



拉斯维加斯某房车露营度假项目 可行性研究报告案例

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 项目基本情况

第一节 项目名称

拉斯维加斯某房车露营度假项目

第二节 项目投资方

本项目投资方为**公司

第三节 投资建设内容

本项目拟占地面积**亩，投资建设以特色集装箱及房车露营为特色的度假酒店。酒店含集装箱客房、别墅及房车共**间客房，其中房车**间，集装箱**间。同时酒店配套建设接待中心、餐厅、咖啡馆等设施。

序号	项目	数量	单位
1	占地面积		亩
2	酒店房间数量		间
2.1	集装箱		间
2.2	房车		辆

第四节 项目提出的理由及过程

随着旅游消费升级，用户的消费水平和消费观念转变，民宿行业持续走热。我国民宿的发展目前正处于起步阶段，国家文旅部出台了一系列鼓励旅游和国内民宿的相关政策，也随着人们生活品质的提高，人们也不再满足于传统的农家乐、农庄、旅游景区提供的服务，转而投向精致高品位的民宿休闲旅游，因此各地民宿也如雨后春笋般地纷纷涌现。

集装箱，给人的第一印象，必然是钢铁的生硬感，规矩又方正，没有更多的美学感受。但是，当集装箱遇到民宿，这个平时运输货物的容器，就会成为充满创意的集装箱式民宿房屋。这种废旧集装箱经过精心设计，不仅是废物利用，更可以突破民宿的用地局限。

本项目定位****。

第五节 项目投资资金来源

本项目总投资**万美元。其中：自有实物出资估值约**万美元，前期开办费用约**万美元。自有实物出资中，集装箱酒店（含客房及配套）约**万美元，房车约**万美元。所需资金为**公司及其股东自有资金。

第六节 项目实施周期

项目实施周期共**个月。预计从**至**。

第二章 投资方基本情况

第一节 **公司基本情况

一、基本信息

二、主要股东及股权结构

三、投资方基本经营情况

四、资产负债情况

第二节 或有事项

第三节 税务状况

第三章 项目建设背景、必要性及可行性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

（一）我国出台多项促进境外投资文件

2004 年以来，国务院《关于投资体制改革的决定》、《关于鼓励和规范我国企业对外投资合作的意见》、《关于鼓励支持和引导非公有制企业对外投资合作的若干意见》、《境外投资管理办法》等文件相继颁布，明确了我国政府鼓励、支持对外投资的态度；对境外投资企业提供的全方位服务以及相应的审批、管理办法，加强境外投资的监管，防范投资风险，我国对外投资增长迅速。

2018 年 3 月 1 日，国家发展改革委发布新《企业境外投资管理办法》正式施行。新办法作为境外投资管理的基础性制度，在“放管服”三个方面统筹推出了八项改革举措，旨在加强境外投资宏观指导，优化境外投资综合服务，完善境外投资全程监管，促进境外投资持续健康发展。

（二）美国投资政策环境

.....

（三）美国对中国企业投资合作政策

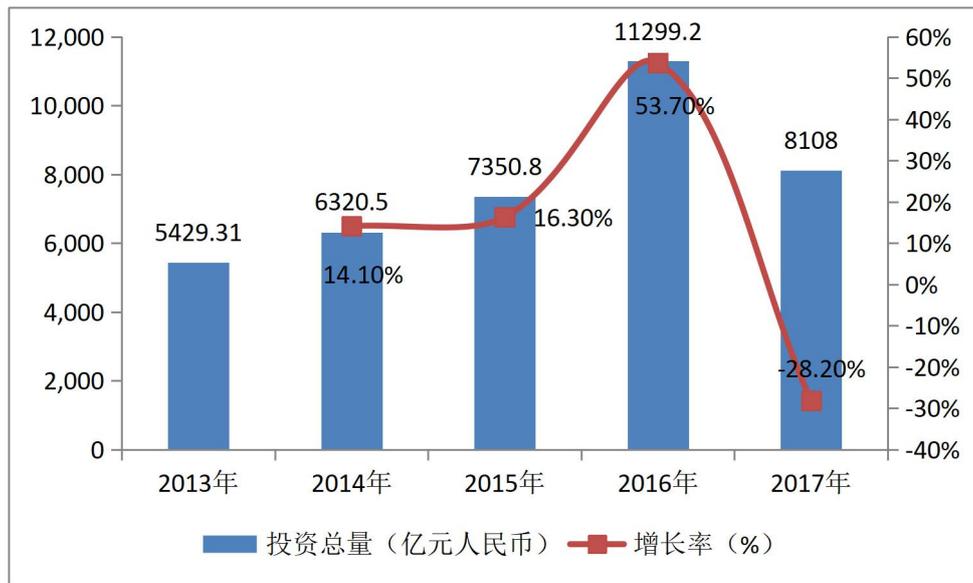
.....

二、经济背景

（一）我国对外投资降幅逐步收窄，行业结构更加优化

2017 年全年，我国境内投资者共对全球 174 个国家和地区的 6236 家境外企业新增非金融类直接投资，累计实现投资 8108 亿元，同比下降 28.2%；按美元计价为 1200.8 亿美元，比上年下降 29.4%。其中，对“一带一路”沿线国家直接

投资额 144 亿美元。



.....

第二节 项目建设的必要性

一、项目的实施是深化对外开放，促进友好邦国经济发展

境外投资是深化对外开放的需要。随着对外开放的深化和加入世贸组织，我国将从依靠发展对外贸易转向主动利用国际市场配置经济资源、积极参与国际分工。中国经济实力的增强和中国企业市场竞争力的提高，都为中国企业发展境外投资奠定了基础。

在国际合作方面，我国一直与美国保持密切关系，双方战略关系友好。本项目的建设完全符合国情发展，促进友好邦国经济发展。

二、项目的实施是推进、落实公司国际化投资战略

.....

第三节 项目建设的可行性

一、项目拥有良好的产业政策支持

近年来，我国企业境外投资快速发展，我国跻身境外投资大国前列。随着我

国经济发展水平和企业竞争力的提升，对外投资增长是大趋势，对外投资为我们拓展国际市场、获取发展所需的能源资源、学习世界前沿技术发挥了重要作用。因此，为推进境外投资健康有序发展，近期国家发展改革委、商务部等部门又陆续出台了多份政策文件，加强境外投资引导，优化服务和完善境外投资全程监管，促进境外投资持续健康发展。

二、项目投资资金充足，市场前景广阔

本项目总投资**万美元。其中：……。所需资金为**公司及其股东自有资金。

同时，本项目定位美国特色民宿市场，项目以集装箱和房车特色民宿度假为核心产品，选取内华达州以拉斯维加斯为中心的各大主题公园作为投放市场，拟在投资环境优渥、市场消费容量较大的美国市场进行建设，产品市场前景广阔，对于新一代消费群体具有较强的吸引力，投资收益可期。

第四章 项目投资环境

第一节 项目所在国家与项目有关的法律法规

一、对外国投资的市场准入规定

（一）投资主管部门

【管理体系】美国商务部是外资的主管部门，但没有项目审批的职责。商务部经济分析局负责外资数据统计，并在其网站上公布每个季度和年度外国投资的数量、来源国别及所投资的主要行业。任何新建和持有 10%以上（含 10%）投票权益（和等值物）、收购价值在 100 万美元及以上的投资都要作为外国直接投资报告商务部的经济分析局（BEA），BEA 根据报告数据汇总成外国直接投资数据。商务部国际贸易署下设的选择美国办公室（SelectUSA）是 2011 年新成立的机构，其前身是投资美国办公室（InvestinAmerica），旨在促进和支持外国在美国投资，从而在美国创造更多的就业机会，推动创新，提高竞争力。选择美国办公室是美国政府协调在美投资促进的首要机构，其工作重点是主动与外国政府和投资者接触，对州政府的投资促进给予支持，并解决国际投资者对商业环境提出的问题。

.....

【投资管理】.....

【投资信息服务】.....

（二）投资行业的规定

.....

二、投资方式的规定

【投资监管类别】.....

【美国对外资并购的国家安全审查】.....

【美国对外资并购的反垄断审查的法律依据】.....

三、对外国投资者优惠政策

整体而言，美国对外资政策没有特殊优惠，而是一种中立政策。鉴于美国实行联邦体制，美国的外资政策也分为两个层次，一是联邦政府的外资政策，即由联邦政府直接对外国企业颁布实行的政策，二是美国州和地方一级政府的外资政策。

【联邦政府的外资政策】……

【州和地方的外资政策】……

四、行业鼓励政策

【税收优惠】……

【资金支持】……

五、地区鼓励政策

……

六、项目所在国家与项目有关的法律法规小结

……

第二节 税收体系

一、税收体系和制度

美国现行税法是世界上最复杂的税法体系之一。美国税收管辖权分属联邦政府、50个州和哥伦比亚特区及各县市。所有美国公民、在美国从事经营和投资业务的外国人和企业都受美国税法的约束。公司税务负担的多少与其从事经营并取得收入所在的司法管辖区的税收制度规定有关。

【税收体系和制度】……

【管理体系】……

【管理机构】……

二、主要税赋和税率

【主要税种】……

【公司所得税】……

【税收居民企业及税收管辖】……

【非税收居民企业及税收管辖】……

【公司所得税税率】美国联邦公司所得税税率采用超额累进税率制度。2017年12月2日，美国参议院以51票对49票通过税改法案，将企业所得税从35%大幅降至20%。

【应纳税所得额及计算】……

【各州公司所得税税率】……

【个人所得税】……

【销售税】……

【印花税】……

【其他税收】……

三、内华达州主要税收优惠政策

四、税收体系小结

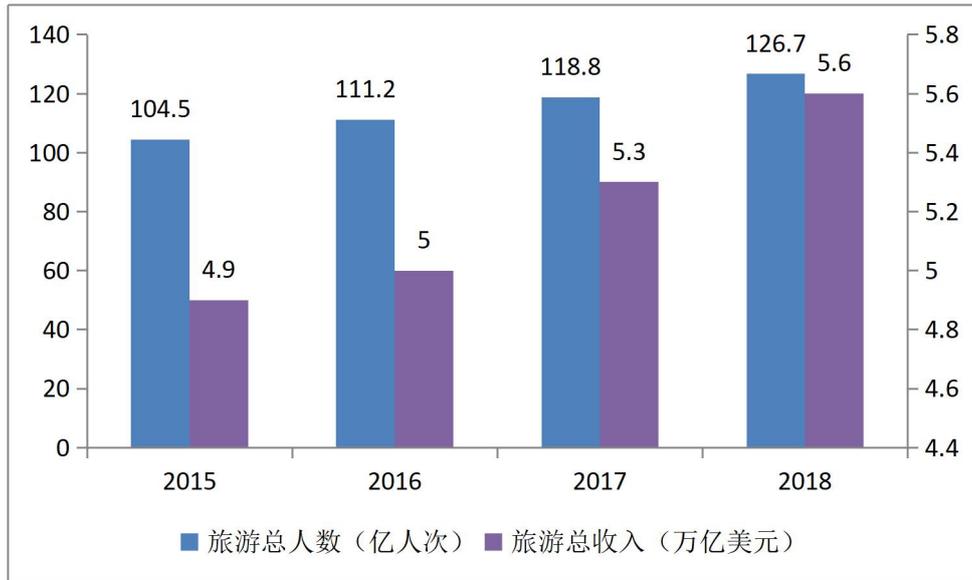
第三节 我国与美国的外交环境

第四节 项目市场环境分析

一、全球旅游度假市场环境分析

尽管近年来，全球经济复杂多变、经济下行压力持续，但依然抵挡不住世界人民的旅游热情。数据显示，2017年全球旅游总人次（包括国内旅游人次和国际旅游人次）达到118.8亿人次，为全球人口规模的1.6倍；全球旅游总收入达5.3万亿美元，占全球GDP比重达6.7%。2017年全球旅游总人次和总收入增速分别为6.8%和4.3%，其增速超过制造业（4.2%）、零售业和批发业（3.4%）、农业、林业和渔业（2.6%）和金融服务业（2.5%）。

旅游业已连续第7年超过全球经济增速，成为全球增长最快的行业经济体。



.....

从旅游总收入来看，2017年，美国以1.03万亿美元大幅领先于全球其他国家，占全球旅游总收入比重达19.43%，是排名第二的中国的1.51倍。

排名	国家	旅游总人次 (亿人次)	国家	旅游总收入 (万亿美元)
1	中国	45.3	美国	10.3
2	印度	15.4	中国	6.8
3	美国	12.5	德国	3.8
4	日本		英国	
5	法国		日本	
6	印度尼西亚		法国	
7	西班牙		印度	
8	巴西		意大利	
9	德国		墨西哥	
10	英国		西班牙	

二、项目所在地酒店行业发展分析

本项目拟建地点位于美国内华达州，以拉斯维加斯为中心，未来酒店布局市场将涵盖大盆地国家公园、红岩峡谷、查尔斯顿山、春泉保护区、太皓湖、拉莫伊尔、斯宾塞等著名景区和主题乐园。

(一) 美国主题酒店业发展分析

随着社会发展的日新月异，酒店市场的竞争也日趋激烈。面对社会的快速发展和变化，传统的酒店发展模式已日渐衰落，淡出人们的视野。随着经济全球化与文化多元化的趋势的不断加强，主题酒店逐渐成为我国酒店业的一大发展趋

势，引起了越来越多酒店的广泛关注。所谓主题酒店，就是指通过在建筑、服务产品、装饰、摆设、软件等方面加以处理和设计，以突出某一文化主题的酒店运营模式。主题酒店以其立体、流动、活泼的主题文化氛围受到了广大客户的一致欢迎。随着我国经济发展水平的提高以及居民消费水平的不断提升，人们在物质层面得到极大满足的同时，积极寻求精神层面的满足。因此，具有差异性、文化性、体验性的主题酒店应运而生，并受到了社会的广泛关注。

对我国而言，主题酒店还是一个新生事物，各方面都有待进一步发展成熟，尚未形成较为系统完善的体系结构。而在国外，主题酒店已经发展到了一个相对成熟的阶段，其技术和信息管理体系较为健全。以美国为例，1958年美国加利福尼亚的 Madonna Inn 酒店首次推出了 12 间主题房间，以供旅客居住，这在全球范围内属于首创。随后几年的时间里，Madonna Inn 酒店相继推出了 109 间风格各异的主题房间，给旅客带来了不一样的体验和感受，逐渐成为美国发展时间最长、最具代表性的主题酒店。

.....

（二）拉斯维加斯主题酒店业发展分析

1、拉斯维加斯主题酒店业发展历程

1966 年，拉斯维加斯的凯撒皇宫大酒店开业，酒店以皇家宫殿式风格为主体，旨在为旅客以供皇家级的服务。酒店的设计和摆设无一不体现出皇家气派和风尚。酒店共有 2471 个房间，建筑以罗马时期的皇家建筑为主，户外建有上帝花园，并配有豪华的游泳池，以供游客使用。同时，游客还可以在闲暇之余观看专业级凯撒魔术帝国剧场的表演。

.....

2、拉斯维加斯主题酒店业发展现状

拉斯维加斯是美国内华达州最大的城市，是会展业、文化旅游、购物中心、婚庆旅游和主题酒店度假为一体的世界娱乐之都。统计数据显示，美国拉斯维加斯主题酒店占全世界主题酒店的 90%，有 15 家，客房总数超过 110000 间。主题酒店的发展构筑了拉斯维加斯一道独特的风景线，它强调个性化的消费场所的设计和消费体验，让游客不仅感受世界著名赌城的魅力，还有主题酒店、霓虹灯海、街头表演、主题购物商场等都能产生无与伦比的全方位体验，使每一位到访的游

客都能留下丰富的体验和深刻的认知。拉斯维加斯的主题酒店数量数不胜数，而且风格各异。

.....

3、拉斯维加斯主题酒店业发展特点

(三) 本项目特色主题酒店的市场发展前景

本项目特色主题酒店是以多功能集装箱和可移动箱式车为载体，集“衣，食，住，行”于一箱的特色度假酒店。项目致力于打造高端精致的多用途移动空间解决方案。

集装箱酒店的概念在国外已经得到了探索和实践，国际已公认集装箱房为低碳环保的建筑形式。在英国、日本、法国等不少城市，集装箱已被广泛地用于制造住宅、博物馆、专卖店、办公楼、展馆、旅游区别墅、汽车旅馆和各类创意建筑，政府大力支持并积极参与其中，荷兰的首府阿姆斯特丹则是世界上拥有集装箱房屋最多的城市。在中国，集装箱模块化建筑的创新已进入实用阶段，创新设计、空间设计、高度集成设计、材料应用、智能化技术等集装箱模块化建筑中的应用，使得集装箱模块化建筑具备多种功能，现已可满足旅游景区、房车营地以及主题公园等场景的市场应用需求。

与传统酒店相比，集装箱酒店的优势如下：

.....

三、项目所在地会展业发展分析

对于许多中国人来说，提到美国的拉斯维加斯，大概最鲜明的印象就是那里赌客云集，纸醉金迷，是不折不扣的世界赌城。对于在拉斯维加斯办展、参展的中国业内人士而言，拉斯维加斯却别有一番动人的风采，它是全球会展业的黄金之地，拉斯维加斯电子消费品展、汽配展、春秋服装博览会、春秋消费品礼品展等已经成为全球知名的品牌展会。曾经的罪恶之城，经过脱胎换骨，正以会展娱乐之都的积极正面形象立万扬名。

.....

据统计，拉斯维加斯已连续 22 年被列为全球第一大贸易会展目的地，200 强会展中有 44 个在拉斯维加斯举行，堪称全球闻名的会展之都。拉斯维加斯每

年举办各类会展 2.2 万多次，大型会展 600 个，吸引访客 600 万人次（官方数据常驻人口只有 60 万），经济收入超过 80 亿美元，解决直接就业人数逾 4.6 万，间接就业岗位 2.9 万。2016 年，到拉斯维加斯参加会展人数达 630 万人次，比 2001 年的 450 万人次增长了 14%，会展及其相关收入逾 82 亿美元，比 2001 年的 60 亿美元增长了 13.7%。据拉斯维加斯会展及观光局统计，参加在拉斯维加斯举办的展览会，每个客商平均直接消费 933 美元，间接消费 1543 美元。拉斯维加斯电子消费品展、春秋季节服装博览会、国际美容美发展等一大批展会已成为拉斯维加斯金光闪闪的城市名片。

.....

四、项目市场环境分析小结

第五节 中央和地方政府及当地社区的意见

第五章 投资项目内容

第一节 项目建设内容

一、项目投资地点

本项目拟建设地点位于美国内华达州拉斯维加斯市。

二、建设内容及规模

本项目拟占地面积**亩，投资建设以特色集装箱及房车露营为特色的度假酒店。酒店含集装箱客房、别墅及房车共**间客房，其中房车**间，集装箱**间。同时酒店配套建设接待中心、餐厅、咖啡馆等设施。

三、建设期限及进度安排

第二节 项目主要产品

第三节 项目产品生产工艺流程

第四节 项目产品原辅材料配置

第五节 投资完成企业发展计划

第六节 相关配套条件落实情况

第六章 项目投资方案

第一节 项目资金投入方案

本项目总投资**万美元。其中：……

图表 22：项目资金投入计划表

资金投入时间	投入金额（万美元）	资金用途

第二节 项目投资资金运用

一、投资估算编制依据及说明

二、投资估算范围

本项目投资估算范围包括实物出资与货币出资两部分。

三、投资估算的构成

（一）实物出资

（二）货币资金

（三）总投资构成

全部投资构成详见项目投资估算表：

序号	项目名称	金额（万美元）
1	集装箱酒店（含客房及配套）	
2	房车	
2	前期开办费用	
3	合计	

四、项目资金筹措及落实情况

……所需资金为**公司及其股东自有资金。

根据**公司向第三方机构出示的**显示，截止 2019 年 1 月 17 日，公司共分多个批次对项目所需货物进行采购，其中为本项目投资建设已经投入采购的实物

价值约**万美元。

同时，公司银行账户余额充足，能够承担本项目**万美元的前期开办费用，投资资金暂属充裕。

第七章 项目经济及社会效益评价

第一节 经济效益评价

一、经济效益评估依据、原则与范围

二、财务评价基础数据的选取

三、经济效益分析

（一）收入估算

本项目投入运营后，所取得的收益主要是酒店服务业收入，包括住宿、餐饮、娱乐等业态。根据估算，本项目稳定运营后，实现年收入**万美元。具体如下表所示：

序号	项目	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5~10
1	集装箱客房					
	客房数量（间）					
	人均消费（美元/间/日）					
	年营业天数（日）					
	接待率					
2	房车客房					
	客房数量（间）					
	人均消费（美元/间/日）					
	年营业天数（日）					
	接待率					
3	其他收入					
4	总计					

（二）利润估算

1、营业成本

2、期间费用

3、利润测算

.....

（四）财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 8%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 R_t 和投资利润率等指标。

- 1、财务净现值 FNPV
- 2、财务内部收益率 FIRR
- 3、项目投资回收期 P_t

（五）财务评价结论

.....

第二节 社会效益评价

一、项目的实施是境外投资是深化对外开放的需要。

随着对外开放的深化和加入世贸组织，我国将从依靠发展对外贸易转向主动利用国际市场配置经济资源、积极参与国际分工。中国经济实力的增强和中国企业市场竞争力的提高，都为中国企业发展境外投资奠定了基础。

在国际合作方面，我国一直与美国保持密切关系，双方战略关系友好。本项目的实施完全符合国情发展，促进友好邦国经济发展。

二、对居民生活水平与生活质量的影响

三、对当地居民就业的影响

四、对不同利益群体的影响

五、对当地弱势群体的影响

六、对当地文化、教育、卫生的影响

七、对当地基础设施、服务容量和城市化进程的影响

八、对当地少数民族风俗习惯和宗教的影响

第八章 风险对策与分析

第一节 风险分析

一、法律风险

国内企业由于缺乏对国外法律体系的了解，往往以中国式的理解方式看待境外问题，就会屡屡碰壁。如在国外解雇员工要有工会的同意；需严格执行当地法律标准进行相关纳税义务；相关争执琐事等多经由法庭审理完成，且相应审批周期较长等。目前世界上已有 60% 的国家有反垄断法及管理机构，但管理重点、标准及程序各不相同。

二、财务风险

第二节 风险防范措施

一、认真研究当地法律环境

二、加强企业文化的整合

第九章 其他事项

第一节 项目是否存在需要中国政府协助解决的问题

第二节 实施项目的下一步工作计划

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