



广州某体育产业园产业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 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目性质

新建

三、项目单位

四、项目建设地点

广东省

五、项目建设内容

本项目整体占地面积 XXX 亩，分为两期建设。主要建设内容包括：原材储备区、生产车间、成品仓库、员工宿舍、展示区、办公楼、员工生活区等功能板块。各期建设内容及规模如下：

图表 1：项目建设内容及用地指标

序号	项目		单位	数据	备注
1	规划用地面积		平方米		70 亩
2	总建筑面积		平方米		
2.1	生产用房	生产车间-A	平方米		一期，1 层
		生产车间-B	平方米		一期，1 层
		生产车间-C	平方米		二期，5 层
2.2	配套用房	员工宿舍	平方米		一期，6 层
		办公楼	平方米		一期，4 层
		门卫室-1	平方米		1 间
		门卫室-2	平方米		一间
3	计容总建筑面积		平方米		
3.1	生产用房	生产车间-A	平方米		一期，1 层

序号	项目		单位	数据	备注
3.2	配套用房	生产车间-B	平方米		一期, 1 层
		生产车间-C	平方米		二期, 5 层
		员工宿舍	平方米		一期, 6 层
		办公楼	平方米		一期, 4 层
		门卫室-1	平方米		1 间
		门卫室-2	平方米		一间
4	容积率		-		
5	建筑密度		%		
6	建筑占地面积		平方米		
7	道路用地面积		平方米		
8	总绿地面积		平方米		
9	绿地率		%		
10	小车位		个		

六、项目主要产品

本次项目投产后将年产围网及组合式围网（包塑围网）XXX 万平方米，笼式足球场（包括智能）XXX 套，网球场裁判椅类 XXX 套，运动场休息椅类 XXX 套以及体育场馆照明类 XXX 套。项目各期产能如下：

图表 2：项目产品规模一览表

序号	产品名称	销售单价	一期产量	二期产量	达产产量
1	围网及组合式围网 （包塑围网）				
2	笼式足球场 （包括智能）				
3	网球场裁判椅类				
4	运动场休息椅类				
5	体育场馆照明类				

七、项目建设周期

八、项目投资估算

项目估算总投资 XXXX 万元，其中：工程费用 XXXX 万元，工程建设其他

费用 XXXX 万元，预备费用 XXXX 万元，建设期利息 XXXX 万元，流动资金 XXXX 万元。具体如下表所示：

图表 3：项目总投资估算一览表（单位：万元）

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
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	流动资金		
3	总计		

项目所需资金为 XXXX 万元，其中企业自筹 XXXX 万元，申请银行贷款总金额为 XXXX 万元，其中一期申请贷款 XXXX 万元，贷款资金全部用于一期厂房建设与设备购置。

第二节 项目研究结论

一、经济效益

项目所得税前财务净现值为 XXXX 万元，内部收益率为 XXXX%，静态投资回收期为 XXXX 年，动态投资回收期为 XXXX 年；项目所得税后财务净现值为 XXXX 万元，内部收益率为 XXXX%，静态投资回收期为 XXXX 年，动态投资回收期为 XXXX 年。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态。

图表 4：项目技术经济指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		

序号	指标	单位	指标	备注
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.1.1	固定资产投资强度	万元/亩		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10 年平均，含税
3.1	产出强度	万元/亩		含税
4	利润总额	万元		10 年平均
5	净利润	万元		10 年平均
6	总成本费用	万元		10 年平均，含税
7	上缴税金	万元		10 年平均
7.1	上缴税金及附加	万元		10 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10 年平均
7.4	税收强度	万元/亩		10 年平均
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	总投资收益率（ROI）	%		10 年平均
13	资本金净利润率（ROE）	%		10 年平均
14	投资利润率	%		10 年平均
15	投资利税率	%		10 年平均
16	净利润率	%		10 年平均
17	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

本项目的建设能够有力促进当地智能制造行业发展，进而带动地区经济发展。项目建成后为社会创造 XXXX 个就业机会，年均纳税总额约 XXXX 万元。

可以促进当地经济的繁荣发展和社会稳定，为地方财政收入做出积极的贡献，由此可见，该项目的实施具有显著的社会效益。

第三节 报告编制依据及研究范围

- 一、编制依据
- 二、编制原则
- 三、研究范围

第二章 项目单位基本情况

第一节 企业基本情况

第二节 企业发展历程

第三节 企业经营情况

第四节 竞争优势

- 一、公司技术力量雄厚，已取得多项知识产权
- 二、公司获得多项资质荣誉，为项目的实施奠定了良好的基础

第三章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

在全民健身、健康中国和体育强国三大国家战略的指引下，体育产业作为经济发展的新增长点和满足人民美好生活的需求的作用越来越明显。

从国务院发布的纲领性文件来看，在体育产业总规模，参加体育锻炼人数和体育强国建设目标等方面给予了明确的指引。自 2014 年《国务院关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》开始，2025 年体育产业总规模超过 5 万亿元的目标即被写入文件，此后提出 2030 年经常参加体育锻炼的人数达到 5.3 亿人，2050 年全面建成社会主义现代化体育强国，并将体育认定为实现中华民族伟大复兴的标志性事业。体育产业在政策的支持下热度空前。

1、国家政策

图表 14：体育产业国家政策一览

2、地方政策

图表 15：体育行业地方政策一览

二、经济背景

1、全国经济总量再上新台阶，固定资产投资稳定增长

图表 16：2017-2021 年国内生产总值及增速

2、广东省经济社会发展迈上新台阶，顺利完成年度主要目标任务

图表 17：2017 年—2021 年广东省各类产业占比情况

三、行业背景

1、国家频发多个体育产业政策，促进产业发展

2、体育锻炼人口持续上升，各类各类型体育场地建设加快

第二节 项目建设必要性

第四章 项目市场发展分析

第一节 全国体育产业市场分析

一、体育产业发展迅猛，体育服务业占比高达 67.7%

我国体育产业规模稳定增长。根据 Wind 数据，2015 年-2019 年，中国体育产业规模从 1.71 万亿元增加至 2.2.66 万亿元，CAGR 为 14.58%；2020 年受新冠疫情影响，体育产业发展增速减缓，2020 年我国体育产业总规模约为 3 万亿元。

图表 18：2017 年—2020 年我国体育产业市场规模

结构上，体育服务业（除体育用品及相关产品制造、体育场地设施建设外的 9 大类）继续保持快速发展势头，增加值在体育产业中所占比重继续上升，其中直接与公众体育消费相关的体育竞赛表演活动、体育健身休闲活动增长突出，增长速度分别达到 39.2%和 47.5%。此外我国体育场馆、健身步道、体育公园等全民健身设施建设力度不断加大，增长速度达到 94.7%。

图表 19：我国体育产业发展结构

体育产业类别名称	总产出（万亿元）	结构（%）
体育产业		
体育管理活动		
体育竞赛表演活动		
体育健身休闲活动		
体育场馆服务		
体育中介服务		
体育培训与教育		
体育传媒与信息服务		
其他与体育相关服务		
体育用品及相关产品制造		
体育用品及相关产品销售、贸易代理与出租		
体育场地设施建设		

二、体育健身设施不断完善，场地建设脚步逐步加快

三、到 2025 年体育产业总规模将突破 5 万亿元

第二节 广东省体育产业市场分析

第五章 项目选址用地分析

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、地理位置

二、自然环境

三、交通运输

四、自然资源

第三节 项目选址合理性分析

图表 26：项目选址合理性分析

第六章 技术方案和主要设备选型

第一节 项目产品方案

一、产品简介

二、生产规模

第二节 工艺技术方案

图表 33：智能球场生产工艺流程图

图表 34：照明灯具生产工艺流程图

图表 35：配套器材设施生产工艺流程图

第三节 项目设备方案

图表 36：项目设备方案

第七章 项目建设方案

第一节 项目建设方案

第二节 公辅工程方案

第八章 环境保护方案

第一节 项目环境保护遵循的标准和规范

第二节 项目建设期环境保护

第三节 项目运营期环境保护

第四节 环境保护影响评价

第九章 能源节约方案

第一节 项目能源节约遵循的标准和规范

第二节 节能措施综述

第三节 建筑节能

第四节 设备节能

第五节 节水措施

第六节 节能监测

第十章 职业安全与卫生

第一节 劳动安全卫生

第二节 主要安全卫生防护措施

第三节 预期效果分析

第十一章 组织管理与运行

第一节 项目组织管理

第二节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员及工资福利

图表 47：项目劳动定员一览表

二、员工来源及招聘方案

三、人员培训

第十二章 项目投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 投资估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

根据估算，项目工程费用总额 XXX 万元，具体如下表所示：

图表 48：工程建设投资估算表

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）				合计
		建筑工程费	设备费用	安装费用	其他费用	万元
一	工程费用					
	工程费用进项税					
	税率					
	税票比例					
1	主体工程					
1.1	生产用房					
1.1.1	生产车间-A					
1.1.2	生产车间-B					
1.1.3	生产车间-C（二期）					
1.2	配套用房					
1.2.1	员工宿舍					
1.2.2	办公楼					
1.2.3	门卫室-1					
1.2.4	门卫室-2					
2	室外工程					
2.1	绿化面积					
2.2	道路硬化					

二、工程建设其他费用

工程建设其他费用是指从工程筹建起到工程竣工验收交付使用止的整个建设期间，除建筑安装工程费用和设备及工、器具购置费用以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用。本项目工程建设其他费用具体如下表所示：

图表 49：工程建设其他费用一览表

三、预备费

四、铺底流动资金估算

五、总投资估算

图表 50：项目总投资估算一览表（单位：万元）

第五节 资金筹措

图表 51：项目资金使用计划表

第十三章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 经济效益测算

一、基础数据和说明

二、销售收入及税金测算

项目收入主要来源于围网及组合式围网、笼式足球场、网球场裁判椅类、运动场休息椅类以及体育场馆照明类的销售收入，经测算，项目达产年销售收入为XXXX万元。

图表 52：项目营业收入估算表

经测算，项目运营期税金及附加年均为XXXX万元，年均增值税为XXXX万元。

三、成本费用测算

四、利润测算

五、财务效益分析

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Rt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
$$NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = XXXX \text{ 万元}$$
，所得税后 NPV 为 XXXX 万元，均远大于零，说明该项目方案可行，投资效益好。

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 $IRR = XXXX\%$ ，所得税后 $IRR = XXXX\%$ ，大于行业基准收益率 12%，说明该项目的动态收益是可行的。

3、投资回收期 P_t

从现金流量表求得，其计算公式是：

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

计算得出所得税前动态投资回收期为 $XXXX$ 年，税后动态投资回收期为 $XXXX$ 年。

六、项目敏感性分析

- 1、项目盈亏平衡分析
- 2、项目敏感性分析

第三节 财务评价结论

图表 55：项目技术经济指标一览表

第十四章 项目的社会效益分析

第一节 项目实施对社会的影响分析

第二节 互适性分析

第三节 社会效益分析

第四节 社会风险分析

第五节 社会评价结论

第十五章 项目风险分析

第一节 项目风险分析

- 一、政策性风险分析及控制
- 二、市场风险分析及控制
- 三、人力资源风险分析及控制

第二节 综合风险评价

第十六章 可行性研究结论及建议

第一节 可行性研究结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

本项目建设地点位于广东省，具有良好的区位优势，经济基础良好，外部水和电力等基础设施配套完善，交通方便。周围拥有完善的基础配套设施，政府积极营造优越的投资优惠环境，项目的建设条件有利于项目的进入和发展。因此，本项目建设条件可行。

二、资金安排合理性的可行性结论

项目总投资 XXXX 万元，资金主要通过项目单位自行筹措及银行贷款解决，项目建设中资金安排合理，且项目公司信贷状况良好，融资渠道畅通，不会因为资金问题影响项目进度。

三、市场角度的可行性结论

综合分析体育产业的市场需求、现状、规模、挑战、竞争情况、政策环境、发展趋势、前景预测等行业分析，在国家政策的大力支持及投资的日益增长下，广东省体育产业增加值的增长速度高于国民经济增长速度，广东基本建成布局合理、功能完善、门类齐全的体育产业体系，体育产业占国内生产总值的比重达到 2% 左右，体育产业总规模超过 9000 亿元。按照历年体育用品及相关产品制造产出占体育产业产出的比例测算(约占 50%)，2026 年，广东省体育用品及相关产品制造产出规模将超过 5000 亿元。因此本项目市场角度可行。

四、经济效益的可行性结论

经测算，项目计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目具有较强的抗风险能力。综上所述，该项目在财务上是可行的。

五、环境影响的可行性结论

本工程建设过程中充分注意环境保护，对“三废”采取了综合治理措施，所有排放物可达标排放，不会对环境造成污染；项目运营过程中产生污染环境的废水、废气和固废也均采用了相应的治理措施，不会对环境造成污染。

六、研究结论总述

综上所述，该项目建设的条件成熟，通过经济、环境保护和经济效益等方面预测分析，不仅项目的盈利能力强，而且抗风险能力大，在项目取得较高经济效益的同时，不会破坏自然环境，故该项目是完全可行的。

第二节 可行性研究建议

由于本项目涉及的工程牵涉面广，工作量大，在建设期内应统筹规划，合理安排建设工期和资金，作好工程的招投标工作，保证工程的建设质量，按期建成投入运营。

1、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，确保选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

2、在本项目建成并投入使用后，建议有关部门进行必要的监管，保证厂区的品质、安全及环境卫生。

3、任何项目要良好的运行，政府的支持工作是必须的，政府除了在税收等方面给予企业相应的优惠政策外，还应该为企业项目的正常运行保驾护航等。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，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，使项目早建成、早见效。

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