



## 海南省某景区开发 项目建议书案例

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](mailto: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：**海南省某景区开发项目建议书

**项目性质：**新建项目

**项目地点：**海南

**项目建设的必要性：**

旅游业得发展可以使第三产业得到发展，可以扩大就业并且促进就业，第三产业的发展是我国就业再就业得到解决的最大产业。第三产业的发展模式是现代经济发展的一个重要的特征，目前我国第三产业的就业比重还远远低于发达国家，我国第三产业的比重只占 27.7%，低于大部分国家 50% 的水平。所以旅游业作为服务业的支柱产业和龙头产业，发展格局已基本形成，呈现出大容量的就业形态。

**建设方案：**

景区总长 5.7 公里，水域面积约 12 万平方米，陆地面积 100 万平方米。景区主要以湿地生境游、众乐乐园游、弥河风情游为特色，开发建设鸟栖湿岸、花漫湿滩、访客中心、海岱云影、凤鸟呈祥、欢乐水谷、水幕电影、节庆广场、时节庭院和生态园等景观工程。



海南省某景区开发项目

**市场分析：**

据权威部门的统计旅游行业的收益是很大的，投入和产出的比例差距很大，如每投入 1 块钱，收益可达到 4.6 元，所以大力的发展旅游可大大的提高国民经

济的发展速度。可见，旅游业的资金投入和流动本身就是一种增值效应。

**经济及社会效益：**

经济效益

经测算：

- 1、项目税后投资回收期为 4.79 年，短于行业基准回收期（10-15 年）；
- 2、项目税后内部收益率为 29.8%，高于行业基准收益率（12%）；
- 3、项目税后投资利润率为 26.25%，高于行业基准利润率(10%)。

图表 1：项目敏感性分析表

序号	变动因素	变动幅度	内部收益率%	财务净现值 (万元)	投资回收期年
1	基本方案		27.0	23000	5.31
2	营业收入	-5%	27.4	22569	4.23
		+5%	30.6	28615	2.98
3	经营成本	-5%	26.9	22757	2.95
		+5%	32.1	33403	2.73

社会效益

景区的建设增加了大量的植被，大大增加了绿化率，植被的增加具有涵养水源、保持水土、防风固沙、减少旱涝灾害、调节气候、维持生态系统稳定和演化等重要功能，在维护和优化生态环境中发挥着不可替代的作用。另外，该项目的建设增加了此区域的绿化率，提升了当地的环境质量。该项目建设是必要的。

## 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：0531-613203600/531-82861936/13678812883

**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