



东北某景区接驳项目
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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

东北某景区接驳项目

二、项目承建单位

三、项目建设性质

四、项目地点

五、项目建设规模及内容

项目新增建设内容主要包括接驳道路、转运中心、公交场站、新建客运站以及停车场。

图表 1：项目建设内容及规模

建筑安装工程		
建设内容	规模	费用（万元）
接驳道路	***平方米	***
转运中心	***平方米	***
公交场站	***平方米	***
新建客运站	***个	***
停车场	***个	***
旅游业态专项投资		
内容	数量（辆）	费用（万元）
车辆	***	***
后期更换车辆	***	**

六、项目建设周期

七、项目总投资

项目估算总投资（含流动资金）**万元。其中……。

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		

序号	项目	合计	占总投资比例
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		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

八、资金筹措

第二节 项目结论

一、经济效益

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。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		达产年
7.1	上缴销售税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
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

序号	指标	单位	指标	备注
		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	投资利润率	%		达产年
13	投资利税率	%		达产年
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 编制依据及研究范围

.....

第四节 项目单位简介

第二章 投资方概况

第一节投资方简介

一、投资企业简介

.....

第三章项目背景及必要性分析

第一节项目背景

一、政策背景

1、国家政策

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

根据《十三五规划》，十三五时期，要在已经确定的全面建成小康社会目标要求的基础上，努力实现以下新的目标要求：

经济保持中高速增长。在提高发展平衡性、包容性、可持续性的基础上，到 2020 年国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番。主要经济指标平衡

协调，发展空间格局得到优化，投资效率和企业效率明显上升，工业化和信息化融合发展水平进一步提高，产业迈向中高端水平，先进制造业加快发展，新产业新业态不断成长，服务业比重进一步上升，消费对经济增长贡献明显加大。户籍人口城镇化率加快提高。农业现代化取得明显进展。迈进创新型国家和人才强国行列。

人民生活水平和质量普遍提高。就业比较充分，就业、教育、文化、社保、医疗、住房等公共服务体系更加健全，基本公共服务均等化水平稳步提高。教育现代化取得重要进展，劳动年龄人口受教育年限明显增加。收入差距缩小，中等收入人口比重上升。我国现行标准下农村贫困人口实现脱贫，贫困县全部摘帽，解决区域性整体贫困。

国民素质和社会文明程度显著提高。中国梦和社会主义核心价值观更加深入人心，爱国主义、集体主义、社会主义思想广泛弘扬，向上向善、诚信互助的社会风尚更加浓厚，人民思想道德素质、科学文化素质、健康素质明显提高，全社会法治意识不断增强。公共文化服务体系基本建成，文化产业成为国民经济支柱性产业。中华文化影响持续扩大。

生态环境质量总体改善。生产方式和生活方式绿色、低碳水平上升。能源资源开发利用效率大幅提高，能源和水资源消耗、建设用地、碳排放总量得到有效控制，主要污染物排放总量大幅减少。主体功能区布局和生态安全屏障基本形成。

各方面制度更加成熟更加定型。国家治理体系和治理能力现代化取得重大进展，各领域基础性制度体系基本形成。人民民主更加健全，法治政府基本建成，司法公信力明显提高。人权得到切实保障，产权得到有效保护。开放型经济新体制基本形成。中国特色现代军事体系更加完善。党的建设制度化水平显著提高。

.....

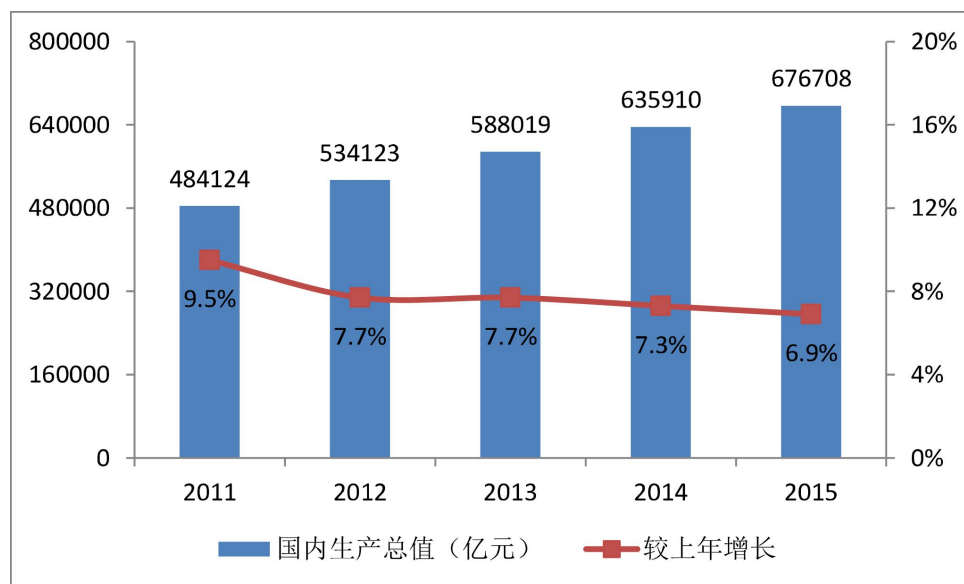
二、经济背景

近年来，面对复杂严峻的国际经济形势和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，全国各族人民在党中央、国务院的正确领导下，坚持以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，按照稳中求进的工作总基调，认真贯彻落实加强和改善宏观调控的各项政策措施，国民经济运行总体平稳，各项社会事业取得新的进步，为全面建成小康社会奠定了良好基础。

1、国民经济稳定增长

近年来，我国国民经济稳定增长，人均 GDP 逐步上升。根据国家统计局数据，2015 年我国国内生产总值 676708 亿元，比上年增长 6.9%。其中，第一产业增加值 60863 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 274278 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 341567 亿元，增长 8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 9.0%，第二产业增加值比重为 40.5%，第三产业增加值比重为 50.5%，首次突破 50%。全年人均国内生产总值 49351 元，比上年增长 6.3%。

2011-2015 年国家经济发展情况

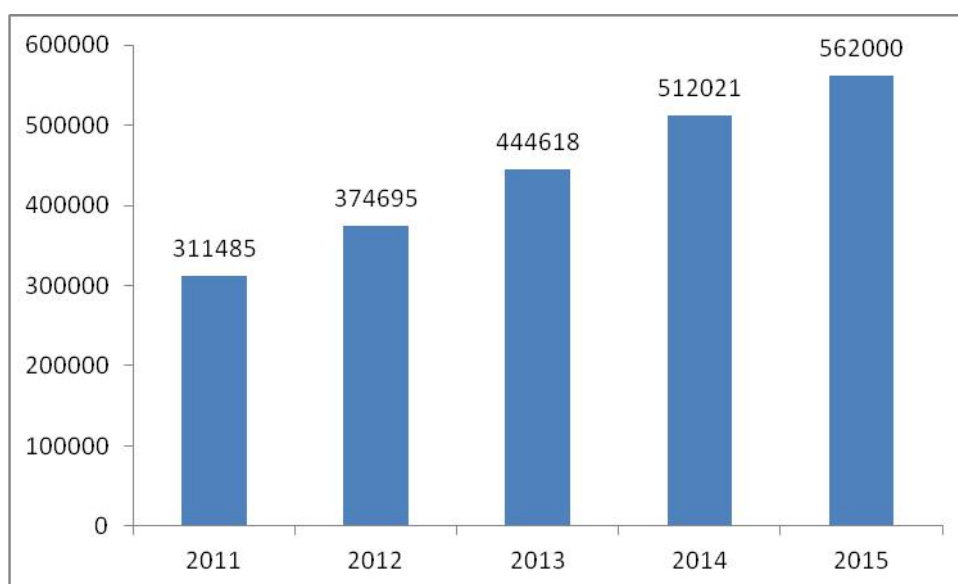


2、建设投资稳定增长

近年来，我国固定资产投资稳定增长。根据国家统计局数据，2015 年全社会固定资产投资 562000 亿元，比上年增长 9.8%，扣除价格因素，实际增长 11.8%。其中，固定资产投资（不含农户）551590 亿元，增长 10.0%。

分区域看，东部地区投资 232107 亿元，比上年增长 12.4%；中部地区投资 143118 亿元，增长 15.2%；西部地区投资 140416 亿元，增长 8.7%；东北地区投资 40806 亿元，下降 11.1%。

2011-2015 年全社会固定资产投资（亿元）



2015 年分行业固定资产投资（不含农户）及其增长速度

行业	投资额（亿元）	比上年增长（%）
总计	551590	10
农、林、牧、渔业	19061	30.8
采矿业	12971	-8.8
制造业	180365	8.1
电力、热力、燃气及水生产和供应业	26621	16.6
建筑业	4895	10.2
批发和零售业	18682	20.1
交通运输、仓储和邮政业	48972	14.3
住宿和餐饮业	6504	5.1
信息传输、软件和信息技术服务业	5517	34.5
金融业	1367	0.3
房地产业	126674	2.5
租赁和商务服务业	9436	18.6
科学研究和技术服务业	4752	12.6
水利、环境和公共设施管理业	55673	20.4
居民服务、修理和其他服务业	2628	15.5
教育	7723	15.2
卫生和社会工作	5175	29.7
文化、体育和娱乐业	6724	8.9
公共管理、社会保障和社会组织	7851	9.1

3、居民收入不断提高

近几年，我国居民收入水平逐年提高。根据国家统计局数据，2015 年我国

居民人均可支配收入达 21966 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 31195 元，比上年增长 8.2%，扣除价格因素，实际增长 6.6%。农村居民人均可支配收入达 11422 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.5%。全年农村居民人均纯收入为 10772 元，全国农民工人均月收入达 3072 元，比上年增长 7.2%。居民收入水平的不断提高为本项目提供了良好的物质消费基础。

.....

第二节 项目建设必要性分析

- 一、提升***景区内旅游基础设施服务能力的必要
- 二、项目建设是促进**省旅游产业化发展的需要
- 三、项目的建设是扩大景区客流吸引力的需要
- 五、项目的建设有利于缓解当地劳动力的就业压力

第三节 项目建设可行性分析

- 一、产业政策支持
- 二、资源环境优势
- 三、劳动力价格低廉
- 四、产业相对成熟
- 五、地理位置优越

第四章 项目市场分析

第一节 旅游业市场分析

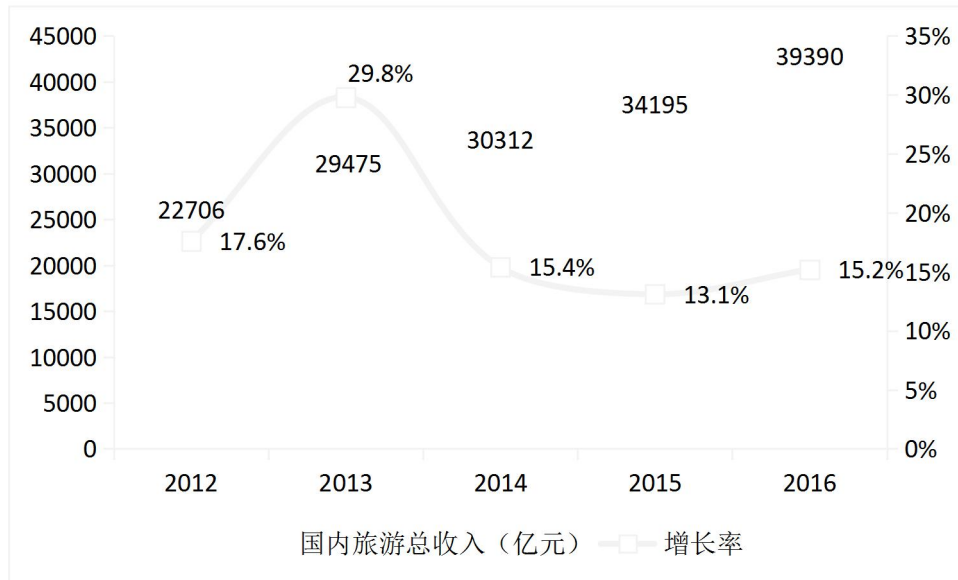
一、中国旅游业市场概况

1、旅游市场发展现状

根据国内旅游抽样调查结果，2016 年全年国内旅游总收入达到 39390 亿元，

增长 15.2%。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，入境游开始回暖。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。

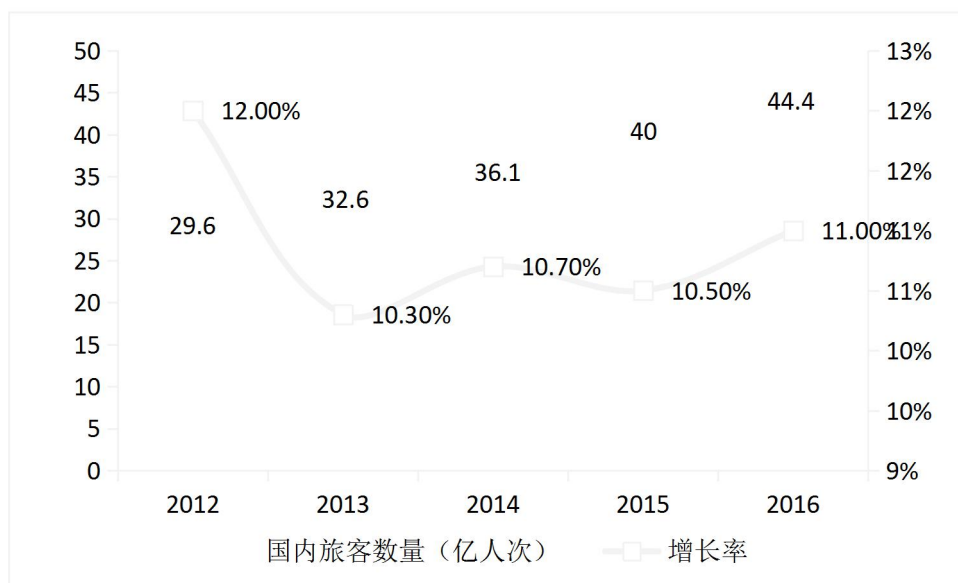
2012-2016 年国内旅游收入及增长率



2、国内旅游市场

2016 年全年国内旅游人数 44.4 亿人次，比上年同期增长 11%。其中，城镇居民 31.95 亿人次，增长 14.03%；农村居民 12.4 亿人次，增长 4.38%。国内旅游人次在增加，国民的旅游消费水平也在不断攀升。从全年形势来看，我国旅游业已经进入“大众旅游”阶段，人们的出游意愿不断高涨，国内旅游市场可以继续保持相对乐观的预期。尤其是《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。

：2012-2016 年国内旅游人次及增长率



3、入境游市场

据国家旅游局的数据统计，2016 年中国入境旅游市场整体实现回暖，入境游客 13844 万人次，增长 3.5%。其中，外国人 2813 万人次，增长 8.3%；香港、澳门和台湾同胞 11031 万人次，增长 2.3%。在入境游客中，过夜游客 5927 万人次，增长 4.2%。国际旅游收入 1200 亿美元，增长 5.6%。

.....

第五章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目区位条件

一、自然气候

二、区位交通

三、基础设施

四、经济条件

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设指导思想

第三节 项目建设方案

一、总平面布置

二、道路及硬化

三、绿化

四、项目建设用地指标

第七章 辅助公用工程及设施

第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

三、排水系统

四、主要设备材料选择

五、系统和设备的控制

第二节 电气系统

一、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

四、照明系统

五、防雷与接地系统

六、消防系统的供电及监控

七、电力监控系统

八、弱电设计

第八章 项目环境保护

第一节 执行标准

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、项目运营期环境影响分析及治理措施

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

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 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、电气节能与环保

第四节 项目节能分析

第五节 项目能耗分析

项目能源消耗种类为电力、水。其中水耗包括职工生活用水和生产用水。项目电力消耗主要为工厂生产设备耗电。项目能源消耗种类及消耗量一览表如下：

序号	主要能源及耗能工质名称	计量单位		年需求量		
		实物	标煤	实物	折标系数	折标煤
1	主要能源		t			
1.1	电	万 KWh	t			
2	耗能工质		t			
2.1	水	万 t	t			
3	年耗标煤总量 (t)					

第十章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 安全生产方案

一、安全生产制度的主要内容

二、安全生产防范措施及安全生产情况

第三节 职业卫生方案

一、卫生设施

二、卫生制度规定

三、职业病防护

四、应急方案

第四节 消防设施及方案

一、设计采用的消防标准及规范

二、消防工作的原则

三、防火措施

四、消防措施

第十一章 项目组织机构及人力资源配置

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息管理的

第二节 项目建设及运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

三、劳动定员

第十二章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施及总体开发进度

第三节 工程招投标方案

第十三章 项目预计投资估算及资金筹措

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

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

序号	项目	合计	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		

序号	项目	合计	占总投资比例
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第五节 资金筹措

第十四章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

经测算，项目实施后达产年利润总额**万元，净利润**万元。根据有关文件，企业所得税按应纳税额的 25%缴纳，法定盈余公积金按税后利润的 10%进行计提。具体见附表：项目利润与利润分配表。

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 FNPV

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 Pt

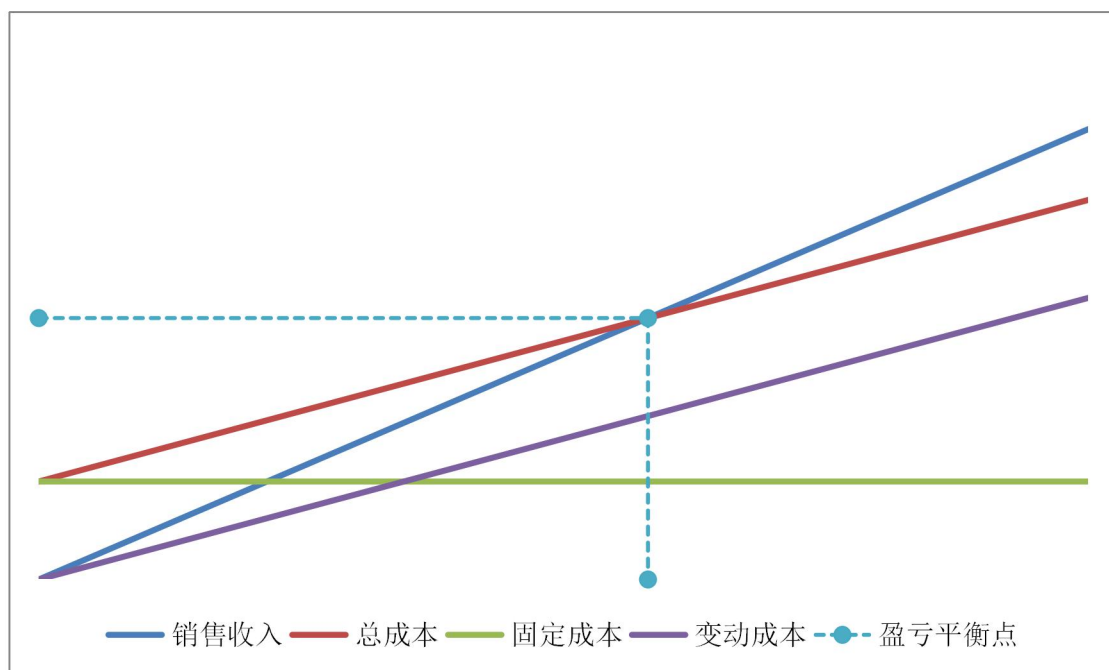
第六节 项目不确定性分析

一、项目敏感性分析

二、项目盈亏平衡分析

盈亏平衡分析指通过计算项目达产年的盈亏平衡点（BEP），分析项目成本与收入的平衡关系，判断项目对产出品数量变化的适应能力和抗风险能力。项目

建成后实际生产负荷达到设计产能的**%即可满足收支平衡。



第七节 财务评价结论

第十五章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 政策性风险分析及控制

第二节 技术风险分析及控制

第三节 市场竞争风险分析及控制

第四节 运营管理风险分析及控制

第五节 成本和费用增加的风险及应对措施

第十六章 结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

二、资金安排合理性的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、研究结论总述

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 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 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 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：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：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806