



北京某文体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 项目概况

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

1.1.2 项目单位

1.1.3 项目单位概况

1.1.4 项目提出的理由与过程

1.1.5 建设场址

1.1.6 建设规模及内容

1.1.7 项目投入总资金情况

1.1.8 主要经济技术指标

1.1.9 项目结论

1.2 可行性研究报告编制依据

1.2.1 国家及地方有关法规、文件

1.2.2 技术规范、标准

1.2.3 报告编制的范围与内容

第二章 项目提出的背景和建设必要性

2.1 项目提出的背景

2.1.1 政策背景

2.1.2 社会背景

2.1.2.1 全民运动意识觉醒，产业价值壮大

根据 2017 年国家最新全民健身状况调查公报数据，相比 2016 年，整体全民运动健身的人群比例增长近 8 个百分点，尤其是 20-40 岁人群，锻炼人群比例翻了一番，逐渐缩小与发达国家之间的差距。20-40 岁人群是社会的中坚力量，具有旺盛的娱乐和消费需求，C 端消费价值更高。根据《全民健身计划（2016-2020 年）》，到 2020 年，参加体育锻炼的人数明显增加，每周参加 1 次及以上体育锻炼的人数达到 7 亿，经常参加体育锻炼的人数达到 4.35 亿。全民健身的教育、经济和社会等功能充分发挥，与各项社会事业互促发展的局面基本形成，体育消费总规模达到 1.5 万亿元。在政策的指引下，产业价值不断壮大。

2.1.3 市场背景

2.2 项目建设的必要性

2.2.1 国有资产保值增值的需要

2.2.2 推动国家全民健身典范城市和首都国际体育名城建设的需要

2.2.3 助力首都体育产业质量和经济社会发展的需要

2.2.4 落实全民健身和健康中国战略的需要

2.2.5 满足人民群众健身健康及文化提升的需要

根据北京市新冠肺炎疫情防控工作部署和要求，严格落实“四方责任”，按照防控优先、突出重点、分级管理、分类指导的原则，转变大众健身理念与习惯，引导和激发各年龄段人群健身内生动力，加大“互联网+”健身指导模式与实践，多渠道、多形式加大线上健身项目研发与推广力度，开展居家健身知识和健身方法的宣传，推出系列居家健身项目，举办线上健康走跑比赛、线上科学健身大讲堂等。在严格落实疫情防控措施和满足安全生产要求的条件下，稳妥有序适时开展室内、外体育健身活动。平衡线上线下健身活动持续发力，满足不同人群健身健康需求。

2.2.6 把北京建设成为国际一流的和谐宜居之都的需要

2.2.7 是推进体育公共服务均等化，增加百姓获得感的需要。

第三章 工程建设内容及规划方案

3.1 项目规模及内容

3.2 项目发展定位

3.2.1 项目定位

3.2.2 项目业态

3.2.3 项目模式

3.2.3.1 运营模式

3.2.3.2 盈利模式

3.3 项目规划方案

第四章 投资估算与资金筹措

4.1 投资估算

4.1.1 估算依据

4.1.2 建设投资估算

4.2 财务效益分析

4.2.1 收入及利润测算

4.2.2 财务净现值

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 8%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值 8387.98 万元，所得税后项目投资财务净现值 2208.08 万元，大于零。

4.2.3 财务内部收益率

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 22.59%，所得税后项目投资财务内部收益率为 12.51%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率。

4.2.4 项目投资回收期

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下式计算：

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中：T——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，所得税后项目静态投资回收期为 5.85 年（不含建设期），所得税后项目动态投资回收期为 8.35 年（不含建设期），表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

第五章 社会影响及社会效益分析

5.1 项目社会影响分析

5.1.1 对当地居民就业的影响

5.1.2 对不同利益群体的影响

5.1.3 对当地基础设施、服务容量的影响

5.2 项目社会效益评价

5.2.1 有利于为建设双奥城市和健康北京贡献力量

形成一批特色鲜明的群众体育品牌活动和群众冰雪品牌活动。有效提供优质全民健身服务和产品，促进北京城市副中心和京津冀地区群众体育事业协同发展，服务中央在京单位、驻京部队，促进各类人群体育健身活动均衡发展，不断完善政府主导、部门协同、全社会共同参与的全民健身事业发展大格局，为建设双奥城市和健康北京贡献力量。

5.2.2 有利于破解群众最后一公里健身难题，补足群众健身运动场地设施短板

5.2.3 有利于发挥体育文化功能，推进北京市文化中心建设

5.2.4 有利于为中国体育发展汇聚精神力量。

推动新时代中华体育精神与社会主义核心价值观深度融合，并要加强中华体育精神和奥林匹克精神的普及和教育，为中国体育发展和社会主义现代化强国建设汇聚精神力量。

5.2.5 有利于提升人民群众身体素质和生活质量

5.2.6 有助于人民群众建立健康、文明生活方式

第六章 项目风险及对策

6.1 项目开发过程中潜在的风险及防范

6.1.1 管理风险及防范

6.1.2 工程技术风险及防范

6.2 项目本身潜在的风险及防范

6.2.1 财务风险及防范

6.2.2 疫情风险及防范

6.2.3 项目投资进度风险及防范

6.2.4 市场风险及防范

6.2.5 综合风险评价

第七章 项目结论及建议

7.1 可行性研究结论

7.2 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