



某草原度假村项目 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 项目概况.....	1
第二节 可行性研究报告的编制依据.....	1
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围.....	1
第二章 项目建设背景及必要性分析	1
第一节 项目建设背景分析.....	1
第二节 项目建设必要性分析.....	3
第三章 项目市场分析.....	5
第一节 中国旅游产业市场分析.....	5
第二节 我国生态旅游行业概况.....	8
第三节 本项目目标市场.....	9
第四章 项目产品方案和生产规模	11
第一节 项目产品介绍.....	11
第二节 产品目标市场定位.....	11
第五章 项目工艺技术及设备方案	11
第一节 工艺技术方案.....	11
第二节 设备方案.....	11
第三节 原辅材料.....	11
第六章 总图布置与辅助公用工程.....	11
第一节 项目建设目标.....	11
第二节 项目建设指导思想.....	11
第三节 项目总体规划与功能布局.....	11
第四节 土建工程.....	11
第五节 辅助公用工程及设施.....	11
第七章 项目选址.....	11
第一节 项目投资环境.....	11
第二节 项目选址合理性分析.....	12
第八章 项目环境保护	12

第一节 设计依据.....	12
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	12
第三节 绿化设计.....	12
第四节 环境影响综合评价.....	12
第九章 项目能源节约方案设计	12
第一节 用能标准和节能规范.....	12
第二节 能耗分析.....	12
第三节 节能措施和效果分析.....	12
第四节 节能效果分析.....	12
第十章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案	12
第一节 设计依据.....	12
第二节 安全教育.....	12
第三节 劳动安全制度.....	12
第四节 劳动保护.....	12
第五节 劳动安全.....	12
第六节 消防设施及方案.....	12
第十一章 企业组织机构、劳动定员和人员培训	13
第一节 企业组织机构设置.....	13
第二节 劳动定员和人员培训.....	13
第十二章 项目实施进度.....	13
第一节 项目实施进度安排.....	13
第二节 项目实施进度.....	13
第三节 项目招投标.....	13
第十三章 项目总投资与资金筹措	13
第一节 估算范围.....	13
第二节 估算依据.....	13
第三节 编制说明.....	13
第四节 项目总投资估算.....	13
第五节 资金筹措.....	14
第十四章 项目经济效益分析	14

第一节 评价依据.....	14
第二节 营业收入和税金测算.....	14
第三节 成本费用测算.....	16
第四节 利润测算.....	16
第五节 财务效益分析.....	17
第六节 项目还款能力分析.....	17
第七节 项目敏感性分析.....	17
第八节 项目评价总论.....	17
第十五章 建设项目风险分析及控制措施.....	17
第一节 政策性风险及控制.....	17
第二节 市场风险分析及控制.....	17
第三节 技术风险及控制.....	17
第四节 资金风险.....	17
第五节 不可抗力风险分析及控制.....	17
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议.....	17
第一节 建设项目可行性研究结论.....	17
第二节 建设项目可行性研究建议.....	17

第一章 项目概况

第一节 项目概况

项目名称

某草原度假村项目

项目性质

新建

项目占地规模

10000 亩

项目投资总额

11385 万元

.....

第二节 可行性研究报告的编制依据

第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

第二章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

生态园的建设对于环境保护、促进经济转型具有重大意义，因此，生态园也是我国政策鼓励和扶持发展的重点领域。

一、国务院常务会议《关于加快发展旅游业的意见》

国务院常务会议 2009 年 11 月 25 日讨论并原则通过了《关于加快发展旅游业的意见》，提出把旅游业培育成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，为不断增进在旅游休闲方面的国民福利，为我国旅游业新一轮腾飞确定了方向。

1、加快旅游基础设施建设。重点建设旅游道路、景区停车场、游客服务中心、旅游安全以及资源环境保护等基础设施。加强主要景区连接交通干线的旅游

公路建设。规划建设水路客运码头要充分考虑旅游业发展需求。加快推进中西部支线机场建设，完善旅游航线网络。确保景区和交通沿线通信顺畅。加强重点城市游客集散中心建设。

2、推动旅游产品多样化发展。实施乡村旅游富民工程。开展各具特色的农业观光和体验性旅游活动。在妥善保护自然生态、原居环境和历史文化遗存的前提下，合理利用民族村寨、古村古镇，建设特色景观旅游村镇，规范发展“农家乐”、休闲农庄等旅游产品。依托国家级文化、自然遗产地，打造有代表性的精品景区。积极发展休闲度假旅游，引导城市周边休闲度假带建设。

3、培育新的旅游消费热点。支持有条件的地区发展生态旅游、森林旅游、商务旅游、体育旅游、工业旅游、医疗健康旅游、邮轮游艇旅游。大力发展旅游购物，提高旅游商品、旅游纪念品在旅游消费中的比重。

二、国家“十二五”规划，积极发展旅游业

国家“十二五”规划中提出加快发展服务业。其中包括：大力发展生产性服务业和生活性服务业，积极发展旅游业。拓展服务业新领域，发展新业态，培育新热点，推进规模化、品牌化、网络化经营。

三、中国旅游业“十二五”发展规划纲要

2011年12月，国家旅游局发布的《中国旅游业十二五发展规划纲要》指出：

1、积极引导城乡居民休闲度假，推进城市周边休闲度假带建设；完善乡村度假休闲产品。针对不同市场需求，鼓励有条件的地区积极开发户外运动、滑雪登山、森林康体、滨海度假、温泉养生、民俗体验等不同类型的休闲度假产品，支持开发个性化休闲旅游产品。

2、全面推动乡村旅游。充分利用乡村的生态环境和民俗文化等资源，在妥善保护自然生态、原居环境和历史文化遗存的前提下，开展各具特色的农业观光和体验性旅游活动。推进乡村旅游发展和社会主义新农村建设的结合。规范提升以“农家乐”为代表的传统乡村旅游产品，大力促进休闲农庄、养老基地、有机农庄、葡萄酒庄园、乡村俱乐部等新型乡村旅游产品发展，建成一批乡村旅游示范村项目。

3、依托我国各地丰富生态旅游资源，强化生态保护，开展生态观光、生态体验、科普教育等活动。建设一批国家级生态旅游示范区，促进自然保护区、森

森林公园、地质公园、湿地公园、水利风景区等生态旅游区域建设，引领全国生态旅游持续快速发展。

4、加强对旅游企业的财税支持：对重点旅游建设项目所涉及的相关税收和行政事业性收费，可以根据情况给予适当的优惠或者减免。对符合条件的旅游小型微利企业，给予适当的税费减免。

5、合理保障旅游发展用地需求：做好旅游规划与土地利用总体规划的衔接，在土地利用总体规划修编中合理安排旅游产业发展用地，对国家产业政策，投资大、市场前景好的重点旅游项目优先安排供地等。

四、《内蒙古自治区旅游业发展总体规划》

内蒙古自治区党委、政府制定《内蒙古自治区旅游业发展总体规划》，作为全自治区旅游业发展建设的指导性文件。旅游业外向型，先导型，综合型的潜能和突出优势已为自治区各级政府及全社会广泛关注和高度重视，内蒙古旅游业正处于稳步快速发展的良性进程中，并把乌拉特前旗列为自治区旅游业发展的重点地区。

.....

二、项目建设背景

2010年，《环境保护部通报全国生态旅游发展现状调查结果》显示，在环境保护部和国家旅游局等相关部门的积极引导下，我国生态旅游发展近年来取得显著成果，生态旅游市场规模日趋扩大，生态旅游产业体系逐步完善，生态旅游环境保护得到加强，初步形成了以自然保护区、森林公园、风景名胜区、湿地公园、地质公园和水利风景区等经营管理单位为主体的多类型的生态旅游目的地体系。

.....

第二节 项目建设必要性分析

一、本项目是满足日益扩大的旅游需求，拉动经济发展的需要

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。旅游业是中国经济发展的支柱性产业之一。

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，未来五年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、本项目建设为现代人提供了良好的回归自然的旅游之所

今天，已拥有了辉煌工业文明的后工业社会，却正在失去与自然的和谐相依：熙攘的城市，忙碌的身影，林立的高楼大厦疏远了人与自然、人与人的距离，紧张、烦躁压迫着现代人的神经，于是“生态热”、“休闲热”成为都市人的追求和渴望，而与此强烈对照的乡村田园扑面而来的泥土气息与花香、一望无垠的大地、纯朴的农民、清新的绿色食品则构成了一种强烈的诱惑。另外，目前我国城市居民与农村的千丝万缕的血缘联系，加之过去“上山下乡”的历史经历，寻根的潜意识驱使他们寻找一个恰当的时机与方式，于是旅行社的“当一天农民”、“插队落户”等项目一经推出，即产生了强烈反响。本项目建设多功能的生态园旅游项目，可谓良好的亲近自然的旅游休闲之所。

三、符合当地经济发展的需要

近年来内蒙古旅游业实现了高速发展，但由于历史原因和区位条件等的制约，内蒙古旅游业是在一个较低水平上起步的，与全国其他省区相比较，内蒙古旅游业的产业规模仍然较小，在中国的旅游大格局中尚处于相对弱势地位，尤其是周边省区旅游业的快速发展直接构成了对我区旅游业发展的竞争压力。

内蒙古自治区拥有丰富独特的旅游资源，蕴藏着发展旅游业的巨大潜力，加快发展旅游业，是内蒙古经济和社会发展的客观要求，也是适应国家乃至世界经济发展趋势的必然选择，这是一项投资较少的“无烟工业”，是发展内蒙古经济的好路子。目前内蒙古自治区正在大力发展旅游业，向综合开发产业链迈进，产业化链条明显延伸，市场网络进一步完善和规范，整体科技水平和综合开发能力显著增强。

本项目的建设对扩大乌拉特前旗知名度，增加财政收入，提高地区竞争力，

进一步改善投资环境，带动经济的发展还将起到强有力的推动作用，对周边的工商业、房地产业、旅游服务业的发展与繁荣能够起到辐射带动作用，从而促进区域经济的快速发展

.....

第三章 项目市场分析

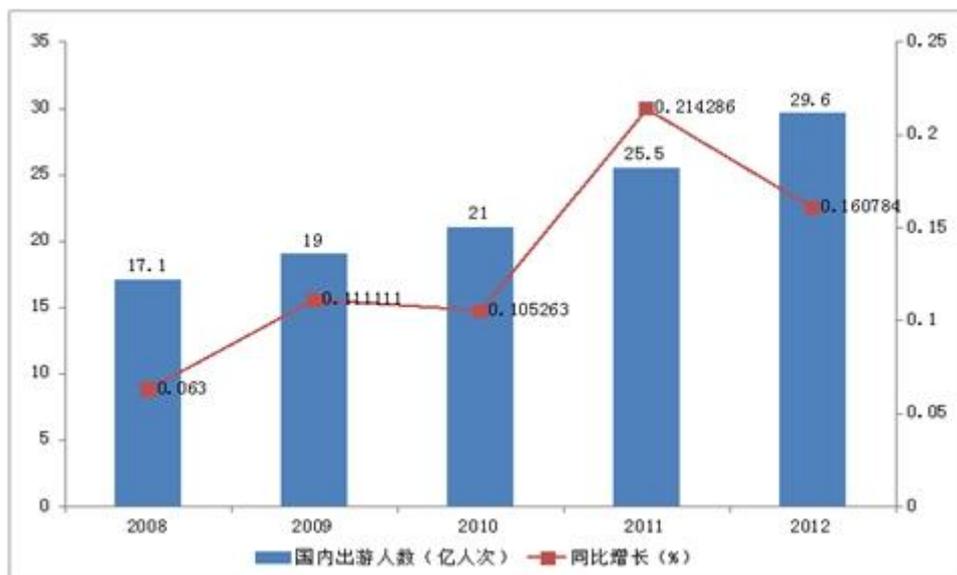
第一节 中国旅游产业市场分析

一、市场需求状况分析

近年来，随着经济的快速发展和人们生活水平的逐步提高，休闲娱乐越来越成为人们工作之余不可缺少一部分，出门旅游便受到越来越多的人的追捧。2006年以来，我国国内旅游人数呈现逐年增长的态势，2006年国内接待游客数量已达到13.8亿人次，截止到2011年底增至25.5亿人次，年均增长率达到13.2%，旅游市场不断升温。

发展旅游业刺激消费，无疑是中国扩内需、发展第三产业的重要内容。中国国家统计局公布2012年统计公报显示，去年全年中国国内出游人数高达29.6亿人次，国内旅游收入突破2万亿元人民币。2012年全年国内出游人数同比增长12.1%，国内旅游收入2.27万亿元，增长17.6%。

图表 4：2008-2012 年国内旅游人数及增长统计



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。

中国国家旅游局局长邵琪伟此前曾预计，2013年全国旅游业发展的预期目标为旅游总收入2.85万亿元，增长11%，预计新增旅游直接就业50万人左右。

据统计，到2015年，旅游市场规模进一步扩大，国内旅游人数达33亿人次，年均增长10%；入境过夜游客人数达9000万人次，年均增长8%；出境旅游人数达8300万人次，年均增长9%。旅游消费稳步增长，城乡居民年均出游超过2次，旅游消费相当于居民消费总量的10%。经济社会效益更加明显，旅游业总收入年均增长12%以上，旅游业增加值占全国GDP的比重提高到4.5%，占服务业增加值的比重达到12%。每年新增旅游就业50万人。旅游服务质量明显提高，市场秩序明显好转，可持续发展能力明显增强，力争到2020年我国旅游产业规模、质量、效益基本达到世界旅游强国水平。

二、我国旅游市场状况分析

产业的概念是从供给方出发的，生产同一类产品或者提供相关服务的单位的集合，而旅游业是一项以需求方来定义的活动和产业，这是旅游产业界定的特殊性。所以旅游产业的定义从旅游需求和旅游供给两方面来看，旅游需求与旅游供给之间的相互作用使旅游经济活动中产生了一系列的经济现象和经济关系，形成了旅游产业，主要由旅馆业、餐饮业、交通运输业、旅行社与旅游景区管理组成，其中旅行社、旅馆业和交通运输业是旅游业的三大支柱。

旅游产业是一个关联性很强的综合产业。一次完整的旅游活动包括吃、住、行、游、购、娱六大要素，所以旅游产业的发展可以直接或者间接推动第三产业、第二产业和第一产业的发展。旅游产业也是一个形象产业。旅游业的开展为旅游目的地与客源地的相互交流搭建了一个平台，游客会从旅游的过程产生对旅游目的地的综合印象，旅游目的地在这个过程中向游客展示地区的整体形象。旅游业推动旅游城市经济增长和相关产业发展，提供社会就业机会，促进社会文化与生态环境的改善，加强地区间的交流和互动，促进人口素质的提高。所以说旅游业是一项对地区的经济，文化，环境有重要推动意义的产业。

到2020年，中国将成为世界第一大旅游目的地国和第四大客源输出国。因此，作为六大新兴消费热点行业之一的旅游行业，在今后几年内将存在重大的投

资机会和发展潜力。

目前，我国旅游行业市场表现出以下几个特点：

1、旅游企业间的低水平竞争

旅行社行业一直是旅游业市场秩序中最为混乱的部分。旅行社数量众多，服务水平却参差不齐。旅行社行业竞争激烈，造成一些竞争弊端，比如相当一些旅游企业不靠降低成本和提升质量来竞争，而是打“价格战”，有损品牌声誉；很多旅游产品和服务比较粗放，旅游促销手段单一落后。现在旅行社的评级活动正在开展，用以纠正这些竞争弊端。

旅游饭店业，我国旅游饭店业的集团化和品牌化程度还不高，尤其是现在兴起的经济连锁型酒店还未成气候。旅游企业的低水平层次竞争，旅游经济增长方式的转变迟缓，关键是旅游企业间的同质化程度高，没有明确的市场地位，仍在习惯性地追求数量型扩张。

2、旅游企业的发展方向—专业化

第一，旅游中介分工越来越细分，专业化的中介公司越来越多，包括酒店预订专业化公司、票务预订专业化、餐饮预订专业化公司、旅游景点预订专业化服务公司、旅游咨询专业化服务公司等。旅行社从过去的传统的做国内业务和国际业务之分外，现在更加分工细致，不同的旅行社开发不同的旅游专线，同一品牌的旅行社也分别开发出不同的主体旅游和专题旅游。

第二，旅游服务项目不断拓新，向精细化方向发展。在旅游中介及各旅游相关部门的努力下，逐步开发出工业旅游、农业旅游、森林旅游、生态旅游。

3、旅游市场的消费特征：旅游市场的消费者成熟和理性。观光型走向休闲度假型。旅游作为一种人类需求也可以按照休闲活动层次论从低向高分为娱乐、身心恢复、投入感情的参与、创造性的参与 3 个部分。旅游本质上就属于高层次的需求，本来就与自我发展和自我实现有关。按照事物的发展规律，旅游消费从质量和层次不高的观光型旅游开始，逐步趋向于有特色和个性化的休闲度假游和专项旅游。旅游者也具有更丰富的旅游经历，持有新的价值观，生活方式，对旅游消费更加灵活和独立。具体有以下几种形式：

1) “深度”旅游的兴起。游客不再追求到此一游，而是希望通过旅游获得精神上的愉悦和满足。游客不愿意在导游的驱赶下快快走，现在人们更愿意慢慢走，

怎样放松怎样游。

2) 城郊乡村旅游的兴起, 以自驾车为主的旅游方式悠闲短线城郊游成为周末休闲活动, 甚至是黄金周旅游的主角乡村旅游已经成为休闲度假游的重要组成部分。国家旅游局将去年全国旅游主题定为“2006 中国乡村游”, 宣传口号为“新农村、新旅游、新体验、新风尚”, 可见城郊这种短线游市场证明是大有可为。

3) 团队游到自助游。旅游方式由团体游为主转变为越来越多的人选择自助游方式出行。因为旅行社服务, 给游客留下了许多负面的印象, 比如赶场一样赶景点, 购物地点和旅游景区一样多, 使旅游变成了只有旅行没有游玩。但随着交通的便捷、私家车的普及、各种酒店等预订公司繁荣的发展, 自助旅游的人越来越多。尤其大型节假日期间, 旅行社报名参团人数激增, 参团费用增长, 自助游有充足的市场发展空间, 同时弥补了传统旅行社的不足。旅游景区顺应自助游的发展趋势, 对景区整体规划布局也要做一些调整。

第二节 我国生态旅游行业概况

一、生态旅游的涵义

什么是生态旅游? 以有特色的生态环境为主要景观的旅游。是指以可持续发展为理念, 以保护生态环境为前提, 以统筹人与自然和谐为准则, 并依托良好的自然生态环境和独特的人文生态系统, 采取生态友好方式, 开展的生态体验、生态教育、生态认知并获得心身愉悦的旅游方式。“生态旅游”一词是由世界自然保护联盟(IUCN)生态旅游特别顾问, H •Ceballos Lascurain 于 1983 年首先提出, 它的含义不仅是指所有观览自然景物的旅行, 而且强调被观览的景物不应受到损失。世界银行环境部和生态旅游学会给生态旅游下的定义是: “有目的地前往自然地区去了解环境的文化和自然历史, 它不会破坏自然, 而且它会使当地社区从保护自然资源中得到经济收益。”日本自然保护协会(NACS—J)对生态旅游的定义是: “提供爱护环境的设施和环境教育, 是旅游参加者得以理解、鉴赏自然地域, 从而为地域自然及文化的保护, 为地域经济做出贡献。”

生态旅游作为一种新的旅游形态, 已经成为国际上近年新兴的热点旅游项目。以认识自然, 欣赏自然, 保护自然, 不破坏其生态平衡为基础的生态旅游具有观光、度假、休养、科学考察、探险和科普教育等多重功能, 以自然生态景观和人文生态景观为消费客体。旅游者置身于自然、真实、完美的情景中, 可以陶冶性

情、净化心灵。

二、我国生态旅游现状

近年我国国民经济快速增长,人均国民收入急剧增加,伴随国民经济的发展,城镇数量和人口也迅速增多。我国 2012 年城镇化率达到 52.57%,与世界平均水平大体相当。人们的休闲时间增长快速,增加了国庆节等长假,这种人民生活水平的不断提高,城镇居民的不断增长,休闲时间的不断增多,交通运输的愈加便利,人民消费结构的不断调整趋势,也带来了文化生活和旅游消费急剧增长。生态旅游是当今世界旅游业发展的热点,据估算,生态旅游年均增长率为 20%-25%,是旅游产品中增长最快的部分。城镇居民开始走出城市,回归大自然,领略独具特色的生态风情渐成时尚。在城市周边的旅游景点发展原始生态旅游具有现实的需要也有广阔的前景。

三、生态旅游的趋势

随着人类文明的不断发展和进步,人类生活水平和对生活质量的要求也不停地提高,追求回归自然,并以优良的生态环境为依托的复合观景、度假休闲及专项旅游,使世界的生态旅游产业市场需求不断转型升级,以森林旅游为主要形式的生态旅游业已在世界各国迅猛发展,游客人数以每年 30% 的速度递增,成为旅游业发展最快的部分,如肯尼亚,赞比亚,台湾,不丹,日本等。但是,与热潮澎湃的大众旅游相比,我省的自然保护森林生态旅游资源却几乎依然保持“静养深闺”的状态。国家旅游局有关负责人说,森林旅游以其良好的综合效益和可持续发展特性,已成为具有活力和希望的“朝阳产业”。

第三节 本项目目标市场

一、客源市场情况分析

综合来看,乌拉特部落草原度假村旅游客源市场有以下几个方面值得注意的特征:

1、距离乌拉特前旗黄金旅游区较近

规划区距乌梁素海生态旅游度假区、乌拉山国家森林公园、维信国际高尔夫度假村较近,容易吸引前来这三大旅游区的国内外考察者、学者、专家、参会者、旅游者到乌拉特部落草原度假村旅游观光。

2、本地居民出游意愿强烈

规划区所在地——乌拉特前旗经济实力逐渐壮大，相应的当地的旅游消费能力也在增强，本地出游意愿比较强烈，具有良好的本地市场需要，这对于西部地区来说是难能可贵的。从目前的旅游情况看来，当地老百姓对于休闲度假类产品很有兴趣。

3、本地及周边存在强劲的高端消费市场

规划区距离呼和浩特、包头、鄂尔多斯等内蒙古经济发展前沿——“金三角”距离非常近，造就了该地区数量庞大的高端消费群体，除了私人旅游之外，企业商务旅游，会议培训旅游的市场尤其值得看好。

所以，规划区拥有高端消费旺盛的，令人羡慕的近程市场，规划应当针对这一优势市场，建设相适应的以高档休闲，度假，商务，会议为主要内容的旅游产品，将内蒙古经济发展前沿地区高端旅游消费吸引到乌拉特部落草原度假村来。

4、区域旅游业具有较大优势

乌拉特前旗是内蒙古自治区西部地区旅游资源较为丰富的地区之一，具有发展旅游业的五大优势。即：旅游资源优势、区位优势、文化优势、经济优势、发展优势。乌拉特前旗乌拉山国家森林公园、乌梁素海、维信高尔夫度假村是乌拉特前旗旅游业的“三驾马车”。在旅游消费需求持续旺盛的总趋势下，随着基础设施的不断完善，旅游资源开发程度的提高，对外宣传促销力度的加大，对客源的吸引力将明显增强。未来几年，乌拉特前旗旅游业“三驾马车”的客源市场仍将以临近盟市和周边省区及京津冀地区为主，以森林公园为圆心半径 300km 区域内有人口约 600 万人，充分发挥乌拉特前旗临近中国优秀旅游城市包头市的地理优势，及铁路、公路、航空均十分便利的交通优势，以及与周边省区旅游资源的互补优势，旅游区游客总数将很快突破 100 万人次大关。游客主要包括来自呼和浩特市、包头、乌海、鄂尔多斯市等临近盟市及本市的一级客源市场；来自宁夏、山西、陕西、甘肃等省的二级客源市场；来自京、津、冀等省市的三级客源市场。此外，乌拉特前旗旅游区众多的自然景观和浓郁的民族特色符合当今世界旅游消费趋向，可以预见，随着旅游基础设施的完善，旅游产品的丰富，周边省市的游客会大量进入乌拉特前旗，随着旅游区的建设与管理水平的提高，海外客源，近程如日本、韩国、俄罗斯、蒙古、东南亚及港台，远程如欧美、大洋州的游客、专家、学者都可能到该区进行旅游考察研究。由此可见，乌拉特生态园（乌拉特

部落草原度假村) 生态旅游度假区市场前景看好, 潜力巨大。

.....

第四章 项目产品方案和生产规模

第一节 项目产品介绍

.....

第二节 产品目标市场定位

.....

第五章 项目工艺技术及设备方案

第一节 工艺技术方案

第二节 设备方案

.....

第三节 原辅材料

第六章 总图布置与辅助公用工程

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设指导思想

第三节 项目总体规划与功能布局

第三节 土建工程

第四节 辅助公用工程及设施

第七章 项目选址

第一节 项目投资环境

第二节 项目选址合理性分析

第八章 项目环境保护

第一节 设计依据

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第九章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

第二节 能耗分析

第三节 节能措施和效果分析

第四节 节能效果分析

第十章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案

第一节 设计依据

第二节 安全教育

第三节 劳动安全制度

第四节 劳动保护

第五节 劳动安全

第六节 消防设施及方案

第十一章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

第一节 企业组织机构设置

第二节 劳动定员和人员培训

.....

第十二章 项目实施进度

第一节 项目实施进度安排

第二节 项目实施进度

第三节 项目招投标

第十三章 项目总投资与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

项目总投资估算额为 11385 万元，详见下表：

图表 16：项目投资估算表

单位：万元，%

序号	项目	合计	占总投资比例
1	建设投资	10460	91.88
1.1	固定资产投资	9745	85.60
1.1.1	工程费用	9522	83.64
1.1.1.1	建筑工程费用	6728	59.09
1.1.1.2	设备购置费用	2687	23.60
1.1.1.3	安装工程费用	107	0.94
1.1.2	预备费用	223	1.96

1.1.2.1	基本预备费用	223	1.96
1.1.2.2	涨价预备费用	0	0.00
1.2	无形资产	280	2.46
1.3	递延资产	435	3.82
2	建设期利息	559	4.91
3	铺底流动资金	365	3.21
4	总计	11385	100.00

第五节 资金筹措

第十四章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入和税金测算

(1) 营业收入

项目营业收入来源为包括客房出租收入，餐饮收入（含烧烤），商品销售收入，惊险活动项目营业收入，服务收入，水上冒险娱乐、游泳池、垂钓收入，航模飞行收入，温泉疗养、蒙古药浴收入，苗圃收入，绿色瓜果蔬菜收入、特种动物养殖收入、会员资金收入，旅游收入。具体估算见《营业收入、营业税金及附加和增值税估算表》。

(2) 营业税金

根据国家规定，这里将营业税统一规定为营业收入的 5%，城市建设维护税和教育费附加分别按营业税的 5%、3% 估算。

经测算，项目达产后年营业税额为 254.00 万元；城市建设维护税为 12.70 万元，教育费附加 7.62 万元。

图表 17：营业收入、营业税金及附加和增值税估算表

序号	项目	合计	生产期				
			1	2	3	4	5-10
0	生产负荷 (%)		70	90	100	100	100
1	营业收入	49510.31	4112.52	4757.53	5080.03	5080.03	5080.03
1.1	客房出租收入	7417.27	540.84	695.37	772.63	772.63	772.63
	平均价格 (万元/间)		0.0588	0.0588	0.0588	0.0588	0.0588

	数量 (间)		60	60	60	60	60
	出租率		42%	54%	60%	60%	60%
1.2	餐饮收入 (含烧烤)	7680.00	560.00	720.00	800.00	800.00	800.00
	游客数量 (万人) (就餐 8 万人, 按 2 次/人餐次)		11.20	14.40	16.00	16.00	16.00
	人均消费 (元/人)		50	50	50	50	50
1.3	商品销售收入	2304.00	168.00	216.00	240.00	240.00	240.00
	游客数量 (万人)		5.60	7.20	8.00	8.00	8.00
	人均消费 (元/人)		30.0	30.0	30.0	30.0	30.0
1.4	惊险活动项目营业收入	7833.60	571.20	734.40	816.00	816.00	816.00
1.4.1	山地摩托		56.00	72.00	80.00	80.00	80.00
	游客数量 (万人)		5.60	7.20	8.00	8.00	8.00
	人均消费 (元/人)		50	50	50	50	50
	消费率		20%	20%	20%	20%	20%
1.4.2	打飞碟、打靶、射箭、彩弹枪对垒搏击		112.00	144.00	160.00	160.00	160.00
	游客数量 (万人)		5.60	7.20	8.00	8.00	8.00
	人均消费 (元/人)		100	100	100	100	100
	消费率		20%	20%	20%	20%	20%
1.4.3	真人 CS 拓展训练		33.60	43.20	48.00	48.00	48.00
	游客数量 (万人)		5.60	7.20	8.00	8.00	8.00
	人均消费 (元/人)		30	30	30	30	30
	消费率		20%	20%	20%	20%	20%
1.4.4	狩猎		336.00	432.00	480.00	480.00	480.00
	游客数量 (万人)		5.60	7.20	8.00	8.00	8.00
	人均消费 (元/人)		300	300	300	300	300
	消费率		20%	20%	20%	20%	20%
1.4.5	骑马、雪橇、溜冰		33.60	43.20	48.00	48.00	48.00
	游客数量 (万人)		5.60	7.20	8.00	8.00	8.00
	人均消费 (元/人)		30	30	30	30	30
	消费率		20%	20%	20%	20%	20%
1.5	服务收入 (含民间演出及各类有偿服务、各类车费)		67.20	86.40	96.00	96.00	96.00
	游客数量 (万人)		5.60	7.20	8.00	8.00	8.00

	人均消费 (元/人)		30	30	30	30	30
	消费率		40%	40%	40%	40%	40%
1.6	水上冒险娱乐、游泳池、垂钓		60.48	77.76	86.40	86.40	86.40
	游客数量 (万人)		5.60	7.20	8.00	8.00	8.00
	人均消费 (元/人)		60	60	60	60	60
	消费率		18%	18%	18%	18%	18%
1.7	航模飞行		44.80	57.60	64.00	64.00	64.00
	游客数量 (万人)		5.60	7.20	8.00	8.00	8.00
	人均消费 (元/人)		80	80	80	80	80
	消费率		10%	10%	10%	10%	10%
1.8	温泉疗养、蒙古药浴		140.00	180.00	200.00	200.00	200.00
	游客数量 (万人)		5.60	7.20	8.00	8.00	8.00
	人均消费 (元/人)		500	500	500	500	500
	消费率		5%	5%	5%	5%	5%
1.9	苗圃收入		960.00	960.00	960.00	960.00	960.00
	数量 (万株)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	人均消费 (元/人)		60	60	60	60	60
	成活率		80%	80%	80%	80%	80%
1.10	绿色瓜果蔬菜		315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
	数量 (万亩)		0.03	0.03	0.03	0.03	0.03
	单位产量 (斤/亩)		5000	5000	5000	5000	5000
	销售单价 (元/斤)		3	3	3	3	3
	销售率		70%	70%	70%	70%	70%
1.11	特种动物养殖		380.00	380.00	380.00	380.00	380.00
	数量 (万斤)		10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	销售单价 (元/斤)		38	38	38	38	38
1.12	会员资金收入		105.00	135.00	150.00	150.00	150.00
	数量 (人/年)		350.00	450.00	500.00	500.00	500.00
	销售单价 (万元/人)		0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
1.13	旅游收入		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2	营业税金及附加	2673.56	222.08	256.91	274.32	274.32	274.32
2.1	城市维护建设税	123.78	10.28	11.89	12.70	12.70	12.70
2.2	教育费附加	74.27	6.17	7.14	7.62	7.62	7.62
2.3	营业税	2475.52	205.63	237.88	254.00	254.00	254.00

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

第六节 项目还款能力分析

第七节 项目敏感性分析

- 1、项目盈亏平衡分析
- 2、敏感性分析

第八节 项目评价总论

第十五章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 政策性风险及控制

第二节 市场风险分析及控制

第三节 技术风险及控制

第四节 资金风险

第五节 不可抗力风险分析及控制

第十六章 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

第二节 建设项目可行性研究建议

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