



**Maoye International Holdings Limited**

**茂業國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：848)

## 於其他海外監管市場發佈的公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09(2)條的規定而發表。

以下公告的中文原稿由茂業國際控股有限公司旗下一間於上海證券交易所上市的A股附屬公司，成商集團股份有限公司於2008年12月13日於中國境內發佈。

承董事會命  
茂業國際控股有限公司  
董事長  
黃茂如先生

香港  
2008年12月14日

於本公佈日期，執行董事為黃茂如先生、鄒明貴先生、王貴升先生及王福琴女士。非執行董事為鍾鵬翼先生及張靜女士。獨立非執行董事為浦炳榮先生、梁漢全先生及鄒燦林先生。

本公司全體董事願對本公佈所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公佈內所發表之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本公佈並無遺漏其他事實，以致本公佈所載任何陳述有所誤導。

成商集團股份有限公司  
二〇〇八年第五次臨時股東大會會議資料

二〇〇八年十二月二十一日

## 成商集團股份有限公司 二〇〇八年第五次臨時股東大會會議議程

會議時間：2008年12月21日（星期日）上午10：00

會議地點：成都市錦江賓館

會議議程：

- 1、參會人員簽到，見證律師核實身份；
- 2、主持人宣佈會議開始；
- 3、介紹到會股東及股東代表、董事、監事及高級管理人員情況；
- 4、宣讀會議提案：
  - （1）《關於修訂〈公司章程〉的議案》
  - （2）《關於修訂〈董事會議事規則〉的議案》
  - （3）《關於投資建設鹽市口二期項目的議案》
- 5、股東或股東代表發言、質詢，公司董事、監事及高級管理人員回答提問；
- 6、投票表決並進行監票、記票工作；
- 7、主持人宣佈表決結果和會議決議；
- 8、見證律師宣讀法律意見書；
- 9、主持人宣佈會議結束。

## 議案一

### 關於修訂《公司章程》的議案

各位股東及股東代表：

一、為進一步明確並細化董事會、董事長的決策許可權，擬對《公司章程》相關條款即第一百一十一條及第一百一十三條第（七）款進行修訂：

1、原章程第一百一十一條“董事會應當確定對外投資、收購出售資產、資產抵押、對外擔保事項、委託理財、關聯交易的許可權，建立嚴格的審查和決策程序；重大投資專案應當組織有關專家、專業人員進行評審，並報股東大會批准。

董事會有權決定以下事項：

（一）金額不超過公司最近一期經審計淨資產 50%的對外投資（含委託理財）；

（二）金額不超過公司最近一期經審計淨資產 50%的融資；

（三）一年內金額不超過公司最近一期經審計總資產 30%的購買、出售、租入、租出、處置資產；

（四）單筆擔保額不超過公司最近一期經審計淨資產 10%的擔保；

（五）金額在 3000 萬元人民幣以下，或金額在 3000 萬元人民幣以上但尚未達到公司最近一期經審計淨資產絕對值 5%的關聯交易。

如根據相關法律、法規和規範性檔，上述事項應當由股東大會審議通過的，則由董事會審議通過後提交股東大會批准。”

**擬修改為：**

“董事會應當確定對外投資、收購出售資產、資產抵押、對外擔保事項、委託理財、關聯交易的許可權，建立嚴格的審查和決策程序；重大投資專案應當組織有關專家、專業人員進行評審，並報股東大會批准。

**董事會有權決定以下事項：**

（一）金額不超過公司最近一期經審計淨資產 50%的對外投資、購買或出售資產、資產處置（包括資產核銷、資產減值、捐贈或受贈資產、租入或租出資產、資產抵押等）、向銀行或非銀行金融機構的融資、委託或者受託管理資產和業務、債權或債務重組、簽訂許可使用協定、轉讓或者受讓研究與開發專案等交易，且相同交易類別下標的的相關各項交易，按照連續十二個月內累計計算的金額，不超過公司最近一期經審計淨資產 50%；“購買或出售資產”交易，不論交易標的是否相關，交易所涉及的資產總額或者成交金額在連續十二個月內累計計算的金額不超過公司最近一期經審計總資產 30%；

（二）單筆金額不超過公司最近一期經審計淨資產 10%的提供財務資助、委託理財、委託貸款等交易，且按照交易類別在連續十二個月內累計計算的發生額，不超過公司最近一期經審計淨資產 50%；

（三）為資產負債率不超過 70%的擔保物件（包括上市公司的控股子公司，上市公司的關聯人除外）提供單筆金額不超過公司最近一

期經審計淨資產 10%的擔保，且公司及其控股子公司的對外擔保總額，不超過公司最近一期經審計淨資產 50%，公司及其控股子公司連續十二個月內累計提供擔保金額，不超過公司最近一期經審計總資產 30%，公司及其控股子公司連續十二個月內累計提供擔保金額，不超過公司最近一期經審計淨資產 50%，或絕對金額不超過 5000 萬元。

對於董事會許可權範圍內的擔保事項，除應當經全體董事的過半數通過外，還應當經出席董事會會議的三分之二以上董事同意。

公司為關聯人提供擔保的，不論數額大小，均應當在董事會審議通過後及時披露，並提交股東大會審議；

（四）金額在 3000 萬元以下，或不超過公司最近一期經審計淨資產絕對值 5%的關聯交易。

公司進行提供財務資助、委託理財、委託貸款等關聯交易時，按交易類別在連續十二個月內累計計算的發生額不超過上述規定的標準。

公司進行提供財務資助、委託理財、委託貸款等之外的其他關聯交易時，與同一關聯人進行的交易及與不同關聯人進行的交易標的類別相關的交易按照連續十二個月內累計計算的發生額不超過上述規定的標準。

如根據相關法律、法規和規範性檔，上述事項應當由股東大會審議通過的，則由董事會審議通過後提交股東大會批准。”

2、原章程第一百一十三條第（七）款“董事會授予董事長在董事會閉會期間行使下列職權：

1. 批准單次不超過公司最近一期經審計淨資產 5%的訴訟案件並簽署相關檔；

2. 批准單次不超過公司最近一期經審計淨資產 10%的投資、融資；

3. 批准單次不超過公司最近一期經審計淨資產 5%的購買、出售、租入、租出、處置資產；

4. 批准交易金額在 300 萬以下且占公司最近一期經審計淨資產 0.5%以下的關聯交易；

5. 公司信息披露事項中涉及的臨時報告的披露（包括重要事項的公告，說明性、澄清性公告和預盈預警預虧等公告），有一定時間限制但是不一定形成董事會決議的公告，董事長有權書面徵集全體董事意見並獲得 1/2 以上董事同意的基礎上批准發佈，事後再向最近期董事會報告；

6. 董事會閉會期間，董事長應代表董事會介入公司的經營管理，包括參與相關的經營決策會議、聽取公司經理的工作彙報並檢查經理的工作；

7. 經全體董事 2/3 以上通過授予董事長的其他職權。”

擬修改為：

“董事會授予董事長在董事會閉會期間有權決定：

1、單筆金額不超過公司最近一期經審計淨資產 10%的對外投資、

向銀行或非銀行金融機構的融資，且相同交易類別下標的相關的各項交易，按照連續十二個月內累計計算的金額，不超過公司最近一期經審計淨資產 10%；

2、單筆金額不超過公司最近一期經審計淨資產 5%的購買或出售資產、資產處置（包括資產核銷、資產減值、捐贈或受贈資產、租入或租出資產、資產抵押等）、委託或者受託管理資產和業務、債權或債務重組、簽訂許可使用協定、轉讓或者受讓研究與開發專案等交易，且相同交易類別下標的相關的各項交易，按照連續十二個月內累計計算的金額，不超過公司最近一期經審計淨資產 10%；

3、公司與關聯自然人發生的交易金額在 30 萬元以下的關聯交易。公司與關聯法人發生的交易金額在 300 萬元以下，或占公司最近一期經審計淨資產絕對值 0.5%以下的關聯交易。

與同一關聯人進行的交易及與不同關聯人進行的交易標的類別相關的交易按照連續十二個月內累計計算的發生額不超過上述規定的標準。

上述 1、2 條所述交易事項均不包括提供財務資助、委託理財、委託貸款、對外擔保等。

董事長按照上述規定做出的決策事項，事後應在最近一次的董事會會議上以書面形式向董事會報告，並將報告情況記載於董事會會議記錄上。”

2、根據中國證券監督管理委員會令第 57 號《關於修改上市公司現金分紅若干規定的決定》中“公司應當在章程中明確現金分紅政



策，利潤分配政策應保持連續性和穩定性”的規定，為使股東得到合理回報，結合公司實際情況，擬對《公司章程》第一百五十六條進行修訂。

原章程第一百五十六條“公司利潤分配政策為：公司當年盈利，且累計可分配利潤為正值時，公司可以進行利潤分配。公司重視對投資者的合理投資回報、利潤分配比例，根據公司經營情況，經股東大會審議通過，公司可採取現金分紅或送紅股的方式。”

**擬修改為：**

“公司利潤分配政策為：

1、公司的利潤分配應重視對投資者的合理投資回報，利潤分配政策應保持連續性和穩定性；

2、公司可以採取現金或者股票方式分配股利，可以進行中期現金分紅；

3、公司最近三年以現金方式累計分配的利潤應不少於最近三年實現的年均可分配利潤的百分之三十；

4、公司董事會未做出現金利潤分配預案的，應當在定期報告中披露未分紅的原因、未用於分紅的資金留存公司的用途，獨立董事應當對此發表獨立意見；

5、存在股東違規佔用公司資金情況的，公司應當扣減該股東所分配的現金紅利，以償還其佔用的資金。”

該議案已經公司第五屆董事會第三十九次會議審議通過，現提交本次臨時股東大會審議。

請各位股東審議。

成商集團股份有限公司

董 事 會

二〇〇八年十二月二十一日

## 議案二

### 關於修訂《董事會議事規則》的議案

各位股東及股東代表：

一、為進一步明確並細化董事會、董事長的決策許可權，擬對《董事會議事規則》相關條款即第十七條及第十八條第(七)款進行修訂：

1、原規則第十七條“董事會有權決定以下事項：

(一)金額不超過公司最近一期經審計淨資產50%的對外投資(含委託理財)；

(二)金額不超過公司最近一期經審計淨資產50%的融資；

(三)一年內金額不超過公司最近一期經審計總資產30%的購買、出售、租入、租出、處置資產；

(四)單筆擔保額不超過公司最近一期經審計淨資產10%的擔保；

(五)金額在3000萬元人民幣以下，或金額在3000萬元人民幣以上但尚未達到公司最近一期經審計淨資產絕對值5%的關聯交易。

如根據相關法律、法規和規範性檔，上述事項應當由股東大會審議通過的，則由董事會審議通過後提交股東大會批准。”

擬修改為：

“董事會有權決定以下事項：

(一) 金額不超過公司最近一期經審計淨資產 50%的對外投資、購買或出售資產、資產處置（包括資產核銷、資產減值、捐贈或受贈資產、租入或租出資產、資產抵押等）、向銀行或非銀行金融機構的融資、委託或者受託管理資產和業務、債權或債務重組、簽訂許可使用協定、轉讓或者受讓研究與開發專案等交易，且相同交易類別下標的相關的各項交易，按照連續十二個月內累計計算的金額，不超過公司最近一期經審計淨資產 50%；“購買或出售資產”交易，不論交易標的是否相關，交易所涉及的資產總額或者成交金額在連續十二個月內累計計算的金額不超過公司最近一期經審計總資產 30%；

(二) 單筆金額不超過公司最近一期經審計淨資產 10%的提供財務資助、委託理財、委託貸款等交易，且按照交易類別在連續十二個月內累計計算的發生額，不超過公司最近一期經審計淨資產 50%；

(三) 為資產負債率不超過 70%的擔保物件（包括上市公司的控股子公司，上市公司的關聯人除外）提供單筆金額不超過公司最近一期經審計淨資產 10%的擔保，且公司及其控股子公司的對外擔保總額，不超過公司最近一期經審計淨資產 50%，公司及其控股子公司連續十二個月內累計提供擔保金額，不超過公司最近一期經審計總資產 30%，公司及其控股子公司連續十二個月內累計提供擔保金額，不超過公司最近一期經審計淨資產 50%，或絕對金額不超過 5000 萬元；

對於董事會許可權範圍內的擔保事項，除應當經全體董事的過半數通過外，還應當經出席董事會會議的三分之二以上董事同意；

公司為關聯人提供擔保的，不論數額大小，均應當在董事會審議通過後及時披露，並提交股東大會審議。

（四）金額在 3000 萬元以下，或不超過公司最近一期經審計淨資產絕對值 5%的關聯交易。

公司進行提供財務資助、委託理財、委託貸款等關聯交易時，按交易類別在連續十二個月內累計計算的發生額不超過上述規定的標準。

公司進行提供財務資助、委託理財、委託貸款等之外的其他關聯交易時，與同一關聯人進行的交易及與不同關聯人進行的交易標的類別相關的交易按照連續十二個月內累計計算的發生額不超過上述規定的標準。

如根據相關法律、法規和規範性檔，上述事項應當由股東大會審議通過的，則由董事會審議通過後提交股東大會批准。”

## 2、原規則第十八條第（七）款

“董事會授予董事長在董事會閉會期間行使下列職權：

1. 批准單次不超過公司最近一期經審計淨資產5%的訴訟案件並簽署相關檔；
2. 批准單次不超過公司最近一期經審計淨資產10%的投資、融資；
3. 批准單次不超過公司最近一期經審計淨資產5%的購買、出售、租入、租出、處置資產；
4. 批准交易金額在300萬以下且占公司最近一期經審計淨資產

0.5%以下的關聯交易；

5. 公司信息披露事項中涉及的臨時報告的披露（包括重要事項的公告，說明行、澄清性公告和預盈預警預虧等公告），有一定時間限制但是不一定形成董事會決議的公告，董事長有權書面徵集全體董事意見並獲得 1/2 以上董事同意的基礎上批准發佈，事後再向最近期董事會報告；

6. 董事會閉會期間，董事長應代表董事會介入公司的經營管理，包括參與相關的經營決策會議、聽取公司經理的工作彙報並檢查經理的工作；

7. 經全體董事2/3以上通過授予董事長的其他職權。”

**擬修改為：**

“董事會授予董事長在董事會閉會期間有權決定：

1、單筆金額不超過公司最近一期經審計淨資產 10%的對外投資、向銀行或非銀行金融機構的融資，且相同交易類別下標的相關的各項交易，按照連續十二個月內累計計算的金額，不超過公司最近一期經審計淨資產 10%；

2、單筆金額不超過公司最近一期經審計淨資產 5%的購買或出售資產、資產處置（包括資產核銷、資產減值、捐贈或受贈資產、租入或租出資產、資產抵押等）、委託或者受託管理資產和業務、債權或債務重組、簽訂許可使用協定、轉讓或者受讓研究與開發專案等交易，且相同交易類別下標的相關的各項交易，按照連續十二個月內累計計算的金額，不超過公司最近一期經審計淨資產 10%；

3、公司與關聯自然人發生的交易金額在 30 萬元以下的關聯交易。公司與關聯法人發生的交易金額在 300 萬元以下，或占公司最近一期經審計淨資產絕對值 0.5% 以下的關聯交易。

與同一關聯人進行的交易及與不同關聯人進行的交易標的類別相關的交易按照連續十二個月內累計計算的發生額不超過上述規定的標準。

上述 1、2 條所述交易事項均不包括提供財務資助、委託理財、委託貸款、對外擔保等。

董事長按照上述規定做出的決策事項，事後應在最近一次的董事會會議上以書面形式向董事會報告，並將報告情況記載於董事會會議記錄上。”

## 二、根據公司實際情況，對其他部分條款進行修訂：

1、原規則第一條“為規範成都人民商場(集團)股份有限公司(以下簡稱“公司”)董事會的議事、決策程序，確保董事會的工作效率和科學決策，根據《中華人民共和國公司法》、《成都人民商場(集團)股份有限公司章程》(以下簡稱“《公司章程》”)等有關規定，制定本規則。”

### 擬修改為：

“為規範成商集團股份有限公司(以下簡稱“公司”或“本公司”)董事會的議事、決策程序，確保董事會的工作效率和科學決策，根據《公司法》、《證券法》、《上海證券交易所股票上市規則》等

法律、法規、規章、規範性檔及《公司章程》的有關規定，制定本規則。”

2、原規則第六條“董事會下設董事會辦公室，處理董事會日常事務。

董事會秘書兼任董事會辦公室負責人，保管董事會和董事會辦公室印章。董事會秘書可以指定證券事務代表等有關人員協助其處理日常事務。”

**擬修改為：**

“董事會下設證券部，處理董事會日常事務。

董事會秘書兼任證券部負責人，保管董事會印章。董事會秘書可以指定證券事務代表等有關人員協助其處理日常事務。”

3、原規則第十九條中的“董事會辦公室”改為“證券部”。

該議案已經公司第五屆董事會第三十九次會議審議通過，現提交本次臨時股東大會審議。

請各位股東審議。

成商集團股份有限公司

董 事 會



二〇〇八年十二月二十一日

### 議案三

#### 關於投資建設鹽市口二期項目的議案

各位股東及股東代表：

##### 一、投資概述

為積極推進公司發展戰略規劃的實施，充分利用公司的存量土地資源，繼續擴大主營業務經營規模，公司擬利用自有的位於成都市東禦街 19 號的土地，投資建設鹽市口二期項目。專案規劃建設暫定為商業、酒店公寓及配套車庫為一體的綜合性商務樓。專案建設用地面積 11017 平方米，總建築面積 120000 平方米，預計總投資額約 4 億元。

##### 二、投資主體的基本情況

投資主體為成商集團股份有限公司，註冊位址：成都市東禦街 19 號，法定代表人：黃茂如，註冊資本 203148026 元，經營範圍：批發、零售商品等，最近三年的主營業務：百貨零售。

##### 三、投資標的的基本情況

1、項目名稱：鹽市口二期項目

2、建設規劃：專案規劃建設暫定為商業、酒店公寓及配套車庫為一體的綜合性商務樓。專案建設用地面積 11017 平方米，總建築面積 120000 平方米，其中商業 65000 平方米，酒店公寓 28000 平方米，

地下室（包括商業、車庫及配套等）27000 平方米。項目規劃尚需政府相關部門批准，實際的建設規劃指標以政府相關部門批准的為準。

3、建設投資及資金來源：預計總投資額約 4 億元。專案資金來源為公司自有資金及專案貸款。

4、項目建設期：建設週期 24 個月，預計 2010 年 12 月 31 日竣工。

5、市場定位及可行性分析：項目建成後，商業部分主要用於經營高檔百貨店，酒店公寓部分出租、部分出售（具體比例根據市場環境確定）。根據該專案的可行性分析報告，預計該專案內部收益率約 20%。

#### 四、投資目的及對上市公司的影響

公司投資建設鹽市口二期項目是為積極推進公司發展戰略規劃的實施，充分利用公司的存量土地資源，繼續擴大主營業務經營規模。鹽市口二期專案位於成都市整個城市的“中心”，“中央商務區”的“中心”以及成都市核心商圈—鹽市口商圈的“中心”，臨近地鐵交通樞紐中心—天府廣場，地理位置優越，具有良好的商業與商務氛圍。該項目是公司發展戰略的重要舉措，建成後將極大豐富和完善鹽市口店的商業功能，成為成都市中心的標誌性建築，使黃金地段土地資源的商業價值得以充分體現，有利於進一步鞏固和提升公司在鹽市口商圈乃至整個成都市的市場地位及競爭力，增強公司的持續盈利能力，成為公司新的利潤增長點。

#### 五、投資風險分析

1、專案建設期間，投資成本將受到原材料、勞動力成本等要素價格波動、貸款利率波動、施工進度等諸多因素的影響，從而影響項目的收益率。對此，在項目實施過程中，公司將強化專案進程中的投資、品質、進度控制，注重對可能發生的不利條件及變化因素的預測與防範對策，以保證項目按計劃完成。

2、項目建成投入運營後，預期收益可能會因宏觀經濟環境的任何不利變化或需求下降而受到不利影響。對此，公司將積極關注經濟形勢的變化，跟蹤市場需求，以市場為導向，通過品牌調整、改進行銷方式、服務提升等手段降低經營風險。

該議案已經公司第五屆董事會第四十次會議審議通過，現提交本次臨時股東大會審議。

附件：專案可行性分析報告

請各位股東審議。

成商集團股份有限公司

董 事 會

二〇〇八年十二月二十一日

呈：

# 成商集團鹽市口二期項目 可行性分析報告

# 目錄

---

- ▶一 項目概況
- ▶二 巨視市場環境
- ▶三 區域市場環境
- ▶四 項目SWOT分析
- ▶五 定位及發展思路
- ▶六 項目效益分析
- ▶七 結論

# 一、項目概況

## 1、地塊位置

▶成商集團鹽市口二期項目，位於成都市東御街19號。為成商集團鹽市口店原泊車場與周邊附屬設施的整合用地。

- ▶東臨順成大街；
- ▶西至賓隆街；
- ▶北至蜀都大道；
- ▶南臨東御街。

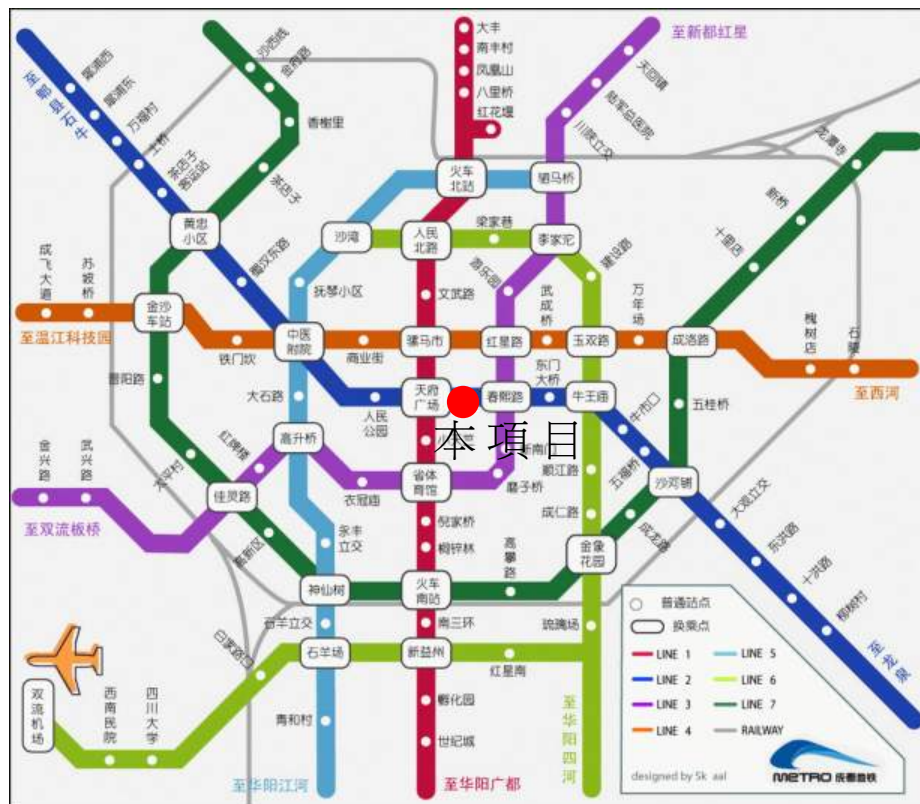


## 2、交通狀況

▶項目地處市中心核心位置，公共交通巴士及計程車到達方便，有12條公交線路可從城市的各個方位到達，分別為：1、4、14、23、43、45、48、55、56、58、81、98路公交路線。

▶同時，未來全市最大的軌道總站“天府廣場”站在附近。

▶地下鐵1號線從項目地下穿過。





### 3、周邊環境

- ▶項目所在“鹽市口”商圈，具有得天獨濃的商業氛圍與配套環境。
- ▶周邊匯集了鹽市口店一期、百貨大樓、摩爾百盛、仁和春天百貨、香榭裡百貨等中高檔商業設施，商業氛圍成熟，是成都市中心的最核心的商圈之一。



## 4、區域前景

根據成都市城市規劃，項目所在“鹽市口”商圈作為“中央商務區”(CBD)的重要組成部分，已被納入錦江區“一個核心區、兩個經濟帶、三大功能板塊、四大產業集聚區”中“核心區”的範疇，著力建設中西部現代商貿服務業高地，打造中國中西部購物天堂，塑造中西部現代商貿第一品牌。

同時，根據CBD規劃以及市委市政府關於積極推進“兩軸四片”建設實施計畫，將加強片區內的基礎設施配套建設和環境整治，包括加快地下鐵1、2號線建設以及地下空間綜合利用等。將推進與帶動項目所在片區的商圈整體升級。



成都“C B D”規劃

## 二、巨視市場環境

### (一)、城市概況

成都是四川省省會，位於四川省中部的成都平原，東北與德陽市、東南與內江市毗鄰，南面與眉山地區相連，西南與雅安地區、西北與阿壩藏族自治州接壤。

全市東西長192公里，南北寬166公里，總面積12390平方公里。是中國歷史文化名城，距今已有2300多年的歷史。擁有“天府之國”的美譽，歷代是中國西南政治、經濟、文化中心 and 長江流域的重要城市。



# 城市規劃

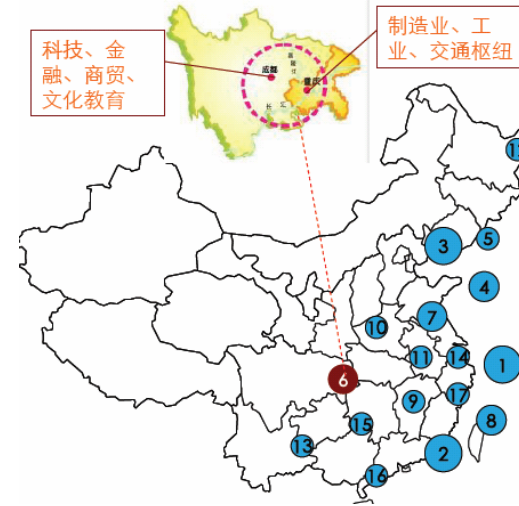
## 總體定位

國際旅遊樞紐城市、西部規模最大、最具活力、實力最強的城鎮群，創業環境最優、人居環境最佳、經濟實力最強的現代特大中心城市。

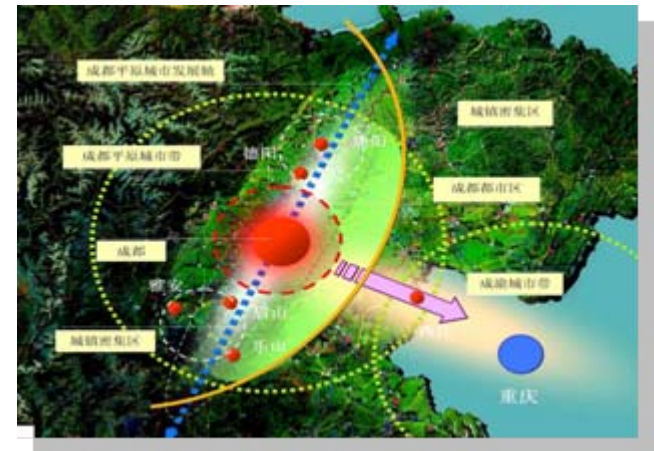
## 發展戰略

培育西部未來最大的都市帶，形成“大集中、小分散、多核心、串珠狀”的成、渝城鎮密集帶。

目前以成都市為中心，包括綿陽、德陽、樂山、眉山、資陽的成都都市圈和產業帶已經初步形成。



- ▶ 1 長三角城市群
- ▶ 2 珠三角城市群
- ▶ 3 京津冀城市群
- ▶ 4 山東半島城市群
- ▶ 5 遼中南城市群
- ▶ 6 川渝城市群
- ▶ 7 中原城市群
- ▶ 8 海峽西岸城市群
- ▶ 9 湘中城市群
- ▶ 10 關中城市群
- ▶ 11 長江中游城市群
- ▶ 12 哈大齊城市群
- ▶ 13 滇中城市群
- ▶ 14 淮南城市群
- ▶ 15 黔中城市群
- ▶ 16 北部灣城市群
- ▶ 17 環鄱城市群





## 地區生產總值

2003-2007年，成都市GDP一直保持10%以上的增長速度，2008年雖然經歷了“5.12”大地震和國際金融危機的影響，前三季度成都市的經濟持續呈穩定發展態勢。

## 人均可支配收入

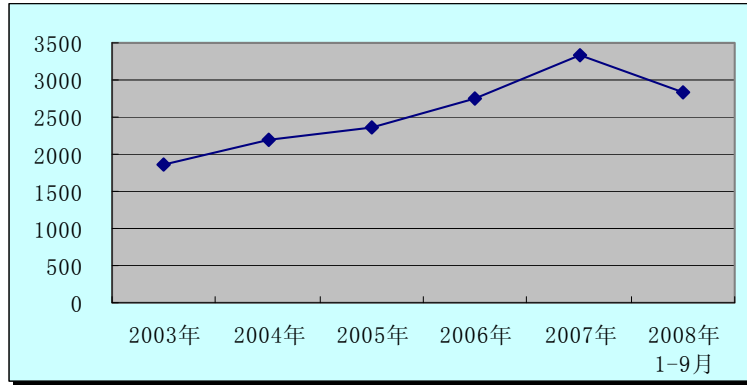
2008年1-9月，成都市城鎮居民可支配收入增長15.60%，達到12530元/人，從增長速度看，在副省級城市對比中，位於第7位。

## 社會消費品零售總額

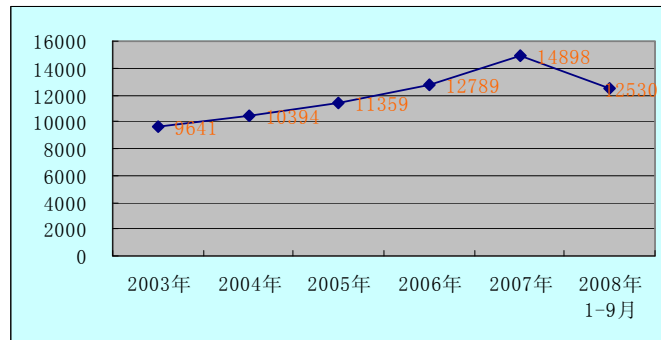
2008年1-9月，成都市實現社會消費品零售總額1184.3億元，同比增長19.9%。在副省級城市對比中，從數量來看，排在第5位；從增長速度看，排在第12位。

數據來源: 成都市統計局

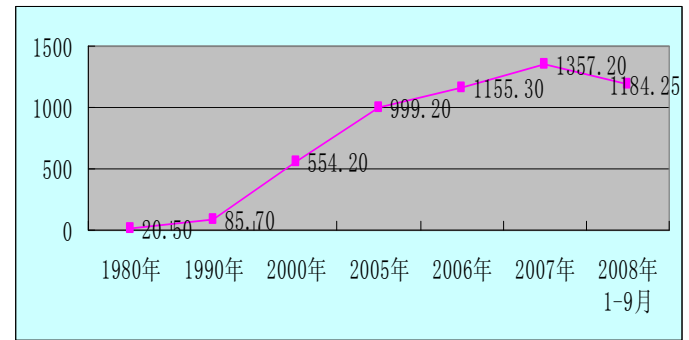
成都地區生產總值走勢



成都市人均可支配收入增長趨勢



成都市社會消費品零售額走勢



數據來源: 成都市統計局



# 基礎設施

---

## 機場建設

成都雙流國際機場現為中國第四大機場。旅客人流量每年增加20%，共有31個國際航線，連通區域包括：香港、新加坡、漢城、日本東京、巴黎、舊金山、紐約、洛杉磯、溫哥華、倫敦、法蘭克福、阿姆斯特丹。2008年年底將正式動工修建雙流機場第二跑道及第二候機樓。第二機場的建設也進入前期選址方案設計中。

## 地下鐵建設

地下鐵1號線：連接城市南北，將在2010年完工；

地下鐵2號線：連接城市西北方與西南。

## 道路建設

未來兩年內，成都將投資160億元修建的13條城市快速通道全部開工建設，擬於成都外圍8個中等城市形成全域成都的交通走廊。

## 未來經濟增長趨勢

### 成都市經濟發展十一五規劃

指标名称	2005年	2010年	年均增长 (%)	指标属性
地区生产总值	2371	4000	12	预期性
人均地区生产总值	21913	4200美 元	8.5	预期性
非农产业增加值比重 (%)	92.3	95	--	预期性
非农产业就业比重 (%)	63.6	50	--	预期性
民营经济占全市经济总量的 比例 (%)	45.7	≥60	--	预期性
人口自然增长率 (‰)	1.66	<3	--	约束性
城镇化率 (%)	59.9	≥65	--	预期性
城镇登记失业率 (%)	3.05	4左右	--	预期性
一、二、三产业增加值比例	7.7:42.5:49 .8	5:45:50	--	预期性
地方财政收入 (亿元)	197	400	14	预期性
森林覆盖率 (%)	35	38	--	预期性



## 全國統籌城鄉綜合配套改革試驗區

2007年6月7日，政務院、國家發改委批准成都市和重慶市設立全國統籌城鄉綜合配套改革試驗區，“新特區”的建立，將給成都帶來以下的政策、環境支援：

第一：新特區將擁有更大的金融制度改革的自主權，推展成都成爲西部金融中心。

第二：政府將在實現區域整體規劃、連片開發、城鄉一體化發展方面，將會有更廣闊的土地發展空間。

第三：突破城市發展的局限，以城市群的模式來城市化，爲整個“健康城市化、良性城市化”的區域發展提供融合的動力。

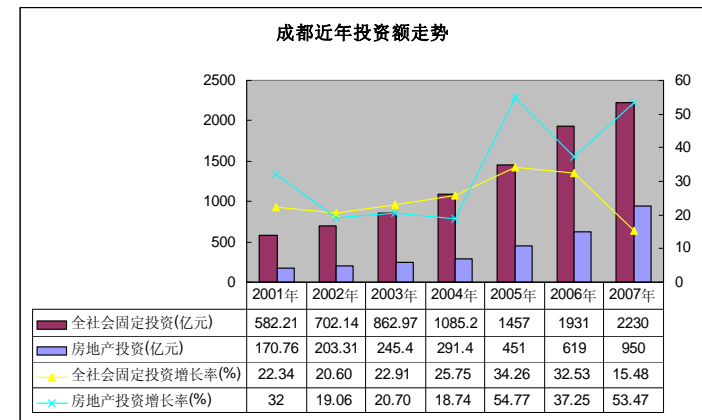
## (二)、成都市房地產市場概況

### 1、商品房整體市場

#### 開發投資概況

成都房地產開發投資在整體固定資產投資中佔有重要地位，房地產開發投資自05年開始進入爆發階段，其占固定資產投資總額的比例首次突破30%，固定資產投資額05、06年始終保持30%以上的高增速。2007年則達到53.47%。

受巨視調整的影響，進入2008年以來，房地產投資持續呈現下滑趨勢（從2008年1-9月房地產占固定資產投資的比例同期下滑2.9個百分點），但是，從投資的動向來看，同期商業用房投資的額度卻比同期增長了29.39%



2008年1-10月成都市 房地 投 分		
類別	總額	較前一年同期增幅
住宅(億元)	486.46	4%
辦公樓(億元)	13.11	-16.4%
商業營業用房(億元)	46.71	29.39%

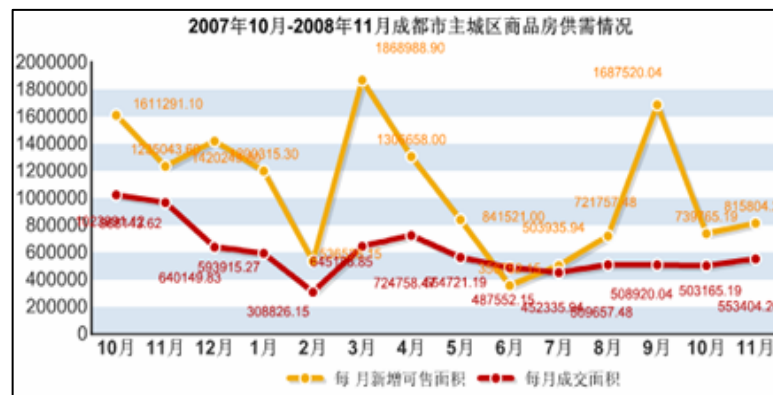
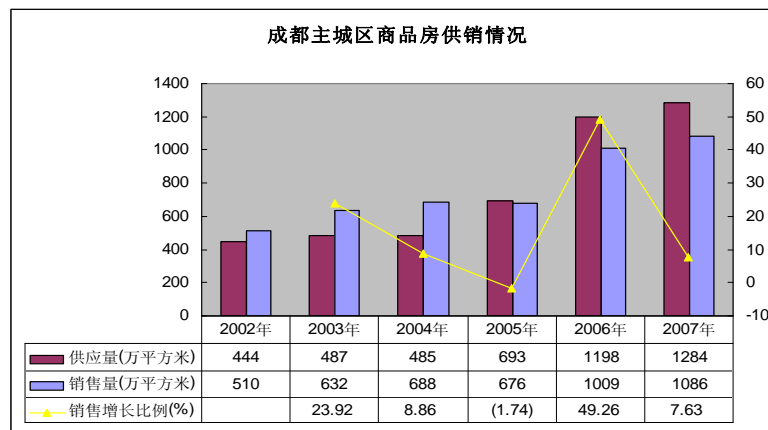
數據來源: 成都市統計局

## 供需架構

2005年以前成都房地產市場存在較大的供需缺口，呈現供不應求局面；

2006年開始，成都的供給量爆發性增長，需求得以大量釋放，當年消化量已突破1000萬平方米。自此以後，成都市場的年供應和消化量均維持在千萬平米的量級，並維持了相對平衡的供需架構。

受地震及巨視調控的影響，2008年1-10月，全市商品房供應與需求波動明顯，但進入7月後，需求趨於平穩。

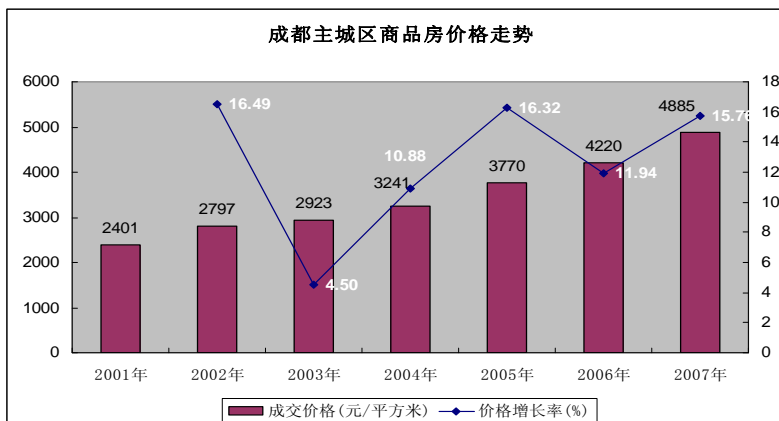


數據來源: 成都市房地產交易中心

## 價格走勢

近三年來成都主城區商品房均以10%以上的速度增長，即使在06年供給集中放量階段，價格上漲率也達到11.94%，2007年均價已漲至4885元/平方米，同比漲幅達到15.76%。

雖然2008年受巨視調控、“5.12”地震及國際金融危機的影響,2008年1-11月份全市房地產整體均價出現波動,但整體均價仍保持增長,達到6500元/平方米左右。



數據來源: 成都市房地產交易中心

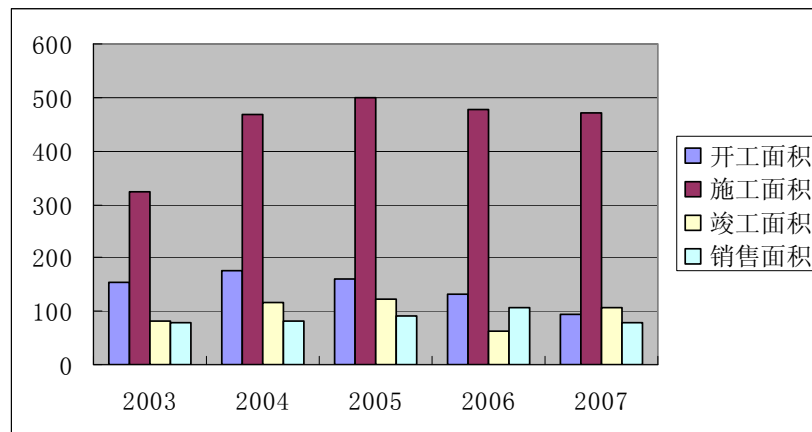
## 2、商業物業市場

### 供需架構

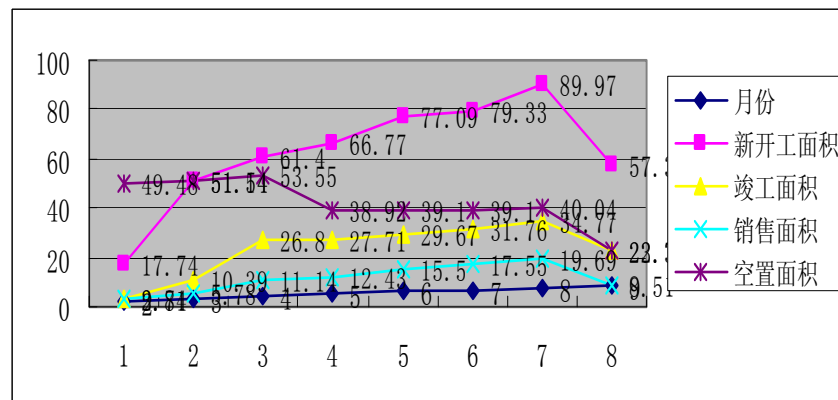
●2000開始商業地產的供應保持了20%以上的高增長，同期，銷售也保持較好的增長勢頭。

●2008年1-9月，全市商業用房供應與銷售都表現出明顯的波動。

2000-2007成都商業開發情況



2008年1-9月成都商業開發情況



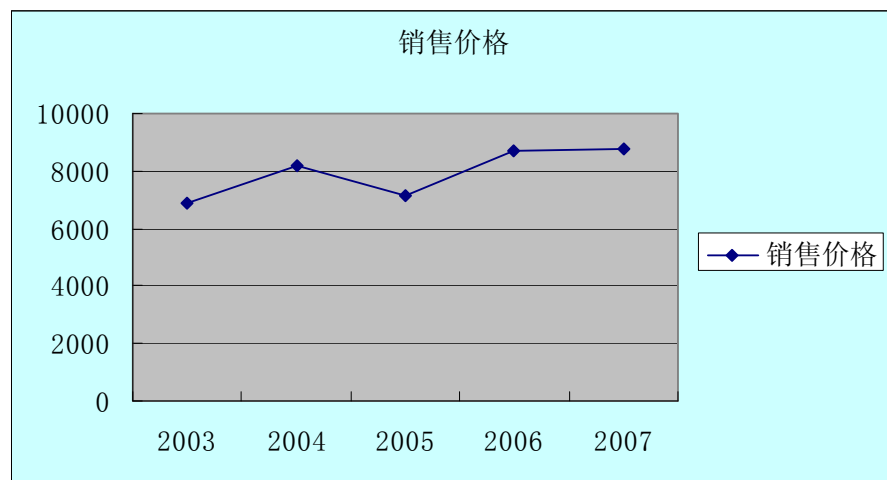
數據來源:成都市房管局



## 成交價格

- 自2005年以來價格也呈穩步上升的態勢。
- 2008年全市商業用房的整體成交價為11328元/平方米。從1-6月的趨勢來看，雖然有小幅波動，但總體來看呈現出持續走高的趨勢。其中5月份在受到地震影響的情況下，成交單價仍然高達15190元/平方米，結合5月成交情況來看，5月份成交的商業用房位置都比較好、投資回報效益高且受到投資者親睞，因此價格也比較高。

2000-2007成都商業成交價格走勢



數據來源:成都市統計局



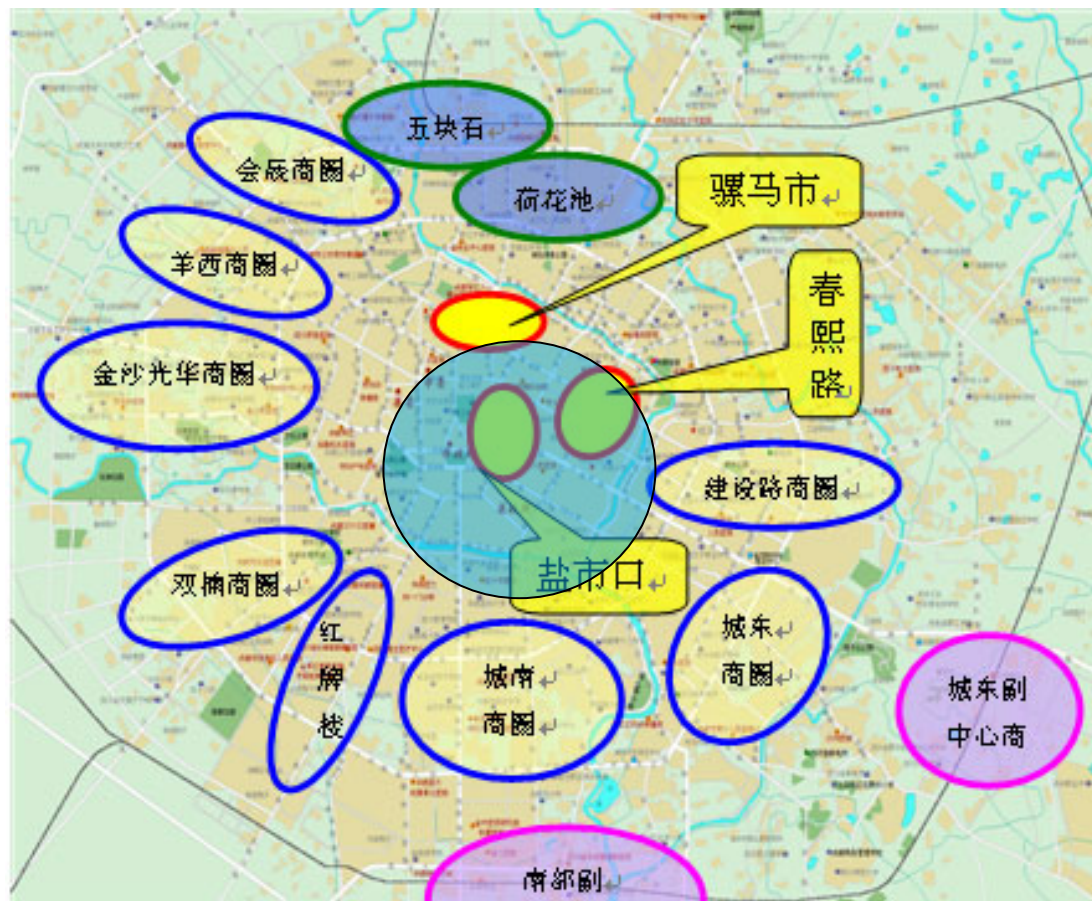
## 商圈分佈

### ●三大核心商圈：

即春熙路、鹽市口和驛馬市三大零售商圈。

●區域商圈：雙楠、城南、會展、西大街、建設路、光華等商圈為目前比較成熟的區域商圈。

城市向東向南的發展，使城東副中心和城南副中心將產生未來的區域商圈。



## 商圈分佈特點

- ▶經過多年的發展，成都零售業逐步形成了多種業態共榮的局面。目前成都零售企業所有人業態包括：大型百貨店，綜合購物中心，綜合超市，倉儲式商場，連鎖店，臨街商鋪等。
- ▶成都零售商業網點主要密度在二環路以內，中心城區營業面積達5000平方米以上的大型商業百貨店和綜合購物中心大部分集中在春熙路、鹽市口、驛馬市三大核心商圈。
- ▶成都中心城區營業面積在2500平方米以上的綜合商場和倉儲式商場大部分集中在二環路範圍內，接近交通干道及各居民小區密集的地段。



## 4、未來商圈分佈

- 1.市中心主要商业圈
- 2.驛馬市-西大街片区商业中心
- 3.沙湾片区商业中心
- 4.火车北站片区商业中心
- 5.建设路片区商业中心
- 6.牛市口片区商业中心
- 7.跳伞塔片区商业中心
- 8.高升桥片区商业中心
- 9.红牌楼片区商业中心
- 10.清江片区商业中心
- 11.茶店子片区商业中心
- 12.洞子口片区商业中心
- 13.青龙片区商业中心
- 14.龙潭片区商业中心
- 15.保和-十陵片区商业中心
- 16.东部副中心片区商业中心
- 17.南部副中心片区商业中心
- 18.高碑片区商业中心
- 19.晋阳片区商业中心
- 20.光华片区商业中心



## 商圈總結

### 供應

估計未來3年內將有18個主要商業產業項目、約300萬平米的商業量。在短期內，新的開發商將聚集在春熙路，特別是紅星路與東大街；中期內，待鹽市口和天府廣場周邊地下鐵建設完畢，主要的零售開發商將聚集在這裡。

### 商位

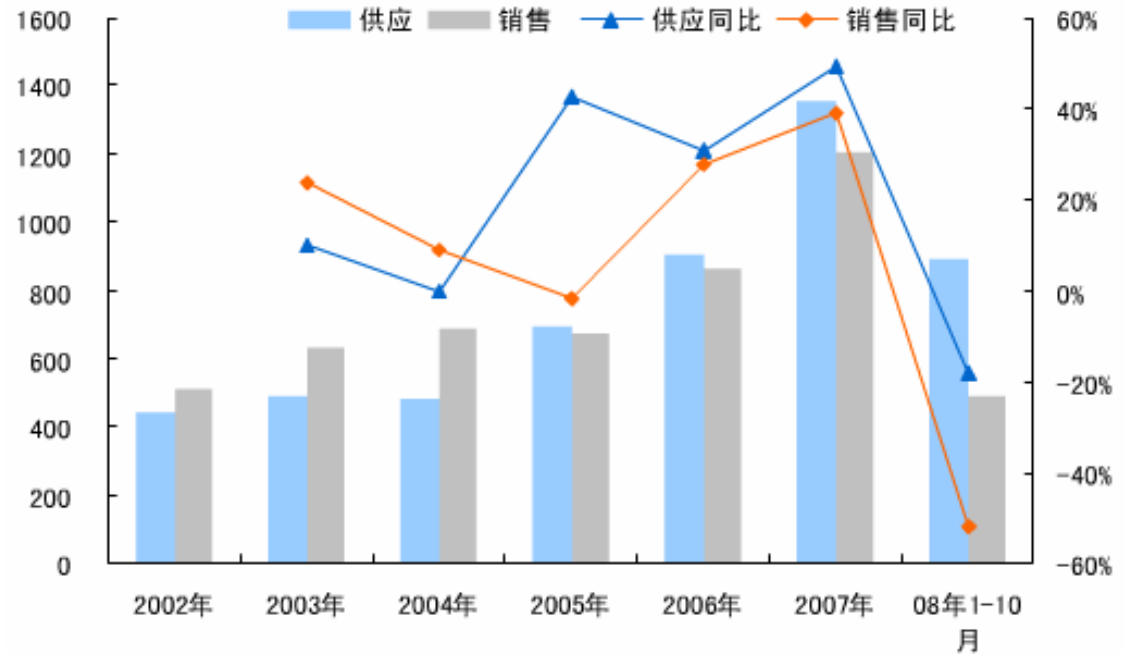
春熙路的大多數商位將繼續為中進階開發服務(例如國金中心、群光廣場、仁恆置地廣場)，這些範圍將依然定位於中高端市場。鹽市口和天府廣場的原有商業將陸續進行改造、擴建，將來的發展定位是中高端以及高端商業，不久該區域的整體形象將大大提升。隨著成都地下鐵建設進程的推進及未來南部新區的建設，其它區域範圍內將不乏會有新的標誌性商業建築的出現。在舊城改造及區域性綜合發展的進程中，將陸續會有適應區域發展進程及合理補充的片區商業，且大多以購物中心的商業形式出現。由於成都政府力推“休閒旅遊城市”的名片，將旅遊與商業結合的城市旅遊主題街區將陸續進行改造和開發，對休閒娛樂業提供了眾多可塑性強的商位。

### 3、住宅市場

#### 供需架構

- ▶ 2008年1-10月,市區住宅供應889.58萬平米,成交489.03萬平米,分別同比下降18.28%和51.89%；
- ▶ 按2008年1-10月月均成交約50萬平米推算,2008年全年成交量約為580萬平米,大概回落至02、03年的水準；

2000-2008年1-10月成都住宅供銷走勢



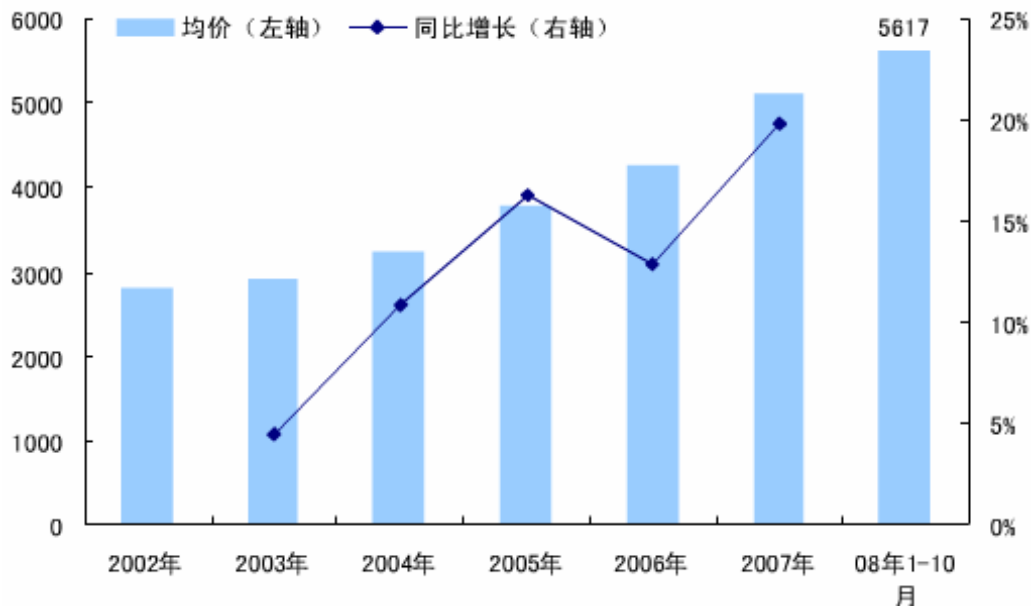
數據來源: 成都市房管局

## 住宅價格走勢

2008年1-10月，成都市住宅成交均價5817元/平方米。

2007年住宅價格的飛速增長不復存在。整體市場趨於理性。

2000-2008年1-10月成都市區住宅均價走勢



數據來源:成都市房管局

## 4、政策環境

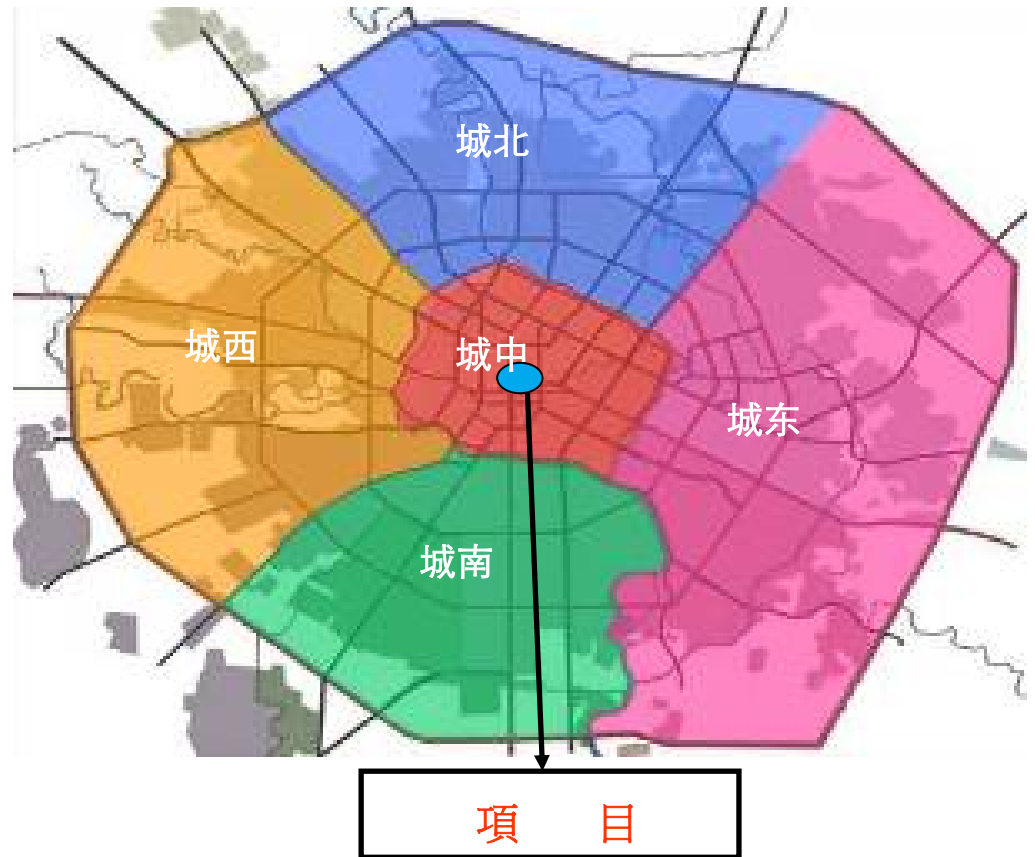
---

- ▶在經歷了2007年以來對房地產市場最嚴厲的“調控”之後，2008年三季度，巨視調控政策在保持連續性、穩定性基礎上開始“適度寬鬆”。
- ▶雖然，與不少開發企業之前的預期不同，擴大內需政策強調的是“加快建設保障性安居工程”，各大部委的新政則著力於減輕房地產流通環節負擔，減輕開發企業資金壓力問題未觸及，但在“保增長”強力信號下，除財政政策將從“穩健”轉為“積極”、貨幣政策將從“從緊”轉為“適度寬鬆”外。
- ▶而與中央穩定樓市、支援居民購買住房政策的方向不同，大部分地方政府所出台的包括“減稅”、推行貨幣補貼及降低準入門檻等一系列“救市”政策出發點是穩定房價、刺激買房需求、幫助開發商緩解資金壓力，這無疑為房地產市場從這一輪的“調整”中走向複蘇、以及部分實力開發商抓住此番機遇擴大自身勢力範圍奠定了良好的環境。

# 三、區域市場分析

## (一)、區域界定

- ▶城中即我們通常所說的內環，它的範圍是由錦江、西郊河、金仙橋、西體路合圍而成，是成都市中心區域，也是成都市的政治、金融、商業商務和文化中心。
- ▶從城市和商業發展的角度，“城中”區域又可劃分為“春熙路”“鹽市口”“驛馬市”三大商圈。
- ▶本項目屬於“城中”區域的“鹽市口”商圈





## (二)、區域商圈

### 1、商圈概況

春熙路商圈:1924年開街,是成都不可缺少的一張名片;隨著新的規劃,該商圈進一步將紅星路、大慈寺片區納入勢力範圍。

鹽市口商圈：歷來是成都市中心的商業腹地，隨著成都地下鐵的即將開通，由於其臨近地下鐵總站的優勢，加上近年政府對片區改造與基礎設施的投入，未來的可塑性和增值前景不可限量。

驛馬市商圈：屬青羊區，以驛馬市為中心。在三大商圈中，整體商業氛圍相對較弱，

三大核心商圈：鹽市口、春熙路、驛馬市商圈分佈



## 2、市中心三大商圈

### 春熙路商圈

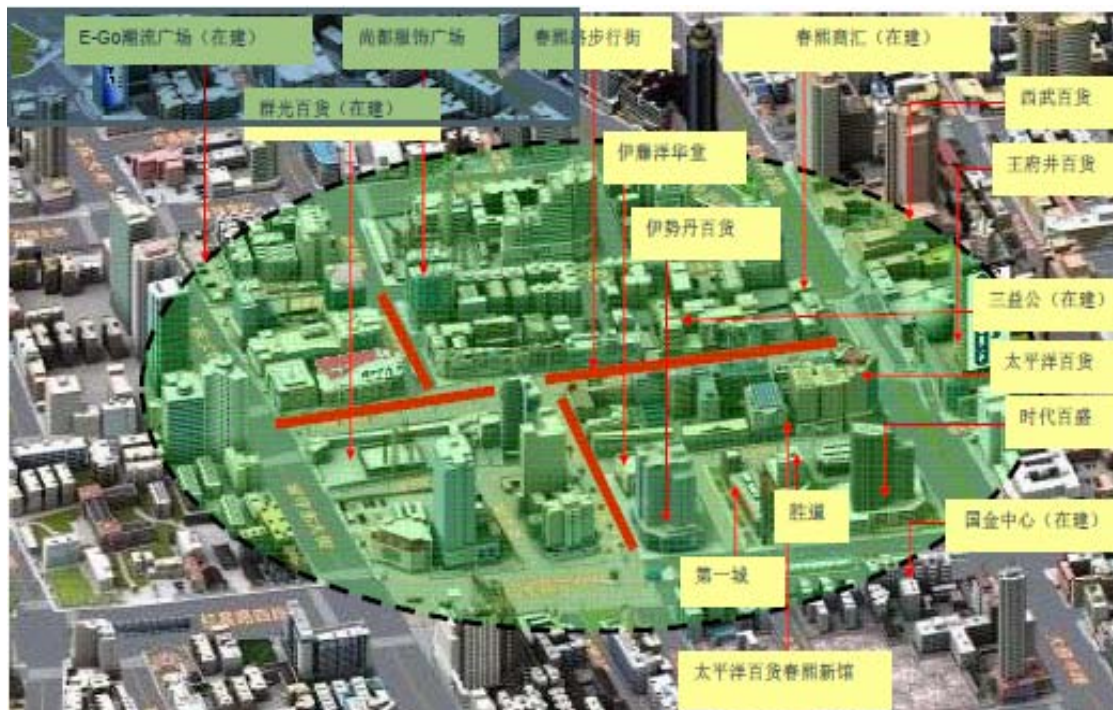
坐落於中央商務區，是成都現有最大零售街區。占地面積：300畝。

現有物業：

王府井百貨，太平洋春熙新館，第一城，伊芳藤洋華堂春熙店、伊芳勢丹百貨，時代百盛，西武百貨，勝道體育用品商場。

未來主要項目：

群光百貨，國金中心，E G O潮流廣場，三益公，春熙商匯





## 鹽市口商圈

現有物業：

新世界百貨、茂業百貨、仁和春天百貨（人東店），摩爾百盛，北京華聯，財富中心，美美力誠，美美百貨天一店。

未來主要項目：

國際商城、仁恆置地廣場、新成百大樓（在建）、仁和春天二期、本案

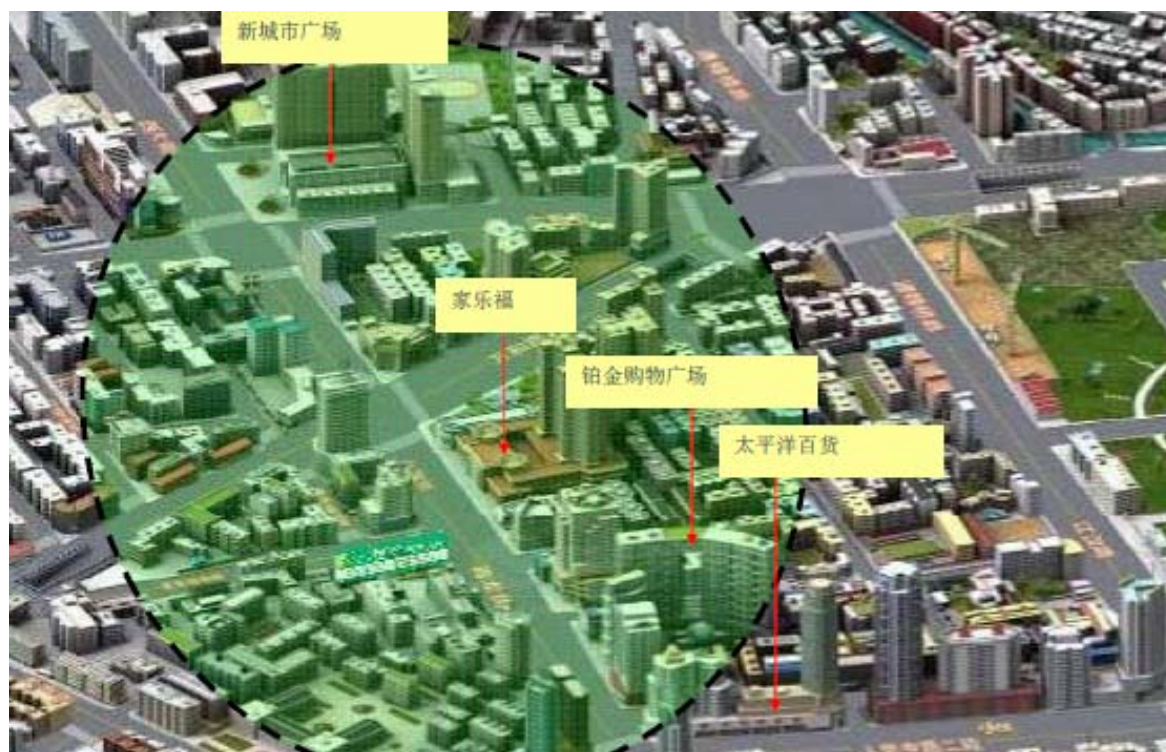
- ▶ 鹽市口商圈:成都最核心的商業腹地。占地面積：220畝。



## 驪馬市商圈

驪馬市商圈:成都第三大繁榮商圈。占地面積：860畝。

- ▶ 現有物業：
  - ▶ 太平洋百貨
  - ▶ 鉑金時代
  - ▶ 羅馬國際
  - ▶ 家樂福八寶店
  - ▶ 新城市廣場
  - ▶ 熊貓城
- ▶ 未來主要項目：
  - ▶ 暫無



### 3、市中心三大商圈租金及業態總結

商圈	租金（使用面積） 元 / 平米 / 月	商圈已有業態	欠缺業態	鹽市口項目機會 點
鹽市口	街鋪：500—800； 商店：150—300	大型百貨、各類中低檔商品批發零售、中高檔各式國際國內品牌服裝專賣店、餐飲、娛樂、影院、金融、商務、酒店、超市	健身康樂、高檔餐飲、中大型商務會議中心、洗浴桑拿、特色餐飲美食城	由於目地城市中心核心位置，根目前市中心各商圈及商成分示市中心商圈展看度缺少城市中心商合。主要示缺少各尖品牌聚於一的合性一站式消所。（如服、桑拿、健身康、日用百、餐、休、商、金融、酒店公寓等）
春熙路	街鋪：800—1800； 商店：100—500	大型百貨、中高檔各式國際國內品牌服裝專賣店、餐飲、娛樂、影院、國際知名鐘表眼鏡專賣店、國際國內體育服裝及用品專賣店、金融、商務、酒店、超市等	健身康樂、高檔餐飲、高檔餐飲、中大型商務會議中心、洗浴桑拿、特色餐飲美食城	
驛馬市	街鋪：300—500； 商店：100—250	大型百貨、中高檔各式國際國內品牌服裝專賣店、餐飲、娛樂、影院、金融、商務、酒店、超市等	健身康樂、高檔餐飲、中大型商務會議中心、洗浴桑拿、特色餐飲美食城	





## (三)城中公寓市場

### 1、普通公寓市場情況

從供需情況來看，近一年來，城中公寓供應量逐漸增多，2008年3季度達到2626套。而成交量則出現了一定的波動，3季度僅706套，成交率卻遠遠低於去年同期水準。

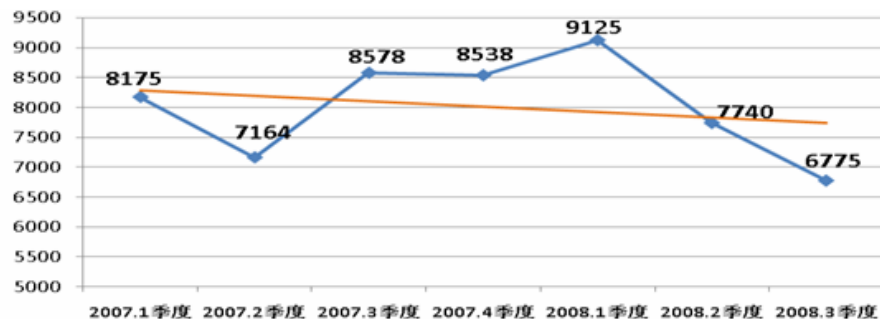
從價格走勢來看，由於此前的政策導向及全球金融危機帶來的經濟衰退和觀望心理，2008年以來成交價降幅明顯。

這雖然主要是受整體市場行情的影響，但區域供應架構上的不合理也是重要原素。目前的片區住宅存在同質化傾向，中低端產品占了市場的絕對多數，真正的高品性差異化產品相對稀缺。

城中公寓供需情況



城中公寓價格走勢



數據來源:中原地產



## 消費者特點分析

- 消費者構成：“城中”區域的住宅消費者中，既有高素質的上班族，也有金領、白領階層，私營企業所有人、政府機關人員，另外,外來人員也占了較大比重。
- 消費者特點：有較強的經濟能力或將具備較強的經濟能力，足以支付首期甚至可以一次付款。認同區域內各項目主題定位，看中該區位價值，認同各個項目產品綜合品性。具備良好的投資分析能力,具備成熟的價值觀和價值判斷。
- 需求特點：客戶在選擇產品時，非常關注項目的投資價值。所以“商務環境是否濃郁”，“交通是否便捷”，“配套是否成熟完善”等決定物業有沒有穩定的消費群的許多原素，成爲消費者選擇項目時的重要導向。

## 2、酒店式服務公寓市場

### 酒店式服務公寓

ServicedApartment，

是融合了星級酒店的設施與服務、專業酒店管理公司的經營、提供低於酒店的價格和注重家庭特色於一體的自住式單位。

相對於已經具有一定規模和優勢的沿海地區，酒店式服務公寓在成都還處於剛剛起步階段。香格裡拉酒店是成都首個真正高端服務式公寓產品的提供者，但數量有限（僅28套）。

內容	酒店式公寓
核心理念	提供酒店式服務的公寓，實質是公寓
客戶定位	中長期來訪的商務人士、投資客
地域特征	商業發達的商務區
產權	業主擁有所有權、使用權和經營權
經營理念	業主取得產權後可自行出租或委託第三方出租
使用功能	商務辦公、居住自用，投資出租

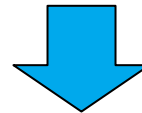
目前，成都市場上存在的其它數量有限的酒店式服務公寓多為住宅項目的“返租”，產品的軟硬設施均相對低端。但由於供應有限，仍然深受市場追捧。



## 總結

---

- 1、目前成都的酒店式公寓客房數量一般在：70-100間之間；
- 2、成都目前的酒店式公寓檔次介於：二星級酒店和三星級酒店之間；
- 3、成都市酒店式公寓客戶群體為：中小公司、固定長差人士、中小公司管理人員等；
- 4、成都市酒店式服務公寓一般位於：城市中心區，大多是酒店經營管理公司返租小戶型樓盤經營，無大堂。



成都市酒店式公寓還處於初級發展階段，  
市場有很大的提升空間

# 四、項目SWOT分析

---

## （一）、項目優勢分析

城市優勢：項目“川渝”經濟圈的龍頭——成都-四川的省會；

區位優勢：整個城市的“中心”，“中央商務區”的“中心”，商業、商務的中心等；

交通優勢：臨近地下鐵交通樞紐中心——天府廣場站，直接承接地下鐵經濟的商業與商務熱力；

地塊優勢：地塊緊鄰城市主干道，通達性與可視性十分優越；

環境優勢：城市核心商圈,現下與將來都將具有良好的商業與商務氛圍；

成本優勢：項目地塊系自有土地整合臨近用地，土地成本相對較低；

規模優勢：鹽市口一期經改造後已經投入使用，經營效益穩步上升，在功能與業態上可與二期進行優勢互補，提升競爭實力；

品牌與經驗優勢：發展商在”商業“與”地產“領域的經驗，公司將充分利用自己各方面的資源，力爭把項目做成市中心具有代表性的高品性樓盤，影響和帶動整個商圈的升級與發展。



## （二）、項目劣勢分析及對策

---

- ▶項目涉及舊城拆遷與改造，且前後經歷近十年的籌備與調整，所涉及的關係以及報建審核批示等程式錯綜複雜。
- ▶公司對策：綜合協調、統籌安排，重點、難點各個擊破，前期已經做了充分準備。
- ▶項目二期用地面積有限，加上，由於城市規劃的調整，地塊東南角被”切割“為公共休憩廣場，造成項目地塊不規則，給規劃設計帶來一定的難度；
- ▶公司對策：努力進行設計創新，透過規劃最優化的研究和有效的人流導向與組織，來規避廣場切割影響，化不利為有利。

### （三）、項目機會分析

---

- ▶ **政策環境：**在經歷了2007年以來對房地產市場最嚴厲的“調控”之後，2008年三季度，巨視調控政策在保持連續性、穩定性基礎上開始“適度寬鬆，對房地產市場的發展起著積極的引導作用。
- ▶ **區域環境：**在市委、市政府以及錦江區政府的推展與帶領下，中心城區“兩軸四片”相關改造與基礎設施已經開始啓動，片區商業商務及綜合配套都將進一步改善與提升，對本項目的啓動與建設十分有利。
- ▶ **配套設施：**地下鐵工程的全面提速，隨著各條地下鐵線路的投入使用，對位於“地下鐵總站”旁的本項目十分有利。
- ▶ **市場機會：**所處商圈商業與公寓市場上均存在空缺，對本項目在產品定位與客戶群定位方面提供了差異化空間與機會，以營造項目的特色。

## （四）、項目威脅分析及對策

---

臨近商圈的競爭：與臨近的春熙路商圈相比，本項目所處“鹽市口”商圈的綜合素質目前相對較弱，將面臨臨近區域高品性大盤的競爭壓力。

公司對策：將立足項目所屬“鹽市口”商圈、充分利用“地下鐵經濟”效應，根據項目自身的區位與特點，利用項目在商業上的體量優勢，充分整合各種業態，做到優勢互補，提升項目的綜合競爭力，力爭做整個城市中心的地標性物業。

商圈內的競爭：將面臨未來區域內國內外品牌開發商的強勢競爭。

公司對策：在前期已有的準備基礎上，充分利用發展商在商業與地產領域“快速作戰”的經驗，透過優化項目開發流程，進一步強化項目進程中的投資、質量與進度控制，提升效率，搶占市場先機，更快更好地在市場中突圍。

# 五、項目定位及發展思路

---

## （一）、產品定位

成商集團鹽市口二期將修建為一個集現代購物中心與高檔酒店服務式公寓於一體的建築綜合體。項目整體定位為國際化標準、高水準、高檔次，給人以現代、時尚、典雅、大氣的風格，並以全新的面貌展現下世人面前，成為城市核心區的標誌性建築。

定位依據：

依據一：存在中高端“酒店式服務公寓”市場定位空白及差異化機會；

依據二：鹽市口商圈，缺乏娛樂休閒功能傾向性很強的綜合商業形態；

依據三：片區“CBD”總體規劃及未來地下鐵總站經濟效應。

## （二）、目標客群定位

---

結合上述全市及“城中”區域房地產分析中的客戶分析資料及項目周邊物業消費調查分析，確定本項目客戶消費群主要為：

酒店式公寓部分：

“酒店式公寓”出售部分：

高層商務人士、進階白領

各地政府、機關、事業單位駐蓉辦事處行政人員

soho族

其他類型置業者

酒店式公寓租賃部分：

外籍商務人士：

省內外其它城市的中長期商務人士；

省內外其它的短期商旅人士；

來蓉旅遊的其他人士

商業部分：

以成都大眾市民為主，覆蓋高、中收入人群；

成都遊客和商旅人士也是重要的目標消費人群。

### (三)、項目規劃與設計



主要指標	二期項目 ( )
總建築面積	120000
總用地面積	11017
地上商業建築面積	65000
地上酒店公寓建築面積	28000
地下建築面積	27000

項目計畫2008年12月開工，預計2010年12月完工，整個項目的開發建設週期24個月。

#### (四)、發展思路：

本項目硬體符合中高檔酒店式公寓要求，軟體可根據要求打造

#### 1、酒店式公寓部分：

1、立足本區域CBD核心商務區及地下鐵總站的區位優勢，定位中高端酒店服務公寓，以佔領市場上的中高檔酒店服務公寓的空白，避開中低檔服務式公寓與酒店商務辦公的同質競爭；

2、搶先入市，避開與後期項目的競爭。

原素		特徵	項目主體條件	與本項目的擬合分析
原素一	區位	CBD核心區域	滿足	
原素二	交通	地下鐵口/交通主干道, 便捷的公共交通系統	臨近地下鐵總站與城市主干道	
原素三	管理	專業的酒店物業管理公司管理	可打造	
原素四	服務	在道統酒店服務的基礎上提供家居服務和商務服務	可打造	
原素五	建築	品性建築設計、內部裝修等符合客戶要求	可打造	
原素六	推展	推展持續、確定的市場傳播是物業發展的基礎	可打造	
原素七	中高端定位	CBD核心區商務外來、高端投資者	CBD商務往來未來中高層管理人員、高知人士、外籍人士潛力巨大	
原素八	配套	星級配套設施、會所和裝修標準、圈套家私、電器	外部配套功能完善，內部配套可打造	



## 2、商業部分:

強調國際化、現代化的商業文化；

強調健康和富有活力的休閒娛樂概念；

同時,充分理解本地消費特徵，在品牌塑造方面，融入本地特有的文化傾向。

城市購物中心和購物公園的商業元素是豐富多彩和引領潮流的,本項目商業部分將集中體現這些特點與趨勢。



## 六、項目效益分析

---

- ▶ 透過對成商集團鹽市口二期項目的投資規模、收益預測及市場需求狀況等方面的審慎分析，預計項目投資內含報酬率約為20%，遠遠大於6.12%的銀行借款利率及社會平均收益率10%。因此，本項目可行。

## 七、結論

---

### （一）、項目擁有良好的投資環境和機遇。

雖然目前房地產市場呈現量價齊跌的態勢、國際金融危機的陰霾暫未消失，但是自2008年第三季度以來，國家暫時結束了對房地產市場的嚴厲巨視調控，地方政府積極出台穩定房價的政策，在財政與稅收政策上給出了一定的優惠；同時，為加快災後重建，中心城區“兩軸四片”舊城改造的步伐提速，政府加大了對重點項目重點企業的政策扶持力度。

### （二）、項目在經濟上具有較強的可行性

6萬平米的商業體量，加上項目一期的商業，以成都大眾市民為主，覆蓋高、中收入人群，加上成都旅遊市場所帶來目標人群，強大的需求為項目利潤的實現提供了保證。同時，透過對項目的投資規模、收益預測等方面的審慎分析，不管是從長期發展看，還是從短期收益看，成商集團鹽市口二期項目具有很好的投資價值。

### （三）、項目具有的突出優勢

項目位於“川渝”經濟圈的龍頭、四川的省會成都，占踞整個城市的“中心”，地處“中央商務區”的中心，鄰近地下鐵交通樞紐中心“天府廣場站”，直接承接地下鐵經濟的商業與商務熱力；同時，發展商具有良好的開發經驗與品牌優勢；另外，項目屬於擴建項目，與一般的新建項目相比，培育期較短。

### （四）、項目開發經營風險較小

本項目屬城市舊城改造的重要組成部分，土地開發使用權取得費用相對較低，且已被列為省重點工程，得到政府的大力支援，只要在實施中輔以全過程科學決策控制，應能穩獲預期投資收益。

---

## 五、項目實施的難點

- 1、項目時間較緊，開發過程中各方面工作協調難度大；
- 2、項目的定位主題有一定難度，儘管設計工作一經完成，其定位也就相應確定，但在實施過程中仍需根據具體情況不斷完善；
- 3、房地產行業競爭激烈，項目公司需建立一支高素質的項目營銷隊伍，或採取全權委托服務公司的模式。

六、強化項目進程中的投資、質量、進度控制，注重對可能發生的不利條件及變化原素的預測與防范對策，以保證項目按期完成。

- 1、嚴格執行設計標準，積極推展標準設計；
- 2、及時對工程進度進行偏差分析以調整後續工作；
- 3、按照工程質量保證標準在工程各個階段進行工程質量管理。

演示結束，謝謝！