

<<酒店投资决策分析方法与应用>>

图书基本信息

书名：<<酒店投资决策分析方法与应用>>

13位ISBN编号：9787508486796

10位ISBN编号：750848679X

出版时间：2011-7

出版时间：水利水电出版社

作者：段正梁

页数：135

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<酒店投资决策分析方法与应用>>

内容概要

段正梁的《酒店投资决策分析方法与应用》在简要介绍国内外工程经济学基本原理与方法的基础上，系统阐述了酒店项目投资决策分析的理论和方法，并通过选取新建酒店项目、酒店改建项目、公寓式酒店项目、酒店收购项目4种不同类型的酒店投资项目，对具体案例的投资决策进行了分析。全书共7章，主要内容包括：酒店投资决策分析概述、酒店投资决策分析的方法论基础、酒店投资项目的市场分析、酒店投资项目的投资与收益估算、酒店投资项目的盈利与偿债能力分析、酒店投资项目的不确定性分析、酒店投资决策分析的应用案例。

《酒店投资决策分析方法与应用》可用作高等院校旅游管理或酒店管理专业本科生及研究生旅游项目投资、酒店项目投资或相关课程的教材，也可供酒店企业、房地产开发企业或投资公司从事酒店投资或旅游地产投资的专业人员阅读参考。

<<酒店投资决策分析方法与应用>>

书籍目录

前言

第1章 酒店投资决策分析概述

1.1 酒店与酒店业特性

1.1.1 酒店及其产品属性

1.1.2 酒店产业特性

1.2 酒店行业的发展趋势

1.2.1 西方酒店业的发展历程

1.2.2 世界酒店业的发展趋势

1.3 酒店投资决策分析简介

1.3.1 酒店投资的一般含义

1.3.2 酒店投资决策的含义

1.3.3 项目投资决策分析的工作顺序

1.3.4 酒店投资决策分析的目的要求

1.3.5 酒店投资决策分析的主要内容

练习与思考

第2章 酒店投资决策分析的方法论基础

2.1 资金的时间价值与等值计算

2.1.1 资金的时间价值

2.1.2 资金等值与现金流量图

2.1.3 资金等值计算公式

2.1.4 利息与利率

2.2 投资方案的评价判据

2.2.1 投资回收期

2.2.2 净现值和年度等值

2.2.3 内部收益率

2.3 投资方案的比较和选择

2.3.1 方案之间的相互关系

2.3.2 独立方案的比较和选择

2.3.3 互斥方案的比较和选择

练习与思考

第3章 酒店投资项目的市场分析

3.1 市场调查与预测

3.1.1 市场调查

3.1.2 供需预测

3.1.3 价格预测

3.2 投资环境分析

3.2.1 政治环境因素

3.2.2 经济环境因素

3.2.3 社会环境因素

3.2.4 技术环境因素

3.3 竞争力分析

3.3.1 竞争优势分析

3.3.2 竞争力对比分析

3.4 市场定位分析

3.4.1 市场细分的作用

<<酒店投资决策分析方法与应用>>

3.4.2 市场细分的类型

3.4.3 目标市场的选择

3.5 投资区位分析

3.5.1 项目选址应考虑的因素

3.5.2 项目选址的原则与要求

练习与思考

第4章 酒店投资项目的投资与收益估算

4.1 酒店投资项目的投资估算

4.1.1 酒店项目投资的投资构成

4.1.2 固定资产投资的估算

4.1.3 流动资金的估算

4.2 酒店投资项目的收益估算

4.2.1 投资收益的来源

4.2.2 经营成本的估算

4.2.3 折旧费、摊销费和所得税的估算

4.2.4 利润、投资收益的估算

4.2.5 现金流量表

练习与思考

第5章 酒店投资项目的盈利与偿债能力分析

5.1 项目盈利能力分析

5.1.1 项目盈利能力指标

5.1.2 项目全部投资的盈利能力

5.1.3 项目自有资金的盈利能力

5.2 项目偿债能力分析

5.2.1 项目偿债能力指标

5.2.2 项目资金来源与运用的平衡

5.2.3 项目资产负债结构及流动性

练习与思考

第6章 酒店投资项目的不确定性分析

6.1 不确定性条件下的盈亏平衡分析

6.1.1 内涵及其作用

6.1.2 盈亏平衡分析原理

6.1.3 盈亏平衡点的计算方法

6.2 不确定性条件下的敏感性分析

6.2.1 内涵及其作用

6.2.2 单因素敏感性分析的步骤

6.2.3 敏感性分析方法的应用

6.3 不确定性条件下的风险分析

6.3.1 不确定性与风险分析的关系

6.3.2 风险决策分析的方法与应用

6.4 不确定性条件下的决策准则

练习与思考

第7章 酒店投资决策分析的应用案例

7.1 高星级酒店新建项目的投资分析

7.1.1 项目背景

7.1.2 财务数据预测

7.1.3 项目财务评价

<<酒店投资决策分析方法与应用>>

7.1.4 项目不确定性分析

7.2 公寓式酒店项目的投资分析

7.2.1 方案概述

7.2.2 投资方案盈利能力的比较分析

7.2.3 分析结论与投资建议

7.3 酒店改建项目的投资分析

7.3.1 项目背景

7.3.2 财务数据估算

7.3.3 项目财务评价

7.3.4 不确定性分析

7.3.5 评价结论与建议

7.4 酒店收购与改建项目的投资比较分析

7.4.1 项目方案概述

7.4.2 整层购买方案的财务评价

7.4.3 办公楼改造方案的财务评价

7.4.4 项目投资方案的不确定性分析

7.4.5 分析结论与建议

练习与思考

参考文献

<<酒店投资决策分析方法与应用>>

章节摘录

版权页：插图：尽管对项目定义形式不同，从总体来看，项目定义均包含三层含义：项目是一项有待完成的任务，有特定的环境的要求；在一定的组织机构内，利用有限资源（人力、物力、财力等），在规定的时间内完成任务；任务要满足一定的性能、质量、数量、技术指标要求。

根据这个定义，可以得出项目所具有的如下特性：（1）目的性。

任何一个项目都是为了实现特定的组织目标服务的，因此任何一个项目都必须预先设定组织的目的和项目的目标。

这些目标包括两个方面：一是度量项目工作本身的目标，如项目的工期、成本等；二是度量项目产出物的目标，如项目产出物的质量等。

（2）产品或服务的唯一性。

项目所涉及的某些内容是以前没有被做过的，也就是说这些内容是唯一的。

即使一项产品或服务属于某一大类别，它仍然可以被认为是唯一的。

比方说，我们修建了成千上万的写字楼，但是每一座独立的建筑都是唯一的——它们分属于不同的业主，作了不同的设计，处于不同的位置，由不同的承包商承建等。

当然许多产品或服务项目会有一些共性的东西，但是它们并不影响整个项目的唯一性。

（3）时限性。

时限性是指每个项目都有明确的开端和结束。

当项目的目标都已经达到时，该项目就结束了，或是当我们已经知道，已经可以确定项目的目标不可能达到时，该项目就会被中止。

时限性并不意味着持续的时间短，许多项目会持续好几年。

但是，无论如何，一个项目持续的时间是确定的，项目是不具备连续性的。

许多工作在某种意义上说都是有时限性的，因为它们都会在某一点上结束。

比如，一个自动化工厂的装配工作会有暂停的时候，这个工厂本身也会有停工的时候。

但项目与此有根本性的不同，因为项目是在既定目标达到后就结束了，而非项目型的工作会不断地有新的工作目标，需要不断地工作下去。

（4）制约性。

项目的制约性是指每个项目都在一定程度上受客观条件的制约。

客观条件对于项目的制约涉及各个方面，其中最主要的制约是资源的制约。

这包括：人力资源、财力资源、物力资源、时间资源、技术资源、信息资源等各方面的资源制约。

首先，任何一个项目都是有时间限制的（项目的工期限制）；其次，任何一个项目都有预算限制（项目的成本限制）；另外，一个项目的人员、技术、信息、设备条件等都是有限制的。

综上所述，为了严格起见，本书所讨论的酒店投资或投资项目是指：按照一个独立的总体设计安排进行投资的酒店工程，或酒店的新建、扩建、改建工程，或者是一个独立的酒店并购标的物。

1.3.2 酒店投资决策的含义 1.酒店投资决策的定义所谓投资决策是指投资者为了实现其预期的投资目标，运用一定的科学理论、方法和手段，通过一定的程序对投资的必要性、投资目标、投资规模、投资方向、投资结构、投资成本与收益等经济活动中的重大问题所进行的分析、判断和方案选择。

投资决策是企业经营管理环节的重要过程。

简单而言，就是企业对某一项目（包括有型资产、无型资产、技术、经营权等）投资前进行的分析、研究和方案选择。

<<酒店投资决策分析方法与应用>>

编辑推荐

《酒店投资决策分析方法与应用》：理论与应用相结合，既有基本的理论介绍，又注重决策方法的应用。

案例均来源于酒店项目投资决策第一手材料，且项目类型较为齐备。

案例分析深入浅出，突出实务操作，旨在培养读者的实践能力。

各章后附有练习思考题，帮助读者提升分析问题和解决问题的能力。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介, 请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>