

云南大理旅游地产项目 可行性研究报告 案例分析

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 13671328314（陈经理）

传真：010-82885785 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 1118 室

深圳分公司：南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室/0755-26088013

上海分公司：上海市南京西路南证大厦 B 座 1102 室/021-51601826

公司网址：<http://www.shangpu-china.com/>



目录

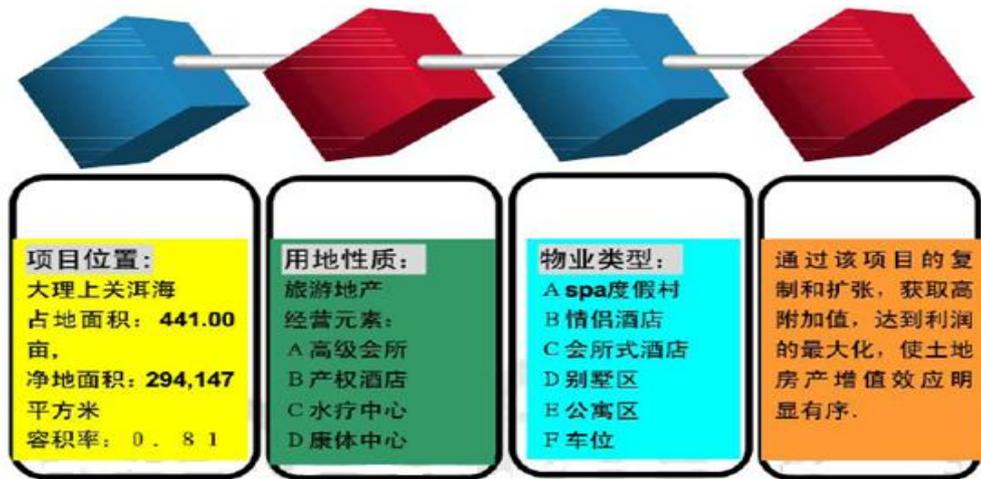
第一章 项目概况.....	1
第一节 项目概述.....	1
第二节 可行性研究报告的编制依据.....	2
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围.....	2
第二章 项目背景及必要性分析.....	2
第一节 项目背景.....	2
第二节 项目必要性分析.....	4
第三章 项目市场分析.....	5
第三节 商品住宅市场分析.....	6
第四节 办公楼市场分析.....	6
第五节 商业房地产市场分析.....	6
第六节 市场竞争分析.....	6
第四章 国内竞争物业市场调研分析.....	7
第五章 项目拟建地区位概况.....	7
第六章 商业模式分析.....	7
第一节 项目开发理念.....	7
第二节 项目初步定为设想.....	7
第三节 项目市场定位.....	7
第四节 大理项目业态定位.....	8
第五节 功能细分设计建议.....	8
第六节 功能配套定位.....	8
第七节 物业管理规划.....	8
第八节 项目市场定位分析.....	8
第七章 项目实施策略分析.....	8
第八章 项目价格定为分析.....	8
第九章 项目工程建设方案设计.....	8
第十章 环境保护.....	8
第十一章 能源节约方案设计.....	8
第十二章 企业组织机构和劳动定员.....	8
第十三章 项目实施进度与招投标.....	9
第十四章 项目投资估算.....	9
第一节 估算范围.....	9
第二节 估算依据.....	9
第三节 编制说明.....	9
第四节 投资估算.....	9

第十五章 项目融资方案.....	10
第一节 资金筹措方案.....	10
第二节 资金使用计划.....	11
第三节 资金退出方案.....	11
第十六章 财务效益、经济和社会效益评价.....	12
第一节 财务评价.....	12
三、成本费用测算.....	13
四、利润测算.....	13
五、财务效益评价.....	13
第十七章 项目风险及其评价.....	14
第一节 项目定位风险.....	14
第十八章 项目结论与建议.....	14
第一节 项目结论.....	14
第二节 项目建议.....	14

第一章 项目概况

第一节 项目概述

一、项目基本情况

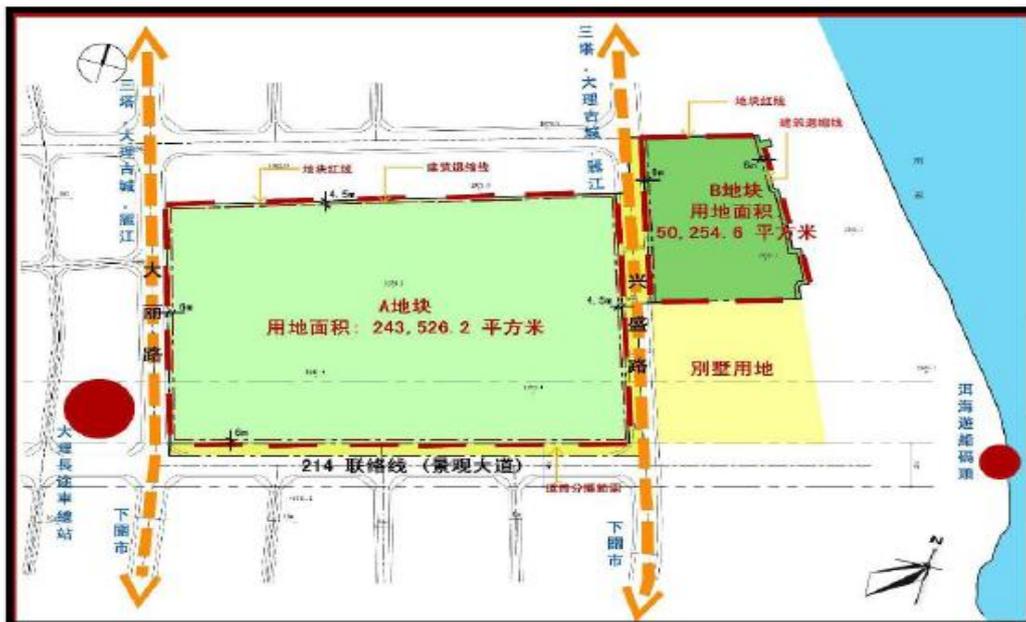


二、地块平面示意图

地块划分: 沿大丽路地块: A 地块, 243526.2 平方米

沿洱海地块: B 地块, 50254.6 平方米。

图表 1: 项目地块平面示意图



三、项目用地性质调查

四、项目土地属性分析

五、地块价值研判

六、土地增值因素构成

第二节 可行性研究报告的编制依据

第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

第二章 项目背景及必要性分析

第一节 项目背景

一、外部因素

随着住宅开发竞争加剧 利润减薄 风险加大 更多的开发商转移投资旅游房地产。2006 年是旅游地产高速发展的一年。目前在全国 25 个城市中有 300 家产权式酒店。

在我国 海南的博鳌、深圳的华侨城、观澜湖、杭州的宋城、广州的华南板块 近年来一大批旅游房地产项目得益于“假日经济”、“会议经济”以及房地产开发从市区向城市边缘地带的挺进 势头强劲。除了国外和港台颇具实力的公司外 国内目前涉足旅游房地产的公司超过 200 家 包括首创、海航、中信、中旅等大型企业珠江地产、天鸿集团、万科集团、万达集团、万通集团、香港合生创展、深圳秀峰集团、青岛汇泉旅业等一大批房地产投资商、开发商、旅游企业 各路开发商均看好未来中国的旅游房地产市场。

旅游房地产就是在主流市场逐渐趋于饱和之后 在边缘产生的新的市场现在这个市场的价值正日益凸显出来。

目前 我国北京、上海、大连、青岛、海南、广东、福建、深圳等地已开工的旅游房地产项目达到近百项 以高尔夫、滑雪、野外运动为主题的休闲度假项目超过 80 家。从 1999 年海南“南海传说”、三亚“博鳌国家旅游休闲度假区”的成功开发和在全国营销推广后先后有几十个旅游房地产项目在改造、规划和建设当中。其中包括北京强龙房地产开发公司在延庆龙庆峡投资开发的“快乐无穷大”产权酒店、位于秦皇岛度假区在北京发售的“维多利亚港湾”

酒店式公寓、中国华源集团与海南泰信实业有限公司开发的"海口皇冠滨海温泉酒店"(产权式酒店)、新世界集团投资的海南新世界家园香港合生创展在天津宝坻营造了"珠江温泉城"昆明鼎业集团在丽江束河走出新的"茶马古道"新希望集团入主广西桂林在遇龙河畔修建民俗民居小别墅一条街等。

二、 旅游房地产发展广阔

旅游作为休闲产业 旅游休闲产业的发展将为旅游房地产带来广阔的发展前景人们对旅游休闲的需求主要是受两大因素的影响 一个是人们的可支配收入 第二是人们的休闲时间。

最近几年 我们国家城乡居民储蓄逐年增加 2000 年全国居民储蓄余额 6 万亿元 城市化进程的加快 生活水平的提高为旅游消费奠定了良好的基础旅游消费支出比例旅游目的的变化以休闲置业、度假置业、运动置业等为代表的舒适住宅运动正开始主宰新一轮开发的热点。

房地产大量积压特别是东部沿海据统计部门调查目前积压了 13000 多万平方米 饭店高价低出租率急需降低度假成本、吸引休闲型度假以改变传统的旅游模式。

市场初期提供了大量可改造的房源主要集中在旅游城市和景区。市场日趋成熟可利用资金相对充足。度假消费已经成为时尚 工作时间的缩短 每年 115 天的假期 对传统旅游方式的不满足使以单纯观光旅游阶段已开始向度假旅游过渡 并形成了每年 24%以上的增长幅度。根据国际通行发展惯例 度假需求从产生发展到具备一定规模所需时间为 3—5 年。广阔的发展空间和市场潜力使旅游物业开发成为未来十年中国地产业 最亮丽的风景线, 以后基本上每年增加 1 万多亿人民币 去年年底已经达到了 19 万亿元。由于人们生活水平不断提高 带动了住房、教育、医疗、保险、汽车消费和旅游休闲产业的发展。同时由于居民用于旅游休闲的时间在增加 我们国家从 1995 年的 5 月份开始实行每周 5 天工作制 1999 年开始实行五一、十一、春节三个黄金周 加上我国每年有 11 天的法定假日加起来一年有 115 天假期。而美国的法定假日是 12 天 德国的法定假日是 30 天意大利的法定假日是 32 天。

.....

三、休闲的理念已成为现代文明的重要标志

主要表现为人们在职业活动以外 为个人兴趣的拓展 身体素质的提高 精神文明的追求提供实现的条件。它是作为一个载体 通过旅游开阔眼界 增长见识 通过运动使自己的身体更健康 更长寿 通过娱乐活动满足人们精神上的追求。可以说时间、金钱、健康是人们最为珍视的资源。随着旅游产品的多元化 为今后旅游房地产事业的发展拓展了更多的空间。

.....

四、以城市为重点扩展消费领域的政策，为旅游房地产业带来新的发展机遇

中央经济工作会提出扩大内需的重点将从投资转向消费要以城市为重点进一步拓展消费领域增强消费热点的带动效应和扩散效应 以适应居民收入水平的提高和消费结构的升级趋势 并提出了要加快发展服务业消费 这为旅游业和房地产业的发展无疑是十分有利的。城市经济的发展过去主要是依赖制造加工业的繁荣 如今已经越来越向依赖旅游休闲方面发展了 其表现是对城市公共用地、商业性的开发利用以及对文化体育场馆 各类商业设施、民俗、文化、博物馆、旅游观光、体育经济、娱乐设施、教育、餐饮服务、道路、停车场等方面给予更高的重视，这些都反映了城市经济模式在向旅游休闲化的转变进入 21 世纪以后这是一个很重要的转变。

.....

第二节 项目必要性分析

一、该区域发展休闲旅游地产业优势明显

从目前和今后的发展趋势和综合分析可以看出 自然生态环境优势、区位地理优势、土地资源优势是大理“假日洱海”项目发展休闲旅游产业的三大优势。

.....

图表 2：项目区位图



.....

第三章 项目市场分析

第一节 总体发展趋势

总体来看 中国旅游地产业目前是一个非常不成熟的产业 它是从服务事业型到现在市场化的产业型之间的过渡状态时期。

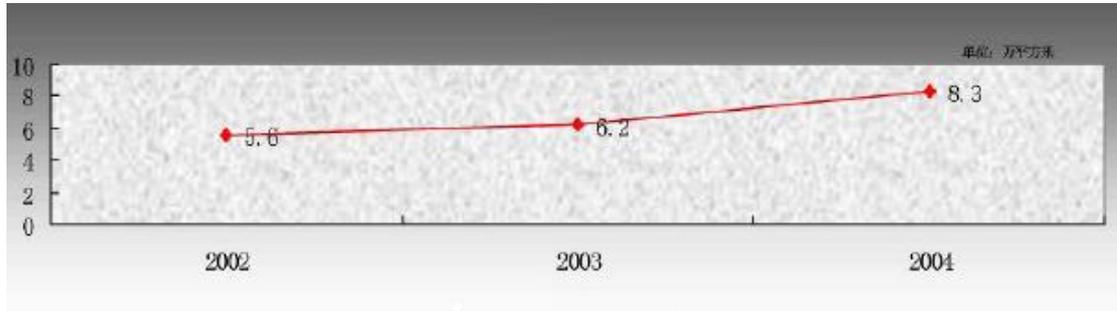
中国旅游地产业总体趋势 一个快速上升的时期 增长量非常明显,在这一趋势中,有几个非常重要的变量,特别需要关注。

2003 年人均收入超过 1000 美元, 全国恩格尔系数从 1990 年的 46 下降到 2003 年的 39%国际上有一个标准, 50%以上属于贫困线, 40%-50%之间一般叫做温饱线, 40%以下是逐步进入一个富裕时期, 这个富裕期的消费方式和结构会将发生巨大的变化。2005 是中国一个非常重要的坎, 它是中国整个平均消费水平发生变化的一个最重要的节点。

.....

第二节 当地房地产市场状况

图表 3：大理市商品房销售价格一览表



.....

第三节 商品住宅市场分析

图表 4：大理市商品房销售价格一览表

年份	2002 年	2003 年	2004 年
销售均价 (元/平方米)	1200	1400	1500
同比增长率	—	16.67%	7.14%

第四节 办公楼市场分析

第五节 商业房地产市场分析

第六节 市场竞争分析

.....

第四章 国内竞争物业市场调研分析

第五章 项目拟建地区位概况

第六章 商业模式分析

第一节 项目开发理念

一、整体开发理念

理念之一：围绕市场，赚足利润

作为一个发展商，赚钱是本能和动力，只有赚钱，才能生存才有发展卖掉产品，才能赚得利润，要卖掉产品，就必须尊重市场，从市场的真正需求出发。

理念之二：做精品，树品牌

作为一个有责任的发展商，不仅要赚钱，更要做精品，树品牌，先天的山水资源和后天的价格优势为打造精品准备了充分条件，不是顶级价格，但必须抢占顶级概念，塑造顶级品质。

……

第二节 项目初步定为设想

一、本项目产品定位

假日共享产品，产权式酒店，休闲健康主题的旅游地产项目。

1、假日共享理念

假日共享产品是对高品质度假的一种投资。那些专门购买假日共享用于投机的目的购买者 他们的愿望通常都不会实现 因为假日共享的转手市场并不鼓励他们像其它的房地产投资那样进行一种既快又好赚的投资。……

第三节 项目市场定位

随着人民生活水平的日益提高、旅游消费的不断增长和旅游者的日渐成熟 经过初期单纯以观光为目的的发展阶段之后 度假旅游需求已经产生 并形成一定市场规模。随着旅游

度假市场的不断成熟 为分时度假、假日共享及其交换体系创造出旺盛的需求。

.....

第四节 大理项目业态定位

一、产品业态及规划布局

根据地块特征及指标，结合本案定位--旅游地产，目标客户群不为本地的定位，以及本地块楼盘的综合定位等，在平面布局上一定要体现精品楼盘的气质和韵味，所以应充分考虑建筑的节奏感于韵律感。利用地块较方正的优势，形成一个围合式的布局，优美的立面天际线摒弃传统建筑高度一致或相差不远的特点，讲究建筑高度的变化等落差。

.....

第五节 功能细分设计建议

第六节 功能配套定位

第七节 物业管理规划

第八节 项目市场定位分析

第七章 项目实施策略分析

第八章 项目价格定为分析

第九章 项目工程建设方案设计

第十章 环境保护

第十一章 能源节约方案设计

第十二章 企业组织机构和劳动定员

第十三章 项目实施进度与招投标

第十四章 项目投资估算

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 投资估算

一、建设投资估算

本项目建设投资估算额为 72680 万元，其中，土地使用费 8000 万元，建筑工程费用 65060 万元，设备购置费为 14735 万元，安装工程费用 406.8 万元。具体详见下表：

图表 5：项目建设投资估算表

单位：万元

序号	项目	建筑面 积	建筑工 程费	设备购 置费	安装工 程费	其他费 用	合计
1	工程费用	532445	67628.5 0	14735.0 0	406.80	0.00	72680.1 0
1.1	主体工程	263000	52700.0 0	12000.0 0	360.00	0.00	65060.0 0
1.1.1
1.2	辅助工程	35000	14250	1300	39		5559.00
.....

二、总投资估算

本项目总投资 15 亿元，其中，主要用于项目建设。建设资金额为 99423 万元，流动资金为 577 万元。

图表 6：项目总投资估算表

单位：万元

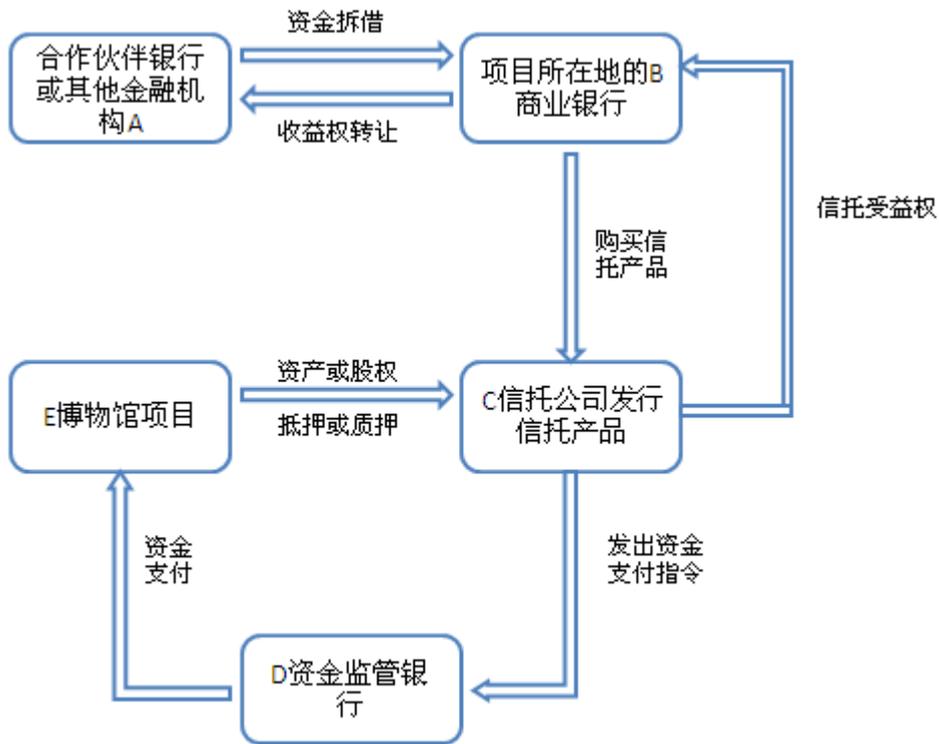
序号	项目	合计	占总投资比例
1	建设投资	99423	99.42
1.1	固定资产投资	87827	87.83
1.1.1	工程费用	82770	82.77
1.1.1.1	建筑工程费用	67629	67.63
1.1.1.2	设备购置费用	14735	14.74
1.1.1.3	设备安装费用	407	0.41
1.1.2	其他费用	0	0.00
1.1.3	预备费用	5057	5.06
1.1.3.1	基本预备费用	5057	5.06
1.1.3.1	涨价预备费用	0	0.00
1.2	无形资产	8000	8.00
1.3	递延资产	3596	3.60
2	建设期利息		
3	流动资金	577	0.58
4	总计	100000	100.00

第十五章 项目融资方案

第一节 资金筹措方案

本项目计划总投资 15 亿元，全部资金由企业自筹解决，占总投资的 100%。其中，投资的 15 亿元中，吸引社会投资的 9 亿元，最终通过信托或基金融资的方法进行融资。信托融资是间接融资的一种形式，是通过金融机构的媒介，由最后信托公司向最后贷款人进行的融资活动。本项目信托融资方案具体说明见下表所述。

图表 7：信托资金融资图



资金融资方法见下图说明图……

第二节 资金使用计划

第三节 资金退出方案

本项目资金退出方案则主要有：

- (1) 项目开发完毕后清算退出；
- (2) 并购退出；
- (3) 定向增发，换为可流通上市公司股权等。

第十六章 财务效益、经济和社会效益评价

第一节 财务评价

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

项目实现正常设计接待量后，年均实现营业收入 7.25 亿元。经测算，项目达产后年营业税额为 697.50 万元；城市建设维护税和教育费附加分别 43.75 万元和 18.75 万元。

图表 8：营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			1	2	3	4	5-10
1	营业收入	244557.40	6944.40	12273.00	17940.00	24400.00	30500.00
1.1	收入	120000.00	3000.00	6000.00	9000.00	12000.00	15000.00
	平均价格		50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	数量		60.00	120.00	180.00	240.00	300.00
1.2	科技体验园门票收入	22682.40	194.40	648.00	1440.00	2400.00	3000.00
	平均价格		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	数量		1.30	4.32	9.60	16.00	20.00
...
...							

三、成本费用测算

四、利润测算

五、财务效益评价

1、投资利润率及投资利税率

项目投资利润率=项目达产后年利润总额/总投资额×100%=16.18%

项目投资利税率=项目达产后年利税总额/总投资额×100%=17.60%

2、财务内部收益率

财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

经测算：项目实施后财务内部收益率所得税前为 14.37%，所得税后为 10.02%。

3、财务净现值

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

经测算：项目实施后财务净现值(ic=10%)所得税前为 22256.65 万元，所得税后为 110.75 万元。

4、投资回收期（静态）

投资回收期是指自投资方案实施起，至收回初始投入资本所需的时间，即能够使与此方案相关的累计现金流入量等于现金流出量的时间。

经测算：项目实施后投资回收期所得税前为 5.88 年，所得税后为 6.37 年（不含建设期）。具体见附表《项目投资现金流量表》。

5、财务评价结论

从上述财务盈利能力分析看，项目内部收益率、投资回收期、投资利润率、投资利税率四项财务评价指标均优于行业基准值。因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

第十七章 项目风险及其评价

第一节 项目定位风险

一、国内度假有效需求仍显不足

分析当前居民消费心理，不难发现当前住房改革、养老保险、子女教育、企业减员增效和政府部门的机构改革等均给城市居民造成巨大压力，直接导致居民心理预期黯淡，消费支出下降。同样，居民对于旅游产品的消费也受到一定影响。

我国旅游者对于度假产品的需求虽已崭露头角，但在当前的消费水平和发展阶段，旅游度假市场上的现实需求能支撑分时度假产品的规模还很有限。

二、规划风险

三、资金运作风险

四、政策制度风险

第十八章 项目结论与建议

第一节 项目结论

第二节 项目建议

.....

附表：财务附表（略）