



# 杭州天目山药业股份有限公司

银川天目山温泉康养小镇项目

可行性研究报告

报告日期：二〇一八年五月

# 目录

目录.....	2
第一节 项目背景.....	3
第二节 项目方案.....	4
（一）建设规模与建设方案构成.....	4
（二）规划设计原则与设计方案.....	4
（三）建设规模及设计方案.....	5
第三节 项目实施的必要性和可行性.....	6
（一）项目实施的必要性.....	6
（二）项目实施的可行性.....	6
第四节 项目实施计划.....	8
（一）项目实施主体.....	8
（二）项目建设内容.....	8
（三）项目预计建设周期.....	9
第五节 项目效益分析.....	10

## 第一节 项目背景

银川市旅游资源丰富，主要规划建设贺兰山东麓、黄河金岸和中阿之轴“两带一轴”旅游观光带，共有国家 A 级景区 23 个，其中 5A 景区 2 个，西部影视城、水洞沟遗址、贺兰山国家森林公园较为著名，西夏王陵正在申报世界文化遗产。2017 年宁夏全区共接待国内外游客突破 3,000 万人次大关，实现旅游总收入 278 亿元。银川旅游资源独特，具有排他性优势，堪称“中国旅游的微缩盆景”，但银川旅游自我发展能力不强，市场化程度不高，在旅游产业开发及集群发展上还缺乏大企业带动。目前，银川发展旅游进入“黄金期”，宁夏获批创建“国家全域旅游示范区”，作为继海南省之后第二个从省级层面提出发展全域旅游的省区，将享受到国家旅游局推出的多项政策支持。中阿旅行商大会、中美旅游年落户宁夏，与马来西亚签订 6 年内 120 万马来西亚皇家警务人员及其家属来宁夏度假旅游协议，银川享受境外旅客购物离境退税和国际中转旅客 72 小时过境免签政策等。这些要素都为银川今后发展旅游业带来良好的契机。下一步，银川市计划在旅游资源整合上寻求合作，重点引进生态休闲、观光度假、西部自驾游、房车基地、葡萄酒庄等特色文化旅游项目。

西部大开发、“一带一路”、宁夏内陆开放型经济试验区、沿黄城市群等政策机遇叠加，银川被赋予战略节点、核心区、中心城市重任，担负先行先试使命。成功举办三届中阿经贸论坛和两届中阿博览会并成为永久性举办地，与 120 多个国家和地区、5,000 多家企业建立合作关系，与约旦等 10 多个国家、地区建立清真食品互认体系，在阿联酋、埃及等国设立境外销售中心。与 9 个“一带一路”沿线城市实现通关一体化，开通“中阿号”直达哈萨克斯坦等国际货运班列。顺应新一轮发展浪潮，加快开放内涵式发展，规划建设阅海湾中央商务区、银川滨河新区、银川综合保税区、临港经济区等开放载体并向自由贸易区转型，加快建设银川经济技术开发区、宁夏现代纺织产业示范园、银川科技园等产业平台，大力发展大数据、智慧银川、云计算、电子商务、现代金融、健康休闲等新产业、新业态，银川步入大开放、大开发的新时期。

## 第二节 项目方案

依托银川优质的温泉资源，结合区域山水空间和气候环境，围绕“产业一链条、特色一温泉文化，复合一休闲、度假、体验功能”的理念，以温泉康体养生为主导、以温泉休闲度假、全域旅游服务配套为支撑、以宁夏温泉风情体验为亮点，通过创新特色小镇发展格局、提升以温泉为中心的资源市场价值，升级特色小镇产业形态、拓展温泉旅游产业市场链条，强化特色小镇服务配套、优化温泉旅游产品设置，构建集旅游综合服务、温泉度假、康疗保健、温泉水景娱乐、商务会议休闲、户外康体运动等为一体的旅游项目体系，形成银川天目山温泉康养小镇集约式、多元化、复合型、融合、互补、集群创新发展路径。

### （一）建设规模与建设方案构成

#### 1、旅游接待规模

一期开发接待能力 21 万人次年，远期 50 万人次年；

#### 2、项目建设规模

开发占地面积 113 亩，建筑面积 15,500 平方米，总投资 10,380 万元。

### （二）规划设计原则与设计方案

#### 1、规划设计原则

保护性开发；自然生态；地方人脉；人性化游乐；可持续发展；建筑风格与地方特色；打造有吸引力的外部空间。

#### 2、规划设计理念与构想

（1）项目区性质：构筑具有地方特色、文化底蕴深厚、安全文明、符合当前世界休闲旅游健康趋势的国际性温泉度假村。同时要符合可持续发展理念和对自然资源保护性开发的要求，在促进当地旅游产业发展的同时，切实做好对镇北堡地热温泉资源的保护。

（2）环境理念：寻觅场所灵气，提升自然潜质，创建面向世界的银川旅游休闲康养基地，建立一个充分体现人与人、人与自然和谐发展的、有地区特色的、高标准的温泉度假村。

(3) 景观目标构想及功能：充分体现宁夏著名回乡和银川“塞上江南”的独特魅力，依托项目周边优美的贺兰山风景和西部影视城独特的西北风情，打造一个具有地方建筑特色的温泉度假旅游项目，为回乡首府提供一个休闲娱乐温泉康养的好去处和地标性建筑群。

### **(三) 建设规模及设计方案**

经比选后最终选择的设计方案建设规模为15,500平方米，占地面积113亩，总投资10,380万，其中：温泉会所项目投资3,500万元，具体包括温泉浴城、康体理疗中心、商务会议中心以及特色餐；温泉民宿项目投资2,880万元，具体包括50幢民宿，平均每幢4个标间以及1个豪华套房，共计200个标间及50个套房；游乐场项目投资2,200万元，包括水上乐园、摩天轮、滑草、射箭等项目。另外配套深井工程投入1,500万元以及前期策划设计等费用300万元。

## 第三节 项目实施的必要性和可行性

### （一）项目实施的必要性

健康是人类永恒的主题，也是社会进步的重要标志。近年来，我国人口老龄化趋势严峻，亚健康、慢性病群体数量增加，气候环境恶化，导致全民健康形势严峻。其中，中国已经成为世界上老龄化大国，预计到 2020 年，我国 60 岁及以上老年人口将达 2.55 亿左右，占总人口的 17.8%左右；同时，老龄化趋势带来的是慢性病发病率的增加，慢性病死亡占中国居民总死亡的构成已上升至 85%，并且慢性病发病正趋向年轻化。中国确诊的慢性病患者已超过 2.6 亿人，目前据估计这一数据已超过 3 亿，并且心脏病、癌症、中风、糖尿病等常见疾病的发病率正呈逐步上升之势。为了实现全民健康，实现全面建成小康社会的目标，十八届五中全会通过的“十三五”规划建议中，提出推进健康中国建设，将健康中国上升为国家战略，未来健康发展观会日益深入人心。在“健康中国”背景下，与“大健康”相关的产业有望进入蓬勃发展期，成为未来重要的经济增长点。

银川天目山温泉康养小镇项目是在旅游行业蓬勃发展以及国民对大健康需求不断提高的大背景下提出的，项目建成后将提升上市公司的持续盈利能力，从而更好的保护全体股东尤其是中小股东的利益。

### （二）项目实施的可行性

#### 1、宁夏旅游业蓬勃发展，过夜游客日益增多

宁夏旅游资源丰富，2017 年，全区现有旅游景区近百家，年接待量 100 万人次以上的景区有：镇北堡西部影城、港中旅（宁夏）沙坡头旅游区、镇北堡温泉小镇、水洞沟旅游区；年接待量 50 万人次以上的景区有：青铜峡黄河生态园、沙湖旅游区、六盘山红军长征景区、北武当生态旅游区、黄河楼、贺兰山岩画、黄沙古渡原生态旅游区、古雁岭、中华奇石文化旅游区；年接待量 30 万人次以上的景区有：宁夏川民俗园、西夏陵、西夏风情园旅游区、隆德老巷子、平罗玉皇阁旅游区、老龙潭龙文化博览园、黄河外滩旅游景区、六盘山国家森林公园、天山海世界等。

目前，全区共有 A 级以上景区 81 家，其中：5A 级景区 4 家、4A 景区 19 家、

3A级景区35家、2A级景区21家、A级景区2家。

近年来宁夏旅游人数及旅游收入一直处于高速增长态势，具体情况如下：

年份	全区接待国内外旅游者总人数		实现旅游总收入		含国内游客		实现国内旅游收入	
	人数(万人次)	同比上一年	(亿元)	同比上一年	人数(万人次)	同比上一年	收入(亿元)	同比上一年
2014	1,674.99	9.0%	142.70	14.7%	1,671.62	9.0%	141.56	14.5%
2015	1,835.75	9.8%	161.30	13.0%	1,835.75	9.8%	160.01	13.0%
2016	2,159.95	17.42%	210.02	30.2%	2,149.55	17.09%	207.33	29.57%
2017	3,103.16	21.73%	277.72	20.41%	3,078.52	21.61%	-	-

数据来源：自治区旅游局

## 2、宁夏旅游备受关注，市场潜力较大、旅客质量高

2017年，全区接待国内游客3,103.16万人次，按可比口径比上年增长21.73%。其中，接待过夜国内游客1,416.85万人次，占全区接待国内游客人数的46.02%；

“一日游”游客1,661.67万人次，占53.98%。中国台湾、中国香港、美国、印度尼西亚、日本、新加坡、马来西亚、韩国、德国、澳大利亚、法国、俄罗斯、加拿大等成为宁夏入境游主要客源地。来宁夏旅游的入境过夜游客平均停留天数为3.71天。其中，银川市接待入境过夜旅游者45,839人次，占全区接待入境过夜旅游者总人数的70.21%。

## 第四节 项目实施计划

### （一）项目实施主体

本项目的实施主体为公司控股子公司银川天目山温泉养老养生产业有限公司。

### （二）项目建设内容

本项目拟建设温泉会所、温泉民宿以及游乐场具体情况如下：

#### 1、温泉会所

该项目预计投资总额 3,500 万元，包括温泉浴城、康体理疗中心、商务会议中心、特色餐厅，具体投资情况如下：

##### （1）温泉浴城

温泉浴城分为经典浴池和特色浴池两大部分，以休闲自然为主要风格，参考同类温泉浴城，估计基建投资 1,800 万元（包括绿化等）费用，设备投资 800 万元，流动资金 200 万元，总计 2,800 万元。

##### （2）康体理疗中心：

基于温泉度假村的定位，康体中心以充分挖掘温泉的康体潜力为主，中西医结合，预计基建设施 100 万元（包括浴城的附属设施），设备投资 90 万元，流动资金 10 万元，总计 200 万元。

##### （3）商务会议中心：

预计基建投资 200 万元，设备投资 100 万元，流动资金 50 万元，总计 350 万元；

##### （4）特色餐厅

餐厅以天然装饰为主，突出精致布局和宁夏特色，预计基建投资 100 万元，设备投资 30 万元，流动资金 20 万元，总计 150 万元。

#### 2、温泉民宿

温泉民宿建设内容包括 50 幢民宿，平均每幢 4 个标间，1 个豪华套房，共



计 200 个标间，50 个套房。

温泉民宿按中高档民宿标准建设，初步预计总投资 2,880 万元，其中建筑投资（含绿化, 软装等）2,500 万元，设备 300 万元，流动资金 80 万元。

### **3、游乐场**

游乐场包括室外游乐场包括水上乐园、摩天轮、滑草、射箭等项目，建设定位力求自然、野趣，与整个度假村生态、休闲的风格保持一致。

初步估计游乐场投资额为 2,200 万元，其中基建筑投资 200 万元，设备投资 1,800 万元，流动资金 200 万元。

### **（三）项目预计建设周期**

该项目预计建设周期 3-5 年，公司将根据当地游客资源以及公司财务情况适时对项目进行投入。

## 第五节 项目效益分析

银川天目山温泉康养小镇项目是集度假、娱乐、休闲、健身、理疗等于一体的综合服务项目，初步估计该度假村投资项目的投资预算为 10,380 万元人民币。

参考银川当地温泉项目的收费标准，长城温泉度假村的浴城定价为 130 元/位，同时根据市场预测，预计温泉会所一年的接待客流量可达 21 万人次。实际客流量的多少将取决于温泉度假村管理水平和营销力度。

根据前期的市场预测，并结合公司的营业成本分析，温泉康养小镇各项目的具体收支及回收期分析如下（单位：万元）：

项目	投入金额	预计收入	预计成本	税费	预计利润
温泉会所项目	3,500	4,917	3,089.88	456.78	1370.34
温泉民宿项目	2,880	1,498	859.10	159.72	479.18
游乐场项目	2,200	1,260	924.40	83.90	251.70
深井项目	1,500	-	150.00	-	-150.00
前期费用	300	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>10,380</b>	<b>7,675</b>	<b>5,023.38</b>	<b>700.40</b>	<b>1,951.22</b>
回收期（年）				-	<b>5.32</b>

由上表可知，该项目投入运营后，预计每年可实现 1951.22 万元利润，项目回收期 5.32 年，即 5 年零 4 个月。

杭州天目山药业股份有限公司

2018 年 5 月