



内蒙古某旅游度假区项目 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
一、项目名称	1
二、拟建设地点	1
三、建设内容与规模	1
四、项目性质	1
五、项目总投资及资金筹措	1
六、建设期	1
第二节 编制依据和原则	2
一、编制依据	2
二、编制原则	2
第三节 项目可行性研究结论	2
一、经济效益	2
二、社会效益	2
三、生态效益	2
四、项目总体评价	3
第二章 项目建设环境分析	4
第一节 政策环境	4
一、全国生态功能区划	4
二、全市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要	4
三、2013 年全市旅游工作要点	4
四、土地利用总体规划大纲	4
五、旅游业发展总体规划	4
六、伊金霍洛旗文化旅游产业结构规划	4
第二节 经济环境	5
一、经济快速发展为项目建设提供良好宏观环境	5
二、居民收入的不断增长为项目提供了良好的消费基础	5
第三节 社会环境	5

第四节 行业环境.....	6
第三章 项目建设必要性及可行性分析	6
第一节 项目建设意义.....	6
一、项目的建设符合全国和当地相关政策要求.....	6
二、项目的建设有利于推动当地结构转型.....	6
三、本项目是满足日益扩大的旅游需求，拉动经济发展的需要.....	6
四、本项目建设为现代人提供了良好的回归自然的旅游之所.....	7
五、符合当地经济发展的需要.....	7
第二节 项目建设可行性分析.....	7
一、本项目具备良好的旅游资源优势.....	7
二、项目具有良好的市场前景.....	8
三、本项目具有良好的扶持政策.....	8
第四章 旅游产业发展分析	8
第一节 中国旅游业发展现状分析.....	8
一、市场总体概况.....	8
二、国内旅游市场.....	8
三、入境旅游市场.....	9
四、出境旅游市场.....	9
第二节 内蒙古自治区旅游市场需求状况分析.....	10
一、市场整体状况.....	10
二、内蒙古旅游市场的资源基础.....	10
三、内蒙古旅游市场的市场基础.....	11
四、内蒙古旅游产业发展趋势.....	11
第三节 鄂尔多斯旅游市场需求状况分析.....	11
第四节 项目客源市场定位分析.....	12
一、目标市场定位.....	12
二、定位市场分析.....	12
第五节 旅游推广和形象传播.....	13
第五章 项目建设用地分析	13

第一节 项目地理位置.....	13
第二节 气候特点.....	13
第三节 地形地貌.....	13
第四节 自然资源.....	13
第六章 项目建设和发展规划.....	13
第一节 项目规划和设计.....	13
一、项目规划原则.....	13
二、项目总体设计.....	13
三、项目建设总体方案.....	14
第二节 项目建设内容.....	14
一、建设布局规划原则.....	14
二、建设内容.....	14
1、主体工程.....	14
2、辅助工程.....	14
第三节 未来发展规划.....	14
第七章 项目用地规划.....	15
第一节 基地用地条件分析.....	15
第二节 项目规划布局原则.....	15
第三节 项目用地规划.....	15
第四节 项目配套要求.....	15
第八章 环境保护.....	15
第一节 执行标准及排放标准.....	15
第二节 当地环保部门对本项目建设的要求.....	15
第三节 主要污染源、污染物及防治措施.....	15
第九章 劳动保护与消防.....	16
第一节 劳动保护.....	16
第二节 消防.....	16
第十章 节能方案分析.....	16
第一节 节能的必要性.....	16

第二节 能耗分析	16
第三节 节电措施	16
第四节 节水措施	16
第五节 节能措施	16
第十一章 建设期限和实施的进度安排	16
第一节 建设工期	16
第二节 项目实施进度安排	16
第三节 项目实施进度	16
第四节 项目工程招标方案	16
第十二章 项目组织管理与运行	16
第一节 项目组织管理	16
第二节 项目建设后期及建成后运行管理	16
第十三章 投资估算和资金筹措	16
第一节 投资估算依据	16
第二节 投资估算	17
一、建设投资估算	17
二、总投资估算	17
第三节 资金筹措	18
第十四章 财务效益、经济和社会效益评价	18
第一节 财务评价	18
一、评价依据	18
1、遵循的有关法规	18
2、基础数据和说明	18
3、财务评价的基本依据	18
二、营业收入及税金测算	18
三、成本费用测算	19
1、生产成本测算	19
2、期间费用估算	20
四、利润测算	20

五、财务分析	21
1、投资利润率及投资利税率	21
2、财务内部收益率	21
3、财务净现值	21
4、投资回收期	21
六、项目盈亏平衡及敏感性分析	22
1、项目盈亏平衡分析	22
2、敏感性分析	22
七、财务评价结论	23
第二节 社会效益分析	23
一、社会效益	23
二、负面影响	23
三、综合影响	23
第十五章 项目风险分析及规避建议	24
第一节 项目开发潜在的风险及对策	24
一、工期进度风险及防范	24
二、成本超支风险及防范	24
第二节 项目本身潜在风险及对策	24
一、资源风险及对策	24
二、维护资源管理的风险及对策	24
三、运作风险及防范	25
第三节 其他风险	25
一、宏观调控政策风险	25
二、金融风险分析	25
三、市场竞争风险	26
第十六章 结论	26
第一节 结论	26
第二节 建议	26

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

内蒙古某旅游度假区项目。

二、拟建设地点

三、建设内容与规模

本项目计划投资 65000 万元，预计占地 173700 平方米。根据项目发展规划，本期项目建设内容主要包括：景区大门及游客集散中心、景区环湖路、湖区绿化、度假会所区（一期）、旅游风情小镇、养生中心、印象鸟岛（万鸟园）、天鹅湖、仙鹤山、天骄水产中心、马奶鱼庄、动感水世界、漂浮岛（漂浮蒙古包）、月亮湾水上帝王酒店、万亩林场（一期）、马奶湖冬捕、冰雪运动（滑冰滑雪）、冰雪酒店、猎奇等。

根据发展规划，项目总体通过对 500 亩地的建设，最终建设成的度假旅游区将形成三圈、八个产业组团。即：旅游度假核心区、特色产业功能圈、生态保护生产圈；旅游小镇组团，庄园经济组团，苗圃产业组团、葡萄产业组团、蒙药产业组团、芳香花卉产业组团、现代服务业发展组团、沙地治理产业组团。

四、项目性质

本项目为新建项目。

五、项目总投资及资金筹措

本项目总投资 65000 万元，其中建设投资 62282 万元，流动资金 2718 万元，项目投资 30%为企业自筹，70%通过融资获得。

六、建设期

本项目建设期为三年。

第二节 编制依据和原则

一、编制依据

二、编制原则

第三节 项目可行性研究结论

一、经济效益

项目的总投资额为 6500 万元人民币，建设周期为 3 年。经测算，所得税前项目财务内部收益率为 50.09%，项目的净现值为 119683.40 万元，静态投资回收期为 2.16 年（不包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 39.12%，全部投资财务净现值 NPV 为 80873.34 万元，静态投资回收期为 2.63 年（不包括建设期）。整个项目建设投资、建设周期和投资回报比较协调、合理所得税前后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。所得税前后 IRR 均大于行业基准收益率，说明该项目的动态收益是可行的。

二、社会效益

(1)随着经济的发展和居民生活水平的提高，人们对旅游的需求越来越大，尤其对于生态旅游表现出异常的偏爱。本项目的建设能够为游客提供良好的休闲度假场所，满足广大居民对于旅游度假区的需求，也能够促进我国旅游产业的发展。

(2)项目的成功运营，需要一定数量的工作人员，能够有效提供稳定的工作岗位，在一定程度上促进社会就业和人民生活水平的提高。同时该项目的市场前景较好，必将增加政府税收，促进农业结构调整。

.....

三、生态效益

该项目建成后，将形成一个集休闲、度假、娱乐、游览、观光、美食为一体的生态旅游休闲度假区，树立一个全新的旅游度假形象，保护周边的生态和植被，

使周边的生态环境得到进一步提升和改观，为周边地区的发展创造有利条件。

(1)增加植被，净化大气和水质

本规划的实施将通过植树造林和广种花卉，增加旅游区的森林覆盖率，发展适合本地的生态养花业。这将减少水域污染，净化水质，同时造林种花工程还对净化气候、改善局部气候大有裨益。

.....

四、项目总体评价

本项目是以项目所在区域为基点，向其他地区辐射，为全国游客提供旅游休闲场所，促进农业结构调整，带动当地就业，增加政府税收。因此，项目建设和成功运营，具有重大的战略意义和政治意义。

项目顺应国家各项政策和法律法规的要求，用地符合选址原则，地理位置优越，自然环境质量良好，基础设施配套齐全，充分具备了生态农业观光园的建设条件，具有集旅游、休闲、度假于一体的优越性。项目市场需求巨大，实施后将产生较大的经济效益和社会效益，可行度较高。

因此，本项目无论是从市场、社会效益还是建设条件上来说，都是可行合理的，建设条件充分。

第二章 项目建设环境分析

第一节 政策环境

相关政策对于基地项目开发在生态保护、生态产业发展方向提出明确要求，并对空间布局提出限制，形成生态圈层结构，同时对生态度假景区、生态城镇的建设形成政策和规划支撑。

一、全国生态功能区划

对重要水源涵养区建立生态功能保护区，加强对水源涵养区的保护与管理，严格保护具有重要水源涵养功能的自然植被，限制或禁止各种不利于保护生态系统水源涵养功能的经济社会活动和生产方式，如过度放牧、无序采矿、毁林开荒、开垦草地等。继续加强生态恢复与生态建设，治理土壤侵蚀，恢复与重建水源涵养区森林、草原、湿地等生态系统，提高生态系统的水源涵养功能。

二、全市国民经济和社会发展的第十二个五年规划纲要

.....

三、2013年全市旅游工作要点

.....

四、土地利用总体规划大纲

土地利用总体规划大纲（2009-2020年）提出，根据自然环境和资源开发特点，采取各种有利措施，防治森林、草原、野生动植物资源的破坏和治理沙漠化、草场退化、水土流失，改善生态环境。规划期间，使全旗生态环境质量有明显改善。

.....

五、旅游业发展总体规划

六、伊金霍洛旗文化旅游产业结构规划

根据《文化旅游产业结构规划》，旅游业发展工作重点是：

1、夯实当地旅游业发展基础，完善旅游基础设施和城市功能，促成旅游业的品牌化、信息化、集约化经营；全面实施“一心一带两区”的战略布局，加强基础设施和相关配套建设，初步形成配套完善、功能齐全的旅游生产力骨干系统；通过旅游业促进当地生态环境的保护、恢复和改善。

.....

第二节 经济环境

一、经济快速发展为项目建设提供良好宏观环境

在复杂的环境中，我国经济保持较快的增长势头。

2012年，国内生产总值519322亿元，比2011年增长7.8%，首次全年突破50万亿元。其中，第一产业增加值52377亿元，比2011年增长4.5%；第二产业增加值235319亿元，增长8.1%；第三产业增加值231626亿元，增长8.1%。

.....

二、居民收入的不断增长为项目提供了良好的消费基础

我国城乡居民收入持续稳定增长。2012年，城镇居民人均总收入26959元，人均可支配收入24565元，比上年名义增长12.6%；扣除价格因素实际增长9.6%，增速比上年加快1.2个百分点。全年农村居民人均纯收入7917元，比上年名义增长13.5%；扣除价格因素实际增长10.7%，比上年回落0.7个百分点。居民收入水平的不断提高为旅游提供了良好的物质消费基础。

.....

第三节 社会环境

改革开放以后，国家大力发展旅游业，各地旅游景点的修建、出行交通、酒店、餐饮等相关配套不断完善，国家法定节假日确立，国民旅游休闲意识逐渐从无到有，并且成为国民生活重要组成部分。尤其是近几年来，随着国民旅游休闲计划纲要的提出，带薪休假制度的建立和完善，旅游休闲已然成为国民热爱的一种生活方式，从近年五一、十一“黄金周”民众出游井喷的壮景便可见端倪。

.....

第四节 行业环境

2010年,《环境保护部通报全国生态旅游发展现状调查结果》显示,在环境保护部和国家旅游局等相关部门的积极引导下,我国生态旅游发展近年来取得显著成果,生态旅游市场规模日趋扩大,生态旅游产业体系逐步完善,生态旅游环境保护得到加强,初步形成了以自然保护区、森林公园、风景名胜区、湿地公园、地质公园和水利风景区等经营管理单位为主体的多类型的生态旅游目的地体系。

.....

第三章 项目建设必要性及可行性分析

第一节 项目建设意义

一、项目的建设符合全国和当地相关政策要求

项目的建设符合国家旅游发展规划和内蒙古某市发展规划,有良好的政策指向和发展机遇。

.....

二、项目的建设有利于推动当地结构转型

某市新型工业化发展刚刚起步,产业结构不合理,科技和人才支撑能力不强,能源化工产业受国家产业、金融政策限制愈加突出,要在新一轮竞争发展中赢得主动,鄂尔多斯市必须在提升传统优势产业和大力培育接续产业上有新的举措,必须要在增强自主创新能力上有大的突破。

.....

三、本项目是满足日益扩大的旅游需求,拉动经济发展的需要

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。旅游业是中国经济发展的支柱性产业之一。

.....

四、本项目建设为现代人提供了良好的回归自然的旅游之所

今天，已拥有了辉煌工业文明的后工业社会，却正在失去与自然的和谐相依：熙攘的城市，忙碌的身影，林立的高楼大厦疏远了人与自然、人与人的距离，紧张、烦躁压迫着现代人的神经，于是“生态热”、“休闲热”成为都市人的追求和渴望，而与此强烈对照的乡村田园扑面而来的泥土气息与花香、一望无垠的大地、纯朴的农民、清新的绿色食品则构成了一种强烈的诱惑。另外，目前我国城市居民与农村的千丝万缕的血缘联系，加之过去“上山下乡”的历史经历，寻根的潜意识驱使他们寻找一个恰当的时机与方式，于是旅行社的“当一天农民”、“插队落户”等项目一经推出，即产生了强烈反响。本项目建设多功能的生态园旅游项目，可谓良好的亲近自然的旅游休闲之所。

五、符合当地经济发展的需要

近年来内蒙古旅游业实现了高速发展，但由于历史原因和区位条件等的制约，内蒙古旅游业是在一个较低水平上起步的，与全国其他省区相比较，内蒙古旅游业的产业规模仍然较小，在中国的旅游大格局中尚处于相对弱势地位，尤其是周边省区旅游业的快速发展直接构成了对我区旅游业发展的竞争压力。

.....

第二节 项目建设可行性分析

一、本项目具备良好的旅游资源优势

内蒙古某旅游度假区旅游资源种类多，分布广，而同类资源分布又较为集中，易于进行规模开发。旅游度假区地处干旱、半干旱荒漠草原和农牧交错地带，植被覆盖从东部的森林逐渐过渡到西部的沙地，东部其和淖尔区域水文条件较好，景观资源丰富，适宜进行旅游开发；西南部主要为荒漠，沙化严重，环境较差，应以保护为主。

.....

二、项目具有良好的市场前景

生态农业旅游是以农业生产为依托，将农业与现代旅游业相结合的一种新型的交叉型产业。其把现代科技成果与传统农业技术精华相结合，在充分利用现有农业资源的基础上，把农田建设、农艺管理、产品生产、原料加工和游客参与融为一体，以达到改善生态环境、增加就业机会、向游客提供高质量旅游经历为目的的一种新型农业体系。它以“绿色休闲”为主题，以农业生产经营为根本，具有农游合一、经济效益、生态效益和社会效益显著的特点。

.....

三、本项目具有良好的扶持政策

近年来，国家政策也对生态农业旅游表现出偏爱，各地区也出台政策扶持生态农业旅游业的发展，包括生态补偿、绿色补贴政策、项目基金扶持、减税、免税、贴息、政府补助等多种经济支撑手段。支持生态产业的发展，使其综合竞争能力增强。

第四章 旅游产业发展分析

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。

第一节 中国旅游业发展现状分析

一、市场总体概况

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%。

.....

二、国内旅游市场

2013 年我国旅游业继续保持健康较快发展，全年实现旅游总收入 29475 亿

元，比上年增长 14%。国内旅游人数 32.62 亿人次，比上年增长 10.3%；国内旅游收入 26276 亿元，同比增长 15.7%。我国的人均出游率在 1.6-1.7 次，与发达国家 3 次的的人均出游率相比，还有较大的提升空间。

.....

三、入境旅游市场

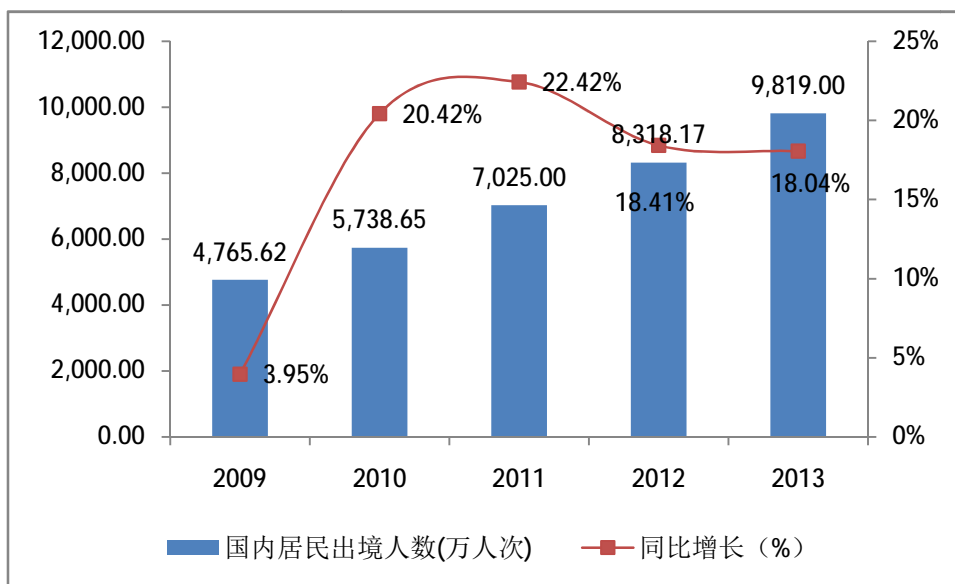
入境旅游市场方面，2013 年，入境旅游人数 12908 万人次，比 2012 年下降 2.5%，其中，入境过夜游客人数 5569 万人次，同比下降 3.5%；旅游外汇收入 517 亿美元，同比增长 3.3%。

.....

四、出境旅游市场

出境旅游市场方面，2013 年，中国公民出境总人数 9819 万人次，比 2012 年增长 18.04%。其中，赴台人数 292 万人次，同比增长 11.0%。

图表 1：2009-2013 年我国出境旅游市场情况



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。

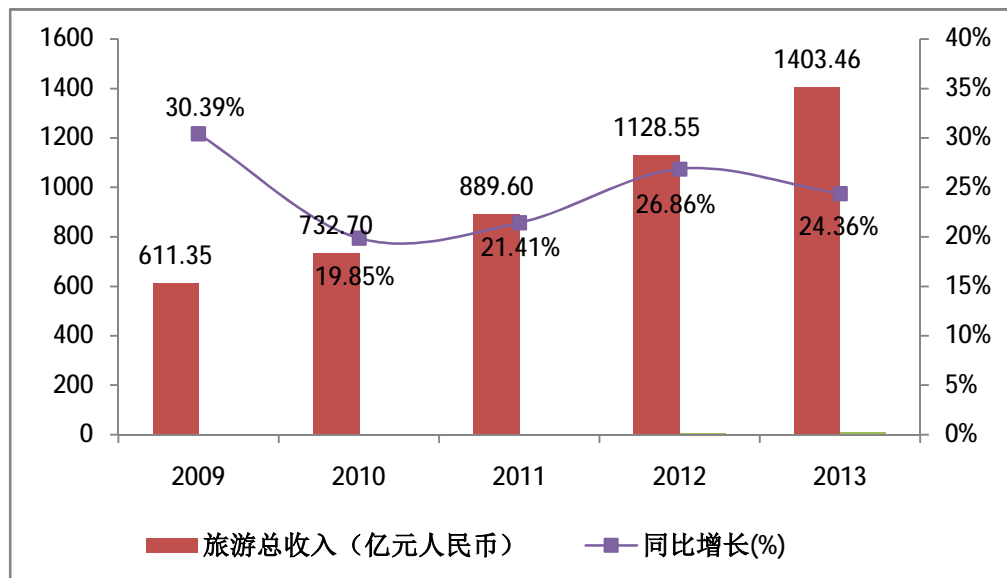
.....

第二节 内蒙古自治区旅游市场需求状况分析

一、市场整体状况

内蒙古旅游业起步较晚，但发展速度较快。内蒙古旅游业起步于 20 世纪 80 年代初期，先后经历了自发发展阶段（1990 年以前）、旅游产业规模扩张阶段（1991 年-1999 年）、旅游业快速发展阶段（2000 年-至今）。截止 2013 年底，内蒙古旅游业总收入 1402.16 亿元，同比增长 24.36%；接待入境旅游者 161.61 万人次，同比增长 1.54%；创汇 9.62 亿美元，同比增长 12.32%，国内旅游人数达到 612.76 万人次，同比增长 12.32%，国内旅游收入达到 1343.73 亿元，同比增长 24.34%。

图表 2：2009-2013 年内蒙古年旅游增长态势



二、内蒙古旅游市场的资源基础

旅游资源是内蒙古的优势资源之一。内蒙古积淀深厚的红山文化、蒙元文化、辽文化等历史文化；以蒙古族为代表的北方少数民族多姿多彩的民俗文化；草原、沙漠、温泉、森林等北国自然风光；夏季凉爽的气候、冬季形成的冰雪资源；现代经济发展造就的旅游城市及不断发展的边境口岸等构成内蒙古旅游业发展的优势资源，为内蒙古旅游开发奠定了良好的基础。

三、内蒙古旅游市场的市场基础

1. 自治区内旅游市场现状

(1) 游客数量逐步扩大

内蒙古国内旅游市场游客数量规模逐步扩大，增长速度高于全国平均水平。2009-2013年，内蒙古接待国内游客总量的平均增长率为15.67%高于全国13.91%的平均水平。从内蒙古国内旅游者占全国国内旅游者的比重来看，也一直处于上升趋势，由2009年的1.89%提高到2013年的2.03%，其中2010年更是达到2.13%。这表明内蒙古国内旅游发展势头良好，内蒙古丰富的旅游资源将吸引更多的潜在旅游者。

.....

四、内蒙古旅游产业发展趋势

1. 国内旅游市场

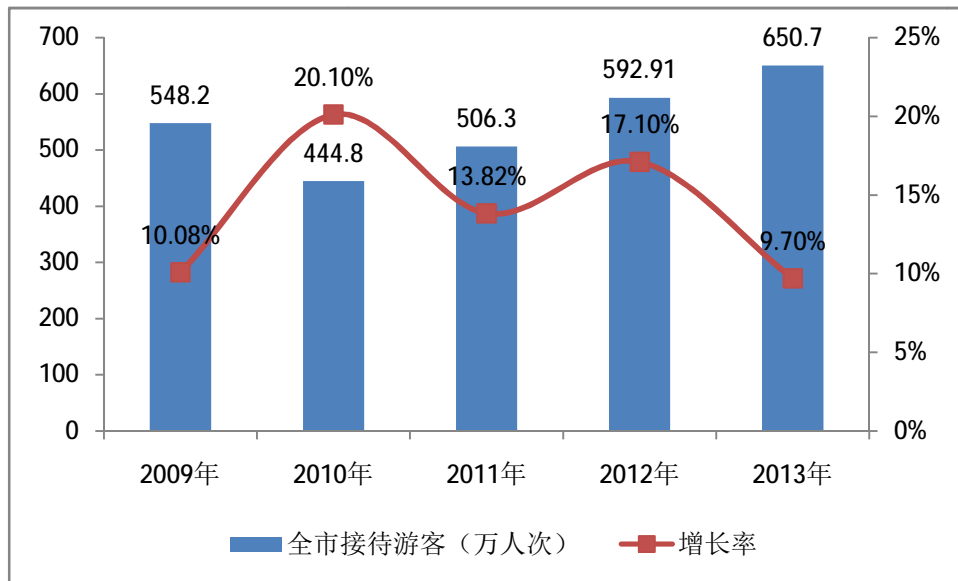
考虑到内蒙古旅游产品开发力度加大，精品线路逐步推向市场等因素，未来区内市场是内蒙古旅游市场的基础市场；京、津及环渤海地区、长江三角洲地区、珠江三角洲地区市场是加大力度、集中力量开拓的主攻市场，与此同时，在与周边省区展开广泛的区域旅游合作中，分区域有重点的进一步拓展京、津以外的周边省区市场及我国其他省区市场。

.....

第三节 鄂尔多斯旅游市场需求状况分析

“十一五”以来，鄂尔多斯全市旅游业多渠道投入、多元化发展，地位逐步提高，规模不断扩大，结构趋向合理。期间，累计接待游客2471.7万人次，比“十五”期间增长162.9%；旅游总收入累计达248.5亿元，比“十五”期间增长474.8%。2013年，全市接待游客达到650.7万人次，同比增长9.7%，实现旅游总收入152.4亿元，同比增长21.5%。

图表 3：2009-2013 年鄂尔多斯国内外游客接待量及增长率



.....

第四节 项目客源市场定位分析

一、目标市场定位

作为我国旅游市场的有机组成部分，内蒙古旅游市场的发展变化受到我国旅游市场发展变化的作用和影响，同时特殊的地理位置和旅游资源，以及资源与市场客源市场呈现以下趋势：

客源市场分布：

.....

二、定位市场分析

1、内蒙古自治区

近年来，内蒙古经济快速发展，居民收入水平迅速提高。内蒙古居民国内旅游需求已经具备了一定的基础，未来将呈现快速增长的态势。内蒙古区域空间面积广大，经济发展条件不同，经济发展程度也不尽相同，经济发达地区旅游出游能力强，出区旅游率较高。但与我国经济发达地区相比，内蒙古总体的出区旅游能力较低，因此，自治区内市场基本属于近距离的大众旅游市场。从长远发展来看，内蒙古本地市场仍然是自治区国内旅游市场的主体，旅游产品需求指向正在由观光向城郊休闲度假、观光、商务、会议旅游等产品转换。

.....

第五节 旅游推广和形象传播

1、项目定位：天之骄湖，度假胜地

2、旅游产业产业体系构建：

（1）基地产业发展方向

立足大区域文化旅游产业转型发展诉求，放大基地优势资源，构建三大核心旅游产品体系。

.....

第五章 项目建设用地分析

第一节 项目地理位置

第二节 气候特点

第三节 地形地貌

第四节 自然资源

第六章 项目建设和发展规划

第一节 项目规划和设计

一、项目规划原则

二、项目总体设计

内蒙古某创旅游度假区的建设规划，将秉承“可持续发展”的原则，提倡自然循环和自然生态，保护好生态环境，把资源开发和经济社会协调发展有机地结合起来，实现产业化发展和生态环境相互促进的良性循环。

.....

三、项目建设总体方案

立足草原生态保护与旅游复合产业发展的定位，充分利用度假村周围的自然景观，形成“可览、可游、可居”的环境景观和集“自然—生产—休闲”于一体的景观综合体，运用现代化市场营销手段，以旅游产业为抓手和突破口，带动多产业联动发展，实现农业现代化和经济发展方式的转变、创新与可持续。

本项目计划 2014 年重点建设基础设施，公司投资 65000 元，预计占地 173700 平方米，修建以下十九个项目：

.....

第二节 项目建设内容

一、建设布局规划原则

二、建设内容

1、主体工程

根据项目发展规划，本项目建设内容主要包括：景区大门及游客集散中心、景区环湖路、湖区绿化、度假会所区（一期）、旅游风情小镇、蒙医养生中心、印象鸟岛（万鸟园）、天鹅湖、仙鹤山、天骄水产中心、马奶鱼庄、动感水世界、漂浮岛（漂浮蒙古包）、月亮湾水上帝王酒店、万亩林场（一期）、马奶湖冬捕、冰雪运动（滑冰滑雪）、冰雪酒店、猎奇等。

.....

2、辅助工程

第三节 未来发展规划

根据旅游度假区发展规划，通过对 500 亩地的建设，最终度假旅游区将形成三圈，八个产业组团。即：旅游度假核心圈、特色产业功能圈、生态保护生产全；旅游小镇组团，庄园经济组团，苗圃产业组团、葡萄产业组团、蒙药产业组团、芳香花卉产业组团、现代服务业发展组团、沙地治理产业组团。

.....

第七章 项目用地规划

第一节 基地用地条件分析

1、基地地处干旱、半干旱荒漠草原和农牧交错地带，植被覆盖从东部的森林逐渐过渡到西部的沙地，特殊的地理环境和气候特点决定了其生态系统的脆弱性和不稳定性。

2、基地内水热条件及气候差异较大，东部较为湿润，西部较为干旱。

.....

第二节 项目规划布局原则

第三节 项目用地规划

项目总用地面积 500 平方公里，其中本项目用地面积 173700 平方米。

总项目分为三个圈层，八个产业组团，分别为：旅游度假核心圈、特色产业功能圈、生态保护与生产圈；旅游小镇组团、庄园经济组团、苗圃产业组团、葡萄产业组团、蒙药产业组团、芳香花卉产业组团、现代服务业发展组团、沙地治理产业化组团等，本期项目主要集中于旅游度假核心圈。

.....

第四节 项目配套要求

根据本项目规划的功能特点，要求内蒙古鄂尔多斯凯创旅游度假区建设拥较好的自然条件和良好的交通、基础设施、公共设施和劳动力等方面的相关配套。

第八章 环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 当地环保部门对本项目建设的要求

第三节 主要污染源、污染物及防治措施

第九章 劳动保护与消防

第一节 劳动保护

第二节 消防

第十章 节能方案分析

第一节 节能的必要性

第二节 能耗分析

第三节 节电措施

第四节 节水措施

第五节 节能措施

第十一章 建设期限和实施的进度安排

第一节 建设工期

第二节 项目实施进度安排

第三节 项目实施进度

第四节 项目工程招标方案

第十二章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

第二节 项目建设后期及建成后运行管理

第十三章 投资估算和资金筹措

第一节 投资估算依据

根据公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时我们遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据均采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

.....

第二节 投资估算

根据建设内容初步估算，本项目总投资为 65000 万元，在项目开发时的投资估算具体如下。

一、建设投资估算

项目建设投资估算额为 62282 万元，详见附表《建设投资估算表》。

二、总投资估算

项目总投资估算额为 65000 万元，详见下表：

图表 4：项目投资估算表

单位：万元%

序号	项目	合计	占总投资比例
1	建设投资	62282	95.82
1.1	固定资产投资	60664	93.33
1.1.1	工程费用	60302	92.77
1.1.1.1	建筑工程费用	30290	46.60
1.1.1.2	设备购置费用	29575	45.50
1.1.1.3	设备安装费用	438	0.67
1.1.2	其他费用	0	0.00
1.1.3	预备费用	362	0.56
1.1.3.1	基本预备费用	362	0.56
1.1.3.1	涨价预备费用	0	0.00
1.2	无形资产	208	0.32
1.3	递延资产	1410	2.17
2	建设期利息		0.00
3	流动资金	2718	4.18
5	总计	65000	100.00

第三节 资金筹措

本项目总投资 65000 万元，其中建设投资 62282 万元，流动资金 2718 万元，项目投资 30%为企业自筹，70%通过融资获得。

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

- 1、遵循的有关法规
- 2、基础数据和说明
- 3、财务评价的基本依据

二、营业收入及税金测算

(1) 营业收入

项目营业收入来源为旅游门票收入、绿色产品销售收入及相关旅游服务收入。

预计本项目正常年可接待游客 50 万人次，项目运营第一年接待游客按 35 万人计，第二年按 45 万人次计，以后每年各年均按 50 万人次计，计算期内不变。根据本项目的盈利模式，本项目的营业收入主要来源于：门票收入、帝王酒店住宿收入、帝王酒店会员收入、度假会所 vip 收入、特色交通费、特色旅游体验、蒙医养生中心服务收入、蒙药养生产品销售收入、蒙药其他服务消费收入、天鹅湖服务收入、仙鹤山参观消费收入、天骄水产中心收入、天骄水产中销售收入、风情小镇餐饮、娱乐收入、小镇商铺出租收入（小镇约一半商铺出租）、马奶鱼庄收入、冰雪酒店服务收入、冰雪酒店会员卡收入、猎奇收入。

.....

(2) 营业税金

根据国家规定，这里将营业税统一规定为营业收入的 5%，城市建设维护税和教育费附加分别按营业税的 7%、3%估算。

经测算，项目达产后年营业税额为 3692.37 万元；城市建设维护税为 234.97

万元，教育费附加 100.70 万元，营业税 3356.70 万元。

三、成本费用测算

总成本费用由生产成本和期间费用组成。

1、生产成本测算

生产成本由原材料、水电、工资及福利费及运营费用组成。

(1) 原材料费用

本项目主要是提供各种服务，不涉及产品的生产，所需原材料主要为农用肥料、农药和日常伙食原材料等易耗品。

(2) 水电费

图表 5：水电费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			1	2	3	4	5-10
0	生产负荷 (%)		70	90	100	100	100
1	燃料费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	煤	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	动力费用	9588.00	699.13	898.88	998.75	998.75	998.75
2.1	水	386.40	28.18	36.23	40.25	40.25	40.25
	单价 (元)		3.5	3.5	3.5	3.5	3.5
	数量 (万吨)		8.05	10.35	11.50	11.50	11.50
	进项税额	65.69	4.79	6.16	6.84	6.84	6.84
2.2	电	9201.60	670.95	862.65	958.50	958.50	958.50
	单价 (元)		1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
	数量 (万 KWH)		497.00	639.00	710.00	710.00	710.00
	进项税额	1564.27	114.06	146.65	162.95	162.95	162.95
3	外购燃料及动力 费合计	9588.00	699.13	898.88	998.75	998.75	998.75
4	外购燃料及动力 进项税额合计	1629.96	118.85	152.81	169.79	169.79	169.79

(3) 工资及福利费

(4) 运营费用

运营费用指为提供服务而发生的各项间接费用，主要包括折旧费、修理费及其他运营费用。

2、期间费用估算

期间费用由管理费用、财务费用、营销费用和其他费用组成。

(1) 管理费用

管理费用是指企业的行政管理部门为管理和组织经营活动所发生的各项费用，主要包括行政管理人员的工资及福利费、办公费、业务招待费、行政管理部门固定资产的折旧费以及其他管理费用。参考企业近年来管理费用水平，并考虑运营稳定后的规模以及管理水平的提高进行估算。

(2) 其他费用

其他费用按照企业实际情况计算。

.....

四、利润测算

经测算，项目实施后达产年利润总额为 33290.4 万元。

根据有关文件，企业所得税按应纳税额的 25% 缴纳，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》。

图表 6：项目投产后利润估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			1	2	3	4	5-10
0	运营负荷 (%)		70	90	100	100	100
1	营业收入	644886.4	47293.8	60520.6	67134.0	67134.0	67134.0
2	营业税金及附加	35468.8	2601.2	3328.6	3692.4	3692.4	3692.4
3	总成本费用	292888.9	23683.6	27995.4	30151.2	30151.2	30151.2
4	补贴收入	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

5	利润总额 (1-2-3+4)	316528.7	21009.0	29196.6	33290.4	33290.4	33290.4
6	弥补以前年度 亏损	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
7	应纳税所得额 (5-6)	316528.7	21009.0	29196.6	33290.4	33290.4	33290.4
8	所得税	79132.2	5252.3	7299.2	8322.6	8322.6	8322.6
9	净利润 (5-8)	237396.6	15756.8	21897.5	24967.8	24967.8	24967.8

五、财务分析

1、投资利润率及投资利税率

项目投资利润率=项目达产后年利润总额/总投资额×100%=51.22%。

项目投资利税率=项目达产后年利税总额/总投资额×100%=62.06%。

2、财务内部收益率

财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

经测算：项目实施后财务内部收益率所得税前为 50.09%，所得税后为 39.12%。

3、财务净现值

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

经测算：项目实施后财务净现值（ic=10%）所得税前为 119683.40 万元，所得税后为 80873.34 万元。

4、投资回收期

投资回收期是指自投资方案实施起，至收回初始投入资本所需的时间，即能够使与此方案相关的累计现金流入量等于现金流出量的时间。

经测算：项目实施后投资回收期所得税前为 2.16 年，所得税后为 2.63 年（不含建设期）。具体见附表《项目投资现金流量表》。

六、项目盈亏平衡及敏感性分析

1、项目盈亏平衡分析

盈亏平衡分析是通过盈亏平衡点（BEP）分析项目成本与收益的平衡关系的一种方法。各种不确定因素（如投资、成本、销售量、产品价格、项目寿命期等）的变化会影响投资方案的经济效果。本项目生产能力的盈亏平衡计算如下：

服务能力利用率（%） $BEP = \frac{\text{年固定总成本}}{\text{年营业收入} - \text{年可变总成本} - \text{年营业税金及附加}} \times 100\% = 26.59\%$ 。

2、敏感性分析

本项目的经济效益受诸多因素的影响，现就变动性较大的价格、经营成本、投资等因素对经济评价指标的影响进行敏感性分析。

由下表明显可以看出在以上三个因素中对项目效益影响最大的因素依次为产品价格、建设投资、经营成本。因此，企业要特别关注服务价格的变动，要使服务的成本与价格协调变动。从目前市场情况来看，该企业产品市场前景看好，市场潜力比较大，但由于市场竞争激烈，价格下降的可能性较大，但是只要企业加强管理，提高服务质量，从管理中要效益，同样达到避免经营风险，使企业获得更好的经济效益。

图表 7：项目不确定性因素评价（所得税后）

指标		财务内部收益率	静态回收期（年）
基本方案		39.12%	2.16
建设投资	10%	35.44%	2.32
	-10%	43.48%	1.99
经营成本	10%	36.83%	2.25
	-10%	42.77%	2.04
营业收入	10%	48.33%	1.89
	-10%	29.35%	2.54

七、财务评价结论

从上述财务盈利能力分析看，项目内部收益率、投资回收期、投资利润率、投资利税率四项财务评价指标均优于行业基准值；从敏感性分析看，项目具有较强的抗风险能力，因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

第二节 社会效益分析

一、社会效益

从项目的经济收益分析可以看出，项目达产后每年为政府增加税收 12015 万元（营业税金及附加 3692.4 万元；所得税 8322.6 万元）。项目的实施对当地经济发展将起到积极的促进作用。

.....

二、负面影响

通过对项目的环保分析可知，项目建设期间和营运过程中，产生污水、废气、固体废物和噪声等污染物，但经采取相应的环保措施处理后，对周围环境不会造成明显影响。

三、综合影响

通过以上分析，对项目的社会影响做出评价，得出项目社会影响分析表如下：

图表 8：项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响的范围、程度	可能出现的结果	措施建议
1	对居民收入的影响	有一定影响	提高当地居民的收入	
2	对居民就业的影响	有一定影响	增加当地就业机会	
3	对不同利益群体的影响	较小	项目建设和运营时产生的污染物可能会对周边环境带来影响	确保文明施工，加大环保力度
4	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	有较小影响	推动了城市化进程	

第十五章 项目风险分析及规避建议

第一节 项目开发潜在的风险及对策

一、工期进度风险及防范

本项目投资巨大、建设周期较长，项目存在一定的工期进度风险。主要是指项目无法完工、延期完工或者完工后无法达到预期运行标准而带来的风险，具体包括工程不能完工风险和完工延迟风险。其中，存在于项目建设阶段的完工风险是建设项目的风险之一。该风险对本项目造成的负面影响是综合性的，将导致项目建设成本增加、项目现金流量不能按计划获得和市场机会的流失。

.....

二、成本超支风险及防范

在项目的开发过程中，存在成本超支风险，应加以控制及防范。成本控制是指在项目成本的形成过程中，对生产经营所消耗的人力资源、物质资源和费用开支，进行指导、监督、调节和限制，及时纠正要发生和已经发生的偏差，把各项生产费用控制在计划成本的范围之内，保证成本目标的实现。成本超支风险主要来自于人工费风险、材料费风险、机械费风险等，同时，国家宏观政策、货币的升贬值、物价指数的涨跌等也对其造成一定影响。

.....

第二节 项目本身潜在风险及对策

一、资源风险及对策

农业生态观光园的发展更应充分发挥市场机制的作用，遵循价值规律，讲求经济效益和社会效益。从长远意义上说，离开了市场机制，农业生态观光园的研究、开发和成果的推广应用就难以发展。市场需求是农业生态观光园发展的方向。

.....

二、维护资源管理的风险及对策

此处的“资源”，特指农业自然资源，它是人类从自然条件中摄取前用于人

类生产和生活所必需的各种自然组成成分，主要有土地、土壤、水、森林、草地、湿地、海域、原生动植物、微生物等。通常，人们把自然资源分为土地资源、水利资源、生物资源、气候资源、海洋资源五大类，或将其分为非耗竭性资源（如太阳能、空气、风、降水、气候等）、耗竭性资源（如动物资源、植物资源、微生物资源、土地资源、水资源等）。资源风险，则是指农业资源的有限性与社会索取资源的无限性之间的矛盾，给农产品的安全供给带来的危害。农业是一个资源密集型的产业，各种资源的存在和有效供给是农业安全的前提。

.....

三、运作风险及防范

项目建成后，内蒙古鄂尔多斯凯创旅游度假区果蔬采摘区、生态农业区、休闲娱乐区等错综复杂，体系庞大，能否满足安全、高效、稳定、顺畅的运作要求，存在一定的风险。

.....

第三节 其他风险

一、宏观调控政策风险

国务院常务会议 2009 年 11 月 25 日讨论并原则通过了《关于加快发展旅游业的意见》。国家旅游局有关负责人表示，国务院常务会议提出把旅游业培育成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，为不断增进在旅游休闲方面的国民福利，为我国旅游业新一轮腾飞确定了方向。然而，旅游业的发展仍旧伴随一定的政策风险。

.....

二、金融风险分析

旅游产业的金融风险，主要集中在投资资金风险上。如旅游生态园，建设周期长，对工程的质量要求也较高，注重更高标准的产品品质、安全性、便捷性、舒适度及价格的经济性，其选址、规划、设计等都需要有更细致的考虑。其他产业，如功能性食品开发，需要一定的科研实力，对产品研发周期和投资力度也有

较高要求。总体而言，旅游产业相关项目投资金额相对较大，总体成本相对较高，投资存在一定的风险，投资者在介入时应做好前期工作，并注重防范相应的风险。

三、市场竞争风险

国家对旅游产业的重视程度近年来逐年提高，相应的国家政策和地方性政策也不断出台，从政策上对旅游产业形成利好局面。短期来看，旅游产业将吸引更多的民间资本进入，行业将迎来投资高峰。未来几年，行业竞争将加剧，对此，投资者在进入旅游产业时，应针对投资项目进行可行性研究，做好前期调查工作，对竞争对手、行业竞争格局、盈利能力等综合考虑后做出正确的投资决策。

第十六章 结论

第一节 结论

本项目的市场定位是以鄂尔多斯为基点，向其周边地区辐射，为全国游客提供旅游休闲场所，增加政府税收，促进农业结构调整。因此，项目建设和成功运营，具有重大的战略意义和政治意义。

.....

第二节 建议

1、本项目投资类别囊括了生态休闲、养生、住宿等几方面的建设，在实际操作过程中需要注意的事项各不相同，如何更好的协调项目规划设计将是本项目的难点。因此，后续工作中，应该加强对本项目各功能分区规划、交通组织进行深入分析。

2、本项目投资额较大，工程量大，在下一步工作中应针对实际情况进行深入分析与研究，做出较为客观详细的测算，在确保工程进度的基础上，提高资金使用效率。

.....

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 601 室

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