



江苏省某少儿创意艺术展览中心项目 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 项目总论 1

 第一节 项目概况..... 1

 第二节 项目效益..... 1

第二章 项目建设背景及必要性 3

 第一节 经济背景..... 3

 第二节 政策背景..... 3

 第三节 社会背景..... 4

 第四节 项目建设必要性..... 5

第三章 项目市场分析 6

 第一节 中国少儿艺术教育行业市场分析 6

 第二节 项目目标市场分析 8

第四章 项目选址及区位条件 9

第五章 项目建设规划及业务方案 9

 第一节 项目建设规划..... 9

 第二节 给排水系统..... 9

 第三节 电气系统..... 9

第六章 项目能源节约方案设计 9

 第一节 用能标准和节能规范..... 9

 第二节 节能措施..... 9

 第三节 项目能耗分析..... 10

第七章 劳动安全卫生及消防 10

 第一节 设计依据..... 10

 第二节 劳动安全卫生..... 10

 第三节 消防设施及方案..... 10

第八章 项目组织与管理 11

 第一节 组织架构..... 11

 第二节 行政管理..... 11

第九章 项目建设进度及工程招投标方案 11

第一节 基本要求.....	11
第二节 项目开发管理.....	11
第三节 工程招投标方案.....	11
第十章 项目预计投资估算及资金筹措	11
第一节 估算范围.....	11
第二节 估算依据.....	11
第三节 编制说明.....	11
第四节 项目总投资估算.....	11
第五节 资金筹措.....	12
第十一章 项目的经济效益分析	12
第一节 评价依据.....	12
第二节 营业收入及税金测算.....	12
第三节 成本费用测算.....	12
第四节 利润测算.....	12
第五节 财务效益分析.....	12
第六节 项目敏感性分析.....	13
第七节 财务评价结论.....	13
第十二章 经济效益和社会效益评价	14
第一节 经济效益分析.....	14
第二节 社会效益分析.....	14
第十三章 项目风险分析及对策	14
第一节 政策风险及应对措施.....	14
第二节 市场风险及应对措施.....	14
第三节 安全风险及应对措施.....	14
第四节 管理风险及应对措施.....	14
第五节 技术风险及应对措施.....	14
第六节 财务风险及应对措施.....	14
第十四章 结论及建议	14
第一节 结论.....	14
第二节 建议.....	14

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

二、项目地点

三、项目单位

四、项目业务发展规划

六、项目实施进度

七、项目建设规模

项目用地面积约 20 亩，其中建设用地约 6 亩，拟规划建筑面积约 15000 平方米，拟建设一栋综合楼，综合楼内包括艺术展览中心、艺术培训中心、生活服务中心、青少年娱乐体验中心以及相关配套设施。

本项目建设丹阳市少儿创意艺术展览中心，集艺术展览、青少年艺术培训、文化娱乐体验、对外文化交流等功能于一体，将填补丹阳市青少年主题的艺术展览中心的空白，成为丹阳市青少年的艺术教育中心和娱乐体验活动中心，成为丹阳未来的一个文化孵化基地和文化人的创业平台。

八、项目总投资及资金来源

根据估算，本项目估算总投资 9000 万元，其中建设投资 8120.25 万元，建设期利息 379.75 万元，铺底流动资金 500 万元。项目资金来源：银行贷款 4500 万元，占比 50%，企业自筹 4500 万元，占比 50%。

第二节 项目效益

一、经济效益

项目的总投资额为 9000 万元人民币，建设周期为 3 年。经计算，项目 20

年运营期利润总额合计为 7054.32 万元，净利润合计为 6983.03 万元。总投资收益率为 6.17%，项目盈利能力良好，并且，根据测算，项目在运营期间，可按时偿还贷款，还款能力极强。

经测算，所得税前项目投资财务内部收益率为 7.23%，所得税后项目投资财务内部收益率为 7.18%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ $i_c=6\%$ ）；所得税前项目投资财务净现值 885.91 万元，所得税后项目投资财务净现值 847.34 万元，大于零；项目税前动态投资回收期为 17.54 年，税后动态投资回收期为 17.69 年（不含建设期）。整个项目投资建设、建设周期和投资回报比较协调、合理，所得税前后净现值 NPV 均远大于零，该项目经济效益显著。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，能够在较短的时间内回收全部投资，项目从经济指标上看是可行的。

二、社会效益

1、为江苏省青少年儿童提供优质的学习资源和艺术环境

在中国，幼儿园、小学、中学的孩子有在美术馆欣赏艺术作品经历的人数比例仅为 1%。农村孩子甚至没有任何去美术馆、博物馆、剧院等欣赏艺术作品的机会。可见在中国，社会提供的学习资源和艺术环境是十分有限的。

项目的建设，将为江苏省青少年儿童提供优质的学习资源和艺术环境，营造良好的艺术氛围，青少年儿童在项目艺术展览中心能够欣赏到品味较高的艺术作品，从中受到艺术的熏陶，提高他们的艺术素养和审美水平。

2、提高青少年儿童的艺术素养

艺术教育素质是教育不可或缺的重要内容，有助于青少年提高智慧和创造力，对青少年提高审美修养、丰富精神世界、培养创新意识，促进全面发展具有其他教育学科所不可替代的作用。本项目建设丹阳市少儿创意艺术展览中心，是开展青少年儿童艺术教育的最佳场所，项目的建设对于提高青少年儿童的艺术素养具有重大意义。

3、对周边业态的带动，对消费的带动或商业联动

项目中的青少年娱乐体验中心被业界称为“人流发动机”，在拉升人流量、提升地产商业价值、盘活地域经济、实现“家庭式停留消费”等方面发挥的价值更是难以估量。调查显示，家庭出游携带儿童在停留时间、消费几率上都会有明

显提升。

4、对周边区域的发展具有很强的带动作用

项目建成后将直接带来约 50 个就业机会，能够促进地区就业。项目的建设，将推动丹阳市少儿艺术教育产业链的整体发展，带来的旺盛人气，对于周边区域内第三产业发展有很强的带动力，也能在一定程度上提升项目周边区域土地的价值，带动区域经济与社会的全面发展。

.....

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 经济背景

第二节 政策背景

一、艺术教育扶持政策频出

《国家中长期教育和改革规划纲要（2010-2020 年）》（中发[2010]12 号）

2010 年 5 月 5 日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，审议并通过《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020 年）》，明确提出民办教育是教育事业发展的重要增长点和促进教育改革的重要力量，要完善体制和政策，鼓励社会力量兴办教育，不断扩大社会资源对教育的投入。中国绝大多数艺术教育机构都属于民办教育的范畴。

《教育部关于推进学校艺术教育发展的若干意见》（教体艺[2014]1 号）

2014 年 1 月 10 日，教育部印发了《教育部关于推进学校艺术教育发展的若干意见》（教体艺[2014]1 号），提出 2015 年开始对中小学校和中等职业学校学生进行艺术素质测评。艺术素质测评纳入学生综合素质评价体系以及教育现代化和教育质量评估体系，并将测评结果记入学生成长档案，作为综合评价学生发展状况的内容之一，以及学生中考和高考录取的参考依据。这一举措表明政府对提升中小学艺术素养的高度重视。

.....

二、国家大力支持民办教育

中国绝大多数艺术教育机构都属于民办教育的范畴。2010 年发布的《国家

中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020 年）》明确提出，民办教育是教育事业发展的重要增长点和促进教育改革的重要力量。这个定位是对民办艺术教育培训机构的巨大鼓舞。十年来，民办培训教育获得了蓬勃发展，正逐渐成为国家教育事业发展的重要增长点和促进教育改革的重要力量。

2015 年，涵盖了教育法、高等教育法、民办教育促进法修正的《教育法律一揽子修正案（草案）》已经进入立法程序，修正案明确了对民办学校实行分类管理，允许兴办营利性民办学校，这一法律的修改，将解决长期以来影响教育产业化的民办教育盈利性问题，为资本进入教育产业打开大门。

图表 1：民办教育政策进程

时间	政策法规	内容
1997 年 7 月	《社会力量办学条例》 （已取代）	将企业事业组织、社会团体及其他社会组织和公民个人利用非国家财政性教育经费，面向社会举办学校及其他教育机构的活动作为社会主义教育事业的组成部分
2003 年 9 月	《中华人民共和国民办教育促进法》	国家对民办教育实行“积极鼓励、大力支持、正确引导、依法管理”的方针政策
2004 年 4 月	《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》	
2010 年 7 月	《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010-2020 年）》	民办教育是教育事业发展的重要增长点和促进教育改革的重要力量
2012 年 6 月	教育部《关于鼓励和引导民间资金进入教育领域促进民办教育健康发展的实施意见》	鼓励和引导民间资金进入教育领域
2013 年 11 月	《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》	鼓励社会力量兴办教育
2015 年	《教育法律一揽子修正案（草案）》	明确了对民办学校实行分类管理，允许兴办营利性民办学校

第三节 社会背景

一、我国少儿人口基数庞大

数据显示，目前我国 2-12 岁少儿超过 2.2 亿，基数庞大，少儿教育面临前所未有的发展空间。随着我国民众对子女教育认识逐渐提高，社会竞争日益激烈，少儿接受教育年龄逐渐提前。

从人口层面看，随着国内二胎政策放宽，新生儿出生人数仍将逐渐增加趋势，新的入学高峰将进一步推动学校少儿艺术教育资源竞争，推动少儿艺术培训机构的发展。

二、素质教育已成为主流教育

当前素质教育已成为主流教育，作为素质教育的一个重要组成部分的艺术培训越来越受到人们的重视，因为它是德、智、体、美、劳中不可缺少的一部分，对少儿素质的培养有着特殊的意义。素质教育重在开发少儿的智力，培养他们动手以及解决各种实际问题的能力，培养他们具有良好的道德情操和思想品德；培养他们健康的审美情趣并养成良好的生活习惯。素质教育不是艺术教育，但艺术教育却是素质教育中不可替代的重要内容。艺术教育是素质教育的重要组成部分，没有艺术教育，就不是完整的教育。

少儿艺术教育培训的本义即萌发少儿欣赏美、表现美、体验美的情趣，让少儿在培训受到艺术的熏陶。艺术教育可陶冶少儿的性情，激发他们对艺术的兴趣，培养他们的美感和初步的审美能力，提高他们的艺术修养，有利于少儿良好品德的形成。大多数少儿参加舞蹈、音乐、绘画等艺术培训，目的并不是今后成为舞蹈家、音乐家、画家等，而是通过学习训练培养他们的智能和悟性，使他们增强体质，塑造优雅体态，陶冶美好心灵。由此可见，在艺术教育培训中少儿的素质会得到全面的进步，从而达到素质教育的目的，这也是很多家长愿意对子女进行艺术教育的重要原因。随着素质教育在中国教育的大力推进，艺术教育培训也将进一步发展。

.....

第四节 项目建设必要性

一、项目建设是提高青少年的艺术素养的需要

艺术教育是素质教育不可或缺的重要内容，有助于青少年提高智慧和创造力，对青少年提高审美修养、丰富精神世界、培养创新意识，促进全面发展具有其他教育学科所不可替代的作用。少儿艺术教育培训的本义即萌发少儿欣赏美、表现美、体验美的情趣，让少儿在培训受到艺术的熏陶。艺术教育可陶冶少儿的性情，激发他们对艺术的兴趣，培养他们的美感和初步的审美能力，提高他们的艺术修养，有利于少儿良好品德的形成。

本项目建设少儿创意艺术展览中心，是开展青少年儿童艺术教育的最佳场所，项目的建设对于提高青少年儿童的艺术素养具有重大意义。

二、项目建设是丰富城市景观的需要

项目用地面积约 20 亩，其中建设用地约 6 亩，公共配套用地属于政府免费划拨，约 14 亩。项目规划在公共配套用地建设公共绿地、广场等文化娱乐设施，将大大丰富城市景观，为市民提供一个现代化的休闲娱乐的场所，满足市民日常文化娱乐生活的需求。

三、项目建设是促进地区经济发展的需要

项目的建设对周边区域的发展具有很强的带动作用。首先，由于艺术展览中心的入驻带来的参观者大幅增多，必然带动周边的各种相关服务，增加这一区域的人流量；其次，由于本项目的建设，在建设一个功能齐全、配套完善的现代化少儿创意艺术展览中心的同时，对其周边配套设施、环境建设也将会起到积极的推动作用。此外，项目建成所带来的旺盛人气无疑对于周边区域内第三产业发展有很强的带动力，也能在一定程度上提升项目周边区域土地的价值，带动区域经济与社会的全面发展。

.....

第三章 项目市场分析

第一节 中国少儿艺术教育行业市场分析

一、教育消费已成为家庭消费重头

根据国家教育部《全国教育事业统计公报》来看，未来 5 到 10 年，中国教育培训市场潜在规模将达到 5000 亿元。尤其是中小学的教育培训，超出 3000 多亿的市场，并且正以每年 30% 速度急速增长，每年参加各类培训的青少年儿童超过 1 亿人次。目前，我国现有 2 亿多的中小學生。而在大中城市，75% 以上小学生在课后接受各种各样的艺术培训，这是一个无比巨大的需求群体市场。

教育成为家庭消费重头。知识经济的革命导致普通百姓的消费结构发生了巨大的变化，教育消费已成为一个家庭培养孩子的必要支出，大多数家庭已经把教育看作家庭的首要投资项目，来优先保证和安排。根据国家统计局的调查数据，2014 年全国居民人均消费支出同比名义（不考虑价格因素）增长 9.6%，其中，人均文化娱乐消费支出增长 16.4%，远高于人均消费支出增速。2011 至 2014 年我国城乡居民人均文化娱乐消费支出平均增长率在 12% 以上。

家庭储蓄教育经费居首。对一个家庭来说，在衣食住行基本生活消费的基础上，教育消费是一笔不小的开支。于是，望子成龙的家长们大都把存款用到了培养子女成才上。据中国人民银行第 16 次城市居民储蓄问卷调查显示，居民家庭存款，除正常生活支出外，用于子女教育的占首位。购买家电、衣着等消费品居其次。

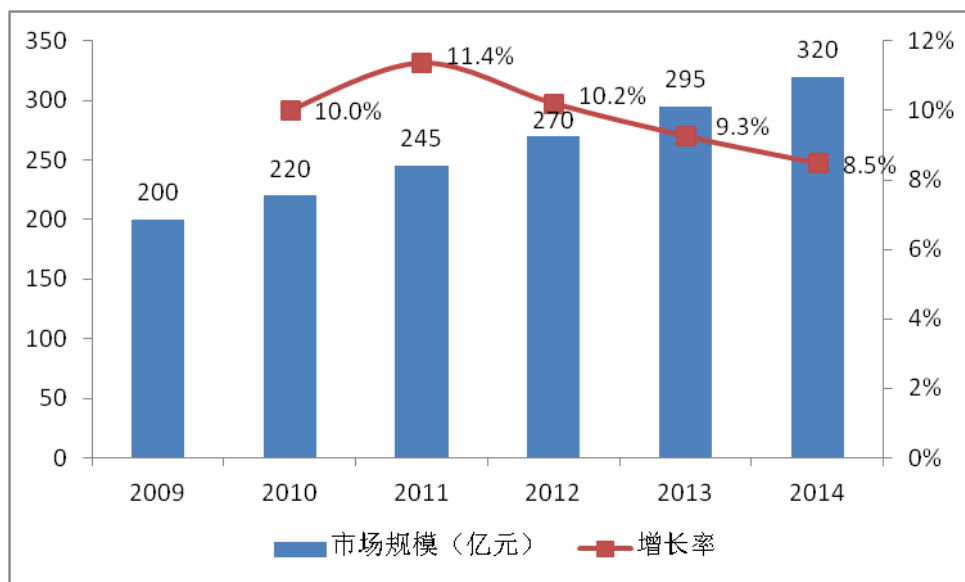
二、少儿艺术培训行业市场规模

在中国中小学教育中，艺术教育正日渐受社会所重视。因少儿艺术对儿童性格的塑造，综合能力的培养以及艺术熏陶，对少儿一生发展都将受益。少儿艺术培训市场在中国教育培训市场一片火热的背景下日渐繁荣。

同时，由于市场准入门槛低，行业发展各类培训机构大小不一，软硬件实力水平不一，目前市场上主要是经教育主管部门批准设立的民办教育机构，另一类是工商管理部门设立的经营性企业，而经营性机构由于教育资质方面管理不足，市场相对混乱。

从整个少儿培训行业来看，据统计，目前国内少儿培训市场规模超过 300 亿元，并且以每年 15% 以上的速度在增长，每年参加各类培训的少年儿童超过 1 亿人次。

图表 2:2009-2014 年中国少儿艺术培训行业市场规模及增长率



三、少儿艺术培训行业市场现状

四、少儿艺术培训行业发展趋势

第二节 项目目标市场分析

本项目建设少儿创意艺术展览中心，集青少年艺术培训、文化娱乐体验、艺术展览展示、对外文化交流等功能于一体，将成为青少年儿童的文化艺术培训中心和娱乐体验活动中心，受众群体主要为青少年。项目目标群体对艺术展览中心的接受程度受当地青少年学生数量以及居民消费情况影响。

一、文化产业发展概况

二、青少年学生数量

2014 年，**市现有学校 121 所；在校学生 106450 人，其中：幼儿园 22373 人，小学 47405 人，初中 21151 人，高中 11256 人，普通中等专业学校 3785 人，特殊教育学校 65 人，技工学校 415 人；专任教师数 8167 人。

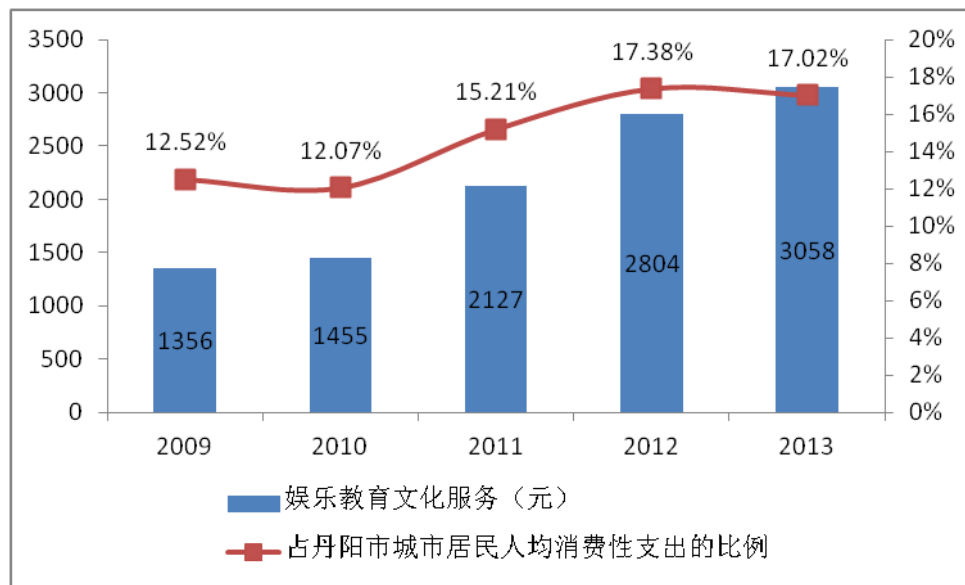
图表 3：2014 年**市青少年学生数量（单位：人、个）

指标	学校数	毕业生数	招生数	在校学生数	专任教师数
幼儿园	51	7193	7903	22373	1123
小学	26	7146	7842	47405	3179
初中	33	6408	7157	21151	2175
高中	7	4897	3342	11256	1183
普通中等专业学校	2	1492	1214	3785	435
特殊教育学校	1	11	19	65	23
技工学校	1	138	132	415	49
合计：	121	27285	27609	106450	8167

三、居民消费情况

市城市居民娱乐教育文化服务支出不断增长，占人均消费性支出的比例上升。根据统计局数据，2013 年市城市居民娱乐教育文化服务支出为 3058 元，占人均消费性支出的 17.02%，仅次于食品支出（6576 元，占比 36.61%），成为城市居民第二大消费性支出。

图表 4：2009-2014 年**市城市居民文教娱乐支出及占总消费的比例



.....

第四章 项目选址及区位条件

第五章 项目建设规划及业务方案

第一节 项目建设规划

第二节 给排水系统

第三节 电气系统

第六章 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 节能措施

一、建筑节能设计

二、给排水节能设计

三、其他节能措施

第三节 项目能耗分析

图表 5：项目能耗分析表

序号	主要能源种类	计量单位	年需要实物量	折标系数		折标煤量
						(tce)
1	电	万千瓦时	43.88	当量	1.229	53.92
				等价	3.3	144.79
2	自来水	万吨	0.95	当量	/	/
				等价	0.857	0.82
3	项目年综合能源消费总量（tce）			当量值		53.92
				等价值		145.60

第七章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

一、建筑及场地布置

二、防电、防雷和接地保护

三、安全管理机构设置

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

第八章 项目组织与管理

第一节 组织架构

一、组织架构

二、劳动定员

根据项目组织机构设置，项目建成后公司劳动定员 50 人。

第二节 行政管理

第九章 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

第十章 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、不可预见费用

三、工程其他费用

四、流动资金估算

五、项目总投资估算

项目估算总投资 9000 万元，其中建设投资 8120.25 万元，建设期利息 379.75 万元，铺底流动资金 500 万元。具体见下表所述。

图表 6：项目总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
一	固定资产投资	8500.00	94.44
(一)	建设投资	8120.25	90.22
1	工程费用	6867.94	76.31
1.1	建筑工程费	4367.94	48.53
1.2	设备购置及安装费	2500.00	27.78
2	工程建设其他费用	879.92	9.78
2.1	建设用地费	300.00	3.33
2.2	其他费用	579.92	6.44
3	预备费用	372.39	4.14
3.1	基本预备费用	372.39	4.14
3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
(二)	建设期利息	379.75	4.22
二	铺底流动资金	500.00	5.56
三	总计	9000.00	100.00

第五节 资金筹措

第十一章 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

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 i_c ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中： i_c ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 6%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值 885.91 万元，所得税后项目投资财务净现值 847.34 万元，大于零。

二、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

$(CI - CO)_t$ ——第 t 年的净现金流量；

n ——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，所得税前项目投资财务内部收益率为 7.23%，所得税后项目投资财务内部收益率为 7.18%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ $i_c=6\%$ ）。

三、项目投资回收期 P_t

四、总投资收益率（ROI）

五、项目资本金净利润率（ROE）

第六节 项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十二章 经济效益和社会效益评价

第一节 经济效益分析

第二节 社会效益分析

第十三章 项目风险分析及对策

第一节 政策风险及应对措施

第二节 市场风险及应对措施

第三节 安全风险及应对措施

第四节 管理风险及应对措施

第五节 技术风险及应对措施

第六节 财务风险及应对措施

第十四章 结论及建议

第一节 结论

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 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：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

陕西分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 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

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953