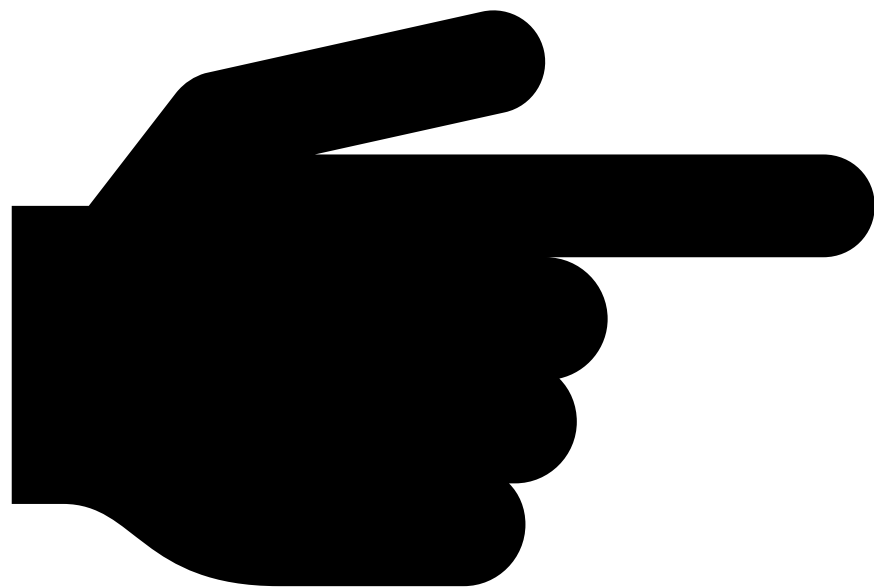


Smart innovation

——华人海外资产管理运营商业策划



敬请关注微信公众号
JapanGuides





项目概要



市场机会



商业模式



核心竞争力



盈利模式



发展规划



财务计划



项目概要

- ▶ 本项目旨在2020年日本东京奥运会所带来的经济增长周期内，灵活运用所管理的资产实现年均10%以上的收益目标。
- ▶ 所管理的资产包括但不限于：
 - ▶ 自购获得所有权的不动产
 - ▶ 托管获得支配权的不动产
- ▶ 运营方式
 - ▶ 以所管理的不动产为核心开展，协同其他行业合作伙伴提供增值服务
- ▶ 经营业务
 - ▶ 商务用高级公寓短租、事务所租赁和买卖
 - ▶ 24小时监控的共享事务所，例如会社自用办公区，共享会议室、教室、及其他办公设备
 - ▶ 商务活动的会所，例如咖啡厅、Startup及企业业务拓展的活动空间

市场机会

- ▶ 2020东京奥运会潜在需求（不动产、观光、餐饮及零售服务业）
 - ▶ 自2020年东京奥运会举办开始，日本将进入持续5至8年的旅游经济增长期，将会在观光、住宿、购物等方面有大量的需求（详细数据敬请参阅日本观光厅历年发布的《观光白皮书》）
 - ▶ 不动产，东京近5年房价持续年均增长4%以上，可供外国人租用的房源占总房源的20%，仍处于一房难求的状态，从而确保不动产管理公司的稳定盈利
 - ▶ 观光旅行业，目前可以应对外国游客的持有日本国家资格的旅行业务管理者、通译、导游一直处于不足状态，优秀的旅行业从业者可以确保年收1000万日元以上
 - ▶ 餐饮、零售等服务业，目前均在加大量储备擅长外国语的员工
- ▶ 在日华人生涯支援
 - ▶ 在日华人在教育、生活消费、休闲、住宿等方面，目前也面临着很多困难，例如东京房源的80%以上是不出租给外国人的，房屋租赁信用度低，纠纷常现，“代购”市场鱼龙混杂，整体存在诸多问题
 - ▶ 汇集各方资源，规模化经营，实现在日华人产业升级，从而创造大量就业机会，例如奥运经济营业支援系统平台的软件开发职位、呼叫中心服务、不动产经纪人、观光旅行咨询服务和导游、饮食服务、零售和配送服务、安保服务等

市场机会（续）

▶ 现状

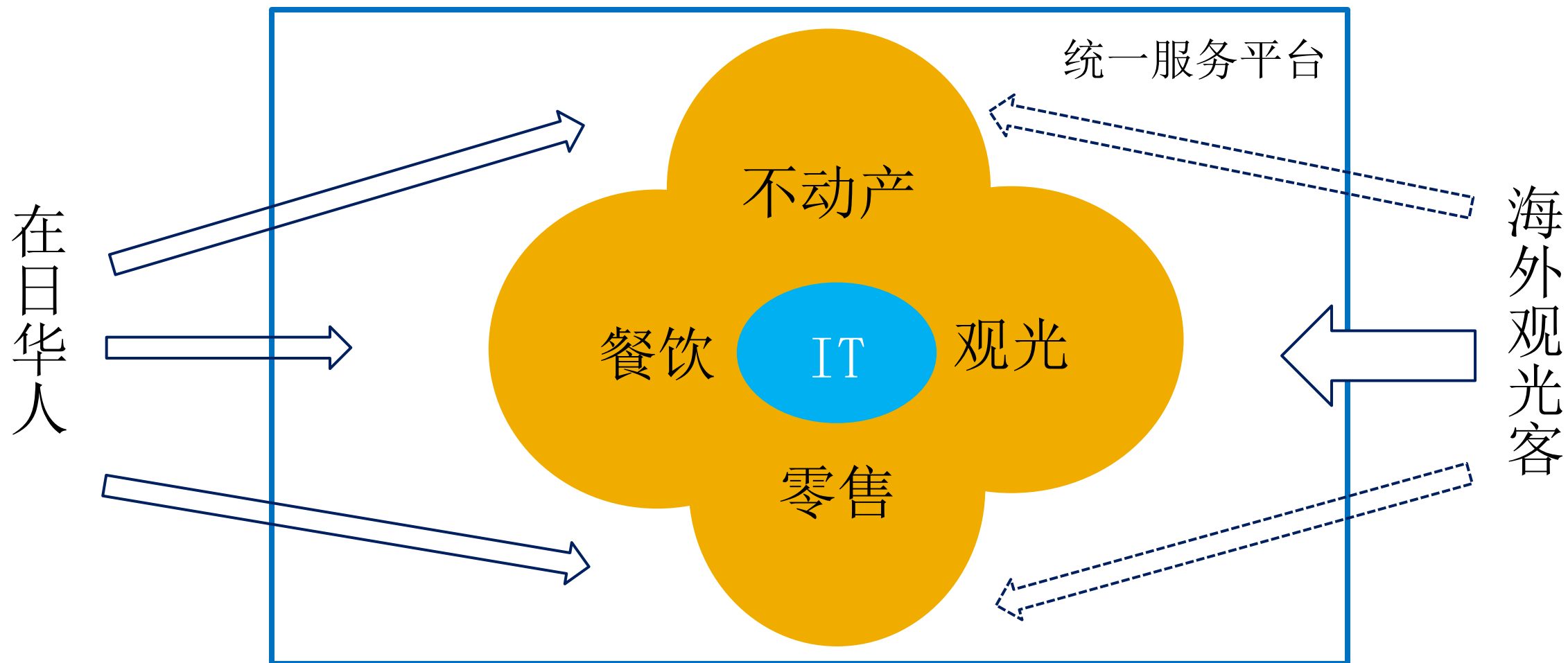
- ▶ 在日华人企业大部分规模小，业态分布零散，规模小，多数处于行业生态链的底端，企业间协作关系薄弱，商业模式不完善，综合盈利能力很差
- ▶ 营销方式主要靠口碑，获客渠道狭窄，发展缓慢
- ▶ 在日本社会公众中，在日华人信用差，华人间互相欺诈行为常现
- ▶ 随着2020年东京奥运会筹备进入尾声，基础投资将逐步减少，在日华人聚集的IT派遣行业的需求将减弱，而不动产管理运营和旅行观光产业的需求将日渐增强，并且奥运会结束后仍将持续旺盛约5年以上

▶ 问题

- ▶ 不进则退！我们该如何迎接挑战？
- ▶ 公司规模小，资金实力不足，不想旁观奥运，如何参与奥运商机？
- ▶ “鸡蛋不能放到一个篮子里”，如何分散经营风险？



商业模式



商业模式

- ▶ 整合资源，优势互补，形成闭环的业务链
 - ▶ 在各自既有业务（例如IT、不动产、观光、餐饮、零售）基础上，构建商业联盟，各业态间相互提携推荐客户，增强整体集客营销效果，从而提升盈利能力。
- ▶ 一体化管理与营销
 - ▶ 构建统一的业务平台，通过会员卡实现客户共享，打破业种和地域壁垒的业务瓶颈，实现一站式全方位的服务体系。
- ▶ 诚信原则，优胜劣汰
 - ▶ 秉持诚信与公平公正原则，更多采购优质供应商提供的服务
- ▶ 规模化效应，降低成本和经营风险
 - ▶ 集合不同业态的优质服务商，提升综合竞争实力，促使客户在平台内采购不同服务，从而降低供应商的营业成本，提高利润率，进而降低经营风险

核心竞争力

▶ 统一品牌，标准化服务，规模化经营

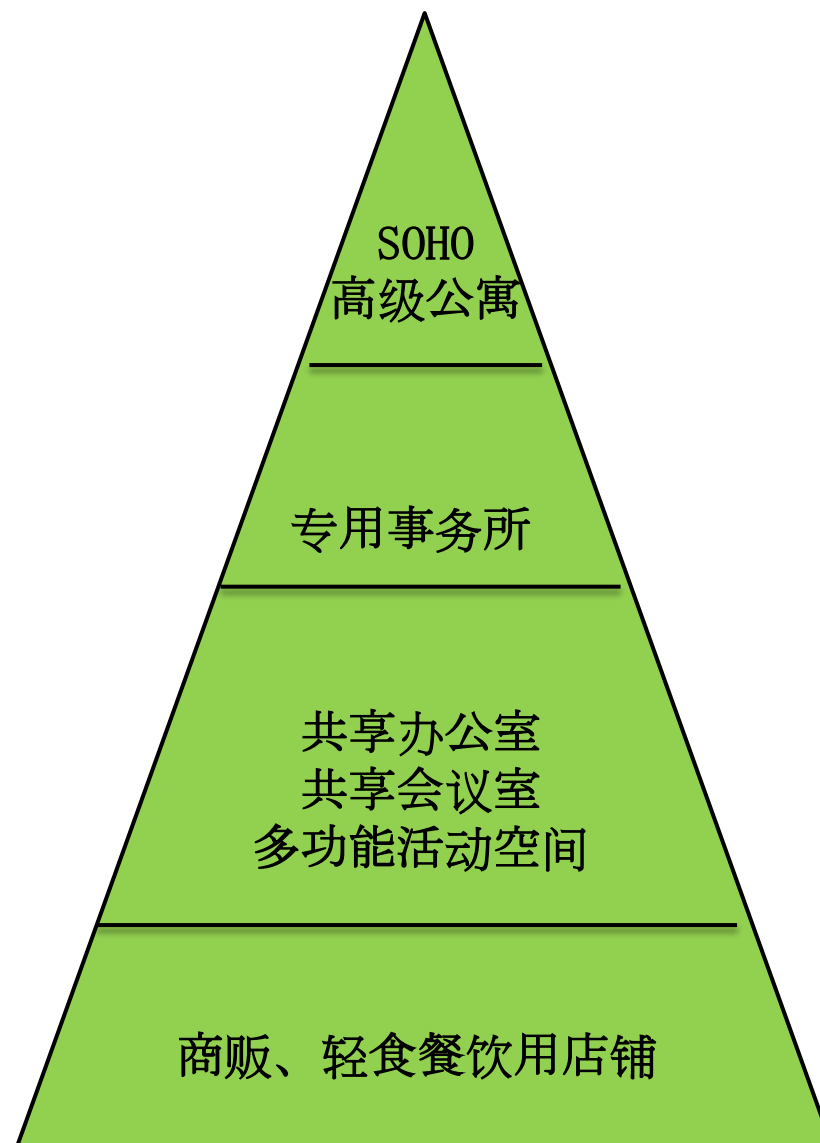
- ▶ 集中优质资源，统一品牌营销，简化业务流程，降低获客成本
- ▶ 利用会员系统可以实现一条龙服务模式，形成闭环的消费生态圈
- ▶ 共享IT平台，实现各业务间的自动结算，大幅降低研发和运营成本

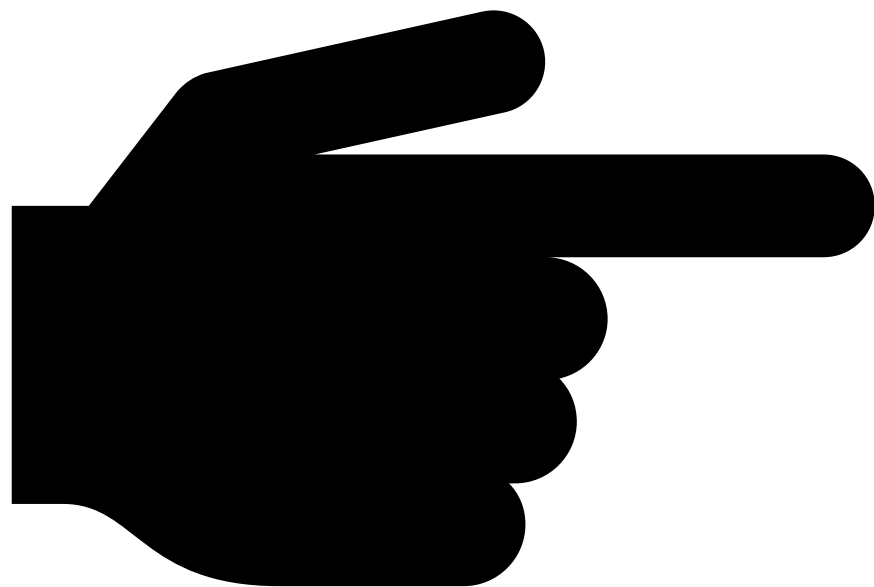
▶ 聚焦于优质商圈，切实满足客户的迫切需求

- ▶ 以秋叶原、新宿、品川、横滨等多条线路的交通站点为主，聚焦客户需求，以满足商务需求为目标进行资产的布局
- ▶ 在各商圈内，均设有SOHO工作室、高级公寓、专用事务所、共享事务所、共享会议室及多功能活动空间、图书室、自习室、以及商务洽谈空间，满足客户各类需求

盈利模式

- ▶ 整体投资收益年均目标10%，其中
 - ▶ 基本服务，收益目标4%
 - ▶ 根据日本政府白书数据，未来10年，楼面市价预计每年上涨2%以上
 - ▶ 高级公寓、SOHO空间、专用事务所的单套出租年均收益4%
 - ▶ 增值服务，收益目标4%
 - ▶ 共享办公室、共享会议室
 - ▶ 多功能活动空间
 - ▶ 商业服务，收益目标4%
 - ▶ 图书租赁、自习室
 - ▶ 名品电商
 - ▶ 咖啡厅
 - ▶ 轻食餐饮





敬请关注公众号
大连智桥科技有限公司





明日复明日，明日何其多。
我生待明日，万事成蹉跎。
世人若被明日累，春去秋来老将至。
朝看水东流，暮看日西坠。
百年明日能几何？请君听我明日歌。

Thank you!



更新履历

版本	更新内容	日期
0.2.0	应投资家要求变更为商业计划书版本	2018/10/19
0.1.3	初版邮件群发	2018/10/15
0.1.0	初版草稿，商业模式定义	2018/10/2