



广东省某公司樱花观光游乐园项目 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 编制依据和原则.....	1
第三节 项目可行性研究结论.....	2
第二章 项目建设背景和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.....	3
第三节 项目建设可行性分析.....	4
第三章 项目市场发展分析.....	4
第一节 生态农业市场现状及发展前景.....	4
第二节 生态农业旅游市场分析.....	4
第三节 中国及广州市旅游业发展现状分析.....	5
第四章 项目选址及区位条件.....	6
第一节 项目选址要求.....	6
第二节 项目区位条件.....	6
第三节 项目选址合理性分析.....	6
第五章 项目发展内容.....	6
第一节 项目简介.....	6
第二节 项目发展内容.....	6
第三节 樱花观赏园建设方案.....	6
第四节 项目发展策略.....	6
第六章 项目建设和发展规划.....	6
第一节 项目建设发展指导思想.....	6
第二节 项目规划和设计.....	6
第三节 项目工程方案.....	6
第七章 环境保护.....	7
第一节 执行标准及排放标准.....	7
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	7

第八章 安全与卫生及消防设施方案.....	7
第一节 劳动安全与卫生.....	7
第二节 职业安全.....	7
第三节 消防设施及方案.....	7
第四节 防范措施.....	7
第九章 节能方案分析.....	8
第一节 用能标准和节能规范.....	8
第二节 节能措施.....	8
第三节 项目能耗分析.....	8
第十章 建设期限和实施的进度安排.....	8
第一节 项目施工组织措施.....	8
第二节 项目实施进度.....	8
第十一章 项目组织管理与运行.....	8
第一节 项目组织管理.....	8
第二节 劳动定员和人员培训.....	8
第十二章 投资估算和资金筹措.....	9
第一节 估算范围.....	9
第二节 估算依据.....	9
第三节 编制说明.....	9
第四节 投资估算.....	9
第五节 资金筹措.....	10
第十三章 财务效益、经济和社会效益评价.....	10
第一节 财务评价.....	10
第二节 财务评价指标.....	10
第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析.....	11
第四节 贷款偿还能力.....	11
第五节 财务评价结论.....	11
第十四章 社会及生态效益分析.....	11
第一节 社会效益.....	11
第二节 生态效益评价.....	11

第十五章 项目风险分析及规避建议.....	11
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	11
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	11
第三节 其他风险.....	12
第十六章 结论及建议.....	12
第一节 结论.....	12
第二节 建议.....	12

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目单位

三、项目性质

四、项目建设内容

项目建设内容包括合作樱花园建设以及从化樱花园建设工程两大部分。其中合作樱花园建设主要是合作建设 20 家樱花园，建设内容主要是樱花树的购买以及园区的基础设施建设工程。合作项目建设完成并运营后收入来源主要是合作樱花园分成收入。

五、项目总投资及资金筹措

项目估算总投资 20000 万元，其中：樱花采购费 13000 万元，建安费用 4925.94 万元，预备费 200 万元，工程建设其他费用 476.7 万元，建设期利息 369 万元，流动资金 1028.36 万元，。

本项目计划总投资 20000 万元，其中 10000 万元资金由企业自筹解决，占总投资的 50%；银行贷款 10000 万元，贷款年限 8 年。

六、实施周期

七、项目进展情况

第二节 编制依据和原则

一、编制依据

二、编制原则

第三节 项目可行性研究结论

一、经济效益

项目的总投资额为 20000 万元人民币，建设期为 1 年。经测算，该项目的财务内部收益率（所得税前）为 32.13%，财务内部收益率（所得税后）为 25.46%，投资利润率为 39.25%。投资回收期（税前）为 3.36 年（含建设期），投资回收期（税后）为 3.87 年（含建设期），累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

图表 1：项目技术经济指标

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	建设投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	营业收入	万元		正常运营年
4	利润总额	万元		正常运营年
5	净利润	万元		正常运营年
6	总成本费用	万元		正常运营年
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		正常运营年
7.3	年上缴所得税	万元		正常运营年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第二章 项目建设背景和必要性及可行性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

国家政策：

1、《中国旅游公共服务“十二五”专项规划》

《规划》中第二条—“十二五”期间进一步发展旅游公共服务的必要性，提处了五点必要性：（一）发展旅游业是实现旅游业“国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业”两大战略目标的必然要求；（二）发展旅游业是建设世界旅游强国的必然要求；（三）发展旅游业是我国旅游业发展新阶段的必然要求；（四）发展旅游业是旅游目的地建设的必然要求；（五）发展旅游业是建设服务型政府的必然要求。

2、《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》

《规划》指出要在科学分析形势的基础上，抢抓战略机遇，转变发展方式，以市场化为导向，提升产业发展的综合素质，加速推进我国旅游业在大众旅游新阶段又好又快地发展。充分发挥旅游业在保增长、扩内需、调结构、惠民生等方面的积极作用，积极促进文化繁荣、人民素质提高和社会全面协调发展。进一步扩大对外开放与国际合作，统筹国际国内两个市场，综合利用国际国内两种资源，“走出去”与“引进来”相结合，进一步增强我国旅游业在世界旅游经济体系中的竞争力和话语权。

.....

二、经济背景

三、社会背景

四、行业背景

第二节 项目建设必要性

一、项目的建设是满足日益扩大的旅游需求的需要

随着社会的发展,旅游业已成为全球经济中发展势头最强劲和规模最大的产业之一。旅游业在城市经济发展中的产业地位、经济作用逐步增强,旅游业对城市经济的拉动性、社会就业的带动力、以及对文化与环境的促进作用日益显现。旅游业已成为中国经济发展的支柱性产业之一。

在内需启动、消费升级以及国民收入不断提高的背景下,中国旅游业正步入黄金发展期。根据“十二五”规划,未来中国政府将多策并举,把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业。国内旅游行业之政策环境获得持续改善,行业也将迎来一个崭新的发展阶段。

二、项目的建设为现代人提供了良好的回归自然的旅游之所

三、项目的建设是当地经济发展的需要

四、项目建设为现代人提供了良好的回归自然的旅游之所

第三节 项目建设可行性分析

一、有产业政策支持

二、生态资源环境优势

三、区位优势

四、与广州市协同发展

五、绿色经济与可持续发展战略的实施

六、国家对文化旅游的重视

第三章 项目市场发展分析

第一节 生态农业市场现状及发展前景

第二节 生态农业旅游市场分析

第三节 中国及广州市旅游业发展现状分析

一、广东省旅游业总体概况

2014年，广东旅游业总收入达9227亿元，国内旅游收入达7297亿元，全国旅游业总收入达3.25万亿元，可以看出，广东省的旅游业总收入约占全国的3/10；接待国内游客近6亿人次，占全国的7.3%。广东省连续几年在各省旅游业总收入中都排名第一，是全国旅游业的领跑者。截止2012年，全省共有旅行社501家，拥有全国最多的酒店和招待所约7000家，大型旅游景区、景点约300个。

旅游业已成为广东国民经济的重要产业。特别是经过多年发展，珠三角城市群已成为全国旅游经济最发达的区域之一。其中广州、深圳两市的旅游创汇及旅游经济综合实力位居全国各大中城市的第三、四位。另外，珠三角9个城市中的8个以高分入选为“中国优秀旅游城市”。

图表 2：2001-2014年广东省旅游业收入情况

单位：亿元

年 份	收入合计	旅游外汇收入	国内旅游收入
2001	1263.09	368.08	895.01
2002	1467.08	421.02	1046.06
2003	1338.11	352.92	985.19
2004	1664.05	444.96	1219.09
2005	1882.61	529.06	1353.54
2006	2120.01	600.36	1519.74
2007	2455.06	663.25	1791.81
2008	2668.00	638.07	2029.93
2009	3068.39	684.92	2383.47
2010	3809.44	844.85	2964.59
2011	4835.46	903.55	3931.91
2012	5794.74	986.90	4807.86
2013	8305	1028.29	7276.71
2014	9227	1930	7297

（注：2014年旅游外汇收入按新汇率折算。美元：人民币=1：6.317）

二、广州市旅游业发展概况

三、从化区旅游业发展概况

四、旅游市场发展趋势

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、生产要素分析

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目发展内容

第一节 项目简介

第二节 项目发展内容

第三节 樱花观赏园建设方案

第四节 项目发展策略

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

第二节 项目规划和设计

第三节 项目工程方案

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

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

三、环境影响综合评价

第八章 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

一、劳动保护与安全卫生

二、消防安全

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、建筑

三、给水消防

四、电气消防

第四节 防范措施

一、主要技术措施

二、主要管理措施

第九章 节能方案分析

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 节能措施

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类及消耗数量

二、项目所在地能源供应状况分析

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

第十一章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

一、组织机构设置原则

二、项目组织管理模式

第二节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员及工资福利

项目投产之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，

熟练掌握工作技能，提高职工技术水平和职业素质，以满足需要，并积极创造条件为设计、科研及管理人员提供各种训练的机会，以提高职工技术水平和职业素质，满足生产需要，增强公司的市场开拓能力。项目投产后劳动定员及薪资水平如下。

图表 3：项目劳动定员及薪水一览表

单位：万元

序号	岗位名称	人数（人）	年均工资	总额
1	管理人员	10	9.6	96
2	服务人员	30	4.8	144
3	园区维护人员	20	4.8	96
4	技术人员	4	6	24
5	后勤人员	7	3.6	25.2
6	其他人员（保安等）	9	3.6	32.4
7	合计	80	32.4	417.6

二、员工来源及招聘方案

三、人员培训

第十二章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 投资估算

一、建设投资估算

二、流动资金估算

三、总投资估算

本项目总投资 20000 万元，其中，固定资产投资金额为 18971.64 万元（含

建设期利息 369 万元)，流动资金为 1028.36 万元。

图表 4：项目建设总投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	18971.64	94.9%
1.1	樱花采购费	13000	65.0%
1.2	建安费用	4925.94	24.6%
1.3	预备费	200	1.0%
1.4	建设期利息	369	1.8%
1.5	工程建设其他费用	476.7	2.4%
2	流动资金	1028.36	5.1%
3	总计	20000.00	100.0%

第五节 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

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**

二、财务净现值 **FNPV**

三、项目投资回收期 **Pt**

四、总投资收益率 (**ROI**)

五、项目资本金净利润率（ROE）

第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第四节 贷款偿还能力

一、最近两年收入情况统计

二、未来三年分成及收入净利润预测

第五节 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

第二节 生态效益评价

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

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、财务风险

二、政策风险

三、市场风险

四、环境风险

五、综合风险评价

第三节 其他风险

一、金融风险分析

二、市场竞争风险

三、市场运营机制风险

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