



世界文化遗产旅游文化度假区项目 可行性研究报告案例

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/>

目 录

第一章 项目概况.....	1
第一节 项目基本情况.....	1
第二节 项目可行性研究结论	1
第三节 编制依据和原则	1
第二章 PPP 项目模式介绍、必要性及可行性分析	1
第一节 PPP 项目模式概述.....	1
第二节 项目采取 PPP 模式的必要性分析	1
第三节 项目采取 PPP 模式的可行性分析	2
第三章 项目建设背景、必要性及可行性分析	3
第一节 项目建设背景.....	3
第二节 项目建设必要性分析	3
第三节 项目建设可行性分析	3
第四节 必要性与可行性分析结论	3
第四章 项目市场发展分析	3
第一节 中国旅游业发展现状分析	3
第二节 贵州省旅游业发展现状分析	5
第三节 项目地旅游业发展现状分析	6
第四节 文化旅游市场分析	6
第五节 实景演出市场分析	6
第六节 景区旅游接驳车市场分析	8
第七节 市场分析结论.....	8
第五章 项目选址及区位条件	8
第一节 项目选址	8
第二节 区域位置简介.....	8
第三节 历史变迁	8
第六章 项目建设和发展规划	9
第一节 项目建设发展指导思想及规划设计原则	9
第二节 项目发展及建设内容	9
第三节 项目运营方案规划	9
第四节 土建工程	10
第五节 公辅工程	10
第七章 环境保护	10
第一节 执行标准及排放标准	10
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	10
第八章 职业安全与卫生及消防设施方案	10
第一节 劳动安全与卫生	10
第二节 职业安全	10

第三节 消防设施及方案	10
第四节 防范措施	10
第九章 节能方案分析	10
第一节 用能标准和节能规范	10
第二节 节能措施	10
第三节 项目能耗分析	10
一、主要能源消耗种类	11
第十章 建设期限和实施的进度安排	11
第一节 项目施工组织措施	11
第二节 项目实施进度	11
第十一章 项目组织管理与运行	11
第一节 项目组织管理	11
第二节 劳动定员和人员培训	12
第十二章 投资估算和资金筹措	12
第一节 估算范围	12
第二节 投资估算依据	12
第三节 投资估算	12
第四节 资金筹措	13
第十三章 财务效益、经济和社会效益评价	13
第一节 财务评价	13
第二节 财务评价指标	13
第三节 项目还款能力分析	14
第四节 项目盈亏平衡及敏感性分析	14
第五节 政府及社会资本经济效益分析	14
第六节 财务评价结论	15
第十四章 社会及生态效益分析	15
第一节 社会效益	15
第二节 社会效益综合评价	15
第十五章 项目风险分析及规避建议	15
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范	15
第二节 项目本身潜在的风险及防范	16
第三节 其他风险	16
第十六章 结论及建议	16
第一节 结论	16
第二节 建议	16

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

项目名称

贵州某世界文化遗产旅游文化度假区项目

项目建设内容

项目分四期进行建设，主要建设内容及规模如下：

图表 1：项目主要建设内容及规模

序号	建设内容	建筑面积（平米）
合计		849766
1	第一期	41700
	临时停车场	35000
	接驳车场站	---
	景区内道路改造	
	临时服务中心	1700
	核心景区基础设施改造	---
	核心景区服务配套	5000
.....		

.....

第二节 项目可行性研究结论

第三节 编制依据和原则

第二章 PPP 项目模式介绍、必要性及可行性分析

第一节 PPP 项目模式概述

第二节 项目采取 PPP 模式的必要性分析

虽然 PPP 模式目前主要应用于城市环境等基础设施建设，但旅游项目开发同样具有与城市环境基础设施建设类似的特点，如建设初期投资巨大且投资回报周期较长、经济效益收效慢、社会效益和环境效益明显、可以改善居民的生存环境等等。总的来看，在旅游项目开发中引入 PPP 模式具有如下的必要性。

一、项目采取 PPP 模式是构建现代财政制度的需要

目前，促进旅游业发展已成为很多具有丰富旅游资源的省、地区优先发展的重点产业，贵州省也不例外。但是，旅游资源的开发建设的资金筹措问题能否有效解决，是贵州省及遵义市旅游业能否加速发展的关键一环。

本项目合作模式采取 PPP 模式，利用项目公司在经验、理念和技术上的优势，参与项目风险的识别、可行性研究，从而使旅游项目的顺利实施有了更好的保障。

政府通过 PPP 模式向社会资本开放基础设施和公共服务项目，可以拓宽城镇化建设融资渠道，有利于整合社会资源，盘活社会存量资本，提升经济增长动力，促进经济结构调整和转型升级。因此，项目采取 PPP 模式，将为推广运用政府和社会资本合作模式提供先行经验，是促进经济转型升级、支持新型城镇化建设的必然要求。

.....

第三节 项目采取 PPP 模式的可行性分析

PPP 模式虽然具有多方面优点，可以为政府和社会资本提供一种全新的合作模式，但是其在实施过程中，仍然会面对较多问题，需要对具体项目采取 PPP 模式在政策、当地政府、社会资本、项目收益等方面进行可行性论证。

一、项目采取 PPP 模式具有相关政策措施支持

2013 年 11 月，中共十八届三中全会提出“允许社会资本通过特许经营等方式参与城市基础设施投资和运营”，揭开了 PPP 项目蓬勃发展的序幕。从 2014 年至 2015 年 4 月，国家财政部和发改委分别出台一系列政策措施用于规范、指导和鼓励 PPP 项目。

2014 年 9 月财政部发布《关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》，发出了 PPP 项目总动员，为 PPP 项目发展提供了框架性和指导性的文件；2014 年 12 月，发改委公布了《关于开展政府和社会资本合作的指导意见》，明确了项目范围、操作模式、工作机制及政策保障。

由此可见，PPP 模式作为近年来的热门投资模式，凭借其诸多优点，获得了国家政策的有力支持，这为项目采取 PPP 模式实施提供了有利的政策保障。

.....

第三章 项目建设背景、必要性及可行性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

（一）国家政策

1、《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》

2012 年 2 月，中国人民银行、发改委、旅游局等七部委联合发布了《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》。《意见》指出，对于已经落实财政资金的中西部地区重点景区等，要加强信贷资金配套支持。对有资源优势和市场潜力但暂时经营困难的旅游企业，要按规定积极给予信贷支持，但对于高尔夫球场、大型主题公园、城市水源地的观光农业等国家明令禁止或限制发展的旅游项目，应严格禁止或限制发放贷款。

.....

第二节 项目建设必要性分析

第三节 项目建设可行性分析

第四节 必要性与可行性分析结论

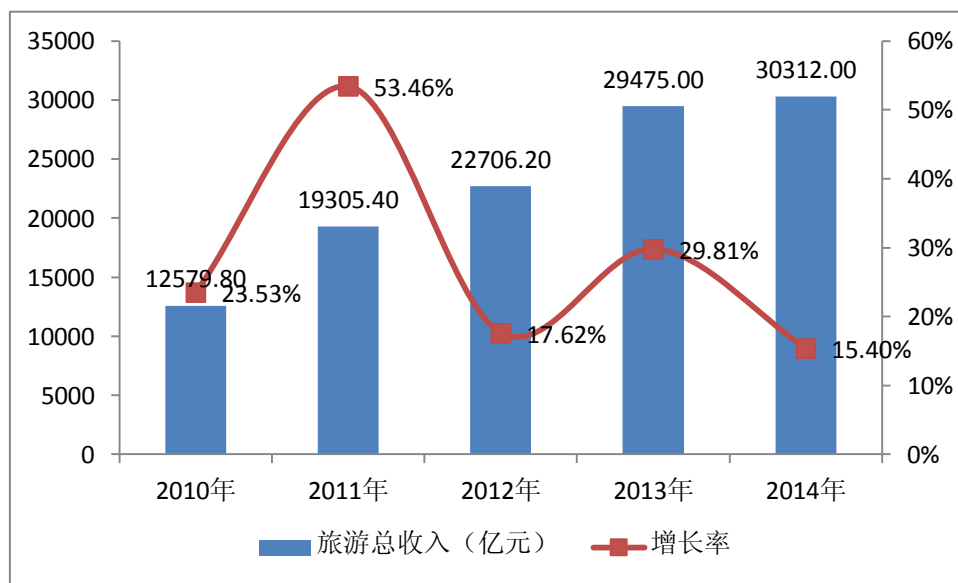
第四章 项目市场发展分析

第一节 中国旅游业发展现状分析

一、中国旅游市场总体状况

2014 年全年旅游总收入约 3.25 万亿元，其中国内旅游总收入达到 30312 亿元，增长 15.4%。从三大旅游市场的具体情况来看，国内旅游业然保持超高热度，出境游也在平稳增长，入境游在上半年呈现下降趋势，但是从下半年开始出现回暖。旅游业发展总体向好，其在国民经济中发挥的作用也越来越大。

图表 2：2010-2014 年国内旅游收入及增长率

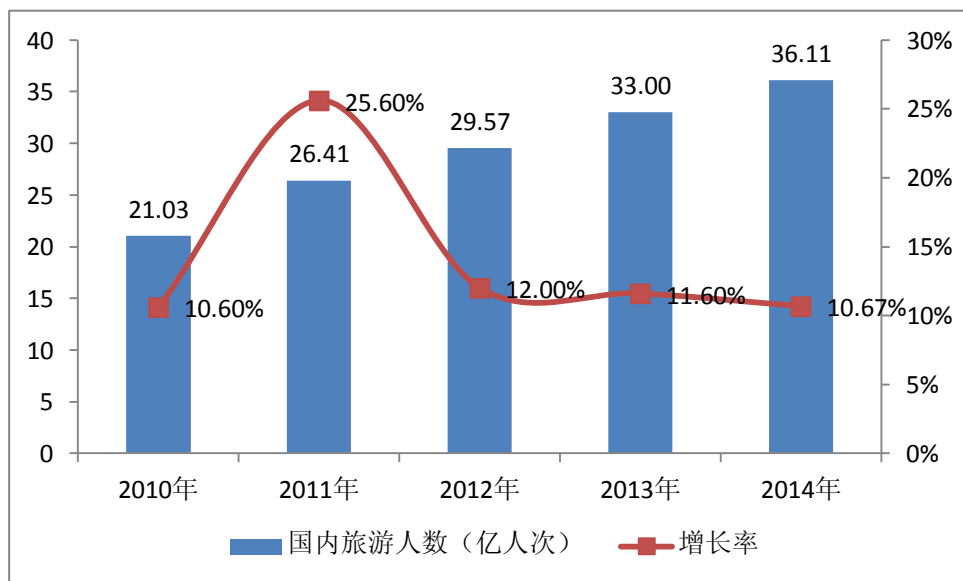


二、中国旅游细分市场

(一) 国内旅游市场

根据数据，2014 年中国旅游市场实现平稳增长，国内旅游 36.11 亿人次，同比增长 10.67%。一方面，旅游人次在增加，国民的旅游消费水平也在不断攀升。2014 年国内旅游总收入达到 30312 亿元，同比增长 15.40%。从全年形势来看，我国旅游业已经进入“大众旅游”阶段，人们的出游意愿不断高涨，国内旅游市场可以继续保持相对乐观的预期。

图表 3：2010-2014 年国内旅游人数及增长率



国民旅游休闲纲要（2013-2020 年），明确指出到 2020 年，职工带薪年休假制度基本得到落实；同时将加大政策扶持力度，逐步增加旅游休闲公共服务设施

建设的资金投入；并要鼓励社会力量投资建设旅游休闲设施，开发特色旅游休闲线路和优质旅游休闲产品。

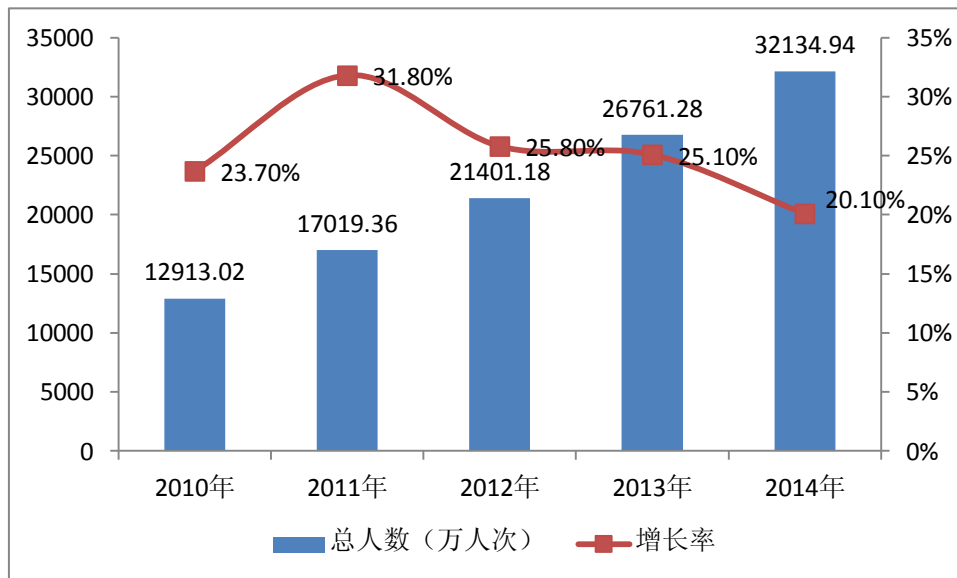
.....

第二节 贵州省旅游业发展现状分析

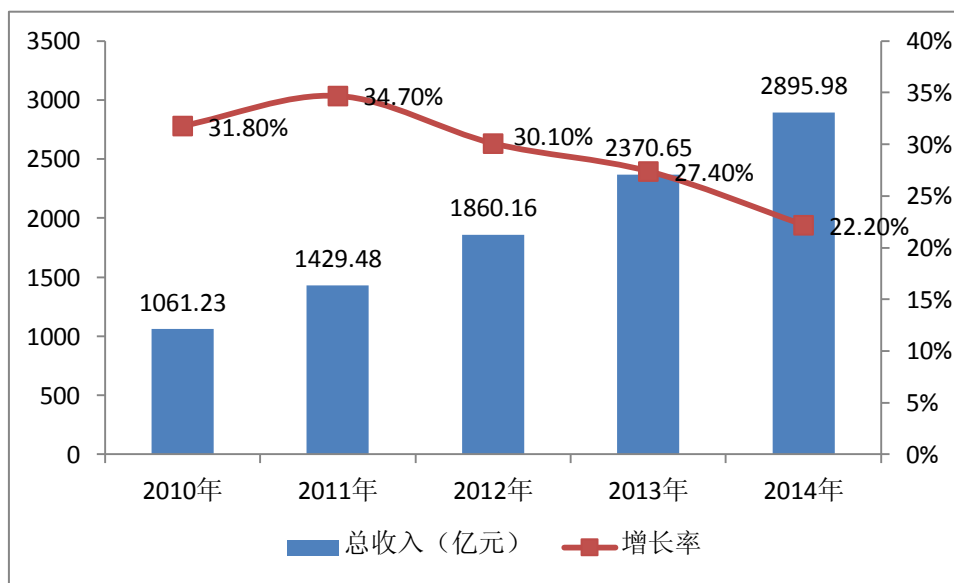
一、贵州省旅游市场总体状况

2014 年，贵州省旅游业保持较快发展，旅游总人数和旅游总收入年增长率均继续保持在 20%以上。全年接待旅游总人数 32134.94 万人次，比上年增长 20.1%。全年旅游总收入 2895.98 亿元，比上年增长 22.2%。国内游和入境游市场也保持稳定发展，省旅游业发展状况良好，继续在国民经济发展中起重要作用。

图表 4：2010-2014 年贵州省旅游总人数及增长率



图表 5：2010-2014 年贵州省旅游总收入及增长率



.....

第三节 项目地旅游业发展现状分析

第四节 文化旅游市场分析

一、文化旅游产业基本概念

文化旅游资源是指那些能够吸引旅游者，具有一定旅游功能和旅游价值的文化资源，这些资源不论是在外在形式或内在形式上都能体现出某种文化内涵，使旅游者在旅游过程中了解、感受旅游目的地的文化特色。

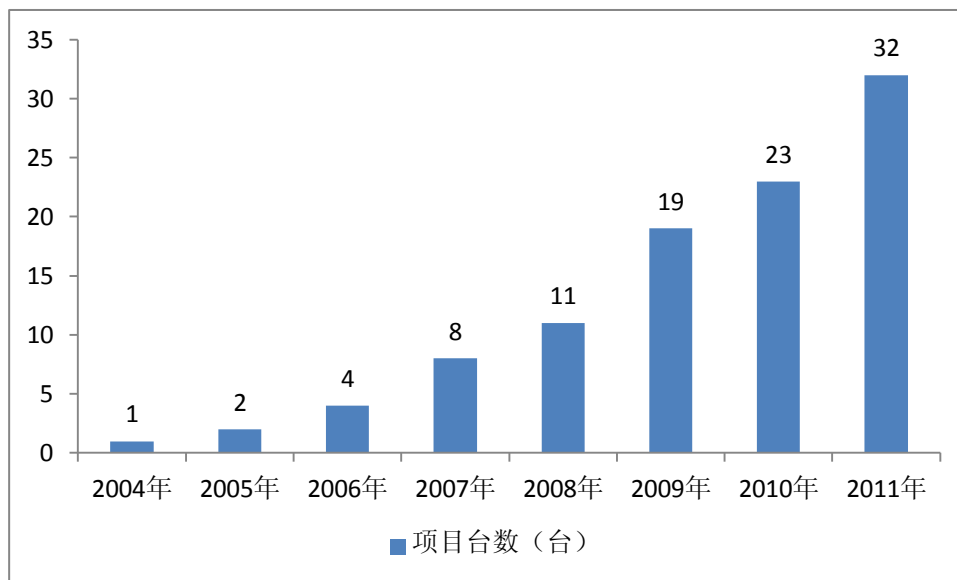
文化旅游资源原本都是分布在政府部门、文化事业单位、社区组织和企业组织甚至家庭之中，虽然经过二十多年的改革，许多文化旅游资源已经转化成经营性企事业单位，如人文旅游景区、主题公园、休闲娱乐场所、实景演出场所等。可是，大部分文化旅游资源并没有真正实现产业化。文化旅游产业主要是由文化旅游资源所开发出来的旅游产业，是为满足人们的文化旅游消费需求而产生的一部分旅游产业，是文化旅游资源的产业化。它的目的就是提高人们的旅游活动质量。它不仅仅是“食、住、行、游、购、娱”各方面相关产业的结合，还联系着文化产业，内容更加丰富，涉及面更广。

.....

第五节 实景演出市场分析

根据文化部公布的《2011 中国演出市场年度报告》数据，近几年，全国范围内实景旅游项目数量增速极快，从 2004 年 1 台增加为 2011 年的 32 台，仅 2011 年一年中，全国范围内就有 9 台演出项目开演。

图表 6：2004-2011 年全国实景演出项目台数



《2012 中国演出市场年度报告》显示，2012 年我国演出市场继续保持增长态势，全年演出总场次 200.9 万场，比 2011 年增长 10%，全年演出总收入达 355.9 亿元，其中票房收入 135 亿元，比 2010 年的总收入 233.3 亿元和 120.9 亿元的票房收入有明显增长，演艺场馆演出收入更是跃升为三大吸金点之一。

报告指出，在去年我国演出票房收入的 135 亿元中，专业剧场演出 61.2 亿元，占总票房的 45.3%；旅游演出 32.7 亿元，占总票房的 24.2%；演艺场馆演出 27.8 亿元，占总票房的 20.6%；演唱会演出 13.3 亿元，占总票房的 9.9%。实景演出所属的旅游演出的票房收入已经跃居第二位。

同时，根据《2013 中国演出市场年度报告》中的数据，2013 年全国旅游演出观众 5000 万人次，带动景区、餐饮、酒店等旅游相关行业新增产值超过 164 亿元；大型演出活动观众大 1500 万人次，带动交通、衍生品、餐饮及其他配套服务产值超 44 亿元。

在 2014 年，全国新增有 10 项投资超过 2 亿元的旅游演出项目。旅游演出是文化元素与旅游元素相结合的产物，已经成为国内众多主题景区中的重要发力元素。而实景演出凭借自身良好效益、提升地方人气、带动地方范围关联产业发展、经济和社会效益明显的特点，在 10 大项目中占据了半壁江山。

.....

第六节 景区旅游接驳车市场分析

旅游产业的高速发展使得旅游已走入寻常百姓家，生活水平的不断提高使得人们出游意愿日益增强。健康旅游，文明旅游，绿色旅游已经成为现代人的一种生活方式。由于旅游人数的大量增加导致国内各个景区，特别是一些著名景区的游客数量不断攀升，一些问题也随之而来。

其中最为突出的就是景区交通问题。一方面，景区交通拥堵已经成为了一种普遍现象，特别是节假日、黄金周旅游景点交通堵塞、停车难、交通设施超载等问题亟待解决。另一方面人们发现，旅游业并非是绝对的“无烟工业”、“绿色产业”，旅游业同样存在污染，而旅游景点污染的产生在很大程度上来源于景区内机动车辆尾气污染，这种污染对景区内文物古迹和生态环境造成了不可逆转的损害。

目前国内很多景区都面临着交通负荷过重的难题，景区内原有道路和停车场地已远远不能满足游客快速增长的需求。特别是旅游高峰期，“进不去，出不来”已经成为国内很多景区的通病。出于保护历史原貌和受到客观条件的限制，很多景区特别是年代久远的历史遗迹景区都已无法再进行道路拓宽和新增停车场地的建设，从而使得容量和需求的矛盾特别突出。

.....

第七节 市场分析结论

第五章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 区域位置简介

第三节 历史变迁

第六章 项目建设和发展规划

第一节 项目建设发展指导思想及规划设计原则

第二节 项目发展及建设内容

项目内容共分四期进行建设，主要建设内容及规模如下：

一、一期项目建设内容

图表 7：一期项目建设内容及规模

建设内容	建筑面积（平米）
合计	41700
临时停车场	35000
接驳车场站	---
景区内道路改造	
临时服务中心	1700
核心景区基础设施改造	---
核心景区服务配套	5000

.....

第三节 项目运营方案规划

一、合作模式

为避免风险与利益的不对等，为实现政府及社会资本的优势互补，风险公担，从而实现互利共赢利益共享，本项目采用政府与社会资本合作（PPP）模式进行合作。

具体方式如下：

1、政府与社会资本共同出资设立投资公司及运营公司

政府和社会资本共同出资设立投资公司，作为度假区投资开发的平台公司；政府和社会资本共同出资设立运营公司，作为度假区内项目运营的平台公司。

图表 8：合资公司主要职责

序号	公司名称	主要职责
1	投资公司	负责度假区内土地整理以及配套基础设施建设工作；
		负责遗址公园范围内以及与遗址公园相关的村民/居民安置补偿、文物保护工程、旅游服务设施以及基础设施/配套设施的投资、建设；
		负责落实度假区范围内的规划编制、招商引资等事项；

序号	公司名称	主要职责
		视需要，投资公司可参与度假区范围内的经营性房地产项目的二级开发、演出活动等经营项目的投资。
2	运营公司	负责遗址公园的日常维护修缮、保护、安保、保洁、展览展示、导游讲解等日常管理工作； 运营公司享有度假区的独家经营权，负责度假区范围内交通运输、餐饮、购物、商品（包括旅游纪念品）销售，与旅游相关的衍生产品（如登山、徒步、自行车等活动举办等）的经营，广告经营等。

.....

第四节 土建工程

第五节 公辅工程

第七章 环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 劳动安全与卫生

第二节 职业安全

第三节 消防设施及方案

第四节 防范措施

第九章 节能方案分析

第一节 用能标准和节能规范

第二节 节能措施

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类

项目电力消耗主要是：照明用电、办公生活设备用电等；项目消耗水主要是游客用水；其他能源消耗为游客接驳车辆燃油消耗。以 2025 年为例，经计算项目整体耗水量 10.85 万吨吨，耗电量 713.39 万度，水电费用总计 537.33 万元；耗油量 8.05 万升，燃料费用 52.3 万元。

.....

第十章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

根据本项目工程量，参照贵州省当地建设工期定额及类似工程建设工期估算，本项目建设期为 6 年，从 2015 年至 2020 年，具体建设进度如下：

图表 9：项目实施进度

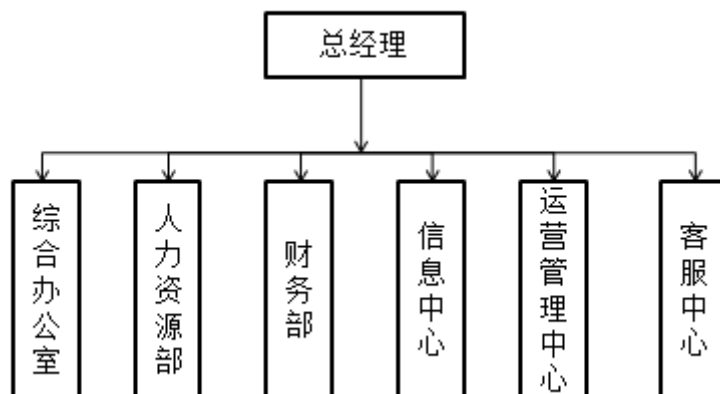
序号	项目	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	一期项目						
2	二期项目						
3	三期项目						
4	四期项目						
5	土地开发						

第十一章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

项目投入运营后管理归 XXXX 发展股份有限公司(暂定名)统一领导和管理，以建立与市场经济体制相适应的、有利于公司发展和与国际惯例相衔接的行政管理体制为目标，本着职责分明、灵活高效的原则，机构应作如下设置：

图表 10：项目组织机构图设置



.....

第二节 劳动定员和人员培训

图表 11：项目劳动定员一览表

序号	岗位	人数（人）
1	景区员工人数	160
2	景区服务中心员工人数	75
3	演艺、文化、游客互动体验区员工人数	130
4	酒店员工人数	250
5	精品度假村员工人数	100
.....		
8	合计	795

第十二章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 投资估算依据

第三节 投资估算

项目估算总投资 241622.28 万元，其中：建设投资 214737.01 万元，建设期利息 12025.27 万元，铺底流动资金 14860.00 万元。项目投资结构如下表所示。

图表 12：项目总投资一览表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	226762.28	93.85
1.1	建设投资	214737.01	88.87
1.1.1	工程费用	200698.00	83.06
1.1.1.1	建筑工程费	174698.00	72.30
1.1.1.2	设备购置费	26000.00	10.76
1.1.1.3	安装工程费	0.00	0.00
1.1.2	工程建设其他费用	11496.57	4.76
1.1.3	预备费用	2542.44	1.05
1.1.3.1	基本预备费用	2542.44	1.05
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
1.2	建设期利息	12025.27	4.98
2	流动资金	14860.00	6.15
3	总计	241622.28	100.00

第四节 资金筹措

第十三章 财务效益、经济和社会效益评价

第一节 财务评价

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

1、主营业务收入

本项目的主营业务收入主要为交通项目收入、景区（景点）门票、服务配套租赁、停车场收入、酒店收入和体验项目收入等。

本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目完全运营后，预计 20 年间可实现总营业收入达 978334.95 万元。

2、营业税金及附加

营业税金及附加按营业收入的 5.6% 估算，经估算，测算期 20 年间的营业税金及附加为 54786.76 万元。

营业收入及税金测算具体见报告附表。

三、成本费用测算

四、利润测算

第二节 财务评价指标

一、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

$(CI - CO)_t$ ——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，本项目所得税前内部收益率为 8.24%，所得税后内部收益率为 6.25%。

.....

第三节 项目还款能力分析

偿债备付率又称偿债覆盖率（DCR），是指项目在借款偿还期内，各年可用于还本付息的资金与当期应还本付息金额的比值。

偿债备付率 $DCR = \text{可用于还本付息的资金} / \text{当期应还本付息的金额} \times 100\%$

在不预备流动资金的情况下，本项目前六年的偿债备付率分别为 1.03、0.61、0.88、0.42、0.75、1.03。

偿债备付率表示可用于还本付息的资金偿还借款本息的保证倍率。偿债备付率在正常情况应当大于 1。当指标小于 1 时，表示当年资金来源不足以偿付当期债务，需要通过短期借款偿付已到期债务。故鉴于此，本项目预留部分流动资金用于建设期前几年的还本付息的缺口。

第四节 项目盈亏平衡及敏感性分析

第五节 政府及社会资本经济效益分析

一、社会资本方经济效益分析

根据社会资本建设期的现金流出额，经测算，要使社会资本收益率达到基本贴现率为 10%，则净利润每年需分成给社会资本的比例为 73.7%。具体测算见附

表《社会资本分成比例测算表》。

.....

第六节 财务评价结论

第十四章 社会及生态效益分析

第一节 社会效益

一、对当地居民就业、收入的影响

旅游业是劳动密集型产业，可为当地居民创造诸多的就业机会。本项目建成后可大量安置待业人员，工程的建设和维护能为本地施工队伍和劳动力提供广阔的就业渠道，还将带动相关产业和间接服务就业。本项目可增加社会间接就业800余人。在旅游经济的带动下，当地居民面对更为活跃的社会经济环境，可以自主寻找致富途径，创造多种形式的产业，这对于解决当地居民就业问题起到积极推动作用。

.....

第二节 社会效益综合评价

第十五章 项目风险分析及规避建议

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险及防范

本项目建成运营后，在资源整合、资金管理、经营管理等方面对合资公司提出了更高的要求。现有管理团队虽然包括各类高级管理人才，具有丰富的企业管理经验、市场营销经验、资本运营经验，但整体管理水平有待进一步提高。如果公司整体管理水平不能及时调整、完善，将影响公司的应变能力和发展活力，进而削弱公司的竞争力，给公司未来的经营和发展带来较大的不利影响。

防范措施：

- 1、加强企业经营风险管理以及运营技术水平的提高。
- 2、建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；

- 3、完善公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；
 - 4、全面提升公司管理团队的管理水平和协同作战的能力。
-

第二节 项目本身潜在的风险及防范

第三节 其他风险

第十六章 结论及建议

第一节 结论

第二节 建议

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 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

联系电话：022-87079220 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：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

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