



内蒙古某部落草原度假村项目 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 项目总论	1
第一节 项目基本情况	1
第二节 编制依据和原则	2
第三节 项目可行性研究结论	2
第二章 项目承建公司介绍	3
第一节 公司概况	3
第二节 项目管理能力分析	3
第三章 项目建设环境分析	4
第一节 政策环境	4
第二节 经济环境	5
第三节 社会环境	5
第四节 行业环境	5
第四章 项目建设必要性及可行性分析	5
第一节 项目建设必要性	5
第二节 项目建设可行性分析	5
第五章 中国生态旅游产业发展分析	6
第一节 中国旅游产业市场分析	6
第二节 我国生态旅游行业概况	7
第三节 本项目目标市场	7
第六章 项目建设地情况	9
第一节 项目地区自然环境	9
第二节 社会环境现状	9
第三节 项目建设地旅游资源	9
第七章 项目建设和发展规划	9
第一节 项目规划和设计	9
第二节 项目建设内容	12
第八章 项目用地规划及地点选择	15
第一节 项目用地规划	15

第二节 项目配套要求.....	15
第九章 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
第十章 劳动保护与消防.....	15
第一节 劳动保护.....	15
第二节 消防.....	16
第十一章 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
第十二章 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.....	18
第四节 项目工程招标方案.....	18
第十三章 项目组织管理与运行.....	18
第一节 项目组织管理.....	18
第二节 项目建设后期及建成后运行管理.....	18
第十四章 投资估算和资金筹措.....	18
第一节 投资估算依据.....	18
第二节 投资估算.....	18
第三节 资金筹措.....	19
第十五章 财务效益、经济和社会效益评价.....	20
第一节 财务评价.....	20
第二节 社会效益分析.....	20
第十六章 项目风险分析及规避建议.....	21

第一节 项目开发过程中潜在的风险及对策	21
第二节 项目本身潜在的风险及对策	21
第三节 其他风险	21
第十七章 结论	21
第一节 结论	21
第二节 建议	22

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

内蒙古某部落草原度假村项目。

二、建设内容与规模

项目总占地规模约 10000 亩，投资 11385 万元，建设期为 9 年，共分三期建设，项目分期建设情况详见下表。

图表 1：项目建设内容

建设期	时间	建设内容	建设面积（平方米）
第一期	2006 年-2008 年	生产楼、主办公楼、职工公寓、仓库	30020
第二期	2009 年-2011 年	生产楼	51600
第三期	2012 年-2014 年		81620

三、项目性质

本项目为新建项目。

四、项目总投资及资金筹措

本项目总投资 11385 万元，其中建设投资 10460 万元，流动资金 365 万元，项目总投资由三方面构成，其中五位股东合资投入 4800 万元，银行贷款 3415.5 万元，其余 3169.5 万元争取有关项目补助。

五、建设期

本项目建设期为 9 年，从 2006 年-2014 年。

第二节 编制依据和原则

一、编制依据

二、编制原则

1、项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合国家产业政策、投资方向及行业和地区的规划。

2、以科学、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，工程投资坚持“求是、客观”的原则。

3、通过对市场的分析研究以及对项目规划的研究，推荐项目的建设规模、方案，论证项目建设的合理性。

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 11385 万元人民币，建设周期为 9 年。经测算，所得税前项目财务内部收益率为 21.14%，项目的净现值为 5961.44 万元，静态投资回收期为 4.28 年（不包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 16.24%，全部投资财务净现值 NPV 为 3205.63 万元，静态投资回收期为 5.11 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，满足广大居民对于生态旅游的需求，也能够促进我国生态旅游的发展。

2、项目区每年可向周边地区提供绿色的蔬菜、瓜果，丰富了农产品的供应市场。

3、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。

4、内蒙古某部落草原度假村草原生态系统，在中国北部地区有极重要的生态保障功能，是内蒙古西部的重要草原地，其草原生态系统对改善周边荒漠半荒漠干旱地区气候、气象条件，增加大气降水，防止沙漠化起着重要的生态屏障作用，是我国北方地区重要的生态屏障。

三、项目总体评价

内蒙古某部落草原度假村草原是蒙古等少数民族聚居地，乌梁素海是蒙汉杂居地区、也是内地渔民移居地区，还是河套文化发祥地之一，民俗风情浓郁而独特。本项目的市场定位是以内蒙古某部落草原度假村为基点，向其他地区辐射，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。

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，充分具备了度假村集旅游、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 项目承建公司介绍

第一节 公司概况

第二节 项目管理能力分析

一、组织管理体制完善

公司拥有完善的组织管理结构，组织管理能力强。公司实施现代企业管理制度，已经建立了一整套科学合理的管理体制，在施工过程中全面贯彻质量管理，建立和健全了部门经理岗位责任制。各职能部门分工明确，通过规定职务和职位，明确责权关系，灵活地运用各种激励方法，使组织中的所有成员合理地组织和有

效地协调起来，组织管理能力强。

二、管理团队专业且稳定

公司高层管理人员多为创业团队成员，专业能力强。现已建立起一支懂技术、能管理、熟悉市场的中高层管理队伍。管理人员之间沟通顺畅、配合默契，对公司未来发展拥有共同理念，并形成了团结、高效、务实的经营管理风格。

公司通过不断提高企业的管理水平，积极营建员工、企业和社会利益命运共同体，按现代企业制度建立起高效的激励机制和约束机制，加强管理人员与公司长远利益的结合度，牢牢吸引和控制公司管理团队和核心管理人员。这些对公司成功运作本项目提供了不可或缺的基础和强有力的保障。

第三章 项目建设环境分析

第一节 政策环境

生态园的建设对于环境保护、促进经济转型具有重大意义，因此，生态园也是我国政策鼓励和扶持发展的重点领域。

一、国务院常务会议《关于加快发展旅游业的意见》

二、国家“十二五”规划，积极发展旅游业

三、中国旅游业“十二五”发展规划纲要

四、《内蒙古自治区旅游业发展总体规划》

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

二、居民收入的不断增长为项目提供了良好的消费基础

第三节 社会环境

第四节 行业环境

第四章 项目建设必要性及可行性分析

第一节 项目建设必要性

一、本项目是满足日益扩大的旅游需求，拉动经济发展的需要

二、本项目建设为现代人提供了良好的回归自然的旅游之所

三、符合当地经济发展的需要

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

二、项目承办公司具备良好的项目开发、运作能力

三、本项目具有良好的扶持政策

第五章 中国生态旅游产业发展分析

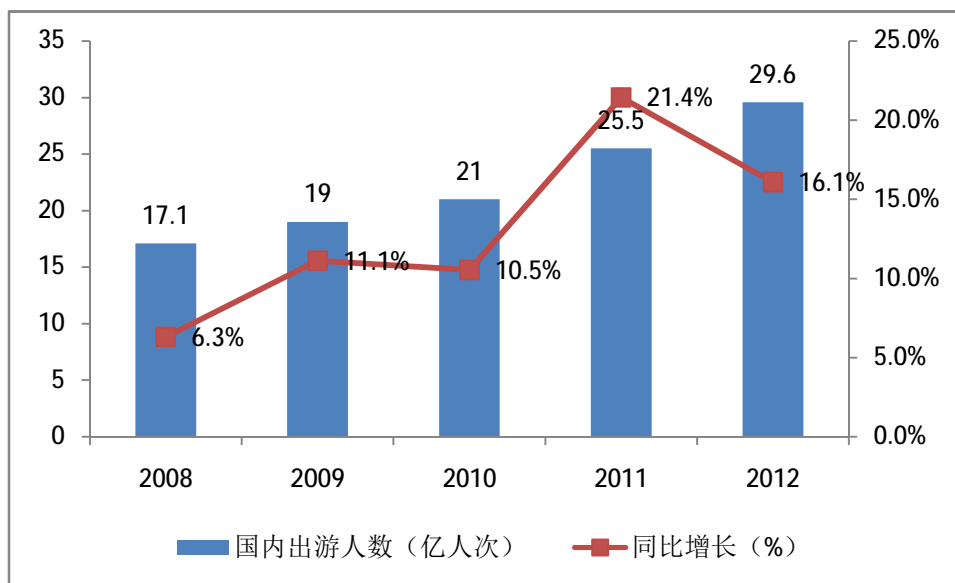
第一节 中国旅游产业市场分析

一、市场需求状况分析

近年来，随着经济的快速发展和人们生活水平的逐步提高，休闲娱乐越来越成为人们工作之余不可缺少一部分，出门旅游便受到越来越多的人的追捧。2006年以来，我国国内旅游人数呈现逐年增长的态势，2006年国内接待游客数量已达到13.8亿人次，截止到2011年底增至25.5亿人次，年均增长率达到13.2%，旅游市场不断升温。

发展旅游业刺激消费，无疑是中国扩内需、发展第三产业的重要内容。中国国家统计局公布2012年统计公报显示，去年全年中国国内出游人数高达29.6亿人次，国内旅游收入突破2万亿元人民币。2012年全年国内出游人数同比增长12.1%，国内旅游收入2.27万亿元，增长17.6%。

图表 2：2008-2012 年国内旅游人数及增长统计



国民旅游休闲纲要（2013-2020年），明确指出到2020年，职工带薪年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。

中国国家旅游局局长邵琪伟此前曾预计，2013年全国旅游业发展的预期目

标为旅游总收入 2.85 万亿元，增长 11%，预计新增旅游直接就业 50 万人左右。

据统计，到 2015 年，旅游市场规模进一步扩大，国内旅游人数达 33 亿人次，年均增长 10%；入境过夜游客人数达 9000 万人次，年均增长 8%；出境旅游人数达 8300 万人次，年均增长 9%。旅游消费稳步增长，城乡居民年均出游超过 2 次，旅游消费相当于居民消费总量的 10%。经济社会效益更加明显，旅游业总收入年均增长 12% 以上，旅游业增加值占全国 GDP 的比重提高到 4.5%，占服务业增加值的比重达到 12%。每年新增旅游就业 50 万人。旅游服务质量明显提高，市场秩序明显好转，可持续发展能力明显增强，力争到 2020 年我国旅游产业规模、质量、效益基本达到世界旅游强国水平。

二、我国旅游市场状况分析

第二节 我国生态旅游行业概况

一、生态旅游的涵义

二、我国生态旅游现状

三、生态旅游的趋势

第三节 本项目目标市场

一、客源市场情况分析

综合来看，内蒙古某部落草原度假村旅游客源市场有以下几个方面值得注意的特征：

1、距离内蒙古某前旗黄金旅游区较近

规划区距乌梁素海生态旅游度假区、乌拉山国家森林公园、维信国际高尔夫度假村较近，容易吸引前来这三大旅游区的国内外考察者、学者、专家、参会者、旅游者到内蒙古某部落草原度假村旅游观光。

2、本地居民出游意愿强烈

规划区所在地——内蒙古某前旗经济实力逐渐壮大，相应的当地的旅游消费能力也在增强，本地出游意愿比较强烈，具有良好的本地市场需要，这对于西部

地区来说是难能可贵的。从目前的旅游情况看来，当地老百姓对于休闲度假类产品很有兴趣。

3、本地及周边存在强劲的高端消费市场

规划区距离呼和浩特、包头、鄂尔多斯等内蒙古经济发展前沿——“金三角”距离非常近，造就了该地区数量庞大的高端消费群体，除了私人旅游之外，企业商务旅游，会议培训旅游的市场尤其值得看好。

所以，规划区拥有高端消费旺盛的，令人羡慕的近程市场，规划应当针对这一优势市场，建设相适应的以高档休闲，度假，商务，会议为主要内容的旅游产品，将内蒙古经济发展前沿地区高端旅游消费吸引到内蒙古某部落草原度假村来。

4、区域旅游业具有较大优势

内蒙古某前旗是内蒙古自治区西部地区旅游资源较为丰富的地区之一，具有发展旅游业的五大优势。即：旅游资源优势、区位优势、文化优势、经济优势、发展优势。内蒙古某前旗乌拉山国家森林公园、乌梁素海、维信高尔夫度假村是内蒙古某前旗旅游业的“三驾马车”。在旅游消费需求持续旺盛的总趋势下，随着基础设施的不断完善，旅游资源开发程度的提高，对外宣传促销力度的加大，对客源的吸引力将明显增强。未来几年，内蒙古某前旗旅游业“三驾马车”的客源市场仍将以临近盟市和周边省区及京津冀地区为主，以森林公园为圆心半径300km区域内有人口约600万人，充分发挥内蒙古某前旗临近中国优秀旅游城市包头市的地理优势，及铁路、公路、航空均十分便利的交通优势，以及与周边省区旅游资源的互补优势，旅游区游客总数将很快突破100万人次大关。游客主要包括来自呼市、包头、乌海、鄂尔多斯市等临近盟市及本市的一级客源市场；来自宁夏、山西、陕西、甘肃等省的二级客源市场；来自京、津、冀等省市的三级客源市场。此外，内蒙古某前旗旅游区众多的自然景观和浓郁的民族特色符合当今世界旅游消费趋向，可以预见，随着旅游基础设施的完善，旅游产品的丰富，周边省市的游客会大量进入内蒙古某前旗，随着旅游区的建设与管理水平的提高，海外客源，近程如日本、韩国、俄罗斯、蒙古、东南亚及港台，远程如欧美、大洋州的游客、专家、学者都可能到该区进行旅游考察研究。由此可见，内蒙古某生态园（内蒙古某部落草原度假村）生态旅游度假区市场前景看好，潜力巨大。

二、市场定位

三、内蒙古某部落草原度假村旅游市场预测

四、旅游推广与形象传播

第六章 项目建设地情况

第一节 项目地区自然环境

一、项目地理位置

二、地形地貌

三、气象、水文

四、土壤、植被

第二节 社会环境现状

一、行政区划

二、基础设施建设

三、交通条件

四、经济条件

五、文化旅游资源

第三节 项目建设地旅游资源

第七章 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

内蒙古某部落草原度假村的建设规划，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，把可持续发展农牧业与乡村发展有机结合起来，实现产业化发展和生态环境相互促进的良性循环。内蒙古某部落草原度假村将根据自身特点和现状，因地制宜，坚持以农为本，以农牧业带动相关产业的共同发展，将经济发展与环境保护相协调，走可持续发展道路，按照“统一规划，分期实施，开发一片，建成一片，受益一片，滚动发展”的原则，以现代高效生态农业和观光业为主要功能区进行开发建设，形成发展长龙经济的“三个构想”：发展绿色高效农牧业，积极发展观光业，适当发展加工业。

1、整体性与开放性的原则

部落草原度假村的规划将从整体布局着手，特别注重观光区和服务区与周边环境的有机结合。从部落草原度假村内部讲，各个功能区尽管有各自的特点，但并不是一个个无机的、分散的结构，而是一种开放式的有机结合体；同时部落草原度假村本身将与周边环境相互衔接、相互融合。

2、生态性原则

部落草原度假村自身的生产生活将更为注重生态方面的要求，节制引用外来物种，保护和发展乡土物种，不会对农场自身和周边乡村产生不良影响。

3、经济性原则

部落草原度假村将充分发挥高科技公司的优势，强调用最少的人工和资金投入来健全自然生态过程，强调有效利用有限的土地资源；同时，部落草原度假村自身除了发展生态农牧产品以外，还将开展采摘观光等，以带来更多的经济效益求得部落草原度假村自身良性循环，因此，在部落草原度假村规划中将充分考虑经济生产的内容。

4、参与性原则

亲身直接参与体验、自娱自乐已成为当前的旅游时尚。部落草原度假村在观光项目的设置上将充分考虑体现“参与感”、“体验感”，结合部落草原度假村自身空间广阔、地貌丰富等特点，吸引城市观光者广泛参与到部落草原度假村的生产、生活的方方面面，多层面地体验农场生活的情趣，享受到原汁原味的乡村文

化氛围。

5、特色性原则

特色是部落草原度假村经济发展的生命之所在，愈有特色其竞争力和发展潜力就会愈强，因此，部落草原度假村会明确资源特色，选准突破口，使部落草原度假村具有更鲜明的市场特色。

6、多样性原则

鉴于人们在当今的休闲娱乐中将充分展现个性，部落草原度假村在进行观光规划中安排观光线路、方式、时间和消费水平上，将综合考虑多种方案，组织多样的休闲项目和线路供观光者选择。

7、适宜性原则

土地能力是指土地的生产潜力，它是一定土地所固有的。对部落草原度假村的土地利用做出决定，是其规划设计的重要内容。生态观光园区土地评价的基础是土地利用和地块之间的比较，也就是说，要对部落草原度假村内各个不同土地类型地块的各种利用做出适宜性评价，以达到土地的最合理化利用，获得最大的经济效益。

8、近期和远期规划建设性原则

部落草原度假村的规划建设并不是一蹴而就的，需要统筹规划，分期建设。为做到布局合理，就必须做到统筹规划，有计划地分期实施，逐步建设。为保证其健康发展，一要搞好规划，按规划组织实施，二要根据投入的资金合理分配，进行分期建设。

三、项目建设总体方案

根据内蒙古某前旗和巴音花镇人民政府关于旅游资源开发、规划的指导意见：维信高尔夫渡假村、大桦背原始森林、内蒙古某草原、塞外明珠乌梁素海、母亲河、毛乌素大沙漠形成主要景点六位一体旅游片区。发挥整体优势，采取投资集中、见效快、景区品位高、景点品种齐全、交通方便的构思，选定内蒙古某部落草原度假村旅游开发区。

根据规划目标：把本“片区”建成一个高水平的游览区，集游览观光必备的食、住、玩、购物、健身、娱乐、历险、运动、文化传播于一体。建设接待功能齐全的现代化旅游度假区；特别是要弥补人们在冬季里户外活动少、旅游面临明

显淡季的缺陷，开发利用冬季资源，以绿色餐饮为基础，开办狗拉雪橇车、山地溜冰、狩猎等项目比赛。

内蒙古某部落草原度假村内规划有高档次的、阳光园林式的渡假村，又有舒适的准“星级”客房和格调高雅的娱乐（含儿童乐园）、红色教育与健身设施。在各旅游线路上设置休息间及售货亭，完善旅游服务体系，迎接不同层次的旅游消费者。同时立足于长远，大做“绿色”文章，把“绿色”作为基础，大力发展林业、特色农业和牧草种植业、特种养殖业。承担起当地无公害农产品的检测，带动地方瓜、果、蔬菜新品种、新技术的引进示范推广，为今后介入绿色农、林、牧产品深加工奠定基础。

为了保护生态，内蒙古某部落草原度假村要充分利用现有的地形地貌，把在修建高速公路取土时挖掘的四个大沙坑，破坏的约 120 亩草原全部利用为鱼塘、菜地、山地车场、彩弹场；自然碾压出的自由路规划为基地路，不用的自由路经过深翻后恢复为草原，体现运用灵活的创作技术和设计手法；植被用自然恢复和人工种树、育草相结合，配套灌溉管线、两股山泉、8 口机井保证灌溉使用；种植与养殖形成互补体现绿色和特色，达到人无我有、人有我精；建筑设施拟沿山体、草原小道布置，选择合理的区域线路和形式多样的运输工具，充分利用风能、太阳能、废物再利用等清洁能源；生态旅游度假区要向高水准发展，集特色农、牧、种、养、观光、游玩、餐饮、教育为一体的产、供、销一条龙，局部利益与整体利益共同发展的路子，全面规划分期实施，缩短建设周期发挥多功能作用，节约投资增加效益。

第二节 项目建设内容

一、建设布局规划原则

二、规划布局

（一）旅游区的入口与道路布局

本旅游区的入口，接 110 国道和高速公路主干道，整个旅游区内以接待站为枢纽。建成环形道的道路网，道路上设有各种不同的游览交通工具和音响设备，使游客在游览区劳逸结合，急缓有致心旷神怡，达到游兴未艾、玩兴回味无穷。

（二）内蒙古某部落草原度假村组成

1、主体部分：山地摩托赛场；飞碟射击、打靶、射箭场和真人 CS 拓展训练场；300 人就餐的蒙古包餐厅、300 人就餐的农家乐餐厅、300 人就餐的观光餐厅；民族商品加工、销售；自助草原烧烤、篝火晚会场、民俗村；航模飞行场、矿泉水游泳池、沙浴，沙滩排球、足球、网球场、蒙古药浴、阳光浴；会议中心，古典毡包客房、石头包客房、别墅客房和标准间四类客房；温泉疗养区，游客步道、鱼湖游客休闲观景平台等。

主体建筑以多种形式体现民俗、民情和具有“神圣草原”的艺术标志。

2、人工水库（湖）建水上体验红军走铁链、雪山、草地的惊险、冒险游乐场、垂钓。

3、沿湖设置主体建筑。

4、进口处设置停车广场，狗、羊、马、骆驼拉车、电瓶车游园。

5、草原生态植物园、狩猎场、特种动物养殖场、绿色蔬菜瓜果种植基地。

6、开发登山线路。

7、恢复贾格尔旗古寺庙。

（三）庭园绿化

保持场地原有的植被，人工辅助育草，在各功能区植树造林 200000 株，使绿化覆盖率达到 80-90%。

（四）供水、供热（制冷）、水处理系统

截流自然山泉两处为主水源，辅助打机井 8 眼；铺设截流管网、灌溉管网 50000 米、自来水管网 18000 米；热水和取暖供应：采用太阳能供热为主，煤炭辅助，太阳能供暖系统、煤炭辅助供暖锅炉各三套、铺设供暖管网 40000 米、热水管道 10000 米；冷热空调 180 台；排水管道 12500 米、排水井 60 个、处理井 6 个。

（五）供电

接 125 千瓦变压器 2 台、80 千瓦变压器 7 台。

（六）能源

突出“绿色”，首先要使用风力发电、沼气、自然泉水压力、畜力，其次依次是电力、液化气、石油；最后以煤为补充。

(七) 工程规模

三、项目目前进展情况

1、项目已完成部分

水上冒险游乐场；山地摩托赛场；飞碟射击、打靶、射箭场和真人 CS 拓展训练场；狩猎场、草原植物园、野生动物园、梅花鹿场、鸵鸟场、信鸽比赛场、四季绿色蔬菜瓜果种植基地采摘；300 人就餐的蒙古包餐厅、300 人就餐的农家乐餐厅、300 人就餐的观光餐厅；民族商品加工、销售；矿泉鱼湖垂钓、自助草原烧烤、篝火晚会场、民俗村；航模飞行场、矿泉水游泳池、沙浴，沙滩排球、足球、网球场、蒙古药浴、阳光浴、会议中心，古典毡包客房、石头包客房、别墅客房和标准间四类客房。

2、项目正在建设部分

温泉疗养区；贾格尔其寺庙恢复；3000 亩绿化；游客步道、鱼湖游客休闲观景平台、电力及水增容、景区广告及指示牌、公卫等。

第八章 项目用地规划及地点选择

第一节 项目用地规划

一、规划原则

二、规划范围

第二节 项目配套要求

一、自然条件要求

二、交通配套要求

三、基础设施配套要求

四、劳动力配套要求

第九章 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

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

三、环境影响综合评价

第十章 劳动保护与消防

第一节 劳动保护

一、劳动保护

二、防火、防盗措施

第二节 消防

一、设计采用的消防标准及规范

二、消防工作的原则

三、给水消防

四、电气消防

第十一章 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

一、建筑节能

二、设备节电

第四节 节水措施

第五节 节能措施

第十二章 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

一、建立项目实施管理机构

1、成立内蒙古某部落草原度假村项目建设领导小组机构

由投资方主要领导任组长、副组长。

2、设立内蒙古某部落草原度假村项目建设指挥部

设：指挥长 1 人，副指挥长 1-2 人；下设：办公室、规划发展部、计划财务部、物资供应部、工程技术管理部。

3、各部门岗位职责

物资供应部：负责材料与设备招标与供应，协助材料、设备的检测、审核与验收等。

计划财务部：主要负责计划管理、工程勘查、设计、施工及监理招投标、合同管理、工程预决算、审计、财务管理等工作。

办公室：负责内蒙古某部落草原度假村项目工程建设的综合协调管理工作，包括行政管理、宣传、安全保卫、资料管理、协调接待等。负责方案设计、图纸审核、竣工备案并协助施工技术管理，招投标和项目监察审计等部门的工作。

规划发展部：负责园区规划、征地拆迁、水电扩容、方案设计、扩初设计、施工图等报批工作。领取“三证”，负责规费减免等工作。

工程技术及管理部：负责施工技术管理、项目管理及监理管理等工作、协助审计工作。

二、施工准备

三、经营准备

四、竣工验收

第三节 项目实施进度

第四节 项目工程招标方案

一、项目招标目的

二、招标原则及招投标方案

第十三章 项目组织管理与运行

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 项目建设后期及建成后运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

三、劳动定员

第十四章 投资估算和资金筹措

第一节 投资估算依据

第二节 投资估算

根据建设内容初步估算，本项目总投资为 11385 万元，其中建设投资 10460

万元，流动资金为 365 万元，建设期利息 559 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 10460 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 11385 万元，详见下表：

图表 3：项目投资估算表

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
1	建设投资	10460	91.88
1.1	固定资产投资	9745	85.60
1.1.1	工程费用	9522	83.64
1.1.1.1	建筑工程费用	6728	59.09
1.1.1.2	设备购置费用	2687	23.60
1.1.1.3	安装工程费用	107	0.94
1.1.2	预备费用	223	1.96
1.1.2.1	基本预备费用	223	1.96
1.1.2.2	涨价预备费用	0	0.00
1.2	无形资产	280	2.46
1.3	递延资产	435	3.82
2	建设期利息	559	4.91
3	铺底流动资金	365	3.21
4	总计	11385	100.00

第三节 资金筹措

本项目计划总投资额为 11385 万元，其中五位股东合资投入 4800 万元，银行贷款 3415.5 万元，其余 3169.5 万元争取有关项目补助。

第十五章 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

二、营业收入及税金测算

三、成本费用测算

四、利润测算

五、财务分析

六、项目盈亏平衡及敏感性分析

七、财务评价结论

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 836.2 万元（营业税金及附加 274.32 万元；所得税 561.88 万元）。项目的实施对当地经济发展将起到积极的促进作用。

同时，项目达产后劳动定员 155 人，一定程度上可以直接解决周边部分居民的就业问题，间接带动相关产业发展，增加就业岗位。同时该项目的市场前景较好，必将产生良好的经济收益，将有效的提高工作人员的收入状况，该生产项目将采取公平的收入分配制度，能在一定程度上提高当地居民的收入状况，从而提高当地居民的生活水平。

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。

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对策

一、建设风险及防范

二、成本超支风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及对策

一、市场风险及对策

二、维护资源管理的风险及对策

三、运作风险及防范

第三节 其他风险

一、宏观调控政策风险

二、金融风险分析

第十七章 结论

第一节 结论

本项目的市场定位是以内蒙古某部落草原度假村为基点，向其他地区辐射，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。

本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，交通便利，充分具备了度假村景观观赏，户外活动，休闲度假乃至文化体验的多层次全方位旅游功能。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。

项目的总投资额为 11385 万元人民币，建设周期为 9 年。经测算，所得税前项目财务内部收益率为 21.14%，项目的净现值为 5961.44 万元，静态投资回收期为 4.28 年（不包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 16.24%，全部投资财务净现值 NPV 为 3205.63 万元，静态投资回收期为 5.11 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。

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。

第二节 建议

1、本项目投资类别囊括了景观观赏，户外活动，休闲度假乃至文化体验的多层次全方位旅游功能，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。

3、鉴于当地经济发展水平和支付能力，在内蒙古某部落草原度假村的功能定位上，包括景观观赏，户外活动，休闲度假乃至文化体验等，可以采用组合项目定价，这样单价相对较低，风险相对较小。

4、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，确保工厂选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

5、建设内蒙古某部落草原度假村是一项政策性很强的工程，建议政府在政策及资金方面给予大力帮助，降低办园的门槛，支持本项目的建设和运营。

6、在本项目建成并投入使用后，建议有关部门进行必要的监管，保证内蒙古某部落草原度假村的生活品质、食品安全及环境卫生。

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

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