



某森林康养旅游项目可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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 11 层

网址：<https://www.sunpul.cn>

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

某森林康养旅游项目

二、项目性质

新建

三、项目建设单位

四、项目建设地址

五、项目主要建设内容

六、项目建设周期

七、项目投资估算及资金筹措

.....

具体如下表所示：

图表 1：项目总投资使用结构

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
2	流动资金		
3	总计		

第二节 项目主要研究结论

一、项目经济效益

.....

图表 2：项目经济技术指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10 年平均，含税
4	利润总额	万元		10 年平均
5	净利润	万元		10 年平均
6	总成本费用	万元		10 年平均，含税
7	上缴税金	万元		10 年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		10 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10 年平均
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
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	总投资收益率（ROI）	%		10 年平均
13	资本金净利润率（ROE）	%		10 年平均
14	投资利润率	%		10 年平均
15	投资利税率	%		10 年平均
16	净利润率	%		10 年平均
17	盈亏平衡点	%		

二、项目社会效益

第三节 可行性研究报告编制依据、原则及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第二章 项目建设背景、必要性及可行性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、政策持续推动旅游行业的发展

从 2021 年以来的旅游行业的政策来看，主要表现在继续支持旅游行业企业解难纾困发展，规范旅游行业发展，旅游各领域“十四五”规划。

《关于抓好促进旅游业恢复发展纾困扶持政策贯彻落实工作的通知》办产业发〔2022〕55 号

2022 年 3 月，文化和旅游部办公厅印发《关于抓好促进旅游业恢复发展纾困扶持政策贯彻落实工作的通知》。《通知》提出，做好普惠性减税降费政策在旅游业领域的落地服务、推动普惠金融政策在旅游业领域加快落实、落实阶段性缓缴失业保险费和工伤保险费政策“免申即享”、完善旅游企业承接机关企事业单位相关活动实施细则、用好旅游服务质量保证金扶持政策、加快推进保险替代保证金试点工作、认真落实严格、科学、精准的疫情防控措施、加大政策宣传解读力度和精准度、加强政策创新和行业引导、强化组织实施和跟踪评估十项重点工作任务。

《“十四五”旅游业发展规划》国发〔2021〕32 号

2022 年 1 月，国务院印发《“十四五”旅游业发展规划》。《规划》明确，到 2025 年，旅游业发展水平不断提升，现代旅游业体系更加健全，旅游有效供给、优质供给、弹性供给更为丰富，大众旅游消费需求得到更好满足。国内旅游蓬勃发展，出入境旅游有序推进，旅游业国际影响力、竞争力明显增强，旅游强国建设取得重大进展。文化和旅游深度融合，建设一批富有文化底蕴的世界级旅游景区和度假区，打造一批文化特色鲜明的国家级旅游休闲城市和街区，红色旅游、乡村旅游等加快发展。

《规划》提出七项重点任务：一是坚持创新驱动发展，深化“互联网+旅游”，推进智慧旅游发展；二是优化旅游空间布局，促进城乡、区域协调发展，建设一批旅游城市和特色旅游目的地；三是构建科学保护利用体系，保护传承好人文资

源，保护利用好自然资源；四是完善旅游产品供给体系，激发旅游市场主体活力，推动“旅游+”和“+旅游”，形成多产业融合发展新局面；五是拓展大众旅游消费体系，提升旅游消费服务，更好满足人民群众多层次、多样化需求；六是建立现代旅游治理体系，加强旅游信用体系建设，推进文明旅游；七是完善旅游开放合作体系，加强政策储备，持续推进旅游交流合作。

.....

2、国家发文鼓励森林康养产业发展

我国的森林康养发端于 2014 年，国家林草局将引导森林康养、森林养生发展作为提高森林多功能利用水平、扩大森林旅游生态产品供给的重要举措，开展了一系列工作。近年来，国家及地方相继出台了关于推进森林康养产业的指导性意见，为大力推动森林康养产业融合发展奠定了坚实基础，为林业产业转型升级明确了具体方向。

《林草产业发展规划（2021-2025 年）》林规发〔2022〕14 号

2022 年 1 月，国家林业和草原局印发《林草产业发展规划（2021-2025 年）》。根据《规划》，到 2025 年，全国林草产业总产值达 9 万亿元。森林康养方面，《规划》提出，构建内涵丰富、特色鲜明、布局合理的森林康养产业体系，重点发展森林保健养生、康复疗养、健康养老、健康教育等业态。优化森林康养生态环境，加强森林康养环境监测，推进公共服务设施建设。创建一批森林康养基地，推广一批森林康养品牌。到 2025 年，森林康养服务总人数超过 6 亿人次。

《“十四五”林业草原保护发展规划纲要》

2021 年 12 月，国家林业和草原局发布《“十四五”林业草原保护发展规划纲要》。《纲要》提出，推进产业升级，发展林草中药材产业推动产业标准化绿色化发展。加强药用野生植物资源人工培植。培育森林康养、自然教育等新业态新产品。

.....

3、森林康养用地政策支持体系日渐完善

近年来，国家出台多项土地支持政策，推动生态旅游、森林康养等产业的开发和发展。

《关于鼓励和支持社会资本参与生态保护修复的意见》国办发〔2021〕40号

2021年11月，国务院办公厅印发《关于鼓励和支持社会资本参与生态保护修复的意见》。《意见》提出，对集中连片开展生态修复达到一定规模和预期目标的生态保护修复主体，允许依法依规取得一定份额的自然资源资产使用权，从事旅游、康养、体育、设施农业等相关产业开发。

《关于科学绿化的指导意见》国办发〔2021〕19号

2021年6月，国务院办公厅印发《关于科学绿化的指导意见》。《意见》提出，要完善土地支持政策，对集中连片开展国土绿化、生态修复达到一定规模和预期目标的经营主体，可在符合国土空间规划的前提下，在依法办理用地审批和供地手续后，将一定的治理面积用于生态旅游、森林康养等相关产业开发。

.....

4、多项政策出台鼓励发展林下经济

发展林下经济产业是丰富农产品供给结构、促进林区山区群众稳定增收、实现资源永续利用的重要举措，近年来多项政策发布，推动科学高效利用林地资源，促进林下经济高质量发展。

《关于科学利用林地资源 促进木本粮油和林下经济高质量发展的意见》发改农经〔2020〕1753号

2022年4月，国家林草局、国家发改委等十部委联合印发《关于科学利用林地资源 促进木本粮油和林下经济高质量发展的意见》。《意见》提出，到2025年，促进木本粮油和林下经济产业发展的资源管理制度体系基本建立，有关标准体系基本涵盖主要产品类别，木本粮油和林下经济的产业布局和品种结构进一步完善，产业规模化、特色化水平全面提升，新增或改造木本粮油经济林5000万亩，总面积保持在3亿亩以上，年初级产品产量达2500万吨，木本食用油年产量达250万吨，林下经济年产值达1万亿元。

到2030年，形成全国木本粮油和林下经济产业发展的良好格局，木本粮油和林下经济产品生产、流通、加工体系更加健全，产品供给能力、质量安全水平、市场竞争能力全面提升，机械化智能化水平大幅提高，特色产品竞争力、知名度、美誉度得到国内外市场充分认可。

《意见》提出，**积极发展林下种养殖及相关产业**。充分利用林下空间，深入挖掘鸡、牛、猪、兔、蜂等优良地方品种资源潜力，将林下养殖统筹纳入畜禽良种培育推广、动物防疫、加工流通和绿色循环发展体系，促进林禽、林畜、林蜂等林下养殖业向规模化、标准化方向发展，更好满足人民群众多元化畜禽产品消费需求。在保障森林生态系统质量前提下，紧密结合市场需求，积极探索林果、林药、林菌、林苗、林花等多种森林复合经营模式，有序发展林下种植业。**统筹推进林下产品采集、经营加工、森林游憩、森林康养等多种森林资源利用方式，推动产业规范发展**。全面提高优质生态产品供给能力，促进形成各具特色的、可持续发展的绿色产业体系。

.....

5、特色农业及农业深加工发展促进乡村振兴

农业全产业链是农业研发、生产、加工、储运、销售、品牌、体验、消费、服务等环节和主体紧密关联、有效衔接、耦合配套、协同发展的有机整体，近年来，我国出台一系列政策，推动特色农业及农业深加工发展，加快培育发展农业全产业链。

《关于加快农业全产业链培育发展的指导意见》农产发〔2021〕2号

2021年5月，农业农村部发布《关于加快农业全产业链培育发展的指导意见》。《意见》提出，到2025年，农业全产业链标准体系更加健全，农业全产业链价值占县域生产总值的比重实现较大幅度提高，乡村产业链供应链现代化水平明显提升，现代农业产业体系基本形成。粮棉油糖、肉禽蛋奶等重要农产品全产业链基本建成，国内生产供应体系安全可控。果菜菌茶、水产品、特色农产品全产业链不断健全。培育一批年产值超百亿的农业“链主”企业，打造一批全产业链价值超百亿的典型县，发展一批省域全产业链价值超千亿的重点链。

.....

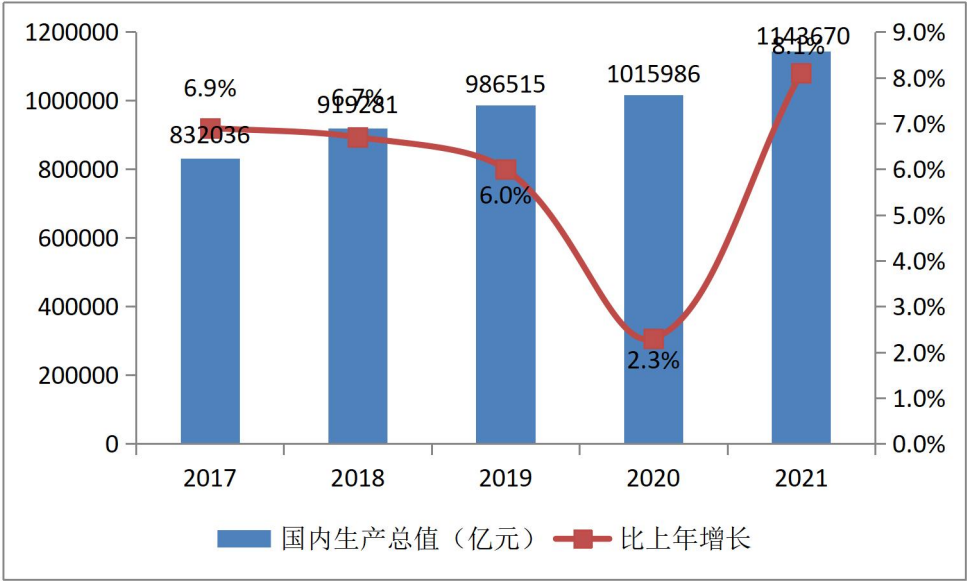
二、经济背景

1、国民经济总值持续提升

初步核算，2021年，全国国内生产总值1143670亿元，按不变价格计算，

比上年增长 8.1%，完成了全年 6% 以上的经济发展预期目标。分产业来看，第一产业增加值 83086 亿元，增长 7.1%，拉动经济增长 0.5 个百分点；第二产业增加值 450904 亿元，增长 8.2%，拉动经济增长 3.1 个百分点；第三产业增加值 609680 亿元，增长 8.2%，拉动经济增长 4.5 个百分点。三次产业增加值占 GDP 的比重分别为 7.3%、39.4% 和 53.3%。与上年相比，第二产业比重提高 1.6 个百分点，第一、三产业比重分别下降 0.4、1.2 个百分点。

图表 4：2017-2021 年国内生产总值及增速



2、……省经济总量跃上新台阶

……

3、……市经济实现恢复性增长

三、社会背景

1、生态旅游的需求日益增长

从生产的层面看，随着我国经济发展进入新常态，林业发展农民增收都面临一定的下行压力，传统林业发展模式固化，在土地、科技、服务、管理等方面存在瓶颈，新业态新模式发展受到制约，转型升级遇到较大压力，迫切需要寻求推进林业发展的新抓手，打造三产融合的新平台，启动新旧动能转换的新引擎，充分释放生产力和生产关系的创新活力。

从生活的层面看，城市化和工业化加速了农村空心化、老龄化，乡村社会功能退化，农村基本公共服务缺位，城乡差距不断拉大，农村成为城乡一体化和“新四化”发展中的突出短板。同时，城乡居民已具备了为休闲观光、生态产品付费的能力，对生态旅游、领略森林文化、体验森林文明等方面的需求与日俱增，培育和开发林业多功能性的需求和意识不断强化，迫切需要搭建新的业态平台来迎合需求、释放功能、满足新的城乡居民需要。

从生态的层面看，林业在承担农民增收农村繁荣职能的同时，还要承担生态保护的功能，不仅要使农村成为“金山银山”的基础和源泉，更要成为“绿水青山”的保护区和栖居地，要使农村不仅享受城市文明的发展成果，更要保持林业文明的田园风光和独有魅力。

2、森林康养愈加受欢迎

3、居民收入增加，消费升级

四、企业背景

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设是通过森林康养产业实施乡村振兴战略的重要措施

森林康养是以森林生态环境为基础，以促进大众健康为目的，利用森林生态资源、景观资源、食药资源和文化资源并与医学、养生学有机融合，开展保健养生、康复疗养、健康养老的服务活动。发展森林康养产业，是科学、合理利用林草资源，践行绿水青山就是金山银山理念的有效途径，是实施乡村振兴战略的重要措施，是林业供给侧结构性改革的必然要求，是满足人民美好生活需要的战略选择，意义十分重大。

本项目将深度挖掘当地森林康养资源、生态农业资源和文化旅游资源，把森林康养的养生理念贯彻到吃、住、行、游、购、娱各个环节，提升地区森林康养品牌形象和服务标准，塑造森林康养度假旅游基地形象，建设省内森林康养旅游的拳头产品和全省全域旅游的新标杆，有利于当地城镇化建设和乡村振兴发展，

建设具有良好国内知名度、市场竞争力、示范带动力的生态农林康养项目。

二、项目建设是满足日益增加的森林康养需求的需要

三、项目建设是加快一二三产业融合发展的需要

四、项目建设是调整区域产业结构和改善经济生态环境的需要

五、项目建设是带动相关产业，推动国民经济发展的需要

六、项目建设是提高当地居民就业收入水平的需要

第三章 项目市场分析

第一节 旅游市场分析

一、旅游行业概述

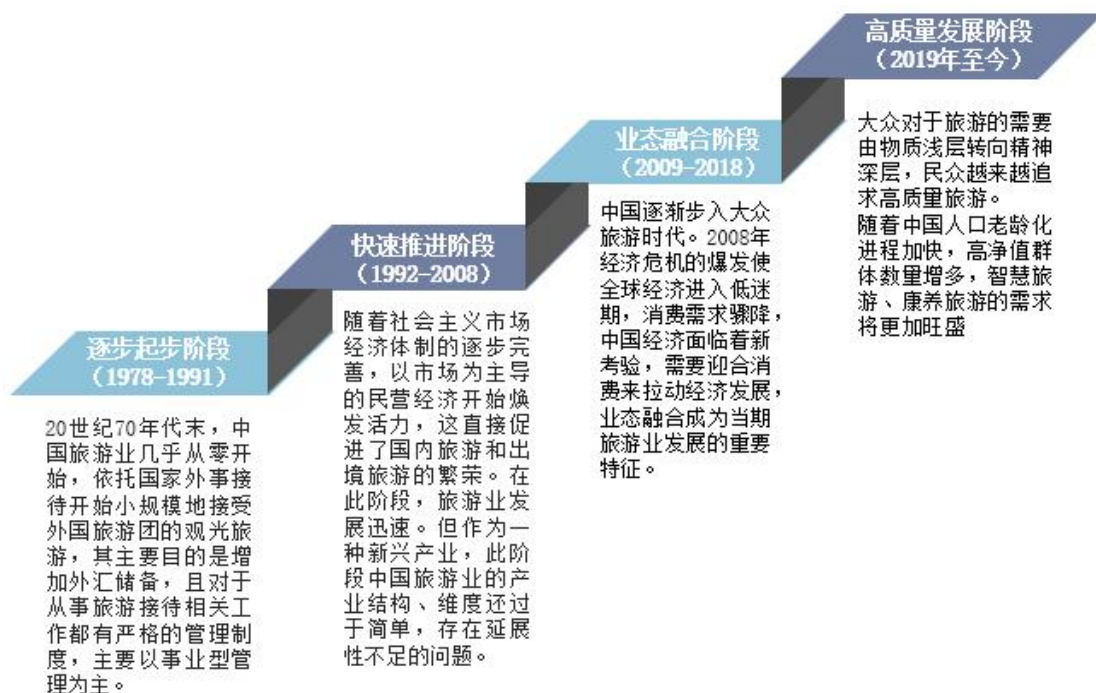
1、旅游行业定义

“旅”是旅行，外出，即为了实现某一目的而在空间上从甲地到乙地的行进过程；“游”是外出游览、观光、娱乐，即为达到这些目的所作的旅行。二者合起来即旅游，所以，旅行偏重于行，旅游不但有“行”，且有观光、娱乐含义。

2、旅游行业发展历程

.....

图表 8：中国旅游行业发展阶段



3、旅游行业发展路径

.....

图表 9：旅游行业发展路径



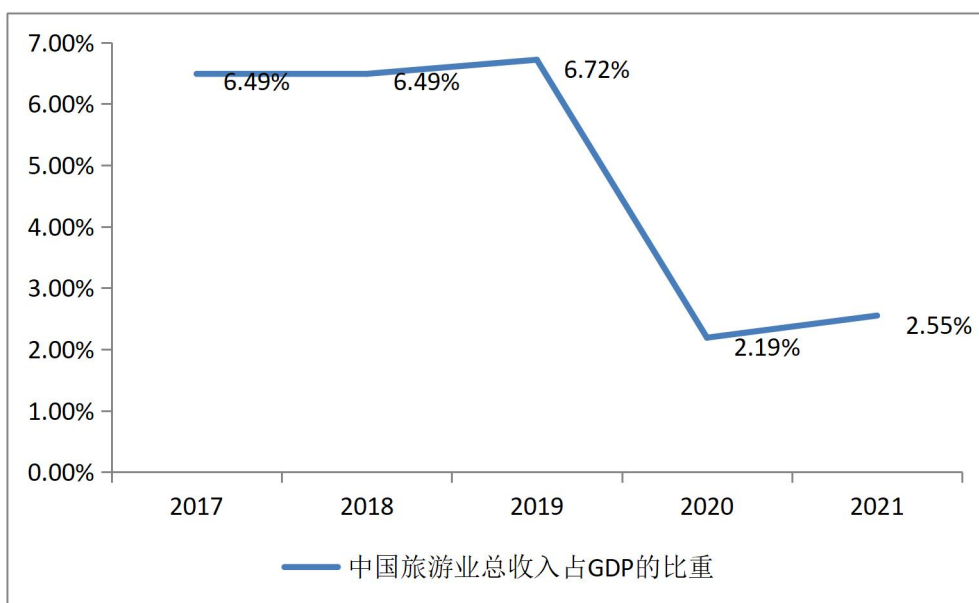
二、全国旅游行业发展现状

2020 年以来，由于受到新冠疫情的影响，我国旅游产业受到巨大冲击，国内旅游在经受巨大冲击后仍仅呈现缓慢恢复的态势。截至 2021 年底，我国国内旅游市场游客总量及收入虽较 2020 年有所恢复，仍与 2019 年水平保持较大的差距。

1、旅游市场企稳复苏

.....

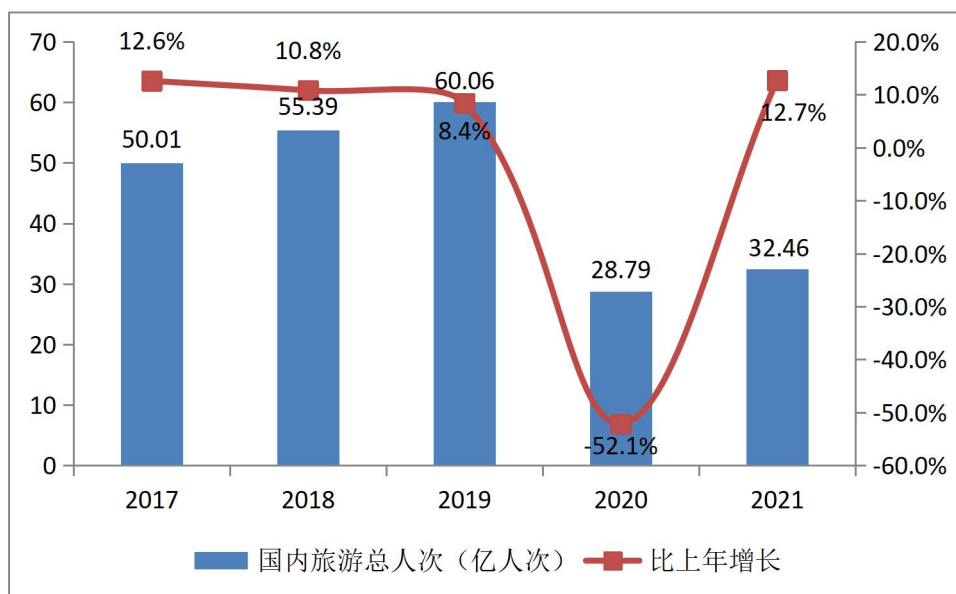
图表 10：2017-2021 年中国旅游业总收入占 GDP 的比重



2、游客数量逐步恢复

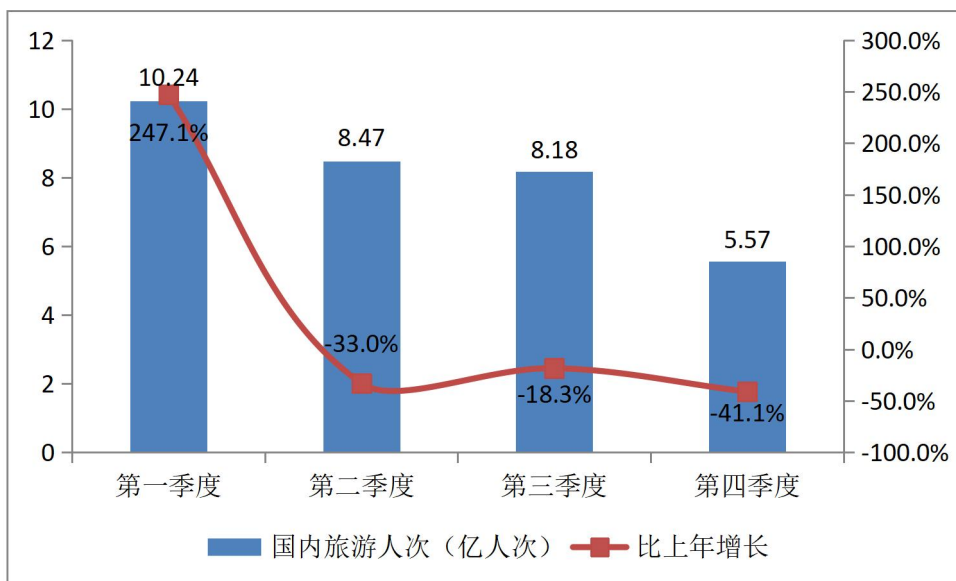
.....

图表 11：2017-2021 年国内旅游总人次及其增速



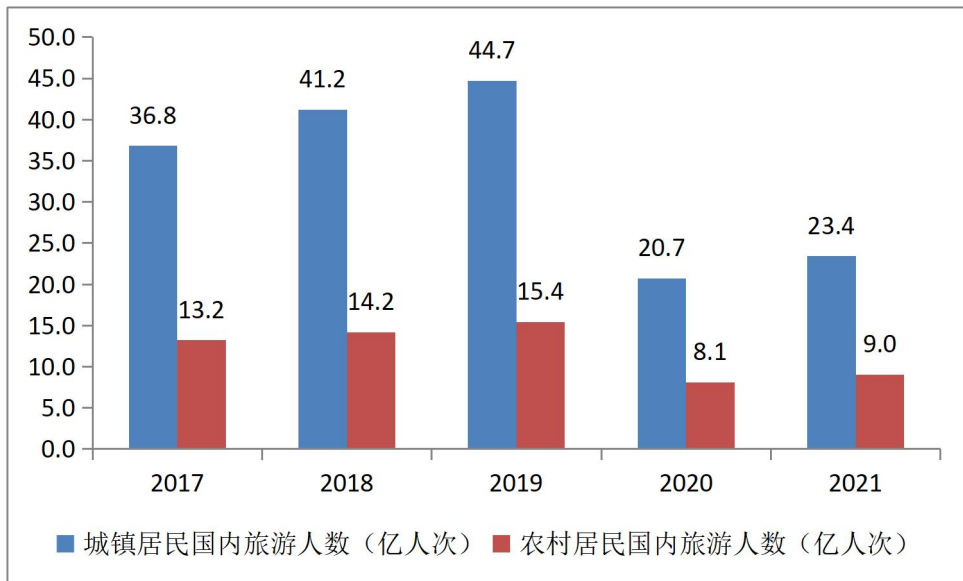
.....

图表 12：2021 年各季度国内旅游人次及其增速

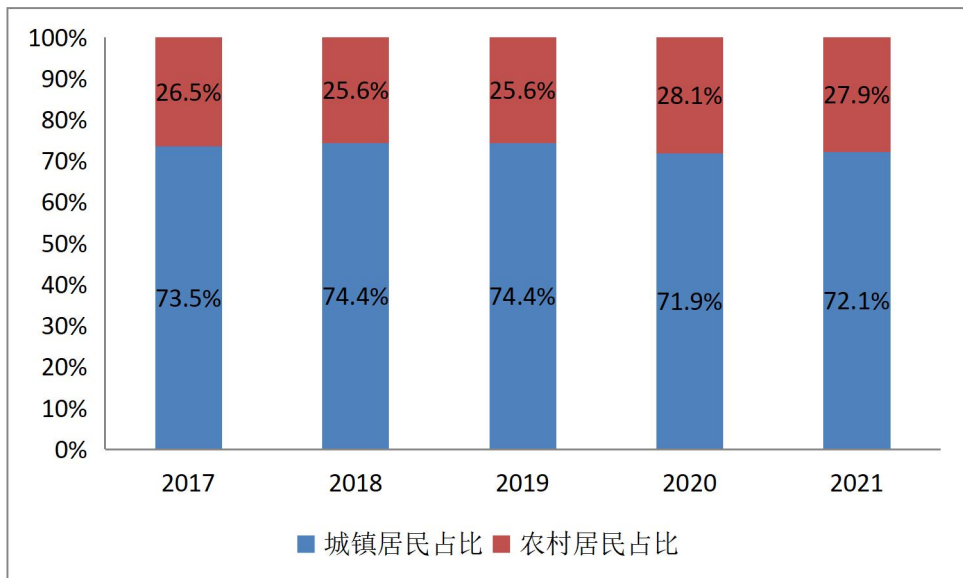


.....

图表 13：2017-2021 年国内旅游城乡客源市场



图表 14：2017-2021 年国内旅游人数城乡比重



3、旅游收入恢复速度较快

4、国内节假日旅游统计

- (1) 2021 年清明、五一小长假旅游热度攀升
- (2) 2021 年国庆小长假旅游热度较上半年有所下降

5、旅游产业发展特点

- (1) 周边游持续火热

(2) 都市休闲游、乡村游成为出游热点之一

(3) 夜间文旅成为新增长点

(4) 线上线下文旅融合

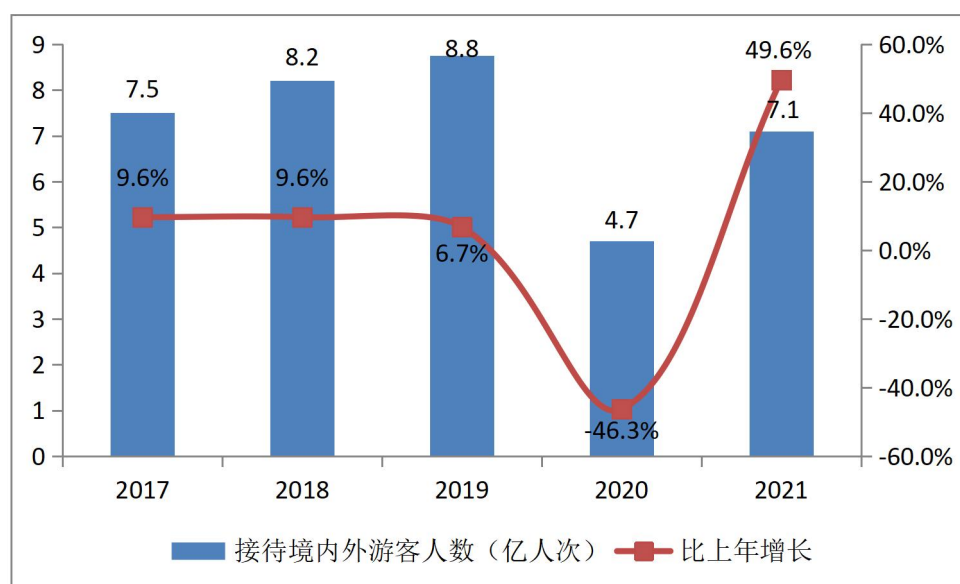
三、区域旅游行业发展现状

1、省旅游行业发展分析

(1) 全省旅游业快速恢复

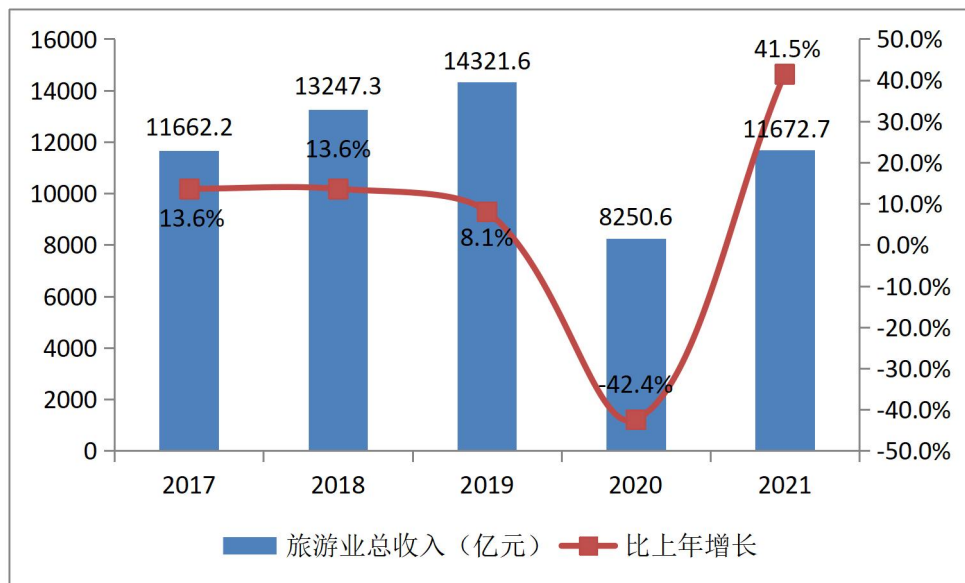
.....

图表 19：2017-2021 年接待境内外游客人数及其增速



.....

图表 20：2017-2021 年旅游业总收入及其增速



- (2) 文旅消费示范单位创建
- (3) 乡村旅游和休闲街区创建
- (4) 公共服务和文明旅游
- (5) 文旅科技和智慧旅游

2、市旅游行业发展分析

- (1) 文化旅游服务水平不断提升
- (2) 清明小长假期间全市旅游市场全面复苏、显著回暖
- (3) “五一”黄金周期间全市旅游市场强势复苏
- (4) 中秋假期文旅市场保持平稳有序发展
- (5) 国庆
- (6) 2022 年春节假期全市接待游客 445.63 万人次

3、县旅游行业发展分析

- (1) 旅游业快速发展
- (2) 清明假日期间旅游市场全面复苏
- (3) 五一期间旅游市场井喷发展
- (4) 端午假日期间文旅市场稳定运行
- (5) 中秋节假日期间呈现出一派和谐旅游的新景象

(6) 国庆假日旅游市场安全有序开展

(7) 虎年春节接待游客 25.49 万人次

四、旅游行业发展前景

第二节 森林康养市场分析

一、森林康养产业概述

1、森林康养概念

森林康养指的是以丰富多彩的森林景观、优质高含量的负氧离子清新空气，绿色环保的森林食品、亲近自然的多样化生态文化为主要资源和依托，结合医学理念，配备现代化的养生休闲和康体服务设备，在森林中开展以调养身体，恢复身体机能，修养性情，塑造良好精神状态为目的森林游憩、度假疗养、身心保健等一系列有利于人类身心健康的活动。

森林康养的着眼点在于以人为本的身体健康服务和天人合一的自然养生活动。以青山绿水美景景致来让人们感受山川之秀丽，让情操得到陶冶；以风和日丽安安静静的森林浴来让人远离片刻城市的喧嚣，缓解身心压力；以现代化医疗配合的健康机能恢复训练来让人们精神焕发，延缓容颜衰老。可以说，森林康养是多样化的体验式休闲旅游形态，是社会健康服务业态的高级阶段，是促进健康养老、科学养老、生态养老的有效方法之一。

2、森林康养产业发展历程

3、森林康养类型

4、森林康养开发模式及营销策略

二、全国森林康养产业发展现状

1、森林康养产业需求规模快速增长

2、国家级森林康养试点建设基地工作稳步推进

3、国内首批森林康养师诞生

4、森林康养产业发展存在问题

当前，森林康养产业在我国还未形成一个系统、全面的理论体系，基于森林康养产业的实践及挖掘还存在概念混淆及分歧，产业政策、行业规范及相应激励机制还未推进做实，产业所依托资源有待进一步开发。基于安吉县、洪雅县等国内森林康养试点地区的调查研究，认为我国森林康养产业存在的主要问题在于：

- (1) 产业理念及政策支撑不足
- (2) 资源利用及产业布局不佳
- (3) 发展模式及产品类型单一
- (4) 人力资源及后勤服务不足

三、区域森林康养产业发展现状

1、省森林旅游业快速发展

2、2021 年全省 3 家国有林场荣获“中国森林康养林场”称号

四、森林康养产业发展前景

第四章 项目选址分析

第一节 项目选址要求

- 一、选址要求
- 二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目选址区位分析

- 一、项目选址地点
- 二、项目区位分析

第三节 项目选址合理性评价

本项目所处位置具备优良的自然资源、气候环境和交通条件，旅游资源丰富，基础设施完备，有助于森林康复疗养度假旅游产业链的发展。与此同时，本项目周边无明显污染源，距工业区、矿山、城镇等人为活动密集区域至少 3km 以上或有良好阻隔。综上所述，项目选址具备合理性。

图表 26：项目区位基本信息

考察要素	项目所在地要素状况
地理环境	
自然资源	
旅游资源	
交通运输	
基础设施	
康养特色	
李埏林场	

第五章 项目规划设计方案

第一节 项目建设指导思想及目标

一、项目建设指导思想及原则

1、指导思想

2、建设原则

- (1) 坚持生态优先，综合示范
- (2) 坚持科技引领，示范推广
- (3) 坚持市场导向，突出特色
- (4) 坚持统一规划，分类突破

二、项目建设目标及总体思路

1、建设目标

2、总体思路

- (1) 推进区域生态经济协调发展
- (2) 延伸康养产业链，拓展生态产业

第二节 项目愿景及定位

一、项目愿景

二、项目定位

1、目标定位

2、产业定位

3、功能定位

4、客群定位

第三节 项目发展策略

一、文化发展策略

二、产业发展策略

三、旅游发展策略

第四节 空间结构规划

一、基本原则及设计原则

二、规划体系

1、公共服务中心

2、中草药种植区

3、生态康养核心区

4、休闲康养区

5、森林体验区

第六章 项目工程建设方案

第一节 项目建设原则

第二节 项目建设内容与规模

第三节 总图布置

第四节 建筑设计方案

一、设计依据

二、设计原则

三、建筑设计方案

第五节 公辅工程方案

一、设计依据

二、给排水系统

三、电气系统

四、暖通系统

第七章 环境保护评价

第一节 评价依据、标准与规范

第二节 环境保护总则

积极开展环境保护与资源保护，是建设森林康养基地的一个不可或缺的组成部分。要坚持以发展促环境，以环境促发展，实行经济建设、环境与资源建设同步规划、同步实施、同步发展的方针，确保区域经济社会快速发展的同时，维持区域环境的良好状态，保障环境的安全与稳定，达到经济效益与环境资源效益相统一的发展目标。

第三节 项目施工期环境影响分析

一、水环境

施工期间的废水主要是施工用水排放和施工机械产生的含油废水，以及施工人员生活污水，污染物包括 BOD₅，COD_{Cr}、油类等。

防治措施：

施工场地应设置沉淀池处理所排污水，施工人员产生的生活污水经隔油、沉淀后排放；科学评价地下水资源，建立监测、评价、开发利用保护、监督管理相对协调的水资源综合管理体系，形成科学规划、合理分配的水资源协调机制；排水实施清污分流系统，对污水实施集中处理，达标排放；建立污水资源再利用系统，节约水资源，杜绝污染外排量，保护环境。

二、大气环境

三、声环境

四、固废

五、其他

1、旅游资源

2、植被资源

第四节 项目运营期环境影响分析

一、环境影响分析及防治措施

本项目建成后运营期间，不存在严重污染源排放的问题，但随着观光、旅游人数的增加，生活垃圾为主要污染源，如果不注意配套设施的建设，垃圾将进一步加大对环境的污染，并将直接危及当地居民的健康。本项目在设计中，根据《建设项目环境保护设计规范》的要求，严格按照“三同时”的原则，使本项目的各项指标达到环保方面的有关要求。

1、废水

2、废气

3、噪声

4、固废

二、其他环保措施

1、积极宣传引导

2、增加环保投入

3、生物资源的保护

4、景观资源保护

5、护林防火

6、环卫工作

第五节 环境影响综合评价

第八章 能源节约评价

第一节 用能标准和节能规范

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能

四、暖通节能

第四节 项目能耗分析

.....

图表 32：项目能耗情况

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）	所占比例
1	电		万 kWh/年	3.3		
				1.229		
2	新水		万吨/年	0.857		
				0.857		
合计		等价值				
		当量值				

第五节 项目节能效果分析

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 职业安全方案

一、设计依据

二、劳动安全与卫生

1、建筑布置安全

2、旅游安全措施

3、电气安全

4、防疫措施

第二节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、消防方案

三、消防安全

第十章 项目组织机构和劳动定员

第一节 项目建设及运行管理

一、工程项目管理

二、组织机构与职能划分

三、经营管理措施

第二节 劳动定员和人员培训

一、公司用人原则

二、劳动定员

三、管理制度

四、培训计划

第十一章 项目实施进度与招投标

第一节 基本要求

第二节 项目施工组织措施

第三节 工程招投标方案

第十二章 投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费用和流动资金。

第二节 估算依据和说明

一、估算依据

二、估算说明

第三节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、项目总投资估算

.....

具体如下表所示：

图表 36：项目总投资使用结构

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		

1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
2	流动资金		
3	总计		

第四节 项目资金筹措

第十三章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入测算

……。具体如下：

一、康养服务收入

二、旅游住宿收入

三、门票收入

四、农副产品销售收入

五、餐饮服务收入

六、娱乐项目收入

第三节 成本费用测算

一、基础成本费用

二、工资及福利费用

三、维修费用

四、其他费用

五、折旧及摊销费

六、动力费用

七、总成本费用

第四节 利润及税金测算

一、利润估算

二、税金估算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 i_c ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下式计算：

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

式中： i_c ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 6%。

经计算，……

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 P_t

第六节 项目敏感性分析

第七节 项目经济效益评价

……

图表 38：项目经济技术指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		

序号	指标	单位	指标	备注
3	销售收入	万元		10 年平均, 含税
4	利润总额	万元		10 年平均
5	净利润	万元		10 年平均
6	总成本费用	万元		10 年平均, 含税
7	上缴税金	万元		10 年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		10 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10 年平均
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
		年		不含建设期, 税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期, 税前
		年		不含建设期, 税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	总投资收益率 (ROI)	%		10 年平均
13	资本金净利润率 (ROE)	%		10 年平均
14	投资利润率	%		10 年平均
15	投资利税率	%		10 年平均
16	净利润率	%		10 年平均
17	盈亏平衡点	%		

第十四章 项目社会效益分析

第一节 社会效益分析

- 一、对当地居民就业、收入的影响
- 二、旅游兴市、改善投资环境
- 三、对所在区域居民生活质量的影响
- 四、对当地社会服务容量、基础设施的影响
- 五、项目能够促进区域内经济发展
- 六、增加当地政府税收

第二节 社会互适性分析

第十五章 项目风险评估

第一节 项目开发过程中潜在的风险

一、居民生活影响风险分析

二、工程建设风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险

一、财务风险及防范

二、政策风险及防范

三、市场风险分析

四、环境风险及防范

第三节 综合风险评价

第十六章 可行性研究报告结论与建议

第一节 可行性研究结论

一、建设背景的可行性研究结论

以林地资源和生态农业经济为依托的森林康养度假旅游，是具有明确产业定位、文化内涵、旅游和一定社区功能的发展平台。提升旅游服务能力，拓展旅游产业服务链条，是近年来国家推动经济转型升级的一项重大决策。国家近年也出台大量政策支持和引导森林康养和文化旅游相关产业的发展。本项目建设响应了国家在旅游基地建设和产业发展领域的号召，具备建设环境的可行性。

二、拟建方案建设条件的可行性研究结论

三、资金安排合理性的可行性研究结论

四、环境影响的可行性研究结论

五、经济效益的可行性研究结论

六、社会效益的可行性研究结论

七、研究结论总述

综上所述，本项目建设的条件成熟，通过经济、环境保护、经济效益等方面预测分析，项目在建设条件、盈利能力方面基本可行，并且通过风险分析和不确定性分析，项目财务具有一定的抗风险能力。同时，项目在宏观背景、市场环境、资金筹措、环境保护、社会效益方面完全可行，能够合理保护自然环境，故本项目是基本可行的。

第二节 建议

1、本项目在实际操作过程中需要注意的事项较多，如何更好的协调项目规划设计将是本项目的难点。因此，后续工作中，应该加强对本项目规划进行深入

分析。

2、……

尚普华泰咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

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：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806