

# 企业资产运营管理与资产变现

讲师：李豪

**课程简介：**本课程主要是针对企业资产管理、盘活，资产增值和运营，并通过实际案例让企业全员对企业资产全面运营有深度认知，并且从课程中学习如何落实操作，让学习转化为实际的企业资产成功运营管理价值。

**课程时间：**2天

**课程对象：**企业高、中层管理人员、企业资产管理部门人员、普通管理人员、物业管理与招商运营人员，和房地产项目营销策划人员

**课程收益：**

- 1、认识和理解企业资产的组成与资产管理、盘活目的与意义，掌握资产盘活的流程与操作；
- 2、学习和掌握企业不同资产运营的方式，重点学习各类资产增值提升的相关案例与运营思路；
- 3、学习和掌握田园综合体、海洋资源（海洋综合体）的运营思路与相关成功

运营的案例；

4、学习和掌握企业资产变现重要的三步曲。

**课程大纲：**

## 1 企业资产管理与资产盘活

### 1.1 什么是企业资产

### 1.2 企业资产组成

#### 1.2.1 有形资产

#### 1.2.2 无形资产

### 1.3 资产盘活的目的是与意义

### 1.4 资产盘活流程与操作

### 1.5 MIOE 模式的资产盘活与管理模式

## 2 企业资产运营与值增管理

### 2.1 企业资产运营与值增管理的方向

#### 2.1.1 降本增效

#### 2.1.2 创新模式运营

#### 2.1.3 专业化团队运营

#### 2.1.4 引入第三方管理

## 2.2 企业资产运营与值增成功案例

2.2.1 上海新世纪百货翻修成 K11 营业额增加 200%

2.2.2 杭州某国企将低出租率的写字楼变成产业园出租率 100%

2.2.3 长沙大学城将低出租率商业体改造成乐活城出租率 90%

2.2.4 杭州国资工厂改造成创意园租金是周边写字楼的 1.5 倍

## 2.3 企业资产运营与管理实施

2.3.1 资产现状盘点与资产入库

2.3.2 调研同类型资产价值与运营模式

2.3.3 结合企业情况与能力设计资产增值方案

2.3.4 专业团队或顾问公司评估

2.3.5 资产归属确定与运营方案确定

2.3.6 专业团队负责运营或委托运营

2.3.7 后期评估与提升

## 3 各种资产运营模式

3.1 小、期资产运营和托管模式

3.2 大块资产盘活与运营模式

3.3 商业地产运营模式与产业化运营办公物业

### 3.4 特色小镇与田园综合体运营

#### 3.4.1 国家特色小镇+田园综合体政策

#### 3.4.2 当前成功运营的田园综合体案例

##### 3.4.2.1 绿城/蓝城田园特色小镇

##### 3.4.2.2 衡阳小而美“田园小镇”

##### 3.4.2.3 无锡山阳田园东方

##### 3.4.2.4 台湾清境农场

#### 3.4.3 特色小镇+田园综合体的发展模式与策略

#### 3.4.4 特色小镇+田园综合体的盈利模式

#### 3.4.5 特色小镇+田园综合体的产业运营模式

### 3.5 海洋资源资产运营

#### 3.5.1 海洋资源有价值的构成

#### 3.5.2 海洋资源成功运营的案例

##### 3.5.2.1 宁波万年梅山岛海洋综合体

##### 3.5.2.2 江苏南通洋口海洋综合体

##### 3.5.2.3 福建长乐海洋风情度假小镇

##### 3.5.2.4 福海渔人码头文创小镇

### 3.5.3 海洋资源运营的思维

#### 3.5.3.1 依海“吃”海

#### 3.5.3.2 长期持续发展，生态平衡与维护

#### 3.5.3.3 运动、休闲、文化、养生、宜居一体化

#### 3.5.3.4 产业跟进，全季旅游

## 4 企业资产变现三步曲

### 4.1 企业资产变现三步曲

#### 4.1.1 一步曲：盘活资产

#### 4.1.2 二步曲：专业运营

#### 4.1.3 三步曲：资产证券化

### 4.2 企业资产变现三种模式

#### 4.2.1 出售

#### 4.2.2 资产证券化

#### 4.2.3 打包上市

### 4.3 三类资产适合出售

### 4.4 四类资产适合长期持有

### 4.5 资产证券化必要条件与程序

#### 4.6 资产上市操作的路径

#### 4.7 案例：中粮大粮城模式，凯德商业运营模式