



深圳国际航海学校及游艇汇项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

目录

第一章 项目总论.....	1
第一节 项目概况.....	1
一、项目名称.....	1
二、项目建设单位.....	1
三、项目建设地点.....	1
四、项目总投资.....	1
四、项目发展规划.....	1
四、项目建设内容及规模.....	2
五、项目实施进度.....	2
七、经济技术指标.....	2
第二节 编制依据、目的和原则.....	2
一、编制依据.....	2
二、编制目的.....	2
三、编制原则.....	2
第三节 编制范围及内容.....	2
一、工程范围.....	2
二、编制的主要内容.....	2
第四节 项目效益.....	2
一、经济效益.....	2
二、社会效益.....	2
第二章 项目建设背景及必要性.....	3
第一节 政策背景.....	3
一、国家层面政策背景.....	3
二、地方层面政策背景.....	3
三、政策总结.....	错误! 未定义书签。
第二节 经济背景.....	3
一、国民经济持续增长.....	3
二、建设投资高速增长.....	3
三、国民收入快速增长.....	3
四、消费水平高速增长.....	3
五、旅游产业快速发展.....	3
第三节 社会背景.....	3
一、我国正在快速成为中产阶级国家，中产阶级消费潜力巨大.....	3
二、我国居民消费结构逐步转变，文娱支出大幅提高.....	3
三、游艇驾驶员缺口大需求高，匮乏之困急待破解.....	3
第四节 项目建设必要性.....	3
一、项目的建设是将深圳大鹏新区打造为“国家全域旅游示范区”的需要.....	3
二、项目的建设是深圳市调整产业结构，满足高端消费需求的需要.....	3

三、项目的建设将带动相关产业发展，优化大鹏新区的投资环境.....	3
四、项目的建设是推动我国游艇家庭化，平民化发展的需要.....	3
五、项目的建设是企业自身发展的需要.....	3
第三章 项目合作单位介绍.....	4
第一节 项目合作单位概况.....	4
一、澳大利亚海事学院.....	错误！未定义书签。
二、深圳市碧海湾海上运动俱乐部.....	错误！未定义书签。
第二节 项目合作单位优势.....	4
第四章 项目市场分析.....	4
第一节 中外游艇产业发展概况.....	4
一、游艇行业发展概况.....	4
二、国际游艇产业发展概况.....	4
二、中国游艇产业发展概况.....	4
第二节 游艇产业发展趋势分析.....	4
一、豪华游艇受青睐，市场需求旺盛.....	4
二、注重品牌与服务，定制化趋势明显.....	4
三、游艇消费呈现多元化，变成旅游与休闲娱乐的一种方式.....	4
四、游艇俱乐部成为游艇产业链核心环节.....	4
五、中高端“大众游艇”消费将进一步普及.....	4
第三节 国内外游艇俱乐部产业概况.....	4
一、游艇俱乐部分类.....	4
二、国外典型游艇俱乐部.....	4
三、香港典型游艇俱乐部.....	4
四、内地典型游艇俱乐部.....	错误！未定义书签。
第四节 国内外游艇俱乐部运营启示及消费研究.....	4
一、中外游艇俱乐部发展成功经验启示.....	5
二、香港游艇会成功经验——把握与时俱进的需求满足.....	5
三、中国游艇俱乐部的失败教训：市场与需求认识不够，造成盲目定位.....	5
第五节 游艇生活需求模式及消费研究.....	5
一、国外游艇俱乐部档次界定.....	5
二、国内外游艇俱乐部运营定位参考因素.....	5
第六节 项目 SWOT 分析.....	5
一、优势.....	错误！未定义书签。
二、劣势.....	错误！未定义书签。
三、机会.....	错误！未定义书签。
四、威胁.....	错误！未定义书签。
第七节 项目竞争优势分析.....	5
一、市场优势.....	5
二、地域优势.....	5
三、政策支持.....	5
四、完备的人员及设施优势.....	6

五、产业链优势.....	6
第五章 项目经济环境研究及项目资源状况研究.....	6
第一节 项目建设地址.....	6
第二节 项目区位概况.....	7
一、地理环境.....	7
二、交通条件.....	7
三、自然资源.....	8
四、旅游资源.....	8
五、经济发展.....	9
六、发展规划.....	11
七、项目建设条件.....	12
八、区位条件总结.....	13
第三节项目地址选择合理性分析.....	14
第六章 项目发展定位和运营模式.....	14
第一节 项目开发目标及定位.....	14
一、整体策划原则.....	14
二、产品组成.....	14
三、主要产品.....	15
四、项目开发策略.....	16
第二节 项目运营模式.....	17
一、运营及俱乐部业务.....	17
二、目标客户.....	17
第七章 项目总体规划及建设方案.....	17
第一节 项目总体规划.....	17
一、建设指导思想.....	17
二、项目设计原则.....	18
第二节 工程建设方案.....	19
一、设计原则.....	19
二、建设内容及建设规模.....	19
第三节 公用与辅助工程方案.....	19
一、给排水工程.....	19
二、消防设计.....	21
三、供配电设计方案.....	22
四、绿化工程.....	23
第八章 项目环境保护.....	24
第一节 设计依据.....	24
第二节 环境质量标准.....	24
一、质量标准.....	24
二、污染物排放标准.....	24
第三节 项目建设对环境的影响.....	25

一、空气环境影响.....	25
二、声环境影响.....	25
三、水环境影响.....	26
四、固体废弃物影响.....	26
第四节 项目运行对环境的影响.....	26
一、污水.....	26
二、废气.....	26
三、噪声.....	26
四、固体废弃物.....	26
第五节 环境保护措施.....	27
一、项目建设环境保护措施.....	27
二、项目运行期环境保护措施.....	28
第六节 其他环境保护措施.....	29
第七节 环境影响评价结论.....	29
第九章 消防及安全方案.....	30
第一节 消防设施及方案.....	30
一、设计标准及规程.....	30
二、建筑.....	30
三、给水消防.....	31
四、电气消防.....	31
五、防范措施.....	31
第二节 安全方案.....	32
一、规范和依据.....	32
二、安全措施.....	33
三、监控系统说明.....	33
四、系统功能和特点.....	34
第十章 节能方案分析.....	35
第一节 设计依据.....	35
第二节 建筑节能.....	35
第三节 照明节能.....	36
第四节 给排水节能.....	36
第五节 暖通节能.....	36
第六节 项目能耗分析.....	37
一、主要能源消耗种类.....	37
二、项目所在地能源供应状况分析.....	37
第十一章 项目实施进度.....	37
第一节 项目建设工期.....	37
第二节 项目实施进度表.....	37
第十二章 项目招投标方案.....	38
第一节 编制依据.....	38

第二节 招投标方案.....	38
一、 招标范围及资质要求.....	38
二、 招标组织形式.....	39
三、 招标信息发布.....	39
第十三章 项目组织管理与运行.....	39
第一节 项目建设管理制度.....	39
一、 严格执行项目法人制度.....	39
二、 严格执行招投标制度.....	40
三、 严格执行监理制度.....	40
四、 严格执行竣工验收制度.....	40
五、 严格执行基本建设财务管理制度.....	40
第二节 项目组织管理.....	40
第三节 项目管理体制.....	41
一、 管理机构设计原则.....	41
二、 组织机构的设立.....	42
第四节 劳动定员和人员培训.....	42
一、 劳动定员.....	42
二、 员工来源及招聘方案.....	42
三、 人员培训.....	43
第十四章 项目投资估算及资金筹措.....	43
第一节 投资总额估算.....	43
一、 工程建设投资费用.....	44
二、 土地购置费用和工程建设其他费用.....	44
四、 项目流动资金估算.....	45
六、 工程预备费.....	45
七、 项目总投资及资金筹措表.....	45
第二节 资金筹措.....	46
第十五章 经济效益分析.....	46
第一节 评价依据.....	46
一、 遵循的有关法规.....	46
二、 基础数据及说明.....	47
第二节 经济效益测算.....	47
一、 营业收入测算.....	47
二、 成本费用测算.....	48
三、 利润测算.....	49
第三节 经济合理性分析.....	50
一、 财务评价指标.....	50
二、 不确定分析.....	51
第四节 财务评价结论.....	53
第十六章 项目社会效益评价.....	53

第一节 社会效益.....	53
第二节 互适性分析.....	54
第十七章 项目风险分析及规避建议.....	55
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	55
一、运作风险及防范.....	55
二、工程风险及防范.....	55
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	55
一、财务风险.....	55
二、政策风险.....	56
三、市场风险.....	56
四、环境风险.....	56
五、综合风险评价.....	57
第三节 其他风险.....	57
一、资金风险.....	57
二、市场竞争风险.....	57
三、市场运营机制风险.....	57
第十八章 结论及建议.....	58
第一节 结论.....	58
第二节 建议.....	60
附表.....	61

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

二、项目建设单位

三、项目建设地点

四、项目总投资

四、项目发展规划

1、业务范围

游艇驾校

驾校主要培训内容如下：

- (1) 游艇驾驶。
- (2) 水橈（划水）。
- (3) 帆船驾驶。
- (4) 潜水，冲浪培训课程。
- (5) 船长培训，由澳大利亚海事颁发的国际游艇船长执照。

游艇汇

- (1) 游艇汇会所
- (2) VIP 泊位区
- (3) 普通泊位区
- (4) 干舱存储业务

2、客户定位

3、经营思路

四、项目建设内容及规模

五、项目实施进度

七、经济技术指标

第二节 编制依据、目的和原则

一、编制依据

二、编制目的

三、编制原则

第三节 编制范围及内容

一、工程范围

二、编制的主要内容

第四节 项目效益

一、经济效益

二、社会效益

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 政策背景

- 一、国家层面政策背景
- 二、地方层面政策背景

第二节 经济背景

- 一、国民经济持续增长
- 二、建设投资高速增长
- 三、国民收入快速增长
- 四、消费水平高速增长
- 五、旅游产业快速发展

第三节 社会背景

- 一、我国正在快速成为中产阶级国家，中产阶级消费潜力巨大
- 二、我国居民消费结构逐步转变，文娱支出大幅提高
- 三、游艇驾驶员缺口大需求高，匮乏之困急待破解

第四节 项目建设必要性

- 一、项目的建设是将深圳大鹏新区打造为“国家全域旅游示范区”的需要
- 二、项目的建设是深圳市调整产业结构，满足高端消费需求的需要
- 三、项目的建设将带动相关产业发展，优化大鹏新区的投资环境
- 四、项目的建设是推动我国游艇家庭化，平民化发展的需要
- 五、项目的建设是企业自身发展的需要

第三章 项目合作单位介绍

第一节 项目合作单位概况

第二节 项目合作单位优势

第四章 项目市场分析

第一节 中外游艇产业发展概况

- 一、游艇行业发展概况
- 二、国际游艇产业发展概况
- 三、中国游艇产业发展概况

第二节 游艇产业发展趋势分析

- 一、豪华游艇受青睐，市场需求旺盛
- 二、注重品牌与服务，定制化趋势明显
- 三、游艇消费呈现多元化，变成旅游与休闲娱乐的一种方式
- 四、游艇俱乐部成为游艇产业链核心环节
- 五、中高端“大众游艇”消费将进一步普及

第三节 国内外游艇俱乐部产业概况

- 一、游艇俱乐部分类
- 二、国外典型游艇俱乐部
- 三、香港典型游艇俱乐部

第四节 国内外游艇俱乐部运营启示及消费研究

一、中外游艇俱乐部发展成功经验启示

二、香港游艇会成功经验——把握与时俱进的需求满足

三、中国游艇俱乐部的失败教训：市场与需求认识不够，造成盲目定位

第五节 游艇生活需求模式及消费研究

一、国外游艇俱乐部档次界定

二、国内外游艇俱乐部运营定位参考因素

第六节 项目 SWOT 分析

第七节 项目竞争优势分析

一、市场优势

二、地域优势

大鹏新区位于深圳东南部，三面环海，东临大亚湾，与惠州接壤，西抱大鹏湾，遥望香港新界。深圳东部快速干线盐坝高速公路贯穿与坪西一级公路在大鹏新区葵涌街道辖区内交汇，大鹏新区距陆路口岸沙头角和中国最大的深水港码头盐田港仅 15 分钟车程。海景资源丰富，新区海岸线长 133.22 公里，拥有大小不等的 21 个黄金沙滩，环境优美。丰富的滨海旅游和生态生物资源。是发展游艇产业的绝佳地点。

三、政策支持

国家出台了一系列促进旅游业发展的相关政策，特别强调了要推动游艇等新兴旅游业态的发展，并提出要重点培育游艇的大众消费市场。近期国家体育总局印发了《水上运动产业发展规划》，特别提出要营造浓厚的水上运动文化氛围，传播游艇文化、帆船帆板文化，进一步普及和推广水上运动；扩大消费人群，准确把握水上运动消费者的消费心理、习惯、能力，着力创造各地扩大水上消费的条件。在地方政策方面，深圳发布了一系列促进游艇产业发展，推动游艇产业大众化消费的相关政策。尤其是大鹏新区政府，不仅发布了相关政策，还专门成立了文体旅游局，

编制《大鹏半岛全域旅游发展规划》，启动实施全域旅游发展三年行动计划，抢抓“东进战略”和创建“国家全域旅游示范区”的发展机遇，加快推进临时码头等基础设施规划建设，积极承办中国国际游艇及设备展等海上运动赛事及展会，大力发展海洋运动特色产业和游艇、帆船及相关产业。

在国家和地方政策的指导下，本项目的成立，有政府的政策支持，符合地方产业发展方向，顺应了游艇产业的发展潮流，将会大有作为。

四、完备的人员及设施优势

项目合作方澳大利亚海事学院拥有几十年的海事教育、培训经验，是国际海洋大学协会（IAMU）的七个创始成员之一。在国际上澳大利亚海运学院被公认为最佳的海事教育、训练于研究中心之一。致力于发展远程教学，同时为各类人士，包括企业在职人员，提供多种短期训练。项目所聘请的教员和技术人员也有丰富的驾驶和安全保障经验，严格把控学校教学质量。与此同时项目购买了多艘大中小型各类游艇以及帆船及水上运动设备，具备了发展通用航空产业最基本的条件，为本项目运营及发展提供良好环境。

五、产业链优势

游艇产业上游是游艇设计、游艇制造及配套等，中间是通用游艇销售、游艇展会、游艇驾校和游艇俱乐部等，下游是游艇码头、游艇转运等，链条长、辐射广，产业前景十分广阔。本项目建成后将开展游艇驾驶、水橈（划水）、帆船驾驶、潜水，冲浪培训以及船长培训等课程和航空俱乐部等相关配套产业，最终将整个项目建设成为一个集培训、俱乐部、商业运营为一体的综合体。项目的全产业链定位模式，大大丰富了现有本公司的基本运营业务，也增强了项目的盈利能力和抗风险能力。

第五章 项目经济环境研究及项目资源状况研究

第一节 项目建设地址

项目拟建设地点位于深圳市大鹏新区。大鹏新区隶属于广东省深圳市龙岗区，

成立于 2011 年 12 月 30 日，位于深圳东南部，三面环海，东临大亚湾，与惠州接壤，西抱大鹏湾，遥望香港新界，辖区面积 607 平方公里，其中陆域面积 294.18 平方公里，约占深圳市六分之一，海域面积 305 平方公里，约占深圳市四分之一。

大鹏新区有深圳大鹏半岛国家地质公园、龙岩古寺、赖恩爵将军第、刘起龙将军墓、福田世居、长安世居、坝光村等景点

大鹏半岛森林覆盖率超过 76%，整个大鹏半岛被称为深圳最后的“桃花源”，被《中国国家地理》评为“中国最美的八大海岸”之一。

第二节 项目区位概况

一、地理环境

1、地形地势

大鹏新区东西两边临海，南北两面环山，区山地多平地少，地形较为复杂；大鹏自然地貌以滨海低山、丘陵为主，多为残积坡积角砾碎屑、薄层红壤型风化壳所覆盖，是典型的基崖山地地貌。在山间和海滨零星分布着宽谷小平原。

2、气候条件

大鹏新区位于深圳东南部，三面环海，海岸线长 130 多公里，受海洋影响，多雨雾，常受台风吹袭。全区近 5 年年降水量约 1846 毫米，北部和南部易出现突发性强降水，地质灾害风险程度较高；由于植被覆盖率高，加上海洋的调节作用，平均气温较低，平均气温 22.5℃，城市热岛强度较小，风速相对较大，平均风速 2.5 米每秒，气候舒适程度较高。

3、水文条件

大鹏新区境内河流坡陡流短，其径流量、流量、洪峰与降水量密切相关，均属于雨源型河流；水系划分属于海湾水系。其中南澳街道辖区的河流较多，均为山区入海河流，较大的河流有南澳河、新大河、王母河等。

二、交通条件

深圳东部快速干线盐坝高速公路贯穿与坪西一级公路在大鹏新区葵涌街道辖区内交汇，大鹏新区距陆路口岸沙头角和中国最大的深水港码头盐田港仅 15 分钟车

程。

三、自然资源

1、动物资源

截至 2015 年，大鹏新区有野生植物 1656 种，占深圳市的 70%、广东省的 26.4%；有陆生脊椎动物 218 种，占深圳市的 44.8%、广东省的 26.3%。珍稀濒危物种多，有国家二级以上重点保护野生植物 9 种；省级以上重点保护陆生脊椎动物 40 种。

截至 2015 年，大鹏新区大鹏湾和大亚湾海域的珊瑚群落覆盖率达到 50%，其中石珊瑚全部属于国家二级重点保护动物，并被列入世界《濒危野生动植物种国际贸易公约》（CITES 公约）附录。已探明的四大珊瑚群为大澳湾硬珊瑚区、南澳大鹿港礁石区、东西涌礁石区、杨梅坑礁石区。

2、植物资源

截至 2015 年，大鹏新区有植物 1105 种，珍稀濒危植物 153 种，其中国家二级保护植物 10 种、国家三级保护植物 6 种。

四、旅游资源

大鹏新区成为深圳市面积最大、保存最为完好、自然生态景观价值最高、历史文化资源相对集中的地区，拥有丰富的滨海旅游和生态生物资源。新区海岸线长 133.22 公里，拥有大小不等的 21 个黄金沙滩，环境优美。其中葵涌玫瑰海岸有中国最具特色的婚庆文化旅游度假区之称，桔钓沙是全市最适宜开展海上运动的海域，西涌被誉为“中国最美八大海岸之一”，拥有深圳最长的海滩。

深圳大鹏新区拥有一流的滨海度假资源，地理位置、周边环境优越，加之旅游开发用地条件好，具有开发高品位海滨度假的潜力，结合大鹏所城的军事历史地位、东纵抗日的革命史迹和七娘山地区的地质遗迹，大鹏新区将会是深圳市建设国际海滨度假城市的第一品牌。

1、海滨风光：海滨度假景观价值高，资源保存完好，未扰动的自然岸线占总岸线六成多，具有良好的开发前景。

2、古军事遗址：明清两代我国南部的海防军事要塞，有着 600 多年抵御外侮的历史，涌现了赖思爵、刘起龙等一批杰出的民族英雄，深圳今又名“鹏城”即源

于此。

3、生态山林：大鹏半岛属南亚热带季风气候区，四季温和，植被类型丰富，自然植被成分和群落特征表现出热带与亚热带之间的过渡性，半岛内山地属低山丘陵，是溯溪探险发烧友的天堂。

4、革命遗址：以东江纵队革命历史史迹和旧址为主，记录了龙岗地区人民群众革命抗日的血汗历史。

5、康体休闲：以海滨风光度假、绿色高尔夫为主的、兼顾大众和白领阶层周末的休闲度假中心。

6、海滨渔村：以半天云为代表的海滨渔村是大鹏半岛地区的民居特色，历史悠久，环境幽雅，可誉为“海上桃源”。

7、地质遗迹：以七娘山地区为代表的古火山构造遗迹与沿海海积海蚀地貌相结合，具有典型意义。

五、经济发展

大鹏新区以国家级生态文明示范区建设目标，抢抓“东进战略”机遇，突出生态文明建设、全面深化改革、提升发展质量、大力改善民生，深入推进“美丽大鹏”建设，推动新区各项事业蓬勃发展取得了新的阶段性成效。2015年，大鹏新区实现地区生产总值274.53亿元，较2014年增长4.0%。分产业看，第一产业实现增加值0.48亿元，比2014年下降18.3%；第二产业实现增加值166.66亿元，比2014年增长1.5%；第三产业实现增加值107.39亿元，比2014年增长8.3%。

图表 26：2013-2016 年大鹏新区生产总值

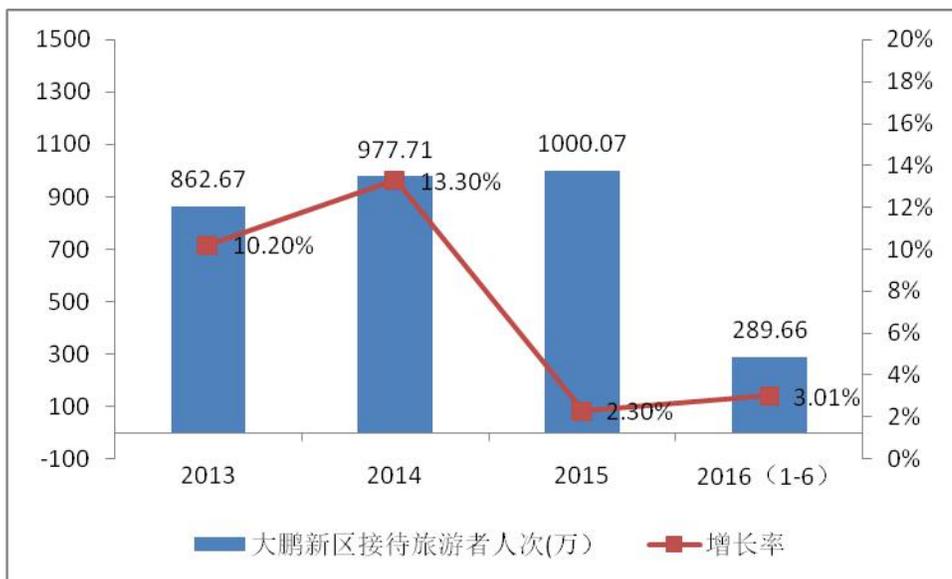


图表 27：2012-2016 大鹏新区第三产业增加值

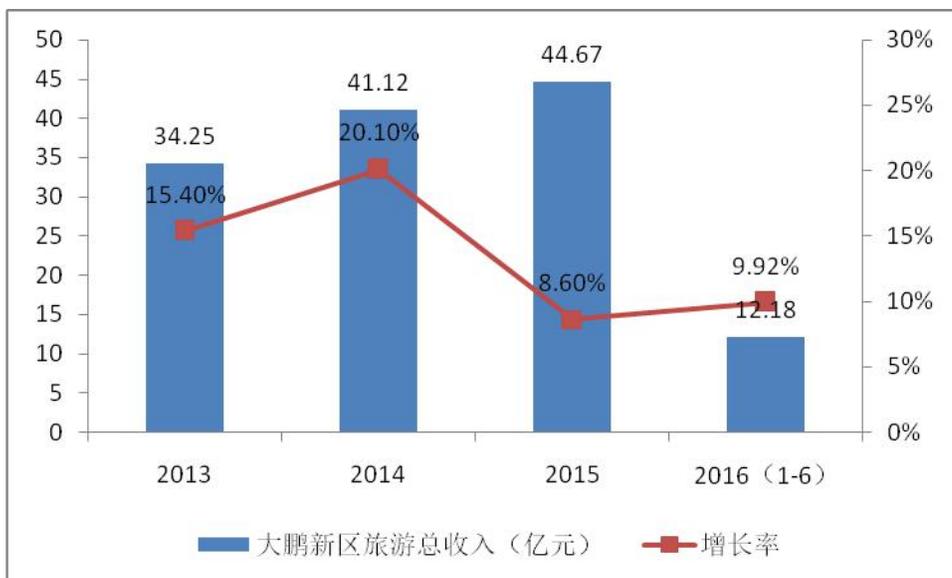


截至 2015 年末，大鹏新区全区星级酒店 2 家，旅行社 4 家。全年累计接待旅游者 1000.07 万人次，比 2014 年增长 2.3%，其中，国内游客 991.35 万人次，比 2014 年增长 2.4%；海外游客 8.72 万人次，比 2014 年下降 4.9%。2015 年，大鹏新区全年实现旅游业总收入 44.67 亿元，比 2014 年增长 8.6%，其中国内旅游收入 44.08 亿元，比 2014 年增长 8.7%；国际旅游收入 0.59 亿元，比 2014 年增长 1.7%。^[2]

图表 28：2013-2016 大鹏新区接待旅游者人数



图表 29：2013-2016 大鹏新区旅游总收入



六、发展规划

深圳市旅游发展“十三五”规划明确提出：将大鹏新区打造为“国家全域旅游示范区试验区”，中国国际户外体验旅游目的地，深圳世界级滨海生态旅游度假增长极之一。全域旅游有两个重要内容，一个是公共配套包括交通、公共设施、智慧旅游服务、旅游产品、旅游路线、城市建设等方面的完善和升级，另一个就是旅游发展政策和机制的创新。大鹏新区率先进行科学的顶层设计，成立一个架构非常高

的、统筹新区旅游产业发展的大鹏新区旅游发展委员会，印发了《大鹏新区全域旅游发展规划》，编写了《深圳市大鹏新区旅游业“十三五”发展规划》，围绕创建“全域旅游试验区”，建设世界级滨海生态旅游度假区等相关任务安排，明确旅游业空间布局、重点项目、产品创新、公共服务与基础设施、机制创新等方面的工作目标与行动计划，为推进全域旅游工作部署和重点旅游项目建设提供了依据和操作指引。

大鹏新区全产业助推旅游，全地域发展旅游，让人人参与，做旅游真正的主人，创造更优质的公共服务，人人成为风景。大鹏模式的“全域旅游”最重要标准将是游客的体验感。目标是让游客一进入大鹏半岛，就有踏进景区的感觉，首先是交通顺畅，智慧旅游服务便捷，走进社区，居民有旅游服务的意识，让游客有一种宾至如归很舒服的感觉，这就是大鹏新区所要打造的国际户外天堂、国际旅游度假区。

到 2020 年，初步打造以户外旅游为品牌的国际户外运动天堂，基本形成以户外运动、休闲度假、健康养生、历史文化为特色的大鹏旅游品牌。建成若干层次有序、结构合理的 A 级景区。旅游管理服务水平与国际先进水平接轨，海洋、创意文化等产业与旅游业融合发展，初步形成湾区经济发展格局，为建成“全域旅游”发展重点示范区奠定基础。

七、项目建设条件

1、地形、地貌、地震情况

新区海岸线长 133.22 公里，拥有大小不等的 21 个黄金沙滩，环境优美。其中葵涌玫瑰海岸有中国最具特色的婚庆文化旅游度假区之称，桔钓沙是全市最适宜开展海上运动的海域，西涌被誉为“中国最美八大海岸之一”，拥有深圳最长的海滩。由此可见，被誉为“海上桃源”的大鹏新区海滨，正是项目建设的绝佳地点。

2、社会环境条件

该项目选址符合深圳市及大鹏新区整体发展规划。总体看来具有良好的社会经济条件和政策环境。

3、交通运输条件

目前，项目建设地点附近均有道路经过，完全能满足本项目运输需要，并且交

通运输条件较好。

4、公共设施社会依托条件

本项目供电、用水、无线通信等条件均可依托大鹏新区现有社会条件。

八、区位条件总结

深圳本地及大鹏新区经济的持续快速增长和消费力的不断提升，将为项目及其他服务业的持续增长提供良好的基础，另外，大鹏新区政府经济结构的优化及资源配置的日趋合理。为项目的开展提供了坚强有力的基础。

1、大区域经济基础雄厚，新区经济以生物高科技和旅游业为经济的增长点

项目建设所处的大鹏新区，周边的深圳及珠江三角洲，福建省及港澳地区经济基础雄厚，居民收入水平较高，这为本项目未来的消费空间奠定了基础。尤其是大鹏新区经济结构正在加快向以生物科技和旅游业为支柱方向转变，这将对本项目发展带来极大利好。

2、项目建设区域人均收入较高，为项目带来了数量庞大的目标客户群

项目建设地点周边整体居民收入在一个较高的水平，特别是有着数量庞大的中产阶级，随着人们收入水平的提高，消费结构和消费观念的转变，为本项目的消费提供了必需的客观条件，消费市场发展潜力巨大。

3、第三产发展迅速，但档次不高

未来随着大鹏新区将发展重点转移到第三产业，将为第三产业的发展提供较大的生存空间，加之政府加大调整产业结构力度，积极引进现代服务业，着力建设国家级海洋生态文明示范区，第三次产业的发展空间将会变大，这也为项目发展提供较好的宏观环境。

4、旅游业发展趋势和前景良好

大鹏新区全力推动旅游业向中高端发展，抢抓“东进战略”和创建“国家全域旅游示范区”的发展机遇，大力发展中高端旅游业态，加快智慧旅游建设，以打造“中国国际户外体验旅游目的地”和“海上交通和游艇业发展平台”为目标。旅游业的快速发展为本项目提供了消费支撑。

第三节项目地址选择合理性分析

1、项目地址选择符合深圳市及大鹏新区整体规划布局，并符合国家有关法律、法规及建设前期工作的规定。

2、项目地址没有工业污染，具有不可复制的自然山水与天然景观，是建设和运营本项目的绝佳地点。

3、项目地址所处的大鹏新区以发展旅游业为重点目标，能够带来庞大人流，项目能与之相辅相成。

4、项目地址周围正是本项目目标客群的聚集区域，项目的建设正好满足人们客观的消费需求。

4、项目地址地理位置比较优越，公路交通条件便利，有利于游客到达。

5、项目地址处具有满足生活及发展规划所必需的水源、电源等需求。

因此，整体来看，本项目的选址充分考虑以上各方面条件，完全符合项目选址的原则要求。

第六章 项目发展定位和运营模式

第一节 项目开发目标及定位

一、整体策划原则

根据项目特点及委托方需求，我们提出项目发展的策划原则应围绕以下两点：

- 1、对于项目整体发展，争取实现项目效益的最大化。
- 2、项目经营性产品众多，应以快速回收项目投资为原则。

二、产品组成

综合市场状况和项目资源特点，我们对项目整体发展提出以下考虑点：

- 1、项目资源的稀缺性，为项目向高端发展提供了有利的条件。
- 2、游艇驾校和游艇俱乐部是项目先导发展产品，其他如商业、商务等功能物业作为项目后期产品，应围绕驾驶培训学校和俱乐部的发展，由此决定了项目整体

向高端发展。

3、项目位置及资源的特点，决定其必须寻求市场的空白点。

基于以上考虑，建议项目整体定位为：以游艇驾校和游艇俱乐部为特色的高端综合性旅游项目。

三、主要产品

1、游艇驾校

驾校主要培训内容如下：

（1）游艇驾驶。由我校方负责进行理论授课，澳洲学院派若干男女教练来给学员进行实际操作授课。学员完成理论及实际操作考核后，由海事局核发驾驶执照。

（2）水橈（划水）。水橈项目深得青少年喜爱，目前国内会玩的人不多。我校可以请合作方派遣教师来叫我们的学员，带动更多的人参与该娱乐项目。

（3）帆船驾驶。随着中国对参加了美洲杯帆船赛，帆船活动正在呈上升趋势。我们可以开始帆船驾驶培训课程，并开展小型帆船赛等。

（4）潜水，冲浪培训课程，可以和马来西亚沙巴岛旅游浮潜衔接，提供更好的潜水区域让学员真正感受到潜水的乐趣。

（5）船长培训，由澳大利亚海事颁发的国际游艇船长执照。

2、游艇汇

（1）游艇汇会所

对于游艇俱乐部的客户，会所是很重要的配套，也是考虑购买这个会籍与否的关键之一。所以相信一批有经济能力但没接触游艇的客人，可值着一个完善设施的会所而吸引他们成为会员，从而在会所活动上增加对游艇的认识及兴趣，这会对将来泊泣港区销量必有一定帮助，亦是为游艇会的将来而铺路。故此，会所的设施需达到全面的水平。

（2）VIP 泊位区

VIP 泊位区是项目最大的卖点之一。我们发现除了拥有游艇的客人会对此会籍感兴趣外，一些高质素的家庭也会为了房地产及俱乐部而考虑购买这个区的船位。另外船位方面，根据其它游艇会的经验，大部份的游艇都以中小型居多。例如在香

港的深湾游艇会，小型船位占总船位的 79%，而中型及大型船位分别占 16%及 5%。从以上数据可见，小型船位的需求是最受欢迎，其次是中型船位，所以在设计上应多加中小型 VIP 泊位的数量。

（3）普通泊位区

相对地，我们相信同时会拥有游艇的俱乐部会员数量不会太多。鉴于人们对于游艇的消遣仍属于发展阶段，不是所有的会员也能拥有自己的一艘游艇。实际上，虽然有些客人对游艇这活动开始认识及提起兴趣，但还需一段时间才会作出购买的行动。

（4）干舱存储业务

我们在游艇俱乐部的设计中，不仅要具备社会显贵阶层所需的顶级奢华会所，也同时提出了运动娱乐型和休闲型的运营理念。这才能顺应我国游艇市场的发展，而不会孤芳自赏，门庭寥落。我们在设计上要有一些自己的特色和优点。我们要大力推出游艇干舱业务。干舱存放 8 米以下小游艇，我们为客户提供存放，保养及使用服务。客户将游艇存放在我们俱乐部，提前电话告知需要使用，俱乐部将游艇准备好，测试一切正常，并放入水中以备客户使用。当客户使用结束后，俱乐部负责一切清洗，保养等，让他们能够尽情享受开游艇所有的乐趣又不需要担心过后的一切繁琐。这一项目的推出，我们还可以吸引很多港澳地区的游艇爱好者到我们的俱乐部来。

四、项目开发策略

- 1、充分发掘可销售的产品组合，先行开发销售类产品，再开发经营类产品。
- 2、重点打造游艇驾驶学校和游艇俱乐部品牌，树立项目的高端产品形象。
- 3、游艇驾校和游艇俱乐部两项产品相互配合，提升产品层次和促进循环发展。

本项目是主要由游艇驾驶学校和游艇俱乐部两部分组成，必然相互影响，在规划设计及日后的营销经验管理中，应注意使其互相促进和带动，共同营造高层次高品位的氛围。

第二节 项目运营模式

一、运营及俱乐部业务

本项目游艇教校运营内容主要包括游艇驾驶、水橈（划水）、帆船驾驶、潜水，冲浪培训和船长培训课程；游艇汇就要运营游艇会所、游艇泊位和游艇干舱存储业务。本项目建立的为私人游艇俱乐部，将采用会员制形式，配套服务包括游艇会所，游艇泊位租赁，干舱存储，游艇维护保养等业务。

二、目标客户

游艇学校的目标客户主要是游艇爱好者、私立学校学生、有支付能力的大中学生和有意向购买游艇的中高收入人群。游艇汇的目标客户群体主要是政届、航空业界领导；名人、名企高管；商界精英；高端机构；飞行俱乐部、房车俱乐部、高端会所等会员。

第七章 项目总体规划及建设方案

第一节 项目总体规划

一、建设指导思想

1、项目新增建设内容需从总体出发，与深圳市大鹏新区总体规划衔接，充分考虑地形条件和周边环境的影响，充分保证当地生态、人文景观不受破坏，让建筑、景观与周围环境相协调，综合处理景观效果；考虑具体景观功能及定位，创造良好的生产生活环境，提供给人们较好的旅游观赏及活动空间；空间处理手法合理，强调空间的收放及各种空间的独立和统一；整体力求与当地传统建筑保湿一致风格，给予游客一种原生态的旅游体验。

2、根据建筑及景观功能的要求，确定建筑及景观的空间布局及结构形式。

3、坚持社会效益、环境效益、经济效益统一的原则，合理配置自然资源，优化用地配套建设各项设施。

二、项目设计原则

1、生态优先原则

项目建设地具有令人向往的自然山水与天然景观，景色宜人。项目的建设应优先考虑生态资源的保护，协调处理好保护与利用的关系，达到环境效益与经济效益的统一，实现生态保护与旅游发展和谐发展。

2、经济性原则

开展旅游观光无非是为了让外界感受当地气息，带来更大的经济效益，规划当中要把经济生产融合到景区建设中来。尤其对于已旅游业为重点发展方向的大鹏新区来说，生态体验活动的经济效益良好，规划设计要能够使休闲娱乐的更好更舒心，同时注重在人文与生态相衔接吸引游人，更好的提高经济效益。

3、参与性原则

亲身直接参与体验、自娱自乐已成为当前的旅游时尚。观光旅游休闲景区的空间广阔，内容丰富，极富有参与性特点。城市游客只有广泛参与到本项目活动的方方面面，才能更多层面的体验到驾驶游艇和海洋旅游的乐趣。

4、突出特色原则

特色是本项目的生命之所在，愈有特色其竞争力和发展潜力就会愈强，因而规划设计，要与大鹏新区当地的实际相结合，明确资源特色，选准突破口，使整个项目的特色更加鲜明，使景观规划更直接地为旅游服务。

5、经济实用原则

结合现有基础设施状况，合理确定基础设施建设的内容及规模，杜绝奢侈浪费，严禁华而不实。通过基础设施的建设，创造一个资源组合恰当、总体布局合理、主题功能突出、景点特色明显、旅游交通便捷、服务功能齐全的游艇驾校和游艇俱乐部。

6、合理建设原则

严格遵照国家基本建设有关的法规、规范和标准执行，保证本项目基础设施的合理建设，在满足使用功能的前提下，力求做到坚固安全、美观大方、经久耐用。同时充分考虑节能、环保等有关内容，做到运行可靠、环保节能、节省投资、经济

合理。

第二节 工程建设方案

一、设计原则

- 1、统一规划，合理布局；
- 2、配套设施齐全，为对旅客提供全方位优质服务创造条件；
- 3、合理有效地使用土地，土地集约化，突出、美化工程建设形象，节约资源、保护环境。
- 4、在保证结构可靠的前提下，因地制宜、降低建设成本。
- 5、设计需进行工程整体的造型艺术设计，使本工程与周边环境相协调。

二、建设内容及建设规模

项目拟占地面积为 200 亩，建设内容主要有游艇驾校训练基地、游艇俱乐部、干舱存储中心、游艇及帆板帆船功能用地、接待中心等，具体建筑面积见下表：

图表 30：项目建设内容及规模

序号	建设项目	建筑面积 (m ²)
1	游艇驾校训练基地	20000
2	接待中心	2000
3	游艇俱乐部会所	25000
4	干舱存储中心	10000
5	游艇及帆板帆船功能用地	50000
6	合计	107000

第三节 公用与辅助工程方案

一、给排水工程

1、设计依据

- (1) 《建筑给水排水设计规范（2009 年版）》（GB50015—2003）；
- (2) 《室外给水设计规范》（GB50013—2006）；
- (3) 《室外排水设计规范》（GB50014—2006）；
- (4) 《节水型生活用水器具》（CJ164—2014）。

(5) 建设单位提供相关资料。

2、用水指标

- (1) 职工用水 32.5 升/人·天；
- (2) 非住宿旅客用水 8 升/人·次；
- (3) 绿化及道路冲洗用水 0.5 升/平方米。

3、给水水源及压力

(1) 给水水源

根据上述用水量计算结果，结合项目区的布局特点，供水采用区域集中供水和用水点独立供水方式相结合的供水系统，水厂统一供水。

(2) 供水水压 $\geq 0.3\text{Mpa}$

4、供水管网

项目区供水管采用 DN200、支管采用 DN160 的 PE 环保给水管。

本项目供水干管的流量分配从经济和安全考虑，应使供水干管分配的流量基本相等，为使安全供水和减少噪声，管内的水流速应控制在 2.5 米/秒内，考虑到消防用水的需要，设计的经济流速为 1.2-1.5 米/秒左右为宜。

5、排水系统

(1) 排水方式

排水主要包括污水排放和雨水排放，根据总体规划，景区内排水应实施雨水污水分流制。

排水方式：采用重力流式。

(2) 污水排放量

项目区内污水排放量按日用水量 85% 计：

即 $320.42 \times 0.85 = 272.36$ (吨)

(3) 雨水量

雨水排放量按暴雨强度公式计算：

$$q = \frac{2822(1+0.7751gp)}{(t+12.8p^{0.076})^{0.77}}$$

其中 q——设计降雨强度 (L/S.104m²)

p——设计降雨重现期 (取 1a)

t——设计降雨历时 (取 5min)

Q=361 升/秒顷

(4) 排水体系

系统布置：各建筑屋面雨水均由 DN100 的雨水管收集，并排放到室外雨水检查井，最终就近排入周边河流。室外雨水管道转弯处及直线管段上每隔 25-40m 设置一个雨水检查井。

污水由设在景区内污水管网集中后排入污水处理站，处理站采用 CL-1 型埋地式污水处理装置，将生活所产生的所有污水处理达标后排入指定地方。（项目采用中国乡建院最新排污处理设计理念，其排污创新已在全国多处景点实施，得到相关部门的高度评价）

二、消防设计

1、设计依据

- (1) 《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）
- (2) 《汽车库、修理库、停车场设计防火规范》（GB 50067-2014）

2、耐火等级

所有建筑均按 II 类建筑，耐火等级二级。

3、总体消防设计

- (1) 总干道宽为 7m，可作为消防道，且主要转弯半径大于 12m。

(2) 一侧沿建筑物长边方向，均设有消防登高场地，且与车道相连，满足消防登高要求。

(3) 建筑与边界和红线之间的距离均满足消防规范要求。

三、供配电设计方案

1、设计依据

- (1) 《民用建筑电气设计规范》（JGJ16-2008）；
- (2) 《建筑照明设计标准》（GB50034-2013）；
- (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》（GB50057-2010）；
- (6) 建设单位提供相关资料。

2、供电电源及电压等级

(1) 供电电压

本项目所需电力由富顺县农村电网供应，根据调查 10kv 或 35kv 电网已经全部覆盖景区乡镇，届时可以从县电线路“T”接进入景区用电处。

(2) 电压等级

供电电压 10KV/35KV

3、用电指标及装机容量

(1) 用电指标

接待中心、广场及停车场 20W/m²。

(2) 安装容量

接待中心、广场及停车场 200kW。

4、变压器及配电

(1) 变压器

根据以上计算出的视在功率设置配电所（房）。

变压器应选用国家推荐的低损耗 S9 系列节能产品。

(2) 低压配电

由配电房出来的 380V/220V 低压线路应选用铜质电缆并埋地敷设，要求电缆截面积 $\geq 95\text{mm}^2$ ，低压 380V/220V 用三相五线 TN-s 制供电，电力干线采用放射式的配电系统。

（3）电能计量

电能计量采用高供高计方式，即在变压器的 10kV 高压侧配置电能计量柜，计量有功及无功电量。

（4）接地要求

变压器的零电压点及配电设备的外壳都应妥善接地。为了形成等电位体，都应使用同一接地装置，要求接地电阻不能大于 2 欧姆。

四、绿化工程

绿地与景观设计不仅体现项目规划区绿化环境空间的丰富多样和鲜明的层次感，还强调建筑与环境、环境与人生活的相协调。从人类“公共活动-私密活动”的不同等级的活动特征分析，采用“带状绿脉+环状绿廊+院落绿地”的三级布局方式。形成“点、线、面”相结合的绿地系统。

为加强本项目规划区域及周边的绿化建设与保护，选择易于种植又有抗污能力的树种和花草，与整个功能用房和周边环境形成统一和谐的绿化环境，为工作人员提供一个良好的生活、工作条件，又可保护环境。

最大限度争取绿化空间和绿色体量；最大限度将建筑物绿化。

（1）利用地形高差，采用点、线、面结合的方式进行立体绿化设计。

（2）道路绿化带以乔木为主，形成绿化屏障。小庭院以草坪、低、矮灌木、花木种植，点缀些高大乔木，形成丰富的绿色风景。

（3）植物要结合当地气候特点，种植易栽、易活、易保养、绿化效果好的经济植物。

第八章 项目环境保护

第一节 设计依据

- 1、《中华人民共和国环境保护法》；
- 2、《中华人民共和国大气污染防治法》；
- 3、《中华人民共和国水污染防治法》；
- 4、《中华人民共和国固体废物污染防治法》；
- 5、《建设项目环境保护管理条例》；
- 6、《关于进一步做好建设项目环境管理工作的几点意见》国家环保局环监（93）第 015 号；
- 7、《环境影响评价技术导则》。

第二节 环境质量标准

一、质量标准

- 1、环境空气质量执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）一级标准；
- 2、浅层地下水环境质量执行《地下水质量标准》（GB/T14848-1993）III类标准；
- 3、区域声环境质量执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）1类标准，临近主干道一侧的声环境质量执行 4a 类标准。

二、污染物排放标准

- 1、在区域污水处理厂未建成前，污水经自建污水处理站处理达到《城市污水再生利用景观环境用水水质》（GB18921-2002）水景类标准后用于项目景观水体补水、绿化用水及道路广场冲洗用水等，区域污水处理厂建成后污水排放可执行污水处理厂的入网标准；
- 2、项目边界噪声排放执行《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）；
- 3、施工期噪声排放执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）。

第三节 项目建设对环境的影响

一、空气环境影响

项目施工期间，扬尘、运输工具所排放的废气会对周围环境空气产生一定的影响，尤其是各种粉尘和扬尘在晴朗、干燥、有风的天气下将会对周围环境空气产生较大影响。故施工期间须采取严格的防尘、降尘措施，尽可能将施工扬尘影响控制在施工场界范围内，将其对周围敏感目标造成的不利影响降到最低程度。

二、声环境影响

《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）标准对施工场地不同施工阶段场界噪声的限值进行了相应的规定，具体限值情况详见下表：

图表 34：不同施工阶段作业场界噪声限值表

施工阶段	主要噪声源	噪声限值 LeqdB(A)	
		昼间	夜间
土石方阶段	堆土机、挖掘机、装载机等	75	55
结构阶段	振捣棒电锯等	70	55
装修阶段	吊车、升降机等	65	55

根据典型施工场地的噪声预测，各阶段噪声影响范围如下：

1、土石方阶段

昼间，距主要噪声设备 10m 处的平均等效声级均可符合 GB12523 昼间噪声限值 75dB(A)的要求。夜间，距其 30m 处推土机运行噪声将超过上述标准 3dB(A)，其它设备满足标准要求；距其 60m 处，各主要噪声设备均可满足上述标准夜间噪声限值 55dB(A)的要求。

2、结构施工阶段

昼间，振捣棒及电锯产生的噪声对距离 10m 处场界噪声的平均等效声级将分别超标 6dB(A)、16dB(A)，其它设备噪声可满足标准要求；电锯对 30m 处场界噪声的平均等效声级将超标 6.5dB(A)，其它设备可满足标准要求；距 60m 处场界噪声均可满足标准要求(电锯略超标 0.4dB)。夜间，10m、30m 处场界噪声均超标，超标范围分别为 13~31dB(A)、3.5~21.5dB(A)；60m 处场界振捣棒、电锯噪声分别超标

5.4dB(A)、15.4dB(A)；120m 处。电锯噪声超标 9.4dB(A)外，其它设备噪声可满足要求；240m 处场界噪声仅电锯噪声超标 3.4dB(A)。根据上述分析，施工期对场界噪声影响最大的是结构施工阶段，昼间超标影响距离在 30m 左右，夜间超标影响距离可达 120m。

三、水环境影响

本项目在施工过程中产生的废水主要有施工废水和生活污水。施工废水主要包括土石方工程和路基开挖产生的泥浆水、浇注砼后的冲洗水、机械设备运转的冷却水和洗涤水等。如果不对施工废水进行收集和处理，势必对周围水环境造成污染。

四、固体废弃物影响

本项目在施工过程中产生的固体废弃物主要有建筑垃圾和生活垃圾。如果不对建筑垃圾和生活垃圾进行收集和无害处理，将会对城镇环境卫生造成污染，影响到居民的 life 和工作。

第四节 项目运行对环境的影响

一、污水

项目建成后，废水排放以生活污水为主，另有少量的车辆清洗、绿化、道路清洗水和不可预见水。

二、废气

进出车辆排放尾气，将对环境造成一定影响。

三、噪声

项目建成后，建筑物配备的机电设备工作时会带来一定的噪声污染。

四、固体废弃物

主要为生活垃圾的废弃物。

第五节 环境保护措施

一、项目建设环境保护措施

1、噪声

根据 GB12523-2011《建筑施工场界噪声标准》，施工阶段不同，噪声限值也不同。夜间除打桩阶段为禁止施工外，其它阶段限值为 55dB。因此，应提倡文明施工，减少人为噪声，尽量采用低噪声有消声设备的施工机械，建立健全控制噪声的管理制度，对噪声进行监测，发现超标应及时、有效地采取控制措施。常见的控制措施有：消声、吸声、隔声和阻声。

虽然施工噪声仅在施工期的土建施工阶段产生，随施工的结束而消失，但由于噪声较强，且日夜连续工作，将会对周围声学环境产生严重影响，极易引起人们的反感，应予以重视，建议采取以下噪声防治措施：

- (1) 采用较先进的、噪声较小的施工设备，并加强维护和保养，以降低声源声级；
- (2) 施工尽量在白天进行；
- (3) 将有固定工作地点的施工机械应尽量设置在距居民区较远的位置，并采取适当的封闭和隔声措施；施工场界噪声的控制应达到《建筑施工场界噪声限值》（GB12523-2011）的要求。

2、废水

由于施工期间产生的施工废水含悬浮物和少量石油类，建议修建隔油池、沉砂池，施工期间的废水经隔油、沉淀后排入市政污水管。

3、废气

为减少施工期空气污染对环境的影响，建议采取以下措施：

- (1) 施工期必须加强施工机械的使用管理和保养维修，提高机械设备的正常使用率，缩短工期，降低燃料废气的排放量；
- (2) 对开包的水泥应及时使用和清扫，对土石方装卸和运输产生的扬尘采取洒水、限制车速抑尘措施，以减轻对施工区域附近地面环境空气质量的影响；
- (3) 运渣车辆不得超高运输，并要关闭顶部车盖，以免洒落。

4、固废

施工期应对固体废弃物的产生、排放、收集、储存、运输、利用、处置的全过程进行统筹管理，不仅应着眼于对已产生的固废进行处置，更应强调不产生、少产生固体废弃物和对已产生的固废进行综合利用，以实现固体废料的“减量化、资源化、无害化”。如采取水土保持措施，减轻水土流失对水体的污染；产生的弃土和施工废料应运往指定的地点填埋；施工人员的生活垃圾分类收集后由环保部门统一处置等。

5、扬尘

可在现场设置围挡，实施淋水降尘，场内道路硬化，垃圾封闭，使用清洁燃料等措施进行控制。

二、项目运行期环境保护措施

1、噪声

选用高效低噪及振动小的设备，振动设备基础均设置橡胶或弹簧减振器，配备电机设隔音罩。通风机等振动设备与管道连接处设软接头、减振支；吊架，水泵基础加减振垫。通过这些措施，可以有效的减少营运期机电设备噪声对周围声学环境的影响。

2、废水

本项目区内的污水统一排入该项目区外围的排污沟，经市政污水沟截留进入市政污水管网。生活污水的排放标准应按《污水综合排放标准》（GB 8978-1996）一级标准执行。

3、废气

建筑物内使用电能作为燃料，其废气对空气污染很小。服务中心内提供餐饮服务，应安装油烟净化设施和专用通道，油烟道引至楼顶排放，对环境的影响很小。

油烟的排放浓度应达《饮食业油烟排放标准》（GB 18483-2001）的要求，即排放浓度应不高于 $2.0\text{mg}/\text{m}^3$ 。

4、固废

生活垃圾袋装化，并设垃圾收集点，城镇垃圾处理场统一处置，不得造成二次

污染。

第六节 其他环境保护措施

1、绿化

(1) 绿地景观的保护

严格执行绿地系统规划，公园和其它绿地不得随意改为它用。保护好现有绿地和珍奇花木。

(2) 道路景观

道路设计可从景观的角度对道路的构成进行调整。主要是在不增加道路面积的前提下，增加道路中绿化的构成和丰富绿化形式。

2、绿色建筑材料

本项目的宗旨是：本着环保精神和原则，充分利用各种环保资源，从整体规划、生态环境、建筑材料、室内装修等等，均按照建设部指定、推荐的标准和材料进行；为此，建议本项目还将专门设置“环保建筑总监”，保证本项目的环保标准。

3、动植物保护

旅游设施建设不能破坏野生动物赖以生存的环境及其迁徙通道。加强本地动植物种保护，避免引进外来物种对原生生态环境产生影响。

第七节 环境影响评价结论

工程施工期间，施工方要采用相应的减振、消声和隔音等措施，以减少对周边环境的影响。项目建设期间产生的噪音、废水、废气对周围环境会产生一定影响，但随着工程结束而消失。

该项目是度假旅游基础设施项目，投入运营后没有什么大的环境污染，其主要污染源是生活污水和生活垃圾。生活污水经过一般处理，即可排入市政污水管，项目的生活垃圾可由环卫清洁工打扫，以保持各个区域内的环境清洁。

综上所述，拟建工程的建设符合城市规划及发展要求，项目实施后，对辖区内土地利用以及城市景观的规划布置有极好的促进作用，具有良好的社会、经济效益，

基于环境评价的角度，本项目的建设是可行的。

第九章 消防及安全方案

第一节 消防设施及方案

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

一、设计标准及规程

1、设计标准及规程

本项目贯彻执行“预防为主，防消结合”的方针，主要的设计依据为：

- (1) 《建筑设计防火规范》GB50016-2014；
- (2) 《建筑内装修设计防火规范》GB50222-1995；
- (3) 《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2005；
- (4) 《泡沫灭火系统设计规范》GB50151-2010。

2、消防说明

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

二、建筑

本工程建筑耐火等级均为二级，按照建筑设计防火规范的要求，建筑物间保持一定的防火间距，消防通道；在建筑用材上，按国家有关标准和规定，对防火、防爆建筑物采用相应的防火材料。按《建筑设计防火规范》（GB50016—2014）的要求防火分区，设置安全出口，建筑物内各室距楼梯间的距离满足疏散要求，走廊按要求设置安全楼梯、安全门及安全疏散通道。

三、给水消防

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

2、消防栓系统，保证室内外 3 小时消防栓用水量。

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

4、消防管网为环状布置。按规范要求在区域内设置足够数量的地上式消火栓。

5、各建筑物按规范配置移动消防器材。

四、电气消防

1、本新建工程所用用电负荷均为二级，对供电无特殊要求

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

配电线路采用阻燃铜芯导电或电缆，装设短路、过载保护；插座回路装设漏电保护。

2、火灾自动报警

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

五、防范措施

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

1、建筑物耐火等级不低于二级，建筑物内部的防火分区划分及安全疏散的距

离要均严格按照防火规范执行。

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

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

4、定期组织防火检查，及时消除火灾隐患

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

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

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

6、制定消防安全制度

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

第二节 安全方案

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

一、规范和依据

- 1、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- 2、《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；

- 3、《智能建筑防雷设计规范》（DB32/T 1198-2008）；
- 4、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）；
- 5、《智能建筑设计标准》（GB 50314—2015）；
- 6、《民用建筑电气设计规范》（JGJ/T16-2008）；
- 7、《安全防范工程程序与要求》（GA/T75-1994）

二、安全措施

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

三、监控系统说明

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

DVR系统特点：

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

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

- 3、根据各个监控区域要求的不同，需要静态监控和动态监控相结合。
- 4、监控系统的监看方式，随着环境进行必要的选择。
- 5、特定的环境监控信号采用不同的信号采集装置。

6、系统设计具有远程监控功能。

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

四、系统功能和特点

1、系统具有以下功能：

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

(1) 实现各种遥控信号

云台控制：上、下、左、右

镜头控制：变焦、聚焦、光圈

录像控制：定点录像、时序录像

防护罩控制：雨刷、除霜、风扇、加热

(2) 对视频信号进行时序、定点切换、编程。

(3) 察看和记录图像，应有字符区分并作时间(年、月、日)的显示。

(4) 实现同步切换：电源同步或外同步。

(5) 接收安全防范系统中各子系统信号，根据需要实现控制联动或系统集成。

(6) 内外通信联系。

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

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

2、系统具有以下特点：

采用 H.264 压缩技术，H.264 视频编码标准是专为中高质量运动图像压缩所设计的低码率图像压缩标准。H.264 采用运动视频编码中常见的编码方法，将编码过

程分为帧内编码和帧间编码两个部分。帧内用改进的 DCT 变换并量化，在帧间采用 1/2 像素运动矢量预测补偿技术，使运动补偿更加精确，量化后适用改进的变长编码表（VLC）对量化数据进行熵编码，得到最终的编码系数。

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

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

第十章 节能方案分析

第一节 设计依据

- (1) 《民用建筑热工设计规范》（GB50176-1993）；
- (2) 《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）。

第二节 建筑节能

1、本工程采取相应的节能构造措施满足节能需求。建筑墙体选用页岩多孔空心砖，保温采用外保温形式，材料选用耐火的 A 级的保温材料（如无机保温砂浆、岩棉板等），外窗选用中空断热钢、铝合金单框双玻窗。

2、选用节能型产品，如节能光源、节水马桶等。

3、空调系统合理选型，精心设计，设备采用高效能产品，能效比达到国家相关规范要求，排风系统采用双速风机降低平时运行时的能耗，空调主机采用自动能量调节控制，末端设电动温控调节，变频水泵根据负荷自动调整频率等措施有效降低能耗。

4、建筑为板楼，楼间距较大，有利于采光通风；东西贯通的内庭，改善了通风效果。

5、结合建筑布局，让尽量多的户型享受良好的朝向及自然通风。

6、合理组织景区内环境，尽量减少硬化地面，增加绿地和水景，改善用地内微气候。

- 7、外墙颜色尽量采用浅色调，加强夏季的热反射。
- 8、西向门窗设遮阳板，增强节能效果。

第三节 照明节能

1、所有变配电设备、开关、光源及灯具，均采用新型低耗产品。公共照明尽量采用自断电延时开关。荧光灯自带电容器且变电所采用集中电容补偿以降低无功损耗。照明节能控制在 35%以上。

- 2、选用等能耗的电气设备（如节能变电器、节能空调等）。
- 3、采用低能耗、变光效光源。
- 4、采用电子镇流器和节能型电感镇流器。
- 5、控制“长明灯”，过道，楼梯灯采用声控开关。

第四节 给排水节能

- 1、采用节水型卫生器具、感应水嘴、感应冲水阀。
- 2、绿化用水采用微喷滴灌方式浇洒。
- 3、按用水种类不同分设水表。
- 4、消防水箱、水池设置溢流报告装置。
- 5、采用变频供水方式，节约电能。
- 6、合理确定水泵供水压力，选用高效节能的水泵和电机。

第五节 暖通节能

- 1、在有条件的情况下，尽可能实行自然通风。
- 2、工程采用的风机总效率（含风机、电机及传动率）均大于 0.52。
- 3、平时使用的机械通风系统的单位风量耗功率（ws）均小于 0.32。
- 4、采用变频式冷暖两样空调，根据空调负荷变化来调制冷量。
- 5、采用热泵型采暖设备，禁止使用直接电热式采暖设备。
- 6、家用热水器只做日常用水使用，不作为冬季采暖使用。

7、应选用能效比、性能系数负荷国家现行有关标准中的规定值的空调。

第六节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类

项目电力消耗主要是：照明用电、办公生活设备用电等；项目消耗水主要是游客用水。

二、项目所在地能源供应状况分析

电力供应：本项目用电引自市政电网，可满足本项目的用电需要。

水供应：由市政自来水管网提供，可满足本项目用水需要。

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

第十一章 项目实施进度

第一节 项目建设工期

本项目建设工期为 12 个月，即 2017 年 2 月至 2018 年 2 月。在建设过程中，建设单位要加强对监理和施工单位的监督，严格按图施工，并积极组织建设资金按期到位，充分发挥建设、设计、施工、监理等单位各自的优势，节省投资，加快进度，争取早开工、早投运、早见效益。

第二节 项目实施进度表

项目建设期为 1 年，从 2017 年 2 月到 2018 年 2 月，项目实施进度表详见下表所示。

图表 31：项目进度实施表

序号	项目	2017 年				2018 年							
		2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月

1	前期报告编制及审批												
2	初步设计及审批												
3	项目招标												
4	施工图设计及审批												
5	施工准备												
6	工程主体施工;装饰工程 施工;室外工程施工												
7	竣工验收												

第十二章 项目招投标方案

第一节 编制依据

- (1) 《中华人民共和国招标投标法》；
- (2) 《中华人民共和国招标投标法实施条例》（国务院令 2011 年第 613 号）；
- (3) 《工程建设项目货物招标投标办法》（国家发改委员令 2005 年第 27 号）；
- (4) 《安徽省建筑工程招标投标管理办法》；
- (6) 《工程建设项目招标范围和规模标准规定》；
- (7) 《工程建设项目自行招标试行办法》；
- (8) 《工程建设项目勘察设计招标投标办法》。

第二节 招投标方案

一、招标范围及资质要求

对工程的勘察、设计、监理、施工以及重要材料采购等采取招标方式确定。

资质要求：

勘察单位资质——甲级

设计单位资质——甲级

施工单位资质——二级以上

监理单位资质——甲级

二、招标组织形式

由业主委托具有招投标资质的中介机构组织实施项目的招标工作，中介机构须按公平、公开、公正的原则组织完成编标、公告、资审、评标等工作。参加投标的设计和监理单位不少于三家，参加投标的施工单位不得少于五家。

三、招标信息发布

可在指定的招标信息网上发布招标公告，或至少在一家有资格的媒体上公开发布信息，也可由业主向具有相关资质的单位发出邀标函。

图表 32：招标基本情况表

项目名称	招标范围		招标组织形式		招标方式		备注
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标	
勘察	√			√		√	
设计	√			√		√	
建筑工程	√			√	√		
监理	√			√		√	
材料采购		√		√	√		

第十三章 项目组织管理与运行

第一节 项目建设管理制度

根据建设工程项目的特点及国际国内工程建设的发展要求，该项目拟实行项目法人负责制度、工程建设招投标制度、工程建设监理制度等组织管理形式。

一、严格执行项目法人制度

本项目由项目公司组建工程项目领导小组，在建设过程中协调内外部的关系以及资金筹措等多方面工作，遵守国家和政府有关政策，负责建设过程中重大决策和与相关单位间的协调工作，并对整个项目的质量、进度、投资负责。

二、严格执行招投标制度

在项目勘察设计、施工、监理、设备采购等重要环节中，根据法律、法规确定招标方式，严格实行招投标制度。坚持公平、公开、公正原则，择优选定勘察设计公司、施工单位、设备供货单位，引入市场竞争机制，科学地降低工程成本、提高投资效益。

三、严格执行监理制度

严格实行项目监理制，项目委托相应的专业监理公司对项目建设实行科学的监督管理。通过监理公司专业化的监督管理，在确保项目工程质量的前提下，节约投资，加快进度，使项目施工质量、进度、投资得到有效控制。

四、严格执行竣工验收制度

工程建设必须按国家相关规范进行竣工验收，并只有在项目竣工验收合格后方可投入使用，并及时办理竣工决算，做好项目建设过程中的档案收集、整理、归档等工作。

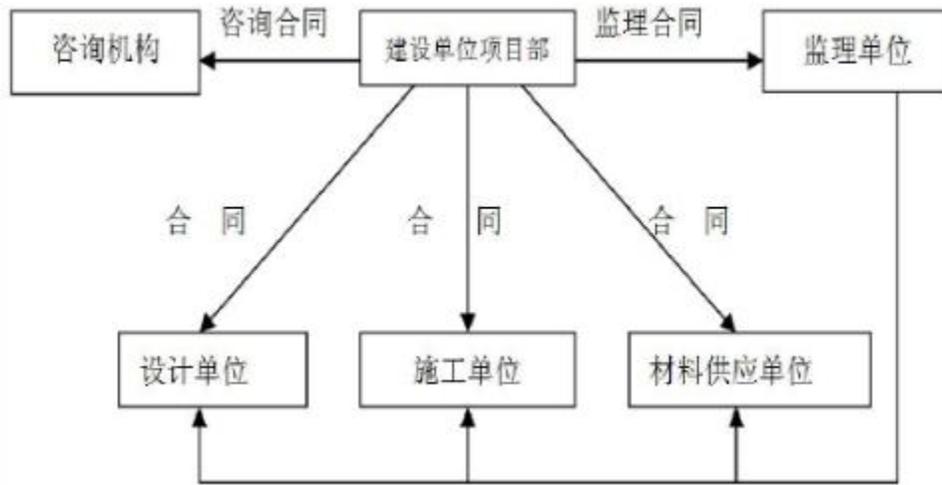
五、严格执行基本建设财务管理制度

加强项目建设的资金管理，所有工程建设资金均须进入为该工程设立的专户，并严禁挪用。建立严格的财务管理制度，自觉接受上级有关部门对项目资金使用情况的检查和审计，确保所有建设资金都能用在项目建设上。

第二节 项目组织管理

项目建设的组织管理详见下图所示。

图表 38：项目建设的组织管理



项目具体的设计、施工、监理任务及材料供应通过签订合同交由各承包商完成。

项目管理班子主要负责：

(1) 建设资金的筹措与运作以及日常财务工作，保证项目资金的有效使用，做好成本控制工作。

(2) 协调各方关系，包括与各职能部门的联系以及设计、监理、施工等单位之间的关系。

第三节 项目管理体制

一、管理机构设计原则

项目组织机构是公司进行各项活动及保障各功能实施的一种手段。在内部，这些活动及功能按照专门设计的结构组合分工后，形成不同的职能部门。组织结构设计的目的是为了协调这些活动，确保项目投资目标的实现。

本项目管理组织机构设置原则为：

- 1、一个上级原则；
- 2、责权一致的原则；
- 3、既无重叠，又无空白的原则。

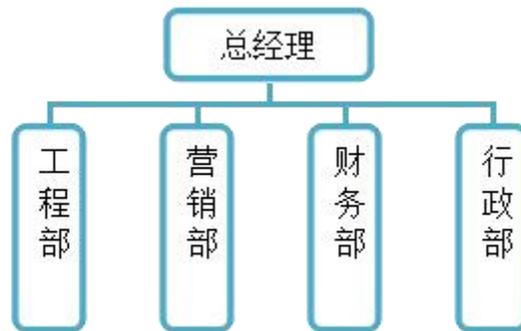
二、组织机构的设立

管理体制是一种严密的、合理的、形同机器那样的社会组织，它具有熟练的专业劳动、明确的职权划分、严格的规章制度，以及金字塔式的等级服从等特征，从而使其成为一种系统的管理技术体系。

本项目由无为政府主导，安徽美丽五洲生态投资集团有限公司承建，项目在引入先进的管理模式的基础上，建立完善的现代企业管理制度，企业实行总经理负责制。

建议本项目组织机构设置详见下图。

图表 33：项目组织结构图



第四节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员

项目运营之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，熟练掌握工作技能，提高职工技术水平和职业素质，以满足需要，并积极创造条件为设计、科研及管理人员提供各种训练的机会，以提高职工技术水平和职业素质，满足生产需要，增强公司的市场开拓能力。项目运营后劳动定员如下：项目总体工作人员为 100 人，其中管理人员 10 人，驾校培训人员 20 人，行政人力、财务、市场部分共 40 人，游艇养护维修人员 10 人，其他人员 20 人。

二、员工来源及招聘方案

通过当地劳动部门、人才市场招聘。并根据不同岗位职责，对上岗人员进行岗

前培训，经考核合格后上岗，培训后对员工基本要求是：明确其职能，能够掌握劳动服务技能。

三、人员培训

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

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

第十四章 项目投资估算及资金筹措

第一节 投资总额估算

根据公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的有关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好地、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 3、《市政工程可行性研究投资估算编制办法》（建设部）；
- 4、《全国市政工程投资估算指标》；
- 5、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。
- 6、项目投资相关数据资料。

一、工程建设投资费用

根据估算，本项目工程建设投资费用总额 33658.28 万元，其中建筑工程费用 17690.00 万元，设备购置费用 8000.00 万元，具体如下表所述。

1、建筑工程费

图表 34：建筑工程费用一览表

序号	建设项目	建筑面积（m ² ）	建筑费用（万元）
1	游艇驾校训练基地	20000	4000.00
2	接待中心	2000	300.00
3	游艇俱乐部会所	25000	8750.00
4	干舱存储中心	10000	2000.00
5	游艇及帆板帆船功能用地	50000	2500.00
6	绿化	5000	100.00
7	道路	2000	40.00
8	合计		17690.00

2、设备购置费

设备购置主要为游艇驾校训练船和配套训练工具的购置费用，还有干舱存储的吊装等装置和游艇维修保养装备的购置费用，共计 8000.00 万元。

二、土地购置费用和工程建设其他费用

本项目需购置土地 200 亩，土地购置费用总计为 3000.00 万元。工程建设其他费用指不能全部计入当年损益，应在以后年度内较长时期摊销的除固定资产和无形资产以外的其他费用支出，工程建设其他费用如下表。

图表 35：项目建设其他费用一览表

序号	名称	金额（万元）
1	土地购置费	3000.00
2	建设单位管理费	240.44
3	工程建设监理费	497.06
4	设计费	722.17
5	施工图设计文件审查	107.00
6	咨询费	35.00
7	生产准备费	200.00
8	工程保险费	38.22
9	招投标交易服务费	7.78
10	招投标代理费	93.51
11	土地购置费	3000.00
12	建设单位管理费	240.44
13	合计	4941.16

四、项目流动资金估算

结合本项目的实际情况，采用分项详细测算法对本项目流动资金需求量进行测算。经估算，铺底流动资金需求量为 764.78 万元。

六、工程预备费

预备费，是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。项目预备费用主要包括基本预备费和涨价预备费，由于项目工期较短，故不考虑涨价预备费。基本预备费指项目建设过程中因不可预见等因素造成的投资费用增加，按照以上费用的 10% 计提，则项目预备费用为 2787.12 万元。

七、项目总投资及资金筹措表

项目总投资为 34423.06 万元，其中，固定资产投资 33658.28 万元，流动资金 764.78 万元。固定资产投资中，建筑及设施工程费 25930.00 万元，工程建设其他费用 4941.16 万元，预备费用 2787.12 万元。

图表 36：项目总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	33658.28	97.78%
1.1	建设投资	33658.28	97.78%
1.1.1	工程费用	25930.00	75.33%
1.1.1.1	建筑工程费	17690.00	51.39%
1.1.1.2	设备购置费	8000.00	23.24%
1.1.1.3	安装工程费	240.00	0.70%
1.1.2	工程建设其他费用	4941.16	14.35%
1.1.3	预备费用	2787.12	8.10%
1.1.3.1	基本预备费用	2787.12	8.10%
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00%
1.2	建设期利息	0.00	0.00%
2	流动资金	764.78	2.22%
3	总计	34423.06	100.00%

第二节 资金筹措

要保证项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措，具体措施如下：

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

项目总投资 34423.06 万元，项目所需资金全部由企业自筹。

第十五章 经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

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

- 4、投资项目经济评估指南；
- 5、其他有关法规文件及相关资料。

二、基础数据及说明

1、本项目按一次建成投入运营进行各项财务指标计算；财务评价仅对本项目的效益进行评价；

2、本项目的建设期为 12 个月，项目财务测算期为 10 年。项目建成后第 1 年产能为设计产能的 60%，第 2 年为 80%，第 3 年达产；

3、分析过程不考虑物价变化因素的影响；

4、项目经营收入、原材料、燃料动力等主要成本数据为现今市场价格（不含税价）初步估算；

5、基本贴现率采用行业基本贴现率为 8%。

6、城市建设维护税和教育费附加分别按营业税的 7%、3%进行估算；

7、所得税按照 25%进行估算；

8、增值税采用“扣税法”计算，销项增值税税率为 6%；

9、员工福利按员工薪酬的 10%进行估算；

10、修理费按折旧额的 15%进行估算，管理费用按照销售收入 5.0%进行估算，营销费用按销售收入 8.0%进行估算。

第二节 经济效益测算

一、营业收入测算

项目营业收入包括游艇驾校培训费用和游艇俱乐部的营业收入两部分：

1、游艇驾校营收测算

游艇驾校拟每年开课 12 期。每期 6 个班，每班 25 人。人均学费 25000 元。已满员为计，共计学费 4500.00 万元。

2、游艇俱乐部营收测算

游艇俱乐部营收主要包括游艇俱乐部的会员费用，泊位租用费用，干舱停泊存储费用和游艇的养护维修费用等四个方面，共计 15500.00 万元。

序号	项目	总计 (万元)	运营期 (万元)			
			T+1	T+2	T+3	T+(4-10)
1	营业收入	141207.00	7907.00	9300.00	15500.00	15500.00
1.1	会籍收入	66000.00	1500.00	4500.00	7500.00	7500.00
	数量 (人)	4400.00	100.00	300.00	500.00	500.00
	均价 (万元/人)		15.00	15.00	15.00	15.00
1.2	泊位租用收入	31680.00	720.00	2160.00	3600.00	3600.00
	数量 (个)	2640.00	60.00	180.00	300.00	300.00
	均价 (万元/个/年)		12.00	12.00	12.00	12.00
1.3	干舱租用收入	22000.00	500.00	1500.00	2500.00	2500.00
	数量 (个)	4400.00	100.00	300.00	500.00	500.00
	均价 (万元/个/年)		5.00	5.00	5.00	5.00
1.4	游艇养护维修费用	21527.00	5187.00	1140.00	1900.00	1900.00

二、成本费用测算

项目成本费用主要包括，外购动力费、工资和福利费、折旧费以及摊销费用等。房屋、建筑物折旧年限为 20 年，残值按 5% 计取。无形资产按照 50 年做摊销，无残值。测算过程见下表：

图表 37：总成本费用估算表

序号	项目	合计 (万元)	运营期 (万元)			
			T+1	T+2	T+3	T+4
1	外购动力费	11522.52	735.48	980.64	1225.80	1225.80
2	工资和福利费	12350.36	510.84	681.12	851.40	851.40
3	修理费	2857.66	285.77	285.77	285.77	285.77
4	其他费用	24440.00	1560.00	2080.00	2600.00	2600.00
4.1	管理费用	9400.00	600.00	800.00	1000.00	1000.00
4.2	销售费用	15040.00	960.00	1280.00	1600.00	1600.00
5	经营成本 (1+2+~+5)	51170.54	3092.09	4027.53	4962.97	4962.97
6	折旧费	19051.05	1905.11	1905.11	1905.11	1905.11

7	摊销费	835.00	83.50	83.50	83.50	83.50
8	利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	总成本费用合计	71056.59	5080.69	6016.13	6951.57	6951.57
9.1	可变成本	38820.18	2581.25	3346.41	4111.57	4111.57
9.2	固定成本	32236.41	2499.45	2669.73	2840.01	2840.01

三、利润测算

经测算，项目建成第三年，项目公司年利润总额为 811.44 万元，年净利润 608.58 万元，测算过程见下表。

图表 38：项目利润测算表

序号	项目	合计 (万元)	运营期 (万元)			
			T+1	T+2	T+3	T+(4-10)
1	营业收入	188000.00	12000.00	16000.00	20000.00	20000.00
2	营业税金及附加	3000.18	191.50	255.33	319.17	319.17
3	总成本费用	71056.59	5080.69	6016.13	6951.57	6951.57
4	补贴收入					
5	利润总额	113943.23	6727.81	9728.53	12729.26	12729.26
6	弥补以前年度亏损					
7	应纳税所得额	113943.23	6727.81	9728.53	12729.26	12729.26
8	所得税	28485.81	1681.95	2432.13	3182.32	3182.32
9	净利润	85457.42	5045.86	7296.40	9546.95	9546.95
10	期初未分配利润					
11	可供分配利润	85457.42	5045.86	7296.40	9546.95	9546.95
12	提取法定盈余公积金	8545.74	504.59	729.64	954.69	954.69
13	可供投资者分配利润	76911.68	4541.27	6566.76	8592.25	8592.25
14	应付优先股股利					
15	提取任意盈余公积金	4272.87	252.29	364.82	477.35	477.35
16	应付普通股股利	72638.81	4288.98	6201.94	8114.90	8114.90
17	未分配利润	72638.81	4288.98	6201.94	8114.90	8114.90
18	息税前利润	113943.23	6727.81	9728.53	12729.26	12729.26
19	息税折旧摊销前利润	133829.28	8716.41	11717.14	14717.87	14717.87

第三节 经济合理性分析

一、财务评价指标

根据利润表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，能够进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 Pt 和投资利润率等指标。

1、净现值 NPV

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

项目净现值 NPV 为：所得税前= $\sum_{t=1}^n (co - ca)_t / (1+i)^t = 54029.23$ 万元，所得税后

NPV 为= $\sum_{t=1}^n (co - ca)_t / (1+i)^t = 35215.56$ 万元，均远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。

2、内部收益率 IRR

财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

当 NPV= $\sum_{t=1}^n (co - ca)_t / (1+i)^t = 0$ 时，求出的 i 值，即为该项目的内部收益率。经计算求出所得税前 IRR=34.42%，所得税后 IRR=26.36%，大于基准收益率 8%，说明该项目的动态收益是可行的。

3、投资回收期 Pt

投资回收期从现金流量表求得，其计算公式是：

投资回收期 Pt= 累计现金流量出现正值年份-1+上年累计现金流量绝对值/当年净现金流量

计算得出所得税前投资回收期 3.42 年（不含建设期），所得税后投资回收期 4.28 年（不含建设期）。

4、投资利润率及利税率

投资净利率=年均净利润额/总投资额×100%=24.83%

投资利税率=年均利税总额/总投资额×100%=42.69%

二、不确定分析

1、盈亏平衡分析

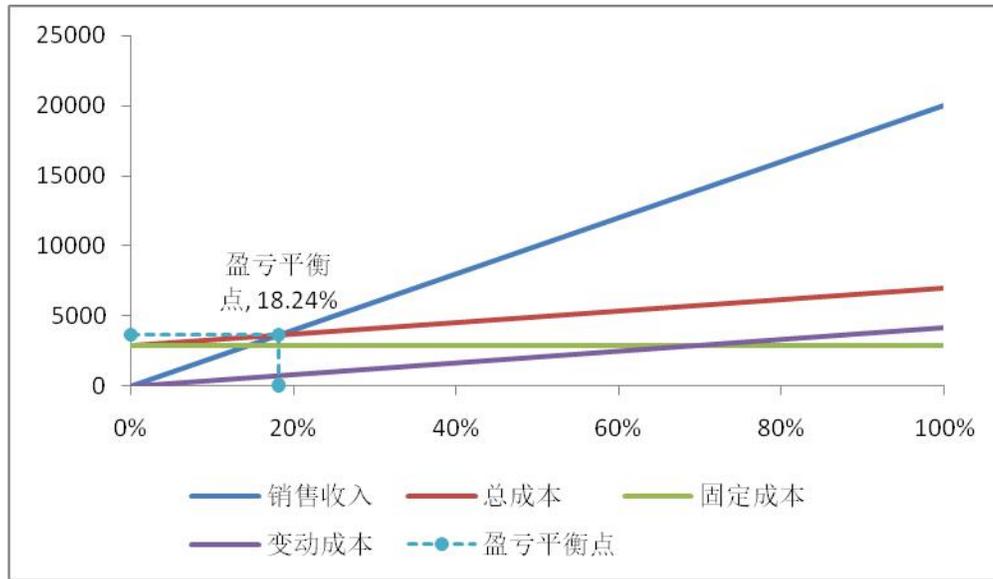
盈亏平衡分析指通过计算项目达产年的盈亏平衡点（BEP），分析项目成本与收入的平衡关系，判断项目对产出品数量变化的适应能力和抗风险能力。

经测算，项目建成达产后，项目公司销售收入 20000.00 万元，年固定成本 2840.01 万元，年可变成本 4111.57 万元，年均营业税金及附加 319.17 万元。

以生产能力表示的盈亏平衡点=固定成本/（销售收入-可变成本-营业税金及附加）=18.24%，即项目建成后实际生产负荷达到设计产能的 18.24%、销售收入达到 3648.22 万元时，即可满足收支平衡。

由上可见，项目具有较强的抗风险能力。

图表 39：项目盈亏平衡分析



2、敏感性分析

敏感性分析系指通过分析不确定性因素发生增减变化时，对财务或经济评价指标的影响，找出敏感因素。考虑项目实施过程中一些不确定因素的变化，分别对销售收入、经营成本和建设投资作了提高 10%和降低 10%的单因素变化对财务内部收益率、财务净现值影响的敏感性分析，计算结果详见下表。

图表 40：敏感性分析表

指标	波动幅度	税后财务内部收益率 (%)	税后动态投资回收期 (年)	税后财务净现值 (万元)	敏感性系数
基本方案	0%	26.36%	4.28	35215.56	
建设投资	10%	23.48%	4.71	31849.73	-2.19
	10%	29.75%	3.87	38581.39	-2.57
经营成本	10%	25.26%	4.44	32703.81	-0.84
	10%	27.45%	4.14	37727.32	-0.83
销售收入	10%	29.80%	3.86	43081.26	2.61
	-10%	22.76%	4.82	27349.87	2.74

从表中可以看出，各因素的变化都不同程度地影响财务内部收益率及财务净现值，其中销售收入的提高或降低最为敏感，建设投资次之，经营成本再次之。当销售收入降低 10%或者经营成本提高 10%后，税后财务内部收益率都大于行业基准收

益率 8%，税后财务净现值都大于 0，可见项目具有较强抗风险能力。

第四节 财务评价结论

从财务指标看，各项经济指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，项目财务效益是可行的。从不确定性分析来看，项目具有较强的抗风险能力。

图表 41：项目经济指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩	200	
2	总投资	万元	34423.06	
2.1	固定资产投资	万元	33658.28	
2.2	流动资金	万元	764.78	
3	销售收入	万元	20000.00	达产年
4	利润总额	万元	12729.26	达产年
5	净利润	万元	9546.95	达产年
6	总成本费用	万元	6951.57	达产年
7	上缴税金	万元	6693.17	
7.1	上缴销售税金及附加	万元	319.17	达产年
7.2	年上缴增值税	万元	3191.69	达产年
7.3	年上缴所得税	万元	3182.32	达产年
8	财务内部收益率	%	34.42%	税前
		%	26.36%	税后
9	静态投资回收期	年	2.95	不含建设期，税前
		年	3.57	不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年	3.42	不含建设期，税前
		年	4.28	不含建设期，税后
11	财务净现值	万元	54029.23	税前
		万元	35215.56	税后
12	投资利润率	%	24.83%	
13	投资利税率	%	42.69%	
14	盈亏平衡点	%	18.24%	

第十六章 项目社会效益评价

第一节 社会效益

本项目建设的社会影响主要表现在如下两个方面：

1、深圳国际航海学校及游艇汇项目的建设符合游艇相关产业发展的政策，本项目是落实旅游管理服务建设规划，完善旅游管理服务基地投资环境的重要基础，本项目的建设对于大鹏新区内需要落户和实施的项目提供良好的优先建设环境，对提升招商引资吸引力产生积极的影响。

2、本项目及后续工程的建设、营运，可为本地区提供相当数量的就业机会，增加当地居民的收入，确保当地社会稳定。

第二节 互适性分析

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

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

通过以上分析，对项目的社会影响做出评价，得出项目社会影响分析如下：

图表 42：项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响程度	可能出现的结果	措施建议
1	对居民收入的影响	有一定影响	提高当地居民的收入	
2	对居民就业的影响	有一定影响	增加当地就业机会	
3	对不同利益群体的影响	较小	项目建设和运营时产生的污染物可能会对周边环境带来影响	确保文明施工，加大环保力度
4	对弱势群体的影响	无直接影响		
5	对地区基础设施、社会服务容量和城市化进程的影响	有较大影响	推动了基础设施建设，社会服务容量增大	

第十七章 项目风险分析及规避建议

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险及防范

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

防范措施：

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

二、工程风险及防范

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

防范措施：

做好项目的前期决策论证工作，项目实施质量监督管理，严把质量关，同时在保证施工质量的前提下，尽量节约成本，加快施工进度。建议由企业与相关部门参加，就项目的建设和运营达成一致意见。

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、财务风险

由财务预测及评价可知，项目的投资规模较大，能否筹集到资金是项目能否成

功的关键。

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

二、政策风险

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

防范措施：

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

三、市场风险

随着国内居民收入提高和闲暇时间大幅增加，国内居民的游艇驾校和游艇俱乐部行业的需求大大增加，游艇旅游，海钓已逐步成为游客的旅游方式之一。为了项目的效益最大化、理想化，还应提高旅游产品质量，合理的制定项目产品价格并积极的吸取先进的游艇驾校和游艇俱乐部的成功运营经验，不断推出新品种，持续加大宣传促销力度，这样才能在激烈的市场竞争中站稳脚跟，最大限度的降低市场风险给项目带来的冲击。

四、环境风险

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

防范措施：

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

五、综合风险评价

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

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

第三节 其他风险

一、资金风险

资金风险是投资资金能否高效实用，并按时回收。如项目建设周期长，对工程的质量要求提高，注重更高标准的品质、安全性、便捷性、舒适度及价格的经济性，其选址、规划、设计等都需要有更细致的考虑。总体而言，游艇驾校和游艇俱乐部行业相关项目投资金额相对较大，总体成本相对较高，投资存在一定的风险，投资者在介入时应做好前期工作，并注重防范相应的风险。

二、市场竞争风险

国家对旅游和游艇产业的重视程度近年来逐年提高，相应的国家政策和地方性政策也不断出台，从政策上对游艇俱乐部产业形成利好局面。短期来看，游艇行业产业将吸引更多的民间资本进入。对此，提醒投资者在进入该产业时，应针对投资项目进行可行性研究，做好前期调查工作，对竞争对手、行业竞争格局、盈利能力等综合考虑后做出正确的投资决策。

三、市场运营机制风险

在目前市场经济条件下，政府影响旅游服务市场主要通过两个方面：一是政策，二是政府对旅游事业的投入。政策既是导向，同时也是激励，好的政策可以增强旅游产品的供给能力，进而推进游艇驾校和游艇俱乐部行业的发展。

第十八章 结论及建议

第一节 结论

本项目符合国家产业政策和产业发展规律，项目属于《产业结构调整指导目录》（2011年本,2013年修订版）第一类“鼓励类”中第三十四项“旅游业”的第2项“乡村旅游、生态旅游、森林旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其它旅游资源综合开发服务项目”的涵盖范围。项目实施后将产生较大的社会效益和经济效益。

1、社会效益

（1）促进当地居民就业，提升居民收入

旅游业是劳动密集型产业，可为当地居民创造诸多的就业机会。本项目建成后可大量安置待业人员，工程的建设和维护能为本地施工队伍和劳动力提供广阔的就业渠道，还将带动相关产业和间接服务就业，预计本项目实施后可增加社会间接就业千余人。在旅游经济的带动下，当地居民面对更为活跃的社会经济环境，可以自主寻找致富途径，创造多种形式的产业，这对于解决当地居民就业问题起到积极推动作用。

（2）旅游兴市、改善投资环境

本项目投资额较大，它的建成将带来巨大的示范效应与关联效应，进一步优化当地的投资环境，对区域发展具有极大的促进作用，通过本项目的建设和发展可给周边旅游景点带来稳定客源，整合当地周边旅游资源，延长游客逗留时间，实现共赢。

（3）对当地社会服务容量、基础设施的影响

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

项目以投资的增量带动当地的存量，盘活大鹏新区闲置的土地、自然风光等资

源，带动当地居民增收。另外，在本项目的实施过程中，需要设计、施工、设备材料供货商的参与及监理等社会中介机构的服务，从而给这些行业带来更多的就业机会和收入，减少了社会的就业压力。项目建设也给当地商贸业等服务业带来了更多的商机，项目对当地居民的收入和生活质量影响也是正面的。

（4）对所在区域居民生活质量的影响

项目的建设会提高地区整体经济文化水平和社会服务水平，从而进一步提高当地居民的生活质量。旅游产业集“吃、住、行、游、购、娱”于一体，注重人们的生活享受和精神需求。项目的建设把旅游业所蕴涵的生活理念注入无为，将改变当地居民对生活的看法，提高他们的生活品位。从现实来看，本项目将呈现给当地居民不同地区、不同层次游客的生活状态，从而影响他们的生活方式。在居民收入提高，经济条件具备的情况下，他们会选择更为时尚的生活方式，会更加注重自己的精神享受。

（5）综合效益

加快发展旅游业，尤其是游艇相关的高端旅游业态是大鹏新区经济和社会发展的客观要求，也是适应国家乃至世界经济发展趋势的必然选择，这是一项投资较少的“无烟工业”，是发展经济的好路子。目前大鹏新区正在大力发展旅游业，向综合开发产业链迈进，产业化链条明显延伸，市场网络进一步完善和规范，整体科技水平和综合开发能力显著增强。

本项目的建设对增加财政收入，提高地区竞争力，进一步改善投资环境，带动经济的发展还将起到强有力的推动作用，对周边的工商业、旅游服务业的发展与繁荣能够起到辐射带动作用，从而促进区域经济的快速发展。

2、经济效益

该项目总投资 34423.06 万元。项目建成第 3 年，年销售收入 20000.00 万元，利润总额为 12729.26 万元；税前项目财务投资净现值为 54029.23 万元，税后项目财务投资净现值为 35215.56 万元；税前内部收益率为 34.42%，税后内部收益率为 26.36%；年均投资净利率为 24.83%，年均投资利税率为 42.69%；盈亏平衡点为 18.24%。累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

综上所述：项目用地符合选址原则，地理位置优越，地质条件良好，交通方便，

水、电供应有保障，项目的建设既符合国家和深圳市大鹏新区旅游业可持续发展以及游艇产业发展战略及规划，又能有效缓解当地剩余劳动力的就业压力、促进人民增收，将为社会带来可观的经济和社会效益；项目财务方案切实可行。综合上述分析，该项目是可行的。

第二节 建议

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

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

1、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，确保选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

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

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

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

附表

图表 43：项目资产负债表

序号	项目	建设期	运营期									
			T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
1	资产	33658.28	40033.34	47486.94	57101.07	66198.02	75294.96	84391.91	93488.85	102585.80	111347.80	117519.29
1.1	流动资产总额		8363.67	17805.87	29408.61	40494.16	51579.71	62665.26	73750.81	84836.36	95586.96	103747.07
1.1.1	货币资金		6857.03	15812.89	26929.30	38014.85	49100.40	60185.95	71271.50	82357.05	93033.22	100617.65
1.1.2	应收账款		1000.00	1333.33	1666.67	1666.67	1666.67	1666.67	1666.67	1666.67	1666.67	1666.67
1.1.3	预付账款		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	存货		506.64	659.64	812.64	812.64	812.64	812.64	812.64	812.64	887.08	1462.74
1.1.5	其他		0.00									
1.2	在建工程	33658.28										
1.3	固定资产净值		28518.17	26613.07	24707.96	22802.86	20897.75	18992.65	17087.54	15182.44	13277.33	11372.23
1.4	无形及递延资产净值		3151.50	3068.00	2984.50	2901.00	2817.50	2734.00	2650.50	2567.00	2483.50	2400.00
2	负债及所有者权益	33658.28	40033.34	47486.94	57101.07	66198.02	75294.96	84391.91	93488.85	102585.80	111347.80	117519.29
2.1	流动负债总额		1061.29	1415.05	1768.82	1768.82	1768.82	1768.82	1768.82	1768.82	1768.82	1768.82
2.1.1	短期借款											
2.1.2	应付帐款		61.29	81.72	102.15	102.15	102.15	102.15	102.15	102.15	102.15	102.15
2.1.3	预收账款		1000.00	1333.33	1666.67	1666.67	1666.67	1666.67	1666.67	1666.67	1666.67	1666.67
2.1.4	其他		0.00									

序号	项目	建设期	运营期									
			T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
2.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	流动资金借款	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	负债小计 (2.1+2.2+2.3)	0.00	1061.29	1415.05	1768.82	1768.82	1768.82	1768.82	1768.82	1768.82	1768.82	1768.82
2.5	所有者权益	33658.28	38972.05	46071.88	55332.26	64429.20	73526.15	82623.09	91720.04	100816.98	109578.98	115750.47
2.5.1	资本金	33658.28	34196.20	34359.63	34523.06	34523.06	34523.06	34523.06	34523.06	34523.06	34523.06	34523.06
2.5.2	资本公积		477.59	1171.23	2080.92	2990.61	3900.31	4810.00	5719.70	6629.39	7505.59	8122.74
2.5.3	累计盈余公积金		238.79	585.61	1040.46	1495.31	1950.15	2405.00	2859.85	3314.70	3752.80	4061.37
2.5.4	累计未分配利润		4059.48	9955.42	17687.82	25420.23	33152.63	40885.03	48617.44	56349.84	63797.54	69043.31