



陕西省某艺术广场项目 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 项目总论

第一节 项目基本信息

一、项目名称

陕西省某艺术广场项目

二、项目性质

三、项目建设单位

四、项目建设地点

五、项目建设内容

本项目占地**公顷，地上**层，地下**层。项目总建筑面积**平方米，拟建设集剧院演出、康体休闲、商务洽谈、餐饮娱乐、酒店连锁经营于一体的综合性项目，弘扬民族艺术，带动相关产业发展。

六、项目建设周期

七、项目总投资

本项目总投资**亿元。其中，**亿元来自于企业自筹资金，**亿元来自于银行贷款。

第二节 主要研究结论

经测算，项目稳定运营后，预计运营首年营业收入**万元，计算期第10年营业收入达**万元。项目所得税后财务净现值为**万元，财务内部收益率为**%，静态投资回收期为**年，动态投资回收期为**年。从上述财务盈利能力分析看，项目财务净现值、财务内部收益率、投资回收期、投资净利润率等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。

本项目申请银行贷款**万元，从运营期第1年开始还款，息税前利润、折旧与摊销费用等还贷资金来源全部用于偿还贷款本金及利息。经测算，本项目可在运营期第**年偿还全部贷款。

第三节 可行性研究报告编制依据、编制原则与研究范围

一、 编制依据

二、 编制原则

三、 研究范围

第二章 项目单位介绍

第一节 单位简介

一、 基本信息

二、 单位介绍

第二节 单位资产情况

第三章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、 政策背景

2016年12月《国务院关于印发“十三五”旅游业发展规划的通知》（国发〔2016〕70号）

文件要求，构建新型住宿业。推进结构优化、品牌打造和服务提升，培育一批有竞争力的住宿品牌，推进住宿企业连锁化、网络化、集团化发展。适度控制高星级酒店规模，支持经济型酒店发展。

2015年11月《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）

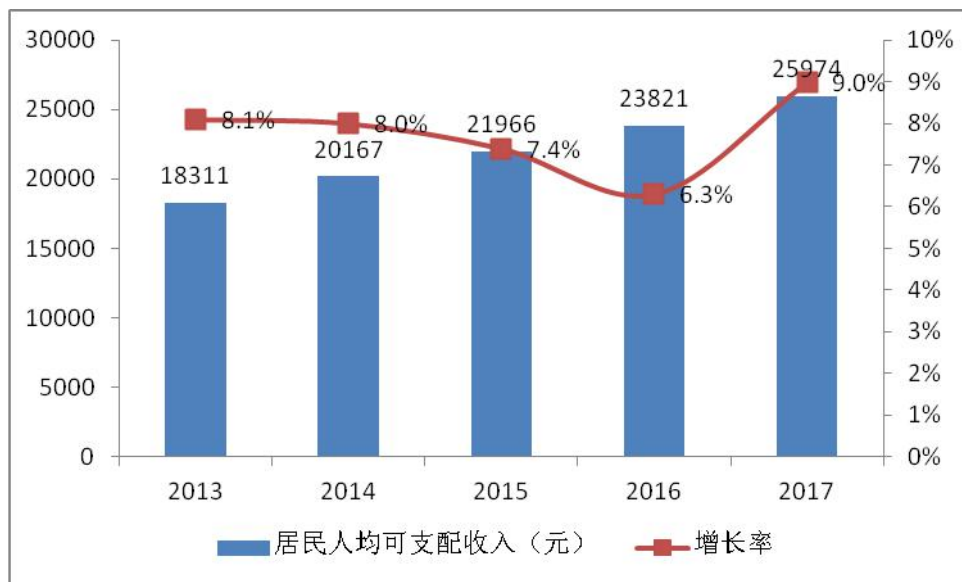
文件要求，强化服务民生的基本功能，形成以大众化市场为主体、适应多层次多样化消费需求的住宿餐饮业发展新格局。大力推进住宿餐饮业连锁化、品牌化发展，提高住宿餐饮服务的文化品味和绿色安全保障水平。推动住宿餐饮企业开展电子商务，实现线上线下互动发展，促进营销模式和服务方式创新。

2017年6月《国家旅游局关于印发〈全域旅游示范区创建工作导则〉的通知》（旅发〔2017〕79号）

.....

二、经济背景

全年全国居民人均可支配收入 25974 元，比上年增长 9.0%，扣除价格因素，实际增长 7.3%。全国居民人均可支配收入中位数 22408 元，增长 7.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 36396 元，比上年增长 8.3%，扣除价格因素，实际增长 6.5%。城镇居民人均可支配收入中位数 33834 元，增长 7.2%。农村居民人均可支配收入 13432 元，比上年增长 8.6%，扣除价格因素，实际增长 7.3%。农村居民人均可支配收入中位数 11969 元，增长 7.4%。居民收入水平的不断提高为本项目提供了良好的物质消费基础。

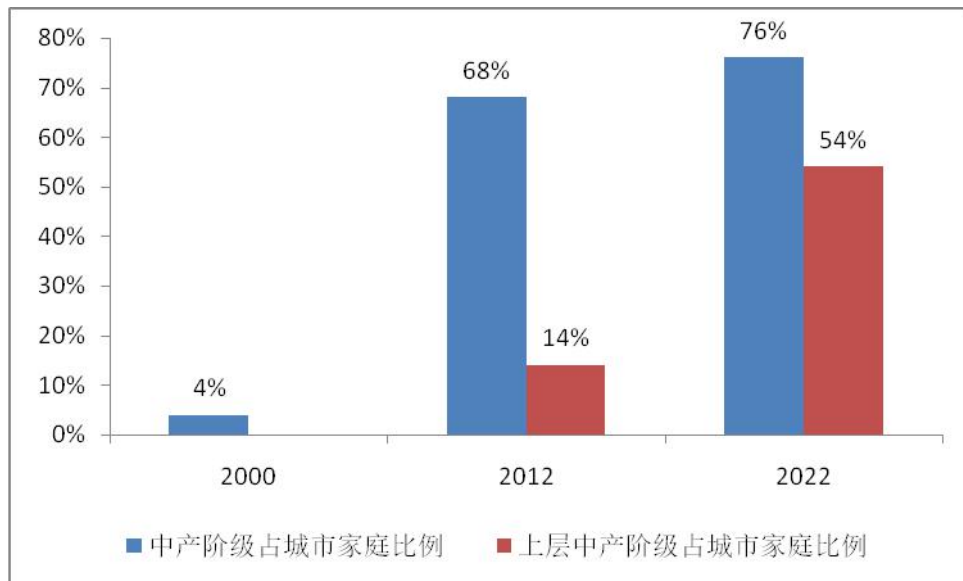


.....

三、社会背景

根据麦肯锡 2014 年发布的《下一个十年的中国中产阶级》的数据，2000 年

中国中产阶级（家庭可支配年收入在 6-22.9 万元之间的人士）仅占中国城市家庭的 4%，到 2012 年，这一比例飙升至 68%；到 2022 年，中产阶级的数量将达到 6.3 亿，为城市家庭的 76%和总人口的 45%。而上层中产阶级家庭（年收入在 10.6-22.9 万元之间）2012 年占城市家庭的 14%，其消费额占城市居民消费总额的 20%，但到 2020 年上层中产阶级将占到城市家庭的 54%，其消费额占城市居民消费总额的 56%。中国上层中产阶级为有钱一族，随着中国上层中产阶级消费者正在日趋成熟，将更加追求品质消费，享受精神消费，具有旅游、休闲和度假优势的酒店型综合体也将广受中产阶级的青睐。



.....

第二节 项目建设必要性

一、项目的建设符合国家、地方的相关政策

近年来，国家出台大量政策，支持旅游事业的发展。**市作为全域旅游事业发展的标杆地区，更是加大了对旅游业的支持力度。作为旅游行业的重要组成部分，酒店、餐饮、休闲健身、文化演艺等产业也受到政策利好，行业呈回暖复苏态势。本项目不属于《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（2013 修正本）中规定的限制和淘汰类项目，项目政策法规风险较小。同时，项目的建设响应了国家和地方有关政策号召，有利于项目的实施。

.....

二、项目的建设是助推陕西省、**市全域旅游发展的必要

三、项目的建设是满足人民群众多元化生活需求的必要

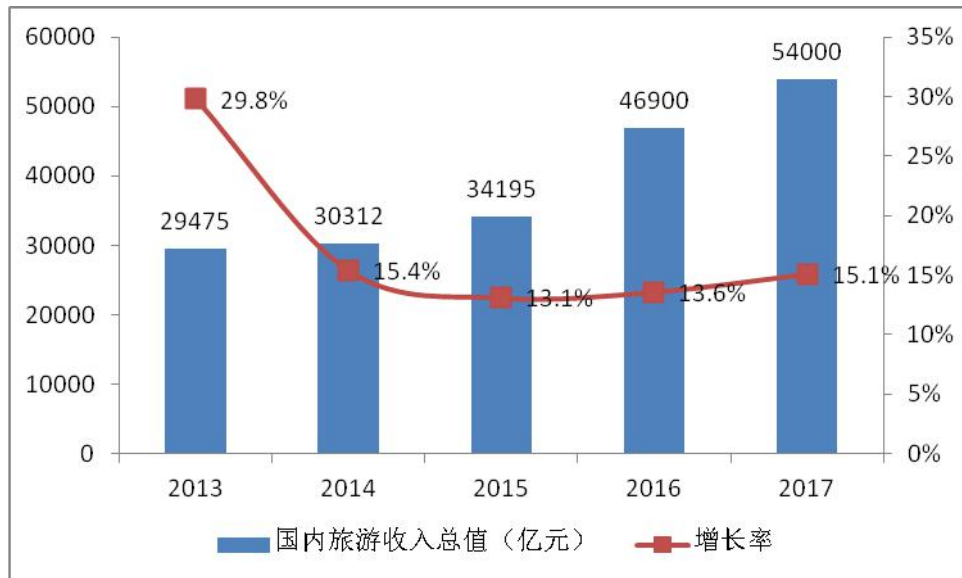
四、项目的建设是带动当地经济社会发展的必要

第四章 项目市场分析

第一节 旅游业市场分析

一、我国旅游业市场分析

2017年，国内旅游市场高速增长，入出境市场平稳发展，供给侧结构性改革成效明显。国内旅游人数50.01亿人次，比上年同期增长12.8%；入出境旅游总人数2.7亿人次，同比增长3.7%；全年实现旅游总收入5.40万亿元，增长15.1%。初步测算，全年全国旅游业对GDP的综合贡献为9.13万亿元，占GDP总量的11.04%。旅游直接就业2825万人，旅游直接和间接就业7990万人，占全国就业总人口的10.28%。



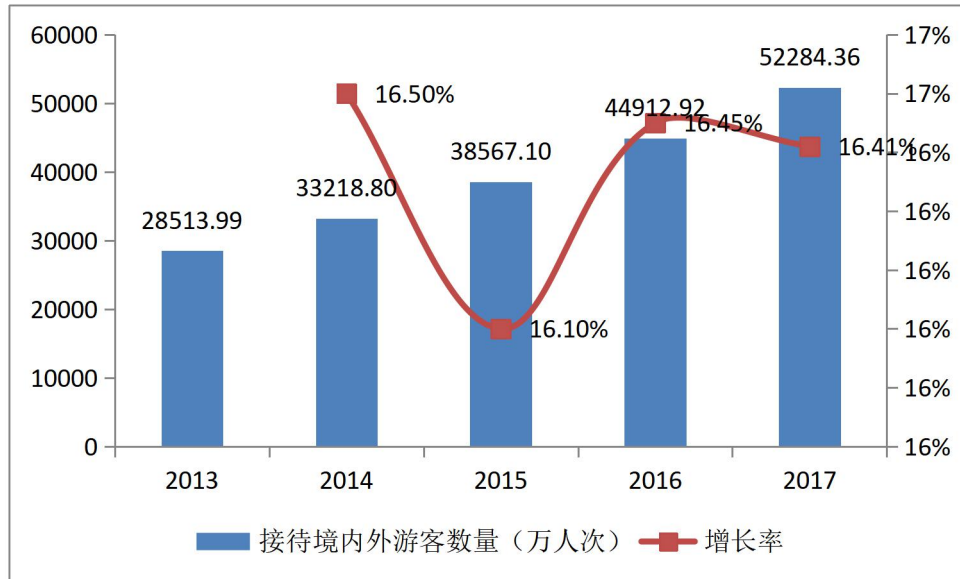
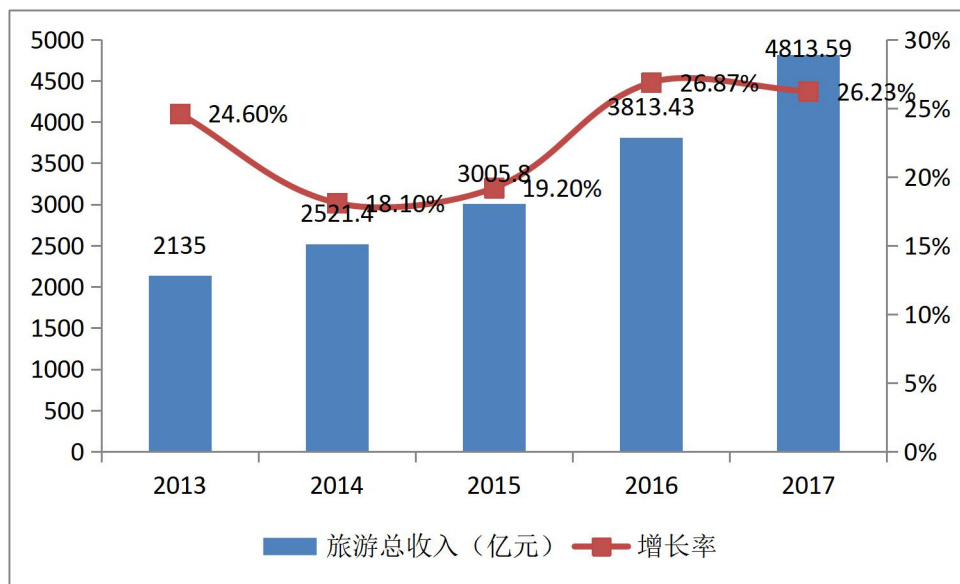
.....

二、陕西省旅游业市场分析

2017年，陕西旅游对标“五新”战略任务，统筹抓好国家全域旅游示范省创建、国际一流文化旅游中心建设、旅游改革创新、“品质立游强旅”、旅游形

象提升“五大系统工程”，以体制机制创新持续放大旅游对消费、投资、扶贫和富民的拉动促进作用，着力突出满足人民群众对美好生活向往的幸福产业职能，陕西旅游开放共享、融合发展的步伐全面加快。

2017年，全省接待境内外游客52284.36万人次，同比增长16.41%，旅游总收入4813.59亿元，同比增长26.23%。其中，接待入境游客383.74万人次，同比增长13.46%，国际旅游收入27.04亿美元，同比增长15.63%；接待国内旅游人数51900.62万人次，同比增长16.44%；国内旅游收入4630.26亿元，同比增长26.55%。旅游收入增长高于旅游人数增幅9.82个百分点，旅游发展各项指标均超额完成计划任务，国际、国内旅游市场均呈现出良好的发展势头。



.....

三、**市旅游业市场分析

第二节 酒店业市场分析

一、我国酒店业市场分析

二、陕西省酒店业市场分析

三、**市酒店业市场分析

第三节 文化演艺市场分析

一、演出市场数据汇总

二、演出市场总体分析

三、演出市场主体结构分析

四、主要产品类型市场概况分析

第四节 项目 SWOT 分析

项目建成后，将会面临着诸多挑战：新进入者的威胁、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等。当然伴随着挑战的还有机遇：发现新的业务增长点、开拓新的经营业态、项目扩建等。在面对这些挑战和机遇时，项目经营者需要逐一进行分析判断，做出合理的决策。SWOT分析法将帮助项目运营着科学的剖析问题实质，制定最优化的策略和方案。

SWOT 分析	S 优势： 1、品牌优势； 2、客源优势； 3、资金优势； 4、人才及管理优势； 5、运营优势。	W 劣势： 1、投资大，回收期长； 2、目标客群受限； 3、同质化程度高，容易被复制。
O 机遇： 1、**市旅游业市场整体发展向好； 2、**市酒店业市场需求	SO 策略：	WO 策略：

巨大： 3、人民群众精神文化需求增加。		
T 威胁： 1、市场竞争威胁； 2、融资威胁； 3、运营威胁。	ST 策略：	WT 策略：

第五章 项目选址及区位条件

第一节 项目建设选址

一、 选址原则

- 1、符合国家、地区和城乡规划要求；
 - 2、满足对施工材料、能源、水和人力的供应；
 - 3、满足建设单位施工运营相关要求；
 - 4、尽力降低建设投资，节约运费，减少成本，以便达到节约资源和提高效率的要求；
 - 5、安全原则，防洪、防火、防地质灾害；
 - 6、节约项目用地，尽量不占或少占农地；
 - 7、有利于环境保护，以人为本，减少对生态和环境的影响。
-

二、 选址要求

三、 选址依据

四、 选址结果

第二节 项目区位条件

一、 自然地理

二、 交通条件

三、经济环境

四、文化旅游

第三节 项目选址合理性分析

第六章 项目建设内容与规模

第一节 项目建设内容

本项目占地**公顷，地上**层，地下**层。项目总建筑面积**平方米，其中地上建筑面积**平方米，地下建筑面积**平方米。拟建设集剧院演出、康体休闲、商务洽谈、餐饮娱乐、酒店连锁经营于一体的综合性项目。项目将同步实施室外工程，包括室外综合管线、道路、绿化、照明等建设。

项目经济技术指标表如下所示：

序号	项目	数量	单位
1	总用地面积		平方米
2	容积率		
3	建筑密度		
4	绿地率		
5	地上建筑面积		平方米
6	地下建筑面积		平方米
7	总建筑面积		平方米
8	**		平方米
9	酒店		平方米
10	酒店比例		
11	建筑高度		米

第二节 项目建设规模

第七章 工程技术方案

第一节 项目用地条件

第二节 建设指导思想

第三节 项目总图布置

一、总平面设计原则

二、总平面布置

项目平面布置满足人流、物流分离，互不交叉干扰的基本原则。在此基础上做到方便运营，内外协调，适应自然条件；道路通顺，有利管理，方便生活，安全可靠，环境良好等，力求得出经济效益、环境效益均符合要求的总平面布置。

结合目前建筑结构设计的发展趋势，新建筑的结构设计尽量做到，在可靠、安全的基础上，应具有较好的经济指标，有利于使用和发展，具有宽敞、美观的内部空间，而且还照顾到施工简便。

.....

三、道路交通

四、竖向布置

五、项目绿化

第四节 建筑设计

一、设计依据

二、主体建筑设计方案

第五节 结构设计

一、工程结构形式

二、结构设计依据

三、抗震设计及荷载

四、结构材料

五、结构选型

第六节 土建工程

- 一、 设计原则
- 二、 采用的标准及规范
- 三、 建筑地基
- 四、 施工能力

第八章 公辅工程方案

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、 电力系统
- 五、 照明系统
- 六、 防雷与接地系统

七、 消防系统的供电及监控

八、 电力监控系统

第三节 弱电设计

一、 设计依据

二、 电话通讯系统

三、 有线电视系统

四、 安全、监控系统

五、 背景音响系统

六、 火灾自动报警系统

七、 智能化系统（A 系统）

八、 综合布线系统

第四节 暖通系统

一、 编制依据

二、 供暖设计

三、 通风系统

四、 生命安全系统

第五节 智能化控制系统

一、 系统设计依据

二、 系统概述

第九章 环境保护方案

第一节 建设地点环境现状

第二节 执行标准

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

第四节 环境影响综合评价

第十章 节能方案

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

第十一章 劳动安全卫生与消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

一、 防电

二、 防雷和接地保护

三、 安全措施

第三节 消防设施及方案

一、 设计标准及规程

二、 防火等级

三、 防火措施

四、 消防措施

第十二章 组织管理与劳动定员

第一节 管理机构设置原则

第二节 组织机构设置

第三节 劳动定员和人员培训

一、 公司用人原则

二、 劳动定员

三、 人员培训计划

第十三章 项目建设进度及招投标方案

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

第三节 工程招投标方案

- 一、 招标形式
- 二、 资质要求
- 三、 招投标工作组织
- 四、 招标方式
- 五、 招投标程序

第十四章 投资估算与资金筹措

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、 土地费用

二、 工程费用

三、 其他费用

四、 利息支出

五、 开办费用

六、 总投资估算

项目估算总投资**万元，其中：土地费用**万元，工程费用**万元，其他费用**万元，利息支出**万元，开办费用**万元。具体如下表所示：

序号	项目	预算总额（单位：万元）
一	土地费用	
1	土地出让金	
2	动拆迁货币补偿	
3	契税	
4	其他	
二	工程费用	
1	税规费	
2	设计监理	
3	土建工程	
4	外装修工程	
5	内装修工程	
6	水电消防工程	
7	空调设备工程	
8	电梯工程	
三	其他费用	
四	建设期利息	
五	开办费用	
	合计	

第五节 资金筹措

第十五章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、 遵循的有关法规

二、 基础数据和说明

第二节 营业收入测算

第三节 总成本费用测算

一、 外购原辅材料费用

二、 外购燃料及动力费

三、 工资及福利费用

四、 维修费用

五、 其他费用

六、 折旧及摊销费

七、 总成本费用

第四节 利润及税金测算

一、 利润测算

二、 税金测算

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 项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

经测算，项目稳定运营后，预计运营首年营业收入**万元，计算期第 10 年营业收入达**万元。

项目所得税后财务净现值为**万元，财务内部收益率为**%，静态投资回收期为**年，动态投资回收期为**年。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

从上述财务盈利能力分析看，项目财务净现值、财务内部收益率、投资回收期、投资净利润率等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。

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	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
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	%		

第八节 项目财务清偿能力分析

一、利息备付率（ICR）

二、偿债备付表（DSCR）

三、 贷款偿还期

第十六章 项目社会效益分析

第一节 社会效益

一、 带动当地经济发展，每年可创造较高的产值和财政税收

项目的建设能够优化当地经济结构，提升经济发展质量，同时能够增加当地就业规模，促进社会稳定；增加当地居民的收入，间接提升居民的生活质量。项目的建设能够促进城乡一体化发展，将会带来人流、物流，增加当地商业机会。项目建成后每年将会缴纳较高税金，有利于当地的建设发展。

税收是我国各级政府的重要经济来源，是政府进行城市规划建设、创造美好生活的重要保障，是解决贫富收入、建设和谐社会的基础，因此收税对于当地政府十分重要。项目实施后，预计计算期第 10 年上缴税金**万元，其中增值税**万元，税金及附加**万元，所得税**万元。

二、 带动就业增长、培养专业人才，增加就业岗位

第二节 社会适应性分析

一、 项目利益相关者分析

二、 利益相关者参与项目方案

三、 互适性分析

第十七章 项目风险因素识别与防控

第一节 项目开发的运作风险及防范

一、 运作风险及防范

本项目建成投产后，在资源整合、资金管理、经营管理等方面对运营方提出了更高的要求。

现有管理团队虽然包括各类高级管理人才，具有丰富的企业管理经验、市场营销经验、资本运营经验，但对产品的了解度需要进一步提高。如果公司整体管理层对产品的理解水平不能及时调整、完善，将影响产品的应变能力和发展活力，进而削弱公司的竞争力，给公司未来的经营和发展带来较大的不利影响。

防范措施：

- 1、加强企业经营风险管理，包括原料采购、产品销售和技术研发；
 - 2、建立健全估算的各项内部控制制度，使估算管理有法可循；
 - 3、完善约束和激励机制，落实岗位责任制；
 - 4、全面提升管理团队的管理水平和协同作战的能力。
-

二、 工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、 政策性风险

二、 市场风险

三、 经营管理风险

四、 不可抗力风险

第十八章 可行性研究结论与建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、 建设条件的可行性结论

二、 资金安排的可行性结论

三、 市场前景的可行性结论

四、 经济效益的可行性结论

五、 贷款清偿的可行性结论

六、 环境影响的可行性结论

七、 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：广东省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：浙江省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：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806