



马尔代夫酒店开发项目 商业计划书案例

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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

目 录

第一章 摘要.....	1
第二章 公司基本情况.....	1
第一节 公司介绍.....	1
第二节 主要管理人员.....	1
第三章 整体背景分析.....	1
第一节 政策背景.....	1
第二节 经济背景.....	2
第三节 社会背景.....	2
第四章 项目市场分析.....	2
第一节 马尔代夫旅游产业基本情况.....	2
第二节 周边岛屿发展.....	3
第三节 项目 SWOT 分析.....	4
第四节 原辅材料方案.....	4
第五节 动力供应方案.....	4
第五章 区位条件分析.....	5
第一节 区位概况.....	5
第二节 政治环境.....	5
第三节 金融环境.....	6
第四节 社会文化环境.....	6
第五节 基础设施状况.....	7
第六节 棕榈岛区位概况.....	7
第六章 项目定位分析.....	7
第一节 目标定位.....	7
第二节 功能定位.....	7
第三节 客群定位.....	7
第四节 产品定位.....	7
第七章 建设方案.....	7
第一节 建设目标.....	7
第二节 平面布局.....	7
第三节 建筑设计.....	8
第八章 运营方案.....	8
第一节 管理方案.....	8
第二节 营销方案.....	8
第三节 盈利方案.....	8
第九章 项目发展规划.....	9
第一节 项目发展各阶段.....	9
第二节 各阶段性目标.....	9
第十章 项目投融资方案.....	9
第一节 项目投资方案.....	9
第二节 项目融资方案.....	10
第十一章 财务预测及资金推出.....	10
第一节 财务测算.....	10

第二节 资金退出.....	12
第十二章 风险分析及控制.....	12
第一节 项目风险分析.....	12
第二节 风险规避措施.....	12

第一章 摘要

第二章 公司基本情况

第一节 公司介绍

一、基本情况

二、项目背景

三、企业远景

第二节 主要管理人员

一、董事长

二、总经理

三、副总经理

第三章 整体背景分析

第一节 政策背景

一、宏观旅游政策

1、旅游主管部门

马尔代夫共和国旅游部（MINISTRY OF TOURISM REPUBLIC OF MALDIVES）

2、主要旅游法律法规名称

马尔代夫旅游方面的基本法律是《马尔代夫旅游行为》（《MALDIVES TOURISM ACT（Law No. 2/99）》）。

其他旅游领域的规定还包括：

（1）《旅游度假规定》（《Resort Regulations》）；

- (2) 《导游管理规定》(《Tour Guide Regulation》);
- (3) 《观光船制度规定》(《Tourist Vessel Regulations》);
- (4) 《旅行社管理规定》(《Travel Agency Regulation》);
- (5) 《宾馆管理规定》(《Guest House Regulation》);
- (6) 《酒店管理规定》(《Hotel Regulation》);
- (7) 《游艇码头管理规定》(《Yacht Marina Regulation》);
- (8) 《潜水章程》(《Diving Regulation》);

.....

二、其他政策

三、投资优惠

第二节 经济背景

一、总体经济状况

二、对外经贸关系

三、旅游业发展

第三节 社会背景

一、国际旅游发展趋势

二、国内旅游人群需求

第四章 项目市场分析

第一节 马尔代夫旅游产业基本情况

一、旅游业发展特点

二、旅游业市场分析

1、旅游业贡献

马尔代夫经济仍然高度依赖旅游部门，旅游业占国内生产总值的四分之一以上，政府收入的三分之一来自这一部门。同时，旅游业也是全国最主要的就业机构。旅游业对 GDP 的贡献率在 2015 年达到五年来最低水平，为 23.9%，而在货币方面，2015 年则比 2013 年略有增长。导致旅游业对 GDP 贡献下降的因素可能是游客来源国家的旅游业绩下降以及本国其他经济部门(如交通运输)的增长。

图表 15：2011-2015 年马尔代夫旅游业对 GDP 的贡献（单位：Million Rufiyaa）

年份	GDP	旅游贡献	旅游业增长	旅游贡献占 GDP 比重
2011	22791.95	5824.56	9.20%	25.60%
2012	23361.44	5820.61	-0.10%	24.90%
2013	24458.89	6346.06	9.00%	25.90%
2014	25925.8	6601.04	4.00%	25.50%
2015	26663.82	6383.29	-3.30%	23.90%

（数据来源：马尔代夫国家旅游局）

.....

三、旅游资源概况

四、旅游资源开发

五、旅游资源分布

第二节 周边岛屿发展

一、鲁滨逊岛

二、瑞喜敦岛

1、岛屿资料

瑞喜敦岛度假村（The Residence Maldives）位于 Gaafu Alifu 环礁（南部环礁）东侧，于 2012 年 4 月正式开幕，是盛嘉隆酒店及度假村集团（Cenizaro Hotels & Resorts）旗下瑞喜敦品牌的全球第四家酒店，并设有马尔代夫唯一的 Clarins 娇韵诗水疗中心。水疗中心位于与主岛相隔的码头尽头，由 6 个独立的水疗亭和一个美发沙龙组成，为住客提供一系列全套护理、舒适的按摩与美发服务，使用

的产品均为以植物为原材的活性精华制成的娇韵诗独特水疗配方。

瑞喜敦岛度假村内部装饰优雅，并融入了马尔代夫传统艺术风格。酒店客房内部的视觉感受也如此，融合了经典与现代的元素。

图表 45：瑞喜敦岛——岛屿资料



.....

三、德瓦娜芙希岛

四、哈达哈岛

第三节 项目 SWOT 分析

一、优势

二、劣势

三、机遇

四、风险

第四节 原辅材料方案

第五节 动力供应方案

第五章 区位条件分析

第一节 区位概况

一、历史沿革

马尔代夫最早的居民来自印度次大陆和斯里兰卡。公元前 500 年，印度雅利安人从印度西北地区的古古拉特邦来到马累。1 个世纪后，南印度的达罗毗荼人、斯里兰卡的泰米尔人来到马累。后来的几个世纪印度南部的泰米尔商人将马累作为他们与阿拉伯国家进行贸易的中转站，一些人定居下来。公元元年前后的几个世纪，斯里兰卡僧伽罗人对马尔代夫影响不断扩大，期间他们把佛教传入马尔代夫。僧伽罗人和早已在马尔代夫的其他人之间互相通婚，逐步形成了后来的马尔代夫人。

在 12 世纪之前，马尔代夫盛行佛教和其他宗教。据历史记载，公元 1153 年伊斯兰教成为马尔代夫国教，马尔代夫成为苏丹国。1153-1558 年，马尔代夫历经马累王朝和希莱里王朝；1558-1573 年，马尔代夫为葡萄牙占领；1573-1759 年，马尔代夫先后经历乌蒂穆王朝和伊斯杜王朝、迪亚米吉里王朝；1759-1968 年，为胡拉基王朝，期间 1887-1965 年为英国殖民统治。1965 年 7 月 26 日，英国承认马尔代夫为独立国家。1968 年 11 月 11 日，马尔代夫举行全民公决，废除苏丹制，建立共和国。今天，马尔代夫已经发展成为一个国际旅游胜地。

二、地理环境

三、行政区划

四、自然资源

五、气候条件

六、人口分布

第二节 政治环境

一、政治制度

二、主要党派

三、外交关系

四、政府机构

第三节 金融环境

一、当地货币

二、外汇管理

三、银行和保险公司

四、融资条件

五、信用卡使用

六、证券市场

七、商务成本

第四节 社会文化环境

一、民族

二、语言

三、宗教

四、教育和医疗

五、工会及其他非政府组织

六、主要媒体

七、社会治安

八、节假日

九、人民生活

第五节 基础设施状况

一、公路

二、空运

三、水运

四、通信

五、电力

六、基础设施发展规划

第六节 棕榈岛区位概况

第六章 项目定位分析

第一节 目标定位

第二节 功能定位

第三节 客群定位

第四节 产品定位

第七章 建设方案

第一节 建设目标

第二节 平面布局

一、陆地部分

陆地部分主要建设海滩联排别墅、海滩泳池别墅、无边界游泳池、餐厅及酒吧、配套大楼（水疗、瑜伽中心、办公等）、机电用房、员工宿舍等。

其中海滩联排别墅、海滩泳池别墅、无边界游泳池、餐厅和酒吧位于陆地边界部分，配套大楼（水疗、瑜伽中心、办公等）、机电用房和员工宿舍位于岛屿陆地中心部分。

.....

二、泻湖部分

三、浅珊瑚礁区域

四、深珊瑚礁区域

第三节 建筑设计

一、户型设计

二、外观设计

三、内部设计

第八章 运营方案

第一节 管理方案

一、酒店运营模式

二、劳务模式

第二节 营销方案

一、全流程构架

二、多路径推进

第三节 盈利方案

一、住宿部分

二、餐饮部分

三、娱乐配套部分

第九章 项目发展规划

第一节 项目发展各阶段

一、一期项目

二、二期项目

三、三期项目

四、项目整体开发

第二节 各阶段性目标

第十章 项目投融资方案

第一节 项目投资方案

一、估算范围

二、估算依据

三、编制说明

四、项目总投资估算

1、工程费用

根据估算，项目工程费用总额 10789.36 万元，其中建筑工程费用 7996.58 万元，设备购置费 2677.62 万元，安装工程费 115.16 万元。具体如下表所述。

图表 107：项目工程费用一览表

单位：万元（人民币）

序号	项目	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	合计
1	工程费用	7996.58	2677.62	115.16	10789.36
1.1	主体工程	4782.95	2010.12	100.51	6893.58
1.1.1	单层沙屋	1077.30	430.92	21.55	1529.77
1.1.2	双层沙屋	336.00	134.40	6.72	477.12
1.1.3	单层水屋	1937.25	516.60	25.83	2479.68
1.1.4	双层水屋	1116.00	297.60	14.88	1428.48
1.1.5	双层沙屋泳池	24.46	0.00	0.00	24.46
1.1.6	单层水屋泳池	150.42	0.00	0.00	150.42
1.1.7	双层水屋泳池	47.69	0.00	0.00	47.69
1.1.8	无边界泳池	93.83		0.00	93.83
1.1.9	设备造价	0.00	630.60	31.53	662.13
1.2	辅助工程	3213.63	667.50	14.65	3895.78
1.2.1	码头	151.47	146.50	14.65	312.62
1.2.3	配套大楼	1512.50	121	0.00	1633.50
1.2.4	员工宿舍	487.00	0	0.00	487.00
1.2.5	机电用房	142.50	0	0.00	142.50
1.2.1	栈道	312.58			312.58
1.2.3	码头、接待处	46.95			46.95
1.2.4	餐厅室外、广场木平台	100.64			100.64
1.2.5	室外水电管线及消防系统	400.00			400.00
1.2.1	绿化、景观照明、广播系统	60.00			60.00

.....

第二节 项目融资方案

一、政策因素

二、融资形式

第十一章 财务预测及资金推出

第一节 财务测算

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

2、营收及税金测算

本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目完全运营后，预计年营业收入达 15232.22 万元（第三年）。

图表 110：营业收入及税金估算表

单位：万元（人民币）

序号	项目	运营期			
		T+1	T+2	T+3	T+4-T+10
1	营业收入	10972.27	13102.24	15232.22	15232.22
1.1	住宿收入	7946.10	9502.59	11059.08	11059.08
1.1.1	单层沙屋	3076.61	3589.38	4102.15	4102.15
	数量（座）	47.00	47.00	47.00	47.00
	均价（元/天）	2989.04	2989.04	2989.04	2989.04
	入住率	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%
1.1.2	双层沙屋	242.44	290.93	339.42	339.42
	数量（座）	4.00	4.00	4.00	4.00
	均价（元/天）	3321.15	3321.15	3321.15	3321.15
	入住率	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%
1.1.3	单层水屋	3230.57	3876.68	4522.79	4522.79
	数量（座）	41.00	41.00	41.00	41.00
	均价（元/天）	4317.50	4317.50	4317.50	4317.50
	入住率	50.00%	60.00%	70.00%	70.00%
1.1.4	双层水屋	1396.48	1745.60	2094.72	2094.72
	数量（座）	8.00	8.00	8.00	8.00
	均价（元/天）	11956.14	11956.14	11956.14	11956.14
	入住率	40.00%	50.00%	60.00%	60.00%
1.2	餐饮费用	1879.89	2236.15	2592.40	2592.40
1.2.1	马尔代夫风情餐	917.02	1090.80	1264.59	1264.59
	数量（人次）	17257.20	20527.60	23798.00	23798.00
	均价（元/天）	531.38	531.38	531.38	531.38
1.2.2	国际餐	687.76	818.10	948.44	948.44
	数量（人次）	10354.32	12316.56	14278.80	14278.80
	均价（元/天）	664.23	664.23	664.23	664.23
1.2.3	中国餐	275.11	327.24	379.38	379.38
	数量（人次）	6902.88	8211.04	9519.20	9519.20
	均价（元/天）	398.54	398.54	398.54	398.54
1.3	休闲娱乐费用	1146.27	1363.50	1580.73	1580.73
	数量（人次）	8628.60	10263.80	11899.00	11899.00
	均价（元/人次）	1328.46	1328.46	1328.46	1328.46
2	营业税金及附加	1316.67	1572.27	1827.87	1827.87
2.1	商品服务税	1316.67	1572.27	1827.87	1827.87

项目营业税金计算方式如下：

1、**旅游商品服务税**：旅游商品服务税=营业收入*12%；

.....

三、成本费用测算

四、利润测算

五、财务效益分析

六、项目不确定性分析

七、财务评价结论

八、财务方案比较

第二节 资金退出

第十二章 风险分析及控制

第一节 项目风险分析

一、政治风险

二、施工风险

三、运营风险

四、其他风险

第二节 风险规避措施

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解放路 43 号银座数码广场 15 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：025-86870380 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：陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：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：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806