



## 广州某动漫硅谷项目 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 项目总论

## 第一节 项目概论

### 一、项目名称

广州某动漫硅谷项目

### 二、项目性质

新建

### 三、项目建设单位

### 四、项目建设地点

### 五、项目定位规划

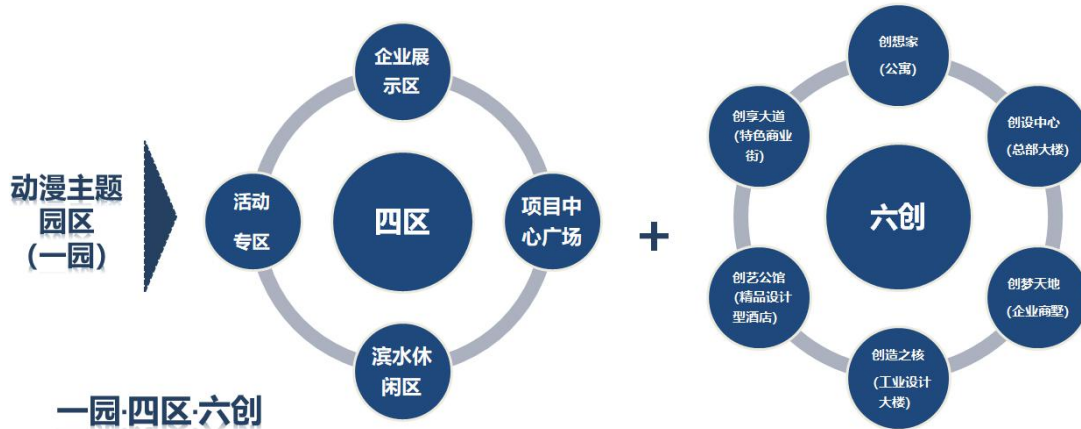
本项目依托\*\*自身龙头企业优势，以动漫为主题，吸引优质合作企业共同发展。项目以一园·四区·六创营造创意、年轻、时尚、活力、无边界、高效率、创意型、共享化、个性化的工作场所，打造场景个性化、企业效率最优、产业平台整合的动漫产业园区，实现职居平衡的新兴生活方式。

✧ 一园：动漫主题园；

✧ 四区：企业展示区、项目中心广场、滨水休闲区、活动专区；

✧ 六创：创想家（创意办公）、创设中心（总部大楼）、创梦天地（企业商墅）、创造之核（工业设计大楼）、创艺公馆（精品设计型酒店）、创想大道（特色商业街）

图表 1：项目定位规划



## 六、项目建设内容

项目新建区块总占地面积为\*\*\*m<sup>2</sup>，总建筑面积为\*\*\*m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积为\*\*\*m<sup>2</sup>，综合容积率为4，分为三期建设，其中一期建筑面积为\*\*\*m<sup>2</sup>，二期建筑面积为\*\*\*m<sup>2</sup>，三期建筑面积为\*\*\*m<sup>2</sup>，项目具体建设分期如表所示：

图表 2：项目建设内容及指标一览表

序号	项目	单位	数值
1	规划建设用地	平方米	
2	总建筑面积	平方米	
2.1	计容建筑面积	平方米	
2.1.1	一期	平方米	
2.1.2	二期	平方米	
2.1.3	三期	平方米	
2.2	不计容建筑面积	平方米	
2.2.1	一期	平方米	
2.2.2	二期	平方米	
2.2.3	三期	平方米	
3	综合容积率		
4	总建筑密度	%	
5	绿地率	%	
6	公共绿地面积	平方米	
7	机动车泊位数	个	
8	非机动泊位数	个	

## 七、项目建设周期

## 八、项目总投资及资金筹措

项目总投资\*\*\*万元，分为三期投资，其中一期投资\*\*\*万元，二期投资\*\*\*万元，三期投资\*\*\*万元；资金来源为申请银行贷款\*\*\*万元，一期申请\*\*\*万元，二期申请\*\*\*万元，三期申请\*\*\*万元，剩余资金由项目建设单位自筹。

## 九、项目经济指标

根据测算，项目总投资金额\*\*\*万元，开发建设周期从2019年\*\*\*月开始建设，202\*\*\*年建设完毕，预计至\*\*\*年实现总收入\*\*\*万元，实现总利润\*\*\*万元，实现净利润\*\*\*万元。

根据测算，项目在运营期间，可按时偿还借款，还款能力较强。

## 十、项目审批手续及开工进展情况

### 第二节 主要研究结论

#### 一、经济效益结论

经对项目投资现金流量表进行分析计算，项目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（ $ic=8\%$ ）；项目所得税前投资财务净现值\*\*\*万元，所得税后投资财务净现值\*\*\*万元，大于零；项目税前投资回收期为\*\*\*年（含建设期）；税后投资回收期为\*\*\*年（含建设期），项目总投资收益率（ROI）为\*\*\*%。

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。

#### 二、社会效益结论

### 第三节 可行性研究报告的编制依据、原则和范围

#### 一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

## 第二章 项目单位介绍

第一节 企业简介

第二节 公司经营情况

第三节 资产状况

## 第三章 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

###### 《文化部“十三五”时期文化发展改革规划》

2017年12月，文化部印发了《“十三五”时期文化发展改革规划》。《规划》指出：加快动漫、游戏、创意设计、网络文化等新型文化业态；推动中国国际动漫游戏博览会等重点文化产业展会市场化、国际化、专业化发展；支持原创动漫创作生产和宣传推广，培育民族动漫创意和品牌，持续推动手机（移动终端）动漫等标准制定和推广。

##### 2、地方政策

###### 《广州市“十三五”文化发展规划》

###### 《关于加快动漫游戏产业发展的意见》

《广州市推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展行动方案（2016—2020年）》

###### 《广州市人民政府办公厅关于加快文化产业创新发展的实施意见》

#### 二、经济背景

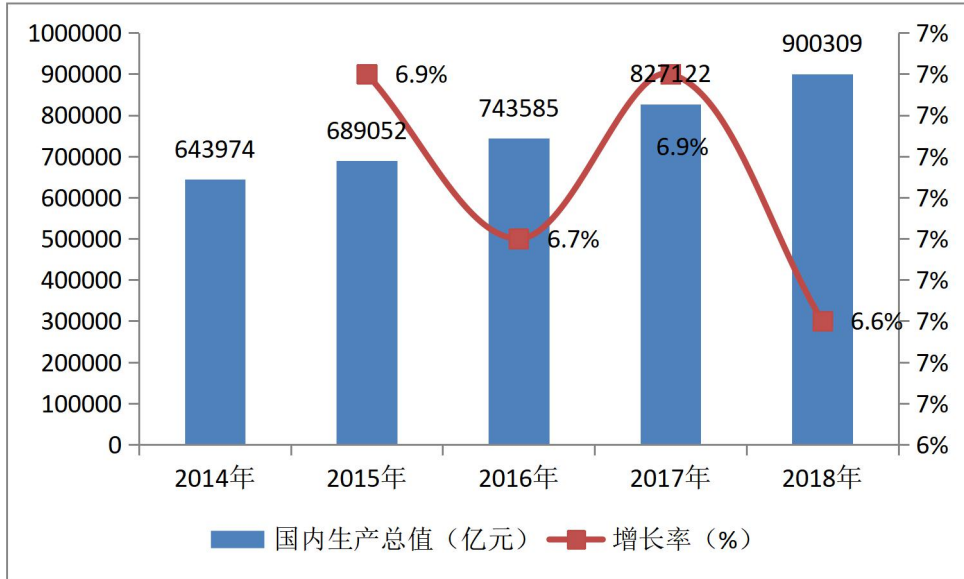
##### 1、经济运行总体平稳、稳中有进，人民生活持续改善

2018年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的改革发展稳定任务，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，经济运行总体平稳、稳中有进，质量效益稳步提升，人民生活持续改善，保持了经济持续健康发展和社会大局稳定，朝着实现全面建成小康社会的目标迈出了新的步伐。

2018年，我国国内生产总值900309亿元，比上年增长6.6%。人均国内生产总值64644元，比上年增长6.1%。国民总收入896915亿元，比上年增长6.5%。

全员劳动生产率为 107327 元/人，比上年提高 6.6%。

图表 7：2014 年—2018 年国内生产总值及增速



2、广州市经济稳中有进，民生事业持续进步，经济社会发展迈上新台阶

3、广州天河 CBD 拥有 2427.04 亿元，排名第二

### 三、社会背景

#### 第二节 项目建设必要性

一、项目建设是响应政策号召，促进国内动漫产业发展的需要

二、项目建设是满足人民群众精神文明需求的需要

三、项目建设是助力湾区创新产业发展



## 第四章 项目市场发展分析

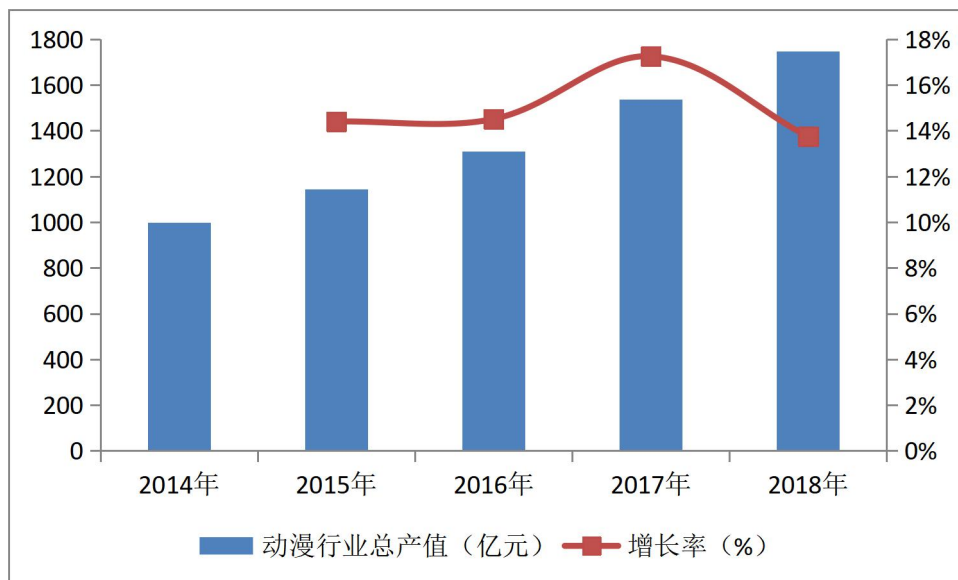
### 第一节 动漫行业市场分析

#### 一、我国动漫行业发展现状

##### 1、行业总产值突破 1500 亿，在线内容市场规模近百亿

近年来，我国文化产业内容消费市场迅速发展，动漫产业在文化产业中的占比稳步上升。在资本、新媒体和消费人群的多重驱动下，动漫产业产值持续快速增长。2017 年，中国动漫行业总产值达到 1536 亿元，产值主要来自于动漫上游的内容市场和下游的衍生市场两大块。下游衍生市场是动漫产业产值的主要来源，在全球比较成熟的日本动漫市场中，衍生市场的产值大约相当于内容市场的 8-10 倍。随着我国近几年非低幼向国产动漫质量和产量的提升，我国在线动漫市场的规模也在快速提升。

图表 10：2014 年—2018 年我国动漫行业规模及增长率

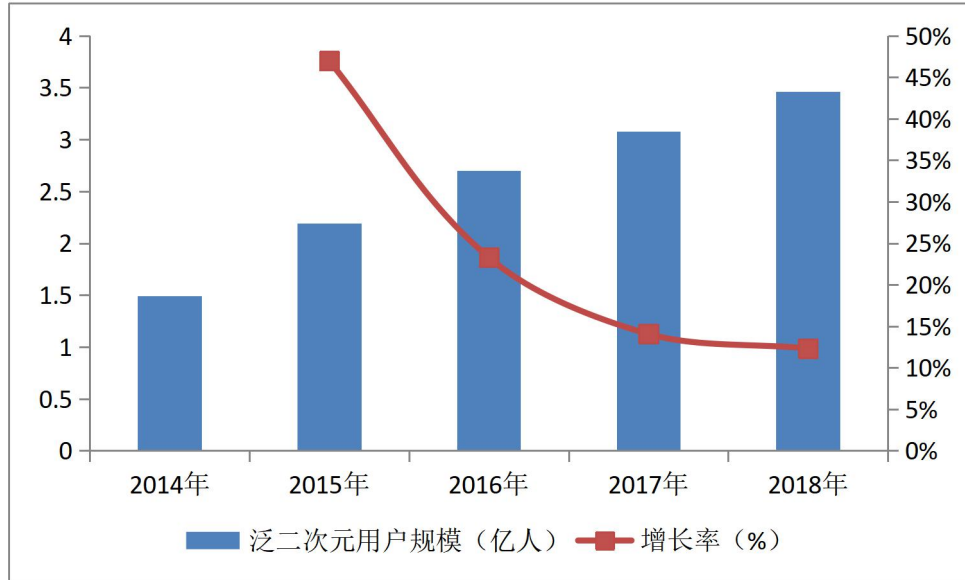


##### 2、泛二次元用户规模近 3.5 亿

随着青少年物质生活水平的提高，以及二次元文化等在中国的广泛传播，中国泛二次元用户规模巨大。艾瑞数据显示，2018 年中国的泛二次元用户规模将

近 3.5 亿，在线动漫用户规模也达到 2 亿多。庞大的用户规模为中国动漫产业的发展带来巨大的需求市场。

图表 11：2014 年—2018 年我国泛二次元用户规模



3、广东在国内动漫产业中，企业数量及动漫产值均为国内第一，上下游产业链发展相对成熟

二、我国动漫行业发展的不足及存在的问题

三、中国动漫行业发展前景

## 第二节 项目产品市场分析

本项目以龙头企业为核心牵引力，打造能够激发员工创新能力的办公空间及共享空间，具备商业及居住功能的同时也兼备城市共享属性的产业全链条共享平台，集产业与居住为一体的升级版园区，在园区产业配套层面为企业提供一些列基本服务，包括企业的行政手续代办，园区招聘会，企业的专业咨询服务等。

根据项目定位，本项目产品主要包括：创意办公，商墅、工业设计大楼、总部大楼（工业独栋）、工业创意孵化器及主塔楼办公（超高层总部办公）等。

一、广州市商业市场分析

二、广州市酒店市场分析

## 第五章 项目选址用地分析

### 第一节 项目选址

### 第二节 项目区位条件

#### 一、区位条件

#### 二、产业发展

#### 三、政策扶持

### 第三节 选址合理性分析

## 第六章 项目定位规划

### 第一节 功能目标定位

### 第二节 项目产品定位

根据项目定位，本项目产品主要包括：创意办公，商墅、工业设计大楼、总部大楼（工业独栋）、工业创意孵化器及主塔楼办公（超高层总部办公）等。

#### 一、创意办公

#### 二、商墅

#### 三、工业设计大楼

#### 四、总部大楼（工业独栋）

#### 五、工业创意孵化器

#### 六、主塔楼办公（超高层总部办公）

### 第三节 项目发展策略

#### 一、项目经营模式及开发策略

#### 二、项目招商及运营策略原则

## 第七章 项目建设方案

### 第一节 项目建设目标

- 一、建设指导思想
- 二、项目建设目标

### 第二节 项目建设内容及进度

#### 一、项目建设内容

项目新建区块总占地面积为\*\*\*\*m<sup>2</sup>，总建筑面积为\*\*\*\*m<sup>2</sup>，其中计容建筑面积为\*\*\*\*m<sup>2</sup>，综合容积率为4，分为三期建设，其中一期建筑面积为\*\*\*\*m<sup>2</sup>，二期建筑面积为\*\*\*\*m<sup>2</sup>，三期建筑面积为\*\*\*\*m<sup>2</sup>，项目具体建设分期如表所示：

图表 34：项目建设内容及指标一览表

#### 二、项目建设进度

### 第三节 总图布置及运输

- 一、总平面图布置
- 二、项目建筑设计

### 第四节 智能化建设

## 第八章 公辅工程

第一节 给排水系统

第二节 电气系统

第三节 暖通系统

## 第九章 环境保护

第一节 环境保护设计依据

第二节 项目施工期环境影响简要分析及治理措施

第三节 项目营运期环境影响分析及治理措施

第四节 环境影响评价

## 第十章 能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

第四节 项目节能评价



# 第十一章 职业安全与卫生及消防设施 方案

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

第三节 消防设施及方案

## 第十二章 企业组织机构和劳动定员

第一节 管理机构设置原则

第二节 组织机构设置

第三节 劳动定员和人员培训

## 第十三章 项目实施进度与招投标

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

第三节 工程招投标方案

## 第十四章 项目总投资与资金筹措

### 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、开发成本费用

项目预计三期工程费用合计\*\*\*\*万元，其中建筑工程费用\*\*\*\*万元，安装工程费\*\*\*\*万元，其他费用\*\*\*\*万元，具体费用情况如下：

图表 45：项目工程费用估算表

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）			合计 （万元）
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	
一	开发成本				
(一)	工程费用				
1	建筑安装工程				
1.1	建筑工程				
1.1.1	创意办公				
1.1.2	商墅				
1.1.3	商业配套				
1.1.4	车位				
1.1.5	工业设计大楼				
1.1.6	工业创意孵化器				
1.1.7	办公配套				
1.1.8	总部大楼（工业独栋）				
1.1.9	车位				
1.1.10	主塔楼办公（超高层总部办公及商业）				
1.1.11	车位				

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）			合计 （万元）
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	
1.2	安装工程				
1.2.1	给排水工程				
1.2.2	消防工程				
1.2.3	变配电（含柴油发电机组）				
1.2.4	电气照明工程				
1.2.5	弱电工程				
1.2.6	暖通空调系统				
1.2.7	电梯				
2	室外配套工程				
2.1	道路及室外场地				
2.2	景观绿化				
2.3	室外管线工程及其他配套				
(二)	工程建设其他费用				
1	土地费用				
1.1	土地使用权出让金				
2	建设单位管理费				
3	工程建设监理费				
4	可行性研究费				
5	工程勘察费				
6	工程设计费				
7	环境影响评价费				
8	场地准备及临时设施费				
9	城市基础设施配套费				
10	白蚁防治费				
11	垃圾服务费				
12	招标代理服务费				
13	造价咨询服务费				
(三)	预备费				
1	基本预备费				

注明：项目各期工程费用估算详见附表

## 二、项目开发费用

经估算，项目开发费用合计 14219.32 万元，详见下表：

## 三、项目总投资估算

项目总投资\*\*\*\*万元，其中：开发成本\*\*\*\*万元，开发费用\*\*\*\*万元，具体如下：

图表 47：项目总投资估算表

序号	费用名称	投资额 (万元)	占项目投入总资金的比例 (%)
1	开发成本		
1.1	工程费用		
1.2	工程建设其他费用		
1.3	预备费用		
2	开发费用		
3	项目总投资 (1+2)		

## 第五节 资金筹措

## 第十五章 项目经济效益分析

### 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 营业收入测算

本项目营业收入主要来自于创意办公、商墅、商业的销售收入以及写字楼的租金收入等。项目预计未来十年营业收入总额为\*\*\*\*万元，形成良性的资金链循环。

### 第三节 成本费用测算

经测算，项目运营后，预计总成本费用为\*\*\*\*万元，总成本费用采用分项详细估算法估算，详见下表：

### 第四节 利润测算

利润总额=销售收入-税金及附加-总成本+补贴收入

企业所得税=应纳税所得额×税率

净利润=利润总额-所得税

经测算，项目利润总额为\*\*\*\*元，净利润为\*\*\*\*万元。

### 第五节 项目财务效益分析

#### 一、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

(CI-CO)<sub>t</sub>——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

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\*\*\*\*%。

## 二、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率  $i_c$ ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中： $i_c$ ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 8%。

经计算，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，均大于零。

## 三、项目投资回收期 $P_t$

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下式计算：

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中：T——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，所得税前项目投资回收期为\*\*\*\*年（含建设期），所得税后项目投资回收期为\*\*\*\*年（含建设期），表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

## 四、总投资收益率（ROI）

总投资收益率表示总投资的盈利水平，系指项目达到设计能力后正常年份的



年息税前利润或运营期内年平均息税前利润（EBIT）与项目总投资（TI）的比率，总投资收益率应按下式计算：

$$\text{ROI} = \frac{\text{EBIT}}{\text{TI}} \times 100\%$$

式中：EBIT——项目正常年份的年息税前利润或运营期内年平均息税前利润；

TI——项目总投资。

经计算，本项目总投资收益率为\*\*\*\*%，表明项目盈利能力较强。

## 第六节 项目财务清偿能力分析

### 一、利息备付率（ICR）

### 二、偿债备付表（DSCR）

### 三、贷款偿还期

本项目还贷资金来源主要为息前利润。

项目申请银行贷款 95000 万元，计划建设期 2019、2020 年不还贷款，2021 年开始按最大偿还能力计算，上述还贷资金来源全部用于偿还本金。经计算可在 10 年内（含建设期）偿还全部贷款。详见下表：银行借款还本付息计划表。

## 第七节 项目不确定分析

## 第八节 财务评价结论

## 第十六章 项目社会效益分析

### 第一节 社会效益

### 第二节 社会适应性分析

# 第十七章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 项目开发的运作风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

# 第十八章 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

- 一、建设条件的可行性结论
- 二、经济效益可行性结论
- 三、社会效益可行性研究结论
- 四、研究结论总述

综上所述，该项目建设的条件成熟，通过建设投资和效益等方面分析，不仅项目的社会效益显著，在项目取得较高效益的同时，不会破坏自然环境，故该项目是完全可行的。

## 第二节 建设项目可行性研究建议

1、本项目投资类别囊括了多项建筑，在实际操作过程中需要注意的事项较多，如何更好的协调项目规划设计将是本项目的难点。因此，后续工作中，应该加强对本项目规划进行深入分析。

2、本项目投资额较大，工程量大，在下一步工作中应针对实际情况进行深入分析与研究，做出较为客观详细的测算，在确保工程进度的基础上，提高资金使用效率。

3、项目建设单位应积极做好各项前期工作，抓紧落实相关配套资金，认真开展施工前的设计、招标、设备调查等工作，力争项目尽快建设，尽快投入使用。

4、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，确保项目选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

## 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