



河北省某旅游产业园项目 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 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

河北某旅游产业园项目

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

项目占地面积**亩，总建筑面积**平方米，容积率**，包含四大功能分区，分别是**。

六、项目实施进度

七、项目规划方案

.....

八、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		
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		

序号	项目	合计	占总投资比例
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		

九、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
		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

序号	指标	单位	指标	备注
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 编制依据及研究范围

- 1、《当前优先发展的高技术产业化重点领域指南（2011 年度）》
- 2、《促进产业结构调整暂行规定》
- 3、《国家重点行业清洁生产技术导向目录》
- 4、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
- 5、《投资项目可行性研究指南》
- 6、……

第四节 项目单位简介

第二章 项目建设环境分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

《关于促进中医药健康旅游发展的指导意见》国家旅游局、国家中医药管理局（旅发[2015]244 号）

到 2020 年，初步构建起我国中医药健康旅游产业体系，中医药健康旅游人数达到旅游总人数的 3%，中医药健康旅游收入达 3000 亿元；在全国建成 30 个中医药健康旅游示范区、200 个中医药健康旅游示范企业（基地）、中医药健康旅游综合体，培育出一些具有国际知名度和市场竞争力的中医药健康旅游服务企业和知名品牌。

到 2025 年，形成我国中医药健康旅游产业体系，中医药健康旅游人数达到旅游总人数的 5%，中医药健康旅游收入达 5000 亿元；在全国建成 50 个中医药健康旅游示范区、500 个中医药健康旅游示范企业（基地）、中医药健康旅游综合体，培育打造一批具有国际知名度和市场竞争力的中医药健康旅游服务企业和知名品牌。

《中医药健康服务发展规划（2015—2020 年）》国务院办公厅（国办发[2015]32 号）

.....

二、经济背景

三、市场背景

第二节 项目建设必要性

.....

一、项目的建设是满足日益增长游客需求的需要

.....

二、项目的建设是满足公司战略发展的需要

第三节 项目建设可行性分析

一、国家政策导向

二、国家发展旅游业的要求

三、项目公司自身优势

第三章 项目产品市场分析

第一节 项目产品及行业概况

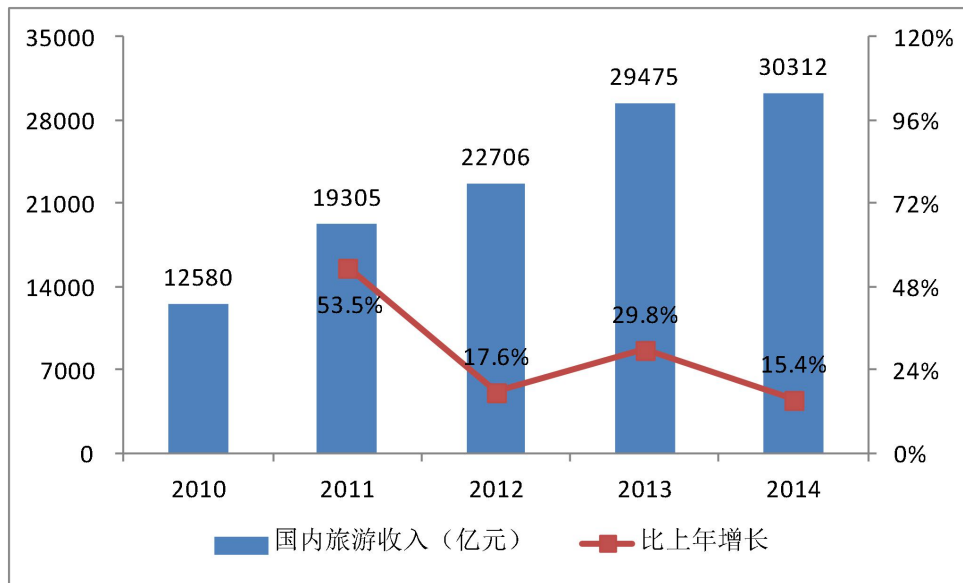
一、所属行业

二、产品简介

第二节 旅游行业市场发展分析

一、市场总体概况

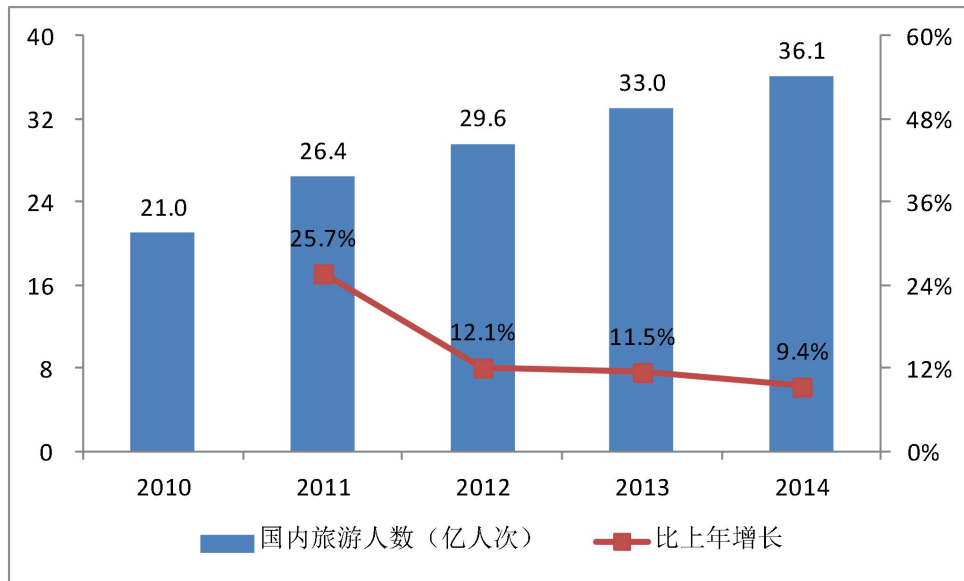
我国旅游业发展总体向好。根据国家统计局数据，2014 年，我国旅游总收入约 3.25 万亿元，占 2014 年全年国内生产总值的 5% 左右；总收入中间国内旅游总收入达到 30312 亿元，同比增长 15.4%。从国内旅游市场、入境旅游市场与出境旅游市场的具体情况来看，国内旅游业仍然保持超高热度，出境游也在平稳增长，入境游在上半年呈现下降趋势，但是从下半年开始出现回暖。旅游业在我国国民经济发展中发挥着越来越大的作用。



我国已经成为世界旅游大国，旅游业已进入大众化、产业化的发展新阶段。据估计，2015 年我国国内旅游人数将达 37 亿人次，同比增长 9%；入境旅游人数 1.5 亿人次，同比增长 3%；出境旅游人数 8800 万人次，同比增长 10%；旅游总收入 3.3 万亿元，同比增长 10%。

二、国内旅游市场

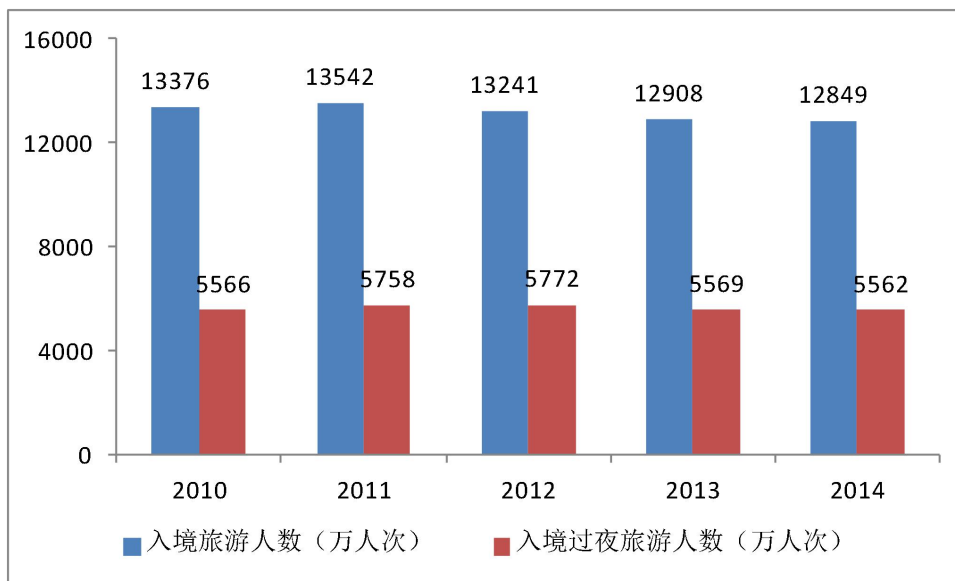
近几年，我国国内旅游市场平稳增长。根据国家统计局数据，2014 年我国旅游市场实现平稳增长，国内旅游 36.11 亿人次，同比增长 10.67%。随着我国人均收入的持续增长，国民旅游人次增加的同时，国民旅游消费水平也在不断攀升，2014 年我国国内旅游总收入达到 30312 亿元，同比增长 15.40%。



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，而且随着《国民旅游休闲纲要（2013-2020 年）》的印发，职工带薪年假制度有望 2020 年基本得到落实；同时政府会加大政策扶持力度，逐步增加旅游休闲公共服务设施建设的资金投入，并且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。随着国民出游意愿的增长以及政策的扶持，国内旅游市场可以继续保持相对乐观的预期，未来几年，国内旅游市场仍将保持稳定发展。

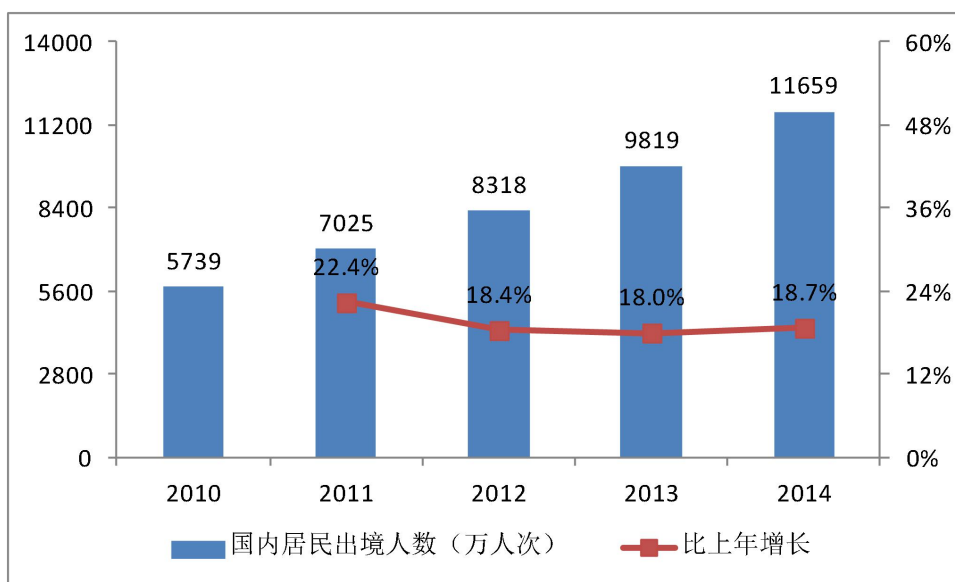
三、入境旅游市场

2014 年，我国旅游市场整体实现平稳增长，其中外国人入境旅游市场出现回暖。据国家旅游局的数据统计，外国人入境旅游达 2636 万人次，同比增长 0.27%；港澳台同胞入境旅游市场降幅明显收窄，达 1.02 亿人次，同比下降 0.63%；入境过夜游客 5562 万人次，同比下降 0.11%。全年旅游总收入中间国际旅游收入 569 亿美元，同比增长 10.16%。从全年的形势看，上半年入境游市场呈持续下降趋势，而进入下半年市场开始回暖。



四、出境旅游市场

根据国家统计局数据,2014年,中国出境旅游人数达1.17亿人次,同比2013年度的9730万人次增加了20.25%。内地公民出境旅游花费约1400亿美元,同比增长18.00%,中国世界第一大出境旅游客源市场与第一大出境旅游消费国的地位进一步巩固。中国旅游业已进入高速发展的阶段,尤其出境游板块已成为当下旅游市场最大的亮点。



五、中国旅游市场特点

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：

.....

第三节中国生态旅游行业发展概况

.....

第四章 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

第五章 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

第六章 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

第七章 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

第八章 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	折标煤
					系数	
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)					

第九章 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、资金与信息的管理

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

第十一章 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

第十二章 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		

序号	项目	合计	占总投资比例
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		

第五节 资金筹措

第十三章 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**

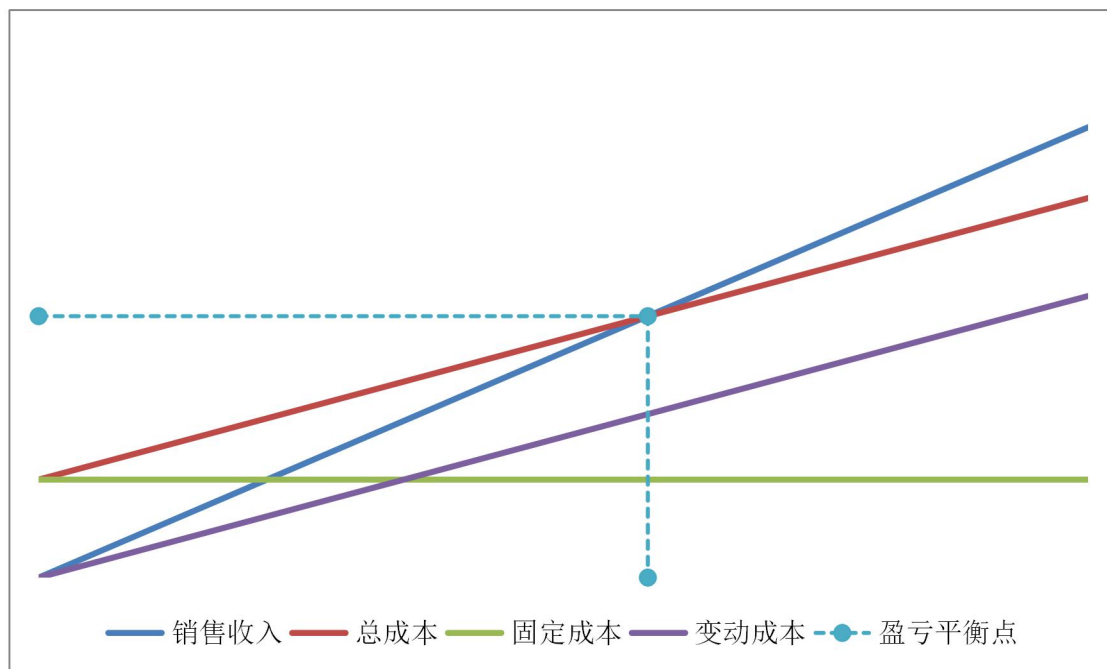
三、项目投资回收期 **Pt**

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

第十四章 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

第六节 知识产权风险及应对措施

第十五章 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