

一、项目内容概述

项目名称：基于智能技术的新商业运营项目之影院建设项目

项目公司：杭州汉鼎宇佑互动娱乐管理有限公司

项目投资额：44,000 万元

项目建设地：全国

公司目前积极推动转型，旨在成为由大数据和新金融助推的快乐体验服务商。根据公司制定的发展战略，公司充分利用智慧城市、互联网金融的优质资源，以及大数据等最新前沿技术，积极拓展在线下影城方面的新业务机会。目前公司在物业获取、用户开发、线下平台运营等方面具有线下线上优势，通过募投项目投资新建影院项目及优质影院收购项目，公司收购优质影院、租赁影院场地、采购配置相应的放映设备及基础设施、软硬件、专业团队投入、推广营销费用以及营运资金的投入，全方位建立完善的线下影院体系，将进一步完善公司“以大数据与新金融助推的快乐体验服务商”的整体战略布局。同时，积极打造“智能技术应用及研发+线下体验商业及影城+线上创新金融及游戏”三大业务板块，各大业务之间紧密合作、协同发展，能更加有效地提升公司市场竞争力。

通过本项目建设，实现公司在线下影院产业的完美布局，协同智能技术应用及研发、线上创新金融及游戏板块共同发展，影院业务作为公司未来新的战略增长点，提升公司的盈利能力与价值。具体实施项目包括，新建影院项目以及优质影院股权收购项目。本次募集资金的运营计划详情如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资金额	拟投入募集资金
1	收购影城项目	20,000	10,000
2	新建影城项目	18,000	7,330
3	影城增值业务	4,000	2,000
合计		44,000	19,330

二、项目相关背景

(一) 国家政策对影院建设给予大力支持

为了支持文化产业，特别是电影产业的发展，政府出台了一系列鼓励电影产业发展的法规或政策，为促进电影产业的繁荣发展提供了难得的契机和保证，为公司发展影院产业提供了历史性的机遇。

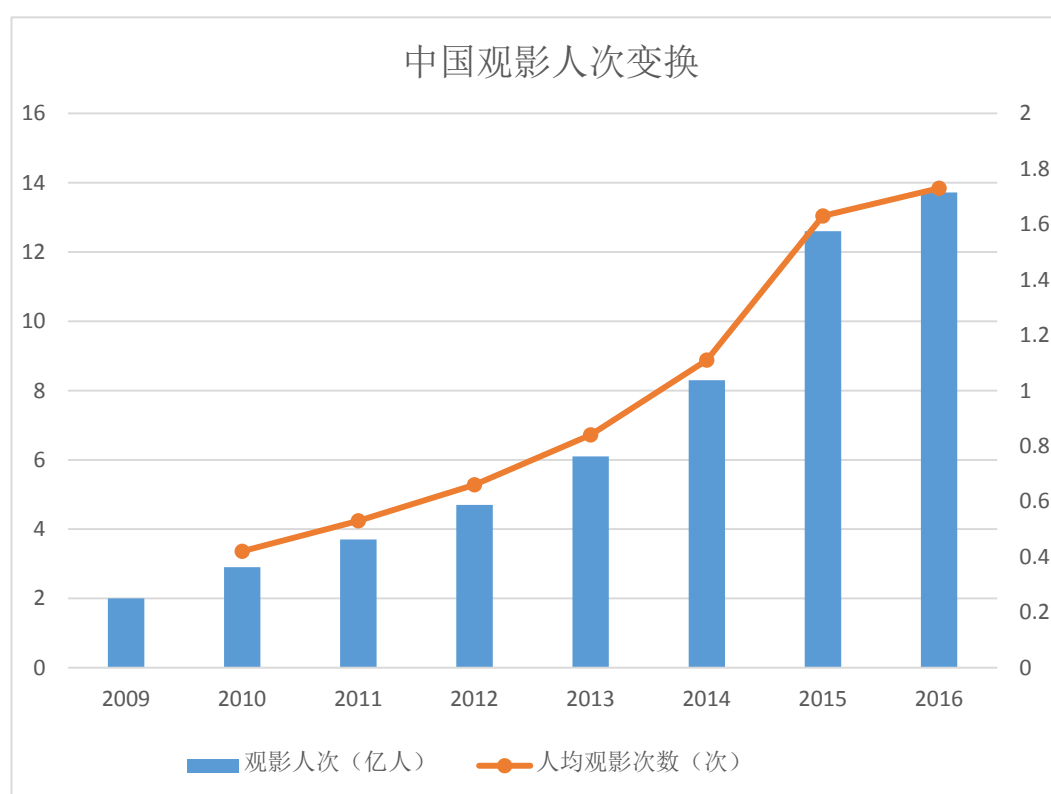
2009年9月，我国第一部文化产业专项规划《文化产业振兴规划》经国务院审议通过并发布，标志着文化产业已经上升为国家的战略性产业；2010年1月，国务院办公厅出台《关于促进电影产业繁荣发展的指导意见》，对促进电影产业繁荣发展提出了重要指导方针及具体政策措施，针对影院行业，出台《关于促进电影产业繁荣发展的指导意见》，提出采取信贷、税收优惠、补贴奖励等多种手段和措施，加强城镇数字影院建设，鼓励各类资本投资建设商业影院和社区影院；同年4月，中共中央宣传部、中国人民银行、财政部、文化部等九部委联合发布《关于金融支持文化产业振兴和发展繁荣的指导意见》，首次从国家政策层面提出加大金融支持文化产业的力度，推动文化产业和金融业的全面对接，鼓励已上市的文化企业通过公开增发、定向增发等方式进行融资和并购重组；2013年11月，十八届三中全会通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，提出推进文化体制创新，鼓励各产业公平竞争优胜劣汰，促进文化资源在全国范围内流动，推动文化企业跨地区、跨行业兼并重组；2015年9月，国务院审议通过《中华人民共和国电影产业促进法（草案）》，并决定将草案提请全国人大常委会审议。2016年11月7日，全国人民代表大会常务委员会发布该法，该法自2017年3月1日起施行。

这一系列法规或政策性文件的出台，标志着文化产业发展作为一个战略性新兴产业已经被政府提升到国家战略层面。国家政策中明确要求大力推动我国电影产业发展，实现由电影大国向电影强国的历史性转变。随着国家对文化产业的战略定位与大力扶持，我国文化产业企业进入发展的快速上升通道，为电影产业未来的健康快速发展提供了有力的政策保障。

(二) 消费性市场需求及发展空间巨大

随着我国电影产业改革的逐步深入及不断发展,近年来国内城市影院与银幕建设速度不断加快,已成为全球增长最快的电影市场之一。根据国家新闻出版广电总局统计的数据显示,我国国内电影票房从2005年的20.63亿元增长至2016年的457.12亿元,增幅超过20倍。但是基于所拥有的庞大人口总量而言,中国电影票房总量特别是观影人次与世界其他主要电影市场相比仍有较大差距。2016年全国城镇年观影人次13.72亿,人均观影次数1.73次,与发达国家人均3次以上的观影频次相比,增长空间广阔。因此,中国电影市场未来仍有巨大的发展空间和潜力。而影院作为中国电影产业链的最终端,是支撑中国电影产业发展的基础,未来也将迎来更加快速的增长。

图：中国观影人次变换



资料来源：国家新闻出版广电总局、艺恩数据库

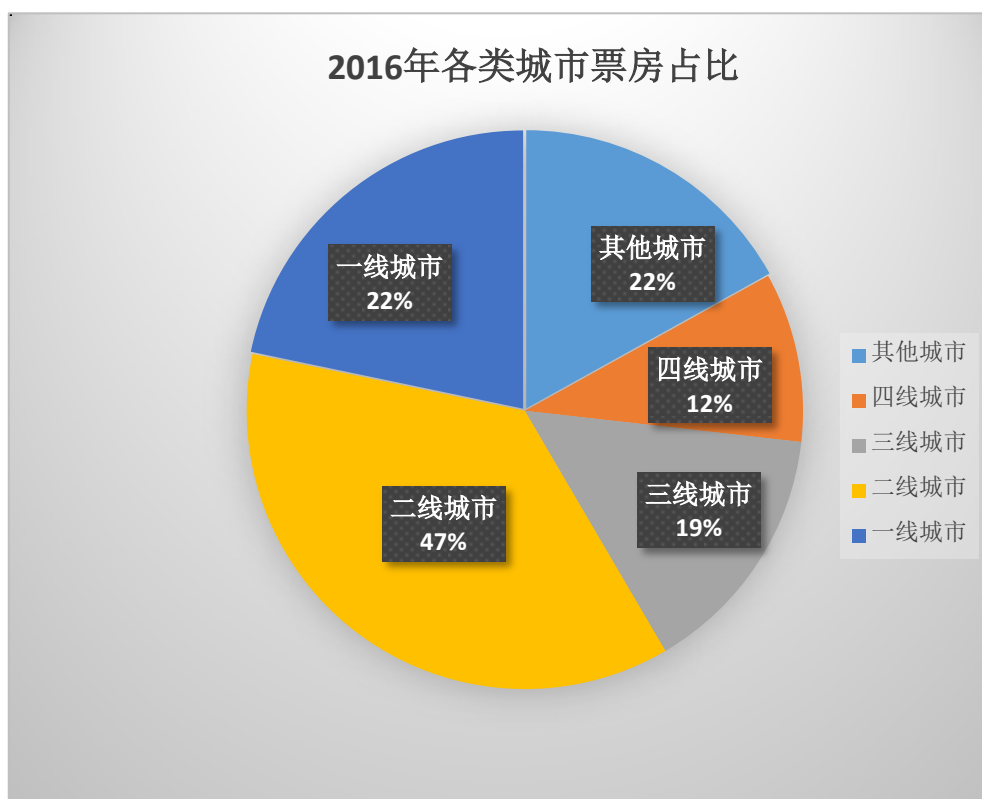
虽然今年电影市场表现不如预期,从观影人次增速指标来看,电影市场还有很大的发展空间。2016年观影人次达13.72亿人,同比增长8.89%,虽然增速有所放缓,但依然保持增长态势。相较于北美、英法等成熟电影市场,国内城镇

人均观影次数依然偏低。2016年，全国城镇人均观影次数1.73次，远低于北美的4.5次、法国的3.9次及英国的3.2次，未来潜在增长空间巨大。

(三) 三四线城市成为未来票房增长主战场

中国目前发达省市及一二线城市城镇人均观影次数已达到或接近成熟市场水平，但中西部省份和东部地区三四线城市的城镇人均观影次数仍有较大提升可能，未来票房增量主要来自中西部省份及三四线城市。2015年，北京城镇人均观影次数达3.8次，为全国第一，超过英国的3.2次，接近法国的3.9次；上海城镇人均观影次数亦达到3.1次，接近英国水平。此外，浙江、江苏和广东2015年城镇人均观影次数在2次以上，位列全国3-5位。在这样的情形下，一线城市票房逐渐饱和，至2016年上半年票房占比继续下滑，仅占据21%；二线城市票房占比最大，但相比2015年也滑落至36.32%。

图：中国2016年各类城市票房占比（按城市等级划分）



资料来源：国家新闻出版广电总局

三线以下城市则继续扩张，2016年票房占比从2015年的16%大幅度增长至28%，县市级院线的建设日益完善，让“小镇青年”成为仅次于二线居民的第二

大电影消费市场。伴随着中西部及三四线城市人均 GDP 的快速增长，带来消费能力提升，观影需求旺盛，且与一二线城市相比，三四线城市的文化消费方式相对单一，话剧、演出、体育赛事等可供选择的文化活动相对较少，电影消费逐步成为三四线城市文化消费的首选。预计随着院线渠道下沉，中西部地区及三四线城市银幕数快速增长，使得这些地区的观影需求得到满足，未来中西部和三四线城市或将成为票房增长主战场。

(四) 影院产业兼并整合时代已到来

参考英美发达国家的发展阶段，目前国内院线行业正处于高速扩张期与兼并整合期的临界点，市场整合是未来的必然趋势。影院投资在 2010 年后经历了爆发增长，导致了观影人次增速持续落后于银幕增速及放映场次增速。银幕增速在 2010-2014 年间基本保持 40%以上的增长，增速高于观影人次增长；2011-2015 年，放映场次达 42.68%，亦高于观影人次 38.24%的年均复合增长率。

观影人次增速持续低于银幕及放映场次增速，导致场均观影人次不断被稀释，蛋糕越分越薄。全国电影院线已经产生了局部市场过热、重复建设导致资源浪费和恶性竞争的局面，2014 年 66%的影院年票房产出在 500 万元以下，供给的增加带来的激烈竞争让众多电影院勉强维持生计，甚至是持续亏损，“单打独斗”的影院数量正在逐渐减少，他们越来越选择通过并购成为大的院线公司或者连锁影城投资公司的一部分。目前影院数量的扩张和银幕数量的增长幅度较大，行业正处于高速发展中，伴随电影行业发展进入平稳期，未来影院将走向整合期，大影院兼并中小影院，扩大规模效应将成为趋势。

(五) 上游影视资源为公司外延发展提供有力条件

公司自 2016 年以来，一直以统一、高品质的标准加大影院建设，除了继续自主投资建设影院外，公司还通过不断收购其他优质影院资源，快速完善影院布局并增强区域优势，进一步巩固在影院行业的市场份额。在专注于影院放映业务基础上，实现产业上下游优势互补、资源共享、效益共赢，进一步从票房收入、衍生品、电影整合营销、商品销售、广告、影片投资与制作等多方面丰富盈利增长点。

三、基于体验商业板块下影院投资项目的可行性分析

(一) 影院投资项目投入概述

根据公司的业务发展规划，其计划于两年内在全国范围收购 10-20 家影院，使用资金为 20,000.00 万元，第一批项目 9 家初步达成收购意向；新建 18 家电影院，所需资金 20,000.00 万元，第一批新建项目 10 家；同时并行影城业务研发项目，实现线上线下导流、增值服务研发、影城空间变现，所需资金 4,000.00 万元。结合公司的影视及其他相关资源和经验，利用商圈业态和影院选址的竞争优势，增强盈利能力，目前拟投项目明细如下：

序号	项目名称				投资金额/万元	预计完成时间
1	影院收购项目				意向收购价格 ¹	
1.1	第一批项目 9 家				8,000	2017 年底之前
1.2	第二批项目 11 家				12,000	2018 年底之前
2	新建影院项目					
	影城数量	面积/m ²	厅数/个	座位数/个	新建预算	
2.1	第一批 10 家	24600	72	8100	12,000	2017 年底之前
2.2	第二批 8 家	19680	57	6480	8,000	2018 年底之前
3	影城业务研发				4,000	
	合计				44,000	

上述项目收购或建成之后，将会取得良好的社会效益和经济效益，为公司带来新的利润增长点和发展空间。

(二) 影院投资项目实施可行性

1. 二、三线城市以及中西部市场空间较大

¹意向收购价格，是受让方与出让方初步达成的意向收购价格，以最终签署的收购协议价格为准。最终收购价格，在意向收购价格 15% 的浮动范围内，具有一定参考价值。

与北京、上海、广州及深圳等一线城市影院建设的数量及密度相比，成都、重庆、昆明、贵阳等二、三线城市影院数量相对较少，常驻人口及旅游人流所带来的电影需求量巨大。随着居民生活质量的提高，对观影需求也不断增加，越来越多的人走进影院。现在，电影不仅成为一线城市居民休闲娱乐的重要选择，随着渠道的下沉，二三四线城市城镇居民也越来越享受观影娱乐，为电影票房的增长带来了相当大的动力。在当下时代，人民群众的消费心态越来越年轻化，随着对文化消费需求的提高，去影院观影成为大众文化娱乐生活的一大选择，因此电影放映也成为了近几年中国热点产业之一。随着影院机制的不断完善，电影市场被大大激活，影院间竞争也越来越激烈。

据国家新闻出版广电总局统计，2016年一线城市票房总数达98亿，占全国票房总数的21.7%。观影人次达2.4亿，占全国观影人次的17.4%。影院票房、银幕的总量上依旧继续保持了极大的领先优势，对比2015年的票房97亿，占全国票房总数的22.2%，说明在增速上都开始普遍放缓，在基数已经极大化的前提下，增速放缓也是基本的发展规律。一线城市已经显现出趋于饱和的迹象。二线城市票房总数达185亿，占全国票房总数的40.6%。观影人次达5.7亿，占全国观影人次的41.7%。随着院线的发展，新一轮的影院建设在一线城市趋向饱和的情况下已经扩散到二线城市，尤其是在经济发达城市的投资热情会进一步升温。三线城市票房总数达83亿，占全国票房总数的18.2%。观影人次达2.6亿，占全国观影人次的19.3%。对比2015年的票房79.4亿，占全国票房总数的18.1%，票房增幅明显。

中国电影市场的发展在各地区并不平衡，一线城市市场接近饱和，二三线城市市场快速发展。几乎是和经济发达程度同步，在广东、江苏、北京、浙江、上海等地，有更多的观众走进影院。而在西北等经济发展较落后的地区，观众看电影的习惯还在逐步形成。因此，这些地区的二三线城市，也是影院布局未来重点的区域。总体来说，二、三线城市影院建设及相关市场潜力巨大。

2. 国家政策对影院建设给予大力支持

为了满足观众的影视文化消费需求，国家产业政策对于包括影院建设在内的电影产业给予大力支持，推动包括应用数字放映技术在内的现代化影院建设，并

提出将数字影院建设纳入国民经济和社会发展规划、文化产业发展规划和精神文明建设总体部署等。

2010年，国务院办公厅《关于促进电影产业繁荣发展的指导意见》明确提出要推动电影院规模迅速扩大，并大力支持城镇数字影院建设，包括将城镇数字影院建设和改造任务纳入国民经济和社会发展规划、鼓励各类资本投资建设商业影院和社区影院等举措；2011年，广电总局电影局《关于促进电影制片发行上映协调发展的指导意见》指出为促进影院建设持续健康发展，降低影院建设、经营成本，维护电影行业的整体利益，减少影院激烈竞争造成的后续经营不利影响，建议影院年度地产租金原则上不超过年度票房的15%；为提高影院的经营管理水平，促进电影院线稳定健康发展，加强电影院线“统一品牌、统一供片、统一经营、统一管理”的经营理念，2014年财政部、国家发改委等联合发布《关于支持电影发展若干经济政策的通知》指出要加强和完善电影发行放映的公共服务和监管体系建设，推动电影发行放映的运营、服务和管理向现代化、智能化转变。鉴于影院用地来源形式多样，放映方式多样，为鼓励影院建设，可通过单独新建、项目配建、原地改建、异地迁建等多种形式增加观影设施。

3. 市场需求及发展空间巨大

随着我国电影院线制度改革的逐步深入及电影产业的不断发展，近年来国内城市影院与银幕建设速度不断加快，已成为全球增长最快的电影市场之一。根据国家新闻出版广电总局统计的数据显示，我国国内电影票房从2005年的20.63亿元增长至2014年的296.39亿元，增幅超过10倍。但是基于所拥有的庞大人口总量而言，中国电影票房总量特别是观影人次与世界其他主要电影市场相比仍有较大差距。2014年全国城镇年人均观影1.1次，与发达国家人均3次以上的观影频次相比，增长空间广阔。因此，中国电影市场未来仍有巨大的发展空间和潜力。而影院作为中国电影产业链的最终端，是支撑中国电影产业发展的基础和前提，未来也将迎来更加快速的增长。

4. 国产影片市场份额过半，促进电影行业快速发展

据国家新闻出版广电总局电影局统计，2016年我国共生产电影故事片772部、动画电影49部、科教电影67部、纪录电影32部、特种电影24部，总计944部。2016年全国电影总票房为457.12亿元，同比增长3.73%，票房过亿元影片84部，其中国产电影43部。年票房收入破5亿的影片共有27部，其中破10亿的影片共9部，同比增加1部；破10亿的影片中国产片占6部（含《功夫熊猫3》），进口片占3部。高票房影片区间内国产片的表现胜过进口片。《疯狂动物城》以15.3亿元票房位列进口影片榜首，《美人鱼》以33.92亿元票房位列国产影片第一，票房收入前十大国产影片和票房收入前十大进口影片贡献的票房合计占全国电影票房收入近50%。国产电影海外票房和销售收入38.25亿元，同比增长38.09%，占据票房份额的一半以上，涌现出《美人鱼》、《湄公河行动》、《长城》等一批优秀影片，国产影片质量的不断提高，有力支撑了电影行业的快速发展。

5. 丰富的影院投资管理经验为项目顺利实施提供有力保障

截至2017年5月，公司所属影院已达到30余家，其中自营10家，托管20家，范围跨越浙江、四川、山西、广东、广西等多个省市、地区，形成辐射全国的影院连锁经营布局。公司采取统一经营模式，以自建影院和发展加盟影院并重，向影院提供标准化服务，在影城管控能力以及快速扩张之间形成平衡，以拓展电影市场。公司凭借在影院市场的运营实践，在取得良好经济效益的同时，也在影院投资与管理方面积累了丰富的经验，形成了一支拥有较高影院管理水平的运营团队，这为本项目的成功实施提供了良好的保障。

同时公司具有丰富的项目选址经验，选址过程严谨论证充分。随着国内经济发展，中小城镇的城市化进程加快，二、三线城市经济和消费的提升，尤其珠三角、长三角以及大部分二、三线主流城市大型商圈和购物中心迅速崛起，给电影市场奠定了良好的市场基础。近年来，中国电影市场蓬勃发展，二、三线城市成为电影票房的新票仓。与一线城市影院建设密集程度相比，二、三线城市影院数量较少，市场空间较大。同时乡镇乃至乡村的电影院开始勃兴。本项目影院建设地点主要分布在长沙、淮安、无锡、上虞、上林、杭州、宁波等地，在一线城市市场接近饱和，二三线城市市场快速发展的大背景下，这些地区的二三线城市，将是影院布局未来重点的区域，也是公司下一步影院板块布局的重点区域。总体

来说，二、三线城市影院建设及相关市场潜力巨大得益于国家支持发展中小城市影院建设的鼓励政策，中小城市及县级市新建影院增速也开始加快。公司在选定新建影院所在地的基础上，还会对影院的具体选址及周围环境进行充分论证，分析影院所在物业及商圈的未来发展前景、周围竞争环境等，从而对影院规划及投资做出严谨合理的方案。

（三）影院投资项目财务回报概述

A. 财务评价基础数据与参数选择

1. 计算周期

收购项目的建设周期为 0 年，新建项目的项目周期平均为 1 年。包含建设期，项目计算期为 6 年。本报告经济评价表的时间序列采用日历年，以实现与会计年度计算的一致性。

2. 财务基准收益率设定

本项目财务基准收益率取值如下：财务基准收益率 FIRR=10%

3. 其他计算参数

参考企业过去年度税收执行标准，各计算参数如下：

项目	历史情况	测算情况
营业税	按影院行业简易征收 3.3%缴纳营业税	按照 3.3%计算
城建税	按流转税的 7%计缴	此处按占营业税的 7%计
地方教育费附加	按流转税的 2%计缴	此处按占营业税的 2%计

B. 主营收入估算

经管理层预测，收购影院项目，主营收入将保持整体稳定，略微上浮；新建影院项目，在第二年起开营业，前期主营收入相对处于低位，经过一个阶段的培养期后，主营收入逐渐稳定增长；影城增值业务，会在未来逐步带来收益。

收购影城项目、新建影城项目的主营收入主要由票房和卖品、广告、场租、咨询服务等非票业务两大块构成。目前票房与非票业务大收入占比，约 4:1。

单位：万元	T1	T2	T3	T4	T5	T6
收购影院项目 ²	4300	4600	5000	5300	5300	5300
新建影院项目 ³	0	5000	6000	7000	8000	8000
影城业务研发	0	1000	2000	2500	3200	4000

C. 项目净利润估算

单位：万元	T1	T2	T3	T4	T5	T6
收购影院项目	800	960	1370	1500	1500	1500
新建影院项目	0	1400	2100	2700	2740	2740
影城业务研发	0	300	600	700	900	1200

²收购影院项目，每个单店项目的预测情况，详见附件 1.

³新建影院项目，每个单店项目的预测情况，详见附件 2。