



长春净月潭旅游经济开发区

Changchun Jingyuetan Tourist & Economic Development Zone

商业计划书汇编

BUSINESS PLAN

(1)

二〇〇三年三月

March 2003

目 录

1. 长影世纪城一期工程商业计划书(中英文)	1
2. 长春净月潭“关东三宝”园项目商业计划书	14
3. 净月开发区基础设施建设工程商业计划书(中英文)	27
4. 长春净月潭假日酒店项目商业计划书(中英文)	39
5. 伪皇宫旅游商品交易中心项目商业计划书	48
6. 伪满皇宫御膳房项目商业计划书	51
7. 冲焊桥(壳)项目商业计划书	54
8. 汽车消声器项目商业计划书	58
9. 汽车悬浮式锁止机构项目商业计划书	63
10. 汽车旋压皮带轮项目商业计划书(中英文)	68

长春净月潭旅游经济开发区 长影世纪城一期工程项目 商业计划书

公司地址：长春市卫星路东16号

电话：+86-431-4533751, 4533752

传真：+86-431-4533752

成立时间：二〇〇〇年三月二十二日

联系人：宁东颖、何峰

E-mail: ningdy@lycos.com, hfhyw@163.com

一 公司简介

公司名称：长春长影影视科技股份有限公司

性质：股份有限公司

二 业务类型

1. 所属行业：影视制作、开发、服务
2. 业务范围：影视制作、电影资源开发、影视文化旅游、影视制作服务等。
3. 业务性质：制作、服务

三 公司概况

长春长影影视科技股份有限公司（以下简称长影股份）是由长影集团有限责任公司（以下简称长影集团）作为主要发起人，联合长春市中网信息产业有限公司、长春影视艺术培训学校、天津开发区舍瑞科工贸有限公司和长春市易高文体产业发展有限责任公司四家单位共同发起设立的股份有限公司。并于2000年3月22日在长春市工商行政管理局注册登记，注册资金为5000万元。

长影股份自成立以来，严格按照现代企业制度进行规范化运行，始终坚持以“面向新市场、创造新形势、突出新科技、增强新活力”的方针，以提高经济效益为中心，产品经营与资产经营相结合，取得了较为丰厚的经济效益和社会效益。

长影股份不但具有同行业一般影视公司的制片功能，而且还有电影资源开发、影视文化旅游、影视制作服务等特殊功能，其独特性在同行业内也是极为少见的。因此该公司具备很多其他公司不具备的诸如资源优势、品牌优势、资产优势、价格优势、政策优势、人才优势等。

公司坐落于长春净月潭旅游经济开发区内，可享受国家赋予净月开发区的企业所得税等方面的优惠待遇。

（一）公司经营目标



1. 创建总体水平达到中国独有、世界一流的，国际、国内最具特色的影视旅游胜地。
2. 以先进的国际经营管理模式经营“长影世纪城”。

（二）公司使命

创造具有国际影响力的“东方好莱坞”。

四 项目管理及组织结构

（一）项目管理模式

长影世纪城项目由长影科技股份有限公司投资建设，项目组织管理模式按照《中华人民共和国公司法》关于股份有限公司规定执行，企业实行董事会和董事长领导下的总经理负责制。建立功能划分合理、职责明确、管理科学高效且能满足生产经营、人事劳资、后勤服务、营销策划、监督监察等各方面科学管理需要的组织管理机构与体系。以精干高效的机构和运作机制，高素质的管理人员、生产人员、艺术创作人员、营销人员、科学、严格和高水平的管理，确保项目经营合理，在董事会的领导下，运转灵活、协调有力、管理科学高效，顺应实现影视创作、生产经营、技术开发、市场拓展等项指标。

（二）机构设置

长影世纪城将聘请国内外行业专家队伍实行现代化科学管理，整个世纪城将按照ISO9000和ISO14000体系进行组织管理，同时采用美国IAAA行业管理模式对园区和人员进行管理。

长影世纪城下设办公室、影视制作部、旅游园区部、房地产开发部、财务计算部、公共关系部、影视科技部、信息部、培训部等9个部门。

五 项目建设背景

高新技术产业和传播与文化产业目前是二十一世纪最具发展前景的两大朝阳产业，特别是传播与文化产业由于自身特点使其与信息旅游等产业密切关联，对国民经济和社会发展极具带动作用，日益受到世界各国政府和企业的高度重视，发达国家和一些发展中国家都将传播与文化产业规划为新世纪的支柱产业。影视业作为传播与文化产业的重要组成部分，同样显示出十分广阔的发展前景，例如迪斯尼、好莱坞、时代华纳、索尼等影视巨头的年营业额都在百亿美元，影视业现已成为美、日等国不可缺少的重要支柱产业。

改革开放以来，我国的文化事业的产业化、市场化地位的界定，体制改革逐步深入，产业发展迅速崛起，传播与文化产业成为我国面向二十一世纪最具发展潜力的行业。中共中央关于“十五”计划的建议书中明确指出，要大力发展文化产业，推动文化产业与旅游、信息等相关产业的结合，不失时机培养文化产业在新世纪的支柱地位。明确提出了影视业与旅游业相结合的必要性和必然性。

特别是中国加入WTO以后，我国影视市场将更加开放，外资必将大量进入影视制作、院线建设等领域，我国影视业既面临难得的发展机遇，又面临严峻的挑战。对此

国家广电总局和文化部联合下发的《关于进一步深化电影业改革的意见》和《2001年至2010年广播影视事业发展纲要》明确提出,在加快深化影视体制改革、机制转变的同时,要着力建设全国统一开发、竞争有序的影视市场,在北京、长春、上海建设影视录盘一体化、制片发行一条龙的大型影视企业集团,国家将给与必要扶持,通过北京、长春、上海三大影视基地建设,整合全国影视资源,形成规模化生产能力。长春建设影视基地,将更有利于推动长影股份的发展。

影视业是与旅游业高度关联的行业,将影视业与旅游业紧密结合、统一规划、共同发展,适应事业发展的大趋势。长影股份仅仅跟踪世界产业发展趋势,提出建设影视工业和影视旅游相结合的长影世纪城项目,主体明确、思路先进,完全符合世界影视业发展方向,已得到国家、吉林省和长春市的充分肯定和大力支持。

六 项目内容和功能

长影世纪城项目位于长春净月潭旅游经济开发区内,规划总面积为100万 m^2 ,分三期开发。其中长影世纪城一期工程占地25万 m^2 ,计划总投资6927.3万美元,建设目标是集影视娱乐、影视前期制作、特效电影展示为一体的主题公园。长影世纪城一期建成投入运营后,将成为一座综合影视制作、影视旅游和影视娱乐三大产业互相支撑发展的新型影视基地,国际、国内最具特色的影视旅游胜地。总体水平达到中国独有、世界一流。

(一) 主要建设内容:

长影世纪城一期实际用地面积25万 m^2 ,总建筑面积3.4万 m^2 ,水面2.0万 m^2 ,包括10个区域:

1. 长春街:位于长影世纪城正门,属于商业休闲区。主要建设世纪城办公楼、数码影视服务窗口、工艺品商店、小型餐厅等,街道整体布局和两侧的建筑设计主要采用欧美建筑风格,又不失主题乐园所独有的建筑风格,街道两侧配以形象各异的动植物造型,丰富长春街整体美感。长春街总建筑面积7000 m^2 ,主要建筑采用砖混结构。

2. 梦幻时空包括三部分:

1) 巨幅立体影院主要利用3D技术,通过高25米,宽28米的巨幅银幕来表现的一种立体电影现场效果。建筑面积2000 m^2 。

2) 立体梦幻组合是通过立体电影、立体剧场、立体海洋生物、立体展馆组成。建筑面积500 m^2 。

3) 立体激光剧院是通过激光特有的高科技手段体现各种色彩、图形,形成类似3D影像的效果。建筑面积1500 m^2 。

3. 童年梦境主要是儿童乐园,由动植物传奇故事、积木天地等组成,主要客户群是6岁以下儿童。建筑面积4000 m^2 。

4. 北国翱翔包括三部分:

1) 环幕影院主要通过360度环形银幕来表现东北大自然的风光。建筑面积2000 m^2 。

2) 长影史车展示主要是通过展示长影现存的道具车,借以宣传中国传统文化。从木轮车到汽车采用流动式参观模式。建筑面积1500 m^2 。

3) 鹰击长空实际是室内过山车节目,是一项极度刺激的娱乐项目,充分利用机械原理,360度大回转。建筑面积2000 m²。

5. 玛雅传奇包括玛雅火山口、玛雅广场、玛雅历险三部分。

1) 玛雅火山口主要是通过高科技手段,展示地震、火山爆发、风暴特技,给人以身临其境的感觉。建筑面积1500 m²。

2) 玛雅广场主要展示玛雅传说中的神奇建筑。建筑面积1000 m²。

3) 玛雅历险主要通过5D最新的电影科技手段来展现玛雅神奇的故事,给人以神秘的感觉。建筑面积1000 m²。

6. 特殊行动由三部分组成:

1) 大型现场表演主要通过某一故事片段来展示电影拍摄特技效果,给人以真实的拍摄现场感觉,游人可以参与,建筑面积2000 m²。

2) 间谍探密是通过展示现代高科技间谍技术,来满足人们的好奇心理。建筑面积300 m²,游人流动似通过。

3) 枪炮实库是通过展示长影现有的、用于拍摄电影和电视剧的各种枪枝和大炮。建筑面积500 m²。

7. 未来穿梭由三部分组成:

1) 数码摄影棚是通过数码技术进行影视拍摄,并进行数码影视加工制作服务。建筑面积2000 m²。

2) 动感电影是通过动感电影专用车来实现现代电影技术的动感效果,使人置身于神秘的电影境界。建筑面积800 m²。

3) 幻影战车是通过现代科技手段通过战争车辆把人置身于一场战争中,面对形形色色的对手,体现一个人的英雄气概。建筑面积700 m²。

8. 失落的北国村落由三部分组成:

1) 密林古堡是通过现代电影技术展示一种神奇的境界,在密林中有各种动物发出的声音,神奇刺激,耐人寻味。建筑面积1000 m²。

2) 木流牛马是揭示古代三国时期木流牛马的故事,通过现代科技手段把古代传说的木流牛马展现给游人,真实形象。建筑面积600 m²。

3) 迷魂八卦阵根据中国八卦原理,通过灯光和影视特效设计八卦迷宫,建筑面积600 m²。

9. 4D影院:通过采用二十一世纪最先进影视技术给游人展示影视效果,4D影视效果会使人置身于电影情节之中,身临其境,回味无穷。建筑面积1500 m²。

10. 冰/水湖乐园:

1) 水上乐园主要包括嬉水乐园(适合儿童)、音乐喷泉、水上烟火表演等。

2) 冰上乐园主要包括冰雕车展、冰屋餐厅、狗拉雪橇、冰上表演、冰上气球等。

(二) 主要土建工程

项目的主要土建工程建筑面积为3.4万m²,投资为1488.3万美元。

(三) 市政配套工程

1、给水工程:本工程以城市自来水为水源,供水水质、水量可满足要求。项目用水主要包括生活用水、游客用水、消防用水,以及少量生产用水。

2. 排水工程：工程采用雨污分流的形式，污水排放符合城市污水排放标准，可直接进入城市管网。雨污水可由乙四路接入城市管网。

3. 供电工程：本项目需由外电送入10KV独立电源，有规划乙四路专线引进。世纪城内设10KV高压配电室、变电所两座。需配置3台1600KVA干式变压器，可满足要求。

4. 采暖供热工程：本项目供热主要目的是为建筑物室内采暖需要。工程设计建筑总面积为2.95万m²。热力供应由长春市净月开发区集中供热系统提供高压饱和蒸汽。

5. 通讯工程：本项目设总机房一个，内设150门自动交换机一台，中继线15对及部分直线电话。

（四）后期开发计划

长影世纪城二期工程占地35万m²，主要是影视娱乐和电影加工制作。三期建设工程占地40万m²，主要发展专业电影制作和外景拍摄。通过一期开发盈利及资本市场融资等方式进行开发建设。

二期、三期工程的建设必将提升长影世纪城的总体形象，同时，将强化世纪城的市场开发潜力和后续运作能力。

七 市场分析和市场定位

（一）市场分析

以影事业为龙头带动旅游观光、娱乐休闲产业的共同发展，是当今世界影视业的发展趋势。目前影视业、旅游业不仅在世界上被视为朝阳产业，而且在我国的发展势头也极为可观。长影股份开创性地将这两大均被看好的行业结合起来共同发展，提出建设长影世纪城项目，建立影视业与旅游业相互支撑发展战略，具有极为广阔的市场前景。

1. 影视市场分析

影视文业目前是世界最具发展潜力的行业之一。近十年来在世界范围内保持着近两位数的增长率，成为西方发达国家和一些发展中国家的超级产业。以美国为例，1999年，其电影业产值高达700亿美元，出口成为仅次于军工的第二大产业。我国影视市场随着中国加入WTO必将大大开放，面对全球五分之一人口的巨大市场，国外影视巨头开始调查研究并设想抢占中国市场。不仅如此，派拉蒙、环球等巨头还派人到北京、上海、广州、武汉等地电影院进行实地考察，只等中国电影市场大门一打开，就立刻抢占先机，进军中国，占领中国电影市场。据调查，在我国群众日常文化消费娱乐项目上，影视娱乐占有不可动摇的支配地位。从近些年VCD、DVD全国连续产量总和看，已有上亿人在家看电影影碟，其中每一周看一部影碟的占10%，每两周看一部影碟的占32%，每个月看一部影碟的占57%。可见其市场潜力之巨大。

2. 旅游市场分析

据世界旅游组织统计，旅游业对国民经济的贡献已超过汽车、钢铁、电子等传统行业，一跃而成为世界规模最大的产业。1996年，前世界旅游业总收入达36000亿美元，占世界国内生产总值的10.7%；旅游业总投资7660亿美元，占世界投资总额的11.9%；旅游业总税收6530亿美元，占世界税收总额的10.4%；旅游从业人口2.55亿人。

我国旅游业经过十多年的发展,取得了长足进步。1999年,接待来华入境旅游者7279万人次,外汇收入141亿美元,居世界的位次已由1978年的第四十一位上升到第七位;接待国内旅游者7.19亿人次,收入2831亿元。中国目前是世界上旅游业增长最快的国家之一。预计到2020年,中国将接待1.37亿人次入境旅游者,是1997年的2.4倍;国内旅游者将达到30亿人次,是1997年的4.7倍;出境旅游者更将高达1亿人次以上。

长春市作为东北地区最大的中心城市之一,其风光特色具有代表性。四季分明,人文景观众多,各类旅游资源极为丰富。但目前长春市旅游资源开发层次还比较低,尚无一个具备全年吸引外地游客一次性消费的旅游景点,也无一家可吸引重复消费的综合性的娱乐中心。即使在这种情况下,长春市2000年旅游人数仍高达770万人,旅游收入25.2亿元。2001年,长春市旅游人数已达到1001万人左右。可以看出,长春市旅游业具有很大的发展潜力。

长影股份自组建以来一直按照影视业发展的要求,走市场化的路子,充分依托品牌效应和资源优势,调整产业结构,拓宽经营思路,取得较好的经济效益。现在,长影股份立足大影视、大旅游观念,提出建设长影世纪城项目,实现影视业与旅游业的紧密结合,以影视带动旅游,以旅游推动影视为根本出发点。根据长春市2000年旅游市场分析测算,长影世纪城未来客源类型和旅游收入如下:

保守估计,每年至少可吸引长春本地5%市民,约35万人,按平均每人消费150元(含门票)计算,共计5250万元;东北地区每年吸引至少65万人,收入可达9750万元;接待东北以外区域游客将达50万人,收入达7500万元。

按照上述最为保守的估计,长影世纪城每年至少可吸引各类游客150万人,最低可实现旅游收入22500万元(折合2710.8万美元)。

(二) 市场定位

1. 电影制作市场:

包括数码影视制作、租赁市场和影视制作发行市场。

2. 旅游消费市场:

到东北三省的冬季旅客(一次性消费)300-500万人;

长春本地二小时车城内500-650万市民(锁定在往复消费);

外地到长春办事(国外)的人员(一次性消费)500-700万人。

(三) 竞争能力分析

无论是面对一次性消费群体还是往复型消费群体,在长春甚至东北三省,长影世纪城也没有直接的竞争对手。哈尔滨、沈阳、吉林等地的景点对长影世纪城并不构成竞争,而是一种共同合作的伙伴关系。长影世纪城如果在今后主动同与其他景点合作,提出大东北旅游的合作方案,将吸引众多的旅游景点和项目加盟,这样,可吸引更多的国内外旅客到东北来,到长影世纪城来。

(四) 市场策略

长影世纪城项目采用行业互相支撑的发展策略、区域性行业发展策略、品牌策略、营销策略和全球性合作策略相结合的市场策略,全面提高长影世纪城的品位及声望,提高长春净月潭旅游经济开发区乃至整个长春市的旅游产品品位。

八 项目实施进度计划

本项目建设包括前期准备阶段、工程设计阶段、工程实施阶段和军工开业准备阶段，实际建设周期为两年。根据项目进度安排，预计在2004年10月长影世纪城一期项目正式投入运营。项目具体实施进度如下：

（一）前期准备工作阶段

时间：2001年6月2002年9月

2001年6月 完成项目建议书的编制及审批工作。

2002年6月 完成项目总体概念设计。

2002年7月 成立项目管理指挥部。

2002年9月 完成可行性研究报告的编制及审批工作。

（二）工程设计阶段

时间：2002年10月2003年4月

2002年10月 完成工程前期规划设计分区项目方案。

2002年11月 完成主要项目设备选定。

2003年2月 完成土建工程设计及总体配套设计。

2003年4月 完成建筑及园区景观设计。

（三）工程实施阶段

时间：2003年5月2004年9月

2003年6月 完成总体基础工程。

2003年7月 完成各分区单项工程。

2004年8月 完成各分区装饰造景工程。

2004年8月 完成各分区主要设备安装、调试。

2004年9月 配套设施操办进场。

（四）竣工开业准备阶段

时间：2003年11月2004年9月

2004年5月 完成园区经营管理公司策划人员培训。

2004年8月 完成总体工程调试试运转。

2004年9月 完成经营管理试运转。

2004年10月 竣工开业。

九 资金需求与运作周期

长影世纪城一期项目投资估算，主要依据国家建设部及吉林省建设厅、建筑工程造价管理部门等方面颁布的关于城市规划、房地产开发的相关政策、法规、规定，以及美国兰德玛克公司的项目概念设计。

长影世纪城一期规划占地面积25万 m^2 ，总建筑面积（含水面积）为3.4万 m^2 。建设内容包括10个主题娱乐项目和配套服务设施，以及影视城内的市政设施建设和园林绿化、人工造景、停车场等。

(一) 长影世纪城项目总投资为6927.3万美元。

1. 建筑工程费用: 6774.6万美元, 占总投资的97.79%。

(1) 固定资产费用: 6462.3万美元, 占总投资的93.29%。

工程费用: 4571.3万美元, 占总投资的65.99%;

其他工程费: 1303.5万美元, 占总投资的18.82%;

预备费: 587.5万美元, 占总投资的8.48%。

(2) 建设期利息: 312.3万美元, 占总投资的4.51%。

2. 流动资金: 152.8万美元, 占总投资的2.21%。

(二) 财务评价

1. 财务评价依据

评价计算期为17年, 其中建设期2年, 运营期15年。

投资基准收益率为12%。

本次经济评价采用的本位币为美元。

2. 经营收入和利润

(1) 经营收入: 主要包括三部分。

1) 电影工业收入。

长影世纪城每年可提供的数码制作服务(包括数码摄影棚、其他景观场景及设备租赁服务): 加工制作或租赁设备、场地制作电影数码效果10部, 每部3.6万美元计算, 计36万美元;

每年制作发行电视电影5部, 每部收益2.4万美元, 每年实际收益12万美元;

每年制作发行电视剧6部(约120集), 每部收益30.1万美元, 每年实际收益180.6万美元。

每年制作发行3部大片, 每部收入48.2万美元, 每年可以实现收益144.6万美元; 每年电影工业收入可实现373.2万美元。

2) 旅游收入

根据长春市旅游市场及全国旅游市场分析, 保守计算, 长春市居民每年到长影世纪城参观、娱乐的人数可达35万人次; 东北其它两省及吉林省除长春市地区以外的地区每年参观长影世纪城人数最少可达65万人次; 东北以外的国内外游客每年至少将有50万人次到长影世纪城参观。以上三类客源, 按平均每人在长影世纪城消费150元(含门票、这是最低标准)计算, 长影世纪城每年可以实现旅游收入2710.8万美元。

3) 其他收入241.0万美元

包括年广告宣传收入180.7万美元, 旅游纪念品开发收入60.3万美元等。

上述经营收入合计约3325万美元。

3. 成本费用

总成本费用估算正常年份为2084.1万美元。其中固定成本863.9万美元, 可变成本1220.2万美元。

经营成本包括营业费用、工资和福利、维修费、固定资产折旧、摊销费、财务费用、广告费、其他费用等, 合计1569.2万美元。

4. 税金

根据中共长春市委办公厅《关于建设“东方好莱坞”专题会议纪要》关于优惠税

收问题的规定，在该项目运营的前三年免征营业税。从项目运营的第4年营业税按5%计取，城市维护建设税及教育费附加分别按营业税的7%和3%计取。

企业所得的税率为33%。

主要经营指标一览表

序号	项 目	单 位	金 额
1年	平均经营收入	万/美元	3181.2
2年	平均总成本费用	万/美元	2012.8
3年	平均经营成本	万/美元	1501.2
4年	平均利润总额	万/美元	1022.2
5年	平均所得税	万/美元	337.3
6年	平均税后利润	万/美元	684.8
7年	平均可供分配利润	万/美元	616.4

(三) 财务盈利能力分析

现金流量分析主要是考察该项投资在未来15年的经营期内，获取收益的能力。项目主要的财务评价指标如下：

1. 增量投资利润率和增量投资利税率

资本金利润率=年利润总额÷资本金=30.85%

以上指标表明，增量投资的利润率较高，说明增量投资能够带来较好的收益。同时，资本利润率达30.85%，充分说明资本金的盈利能力非常强。

2. 财务内部收益率

全部投资财务内部收益率，所得税前为17.49%，所得税后为13.73%。

3. 财务净现值

计算期内全部投资财务净现值（ $i_c=12\%$ ），所得税后为687万美元。

4. 投资回收期

计算期内全投资回收期（所得税后）为7.82年。

(四) 财务不确定性分析

1. 盈亏平衡分析

本项目扩建后总生产能力（生产能力利用率）的盈亏平衡点计算如下（按项目运营后达产年份5年计算）：

$BEP = \text{固定成本} \div (\text{经营收入} - \text{税金} - \text{变动成本}) = 45.27\%$

2. 敏感性分析

项目作了所得税前增量投资（全投资）的敏感性分析。考虑在项目计算期内可能发生的变化因素有总规模、经营成本、年经营收入等。

(五) 财务评价结论

综合财务评价，可初步得出以下结论：

项目建成后，年平均经营收入为3181.2万美元，年均税后利润为684.8万美元，项目全投资财务内部收益率（所得税后）为13.73%，全投资财务净现值（所得税后）为686.9万美元，投资利润率为14.76%，投资利税率为16.87%，投资回收期为7.82

年，各项财务指标均较为理想，表明财务效益是比较明显的，因此项目在财务上可行。

十 风险分析及防范措施

任何项目在建设和经营过程中都可能遇到不同程度的不确定性，如政策的变化会影响行业的发展情况；市场变化会引致项目经济效益的变化等等。这些不确定性都是项目的风险因素。就该项目而言主要存在以下三方面的风险：

（一）市场风险

从项目的敏感性分析可以看出，销售收入的减少是影响项目经济效益最为敏感的因素，当销售收入减少10%时，财务内部收益率低于基准收益率12%，销售收入减少对主要财务指标产生了很大的影响。因此，应该加大市场营销力度，保持良好的发展势头，保证取得正常的销售收入，以规避由销售收入减少而带来的风险。

近十年，中国每年GDP发展速度都保持在7%以上，东北也保持较高的经济增长率，人们的生活收入在不断提高，东北旅游大环境正在逐步健全，旅游人数也呈上升势头。沿海城市的游客，从2000年开始已把旅游热点转向海外或北方，滑雪等多种冬季旅游已成为人们旅游的热点，市场趋势也是朝着上升的方向走，市场变化的风险不大。从市场调研中可以看出，市场消费正朝着上升启动，当地市场变坏的风险很小，但在项目经营中，应加强项目的宣传力度，扩大项目的知名度，以保证项目获得如期的经济效益。

另外，长影世纪城定位组合：影视旅游具有很好的市场定位，并较好地结合了长影股份在中国影视行业的地位和影响的优势，具有较强的市场竞争能力，在东北地区很难再有第二个同类项目出现，同类竞争者带来的风险很小。项目设计过程中，充分考虑了项目内部互为支撑作用：即一旦旅游市场减弱，娱乐市场的项目进行（往复消费市场）支撑，一旦电影拍摄市场减弱，还有娱乐项目的支撑，可以规避由于单一市场变化而带来的风险。

（二）管理风险

从长影股份目前的改革来看，体制改革已在进行并已完成了主要的产业结构调整，下一步的体制健全工作正在进行中。新的适应电影工业旅游管理的制度正在完善之中。同时，请兰德玛克公司帮助聘请国际知名咨询管理机构作为长影世纪城的管理顾问，协助新的管理班子的健全和培训，力求建立一支具有国际水平的管理团队。从长影内部的情况和外部的经验支持来看，管理会出现差错，但不会很大。

（三）政策风险

长影世纪城作为长春市甚至吉林省的重点项目，政府从各方面都给予了重点扶持。长影世纪城的建设成功，将从很大程度上带动长春市和吉林省社会经济的发展，对长春市和吉林省只有有利的一面，不存在负面影响。因此在政府对项目的态度上，政策只有有利的一面，不存在任何政策上的抵触，政策风险小。

Changchun Film Studio futurescope Theme park project

Business Plan of The first phase

1. Brief introduction

Company name: Changchun Film Studio Visual Art & science Co. Ltd

Company type : Joint-stock Company Ltd

Company address: #16 Weixingdong Road, Changchun City

Phone number: +86-431-4533751, 4533752

Fax : +86-431-4533752

Set up date : 22nd, Mar 2002

Linkman : Dongying Ning , Feng He

E-mail : ningdy@lycos.com , hfhyw@163.com

2. Business type

a. industry belonging: production, exploitation and service of movie .

b. business extents: production of visual art, movie sources developing, movie Culture travel, services for the production of visual art.

3. Project contents and function

The theme park plans to be situated in city of Changchun, which is the capital city of Jilin province and located in the heart of Northeast China, covering an area of 100 hectares in the Asian largest forest park. It will be built in the phases and the first phase will cover an area of 25 hectares, total investment up to 69.273 million dollar. The project planned to build a theme park who collect movie entertainment, movie pre-production, specially good effect shows become one. When this theme park project completed, it will not only become a very famous scenic spot in the world but also become a whole-new visual art base which collect movie production, movie travel and movie entertainment this three industries and make them support each other for development. The general level will become the only one in China and the top class in the world.

Following phases exploitation plan:

CCFS future scope second phase will covering an area of 350 thousand square meter, for the visual art entertainment and movie production. The third phase will covering an area of 400 thousand square meter, for the professional movie production and out door shooting. The capital of the second and third phase will come from the profits, which achieve by the operation of first phase, or from other financing channel.

Second and Third phase project will promote the image as a whole of CCFS future scope. At the same time, these two phase will become FRESH BLOOD of the whole project, keep the whole project profitable and have huge potentials.

4. Marketing analysis and target market

a. marketing analysis

It has become a trend of global movie industry that conducting tourism and relaxation amusement industry by visual art industry. Movie and Tourism is regard as a developing industry, both in China and the world. Changchun Film Studio Group will become an inaugurator who combine these two by the

future scope theme park project, make these two industry support each other, so the prospect is extreme widely.

To be the biggest central city in the Northeast area, Changchun City have representative scene. It have clear 4 seasons, and a lot of cultural scene, each kind of tourism resource is extreme rich. At the present situation despite the resources are rich but the poor exploitation level lead to without an integrative entertainment center or a scene that can attract the tourist in the whole year time and repeat consumption. Although in this situation, in 2000yr. the tourist number of Changchun City was up to 7.7million. The tourism income was 2.52 billion RMB. In 2001yr. the tourist number was more than 10.01million. So we can see the huge potential of the tourism market.

Base on the analysis and investigation of 2000yr tourism market, the visitor resource and revenue of future scope conservative guess follow as:

5%citizen of Changchun City, about 350 thousand, if each person consume 150 RMB, amount to 52.5 million RMB;

At least 650 thousand tourists will come from northeast area of China, the revenue will reach 97.5 million RMB;

More than 500 thousand tourist will come from other area where out of northeast; the revenue will reach 75 million RMB.

Following this conservative guess, CCFS future scope will attract 1.5 million people each year; it will accomplish revenue 225 million RMB (27.108 million US dollar).

b.Target market

Tourism consumption market:

The passenger from 3 province of Northeast (once consumption) is up to 3 million to 5 million;

Local citizen who can arrive in 2 hour by bus is 5 million to 6.5 million; (repeating consumption)

People who come to Changchun City on official business(include foreigners) 5 million to 7 million.

c.Analysis of competitive capability

CCFS future scope do not have direct competitor in the northeast area. The scenes in Harbin, Shenyang and Jilin City are not competitors; on the contrary, it will become a stimulator of tour industry and make profit to the whole industry. If CCFS future scope provides a big northeast cooperate project with the other scenes, the tourism in Changchun or whole northeast area will more attractive.

5.Rate of process

Following the schedule, CCFS future scope will open to the public in November 2004

6.Capital requirement

In the planning of the first phase, the park will occupy 250 thousand square meters area, with the total building area (including a lake) of 34 thousand square meters. The park includes ten themed attractions and other facilities, such as the supporting facilities, civic facilities and the green land, artificial

scenes and parking area.

a. The total investment of the project is 69.273 million US dollar.

b. Operation income and profit

Tourism revenue:

Pursuant to the analysis of tourism market in Changchun City and whole nation, conservative account, more than 350 thousand citizen will visit CCFS futurescope yearly, and more than 650 thousand visitor will come from the other two province of northeast area yearly, more than 500 thousand visitor will come from other area yearly. If the consumption capita is 150 RMB (this is the lowest standard), annual total revenue will be 25 million dollars.

Other income 2.41 million dollar:

This will be included: advertising income 180.7 million dollars, souvenir income 60.3 million dollars, etc.

Cost:

Total cost assess is 20.841 million dollar in the normal year. Fixed Assets is 8.639 million dollar, Changing Assets is 12.202 million dollar.

Operating cost include: operating expenses, wages and welfare, maintain expenses, depreciation of Fixed Assets, amortize cost, financial expenses, advertising expenses, amount to 15.692 million dollar.

Conclusion of financing appraisement:

When this project completed, annual operating revenue is 31.812 million dollar, annual profit after taxes payment is 6.848 million dollar, total investment internal financial income rate is 13.73%(after income tax), total investment net-worth is 6.869 million dollars, profit rate of the investment is 14.76%, profit tax rate of investment is 16.87%, investment return time is 7.82 years. Each guideline is perfect, so the project is feasible on the financing.

长春净月潭旅游经济开发区

"关东三宝"园项目

商业计划书

公司地址：长春净月潭旅游经济开发区

电话：+86-431-4533751, 4533752

传真：+86-431-4533752

成立时间：一九九八年十月十八日

联系人：宁东颖、何峰

E-mail: ningdy@lycos.com, hfhyw@163.com

一 公司简介

公司名称：长春净月潭旅游发展集团

性质：国有独资企业

二 业务类型

1. 所属行业：旅游资源开发
2. 业务范围：高科技旅游资源开发、建设旅游项目、国内贸易、粮食仓储、餐饮娱乐、旅游产品加工、种植业、养殖业、出租车业、建筑业等
3. 业务性质：旅游产品、服务

三 公司概况

长春净月潭旅游发展集团组建于1996年12月30日，于1998年10月18日经吉林省经贸委、体改委、工商行政管理局正式批准成立，1999年正式运营，并列入吉林省16大企业集团，是长春市重点发展壮大的6大企业集团之一。属国有独资企业，是省内第一家以高科技旅游资源开发为主业，集建设开发旅游项目、国内贸易、粮食仓储、餐饮娱乐、旅游产品加工、种植业、养殖业、出租车业、建筑业等为一体，一业为主，多种经营的综合性经济实体。注册资金2.8亿元人民币，2001年期末资产总额约折合187090万美元，2001年期末负债总额约折合10622万美元，2001年期末所有者权益合计约折合176468万美元。公司下属六个全资子公司，一个控股公司，一个参股公司。2001年实现营业收入约折合4666万美元，实现利润约折合882万美元。在未来的五年内，公司将加快发展大旅游经济，确立主导产业地位，利用得天独厚的优势强化传统产业，使建筑房地产业成为支柱产业，同时大力发展花卉苗木绿化工程业、积极发展养殖业和做好发展之根本的森林水草资源的保护工作，预计到2005年，产值约折合2亿美元，营业收入约折合1.25亿美元，成为吉林省旅游“龙头”企业和国内同行业排头兵。

长春净月潭始建于1934年，位于长春市区的东南部，距闹市区8公里，净月潭在地质板块上属长白山山前台地，处于吉林省东部山区向西部草原的过渡地带，海拔在

200米到400米之间,有大小山头119个,林地面积100平方公里,潭水面积4.3平方公里,森林主要以樟子松、黑松、落叶松为主,有高等植物360多种,林相完美整齐,森林绿化覆盖率达80%,如此浩瀚人工林海,人称亚洲之最。净月潭现为国家重点风景名胜区、国家森林公园、吉林省旅游度假区,是国家第一批AAAA级景区,通过了ISO9002质量管理体系和ISO14001环境管理体系认证。

四 项目建设背景

净月潭是长春市郊唯一的大型森林水库风景地,为国家级森林公园、国家级风景区、国家旅游局AAAA级旅游景点,其旅游经济的潜力非常广阔。现将在园中建设一个以关东三宝为基本题材,设计营造与关东三宝相关的以满足长春市民为主的生态旅游休闲型主题园(全园规划有效面积 1.86km^2),项目设置是“关东三宝”主题的深化体现,同时再现东北民俗村落文化,关东三宝园的建成将成为长春市民假日绿色生态教育、学习、休闲、娱乐、感悟自然的一片净土,是中老年健康疗养的胜地,是青少年儿童学习、参观、接受传统教育、生态环保教育的基地。将成为闻名全国的中医保健休闲娱乐中心。是净月潭森林雪景旅游新的亮点。

1. 游览对象主题:关注休闲、疗养、保健的中老年人;关注接受素质教育、喜欢娱乐、野趣的青少年学生群体;关注民俗、生活娱乐、饮食、个性化的中青年消费者;

2. 休闲内容:鹿场饲养、中草药园、中医保健、药材超市、山谷氧吧、人参挖采、鹿茸山庄食疗、食补、登山健身娱乐、辨识中草药学习、儿童野营生态教育园;

3. 项目所在地水、电、燃料供应可靠,陆路交通比较便利,为项目提供了一定的建设条件。

五 项目内容和功能

在总面积186公顷的核心用地范围内,根据关东三宝文化以及地形、地貌以及现状特殊场地同时结合主体游客(长春市民)的生活、工作、学习、娱乐、团队需求布置了三个功能大区:

(一) 游客集散区(停车、厕所、等待、购票入口功能)三宝坪,游客集散场地,规划设计成具有传统村落入口的旅游村场地包括大小停车场,规模控制再80辆左右,掩映在山林绿树之间,在视觉上符合优质自然景观的标准,入口场地设10人同时使用的厕所一个,建筑形式要求与自然环境协调一致,视觉上通过标识系统的引导才能进入厕所本身,力求减少对自然环境视觉干扰,集散等待处包含小型、自然的休息设施,设计成木质或仿木结构,或者采用轻质深色钢架等结构设计成环保拆卸的构造,不对该地的自然环境造成人为的破坏。

入口购票可以设置简单的起吊式环保材料或者用当地民居形式,类似古“三宝园”的村落歇脚亭。

(二) 游客核心休息、服务、餐饮、住宿三宝园养鹿人家。

(三) 游客参观游览区:参观游览区占据了绝大多数面积,同时也包含了大部分服务集散功能区,各个功能区相互嵌套,复合交叉,共同组成了有机呼应的全园结构。