



广州市某公司并购持有香港某写字楼项目 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

第一章项目总论.....	1
第一节项目概况.....	1
第二节可行性研究报告的编制依据.....	1
第三节可行性研究报告的编制原则和研究范围.....	1
第四节研究项目主要结论.....	1
第二章项目并购方案.....	2
第一节收购方简介.....	2
第二节标的公司简介.....	2
第三节项目并购方案.....	2
第三章项目建设背景及必要性.....	2
第一节项目建设背景.....	2
第二节项目建设的必要性.....	4
第三节项目建设的可行性.....	4
第四章项目市场分析.....	4
第一节住宅物业市场分析.....	4
第二节写字楼物业市场分析.....	5
第三节商业楼宇物业市场分析.....	6
第四节零售业楼宇物业市场分析.....	6
第五节工业楼宇物业市场分析.....	6
第五章项目所在地及区位条件.....	7
第一节项目选址.....	7
第二节项目区位条件.....	7
第三节项目选址合理性分析.....	7
第六章经济及社会效益评价.....	7
第一节项目的经济效益分析.....	7
第二节项目实施对社会的影响分析.....	7
第三节项目与所在地互适分析.....	7
第四节社会评价结论.....	7

第七章项目风险分析及控制措施.....	8
第一节政治风险及控制措施.....	8
第二节法律风险及控制措施.....	8
第三节汇率风险及控制措施.....	8
第四节评估风险及控制措施.....	8
第五节人员风险及控制措施.....	8
第六节项目风险分析小结.....	8
第八章项目可行性研究结论.....	8

第一章项目总论

第一节项目概况

一、项目名称

二、项目申报单位

三、项目地址

四、并购主体及并购标的

五、并购内容及目标

第二节可行性研究报告的编制依据

- 1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- 2、《关于积极稳妥降低企业杠杆率的意见》
- 3、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》
- 4、《关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见》
- 5、国家经济和社会发展的长期规划，部门与地区规划，经济建设的指导方针、任务、产业政策、投资政策和技术经济政策以及国家和地方法规等；
- 6、由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定；
- 7、包含各种市场信息的市场调研报告；
- 8、项目单位提供的资料数据和关联单位资料。

第三节可行性研究报告的编制原则和研究范围

一、编制原则

二、编制范围

第四节研究项目主要结论

一、项目投资结构及资金来源

二、经济效益

第二章项目并购方案

第一节收购方简介

一、公司简介

二、财务状况

第二节标的公司简介

一、公司简介

二、财务状况

第三节项目并购方案

一、并购架构

二、收购价格

三、收购资金来源与路径

第三章项目建设背景及必要性

第一节项目建设背景

一、政策背景

1、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

2016年3月发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，鼓励企业并购，形成以大企业集团为核心，集中度高、分工细化、协作高效的产业组织形态。

2、《关于积极稳妥降低企业杠杆率的意见》

2016年10月10日，国务院发布《关于积极稳妥降低企业杠杆率的意见》（国发〔2016〕54号）。

《意见》明确，坚持积极的财政政策和稳健的货币政策取向，以市场化、法治化方式，**通过推进兼并重组**、完善现代企业制度强化自我约束、**盘活存量资产**、优化债务结构、有序开展市场化银行债权转股权、依法破产、发展股权融资，积极稳妥降低企业杠杆率，助推供给侧结构性改革，助推国有企业改革深化，助推经济转型升级和优化布局，为经济长期持续健康发展夯实基础。

采取多种方式盘活闲置资产。对土地、厂房、设备等闲置资产以及各类重资产，采取出售、转让、租赁、回租、招商合作等多种形式予以盘活，实现有效利用。引导企业进入产权交易市场，充分发挥产权交易市场价格发现、价值实现功能。

鼓励企业整合内部资源，将与主业相关的资产整合清理后并入主业板块，提高存量资产的利用水平，改善企业经营效益。

3、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》

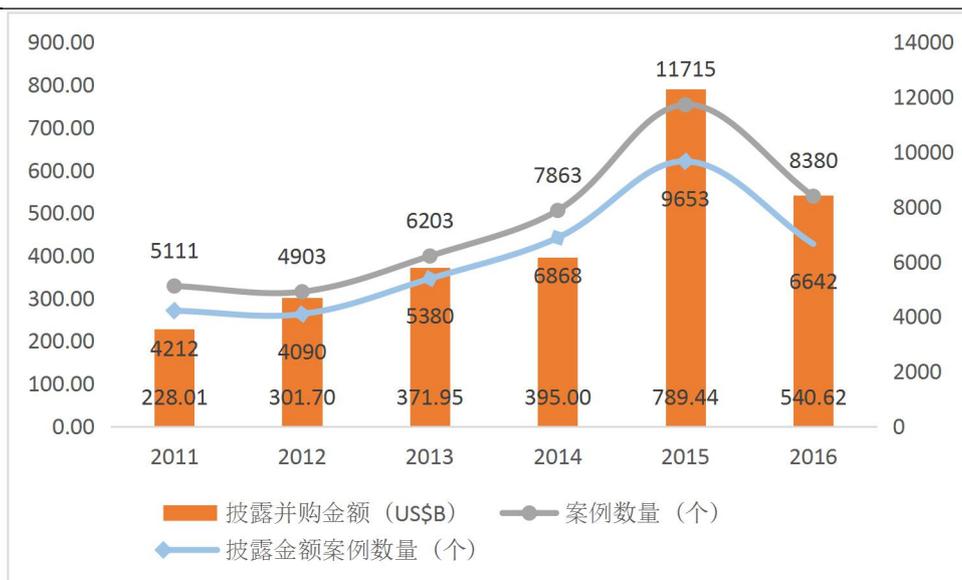
.....

二、经济背景

1、并购市场回落趋稳

受国企改革、巨头合并和政策监管加紧、增强风控等多重因素影响，2016年并购市场在2015年迎来爆发后回落趋稳。

数据显示，2016年宣布交易案例8380起，披露金额案例数量6642起，披露交易规模5406.2亿美元，与2015年同比分别下降28.48%、31.19%、31.52%。



2016 年度宣布的重大交易案例中，*ST 济柴拟与中油资本资产置换，以总代价 755.09 亿元成为本年度进行中交易金额最大的一笔交易。2016 年 9 月 6 日，济南柴油机股份有限公司（000617.SZ）拟与中国石油集团资本有限责任公司进行资产置换，ST 济柴全部资产及负债作为置出资产与中国石油天然气集团公司持有的中油资本 100% 股权中的等值部分进行置换。随着中油资本 100% 的股权置入，ST 济柴将保壳成功变身为综合性金融公司。

.....

第二节 项目建设的必要性

一、 补齐企业备案资料，便于政府监督管理

二、 实现公司产权跨地区转让，盘活境外资产

第三节 项目建设的可行性

一、 项目拥有产业政策支持

二、 项目所有权关系明确，并购协议已达成

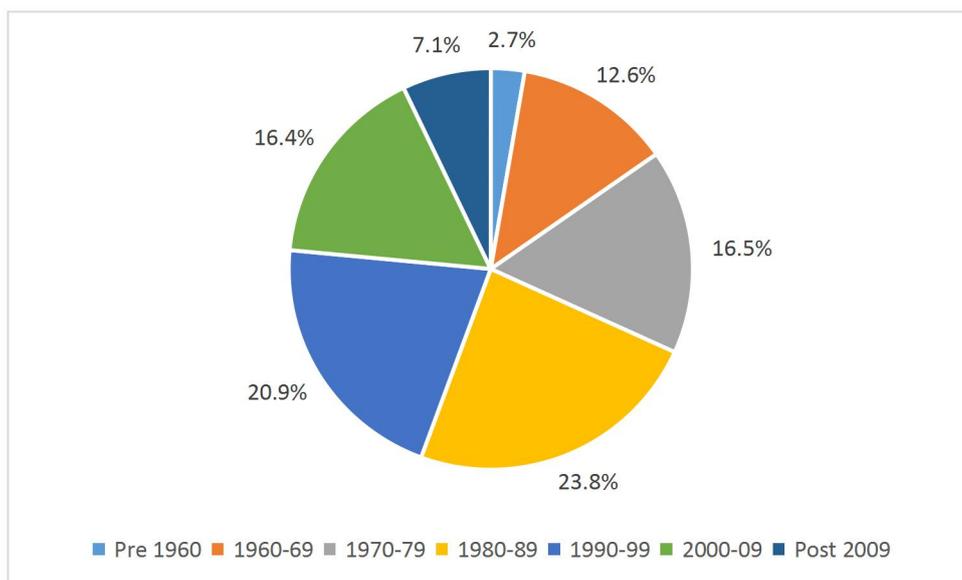
第四章 项目市场分析

第一节 住宅物业市场分析

一、住宅物业整体概况

二、住宅物业存量情况

2016 年私人住宅落成量回升至 14595 个单位，较前一年增加 29%。按区域划分，63%落成单位位于新界，22%位于九龙和 15%位于港岛。按地区计，西贡供应的新单位占整体落成量的 26%，比例最高，其次为离岛和元朗，各占整体落成量的 16%。



2016 年的入住量为 11881 个单位，较前一年增加 13%。年底空置量上升至 43657 个单位，相当于总存量的 3.8%，其中 7333 个空置单位于占用许可证发出后仍未获发满意纸或转让同意书。

预测落成量在 2017 年上升至 17122 个单位，在 2018 年再增至 19526 个单位。在 2017 年，新界的新供应占 60%，其余 27%来自九龙和 13%来自港岛。按地区计，元朗和九龙城分别提供 26%和 22%的新落成单位。在 2018 年，新界所占的供应比例将略为减少至 43%，而九龙城、深水埗和西贡将合共提供落成量的 51%。

.....

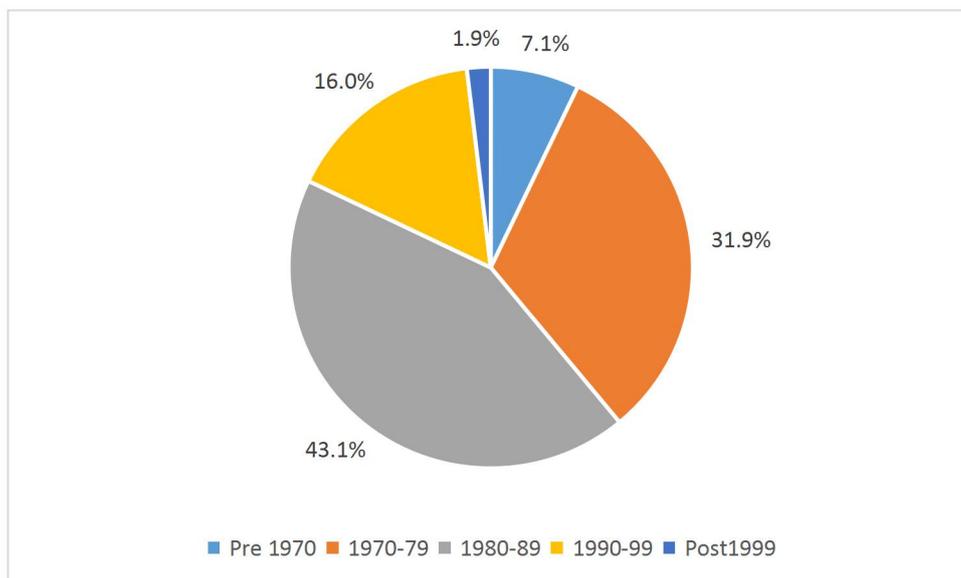
三、售价及租金指数

第二节写字楼物业市场分析

一、写字楼物业市场整体概况

二、写字楼物业总存量

2016 年年底的总存量为 16729100 平方米，平均分布于市区和新界。按楼龄分类的总存量详见下表。



2016 年的使用量维持负数 189300 平方米。年底空置量增至 977800 平方米，相当于总存量的 5.8%。逾半空置面积位于葵青、观塘和荃湾。

预计 2017 年的落成量升至 40300 平方米，单是葵青将占总落成量的 35%，另外 28%则来自南区。2018 年将有 86800 平方米的新面积供应，主要来自荃湾和葵青，分别占新落成量的 41%和 36%。

.....

三、售价及租金指数

第三节商业楼宇物业市场分析

第四节零售业楼宇物业市场分析

第五节工业楼宇物业市场分析

一、工业楼宇物业市场整体概况

二、工业楼宇物业总存量

三、售价及租金指数

第五章项目所在地及区位条件

第一节项目选址

第二节项目区位条件

一、人口分布

二、交通条件

三、经济发展

第三节项目选址合理性分析

第六章经济及社会效益评价

第一节项目的经济效益分析

一、营业收入测算

二、成本费用测算

三、利润测算

四、经济效益小结

第二节项目实施对社会的影响分析

第三节项目与所在地互适分析

第四节社会评价结论

第七章项目风险分析及控制措施

第一节政治风险及控制措施

第二节法律风险及控制措施

第三节汇率风险及控制措施

第四节评估风险及控制措施

第五节人员风险及控制措施

第六节项目风险分析小结

第八章项目可行性研究结论

本项目符合当前国家政策对境外投资的相关要求，同时，符合项目设立地当地的相关政策。

本项目的建设场地、人员配置以及资金等条件均已落实，确保项目的顺利实施。综合评价项目可行。

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 11 层

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：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

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：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦 41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806