



市场



竞争



财务



规划

Background for:

# Pro Forma Advisors Analysis Capability

Prepared by: Pro Forma Advisors LLC, e+r



Pro Forma  
Advisors LLC

## 背景

### 我们的公司

Pro Forma顾问公司致力于为房地产发展项目提供客观公正的分析.我们专注于为开发商,所有者,运营商,投资者,文化机构,非营利组织和政府提供经济咨询.我们提供非凡的全球市场经验和严格准确的方法,我们不会提供影响我们客观性的额外的服务,并且会帮助我们的合作方提供设计,工程或项目管理的帮助.我们将为客户的项目提供大量的经验,创新性的想法,新的商业方法和数据分析.

### 我们的专业性

我们的“娱乐+度假区”实践专注于综合度假区,主题公园,赌场,餐饮零售和娱乐中心,有品牌的景区,博物馆以及各种类型的游客目的地.我们的“经济总体规划”实践关注在为包括城市综合使用,大规模总体规划,零售业和其他具体场址发展在内的传统土地使用发展提供咨询服务.服务内容主要包括市场分析,财务分析,规模分析,经济影响分析,财务分析,评估以及协商支持

### 我们的团队

Pro Forma 顾问公司在2008年由经济研究协会(ERA)的曾经主要成员创建.主要成员关注为娱乐可行性报告提供战略分析,同时以有效低成本来提供独立高质量的服务.我们的团队由ERA以前的部门主管和经理构成,我们关注提供高质量的分析,同时维持与专家及其他顾问,其他调研人员的有效工作关系,这使我们能更关注核心能力,以及为客户提供最高的价值

					
Mark Dvorchak Managing Partner	John Turner Partner	Shan Zong China Manager	Bob Chickering Partner	Gene Krekorian Partner	Lance Harris Partner
具备超过20年的产业经验. 专注主题景区,赌场以及零售餐饮娱乐产业的研究分析	具备超过15年的产业经验. 专注主题景区,赌场以及文化景区的研究分析	具有5年的产业经验. 专注中国主题乐园,水上乐园,酒店,度假区等大型文旅综合项目的分析	具备超过30年的产业经验. 专注度假区及主要规划发展项目的研究分析	具备超过40年的产业经验. 专注高尔夫球场,度假区及其他房地产类项目的研究分析	具备超过10年的产业经验,专注影响分析,房地产发展





## 我们的服务

Pro Forma顾问公司曾采用50多年前发展而来的具备国际标准的方法为主题乐园进行财务可行性分析。这个过程始于客户的初期概念和地理位置。根据客户的需要,我们在传统经济可行性分析的基础上提供其他分析选择。这些分析与设计师团队设计一起来提供总体发展过程中所需要的相应因素

## 我们的团队

我们的专业团队已经为很多客户完成超过1,000多项不同项目-从产业支柱到创业项目。我们在咨询团队中一直处于领先地位。

## 我们的经验

广泛的知识,丰富的经验,全球视野以及合理的方法是进行有效全面的土地使用经济学分析的关键要素。我们的客户包含在娱乐产业的顶尖公司。请关注我们的网站来了解我们近期的客户和项目

### 市场分析

市场分析关注项目的市场背景,调研将会为现有符合条件的市场,竞争环境和可对比的市场基准提供定性和定量的分析。另外,将分析具体的项目场址来理解市场机会,限制条件和对项目的影响。

最重要的任务是需求预估,可以预测未来市场渗透率和入园人数的范围。预估的入园人数可以被调整来解释提升和市场的增长。将基于市场条件和基准趋势来预测市场定价和人均消费。

### 规划因素

在与项目设计团队合作过程中,将使用重要的市场数据来指引规模和专注项目理念。这个以设计为导向的任务将会为景区设计师提供重要的信息使他们在设计中更好的了解市场需求。设计因素报告从FLASH市场报告或是从预估财务分析中获得基本的入园人数信息和市场信息,并且提供如下关键的建议:

- 设计规模日入园人数
- 娱乐规划(容量,组合)
- 规模基准(游客区域,停车场)
- 资本规划评论

### Pro Forma 财务

Pro Forma 财务报告将把市场分析,规划因素和财务分析结合起来向潜在合作方和投资商展示项目整体经济学。基于预估和产业基准,Pro Forma财务报告采用核心的财务模型。这种方法的好处是使用产业因素来快速理解项目的基本经济学,展示与产业标准相关的设想。报告将采用例如内部收益率和净现值等容易理解的数据来总结投资潜力。

### 经济总体规划

Pro Forma经济规划报告研究为主要规划目的地项目提供初期数据和分析,用以支持设计和规划过程。此研究为例如度假酒店,零售餐饮娱乐中心,水上乐园等的二级景区,以及其他度假区设施提供市场支持。预估的市场需求被整合进入预估财务模型来解释整体目的地经济模型的发展。

### 影响性研究

影响性研究为项目的经济影响和创造的就业机会提供了评估。通过使用预估财务模型或者可行性研究数据,影响性研究可以为项目建造和运营过程中带来的直接或间接影响作用提供高质量解释。就业的产生可能是项目直接带来的作用也可能是增加的经济活动间接带来的作用。基于项目位置的具体税收可以解释主要的直接税收利益

#### Los Angeles Metro

727 2nd Street, Suite 107  
Hermosa Beach, CA 90254  
Tel: 310.616.5079 x701  
Fax: 310.616.5079

#### Beijing

Tel: +86 13611309448

#### Hartford

Tel: 203.604.9007

Web: [www.ProFormaAdvisors.com](http://www.ProFormaAdvisors.com)

E-mail: [Info@ProFormaAdvisors.com](mailto:Info@ProFormaAdvisors.com)

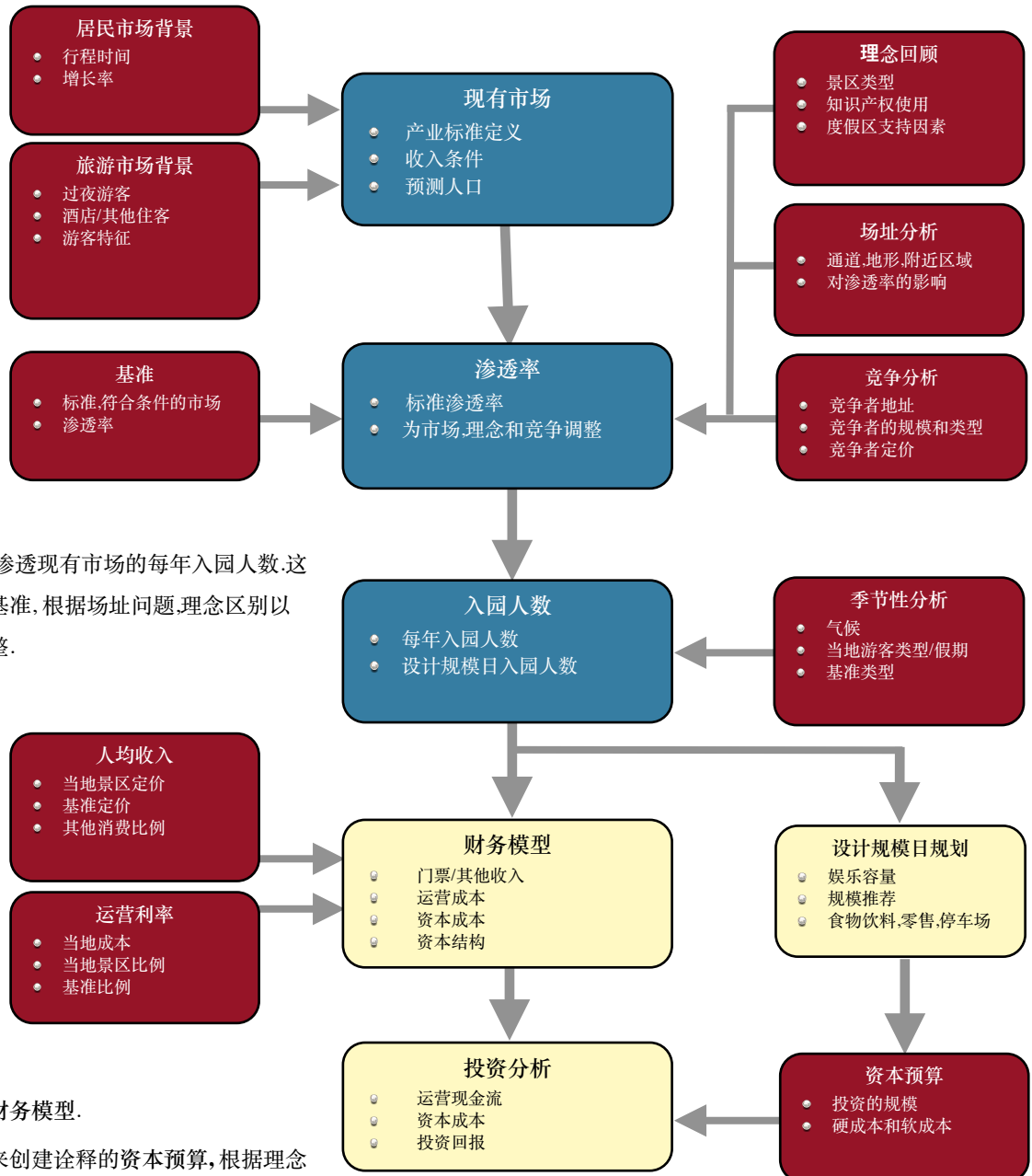
## 方法

Pro Forma顾问公司曾采用50多年前发展而来的具备国际标准的方法为迪士尼进行财务可行性分析.按照产业标准,市场调研为现有的符合条件的市场提供定量和定性的分析.这些在开业以后按照增长率进行预期.

采用人均参观率,计算渗透现有市场的每年入园人数.这些渗透率是基于其他基准,根据场址问题,理念区别以及市场竞争来进行调整.

采用预期的每年入园人数来推荐设计日规模,基于入园人数的季节性因素,最优投资.人均收入分析采用当地和国际基准来推荐定价和预期的收入.类似的分析提供预期的运营成本比例.收入和运营成本整合进入财务模型.

采用推荐的项目规模来创建诠释的资本预算,根据理念设计阶段进行调整.项目投资分析结合预测的运营现金流和资本预算来诠释基本的经济回报和财务可行性.







**Pro Forma**  
Advisors LLC

# 中国项目经验

总体而言, Pro Forma顾问公司的  
主要工作成员已经在世界上40多  
个国家做过超过1000个关于土地  
使用的经济项目.主题公园和度假  
村作为娱乐+房地产的组合,主要关  
注以娱乐导向的房地产项目.Pro  
Forma 顾问公司已经完成了以下  
具有代表性的项目,主要包括国际  
主题公园和在亚洲的其他项目.



