

学校编码: 10384

分类号 _____ 密级 _____

学号: X200515162

UDC _____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

王府井大饭店装修改造项目的可行性分析

Renovation Study of the Wangfujing Grant Hotel

黄 健

指导教师姓名: 吴世农教授

专业名称: 工商管理(EMBA)

论文提交日期: 2008年4月

论文答辩日期: 2008年 月

学位授予日期: 2008年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2008年4月

厦门大学学位论文原创性声明

兹提交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人完全了解厦门大学有关保留、使用学位论文的规定。厦门大学有权保留并向国家主管部门或其指定机构送交论文的纸质版和电子版，有权将学位论文用于非赢利目的的少量复制并允许论文进入学校图书馆被查阅，有权将学位论文的内容编入有关数据库进行检索，有权将学位论文的标题和摘要汇编出版。保密的学位论文在解密后适用本规定。

本学位论文属于

- 1、保密（ ），在 年解密后适用本授权书。
- 2、不保密（ ）

（请在以上相应括号内打“√”）

作者签名： 日期： 年 月 日

导师签名： 日期： 年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

中文摘要

王府井大饭店是 1994 年开始正式营业五星级标准饭店。坐落于有“中华第一街”美誉的北京王府井商业街北段，西临天安门和故宫，东对人民艺术剧院，北临美术馆，南紧邻长安街，地理位置得天独厚。

王府井大饭店 2003 年进行了局部装修改造。作为奥运会签约饭店，王府井大饭店肩负完成 2008 年完成奥运接待任务的光荣使命。完成奥运接待任务后，王府井大饭店距 2003 年的装修的时间已整整 5 年，按酒店的发展规律，2009 年应该实施装修改造。

本文就王府井大饭店 2009 年应该进行装修改造的问题进行了充分的论证，认为王府井大饭店用自有资金投入 6000 万元进行装修不仅是必要的，也是可行的。

本文分五章：

第一章 研究绪论。提出了本文的课题，是否投入 6000 万元进行装修改造。

第二章 市场需求分析和预测。从中国到北京到王府井地区旅游市场介绍和分析，通过王府井地区饭店竞争市场发展变化，进一步明确了王府井大饭店的市场定位，从市场发展的角度论证了王府井大饭店装修的必要性。

第三章 投资项目的投资预算和资金筹集方案研究。对 6000 万元装修投资的内容进行了描述，并就自有资金的来源进行了说明。

第四章 投资项目的各项财务指标分析和评价。提出财务分析评价的前提假设和原则以及数据来源依据。分别从不装修、装修、以及两者的对比，从总量和增量两个方面论述经过装修改造后所创造的良好经济效益，并从房价和出租率变动的幅度进行了敏感性分析。

第五章 结论和建议。改造不仅可行而且是王府井大饭店提高市场竞争力的重要举措和必经之路，是符合集团发展战略的。

关键词： 饭店；装修改造；分析

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Abstract

Wangfujing Grand Hotel was opened in 1994 as a 5 star hotel. Wangfujing Grand Hotel is situated at the southeast section of Wangfujing Avenue with a perfect location surrounded by The Tian'an Men Square, The Forbidden City. In addition, it's also famous for a variety of cultural facilities and commercial activities with National Art Museum of China, the Beijing People's Art theatre, and the Commercial Press.

Wangfujing Grand Hotel was partially renovated in 2003. As an Olympic contract hotel, Wangfujing Grand Hotel will honorably finish Olympic service task in 2008. After Olympic game, according to the hotel development rule, Wangfujing Grand Hotel should be renovated in 2009 with a 5 years' running since 2003.

This article analyzes and approves the necessity of the renovation and author thinks Wangfujing Grand Hotel must be renovated with an investment of 60million RMB.

This essay is composed with five chapters as follows.

In chapter one, the author points out that whether Wangfujing Grand Hotel should be renovated.

In chapter two, market analyzes and forecast. Author analyzes the market from China to Beijing tourism market. Author evaluates the standard of the Wangfujing Grand Hotel in the market, and emphasizes Wangfujing Grand Hotel needs to renovate for the development in tourism.

In chapter three , Making out the total budget for investment and the way of money collecting. Describes and introduces the detailed contents of the 60 million of investment.

In chapter four, the author evaluates all the financial subjects and the forecast of the estimated cash flow of Wangfujing Grand Hotel as it's renovated and it's not renovated. Author analyzes the investment risk & prevention of the project using the cash flow analyzing and project flexibility analyzing to evaluate the project's investment risk in according with the forecast.

In chapter five: conclusion and suggestion. Author concludes that Wangfujing Grand Hotel should be renovated to improve the market competition, and according to the development strategy of the company, Wangfujing Grand Hotel should be renovated.

Key words: Hotel; Renovate; Analyze

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目 录

第一章 研究绪论	1
第一节 研究背景	1
第二节 研究的主要问题、研究方法	4
第三节 本文研究的逻辑框架	5
第二章 市场需求分析和预测	7
第一节 中国旅游市场概况	7
第二节 北京旅游市场现状分析	7
第三节 王府井地区主要竞争对手及其基本情况分析	13
第四节 市场需求的影响因素	16
第五节 未来市场新增供给和需求、平均房价分析	18
第六节 王府井大饭店的市场定位	23
第三章 投资项目的投资预算和资金筹集方案研究	26
第一节 投资项目介绍	26
第二节 投资成本预测	28
第三节 投资项目的资金来源	32
第四章 投资项目的各项财务指标分析和评价	33
第一节 财务分析和评价的假定	33
第二节 不进行装修改造的财务分析和评价	35
第三节 进行装修改造的分析和评价	45
第四节 装修改造后的增量财务分析和评价	53
第五节 敏感性分析	60
第五章 研究结论和管理建议	62
第一节 本文的研究结论	62
第二节 管理建议	64
主要参考文献	66

厦门大学博硕士学位论文摘要库

表 目 录

表 1：经筛选的竞争饭店过去业绩	15
表 2：2008 年王府井地区四星、五星饭店的新增供给情况	18
表 3：2008 年竞争饭店新增供给情况	19
表 4：2007—2008 年竞争饭店所占市场份额变化情况	19
表 5：2007—2011 年竞争饭店市场供给与需求分析	20
表 6：2004 -2011 年竞争饭店市场的平均房价，平均出租率	22
表 7：饭店客房产品介绍	26
表 8：餐饮、会议、娱乐等设施介绍	27
表 9：客房和公共区域装修改造明细	29
表 10：设备现状及装修改造明细	30
表 11：装修改造总投资预算	31
表 12：装修改造单位成本预算	32
表 13：2005—2008 年累计经营现金净流入预测	32
表 14：2009—2019 年累计总收入预测（不装修）	35
表 15：2009—2019 年每年平均房价、平均出租率预测（不装修）	36
表 16：2009—2019 年每年总收入预测（不装修）	36
表 17：2009—2019 年每年客房收入预测（不装修）	37
表 18：2009—2019 年每年餐饮收入预测（不装修）	37
表 19：2009 年餐饮收入预测（不装修）	38
表 20：每年外租收入预测（不装修）	39
表 21：2009—2019 年总成本费用预测（不装修）	40
表 22：2009—2019 年现金流量预测（不装修）	41
表 23：2009—2019 年利润预测（不装修）	42
表 24：2009—2019 年资产负债预测（不装修）	43
表 25：2009—2019 年累计总收入预测（装修）	45
表 26：2009—2019 年每年平均房价、平均出租率预测（装修）	47
表 27：2009—2019 年每年总收入预测（装修）	47
表 28：2009—2019 年总成本费用预测（装修）	48

表 29: 2009—2019 年现金流量预测 (装修)	49
表 30: 2009—2019 年利润预测 (装修)	50
表 31: 2009—2019 年资产负债预测 (装修)	51
表 32: 2009—2019 年累计收入预测 (增量)	53
表 33: 2009—2019 年每年总收入预测 (增量)	55
表 34: 2009—2019 年总成本费用预测 (增量)	55
表 35: 2009—2019 年现金流量预测 (增量)	56
表 36: 2009—2019 年利润预测 (增量)	57
表 37: 2009—2019 年资产负债预测 (增量)	58
表 38: 2009—2019 年现金流分析 (增量)	59
表 39: 对净现值的敏感性分析	60
表 40: 对内部收益率的敏感性分析	61
表 41: 对静态投资回收期的敏感性分析	61
表 42: 装修改造方案的效益指标	62
表 43: 装修改造方案的增量效益指标	63
表 44: 装修改造方案增量的弹性分析	63

图 目 录

图 1: 饭店的 2004 年到 2007 年的 5 年经营情况	2
图 2: 本文研究的逻辑框架图	6
图 3: 北京市饭店群区域分布图	9
图 4: 北京 20 家高端饭店过去十年的平均房价、平均出租率	11
图 5: 王府井大饭店 2007 年度客源结构图	12
图 6: 王府井大饭店 2007 年度客房收入和出租率对比图	12
图 7: 王府井大饭店 2007 年度客房收入和平均房价对比图	13
图 8: 王府井大饭店具体地理位置图	15
图 9: 2007 年北京饭店每月平均房价图表	21
图 10: “毗邻紫禁城, 坐拥王府井”	24
图 11: 2009—2019 年累计总收入构成图 (不装修)	35
图 12: 2009—2019 年累计总收入构成图 (装修)	46
图 13: 2009—2019 年累计收入构成图 (增量)	54

厦门大学博硕士学位论文摘要库

第一章 研究绪论

本文所研究的内容是，在王府井大饭店现有状态下是否投入 6000 万元进行装修改造的可行性分析。围绕着是否投入 6000 万元进行装修改造，进行了大量的市场调研、财务分析等。

第一节 研究背景

一、王府井大饭店的简要介绍

王府井大饭店是五星级标准饭店。坐落于有“中华第一街”美誉的北京王府井商业街北段，西临天安门和故宫，东对人民艺术剧院，北临美术馆，南紧邻长安街，地理位置得天独厚。

王府井大饭店建筑面积 40731 m²，共 16 层，地上 14 层，地下 2 层。饭店共有客房 407 间(套)，其中标准房 359 间，面积 29.6 m²（包括卫生间和门廊）。三种类型套房共 47 套：面积分别为 48 m²，64.5 m²和 91.5 m²。饭店 12 层设有总统套房一套。另外，饭店公共区域设有餐饮：中餐厅为自营和外租的潮王府(约合计 2050 m²)、西餐厅(约 174 m²)、咖啡厅(约 198 m²)；会议、宴会厅三个(约 760 m²)及外租娱乐区域(约 3000 m²)；地下康乐区域包括泳池、健身房(约 600 m²)。

王府井大饭店原名文学会堂、文豪大饭店，原设计为写字楼，后改造成饭店，部分设备 1991 年投入使用，并于 1994 年正式开业，设备陆续投入使用；1995 年大堂竣工，客房开始营业。2001 年 10 月中化集团公司接手管理，是准 5 星标准饭店。

二、饭店计划进行装修改造的原因分析

1、客房老化现状对未来收入的影响

王府井大饭店在 2003 年对 12-14 层客房进行装修改造，能够满足高端商务客户的需求。而 4-11 层客房没有装修改造，客房内硬件均已达到使用年限而不能满足功能要求，如地毯破旧、窗户密封不严致使能源浪费、门锁易出故障、卫

生间瓷砖泛黄脱落不符合五星级标准。这些与周边区域的竞争饭店相比处于劣势，影响了客房的市场竞争力，对饭店形象和未来的市场营销产生负面影响。

2、管道机电设备最后使用年限对安全的影响

王府井大饭店经过十多年的营业运转，部分设备存在老化、功能落后，以及不能满足国家有关规范要求等问题，并存安全隐患。由于机电系统是以整体形式存在于整个建筑中，装修后隐患就被隐藏起来，不容易被发现。要想做到彻底消除机电设备的安全隐患，应对整个机电系统进行停业全面改造。

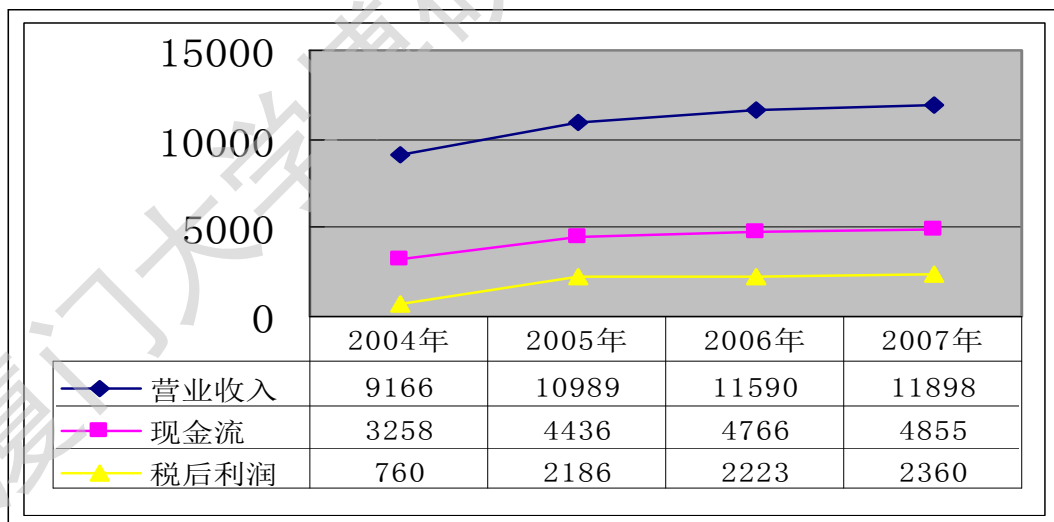
三、简述装修改造的必要性

1、王府井大饭店发展的简要回顾来说明装修改造是必要的

2003 年经集团公司批准投资 3667 万元，对大堂和行政楼层（12 层—14 层，共 81 间房）进行了装饰及相应的配套机电装修改造。

下面是装修改造后的经营情况。

图 1：饭店的 2004 年到 2007 年的 5 年经营情况 单位：万元



资料来源：王府井大饭店 2004 年-2007 年财务报表

如图 1 所表示，在经过 2004 年的装修后，2007 年实现营业收入 11898 万元，比 2004 年营业收入 9166 万元增加 29.8%。2007 年实现现金流 4855 万元，比 2004 年现金流 3258 万元增加 49%。2007 年实现税后利润 2360 万元，比 2004 年税后利润 760 万元增加 210%。2007 年税后利润率由 2004 年的 8.2%提高到 19.8%。

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库