



## 山东某市文化产业园项目

### 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](mailto: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 总论

## 第一节 项目概况

### 一、项目名称

山东某市文化产业园项目

### 二、项目承建单位

### 三、项目建设性质

### 四、项目地点

### 五、项目建设规模及内容

项目用地面积\*\*\*亩，拟建建筑面积\*\*\*万平方米（容积率\*\*\*），其中一期用地面积\*\*\*平方米，建筑面积\*\*\*平方米，主要用于明星工作室（建筑面积\*\*\*平方米），电影主题酒店（建筑面积\*\*\*平方米）；二期用地面积\*\*\*平方米，建筑面积\*\*\*平方米，主要用于影视文创园（建筑面积\*\*\*平方米）、电影商业区（建筑面积\*\*\*平方米）、高端养老中心（建筑面积\*\*\*平方米）、康复理疗中心（建筑面积\*\*\*平方米）等。

### 六、项目建设周期

### 七、项目总投资

项目估算总投资（含流动资金）\*\*万元。其中……。

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		

序号	项目	合计	占总投资比例
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		

## 八、资金筹措

### 第二节 项目结论

#### 一、经济效益

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	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		达产年
7.1	上缴销售税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
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	投资利润率	%		达产年
13	投资利税率	%		达产年

序号	指标	单位	指标	备注
14	盈亏平衡点	%		

## 二、社会效益

### 第三节 编制依据及研究范围

.....

### 第四节 项目单位简介

## 第二章 投资方概况

### 第一节投资方简介

## 一、投资企业简介

.....

## 第三章项目背景及必要性分析

### 第一节项目背景

#### 一、政策背景

##### 1、国家政策

###### 1、影视文化行业相关政策

###### (1) 《文化部“十三五”时期文化产业发展规划》

2017年4月，文化部发布《“十三五”时期文化产业发展规划》，规划指出到2020年，文化与旅游双向深度融合，促进休闲娱乐消费的作用更加明显，培育5-10个品牌效应突出的特色文化旅游功能区，支持建设一批有历史、地域、民族特色和文化内涵的旅游休闲街区、特色小(城)镇、旅游度假区，培育一批文化旅游精品和品牌。

鼓励文化创意、演艺、工艺美术、非物质文化遗产等与旅游资源整合，开发具有地域特色和民族风情的旅游演艺精品和旅游商品。提升文化旅游产品开发和服务设计水平，促进发展参与式、体验式等新型业态。支持开发集文化创意、旅

游休闲、康体养生等主题于一体的文化旅游综合体。扶持旅游与文化创意产品开发、数字文化产业相融合。推进区域文化旅游一体化发展，支持培育一批跨区域特色文化旅游功能区。支持民族特色文化旅游繁荣发展，支持设计开发民族文化体验项目，促进文化生态旅游融合。

**(2) 《文化部关于推动文化娱乐行业转型升级的意见》(文市发〔2016〕26号)**

2016年9月，文化部发布《关于推动文化娱乐行业转型升级的意见》，意见指出文化娱乐行业发展要坚持把社会效益放在首位，努力实现社会效益和经济效益相统一。文化娱乐企业要切实履行社会责任，积极弘扬社会主义先进文化，自觉抵制腐朽落后文化，全面加强从产品创作生产到传播展示等各环节的内容自审。鼓励企业依托中华优秀文化资源，创作生产更多传播当代中国价值观念、体现中华文化精神、反映中国人审美追求的优秀文化娱乐产品。

.....

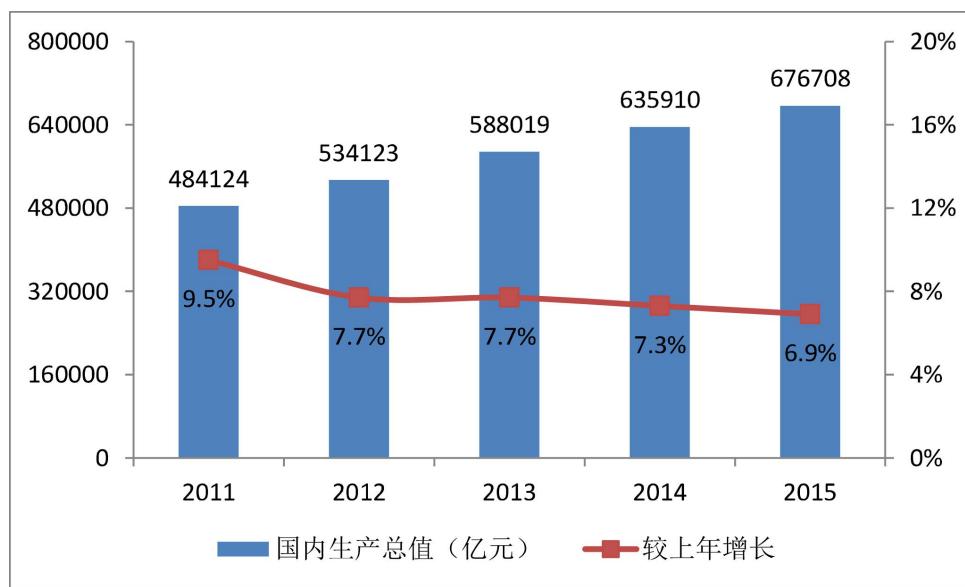
## **二、经济背景**

近年来，面对复杂严峻的国际经济形势和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，全国各族人民在党中央、国务院的正确领导下，坚持以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，按照稳中求进的工作总基调，认真贯彻落实加强和改善宏观调控的各项政策措施，国民经济运行总体平稳，各项社会事业取得新的进步，为全面建成小康社会奠定了良好基础。

### **1、国民经济稳定增长**

近年来，我国国民经济稳定增长，人均GDP逐步上升。根据国家统计局数据，2015年我国国内生产总值676708亿元，比上年增长6.9%。其中，第一产业增加值60863亿元，增长3.9%；第二产业增加值274278亿元，增长6.0%；第三产业增加值341567亿元，增长8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为9.0%，第二产业增加值比重为40.5%，第三产业增加值比重为50.5%，首次突破50%。全年人均国内生产总值49351元，比上年增长6.3%。

2011-2015 年国家经济发展情况

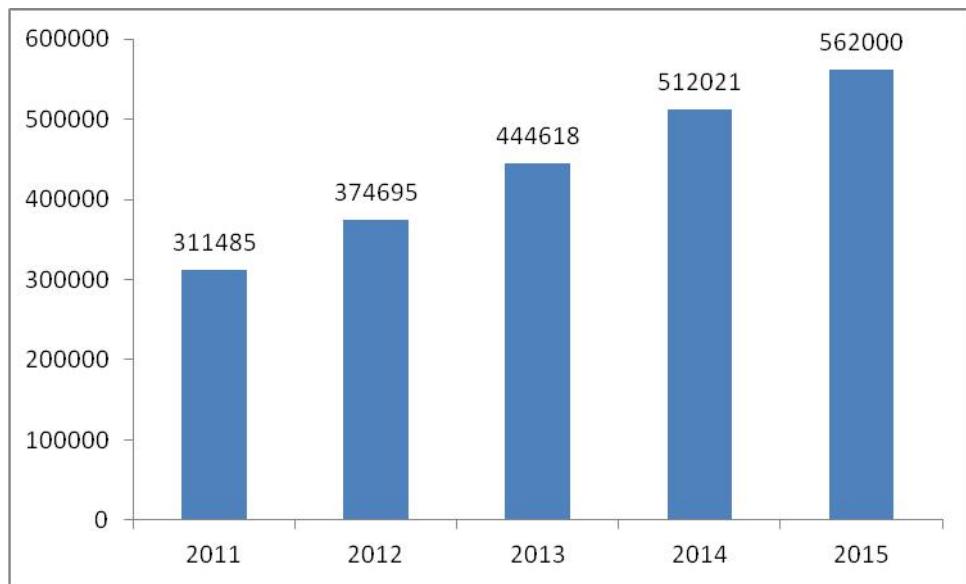


## 2、建设投资稳定增长

近年来，我国固定资产投资稳定增长。根据国家统计局数据，2015 年全社会固定资产投资 562000 亿元，比上年增长 9.8%，扣除价格因素，实际增长 11.8%。其中，固定资产投资（不含农户）551590 亿元，增长 10.0%。

分区域看，东部地区投资 232107 亿元，比上年增长 12.4%；中部地区投资 143118 亿元，增长 15.2%；西部地区投资 140416 亿元，增长 8.7%；东北地区投资 40806 亿元，下降 11.1%。

2011-2015 年全社会固定资产投资（亿元）



### 2015 年分行业固定资产投资（不含农户）及其增长速度

行业	投资额（亿元）	比上年增长（%）
总计	551590	10
农、林、牧、渔业	19061	30.8
采矿业	12971	-8.8
制造业	180365	8.1
电力、热力、燃气及水生产和供应业	26621	16.6
建筑业	4895	10.2
批发和零售业	18682	20.1
交通运输、仓储和邮政业	48972	14.3
住宿和餐饮业	6504	5.1
信息传输、软件和信息技术服务业	5517	34.5
金融业	1367	0.3
房地产业	126674	2.5
租赁和商务服务业	9436	18.6
科学研究和技术服务业	4752	12.6
水利、环境和公共设施管理业	55673	20.4
居民服务、修理和其他服务业	2628	15.5
教育	7723	15.2
卫生和社会工作	5175	29.7
文化、体育和娱乐业	6724	8.9
公共管理、社会保障和社会组织	7851	9.1

### 3、居民收入不断提高

近几年，我国居民收入水平逐年提高。根据国家统计局数据，2015 年我国居民人均可支配收入达 21966 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 31195 元，比上年增长 8.2%，扣除价格因素，实际增长 6.6%。农村居民人均可支配收入达 11422 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 7.5%。全年农村居民人均纯收入为 10772 元，全国农民工人均月收入达 3072 元，比上年增长 7.2%。居民收入水平的不断提高为本项目提供了良好的物质消费基础。

.....

## 第二节项目建设必要性分析

- 一、符合国家政策和\*\*市的文化产业发展规划
- 二、项目建设是促进\*\*省旅游产业化发展的需要
- 四、项目的建设有利于缓解当地劳动力的就业压力

## 第三节项目建设可行性分析

- 一、产业政策支持
- 二、资源环境优势
- 三、产业相对成熟
- 四、地理位置优越

# 第四章项目市场分析

## 第一节 行业相关定义

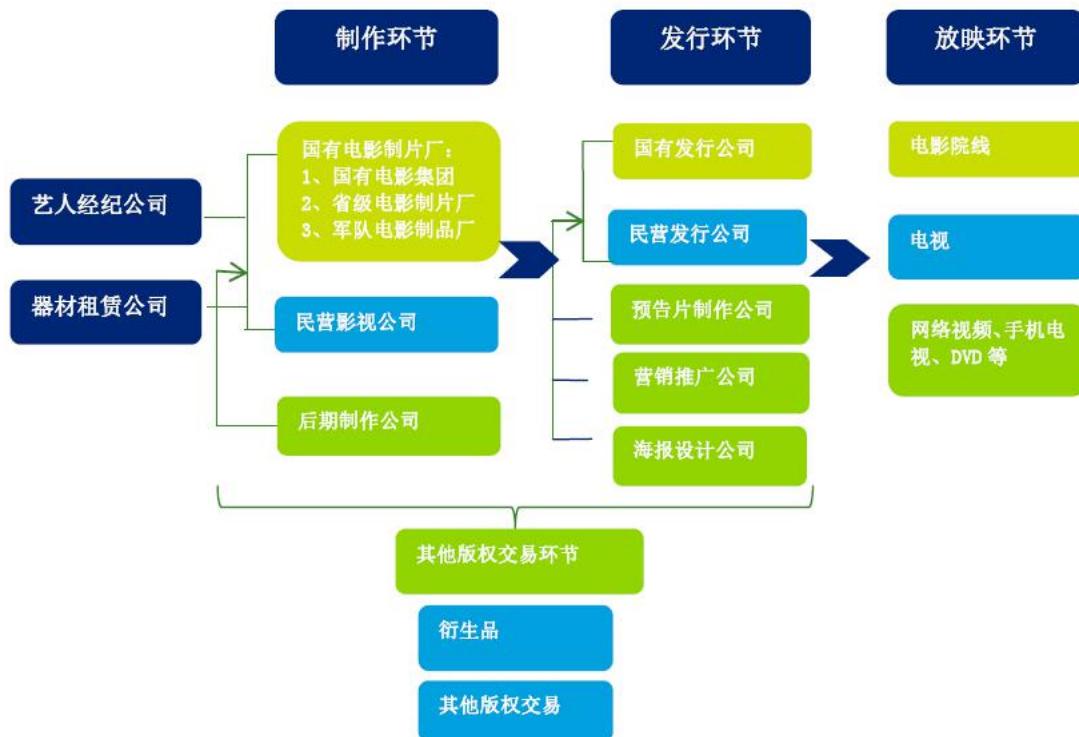
### 一、所处行业分类

根据项目主营业务、主要产品和服务领域，项目所处的行业为影视制作行业和养老服务行业。根据国家发改委《产业结构调整指导目录（2011年本）》（2013年修订），本项目属于鼓励类服务业中的重点支持行业。

### 二、项目所处产业链架构

中国电影价值链主要由制作环节、发行环节、放映环节及其他版权交易环节等四大部分环节构成。如下图所示。本项目将覆盖电影价值链的所有环节。为淄博市电影文化产业的发展打下坚定的基础。

### 中国电影产业链示意图



#### (1) 制作环节：产业链基础环节

主要是指制片商，负责电影的融资、拍摄、后期制作等环节，主要包括制片公司、后期制作公司。一般来说，电影公司拥有电影的版权，将电影某一期限内的版权出售给发行公司或其他的影视渠道发行商。内容提供商与发行商一共可以获得票房总营收的 43%。

#### (2) 发行环节：决定电影营收的关键一环

电影发行商负责影片的营销推广策略的制定、实施及与院线合作。电影发行商从制作公司购买或代理电影发行权，然后以票房买断、按照既定比例获得营收分成等模式，将电影在合作院线推广向受众。发行商与内容提供商一共可以获得票房总营收的 43%。目前，中国电影产业中的制片商与发行商一般都同属于一家公司。

#### (3) 放映环节：影视内容传播渠道

电影院下面一般会有若干个电影院，由院线公司统一管理、统一排片，一般会获得票房收入的 57%。此外，一些如食品、电影衍生品等产品的售卖也是影院营收的来源之一，据行业研究机构数据显示，这部分营收占总营收的 10%-16%。由于影院营收占电影营收的半壁江山，一些较具实力的电影集团开始

自建院线或通过注资、并购等形式拓展影院渠道。

新媒体也是电影传播的新兴渠道之一，随着用户对手机、iPad等手持终端的广泛使用，这部分渠道的重要性也将日渐体现。不过，怎样有效的保护版权获得收益尚需探索。

### 三、影视制作业务流程图

.....

## 第二节 全球影视文化市场现状分析

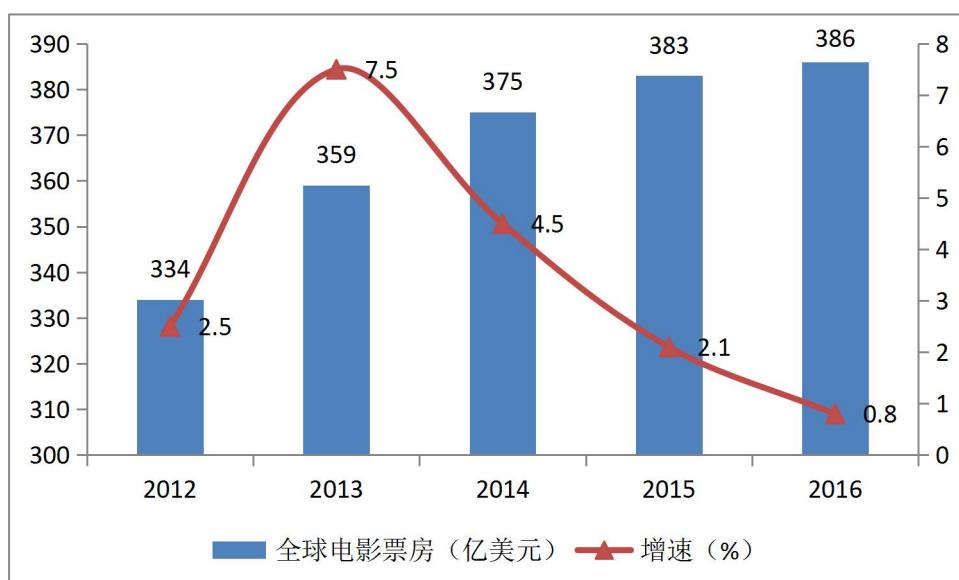
根据美国电影协会的数据，2016年全球电影票房总收入缓慢增长，比2015年创造的全球总票房纪录增加1%，达386亿美元，再创新高。

数据显示，美国和加拿大两国去年票房总收入达114亿美元，比前一年增长2%，一年至少去影院观影一次的人数也增加2%，达2.46亿人次。

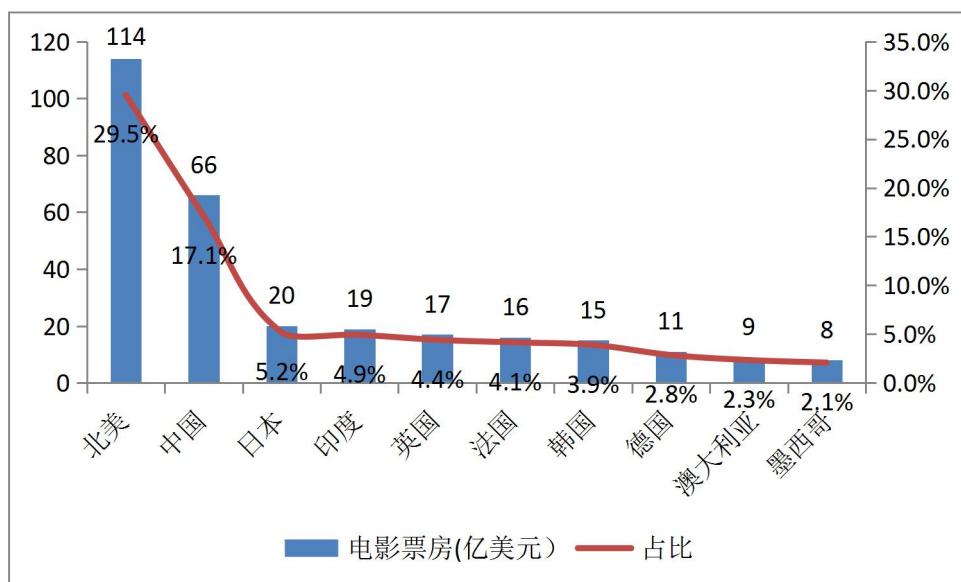
2016年，亚太地区电影票房总收入比前一年增长5%，达149亿美元。而欧洲、中东及非洲地区去年总票房则下降2%，拉美地区更是大幅下滑18%。

数据还指出，对影院基础设施的持续投资是全球票房总收入持续增长的重要原因之一。2016年，全球大银幕数增加8%，达16.4万块，其中，亚太地区银幕数持续以两位数百分比增长。

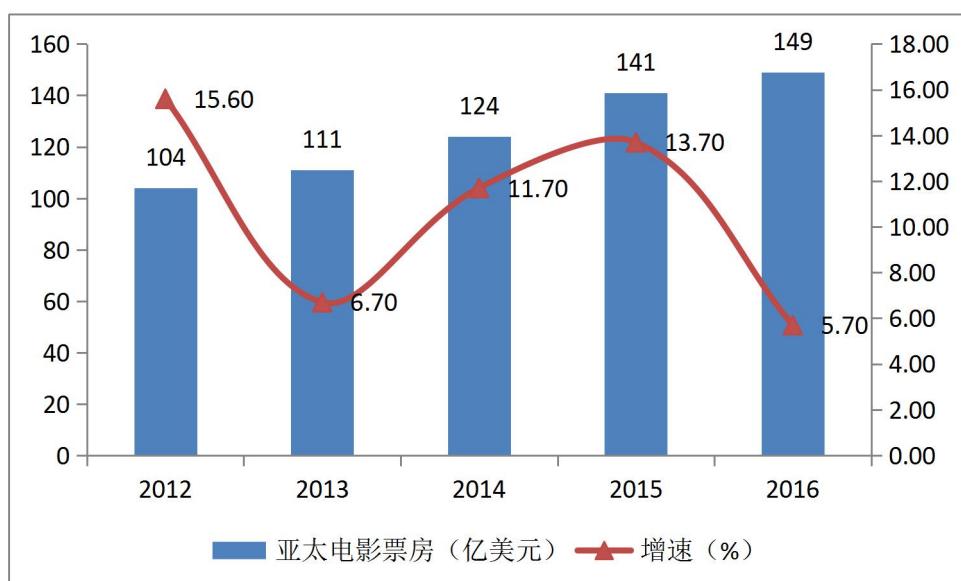
2012-2016年全球电影票房及增速



2016 年主要国家电影票房及占比



2012-2016 年亚太地区电影票房及增速



### 第三节 我国影视市场现状分析

#### 一、我国电影行业市场现状

##### 1、电影产业规模快速增长

受益于电影发行机制的改革，我国电影产业规模历经了爆发式增长。根据广电总局发布的数据，2012 至 2016 年，全国电影票房收入从 170.73 亿元增长至

## 第五章 项目选址及区位条件

### 第一节 项目选址

### 第二节 项目区位条件

一、自然气候

二、区位交通

三、基础设施

四、经济条件

## 第六章 项目建设方案

### 第一节 项目建设目标

### 第二节 项目建设指导思想

### 第三节 项目建设方案

一、总平面布置

二、道路及硬化

三、绿化

四、项目建设用地指标

## 第七章 辅助公用工程及设施

### 第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

三、排水系统

四、主要设备材料选择

五、系统和设备的控制

## 第二节 电气系统

一、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

四、照明系统

五、防雷与接地系统

六、消防系统的供电及监控

七、电力监控系统

八、弱电设计

## 第八章 项目环境保护

### 第一节 执行标准

### 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、项目运营期环境影响分析及治理措施

### 第三节 绿化设计

### 第四节 环境影响综合评价

## 第九章 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 编制原则和目标

### 第三节 节能措施

#### 一、建筑节能措施

#### 二、给排水节能

#### 三、电气节能与环保

### 第四节 项目节能分析

### 第五节 项目能耗分析

项目能源消耗种类为电力、水。其中水耗包括职工生活用水和生产用水。项目电力消耗主要为工厂生产设备耗电。项目能源消耗种类及消耗量一览表如下：

序号	主要能源及耗能工质名称	计量单位		年需求量		
		实物	标煤	实物	折标系数	折标煤
1	主要能源		t			
1.1	电	万 KWh	t			
2	耗能工质		t			

序号	主要能源及耗能工质名称	计量单位		年需求量		
		实物	标煤	实物	折标系数	折标煤
2.1	水	万 t	t			
3	年耗标煤总量 (t)					

## 第十章 劳动安全卫生及消防

### 第一节 设计依据

### 第二节 安全生产方案

#### 一、安全生产制度的主要内容

#### 二、安全生产防范措施及安全生产情况

### 第三节 职业卫生方案

#### 一、卫生设施

#### 二、卫生制度规定

#### 三、职业病防护

#### 四、应急方案

### 第四节 消防设施及方案

#### 一、设计采用的消防标准及规范

#### 二、消防工作的原则

#### 三、防火措施

#### 四、消防措施

## 第十一章 项目组织机构及人力资源配置

### 第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息管理

### 第二节 项目建设及运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

三、劳动定员

## 第十二章 项目建设进度及工程招投标方案

### 第一节 项目施工组织措施

### 第二节 项目实施及总体开发进度

### 第三节 工程招投标方案

## 第十三章 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、工程建设其他费用

## 三、预备费

## 四、流动资金

## 五、项目总投资估算

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		

## 第五节 资金筹措

## 第十四章 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

### 第三节 成本费用测算

### 第四节 利润测算

经测算，项目实施后达产年利润总额\*\*万元，净利润\*\*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

### 二、财务内部收益率 FIRR

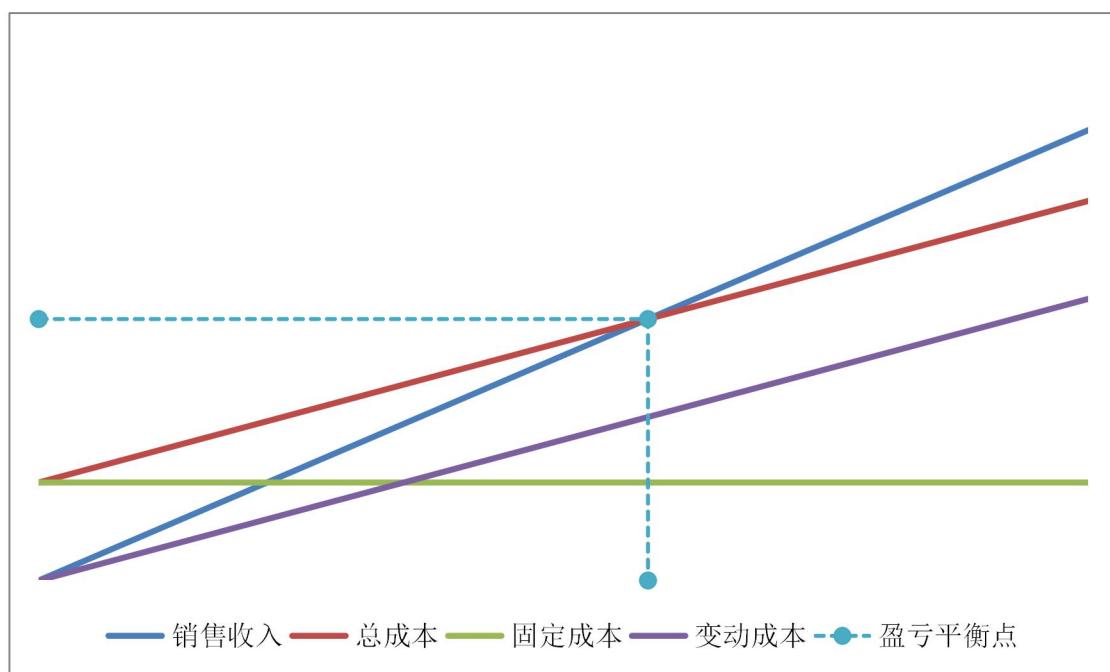
### 三、项目投资回收期 Pt

## 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

盈亏平衡分析指通过计算项目达产年的盈亏平衡点（BEP），分析项目成本与收入的平衡关系，判断项目对产品数量变化的适应能力和抗风险能力。项目建成后实际生产负荷达到设计产能的\*\*%即可满足收支平衡。



## 第七节 财务评价结论

## 第十五章 建设项目风险分析及控制措施

### 第一节 政策性风险分析及控制

### 第二节 技术风险分析及控制

### 第三节 市场竞争风险分析及控制

### 第四节 运营管理风险分析及控制

### 第五节 成本和费用增加的风险及应对措施

## 第十六章 结论及建议

### 第一节 建设项目可行性研究结论

#### 一、拟建方案建设条件的可行性结论

#### 二、资金安排合理性的可行性结论

#### 三、经济效益的可行性结论

#### 四、环境影响的可行性结论

#### 五、研究结论总述

### 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：**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：**武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806