|  |
| --- |
| **九嶷欢乐山水旅游综合项目商业计划书** |
| 2010-12-24 |
| 九嶷欢乐山水旅游综合项目商业计划书    目   录  [第一章项目简介... 1](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710785)  [1、九嶷山与舜帝陵... 1](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710786)  [2、项目描述... 2](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710787)  [3、项目的开发目标... 2](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710788)  [4、资源特点：风水宝地... 2](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710789)  [5、项目开发特色... 4](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710790)  [6、优惠政策... 4](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710791)  [第二章市场分析... 5](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710792)  [1、可进入性... 5](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710793)  [2、宏观市场分析... 6](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710794)  [3、项目市场分析... 6](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710795)  [第三章项目开发方案... 7](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710796)  [1、项目战略... 7](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710797)  [2、项目建设开发内容... 7](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710798)  [3、项目的分期开发... 12](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710799)  [4、项目主要经济指标... 12](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710800)  [第四章项目效益分析... 13](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710801)  [1、生肖谷主题动物园投资成本分析... 13](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710802)  [2、朝天马庄园投资成本分析... 14](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710803)  [3、麻将故里—山水街投资成本分析... 15](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710804)  [4、山水狂主题乐园投资成本分析... 15](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710805)  [5、天砣庄园投资成本分析... 16](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710806)  [6、在水一方水文化乐园投资成本分析... 17](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710807)  [7、运营成本分析... 18](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710808)  [8、效益分析... 20](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710809)  [第五章投资合作... 21](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710810)  [1、项目价值估算... 21](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710811)  [2、项目招商合作计划... 21](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710812)  [第六章环境评估... 22](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710813)  [1、建设全面生态化... 22](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710814)  [2、无三废排放... 22](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710815)  [3、环评结论... 22](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710816)  [第七章项目可行性分析... 22](http://wcm.hunan.gov.cn/wcm/app/editor/editor/fckeditor.jsp?InstanceName=TRS_Editor&Toolbar=16607&Version=1.0.0.1&ItemCount=44&excludeToolbar=#_Toc217710817)    九嶷欢乐山水旅游综合项目商业计划书      第一章 项目简介  1、     九嶷山与舜帝陵  1）九疑山  九嶷山又叫苍梧山，属南岭山脉（又名五岭）之萌诸岭段。巍然屹立在湖南省宁远县城南三十公里处，南临百粤，北连衡岳，雄控荆湘。古代道家三十六洞天这样描述：“第二十三洞天九疑山洞，周回三千里，名曰朝真太虚天，在道州延唐县”（延唐县，古宁远县名）。   “盘基苍梧之野，峰秀数郡之间，罗岩九举，各导一溪，游者疑焉，故曰九疑。”这是古人对九嶷山最为形象的描述。九嶷山传统的九峰包括：舜源峰、娥皇峰、女英峰、箫韶峰、朱明峰、桂林峰、杞林峰、石城峰、石楼峰。1992年7月，经国家林业部批准成立九嶷山国家森林公园，其区域以国营九嶷山林场为主体，含九嶷山自然保护区。  九嶷山旅游区规划面积为420平方公里，其中位于舜帝陵北面的外九嶷群峰挺拔险峻，呈现古热带残遗峰林景观，为喀斯特地貌。南部的生态景区内九嶷，拥有三分石、母江河自然公园230平方公里厚重雄奇的原始生态。   |  |  | | --- | --- | | 2）   舜帝陵与九嶷山的血肉关系  九嶷山舜帝陵的祭祀从夏代开始，是最早有史籍记载的帝王陵，比建于唐代宗大历九年的陕西黄帝陵早1300多年；比建于宋代的炎帝陵早1000余年。因此舜帝陵是中国历史上对共同始祖的认同之始。  九嶷山还留下了如娥皇、女英二妃泪染竹斑的爱情绝唱等数不胜数的文化长卷。舜帝与九嶷山，如血肉关系不可分割，舜文化为血，九嶷山是骨肉之躯。 |  |   2、     项目描述  1）项目名称：九嶷山欢乐山水旅游综合项目  2）项目区域：北起读书岩、南到石井背，西自秤砣峰、东至白水源（百胜营），具体以红线图标示为准。项目面积约12000亩。  3）                                                                     项目经营期限：自2009年1月1日起至2068年12月31日，旅游、观光农业资源为租赁经营60年，旅游地产部分为产权开发。  3、     项目的开发目标  1)        建设规模化龙头企业：解决就业2000人以上，形成以旅游观光、休闲居住、旅店接待、商业零售、旅游交通服务、旅游工艺品开发销售以及旅游文化等体系的强大的旅游产业链，为旅游兴县奠定坚实基础。  2)        建设国家4A级旅游区：本项目以国家4A级旅游区为基本开发目标，下辖：1、生肖谷主题动物园，2、山水狂主题乐园，3、在水一方水文化乐园，4、朝天马庄园，5、天砣庄园，6、麻将故里-山水街等六大经营实体。  3)        带动乡村发展：建设一流景区的同时我们将采取三大富民政策：①租赁农村闲置山地，使村民得到长期保障性收入；②实行产业带动，将旅游开发配套环节安排到当地；③开发麻将故里—山水街：将仙岩板～庙山脚山崖下的羊蹄岭行政村的朝天马、羊蹄岭、下棋岭、庙山脚四个自然村用一条直通道路连接贯穿，既解决了村民建房不占用耕地的问题，又形成了旅游接待能力，同时提高了村民生活素质，为社会主义新农村建设提供了一个有效的发展模式。  4)        生态环保，可持续发展：包括①建立生态科技中心，②六年实现荒山全面绿化，延伸项目产业链，③积极扩大投入，对项目实行观光、度假、生态农业多级梯度开发等保持可持续发展的策略性措施。  4、     资源特点：风水宝地  1)           帝王之乡，风水宝地   |  | | --- | | 朱明峰－朝天马－石楼峰群峰及东江 |   本项目区域内的朱明峰又名丹朱峰，为九疑山九峰之第七峰。相传舜帝南巡时，尧帝的儿子丹朱随行，死后亦葬于九疑山。《山海经·海内南经》：“苍梧之山，帝舜葬于阳，帝丹朱葬于阴。”下灌因龙尾巴而出状元李郃，久安背因秤砣峰形如官印、重砣江山而出翰林。毫无疑问，本项目区域乃风水宝地。其风水格局首推:   |  | | --- | |  |   ①       秤砣峰：巨砣秤江山，官印镇南天。南崖有古道，疑为古人登砣眼天门祭天之途。天砣庄园，即依此峰而建，就是取法自然，得益风水。  ②       金子方（石楼峰、金壶酌酒）：昂然向天，山脚之山石井潮涌甘泉，有神仙传奇。  ③       韶水：伟人毛泽东的故乡是韶山，九嶷山有韶水村、箫韶峰，加上广东韶关，皆为舜帝凭南风演奏韶乐的地方。  ④       龙尾巴：风水上向有“龙头出天子，龙尾出状元”的说法。下灌有龙尾巴，也出过状元。古迹“跨东海宴西湖”今犹在，沿龙尾巴东腹，建一条麻将故里——麻将产业街。  ⑤       朱明峰：即帝丹朱栖灵之地。雄峙东江之岸、白水源山湾的朱明峰，为即将开发的生肖谷镇山之宝！  ⑥       读书岩：此峰腹有九曲之肠，负东江而向韶水，唐代状元李郃、宋代状元乐雷发皆在此读过书。拟在此山之顶见奎星楼。  ⑦       朝天马：在万山朝九疑、灌溪仙境的群峰之中，一峰逆势而出，高踞云天，仰天长啸，此峰就是朝天马。朝天马前踞两侧，有两个百亩盆地，是朝天马、下棋岭古村遗址，此处依托生肖谷项目拟建世外桃源般的五星级动物主题农庄——朝天马庄园。  ⑧       仙岩板：绝壁万仞的仙岩板，乃是仙人羊权成仙之地，绝壁有栈道至崖腰有石窟，是至今香火旺盛、堪称一绝的仙岩庙。神仙地界，成为生肖谷山门。  2)           险崖绝壁，雄峰环立的“天上人间”、“世外桃源”  项目的主要区域，都是喀斯特地貌悬崖绝壁，只有几个路口可以出入，否则只有雄鹰能够飞越。这样的地形地貌，既有非常震撼的观赏、游览效果，又有得天独厚的项目管理条件，很容易创造“天上人间”、“世外桃源”的运营效果。    3)           惊天发现：三大国艺出一源！  围棋、象棋、麻将，被称为三大国艺。可以说三大国艺皆与九嶷山有不解之缘。   |  |  |  | | --- | --- | --- | |  | | | | 围棋起源，“丹朱善之”：《世本·作篇》中“尧造围棋，丹朱善之”。 | 象棋起源，象为宗师：相传舜为了教育弟弟作象棋，因弟名象，故称象棋。 | 麻将起源，大唐状元：唐代状元李郃作“叶子戏”，是为麻将原型。 |   5、     项目开发特色  本项目开发特色，概括起来就是：以喀斯特地貌优美山水自然环境为基础，挖掘发挥项目所在地的状元文化，深入演绎中国传统山水文化，以亲动物、亲运动、亲水、亲山的主题，创造性组合开发复合式山水生态主题公园重量级旅游产品，构建休闲度假旅游天堂。三园、两庄、一条街的项目体系具有五大特色：  1）         十二生肖——心灵图腾：生肖就是每个人的自己心灵图腾。以生肖题材开发的动物园，就是每个人“我的”动物园，其在传统文化无穷无尽的演绎方面、旅游工艺品开发方面，与其它形式的动物园相比，具有无可比拟的优势。  2）         奇峰险境中的拓展运动乐园：秤砣峰的天砣眼，石楼峰峰如高楼石枞映掩，皆可谓天下奇峰。加上108关拓展运动，创造热血沸腾的生命境界。  3）         击水东江岸，逍遥读书岩：休闲旅游已经是旅游的重要发展趋势。在水一方水文化主题乐园以水上乐园、温泉SPA、山水游、溶洞游、古文化游相结合，必然对休闲旅游市场产生相当的吸引力。  4）         十里接天街，麻将故里行：自猫仔砠麻将广场、麻将博物馆开始，一条近10里的旅游长街逆势而上，左引东江，右傍山崖，既是“麻友”寻祖之旅，亦作游客购物、采风、美食之行。街道尽处，就是生肖谷峡谷大门“天阙”，写照“十里接天街”。  5）         山中骑马踏花，寻幽故园梦里：无论是山上的朝天马庄园，还是山下的天砣庄园，皆能传递出世外桃源般的感受。庄园既养花，又养马，更养人。定格历史年代开发的建筑所创造的的氛围，在你我骑马踏青之时，即为迅猛故园而来。  6、     优惠政策  在项目建设期内，适用九嶷山旅游区三分石、母江河景区的同等优惠政策，基本为：税费5年返还，道路系统政府按通村公路17万元/公里进行补贴。  产权项目建设用地，由政府征地后成本价出让给投资公司。  租赁部分土地的费用，由项目投资公司直接向项目涉及土地使用的久安背、羊蹄岭村、青山尾村、下灌村交纳租赁金约15万元/年。政府不另外收取资源使用费。  由于项目涉拆迁周家坝行政村所属大孔自然村的生态移民，拟向省政府申报生态移民项目对村民进行补偿。    第二章市场分析  1、        可进入性   |  |  | | --- | --- | | 1）  外围：  ①      交通发展：已有的湘桂铁路(永州站)、衡枣高速（永州出口）距离项目景区100公里；远程接入路网尚在开发完善之中，洛湛（洛阳——湛江）铁路、二广（二连浩特——广州）高速、厦蓉（厦门——成都）高速均在建设之中，预计3～5年内陆续竣工投用。  ②      问题：在3小时车程内缺少大都市，应配套旅游机场方能达到远近结合的市场吸引力。 |  |   2） 景区：  ①     大环境：宁远县城进入景区的30公里九嶷山大道、舜帝陵——鲁观河景区旅游小循环公路已经竣工投用。项目距舜帝陵8公里，距宁远县城25公里。  ②     景区入口：九嶷山大道有下灌、周家坝、湾井三个路口可进入青山尾旅游区。景区现有乡村公路通车，少部分已经硬化，大部分在1年内可硬化。建设连接读书岩至久安背的路段，就可形成青山尾旅游区循环公路。  ③     景区内部：目前无道路系统，只有废弃的（原居民迁徙前使用的）步行道。项目开发启动后，将以符合游憩要求的步行游道为主，辅以电瓶车道、马车道。    2、        宏观市场分析  九嶷山自古以来就是中国重要的名山大川，以前制约九嶷山旅游活动开展的瓶颈－交通问题已经在迅速地改善。2012年以后，依托湘桂铁路、洛湛铁路、京广铁路以及公路干线太澳高速、京珠高速二线、厦成高速，游客来九嶷山旅途时间将大为缩短。  1)     南部发达地区的珠三角：珠江三角洲是我国最早富起来的地方，消费水平处于国内领先。广州近年来出游火暴，黄金周出游率极高。2004 年，珠三角人均GDP为54639元，比2000年增长71.2％；而东莞市是两个三角洲地区唯一的人均GDP超过60000元的城市，达到71997元，超过了世界上中等收入国家的平均水平。2004年珠三角城市居民家庭人均可支配收入为17290元，比2000年增长32%。珠三角地区的私家车拥有量在迅速增加。重视生态游、文化游的自驾游群体的兴起，缩小了这些地区和九嶷山的时空距离。珠三角地区应是九嶷山旅游区的重点客源市场。  2)     本省发达地区长、株、潭：湖南省发达城市长沙、株洲、湘潭及衡阳所行成的经济圈。目前正在加快长株潭一体化的进程。长株潭三市面积2.83万km2，占全省13.3%，人口1200 多万，占全省18.9%，2005年实现生产总值（GDP）2412.6亿元，占全省36%，仅长沙就占全省的20%。在2005年所公布的《长株潭城市群城市规划》中预计长株潭区域整体生产总值（GDP）2010年将增长为3754亿元以上，GDP增长速度达到12％以上；到2020年增长为7918亿元以上。人均GDP规划到近期2011年为2.5万元人民币以上，到2020年达到5万元人民币以上。  3)     邻近的大型旅游集散地：距九嶷山约200公里的广西桂林、南岳衡山，为中国南方重要的大型游客集散地，在高速公路网络建成后可与九嶷山构成3小时旅游经济圈，应予高度重视。  综上所述，珠三角地区、长株潭、桂林、南岳都是重要的旅游集散地，且游客消费水平高。这些地区是九嶷山旅游区及本项目需要重点开发和促销的最重要周边市场。  3、        项目市场分析  1)   生肖谷市场分析:生肖谷是针对家庭、学生和聚会者开发的大型主题动物园。近期将以本地、周边地区、珠三角为目标市场。远期将深入文化层面的产品开发，开拓全国大都市及海外华人市场。  2)   山水狂拓展运动乐园市场分析:通过湖南卫视的《奥运向前冲》、《智勇大冲关》栏目，我们可以看到拓展运动“参与、激情、使命、目标”的魅力。我们山水狂的拓展项目，比较湖南卫视的《奥运向前冲》、《智勇大冲关》栏目，将以乐园为方向扩大游客群的参与面，以108关项目的丰富性增强可游玩性，以山水风光增强游客的可逗留性。  项目主打永州及周边地区的青少年、家庭市场。亦可在九嶷山品牌旗帜下开拓远程市场。  3)   在水一方水主题乐园市场分析:湖南目前只有长沙世界之窗、怀化两处比较单调的水上乐园。如我们的在水一方“击水东江岸，逍遥读书岩”，以水上乐园、温泉SPA、山水游、溶洞游、古文化游相结合的水文化主题公园还没有。因此对省内市场会具备一定影响力。  在水一方水主题乐园主打本地及周边地区休闲旅游市场，亦考虑在在九嶷山品牌旗帜下开拓远程市场。  4)   朝天马庄园市场分析：在生肖谷具备良好生态条件和市场影响力后，再启动朝天马庄园项目。  朝天马庄园具有与世隔绝的古村落遗址条件，应以奢侈品理论开发五星级的别墅休闲天堂，定格历史氛围，以养马、赏花、亲近动物自然为卖点，创造“山中骑马踏花，寻幽故园梦里”，开发企业家高端市场。  5)   天砣庄园市场分析：依托山水狂拓展运动乐园和奇峰秤砣峰，以“健康、运动、激情”的乐园背景、“巨砣称天下”风景风水、配套的瓜果农艺园区三大诱导元素，吸引珠三角中青年企业俊彦，以及本县籍在外创业人才、本县高层人士有房有车一族。  6)   麻将故里——山水街市场分析：麻将故里以浙江麻将企业群异地创业开发为主，通过节庆、休闲旅游启动麻将产业的产销活动。  山水街则是“统一规划自建房”的开发模式，着重于本地村民自建房，山区村民移民定居，县城中高等收入人群、宁远籍在外创业人士回乡置业自建房为主。    第三章 项目开发方案  1、        项目战略  1) 项目定位：  以多元化主题公园组合成大型旅游项目，构建九嶷山旅游区的欢乐板块。  2) 项目战略：  配套九嶷山旅游区大旅游产业发展，依托比较丰富的自然景观，运用诗情画意的山水文化建立欢乐主题，开发以中华传统文化为基石的、创意型的生肖动物主题游览、拓展运动乐园、水上乐园、观光农业及休闲度假组合项目，实施大九嶷山旅游区内独有的主题旅游、休闲农业的联合发展。以重量级的主导产品引力策略攻略休闲游、家庭游、学生游细分市场。  2、        项目建设开发内容  根据项目定位和项目战略，本项目计划开发 “三园、两庄、一条街”，项目总面积12000亩，项目总投资275800.00万元，具体为:  三园：生肖谷 中华文化主题动物园、山水狂 拓展运动主题乐园、在水一方 水主题乐园。  两庄：朝天马庄园、天砣庄园。  一条街：麻将故里—山水街   |  | | --- | |  |   1） 生肖谷主题动物园项目  建设规模：8,700亩  投资：1亿元。  开发建设说明:依托朝天马群峰山地主体，以十二生肖动物及中华传统文化、精湛纯粹的古典建筑艺术，打造中国独一无二的生肖主题山地动物园。形成生肖谷动物园游览——朱明仙境揽胜、天险古石窟仙岩庙朝拜的半日游或一日游线路，并开发经济动物养殖。  ①   接待区：停车场、接待中心、办公区，占地6000㎡，建筑面积1210㎡。  ②   仙岩胜境：天险古石窟仙岩庙、栈道、观景台。  ③    12个生肖谷动物游览区：代表十二地支的生肖“属相”的12个动物游览区灵鼠谷、金牛谷、兽王谷、明月谷、九龙谷、万蛇谷、天马谷、青羊谷、灵长谷、鸡鸣谷、天蓬谷、义犬谷。以12种类动物种群的极大化，结合鼠乐、斗牛、斗鸡、蛇舞、骑马、猴戏、狗玩等表演项目，以及生肖图腾文化纪念品的开发，为游客提供独有的旅游价值。  ④    经济动物养殖区。   |  | | --- | |  |   2） 山水狂主题乐园项目  建设规模：820亩,投资：2,300万元。  开发说明:以秤砣峰、螺蛳砠、石楼峰3座具有绝对吸引力的山峰为主体，利用其连接部位和山泉、溪流为活动场地，构建：接待区、采摘农艺区、水上拓展区、水手海滩、秤砣峰栈道、高空滑索站、天砣广场、圣水广场、野力广场山地拓展区、石楼峰游览点、轿子顶拓展区以及园区以外的久安背翰林祠构成的13大组合板块、108关拓展活动子项目，打造中国第一拓展乐园。   |  | | --- | |  |   3）     在水一方水文化主题乐园项目  建设规模：500亩,投资：1,200万元。  开发说明：依托下灌读书岩、老鼠砠、猫崽砠、东江水道、唐宋两状元文化资源，以山水诗情的境界开发水上运动、滑水、儿童戏水、漂流等水上乐园项目及温泉休闲、会务接待等项目。该项目将在猫仔砠与麻将故里连接，乐园与麻将博物馆、麻将文化广场连成一片。   |  | | --- | |  |   4）     朝天马庄园项目  建设规模：900亩  投资：2,500万元。  开发说明:依托中华生肖谷项目内部的朝天马、下棋岭古村遗址，开发世外桃源般的生态休闲项目，以“远离世俗尘嚣，亲近动物自然”为主题，打造五星级高端接待区。构建具有动物、园艺特色的农耕生活，并着重历史时段生活方式的恢复、体验，形成100～180户两个村落式小型休闲社区。  ①       下棋岭盆地：以园艺种植为主，恢复古村旧貌，建乡村别墅73幢。  ②      朝天马盆地：以花圃、苗圃种植为主，朝天马山后种植珍稀中药材，建乡村别墅50幢。   |  | | --- | |  |   5） 天砣庄园  建设规模：780亩；投资：2,300万元。  开发说明：四星级水准山水的度假农庄，风水宝地，定位于政坛、商界名流度假休闲为主的产权式别墅区。  项目以标志性景点秤砣峰为核心，并作为命名要素：天砣——其意义为“巨砣秤天下”。包括秤砣峰东面、西面2条天然溪流中间的山地、耕地优势资源，东南与久安背、石楼峰相望，立秤砣峰天门，但见四野分合，风光无限。依托山水狂拓展运动主题乐园，配套以休闲农业，开发九嶷山中高端接待能力。将封闭、生存发展能力较差的大孔村移民至山水街小寨脚段，改造旧村落为度假村，形成300人/日接待能力。   |  | | --- | |  |   6） 麻将故里—山水街项目  建设规模300亩；投资2,500万元。  开发说明:山水街与麻将故里在小寨脚和龙尾巴南端连接，形成达4.3公里的旅游街。主要经营模式：旅游地产、麻将、工艺品特产生产加工销售、旅游接待服务。  ①   山水旅游街：依托中华生肖谷及东江，连接羊蹄岭、朝天马、下棋岭、庙山脚四个自然村和龙尾巴麻将故里，与下灌村连成一片，形成农业和旅游产业兼容的2万人口大型新型旅游城镇。  ② 麻将故里：依托江南第一村——下灌及读书岩、东江水道所建设的在水一方水文化主题乐园，以及唐宋两状元文化资源，连接在水一方水和龙尾巴。以安置下灌村民为主，纳入麻将产业，并接纳本地打工贵族、创业者的第二住宅建设，形成麻将文化主题的山水街   |  | | --- | |  |   3、        项目的分期开发  整个项目的近期开发将分三期进行。即：自2009年1月起至2015年12月共6年。具体为：  1) 一期项目,开发基本功能：自2009年1月起至2010年12月为期2年，共投资8000万元。打造山水街、山水狂主题乐园、生肖谷主题动物园的主体工程以及整个项目的道路网系统，使项目初具规模，形成60％的接待服务能力。  2) 二期项目，完善功能：自2011年1月起至2012年12月为期2年，共投资9000万元。打造天砣庄园、麻将故里、在水一方水文化乐园，并对生肖谷动物园进行二期开发。  3) 三期项目，打造精品：自2012年1月起至2015年12月，共投资10580万元。打造朝天马庄园、开发生肖谷主题动物园三期项目。  4、        项目主要经济指标    项目规划总面积：12000亩  总建设用地面积：500亩  项目总投资：2.08亿元  旅游地产开发：  自建销售56,310㎡，价值￥8,446万元  地块开发59,868㎡,价值￥1,496万元  设计最大游客接待能力：360万人次/年  游客基本接待能力：240万人次/年  计划完成旅游总产值：20,428万元/年。  其中：  生肖谷        10,400万元/年  山水狂乐园     4,680 万元/年  在水一方       3,120万元/年  朝天马庄园休闲   670万元/年  朝天马庄园农业   200万元/年  天砣庄园休闲     730万元/年  天砣庄园农业     200万元/年  天砣庄园（大孔） 428万元/年        第四章项目效益分析  1、 生肖谷主题动物园投资成本分析   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | 序号 | 项 目 | | 说 明 | 投资（万元） | | 1 | 接待区 | 停车场及水体 | 8000㎡生态停车场，最大停车容量500辆（小车）；  水体：天鹅湖面积12亩，溪流2\*320m。 | 230.00 | | 2 | 接待中心、办公区 | 游客接待区（市场部、售票处、游客服务中心、贵宾室、医务室、保安室、公厕）及办公区1350㎡。 | 360.00 | | 3 | 上山电动扶梯 | 35～40m峡口上山电动扶梯及遮盖扶梯的龙亭；  运货垂直电梯2部。 | 160.00 | | 4 | 仙岩胜景 | 天险石窟仙岩古庙 | 80㎡仙岩庙古庙恢复,包括神像雕塑3座。 | 58.00 | | 5 | 栈道、观景台 | 仙岩板自接待中心到观景台的仿古道500米，铁链护栏约80米。桃花坳面积30㎡架空平台，加护栏 | 43.00 | | 6 | 主题动物场 | 灵鼠谷 | 仙岩板后，取义于三侠五义传奇。设轮回圈、五义台，万鼠坡 | 120.00 | | 7 | 金牛谷 | 朝天马谷地，谷口景观、牧场、牛羊圈、斗牛场，人工湖。 | 280.00 | | 8 | 兽王谷 | 老虎馆面积：50亩，笼舍1200㎡，表演场1200㎡ | 80.00 | | 9 | 明月谷 | 兔类养殖观赏区：200亩以上，笼舍500㎡，展馆演示场1000㎡。 | 152.00 | | 10 | 龙蛇谷 | 蛇类、鳄鱼场，养殖场80亩，展馆及表演场1500㎡ | 160.00 | | 11 | 天马谷 | 朝天马峰东面、吊钟石下，牧场、跑马场，观景台 | 322.00 | | 12 | 青羊谷 | 牛脚窝东面山坡，圈养80亩，笼舍600㎡ | 70.00 | | 13 | 灵长谷 | 朱明谷地，花果山(猕猴山)占地60亩，猩猩馆120㎡，狒狒山1200㎡，笼舍340㎡，表演场3000㎡。 | 690.00 | | 14 | 鸡鸣谷 | 生态溪流瀑布，鸟语馆（表演）900㎡，架空网1000㎡，花园6000㎡，人工湖2000㎡。 | 280.00 | | 15 | 天蓬谷 | 猪、狗圈养及表扬场，面积：600亩以上，笼舍1000㎡，展馆及表演场1500㎡ | 160.00 | | 16 | 经济动物繁育场 | 庙山脚后山，面积：1300亩，牧草种植600亩，笼舍3000㎡。动物：马、猪、牛、羊、兔、野猪等种类。 | 200.00 | | 17 | 朱明仙人馆 | | 朱明北谷口，提供1000人次餐饮、休憩服务 | 160.00 | | 18 | 东江治理：清淤、水坝、码头、滑浪 | | 蓄水水坝45米，60kw水轮发电机组1套，码头船坞2个，风雨亭160㎡，牵引艇滑浪拖板2组。 | 312.00 | | 19 | 游客长廊、亭阁 | | 休息长廊15个、亭阁32个、卫生间12处，面积1760㎡。 | 330.00 | | 20 | 园林绿化 | | 包括道路绿化、荒山绿化、景观带，面积达3200亩 | 330.00 | | 21 | 道路系统 | | 5m电瓶车道11km，1.5m步行游道16km | 370.00 | | 22 | 给水系统 | | 蓄水池100m3×2个，抽水泵站2座（其中一个地下河泵站），给水管道。 6个人工湖给排水。 | 220.00 | | 23 | 配电 | | 100KVA配电 | 240.00 | | 24 | 动物配置 | | 初期购买：12生肖动物2600个品种5000余头（只） | 2300.00 | | 25 | 办公及运营配置 | | 电脑30台，260人办公桌、柜、座椅、文具、电话、车辆（乘用车5、大小货车8、大巴4、电瓶车20、小火车3辆）交通等。 | 620.00 | | 26 | 工艺品、商场部 | | 因12生肖适用于所有游客，工艺品、旅游纪念品销售将非常重要。开发、生产、销售以一个机构运作。 | 150.00 | | 27 | 员工宿舍 | | 1000人住宿，其中管理层标准间120间3000平方米；普通员工宿舍5000平方米，合计8000平方米。 | 720.00 | | 28 | 土地 | | 8600亩山地租赁，15万元/年,年增长按物价上涨指数5％计算，一次交5年。 | 83.00 | | 29 | 营销及推广 | | 按以上总额的5％预算 | 500.00 | | 30 | 其它、不可预计费用 | | 按以上总额的3％预算 | 300.00 | | 31 | 投资合计 | |  | 10000.00 |   2、 朝天马庄园投资成本分析   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | 序号 | 项 目 | 内 容 | 投资 | | 1 | 下棋岭乡村别墅 | 55幢，其中独栋16幢5400㎡，连排57幢8850㎡ | 855.00 | | 2 | 朝天马乡村别墅 | 50幢,其中独栋16幢5400㎡，连排34幢5100㎡ | 630.00 | | 3 | 土地 | 征地80亩，租赁山地、旱土820亩 | 450.00 | | 4 | 电瓶车道、马车道 | 5m宽电瓶车道2km | 50.00 | | 5 | 景观园艺及绿化 | 亭子4个、回廊60米、观景台2个，瓜果、蔬菜种植90亩，花园种植30亩 | 125.00 | | 6 | 给水系统 | 蓄水池100m3×3个，（地下河）抽水站1座 | 30.00 | | 7 | 配电 | 100KVA配电 | 60.00 | | 8 | 办公及运营配置 | 电脑8台，12人办公桌、柜、座椅、文具、电话、车辆交通等，物业管理部150平方米。 | 90.00 | | 9 | 营销推广 | 按以上总额的5％预算 | 110.00 | | 10 | 其它、不可预计费用 | 按以上总额的5％预算 | 100.00 | |  | 投资合计 |  | 2500.00 |   3、 麻将故里—山水街投资成本分析   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | 序号 | 项 目 | 内 容 | 投资 | | *1* | 生肖谷商业街 | 310米街道，公共建筑45米面积2700㎡，连排街坊22幢8400㎡，土地15亩 | 741.00 | | *2* | 朝天马～庙山脚村街 | 2200m长街区，其中可以开发街区：朝天马－羊蹄岭150m，羊蹄岭－下棋岭200m，下棋岭－庙山脚410m，征地38亩，5万元/亩。以村民自建为主。 | 190.00 | | *3* | 庙山脚～龙尾巴 | 街道长410米，征地26亩，5万元/亩。用作生态移民。 | 130.00 | | *4* | 麻将故里街区 | 猫崽砠－老鼠砠连排街坊160㎡/单元×80户，龙尾巴麻将产业街900m,广场30亩，共征地105亩，按政府扶持价格3.5万元/亩计。 | 360.00 | | *5* | 麻将博物馆及广场 | 麻将博物馆面积1500㎡，文物采集。广场3000㎡ | 260.00 | | *6* | 大师山 | 猫崽砠南面山腰建大学修学别墅9幢，面积3600㎡ | 288.00 | | *7* | 街道马路及溪流 | 6m街道道3.3km | 99.00 | | *8* | 景观园艺及绿化 | 亭子6个、栈道60米、观景台2个，花园及景观带绿化10000m2。 | 70.00 | | *9* | 给排水水系统 | 给水，下水道、污水池。 | 36.00 | | *10* | 垃圾处理场 | 在龙尾巴西面，为这个整个项目配套设立垃圾处理场，以焚烧为主. | 50.00 | | *11* | 配电 | 100KVA配电 | 56.00 | | *12* | 办公及运营配置 | 电脑8台，10人办公桌、柜、座椅、文具、电话、车辆交通等，物业管理部150平方米。 | 60.00 | | *13* | 营销推广 | 按以上总额的5％预算 | 80.00 | | *14* | 其它、不可预计费用 | 按以上总额的5％预算 | 80.00 | |  | 投资合计 |  | 2500.00 |   4、 山水狂主题乐园投资成本分析   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | 序号 | 项目 | 说 明 | 投资（万元） | | *1* | 接待区 | 包括办公及接待楼1200㎡，停车场6000㎡ | 190.00 | | *2* | 采摘农艺区 | 25亩，分为10个采摘区，游客可轮流采摘。 | 12.00 | | *3* | 水上拓展区 | 28个低难度水上拓展、游乐项目，曲廊240㎡ | 90.00 | | *4* | 水手海滩 | 12个水手训练高难度水上拓展项目，观赏座1000个 | 180.00 | | *5* | 电瓶车停车场 | 5000㎡ | 30.00 | | *6* | 虹桥 | 18米长拱桥，人行、通车两用。 | 36.00 | | *7* | 秤砣峰栈道  爱巢 | 悬空栈道60米，游道400米，护栏300米  亭子2个，悬崖爱巢8个。 | 62.00 | | *8* | 高空滑索 | 观光电梯1对，秤砣峰－螺蛳砠之间高空滑索，具有游客活动及表演 | 73.00 | | *9* | 螺蛳砠景点 | 为高空滑索站，观景休息亭1个。 | 23.00 | | *10* | 天砣广场 | 购物休憩点，广场3000㎡，舞台1个（配音响灯光），服务建筑500㎡,曲廊120㎡。 | 260.00 | | *11* | 圣水广场 | 圣泉、圣水广场、戏水区，12个水上拓展项目 | 70.00 | | *12* | 山神庙 | 山神庙360㎡ | 95.00 | | *13* | 石楼山地拓展区 | 包括野力谷、升平广场，山地拓展项目36项，综合服务点450㎡ | 282.00 | | *14* | 石亘景点、攀岩 | 电梯2对、自助悬崖升降器8组，攀岩装置，风雨亭 | 80.00 | | *15* | 石楼峰游览点 | 包括游道390m,护栏80m,亭阁2处 | 32.00 | | *16* | 蝴蝶谷 | 包括轿子顶、化蝶谷等拓展项目及景点6个 | 43.00 | | *17* | 供 水 | 自建自来水厂、过滤池、给排水系统（需供金子方） | 42.00 | | *18* | 供 电 | 100KVA供电系统 | 36.00 | | *19* | 电瓶车道路 | 3.5m电瓶车道，3.5km×28万/km | 98.00 | | *20* | 机耕道硬化 | 2.1km×17万/km | 35.00 | | *21* | 游步道系统 | 石楼峰、秤砣峰、螺蛳砠累计长度4.7km，宽1.5m。 | 36.00 | | *22* | 环境卫生 | 圣泉（山石井）泉水整治1个；溪流整治700m，  垃圾站1个、垃圾箱36个、环卫车1部。 | 83.00 | | *23* | 办公及运营配置 | 电脑15台，25人办公桌、柜、座椅、文具、电话、管理车辆交通、游客电瓶车等 | 180.00 | | *24* | 土地 | 5年租金 | 17.00 | | *25* | 营销推广 | 按以上总额的5％预算 | 115.00 | | *26* | 其他不可预计费 | 按以上总额的5％预算 | 100.00 | |  | 成本合计 |  | 2300.00 |   5、 天砣庄园投资成本分析   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | 序号 | 项目 | | 说 明 | 投资成本（万元） | | *15* | 庄园居住区 | | 99幢别墅，连排别墅150㎡/单元×60，独栋280㎡×39，计20520㎡,征地45亩。 | 1146.00 | | *16* | 大孔村移民及旧村改造 | | 大孔村40户移民至山水街小寨脚路段。移民参照生态移民政策，补偿按6万元/户，公司承担50％，计120万元。大孔村按三星级度假村改造，每户投入改造装修5万元，环境改造160万元，计360万元。 | 480.00 | | *17* | 未央湖会所 | | 居住区物业管理、商店、休闲服务功能。  停车场3000㎡。 | 250.00 | | *18* | 景观系统 | | 秤驼峰观景台，骄子砠、钓鱼台亭子共4个，游道1km，护栏50米；小区园林2000㎡ | 33.00 | | *19* | 道路系统 | | 宽6米园区公路2.5km | 75.00 | | *20* | 水体 | | 未央湖3000㎡，承天湖2500㎡，人工溪流1km | 27.00 | | *21* | 观光农业 | 花圃 | 种植花卉盆景，美化环境，亦可创收。 | 9.00 | | *22* | 苗圃 | 种植优质苗木，绿化环境，亦可创收。 | 6.00 | | *23* | 农艺 | 为庄园居住区配套服务，四季瓜果蔬菜，绿色庄园 | 6.00 | | *24* | 山地种植 | 在形成山地道路系统后，利用山坡地整治葛根、野菜等高效经济作物。 | 8.00 | | *25* | 办公及运营配置 | | 电脑10台，25人办公桌、柜、座椅、文具、电话、车辆交通等 | 60.00 | | *26* | 营销推广 | | 按以上总额的5％预算 | 100.00 | | *27* | 不可预计费 | | 按以上总额的5％预算 | 100.00 | |  | 投资合计 | |  | 2300.00 |   6、 在水一方水文化乐园投资成本分析   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | 序号 | 项目 | 说 明 | 投资成本（万元） | | *1* | 水世界接待区 | 包括办公、游客接待、售票、大门等 | 120.00 | | *2* | 弘文馆 | 秤驼峰观景台，骄子砠、钓鱼台亭子共4个，游道1km，护栏50米；小区园林2000㎡ | 50.00 | | *3* | 读书岩游览系统 | 岩洞灯光及游览设施，山体游览，魁星楼180㎡ | 110.00 | | *4* | 水上乐园 | 水滑梯、冲浪、漂流河、戏水等设施 | 360.00 | | *5* | 温泉休闲区 | 包括硫磺泉、瑶山药泉、牛奶泉、玫瑰泉、当归泉等休闲温泉设施。同时接待能力约200人。 | 220.00 | | *6* | 山地公园 | 猫崽砠－老鼠砠山地游览景点 | 50.00 | | *7* | 小区道路系统 | 宽6米园区公路2.0km | 60.00 | | *8* | 办公及运营配置 | 电脑20台，60人办公桌、柜、座椅、文具、电话、车辆交通等 | 50.00 | | *9* | 营销推广 | 按以上总额的5％预算 | 100.00 | | *10* | 不可预计费用 | 按以上总额的5％预算 | 80.00 | |  | 投资合计 |  | 1200.00 |     7、 运营成本分析  1）          动物园、乐园收入：  预计游客量：三个园区可达360万人次/年以上，接待能力290万人次/年；  门票预定价格（平均）：零售 80元/人次，团队40元/人次（普通团队60元/人次，学生团队40元/人次，平均团队50元/人次）  动物园、乐园门票收入：按入园购票率80％，团队比例50％  零售门票收入为：360×80%×50％×80=11520(万元)。  团队门票收入为：360×80%×50％×50=7200(万元)。  门票印刷费：36万元  营业费用:     |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **序号** | **分项项目** | | **说 明** | **金额（万元）** | | 1 | 固定成本 | 工资福利 | 员工数450人，人均月薪1250元。 | 592.78 | | 2 | 劳动及保险费 | 按国家有关规定核计员工保险 | 106.70 | | 3 | 折旧费 | 项目固定资产投资总额 万元。按养殖特种产业固定资产投资15年完成更新。 | 880.80 | | 4 | 维护费 | 固定资产投资2.5%投入年度维护 | 34.00 | | 5 | 保险费用 | 投资项目财产保险、动物特种险 | 106.00 | | 6 | 利息支出 | 全部投资按10%年利率计息。 | 1272.0 | | 7 | 变动成本 | 科研 | 以200万元为基数，按年度5%递增。 | 200.80 | | 8 | 生产物料 | 动物养殖，按动物养殖增长数量增长 | 1121.12 | | 9 | 管理及营销宣传费用 | 包括广告宣传，营销业务等，按年度营业额的3%预计。 | 728.00 | | 10 | 不可预费用 | 按年度成本总额的约2%预计 | 150.00 | | 11 | 合计 | |  | 5192.20 |   2）旅游地产销售收入  预计别墅房产销售：43710×1600=6993.6万元，计划二年建成并完成销售。  预计地皮销售:59868\*260=1556.57万元.地皮销售成本:1205.23万元.  成本：    建设（包含土地）成本：    43710㎡×700元/㎡=3059.7万元  租地费用：803.6万元  办证费用：208万元  交易费用：124.8万元  成本合计：4196.1万元      各项费用（元/年）:    办公费用：15.92万元  广告宣传费：271.73万元  差旅费用：12万元  交际费用： 120万元  工资：52.36万元  劳动及保险费：9.46万元  其他工程测评费用：99.5万元  其他：32.1万元  不可预费用:241.68万元  合计：854.75万元    3）         别墅度假经营收入  别墅利用方式：预计业主自住使用率达40%，故别墅区的60%可用于营业。  别墅营业部分的经营：别墅区留宿的游客谈旺季客开房率按60%，一年开放经营日数按330天计算，连排别墅单价380元/套天，独栋别墅单价600元/套天，预计度假住宿收入情况如下：  连排别墅：181套×60％×380元/天×330天×60％＝817.1万元/年  独栋别墅：67幢×60％×600元/天×330天×60％＝477.58万元/年  别墅度假经营收入：1294.68万元/年  营业费用:    工资：116.84万元  劳动及保险费：21.04万元  差旅费用：5万元  交际费用： 3万元  办公费用：0.72万元  广告宣传费：64.74万元  其他工程测评费用：38万元  折旧费：28.8万元  运杂费：1万元  不可预费用:51.96万元  物料消耗：37.59万元  水电费：58.92万元  邮电,通讯费：6.2万元  洗涤费：9.92万元  维修费：64.74万元  低值易耗品：6.94万元  合计：515.41万元    4）          会所收入.  会所主营收入为超市零售，其次为餐厅。预计在此消费收入为1400万元/年，毛利率为20%。  毛利：1400×20% = 280 (万元)  营业成本：1400\*51.2% = 716.8 (万元)  营业费用：    工资：34.08万元  劳动及保险费：6.13万元  差旅费用：2.5万元  交际费用： 2万元  广告宣传费：40.8万元  邮电,通讯费：3.2万元  洗涤费：2.0万元  运杂费：3.0万元  折旧费：25.8万元  维修费：10.05万元  不可预费用:70万元  低值易耗品：7万元  合计：206.56万元    5）         农产品收入.  预计农产品销售：400万元/年（其中：第一年为30%；第二年为80%；第三年100%）  营业收入:400×80%=320(万元)  投资成本: 57(万元)  　　营业费用:    工资：46.44万元  劳动及保险费：8.36万元  广告宣传费：4万元  物料消耗：8万元  水电费： 6万元  低值易耗品：0.8万元  不可预费用:12万元  其他费用:3万元  合计：88.6万元    6）          集团总部费用:（列入门票费用）    工资：295.04万元  劳动及保险费：53.11万元  差旅费: 60万元  通信费用: 24万元  交际费用: 50万元  办公费用: 22万元  广告宣传费用：30万元  其他：15 万元  合计：549.15万元    8、 效益分析  1）投资效益分析：暂略。    2）投资效果总结:    ①   动物园、乐园、水世界：  若客流量不变，各项指标、成本不变。原始投资年均投资报酬率：41.83%，投资回收期：3.39年。  ② 其它项目总体  原始投资年均投资报酬率：29.86%  投资回收期：4.12年。  其中:  Ø        别墅项目  原始投资年均投资报酬率：6.56%  投资回收期：4.38年。  Ø       旅游休闲  原始投资年均投资报酬率:36.05%  投资回收期2.54年  Ø       农艺项目  原始投资年均投资报酬率：71%  投资回收期:1.71年。    3）社会效益  ①    产业引导：本项目的投资，为游客带来自然、绿色、欢乐、自我价值实现的体验，将一举扭转广大游客九嶷山旅游区“只有舜帝陵”的单调印象，使九嶷山旅游概念回归旅游专业途径。  ②    打造绿色旅游产业链：本项目涉及户外拓展、观光农业、住宿餐饮、旅游商品开发，将打造一条绿色旅游产业链条，并带动乡村发展。  ③    创造就业机会，增加税源：本项目基本就业人数800人，并使用大量临时农工，将创造就业机会，增加社会福利。随着经济效益的提高,依法交纳的税费也大幅度增长。    第五章 投资合作  开发商宁远县山水旅游开发有限公司以项目资源（土地、策划、前期开办费）及部分自筹资金作股，对外招股。招股分整体合作、项目拆分两种方式进行。  1、        项目价值估算  根据项目的实际成本，对项目原始价值进行估算。   |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 序号 | 项 目 | 前期费用摊分 | | 租赁土地 | | 征地 | | 项目原始价值  （万元） | | 开办费  (万元) | 项目策划  (万元) | 数量  （亩） | 价值  (万元) | 数量  （亩） | 价值  (万元) | | 1 | 生肖谷 | 50.0 | 30.0 | 8630 | 1553.4 | 70 | 630.0 | 2263.4 | | 2 | 山水狂 | 35.0 | 20.0 | 790 | 142.2 | 30 | 270.0 | 467.2 | | 3 | 在水一方 | 130.0 | 20.0 | 450 | 81.0 | 50 | 450.0 | 681.0 | | 4 | 天砣庄园 | 30.0 | 20.0 | 700 | 126.0 | 80 | 720.0 | 896.0 | | 5 | 朝天马庄园 | 40.0 | 20.0 | 800 | 140.0 | 100 | 900.0 | 1100.0 | | 6 | 麻将故里—山水街 | 30.0 | 20.0 | 130 | 23.4 | 170 | 1530.0 | 1603.4 | |  | 合 计 | 315.0 | 130.0 | 11500 | 2066.0 | 500 | 4500.0 | 7011.0 |   说明：租赁土地的价值按60年租赁金总值计算；旅游建设用地征地出让费按均价9万元/亩计算。在水一方的开办费其中的100万元为李国祥项目转让费。  2、        项目招商合作计划   |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | 序号 | 项 目 | 项目原始价值（万元） | 发起人自筹 | | 招募战略合作资本 | | 其它渠道  （万元） | 项目总投资  （万元） | | 现金(万元) | 占股比例 | 现金**（万元）** | 占股比例 | | 1 | 生肖谷 | 2263.4 | 1236.6 | 50.1% | 3500.00 | 49.9% | 3000.0 | 10000 | | 2 | 山水狂 | 467.2 | 352.8 | 50.6% | 800.00 | 49.4% | 680.0 | 2300 | | 3 | 在水一方 | 681.0 | 0.0 | **53.2%** | 600.00 | 46.8% | 100.0 | 1381 | | 4 | 天砣庄园 | 896.0 | 30.0 | 51.2% | 800.00 | 48.8% | 700.0 | 2337.8 | | 5 | 朝天马庄园 | 1100.0 | 4.0 | 53.0% | 800.00 | 47% | 600.0 | 2300 | | 6 | 麻将故里—山水街 | 1603.4 | 0.0 | 57.2% | 1200.00 | 42.8% | 506.6 | 3310 | | 7 | 合 计 | 7011.0 | 1623.40 | 52.9% | 7700.00 | 47.1% | 6100.0 | 21628.8 |   ①    其它渠道方面指的是贷款、政策扶持等方面的项目投入资金。  ②    合计栏的比例是指若在集团项目整体合作情况下双方的持股比例。  ③    除生肖谷以外，其它项目合作方可以探讨增资控股。      第六章环境评估  1、    建设全面生态化  以上项目内容皆立足于生态建设，为旅游者创造生态绿色环境，山体全面绿化并与土地提供方个行政村签约只种植不砍伐，因此可达到项目区域内全面生态化之目标。由于项目致力于以生态手段美化环境，可全面带动周边乡村社区的环境优化。  2、    无三废排放  1）   废水排放方面：项目动物区、游客活动区、街区、庄园区皆建立给排水系统，其中排水系统的废水池用于种植灌溉，达到经济循环利用的目的。  2）   废气排放方面：项目无工业项目，没有有害气体排放。  3）   垃圾处理：建设项目专用垃圾处理场，以焚烧为主，并对可循环利用物资进行分检。  3、    环评结论  本项目立足于生态建设，在6年内完成项目开发时及可达到全面生态化之目标并致力于环境美化；项目无三废排放污染。因此，本项目在是生态环保项目。    第七章项目可行性分析    本项目作为旅游综合开发项目，立足于为大九嶷山旅游注入欢乐元素，在旅游方面拥有主题动物园、运动拓展乐园、水上乐园及温泉SPA，形成了以青少年参与性、休闲度假为主的旅游主导产品；在旅游服务接待项目方面拥有别墅区、旅游街，能够形成高中低端的服务配套。  从投资效果总结来看，本项目的动物园、乐园、水世界的原始投资年均投资报酬率41.83%，投资回收期：3.39年；其它项目总体原始投资年均投资报酬率：29.86%，投资回收期：4.12年。投资回报期较短，进入项目成熟期项目的利润将达到8892万元/年。  从社会效益来看，项目将带动建筑、观光农业、旅游工艺品、旅游服务业的发展，打造强大的产业链，对九嶷山大旅游区的发展壮大具有支柱性的重要作用。项目的旅游街建设，对社会主义新农村建设具有明显的推动作用。  从环境保护方面来看，项目无三废排放污染，立足于生态建设，在6年内完成项目开发时及可达到全面生态化之目标，并致力于环境美化，能够带动周边乡村环境优化、美化。  综上所述，本项目具有良好的社会效益和经济效益，产业带动效果显著。因此，本项目可行。      宁远县山水旅游开发有限责任公司  二〇〇八年十二月八日 |