



天津市某区意大利风情区项目
可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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：<https://www.sunpul.cn>

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

天津市某意大利风情区项目

二、项目地址

三、项目单位

四、项目性质

改建

五、项目定位

依托本项目独特的时代背景、人文艺术积淀和区位优势，以意大利时尚文化和艺术风情为主题，融入意大利文学、音乐、美术、建筑、美食等元素，结合天津在地文化和用户消费需求，构建全场景的文化生活消费体验，将本项目打造成为集主题餐饮、年轻态时尚娱乐、国际文化市集、系列潮流活动、沉浸式剧场、场景互动传媒、IP 展示体验等于一体的线下线上一体化的新型文化商业空间和时尚生活消费场所。

.....

六、项目建设内容

本次主要对位于天津市****进行装修改造，以满足其经营需要。楼宇总建筑面积为***平方米，共 3 层，其中主楼面积为***平方米，副楼面积为***平方米，新建花园阳光房多功能厅面积约为***平方米。

图表 1：蝴蝶楼建筑规模明细表

序号	项目	面积	备注
1	主楼		

序号	项目	面积	备注
1.1	首层		
1.2	二层		
1.3	三层		
2	副楼		
2.1	首层		
2.2	二层		
2.3	三层		
3	新建花园阳光房多功能厅		
4	合计		

经装修改造完成后，项目预计经营业态总面积为*****平方米，空间业态包括咖啡餐饮、沉浸式体验、零售、活动、图书、会客厅等，具体如下：

图表 2：项目经营面积及业态布局

序号	项目	位置	面积 (平方米)	项目内容
1	泰迪奶茶+烘焙			
2	快闪零售			
3	会客厅			
4	沉浸餐厅			
5	主题餐吧 &快闪			
6	换装下午茶			
7	主题书店			
8	红酒视听娱乐			
9	主题咖啡			
10	主题零售			
11	沉浸式娱乐			
12	机遇大聚场			

七、项目实施周期

项目预计实施周期为 36~38 周，具体如下：

图表 3：项目实施周期计划

八、项目总投资

项目预计总投资***万元，其中固定资产投资费用为***万元，前期筹备费用***万元，流动资金***万元，具体如下：

图表 4：项目总投资估算表

序号	项目	金额 (万元)	占比 (%)
1			
1.1			
1.1.1			
1.1.2			
1.1.3			
1.1.4			
1.1.5			
1.1.6			
1.2			
1.2.2			
1.2.3			
1.3			
2			
2.1			
2.2			
2.3			
2.4			
3			
4			

第二节 编制依据、原则及范围

- 一、编制依据
- 二、编制原则
- 三、研究范围

第二章 项目背景及必要性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

- 1、国家政策
- 2、地区政策

二、经济背景

近年来，世界经济在深度调整中曲折复苏，不稳定不确定因素增多，国内经济结构性矛盾突出，防范化解风险挑战、实现经济稳定发展任务艰巨。面对错综复杂的国际国内形势，党中央保持战略定力，着力推进供给侧结构性改革，适度扩大总需求，科学统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，我国经济实现平稳健康发展，经济实力实现新跃升。

2019年，我国国内生产总值为990865亿元，按可比价格计算，比上年增长6.2%。其中，第一产业增加值70467亿元；第二产业增加值386165亿元；第三产业增加值534233亿元。

图表 5：2015-2019 年国内生产总值及增长率

图表 6：2015-2019 年三次产业增加值占国内生产总值比重

三、行业背景

- 1、中国文旅产业蓬勃发展，产业投资热度持续升高
- 2、线上线下融合互动，文化旅游体验将进一步提升

2020年新冠肺炎疫情暴发以来，我国各行各业受到巨大影响，文旅产业更是首当其冲。但与此同时，我国文旅产业在危机中孕新机，在“战疫”中悄然巨变。文旅产业数字化进程大幅加快，数字文旅产业异军突起逆势上扬。相较于国

际消费而言，我国国内文化旅游市场率先复苏，引领消费大规模回流，推动形成以经济内循环为主的文旅新格局。

目前我国互联网应用市场化程度高、发展较好，但应用发展仍不均衡，行业应用广度和深度还显不足，特别是和实体经济融合还不够。数字文旅产业发展虽然来势很好，还仍处于初级阶段，产品类型单一、商业模式缺乏、社会普及度不高，尤其是“有流量、无消费”、线上文旅消费规模较小、与实体文旅消费相互促进不足等问题较为突出。目前很多线上的数字文旅产品都是由文化机构或旅游景区自主开发，作为对实体文旅活动的一种补充，其市场导向不足、商业模式不明确，制约了促进文旅消费功能的发挥。

在后疫情时代，一些平台型互联网企业与文博机构、旅游景区合作，通过“会员模式”“流量转化模式”“体验付费模式”等，整合打造市场化的数字文旅消费平台，不断提升数字文旅产品的供给质量。同时，强化数字文旅体验和线上线下互动，将文化内容与数字娱乐充分融合，将文化场馆、旅游景区植入网络游戏、动漫、电影、直播等数字娱乐场景之中，采取“游戏+虚拟游”、“动漫+云展”、“电影+沉浸式体验”等方式，构建数字“虚拟文化空间”，带动由虚拟体验形成的周边产品消费。引导线上用户转化为文化场馆和旅游景区的实地游览、线下消费，将用户、信息和消费在实体空间和虚拟空间之间充分互动交融，实现游前线上虚拟体验、游中现场沉浸体验、游后数字回味体验的全体验流程。

未来，文化与旅游在整个流程设计上更加科学，更加注重安全，生态休闲体验得到前所未有的重视，产业提质升级将进入新的阶段。

第二节 项目建设的必要性

一、打造中意文化交流·示范项目，助力中意关系友好发展

自 1970 年建交以来，中意两国不断密切高层交往和战略互信，开展了多层次、多领域的全方位合作。截止目前，意大利已是中国在欧盟的第五大贸易伙伴、第四大出口市场和第四大进口来源地，双方在港口基础设施建设、5G 通信、第三方市场合作等方面正加快合作步伐。与此同时，人文合作持续深入，中意互办文化年，举办中意创新合作周，文化艺术交流合作机制化。可以说，始于政策沟通，立于民心相通，中意关系的良性发展为两国深化合作奠定了坚实基础。

而离北京不远的天津，在 20 世纪初的时候曾经有多达 8 个国家在此设立租界，而现在 100 多年过去了，漫步在天津海河边上，仍然可以看到许多风格各异建筑。其中意大利的租界地点就位于今天的北安桥和天津火车站之间，1902 年意大利任命一个海军陆战队的中尉做为租界规划建设的项目经理，使得这一片目前意大利本土之外、亚洲唯一保存良好的意大利风貌建筑群落永远地载入了天津的历史。

而本次实施项目立足“意风”街区，充分挖掘区位文化特点，发挥现有区位优势，通过流量的聚合以及分发能力激活场景业态，依托“潮流态新空间+场景化新媒体+产品化新 IP+产业型 MCN+视频流新电商”的产业服务模型，以文化性、时尚感、潮流范及年轻态重塑天津蝴蝶楼，以意大利文化·时尚·艺术·风情为主题和主线，根据意大利名人、名家、神话传说等 IP 资源，结合中国和天津的 IP 资源来组织故事剧本，打造中意文化交流·示范项目，造就天津首个意式风情超级聚场，助力中意关系友好发展。

二、契合天津城市发展战略，支持海河文化旅游带的建设

三、盘活文旅资源，助力“网红天津”的建设

四、着力挖掘天津文化优势，打造天津体验文化新地标

第三章 项目市场分析

第一节 文化产业市场分析

一、国内文化产业发展概况

根据国家统计局数据，2019年全国文化及相关产业增加值为44363亿元，比上年增长7.8%（未扣除价格因素），占GDP的比重为4.5%，比上年提高0.02个百分点。

按行业分，2019年，文化服务业增加值为28121亿元，占文化及相关产业增加值的比重为63.4%，比上年提高3.1个百分点；文化制造业增加值为11899亿元，占比为26.8%，比上年降低2.3个百分点；文化批发和零售业增加值为4342亿元，占比为9.8%，比上年降低0.8个百分点。按活动性质分，文化核心领域创造的增加值为30757亿元，占文化及相关产业增加值的比重为69.3%，比上年提高2.5个百分点，其中，文化传播渠道比重提高最多，占比为11.9%，比上年提高3.7个百分点。文化相关领域创造的增加值为13605亿元，占比为30.7%，比上年降低2.5个百分点。

图表 8：2019年中国文化产业增加值一览表

序号	分类名称	增加值（亿元）	构成（%）	
文化及相关产业				
1	文化核心领域			
1.1	其中	新闻信息服务		
1.2		内容创作生产		
1.3		创意设计服务		
1.4		文化传播渠道	5272.2	11.9
1.5		文化投资运营		
1.6		文化娱乐休闲服务		
2	文化相关领域			
2.1	其中	文化辅助生产和中介服务		
2.2		文化装备生产		
2.3		文化消费终端生产		

二、国内文化产业发展指数

中国省市文化产业发展指数由产业生产力、影响力和驱动力三个分指数构成。生产

图表 9：2019 年中国省市文化产业发展指数

三、国内文化产业消费指数

第二节 文旅产业市场分析

第四章 项目选址及区位分析

第一节 项目选址

- 一、选址要求
- 二、相关配套分析
- 三、项目选址地点

图表 13：项目区位示意图

第二节 项目区位条件

- 一、人口条件
- 二、经济发展
- 三、区域优势
- 四、周边业态

图表 14：项目 1.5 公里范围内业态布局

五、楼宇现状

图表 15：楼宇现状示意图

六、项目潜力

图表 17：周边人群年龄分布

图表 18：各年龄阶段消费分布占比情况

第五章 项目定位及运营方案

第一节 项目定位

一、目标定位

二、风格定位

意大利文化·时尚·艺术·风情

第二节 项目运营方案

一、项目商业模式

二、项目业态及空间布局

- 1、经营业态
- 2、业态空间布局

三、项目运营策略

- 1、多维构建 IP 化的新型人货场
- 2、依托“爆品+潮店+趣事+红街”的流量聚合能力
- 3、采用线上线下一体化经营策略

图表 27：项目线上线下一体化经营策略

- 4、多维度进行场景化的整合营销

四、IP 运营策略

第三节 项目实施计划

第六章 项目组织管理及运行

第一节 项目组织管理

一、组织机构设置原则

二、项目组织管理模式

图表 28：合资公司组织架构图

第二节 项目劳动定员

一、公司用人原则

二、劳动定员

图表 29：项目劳动定员一览表

序号	职位	第一年	第二年
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7	合计		

三、员工来源及招聘方案

第七章 项目资金使用计划及经济效益评价

第一节 项目投入及资金筹措

一、资金筹措

二、资金使用计划

图表 30：项目资金使用计划表（总投资估算表）

序号	项目	金额（万元）	占比（%）
1	固定资产投资		
1.1	主楼+副楼		
1.1.1	装修改造		
1.1.2			
1.1.3			
1.1.4			
1.1.5			
1.1.6			
1.2			
1.2.2			
1.2.3			
1.3			
2			
2.1			
2.2			
2.3			
2.4			
3	流动资金		
4	总投资		

第二节 项目财务预测及效益评价

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

图表 31：项目财务计算指标参考标准

序号	项目	参考标准
1	增值税	
2	增值税附加	
3	企业所得税	
4	折现率	

(7) 项目收入测算基础数据

图表 32：项目收入测算基础数据一览表

序号	类型	测算基础数据	备注
1	机遇咖啡、饮品		
1.1	泰迪咖啡、奶茶		
1.2	点心、简餐		
2	沉浸式主题聚场（民国宇宙）		
2.1	主题奶茶、特饮		
2.2	主题衍生品及礼品		
2.3	沉浸式主题聚场		
3	机遇主题餐厅		
3.1	机遇沉浸餐厅		
3.2	主题下午茶、聚会		
4	机遇酒吧		
4.1	酒吧收入		
4.2	换装体验收入		
5	图书收入		

序号	类型	测算基础数据	备注
10	会员卡销售服务收入		
11	其他收入		

三、营业收入及税金测算

经测算，项目未来五年，营业收入合计***万元，具体如下：

图表 33：项目营业收入估算表（单位：万元）

本项目税金计算方式如下：

- 1、**城市维护建设税**：城市维护建设税=（应纳增值税额+应纳消费税额）×7%；
- 2、**教育费附加**：教育费附加包括国家及地方两部分，教育费附加=（应纳增值税额+应纳消费税额）×（3%+2%）；
- 3、**增值税**：增值税=销项税额-进项税额。

项目建成后，达产年预计上缴增值税***万元，税金及附加***万元。

图表 34：项目税金及附加估算表（单位：万元）

四、成本费用测算

- 1、原辅材料、外购燃料及动力费
- 2、工资及福利费
- 3、修理费
- 4、折旧及摊销费
- 5、总成本费用

经测算，项目5年总成本费用为***万元。详见下表：

图表 35：项目总成本估算表（单位：万元）

五、利润测算

经测算，项目5年利润总额为***万元，净利润为***万元。法定盈余公积金

按税后利润的 10%进行计提。具体见下表：

图表 36：项目利润估算表（单位：万元）

六、财务效益分析

1、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，可按下列式计算：

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

式中： i_c ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 12%。

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，大于零。

2、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 作为折现率使下列式成立：

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

式中：

CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

$(CI - CO)_t$ ——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***%，高于项目行业基准收益率。

3、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。项目投资回收期可采用下列式计算：

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

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，所得税前项目动态投资回收期为***年，所得税后项目动态投资回收期为***年，表明项目投资回收较快。

七、项目财务评价总论

本项目所得税前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***%，高于项目行业基准收益率；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；所得税前项目动态投资回收期为***年，所得税后项目动态投资回收期为***年，表明项目投资回收较快。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，且可按时偿还贷款，项目具备财务生存能力。

综上所述，该项目在财务上是可行的。

图表 37：项目经济指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		
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		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		

序号	指标	单位	指标	备注
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

第八章 项目社会效益评价

第一节 社会效益分析

- 一、推进文化和旅游深度融合，不断满足人民群众日益增长的美好生活需要
- 二、汇聚各行业精英，激发天津城市活力

第二节 互适性分析

图表 38：社会对项目的适应性和可接受程度分析

第三节 社会风险分析

第四节 社会效益分析结论

第九章 项目风险分析及规避措施

第一节 政策风险及应对措施

第二节 竞争风险及应对措施

第三节 人力资源及劳工风险

第四节 运营管理风险分析及控制

第四节 项目风险分析结论

第十章 可行性研究结论及建议

第一节 项目可行性研究结论

一、项目建设条件及方案的可行性结论

项目实施条件具备，方案可行，组织管理措施可靠。严格按照国家相关法律法规进行工程建设，本项目实施后的符合国家规范、法规和标准要求。

二、经济效益可行性研究结论

本项目所得税前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***%，高于项目行业基准收益率；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；所得税前项目动态投资回收期为***年，所得税后项目动态投资回收期为***年，表明项目投资回收较快。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，运营期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，且可按时偿还贷款，项目具备财务生存能力。

三、社会效益可行性研究结论

四、项目研究结论总述

第二节 项目可行性研究建议

尚普华泰咨询各地联系方式

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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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