



新疆某商务酒店建设项目 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/>

项目名称：新疆某商务酒店建设项目商业计划书

项目产品竞争力分析：

一家酒店的平均生命期为 40 年，通常只有少数企业由于不断创新的缘故使得企业生命期延长到 80 到 90 年。酒店的入住率和收益在起初的 5 到 10 年之间，也就是起步期阶段基本上增长都非常迅速，并且在开业后 8 到 15 年之间（中期）收益都会维持相当高的水平，之后创利能力逐渐下降（衰退期）。本商务酒店作为新建成酒店，其装修、设施、设备更能够符合客人的需要，其对酒店经营的 12 年将均处于该酒店高收益、高出租率时期，相对于建成时间较长的同档次酒店能够取得更好的收益。



新疆某商务酒店建设项目

项目优势分析：

本项目优势主要为成本费用优势、区位优势、客源优势、配套设施优势

（一）成本费用优势：本项目仅需投入部分家具、设备和装修费用酒店即可正式营运，这成为酒店取得良好的盈利状况无可替代的成本费用优势。从目前的预计来看，仅通过桑拿浴室、酒店大厅和 KVT（二期）的出租承包收入每年就能取得 236 万元的收入（其中，桑拿浴室 86 万元租赁费已经与承租方签订协议），已经超过每年 180 万元的经营权费用。

（二）区位优势。

(三) 客源优势。

(四) 配套设施优势。

投资收益：

经测算，本项目总投资 600 万元，在经营期内，项目税后投资回收期为 3.2 年，内部收益率为 56%，高于行业基准收益率 10%，财务净现值为 966.24 万元，各项指标均大于零，项目具有较好的经济效益。

图表 1：内部接待年住宿收入估算表

项目	处以下	县处级	副地级	地厅级以上	合计
收入(元)	200000	100000	50000	10000	360000
标准(元/人)	40	60	70	80	
住宿量(人夜)	5000	1666	714	125	7505
住宿量(间夜)	2500	833	714	125	4172
房间类别	标准间·床	标准间·床	标准间	套间	

项目风险：

由于旅游业具有广阔的发展前景，被称为“朝阳产业”，其他行业纷纷进军包括酒店业在内的大旅游产业，前些年，因为酒店数量和规模的发展速度超过了市场的增长速度，加剧了行业内部的竞争，酒店业在价格和客源方面目前仍然存在较激烈的竞争。

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 1118 室

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泉城路 180 号齐鲁国际大厦 D 座 8 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869