



某酒店效益比对方案案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 某酒店项目基本情况

第一节 项目概况

一、项目名称

某酒店项目

二、项目性质

新建

三、项目单位

四、项目建设地点

五、项目建设周期

.....

图表 3：某酒店项目实施进度一览表

项目工期					
项目前期准备	→				
建筑及配套设施建设		→			
水电管网及内部装修			→		
设备购置		→			
设备安装				→	
竣工验收					→

六、项目发展规划

第二节 项目建设内容

一、项目定位

二、项目建设内容

.....

图表 4：某酒店项目建设内容

序号	项目	面积 (m ²)
1	主体工程	
1.1		
1.2		
1.3		
1.4		
2	室外工程	
2.1		
2.2		

三、项目建设规模

本项目总用地面积……m²(……亩), 建筑基底面积……m², 总建筑面积……m²。其中, 地上建筑面积……m², 地下建筑面积……m²。

项目主要建筑指标见下表:

图表 5：某酒店项目用地规划指标

序号	指标名称		指标值	指标单位
1	占地面积			亩
				m ²
2	总建筑面积			m ²
3	其中	地上建筑面积		m ²
4		地下建筑面积		m ²
3	建筑基底面积			m ²
4	建筑密度			%
5	计容建筑面积			m ²
6	容积率			
7	绿化面积			m ²
8	绿化率			%
9	停车位			个
10	其中	地上停车位		个
11		地下停车位		个
12	总投资			万元
13	固定资产投资强度			万元/亩

第三节 项目组织机构和人力资源配置

一、项目组织

二、劳动定员

第四节 项目单位简介

一、项目单位简介

二、项目相关业绩

第二章 某酒店项目建设必要性及社会效益

第一节 项目建设必要性

一、项目建设是满足相关政策要求的需要

近年来，国家和地区出台了一系列相关政策支持酒店业的发展。2018年9月，《完善促进消费体制机制实施方案（2018年-2020年）》要求推进经济型酒店连锁经营，鼓励发展各类生态、文化主题酒店和特色化、中小型家庭旅馆……

二、项目建设是促进城市发展的需要

三、项目建设是满足市场需求的需要

……

随着国内居民收入持续提高，居民的消费水平、需求层次也不断提高，由基本生活消费转向品质生活消费……

四、项目建设是地区经济发展的需要

五、项目建设是公司自身发展的需求

第二节 项目社会效益

一、带动地区就业、提高就业率

商城、酒店均为人员密集性行业，可为当地居民创造诸多就业机会。本项目的建成可为某镇提供从工程施工建设到酒店服务等大量的就业岗位……

二、提高旅游城市形象

三、促进地区经济发展

第三章 某酒店项目经济效益

第一节 项目总投资估算

一、工程费用

项目工程费用共计……万元，其中建筑装饰装修工程费……万元，设备购置费……万元，安装工程费……万元。详见下表：

图表 11：某酒店项目工程费用估算表

单位：万元

序号	项目	建筑装饰装修工程费	设备购置费	安装工程费	合计
1	工程费用				
1.1	主体工程				
1.1.1	高层建筑 1				
1.1.2	高层建筑 2				
1.1.3	地下车库				
1.1.4	地上停车场				
1.2	室外工程				
1.2.1	道路及硬化				
1.2.2	绿化等				

二、工程建设其他费用

……

图表 12：某酒店项目建设其他费用估算表

序号	项目	费用（万元）
2	工程建设其他费用	1336.84
2.1	建设用地费	
2.2	建设单位管理费	

序号	项目	费用（万元）
2.3		
2.4		
2.5		
2.6		
2.7		
2.8		
2.9		
2.10		

三、预备费

四、建设期利息估算

五、流动资金估算

六、项目总投资估算

项目总投资估算额为……万元。其中：项目工程费用投资合计……万元，其中建筑装饰装修工程费……万元，设备购置费……万元，安装工程费……万元；工程建设其他费用……万元；预备费用……万元；建设期利息……万元；流动资金……万元。项目总投资明细情况如下表所示：

图表 13：某酒店项目总投资估算表

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑装饰装修工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
3	总计		

第二节 项目经济效益分析

一、营业收入及税金测算

二、成本费用测算

三、利润测算

四、财务评价结论

.....

图表 14：某酒店项目经济指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		15年平均
4	利润总额	万元		15年平均
5	净利润	万元		15年平均
6	总成本费用	万元		15年平均
7	上缴税金	万元		15年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		15年平均
7.2	年上缴增值税	万元		15年平均
7.3	年上缴所得税	万元		15年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
11	总投资收益率（ROI）	%		15年平均
12	资本金净利润率（ROE）	%		15年平均
13	投资利润率	%		15年平均

序号	指标	单位	指标	备注
14	投资利税率	%		15年平均
15	盈亏平衡点	%		

第三节 村委会收益

第四章 旅游综合体项目

第一节 项目概况

一、项目名称

某旅游配套综合体项目

二、项目性质

新建

三、项目单位

四、项目建设地点

五、项目土地使用权限及年限

六、项目发展规划及建设指标

.....

图表 20：某旅游配套综合体项目用地规划指标

序号	指标名称		指标值	指标单位
1	占地面积			亩
				m ²
2	总建筑面积			m ²
3	建筑占地面积			m ²
	其中	项目主楼		m ²
		其他配套		m ²
4	建筑密度			%
5	计容建筑面积			m ²

序号	指标名称	指标值	指标单位
6	容积率		
7	总投资		万元
8	固定资产投资强度		万元/亩

第二节 项目投资效益分析

一、项目总投资估算

二、项目经济效益

- 1、营业收入及税金测算
- 2、成本费用测算
- 3、利润测算
- 4、财务评价结论

第三节 村委会收益

第五章 效益比对

第一节 经济效益比对

一、建设指标比对

图表 27：建设指标比对一览表

序号	比对项目	某酒店	某旅游综合体
1	占地面积		
2	建筑面积		
3	建筑密度		
4	容积率		
5	总投资		
6	固定资产投资强度		
7	总投资强度		

通过将两个项目的建设指标进行比对分析，某酒店占地面积较小，但建筑密度较小，……，某酒店项目对土地的集约节约化利用程度高，……

二、经济效益比对

图表 28：经济效益比对一览表

序号	比对项目	某酒店	某旅游综合体
1	营业收入		
2	净利润		
3	上缴税金		
4	税收强度		
5	劳动定员		
6	村委会总收益		
7	村委会年均收益		

通过将两个项目的经济效益进行比对分析，对投资者来说，……，对政府来说，……，对社会就业人员来说，……，对村委会来说，……

三、能源使用比对

图表 29：能源使用比对一览表

序号	比对项目	某酒店	某旅游综合体
1	天然气		
2	电		
3	新水		
4	折标煤当量值		

通过将两个项目能源使用进行比对分析，发现……

第二节 社会效益比对

一、促进就业效益比对

商城、酒店均为人员密集性行业，可为当地居民创造诸多就业机会……

二、推动经济发展效益比对

某酒店项目投资商业地产，建设四星级酒店，年均营业收入……

某旅游配套综合体项目规划将打造……

三、提升人民生活水平效益比对

目前我国正处于全面建成小康社会的决胜阶段，绝大多数人民已经解决了温饱问题，并转向提升生活水平的需求……

四、完善基础设施效益比对

.....

五、带动土地升值效益比对

某酒店项目建设四星级酒店，提供……服务，属于商业地产项目，能够吸引大量的人流，对周边商业来说，这些人流都是潜在的消费者，能够带来巨大的商机，……，促进土地更快升值。相比之下，……

六、环境影响比对

.....

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806