排右二）合影。

此行我们收获了非常重要的成果：不仅与这些重点高校的专家们不仅就人才培养、课程设置、评估体系的应用、实习等方面达成一致意向，最后签订了高层培训的合作备忘，还与此行拜访的高端社区

初步达成了建立了友好社区的意向。人生的每一个阶段都是美好的，关键是怎么让我们不同阶段绽放出此刻的光彩，退休后的生活更加五彩缤纷，七彩绚丽，阅历人生，始见最美。正如我们新东

苑·快乐家园的 LOGO 一样，在活力、快乐、阳光的照耀下，无数充满爱的双手携手共创高品质颐养社区，为社会贡献力量，让我们的长者享受高雅、自由、舒适、环保的退休生活、养老生活！

美国养老模式概览

类 型	细分类型	服务对象及特点	主要服务内容	主要经营模式
居家养老型	自然形成的养老社区	原有社区逐渐老化，居民自发组成机构，关心每个成员的兴趣爱好与需求，整合提供各式各样社会活动与服务，建立互助志愿者服务体系，待需要护理类型的服务时，需要离开社区寻求其他的解决方案	主要包含以下几类服务及资源整合：1、关注个体的精神、文化娱乐方面的需求（如讨论会、博物馆参观等）；2、关注日常生活（如打扫卫生）、身体健康（健身课程）方面的生活；3、关注社交方面的需求（社交活动）	1、原有社区居住为购买；2、为相应的服务单独付费；3、志愿者服务、互助服务免费或类似时间银行的解决方案
	活跃成人社区	相对年轻、身体健康优良并愿意与自己同龄居住的长者人群，一般为高品质生活的追求者。平均年龄55-70岁左右	1、主要是物业服务；2、文化娱乐服务（高尔夫、球类等）；3、会所服务（餐饮、健身、游泳及其他增值项目）；4、其他居家生活服务；5、高端社区包括部分健康管理服务，但没有医疗护理类型的服务	1、销售土地或房产，也有少量按月支付租金；2、招商服务团队，缴纳相关服务费用
机构养老型	独立生活社区	身体健康，希望得到社会服务与交往的长者。年龄较活跃成人社区的群体年长，一般平均年龄在75岁以上	除租凭房屋外，还提供就餐、清扫房间、交通、社会活动等服务	租凭或出售
	协助生活社区	需要日常生活协助和有限医疗护理的居民，一般年龄在80岁以上	根据客户自身条件，提供服务包括：就餐、洗衣、清理房间、医药管理、日常生活活动帮助等	出租模式
	协助生活社区	身心极度衰弱或者患有疾病的长者。主要是以身体状况需要护理服务程度而定。年龄一般较高，平均年龄约为85岁以上	提供24小时护理照料设施提供常规的医药监督和康复治疗，需要注册护士和有执照的护工；完全无障碍设计，需要完好的设施和专业人员照料	出租模式
	持续关爱生活社区	综合前几种状况、年龄和服务需求的群体，一般从退休后入住社区，一直居住至终身，在社区内需要进行转换	以上几种社区服务的综合	1、入门费+月费模式 2、纯租凭模式

金融小贷如何管控风险

文 / 巾帼小贷 乔德骏



小额贷款公司，一个在国家相关法律框架下，顺应市场需求孕育而生的准金融机构。它自主经营、自负盈亏、自我约束、自担风险，基于其行业的特殊性，光鲜的外表下也积聚了很多深层次的问题有待解决。

小额贷款对象通常是由于没有正规抵押物而被排斥在金融机构服务对象之外的个体经营者、中小企业等弱势群体；小额贷款公司“只贷不存”原则致使资金流动性受限，资金面紧张状况时有发生；从业者中专业高素质人员的稀缺等客观因素使其在具体运营和操作上面临诸多风险。如何控制和降低金融风险，保证小额贷款公司可持续健康安全发展是摆在我们面前的一个重大课题。笔者经过几年工作实践，总结了一些实际业务操作中防范贷款风险的建议和方法。

坚持以人为本，遵守法律法规

一切外力因素都敌不过公司内部人员素质的核心因素。公司信贷人员必须认真学习金融管理办法等有关法律、法规及公司信贷管理制度，熟悉和掌握其内容。要求从思想上增强法律意识，使信贷人员充分意识到只有遵守法律、法规及公司信贷管理制度，才能洁身自好，切实提高贷

款的放款质量，有效地防范风险贷款的产生。只有运用法律武器依法办事才能保障贷款的安全，更好地清收不良贷款，有效预防和降低信贷风险。

找准市场定位 分散信贷风险

小额贷款公司开办这些年的经验告诉我们：“小”是关键，遵循“小额、分散、

安全”原则，为农民、农业和农村经济发展提供有效的金融服务才是正道。小额贷款公司积极支持农村种、养殖户生产，个体工商户和中小企业的发展。投资多样化、分散化可以减少各种贷款的关联性，使风险贷款组合的总风险最小化。应尽量避免大额放贷，把贷款给更多需要的个体户，从而优化贷款结构，分散贷款风险。

严格办贷程序,健全制约机制

严格办贷程序,首先要做到执行贷款“三查”制度,不能将其流于形式,切实提高放款质量。在当前的业务环境下,真实个人信息获取的成本和难度都比较大,往往造成工作中的信息不对称。有些曾经值得尊敬,在众人眼里信誉度较高的客户,当他面临困境,出于对自身利益考虑,可能会变成另一种完全相反的人。比如欺骗交易对手,不履行合约等情况发生。因此即便是熟识的老客户,通常也要检查其以往的账户记录、还款记录以及当前贷款状态,了解其还款意愿;如果是新客户,往往可以通过职业、家庭、教育、年龄、稳定性等个人背景因素来综合判断。上述信息可以通过借款人提交的申请资料和人民

银行征信系统的信用报告,或者是同行之间的信息交流来获取。同时,坚持贷款面谈制度对申请人的还款意愿从细节上进行把握。

健全制约机制,就是贷款调查岗负责贷款调查评估,承担调查失误和评估失准的责任,也是第一贷款清收责任人。贷款审查人员负责贷款风险的审查,承担审查失误的责任。贷款审批人员负责最终决策的责任,也是第二贷款清收责任人。此外,还要建立贷审会审批制度,层层把关,严格控制信贷风险。信贷员受理贷款后,不论贷款金额大小一律走流程逐级审批,由公司贷审会研究审批,确保投放贷款的质量。



建立奖惩机制,做好贷后检查

实行贷款岗位责任制。把贷款管理的调查、审查、审批、检查,各环节的责任明确到岗位、到人,对违规违纪贷款按调查人、责任人追究经济的、行政的和赔偿损失责任。

同时,建立与责、权、利相辅相成的激励考核办法,将信贷员工资与绩效挂钩,充分调动信贷人员的工作积极性。公

司根据信贷员贷款回收和利息回收情况制定奖励制度,奖惩分明。

贷后检查是防范贷款风险的重要手段,信贷人员要采取积极有效的措施,定期和不定期对借款人(企业)贷款用途的使用状况和经营情况进行了解掌握。对有可疑因素的应尽快采取预警措施,保证信贷资金合理运用和贷款本息按期收回。

能做事 会做事 做好事

——为你职业规划支五招

文 / 行政部 张培君

每个人踏上工作岗位，都想有一个好的职业发展，都渴望从普通的一员成为业务骨干、行业精英或部门主管、企业领导。

要想既快又较好地实现自己的职业理想，寻找一份合适的工作非常重要。日本讲谈社经营总合研究所所长伊藤友八郎指出， $\text{适职} = \text{能力} \times \text{性格}$ 。作为一名求职者既要考虑胜任这份工作的能力，又要考虑自己的性格。一旦找到适职的工作，人岗匹配，职业方向明确，就要从以下几个方面去努力，实现自己的职业规划。



2014年5月4日，新东苑集团组织了一场主题为“青春有个A计划——一堂关于人生的MBA课”的专题讲座。

一、能做事

任何一个企业在进行人才招聘和人员配置的时候，首先考虑的就是员工的专业技能，都希望招聘、录用那些在相同工作岗位上有一定工作经验的人。员工的基本专业技能包括两个方面，一是具备相关的知识，二是具备相关的技术及实际操作能力。前者强调的是理论，后者强调的是动手能力。

作为员工就要从掌握本岗位工作的基本技能入手，多学习，多提高。有个“三八理论”说的很有道理：八小时睡觉，八小时工作，八小时业余时间。这个人人都不一样，人与人之间的不同，就在于业余时间怎么渡过。时间是最有情，也最无情的东西，每人拥有的都一样，非常公平。但拥有资源的人不一定成功，善用资源的人才会成功。白天图生存，晚上求发展，这是二十一世纪对人才的要求。有条励志公式感

触颇深：1.01的365次方是说你每天进步一点点，一年以后，你将进步很大，远远大于“1”。0.99的365次方是说每天退步一点点，一年以后将远远小于“1”，远远被人抛在后面，将会“1”事无成。

二、会做事

有了能做事的基本技能，就要懂得会做事。下面与大家分享几条有用的工作方法

(1) 汇报工作说结果：不要告诉领导工作过程多艰辛，多么不容易。举重若轻的人领导最喜欢，一定要把结果给领导，结果思维是第一思维。

(2) 请示工作说方案：不要让领导做问答题，而应做选择题。请示工作至少保证给领导两个方案，并表达自己的看法。

(3) 总结工作说流程：做工作总结

要描述流程，不只是先后顺序逻辑清楚，还要找出流程中的关键点、失误点、反思点。

(4) 布置工作说标准：工作有布置就有考核，考核就要建立工作标准，否则下属不知道如何做，做到什么程度才是最合适的。标准既确立了规范，又划定了工作的边界。

(5) 关心下级问过程：关心下属要注意聆听他们的问题，让其阐述越详细越好。关心下级就是关心细节，明确让下级感动的点和面。

(6) 交接工作讲道德：把工作中形成的经验教训毫不保留的交接给继任者，把完成的与未竟的工作分类逐一交接，不要设置障碍，使其迅速进入工作角色。

(7) 回忆工作说感受：交流多说自己工作中的感悟，哪些是学到的，哪些是悟到的，哪些是反思的，哪些是努力的。



2014年7月11日,新东苑集团举行了一场题为《问题的分析与解决技巧》的专题培训。

三、做好事

这里的做好事是指把一件事做得完美的意思。强调的是员工的工作态度,一个人即使具备了某一行业、部门或岗位的基本技能,也具备了相关的职业特征,但不把心思放在本职工作上,身在某一岗位,今天想着炒股,明天想去炒房,这种三心二意、见异思迁的工作态度永远都不可能让你在本职工作方面有所成就。只有用心于本职工作,你才有可能在本行业、本部门或本岗位出类拔萃。

古语说:三百六十行,行行出状元。其实这状元就出在“用心”二字。同样是街边擦皮鞋的两个人,一个人擦出了一个全国性的连锁皮鞋服务机构,另一个则连温饱都解决不了,其关键也在“用心”二字。创业成功的擦鞋匠每天都把心思放在了客人的皮鞋上,他所考虑的是如何能把皮鞋擦得更好、更亮,如何能把皮鞋保养得更好,如何能让人们的皮鞋穿得更舒服等等。

四、讲道德

这里的“道德”是指职业道德。古往今来,各行各业都有从业者应该遵守的道德标准,如“救死扶伤”的医德、“教书育人”的师德、“诚信为本”的商德、“为人民服务”的官德等等。虽然当今社会一定程度上存在着道德缺失现象,但这毕竟是社会转型期出现的特殊问题,而不是普遍

问题。相信在政府的努力及国民的支持下,这种所谓的“道德缺失”的时代必将成为过去,职业道德和社会公德将重新回到每一个行业的每一位从业者身上,职业道德一定是衡量一个人是否适合一项工作的重要尺度。因为小胜在于智,大胜在与德。

五、讲忠诚

所谓“忠”就是你追求什么,以什么为中心,以什么为目标。“忠”字拆开看,上“中”下“心”,有一个中心的思想、中心的内容、中心的方向不改变,就是忠。

如果将两个中串在一起,就是患,“患”比“忠”多了一个目标,也就是说当一个人有两个中心点时,心中就会没有方

向感,就会患得患失、摇摆不定。没有忠,做不成事业,要成功必须目标坚定,忠于事业,心无旁骛,这就是美德之源。

所谓“诚”,就是诚信,人言可信,说话算数,不欺骗人。一个忠心耿耿的人,不会有领导愿意让他走,他会成为公司这个铁打营盘中最长久的战士,而且是最有发展前景的员工。

白银时代:房企掀合伙人风暴

文 / 区家彦

继万科推出事业合伙人与项目跟投制度后,碧桂园、龙湖、绿地大型房企纷纷提出各自的合伙人计划。曾备受房企推崇的职业经理人制度正走向十字路口,以“利益共享”为核心的合伙人制度在国内房地产行业风生水起。继房企龙头万科推出事业合伙人与项目跟投制度后,碧桂园、龙湖、绿地等大型房企纷纷提出各自的合伙人计划。

随着房地产从黄金时代进入白银时代,商业模式的变化推动管理模式变革。新城控股高级副总裁欧阳捷向《每日经济新闻》记者表示,房地产已进入下半场,以往粗放的管理模式走到尽头,“人”已经成为房企决胜下半场的最重要因素,合伙人制度恰恰是为了激发人才的创新力应运而生。

地产行业调整加速人员流动

“万科曾是职业经理人制度的代表企业,所有权和经营权分离的公司架构被誉为现代企业管理的模范。但如今却转向事业合伙人,这说明万科也在反思职业经理人制度的不足”,欧阳捷告诉《每日经济新闻》记者。

生产要素的重要性发生变化,是企业管理变革的主要原因。在欧阳捷看来,过去十年被称为地产黄金十年,虽然大部分房地产企业在管理体系上还比较粗放,但由于整个行业处于高速发展期,只要企业能拿到地和钱,利润基本就能保证。但如今,随着房地产进入下半场,企业要实现盈利最重要的是判断分析地块的前景,以及获得低成本的融资渠道,这需要有能力的人去把控,人才跃居产业链的第一要素。

尽管国内很多房企已发展至上千亿规模,但房企高管和项目操盘者的激励问题至今悬而未决,由于利益分配存在的缺陷导致房企高管频繁跳槽甚至下海创业的事件屡见不鲜,如中海、万科都有这样的案例。尽管部分上市房企试图通过股权激励捆绑高管利益,但大多效果不佳,以万科为例,公司分别于2006年、2007年与2010年推出股权激励方案,但前两次均以失败告终。

“职业经理人制度是为了解决企业所有人经营能力不足的问题,但它的弊端也非常明显”,薛迴文说,职业经理人只不过是“打工的”,他们可以同企业所有人共富贵但不会共患难。





中基层员工受益有限

香港粤海证券投资银行董事黄立冲注意到,虽然越来越多的房企都已推出各自的合伙人计划,但由于大多数企业是股份制公司,并非真正意义上的合伙人企业,因此在执行层面将面临许多障碍。

“以阿里巴巴和万科为例,两者都叫合伙人制,但拥有的决策权却相差甚远”,黄立冲告诉记者,阿里巴巴合

伙人团队中的地位

凌驾于董事会之上,也就是说董事会不是由股东大会选举产生,而是由合伙人推选。但万科依然是股份制公司,由股东选举董事会,万科采用的是类合伙人的办法——员工持股,通过事业合伙人的名义集合内部员工资金增持股权,以此增加在董事会的话语权。但除非万科的管理层能获得绝对控股,否则无法保证对董事会拥有绝对的决策权。

“在类似万科的合伙人制度下,高管层受益程度更高,因为他们能通过捆绑员工利益的方式增强对董事会的话语权,保持自己对公司经营的决策权”,黄立冲说,但对于大量中层人员而言,他们对公司经营并没有决策权,买卖股票的决定权也不在自己手上,买入的价格与自己通过投资账户购买并无差异,加上公司股价有可能与业绩出现长期背离,因此想从中获益难有太大的保障。

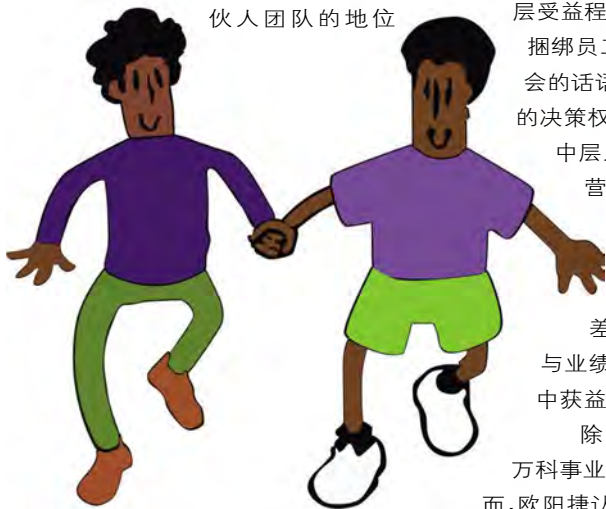
除了员工持股,项目跟投是万科事业合伙人的另一个重点。然而,欧阳捷认为,房地产作为资金密集

行业,注定了员工跟投的入股比例有限,以万科为例,虽然它也鼓励员工入股项目,但设定了最高不超过5%的股权限制,这决定了员工只能以小股东的身份分享项目利润,但对项目的运营同样没有决策权。

好的一面是,与员工持股相比,项目跟投能更快为员工带来直接收益。欧阳捷告诉记者,在项目跟投制下,由于员工能从中获取更大的利润分红,且项目在完成后就能迅速兑现利润,能给员工带来更大的激励。与以往各个部门只专注于自己的绩效相比,所有员工都会更关注项目利润,也会因此对产品设计、建筑质量、开发节奏、销售价格、客户群开拓、客户服务等更加关注,带动部门协同性明显提升。

“房地产行业这次掀起的合伙人风暴,更大的意义是希望通过分享利润争夺人才资源,但由于决策权并没有发生根本性改变,对企业经营能带来多大的改变仍有待观察”,薛迺文表示。

(此文来源:每日经济新闻
刊发时有删节)



2015年跟你有关的 12 个经济预言

文 / 刘晓博

本文描述的以下关于 2015 年的 12 个经济预言，都将与你息息相关。

1 | 美元进入加息周期，是 2015 年全球经济的最大背景。

这背后，是美国经济的成功转型和新一轮工业革命的开启。美国作为开创者、领导者，一骑绝尘。日本、欧洲和中国都还没有准备好，所以，美国经济最终仍将受到制约。美国加息的节奏将放慢，时间拉长。这当然不是个坏消息。

3 | 预计 2015 年中国 GDP 增长目标下调，低于 7% 的机会不大。

M2 增速如果继续设定在 13% 左右，是比较现实的；若设定在 12%，则表示管理层改革的坚定决心，执行起来压力比较大。一季度末到二季度，美元将开始加息，到那时为了对冲影响，中国央行会有全面降准或降息的举动，而且全年不止一次。

4 | 人民币汇率将在 2015 年会受到考验。

人民币继续对美元升值，意味着对欧元、日元、英镑、加元等双倍升值，中国的制造业将非常痛苦；如果贬值，会带来强烈贬值预期，导致民间持有美元意愿大增。估计央行将继续逆着多数人的预期，进行调控。比如在美元首次加息的那段日子，反而继续升值。但整体上，需要有 3% 到 5% 的贬值幅度。

2 | 北京 APEC 会议的最大收获，是美日和中国在亚太暂时达成了和解。

2015 年，腾出手来的美国将专心对付俄罗斯。相信在一轮惨烈的、桌子下面的“货币战争”和“石油战争”后，普京会屈服。

中国希望通过激活亚洲的基础设施建设，为自己过剩的产能和资金寻找到最佳的市场。或者说，希望把“城镇化 + 铁公基”的发展模式输出给人口众多、发展落后的亚洲邻国，比如印度、巴基斯坦、越南、孟加拉国、印尼等等。

如果成功，中国肯定可以获得一个新的、巨大的发展机遇。

但问题是，亚洲各国政治、历史和种族问题及其复杂，过去 10 多年在中国获得成功的“城镇化 + 铁公基”模式，背后是中国特色的体制，这种东西亚洲其他国家未必有（越南也许有）。但不管怎样，值得一试。

5 | 鉴于 2015 年的特殊性，人民币利率市场化和国际化，都可能会延缓。

国际化事实上就是实现自由兑换，在笔者看来 3 到 5 年内都没有可能性。目前条件下贸然实现人民币国际化，是自寻烦恼。

6 | 中国股市的估值与国际市场接轨不可避免，沪港通之后，蓝筹股的估值将接轨，2007 年那种疯牛行情将很难重现。

2015 年，A 股预计前高后低，上证指数 2800 点以上风险会比较大。2015 年 A 股的结构化机会，也许反而没有 2014 年大。除非国家在延缓利率市场化的同时，把 IPO 注册制改革也延缓，在旧股市体制下，再玩一把“打激素的牛市”。



7

国家控制货币增量的态度已经非常明确,M2 增速这些年逐步从年增 17%滑向年增 12%,甚至会更低。

虽然 2015 年会降息,但很多行业仍将非常难过。民间借贷将继续崩溃,邯郸式危机将不断小范围爆发。P2P 行业会继续繁盛,而且随着大银行、保险公司、上市公司纷纷介入,这个行业最草根的时代将结束,会越来越规范。P2P 看似炒高了钱的价格,实际上平抑了民间借贷中高昂的资金价格。

8

房地产市场继续分化。

一线城市供需矛盾比较突出,因此不会全面取消限购,但会适当微调,比如公积金政策、普通住宅认定标准、外来人口购房标准等,会逐步释放出新的购买力。

一线城市市场全面回暖的态势已经确立,2015 年成交量会比较好看,房价也会缓慢上升。其他城市,将全面取消行政手段的调控措施,其中强二线城市会跟随一线城市,价量齐升。

弱二线城市,成交量会放大,但价格上涨会乏力。绝大多数三四五线城市,房地产市场基本上处于“野渡无人舟自横”的状态。这些城市里,刚需族可以在市中心购房,投资客最好去大城市。郊区新区,随时变成鬼城。

9

2015年中国企业境外投资、中国公民境外买房，估计都将继续创出新高。

在人民币汇率高估的时代，你不出国消费，不出国买房，不出国干点什么，显然很傻很天真。在中国人蜂拥而出的同时，老外来中国旅游、投资的量不断下滑，这在2014年就已经非常明显了。为什么？当然是不划算，老外不傻的，这反证出人民币汇率的高估。

10

黄金会在2015年继续下跌，因为美元刚刚开始进入加息周期。

对于欧美投资者来说，黄金没有什么实际价值。

对于“没有完成转型国家”的居民来说，黄金仍然具有神秘能力。如果你有闲钱，可以在美元加息前后找到很好的买

入机会。

不过你要知道，黄金不会带来现金流，没有利息一说，变现比较困难，它只会天崩地裂的时候救你一命。所以，买黄金不能影响的你日常生活。



11

换点美元吗？

如果你没有实际需求，比如到国外投资，或者儿女留学，那么换了之后，可能比较尴尬。因为存款利息比较低，也没有多少理财产品可选。跟银行理财产品相比，一年损失利息4%左右。除非人民币在未来一年出现了4%以上的贬值，否则短期是吃亏的。

12

2015年移动互联网对传统产业的整合，将成为最火热的投资领域。

比如最近“房多多”挖走万科副总裁肖莉，就是最好的案例。如果你是某个传统行业的职业经理人，那么你应该寻找这样的创业机会，或者加盟创业公司的机会；如果你是风投、私募，应该选择这样的项目；如果你是普通投资者，应该

选择这样的股票。

在这个时代，如果一个大企业行动迟缓，即便是万科、海尔，也一样衰亡；相反，如果你先知先觉，果断行动，即便是屌丝也有逆袭的机会。（此文来源：BWCHINESE 中文网 刊发时有删节）

NEY 共筑精神家园 **VOICE**

心文化

Caring@NEY

 **新東苑國際**
NEY International

NEY
Voice



38 新東苑國際
NEY International

为了让我们更快地了解公司、适应工作,公司特地在 10 月 24 日对我们进行了一天的新员工入职培训。这次培训的内容十分丰富,主要有公司历史沿革、公司组织机构与企业文化介绍、公司规章制度、员工手册等方面的系统学习。经过全天的培训,使我在最短的时间里了解到本公司的基本运作流程,以及公司的发展历程与企业文化、企业现状等。通过这次培训,使我受益非浅、深有体会。

首先,了解的是公司历史沿革与公司目前的业务发展情况。在张老师生动并详细的介绍下,仿佛带领我们重走过这 20 多年的风雨,见证企业的进化,也了解到了其中的艰辛。这使我们更加珍惜现在来之不易的今天,激励我们更加努力去建设辉煌的明天。其次为我们介绍了公司现在业务板块,使我们从宏观上了解公司的各大部门及其主要职能,为以后联系工作,提高工作效率做好铺垫。而后为我们详细地介绍了本公司的企业文化,让我更加了解了我们公司的核心价值以及企业价值观。最后为我们介绍了公司的规章制度以及财务报销流程,让我更加了解公司的运作以及如何当一个合格的员工。

感谢公司为我们组织了这次培训,让我收获许多知识,领悟了很多道理。其中最让我感触深刻的就是“感恩心做人,责任心做事”这十个字。

把责任推给别人,等于把机会推给别人,人没有能力大小之分,只有做与不做,能不能勇于承担责任,只要能够勇敢地担负起责任,认真地做好分内工作,完成领导交给的各项任务,那么我们所做的一切就有价值,就会成功,就会获得尊重和认可。没有做不好的工作,只有不负责任的人,责任能让我们战胜懦弱,责任能够使人们变得勇敢和坚强,责任更是我们做一名合格职场人士的准则。

培训虽然结束了,但是我们的工作才刚刚开始。我相信,“感恩心做人,责任心做事”这个价值观会伴随我一生,成为我工作及生活的一盏指路明灯。

感触最深是感恩

文 / 人力资源部 刘艳婷



工作着并快乐着

文 / 成本合约部 马磊

金秋十月，我很荣幸地成为新东苑的一员，怀着美好的希望和从零开始的心态，开始了自己工作和生活上的征程。

为了让我们更快地了解公司、适应工作，公司特地利用一个周五为我们进行了新员工入职培训。这次培训的内容十分丰富，主要有公司的发展历程、公司组织机构与企业文化介绍以及一些日常工作相关的信息。经过一天的培训，使我在最短的时间里了解到本公司的基本运作流程，以及公司的发展历程与企业文化、企业现状等。通过这次培训，使我受益匪浅。

首先，了解了公司发展历程、公司架构和企业文化。

一开始介绍的是新东苑的发展历程，张老师介绍得很详细，仿佛带领我们重新走过新东苑二十多年的风风雨雨，见证了企业的发展，也了解到了其中的艰辛。这使我们更加珍惜现在来之不易的今天，激励我们更加努力去建设辉煌的明天。

张老师还为我们介绍了公司现在的组织架构，使我们从宏观上了解公司的各大部门及其主要职能，为以后联系工作，提高工作效率做好铺垫。张老师为我们详细地介绍了本公司的企业文化“新东苑心文化、欣生活”，在我工作的半个月来，我感觉公司的工作氛围、人际交往甚至是走在公司的路上都是有激情而又放松的。有激情是因为在工作中能学习到很多的知识与技能，放松则是心理上的，这正是“工作着并快乐着”的感觉，让我感到无比的满足。

其次，培训使我对公司主要业务有了基本的认识。

经过这次专业知识的培训，我大致了解了公司的主要业务，主要分为房产开发、金融投资、资产经营这三大板块，并正在开启第四大业务——“快乐家园”养老事业。通过培训，我对我们公司的业务板块有了相当深刻的了解。

这次培训让我学到了很多，但对我来说，更像是一次心灵上的洗礼，长久以来一直在忙碌的工作，很久没有花时间来



静下来体会一些道理，我们公司的企业价值观“感恩心做人，责任心做事”，教导我们要有一颗感恩的人，回想进入社会的这几年，家人、朋友、老师以及同事都曾帮助过我，想到这里，不禁感慨万分。

公司处于高速发展之际，我作为公司的一员，在努力做好本职工作的同时，也要不断的钻研学习，为适应公司不断发展的需求提高自己，争取为公司做最大的贡献。

精彩人生从新东苑开始

文 / 房产开发事业部 王磊



2014年10月24日,充实而丰富的新员工培训,让我对我们新东苑集团有了更深了解。企业文化,企业历程,企业取得的辉煌成就,企业的社会责任感,感悟等精彩的培训课程内容,在张老师深入浅出、活泼生动的教导下,使我受益匪浅。感谢公司为我们提供了这样宝贵的学习机会。通过培训,使我们对公司的状况及未来规划有了更深的了解,对今后的工作有了更清晰的认识,确定了我们今后的发展方向和职业目标。

我有幸进入新东苑集团,时间过得飞快,我学到了很多,我的人生也翻开了新的一页。新东苑集团已经是成功的企业,张老师的培训告诉我们,新东苑如何“艰苦创业打基础,精益求精树品牌,开拓创新求发展”,作为新东苑人,我为自己能有幸走进这个大家庭,而感到幸运、高兴,为能在一家“有思想,有追求,勇于开拓、创新发展的企业”感到自豪,因为这是一个成功的团队,我们现在是这个成功团队里面的一员。

在这个大家庭里,我们风雨同舟,团队协作,作为我们集团房产开发事业部的一名员工,并有幸能被安排在快乐家园项目上,我热爱我的工作,我们为公司的养老事业添砖加瓦。

现在公司处于发展的黄金时期,正在不断的开拓创新。我们应该肩负起时代赋予的责任和使命,激发我们的智慧和力量,公司更美好的前景和幸福的人生要靠我们努力开拓。让我们在公司领导的带领下,与公司同呼吸共命运,携手共进。

张老师的培训课中,有很多部分强调了“感恩”,我觉得还可以理解为员工的个人品德和修养。在这样的企业文化当中,我们对企业要忠诚热爱,张老师的这次培训对我们以后事业的发展有莫大的帮助。

很感谢公司给我的这个平台,青春因有梦想才弥足珍贵,因拼搏才愈显真实,精彩人生从新东苑开始,我会努力将自己塑造的更加优秀,为不断发展,不断壮大的公司贡献力量!

健康乐活 羽你同行

文 / 总裁办公室 程敏

2014年11月30日,“健康乐活 羽你同行”新东苑集团首届羽毛球争霸赛在七宝三中羽毛球馆圆满落幕。

早在一个月前,得知羽毛球赛的比赛通知后,集团各部门的羽毛球爱好者们就万分期待,近半数的员工争相报名参加,并且积极训练为比赛做准备。

比赛当天,尽管天气阴雨沉沉,但丝毫不减选手们的热情,大家早早来到球馆,做好充分的热身。在认真听取裁判老师的比赛规则之后,比赛正式开始。男子组23名比赛选手分成12组两两展开激烈的对决,选手们肆意挥舞着球拍,点杀、扣杀、后场吊球等等高超的球技纷纷上演,精彩纷呈。女子组16名选手的比赛虽不及男子组的专业,但同样身姿飒爽,激烈无比,瞬间就点燃了球馆内热烈的气氛。



在经历一番你来我往的厮杀之后,男女组的四强纷纷产生,大家期盼的半决赛拉开帷幕,最终冠军将花落谁家?大家甚至比选手还要紧张。球场上,比赛选手积极应对,淋漓尽致,实力不分上下,精彩程度一度引来大家雷鸣般的喝彩声与掌声,加油的呐喊声响彻全场,大家的心情也紧随着羽毛球在空中的一跳一落此起彼伏。

经过长时间的激烈角逐,成本合约部的马军伟和财务管理部的李俊不负众望分获男子组和女子组的冠军。此

外,财务管理部荣获专设的最佳组织奖。

集团董事长沈慧琴女士特别前来观看比赛,为选手加油助威并为冠军颁发荣誉证书,给予选手们极大的肯定与称赞,比赛获得圆满成功。

通过这次比赛,不仅为员工们营造丰富多彩、健康向上的业余生活,减轻工作压力,充分展示自我释放运动的激情,更是本着“友谊第一比赛第二”的原则,增强了各部门同事间的交流,让集团的企业文化得到了更好的提升。

新东苑集团党支部 选出新一届支部委员会

按照虹桥镇党委关于基层党组织换届选举中实行“公推直选”的工作要求，新东苑集团党支部于2014年12月26日召开党组织选举大会。



通过不记名差额选举,党支部选出了新一届支部委员会。吴静萍再次当选党支部书记,张培君、钱炯当选为支部委员。

吴静萍在当选后表示非常感谢集团沈慧琴董事长等领导对党支部工作的支持和关心,她将不辜负党员和全体员工的期望,做好支部工作,为集团的新一轮发展做出贡献。

新东苑集团党支部 赴沙家浜学习考察

2014年12月18日—19日,新东苑集团党支部全体党员、入党积极分子等一行9人来到常熟沙家浜学习考察。



新东苑集团党支部认真参观了沙家浜革命历史纪念馆,沙家浜的革命历史、新四军在这里开展抗日游击战的战斗历程、后方医院伤病员养伤的情况、京剧《沙家浜》的诞生历程和沙家浜部队的发展历史等情况。参观的党员、入党积极分子都被“芦荡火种、鱼水情深”所打动,对密切联系群众、服务群众、服务企业有了更深刻的认识,本次考察学习取得了圆满成功。

NEY 共筑精神家园 **VOICE**

欣生活

Lohas@NEY

 **新東苑國際**
NEY International

对青春释然

文 / 行政部 陈肖莉

这是一本充满了真实情感的小说，写的是80后的故事，但是却和自己的经历蛮像的，只是自己没有小说里的主人公一样的真实、大胆的追逐自己的幸福。

《匆匆那年》分上下两部，上部幽默风趣，下部凄美哀婉。九夜茴笔下的少年真实而自然，有着青春的烙印，让人莫名的喜欢。

陈寻性格开朗，思想成熟，就像九夜茴写的那样我，每个学校里总会有几个男生，他们学习好、体育好、性格好，在老师和同学的赞誉下活得一路平坦，没经历过挫折磨难，陈寻就是这样的存在。年轻的少年不知道爱情的深浅，他们不说爱只说喜欢。在陈寻看来，喜欢一个女孩，就是发现她不快乐时，让同学和她一起做游戏，用阳光的微笑温暖她的孤寂；喜欢一个女孩，就是让她随时认出自己，在人山人海的篮球场上把校服反穿，不顾其他人的嘲笑，只为让她看到自己；喜欢一个女孩，就是给她勇气和鼓励，把青春和悸动写成一首歌，献给相互喜欢的彼此；喜欢一个女孩，就是帮她认真复习，让成绩平平的她跟上自己的脚步，考到同一所大学里。匆匆那年有太多的回忆值得珍惜，苍茫的爱恋，斑驳的时间，许过的诺言，皆在岁月的吟唱下渐行渐远。

每个人都希望自己能被别人重视。方茴对陈寻的喜欢是青春的偶然，是平淡生活给她的一个考验，缺少亲情的女孩很容易把自己的感情转移。方茴是个内向的女孩，从不把内心的孤独讲出来，只将他们藏在心底尽量的躲避；方茴是个敏感女孩，知道乔燃喜欢自己，连朋友之间的告别都想着拒绝，敏感得近乎残忍。不知该如何评价方茴的固执。每个人都有自己的选择，爱的世界里没有对与错，只有两

个角色，选择什么，什么便是自己所坚持的。

在方茴看来，爱一个人便是一生的事。可再美的爱情也抵不过现实的变故。

是什么让方茴放弃坚守，敏感的自尊和可怜的自卑？这个世界上最笨的人便是利用自己的感情伤害自己，因为可以牺牲的只有自己。方茴太任性，任性到让人心疼。年少轻狂的时候，一个念头便把真心出卖了，方茴是，林嘉茉是，沈晓棠也是。每个故事都有悲伤，看得人不一样，说法也就不同。知道方茴受伤，向来冒失的赵烨只是淡淡地说曾经沧海难为水，而一向不和人争执的乔燃却大骂陈寻混蛋。

乔燃说忘不了也不是什么了不起的事。可是天知道，他不是忘不了，只是不想忘记罢了。时间变了，世界变了，可他的感情一如昨日，像跳不出的网。和陈寻与赵烨不同，乔燃温和有礼，谦恭有度，性格上更加内敛，他比陈寻更早的喜欢方茴，只是喜欢的太谨慎。有时将感情藏得太深是件坏事。如果乔燃一开始就自信大胆地表白，结果又会怎样呢？可惜没有如果一说，错失机会只能错过，再没机会。

年轻的他们不顾一切的长大，然后才发现长大的他们再也走不到一起，就像歌里唱的，越长大越孤单，越长大越不安。未来对于他们是伟大的冒险，前进就像义无反顾的赌博。

现实和设想总会隔着一段距离，越往前看就愈会发现，以前的认知在残食我们的理智。誓言这东西，无法衡量坚贞，也不能判断对错，它只能证明，说出来的那一刻，彼此曾经真诚过。有时，爱一个人跟他如何反响是两回事，珍惜一个人跟他如何反响也是两回事。远赴澳洲疗伤的方茴将

简单的快乐禁锢在自己的世界之外，陈寻成了她心底最大的秘密，十年的感情被分离隔得不再纯粹，沉重的爱让她变得更加孤独，越想摆脱越难逃过。无法排解，无法诉说。

时间是最伟大的医生，认识张楠让方茴有了借口和勇气回忆过去。回忆与方茴就像手握玻璃，明知碎了会流血，却受不了蛊惑。心依旧疼，却不再悲凉。这个世界充满意外，留学回国的张楠就像现实版的丘比特，一再拉近陈寻和方茴的距离。

小说的结尾让人遐想。陈寻和方茴的故事停在了电话接通的瞬间，给了我太多的空间想象。

每个人都在成长中受伤，挫折让人变得勇敢而坚强。我欣赏陈寻和乔燃，欣赏苏凯和宋宁，也欣赏林嘉茉和郑雪。因为他们，我对友情和爱有了更多的理解。

九夜茴用感性的文字打动了我，《匆匆那年》让我为曾经的美好笑过，为生命的别离哭过，更重要的是，它让我对青春释然了。



走！到典当行去淘宝

文 / 新东苑典当 徐玲

从金银首饰到珠宝钻石，从世界名表到奢侈品包袋，从名家字画再到稀奇古玩，甚至是奔驰、宝马，想要淘到价廉物美又货真价实的心头好，典当行绝对是个不二的选择。

为什么要去典当行淘货

价格便宜

每每走过琳琅满目的柜台，总有想全部带回家的冲动，看看高昂的价格和扁平的钱包，只能嫌弃钱包太瘦心太大。在典当行里，以市场价的3折到4折，甚至更低买到当下数码产品完全有可能，而珠宝玉器价格通常为市场价的4折到6折，名表、名包评估时还要依据其保养程度来看，总体来说价格也非常划算。

种类丰富

形形色色的人就会产生形形色色的物，而人们的需求也是多样化的。随着典当行业的发展壮大，可以典当的东西五花八门，从理论上讲，只要有价值的东西都可以成为典当品，实际上只要有价值和容易出售的东西典当行基本都有出售，大到汽车，小到饰品挂件，由于货源上的宽泛，款式、产地、年代的无限，典当行已成为一

个海纳百川的集宝地。

品质放心

关于典当行的东西质量问题，一般不需要太多的担心，这是因为从事典当行业的人员大都拥有着比较丰富的物品鉴定经验，有整套的鉴定技术和设备，因此被质押的物品大抵质量上还是比较稳定可靠的。有甚者还会附带证书及前拥有人的购买发票等依据。



在典当行淘货有何诀窍

1、选择正规的、品牌资质较好的典当行

这样的典当行鉴定能力强,可供选择的绝当品也更多。典当行会不定期地摆出新的绝当品,所以有时间一定要多到店里转转。最后,去典当行淘宝的最好时机是重大节日前后。每逢大型节日,典当行的绝当品都相对较多,有的典当行还会有打折促销活动,节日过后也有很多人把收到的礼品拿到典当行变现,所以节日前后去典当行淘宝最合适。

2、嘴勤手快

嘴勤就是要勤打听。典当行柜台出售的绝当主要是民品,包括珠宝首饰、金银器物、古玩钟表、照相器材以及电器产品等,而像汽车、房屋等大件绝当,则由拍卖会销售,因此什么时候有绝当“出库”、什么时候举行拍卖会这类信息最为重要,想要淘的话必须勤打听,多转转多逛逛准不会错。

其次就是要眼疾手快,稳准狠,看到好东西及时出手。如果你不具备太多的专业知识,在典当行淘宝,最好就淘那些全新的或带发票、鉴定证书等有“凭证”的东西,如全新的家电、数码产品,或是带有鉴定证书的珠宝首饰等。此外,一些行家则专门在典当行淘一些绝版的東西,如旧款的名表、首饰、古玩字画等,不仅具有收藏价值,还可以起到升值保值的作用。如果发现绝当品价格合适,一定要当机立断,出手要稳、准、狠,毕竟绝当品不像商场货源那么稳定,经常一犹豫就会坐失良机,很多情况是回家考虑一下,一转头就进了别人的口袋,懊恼也无济于事。





3、心态观念要跟上

当然，有的人可能还是会觉得戴别人戴过的东西总是会心理不舒服，对于手表来说，其实在换电池的时候也可以拜托修表师傅全面地清洗表链及所有部件，总体而言跟新的差异不大。对于金器来说，很多人会选择买了二手的去金店以旧换新，折合下来还是划算的。对于钻戒来说，换个托就是全新的了。花很少的钱能买来自己喜欢的高档商品。只要心态观念上能过去，实际上并不影响自己开开心心地享受较高品质的生活。

走，去典当行淘宝，体验体验时下时髦的购物渠道。有钱，任性着！

游赏



温哥华秋冬掠影

摄影 / 集团常务副总裁 陈星言



NEY
Voice

50 新東苑國際
NEY International







去追赶时间的急流，
尽管是那样地用力，
还是被远远地抛在了后头。
我那日记的小船，
为什么比白云还要缓慢？
因为它喜欢在遗忘的沙洲上停搁，
或是在冥想的漩涡中打转。
——顾城《一月四日日记》

诗说 一整年 画意十二月



我把天空和大地打扫干干净净，
归还给一个陌不相识的人。
我寂寞地等，我阴沉地等，
二月的雪，二月的雨。
——海子《黎明》



人生恰如三月花，
倾我一生一世念。
来如飞花散似烟，
醉里不知年华限。
——纳兰性德《纳兰词》

我说你是人间的四月天；
笑响点亮了四面风；
轻灵在春的光艳中交舞着变。
你是四月早天里的云烟，
黄昏吹着风的软，
星子在无意中闪，
细雨点洒在花前。
——林徽因《你是人间的四月天》



你在我身边
只打了个照面
五月的晴天
闪了电
——林夕《流年》



一川风露荷花晓，
六月蓬瀛燕望凉。
何须辛苦求人外，
自有仙乡在水乡
——曾巩《西湖》



我的一生本来可以有
不同的遭逢 如果
在新雨的荷前
你只是静静地走过
在那个七月的午后 如果
如果你没有回头
——席慕蓉《无怨的青春》



八月就是八月
八月我守口如瓶
八月里我是瓶中的水
你是青天的云
——林白《过程》



九月西风兴，
月冷霜华凝。
思君秋夜长，
一夜魂九升。
——白居易《长相思》

羡慕我们吗

二月还是十月

嫉妒我们吗

大地还是天空

我们为这个季节的烂漫深深感动

年轻真好

真好年轻

——汪国真《年轻真好》



十一月中旬，

晴暖如春，

明明指的

是爱情。

——木心



雪睡了

夜有一个白色的枕头

寒风吹亮了月光

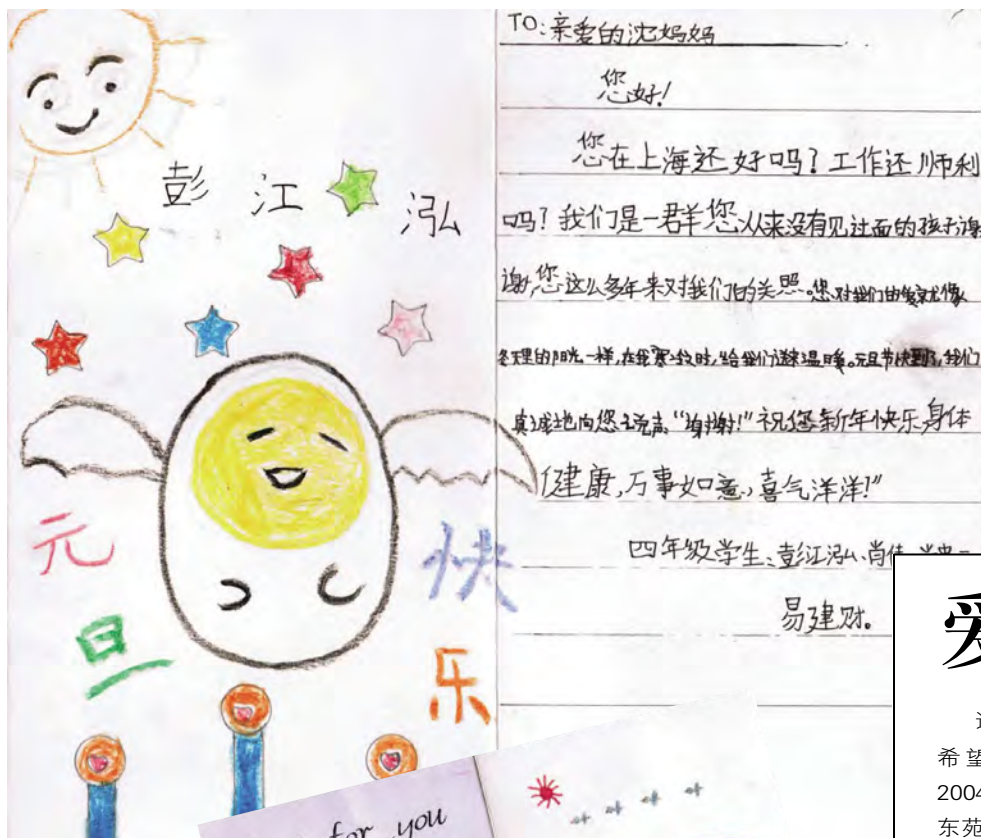
十二月默默地站在街上

有些甜蜜

有些辛酸

有些茫然

——于坚《作品第16号》



爱的回报

远在江西吉安的新东苑国际希望小学由沈慧琴董事长在2004年出资捐建。十多年来, 新东苑集团始终关心关怀革命老区的孩子们。2014年六一, 带着沈慧琴董事长的节日贺信以及全体新东苑人的祝福与礼物, 党工团代表前往吉安小学看望了孩子们。

2014年年尾, 孩子们和往年一样又给他们的“沈妈妈”和新东苑集团寄来了新年问候。





—— 新年快乐 感谢有你 ——
HAPPY NEW YEAR & THANK YOU