



北京某综合体育馆项目 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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

目录

第一章 项目概况	1
第一节 项目概况	1
一、项目基本情况	1
二、研究项目主要结论	2
第二节 可行性研究报告的编制依据.....	2
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围.....	2
第二章 项目建设背景及必要性分析	2
第一节 项目建设背景分析.....	2
二、市场背景	2
第二节 项目建设必要性分析.....	3
第三章 项目产品市场分析	3
第一节 项目产品市场规模.....	3
一、市场需求现状	3
二、市场需求预测	4
第二节 项目产品目标市场分析.....	4
第四章 项目建设方案和建设规模	4
第一节 项目概况	4
第二节 项目建设规模.....	4
一、项目建筑规模	4
二、项目建设总体规模	5
第五章 项目选址条件分析	5
第六章 建设方案设计	5
第七章 项目环境保护	5
第八章 项目能源节约方案设计	5

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	5
第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训.....	5
第一节 企业组织机构设置.....	5
第二节 与项目相匹配的各项管理能力分析.....	7
第三节 劳动定员和人员培训.....	7
第十一章 项目实施进度与招投标	7
第十二章 项目总投资额及资金筹措.....	7
第一节 估算范围	7
第二节 估算依据	7
第三节 编制说明	7
第四节 项目总投资估算.....	7
一、建设投资估算.....	7
二、流动资金估算.....	8
三、总投资估算.....	8
第五节 资金筹措	9
第十三章 项目的经济效益分析	9
第一节 评价依据	9
第二节 营业收入及税金测算.....	9
第三节 成本费用测算.....	10
第五节 财务效益分析.....	10
第六节 项目不确定分析.....	11
第七节 财务评价结论.....	11
第十四章 建设项目风险分析及控制措施.....	11
第十五章 建设项目可行性研究结论及建议.....	11
第一节 建设项目可行性研究结论.....	11
第二节 建设项目可行性研究建议.....	12

第一章 项目概况

第一节 项目概况

一、项目基本情况

项目名称

北京某综合体育馆项目

项目性质:

新建

项目承建单位

建设地址

北京某经济技术开发区

占地规模及建筑面积:

占地面积 3000m²，建筑面积 15667m²

项目投资总额及来源:

项目总投资额 8000.00 万元，全部由企业自筹解决；

项目建设周期:

8 个月（2015 年 3 月除-2015 年 10 月底）

项目建设内容:

项目规划用地 3000m²，总建筑面积 15667m²，主要建设六大综合馆，共计六层楼高，包括办公区、室内活动场及室外活动场等。

二、研究项目主要结论

第二节 可行性研究报告的编制依据

第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

第二章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景分析

二、市场背景

当前我国的体育市场已初具规模，市场体系的基本框架已趋清晰。按照市场经济的理论，市场是连接生产、流通、分配和消费的中心环节。体育产品虽然是以精神和服务为主的产品，但也要遵循这一规则。随着市场经济的发展，体育改革的不断深入，体育社会化、产业化程度的不断提高，现在体育市场逐步由过去的零星单一、主次不清，向本体为主、层次分明、全面发展推进。目前，基本框架已趋清晰。基本包括竞赛表演市场、健身娱乐市场、技术培训与咨询市场，体育无形资产市场、体育旅游市场。

.....

第二节 项目建设必要性分析

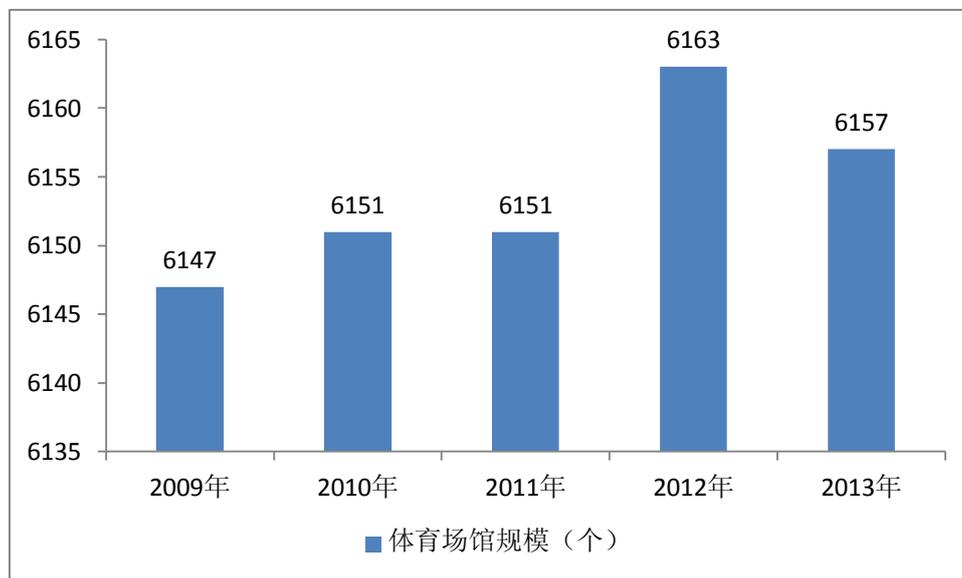
第三章 项目产品市场分析

第一节 项目产品市场规模

一、市场需求现状

北京市 2011 年制定出台《北京市全民健身实施计划（2011-2015 年）》（以下简称《计划》）规定：到 2015 年，各类体育场地将达到 1.25 万个，人均体育场地面积达到 2.1 平方米。在全市 100% 的街道（乡镇）、社区（行政村）建有体育设施；100% 的区县建有一个多功能全民健身体育中心。按照《计划》要求，到 2015 年应有体育场地 1.25 万个，截止 2013 年底，全市仅有体育场馆 6157 个，远远低于该《规划》的要求。

图表 1：2009 年-2013 年北京市体育馆规模



二、市场需求预测

第二节 项目产品目标市场分析

第四章 项目建设方案和建设规模

第一节 项目概况

第二节 项目建设规模

一、项目建筑规模

项目规划用地 3000m²，总建筑面积 15667m²，主要建设六大综合馆，共计六层楼高，包括办公区、室内活动场及室外活动场等。

以上均为根据设计图纸统计，实际建设应有一定变化，仅做参考。

二、项目建设总体规模

第五章 项目选址条件分析

第六章 建设方案设计

第七章 项目环境保护

第八章 项目能源节约方案设计

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

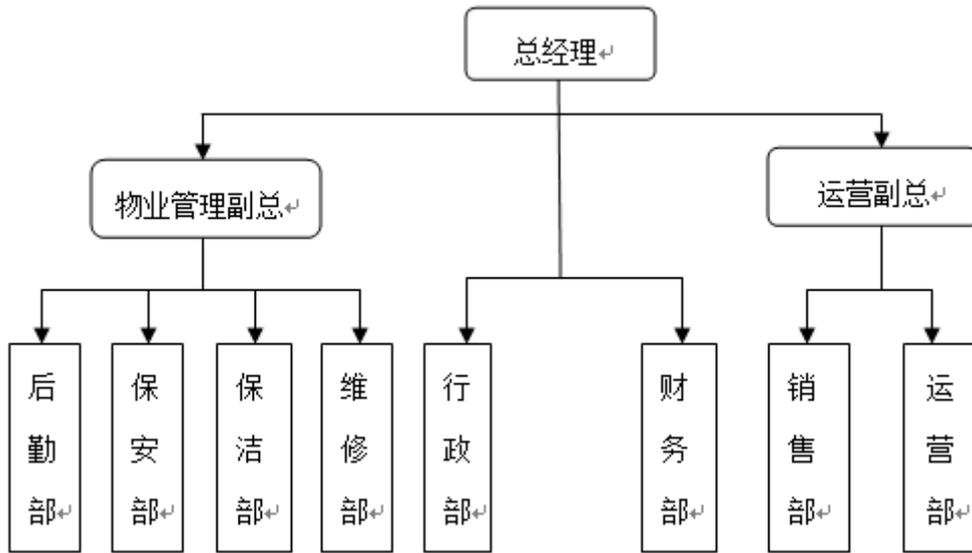
第一节 企业组织机构设置

企业组织机构设置原则说明如下：

- 1、项目执行机构应具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。
- 2、机构层次和运作方式能满足建设和生产运营管理的要求。
- 3、主要经营管理人员的素质适应项目建设和运营管理的要求，能承担项目建设、运营、偿还债务的责任。
- 4、机构精减，扁平化管理。
- 5、工作人员配置少而精，一专多能，一职多用。

为加强项目的领导和管理，充分发挥资金效益，由公司基本建设领导小组领导下的多个职能部门负责项目的准备、确定（立项）、计划、执行和验收、评估工作。

图表 2 项目组织机构图



第二节 与项目相匹配的各项管理能力分析

第三节 劳动定员和人员培训

第十一章 项目实施进度与招投标

第十二章 项目总投资额及资金筹措

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、建设投资估算

本项目需要新建运动场馆，以满足项目需要。建设投资估算额约为 7545.89 万元。其中，建筑工程费用 3773.54 万元，设备购置费为 2530.00 万元，安装工程费用 33.18 万元，预备费 685.99 万元，工程建设其他费用 523.18 万元。具体详见下表：

图表 3：项目建设投资一览表

单位：万元

序号	项目	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用	3773.54	2530.00	33.18	0.00	6336.72
1.1	主体工程	3760.08	2400.00	13.68	0.00	6173.76
1.1.1	综合馆一	711.36	456.00	6.84		1174.20
1.1.2	综合馆二	711.36	456.00	6.84		1174.20

1.1.3	综合馆三	711.36	456.00	6.84		1174.20
1.1.4	综合馆四	711.36	456.00	6.84		1174.20
1.1.5	综合馆五	711.36	456.00	6.84		1174.20
1.1.6					

二、流动资金估算

三、总投资估算

本项目总投资 8000 万元，其中，建设资金金额为 7545.89 万元，流动资金为 451.11 万元。

图表 4：项目总投资一览表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例 (%)
1	固定资产投资	7545.89	94.32
1.1	建设投资	7545.89	94.32
1.1.1	工程费用	6336.72	79.21
1.1.1.1	建筑工程费	3773.54	47.17
1.1.1.2	设备购置费	2530.00	31.63
1.1.1.3	安装工程费	33.18	0.41
1.1.2	工程建设其他费用	523.18	6.54
1.1.3	预备费用	685.99	8.57
1.1.3.1	基本预备费用	685.99	8.57
1.2	建设期利息	0.00	0.00
2	流动资金	454.11	5.68
3	总计	8000.00	100.00

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

1、主营业务收入

本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目完全运营后，报告 20 年计算期预计总营业收入达 51075.60 万元，年均营业收入 2553.78 万元。

2、营业税金及附加

经估算，年均营业税金及附加总计为 90.62 万元。

(1) 城市维护建设税=（增值税+消费税+营业税）*7%=5.77 万元；

(2) 教育附加税=（增值税+消费税+营业税）*3%=2.47 万元；

正常年份收入、税金及附加情况如下表：

图表 5：项目营业收入及税金一览表

单位：万元

序号	项目	运营期				
		1	2	3	4	5-20
1	营业收入	1373.00	1647.60	1922.20	2196.80	2746.00
1.1	会员费销售收入（三年金卡）	625.00	750.00	875.00	1000.00	1250.00
	数量（万张）	0.13	0.15	0.18	0.20	0.25
	均价（元/张）	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00	5000.00
1.2	会员费销售收入（一年银卡）	400.00	480.00	560.00	640.00	800.00
	数量（万张）	0.20	0.24	0.28	0.32	0.40
	均价（元/张）	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00	2000.00
1.3	门票及其他收入	324.00	388.80	453.60	518.40	648.00
	数量（万张）	10.80	12.96	15.12	17.28	21.60
1.4					

第三节 成本费用测算

经测算，项目实施后年均利润总额 1441 万元。根据有关文件，企业所得税按应纳税额的 25% 缴纳，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

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 10%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 R_t 和投资利润率等指标。由表中结果可见：

1、净现值 NPV

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

项目净现值 NPV 为：所得税前 $NPV = \sum_{t=1}^n (CO - CI)_t (1+i)^{-t} = 2469.27$ 万元，所得税后 NPV 为 785.71 万元，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。

2、内部收益率 IRR

财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

当 $NPV = \sum_{t=1}^n (CO - CI)_t (1+i)^{-t} = 0$ 时，求出的 i 值即为该项目的内部收益率。经计算求出所得税前 IRR=13.93%，所得税后 IRR= 11.33%，大于基准收益率 12%。说明该项目的动态收益是可行的。

3、投资回收期 P_t （不包含建设期）

从现金流量表求得，其计算公式是：

$P_t = \text{累计现金流量出现正值年份} - 1 + \text{上年累计现金流量绝对值} / \text{当年净现金流量}$

计算得出静态投资回收期为 7.87 年（不含建设期），动态投资回收期为 9.87

年（不含建设期）。

4、投资利润率及利税率

投资利润率=年利润总额/总投资额*100%=18.02%；

投资利税率=年利税总额/总投资*100%= 24.82%。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力很好。

第六节 项目不确定分析

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

第十五章 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

本项目的建立项目符合国家产业政策和产业发展规律，项目实施后将产生较大的经济效益和社会效益。

1、本项目建设条件充分，用地符合选址原则，地理位置优越，地质条件良好，交通方便，水、电供应有保障。

3、本项目产品市场容量较大且增速较快，行业发展前景广阔。

4、项目具备环保、消防、劳动安全卫生等条件，为项目的顺利运营提供了有力的支撑。

5、本项目各项财务指标均较好，产品盈利情况较强。经不确定性分析，项目具有很强的抗风险能力。

综合来看，项目投入运营后产生的经济效益和社会效益较突出，本项目无论是从市场前景、经济社会效益还是建设条件上来说，都具有可行性与合理性。

第二节 建设项目可行性研究建议

1、确定发展方向“保持增长、持续发展”，并制定“提高盈利能力、控制经营风险，提高管理能力，强化执行力建设”的经营管理思路。同时制定战略规划，将经营业务战略细化到实施层面，并以此作为今后的发展纲领，逐层逐次开展工作。

2、建议围绕项目业务发展的需要，全面提高人才选拔、培养、考核、激励水平，重点关注核心管理、业务和技术人才的内部培育和梯队建设，通过高端人才引进、外部资源利用、内部团队培养多种举措，提升职工队伍的能力建设。

3、推进企业组织结构调整，完善现代化企业制度，实施国际化经营战略，大力发展开放型经济。

4、注重环保技术的研究和应用，面对环保治理要求愈来愈严格的生存形势，把环保治污问题作为专项课题进行研究与建设，实现各项指标达标排放的目标。

5、创新是推动企业成长的根本，是促进企业发展的强大动力。在服务创新上，要引进国内外同行的先进经验，提高服务水平，提高项目产品附加值和企业核心竞争力。

6、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，做好前期准备工作，确保选址、资源配置等工作的顺利进行，也尽快落实项目资金的筹措，确保项目的实施进度按计划落实并顺利完成，使项目早投产、早见效。

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 6 层

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