



浙江省某文化创意园项目 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

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 项目基本情况

一、项目名称

江苏省某生态博览园项目

二、项目性质

三、项目单位及介绍

四、项目建设地点

五、项目实施周期

六、项目发展规划

七、项目建设内容

本项目用地面积为**平方米（合**亩），全部利用原有厂区建筑进行装修改造，规划装修改造总建筑面积**平方米。

其中……

详细建设方案如下：

序号	建设内容	建筑面积（平方米）
1	一期规划内容	
2	二期规划内容	

2、技术经济指标

项目主要技术经济指标详见下表：

序号	指标名称	指标值	指标单位
1	占地面积		亩
			平方米
2	建筑面积		平方米

序号	指标名称	指标值	指标单位
3	建筑基底面积		平方米
4	建筑密度		%
5	景观绿化面积		平方米
6	景观绿化率		%
7	道路及硬化面积		平方米

八、项目投资与资金筹措

项目估算总投资**万元，其中工程费用**万元，工程建设其他费用**万元、预备费用**万元、流动资金**万元。

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		

项目总投资**万元，由**共同组成。

九、项目经济效益

经对项目投资现金流量表进行分析计算，所得税前项目投资财务内部收益率为 39.17%，所得税后项目投资财务内部收益率为 32.36%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ $ic=8\%$ ）；所得税前项目投资财务净现值 161864.54 万元，所得税后项目投资财务净现值 118535.87 万元，大于零；所得税前税后项目静态投资回收期为 3.12 年（不含建设一期），所得税后项目静态投资回收期为 3.56 年（不含建设一期）；所得税后项目动态投资回收期为 3.52 年（不含建设一期），所得税后项目动态投资回收期为 4.13 年（不含建设一期）。表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力较

好，能够在较短的时间内回收全部投资，项目从经济指标上看是可行的。

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	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10年平均
4	利润总额	万元		10年平均
5	净利润	万元		10年平均
6	总成本费用	万元		10年平均
7	上缴税金	万元		10年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		10年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10年平均
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	总投资收益率（ROI）	%		10年平均
13	资本金净利润率（ROE）	%		10年平均
14	投资利润率	%		10年平均
15	投资利税率	%		10年平均
16	盈亏平衡点	%		

十、项目社会效益

第二节 项目单位简介

一、项目单位简介

二、项目负责人简介

第三节 编制依据及原则

一、编制依据

二、编制目的

三、研究原则

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

(1) 《国家“十三五”时期文化发展改革规划纲要》

2017年5月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《国家“十三五”时期文化发展改革规划纲要》，文件指出：

优化文化产业结构布局。加快发展网络视听、移动多媒体、数字出版、动漫游戏、**创意设计**、3D和巨幕电影等新兴产业，推动出版发行、影视制作、工艺美术、印刷复制、广告服务、**文化娱乐**等传统产业转型升级，鼓励演出、娱乐、艺术品展览等传统业态实现线上线下融合。**开发文化创意产品，扩大中高端文化供给，推动现代服务业发展**。围绕“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展等国家战略，加强重点文化产业带建设。发掘城市文化资源，推进城市文化中心建设。

落实和完善文化税收政策。落实经营性文化事业单位转制为企业以及**支持文化创意和设计服务、电影、动漫、出版发行等文化企业发展的相关政策**。按照财税体制改革的总体要求，结合文化产业发展的实际需要，完善相关政策，加强对政策执行情况的评估督察，推动文化企业把社会效益放在首位、更好实现社会效益和经济效益有机统一。

.....

二、经济背景

三、社会背景

四、文化背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设符合国家及地区产业发展政策

二、项目建设是振兴中国传统文化艺术的需要

中国传统文化艺术记载了人类的文明里程，它是生活的艺术，生活文化的“活化石”。传统文化艺术工艺的继承与发展，不仅是对传统工艺美术本身的发展，而是时中华民族历史文化的继承和发展。但现在许多中国传统文化艺术工艺，尤其是传统手工艺，已经或正在处于绝迹的状态，出现严重的人才断层、后继无人等问题。如若不采取措施，许多传统手工艺将在我们这一代人手中成为“绝唱”，渐渐成为“历史的化石”。

.....

三、项目建设有利于盘活固定资产、推动区域发展

四、项目建设是满足人民群众精神文明需求的需要

五、项目建设是促进文化发展的需要

第三章 项目市场分析

第一节 行业概述

一、行业定义

二、文化分类

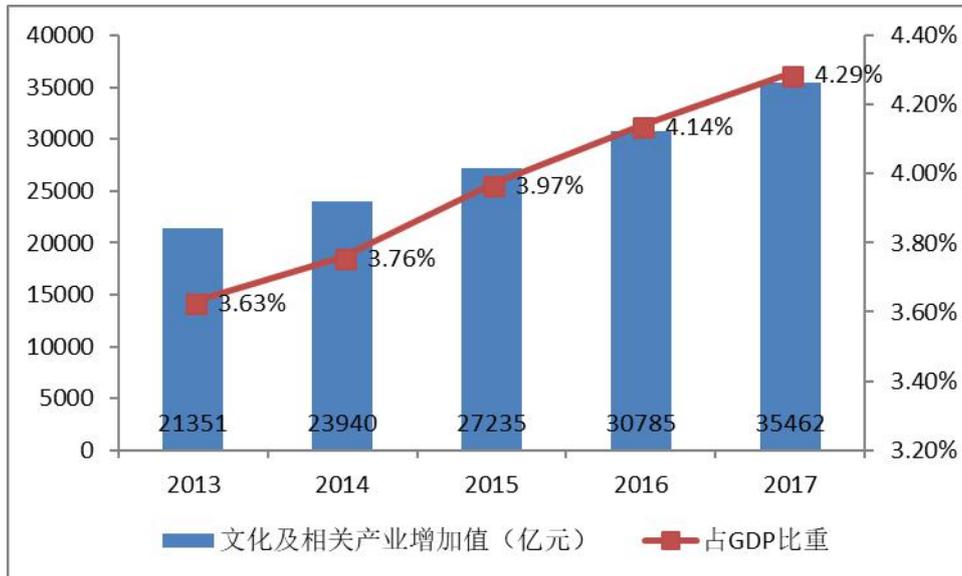
三、文化产业分类

第二节 文化市场分析

一、中国文化市场

1、总量上，中国文化产业增加值占 GDP 比重不断增加

2017 年文化及相关产业保持平稳快速增长，增加值占 GDP 比重稳步上升，对促进经济转型升级、平稳健康可持续发展发挥了重要作用。经国家统计局核算，2017 年全国文化及相关产业增加值 35462 亿元，比 2016 年 30785 亿元增加 4677 亿元，增长 15.2%，文化产业增加值继续保持两位数增长；占 GDP 比重 4.29%，比 2016 年占比 4.14%增加 0.15 个百分点，继续向国民经济支柱性产业迈进。



.....

二、中国文化创意市场

三、**市文化创意市场

第三节 文创产业园市场分析

一、国内文创产业园的定义和类型

二、国内文创产业园发展概述

三、国内知名文创产业园案例

第四节 项目 SWOT 分析

一、优势分析

二、劣势分析

三、机遇分析

四、威胁分析

第四章 项目选址及建设条件

第一节 项目选址原则

一、基本原则

二、基本要求

第二节 项目建设地址

第三节 项目区位概况

一、地理位置

二、气候特征

三、地形地貌

四、自然资源

五、人口民族

六、经济概况

七、文化概况

八、**产业带

第四节 项目选址合理性分析

第五章 项目发展规划

第一节 基本定位

一、总体定位

二、产业定位

三、文化定位

第二节 功能规划

一、总体规划

二、分区规划

第三节 发展战略

一、发展目标

二、发展战略

第六章 项目建设方案

第一节 项目总图布局

第二节 项目建设规划

第三节 项目公辅工程

第四节 土建工程

第七章 项目环境保护

第一节 设计依据

第二节 环境质量标准

第三节 项目建设与运行对环境的影响

第四节 环境保护措施

第五节 环境影响评价结论

工程施工期间，施工方要采用相应的减振、消声和隔音等措施，以减少对周边环境的影响。项目建设期间产生的噪音、废水、废气对周围环境会产生一定影响，但随着工程结束而消失。

该项目是旧工厂改造项目，投入运营后没有什么大的环境污染，其主要污染源是生活污水和生活垃圾。生活污水经过一般处理，即可排入市政污水管，项目的生活垃圾可由环卫清洁工打扫，以保持各个区域内的环境清洁。

综上所述，拟建工程的建设符合城市规划及发展要求，项目实施后，对辖区内土地利用以及城市景观的规划布置有极好的促进作用，具有良好的社会、经济效益，基于环境评价的角度，本项目的建设是可行的。

第八章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

第二节 节能措施

第三节 项目能源消耗

一、项目能源使用类型

二、能源消耗量估算

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）	所占比例（%）
1	电		万kWh/年			
2	新水		万m ³ /年			

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）	所占比例（%）
合计			等价值			
			当量值			

第九章 项目节能方案

第一节 消防设计

第二节 安全方案

第十章 项目组织管理与运行

第一节 项目建设管理制度

第二节 项目组织管理

第三节 项目管理体制

第四节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员

序号	名称	数量
1	高级管理人员	
2	行政人员	
3	营销人员	
4	物业服务人员	
5	财务人员	
6	其他人员	
7	合计	

二、员工来源及招聘方案

三、人员培训

第十一章 项目实施进度与招投标

第一节 项目实施进度

一、项目建设工期

二、项目实施进度

第二节 项目招投标方案

一、项目招标目的

二、招标原则及招投标方案

第十二章 项目投资估算和资金筹措

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		

序号	项目	合计	占总投资比例
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		

第三节 资金筹措

第十三章 项目经济效益分析

第一节 财务依据

第二节 经济效益测算

一、营业收入测算

二、成本费用测算

三、利润测算

第三节 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**

第三节 项目不确定性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第四节 财务评价结论

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	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10年平均
4	利润总额	万元		10年平均
5	净利润	万元		10年平均
6	总成本费用	万元		10年平均
7	上缴税金	万元		10年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		10年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10年平均
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	总投资收益率（ROI）	%		10年平均
13	资本金净利润率（ROE）	%		10年平均
14	投资利润率	%		10年平均
15	投资利税率	%		10年平均
16	盈亏平衡点	%		

第十四章 项目的社会效益评价

第一节 社会效益分析

一、提升当地创新能力

项目建成后，提高了当地创新文化水平，发挥创意产业的集聚效应，形成创意的良好氛围和创新合力，并力求以点带面，逐步形成文化产业带核心区产业集群，带动文创城内及周边企业转型升级，提升整体创新能力，形成良好的辐射效应。

二、促进文化发展，提升城市形象

三、增加就业岗位

四、对不同利益群体的影响

第二节 互适性分析

第十五章 社会风险及对策分析

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险及防范

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、财务风险

由财务预测及评价可知，项目的投资规模较大，能否筹集到资金是项目能否成功的关键。

防范措施：

项目单位要提前做好准备，要争取在项目建设开始之前将资金落实。在实际操作过程中，还可以采取其他的融资方式：如通过项目分拆寻求大量的中小型项目融资，寻找战略合作伙伴融资、信托融资等。

二、政策风险

三、环境风险

四、不可抗力风险分析及控制

五、综合风险评价

综上所述，本项目建设符合浙江省整体规划和布局，而资源和其他社会风险

相对本项目而言，因为具有明确的目标，不确定性较小，因此其风险危害相应较小，且有相应控制措施。

第十六章 项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、建设条件的可行性结论

二、资金安排的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、风险控制的可行性结论

六、结论总述

综上所述，本项目建设的条件成熟，通过环境保护和经济效益等方面预测分析，本项目不仅盈利能力强，而且抗风险能力较强；在项目取得较高经济效益的同时，不会破坏自然环境，故本项目是完全可行的。

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