

杭州宋城旅游发展股份有限公司

关于丽江千古情旅游演艺项目的
可行性研究报告

二〇一一年十月

目 录

一、项目概况	1
(一) 项目简介	1
(二) 投资背景	1
(三) 投资主体与投资内容	3
二、 投资方案	7
(一) 投资总额	7
(二) 出资及股权设置	7
(三) 子公司经营范围与目标	7
三、 项目实施的必要性.....	8
四、 项目实施计划	10
(一) 子公司成立与业务开展	10
(二) 子公司的管理架构	10
五、 项目效益分析	11
(一) 经济效益	11
(二) 社会效益	12
六、 项目风险分析	14
(一) 市场风险及对策	14
(二) 管理风险及对策	14
(三) 投资风险及对策	15
七、 结论	17

第一节 项目概况

一、项目简介

杭州宋城旅游发展股份有限公司（以下简称“宋城股份”）拟在云南省丽江市玉龙县设立全资子公司——丽江千古情旅游演艺有限公司（暂命名）。

子公司将打造丽江千古情旅游演艺项目，本项目是集文化演艺、文化公园为一体的旅游演艺项目，将深入挖掘云南多民族文化，特别是丽江本土纳西民族文化以及东巴文化等内涵，推动文化与旅游的融合互动，促进丽江文化事业繁荣发展，真正实现文化精品战略，进一步提升丽江的整体功能品质和规模，凸显丽江的城市特色，整体提升丽江的旅游功能品质和规格，形成强大的市场吸引力。

二、投资背景

（一）所属行业被定位为战略支柱产业，符合国家产业扶持政策

丽江千古情旅游演艺项目作为宋城股份“主题公园+旅游文化演艺”深度融合经营模式在一线旅游目的地的复制，在旅游业经营中体现出浓厚的文化特点，将旅游文化的高附加值在主题公园氛围中得以体现，使其享受了旅游业和文化产业的双重行业优势。

近年来，国家相继出台了《国务院关于进一步加快发展旅游业意见重点工作分工方案的通知》、《国务院文化产业振兴规划》、《关于金融支持文化产业振兴和发展繁荣的指导意见》等支持旅游业与文化行业的利好政策。“十二五”期间，我国旅游业和文化行业的巨大潜力正在爆发，面临更加有利的发展环境和发展条件。2011年，国务院副总理王岐山在工作会议中更是提出把旅游业打造成战略性支柱产业。

在国家政策支持的大背景下，我国旅游业与文化产业将出现新一轮的发展，在未来 5 至 10 年内处于快速发展的上升期。本项目在行业定位上积极响应了政府对社会产业经济结构的调整需求，项目的建成将进一步提升丽江的旅游文化产业品质做出创造性贡献。

（二）旅游行业景气上升，迎来发展黄金机遇期

目前，我国正迎来消费升级换代黄金时代，特别是近几年，高速公路、高速铁路、民航等基础建设速度加快和社会公共服务体系不断完善，为旅游业的高速发展打下良好基础。

“十一五”期间，我国国内旅游人数年均增长 12%，入境过夜旅游人数年均增长 3.5%，出境旅游人数年均增长 19%，全国旅游业总收入年均增长 15%。我国跃居全球第四大入境旅游接待国和亚洲第一大出境旅游客源国，居民人均出游率达 1.5 次，旅游直接就业达 1,350 万人，旅游消费对社会消费的贡献超过 10%。

2009 年 12 月出台的《国务院关于加快发展旅游业的意见》明确旅游业发展目标为：到 2015 年，国内旅游人数达 33 亿人次，年均增长 10%；入境过夜游客人数达 9,000 万人次，年均增长 8%；城乡居民年均出游超过 2 次，旅游消费相当于居民消费总量的 10%；旅游业总收入年均增长 12% 以上，旅游业增加值占全国 GDP 的比重提高到 4.5%，占服务业增加值的比重达到 12%。到 2020 年，我国旅游产业规模、质量、效益基本达到世界旅游强国水平。在此背景下，项目具有广阔的市场前景。

（三）云南旅游二次创业促进旅游产业升级

“十二五”期间是云南省全面推进旅游“二次创业”，建设旅游经济强省的关键时期，云南省将抓住新一轮西部大开发和“桥头堡”

建设机遇，以转变发展方式、提高质量效益为主题，全面推进旅游产业改革发展，加快推进旅游“二次创业”，把云南建成中国一流、国际知名的旅游目的地和中国面向南亚、东南亚开放的国际性区域旅游集散地，全面推进旅游大省向旅游强省的跨越。

云南“十二五”规划纲要明确：加快发展旅游业。实施重大旅游项目，完善旅游公共服务设施，大力发展休闲度假旅游，积极发展旅游购物，科学发展森林生态、健康养生旅游，强化旅游营销和国际合作。完善旅游管理体制，促进旅游与文化、餐饮、娱乐健身等产业的融合。大力发展文化事业和文化产业。发展壮大文化企业，鼓励社会力量发展文化产业。实施文艺精品战略和民族文化精品工程，扶持文艺精品的创作和生产。

本项目所处丽江市是海内外享有较高知名度的发展中旅游城市，是全国唯一拥有三项世界遗产桂冠的地级市。项目的建成，依托云南丽江现有的旅游资源以及宋城股份品牌影响力，必将真正实现文化精品战略，极大提升当地旅游业的知名度，为丽江旅游业开创新的利润增长点。

三、投资主体与投资内容

（一）杭州宋城旅游发展股份有限公司

宋城股份是中国旅游文化演艺第一股、连续两届荣获中国文化企业 30 强。宋城股份以“主题公园+旅游文化演艺”为主营模式，成功打造了“宋城”品牌。在十多年的经营实践中，宋城股份形成了较强的核心竞争优势，具体如下：

1、经营模式优势

公司“主题公园+旅游文化演艺”深度融合的经营模式，极大增

强了各业务板块的协同效应，为公司最主要的核心竞争力。该经营模式有效克服了单一主题公园的文化内涵不够丰富、建成后缺乏创新和变化的缺陷。公司将创新性强、文化元素丰富、剧目编排和节目变化灵活的旅游文化演艺节目置于主题公园氛围之中，使文化的高附加值得以在主题公园中得到体现，深化了主题公园的文化内涵，加深和丰富了游客的体验层次，保持公司较高的盈利水平。

2、创作和设计优势

公司拥有独立完整的规划设计和创作演出团队，是一支具有丰富的创作和设计水平经验的专业自主创造队伍。在对主题公园的规划和设计以及演艺产品编创过程中，结合了自身的创新理念，能够充分挖掘当地文化；同时，在产品运营期间，专业团队能够根据行业和市场的变化，不断融入自身的灵感和原创性的内容，对主题公园及演艺产品进行持续整改，及时获取和融合新鲜元素，使得产品体现出鲜明的特性和较高的文化内涵。创作和设计的优势是公司保持差异化经营和进行持续创新的重要保障。

3、营销优势

公司拥有专门针对团队营销的全资子公司营销公司，通过营销公司在杭州设立了 1 个营销中心（下辖嘉兴、宁波、台州、绍兴、金华 5 个营销办事处），并在南京、苏州、合肥、扬州、徐州、上海、黄山、南昌、福州等地设立了 9 个营销办事处，截至 2011 年上半年，营销公司签订合作协议的旅行社已增至 2,420 家左右，其广度和深度均具有显著的优势，市场推广在稳定华东线的基础上，向全国辐射；同时，公司拥有强大的组团营销优势，开发及维护市场方面有着多年的实战经验，与同类产品相比，有着极强的竞争力。强大的营销优势

为公司的品牌推广和客源组织提供了有力的保障。

4、行业经验优势

作为我国较早进入主题公园和旅游文化演艺行业的企业之一，公司经过十多年的探索，在主题公园的设计和运营、旅游文化演艺节目的创作和编排以及管理、营销、业绩考核等各领域均积累了丰富的运作经验，相比其他新进入的企业具有较明显的先发优势。公司的管理层和核心人员在行业内拥有广泛的人脉资源和深厚的运作经验，将艺术和市场完美融合，形成了极高质量的旅游文化节目，并且以低成本的运营模式获取最大的盈利水平，获得业界的广泛认可，具备难以挑战的竞争实力。

5、专业化管理优势

公司采取市场化的激励机制和内部人才选拔机制，建立了稳定高效的创作、设计和营销团队：通过监督机制保证公园品质和演艺产品质量；通过考核机制激励经营公司的积极性；通过竞争机制自主培养业务骨干及专业化人才。目前，公司培养和储备的管理和业务骨干人才，已经可以支持公司同时经营多个主题公园和大型旅游文化演艺节目。大量专业人才的培养和储备，规避了公司经营严重依赖个别专业人才的现象，也为公司各项业务的开展提供了充足的人力资源保障。

2010年12月，宋城股份首次公开发行股票并在创业板上市，募集资金22.26亿元。此次募集资金，不仅可以完善宋城股份现有的设施和项目，还可以借助品牌号召力的提升，在全国范围内复制其“主题公园+旅游文化演艺”的独特经营模式，在一线旅游目的地迈出异地拓展的步伐，实现宋城股份和“千古情”系列的全国连锁经营，将公司打造成为中国最具竞争力和成长性的旅游文化企业之一。

（二）投资内容

宋城股份将组建全资子公司，在丽江市玉龙县城核心区一带控制性详细规划 2#，3#地块（距离丽江古城约 6 公里处）兴建丽江千古情旅游演艺项目。

丽江千古情旅游演艺项目占地约 140 亩，本项目秉承宋城股份“建筑为形，文化为魂”的理念，主要凸显以云南多民族文化，特别是纳西民族文化及东巴文化为代表的丽江本土文化，高起点规划，高规格开发，高品位建设。整体项目建设一个文化公园、丽江千古情大剧院，并在大剧院内打造一台以丽江本土文化为核心的旅游演艺精品《丽江千古情》，和个性化的旅游休闲综合配套商业区“茶马古城”，以及后勤用房。

第二节 投资方案

一、投资总额

项目总投资为 33,400 万元，其中：10,000 万元资金来源于超募资金，23,400 万元资金来源于自筹资金。

二、出资及股权设置

宋城股份以 10,000 万元现金出资成立全资子公司丽江千古情旅游演艺有限公司（暂命名）负责丽江千古情旅游演艺项目的建设与管理，占子公司 100%的股权。

二、子公司经营范围与目标

子公司以主题公园+旅游文化演艺做为经营模式。

根据目前旅游者对旅游服务功能的需求特点，参考国内外成功旅游项目发展经验，本项目定位为以文化演艺、文化公园为一体的旅游文化项目。

第三节 项目实施的必要性

（一）本项目是云南扩大内需、产业升级的需要

作为第三产业的重点，旅游业是现代服务业的重要组成部分，综合性强、关联度大、产业链长，能够影响、带动和促进与之相关联的110个行业发展，对文化交流、生态文明和人的全面发展都具有明显的促进作用，能够促进经济社会协调发展。

云南省旅游资源丰富，拥有神奇的景观、独特的立体气候、悠久的历史文化和绚丽的民族风情。改革开放后，成为全中国最早旅游开发地区之一，旅游业实现了第一次飞跃。从二〇〇五年起，云南旅游开始了二次创业，向着观光、休闲度假和康体健身等复合型旅游发展方向转变。

“十二五”期间是云南省全面推进旅游“二次创业”、建设旅游经济强省的关键时期，到2015年末力争各项旅游经济指标在2010年的基础上翻一番，接待海内外游客达2.5亿人次，其中，海外旅游者超过550万人次；旅游业总收入突破2000亿元；旅游业增加值占GDP的比重提高到10%左右，占全省服务业的比重提高到17.5%。

建设丽江千古情旅游演艺项目，将旅游与文化深度融合，符合云南产业结构战略性调整方向，能够有效提升旅游业作为支柱产业的地位和作用，是构建具有云南特色的经济结构，迅速提升云南综合经济实力的重大战略举措。

（二）本项目是丽江旅游与文化融合产业发展的需要

丽江是中国首个获得教科文组织认定的双世界自然/文化遗产地区。丽江旅游资源得天独厚，其最大的特色就是美丽的自然风光和独特的民族文化的水乳交融，旅游是文化的载体，文化是旅游的灵魂，

将本地民族文化的传承、弘扬作为旅游业可持续发展的重要支撑，大力培育文化旅游市场，近几年丽江市非常重视引进开发高品质的旅游休闲项目，旅游设施配套也日趋完善。

随着游客消费观念的升级，旅游文化演艺因为能充分体现当地旅游浓厚的文化特点以及增加游客的参与性，从而加快推进旅游业的产品升级。目前，丽江拥有庞大的客流量，而现有的旅游演艺主要集中在白天，夜间的演出相对少而散，还不能满足尤其是夜间大量游客对旅游多层次产品的需求，文化公园和演艺项目存在着巨大的市场空间。因此，丽江市需要进一步引入具有丰富经验的旅游文化企业来打造具有高质量水准的公园和演出节目，充实和提升丽江本土旅游文化的表现力。

丽江千古情旅游演艺项目的实施将充分挖掘纳西东巴文化，承接丽江地区旅游产业升级的使命，为应对国内外旅游业的激烈竞争，加快丽江旅游业转型升级，有效延长游客平均停留时间，丰富丽江旅游的层次，拉动相关产业的发展。

（三）本项目是宋城股份创造新的利润增长点的战略需要

丽江深厚的旅游文化内涵以及旅游市场巨大的潜力完全符合宋城股份打造旅游演艺项目的选址条件。项目的落成将使宋城股份在全国旅游市场逐步形成经营规模，进一步增强可持续发展能力，打造更加稳固的市场地位。

宋城股份以主题公园和旅游文化演艺开发经营为两大主营业务，以“旅游+演艺”为核心竞争力。借助资本市场平台与“中国旅游演艺第一股”的品牌号召力，宋城股份在全国范围内选址一线旅游目的地复制其独特经营模式，实现全国连锁经营与异地扩张的战略步伐，

丽江千古情旅游演艺项目必将成为宋城股份新的利润增长点，带来巨大收益。

第四节 项目实施计划

一、子公司成立与业务开展

丽江千古情旅游演艺项目由杭州宋城股份全资子公司丽江千古情旅游演艺有限公司（暂命名）投资建设。子公司将以市场化运作的方式，实行总经理负责制，按照现代企业制度规范开展经营管理活动，下设多个部门，具体承担公司管理、营运等职能。

二、子公司的管理架构

子公司不设股东会，公司股东按公司法及公司章程的规定行使规定的职权作出决定。

子公司不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生。执行董事对股东负责，依法行使《公司法》及公司《章程》规定的职权。公司设总经理，由执行董事聘任或者解聘。总经理对执行董事负责，依法行使《公司法》及公司《章程》规定的职权。

子公司不设监事会，设监事一人，由非职工代表担任，经股东委派产生。监事对股东负责，依法行使《公司法》及公司《章程》规定的职权。

第五节 项目效益分析

经估算,本项目总投资为 33,400 万元,其中 10,000 万元为超募资金,23,400 万元为自筹资金,此次投资主要包括以下项目:

费用项目	金额(万元)
1、建设工程及设备费用	18,550
2、工程建设其他费用	12,970
《丽江千古情》创作费用	1,400
勘察、监理等其他费用	1,909
土地使用权价款	9,380
契税	281
3、预备费用	880
4、流动资金	1,000
合计	33,400

注:土地使用权价款约 9,380 万元,其中 3,000 万元为自筹资金,6,380 万元为超募资金。

一、经济效益

(一) 收入估算

本项目计算期为 9 年,包含建设期 1 年和运营期 8 年,计算期第 2 年开始对外营业。

结合项目定位与优势,未来游客人数增长及收入情况,对未来 8 年运营期的经营收入预测如下:

- 1、年平均营业收入达到 19,107 万元;
- 2、年平均游客人数达到 140 万人次。

（二）利润估算

根据对营业收入预测，项目估算期内净利润估算如下：

1、年平均净利润为 10,118 万元。

（三）财务评价

1、根据对项目营业收入、利润及成本的分析估算，本项目所得税后动态投资回收期(含建设期)为 6.82 年。

2、根据估算，本项目所得税后财务内部收益率（FIRR）26.57%，所得税后财务净现值 FNPV (IC=12%) 为 29,780 万元，上述财务评价指标中，财务内部收益率大于基准行业收益率，财务净现值大于零，表明项目是可行的。

二、社会效益

（1）根据云南省城市人口、经济水平和旅游发展水平，特别是丽江近几年来旅游发展趋势和规模来看，本项目依托丽江成熟的旅游基础设施和庞大的既有市场，项目的建设期短，项目建成后将成为丽江市乃至云南省最具规模和品质的国际旅游文化项目之一具有巨大的市场潜力。

（2）基于雄厚的原创能力和文化产业的经济属性，宋城股份产品创新开发成本相对较低，但盈利增长能力强且可持续性强，目前正呈现出强劲的大幅增长态势。

（3）丽江千古情旅游演艺项目经营的日趋成熟，将带来不可估量的产业带动效应，创造丽江旅游新的利润增长极、提升丽江旅游接待品质、扩大旅游容纳规模，是丽江提升整体旅游接待品质，充分利用重点景区游客集散优势，加强文化与旅游的结合，突出文化旅游业的“人文核心”作用，注重文化生态的保护与利用，实现文化资源配

置效率的最大化的大势所趋，同时也是云南省提升旅游接待品质、扩大旅游容纳规模的需要。

第六节 项目风险分析

一、市场风险及对策

本项目最大的风险是市场风险，主要包括经济周期的风险，目标市场容量、产品价格以及竞争对手等方面的风险。

旅游业固有的特点使得其受宏观经济政策的影响较大，旅游业的市場主要依赖于居民个人的消费行为，而居民消费的特点、承受能力和变化趋势均是不易把握的因素，经济周期的变化会对项目的经营业绩产生一定的影响。

随着我国经济的持续快速健康增长，云南旅游业二次创业的步伐加快，在一定程度上抵消了经济周期波动的不利影响。从云南省的市場分析可以得知，本项目市場前景广阔，关键在于提供产品的特色和综合服务质量。

公司目前在国内处于行业领先者地位，而且以大型旅游演艺产品《宋城千古情》为代表的成功典范，未来公司将继续加强管理、控制成本，努力降低经济周期波动对项目盈利能力的影响。

二、管理风险及对策

（一）自然灾害或重大疫情

项目所处行业为旅游业。自然灾害或重大疫情将导致游客人数减少，从而直接对项目运营产生负面影响。若未来发生重大自然灾害或爆发重大疫情，将可能对项目运营造成冲击。

（二）劳动力资源的限制

本项目为旅游业，属第三产业，对人员的需求较大。社会劳动力工资趋涨的要求将对运营成本造成一定的压力。

项目建成后将解决附近一部分周边居民的就业问题。同时公司将

改革用工方式，引进适合旅游行业的季节工、钟点工制度，科学地制定用工计划，妥善处理好旺淡两季的用工矛盾，降低公司的人工成本。

（三）经营成本与旅游市场规模相关性较高

项目的投资较大，并且需要不断更新改造，经营成本与旅游市场规模相关性较高，若国内居民的整体收入水平增长缓慢，旅游项目的消费价格将受到一定程度的限制。

公司将科学管理旅游项目，用全面细致的各项服务作为保障，以服务细节成就完美出游体验。公司利用多年的主题公园经营经验，在提供优质服务的同时，努力降低建设费用和营运成本，使公司旅游项目的消费价格与居民的消费承受能力相适应。同时不断挖潜改造，降低运营成本，提高经济效益。

三、投资风险及对策

虽然公司对新项目市场状况和市场前景进行了充分的分析，并为扩大经营规模做好了相应的准备工作，具备了相应的扩张能力，但项目具体实施时仍然可能面临人才瓶颈、市场开拓低于预期等诸多不确定性因素，从而影响规模扩张预期的经济效益。为规避项目不确定性带给公司的投资风险，子公司将采取以下防范措施：

（1）根据旅游行业的相关投资管理制度，结合子公司实际情况，建立科学有效的公司投资管理制度，特别是完善科学决策程序，在制度上和决策程序上将投资风险降到最低。

（2）根据旅游行业的基准投资边界条件，结合当地市场实际情况，设定符合子公司投资目标的投资边界条件，降低投资的不确定性为公司带来的风险。

（3）宋城股份将对子公司的业务与投资进行协助与监控，确保

子公司的风险最低。

第七节 结论

（一）项目的建设是必要的

丽江地处云南省旅游资源最为富集的滇西北地区，拥有三项世界遗产，即丽江古城世界文化遗产、“三江并流”世界自然遗产和东巴典籍文献世界记忆遗产，自古以来是汉、藏、白、纳西等民族文化、经济交往的枢纽，是南方丝绸之路和“茶马古道”的重镇及军事战略要地。长期的民族交融、多种文化的汇交、悠久的历史积淀，形成了独具特色的以纳西文化为代表的民族文化。

作为云南省内最为知名的旅游资源聚集地，以其独特的自然景观、人文景观吸引了大批的国内外游客，旅游业已成为丽江最为核心的支柱产业。近年，文化演艺在丽江保持了快速发展，丽江千古情旅游演艺项目的建成，将进一步整合丽江地区的优质旅游资源，更加凸显丽江旅游城市特色，提升丽江整体旅游接待品质，扩大旅游容纳规模发展战略的需要。

（二）项目市场潜力巨大、定位合理

丽江作为云南省乃至国际上知名的旅游目的地之一，近年来游客保持稳定的增长，为丽江旅游经济的发展奠定了坚实的基础。在本区域内充分利用现有资源优势、宋城股份文化演艺产品的品牌效应等优势合力打造旅游文化项目，具有巨大的市场潜力。

对旅游服务功能的需求特点，参考国内外成功旅游项目发展经验，本项目定位为以文化演艺、商业街区为一体的旅游文化项目。项目建成后第一年，市场规模有望达到 64 万人次，计算期末有望达到 264 万人次。

（三）选址合理，建设方案可行

项目选址位于丽江市玉龙县城核心区一带控制性详细规划 2#，3#地块，距离丽江古城约 6 公里，项目建设将充分利用丽江成熟的功能设置和旅游配套规划，整体提升丽江的功能品质和规模，建设方案成熟可行。

综上所述，宋城股份成功挂牌上市后，品牌效应和资本实力跨上了一个新台阶，子公司成立后，将有效提高宋城股份超募资金的使用效率，进一步加强品牌影响力和核心竞争力，实现宋城股份在国内其他一线旅游目的地复制主题公园+旅游文化演艺的经营模式，加快迈出对外拓展的步伐。