



海南某历史文化旅游度假区项目 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 项目单位简介..... 1

 第一节 项目单位概况..... 1

 第二节 公司发展历程..... 1

 第三节 公司项目案例..... 1

 第四节 公司未来发展战略 1

第三章 项目建设背景、必要性及可行性分析..... 1

 第一节 项目建设背景..... 1

 第二节 项目建设必要性 2

 第三节 项目建设可行性分析 2

第四章 项目市场发展分析 2

 第一节 中国旅游业发展现状分析 2

 第二节 海南旅游业发展现状分析 3

 第三节 琼海市旅游业市场现状..... 4

第五章 项目建设及发展规划 5

 第一节 规划设计说明..... 5

 第二节 项目定位 5

 第三节 项目建设内容..... 5

 第四节 项目概念规划设计 5

 第五节 景区设计研究..... 5

 第六节 土建工程 5

 第七节 公辅工程 5

 第八节 项目营销发展策略 5

第六章 项目选址及区位条件 6

 第一节 项目选址 6

第二节 项目建设条件.....	6
第七章 环境保护	6
第一节 执行标准及排放标准	6
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	6
第三节 环境保护措施方案	6
第四节 环境影响综合评价	6
第八章 消防及安全方案.....	6
第一节 消防设施及方案.....	6
第二节 安全方案	6
第九章 节能方案分析.....	6
第一节 用能标准和节能规范	6
第二节 节能措施	6
第三节 项目能耗分析.....	6
第十章 建设期限和实施的进度安排.....	7
第一节 项目施工组织措施	7
第二节 项目实施进度.....	7
第三节 工程招投标.....	7
第十一章 项目组织管理与运行.....	7
第一节 项目组织管理.....	7
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 投资估算依据.....	9
第三节 投资估算	9
第四节 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.....	11
第三节 项目还款能力分析	11
第四节 项目盈亏平衡及敏感性分析	11

第五节 财务评价结论.....	11
第十四章 社会效益评价	11
第一节 社会效益	11
第二节 互适性分析.....	12
第十六章 项目风险分析及规避建议.....	12
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	12
第二节 项目本身潜在的风险及防范	12
第三节 其他风险	12
第十七章 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

项目名称

海南某历史文化旅游度假区项目

项目总投资及资金筹措

项目总投资 171741.89 万元，其中申请银行贷款 103520.33 万元，企业自筹 68221.56 万元（含销售回款）。

.....

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 项目单位简介

第一节 项目单位概况

第二节 公司发展历程

第三节 公司项目案例

第四节 公司未来发展战略

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

1、《国务院关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》

2015 年 08 月 11 日，国务院办公厅公布进一步促进旅游投资和消费的若干意见，在六大方面颁布具体措施落实 7 月 29 日国务院常务会议有关内容。

六大方面具体包括：①实施旅游基础设施提升计划，改善旅游消费环境：包括改善旅游消费软环境，完善城市旅游咨询和集散中心等；②实施旅游投资促进

计划，新辟旅游消费市场：包括自驾车营地建设，发展邮轮、游艇旅游产业，开发特色旅游城镇及休闲度假旅游产品，积极发展“互联网+旅游”等；③实施旅游消费促进计划，培育新的消费热点：丰富特色旅游商品，积极发展老年旅游和中医药健康旅游等；④实施乡村旅游提升计划，开拓旅游消费空间：包括乡村旅游个性化、特色化，配套设施完善等；⑤优化休假安排，激发旅游消费需求：包括落实职工带薪休假制度，鼓励错峰休假和弹性作息；⑥加大改革创新力度，促进旅游投资消费持续增长：加大政府支持力度，落实差别化旅游业用地用海用岛政策，拓展旅游企业融资渠道。

.....

第二节 项目建设必要性

一、项目的建设能有效促进海南旅游业发展模式转型，推动海南旅游业走上可持续发展道路

长期以来，海南旅游业走的是一条粗放式的以规模扩张为主的路子。片面追求接待人数和行业规模，却忽视了效益。一方面，整个行业恶性竞争屡禁不止，行业效益下降，旅游企业亏损严重；另一方面，服务质量提不上去，旅游地形象难以树立，打开国际市场困难重重。更为严重的是，以平均每年 10% 以上高速增长游客蜂拥而至，集中在几个旅游热点上，给这些地方原本脆弱的生态环境和自然旅游资源带来了沉重的负担，对海南旅游业的持续发展提出了考验。

要避免这种以资源和环境为代价的恶性循环发展，就必须改变现在旅游业的规模型的发展模式，走效益型的发展道路，提倡对自然和社会生态有利的旅游活动方式，该项目的建设能有效促进度假旅游发展，实现海南旅游业从规模扩张转向效益扩张。另外，该项目在一定程度上支持和引导了度假旅游的深入开展，促进旅游产品多样化，增加了旅游市场的成熟度。

.....

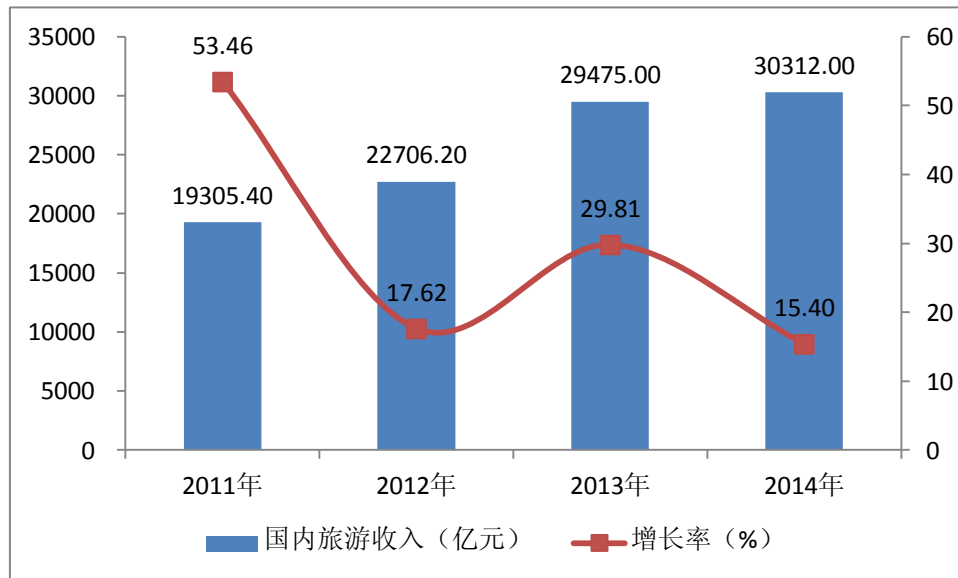
第三节 项目建设可行性分析

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

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，国内旅游业仍然保持超高热度，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 1：2011-2014 年国内旅游收入及增长率



第二节 海南旅游业发展现状分析

2014 年，海南省全年旅游业增加值完成 258.1 亿元，增长 9.1%。全年全省接待国内外游客总人数 4789.1 万人次，比上年增长 10.6%。其中接待旅游过夜人数 4060.2 万人次，增长 10.6%；接待一日游游客 728.9 万人次，增长 10.7%。旅游总收入 506.5 亿元，增长 13.2%。年末全省共有挂牌星级宾馆 156 家，其中五星级宾馆 26 家，四星级宾馆 41 家，三星级宾馆 72 家。

图表 2：全市旅游业规模情况

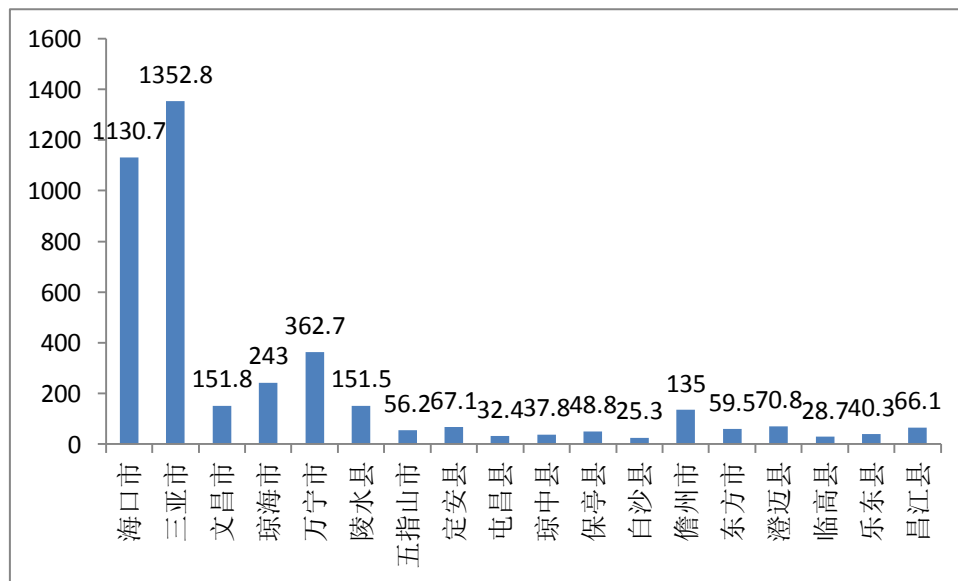
序号	项目	单位	数量	同比增长 (%)
1	旅游总人数	万人次	4789.1	10.6
2	旅游总收入	亿元	506.5	13.2
3	接待旅游过夜游客	万人次	4060.2	10.6
4	挂牌星级宾馆	个	156	---

分市县看，接待过夜游客量超千万的有海口市和三亚市。其中海口市全年接待过夜游客 1130.66 万人次，占全省总量的 27.9%；三亚市全年接待过夜游客

1352.77 万人次，占全省总量的 33.3%。接待过夜游客数量在一百万人次至五百万人次之间的市县有文昌市 151.8 万人次、琼海市 243.0 万人次、万宁市 362.7 万人次、陵水县 151.5 万人次和儋州市 135.0 万人次，共接待游客 1044 万人次，占全省总量的 25.7%。接待过夜游客数量少于一百万人次的市县有 11 个，共接待游客 532.82 万人次，占全省总量的 13.1%。

图表 3：2014 年海南省各市县接待过夜游客情况

单位：万人次



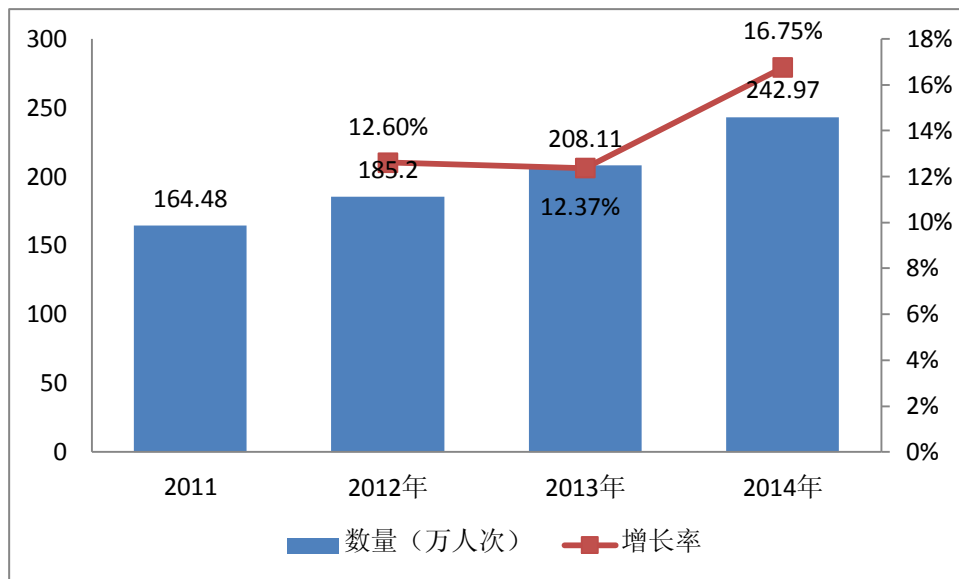
第三节 琼海市旅游业市场现状

2015 年一季度，全市实现旅游收入 11.86 亿元，同比增长 50%；另外，2015 年一季度共接待游客 189.21 万人次，预计 2015 年底将达到 881.34 万人次。在接待的游客中，其中过夜游客 62.62 万人次，同比增加 10%。过夜游客中，国内旅游者 61.78 万人次，增加 10.9%；入境旅游者 0.84 万人次，减少 31.2%。春节黄金周含“金”量提升明显，旅游收入大幅增长。期间共接待国内外游客 41.06 万人次，同比增长 56%，其中过夜游客 12.75 万人次。

2014 年，全年共接待游客 716.8 万人次，同比增长 39.3%，其中接待过夜游客 242.97 万人次，同比增长 16.75%，比上年增幅提高 4.3 个百分点。从客源构成看，国内游客 239.56 万人次，同比增长 16.9%；入境游客 3.41 万人次，同比增长 10%。2012 年共接待过夜游客 185.2 万人次，相比 2011 年增长 164.48 万人

次。

图表 4：2011-2014 年琼海市接待过夜游客数量及增长率



从上面的数据和图表可以看出，琼海市依托其优美的自然景观吸引前来的游客数量逐年增加，旅游业对 GDP 的拉动作用越来越大，琼海市旅游业在未来还会保持增长趋势，具有良好的发展前景。

.....

第五章 项目建设及发展规划

第一节 规划设计说明

第二节 项目定位

第三节 项目建设内容

第四节 项目概念规划设计

第五节 景区设计研究

第六节 土建工程

第七节 公辅工程

第八节 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 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

第三节 环境保护措施方案

第四节 环境影响综合评价

第八章 消防及安全方案

第一节 消防设施及方案

第二节 安全方案

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

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 3.92 万吨吨，耗电量 713.97 万度，水电费用总计 729.64 万元；耗油量 33.47 万升，燃料费用 217.58 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

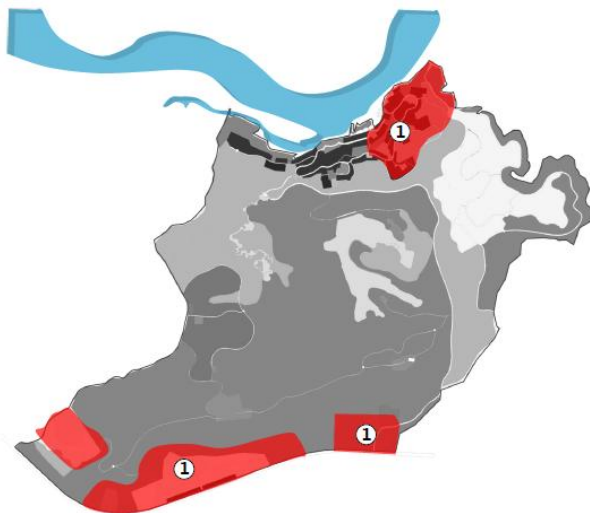
项目分为三期建设，具体建设内容如下：

一、项目一期开发重点

回迁区建设、主干路扩建、停车设施建设以及文物保护建筑修建配套设施开发……旅游基础设施，旅游服务与管理设施。

第一个发展周期预计 2016 年 3 月前完成。一期建成后可基本具备旅游基础设施和旅游项目开发，初步形成以古镇观光、休闲度假为核心的旅游产品。

图表 5：一期开发建设区域



.....

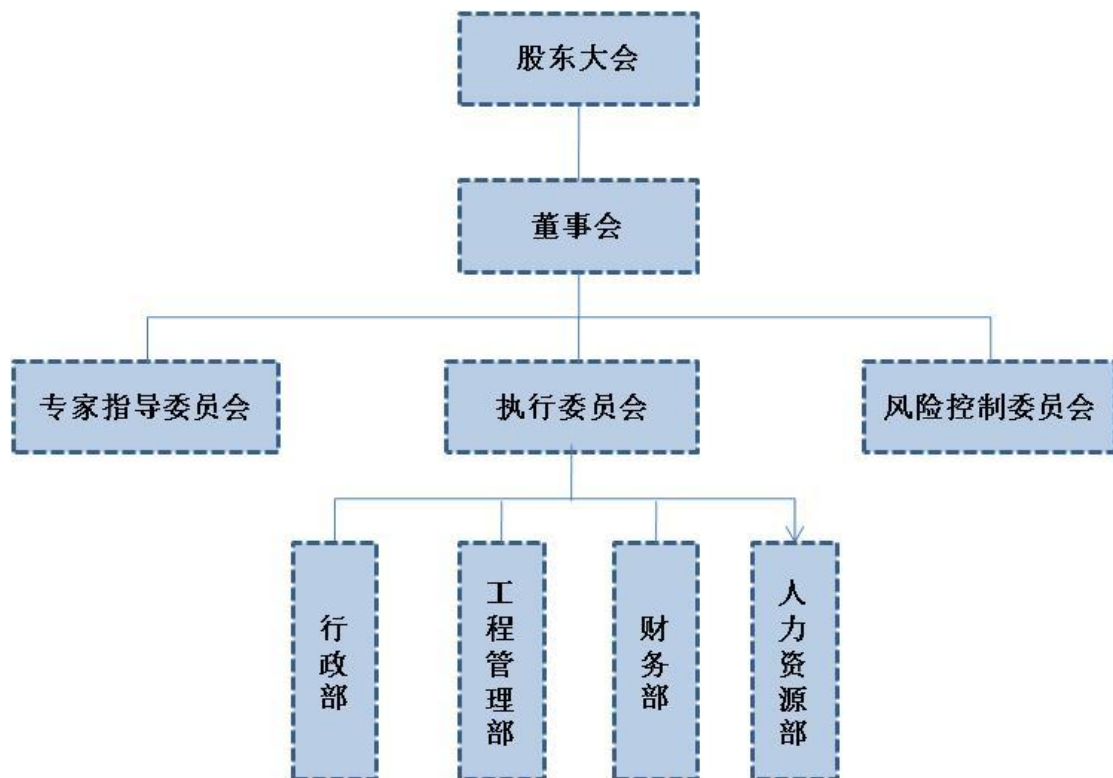
第三节 工程招投标

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项目公司统一领导和管理，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 6：项目组织机构图设置



.....

第二节 劳动定员和人员培训

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。项目运营后劳动定员如下。

图表 7：项目劳动定员一览表

序号	岗位	人数（人）
1	交通接驳项目	60
2	停车场	30
3	景区观光	140
4	民宿客栈	20
5	度假酒店	140
6	下南洋纪念馆	20
7	华侨博物馆	20
8	RD&E 商服区	/
9	农耕文化园	20
10	商业码头	40

11	演艺场	40
12	室内剧场	20
	合计	550

.....

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

一、旅游板块投资估算

项目估算总投资 49997.01 万元，其中：建设投资 46303.98 万元，建设期利息 2593.02 万元，流动资金 1100.00 万元。项目投资结构如下表所示。

图表 8：旅游板块总投资一览表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	48897.01	97.80
1.1	建设投资	46303.98	92.61
1.1.1	工程费用	45469.61	90.94
1.1.1.1	建筑工程费	41175.21	82.36
1.1.1.2	设备购置及安装工程费	4294.40	8.59
1.1.2	工程建设其他费用	379.67	0.76
1.1.3	预备费用	454.70	0.91
1.1.3.1	基本预备费用	454.70	0.91
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
1.2	建设期利息	2593.02	5.19
2	流动资金	1100.00	2.20
3	总计	49997.01	100.00

二、旅游服务配套开发投资估算

项目估算总投资 121744.89 万元，具体见下表所述。

图表 9：旅游服务配套开发总投资测算一览表

单位：万元

序号	费用名称	投资额	占项目投入总资金的比例
		(万元)	(%)

1	开发成本	101582.20	83.44%
1.1	工程费用	53592.93	44.02%
1.2	工程建设其他费用	46381.48	38.10%
1.3	预备费用	1607.79	1.32%
2	开发费用	20162.69	16.56%
3	项目总投资（1+2）	121744.89	100.00%

三、项目总投资估算

综上，本项目投资总额共计 171741.89 万元，其中旅游板块投资 49997.01 万元，旅游服务配套开发投资 121744.89 万元。

图表 10：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	工程费用	99062.55	57.68
2	工程建设其他费用	46761.15	27.23
3	预备费用	2062.48	1.20
4	建设期利息	2593.02	1.51
5	流动资金	1100.00	0.64
6	开发费用	20162.69	11.74
7	总计	171741.89	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、旅游板块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。项目自 2016 年开始运营，预计 15 年间可实现总营业收入达 959637.08 万元。

2、营业税金及附加

经估算，测算期 15 年间旅游板块的营业税金及附加为 50860.77 万元。

营业收入及税金测算具体见报告附表。

.....

第二节 财务评价指标

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 31.21%，所得税后内部收益率为 22.14%。

.....

第三节 项目还款能力分析

第四节 项目盈亏平衡及敏感性分析

第五节 财务评价结论

第十四章 社会效益评价

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，预计本项目可增加社会间接就业千余人。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 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

一、运作风险及防范

本项目建成投产后，公司资产规模和运作规模都将提高，在资源整合、资金管理、经营管理等方面提出了更高的要求。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