



湖南某花海生态旅游开发建设项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn>

<http://www.shangpu-china.com>

目录

第一章 项目概况	1
第一节 项目基本情况	1
一、项目名称	1
二、项目建设地点	1
三、项目单位	1
四、项目发展内容	1
五、项目提出理由	1
六、项目性质	1
八、项目总投资及资金筹措	2
九、实施周期	2
第二节 编制依据和原则	3
第三节 项目可行性研究结论	3
一、经济效益	3
二、社会效益	3
第二章 项目建设背景、必要性分析	4
第一节 项目建设背景	4
一、政策背景	4
二、市场背景	5
三、社会背景	5
四、行业环境	6
第二节 项目建设必要性	6
一、本项目建设为现代人提供了良好的回归自然的旅游之所	6
二、花卉生态观光项目效益可观，为我国传统农业的现代化提供了一条可持续发展的途径	6
三、是发展第三产业，构建现代经济的客观要求	6
四、增加某市就业岗位及实现下岗再就业的需要	7
五、项目建设符合公司的可持续经营要求	7
第三章 项目市场发展分析	7
第一节 花卉生态旅游特点分析	7
一、花卉生态旅游的涵义	7
二、花卉生态旅游的发展条件	7
三、花卉生态旅游的特点	8
第二节 花卉市场分析	9
一、花卉产销情况分析	9

二、观赏苗木市场分析	10
三、2013 年花卉生产经营实体情况分析	10
第三节 中国旅游市场分析	10
一、近几年国内旅游人数及收入逐年增加	10
二、2014 年第 2 季度国内游满意度三连升，在线旅游市场火爆	11
三、我国旅游市场状况分析	11
第四节 某县旅游市场分析	11
第五章 项目建设地情况.....	11
第一节 项目地区自然环境	11
第二节 社会环境现状	11
第六章 项目建设规划.....	11
第七章 项目用地规划及地点选择	11
第七章 环境保护	11
第八章 职业安全与卫生及消防设施方案	11
第九章 节能方案分析.....	11
第十章 建设期限和实施的进度安排.....	11
第十一章 项目组织管理与运行.....	11
第十二章 投资估算和资金筹措.....	11
第一节 估算范围	11
第二节 投资估算依据	11
第三节 投资估算	11
一、建设投资估算	12
二、花卉购置费	12
三、工程建设其他费用	12
四、流动资金估算	12
五、总投资估算	12
第四节 资金筹措	13
第十三章 财务效益、经济和社会效益评价.....	13
第一节 财务评价	13
一、评价依据	13
二、营业收入及税金测算	13
三、成本费用测算	13
四、利润测算	13
第二节 财务评价指标	14

第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析	14
第四节 财务评价结论	14
第十四章 社会及生态效益分析.....	14
第十五章 项目风险分析及规避建议.....	14
第十六章 结论.....	14

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

武陵山花海生态旅游开发项目

二、项目建设地点

三、项目单位

四、项目发展内容

花海观赏区：花海观赏区占地面积 600 亩，主要进行花卉种植，主要建设内容包括旅游服务中心、山顶餐厅、度假别墅、苗木交易中心。观赏是以 20 万株树桩月季为主题，充分体现花“海”的震撼和视觉冲击力，配以粉红色波斯菊、紫色浪漫的薰衣草、象征丰收的金色萱草、吉祥如意的万寿菊以及寓意不朽恋情的千日紫等各色花带，带给游客全新的芳香之旅体验！

实地体验区：实地体验区占地 400 亩，主要建设内容包括有机食品连锁超市、特色餐厅。主要功能是让游客赏花的同时，还可以在花田间亲自动手、品鉴参与制作花草茶和精油手工皂、各式鲜花餐食、拍摄浪漫婚纱照片及独特的园艺花雕等现场体验活动，感受大自然的无线乐趣。

旅游休闲区：旅游休闲区占地 440 亩，主要建设内容包括户外运动服务中心、儿童乐园、原乡民宿、健康管理中心、职工宿舍楼、可研综合楼（包含四星级酒店）、温室展厅。其功能是为游客提供餐饮、食宿、娱乐等旅游配套服务，达到留住游客消费的目的。

五、项目提出理由

六、项目性质

新建

八、项目总投资及资金筹措

项目估算总投资（含铺底流动资金）29878.6 万元，其中：固定资产投资 26892.26 万元，铺底流动资金 2986.25 万元，建设投资中，包含工程费用 16752.56 万元，花卉购置费 260.00 万元，工程建设其他费用 7887.77 万元，预备费用 1992.03 万元。工程费用中包括建筑工程费 13605.12 万元，设备购置费 3041.00 万元，安装工程费 106.44 万元。资金来源全部为企业自筹。

图表 1：项目总投资使用结构

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1	固定资产投资	26892.36	90.01
1.1	建设投资	26892.36	90.01
1.1.1	工程费用	16752.56	56.07
1.1.1.1	建筑工程费	13605.12	45.53
1.1.1.2	设备购置费	3147.44	10.18
1.1.1.3	安装工程费	106.44	0.35
1.1.2	花卉购置费	260.00	0.87
1.1.3	工程建设其他费用	7887.77	26.40
1.1.4	预备费用	1992.03	6.67
1.1.4.1	基本预备费用	1245.02	4.17
1.1.4.2	涨价预备费用	747.01	2.50
1.2	建设期利息	0.00	0.00
2	流动资金	2986.25	9.99
3	总计	29878.60	100.00

九、实施周期

本项目建设期分两期完成，其中一期核心区 2 年，建设周期为 2015 年 1 月至 2017 年 1 月，建设内容主要为土地平整、花卉种植、土建；二期完善景区建设周期 3 年，建设周期从 2017 年 1 月至 2020 年 1 月，主要建设内容为配套旅游辅助设施、设备的购置安装工程。

第二节 编制依据和原则

第三节 项目可行性研究结论

一、经济效益

项目的总投资额为 29878.6 万元人民币，建设期为 5 年。经测算，该项目的税后财务内部收益率为 11.24%，投资回收期为 6.29 年（不含建设期），累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

图表 2：项目技术经济指标

序号	指标	单位	指标	备注
1	总投资	万元	29878.60445	
1.1	建设投资	万元	26892.36	
1.2	流动资金	万元	2986.25	
2	销售收入	万元	8920.00	达产年
3	利润总额	万元	5475.93	达产年
4	净利润	万元	4106.94	达产年
5	总成本费用	万元	3075.49	达产年
6	上缴税金	万元		
6.1	上缴销售税金及附加	万元	368.58	达产年
6.2	年上缴所得税	万元	1368.98	达产年
7	财务内部收益率	%	15.22%	税前
		%	11.24%	税后
8	静态投资回收期	年	5.53	不含建设期，税前
9	动态投资回收期	年	6.29	不含建设期，税后
10	财务净现值	万元	7454.13	税前
		万元	1638.43	税后
11	投资利润率	%	18.33%	
12	投资利税率	%	31.90%	
13	盈亏平衡点	%	32.72%	

二、社会效益

项目的建设实施，正是遵循生态旅游业的发展路线，大力实施生态旅游业，大力发展生态旅游经济，有利于促进生态环境健康发展，通过栽种如各种观赏性

花卉，将基地打造成为当地及其全湖北省最大的花海旅游区，可大大改善当地生态环境。生态旅游业不仅是当前我国建设绿色旅游业的必然选择，也是提高环境质量重要保障。项目实施可以带动某相关产业部门的发展，进而增强旅游业在某国民经济中的地位。本项目建成后必将提高某的劳动就业率，项目实施后解决就业 200 人，可带动某市种植常规作物的农民转向花卉种植行业，还可辐射周边农民发展花卉种植产业。也将为某提供稳定的税源，增加税收。

第二章 项目建设背景、必要性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

《关于加快发展旅游业的意见》国发〔2009〕41 号

2009 年 12 月，国务院办公厅发布了《关于加快发展旅游业的意见》国发〔2009〕41 号，该《意见》指出，“推动旅游产品多样化发展。实施乡村旅游富民工程。开展各具特色的农业观光和体验性旅游活动。在妥善保护自然生态、原居环境和历史文化遗存的前提下，合理利用民族村寨、古村古镇，建设特色景观旅游村镇，规范发展“农家乐”、休闲农庄等旅游产品。依托国家级文化、自然遗产地，打造有代表性的精品景区。积极发展休闲度假旅游，引导城市周边休闲度假带建设。有序推进国家旅游度假区发展。规范发展高尔夫球场、大型主题公园等。继续发展红色旅游”。

《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》

2011 年 12 月，国务院发布了《中国旅游业“十二五”发展规划纲要》，该《规划纲要》指出，“全面推动乡村旅游。充分利用乡村的生态环境和民俗文化等资源，在妥善保护自然生态、原居环境和历史文化遗存的前提下，开展各具特色的农业观光和体验性旅游活动。进一步推进乡村旅游发展和社会主义新农村建设的结合。合理利用民族村寨、古村古镇，建设一批集居住、观光、购物、娱乐等功能为一体的特色旅游村镇，打造一批乡村旅游示范村。规范提升以“农家乐”

为代表的传统乡村旅游产品，大力促进休闲农庄、养老基地、有机农庄、葡萄酒庄园、乡村俱乐部等新型乡村旅游产品发展，建成一批乡村旅游示范村项目”。

.....

2、地方政策

《湖北省旅游业发展“十二五”规划纲要》鄂政发〔2011〕38号

2011年6月，湖北省办公厅发布了《湖北省旅游业发展“十二五”规划纲要》鄂政发〔2011〕38号，其中，“发展目标”指出：

“四大旅游集散中心”其中包括“某一利川”。并强调“充分发挥日益改善的对外交通优势和连接鄂湘贵渝周边区域的区位优势，加强两市对外交通功能和旅游服务功能整合，加快完善城市综合功能特别是旅游接待和公共服务功能，建设成为共同支撑鄂西南、辐射大武陵地区的区域旅游集散中心”。

“六大旅游板块”，其中包括“清江民俗生态旅游板块。包括某土家族苗族自治州和宜昌市长阳、五峰两个土家族自治县。充分发挥清江沿线土苗民族风情和清江山水画廊的资源优势，加快完善旅游基础和服务设施，加快开发和提升一批重点旅游景区和特色文化旅游项目，以点带面，滚动发展，打造全省最重要的民族风情旅游品牌”。

“十条精品旅游线路”其中包括““土苗清江”民俗风情旅游线。该旅游线将风光独特的“清江画廊”与浓郁醇厚的土苗风情融合在一起，迤俪于“一州两县”（某州和长阳县、五峰县）之间，是武陵山区的黄金旅游线路。主要面向国内旅游市场。”

.....

二、市场背景

三、社会背景

改革开放以后，国家大力发展旅游业，各地旅游景点的修建、出行交通、酒店、餐饮等相关配套不断完善，国家法定节假日确立，国民旅游休闲意识逐渐从无到有，并且成为国民生活重要组成部分。尤其是近几年来，随着国民旅游休闲计划纲要的提出，带薪休假制度的建立和完善，旅游休闲已然成为国民热爱的一种生活方式，从近年五一、十一“黄金周”民众出游井喷的壮景便可见端倪。

从景点参观到休闲度假，国民旅游需求不断提升。随着旅游观念的转变和旅游业的发展，国民在旅游休闲方面的投入不断增多，民众对旅游的需求也在不断提高。

在旅游业发展初期，国民旅游主要是以景点参观为主，“上车睡觉，到景点拍照，回来一问啥都不知道”是这种走马观花式旅游的真实写照。显然，这种旅游方式并没有带给人们期望的享受，人们很快便不满足于这种休闲方式，于是有了更多针对游客需求的体验式度假休闲旅游。

从旅行社跟团参加的景点旅游，到现在蓬勃发展的个人游、自助游等，体现了国民对旅游需求的不断提升。大城市周边的农家乐、打折季出境购物游，黄金周自驾游等，琳琅满目的旅游项目，五花八门，应有尽有。国民也从只为拍照留念的“到此一游”转变为越来越注重心情是否愉悦、身心是否得到放松休养等精神享受。

旅游休闲等第三产业的发展，不仅反映出国民经济的发展状况，还反映了国人精神文化的需求。从不知何谓旅游到全民休闲，从景点参观到讲究休闲体验，国民生活随着社会不断发展变迁。

四、行业环境

2010年，《环境保护部通报全国生态旅游发展现状调查结果》显示，在环境保护部和国家旅游局等相关部门的积极引导下，我国生态旅游发展近年来取得显著成果，生态旅游市场规模日趋扩大，生态旅游产业体系逐步完善，生态旅游环境保护得到加强，初步形成了以自然保护区、森林公园、风景名胜区、湿地公园、地质公园和水利风景区等经营管理单位为主体的多类型的生态旅游目的地体系。

.....

第二节 项目建设必要性

一、本项目建设为现代人提供了良好的回归自然的旅游之所

二、花卉生态观光项目效益可观，为我国传统农业的现代化提供了一条可持续发展的途径

三、是发展第三产业，构建现代经济的客观要求

四、增加某市就业岗位及实现下岗再就业的需要

五、项目建设符合公司的可持续经营要求

第三章 项目市场发展分析

第一节 花卉生态旅游特点分析

一、花卉生态旅游的涵义

花卉是指所有具有观赏价值的植物,包括可观赏的草本植物和木本植物旅游指人们为了休闲、商务或其他目的离开其惯常环境,到某些地方并停留在那里,但连续不超过一年的活动;旅游目的包括六大类:休闲、娱乐、度假,探亲访友,商务、专业访问,健康医疗,宗教/朝拜,其他。

花卉旅游要求在花卉产业发展中兼顾旅游功能,与花卉结合是旅游明确的主题之一它不但可以游人体会到旅游的快乐,还能在旅途中受到科学普知识的教育;也能体会劳动的乐趣,得到花香及花卉食疗的保健功效,是现代一种新的环保型旅游方式。

花卉旅游是从农业生态旅游中发展起来的一种新型的旅游形式。它可以将环境保护和旅游需求有机结合在一起。花卉旅游是以花卉观赏及科普体验为主要旅游对象,以欣赏花卉接受花卉文化熏陶及花卉常识为主要内容的一种新型的综合性旅游形式.随着生活水平的不断提高,人们不满足于自然山水的游览和观赏的视觉愉悦,还期望在旅游中有更多的文化体验,这是花卉旅游成为当下旅游业一大热点的原因之一。

二、花卉生态旅游的发展条件

1、花卉产业是发展花卉生态旅游的基础

从 20 世纪 80 年代初期中国现代花卉产业开始恢复和发展到 90 年代,各级各地政府大力发展高产、高质、高效的“三高农业”,其中花卉产业也得到了快速发展,成为我国农业中发展速度最快的新兴产业.花卉产业的发展,促进了农村和农业经济结构的调整,生态环境得到一定程度的改善,为花卉生态旅游发展奠定资源环境基础。

2、资源和环境是花卉生态旅游的客观条件

中国地域广阔，各地自然地理条件差异明显，花卉物种资源丰富。中国应用花卉已有 5 000 年历史，是世界应用花卉最早的国家之一花卉文化极为丰富，这些使中国享有“世界花园宝库”的美誉。

花卉生态旅游的载体是花卉，花卉生长的环境条件离不开光、热、水、气、肥等诸要素，只有良好的生长环境，才能培育出观赏效果好且适应性强的花卉，并兼用于发展花卉旅游。

3、规划是发展花卉生态旅游的保证

规划是发展的蓝图，它可以有效地防止无序的开发，是旅游产业持续健康发展的保证。花卉生态旅游要求在花卉产业规划中开展生态旅游专项规划。政府有关部门要制定科学的指导意见和行之有效的法规，为花卉旅游的发展提供一个良好的政策环境，以吸引投资者参与花卉旅游的开发建设。

综上所述：本项目的开发建设，完全符合花卉生态旅游的发展条件，通过其得天独厚的花卉种植技术为基础，竭力打造千亩花海种植项目，并充分发挥周边土家族的少数民族文化优势，使其花卉文化与中国地方传统文化有机结合，以政府政策为保证，为花卉生态旅游发展提供良好的政策环境，这将会吸引大量的国内外游客来此参观游玩。

三、花卉生态旅游的特点

1、以花卉生产为基础，以生态保护为核心

与传统农业旅游、一般观光旅游等旅游形式相比较，花卉生态旅游显著的特征表现为，它以发展花卉产业形成的乡村生态环境为活动场所，以花卉生态景观、花卉产品为其产品的资源基础，并且将花卉生产寄予旅游的资源之中，所以，发展花卉生态旅游必须以生态保护为核心，以维持花卉生产及旅游开发的持续性，从而实现生态效益、经济效益、社会效益最大化。

2、花卉生态旅游产品集自然景观和花卉文化于一体

花卉产业属于农业范畴。农业是一个受人类调控的半自然半人工的生态系统，所以，花卉生态旅游必定具有一些自然和人文的特点，而这也正是其新颖和独特之处，不仅能欣赏自然田园般的花海盛景，还能领悟到千百年来人类积淀下的花卉历史文化，如花语文化、种植文化、饮食文化等。

3、花卉生态旅游产品呈季相变化，表现地域性和可塑性

4、花卉生态旅游活动娱乐性及参与性强

第二节 花卉市场分析

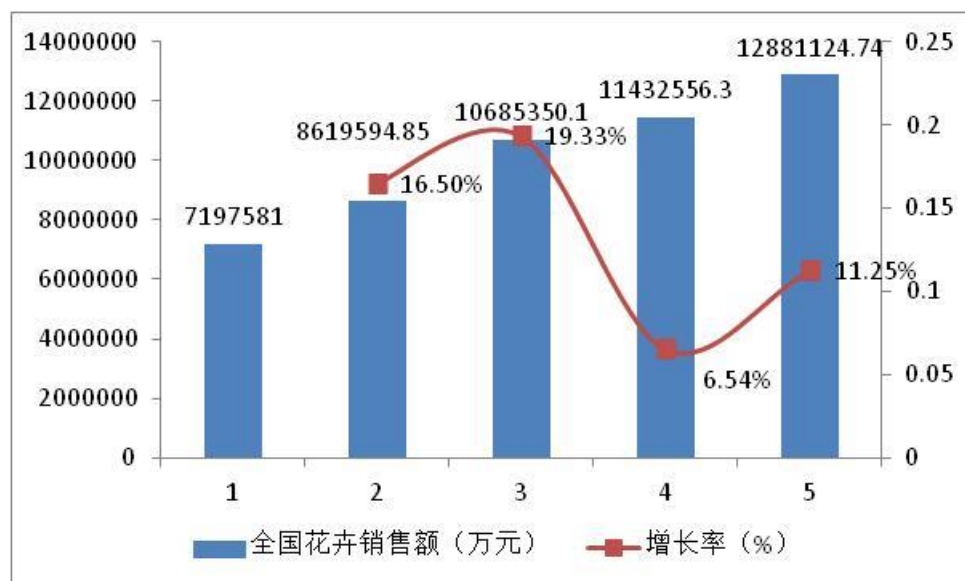
一、花卉产销情况分析

根据中国农业部公布的数据显示，2013 年全国花卉种植面积 1227126.4 公顷，比 2012 年增加 115324.2 万公顷，增长率为 9.40%，销售额为 12881124.74 万元，比 2012 年增加 1448568.44 万元，增长率为 11.25%。

图表 3：2009-2013 年全国花卉种植面积分析



图表 10：2009-2013 年全国花卉销售额分析



由此可见：全国花卉的种植面积连年递增，销售额以平均每年十分百分点迅速增加，随着国民经济的发展和人民生活水平的日益提高，预计未来几年花卉市场将会依然保持这样的良好势头，花卉市场的需求量将不断增加。

二、观赏苗木市场分析

三、2013 年花卉生产经营实体情况分析

第三节 中国旅游市场分析

一、近几年国内旅游人数及收入逐年增加

近年来，随着经济的快速发展和人们生活水平的逐步提高，休闲娱乐越来越成为人们工作之余不可缺少一部分，出门旅游便受到越来越多的人的追捧。2006 年以来，我国国内旅游人数呈现逐年增长的态势，2006 年国内接待游客数量已达到 13.8 亿人次，截止到 2011 年底增至 25.5 亿人次，年均增长率达到 13.2%，旅游市场不断升温。

发展旅游业刺激消费，无疑是中国扩内需、发展第三产业的重要内容。中国国家旅游局公布《2013 年中国旅游业统计公报》，2013 全年中国国内出游人数高达 32.62 亿人次，收入 26276.12 亿元人民币，分别比上年增长 10.3%和 15.7%。

图表 4：2009-2013 年国内旅游人数统计



.....

二、2014 年第 2 季度国内游满意度三连升，在线旅游市场火爆

三、我国旅游市场状况分析

第四节 某县旅游市场分析

第五章 项目建设地情况

第一节 项目地区自然环境

第二节 社会环境现状

第六章 项目建设规划

第七章 项目用地规划及地点选择

第七章 环境保护

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

第九章 节能方案分析

第十章 建设期限和实施的进度安排

第十一章 项目组织管理与运行

第十二章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 投资估算依据

第三节 投资估算

一、建设投资估算

二、花卉购置费

花卉购置费为 260 万元，其中包括 20 万株树桩月季购置费 200 万元，以及其余品种苗木共 7 万株，包括粉红色波斯菊、紫色薰衣草、金色萱草、万寿菊、千日紫，以及桂花、红叶石楠、红枫、青枫、红豆杉等乔木品种，购置费共 60 万元。

图表 5：花卉购置费

序号	花卉名称	种植面积（亩）	数量（万株）	合价(万元)
1	月季树	450	20	200
2	其余苗木	150	7	60
	合计			260

三、工程建设其他费用

四、流动资金估算

按照扩大指标估算法，根据本项目经营模式和销售收入的特点，经估算项目经营需要铺底流动资金 2978.34 万元。详见流动资金估算表。

五、总投资估算

项目估算总投资（含铺底流动资金）29878.6 万元，其中：固定资产投资 26892.36 万元，铺底流动资金 2986.25 万元。固定资产投资中，包含工程费用 16752.56 万元，花卉购置费 260.00 万元，工程建设其他费用 7887.77 万元，预备费用 1992.03 万元。工程费用中包括建筑工程费 13605.12 万元，设备购置费 3041.00 万元，安装工程费 106.44 万元。资金来源全部为企业自筹。

图表 6：项目总投资使用结构

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1	固定资产投资	26892.36	90.01
1.1	建设投资	26892.36	90.01
1.1.1	工程费用	16752.56	56.07
1.1.1.1	建筑工程费	13605.12	45.53
1.1.1.2	设备购置费	3147.44	10.18
1.1.1.3	安装工程费	106.44	0.35

1.1.2	花卉购置费	260.00	0.87
1.1.3	工程建设其他费用	7887.77	26.40
1.1.4	预备费用	1992.03	6.67
1.1.4.1	基本预备费用	1245.02	4.17
1.1.4.2	涨价预备费用	747.01	2.50
1.2	建设期利息	0.00	0.00
2	流动资金	2986.25	9.99
3	总计	29878.60	100.00

第四节 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，项目全部资金有项目公司自筹。

第十三章 财务效益、经济和社会效益评价

第一节 财务评价

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

本项目的资金收入主要为景区门票收入、苗木销售收入、酒店住宿及其他配套收入等，计算期内年均销售收入可达 8024.万元年均收入。项目建成后，将形成良性的资金链循环。

营业收入估算见下表，营业收入及税金测算具体见报告附表。

三、成本费用测算

四、利润测算

利润总额=销售收入-销售税金及附加-总成本+补贴收入

企业所得税=应纳税所得额×税率

净利润=利润总额—所得税（本项目无所得税）

经计算，项目达产计算期内年均净利润总额 35239.28 万元。利润测算详见利润与利润分配表。

第二节 财务评价指标

第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析

第四节 财务评价结论

项目的总投资额为 29870.69 万元人民币，建设期为 5 年。经测算，该项目税后的财务内部收益率为 11.26%，投资回收期为 6.28 年（不含建设期），低于基准投资回收期，说明项目的盈利能力较好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，运营期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目具有较强的抗风险能力。综上所述，该项目在财务上是可行的。

第十四章 社会及生态效益分析

第十五章 项目风险分析及规避建议

第十六章 结论

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869