

伊朗德黑兰五星酒店项目

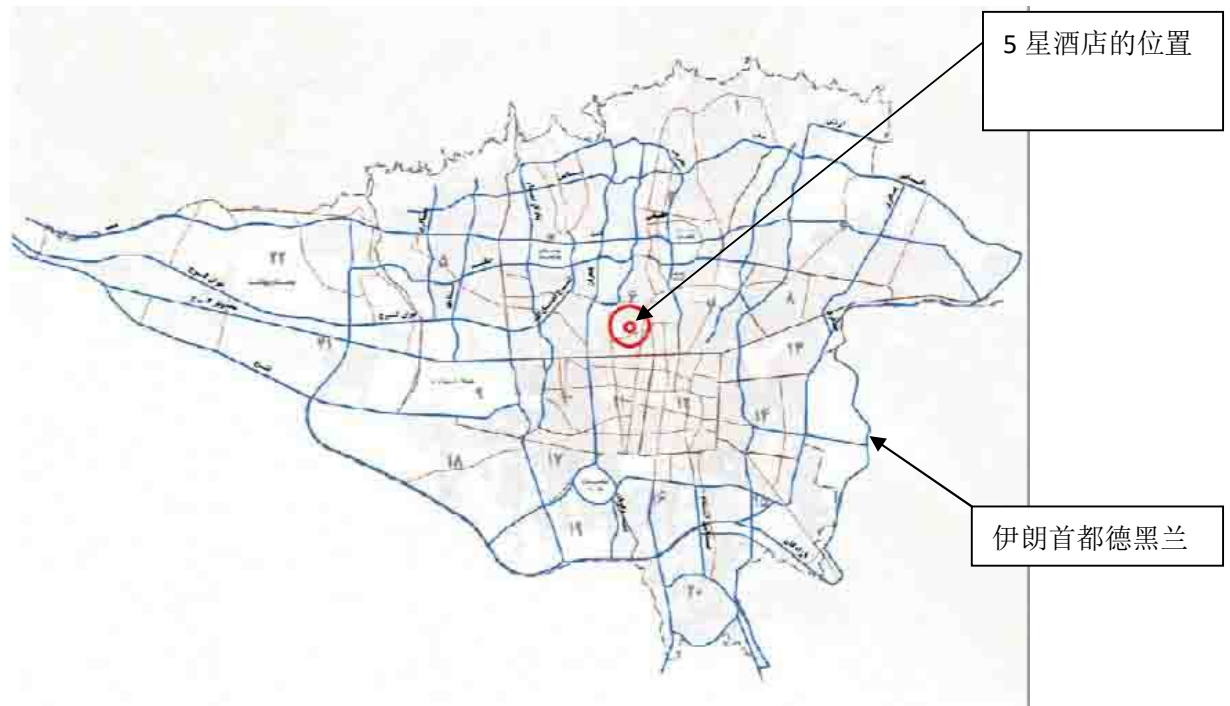
1. 项目背景

在伊朗首都德黑兰第6区的Keshavarz boulevard (德黑兰商务区), Shuride St和 Saeed St之间, 总面积大3616平米(实际核算面积341421平米)的区域准备建立一个五星级酒店。

目前土地的开挖和平整工作已经开始。

2. 项目地理位置

5 星酒店在德黑兰的位置图



5 星酒店的街道位置图



5 星酒店的土地范围图



3. 五星酒店的位置的实际街区图

5 星酒店的卫星鸟瞰图



5 星酒店在德黑兰的鸟瞰图

Project's situation in relation to Tehran's main areas.

五星酒店街区实景图

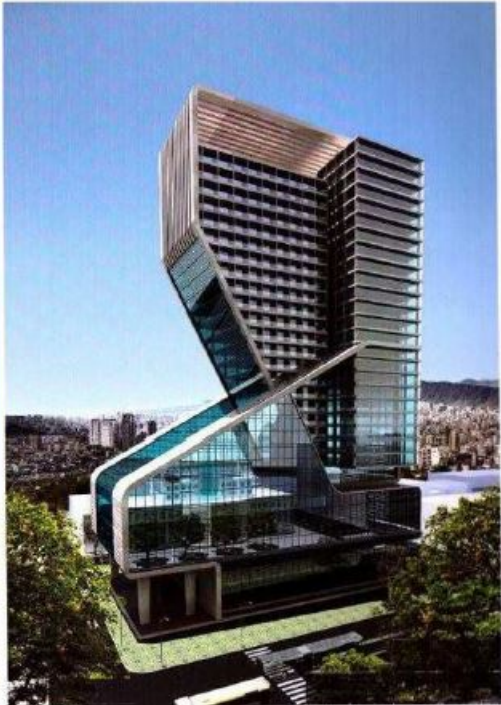


Keshavarz boulevard

4. 项目设计图



Second Option proposed گزینه ۲



First option proposed گزینه ۱

5. 项目投资预算和经济可行性分析
项目的基本概况

房间数目	620
运营后雇员人数	409
总投资	1.245 亿美元
投资回收时间	7 年
回报率	20.5%

项目的楼层面积分布

楼层	功能	酒店设施	商业	服务设施	普通	总计
-8	储存设施和配电室				3,400	3,400
-7	配电室和停车库				3,400	3,400
-6	停车库				3,400	3,400
-5	停车库				3,400	3,400
-4	停车库				3,400	3,400
-3	停车库				3,400	3,400
-2	服务中心			2,380	1,020	3,400
-1	商业		1,700		1,700	3,400
0	商业和大堂	1,020	1,190		1,190	3,400
1	商业，办公室，和餐厅	1,000	3,400	2,400		3,400
2	酒店服务区域			3400		3,400
3	餐厅			3,400		3,400
4 to 24	酒店客房	40,800				40,800
25	餐厅			2,040		2,040
26	健身房和游泳池			1,020	1,020	
27	房顶				200	200
总计		42,820	2,890	14,640	24,510	84,86

项目不同财务状况下的经济敏感性分析				
描述		悲观情况	正常情况	乐观情况
项目情况	建设时间	4 years	3 years	3 years
	客房价格变化	-15%	Actual	10%
	空置率	65%	70%	85%
成本/收益	土地和执照费用（万美元）	58,75	58,75	58,75
	建设成本（万美元）	6572.5	6572.5	6572.5
	酒店年收入（万美元）	1192.5	1175	1047.5
	商业租金收益（万美元）	545	605	907.5
财务指数分析结果	回报率	14%	21%	27%
	盈亏点	9.5 年	7 年	6 年

6. 伊朗旅游增长历史和趋势分析

	国际旅游人数（百万）					平均年增长率					比例	
	过去趋势			预期趋势		过去趋势		预期趋势				
	1980	1995	2010	2020	2030	95-1980	95-2010	Total	2010-2020	2020-2030	2010	2030
世界	227	528	940	1360	1809	4.4	3.9	3.3	3.8	2.9	100	100
非洲	7.2	18.9	50.3	85	134	6.7	6.7	5	5.4	4.6	5.3	7.4
美洲	62.3	109	149.7	199	248	3.8	2.1	2.6	2.9	2.2	15.9	13.7
亚太	22.8	82	204	355	535	8.9	6.3	4.9	5.7	4.2	21.7	29.6
欧洲	177.3	304.1	475.3	620	744	3.7	3	2.3	2.7	1.8	50.6	41.1
中东	7.1	13.7	60.9	101	149	4.5	10.5	4.6	5.2	4	6.5	8.2

7. 项目的合作模式

项目寻求在中国提供该酒店的 EPC 总承包和融资支持。