

丰远 热高乐园高湾生态

旅游区-文化科技娱乐  
中心项目

可研报告

## 附表：

附表一 总成本费用估算表

附表二 损益表

附表三 借款还本付息计算表

附表四 财务现金流量表（合部投资部分）

附表五 资金来源与运用表

附表六 投资计划与资金筹措表

附表七 流动资金估算表

附表八 资产负债表

附表九 固定资产折旧、无形资产及递延资产返摊销费计算表

附表十 敏感性分析表

# 第一部分 总 论

## 一、项目概述

### （一）项目名称

丰远·热高乐园高湾生态旅游区-文化科技娱乐中心项目

### （二）项目性质

旅游、休闲、运动、度假项目

### （三）承办单位

\*\*\*\*\*有限公司

### （四）建设用地位置

该项目位于中国辽宁省\*\*\*\*市与抚顺交界处，沈抚同城核心区与起步区。

### （五）建设规模、用地面积

丰远·热高乐园高湾生态旅游区-文化科技娱乐中心项目占地面积为 1022315 平方米，其中包括四季乐园(水上乐园)、入口广场区、室内家庭娱乐中心、奇妙故事区、冒险传说区、神话故事区、漫画世界区、生态广场区（花园故事区）项目。

### （六）项目总投资

丰远·热高乐园高湾生态旅游区 -文化科技娱乐中心项目投资 14.95 亿元。

### （七）建设资金来源

企业自筹资金 6 亿元，银行贷款 8.95 亿元。

## **(八) 项目建设期**

本项目预计建设期为三年，2009年9月开始动工，2012年5月1日正式对游客开放，2015年5月全部完工。

## **二、项目开发的社会、经济意义**

### **(一) 完善\*\*\*\*旅游产业结构、促进\*\*\*\*、抚顺旅游产业发展**

\*\*\*\*市作为辽宁省的省会，虽然拥有故宫、\*\*\*\*世博园、棋盘山风景区等一批休闲娱乐项目和旅游设施，但从产业结构看还很不平衡。大量游客在\*\*\*\*是以参观游览为主，很少有游客以互动度假方式滞留。随着奥运会的胜利召开（\*\*\*\*为奥运会协办城市），\*\*\*\*市的开放程度日益提高，将会有大量不同消费层次的游客会聚沈城，\*\*\*\*的旅游配套设施的不完善与旅游项目结构不平衡的矛盾将更加突出，远远不能满足国际、国内旅游业发展和需求。丰远·热高乐园项目及其配套设施的建设必将起到补遗拾缺、综合平衡的良好效果。

### **(二) 拓展不同层次的旅游消费群、提升\*\*\*\*旅游度假的知名度**

丰远·热高乐园项目以其较完善的硬件设施和较全面的旅游娱乐休闲配套功能为不同消费层的客户提供多种功能的服务。

### **(三) 完善综合配套，推动整体经济开发**

#### **带动房地产开发与增值**

#### **商机无限**

丰远·热高乐园高湾生态旅游区-文化科技娱乐中心项目的游客来自各个领域，由不同消费能力地消费群体组成，丰远·热高乐园高湾生态旅游区-文化科技娱乐中心将为广大地游客提供极其

舒适地休闲度假场所。商家可根据自身的特点和要求，有针对性的选择不同类型的消费群体作为推广目标，通过各种途径最大限度的展示自身优势，扩大自身产品在此消费群体中的影响，提高市场占有率。

综上所述，丰远 热高乐园及其配套服务设施既符合国家和\*\*\*\*本地政策和经济、旅游的发展趋势以及规划要求，同时能极大的提升\*\*\*\*旅游业的整体形象，因此是完全必要的。同时丰远 · 热高乐园高湾生态旅游区-文化科技娱乐中心及其配套设施的建设必将起到补遗拾缺、综合平衡的良好效果。

### 三、发展商概况

丰远集团旗下主要有辽宁路德森建设发展公司、丰远房地产公司、丰远供热公司、浩博物业公司以及\*\*\*\*\*有限公司。公司是集公路施工、建筑工程施工、房地产开发、供热、物业管理、汽车销售、设备租赁与维修于一体的综合性企业集团。

### 四、项目可行性研究报告编制说明与依据

根据中华人民共和国有关法规、政策与该项目的具体情况，该项目可行性研究报告的主要编制依据有：

- (1) 国家计委与建设部联合颁布的《建设项目经济评价办法与参数》；
- (2) 国家有关部门颁布的关于开发项目技术经济分析的有关规定；

- (3) 中国旅游局年鉴数据资料；
- (4) \*\*\*\*、抚顺市建筑经济指标；
- (5) \*\*\*\*、抚顺市各种收费标准；
- (6) 相关的政策法规；
- (7) 市场调查数据；
- (8) 由委托方提供的其他相关材料。

## 五、主要经济技术指标

### (一) 基本设计条件

丰远 · 热高乐园高湾生态旅游区 -文化科技娱乐中心项目占地  
1022315 平方米。

丰远 · 热高乐园高湾生态旅游区-文化科技娱乐中心项目建筑面  
积：200219 平方米。

开发周期：3 年

资金来源：丰远 · 热高乐园高湾生态旅游区-文化科技娱乐中心  
项目投资 14.95 亿元。企业自筹资金 6 亿元，银行贷款 8.95 亿元。

从以上数据可以看出，本项目经济状况较好，属于高投入，高收益项目，投资回收期较短，抵御风险能力较强，在经营期间能够为当地政府提供高额财政收入，能够对促进当地旅游业的发展做出积极的贡献，总体评价较好。

## 第二部分 项目提出的背景和必要性

### 一、项目提出的背景

丰远·热高综合旅游度假区坐落于\*\*\*\*与抚顺交界处，沈抚同城化核心区与起步区，距离棋盘山国际风景旅游开发区约 10 公里，距\*\*\*\*世博园约 6 公里；距\*\*\*\*市府广场约 25 公里，距\*\*\*\*桃仙国际机场约 40 公里，距京沈高速公路约 46 公里，距沈大高速公路约 44 公里，距沈丹高速公路约 31 公里，距沈哈高速公路约 17 公里，距抚顺市中心约 17 公里。项目距沈吉高速公路出入口仅 300 米。由辽宁省政府投资兴建的沈抚轻轨干线已经启动，将于 2009 年 4 月 30 日通车，进一步缩短了游客抵达本项目的的时间，届时\*\*\*\*市中心至本项目仅需 20-30 分钟。丰远热高综合旅游度假区位于棋盘山旅游风景区东侧，地理位置得天独厚，交通条件四通八达。

棋盘山旅游风景区位于\*\*\*\*市东北部，东邻抚顺，西至农业高新区，南至浑河，北接铁岭，行政管辖面积 190 平方公里，南北最长 28 公里，东西最宽 15.3 公里。区内外交通网络丰富，外围道路有三环高速路、沈哈高速路、沈吉高速公路，内部有沈棋路、马宋路、沈抚路、集锡高速路、毛望路、蒲望路、旧满路通过，铁路有沈吉线从区内通过。

景区主要由森林公园景区（58 平方公里）、秀湖景区（48 平方公里）、世园区（97 平方公里）三部分构成，整个景区现有耕地 6.8 万亩，林地 97 平方公里，水面 9 平方公里，是理想的风景旅游度假

区。是辽宁省乃至东北地区旅游的黄金线路。

景区内自然资源和人文景观丰富。其中山林资源得天独厚，山势险峻，松林苍翠，植被资源和动物资源丰富；风光怡人，景色秀丽；河流水面平坦秀丽，水质优良；周边人文景观众多，\*\*\*\*世博园、\*\*\*\*国家森林公园、\*\*\*\*植物园、清福陵、\*\*\*\*森林野生动物园、盛京高尔夫俱乐部等旅游区（点）分布其中，。其中，棋盘山风景区和\*\*\*\*植物园，在 2001 年双双荣获国家首批 4A 级旅游区，并被评为辽宁省“十五个最佳旅游景点”和\*\*\*\*市十五大旅游景观；\*\*\*\*世博园也荣膺国家 5A 级旅游景区。

## 二、拟建项目实施的必要性

### （一）完善\*\*\*\*旅游产业结构、促进\*\*\*\*旅游产业发展

目前\*\*\*\*的旅游产业结构不平衡。大量游客在区内仍然是以参观游览为主，很少有游客以度假方式滞留\*\*\*\*。随着奥运会的顺利召开，大量不同消费层次的游客将汇聚\*\*\*\*，旅游配套设施的不完善与旅游项目结构不平衡的矛盾将更加突出，远远不能满足国际、国内、甚至\*\*\*\*市的旅游业发展和需求。丰远 热乐园项目及其配套设施的建设必将起到补遗拾缺、综合平衡的良好效果。

### （二）项目建设符合\*\*\*\*旅游业的发展趋势

2007 年 5 月，省委、省政府首次召开了全省旅游产业发展大会。时任省委书记李克强、省长张文岳和国家旅游局局长邵琪伟等领导出席会议并做了重要讲话。大会全面总结了“十五”以来全省旅游产业发展情况，明确“十一五”时期旅游业的发展目标和主要任务。会后

省委、省政府印发了《关于进一步加快发展旅游业的意见》，提出培育旅游支柱产业、建设旅游强省的一系列政策措施，推动了旅游产业又好又快发展。

\*\*\*\*市委、市政府提出把\*\*\*\*建成东北亚中心城市的战略目标，进一步转变旅游发展方式，大力推进集约型发展，促进旅游产业的转型升级，使\*\*\*\*旅游业发展在速度、质量、效益上全面协调，以项目为牵动，完善旅游体系、提升产品质量、优化产业结构、壮大产业规模为重点，开拓实现国际国内市场统一，城乡协调发展、质量和效益全面提高的旅游发展态势，全面促进旅游业又好又快发展。

同时，要积极引进体量大、规模大、影响大、吸引力大的旅游大项目，不断提高产业的综合实力和后劲

打造无障碍旅游；确立旅游大市地位；使旅游产品更加丰富。

“正在形成的七城市旅游一体化、‘一小时旅游圈’，将打破地区和行业壁垒，实现交通、城建、园林、文物、民航等部门的联动。”

确立一流的旅游发展思路：思路决定出路。近 10 年来，\*\*\*\*市旅游业一直保持着年均 20% 的增长速度，旅游业总收入和接待旅游人数等经济指标一直处在全省领先地位。

打造一流的特色产品：产品是旅游的依托，特色是产品的灵魂。

创造一流的旅游发展环境。建设东北亚旅游中心城市，不仅需要良好的硬件环境，更需要宽松的软环境。近年来，随着\*\*\*\*市建设水平的不断提高，旅游基础设施和旅游服务环境等旅游硬件条件有了很大改善，对旅游业的发展起到了重要的促进作用。

本项目完全符合\*\*\*\*、抚顺旅游业的发展趋势。

### 第三部分 市场分析及预测

#### 一、市场分析

随着人民生活水平的逐步改善和国家国际地位的日益提升，我国的旅游业得到了长足的发展，每年国内旅游者以及入境旅游的国外旅游者数量不断增长，以下是国家统计局提供的全国及部分地区2004-2007年接待国内外游客的统计数据。

指 标	2004	2005	2006	2007
<b>旅行社数(个)</b>	<b>14927</b>	<b>16245</b>	<b>17957</b>	<b>18943</b>
国际旅行社	1460	1556	1654	1797
国内旅行社	13467	14689	16303	17146
<b>旅行社职工人数(人)</b>	<b>246200</b>	<b>248900</b>	<b>293318</b>	<b>307977</b>
国际旅行社	106671	103132	110982	119789
国内旅行社	139529	145768	182336	188188
<b>星级饭店总数(个)</b>	<b>10888</b>	<b>11828</b>	<b>12751</b>	<b>13583</b>
<b>入境旅游人数(万人次)</b>	<b>10903</b>	<b>12029.23</b>	<b>12494.21</b>	<b>13187.33</b>
外国人	1693.25	2025.51	2221.03	2610.97
华侨				
港澳同胞	8842.05	9592.79	9831.84	10113.57
台湾同胞	368.53	410.92	441.35	462.79
#过夜旅游者人数(万人次)	4176	4680.9	4991.34	5471.98
<b>国内居民出境人数(万人次)</b>	<b>2885.29</b>	<b>3102.63</b>	<b>3452.36</b>	<b>4095.4</b>
#因私出境人数	2297.90		2879.91	3492.4
<b>国内旅游人数(万人次)</b>	<b>110200</b>	<b>121200</b>	<b>139400</b>	<b>161000</b>
<b>旅游收入</b>				
国际旅游收入(亿美元)	257.39	292.96	339.49	419.19
国内旅游收入(亿元)	4711	5286	6230	7770.62

\*注：本数据来自《中国旅游统计年鉴》，从全国旅行社业务年检情况通报的数据比本数据还要高。

通过以上数据可以看出，2004-2007年全国国外游客人次数的增长量是非常高的。

综上所述，凭借着\*\*\*\*卓越旅游环境，人民日益增长的经济实力和旅游消费需求，以及丰远·热高乐园的鲜明特点，该项目具有极大的消费潜力。

## 二、市场预测

按照事物发展的规律，市场预测按照事物的连贯性原则、相关性原则、类推原则、系统原则等原则进行市场预测。

据有关专家预测考虑到北京 08 年奥运会的成功举办，\*\*\*\*市奥运会的成功协办，\*\*\*\*的旅游人次将不会低于 10% 的增长。再加之本项目建成后将是集旅游、运动、休闲、度假、娱乐、商住为一体的消费多元化、结构全面化的旅游热点，据测来到\*\*\*\*棋盘山旅游风景区、\*\*\*\*世博园旅游者中将会有 50%-60% 的旅游者会在丰远·热高乐园中旅游、消费、休闲、购物。

### 比例趋势预测法

旅游人数预测方程为  $x = a \times (1+b)^n$

其中  $x$  从预测基准年的开始  $n$  年的旅游人数

$a$  预测基准年的旅游人数

$b$  近几年的旅游人数增长率

$n$  预测年与基准年的差值

由上述公式可得\*\*\*\*市 2011 年初的旅游人数为

国内旅客人数： $4513 \times (1+20\%)^5 \approx 11230$  万人次

国外游客人数： $40 \times (1+18\%)^5 \approx 91$  万人次

由于该项目的社会认知度不断增加，该区域对游客的吸引力将不

断增加，预计其人数将不会低于占到\*\*\*\*旅游人数的 10%。采用比例趋势分析的方法，我们预测丰远 热高乐园项目于 2011 年建成后，其国内外旅游人数将达到：

游客人数： $11321 \times 10\% \times 55\% = 623$  万人次

但是考虑到影响旅游市场的其它不确定性因素（例如金融危机、国家政策、国家经济发展水平、GDP 的增长等），进行保守估计项目一期建成后达到满额经营，旅游人数将达到 500 万人次（其中国内 470 万人次，国外 30 万人次）。四季乐园(水上乐园)人数将达到 200 万人次。在正常经营期及在乐园建成后不追加投资的假设下，其预计的热高乐园 500 万总人次/年的入园人数和四季乐园 100 万总人次/年的入园人数已趋于饱和。

上述项目的兴建与运营，不但丰富了当地居民的文化娱乐生活，而且吸引了大量的国内外游客，增加了区域的货币供给量，取得了可观的经济效益，提升了城市的知名度。

## 第四部分 项目选址及建设方案

### 一、项目选址

#### (一) 项目选址

##### 1. 位置条件

\*\*\*\*交通四通八达，为东北区域的枢纽地带、交通要塞，距营口港 150 公里，桃仙国际机场已开通50 余条国内、外航线，京沈高速、沈大高速、沈丹高速、沈吉高速、沈哈高速、哈大铁路、辽宁中部城市环城高速等以此为起点。

项目选址在沈抚连接带（沈抚同城核心区）。这里历史文化悠久，依山傍水，草木繁茂，绿树成荫，风景之秀丽，气候之宜人，为乐园之理想建设地。皇家极地海洋世界已在该地区建成对游客开放。

本项目距棋盘山国际风景旅游开发区约 10 公里，距\*\*\*\*世博园约 6 公里；距\*\*\*\*市府广场约 25 公里，距\*\*\*\*桃仙国际机场约 40 公里，距京沈高速公路约46 公里，距沈大高速公路约44 公里，距沈丹高速公路约 31 公里，距沈哈高速公路约 17 公里，距抚顺市中心约 17 公里。项目距沈吉高速公路出入口仅 300 米。由辽宁省政府投资兴建的沈抚轻轨干线已经启动，将于 2009 年 4 月 30 日通车，进一步缩短了游客抵达本项目的时时间，届时\*\*\*\*市中心至本项目仅需 20-30 分钟。以\*\*\*\*市为中心的 100 公里范围内，环绕铁岭市、抚顺市、辽阳市、鞍山市、本溪市等辽宁中部城市群，辐射人口 2400 多万。本项目位于棋盘山旅游风景区东侧，地理位置得天独厚。

## 2. 气候条件

1. 气温： 区域年平均气温在  $8.1^{\circ}\text{C}$ ，全年月平均气温 7 月最高 ( $24.7^{\circ}\text{C}$ )， 1 月最低 ( $-11.0^{\circ}\text{C}$ )。夏季炎热，日最高气温在  $30^{\circ}\text{C}$  以上的极热日， 年平均为 28.7 天，日最高气温  $35^{\circ}\text{C}$  以上的酷热天很少出现。日最低气温年平均  $3.6^{\circ}\text{C}$ ，最冷月 (1 月) 为  $-16.2^{\circ}\text{C}$ 。极端最低气温为  $-33.1^{\circ}\text{C}$ 。

2. 气压： 年平均气压 1005.3mb，最高气压 1032.4mb，最低气压 971.2mb。

3. 降水： 年平均降水量 703.3 毫米，其中 63% 集中在夏季；

4. 湿度： 年平均相对湿度 70%，夏季湿度明显高于其它月份，冬季气候较为干燥。

5. 日照： 年平均日照数为 2386 小时。

6. 风情： 全年盛行偏南风。冬季为偏北风，春、秋以南、北风交替为主，夏季以偏南方为主。

## 3. 地质条件

项目建设场地表层为人工填土和粘土类，其下为砂卵砾石层，适合大型娱乐设施及综合服务配套设施的建设。

## 二、项目建设内容及规模

本项目包含内容为：四季乐园(水上乐园)、入口广场区、室内家庭娱乐中心、奇妙故事区、冒险传说区、神话故事区、漫画世界区、

生态广场区（花园故事区）项目。

本项目占地 1022315 平方米，其中四季乐园（水上乐园）占地 221879 平方米，其建筑面积为 24600 平方米。乐园占地面积 800436 平方米。乐园部分共有七大分区：入口广场区、室内家庭娱乐中心、奇妙故事区、冒险传说区、神话故事区、漫画世界区、生态广场区（花园故事区）项目。

四季乐园（水上乐园）：这是一个类似美国奥兰多迪斯尼水上乐园的项目，填补了东北地区大型水上游乐项目的空白。这里有世界级的各类水上娱乐设施，包括各式巨型滑道、浪高可达 1-3 米的大型造浪池等，令游客体验龙卷风暴的冒险刺激，给游客带来大海冲浪感受。环绕水乐园的漂流河让游客既可以观赏水乐园的全景，又可以享受水上嬉戏的乐趣。

家庭娱乐中心：建有近 5 万平方米的室内家庭娱乐中心，一年四季可以全天候接待游客，解决了北方冬季旅游项目少的问题，满足和丰富了游客冬季休闲娱乐的需求，为北方冬季旅游增添了无限魅力。

奇妙故事区：这是一个适合年轻人追求刺激的区域。代表项目有终结者 4 及外星人出租车。前者与环球影城乐园的终结者 2 相似，但这是一个 4D 电影，乘客将进入未来机器人编制的世界，此项骑乘是世界上同类项目的首例。后者是一个外星世界的出租车，它是一个弹射过山车，2 秒钟内速度可以从 0 达到 100 公里。

冒险传说区：这是喜欢冒险传说的青少年的天地。游客可以体验兴奋和浪漫的财富岛、失落的黄金王国等。最具有特点的是侏罗纪公

园的黑暗冒险加激流勇进，它以侏罗纪公园电影为主题的探险项目。

神话故事区：在神话故事区，幻想和奇迹在等待着游客。在这里生动逼真的神话世界，在这里还同时期的惊奇以三维形式显现出来。

漫画世界区：这里的每一栋房子都长有眼睛，一台旋转式过山车在区域中穿梭。在这里是儿童最爱。游客在这里可以探索狂热和古怪的卡通城堡—一个充满奇妙建筑和互动惊奇的动态仙境。

生态广场区（花园故事区）：这是一个惊险刺激、具有强大冲击力的园区。区内最吸引人的弹射巨型过山车，将全天候充满年轻人的尖叫声。而到了晚上，湖面的音乐、激光水幕多媒体表演也将给游客带来一场视觉盛宴。

本项目各组成部分及相关建筑面积如下：

单位：平方米

序号	项 目 名 称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	占地面积 (m <sup>2</sup> )
1	入口广场区	55190	90144
2	室内家庭娱乐中心	45192	15064
3	四季乐园（水上乐园）	7028	57316
4	奇妙故事区	22300	75099
5	冒险传说区	14390	84147
6	神话故事区	9847	60253
7	漫画世界区	15516	76888
8	生态广场区（花园故事区）	7028	78791
14	后勤服务区	6156	31352
15	总建筑面积	200219	
17	停车场占地面积	218283	
18	预留占地面积	70415	
19	总规划占地面积	1022315	

## 第五部分 市政配套设施

### 一、市政配套设施

本地块基础设施情况如下：

#### （一）交通

\*\*\*\*交通四通八达，为东北区域的枢纽地带、交通要塞，距营口港 150 公里，桃仙国际机场已开通50 余条国内、外航线，京沈高速、沈大高速、沈丹高速、沈吉高速、沈哈高速、哈大铁路、辽宁中部城市环城高速等以此为起点。

本项目距棋盘山国际风景旅游开发区约 10 公里，距\*\*\*\*世博园约 6 公里；距\*\*\*\*市府广场约 25 公里，距\*\*\*\*桃仙国际机场约 40 公里，距京沈高速公路约46 公里，距沈大高速公路约44 公里，距沈丹高速公路约 31 公里，距沈哈高速公路约 17 公里，距抚顺市中心约 17 公里。项目距沈吉高速公路出入口仅 300 米。由辽宁省政府投资兴建的沈抚轻轨干线已经启动，将于 2009 年 4 月 30 日通车，进一步缩短了游客抵达本项目的的时间，届时\*\*\*\*市中心至本项目仅需 20-30 分钟

#### （二）供水

日最大自来水需求量为 6600 吨，通过接入度假区自来水网加以解决，并在适当地点建一个污水处理站，实现水资源的循环利用。

#### （三）排水

雨水及生活污水经污水处理后由排水管网排至度假区排水系统。

#### **(四) 供电**

日需电力为 45500KVA，可以通过新建变电所，将度假区电网引至变电所变配电来满足供电要求。

#### **(五) 供热**

不采用燃煤供热，尽量采用电力供热，同时利用建设场地充足的阳光条件，安装太阳能设备以实现能源的节约与环境的保护。

#### **(六) 通讯**

\*\*\*\*市电信业发展迅速，该区域已敷设有通信线路，完全可以满足该项目通讯工程的需求。

### **第六部分 机构设置及人员安排**

#### **一、项目建设阶段组织机构**

从节约资源、平稳过度角度出发，成立专门项目管理公司，由项目公司牵头，按照社会化分工的模式聘请专业公司介入项目的全过程，将内部资源与外部资源有机结合实施矩阵型的项目管理模式对项目进行管理。

这一管理模式下的项目管理公司精干简洁，主要职责为协调和把关以及审核各专业公司的工作成果，从而可以大幅度削减人员和机构的设置，提高工作效率，降低人力成本，项目公司将由以下部门组成：

财务部、计划部、市场部（营销部、综合管理部）、工程物业部、人事部五部门组成。

聘请的专业管理与顾问公司：

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：  
<https://d.book118.com/438075042130006140>