



## 江苏省某公司新建五星级国际商务酒店项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

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：<https://www.sunpul.cn>

## 第一章 项目概述

### 第一节 项目概况

#### 一、项目名称

江苏省某公司新建五星级国际商务酒店项目

#### 二、项目性质

新建

#### 三、项目单位

#### 四、项目地点

#### 五、项目背景

#### 六、项目建设内容和规模

本项目规划总用地面积为\*\*\*平方米（\*\*\*亩），其中商业用地面积\*\*\*平方米，居住用地面积\*\*\*平方米；总建筑面积\*\*\*平方米，其中商业建筑面积\*\*\*平方米，居住建筑面积\*\*\*平方米。项目主要建设内容包括酒店主楼 2 栋和专家教授宿舍楼 4 栋。

#### 七、项目投资估算

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（包含土地购置费用\*\*\*万元），预备费用\*\*\*万元，流动资金\*\*\*万元。

#### 八、项目资金筹措

项目总投资\*\*\*万元，全部为\*\*\*。

#### 九、项目实施周期

项目计划建设工期\*\*\*个月，即从\*\*\*月至\*\*\*月。

### 第二节 企业概况

#### 第三节 编制依据

## 第四节 项目主要结论

### 一、经济效益

根据财务测算分析，项目建成运营后，年均营业收入\*\*\*万元，年均利润总额\*\*\*万元，年均净利润\*\*\*万元。项目税后投资财务内部收益率\*\*\*，财务净现值\*\*\*万元，静态回收期\*\*\*年，动态回收期\*\*\*年。项目投资财务内部收益率高于基准收益率，财务净现值大于零，项目静态回收期、动态回收期均在项目测算期内，项目财务经济指标属于合理范围，项目财务可行。

图表 2：项目财务指标汇总表

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	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	总投资收益率（ROI）	%		
13	资本金净利润率（ROE）	%		
14	投资利润率	%		
15	投资利税率	%		
16	净利润率	%		
17	盈亏平衡点	%		

### 二、社会效益

## 第二章 项目建设背景、需求分析及产出方案

### 第一节 规划政策符合性

#### 一、国家政策

##### 《关于恢复和扩大消费的措施》（国办函〔2023〕70号）

2023年7月，国家发展改革委印发《关于恢复和扩大消费的措施》，文件中指出：提升健康服务消费。坚持中西医并重，推动优质医疗资源下沉，共建城市医疗集团和县域医共体等医疗联合体，加强基本医疗卫生服务，提高服务质量和水平，着力增加高质量的中医医疗、养生保健、康复、健康旅游等服务。

##### 《关于推动非物质文化遗产与旅游深度融合发展的通知》

2023年2月，文化和旅游部印发《关于推动非物质文化遗产与旅游深度融合发展的通知》，文件中指出：依托传统医药类非物质文化遗产发展康养旅游。支持将非物质文化遗产与乡村旅游、红色旅游、冰雪旅游、**康养旅游**、体育旅游等结合，举办“非遗购物节”“非遗美食节”等活动，发展非物质文化遗产旅游。鼓励将非物质文化遗产或相关元素融入国家文化产业和旅游产业融合发展示范区、夜间文化和旅游消费集聚区、主题公园、旅游饭店，融入机场、高铁站、高速公路服务区、游客服务中心等相关基础设施建设。

##### 《质量强国建设纲要》

2023年2月，中共中央、国务院印发《质量强国建设纲要》，文件中指出：促进物业管理、房屋租赁服务专业化、规范化发展。提升旅游管理和水平，规范旅游市场秩序，改善旅游消费体验，打造乡村旅游、**康养旅游**、红色旅游等精品项目。

.....

#### 二、江苏省政策

##### 《江苏省贯彻“十四五”旅游业发展规划实施方案》

2022年8月，江苏省文化和旅游厅、江苏省发展改革委共同制定的《江苏省贯彻“十四五”旅游业发展规划实施方案》，文件中指出：推进“**旅游+**”和“**+旅游**”。引导和推动相关行业与旅游业融合发展，加快旅游与文化、科技、

教育、交通、体育、工业、农业、林草、卫生健康、中医药、国防教育等领域相加相融、协同发展。鼓励引导康养、露营、骑行等旅游新业态健康发展。

#### 《江苏省“十四五”卫生健康发展规划》（苏政办发〔2021〕85号）

2021年9月，江苏省人民政府办公厅印发《江苏省“十四五”卫生健康发展规划》，文件中指出：积极培育健康服务新业态。以健康服务需求为导向，加强新型基础设施建设，发挥我省康复医疗特色优势，培育康复医疗相关产业。推进中医药康养结合机构建设，开发中医药健康服务产品，推动中医药与养老、护理、康复、体育、旅游等相关产业融合发展。深化体医融合，探索资源融合发展新模式。

#### 《关于促进文化和旅游产业融合发展的指导意见》（苏文旅发〔2020〕117号）

2021年6月，江苏省文化和旅游厅印发《关于促进文化和旅游产业融合发展的指导意见》，文件中指出：立足扩大内需战略基点，找准产业结合点，推动文化旅游和农业、制造业、康养、体育、商贸等产业深度融合，在服务构建新发展格局中拓展文旅产业发展新空间。实施“文旅+”战略，培育研学旅游、工业旅游、农业旅游、**康养旅游**、体育旅游、水利旅游、生态旅游等融合业态产品，发展“高铁+酒店”“高铁+景区门票”、自驾车旅居车旅游、邮轮游艇旅游等新型旅游业态，以融合发展延伸文旅产业链。

.....

## 第二节 企业战略需求分析

- 一、项目建设是贯彻落实\*\*县发展战略的需要
- 二、项目建设是助力\*\*公司发展壮大的需要
- 三、项目建设是推动地方经济增长的需要

## 第三节 项目市场分析

### 一、旅游行业市场分析

#### 1、行业概述

旅游指游客的活动，即游客的出行、住宿、餐饮、游览、购物、娱乐等活动。

旅游及相关产业，指在国民经济活动中为游客直接提供行、住、吃、游、购、娱等旅游服务，以及为旅游提供相关服务活动的集合。

长期以来，中国旅游业的发展都与国内经济发展呈高度正相关。2016至2019年是中国旅游业迅猛发展时期，产业规模持续扩大，产品体系日益完善。2020年疫情爆发期间，中国旅游业对GDP的贡献下降，直至疫情优化政策的推出，旅游业才重新兴起。据艾媒咨询数据，仅2023年上半年（2.3万亿元）的旅游业收入，就高于2020年全年（2.23万亿元）、2022年全年（2.92万亿元）的收入。

## 2、我国旅游行业发展现状

### （1）国内旅游行业发展情况

随着社会生产生活运行秩序等方面逐渐回归常态，旅游行业需求在短时间内爆发出巨大的能量。数据显示，2023年长假出行人数已经恢复至疫情前水平，加之各地政府在促进旅游工作上的发力，旅游业再回温似乎已成定局。

以2023年第一个小长假“五一”为例，出游人数和旅游收入均出现高位反弹，并超越疫情前同期水平。按可比口径，旅游人数恢复至2019年同期的119.09%；国内旅游收入恢复至2019年同期的100.66%。

2023年中秋节、国庆节假期文化和旅游市场情况，经文化和旅游部数据中心测算，假期8天，国内旅游出游人数8.26亿人次，按可比口径同比增长71.3%，按可比口径较2019年增长4.1%；实现国内旅游收入7534.3亿元，按可比口径同比增长129.5%，按可比口径较2019年增长1.5%。

同时，文旅部预计，2023年我国国内游人数将达到45.5亿人次，同比增长约80%；将实现国内旅游收入超4万亿元，同比增长约95%。

图表 3：2019-2023 年国内旅游发展情况



图表 4：2019-2023 年全国五一假期旅游数据对比

年份	天数	接待游客 (亿人次)	同比	旅游收入 (亿元)	同比
2019 年	4 天	1.95	13.70%	1176.7	16.10%
2020 年	5 天	1.15	-46.50%	475.6	-63.30%
2021 年		2.3	119.70%	1132.3	138.10%
2022 年		1.6	-30.20%	646.8	-42.90%
2023 年		2.74	70.83%	1480.56	128.90%

.....

## 二、康养旅游行业市场分析

### 1、行业概述

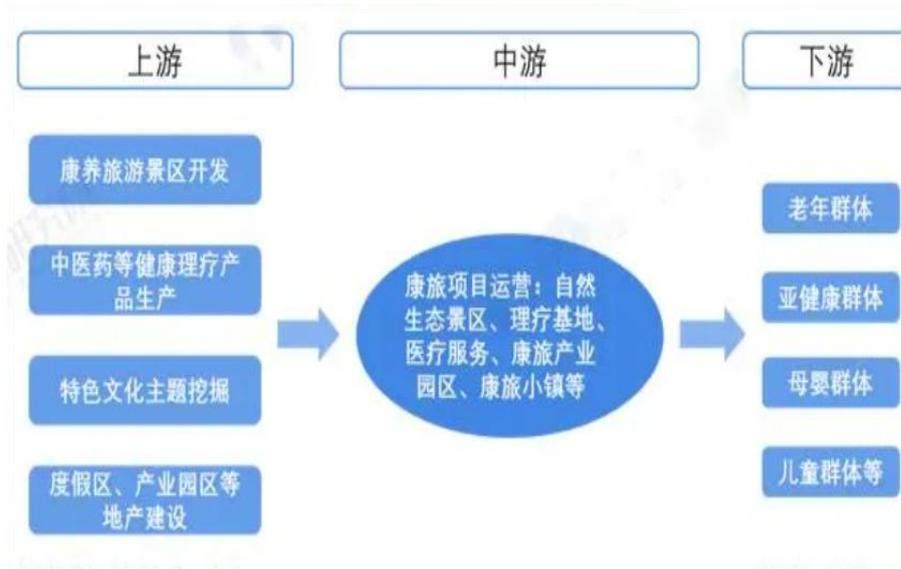
#### (1) 定义

根据我国《国家康养旅游示范基地标准》，康养旅游被定义为：通过养颜健体、营养膳食、修心养性、关爱环境等各种手段，使人在身体、心智和精神上都能达到自然和谐的优良状态的各种旅游活动的总和。

#### (2) 产业链

康养旅游行业上游为房地产开发投资、规划建设，中游为康旅项目服务商、运营商，下游为康旅项目推广渠道商。其中，上游开发商主要有万科集团、中海地产等，中游服务商、运营商主要有恒大集团、荣盛康旅、中国绿发等，下游项目推广渠道商主要有携程旅行、飞猪旅行等。

图表 5：康养旅游行业产业链



.....

## 2、我国康养旅游行业发展现状

### (1) 国家政策和政府推动，支持行业快速发展

《关于恢复和扩大消费的措施》中指出：着力增加高质量的中医医疗、养生保健、康复、健康旅游等服务；《关于推动非物质文化遗产与旅游深度融合发展的通知》中指出：依托传统医药类非物质文化遗产发展康养旅游；《质量强国建设纲要》中指出：打造乡村旅游、康养旅游、红色旅游等精品项目；《“十四五”文化和旅游发展规划》中指出：发展康养旅游，推动国家康养旅游示范基地建设。

与此同时，各地政府也将康养旅游列入“十四五”发展规划，结合地区特色制定具体的发展战略和产业扶持计划等。随着中央和各地政府在政策和产业发展方面的大力推动，康养旅游行业未来将会持续健康发展。

### (2) 市场需求潜力巨大，有待进一步挖掘

从市场需求方面来看，目前康养市场主要聚焦亚健康、养老服务、中医药养生三大重点需求。

首先，我国主流城市的白领亚健康比例高达 76%，亚健康人群庞大，健康需求持续热涨，康养市场呈现明显的年轻化态势并向城市和高收入人群集中，服务于亚健康人群的健康管理服务产业处于发展的初期，康复疗养类项目备受青睐。其次，养老服务方面，我国 60 岁以上老年人口占比 19.8%，目前老年人养老床

位仅 35 张/每千人，低于国际标准 50 张/每千人，全国现有养老护理员仅 50 多万人，2022 年需求目标是 600 万人，还远远不够，养老服务需求与供给能力不匹配之间的矛盾越来越凸显。最后，中医药养生方面，中医药康养有望发展成为康养产业的核心领域，“中医药治未病”健康理念更加深入人心，2021 年，我国中医药大健康产业规模达到 1.6 万亿元，同比增长 15.5%。综上，康养旅游行业市场需求潜力巨大，有待进一步挖掘。

.....

#### 第四节 项目建设内容及规模

#### 第五节 项目产出方案

### 第三章 项目选址与要素保障

#### 第一节 项目选址

##### 一、选址地点

##### 二、相关产业支持

#### 第二节 项目区位分析

##### 一、基本信息

##### 二、地形地貌

##### 三、气候条件

##### 四、水文条件

##### 五、人口资源

##### 六、交通条件

##### 七、经济发展

#### 第三节 要素保障能力

##### 一、\*\*\*公司业务保障能力

## 二、资金来源可靠性的保障能力

### 第四章 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 土建工程

##### 一、设计内容

##### 二、设计依据

##### 三、建筑地基

##### 四、建筑结构

##### 五、抗震设计

##### 六、施工能力

#### 第四节 辅助公用工程及设施

##### 一、给排水系统

##### 二、电气系统

#### 第五节 建设管理方案

##### 一、项目建设管理制度

##### 二、项目组织管理

### 第五章 项目运营方案

#### 第一节 项目生产经营方案

##### 一、项目管理体制

## 二、劳动定员

### 第二节 项目安全保障方案

#### 一、编制原则

#### 二、编制依据

#### 三、影响安全的因素

#### 四、安全防护措施

#### 五、预期效果分析

### 第三节 项目节约能源方案

#### 一、相关标准及规范

#### 二、节能措施

#### 三、给排水节能

#### 四、电气节能

#### 五、其他节能措施

#### 六、项目节能分析

### 第四节 项目环境保护方案

#### 一、执行标准

#### 二、主要污染源、污染物及防治措施

#### 三、绿化设计

#### 四、环境影响综合评价

### 第五节 项目消防保障方案

#### 一、设计采用的消防标准及规范

#### 二、消防工作原则

### 三、防火措施

### 四、消防措施

## 第六章 项目投融资与财务方案

### 第一节 项目投资估算

#### 一、估算范围

本项目建设投资估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费用、流动资金等。

#### 二、估算依据

#### 三、项目总投资估算

##### 1、工程费用

##### 2、工程建设其他费用

##### 3、预备费

##### 4、流动资金

##### 5、项目总投资

综上，项目总投资共计\*\*\*万元，总投资中工程费用为\*\*\*万元，工程建设其他费用为\*\*\*万元，预备费用为\*\*\*万元，流动资金为\*\*\*万元。

### 第二节 项目融资方案

### 第三节 财务盈利能力评价

#### 一、遵循的有关法规

#### 二、基础数据和说明

#### 三、营业收入及税金测算

## 四、成本费用测算

## 五、利润测算

### 第四节 财务持续能力分析

#### 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)

#### 五、盈亏平衡分析

#### 六、财务评价总论

根据财务测算分析，项目建成运营后，年均营业收入\*\*\*万元，年均利润总额\*\*\*万元，年均净利润\*\*\*万元。项目税后投资财务内部收益率\*\*\*，财务净现值\*\*\*万元，静态回收期\*\*\*年，动态回收期\*\*\*年。项目投资财务内部收益率高于基准收益率，财务净现值大于零，项目静态回收期、动态回收期均在项目测算期内，项目财务经济指标属于合理范围，项目财务可行。

图表 6：项目财务指标汇总表

序号	项目	单位	数量	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	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		

序号	项目	单位	数量	备注
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	总投资收益率 (ROI)	%		
13	资本金净利润率 (ROE)	%		
14	投资利润率	%		
15	投资利税率	%		
16	净利润率	%		
17	盈亏平衡点	%		

## 第七章 项目影响效果分析

### 第一节 经济影响分析

### 第二节 社会影响分析

#### 一、对居民收入的影响

#### 二、对当地居民就业的影响

#### 三、对不同利益群体的影响

#### 四、对当地基础设施、服务容量的影响

### 第三节 生态环境影响分析

## 第八章 项目风险管控方案

### 第一节 风险分析及管控

#### 一、政策风险

#### 二、资金风险

#### 三、市场风险

#### 四、人力资源管理风险

## 第二节 综合风险分析

# 第九章 项目可行性研究结论

## 第一节 主要研究结论

- 一、项目建设条件的可行性结论
- 二、项目建设必要性的可行性结论
- 三、资金安排合理性的可行性结论
- 四、经济影响的可行性结论
- 五、环境影响的可行性结论
- 六、社会影响的可行性结论
- 七、研究结论总述

## 第二节 问题与建议

## 尚普华泰咨询各地联系方式

**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 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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

**深圳分公司：**深圳市福田区金田路 3038 号现代国际大厦 11 栋 11 层

联系电话：0755-23480530 18566612390

**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