



河南某文化旅游小镇项目 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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

河南某文化旅游小镇项目

二、建设单位

三、项目建设地点

四、项目建设内容及规模

项目主要建设内容包括文化体验、零售商业、餐饮、休闲娱乐、住宿、生活配套等，以及商业小镇道路及绿化等公建部分。项目总占地面积*****平方米（约***亩），总建筑面积*****平方米，综合容积率****。

.....

五、项目建设期

六、项目估算投资及资金筹措

本项目总投资*****万元，其中，建筑工程费*****万元，设备购置费*****万元，安装工程费*****万元，工程建设其他费用*****万元，预备费用*****万元，流动资金为*****万元。

序号	项目	合计（万元）	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		

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第二节 项目效益情况

一、经济效益

经测算，项目满负荷运营后，总产值达到*****万元，增加值达到*****万元。项目所得税后财务净现值为*****万元，内部收益率为**%，静态投资回收期为***年（不含建设期），动态投资回收期为****年（不含建设期）。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

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。

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	营业收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		

序号	指标	单位	指标	备注
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 项目编制依据、原则及范围

一、编制依据

- 1、《关于建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制的通知》；
- 2、《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》；
- 3、《关于做好当前和今后一段时期就业创业工作的意见》（国发〔2017〕28号）；
- 4、《“十三五”时期文化旅游提升工程实施方案》（发改社会〔2017〕245号）；
- 5、《关于进一步扩大旅游文化体育健康养老教育培训等领域消费的意见》（国办发〔2016〕85号）；
- 6、《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》（国办发〔2015〕62号）；
- 7、《国民旅游休闲纲要（2013-2020年）》（国办发〔2013〕10号）；
- 8、《河南省“十三五”旅游产业发展规划》（豫政办〔2017〕94号）；
- 9、《河南省旅游产业转型升级行动方案（2017-2020年）》（豫政办〔2017〕97号）；
-

二、编制原则

二、研究范围

第四节 研究项目主要结论

第二章 项目的背景及意义

第一节 项目背景

一、政策背景

1、国家政策

《关于建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制的通知》

2018年8月30日，国家发改委办公厅发布《关于建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制的通知》。《通知》指出要做到“立足各地区比较优势，全面优化营商环境，引导企业扩大有效投资，发展特色小镇投资运营商，打造**宜业宜居宜游的特色小镇和特色小城镇**，培育供给侧小镇经济。”

在建立服务支撑机制方面，《通知》指出要搭建政银对接服务平台。引导金融机构逐年为符合高质量发展要求的特色小镇和特色小城镇，在债务风险可控前提下提供长周期低成本融资服务，支持产业发展及基础设施、公共服务设施、智慧化设施等建设。

《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》

2017年12月，国家发展改革委、国土资源部、环境保护部、住房城乡建设部四部门联合印发《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》。文件指出各地区在推进特色小镇和小城镇建设过程中，要聚焦高端产业和产业高端方向，着力发展优势主导特色产业，**延伸产业链、提升价值链、创新供应链**，吸引人才、技术、资金等高端要素集聚，打造特色产业集群。

《关于做好当前和今后一段时期就业创业工作的意见》（国发〔2017〕28号）

2017年4月19日，国务院印发《关于做好当前和今后一段时期就业创业工作的意见》。意见指出，优化发展环境，推进实施政府和社会资本合作，大力发展研究设计、电子商务、文化创意、**全域旅游**、养老服务、健康服务、人力资源服务、服务外包等现代服务业。大力发展特色县域经济、**魅力小镇**、乡村旅游和农村服务业，为农村劳动者就地就近转移就业创造空间。

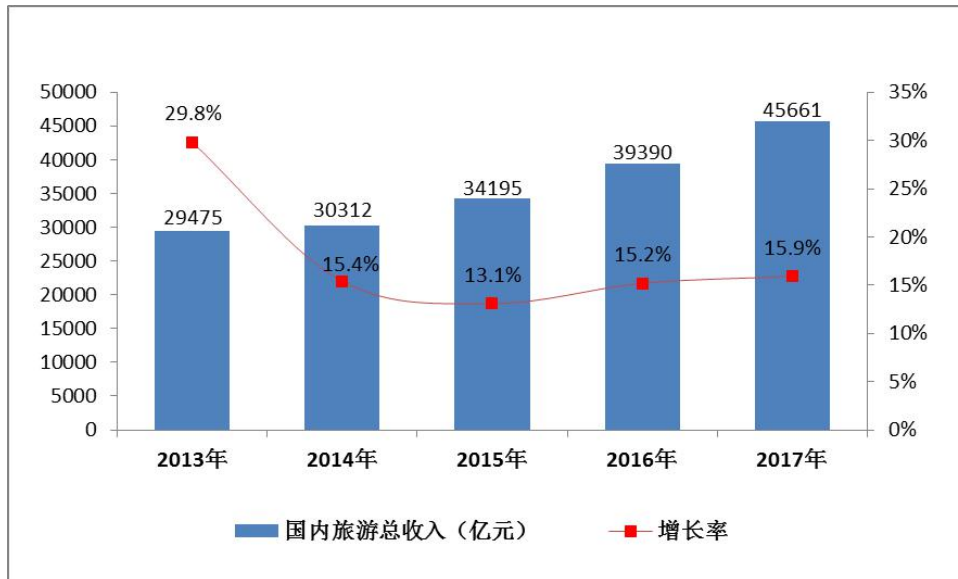
.....

二、经济背景

三、行业背景

我国旅游行业保持持续较快的发展趋势。2017年全年国内游客50亿人次，比上年增长12.8%，国内旅游总收入达到45661亿元，增长15.9%。从三大旅游

市场的具体情况来看，国内旅游业仍然保持超高热度，出境游也在平稳增长，入境游开始回暖。旅游业发展总体向好，其在国民经济中发挥的作用也越来越大。



根据国家统计局发布的数据，2017年中国旅游市场实现平稳增长，国内旅游50亿人次，同比增长12.8%。一方面，旅游人次在增加，国民的旅游消费水平也在不断攀升。2017年国内旅游总收入达到45661亿元，同比增长15.9%。从全年形势来看，我国旅游业已经进入“大众旅游”阶段，人们的出游意愿不断高涨，国内旅游市场可以继续保持相对乐观的预期，尤其是《国民旅游休闲纲要（2013-2020年）》明确指出到2020年，职工带薪年休假制度基本得到落实。

.....

四、文化背景

第二节 项目必要性

一、是助推地区建设华夏历史文明传承创新示范区、世界历史文化旅游名城和国际旅游度假目的地的需要

二、是营造文化旅游概念，实现全域旅游共赢发展的需要

目前，宗教文化旅游已成为一种国内外独具特色的旅游项目。项目区域文化包括佛教文化、道教文化、儒学文化、地质文化、天文文化、古塔文化、封禅文化、汉阙文化、民俗文化等丰富的内涵。文化旅游具有观光游览与宗教文化相结

合的特点，不仅具有普通游览的风景名胜、古建筑展示的旅游项目，同时涵盖了旅游者以寻宗、朝圣为目的的宗教旅游特点。因此，对文化资源的深入挖掘利用，是促进区域旅游业发展，拉动经济增长，提高人们旅游水平，适应国内外人文旅游发展趋势的有益事业。项目预计投入各类资金达 230.48 亿元，项目规模化的商业配套服务建设将加快推进登封市文化旅游产业规模扩张升级，延长人们在景区的观光旅游时间，加深人们对于地区文化资源的理解，带动区域协同发展。

三、是公司落实自然人文景区投资发展战略，形成比较竞争优势的需要

四、是景区转型升级、全面提升服务水平的需要

第三章 项目市场分析

第一节 文化旅游市场分析

一、中国文化旅游市场整体概况

1、文化旅游发展概述

文化旅游是以旅游文化的地域差异性为诱因，以文化的碰撞与互动为过程，以文化的相互融洽为结果的，它具有民族性、艺术性、神秘性、多样性、互动性等特征。文化旅游的过程就是旅游者对旅游资源文化内涵进行体验的过程，这也是文化旅游的主要功能之一，它给人一种超然的文化感受，这种文化感受以饱含文化内涵的旅游景点为载体，体现了审美情趣激发功能、教育启示功能和民族、宗教情感寄托功能。

文化旅游的出现与游客需求的转变密切相关。因此，文化旅游就是以旅游经营者创造的观赏对象和休闲娱乐方式为消费内容，使旅游者获得富有文化内涵和深度参与旅游体验的旅游活动的集合。

2、文化旅游的发展阶段

“十三五”期间，经济步入新常态阶段，经济结构调整需加速发展服务业，动力转换需增强内需消费的拉动力，改善民生需进一步释放国民的休闲需求，这些都为文化旅游业发展提供重要机遇。

行业本身来看，旅游产业已突破传统旅游业的范畴，逐步演变为一个多方位、多层面、多维度的综合性大产业。消费需求来看，文化旅游逐渐成为人们生活追求的新时尚。

图表 12：文化旅游行业的发展阶段

阶段	时间	介绍
萌芽期	1980 年以前	文化旅游产业以一种新业态在旅游业中慢慢孵化
培育期	1981-1999 年	20 世界 80 年代以来，文化旅游开始在国际旅游市场发展 我国文化旅游新业态现雏形
成长期	2000-2016 年	21 世纪以来，国内文化旅游市场开始受重视 2014 年出台大量相关支持政策
高速发展期	2017 年以后	新产业业态已形成，市场迅速发展 寻找创新发展路径

3、文化旅游市场现状

文化产业有着巨大的经济效益和社会效益，是 21 世纪全球最有前途的产业之一。而以文化为依托的旅游业，做为新兴文化产业的重要组成部分，通过从无到有的发展，现已经和世界两大产业石油业、汽车制造业并列为世界三大产业。而随着近几年的发展，人民的生活水平渐渐的提高，我国的文化产业的效益也逐渐的扩大化，文化旅游业也得到了持续的、飞速的发展。

我国幅员辽阔，历史悠久，在长期的历史发展中形成了多种多样的文化，随着文化资源被旅游项目产业化，类型各异的文化旅游也就应运而生。近年来，文化旅游渐渐受到旅客的追捧，市场空间不断扩大。随着文化旅游市场迅速发展，促使历史文化类旅游这种具有文化教育意义的资源成为热门产品。

图表 13：文化旅游景点区域分布



4、文化旅游产业存在的问题

我国文化博大精深，拥有旅游的资源丰富，地大物博，可供旅游观光的景点大约有万余。然而至目前为止，开发用于旅游业运营的景点仅仅只有 1800 多处。由此看来，我国的旅游资源还未得到完全挖掘，旅游业的发展还处于初级阶段。同时，已经开发的资源又存在有开发不合理的部分，部分旅游景点过分追求商业化，反而淡薄了景点的民族气息。过分的人工化和商业化损伤了景点本身的特色，让特色景点与城市商业街差别不大，使得游客不能真正体验到旅游的意义。

(1) 配套基础设施落后

文化旅游最基本的是基础设施建设，有了良好的基础设施才能进行优质的旅游活动。基础设施包括很多，传统意义上包括交通业、餐饮业、旅游信息化基础设施。首先是交通问题，某些经济不发达的地区，相关的交通设施落后，虽然其有着秀美的山水和良好的历史文化，但却因为交通的落后带给了游客的不便，使得大部分游客最终放弃。然后，餐饮、住宿等配套设施的落后和缺失，也同样限制这游客出行的选择。

(3) 前期开发资金不足，民营企业相对较少

文化旅游业是以文化为底蕴，文化观光活动服务为核心，同时涉及到多个层面的产业集群，所以它的发展需要大量的前期资金。目前为止，我国旅游业开发的前期投入主要靠政府出资，民营旅游企业相对较少 其严重影响了旅游业的开

发，使得我国旅游业目前依旧处于资源开发较少的境地，对我国旅游资源开发产生了不小的阻力。

(4) 国内缺乏文化旅游运营、管理和开发的相关人才

我国文化旅游业的起步较晚，在人才培养上明显落后与发达国家，精通以文化为依托发展旅游业的专业人才更是少之又少。旅游业所需要的人才涵盖了开发、管理、运营等领域，这三个领域是缺一不可的。但以目前来看，国内的文化旅游业相关的人才缺乏，而且在职人员的素质也参差不齐。

5、文化旅游市场发展方向

(1) 文化创意，成为文化旅游的重点发展方向

文化创意产业被称为 21 世纪全球最有前途的产业之一，全世界创意经济每天创造产值达 220 亿美元，并以 5% 的年增长速度递增。如今文化创意产业已经成为许多国家和地区经济发展的支柱产业。

文化创意产业在旅游领域的拓展和延伸，成为旅游发展的新引擎，反过来，旅游的发展也为文化创意产业的繁荣创造了新机遇、新动力。在旅游产业集群化发展及文化创意产品特点的背景下，文化创意旅游已经成为旅游景区、旅游企业及相关部门共同参与的新领域、新热点。大批文化创意产业园区，不但提升了休闲经济时代下的传统旅游产品和文化活动，而且开始成为各大城市旅游经济发展的新引擎。

(2) 文化“深度游”成为中国旅游产业发展的新亮点

中国旅游已经从传统“走马观花”式的观光游向以文化为主题导向的“文化深度游”、“文化休闲游”转变，并出现了以世界遗产为核心主题的专项旅游产品。

文化深度游的一个重要表现是遗产旅游热的兴起和发展。“遗产旅游”已经成为世界旅游业最热门的项目之一。英国遗产旅游业发展迅猛，年收入高达 260 亿英镑，几乎成为该国旅游业的支柱。

二、河南省文化旅游市场整体概况

1、河南省文化旅游发展概况

河南是中国历史文化的胜地，具有得天独厚的资源优势。河南省的文化旅游产业起步于 80 年代末 90 年代初，但没有形成较大的影响力。2000 年以来，省委、省政府部署开展了“三点一线”文明景区、文明城市创建活动一，立足河南

丰富的文化旅游资源，以郑、汴、洛三市为重点，把 1 处世界文化遗产（龙门石窟）、3 座闻名的古都（郑、汴、洛）、4 座全国历史文化名城（郑、汴、洛、商丘）和 5 座省级历史文化名城，以及 52 处全国重点文物保护单位组合起来，打造出一条精品文化旅游线，直接拉动了经济的发展。

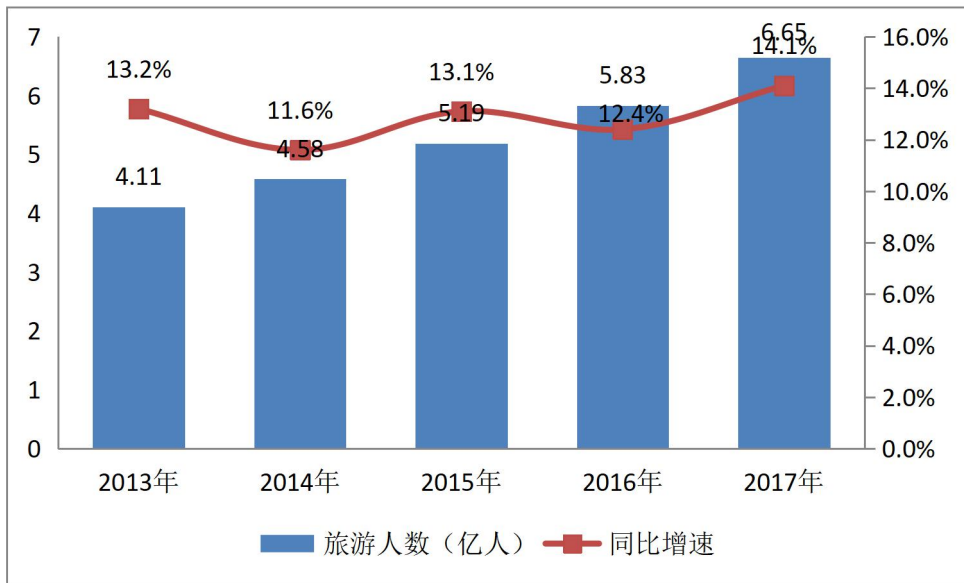
2000 年洛阳龙门石窟申报世界文化遗产成功，形成了河南省文化旅游的龙头。随后，各地积极整合原来分别隶属于文物、教育、旅游等不同部门的文化资源，先后建成或整修了大批文物景点。诸如洛阳龙门石窟、开封山陕甘会馆、登封嵩阳书院、新郑郑韩故城郑王陵、洛阳东周“天子驾六”车马坑、三门峡虢国博物馆、南阳府衙、内乡县衙、叶县县衙等文化内涵丰富、具有较高品位的文化景点，已经成为河南省文化旅游业的有力支撑点。

河南文化旅游的龙头景区洛阳龙门石窟和嵩山少林寺在全世界范围具有广泛的影响力。开封清明上河园、新郑黄帝故里等景区、景点也以其独特的历史文化背景和别具一格的看点而著称于海内外。《风中少林》、《禅宗少林·音乐大典》、《东京梦华》等大型演艺项目等，大大提高了我省旅游的文化品位，成为河南的金字文化旅游名片。

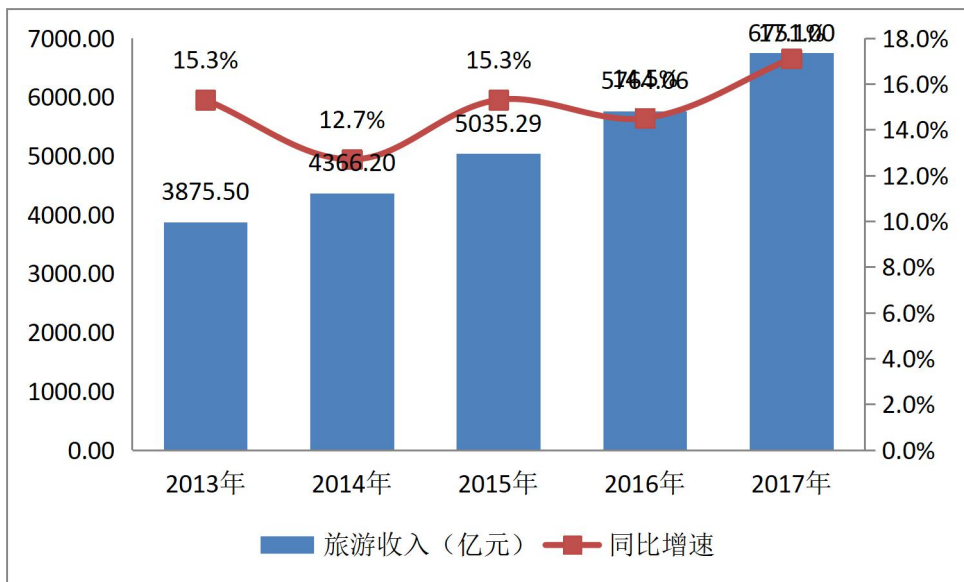
2、河南省文化旅游发展现状

根据河南省统计局旅游数据，河南文物古迹众多，旅游资源丰富。截至 2017 年，河南有世界文化遗产 6 项 25 处，全国重点文物保护单位 358 处，国家 AAAAA 级旅游景区 13 处。2017 年，永城芒砀山旅游区成功创建国家 5A 级旅游景区；新乡八里沟景区、南阳内乡县宝天曼生态旅游区通过国家旅游局景观质量与资源价值评审；14 家景区成功创建国家 4A 级旅游景区。27 个重点旅游项目入选全国优选旅游项目名录。年末 4A 级以上景区 159 处，星级酒店 532 个，旅行社 1199 家。全省全年完成旅游投资 590.85 亿元，同比增长 45%；招商签约项目合同金额 725.23 亿元，同比增长 42.87%。

图表 14：2013-2017 年河南省旅游人数及增速



图表 15：2013-2017 年河南省旅游收入及增速



3、河南省文化旅游发展存在的问题

(1) 文化内涵挖掘不够，资源利用不足

河南极为丰厚的历史积淀和文化遗产，是发展文化旅游产业的宝贵资源和坚实依托。但由于长期受到传统理念的影响和经营策划水平的限制，使得许多文化旅游资源深刻内涵未能得到有效挖掘，资源利用水平低。文化旅游产品的开发利用尚处在粗放经营的初级阶段，缺乏对文化旅游产品的深层次挖掘，且制作精细化程度低，缺乏个性和特色。一些非常独特的文化旅游资源，由于视野不开阔、策划水平限制，导致规划起点低、吸引力和影响力不强。

特色是文化旅游产品的灵魂，河南省不乏特色鲜明的文化旅游资源，但缺乏

对这些资源的深入挖掘和整合，像源文化、姓氏文化、古都文化、宗教文化、民俗文化等每一项都极具竞争力。因此只有提高对历史文化知识的认识，全面梳理、深入研究文化旅游资源中最闪光的特点和最深刻的内涵，通过产业化的运作方式发掘出来，展示出来，呈现给社会公众，使公众充分享受精神文化的魅力，最终实现资源的最优化保护和利用。

(2) 营销策划不力，影响力和吸引力不强

河南省文化旅游资源丰富，但文化旅游产品开发却因策划能力水平低而直接影响了文化旅游产业的市场竞争力。河南省的文化旅游产业总体上缺乏新意而竞争力不强，无论是影响力、吸引力，还是经济效益，只能在全国排在中下游位置，同时社会效益也未能充分体现。同时，文化旅游资源利用形式较为单一，大多数历史文化建筑经简单的维修、低层次的布置、杂乱无章的堆砌后就对外开门营业，难以形成影响力和吸引力，造成投资和资源的浪费。

(3) 产业链条不完整，综合效益偏低

文化旅游产业发展空间大，产业关联性强，对于带动相关产业的发展具有重要的促进作用。文化旅游业的产业链实际上就是一条产出链、利益链。然而目前河南省文化旅游产业链条还不完整，存在“散、弱、差”的问题。所谓“散”就是文化旅游产业链没有形成真正的链接，如一些文化旅游景区只关心景区资源的开发建设和门票收入，对于与其他企业合作开发相关的文化旅游商品或旅游线路漠不关心，虽然彼此之间关联度强，但都分散经营，没有形成合力；所谓“弱”，就是打造“食、住、行、游、购、娱”完整文化旅游产业链条的能力弱，缺乏优秀的经营策划人才和协调管理人才，一些单位纵然有好的想法，但由于能力和水平有限，无法付诸实施。尤其在旅游购物方面，普遍存在文化旅游商品研发能力弱，文化内涵挖掘不够，产品档次不高、产品雷同，在文化旅游消费中比重过低等问题；所谓“差”就是各相关利益主体诚信意识差，为了自身的利益，不惜损害产业链整体的利益。如有的文化旅游景区为取得高额利润，门票价格一涨再涨；有的旅行社为拉拢客源，以低价线路促销，而实际降低服务水平；有的文化旅游商品生产、经销企业为了赚取暴利，销售假冒伪劣商品，损害了消费者的利益。上述原因，导致河南省文化旅游产业链发展不均衡，挖掘文化旅游资源的衍生文化创意产品少，相关文化旅游商品档次低、规模小，拉动旅游消费有较大作用的

“购、娱”两个环节薄弱，文化旅游业的综合效益没有得到充分的体现，这与河南文化旅游产业的发展极不适应，不但影响我省文化旅游业综合经济效益的提高，也制约着文化旅游业对相关产业带动效应的有效发挥。

第二节 景区旅游市场分析

第三节 案例分析

第四章 项目选址

第一节 项目建设地址

一、具体位置

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位概况

一、地理环境

二、交通区位

三、经济概况

四、人口收入

第三节 项目场址现状

一、场地位置及权属情况

二、场地地面及建构筑物情况

三、交通情况

四、周边配套情况

第四节 项目地址选择合理性分析

第五章 项目规划方案

第一节 总体定位及设计理念

一、总体定位

二、设计理念

第二节 空间结构及平面布局

一、基本原则

二、总平面布置图

第三节 产品业态

一、核心引爆业态

二、主力业态

三、延伸业态

第四节 功能体系

一、文化体验

二、主题住宿

三、零售商业

四、休闲娱乐

五、特色餐饮

第五节 项目建设内容与规模

第六章 项目工程建设方案

第一节 项目建设原则

第二节 项目总图布局

一、规划区域

二、规划原则

三、总体规划

四、规划规模

五、总图指标

第三节 项目公辅工程

一、给水工程

二、排水工程

三、供电工程

四、电信工程

第七章 项目能源节约方案设计

第一节 设计依据

第二节 设计原则

第三节 能源利用及节能措施

一、设备节能

设备配置达到能耗低、工效高的要求，杜绝“大马拉小车”及“小马拉大车”

的不合理设计。选型中力求采用先进的、高效的工艺和设备，有效地节约各种能源。

1、在产品设计研发中即考虑生产、试验、售后服务等过程中涉及的能源及其他资源的消耗，将节能工作贯彻在产品的全寿命周期内。动力设备采用了较先进的型号，优化设备规格，避免了小马拉大车的状况，保证生产运行的低能耗。

2、选用高效、低耗的先进生产设备。本项目选用了国际先进的生产设备，效率高、耗能低。

3、将手工、分散的作业点、作业内容，设计为现代化、智能化、综合化的流水线，在提高效率的同时，也大大降低了能耗。

4、对于生产线中的动力部分，以及供电、冷却、排风等系统广泛采用变频技术、休眠技术，可使能耗降低 20%左右。采用了先进的工艺设备，并利用 PLC、变频调速器控制电机，减少电机空载运行时间。设备选型、设备规格的确定兼顾投资与动力消耗，采用投资相对小，能耗相对低的设备。

5、对于需要散热或供热的系统，根据需要进行综合隔热措施，采取闭路循环的方式，实现减排、降耗。设备、管道的保温工程散热损失在允许范围之内。

6、采用低损耗变压器，合理分配变压器的容量和台数、负荷，做到变压器经济运行。变压器并列运行时按组合后的技术特性，选择最佳运行方式运行。变压器负荷经常小于 30%，须按经济运行条件考核后，合理更换相应容量的变压器。条件允许时，送电系统应考虑动力照明分开供电，以提高送电质量，延长相关电器及灯泡使用寿命。电力设备，负载低于 40%及未实现经济运行的，采用先进节能技术进行改造、更新或配置切换装置。

二、空调系统节能

三、供电系统和照明系统节能

第四节 水利用及节水

一、水利用

二、节水措施

第四节 项目能耗分析

第八章 环境影响评价

第一节 环境保护设计依据

一、设计依据

二、环境保护标准

三、环境保护原则和目标

第二节 项目建设对环境的影响

一、项目施工建设期环境影响分析

二、项目运营期环境影响分析

第三节 环境保护措施方案

一、项目施工建设期环境保护措施

二、项目运营期环境保护措施

第四节 环境影响评价

第九章 劳动安全、卫生与消防

第一节 国家标准和规范

第二节 劳动安全卫生防护措施

一、施工期安全卫生防护

二、运营期安全卫生防护

第三节 消防

一、设计依据

二、防火等级

三、主要消防措施

第十章 组织机构与人力资源配置

第一节 组织机构

一、组织设立原则

二、组织机构设置

第二节 劳动定员

第三节 人员培训

第四节 劳动制度

第十一章 项目管理与进度安排

第一节 项目实施原则

第二节 建设管理

一、项目实施管理

二、项目招投标

第三节 项目建设工期和施工进度

第十二章 项目总投资额及资金筹措

第一节 投资估算依据和说明

第二节 项目总投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用

三、预备费（不可预见费）

四、流动资金估算

五、总投资估算

第三节 资金筹措

第十三章 项目效益分析

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 营业收入及税金测算

本项目的营业收入主要为各类园区运营收入。

则项目建成后，年平均营业收入为****万元，年税金及附加为**万元。

项目税金附加计算依据如下：

- (1) 城市维护建设税=增值税*7%；
- (2) 国家及地方教育附加税=增值税*（3%+2%）；
- (3) 增值税=销项税额-进项税额（税率 16%）

具体数据见附表《项目营业收入和税金估算表》

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、经营、管理等其他费用

三、期间费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务内部收益率 FIRR

二、财务净现值 FNPV

三、项目投资回收期 Pt

四、总投资收益率 ROI

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 项目经济效益评价

第十四章 项目风险分析及防范措施

第一节 资金风险与对策

一、投资估算风险

二、资金风险

第二节 市场风险

第三节 人力资源风险及防范措施

第十五章 结论与建议

第一节 结论

第二节建议

附表：

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名士豪庭 1 号公建 16 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