



江西省某禅寺建设项目 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.....	1
第一节 项目建设背景.....	1
第二节 项目建设必要性.....	2
第三章 项目市场分析.....	3
第一节 我国旅游产业市场分析.....	3
第二节 宗教旅游发展分析	3
第三节 佛教旅游发展分析	4
第四章 项目选址及区位条件	4
第五章 项目建设规划及业务方案.....	4
第一节 项目建设规划.....	4
第二节 给排水系统.....	5
第三节 电气系统	5
第六章 项目能源节约方案设计.....	5
第一节 用能标准和节能规范	5
第二节 节能措施	5
第三节 项目能耗分析.....	6
第七章 劳动安全卫生及消防	6
第一节 设计依据	6
第二节 劳动安全卫生.....	6
第三节 消防设施及方案.....	6
第八章 项目组织与管理.....	6
第一节 组织架构	6
第二节 行政管理	7
第九章 项目建设进度及工程招投标方案	7
第一节 基本要求	7
第二节 项目开发管理.....	7

第三节 工程招投标方案	7
第十章 项目预计投资估算及资金筹措	8
第一节 估算范围	8
第二节 估算依据	8
第三节 编制说明	8
第四节 项目总投资估算	8
第五节 资金筹措	9
第十一章 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
第四节 利润测算	10
第五节 财务效益分析	10
第六节 项目敏感性分析	10
第七节 财务评价结论	10
第十二章 经济效益和社会效益评价	10
第一节 经济效益分析	10
第二节 社会效益分析	10
第十三章 项目风险分析及对策	10
第一节 政策风险及应对措施	10
第二节 市场风险及应对措施	11
第三节 安全风险及应对措施	11
第四节 管理风险及应对措施	11
第五节 技术风险及应对措施	11
第六节 财务风险及应对措施	11
第十四章 结论及建议	11
第一节 结论	11
第二节 建议	11

第一章 项目总论

第一节 项目概况

项目名称:

江西省某禅寺建设项目

项目性质:

迁建项目

项目投资规模:

项目总投资 1.5 亿元，其中自筹 6000 万元，通过风险投资融资筹集 9000 万元。

.....

第二节 项目效益

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、国家出台政策促旅游发展

随着经济的发展和居民生活水平的不断提高，休闲旅游逐渐发展成为人们生活中必不可少的一部分。为更好地满足人们对于旅游的需求，近年来国家出台了多项政策来促进旅游业的发展。

首先，国务院常务会议 2009 年 11 月 25 日讨论并原则通过了《关于加快发展旅游业的意见》，提出把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业，不断增进在旅游休闲方面的国民福利，为我国旅游业新一轮腾飞确定了方向。

其次，国家“十二五”规划中提出加快发展服务业。其中包括：大力发展生产性服务业和生活性服务业，积极发展旅游业；拓展服务业新领域，发展新业态，培育新热点，推进规模化、品牌化、网络化经营等。

再次，2011 年 12 月，国家旅游局发布《中国旅游业十二五发展规划纲要》，指出积极引导城乡居民休闲度假，支持开发个性化休闲旅游产品；全面推动乡村

旅游；同时提出了加强对旅游企业的财税支持和合理保障旅游发展用地需求的积极利好政策。

.....

第二节 项目建设必要性

一、满足民众对精神生活的强烈需求

改革开放以来，中国经济建设取得举世瞩目的成就，社会生产力飞速发展，同时经济全球化、一体化空前加速。影响到精神生活领域，各种生活方式和价值观相互碰撞。许多人在纷繁复杂的社会现象面前，丧失了目标和理想，精神上无所寄托，据广东某地方报纸调查显示，近九成的职场人士感觉不快乐，这是社会大变革导致的信仰危机。而宗教对现实世界的人类具有明显的启迪、安慰、寄情作用。而佛教是世界三大宗教之中，历史最悠久的。佛教自东汉传入中国以后，千余年来一直是中国人民的主要信仰之一。而且，禅修之旅已成为近几年在白领、企业家群中兴起的一个全新的度假方式。

本项目建设杏林禅寺，提供宗教文化旅游及禅修服务，正好能够迎合现代民众对于精神生活空前强烈的需求。

二、丰富当地旅游产业，发展旅游经济的需要

近年来，赣县深入实施以乡村休闲旅游为引领，客家、生态、红色旅游统筹协调发展的旅游发展模式，把旅游业发展与现代农业产业、城市建设、客家红色文化相结合，在茅店、储潭等乡镇开发建设了乡村旅游（农家乐）项目，并在县城中心城区建设了赣南名人公园、梅林古镇等项目。同时，注重以花为媒，以节兴旅，举办了樱花节、杨梅节等系列活动，做活做旺了赣县旅游，聚集了商气人气。2012年，赣县接待游客突破150万人次，旅游综合收入突破5亿元。截止2013年3月31日，赣县油菜花、桃花、樱花等为主的赏花游览已接待游客51.13万人，实现旅游综合收入2.3亿元，同比增长37.2%。

目前，赣县旅游业比较发达，主要以客家、生态和红色旅游为主，项目建设佛教寺庙开展佛教旅游，能够对现有旅游资源体系形成良好的补充，丰富当地旅游资源，更大的促进当地旅游经济的发展。另一方面，赣县已具有的庞大游客基础，反过来也能够为本项目提供良好的市场基础。

.....

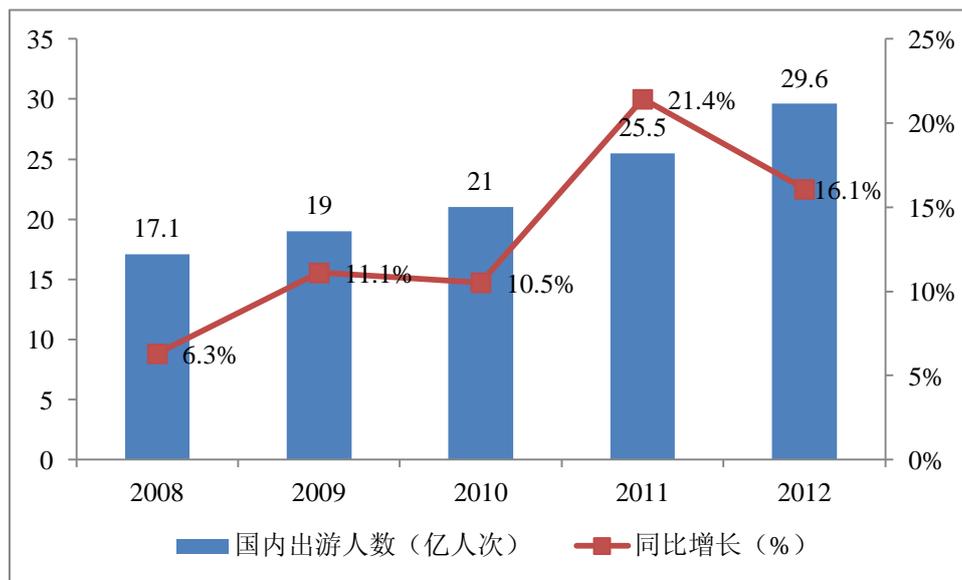
第三章 项目市场分析

第一节 我国旅游产业市场分析

近年来，随着经济的快速发展和人们生活水平的逐步提高，休闲娱乐越来越成为人们工作之余不可缺少的一部分，出门旅游便受到越来越多人的追捧。2006年以来，我国国内旅游人数呈现逐年增长的态势，2006年国内接待游客数量已达到13.8亿人次，截止到2011年底增至25.5亿人次，年均增长率达到13.2%，旅游市场不断升温。

发展旅游业刺激消费，无疑是中国扩内需、发展第三产业的重要内容。中国国家统计局公布2012年统计公报显示，2012年全年中国国内出游人数高达29.6亿人次，同比增长16.1%，国内旅游收入2.27万亿元，同比增长17.6%。

图表 1：2008-2012 年国内旅游人数及增长统计

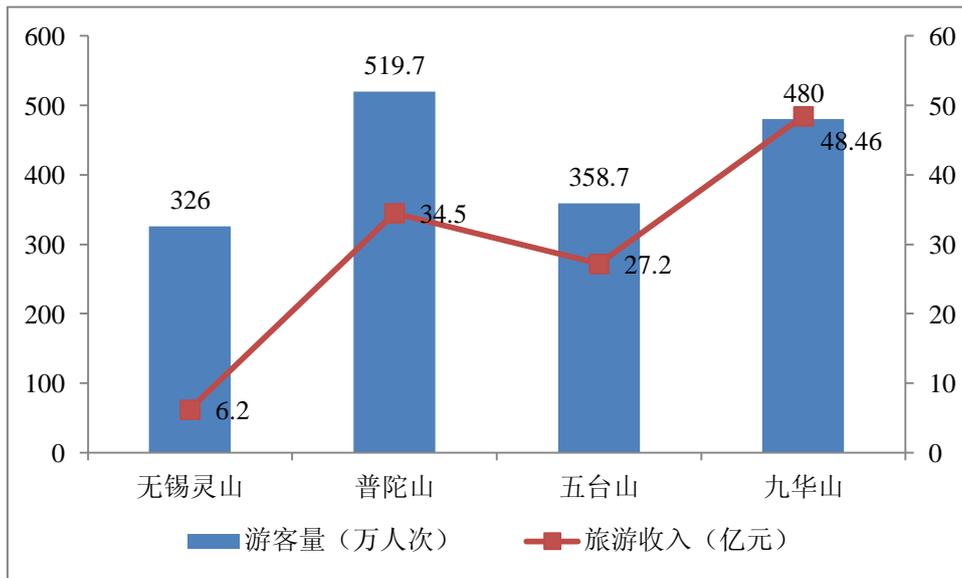


.....

第二节 宗教旅游发展分析

近几年来，各大宗教名山、著名宗教旅游区年游客人数纷纷超过300万人次，向500万人次迈进；宗教旅游收入也呈直线上升趋势。无锡灵山2011年游客量为326万人次，旅游收入达6.2亿元；普陀山2011年接待游客519.7万人次，旅游收入达34.5亿元；五台山2011年接待游客358.7万人次，旅游收入27.2亿元；九华山2011年接待游客480万人次，旅游收入48.46亿元。

图表 2：2011 年我国部分宗教旅游名山接待游客量及旅游收入



.....

第三节 佛教旅游发展分析

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

项目将通过延伸佛学体验的深度、丰度和广度，引领新型佛教旅游方式，令游客全方位多层次获得对佛学的体验与感悟。本项目主要建设内容及功用如下：

图表 3：项目建设内容

序号	功能区划	建筑单体名称	数量	功用	备注
1	佛教文化 禅修区	山门殿	1 幢		
2		天王殿	1 幢	主要宗教活动场所	内共有 6 尊佛像
3		大雄宝殿	1 幢	主要宗教活动场所	内共有 25 尊佛像
4		藏经阁（法堂）	1 幢	藏经及讲经说法场所	顶部靠后的位置树一尊 5 米高的观音像
5		佛殿	4 幢	主要宗教活动场所	内各有 1 尊佛像
6		延生堂	1 幢	供放牌位	内设寄存堂 4000 个
7		往生堂	1 幢	供放牌位	内设寄存堂 4000 个
8		念佛堂	1 幢	修行场所	
9		方丈殿	1 幢		

序号	功能区划	建筑单体名称	数量	功用	备注
10		钟鼓楼	2 幢		
11		万佛塔	1 幢	游客祈福求平安	
12		财神庙	1 幢	游客祈求财运	
13		车公殿	1 幢	司机祈求平安	
14		禅修院	1 幢	游客禅修区	
15		厢房	30 间	僧侣及禅修班人员居住	
16		厨房、用膳房	3 间	宗教生活区	
17		配套设施	宾馆	1 幢	提供游客住宿服务
18	停车场		150 位	车辆停放场地	
19	公厕		2 个		

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

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

本项目所需人员主要向社会公开招聘并择优录取（僧侣除外），预计新增劳动定员如下：

图表 4：项目劳动定员

序号	工种	人数
1	僧侣	30
2	行政人员	10
3	清洁工人	10
4	厨房工作人员	10
5	合计	60

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

前期准备包括项目立项、土地出让、资金筹措等方面，具体进度如下：

图表 5：项目前期准备实施进度表

序号	实施项目	2013 年					
		1	2	3	4	5	6
1	项目选址	■					
2	国有土地储备中心办理土地使用手续	■	■				
3	办理项目立项、土地征用手续		■	■			
4	办理前期规划手续				■		
5	方案图、施工图、园林景观设计			■	■	■	
6	其他准备工作			■	■	■	■

.....

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

项目总投资估算额为 1.5 亿元，详见下表：

图表 6：项目投资估算表

单位：万元，%

序号	项目	合计	占总投资比例
1	建设投资	11925	79.50
1.1	固定资产投资	9812	65.41
1.1.1	工程费用	9137	60.91
1.1.1.1	建筑工程费用	6877	45.85
1.1.1.2	设备购置费用	2223	14.82
1.1.1.3	设备安装费用	37	0.25
1.1.2	其他费用	0	0.00
1.1.3	预备费用	675	4.50
1.1.3.1	基本预备费用	675	4.50
1.1.3.1	涨价预备费用	675	4.50
1.2	无形资产	1800	12.00
1.3	递延资产	313	2.09

2	建设期利息	0	
3	铺底流动资金	3075	20.50
4	总计	15000	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

项目营业收入来源为香火收入、法事收入、禅修班学费收入、牌位寄放收入、万佛塔观音像祈福收入、商铺租金收入和住宿，具体估算如下：

图表 7：项目达产年收入估算

序号	收入项	估算规则	年收入额（万元）
1	香火收入	预计每年接待游客 5 万人，平均每人香火钱 50 元	250
2	法事收入	预计每月做一次法事，平均每次收费 1 万元	12
3	禅修班收入	预计每年接待禅修游客 200 人，平均每人学费 6000 元	120
4	牌位寄放收入	项目设有 8000 个牌位和骨灰寄放点，平均每个寄放点 5000 元/年，预计年利用率为 90%	3600
5	万佛塔观音像“注名”祈福收入	游客在观音像下写名字，每个观音像平均 4000 元/年，共设有观音像 1 万个，预计年利用率为 90%	3600
6	租金收入	宾馆底商（10 间）采用出租方式，平均每间 2 万元/年	20
7	住宿收入	主要为宾馆住宿，一层 30 间，5 层，每间 120 元/天，预计每间客房每年实现住宿 280 天	504
8	合计		8106

如此估算，则项目达产后年实现营业收入 8106 万元。

.....

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。

经测算：项目实施后财务净现值（ic=10%）所得税前为 14502.11 万元，所得税后为 9312.05 万元。

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 Pt

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

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：029-63365628 15114808752

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

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