

昆明百货大楼（集团）股份有限公司
“野鸭湖旅游小镇”项目（一期）可行性研究报告
（暨募集资金运用可行性报告）

野鸭湖旅游度假区位于昆明市区东北部的双龙乡，是昆百大集团公司投资的昆明野鸭湖旅游服务有限公司开发的生态旅游区，是典型的城郊型大众休闲旅游区，在昆明区域市场内已有一定的知名度。

1 项目的背景和意义

2005 年云南省政府在推进全省小城镇建设的战略方针指引下，把野鸭湖旅游度假区列为云南省旅游小镇首批开发项目，“野鸭湖旅游小镇”概念正式形成。在省、市、区三级政府的领导和大力支持下，公司合理利用现有土地，深化旅游开发的层次，展开公司的房地产开发业务，将旅游、休闲、房地产等整合成一个完整的互动系统，推进野鸭湖片区的城镇开发进程，以野鸭湖区域良好的生态环境为基础，在风情旅游主题构筑的文化平台上，把野鸭湖片区建设成为一个人文、宜居的旅游小镇，为昆明市和盘龙区建设和谐社会做出应有的贡献。

野鸭湖生态旅游社区是昆明市高端的文化型休闲产品，集旅游、休闲、会议、分时度假产权别墅等于一体的复合功能社区。它充分体现了春城昆明和野鸭湖区域的综合优势。社区在满足了海内外中高端消费市场的同时，对大众市场有所兼顾，市场基础稳固。本项目具有极强的文化生命力，其文化内涵与表象的构建、发展和延续将获得世界性的关注与支持，具有一定的可行性和可操作性。本社区作为公司具有长期战略价值的项目，有着良好的运作前景。

2 产品市场供求预测

2.1 项目周边房地产市场分析：

野鸭湖未来的定位和发展将与世博城、东盟使馆区、高天流云、阳光高尔夫、野生动物园、新机场形成相互呼应的局面，推动区域真正形成“世博园—新机场”经济带。金殿——世博园片区交通条件成熟，加之拥有悠久的人文历史，森林覆盖率高，空气清新，成为继滇池之后又一个适宜开发高档物业的区域。

目前区域内随着阳光高尔夫的投入使用；高天流云，世博 IN 家园等高档物业的推广，野鸭湖所处区域高档地产逐步升温已炒热，区域板块逐步形成，为野鸭湖项目的推出提供了良好的区域环境。同时区域内中端的经济型低密度住宅基本空白，这样为野鸭湖项目提供了一个比较适合的市场切入点。

2.2 昆明休闲度假型住宅市场分析

结合昆明市场消费者需求调查成果，昆明市场的未来走势为：市区内无外部景观类居家型低密度住宅曾经是市场的主力，目前正在逐渐淡出历史舞台；近郊有一定外部景观的居家型住宅目前处于热潮期，无论需求和供给都较旺盛。未来的需求和供给将越来越集中在高档独立别墅的层次上。由于全国性政策限制，昆明高端住宅市场将缓慢发展，但远郊型“低密度住宅”将大量兴起，产品形式决定了主要面向休闲度假市场；休闲度假住宅虽然目前在市场上刚刚兴起，从近几年昆明市场的发展趋势看，近远郊休闲度假住宅将成为与近郊居家别墅相并列的另一个主力形态。近远郊兼有休闲度假功能的居家别墅实际上是居家别墅向休闲度假型住宅的过渡形式，是满足消费者低价位购买和享受高档消费的特殊产品。

市场预测结论：近郊居家别墅是目前竞争最激烈的一个市场；休闲度假住宅是竞争强度较小、但需求刚刚兴起的市场。因此，野鸭湖旅游小镇定位为以休闲度假为主要功能的生态住宅群落。

3 产品方案

3.1 产品定位：生态住宅

3.2 卖点：居住外部属性趋于完美，项目口碑良好；高绿化率、大面积的自然森林和湖水。区内住宅产品具有较好的居住舒适性。

3.3 户型：采用小进深、大开间设计，产品功能涵盖：居住空间、室外活动空间、

车辆停放空间。避免联排产品采光面较少这一传统设计弊端，采用双联体和小独栋、设计。车辆停放空间不占用销售面积，赋予住宅更多居住空间。考虑到项目的目标客户群的需求状况、项目前期的定位以及联排产品的户型均好性设计，户均面积考虑定位为 180 m²~280 m²之间

3.4 建筑风格：中北欧式结合的建筑风格，屋顶为斜坡式，外立面、窗体、底部及墙体材料按照中高档设计。

3.5 建筑形式：本次可行性研究暂按四种户型设计，分别为联排、双拼、单体，度假 SOLO。

3.6 结构形式：根据地质情况，采用框架及浅基础与桩基相结合的基础形式。

4 环境保护

项目本身没有产生“三废”的工业建设，环境保护主要致力于解决旅游小镇打造过程中的污染和可能造成的环境破坏问题，实施了相关环境保护措施后，项目的运营不存在大的环境污染问题，如保护措施到位，项目建成后环境将优于目前。

4.1 影响环境因素分析

- 可能产生的废水污染：各个地块上的住宿会产生一定的商业废水和生活废水，处置不当会对环境造成污染。
- 可能产生的固体废弃物污染：建设施工过程中可能产生一定量的垃圾；社区建成后，等将会产生大量生活垃圾，如处置不当将对周边的环境造成污染。
- 可能产生的噪音污染：由于社区所处位置，航线噪音污染较为严重；随着逐步开发，整个地块的人流、物流、车流等将显著增加，因此噪音污染将加大；白天开发区车流噪声较大，夜间娱乐场所的噪音污染较为严重。
- 可能造成生态破坏：如果社区打造过程中的保护不力，可能会发生滥砍滥伐的现象；各地块的连通过程中，道路建设可能会破坏生态环境。

4.2 环境保护措施

本着保护与开发并重、可持续性发展的原则，针对以上影响开发区周边环境的因素，应采取下列相应的环境保护措施：

- 固体废弃物污染治理：实施社区内垃圾的集中、分类处理。生活垃圾必须拉到垃圾处理厂。针对游客可能产生的生活垃圾，须增加垃圾箱、环保设计厕所等环卫建设。
- 生活污水污染治理：严禁滨水库水系的各类建筑及设施直接向水中排放污水，在小镇内建设中水处理设施，对所有的污水进行处理达标后用于区域内绿化用水及景观用水。
- 大气环境保护：停车场设计充分，不存在交通拥挤状况，提高机动车的行驶速度，减少了机动车的怠速次数，减少了汽车尾气中污染物的排放量。旅游社区内须使用清洁能源，改造落后的燃烧器具和燃烧方式，控制生活油烟。
- 噪音污染减少：在建筑材料选用上，采用隔音效果优良的材料。
- 生态环境保护：严禁滥砍滥伐；在道路建设中，注意保护生态环境，尽可能少的破坏原有地形地貌；在项目区北面设生态环境保育区，保证植物的多样性，为整个旅游社区的水土大气环境的保持提供保障；注意旅游社区中湿地生态的建设与维护。
- 整体环境视觉空间保护措施：项目产品所策划的会议场所、农庄、游乐中心等建筑风格上强调与景区环境的意象和谐统一、建筑布局上高低错落有致、大面积的郊野田园景观，整体环境视觉空间良好。整个项目所选用的植物品种，垃圾箱，环保厕所，广告灯箱均以不破坏环境视觉空间为原则。供电、通信工程的架空电力、电信线缆在走向及布局上，要综合考虑对环境整体视觉空间的影响，在技术可行的情况下，应优先采用埋地敷设的方式。

5 项目实施规划

本项目由公司的控股子公司昆明百大集团野鸭湖房地产开发有限公司开发建设，本项目 2006 年 1 月开始前期工作，预计 2009 年底建成完工。

6 财务评价

财务评价主要从项目总投资、项目资金筹措、项目收益三方面进行分析。

6.1 项目投资估算

本项目总投资预计为 132,788 万元，其中主要包括土地费 5,307 万元，建筑建安工程费 74,097 万元，其他费用 53,384 万元（其他费用中包括前期费用、营销费用、管理费用、税金、物管费、市政工程、环境及绿化等费用）。

6.2 项目资金筹措

本项目资金筹措主要方式主要有：自有资金投入、银行贷款、利用股票市场进行再融资、销售收入再投入。

6.3 项目财务效益分析

本项目预计投资 132,788 万元，项目利润预计 25,000 万元—35,000 万元。

昆明百货大楼（集团）股份有限公司

2006 年 11 月 6 日