

学校编码: 10384

分类号 _____ 密级 _____

学号: 200315216

UDC _____

学 位 论 文

PL 酒店投资项目经济效益评价

An Economic Assessment of PL Hotel Project

颜 明 艺

指导教师姓名: 吴世农 教授

申请学位级别: 硕 士

专业名称: 工商管理 (MBA)

论文提交日期: 2005 年 5 月

论文答辩时间: 2005 年 6 月

学位授予单位: 厦 门 大 学

学位授予日期: 2005 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2005 年 5 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而产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

论文摘要

五星级酒店投资具有投入大、时间长、涉及面广等特点，而 2004 年以来中国出现了五星级酒店投资热的现象，如何正确地评价五星级酒店投资的经济效益，以对其进行科学合理的规划、分析和论证，具有非常重大的现实意义。本文从 PL 酒店^①项目着手，分析中国五星级酒店的市场空间，并结合具体项目的经营策划、财务效益和投资风险等问题进行探讨，从而评价该项目的投资价值，为企业的投资决策提供可靠依据。全文主要分为六章：

第一章主要介绍 PL 酒店项目和本文采用的投资评价方法以及研究框架；第二章从项目建设的必要性和可行性出发，对国内星级酒店和项目所在地桂林市的高星级酒店的发展趋势进行分析，明确项目的市场定位；第三章结合项目的投资形式和周边环境分析，采用 SWOT 分析方法对项目所处的外部环境及投资方的优劣势进行分析，论述项目的功能定位和经营定位；第四章主要是从投资项目的角度，测算项目的财务数据，对 PL 酒店项目投资的财务效益进行分析；第五章运用盈亏平衡分析和敏感性分析方法对 PL 酒店项目投资的不确定性进行投资风险分析；第六章对 PL 酒店项目的投资效益进行总结，并对项目投资方及其在 PL 酒店项目中的具体运作以及 2004 年以来出现的五星级酒店投资热提出自己的看法。

研究表明：PL 酒店项目投资效益较为可观，抗风险能力较强，是个值得投资的项目。但值得注意的是，如果项目投资方能在控制建设成本、定位主要目标客户群体和发挥项目自身多业态经营效益上多下功夫的话，该项目的投资风险将可大大降低。

关键词：酒店投资；经济效益；评价。

^①本着保守商业秘密的原则，本文略去了该酒店管理集团和具体项目的全名(以下各页同)。

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Abstract

As a matter of fact, five-star hotels need huge investment with a long building period and great influence, while from 2004, there is a spread of five-star hotels investments across China, thus how to correctly assess the financial benefit of five-star hotels in order to make scientific planning, analysis and feasibility appraisal comes with significant impact. This thesis mainly study the issues about operating plan, financial benefit and investing risk of PL Hotel Project, which could give answer to the value of this project by providing useful reference for investment decision and also reflect the market of five-star hotels in China. This thesis is constructed as six chapters:

The first chapter introduces the PL Hotel Project and the financial assessment tools and the methodology adopted in this thesis; The second chapter deals with the project necessity and feasibility, by analyzing the trend of star hotels and high star hotels in Guilin where this project will be built, the market segmentation is determined; The third chapter uses SWOT analysis to assess the external environment of this project as well as the strengths and weaknesses of investing party in considerations of project investment plan and local environments and discusses the functionalities of this project; The fourth chapter appraises the financial benefits of PL Hotel Project as an investing plan according to the financial data of forecasting; The fifth chapter tries to assay the investing risk of PL Hotel Project using break-even analysis and sensitivity analysis; The sixth chapter summarizes the investment feasibility of PL Hotel Project and gives some suggestions about the investing party and the details operation of PL Hotel Project as well as the current spread of five-star hotel investing.

The study suggests investing this project while some more cautions in building cost, targeted customers and multiplying businesses will reduce the risk.

Key Words: Hotel Investment; Financial Valuation; Assessment.

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目 录

前 言	1
第一章 研究概述	3
第一节 项目概述	3
第二节 本文研究的主要问题和意义	5
第三节 本文的研究方法和框架	6
第二章 项目市场定位分析	8
第一节 中国星级酒店市场分析	8
第二节 桂林市高星级酒店市场分析	16
第三章 项目经营策划分析	24
第一节 酒店投资形式选择	24
第二节 项目周边环境分析	26
第三节 SWOT 分析	27
第四节 项目经营定位	30
第四章 项目的财务效益分析	33
第一节 投资估算与筹资决策	33
第二节 财务数据测算	38
第三节 财务效益评价	49
第五章 项目的不确定性分析	54
第一节 不确定性分析介绍	54
第二节 盈亏平衡分析	56
第三节 敏感性分析	57
第六章 项目结论与建议	66
第一节 对项目投资方的建议	66
第二节 对 PL 酒店项目的建议	68
第三节 对五星级酒店投资热的评价	70
参考文献	72
后 记	75

厦门大学博硕士学位论文摘要库

Contents

Foreword	1
Chapter One Summary of Research	3
1.1 Summary of Project	3
1.2 Major Problems and Their Significance	5
1.3 Methodology and Sketch of This Thesis.....	6
Chapter Two Project Segmentation Analysis	8
2.1 Market Analysis of China Traveling Hotels.....	8
2.2 Market Analysis of Guilin High Star Hotels	16
Chapter Three Project Operation Analysis	24
3.1 Investment Type Selection	24
3.2 Project Environments Analysis	26
3.3 SWOT Analysis.....	27
3.4 Project Functionalities	30
Chapter Four Project Financial Analysis	33
4.1 Investment Estimation and Sourcing Plan	33
4.2 Financial Data Forecasting.....	38
4.3 Financial Benefit Appraisal.....	49
Chapter Five Analysis of Project Uncertainty	54
5.1 Introduction of Analysis of Uncertainty.....	54
5.2 Break-even Analysis	56
5.3 Sensitivity Analysis.....	57
Chapter Six Conclusion and Suggestions	66
6.1 Suggestions for the Investing Party	66
6.2 Suggestions for PL Hotel Project	68
6.3 Comments about Current Trend of Five Star Hotel Investment	70
Reference	72
Postscript	75

厦门大学博硕士学位论文摘要库

前 言

在经历了 20 多年的经济快速增长后，中国拥有了全世界最富有吸引力的旅游业市场，这给酒店业带来了巨大的发展动力。受市场需求拉动，中国酒店业曾经在上个世纪 90 年代中后期进行整体快速扩张，但随后由于扩张过度在 2000 年前后陷入低迷调整。

2001 年中国成功加入 WTO，中国旅游业对外开放程度进一步扩大，同时上个世纪 90 年代过度扩张的后果被市场逐步消化，中国酒店业开始呈现复苏状态。2004 年，出现了一轮新的酒店投资热潮：国际酒店集团大举进入中国市场，而本土酒店集团也以空前速度“跑马圈地”新建或收购酒店。

中国目前已呈现全面的五星级酒店热，从一、二线城市，到三线甚至四线城市，都卷入了这个热潮之中。据《中外酒店》杂志评论，“进入 2004 年以来，五星级酒店兴建、开业的消息不绝于耳，风靡全国。喜来登、万豪、希尔顿这些国际品牌五星级酒店相继在多个城市开业。长期以来对于新建酒店业进行严格控制的上海也传出将新增多个五星级酒店的消息，北京作为中国的经济、政治、科技中心，五星级酒店增加自不用说。而业内人士称广州酒店市场在未来 3~5 年内将增加 30 家高星级酒店，其中五星级酒店 10 家，四星级酒店约 20 家。成都也即将增加数个五星级酒店。沈阳市掀起五星级酒店投资热潮：从去年底至今年初，约有 10 余家五星级酒店在建或筹建之中；现有五星级酒店 3 家，到年底将达到 7、8 家。”

而这种五星级酒店热并不仅限于北京、上海、广州等中心大城市，次中心城市的五星级酒店建设也开始升温：南京市到 2005 年 9 月份将新增 8 个五星级酒店，其中河西地区有四家，这样一来南京五星级酒店数量将翻一番达到 16 家；长沙市五星和准五星级酒店将达 10 家；郑州五星级酒店增加到 4 家；安泰集团率先在山西省投资近 4 亿元打造五星级酒店；在江西，凯莱

大酒店结束江西没有五星级酒店的历史。

如果说经济发达或者作为地区中心的一、二线大城市是中国五星级酒店市场的风向标，那么三线以下城市则成了中国五星级酒店热的温度计。在吉林西平市、安徽铜陵市、云南大足县、广西百色市、浙江临安市等欠发达地区的三线城市也纷纷表示将于近期内兴建五星级酒店项目^①。

那么，这种五星级酒店热是投资过度的表现还是适时适度投资的明智之选呢？作者带着这种疑惑，从参与的一个五星级酒店项目着手，分析五星级酒店的市场空间，并结合具体项目的经济效益评价，试图对其做出正确的回答。

^① 见参考文献 18。

第一章 研究概述

本章主要对 PL 酒店项目的基本情况进行概述，从项目概况说起，进而引出本文研究的主要问题和意义，最后阐述本文采用的投资评价方法及相应的研究框架。

第一节 项目概述

本节主要对 PL 酒店项目的选址、规模、功能、建设内容和项目投资方的背景等情况进行介绍。

一、项目简介

PL 酒店项目是由 PL 集团发展有限公司（以下简称“PL 集团”）为实现其商业旅游地产发展战略，针对中国五星级酒店的的良好发展势头和桂林市高星级酒店的发展前景，计划于 2006 年初投资兴建的五星级酒店。该项目是 PL 集团桂林项目的“重头戏”。而 PL 集团桂林项目作为该集团商业旅游地产发展战略规划实施的“前头阵”，集旅游景点开发、酒店式公寓、五星级酒店、大型购物商场等为一体，已于 2004 年 10 月正式立项论证并获政府批准。

PL 酒店项目位于桂林市中部秀峰区已完成总体规划的琴潭新区的行政中心区。秀峰区是桂林市文化、商贸、旅游、金融、购物、休闲中心区，总面积 53.5 平方公里、人口 12 万人，有城市中心广场、十字街广场等繁华闹市区；有微笑堂商厦、王城商厦、正阳路步行街、八桂大厦、小香港商业城等购物中心；有桂林漓江大瀑布饭店、航空大酒店等高星级酒店；有中国银行等 4 大金融机构和邮政电信总局等服务机构；有广西师范大学等 5 所高校；有桂林图书馆、桂林日报社等 8 个文化、新闻、体育单位。

整个桂林项目占地约 235 亩，属住宅、商业混合用地（三分之二住宅、三分之一商业），土地现状为农田、水田、工业厂矿，城市干网系统已布局到规划区边缘及区内。该地段是桂林市的规划新中心，北与规划中的桃花江旅游度假区相邻，南临南溪河，东至内环西环路，西靠临山规划的外环公路，机场路的城市段从东西方向横贯其中。

PL 酒店项目作为 PL 集团桂林项目的一部分，占地面积 20,600 平方米，建筑面积 51,500 平方米。预计建设期两年，总投资估算 36,254 万元，年预计经营收入 13,621 万元，经营成本 8,300 万元。整个项目预计财务净现值 11,209 万元，财务内部报酬率 11.98%，静、动态投资回收期分别为 7.26 年和 9.22 年。从财务角度看，该项目有安全、稳定和较高的回报。

二、投资方概况

该项目投资方为 PL 集团。PL 集团于 1990 年在澳门注册成立，1992 年开始在中国大陆投资，以高科技信息产业为契机，以房地产开发为基础，以发展旅游服务业为发展方向，业务范围涉及房地产及旅游投资开发、酒店及物业管理、高科技工业、信息工程、物流贸易等产业。集团现下属控股公司五十余家，分布在香港、澳门、北京、上海、成都等国内外城市，是一家集房地产、酒店旅游服务、信息产业和工业为一体的多元化大型企业集团。

在旅游产业链条上，PL 集团旗下拥有的五星级酒店凭借着独特的“商务休闲”理念，一改传统的酒店经营模式，开业至今经营业绩一直位居福建省酒店业前列，被省旅游局誉为娱乐休闲型商务酒店；拥有首家持有福建省娱乐等级评定委员会颁发的“特级娱乐企业营业证书”的娱乐城；管理着福建省最大的专业迪士高场所之一。集团经济实力雄厚，同时正逐步创造出以酒店为龙头，康乐、娱乐、美食与休闲交映生辉的综合旅游服务品牌。

第二节 本文研究的主要问题和意义

本节主要介绍本文研究的主要问题并阐述研究意义所在。

一、研究的主要问题

投资活动是指经济主体为未来获得收益而现时投入生产要素，以形成资产的一种经济活动。其是企业最重要的经济活动之一，直接关系到企业的存亡兴衰；又是企业最复杂的经济活动之一，具有时间长、投入大、涉及面广等特点^①。企业为了实现公司价值最大化，必须寻求投资项目以获得投资收益。然而任何一个投资项目成立与否，投资效益如何，都要受到社会、技术、经济等多种因素的影响，因此如何科学合理、客观公正地评估一个项目的投资价值对企业而言相当重要。

本文旨在应用作者在 MBA 学习阶段所掌握的财务理论，对作者所在工作单位拟投入巨资兴建的五星级酒店项目进行投资经济效益评价，主要是在可行性研究的基础上，根据国家和项目所在地有关部门颁布的政策、法规、方法、参数和条例等，从企业的角度出发，对拟建投资项目建设的必要性和可行性、提供服务的市场需求空间、财务效益等进行分析论证，并就该项目是否可行提出相应职业判断。

二、研究的重要意义

作者相信，通过对 PL 酒店项目进行投资项目的经济效益评价，具有以下三方面的重要意义：

1、为投资者进行投资决策提供科学依据。通过对项目建设的必要性和可行性、市场需求分析、投资估算和资金筹措、财务效益、不确定性等基本内容的分析与评价，为项目投资方进行项目的投资决策提供可靠依据。

^① 见参考文献 10。

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