

目录

1	介绍	6
1.1	业主	6
1.2	项目介绍	6
1.3	服务范围	7
1.4	主要假设	7
2	广东省概况	10
2.1	介绍	10
2.2	经济指标	11
2.3	旅游	12
2.4	广东省的发展前景	12
3	清远市概况	13
3.1	概况	13
3.2	地理位置	15
3.3	自然资源	15
3.4	经济概况	15
3.5	清远生态经济开发区	19
3.6	清远市未来展望	20
4	新白云机场	21
4.1	简介	21
4.2	历年航空业指标	22
4.3	未来展望	22
5	地点分析	23
5.1	项目介绍	23
5.2	地点概况	27
5.3	SWOT 分析	29
6	清远市酒店市场概况	31
7	广东可比较度假酒店	32
7.1	住宿率及平均房价	32
7.2	主要特征	40
7.3	新增供给	42
8	设施建议	45
8.1	市场定位	45
8.2	客房	45

8.3	餐饮设施	47
8.4	会议和宴会设施	49
8.5	店内 SPA/温泉设施	50
8.6	休闲娱乐设施	51
8.7	其他设施	52
8.8	其他设计建议	52
9	预计使用率和平均房价水平	54
9.1	市场渗透率	54
9.2	高尔夫需求	55
9.3	商务需求	56
9.4	休闲旅游需求	59
9.5	室内会议需求	61
9.6	其他需求	62
9.7	预期使用率水平总结	62
9.8	平均房价预测	63
9.9	结论	66
10	营运现金流量预测	67
10.1	通胀率假设	67
10.2	固定和变动成本分析	67
10.3	定义	68
10.4	营运现金流量预测假设	69
10.5	利息、税收、折旧和偿债前的收益	71
11	投资分析	72

附件 A 未来 10 年的现金流量预测

中国广州清远狮子湖高尔夫度假村拟建酒店 市场及财务可行性研究

清远狮子湖房地产开发有限公司
2007年4月

1 介绍

浩华管理顾问公司受清远狮子湖房地产开发有限公司（业主）的委托，为其位于中国广州清远市的拟建酒店项目（拟建酒店或度假村）进行市场和财务可行性研究。

1.1 业主

清远狮子湖房地产开发有限公司成立于 2003 年，主要致力于高尔夫球场内综合地产项目的开发。2006 年 8 月，颐杰鸿泰发展集团有限公司控股了清远狮子湖房地产开发有限公司。拟建项目将成为该公司的首个地产开发项目，该公司计划继续专注于以国内外高端客户为目标市场的综合开发项目。

2001 年，颐杰宏泰发展集团有限公司在山东青岛注册成立，总资产达人民币 220 亿。其主要业务包括国际贸易、电子设备维护、工程咨询和企业投资。

1.2 项目介绍

拟建地点地处清远市南部，距离广州市区大约一小时车程，业主在此拥有一座 18 洞的高尔夫球场和一个俱乐部。拟建项目总占地面积为 5,961 亩，整体项目计划分 4 期开发，其中包括：二座 18 洞高尔夫球场、2 座主题酒店、异域风情的别墅区、温泉、水上乐园、康体中心及商业设施。一期工程计划于 2007 年年中动工，预计整体工程将于 2010 年年底完成。

- 分析目前及未来市场有关的旅游业及经济方面的特征，以确定拟建酒店未来的市场潜力；
- 确定可能对拟建酒店构成不同程度竞争的现有及拟建的酒店设施；
- 分析清远现有可比较的酒店设施及其各自的业绩表现，如住宿率水平、平均房价和客源分布等；
- 基于对到访旅客历史和预期增长、经济发展趋势的分析，预测酒店需求市场的未来增长趋势；
- 从市场运营角度对拟建酒店项目进行概念设计和设施推荐，优化拟建酒店的经营业绩，并满足顾客的期望；
- 预测该拟建项目的设施使用率水平；并且
- 对拟建酒店营业前 10 年的预期财务状况和投资回报进行分析。

1.4 主要假设

宏观环境

- 未来将不会发生对广州乃至中国的整体信心和前景构成重大影响因而损害商业活动和国内旅游的政治和行政事件、卫生健康、社会或自然事件；
- 重要的基础设施，如饮用水、污水处理、电力及用气设施等继续以稳定及可靠的水平提供，以满足顾客的期望，并达到其满意水平。
- 中国尤其是广州和清远市的主要贸易伙伴国、投资和旅客来源国的经济在将来不会经历重大和持续的衰退；

- 近期内，人民币不会经历重大的贬值或者升值，我们在报告中所假设的通胀率将与实际通胀率保持一致；
- 出入广州的交通系统将继续保持通畅并获得持续改善，以满足该项目对交通便利程度的要求；
- 广州市和清远市政府将持续大力吸引外资，促进经济发展，美化城市景观，改进大清远地区的生活基础设施和环境；
- 清远生态经济开发区将吸引更多知名的外商投资企业入驻；
- 按计划，在不久的将来，新白云国际机场将成为中国乃至东南亚重要的航空枢纽，吸引更多的国内与国际航班。

项目开发

- 拟建项目将如期完工；
- 拟建项目将成功地开发成设施完善，可自给自足的目的地，配备各种零售、居住及动态生活设施及活动；
- 拟建项目的休闲娱乐设施将按照一流的标准进行建设，并委托知名酒店管理公司管理。
- 项目地点的周边环境将在项目开发前或与项目开发进程配合，大大改进与提高。

拟建酒店

- 拟建酒店项目将定位为一座国际水准的酒店，并委托一家国际酒店管理公司管理，管理公司将在员工及培训方面做出相当大的投资，使酒店的服务水准能够匹配其市场定位，并满足顾客的期望；
- 未来将加入的竞争对手与本报告中的预测不会出现重大差异；
- 开业前，该酒店将适时推出颇富成效的市场推广及促销活动，并在我们分析预测所涵盖的运营期间持续而有效地开展市场营销活动；

- 该酒店将配备品质一流的各项设备设施及家具，未来运营期间，酒店也将在硬件设施的维护保养上制定充分的周期性保养和翻新计划，并在我们分析所涵盖的运营期间持续有效地实施此计划，以始终维持其良好的设施状况。

筑龙网 www.zhulong.com

2 广东省概况

2.1 介绍

广东省在全国最早设立经济特区，是中国最早对外商开放的两个省份之一。80年代，深圳、珠海和汕头成为广东省首批设立的经济特区城市。

1985年，整个珠江三角洲被划定为经济开放区，广东省的大多数城市和乡镇允许外商进入投资，并给予优惠的经济政策。珠江三角洲是指广东省与香港相邻的珠江流域，共包括14座县市。

受到中国改革开放政策的鼓舞，众多香港企业将制造工厂迁至珠江三角洲，利用当地低廉的土地及劳动成本建立生产基地，而香港则逐渐演变成为服务基地，为珠江三角洲的企业提供物流、仓储、金融、保险和法律方面的服务，香港与广东的产业关系被形象地称为“前店后厂”。经过20年的发展，珠江三角洲已经发展成为中国成长速度最快的制造和出口基地。珠江三角洲重要的人口和经济指标概览如下：

- 珠江三角洲的人口：5,000万，占中国总人口的3.3%；
- 中国最富裕的地区：占全国国内生产总值的9%，外商直接投资的25%，出口总额的34%；
- 香港是珠江三角洲外商直接投资的主要来源地，占该地区吸引外资总额的70%；
- 未来数年，预期年均经济增长率可望达到12%；
- 大珠江三角洲区域的出口总额约占全世界国际贸易总额的5%。

2.2 经济指标

下表显示了中国国内生产总值（GDP）排名前9位的省份和地区：

中国国内生产总值排名前9位省份/自治区，2004/2005年

	国民生产总值 (10 亿人民币)		人均国民生产总值(美元)	
	2004	2005	2004	2005
上海	745	914	44,727	67,417
北京	428	681	41,250	44,969
浙江	1,124	1,337	23,942	27,552
江苏	1,551	1,827	20,852	24,515
广东	1,603	2,170	19,707	23,616
山东	1,549	1,847	16,925	20,044
辽宁	687	801	16,297	18,965
福建	605	656	17,218	18,621
内蒙	271	382	11,305	16,026

资料来源：国家统计局

2004年，广东省国内生产总值增长了14%，达到人民币16,030亿元，在中国所有省份中排名最高，人均国内生产总值排名也达到第六位，工业附加值增长了22%，达到人民币8,010亿元。这种增长趋势一直持续到2005年。2005年，广东省国内生产总值实际增长了13%，达到人民币21,700亿元。下表显示了广东省2003年至2005年的主要经济指标：

广东省主要经济指标，2003至2005年

经济指标	2003		2004		2005	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
国内生产总值 (10 亿人民币)	1,345	14%	1,604	14%	2,170	13%
人均国民生产总值 (美元)	2,054	不详	2,348	14%	2,842	20%
人均可支配收入						
城市 (人民币)	12,380	11%	13,628	10%	14,769	8%
农村 (人民币)	4,054	4%	4,366	8%	4,690	7%
固定资产投资 (人民币 10 亿元)	499	27%	598	20%	695	16%
零售额 (人民币 10 亿元)	559	11%	637	14%	788	15%
通胀率 (消费价格指数%)		0.6%		3%		2.3%
出口 (10 亿美元)	153	29%	192	25%	238	24%
进口 (10 亿美元)	131	27%	166	27%	189	15%
外商直接投资						
投资项目数量	7,306	-2%	8,322	18%	8,384	0.7%
合同外资金额 (单位: 10 亿美元)	13	29%	19	44%	23	22%
已利用外资金额 (单位: 10 亿美元)	7	14%	10	34%	12	23%

资料来源：www.stats.gov.cn - 国家统计局

广东省是中国最大的轻工产品基地，其产量约占全国一半以上。而且，广东省已发展成为香港、台湾和其他国外投资企业的主要出口加工基地，外商投资企业的工业产值占广东全省工业产值的 60%。

2005 年，广东省的合同外资及实际利用外资总额分别较上年增长了 22% 和 23%。由于出口额的大幅增长（增长率为 24%），广东省的贸易平衡能力得以进一步提升。

2.3 旅游

广东省作为中国南方地区的商业中心，每年吸引了大量商务客人。到访广东省的游客主要为国内旅客，主要旅游热点包括海滩、文化和历史景点、餐饮以及近年来在全省广泛开发的主题公园和温泉设施。

2005 年，广东省接待的过夜旅游人数为 12,200 万人次，较 2004 年的 10,400 万人次增长了 9.6%。其中国际游客 1,890 万人次，国内游客 10,300 万人次，分别较上年增长了 23.1% 和 15.8%。2005 年，全省的旅游总收入为 1,880 亿元，较 2004 年增长了 13%；其中旅游外汇收入增长了 18.9%，达到 63.9 亿美元。

下表显示了中国国际到访旅客人数和旅游外汇收入前 5 位的省份：

中国国际到访旅客人数和旅游外汇收入排名前 5 位的省份，2005 年

省份	国际到访旅客*	国际过夜旅客*	平均逗留时间	旅游外汇收入 (美元万元)
广东	18,969,850	37,830,748	1.99	645,739
北京	3,629,177	14,997,755	4.13	361,891
上海	4,445,428	15,549,661	3.49	355,588
江苏	3,783,023	14,369,090	3.80	225,974
浙江	3,480,469	9,043,038	2.60	171,626

资料来源：国家统计局

备注：*包括港澳台

如上表所示，中国国际到访旅客人数、国际过夜旅客和旅游外汇收入排名前 5 位的省份中，广东名列第一位，由于港澳地区的大多数旅客倾向于当天往返，因此该省国际旅客的平均逗留时间最短。

2.4 广东省的发展前景

依照政府规划，未来 10 年广东省的战略发展战略目标是：广州、深圳、珠海、佛山、东莞和中山市（即珠江三角洲地区）将发展成为商业、贸易及高科技制造产业的中心；而惠州、湛江和韶关将发展成为汽车、石油化工与钢铁工业的主要生产基地。

3 清远市概况

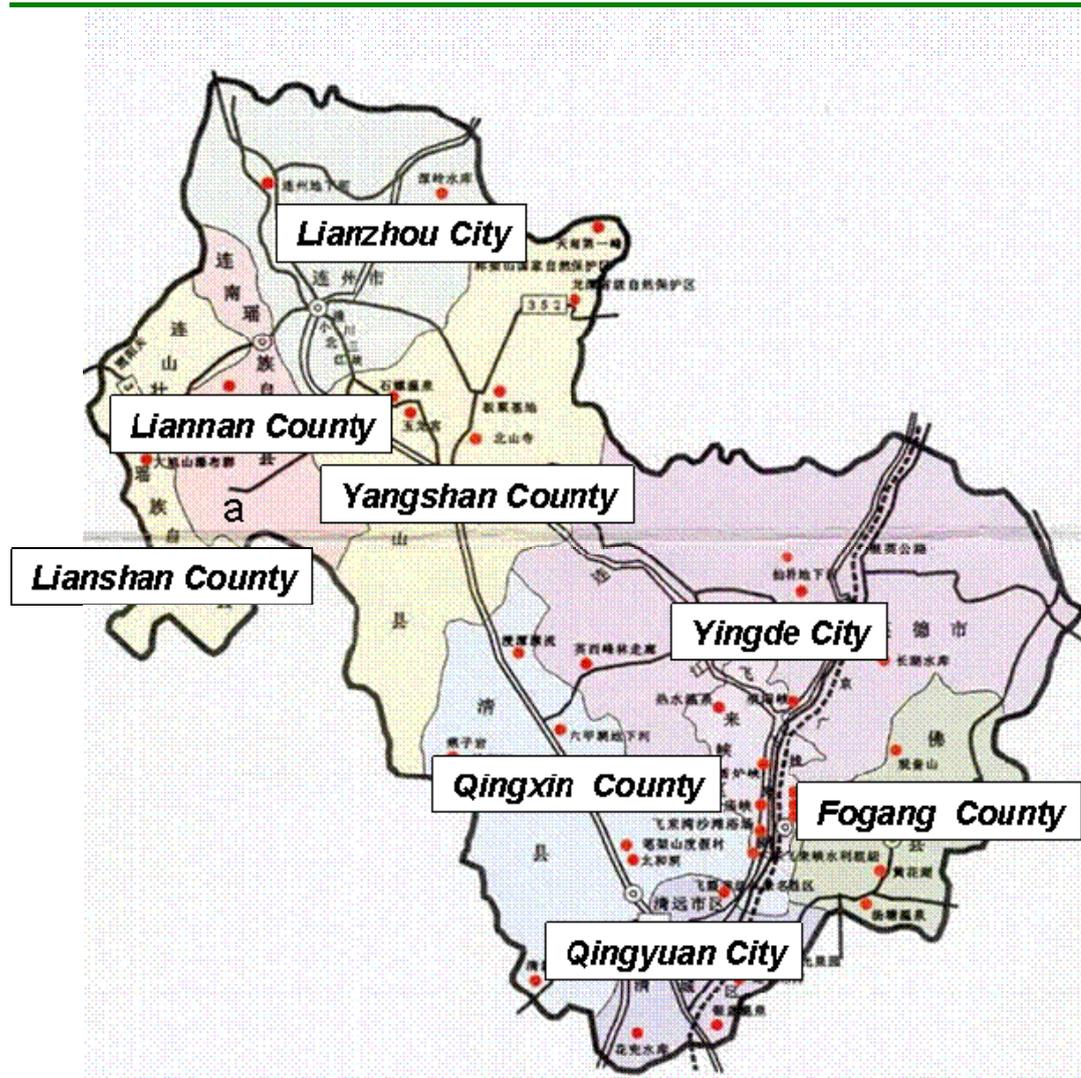
3.1 概况

清远市隶属于中国广东省，是一个地级市，总人口 390 万，辖区面积 1.9 万平方公里，为广东省总面积的十分之一。清远位于广东省西北部，北江河中下游，与珠江三角洲平原和广东北部山区相连。清远市的辖区包括：清城区、清新县、佛冈县、连山壮族瑶族自治县、连南瑶族自治县、阳山县、英德市和连州市。市政府位于清城区。

广东省和清远市行政区域图



资料来源: [www. Wikipedia.com](http://www.Wikipedia.com)



资料来源: www.ly321.com

清远市距离广州和佛山约 60 分钟车程, 距离深圳约 90 分钟车程。其以清远火车站、清远客货运长途汽车站和清远港口为中心, 以北珠高速公路、广清高速公路为主干线, 106、107 国道、323 公路及京广铁路运输线为支线, 兼之以北江河及其支流为主要的水路交通线, 从而形成了一个四通八达的交通网络。目前清远中冠汽车站每天都有两班直达香港的班车; 在建的武广高速铁路 2009 年通车以后将直达香港, 并与珠江三角洲交通体系实现全面对接。2004 年 8 月 5 日, 广州新白云国际机场(距离清远约 30 公里) 正式投入运营之后, 清远市从此构筑了一个集海、陆、空三位为一体的交通网络。

3.2 地理位置

清远南邻广州和佛山，西连肇庆，东接韶关，北靠湖南省和广西省。清远市历来有粤、湘、桂“三省通衢”之称，同时也是连接广东省的重要经济走廊。清远距离香港和澳门 200 公里，距离广州市区仅 50 公里。花都市在行政上改为广州市花都区之后，清远市实际上便与广州直接相邻。

随着广州和其它沿海城市逐渐发展成为制造业基地，清远市依托其丰富的土地资源，毗邻周边成熟发展的商业市场的优越地理位置而逐步受到投资开发商的青睐，其与珠江三角洲地区及沿海地区经济与技术方面的合作预期也将更为频繁。

3.3 自然资源

清远市丰富的自然资源也加速了当地的工业化进程。清远地处岭南山脉金属矿藏带，目前已探测发现了 60 多种矿产资源，包括铁、铜、钨、金和煤等，已探明储量的有 44 种，矿产资源总量预计高达 10 亿多吨。高质瓷土总储量达 6500 万吨，其瓷土以良好的黏性、黏合度及抗酸性著称，因此，清远市是中国三大陶瓷原材料产地之一。清远水利资源丰富，其总量可达 115 万千瓦特。2005 年，已开发的水利资源为 88 万千瓦特。

3.4 经济概况

下表显示了 2003 年至 2006 年清远市的经济指标：

广东省清远市 2003 年到 2006 年历年经济指标

经济指标	2003	2004	2005	2006	年均增长率
国内生产总值 (10 亿人民币)	19.6	24.8	31.5	41.1	28%
工业总产值(10 亿人民币)	10.2	24.7	40.2	66.0	86%
零售额 (10 亿人民币)	9.6	11.1	13.0	15.9	18%
出口 (百万美元)	30.8	52.5	93.0	118.3	57%
实际利用外商直接投资(百万美元)	61.1	81.2	170.0	320.0	74%
到访游客 ('000)	5,184	7,550	10,050	11,000	29%
旅游总收入(10 亿人民币)	1.56	2.29	3.26	3.59	32%

资料来源: www.gdqy.gov.cn

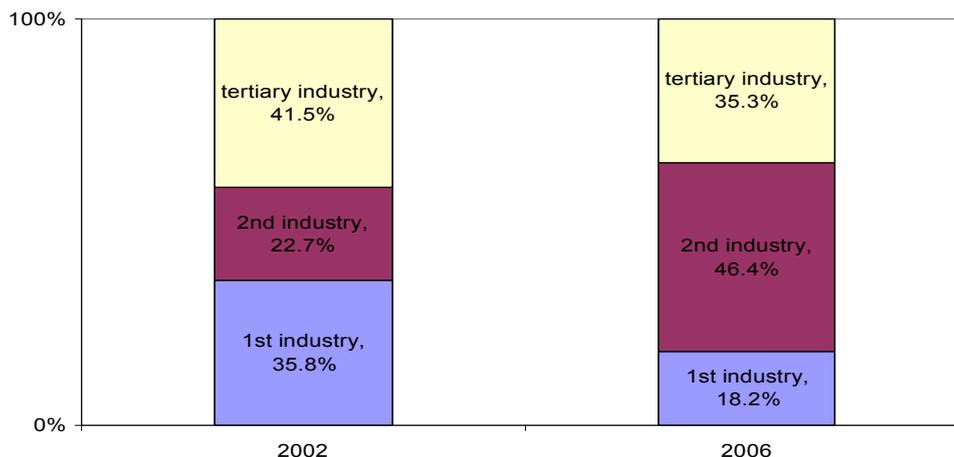
2000 年以来，尽管清远市的主要经济指标及旅游指标增长强劲，但相对于广东省其它主要城市而言，其经济规模仍十分小。因此，大清远地区一直被视为经济欠发达地区，但这也意味着清远仍保有未被污染的自然环境和丰富的土地资源可供进一步的开发。

2006年，清远市的工业总产值为人民币660亿元，仅占全省总量的5%，位居广东省22个城市的第12位。但是，自2004年以来，清远市经济的年均增长率超过了60%，远远高于全省17.6%的平均水平。

筑龙网 www.zhulong.com

下表显示了清远市工业结构的发展趋势:

广东省清远市 2002 年和 2006 年的工业结构图



资料来源: www.gdqy.gov.cn

直至 2000 年初, 农业与家禽饲养业还是清远市的支柱产业, 约占其工业总产值的 77%, 但自 2003 年以后, 清远市制造业的发展速度逐渐赶超过了上述产业。

以下显示了清远市经济的支柱产业:

第二产业

清远市的制造工业日趋规模化, 以下为其支柱工业产业: 生物制药、陶瓷、建材、电子、食品加工、化学、纺织、化纤、玩具、纸张生产及机械电子工具等。许多大型企业集团在清远投资建厂, 一些合资企业已在国家证券市场或广东证券市场上市。在政府的扶持下, 私营企业的发展十分迅速, 目前清远市已有 1500 家左右的私营企业。

当地政府通过国际贸易和外商直接投资等方式积极培育外资型经济。目前, 清远市以外及境外投资商投资的大型项目包括 Jamplan (中国) 集团有限公司投资建立的佛冈 Kingboard 有限公司、中美合资的华美卫浴产品有限公司、香港长城投资控股集团投资的 Rowa 电子有限公司、金光集团建立的金新纸业有限公司、由清远、加拿大和瑞典投资商合资兴建的蓝宝制药有限公司和 Appotex Bio-pharm 有限公司, 以及美国投资的约克空调公司。

第三产业

以下是清远市第三产业的主要公司企业：由香港新世界集团投资兴建的清新温矿泉度假区、清远交通集团公司、狮子湖高尔夫球场和阳山旅游风景区。以下介绍了清远市的五大风景区：

- 飞霞风景区—广东最大的古建筑群。
- 清新县三坑温矿泉—广东省储量最大、水质最好的温泉储区。
- 阳山石坑崆风景区—广东第一高峰。
- 连州地下河游览区—广东省最长的地下河。
- 连南瑶族风情游览区—广东最具民族特色的景区。
- 此外，英德宝晶宫、佛冈黄花湖、银盏温泉度假区、清新太和古洞等旅游景区也颇负盛名。

2001年，清远市获得了“中国最佳旅游城市”的称号。2002年始，清远市党委与市政府继续致力于将清远建设成为“国家花园城市”和国家级与省级的一流旅游风景区。

第一产业

清远市是广东省主要的谷物生产基地，也是木材、蚕丝、水果、茶叶、甘蔗、烟草、中药和蔬菜的重要出口基地。此外，清远还拥有闻名省内外的特产，如：清远麻黄鸡，乌棕鹅、北江鱼、骆坑笋、英德红茶和连山柚等。

3.5 清远生态经济开发区

清远市党委及市政府积极促进清远生态经济开发区的设立。

广东清远生态经济开发区



资料来源: www.ly321.com

该园区总占地面积 110 平方公里，其中工业与商业发展用地为 30 平方公里。清远生态经济开发区位于清远市南部，邻近 107 国道，1991 年时经广东省人民政府批准成立。1992 年 11 月，经国务院批准，清远经济开发区被纳入国家乡镇改革实验区。

清远生态经济开发区所处地理位置十分优越，其前往清远市水陆交通枢纽十分便利：清远火车站和清远港分别位于清远经济开发区的北部和南部，107 号国道由南至北贯穿了开发区。开发区中心距离广州仅 48 公里，到新花都国际机场仅需 20 分钟车程。经过多年的建设发展，清远市生态经济开发区已建立了现代化的基础设施，并成功吸引了许多知名企业入驻，如，马来西亚投资商投资兴建的南苑英芳服装有限公司、印度尼西亚金光集团投资兴建的金星纸业有限公司、香港长城投资控股集团投资的 Rowa 电子有限公司等。

3.6 清远市未来展望

由于清远市战略性地位于连接珠江三角洲和北部内陆省份的地理位置，自然资源丰富，且受广东省北部开发战略驱动，其基础设施迅速发展，预期未来该市的经济将不断增长。

但是，清远市不太可能在短时间内实现经济的迅猛发展，达到深圳、广州在过去 10 年所取得的经济成就。尽管 2000 年以来，清远经济的年均增长率十分强劲，但其国内生产总值在全省国内生产总值中所占比例仍低于 2%，且需要更为强劲的驱动力将自身发展成为一个颇具竞争力的商务或旅游目的地。否则，清远市可能只能固守于广东省的“后院”，供应一些原材料、农产品和家禽产品。

同时，我们认为，省政府及当地政府应采取积极的发展战略，以避免重复中国在工业化进程中所犯的诸多错误，导致自然环境遭受污染与破坏。相应的，清远市应在工业化与环境保护两者之间寻求平衡化的渐进式发展，而非以制造业和重工业为驱动力，单一追求快速发展。清远生态经济开发区的建立即是此发展策略的一部分。

4 新白云机场

4.1 简介

新白云国际机场位于广州市区以北 28 公里，花都区与白云区的交界处，已于 2004 年 8 月投入运营。新机场由 Parsons & PSG Reiner 设计，总投资达人民币 196 亿元，一期占地面积 14.4 平方公里，为旧机场的 4.6 倍，目前，新机场的两条跑道已投入使用。

新白云国际机场



资料来源：花都区政府网页

4.2 历年航空业指标

2003 年以来，新白云机场的旅客吞吐量与飞机起落架次持续增长。2006 年，广州新白云机场已位居世界 50 大最繁忙的国际机场之列。该年其旅客吞吐量增长了 12%，达到 2,620 万人次。

下表显示了 2003 年至 2006 年新白云机场的旅客吞吐量：

国内外客源分布，2003 年至 2006 年

	旅客数量('000)	增长率 %
2003	15,020	
2004	20,326	35%
2005	23,390	15%
2006	26,220	12%
年均增长率		20%

资料来源：中国民航信息网

4.3 未来展望

新白云国际机场 2007 年至 2010 年的吞吐量预测如下：

新白云国际机场吞吐量预测，2007 年至 2010 年

	航班架次	旅客人数 ('000)	货运 ('000 吨)
2007	184,631	22,542	712
2008	185,252	23,333	797
2009	185,875	24,152	893
2010	186,500	25,000	1,000
04-10 平均值	0.3%	3.5%	12.0%

资料来源：中国民航网页

在未来数年内，新白云国际机场将吸引更多的航空公司开辟往来广州的新航班。政府已成立专门的工作组进行新白云国际机场的推广，以引进更多的国际航空公司，目标是将航线数量从目前的 22 条国际航线增加到 44 条。预计到 2030 年，新白云国际机场将拥有三条跑道，年均旅客吞吐量与货邮吞吐量将分别达 5,200 万人次和 200 万吨。该机场的最大容量是 7,000 万旅客和 250 吨货物。

作为国内三大航空枢纽之一，新白云国际机场将大幅提升广州的国际化大都市形象，并进一步巩固广州作为南中国和东南亚地区商业、贸易和物流中心的地位。

5 地点分析

5.1 项目介绍

狮子湖高尔夫球场由台湾开发商于 1993 年投资兴建，1995 年正式开业，总占地面积 2,000 亩（约 133,333 平方米），是一座 18 洞的高尔夫球场。球场由美国著名的专业高尔夫选手劳拉尼尔森设计，环境优美，兼之当地气候温和，因此深受高尔夫专业选手和业余爱好者的喜爱。但该球场的维护状况欠佳，尚未进行大幅的翻新改造。2006 年项目业主购买了该球场，并计划将球场及周边改造为一个高档的集高尔夫度假村及住宅设施于一体的综合项目。

广州清远狮子湖高尔夫球场

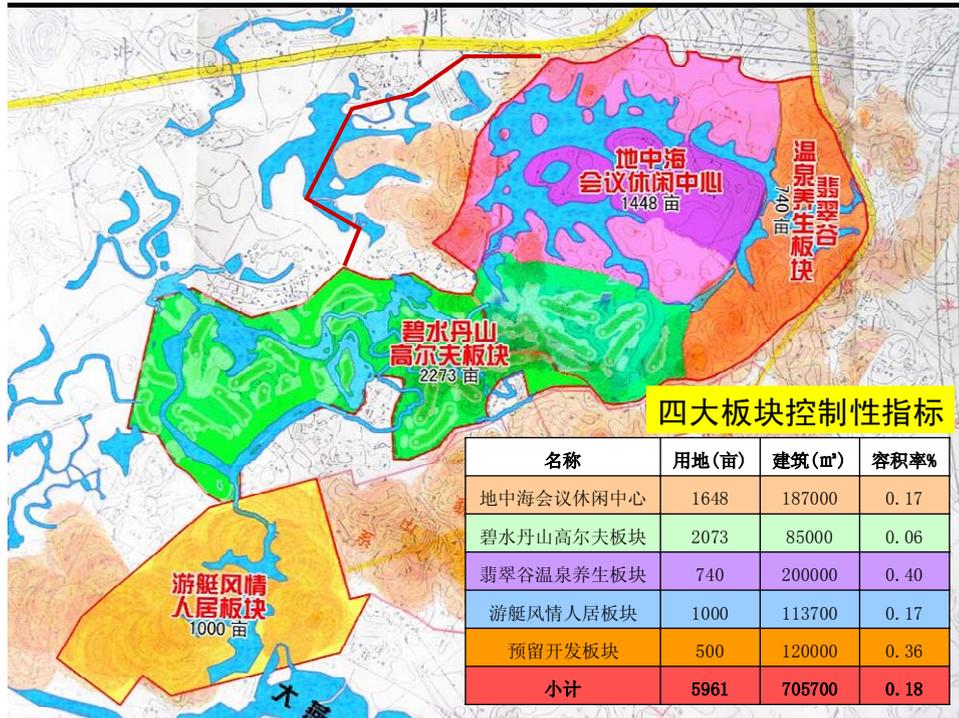


业主整个规划的占地面积为 5,961 亩，主要包括以下四个部分：

- 地中海会议休闲中心 -包括会议设施、主题酒店等；
- 高档的娱乐与运动设施—2 座 18 洞的高尔夫球场、湖上运动项目设施等；
- 主题温泉养生设施—独特的温泉设施；
- 游艇会及高档住宅设施—沿湖别墅。

下图显示了拟建项目的主要规划：

项目地点功能区域规划图，清远狮子湖高尔夫度假村



资料来源：业主

地中海主题的会议休闲中心 - 预期将成为拟建项目的主要景区。该中心以地中海古文明为主题，占地面积 1,648 亩(约 1,097,000)，包括 2 座酒店、会议中心、商业设施和独特的湖景。下图表显示了商业会议中心各功能区域的面积及布局。

各功能区面积表

区域名称	面积(亩)	面积(平方米)
阿拉伯主题会议酒店	75	50,000
爱琴海主题度假酒店	75	50,000
威尼斯河道	15	10,000
地中海主题商业中心	510	340,000
地中海主题水城	836	556,000
现有设施	137	91,000
合计	1,648	1,097,000

资料来源：业主

地中海主题的会议休闲中心布局图



资料来源：业主

阿拉伯主题会议酒店的设计主要源于古阿拉伯寓言，其总建筑面积约为 50,000 平方米，包括种类多样的会议设施。位于狮子湖中心地带的拟建爱琴海主题酒店将借用古希腊神庙的设计理念，且酒店客人能尽赏狮子湖的优美风景。威尼斯风格的商业街将包括商店、餐厅和剧院设施。

阿拉伯主题会议酒店样式



资料来源：业主

爱琴海主题酒店样式



资料来源：业主

2座18洞高尔夫球场 将开发成为中国南方地区最好的高尔夫球场之一，主要考虑到其未被污染的纯净自然环境、可便捷前往周边三省的优越地理位置及良好的配套服务设施。

温泉康体中心 总建筑面积为 24,000 平方米，包括印度和东南亚风格的水疗设施、温泉、健身中心和各项运动设施。运动中心总建筑面积为 16,000 平方米。温泉中心也将由三个主要主题温泉构成，总占地面积为 200 亩（约 133,333 平方米）。

国际住宅区 将沿着高尔夫球场及湖区兴建，包括排屋区和独立别墅区，其占地面积分别为 400 亩和 2,000 亩。各住宅群将依照不同的位置设定不同的主题色彩，以获取各国外籍商务人士的高档需求。

拟建项目分期如下：

	项目	工期
一期工程	高尔夫球场翻新与扩建	2007~ 2008
二期工程	两个主题酒店建设	2008~2009
三期工程	住宅别墅建设	2009
四期工程	温泉康体中心及别墅建设	2010 ~

资料来源: 业主

5.2 地点概况

狮子湖高尔夫球场距离清远市区南部仅需 10 分钟的车程, 距离广州市区和新白云机场分别为 60 公里和 30 公里, 距离 107 号国道 5 公里。

高尔夫球场北邻清三高速公路(清远至三亚), 西面为一条乡村公路, 东面和南面是一些山地、池塘和稻田。



资料来源: google 搜索。

根据总体规划, 拟建酒店有两处潜在选址。我们建议使用规划的阿拉伯主题会议酒店地块。从地理位置上看, 该地块位于拟建的三大功能区的中心: 即水城、温泉和高尔夫球场。在此位置上, 度假村内各方向的游客均可十分便利地到达拟建酒店。

拟建地点位置示意图





从拟建地点只需步行几分钟就可到达现有的俱乐部设施与高尔夫球场行政办公楼。

5.3 SWOT 分析

以下概述了拟建高尔夫球场的优势和劣势：

优势

- 隐逸的环境，远离清远市区和其它嘈杂的旅游区；
- 宁静的环境将成为其吸引高档客源的一大卖点，此类客源通常希望远离大众旅游区；
- 综合开发项目内的高尔夫球场可望成为拟建酒店的主要需求来源。

劣势

- 相对远离清远市成熟的商业中心（对于感兴趣于此类设施的旅客而言），周边地区缺乏配套设施；
- 距离广州（最邻近的主要客源市场）约需一小时车程。

机遇

- 清远市及拟建地点周边的基础设施可望得到持续改善；
- 尚有富余的土地可供进一步开发如主题公园或其它旅游景点等；
- 大清远地区高品质的旅游景点及配套设施的成功开发，有望提升清远作为旅游目的地城市的吸引力，从而为拟建酒店带来房晚需求；
- 改造后的高尔夫球场可望吸引更多的高尔夫球爱好者。

威胁

- 附近工业园区的潜在环境污染。

5.3.1 结论

综合而言，我们认为项目地点适合开发为一座度假型酒店，主要目标市场为高尔夫球爱好者、会议团队和周末休闲旅游者。

6 清远市酒店市场概况

清远的酒店市场正处于起步阶段，目前该市场尚未有国际品牌酒店，仅有几家正在运营的 3、4 星级酒店。

下表显示了经筛选的清远市区的较高档酒店设施：

清远市经筛选的较高档酒店

酒点	客房数	星级
清远大厦	168	4 星级
万豪假日酒店	222	4 星半
清远嘉华大酒店	133	4 星级
丁香花园	188	4 星半

尽管上述酒店的星级评定均为 4 星或 4 星以上，但我们认为，其设施品质与服务水平无法与广州、深圳等成熟酒店市场中的 4 星级酒店相比较。清远酒店市场的住宿率约为 70%，但其较高档酒店市场的平均房价仍低于人民币 300 元。

值得一提的是，由于清远市经济的蓬勃发展，及其有望开发成为一个旅游目的地城市，一些酒店项目也正在兴起。清远索菲特丽豪酒店将成为该市首家国际品牌的 5 星级酒店。该酒店坐落于美丽的北江河畔，拥有 368 间客房，4 个餐厅和种类多样的会议设施（总面积达 1,800 平方米，包括一个 1,000 平方米的宴会厅）。该酒店将于 2007 年 5 月正式开业。此外，还有一个酒店项目将在市区开发，但其设施构成和潜在经营者尚未确定。

根据索菲特提供的信息，目前清远市尚未形成一个高档酒店市场，所以，索菲特希望能够充分利用清远的旅游资源、清新的自然环境和相对较短的车程距离优势来获取来自广州、深圳和香港的会议需求。

7 广东可比较度假酒店

我们考察了广东省内具有类似市场目标或特征的酒店及度假村市场的经营业绩，以便我们为拟建度假酒店的基础指标做出更为有效的推断。作为市场参照的基础，我们研究了下述酒店市场：

- 观澜，骏豪酒店
- 番禺，长隆酒店
- 东莞，索菲特御景湾酒店
- 珠海，御温泉度假村
- 恩平，锦江温泉宾馆
- 从化，碧水湾温泉度假村
- 南沙，南沙大酒店
- 花都，假日半島酒店
- 珠海，海泉湾大酒店

7.1 住宿率及平均房价

下表显示了经筛选的拟建度假酒店的潜在竞争对手，以及它们在 2006 年的预期使用率水平。尽管这些数据为非正式提供数据，可能不足以完全信赖，但我们认为它仍有力地说明了市场潜力：

广东省，主要度假酒店业绩水平，2006 年

酒店	星级	客房数	住宿率	平均房价	平均每间房收益
骏豪酒店	5 星	328	75%	600	455
长隆酒店	5 星	333	80%	700	560
索菲特御景湾酒店	5 星	264	78%	720	562
御温泉度假村	4 星	65	90%	900	810
锦江温泉宾馆	4 星	208	65%	400	260
碧水湾温泉度假村	5 星	198	75%	450	338
南沙大酒店*	5 星	314	75%	550	413
花都半島假日酒店*	5 星	200	75~80%	550~650	412~520
海泉湾大酒店	5 星	1,000	73%	500	365
合计/平均		2,910	75%	603	450

资料来源：浩华管理顾问公司

* 预估值

7.1.1 珠海海泉湾大酒店

珠海海泉湾大酒店位于珠海金湾区平沙镇，2006年1月正式开业，拥有各类休闲和娱乐设施。项目1期占地面积1平方公里，耗资人民币22亿元（合2.67亿美元），设有7个片区，分别是温泉区、酒店区（拥有两座5星级酒店）、渔人码头区（拥有精美的餐厅和娱乐设施）、高科技剧场区、神秘海岛主题乐园区以及健身俱乐部区。



这两座地中海风格的5星级酒店共计1,000间客房，其中5间独立蜜月套房和12套多功能住宅单元均配有温泉浴。此外，这两座5星级酒店还拥有38间不同面积的会议室，内设录像设备和同声传译设施，最大的会议室可容纳2,300人。

温泉区包括60个温泉浴室。渔人码头是一条购物街，沿湖设有各种精品店、酒吧和西餐厅。坐落于湖畔的梦幻剧场是一个拥有1,200个座位的表演中心。

2006年，到访珠海的旅客人数及其消费水平创下新的记录，这部分归因于海泉湾大酒店的开业。2007年中国农历新年期间，海泉湾大酒店共计接待了19万名游客。

7.1.2 骏豪酒店

观澜湖高尔夫球场于 1994 年开业，是世界最大的高尔夫球场，设有 216 洞。该球场毗邻观澜镇，包括一个住宅区、一座 5 星级酒店（骏豪酒店）和一个乡村俱乐部会所。骏豪酒店的客房十分宽敞，设施维护保养尚好。其约 35% 的客源来自国内市场，65% 来自国际市场。作为一个会议目的地，骏豪酒店主要吸引了与高尔夫有关的会议需求，同时，休闲旅游市场也是其相对重要的需求来源。

观澜湖高尔夫球场（酒店）



骏豪酒店于 1994 年加入市场，主体建筑内有 228 间客房，其中包括 12 间套房。2002 年底，该酒店塞维纳翼楼的 100 间套房开始投入营运，客房总量由此上升至 328 间，现阶段其供给相对充裕。

7.1.3 长隆酒店

长隆酒店于 2001 年开业，坐落于番禺野生动物园景区，是一座 5 星级酒店，由广东长隆集团开发。该酒店的客房十分宽敞，且设施维护保养状况良好，周边环绕着长隆欢乐世界（游乐园）、野生动物世界和鳄鱼公园等景区。此外，该酒店的主要特色是其大堂中庭内矗立着的两尊白虎与一群火烈鸟雕塑。长隆酒店拥有各种类型的运动和娱乐设施，包括户外游泳池、体育场、保龄球馆、壁球馆、网球场、全身及足底按摩设施、美容院、以及一个 300 个单元的高尔夫练习场。

长隆酒店



长隆酒店将自身定位为会议及大会举办地，并取得了显著成功。工作日期间，其大约 60% 的需求来自会议市场；而周末，其 60% 以上的需求来自旅游市场，主要包括香港的较高收益的旅游团体客人，以及来自香港和广东的旅游散客。目前，长隆集团正计划针对家庭客源开发 100 套带有 2 至 3 间卧室的平房；针对商务旅客和旅游团体客源开发一座 400 间客房的 4 星级酒店，以及一座 1,200 间客房的 3 星级酒店。

7.1.4 索菲特御景湾酒店

索菲特御景湾酒店坐落于东莞东城区边界（更倾向于为一座度假村），其邻近峰景高尔夫球场，拥有众多类型的会议设施，从而吸引了大量商务和会议客源。

为促进休闲旅游需求并减缓淡季的影响，索菲特御景湾酒店配备了众多休闲、Spa 设施，并针对家庭客源建立了御景湾水上世界。此外，该酒店毗邻高尔夫球场，从而吸引了大量高尔夫相关的需求客源。



7.1.5 锦江温泉度假村

锦江温泉度假村于 2002 年开业，共有 55 个露天温泉池。该度假村为一座 4 星级酒店，拥有 218 间客房和 14 幢别墅，其温泉池也对公众开放。度假村位于广东恩平镇，距广州市区约 180 公里，毗邻青山环绕的锦江水库。其拥有 8 间不同规模的多功能会议室（可接待 220 人的会议团体），以及类型广泛的娱乐设施和餐厅。

锦江温泉度假村



7.1.6 碧水湾温泉度假村

碧水湾温泉度假村是一家 4 星级酒店，于 2002 年开业，共拥有 198 间客房。其坐落于广州从化温泉旅游度假区内，由上海锦江国际管理公司管理。该酒店占地面积为 260 亩，建筑面积约 3 万平方米。

碧水湾温泉度假村共有 28 处大小不一的药物温泉以及广泛的娱乐设施，如网球场、篮球场、足球场、乒乓球室、及按摩设施等。此外，还设有 8 间会议室，可容纳 500 人。



7.1.7 南沙大酒店

南沙大酒店于 2005 年 1 月开业，是竞争酒店市场中最新的一家酒店。其位于虎门大桥西端，毗邻南沙高尔夫球会，可欣赏珠江景致。该酒店设有 314 间客房及一个娱乐中心，其中包括 Spa、体育馆、桑拿、室内/户外游泳池及网球场等设施。该酒店距离香港、澳门、广州市区、珠海等地仅需一小时车程，因此获取了大量来自港澳地区的客源。

南沙大酒店



7.1.8 花都半島假日酒店

位于广州和清遠的边界，接驳广清高速公路，花都半島假日酒店开幕于 2004 年。酒店备有 200 间客房，3 间餐厅，以及总面积 1065 平方米的会议设施。酒店属于新白云国际机场经济开发区，并雍有两个自然生化水库，总面积为 450 公顷。花都半島假日酒店备有 36 洞高尔夫球场，夜总会，文化主题公园，以及温泉设备。



7.1.9 东莞凯悦大酒店



东莞凯悦大酒店位于松山湖科技产业园内的商务区，邻近区政府大楼。其总占地面积为 48 英亩，此外，还拥有一个 2.5 英亩的荔枝园。该酒店享有优美的湖滨风景，距离国际水准的高尔夫球场仅 10 分钟车程。

东莞凯悦大酒店拥有 350 间面积宽敞的客房（包括 34 间套房）。所有客房均铺设木质地板，并拥有一个独立的露台区域，层高空间相对较高。绝大多数湖景房除了享有优美的湖景，还设有一个封闭式的、超大尺寸的深水浴缸。此外，所有客房都配备了独立的、带花洒的淋浴房。

7.2 主要特征

广东省可比较度假型酒店的主要特征概括如下：

- 由于国际需求客源有限，周末休闲需求市场主要以国内及香港客源为主。5 星级度假酒店的大部分旅游需求来自旅游散客；而对于 4 星级度假酒店而言，其大部分旅游需求都来自国内旅游团体；
- 旅游需求存在季节性差异，夏季、周末及国庆节期间为旺季。尽管广东省的冬季比北方要温暖许多，但冬季仍为淡季；
- 大多数香港游客在周末时前来泡温泉、到主题公园游玩或打高尔夫球。这些度假酒店针对香港的旅游散客，推出了从人民币 600 元至 1,000 元不等的周末旅游包价，包括一晚住宿、早餐、交通及温泉或主题公园或高尔夫门票。周末期间，来自香港的旅游团体是中档度假酒店的重要需求来源；
- 近年来，广州、东莞和深圳的商业公司经常举办各种商务会议、培训、研讨会和产品发布会，使市场对会议设施的需求不断增多，因此会议需求市场迅猛增长。为了吸引会议和奖励旅游团体，广东省内越来越多新开业的国际品牌酒店和度假村配备了种类多样的高品质会议设施；

- 索菲特御景湾和骏豪等 5 星级度假酒店由于设施品质较高，再加上毗邻高尔夫球场，因此取得了较好的平均房价及住宿率。

总体而言，广东省的度假酒店市场仍处于发展初期，且面临着重大的挑战，如：需求的季节性变化；缺乏国际水准的住宿和配套设施。

筑龙网 www.zhulong.com

7.3 新增供给

我们鉴定了四个潜在的新增度假酒店项目，它们拟在未来 3 到 5 年中加入广东省度假酒店市场，具体如下：

广东度假酒店市场，潜在新增供给

名称	九龙湖度假酒店
地点:	广州花都北兴镇
业主:	广州九龙湖房地产开发有限公司
规模:	产权式酒店: 100 间客房 4 星级酒店: 205 间客房 5 星级酒店: 150 间客房
开业时间	产权式酒店: 2007 年 4 星级酒店: 2007 年底 5 星级酒店: 2008 年
星级水平	4 至 5 星
现状:	产权式酒店: 建设中 4 星级酒店: 规划中 5 星级酒店: 规划中
拟聘管理方	未知
主要特征	<ul style="list-style-type: none">- 18 洞高尔夫球场，另外一个 9 洞高尔夫球场正在建设中- 1.5 万平方米的会所- 骑术俱乐部- 水上世界- 440 套别墅单元
主要设施	产权式酒店: <ul style="list-style-type: none">- 客房面积 45 至 80 平方米- 餐饮: 咖啡厅、大堂吧、卡拉 OK 厅 4 星级酒店: <ul style="list-style-type: none">- 餐饮: 中餐厅、西餐厅、酒廊- 各种不同面积的会议设施- 娱乐设施: 一个健身中心、一个游泳池和一个商务中心 5 星级酒店: <ul style="list-style-type: none">- 全套房- 娱乐设施: 一个健身中心、一个游泳池和 Spa 设施

名称	长隆酒店扩建项目
地点:	广东番禺
业主:	广东长隆集团
规模:	4星级酒店: 400间客房 3星级酒店: 1,200间客房
开业时间	4星级酒店-2008年 3星级酒店-未知
星级水平	3至4星级
现状:	4星级酒店-建设中 5星级酒店-规划中
拟聘管理方	自行管理

名称	广州丽山温泉度假村
地点:	增城
业主:	广州市丽山温泉度假村有限公司
规模:	197间客房
开业时间	2007年底
星级水平	5星级
现状:	建设中
拟聘管理方	未知
主要设施	<ul style="list-style-type: none">• 27洞高尔夫球场;• 22处温泉

名称	阿丽拉温泉度假酒店
地点	广东英德
业主	阿丽拉度假村
规模	5星级酒店 – 200 间套房 会议酒店 – 200 间客房
开业时间	2007 年底
品质	5 星级
现状	建设中
拟聘管理方	阿丽拉度假村管理集团
主要设施	<ul style="list-style-type: none">• 18 洞高尔夫球场• 30 处温泉池;• 400 座的会议厅• 药物健康中心• 水上及野外运动设施

筑龙网www.zhulong.com

8 设施建议

本章节，我们将为拟建度假酒店建议市场定位和设施组合。我们的建议主要基于对广东省可比较度假酒店市场的全面考察，同时也参考了其他现有竞争对手酒店的设施状况。

8.1 市场定位

我们认为，拟建项目地点具备开发一座度假酒店（主要目标锁定会议和休闲旅游市场）的良好特征，如青山环绕、隐密且不受干扰的地理位置、以及从清远前往广东省其它主要发达城市的便利交通。

我们认为，通过种类多样的设施和特有的服务内容，以及为客人提供的丰富娱乐体验，拟建酒店应能够将自身定位为一个颇具吸引力的目的地，并取得较高的房价水平。要满足上述这些要求，最佳方案是建设一座低楼层的提供全方位服务的酒店，并略赋予一些主题色彩，同时提供合乎休闲和商务旅客需求及期望的设施和服务。

此外，绿化区域的面积应足够宽阔，以符合拟建酒店的设计风格 and 度假主题（如：设置瀑布、溪流和其它水域特征，保护并进一步延伸森林区域，水上世界的设施配备）。

至于主题概念，由于同一开发项目中设有温泉设施，拟建酒店可重点关注与健康、自然相关的设计元素，这应能够使拟建酒店与其周边自然环境有机融合在一起。

据我们了解，项目业主在狮子湖的整体开发项目中包括一个 36 洞高尔夫球场、高端别墅、5 星级酒店、会议及商务设施。鉴于项目业主的目标是开发一座国际 5 星级酒店，我们建议拟建酒店配备以下设施，以匹配其市场定位。

8.2 客房

8.2.1 规模

据我方了解，项目业主准备开发一座 350 间客房的会议酒店。按业主的指示，我们的分析将以 350 间客房为基础。

下表显示了广东省经筛选度假酒店的标准房平均面积、以及套房或行政楼层客房所占的比例：

广东省可比较度假酒店，客房设施概览

酒店	房间数	标准房面积		套房面积	套房所占比重
		(平方米)	套房数	(平方米)	%
东莞凯悦大酒店	350	47	34	90-300	10%
骏豪酒店	328	55	100	110 - 275	47%
长隆酒店	333	50	28	100	8%
索菲特御景湾酒店	268	40	33	100	14%
御温泉渡假村	65	30	18	-	28%
锦江温泉度假村	295	10-20	-	-	-
碧水湾温泉度假酒店	198	30	15	40-200	8%
广州南沙大酒店	320	46	-	48	0%

资料来源：浩华管理顾问公司

由于项目业主的目标是开发一座建筑面积达 50,000 平方米的国际 5 星级会议酒店，基于业主所计划的建筑面积的考虑，拟建酒店的标准房面积应为 50 平方米左右，同时套房面积为 100 平方米左右。所有客房均应该配备以下设施和服务：

- 可以步行出去的阳台或露台，可欣赏酒店对面的湖泊或高尔夫球场景观；
- 宽敞的 4 组件浴室，带独立淋浴设施。此外，目前在浴室设计上普遍流行一个趋势，即通过玻璃隔断或推拉门，将浴室与客房有机整合在一起（从硬件和视觉角度），但同时提供足够的私密空间，并确保能够吸收更多的自然光线。这种设计通常可以从视觉上扩大客房的空间面积。应注意，在一座度假酒店内，浴室设计通常是吸引“回头客”的一项重要特色。但是，马桶所在的位置应相对封闭；
- 每间房至少两部电话（一部设在卧室，另一部设在浴室）、一条电话线；
- 一张照明充足、宽敞、并且按照工学原理特别定制的写字桌和工作区域；
- 舒适的休息区域；
- 宽带网络接入；
- 冲泡茶、咖啡和烧热水的区域。
- 适度隐藏的小冰箱；
- 铺设木质或瓷砖地板；
- 保险箱；
- 在阳台上设置搁放毛巾和浴巾的架子，以免客人将它们挂在阳台的栏杆上（这可能损害拟建度假酒店的外观形象）；
- 层高至少为 2.8 米至 3.0 米。

基于我们所作的市场调研，我们估测，竞争市场中高档城市酒店大约 30%至 35%的客房为双床房间。在 4 星级酒店或度假酒店（通常获取更多的旅游团队客源）中此比例更高。为提升客房构成的灵活性，我们建议，拟建度假酒店应约有 70%的标准房设计为双床房间。而且，至少 20%的客房应配备连通门，以接待较大规模的家庭团体客人。

8.3 餐饮设施

下表显示了可比较度假酒店的餐饮设施：

可比较酒店餐饮设施概况，广东省

	骏豪酒店	长隆酒店	索菲特 御景湾酒店	御温泉 度假村	锦江温泉 度假村	碧水湾温泉 度假酒店
中餐厅	~200	420	168	~40	348	372
西餐厅	-	~300	-	~500	-	-
包厢	15	-	180	-	144	-
咖啡厅	100	~150	240	-	-	126
	30 + 2 间包 厢			-		
日本餐厅	厢	~200	-	-	-	-
露天烧烤	-	-	152	-	-	90
风味餐厅	-	-	49	-	50	130
	330 + 17 间 包厢					
总餐位数		~1070	789	~540	542	718
餐位数/客房*	~1.4	~3.2	2.9	1.8	2.7	2.2
酒吧	-	-	49	-	50	-
大堂吧	40	150-200	有	-	-	92
夜总会	有	~150	-	-	-	-
KTV 包房	5	-	有	-	-	87

资料来源：浩华管理顾问公司

可比较度假酒店每间客房均摊餐位数大约在 1.4 个至 3.2 个之间。

尽管项目地点所在的位置比较偏远，而且周围缺乏配套设施，但我们并不建议拟建酒店配备种类繁多的餐饮设施，主要考虑到其临时需求客源预期较少，且客房总量较小。我们认为，需求旺季期间，功能性会议设施与其它餐厅或公共区域实现空间共享，应能提升酒店的运营效率（只要不影响到餐厅的内在品质和设计概念）。尽管前往高尔夫球场和温泉设施的一日游游客可能产生一些额外的餐饮需求，但我们假设，此类设施内也将配备部分餐饮设施（与酒店无关）。

基于上述讨论，我们建议拟建酒店配备以下餐饮设施：

- 一个全日营业餐厅，设置约 160 个餐位（包括用餐高峰期额外配备的 20 至 30 个户外餐位）。早上供应种类丰富的、国际和亚洲风格的自助式早餐，晚间供应地中海风味的菜肴。该餐厅应设置一个户外/半户外就餐区域，日间为泳池畔的客人提供餐饮服务，晚间则作为一个“日落”酒吧，或周末举行自助烧烤晚会的场所；
- 一个 60 个餐位的中餐厅，配备 10 间内部连通的包厢，每间包厢可容纳大约 10 人。我们拜访的各家酒店经理人员均表示，中餐厅是酒店必备的餐饮设施；
- 一个大约 40 个餐位的大堂吧，与全日营业餐厅有机结合，并由该餐厅的厨房提供服务；
- 一个自助餐厅，设置少量餐位（10 个），主要提供外卖服务；
- 客房送餐服务。

拟建酒店餐饮设施建议

餐厅类型	座位数（个）
国际全日营业餐厅/咖啡厅	160
中餐厅（带包厢）	160
餐位数/客房数比值	1.6
酒廊/酒吧	40
总餐位数	360

资料来源：浩华管理顾问公司

只要设计布局容许，所有餐厅均应处于一个合适位置，以便直接欣赏湖景或高尔夫球场景观。此外，所有餐厅均应予以特别设计，以便在天气条件许可或需要加座的情况下，能够临时设置一个户外就餐区域。

8.4 会议和宴会设施

下表显示了现有可比较酒店的宴会和会议设施状况：

可比较度假酒店，宴会厅面积及构成比较

	客房数	总面积（平方米）	每间房面积（平方米）
东莞凯悦大酒店	350	861	2.5
骏豪酒店	328	404	1.2
长隆酒店	333	914	2.7
索菲特御景湾酒店	264	950	3.6
御温泉渡假村	65	404	6.2
锦江温泉度假村	208	343	1.6
碧水湾温泉度假酒店	198	391	2.0
广州南沙大酒店	320	900	2.8
平均	258	646	2.5

资料来源：浩华管理顾问公司

可比较度假酒店，会议室面积及构成比较

	会议室数量	总面积（平方米）	总容量	每间房面积
东莞凯悦大酒店	7	430	1.2	0.5
骏豪酒店	7	588	1.8	1.5
长隆酒店	11	860	2.6	0.9
索菲特御景湾酒店	14	1,409	5.3	1.5
御温泉渡假村	7	321*	4.9	0.8
锦江温泉度假村	5	455	2.2	1.3
碧水湾温泉度假酒店	7	514	2.6	1.3
广州南沙大酒店	5	520	1.7	0.6
平均	8	724	3.0	1.1

资料来源：浩华管理顾问公司

*根据每个人占用的面积为1.75平方米，计算得出的大致面积。

我们认为，宴会和会议设施应该成为拟建度假酒店的一个重要组成部分或特征，原因是，宴会和会议市场预计会成为拟建度假酒店在工作日和淡季期间的重要需求来源。

由于项目业主的目标是开发一座建筑面积达 50,000 平方米的国际 5 星级会议酒店，基于业主所计划的建筑面积的考虑，拟建酒店应配备以下会议设施，以将自身定位为一座较高档次的会议酒店。

拟建度假酒店，会议和宴会设施建议

设施类型	数量	面积（平方米）
宴会室（可分割为 3 个小厅）	1	1,000
多功能会议室（可分割为 2 个小厅）	1	600
会议室	3	200
董事会议室	3	150
合计	最少 8 间/最多 11 间	1,950 (比值为 5.6)

资料来源：浩华管理顾问公司

拟建酒店的会议设施达 1,950 平方米，较索菲特酒店的会议设施的 1,842 平方米为多。

宴会和会议设施不应给酒店其他休闲客源造成负面影响，因此，此类会议设施应设在一个独立的区域内。

宴会厅、会议室、秘书室和储藏室应设在同一个楼层，以尽可能方便会议的参加者，所有功能性会议室（只要结构和布局许可）都应该设置窗户以提供自然光线，同时，应配备遮光帘和隔音墙以方便会议时控制光线和隔离噪音。所有会议室都应配置独立的温控和调光设施，安装最高品质的隔音墙以确保会议不受干扰。会议室和分组讨论会议室应安装可按入图钉的墙板，用来悬挂图表、工作文件等，会议室内四周应该配备用作展示的挂轨。

会前的准备区域应足够宽敞，以支持会议设施如会前鸡尾酒会、茶歇及早餐等。并设有专用厨房供会议宴会之用，并提供到达宴会大厅和各个宴会小厅的直接送餐通道，任何宴会的专用厨房应该设在宴会大厅这一层。

8.5 店内 SPA/温泉设施

本章节，我们将重点论述一个国际水准的 Spa/温泉和理疗区域，并建议将其开发成为拟建度假酒店的一部分，专门为酒店客人提供服务。该区域应予以特别设计，以有效区别于当地其它自然温泉区域。

该 Spa/温泉设施应与拟建度假酒店有机结合，不仅可以延长酒店客人的平均逗留天数，更重要的是，还可以成为拟建度假酒店体验的一个重要组成部分，尤其是在冬季。由于大部分客源预期为国内旅客，我们认为该 Spa/温泉设施的重点（酒店内占地面积最大的区域）应是建立一个传统的温泉环境，并提供各种不同温度的温泉池、湿蒸和干蒸桑拿区、休息区和按摩区。

随着西式风格的 Spa 日益受到人们的青睐，我们认为拟建 Spa/温泉设施也应该融入一定量的西式 Spa 疗法。

我们对 Spa 设施建议如下：

- 8 至 10 间疗室，每间疗室内均设有小型浴室和更衣区域。这些设施的总面积大约在 30 平方米左右；
- Spa 酒廊区，供客人理疗前后休闲、放松使用。

此外，该 Spa/温泉设施还应同时吸纳传统 Spa 元素、以及与中医相关的新式创新疗法。因此，我们建议，Spa 菜单中应融入以下传统中医实践疗法：

- 资深老中医会诊；
- 中国草本疗法，加入中国草本的特效减肥疗法；
- 传统修身技术，如针灸拔火罐等；
- 各式“推拿”按摩，即中式穴位按摩；
- 中式治疗技法或哲理课程；
- 太极拳（和瑜伽）课程；
- 静坐课程。

8.6 休闲娱乐设施

由于项目业主的目标是开发一座建筑面积达 50,000 平方米的酒店，远远超过我方所建议酒店设施所需的建筑面积。基于业主所计划的建筑面积的考虑，拟建酒店在公共区域分布或娱乐设施的设计应更具弹性，更可增加酒店的市場能力。。

- 一个不规则的户外游泳池，拥有各种水域特征和奇特景观。该游泳池应设置浅水区，同时其应成为拟建度假酒店的一项重要特色，提供众多类型的设施和活动，如水上滑梯、瀑布、水上排球、浅水池和按摩池等。此外，该游泳池还应设置一个带遮蔽的阴凉区域；
- 一个专业健身房，配备最新的健身器材和体重训练区域；
- 2 个户外网球场；
- 游戏室，包括台球、乒乓球、麻将等；

- 带有标记的长距离的慢跑跑道和自然化的自行车道；
- 供团队建设活动使用的攀岩墙；
- 设置一个宽敞的户外活动区域，供团队建设活动使用；



- 一个儿童俱乐部，设有一个大约 75 平方米的室内区域，以及一个大约 200 到 250 平方米的户外游乐区域（部分区域设有凉亭）。此外，该区域内还应该设置一些可供短时间照看儿童使用的设施。

8.7 其他设施

此外，我们还建议拟建度假酒店配备以下设施：

- 一个面积大约在 30 平米左右的商务中心。我们建议此设施应尽可能与宴会厅位于同一楼层，以便能够为参加宴会的客人提供辅助性服务；
- 酒店礼品店，专门出售各种日常用品、期刊杂志以及酒店纪念品；
- 设置约 80 个停车位，专供酒店客人使用。此外，拟建酒店还应划定足够的区域可供旅游大巴、车辆和出租车停靠。

8.8 其他设计建议

- 许多酒店的公共区域、客房和浴室照明不足。为避免此缺憾，我们建议拟建酒店聘请一名灯光设计顾问担任此方面的专业顾问；

- 许多酒店另一个普遍的问题是储藏空间不足，不仅包括餐饮、布草和清洁供给的储藏空间，也包括会议设施的家具和设备的储藏空间，因此，我们建议，规划酒店的内部空间时应对此予以充分考虑，尽量配备充裕的储藏空间；
- 同样，我们建议在“礼宾部”旁设立一间宽敞的行李寄存房，避免由于空间不足而不得不将行李暂时寄存在酒店大堂，这也是目前许多酒店存在的通病；
- 其它经常在设计中疏忽、或空间规划过小的区域还包括员工更衣室、员工餐厅、送餐服务准备区域以及维修工作区。与我们对其他设施的建议一样，如果这些区域得以妥善设计和规划，酒店未来的运营将顺畅许多，经营效率有望大大提升，相应地赢利能力也会增强；
- 最后，我们建议酒店应避免使用耗费人力的装修材料，如在浴室内使用玻璃；同时应注意墙壁的色彩搭配，地毯和家具应尽量选用明亮的色彩，但又要防止显出污渍、烟印等。

总之，我们强烈建议拟建酒店聘请具有丰富酒店设计经验的建筑设计师参与本项目，以防止出现目前众多酒店中普遍存在的问题和缺陷。即使在短期内聘请此类设计师的费用高昂，我们仍相信一个功能实用、设计高效的方案能极大地提升拟建酒店在长期内的赢利能力。

9 预计使用率和平均房价水平

本章节，我们将为拟建度假酒店预测自 2010 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止的住宿率水平、市场分布和预期将实现的平均房价。

9.1 市场渗透率

我们采用了市场或“平等份额”渗透率分析方法，以测算拟建度假酒店住宿率水平。尽管市场整体住宿率是衡量酒店市场整体实力的参照指标，但市场中各个单体酒店的业绩表现肯定会高于或低于市场平均水平。渗透率分析有助于我们更准确地预测拟建度假酒店相对于竞争市场其他酒店的业绩表现。

这种分析方法需要我们全面了解那些影响顾客选择酒店的潜在因素。预测拟建酒店的相关业绩时，了解为什么顾客选择入住此酒店而非另一间酒店是关键的第一步；第二步是要对每座酒店内在固有的特征进行定量分析，并将它们与拟建酒店的特征进行对比。正是通过这方面的比较，我们可以确定拟建酒店在市场中的相对业绩定位。

平等市场份额分析是基于以下前提：假设其他所有因素都相同，则市场中各家酒店的客房所吸引的房晚需求量也将相同。任何不一致都是由于某一家假定酒店所拥有的有利特征较多或较少所引起的。

因此，如果某一个市场有 1,000 间客房，酒店 A 有 100 间客房，则它在该市场中的平等份额是 10%。如果该酒店市场总共获取了 250,000 间房晚，则酒店 A 在房晚需求方面的平等份额也是 10%，即它有望获取 25,000 间房晚。酒店 A 获取这 25,000 间房晚的能力将决定它对其市场平等份额的“渗透”水平。如果酒店 A 实际只获取了 20,000 间房晚，则其渗透率就是 80%（ $20,000/25,000$ ）。如果酒店 A 获取了 30,000 间房晚，则它的渗透率就是 120%（ $30,000 / 25,000$ ）。

为了更好地了解竞争市场各酒店的业绩特征，我们不仅对各酒店获取的房晚需求总量采取了“平等市场份额分析”法，同时，对于它们在各需求市场实现的渗透率水平也采取了此分析方法。

高尔夫需求

我们认为，前往现有的及附近高尔夫球场打球的客人可望成为拟建酒店的重要需求来源之一。

商务需求

包括来自附近的经济开发内工厂的商务需求。我们认为，清远酒店也应能获取部分此类商务需求。

休闲旅游需求

包括来自珠江三角洲地区和香港的国内休闲旅游需求。在预测休闲旅游需求的增长情况时，我们也考虑了新开业酒店所带来的需求客源。

我们认为，拟建度假酒店可能会与广东省内经筛选的可比较度假酒店竞争此部分需求客源。

室内会议需求

所有可资比较的度假酒店均获取了大量国内会议需求。但是，相对于珠江三角洲地区的可比较度假酒店，位于广州和深圳的酒店通常获取了更高比例的较高收益会议需求。我们认为，拟建度假酒店可能将与珠江三角洲地区的可比较度假酒店形成竞争。

其他需求

其他需求包括政府需求、长住客和临时客源需求。拟建酒店不太可能获取大量长住客和临时客源需求，预期政府相关需求可望成为此市场的主要需求来源。

9.2 高尔夫需求

我们预测，拟建酒店的高尔夫需求可能来自同一开发项目中的高尔夫球场。根据项目业主所提供的历史数据，2004年，狮子湖高尔夫球场的球局达到了 39,252 场次。但是，我们无法获知 2005 年的数据，主要由于当年该球场的所有权和管辖权发生了变更。据统计数据显示，2006 年，该球场的高尔夫球局为 32,028 场次。有住宿需求的高尔夫球客约占高尔夫客人总数的 10%，他们通常入住在市区酒店或附近别墅。

拟建酒店所在的整体开发项目内还将增建一个 18 洞的高尔夫球场，加上原有的 18 洞球场，相当于其拥有一个 36 洞的高尔夫球场。新的 18 洞高尔夫球场计划近期动工，预期将于 2008 年底或 2009 年初投入运营。

下表显示了 2004 年和 2006 年狮子湖高尔夫球会的球局场次及所需的房晚数量：

高尔夫球局场次与所需房晚数量之间的比值

	高尔夫球局场次	增长率	预期房晚需求总量	高尔夫球局场次与所需房晚数比值	预期日房晚需求量
2004	39,252		3,925	10%	11
2005*	-	-	-	-	-
2006	32,028	-18%	3,203	10%	9

*备注：项目业主未提供 2005 年的数据

资料来源：浩华管理顾问公司

在预测未来潜在的高尔夫需求时，我们做了以下假设：

- 我们认为，随着狮子湖高尔夫球场的扩建（至 2008 年底将增至 36 洞），其获取的球局场次有望大幅增长；
- 此外，拟建项目的品质、预期新增的辅助配套设施（如国际水准的酒店和温泉设施），加上便利的交通，应有助于吸引更多的高尔夫客人逗留此地。

下表中，我们预测了狮子湖高尔夫球场球局场次的增长水平以及相应的房晚需求量：

拟建酒店，高尔夫需求获取总量

	高尔夫球局场次	增长率	预期房晚需求总量	房晚需求量与高尔夫球局场次比值	预期日平均获取房晚需求总量
2006	32,028		3,203	10%	9
2007	32,028	0%	3,843	12%	11
2008	36,832	15%	4,420	12%	12
2009	43,462	18%	6,519	15%	18
2010	49,981	15%	7,497	15%	21
2011	54,979	10%	8,247	15%	23
2012	60,477	10%	9,072	15%	25
2013	65,316	8%	9,797	15%	27
2014	68,581	5%	10,287	15%	28

资料来源：浩华管理顾问公司

9.3 商务需求

我们预测，拟建酒店的商务需求可能来自附近的经济开发区——清远生态经济开发区。目前，清远地区尚不具备可确定或可量化的商务需求市场。但是，我们认为，随着该地区不断吸纳新的投资，并逐步发展成为一个较成熟的工业制造区（类似于花都、广州、深圳和东莞），其商务需求市场应能够持续增长。

为了量化清远的商务需求，我们分析了其附近城市较发达酒店市场的商务需求状况，并确定了其年出口额与商务房晚需求量之间的内在联系，即其比值。下表概括了我们的分析结果：

出口额和商务需求量之间的比值，广东省主要城市，2006 年

市场	出口额 (10 亿美元)	年获取房晚需求 总量	年获取商务需求 总量	商务需求与出口额之间的 比值
广州	192	1,309,948	628,775	0.00033%
深圳	63	885,885	558,089	0.00089%
东莞	36	669,198	468,439	0.00130%
花都	0.52	187,063	56,119	0.01080%

资料来源：浩华管理顾问公司

值得关注的是，各市场的出口额与商务需求和出口额之间的比值成反比。尽管广州的出口额最大，但其商务需求和出口额之间的比值却最小，而花都的出口额最低，但其商务需求和出口额之间的比值却最高。

这可能归因于广州和深圳均属工业化程度较高的市场，其支柱产业主要由高单价的重工业组成，如重型机械、车辆和化工等。但是，东莞和花都的支柱产业则主要由 IT 和轻工业组成，包括纺织、皮毛、珠宝等单价相对较低的产业。假设出口一批产品（无论产品类型）能够产生一定量的房晚需求，则东莞和花都酒店市场有可能获取更多的商务房晚需求，从而导致其商务需求与出口额之间的比值增加。

对于拟建酒店，鉴于其北面与清远直接相连，我们应用了花都酒店市场的比值（0.108），以预测 2003 年至 2006 年清远所产生的商务需求量：

清远的商务需求量预测，2003 年至 2006 年

	出口额 (10 亿美元)	增长率%	商务需求与出口额之间 比值	预期年获取商务需求 总量
2003	0.031	-	0.0108%	3,346
2004	0.053	71%	0.0108%	5,720
2005	0.093	75%	0.0108%	10,037
2006	0.118	27%	0.0108%	12,735

资料来源：浩华管理顾问公司

作为验证，我们以 2006 年数据为例。该年，清远 4 星级酒店获取了约 181,000 个房晚需求（基于市场日供给总量为 711 个房晚，住宿率水平预计为 70%），其中，大约 15%到 20%（即每天大约 50 到 70 个房晚）的房晚需求来自较高收益的商务旅客（预计将成为拟建酒店的目标客

源)。这符合我们所预测的 2007 年清远酒店每天可能获取的商务需求量（基于出口额计算得出其日房晚需求量为 52 个房晚）。

因此，我们预测，未来数年中，商务需求市场可望稳步增长，理由如下：

- 当地政府采取积极措施以加快清远的城市化和工业化进程，预期商务需求可望持续增长；
- 大部分商务需求与当地政府的投资洽谈和接待活动、实地考察、项目管理以及技术人员和项目经理有关。

下表中，我们预测了清远酒店市场的商务需求增长趋势：

清远酒店市场，预期商务需求增长趋势

	增长率	日平均获取商务需求量
2007	50%	52
2008	45%	76
2009	40%	106
2010	30%	138
2011	25%	173
2012	15%	199
2013	10%	218
2014	8%	236

资料来源：浩华管理顾问公司

我们预计，拟建酒店有望获取一定量的商务需求，主要基于以下积极因素的支持：

- 拟建酒店的国际品牌；
- 拟建酒店的较高品质。

但是，另一方面，我们预计拟建度假酒店所获取的商务需求量可能低于其市场平等份额，理由是：

- 其以度假功能为主；
- 距离清远市中心相对较远（相对于新开业的清远索菲特大酒店而言）。

基于上述因素，我们预测拟建度假酒店在商务市场可望实现以下渗透率水平，并相应获取以下房晚需求：

拟建度假酒店，商务市场预期渗透率水平和获取需求量

	市场日均商务需求量	市场平等份额	商务市场渗透率	日均获取商务需求量
2010	138	53	35%	18
2011	173	66	40%	26
2012	199	76	45%	34
2013	218	83	45%	37
2014	236	90	45%	40

资料来源：浩华管理顾问公司

9.4 休闲旅游需求

我们预计，拟建度假酒店可能难以获取任何重要的国际休闲旅游客源，理由如下：

- 清远缺乏独特的、具有国际品质的旅游景点；
- 广东地区的国际休闲旅游需求十分有限。

来自广东省与香港的国内休闲客源是清远休闲旅游市场的主要来源，并有可能成为拟建度假酒店最重要的目标客源市场。

我们预计，拟建度假酒店的主要竞争对手应位于珠三角地区。因此，我们挑选了此区域部分可资比较的度假酒店作为拟建度假酒店的竞争对手，具体请参阅第 9 章节。

下表鉴定了 2006 年经筛选的可比较度假酒店每天所获取的休闲旅游需求量：

可比较度假酒店市场，日平均获取休闲旅游需求量，2006 年

	日供客房量	住宿率	休闲旅游需求所占份额	日平均获取休闲旅游需求量
可比较度假酒店市场	2,710	75%	15%	327

资料来源：浩华管理顾问公司

下表中，我们预测了可比较度假酒店市场的休闲旅游需求增长趋势：

可比较度假酒店市场，预期休闲旅游需求增长趋势

	增长率	日平均获取休闲旅游需求量
2006	12%	327
2007	15%	376
2008	15%	433
2009	15%	498
2010	15%	573
2011	15%	658
2012	10%	724
2013	8%	782
2014	8%	845

资料来源：浩华管理顾问公司

但是，应注意，旅游散客市场的季节性极强，主要局限于周末、国家公共假期及学校寒暑假期间。预计此类客源大多是夫妇或者家庭团体客源。

此外，我们预计，休闲旅游市场可能还包括各类休闲旅游团体、政府商务客源及社会团体。我们预测，在工作日和周末期间，休闲旅游团体应该会成为拟建度假酒店的一个重要的辅助客源市场。此类客源应会欣赏拟建酒店的怡人景观、度假氛围（低楼层的建筑布局）、众多类型的休闲娱乐设施，以及整体开发项目所营造的目的地概念和全方位的生活配套设施。

基于上述因素，我们预测拟建度假酒店在休闲旅游市场可望实现以下渗透率水平，并相应获取以下房晚需求：

拟建度假酒店，休闲旅游市场预期渗透率水平和获取需求量

	需求市场平等份额	休闲旅游市场渗透率	日平均获取休闲旅游需求量
2010	43	115%	50
2011	50	120%	60
2012	55	125%	69
2013	59	125%	74
2014	64	125%	80

资料来源：浩华管理顾问公司

9.5 室内会议需求

2006 年，室内会议需求约占珠三角地区可比较度假酒店市场需求总量的 10%。下表鉴定了 2006 年可比较度假酒店市场日均获取的室内会议需求量：

可比较度假酒店市场，日平均获取室内会议需求量，2006 年

	日供客房量	住宿率	室内会议需求 所占份额	日平均获取 室内会议需求量
可比较度假酒店市场	2,710	75%	10%	218

资料来源：浩华管理顾问公司

9.5.1 可比较度假酒店会议需求预测

近年来，广州、东莞和深圳等地的商业公司经常举办各类商务会议、培训、研讨会和产品发布会，使市场对会议设施的需求不断增多，从而促进会议需求市场迅猛增长。为了吸引会议和奖励旅游团体，广东省内越来越多新开业的国际品牌酒店和度假村配备了类型广泛的高品质会议设施。我们认为，随着商务活动不断增多，室内会议市场可望持续增长。

下表中，我们预测了广东可比较度假酒店市场的会议需求增长趋势：

可比较度假酒店市场，预期会议需求增长趋势

	增长率	日平均获取会议需求量
2006	12%	218
2007	12%	244
2008	12%	274
2009	10%	301
2010	10%	331
2011	10%	364
2012	10%	401
2013	8%	433
2014	8%	468

资料来源：浩华管理顾问公司

9.5.2 室内会议市场渗透率

实际上，清远历史悠久，旅游景点众多，气候温和，且环境未被污染，因此，其具备了成为一个理想会议目的地的良好特征。但是，目前，该地区的会议基础设施不足，再加上缺乏休闲娱乐设施，从而阻碍了其会议市场的增长。我们认为，随着该地区的持续开发，以及其他相关基础设施的不断改善，从长期来看，其会议市场有望持续增长，并吸引更多区域性和国际会议客源前来，但在未来数年中，此会议市场仍不太可能经历任何大幅增长。

我们建议拟建酒店应配备一定数量的会议设施，但是，由于项目周边环境不够发达，再加上项目地点距离清远市区相对较远，拟建酒店可能难以获取相当于其市场平等份额的会议需求。另一方面，我们认为，新的索菲特大酒店（计划于 2007 年 5 月开业）在此市场上应能取得强劲的业绩水平，主要考虑到其相当大规模的会议设施，及其位于清远市区的地理位置。

基于上述因素，预计拟建度假酒店在室内会议市场有望实现以下渗透率水平，并获取相应的房晚需求：

拟建度假酒店，室内会议市场预期渗透率水平和获取需求量

	需求市场平等份额	室内会议市场渗透率	日平均获取室内会议需求量
2010	25	70%	14
2011	28	75%	17
2012	30	85%	20
2013	33	85%	21
2014	36	85%	23

资料来源：浩华管理顾问公司

9.6 其他需求

其他需求包括政府需求、长住客和临时客源需求。我们认为，在项目预测期间，清远酒店市场的经济规模尚不足以产生一定量的长住客需求。因此，拟建酒店不太可能获取大量长住客和临时客源需求，预期政府相关客源将成为拟建酒店在此市场的主要需求客源。

鉴于其他需求在花都区酒店市场（位于项目地点南面）需求总量中所占比例为 5%至 6%，我们假设，其他需求在清远酒店市场需求总量中所占的比例也大约在 6%左右。

9.7 预期使用率水平总结

我们预测，稳定经营年份拟建度假酒店的需求市场构成如下表所示：

拟建度假酒店，稳定经营年份需求市场构成，2014年

	预期年均需求量	所占份额
商务需求	40	22%
休闲旅游需求	80	44%
室内会议需求	23	13%
高尔夫需求	28	16%
其他需求	9	5%
合计	181	100%

资料来源：浩华管理顾问公司

下表鉴定了 2010 年至 2014 年拟建度假酒店的预期客房住宿率水平：

拟建度假酒店，客房住宿率水平预测，2010年至2014年

	预期年均需求量	客房住宿率
2010	39,360	31%
2011	48,020	38%
2012	56,390	44%
2013	61,300	48%
2014	66,100	52%

资料来源：浩华管理顾问公司

我们假设，自 2015 年以后，拟建度假酒店的住宿率水平将保持与 2014 年（稳定经营年份）相同的水平。我们认为，此住宿率水平预测是合理的，并有望在长期内保持稳定。同时，我们还假设，2015 年以后，市场的需求增长和供给增长将保持一致。

9.8 平均房价预测

为了预测拟建度假酒店的平均房价，我们主要考虑了以下因素：

- 东莞、广州及深圳酒店市场目前所能够实现平均房价水平；
- 广东其它可比较度假酒店在各需求市场目前所能够实现平均房价水平；
- 拟建度假酒店在各需求市场预期将获取的平均房价潜力。

我们的研究表明，经筛选的可比较度假酒店在各需求市场实现的平均房价范围如下表所示：

平均房价范围，可比较酒店，2006 年

市场	可比较酒店房价范围（人民币）	平均水平
商务需求	540-1,100	820
休闲旅游需求	300-1,000	650
室内会议需求	380-620	500
其他需求	350-800	575
高尔夫需求	480-980	730

其他市场包括临时需求客源、长住客和政府客源

资料来源：浩华管理顾问公司

与其他市场相比，商务市场通常对价格较不敏感，因此其贡献的平均房价水平最高。我们的分析表明，广州和深圳的中高档酒店在商务市场实现的平均房价最低为人民币 540 元，最高为人民币 1,000 元。其中值得一提的是广州的酒店，由于 4 月和 10 月交易会期间商务客源仍会出行，因此其平均房价水平受到这两个需求高峰的影响。在上述这两个月内，广州的中高档酒店的平均房价通常会实现 60%至 100%的增长。

休闲旅游市场贡献的平均房价水平仅次于商务市场。一般来说，此类客源市场贡献的房价水平主要取决于国际和国内客源的构成比例，大体在人民币 300 元至 900 元之间变化。相比而言，旅游团体市场贡献的平均房价水平则低得多，大约在人民币 270 元至 430 元之间。休闲旅游市场贡献的平均房价通常不太会受上述会议需求高峰的影响。

室内会议市场通常可以为广州和深圳酒店市场贡献较高的平均房价，但是，达不到交易会期间所实现的高房价水平（交易会期间，酒店获取的大部分需求均与会议有关，因此可以实现非常高的平均房价）。造成这一情形的原因，可能是因为交易会期间酒店划分客源的方式不同（许多客人可能被划归为商务客源而不是会议客源），但这同时也说明，酒店全年获取的室内会议需求对价格仍较为敏感。广州和深圳酒店市场在会议市场实现的平均房价在人民币 380 元至人民币 620 元之间。

我们预测拟建度假酒店在稳定经营年份实现的平均房价水平如下：

拟建度假酒店，各市场平均房价水平预测（以 2006 年人民币价值为准）

市场	预计平均房价 (人民币)	占总需求的比重	平均房价贡献 (人民币)
商务需求	670	22%	150
休闲旅游需求	610	44%	270
室内会议需求	550	13%	70
长住客需求	700	16%	109
高尔夫需求	600	5%	30
其他需求			629

资料来源：浩华管理顾问公司

下表显示了 2006 年拟建度假酒店与广州酒店竞争市场在平均房价方面的比较。预计拟建度假酒店的平均房价水平可能略低于骏豪酒店和长隆酒店，但高于碧水湾温泉假日酒店和珠海海泉湾大酒店，如下表所示：

平均房价水平比较，2006 年

	平均房价 (人民币)
御温泉渡假村	900
索菲特御景湾酒店	720
长隆酒店	700
拟建度假酒店	629
骏豪酒店	600
海泉湾大酒店	500
碧水湾温泉度假酒店	450
锦江温泉度假村	400

资料来源：浩华管理顾问公司

为了预测拟建度假酒店在预测期间的平均房价，我们假设拟建酒店将在运营三年后进入稳定经营年份。这是因为，酒店通常需要在开业头几年提供折扣以吸引客源。因此，为了计算拟建度假酒店在开业年份的平均房价，我们以稳定年份的平均房价为基础，在开业头一、两年应用了一定的房价折扣。此外，应注意，我们所预测的平均房价当中已包括 15% 的服务费收入。

拟建度假酒店，平均房价水平预测，2010年至2014年

年份	平均房价（人民币）	折扣率%	考虑通胀率后的平均房价
2010	566	10%	637
2011	598	5%	693
2012	629	0%	751
2013	629	0%	774
2014	629	0%	797
年均增长率			5.7%

资料来源：浩华管理顾问公司

备注：假设通货膨胀率为3%

9.9 结论

基于拟建度假酒店的住宿率和平均房价预测，其平均每间房收益测算如下：

拟建度假酒店，每间房平均收益预测，2010年至2014年

年份	客房住宿率	考虑通胀后的 平均房价（人民币）	考虑通胀后的平均每 间房收益（人民币）
2010	31%	637	196
2011	38%	693	261
2012	44%	751	332
2013	48%	774	371
2014	52%	797	412
年均增长率		5.7%	20.4%

资料来源：浩华管理顾问公司

备注：假设通货膨胀率为3%

10 营运现金流量预测

我们为拟建酒店准备了自 2010 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日为止 10 年的收入和费用预测（以考虑通胀率后的人民币价值为基准）。这些现金流预测可以参阅本报告结尾的附件。我们对现金流量的预测主要基于以下分析：

- 对广东可比较酒店目前经营业绩的分析；
- 参考浩华《2005 年中国饭店业务统计》中有关营运的数据；
- 与广东的酒店总经理们就该市场运营问题所进行的探讨。

我们并不能保证报告里所体现的预期经营和财务测算一定会实现，也不暗示或有意做出任何保证。但是，根据拟建酒店的特征、位置及预期所处的竞争地位，同时注重持续推行积极的管理和市场策略，并有效控制各项成本和费用，我们认为，这些预测应该是合理的。

以下章节主要说明我们所作的预期财务分析。除非特别指出，下文中的所有数据均以 2005 年的人民币价值为基准，同时体现了拟建酒店在稳定经营年（第 5 年）的各项业绩指标。

10.1 通胀率假设

除了前面章节中我们对平均房价的预测，所有收入和费用预测（包括实际增长率预测）均适用于我们所假设的的通胀率（3%）。

10.2 固定和变动成本分析

我们所作的现金流预测主要基于拟建酒店的固定和变动经营成本按以下比例执行。由于固定成本的存在，预计拟建酒店在住宿率低迷期间的利润率也可能较低。

下表显示了我们针对酒店损益表中所列各项费用的固定和变动比例所作的假设：

固定和变动费用比例假设

费用	固定	变动
客房 – 工资	70%	30%
客房 – 其他费用	25%	75%
餐饮 – 工资	70%	30%
餐饮 – 其他费用	60%	40%
电话部门	30%	70%
小型营业部门开支	55%	45%
行政及一般开支 – 工资	90%	10%
行政及一般开支 – 其他费用	60%	40%
市场 – 工资	90%	10%
市场 – 其他费用	70%	30%
物业运营和维保 – 工资	90%	10%
物业运营和维保 – 其他费用	60%	40%
能源	75%	25%

资料来源：浩华管理顾问公司

10.3 定义

我们在营运现金流量预测中所列的各项收入和费用定义如下：

- 客房人工费用包括客房部员工、前台和一般服务人员的工资成本和相关福利支出。
- 客房部其他费用包括客人和纸张供给、佣金、洗衣、布草、干洗及其他维护客房和公共区域所需的成本。
- 餐饮收入包括来自所有餐饮场所、酒廊、送餐服务和宴会经营的收入。
- 餐饮部其他费用包括瓷器、玻璃器皿、银器、布草、存货、制服、印刷、文具等各项支出及其他开支。
- 小型营运部门收入包括来自电信、客衣洗涤、健身俱乐部等部门的销售收入。这些部门的费用包括人员工资和相关费用、销售成本及其他开支。
- 租金和其他收入包括商业场地租金（含转让）及未列在其他任何部门所得的各项收入。
- 行政及后勤部门开支包括行政及后勤人员的工资、信用卡转账手续费、一般责任险、数据处理费用、会计和法律顾问费及其他运营开支。

- 市场推广费用包括营销人员的工资成本、广告、促销、公关活动所需的成本及其他开支。
- 能源费用包括电、燃料、水和废物处理的成本。
- 物业营运和维保其他费用包括维保人员工资、维保服务外包所需的费用、以及维护和保养酒店所需的各项物资成本。

10.4 营运现金流量预测假设

我们预测，稳定经营年份拟建酒店各项收入及费用如下表所示，同时还包括广东省可比较中高档酒店的财务指标：

筑龙网www.zhulong.com

拟建酒店项目各项财务指标假设，稳定经营年份

		可比较酒店指标范围	拟建酒店
客房			
人工费用	每一住客房	RMB 32-46	RMB 40
其他费用	客房收入的%	8-13%	10%
餐饮			
食品收入	总额（千元）	RMB 120-250	RMB 150
饮品收入	总额（千元）	8 – 20%	13%
其他餐饮收入	餐饮收入的%	2-12%	8%
食品成本	食品收入的%	32-36%	34%
饮品成本	饮品收入的%	17-22%	22%
人工成本	餐饮收入的%	18-25%	20%
其他成本	餐饮收入的%	8-20%	12%
Spa 及健身房			
Spa 收入	每一住客房	RMB 20 -80	RMB 50
Spa 成本	Spa 收入的%	50-70%	50%
小型营业部门			
收入	每一住客房	RMB 25-70	RMB 30
开支	小型营业部门收入的%	40-52%	40%
租金及其他收入			
收入	占客房收入的%	1.4 - 12%	2%
行政及后勤			
人工	总额（千元）	RMB 1,500-5,000	RMB 3,500
其他开支	总收入的%	2– 5%	2.5%
市场推广			
人工	总额（千元）	RMB 500-1000	RMB 900
其他开支	占总收入的%	1 – 4%	3%
物业营运维保			
人工	每间房（千元）	RMB 800-1,300	RMB 950
其他开支	总收入的%	1-4%	2%
其他费用			
能源	每天每间房（千元）	RMB 70-107	RMB 70
其他固定费用	占总收入的%	1-2%	1%
资本重置储备	占总收入的%	1-4%-	1-4%
基本管理费	总收入的%	-	2%
奖金	营业利润的%	-	8%

资料来源：浩华管理顾问公司

10.5 利息、税收、折旧和偿债前的收益

2010 年至 2019 年，拟建度假酒店扣除利息、税收、折旧和偿债前的收益（息税前收益）如下表概览（同时以总金额和占总收入的百分比体现）：

拟建度假酒店，息税前收益预测，2010 年至 2019 年

年份	总收入 (人民币：千元)	息税前收益 (人民币：千元)	息税前收益 占总收入比例
2010	38,362	2,638	6.9%
2011	50,047	9,232	18.4%
2012	62,759	16,391	26.1%
2013	70,270	19,665	28.0%
2014	78,046	23,706	30.4%
2015	80,387	24,417	30.4%
2016	82,799	25,150	30.4%
2017	85,283	25,905	30.4%
2018	87,841	26,682	30.4%
2019	90,477	27,482	30.4%

资料来源：浩华管理顾问公司

11 投资分析

我们对拟建度假酒店的投资回报分析主要基于以下重要项目成本假设：

拟建度假酒店，项目成本假设

建造费用

单元	350
总建筑面积（平方米）	50,000
造价（美元/每平方米）	1,075
合计（美元）	53,750,000
合计（人民币）	446,125,000

顾问费用

合计（美元）	4,300,000
合计（人民币）	35,690,000

开业前费用、运营设施和设备以及运营资金

合计（美元）	3,868,986
合计（人民币）	32,112,583

总开发成本

美元	61,918,986
人民币	513,927,583
美元/每间房	176,911
人民币/每间房	1,468,365

资料来源：浩华管理顾问公司

*总建筑面积 50,000 平方米由业主提供

我们项目建造费用的假设是按业主所指示的酒店总建筑面积 50,000 平方米为基础。

我们对项目建造费用的估测是基于威灵谢公司（Davis Langdon & Seah International - DLS）公布的酒店行业标准造价统计信息（《2006 年中国和香港酒店行业造价信息统计手册》）。该手册提供了在北京、上海和广州/深圳等城市开发 3 星和 5 星级酒店的造价预测（包括家具、固定装置和设备成本）。

根据威灵谢公司（DLS）2006 年第 4 季度公布的造价信息（包括项目前期费用、各种意外支出、以及固定装置、家具和设施设备成本），在广州和深圳开发高档酒店的标准造价为每

平方米 1,075 美元。但是，为了更好地测算项目造价及费用，我们强烈建议项目业主待项目初步设计图纸确定后，委托一家专业的测量公司对拟建酒店的开发成本进行精确计算。



筑龙网 www.zhulong.com

		2010		2011		2012		2013		2014	
		数额	比率								
		AMOUNT	RATIO								
Rooms	客房数	350		350		350		350		350	
Occupancy %	住宿率	31%		38%		44%		48%		52%	
Average Room Rate	平均房价	637		693		751		774		797	
REVENUES	部门收入										
ROOMS	客房	25,842	67.4%	34,278	68.5%	43,642	69.5%	48,866	69.5%	54,273	69.5%
FOOD AND BEVERAGE	餐饮	8,353	21.8%	10,496	21.0%	12,696	20.2%	14,215	20.2%	15,788	20.2%
SPA & HEALTH CLUB	SPA/健身部门	2,281	5.9%	2,867	5.7%	3,468	5.5%	3,883	5.5%	4,312	5.5%
TELECOMMUNICATIONS	电话部门	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
MINOR OPERATED DEPARTMENTS	小型营业部门	1,369	3.6%	1,720	3.4%	2,081	3.3%	2,330	3.3%	2,587	3.3%
RENTALS & OTHER INCOME	租金及其他(净)	517	1.3%	686	1.4%	873	1.4%	977	1.4%	1,085	1.4%
TOTAL	合计	38,362	100%	50,047	100%	62,759	100%	70,270	100%	78,046	100%
DEPARTMENTAL COSTS AND EXPENSES	部门成本费用										
ROOMS	客房	6,052	23.4%	6,846	20.0%	7,661	17.6%	8,259	16.9%	8,877	16.4%
FOOD AND BEVERAGE	餐饮	6,399	76.6%	7,367	70.2%	8,361	65.9%	9,078	63.9%	9,821	62.2%
SPA & HEALTH CLUB	SPA/健身部门	1,141	50.0%	1,433	50.0%	1,734	50.0%	1,941	50.0%	2,156	50.0%
MINOR OPERATED DEPARTMENTS	小型营业部门	548	40.0%	688	40.0%	832	40.0%	932	40.0%	1,035	40.0%
TOTAL	合计	14,139	36.9%	16,334	32.6%	18,587	29.6%	20,210	28.8%	21,889	28.0%
DEPARTMENTAL PROFIT (LOSS)	营业利润(亏损)	24,223	63.1%	33,713	67.4%	44,172	70.4%	50,060	71.2%	56,157	72.0%
UNDISTRIBUTED OPER. EXPENSES	未分配经营开支										
ADMINISTRATIVE AND GENERAL	行政及一般开支	5,346	13.9%	5,655	11.3%	5,972	9.5%	6,241	8.9%	6,518	8.4%
MARKETING	市场营销费用	2,829	7.4%	3,012	6.0%	3,200	5.1%	3,355	4.8%	3,516	4.5%
PROPERTY OPER. & MAINTENANCE	物业营运及保养	2,219	5.8%	2,375	4.7%	2,536	4.0%	2,666	3.8%	2,800	3.6%
ENERGY COSTS	能源成本	9,318	24.3%	9,948	19.9%	10,594	16.9%	11,122	15.8%	11,668	15.0%
BASE MANAGEMENT FEE	基本管理费	767	2.0%	1,001	2.0%	1,255	2.0%	1,405	2.0%	1,561	2.0%
TOTAL	合计	20,480	53.4%	21,991	43.9%	23,558	37.5%	24,790	35.3%	26,063	33.4%
INCOME BEFORE FIXED CHARGES	扣除固定费用前收入	3,743	9.8%	11,721	23.4%	20,614	32.8%	25,270	36.0%	30,094	38.6%
FIXED CHARGES	固定费用										
INCENTIVE FEE	奖励金	299	0.8%	938	1.9%	1,649	2.6%	2,022	2.9%	2,408	3.1%
PROPERTY TAXES	房产税	38	0.1%	50	0.1%	63	0.1%	70	0.1%	78	0.1%
PROPERTY INSURANCE	房产保险	384	1.0%	500	1.0%	628	1.0%	703	1.0%	780	1.0%
FF&E RESERVE	资本重置储备	384	1.0%	1,001	2.0%	1,883	3.0%	2,811	4.0%	3,122	4.0%
TOTAL	合计	1,105	2.9%	2,489	5.0%	4,222	6.7%	5,605	8.0%	6,388	8.2%
EARNINGS BEFORE INTEREST, TAXES, DEPRECIATION & AMORTISATION	利息、所得税、折旧和摊销前的收益	2,638	6.9%	9,232	18.4%	16,391	26.1%	19,665	28.0%	23,706	30.4%

		2015	2016	2017	2018	2019
		数额	数额	数额	数额	数额
		AMOUNT	AMOUNT	AMOUNT	AMOUNT	AMOUNT
		350	350	350	350	350
		52%	52%	52%	52%	52%
		821	846	871	897	924
		55,901	57,578	59,305	61,084	62,917
		16,262	16,750	17,252	17,770	18,303
		4,442	4,575	4,712	4,854	4,999
		0	0	0	0	0
		2,665	2,745	2,827	2,912	2,999
		1,118	1,152	1,186	1,222	1,258
TOTAL	合计	80,387	82,799	85,283	87,841	90,477
		9,143	9,418	9,700	9,991	10,291
		10,115	10,419	10,731	11,053	11,385
		2,221	2,287	2,356	2,427	2,500
		1,066	1,098	1,131	1,165	1,200
TOTAL	合计	22,546	23,222	23,919	24,636	25,375
DEPARTMENTAL PROFIT (LOSS)	营业利润(亏损)	57,842	59,577	61,364	63,205	65,101
		6,713	6,915	7,122	7,336	7,556
		3,621	3,730	3,842	3,957	4,076
		2,884	2,971	3,060	3,152	3,246
		12,018	12,379	12,750	13,132	13,526
		1,608	1,656	1,706	1,757	1,810
TOTAL	合计	26,845	27,650	28,480	29,334	30,214
INCOME BEFORE FIXED CHARGES	扣除固定费用前收入	30,997	31,927	32,885	33,871	34,887
		2,480	2,554	2,631	2,710	2,791
		80	83	85	88	90
		804	828	853	878	905
		3,215	3,312	3,411	3,514	3,619
TOTAL	合计	6,580	6,777	6,980	7,190	7,405
EARNINGS BEFORE INTEREST, TAXES, DEPRECIATION & AMORTISATION	利息、所得税、折旧和摊销前的收益	24,417	25,150	25,905	26,682	27,482

NOTES:

1. PERCENTAGES OF DEPARTMENTAL EXPENSES ARE TO DEPARTMENTAL REVENUES; ALL OTHER PERCENTAGES ARE TO TOTAL REVENUE.
2. THE COMMENTS AND ASSUMPTIONS CONTAINED IN THIS REPORT ARE AN INTEGRAL PART OF THIS ESTIMATED STATEMENT.
3. TOTALS MAY NOT ADD DUE TO ROUNDING.

- 1 部门开支是估其部门收入的百分比, 其他百分比是与估总收入作比较。
- 2 本报告书内的意见及假设构成预算的一部份。
- 3 因四捨五入, 合计数字未必是数字总和。