xxxx商业计划书

一、项目背景

　　随着现代人们生活水平的不断提高，休闲旅游业迅速发展起来，人们越来越追求健康的休闲生活方式，到优美的自然环境中去，赏山玩水，吸天然氧吧，舒缓因工作、生活给现代人带来的压力，放松心情，充分的享受大自然给人们带来的美好感受！ 同时生态旅游项目是发掘资源、利用资源优势的健康产业、朝阳产业，前景广阔。

　　xx开发，峡谷与湖面山水相连，峡谷起始点与湖面相距仅800米，水天一色，是距县城中心海拨最高、最近、景色最美的自然风景区之一，xxxx正是在这种环境下应运而生。

　　二、项目建设单位的基本情况

　　本山庄似建于xx县xx镇龙井村xx水库自然风景区，距县城中心仅30分钟路程，距离xx、xx、xx、xx等周边地区不到4小时路程（09年高速通车，交通更加便捷）。项目单位己拥有水库坝下小型水电站2座，装机容量250KW；150亩湖面经营权；水面己发展网箱养殖面积1200平方米（见上图）。计划建设成集旅游、垂钓、特色餐饮、食宿、健身娱乐、种植、养殖等为一体的综合性旅游休闲山庄。

　　三、主要项目内容

　　1、峡谷旅游

　　2、水上浮桥

　　3、休闲垂钓

　　4、特色餐饮

　　5、健身娱乐

　　6、盆景观赏

　　四、项目投资估算

　　1、基建投资

　　序号 　建筑物名称 　　面积单位 　　投资额 　　备注

　　　1 　峡谷开发 　　 　2.5公里 　　110万 　　含售票房、石板路、垃圾桶、景观亭等

　　　2 　多功能住宿区 　30个房间 　 45万 　　　含土地费（四层、顶层为观景台、会议室等）

　 3 餐饮区 500㎡ 15万 含土地费

4 娱乐区 200㎡ 6万 含土地费

5 养殖区 80000㎡ 15万 己买断库区水面50年经营权

6 水库网箱 1200㎡ 8万 水产养殖

7 水中钓场 800㎡ 10万 水中浮动钓场含垂钓设施

8 水上浮桥 250米 30万 水中步行桥（从水面步行通峡谷旅游点）

9 停车场 2000㎡ 8万 可停50辆车

合计 247万

　　2、设备名称

　　名称 数量 金额

　　房间（住宿）设施 30套 45万

　　餐厅设备设施 包括前厅后厨 8万

　　门头门面装饰设计等 1套 8万

　　3、项目所需流动资金及垫底资金投资估算构成表

　　项目名称 投资额（万元） 备注

　　基建设备投资 308万 含全部投入

　　流动资金 40万 广告、网箱养殖、绿化等

总投资 348万

　　五、管理体制及人员编制计划

　　1、管理体制

　　在公司管理机构的统一领导下，组织开展该项目实施，设立总经理1名，营运经理1名，旅游部部长1名，餐饮娱乐部部长1名，食宿、休闲部部长1名，养殖开发部部长1名。

　　2、人员编制

　　定员设计按二班制计算用人，其它人员包括保安、水、电工、绿化清洁工及辅助临时用工。

　　部　门 人　员

　　财 务 部 2人

　　峡谷旅游部 3人

　　餐饮娱乐部 28人

　　食宿休闲部 10人

　　保 安　部 2人

　　其它辅助用工 2人

合计用工人数 47人

　　六、经济效益分析

　　1、峡谷、水上浮桥：以现阶段游客人数估算，每年3万人观光，门票每张20元，年收入60万元。

　　2、水中特色钓场：每年可接待休闲垂钓娱乐人员3000～4000人次，人均垂钓20斤鱼，可获纯利21万。

　　3、接待避署、游玩人员：1．5万人次，人均住宿、特色餐饮消费50－70元左右，合计年收入95万元左右。

　　4、网箱养殖及库面养殖：年产量10万斤，除用于水中钓场6万斤外，另4万斤可供应餐饮部做特色鱼宴原料及上市，可获纯利20万。可开展其它项目如健身房、乒乓球俱乐部、水上乐园、水上汽球行走、饮品、土特产、盆景销售等其它项目收入未计算在内。

以上合计年毛收入在196万元以上。

　　七、支出情况分析

　　（一）工资支出

　　（1）业务经理2名，每人每年1.8万元，合计3.6万元。（2）项目经理（部长）5名，每人每年1.5万元，合计7.5万元。（3）财务人员2人每人每年1.3万元，合计2.6万元。（4）一般员工、保安39人，每人每年5500工资合计支出35.15万。

　　（二）、非工资性支出

　　（1）水、电费支出每年4万。（2）税金2万元每年。（3）保险费15万元每年。（4）折旧费5万元每年。（5）员工培训费2万元每年。（6）管理维修费5万元每年。（7）差旅费及其它费用5万元。此项合计38万元。

合计支出总费用73．15万元。

　　八、投资利润

　　本项目总投资348万元，计划建造时间十个月，十个月内可投入运营，通过以上效益分析，年收入196万元，减去总支出73.15万元，全年纯利122．85万元，投资回报期3年以内，此利润为最保守计算。

　　综上报告所述，投资xx项目是完全可行的，该项目的开发，顺应了本地市场的良性发展，随着xx旅游生态县划归省直管以及高速路的开通，会让旅游业迎来前所未有的好机遇；同时也顺利了国家和地方政府对旅游事业发展的要求和支持双方发展经济双赢的政策。

　　九、可开发潜力

　　1、 本项目属国家、政府大力扶持项目，库区周边地区民风淳朴，投资环境优越，自然环境优美，绿水清山，可开发潜力巨大，如黑天鹅、山鸡、野兔养殖、娃娃鱼（大鲵）养殖等自然条件优越，绿色无污染高山蔬菜种值等。龙井水库水质清澈，无任何污染源，无公害水产品味道鲜美，农庄特色餐饮做到即有山珍，又有水鲜，绿色食品自给自足。

　　2、水库旅游开发，以xx为中心，自前期发展开始，任何建筑物都当作风景设计，水面有特色钓场，休闲平台（彩色）、遮阳蓬伞（彩色）、沙滩椅等，湖面250米水上浮桥，连通两岸，沿湖周边临近水面可建独立休闲木屋别墅、休闲竹亭、茶艺亭等，以蜿蜒石级栈道相连，整个湖面自大坝一眼望去，风景如画。

　　3、可采取“公司＋基地＋农户”的模式，发展适合本地自然条件的山鸡、土鸡、野兔等养殖，无公害果蔬种植等，带动周边群众共同致富。随着“东－香”高速09年通车，“岳－武”高速的规划施工，会有越来越多的有眼界的外地客商到大山里来寻求资源，开发绿色生态产品，以装足人们对绿色健康食品的需求。

　　4、现有2座小型电站除正常发电外还可调控水库水位，利于养殖和旅游开发。二级站经改造可增加装机容量400KW，改造费用低，效益好。二级站下游具备新建装机400KW三级站水源和条件。