



河北省某公司文化旅游、生态养老基地项目 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.....	2
第二章 项目单位.....	3
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.....	3
第三节 项目建设可行性分析.....	4
第四章 项目市场发展分析.....	5
第一节 中国旅游业发展现状分析.....	5
第二节 河北省旅游业发展概述.....	6
第三节 未来客源市场发展分析.....	7
第四节 项目 SWOT 分析.....	7
第五章 项目发展内容.....	7
第一节 项目发展及建设内容.....	7
第二节 项目营销发展策略.....	7
第六章 项目选址及区位条件.....	8
第一节 项目选址.....	8
第二节 项目建设条件.....	8
第七章 项目建设和发展规划.....	8
第一节 项目建设发展指导思想.....	8
第二节 项目设计原则.....	8
第三节 土建工程.....	8
第四节 公辅工程.....	8
第八章 环境保护.....	8
第一节 执行标准及排放标准.....	8
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	8

第三节 环境保护措施方案	8
第四节 环境影响综合评价	8
第九章 消防及安全方案	8
第一节 消防设施及方案	8
第二节 安全方案	9
第十章 节能方案分析	9
第一节 用能标准和节能规范	9
第二节 节能措施	9
第三节 项目能耗分析	9
第十一章 建设期限和实施的进度安排	10
第一节 项目施工组织措施	10
第二节 项目实施进度	10
第三节 工程招投标	10
第十二章 项目组织管理与运行	10
第一节 项目组织管理	10
第二节 劳动定员和人员培训	10
第十三章 投资估算和资金筹措	10
第一节 估算范围	10
第二节 投资估算依据	10
第三节 投资估算	10
第四节 资金筹措	11
第十四章 财务效益、经济和社会效益评价	11
第一节 财务评价	11
第二节 财务评价指标	12
第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析	12
第四节 财务评价结论	12
第十五章 社会效益评价	13
第一节 社会效益	13
第二节 互适性分析	13
第十六章 项目风险分析及规避建议	13

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	13
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	13
第三节 其他风险.....	13
第十七章 结论及建议.....	13
第一节 结论.....	13
第二节 建议.....	13

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目建设地点

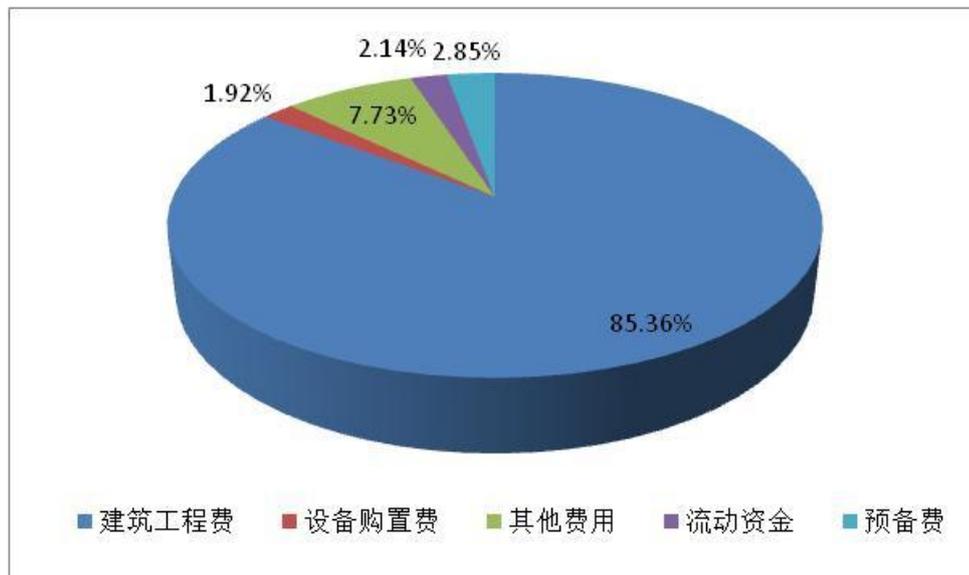
三、项目单位

四、项目发展定位

五、项目建设内容

六、项目总投资及资金筹措

项目估算总投资（含铺底流动资金）260193万元，其中：建筑工程费 222096万元；设备购置费 5000万元；工程其它费用合计 20102万元（含 12000万元土地费用）；工程预备费 7416万元，铺底流动资金 5580万元。资金来源全部由企业自筹所得。



七、实施周期

第二节 项目可行性研究结论

一、社会效益

二、经济效益

本项目总投资额为 260193 万元人民币，建设期为 1 年。经测算，本项目的财务内部收益率（所得税前）为 17.56%，财务内部收益率（所得税后）为 13%，资本金净利润率为 13.64%。投资回收期（税前）为 6.35 年，投资回收期（税后）为 7.5 年，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

序号	项 目	单 位	数 量	备 注
1	总占地面积	亩	800	
2	劳动定员	人	170	
3	总投资	万元	260193	
4	年均收入	万元	57335.88	14 年计算期（不含建设期）
5	年均销售税金及附加	万元	1892.08	同上
6	年均固定成本	万元	14245.03	同上
7	年均可变成本	万元	2243.18	同上
8	年均总成本	万元	16488.21	同上
9	年均利润总额	万元	38955.59	同上
10	年均所得税	万元	9738.90	同上
11	年均利税总额	万元	40847.67	同上
12	年均净利润	万元	29216.69	同上
13	年均息税前利润	万元	38955.59	同上
14	总投资收益率	%	14.97	
15	资本金净利润率	%	11.23	
16	财务内部收益率	%	17.56	税前
17	财务净现值	万元	118530	税前
18	投资回收期	年	6.35	税前，含建设期
19	财务内部收益率	%	13.64	税后
20	财务净现值	万元	55135	税后
21	投资回收期	年	7.50	税后，含建设期
22	盈亏平衡点	%	26.78	

第三节 编制依据和原则

一、编制依据

二、编制原则

第二章 项目单位

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

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》

.....

二、经济背景

三、社会背景

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、项目的建设是经济发展的需要

三、项目的建设是文化旅游实现产业化的需要

第三节 项目建设可行性分析

一、有产业政策支持

二、资源环境优势

三、区位交通优势

四、国家对文化旅游的重视

2009 年以来，国务院相继出台了《文化产业振兴规划》和《关于加快发展旅游业的意见》，标志着文化旅游产业成为国家战略性产业；

2009 年文化部和国家旅游局联合出台的《关于促进文化与旅游结合发展的指导意见》，为文化、旅游二者的融合发展提供了强有力的政策支持；

2011 年十七届六中全会通过了《中共中央关于深化文化体制改革推动社会主义文化大发展大繁荣若干重大问题的决定》，《决定》强调“要推动文化产业与旅游、体育、信息、物流、建筑等产业融合发展”，强调“要积极发展文化旅游，发挥旅游对文化消费的促进作用”，对准确认识旅游与文化的关系，旅游产业与文化产业融合发展提出了新的要求；

2012 年 2 月 15 号国务院办公厅印发了《国家“十二五”时期文化改革发展规划纲要》，指出要积极发展文化旅游，提升旅游的文化内涵，发挥旅游对文化消费的促进作用，成功促使了两大产业互动融合上升为政策上的战略支点，充分显示了两大产业融合在政策上可行。

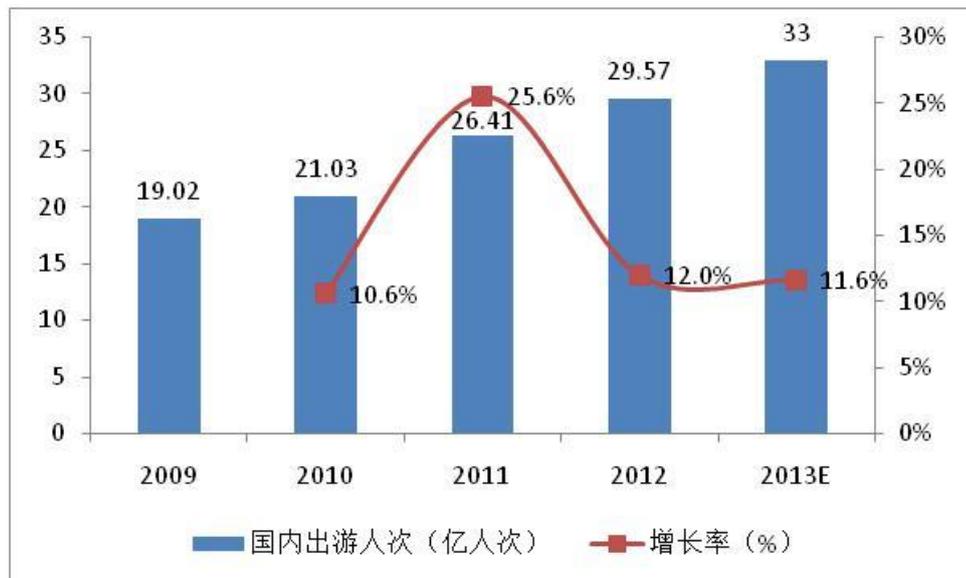
第四章 项目市场发展分析

第一节 中国旅游业发展现状分析

一、旅游业市场总体状况

二、国内旅游市场

2013 年我国旅游经济总体上平稳运行，消费需求旺盛，投资持续增长，产业运行相对景气，发展方式加速转变。《旅游法》和《国民旅游休闲纲要》的出台，对行业发展产生深远影响。受“八项规定”、“六项禁令”等政策影响，公务旅游消费急剧下降，商务旅游消费明显放缓，国民休闲旅游消费增长势头强劲。国内旅游人数 33 亿人次，同比增长 11.6%，2013 年国内旅游收入 2.6 万亿元，同比增长 14%。



三、入境游市场

入境旅游市场方面，2013 年，入境旅游人数 12908 万人次，比 2012 年下降 2.5%，其中，入境过夜游客人数 5569 万人次，同比下降 3.5%；旅游外汇收入 517 亿美元，同比增长 3.3%。



四、出境旅游市场

五、我国旅游市场特点分析

第二节 河北省旅游业发展概述

一、河北省旅游业发展概况

受国际国内经济形势影响，河北省入境旅游市场下行压力增大，全年共接待入境游客 133.8 万人次，创汇 5.86 亿美元，分别比 2012 年增长 3.4% 和 7.5%。从客源结构上看，港澳台市场份额逐步加大，共接待港澳台游客 22.66 万人次，占接待总量的 17%。外国人市场呈现结构性变化，亚洲市场增速较快，欧洲市场略有下降，美洲市场增速回落，拓展压力增大。其中亚洲市场接待 49.54 万人次，增长 10.26%，河北省主要客源国日本同比下降 8.53%，韩国市场同比增长 22.85%，成为入境旅游市场的一个亮点；欧洲市场接待 40.53 万人次，下降 4.08%，主要客源国英国、法国较上年分别下降 11.48% 和 19.20%；美洲市场同比增长 2.24%。

分类	人次	增长率%	人天	增长率%
合计	1337647	3.36	3322134	-0.36
台湾同胞	102693	6.8	229100	6.09
澳门同胞	32610	-8.81	69070	-11.2
香港同胞	91341	-3.11	202523	1.83

外国人	1111003	4.03	2821441	-0.71
-----	---------	------	---------	-------

国别	人次	增长率%	国别	人次	增长率%
外国人	1111003	4.03	法国	53753	-19.2
亚洲小计	495443	10.26	德国	70472	4.85
日本	85180	-8.53	意大利	35119	-9.79
韩国	131237	22.85	瑞士	20470	7.41
蒙古	25968	11.36	瑞典	18311	16.88
印尼	26747	10.85	俄罗斯	99122	9.26
马来西亚	59207	5.51	西班牙	15273	12.38
菲律宾	17337	8.73	其他	27730	-25.78
新加坡	58865	5.94	美洲小计	124474	2.24
泰国	21649	14.48	美国	69520	-1.82
印度	19298	21.66	加拿大	35371	-2.75
越南	3470	32.59	其它	19583	34.47
缅甸	3709	65.95	大洋洲小计	52364	15.83
朝鲜	5488	62.66	澳大利亚	29063	6.36
巴基斯坦	13470	64.13	新西兰	12375	10.75
其他	23818	3.16	其它	10926	62.88
欧洲小计	405276	-4.08	非洲小计	19054	1.25
英国	65026	-11.48	其它小计	14392	38.36

.....

二、河北省旅游业发展优劣势分析

第三节 未来客源市场发展分析

第四节 项目 SWOT 分析

第五章 项目发展内容

第一节 项目发展及建设内容

第二节 项目营销发展策略

第六章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目建设条件

第七章 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 项目设计原则

第三节 土建工程

第四节 公辅工程

第八章 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

第三节 环境保护措施方案

第四节 环境影响综合评价

第九章 消防及安全方案

第一节 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

五、防范措施

第二节 安全方案

一、规范和依据

二、安全措施

三、监控系统说明

四、系统功能和特点

第十章 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

一、节电

二、节水

三、建筑节能

四、能源管理

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

第十一章 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

第三节 工程招投标

第十二章 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

二、员工来源及招聘方案

三、人员培训

第十三章 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

一、建设投资估算

项目建设投资合计 209096 万元，其中建筑工程费用 204096 万元，设备购置费 5000 万元。

二、工程建设其他费用

三、无形资产（土地购置费用）

三、流动资金估算

四、不可预见费用

五、总投资估算

项目估算总投资（含铺底流动资金）260193 万元，其中：建筑工程费 222096 万元；设备购置费 5000 万元；工程其它费用合计 20102 万元（含 12000 万元土地费用）；工程预备费 7416 万元，铺底流动资金 5580 万元。

序号	项目	费用（万元）	占比
1	建筑工程费	222096	85.36%
2	设备购置费	5000	1.92%
4	其他费用	20102	7.73%
5	流动资金	5580	2.14%
6	预备费	7416	2.85%
7	合计	260193	100.00%

第四节 资金筹措

第十四章 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

本项目的资金收入主要为门票收入、商铺租金收入以及停车场、餐饮、购物收入，完全运营后每年收入可达 59088 万元。项目建成后，将形成良性的资金链

循环。

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 财务评价结论

项目的总投资额为 260193 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 17.56%，财务内部收益率(所得税后)为 13.64%，资本金净利润率为 11.23%。投资回收期(税前)为 6.35 年，投资回收期(税后)为 7.5 年，低于基准投资回收期，说明项目的盈利能力较好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目具有较强的抗风险能力。综上所述，该项目在财务上是可行的。

第十五章 社会效益评价

第一节 社会效益

第二节 互适性分析

第十六章 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

第二节 项目本身潜在的风险及防范

第三节 其他风险

第十七章 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- 63365628 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