



深圳市某商业管理有限公司组建项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

目 录

绪言	1
概述	1
第一章 项目建设的必要性与可行性	2
第二章 前景展望及成功案例分析	3
第三章 公司组建模式、基本概况及投资方案	3
第四章 投资估算和资金筹措	4
第五章 经济效益及财务分析	4
第六章 风险评价及结论	5
结论	5

绪言

资产只有通过良好的整体运营，才能真正的盘活其价值。

深圳市某公司下属翡翠岛广场项目（以下简称“项目”）正在紧张有序进行，预计将于2016年竣工。如何对项目内酒店、办公楼和商业地产资源进行运营和管理已成为项目下一阶段的工作重点。组建深圳市该商业管理有限公司（以下简称“商管公司”），就是要走项目物业经营管理专业化道路。整合资源统筹翡翠岛广场项目商业物业资产的招商、运营和管理，以提高资产的运营效率和效益，实现资产的良性循环和升值、为特区建发集团的物业资产增值，进而塑造公司核心竞争力，实现公司可持续发展而服务。同时，随着集团各项目开发建设全面启动，在不远的将来，集团公司大量的物业资产需要专业的招商、运营和管理，而组建深圳市翡翠岛商业管理有限公司将为集团同类项目进行有益的探索。本研究报告根据商业管理公司发展的行业实际情况，结合商业物业成熟的运营经验编写而成，旨在为商业管理公司即将起步提供必要的参考。

概述

一、市场背景

商业地产开发是一个系统的复杂的工程，每一个环节之间都有着紧密的联系。随着商业地产市场竞争日趋激烈，项目开发难度的逐步加大，开发公司越来越认识到通过商业管理公司这一平台对商业地产项目进行统一的商业策划、运营规划（包括市场包装、销售推广、商铺销售到招商、开业再到后期运营管理）的重要性。部分地产开发商依托现有资源纷纷自建商管公司，负责集团开发商业项目的前期市场研判、规划、开展物业销售、前期及中期招商、租赁及后期营运推广、经营管理及物业管理工作，确保项目成功招商、顺利开业、正常运营，完成公司下达的销售、招商、营运任务。

二、企业背景

第一章 项目建设的必要性与可行性

一、设立公司的必要性

成立商业运营管理公司的主要目的在于打造集团自己的专业平台，培养专业队伍，同时优化资源配置，培育和提升投资公司的核心竞争力，增强可持续发展的能力。主要有以下几方面积极作用：

- 1、完善集团业务链，提高商业地产项目策划、运营能力
- 2、有利于提升品牌价值，提高集团项目物业价值
- 3、专职处理商业物业问题，主动为集团承担相关的风险。
- 4、有利于打造专业管理团队，为集团储备相关专业人才资源和运作经验。
- 5、满足当前翡翠岛项目招商运营工作的需要

二、设立公司的可行性

1、翡翠岛广场项目拥有较大规模的商业资产

翡翠岛广场是一个港口综合体项目。由一栋 41 层的具有鲜明滨海特色塔楼、5 层的商业裙楼以及 2 层地下室组成，涵盖商务办公、购物中心、五星级酒店、会议中心、文化展示中心和游艇码头等复合型业态功能，项目总建筑面积约 22.9 万平方米，总投资额达到 28.79 亿元。较大规模的商业物业资产，为商管公司的生存与发展提供了良好的基础保障。

具体建筑内容见下表所述。

图表 1：翡翠岛广场功能格局设计及建筑面积一览表

序号	功能	建筑面积 (m ²)
一	甲级办公楼	45180
二	主题商业	45800
三	五星级酒店	38820
四	地下室（商业、车库）	99405
五	停车位（个）	1200
	建筑面积合计	229204

2、翡翠岛项目部的运作为设立商管公司打下了良好的基础

3、作为城市综合开发运营商，注册资金 300 亿资产总额千亿的大型企业集团，特区建发集团是旗下商管公司的强大后盾。

第二章 前景展望及成功案例分析

一、成立商业管理公司的前景展望

1、从市场角度看，深圳现代商业发展面临全所未有的机遇，设立商业管理公司具有良好的经济效益，前景看好

在经济全球化和信息化的推动下，现代商业的核心是以现代科技、管理和信息技术为支撑的综合商业服务。而以服务业为核心的现代商业已发展成为第三产业的重要组成部分。深圳凭借其区位优势和自身经济的发展基础，较早地制定了区域中心城市的发展战略，率先将发展现代服务业为主的第三产业作为国民经济持续增长的支柱产业。经过几年的快速发展，深圳现代服务业已驶上了高速发展的快车道。

.....

2、翡翠岛广场项目本身处在具有巨大发展前景的地段，有很大的价值提升空间

3、周边片区市场分析

二、成功案例分析

1. 公司定位

2. 经营范围

3. 公司理念

4. 公司所取得的成就

5. 借鉴意义

第三章 公司组建模式、基本概况及投资方案

一、商业运营管理公司的组建模式

1、关于组建商业运营管理公司模式的建议

2、商业运营管理公司的战略目标

3、商业运营管理公司的功能定位

二、拟成立公司的基本概况

三、公司投资方案

第四章 投资估算和资金筹措

一、本次经济测算范围

二、投资估算范围

项目投资估算范围主要包括以下内容：

1. 成立公司的人员工资及社保福利费用；
2. 公司开办费用；
3. 管理费用；
4. 购置商务车
5. 购置电脑、复印机、打印机；
6. 推广费用；
7. 税费

三、投资规模测算

四、固定资产折旧

五、资金筹措

第五章 经济效益及财务分析

一、经济效益分析

二、财务分析

第六章 风险评价及结论

风险初评分析及对策

结论

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869