

****市文化创意园项目 可行性研究报告 案例分析**

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 13671328314（陈经理）

传真：010-82885785 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

深圳分公司：深圳市宝安区华丰时代广场 410 室/0755-61285630

上海分公司：上海市南京西路南证大厦 B 座 1102 室/021-51601826

公司网址：<http://www.shangpu-china.com/>

S&P 尚普咨询®
Consulting

目录

第一章 项目总论.....	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 编制依据和原则.....	2
第二章 项目建设背景及必要性分析.....	2
第一节 项目建设背景.....	2
第二节 项目建设必要性分析.....	2
第三节 项目进展.....	3
第三章 项目市场分析.....	3
第一节 **市国民经济和社会发展情况.....	3
第二节 **市文化产业发展现状.....	4
第三节 **文化创意园的市场前景.....	4
第四章 场址选择.....	4
第五章 项目改造方案.....	4
第六章 环境影响评价.....	5
第七章 节能.....	5
第八章 劳动安全卫生与消防.....	5
第九章 项目建设进度、管理模式及项目组织.....	5
第一节 项目进度安排.....	5
第二节 经营运作方式.....	6
第十章 财务预测与经济评价.....	6
第一节 评价依据.....	6
第二节 项目营业收入及成本预测.....	6
第三节 项目的盈利模式及利润主要来源.....	7
第四节 项目投资未来的现金流量预测.....	8
第五节 盈亏平衡分析.....	8
第六节 可能影响项目盈利能力连续性和稳定性的主要因素.....	9
第十一章 社会文化效益.....	10
第十二章 项目风险预测与防范.....	10
第一节 资金风险及防范.....	10
第二节 工期风险及防范.....	10
第三节 工程质量风险及防范.....	10
第四节 经营风险及防范.....	10
第十三章 结论和建议.....	10

第一章 项目总论

第一节 项目概况

项目名称：**市文化创意园

项目性质：改建项目

承建单位：**文化发展有限公司

总投资额：20751.46 万人民币

建设规模与内容：将**市**公司现有综合楼及辅楼共 1.6 万平方米改造成文化产业发展基地。

利用陶之故都为文化背景，组织以陶为媒的文化公司、传媒公司，以工艺师为代表的工作室、陈列馆、展示厅，开设文化艺术品拍卖场所，同时配套建设休闲、茶楼和娱乐及餐饮为一体的综合体。

开发建设模式和进度：项目承建单位完成对**市文化创意园区的改造后，负责该项目的营运管理及相关配套服务。

根据文化创业企业的需求和项目建设的可行性分析，确定本项目采用分期开发建设的方式。项目拟于 2013 年 1 月-2014 年 6 月分两期完成对原工业厂房的改造。

项目主要技术经济指标

图表 1：项目主要经济技术指标

序号	项目主要经济指标	数值和金额
1	项目总投资（万元）	20751.46
3	建设投资（万元）	15339.36
4	配套营运资金（万元）	5412.10
5	达产第一年营业收入（万元）	29780.00
6	达产第一年利润总额（万元）	9237.76
7	达产第一年所得税（万元）	2309.44
8	达产第一年净利润（万元）	6928.32
9	达产第一年毛利率（%）	41.23%
10	达产第一年净利率（%）	23.27%
11	投资利润率（%）	44.52%
12	8 年税后净现值（万元）	22500.65
13	8 年税后内部收益率（%）	35.27%
14	项目建设期（年）	1.5
15	税后动态投资回收期（年）（不含建设期）	3.85

第二节 编制依据和原则

.....

第二章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景

1、文化产业受到国家和地方政府的高度重视

当前，文化在社会经济发展中的战略地位越来越突出，文化产业的发展更是日新月异。许多国家和地区纷纷制定和调整文化发展战略，文化产业在全球范围内获得广泛重视。同时，文化产业发展的区域竞争日趋激烈，现代文化产业最终将成为增强综合竞争力的战略制高点和核心要素。发展文化产业已成为我国下一阶段国民经济和社会发展战略的重要组成部分，成为加强文化建设、构建社会主义和谐社会的重要内容。

为促进文化产业的发展，国家制定了.....。

2、**市作为陶之故都，具有良好的陶瓷文化背景

**以盛产陶瓷而闻名中外，以悠久的陶瓷历史、灿烂的陶瓷艺术、深厚的陶瓷文化，享有“陶都”的美誉。

**陶瓷是传统的、特色的文化产业，产品门类齐全、产业体系完善、陶艺特色彰显、文化底蕴丰厚。除了艺术陶瓷、日用陶瓷、建筑陶瓷、园林陶瓷外，工业陶瓷开发了新的门类，拓展了服务领域。各种化工陶瓷、电工陶瓷、电子陶瓷、纺织陶瓷和特种耐火制品广泛应用于 40 多个工业行业，不少产品荣获省和国家高新技术产品称号，列入省和国家“火炬”计划、“星火”计划项目。

.....

第二节 项目建设必要性分析

1、本项目是弘扬与发展中国陶瓷文化的有效途径

作为在英语中与瓷器同名的国度，中国在人类制瓷史上做出了突出贡献，积淀了丰厚陶瓷文化传统与资源，是世界陶瓷文化的杰出代表。陶瓷创意产业的充分发展，不仅可以通过产业的市场运作，加速该中国陶瓷文化资源的整合与利用，陶瓷创意产品生产过程本身就是

对陶瓷文化的发掘、研究、继承与生产，而且可以以陶瓷创意产品为载体，向全球消费者弘扬、传播悠久、灿烂的中国陶瓷文化。同时，文化的繁荣也离不开与外界的沟通与交流。由于创意产业具有知识经济开放性、流动性特点，通过陶瓷创意产业这个产业平台也可以进一步加强中国与世界的陶瓷文化交流，不断汲取中外陶瓷文化精华，为我所用，不断丰富和发展中国陶瓷文化。

作为中国的陶之故都，陶瓷产业和文化在国内具有重要地位，因此，在建设以陶文化为背景的创意园，将对弘扬和发展中国的陶瓷文化产生积极作用。

2、本项目的建设是满足**市文化产业发展的需要

.....

3、本项目社会效益和经济效益明显

.....

第三节 项目进展

自 2013 年 1 月初开始，**文化创意园区的规划、项目立项申报、原有制造业项目的迁移等准备性工作。**文化创意园改造项目的各项准备工作完成，为本项目的顺利建设创造了良好的条件。

第三章 项目市场分析

第一节 **市国民经济和社会发展情况

1、历史发展成就

“十一五”期间，**市主要经济指标均实现翻番增长，增速高于无锡市平均水平。2010 年，**市地区生产总值预计达到 805.82 亿元，是“十五”期末的 2.2 倍，人均 GDP 超过 7.4 万元（户籍人口），折合 1.09 万美元；财政总收入达到 151.1 亿元，是“十五”期末的 3.5 倍，占 GDP 比重达 18.71%；一般预算收入预计达到 58 亿元，是“十五”期末的 3.3 倍；全社会固定资产投资预计五年累计达 1250 亿元，是“十五”时期的 2.6 倍。在全国县域经济基本竞争力排名由第 9 位升至第 6 位。先后成为国家园林城市、国家卫生城市、国家环保模范城市、全国生态示范区、国家生态市、国家可持续发展实验区、全国十大最具幸福感县级城市、中国全面小康十大示范县市。城镇居民人均可支配收入、农民人均纯收入分别达到

25869 元和 12679 元，年均增速分别达到 13.3%和 12.6%；居民消费能力得到明显提升。

2012 年全年地区生产总值首超千亿大关，达 1066 亿元，可比价增长 10.3%；完成公共财政预算收入 78.4 亿元，增长 10.1%；实现社会消费品零售总额 368.7 亿元，增长 14.3%；全社会固定资产投资达 480.6 亿元，增长 16.6%；城镇居民人均可支配收入、农民人均纯收入分别达 33630 元和 16890 元，同比增长 14%和 13%。

2、经济发展目标

“十二五”期间，地区生产总值年均增长 15%以上，到 2015 年，在 2010 年基础上实现翻番，突破 1600 亿元，人均地区生产总值年均增长 14%以上。地方财政一般预算收入增幅高于地区生产总值增幅，到 2015 年达到 120 亿元以上。全社会固定资产投入年均增长 16%以上。服务业增加值占地区生产总值的比重达到 45%以上。开放型经济稳步发展。

同时，力争地区劳动者报酬和居民收入实现倍增，“十二五”期末，城镇居民人均可支配收入力争达到 52000 元，农村居民人均纯收入力争达到 25000 元。

**市经济的快速发展和居民收入的稳步提升，将极大带动该地区的整体居民消费能力和消费水平，给各个产业的发展带来良好的消费基础保障。

第二节 **市文化产业发展现状

.....

第三节 **文化创意园的市场前景

.....

第四章 场址选择

.....

第五章 项目改造方案

.....

第六章 环境影响评价

.....

第七章 节能

.....

第八章 劳动安全卫生与消防

.....

第九章 项目建设进度、管理模式及项目组织

第一节 项目进度安排

根据本项目的建设规模，拟确定本项目建设分阶段进行改造。

1、项目阶段划分

根据创意园区建设项目建设内容，可将项目的建设进程划分为前期准备、项目建设施工、设施运行等阶段。

(1) 前期准备阶段

具体包括项目前期立项、可行性研究、取得相关项目建设的政府批准文件和开工手续的办理、工程设计、施工监理及采购招标等工作内容。

计划 2013 年 1 月至 2013 年 4 月完工。

(2) 装饰施工阶段

计划 2013 年 4 月开工，2014 年 1 月完工。施工分两期进行，第一期为综合楼施工，工期为 4-8 月；第二期为辅楼，工期为 9-第二年 1 月。

(3) 设备安装阶段

在项目装饰工程完成后，将完成通风空调工程、消防工程、给排水工程、变配电工程、照明动力工程、弱电工程、电梯工程。

创意园区的整体改造计划在 2014 年 6 月底完成；

2、项目实施进度安排

图表 2：项目实施进度表

年份	T0												T1					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
前期准备																		
装饰施工设计																		
装饰施工																		
设备采购																		
设备组装调试																		
人员培训																		
项目运行																		

第二节 经营运作方式

本项目由**文化发展有限公司按照规划进行建设管理,严格按照相关法规监督项目的建设施工。创意园区建成后,拟采取直接运营管理的方式进行运作。

第十章 财务预测与经济评价

第一节 评价依据

.....

第二节 项目营业收入及成本预测

1、项目未来收入预测

(1) 预计本项目改建完成后,拟引进 20 个国家大师进园,形成年销售额约为 20000 万元。

(2) 引进高档餐饮,按照每天 700 人次进餐,人均进餐费用为 150 元,则年营业额达到 3780 万元。

(3) 各类拍卖、礼品文化及茶叶销售,年营业额为 6000 万元。

因此,本项目达产后预计年营业收入为 29780 万元。

2、成本费用分析

.....

3、工资及福利

.....

4、折旧与摊销

项目的实施，将使公司固定资产和无形资产投资大幅增加。按照公司财务制度，固定资产按年限平均法直线折旧，设备按 10 年计算，无残值。土地使用费按 50 年摊销。则本项目折旧和摊销情况如下：

图表 3：项目折旧和摊销情况表

项目	生产期				
	T1	T2	T3	T4-T7	T8
设备折旧（万元）	512.72	512.72	512.72	512.72	512.72
无形资产及递延费用摊销（万元）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
合计（万元）	712.72	712.72	712.72	712.72	712.72

5、销售费用

.....

6、管理费用

.....

7、总成本费用和经营成本

经营成本是项目评价中所使用的特定概念，作为项目运营期的主要现金流出，其构成和估算采取下式表达：

经营成本=外购原材料、燃料和动力费+工资及福利费+修理费+其他费用

其中，其他费用是指从制造费用、管理费用和营业费用中扣除了折旧费、摊销费、修理费、工资及福利费以后的其余部分。

总成本费用是经营成本和固定资产折旧、无形资产摊销之和。项目运营期达产第一年总成本费用为 19586.30 万元，其中固定资产折旧和无形资产摊销共计 712.72 万元，经营成本 18873.58 万元。

第三节 项目的盈利模式及利润主要来源

1、利润总额

利润总额是公司在营业收入中扣除成本消耗及营业税及其附加之后的剩余，即通常所说的盈利。利润总额是衡量企业经营业绩的十分重要的经济指标。本项目实施后运营期达产第一年利润总额为 9237.76 万元。

2、企业所得税

.....

3、净利润

.....

第四节 项目投资未来的现金流量预测

1、预测基础

(1) 项目现金流量表的编制依据：主要是项目投资估算表、项目实施进度表、项目利润及利润分配表、项目成本费用表、流动资金估算表及各明细表等。

(2) 增量现金流：本项目未来收益分析是基于有无项目的现金流的差额对比，即增量现金流。其中现金流入主要是项目运营期的产品销售收入。现金流出在建设期主要是设备投资和建设工程费用支出，在运营期是项目流动资金垫付和在生产过程中发生的各种经营付现成本，如原材料的采购、动力费用支出、市场推广、员工工资及福利等其他费用。

(3) 项目计算期：项目计算期为 9 年。其中第一年为项目建设期，第二年项目开始投入运营，运营期按 8 年计算。

(4) 基本贴现率：采用行业基本贴现率为 10%。

2、项目现金流量净现值 NPV

净现值是指在项目的整个实施运营过程中，所有年份现金净流入的现值之和与所有年份现金净流出的现值之和的差额。

本项目所得税前现金流量净现值为 32946.87 万元，所得税后现金流量净现值为 22500.65 万元。两个数值均远远大于 0，这说明本项目是盈利的。

3、项目内部收益率 IRR

.....

4、投资回收期 Pt

.....

5、投资利润率

.....

第五节 盈亏平衡分析

.....

第六节 可能影响项目盈利能力连续性和稳定性的主要因素

可能影响项目盈利能力连续性和稳定性的主要因素为项目建设投资、经营成本和销售收入的变化。

1、项目建设投资额的变化

影响项目盈利能力的第一个重要因素是项目建设投资额发生变化。建设投资的增加使得相应的折旧增加，总成本费用增加，项目的盈利能力下降。相反，建设投资额减少，相应的折旧费用减少，总成本费用下降，项目盈利能力增强。根据计算，在其他因素确定的情况下，当建设投资减少 10%，项目税后内部收益率变为 38.76%，不含建设期所得税后动态投资回收期变为 3.55 年。当建设投资增加 10%，本项目税后内部收益率变为 32.22%，不含建设期所得税后动态投资回收期为 4.16 年。

2、经营成本的变化

影响项目盈利能力的另外一个重要因素是经营成本的变化。主要原辅材料价格、人工费用、制造费用等的上升将直接导致产品成本的增加，盈利能力下降。根据计算，在其他因素确定的情况下，当项目的经营成本增加 10%，本项目税后内部收益率将变为 31.49%，不含建设期所得税后动态投资回收期为 4.31 年。当经营成本减少 10%，项目税后内部收益率变为 39.05%，不含建设期所得税后动态投资回收期为 3.49 年。

3、销售收入的变化

影响本项目盈利能力的第三个重要因素是产品销售额的变动。根据计算，在其他因素确定的情况下，当项目的销售收入增加 10%，本项目税后内部收益率将变为 42.09%，不含建设期所得税后动态投资回收期为 3.24 年。当销售收入减少 10%，项目税后内部收益率变为 28.44%，不含建设期所得税后动态投资回收期为 4.79 年。

图表 4：项目敏感性分析（所得税后）

指标		财务内部收益率 (%)	静态投资回收期 (年)	动态投资回收期 (年)	净现值 (万元)	敏感性系数
基本方案		35.27%	3.23	3.85	22500.65	
建设投资	10%	32.22%	3.43	4.16	20927.51	-0.31
	-10%	38.76%	3.03	3.55	24073.79	0.35
经营成本	10%	31.49%	3.54	4.31	19102.43	-0.38
	-10%	39.05%	2.97	3.49	25898.87	0.38
销售收入	10%	42.09%	2.79	3.24	28607.60	0.68
	-10%	28.44%	3.85	4.79	16393.70	-0.68

综上，在三个影响项目效益的因素中，敏感系数从高到低依次是销售收入、经营成本和建设投资的变化。要规避项目经营风险、保证项目盈利的持续性和稳定性，在建设投资一定的情况下，必须增加销售收入、降低经营成本和物耗。

第十一章 社会文化效益

.....

第十二章 项目风险预测与防范

第一节 资金风险及防范

要尽可能控制项目投资规模，在设计选择过程中，要密切监控主要专业设计的系统构成并进行技术经济论证，将建设标准和投融资能力作为创意园区建筑技术设计评定的主要因素加以考虑，避免只注重建筑艺术而忽视建筑经济问题的出现。以此，减轻投资主体财力负担，从而体现勤俭办文化产业的宗旨。

第二节 工期风险及防范

.....

第三节 工程质量风险及防范

.....

第四节 经营风险及防范

.....

第十三章 结论和建议

.....