



河北省某旅游文化产业基地项目 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

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn>

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

目录

第一章 项目概况.....	1
第一节 项目基本情况.....	1
第二节 项目可行性研究结论.....	4
第三节 编制依据和原则.....	4
第二章 项目单位发展战略分析.....	4
第一节 管理战略.....	4
第二节 企业信用评价分析.....	5
第三章 项目建设背景、必要性及可行性分析.....	5
第一节 项目建设背景.....	5
第二节 项目建设必要性.....	6
第三节 项目建设可行性分析.....	6
第四章 项目市场发展分析.....	6
第一节 中国旅游业发展现状分析.....	6
第二节 河北省旅游业发展概述.....	8
第三节 未来客源市场发展分析.....	8
第四节 项目 SWOT 分析.....	8
第五章 项目发展内容.....	9
第一节 项目发展及建设内容.....	9
第二节 项目营销发展策略.....	13
第六章 项目选址及区位条件.....	13
第一节 项目选址.....	13
第二节 项目建设条件.....	13
第七章 项目建设和发展规划.....	14
第一节 项目建设发展指导思想.....	14
第二节 项目设计原则.....	14
第三节 土建工程.....	14
第四节 公辅工程.....	14
第八章 环境保护.....	15

第一节 执行标准及排放标准	15
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	15
第三节 环境保护措施方案	16
第四节 环境影响综合评价	16
第九章 消防及安全方案.....	16
第一节 消防设施及方案.....	16
第二节 安全方案	16
第十章 节能方案分析.....	17
第一节 用能标准和节能规范	17
第二节 节能措施	17
第三节 项目能耗分析.....	17
第十一章 建设期限和实施的进度安排	18
第一节 项目施工组织措施	18
第二节 项目实施进度.....	18
第三节 工程招投标.....	19
第十二章 项目组织管理与运行.....	19
第一节 项目组织管理.....	19
第二节 劳动定员和人员培训	19
第十三章 投资估算和资金筹措.....	20
第一节 估算范围	20
第二节 投资估算依据.....	20
第三节 投资估算	20
第四节 资金筹措	21
第十四章 财务效益、经济和社会效益评价.....	21
第一节 财务评价	21
第二节 财务评价指标.....	22
第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析	24
第四节 财务评价结论.....	24
第十五章 社会效益评价.....	24

第一节 社会效益	24
第二节 互适性分析.....	24
第十六章 项目风险分析及规避建议.....	24
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	24
第二节 项目本身潜在的风险及防范	25
第三节 其他风险	25
第十七章 结论及建议.....	25
第一节 结论.....	25
第二节 建议.....	25

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目建设地点

三、项目单位

四、项目发展定位

项目规划设计用地 800 亩，项目建成后将是一座集全国唯一的佛教敬老模式、北方最大的禅修基地、北方最大的释儒道教文化交流中心、北方最大释儒道教物品展示中心及河北最大的古玩交易展示中心、水上娱乐中心为一体的旅游文化产业基地。

五、项目建设内容

图表 1：项目主要建设内容及规模

功能区	主要建设内容	占地面积
御佛寺及御佛文化产业园	御佛寺核心区	400 亩
	精舍区	
	管理服务区	
	中心广场	
	2 栋养老院	
	四星级宾馆	
	道教道场区	
	法善区	
	修行禅悟区	
	隆福舍利塔	
公共设施服务区		
古玩交易中心	古玩城	200 亩
	文展厅	
	综合服务用房	
水上乐园及休闲岛和观景台	接待中心区	200 亩

功能区	主要建设内容	占地面积
	家庭亲子区	
	欢乐海洋区	
	超级大喇叭区	
	勇士滑梯区	
	梦境漂流区	
	游泳区	
	休闲岛	
	观景台	

御佛文化产业园中的佛教养老院、四星级宾馆及古玩交易中心主要建筑内容及规模分别如下：

佛教养老院总建筑面积 80000 平方米，空气新鲜，风景宜人，院内更是三季有花，四季常青，冬天提供集体供暖。建成后将是一所集养老、休闲、食疗、康复、文体娱乐于一体的养老服务机构，希望入住老人一起共同修行，安度晚年。

图表 2：佛教养老院主要建设内容及规模

序号	主要部分	具体部分	建筑面积 (m ²)
1	2 栋养老院 (房间总数：500 套)	公寓楼	40000
2	休闲娱乐区	综合楼	6000
		户外娱乐场所	
		运动中心	2000
		水疗中心	1500
		休闲广场	
3	医疗保健区	老年疾病护理康复中心	12000
		健康美食馆	4500
4	生活办公区	办公楼	7500
		职工宿舍及食堂	4000
		招待中心	200
		洗衣房	200
		超市	2000
5	其他工程	门卫室	100
		停车场	
		绿化	
		道路及预留地	
6	合计		80000

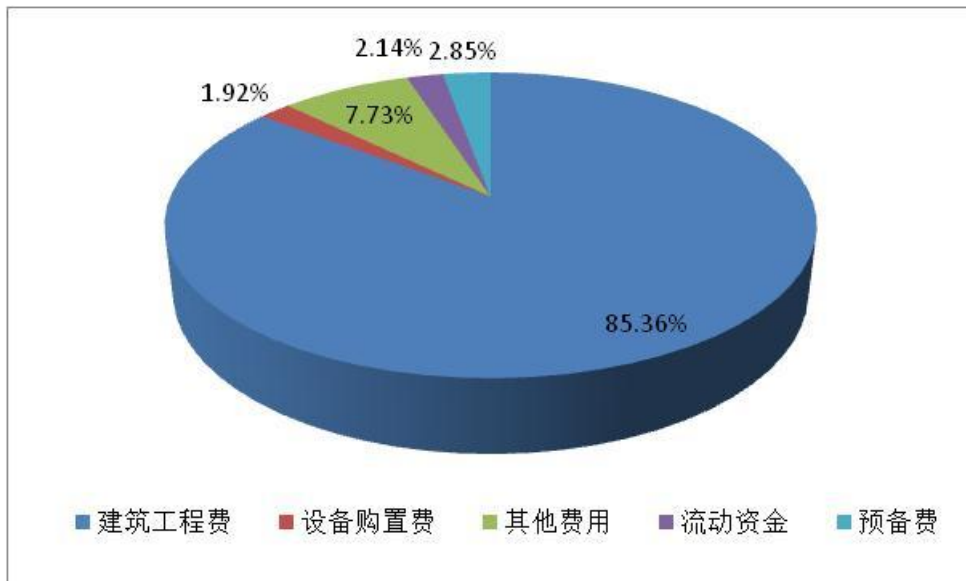
古玩交易中心占地总计 200 亩，采取清式建筑，主色调以青灰色为主。总建筑面积 194362.7m²，其中地上建筑面积 169941.7m²，地上建筑主要包括文展厅、古玩城和综合服务楼，设计日接待能力为 3000 人次。游客可通过游览，了解历史，感知历史事件，感受浓厚的历史文化氛围，实现生态旅游和文化旅游相结合、同时不断培养和壮大古玩市场，并为游客提供接待及住宿服务。

图表 3：古玩交易中心主要建设内容及规模

序号	功能区		单位	建筑面积
1	古玩交易城	书画交易区	m ²	12359.6
		玉器、石器交易区	m ²	12359.6
		木器交易区	m ²	12359.6
		杂项交易区	m ²	12359.6
	合计		m ²	49438.2
2	文展厅	青铜器展厅	m ²	10005.4
		金银器展厅	m ²	10005.4
		玉石器展厅	m ²	10005.4
		瓷器展厅	m ²	10005.4
		漆器工艺品展厅	m ²	10005.4
		服饰、配饰展厅	m ²	10005.4
		书画展厅	m ²	10005.4
		古钱币、家具展厅	m ²	10005.4
	合计		m ²	80043.3
3	综合服务用房	标准间	m ²	10115.1
		大客房	m ²	10115.1
		豪华间	m ²	10115.1
		行政办公用房	m ²	10115.1
	合计		m ²	40460.2
4	总建筑面积合计		m ²	169941.7

六、项目总投资及资金筹措

图表 4：项目总投资使用结构



七、实施周期

第二节 项目可行性研究结论

一、社会效益

二、经济效益

第三节 编制依据和原则

一、编制依据

二、编制原则

第二章 项目单位发展战略分析

第一节 管理战略

一、企业管理

二、财务制度

三、企业管理团队

四、企业发展目标

第二节 企业信用评价分析

第三章 项目建设背景、必要性及可行性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

国家政策：

1、《中国旅游公共服务“十二五”专项规划》

《规划》中第二条—“十二五”期间进一步发展旅游公共服务的必要性，提处了五点必要性：（一）发展旅游业是实现旅游业“国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业”两大战略目标的必然要求；（二）发展旅游业是建设世界旅游强国的必然要求；（三）发展旅游业是我国旅游业发展新阶段的必然要求；（四）发展旅游业是旅游目的地建设的必然要求；（五）发展旅游业是建设服务型政府的必然要求。

2、《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》

《规划》指出要在科学分析形势的基础上，抢抓战略机遇，转变发展方式，以市场化为导向，提升产业发展的综合素质，加速推进我国旅游业在大众旅游新阶段又好又快地发展。充分发挥旅游业在保增长、扩内需、调结构、惠民生等方面的积极作用，积极促进文化繁荣、人民素质提高和社会全面协调发展。进一步扩大对外开放与国际合作，统筹国际国内两个市场，综合利用国际国内两种资源，“走出去”与“引进来”相结合，进一步增强我国旅游业在世界旅游经济体系中的竞争力和话语权。

3、《国务院关于加快发展旅游业的意见》

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、项目的建设是满足日益扩大的旅游需求的需要

随着社会的发展,旅游业已成为全球经济中发展势头最强劲和规模最大的产业之一。旅游业在城市经济发展中的产业地位、经济作用逐步增强,旅游业对城市经济的拉动性、社会就业的带动力、以及对文化与环境的促进作用日益显现。旅游业已成为中国经济发展的支柱性产业之一。

在内需启动、消费升级以及国民收入不断提高的背景下,中国旅游业正步入黄金发展期。根据“十二五”规划,未来中国政府将多策并举,把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业。国内旅游行业之政策环境获得持续改善,行业也将迎来一个崭新的发展阶段。

二、项目的建设是当地经济发展的需要

三、项目的建设是当地文化旅游实现产业化的需要

.....

第三节 项目建设可行性分析

一、有产业政策支持

二、资源环境优势

三、区位优势

四、国家对文化旅游的重视

第四章 项目市场发展分析

第一节 中国旅游业发展现状分析

一、旅游业市场总体状况

2013年,我国旅游业总体保持健康较快发展:国内旅游市场继续较快增长,

出境旅游市场持续快速增长，入境旅游市场小幅下降。全年实现旅游总收入 29475 亿元，比 2012 年增长 14.0%。

图表 5：2009-2013 年我国国内旅游市场情况



二、国内旅游市场

图表 6：2009-2013 国内旅游人次及增长率



三、入境游市场

四、出境旅游市场

五、我国旅游市场特点分析

六、禅文化旅游

第二节 河北省旅游业发展概述

一、河北省旅游业发展概况

三、河北省旅游业发展优劣势分析

第三节 未来客源市场发展分析

一、总体趋势

二、核心市场之北京市场

三、核心市场之天津市场

四、潜力市场之沈阳市场

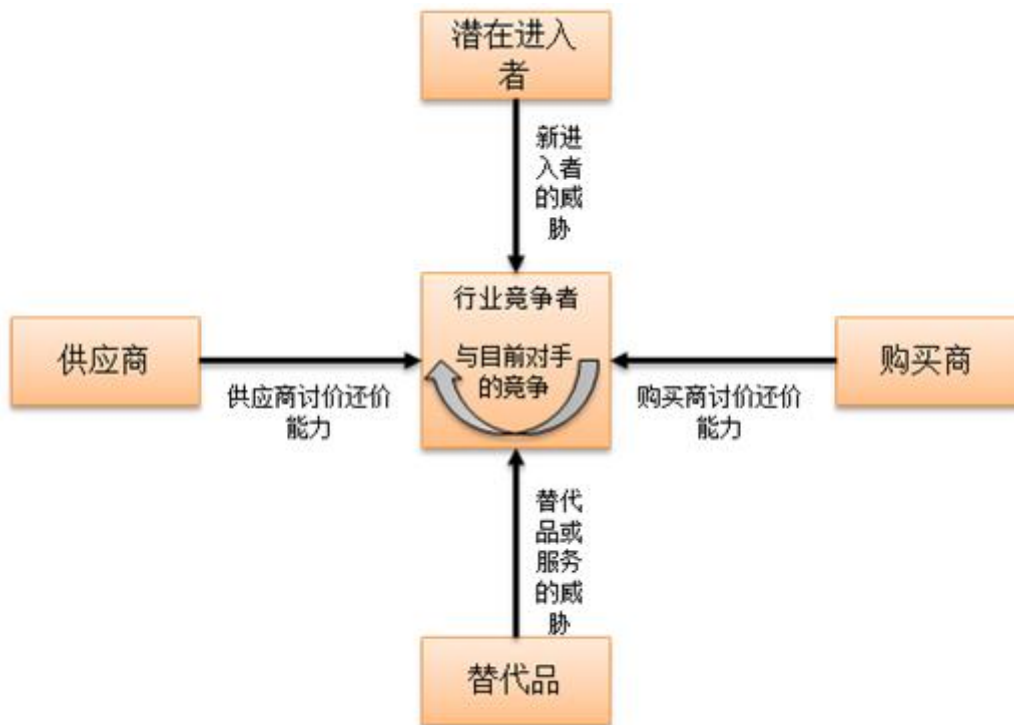
五、基础市场之本地唐山市场

六、本项目客源市场定位

第四节 项目 SWOT 分析

在逐步完善的市场经济条件下，项目经营者面临着一系列的外部威胁和机会：新的进入者的威胁、供应商要价能力、现有竞争者之间对抗、消费者还价能力、替代产品或服务威胁。这五种基本力量的状况及其综合强度，决定着行业竞争的激烈程度，从而决定着行业中获利的最终潜力。

图表 7：企业竞争分析



赢得竞争优势有三种最一般的竞争战略，又称“通用战略”，即成本领先战略、差异化战略、集中（专一）战略中，本项目很好地选择了差异化战略，提供一种高档次服务，具有较强的竞争能力。

一、优势

二、劣势

三、机会

四、威胁

第五章 项目发展内容

第一节 项目发展及建设内容

一、御佛文化产业园

本功能区规划预计用地 400 亩，项目建设建成后，将成为北方最大的禅修基地、最大的佛教敬老、道教敬老、育孤基地、最大的综合性佛教会议展览中心、全国

著名历史文化教育基地、世界知名的国际佛学交流中心和佛学人才培养基地，道教交流中心和道教学人才培养基地。

御佛寺及御佛文化产业园内各分项建设面积如下：

图表 8：御佛寺及御佛文化产业园分项建设面积及用地指标

项目		计量单位	数量
用地面积		m ²	266667
道路、广场及绿化		m ²	66269
总建筑面积		m ²	201692.9
其中	御佛寺核心区	m ²	17468.88
	精舍区	m ²	10660.54
	管理服务区	m ²	7990.29
	中心广场	m ²	8980.84
	2 栋养老院	m ²	80000
	星级宾馆	m ²	40000
	道教道场区	m ²	7754.62
	法善区	m ²	8345.2
	修行禅悟区	m ²	7409.3
	隆福舍利塔	m ²	6440.65
	公共设施服务区	m ²	6642.56
容积率			0.76
绿化率		%	35
配套停车位		辆	1000

其中：

佛教养老院总建筑面积 80000 平方米，空气新鲜，风景宜人，院内更是三季有花，四季常青，冬天提供集体供暖。建成后将是一所集养老、休闲、食疗、康复、文体娱乐于一体的养老服务机构，希望入住老人一起共同修行，安度晚年。

图表 9：佛教养老院主要建设内容及规模

序号	主要部分	具体部分	建筑面积 (m ²)
1	2 栋养老院 (房间总数：500 套)	公寓楼	40000
2	休闲娱乐区	综合楼	6000

序号	主要部分	具体部分	建筑面积 (m ²)
		户外娱乐场所	
		运动中心	2000
		水疗中心	1500
		休闲广场	
3	医疗保健区	老年疾病护理康复中心	12000
		健康美食馆	4500
4	生活办公区	办公楼	7500
		职工宿舍及食堂	4000
		招待中心	200
		洗衣房	200
		超市	2000
5	其他工程	门卫室	100
		停车场	
		绿化	
		道路及预留地	
6	合计		80000

四星级宾馆建筑面积共计 40000 平米，共含 400 个房间，宾馆房间主要包括标准大床房、标准双房房、残疾人房间、行政套房、豪华套房等。主要为游客及养老院家属提供住宿服务。

图表 10：四星级宾馆建设内容及规模

序号	宾馆	房间数 (套)	单间面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)
1	标准大床房	100	45	4500
2	标准双房房	200	45	9000
3	残疾人房间	30	45	1350
4	行政套房	40	90	3600
5	豪华套房	30	150	4500
6	其他配套用房		---	17050
7	合计	400	---	40000

图表 11：御佛文化产业园整体效果图



二、古玩交易中心

古玩交易中心分为中区、西区、东区以及地下四个区域，其中：中区主要建设文物展示用房，西区主要建设古玩超市，东区主要用于旅游接待的餐厅和客房。

图表 12：古玩交易中心各建筑建设面积及用地指标

序号	项目		计量单位	数量
1	用地面积		m ²	133333
2	道路、广场及绿化		m ²	33134.5
3	总建筑面积		m ²	194362.7
3.1	其中地上建筑	古玩城	m ²	49438.2
		文展厅	m ²	80043.3
		综合服务用房	m ²	40460.2
3.2	地下建筑面积		m ²	24421
4	建筑物基底面积		m ²	60310
5	建筑密度		%	45
6	容积率			1.27

7	绿地率	%	30
---	-----	---	----

古玩交易中心占地总计 200 亩，采取清式建筑，主色调以青灰色为主。总建筑面积 194362.7m²，其中地上建筑面积 169941.7m²，地上建筑主要包括文展厅、古玩城和综合服务楼，设计日接待能力为 3000 人次。游客可通过游览，了解历史，感知历史事件，感受浓厚的历史文化氛围，实现生态旅游和文化旅游相结合、同时不断培养和壮大古玩市场，并为游客提供接待及住宿服务。

三、水上乐园以及休闲岛和观景台

第二节 项目营销发展策略

一、纵向营销

二、横向营销

第六章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目建设条件

一、道路交通条件

二、周边城市人口资源

三、农业、畜牧水产业、林果业资源

四、旅游资源

五、基础设施资源

六、土地资源

七、项目建设成本

第七章 项目建设和发展规划

第一节 项目建设发展指导思想

第二节 项目设计原则

第三节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、施工能力

四、主要部位工程做法

五、屋面工程

六、屋瓦质地及其色彩要求

七、木构件的防腐防虫与防火

第四节 公辅工程

一、供电

二、给排水

1、给水

a、生产、生活给水

本项目所在地用水由当地市政自来水管网提供，可充分满足项目需求。

b、消防给水

根据《建筑设计防火规范》中有关规定，消防按同一时间区域内火灾处数为1处考虑。消防给水系统包括低压消防给水系统和稳高压消防给水系统。

低压消防给水与生产给水管网合并，管道设计在满足水消防同时又能满足生

产用水要求，管道系统压力大于 0.3MPa，消防水量 40L/S，火灾延续供水时间按 2 小时考虑。

2、排水

本项目不产生对环境有害的废水，排水系统采用分流制，排水及污水处理设施完备，具有与接待规模相适宜的处理能力，处理后的水质满足 GB/T18920 和 GB/T18921 的要求。

3、给排水管道

管道的防冻、防腐、延长管道寿命和减少管道热损是一个亟待解决的重要课题。本项目给排水管道在室外明敷，应采取防冻、保温措施。工程水管结构由水管外层、内水管及保温材料层组成，聚氨酯保温材料层设置在水管外层和内水管之间。本项目管道可以克服较长距离输送水源时，现有水管不能满足保暖需要的缺陷，能确保水源在输送过程中水温基本保持不变。

三、通讯设施

通讯设施与接待规模相匹配，能满足项目建设及运营展对通讯的要求。有国内、国际直拨电话、传真及互联网服务，移动信号全面覆盖，公共场所配备公用电话及互联网端口，公用通讯设施服务标志醒目。

第八章 环境保护

本项目建设严格履行《环境保护法》、《环境影响评价法》，严格执行《建设项目环境保护条例》和“三同时”制度。建设前期认真做好区域“环境影响评价”工作，然后根据建设项目的实施状况，分单项进行简化的单项环境影响评价。建设过程严格执行“三同时”制度，针对项目可能会产生的环境污染与生态破坏问题，认真落实各项环境保护工程与管理措施，确保项目建设及后期运营不对环境造成大的影响。

第一节 执行标准及排放标准

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、项目运营期环境保护

第三节 环境保护措施方案

第四节 环境影响综合评价

第九章 消防及安全方案

第一节 消防设施及方案

该项目新建各类建筑物产生的火灾危险性属于防火规范规定的丙类，本着“以预防为主，以消防为辅”的原则，采用可靠的防火、灭火措施，杜绝火灾的发生，以确保景区安全，人身安全和国家财产不受损失。建筑物内外设置消防栓，配备灭火器。各种建筑设施合理布局，满足消防要求，并设置环行消防通道形成有效的消防系统。设置值班岗位，密切监视，防患于未然。一旦火灾发生，可以做到及时扑灭。

一、设计标准及规程

二、建筑

三、给水消防

四、电气消防

五、防范措施

第二节 安全方案

项目严格贯彻“安全第一，预防为主”的方针，消除不符合安全规定与不符合卫生标准的因素。使该项目投产后符合国家及地方的有关法律法规和标准，确保游客与工作人员安全和健康，保证项目正常运行。

一、规范和依据

二、安全措施

三、监控系统说明

四、系统功能和特点

第十章 节能方案分析

我国的能源国策是开发与节约并重，应采用多种措施节约能源，减少原材料单耗，降低生产成本，提高产品市场竞争力。本项目在具体实施过程中要充分考虑到企业供电、供水等设施的供给能力，要逐步实现在保证安全运营的前提下，满负荷的运行方案，提高运行效率，节约能源。

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 节能措施

一、节电

二、节水

三、建筑节能

四、能源管理

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类及消耗数量

项目电力消耗主要是：照明用电、办公生活设备用电等；项目消耗水主要是游客及工作人员生活用水，本项目能源消耗如下表所述。

图表 13: 主要能源消耗表

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			1771.28
1.1	电	万 KWh	t	1441.23	1.229	1771.28
2	耗能工质		t			
2.1	水	万 t	t	285.8		
3	年耗标煤总量 (t)					1771.28

二、项目所在地能源供应状况分析

第十一章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目施工组织措施

一、建立项目实施管理机构

二、施工准备

三、经营准备

四、竣工验收

第二节 项目实施进度

根据本项目工程量，参照河北省建设工期定额及类似工程建设工期估算，本项目建设期为 12 个月，从 2015 年 4 月至 2016 年 4 月，具体建设进度如下：

图表 14: 项目实施进度表

项目工期	2015.1-2015.3	2015.4-2015.8	2015.9-2016.3	2016.4
前期规划、实施准备	■			
土建工程		■	■	
内部装修、招商			■	

室内外景观美化				
投入运营				

第三节 工程招投标

一、概述

二、编制依据

三、具体要求

四、招标内容

五、招标方式

第十二章 项目组织管理与运行

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、劳动定员及工资福利

项目投产之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，熟练掌握工作技能，提高职工技术水平和职业素质，以满足需要，并积极创造条件为设计、科研及管理人员提供各种训练的机会，以提高职工技术水平和职业素质，满足生产需要，增强公司的市场开拓能力。项目运营后劳动定员及薪资水平如下。

二、员工来源及招聘方案

三、人员培训

第十三章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：建筑工程费、设备购置费以及其他费用等。

第二节 投资估算依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。
- 2、建安工程费用参照项目当地近期类似工程的预、决算资料并结合本项目的实际情况估算。
- 3、项目前期费按原《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计价格[1999]1283号）计取。
- 4、环境影响评价费按原国家计委、原国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）计取。

第三节 投资估算

一、建设投资估算

项目建设投资合计 209096 万元，其中建筑工程费用 204096 万元，设备购置费 5000 万元。

二、工程建设其他费用

工程建设其他费用指不能全部计入当年损益，应在以后年度内较长时期摊销的除固定资产和无形资产以外的其他费用支出，根据估算，本项目建设过程中，项目工程建设其他费用金额共计为 8101.5 万元。

三、无形资产（土地购置费用）

本项目占地 800 亩，土地购置费用为 12000 万元。

三、流动资金估算

四、不可预见费用

不可预见费又称为预备费，是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。

本项目固定投资部分，不可预见费用主要包括工程建设不可预见费用以及设备购置不可预见费用：

图表 15：项目不可预见费用统计一览表

序号	类别	金额（万元）
1	工程建设不可预见费用	4449.55
2	设备购置不可预见费用	2966.37
	合计	7415.91

五、总投资估算

项目估算总投资（含铺底流动资金）260193 万元，其中：建筑工程费 222096 万元；设备购置费 5000 万元；工程其它费用合计 20102 万元（含 12000 万元土地费用）；工程预备费 7416 万元，铺底流动资金 5580 万元。

图表 16：项目总投资一览表

序号	项目	费用（万元）	占比
1	建筑工程费	222096	85.36%
2	设备购置费	5000	1.92%
4	其他费用	20102	7.73%
5	流动资金	5580	2.14%
6	预备费	7416	2.85%
7	合计	260193	100.00%

第四节 资金筹措

第十四章 财务效益、经济和社会效益评价

第一节 财务评价

一、评价依据

本项目财务评价依据为国家发改委、建设部 2006 年颁布实施的《建设项目

经济评价方法与参数》(第三版,以下简称《方法与参数》)及国家最新财税制度和行业有关规定。

本项目成本及收入采用的价格均以当年市场价格为基价预测建成运营后的价格,在项目整个运营期内成本、费用及效益计算使用的价格均为不变价格,以保证成本、费用及效益计算使用的价格在计算期内一致性及项目经济评价结果的可比性。

二、营业收入及税金测算

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

财务内部收益率(FIRR)系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率,即FIRR作为折现率使下式成立:

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中:CI——现金流入量;

CO——现金流出量;

(CI-CO)_t——第t年的净现金流量;

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算,所得税前项目投资财务内部收益率为17.56%,所得税后项目投资财务内部收益率为13.64%。

二、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ic)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 12%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值 118530 万元，所得税后项目投资财务净现值 55135 万元，均大于零。

三、项目投资回收期 P_t

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下式计算：

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中： T ——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，所得税前项目投资回收期为 6.35 年（含建设期），所得税后项目投资回收期为 7.5 年（含建设期）表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

四、总投资收益率（ROI）

总投资收益率表示总投资的盈利水平，系指项目达到设计能力后正常年份的年息税前利润或运营期内年平均息税前利润（EBIT）与项目总投资（TI）的比率，总投资收益率应按下式计算：

$$ROI = \frac{EBIT}{TI} \times 100\%$$

式中：EBIT——项目正常年份的年息税前利润或运营期内年平均息税前利润；

TI——项目总投资。

经计算，本项目总投资收益率为 14.97%，表明项目盈利能力较强。

五、项目资本金净利润率（ROE）

项目资本金净利润率表示项目资本金的盈利水平，系指项目达到设计能力后正常年份的年净利润或运营期内年平均净利润（NP）与项目资本金（EC）的比

率，项目资本金净利润率应按下式计算：

$$ROE = \frac{NP}{EC} \times 100\%$$

式中：NP——项目正常年份的年净利润或运营期内平均净利润；

TI——项目资本金。

经计算，项目资本金净利润率为 11.23%。

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

第十五章 社会效益评价

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、综合影响

第二节 互适性分析

第十六章 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

一、运作风险及防范

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、财务风险

二、政策风险

三、市场风险

四、环境风险

五、综合风险评价

第三节 其他风险

第十七章 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 1118 室

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：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869