

# 郡莱企业管理 项目数据分析及未来收益综合论证

产品名称	郡莱企业管理 项目数据分析及未来收益综合论证
公司名称	上海郡莱企业管理咨询有限公司
价格	面议
规格参数	
公司地址	上海市嘉定区江桥镇华江路720号歆翱商务大厦5楼508
联系电话	15021787952

## 产品详情

城市发展轴决定区位的经济地位，项目地理位置的区位价值与城市发展轴的关系极为密切，城市发展轴决定了地理位置的经济地位。城市发展轴有交错型、扩散型和等线型三种发展类型。区位价值在轴内高于轴外、轴中心高于轴边缘、起始点高于末点（单向发展）、轴中心高于轴边缘（双向发展）。交通价值有内部交通、外部交通和垂直交通三个方面。外部交通条件决定着商业项目的主、次入口设置在什么地方。连接城市高速路的快速交通干道边适合做区域辐射的商贸物流业，如批发市场；连接着城市主干道的次干道——市民出行干道——适合做商贸零售业。

内部交通要主动线清晰。垂直交通要创造双首层、三首层的概念，以及通过高层的电梯直达高楼层。不同性质的商圈，竞争环境、辐射范围不一样。在做项目时，首先将项目跟城市商圈图对照一下，项目数据分析及未来稳定回报论证报告，把项目的商圈位置点出来。根据项目的性质、可辐射的范围来对应项目的开发量，纠正越大越有规模的误区。市级商圈很集中，辐射力最强，可以达到全市范围，价值很高。

FCFE（Free cash flow for the equity equity / 股权自由现金流模型）模型

FCFF（Free cash flow for the firm firm / 公司自由现金流模型）

FCFF和FCFE的差别主要来自与债务有关的现金流 --

利息支出、本金偿还、新债发行以及其他非普通股权益现金流（如优先股股利）。

$FCFF = EBIT \times (1 - \text{税率}) + \text{折旧} - \text{资本性支出} - \text{追加营运资本}$

$FCFE = FCFF - \text{利息费用} \times (1 - \text{税率}) - \text{本金归还} + \text{发行的新债} - \text{优先股红利}$

郡莱企业管理(多图)-项目数据分析及未来收益综合论证由上海郡莱企业管理咨询有限公司提供。上海郡莱企业管理咨询有限公司(www.jlqyglzx.com)实力雄厚,信誉可靠,在上海嘉定区的风险投资等行业积累了大批忠诚的客户。公司精益求精的工作态度和不断的完善创新理念将引领郡莱企业管理和您携手步入辉煌,共创美好未来!