

学校编码：10384

分

学号：17920131150984UDC



廈門大學

硕士学位论文

星期九私属农场项目商业计划书

Business Plan of X Farm Project

杨亮亮

指导教师姓名：陈闯 副教授

专业名称：工商管理(MBA)

论文提交日期：2016年10月

论文答辩时间：2016年11月

学位授予日期：2016年月

答辩委员会主席：

评阅人：

2016年月

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年月日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

() 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

() 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年月日

摘要

随着苏州市经济的高速发展，生活节奏越来越快，食品安全问题也层出不穷，苏州市以及周边苏南地区的都市白领在工作、生活、食品安全问题上面承受着多重的压力。在高强度工作的同时，都市白领也越来越重视身心健康，越来越追求生活与工作的平衡，对生活质量的要求也越来越高。为缓解苏州市以及苏南周边都市白领生活压力与解决都市人食品安全问题，盐城大成菜业集团（以下简称 DC 集团）计划联盟苏州市昆山市区政府，合作创办星期九有限公司，共同建设星期九私属农场项目，并把农场打造成苏州市区白领家庭的自然绿色新生活、新态度的高端 F2C 生态私属农场。

为明确本项目的战略思路，本文运用 PEST、五力模型分析了企业的外部与内部环境，找出企业的关键成功因素，最后利用 SWOT 分析模型，选择企业发展战略方向。通过 STP 为星期九公司的市场进行定位，同时结合对主要竞争对手的分析，以及公司的优势和劣势、机会和威胁，制定针对目标市场的营销策略。并通过对项目的财务分析与评估，为项目制定了投资、融资计划以及资金的退出方式，现金流预测、风险分析预测以及风险管控。最后项目的投资回收期为 3.48 年，比一般项目的回收期短，而且所有财务指标均处于可行区间，完全具备可行性。

本论文共包括六章，第一章是绪论，主要说明本文的背景和意义、研究内容和方法；第二章是生态旅游环境和行业分析，主要是对公司项目外部环境的分析、生态旅游现状的了解和项目行业环境的分析；第三章是星期九私属农场项目商业模式设计，主要对本项目背景的分析、目标市场分析以及项目运营模式提出设计，对项目的投资与建设进行规划与控制；第四章是星期九私属农场项目发展规划，主要是对本项目 SWOT 分析和确定目标市场并制定相应的营销策略，最后确定项目的发展阶段规划；第五章是项目投资规划与财务预测评价，主要对项目的财务数据进行规划与预测，并对相应的财务指标进行分析与评价；第六章是结论，这部分主要对论文的研究进行概括和总结并得出本项目可行。

关键词：商业计划书；战略管理；财务管理；营销管理；农业度假

Abstract

With the rapid development of Suzhou economy, the increasingly rapid pace of life and food safety problems also emerge in an endless stream, white-collar workers of Suzhou city are under multiple pressure in the above work, life and food safety issues. White-collar workers pay more and more attention with physical and mental health. To ease of Suzhou city pressure and solve the food safety issues, DC will build X private farms project Kunshan government.

This thesis will use MBA knowledge to analysis and planning of X private farm project. To clear the pan of X private farm, we will use PEST, five forces model and SWOT analysis model to identify the critical success factors of enterprise. Also use STP to combined with the analysis of the main competitors and market positioning, as well as company's strengths and weaknesses, opportunities and threats of the market. And through the financial analysis and evaluation of the project, build financing plan and the withdrawal of funds for the project, cash flow forecasting, risk analysis and risk management and control. The payback period of the final project is 3.48 years, which is shorter than the general recovery period, and all the financial indicators are in the feasible range.

The thesis total has six chapters. The first chapter is the introduction, mainly explains the background and significance, research contents and methods; the second chapter is the analysis of the ecological environment and tourism industry, and mainly the analysis to X company, the external environment of the present situation for ecological tourism projects but to understand and analyze the background and project analysis of industry environment; the third chapter is X private farm project business model design, the design of this project, mainly analyzes the background of the target market analysis and project operation mode, investment and construction of project planning and control; the fourth chapter is the development plan of X private farm projects, mainly with the SWOT analysis of the project and determine the target market and to develop the corresponding the marketing strategy, and finally determine the stage of development planning projects; the fifth chapter is the evaluation of project investment planning and financial forecast, mainly under the project's financial data. Planning and forecasting, and the corresponding financial indicators for analysis and evaluation; the last chapter is the conclusion, this part

of the main research of the paper summarized and summed up and concluded that the project is feasible.

Keywords:Business plan; strategic management; financial management; marketing management; agriculture vacation

厦门大学博硕士学位论文摘要库

目录

第一章绪论	1
第一节研究背景和意义.....	1
第二节研究内容和方法.....	2
第三节论文框架.....	3
第二章生态旅游行业环境分析	5
第一节生态旅游外部环境分析.....	5
第二节昆山市生态旅游现状.....	10
第三节昆山市农业观光行业分析.....	12
第三章星期九私属农场项目商业模式设计	17
第一节项目介绍.....	17
第二节目标市场分析.....	19
第三节营销环境分析.....	24
第四节项目商业模式设计.....	26
第五节本章小结.....	28
第四章星期九私属农场项目发展规划	29
第一节项目的 SWOT 分析.....	29
第二节营销策略.....	33
第三节项目发展规划.....	36
第四节本章小结.....	38
第五章项目财务预测与评价	40
第一节项目财务分析中的必要说明与假设.....	40
第二节项目融资估算以及退出方式.....	41
第三节项目收支预测以及现金流估算和预测.....	43
第四节财务分析与评价.....	50
第五节本章小结.....	54
第六章结论	55

参考文献.....	57
致谢.....	59

厦门大学博硕士论文摘要库

Contents

Introduction	1
Session 1 Background and Significance of the Paper	1
Session 2 Content and Research Method of the Paper	2
Session 3 Framework of the Paper	3
Chapter Two: Environmental Analysis for Tourism Industry	5
Session 1: The External Environment Analysis of Ecological Tourism	5
Session 2: Present Situation of Kunshan Ecological Tourism	10
Session 3: Kunshan Agricultural tourism Industry Analysis	12
Chapter Three: X Farm Business Model Design	17
Session 1: Project Introduction	17
Session 2: Market Analysis	19
Session 3: Marketing Environment Analysis	24
Session 4: Business Model Design	26
Session 5: Summary	28
Chapter Four: Development Plan	29
Session 1: SWOT Analysis	29
Session 2: Marketing Strategy	33
Session 3: Project Development Plan	36
Session 4: Summary	38
Chapter Five: Financial Forecast and Evaluation	40
Session 1: Instructions and Assumptions	40
Session 2: Financing Estimate and Exit	41
Session 3: Project Forecasts	43
Session 4: Financing Analysis	41
Session 5: Summary	43
Chapter Six: Research Conclusions	58
References	60
Acknowledgements	62

第一章 绪论

第一节 研究背景和意义

随着经济的高速发展，城市生活节奏越来越快，奔波忙碌的人流、还有一直让我们担忧的雾霾，工作压力也越来越大，都市白领两点一线的生活（公司-家）越来越普遍。经济的高速发展，一起涌现出来的又是一系列的食物安全问题，使得都市白领在工作、生活、食物安全问题上面承受着多重的压力。在高压工作的同时，都市白领也越来越重视身心健康，越来越追求生活与工作的平衡，对生活质量的追求与对经济的追求并驾齐驱。与此同时，中国人假期的增多、收入也不断的提高、交通以及交通工具越来越发达，使得中国休闲式的度假旅游模式进入了高速发展的阶段。因此，绿色休闲度假旅游逐步融入到都市白领的生活当中，成为都市白领不可或缺的一部分，发展绿色休闲度假旅游具有非常巨大的前景。

而随着中国经济增速的不断提升，中国人的收入水平与生活水平也更上一个层次，消费能力也水涨船高。生活的改善，使得人们的观念也发生改变，物质的数量需求已经得到满足，人们开始注重产品的质量与配套服务。纵观与中国文化有深厚渊源的亚洲发达国家发展旅游发展来看，无论从社会与经济的发展来看，还是从文化的角度来看，休闲度假旅游必将得到大力发展，逐步取代传统的旅游方式。据国家统计局网站数据显示，2015年国内旅游消费总量达到26276.12亿元，比2014年全年国内旅游总花费22706.22亿元增长了15.7%。其中2015年城镇居民国内旅游总花费就达20692.6亿元，占2015年全年国内旅游总花费的百分之78.8%，城镇居民的旅游消费力可见一斑。中国当前的旅游行业依然是以旅行社模式为主导，尽管旅游行业市场广阔，但是进入门槛低，竞争非常激烈。如何在激烈的市场环境下，利用互联网平台进行转型升级，降低企业的运营成本，发展符合当前市场需求的产品，是旅游企业能否生存需要解决的问题。个别成功的旅游企业，抓住了休闲度假旅游这个细分的市场领域，深刻理解自身的优势与资源，整合了相关多元化的休闲度假旅游业务，开拓了旅游行业的一片蓝海，实现了的利润增长。

本项目是由盐城大成菜业集团计划联盟昆山市区城郊街政府，合作创办星期九私属农场公司，共同在距离昆山市区25分钟车程的昆山市区城郊街白鹭村规划建设

F2C（即 farm to consumer）私属农场。让城市家庭与农场之间拥有最直接的流通方式和最快速的流通效率，为都市人提供休闲娱乐场地与无公害农产品。该地处于风景秀丽的流溪河畔边，是昆山市的重点旅游建设区域的一部分，毗邻多个旅游景点，交通与配套方便齐全。这里是盐城 DC 绿色菜业集团与白鹭村合作的一个农场，在这 600 亩地里建设 500 个家庭私属农场，每个农场包含一个精装修的集装箱度假小屋，一个不低于 500 平米的私属耕作小院。项目充分利用自身企业在农业生产方面的优势以及得到政府的大力支持，并且拥有得天独厚的地理环境的竞争优势。在产业链方面，星期九有限公司具有很强的整合上下游企业，完善一整套产业链的能力，并且拥有最优秀的运营管理团队。公司通过先进的网络营销手段，强势推广星期九私属农场的品牌，结合本项目的优势，把农场定位为“都市人的私属庄园”，打造休闲度假知名品牌。本商业计划书将结合在校期间学习的专业课程，以商业计划书的设计形式对本项目进行充分的可行性论证，以吸引包括战略投资者、风险投资者在内的更多投资者的关注。

第二节 研究内容和方法

一、研究内容

本文是为缓解都市白领生活压力与解决食品安全创建的星期九私属农场而编写的商业计划书。并对星期九私属农场项目进行充分的可行性论证，以吸引包括战略投资者、风险投资者在内的投资者的关注。另外，也希望通过本商业计划书，为我国休闲农业旅游企业提高管理水平提供借鉴。

二、研究方法

查阅相关文献：本文通过公开互联网、出版期刊论文、研究报告等查阅相关行业资料，获得行业最新的发展动态，为商业计划书的制定提供有价值的资料。本商业计划书还研究了大量的国内外关于商业计划书、财务管理、网络营销、电子商务等方面的国内外文献。本人还研究了包括农业世界、中国休闲度假报等在内的大量相关的报纸与杂志。

实地调查法：为更加全面掌握休闲度假旅游行业的实际情况，本人走访了上海、

苏州与昆山当地的行业协会、休闲旅游企业，并对昆山市华东生态农场进行了详细的实地考察，对休闲度假旅游产业现状进行了全面系统的调研，获得了大量有价值的真实信息与资料。

问询法：通过电话或邮件，对休闲度假旅游相关从业者就本商业计划书相关的问题询问沟通，并就本商业计划书与星期九有限公司高层进行了广泛而深入的沟通与交流，获得了很多有益的创意与启发。

本文将综合运用查阅相关文献、实地调查法以及问询法得到生态旅游行业的一手数据，然后综合运用竞争优势 SWOT 分析法、外部环境 PEST 分析法和五力模型分析法等对原始数据进行分析，并利用这些理论、手段和工具的可以进一步增加本商业计划书的可读性、专业性与说服力。由于行业竞争对手大都为非上市公司，分析过程中一些数据来源于竞争对手内部，具体信息与数据来源如表 1-1 所示。

表 1-1 数据来源

信息来源	数量	获取途径	目的
公司网页	12	浏览网页	用于生态旅游行业环境分析、竞争对手分析
网络报道	20	浏览网页	用于生态旅游行业环境分析、竞争对手分析
客户访谈	5	访谈	用于市场分析、制定营销策略
国家统计局网站	5	浏览网页	用于市场分析、制定营销策略
供应商访谈	6	访谈	用于竞争对手分析
专业人士访谈	6	访谈	用于竞争对手分析
竞争对手调查	6	竞争对手内部	用于竞争对手分析

资料来源：作者整理

第三节 论文框架

本文的研究内容主要包含 6 个章节：

第一章是绪论，主要说明本文的背景和意义、研究内容和方法。

第二章是生态旅游环境行业分析，主要是对星期九有限公司项目一般外部环境的分析、生态旅游现状的了解和项目行业环境的分析。

第三章是星期九私属农场项目商业模式设计，主要对本项目背景的分析、目标

市场分析以及项目运营模式提出设计，对项目的投资与建设进行规划与控制。

第四章是星期九私属农场项目发展规划，主要是对本项目 SWOT 分析和营销策略分析，最后确定目标市场并制定相应的营销策略；

第五章是项目投资规划与财务预测评价，主要对项目的财务数据进行规划与预测，并对相应的财务指标进行分析与评价。

第六章是结论，这部分主要对论文的研究进行概括和总结并得出本项目是否可行。

厦门大学博硕士论文摘要库

第二章 生态旅游行业环境分析

相关行业环境的概念非常宽泛，它包括社会因素和经济力量，而企业环境的关键要素是企业所在的某个行业或者多个行业的发展情况，行业结构会对博弈的竞争规则以及企业运用的潜在战略产生非常重大的影响。相对而言，行业外部的力量比较重要。由于外部力量通常会影响到一个行业内部的所有企业，因此企业应对外部力量的能力差异也就是企业的内部环境具有关键作用。通过这些分析可以用来识别市场机会和环境威胁，决定如何利用组织内部的资源、能力、核心竞争力和竞争优势来把握机会、消除威胁，从而制定出包含公司愿景和使命的发展战略。^[1]

第一节 生态旅游外部环境分析

外部环境主要包括五大影响企业战略选择的因素，这五个因素包含包括国家政策与法律环境因素、国家以及地区的经济环境因素、社会文化发展环境因素、创新技术环境因素以及人口因素。对于星期九有限公司外部环境分析，我们将采用 PEST 分析模型进行分析。

在外部环境中，宏观环境是由企业外部的诸多因素构成的，分析企业所处宏观环境对于企业其战略的影响，适合用 PEST 分析模型。虽然影响程度不尽相同，但是每一个产业及公司都会受到这些因素的影响。公司面临的挑战是，如何对每一个因素都进行扫描、监测、预测和评估，以明确他们对公司的影响。有效的扫描、监测、预测和评估对识别机会和威胁有很大的帮助。^[2]所以针对这些特点通常用 PEST 工具对宏观环境进行分析这四个因素，政治环境（Political）、经济环境（Economic）、社会环境（Social）和技术环境（Technological）。

一、环境政策

首先，从国家层面来看，党中央正在实施有关建设社会主义新农村的战略，这为中国的乡村旅游带来了广阔的发展前景。国家分别在 2006 年、2007 年和 2009 年，颁布了《关于推进社会主义新农村建设若干意见》（中发(2006) 1 号），《国家旅游局、

Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”.

Fulltexts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.