



广东省某景区旅游开发项目 可行性研究报告

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 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目地点

三、项目申报单位

四、项目定位

根据**景区建设的指导思想和原则，确定景区发展方向为休闲旅游、农业观光、高端度假等于一体的休闲度假生态旅游项目。以创新“养生度假+观光农业”的开发模式，将项目打造成为集高端旅游休闲、景观观光、特色商业、现代农业于一体的创意综合旅游区。

五、项目建设内容

六、项目总投资

七、实施周期

第二节 项目效益概况

一、社会效益

二、经济效益

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
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		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		
7.1	年上缴税金及附加	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
		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	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

第三节 报告编制原则

一、编制原则

二、编制依据

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

《“十三五”旅游业发展规划》（国发〔2016〕70号）

2016年12月26日，国务院印发《“十三五”旅游业发展规划》。《规划》指出，改革开放以来，我国旅游业主要依靠景区、宾馆饭店等基础旅游要素的发展模式，已经不能适应大众旅游新时代的要求。“十三五”时期，必须创新发展理念，转变发展思路，加快由景点旅游发展模式向全域旅游发展模式转变，促进旅游发展阶段演进，实现旅游业发展战略提升。

《规划》提出，围绕全域统筹规划，全域资源整合，全要素综合调动，全社

会共治共管、共建共享的目标，在推动综合管理体制改革方面取得新突破；推进融合发展，丰富旅游供给，形成综合新动能，在推进“旅游+”方面取得新突破；实施旅游扶贫，推进旅游增收富民，在旅游精准扶贫方面取得新突破；保护城乡风貌和自然生态环境，在优化城乡旅游环境方面取得新突破。“十三五”期间，创建 500 个左右全域旅游示范区。

《规划》同时提出，加快休闲度假产品开发。大力开发温泉、冰雪、滨海、海岛、山地、森林、养生等休闲度假旅游产品，建设一批旅游度假区和国民度假地。大力发展乡村旅游。创新乡村旅游组织方式，推广乡村旅游合作社模式，使亿万农民通过乡村旅游受益。

.....

二、经济背景

三、社会背景

四、行业背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是响应政策号召，促进休闲度假旅游产业发展的需要

2017 年 3 月，为全面推进旅游强省建设，广东省制定了《广东省贯彻落实国家〈“十三五”旅游业发展规划〉实施方案》。《方案》提出，到 2020 年，广东将接待过夜游客总量超过**亿人次，旅游业总收入达到**万亿元，年均新增旅游就业人数**万人以上。《方案》提到，广东要以商贸会展、岭南文化、滨海风光和**休闲度假**为特色，建成具有世界影响力的旅游目的地和海上丝绸之路旅游核心门户。“十三五”末，广东将基本建成珠三角地区全域旅游城市群，粤东西北地区绿色生态旅游发展取得显著成效。建成一批国家级和省级全域旅游示范区。其中国家级旅游示范区包括深圳市、珠海市、韶关市、梅州市、惠州市、中山市、番禺区、博罗县、龙门县、开平市、台山市、阳江市海陵岛经济开发试验区、连南瑶族自治县、揭西县等。

本项目的建设，是响应政策号召，大力发展休闲度假旅游产业，促进旅游业

发展的需要。

二、项目建设是加强**市城市建设，提升城市形象的需要

三、项目建设是促进旅游产品结构优化的需要

四、项目建设是改善居住环境，提升人民生活质量的需要

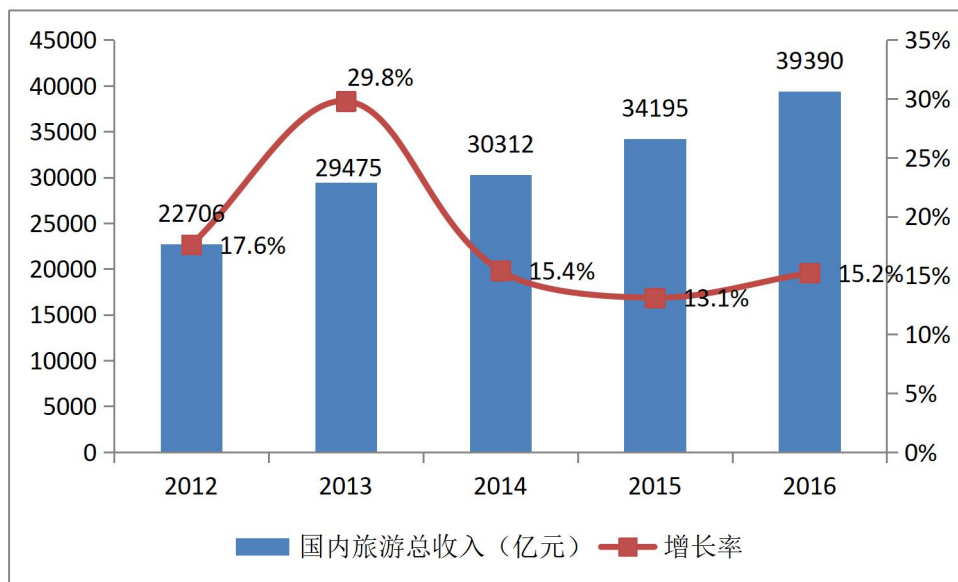
.....

第三章 项目市场分析

第一节 全国旅游市场整体分析

一、旅游业总体状况

2016 年全年国内游客**亿人次，比上年增长**%，国内旅游总收入达到**亿元，增长**%。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。



二、国内旅游市场

三、入境游市场

四、出境游市场

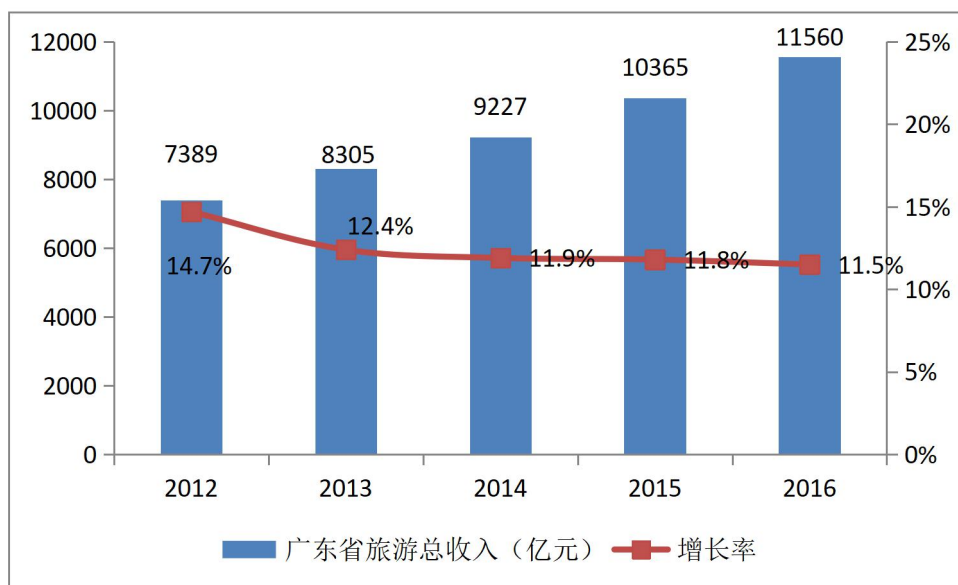
五、我国旅游市场特点分析

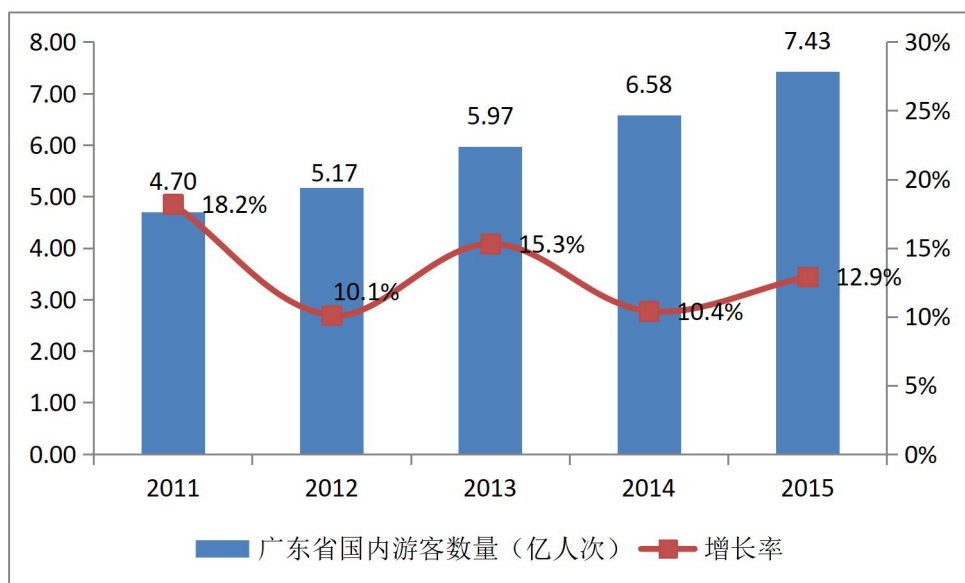
第二节 项目所在地区旅游市场分析

一、广东省旅游市场发展分析

2017 年广东省旅游工作会议在佛山召开，来自广东省旅游局的数据显示：预计 2016 年广东省完成旅游总收入**亿元、同比增长**%；其中旅游外汇收入**亿美元，同比增长**%；全年接待过夜游客**亿人次，同比增长**%，其中入境过夜游客**万人次，同比增长**%。旅游接待过夜游客、入境游客等旅游各项主要指标继续保持全国第一。

目前，广东省共有 A 级景区**家（其中 5A 级景区**家、4A 级景区**家）、星级饭店**家（其中五星级饭店**家、四星级饭店**家）。





二、**市旅游市场发展分析

三、**县旅游市场发展分析

第三节 休闲旅游度假市场分析

一、四大因素推动度假经济时代的来临

二、休闲旅游度假市场的特征

三、六大核心度假市场及两大补充度假市场

第四节 休闲农业旅游市场分析

一、休闲农业旅游发展概述

二、休闲农业旅游的发展阶段

三、休闲农业旅游的地域模式

四、休闲农业旅游园的主要类型

五、休闲农业旅游园的功能分区

六、休闲农业旅游园的目标

七、休闲农业旅游市场现状

八、休闲农业旅游行业市场发展趋势

第四章 项目选址合理性分析

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 项目区位条件

一、自然地理

二、民族人口

三、经济指标

四、特色资源

第三节 选址合理性分析

考察要素	项目生产要素状况
地理位置	
自然条件	
交通网络	
周边环境	
基础设施	
用地条件	

第五章 项目建设方案及发展规划

第一节 规划设计说明

第二节 景区风貌

第三节 项目开发规划

一、整体定位与功能规划

二、**景区

三、高档别墅及酒店区

四、特色果树种植区

第四节 土建工程

第五节 公辅工程

.....

第六章 项目环境保护方案

第七章 项目能源节约方案

第八章 消防及安全方案

第九章 项目实施计划

第十章 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

二、员工来源及招聘方案

三、人员培训

第十一章 投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 投资估算依据

第三节 投资估算

一、建筑工程费用估算

二、工程建设其他费用

三、流动资金估算

四、总投资估算

项目估算总投资**万元，其中：固定资产投资**万元；铺底流动资金**万元。

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		
1.1.2	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	铺底流动资金		
3	总计		

第四节 资金筹措

第十二章 项目经济效益分析

第一节 财务评价

一、评价依据

二、营业收入测算

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**万元人民币。经测算，该项目的财务内部收益率（所得税前）为**%，财务内部收益率（所得税后）为**%，总投资收益率为**%，资本金净利润率为**%。静态投资回收期税前为**年，税后为**年，动态投资回收期税前为**年，税后为**年（均不含建设期），说明项目的盈利能力良好。

项目建设期完毕后，计算期各年份经营活动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，项目抗风险能力良好。综上所述，该项目整体在财务上收益良好。

图表 51：财务指标汇总

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
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		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		
7.1	年上缴税金及附加	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
		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	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

第十三章 项目社会效益分析

第一节 社会效益

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

第二节 互适性分析

第十四章 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

第十五章 可行性研究结论及建议

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 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