

汾 / 河 / 明 / 珠



世泰湖

商业计划书

Business plan for Shitai Lake////////



好是春風湖上亭
柳條藤蔓系離情



“

我们坚信这里是汾河流域孕育的最美丽的明珠！
所以我们始终坚守在这里，
无论是岁月的蹉跎，
还是无情的疫情。

我们相信世人会看到她的美，
感受到她的爱！

这就是山西文水世泰湖！

”





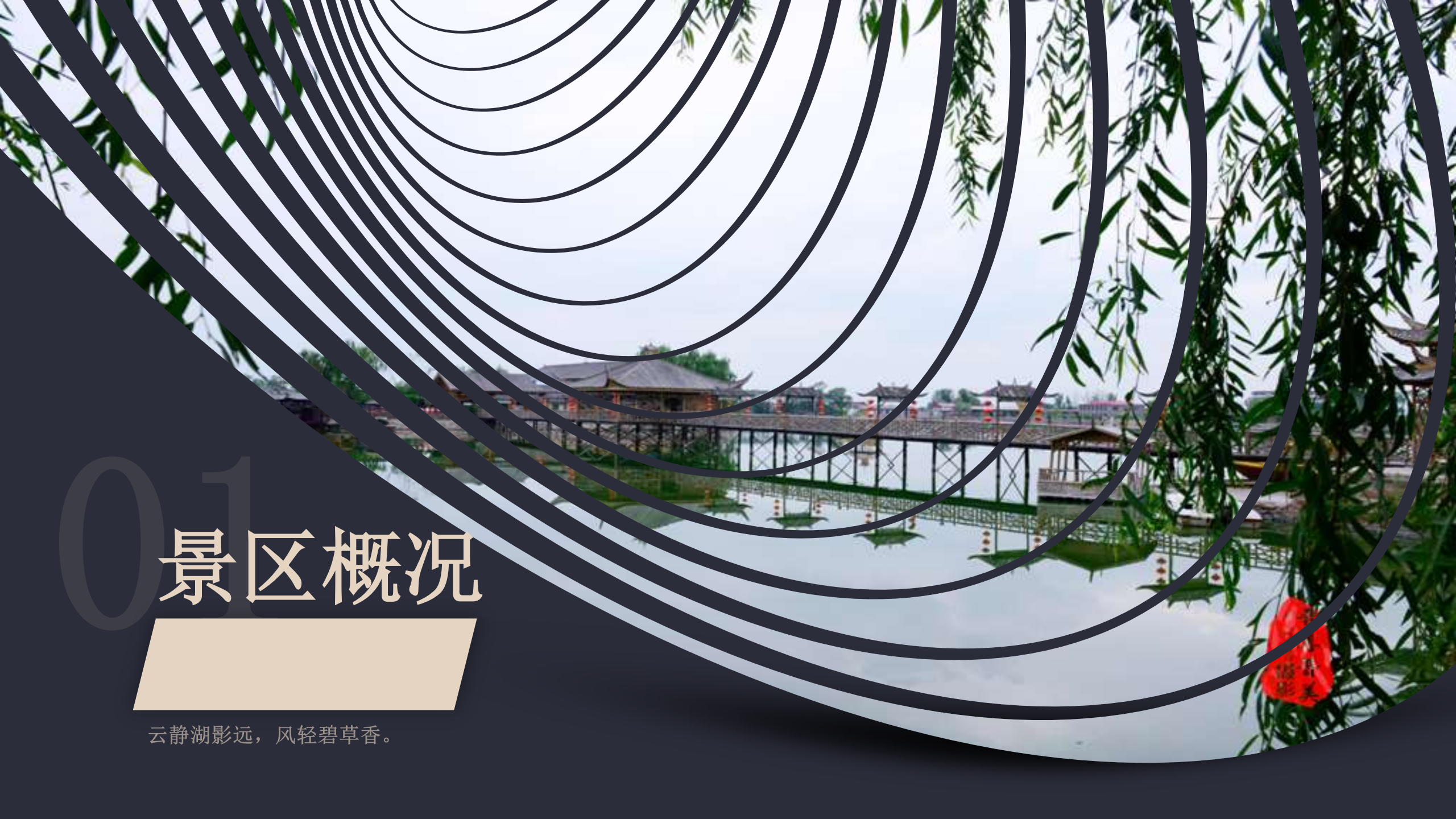
大美 世泰湖

目

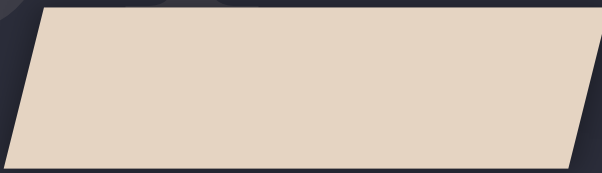
录

contents

- 1、景区概况
- 2、项目优势
- 3、已投入资金及用途
- 4、景区现有项目及规划
- 5、市场预期
- 6、融资方案



01 景区概况



云静湖影远，风轻碧草香。



世泰湖 大美



景区介绍

世泰湖景区位于文水县东部刘胡兰镇王家堡村，紧邻汾河刘胡兰大桥，与晋中祁县隔汾河相望。景区占地面积1200亩，其中水域面积800亩。景区空气清新湿润，植物青翠繁茂，是白天鹅等多种候鸟的栖息地之一。这里有国际标准的钓鱼池，亭台楼阁，亲水木屋，特色餐饮，拓展基地，动物园、水上休闲游船，是休闲度假、户外运动、水上乐园、垂钓寻乐为一体的综合自驾旅游胜地。

世泰湖 大美

区位介绍

位于文水县胡兰镇，离祁县高速口6公里，距离省会城市太原60公里，距离刘胡兰纪念馆4公里，距离文水县城20公里，距离祁县县城7公里，距离平遥古城20公里，距离乔家大院20公里。





授权与挂牌

3A级旅游景区，省级湿地生态公园，
全国休闲渔业示范基地，省级休闲旅游度假区等

大美
世泰湖



景区优势

云静湖影远，风轻碧草香。



区位优势

- 1、自驾圣地；
- 2、周边互补；
- 3、湖河相伴；
- 4、产业集群。

文化优势

- 1、红色基因；
- 2、汾河文化；
- 3、生态康养。

资源优势

- 1、自然资源；
- 2、温泉资源；
- 3、生态资源。



自驾，世泰湖是这样一个地方
都市向往的生活！



大美
世泰湖



生态， 绿色在这里邂逅！

世泰湖是一个地方

大美
世泰湖





世泰湖是这样地方

红色，在这里永驻，
相信文化的力量。

大美
世泰湖



已投入资金 及用途

03



13年的坚持，
我们投入了热情以及大量的资金，
目前累计投入自有资金约为：

9000万人民币。

自有资金主要支出项目：

- 1、景区基础建设；
- 2、景区日常维护；
- 3、人员成本；
- 4、疫情期间亏损；
- 5、景区运营等。

大美
世泰湖





景区现有项投 及规划

04



目前项目

景区现有组成部分：

儿童游乐区，儿童动物园，拓展活动区，
度假餐饮，儿童水上乐园，国际标准钓鱼池，
寺院听经，三座主题湖心岛，游船，荷花池，
恐龙世界、生态采摘区等。



根据《旅游资源调查、分类与评价》（GB/T8972-2017）的分类标准，经旅游资源调查分析，世泰湖景区旅游资源包含 7 个主类中的 12 个亚类，含有 26 个基本类型。



主类	亚类	基本类型	资源名称
A 地文景观	AA 自然景观综合	AAD 滩地型景观	世泰湖滩地
		BA 河系	BAA 游憩河段 汾河河滩、河岸
B 水域景观	BB 湖沼	BBA 游憩湖区	世泰湖
	BC 地下水	BCB 埋藏水体	世泰湖温泉
C 生物景观	CA 植被景观	CAB 独树与丛树	湖边柳树堤、杨树林
		CCD 花卉地	果蔬采摘园、花卉园、牡丹园
	CB 野生动物栖息地	CBA 水生动物栖息地	鱼、虾、蟹、龟、蛙类栖息地
		CBC 鸟类栖息地	白天鹅、白鹭等鸟类栖息地
E 建筑与设施	EA 人文景观综合体	EAB 军事遗址与古战场	“昭馀祁藪”遗址
		EAE 文化活动场所	水上大舞台
		EAF 康体游乐休闲度假地	滨湖亲水避暑、荷花池、梦幻森林、冰雪情缘滑雪场、水上乐园
		EAG 宗教与祭祀活动场所	观音寺
	EB 实用建筑与核心设施	EBB 特性屋舍	木屋、蒙古包
		EBC 独立厅、室、馆	竹韵楼
		EBE 桥梁	湖心岛桥梁、荷花池桥
		EBH 港口、渡口与码头	游船渡口
		EBM 景观林场	梨树、果蔬等经济作物林地
	EC 景观与小品建筑	ECB 观景点	湖心岛、鸳鸯岛、桃花岛
		ECH 门廊、廊道	薰衣草长廊
		ECJ 景观步道、甬路	世泰湖景观小路
		ECK 花草坪	世泰湖草地
F 历史遗迹	FA 物质类文化遗	FAA 建筑遗迹	观音寺
G 旅游购品	GA 农业产品	GAA 种植业产品及制品	文水金瓜子、小米、玉米等
		GGAD 水产品及制品	鱼、虾、蟹等水产品
H 人文活动	HB 岁时节令	HBA 宗教活动与庙会	庙会
		HBC 现代节庆	文水桥头大鼓、混秧歌、跑报子

现有项目建设情况



项目名称	子项目	建设内容	已投资 (万元)	计划投资 (万元)
梦幻森林项目	儿童动物园	引进羊驼、绵羊等动物，以野生动物休闲观光为主要形式，开展互动喂食、创意合影等活动。	32	280
	烧烤游乐园	以户外休闲、健康运动为理念，设置专门的烧烤区域，提供相关设备及材料的租赁；配组合滑梯、攀爬墙等儿童游乐设施，拓展户外亲子体验项目，打造娱乐休闲的活动营地。	330	550
综合接待项目	休闲美食楼	以世泰湖自然生态、文水县民俗风情与美食小吃、特色农产品、水产品为依托，建设旅游接待、商业餐饮、酒店住宿等配套设施，增强世泰湖景区的旅游发展后劲。	742	3200
温泉度假中心项目	露天温泉	依托世泰湖天然矿物质温泉的养生优势，以温泉为中心，旅游服务多样化支为支点，打造唐式风格的“隔断式+隐秘性”的露天温泉。配套药浴、花瓣浴等一系列养生泡池，设立日光浴场、户外瑜伽训练等旅游项目。	785	4800
	温泉水疗中心	以养生、美容、健身、舒心为主旨，利用水、植物芳香精油、矿物泥、音乐等元素，开发水疗按摩池、草本蒸汽水疗、温泉 SPA、理疗、桑拿、蒸汽浴、运动俱乐部、美容和全套身体护理等旅游项目。	-	7600
	水屋街	融合世泰湖景区的自然元素与唐代建筑、文化、服饰、饮食等，推出水屋酒店，酒店内部进行多元化配套，添加健身中心、露天电影院等旅游项目。	-	9600
	水上乐园	利用世泰湖丰富的水资源，打造水上乐园滑梯、滑板冲浪、互动水屋、音乐喷泉等众多的游乐项目；融入海洋文化，设置珊瑚、美人鱼等喷水小品，赋予餐厅、酒店等设施主题色彩，丰富和完善水上乐园游乐场所的消费内容。	172	4800
水上综合项目	美莲池	以“荷花”为主题，充分挖掘“荷文化”，将“荷花塘”进行符号化，配套建设喂鱼池，设立内容丰富的科普栏，宣传普及莲子、根茎、藕节、荷叶等药用价值，掀起荷花主题研学游的热潮。	72	320
	花卉园	围绕“农业+旅游”的发展理念，发展园林园艺、花卉分区种植，分设花卉培育区、精品鲜花区、盆花绿植区、DIY 花卉文创工坊，实现林下经济与花卉创意文化结合，构建集花卉植物示范栽植、游览娱乐、科研科普为一体的多功能新型花卉园。	33	320
	胡兰渡	胡兰渡位于世泰湖北侧，项目建设主要由文水轩、游船码头、水上大舞台、码头快餐厅构成，方便游客进行环湖游览。	145	300
	湖心岛	利用世泰湖水域景观和水产资源优势，重点发掘“渔文化”，开发“捕鱼节”“世泰湖垂钓”“蒙古烤肉”等活动，形成集游览、住宿、会议、烧烤、品尝全鱼宴和地方特色餐饮于一体的休闲度假地。	398	650
	鸳鸯岛	重点保护鸳鸯岛的原始风貌，珍稀植被，以及鹅、鸭、大雁、天鹅等野生动物，打造一个原生态、生机盎然的岛屿。	35	220

现有项目建设情况



	滨水娱乐空间	以“水岸的乐章”设计主题，将水岸“趣味生活”与拍照、摄影相结合，增设网红秋千、玻璃球等拍摄场景地，打造独具艺术性和创造性的多元开放式复合景观空间。	15	760
桃花岛综合建设项目	鸟语林	在世泰湖景区的桃花岛建立鸟语林，保护桃花岛区域内的植被树木以及水边芦苇等，加大鸟类迁徙追踪、鸟类行为生态研究、湿地外来植物入侵对鸟类生存影响等课题的研究，吸引科考人员、鸟类爱好者欣赏、观光“鸟世界”。	-	120
	虹云桥	搭建一座兼具设计力和艺术感的“虹云桥”，连接桃花岛与世泰湖南岸，使游客一路欣赏旖旎的世泰湖湖面风光。	-	320
	则天轩	在桃花岛南侧树林中搭建生态凉亭和长椅，供游客纳凉休憩，享受远离都市喧嚣的自然环境、鸟语世界。	-	85
	观鸟台	在世泰湖东侧沿岸打造具有国际水准的观鸟平台，使科考人员、鸟类爱好者以及广大游客在不影响鸟类正常活动的前提下，对鸟类生活习性进行观察、了解。	-	65
	爱鸟廊	设立爱鸟廊，展览鸟类科普知识，世泰湖景区情况，湿地保护知识及景区内的国家重点保护的野生动植物图片。开展“万鸟归巢”“爱鸟周”科普系列活动，通过课外研学的形式，让更多学生与游客增强对鸟类、自然环境的保护意识。	15	180
农业观光体验项目	梨园	整合现有的梨树资源，以梨花节为着手点，开发梨园餐饮娱乐、休闲度假、科普养生功能于一体的旅游体验项目，修建观花栈桥、梨园茶轩、梨销售区等公共服务设施。	-	380
	农耕文化体验园	借助源远流长的农耕文化、绿色生态的田园景观，以二十四节气为主线串联出春耕、农家场景、面食作坊、豆腐坊等十几个涉及到农耕、民俗等极具地方特色的场景，推出“共享农事”沉浸体验系列活动，形成集农耕文化传承、科普教育、园林欣赏等主要功能为一体的园区。	-	220
	游客服务中心	扩建高规格的游客接待中心，合理安排功能空间，完善设施设备，包括影视介绍咨询服务、演播厅、游程线路图、活动节目预告、提供导游讲解服务、纪念品售卖服务、导游全景图、导览图、中英文对照标识、语音导游、景区管理等；提供多种精美的宣传资料，开通旅游咨询和投诉热线。	65	1200
	景区西大门	在世泰湖西侧修建一处景区入口大门，以生态休闲、温泉度假为特色对景区西大门进行景观塑造，打造集典型性、	-	350

现有项目建设情况



基础设施 建设项目		实用性与美观性于一体的入口标志，充分彰显出世泰湖景区的主题形象，让游客形成良好的第一印象。			
	生态停车场	生态停车场规划建设在世泰湖景区游客服务中心北侧。其中大车位 14 个，小车位 88 个。	81	430	
	世泰湖西侧湖岸线延伸规划	将世泰湖西侧湖岸线向东延伸 30 米，世泰湖近岸一至两米以内水深不超过 0.5 米。同时，修整世泰湖岸线风貌，湖边增设亲水平台，让游客共享亲水之乐。	166	950	
	员工宿舍综合楼	员工宿舍综合楼位于世泰湖景区西入口北侧。包括：员工宿舍、活动室、员工餐厅。	245	1100	
	标识系统	在进入吕梁市、文水县的高速路段口、文水县汽车站等交通节点设置标识牌；景区内部设立景区综合介绍牌、景区景点介绍牌、景区景点指示牌、景区警示关怀牌、景区公共设施符号牌。	25	120	
	旅游厕所	对世泰湖旅游景区的旅游厕所进行重新布局，厕所的建筑造型与景观环境协调，增设第三卫生间，在厕所室内的公共区域摆放绿植，厕所标识牌采用中英文对照。	39	130	
	给排水系统	给水线路	在供水管线分支较多或转角处设置供水管线检查井或阀门井，合理规划供水泵、管网、阀门检查井，在供水管线基础上设置下沉式消火栓。	60	450
		排水设施	分段梳理排污管网，合理规划排污线路，建设污水处理系统并定期维护，工艺采用生物转盘、过滤池和紫外线消毒。	52	450
	电力电信系统	电力改造	更换老旧电线及供配电设备。世泰湖景区道路照明改为太阳能路灯，环保节能。电杆架设线路全部改为埋地敷设线路。	180	650
		电信改造	完善通信设施建设，采用光纤直接传输，各规划功能区实现网络全覆盖，电信管线一律采用管道下地敷设，在各功能区设置交换箱。	48	85
	环卫设施工程	按照最新垃圾分类标准，在世泰湖主要游览景区每隔 80 米设立 1 个垃圾箱，设专人定期收集，统一处理。	12	30	
合计			3747	40715	
总投资			44462		

中长期规划



现

现阶段

1-2年

- 1、完善景区基础建设；
- 2、开发温泉项目。

中

中期规划

3-5年

- 1、推进汾河文化博物馆；
- 2、推进生态食品产业。

远

长期规划

5-8年

- 1、打造康养示范标杆；
- 2、建成生态产业链；
- 3、带动周边三农事业。



05

市场预期

云静湖影远，风轻碧草香。



现阶段市场情况说明

由于受到疫情影响，
现在所得到的景区数据
并不能代表景区的真实应收水平。
过去两年受到疫情影响，
旅游到访人数及单客消费水平都受到
前所未有的影响，
同时，设备的损坏造成了现阶段的
景区服务品质受到影响。

我们可以提供之前的数据作为参考，
疫情前，
单日到访量峰值为2.9万人次；
年到访量达55万人次；
单客平均消费约为58元/人。

2021年五一黄金周期间粗略统计
数据：
平均单日到访量4500人次；
单客消费约为79元/人。
五天景区销售额约为：178万元。



温泉度假酒店及特色民宿建成

提升单客消费量同时促进到访人数，
根据市场规律预计单客消费量提升三倍
游览人数提升两倍。



汾河博物馆及生态产业落地

提升单客消费量同时促进到访人数，
根据市场规律预计单客消费量提升五倍
游览人数提升六倍。



按照目前的数据推算：

中期营业收入为55万人/次x2x58元/次x3=19140万元；

远期营业收入为55万人/次x6x58元/次x5=95700万元；



融资方案

多种合作模式，合作共赢！



融资方案



1

股权投资

拟出让30%控股公司股权，
募集8500万元人民币。

2

项目合作

根据景区项目合作投资，
合作项目为特色湖景民宿；
温泉特色酒店等。

3

资本投资

货币投资单位为百万；
年化收益不低于10%。
期限不低于5年。



本次融资为意向合作框架，
如需进一步了解合作项目或相关详细数据，
欢迎您到世泰湖！
我们的坚持，
只为她的美丽绽放！



大美
世泰湖



Thank you.....

遇见，
世泰湖！