

宜兴市文化创意园项目 商业计划书 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：南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室/0755-26088013

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/>



目录

第一章 项目总论.....	1
一、项目概况.....	1
二、项目融资规模和使用计划.....	1
三、项目财务预测.....	2
第二章 项目背景.....	2
一、项目政策背景.....	2
二、社会经济背景.....	3
三、文化创意产业背景.....	3
第三章 项目建设地区环境.....	3
一、自然地理环境.....	4
二、经济环境.....	4
三、历史文化环境.....	4
四、宜兴紫砂产业发展.....	4
第四章 项目市场分析.....	4
一、文化产业市场.....	4
二、文化创意园区发展概况.....	6
三、文化消费市场.....	6
四、宜兴紫砂产业发展.....	7
第五章 项目改建规划.....	7
一、项目选址及项目地区概况.....	7
二、项目规划.....	8
三、项目经营业务计划.....	8
四、项目盈利模式.....	8
五、项目优势.....	8
第六章 项目营销方案.....	8
一、产品定位.....	8
二、推广策略.....	8
第七章 项目运营与实施进度安排.....	9
第八章 财务预测和经济评价.....	9
一、评价依据.....	9
二、项目营业收入及成本预测.....	9
三、项目利润估算.....	10
四、财务效益分析.....	10
第九章 项目风险预测与防范.....	10

第一章 项目总论

一、项目概况

- 1、项目名称：宜兴市文化创意园项目
- 2、项目性质：改建
- 3、项目所在地：宜兴市环科园东河路 18 号
- 4、项目申报单位：江苏**文化发展有限公司
- 5、投资总额：15500 万元人民币

6、项目内容：本项目利用宜兴“陶之故都”的文化背景，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。……

图表 1：项目改建用途说明

项目	楼层	用途
综合楼	地下一层	车库
	1 层	中间为大厅，右面 1000 平米为茶酒吧，左面 1000 平米为展示厅
	……	……
辅楼	3 层	……
空余场地	/	……

7、项目发展目标

本项目主要依托宜兴市“陶之故都”的文化背景和紫砂产业的悠久历史，建设紫砂文化创意产业园，以地区紫砂工艺制作大师资源为基础，……

二、项目融资规模和使用计划

本项目预计融资 1 亿元。其中 5000 万元用于土地性质变更，5000 万元用于改造和重新装修。其他运营需要资金由企业自有资金来补充使用。

目前，项目建设用地为宜兴市**公司所有，用途为工业用地，但是文化创意园项目属于商业用地，因此，土地性质需要进行变更，预计所需费用为 5000 万元；公司现有综合楼和辅楼的改造和再装修，以及根据各层职能购置家具和设备，预计需要 5000 万元。

三、项目财务预测

项目正常运营后，年营业收入 25146 万元，年总成本费用为 9920.72 万元，年利润总额为 15077 万元，年净利润为 11307.75 万元。项目投资收益率达到 97.27%，税后静态投资回收期（年）（不含建设期）1.71 年。

图表 2：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）	15500
2	改建投资（万元）	5000
3	土地性质更改费用（万元）	5000
4	配套营运资金（万元）	5500
5	项目建设期（年）	1.5
6	运营稳定第一年营业收入（万元）	25146
.....

第二章 项目背景

一、项目政策背景

1、国家政策

近年来，文化产业发展一直受到国家政策的关注和支持。

2004 年 3 月 29 日，《文化及相关产业分类》、《文化及相关产业指标体系框架》两个文件，正式由国家统计局出台，不仅是首次从统计学意义上对文化产业概念和范围所做的权威界定，.....

2007 年 10 月，党的十七大报告更加明确地指出：“大力发展文化产业，实施重大文化产业项目带动战略，加快文化产业基地和区域性特色文化产业群建设，.....

2009 年，文化部、国家旅游局发布《关于促进文化与旅游结合发展的指导意见》，加强文化和旅游的深度融合，有助于推进文化体制改革，.....

.....

2、地方政策

为促进文化产业发展，江苏省出台了《江苏省十二五文化产业发展规划》，宜兴市制

定了《宜兴市“十二五”文化发展规划》，指出：“十二五”期间，市财政建立若干专项资金，支持文化事业和文化产业发展，……

二、社会经济背景

(1) 宏观经济背景

(2) 居民收入

三、文化创意产业背景

资本和技术主宰一切的时代已经过去，创意的时代已经来临。文化创意产业以其特有的产业优势，展示着朝阳产业的旺盛生命力，逐渐成为经济新的增长点。

1、文化创意产业概述

“文化创意产业”最早出现于 1998 年出台的《英国创意产业路径文件》，指“那些发源于个人创造力、技能和天分，能够通过应用知识产权创造财富和就业机会的产业。”当文化创意产业在中国落地生根后，……

2、文化创意产业园区概述

文化创意产业园区作为文化创意产业的物质载体，指“以创意生产为主要活动，主导产业明确、公共服务平台和设施完备、产业链相对完整、示范作用明显的集聚区。”文化创意产业园区作为一种新兴的产业发展基地，……

3、我国文化创意产业园类型划分

由于文化创意产业园在我国的发展还处于胚胎期，因而对其的分类很少。结合我国实际情况，主要从区位依附、园区性质等方面对文化创意产业园的类型进行划分。

……

第三章 项目建设地区环境

一、自然地理环境

二、经济环境

三、历史文化环境

四、宜兴紫砂产业发展

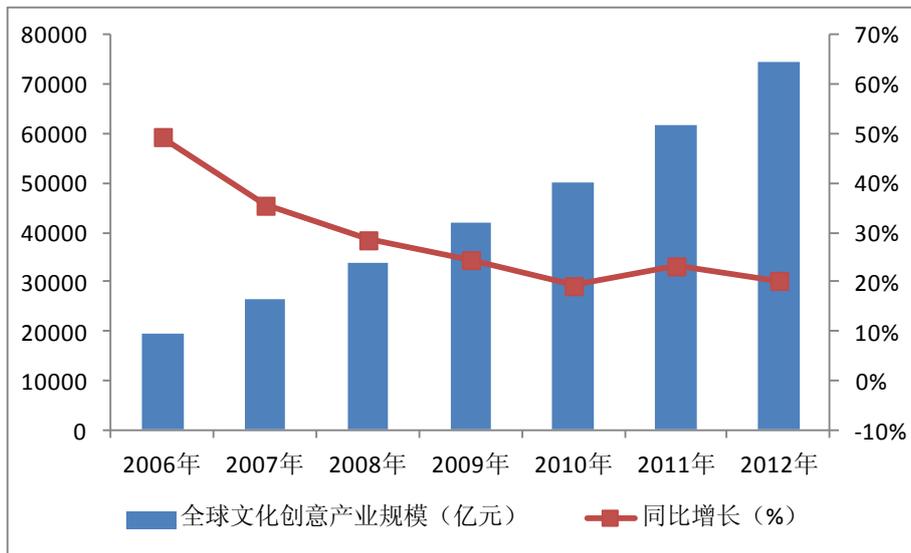
第四章 项目市场分析

一、文化产业市场

1、全球视野下的文化创意产业发展

据联合国2004年举行的贸易和发展会议统计,文化创意产业已占世界GDP份额的11%,并以每年10%的速度在增长,文化创意产业实践的全球蜂起已成为一个基本的事实和发展趋势。……

图表 3: 2006-2012 年全球文化创意产业规模及增长情况



2、中国文化创意产业的强力发展

(1) 中国总体发展情况

通过数据比较和分析发现，我国主要城市创意产业的发展大致呈金字塔结构，……

3、宜兴文化产业发展

文化产业是市场经济条件下繁荣发展社会主义文化的重要载体，也是推动经济结构调整、转变经济发展方式的一个重要着力点。宜兴是全国著名陶都、书画之乡和教授之乡，有着深厚的文化土壤和良好的经济基础。

……

二、文化创意园区发展概况

1、园区总数及其具体分布

截止 2011 年年底，中国总共建成文化创意产业园区 846 座。其中，各个省份（直辖市、自治区）的文化创意产业园区发展情况如下图所示……

2、园区类型分析

中国现有的文化创意产业园区可分为五大类，即产业型、混合型、艺术型、休闲娱乐型和地方特色型，每一类型的园区数目及比例如下图所示……

3、不同文化地理中的文化创意产业园区发展状况

中国幅员辽阔，各个地区由于不同的自然、历史等原因，形成了迥然相异的社会文化氛围。人们在特定的环境中建造文化创意产业园区，不仅受到当地文化习俗的影响，所建成的园区还是一种当地文化的象征。……

三、文化消费市场

文化消费作为文化产业链的终端环节，既是文化发展的现实基础，也是文化发展的目的。增加文化消费总量，提高文化消费水平，对于扩大内需、推进产业结构升级、提高国民素质、构建和谐社会等具有重要意义。

根据近十年的统计数据可以看出，随着人们收入水平的不断提高和物质生活质量的逐步改善，城乡居民越来越重视文化生活，城乡居民人均文化消费逐年增长，文化消费占消费支

出的比重整体上呈现提高趋势。……

图表 6：2002-2011 年我国城镇居民和农村居民文化消费情况（单位：元）

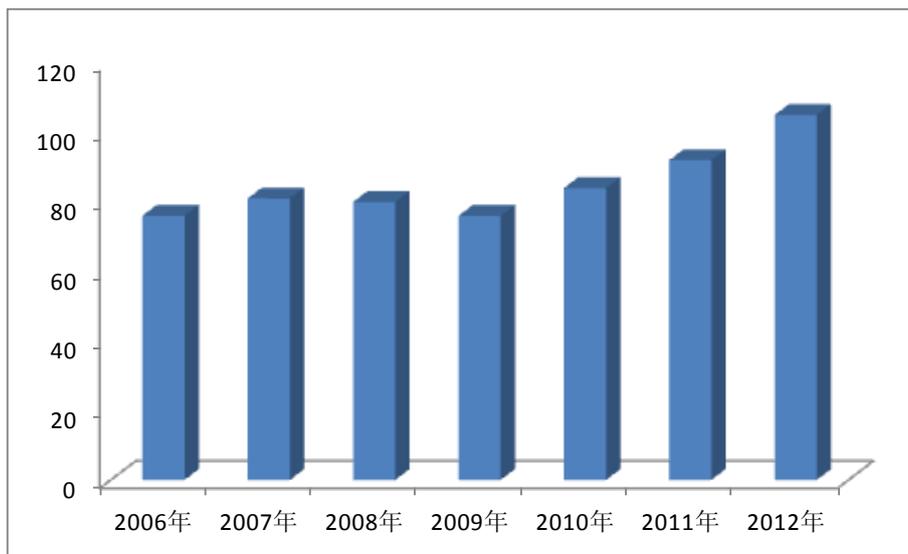
年份	城镇居民		农村居民	
	消费支出	文化消费	消费支出	文化消费
2002	6030	407	1834	47
2003	6511	420	1943	53
2004	7182	474	2185	59
……	……	……	……	……

四、宜兴紫砂产业发展

1、紫砂产业市场

宜兴紫砂壶在经历了风风雨雨之后，如今显现出雨过天晴之势。……

图表 7：2006-2012 年我国紫砂产业市场规模（单位：亿元）



2、宜兴发展紫砂产业的优势

3、宜兴紫砂市场存在的问题

第五章 项目改建规划

一、项目选址及项目地区概况

- (1) 项目所在园区规划面积广阔，有利于项目未来扩建
- (2) 项目建设地点交通便利，有利于人、物的输入输出

二、项目规划

1、规划思想

2、发展规划

园区发展规划主要分为三期：其中一期主要为项目的启动期，对公司现有综合楼、辅楼、地下室等基础上进行整体改造，……

三、项目经营业务计划

- (1) 大师引进入园
- (2) 紫砂收藏品的拍卖
- (3) 产业期刊制作发行

……

四、项目盈利模式

- (1) 退税收入
- (2) 租金、住宿收入

……

五、项目优势

第六章 项目营销方案

一、产品定位

二、推广策略

第七章 项目运营与实施进度安排

第八章 财务预测和经济评价

一、评价依据

二、项目营业收入及成本预测

1、营业收入

按照如前所述的项目盈利模式,进行项目运营稳定后营业收入的估算,具体如下表所示:

图表 8: 项目营业收入估算

序号	盈利项目		估算规则	营业收入(万元)
1	退税收	入园大师退税	入园大师 50 名, 预计每人每年实现营业额 4000 万元, 退税比例 10%	20000
.....	入

2、成本费用核算

(1) 原材料、燃料及动力消耗

(2) 燃料及动力消耗费用

(3) 工资及福利费用

.....

3、总成本费用

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。.....

图表 9: 项目总成本费用估算

序号	项目	合计	生产期				
			1	2	3	4	5-10
0	生产负荷(%)		70	90	100	100	100
1	外购原辅材料费	23134.32	3520.44	4526.28	5029.20	5029.20	5029.20
2	外购燃料及动力	9656.06	704.09	905.26	1005.84	1005.84	1005.84
.....

三、项目利润估算

1、利润总额

2、企业所得税

3、净利润

图表 10：项目利润测算表

序号	项目	合计	生产期				
			1	2	3	4	5-10
0	生产负荷(%)		70	90	100	100	100
1	营业收入	26361.60	1922.20	2471.40	2746.00	2746.00	2746.00
2	营业税金及附加	1423.53	103.80	133.46	148.28	148.28	148.28
3	总成本费用	95748.10	7112.82	8981.73	9920.72	9929.82	9939.46
.....

四、财务效益分析

1、项目现金流量净现值 NPV

2、项目内部收益率 IRR

3、销售净利率

4、投资利润率

5、投资回收期 Pt

第九章 项目风险预测与防范