



某跨境贸易服务产业园项目 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 项目概况

一、项目名称

某跨境贸易服务产业园项目

二、项目单位

三、项目性质

四、项目建设地点

五、项目建设内容及规模

项目建设内容是.....

本项目的总用地面积****平方米（约****亩），建筑总面积****平方米。项目的主要建构筑物包括.....

建设经济技术指标如下：

序号	经济技术指标		数额	单位
1	用地面积			m ²
2	总建筑面积			m ²
3	其中	地上建筑面积		m ²
		其中		m ²
				m ²
				m ²
				m ²
地下建筑面积			m ²	
4	容积率			
5	建筑密度			%
6	绿地率			%
7	停车位			辆
8	建筑高度			m

六、项目建设周期

七、项目总投资

本项目总投资****万元，其中，建筑工程费****万元，设备购置费****万元，安装工程费****万元，工程建设其他费用****万元，预备费用****万元，流动资金为****万元。

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	铺底流动资金		
3	总计		

八、项目资金筹措

第二节 项目主要结论

一、经济效益

经测算，项目所得税前财务净现值为****万元，内部收益率为****%。所得税后财务净现值为****万元，内部收益率为****%。税前静态投资回收期为****年（不含建设期），动态投资回收期为****年（不含建设期）。税后静态投资回收期为****年（不含建设期），动态投资回收期为****年（不含建设期）。从财务指标可以看出，对于会展行业来说，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

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
----	----	----	----	----

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		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	盈亏平衡点	%		
14	总投资收益率	%		

二、社会效益

第三节 编制原则、依据及范围

一、编制原则

二、编制依据

1、《关于开展支持中小企业参与“一带一路”建设专项行动的通知》（工信部联企业〔2017〕191号）

2、《关于第二批取消152项中央指定地方实施行政审批事项的决定》（国发〔2016〕9号）

3、《关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》（国办发〔2015〕72号）

- 4、《关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》（国发〔2015〕15号）
 - 5、《关于进一步促进展览业发展的实施意见》（浙政办发〔2015〕131号）
-

三、编制范围

第四节 项目单位简介

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

《关于开展支持中小企业参与“一带一路”建设专项行动的通知》（工信部联企业〔2017〕191号）

2017年8月4日，工业和信息化部、中国国际贸易促进委员会发布了《关于积极推进供应链创新与应用的指导意见》。《意见》指出，支持中小企业参加国内外展览展销活动。创新中国国际中小企业博览会办展机制，推进国际化、市场化、专业化改革，重点邀请沿线国家共同主办，并设立“一带一路”展区，继续为中小企业参展提供支持。鼓励中小企业参与工业和信息化部、中国贸促会举办的境内外展会和论坛活动。支持各地中小企业主管部门与贸促会分支机构合作开展专门面向沿线国家中小企业的展览活动，帮助中小企业特别是“专精特新”中小企业展示产品和服务，为中小企业搭建展示、交易、合作、交流的平台。

《关于第二批取消152项中央指定地方实施行政审批事项的决定》（国发〔2016〕9号）

2016年2月19日，国务院发布了《关于第二批取消152项中央指定地方实施行政审批事项的决定》。《决定》提出，切实做好取消省级商务主管部门负责的境内举办对外经济技术展览会办展项目审批后续衔接工作，加强展览业事后监管，优化政府职能。

.....

二、经济背景

三、社会背景

1、科技创新助推会展行业发展

近年来新技术在展会活动中得到广泛运用，从现场数据的收集统计，到线上线下展会的共同发展；从信息技术的应用，到会展科技资本的融合，都充分体现出“会展与科技融合发展”的总体趋势。近两年，会展业信息化水平显著提高。随着移动互联网的兴起，“自媒体”蓬勃发展，微博、微信等即时通信工具成为人们获取信息的重要来源，会展业也普遍应用官方微博、官方微信、公众号，及时发布展览资讯并与客户开展互动交流。

.....

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是满足行业发展的需要

国民经济的发展以及人们生活水平的普遍提高，为我国会展行业的发展提供了有力支撑。同时，近几年我国对外开放进程加速，“一带一路”等国际合作倡议的提出，为我国企业出国办展、参展营造了良好的政治环境。在国内国际良好的行业环境背景下，我国会展行业迎来了良好的发展机遇。项目的建设，符合我国会展行业的发展趋势，满足会展企业的发展需求，有利于会展行业和相关企业的共同发展。

二、项目建设是响应国家及浙江省**市政策的需要**

三、项目建设是促进地区经济发展的需要

四、项目建设是促进公司自身发展的需要

第三章 项目市场分析

第一节 会展行业概况

一、会展行业简介

二、会展行业分类

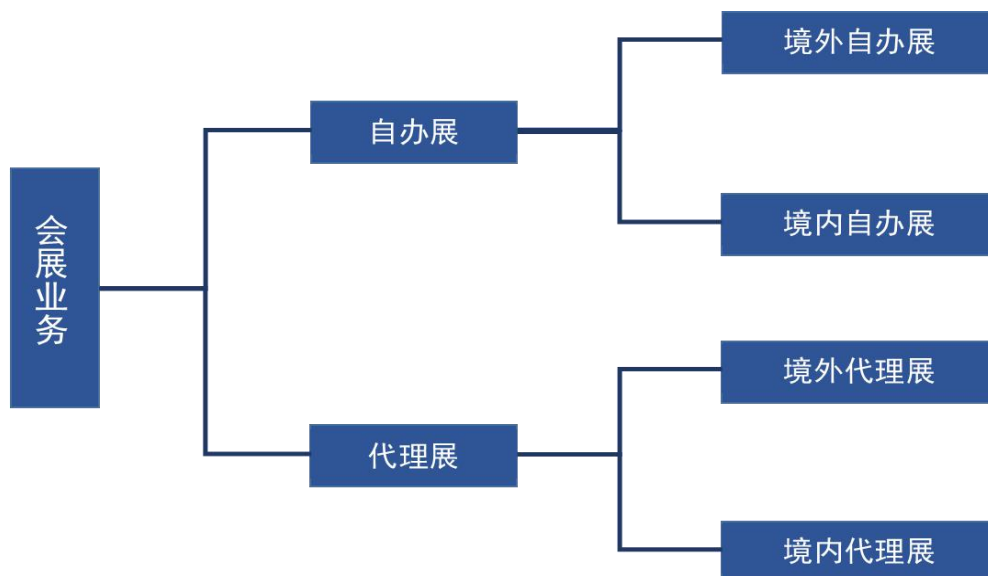
1、根据业务模式划分

根据业务模式的不同，一般可将会展业务分为两类：自办展和代理展。

自办展业务系会展公司以其自有品牌办展，并负责会展项目的策划与发起、会展实施、招商招展等工作，拥有会展品牌的所有权。而代理展业务指展会代理公司代理组展单位销售展位并承担部分组织职能，仅为会展业务的中间环节，展会代理企业一般不拥有会展品牌所有权。

根据举办地不同，自办展和代理展又可分为境内办展和境外办展。其中，境内办展指组展单位在我国境内与展馆租赁方签定场地租赁协议举办展会。境外办展是指由我国办展单位组织企业在国外举办经贸展览会或者在国外参加海外办展单位举办的经贸展览会。作为促进国际商业贸易的重要平台，境外办展与国际贸易和中国经济状况紧密相关，海外出展可促进国际商业交流，增进企业出口贸易，因而具有强大的经济拉动作用。

图表 9：会展行业分类（业务模式划分）

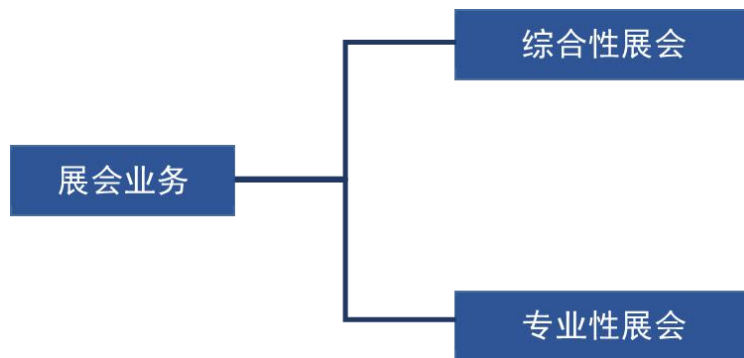


2、根据参展商专业性划分

根据举办展会的目标群体不同，一般可将会展业务分为两类：综合性展会与专业性展会。

综合性展会，参展企业包括几个不同行业，这类展会一般规模较大，往往按行业划分展区。专业性展会，参展企业有特定行业限定，展示某一行业甚至某一项产品，展出者和参观者都是专业人士的展览会，如汽车展、珠宝展、建材展等。

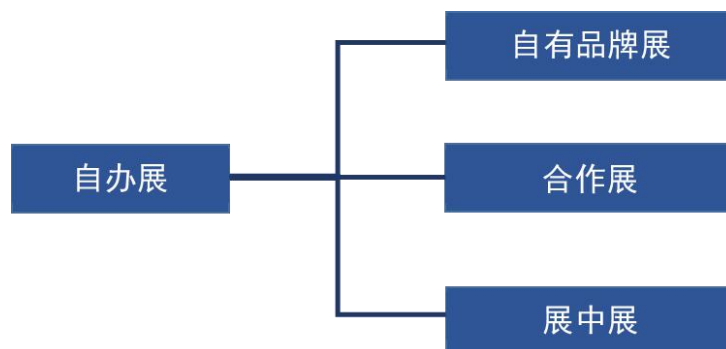
图表 10：会展行业分类（参展商专业性划分）



3、自办展根据是否拥有品牌所有权划分

自主品牌展，主办单位拥有展会品牌的所有权，负责展会的策划、展商组织、观众组织及运营、服务。合作办展，与其他单位根据一定比例共同拥有展会品牌，双方根据分工承担主办单位办展需要做的部分职能。展中展，从本质上和落地的展会主办之间是代理关系，从形式上讲为在其他单位主办的展会中划出一定区域用于特定主题的办展，主办单位不拥有会展品牌的所有权，也不承担会展策划、运营及观众组织等职能，以负责自身区域展商组织及服务为主要职责。

图表 11：会展行业分类（是否拥有品牌所有权划分）



三、会展行业的产业链情况

1、上游

2、中游

3、下游

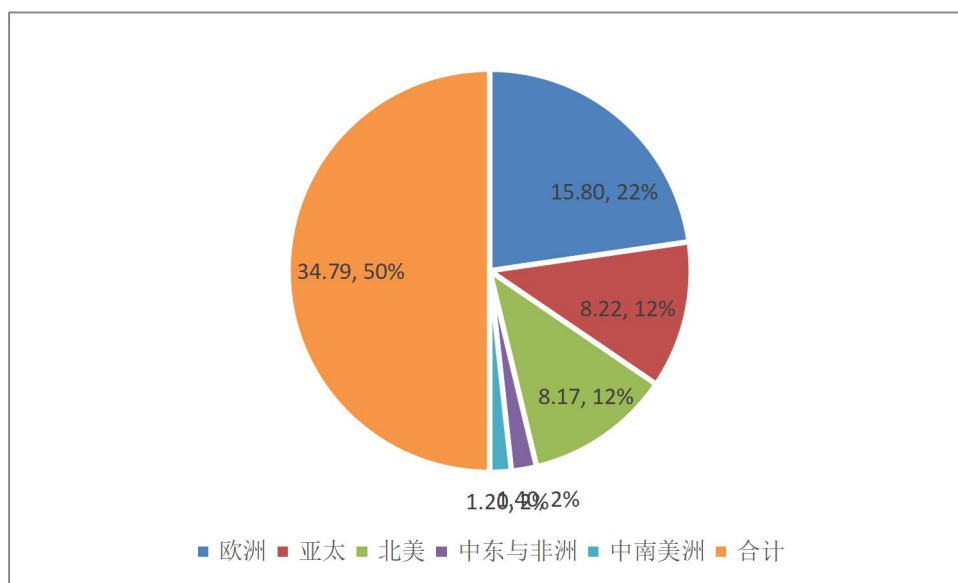
第二节 全球会展行业发展概况

一、全球会展行业发展现状

1、全球会展行业分地区规模——欧洲实力最强

随着经济全球化水平的不断提升和国家间合作的不断加深，会展行业与旅游业、房地产并称为“世界三大无烟产业”，也由此成为城市名片、城市经济助推器的代名词。人类社会文明进步越快，对彼此的物质、文化交流需求也越高，因此会展在国家经济发展中的地位也愈加重要。现今，欧洲会展经济在国际上整体实力最强，规模最大，德国、意大利、法国、英国都已经成为世界级的会展业大国。大多数行业顶级和世界大型展会在欧洲举办，其展出规模、参展商数量、国际参展商比例、观众人数、贸易效果及相关服务质量等均居世界领先地位。

图表 13：全球会展行业分地区规模



2、会展行业受到世界各国政府的重视，国际组织活跃

3、全球会展行业市场规模逐步扩大

二、全球会展行业区域市场发展现状

1、欧美市场——主导地位稳固，增速放缓

2、亚太、中东非市场——市场规模占比不断提升

3、中南美市场——市场规模较小，尚待开发

三、全球会展行业市场发展趋势

第三节 中国会展行业发展概况

一、中国会展行业发展历程

二、中国会展行业发展现状

1、我国会展行业市场规模

2、我国出国参展、办展现状

3、赴“一带一路”沿线国家参展初见成效

三、中国会展行业发展趋势

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目选址

第三节 项目区位条件

一、地理环境

1、区域位置

2、地貌

3、气候

二、交通条件

1、公路

2、铁路

3、航空

4、海运

三、经济概况

四、人口概况

第四节 项目地址选择合理性分析

第五章 项目建设方案

第一节 项目背景

第二节 项目建设原则

一、指导思想

二、指导原则

第三节 平面布置方案

一、总平面布置原则

二、总平面布置

三、设计依据与规范

四、道路交通组织

五、竖向布置

第四节 项目建设规模指标

第五节 土建工程

一、设计内容

二、依据的主要规范

三、建筑结构设计

四、施工能力

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、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

九、弱电设计

第三节 空调及通风

一、编制依据

二、空调冷热源

三、通风系统

四、生命安全系统

第四节 智能化控制管理系统

一、系统设计依据

二、系统概述

第七章 项目环境保护

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

1、噪声环境影响及保障措施

2、水环境影响及保障措施

3、空气环境影响及保障措施

4、固体废弃物影响及保障措施

二、项目运营期环境保护

1、污水治理

2、固体废弃物治理

3、噪音治理

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

1、为了降低低压电气线路过长造成的电能消耗，设置变电所，以减小低压电气线路长度。

2、在高低压开关柜采用节能高效分断能力高的断路器，保证电力的正常运行，减少停电事故。

3、变压器选用新型节能型变压器，变压器功率因数补偿采用高低压集中补偿方式，在高压配电间和变电所低压侧设置功率因数自动补偿装置，要求补偿后的低压侧功率因数在 0.9 以上，高压侧在 0.95 以上，同时考虑防止高次谐波。并要求荧光灯、气体放电灯就地补偿，补偿后的功率因数在 0.9 以上。

4、提高建筑物附属设备的效率，如高 EER 值的冷气机，高效率用电设备。

5、加强建筑物隔热，如利用遮阳板、窗帘、屋顶等隔热来减轻冷气设备的使用。

6、全面使用高效能的 LED 冷光源灯光，及使用如定时或感应自动开闭系统、昼光感知自动调光系统等照明自动控制系统，达到节约用电、降低电费及照材料

消耗支出的目的。

7、充分利用现有技术成熟的光伏、地热交换、保暖隔热材料、环保建材以及智能化、物联网等高科技技术，将项目建成综合智能化水平超前的产业样板。

8、选用铜芯电力电缆 导线，低能耗配电变压器。

9、采用高效节能光源，荧光灯采用节能电感镇流器或电子镇流器。

10、设置集中无功功率自动补偿装置。

11、电梯、水泵、风机、空调等设备分别设计量装置并采取节电措施。

四、暖通节能

第四节 项目能源消耗量

第五节 项目节能评价

第九章 安全及消防方案

第一节 安全方案

一、规范及依据

二、防电

三、防雷和接地保护

四、废弃物处理

五、监控系统说明

六、安全措施

第二节 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

三、项目实施的各阶段工作建议

第二节 项目组织

第三节 劳动定员

为保证项目建成后的正常运行，按照科学合理、精干高效的原则和建立现代企业制度的要求，本项目人员配置共计****人，定员编制详见定员一览表。

第十一章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、项目管理

二、项目实施进度

第三节 工程招投标方案

一、项目招标目的

二、招标原则及招投标方案

第十二章 项目总投资额及资金筹措

第一节 投资估算依据和说明

一、估算范围

二、估算依据

三、编制说明

第二节 项目总投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用

三、预备费（不可预见费）

四、建设期利息

五、流动资金估算

六、总投资估算

第三节 资金筹措

第十三章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入及税金测算

本项目的营业收入主要为****的营业收入。

则项目建成后，年均营业收入为****万元，年税金及附加为****万元。

项目税金附加计算依据如下：

- (1) 城市维护建设税=增值税*7%；
- (2) 国家及地方教育附加税=增值税*(3%+2%)；
- (3) 增值税=销项税额-进项税额（税率 6%）

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、销售、管理等其他费用

三、期间费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务内部收益率 **FIRR**

二、财务净现值 **FNPV**

三、项目投资回收期 **Pt**

四、总投资收益率 ROI

第六节 项目敏感性分析

第七节 项目经济效益评价

第十四章 社会影响分析

第一节 社会影响效果分析

一、影响区域内受项目影响的机构和人群的识别

二、社会影响效果分析

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

第十五章 项目风险及对策分析

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、政策风险及防范

二、市场风险及防范

三、财务风险及防范

四、技术风险及防范

五、管理风险及防范

第十六章 结论与建议

第一节 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