

昌吉宝格酒店4星级标准项目融资商业计划书



计划融资规模 (占总投资70%)

420 万元



合作模式

GP + LP 有限合伙

—— 核心投资亮点 ——



黄金区位优势

政务核心区 + 高校环绕
稀缺地段不可复制



超高投资回报

预期年回报率 52%
远超行业平均水平



快速回本周期

预计 1.9 年即可回本
资金周转效率极高



本金全额保障

完善的风控机制
确保投资零风险

项目概况



区位优势：政务+高校双核心

选址于建国路与西外环交汇处，紧邻市政府及昌吉学院。坐拥稳定政务客流与庞大师生群体，商业价值显著。



项目规模：5900m² 功能完善

总建筑面积5900m²，科学规划96间多样化客房（含单/双/三人间及无障碍房型），设施完备，满足多元化住宿需求。



市场定位：4星级精品标杆

以4星级标准打造区域标杆，精准覆盖政务接待与商旅出行。填补周边中高端标准化酒店空白，具备极强的市场竞争力。



投资预算：600万 快速落地

总投资600万元（含装修560万及10年租金440万）。前期规划已完成，资金到位即可启动，具备快速落地条件。

核心投资价值



区位稀缺 · 需求刚性

政务区与高校环绕，周边无同等级标准化酒店，市场竞争极小。性价比优势突出，确保了长期的刚性需求。



收益可观 · 回报确定

基准年回报率高达**52%**，回本期仅需**1.9年**，远超行业平均水平，投资回报确定性极强。



风险极低 · 机制保障

全场景盈利模型验证，即使在40%保底出租率下仍保持正向收益，多重机制全方位保障投资人本金安全。

盈利核心测算

测算维度	40% 出租率 (保底)	70% 出租率 (基准)
年营收 (万元)	364.42	640.3
年净利 (万元)	88.34	311.7
年 ROI	14.7%	52%
回本期 (年)	6.8	1.9



所有测算经第三方专业机构核算，不含财务费用，数据真实、严谨、可落地。

融资规划



融资总额与占比

计划融资**420万元**

占项目总投资的70%，为项目核心建设提供充足资金支持。



融资载体结构

设立有限合伙企业（GP+LP模式）

作为融资与持股平台，规范融资流程，明确各方权责，保障投资者权益。



股权分配机制

合伙企业持股 50% / 原股东持股 50%

原股东保留核心经营决策权，确保管理团队对项目的有效掌控与决策效率。



资金专款专用

装修改造 | 运营备用金 | 人员培训 | 市场推广

确保资金高效利用，全方位覆盖项目启动与运营初期的关键需求。

合作架构



顶层：项目主体公司

昌吉宝格酒店管理公司 | 股权结构：原股东 50% + 新合伙企业 50%



中层：融资平台（有限合伙）

昌吉XX酒店投资合伙企业 | 出资结构：GP 1%（运营决策） + LP 99%（收益共享）



底层：股东与投资人

原4名自然人股东（经营决策） + LP合格投资人（收益权）

GP & LP 权责划分



普通合伙人 (GP)

出资比例: 1% (约4.2万元)



核心责任: 无限连带责任

全权负责酒店日常运营、监督管理及对赌协议履约, 对项目盈利目标承担最终责任。



主要权利: 决策与收益分配

主导投融资及重大经营决策; LP收回本金后, 提取剩余利润的15%作为管理收益。



有限合伙人 (LP)

出资比例: 99% (约415.8万元)



核心责任: 有限责任

仅以出资额为限承担责任, 不参与酒店日常经营管理, 风险可控。



主要权利: 收益与保障

独享分红权、知情权及约定退出权; 若GP违约, 有权依据协议追责。

投资人核心保障

01 退出保障：多重路径灵活选择

3年锁定期后，提供三种退出路径：GP优先回购、经同意对外转让或继续持有享受长期分红，兼顾流动性与长期收益。

02 对赌保障：5年成本回收兜底

以5年成本回收为核心目标。若未达成，GP需在3个月内一次性补齐LP初始出资额（已扣分红），且LP仍享有后续分红权。

03 回购保障：本金安全全额兜底

若5年后项目未盈利，GP将按「初始出资额 \times 3% \times 5」的价格全额回购LP股权并解散合伙企业，彻底保障本金安全。

04 分红保障：优先回本 利润共享

盈利后按季度预分红。优先保障LP收回本金，之后利润按LP85%、GP15%分配，每季度披露经营数据，确保信息透明。

项目核心优势



低投入高回报

仅600万总投资，即可获得52%的年回报率，回本速度远超行业平均水平，是罕见的优质投资机会。



风险隔离可控

通过三层架构设计和GP的无限连带责任实现风险隔离。全场景盈利模型确保项目在各种市场环境下稳健运行。



运营专业规范

专业酒店管理公司按4星级标准运营，结合区位优势进行差异化经营，有效提升入住率和服务品质。



机制透明合规

通过独立财务核算、第三方审计及多份合规协议，确保运营的透明度和规范性，为长期稳定发展奠定坚实基础。

合作愿景 & 联系方式

共创区域标杆，实现合作共赢

项目定位： 依托政务+高校核心区位红利，辅以专业运营管理，致力于打造区域内4星级酒店标杆。

核心价值： 实现短期高回报与长期稳定收益的完美结合，构建完善的投资人保障体系。

诚挚邀请： 诚邀优质LP投资人加入，共同把握市场机遇，共享发展红利！

随时欢迎您的垂询

 联系人：**顾韬**

 联系电话：**13565858565**

 电子邮箱：**56567676@qq.com**

期待与您携手，共同开启这段成功的旅程！