



## 广东省某景区旅游开发项目 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](mailto: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点景区、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 5 亿人次，旅游业总收入达到 1.6 万亿元，年均新增旅游就业人数 10 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

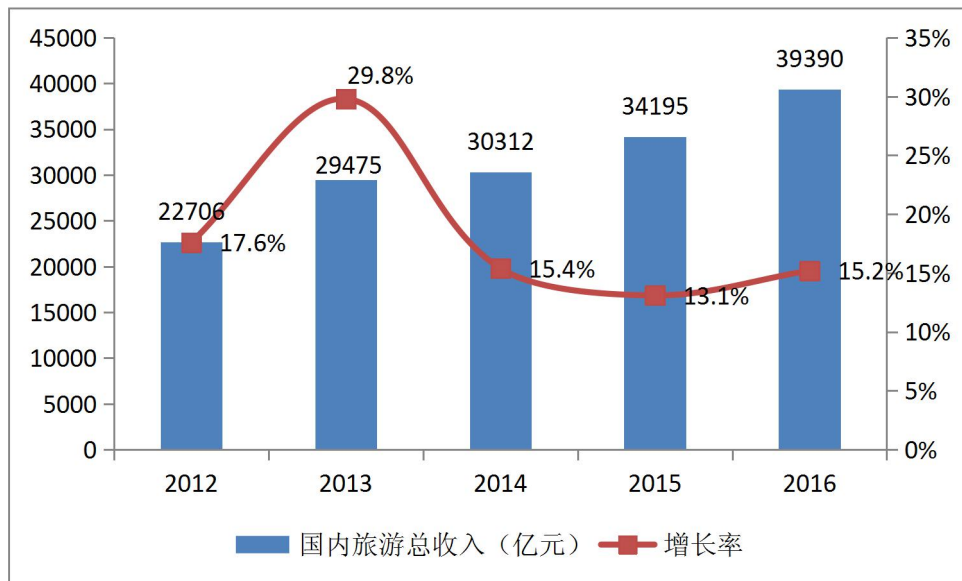
.....

## 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 44 亿人次，比上年增长 11.2%，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。



#### 二、国内旅游市场

#### 三、入境游市场

#### 四、出境游市场

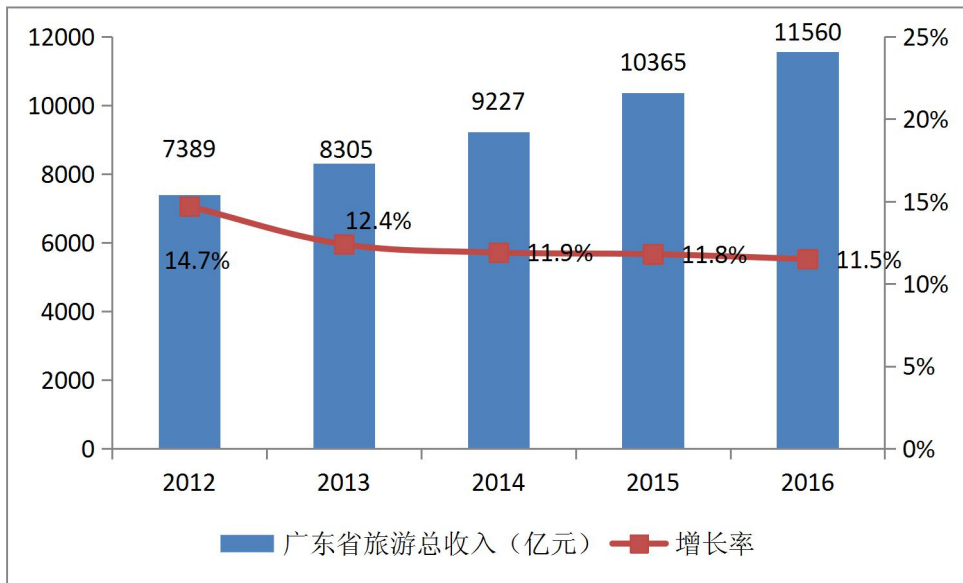
## 五、我国旅游市场特点分析

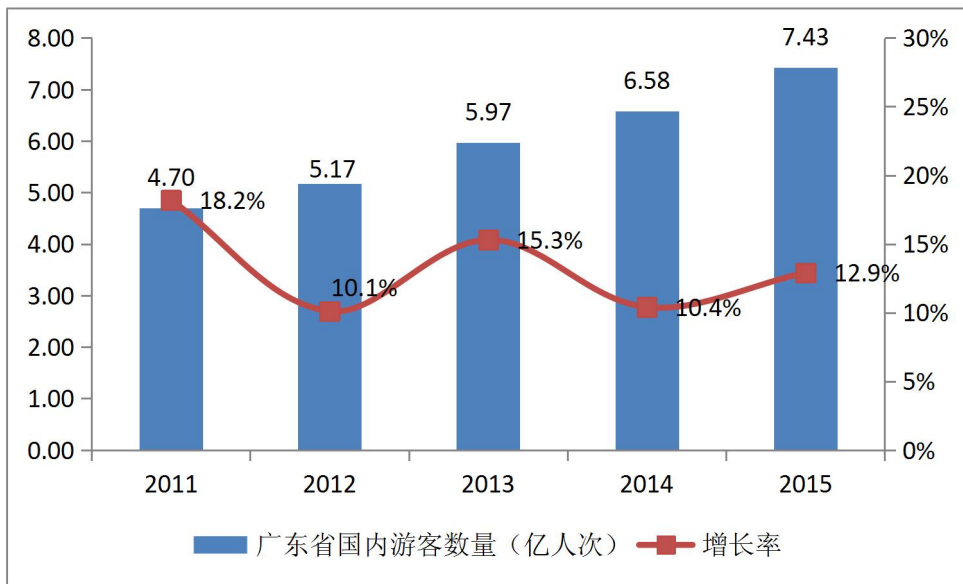
### 第二节 项目所在地区旅游市场分析

#### 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11560亿元、同比增长11.5%；其中旅游外汇收入190亿美元，同比增长8.3%；全年接待过夜游客3.9亿人次，同比增长13%，其中入境过夜游客3455万人次，同比增长8%。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309家（其中5A级景区12家、4A级景区162家）、星级饭店885家（其中五星级饭店111家、四星级饭店165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：**重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 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