



安徽省某生态农业观光园项目 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 项目总论.....	1
第一节 项目纲要.....	1
一、项目基本情况	1
二、主要技术经济指标	1
第二节 编制依据及原则.....	1
一、编制依据	1
二、编制原则	1
第二章 项目背景.....	1
第一节 项目的由来.....	1
第二节 项目建设的重要性与必要性及其意义.....	2
一、项目建设的重要性与必要性	2
二、项目的建设意义	2
第三节 项目建设单位概况.....	3
第四节 项目建设区域及所在地概况.....	3
第三章 项目市场分析.....	3
第一节 生态农业观光园概况.....	3
一、生态农业观光的涵义	3
二、发展过程的阶段模式	3
三、分布上的地域模式	4
四、生态农业观光园的主要类型	4
五、生态农业观光园的功能分区	4
六、生态农业观光园的目标	4
第二节 生态农业观光园旅游分析.....	4
第三节 绿色食品市场分析.....	4
一、我国绿色食品市场的发展	4
二、绿色食品的发展前景	4
第四章 项目总体方案设计.....	4
第一节 项目建设指导思想.....	4
第二节 项目规划原则.....	4
第三节 项目建设总体方案.....	4
第四节 项目建设内容.....	5
第五章 项目技术方案.....	5
第一节 项目技术方案原则.....	5
第二节 生态环境综合治理技术.....	5
第三节 无公害农产品生产技术.....	5
第四节 庭院生态模式建设技术.....	5
第五节 绿化工程技术设计要求.....	5

第六节 无线射频技术（RFID）应用	5
第七节 绿色食品使用农药的准则	5
第八节 无公害蔬菜质量标准	5
第九节 无公害畜禽肉质量标准	5
第六章 项目环境保护	5
第七章 项目能源节约方案设计	5
第八章 职业安全卫生与消防	5
第九章 企业组织机构、劳动定员和人员培训	5
第十章 项目实施进度与招投标	5
第十一章 项目投资估算	6
第一节 投资估算依据	6
第二节 项目建设投资估算	6
一、固定资产投资	6
二、流动资金估算	6
三、项目总投资	6
第二节 资金筹措及使用计划	6
第十二章 财务评价	6
第一节 财务评价依据	6
第二节 基本数据	6
一、计算期的确定	6
二、营业收入、营业税金及附加估算	6
三、总成本费用估算	6
第三节 利润估算及分配	6
第四节 财务盈利能力分析	7
一、投资利润率、投资利税率	7
二、财务内部收益率（FIRR）	7
三、财务净现值（FNPV）	7
四、投资回收期（Pt）	7
第五节 财务不确定分析	7
一、盈亏平衡分析	7
二、敏感性分析	7
第六节 结论	7
第十三章 项目建设风险分析及控制措施	7
第十四章 可行性研究结论及建议	7

第一章 项目总论

第一节 项目纲要

一、项目基本情况

1、项目名称

安徽省某生态农业观光园项目。

2、项目建设单位、法人代表、所有制形式

3、建设地点、建设规模、建设期限、建设内容

本项目是一个以生态开发为宗旨，集科研、种植、养殖、旅游休闲为一体的绿色生态园，为确保产品优质高产，生态园聘请农业专家为技术指导，将畜禽的养殖与销售，果树、蔬菜的种植，以及观光休闲集于一体，总面积约为 200 亩。

建设内容包括：按功能规划为服务区、景观区、种植区、养殖区、活动区等，并进行具体分区；兴建小型现代化的养殖中心；修建工作人员办公区、宿舍及小规模接待区；修建沼气池，满足生态园照明、动力等需要；建设滴灌系统，发展果树种植和间种农作物；修建小型会议中心；将 RFID（无线射频识别技术）运用到养殖业中，通过采用 RFID 技术建立饲养档案、预防接种档案等，达到高效、自动化管理牲畜的目的，同时为食品安全提供保障。

.....

5、资金构成

项目估算总投资 1191.66 万元，其中：固定资产投资 1125.03 万元（含固定资产、无形资产、递延资产、预备费用），流动资金 66.63 万元。

二、主要技术经济指标

图表 1：主要技术经济指标汇总表

指标名称	单位	指标
项目总投资	万元	1191.66
固定资产投资	万元	1125.03
流动资金	万元	66.63
年均收入	万元	415.38

年均营业税金及附加	万元	21.41
年均营业成本	万元	107.60
年均利润总额	万元	238.92
年均所得税	万元	78.84
年均税后利润	万元	155.23
.....		

第二节 编制依据及原则

一、编制依据

二、编制原则

第二章 项目背景

第一节 项目的由来

生态观光农业是一种以农业和农村为载体的新型生态旅游业。近年来，伴随着农业产业化发展，现代农业不仅具有生产性功能，还具有改善生态环境质量，为人们提供观光、休闲、度假的生活性功能。随着收入、闲暇时间的增多，生活节奏的加快以及竞争的日益激烈，人们渴望多样化的旅游，尤其希望能在典型的农村环境中放松自己。于是，农业与旅游业边缘交叉的新型产业—观光农业应运而生，拓展了农业发展的新空间，开辟了旅游业发展的新领域。

现代社会，人们渴望能在优美的环境中放松、休闲。于是，回归田野、自然的观光农业就成为人们最好的选择，吃农家饭、住农家屋、做农家活、看农家景成了新的热点。据专家介绍，观光休闲农业，在日本、美国等发达国家 20 世纪 70 年代就已形成产业规模，进入 90 年代，随着我国人民生活水平的提高观光休闲农业也应运而生。

.....

第二节 项目建设的重要性与必要性及其意义

一、项目建设的重要性与必要性

生态农业与现代农业在概念和内涵上是相辅相成的。现代农业是农业发展的方向 and 新的历史阶段，在突出现代高新技术的先导性、农工科贸的一体性、产业开发的多元性和综合性的基础上，强化资源节约、环境零损害的绿色性。生态农业实质上是生态化的现代农业。生态农业的发展既符合农业生态可持续发展的方向，又符合农业和农村经济可持续发展的方向，也符合农村社会人文发展的方向。因此，生态农业是一种可操作、可实现的现代农业，是未来中国农业发展的方向。

现代生态农业不仅具有生产性功能，还具有改善生态环境质量，为人们提供观光、休闲、度假的生活性功能。人们对良好的乡村环境所形成的森林浴、郊野露营、观光采摘等消遣休闲活动的渴望和追求，满足了自身回归自然的心理需求，缓解了繁忙的城市生活中所带来的紧张感和压迫感。人们渴望多样化的旅游，尤其希望能在典型的农村环境中放松自己。于是，农业、农村与旅游业边缘交叉的新型产业——生态观光农业应运而生。可以肯定，生态观光农业是非常具有前景的现代农业，但需要不懈的努力，才能实现预期目的。

.....

二、项目的建设意义

1、观光农业旅游项目的出现是后工业文明社会渴望已久的回归自然的旅游主题

今天，已拥有了辉煌工业文明的后工业社会，却正在失去与自然的和谐相依：熙攘的城市，忙碌的身影，林立的高楼大厦疏远了人与自然、人与人的距离，紧张、烦躁压迫着现代人的神经，于是“生态热”、“休闲热”成为都市人的追求和渴望，而与此强烈对照的乡村田园扑面而来的泥土气息与花香、一望无垠的大地、纯朴的农民、清新的绿色食品则构成了一种强烈的诱惑。另外，目前我国城市居民与农村的千丝万缕的血缘联系，加之过去“上山下乡”的历史经历，寻根的潜意识驱使他们寻找一个恰当的时机与方式，于是旅行社的“当一天农民”、“插队落户”等项目一经推出，即产生了强烈反响。

2、高效益的观光农业，为我国传统农业的现代化提供了一条可持续发展的途径

3、观光农业旅游开发是国家宏观经济调整时期社会资金寻求新投资领域的必然选择，并将成为新的经济增长点

第三节 项目建设单位概况

第四节 项目建设区域及所在地概况

第三章 项目市场分析

第一节 生态农业观光园概况

一、生态农业观光的涵义

生态旅游是从 20 世纪 90 年代以来发展起来的。生态旅游不仅被定义为一种适应市场机制的、以自然为基础的旅游；它还是国家政府机构用来实现可持续发展战略的一种有效工具。目前，最流行的关于生态旅游的定义有两个：生态旅游是一种对环境负责的旅游和观光行为，主要通过对环境的保护，达到使当地的生态和人口得以持续发展的目的；生态旅游是在一定自然地域中进行的有责任的旅游行为，为了享受和欣赏历史的和现存的自然文化景观，这种行为应该在不干扰自然地域、保护生态环境、降低旅游的负面影响和为当地人口提供有益的社会和经济活动的情况下进行。

.....

二、发展过程的阶段模式

观光农业旅游作为一个新兴的旅游项目，首先缘起于大中城市周边地带。在发展过程上，可描述为三个阶段及相应模式。.....

图表 2：观光农业旅游发展的阶段模式

阶段模式	发展阶段	旅游主题	主导者	市场	市场消费强度 (交通除外)
自发式	早期旅游萌芽阶段	不明确, 仅作为休闲调剂	自发形成的个人或小团体	① 供求关系模糊 ② 个人需求导	<30 元/人。天

				向	
自主式	初级经营阶段	有一定的主题和 活动安排	中小旅行社 主动参与经营	① 以短期赢利为目的 ② 产品导向	90±30 元/人。 天
开发式	成熟的经营阶段	有明确的主题和 系列活动策划	大型（旅游） 集团开发和 管理	① 以长期投资收益为目的 ② 项目投资导向	>120 元/人。 天

三、分布上的地域模式

四、生态农业观光园的主要类型

五、生态农业观光园的功能分区

六、生态农业观光园的目标

第二节 生态农业观光园旅游分析

旅游业的六大要素是“行、游、住、食、购、娱”，围绕任何一点，生态农业观光都可以有所作为。生态农业观光的现实意义主要体现在它为农业经济开辟了一个全新市场，竖起了一个新兴产业。它从另一种角度去挖掘我们现有的人力物力资源，开拓出一个完全属于农民自己的市场。在这里，农民表现得主动、活跃、有创造力，而不必听命于机械的需求。发展生态农业观光园对于缓解目前农村经济难以突破的几大矛盾，都有不俗的表现：一是解决农民增收难。

.....

第三节 绿色食品市场分析

一、我国绿色食品市场的发展

1990年5月15日，我国正式宣布开始发展绿色食品。我国绿色食品事业经历了以下发展过程：提出绿色食品的
科学概念→建立绿色食品生产体系和管理体系→系统组织绿色食品工程建设实施→稳步向社会化、产业化、市场化、国际化

方向推进。

第一阶段，从农垦系统启动的基础建设阶段(1990-1993 年)，1990 年，绿色食品工程在农垦系统正式实施。在绿色食品工程实施后的三年中，完成了一系列基础建设工作，……

二、绿色食品的发展前景

第四章 项目总体方案设计

第一节 项目建设指导思想

1、建设上尽量不破坏原有自然景观和乡村风味

生态园的总体设计将充分体现人与自然和谐共处的理念，使生态园经

济效益、生态效益和社会效益相结合，因此生态园的建设上将尽量尊重本来的土地原生资源，使其与自然景观和周边乡村融为一体。同时为充分展现川西民居特有的风貌，生态园接待区的规划、设计和建设上将充分考虑“川西民居”元素。

……

第二节 项目规划原则

第三节 项目建设总体方案

1、2015 年计划重点建设基础设施：

(1) 按功能规划为服务区、景观区、种植区、养殖区、活动区等，并进行具体分区；

(2) 兴建小型现代化养殖中心；

(3) 修建工作人员办公区、宿舍及小规模接待区；

(4) 修建沼气池，满足生态园照明、动力等需要；

(5) 建设滴灌系统，发展果树种植和间种农作物；

(6) 修建小型会议中心；

(7) 将 RFID (无线射频识别技术) 运用到养殖业中, 通过采用 RFID 技术建立饲养档案、预防接种档案等, 达到高效、自动化管理牲畜的目的, 同时为食品安全提供保障。

2、2016 计划:

(1) 兴建集餐饮、棋牌、垂钓、休闲、游乐、园林绿化和乡村情调于一体的多功能休闲园区。休闲园规划结构为: 休闲别墅区、水果采摘区、观光植物区、观景品茗区。……

3、建立绿色产品生产基地。

4、建设农业生态休闲观光园。

第四节 项目建设内容

观光农业园立足以生态农业开发为基础, 以创造优美的自然环境、生产优质的绿色农产品为宗旨, 走农业观光、农村休闲度假之路。在种养殖项目选择和设计上充分考虑了农业与旅游的有机结合。……

1、设施农业区

2、田园风光区

3、农作物迷宫区

4、垂钓区

5、嬉水区

6、水果采摘区

7、餐饮区

8、生活管理区

9、木屋别墅区

……

第五章 项目技术方案

第一节 项目技术方案原则

第二节 生态环境综合治理技术

第三节 无公害农产品生产技术

第四节 庭院生态模式建设技术

第五节 绿化工程技术设计要求

第六节 无线射频技术（RFID）应用

第七节 绿色食品使用农药的准则

第八节 无公害蔬菜质量标准

第九节 无公害畜禽肉质量标准

第六章 项目环境保护

第七章 项目能源节约方案设计

第八章 职业安全卫生与消防

第九章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

第十章 项目实施进度与招投标

第十一章 项目投资估算

第一节 投资估算依据

第二节 项目建设投资估算

一、固定资产投资

本项目固定资产投资估算为 1125.03 万元，其中：建筑工程费 679.38 万元，设备购置费 68.50 万元，其他工程费用 380.15 万元，工程预备费 47.56 万元（按第一部分工程费的 7% 计算），建设单位管理费 16.31 万元（按第一部分工程费 2.4% 计列），工程勘察设计费 20.70 万元（按第一部分费用的 2% 计算），……

二、流动资金估算

流动资金估算按详细估算法（附录 4）计算，流动资金估算为 66.63 万元。

三、项目总投资

项目估算总投资 1191.66 万元，其中：固定资产投资 1125.03 万元（含固定资产、无形资产、递延资产、预备费用），流动资金 66.63 万元。

第二节 资金筹措及使用计划

第十二章 财务评价

第一节 财务评价依据

第二节 基本数据

一、计算期的确定

项目建设期为 2 年，项目计算期拟定为 15 年，其中第一、二年为建设期，第三年开始产生营业收入。

二、营业收入、营业税金及附加估算

项目营业收入来源为旅游门票收入、绿色产品销售收入及相关旅游服务收入。

报告估算本项目正常年可接待游客 4 万人次，项目运营第一年接待游客按 2 万人计，第二年按 2.5 万人次计，第三年按 3 万人次计，第五年按 3.5 万人次计，以后每年各年均按 4 万人次计，计算期内不变。绿色产品收入按 5000 元/亩，平

均每年 100 亩计算。……

三、总成本费用估算

1、工资及福利

该项目费用按职工总数乘以年工资及福利费指标，工资乘以养老保险、失业保险、医疗保险和住房基金指标，两项合并计算构成。……

2、折旧及摊销

3、修理及道路维护费

4、其它管理费用

第三节 利润估算及分配

利润总额=销售收入-总成本-营业税金及附加

依据现行财税制度，项目缴纳企业所得税，税率为 33%。

企业所得税=应纳税所得额×税率

税后利润=利润总额-企业所得税

经计算，本项目年均利润总额 238.92 万元，年均缴纳企业所得税 78.84 万元，年均税后利润 160.08 万元。详见附表。

第四节 财务盈利能力分析

一、投资利润率、投资利税率

二、财务内部收益率（FIRR）

三、财务净现值（FNPV）

四、投资回收期（Pt）

第五节 财务不确定分析

一、盈亏平衡分析

二、敏感性分析

第六节 结论

第十三章 项目建设风险分析及控制措施

第十四章 可行性研究结论及建议

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：上海市浦东新区新区商城路 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

广州分公司：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