



江苏某国际学校项目 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 项目概况.....	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 项目结论.....	2
第三节 编制依据及研究范围.....	3
第二章 项目建设背景及必要性.....	3
第一节 政策背景.....	3
第二节 经济背景.....	4
第三节 社会背景.....	4
第四节 项目建设的必要性.....	5
第三章 项目宏观市场分析.....	5
第一节 国内教育事业发展概览.....	5
第二节 国内教育行业总体市场概况.....	6
第三节 国内民办教育行业发展概况.....	6
第四节 国内国际学校教育行业发展概况.....	7
第四章 项目区位分析.....	8
第一节 项目选址.....	8
第二节 区位条件.....	8
第三节 项目区域人口及教育条件.....	8
第五章 项目教学方案设置.....	8
第一节 办学理念及目标.....	8
第二节 学校生源范围及各班学生数量.....	9
第三节 特色课程.....	10
第四节 师资来源及配置.....	10
第五节 教学设备配置.....	10
第六章 项目建设方案.....	10
第一节 项目建设指导思想与原则.....	10
第二节 总体规划方案.....	11
第三节 建筑设计方案.....	11
第四节 结构设计方案.....	11
第五节 建筑节能方案.....	12
第六节 公辅工程.....	12
第七章 环境保护.....	12
第一节 执行标准及排放标准.....	12
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	12
第三节 环境影响综合评价.....	12
第八章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	13
第一节 设计依据.....	13
第二节 劳动保护.....	13
第三节 消防设施及方案.....	13
第四节 防范措施.....	13
第九章 节能方案分析.....	13
第一节 用能标准和节能规范.....	13

第二节 节能措施综述.....	13
第十章 建设期限和实施的进度安排.....	14
第一节 项目建设进度.....	14
第二节 工程招投标方案.....	14
第十一章 项目组织管理与运行.....	14
第一节 项目建设期组织管理.....	14
第二节 项目运营期组织管理.....	14
第三节 劳动定员和人员培训.....	14
第十二章 项目预计投资估算及资金筹措.....	15
第一节 估算范围.....	15
第二节 估算依据.....	15
第三节 编制说明.....	15
第四节 项目总投资估算.....	15
第五节 资金筹措.....	15
第十三章 项目的经济效益分析.....	15
第一节 评价依据.....	15
第二节 营业收入及税金测算.....	15
第三节 成本费用测算.....	17
第四节 利润测算.....	17
第五节 财务效益分析.....	17
第六节 项目不确定性分析.....	17
第七节 财务评价结论.....	17
第十四章 社会评价分析.....	18
第一节 社会影响分析.....	18
第二节 社会效益分析.....	18
第三节 互适性分析.....	18
第三节 社会评价结论.....	18
第十五章 项目风险分析及规避建议.....	18
第十六章 可研结论与建议.....	18
第一节 建设项目可行性研究结论.....	18
第二节 建设项目可行性研究建议.....	19

第一章 项目概况

第一节 项目概况

一、项目名称

江苏某国际学校项目

二、项目建设规模

项目总用地面积 102.5 亩，总建筑面积 48000 平方米，容积率 0.7。绿化面积 26650 平方米，绿化率 39%，

图表 1：项目主要建设用地指标

序号	指标	单位	数量	备注
1	用地面积	m ²	68333	102.5 亩
2	总建筑面积	m ²	48000	
3	平均层数	层	3	
4	容积率		0.7	≤0.8
5	绿地面积	m ²	23917	
6	绿化率	%	35	≥35
7	道路及硬化面积	m ²	10650	
8	道路及硬化占比	%	15	

项目主要建构物包括教学楼、学生宿舍、教师宿舍、食堂、幼儿园、艺体楼、综合楼、招待所和足篮球场等体育设施。

图表 2：项目主要建构物一览表

序号	建筑编号	建筑基底面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	层数
1	1#教学楼	1800	5400	3
2	2#教学楼	1200	3600	3
3	3#教学楼	1500	3000	2
4	4#教学楼	1500	3000	2
5	1#教师宿舍	600	1800	3
6	2#教师宿舍	600	1800	3
7	小学部食堂	500	1000	2
8	初中部食堂	250	500	2
9	高中部食堂	500	1000	2
10	幼儿园	1400	4200	3
11	艺体楼	1500	6000	4
12	综合楼	2150	8600	4

序号	建筑编号	建筑基底面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	层数
13	服务用房	1200	4800	4
14	招待所	1100	3300	3
总面积		15800	48000	

.....

三、项目招生规模

项目教育阶段包括学前教育直至中学教育，全校最大招生人数为 1800 人。

图表 3：项目全校合计班级设置及学生数量

阶段	年级	班级数量 (个)	班级人数 (人)	总人数 (人, 最大值)
幼儿园	小班	4	25	100
	中班	4	25	100
	大班	4	25	100
	小计	-	-	300
小学	一年级	4	25	100
	二年级	4	25	100
	三年级	4	25	100
	四年级	4	25	100
	五年级	4	25	100
	六年级	4	25	100
	小计	-	-	600
初中	初一	4	25	100
	初二	4	25	100
	初三	4	25	100
	小计	-	-	300
高中	G1	4	25	100
	G2	4	25	100
	PRE	2	25	50
	AS	7	25	175
	A2	7	25	175
	小计	-	-	600
全校人数合计			-	1800

(注：具体班额视招生情况确认并调整，此处仅说明学校运营能力范围内班级数量)

.....

第二节 项目结论

一、经济效益

二、社会效益

第三节 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 项目建设背景及必要性

第一节 政策背景

一、国家大力发展教育，推动教育现代化发展

1、《十三五规划纲要》

2016年3月17日，《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》全文正式发布，要求到2020年国内生产总值和城乡居民人均收入比2010年翻一番，户籍人口城镇化率加快提高，到2020年我国常住人口城镇化率将达到60%，户籍人口城镇化率也要达到45%。《纲要》提出要求：

（1）把提升人的发展能力放在突出重要位置，全面提高教育、医疗卫生水平，着力增强人民科学文化和健康素质，加快建设人力资本强国。

（2）全面贯彻党的教育方针，坚持教育优先发展，加快完善现代教育体系，全面提高教育质量，促进教育公平，培养德智体美全面发展的社会主义建设者和接班人。

.....

二、民办教育政策的推进为民办学校发展带来契机

三、江苏省及南通市大力支持教育事业发展

1、《江苏省“十三五”教育发展规划》

2016年11月，江苏省教育局发布《江苏省“十三五”教育发展规划》。大

力推进办学体制改革。健全政府主导、社会参与、办学主体多元、办学形式多样、充满生机活力的办学体制，鼓励非义务教育阶段公办学校尤其是职业学校通过多种途径吸引社会力量参与办学。探索部分中小学校、幼儿园优秀校长（园长）及团队管理多所学校（幼儿园），提升薄弱校（园）的办学水平和质量。

.....

第二节 经济背景

一、经济平稳发展为项目建设提供了良好的宏观环境

二、居民收入的不断增长为项目提供了良好的消费环境

三、常住人口不断增加为项目提供了优质的生源基础

第三节 社会背景

一、我国教育事业处于关键时期

改革开放 30 多年来，我国教育事业的发展十分迅速。1978-2013 年间，全国小学学龄儿童入学率从 94% 提高到 99.7%；初中毛入学率从 20% 达到 104.1%；高中毛入学率从不到 10% 提高到 86%；高等教育毛入学率从不到 1% 提高到 34.5%；学前教育毛入园率从很低水平起步，提升到 67.5%。从经济追赶的国际经验来看，在自然资源、有形资本和人力资源三大资本中，我国在人力资源方面具有潜在的比较优势，而教育是将潜在优势变成竞争优势，提升经济潜在增长水平的最有效途径。因此，我国要实现全面建成小康社会和中华民族伟大复兴的宏伟发展目标，必须秉承教育强国的理念，实现从教育大国到教育强国的历史性跨越。

教育规划纲要实施以来，特别是党的十八大以来，我国学前教育实现跨越式发展，义务教育均衡发展全面推进，高中阶段教育普及程度大幅提升，现代职业教育体系框架基本形成，高等教育结构不断优化，质量保障体系进一步健全。目前，我国教育事业正处于深化改革的关键时期，在新阶段实现新跨越，关键靠人才，基础在教育。面对前所未有的机遇和挑战，教育发展的任务十分繁重，深化教育改革的要求更加迫切。新形势下，北京教育事业肩负的历史使命愈发重要，面临的教育竞争将更加激烈。

二、民办教育迎来新的发展机遇

三、教育国际化成为未来教育事业发展的趋势

第四节 项目建设的必要性

一、项目建设是发展教育事业，满足南通及苏北地区学生享受优质教育的需要

二、项目建设是促进相关区域教育、社会发展的需要

三、项目建设是提高教育国际化意识，引领高品格教育发展的需要

四、项目建设能够促进教育国际化，提高国家未来竞争力

五、项目建设是深化教育领域综合改革，提高教育品质的需要

六、项目建设能够为建成公平、优质、创新、开放的首都教育目标助力

七、项目建设是维护教育公平，提高全民素质的需要

八、项目建设是各参与方履行自身职能、持续健康发展的需要

第三章 项目宏观市场分析

第一节 国内教育事业发展概览

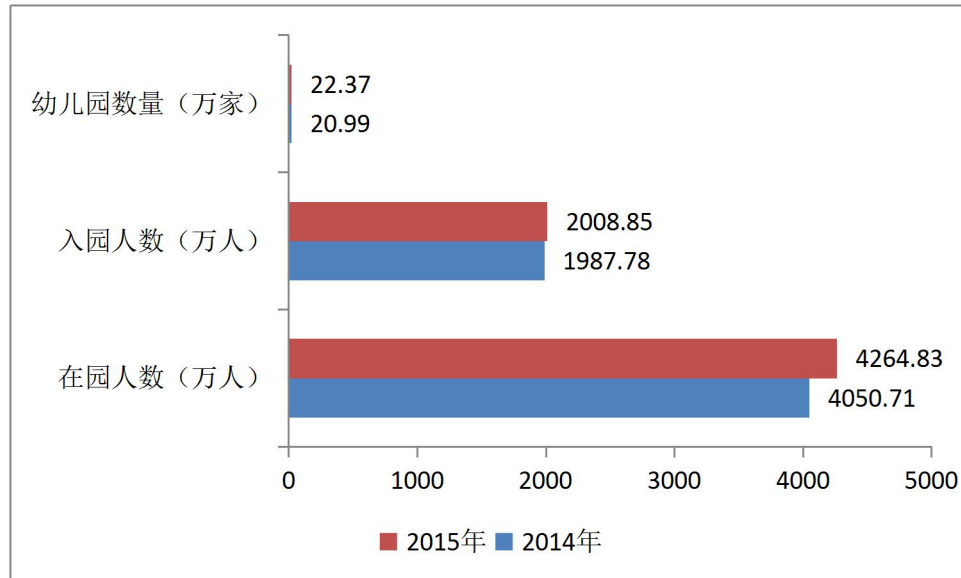
2015年，我国学前教育无论是学校数量还是入园人数均有不小的增长量，但义务教育阶段小学、初中，还有非义务教育阶段高中的学校数量却在下降，招生人数也有不同程度减少。此外，民办各阶段教育发展势头强劲，市场增长较快。

一、2015年学前教育发展迅速，毛入园率达到75.0%

2015年全国共有幼儿园22.37万所，比上年增加1.38万所。入园儿童人数

也比上年增加 21.07 万人。学前教育毛入园率达到了 75.0%，比上年提高了 4.5 个百分点。

图表 16：2014-2015 年学前教育统计数据



.....

二、2015 年中小学校比上年减少一万余所

三、2015 年民办教育学校数量、招生人数均在增长

第二节 国内教育行业总体市场概况

一、全国教育行业发展概况

二、江苏省教育行业发展概况

三、南通市教育行业发展概况

第三节 国内民办教育行业发展概况

一、国内民办幼儿园行业发展概况

二、国内民办小学行业发展概况

三、国内民办初中行业发展概况

四、国内民办高中行业发展概况

五、民办学校发展趋势

第四节 国内国际学校教育行业发展概况

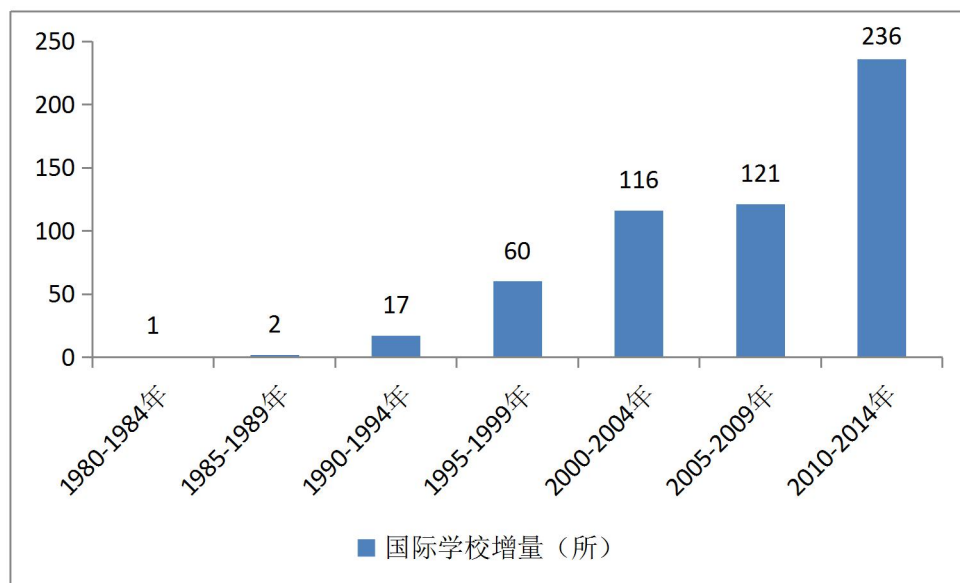
一、国内国际学校行业分类

二、国内国际学校发展现状

1、近年来国家学校数量猛增

近年来，中国经济、社会不断发展，对外开放程度加深，国人的国际视野不断拓宽，伴随着社会对教育的关注度持续走高，国际教育悄然走进广大中国家长意识中，教育全球化和对多元人才的需求在中国催生了一股“国际学校”热。

图表 57：1980-2014 年国内新增国际学校数量



.....

三、国内国际学校教育行业市场规模

四、国内国际学校生源情况

五、国内国际学校课程资源情况

六、国内国际学校教师资源情况

七、国内国际教育行业发展预测

第四章 项目区位分析

第一节 项目选址

第二节 区位条件

一、建设环境

二、所在地自然条件

三、基础设施条件

第三节 项目区域人口及教育条件

一、人口情况

二、教育资源

第五章 项目教学方案设置

第一节 办学理念及目标

一、教育理念

我们坚信：爱是教育成功的基础。

我们坚持：通过聚焦于能力发展为导向的知识学习，促进人格的全面完善。

我们努力：构筑社会、家庭与学校三位一体、开放的学习环境，保护并营造孩子健康成长的土壤。

领科信奉：教师是一项最崇高的职业，我们用全部的心血和智慧，成就孩子的未来！

领科坚信：一流教师的成长必须通过持续不断地教学实践去实现。

二、办学愿景

成为学生和家長最可信赖的学校；
成为优秀教育工作者的首选；
成为国际一流大学青睐的生源基地；
我们将看到在世界最重要的舞台上都活跃着领科学子！

三、办学定位

根据国家相关规定，采用国际、国内领先的教育理念、方法、资源和系统，引进优质教育资源，兴办从幼儿园到高中并融合国际化元素的一贯制双语民办学校：幼儿园定位新型、高端具有国际化元素；九年义务教育阶段（小学、初中）国内课程体系与国际课程体系相互融合，采用双语教学、双通道选择；高中实施国际通用课程并与中国传统文化课程相融合，将优秀学生送往世界名校，真正实现个性化、全人化的教育目标，创办在南通乃至全国高水准的名校。

第二节 学校生源范围及各班学生数量

一、在校生人数

学校整体在校生规模在 1800 人，其中幼儿园 300 人，小学阶段每个年级 100 名学生，共 600 人；初中阶段每个年级 100 名学生，共 300 人；国际高中高中段学生人数 600 人。根据办学发展计划，学校逐年在校生人数如下表：

图表 47：在校生招生规模

		幼儿园	小学	初中	IGCSE	PRE	A LEVEL	总数
1	2019年	80	100	100	100	50	25	455
2	2020年	140	200	200	200	50	100	890
3	2021年	200	300	300	200	50	250	1300
4	2022年	240	400	300	200	50	350	1540
5	2023年	280	500	300	200	50	350	1680
6	2024年	300	600	300	200	50	350	1800
7	2025年	300	600	300	200	50	350	1800
8	2026年	300	600	300	200	50	350	1800
9	2027年	300	600	300	200	50	350	1800
10	2028年	300	600	300	200	50	350	1800

注：根据上表所示，我们拟定的开校年份为 2019 年。首年将从幼儿园、小学、初中、高中三个阶段同时招生。招生计划如下所示，实际办学招生计划可根据实际情况商榷。

.....

二、直升计划

三、招生计划

四、全校合计班级设置及学生数量

五、招生合理性分析

第三节 特色课程

一、幼儿园特色课程

二、小学特色课程

三、初中课程设置

四、高中课程设置

第四节 师资来源及配置

一、师资来源

二、师资配置

三、全校教学人员师资配置合计

第五节 教学设备配置

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设指导思想与原则

一、项目建设指导思想

二、总体建设方案设计原则

三、项目建设依据

四、项目建设用地指标

第二节 总体规划方案

一、规划依据

二、总平面图布置

三、主要建构筑物

四、建设规模匹配性

第三节 建筑设计方案

一、建筑艺术与风格

二、建筑构造设计原则

三、主体工程建筑特征

四、墙体工程

五、门窗工程

六、屋面工程

七、装修工程

八、建筑物无障碍设计

九、主要抗震措施

第四节 结构设计方案

一、设计依据

二、结构设计

第五节 建筑节能方案

一、节能气候分区

二、建筑总体布局

三、建筑单体节能设计要点

四、墙体节能

五、屋面节能

第六节 公辅工程

一、设计依据

二、电力

三、给排水

四、其他辅助工程设计

第七章 环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

第三节 环境影响综合评价

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 设计依据

第二节 劳动保护

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、建筑

三、给水消防

四、电气消防

五、暖通、空调消防

第四节 防范措施

一、主要技术措施

二、主要管理措施

第九章 节能方案分析

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 节能措施综述

第十章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目建设进度

一、项目施工组织措施

二、项目实施进度

第二节 工程招投标方案

一、招标形式

二、资质要求

三、招投标工作组织

四、招标方式

第十一章 项目组织管理与运行

第一节 项目建设期组织管理

一、组织机构

二、项目实施管理

第二节 项目运营期组织管理

一、项目运营管理

二、学校组织结构图

第三节 劳动定员和人员培训

一、用人原则

二、教职工劳动定员

图表 74：项目教职工定员一览表

序号	岗位	人数	占比
1	教学人员	193	66.89%
2	管理行政人员	130	17.22%
3	后勤人员	120	15.89%
4	人员总数	755	100.00%

第十二章 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、工程其他费用

三、预备费

四、建设期贷款

五、流动资金

六、项目总投资估算

第五节 资金筹措

第十三章 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

一、营业收入测算基础数据

项目各教育阶段教育费用收入标准如下：

1、幼儿园

(1) 学费

学费 30000/年

(2) 杂费

伙食费 8000/年，春（含秋）、夏、冬置装费 1500/年，书本费 1000/年

2、高中

(1) 学费

学费 120000 元/年计算。

(2) 杂费

餐费（一餐两点）：12000 元

置装费：4500（春秋、夏、冬）

书本费：3500 元

.....

二、营业收入测算

三、税金测算

根据 2013 年修订的《中华人民共和国民办教育促进法》，小学到初中属于义务教育阶段，包括民办学校在内的所有学校均应是非营利性的。民办学校在达到非营利性标准后，享受和公办学校相同的免收任何税费的待遇。幼儿园和高中属于可盈利阶段，正常缴纳税费。

根据上述政策，项目小学及初中部营收属于非营利性部分，免征所有税费；幼儿园及高中部营收属于盈利性部分，营业税金计算方式如下：

1、城市维护建设税：城市维护建设税=增值税额*7%；

2、教育费附加：教育费附加包括国家及地方两部分，教育费附加=增值税额*（3%+2%）；

3、增值税：增值税=销项税额-进项税额。项目属于民办教育行业，根据国家税收优惠政策，免征增值税。

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

经测算，项目实施后满额招生年利润总额-17.29 万元；10 年计算期内年均利润总额为-689.53 万元。

根据有关文件，企业所得税按应纳税额的 25% 缴纳，法定盈余公积金按税后利润的 10% 进行计提。具体见附表：项目利润与利润分配表。

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，可按下列式计算：

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

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-14855.88 万元，所得税后项目投资财务净现值-13542.88 万元，大于零。

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 P_t

第六节 项目不确定性分析

一、项目敏感性分析

二、项目盈亏平衡分析

第七节 财务评价结论

第十四章 社会评价分析

第一节 社会影响分析

一、正面影响

二、负面影响

第二节 社会效益分析

一、能够有效缓解南通市苏北地区教育资源不均衡的现状

二、能够促进教育国际化，提高国家未来竞争力

三、能够有效缓解政府办学压力，提升民办教育阶段教育质量和水平

四、项目建设是促进周边区域经济发展，保证社会和谐稳定的需要

第三节 互适性分析

一、不同利益群体对项目的态度

二、各级组织对项目的态度

第三节 社会评价结论

第十五章 项目风险分析及规避建议

一、运作风险及防范

二、工程风险及防范

三、不可抗力风险分析及控制

第十六章 可研结论与建议

第一节 建设项目可行性研究结论

第二节 建设项目可行性研究建议

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 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 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 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：025-86870380 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唐延路 3 号旺座国际城 B 座 31 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：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：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806