



### \*\*\*文化创意园项目长案例

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 项目概况

## 第一节 项目概况

### 一、项目基本情况

- 1、项目名称
- 2、项目单位
- 3、项目性质
- 4、项目建设地点
- 5、项目改建规模及期限
- 6、项目建设内容及规模
- 7、项目总投资

### 二、项目经济效益分析

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\*\*\*%，所得税后项目投资财务内部收益率为\*\*\*\*%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ $ic=****\%$ ）；所得税前项目投资财务净现值\*\*\*万元，所得税后项目投资财务净现值\*\*\*万元，大于零；所得税后项目静态投资回收期为\*\*\*年，所得税后项目动态投资回收期为\*\*\*年（均不含建设期）表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

## 第二节 结论与建议

## 第二章 项目背景及必要性

### 第一节 项目背景

### 第二节 项目改建的意义

#### 一、斗门政府及相关政策的支持为项目奠定了基石

井岸文化创意园项目位于珠海市斗门区井岸镇工业大道 240 号, 此项目正好被《2018 年至 2030 年珠海市斗门区文化产业发展战略规划》之斗门区创意设计产业列为重点项目支撑。

.....

#### 二、文创产品的高附加值为本项目提供了原动力

### 第三节、项目单位概况

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 珠海市文化创意产业市场分析

目前珠海市文化创意产业总量持续稳定增长，2015年珠海文化产业产值约为98亿元，占GDP比为4.92%。产业布局已逐步趋于合理，初步形成了数字内容、文化旅游、创意设计和文化产品制造四大产业门类，七大片区已初步形成产业发展具体方向，区域文化创意产业发展特色初显。

.....

### 第二节、井岸文化创意园项目市场前景分析

一、以旧创新，消化原有地产存量、盘活固定资产，创造新型文创载体

二、以点带面，逐步推进珠海市斗门区创意产业带的形成

三、依托高校，校企联合，聚集吸纳文创人才

### 第三节 项目 SWOT 分析

## 第四章 项目选址及建设条件

### 第一节 项目场址现状

#### 一、场地位置及现状

#### 二、场地地面及建构筑物情况

#### 三、交通情况

### 第二节 项目区位条件

### 第三节 项目选址合理性分析

## 第五章 项目建设方案

### 第一节 规划区域

### 第二节 项目总体规划

### 第三节 建设内容及规模

## 第六章 项目环境保护

### 第一节 项目建设与运行对环境的影响

### 第二节 环境保护措施

## 第七章 项目能源节约方案设计

### 第一节 节能措施

### 第二节 项目能源消耗



## 第八章 消防方案

### 第一节 消防设计

### 第二节 安全方案

## 第九章 项目组织管理与运行

### 第一节 项目建设管理制度

### 第二节 劳动定员和人员培训

## 第十章 项目总投资额及资金筹措

### 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、工程费用估算

#### 二、工程建设其他费用估算

#### 三、预备费估算

#### 四、建设期利息

#### 五、项目流动资金估算

#### 六、项目总投资估算

项目估算总投资（含流动资金）\*\*万元，其中：其中建筑工程费\*\*万元，设备购置费\*\*万元，安装工程费\*\*万元；工程建设其他费用合计\*\*万元；预备费\*\*万元，流动资金\*\*万元。

图表 41：项目总投资一览表

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		

---

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

## 第五节 资金筹措

# 第十一章 项目的经济效益分析

## 第一节 评价依据

## 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

### 二、财务净现值

### 三、项目投资回收期

## 第四节 盈亏平衡分析

## 第五节 财务评价结论

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\*\*\*%，所得税后项目投资财务内部收益率为\*\*\*\*%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ $ic=***%$ ）；所得税前项目投资财务净现值\*\*\*\*万元，所得税后项目投资财务净现值\*\*\*\*万元，大于零；所得税后项目静态投资回收期为\*\*\*\*年，所得税后项目动态投资回收期为\*\*\*\*年（均不含建设期）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。……

图表 45：项目经济效益指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		

序号	指标	单位	指标	备注
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		年均
4	利润总额	万元		年均
5	净利润	万元		年均
6	总成本费用	万元		年均
7	上缴税金	万元		年均
7.1	年上缴税金及附加	万元		年均
7.2	年上缴增值税	万元		年均
7.3	年上缴所得税	万元		年均
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	投资利润率	%		年均
13	投资利税率	%		年均
14	盈亏平衡点	%		

## 第十二章 项目的社会效益分析



## 第一节 社会效益分析

### 第二节 互适性分析

# 第十三章 建设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

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