

水上游乐园项目

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：*****

目 录

第一章 总 论	11
1.1 项目名称及承办单位	11
1.1.1 项目名称	11
1.1.2 项目承办单位及法人代表	11
1.1.3 承办单位概况	11
1.2 编制单位及依据	13
1.2.1 编制单位	13
1.2.2 编制依据	13
1.2.3 编制范围	14
1.3 项目概况	14
1.3.1 建设地点	14
1.3.2 建设规模	14
1.3.3 建设内容	14
1.3.4 项目实施进度	14
1.3.5 项目总投资	15
1.3.6 资金筹措	15
1.3.7 技术经济指标	15
1.3.8 结论	16
第二章 市场预测及项目建设的必要性	17
2.1 项目背景	17
2.1.1 政策背景	17

2.1.2 项目背景	18
2.2 项目建设必要性	18
2.2.1 改善当地旅游产业单一、娱乐设施落后的局面	18
2.2.2 充分发挥资源优势，实现经济效益的需要	19
2.2.3 项目建设符合产业发展趋势及政策规划	19
2.2.4 项目建设是促进地方经济发展的需要	20
2.3 市场分析及预测	21
2.3.1 我国体育行业市场分析	21
2.3.2 我国旅游市场分析	23
2.3.3 我国体育旅游市场分析	25
2.3.4****市目标市场分析	26
2.4 项目规划	28
2.5 项目社会效益	28
第三章 建设规模、建设内容	31
3.1 建设规模	31
3.2 建设内容	31
第四章 项目选址及建设条件	32
4.1 选址的原则	32
4.2 项目选址	32
4.3 本项目建设条件	33
4.3.1 选址自然条件	33
4.3.2 自然资源	34

4.3.3 经济状况	35
4.3.4 交通运输优势	40
4.3.4 市政配套条件	40
第五章 项目主要功能区建设方案	42
5.1 工程建设方案	42
5.1.1 设计依据	42
5.1.2 主要土建工程	42
5.2 公辅工程	42
5.2.1 电力	42
5.2.2 给水	44
5.2.3 排水	45
第六章 环境保护和劳动安全卫生	46
6.1 环境保护	46
6.1.1 设计中采用的标准	46
6.2 环境评价标准	46
6.2.1 环境质量标准	46
6.2.2 污染物排放标准	46
6.3 项目所在区域环境质量状况	46
6.4 项目建设与运营对环境的影响	47
6.4.1 施工期环境影响分析	47
6.4.2 运营期环境影响分析	49
6.5 环境保护措施	49

6.5.1 施工期环境保护措施	49
6.5.2 运营期环境保护措施	51
6.6 环境影响评价结论	52
6.7 劳动保护	53
6.7.1 劳动保护	53
6.7.2 防火、防盗、防传染措施	54
第七章 节能分析	56
7.1 节能原则	56
7.1.1 相关法规和产业政策	56
7.1.2 节能原则	56
7.2 能耗种类和数量	57
7.2.1 电力消耗	57
7.2.2 水消耗	57
7.2.3 能耗计算与分析	57
7.3 节能措施	57
7.3.1 工艺节能	58
7.3.2 电气节能	58
7.3.3 照明系统节能	59
7.3.4 节水措施	59
7.3.5 节能减排管理	60
7.4 节能效果分析结论	61
第八章 招投标方案	62

8.1 编制依据	62
8.2 招标范围	62
8.3 招标组织方式	63
8.4 招标投标区域	63
8.5 招标方式	63
8.6 招标公告的发布与媒体	63
8.7 各项服务招标单位资质要求	63
第九章 组织机构及劳动定员	65
9.1 组织机构设置	65
9.2 劳动定员	65
9.2.1 主要成员	65
9.2.2 人员培训	66
第十章 项目实施进度	67
10.1 项目规划	67
10.2 实施进度安排	67
10.3 工期保障措施	67
10.4 安全文明施工措施	68
10.5 工程管理设计	69
第十一章 投资估算及资金筹措	71
11.1 投资估算编制依据.....	71
11.2 估算依据.....	71
11.3 建设投资.....	71

11.4 总投资.....	72
11.5 资金筹措.....	72
第十二章 财务评价	73
12.1 基本数据	73
12.1.1 计算期的确定	73
12.1.2 营业收入和营业税金及附加估算	73
12.1.3 总成本费用估算	73
12.2 利润估算	74
12.3 财务盈利能力分析	75
12.3.1 财务内部收益率 FIRR	75
12.3.2 财务净现值 FNPV	75
12.3.3 项目投资回收期 Pt.....	76
12.3.4 总投资收益率（ROI）	76
12.3.5 项目资本金净利润率（ROE）	77
12.4 偿债能力分析	77
12.5 财务生存能力分析	77
12.6 财务不确定性分析	77
12.6.1 盈亏平衡分析	78
12.6.2 敏感性分析	78
第十三章 社会效果分析	80
13.1 对当地财政收入的影响	80
13.2 互适性分析	80

13.3 社会风险分析	80
13.4 增加就业机会,保障社会安定	80
13.5 提高了人们科技和文化水平	81
附表.....	82

图表目录

图表 1: 项目主要技术经济指标表	15
图表 2: *****-*****年我国体育产业市场规模分析预测	21
图表 3: *****-*****年我国投融资金额情况分析	22
图表 4: 项目投资估算表 万元	31
图表 5: 项目所在地	33
图表 6: GB8978—1996《污水综合排放标准》(二级)标准限值 列表.....	52
图表 7: 项目主要能源和耗能工质的品种及年需要量表	57
图表 8: 项目招投标方案和不招标申请表	64
图表 9: 项目主要人员情况	65
图表 10: 流动资金估算表 万元	82
图表 11: 营业收入、营业税金及附加和增值说估算表 万元	84
图表 12: 外购耗材费用估算表 万元	85
图表 13: 工资及福利估算表 万元	86
图表 14: 固定资产折旧表 万元	88
图表 15: 总成本费用估算表 万元	90
图表 16: 项目投资现金流量表 万元	92
图表 17: 项目资本金现金流量表 万元	94
图表 18: 利润与利润分配表 万元	96
图表 19: 财务计划现金流量表 万元	98
图表 20: 资产负债表 万元	102

图表 21：敏感性分析(所得税后) 万元.....105

第一章 总 论

1.1 项目名称及承办单位

1.1.1 项目名称

水上游乐园项目

1.1.2 项目承办单位及法人代表

项目承办单位：*****县*****水上游乐服务有限责任公司

法人代表：*****

1.1.3 承办单位概况

1.1.3.1 项目简介

*****县*****水上游乐服务有限责任公司（简称“*****水上乐园”），位于*****县*****街道*****村4组，属于新现场规划区范围。公司成立于*****年6月，占地面积*****亩，现主要经营游泳及游泳培训。

乐园建在*****水上游乐有*****平方米的大型泳池一个，儿童区配有高7米的大型水寨，以及各类小型游乐设备；另外有*****平方米的冲浪池；同时配备休闲小吃吧、装备站、监控室、大型停车场等配套设施。浅水区0.5m，中水区1.0m，深水区1.4m——1.9m，为露天游泳场。

游泳场严格按照游泳池卫生规范进行设计、建设。游泳池壁和池底用浅蓝色10*10cm瓷砖铺地，泳池内有入水和出水扶梯7个。池边

通道和走道用防滑漏水地胶做防滑处理，避免游客滑倒。在游泳池边设计有排水沟并且在排水沟内加装铸铁和不锈钢双层防护网。为保证水质，游泳池配有吸污、沉淀设备，保证游泳池水质标准。在泳池四周好池壁，为加强游客的安全意识，安装有“禁止追逐、打闹、禁止跳水”、“游泳须知”、“水深标志”灯标识牌和警示语灯。池内，设有浸脚消毒池和强制淋雨系统，充分保证了顾客的卫生安全。为加强救生安全，游泳设有救生室一个、1.5m 高救生观察台 7 个，配有 16 名有丰富经验的有救生员资格证的救生员，救生圈 17 个，救生绳 10 条，救生杆 5 根，游泳池内音乐广播系统两套以便及时、迅速的发布消息和通知。泳池内设有男女更衣室和独立卫生间。为增加夜场（19:00—21:00）开放的安全，游泳池四周全部架设了 24 个探照灯，水池中央设有两个向周边漫射的探照灯（高 12 米），光线充足灯光集中，为防止突然断（停）电，游泳池配有 30KWUPS 电源和 120KW 柴油发电机，送电及时，保证夜场安全。

游泳池一旦开放，公司严格管理、时刻把安全放在第一位，对救生员的安全意识、救生技能、服务意识等常抓常练，上至管理、部门负责人下至救生员等，全都把安全意识放在第一位，杜绝发生任何溺水事件，监控全覆盖。

1.1.3.2 项目优势

1、地理位置

****水上乐园位于****县****街道****村，距离县城 2 公里，自驾车 10 余分钟，现场内固定地点免费接送。

占地面积宽，拓展空间大。已用面积*****亩，再征地*****余亩。

2、服务特色

场内设施齐全，配套完善，集娱乐性、趣味性和刺激性融为一体，游客群体比较广泛，既有儿童、青年、中年也有老人，全家人都可以集体出动，除了娱乐性强外，还将文化融合在其中。

*****水上乐园打破了地域限制，让家门口的游客都可以体验海滨的感受，也吸引了郊县顾客的到来。

3、规模

*****县第一家规模最大，设备齐全、配套完善的水上乐园，发展空间大，对游客具有很强的吸引力。

1.2 编制单位及依据

1.2.1 编制单位

北京汇智联恒咨询有限公司

1.2.2 编制依据

1.2.2.1 国家发改委、建设部联合颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

1.2.2.2 投资项目可行性研究指南编写组编制的《投资项目可行性研究指南（试用版）》；

1.2.2.3 和项目单位签订的工程咨询协议；

1.2.2.4 国家有关标准、规划和技术规程；

1.2.2.5 委托方提供的资料和相关技术文件。

1.2.3 编制范围

根据国家对建设项目可行性研究阶段的工作范围和深度规定，公司对项目建设的选址和建设条件进行了实地勘察，对项目背景及建设的必要性、项目选址及建设条件、建设方案与规模、工程技术方案、环境保护、消防安全和节能、项目管理与实施、组织机构与定员、项目招投标方案、投资估算与资金筹措和效益等方面进行了综合研究和分析，为项目的决策和建设提供可靠的依据。

1.3 项目概况

1.3.1 建设地点

根据项目总体发展规划，项目选址于*****市*****县*****街道*****村 4 组。

1.3.2 建设规模

项目总投资*****.07 万元，其中包括建设投资*****.52 万元，建设期利息*****万元，铺底流动资金*****万元。

1.3.3 建设内容

占地面积*****亩，建设投资*****.52 万元，包括建筑工程费*****.89 万元，设备购置费*****万元，安装工程费*****万元。

1.3.4 项目实施进度

项目于*****年 9 月开始进行项目前期工作，*****年 7 月开始投入使用。

1.3.5 项目总投资

项目估算总投资（含流动资金）*****.07 万元，其中：固定资产投资 944.22 万元；流动资金*****万元。

1.3.6 资金筹措

本项目资金筹措总额为*****.07 万元，其中企业自筹*****.07 万元，银行贷款*****万元，贷款方式为一年一代，贷款利率为 7.395%，到期一次性支付本金，按月付息。

1.3.7 技术经济指标

图表 1：项目主要技术经济指标表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模			
1.1	占地面积	亩	*****	
2	劳动定员	人	40	
3	设备购置费	万元	*****	
4	总投资	万元	*****.07	
4.1	建设投资	万元	*****.52	
4.2	建设期利息	万元	*****	
4.3	铺底流动资金	万元	*****	
5	耗材采购	万元	3.00	
6	外购燃料、动力		17.25	
6.1	水	万元	11.25	
6.2	电	万元	6.00	
7	年营业收入	万元	280.00	
8	利润			
8.1	年利润总额	万元	160.38	
8.2	净利润	万元	160.38	
9	年总成本费用	万元	125.28	运营期第五年
10	年上缴税金	万元	15.58	
10.1	年上缴营业税金及附加	万元	1.42	
10.2	年上缴增值税	万元	14.17	
10.3	年上缴所得税	万元	0.00	运营期第五年
11	利润率			
11.1	毛利率	%	75.06%	

11.2	销售净利率	%	57.28%	
12	财务内部收益率	%	13.28%	税前
		%	13.28%	税后
13	投资回收期			
13.1	静态投资回收期	年	6.76	税前, 不含建设期
		年	6.76	税后, 不含建设期
13.2	动态投资回收期	年	9.47	税前, 不含建设期
		年	9.47	税后, 不含建设期
14	财务净现值	万元	333.97	税前
		万元	333.97	税后
15	投资利润率	%	14.06%	
16	投资利税率	%	15.42%	
17	盈亏平衡点	%	39.12%	

1.3.8 结论

本项目符合国家有关产业政策,符合国家改革开放的方针。随着生产线的投入运营,本项目产品将会越来越完善。可行性研究报告在对项目进行总体规划的基础上,依据市场需求,结合当地经济发展状况和资金筹措的可能性,合理确定了项目的建设内容及其生产规模和产品方案。对项目的具体选址方案、工艺路线、设备选型、组织机构、劳动定员、实施进度、市场前景等进行了方案设计。通过分析论证,认为该项目建设目标明确,市场前景广阔,技术方案科学合理,工艺设备先进适用。项目在技术上是可行的,项目各项财务指标均高于行业基准水平,盈利能力和抗风险能力较强,具有较高的经济效益。因此,在财务上也是可行的。在获得一定的经济效益的同时,项目建设还可以促进水上健身娱乐行业健康的发展。

综上所述,项目建设的可行性依据是充分的,建设条件基本具备,宜尽早实施。

第二章 市场预测及项目建设的必要性

2.1 项目背景

2.1.1 政策背景

****年 12 月 22 日，国家旅游局、国家体育总局联合发布《关于大力发展体育旅游的指导意见》(旅发[****]172 号)。《意见》指出，我国体育旅游的发展目标为：

体育旅游基础设施和配套服务设施不断完善，发展环境进一步优化，基本形成结构合理、门类齐全、功能完善的体育旅游产业体系和产品体系。

到****年，在全国建成****个具有重要影响力的体育旅游目的地，建成****家国家级体育旅游示范基地，推出****项体育旅游精品赛事，打造****条体育旅游精品线路，培育****家具有较高知名度和市场竞争力的体育旅游企业与知名品牌，体育旅游总人数达到 10 亿人次，占旅游总人数的 15%，体育旅游总消费规模突破 1 万亿元。

引导旅游企业推广体育赛事旅游，鼓励旅行社结合国内体育赛事活动设计开发体育旅游特色产品和精品线路。支持发展具有地方特色、民族风情特色的传统体育活动，推动特色体育活动与区域旅游项目设计开发、体育文化保护传承和民族地区的体育旅游扶贫相结合，打造具有地域和民族特色的体育旅游活动，分期分批推出“全国重点体育旅游节庆名录”。

《国务院关于印发全民健身计划（****—****年）的通知》发

展目标指出到*****年，群众体育健身意识普遍增强，参加体育锻炼的人数明显增加，每周参加1次及以上体育锻炼的人数达到7亿，经常参加体育锻炼的人数达到4.35亿，群众身体素质稳步增强。全民健身的教育、经济和社会等功能充分发挥，与各项社会事业互促发展的局面基本形成，体育消费总规模达到1.5万亿元，全民健身成为促进体育产业发展、拉动内需和形成新的经济增长点的动力源。支撑国家发展目标、与全面建成小康社会相适应的全民健身公共服务体系日趋完善，政府主导、部门协同、全社会共同参与的全民健身事业发展格局更加明晰。

2.1.2 项目背景

现营游泳及游泳培训受天气影响很大，经营的时间很短，收益以月计算可观，但是以年计算，我们的收益不足以支撑企业的长足发展，需要结合政策进行全年营业的再定位和再扩展。

国家《长江国际黄金旅游带规划》开展“万开云”3区互动营销。*****拟定打造“山城水城不夜城”，让“千年*****”成为令人向往的地方，让“幸福梯城”成为市民休闲的乐园。盘石作为*****旅游的后花园，*****有地理的相对优势。*****在过去的几年以*****县以第一家引入大型游乐设备而闻名，有客户优势，再加上后期依托政府的协调宣传和支持有再扩建的支撑。

2.2 项目建设必要性

2.2.1 改善当地旅游产业单一、娱乐设施落后的局面

本地区旅游生态资源丰富，主要吸引游客的也只是当地的自然环境和生态环境，其他旅游娱乐设施以及相关配套设施相对落后，大大影响了游览人数，使本地区的旅游业发展受到了制约，此项目的建成不仅可以为游客提供本地区特有的生态人文景观，而且还为游客提供了现代科技与生态环境相结合的一个以娱乐、餐饮于一体的大型水上游乐场，为本地旅游产业的可持续发展起到了重要作用。

2.2.2 充分发挥资源优势，实现经济效益的需要

由于旅游基础设施的缺乏和落后的制约，*****市*****县旅游区许多旅游资源长期得不到有效合理的利用，旅游资源没有发挥应有的效益，致使经济发展长期停滞不前，旅游经济效益低下。

本项目完成后，将全面改善和提升*****市*****县旅游区的旅游接待能力，增加旅游环境容量，有利于旅游资源发挥优势深入开发，从而大大促进旅游经济的发展。从增加当地财政收入、发展地方经济的角度考虑，尽快改造完善*****市*****县旅游区基础设施的建设是非常必要的。

2.2.3 项目建设符合产业发展趋势及政策规划

根据世界旅游组织（UNWTO）数据，体育旅游产业正在以每年14%的增长，超过旅游产业4%-5%左右的整体增速，*****年全球体育旅游市场规模有望突破4,000亿美元。旅界资本董事总经理庄超认为，中国的人均GDP在2011年超过5000美元，中国出境游在前后几年间实现了高速增长；而目前中国人均GDP已超过8000美元，旅

游、体育、教育、文化等新消费领域将全面爆发，旅游消费将更加重视体验和互动，旅游消费与体育、教育、文化等的融合将成为潮流；而体育旅游背靠两个几万亿级的大市场，蕴含着大量的投资机会。

体育旅游是人们以参与和观看体育运动为目的或内容的一种旅游活动形式。目前市场上的体育旅游大致分为健身类、观战类、体验类 3 种。作为休闲旅游的组成部分，体育旅游在近年来居民消费升级背景下发展迅猛。根据联合国世界旅游组织的数据，体育旅游每年增长 14%，是全球旅游市场中增长最快的细分行业。

可以说，无论从全世界范围还是国内市场来看，体育旅游都是旅游产业中成长最为迅速的一个细分行业。自*****年《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》出台后，我国体育旅游迎来了黄金发展时期：体育旅游在社会经济中的价值显现，初步形成多样化的体育旅游产品体系，国内、出入境体育旅游已显雏形，形成专兼结合的营销网络，体育旅游专业人才培养已经起步。

2.2.4 项目建设是促进地方经济发展的需要

项目的建设，除了促进该企业自身的发展和提高之外，对地方经济的拉动也是明显的，第一，可以带动相关企业发展体育产业的积极性。第二，有利于该企业进一步做大做强，发展更多的产品，不仅对地方的经济发展有利而且也为本地区的减轻人力资源成本做出一定的贡献。第三，年均为地方提供 15.58 万元的税收。第四，可提供 40 人的就业岗位，以缓解地区就业矛盾。综上所述该项目的建设有利于地方经济发展，对建设和谐社会有积极意义。

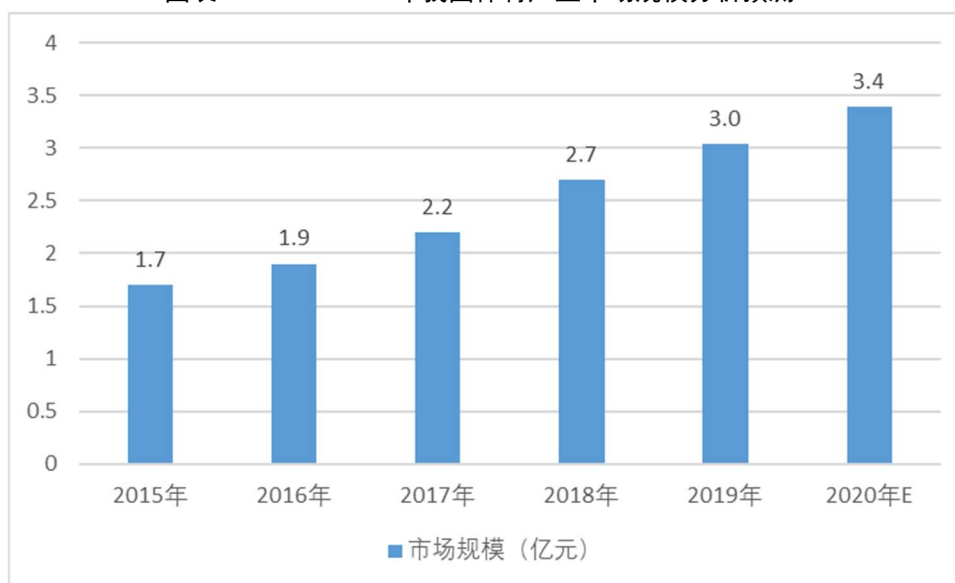
2.3 市场分析及预测

2.3.1 我国体育行业市场分析

1、体育产业总规模分析及预测

近年来，随着经济水平不断发展以及全民健身意识的不断提高，我国的体育及相关产业迎来了飞速发展的阶段。****年体育产业总规模 1.7 万亿，****年增至 2.7 万亿，体育产业增加值占国内生产总值的比重达到 1.1%。按照体育产业十三五规划，到****年体育产业总规模超过 3 万亿。

图表 2：****-****年我国体育产业市场规模分析预测

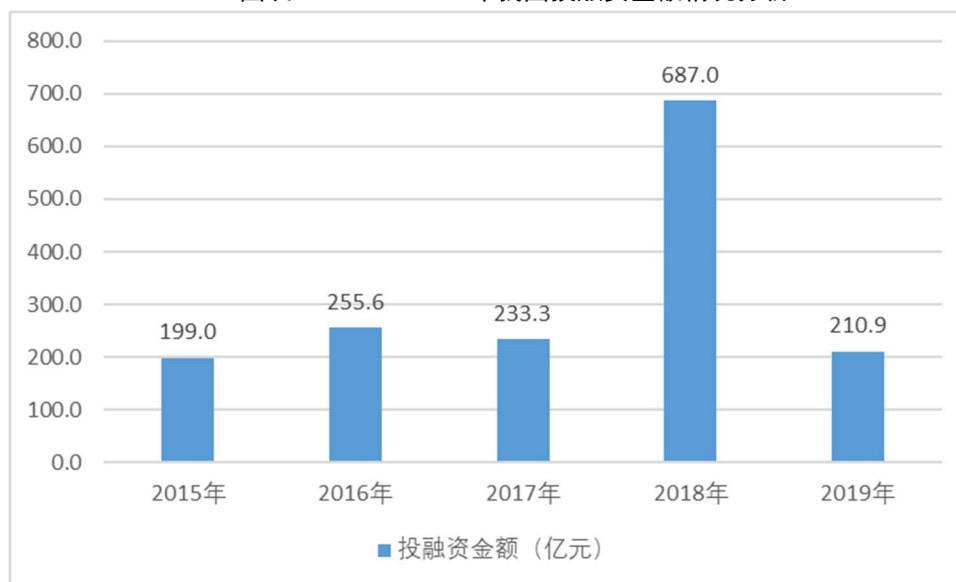


2、资本青睐体育产业

体育产业是万亿级别消费蓝海，具备长期投资的高确定性，吸引了大量资本布局。自****年以来，体育运动投融资升温，****年投融资事件最多，共计 313 起，****年投融资事件有所减少，但是投融资大幅增长，投融资金额达到 686.99 亿元。****年体育运动投

融资降温，投融资事件 117 起，投融资金额 210.89 亿元。

图表 3：****-****年我国投融资金额情况分析



3、体育产业未来发展趋势

(1)体育消费进一步升级

目前，我国人均体育消费仅为发达国家的十分之一，潜力巨大。体育消费需求从传统的体育制造用品初次消费转向娱乐性消费、观赏性消费；消费者对于新型体育运动的消费需求增强，如马拉松、竞技体育、雪上运动、户外运动等。

(2)“体育+”产业快速融合

体育产业将与“互联网++”、“AI+”“物联网”快速融合，以全民健身、体育产业等为基本架构，整合教育、医疗、金融、旅游、文化等“体育+”资源，构建一种全新、高级的体育生态系统。

(3)体育服务业潜力无限

体育产业可以分为体育制造、体育服务及体育衍生三大部分细分，体育服务是其中最能创造价值和实现高额利润的领域，同时也是体育

产业的重要主体部分。在体育服务细分领域中，直播、综艺等形式热门，其中“选秀+偶像”的形式受到追捧。未来，以直播、综艺等形式的内容将拉动体育服务产值的增长。此外，通过偶像效应将新媒体体育营销市场拓宽至原本渗透率较低的女性市场。

2.3.2 我国旅游市场分析

*****年，旅游经济继续保持较快增长。国内旅游市场和出境旅游市场稳步增长，入境旅游市场基础更加稳固。*****年全年，国内旅游人数 60.06 亿人次，比上年同期增长 8.4%；入出境旅游总人数 3.0 亿人次，同比增长 3.1%；全年实现旅游总收入 6.63 万亿元，同比增长 11%。旅游业对 GDP 的综合贡献为 10.94 万亿元，占 GDP 总量的 11.05%。旅游直接就业 2825 万人，旅游直接和间接就业 7987 万人，占全国就业总人口的 10.31%。

国内、国际旅游收入双增长

根据国内旅游抽样调查结果，*****年，国内旅游人数 60.06 亿人次，比上年同期增长 8.4%。其中，城镇居民 44.71 亿人次，增长 8.5%；农村居民 15.35 亿人次，增长 8.1%。国内旅游收入 5.73 万亿元，比上年同期增长 11.7%。其中，城镇居民花费 4.75 万亿元，增长 11.6%；农村居民花费 0.97 万亿元，增长 12.1%。

而在国际旅游收入方面，*****年，国际旅游收入 1313 亿美元，比上年同期增长 3.3%。其中：外国人在华花费 771 亿美元，增长 5.4%；香港同胞在内地花费 285 亿美元，下降 2.0%；澳门同胞在内地花费 95 亿美元，增长 9.4%；台湾同胞在大陆花费 162 亿美元，下降 0.2%。

中国公民出境旅游人数达到 1.55 亿

此次发布的数据显示，****年，入境旅游人数 1.45 亿人次，比上年同期增长 2.9%。其中：外国人 3188 万人次，增长 4.4%；香港同胞 8050 万人次，增长 1.4%；澳门同胞 2679 万人次，增长 6.5%；台湾同胞 613 万人次，与上年同期基本持平。入境旅游人数按照入境方式分，船舶占 2.9%，飞机占 17.4%，火车占 2.6%，汽车占 21.2%，徒步占 55.8%。入境过夜旅游人数 6573 万人次，比上年同期增长 4.5%。其中：外国人 2493 万人次，增长 5.5%；香港同胞 2917 万人次，增长 3.5%；澳门同胞 611 万人次，增长 10.4%；台湾同胞 552 万人次，下降 0.2%。而在出境游方面，****年，中国公民出境旅游人数达到 1.55 亿人次，比上年同期增长 3.3%。

入境外国游客亚洲占比 75.9%

在****年的入境外国游客人数中（含相邻国家边民旅华人员），亚洲占 75.9%，美洲占 7.7%，欧洲占 13.2%，大洋洲占 1.9%，非洲占 1.4%。其中：按年龄分，14 岁以下人数占 3.8%，15-24 岁占 13.9%，25-44 岁占 49.3%，45-64 岁占 28.1%，65 岁以上占 4.9%；按性别分，男占 58.7%，女占 41.3%；按目的分，会议商务占 13.0%，观光休闲占 35.0%，探亲访友占 3.0%，服务员工占 14.7%，其他占 34.3%。按入境旅游人数排序，我国主要国际客源市场前 20 位国家如下：缅甸、越南、韩国、俄罗斯、日本、美国、蒙古、马来西亚、菲律宾、新加坡、印度、泰国、加拿大、澳大利亚、印度尼西亚、德国、英国、朝鲜、法国、意大利（其中缅甸、越南、蒙古、印度、朝鲜含边民旅华

人数)。

2.3.3 我国体育旅游市场分析

虽然我国体育旅游产业的起步时间比较晚,但是作为以大众运动休闲和主题旅游度假为主要内容和核心产品的新兴产业,近些年却展现出了迅猛的发展态势和光明的发展前景。特别是 2008 年北京奥运会的成功举办更是为我国体育旅游产业的新一轮快速发展带来了一个良好的契机,在此之后,不但北京奥林匹克公园成为了我国体育观光型旅游的重要地标,而且以北京中国网球公开赛和北京国际马拉松以及上海 F1 等一系列国内品牌赛事也开始逐渐的成长起来,成为了国内体育赛事观战旅游的明星产品,吸引了越来越多的国内外游客的关注。除此之外,以我国东三省和北京、河北等地区为代表的冰雪主题旅游,在近些年也取得了长足的发展,并逐渐成为了我国冬季旅游的主导产品,以登山、露营和自行车骑行等为代表的户外运动旅游在近些年也开始迅速的兴起,以自行车骑行为例,每年都会有数以万计的自行车骑行爱好者尝试挑战川藏线,使得川藏线逐渐成为了户外运动爱好者,尤其是自行车骑行爱好者的精品路线。

综上所述,可知,虽然我国体育旅游产业的起步时间比较晚,但是随着我国优质体育旅游资源的开发和我国体育生态文明建设进程的不断推进,我国体育旅游产业作为专项旅游和体育产业的不可或缺的重要组成部分,正在不断的发展壮大,并逐步成为了带动我国旅游产业转型升级的重要力量。

随着全民健身的兴起,体育资源和旅游资源加速融合,未来发展

空间巨大。体育和旅游都是政策大力扶持的重点产业，是居民消费升级的重要体现，也是扩大内需、促进产业结构升级的重要驱动力，“体育+旅游”的发展有其内在逻辑和现实需求。

数据显示，发达国家体育旅游产业占旅游总收入的 25%左右，而国内仅占旅游行业总规模的 5%，未来发展空间巨大。

2.3.4*****市目标市场分析

1、*****将多措并举加快体育产业发展，力争到*****年全市体育产业总规模超过 500 亿元的目标，集聚一批品牌赛事、骨干企业和优势产品。

*****年*****市体育产业总规模完成 260 亿元，同比增长 17%。为落实国务院关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见，*****市设立了*****0 万元体育产业发展专项资金，对 39 个体育项目给予重点扶持，全市通过推行“医保健身一卡通”，释放潜在体育需求，加快研发体育智能穿戴产品、推动体育和旅游深度融合等举措，加快体育产业发展。

*****市副市长吴刚表示，下一步将从优化体育产业布局、健全体育产业体系、加快转变政府职能等三方面加快体育产业发展。根据*****市五大功能区域发展战略，各功能区发展不同的体育产业类型；优先发展汽车文化、赛车旅游、极限运动等健身休闲业，重点打造“*****国际马拉松”等竞赛表演业，培养壮大中介服务业和体育用品业；深化体育场馆运营模式，支持社会机构和资本建设体育设施，探索多种市场化投融资模式，集聚一批品牌赛事、骨干企业和优势产

品，逐步形成市场机制更加完善、消费需求愈发旺盛、产业集聚效应初步显现、体育示范项目特色鲜明的发展格局。

2、市政府办公厅印发了《*****市建设国际知名旅游目的地“十三五”规划的通知》（渝府办发〔*****〕225号）。根据规划目标，到*****年，我市将把旅游产业培育成为*****综合性战略支柱产业，建成以“山水之都·美丽*****”为统领，以三大国际旅游目的地、四条主题精品旅游线、四级目的地体系、七大国际旅游品牌为支撑，城市魅力独特、产品业态丰富、品牌形象卓著、服务功能完善、集散舒适便捷、环境安全友好、主体充满活力的国家旅游中心城市、具有世界吸引力和竞争力的国际知名旅游目的地。

一是旅游综合实力明显增强。旅游总收入达到 4500 亿元，年均增长 15%；旅游增加值占地区生产总值的比重达到 8%。

二是旅游客源市场进一步拓展。国际及地区航线数量达到*****条，入境游客达到 500 万人次，年均增长 12%以上，旅游总人数达到 5.26 亿人次。

三是打造一批具有世界吸引力和影响力的旅游品牌。形成以长江三峡、世界遗产、山水之都及国家 A 级旅游景区为支撑的多类型、多层次、组合优势明显的旅游产品系列，培育形成一批特色精品旅游线路，创建一批世界级、国家级旅游品牌。

四是旅游服务品质明显提升。国家 A 级旅游景区设施配套完善率达到*****%，成为区域性旅游集散中心，“旅游+互联网”“旅游+产业”取得明显进展。

五是旅游知名度、美誉度不断提高。在国际国内相关权威旅游组织、机构、媒体对国内旅游城市评价中，保持排位靠前。

2.4 项目规划

我园拟定继续以“水”主题拓展相关业务：

1、建造摩洛哥的舍夫沙万全蓝色房子供餐饮、民宿、会培、自助烧烤等项目，以实现全年营业，带动游泳的全季节开放；

2、带动当地农民种植绿色健康蔬果和无土栽培实现教育、餐饮、游玩的需求，进一步提高本乐园的影响力；

3、结合泳池的夏季业务，在已租赁场地设置本土的盐文化、农耕文化产业，让本乐园从单纯的游泳及培训实现文化的提升。

2.5 项目社会效益

*****县*****水上乐园作为*****县最大的水上乐园，占地面积 20 余亩，主要是期望为百姓提供一个标准休闲娱乐的体育场所，既增强人民体质，又能够提高文化体育氛围，丰富人民文化生活的理念，使广大人民群众提高生活品位，达到强身健体的目的。引领社会消费观念的同时，解决当地闲置劳动力。推动地方游泳市场规范化经营良性发展。

1、不忘初心：休闲旅游胜地

*****名字由来：“偷得浮生半日闲，一*****带夕阳”，旨在建造绿色生态回归、游园嬉水、休闲度假等一体的水上乐园。

*****水上乐园位于*****县*****街道*****村，距离县城 2 公里，是我县最大的游乐场地，地势开阔，绿树掩映。在丰富本身经营内容

的同时，不定时还有主题性活动，提高亲水文化内涵，周边的餐饮等各种配套，进一步丰富和完善水上乐园场所的消费内容。形成“可览、可游、可参与”的环境景观，构筑“城市-郊区-乡间-田野”的空间休闲系统，从而带动“*****休闲体育小镇”的整体规划和文化发展。

游客进入后，在水的流动、水的浮力、水的冲击、水的色韵中感受到逗、乐、趣和美。儿童娱乐区，在浅水部位设儿童娱乐区，安装喷水的杠、桥、跷跷板，多种滑道和穿越的动物房等等。造浪池，面积约 2000 平方，造浪池与椰树构成独特热爱风景，通过造浪与动感音乐调控人们的心情。

2、企业联动活动，让消费者和企业均受益

我们不定期和各行业企业进行联动活动，在多种形式的互动中，让消费者在各个涵盖企业中均有利益可享受，让联动企业也获得更多的准客户资源。

仅仅是*****年，在和秀谜酒吧的互动活动中，现场歌舞、调酒等表演，让游客在快乐中得到奖品、还可以享受凭*****门票享半打酒水免费。秀谜酒吧也表示，他们的人气也飙涨。

在*****县健身周活动中，我们开展“成人组”、“亲子组”、“企业组”趣味游乐赛，由街道办事处为指导单位，*****知名品牌“赖葡萄”“妈咪乐”“古摄影婚纱”“协和医院”“玮兰床垫”“奋强教育”“苏宁易购”等等 20 余家赞助商提供奖品，为期 3 天赛事，参赛人员几十名，赋予水更多的活力外，商家、游客皆受益。

3、就业

每年，我们的工作人员 40 余名，大部分来自于大学生，我们的工资结构，除了基本工资，还有部分考核，定期进行岗位培训，要求大家学会“做事先做人”的道理，还进行服务技巧培训。同时，也聘请当地农民进行前期基础建设工作，参与到事宜岗位中来。

第三章 建设规模、建设内容

3.1 建设规模

项目总投资*****.07 万元，其中包括建设投资*****.52 万元，建设期利息*****万元，铺地流动资金*****万元。

图表 4：项目投资估算表 万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	944.22	82.75
1.1	建设投资	*****.52	82.42
1.1.1	工程费用	*****.52	82.42
1.1.1.1	建筑工程费	*****.89	69.92
1.1.1.2	设备购置费	*****	7.28
1.1.1.3	安装工程费	*****	5.22
1.2	建设期利息	*****	0.32
2	铺底流动资金	*****	17.25
3	总计	*****.07	*****.00

3.2 建设内容

占地面积*****亩，建设投资*****.52 万元，包括建筑工程费*****.89 万元，设备购置费*****万元，安装工程费*****万元。

第四章 项目选址及建设条件

4.1 选址的原则

考虑本项目的功能和服务对象，项目选址应遵循以下原则：

4.1.1 本项目选址充分考虑城市的总体发展战略，充分考虑项目所在地风向、位置、物流与城市总体规划的关系，满足城市规划功能分区的要求，使项目运行环境与周边环境相协调。

4.1.2 项目所在地必须具有良好的交通运输条件。

4.1.3 项目用地经地质灾害性评价和地震安全性评价确认具备作为建设用地的条件，满足城市建设规划要求。

4.1.4 场址区域环境应符合旅游休闲体育部项目建设的特殊性要求。

4.2 项目选址

根据项目企业未来发展总体规划和现有环境客观条件，项目建设地点位于*****市*****县*****街道*****村4组。

*****县位于*****市东北部，距*****主城区九区310公里，是三峡库区生态经济区沿江经济走廊承东启西、南引北联的重要枢纽。

*****县东与*****县相连，西与万州区相接，南与湖北省恩施州利川市相邻，北与开州区、巫溪县为界，幅员面积为3649平方公里。至*****年12月28日，*****县辖4个街道、31个镇、7个乡（1个民族乡）；常住人口89.87万人，户籍人口135.96万人。

*****县列入《全国文物分布图》的古建筑、古遗址、古墓葬、石

刻造像等文物 145 处，其中：国家级文物保护单位 1 处，省级保护单位 3 处，县级文物保护单位 16 处，名列长江三峡库区各县之首。

****年 8 月 17 日，****县实现脱贫摘帽。****中国西部百强县市。

图表 5：项目所在地



4.3 本项目建设条件

4.3.1 选址自然条件

4.3.1.1 区域概况

****县地处****市东北部的长江两岸，三峡库区腹心，东迎****县，西界万州区，北与巫溪县、开县相连，南与湖北省利川市相邻，地理坐标为东经 $108^{\circ} 35' 32''$ - $109^{\circ} 14' 51''$ ，北纬 $30^{\circ} 35'$

6" -31° 26' 30"；县城西距*****主城区高速路里程 300 公里，距万州机场、高速铁路 40 公里，东距湖北宜昌市水路里程 290 公里。县境南北长 99.5 公里，东西宽 70.2 公里，幅员 3649 平方公里。

4.3.1.2 地形地势

*****县属喀斯特地貌，长江由西向东中分县境。地形近似以东南西北为顶点的菱形，南、北高，中部底，由南、北向中间倾斜。岭谷地貌明显，以山地为主，兼有谷、丘，山高、谷深、坡陡，群山巍峨，呈现出“一山二岭一槽”、“一山三岭两槽”或“一山一岭、岭谷交错”的地貌特征。境内海拔最高 1809 米（农坝镇云峰山野猪槽包），最低 139 米（长江出境处），海拔高低悬殊 1670 米。

4.3.1.3 气候类型

*****县地处亚热带季风气候区，日照充足，夏季炎热，冬季暖和，多伏旱多秋雨，立体气候显著。日照时数较长，光能、风能资源比较充足；立体气候特征显著，气温随海拔高度不同而变化。

4.3.2 自然资源

1、土地资源

*****县有土地总面积 364795.62 公顷，其中，农用地 274397.82 公顷，占土地总面积的 75.22%；建设用地 18410.03 公顷，占 5.05%；未利用地 71987.77 公顷，占 19.74%。

2、矿产资源

*****县已探明且具开采价值的主要有盐、铁、钼、钒、硫铁、天然气、粉石英、水泥用灰岩等矿产资源，其中已探明岩盐储量约 6.75

亿吨，铁矿储量约 657.8 万吨，钒矿矿石储量 357.2 万吨，硫铁矿储量约 1627.2 万吨，天然气储量约 1500 亿立方米，粉石英矿储量约 5177 万吨。

3、生物资源

*****县野生植物有 2000 多个品种。其中，林木植物 97 科、287 属、839 个树种；珍稀古树有 29 科、34 属、39 个品种。野生动物有 110 科 240 种，珍稀动物 68 种。其中大鲵、水獭、锦鸡等国家三类保护动物数十种。

4、水能资源

*****县年均降水量 43.8 亿立方米，年均径流量为 22.7 亿立方米，每平方千米年均产水 6.2 万立方米。地下水总量 4.1 亿立方米。4 条一次支流客水 63.7 亿立方米，长江过境客水 4200 亿立方米。水力资源理论蕴藏量为 32.35 万千瓦，可开发利用 27.44 万千瓦，已开发 3.30 万千瓦，占可开发量的 12%。

4.3.3 经济状况

4.3.3.1 人文环境

*****年末，*****县户籍人口 134.15 万人，其中城镇人口 45.64 万人，乡村人口 88.52 万人。新出生人口 1.54 万人，人口出生率 11.4%。人口自然增长率降幅 0.5%。

民族

至*****年末，*****县有汉、土家、回、蒙古、苗等 24 个民族。

4.3.3.2 经济发展

一年来，全县上下在市委、市政府和县委的坚强领导下，在县人大和政协的监督支持下，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，全力打好“三大攻坚战”，落实“八项行动计划”，抓住“五个重点工作”，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定，较好地完成了县十七届人大三次会议确定的主要目标任务。实现地区生产总值 431 亿元，位列全市 12 个县第 1 位、渝东北第 4 位。一般公共预算本级收入 16 亿元，同口径增长 7.3%。全社会固定资产投资增长 15%。社会消费品零售总额增长 14.1%。金融机构人民币存款余额 491 亿元，增长 8.5%;贷款余额 239 亿元;增长 19.9%。城乡居民人均可支配收入 20780 元，增长 10.8%。主要做了以下工作：

(一)精准施策再聚焦，脱贫攻坚持续深化。建立“两不愁三保障”突出问题常态排查机制，累计解决突出问题 2571 个。一体推进中央脱贫攻坚专项巡视、国家和市级绩效考核、审计督察反馈问题整改，各类问题全部“清零”。强化脱贫攻坚资金整合和监管，提高资金使用效率。加快实施深度贫困镇村“八大提升行动”，深度贫困得到有力攻克。扎实开展“两防两促两结合”，深化“智志双扶”，全面提升脱贫攻坚质量。开发公益性岗位 3330 个，创建就业扶贫示范车间 8 个，开展职业技能培训 14150 人次;开展产业扶贫“三大行动”，覆盖带动 2.1 万贫困户稳定增收。发放扶贫小额信贷 2.5 亿元，获贷率达 42%。东西部扶贫协作、中央单位定点帮扶、对口帮扶实施项目 46 个，完成投资 1.5 亿元。全年减贫 7238 人，脱贫户“零返贫”，贫困发生

率下降至 0.3%。

(二)提质增效促转型，生态产业优化升级。大力发展制造业。新创规上工业企业 10 家，预计工业增加值增长 9%。加快壮大“新材料、智能制造、医药健康”三大产业集群，渝东北最大钢结构住宅产业基地、彩纳新材料、云海药业二期等 10 个项目建成投产，*****广告材料产业园落户*****。实施智能化改造项目 10 个。15 家中小企业“上云上平台”。“满园工程”持续深入，新入园企业 6 家。大力发展建筑房地产业。不断扩大产业规模，提升设计水平和建造品质，新型城镇化建设加快推进。商品房新开工 97 万平方米，交易 75 万平方米。大力发展现代山地特色高效农业。实施农业产业发展攻坚行动，培育新型经营主体 261 家，预计农业增加值增长 4.3%。打造“天生*****”品牌体验店 99 家，成功举办“山东行”推介活动。认证“三品一标”农产品 25 个、*****优质气候农产品 2 个，制定“天生*****”农产品品牌生产标准 5 个。提档升级现代服务业。预计第三产业增加值增长 5.8%。新增限上商贸主体 40 家。金融业、现代物流、文化健康、教育培训、物业服务等新兴业态加快发展。成功举办消费扶贫系列活动、第二届汽车行业大型展销会等，参展香港美食博览会。完成张飞庙民俗风情街和“*****9 街”主体工程建设。农村电商销售额 6.1 亿元，增长 42.5%。

持续推进大旅游、大健康、大数据发展。完成全域旅游规划、*****休闲健康产业示范区规划编制，制定实施“1+16”配套方案。实施大旅游发展 180 个项目。建成投用滑翔伞基地、龙缸云端飞车等体旅、

农旅融合项目 42 个。龙缸景区荣获“中国天然氧吧”称号。侏罗纪恐龙公园规划建设上升到市级统筹。开通梯城八景“一日游”，发布旅游“十个一”系列文创产品，成功举办文旅“双晒”活动和全国沙滩排球巡回赛、世界大河歌会*****专场、龙缸国际青年爱情旅游文化节等主题活动。新增国家 A 级旅游景区 5 个、星级旅游饭店 3 家。创建市级休闲农业和乡村旅游示范乡镇 3 个、示范村 5 个、示范点 10 个、研学旅行基地 1 家，乡村旅游入选全国典型案例。接待海内外游客 2531 万人次，实现旅游综合收入 101 亿元，分别增长 26.5%、25.9%。完成“三峡健康城”战略规划编制，实施大健康重点项目 85 个，完成投资 25.4 亿元，龙缸训练基地、社会福利院扩建、和泰医院等 23 个项目完工。全面推行“云长制”，成功举办第二届国际智博会*****分论坛，引进培育大数据企业 46 家，政务数据资源管理和运营平台一期建成投用。智慧政务、智慧扶贫相继上线。培训数据标注从业人员 2700 余人。

(三)统筹城乡促融合，协同发展加快推进。不断提升城市品质。加快“两环两高两大片”建设，“双五十”城市骨架加快建设。城市内环线复兴段完成总工程量的 80%，北城大道三期及延伸段路基基本成型。外环线全线开工，黄石至陈家溪段完成总工程量的 75%，杨柳至黄石段启动建设。高铁新城建设正式奠基，*****站站房、站前广场开工。数智森林小镇完成场坪 600 亩，渝巴路连接路基本成型。以“城市客厅规范”和“城区景观升级”为主题，实施城市提升实事 237 件。灯笼石公园对外开放，北部新区“三年成市”基本实现。环湖绿道木

鱼包至陈家溪景观、“云上户外空间”对外开放。滨江公园升级改造加快推进。深入推进大城细管智管众管，“七大工程”全面启动实施。拆除城市违法建筑 10 万平方米，绿化城区高边坡 5000 平方米，完成社区边角地块整治 3.3 万平方米，改造人行道 2.5 万平方米，新增停车位 2000 个、城市绿地 101 万平方米。

加快实施乡村振兴战略。建立乡村振兴重大项目储备库，涉及项目 92 个，总投资 155.8 亿元。推进“个十百”试验示范，实施项目 169 个。加强现代农业产业园建设，凤鸣现代农业产业园开工，柑橘、花椒、菊花、中药材等 10 个现代山地特色高效农业示范园完工。大力推进农村人居环境整治，行政村生活垃圾有效治理率达 96%，农村污水处理率达 64%，农村卫生厕所普及率达 76.8%，畜禽粪污综合利用率达 80%。实施“万人返乡百亿创业”行动，引进创业项目 258 个，协议资金 53 亿元，落地资金 29.8 亿元。强化村规民约约束力，建立红白喜事登记备案制度，“无事酒”和大操大办整治成效明显。

加快重大基础设施建设。深入推进交通建设“三年行动计划”。郑万高铁*****段累计完成总工程量的 60%，江龙高速、巫云开高速开工，G42*****东互通立交完成总工程量的 84%。开工江口至沙市、养鹿至平安等干线公路项目 11 个，完工龙角至泥溪、盐渠至高阳等道路改造项目 6 个，长江大桥南桥头立交、龙普路、沙上路等 13 个在建项目全力推进。3000 公里“四好农村路”建设全部启动，累计完成 2468 公里，实现村民小组通达率 90%、通畅率 72%。向阳大型水库临建工程开工，杉树沟水库正式蓄水，青杉水库枢纽工程完工，马

包圆、大堰滩水库开工，幸福水库完成可研批复。实施农村饮水安全巩固提升项目 161 个、国家重大水专项试点项目 37 个，农村供水水质全面提升。三峡后续项目“百日清零”行动深入推进，消减结存资金 1.9 亿元。建成 110 千伏黄岭变电站。实现蜂窝物联网全域覆盖。新建 5G 基站 70 个。

(四)多措并举抓环保，生态文明不断加强。统筹山水林田湖草，大力实施生态环境系统性保护修复。全面落实“河长制”，扎实推进河(库)“四乱”问题整改和陈年旧案“清零”行动，常态化开展水域清漂，全面取缔三峡水库****水域筑坝拦网养鱼，深入开展污水偷排直排乱排专项整治行动，关拆禁养区畜禽养殖场 245 家。“一江四河”水质满足水域功能要求，县城和乡镇集中式饮用水水源地水质达标率分别达****%、90.2%。北部新区污水处理工程前期工作序时推进，龙缸景区污水处理、垃圾转运站项目投入试运行，新增二三级污水管网 63 公里。垃圾分类试点稳步推进。大力实施国土绿化提升行动，“我为祖国植 10 棵树”全民义务植树活动共植树 300 万株，完成营造林 18.2 万亩，获全国生态建设突出贡献奖和保护森林野生动物资源表彰。土壤环境质量持续稳定。城区空气质量优良天数 349 天，优良率 95.6%;PM2.5 平均浓度 27 微克/立方米，下降 2 微克/立方米。

4.3.4 交通运输优势

4.3.4 市政配套条件

项目所在地目前已有比较完善的基础设施条件，现有道路、供电、给排水、供热、通讯等市政基础设施基本能够满足本项目新增要求。

1、给水

本工程给水由项目所在地基地外市政给水管网供给，管径规格DN200mm，压力0.25MPa。

2、排水

本工程生活污水排到市政污水处理站，处理后的水进行排放至自然河流，处理能力满足该项目需要，不需新建污水处理工程。

项目场址附近设有污水管道，污水管道接口距场址位置距离很近；场址周边设有雨水干管，雨水收集后集中排放到场址外河道内。

3、中水

市政中水处理站处理能力能够满足本项目新增需要。

4、电力

项目配电室位于场址内，设置配套变压器，新建有400KVA的供电设备。

5、电信

项目所在地现有网络通信系统容量充足，能够满足本项目新增需求，接口位置位于场址外不远处。

第五章 项目主要功能区建设方案

5.1 工程建设方案

5.1.1 设计依据

- (1) 《建筑设计防火规范》(GB50016-*****)；
- (2) 《民用建筑设计通则》(GB50352-2005)；
- (3) 《建筑地面设计规范》(GB50037-*****)；
- (4) 《建筑结构荷载规范》(GB50009-2012)；
- (5) 《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)；
- (6) 《砌体结构设计规范》(GB50003-2011)；
- (7) 《混凝土结构设计规范》(GB50010-2010)；
- (8) 《建筑地基基础设计规范》(GB50007-2011)；
- (9) 《屋面工程技术规范》(GB50345-2012)；
- (10) 《钢结构设计规范》(GB50017-2003)；

5.1.2 主要土建工程

项目土建内容主要包括水上游乐园所需的大游泳池、冲浪池及其相应的配套工程的建设，根据项目的需要配套工程主要包括休息区、更衣室、道路、停车场、配电室等。

5.2 公辅工程

5.2.1 电力

5.2.1.1 供电

本项目年耗电量为 8.62 万 KWh，可满足项目用电需求。

5.2.1.2 电源

消防用电负荷按二级负荷供电，消防用电负荷采用双回路供电，末端双电源供电。非消防按三级负荷供电。

配电电压等级

中压配电电压：	~10KV	
低压配电电压：	~0.4/0.23KV	
高压配电电压：	~10KV	
低压电机电压：	~380V	
直流电机电压：	DC440V	DC220V
照明电压：	~380/220V	
控制电压：	~220V	
装机容量：	1500KVA	

5.5.1.3 配电系统

高压电动机及变压器直接配电室内的高压开关柜配电；高压开关柜采用真空断路器。低压配电采用低压抽屉式开关柜配电；大于 55KW 的电动机由电气室低压配电柜（MBD）直接配电，55KW 以下的用电调配由马达中心（MCC）低压抽屉式开关柜配电。

5.2.1.4 电气照明

5.2.1.4.1 光源与灯具选择

室内公用场所照明以 36W 高光效日光灯为基本光源，在有吊顶

的房间采用高效节能型，嵌入式日光灯，无吊顶处采用控照、吊装或吸顶式日光灯，光源均采用节能高显色性、带功率补偿（功率因数大于 0.9）型日光灯具。

5.2.1.4.2 应急照明与疏散指示灯

疏散走道、办公楼等处设应急照明，在公共出口、楼梯口、主要疏散通道等处设疏散指示标志灯。

5.2.1.4.3 室外照明

在变配电室设路灯控制箱，选用金属杆路灯，灯杆高度按 4m-6m 考虑，光源选择 80W-150W 高压钠灯，档距为 25m-30m，供电回路为单相，接地保护系统采用 TT 系统，每个灯杆接地电阻不大于 30 Ω ，灯杆距路边 0.5m。路灯选型应与整体环境相协调，对环境起到美化和点缀作用。

5.2.1.5 防雷与接地

在屋顶设有避雷带防直击雷，并在屋面装设不大于 20m \times 20m 的避雷网络。防雷引下线利用柱内主筋（不小于 Φ 16mm），利用基础内钢筋网作自然接地极，引下线与屋顶避雷带、基础内钢筋网焊接相连。各单体建筑分别实行联合接地，即避雷、强电、弱电均统一利用建筑物的基础接地体作为接地装置，接地电阻不大于 1 Ω （若自然接地体不满足要求，增做人工接地极）。

5.2.2 给水

5.2.2.1 给水

项目年总用水量为 5 万吨。

5.2.2.2 给水系统

生产用水设集中循环水泵站，为焊接设备及液压机等设备提供净循环冷却水。循环水量约为 $3\text{m}^3/\text{h}$ ，压力 0.3MPa ，循环水率达到 96%。

生活用水方面，普通供水压力可满足日常生活及消防用水需求压力要求。场区内给水管道布置为环状管网，给水利用市政压力。生活给水采用枝状管网。

5.2.2.3 消防系统

在室外设地下式消火栓，生产厂房内设消火栓系统、自动喷火灭火系统和 CO_2 气体灭火系统。

5.2.3 排水

排水系统采用雨污分流制

生活污水均排至室外，经化粪池处理后，排入市政污水管网。

第六章 环境保护和劳动安全卫生

6.1 环境保护

6.1.1 设计中采用的标准

6.1.1.1 《中华人民共和国环境保护法》（*****年1月）；

6.1.1.2 《污水综合排放标准》(GB8978-*****);

6.1.1.3 《地表水环境质量标准》(GHZB1-2002);

6.1.1.4 《城市区域环境噪声标准》(GB30962008);

6.1.1.5 《声环境质量标准》(GB3096-2008);

6.1.1.6 《环境空气质量标准》(GB 3095-2012);

6.1.1.7 《大气污染物综合排放标准》(GB16297-*****)。

6.2 环境评价标准

6.2.1 环境质量标准

《环境空气质量标准》中二级标准 GB 3095-2012

《地表水环境指标标准》中III类标准 GB3838-2002

《城市区域环境噪声标准》中3类区标准 GB3096-93

6.2.2 污染物排放标准

《锅炉大气污染物排放标准》中二类区II时段标准 GB13271-
2001

《饮食业油烟排放标准》 GB184836-2001

6.3 项目所在区域环境质量状况

项目建设地点位于*****市*****县*****街道*****村4组。

项目周围无自然保护区和文物景观及其它环境敏感点，项目内无地下建筑和地下电缆通过，无地下文物，无大的污染源，环境质量良好。

6.4 项目建设与运营对环境的影响

6.4.1 施工期环境影响分析

1、施工扬尘环境影响分析

由于施工场地周围建筑材料和工程废土的堆放、散装粉、粒状材料的装卸、拌料过程以及运输车辆在运载工程废土、回填土和散装建材时，由于超载或无防护措施，常在运输途中散落，会产生大量扬尘。出入工地的施工机械的车轮轮胎和履带将工地上的泥土粘带到沿途路上，经过来往车辆碾轧形成灰尘，造成雨天泥泞，晴天风干，飘散飞扬；另外，清理平整场地中也会造成尘土飞扬。施工扬尘往往影响施工场地和附近区域环境。但采取必要的防尘措施后，可有效降低扬尘对区域声环境的影响。

2、施工废水的环境影响分析

目前，项目所在区域已铺设了完善的污水管道，并且施工过程中将采用商品混凝土，建筑施工废水产生量较小，经沉淀池处理后，通过城市污水管道排放后，对地表水环境影响较小。施工过程中，将严禁施工废水无组织排放，影响城市的环境卫生。

3、施工噪声的环境影响分析

拟建项目开始启动后，在各阶段施工过程中有平整土地、修筑道

路、开挖土方、桩基础、结构、装修等作业。其施工性质与城市建筑和城市市政道路建设工程相同。

施工中将动用大量的施工设备和机械，主要有压路机、前斗装卸机、铲土机、平土机、混凝土泵、移动式吊车、起重机、风锤、振捣器、电锯、夯土机及卡车等。运输车辆拖拉机、卡车产生的机械振动噪声和交通噪声 A 声级范围分别在 88~96、70~96dB(A)。

经实测和统计资料得到的常用施工机械在作业时的噪声 A 声级范围均在 70dB(A) 以上，有的高达 105dB(A)。例如，打桩机的使用数量并不多，但声级范围可达 95dB(A)~105dB(A)；锯床或圆锯机的噪声在 72~92dB(A)；混凝土振捣器的噪声属于中等，但施工时连续浇注，影响时间长。施工机械作业时产生的噪声是施工阶段的主要噪声影响源，其声源较大的机械设备主要有打桩机、风锤及重型卡车等。施工机械具有噪声高、无规则等特点，因此，施工时如不加以控制，往往会对附近声环境产生较大的影响。经类比分析，施工噪声昼间的超标影响距离一般为 11~374m，夜间的超标影响距离一般为 75~650m，可见，施工噪声对附近声环境，特别是对周围环境将产生一定的影响。

4、施工期固体废物的影响分析

施工期的固体废物主要包括建筑垃圾和施工队产生的施工垃圾。建筑垃圾和工程渣土作为道路及低矮地面的回填土，这部分废物只要及时清运，不会对周围环境产生较大的影响。施工队驻扎现场应设置专门生活垃圾箱和垃圾筒，由环卫部门来收集，统一处置，不允许随意抛弃。要及时清运，施工期固体废物不会对周围环境产生影响。

6.4.2 运营期环境影响分析

本项目建成运营期产生的污染物主要是生活垃圾、污水和机械噪声。污水主要为生活污水，噪声主要为车辆进出、暖通系统设备等产生的机械噪声。此外，配电、通信系统等有轻微电磁污染。

6.5 环境保护措施

6.5.1 施工期环境保护措施

1、施工期扬尘的防护措施

(1) 施工场地扬尘的防护措施

对容易产生扬尘的建筑材料应设立临时仓库，专人管理，避免散装水泥、黄砂、白灰等物料长期露天堆放在施工现场；若需要堆放散装粉、粒状材料在室外，采用雨棚雨布覆盖或经常性地喷洒水，以保持湿润，减少扬尘；施工拌料时，即用即拌，设置围护工棚，防止粉尘吹散产生扬尘；建筑施工现场应采取全封闭措施。

(2) 施工运输中扬尘的防护措施

运输车辆在运载工程废土、回填土和散粒状建筑材料时，应按载重量装载并且设有防护措施。施工中尽可能采取集中性、大规模的操作方式，尽可能使用密闭槽车、气力输送管道、封闭料仓等施工器具和方式，或在混凝土浇注时，采取商品混凝土搅拌车直接送至施工现场。

2、施工废水的处置

施工产生的泥浆或含有砂石的工程废水，未经沉淀不得排放。鉴

于项目所在区城市污水管道已铺设完成，本项目施工过程中产生的工程废水经过沉淀池采取澄清措施后，上清液部分排入地下排水管，沉淀下的泥浆和固体废弃物，应与建筑渣土一起处置，不得倒入生活垃圾中。

3、施工作业噪声的污染防治措施

(1) 施工机械设备的选用

施工单位应首先选用低噪声的机械设备，或选用作过降噪技术处理和改装的施工机械设备，如拖拉机、卡车等均须安装好尾气排放消声器；并应经常维修保养，使施工机械设备保持正常运转；同时，定期检验机械设备的噪声声级，以便有效地缩小施工期的噪声影响范围。

(2) 施工机械的安置区域

施工机械设备的安设位置应充分利用现有及正在施工的建筑物对噪声的衰减作用，以增加声源的自然衰减量，减少对环境的影响。

(3) 减少作业噪声

施工部门应统筹安排好施工时间，根据施工作业各阶段的具体情况，尽量避免高噪声机械设备集中使用或几台声功率相同的设备同时、同点作业，以减少作业时的噪声声级。

(4) 减少施工交通噪声

施工场地应保持道路通畅，控制运输车辆的车速，减少车辆鸣笛产生的噪声对环境的影响。

(5) 施工时间的安排

对推土机、装料机、铲土机、吊车、重型卡车等高噪声设备应控

制施工时间，禁止夜间施工作业。产生高噪声的机械设备也应尽量集中在白天施工，其它施工作业均应根据施工现场周围噪声敏感点具体情况安排在早 6 时至晚 10 时之间进行，以缩短噪声影响周期，减少对周围环境的影响。

4、施工期固体废物的防治措施

本工程涉及旧建筑物的拆迁，同时，建筑施工中也将产生部分渣土，建筑垃圾的处理应按当地关于建筑垃圾和工程渣土的有关文件精神处理。送至市政部门指定的建筑垃圾填埋场做填埋处理，这部分废物只要及时清运，不会对周围环境产生较大的影响。

施工队伍驻扎现场应设置专门生活垃圾箱和垃圾筒，建筑垃圾要与生活垃圾分开收集，不准将建筑垃圾及渣土倒入生活垃圾筒，生活垃圾由环卫部门来收集，统一处置，不允许随意抛弃。

6.5.2 运营期环境保护措施

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。

6.5.2.1 废水处理

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等。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）中的标准后排放。

图表 6：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

6.5.2.2 固体废物处理

运营期的固体废物主要是员工及外来人员的生活垃圾，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：

6.5.2.2.1 合理布设垃圾收集点，保持厂区内的整洁，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；

6.5.2.2.2 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。

6.5.2.2.3 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。

6.5.2.2.4 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。

6.5.2.2.5 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。

6.6 环境影响评价结论

项目建设有利于*****市*****县体育休闲旅游产业的发展，有利于促进社会稳定和社会进步。该项目地处环境敏感区，在实施过程中认真贯彻“以新带老”原则，在采取严格的污染防治措施，并认真落

实“三同时”原则前提下，可以达到主要污染物排放浓度和排放总量“双达标”的要求，对区域空气环境、声环境和地表水环境影响较小。从环境保护和可持续发展角度来看，建设“项目”选址合理，项目可行。

6.7 劳动保护

6.7.1 劳动保护

6.7.1.1 人员安全教育

新员工上岗前必须进行完全教育，时间不得少于 40 学时。企业新职工按规定通过完全教育并经考核合格方可上岗。从事专项服务的人员必须经过专门的安全知识与安全操作技能培训，并经过考核，取得专项服务资格方可上岗工作。

6.7.1.2 落实安全教育责任

企业法定代表人或总经理对本企业安全教育工作负责。企业安全卫生管理部门负责组织实施安全教育工作。

企业安全教育工作应纳入本单位培训教育年度计划和中长期计划，所需人员、资金和物资应予保证。

6.7.1.3 制定安全管理制度

安全管理制度是安全规章制度的重要组成部分，是安全管理的基础，是实现安全运营的基本保障。安全管理制度要根据国家规定和行业标准及本单位实际来制定。

6.7.1.4 制定安全操作规程

安全操作规程是规定职工在工作时必须遵守的程序和注意事项

的技术文件。

6.7.1.5 女职工劳动保护

严格按照 2012 年 4 月 18 日国务院发布《女职工劳动保护规定》的条例对女职工的劳动进行保护。

6.7.2 防火、防盗、防传染措施

6.7.2.1 防火措施

6.7.2.1.1 建立防火档案,确定消防安全重点部位,设置防火标志,实行严格管理;

6.7.2.1.2 实行每日防火巡查,并建立巡查记录;

6.7.2.1.3 对职工进行消防安全培训;

6.7.2.1.4 制定灭火和应急疏散方案,定期组织消防演练;

6.7.2.1.5 执行上级有关防火安全规定和文件,组织实施各项消防安全制度;

6.7.2.1.6 制订岗位防火责任制和安全操作规程,定期检查执行情况;

6.7.2.1.7 划分防火责任区,指定区域防火负责人,配置必要的消防器材,落实防范措施;

6.7.2.1.8 对职工进行消防安全教育,普及消防知识,新职工、临时工要做好上岗前的防火安全教育;

6.7.2.1.9 组织专职、义务消防队,定期开展消防训练、消防演习,不断提高防火灭火技能;

6.7.2.1.10 组织职工和警消人员进行护库值班、值宿、夜间巡逻检

查。

6.7.2.2 防盗措施

6.7.2.2.1 建立智能化的保安系统；

6.7.2.2.2 定期组织防盗宣传教育；

6.7.2.2.3 加强保安人员的防盗培训；

6.7.2.2.4 划分防盗片区，落实责任；

6.7.2.2.5 加强对盗窃常发地的保安力量；

6.7.2.2.6 不定期组织司法工作者到企业进行法律宣传教育。

第七章 节能分析

7.1 节能原则

7.1.1 相关法规和产业政策

7.1.1.1 《中华人民共和国节约能源法》；

7.1.1.2 《中华人民共和国可再生能源法》；

7.1.1.3 《中华人民共和国电力法》；

7.1.1.4 《中华人民共和国建筑法》；

7.1.1.5 《中华人民共和国清洁生产促进法》；

7.1.1.6 《节能中长期专项规划》（发改环资[2004] 2505 号）；

7.1.1.7 《中国节能技术政策大纲》（2007 年 199 号）

7.1.1.8 《建筑照明设计标准》 GB 50034-*****

7.1.1.9 《采暖通风与空气调节设计规范》 GB50019-2003

7.1.1.10 《公共建筑节能设计标准》 GB 50189-*****

7.1.2 节能原则

节能是国际按发展经济的一项长远战略方针。近年来，随着我国国民经济的迅速发展，国家对环境保护、节约能源、改善居住条件等问题高度重视，相应制订了一批技术法规和标准规范，这些标准规范的颁布实施对于改善环境、节约能源、提高投资的经济和社会效益，起到了重要作用。

7.1.2.1 坚持节约与开发并举，把节约放在首位的方针，提高能源利用率，减轻环境污染，走可持续发展道路。

7.1.2.2 认真贯彻国家产业政策和行业节能设计规范，严格执行节能技术规定，努力做到合理使用能源和节约能源，充分考虑能源二次使用和资源综合利用，以求最大限度地节约能源和资源。

7.1.2.3 注重工程建设的科技含量，利用新技术、新材料、新产品，节约用地，节省材料，节约投资，降低能耗，注重“再生能源”的使用，推广应用环保节能材料。

7.2 能耗种类和数量

7.2.1 电力消耗

本项目年耗电量为 8.62 万 KWh，可满足项目用电需求。

7.2.2 水消耗

项目年总用水量为 5 万吨。

7.2.3 能耗计算与分析

详见下表：

图表 7：项目主要能源和耗能工质的品种及年需要量表

序号	主要能源及耗能工质名称	计量单位		年需求量		
		实物	标煤	实物	折标系数	折标煤
1	主要能源		t			10.59
1.1	电	万 KWh	t	8.62	1.229	10.59
2	耗能工质		t			1.30
2.1	水	万 t	t	5	0.26	1.30
3	年耗标煤总量 (t)					11.89

7.3 节能措施

7.3.1 工艺节能

7.3.1.1 选用新型高效工艺加工及装卸设备，部分设备是具有国际先进水平的机电一体化设备，具有较高的设备运转率，在科学的管理和调配使用下，将充分体现高效、节能的特性。

7.3.1.2 泵类、风机和空调等设备均选用国内节能产品，对负荷变化较大的电机采用变频调速，使其实际功率与符合相适应，达到降低能耗，提高工作品质的作用。

7.3.2 电气节能

7.3.2.1 采用无功补偿技术，提高功率因数

供配电设计以经济合理，技术先进，节省电能为原则。

对配电系统功率因数的控制，按照“分级补偿，就地平衡，分散补偿与集中补偿相结合，以分散为主”的原则，合理布局补偿位置和补偿容量。主要采用在配电室集中补偿与大功率用电设备就地补偿的方式。通过无功补偿，可使补偿点以前的线路中通过的无功电流减小，既可改善线路的供电质量，提高设备运行的功率因数，又可减少输配电损失。

采用无功补偿技术，在变电站安装电容补偿器，使供电功率因数达 0.95 以上，提高变压器供电能力及降低变压器线损，达到节电效果。

7.3.2.2 使用变频调速技术

交流变频调速已成为一种发展较为成熟的技术。作为电机系统节能的主要组成部分，是国家推广的十大重点节能工程之一。交流变频

调速传动具有以下特点：可以使普通异步电动机实现无级调速；启动电流小，减少电源设备容量；启动平滑，消除机械的冲击力，保护机械设备；对电机具有保护功能，降低电机的维修费用；具有显著的节电效果。

7.3.2.3 通风、空调、供电系统采用合理的工艺流程，尽可能降低途中消耗。

7.3.2.4 合理选择变压器（变电站）的位置，力求使其处于负荷中心，从而最大限度减少配电距离，降低电缆的线路损耗；

7.3.2.5 选用载流量大、线路损耗小的高质量铜芯电缆，减少线路损耗。

7.3.3 照明系统节能

7.3.3.1 根据各功能区的实际需要配置照明，既保证照明需要又达到节能目的。

7.3.3.2 照明光源采用新型高效节能光源，如紧凑型荧光灯、细径直管荧光灯等，并配置节能型电子镇流器，从而降低照明用电量，创造以人为本的绿色照明环境。选用节能灯具可比传统照明灯具节约20%以上的耗电量，该产品（技术）目前我国已大面积推广，其灯具的使用寿命亦已达到了较为理想的程度。

7.3.3.3 选用效率高、寿命长、安全和性能稳定的电光源、灯具、配线器材以及调光控制设备和光控器件，既提高照度、节省电能、改善照明质量，又有益于环境和人的身心健康。

7.3.4 节水措施

贯彻《中华人民共和国节约能源法》，本项目将从设计环节执行节水标准和节水措施，最大限度地减少水的消耗量。

项目将从设计环节执行节水标准和节水措施，降低供水管网漏损率，积极采用节水的新产品和新技术，选用节水型卫生洁具。合理设置排水系统，合理布局污水处理设施，为尽可能利用污水再生利用、雨水利用创造条件。

供排水系统要采用合格管道材料，阀门要用优质产品，管道敷设以埋在地下为主，显露部分也要注意避免人踩、车压。

将合理用水、电、气量制定为项目考核内容或指标，并形成规范化管理制度，奖励节约，责罚浪费。

强化宣传教育，完善用水制度，增强节能节水的自觉性，开展“节约资源从我做起”活动，倡议从小事做起，从一点一滴做起，珍惜每一度电、每一滴水，建设节约型社会。

雨水资源化，进行雨水的收集和使用，雨水汇集后通过初级弃流池后进入雨水蓄水池。蓄水池中的雨水经沉淀后可用作绿化浇灌用水。

选用节水器材，如节水龙头、节水马桶等。

7.3.5 节能减排管理

建立健全节能管理制度，成立由单位主要负责人挂帅的节能工作领导小组，建立和完善节能管理机构，明确任务和责任，为企业节能工作提供组织保障。将节能目标层层分解，逐级考核，加强监督，强化节能目标管理。加强生产过程的能源管理，统一调度能源的使用。

建立健全能源计量、统计制度，按照要求配备合理的能源计量器

具、仪表，加强能源计量管理；加强能源统计，定期进行能源消耗情况、用能效率、节能效益、节能措施等内容的分析。项目运行后将合理用水、电、气量制定为考核内容或指标，按月考核，并形成规范化管理制度，促进节能措施的实施，从管理上提高节能效果。

加强节能工作的宣传与培训，组织开展经常性的节能宣传与培训，定期组织能源计量、统计、管理和操作人员业务学习和培训，提高资源忧患意识、节约意识和环境意识，增强社会责任感。增强节能意识教育，杜绝长明灯、设备空机运行等现象的发生。做好设备的维护工作，降低设备故障率，合理安排生产，减少频繁开机、停机带来的电能损失。

7.4 节能效果分析结论

项目节水工艺贯彻《中国节水技术政策大纲》规定的节水技术，采用的节水技术、节水工艺属于国内先进水平，水耗指标达到国内同行业的先进水平，水的重复利用率满足要求。

经过分析、比较，针对本项目的具体情况，在制定合理利用能源及节能的技术措施的前提下，单位工业增加值综合能耗远低于*****市*****县单位工业增加值能耗。

综上所述，项目使用的主要能源种类合理，能源供应有保障，从能源利用和节能角度考虑，项目是可以接受的。

第八章 招标投标方案

8.1 编制依据

8.1.1 《建设项目可行性研究报告增加招标内容以及核准招标事项暂行规定》；

8.1.2 《中华人民共和国招标投标法》；

8.1.3 《工程建设项目招标范围和规模标准规定》；

8.1.4 《工程建设项目货物招标投标办法》；

8.1.5 《工程建设项目勘察设计招标投标办法》；

8.1.6 《工程建设项目施工招标投标办法》。

8.2 招标范围

根据《中华人民共和国招标投标法》和原国家计委员会第3号令《工程建设项目招标范围和规模标准规定》的有关规定，项目工程施工达到下列标准之一的必须进行招标：

8.2.1 单项合同估算价在200万元人民币以上的；

8.2.2 重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在*****万元人民币以上的；

8.2.3 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；

8.2.4 单项合同估算价低于以上三条规定标准，但项目总投资额在3000万元人民币以上的。

该项目招标范围为：勘察、设计、建筑、安装、工程监理、设备

和重要材料采购。

8.3 招标组织方式

委托具有甲级以上资质的工程招标代理机构及其货物采购招标代理机构进行招标业务。项目施工优先考虑与当地农民合作，承包给当地农民工当工头，以提高当地人民的收入。

8.4 招标投标区域

凡在中华人民共和国境内，具有相应资质，在工商部门注册登记的、具有独立法人地位的有关单位，均可参加投标。

8.5 招标方式

本项目建筑、安装、监理、设备及重要材料采购采用公开招标方式，勘察、设计拟采用邀请招标方式。

8.6 招标公告的发布与媒体

招标公告应符合法律、法规和规章规定的时间、内容等要求，招标公告拟在国家发改委指定的《中国经济导报》、《中国建设报》、《中国日报》和《中国采购与招标网》。

8.7 各项服务招标单位资质要求

8.7.1 工程勘察设计

具有甲级以上资质、信用等级为 A 级以上的单位。

8.7.2 建筑施工

具有二级以上资质、信用等级为 A 级以上的单位。

8.7.3 工程监理

具有乙级以上资质、信用等级为 A 级以上的单位。

8.7.4 建筑物资材料和器械、仪器的采购

具有乙级以上资质的代理机构。

图表 8：项目招投标方案和不招标申请表

项目名称		水上游乐园项目		项目建设单位		*****县*****水上游乐服务有限责任公司		
项目单位负责人		*****						
建设内容及规模	项目总投资*****.07 万元，其中包括建设投资*****.52 万元，建设期利息*****万元，铺地流动资金*****万元。占地面积*****亩，建设投资*****.52 万元，包括建筑工程费*****.89 万元，设备购置费*****万元，安装工程费*****万元。					项目建设地点	*****市*****县	
总投资额	*****.07		资金来源及构成		资本金 *****.07 万元			
	合同估算额 (万元)	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用 招标方式
		全部招 标	部分招 标	委托 招标	自行 招标	公开 招标	邀请 招标	
勘察		√		√		√		
设计		√		√		√		
建筑工程		√		√		√		
安装工程		√		√		√		
设备		√		√		√		
情况说明：								
建设单位（盖章） 年 月 日								

第九章 组织机构及劳动定员

9.1 组织机构设置

9.1.1 组织机构设置 原则

9.1.1.1 项目执行机构具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。

9.1.1.2 机构层次和运作方式能满足建设和运营管理的要求。

9.1.1.3 机构精简，扁平化管理。

9.1.1.4 工作人员配置少而精，一专多能，一职多用。

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。

9.2 劳动定员

9.2.1 主要成员

本项目正式投产后，共需人员 40 人。具体岗位及人员数量如下所示：

图表 9：项目主要人员情况

序号	部门	劳动定员
1	负责人	3
2	救生员	19
3	财务	1
4	厨房	2
5	司机	1
6	其他人员	14
10	合计	40

9.2.2 人员培训

本项目要求管理和服务人员具有较高的管理和技术水平，因此，需对全体职工进行严格的技术水平、管理培训，考核上岗。同时还需聘请有经验的专家定期来院指导，确保企业正常运营、运营达标。

第十章 项目实施进度

10.1 项目规划

本项目拟定的计划进度是建立在建设资金以按工程进度计划及时到位的前提编制的，建设工程在合理工期的基础上，加强计划和优化组织施工，多方面交叉施工，尽量缩短施工时间，力争 10 个月内完成。

10.2 实施进度安排

项目建设分三期进行，一期项目工程包括大泳池的建设，建设期为*****年 9 月至*****年 7 月，建成后投入运营；二期项目包括停车场、冲浪池的建设，建设期为*****年 9 月至*****年 9 月；三期项目包括道路扩建等改良型设施的建设，建设期为*****年 9 月至*****年 9 月。

10.3 工期保障措施

根据本工程设计特点与施工现场情况，为保证工程按期竣工，特制定以下工期保障措施。

(1) 强化项目管理，实行项目经理负责制，项目经理根据总体进度计划，提前编排合理的月计划，并及时做好施工机具、人力、资金、材料等进场计划，提前送到各有关部门，以避免因材料、机械、人力不能及时到位而造成的工期延误；

(2) 建立和执行例会、报表、行政管理制。定期召开项目例会，由项目副经理主持，及时协调理顺各专业工种的作业关系，解决

施工中存在的矛盾，明确下达的生产计划，并落实管理人员的责任；

(3) 严格按照计划安排生产，定期开一次协调会，由项目经理主持，检查落实上周生产计划的完成情况，总结调整后安排本周的计划，以周保月，以月保季确保总工期的实现；

(4) 对所有现场施工人员，除进行必要的进场培训外，还要使其明确完成的任务的期限和各阶段的进度计划。项目部将拨出一定数额的奖金，分阶段奖励施工质量好、按期完成计划的班组和个人，以鼓励先进，督促后进；

(5) 采用流水作业和分班次倒班作业的方法缩短工期；

(6) 加强同建设单位、设计单位、政府主管部门的合作和监督，顺利完成各施工阶段的转换，确保施工的顺利进行。

10.4 安全文明施工措施

(1) 施工现场管理的根本任务是推进施工现场标准化管理，提高施工现场

综合水平。加强项目管理的考核评比，促进现场管理制度的转化：现场形象规范化；平面规划网络化；物资堆放定置化；工作岗位标准化；施工管理程序化；基础工作档案化；

(2) 项目部每月至少组织两次综合检查，按专业、标准全面检查，按规定填写表格，算出结果，制表张榜公布。制定奖惩制度，坚持奖、惩兑现；

(3) 施工现场实行封闭式管理，人员不得随意出入工地，设专业保卫人员进行值班；

(4) 施工现场机械设备必须经有关人员验收后，方可使用，并设岗位职责和安全操作规程标牌；

(5) 施工现场材料堆放应做到砂石成方，砖成垛，钢筋成条，堆放整齐，标识明确；

(6) 建立卫生包干区，场区外无建筑料具，并及时打扫卫生，保持清洁，建筑垃圾随时清理，做到工完场院清，料完具洁，建筑垃圾统一外运；

(7) 保证现场通道的畅通，现场消防设施齐全，定期检查并保证使用方便；

(8) 严格按程序组织施工，确保在施工过程中统一调度，统一管理指挥，平衡土建、安装、装饰之间的关系，保持良好的施工程序；

(9) 严格遵守社会公德、职业道德、职业纪律，妥善处理施工现场周围的公共关系，争取有关单位和群众的理解和支持。

10.5 工程管理设计

为了充分利用人才和管理资源，实现工程建设管理的专业化、标准化、规范化和现代化，提高本项目总体经营管理水平和经济效益，本项目建设管理由建设方对工程实施全面管理。

建设期间，根据项目目标，以及针对项目的管理内容和管理深度，项目工程将成立项目公司。项目公司建设期设置 5 个部门：计划部、综合管理部、设备管理部、工程管理部、财务审计部，共 12 人，组织机构采用直线职能制，互相协调分工，明确职责，开展项目管理各项工作。

工程建设开工前，按招标文件要求，做好运营协调委员会成立的有关工作。

本着精简、高效的原则设置成立具有独立行政职能的项目公司，在完成项目建设后，项目公司将在建设期的基础上做出一定的调整。

第十一章 投资估算及资金筹措

11.1 投资估算编制依据

本工程估算编制范围包括：项目主体工程、配套的公辅设施、总图运输设施、及工程建设其他费用和流动资金等。

11.2 估算依据

本项目的投资估算是根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）有关规定，参照与《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）配套的《建设项目经济评价案例》。

11.2.1 依据本项目确定的建设内容、产品方案、设备方案和生产规模；有关税费按国家规定标准计取。

11.2.2 土建工程：采用类似工程概算指标进行编制，并结合近期投产和招标的类似工程项目土建工程结算价及合同价，以当地市场价格进行调整进行估算。

11.2.3 工程建设其他费用估算参照行业规定并结合项目有关实际情况进行估算，具体参考指标如下：

11.2.3.1 国家发展计划委员会办公厅计办投资（2002）15号国家计委办公厅关于出版《投资项目可行性研究报告（试用版）》的通知。

11.2.3.2 国家计委《关于工程建设其他项目划分暂行规定》。

11.2.3.3 建筑工程项目依据项目的建设内容和工程量，参考当地周边同类工程估算指标。

11.3 建设投资

该项目建设总投资为*****.52 万元，安装工程费用为*****万元，设备购置费*****万元，建筑工程费*****.89 万元，。

11.4 总投资

项目估算总投资（含流动资金）*****.07 万元，其中：固定资产投资 944.22 万元；流动资金*****万元。

11.5 资金筹措

本项目资金筹措总额为*****.07 万元，其中企业自筹*****.07 万元，银行贷款*****万元，贷款方式为一年一代，贷款利率为 7.395%，到期一次性支付本金，按月付息。

第十二章 财务评价

本报告依据国家发展改革委和建设部 2006 年颁布的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》及国家现行的财会税务制度，对项目进行财务评价。

12.1 基本数据

12.1.1 计算期的确定

该项目建设工期为*****年 9 月-*****年 7 月。第二年起为运营期。

12.1.2 营业收入和营业税金及附加估算

本项目完全投入运营后，估算正常年收入为 280 万元。

本项目按国家规定缴纳增值税，其税率为 6%，城市维护建设税按增值税额的 7%，教育费附加统一税率 3%，地方教育附加 2% 计列。详见营业收入、营业税金及附加和利润表。

12.1.3 总成本费用估算

12.1.3.1 原辅材料

本项目主要原辅材料为项目正常运营所需的耗材等，预计年支出 3 万元。

12.1.3.2 燃料动力消耗

本项目燃料动力主要为电、水等，估算正常年项目外购燃料动力费 17.25 万元。

12.1.3.3 工资及福利费

该项费用包括工资、福利费、养老保险、失业保险、医疗保险、住房基金等项，本项目每年营业时间三个月，工资按工作实际时间进行计算，福利费按工资的 14% 估列，计算期内不变。

详见工资及福利费估算表。

12.1.3.4 折旧及摊销

折旧与摊销采用平均年限折旧法，房屋建筑物折旧年限 20 年，机械设备折旧年限 10 年，残值率按国家规定预留 10%；无形资产摊销按 10 年计算。

详见固定资产折旧费估算表、无形资产和其他资产摊销估算表。

12.1.3.5 修理费

该项费用估算方法按占固定资产原值的比率估列，本项目按 2% 计列。

12.1.3.6 其它费用

其它费用是指企业为管理和组织经营活动的各项费用，包括工会经费、职工教育经费、劳动保险费、待业保险费、董事会费、咨询费、审计费、诉讼费、排污费、绿化费、税金、土地使用费、土地损失补偿费、技术开发费、业务招待费等项费用，。

详见总成本费用估算表。

12.2 利润估算

利润总额=营业收入-营业税金及附加-总成本+补贴收入

项目缴纳企业所得税，税率为 0。

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，项目计算期内年均实现净利润 160.38 万元，。

详见利润与利润分配表。

12.3 财务盈利能力分析

12.3.1 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，所得税前项目投资财务内部收益率为 13.28%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ic=8%）。

12.3.2 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 ic）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： ic ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 8%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值 333.97 万元，大于零。

12.3.3 项目投资回收期 P_t

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

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

式中： T ——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，所得税前项目投资回收期为 6.76 年（不含建设期），表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

12.3.4 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 15.42%，表明项目盈利能力较强。

12.3.5 项目资本金净利润率（ROE）

项目资本金净利润率表示项目资本金的盈利水平，系指项目达到设计能力后正常年份的年净利润或运营期内年平均净利润（NP）与项目资本金（EC）的比率，项目资本金净利润率应按下式计算：

$$\text{ROE} = \frac{\text{NP}}{\text{EC}} \times 100\%$$

式中：NP——项目正常年份的年净利润或运营期内平均净利润；

TI——项目资本金。

经计算，项目资本金净利润率为 14.06%，表明盈利能力较强。

12.4 偿债能力分析

资产负债率系指各期末负债总额（TL）同资产总额（TA）的比率，应按下式计算：

$$\text{LOAR} = \frac{\text{TL}}{\text{TA}} \times 100\%$$

式中：TL——期末负债总额；

TA——期末资产总额。

经计算，项目在经营期内的资产负债率较低，表明企业经营安全、稳健，具有一定的筹资能力。

12.5 财务生存能力分析

财务生存能力计算详见财务计划现金流量表，经过计算可以得出，项目计算期内各年能收支平衡，并有盈余，表明项目有足够的净现金流量维持正常运营，项目的财务生存能力较强。

12.6 财务不确定性分析

12.6.1 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:

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

$$= 39.12\%$$

计算结果表明,只要生产能力达到设计能力的 39.12%,项目就可保本,由此可见,该项目风险较小。

12.6.2 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,分别对营业收入、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,计算结果详见财务敏感性分析表。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,其中建设投资的提高或降低最为敏感,营业收入次之,经营成本再次之。但营业收入、经营成本和建设投资提高 5%或降低 5%后,财务内部收益率仍均大于行业基准收益率,财务净现值仍均大于零。由此可见,项目具

有一定的抗风险能力。

第十三章 社会效果分析

为使本项目实现经济效益、国民经济效益、社会效益相协调，避免项目建设和运营的社会风险，提高投资效益，促进社会稳定，特对该项目在当地的社会影响和当地社会条件对项目的适应性及可接受程度等方面进行了社会评价。

13.1 对当地财政收入的影响

本项目的社会影响主要表现为对当地财政收入的影响，通过增加地方财政收入，为当地经济和社会事业发展做出贡献。

13.2 互适性分析

经分析认为，由于该项目经济效益、国民经济效益、社会效益均比较明显，所以容易得到地方有关部门的大力支持和帮助，互适性较强。

13.3 社会风险分析

社会风险分析主要包括项目对人民风俗习惯、宗教信仰、民族团结和社区组织机构及地方管理机构的影响。

本项目所在地为建设用地，拟选场地周边没有村庄、集镇等群众聚集地。因此，项目建成后，对当地人民的风俗习惯和宗教信仰以及地方组织、管理机构的正常工作不造成任何影响，周围群众的生产、生活不会由此出现任何改变。

13.4 增加就业机会,保障社会安定

项目建成后，提供了新的劳动就业场所，为剩余劳动力提供了新

就业机会。这对稳定社会、解决困难家庭问题作用是显著的。同时，本项目的实施，会促进其他行业的发展，将会起到间接创造就业机会的作用。

13.5 提高了人们科技和文化水平

项目实施后，先进的科学技术和方式，现代化文化意识及观念的引入，必将影响和改变广大干部和群众的思想观念，提高他们在科技、文化和经济等方面的参与意识，竞争意识和商品意识，从而进一步促进当地经济向前发展，为将来引进人才、技术、资金创造了更好的内部环境。

附表

图表 10：流动资金估算表 万元

序号	项目	最低周转天数	周转次数	运营期									
				T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
0	运营负荷 (%)			45	60	80	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
1	流动资产			94.3	122.5	162.8	200.9	205.2	205.2	205.2	205.2	205.2	205.2
				1	4	0	5	2	2	2	2	2	2
1.1	应收帐款	150	2	52.5	70.00	93.33	116.6	116.6	116.6	116.6	116.6	116.6	116.6
				0			7	7	7	7	7	7	7
1.2	存货			32.8	41.62	54.97	66.50	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35
				2									
1.2.1	原料	150	2	0.56	0.75	1.00	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
1.2.2	燃料和动力	150	2	3.23	4.31	5.75	7.19	7.19	7.19	7.19	7.19	7.19	7.19
1.2.3	在产品	150	2	13.9	17.46	23.02	27.67	29.10	29.10	29.10	29.10	29.10	29.10
				0									

水上乐园项目

1.2.4	产成品	150	2	15.12	19.10	25.20	30.39	31.82	31.82	31.82	31.82	31.82	31.82
1.3	现金	150	2	8.43	10.17	13.50	16.53	17.95	17.95	17.95	17.95	17.95	17.95
1.4	预付账款	150	2	0.56	0.75	1.00	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
2	流动负债			3.77	5.02	6.69	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37
2.1	应付帐款	10	34	0.27	0.35	0.47	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
2.2	预收账款	10	36	3.50	4.67	6.22	7.78	7.78	7.78	7.78	7.78	7.78	7.78
3	流动资金(1-2)			90.54	117.52	156.11	192.58	*****	*****	*****	*****	*****	*****
4	流动资金当期增加额			90.54	26.97	38.59	36.47	4.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

图表 11：营业收入、营业税金及附加和增值说估算表 万元

序号	项目	合计	运营期									
			T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
0	运营负荷 (%)		45	60	80	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
1	营业收入	2478.00	126.00	168.00	224.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
2	营业税金及附加	12.54	0.64	0.85	1.13	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
2.1	城市维护建设税	8.78	0.45	0.60	0.79	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99
2.2	教育费附加	3.76	0.19	0.26	0.34	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43	0.43
2.3	地方教育附加	2.51	0.13	0.17	0.23	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28	0.28
2.4	消费税											
3	增值税	125.38	6.38	8.50	11.33	14.17	14.17	14.17	14.17	14.17	14.17	14.17
	销项税额	148.68	7.56	10.08	13.44	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80
	进项税额	23.30	1.18	1.58	2.11	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63

图表 12：外购耗材费用估算表 万元

序号	项目	合计	运营期									
			T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
0	运营负荷 (%)		45	60	80	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
1	外购耗材费	26.55	1.35	1.80	2.40	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
2	外购耗材费合计	26.55	1.35	1.80	2.40	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
3	外购耗材进项税额合计	3.45	0.18	0.23	0.31	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39	0.39

图表 13: 工资及福利估算表 万元

序号	项目	合计	运营期									
			T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
1	运营负荷		45	60	80	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
1.1	负责人											
	人数		1	1	1	1	3	3	3	3	3	3
	人均年工资 (万元/年)		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
	工资额	33.00	1.50	1.50	1.50	1.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
1.2	救生员											
	人数		9	11	15	19	19	19	19	19	19	19
	人均年工资 (万元/年)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	工资额	168.00	9.00	11.00	15.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00	19.00
1.3	财务											
	人数		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	人均年工资 (万元/年)		0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
	工资额	8.75	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
1.4	厨房											
	人数		1	1	2	2	2	2	2	2	2	2

	人均年工资（万元/年）		0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
	工资额	11.25	0.63	0.63	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
1.5	司机											
	人数		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	人均年工资（万元/年）		0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
	工资额	7.50	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
1.6	其他人员											
	人数（人）		6	8	11	14	14	14	14	14	14	14
	人均年工资（万元/年）		0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
	工资额	61.50	3.00	4.00	5.50	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
2	工资总额	290	15.75	18.75	24.88	30.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38	33.38
	福利费	40.60	2.21	2.63	3.48	4.25	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67	4.67
	合计	330.60	17.96	21.38	28.36	34.63	38.05	38.05	38.05	38.05	38.05	38.05

图表 14：固定资产折旧表 万元

序号	项目	折旧年限	净残值率	运营期										
				T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10	
1	房屋、建筑物	20	10%											
1.1	原值			478.94										
1.2	当期折旧值			21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55	21.55
1.3	净值			457.39	435.84	414.29	392.73	371.18	349.63	328.08	306.52	284.97	263.42	
2	机器设备	10	10%											
2.1	原值			86.69										
2.2	当期折旧值			7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80	7.80
2.3	净值			78.89	71.08	63.28	55.48	47.68	39.88	32.07	24.27	16.47	8.67	
3	房屋、建筑物（第二期）	20	10%											
3.1	原值				159.65									
3.2	当期折旧值				7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18
3.3	净值				152.46	145.28	138.10	130.91	123.73	116.54	109.36	102.17	94.99	

水上乐园项目

4	机器设备（第二期）	10	10%										
4.1	原值				28.90								
4.2	当期折旧值				2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
4.3	净值				26.30	23.69	21.09	18.49	15.89	13.29	10.69	8.09	5.49
5	房屋、建筑物（第二期）	20	10%										
5.1	原值					159.65							
5.2	当期折旧值					7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18	7.18
5.3	净值					152.46	145.28	138.10	130.91	123.73	116.54	109.36	102.17
6	机器设备（第二期）	10	10%										
6.1	原值					28.90							
6.2	当期折旧值					2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
6.3	净值					26.30	23.69	21.09	18.49	15.89	13.29	10.69	8.09
7	合计												
7.1	原值			565.63	754.17	942.72							
7.2	当期折旧值			29.35	39.14	48.92	48.92	48.92	48.92	48.92	48.92	48.92	48.92
7.3	净值			536.28	685.68	825.30	776.38	727.45	678.53	629.60	580.68	531.76	482.83

图表 15: 总成本费用估算表 万元

序号	项目	合计	运营期									
			T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
0	运营负荷 (%)		45	60	80	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
1	外购原辅材料费	26.55	1.35	1.80	2.40	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
2	外购燃料及动力费	152.66	7.76	10.35	13.80	17.25	17.25	17.25	17.25	17.25	17.25	17.25
3	工资和福利费	330.60	17.96	21.38	28.36	34.63	38.05	38.05	38.05	38.05	38.05	38.05
4	修理费	68.98	4.40	5.87	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34	7.34
5	其他费用	94.91	4.83	6.43	8.58	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72	10.72
5.1	营业费用	37.17	1.89	2.52	3.36	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
5.2	管理费用	44.60	2.27	3.02	4.03	5.04	5.04	5.04	5.04	5.04	5.04	5.04
5.3	财务费用	13.13	0.67	0.89	1.19	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48	1.48
5.4	销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	经营成本 (1+2+~+5)	67*****	36.30	45.83	60.47	72.94	76.36	76.36	76.36	76.36	76.36	76.36
7	折旧费	459.88	29.35	39.14	48.92	48.92	48.92	48.92	48.92	48.92	48.92	48.92
8	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	利息支出	22.19	7.40	7.40	7.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	总成本费用合计 (6+~+9)	1155.77	73.05	92.36	116.79	121.86	125.28	125.28	125.28	125.28	125.28	125.28

水上乐园项目

10.1	其中：可变成本	236.95	12.05	16.06	21.42	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77	26.77
10.2	固定成本	918.82	61.00	76.30	95.37	95.09	98.51	98.51	98.51	98.51	98.51	98.51

图表 16：项目投资现金流量表 万元

序号	项目	合计	建设期	运营期									
				T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
1	现金流入	1078.00	0	126.00	168.00	224.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	959.69
1.1	营业收入	1078.00		126.00	168.00	224.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
1.2	补贴收入			0									
1.3	回收固定资产余值			0									482.83
1.4	回收流动资金			0									*****
2	现金流出		*****.52	127.48	73.65	*****.20	110.83	82.05	77.78	77.78	77.78	77.78	77.78
2.1	建设投资		*****.52										
2.2	流动资金			90.54	26.97	38.59	36.47	4.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	经营成本			36.30	45.83	60.47	72.94	76.36	76.36	76.36	76.36	76.36	76.36
2.4	营业税金及附加			0.64	0.85	1.13	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
2.5	维持运营投资		0.00										
3	所得税前净现金流量 (1-2)		-	-1.48	94.35	123.80	169.17	197.95	202.22	202.22	202.22	202.22	881.91

水上乐园项目

4	累计所得税 前净现金流 量		-	-942.00	-847.65	-723.85	-554.68	-	-	47.72	249.94	452.17	1334.08
			*****.52					356.73	154.51				
5	调整所得税			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	所得税后净 现金流量 (3-5)		-	-1.48	94.35	123.80	169.17	197.95	202.22	202.22	202.22	202.22	881.91
			*****.52										
7	累计所得税 后净现金流 量		-	-942.00	-847.65	-723.85	-554.68	-	-	47.72	249.94	452.17	1334.08
			*****.52					356.73	154.51				

图表 17：项目资本金现金流量表 万元

项目	合计	建设期	运营期										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
现金流入	3157.69		126.00	168.00	224.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	959.69
营业收入	2478.00		126.00	168.00	224.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
补贴收入	0.00												
回收固定资产余值	482.83												482.83
回收流动资金	*****												*****
现金流出	1447.64	501.30	583.55	154.08	169.00	74.36	77.78	77.78	77.78	77.78	77.78	77.78	77.78
项目资本金	439.22	501.30	439.22										
借款本金偿还	300.00		*****.00	*****.00	*****.00	0.00	0.00						
借款利息支付	22.19		7.40	7.40	7.40	0.00	0.00	0.00					
经营成本	67*****		36.30	45.83	60.47	72.94	76.36	76.36	76.36	76.36	76.36	76.36	76.36
营业税金及附加	12.54		0.64	0.85	1.13	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
所得税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
维持运营投资	0.00												

水上乐园项目

净现金流量 (1-2)	1710.04	(501.30)	(457.55)	13.92	55.00	205.64	202.22	202.22	202.22	202.22	202.22	881.91
累计净现金流量		(501.30)	(958.85)	(944.92)	(889.93)	(684.28)	(482.06)	(279.84)	(77.61)	124.61	326.83	1208.75
资本金财务内部收益率	12.33%											

图表 18: 利润与利润分配表 万元

序号	项目	合计	运营期									
			T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
0	运营负荷 (%)		45	60	80	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****
1	营业收入	2478.00	126.00	168.00	224.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
2	营业税金及附加	12.54	0.64	0.85	1.13	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
3	总成本费用	1155.77	73.05	92.36	116.79	121.86	125.28	125.28	125.28	125.28	125.28	125.28
4	补贴收入	62.69	3.19	4.25	5.67	7.08	7.08	7.08	7.08	7.08	7.08	7.08
5	利润总额 (1-2-3+4)	1372.39	55.50	79.04	111.74	163.80	160.38	160.38	160.38	160.38	160.38	160.38
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	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额 (5-6)	1372.39	55.50	79.04	111.74	163.80	160.38	160.38	160.38	160.38	160.38	160.38
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润 (5-8)	1372.39	55.50	79.04	111.74	163.80	160.38	160.38	160.38	160.38	160.38	160.38
10	期初未分配利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	可供分配利润 (9+10)	1372.39	55.50	79.04	111.74	163.80	160.38	160.38	160.38	160.38	160.38	160.38
12	提取法定盈余公积金	137.24	5.55	7.90	11.17	16.38	16.04	16.04	16.04	16.04	16.04	16.04
13	可供投资者分配利润 (11-12)	1235.15	49.95	71.13	*****.57	147.42	144.35	144.35	144.35	144.35	144.35	144.35
14	应付优先股股利	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	提取任意盈余公积金	68.62	2.78	3.95	5.59	8.19	8.02	8.02	8.02	8.02	8.02	8.02

16	应付普通股股利（13-14-15）	1166.53	47.18	67.18	94.98	139.23	136.33	136.33	136.33	136.33	136.33	136.33
17	各投资方利润分配	0.00										
	其中：A方	0.00										
	B方	0.00										
18	未分配利润（13-14-15-17）	1166.53	47.18	67.18	94.98	139.23	136.33	136.33	136.33	136.33	136.33	136.33
19	息税前利润（利润总额+利息支出）	1394.57	62.90	86.43	119.13	163.80	160.38	160.38	160.38	160.38	160.38	160.38
20	息税折旧摊销前利润（19+折旧+摊销）	1854.45	92.25	125.57	168.06	212.73	209.31	209.31	209.31	209.31	209.31	209.31

图表 19：财务计划现金流量表 万元

序号	项目	建设期	运营期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	0.00	92.25	125.57	168.06	212.73	209.31	209.31	209.31	209.31	209.31	209.31
1.1	现金流入	0.00	136.75	182.33	243.11	303.88	303.88	303.88	303.88	303.88	303.88	303.88
1.1.1	营业收入		126.00	168.00	224.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00
1.1.2	增值税销项税额		7.56	10.08	13.44	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80	16.80
1.1.3	补贴收入		3.19	4.25	5.67	7.08	7.08	7.08	7.08	7.08	7.08	7.08
1.1.4	其他流入											
1.2	现金流出	0.00	44.49	56.76	75.05	91.16	94.58	94.58	94.58	94.58	94.58	94.58
1.2.1	经营成本		36.30	45.83	60.47	72.94	76.36	76.36	76.36	76.36	76.36	76.36
1.2.2	增值税进项税额		1.18	1.58	2.11	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63	2.63

1.2.3	营业税金及附加		0.64	0.85	1.13	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42
1.2.4	增值税		6.38	8.50	11.33	14.17	14.17	14.17	14.17	14.17	14.17	14.17
1.2.5	所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出											
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	(*****.52)	(90.54)	(26.97)	(38.59)	(36.47)	(4.28)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	*****.52	90.54	26.97	38.59	36.47	4.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	*****.52	0.00									
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	流动资金		90.54	26.97	38.59	36.47	4.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	其他流出											

水上乐园项目

3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	564.31	171.25	(80.42)	(68.81)	36.47	4.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	现金流入	568.01	278.65	26.97	38.59	36.47	4.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	568.01	278.65	26.97	38.59	36.47	4.28					
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00									
3.1.3	流动资金借款											
3.1.4	债券											
3.1.5	短期借款											
3.1.6	其他流入	0.00	0.00									
3.2	现金流出	*****	107.40	107.40	107.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.1	各种利息支出	*****	7.40	7.40	7.40	0.00	0.00					
3.2.2	偿还债务本金		*****.0 0	*****.0 0	*****.0 0	0.00	0.00					

3.2.3	应付利润（股利分配）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.4	其他流出											
4	净现金流量（1+2+3）	(376.21)	172.96	18.18	60.66	212.73	209.31	209.31	209.31	209.31	209.31	209.31
5	累计盈余资金	(376.21)	172.96	191.14	251.80	464.53	673.84	883.14	1092.45	1301.76	1511.07	1720.37

图表 20：资产负债表 万元

序号	项目	建设 期	运营 期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	资产	568.0	991.6	1201.3	1353.30	1555.2	1719.91	1880.29	2040.68	2201.06	2361.45	2521.83
		1	5	0		5						
1.1	流动资产总额		267.2	327.52	528.00	778.88	992.46	1201.77	1411.07	1620.38	1829.69	2039.00
			7									
1.1.1	货币资金		181.3	201.30	265.30	481.06	691.79	901.10	1110.40	1319.71	1529.02	1738.33
			9									
1.1.1.2	应收账款		52.50	70.00	93.33	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67
1.1.1.3	预付账款		0.56	0.75	1.00	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
1.1.1.4	存货		32.82	41.62	54.97	66.50	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35	69.35
1.1.1.5	其他		0.00	13.84	113.40	113.40	113.40	113.40	113.40	113.40	113.40	113.40
1.2	在建工程	568.0	188.1	188.10	0.00	0.00	0.00	0.00				
		1	0									

水上乐园项目

1.3	固定资产净值		536.2 8	685.68	825.30	776.38	727.45	678.53	629.60	580.68	531.76	482.83
1.4	无形及递延资产 净值		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	负债及所有者权 益	568.0 1	991.6 6	1201.3 0	1353.30	1555.2 5	1719.91	1880.29	2040.67	2201.06	2361.44	2521.83
2.1	流动负债总额		89.50	5.02	6.69	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37
2.1.1	短期借款	0										
2.1.2	应付账款		0.27	0.35	0.47	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
2.1.3	预收账款		3.50	4.67	6.22	7.78	7.78	7.78	7.78	7.78	7.78	7.78
2.1.4	其他		85.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
2.3	流动资金借款	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	负债小计 (2.1+2.2+2.3)	0.00	89.50	5.02	6.69	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37

2.5	所有者权益	568.0 1	902.1 6	1196.2 8	1346.60	1546.8 8	1711.54	1871.92	2032.31	2192.69	2353.07	2513.46
2.5.1	资本金	568.0 1	846.6 6	1061.7 4	1*****.3 2	1136.8 0	*****.0 7	*****.0 7	*****.0 7	*****.0 7	*****.0 7	*****.0 7
2.5.2	资本公积		5.55	13.45	24.63	41.01	57.05	73.09	89.12	105.16	121.20	137.24
2.5.3	累计盈余公积金		2.78	6.73	12.31	20.50	28.52	36.54	44.56	52.58	60.60	68.62
2.5.4	累计未分配利润		47.18	114.36	209.34	348.57	484.90	621.22	757.55	893.88	1030.20	1166.53
3	计算指标:											
3	资产负债率		9.02%	0.42%	0.49%	0.54%	0.49%	0.45%	0.41%	0.38%	0.35%	0.33%
3.1	流动比率		2.99	65.23	78.87	93.08	118.60	143.62	168.63	193.64	218.66	243.67
3.2	速动比率		2.62	56.94	70.66	85.13	110.32	135.33	160.34	185.36	210.37	235.38

图表 21：敏感性分析(所得税后) 万元

指标		税后财务内部收益率(%)	税后动态投资回收期(年)	税后财务净现值	敏感性系数
建设投资	5%	12.45%	9.94	290.43	-0.62
	-5%	14.16%	9.01	377.51	-0.67
经营成本	5%	12.95%	9.70	313.31	-0.24
	-5%	13.60%	9.26	354.63	-0.24
销售收入	5%	14.29%	8.84	402.47	0.77
	-5%	12.24%	10.19	265.47	0.78