



天津市某酒店建设项目 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：天津市某酒店建设项目商业计划书

项目竞争力分析：

1、地理位置优越，交通便利。项目东临京浦铁路，紧靠京沪高速公路和 104 国道，距天津市区 40 公里，天津新港 80 公里，天津滨海国际机场 60 公里，距首都北京 140 公里，交通便利。

2、具有较大的市场空间和目标客户群体。项目市场定位是高尚别墅式酒店，而且社区规模较大，总建设规划面积 80 亩。随着国民经济保持高速增长，国民收入不断增加，中国已有相当一部分人已先富起来，这些人士对居住条件及休闲度假住所要求较高，因此项目目标客户源较为充裕。

营销方案：

1、平面媒体广告。为了强化酒店在人们心目中的高档定位，广告只在时尚类与旅游类杂志刊登。因为这些杂志的消费者有一定经济实力，符合我们的目标客户定位。

2、电视媒体广告。不做单纯的电视广告，主要以高档会务、发布会等形式进行，以强化人们对酒店的品牌意识。

3、互联网广告。价格比传统媒体低很多，传播对象符合我们的目标客户定位，因为上网人群的平均收入远高于普通人群。准备在国内众多的门户网站和旅游专业网站刊登旗帜广告，提供宣传文章。



天津市某酒店建设项目

投资收益：

项目的盈利模式在于出售别墅房产时段使用权，并代为管理。使拥有房产使用权的客户可以将自己的权益通过交换系统与其它地区同等级别的进行交换；日常经营中为游客提供住所。

图表 1：项目利润及投资报酬率预测

年份	项目建成 第一年	项目建成 第二年	项目建成 第三年	项目建成 第四年	项目建成 第五年	项目建成 第六年	项目建成 第七年
收入合计	420	554.4	717.36	900.48	1058.4	1058.4	1058.4
费用合计	131.66	132.62	131.3	140.19	146.02	146.02	146.02
营业利润	288.34	421.78	586.06	760.29	912.38	912.38	912.38
所得税	95.15	139.19	193.40	250.90	301.09	301.09	301.09
净利润	193.19	282.59	392.66	509.39	611.29	611.29	611.29
投资报酬率	8.47%	20.87%	38.09%	60.43%	87.24%	114.05%	140.86%

项目风险：

行业风险：旅游行业进入壁垒低，行业竞争激烈，旅游企业在经济效益、旅游业管理、旅游业信息化建设等方面还存在明显的差距。

不可抗力风险：主要是水灾风险。由于静海县本身海拔较低，历来为天津的泄洪区，历史上曾出现过被水淹没的记录。

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：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 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