



江苏某公司体验营项目
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

江苏某公司体验营项目

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**。主体工程建筑面积**平方米，包括……；辅助配套工程建筑面积**平方米，包括……；园区外工程包括道路、停车场和绿化等。

序号	项目	占地面积（m ² ）	建筑面积（m ² ）
1	主体工程		
1.1			
1.2			
1.3			
1.4			
1.5			
1.6			
2	辅助工程		
2.1			
2.2			
2.3			
2.4			
2.5			
3	园区外工程		
3.1			
3.2			
3.3			
4			

六、项目实施进度

七、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		
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

序号	指标	单位	指标	备注
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
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 编制依据及研究范围

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

1、《“十三五”旅游业发展规划》

2016 年 12 月 7 日国务院发布了《“十三五”旅游业发展规划》国发〔2016〕70 号

.....

二、经济背景

三、社会背景

四、技术背景分析

第二节 项目建设必要性分析

- 一、培养爱国主义精神、促进国防教育建设，增强民族凝聚力
- 二、弘扬尚武精神、调动民众积极性，培养文化自信和协作精神
- 三、推进国家军民融合、发扬“大众创业、万众创新”的双创精神

四、我国大力发展中国文化旅游品牌

- 五、旅游业年增速超 10%，正在成为国民经济战略性支柱产业
- 六、国内旅游同质化严重，项目具有良好的基础和潜力产业升级

第三节 项目建设可行性分析

- 一、政策可行性
- 二、市场可行性
- 三、区位条件可行性
- 四、技术可行性

第三章 项目市场分析

第一节 国内旅游市场分析

一、国内旅游市场

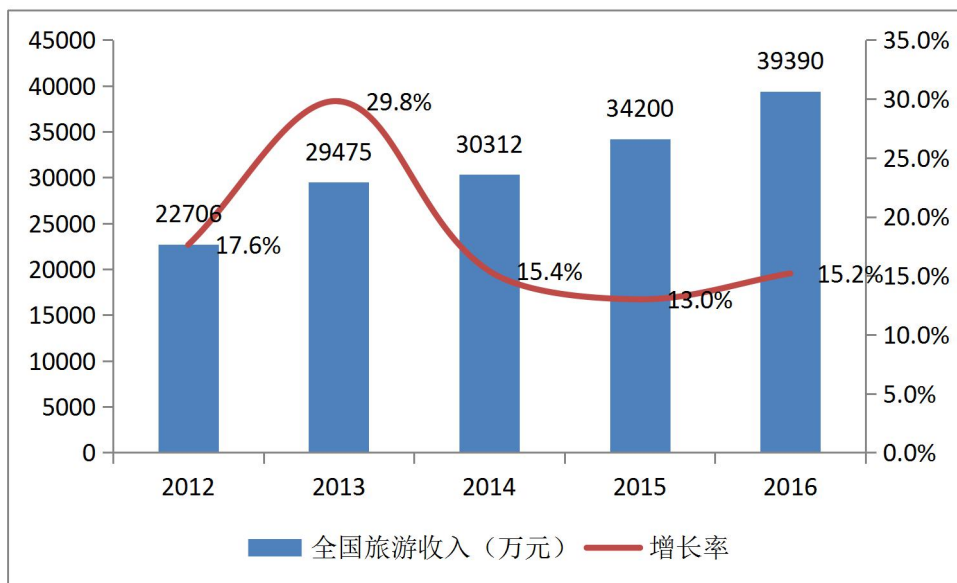
随着我国经济持续稳定快速的的增长，2016 年全国居民人均可支配收入 23821 元，比上年增长 8.4%，扣除价格因素，实际增长 6.3%。2016 年国内旅游人数继 2015 年首次突破 40 亿人次后，达到 44 亿人次，比上年增长 11.2%，国内旅游收

入 39390 亿元，增长 15.2%。2016 年中国旅游业对国民经济综合贡献达 11%，中国旅游业对社会就业综合贡献超过 10.26%，与世界平均水平持平。旅游综合效应更加凸显，旅游积极促进大众创业、万众创新，旅游扶贫效果明显。

1、总体情况

2016 年全年国内游客 44 亿人次，比上年增长 11.2%，国内旅游收入 39390 亿元，增长 15.2%。入境游客 13844 万人次，增长 3.5%。其中，外国人 2813 万人次，增长 8.3%；香港、澳门和台湾同胞 11031 万人次，增长 2.3%。在入境游客中，过夜游客 5927 万人次，增长 4.2%。国际旅游收入 1200 亿美元，增长 5.6%。国内居民出境 13513 万人次，增长 5.7%。其中因私出境 12850 万人次，增长 5.6%；赴港澳台出境 8395 万人次，下降 2.2%。国家旅游局预计，2017 年全年国内旅游人数将达到 48.8 亿人次，同比增长 10%；国内旅游收入达 4.4 万亿元，同比增长 12.5%。入境旅游人数 1.4 亿人次，同比增长 3.5%；国际旅游收入 1260 亿美元，同比增长 5%；出境旅游人数 1.23 亿人次，同比增长 4%。

2012-2016 年全国旅游收入及增长率



世界旅游组织研究表明，当人均 GDP 达到 2000 美元时，旅游将获得快速发展；当人均 GDP 达到 3000 美元时，旅游需求出现爆发性需求；当人均 GDP 达到 5000 美元时，步入成熟的度假旅游经济，休闲需求和消费能力日益增强并出现多元化趋势。2016 年中国人均 GDP 为 7200 美元，进入了多元化旅游的发展时期。

.....

第二节 国内主题旅游市场分析

一、乐园种类

主题公园，是根据某个特定的主题，采用现代科学技术和多层次活动设置方式，集诸多娱乐活动、休闲要素和服务接待设施于一体的现代旅游目的地。同时也是为了满足旅游者多样化休闲娱乐需求和选择而建造的一种具有创意性活动方式的现代旅游场所。它是根据特定的主题创意，主要以文化复制、文化移植、文化陈列以及高新技术等手段、以虚拟环境塑造与园林环境为载体来迎合消费者的好奇心、以主题情节贯穿整个游乐项目的休闲娱乐活动空间。

.....

第三节 国内军事主题项目市场分析

一、国内军事主题项目分类

目前国内军事主题公园分为三大类：第一类为以爱国主义教育基地和国防科普为主的一类公园，以海霞军事主题公园为代表。第二类是以模拟训练、模拟军事器材操作、拓展训练为主的一类公园，以武汉国防野战园为代表；第三类是大型综合类的军事主题公园，涵盖了国防科普教育、军事训练、模拟军事装备操作、影视基地、军事主题展览以及相关军事主题产品销售等为一体的综合商业体，以天津泰达航母主题公园为代表。

.....

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		

序号	项目	合计	占总投资比例
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		
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

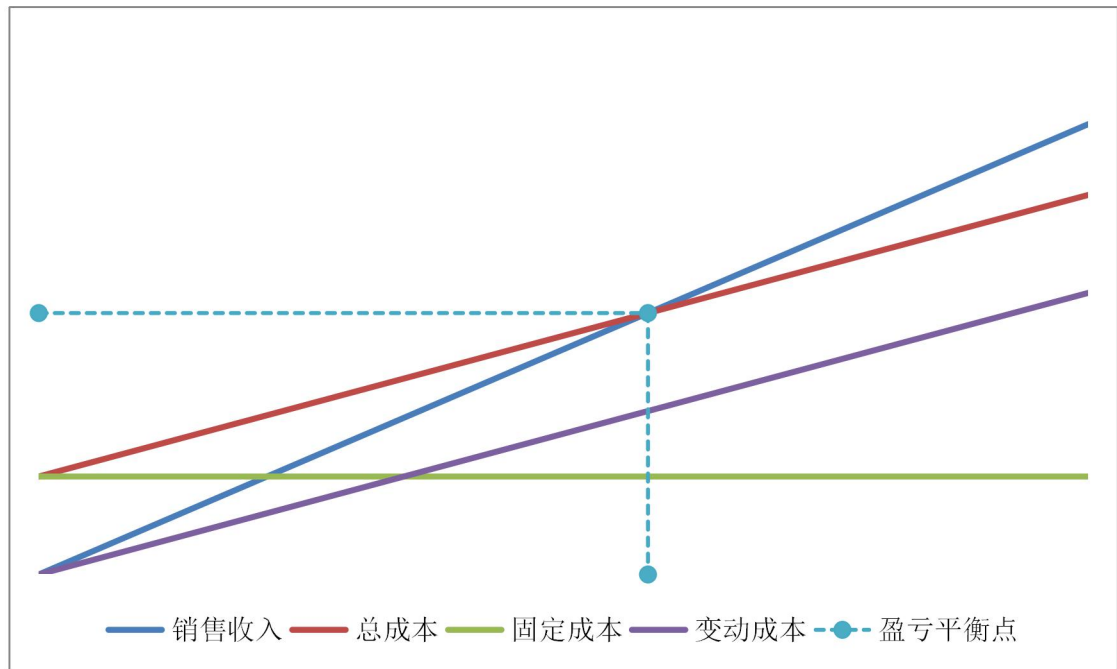
三、项目投资回收期 Pt

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