



设立文旅产业投资基金项目 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 基金概况

第一节 基金信息

一、基金名称

文旅产业投资基金

二、基金类型

产业私募基金

三、基金规模

37000 万元人民币

四、分期情况

五、基金存续期

本基金采用期限采用 3+2 年限，其中每期均为投资期 3 年，退出期 2 年。自当期基金生效日起计算。

六、预期年化收益率

七、收益分配方式

第二节 基本风控措施

一、担保资产

二、无限责任

三、差额补足

四、法人担保

五、信托监管

六、项目监管

第三节 投资项目概况

一、项目名称

陕西某城市文化旅游综合体项目

二、建设单位

三、项目性质

四、建设地点

五、建设内容及规模

项目设计装修改造*****酒店，建筑面积*****平方米，整体层高**层。项目无新建工程，全部利用原有酒店建筑进行装修改造，规划装修改造后总建筑面积*****平方米，其中*-*层为博物馆接待大厅及餐厅，*-*层为博物馆展厅部分、体验区及衍生品销售区，*-*层为住宿、文化娱乐和办公部分。

.....

六、运营模式

第四节 研究项目主要结论

第二章 基金融资方及担保方介绍

第一节 基金融资方

一、融资方简介

二、主要业务

三、经营产业

第二节 基金担保资产

第三章 宏观背景分析

第一节 政策背景

一、文化产业“十三五”规划强调文旅融合、艺术品发展

2017年4月19日，在江苏苏州召开的文化部2017年全国文化产业工作会议上，正式发布《文化部“十三五”时期文化产业发展规划》。《规划》提出到2020年，文化产业整体实力和竞争力明显增强，**文化产业成为国民经济支柱性产业。**

(1) 文化产业与旅游业深度融合。以文化提升旅游的内涵，以旅游扩大文化的传播和消费。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，提升文化旅游产品开发和设计水平，促进发展参与式、体验式等新型业态。

(2) 推动文化创意产品开发。广泛调动博物馆、美术馆等文化文物单位参与文化创意产品开发的积极性。鼓励大胆探索创新。

(3) 创新融资方式。创新文化产业融资模式，推动文化资源与金融资本有效对接。鼓励金融机构加大产品和服务创新力度，**开发适合文化企业特点的文化金融产品。**积极探索文化资产管理、文化产业融资租赁、文化保险等业务创新。

(4) 推动艺术品行业发展。到2020年，中国艺术品市场交易总额保持在全球前列，形成2-3家具有世界影响的艺术品产业集聚区，积极构建艺术原创、学术评价、艺术品市场互为推进的艺术品业发展体系。加强艺术品市场监管力度，建立健全集艺术品评估、鉴定、拍卖、展示、保险等服务于一体的艺术品交易全产业链。支持多种艺术形式、艺术风格、艺术流派创新发展，鼓励创作更多思想性艺术性观赏性俱佳的艺术品。

二、国家及地方完善非国有博物馆发展扶持政策

三、推广利用博物馆文化资源优势，拓展旅游产业发展

四、艺术品金融政策频发，简政放权、促进国际交流

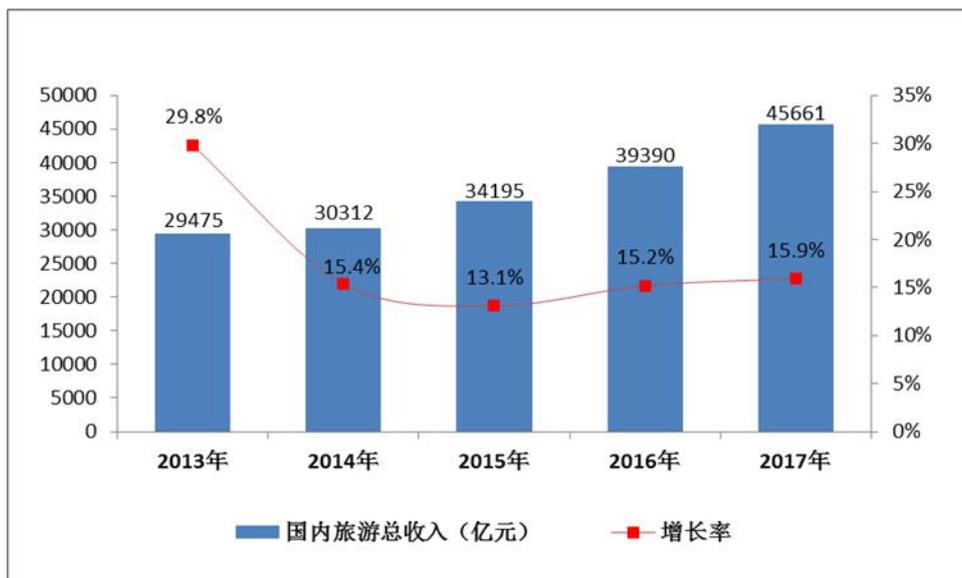
第二节 文旅产业经济背景

一、全球旅游市场强劲增长，历史文化资源目的地成为选择重要标准

二、国内文旅产业已进入高速发展期，“深度游”成为热点

1、国内文化旅游业市场分析

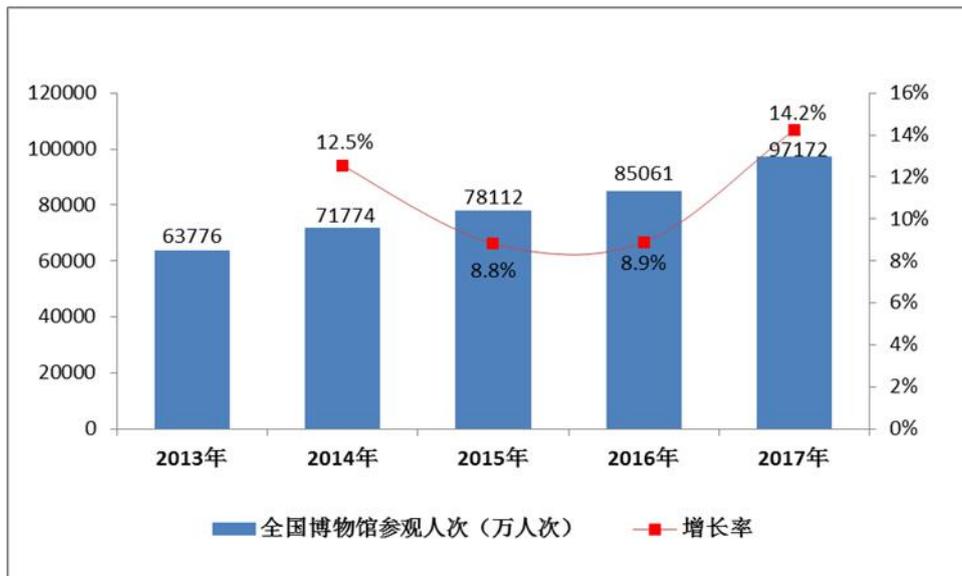
2017 年全年国内游客 50 亿人次，比上年增长 12.8%，国内旅游总收入达到 45661 亿元，增长 15.9%。从三大旅游市场的具体情况来看，国内旅游业仍然保持超高热度，出境游也在平稳增长，入境游开始回暖。旅游业发展总体向好，其在国民经济中发挥的作用也越来越大。



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。



据国家统计局数据显示，2013-2017年，中国博物馆参观人次呈逐年上升趋势。2017年，全国文物机构接待观众 114773 万人次，其中博物馆接待观众 97172 万人次，增长 14.2%，占文物机构接待观众总数的 84.7%。



.....

三、国内博物馆产业市场分析

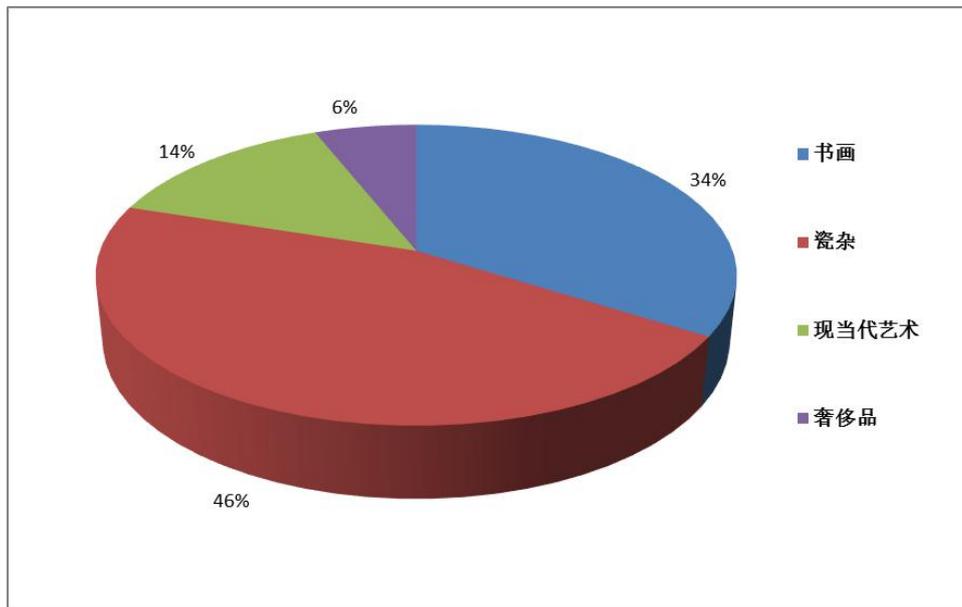
第四节 艺术品行业背景

一、全球艺术品市场

二、国内艺术品市场

中国艺术品拍卖市场主要由以下三大门类构成：中国书画（包含古代书画、近现代书画和当代书画）、瓷玉杂项、油画及当代艺术，这三大板块共占市场份额达 90% 以上。其中中国书画作为当之无愧的中国艺术品拍卖第一大类，占 60% 以上。瓷玉杂项是中国艺术品拍卖的第二大门类，所占份额也大约为 20% 左右。

因为中国书画市场开发的较早，已经饱和，在未来的一段时间内，中国书画市场会属于“出货期”，将以“阶梯式下滑”的形式继续失去市场份额。而随着瓷器杂项市场的成熟，市场进入“收货期”，将吸引更多的资金和收藏家进入该品类。从供需关系的角度上看，瓷器杂项品类拍卖充满了机会。



.....

三、金银器艺术品市场

四、瓷器艺术品市场

五、玉器艺术品市场

六、玛瑙、水晶艺术品市场

第四章 投资机遇分析

第一节 地区区位分析

第二节 地区机遇分析

第三节 投资必要性及可行性分析

第五章 项目产业模式及未来市场

第一节 投资方向及产业模式

一、投资方向

二、产业模式

二、模式特色

第二节 投资产业内容

一、核心博物馆部分

二、文旅配套部分

第六章 投资项目方案

第一节 项目概况

一、酒店基本信息

二、区位优势

三、改造方案

第二节 项目组织管理与运行

一、项目组织管理

二、项目后期运行管理

第三节 项目投资方案

一、投资估算依据和说明

二、项目总投资估算

三、资金筹措

第七章 投资项目财务分析及基金偿还分析

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旅游综合收入，年设计接待游客***万人次，平均客单价为**元/人次。

则项目建成后，年营业收入为****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、研发等其他费用

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

第八节 基金偿还分析

一、利息偿还分析

本基金为 3+2 年限模式，利息每年结算。则根据项目利息偿还表，项目利息备付率每年均大于 1，具备偿还能力。

序号	项目 年份	建设期	运营期			
		T1	T+1	T+2	T+3	T+4
1	长期借款					
1.1	年初借款合计		20000.00	37000.00	37000.00	17000.00
1.2	本年借款	20000.00	17000.00			
1.3	本年应计利息	1100.00	3135.00	4070.00	2970.00	935.00
1.3.1	其中：建设期利息	1100.00				
1.4	本年还本					
1.5	本年付息					
2	短期借款					
2.1	年初借款合计					
2.2	本年借款					
2.3	偿还本金					
2.4	应计利息					

序号	项目 年份	建设期	运营期			
		T1	T+1	T+2	T+3	T+4
2.5	应付利息					
3	偿还本息					
3.1	偿还本金合计					
3.2	偿还利息合计					
4	可用于还本付息的资金					
4.1	摊销费					
4.2	折旧费					
4.3	其他可用于还款的收益					
4.4	息税前利润					
4.5	企业所得税					
5	计算指标					
5.1	利息备付率					

.....

二、本金偿还

第九节 投资项目风险分析

第十六章 项目文旅基金方案

第一节 文旅基金发展分析

一、发展起源于作用机理

二、发展规模

三、运作模式

目前文化产业投资基金的模式主要有三种：政府牵头设立的文化产业基金、文娱上市公司成立的文化产业基金以及创投机构成立的文化产业基金。

图表 109 文化产业基金运作模式

组织形式	运作方式
国家财政直接设立文化产业投资基金管理公司	由该管理公司作为主要发起人，以公募和私募相结合的方式发起设立产业投资基金
具备实业投资经验和资本运营经验的国有金融企业和国有产业公司发起	吸收国家财政的文化专项基金加入，并向社会以公募方式设立新型文化产业投资基金。它不直接对项目投资，而是参与发起

组织形式	运作方式
	产业投资基金
国有金融企业和国有产业公司发起	国家将原先拟投入文化建设的一部分专项资金，以股权的形式投入国有投资公司，再通过国有投资公司投资于新型文化产业投资基金，从而间接投资于文化产业项目。

主要的运作模式为采用产业基金早期阶段国际通用的“合伙制”管理模式，委托独立的资金管理公司对基金进行管理，从而实现风险隔离。同时，基金设立理事会作为项目投资最高决策机构，政府以投资人的身份，通过基金理事会参与决策的治理结构，保证政府不介入文化产业基金的日常经营管理和投资决策，不以行政命令的方式支持哪个项目或企业，应在项目判断和资本运作方面给基金运作方更大决策空间，从而提高资金使用效率。

.....

四、典型案例

五、发展趋势

第二节 基金管理人

一、基本主营业务

二、核心团队

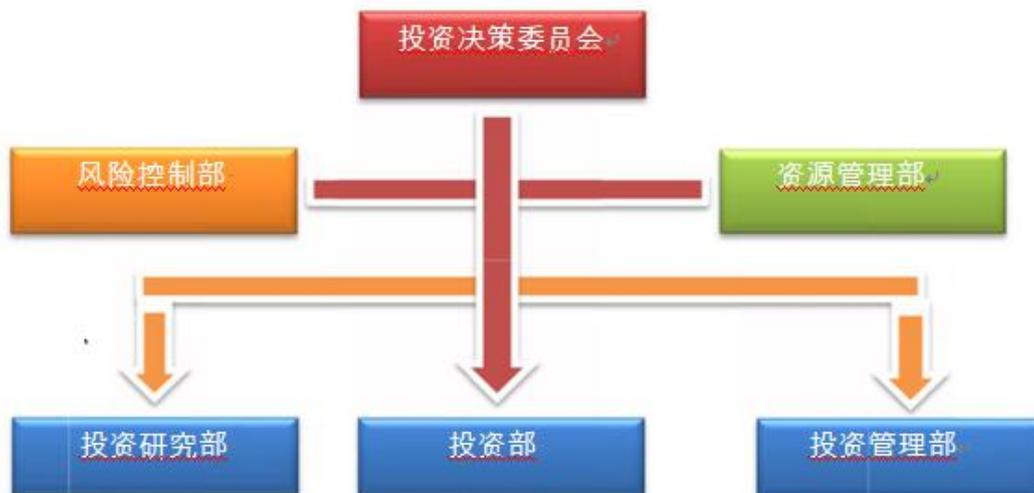
三、公司治理和组织架构

四、公司愿景

第三节 基金运营方案

一、基金的组织形式

二、基金的部门职能设置



投资决策委员会是基金的最高决策机构，是常设的议事机构，根据合伙人协议、投决委议事规则等，拥有基金投资事务的最终决策权。负责决定基金的投资计划、投资策略、投资原则、投资目标等。

.....

三、投资业务流程

四、风险控制机制

五、资金安全措施

六、基金的解散与清算

七、基金的认购流程

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