

中泰欢乐谷主题公园

项目可行性研究报告

编制单位：北京汇智联恒咨询有限公司

编制日期：二〇XX年X月

目 录

第一章 项目概况	1
第一节 项目基本情况.....	1
第二节 项目可行性研究结论.....	3
第三节 编制依据和原则.....	4
第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析	6
第一节 项目建设背景.....	6
第二节 项目建设必要性.....	12
第三节 项目建设可行性分析.....	14
第三章 项目市场发展分析	16
第一节 旅游业发展现状分析.....	16
第二节 主题公园旅游市场分析.....	22
第四章 项目建设及发展规划	30
第一节 规划设计依据.....	30
第二节 项目定位.....	30
第三节 项目建设内容.....	31
第四节 土建工程.....	38
第五节 公辅工程.....	44
第六节 项目营销发展策略.....	46
第五章 项目选址及区位条件	49
第一节 项目选址.....	49
第二节 项目建设条件.....	49
第三节 选址合理性分析.....	50
第六章 环境保护	51
第一节 执行标准及排放标准.....	51
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	52
第三节 环境保护措施方案.....	56
第四节 环境影响综合评价.....	57
第七章 消防及安全方案	58

第一节 消防设施及方案.....	58
第二节 安全方案.....	60
第八章 节能方案分析.....	64
第一节 用能标准和节能规范.....	64
第二节 节能措施.....	66
第三节 项目能耗分析.....	67
第九章 建设期限和实施的进度安排	69
第一节 项目施工组织措施.....	69
第二节 项目实施进度.....	70
第三节 工程招投标.....	71
第十章 项目组织管理与运行	74
第一节 项目组织管理.....	74
第二节 劳动定员和人员培训.....	75
第十一章 投资估算和资金筹措.....	78
第一节 估算范围.....	78
第二节 投资估算依据.....	78
第三节 投资估算.....	78
第四节 资金筹措.....	80
第十二章 财务效益、经济和社会效益评价	82
第一节 财务评价.....	82
第二节 财务评价指标.....	84
第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析.....	86
第四节 财务评价结论.....	87
第十三章 社会效益评价.....	88
第一节 社会效益.....	88
第二节 互适性分析.....	89
第十四章 项目风险分析及规避建议	91
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	91
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	92

第三节 其他风险.....	93
第十五章 结论及建议.....	95
第一节 结论.....	95
第二节 建议.....	96

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

中泰欢乐谷项目

二、项目建设地点

XXXXXXXX

三、项目描述

项目依托东盟十国文化为主题，以东盟文化及产品服务为核心，继续展示和传播东盟各国的文化，继续传播博览会精神，成为永不落幕的中国东盟博览会；成为东盟一个标杆性的主题乐园。

项目以原生态泰国文化旅游体验度假区为主题，以泰国文化体验游、风情度假区、康体疗养游、节庆赛事游、工艺体验游为支撑，形成文化娱乐、风情度假、康体养生、赛事节庆、生产加工等五大功能。

四、项目定位

打造国际级度假名片。

树立西南、华南地区唯一的纯正泰国 5A 风情景区。

“以景带城”变身地方经济拉动总引擎。

——以泰国文化为线索，泰游城为核心，融入泰国生产工艺加工展示、文化博览、文化演艺、文化产品展贸、主题休闲度假、总部办公、主题商业、特色居住等多种功能。

——集“竞、研、产、展、购、游、娱、居”为一体，泰式服务和泰国文化为核心的文化识别，导入新文化生态理念。

——打造中国首个泰国文化商贸旅游示范区，构筑 5A 级人文景区与国家级

旅游度假胜地，实现不出国门即旅游泰国的大众梦想。

五、项目时间及内容

项目建设周期：项目分三期建设。

1、一期工程分为两个作点，第一个作点于 2017 年 5 月 1 日至 2018 年 5 月 1 日，第二个作点于 2018 年 6 月 1 日至 2019 年 6 月 1 日，一期工程全面竣工。第一个作点为 2018 年满足开园，开园时间定于 2018 年 7 月 1 日。

一期主要建设泰国风情街区、泰国本土时尚品牌免税购物街区、运营中心、泰式节庆大街、泰式文化长廊、泼水广场、中心花园、水灯节区、泰国庙宇群、泰国民俗村、宠物 Q 表演馆、老虎表演馆、鳄鱼表演馆、大象表演馆、音乐喷泉、民俗表演广场、户外亲子乐园、泰拳馆、泰国民俗艺术表演馆。

2、二期工程于 2019 年 7 月 1 日至 2021 年 7 月 1 日，全面竣工。

二期主要建设中泰文化广场、动感城堡、7D 电影城、海洋馆、欢乐大世界、水上乐园、乐园城堡、3D 美术馆、东盟美食餐街、船屋美食餐厅、东盟民俗文化街区、泰式水上市场购物区、东盟文化艺术交流中心、东盟文化博物馆。

3、三期工程于 2020 年 7 月 1 日至 2022 年 7 月 1 日，全面竣工。

三期主要建设文莱风情园、新加坡风情园、泰国风情园、越南风情园、柬埔寨风情园、菲律宾风情园、印度尼西亚风情园、缅甸风情园、马来西亚风情园、老挝风情园、泰国皇家五星级度假酒店、高端度假区、泰式皇家疗养院、矿物泥浴体验中心。

六、项目总投资及资金筹措

项目估算总投资 439573.23 万元，其中：建设投资 409172.95 万元，建设期利息 27359.24 万元，流动资金 3041.04 万元。项目投资结构如下表所示。

图表 1：项目总投资一览表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	436532.19	99.31
1.1	建设投资	409172.95	93.08
1.1.1	工程费用	306835.00	69.80
1.1.1.1	建筑及设施工程费	306835.00	69.80

1.1.2	工程建设其他费用	93132.90	21.19
1.1.3	预备费用	9205.05	2.09
1.1.3.1	基本预备费用	9205.05	2.09
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
1.2	建设期利息	27359.24	6.22
2	流动资金	3041.04	0.69
3	总计	439573.23	100.00

第二节 项目可行性研究结论

一、社会效益

1、丰富来宾的旅游资源，打造多元化旅游产品

项目的建设有利于来宾打造多元化旅游产品，改变低端旅游格局。项目通过对东盟文化的深入挖掘和开发，再造一个新型主题景区，填补目前我国乃至世界主题文化旅游开发的一项空白，这加强了来宾旅游文化的内涵建设，大大的丰富了来宾的旅游资源，有利于来宾旅游资源开发的多元化，让来宾旅游产业更具吸引力和竞争力，同时，也为东盟文明的发扬和传承提供了良好的载体。

2、提升区域经济发展

项目定位于打造中国首个泰国文化商贸旅游示范区，构筑 5A 级人文景区与国家级旅游度假胜地，实现不出国门即旅游泰国的大众梦想。项目建成后能够让游客随时随地得到便捷舒适的优质服务，而且可以整合旅游资源，完善城市旅游功能，提升城市品位，改善投资环境，提高城市综合竞争力，而且可以加强城市精神文明建设，提升城市建设和管理水平，塑造城市对外开放的崭新形象，促进经济社会的全面发展。

3、提供就业岗位，增加财政收入

项目的成功运营，需要大量的工作人员，将有效增加当地的就业机会。为维护正常运作，将招聘大量的工作人员，预计将衍生出数万个工作岗位，在一定程度上可以促进社会和谐发展与人民生活水平的提高，为社会的稳定做出巨大贡献。项目建设完成后，可为国家和地方政府年均缴纳 33656.32 万元的税收收入（含增值税、营业税金及附加、企业所得税等），为地方创造利税收入。

二、经济效益

经测算，所得税前项目内部收益率 IRR 为 41.56%，全部投资财务净现值 NPV 为 505387.05 万元，静态投资回收期为 5.69 年（含建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 28.29%，全部投资财务净现值 NPV 为 322955.46 万元，静态投资回收期为 6.74 年（含建设期）。所得税前后净现值 NPV 远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 8%，说明该项目的动态收益是可行的。

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 2：项目技术经济指标表

序号	指标	单位	项目整体指标
1	总投资	万元	439573.23
2	销售收入合计（2017 年-2031 年）	万元	2450500.00
3	利润总额合计（2017 年-2031 年）	万元	1392597.83
4	净利润合计（2017 年-2031 年）	万元	1044448.38
5	总成本费用合计（2017 年-2031 年）	万元	901206.82
6	上缴税金合计（2017 年-2031 年）	万元	504844.80
6.1	上缴销售税金及附加合计（2017 年-2031 年）	万元	152615.35
6.2	上缴土地增值税合计（2017 年-2031 年）	万元	4080.00
6.3	上缴所得税合计（2017 年-2031 年）	万元	348149.46
7	财务内部收益率	%	41.56%
		%	28.29%
8	静态投资回收期	年	5.69
		年	6.74
9	动态投资回收期	年	5.77
		年	7.18
10	财务净现值	万元	505387.05
		万元	322955.46
11	总投资收益率	%	21.14%

第三节 编制依据和原则

一、编制依据

- 1、《关于支持旅游业发展用地政策的意见》（国土资规〔2015〕10 号）

- 2、《关于加快发展旅游业的意见》
- 3、《中华人民共和国旅游规划通则》（GB/T18971-2003）
- 4、《旅游区（点）质量等级的划分与评定》（修订）（GB/T17775-2003）；
- 5、《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》
- 6、《国民旅游休闲纲要（2013—2020年）》
- 7、2014年国务院常务会议
- 8、“十三五”旅游业发展规划》
- 9、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- 10、《广西壮族自治区旅游业发展“十三五”规划》
- 11、《投资项目可行性研究指南》
- 12、广西省及XXXXXXXX土地、交通、水利、农业等其它相关规划
- 13、由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定
- 14、国家计委办公厅关于出版《投资项目可行性研究指南（试用版）》的通知（计办投资[2002]15号）

二、编制原则

1、项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合国家产业政策、投资方向及行业和地区的规划。

2、以科学、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，工程投资坚持“求是、客观”的原则。

3、通过对市场的分析研究以及对项目规划的研究，推荐项目的建设规模、方案，论证项目建设的合理性。

第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

（一）中泰双边政策背景

泰国是中国的好邻居、好朋友、好伙伴。长期以来，中国和泰国在政治、经济、社会文化等领域的合作不断深化和拓展，现阶段已迎来良好的发展局面，中国与泰国在政治、贸易、投资、旅游、教育和文化等方面的合作都取得了巨大成果。

图表 3：中泰建交要闻

时间	建交要闻
1975 年	1975 年 7 月 1 日，中国与泰国建立外交关系，两国关系保持健康稳定发展。
2005 年	2005 年 9 月，吴仪副总理访问泰国，与差瓦利副总理共同主持经贸联委会第二次会议。双方签订了《促进和保护投资协议》、《贸易经济和技术合作谅解备忘录》、《双边货币互换协议》等。
2009 年	2009 年 6 月，两国签署《扩大和深化双边经贸合作的协议》，积极推动两国经贸合作发展。
2012 年	2012 年 4 月，中泰两国签署《中泰战略性合作共同行动计划（2012-2016）》，进一步推动落实各领域合作，并发表中泰建立全面战略合作伙伴关系的联合声明。
2013 年	2013 年 10 月，中泰两国在曼谷发表《中泰关系发展远景规划》，双方一致认为，2012 年两国建立全面战略合作伙伴关系以来，中泰关系展现出更加巨大的合作潜力和更加广阔的合作前景，已超越双边范畴，为在地区和全球层面开展战略性合作提供了新的机遇。

（二）国家政策

1、《“十三五”旅游业发展规划》

2016 年 12 月，国务院印发《“十三五”旅游业发展规划》。规划中提出，加强规划引导和规范管理，推动主题公园创新发展。推广“景区+游乐”、“景区+剧场”、“景区+演艺”等景区娱乐模式。支持高科技旅游娱乐企业发展。有序引进国际主题游乐品牌，推动本土主题游乐企业集团化、国际化发展。提升主题公园的旅游功能，打造一批特色鲜明、品质高、信誉好的品牌主题公园。

2、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

纲要提出，大力发展旅游业，深入实施旅游业提质增效工程。把深入实施西部大开发战略放在优先位置，更好发挥“一带一路”建设对西部大开发的带动作用。加快内外联通通道和区域性枢纽建设，进一步提高基础设施水平，明显改善落后边远地区对外通行条件。大力发展绿色农产品加工、**文化旅游**等特色优势产业。

3、《关于支持旅游业发展用地政策的意见》

2015年12月，国土资源部、住房和城乡建设部、国家旅游局联合发布《关于支持旅游业发展用地政策的意见》（国土资规〔2015〕10号），从积极保障旅游业发展用地供应、明确旅游新业态政策、加强旅游用地服务监管三方面提出12条措施，全方位配合国家关于大力发展旅游业、促进旅游业改革发展的重大举措。

在保障用地供应方面，明确要求有效落实旅游重点项目新增建设用地，加大旅游扶贫用地保障，支持使用未利用地、废弃地、边远海岛土地建设旅游项目，加大旅游厕所用地保障力度。实用地分类管理制度，旅游项目中永久性设施按建设用地管理，自然景观用地及农牧渔业种植、养殖用地，不征收（收回）、不转用，由景区和经营主体与土地权利人协调关系。采取多种方式供应建设用地，旅游相关建设项目中用途单一且符合法定划拨范围的，可划拨供应；用途混合且包括经营性用途的应招拍挂供应，影视城、仿古城按“娱乐康体用地”办理规划手续；鼓励以长期租赁、先租后让、租让结合方式供地。

4、《国务院关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》

2015年08月11日，国务院办公厅公布进一步促进旅游投资和消费的若干意见，在六大方面颁布具体措施落实7月29日国务院常务会议有关内容。

六大方面具体包括：①实施旅游基础设施提升计划，改善旅游消费环境：包括改善旅游消费软环境，完善城市旅游咨询和集散中心等；②实施旅游投资促进计划，开辟旅游消费市场：包括自驾车营地建设，发展邮轮、游艇旅游产业，开发特色旅游城镇及休闲度假旅游产品，积极发展“互联网+旅游”等；③实施旅游消费促进计划，培育新的消费热点：丰富特色旅游商品，积极发展老年旅游和中医药健康旅游等；④实施乡村旅游提升计划，开拓旅游消费空间：包括乡村旅游个性化、特色化，配套设施完善等；⑤优化休假安排，激发旅游消费需求：包

括落实职工带薪休假制度，鼓励错峰休假和弹性作息；⑥加大改革创新力度，促进旅游投资消费持续增长：加大政府支持力度，落实差别化旅游业用地用海用岛政策，拓展旅游企业融资渠道。

5、《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》

中国人民银行、国家发改委、国家旅游局等七部门联合发布《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》。《意见》指出，对于已经落实财政资金的中西部地区重点景区等，要加强信贷资金配套支持。对有资源优势和市场潜力但暂时经营困难的旅游企业，要按规定积极给予信贷支持，但对于高尔夫球场、大型主题公园、城市水源地的观光农业等国家明令禁止或限制发展的旅游项目，应严格禁止或限制发放贷款。

6、《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》

2014年8月，国务院发布《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》。《意见》提出，到2020年，境内旅游总消费额达到5.5万亿元，城乡居民年人均出游4.5次，旅游业增加值占国内生产总值的比重超过5%。

积极发展休闲度假旅游：在城乡规划中要统筹考虑国民休闲度假需求。加强设施建设，完善服务功能，合理优化布局，营造居民休闲度假空间。创新文化旅游产品：规范整合会展活动，发挥具有地方和民族特色的传统节庆品牌效应，组织开展群众参与性强的文化旅游活动。杜绝低水平的人造景观建设，规范发展主题公园。大力发展老年旅游：结合养老服务业、健康服务业发展，积极开发多层次、多样化的老年人休闲养生度假产品。

7、《国民旅游休闲纲要（2013—2020年）》

2013年2月18日，国务院办公厅正式对外发布《国民旅游休闲纲要（2013-2020）》，提出：“到2020年，职工带薪年休假制度基本得到落实，城乡居民旅游休闲消费水平大幅增长，国民旅游休闲质量显著提高，与小康社会相适应的现代国民旅游休闲体系基本建成”。这一旨在改善生活质量新举措的实施，能够增强国民旅游休闲的意识，并保证国民旅游休闲的时间，从而大大增加了人们对旅游产品的需求。同时，《纲要》还指出要加大政策扶持力度，逐步增加旅游休闲公共服务设施建设的资金投入，并鼓励社会力量投资建设旅游休闲设施，开发特色旅游休闲线路和优质旅游休闲产品。由此可见，国民旅游休闲纲要的实

施预示着旅游产业将是未来七年我国大力发展的行业之一。

8、2014 年国务院常务会议

2014 年首个国务院常务会议确定从三个方面扶持养老产业：第一是老有所依，老年人基本保障，包括医疗保健、医疗服务、养老地产、养老金融服务；第二是老有所乐，老年人升级需求，包括医疗信息化、老年人娱乐；第三是老有所归，寿终正寝后入土为安，包括殡葬、墓地类行业。

9、《2015 全国旅游工作会议工作报告》

报告中提出，大力开发新产品新业态，促进旅游消费转型升级

积极开发休闲度假产品。（1）实施旅游精品工程，完善 5A 级、4A 级景区创建，提升观光旅游品质，清退一批不合格 5A 级、4A 级景区。（2）实施旅游度假区国家标准认定，在省级旅游度假区中，选择一批符合条件的，正式认定为国家级旅游度假区。（3）落实《国民旅游休闲纲要》，借鉴旅游发达国家做法，制定国家旅游休闲区标准，开展创建国家旅游休闲区试点工作。（4）鼓励各地积极开发市场需求旺盛的温泉旅游、滑雪旅游、邮轮旅游、滨海旅游、山地旅游、森林旅游、生态旅游等休闲度假产品。（5）支持各地推出一批高品位的主题公园和旅游演艺节目。

（三）地方政策

1、《广西壮族自治区旅游业发展“十三五”规划》

规划在我国经济新常态背景下对广西未来五年旅游产业的做了重要谋划，创新旅游业态和“旅游+”产业融合，协调全域旅游统筹发展，坚持绿色发展提升生态文明价值，坚持开放发展促进区域旅游共建，坚持共享发展实现旅游精准扶贫。

2、《广西壮族自治区边关风情旅游带发展规划》

在十三五规划的基础上编制的专项规划。

3、《广西壮族自治区“一带一路”旅游发展规划》

在十三五规划的基础上编制的专项规划。

4、《中共广西壮族自治区委员会广西壮族自治区人民政府关于加快旅游业跨越发展的决定》（桂发〔2013〕9号）

2013 年 6 月，文件发布。文件提出，建设来宾、桂林、梧州、北海四大旅

游集散地。分期分批创建一批广西特色旅游名县（市、区）。整合全区旅游资源共同打造广西旅游精品线路，形成发展合力。

5、《关于印发加快旅游业跨越发展若干政策的通知》（桂政发〔2013〕35号）

2013年6月，政府出台财税、投融资、土地、产业融合等方面的政策来支持广西旅游业的发展。

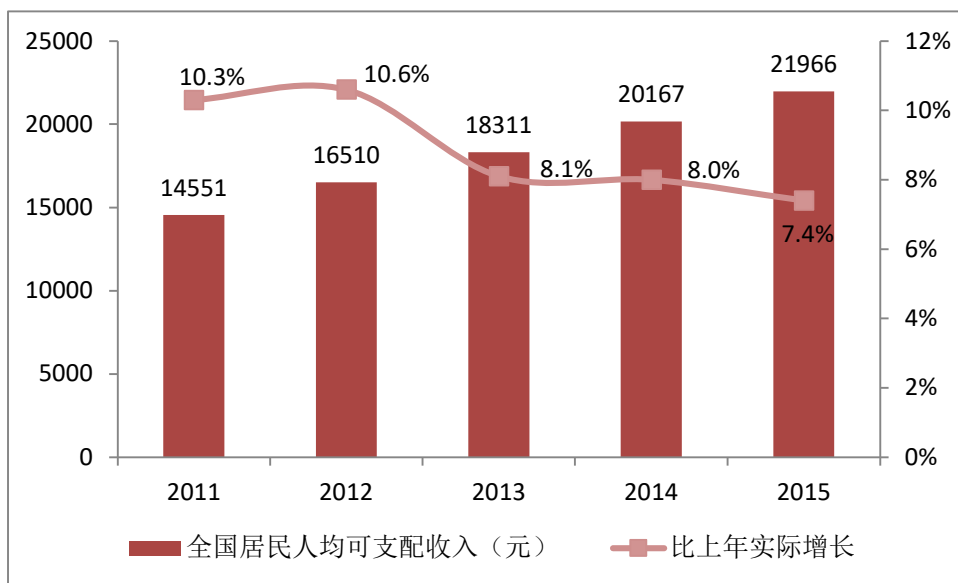
二、经济背景

近年来，面对复杂严峻的国际经济形势和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务，全国各族人民在党中央、国务院的正确领导下，坚持以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，按照稳中求进的工作总基调，认真贯彻落实加强和改善宏观调控的各项政策措施，国民经济运行总体平稳，各项社会事业取得新的进步，为全面建成小康社会奠定了良好基础。

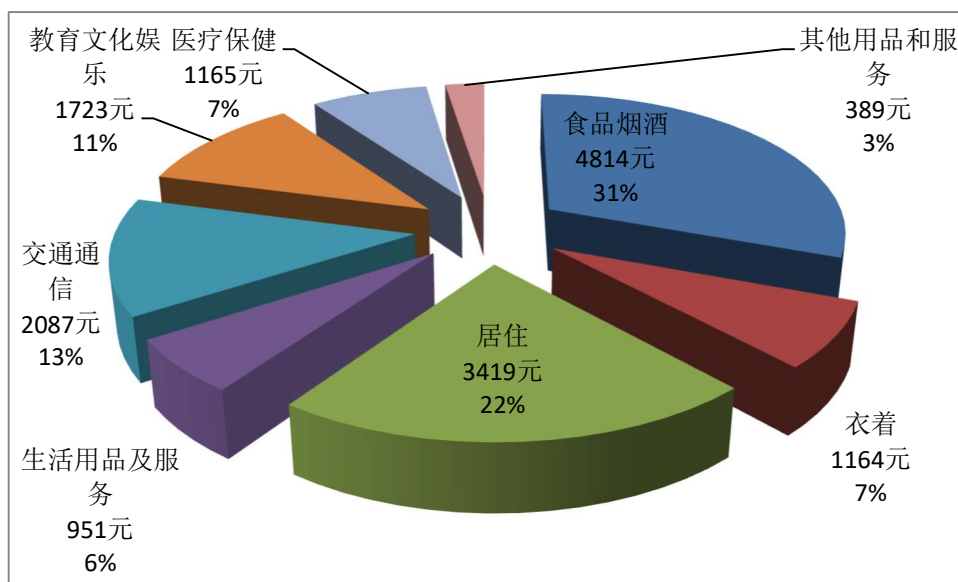
随着居民收入、闲暇时间的增多，生活节奏的加快，以及竞争的日益激烈，人们渴望多样化的旅游，尤其希望能在大自然的环境中放松自己。

2015年，我国城乡居民收入继续增加。全年全国居民人均可支配收入21966元，比上年增长8.9%，扣除价格因素，实际增长7.4%；全国居民人均可支配收入中位数19281元，增长9.7%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入31195元，比上年增长8.2%，扣除价格因素，实际增长6.6%；城镇居民人均可支配收入中位数为29129元，增长9.4%。农村居民人均可支配收入11422元，比上年增长8.9%，扣除价格因素，实际增长7.5%；农村居民人均可支配收入中位数为10291元，增长8.4%。全年农村居民人均纯收入为10772元。全国农民工人均月收入3072元，比上年增长7.2%。全国居民人均消费支出15712元，比上年增长8.4%，扣除价格因素，实际增长6.9%。按常住地分，城镇居民人均消费支出21392元，增长7.1%，扣除价格因素，实际增长5.5%；农村居民人均消费支出9223元，增长10.0%，扣除价格因素，实际增长8.6%。

图表 4：2011-2015 年全国居民人均可支配收入及其增长速度



图表 5：2015 年全国人均消费支出及其构成



三、行业背景

改革开放以后，国家大力发展旅游业，各地旅游景点的修建、出行交通、酒店、餐饮等相关配套不断完善，国家法定节假日确立，国民旅游休闲意识逐渐从无到有，并且成为国民生活重要组成部分。尤其是近几年来，随着国民旅游休闲计划纲要的提出，带薪休假制度的建立和完善，旅游休闲已然成为国民热爱的一种生活方式，从近年“黄金周”民众出游井喷的壮景便可见端倪。随着旅游观念的转变和旅游业的发展，国民在旅游休闲方面的投入不断增多，民众对旅游的需

求也在不断提高。

在旅游业发展初期，国民旅游主要是以景点参观为主，“上车睡觉，到景点拍照，回来一问啥都不知道”是这种走马观花式旅游的真实写照。显然，这种旅游方式并没有带给人们期望的享受，人们很快便不满足于这种休闲方式，于是有了更多针对游客需求的体验式度假休闲旅游。

从旅行社报团参加的景点旅游，到现在蓬勃发展的个人游、自助游等，体现了国民对旅游需求的不断提升。大城市周边的农家乐、打折季出境购物游，黄金周自驾游等，琳琅满目的旅游项目，五花八门，应有尽有。国民也从只为拍照留念的“到此一游”转变为越来越注重心情是否愉悦、身心是否得到放松休养等精神享受。

旅游休闲等第三产业的发展，不仅反映出国民经济的发展状况，还反映了国人精神文化的需求。从不知何谓旅游到全民休闲，从景点参观到讲究休闲体验，国民生活随着社会不断发展变迁。

第二节 项目建设必要性

一、项目的建设将填补我国东盟文化旅游开发的一项空白

经过“十二五”期间的快速发展，来宾旅游业取得了良好的成绩和经验，同时也存在一些问题。来宾旅游品牌形象缺乏影响力。从主推“东盟旅游”到“美丽壮乡”、“秀美壮乡”，再到推进“中国绿城”、“中国水城”，来宾城市品牌交替推广。对比杭州主打“东方休闲之都·生活品质之城”、贵阳主打“爽爽的贵阳”、昆明主打“中国春城”等，来宾尚未形成较为鲜明的品牌形象和市场认知，全市旅游品牌的辨识度和影响力尚显不足，亟需进一步铸强品牌内涵、丰富旅游内容支撑。

来宾目前的游客以过境游客为主，商务游客以酒店住宿消费为主，过夜游客比例不高，游客停留时间短，亟需拓展旅游消费空间，延长游客停留时间。

来宾作为广西首府，是“一带一路”战略承载第一区。在“一带一路”战略契机下，能够深入促进来宾做好中国-东盟合作第一站，在国际旅游大通道、中国-新加坡经济走廊等建设中取得历史性突破，进一步打开国际合作格局，扩大

“来宾渠道”国际影响力，全面提升城市地位。项目依托东盟十国文化为主题，以东盟文化及产品服务为核心，继续展示和传播东盟各国的文化，继续传播博览会精神，成为永不落幕的中国东盟博览会；成为东盟一个标杆性的主题乐园。本项目的建设有利于来宾打造国际旅游名片。

二、项目的建设将促进旅游业模式转型，推动旅游业可持续发展

长期以来，我国旅游业走的是一条粗放式的以规模扩张为主的路子。片面追求接待人数和行业规模，却忽视了效益。要避免旅游业以资源和环境为代价的恶性循环发展，就必须改变现在旅游业的规模型的发展模式，走效益型的发展道路，降低旅游接待人数的增长，提高人均旅游消费水平，提倡对自然和社会生态有利的旅游活动方式。

本项目的目标定位为树立西南、华南地区唯一的纯正泰国 5A 风情景区。项目的建设，有利于促进来宾传统的观光旅游向休闲观光旅游模式转型，提升来宾旅游的重游吸引力，促进来宾旅游的可持续发展。

三、项目的建设是满足日益扩大的旅游需求的需要

随着社会的发展，旅游业已成为全球经济中发展势头最强劲和规模最大的产业之一。旅游业在城市经济发展中的产业地位、经济作用逐步增强，旅游业对城市经济的拉动性、社会就业的带动力、以及对文化与环境的促进作用日益显现。旅游业已成为中国经济发展的支柱性产业之一。

在内需启动、消费升级以及国民收入不断提高的背景下，中国旅游业正步入黄金发展期。根据“十二五”规划，未来中国政府将多策并举，把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业。国内旅游行业之政策环境获得持续改善，行业也将迎来一个崭新的发展阶段。

四、项目的建设可以带动相关产业，推动整个国民经济的发展

本项目旅游度假物业的建设和开展，将带来资金、设备、人才、技术、管理等诸多生产力要素的活跃，形成地区发展的良好势态。由于度假旅游者逗留时间长、消费水平高、消费内容广，旅游的乘数效应表现显著，因此对度假地社会经

济的影响也就更深远。增加旅游度假物业可以带来几十万甚至上百万富裕的度假旅游者。而且度假游客通常会避开旅游热点，到相对偏僻的地方去猎奇采风，这对平衡旅游经济分布，促进中西部山区和少数民族地区的发展有积极作用。定期往来的度假游客也常常会对旅游地有比较深入的了解，这对促进当地与发达地区的信息沟通、加强物资交流都有积极意义。

因此，该项目的建设，无论从现实来看，还是从长远来看，都能有效促进当地国民经济的整体发展。

第三节 项目建设可行性分析

一、旅游产业政策支持

国家旅游局局长李金早在 2015 年全国旅游工作会议上在工作报告中提出了 2015-2017 年旅游工作“515 战略”。在今后三年，我国旅游业发展要紧紧围绕“文明、有序、安全、便利、富民强国”5 大目标，推出旅游 10 大行动，开展 52 项举措，推进旅游业转型升级、提质增效，加快旅游业现代化、信息化、国际化进程。可以看出政府对旅游产业的发展给予了特别关注和高度重视。

项目属于《产业结构调整指导目录》（2013 年修正）第一类“鼓励类”中第二十五项“旅游业”的第 34 项“乡村旅游、生态旅游、森林旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其它旅游资源综合开发服务项目”的相关产业政策。

二、运营优势

本项目的四大突破：

1、时间突破：将出境游变成周末游。让至少 5-6 天的经典泰国风情旅程 1-2 天内皆能如实观赏体验。

2、空间突破：将全国游变成中心游。让零散全泰的风情建筑 1:1 等样集中于文旅城中尽兴欣赏。

3、客群突破：将单龄游变成全民游。老中青少幼，每个年龄段皆能在城中找到自己热衷的游乐项目。

4、运营突破：将单一开发变成旅游城市再造。以文旅景区运营为核心，进行产业辐射需求一级开发。

三、区位优势

2013年，李克强总理在中国-东盟领导人会议上倡议启动中国东盟自贸区升级谈判，提出“2+7合作框架”。2015年，中国与东盟十国正式签署中国-东盟自贸区升级谈判成果文件，标志着中国-东盟自贸区进一步向高水平迈进。来宾作为中国-东盟博览会永久会址，与东盟各国的经济合作和旅游合作紧密，资源互补性强，具有巨大的潜力和广阔的前景。中国-东盟自贸区升级版的建设将极大促进双方贸易投资便利化，创造大量的贸易投资和合作机会。旅游业作为资本吸附能力较强的热点产业，必将为来宾带来更多投资，激活市场活力，有利于进一步扩大东盟旅游市场。

四、市场需求旺盛

从我国近年来旅游业发展现状来看，国内旅游业发展已呈蒸蒸日上之势。我国旅游业以国际旅游为先导发展迅速，旅游人数保持了两位数的增长速度。随着国家经济的进一步发展和人民生活水平的提高，国内旅游更加迅猛发展的势头已经显露，全国各地纷纷打出旅游品牌，旅游兴市取得了明显成效，促进了各地经济发展。

五、人们消费水平和档次的提升

随着社会经济的发展，人们的消费水平和档次的不断提高，越来越多的旅游者有实力承担消费。2015年，我国城乡居民收入继续增加。全年全国居民人均可支配收入21966元，比上年增长8.9%，扣除价格因素，实际增长7.4%。全国居民人均消费支出15712元，比上年增长8.4%，扣除价格因素，实际增长6.9%。生活水平的提高为旅游业的发展奠定了坚实的经济基础。

第三章 项目市场发展分析

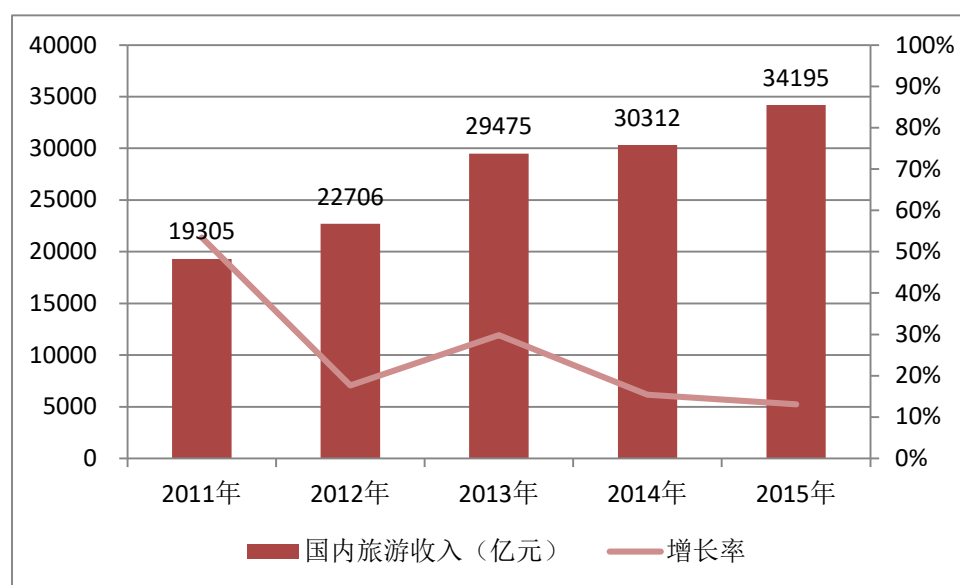
第一节 旅游业发展现状分析

一、中国旅游产业市场分析

（一）旅游业市场总体状况

2015 年全年旅游总收入约 4 万亿元，其中国内旅游总收入达到 34195 亿元，增长 15.4%。从三大旅游市场的具体情况来看，国内旅游业仍然保持超高热度，出境游也在平稳增长，入境游也呈现小幅增长趋势。旅游业发展总体向好，其在国民经济中发挥的作用也越来越大。

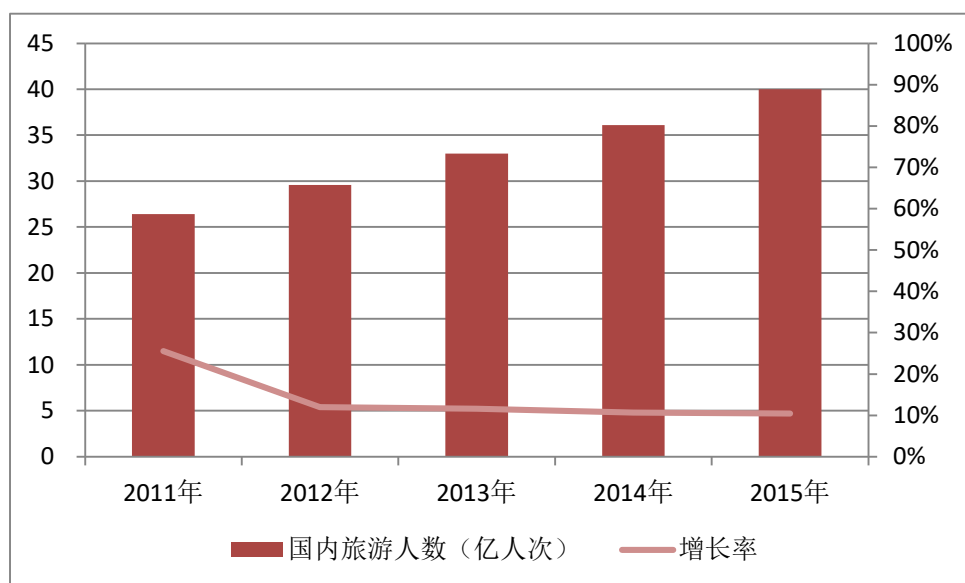
图表 6：2011-2015 年国内旅游收入及增长率



（二）国内旅游市场

根据数据，2015 年中国旅游市场实现平稳增长，国内旅游 40 亿人次，同比增长 10.5%。一方面，旅游人次在增加，国民的旅游消费水平也在不断攀升。2014 年国内旅游总收入达到 34195 亿元，同比增长 13.1%。从全年形势来看，我国旅游业已经进入“大众旅游”阶段，人们的出游意愿不断高涨，国内旅游市场可以继续保持相对乐观的预期。

图表 7：2011-2015 年国内旅游人数及增长率



《国民旅游休闲纲要（2013-2020年）》，明确指出到2020年，职工带薪年休假制度基本得到落实；同时将加大政策扶持力度，逐步增加旅游休闲公共服务设施建设的资金投入；并要鼓励社会力量投资建设旅游休闲设施，开发特色旅游休闲线路和优质旅游休闲产品。

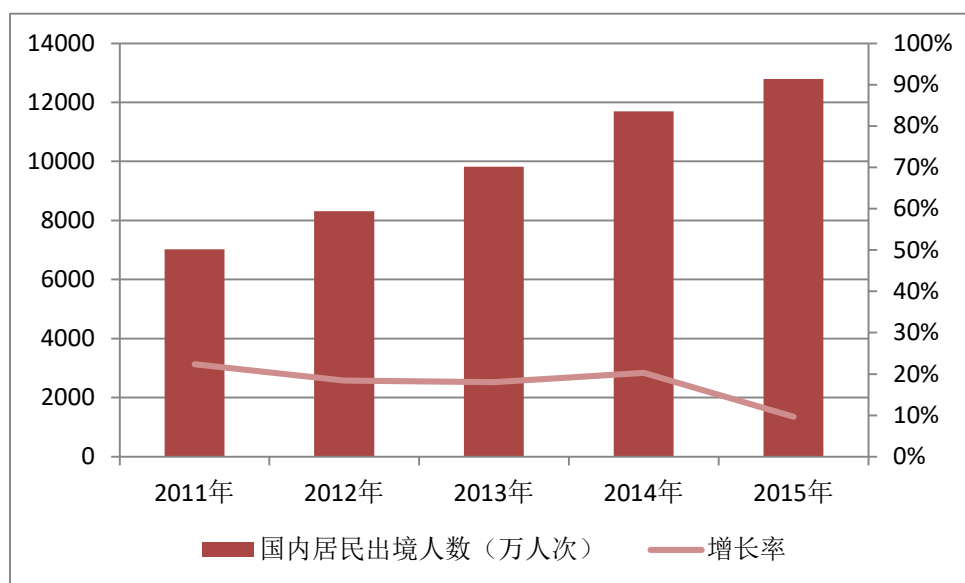
（三）入境游市场

据国家旅游局的数据统计，2015年中国旅游市场整体实现平稳增长，其中外国人入境旅游市场出现回暖，达2599万人次，下降1.4%；港澳台同胞入境旅游市场明显增长，达10783万人次，增长5.6%；入境过夜游客5689万人次，增长2.3%。国际旅游收入1137亿美元，增长7.8%。

（四）出境旅游市场

根据数据统计，2015年度中国出境旅游人数高达1.28亿人次，同比增长9.7%。内地公民出境旅游花费约1045亿美元，同比增长16.6%。数据显示中国世界第一大出境旅游客源市场与第一大出境旅游消费国的地位进一步巩固。中国旅游业已进入高速发展的阶段，尤其出境游板块已成为当下旅游市场最大的亮点。

图表 8：2011-2015 年居民出境人数及增长率



综上所述我们可以看出，我国已经成为世界旅游大国，旅游业已进入大众化、产业化发展的新阶段。

（五）我国旅游市场特点分析

产业的概念是从供给方出发的，生产同一类产品或者提供相关服务的单位的集合，而旅游业是一项以需求方来定义的活动和产业，这是旅游产业界定的特殊性。所以旅游产业的定义从旅游需求和旅游供给两方面来看，旅游需求与旅游供给之间的相互作用使旅游经济活动中产生了一系列的经济现象和经济关系，形成了旅游产业，主要由旅馆业、餐饮业、交通运输业、旅行社与旅游景区管理组成，其中旅行社、旅馆业和交通运输业是旅游业的三大支柱。

旅游产业是一个关联性很强的综合产业。一次完整的旅游活动包括吃、住、行、游、购、娱六大要素，所以旅游产业的发展可以直接或者间接推动第三产业、第二产业和第一产业的发展。旅游产业也是一个形象产业。旅游业的开展为旅游目的地与客源地的相互交流搭建了一个平台，游客会从旅游的过程产生对旅游目的地的综合印象，旅游目的地在这个过程中向游客展示地区的整体形象。旅游业推动旅游城市经济增长和相关产业发展，提供社会就业机会，促进社会文化与生态环境的改善，加强地区间的交流和互动，促进人口素质的提高。所以说旅游业是一项对地区的经济，文化，环境有重要推动意义的产业。

到 2020 年，中国将成为世界第一大旅游目的地国和第四大客源输出国。因此，作为六大新兴消费热点行业之一的旅游行业，在今后几年内将存在重大的投

资机会和发展潜力。

目前，我国旅游行业市场表现出以下几个特点：

1、旅游企业间的低水平竞争

旅行社行业一直是旅游业市场秩序中最为混乱的部分。旅行社数量众多，服务水平却参差不齐。旅行社行业竞争激烈，造成一些竞争弊端，比如相当一些旅游企业不靠降低成本和提升质量来竞争，而是打“价格战”，有损品牌声誉；很多旅游产品和服务比较粗放，旅游促销手段单一落后。现在旅行社的评级活动正在开展，用以纠正这些竞争弊端。

旅游饭店业，我国旅游饭店业的集团化和品牌化程度还不高，尤其是现在兴起的经济连锁型酒店还未成气候。旅游企业的低水平层次竞争，旅游经济增长方式的转变迟缓，关键是旅游企业间的同质化程度高，没有明确的市场地位，仍在习惯性地追求数量型扩张。

2、旅游企业的发展方向——专业化

第一，旅游中介分工越来越细分，专业化的中介公司越来越多，包括酒店预订专业化公司、票务预订专业化、餐饮预订专业化公司、旅游景点预订专业化服务公司、旅游咨询专业化服务公司等。旅行社从过去的传统的做国内业务和国际业务之分外，现在更加分工细致，不同的旅行社开发不同的旅游专线，同一品牌的旅行社也分别开发出不同的主体旅游和专题旅游。

第二，旅游服务项目不断拓新，向精细化方向发展。在旅游中介及各旅游相关部门的努力下，逐步开发出工业旅游、农业旅游、森林旅游、生态旅游。

3、旅游市场的消费特征：旅游市场的消费者成熟和理性，观光型走向休闲度假型。

旅游作为一种人类需求也可以按照休闲活动层次论从低向高分为娱乐、身心恢复、投入感情的参与、创造性的参与 3 个部分。旅游本质上就属于高层次的需求，本来就与自我发展和自我实现有关。按照事物的发展规律，旅游消费从质量和层次不高的观光型旅游开始，逐步趋向于有特色和个性化的休闲度假游和专项旅游。旅游者也具有更丰富的旅游经历，持有新的价值观，生活方式，对旅游消费更加灵活和独立。具体有以下几种形式：

1) “深度”旅游的兴起。游客不再追求到此一游，而是希望通过旅游获得精

神上的愉悦和满足。游客不愿意在导游的驱赶下快快走，现在人们更愿意慢慢走，怎样放松怎样游。

2) 城郊乡村旅游的兴起，以自驾车为主的旅游方式悠闲短线城郊游成为周末休闲活动，乡村旅游已经成为休闲度假游的重要组成部分，城郊这种短线游市场证明是大有可为。

3) 团队游到自助游。旅游方式由团体游为主转变为越来越多的人选择自助游方式出行。因为旅行社服务，给游客留下了许多负面的印象，比如赶场一样赶景点，购物地点和旅游景区一样多，使旅游变成了只有旅行没有游玩。但随着交通的便捷、私家车的普及、各种酒店等预订公司繁荣的发展，自助旅游的人越来越多。尤其大型节假日期间，旅行社报名参团人数激增，参团费用增长，自助游有充足的市场发展空间，同时弥补了传统旅行社的不足。旅游景区顺应自助游的发展趋势，对景区整体规划布局也要做一些调整。

4) 体验旅游是旅游市场的发展趋势

随着旅游行业的不断发展和消费观念的逐渐成熟，旅游者期望越新鲜刺激、时尚潮流的旅游产品，注重个人参与性、体验的独特性以及产品的多样性，体验性高的旅游项目，往往易受到旅游者的青睐，获得旅游者的较高满意度和重游率。

5) 旅游经常化、休闲短途化的趋势日益明显

严重的环境恶化和紧张的生活节奏使久居城市里的人们越来越向往回归自然，一日游、两日游这种短期的旅游活动越来越突出，人们开始在双休日、节假日，抛下一周的紧张和都市的浮华，去周边地区旅游，同时受时间、交通费用等因素的影响，国内城市居民出游呈现短途短期待征。城市居民大部集中在以大城市为核心方圆约 3 公里范围内进行休闲旅游度假，短途短期旅游为主流趋势。

6) 以家庭和朋友为伴的自助游继续升温

随着旅游发展阶段的变化，观光旅游阶段典型的团队出游方式，已慢慢地转变为休闲度假旅游和体验旅游游客所青睐的自助游出游方式，自助旅游渐成时尚。散客旅游和家庭旅游在旅游者人数中所占比例逐渐增加。我国市民的出游方式更自由化，以小团队的自助游为多数。随着人们闲暇时间的增多和度假意识的增强，以家庭和朋友为伴的自由游客占据节假日旅游市场的主体。

7) 亚健康问题引起全社会关注

“亚健康”是指人体介于健康与疾病之间的边缘状态。社会产业化高度发展给人们带来物质上富有的同时，也使人们在肉体和精神健康上付出了代价。如何保持健康逐渐成为现代都市人日常生活中最关心的问题之一，到环境良好的地方进行夏日玩水运动等健康旅游活动渐受游客喜爱。

二、广西省旅游业发展现状分析

（一）广西省旅游市场总体状况

2016年，广西省旅游业总体运行态势良好，实现了持续快速增长。国内旅游消费兴旺，入境旅游市场回暖，旅游产业景气水平上升，全区全年共接待国内外游客4.09亿人次，实现旅游总收入4191.36亿元，分别增长19.9%和28.8%。

图表 9：2012-2016 年广西省旅游总收入及增长率

图略

（二）国内旅游消费兴旺

2016年，广西累计接待国内旅游者4.04亿人次，旅游收入4047.65亿元，比上年分别增长20.1%和29.1%。

（三）入境旅游市场回暖

2016年，广西接待入境过夜游客482.52万人次，同比增长7.2%，国际旅游（外汇）消费21.64亿美元，同比增长12.9%。

（四）大众假日旅游需求飙升

2016年广西假日旅游收入和游客人数均创新高，节假日出游成为拉动广西省大众旅游快速增长的主力军。据统计，据统计，2017年春节假日期间，全区共接待游客1499.19万人次，同比增长29.6%；旅游总消费77.87亿元，同比增长45.5%。据测算，2016年国庆假日期间全区接待游客总人数1812.08万人次，同比增长17.47%；旅游总消费96.60亿元，同比增长20.94%。

三、来宾旅游业发展现状分析

（一）XXXXXXXXX 旅游市场总体状况

2015年，XXXXXXXXX接待国内旅游者1543.28万人次，比上年增长26.8%；

接待海外旅游者 2.01 万人次，增长 5.8%。国内旅游收入 102.09 亿元，增长 35.4%。国际旅游收入 902.28 万美元，增长 10.7%。年末全市共有 A 级及以上旅游景点 20 处，比上年多 9 处。星级饭店 20 家，比上年减少 3 家。

图表 10：2011-2015 年 XXXXXXXXX 国内旅游收入及增长率

图略

（二）XXXXXXX 国内旅游消费快速增长

2011-2015 年，XXXXXXX 接待国内旅游者从 580 万人次上升到 1543.28 万人次，年复合增长率 27.72%；国内旅游收入从 24 亿元上升到 102.09 亿元，年复合增长率 43.61%。由此可见，近几年，XXXXXXX 国内旅游消费持续快速增长，国内旅游人数不断增加。

图表 11：2011-2015 年 XXXXXXXXX 国内旅游人数及增长率

图略

（三）XXXXXXX 海外游客数量继续增加

2011-2015 年，XXXXXXX 接待境外旅游者从 1.2 万人次上升到 2.01 万人次，年复合增长率 13.76%；国际旅游收入从 520 万美元上升到 902.28 美元，年复合增长率 14.77%。虽然受到整体经济下行压力的影响，近年来的增速有所下降，但是 XXXXXXXX 海外游客数量和国际旅游收入仍保持增加趋势。

图表 12：2011-2015 年 XXXXXXXXX 接待境外旅游者人数及增长率

图略

第二节 主题公园旅游市场分析

一、纵观全球：高人口密度+ 人均 GDP 蕴育龙头主题公园

世界著名主题公园多分布在人口密度与人均 GDP 较高的区域：世界著名主题公园迪士尼坐落在洛杉矶、巴黎、东京、香港等地，均为人口密度与人均 GDP 较高的地区。主要是因为高人口密度形成主题公园的落地根基，而较高的人均收入形成主题公园发展的肥沃土壤。在此背景下，我国一方面拥有人口基数大、主要城市人口密集的人口特征，另一方面已具备平均 8000 美元的人均 GDP 水平，

我们认为中国市场是将成为未来主题公园快速发展的热土。

图表 13：世界主要城市人均 GDP、人口密度

图略

图表 14：世界主要城市拥有主题公园情况

城市	主题公园
香港	香港迪士尼、海洋公园
洛杉矶	洛杉矶迪士尼、环球影城、六旗魔术山、乐高积木乐园
纽约	六旗主题游乐园、纽约水上乐园
伦敦	Thorpe Park、Chessington World of Adventure Resort
首尔	乐天世界、首尔乐园、爱宝乐园
东京	东京迪士尼、东京迪士尼海洋乐园、船桥安徒生公园

二、高人口密度+ 旅游行业快速发展构成我国主题公园的需求根基

1、我国一线城市人口稠密，为主题公园提供生长土壤

我国一线城市人口稠密、适宜主题公园落地。在世界主要国家中，中国的人口密度为 146 人/每平方公里，位列世界主要国家第 13，并且中国幅员辽阔，地区发展不平衡，导致地区间人口疏密程度不均、一线城市人口更为密集，在福布斯杂志公布的世界城市稠密度排行榜中，中国有 5 个一线城市人口密度跻身世界前 20，为主题公园的落户与发展奠定了良好基础。

图表 15：1961-2015 年世界及主要国家人口密度走势

图略

2、我国旅游行业正迎来快速发展的黄金阶段，出游需求不断释放

对标美韩：我国旅游行业将进入快速发展期。中国人均 GDP 在 2011 年突破 5000 美元，2015 年达到近 8000 美元，约相当于 70 年代中期的美国和 90 年代初期的韩国(美国和韩国，分别在 1976 年和 1992 年达到人均 GDP8297 美元和 7555.27 美元)。我们分析了美韩在人均 GDP 突破 8000 美元后旅游行业的发展表现，可以看到，两国的旅游行业均进入了快速发展期。美国 1976-1990 年，旅游行业销售额保持平均 20%的增速；韩国在 1998 年遭受亚洲金融危机之前，旅游业亦保持较快速增长，而后度过金融危机影响期后，特别是 2006 年

后，韩国人均 GDP 首次突破 20000 美元，旅游业更是呈现高速增长。

我国的旅游行业发展也正显现同样的趋势，国内旅游人数及收入不断提高。中国国内，随着人均 GDP 的不断上升，中国的国内旅游人数和收入逐年创新高，在 2015 年分别达到 40 亿人次和 34195 亿元，分别增长 10.77%和 12.81%，自 2004 年以来，国内旅游人数及收入整体维持在 10%以上，保持平稳高速增长。

国人出游率迅速提升。伴随着中国人均收入上升，出游率也逐年走高，其中城镇居民出游率的增长高于农村居民，但近年来农村居民人均旅游花费增速较快，与城镇居民间差距逐渐缩小，有望成为中国旅游消费市场的生力军。基于中国城市人口高密度和庞大的农村人口基数，我们认为未来中国旅游市场的增长仍有较大潜力，这些都为主题公园的需求提供了保障。

三、主题公园需求的向上拐点：以人均 GDP 突破 8000 美元为标志，休闲游的必然选择，亲子游+ 周边游最直接受益目的地

我国主题公园正迎来快速发展期。我国主题公园市场增长势头迅猛，据美国 AECOM 发布数据显示：2012 年~2013 年，我国有 14 家主题公园和水上乐园开幕，2014 年有 25 家主题公园和水上乐园开门营业，2015 年预计更多主题公园兴起。预计 2020 年中国将增加 64 个主题公园，潜在入园人次将达 1.663 亿，总投资额达 238 亿美元。2012 年我国主题公园游客接待量为 1.5 亿人次，2013 年增长到 1.8 亿人次，预计随着居民收入的增长，到达 2020 年，具备参观主题公园经济条件的中国人将到达 10 亿人。

AECOM2015 主题公园研究报告显示：2015 年亚太区主要主题公园的游客人次增长率为 6.9%，而中国大陆地区增长尤其强劲，长隆海洋公园游客人次同比增长 36%，宋城集团游客数量同比增长 53%，均远高于亚太地区的平均增速水平。

图表 16：中国新设主题公园数量

图略

图表 17：中国主题公园接待人次

图略

图表 18：2015 年亚太地区排名前 20 主题公园分布及接待人数

图略

图表 19：2011-2015 年亚太地区主要主题公园游客增长率

图略

图表 20：2014-2015 中国主要主题公园游客量

主题公园	城市	2015 游客量	2014 游客量	变化
长隆海洋王国	珠海	7486000	5504000	36.0%
海洋公园	香港	7387000	7792000	-5.2%
杭州宋城公园	杭州	7289000	5810000	25.5%
香港迪士尼乐园	香港	6800000	7500000	-9.3%
丽江宋城旅游区	丽江	4678000	1730000	170.4%
常州恐龙园	常州	3950000	3700000	6.8%
东部华侨城	深圳	3940000	3780000	4.2%
欢乐谷	深圳	3740000	3340000	12.0%
长隆欢乐世界	广州	3619000	3351000	8.0%
世界之窗	深圳	3440000	3600000	-4.4%
三亚宋城旅游区	三亚	3322000	1930000	72.1%
欢乐谷	深圳	3250000	3300000	-1.5%
九寨宋城藏羌古城	九寨沟	3140000	1880000	67.0%

1、对标国际：人均 GDP8000 美金是主题公园发展分水岭，我国正处于主题公园快速发展的关键时间窗口

对标国际：人均 GDP8000 美金是主题公园发展分水岭。当人均 GDP 达到 8,000 美元时，将步入成熟的休闲度假旅游经济，休闲游需求将剧增。主题公园作为休闲游中的代表性目的地，随着人均 GDP 的提升，在世界范围内扩张兴建。

以美日韩为例，美国在 1971 年人均 GDP 到达 8000 美元，迪士尼开始在美国大规模扩张；日本 1977 年人均 GDP 达到 8000 美元，1983 年东京迪士尼乐园开业；韩国于 1992 年达到人均 GDP8000 美元，1989 年韩国被载入吉尼斯世界纪录的世界最大室内主题公园乐天世界开园。同比人均 GDP 达到 8000

美元时期的美国、日本、韩国和香港，其主题公园都迎来快速发展期，目前中国人均 GDP 已到达 8000 美元，正处于主题公园快速发展的关键时间窗口。

图表 21：主要国家人均 GDP 达到 8000 美元旅游市场表现

美国	日本	香港	韩国	中国
70 年代中期，人均 GDP 突破 8000 美元之后 5 年，旅游行业销售额维持 25% 平均增速 70-90 年代，奥兰多迪士尼开业，环球影城、六旗乐园扩张，北美兴建 200 家大型主题公园，年均客流量超 3 亿	70 年代中后期人均 GDP 突破 8000 美元之后 5 年，旅游出境人数保持 5% 的增长 80-90 年代，日本先后兴建了迪士尼、环球影城、迪士尼海洋乐园，这三个主题公园已成为亚太地区接待游客量最大的主题公园	80 年代后期人均 GDP 突破 8000 美元之后 5 年，旅游收入维持 16% 的平均增速 80 年代香港海洋公园由观赏型向体验型公园转变；2005 年迪士尼开业	90 年代初期人均 GDP 突破 8000 美元之后 5 年，旅游收入维持 16% 的平均增速 1989 年世界最大室内主题公园乐天世界开业，乐天世界与爱宝乐园目前接待游客量逾 1.4 千万，位列亚太区前十	2015 年人均 GDP 达到 7925 美元 2016 年上海迪士尼开业、大同方特开业；预计五年内将增加 64 家主题公园

2、需求升级：观光游向休闲度假游转型，带动主题公园发展

国内休闲度假市场规模自 2010 年以来逐步上升，预计未来增速将维持在 15% 左右；随着人均 GDP 增长，国内休闲度假游市场规模持续上升，2016 年已达到 6000 亿左右，在旅游消费中的占比不断提升。

图表 22：休闲度假市场规模

图略

一线城市休闲游比重近 50%，趋势已然形成，向低线城市渗透空间大。城镇居民旅游花费数据显示：在城市化水平较低，经济欠发达地区，居民出游主要选择观光游览的形式；而在城市化水平较高，经济发展快速地区，休闲度假型旅游正逐渐成为城镇居民出游的重要选择。我们认为随着城市化进程的推进和居民可支配收入的增长，未来休闲度假型旅游在居民出游目的中的占比会继续提升，同时向底线城市渗透将成为趋势，二三线城市休闲游的渗透率将不断提升。

在休闲度假市场中，亲子游和周边游两大细分领域正在崛起，主题公园作为可以同时满足这两大需求的难得综合型旅游目的地，将迎来发展的黄金时代。

3、受益于亲子游增长，主题公园需求旺盛

国内亲子游快速发展。2015 年，受“二胎政策”利好，以及中国家庭对孩

子的一贯关注及舍得投入，亲子游迎来了快速增长。目前亲子游的孩子年龄主要在 1-15 岁，约占到出游孩童的 98%以上。而目前，我国 1-15 岁的儿童约有 2.22 亿人，约占到总人口的 16.6%，基数广大，特别是随着二胎政策的正式实行，仍有较大的发展空间，为亲子游的进一步发展提供动力。亲子游具有高频特性，出游频率以每年 2-3 次和每季度 1-3 次为主，带来较大的消费空间。

主题公园契合亲子游主题，将成为较受益的目的地：根据调查，2015 年中国在线亲子游用户较多会选择符合孩子喜好的动物园、主题游乐园等场所作为出游目的地，以轻松娱乐和亲近自然为主，而选择文化含量较高的科普展览和文化古迹的用户占比相对较低。受益于亲子游的持续及高速增长，主题公园游的需求也将日趋旺盛。

图表 23：中国孩子年龄结构

图略

图表 24：亲子游出游偏好

图略

图表 25：2015 中国在线亲子游用户出游频率

图略

图表 26：2015 中国在线亲子游用户出游偏好

图略

4、周边游保持高速增长，主题公园成为上佳选择

周边游热情高涨，而主题公园是周边游重要选择。周边游的目的地往往不是传统的大山大海，游客选择周边的休闲放松型目的地，享受和家人团聚游乐的时光，主题公园作为传统自然景区较缺乏地区的重要旅游补充，正日益成为周边游的重要选择。而参考易观智库的统计，在线周边游近几年一直保持 50-65% 的高速增长。2015 年中国在线周边游市场规模为 112.7 亿元人民币，同比增长 62.2%，占中国在线度假旅游市场的 20.5%。周边游市场的持续火热也将带动主

题公园的进一步发展。

图表 27：中国在线周边游市场规模

图略

图表 28：中国在线周边游市场规模份额

图略

未来，高铁网络的不断完善及周末 2.5 天小长假的推广将在未来继续带动周边游需求的扩张，从而进一步推动主题公园需求的上升：

（1）高速铁路快速发展，周边游辐射半径扩大

根据 2008 年中国中长期铁路网规划，中国规划建设“四纵四横”客运专线，客车速度目标值达到每小时 200 公里以上。截止 2015 年，全国高铁四纵结构已初步形成，四横网络也在快速推进。尤其是国内长三角、珠三角和京津冀三大核心经济圈的城际铁路网络已初步形成，而中部经济圈、成渝经济圈等的城际铁路网络也有效完善，辐射半径全国范围内 四纵四横高铁网络的初步形成。2016 年 6 月 29 日国务院常务会议原则通过“中长期铁路网规划”：我国将进一步打造以沿海、京沪等“八纵”通道和陆桥、沿江等“八横”通道为主干，城际铁路为补充的高速铁路网，实现相邻大中城市间 1-4 小时交通圈、城市群内 0.5-2 小时交通圈。

图表 29：我国“四纵四横”高铁网络初具规模

图略

图表 30：2020 年高铁路网

图略

预计到 2020 年，3 小时交通圈将由 240 公里扩大到 500-600 公里，周边游的辐射半径受益于高铁线路的铺设将持续扩大，从而进一步丰富周边游产品的选择。

图表 31：高铁、铁路营业里程增长

图略

（2）2.5 天休假模式刺激周边游增长

图表 32：2.5 天休假实施情况

正式出台文件表示鼓励的省市	河北、江西、重庆、甘肃、辽宁、安徽、陕西、福建、湖南、山东、青岛
已经批准的地区	江西省上饶市、湖来宾乡县（试点）、贵州省黔南州
开始实施地区	江西省吉安市、山西省晋中市

四、主题公园的独特优势：受天气、季节等因素影响较小，保持全年需求旺季

室内项目有效规避天气风险，主题公园全年淡旺季波动小。季节性是旅游活动的普遍特征，也是旅游行业普遍面临的一个难题。比如今年 4-6 月南方迎来异常强降水天气，7-8 月又为全国高温天气，对自然景区的游客量产生一定影响。从过往历史来看，黄山旅游、长白山、张家界、西藏旅游的旅游收入往往随季节有较大波动。

然而主题公园主要面向近程一日、两日游客户市场，大部分主题公园都设有室内游玩项目，给客户提供的游玩体验更丰富多元，不会产生明显的季节性变化。从历史数据来看，国际成熟主题公园迪士尼、sea world 的乐园收入波动不大，主题公园的全年盈利能力比较稳定，随季节波动程度较低。这也成为了主题公园的一大独特竞争优势，在异常天气较多的年份其盈利成长的稳定性将显得尤为可贵。

图表 33：2016 年 4-6 月南方部分城市天气情况

图略

图表 34：营业收入随季节变化

图略

第四章 项目建设及发展规划

第一节 规划设计依据

- 1、《旅游景区建设规范》DB51/T 979-2009
- 2、《城市居住区规划设计规范》GB50180-93；
- 3、《公园设计规范》CJJ48-92；
- 4、《城市道路绿化规划与设计规范》CJJ75-97；
- 5、发包方提供的平面图；
- 6、现场踏勘与交流获得的有关信息；

第二节 项目定位

一、总体定位

打造国际级度假名片。

树立西南、华南地区唯一的纯正泰国 5A 风情景区。

“以景带城”变身地方经济拉动总引擎。

——以泰国文化为线索，泰游城为核心，融入泰国生产工艺加工展示、文化博览、文化演艺、文化产品展贸、主题休闲度假、总部办公、主题商业、特色居住等多种功能。

——集“竞、研、产、展、购、游、娱、居”为一体，泰式服务和泰国文化为核心的文化识别，导入新文化生态理念。

——打造中国首个泰国文化商贸旅游示范区，构筑 5A 级人文景区与国家级旅游度假胜地，实现不出国门即旅游泰国的大众梦想。

二、市场定位

准确定位目标客群并为之提供满意的体验和服务。

- 1、粤、桂、云、贵、湘本土客群需求：休闲、度假、养生、养老。
- 2、泛西南、华南养生度假客群：养生、休闲、度假、商务旅游。

3、其他地区中高端收入客群：观光游览、文化体验、休闲度假。



三、游客规模预测

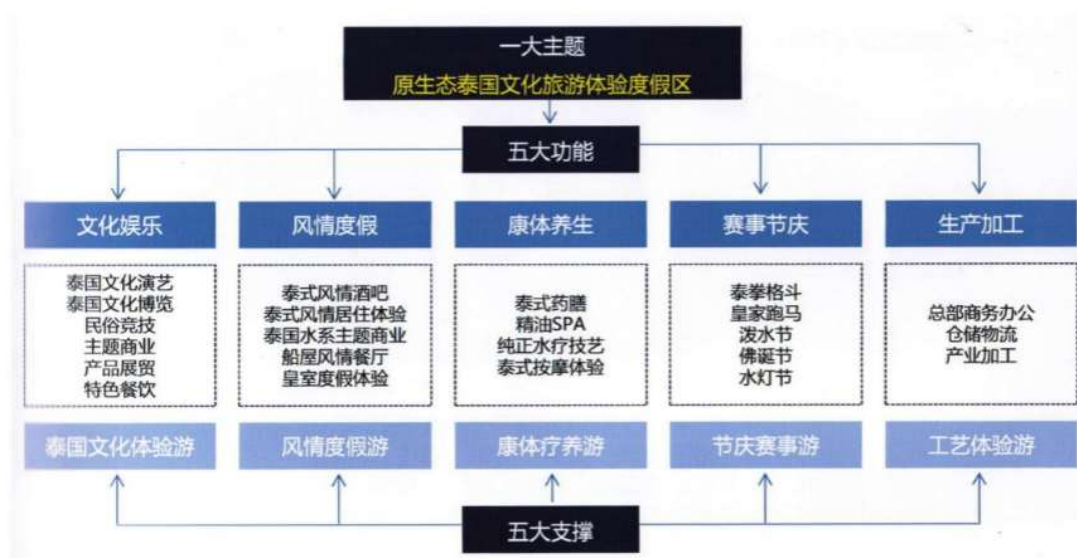
项目建成后的游客到访量受到诸多因素的影响。根据旅游区规划范围的容量以及未来到访游客量情况，景区的游客规模为：

近期：因第一年（2018年）运营时间较短，估计全年约150万人，第二年达到300万人；

中远期：随着景区的开发，游客得到较快速的涨幅，到2031年时间游客可突破500万。

第三节 项目建设内容

一、功能规划



二、项目分期策划

1、GRATEAI 大剧场

简介：“没有看过 Grateai 就等于没有到过泰国。”国宝级剧团倾情来华，奉献泰国最高艺术水准的 Grateai 特色表演，结合中国特有风情及热点节假需求进行反串剧本演出。并开放面对面拍照留恋互动，气氛热爆全场。

单次接待人数：3000 人/场

拟合作单位：泰国三大顶级格拉泰剧剧团团体 Golden Dome Show、Tiffany Show、Simon Show

参考建筑：泰国蒂芙尼 Grateai 剧场

图略

2、泰拳格斗场

简介：刚柔相济的泰国文化中，与 Grateai（人妖）并列的是泰拳。近身搏击，拳拳到肉，快打快闪的对抗刺激，将在中泰欢乐谷中，以重金聘约的泰拳高手对抗近距离展现给游客，让惊心动魄的格斗大战淋漓尽致的真实呈现。

单次接待人数：3000 人/场

拟合作单位：泰拳冠军的摇篮菲尔特斯泰拳、窿披尼泰拳、波帕姆拳馆

参考建筑：泰国波帕姆拳馆

图略

3、泰式风情酒吧街

简介：集合 50 余家风格、主题各异的泰国著名酒吧品牌进驻，以泰国建筑为建筑形态，打造中泰欢乐谷夜生活的绚烂神秘——泰式风情酒吧一条街。

单次接待人数：1000 人-2000 人/次

拟合作单位：芭东酒吧街、COWDOY 酒吧街

参考建筑：芭东酒吧街

图略

4、泰国梦工厂

简介：3D、4D、7D 三大视觉体验影院形成中泰欢乐谷梦工厂。影院中将引进经典泰国影片及其首映式进行定向播放及明星见面会的组织。普通厅、贵宾厅、包厢厅一应俱全，满足夜游中泰欢乐谷的不同客群需求。

单次接待人数：300 人/场

拟合作单位：泰国 GMM 集团、RS 演艺公司

图略

5、泰国庙宇文化集群

简介：6 座泰国等比例复制的经典宫殿、寺庙，形成环游泰国的时空错觉。风格迥异的人文神话故事，展现泰国宗教、风土人情的最佳体验地。

容纳人数：8000 人

拟合作单位：泰国皇家设计院

参考建筑：大皇宫、苏泰普寺、玉佛寺、白庙、契迪龙寺、金山寺

图略

6、泰国民俗文化体验村

简介：150 栋泰式房屋点缀于葱茏绿林，网罗 150 余种泰国村产农特产品直达中国，展现泰国乡村不一样的古朴生活风情，带来“足不出国，环游全泰”的精致风情享受。

单次容纳人数：8000 人

拟合作单位：泰国“一村一品”计划

参考建筑：泰国 Baan Tawai 班塔瓦木雕村

图略

7、主题度假酒店区

简介：五星级标准主题型度假酒店，除了独特的居住空间打造外，还将提供最优越的泰式酒店管理方案。全套泰国本土运营标准，树立泰国纯正异域风情享受品牌。

接待人数：1500 人/天

拟合作单位：泰国万丽酒店管理团队、JW 万豪酒店、曼谷暹罗酒店 The Siam 等。

参考建筑：泰国 Soneva Kiri 第六感酒店。

图略

8、象王谷动物世界

简介：设置泰国特色动物表演场馆，如老虎、大象、鳄鱼、狮子等，展现人

和动物亲密接触，实现人与大自然、人与动物之间的和睦相处的原生态互动。

容纳人数：3000 人/场

拟合作单位：泰国是拉差龙虎动物园

参考建筑：泰国是拉差龙虎动物园

图略

9、象泰国水系主题船市

简介：泰国特有的水果、特产集市。即用小舟装载货物沿河叫卖，沿岸设置餐厅、旅馆，游客在休息时可以随时开窗或岸边招手进行交易或沿河摆渡到其他区域。

容纳人数：8000 人

参考建筑：泰国丹嫩沙多水上集市。

图略

10、泰式火车站

简介：打造世界上独一无二的仿泰国建筑的火车站，作为中泰欢乐谷的内部交通连接系统，所有的社会车辆进入景区后均停放在旅游集散中心，而后换成泰式火车站在中泰欢乐谷内游览。

接待人数：30000 人

拟合作单位：中青旅、春秋旅行、驴妈妈、携程、阿诺达等旅游服务机构

参考建筑：泰国幻多奇主题乐园、台湾九族文化村皇家小火车

图略

11、泰国本土时尚品牌免税街区

简介：引进纯正泰国本土餐饮、服饰、旅游纪念品、纺织品等品牌，打造纯正泰国休闲购物广场。为游客提供高性价比的免税原装商品。

容纳人数：20000 人

拟合作单位：Naraya（曼谷包）、NARA 餐厅、Whittard of chelsea 咖啡厅、Agape 服饰、Sar's Wand、Nuches、MA NGKOK 等

参考建筑：泰国 Central World 购物中心

图略

12、旅游集散中心

简介：满足社会停车，承担中泰欢乐谷与外部衔接、集散和分流功能；提供人员疏导、票务咨询和订购、游客乘车指导、物品寄放、医疗救助等服务。

容纳人数：20000 人

拟合作单位：中青旅、春秋旅行、驴妈妈、携程、阿诺达等旅游服务机构。

图略

13、皇家疗养院

简介：引入纯正的泰国皇室养生方式，享受顶级泰国皇家柚木宫 SPA、禅修疗养，提供定制化泰式疗养、养生服务。

容纳人数：3500 人/批

拟合作单位：

泰国班武里顺巴尼拍疗养院、德国慕尼黑威德曼贵族疗养院

参考建筑：泰国华欣猜哇-桑国际疗养院

图略

14、船屋风情餐厅集群

简介：乘坐着古柚木船，一边领略中泰欢乐谷异域风情一边享用美味的泰国料理自助餐。

容纳人数：20000 人

拟合作单位：泰国塔拉拉夫特酒店、泰国安娜塔拉库里斯酒店

拟参考建筑：泰国安纳塔拉库里斯酒店

图略

15、亲子主题乐园

简介：集游乐场的活泼、欢乐、壮观和自然生态的安闲、宁静等特点，融展示、科普、娱乐、休闲、体验于一体的综合性亲子主题乐园，设置二十余项国际最新型的游艺设施，打造亲子游乐的首选目的地。

容纳人数：3000 人/场

拟合作单位：迪士尼儿童乐园

16、亲养生度假区

简介：以泰式疗养馆、高端体检康复中心、星级管家物业公司、船屋风情餐

厅、贴近景区的优美居住环境为主要打造方向。

拟合作单位：Banyan Tree、Fan Lanna Spa、Health land、Sukko、Let's Relax

参考建筑：泰国艾亚兰古象王国

17、泰式养生养老居住

简介：依托泰国文化、以养生养心为核心功能，打造最具健康特色的家庭养老社区和养生综合体，营造具有东方雅韵、娴雅逸静的低碳生态养生园，实现归园养老的人生境界。养生项目有豪华水疗、内部平衡疗法、排毒治疗艺术、健身疗程、自然康复治疗、物理再生治疗、温泉水疗度假、体重管理、瑜伽生活、长生等。

拟合作单位：泰国华欣七岩养生度假村 Chiva-Som Internationale Health Resort Hotel

18、高端体检中心

简介：与知名康复疗养机构进行多样化合作，依托世界顶尖的体检、健康、美容技术和专业治疗师，建立个人健康数据库，包括广泛的健康咨询、有益健康的治疗方法、锻炼项目、健身课程和活动、温泉美容疗法以及营养饮食计划。

具体项目包括：健康教育、健康检查、健康规划

拟合作单位：泰国 BNH 医院、慈铭体检

19、健康管理中心

简介：对各项生理指标、心里指标进行全方位管理专业化服务，定制个性化专人健康调理方案，做美丽健康系列产品，满足多层次需求。创造完整生活、健康体魄和安乐生活方式。提供舒压、美容、减重、排毒、瑜伽等多达九种配套的疗程，每天还有瑜伽、太极拳、提拉皮斯、泰国拳或是水中有氧等多达 169 种免费的课程活动，从早上 7 点到晚上 8 点，随时都可以参加。

拟合作单位：泰国华欣奇瓦颂顶级 SPA 度假村 苏梅岛 KAMALAYA 度假村

20、泰式康复疗养会所

简介：5 栋大小不一的泰式风格小会馆组成的高端康健疗养院、康体中心：让古法按摩、小鱼温泉、泰式营养餐、冥想、SPA、药熏等泰国纯正古法养生技巧，为疲乏的都市人群将健康找回。

接待人数：3500 人/批

拟合作单位：泰国班武里府顺巴尼拍疗养院 德国慕尼黑威德曼贵族疗养院

参考建筑：泰国华欣猜哇-桑国际疗养院

21、皇家跑马场

简介：以个人骑射体验、泰式马术大型表演、跑马赛事举办为主要功能，将泰国精英文化生活方式完美展现。

容纳人数：5000/场

拟合作单位：辉煌马场、海澜之家马术馆

参考建筑：香港沙田马场

22、经贸会展区

简介：以打造中泰相关经济贸易高端峰会的举办、大型产品博览会的举办为目的设置的会展中心。

合作单位：泰国世界经济贸易发展总商会

参考建筑：上海博览中心

23、功能辐射区

主要开发目标：整合泰国优质商业资源、搭建泰商服务平台，形成集设计研发、生产展示、物流销售等一体的西南地区最大泰企集聚地。

入驻企业：泰国独资注册企业 200 家以上 泰中合资注册企业 30 家以上 在孵企业 500 家以上（文创产业孵化和科技孵化园区）

合作单位：泰国世界经济贸易发展总商会

24、生态农业区

简介：打造西南地区最新形态的健康产业基地，以生态观光、农业采摘、休

闲度假农家乐、耕地承包、森林游乐、农产品的展示贸易为主要功能，成为一个兼具采果、休闲、度假、生态等多功能的旅游区。在青山绿水间品味茶香飘逸，感受农民的真实生活。

泰国主要农产品：泰国大米、橡胶、白糖、木薯、棕榈油、黄豆、绿豆

拟合作单位：泰国“一村一品”计划 泰国北部碧差汶府

25、极限运动与拓展训练区

简介：集运动休闲娱乐等功能于一体，区内主要设置的项目有国际铁人三项训练赛事中心、环形自行车道、攀岩运动区、真人CS等运动场地及相关的配套服务设施，打造西南国际时尚运动第一休闲中心。

拟合作单位：泰国 Earth Wind & Fire 公司

第四节 土建工程

一、设计原则

新增建设内容土建设计遵照国家现行规范、标准和规定。需满足设计要求以及当地的实际情况，满足防火、防腐、卫生等要求，设计中确保建筑物、构筑物安全、可靠、经济，尽可能使建筑物造型美观、功能适用，在保证工程质量和安全生产的前提下尽量节省投资。

严格执行国家现行的环境保护、劳动保护法规和现行防水、抗震规范。本着方便生产、降低造价的原则，根据生产经营需要及地区条件，在满足工艺、环保、安全设计规范要求的前提下，总体布置力求紧凑、合理、整齐、美观，减少占地面积。

规划设计突出“以人为本”的原则，结合场地所处的环境和区位，合理布局优化土地利用，在充分考虑现状的基础上，结合当地的实际情况，在兼顾经济、社会、环境效益的前提下，把实用、经济的原则与美观的要求有机结合起来，强调规划布局的完整统一，在有限的用地空间内多方式合理组织内部空间，创造舒适宜人城市生活环境，满足人们的生理需求及工作生活环境的需求。

二、采用的标准及规范

各类建筑设计中严格执行现行标准规范和强制性条文。本工程建筑结构标准采用国家标准，主要有：

- 1、《建筑设计防火规范》GB50016-2006
- 2、《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-95（2001年局部修订）
- 3、《建筑地面设计规范》GB50037-2013
- 4、《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2010
- 5、《屋面工程技术规范》GB50345-2012
- 6、《建筑采光设计标准》GB50033-2013
- 7、《建筑结构荷载规范》GB50009—2012
- 8、《建筑工程抗震设防分类标准》GB50223-2008
- 9、《建筑抗震设计规范》GB50011-2010
- 10、《建筑地基基础设计规范》GB50007-2011
- 11、《建筑桩基技术规范》JGJ94-2008
- 12、《混凝土结构设计规范》GB50010-2010
- 13、《建筑防雷设计规范》GB50057-2010

三、施工能力

考虑当地施工队伍的技术水平，在采用国家及市、部标准图的同时，尽量采用当地的习惯作法，并充分利用当地材料、因地制宜、简便易行。本工程除有防火、防爆、防腐等特殊要求外，均为普通建筑，丙级以上施工单位可承担施工任务。

四、主要部位工程做法

1、室内地面铺墁工程做法：

(1) 室内地面

各建筑室内地面用 320×320×60 的方砖进行细墁。

基层处理：首先要将室内地面标高下约 300-400mm 处的将素土夯实，再铺三七灰土两步夯实，夯实系数 0.95。

细墁地面按照传统做法，做好标高、抄平、冲趟、样趟、揭趟和上缝刹趟、打点等工序。

(2) 室外地面

室外地面（如台明）均用方砖细墁。基层处理与铺墁方法与室内地面相同。

2、墙身砌筑工程做法：

(1) 建筑内外槛墙均采用 $280 \times 140 \times 60$ 青砖砌筑为纯白灰丝缝墙。衬里砖可用机制红砖，M5 水泥砂浆砌筑。砖与砖之间铺垫老浆灰，灰缝小于 2mm，砖需进行加工，用“五扒皮”或用“膀子面”，不刹趟，砖缝要“耕缝”。

(2) 土坯墙身本体采用标准机制砖坯砌筑，为防止砌造时土坯吸水软化而引起墙体坍塌，砌筑方式采用立式砌筑方法。以四块为一组，坯长的 $1/2$ 错位勾搭，层间用与土坯相同地域的黄土、素泥浆粘结。每砌筑高 1.5m 时遍铺木筋一层；木筋厚 6cm 以内，错缝布设，石灰砂浆找平，作为增加下部墙体抗压和防止墙体裂缝的结构措施。布木筋时墙面两边各留 8cm 边，用砖坯封堵。墙皮每高 1.5m 时设木钉蔴揪一列，列与列木钉梅花型布列。第一层底泥用粗粘泥，厚 5-25mm；第二层用细粘泥，厚 8-10mm。第三层用麻刀、红土、石膏灰、河沙、混合泥罩面。外墙体上身涂刷红土浆，内墙体上身用棉花沙泥抹面。最后进行墙面扎压赶光。

3、石作工程

各座建筑的石作构件按照设计规格尺度进行加工制作，石质通用房山青白石，阶条石、压沿石、垂带石、角柱石等石构件看面均采用“刹斧面”。石构榫卯按常规做法进行开凿。雕刻构件及个别部位按设计图样加工制作。

石作构件要求准确，色泽统一，棱角规制，无疤无裂，实际雕造时，须先做样品送甲方、监理、设计验收认可后封样，然后再广泛施造。

4、木作工程

(1) 部分柱类构件制作

所有柱类构件均按图示要求尺度进行制作。收分率按设计要求进行收分，若无设计要求时，则按 0.7%—0.8%进行收分，方柱不作收分，柱头略作覆盆式收刹。柱脚做管脚榫，榫长为柱径的 $1/4$ 到 $1/6$ ，榫宽与榫长相等。柱头与枋子连接处做燕尾榫，其深度宽度为柱径的 $1/4$ 。柱身部位与梁枋构件端部相交，其榫

卯为大进小出作法，额端与柱连接交合时须采用搭肩榫头结构。

柱类构件用材均使用一级华北落叶松，使用轴心材，含水率不大于 20%。不得有腐朽、虫蛀、死节、轮裂，径裂深度不得大于直径 1/4。斜纹斜率不能大于 8%。严禁使用樟子松，严禁以次充好现象发生。

(2) 部分梁类构件制作

所有梁类构件按设计图示要求作样板进行制作，且明确划出中心线、柱中线、水平线和与梁相关构件的中心线、位置线。梁与其它数得上构件连结外设榫卯时做法如上述柱额。出榫高度按构件数量平均分配。其中受力最大的做下出榫（即开上口），受力较次的做中出榫（即上下开口），受力最小的做上出榫（即开下口）。梁类构件四角抹棱时，抹棱宽度为各面自身宽度的 1/10。形状为浑圆。

梁为构件用材均使用一级华北落叶松，使用轴心材，不得使用速生材。含水率不大于 20%。不得有腐朽、虫蛀、死节、轮裂，径裂深度不得大于梁宽的 1/4。榫卯处不能有径裂，斜纹斜率不能大于 8%。不得使用樟子松，不得以次充好。

(3) 枋类构件制作

枋类构件的尺度、开关按设计图要求制作。形状复杂的应放大样，作样板，并且明确划出中心线，柱中心线和与该枋连结构件的眼榫槽线。枋类构件与梁、柱构件相交时，用大进小出榫卯，两枋相关时做箍头榫。承椽枋，大额枋等榫卯的截面宽度不得小于自身宽度的 1/2。榫长不得小于柱的 1/3。枋与梁，枋与柱，枋与枋交接部位除榫卯须合理外，还须按照传统要求加装各类铁箍连接。铁箍宽 60-80mm 随宜，厚 30-40mm 随宜，采用传统单套扣做法箍紧，外立面为凸弧形。

枋类构件使用华北一级落叶松，承重构件使用轴心材，联结构件可用板材。含水率不大于 20%，其它要求同梁类构件。

(4) 檩类构件制作

檩类构件的尺度、形状按设计图要求制作。两檩直线两端相接，做燕尾榫连接。榫长为檩径的 1/2——2/3 之间，榫宽最大处约为檩劲的 1/4。两檩成 900 或大于 900 搭交时，做阳角搭交榫。

檩类构件用材要求同梁类构件，禁止使用樟子松。

(5) 板类构件制作

垫板、楣板按设计要求尺度、规格制作，两端开槽联结。槽深不大于板厚，

不小于 15mm。槽与板间隙不大于 2mm。雕花楣子、骑马雀替等用雕刻构件均采用上等红松木或柳木雕造。

山花板：规格、尺度以设计要求制作，下脚应立于踏脚木上。上端与花架椽，脑椽上皮齐平。

博风板：规格尺度以设计要求制作，拼接不多于二块，拼缝做高低缝或凹凸缝。背面做银锭榫或穿带联结加固。

板类构件用材要求：使用华北一级落叶松，或当地硬杂木，含水率不大于 18%，其它要求同枋类构件。不得以次充好。

(6) 木基层构件制作

椽类构件按设计图纸规格尺寸进行制作，小头朝上，两椽搭接多用乱搭头做法，椽头，椽尾长度至檩外皮线。翼角椽分布按设计要求以扇形分布放大样布钉。椽钉使用手工打制的带帽方钉、拐盖钉，不得使用现代圆钉。

飞椽：断面呈长方形，高宽之比及卷刹按设计要求制作，闸挡板线槽与地面垂直。翼角翘飞椽制作时要放大样。其斜形、翘曲应逐根加大至实际需要尺度。

(7) 望板制作

望板制作须看面刨光，对按缝为 45 度斜缝做法。连檐，瓦口等其它，申请人件按设计规格制作。如无特别要求按明清常规做法制安。

木基层构件用材，使用华北一级落叶松，含水率不大于 18%，不得腐朽、虫蛀、死节、轮裂、径裂深度不大于椽径的 1/4。弯曲度不大于椽长的 1/150。斜纹斜率不得大于 8%。

(8) 木装修制作

木装修包括：门、窗、栏杆、内槽柱头挂板、藻井、天花等项目。均以设计要求规格尺度进行制作，如无特别要求，则按明清常规做法进行。

木装修用才要求使用优质红松。雕刻类构件，心屉棱条构件可选用优质红松木制作，含水率不得大于 15%，不得有腐朽、虫蛀、死节、裂缝，斜纹斜率不得大于 6%。

铁活链接：重要柱、梁、枋、檩的结点处和十字交叉处必须加设铁活联结补强。

(9) 斜撑加固支撑

为了加强抗震性能，增强结构的稳定性，在墙体内部或壁板之间内要加设水平地袱支撑立柱和斜撑支护。

五、屋面工程

1、屋面施工分为以下几道工序：护板灰、灰泥背、找平层、青灰背。

A、护板灰：护板灰厚度 2cm，护板灰用石灰膏和麻刀灰按 100：5 的比例搅拌均匀。

B、灰泥背：灰泥背的比例按黄土:白灰=7:3 配制，并按每 100 斤白灰掺入 5-10 斤霜草（或麦秸），厚度控制在 5cm 以上。泥背抹压后，密实、无气泡。中腰节附近如泥太厚，可事先将一些板瓦反扣在护板灰上，增加“垫囊瓦”，以减轻屋面重量。

C、找平层：找平层的比例按黄土:白灰=7:3 配制，并按每 100 斤白灰掺入 5-10 斤霜草（或麦秸）。

D、青灰背：青灰背的比例按白灰膏:铅粉:麻刀=100：3：5 配制，抹压时由上而下进行，拍打至实出浆抹光，青灰北厚不超过 3cm，最好用青灰，若青灰难以购买可以用铅粉代替。在青灰背较软时将麻匀散地搭在灰背上，然后将麻轧进灰背里。搭麻要从脊上开始，两端最好能搭至瓦面的中腰节。

2、瓦瓦大致可分为以下几道主要工序：分中、号陇、钉瓦、审瓦、分瓦、泡浆、挂线、瓦瓦、捉节夹垄、清垄、擦瓦。

A、分中：在各层檐部找出横向中线作为标记，以中线为准，确定滴水坐中（底瓦坐中），分档号陇，便于施工有所依据，以免发生误差。

B、号陇：顺小连檐通长拉线，根据设计图纸要求的陇数从中向两边均分，并在工程线上做好每陇筒瓦的中线标记。如准确后，便可把标记翻到连檐上，最后将线移到大脊上，按筒瓦中线翻到大脊青灰背上，用红浆画好瓦陇的中线。

C、钉瓦口：筒瓦中线定好后，经技术人员复核无误后，按每陇筒瓦之间距进行瓦口制安。

D、审瓦：在瓦瓦之间，对瓦件逐块检查，瓦件挑选以敲之声音清脆，不破不裂，没有隐残者，外观应无明显扭曲、变形、无粘疤等缺陷。

E、泡浆：将新板瓦放入白灰水池中浸泡，将板瓦沙眼渗堵，防止日后瓦件

因沙眼而漏水。

F、挂线：瓦瓦之前，为了操作有所准则，需先行挂线，在脊上挂横线，檐头挂两根线（即滴水线与勾头线）。最后是刀线，可以随时挪用，每一垄用一次。向上脊部一头顶在脊背上，向下栓半块瓦从檐头垂到檐下。

G、瓦瓦：瓦瓦时，采取分段作业法，前后坡同时进行，每坡从中线两侧分为两个作业组，每垄的高低及伸出瓦口外均匀一致，滴水伸出瓦口木距离 6-7cm。在每块滴水之间，勾头之下，应放置一块遮心瓦。滴水安稳后，开始拉线瓦底瓦。在底瓦之下铺垫灰泥，灰泥厚度一般控制在 10cm 左右，底瓦应自上而下一次进行，屋顶瓦瓦按压六露四。但在檐头的瓦要疏朗，靠近在脊坡度较陡，瓦件紧密。板瓦瓦完后，要将瓦的两侧拿灰泥顺瓦翅挤齐。当两垄瓦瓦完后，在两块瓦的缝隙处要塞严实，以后瓦勾头瓦，勾头瓦紧靠着滴水，勾头的高低以檐线为准，然后自下而上依次铺瓦筒瓦。两板瓦之间用麻刀灰封抹后，方可放置筒瓦泥条。檐头滴水、勾头须用麻刀灰瓦瓦。

H、捉节：勾抹灰采用青白灰麻刀灰。配比为白灰膏:铅粉:麻刀=100:8:4。勾抹时并将筒瓦之间的瓦缝勾灰，外面与筒瓦齐平。

I、夹垄：灰的比例同钩抹灰，夹垄后，灰不凸出瓦外。

G、清垄擦瓦：待捉节夹垄灰干到七八成时，对屋面进行打扫，将瓦垄之灰浆等杂物清扫干净后，用抹布把筒瓦上的灰迹擦掉。

3、调脊：脊的砌筑顺序为先安装吻兽，再砌筑正脊、垂脊、戗脊。每砌筑高度 21cm 钉拉接扒钉（直径用 8-10mm），扒钉间距 1.5m，脊兽间用木炭或加气砼块填实，石灰膏浆灌注。吻兽砌筑采用青灰，将缝隙花纹校对后，用麻刀灰勾缝打点，并将表面擦拭干净。

4、瓦钉：瓦钉的布列位置是檐头统施一圈，瓦钉的规格长 250mm，直径 8mm，形状为伞盖钉。瓦钉下须放置麻刀灰。

第五节 公辅工程

一、供电

本项目所需的主要能源为电，本项目由当地电力公司供电。照明电源由配电

室引出专线以树干向建筑物及景观配电，各建筑物的室内照明由设在该建筑物内的或附近建筑物内的照明配电箱控制，照明配电电压采用 380/220V 三相四线制，灯头电压采用 220V，局部照明和检修用灯的灯头电压采用 36V 安全电压。

区域内电力充足，供电设施建设能满足项目景点对电力的需求，重要供电设施采用双回路供电，保障供电不间断。一般电线埋入地下，避免空中视觉污染。

二、给排水

1、给水

a、生产、生活给水

本项目所在地用水由景区范围内现有水厂提供，可充分满足项目需求。

b、消防给水

根据《建筑设计防火规范》中有关规定，消防按同一时间区域内火灾处数为 1 处考虑。消防给水系统包括低压消防给水系统和稳高压消防给水系统。

低压消防给水与生产给水管网合并，管道设计在满足水消防同时又能满足生产用水要求，管道系统压力大于 0.3MPa，消防水量 40L/S，火灾延续供水时间按 2 小时考虑。

2、排水

本项目不产生对环境有害的废水，排水系统采用分流制，排水及污水处理设施完备，具有与接待规模相适宜的处理能力，处理后的水质满足 GB/T18920 和 GB/T18921 的要求。

3、给排水管道

管道的防冻、防腐、延长管道寿命和减少管道热损是一个亟待解决的重要课题。本项目给排水管道在室外明敷，应采取防冻、保温措施。工程水管结构由水管外层、内水管及保温材料层组成，聚氨酯保温材料层设置在水管外层和内水管之间。本项目管道可以克服较长距离输送水源时，现有水管不能满足保暖需要的缺陷，能确保水源在输送过程中水温基本保持不变。

三、通讯设施

通讯设施与接待规模相匹配，能满足项目建设及运营展对通讯的要求。有国

内、国际直拨电话、传真及互联网服务，移动信号全面覆盖，公共场所配备公用电话及互联网端口，公用通讯设施服务标志醒目。

四、交通系统

交通导向设计说明：规划范围内共分为步行道和机动车道两种交通导向，与市政道路相连。其中：

步行道分为：一级步行道和二级步行道。

机动车道分为：7米宽主干道和5米宽次干道，其中景区外部车辆只能在收费大门外行驶，收费大门内只准园内工作车辆行驶，或紧急救护等车辆通行。

第六节 项目营销发展策略

在进行系统开发的同时，要结合来宾的资源优势和区位优势，加强对景区景点的宣传，提高来宾的知名度。在现行旅游规划完成后，旅游主管部门应有计划、分步骤地在主要客源地进行一系列的促销活动，在海东市建立来宾旅游之窗，在青海省进行促销活动，利用报纸、电台、网络及与旅行社关系进行广泛宣传。

一、营销策略

1、推介旅游产品

来宾的旅游产品应通过广告宣传、人员推销、市场推广、网络展示等多种方式方法，在目标客源市场广泛推介、促销，尤其是对本区富有特色的旅游产品，如观光旅游、民俗旅游、乡村休闲旅游、自助自驾旅游、周末家庭休闲游、生态旅游等应特别重点宣传，大力向外传播。通过宣传推介，提高来宾旅游产品的知名度。

2、创建旅游品牌

目前，我国旅游业正在由旅游产品经营向品牌营销阶段过度。来宾应适应这一世界性的旅游业发展趋势，应高起点、高层次、高目标地开发既有市场需求又具有高附加值的旅游产品体系，通过立体式促销，推出自己的精品、名品，创建具有鲜明特色和较大影响的旅游品牌系列。

3、塑造旅游形象

来宾应特别注重旅游形象塑造与宣传：首先应确立“以人为本，游客至上；天人合一，永续发展”的理念；其次要通过各种视觉符号的设计，体现来宾的形象标志；第三要根据来宾旅游产品的特点，拟定和提炼体现其主题形象的宣传口号，作为产品促销的重要手段；第四要通过规范经营行为，使“以人为本，游客至上”的基本理念得以实现。

总之，通过上述措施，塑造来宾良好的旅游形象，并使之成为促进旅游产品销售，吸引更多游客，扩大客源市场的最根本的动力源泉。

二、促销模式

- 1、政府主导促销与民间（企业与行业组织等）促销的有机结合；
- 2、大众传播“拉”式促销与旅游经营“推”式促销的有机结合；
- 3、旅游区组织机构的直接促销与利用中介组织间接促销的有机结合；
- 4、内部促销与合作（联合）促销的有机结合。

三、促销策略

1、选择性促销策略

随着旅游资源开发、旅游业发展过程中旅游产品同质化程度的加剧，争夺客源市场的竞争将会越来越激烈。而对相同或不不同的竞争者、潜在竞争者，来宾应采用选择性的促销策略，突出本地旅游资源、旅游产品、旅游项目的特点、亮点、卖点及由此而形成差别竞争优势，以赢得更多的客源。如在旅游产品方面，应突出宣传观光旅游、民俗旅游、生态旅游、休闲度假旅游等特色旅游产品。

2、联盟式促销策略

来宾，应积极参与旅游促销的对外合作。加强与各地旅行社合作，实行区域联网，互补互利，共同得益，尤其加强同桂林等县相关单位、机构、旅行社的合作，远期以来宾为基地，把来宾作为独立旅游目的地推出。

四、旅游客源市场促销要点

1、促销重点化

营销推广中突出重点、优势旅游产品，使其成为来宾的标志性产品和支撑产

品。

2、产品组合化

以政府为主导，旅游企业参与协作，产品营销可以涵盖个体、群体和整体 3 个层次。引导旅游企业进行旅游企业战略联盟的构建，建立来宾旅游目的地营销系统。

五、旅游市场营销的促销方式

1、广告宣传

利用电视、广播、报纸、杂志、标牌、印刷品等大众媒体和特定媒体进行各种类型的广告宣传。还可选择户外广告、交通工具、专业杂志等特定媒体。

2、人员推销

单独或联合组团派员到周边大城市进行推销，近期重点是西宁市及周边城市和地区。

3、旅游推广

主要是通过举办节事活动推展业务。植树节、火把节、古尔邦节。

4、其它间接促销方式

其它间接促销方式包括：设计发行或赠送画册、明信片、邮票、挂历；创作推广来宾地方民歌等。

第五章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

本项目选址于 XXXXXXXX。

图表 35：项目区位示意图

略

第二节 项目建设条件

一、地理位置

XXXXXXX 位于广西壮族自治区中部，位居广西中部，故有“桂中”之称，XXXXXXX 是桂北与桂南、桂西与桂东的连接部，XXXXXXX 是桂北与桂南、桂西与桂东的连接部，北与柳州市、桂林市、河池市交界，东与梧州市、桂林市、贵港市相邻，西与河池市、南宁市相交，南与贵港市、南宁市毗邻，是西南出海大通道的重要组成部分。地处东经 $108^{\circ} 24' - 110^{\circ} 28'$ ，北纬 $23^{\circ} 16' - 24^{\circ} 29'$ 之间，总面积 13411 平方公里。

二、气候条件

XXXXXXX 地处中亚热带向南亚热带过渡的季风气候区，北回归线从市内南缘通过，气候温和，雨量充沛。年平均气温 20.30°C 。极端最高气温 38.9°C ，极端最低气温 -5.6°C 。月平均气温高于 15°C 的月份为 3-11 月，年气温低于 10°C 的天数在 10 天以下，气温高于 20°C 以上的天数多达 198 天左右。本市地处北回归线贯穿地带，日照比较充足，年平均日照时数 1582 小时。年平均降雨量 1360 毫米，降雨主要集中在 4-8 月，占全年的 70%左右，5 月降水量最多，1 月降水量最少。年平均无霜期 331 天。年平均初霜期在 12 月 25 日前后，终霜期在 2 月 5 日前后。

三、旅游资源

来宾旅游资源丰富，民族风情浓郁。有美丽神奇的金秀圣堂山风景区，有被誉为“中南第一泉”的象州温泉，有被誉为世界罕见峡谷风光的武宣百崖大峡谷，有“壮乡故宫”的忻城莫氏土司衙署，是亚洲现存规模最大、保存最完整的土司建筑。

第三节 选址合理性分析

XXXXXXXX 区位和交通优势明显，加上来宾在旅游资源方面的优越性，使得来宾具备东盟文化旅游的条件。来宾旅游资源是广西旅游系统中重要的组成部分，来宾作为广西的重点发展地区之一，自然生态环境较好，景观优美，历史文化人文景观资源较为丰富，有着良好的地理区位，加上有较好的政策和发展机遇，具备开发的条件。

第六章 环境保护

本项目建设严格履行《环境保护法》、《环境影响评价法》，严格执行《建设项目环境保护条例》和“三同时”制度。建设前期认真做好区域“环境影响评价”工作，然后根据建设项目的实施状况，分单项进行简化的单项环境影响评价。建设过程严格执行“三同时”制度，针对项目可能会产生的环境污染与生态破坏问题，认真落实各项环境保护工程与管理措施，确保项目建设及后期运营不对环境造成大的影响。

第一节 执行标准及排放标准

根据中华人民共和国环境保护法等有关法规，在项目实施过程中对排出的污染物应采取必要的措施，使之达到国家规定的标准。本项目环境保护工作接受当地环境保护部门的监督，采用的环境保护法规及标准为：

- 1、《中华人民共和国环境保护法》
- 2、中国《污水综合排放标准》（GB8978-1996）（二级标准）
- 3、中国《大气污染物综合排放标准》（GB16297-96）二级标准
- 4、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》中有关规定
- 5、《规划环境影响评价条例》中有关规定
- 6、《广西壮族自治区环境保护条例》中有关规定
- 7、《环境影响评价公众参与暂行办法》中有关规定
- 8、《建设施工场界噪声限值》（GB12523—90）
- 9、《建设项目环境保护管理条例》（国务院(98)253 号令）
- 10、《环境空气质量标准》（GB3095-1996）
- 11、《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）
- 12、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）
- 13、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

本工程所在地环境容量有限，因此新建的本项目必须符合国家产业政策和当地城市总体规划，严格执行环境保护“三同时”制度，认真落实各项环境保护措施，实现污染物达标排放和削减污染物排放总量，确保不发生任何污染事故。项目建设应重点做好以下工作：

- 1、明确项目环境保护总体要求，确定环境保护要求；
- 2、加快环境保护基础设施建设，确保污染物达标排放；
- 3、落实事故风险防范措施，制定配套应急预案；
- 4、加强生态环境建设，落实生态保护措施；
- 5、加强环境监督管理，建立跟踪监测制度。

一、项目建设期环境保护

1、废气和扬尘处理

本项目建设大气污染分为建设期和运营期两个不同的时段。建设期大气污染源主要是施工扬尘和施工车辆尾气。建设期产生大气污染的主要是施工点，景区道路建设等项目所在地。主要的工程措施是管理措施。

控制扬尘对环境的不良影响，可采取以下防治措施：封闭式施工，最大限度控制受施工扬尘影响的范围。对施工现场进行科学管理，水泥应建专门库房堆放，砂石料统一堆放，尽量减少搬运环节，搬运时做到轻举轻放，防止包装破裂；施工现场和堆场适量喷水，使其保持一定的湿度，减少扬尘量；运输车辆避免装载太满，并尽量采取遮盖、密闭措施，减少沿途抛洒，对车辆及时冲洗；运输砂石料、水泥、渣土等易产生扬尘的车辆上应覆盖篷布；土方施工时可在上风向建围挡，减少施工扬尘扩散，如遇风速过大的天气应停止这部分的施工。为了减少施工扬尘，施工中还应注意减少表面裸土，开挖后及时回填、夯实，做到有计划开挖，有计划回填。裸露的施工地面应用密布网覆盖。施工期在现场设置不低于1.8米高的围挡，同时采取运输车辆经常清洗、路面硬化等措施，以便降低施工运输车辆扬尘的影响。

为减少交通运输工具尾气污染，对于轻质材料和小量材料运输采用非机动车

辆，要求进入施工车辆尾气全部达到欧 II 以上标准，否则不得进入运输。

2、废水处理

施工过程中产生的污水主要有：施工生产污水，包括开挖土方产生的泥浆水和施工机械运转的冷却和洗涤用水，主要含有大量泥沙和少量油污；生活污水，施工人员洗涤及卫生污水，主要含有一些耗氧污染物；现场和车辆清洗水，主要含有泥沙和油污，污水排放量较小。项目在建期间，建立污水沉淀池，对污水作简单处理，以减少对环境地表水的影响。

3、噪声处理

施工期噪声污染来自施工机械、设备、车辆。为控制搅拌噪声，采用购买搅拌水泥混料施工；对挖掘、打桩等设备禁止夜间施工，降低污染程度，白天作业避开人群休息时间；需要连续作业的设施报经环保部门同意后施工。各机械噪声级见下表。

图表 36：建筑施工机械的噪声级统计表

单位：dB (A)

机械名称	平均噪声级	机械名称	平均噪声级
推土机	78-96	挖土机	8-93
搅拌机	78-88	运土机	85-94
汽锤、风钻	82-98	打桩机	95-105
混凝土破碎机	85	空气压缩机	75-88
卷扬机	75-88	钻机	87

一般施工现场有多台机械同时作业，各机械噪声级将会叠加，叠加值将增加约 3—8dB (A)。对产生强噪声的设备（如搅拌机、打桩机）尽量安排在白天使用，深夜一般不得使用此类设备。汽车晚间运输尽量用灯光示警，禁鸣喇叭，此外应对产生噪声的设备加强维修和维护。对噪声相对较高的设备如搅拌机、电锯，建议在加工场外加盖简易棚。

4、固体废弃物处理

项目在施工过程中，产生的固体废弃物为建筑物施工时的建筑垃圾和施工人员的生活垃圾。建筑垃圾主要由碎砖头、混凝土和砂土组成，无有机成分，无有毒有害物质，只要施工单位清扫及时，充分利用（如用作回填土、铺路材料等）或由政府部门统一安排处理利用，不会对环境造成任何影响。施工期的生活垃圾收集后由环卫部门送到垃圾填埋场进行卫生填埋处置，也不会对环境造成影响。

施工期固体废物污染防治应采取的措施有：对施工过程中产生的碎石、碎砖等碎建筑材料及场地挖掘产生的土方应尽快利用，减少堆存时间，若在不能确保其全部利用时，绝对不能利用部分及时清运出场并按建筑垃圾管理规定进行处置，避免因长期堆积而产生二次污染。现场配制砂浆、水泥时应按用量进行配料，尽量做到不洒、不漏、不剩、不倒。生活垃圾应集中收集，及时清运出场。

二、项目运营期环境保护

随着项目的建成运行，伴随而来的是废水和生活垃圾的产生，如果不注意配套设施的建设，污水和垃圾将进一步加大对环境的污染，并将直接危及当地人健康。

本项目在设计中，根据《建设项目环境保护设计规范》的要求，严格按照“三同时”的原则，使本项目的各项指标达到环保方面的有关要求。

1、废水

运营期废水主要是生活污水，来源于入住人员及职工的生活用水、洗涤用水、洗浴用水、厕所用水及食堂用水、污水中主要含有 COD_{Cr}、BOD₅、SS、NH₃-N、动植物油等污染因子。生产废水和生活污水一起由污水处理站隔油、混凝沉淀、过滤、消毒等达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中的一级标准后排放。

图表 37：GB8978-1996《污水综合排放标准》（二级）标准限值列表

单位：mg/l，pH 除外

污染因子	pH	COD _{Cr}	BOD ₅	氨氮	SS	动植物油
数值	6-9	150	30	25	150	15

2、废气

项目建成后在运营期大气污染主要来自餐饮业污染和生活垃圾污染。为解决餐饮大气污染，所有厨房全部安装总计油烟净化装置，分别安装高空排气装置，使大气污染物全部实现达标排放。

为解决运营期尾气污染，根据政府的统一要求，进入景区的机动车辆实施统一管理，要求所有车辆尾气实现达标排放并达到欧 II 以上标准，确保景区空气质量满足二级以上标准。

经以上措施处理后，环境空气质量可以达到 GB3095-1996《环境空气质量标准》（二级）标准。

图表 38：环境空气质量标准

单位：mg/m³

污染物	浓度限值		
	1 小时平均	日平均	年平均
TSP	—	0.3	0.2
SO ₂	0.5	0.15	0.06
NO ₂	0.24	0.12	0.08

具体废气处理方法如下：

项目承建单位应对停车场附近的区域设置相应的绿化隔离带。同时，对于长期进入景区的车辆要求其安装汽车尾气净化装置。真空泵抽气后的排放的废气经屋顶高空排放，以防废气对周围环境及自身的影响。

3、废固

固体废物主要是游人、员工的生活垃圾等。由于生活垃圾有易腐烂的特点，定点袋装收集后委托环卫部门统一及时清运，送至垃圾无害化处理场处理，不排放，对周围环境基本无影响。固体废弃物首先经过再生利用减量化后，再把剩余废渣运往经环境保护主管部门认可的一般工业固体废物处理处置场进行处理，经过适当处理和严格管理，工业固体废物不会对环境造成明显影响。

运营期的固体废物主要是景区入住人员及员工的生活垃圾，采取处置措施后对周围环境基本无影响。具体防治措施如下：

（1）合理布设垃圾收集点，保持景区内的整洁，并对固体废弃物实行分类管理，对包装废弃物、办公废纸等应进行回收利用；

（2）由于餐饮等生活垃圾极易腐化变质，尤其是夏天，易产生臭气异味，污染环境，因此餐饮固体废弃物等应及时清运。

（3）强固废管理，固体废弃物应每天及时清理，对那些无回收利用价值的垃圾及时运往垃圾场作填埋处理，不得任意堆放。

（4）将生活垃圾分类，对于有回收再利用价值的废弃物（如纸张、玻璃、低板包装物、饮料瓶罐、餐盒等）交由社会废品收购站回收。

（5）危险废弃物（如废旧电池、废旧日光灯管等）收集到专门容器和场地，由专业公司负责对其定期清运及无害化处理。

此外还应采取以下措施：废包装桶，由供应商回收再用；废纸袋、板为一般废物，拟外售综合利用。

固体废弃物采取以上处理处置措施后对周围环境基本无影响。

4、噪声

运营期噪声污染主要是交通噪声。对于交通噪声，主要采取管理性办法减少其污染：禁止进入景区车辆鸣笛；禁止车况较差、噪声大的车辆进入景区。通过上述措施，确保交通噪声不影响景区环境、充分保护景区生态环境。

第三节 环境保护措施方案

1、施工现场需用 2 米高的隔离防护墙、施工道路硬化，建筑工地出入口及其它场地要设专人清扫，建立经常性的洒水制度，保持建设场地清洁。

2、所有土木工程、建筑外装修工程，必须采用密目网进行全封闭施工。施工现场内的水泥、白灰等散状材料必须遮盖封闭。

3、建筑施工现场的垃圾必须采取定点分类、封闭存放、及时清运等防尘防污染措施。

4、工地出入口要设置车轮冲刷设施，防止将泥土带出工地；装运物料、土方、渣土及垃圾的车辆要遮盖封闭，并按环卫部门批准的路线、时间、地点倾倒，禁止车辆超载。

5、对易产生扬尘的路面、沙石料堆、存土等采取定时洒水措施。

6、建筑施工企业应当按规定使用预搅拌混凝土，减轻扬尘污染和噪声污染。

7、按建筑施工噪声污染防治的有关要求，合理安排施工顺序，未经许可严禁夜间施工，施工单位应采取措施减少噪声或暂停施工。因施工特殊要求需夜间施工的，要到环保部门办理审批手续，经审查同意后方可施工。

8、加强对施工人员的管理，禁止抛撒式装卸物料和垃圾，严格按照国家和广西有关管理规定，施工期渣土经有关部门批准后，运到指定的地点统一存放。

9、对于道路建设，修筑挡水墙、雨水明沟、排水通道、护坡等防护设施，尽可能的建设植物防护设施，防止水土流失和生态破坏，同时保持景观生态系统的一致性。

10、植树造林、种草种树，人工修复生态系统，进一步使保持生态系统保持稳定状态。

第四节 环境影响综合评价

项目采用清洁生产，严格保护项目所在区域的地下水环境质量；保护项目区所在的区域环境空气质量，确保拟建项目区域环境空气质量满足《环境空气质量标准》（GB3095-1996）二级标准；保证拟建项目地的声环境接近或达到《城市区域环境噪声标准》（GB3096-93）III类区域标准。

经分析，通过采用科学的管理和适当的环保治理手段，可控制环境污染。项目营运后不会对区域现状造成明显影响，能维持区域环境质量；在本项目实施过程中，如能严格执行“三同时”政策，落实本报告提出的污染防治措施要求，该项目的建设从环保角度来说说是可行的。

第七章 消防及安全方案

第一节 消防设施及方案

该项目新建各类建筑物产生的火灾危险性属于防火规范规定的丙类，本着“以预防为主，以消防为辅”的原则，采用可靠的防火、灭火措施，杜绝火灾的发生，以确保景区安全，人身安全和国家财产不受损失。建筑物内外设置消防栓，配备灭火器。各种建筑设施合理布局，满足消防要求，并设置环行消防通道形成有效的消防系统。设置值班岗位，密切监视，防患于未然。一旦火灾发生，可以做到及时扑灭。

一、设计标准及规程

1、设计标准及规程

本项目贯彻执行“预防为主，防消结合”的方针，主要的设计依据为：

- (1)《建筑设计防火规范》GB50016-2006；
- (2)《建筑内装修设计防火规范》GB50222-95；
- (3)《消防安全疏散标志设置标准》DBJ01-611-2002；
- (4)《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005
- (5)《低倍数泡沫灭火系统设计规范》GB50151-92（2000年版）

2、消防说明

项目公司已建立了一套比较完整的消防体系，设有负责消防工作的职能部门，日常消防工作设有专职消防管理人员和兼职安全员具体负责，并配有兼职消防员。

二、建筑

本工程建筑耐火等级均为二级，按照建筑设计防火规范的要求，建筑物间保持一定的防火间距，消防通道；在建筑用材上，按国家有关标准和规定，对防火、防爆建筑物采用相应的防火材料。按《建筑设计防火规范》（GB50016—2006）的要求防火分区，设置安全出口，建筑物内各室距楼梯间的距离满足疏散要求，走廊按要求设置安全楼梯、安全门及安全疏散通道。

三、给水消防

1、根据《建筑设计防火规范》区域统一时间火灾次数按一次计，消防用水按最大一座建筑物计算。

2、消防栓系统，保证室内外 3 小时消防栓用水量。

3、消防采用临时高压供水系统，消防管道与生产生活供水管道分开设置，消防管道为独立供水管道，环状供水。

4、消防管网为环状布置。按规范要求在区域内设置足够数量的地上式消火栓。

5、各建筑物按规范配置移动消防器材。

四、电气消防

1、本新建工程所用用电负荷均为二级，对供电无特殊要求

消防用电设备按二级负荷供电，采用单独的供电回路。建筑物按第二类防雷建筑物进行设计，在屋面上架设避雷风格，利用建筑物结构钢筋防雷接地装置。建筑物内的主要金属设备、管道和构架等接至电气设备的保护接地装置。在入户端将电缆金属外皮，金属管线接地。防直击雷，防雷电感应，电气设备等接地装置共用，采用等电位联结，接地电阻小于 1 欧姆。

配电线路采用阻燃铜芯导电或电缆，装设短路、过载保护；插座回路装设漏电保护。

2、火灾自动报警

在各建筑内设置火灾自动报警及联动系统。消防控制室值班人员在确认火警后通过内部电话通知人员疏散和组织人员灭火，并可通过消防控制室的外线电话直接与城市消防部门联系，及时采取灭火措施，以达到将火灾损失减少到最小目的。

五、防范措施

本项目认真执行“预防为主，防消结合”的消防工作方针，在设计中以消除隐患、防止和减少火灾的发生前提。从总图布置、建筑防火、电力设施消防设计、火灾报警和灭火器的配置及日常运营等方面，采取了各种有效措施。

1、建筑物耐火等级不低于二级，建筑物内部的防火分区划分及安全疏散的距离要均严格按照防火规范执行。

2、根据规范要求，设消防报警及联动系统，按有关规范规定防护等级设防，一旦有火灾发生，火灾探测器可迅速将火警信号传至消防控制室，报警控制器经分析处理后发出报警信号，以便及时组织人员疏散，扑灭火灾，达到预防火灾，减少火灾损失的目的。

3、按建筑物性质的不同采用不同的供电负荷等级，火灾照明和疏散指示灯采用蓄电池作备用电源；消防用电设备采用单独的供电回路，消防用电设备的配电线路穿管保护。

4、定期组织防火检查，及时消除火灾隐患

定期严格组织防火检查，主要包括两方面：一是对思想、制度方面的检查；二是对机械设备、物资方面的检查。防火检查要坚持采用直观检查法和现代技术设备检查法相结合，对所发现问题及时解决处理。

5、按照国家有关规定配置消防设施和器材，并定期检查、维修，确保消防设施和器材完好、有效。

根据实际需要，配置消防栓、灭火器、水枪、水带、消防水池等相应种类、数量的消防器材、设备和设施，并指定专人负责保养、维修和管理。

6、制定消防安全制度

结合建筑特点及性质，制定清晰、精妙、简洁、高效的“防患于未然”的防火制度，便于有关人员掌握、学习和在工作中严格执行，尽量将火灾风险减低至最小。

第二节 安全方案

项目严格贯彻“安全第一，预防为主”的方针，消除不符合安全规定与不符合卫生标准的因素。使该项目投产后符合国家及地方的有关法律法规和标准，确保游客与工作人员安全和健康，保证项目正常运行。

一、规范和依据

1、《建筑设计防火规范》（GB50016-2006）

- 2、《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）
- 3、《建筑防雷设计规范》（GBJ57-83）
- 4、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-85）
- 5、《智能建筑设计标准》（GB / T 50314—2000）
- 6、《民用建筑电气设计规范》（JGJ/T16-92）
- 7、《安全防范工程程序与要求》（GA/T75-94）

二、安全措施

- 1、全景区内所有电器设备设接地触电保护。
- 2、对所有设备均设安全防护罩，并设有明显标志。
- 3、消防监控中心配备无线调度台与电视监控站。
- 4、防火观察站安装大镜头自动摄像监控器和智能高速快球，并与监控中心联网。
- 5、游步道和景点显著处设醒目的防火警示标牌。

三、监控系统说明

1、项目将采用基于微机平台的数字闭路电视监控（DVR）系统，DVR 是近几年迅速发展的第二代监控系统，采用微机和数字硬盘录像机及矩阵，支持实时视频和音频，是第一代模拟监控系统升级实现数字化的可选方案，实现远程视频传输（超过 1-2 公里）的系统。

DVR 系统特点：

- A.视频、音频信号的采集、存储主要为数字形式，质量较高
- B.系统功能较为强大、完善
- C.与信息系统可以交换数据
- D.应用的灵活性较好

2、景区环境复杂，布局结构不尽相同，各点位距离相对较远。为保证图像的传输质量以及达到抗干扰的目的，采用双绞线传输是优先选择。

3、根据各个监控区域要求的不同，需要静态监控和动态监控相结合。

4、监控系统的监看方式，随着环境进行必要的选择。

5、特定的环境监控信号采用不同的信号采集装置。

6、系统设计具有远程监控功能。

为了进一步满足本项目的高标准要求，创造一个安全、舒适、高效的工作和旅游环境，根据各种不同类别的需要，从项目的具体实际出发，做到配置合理，留有扩展余地，技术先进，性能价格比高，确保系统性能高质量，高可靠性。

四、系统功能和特点

1、系统具有以下功能：

CCTV 主要任务是对建筑物内重要部位的事态、人流等动态状况进行宏观监视、控制，以便对各种异常情况进行实时取证、复核，达到及时处理目的。

(1) 实现各种遥控信号

云台控制：上、下、左、右

镜头控制：变焦、聚集、光圈

录像控制：定点录像、时序录像

防护罩控制：雨刷、除霜、风扇、加热

(2) 对视频信号进行时序、定点切换、编程。

(3) 察看和记录图像，应有字符区分并作时间(年、月、日)的显示。

(4) 实现同步切换：电源同步或外同步。

(5) 接收安全防范系统中各子系统信号，根据需要实现控制联动或系统集成。

(6) 内外通信联系。

(7) 远程传输及控制：摄像机应由安保控制室引专线统一供电，并由安保控制室操作通、断。对离安保控制室较远的摄像机统一供电确有困难时也可就近解决，如果系统采用电源同步方式的，则必须与安保控制室为同相的可靠电源。

(8) 摄像机巡视和预置：可通过编程定义需要巡视的摄像机序列，每个摄像机的位置包括一个可编程设定的预置场景、图像或辅助触点动作。建立好的巡视可随时调用到任意监视器上显示。巡视可正向或反向运行。

2、系统具有以下特点：

采用 H.264 压缩技术，H.264 视频编码标准是专为中高质量运动图像压缩所

设计的低码率图像压缩标准。H.264 采用运动视频编码中常见的编码方法，将编码过程分为帧内编码和帧间编码两个部分。帧内用改进的 DCT 变换并量化，在帧间采用 1/2 象素运动矢量预测补偿技术，使运动补偿更加精确，量化后适用改进的变长编码表（VLC）对量化数据进行熵编码，得到最终的编码系数。

H.264 标准压缩率较高，这使其分辨率及清晰度较高，CIF 格式全实时模式下单路占用带宽一般在几百左右，具体占用带宽视画面运动量多少而不同。

总之，本闭路电视监控系统可使本项目成为一个高度自动化、高效率、幽雅舒适、便利快捷、高度安全性的环境空间。

第八章 节能方案分析

我国的能源国策是开发与节约并重，应采用多种措施节约能源，减少原材料单耗，降低生产成本，提高产品市场竞争力。本项目在具体实施过程中要充分考虑到企业供电、供水等设施的供给能力，要逐步实现在保证安全运营的前提下，满负荷的运行方案，提高运行效率，节约能源。

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

该项目的设计、建造和实施主要遵循以下国家和地方的合理用能标准及节能设计规范：

- 1、《中华人民共和国节约能源法》；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》；
- 3、《中华人民共和国电力法》；
- 4、《中华人民共和国建筑法》；
- 5、《中华人民共和国计量法》；
- 6、《国务院关于加强节能工作的决定》（国务院令 28 号）；
- 7、《节能中长期专项规划》（国家发改委发改环资[2004]2505 号）；
- 8、《节约用电管理办法》（国家经贸委国家发展计划委[2000]1256 号）；
- 9、《建设工程质量管理条例》（国务院令 279 号）；
- 10、《重点用能单位节能管理办法》（国家经贸委 1999.3.10）；
- 11、《建设工程勘察设计管理条例》（国务院令 293 号）；
- 12、《能源效率标识管理办法》（国家发改委、国家质检总局 2004 年 17 号令）；
- 13、《中华人民共和国强制检定的工作计量器具检定管理办法》（1987 年 4 月 15 日国务院颁布）；
- 14、《关于印发固定资产投资项目节能评估和审查指南（2006）的通知》（国家发展和改革委员会文件发改环资[2007]21 号）；
- 15、其他有关节能设计规范。

二、建筑类相关标准及规范

- 1、《全国民用建筑工程设计技术措施—节能专篇》；
- 2、《建筑给水排水设计规范》GB50015-2003；
- 3、《通风与空调工程施工质量验收规程》GB50243-2002；
- 4、《民用建筑热工设计规范》GB50176-93；
- 5、《建筑照明设计标准》GB50034-2004；
- 6、《建筑采光设计标准》GB/T50033-2001；
- 7、《绿色建筑技术导则》（建科[2005]199号）；
- 8、《外墙外保温工程技术规程》JGJ144-2004；
- 9、《绿色建筑评估标准》DBJ/T01-101-2005；
- 10、《建筑给水及采暖工程质量验收规范》GB50242-2002；
- 11、《绿色照明工程技术规程》DBJ01-607-2001；
- 12、《城镇燃气设计规范》GB50028—2006；
- 13、《空调通风系统运行管理规范》GB50365-2005；
- 14、《采暖通风与空气调节设计规范》GB50019-2003。

三、相关终端用能产品能耗标准

- 1、《三相配电变压器能效限定值及节能评价值》GB20052-2006；
- 2、《管形荧光灯镇流器能效限定值及节能评价值》GB17896-1999；
- 3、《普通照明用双端荧光灯能效限定值及能效等级》GB19043-2003；
- 4、《普通照明用自镇流荧光灯能效限定值及能效等级》GB19044-2003；
- 5、《单端荧光灯能效限定值及节能评价值》GB19415-2003；
- 6、《单元式空气调节机能效限定值及能源效率等级》GB19576-2004；
- 7、《建筑外窗气密性能分级及检测方法》GB/T7107-2002；
- 8、《用能单位能源计量器具配备和管理通则》GB17167-2006；
- 9、《设备及管道保温保冷技术通则》GB04272-92。

第二节 节能措施

一、节电

1、为了降低低压电气线路过长造成的电能消耗，设置变电所，以减小低压电气线路长度。

2、在高低压开关柜采用节能高效分断能力高的断路器，保证电力的正常运行，减少停电事故。

3、变压器选用新型节能型变压器，变压器功率因数补偿采用高低压集中补偿方式，在高压配电间和变电所低压侧设置功率因数自动补偿装置，要求补偿后的低压侧功率因数在 0.9 以上，高压侧在 0.95 以上，同时考虑防止高次谐波。并要求荧光灯、气体放电灯就地补偿，补偿后的功率因数在 0.9 以上。

二、节水

1、提倡科学合理节水，依靠科技进步、技术创新节水。尽量选用节水型配套设备和卫生洁具，在项目设计阶段，应对选用的用水器材和排水设施进行认真审查，在工程建设期间，对使用不符合节水规定器材的工程不予验收；

2、在经过技术经济比较的基础上，选定技术先进、经济实用、节约能耗的给水系统与给水方式，应根据最大小时流量、供水高度、系统特点、供水制度等因素给水；

3、建立完善的规章制度，实施节水目标责任制，节约生产和生活用水，严禁跑、冒、滴、漏和长流水等一切浪费水的现象；

4、卫生器具均选用节水型器具，水龙头均采用节水陶瓷芯龙头。

三、建筑节能

1、建筑节能标准要求

照明：人工照明功率密度应符合《建筑照明设计标准》GB50034-2004 规定。

门窗密封性指标：门窗节能指标标准，达到《建筑外门窗气密、水密、抗风压分级及其检测方法》规定气密性能 6 级以上，保温性能达到相应设计标准要求。

2、建筑节能措施

(1) 各类建筑所用的建筑材料均采用相应的节能材料，以取得节能效果。屋面保温厚度达到避免结露措施。办公楼窗户采用中空 LOW-E 玻璃保温窗，降低取暖能耗。

(2) 在灯具选择中，采用节能型光源。照明要充分利用自然光并选用高效节能照明光源，室内采用光纤节能灯，利用自然光反射照明，节约电能。

四、能源管理

1、在景区内建立能源管理体系，配备专职和兼职管理人员。

2、配备完善的能源计量器具，做到节能管理。能源讲理器具配备率达到 GB/T17167-1997《企业能源计量器具配备和管理导则》的要求。

3、减少生活用水量和排水量，排放的废水经处理达到国家和当地规定的标准排放。

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类

项目电力消耗主要是：照明用电、办公生活设备用电等；项目消耗水主要是游客用水。以 2025 年为例，经计算项目整体耗水量 9.3 万吨，耗电量 1466.40 万度，水电费用总计 1503.62 万元。

注：

1、水电用量计算及假设如下

工作人员耗水量（万吨）=用水标准*人数*运营天数/10000000；

游客耗水量（万吨）=用水标准*人次/10000000

耗电量（度）=建筑面积*用电标准*每天用电时长*运营天数

图表 39：水电用量计算假设

序号	项目	指标	单位	备注
1	运营天数	360	天	每天用电 8 小时
2	用电范围	445400	平米	
3	人数（2025 年游客数量）	500	万人	
4	水费	4.0	元/吨	
5	电费	1.0	元/度	

序号	项目	指标	单位	备注
6	用电标准（功率密度）	5	W/平米/天	
7	用水标准	工作人员为 32.5 升/人·天， 游客为 4L/人次	升/人/天	浇洒道路场地用水 0.5 升/m ² ·次； 绿化用水 1 升/m ² ·d
8	每天用电时长	2-8	小时	

二、项目所在地能源供应状况分析

电力供应：本项目用电引自市政电网，可满足本项目的用电需要。

水供应：由市政自来水管网提供，可满足本项目用水需要。

燃料供应：由项目当地合作燃料公司供应，可满足本项目燃料需要。

从项目拟建地点的供应来看，项目水、电、燃料供应有保障，能源供应是可行、可靠的。

第九章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目施工组织措施

项目施工组织管理措施具体如下所述：

- 1、根据项目实施计划，科学组织施工建设工作。
- 2、规范管理，合理报价，公平竞争的原则。
- 3、合理编制项目施工程序，优化施工措施。
- 4、基础设施工程建设施工一步到位，避免重复施工，节约建设资金。
- 5、制定项目施工组织的工作标准、岗位职责。

一、建立项目实施管理机构

1、成立项目建设领导小组机构

由项目单位主要领导任组长、副组长。

2、设立项目建设指挥部

设：指挥长 1 人，副指挥长 1-2 人；下设：办公室、规划发展部、计划财务部、物资供应部、工程技术管理部。

3、各部门岗位职责

物资供应部：负责材料与设备招标与供应，协助材料、设备的检测、审核与验收等。

计划财务部：主要负责计划管理、工程勘查、设计、施工及监理招投标、合同管理、工程预决算、审计、财务管理等工作。

办公室：负责项目工程建设的综合协调管理工作，包括行政管理、宣传、安全保卫、资料管理、协调接待等。负责方案设计、图纸审核、竣工备案并协助施工技术管理，招投标和项目监察审计等部门的工作。

规划发展部：负责景区规划、征地拆迁、水电增容、方案设计、扩初设计、施工图等报批工作。领取“三证”，负责规费减免等工作。

工程技术及管理部：负责施工技术管理、项目管理及监理管理等工作、协助审计工作。

二、施工准备

根据项目具体条件，从施工准备人员进场开始至正式开挖之日止为施工准备期，在此期间的主要工作和任务是：

- 1、完成施工需用的交通运输、供电、通讯、供水、排水及工业场地平整等工作。
- 2、完成施工需要的供热采暖、机修加工、材料堆放、施工人员办公和膳宿等地面建筑和设施，尽量考虑利用永久建筑和设施。
- 3、安排好主要材料、设备的供应和订货。
- 4、通过招标，优选落实施工队伍，编制施工组织设计。
- 5、做好对外协作工作，确保上述工作顺利进行。
- 6、办理质量监督手续。
- 7、开工前向相关部门报送开工申请报告。

三、经营准备

- 1、建立管理机构，企业管理方式在本项目实施过程中逐步形成、扩大和健全。
- 2、招收和培训职工。对本项目职工的调集、招聘和必要的培训要做出适当的时间安排，使其和经营需要相衔接。

四、竣工验收

本项目按批准的设计文件规定的内容建完。即土建、安装等所有单位工程按设计标准全部建成；经试运转主要系统和设备性能良好；完成了环保、消费验收及项目工程质量认证。最后进行总体评估，评价整个项目的整体质量，考核资金的使用情况等，写出评估总结报告。

第二节 项目实施进度

项目建设周期：项目分三期建设。

- 1、一期工程分为两个作点，第一个作点于 2017 年 5 月 1 日至 2018 年 5 月

1 日，第一个作点于 2018 年 6 月 1 日至 2019 年 6 月 1 日，一期工程全面竣工。第一个作点为 2018 年满足开园，开园时间定于 2018 年 7 月 1 日。

一期主要建设泰国风情街区、泰国本土时尚品牌免税购物街区、运营中心、泰式节庆大街、泰式文化长廊、泼水广场、中心花园、水灯节区、泰国庙宇群、泰国民俗村、宠物 Q 表演馆、老虎表演馆、鳄鱼表演馆、大象表演馆、音乐喷泉、民俗表演广场、户外亲子乐园、泰拳馆、泰国民俗艺术表演馆。

2、二期工程于 2019 年 7 月 1 日至 2021 年 7 月 1 日，全面竣工。

二期主要建设中泰文化广场、动感城堡、7D 电影城、海洋馆、欢乐大世界、水上乐园、乐园城堡、3D 美术馆、东盟美食餐街、船屋美食餐厅、东盟民俗文化街区、泰式水上市场购物区、东盟文化艺术交流中心、东盟文化博物馆。

3、三期工程于 2020 年 7 月 1 日至 2022 年 7 月 1 日，全面竣工。

三期主要建设文莱风情园、新加坡风情园、泰国风情园、越南风情园、柬埔寨风情园、菲律宾风情园、印度尼西亚风情园、缅甸风情园、马来西亚风情园、老挝风情园、泰国皇家五星级度假酒店、高端度假区、泰式皇家疗养院、矿物泥浴体验中心。

第三节 工程招投标

一、概述

为保证工程实施的顺利进行，缩短建设工期，力争早日完工，必须对工程进度做出科学、合理的安排。建议施工前首先做好资金筹措等前期工作，在此基础上，通过招标方式择优选择技术力量雄厚、道路施工经验丰富的设计单位及施工单位，保质、保量完成施工图设计及工程建设工作。

二、编制依据

- 1、《中华人民共和国招标投标法》；
- 2、国家发展和改革委员会令第 3 号《工程建设项目招标范围和规模标准规定》；
- 3、《广西壮族自治区房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理实施细

则》;

- 4、《广西壮族自治区建设工程招标投标管理办法》;
- 5、国家发展计划委员会令第5号《工程建设自行招标试行办法》。

三、具体要求

1、对投标申请人财务状况、公司组织机构、施工机构设备、近三年内工程设计、监理、施工等业绩资料的预审，由投标申请人按要求填报资格预审文件，招标人会同招标代理机构进行审核。

- 2、整个招标过程委托具有资质的招标代理机构组织完成。

四、招标内容

1、《中华人民共和国招标投标法》第三条规定：在中华人民共和国境内进行下列工程建设项目包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等的采购，必须进行招标。

- ①大型基础设施、公用事业等关系社会公共利益、公众安全的项目；
- ②全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的项目；
- ③使用国际组织或者外国政府贷款、援助资金的项目。

2、国家发展委员会令第3号《工程建设项目招标范围和规模标准规定》第五、七条规定：使用国家政策性贷款的项目，包括项目的勘察、设计、施工、监理以及与工程有关的重要设备、材料等的采购，达到下列标准之一的，必须进行招标：

- ①施工单项合同估算价在 200 万元人民币以上的；
- ②重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上的；
- ③勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 50 万元人民币以上的；
- ④单项合同估算价低于第(一)、(二)、(三)项规定的标准，但项目总投资额在 3000 万元人民币以上的。

3、《广西壮族自治区房屋和市政基础设施工程施工招标投标管理实施细则》第三条规定：凡在广西境内的房屋建筑和市政基础设施工程的施工单项合同估算

价在 50 万元（人民币）以上的，其施工任务均应按本细则实行招标投标。

五、招标方式

公开招标。

第十章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

一、组织机构设置原则

根据《公司法》和项目运作特点建立法人管理结构及运营体系，形成科学规范的现代化公司制度，实行总经理负责制，各司其职，各负其责，协同完成项目经营目标。

企业组织机构设置原则说明如下：

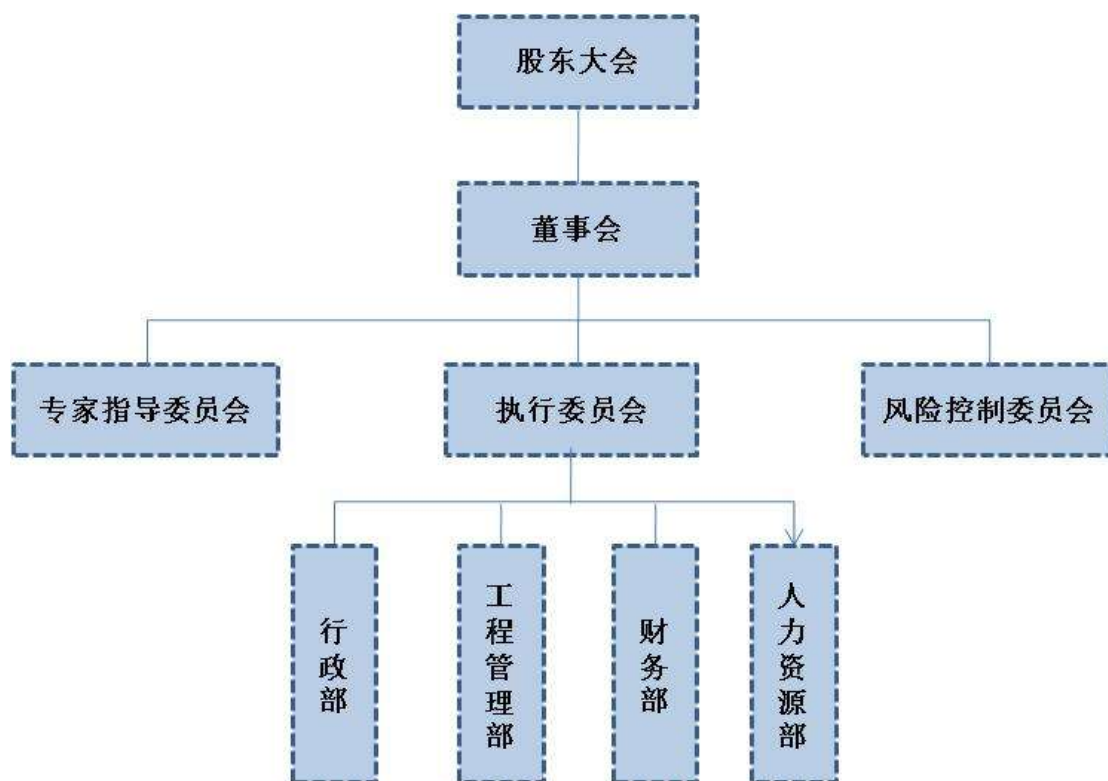
- 1、项目执行机构应具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。
- 2、机构层次和运作方式能满足建设和生产运营管理的要求。
- 3、主要经营管理人员的素质适应项目建设和运营管理的要求，能承担项目建设、运营、偿还债务的责任。
- 4、机构精简，扁平化管理。
- 5、工作人员配置少而精，一专多能，一职多用。

本项目是一个大型的、长期发展的项目，因此投资方将建立专门的项目领导小组，负责项目的组织与实施，目前公司已经成立筹备处。

二、项目组织管理模式

项目投入运营后管理归项目单位统一领导和管理，以建立与市场经济体制相适应的、有利于公司发展和与国际惯例相衔接的行政管理体制为目标，本着职责分明、灵活高效的原则，机构应作如下设置：

图表 40：项目组织机构图设置



采用现代化管理方式，建立完善的管理制度以保证项目顺利实施。加强项目实施后的运营管理，是追求项目最大经济效益和充分发挥项目作用的保证，真正起到示范、辐射作用。

第二节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员及工资福利

项目投产之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，熟练掌握工作技能，提高职工技术水平和职业素质，以满足需要，并积极创造条件为设计、科研及管理人员提供各种训练的机会，以提高职工技术水平和职业素质，满足生产需要，增强公司的市场开拓能力。项目运营后劳动定员如下。

图表 41：项目劳动定员一览表

序号	岗位	人数（人）
	景区	
1	泰国风情街区	0.00
2	泰国本土时尚品牌免税购物街区	0.00
3	运营中心	150.00
4	泰式节庆大街	0.00

中泰欢乐谷主题公园项目可行性研究报告

5	泰式文化长廊	0.00
6	泼水广场	10.00
7	中心花园	0.00
8	水灯节区	15.00
9	泰国庙宇群	30.00
10	泰国民俗村	30.00
11	宠物Q表演馆	30.00
12	老虎表演馆	30.00
13	鳄鱼表演馆	40.00
14	大象表演馆	60.00
15	音乐喷泉	3.00
16	民俗表演广场	40.00
17	户外亲子乐园	15.00
18	泰拳馆	20.00
19	泰国民俗艺术表演馆	30.00
20	中泰文化广场	0.00
21	动感城堡	20.00
22	7D电影城	20.00
23	海洋馆	40.00
24	欢乐大世界	100.00
25	水上乐园	50.00
26	乐园城堡	30.00
27	3D美术馆	50.00
28	东盟美食餐街	0.00
29	船屋美食餐厅	140.00
30	东盟民俗文化街区	0.00
31	泰式水上市场购物区	0.00
32	东盟文化艺术交流中心	10.00
33	东盟文化博物馆	10.00
34	文莱风情园	10.00
35	新加坡风情园	10.00
36	泰国风情园	10.00
37	越南风情园	10.00
38	柬埔寨风情园	10.00
39	菲律宾风情园	10.00
40	印度尼西亚风情园	10.00
41	缅甸风情园	10.00
42	马来西亚风情园	10.00
43	老挝风情园	10.00
44	泰国皇家五星级度假酒店	0.00
45	高端度假区	158.00
46	泰式皇家疗养院	0.00
47	矿物泥浴体验中心	137.00

48	安全保护人员	23.00
	合计	1391.00

二、员工来源及招聘方案

通过当地劳动部门、人才市场及当地村民招聘，当地村民及下岗职工优先考虑。并根据不同岗位职责，对上岗人员进行岗前培训，经考核合格后上岗，培训后对员工基本要求是：明确其职能，能够掌握劳动服务技能。

三、人员培训

人员素质对该项目的正常运营、长期稳定发展至关重要。为实现企业发展目标，将把人员的技术培训作为项目运行机制中不可缺少的中心环节，通过培训来提高员工科学文化技术水平，提高员工的科技水平，使公司员工总体素质提高到一个新水平，为项目的运行及进一步的发展奠定基础。

员工技术培训分为上岗培训、定期培训、专项培训等。每个员工在上岗前进行集中培训，经考试合格后才能上岗工作；制定长期系统培训计划，按高级、中级、初级定期分批次进行在岗技术培训，部分高级技术人员，还要有计划地到大专院校进行短期培训；聘请专家来公司讲课，针对不同的岗位对项目人员进行专项培训，保持公司各个岗位的人员都维持在较高的技术水平上。

第十一章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：建筑工程费（含设施费）、工程建设其他费用以及预备费等。

第二节 投资估算依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。
- 2、建安工程费用参照项目当地近期类似工程的预、决算资料并结合本项目的实际情况估算。
- 3、项目前期费按相关收费标准计取。

第三节 投资估算

一、一期建设投资估算

项目一期建设投资估算 124563.49 万元，其中建筑及设施工程费 81625.00 万元，工程建设其他费用 40489.74 万元，预备费 2448.75 万元。项目投资估算如下所示，详细的一期建设投资估算表见附表。

图表 42：项目投资估算一览表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）
1	建设投资	124563.49
1.1	建筑及设施工程费	81625.00
1.2	工程建设其他费用	40489.74
1.3	预备费用	2448.75

二、二期建设投资估算

项目二期建设投资估算 187618.72 万元，其中建筑及设施工程费 137810.00 万元，工程建设其他费用 45674.42 万元，预备费 4134.30 万元。项目投资估

算如下所示，详细的二期建设投资估算表见附表。

图表 43：项目建设投资估算一览表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）
1	建设投资	187618.72
1.1	建筑及设施工程费	137810.00
1.2	工程建设其他费用	45674.42
1.3	预备费用	4134.30

三、三期建设投资估算

项目三期建设投资估算 96990.74 万元，其中建筑及设施工程费 87400.00 万元，工程建设其他费用 6968.74 万元，预备费 2622.00 万元。项目建设投资估算如下所示，详细的三期建设投资估算表见附表。

图表 44：项目建设投资估算一览表

单位：万元

序号	项目	合计（万元）
1	建设投资	96990.74
1.1	建筑及设施工程费	87400.00
1.2	工程建设其他费用	6968.74
1.3	预备费用	2622.00

四、流动资金估算

按照扩大指标估算法，根据本项目经营模式和销售收入的特点，经估算项目经营需要流动资金 3041.04 万元。

五、建设期利息估算

图表 45：项目借贷资金及成本

资金来源	贷款金额	贷款利率	还款机制
银行贷款	409172.95 万元 人民币	4.75%	每笔借款使用期 2 年，使用第二年末还款

按以上条件，将固定资产建设期间发生的银行贷款利息资本化，项目建设期

利息估算为 27359.24 万元。

六、项目总投资估算

项目估算总投资 439573.23 万元，其中：建设投资 409172.95 万元，建设期利息 27359.24 万元，流动资金 3041.04 万元。项目投资结构如下表所示。

图表 46：项目总投资一览表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	436532.19	99.31
1.1	建设投资	409172.95	93.08
1.1.1	工程费用	306835.00	69.80
1.1.1.1	建筑及设施工程费	306835.00	69.80
1.1.1.2	工程建设其他费用	93132.90	21.19
1.1.1.3	预备费用	9205.05	2.09
1.1.1.3.1	基本预备费用	9205.05	2.09
1.1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
1.2	建设期利息	27359.24	6.22
2	流动资金	3041.04	0.69
3	总计	439573.23	100.00

第四节 资金筹措

项目总投资 439573.23 万元，资金来源于企业自筹、银行贷款。

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

图表 47：投资使用与资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	建设及运营期					
			2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	总资金使用计划	439573.23						
1.1	总投资	439573.23	59595.38	46183.09	96203.03	101971.40	102415.90	33204.43
1.1.1	建设投资	409172.95	58666.50	39419.18	92142.24	95330.55	95616.80	27997.69
1.1.2	铺底流动资金	3041.04	0.00	3041.04	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	建设期利息	27359.24	928.89	3722.86	4060.79	6640.86	6799.10	5206.74

中泰欢乐谷主题公园项目可行性研究报告

1.2	其它流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	资金筹措	439573.23	59595.38	46183.09	96203.03	101971.40	102415.90	33204.43
2.1	项目资本金	30400.28	928.89	6763.91	4060.79	6640.86	6799.10	5206.74
2.1.1	用于建设投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.2	用于流动资金	3041.04	0.00	3041.04	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1.3	用于建设期利息	27359.24	928.89	3722.86	4060.79	6640.86	6799.10	5206.74
2.2	债务资金	409172.95	58666.50	39419.18	92142.24	95330.55	95616.80	27997.69
2.2.1	建设投资借款	409172.95	58666.50	39419.18	92142.24	95330.55	95616.80	27997.69
2.2.2	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

第十二章 财务效益、经济和社会效益评价

第一节 财务评价

一、评价依据

1、遵循的有关法规

- (1) 企业财务通则；
- (2) 增值税、所得税及其他有关税务法规；
- (3) 本项目财务评价依据国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的评价原则与评价方法进行，并根据项目实际情况进行评价。评价中采用动态与静态分析相结合，以动态分析为主；
- (4) 《投资项目经济评估指南》；
- (5) 其他有关法规文件及相关资料。

2、基础数据和说明

- (1) 本项目按边建设边运营进行各项财务指标计算；财务评价仅对本项目的效益进行评价；
- (2) 项目测算期按 15 年估算（包括建设期，2017-2031 年）；
- (3) 分析过程不考虑物价变化因素的影响；
- (4) 项目经营收入、燃料动力等主要成本数据为现今市场价格（含税价）初步估算；
- (5) 基本贴现率采用行业基本贴现率为 8%。
- (6) 这里将旅游板块增值税、不动产板块增值税、城建税、教育费附加和地方教育费附加分别按应纳税额的 6%、5%，7%，3%，2%估算，所得税按照 25% 进行估算。

二、营业收入及税金测算

1、旅游板块营业收入及税金测算

(1) 主营业务收入

本项目的主营业务收入主要为景区（景点）门票、商铺租赁收入等。

本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目自 2018 年开始运营，预计测算期内可实现总营业收入达 2178500.00 万元。

(2) 增值税、营业税金及附加

经估算，测算期内旅游板块的增值税、营业税金及附加为 138108.68 万元。营业收入及税金测算具体见报告附表。

2、商铺销售营业收入及税金测算

项目一期与二期均有商铺销售。项目一期于 2017 年开始建设，预估从 2018 年开始销售，2019 年项目全部销售完成。项目二期于 2019 年开始建设，预估从 2021 年开始销售，2022 年项目全部销售完成。结合目前周边项目以及项目地块本身的条件带来的影响，当前时点价格，确定各年的销售价格及各年的预估销售率如下：

图表 48：项目预估产品售价及销售进度表

物业类型	项目	2018	2019	2021	2022
商铺	预估价格（元/平方米）	10000	10000	10000	10000
	预估销售面积（平米）	51000	51000	85000.00	85000.00

经测算，商铺开发的销售收入为 272000.00 万元。增值税、营业税金及附加 14506.67 万元，土地增值税预缴 4080.00 万元。具体销售收入以及税金测算见附表。

三、成本费用测算

1、原材料费

原辅材料主要为项目运营所需的各类耗材、原材料等费用以及水电等燃料动力费用等。

本项目原材料消耗根据各个旅游业态估算，项目测算期内原材料费 142175.00 万元。具体见附表《项目原材料费用估算表》。

运营期燃料及动力消耗主要为电力和水，根据项目规模估算测算期内水电力费用支出合计为 19722.59 万元。

2、工资及福利费

项目运营劳动定员 1391 人，每人年平均工资为 5 万元，按每年增长 3% 计算；项目测算期内工资及福利费 112678.82 万元。

3、固定资产折旧和无形资产摊销

房屋、建筑物折旧年限为 20 年，残值按 5% 计取。生物资产折旧年限为 10 年，无残值。其他资产摊销年限为 3 年，无残值。项目测算期内固定资产折旧费 296216.95 万元，其他资产摊销费用 15000.00 万元。各项目的折旧和摊销情况见附表。

4、设备维护费

每年设施设备维护费占折旧费用的 50% 计取。

5、其他费用

其他费用包括其他营运成本、管理费用、销售费用和财务费用（费用化银行贷款利息）。销售及管理费用，按销售收入的一定比例计取。

经计算本项目测算期内总成本费用合计为 901206.82 万元。详见总成本费用估算表。

四、利润测算

利润总额=销售收入-销售税金及附加-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

经计算，项目测算期内利润总额合计为 1392597.83 万元，净利润 1044448.38 万元。利润测算详见利润与利润分配表。

第二节 财务评价指标

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；

$(CI-CO)_t$ ——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，本项目所得税前内部收益率为 41.56%，所得税后内部收益率为 28.29%。

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，本项目所得税前净现值为 505387.05 万元，所得税后净现值为 322955.46 万元。

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，本项目所得税前静态投资回收期为 5.69 年，所得税后静态投资回收期为 6.74 年（均含建设期）。

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：

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

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 21.14%。

第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

盈亏平衡分析系指通过计算项目达产年的盈亏平衡点（BEP），分析项目成本与收入的平衡关系，判断项目对产出品数量变化的适应能力和抗风险能力。以生产能力利用率表示的盈亏平衡点（BEP）计算公式为：

$$\text{BEP 生产能力利用} = \frac{\text{年固定成本}}{\text{年营业收入} - \text{年营业税金及附加} - \text{年可变成本}} \times 100\%$$

$$= 24.87\%$$

计算结果表明，项目需达到设计营收能力的 24.87%，项目可保本。

二、项目敏感性分析

敏感性分析系指通过分析不确定性因素发生增减变化时，对财务或经济评价指标的影响，找出敏感因素。

该项目作了全部投资的敏感性分析。考虑项目实施过程中一些不确定因素的变化，分别对销售收入、经营成本和建设投资作了提高 10%和降低 10%的单因素变化对财务内部收益率、财务净现值影响的敏感性分析，计算结果详见下表。

图表 49：敏感性分析表

指标		税后内部收益率 (%)	税后投资回收期 (年)	税后财务净现值	敏感性系数
基本方案		28.29%	6.74	322955.46	
新增建设投资	10%	24.52%	7.20	289543.83	-1.33
	-10%	33.01%	6.28	356367.10	-1.67
新增经营成本	10%	26.42%	6.95	294664.16	-0.66
	-10%	30.20%	6.55	351246.77	-0.67
新增销售收入	10%	34.85%	6.13	418493.93	2.32

	-10%	22.08%	7.57	227417.00	2.20
--	------	--------	------	-----------	------

从表中可以看出，各因素的变化都不同程度地影响财务内部收益率及财务净现值，其中销售收入的提高或降低最为敏感，建设投资次之，经营成本再次之。不论各个因素如何变化，财务内部收益率均超过基准收益率 8%。由此可见，项目收益能力及抗风险能力良好。

第四节 财务评价结论

项目的总投资额为 439573.23 万元人民币。经测算，该项目的财务内部收益率（所得税前）为 41.56%，财务内部收益率（所得税后）为 28.29%，总投资收益率为 21.14%。静态投资回收期（税前）为 5.69 年，投资回收期（税后）为 6.74 年，说明项目的盈利能力良好。

建设期三期后（2021 年以后），计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目抗风险能力良好。综上所述，该项目整体在财务上收益良好。

图表 50：项目经济技术指标表

序号	指标	单位	项目整体指标
1	总投资	万元	439573.23
2	销售收入合计（2017 年-2031 年）	万元	2450500.00
3	利润总额合计（2017 年-2031 年）	万元	1392597.83
4	净利润合计（2017 年-2031 年）	万元	1044448.38
5	总成本费用合计（2017 年-2031 年）	万元	901206.82
6	上缴税金合计（2017 年-2031 年）	万元	504844.80
6.1	上缴销售税金及附加合计（2017 年-2031 年）	万元	152615.35
6.2	上缴土地增值税合计（2017 年-2031 年）	万元	4080.00
6.3	上缴所得税合计（2017 年-2031 年）	万元	348149.46
7	财务内部收益率	%	41.56%
		%	28.29%
8	静态投资回收期	年	5.69
		年	6.74
9	动态投资回收期	年	5.77
		年	7.18
10	财务净现值	万元	505387.05
		万元	322955.46
11	总投资收益率	%	21.14%

第十三章 社会效益评价

第一节 社会效益

在新世纪新阶段，党中央、国务院把扩大内需、促进消费确立为促进国民经济发展的长期战略方针和基本立足点。旅游业是第三产业的重要组成部分，是世界上发展最快的新兴产业之一，被誉为“朝阳产业”；会展业是朝阳产业也是无烟产业，其产业链宽，影响面广，拉动效应明显，本项目将旅游业与会展业相互融合，共同发展，将产生巨大的社会效益。

本项目的建设，主要的社会效益如下：

一、拓展旅游业发展空间

本项目发展高端主题旅游，可以为当地旅游业开辟新的旅游领域，培育新的旅游增长点，拓展旅游业的发展空间。随着社会经济、科技和文化的发展，商贸、会议、展览、体育考察等旅游活动日益繁荣，发展主题旅游不仅提升了旅游服务功能，还填补了旅游业的淡季损失。因此，可以创造巨大的经济效应，促进旅游业的大发展。

二、增加经济收入，扩大劳动就业

旅游业是劳动密集型产业，可为当地居民创造诸多的就业机会。本项目建成后可大量安置待业人员，工程的建设和维护能为本地施工队伍和劳动力提供广阔的就业渠道，还将带动相关产业和间接服务就业。在旅游经济的带动下，当地居民面对更为活跃的社会经济环境，可以自主寻找致富途径，创造多种形式的产业，这对于解决当地居民就业问题起到积极推动作用。

另外，在本项目的实施过程中，需要设计、施工、设备材料供货商的参与及监理等社会中介机构的服务，从而给这些行业带来更多的就业机会和收入，减少了社会的就业压力。项目建设也给当地商贸业等服务业带来了更多的商机。

三、增加社会服务容量，改善基础设施

该项目的建设充分利用当地原有的自然资源与文化资源，随形就势进行项目设计。部分项目的设置只是进行场地平整和配备相关设备，尽量减少对当地环境的影响。项目建设的同时在一定程度上还将对当地基础设施的改善起到促进作用。项目建设包括相关的服务设施的建设，能够满足社会服务容量增加的需要。

四、促进区域内经济发展

项目能够为区域内的税收和就业带来巨大帮助，可以拉动内需，促进区域经济发展。旅游业是第三产业，能够吸纳大量的就业人口，本项目开业以后每年可以缴纳大量的税收；同时对促进城市经济发展有积极作用。旅游收入每增加 1 元，带动相关行业增收 4.3 元，旅游业直接和间接带动的产业有 100 多个。旅游业是“行、食、住、游、购、娱”六大要素有机结合的服务性产业，具有巨大的旅游乘数效应。对区域经济发展具有重要的推进和拉动作用。

第二节 互适性分析

互适性主要是指项目建设能否为当地的社会环境、人文条件所接纳，以及当地政府、居民支持项目建设与实施的程度、项目与当地社会环境的互相适应关系。

通过项目的开发建设带动经济发展，提供了直接、间接的就业机会。项目建设为当地居民增加收入、生活水平提高奠定了基础，使社会、经济事业进入良性的循环轨道，加速当地小康社会的建设进程，是深受当地欢迎的好项目，具有良好的社会效益和经济效益。

通过以上分析，对项目的社会影响做出评价，得出项目社会影响分析如下：

图表 51：项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现的结果	措施建议
1	对居民收入的影响	有一定影响	提高当地居民的收入	
2	对居民就业的影响	有一定影响	增加当地就业机会	
3	对不同利益群体的影响	较小	项目建设和运营时产生的污染物可能会对周边环境带来影响	确保文明施工，加大环保力度

中泰欢乐谷主题公园项目可行性研究报告

4	对弱势群体的影响	无直接影响		
5	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	有较大影响	推动了基础设施建设，社会服务容量增大	

第十四章 项目风险分析及规避建议

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险及防范

本项目建成投产后，公司资产规模和运作规模都将提高，在资源整合、资金管理、经营管理等方面提出了更高的要求。现有管理团队虽然包括各类高级管理人才，具有丰富的企业管理经验、市场营销经验、资本运营经验，但整体管理水平有待进一步提高。如果公司整体管理水平不能及时调整、完善，将影响公司的应变能力和发展活力，进而削弱公司的竞争力，给公司未来的经营和发展带来较大的不利影响。

防范措施：

- 1、加强企业经营风险管理以及运营技术水平的提高。
- 2、建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；
- 3、完善公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；
- 4、全面提升公司管理团队的管理水平和协同作战的能力。

二、工程风险及防范

本项目投资规模较大，在项目的建设过程中，土地复垦建设、配套设施价格的变动，将造成项目投资的变动；同时承包商的选择和施工可能带来一定的工程质量缺陷或工期的延误。

防范措施：

做好项目的前期决策论证工作，采用市场公开招标的方式选择承包商，实施质量监督管理，严把质量关，同时在保证施工质量的前提下，尽量节约成本，加快施工进度。建议由管委会监督、相关部门参加，就项目的建设和运营达成一致意见。

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、财务风险及防范

由财务预测及评价可知，项目的投资规模较大，能否筹集到资金是项目能否成功的关键。

所以项目单位要提前做好准备，要争取在项目建设开始之前将资金落实。在实际操作过程中，还可以采取其他的融资方式：如通过项目分拆寻求大量的中小型项目融资，寻找战略合作伙伴融资、信托融资等。

二、政策风险及防范

本项目所属行业为国家重点鼓励、优先发展的产业，长期以来一直获得国家产业政策的鼓励和支持，项目政策法规风险较小。但是如果国家大力发展该产业的政策有所调整，如：国家宏观调控的行业范围扩大，可能会给项目的经营生产带来不利影响。

防范措施：

密切注意国家宏观经济政策、行业政策以及地方性法规的调整，增强对经济形势和政策变化的预测、判断和应变能力，及时调整项目承建公司决策，避免和减少因政策变动对项目产生的不利影响。

三、市场风险及防范

随着国内居民收入提高和闲暇时间大幅增加，国内居民的国内旅游、短程旅游需求大大增加，节假日近郊游、休闲游已逐步成为游客主选旅游的方式之一。

主题公园型的旅游将成为现代旅游发展主题内容之一，也将是旅游业未来10年发展当中最为朝阳的板块。

即便如此，为了项目的效益最大化、理想化，还应提高旅游产品质量，合理的制定旅游产品价格并积极的吸取先进的旅游景区的成功运营经验，不断推出新品种，持续加大宣传促销力度，这样才能在激烈的市场竞争中站稳脚跟，最大限度的降低市场风险给项目带来的冲击。

四、环境风险及防范

本项目在运营过程中，如环保措施不到位将会给环境带来一定影响，所以在运营中必须严格遵守国家环境保护的有关法律法规。公司要制定严格的环保措施。

防范措施：

在道路、景点、游乐设施等处设立垃圾箱，由专人定时收集处理。加强对游客的宣传教育，防止固体废弃物对环境的污染破坏。

设立专职的卫生管理和清洁机构，由专人定期清扫游览道路和游览景点，保护环境的清洁卫生。在景区内设立垃圾处理中转站，每日清理外运处理。

五、综合风险评价

综上所述，本项目建设符合广西旅游发展整体规划和布局，而资源和其他社会风险相对本项目而言，因为具有明确的目标，不确定性较小，因此其风险危害相应较小，且有相应控制措施。

潜在的风险因素中，资金风险较大，次之为市场游客量风险。这与项目特性及建设地实际情况基本相符合，项目总体上均属于“小风险”范围。

第三节 其他风险

一、金融风险分析及防范

项目的金融风险，主要集中在投资资金风险上。如景区建设周期长，对工程的质量要求也较高，注重更高标准的品质、安全性、便捷性、舒适度及价格的经济性，其选址、规划、设计等都需要有更细致的考虑。总体而言，文化休闲观光旅游产业相关项目投资金额相对较大，总体成本相对较高，投资存在一定的风险，投资者在介入时应做好前期工作，并注重防范相应的风险。

二、市场竞争风险及防范

国家对旅游产业的重视程度近年来逐年提高，相应的国家政策和地方性政策也不断出台，从政策上对文化休闲旅游产业形成利好局面。短期来看，文化休闲观光旅游产业将吸引更多的民间资本进入。对此，提醒投资者在进入该产业时，

应针对投资项目进行可行性研究，做好前期调查工作，对竞争对手、行业竞争格局、盈利能力等综合考虑后做出正确的投资决策。

三、市场运营机制风险及防范

在目前市场经济条件下，政府影响休闲观光旅游服务市场主要通过两个方面：一是政策，二是政府对旅游事业的投入。政策既是导向，同时也是激励，好的政策可以增强旅游产品的供给能力，进而推进休闲观光旅游行业的发展。

第十五章 结论及建议

第一节 结论

本项目符合国家产业政策和产业发展规律，项目实施后将产生较大的社会效益和经济效益。

一、社会效益

项目属于《产业结构调整指导目录》（2011 年本，2013 修订）第一类“鼓励类”中第二十五项“旅游业”的第 34 项“乡村旅游、生态旅游、森林旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其它旅游资源综合开发服务项目”的相关产业政策。

项目的建设符合国家的产业政策，将带来巨大的社会效益：

1、丰富来宾的旅游资源，打造多元化旅游产品

项目的建设有利于来宾打造多元化旅游产品，改变低端旅游格局。项目通过对东盟文化的深入挖掘和开发，再造一个新型主题景区，填补目前我国乃至世界主题文化旅游开发的一项空白，这加强了来宾旅游文化的内涵建设，大大的丰富了来宾的旅游资源，有利于来宾旅游资源开发的多元化，让来宾旅游产业更具吸引力和竞争力，同时，也为东盟文明的发扬和传承提供了良好的载体。

2、提升区域经济发展

项目定位于打造中国首个泰国文化商贸旅游示范区，构筑 5A 级人文景区与国家级旅游度假胜地，实现不出国门即旅游泰国的大众梦想。项目建成后能够让游客随时随地得到便捷舒适的优质服务，而且可以整合旅游资源，完善城市旅游功能，提升城市品位，改善投资环境，提高城市综合竞争力，而且可以加强城市精神文明建设，提升城市建设和管理水平，塑造城市对外开放的崭新形象，促进经济社会的全面发展。

3、提供就业岗位，增加财政收入

项目的成功运营，需要大量的工作人员，将有效增加当地的就业机会。为维护正常运作，将招聘大量的工作人员，预计将衍生出数万个工作岗位，在一定程

度上可以促进社会和谐发展与人民生活水平的提高，为社会的稳定做出巨大贡献。项目建设完成后，可为国家和地方政府年均缴纳 20090.77 万元的税收收入（含增值税、营业税金及附加、企业所得税等），为地方创造利税收入。

二、经济效益

经测算，所得税前项目内部收益率 IRR 为 41.56%，全部投资财务净现值 NPV 为 505387.05 万元，静态投资回收期为 5.69 年（含建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 28.29%，全部投资财务净现值 NPV 为 322955.46 万元，静态投资回收期为 6.74 年（含建设期）。所得税前后净现值 NPV 远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 8%，说明该项目的动态收益是可行的。

第二节 建议

由于本项目涉及的工程牵涉面广，工作量大，在建设期内应统筹规划，合理安排建设工期和资金，作好工程的招投标工作，保证工程的建设质量，按期建成投入运营。

本可行性研究报告审批后，应抓紧进行准备工程初步设计所需的基础材料，如项目建设地形图、管网布置图、工程地质的勘察资料等等。选择技术过硬的施工队伍，确保设计、施工、监理的各自职责。

1、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，确保选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

2、本项目建设是一项政策性很强的工程，建议政府在政策方面给予大力帮助，降低门槛，支持本项目的建设和运营。

3、在本项目建成并投入使用后，建议有关部门进行必要的监管，保证景区的旅游品质、食品安全及环境卫生。

4、任何项目要良好的运行，政府的支持工作是必须的，政府除了在税收等方面给予企业相应的优惠政策外，还应该为企业项目的正常运行保驾护航等。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，做好前期准备工作，也尽快落实项目资金的筹措，确保项目的实施进度按计划落实并顺

利完成，使项目早建成、早见效。

6、组织精干的工程指挥部，保证设计、施工、设备安装、调试等各个环节紧密衔接，做好项目供电、供水等外部协调工作。

图表 52：项目建设投资估算表（总）

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）		技术经济指标			合计 （万元）
		建筑及设施工程费	其他费用	单位	数量	综合单价（万元）	
一	工程费用	306835.00					306835.00
1	泰国风情街区	20000.00		m ²	50000.00	0.40	20000.00
2	泰国本土时尚品牌免税购物街区	10400.00		m ²	20000.00	0.52	10400.00
3	运营中心	2800.00		m ²	8000.00	0.35	2800.00
4	泰式节庆大街	5600.00		m ²	20000.00	0.28	5600.00
5	泰式文化长廊	3360.00		m ²	12000.00	0.28	3360.00
6	泼水广场	5100.00		m ²	30000.00	0.17	5100.00
7	中心花园	1080.00		m ²	60000.00	0.02	1080.00
8	水灯节区	175.00		m ²	7000.00	0.03	175.00
9	泰国庙宇群	4000.00		m ²	5000.00	0.80	4000.00
10	泰国民俗村	1100.00		m ²	5000.00	0.22	1100.00
11	宠物Q表演馆	2100.00		m ²	6000.00	0.35	2100.00
12	老虎表演馆	2100.00		m ²	6000.00	0.35	2100.00
13	鳄鱼表演馆	2100.00		m ²	6000.00	0.35	2100.00
14	大象表演馆	2100.00		m ²	6000.00	0.35	2100.00
15	音乐喷泉	4560.00		m ²	12000.00	0.38	4560.00
16	民俗表演广场	5100.00		m ²	30000.00	0.17	5100.00
17	户外亲子乐园	2250.00		m ²	15000.00	0.15	2250.00
18	泰拳馆	3000.00		m ²	6000.00	0.50	3000.00
19	泰国民俗艺术表演馆	3900.00		m ²	6000.00	0.65	3900.00
20	中泰文化广场	11250.00		m ²	45000.00	0.25	11250.00
21	动感城堡	3600.00		m ²	6000.00	0.60	3600.00

中泰欢乐谷主题公园项目可行性研究报告

22	7D 电影城	7200.00		m ²	6000.00	1.20	7200.00
23	海洋馆	4500.00		m ²	6000.00	0.75	4500.00
24	欢乐大世界	7200.00		m ²	60000.00	0.12	7200.00
25	水上乐园	27000.00		m ²	90000.00	0.30	27000.00
26	乐园城堡	2750.00		m ²	5000.00	0.55	2750.00
27	3D 美术馆	3600.00		m ²	8000.00	0.45	3600.00
28	东盟美食餐街	16000.00		m ²	50000.00	0.32	16000.00
29	船屋美食餐厅	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
30	东盟民俗文化街区	35000.00		m ²	100000.00	0.35	35000.00
31	泰式水上市场购物区	7600.00		m ²	20000.00	0.38	7600.00
32	东盟文化艺术交流中心	1560.00		m ²	3000.00	0.52	1560.00
33	东盟文化博物馆	5400.00		m ²	12000.00	0.45	5400.00
34	文莱风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
35	新加坡风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
36	泰国风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
37	越南风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
38	柬埔寨风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
39	菲律宾风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
40	印度尼西亚风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
41	缅甸风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
42	马来西亚风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
43	老挝风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
44	泰国皇家五星级度假酒店	25200.00		m ²	45000.00	0.56	25200.00
45	高端度假区	13300.00		m ²	35000.00	0.38	13300.00
46	泰式皇家疗养院	5400.00		m ²	12000.00	0.45	5400.00

中泰欢乐谷主题公园项目可行性研究报告

47	矿物泥浴体验中心	10000.00		m ²	40000.00	0.25	10000.00
48	园林、景观、道路	4800.00		项	1.00	4800.00	4800.00
二	工程建设其他费用		93132.90	项			93132.90
1	三通一平		3996.00	m ²	1,332,000.00	0.0030	3996.00
2	土地购置费		50000.00	亩	2,000.00	25.00	50000.00
3	拆迁安置费		3000.00	项	1.00	3000.00	3000.00
4	建设单位管理费		2024.87	项	1.00	2024.87	2024.87
5	工程建设监理费		4597.03	项	1.00	4597.03	4597.03
7	勘察设计费		2500.00	项	1.00	2500.00	2500.00
13	生物资产		12015.00	项			12015.00
13.1	老虎		1200.00	只	40.00	30.00	1200.00
13.2	大象		4800.00	头	60.00	80.00	4800.00
13.3	鳄鱼		160.00	只	80.00	2.00	160.00
13.4	宠物猪		30.00	头	30.00	1.00	30.00
13.5	海洋动物		5000.00	批	1	5000	5000.00
13.6	其他动物		825.00	头	110.00	7.50	825.00
14	营销推广费用		15000.00	项	1.00	15000.00	15000.00
三	预备费		9205.05	项			9205.05
1	基本预备费		9205.05	项	306835.00	0.03	9205.05
2	涨价预备费						0.00
四	建设投资合计	306835.00	102337.95				409172.95

图表 53：项目一期建设投资估算表

单位：万元

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）		技术经济指标			合计
		建筑及设施工程费	其他费用	单位	数量	综合单价（万元）	（万元）
一	工程费用	81625.00					81625.00
1	泰国风情街区	20000.00		m ²	50000.00	0.40	20000.00
2	泰国本土时尚品牌免税购物街区	10400.00		m ²	20000.00	0.52	10400.00
3	运营中心	2800.00		m ²	8000.00	0.35	2800.00
4	泰式节庆大街	5600.00		m ²	20000.00	0.28	5600.00
5	泰式文化长廊	3360.00		m ²	12000.00	0.28	3360.00
6	泼水广场	5100.00		m ²	30000.00	0.17	5100.00
7	中心花园	1080.00		m ²	60000.00	0.018	1080.00
8	水灯节区	175.00		m ²	7000.00	0.025	175.00
9	泰国庙宇群	4000.00		m ²	5000.00	0.80	4000.00
10	泰国民俗村	1100.00		m ²	5000.00	0.22	1100.00
11	宠物Q表演馆	2100.00		m ²	6000.00	0.35	2100.00
12	老虎表演馆	2100.00		m ²	6000.00	0.35	2100.00
13	鳄鱼表演馆	2100.00		m ²	6000.00	0.35	2100.00
14	大象表演馆	2100.00		m ²	6000.00	0.35	2100.00
15	音乐喷泉	4560.00		m ²	12000.00	0.38	4560.00
16	民俗表演广场	5100.00		m ²	30000.00	0.17	5100.00
17	户外亲子乐园	2250.00		m ²	15000.00	0.15	2250.00
18	泰拳馆	3000.00		m ²	6000.00	0.50	3000.00
19	泰国民俗艺术表演馆	3900.00		m ²	6000.00	0.65	3900.00

中泰欢乐谷主题公园项目可行性研究报告

20	园林、景观、道路	800.00		项	1.00	800.00	800.00
二	工程建设其他费用		40489.74	项			40489.74
1	三通一平		1998.00	m ²	666,000.00	0.0030	1998.00
2	土地购置费		25000.00	亩	1,000.00	25.00	25000.00
3	拆迁安置费		1500.00	项	1.00	1500.00	1500.00
4	建设单位管理费		646.25	项	1.00	646.25	646.25
5	工程建设监理费		1285.49	项	1.00	1285.49	1285.49
6	勘察设计费		1500.00	项	1.00	1500.00	1500.00
7	生物资产		3560.00	项			3560.00
7.1	老虎		600.00	只	20.00	30.00	600.00
7.2	大象		2400.00	头	30.00	80.00	2400.00
7.3	鳄鱼		80.00	只	40.00	2.00	80.00
7.4	宠物猪		30.00	头	30.00	1.00	30.00
7.5	其他动物		450.00	头	60.00	7.50	450.00
8	营销推广费用		5000.00	项	1.00	5000.00	5000.00
三	预备费		2448.75	项			2448.75
1	基本预备费		2448.75	项	81625.00	0.03	2448.75
2	涨价预备费						0.00
四	建设投资合计	81625.00	42938.49				124563.49

图表 54：项目二期投资估算表

单位：万元

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）		技术经济指标			合计
		建筑及设施工程费	其他费用	单位	数量	综合单价（万元）	（万元）
一	工程费用	137810.00					137810.00
1	中泰文化广场	11250.00		m ²	45000.00	0.25	11250.00
2	动感城堡	3600.00		m ²	6000.00	0.60	3600.00
3	7D 电影城	7200.00		m ²	6000.00	1.20	7200.00
4	海洋馆	4500.00		m ²	6000.00	0.75	4500.00
5	欢乐大世界	7200.00		m ²	60000.00	0.12	7200.00
6	水上乐园	27000.00		m ²	90000.00	0.30	27000.00
7	乐园城堡	2750.00		m ²	5000.00	0.55	2750.00
8	3D 美术馆	3600.00		m ²	8000.00	0.45	3600.00
9	东盟美食餐街	16000.00		m ²	50000.00	0.32	16000.00
10	船屋美食餐厅	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
11	东盟民俗文化街区	35000.00		m ²	100000.00	0.35	35000.00
12	泰式水上市场购物区	7600.00		m ²	20000.00	0.38	7600.00
13	东盟文化艺术交流中心	1560.00		m ²	3000.00	0.52	1560.00
14	东盟文化博物馆	5400.00		m ²	12000.00	0.45	5400.00
15	园林、景观、道路	2000.00		项	1.00	2000.00	2000.00
二	工程建设其他费用		45674.42	项			45674.42
1	三通一平		1998.00	m ²	666,000.00	0.0030	1998.00
2	土地购置费		25000.00	亩	1,000.00	25.00	25000.00
3	拆迁安置费		1500.00	项	1.00	1500.00	1500.00

中泰欢乐谷主题公园项目可行性研究报告

4	建设单位管理费		758.62	项	1.00	758.62	758.62
5	工程建设监理费		1962.80	项	1.00	1962.80	1962.80
6	勘察设计费		1000.00	项	1.00	1000.00	1000.00
7	生物资产		8455.00	项			8455.00
7.1	老虎		600.00	只	20.00	30.00	600.00
7.2	大象		2400.00	头	30.00	80.00	2400.00
7.3	鳄鱼		80.00	只	40.00	2.00	80.00
7.4	海洋动物		5000.00	批	1.00	5000.00	5000.00
7.5	其他动物		375.00	头	50.00	7.50	375.00
14	营销推广费用		5000.00	项	1.00	5000.00	5000.00
三	预备费		4134.30	项			4134.30
1	基本预备费		4134.30	项	137810.00	0.03	4134.30
2	涨价预备费						0.00
四	建设投资合计	137810.00	49808.72				187618.72

图表 55：项目三期建设投资估算表

单位：万元

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）		技术经济指标			合计
		建筑及设施工程费	其他费用	单位	数量	综合单价（万元）	（万元）
一	工程费用	87400.00					87400.00
1	文莱风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
2	新加坡风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
3	泰国风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
4	越南风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
5	柬埔寨风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
6	菲律宾风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
7	印度尼西亚风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
8	缅甸风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
9	马来西亚风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
10	老挝风情园	3150.00		m ²	7000.00	0.45	3150.00
11	泰国皇家五星级度假酒店	25200.00		m ²	45000.00	0.56	25200.00
12	高端度假区	13300.00		m ²	35000.00	0.38	13300.00
13	泰式皇家疗养院	5400.00		m ²	12000.00	0.45	5400.00
14	矿物泥浴体验中心	10000.00		m ²	40000.00	0.25	10000.00
15	园林、景观、道路	2000.00		项	1.00	2000.00	2000.00
二	工程建设其他费用		6968.74	项			6968.74
1	三通一平		0.00	m ²	0.00	0.0030	0.00
2	土地购置费		0.00	亩	0.00	25.00	0.00
3	拆迁安置费		0.00	项	0.00	0.00	0.00

中泰欢乐谷主题公园项目可行性研究报告

4	建设单位管理费		620.00	项	1.00	620.00	620.00
5	工程建设监理费		1348.74	项	1.00	1348.74	1348.74
6	勘察设计费		0.00	项	0.00	0.00	0.00
7	营销推广费用		5000.00	项	1.00	5000.00	5000.00
三	预备费		2622.00	项			2622.00
1	基本预备费		2622.00	项	87400.00	0.03	2622.00
2	涨价预备费						0.00
四	建设投资合计	87400.00	9590.74				96990.74

中泰欢乐谷主题公园项目可行性研究报告

图表 56：项目销售收入、销售税金及附加估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设及运营期														
			2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
一	旅游板块销售收入	2178500.00	40500.00	81000.00	81000.00	81000.00	185000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00
1	景区门票收入（万元）	2083500.00	40500.00	81000.00	81000.00	81000.00	180000.00	180000.00	180000.00	180000.00	180000.00	180000.00	180000.00	180000.00	180000.00	180000.00	180000.00
	门票实收比例（%）		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	门票实收人数（万人次）		135.00	270.00	270.00	270.00	360.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	票价（元/人次）		300.00	300.00	300.00	300.00	500.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
2	三期商铺租赁收入（万元）		0.00	0.00	0.00	0.00	2025.00	2025.00	2025.00	2025.00	2025.00	2025.00	2025.00	2025.00	2025.00	2025.00	2025.00
	建筑面积（m ² ）	45000.00					45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00	45000.00
	出租率（%）						90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	出租面积（m ² ）						40500.00	40500.00	40500.00	40500.00	40500.00	40500.00	40500.00	40500.00	40500.00	40500.00	40500.00
	租金水平（元/m ² ）						500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
3	矿物泥浴体验中心门票（万元）						5000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	人数（万人次）						25.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	票价（元/人次）						200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
二	商铺销售收入（万元）	272000.00	0.00	51000.00	51000.00	0.00	85000.00	85000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	一期商铺	102000.00	51000.00	51000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
	销售面积（m ² ）	102000.00	51000	51000													

中泰欢乐谷主题公园项目可行性研究报告

	销售价格 (元/m ²)			10000	10000.00												
2	二期商铺	170000.00		0.00	0.00	0.00	85000.00	85000.00	0.00	0.00							
	销售面积 (m ²)	170000.00					85000.00	85000.00									
	销售价格 (元/m ²)						10000.00	10000.00									
三	销售收入合计	2450500.00	0.00	91500.00	132000.00	81000.00	166000.00	270000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
四	营业税金及附加 (万元)	152615.35	0.00	5287.55	7855.09	5135.09	9668.43	16261.64	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28
4.1	旅游板块增值税、税金及附加(万元)	138108.68	0.00	2567.55	5135.09	5135.09	5135.09	11728.30	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28
4.2	地产板块增值税、税金及附加(万元)	14506.67	0.00	2720.00	2720.00	0.00	4533.33	4533.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五	土地增值税预缴 (万元)	4080.00	0.00	765.00	765.00	0.00	1275.00	1275.00	0.00								

中泰欢乐谷主题公园项目可行性研究报告

图表 57：项目总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设及运营期														
			2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1.1	直接营运成本	451023.25	0.00	26612.67	33294.26	14658.52	45761.63	55609.74	29631.58	29866.42	30108.30	30357.44	30614.06	30878.37	31046.77	31253.02	31330.46
1.1.1	原材料费	142175.00	0.00	2025.00	4050.00	4050.00	4050.00	11000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00
	燃料	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.2	水电费	19722.59	0.00	850.59	1443.59	1446.59	1451.09	1451.77	1453.22	1453.22	1453.22	1453.22	1453.22	1453.22	1453.22	1453.22	1453.22
1.1.3	工资及福利费	112678.82	0.00	4057.08	6955.00	7163.65	7378.56	7599.92	7827.91	8062.75	8304.63	8553.77	8810.39	9074.70	9346.94	9627.35	9916.17
1.1.4	维护修理费	78486.84	0.00	0.00	1165.67	1998.28	3581.98	6258.06	7350.45	7350.45	7350.45	7350.45	7350.45	7350.45	7246.62	7172.45	6961.08
1.1.5	其他营运成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.6	物业销售成本	97960.00	0.00	19680.00	19680.00	0.00	29300.00	29300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	间接营运成本	171973.68	0.00	0.00	3303.55	5663.23	9663.95	15710.57	18034.24	17200.90	15534.24	14700.90	14700.90	14700.90	14493.24	14344.90	13922.15
1.2.1	土地/场地租金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.2	固定资产折旧费	156973.68	0.00	0.00	2331.33	3996.57	7163.95	12516.12	14700.90	14700.90	14700.90	14700.90	14700.90	14700.90	14493.24	14344.90	13922.15
1.2.3	其他资产摊销费用	15000.00	0.00	0.00	972.22	1666.67	2500.00	3194.44	3333.33	2500.00	833.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	销售费用	102600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11400.00	11400.00	11400.00	11400.00	11400.00	11400.00	11400.00	11400.00	11400.00
1.4	管理费用	174280.00	0.00	3240.00	6480.00	6480.00	6480.00	14800.00	15200.00	15200.00	15200.00	15200.00	15200.00	15200.00	15200.00	15200.00	15200.00
1.5	财务费用	1329.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1329.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.6	成本费用合计	901206.82	0.00	29852.67	43077.81	26801.76	61905.58	86120.31	75595.71	73667.32	72242.54	71658.35	71914.96	72179.27	72140.01	72197.92	71852.61

图表 58：折旧摊销费估算表

单位：万元

序号	项目	类别	原值	折旧(摊销)年限	残值率	合计	建设及运营期													
							2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	一期																			
		房屋、建筑物折旧	76643.49	20	5%	45810.45			2123.66	3640.57	3640.57	3640.57	3640.57	3640.57	3640.57	3640.57	3640.57	3640.57	3640.57	3640.57
		生物资产折旧	3560.00	10	0%	3560.00			207.67	356.00	356.00	356.00	356.00	356.00	356.00	356.00	356.00	356.00	148.33	
		长期待摊费用摊销	5000.00	3	0%	5000.00			972.22	1666.67	1666.67	694.44								
2	二期																			
		房屋、建筑物折旧	115563.72	20	5%	57637.41				2744.64	5489.28	5489.28	5489.28	5489.28	5489.28	5489.28	5489.28	5489.28	5489.28	5489.28
		生物资产折旧	8455.00	10	0%	8455.00				422.75	845.50	845.50	845.50	845.50	845.50	845.50	845.50	845.50	845.50	422.75
		长期待摊费用摊销	5000.00	3		5000.00				833.33	1666.67	1666.67	833.33							
3	三期																			
		房屋、建筑物折旧	91990.74	20	5%	41510.82					2184.78	4369.56	4369.56	4369.56	4369.56	4369.56	4369.56	4369.56	4369.56	4369.56

中泰欢乐谷主题公园项目可行性研究报告

	生物资产折旧	0.00	10	5%	0.00																
	长期待摊费用 摊销	5000.00	3		5000.00						833.33	1666.67	1666.67	833.33							
4	合计																				
	房屋、建筑物折 旧	284197.95			144958.68	0.00	0.00	2123.66	3640.57	6385.20	11314.62	13499.40	13499.40	13499.40	13499.40	13499.40	13499.40	13499.40	13499.40	13499.40	
	生物资产折旧	12015.00			12015.00	0.00	0.00	207.67	356.00	778.75	1201.50	1201.50	1201.50	1201.50	1201.50	1201.50	1201.50	1201.50	993.83	845.50	422.75
	长期待摊费用 摊销	15000.00			15000.00	0.00	0.00	972.22	1666.67	2500.00	3194.44	3333.33	2500.00	833.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

图表 59：原材料估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设及运营期														
			2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	景区零星物资原料	104175.00		2025.00	4050.00	4050.00	4050.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00	9000.00
2	矿物泥浴体验中心	38000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00
3	合计	142175.00	0.00	2025.00	4050.00	4050.00	4050.00	11000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00	13000.00

中泰欢乐谷主题公园项目可行性研究报告

图表 60：项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目 (汇总)	合计	建设及运营期														
			2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	现金流入	2539259.35	0.00	91500.00	132000.00	81000.00	166000.00	270000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	278759.35
1.1	营业收入	2450500.00	0.00	91500.00	132000.00	81000.00	166000.00	270000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00
1.2	补贴收入	0.00															
1.3	回收固定资产余值	88759.35															88759.35
1.4	回收流动资金	0.00															
2	现金流出	1325501.72	59595.38	82088.31	144597.38	128245.02	165600.96	121150.81	69606.76	68511.70	68753.59	69002.73	69259.34	69523.65	69692.06	69898.30	69975.74
2.1	建设投资	436532.19	59595.38	43142.05	96203.03	101971.40	102415.90	33204.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	流动资金	3041.04	0.00	3041.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	经营成本	729233.14	0.00	29852.67	39774.26	21138.52	52241.63	70409.74	57561.47	56466.42	56708.30	56957.44	57214.06	57478.37	57646.77	57853.02	57930.46
2.4	营业税金及附加	152615.35	0.00	5287.55	7855.09	5135.09	9668.43	16261.64	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28

中泰欢乐谷主题公园项目可行性研究报告

	加																
2.6	土地增值税	4080.00	0.00	765.00	765.00	0.00	1275.00	1275.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5	维持运营投资	0.00															
3	所得税前净现金流量(1-2)	-59595.38	9411.69	-12597.38	-47245.02	399.04	148849.19	120393.24	121488.30	121246.41	120997.27	120740.66	120476.35	120307.94	120101.70	208783.61	
4	累计所得税前净现金流量	-59595.38	-50183.69	-62781.07	-110026.09	-109627.05	39222.14	159615.39	281103.68	402350.10	523347.37	644088.03	764564.38	884872.33	1004974.03	1213757.63	
5	调整所得税	0.00	13898.69	20075.52	12265.79	23287.75	41585.76	25589.75	26071.85	26428.04	26574.09	26509.94	26443.86	26453.68	26439.20	26525.53	
6	所得税后净现金流量(3-5)	-59595.38	-4487.00	-32672.90	-59510.81	-22888.70	107263.43	94803.49	95416.45	94818.37	94423.18	94230.72	94032.49	93854.27	93662.50	182258.08	
7	累计所得税后净现金流量	-59595.38	-64082.39	-96755.29	-156266.10	-179154.80	-71891.37	22912.12	118328.57	213146.93	307570.12	401800.84	495833.33	589687.59	683350.09	865608.17	

图表 61：项目利润与利润分配表

单位：万元

序号	项目	合计	建设及运营期														
			2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	营业收入	2450500.00	0.00	91500.00	132000.00	81000.00	166000.00	270000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00	190000.00
2	营业税金及附加	152615.35	0.00	5287.55	7855.09	5135.09	9668.43	16261.64	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28	12045.28
3	土地增值税	4080.00	0.00	765.00	765.00	0.00	1275.00	1275.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	901206.82	0.00	29852.67	43077.81	26801.76	61905.58	86120.31	75595.71	73667.32	72242.54	71658.35	71914.96	72179.27	72140.01	72197.92	71852.61
4	补贴收入	0.00															
5	利润总额 (1-2-3+4)	1392597.83	0.00	55594.78	80302.10	49063.15	93150.99	166343.05	102359.01	104287.39	105712.18	106296.37	106039.76	105775.45	105814.71	105756.80	106102.10
6	弥补以前年度亏损	0.00									0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额 (5-6)	1392597.83	0.00	55594.78	80302.10	49063.15	93150.99	166343.05	102359.01	104287.39	105712.18	106296.37	106039.76	105775.45	105814.71	105756.80	106102.10
8	所得税	348149.46	0.00	13898.69	20075.52	12265.79	23287.75	41585.76	25589.75	26071.85	26428.04	26574.09	26509.94	26443.86	26453.68	26439.20	26525.53
9	净利润(5-8)	1044448.38	0.00	41696.08	60226.57	36797.36	69863.24	124757.29	76769.26	78215.54	79284.13	79722.28	79529.82	79331.59	79361.03	79317.60	79576.58