

凤凰高科技文化科普体验园建设项目

可行性研究报告

2018 年 03 月

目 录

第 1 章	项目总论	1
1.1	项目概要	1
1.1.1	项目名称	1
1.1.2	项目建设性质	1
1.1.3	项目建设地址	1
1.1.4	项目建设单位	1
1.1.5	项目建设总体情况	1
1.1.6	项目建设周期	1
1.1.7	投资估算和资金筹措	2
1.2	报告编制依据	2
1.3	项目研究的主要内容	3
1.4	主要技术经济指标	3
1.5	项目研究的主要结论	4
第 2 章	项目建设单位基本情况	6
2.1	凤凰铭城建设投资有限公司简介	6
2.2	建设项目的优势	7
2.2.1	丰富的产业园区建设实践经验	7
2.2.2	强大的技术资源平台依托	9
2.2.3	完善的组织领导	9
第 3 章	项目背景与必要性	10
3.1	项目背景	10
3.1.1	文化和创意产业发展条件	10
3.1.2	政策环境	11
3.2	项目建设的必要性	15
第 4 章	项目市场分析	17
4.1	凤凰县旅游市场现状	17
4.2	凤凰县旅游市场分析	17
4.2.1	游客市场分析	17
4.2.2	产品供给分析	18
4.3	项目定位	19
第 5 章	项目选址与建设条件	21
5.1	项目区位与选址基本情况	21
5.2	项目建设条件	22
5.2.1	地质条件	22
5.2.2	地理位置	23
5.2.3	气候条件	23

5.2.4	水文情况.....	24
5.2.5	交通条件.....	25
5.2.6	供水条件.....	25
5.2.7	通信条件.....	25
5.2.8	建筑材料.....	26
5.3	社会经济条件.....	26
5.3.1	综合经济.....	26
5.3.2	工业和建筑业.....	27
5.3.3	固定资产投资.....	28
5.3.4	旅游经济.....	28
第 6 章	项目建设规模与内容	29
6.1	项目总体定位.....	29
6.2	项目建设规模.....	29
6.3	项目建设内容.....	30
6.3.1	主题故事.....	30
6.3.2	体验园.....	30
6.3.3	主题游戏.....	30
6.3.4	技术载体.....	30
6.3.5	建设规划.....	31
第 7 章	项目工程建设方案	39
7.1	总体平面布置.....	39
7.2	交通组织及道路系统.....	40
7.2.1	交通组织.....	40
7.2.2	道路系统.....	40
7.3	绿化工程.....	41
7.4	建筑设计.....	41
7.4.1	设计依据.....	41
7.4.2	建筑设计.....	42
7.4.3	立面设计.....	42
7.4.4	剖面设计.....	42
7.4.5	装修标准.....	43
7.5	结构设计.....	43
7.5.1	设计依据.....	43
7.5.2	设计要求.....	44
7.5.3	结构设计.....	44
7.5.4	主要结构材料.....	45
7.6	给排水设计.....	45
7.6.1	设计依据.....	45

7.6.2	设计范围.....	45
7.6.3	给水.....	46
7.6.4	排水.....	46
7.7	通风空调.....	46
7.8	电气设计.....	47
7.8.1	设计依据.....	47
7.8.2	设计范围及内容.....	48
7.8.3	电力负荷估算.....	48
7.8.4	配电设计.....	49
7.8.5	照明.....	49
7.8.6	弱电设计.....	50
第 8 章	节能节水.....	52
8.1	编制依据和用能标准.....	52
8.1.1	编制依据.....	52
8.1.2	用能标准.....	53
8.2	能耗状况分析.....	53
8.2.1	项目所在地能源供应状况.....	53
8.2.2	项目能源消耗种类和数量的合理性.....	53
8.3	能耗指标分析.....	54
8.3.1	能耗分布.....	54
8.3.2	能耗分析.....	54
8.4	节能措施.....	56
8.4.1	建筑节能.....	56
8.4.2	电气节能.....	56
8.4.3	节水措施.....	57
第 9 章	环境保护、劳动安全和消防.....	59
9.1	环境保护.....	59
9.1.1	环境现状.....	59
9.1.2	执行标准.....	59
9.1.3	环境影响分析.....	59
9.1.4	环保措施.....	60
9.2	劳动卫生与安全.....	63
9.2.1	安全与劳动防护.....	63
9.2.2	劳动卫生.....	64
9.2.3	卫生防疫.....	64
9.3	消防设计.....	65
9.3.1	总图消防.....	65
9.3.2	建筑消防.....	65

9.3.3	给排水消防.....	66
9.3.4	电气消防.....	67
第 10 章	项目实施进度及管理	69
10.1	项目实施进度安排.....	69
10.1.1	建设工期.....	69
10.1.2	工作进度安排.....	69
10.2	项目管理措施.....	71
10.2.1	管理机构.....	71
10.2.2	建设管理责任制.....	71
10.2.3	项目管理制度.....	71
第 11 章	项目招投标	73
11.1	招投标原则.....	73
11.2	投标、开标、评标和中标程序.....	74
11.3	评标委员会人员组成和资质要求.....	76
第 12 章	投资估算与资金筹措	77
12.1	估算范围及依据.....	77
12.1.1	总投资估算.....	77
12.1.2	固定资产投资估算.....	77
12.1.3	铺底流动资金估算.....	81
12.2	资金筹措及使用计划.....	81
12.2.1	资金来源.....	81
12.2.2	资金使用计划.....	81
第 13 章	财务分析	83
13.1	财务预测方法及依据.....	83
13.2	基本数据的确立.....	83
13.3	成本支出.....	84
13.4	利润及分配.....	85
13.5	财务盈利能力分析.....	85
13.5.1	动态分析.....	85
13.5.2	静态分析.....	86
13.6	盈亏平衡分析.....	87
13.7	财务分析结论.....	87
第 14 章	社会稳定风险分析	90
14.1	存在的风险及其评价.....	90
14.1.1	项目社会稳定风险内容及其评价.....	90
14.1.2	社会稳定风险的综合评价.....	93
14.2	社会稳定风险防范措施.....	94
14.3	社会稳定风险分析结论.....	95

第 15 章	结论与建议	96
15.1	研究结论.....	96
15.2	建议.....	97
附表一	流动资金估算表.....	98
附表二	销售收入及税金估算表.....	99
附表三	折旧和摊销表.....	100
附表四	利润及盈余分配估算表.....	101
附表五	现金流量表.....	103
附表六	资产负债表.....	104

第1章 项目总论

1.1 项目概要

1.1.1 项目名称

凤凰高科技文化科普体验园建设项目

1.1.2 项目建设性质

新建

1.1.3 项目建设地址

项目地位于凤凰县城西廖家桥镇文化旅游产业园内

1.1.4 项目建设单位

凤凰铭城建设投资有限公司

1.1.5 项目建设总体情况

项目整体规划用地 120.8 亩，其中，高科技文化科普体验园 70.8 亩，停车场 50 亩。

1.1.6 项目建设周期

项目总建设周期为 16 个月，从 2017 年 7 月至 2018 年 12 月。

1.1.7 投资估算和资金筹措

本项目总投资资金为 18500.00 万元人民币，资金全部由项目建设单位自筹解决。

1.2 报告编制依据

●中共中央办公厅、国务院办公厅《关于实施中华优秀传统文化传承发展工程的意见》

●国家发改委、建设部颁发的《建设项目经济评价方法与参数》第三版

●国家发改委批准出版的《投资项目可行性研究指南》

●《城市排水工程规划规范》GB50318-2000

●《室外停车场设计规范》

●《建筑工程抗震设防分类标准》

●《民用建筑设计通则》GB 50352-2005

●《公共建筑节能设计标准》DBJ50-052-2006

●《建筑工程设计文件编制深度规定》2003 年版

●《工程建设标准强制性条文(2002 年版)一房屋建筑部分》

●《湖南省“十三五”少数民族事业发展规划》

●湖南省政府《关于加快文化创意产业发展的意见》

●湖南省宣传部《湖南省文化与科技融合发展工作方案》

●本项目适用的其他国家及地方标准、规范、法规

●项目业主提供的其他资料。

1.3 项目研究的主要内容

本可行性研究的主要内容如下：

- 项目建设的背景及必要性
- 项目的建设内容及规模
- 项目工程设计方案
- 项目投资估算及资金筹措
- 项目的财务与社会效益评价

1.4 主要技术经济指标

估算期内，年均销售收入 10090.91 万元；利润总额 5733.62 万元，税后利润 4300.21 万元；投资利润率为 30.99%；项目投资财务内部收益率(税后)为 18.51%，投资回收期(税后)为 7.34 年，BEP=35.05%。

项目具体的各项技术经济指标如下图所示：

图表 1 项目经济技术指标

序号	项目	数值	单位	备注
1	项目总投资	18500.00	万元	货币单位均为人民币，下同
1.1	固定资产投资	18221.00	万元	
1.2	铺底流动资金	279.00	万元	
2	资金来源			
2.1	自筹资金	18500.00	万元	
2.2	银行贷款	0.00	万元	
3	项目产值	10090.91	万元	计算期内平均
4	总成本费用	4649.99	万元	计算期内平均
5	销售税金及附加	130.03	万元	计算期内平均

6	利润总额	5733.62	万元	计算期内平均
7	所得税	1433.40	万元	计算期内平均
8	税后利润	4300.21	万元	计算期内平均
9	投资利润率	30.99%		计算期内平均
10	销售利润率	56.82%		计算期内平均
11	投资利税率	17.24%		计算期内平均
12	全部投资财务内部收益率			
12.1	所得税后	18.51%		
12.2	所得税前	22.80%		
13	全部投资财务净现值			
13.1	所得税后	13662.47	万元	
13.2	所得税前	21515.69	万元	
14	全部投资回收期			静态
14.1	所得税后	7.34	年	含建设期
14.2	所得税前	6.85	年	含建设期
15	盈亏平衡点	35.05%		

1.5 项目研究的主要结论

1、建设凤凰高科技文化科普体验园项目符合湖南省文化创意产业发展态势，符合国家和湖南省关于少数民族文化产业发展政策，更切合湘西州和凤凰县大力发展民族文化科技创意产业的现实需求。因而是适时的、可行的。

2、项目建设条件具备，建设方案切实可行。园区内部硬环境建设有可靠的资金来源和具体的落实办法，因此，从工程技术上、建筑工艺和实际操作上分析，该项目是可行的。

3、凤凰高科技文化科普体验园项目建成投入使用后，可年均实现销售收入 10090.91 万元的经济效益。利润总额 5733.62 万元，税后利润 4300.21 万元；投资利润率为 30.99%；项目投资财务内部收益率（税后）为 18.51%，投资回收期（税后）为 7.34 年，项目财务评价指标较好，抗风险能力较强，建议上级有关部门对本项目给予政的支持，以利于项目尽快组织实施。

4、凤凰高科技文化科普体验园项目的建设将有效地解决湘西地区和凤凰县文化创意产业发展缓慢及设施不足的问题，增强了地区的文化创意和文化科技竞争力，丰富了当地的特色旅游产品，为今后湘西地区和凤凰县文化产业和文化事业的发展打下坚实的基础。

第2章 项目建设单位基本情况

2.1 凤凰铭城建设投资有限公司简介

凤凰铭城建设投资有限公司系凤凰县投资、开发、建设、经营乡村旅游景区景点的唯一国有独资公司。公司下辖 11 家子公司，资产总额达到 96.33 亿元人民币，净资产为 83.77 亿元人民币。根据现代企业制度的要求，公司建立了比较完善的法人治理结构，各项制度完善，企业管理规范。

1、公司概况

凤凰铭城建设投资有限公司成立于 2010 年 4 月 16 日，注册资本增加为 10000 万元，法人代表任重达。公司设立行政企划部、财务资产部、项目投融资部、工程规划部、督查审计部、营运管理部、市场营销部 7 个部门，并拥有 11 家子公司，分别为：凤凰县城乡民族文化旅游发展有限责任公司、凤凰县山水文化旅游发展有限责任公司、凤凰县边城文化传播传媒有限责任公司、凤凰县广惠置业有限责任公司、湘西沱江水电股份有限公司、凤凰县长潭岗航运有限公司、凤凰县苗乡旅行社有限公司、凤凰县工业园有限责任公司、凤凰县凤凰之窗旅游商贸有限责任公司、凤凰苗乡接龙宴餐饮有限责任公司、凤凰县桃花岛农家船有限责任公司，共有各类员工 732 人，公司严格按照现代企业法人治理结构的要求，实行董事会领导下的总经理负责制，推行目标管理，部门负责。

作为凤凰县景区整合经营的主要参与方、凤凰古城八大景点租赁

收益方及开发、经营凤凰各乡村旅游景区景点唯一的国有管理公司，拥有景区门票永续期经营权。此外，还积极参与政府重大工程的委托代建项目，发展前景广阔。

2、经营范围

从事法律法规和政策允许的建设投资与投资管理、旅游基础设施建设与开发、绿化、亮化维护建设；景区景点及晚会门票销售、景区营运管理、民族旅游产品生产与销售；地方水电开发、土地储备管理、政府委托代建等。

3、财务状况

凤凰铭城建设投资有限公司从 2013 年以来，财务收支状况良好，2013 年营业总收入 2.57 亿元，总利润 4012 万元，2014 年营业总收入 2.77 亿元，总利润 3211 万元，2015 年营业总收入 3.77 亿元，总利润 9721 万元。随着公司项目投资的增加，收入也逐年递增，在保持收支总体平衡基础上，总利润实现翻番。

2.2 建设项目的优势

2.2.1 丰富的产业园区建设实践经验

凤凰铭城建设投资有限公司作为凤凰县投资、开发、建设、经营乡村旅游景区景点的唯一国有独资公司，被凤凰县赋予了公司土地收储、整理、政府重大项目委托代建等一系列的职能，公司先后参与城北旅游专用通道建设、凤凰城市综合停车场建设、凤凰县工业园建设、凤凰县异地扶贫搬迁等项目。这些项目为公司在企业平台和园区建设

与管理方面积累了丰富的经验。

这些年来，铭城公司结合乡村旅游发展现状，制定相应发展方案，在完成凤凰各乡村旅游景区景点的收购、整合的基础上，将致力于景区景点提质改造、黄金线路打造和优质资产上市，通过强化自身实力，对应市场需求，谋求更大的发展空间。2015年12月，通过拍卖的方式取得了凤凰县八公山景区的开发经营权。2016年4月通过政府竞拍获得了沱江上下游水上旅游的开发经营权。2016年7月启动了一期8亿元人民币企业债券的发行工作，并于2017年3月发行成功。现公司又开始启动二期12亿元企业债券的发行工作。2016年，积极参与凤凰“全域旅游”的发展，凤凰县人民政府先后与华夏投资集团、秀兰投资集团有限公司、东方园林产业集团有限公司分别签订了《凤凰县西线旅游资源开发项目战略合作协议》、《凤凰县旅游投资战略合作协议》、《凤凰县全域旅游及体育项目投资运营合作框架协议》。根据协议，三家公司将分别投资18亿元、30亿元、50亿元，与凤凰县在旅游基础设施建设、旅游资源开发、旅游服务体系建设、旅游综合体开发、旅游投资运营平台筹建、全域旅游投资、城市文化及品牌宣传推广、景区投资建设营运、体育项目投资建设营运、重大体育赛事组织、产业招商运作等内容与凤凰县进行深等领域开展合作。作为上述项目的具体实施单位，铭城公司将在这些合作中取得快速的发展，并完成公司的股份制改造，最终实现部分优质资产的上市。

2.2.2 强大的技术资源平台依托

公司通过与深圳中青宝文化科技有限公司的战略合作，从而取得后者在高科技主题乐园投资、规划设计、主题项目设计、系统集成、管理运营、VR 游戏的开发，VR 的产品设计、制造等方面的技术支持。

深圳中青宝文化科技有限公司现已完成从源头到产品的全产业链整合，涵盖 IP 培养、游戏开发、旅游产品设计与运营、舞美演艺、视觉艺术、VR 技术开发与内容制作、周边产品开发等环节，形成了文化产业生态的良性循环。目前深圳中青宝文化科技有限公司主营业务分为 VR、旅游、演艺、IP 运营四大板块，均由业内顶尖团队进行操作。

2.2.3 完善的组织领导

项目建设单位的所有工程建设项目都非常重视组织领导工作，做到专人负责，目标责任明确。建设单位的领导亲自牵头，从 2015 年起邀请湘西州、凤凰县等各级领导对产业园的投资建设进行了多次协调和指导，建设单位还对项目的建设进行了多次推介，并邀请有关专家经过了多次讨论论证，经过近 2 年的精心筹备，目前已初步完成项目的设计与土地勘探。

第3章 项目背景与必要性

3.1 项目背景

3.1.1 文化和创意产业发展条件

1、什么是文化和创意产业

文化和创意产业是 21 世纪的朝阳产业，它是指向社会公众提供文化、娱乐产品和服务的活动，以及与这些活动有关联的活动的集合。发展文化和创意产业是湖南推动经济结构调整、转变经济发展方式的重要着力点，也是抢占产业制高点的一个明智抉择，更是繁荣文化、满足人民群众精神文化需求和提升软实力的重要途径。

2、湖南省文化创意产业发展状况

2014 年湖南省文化创意产业总产出、增加值分别达 4605.49 亿元、1513.86 亿元，同比分别增长 16.3%、11.8%。文化创意产业增加值占全省 GDP 比重为 5.6%，同比上升 0.1 个百分点。从规上单位来看，2014 年规模以上（以下简称“规上”）文化创意产业单位数达 2370 个，同比增长 6.5%；营业收入 3140.39 亿元，增长 16.2%；单位平均营业收入为 1.33 亿元，增长 9.1%；资产总计达 2213.95 亿元，增长 24.3%。吸纳就业能力增强。2014 年规上文化创意产业单位吸纳从业人员 47 万人，同比增长 16.4%。

行业覆盖较为齐全，产业发展亮点突出。湖南文化创意产业单位行业分布较为齐全。2014 年全省规上文化企业分布于其中的 91 个行业，占有所有文化创意产业行业的 75.8%；规上文化单位覆盖了所

有十大类行业。这说明，湖南已经建立门类齐全的文化与创意产业体系。湖南文化和创意产业中部分企业与行业在国内乃至国际具备显著的优势与较大的影响力，已经成为湖南文化和创意产业发展的亮点。例如湖南广电、浏阳花炮，文化旅游等等都已经成为全国知名的文化品牌。

营业利润延续增长态势，经济效益向好。2014 年，湖南规上文化与创意企业营业利润为 249.30 亿元，相比 2013 年 224.57 亿元，增长 11.0%；人均薪酬为 4.87 万元，同比增长 12.2%，高于规上企业人均薪酬。企业负债 946.62 亿元，资产负债率为 42.8%。

3.1.2 政策环境

1、少数民族文化事业不断发展

湘西历史上就是土家族和苗族的主要聚居地，民族文化源远流长、厚重独特，非物质文化遗产资源丰富，文化生态优势显著。2010 年 10 月，武陵山区（湘西）土家族苗族文化生态保护区挂牌，湘西成为全国第 6 个国家级文化生态保护区，也是湖南省唯一一个国家级文化生态保护区。

随着湖南省“十三五”少数民族事业发展规划正式出炉，未来几年，湖南省少数民族事业发展有了明晰的思路和目标。

湖南是多民族省份，少数民族人口达 700 多万，占全省总人口的 10%以上，居全国第 6 位；全国 55 个少数民族在湖南省都有分布，各民族呈大杂居、小聚居分布。加快少数民族和民族地区发展，不仅

关系湖南区域发展战略的实施，关系全面建成小康社会奋斗目标的实现，还关系民族团结和社会稳定。

今后几年，湖南省少数民族和民族地区发展的 12 项任务之一就是：在加快文化事业发展上，积极推动少数民族非物质文化遗产保护立法；挖掘全省少数民族特色文化资源，重点抢救、整理土家族、苗族、侗族、瑶族、白族、回族、维吾尔族、壮族等民族文化遗产，保护各民族语言文字；加大对少数民族特色村镇保护力度；大力培养少数民族传统手工艺人才和民族艺术表演人才，加紧培养少数民族文化传承人。

2、湖南省正大力实施少数民族优秀传统文化传承发展工程

为贯彻落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于实施中华优秀传统文化传承发展工程的意见》，根据湖南省少数民族和民族地区的实际，将实施五项少数民族优秀传统文化传承发展工程。

一是民族文化设施建设工程。规划建设湖南省少数民族文化园、武陵山博物馆、桃源“枫树维吾尔族风情园”等民族标识性文化工程。扶持民族地区新建或扩建示范性县级图书馆、文化馆、博物馆，每个行政村建设村级公共文化服务中心。加强非物质文化遗产传承学校、实践基地、展示场馆等保护利用设施项目建设。

二是特色民族文化品牌保护工程。组织参加全国少数民族文艺会演，办好全省少数民族文艺调演。加强对凤凰古城、龙山里耶秦简遗址、通道侗族古建筑群、会同高椅古村、城步古苗文石刻、土家族摆手舞、茅古斯舞、铜铃舞、梯玛歌、咚咚喹、哭嫁歌、张家界国际山

歌节、慈利板龙灯、“三月三”、“四月八”、“六月六”、苗族歌鼗、德夯鼓文化节、城步山歌节、侗族大歌、大戊梁歌会、芦笙舞、瑶族长鼓舞、盘王大歌、盘王节、桑植杖鼓舞、桑植民歌等物质和非物质文化遗产保护和传承。

三是民族文化遗产保护和传承工程。根据民族地区非物质文化遗产保护实际情况，支持武陵山区土家族苗族文化生态保护试验区和湘西州非物质文化遗产园建设，创建“三省坡”侗族文化生态保护试验区、湘黔边界锹里苗侗文化生态保护区和南岭地区瑶族文化生态保护区；重点支持武陵源、天门山、里耶古城、高庙遗址、老司城遗址、凤凰古城等国家重大文化和自然遗产地、全国重点文物保护单位、中国历史文化名城名镇名村保护设施建设；重点支持湘西自治州、怀化市、邵阳市、张家界市、永州市、郴州市等地申报中国传统村落、开展传统村落保护发展示范。

四是少数民族文艺创作精品工程。实施少数民族文艺创作精品工程，培育少数民族歌舞、影视、戏剧、体育竞技、展览等国家级、省级对外文化交流精品。

五是少数民族体育健身工程。力争 70%的民族县市区建有 1 个全民健身活动中心，农民体育健身工程行政村覆盖率达 80%。组织参加全国少数民族传统体育运动会，举办全省少数民族传统体育运动会，加强少数民族传统体育基地建设，培养一批少数民族传统体育传承人。

3、湖南省出台政策加快发展文化创意产业

2014 年 7 月 17 日，省政府印发了《关于加快文化创意产业发展

的意见》，这是湖南省首次出台全面指导文化创意产业发展的文件。”

《意见》指出，湖南省将突出发展文化软件、建筑设计、广告服务、专业设计等创意设计产业，促进文化创意与科技、旅游、休闲、生态等产业融合发展，打造竞争力强的文化创意产业。

另外，对于拥有知识产权的原创文化创意项目给予一定研发资助。对新技术、产品、工艺的研发费用，可在应纳税金中扣除。被认定为高新技术的文创企业，可减按 15% 的税率征收企业所得税。企业发生的符合条件的创意、设计费用，执行税前加计扣除政策。对国家重点鼓励的文创企业产品出口实行营业税免税。

4、湖南加快文化与科技融合发展

为了推动湖南省文化与科技融合发展，加快文化强省建设，2014 年湖南省委常委、宣传部部长主持召开文化与科技融合发展联席会议。会议研究了文化与科技融合发展联席会议工作方案；商讨了首批文化与科技融合发展重点单位；发放了文化与科技融合发展的相关政策清单等，并对当前文化与科技融合发展出现的新情况、新问题进行了分析。湖南省委宣传部副部长蒋祖烜和湖南省发改委、省科技厅、省经信委、省财政厅、省文化厅等有关单位负责人参加会议。

近年来，为了推动湖南省文化产业加快发展，省委省政府出台了一系列扶持政策，全省文化技术创新体系加快建立，涌现出了一批拥有自主知识产权的文化科技企业和文化品牌，文化产业发展的技术支撑能力不断增强，新兴文化业态不断发展。然而，湖南省文化与科技融合发展还存在意识、动力和能力均不强等问题，与全省经济总量、

发展质量、人均均量“三量齐升”的总要求相比还不太适应。

根据中央和省委要求，要以改革创新为统揽，在继续推进文化与旅游、金融深度融合的基础上，重点抓好文化与科技融合发展。一是抓政策扶持，加快文化与科技融合发展步伐。推动企业用好用足用活现有政策，出台更具针对性的地方配套政策。二是抓重点企业，培育文化与科技融合发展示范骨干。注重推动传统产业升级、发展新兴文化业态、建立健全文化科技创新体系。三是抓增量发展，提升文化与科技的融合效益。主要加快转型发展，培育新的增长点。四是抓优质服务，优化文化与科技融合发展环境。五是抓协同合作，落实文化与科技融合发展各项任务。

3.2 项目建设的必要性

凤凰高科技文化科普体验园是一个涉及旅游、贸易、建筑、物流、商业、信息和电子商务等多个相关行业的综合项目，项目的建成将极大地推动湘西州和凤凰县文化、科技和创意产业和地区经济的发展，优化资源配置及地区产业结构，解决社会就业，增加财政收入，创造良好的经济效益和社会效益。

1、通过整合行业资源，完善湘西州和凤凰县科技创意产业配套，提升湘西州和凤凰县文化创意、旅游产业水平，做大做强湘西州和凤凰县文化科技、科技创意产业，确立湘西州和凤凰县在湖南省民族文化科技创意产业的龙头地位。

2、项目的建设不但可以充分利用本地的文化资源优势，推动文

化经济的发展，而且能有效拉动交通运输、餐饮服务、房地产等相关产业发展，加快城市化进程。

3、项目的建设能快速高效地聚积人气，提高凤凰县的城市档次与水平；扩大辐射，引导、吸收周边地区的资金流、物流、信息流，进一步拓展地区间的市场空间，活跃地方经济。

4、项目的实施将加速农村劳动力的转移，吸收下岗人员再就业和解决富余劳动力，在解决社会就业，促进社会稳定方面发挥重要作用。

5、项目将有效地聚积人流、资金流、物流、信息流，带动相关产业的发展，推动国家武陵山区以及湘西地区的周边开发建设，项目的实施必将极大提升凤凰县土地价值，实现良好的经济效益。

6、项目的实施对于挖掘、整理湘西地区少数民族传统文化，传承、弘扬民族文化有着重要的意义。

第4章 项目市场分析

4.1 凤凰县旅游市场现状

地处湘西的凤凰县自 2001 年被评为国家历史文化名城以来，经过近 16 年的发展，已成为湘西旅游龙头、湖南旅游窗口和中国旅游名片。



2007 年，凤凰县入选第一批“中国旅游强县”。2012 年，凤凰风景名胜区晋升为国家级风景名胜区，“凤凰区域性防御体系”进入新一轮中国“世界文化遗产预备名录”。

数据显示，2015 年，凤凰县共接待国内外游客 1200.02 万人次，实现旅游收入 103.23 亿元，同比分别增长 25.50%、27.48%。县域旅游业整体发展迅猛，发展态势良好。

4.2 凤凰县旅游市场分析

4.2.1 游客市场分析

项目地所属凤凰县西线乡村游线路在县政府的重点打造带动下，2016 年游客人数约占全县旅游人次的 25%，年龄结构以中青年游客为主。

据大数据分析，凤凰县游客具有以下几大特征：

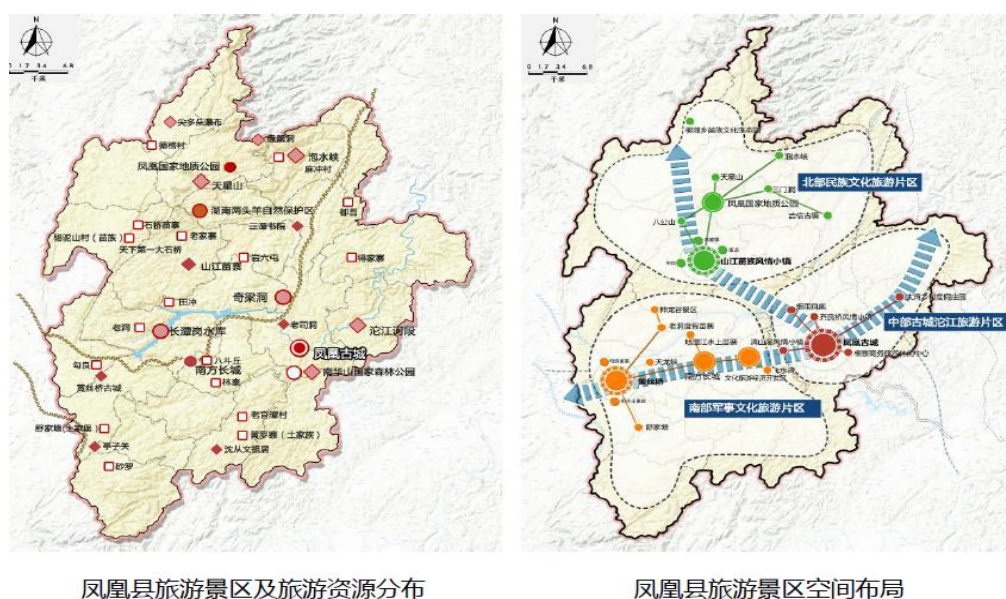
图表 2 凤凰县游客特征

出游方式	主要以省内和周边游客为主，散客占比 70%左右；团散比 3: 7，主要以散客为主；散客中以自驾游为主。
年龄结构	主要以 16-40 岁的中青年为主，其次为 40-55 岁的中老年人，年龄结构整体偏年轻化。
逗留时间	近年来凤凰县游客逗留时间不断提升，2015 年游客平均逗留 1.49 天，同比增长 12.03%，但是一日游游客仍较大，游客整体停留时间相对较少，市场缺乏可以将游客“留下来”的深度体验性旅游产品。
出游动机	以感受民族风情、游览观光、休闲度假为主。
出游偏好	以自由活动、参与性活动、当地特色表演为主。

4.2.2 产品供给分析

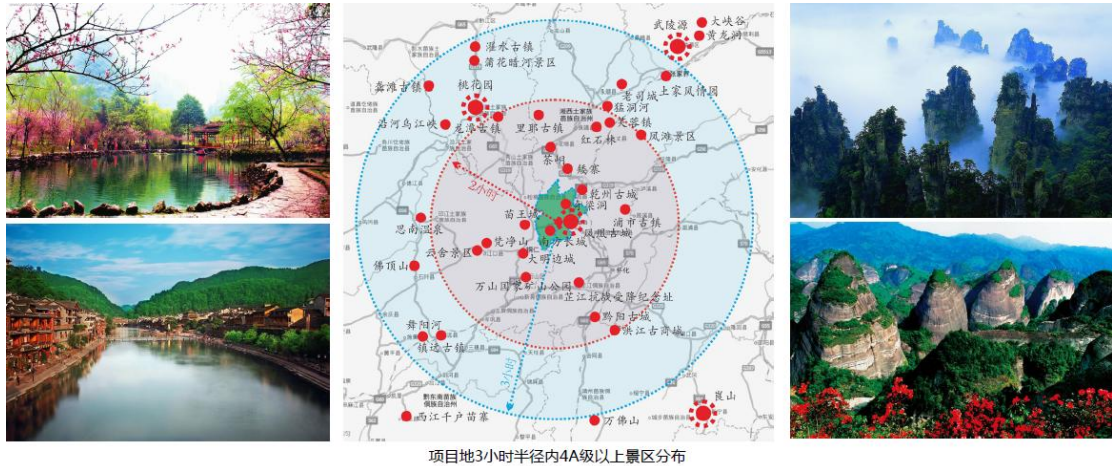
凤凰县旅游资源类型丰富，以凤凰古城为核心，有名人文化、生态资源、苗族风情、兵站文化等景区作支撑，其中凤凰古城占据着湘西州旅游的核心地位，但目前凤凰古城现有容量已趋于饱和，而县域其他旅游景区开发尚处于初级阶段，整体旅游产品以观光为主，比较单一，延长游客停留时间的产品不足。

图表 3 凤凰县旅游景区及资源情况



项目地周边 3 小时车程半径内，高品质旅游资源丰富、景区众多，以自然风景、历史古镇、民族风情为主，缺乏高科技体验类主题园区。

图表 4 项目周边景区分布情况



目前凤凰县夜间娱乐产品主要为《边城》演艺+篝火晚会+酒吧/茶楼+古城/沱江夜景，丰富度及品质有待提升。

图表 5 现有旅游产品的不足



4.3 项目定位

项目遵从促进传统文化繁荣发展和全域旅游发展等的国家战略指引，助力凤凰县建设“世界一流的国际旅游目的地”。精炼苗族文

化，载入最新高科技成果，利用 VR、AR 应用体验，依托凤凰古城庞大的游客资源，打造一个集民俗风情、科技体验于一体的文化科技体验主题园。极大提升了凤凰县旅游产品的丰富度及品质，并增加了游客停留时间。

第5章 项目选址与建设条件

5.1 项目区位与选址基本情况

本项目占地面积 120.8 亩，处于凤凰县城西廖家桥镇文化旅游产业园内，位于回龙溪与 S308 省道交汇处，布局于 S308 省道北侧，回龙溪西侧。距凤凰县城和古城约 7 公里，距铜仁机场约 20 公里，毗邻重庆、贵州、湖北。整个项目区域地势平坦，凤大高等级公路贯穿全境，S308 省道、及凤大高速公路从开发区旁经过，交通方便，加之铜仁凤凰机场改扩建工程已经启动，届时两条高速、一个机场、一条铁路的立体交通网络将为凤凰带来重大发展契机。开发区的基础设施日臻完善，境内有中南、西南两大电网交织、建有 110 千伏高压输电网络和总装机容量为 2.5 万千瓦的水电站，城市供水能力达 3 万吨 / 日，程控电话、移动通信网络覆盖全境；项目所在地附近有河道、水库直通长潭岗水库，用水方便。

图表 6 项目区位图



5.2 项目建设条件

5.2.1 地质条件

1、地质构造：该项目地处全国东部新华厦系构造第三个一级隆起带的南西段，西部为武陵山二级隆起带的南段，东南部为沅麻盆地二级沉降带的西缘，主要构造线呈北东向展布，由一系列褶皱和断层组成。

2、场地地质情况：场地内及其附近无滑坡、危岩和崩塌、泥石流、采空区、地面沉降、活动断裂等不良地质作用和地质灾害，总体分析，区域稳定性良好，适宜建设。 场地地表水对混凝土结构和钢筋混凝土结构中的钢筋均具微腐蚀性；根据区域水文地质资料和调查，该场地无最高洪水位记载，在勘探深度范围内未见稳定的地下水，本工程可不考虑地下水对建筑材料的腐蚀性及对施工的影响。

3、地层岩性：该项目区内多是可溶性碳酸灰岩，岩溶地貌发育完整，属溶蚀构造地貌。

4、土壤类型：土层厚薄不等，土壤类型为黄壤。

5、地形地貌：地形以山地为主，地貌属低丘陵，地块内地形有一定起伏，但起伏不大，场地内现主要为果园用地性质。

6、地震烈度：所选场址地震烈度小于 6 度，无需考虑防震措施，适宜于城市建设。

5.2.2 地理位置

凤凰县地处湖南省西部边缘，云贵高原东端，湘西土家族苗族自治州的西南角，东经 $109^{\circ} 18' \sim 109^{\circ} 38'$ ，北纬 $27^{\circ} 44' \sim 28^{\circ} 19'$ 。东临泸溪，西接贵州铜仁、松桃，南连麻阳，北邻吉首、花垣。凤凰古城坐落在凤凰县城内沱江镇东面的沱江岸边，总面积约 1.8km^2 。

5.2.3 气候条件

凤凰县属中亚热带季风湿润性气候，全县冬季多偏北风，夏季多偏南风，受大气环流的影响，表现为最明显的季节环流。由于西北高、东南低的地势差异，气候分为三种类型：第一类型是西北高寒暖区(腊尔山区和山江区的北半部)，海拔 700 米以上；第二类型是较暖区(吉信区域城郊区的南部地区)；第三类型是其余地区，介于两类之间，高寒山区较暖区气温一般相差 $5\sim 6^{\circ}\text{C}$ 。

全县属于湘西低热区，年平均气温为 15.9°C ，东西年平均值相差 5.1°C ，最冷的一月平均气温 4.4°C ，最热的七月平均气温 27.1°C ，日较差年平均 8.3°C 。平均无霜期为 277 天，大部分地区霜冻不严重。

全县处于全国多云中心区的边缘，年平均雾日达 35 天，年平均云量在 8 成以上，日照偏少。日照的年际变化大，季节差异也很明显。光照低值年的 1982 年总辐射仅 82.9 千卡/平方厘米，总日照时数 951.7 小时，日照率 22%；光照高值年的 1971 年总辐射达 102.6 千卡/平方厘米，总日照时数 1555.4 小时，日照率 35%。

凤凰县位于云贵高原东侧少雨区，历年平均降水量仅 1308.1 毫米，年降水量为州内最少，也是全省少雨区之一。降水的年际变化大，高值年(1977 年)达 1675.6 毫米，较历年平均多 8%；低值年(1981 年)仅 978.5 毫米，比历年平均少 25%，二者相差 697.1 毫米。

5.2.4 水文情况

凤凰县水系属于长江水系，经洞庭湖上溯为沅江水系，再上溯分属武水或辰水水系。凤凰县境内有河流沟溪 156 条，均流入沅江，总长 709km。流域在 10km^2 以上的溪河有 40 条，较大的河流有沱江、万溶江、白泥江等。这三条河流年均总流量 $25.88\text{m}^3/\text{s}$ ，河网密度 $0.4\text{km}/\text{km}^2$ ，凤凰古城就在沱江岸边。

本项目所在沱江为县境内最大的河流，为武水的一级支流，在县境内长 96.9 公里，流域面积为 732.42 平方公里。多年平均流量 $11.89\text{m}^3/\text{秒}$ ，自然高差 533 米，一旦山洪暴发，河水位将猛涨，1995 年沱江凤凰县城段的洪水升高至 317.4 米，使凤凰县城大部分被淹。现上游的蓄水量达一亿立方米的长潭岗水电站业已建成，具有足够的蓄洪能力。

地下水以孔隙潜水为主，次有溶蚀裂隙水及承压水。基岩裂隙水面积约 712.2 平方公里，泉井汇总流量 $1273.12\text{m}^3/\text{年}$ ，岩性为紫色砂质页岩与粉砂岩，节理裂隙发育，保水性差，地下水贫乏；灰岩岩溶裂隙水面积约 645.9 平方公里，地下阴河和泉井汇总流量 13687.9 万 $\text{m}^3/\text{年}$ 。岩溶发育不一，岩溶地下水赋存规模也不一，较大的地下河

有 10 条，汇总流量 197500m³/昼夜。各类地下水动态受大气降水影响，4~9 月地下水位上升，流量增大，10 月至次年 3 月地下水位下降，流量减少。

地下水及地表水水质良好，对构筑物无影响，环境水无工业污染，省地质局 405 队曾于 1987 年对沱江水系采样测试，结果表明对混凝土不具侵蚀性。

5.2.5 交通条件

枝柳铁路南北穿过本县境内，新凤凰火车站离凤凰古城 26 公里，G209 国道、S308 省道以及吉怀、凤大高速公路均途经项目区，项目建设地点距贵州铜仁大兴机场 34 公里，距张家界机场 150 公里，距州府吉首 50 公里，距怀化市 95 公里，交通十分便利。

5.2.6 供水条件

本项目选址区域周边城市供水管网完备，排水系统与城市雨污排水系统接通。项目建设用水及运营用水可由就近市政管网接入。

4.2.7 供电条件 本项目选址已有完善的供电设施和输电网络，能满足本工程的供电需求。

5.2.7 通信条件

凤凰县已实现数字化传输和数字程控交换，进入了国际自动交换网，宽带网络已接入项目建设区，有中国电信、中国移动、中国联通、中国铁通等通讯网络机构形成竞争，将为项目区提供快捷、优质、价

廉的信息通讯保证。

5.2.8 建筑材料

项目工程建设所需的各类建筑材料来源有充分保证，钢筋可在县城就地购买，水泥可向附近水泥厂购买，砂石材料可就地采集，城北小区的黄家寨采石场可供应各种规格的机砂及碎石与片石，且储量十分丰富，能满足工程建设的需要。其它各类所需的建设材料，亦可就近采购。

5.3 社会经济条件

2016 年，凤凰县上下围绕“建设国际旅游目的地、高寒山区精准扶贫试点县、知名生态文化公园、山上山下整体迈进小康”经济社会发展总目标，坚持“大干快上”总基调，抢抓发展机遇，勇于开拓、真抓实干，准确把握经济发展新常态，凤凰县经济发展持续增长，社会大局和谐稳定，取得了“十三五”开局之年的良好开端。

5.3.1 综合经济

2016 年，凤凰县实现地区生产总值 779273 万元，增长 10.1%。其中，第一产业增加值 89947 万元，增长 3.4%；第二产业增加值 124678 万元，增长 10.8%；第三产业增加值 564648 万元，增长 11.1%。在凤凰县生产总值中，三次产业结构由上年的 12.5:16.4:71.1 调整为 11.5:16.0:72.5。其中，工业增加值占生产总值的比重为 9.2%。第一、二、三次产业对经济增长的贡献率分别为 3.2%、12.9%、83.9%。按常住

人口计算，人均地区生产总值为 23795 元。

凤凰县完成财政总收入 100414 万元，增长 22%。其中，一般财政预算收入 77359 万元，增长 16.58%。税收收入 55074 万元（不含湘西经开区划转），增长 27.84%，税收收入占财政总收入的比例达到 54.85 %（不含湘西经开区划转）。财政总支出 318478 万元，增长 4.9%。其中：教育支出 50097 万元，社会保障和就业支出 46889 万元，医疗卫生支出 34171 万元，同比分别增长 1.15%、8.84%和 12.84%。

5.3.2 工业和建筑业

2016 年实现工业增加值 71561.8 万元，增长 12.5 %，其中规模工业增加值 49664 万元，增长 8.1%。规模工业分企业类型看：国有企业增加值 5838 万元，增长 30.9%、股份制企业增加值 37036 万元，增长 7.3%、其他经济类型企业增加值 6790 万元，下降 2.3%。规模工业分轻重工业看：轻工业增加值 25954 万元，增长 6.3%，重工业增加值 23710 万元，增长 10.1%。

2016 年规模工业实现主营业务收入 132020 万元，同比增长 26.4%，实现利税 13474 万元，增长 64.8%。2016 年规模工业产销率为 98.2%。

全社会建筑业增加值 53333.1 万元，增长 8.5%。凤凰县资质建筑企业房屋建筑施工面积 180441 平方米，下降 21.4%；房屋建筑竣工面积 60035 平方米，下降 44.3%。

5.3.3 固定资产投资

投资项目建设掀起热潮，大干快上局面正在形成。2016 年在建项目 117 个，其中：投资项目 107 个，房地产项目 10 个(注册地统计口径，下同)。2016 年，固定资产投资达 592325 万元，增长 28.8% (小口径)，其中城镇固定资产投资 513706 万元，增长 30%；房地产投资 70108 万元，增长 20.6%。

社会事业投资进一步加大。教育、卫生投资 54910 万元，同比增长 12.4%；住宅投资比例提高，从房地产开发投资结构看，2016 年商品住宅投资 20340 万元，占房地产开发投资 29%。4.3.4 科学技术 科技事业继续发展。2016 年共申报上级科技计划项目 12 项，立项 5 项，立项资金共 75 万元，争取到三区科技人才 58 人；知识产权工作不断加强，2016 年专利申请 40 件 (其中发明 2 件)，专利授权 38 件。

5.3.4 旅游经济

全域旅游拉开大幕，旅游管理服务新体系二次改革成功实施，以文化旅游大繁荣、大发展和建设国际旅游目的地为目标，以创建国家 5A 级旅游景区为抓手，继续突出抓好古城景区扩容提质、乡村休闲度假游建设、旅游市场秩序整治等工作，凤凰县文化旅游环境得到优化，文化旅游产业持续健康发展。2016 年共接待中外游客 1250 万人次(其中乡村游接待游客 376.23 万人次)，实现旅游收入 115 亿元(其中乡村实现旅游收入 5.6 亿元)，分别增长 16.04%和 26.4%。

第6章 项目建设规模与内容

6.1 项目总体定位

项目建设遵从促进传统文化繁荣发展和全域旅游发展等的国家战略指引，助力凤凰县建设“世界一流的国际旅游目的地”。精炼苗族文化，载入最新高科技成果，利用 VR、AR 应用体验，依托凤凰古城庞大的游客资源，打造一个集民俗风情、科技体验于一体的高科技文化科普体验园。

图表 7 项目总平面布局图



6.2 项目建设规模

项目整体规划用地 120.8 亩，其中高科技文化体验园 70.8 亩，停车场 50 亩。

图表 8 项目主要经济指标

名称	面积（万平方米）
总用地面积	8.05
项目用地面积	4.72
建筑占地面积	0.85
绿地面积	1.62
停车场	3.33

6.3 项目建设内容

6.3.1 主题故事

通过精炼苗族文化，精准开发出自有的文化品牌，以一段贯穿整个园区的“主题故事”，展开文化项目。

6.3.2 体验园

以主题故事为基础，建设富有地方文化特色的体验园。

6.3.3 主题游戏

开发多款特色游戏贯穿整个园区故事线，同时开发出相关游戏卡通人物角色等旅游衍生品，助力园区的特色文化体验旅游。

6.3.4 技术载体

利用 VR、幻影成像、异形投影、动感影院、DARKRIDE 等时下最火的高科技器械作为载体。游客可以同时获得线上线下前所未有的

沉浸式游览体验。

6.3.5 建设规划

具体项目分布（见下图）：

图表 9 项目分布



1、极限动感穿越：梦回九黎

（1）主题故事

本项目通过讲述九黎族人由于发展壮大的需要，勇敢的向未知的领域迈出了开拓的脚步，在经历了路上一系列的艰难险阻后，最终建立了秀丽多彩的苗族城寨，为九黎族人的繁衍和文化的传承做出了不可磨灭的贡献，体现出了九黎族人勇于尝试的开拓精神，和不畏困难的坚毅品质。

（2）项目形式——极限动感穿越

极限动感穿越是一个形式新颖、紧张刺激的主题项目，是主题乐园中最受欢迎的项目之一。项目中游客乘坐安置在多自由度动感车体上，体验到颠簸、上升、坠落、快速位移、急速转弯、左右摇摆、前后仰俯等运动仿真效果。车体平台被巨大球形银幕包围，影片中呈现急速、精彩的穿越内容。动感平台的运动与画面内容协调统一，让游客经历一场新奇刺激的旅程。

极限动感穿越项目可以为游客制造出沉浸式的项目体验，游客可以身临其境的在虚拟世界中感受冒险带来的刺激体验，影片内容制作自由度极高，可以最大限度的将项目的主题内容视觉化、体感化，营造出不可复制的精彩项目体验。



（3）主要设备——动感座椅

动感座椅，具有级高的表现力、高度灵敏的响应速度和较低的价格和维护成本的特点。其具有 X 轴和 Y 轴的转动和振动的自由度，转动速度高达 $105^{\circ}/s$ ，转动加速度高达 $1080^{\circ}/s^2$ ，重力加速度高达 $0.7g$ ，可在 1 秒内左右大幅度摇摆 3 个来回。

振动是该座椅的一个巨大亮点，是其他传统动感座椅所不能达到的性能。座椅振动频率可达 $30Hz$ ，可轻松模拟出引擎振动，路面颠

簸，高速碰撞等特效，其震撼表现力是其他动感座椅（包括六自由度）所无法比拟的。



该座椅的另一个特点是体积小，几乎免维护。每个座椅只需要一根电源线和一根网线即可使用，对场地无特殊要求。所有零件均高度集成，维护简单。设备更换只需简单拆装相应配件即可。

2、主题 DARKRIDE：蚩尤传奇

（1）主题故事

这里是供奉蚩尤的神秘神殿，保存着蚩尤曾经使用过的青铜战斧和那个时代的传说。一位青鸾长老等候在这里，他的祖先曾经驾驶着青铜战车，与蚩尤并肩作战。在洪荒时代的，有一位上古魔神，他培养异兽，屠杀勇士，奴役部落，为害天下，为了拯救九黎部落，蚩尤决定与伙伴兄弟一起，除掉魔王，解救苍生。青铜战车上镶嵌的镇魔珠可以驱散邪气，在这场战斗中发挥了巨大的作用。也因为镇魔珠的作用，青铜战车保存至今，现在由青鸾长老保管着。讲完故事后，为了追忆祖先的荣光，也为了宣扬蚩尤的大义，青鸾长老会使用秘法，请有缘人（游客）乘坐青铜战车，回到千万年前的洪荒时代，重新体验当年的战斗。

（2）项目形式——DARK RIDE（黑暗乘骑）

DARK RIDE（黑暗乘骑）是当今最具吸引力的大型室内娱乐项

目之一，游客乘坐轨道游览车，沿着既定故事路线，在一个虚实景结合的主题故事环境中穿行体验的大型室内娱乐项目。它将 3D 立体电影、动感游览车、仿真布景、特技表演等当今国际顶尖娱乐技术集成在一起。

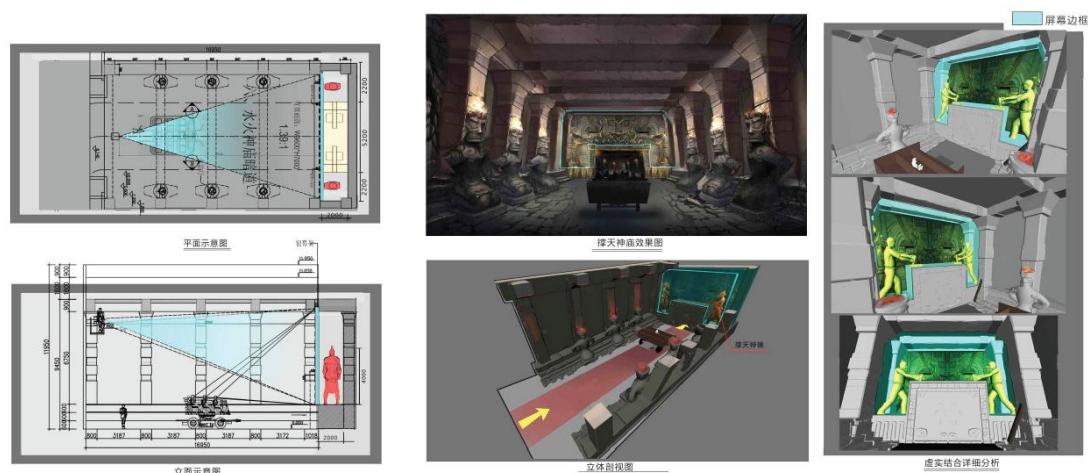
游客乘坐游览车
仿佛穿梭于主题剧情
中，整个动感轨道系统
会在设计规定的瞬间
变换车辆运动方式，产
生如急转弯、摆动、颠
簸等动作，逼真地模拟
爬升、坠落等效果，带



领游客经历一场惊心动魄的危险之旅。硬件特技效果如熔岩喷射产生的火光、激烈碰撞的电火花等等，巧妙地融合在影片情节当中，在电脑同步控制下呈现出精彩的特效表演，让游客身临其境。

（3）主要设备

项目主要由多自由度动感平台载具、立体投影系统、特技设备、实景装饰、轨道系统、银幕六大部分组成，其中银幕分为直幕、环幕、开关幕三种。



3、VR 情景游览——神秘之旅

(1) 主题故事

本项目通过讲述苗族文化起源，苗族的大规模迁徙，苗族的神秘文化和苗族的繁荣兴盛等几个部分，多角度多方面的阐述了苗族文化在中国历史上不可忽视的独特性和重要性，令游客深入了解学习苗族唯美的传说，悠久的历史，和神秘莫测的巫文化。

章节一 • 创世之初

创世起源部分的内容分为三大部分：

一、开天辟地：讲述的是在原初之始，天空和大地是如何形成的，世间万物又是从何演变而来的。

二、天地造人：讲述的是苗族祖先的起源神话，简述了先祖的由来经历的磨难，以及传承和演化。

三、灭世洪水：讲述的是一场巨大的洪水给世界带来了毁灭性的灾难，苗族的先祖兄妹成婚，繁衍后代，并建立了苗族的文化根基。

章节二 • 勇者之路

大型迁徙部分的内容分为五大部分，分别讲述了苗族历史上五次

大规模的迁徙：

一、第一次迁徙：讲述了苗族先民最早从四川的四江流域发迹，向东迁徙的历程，此次迁徙是因为原居住地无法适应伴随部落日益壮大产生的生活需要。

二、第二次迁徙：讲述了苗族先祖与炎黄大战后，由于首领蚩尤牺牲，部落为了避免与别族再次发生冲突进行的迁徙。

三、第三次迁徙：讲述了苗族在大统一时期时，集体南迁，建立了黎国，并产生了与汉族的民族交融。

四、第四次迁徙：讲述了在苗族大统一时期后，分化为三个部落，并朝不同的方向迁徙，探寻民族发展的新道路。

五、第五次迁徙：讲述了苗族各部落为了重新聚集在一起，进行的一次长时间的，多次数的迁徙，最终在湘西定居，为当今的苗族奠定了发展的根基。

章节三 • 神秘之境

神秘文化部分的内容分为三大部分：

一、苗族傩文化：讲述了诸多傩文化所包含的优化产物，如傩戏，傩面具，苗傩法事，傩音乐等。

二、巫蛊文化：讲述了巫蛊文化在苗族的兴起与发展，以及在古代时期巫蛊文化在苗族社会各个领域中的运用。

三、神秘赶尸匠：讲述了湘西地区最神秘莫测的赶尸文化，细致深入的讲解了赶尸文化的产生，传承与一系列的相关的传说和不解之谜。

（2）项目形式——VR 情景游览

VR 情景游览利用多种已有形式与最尖端的 VR 技术相结合，令游客可以在有限的空间中最大程度的获取展馆所涵盖的信息，并可将单调冰冷的文字和概念具象化成为图像和肢体感受，一改传统展馆呆板的叙述形式，使游客在不同形式的真实体验中获得知识，真正的做到寓教于乐，将民族性的文化符号和先祖们的民族品格深深地烙印在游客的脑海中。

VR 情景游览是一种全新的主题游乐项目，游客在项目中自由行进，自行掌握节奏。在游览过程中，游客将看到情景还原后的历史片段，展示湘西少数民族五千年的发展史。其中穿插的内容涵盖战争、迁徙、巫蛊、赶尸、民俗等内容。展示形式包含幻影成像、VR 体验、异形投影、机械模型、微缩景观等。内容丰富，具有极强的参与感和沉浸体验。

（3）主要设备

天幕影院通过将游客置于超过 180 度半球银幕内，游客被巨大球形幕包围，配合球幕内的主题影视、舞台特技表演，置身广袤的空间



里，时而凌空飞翔，时而游若蛟龙，时而地动山摇……给游客带来前所未有的体验。

第7章 项目工程建设方案

7.1 总体平面布置

体验园区的总体平面布置，既考虑好文化创意产业的上下游关系，各功能区的布局，能够实现产业功能的有效衔接，增强产业的集聚效应，又能实现产业链条间



便捷的配套、服务与生产要素的流通。其主要表现为：

- 1、围绕苗族土家族特色民族文化特点，突出文化创意产业的主题，总体平面布置充分考虑文化元素与艺术感受；
- 2、根据各板块的功能差异，考虑交易、生产与生活空间的分割，做到动静合理分区；
- 3、总体布置的规划设计中充分利用项目地所具有的丰富的生态资源，提高绿化率，打造生态型园区；
- 4、合理疏导车辆的流通与分流；考虑采用人车分流的交通体系；临规划道路设置开口，园路入口要远离道路交叉口布置；
- 5、考虑立体绿化的设计，从停车场、地面、建筑等全方位引进休闲绿化设计，从不同空间形式多层次体现生态、人性化设计。

7.2 交通组织及道路系统

7.2.1 交通组织

项目园区北靠镇竿大道（宽 43 米），南靠省道 308，项目位于两道中间区域，在规划设计上为使得园区在交通更加便捷，在项目东西两侧规划修建一条市政公路来连接镇竿大道与省道 308，也是做为通往园区主要城市干道之一，可方便园区与凤凰县城的交通接驳。

园路：主要连接园区各个功能区域，可满足大型消防车辆通行，道路宽敞通达，可同时容纳大量游客，满足各功能需求。

图表 10 交通专项规划



7.2.2 道路系统

园区内道路系统呈环线路网结构。道路混凝土路面，砼面层 22cm

厚，手摆片石 30cm 厚，粗砂找平层 5cm 厚，路基夯实。主要道路宽度为 9m-24m，建筑物室内外地坪高差为 0.15~0.45 m，车间引道及入区道路宽度与大门及楼梯间相适应。建筑物四周均设留可供消防车通过空间，并留有足够地坪面积供其停放，以满足规划，消防和运输的要求。

7.3 绿化工程

整个园区内部的绿化景观设计注重室外空间形象的整体性、功能性和观赏性相结合的要求。各分区的临路位置设置集中绿化、标志等景观要素，突出园区区整体环境形象与特征。建筑物周围主要以园林景观为主，沿场地周边市政道路适当种植行道树，使整个场地室外空间具有连续性。

7.4 建筑设计

7.4.1 设计依据

- 1、《工业企业总平面设计规范》 GB50096-2011
- 2、《建筑设计防火规范》 GB50016-2006
- 3、《民用建筑设计通则》 GB50352-2005
- 4、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 GB50067-97
- 5、《无障碍设计规范》 GB50763-2012
- 6、《夏热冬冷地区居住建筑节能设计标准》 JGJ134-2010
- 7、《湖南省公共建筑节能设计标准》 DBJ43/003-2010

8、其他国家现形相关规程规范。

7.4.2 建筑设计

建筑平面设计应注重艺术性、功能性、实用性和面积的紧凑性，结合文化创意产业的特点，设计方案在限定面积范围内，平面布置力求紧凑合理，不浪费面积，对每个功能空间的尺度经过精心布局，使人的活动和工艺布置相适宜，并且在相同面积情况下尽可能多分隔出可用的功能空间。

整体建筑工程要求在统一的文化主题下，对其建筑的风格、尺度、材质作出精心的设计和安排，用符号化的标志性设施有效地传达艺术文化个性，总体上要成功地营造成湘西地区和凤凰县文化艺术风情浓郁、建筑尺度宜人、创意氛围强烈的于科技文化创意成果研发、设计、制造、体验、展示于一体的特色民族文化科技产业园区。

建筑形态以单层建筑主体为主，在适当部分建筑二、三层建筑，形成高低错落的建筑布局，并在局部营造文化科技创意兴奋点，避免出现个别区域冷清的现象。

7.4.3 立面设计

在立面造型处理方面，从艺术和功能入手，以简洁明快为原则，运用现代简约主义，立面采用横向条窗为主。

7.4.4 剖面设计

本项目建筑剖面设计根据使用功能、建筑造型、结构尺度、并结

合地形高差综合考虑。

7.4.5 装修标准

1、外墙面：采用对人体无害的环保外墙涂料，局部可做贴面砖或石材装饰；

2、内墙面：有色乳胶漆墙面。

3、天棚：刷白色乳胶漆；卫生间塑料扣板吊顶；公共过道、前室采轻钢龙骨矿面板吊顶。

4、楼地面：混凝土金刚砂楼地面，卫生间采用 300×300 的防滑地砖；户外公共过道、楼梯转台采用水泥砂浆地面。

7.5 结构设计

7.5.1 设计依据

- 1、《建筑结构可靠度设计统一标准》 GB50068-2001
- 2、《建筑结构荷载规范》 GB50009-2012
- 3、《混凝土结构设计规范》 GB50010-2010
- 4、《砌体结构设计规范》 GB5003-2011
- 5、《建筑地基基础设计规范》 GB50007-2011
- 6、《建筑抗震设计规范》 GB50011-2010
- 7、《建筑桩基技术规范》 JGJ 94-2008
- 8、《建筑抗震设防分类标准》 GB50223-2008
- 9、《混凝土耐久性设计规范》 GB/TS0476-2008

10、《工程建设标准强制性条文—房屋建筑部分》（2013 版）

7.5.2 设计要求

1、根据《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068-2001，本工程的建筑结构安全等级：二级；

2、建筑结构设计使用年限：50 年；

3、根据《建筑抗震设计规范》GB50011-2010，抗震设防烈度为 6 度，设计基本地震加速度值为 0.05g，设计地震分组第二组，地震特征周期 0.35S。

4、根据《建筑抗震设防分类标准》（GB50223-2008），本工程为丙类建筑。

5、根据《建筑地基基础设计规范》GB50007-2002，本工程的地基基础设计等级为丙级。

6、本地区基本风压为 0.30KN/m^2 ，地面粗糙度类别：B 类。

7、活荷载标准值。

图表 11 活荷载标准值

序号	荷载类别	标准值 (KN/m^2)
1	上人屋面	2.0
2	不上人屋面	0.5
3	室内	辅房 3.5 主房 4.0

7.5.3 结构设计

设计建筑多为单层、无地下室钢混结构，最大平面尺寸为

142m*36m。基础设计拟采用桩基础；以基岩中风化作为基础持力层。

7.5.4 主要结构材料

- 1、混凝土强度等级：C25-C35。
- 2、主钢构采用 Q345 钢材，次钢构采用 Q235 钢材。
- 3、钢筋选用热轧 HPB235 级钢筋、HRB335 级钢筋、HRB400 级钢筋。
- 4、砌体等级：MU5-MU10；砂浆强度等级：M5-M7.5。

7.6 给排水设计

7.6.1 设计依据

- 1、《室外给水设计规范》GB50013-2006；
- 2、《室外排水设计规范》GB50014-2006；
- 3、《建筑给水排水设计规范》GB50015-2003（2009 年版）；
- 4、《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005；

7.6.2 设计范围

- 1、给水工程设计；
- 2、污水排水和雨水排水工程；
- 3、消防给水系统工程。

7.6.3 给水

1、水源

本工程采用市政给水管网为给水水源。沿主要游线形成环网，为片区供水。

2、给水系统

本工程给水由东面及北面的市政环状给水管网上引入两条进水管（现状市政环状给水管网管径均为 DN200~400mm），其给水引入管管径为 DN200mm；给水采用生产，生活，消防合一制，给水主管呈环状敷设，管径为 DN150mm；用水采用市政压力直接供水。

7.6.4 排水

园内采用雨污分流制。

1、屋面雨水经雨水斗收集经雨水管道排至室外雨水管道。片区雨水接纳水体为琼阳潭与澹水河，并增设泄洪管。

2、片内污水经琼阳潭南北两岸污水管收集后，利用污水泵加压，排入澹水河北侧规划污水干管。

7.7 通风空调

加强建筑物自然通风及机械通风的能力，自然通风为主，当自然通风满足不了需求时，采用空调系统。机械通风优先采用局部通风。当局部通风达不到卫生要求时，采取全室排风。机械通风应遵循以下原则：

- 1、使用时间不同的空间，送、排风系统应该分开设置；
- 2、设有机械排风的场所，应优先考虑自然补风；
- 3、进、排风口应靠近所服务的地方。以减小风机的压力；
- 4、选择通风机时，根据运行状况确定合理台数，优先选择能效优秀的风机，有条件的可以选择变速风机，以降低能耗，减少费用。

项目夏季制冷选用中央空调和单体空调，作为调节室内温度的主要设备，其使用过程中能源的利用效率，直接关系到项目能耗水平。项目选用国家推广使用的节能变频空调，能效等级二级以上，并采取规定控制温度的措施，达到节能的目的。

7.8 电气设计

7.8.1 设计依据

- 1、《民用建筑电气设计规范》JGJ/T16-2008；
- 2、《建筑照明设计规范》GB50034-2004；
- 3、《低压配电设计规范》GB50054-2011；
- 4、《供配电系统设计规范》GB50052-2009；
- 5、《建筑物防雷设计规范》GB50057-2011；
- 6、《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)；
- 7、《20kV 及以下变电所设计规范》GB 50053-2013；
- 8、《公共建筑节能设计标准》GB50189-2005。

7.8.2 设计范围及内容

- 1、供配电
- 2、照明
- 3、防雷接地和电气安全
- 4、弱电
- 5、电气线路
- 6、消防系统

7.8.3 电力负荷估算

本工程主要用电负荷为运营设备用电、通讯及安全设备用电、办公及技术支持用电。用电电压为 220/380V，用电负荷性质主要为二、三级用电负荷，消防用电、部分信息设备用电、防排烟风机、应急照明等为二级用电负荷，其余均为三级负荷。

采用单位建筑面积负荷密度法进行负荷预测。经估算项目区有功功率为 262.61KW，视在功率为 293.37kVA。

图表 12 用电负荷估算表

名称	指标 w/m ²	面积 m ²	需要 系数	功率 因数	计算负荷		
					有功 P _{计算} (KW)	无功 Q _{计算} (kvar)	视在 S _{计算} (kVA)
建筑物	30	10500	0.5	0.9	157.50	78.44	175.95
道路、广场、停车场及绿地	2	70073	0.75	0.9	105.11	52.34	117.42
合计					262.61	130.78	293.37

7.8.4 配电设计

项目区城市供电网络 10kV 线已架送至此，可满足供电需求。本工程各景点由城网不同的 10kV 母线段就近引来两路独立的 10kV 电源，在景区内绿化中合适位置设箱式变电站。高压采用单母线分段、自动切换、互为备用。电源引入线采用 YJV22 交联铠装电缆埋地敷设。功能区内各建筑物所有低压供电电压均为 380/220V。消防设施均采用引自不同市电的变压器低压屏出线，两路电源供电，在末级配电箱处自动切换。配电线路采用阻燃绝缘导线穿钢管敷设。

7.8.5 照明

建筑主体及辅房公共照明光源以日光灯为主，辅以节能灯，采用跷板开关就地控制。照明线路采用绝缘导线穿 PVC 电线管暗敷，有吊顶处在吊顶内敷设。

照度标准：走道和楼梯间 50-75Lx，办公区域 200~300Lx。

办公区域辅房照明设计作到末级配电箱。

各厂房设应急照明和疏散指示灯具，采用自带蓄电池作备用电源的灯具，停电后自动点亮。应急照明照度 $>0.5Lx$ ，应急时间大于 60min。

4、防雷保护及接地系统

本工程根据《建筑物防雷设计规范》(GB50057-2010)进行设计。在屋顶墙上装避雷带，屋面做避雷网，网格尺寸不大于 $10m \times 10m$ 或 $12m \times 8m$ 。根据实际情况在屋顶设避雷针。针、带、网混合组成的接闪器以防直击雷。利用建筑物四周柱内钢筋作防雷引下线，引下线的

平均间距不大于 18m。利用圈梁内钢筋作均压环，引下线和均压环可靠连接，以防侧击雷。利用结构基础内钢筋作接地装置。引下线上端和屋顶避雷装置可靠连接，下端与接地装置可靠连接，以形成良好的电气通路。屋顶上所有凸起的金属构筑物 and 金属管道均应与避雷装置可靠焊接。金属门、窗应与避雷装置可靠焊接。

接地系统采用 TN-S 系统。工作接地、保护接地、防雷接地共用接地装置。综合接地电阻应不大于 1 欧姆。若不满足要求，则应增加接地极。

本工程采用总等电位联结。在变配电室设总等电位联结端子板，由端子板向计算机、保安监控、消防等引总等电位联接线。弱电设备的工作接地和保护接地均接到总等电位联接线上，总等电位联接线尽量走在强、弱电竖井内。同时，在适当的地方装避雷器、过电压吸收器，以减少感应雷击对弱电设备的危害。本工程内所有不带电的金属物体均应可靠接地。

7.8.6 弱电设计

1、设计范围

本项目弱电设计内容有：综合布线系统、有线电视系统、公共广播系统、安保系统。

2、设电话网络综合布线系统

本项目电话及计算机网络采用综合布线系统。电话光缆和数据通讯光纤由市政引来。网络中心和电话机房共室，配置相应的数据和语

音配线架，对相应区域的信息点进行管理。

管理区、值班室内设直拨电话和计算机网络插座，门厅、候场区设公用电话。干线子系统采用光纤和大对数铜缆结合的方式沿弱电桥架敷设至各层设在竖井内的配线架。水平子系统采用六类双绞线，综合布线信息插座采用语音、数据双孔信息插座。

网络机房内设备由专用回路供电，并设置 UPS，机房内设局部等电位端子箱。

3、有线电视系统：由市政管网引来有线电视光缆。在公共区及办公室等房间设置电视插座。用户输出口电平为 $69 \pm 6\text{dB}$ 。有线电视电缆干线和支线分别采用 SYWV-75-7 和 SYWV-75-5 同轴电缆穿钢管在墙面和地面内敷设。

4、公共广播系统

本项目设置公共广播系统，室内均采用 3W 壁挂扬声器，在室外设防水防尘型声柱或组合音箱。广播功放柜和控制装置设在值班室内。广播系统采用定压输出，在火灾等事故时兼作紧急广播。

5、安保系统

以全面、实用、先进为设计原则，不追求设备的最高档次，而强调功能的全面和完整。主要包括：

(1) 车辆管理系统：使用感应式 IC 卡加强车辆管理，提高效率，确保安全。

(2) 闭路监控系统：在各功能区出入口、门厅及候场区、停车场出入口等重要位置进行实时中央监控，实时录像。

第8章 节能节水

8.1 编制依据和用能标准

8.1.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国节约能源法》（2007 年修正）；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》（2009 年修正）；
- 3、《中华人民共和国建筑法》（2011 年修正）；
- 4、《中华人民共和国清洁生产促进法》（2012 年修正）；
- 5、《国务院关于加强节能工作的决定》（国发[2006]28 号）；
- 6、民用建筑节能条例（国务院令第 530 号令）；
- 7、民用建筑节能管理规定（建设部第 143 号令）；
- 8、国家发改委《固定资产投资项目节能评估及审查指南（2006）》
发改环资[2007]21 号；
- 9、节能减排“十二五”规划（国发[2012]40 号）；
- 10、“十二五”建筑节能专项规划（建科[2012]72 号）；
- 11、湖南省公共机构节能“十二五”规划（湘政法办[2011]96 号）；
- 12、公共建筑节能改造技术规范（JGJ176-2009）；
- 13、《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）；
- 14、《建筑照明设计标准》（GB50034-2004）；
- 15、《建筑采光设计标准》（GB/T50033-2001）；
- 16、《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012）；
- 17、湖南省公共建筑节能设计标准（DBJ43/003-2010）；

18、湖南省绿色建筑评价标准（DBJ43/004-2010）；

19、其他国家、地方节能标准和规范。

8.1.2 用能标准

本项目用能标准需符合中国节能技术政策大纲和行业节能设计规范，用能总量与种类应合理，采用先进的工艺技术，达到国内耗能先进水平，所选用的设备和产品应符合国家和湖南省规定的标准，严格禁止使用国内已淘汰的设备与产品。

8.2 能耗状况分析

8.2.1 项目所在地能源供应状况

1、供电

从市政道路引二路 10KV 高压电源，电源采用 380/220 伏，三相四线供电。

2、供水

本工程供水以市政自来水为水源，作为本工程的生活用水水源和消防用水水源，市政供水压力 0.40MPa。

8.2.2 项目能源消耗种类和数量的合理性

1、能源消耗种类

根据《综合能耗计算通则》（GB/T2589-2008）对综合能耗计算的能源种类和计算范围规定，本项目耗能主要是生产、照明、电器设备

等电力消耗，耗能工质为自来水。

2、能源消耗数量的合理性

图表 13 项目能耗总量估算表

序号	能源种类	实物量		折标准煤系数	折合标煤数量 (吨标煤/年)
		数量	计量单位		
1	电(当量)	134.94	万 kWh/a	0.1229kgce/(kWh)	165.84
2	水	93155	m ³ /a	0.0857kgce/m ³	7.98
3	合计				173.82

8.3 能耗指标分析

8.3.1 能耗分布

本项目主要能耗为电力消耗。电力消耗主要为项目区各用房日常运营(建筑照明、公共照明、设备运行)等电力消耗。本项目建筑及公共照明拟采用节能型灯具和设备,并在项目区内推广使用节能型灯具及各种电器。

8.3.2 能耗分析

1、年耗水量测算

(1) 生活用水量核算

本项目用水人口估算为 5000 人。根据《建筑给排水设计规范》(GB50015-2003)的有关规定,并参照湖南省用水定额指标要求,按生产用水标准 40L/人.d 计算。考虑管网漏失及未预见用水系数为 1.2,则项目年用水总量计算如下:

生活用水量= (5000 人 $\times$ 0.04m³/人.d $\times$ 365d) $\times$ 1.2=87600m³，折标准煤 7.5tce。

(2) 道路广场及绿化用水

本工程道路及绿化面积为 36740m²。根据相关技术规范，城镇绿地浇水用水标准为 1.5-2.0L/m².次，浇洒次数为每天 2 次（上午下午各一次）。结合湖南省气候特征，春季潮湿多雨，夏秋多旱，绿地适宜浇洒频率为春季每月 1d，夏秋季每月 5d，冬季每月 1d，折中取每月 3d，即 6 次，每次用水标准取 1.75L/m²。考虑管网漏失及未预见用水系数为 1.2。

(1.75L/m².次 $\times$ 36740m² $\times$ 6 次 $\times$ 12) $\times$ 1.2/1000=5555m³/a，折标准煤 0.48t/a。

综上所述，项目年总耗水量为 93155m³，折标准煤 7.98tce。

2、年耗电量测算

(1) 照明用电：

该项目规划总建筑面积为 10500m²。该项目设计道路、广场、停车场及绿地面积为 70073m²。

图表 14 项目照明能耗估算表

用电单位	建筑面积 (m ²)	用电指标 (W/m ²)	需用 系数	日均使用 时间 (h)	使用 时间 (h)	年耗电量 (万 kwh)
建筑	10500	30	0.5	16	5840	91.98
道路、广场、停 车场所及绿化	70073	2	0.75	8	2920	30.69
总用电量						122.67
不可预计用电量（总用电量的 10%）						12.27
合计						134.94

综上所述，本项目年总耗电量为 134.94 万 kWh，折标准煤 165.84 吨/年。

综上，本项目总能耗为 173.82tce/a。

8.4 节能措施

为优化用能结构、满足相关技术政策 and 设计标准要求，本项目拟采取如下节能节水措施：

8.4.1 建筑节能

1、设计要按国家建筑节能设计标准和建筑业设计规范，严格执行有关建筑节能技术标准。

2、采用新型建筑材料、高效隔热保温材料、节能型门窗等。

3、加强建筑周围的绿化，种植遮阴效果好的乔木，广植草地、花木。以减少太阳辐射的影响，调节小环境的温、湿度，降低空调冷负荷。

4、在建筑设计上，充分考虑当地气候特征，采用合理的窗墙比，充分利用自然采光和自然通风，合理控制直射阳光，降低空调制冷和照明能耗。

8.4.2 电气节能

1、在建设方案选择时，尽可能运用节能新技术、新工艺，将低能耗作为建设方案选择的主要考虑因素。

2、在总图布置方面，尽可能将公用工程布置在负荷中心，并合

理布置负荷流向，减少线路长度，以利于降低能耗。

3、减少配电线路的损耗，调节功率因数、实现合理的配电方式，通过分散补偿和优化配电方式减少配电线路的损耗。

4、确定各功能区的照度，根据照明场所的建筑与装饰设计所确定的采光形式及采光参数、主要装饰材料的技术参数和照明区域的性质、规模等，合理选择照度防止电能的无效耗费。

5、设置智能照明控制系统及建筑设备监控系统。根据进入空间的自然光亮度和场所的使用要求对灯具引进智能化的调光及开灭灯自动控制可最大限度地节约电能。

6、大力推行绿色照明理念，除大空间照明、装饰照明等有特殊要求外，原则上全部采用高效节能、长寿命的光源和灯具。按实际需要进行开关，从而达到节能的目的。

7、在机电设备选型上，严格把关，选用合理的高效设备，在价格合理的情况下尽量采用技术先进、材料优良、结构合理、机械强度高、使用寿命长的节能型机电设备，以利于有效降低产品的能耗。

8、为提高用电负荷的功率因素，应安装设置功率补偿设备，进行无功补偿，减少系统的无功功率损耗。

8.4.3 节水措施

1、根据给水系统出流的实际情况，综合考虑到各种配水器具的位置标高和保证安全供水等多种因素，对给水系统的压力做出合理限定，通过采用节水龙头或采取减压措施合理限定配水点的水压，防止

给水系统超压出流造成的“隐形”水量浪费。

2、选用优质给水管材，避免因给水系统发生二次污染而需将受到污染的水排放和对供水系统进行清洗处理所造成的水量浪费。

3、对生活用水和清洗水采用节水阀门，并采取有效措施避免跑、冒、滴、漏等现象。配水装置和卫生设备是水的最终使用单元，其节水性能的好坏，直接影响节水的成效，因此，应根据使用场所的实际情况，选择使用适用的节水器具，提高节水效益。

4、各项具体工程的生活、消防给水系统的设备，宜选用高效节能的供水设备。水泵的选型应合理适用。水泵运行时扬程和压力等指标，应尽可能选择在接近额定值的范围，并尽可能采用变频调速装置加以控制，以达到最佳的节能效果。

5、健全管理措施，提高施工人员及工作人员的节水意识。

第9章 环境保护、劳动安全和消防

9.1 环境保护

9.1.1 环境现状

本项目选址于鳳县城西廖家桥镇文化旅游产业园内，环境空气质量属Ⅱ类区，区域环境噪声属2类，大气、水体等环境较好，目前基本无影响环境现状的污染源。从场地周边的地质情况来看，应无不良地质情况。场地内及周边环境幽雅，空气清新，交通便利，自然风景优美，是较为理想的建设场地。

9.1.2 执行标准

- 1、建设项目环境保护管理条例（国务院令第253号）；
- 2、地面水环境质量标准（GB3838-2002）；
- 3、环境空气质量标准（GB3095-2012）；
- 4、污水综合排放标准（GB 8978-1996）；
- 5、大气污染物综合排放标准（GB16279-1996）。

9.1.3 环境影响分析

1、建设期污染源

- （1）施工现场各类机械设备和物料运输所产生的施工噪声。
- （2）施工过程中因物料搬运、汽车运输、土方工程所造成的扬尘。

(3) 施工人员生产生活过程中产生的生活污水。

(4) 施工机械、运输车辆产生的废气。

(5) 施工过程中产生的废弃物及施工人员产生的生活垃圾。

2、运营期污染源

(1) 进出车辆产生的汽车尾气。

(2) 员工及游客产生生活污水及生活垃圾、固体废弃物。

(3) 设备机房及娱乐、购物等活动产生的噪声。

3、项目建成后对周围景观的影响

项目建设注重与周围环境相适应，建成后将成为项目区标志性景观之一，对周围环境景观将产生积极的正面影响。

9.1.4 环保措施

1、建筑本身采取的环保措施

本项目建筑材料推广使用绿色建材，即采用清洁生产技术，使用相对少量的天然资源和能源，无毒害、无污染及放射性，达到生命周期后，可以回收利用，有利于环境保护和人体健康的材料。这些材料要保证区内建筑建成后负荷《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2010 的规定。在建筑结构设计上，应尽量使用自然能源，如自然通风和自然采光等，采取相应措施，以保证产业园建筑内的声学要求，以及对民用建筑隔声的要求（《民用建筑隔声设计规范》GB50118-2010）。区内建筑采用的照明系统应既有节能的功效，又能满足顾客的视觉要求，注意眩光的防范。

2、施工期环保措施

（1）噪声污染防治

合理安排施工时段，合理布局施工场地，避免同时使用大量噪音的设备。

尽量采用低噪声设备，减少夜间施工量，避免扰民。

降低人为噪声的影响，尽量少用哨子等指挥工具。

对于未知固定的机械设备，尽量在室内进行操作，不能在操作间的，可适当建立临时声屏障。

在施工工作面铺设草袋等，以减少车辆与路面摩擦产生的噪声。

适当限制大型载重车的车速，尤其在噪音敏感区。

（2）扬尘防治

对易起尘的物料应加盖覆盖物，施工场地必须采用围挡、覆盖、地面硬化、简单绿化等有效措施防治扬尘。

施工现场应定期洒水，在大风日加大洒水量和洒水次数，以防治浮尘的产生。

运输车辆进入施工现场应低速行驶，出场应冲洗轮胎。

（3）废水、废气、固体废气物防治

施工期间施工废水应注意收集，经沉淀池处理后排入下水道，生活污水均应排入城市下水管道，禁止以渗坑、渗井或漫流方式排放。

现场工作的柴油机等设备的排气口应避免朝向道路等居民较多的方向。

施工阶段应设立指定的渣土堆放点，由专人管理，设置专车每天

收集施工人员的生活垃圾，集中密闭外运，严禁就地抛洒，无组织排放。

3、运营期环保措施

（1）废气的防治措施

本项目建筑应大量采用电能、天然气等清洁能源，从源头削减大气污染物的产生。另外，运营期间其他的大气污染物主要是汽车排放尾气。

（2）废水的防治措施

生活废水中的污水如冲刷污水，盥洗污水，洗浴废水等经过化粪池发酵沉淀处理排入污水管网。

（3）固体废弃物防治措施

固体废弃物主要为管理、服务等工作人员和游客产生的生活垃圾，如废纸、废塑料瓶、金属易拉罐等。在公共区域应设置分类垃圾桶，便于垃圾的分类回收、分类运输、分类处置，最终达到无害化处理的目的。

另外应从节约能源的角度，尽量减少一次性消耗品的使用，从源头上实现垃圾的减量。

（4）噪声防治措施 项目的动力设施均采用减震、消声措施，水泵、风机等均选用低噪声型，动力设备用房要采取隔音、吸音处理，使场界噪声低于国家标准。

应设置明显标记，禁止机动车辆鸣笛。

在道路两旁种植枝叶繁茂的数目，窗户尽量采用中空玻璃，以达

到吸声、隔声的效果。

综上所述，本项目拟采用的主要环保措施有：采用环保建材、使用清洁能源、节能设备、绿化美化环境、固体废弃物减量化、无害化集中处理、设立中水回用系统，雨洪利用设施、设备机房吸声措施，隔声设施工程等。

经过对本项目建筑建设过程中及未来运营可能对环境造成的影响分析，并采取相应的环保措施后，本项目可以满足有关环境保护的要求。

9.2 劳动卫生与安全

本项目建设和运营要贯彻“安全第一、预防为主”的方针，要确保项目符合国家规定的劳动安全卫生标准，保障工作人员和游客的安全与健康。

9.2.1 安全与劳动防护

1、项目运营过程中的危害因素分析 因人员流线和车辆流线设计不当，可能造成人员拥挤和车辆对人体的伤害。

机电设备和电气设施因设计、安装、操作不当造成的触电危害。

风机、水泵等噪声对操作人员的伤害。

2、安全与劳动保护措施

各层大厅与所有的设施联通，视线良好，容易辩明方向，游客容易抵达目的地。

机电设备和器材安全性能指标要符合国家标准。机电设备的选型、安装施工、验收必须严格按有关规范进行。电力配电线路采用三相四线制，用电设备全部装有接零系统，移动电器需加漏电保护器。

对风机、水泵采取减震、消音措施，设置风机间和水泵房。

加强对职工、服务人员的技能培训和安全教育，建立安全操作规程和安全生产管理制度，并按有关规定配齐安全防护用品。

9.2.2 劳动卫生

各功能区均设有职工、工作人员休息室和男女更衣室。

9.2.3 卫生防疫

本项目建筑是综合性服务场所，流动人员较多，是易于传播流行性疾病的公共场所，是卫生防疫的重点地域。

1、卫生标准

项目	标准值	项目	标准值
夏季降温温度	≤ 26	可吸入颗粒物 mg/m^3	≤ 25
相对湿度%	40-80	空气细菌数	
风速 m/s	≤ 0.5	撞击法 cfu/m^2	≤ 4000
二氧化碳%	≤ 0.15	沉降法 个/皿	≤ 40
甲醛 mg/m^3	≤ 0.12	照度 lx	> 5

2、要求与措施

各种活动空间场所，其内装修和设备安装均按国家卫生防疫标准进行施工，并通过有关管理部门验收合格后投入运营。本项目展示中心建筑通风量较大，进风口应远离污染源。建筑应保持清洁、整齐，

清扫时应采取湿式作业，垃圾日产日清。

场内工作人员、服务人员、顾客卫生间应有洗手池和良好的通风排气装置，做到清洁无异味。场内公共场所禁止吸烟。

加强卫生管理，建立完善的公共卫生管理制度。

9.3 消防设计

9.3.1 总图消防

1、建筑物的防火间距

总图布局按规范留足建筑物之间的防火间距，消防通道满足总图消防的要求。建筑物周围道路呈环状布置，能满足消防车顺利通行和施救的要求。

2、区内道路出入口

本项目区内主要道路路面宽度为 9m~18m，道路转弯半径不小于 12m。区内建筑为开放式布局，在每个分区内，人流和物流分开，互不干扰。

9.3.2 建筑消防

1、本项目建筑以多层民用建筑为主，框架结构，耐火等级二级，每层设两个防火分区，平面上每 2 个疏散出口之间的疏散距离均满足规范要求。

2、建筑物设置安全疏散设施（包括安全通道、疏散走道、楼梯间和通行门等）。建筑物的安全通道、疏散走道、楼梯间和疏散外门

等疏散设施都设置安全疏散标志牌，一旦发生火灾，便于寻找疏散路线，离开火灾现场。

9.3.3 给排水消防

1、消防水源

采用市政给水管网提供室外消防水源。室内消火栓系统及整个园区的自动喷淋系统由消防水池提供，采用消防水泵加压供给。

2、用水量及水压

(1) 用水量：本工程最大消防用水建筑物为文化旅游产品综合大楼。其室内外消防用水总量为：60L/s，其中，室内消火栓用水为：30L/s，室外消火栓用水为：30L/s，自动喷淋用水量为 21.3L/S；一次灭火用水量为：585.4m³。

图表 15 消防总用水量估算表

序号	用水项目	设计流量	火灾延续时间	消防用水量
1	室外消火栓给水系统	30L/s	2h	216
2	室内消火栓给水系统	30L/s	2h	216
3	自动喷水灭火系统	21.3L/s	2h	153.4
4	合 计			585.4

(2) 水压：本工程市政供水压力为 0.40MPa，能够满足区内各建筑消防用水要求，无需设置消防加压水泵。

3、室外消防给水系统

(1) 本工程室外消防给水采用生活，生产和消防合一制供水，由的市政环状给水管网上引入，其给水引入管管径为 DN200mm。

(2) 合一制给水管网呈环状形敷设，给水干管管径为 150mm。

(3) 室外消火栓设置间距不大于 120m。

4、室内消防给水系统

(1) 因市政供水压力为 0.40MPa，能够满足区内各建筑室内消防用水要求，室内消火栓给水系统采用市政水压直接供给。

(2) 消火栓设置间距应保证 2 股水柱同时到达室内任一点，消火栓设置于办公楼及车间各处。

5、化学消防

根据建筑灭火器配置场所的危险等级，配置相应数量、类型的化学灭火器，并定期更换化学灭火器。

6、管材及接口

消火栓系统和自动喷水灭火系统采用内外壁热浸镀锌钢管，螺纹连接或卡箍连接。

9.3.4 电气消防

本工程室外消防用水量为 30L/S，消防控制中心设在重要建筑物首层，报警系统另配 UPS 电源，在每层均设有区域报警控制器。消防控制中心设总线制智能型火灾紧急报警控制器和各区域报警控制器通过总线连接，构成区内的消防控制系统。

消防设施由引自两路不同市电的变压器配电屏分别提供电源，采用双电源末级配电箱自动切换供电。各栋建筑应急照明采用专用回路双电源配电，并在末端互投，其连续供电时间不小于 60min。消防控

制中心要求连续供电时间不少于 180min。消防系统接地与建筑其它接地共用接地体，接地电阻 $R < 1\Omega$ 。

第10章 项目实施进度及管理

10.1 项目实施进度安排

10.1.1 建设工期

本项目建设期为 16 个月，即从 2017 年 7 月至 2018 年 12 月。

10.1.2 工作进度安排

1、前期工作阶段：2017 年 7 月——2017 年 9 月

编制规划及方案设计、选址；

编制可行性研究报告及报批、完成立项审批。

2、设计招标阶段 2017 年 10 月——2017 年 11 月

项目初步设计和施工图设计；

施工和主要材料招投标。

3、施工阶段：2017 年 12 月——2018 年 11 月

土建及安装部分工程；

环境工程。

4、收尾阶段：2018 年 12 月

在完成主要工程之后，必须按相关要求对环境整治及绿化，最后达到竣工及验收的要求，以及进行最后的工程验收。

详细进度安排见下表。

图表 16 项目实施进度计划表

序号	项目内容	2017 年						2018 年											
		7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	编制规划及方案设计、选址																		
2	编制可研及报批、完成立项审批																		
3	项目初步设计和施工图设计																		
4	施工和主要材料招投标																		
5	土建																		
6	设备购置																		
7	安装调试、人员培训																		
8	环境工程																		
9	竣工验收																		



10.2 项目管理措施

10.2.1 管理机构

为确保建设工作的顺利实施，凤凰县人民政府和项目建设单位对本项目建设给予高度关注和大力支持，项目建设单位根据项目实际情况成立项目领导小组负责具体实施。

10.2.2 建设管理责任制

该项目的建设是凤凰县的一件大事，涉及面宽，工作量大，影响因素多，必须落实一系列配套责任制。领导小组的职责是根据该项目目标任务制定实施方案，组织、协调项目建设工作，落实项目配套资金，解决项目实施中存在的重大问题，监督、检查、总结项目实施情况。办公室在领导小组的统一指挥下与相关部门协同作战，做好项目的实施工作。

10.2.3 项目管理制度

在项目建设管理中，严格执行国家建设资金管理、工程招投标制和工程监理制等规定，并接受国家、地方有关部门的监督、审计、稽查。制定项目建设管理办法。管理办法对项目的准备、项目的执行与管理、项目的监督检查、项目的总结评价等方面要作出明确的规定，保证项目工作规范化、正规化，顺利完成项目建设任务。

为使项目顺利进行，主要应加强以下几方面的管理工作：

1、计划管理：制订项目年度建设计划；安排协调项目资金督促计划实施。

2、财务管理：设立独立的基建账户，按照国家规定的项目财务、会计和报账管理制度，检查监督项目资金的到位和使用情况，配合接受审计。

3、工程监测：按照工程年度建设计划，对各子项工程的技术方案和技术标准实行动态监测；对已完成工程进行经济、技术、财务监测评价。

4、项目监控：建立对项目建设的监督检查制度，确保随时可对实施过程中的项目工程进行跟踪监控，以使项目按计划规定的进度、技术指标完成，并提供现阶段工作的反馈信息，以利后续阶段的顺利开展和整个项目的完成。

第11章 项目招投标

11.1 招投标原则

根据《中华人民共和国招标投标法》及其实施条例、国家发展计划委员会 2001 年第 9 号令《建设项目可行性研究报告增加招标内容以核准招标事项暂行规定》和湖南省发展计划委员会湘计招[2001]416 号《湖南省工程建设项目自行招标试行办法》的要求，按照公开、公平、公正的原则，拟对本项目的勘察设计、建筑工程、设备购置安装、工程监理进行招投标，选择有资质的单位进行勘察设计、建设、安装、监理，保证项目建设的质量，采购符合要求的仪器设备，满足本项目的实际需要。招标通过委托招标的组织形式采取公开招标的方式进行（具体见下表）：

图表 17 招标基本情况表

序号	招标内容	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式	招标公告发布、中标候选人公示媒体
		全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
1	勘察设计	√			√	√			网络、电视、报刊
2	建安工程	√			√	√			网络、电视、报刊
3	设备购置	√			√	√			网络、电视、报刊
4	其他(含监理)	√			√	√			网络、电视、报刊

11.2 投标、开标、评标和中标程序

公开招标的项目，在招投标过程中应遵守如下程序：

1、招标文件经相关部门批复同意后一个月内，项目实施单位在国家、省规定的有关媒介上发布有关招标公告。

2、在招标文件开始发出日起 30 日内，具有承担招标项目能力的法人或者其他组织都可以投标。投标人少于 3 人时，项目实施单位应当重新进行招标。投标文件应当对招标文件提出的实质性要求和条件做出响应，招标项目属于建筑施工的，招标文件的内容还包括拟派出的项目负责人与主要技术人员的简历、业绩和拟用完成招标项目的机械设备，本项目不接受联合招标。

3、开标时由项目实施单位及相关部门主持，邀请所有投标人参加，开标时由招标人委托公证机构检查并公证，投标人的投标应当符合下列条件之一：能够最大限度的满足招标文件中规定的各项综合评价标准或能够满足招标文件的实质性要求，并且经竞标的价格较低。

4、评标采用“合理定价评审抽取法”进行。首先进行初步评审：评标委员会对招标文件进行资格性检查，实质性要求和条件检查后，确定不合格投标人和进入技术标评审阶段的投标人名单或者直接确定进入公开随机抽取的投标人的名单。然后进行技术标评审的：评标委员会成员对投标人的技术标进行自主评价并作出书面意见；获得三分之二以上的评委评审合格的技术标为合格的技术标；通过技术标合格性评审的投标人，进入公开随机抽取程序。最后进入公开随机抽取的所有投标人都为评标委员会推荐的中标候选人。评标委员会提交评

标报告。招标人或招标代理机构通知并要求所有进入公开随机抽取的投标人参加，公开随机抽取确定中标候选人的排名顺序。通知并要求参加的投标人没有在规定的时间和地点参加的视为放弃。

(1) 按照进入公开随机抽取程序的投标人数额，向抽取机内放入同等数量的号码；

(2) 按提交投标文件的顺序，每个投标人的法定代表人或者其委托代理人，公开随机抽取一个号码，投标人抽取的号码即代表该投标人的号码，并公布每个号码所对应的投标人；

(3) 另取一组相同码号，再次放入抽取机内，由招标人代表随机抽取其中的三个号码；

(4) 随机抽取的第一个号码相对应投标人为第一中标候选人；

(5) 随机抽取的第二、第三个号码相对应的投标人为第二、第三中标候选人。

5、中标人确定后，招标人向中标人发出中标通知书，该通知书具有法律效力，若中标人放弃中标项目，应当承担法律责任，自中标通知书发出 30 日内，按照招标文件，项目实施单位和中标人签订书面合同，同时，中标人不得向他人转让中标项目，也不得将中标项目肢解后分别向他人转让。对招标项目的公开范围和选择投标人的资质上要求不同，施工项目资质要求：

(1) 勘察设计招标：勘察设计是整个项目的前期基础性工作。对项目的初步设计进行公开招标时，面向全国公开挑选勘察设计公司。

(2) 施工监理招标：施工监理对工程质量起着关键的作用。在

进行施工监理招标时，面向全州公开选择施工监理企业进行项目的监理。

(3) 施工企业选择招标：依据工程的需要，采用总承包和专项分包相结合方式，选择施工企业。

11.3 评标委员会人员组成和资质要求

针对采用公开招标方式的项目，在招投标过程中，为保证项目的公开，对评标委员会的组成和资质有如下要求：

1、评标委员会由项目实施单位及相关部门的代表和有关技术、经济等方面的专家组成，根据本方案在项目开工前 2 个月成立。评标委员会主任由资深的专家担任，主任不参与投票，只负责人员的挑选和监督投票的公正性；评标委员会采用单数制，但最低不少于 5 人，并且技术、经济等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。评标委员会严格按照招标文件确定的评价标准和方法，对投标文件进行评审和比较，投票采用秘密方式，以得票多才当选，但中标者的得票不得低于半数。

2、评委会成员在副高（副教授）级以上，从事本专业至少在 8 年以上，对工程项目有较深入的研究，并且职业道德良好，与投标单位无任何利害关系，评标委员会成员当客观公正的履行职务，遵守职业道德，对所提出的评审意见承担个人责任。

第12章 投资估算与资金筹措

12.1 估算范围及依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《投资项目可行性研究指南》；
- 3、《工程设计概算编制办法及有关费用概算指标》；
- 4、本项目的有关资料。

12.1.1 总投资估算

项目总投资为 18500.00 万元人民币。其中，固定资产投资 18221.00 万元，铺底流动资金 358.13 万元。详情参见下表：

图表 18 项目总投资构成

序号	项目	投资额(万元)	百分比
1	固定资产投资	18221.00	98.49%
1.1	建筑工程费	6460.00	34.92%
1.2	研发及设备购置费	8700.00	47.03%
1.3	安装工程费	182.70	0.99%
1.4	工程建设及其他	708.17	3.83%
1.5	土地使用权费	1812.00	9.79%
1.6	预备费	358.13	1.94%
2	铺底流动资金	279.00	1.51%
3	总投资	18500.00	100.00%

12.1.2 固定资产投资估算

按照《投资项目可行性研究指南》的规定，将项目固定资产投资

的估算分为工程费用、工程建设其他费用和预备费三个部分分别估算。

工程费用又分为建筑工程费、研发及设备购置费和安装工程费三部分。

经初步估算，该项目固定资产投资为 18221.00 万元。

1、建筑工程费

建筑工程费是指为建造永久性建筑物和构筑物所需的费用。项目的建筑工程费由主体工程费和室外工程费组成，其中主体工程 3701.00 万元，室外工程 2759.00 万元，合计 6460.00 万元。

图表 19 建筑工程费估算明细

序号	工程或费用名称	建筑工程费（万元）	百分比
1	主体工程	3701.00	57.29%
1.1	黑暗乘骑	2100.00	32.51%
1.2	动感穿越	700.00	10.84%
1.3	情景游览	805.00	12.46%
1.4	神话表演广场	96.00	1.49%
2	室外工程	2759.00	42.71%
2.1	入口氛围包装	300.00	4.64%
2.2	室外管线综合	744.00	11.52%
2.3	室外绿化工程	695.00	10.76%
2.4	室外道路工程	446.00	6.90%
2.5	园外乡道改造工程	140.00	2.17%
2.6	特色卫生间	100.00	1.55%
2.7	停车场	334.00	5.17%
3	合计	6460.00	100.00%

2、研发及设备购置费

设备主要由项目投资方根据项目实际需求购买。经初步估算，研发及设备购置费总计 8700.00 万元，其中研发费为 2610.00 万元，设

备购置费 6090.00 万元。

图表 20 研发及设备购置费估算明细

(单位: 万元)

设备名称	单位	数量	单价	设备购置费	研发费	总价
黑暗乘骑工程	套	1	4040.00	4040.00	800.00	4840.00
动感穿越工程	套	1	850.00	850.00	810.00	1660.00
情景游览工程	套	1	1000.00	1000.00	900.00	1900.00
神话表演广场工程	套	1	200.00	200.00	100.00	300.00
合计				6090.00	2610.00	8700.00

3、安装工程费

设备安装工程费计算公式为: 设备安装工程费=设备原价×安装费费率。本项目设备原价为 6090.00 万元, 安装费率按 3%算, 则本项目安装工程费为:

$$6090.00 \text{ 万元} \times 3\% = 182.70 \text{ 万元}$$

4、工程建设其他费用

工程建设其他费用是指固定资产投资中除建筑工程费、设备购置费、安装工程费以外的, 为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用。其中土地使用权费以 15 万元/亩计算, 总计 1812.00 万元。

图表 21 工程建设其他费用估算明细

(工程费用基数为: 15342.7 万元)

序号	费用名称	计算依据	费率或标准	总价(万元)
1	土地使用权费	120.8 亩	15 万元/亩	1812.00
2	项目前期费用	工程费用	0.20%	30.69

3	建设单位管理费	工程费用	0.65%	99.73
4	环境影响评价费	工程费用	0.17%	26.08
5	勘察设计费	工程费用	1.50%	230.14
6	工程监理费	工程费用	1.20%	184.11
7	招标代理费	工程费用	0.35%	53.70
8	施工图审查费	工程费用	0.18%	27.62
9	工程保险费	工程费用	0.30%	46.03
10	合计			2510.09

5、预备费

预备费分为基本预备费和涨价预备费两部分，本项目建设周期为16个月，只计算基本预备费。

基本预备费是指在项目实施中可能发生、但在项目决策阶段难以预料的支出，需要事先预留的费用，又称工程建设不可预见费。一般由下列三项内容构成：

（1）在批准的设计范围内，技术设计、施工图设计及施工过程中所增加的工程费用；经批准的设计变更、工程变更、材料代用、局部地基处理等增加的费用。

（2）一般自然灾害造成的损失和预防自然灾害所采取的措施费用。

（3）竣工验收时为鉴定工程质量对隐蔽工程进行必要的挖掘和修复费用。

本项目设基本预备费 358.13 万元。

6、涨价预备费

本项目不设涨价预备费。

12.1.3 铺底流动资金估算

流动资金是指建设项目运营后，为维持正常运营年份的正常经营，用于购买经营所需物资、燃料、支付工资及其他经营费用等所必不可少的周转资金。它是伴随着固定资产投资而发生的永久性流动资产投资，它等于项目投产运营后所需全部流动资产扣除流动负债后的余额。

流动资金 = 流动资产 - 流动负债

流动资产 = 应收账款 + 存货 + 现金

流动负债 = 应付账款

经估算，该项目所需的流动资金为 930.00 万元。铺底流动资金一般为流动资金的 30%，因此所需铺底流动资金为 279.00 万元。

12.2 资金筹措及使用计划

12.2.1 资金来源

本项目总投资资金为 18500.00 万元人民币，资金全部由项目建设单位自筹解决。

12.2.2 资金使用计划

本项目投资资金主要用于以下两方面：一、固定资产投资；二、铺底流动资金。明细如下表所示：

图表 22 资金使用计划

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
固定资产投资	7288.4	10932.6	0.00	0.00	0.00	0.00	18221

流动资金	0.00	0.00	386.88	204.38	191.25	191.25	930
其中：铺底流动资金	0.00	0.00	116.06	61.32	57.38	57.38	279
项目总投入资金	7288.4	10932.6	386.88	204.38	191.25	191.25	19151
项目报批总投资	7288.4	10932.6	116.06	61.32	57.38	57.38	18500

第13章 财务分析

13.1 财务预测方法及依据

项目的财务评价按照国家颁发的《建设项目经济评价方法与参数》和有关现行财税制度规定的原则进行。以工程投资项目运行管理、生产成本等作为项目的成本费用进行评价，以此作为判断项目财务可行性和经济合理性的主要依据。

《投资项目可行性研究指南》；

《建设项目经济评价方法与参数》；

《中华人民共和国公司法》及其实施条例；

《中华人民共和国增值税法》及其实施细则；

财政部颁布的《企业财务制度》、《企业会计制度》和近年会计制度改革的有关规定；

国家和当地劳动工资管理和社会保障部门的有关规定。

13.2 基本数据的确立

1、计算期

计算期（含建设期）为 12 年。

2、收入来源

本项目主要收入来源是门票收入。

参考同类型体验园及当地物价水平，测算时初步定为 100 元/人；

3、折旧摊销

在固定资产折旧中，建筑物按照按 30 年直线折旧计算，残值率为 5%；设备由于行业的特殊性及其实际情况，将按照 10 年进行直线折旧计算，残值率为 20%。无形资产按直线法摊销，期限为 40 年。

4、维修费

生产设备的年维修费按设备资产原值的 2% 计算。

5、税金、附加及所得

本项目产品的增值率税率为 17%；城市维护建设税按营业税的 5%，教育费附加按营业税的 3% 计算，企业所得税按 25% 计算。

6、暂不考虑印花税、水利基金、残保金等税费。

13.3 成本支出

成本费用是指项目运营支出的各种费用，本项目主要采取要素法测算项目经营成本，按照物料、动力等消耗定额，并以同类园区近几年的经验数据为依据。

1、直接材料费等

直接材料费：项目建成达产后，日常经营所需的材料费，如活动时所需的各种宣传材料费，年均 800.00 万元；

燃料及动力费：项目建成达产后，这方面费用年支出为 40.00 万元。

2、财务费用

本项目不涉及贷款，因此，不设财务费用。

3、可变成本

计算期内项目平均可变成本为 582.75 万元。

4、固定成本

计算期内项目平均固定成本为 4067.24 万元。

5、经营成本

经估算，计算期内项目年均经营成本费用为 3504.54 万元。

6、总成本费用

经估算，计算期内项目年均总成本费用为 4649.99 万元。

13.4 利润及分配

利润总额达产年份为 10455.59 万元，所得税按国家规定税率 25% 计取，净利润为 7841.69 万元。盈余公积金按所得税后利润的 10% 计取。利润总额及分配估算详见（附表四）。

13.5 财务盈利能力分析

13.5.1 动态分析

项目投资现金流量表（附表五）。根据该表计算出以下财务评价指标：

1、财务内部收益率

财务内部收益率（FIRR）指项目从开始发生现金流量到项目计算期满时，使得各年净现金流量现值累计等于零时的折现率。

参考项目现金流量表，可计算出项目税前财务内部收益率为 22.80%，税后财务内部收益率为 18.51%。

2、财务净现值

财务净现值(FNPV)是指项目计算期内,按设定的折现率(8%)计算的各年的净现金流量现值累计之和。

参考项目现金流量表,可计算出项目税前净现值为 21515.69 万元,税后净现值为 13662.47 万元。

3、投资回收期

投资回收期(Pt)是以项目的净收益抵偿全部投资所需的时间。一般自建设开始年算起,同时还有自投产开始年算起的投资回收期。该项目投资回收期自建设开始年算起。

参考项目现金流量表,可计算出项目税前投资回收期为 6.85 年(含建设期),税后投资回收期为 7.34 年(含建设期)。

从动态角度分析,财务净现值大于零,财务内部收益率高于行业基准收益率,说明盈利能力满足行业最低要求;财务净现值大于零,该项目在财务上是可以接受的,投产后会有较大经济回报。

13.5.2 静态分析

根据利润及利润分配表(附表四),计算出以下指标:

1、投资利润率

投资利润率是指项目的年利润总额与总投资的比率,计算公式为:

投资利润率=年利润总额÷总投资×100%

经计算,该项目的投资利润率为 30.99%。

2、投资利税率

投资利润率是指项目的年利税总额与总投资的比率，计算公式为：

$$\text{投资利润率} = \text{年利税总额} \div \text{总投资} \times 100\%$$

经计算，该项目的投资利税率为 17.24%。

从静态角度分析，该项目建设经营具有不错的盈利能力。

13.6 盈亏平衡分析

盈亏平衡点是衡量建设项目生产负荷状况的重要指标。该值越小，则风险越小，即可以承受较大的风险；本项目正常年份盈亏平衡时负荷率不大，可以承受一定的风险。项目各年的盈亏平衡点见下表：

图表 23 项目盈亏平衡表

（单位：万元）

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
总成本费用	3326	3781	4146	4411	4676	4941	5206	5338	5338
固定成本	3168	3518	3778	3938	4098	4258	4418	4498	4498
可变成本	158	263	368	473	578	683	788	840	840
销售收入	3000	5000	7000	9000	11000	13000	15000	16000	16000
销售税金附加	39	64	90	116	142	168	193	206	206
盈亏平衡点（BEP）	113.00%	75.29%	57.75%	46.82%	39.86%	35.05%	31.52%	30.08%	30.08%

该项目正常年份盈亏平衡时负荷率不大，可以承受较大的风险。

13.7 财务分析结论

综上所述，该项目具有较好的盈利能力。估算期内，年均销售收入 10090.91 万元；利润总额 5733.62 万元，税后利润 4300.21 万元；投资利润率为 30.99%；项目投资财务内部收益率（税后）为 18.51%，

投资回收期（税后）为 7.34 年，BEP=35.05%。

图表 24 项目技术经济指标

序号	项目	数值	单位	备注
1	项目总投资	18500.00	万元	货币单位均为人民币，下同
1.1	固定资产投资	18221.00	万元	
1.2	铺底流动资金	279.00	万元	
2	资金来源			
2.1	自筹资金	18500.00	万元	
2.2	银行贷款	0.00	万元	
3	项目产值	10090.91	万元	计算期内平均
4	总成本费用	4649.99	万元	计算期内平均
5	销售税金及附加	130.03	万元	计算期内平均
6	利润总额	5733.62	万元	计算期内平均
7	所得税	1433.40	万元	计算期内平均
8	税后利润	4300.21	万元	计算期内平均
9	投资利润率	30.99%		计算期内平均
10	销售利润率	56.82%		计算期内平均
11	投资利税率	17.24%		计算期内平均
12	全部投资财务内部收益率			
12.1	所得税后	18.51%		
12.2	所得税前	22.80%		
13	全部投资财务净现值			
13.1	所得税后	13662.47	万元	
13.2	所得税前	21515.69	万元	
14	全部投资回收期			静态
14.1	所得税后	7.34	年	含建设期
14.2	所得税前	6.85	年	含建设期
15	盈亏平衡点	35.05%		

因此项目从财务角度分析是可行的。项目基本具有不错的盈利能

力，盈亏平衡点较低，敏感性分析显示项目盈利对各因素的敏感性较低，说明该项目可以抵抗一定的市场风险。

第14章 社会稳定风险分析

14.1 存在的风险及其评价

14.1.1 项目社会稳定风险内容及其评价

在征地过程中,社会稳定风险衍生于相关利益群体对征地项目的抗拒,这种抗拒有多种表现形式,如上访、暴力对抗甚至群众示威等。因此,对征地项目所涉及的影响社会稳定的风险进行界定,应认真分析征地实施后群众可能引发的异议,遭遇到的损失或不适,这些异议、损失或不适即为引起社会不稳定的风险。在识别了本项目建设可能面临项目合法性、合理性遭质疑的风险;项目可能造成环境破坏的风险;群众抵制征地的风险;群众对生活环境变化的不适风险的基础上,对上述四大类风险发生的可能性大小分别进行定性评价。为便于评价表述准确,本可研将风险发生的可能性的划分成5个等级,可能性由小到大依次表述为:很小、较小、中等、较大、很大,并根据当地已建其他类似项目征地经验以及对本工程征地相关利益群众的民意调研结果,界定各类风险发生可能性的大小。

根据对本项目具体情形的分析,项目建设可能会诱发的异议、损失或不适等诸多社会风险及其评价主要如下:

1、项目合法行、合理性遭质疑的风险

风险内容:该项目的建设是否与现行政策、法律、法规相抵触,是否有充分的政策、法律依据;该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序;是否经过严谨科学的可行性研究论证;建设方案是否具体,

详实，配套措施是否完善。

风险评价：项目合法性、合理性遭质疑的风险很小

（1）项目建设程序合法，手续完备

本项目的建设符合凤凰县城市总体规划布局要求和用地要求，项目建设符合国家、省、地区加强生态文明建设、促进文化旅游产业发展的整体战略要求，顺应凤凰县社会经济发展趋势，深得政府及社会各界的大力支持。项目建设程序合法，手续齐全。

（2）项目建设符合区域经济发展需要及当地利益

本项目的建设有利于促进凤凰县文化科技创意产业结构优化升级，有利于文化旅游产业的快速发展，项目建设能繁荣地方经济，为当地群众提供更多的创业、就业机会，符合当地经济发展需要，体现了各方群体的利益需求。

2、项目可能造成环境破坏的风险

风险内容：本项目在建设期间可能对环境产生的影响包括施工噪声、粉尘、废弃土石方、生态破坏的影响等，项目在运营期间可能对环境产生的影响主要包括汽车尾气、粉尘、噪声、事故风险等对环境的影响。

风险评价：项目造成环境破坏的风险较小。

项目在施工期间严格按照设计方案进行施工，严格依照环境保护及水土保持投资预算投入保护措施建设，做好各项防治，废弃土石方集中堆放，对路面进行洒水处理粉尘，不会产生噪声扰民现象。在对项目选址周边的居民进行的环境调查问卷中，居民积极踊跃参与，对

项目建设有了进一步的认识，对于建设项目能就环境问题提早与周边居民沟通并能提建议表示认同。

3、群众对生活坏环境变化的不适风险

风险内容：项目建设期间，项目驻地大批施工队伍进驻，施工车辆进出等将打破当地居民的生存现状，使得居民与外界的联系更加密切，并在一定程度上受到外界的干扰，从而造成居民内心的不安与担忧。

风险评价：群众对生活坏环境变化的不适风险较小。

本项目施工期间聚集形成一个相对稳定的施工群体，施工不会大量破坏区内生态环境。由于交通流和人流打破区域内以往的宁静而让居民感到不适应也是暂时的。项目建成运行后，将加快凤凰县工业化、城市化进程，满足当地群众的创业、就业需求，提高劳动收入。从了解到的情况看，居民对项目的建设态度积极，他们认为项目建设会给他们带来更多的机会和好处。

4、群众抵制征地的风险

风险内容：由于征地涉及群众的切身利益，加上群众对征地的政策缺乏理解，因此在征地问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。征地项目中群众最敏感、最担忧的问题是失去土地。

风险评价：群众抵制征地的风险很小。

本项目选址位于凤凰县内，总用地面积约 120.8 亩。项目区选址区域基本为菜地、荒地和林地。被征土地后，对当地居民人均占有耕地面积影响不大。且本项目的建设实施，对恢复当地原生态耕种面貌，

增加有效耕地面积，加快农业产业化发展具有一定的促进作用。

本工程对已征收储备整理的土地补偿标准统一执行政府相关文件规定。由于该项目补偿标准适当，因此被征地农民们对项目建设持支持态度，遭群众抵制的风险很小。

14.1.2 社会稳定风险的综合评价

通过对本项目建设可能引发的不利于社会稳定的四大类风险可能性大小进行的单项评价，为便于度量该项目整体的风险大小，有必要对各类风险的可能性大小进行量化，然后得到项目的综合风险大小。

首先根据当地以往类似项目经验和民意调研结果确定每类风险因素的权重 W ，取值范围为 $[0, 1]$ ， W 取值越大表示某类风险在所有风险中的重要性越大。其次确定风险可能性大小的等级值 C ，上文已将风险划分为 5 个等级（很小、较小、中等、较大、很大），等级值 C 按风险可能性由小至大分别取值为 0.2，0.4，0.6，0.8，1.0。然后将每类风险因素的权重与等级值相乘，求出该类风险因素的得分（即为 $W^3 C$ ），把各类风险的得分加总求和即得到综合风险的分值，即 $\sum W^3 C$ 。综合风险的分值越高，说明项目的风险越大。一般而言，综合风险分值为 0.2-0.4 时，表示该项目风险低，有引发个体矛盾冲突的可能；分值为 0.41-0.7 时，表示该项目风险中等，有引发一般性群体事件的可能；分值为 0.71-1.0 时，表示该项目风险高，有引发大规模群体事件的可能。通过调查分析，确定本项目综合风险值求取如下表所示。

图表 25 项目社会风险综合评价表

风险类别	风险权重 (W)	风险发生的可能性 (C)					WC
		很小 0.2	较小 0.4	中等 0.6	较大 0.8	很大 1.0	
项目合法性, 合理性遭质疑的风险	0.20	√					0.04
项目可能造成环境破坏的风险	0.30		√				0.12
群众对生活环境变化的不适风险	0.20		√				0.08
群众抵制征地的风险	0.30		√				0.12
综合风险							0.36

从上表可看出, 本项目建设可能引发的不利于社会稳定的综合风险值为 0.36, 风险程度低。意味着该项目实施过程中出现群体性事件的可能性不大, 但不排除会发生个体矛盾冲突的可能。

14.2 社会稳定风险防范措施

根据对项目可能诱发的风险及其评价, 拟采取下述风险防范措施:

1、加强项目宣传, 营造良好的社会舆论氛围。通过电视、广播、报纸等多种新闻媒体, 宣传本项目建设对加快凤凰县生态文化产业发展、加快当地城镇化进程, 提高当地群众创业、就业水平, 提高经济收入等方面的重要促进作用。尽管短期内居民会有少量的利益损失或者转型期的生活不便, 甚至带来感情的痛苦、焦虑等, 权衡利弊, 该区域群众将会是最大的受益者。

2、加强风险预警, 做好项目建设现场维稳工作。建立风险预警制度, 对项目建设过程中发生的不稳定因素进行每日排查。加强现场的治安保障, 突发事件一旦发生或是出现发生的苗头后, 各方力量和

人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作；涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的问题要现场给予承诺和答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。

3、建设期间严格要求和监督施工单位文明施工，减少扰民，施工建设过程中所产生的垃圾，废弃土石方，粉尘等有可能污染周围环境的，采取相对应措施及时处理，不随意倾倒。

4、加强对资金使用的监管，预防腐败的发生。加强对补偿资金、资产合法使用的监管，防止因资金使用、资产运作不当而影响群众切身利益，进而发生“次生”社会不稳定现象。

14.3 社会稳定风险分析结论

本项目建设过程中可能发生的社会稳定进行了识别和评价，结论如下：

本项目可能会引发 4 类不利于社会稳定的风险，这四类风险的可能性大小评估结果是：第 1 类风险，项目合法性，合理性遭质疑的风险，该类风险发生的可能性很小；第 2 类风险，项目可能造成环境破坏的风险，该类风险发生的可能性较小；第 3 类风险，群众对生活环境变化的不适风险，该类风险发生的可能性较小。第 4 类风险，群众抵制征地拆迁的风险，该类风险发生的可能性较小。

综合评价，本项目社会稳定风险程度低，目前已采取的和下一步将采取的系列风险防范措施，在一定程度上会起到降低甚至消除社会风险的效果。

第15章 结论与建议

15.1 研究结论

1、项目建设符合湖南省文化创意产业发展态势，适应国家和湖南省关于少数民族文化事的政策，更切合湘西州和凤凰县大力发展民族文化科技创意产业的现实需求。对特色民族区域的对外开放的体布局，调整优化生产力结构，以及经济发展和科技进步具有较强的带动、辐射和示范作用。因而是适时的、可行的。

2、项目建设符合国家的有关规定，基础设施条件良好，建设条件具备，建设方案切实可行。园区内部硬环境建设有可靠的资金来源和具体的落实办法，因此，从工程技术上、经济上分析，该项目是可行的。

3、项目建成投入使用后，年均可实现销售收入 10090.91 万元的经济效益。利润总额 5733.62 万元，税后利润 4300.21 万元，投资利润率为 30.99%，项目投资财务内部收益率（税后）为 18.51%，投资回收期（税后）为 7.34 年，项目财务评价指标较好，抗风险能力较强，建议上级有关部门对本项目给予政的支持，以利于项目尽快组织实施。

4、项目的建设将有效地解决湘西地区和凤凰县文化创意产业发展缓慢及设施不足的问题，增强了地区的文化创意和文化科技竞争力，丰富了当地的特色旅游产品，为今后湘西地区和凤凰县文化产业和文化事业的发展打下坚实的基础。

15.2 建议

1、本项目在凤凰县建设，必须以保护当地自然与文化资源为前提，合理布局选，优化设计方案，突出园区特色。

2、项目开发建设必须与生态环境保护相结合，坚持“三同时”制度，即项目设计、施工、运行与环保同时，环保优先。

3、严格执行基本建设程序，把好工程建设质量关。建议在设计、施工材料采购等环节实行招投标制度，项目建设中实行监理制度。

4、项目建设单位应抓紧落实本项目所需配套资金，积极配合作好各项审查事项，确保项目顺利进行。

5、建设单位应加强财务管理、严格审核各项开支，让投资发挥最大效用。

6、建设单位应研究掌握文化产业和科技发展动向，加强宣传促销，努力开拓中远距离市场，以保证文化科技资源充分发挥功效。

7、力争地方政府各部门的大力支持，并配合项目建设单位单位，尽快推进本项目的实施。

8、项目建设单位应尽快落实资金的到位情况，做好资金的筹措和使用计划。

9、建设单位应抓紧时间做好项目的前期工作，包括各类报批和勘察设计工作，为项目的顺利实施做好基础。

附表一 流动资金估算表

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
流动资产		0.00	400.00	600.00	800.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
现金		0.00	400.00	600.00	800.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
流动负债		0.00	13.13	21.88	30.63	39.38	48.13	56.88	65.63	70.00	70.00	70.00
应付账款		0.00	13.13	21.88	30.63	39.38	48.13	56.88	65.63	70.00	70.00	70.00
流动资金（1-2）		0.00	386.88	578.13	769.38	960.63	951.88	943.13	934.38	930.00	930.00	930.00
流动资金本年增加额		0.00	386.88	191.25	191.25	191.25	-8.75	-8.75	-8.75	-4.38	0.00	0.00
用于流动资金的项目资本金		0.00	386.88	191.25	191.25	191.25	-8.75	-8.75	-8.75	-4.38	0.00	0.00
流动资金借款												
流动资金			930.00									
铺底流动资金			279.00									

附表二 销售收入及税金估算表

项目	单位	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
园区产值	万元		0.00	3000.00	5000.00	7000.00	9000.00	11000.00	13000.00	15000.00	16000.00	16000.00	16000.00
销项税款	万元		0.00	510.00	850.00	1190.00	1530.00	1870.00	2210.00	2550.00	2720.00	2720.00	2720.00
进项税款	万元		0.00	26.78	44.63	62.48	80.33	98.18	116.03	133.88	142.80	142.80	142.80
增值税	万元		0.00	483.23	805.38	1127.53	1449.68	1771.83	2093.98	2416.13	2577.20	2577.20	2577.20
城市维护建设税	万元		0.00	24.16	40.27	56.38	72.48	88.59	104.70	120.81	128.86	128.86	128.86
教育费附加	万元		0.00	14.50	24.16	33.83	43.49	53.15	62.82	72.48	77.32	77.32	77.32
销售税金及附加	万元		0.00	38.66	64.43	90.20	115.97	141.75	167.52	193.29	206.18	206.18	206.18

附表三 折旧和摊销表

项目	单位	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
固定资产												
当年新增固定资产	万元	7288.40	10932.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产原值	万元	7288.40	18221.00	18221.00	18221.00	18221.00	18221.00	18221.00	18221.00	18221.00	18221.00	18221.00
其中：建筑物	万元	2584.00	6460.00	6460.00	6460.00	6460.00	6460.00	6460.00	6460.00	6460.00	6460.00	6460.00
设备及其它	万元	4704.40	11761.00	11761.00	11761.00	11761.00	11761.00	11761.00	11761.00	11761.00	11761.00	11761.00
	万元											
	万元											
当年折旧	万元		0.00	1145.45	1145.45	1145.45	1145.45	1145.45	1145.45	1145.45	1145.45	1145.45
其中：建筑物	万元			204.57	204.57	204.57	204.57	204.57	204.57	204.57	204.57	204.57
设备	万元			940.88	940.88	940.88	940.88	940.88	940.88	940.88	940.88	940.88
	万元											
	万元											
累计折旧	万元	0.00	0.00	1145.45	2290.89	3436.34	4581.79	5727.23	6872.68	8018.13	9163.58	10309.02
固定资产净值	万元	7288.40	18221.00	17075.56	15930.11	14784.66	13639.22	12493.77	11348.32	10202.87	9057.43	7911.98
无形及其他资产												
当年新增无形及其他资产	万元	2702.87		0	0	0	0	0	0	0	0	0
无形及其他资产原值	万元	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87
当年摊销	万元		67.6	67.6	67.6	67.6	67.6	67.6	67.6	67.6	67.6	67.6
累计摊销	万元	0.0	67.6	135.1	202.7	270.3	337.9	405.4	473.0	540.6	608.1	675.7
无形及其他资产净值	万元	2702.9	2635.3	2567.7	2500.2	2432.6	2365.0	2297.4	2229.9	2162.3	2094.7	2027.2

附表四 利润及盈余分配估算表

项目		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
一、营业收入	单位	3000.00	5000.00	7000.00	9000.00	11000.00	13000.00	15000.00	16000.00	16000.00	16000.00
其中：主营业务收入	万元	3000.00	5000.00	7000.00	9000.00	11000.00	13000.00	15000.00	16000.00	16000.00	16000.00
其他业务收入	万元										
减：营业成本	万元										
其中：主营业务成本	万元	2185.74	2560.74	2885.74	3110.74	3335.74	3560.74	3785.74	3898.24	3898.24	3898.24
其他业务成本	万元										
营业税金及附加	万元	38.66	64.43	90.20	115.97	141.75	167.52	193.29	206.18	206.18	206.18
营业费用	万元	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
管理费用	万元	140.00	220.00	260.00	300.00	340.00	380.00	420.00	440.00	440.00	440.00
财务费用	万元	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	万元	-364.40	1154.83	2764.06	4473.29	6182.52	7891.74	9600.97	10455.59	10455.59	10455.59
三、利润总额（亏损以“－”号填列）	万元	-364.40	1154.83	2764.06	4473.29	6182.52	7891.74	9600.97	10455.59	10455.59	10455.59
减：所得税费用	万元	-91.10	288.71	691.01	1118.32	1545.63	1972.94	2400.24	2613.90	2613.90	2613.90
加：# * 未确认的投资损失	万元										
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	万元	-273.30	866.12	2073.04	3354.97	4636.89	5918.81	7200.73	7841.69	7841.69	7841.69

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
净利润		0.00	-273.30	866.12	2073.04	3354.97	4636.89	5918.81	7200.73	7841.69	7841.69	7841.69
加：年初未分配利润		0.00	0.00	-172.18	425.13	1603.61	3236.16	5186.55	7359.43	9688.06	11721.91	13145.60
可供分配的利润		0.00	-273.30	693.95	2498.18	4958.58	7873.04	11105.36	14560.16	17529.75	19563.60	20987.29
减：提取法定盈余公积		0.00	-27.33	86.61	207.30	335.50	463.69	591.88	720.07	784.17	784.17	784.17

可供投资者分配的利润		0.00	-245.97	607.33	2290.87	4623.08	7409.35	10513.47	13840.09	16745.58	18779.43	20203.12
股东利润分配		0.00	-73.79	182.20	687.26	1386.92	2222.81	3154.04	4152.03	5023.67	5633.83	6060.94
未分配利润		0.00	-172.18	425.13	1603.61	3236.16	5186.55	7359.43	9688.06	11721.91	13145.60	14142.18
累计提取盈余公积		0.00	-27.33	59.28	266.59	602.08	1065.77	1657.65	2377.73	3161.89	3946.06	4730.23
累计未分配利润		0.00	-172.18	252.96	1856.57	5092.72	10279.27	17638.70	27326.77	39048.67	52194.27	66336.45

附表五 现金流量表

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
现金流入	0.00	0.00	3000.00	5000.00	7000.00	9000.00	11000.00	13000.00	15000.00	16000.00	16000.00	16000.00
销售收入	0.00	0.00	3000.00	5000.00	7000.00	9000.00	11000.00	13000.00	15000.00	16000.00	16000.00	16000.00
回收固定资产和无形资产余值												
回收流动资金												
银行借款												
其他收入												
现金流出	7145.15	10717.72	2514.73	3179.68	3972.76	4690.84	5208.92	5927.00	6645.07	7008.49	7012.86	7012.86
自有资金投资	7145.15	10717.72	386.88	191.25	191.25	191.25	-8.75	-8.75	-8.75	-4.38	0.00	0.00
还本付息												
经营成本	0.00	0.00	2180.29	2635.29	3000.29	3265.29	3530.29	3795.29	4060.29	4192.79	4192.79	4192.79
营业税金及附加	0.00	0.00	38.66	64.43	90.20	115.97	141.75	167.52	193.29	206.18	206.18	206.18
所得税	0.00	0.00	-91.10	288.71	691.01	1118.32	1545.63	1972.94	2400.24	2613.90	2613.90	2613.90
净现金流量	-7145.15	-10717.72	485.27	1820.32	3027.24	4309.16	5791.08	7073.00	8354.93	8991.51	8987.14	8987.14
累计净现金流量	-7145.15	-17862.87	-17377.60	-15557.28	-12530.04	-8220.87	-2429.79	4643.21	12998.14	21989.65	30976.78	39963.92
所得税前净现金流量	-7145.15	-10717.72	394.18	2109.03	3718.26	5427.48	7336.71	9045.94	10755.17	11605.41	11601.03	11601.03
所得税前累计净现金流量	-7145.15	-17862.87	-17468.70	-15359.67	-11641.41	-6213.93	1122.78	10168.72	20923.89	32529.30	44130.33	55731.36
计算指标:			所得税后		所得税前							
财务内部收益率(%):			18.51%		22.80%							
财务净现值(ic=8%)(万元):			13662.47		21515.69							
投资回收期(年):			7.34		6.85							

附表六 资产负债表

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
资 产												
盈余资金	-9991.27	-9923.70	-8910.19	-7013.25	-4414.45	-1233.39	2393.71	6371.50	10633.22	14664.25	18085.13	21078.90
应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
存货	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金	0.00	0.00	400.00	600.00	800.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
固定资产												
固定资产原价	7288.40	18221.00	18221.00	18221.00	18221.00	18221.00	18221.00	18221.00	18221.00	18221.00	18221.00	18221.00
减:累计折旧	0.00	0.00	1145.45	2290.89	3436.34	4581.79	5727.23	6872.68	8018.13	9163.58	10309.02	11454.47
固定资产净值	7288.40	18221.00	17075.56	15930.11	14784.66	13639.22	12493.77	11348.32	10202.87	9057.43	7911.98	6766.53
无形资产												
无形资产原价	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87	2702.87
无形资产净值	2702.87	2635.30	2567.73	2500.16	2432.59	2365.01	2297.44	2229.87	2162.30	2094.73	2027.15	1959.58
资产总计	0.00	10932.60	11133.09	12017.02	13602.80	15770.84	18184.92	20949.69	23998.39	26816.40	29024.26	30805.02
负债和所有者权益												
流动负债												
应付账款	0.00	0.00	13.13	21.88	30.63	39.38	48.13	56.88	65.63	70.00	70.00	70.00
短期借款												
流动负债合计	0.00	0.00	13.13	21.88	30.63	39.38	48.13	56.88	65.63	70.00	70.00	70.00
长期负债:												
长期借款												
长期负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	0.00	0.00	13.13	21.88	30.63	39.38	48.13	56.88	65.63	70.00	70.00	70.00

所有者权益												
实收资本(或股本)	0.00	10932.60	11319.48	11510.73	11701.98	11893.23	11884.48	11875.73	11866.98	11862.60	11862.60	11862.60
资本公积												
累计法定盈余公积	0.00	0.00	-27.33	59.28	266.59	602.08	1065.77	1657.65	2377.73	3161.89	3946.06	4730.23
未分配利润	0.00	0.00	-172.18	425.13	1603.61	3236.16	5186.55	7359.43	9688.06	11721.91	13145.60	14142.18
所有者权益合计	0.00	10932.60	11119.97	11995.14	13572.18	15731.47	18136.80	20892.81	23932.76	26746.40	28954.26	30735.02
负债和所有者权益总计	0.00	10932.60	11133.09	12017.02	13602.80	15770.84	18184.92	20949.69	23998.39	26816.40	29024.26	30805.02