

黔南州重点产业招商项目



绿博黔南
康养之州

中国天眼及太空城综合体 建设项目



黔南布依族苗族自治州投资促进局

目录

1、项目综述	1
1.1 项目背景	1
1.2 项目概要	3
2、项目选址	4
3、建设条件	4
3.1 项目简介	4
3.2 配套设施	5
3.3 区位交通	6
4、项目优势	7
4.1 游平塘观“天”探地，探星斗妙趣横生	7
4.2 妙笔书玉水金盆，览香茗寻“秘”访“俗”	10
4.3 风候舒谧地貌奇，游旅互促前景阔	13
5、政策扶持	15
6、开发方案	16
6.1 项目定位	16
6.2 规划理念	17
6.3 建设内容	18
7、市场分析	19
7.1 宏观旅游市场分析	19
7.2 项目市场前景分析	20

8、财务分析	22
8.1 投资预期	22
8.2 效益分析	23

1、项目综述

1.1 项目背景

“中国天眼”，即中国 500 米口径球面射电望远镜（Five-hundred-meter Aperture Spherical radio Telescope, 简称 FAST），是具有我国自主知识产权、世界最大单口径、最灵敏的射电望远镜，与德国波恩 100 米望远镜相比灵敏度提高约 10 倍。“中国天眼”设施运行稳定可靠，相继取得一系列重大科学成果，截至 2020 年 11 月，年观测服务超过 5200 机时，共发现脉冲星数量超过 240 颗，以“中国天眼”观测数据为基础的已发表高水平论文超过 40 篇；2021 年 2 月，“中国天眼”新捕获三例高色散快速射电暴，并首次发现毫秒脉冲星 jitter 计时噪声模式。据相关科研人员透露，500 米几乎已达单望远镜口径极限，而进一步扩大口径的有效办法为射电望远镜阵列，因此，在未来数十年内，“中国天眼”仍将保持全球领先地位。

图表 1 中国天眼



依托“中国天眼”品牌建设打造的中国天眼景区位于贵州省平塘县航龙·未来国际天文小镇，是平塘县两个 4A 级风景区之一，是县内重点旅游景区，建成运营首年便迎来游客超过 24 万人次，带动全县旅游快速发展，游客量、旅游营收增长速度超过 40%。与此同时，21 世纪以来，随着我国航空航天技术不断突破、各类卫星、航天器等不断发射升空，“太空游”已由小众旅游逐渐成为我国旅游的重要分支，以卫星发射基地、航空航天中心等“航空航天 IP”的航空航天主题旅游日益火热。平塘县中国天眼及太空城综合体的开发建设，可进一步提高平塘旅游名片知名度和认可度、有效普及宣传航空航天知识、提高景区及周边主体经济收入，还能增强国家、民族荣誉感，社会效益、经济效益坚固，有极高的建设价值。

1.2 项目概要

本项目基本概要如下表所示：

图表 2 项目概要

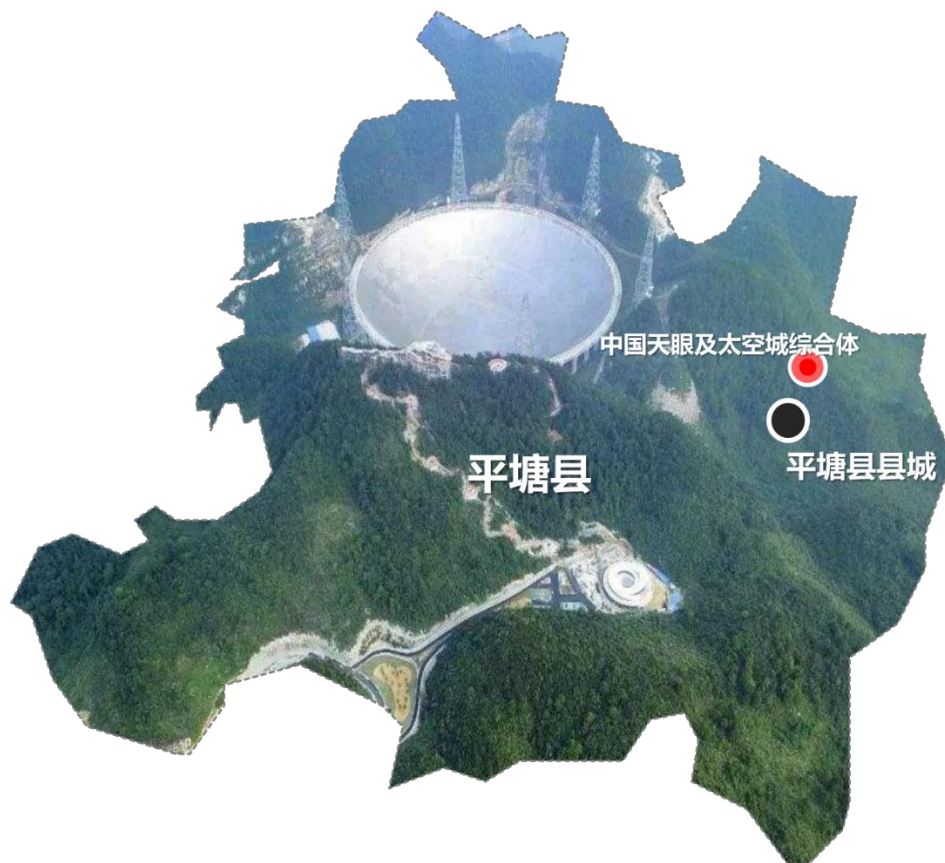
序号	名称	相关说明
1	项目名称	中国天眼及太空城综合体建设项目
2	行业类别	旅游业/太空旅游
3	建设性质	新建
4	合作方式	独资、合作
5	建设地点	贵州省黔南州平塘县北环大道金盆大桥两侧
6	投资优势	• 品牌知名认可：平塘县旅游名片和县内旅游品牌内外知名，且受市场认可，项目建设开发前景较好 • 资源丰文化特：平塘是旅游资源集聚区，自然及人文旅游资源十分丰富，民族文化、茶文化绚丽多彩，旅游综合开发基础扎实 • 气候佳空间大：平塘气候环境舒适宜人，地貌奇绝，旅游综合开发有较大的游客吸引力；太空体验旅游发展较浅，项目盈利空间较高 • 配套设施完善：综合体水电、通讯气等基础设施完备；服务设施、服务水平较优；天文主题相关设施建筑完善 • 区位交通发达：项目地邻近县城，是前往县内多个主要景区的枢纽；且有平塘县发达的交通路网依托，公路、铁路、航空交通较为便利
7	产业政策	• 贵州省：《省人民政府关于支持黔南自治州加快旅游业发展的意见》等 • 黔南州：《黔南州促进旅游业发展奖励扶持办法(试行)》等
8	开发方案	• 项目定位：以太空体验为核心，兼有航天展览和科普研学功能，并配套各类相关业态的太空主题旅游综合体 • 规划布局：天文主题旅游区、太空主题乐园、康养生活/配套区三大功能区 • 建设内容：建筑占地面积 600 亩，建筑面积约 17.22 万 m²
9	预期投资	总投资约 15.7 亿元

10	效益分析	- 项目年营业收入约 7.86 亿元 - 项目投资回报期约 7.6 年
----	------	---

2、项目选址

项目选址于贵州省黔南布依族苗族自治州平塘县金盆街道北环大道金盆大桥两侧。规划总占地面积约 1000 亩，建筑面积约 600 亩，规划建设天文主题旅游区、太空主题乐园和养生活/配套区三大功能区。

图表 3 项目选址



3、建设条件

3.1 项目简介

中国天眼及太空城综合体规划选址于平塘县北环大道金盆大桥区段，靠近平塘县县城，以大型太空乐园为发展目标，依托“中国天眼”品牌 IP，融合天书、天坑、天桥等重点景区景点旅游资源，打造以太空/星球体验为核心，覆盖航天展览、科普研学功能，并配套餐饮、休闲等各类服务的太空主题旅游综合体。综合体面向全年龄段游客群体，为学生等群体提供航空航天沉浸式体验科普平台，更有效地科普航空航天相关知识；为天文爱好者、航天发烧友和科幻作品迷提供太空飞行、星际穿越、太空舱/星球模拟等各类太空体验模拟；此外，还能有效宣传普及我国的航空航天及太空探索先进技术及发展历史，提高我国居民的民族荣誉感，进一步推动平塘县“国际旅游度假区”和“世界天文科普研学中心”建设进程。

3.2 配套设施

项目规划地块各类基础设施完备。项目选址区域水电等建设运营基础设施完善，且周边村镇农村电网改造全面完成；项目地及周边城镇、景区景点移动信号、固定电话、互联网络已覆盖，可为项目建设开发提供基础保障。

项目靠近平塘县县城，旅游及相关服务业服务能力水平、服务规范度较高，且各类配套设施较为完善。县内有天眼迎宾馆、星辰天缘大酒店、伯爵酒店等六家以五星级标准建设的酒店、各类民族风情民俗及餐饮饭店，旅游接待设施齐备。县城范围内玉水湿地公园、商务中心、“三天”广场、金融商业街等相继建成，休闲娱乐、商业旅居等

配套设施日益完善，可为项目日后运营提供各类配套服务设施及人员支持。

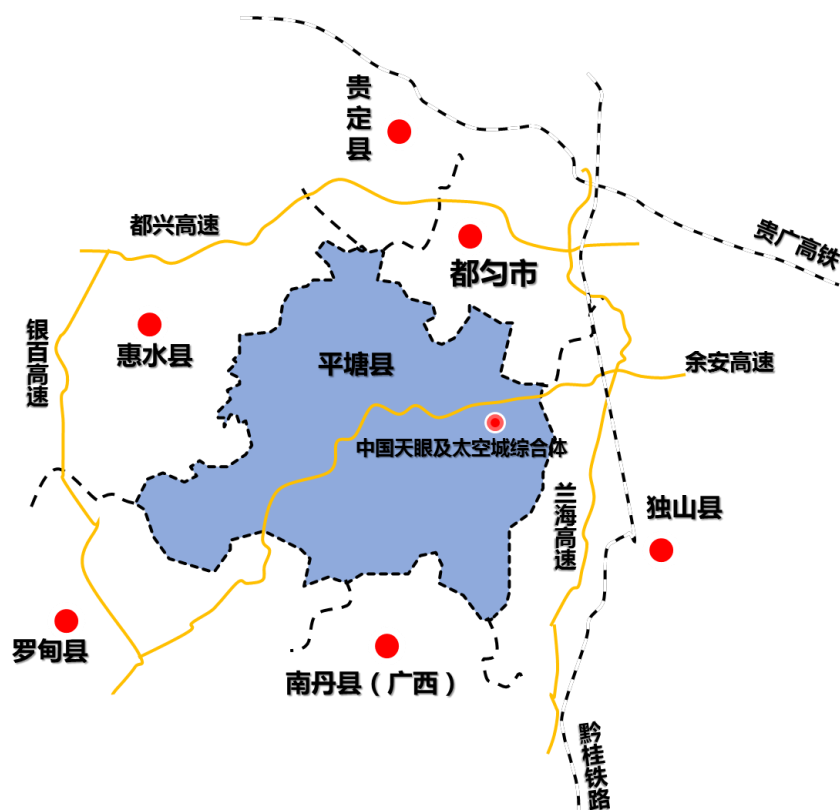
依托“中国天眼”的品牌带动效应，平塘县大力发展航空航天科研科普及旅游服务，已建成中国天眼科普基地、中国天眼瞭望台、天文时空塔、十二星系广场等一系列天文科普体验及配套服务设施；平塘县太空城、中国天眼科技城等规划在建，可为项目提供天文/航空航天科普研学资源支持，并可开发精品旅游线路，形成联动发展效应。

3.3 区位交通

平塘县位于贵州省南部，北接贵定县、都匀市，东邻独山县，西连惠水、罗甸二县，南靠广西省南丹县。县城位于平湖镇，距省会城市贵阳 193 公里，距黔南州州府都匀市 66 公里，距独山县、罗甸县分别 36 公里、122 公里。

平塘县内外交通较为发达。公路方面，余安高速横贯全县，兰海高速、银百高速、都兴高速邻境而过，国道 G552、省道 S312 穿境而过；铁路方面，黔桂铁路、贵广高铁平塘县 50 公里范围内，贵南高铁规划在建，预计 2023 年末可全线通车；航空方面：平塘县可达 4E 级贵阳龙洞堡国际机场和 4C 级荔波机场，两机场均在 1.5 小时车程范围内，累计开通航线数量约 260 条。

图表 4 区位交通示意图



项目地紧邻县城，在县城 5 公里辐射圈内，是前往县内“天眼”、“天书”、“天坑”及甲茶景区、掌布景区、京舟康养乐园的枢纽点；项目地位于平塘县交通主干道之一的北环大道两侧，距离最近的平塘东高速收费站仅 800 米左右，交通极为便利。

4、项目优势

4.1 游平塘观“天”探地，探星斗妙趣横生

➤ “天眼”世界唯一

中国天眼，即中国 500 米口径球面射电望远镜 (FAST)，位于平塘县城、罗甸县城之间，距平塘县城 50 公里，是全世界单口径最大、灵敏度最高的天文观测射电望远镜，性能远超欧美等发达国家射电望

远镜，综合性能是世界第二大天文射电望远镜阿雷西博的 10 倍；自 2016 年建成启用以来，海内外游客、专家、学者和天文爱好者问问慕名前来、络绎不绝，具有极高的知名度、美誉度和认可度，是黔南州全州三个世界级名片之一。此外，FAST “依托独一无二的贵州天然喀斯特洼地地形” 和 “应用主动反射面技术在地面改正球差” 的特点令其 “**世界唯一性**” 更加突出，在未来 30 年甚至更长时间内仍将保持世界一流地位。

自中国天眼建成以来，平塘县充分发挥其 “世界唯一性” 的突出优势，大力发展以航天、天文为主题的科技科普旅游，打造国际天文科普示范区，围绕航天、天文主题引领区域经济快速发展；县内中国天眼科普基地是贵州全省唯一列入全国首批十大科技旅游基地的科技科普旅游景区；先后举办第二次中国与南非射电天文联合学术研讨会、中国首届雷达天文研讨会等天文学学术科普活动，并成为国际射电天文研讨会的指定举办地点；还获国际天文学联合会小天体命名委员会批准，成功命名 “平塘星” 小行星。

图表 5 中国天眼全景图



➤ “四天” 品牌响亮

平塘县有高度知名、奇绝瑰丽的“四天”景观，即中国天眼、天坑、天书和天桥。天坑，即喀斯特漏斗群，分布于县内，由 12 个天坑组成；是世界最大的天坑群，其中打岱河天坑最大最深，直径 1800 米，深度达 510 米，风景奇绝，且有很高的地质科考研究价值；天书，位于县内掌布河峡谷谷底处，谷底沿节理一分为二，其中右边石壁上古生物化石及碎屑自然形成于 2.7 亿年前，呈现“中国共产党”五字，又名“救星石”。天桥，即有天空之桥美誉的平塘大桥，于 2016 年开工建设，现已建设完工，塔高 328 米，是世界第一高混凝土桥塔。

图表 6 平塘“四天”奇观



世界唯一“中国天眼”和知名度高、市场认可、壮丽奇诡的“四天”旅游景观品牌，为平塘县开发天文科普旅游、航天体验旅游奠定了基础；同时，助力平塘打造“观天探地、世界唯一”的旅游名片，为项目的日后运营的预期效益提供了保障。

4.2 妙笔书玉水金盆，览香茗寻“秘”访“俗”

► 旅游资源丰富

平塘县是黔南州旅游集聚县，县内有“平塘平舟镇京舟康体养生乐园景区”、“平塘县甲茶景区”、“平塘县者密镇六硐景区”3个国家3A级景区；“平塘掌布‘藏字石’景区”和“平塘县中国天眼景区”2个国家4A级景区；平塘掌布景区和“中国天眼”科普基地相关建设任务已纳入全省旅游“1+5个100工程”。此外，还有甲青大裂谷、冰臼、玉水金盆、塘边天坑群、瓦洞石拱桥、哨楼关等其他各类景观景点，旅游资源十分丰富。丰富的自然生态景观可与综合体配套开发联

合旅游路线，形成联动效应；丰富多彩的景观还可满足不同年龄、不同爱好的各类群体的旅游需求，迎合当下亲子游、家庭游热潮。

图表 7 平塘旅游景区剪影



► 文化特色独具

平塘县是少数民族聚集县，以布依族、苗族、毛南族为主的 24 个少数民族人口约占全县总人口的 59.6%。县内有“火把节”、“猴鼓舞”、“斗地鼓牛”、“六月六”歌节、“八音弹唱”、耙棒舞、“咕噜跳月”等各类民俗风情。“中国唯一毛南族乡”——卡蒲毛南族乡位于平塘县内，乡内毛南族人口占全乡总人口 98%，乡内有吉尼斯世界纪录认证的世界上最大的虎头帽，先后获得“中国少数民族特色村寨”、“中国传统保护村落”、“最具魅力民族村寨”、“贵州旅游小镇”、“省级示范小城镇”、“猴鼓舞艺术之乡”等荣誉称号。平塘县作为“都匀毛尖”核心产区，有

“贵州春茶第一壶”的美誉，县内茶叶先后荣获“中绿杯”“中茶杯”银奖和一等奖，；举办“都匀毛尖·平塘甲茶——贵州春茶第一壶”开采品鉴活动，邀请各界人士来赴平塘品茶评茶。独具特色的民族文化和优势突出的茶文化，为前来的游客和天文爱好者提供了休闲观光的更多选择，还可提高各相关主体经济收入，为旅游综合开发奠定良好基础。

图表 8 平塘县卡蒲毛南族乡



► 旅游名片响亮

近年来，平塘县以“四天”景观为核心，依托地区旅游资源、民族文化优势，充分发挥“中国天眼”的辐射带动作用，大力发展平塘旅游，打造平塘旅游名片。平塘县突出“中国天眼”世界唯一的品牌优势，规划建设中国天眼科普基地、平塘国际天文体验馆、天文小镇地质科普馆、九号宇宙航天科普研学基地、文化旅游创意街区等旅游项目；先后荣获国家级风景名胜区、国家地质公园、国家自然遗产地、国家湿地公园、中国最美小城、美丽中国之旅十佳山水城市、全国十

佳生态休闲旅游城市、中国文艺科普创作基地、贵州龙舟竞赛基地等众多殊荣，成功打造“观天探地，世界唯一”的平塘旅游名片。知名度高、各界认可的平塘县旅游名片，为平塘县各类旅游业态运营发展奠定了良好基础，提升了平塘的旅游吸引力，为项目的日后运营提供了客源保障与收入保障。

4.3 风候舒谧地貌奇，游旅互促前景阔

➤ 气候环境佳

平塘位于贵州省南部，中国西南区域，属中亚热带季风性湿润气候，夏无酷暑，冬无严寒，雨量充沛，无霜期长；年平均气温 17℃，年无霜期达 312 天，年均降雨量 1259 毫米。平塘山明水秀，空气清新。全县最高海拔 1487.7 米，最低海拔 402 米，森林覆盖率 63.42%，水质达标率达 100%，空气质量优良天数比达 99.6%，城镇负氧离子是一线城市的 50 倍。此外，平塘地貌奇绝，除远近知名的平塘天坑外，还是世界上最大的三迭纪孤立碳酸盐台地，县内喀斯特地貌分布广泛，探索旅游、山地探险、地质科考等各类相关开发价值很高。舒适宜人的气候、山明水秀的自然风光为前来的游客提供了休闲放松的环境；同时奇峰俊秀、怪石嶙峋的地质奇观提高了平塘旅游的吸引力，也为科普研学旅游开发奠定了基础。

图表 9 平塘优美的自然环境



➤ 发展空间大

一方面，近年来平塘县充分发挥“中国天眼”的品牌带动效应，大力发展科技旅游和科普研学旅游，相关各类科普基地、展览馆、科普馆相继建成；在中国天眼品牌带动和各相关主体助推下平塘太空城、平塘天文小镇等主题公园、特色小镇也相继规划建设，具有良好的产业发展基础，且已有体验类相关业态涉及。另一方面，县内航天、太空相关旅游景区景点及各类设施，多为参观展览类，以静态展示、科普教育为主；体验式旅游虽已有涉及，但整体规模较小，以航天体验、星球体验为主的体验式太空体验式旅游仍有很大的发展空间。良好的产业发展基础、较高的体验式旅游发展空间，为项目的开发建设提供了便利的建设基础和较高的收益空间。

5、政策扶持

➤ 国家层面

项目开发适应当下“航天热”、“科技热”、“体验热”的旅游发展趋势，受到国家旅游相关政策大力支持。

一方面，国家加大力度支持旅游业发展。国务院及国家文旅部等各有关部门先后发布《国务院于加快发展旅游业的意见》、《国务院于促进旅游业改革发展的若干意见》、《“十三五”旅游业发展规划》、《国家发改委“十三五”时期文化旅游提升工程实施方案》等多个政策文件，明确旅游发展目标、指明旅游业发展方向，从**培育旅游消费热点、提升旅游产品品质及服务水平、建设新型旅游景区景点**等多个方面全面引导支持旅游业发展。

另一方面，重点培育发展科技旅游、研学旅游、体验式旅游等相关业态。2018年，国务院发布《国务院办公厅于促进全域旅游发展的指导意见》，提出充分利用科技工程、科普场馆、科研设施等发展科技旅游，推动游乐、研学等领域与旅游业融合的发展方针。2019年国务院出台《国务院办公厅于进一步激发文化和旅游消费潜力的意见》，将体验式旅游列入旅游发展主要任务，提出开发旅游与现代技术融合发展基于超高清、虚拟现实等技术的沉浸式体验型旅游产品的发展要求。

➤ 地方层面

在国家的大力支持下，贵州省政府出台政策，支持旅游业发展。

2017 年，贵州省人民政府印发出台《省人民政府关于支持黔南自治州加快旅游业发展的意见》，支持黔南自治州围绕“中国天眼”打造高端旅游产品。2020 年，印发《贵州省大旅游创新发展工程专项行动方案》，强调围绕中国天眼，布局发展国际天文科普旅游带；提出强化旅游产品研发、打造贵州特色旅游品牌、全面提升贵州旅游服务质量和水平、推动“大旅游+多产业”融合发展等发展方向。

黔南州政府也积极响应，先后出台《关于推进旅游业供给侧结构性改革实施方案的通知》、《黔南州促进旅游业发展奖励扶持办法（试行）》、《黔南州现代服务业发展行动方案》、《黔南州 2019 年服务业工作要点》等相关政策文件，大力发展培育旅游及相关服务业，为太空主题旅游打好基础。此外，平塘县也出台《平塘招商引资优惠政策》等招商政策文件，从财税、土地、资金等多方面为入驻企业提供优惠支持。

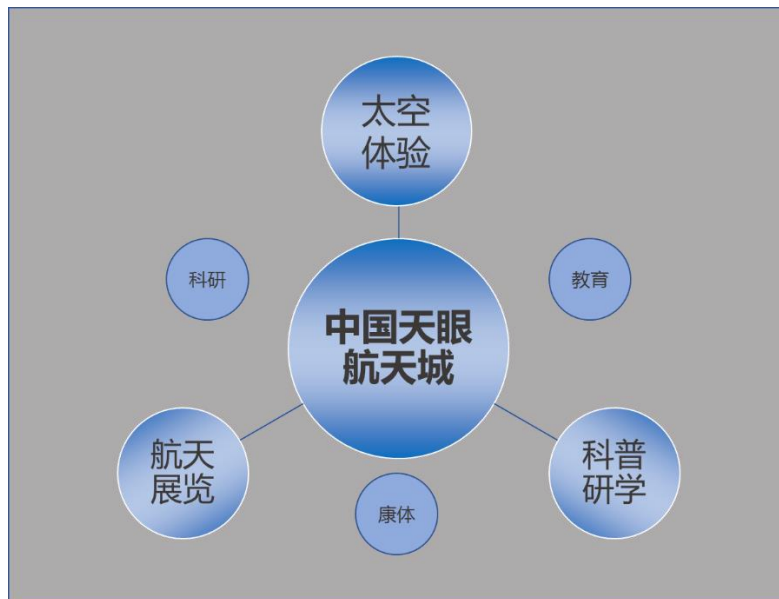
6、开发方案

6.1 项目定位

依照省、州政府对平塘“南部现代化区域中心城市”发展定位，项目围绕州委、州政府“一圈两翼”主体功能区规划，发挥“南翼”独特自然生态、喀斯特景观和民族文化旅游资源优势，充分发挥“世界唯一”的中国天眼景区品牌优势，依托平塘县“观天探地·世界唯一”的旅游名片和“国际旅游度假区和世界天文科普研学中心”的旅游产业定位，融合平塘县优势旅游资源，打造以太空体验为核心，航

天展览与科普研学功能兼容并蓄，并配套教育、科研、康体等业态于一体的全国、全球唯一天眼主题太空体验旅游综合体，推动平塘航空航天主题旅游快速发展，带动全县旅游共同发展，将平塘县打造成为全国乃至全世界天文科技科普和太空体验旅游中心。

图表 10 中国天眼航空城定位



6.2 规划理念

平塘县中国天眼科技新城建设项目以世界最大单口径、最灵敏的射电望远镜—中国天眼为基础，坚持整体性与开放性原则，兼顾生态性、参与性、特色性、多样性原则打造航空主题旅游综合体，吸引我国群体庞大航空航天爱好者和游客。项目借助平塘县内各类旅游资源，围绕航空航天，以“旅游 IP+科普研学+太空体验”理念，打造集研学、体验、旅游等于一体的复合型旅游目的地，为前来平塘“观天探地”的天文爱好者和游客提供游玩体验、动态游玩、主题乐园等各类旅游及相关服务，带动平塘县全域旅游发展。

6.3 建设内容

中国天眼及太空城综合体建设项目建筑占地约 600 亩,包括天文主题旅游区、太空主题乐园、康养生活/配套区三大功能区。

➤ **天文主题旅游区**:以航空航天参观旅游和研学为主为辅,包括包括航天博物馆、球幕影院、数据采集处理中心、影音教室、科研中心、航天图书馆、太空蔬菜/水果体验展销馆等航空航天主题建筑设施,总建筑面积约 4.65 万 m^2 。

➤ **太空主题乐园**:以提供各类太空体验、星球体验为主,包括太空飞行模拟驾驶屋、全程航天模拟训练舱、虚拟太空空间站、星际穿越体验屋、VR 太空主题游戏区、太空照相馆等太空主题设施及火星、水星、月球等各星球模拟体验屋,并配备小型茶室、快餐店、冷饮店、美食屋等便利餐饮配套,总建筑面积约 9.95 万 m^2 。

➤ **康养生活/配套区**:以提供康养及生活服务为主,包括游客服务中心、康养中心、旅游公寓、主题酒店、餐饮一条街、种植观光茶园精品私房菜馆、高端茶室、观光茶座、红酒吧、艺术餐厅、茶吧、太空餐馆等各类康养、居住和餐饮设施,总建筑面积约 2.62 万 m^2 。

图表 11 功能分区面积表

功能区块	建筑面积
天文主题旅游区	4.65 万 m^2
太空主题乐园	9.95 万 m^2
康养生活/配套区	2.62 万 m^2
总计	17.22 万 m^2

7、市场分析

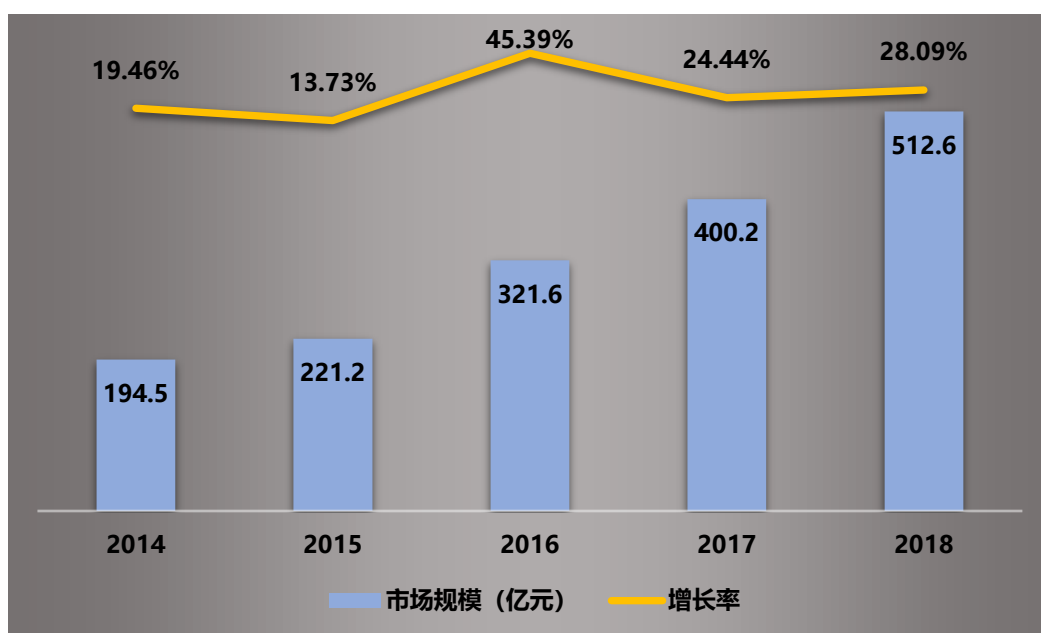
7.1 宏观旅游市场分析

以航天/星球体验为主要服务项目的太空主题旅游是主题公园旅游和科普研学旅游的新兴融合产业，近年来，随着我国旅游业快速发展、居民旅游理念转变等因素助推，主题公园旅游和科普研学旅游快速发展，已形成一定规模。

► 主题乐园旅游

主题公园旅游市场近年快速扩增。国家文旅部官方数据表明，2018 年，全国主题公园共约 2100 家，其中投资 5000 万元以上的约 300 家、主题游乐类（包括太空乐园等）339 家，占比 3.92%；全国主题公园旅游市场规模约 512.6 亿元，同比增长 28.1%，2014 至 2018 年间，年均复合增长率约 27.4%。

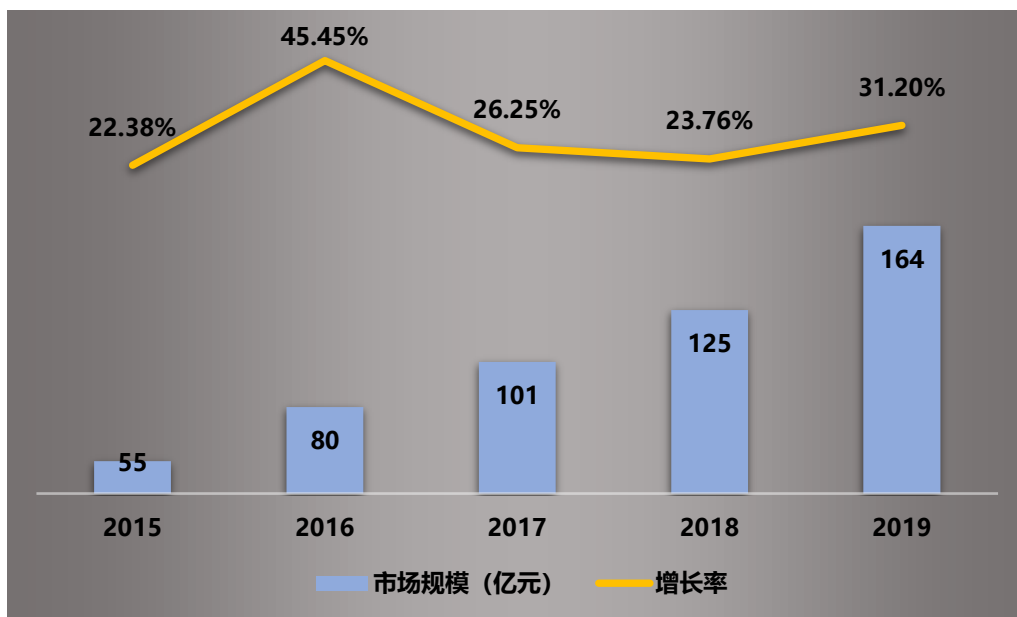
图表 12 主题公园旅游市场规模及增长率



► 科普研学旅游

科普研学旅游市场也快速发展。2019 年全国科普研学旅游市场规模约 164 亿元，同比增长 31.2%，2015 至 2019 年间年均复合增长率约 31.4%。其中集体式科普研学旅游占 70%左右、自由行科普研学旅游占 20%、海外科普研学旅游占 10%。

图表 13 科普研学旅游市场规模及增长率



7.2 项目市场前景分析

► 前景分析

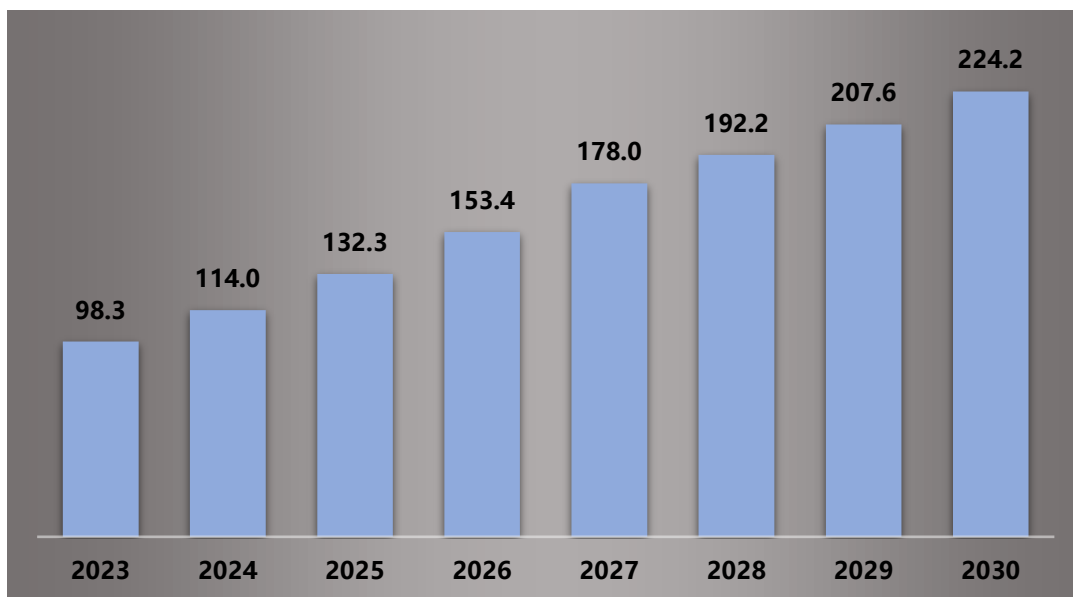
太空主题公园旅游和科普研学旅游双产共同推动，有较好的发展前景。随着我国航空航天技术不断突破发展、各类科幻科普产品越来越受到国民喜爱，我国逐渐兴起“航天热”，太空主题旅游日益火热，且融青少年科普教学、中青年太空体验等于一体，可满足家庭式“亲子游”的需求，市场前景较好。综合体位于有“天眼之城”称号的黔南州平塘县，受到中国天眼品牌辐射，且有天坑、天书、天桥等知名

景区带动，是平塘县的重点旅游项目，具有极佳的的开发前景。

➤ 客群预测

2019 平塘县旅游入次数约 1343 万人次，同比 2018 年增长 18.6%，同比 2014 年增长 195.3%，年均复合增长率达 24.2%；以年增长 10% 保守估计至 2023 年全县游客量将达 1966 万人次。项目预计建设期约 3 年，则综合体 2023 年可建成运营，年游客量按全县游客量的 5% 计，则为 98.3 万人次。综合考虑旅游项目的一般周期和我国“航天热”等影响因素，项目投入运营后首 4 年为扩张期，预计游客增长率 16%；之后进入巩固阶段，预计游客增长率 8%，则至 2030 年，中国天眼及太空城综合体游客量将达到 224.2 万人次。

图表 14 中国天眼及太空城综合体游客规模预测（单位：万人次）



8、财务分析

8.1 投资预期

项目总投资约 15.7 亿元，按项目建筑占地 600 亩估算；具体包括土地成本、建安成本、设备购置费用、预备费用及铺底流动资金。

➤ **土地成本：**项目用地以商服用地为主，综合土地成本按 70 万元/亩标准核算，共计约 42000 万元。

➤ **建安成本：**具体包括设计、建筑实施及装修成本，项目总建筑面积 17.22 万 m²，平均建安成本按 2200 元/m²核算，则总建安成本约为 37884 万元。

➤ **设备购置费用：**项目所有设备可分为失重机、VR 游戏设备等体验设备；影音设备、球幕放映机等展示展览设备及餐饮等配套设施，设备费用分别按 24000 万元、20000 万元、3500 万元核算，综合安装费率按 4%计，总计 49400 万元。

➤ **预留费用：**为建设过程中可能发生的事故等各类会增加建设成本的风险预备，按设备购置和建安成本的 8%计提，总计约 6983 万元。

➤ **铺底流动资金：**项目运营预留流动资金，按年经营成本的 30%核算（不含资产折旧），共计 12443 万元。

图表 15 项目预期投资费用清单

费用内容	金额（万元）
土地成本	42000
升级改造成本	7992

建安成本	37884
设备购置费用	49400
预留费用	6983
铺底流动资金	12443
总计	156702

8.2 效益分析

➤ 经营收入

按游客数和人均消费综合核算，游客数按 98.3 万人计，人均旅游消费按 800 元核算，则项目年营业收入约为 78640 万元。

➤ 经营成本

运营成本：包括办公耗材、餐饮食材等材料采购、水电等能源使用等各类日常开销，总营业收入 20%测算，共 15728 万元；

工资及福利费：包括雇员的工资、奖金等福利及保险等各类支出；项目预计雇员约 300 人，主要为服务人员、一般管理人员、高层管理人员及专业技术人员，工资及福利费参照主流标准及平塘县居民收入情况，按营业收入的 12%计，共 9437 万元；

设备保险费：园内各类体验及其它设备的保险费用，按营业收入的 6%计，共 4718 万元；

资产折旧费：包括项目建筑设施和设备的折旧，折旧期参照同类标准分别按 20 年和 10 年计，共 7234 万元；

设施设备维护费：考虑到项目所用设施设备特点，设施和设备维

护费用按对应成本的 3.5%和 8%核算，共 5558 万元；

宣传费用：广告和业务宣传，按营业收入 3%计提，共 2359 万元；

其他费用：运营中产生的其它各类支出，按 2000 万元计；

年经营成本合计约 4.7 亿元。

图表 16 经营盈利分析

费用内容		金额（万元）
经营收入		78640
经营成本	运营成本	15728
	工资及福利费	9437
	设备保险费	4718
	资产折旧费	7234
	设施设备维护费	5558
	宣传费用	2359
	其他费用	2000
	总计	47034
经营利润		31606

利润分析：

经过简单财务测算，项目年经营利润=年经营收入-年经营成本=31606 万元，参照国家及当地相关税收政策和规定，项目净利润约为 20544 万元；项目总投资额为 156702 万元，则项目资金回报率约为 13.1%，项目投资回收期为 7.6 年。



绿博黔南 康养之州

联系单位：平塘县投资促进局

联系人：石芳

联系电话：0854-7223880

电子邮箱：ptxtzcjj@126.com

