



辽宁某会展中心项目
可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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 总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

辽宁某会展中心项目

二、项目性质

三、项目建设地点

四、项目单位

五、项目定位

六、项目建设内容

项目占地面积*****m²，总建筑面积约*****m²，其中地上*****平方米，地下*****平方米，总建筑高度**米。项目主要工程为对地上两层、地下一层的会展中心建筑物进行改建。功能设置上在原有功能上完善会展的预计需求功能，增设……等功能区。项目具体建设内容如下表所示：

| 序号 | 项目 | 单位 | 面积 | 备注 |
|----|--------|----------------|----------------|----|
| 1 | 占地面积 | m ² | | |
| 2 | 总建筑面积 | m ² | | |
| 3 | 地上建筑面积 | m ² | | |
| | 一层 | …… | m ² | |
| | | | m ² | |
| | | | m ² | |
| | | | m ² | |
| | | | m ² | |
| | | | m ² | |
| | | | m ² | |
| | | | m ² | |
| | | | m ² | |
| | 二层 | …… | m ² | |
| | | m ² | | |

| 序号 | 项目 | 单位 | 面积 | 备注 |
|----|--------|----------------|----|----|
| | | m ² | | |
| | | m ² | | |
| | | m ² | | |
| | | m ² | | |
| | | m ² | | |
| | | m ² | | |
| | 其他公共区域 | m ² | | |
| 4 | 地下建筑面积 | m ² | | |
| 5 | 总建筑高度 | m | | |

七、项目总投资

项目总投资估算额为*****万元，其中：项目工程费用投资合计*****万元；工程建设其他费用****万元；预备费用****万元；流动资金****万元。

图表 45：项目总投资估算表（单位：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、项目实施周期

九、项目经济效益

1、会展经济区域带动

2、项目经济指标

本项目计划总投资*****万元，经对项目投资现金流量表进行分析计算，项目所得税后投资财务内部收益率为**%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ic=6%）；项目所得税后投资财务净现值****万元，大于零；项目税后静态投资回收期为**年（不含建设期），税后动态投资回收期为**年（不含建设期），说明项目有一定的盈利能力。

| 序号 | 指标 | 单位 | 指标 | 备注 |
|-----|-----------|----------------|----|----------|
| 1 | 占地面积 | m ² | | |
| 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 | 营业收入 | 万元 | | 完全运营年 |
| 4 | 利润总额 | 万元 | | 完全运营年 |
| 5 | 净利润 | 万元 | | 完全运营年 |
| 6 | 总成本费用 | 万元 | | 完全运营年 |
| 7 | 上缴税金 | 万元 | | 完全运营年 |
| 7.1 | 上缴销售税金及附加 | 万元 | | 完全运营年 |
| 7.2 | 年上缴增值税 | 万元 | | 完全运营年 |
| 7.3 | 年上缴所得税 | 万元 | | 完全运营年 |
| 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 | 盈亏平衡点 | % | | |

第二节 编制依据和原则

一、编制依据

- 1、国家、行业和地区颁发的法律、法规和设计规范、标准和技术规程；
- 2、项目单位提供的关于本项目的技术和财务等基础资料；
- 3、国家发改委《投资项目可行性研究指南》；

- 4、国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
 - 5、《国民经济和社会发展规划“十三五”规划纲要》；
 - 6、《国务院关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》（国发〔2015〕15号）；
 - 7、《国务院办公厅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）；
 - 8、《国务院批转国家发展改革委关于2017年深化经济体制改革重点工作意见的通知》（国办发〔2016〕78号）；
 - 9、《辽宁省人民政府关于推进全省经济开发区高质量发展的实施意见》（辽政发〔2019〕26号）；
-

二、编制原则

三、编制范围

第二章 项目背景及必要性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

《国务院关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》（国发〔2015〕15号）

2015年4月，国务院印发了《关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》。《意见》提出，优化展览业布局。按照国民经济结构调整和区域协调发展战略需要，科学规划行业区域布局，**推动建设一批具有世界影响力的国际展览城市和展览场馆**。定期发布引导支持展览会目录，科学确立重点展会定位，**鼓励产业特色鲜明、区域特点显著的重点展会发展**，培育一批品牌展会。

《国务院办公厅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》（国办发〔2015〕72号）

2015年9月，国务院办公厅印发了《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》。《意见》提出，鼓励应用互联网技术实现国内国外两个市场无缝对接，推进国内资本、技术、设备、产能与国际资源、需求合理适配，重点围绕“一带一路”战略及开展国际产能和装备制造合作，构建国内外一体化市场”。在此指导下，会展行业将更多建设网络平台，为参展企业提供更多服务，促进国际贸易发展。

……

2、地方政策

《辽宁省人民政府关于推进全省经济开发区高质量发展的实施意见》（辽政发〔2019〕26号）

2019年2月，辽宁省人民政府发布了《关于推进全省经济开发区高质量发展的实施意见》。《意见》提出，完善基础设施配套。健全载体功能，提高基础设施承载能力和供给水平，加快从单一工业开发向多功能配套的综合开发转变，

加快推进借助云计算、大数据等技术实现信息共享的智慧园区和相关信息技术基础设施建设。在保证产业发展水平前提下，鼓励配套完善医疗养老、文化教育等公共服务，鼓励发展工业设计、物流、**会展等生产性服务业**。

《辽宁省人民政府关于加快展览业改革发展的实施意见》（辽政发〔2017〕5号）

2017年2月，辽宁省人民政府印发《关于加快展览业改革发展的实施意见》。《意见》提出，支持大型品牌展会活动。加大对全省已形成一定规模、具有较大影响力展会的支持力度，努力将其打造成为国际化高水平、全国乃至世界知名的品牌展会。

培育中小型和**专业展会**。充分利用展馆资源，依托制造业发展，打造智能制造、石油化工、汽车及零部件、新能源汽车、节能环保、数控机床和机器人、医疗器械、五金工具、印刷包装技术、现代建筑产业等展会；依托农业渔业产业资源，打造有机绿色食品、种业农资、农产品、林下资源、水产品加工品等展会，发展休闲农业、水果采摘、冬季捕捞等活动；依托科技、文化、卫生、**教育**、体育、旅游等资源，培育科技创新成果、文化创意、动漫游戏、工艺精品、物流、婚庆、广告、健康、养老、儿童产业等展会，开发新能源、新材料、新技术、生物医药等新兴产业会展，做大房地产、汽车、家具装修、文化旅游、科学教育、服装纺织品、糖酒、珠宝、瓷器、食品等专业展会。

……

二、经济背景

三、行业背景

第二节 项目建设必要性

一、是响应国家展览业改革发展政策的需要

近年来国家陆续出台政策促进展览业改革发展，提升商贸流通，《国务院关于进一步促进展览业改革发展的若干意见》，提出推动建设一批具有世界影响力的国际展览城市和展览场馆。定期发布引导支持展览会目录，科学确立重点展会定位，鼓励产业特色鲜明、区域特点显著的重点展会发展，培育一批品牌展会。

项目通过装修改造，建设兼具展会经营、研学教育、城市应急演练等丰富业态及特色运营模式的会展生态园，有利于打造成为……

二、是实现城市会展产业经济带动的需要

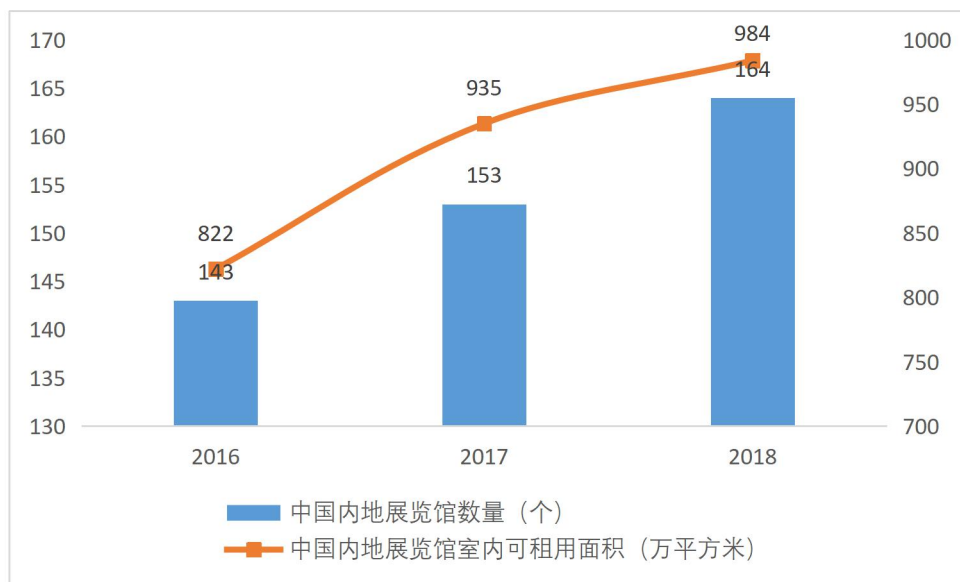
三、是推动当地教育事业发展，提升公共服务供给的需要

第三章 项目市场分析

第一节 中国展览馆发展分析

一、地域与规模分布

2018年中国展览馆的数量与面积均保持持续增势。据统计，2018年国内展览馆数量达到164个，比2017年增加11个，增幅约7%；室内可租用总面积约983万平方米，比2017年增加约48万平方米，增幅约5%。但是对比历年数据可以发现，年新建展馆数量虽然还保持10个左右的增幅，但是年度新增展馆面积从2017年的113万平方米下降到48万平方米，增速下滑约8%，体现出新经济形势下，展馆总供应量的增速趋缓。



二、市场与运营

1、展览会数量

2、展览会面积

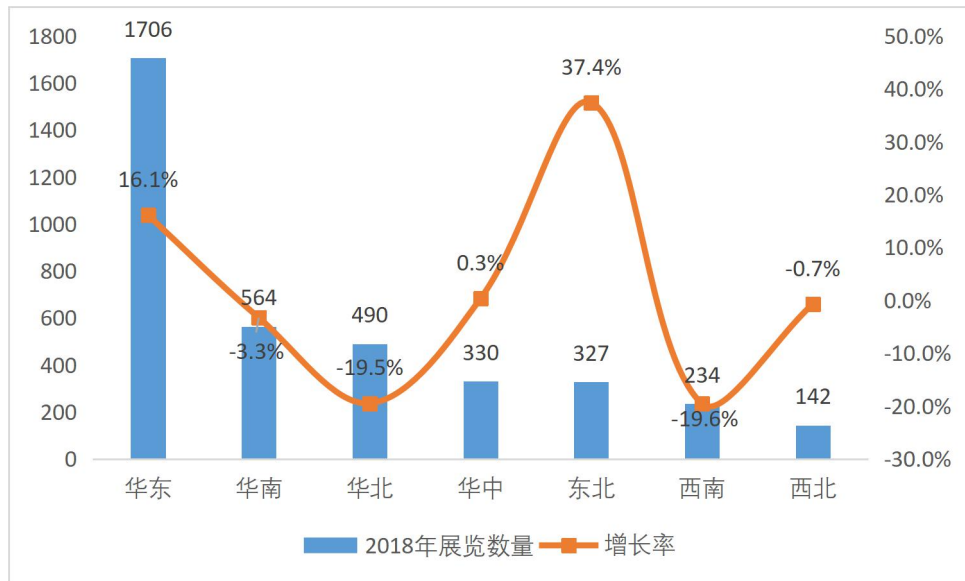
3、租馆率

三、典型展馆分析

第二节 中国展览业发展分析

一、地区分布

2018年，中国境内共举办经贸类展览3793个，较2017年增加130个，同比增长3.5%，各区域举办的展览数量呈现一定幅度波动，东北、华东和华中地区均实现增长，其中东北地区增幅最为明显，其次是华东和华中地区，而西南、华北、华南和西北地区均有不同程度下降。



二、规模分布

三、行业分布

第四章 项目地区建设条件

第一节 项目选址要求

一、生产要素分析

二、相关产业和支持产业分析

三、项目选址地点

第二节 项目区位条件

一、地理位置

二、气候特征

三、地形地势

四、区位交通

五、产业基础

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设内容及规划

第一节 项目建设目标与内容

一、项目设计理念

二、项目目标定位

三、项目建设内容

第二节 总图布置

一、总平面设计

二、设计依据与规范

- 1、《城市居住区规划设计规范》GB50180-2018
- 2、《建筑设计防火规范》GB50016-2018
- 3、《建筑给排水设计规范》GB50015-2010
- 4、《总图制图标准》GB/T50103-2010
- 5、各专项建筑设计规范中涉及总平面的条文标准

三、道路交通组织

四、竖向布置

第四节 项目功能分区与运营规划

一、项目功能分区与改造效果

二、运营方案与盈利模式

第四节 工程技术方案

一、装修工程技术方案

二、给排水系统

三、电气系统

四、暖通系统

五、智能化弱电系统

第六章 项目环境保护

第一节 执行标准及排放标准

根据中华人民共和国环境保护法等有关法规，在项目实施过程中对排出的污染物应采取必要的措施，使之达到国家规定的标准。本项目环境保护工作接受当地环境保护部门的监督，采用的环境保护法规及标准为：

- 1、《中华人民共和国环境保护法》；
- 2、中国《污水综合排放标准》（GB8978-1996）（二级标准）；
- 3、中国《大气污染物综合排放标准》（GB16297-96）（二级标准）；
- 4、《中华人民共和国固体废弃物污染环境防治法》中有关规定；
- 5、《规划环境影响评价条例》中有关规定；
- 6、《环境影响评价公众参与暂行办法》中有关规定；
- 7、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
- 8、《建设项目环境保护管理条例》（国务院(98)253 号令）；
- 9、《环境空气质量标准》（GB3095-1996）；
- 10、《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）；
- 11、《饮食业油烟排放标准》（GB18483-2001）；
- 12、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- 13、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；

第二节 项目建设对环境的影响

一、空气环境影响

项目施工期间，扬尘、运输工具所排放的废气会对周围环境空气产生一定的影响，尤其是各种粉尘和扬尘在晴朗、干燥、有风的天气下将会对周围环境空气产生较大影响。故施工期间须采取严格的防尘、降尘措施，尽可能将施工扬尘影响控制在施工场界范围内，将其对周围敏感目标造成的不利影响降到最低程度。

二、声环境影响

三、水环境影响

四、固体废弃物影响

第三节 项目运行对环境的影响

一、污水

二、废气

三、噪声

四、固体废弃物

第四节 环境保护措施

一、项目建设环境保护措施

1、噪声

2、废水

3、废气

4、固废

5、扬尘

二、项目运营期环境保护

本项目在设计中，根据《建设项目环境保护设计规范》的要求，严格按照“三同时”的原则，使本项目的各项指标达到环保方面的有关要求。

1、废水处理

2、固体废物处理

本项目的废渣主要是外购件的包装材料、生活垃圾和电池、硒鼓、墨盒等，采取处置措施后对周围环境基本无影响。具体防治措施如下：

1、合理布设垃圾收集点，保持馆区内的整洁，并对固体废弃物实行分类管理，对包装废弃物、办公废纸等应进行回收利用；

2、由于餐饮等生活垃圾极易腐化变质，尤其是夏天，易产生臭气异味，污染环境，因此餐饮固体废弃物等应及时清运。

3、强固废管理，固体废弃物应每天及时清理，对那些无回收利用价值的垃圾及时运往垃圾场作填埋处理，不得任意堆放。

4、将生活垃圾分类，对于有回收再利用价值的废弃物（如纸张、玻璃、低板包装物、饮料瓶罐、餐盒等）交由社会废品收购站回收。

5、危险废弃物（如废旧电池、废旧日光灯管等）收集到专门容器和场地，由专业公司负责对其定期清运及无害化处理。

6、运营过程中，采购的设备包装等生活垃圾无有害有毒物，大多数废弃物，包括电池、硒鼓、墨盒可以回收再生利用。

3、噪声措施

4、绿化设计

第五节环境影响综合评价

第七章 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、节能措施综述

本项目在设计、施工及运行中将采用多种较为成熟可靠的节能降耗措施，选择节能型、节约型系统和产品（如节水型洁具、节能型灯具等），在提升项目品质和舒适度的同时，满足国家和省在节能和环保方面的法律及法规要求。

本项目根据建筑类型选择暖通空调、照明等方式，最大限度的实现对清洁能源的合理利用；采用过渡季充分利用室外新风等措施，有效减少空调开启时间，降低空调能耗。

能源消耗计量按照 GB17167-2006《用能单位能源计量器具配备和管理通则》设置计量装置：

1、冷热量：冷热量的计量是在地源热泵采暖热水和冷冻水出口设置计量总输出热量的热量表，根据规划空间设置计量及温控装置。

2、电力：建筑将照明、办公插座及其他动力线路区分开，并安装分项计量装置（对典型线路安装管理用电度表）。同时，在设计、施工中均选用节能产品和加强建筑节能；房间内照明采用荧光灯，走廊、卫生间的照明采用节能灯。

.....

二、设备节能

三、能源管理

第三节 其他节能措施

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 职业安全卫生

一、编制依据

二、主要危害因素分析

三、施工作业危害因素分析

1、高温辐射

2、振动与噪声

3、火灾爆炸

4、其它安全事故

四、各种危害因素防范

五、运营期的劳动安全措施

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

第九章 项目组织机构及实施进度

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

第二节 项目建设及运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

三、劳动定员

第三节 项目实施进度

一、项目建设工期

二、项目实施进度表

第十章 项目总投资额及资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：土建工程费、设备购置费、设备安装费、其他费用、预备费用等。

第二节 估算依据

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的相关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好的、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 3、项目投资相关数据资料。
- 4、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用估算

三、预备费

四、流动资金估算

五、总投资估算

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

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 成本费用测算

一、原辅材料成本估算

二、外购燃料及动力费

三、工资及福利费

四、折旧及摊销费

五、物业维护费

六、其他费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务内部收益率二、财务净现值

三、投资回收期

第六节 项目不确定性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十二章 项目风险分析及防范措施

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

本项目建成投产后，公司资产规模和运作规模都将提高，在资源整合、资金管理、经营管理等方面提出了更高的要求。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，但整体管理水平有待进一步提高。如果公司整体管理水平不能及时调整、完善，将影响公司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以及运营技术水平的提高。
- 2、建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；
- 3、完善公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；
- 4、全面提升公司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、政策风险及防范

二、市场风险

三、人力资源风险分析及控制

四、不可抗力风险分析及控制

第十三章 项目社会效益分析

第一节 社会效益

一、带动当地产业发展，探索会展经济背景下城市营商环境改善

二、对居民生活水平与生活质量的影响

三、对当地居民就业的影响

四、对不同利益群体的影响

第二节 互适性分析

第十四章 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

一、项目资金安排合理

二、项目建设条件及方案

三、项目财务效益结论

四、项目社会效益结论

五、项目风险控制问题

第二节 建设项目可行性研究建议

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

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