



**安徽某生态旅游休闲中心电子商务生态旅游度假、户外运动
及现代化农业综合开发建设项目
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

北京总公司：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.....	错误！未定义书签。
第一节 项目概况	错误！未定义书签。
第二节 可行性研究报告的编制依据	错误！未定义书签。
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围	错误！未定义书签。
第二章 项目建设背景及必要性分析.....	错误！未定义书签。
第一节 项目建设背景分析	错误！未定义书签。
第二节 项目建设必要性分析	错误！未定义书签。
第三章 项目市场分析.....	错误！未定义书签。
第一节 蔬果产品市场分析	错误！未定义书签。
第二节 平凉市农业产业分析	错误！未定义书签。
第三节 项目旅游市场分析	错误！未定义书签。
第四节 项目优劣势分析（SWOT）及营销策略	错误！未定义书签。
第四章 项目产品方案和建设规模.....	错误！未定义书签。
第一节 项目产品介绍.....	错误！未定义书签。
第二节 产品目标市场定位	错误！未定义书签。
第四章 项目工艺技术及设备方案.....	错误！未定义书签。
第一节 工艺技术方案.....	错误！未定义书签。
第二节 设备方案	错误！未定义书签。
第三节 原辅材料	错误！未定义书签。
第五章 总图布置与辅助公用工程.....	错误！未定义书签。
第一节 项目建设目标.....	错误！未定义书签。
第二节 项目建设指导思想 and 设计原则	错误！未定义书签。
第三节 项目总体规划与功能布局.....	错误！未定义书签。
第四节 土建工程	错误！未定义书签。
第五节 辅助公用工程及设施	错误！未定义书签。
第六章 项目选址	错误！未定义书签。
第一节 项目投资环境.....	错误！未定义书签。
第二节 项目选址合理性分析	错误！未定义书签。

第七章 项目环境保护	错误！未定义书签。
第一节 设计依据	错误！未定义书签。
第二节 主要污染源、污染物及防治措施	错误！未定义书签。
第三节 绿化设计	错误！未定义书签。
第四节 环境影响综合评价	错误！未定义书签。
第八章 项目能源节约方案设计	错误！未定义书签。
第一节 用能标准和节能规范	错误！未定义书签。
第二节 能耗分析	错误！未定义书签。
第三节 节能措施和效果分析	错误！未定义书签。
第四节 节能效果分析	错误！未定义书签。
第九章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案	错误！未定义书签。
第一节 设计依据	错误！未定义书签。
第二节 安全教育	错误！未定义书签。
第三节 劳动安全制度	错误！未定义书签。
第四节 劳动保护	错误！未定义书签。
第五节 劳动安全	错误！未定义书签。
第六节 消防设施及方案	错误！未定义书签。
第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训	错误！未定义书签。
第一节 企业组织机构设置	错误！未定义书签。
第二节 劳动定员和人员培训	错误！未定义书签。
第十一章 项目实施进度	错误！未定义书签。
第一节 项目实施进度安排	错误！未定义书签。
第二节 项目实施进度	错误！未定义书签。
第三节 项目招投标	7
第十二章 项目总投资与资金筹措	错误！未定义书签。
第一节 估算范围	错误！未定义书签。
第二节 估算依据	错误！未定义书签。
第三节 编制说明	错误！未定义书签。
第四节 项目总投资估算	错误！未定义书签。
第五节 资金筹措	错误！未定义书签。

第十三章 项目经济效益分析错误！未定义书签。

 第一节 评价依据错误！未定义书签。

 第二节 营业收入和税金测算错误！未定义书签。

 第三节 成本费用测算.....错误！未定义书签。

 第四节 利润测算错误！未定义书签。

 第五节 财务效益分析.....错误！未定义书签。

 第六节 项目还款能力分析错误！未定义书签。

 第七节 项目敏感性分析.....错误！未定义书签。

 第八节 项目评价总论.....错误！未定义书签。

第十四章 建设项目风险分析及控制措施错误！未定义书签。

 第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....错误！未定义书签。

 第二节 项目本身潜在的风险及防范错误！未定义书签。

第十五章 建设项目可行性研究结论及建议.....错误！未定义书签。

 第一节 建设项目可行性研究结论.....错误！未定义书签。

 第二节 建设项目可行性研究建议.....错误！未定义书签。

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

安徽省某旅游休闲中心电子商务生态旅游度假、户外运动及现代化农业综合开发建设项目

二、项目建设地点

安徽省

三、项目单位

安徽某旅游开发有限公司

四、项目发展定位

.....

第二节 项目可行性研究结论

第三节 编制依据和原则

.....

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

《关于加快转变农业发展方式的意见》

2015 年 8 月，国务院办公厅印发的《关于加快转变农业发展方式的意见》（国办发〔2015〕59 号）明确指出积极开发农业多种功能。积极开发农业多种功能。加强规划引导，研究制定促进休闲农业与乡村旅游发展的用地、财政、金融等扶持政策，加大配套公共设施建设支持力度，加强从业人员培训，强化体验活动创意、农事景观设计、乡土文化开发，提升服务能力。保持传统乡村风貌，传承农耕文化，加强重要农业文化遗产发掘和保护，扶持建设一批具有历史、地域、民族特点的特色景观旅游村镇。提升休闲农业与乡村旅游示范创建水平，加大美丽乡村推介力度。

.....

第二节 项目建设必要性

如今的中国，虽已拥有了辉煌工业文明，但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、环望的碧水青山、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重新体验过去生活，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。

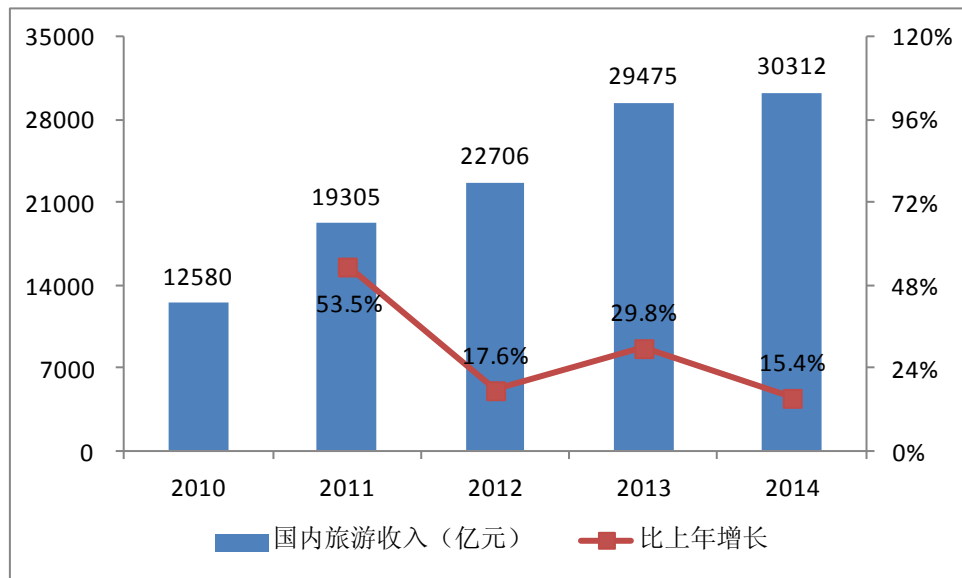
.....

第三章 项目市场分析

第一节 中国旅游市场分析

我国旅游业发展总体向好。根据国家统计局数据，2014 年，我国旅游总收入约 3.25 万亿元，占 2014 年全年国内生产总值的 5%左右；总收入中间国内旅游总收入达到 30312 亿元，同比增长 15.4%。从国内旅游市场、入境旅游市场与出境旅游市场的具体情况来看，国内旅游业仍然保持超高热度，出境游也在平稳增长，入境游在上半年呈现下降趋势，但是从下半年开始出现回暖。旅游业在我国国民经济发展中发挥着越来越大的作用。

图表 1：2010-2014 年中国国内旅游收入及增速



我国已经成为世界旅游大国，旅游业已进入大众化、产业化的发展新阶段。据估计，2015 年我国国内旅游人数将达 37 亿人次，同比增长 9%；入境旅游人数 1.5 亿人次，同比增长 3%；出境旅游人数 8800 万人次，同比增长 10%；旅游总收入 3.3 万亿元，同比增长 10%。

.....

第二节 中国生态农业旅游市场分析

生态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。

阶段是与特定的经济基础相对应的，开发式的生态农业旅游项目，最有可能的是在旅游业具有相当基础的大中城市周边出现。例如广东东莞的年丰山庄、珠海白藤湖的农民度假村，还有正在兴建的占地 20 公顷计划投资 1.5 亿元的高科技珠海现代农业公园以及太湖之滨占地 3000 亩预计投资 6 亿元的未来农林大世界等。

图表 2：生态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	①供求关系模糊 ②个人需求导	<30 元/天/人
自主式	初期经营阶段	有一定主题和 活动安排	中小型旅行社 主动参与经营	①以短期赢利为目的 ②产品导向	90±30 元/天/人
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/天/人

.....

第三节 中国乡村旅游市场分析

当前，中国乡村旅游发展已初具规模，呈现出多样化的发展新态势。乡村旅游具有极其丰富的自然资源和人文资源，如河流湖泊、奇峰异岭和少数民族的民俗风情，大量的当地土特产品和民间手工艺品，这些都是乡村旅游发展的基础要素。孕育在大自然中的人居环境、农耕生态环境、生活习俗等都是极具吸引力的景观资源。据不完全统计，截至 2013 年，中国已建成 4 万多个旅游景区，有半数以上分布在农村地区。全国乡村旅游景区每年接待游客超过 5 亿人次，旅游总收入超过 2000 亿元；而 2013 年的两个旅游黄金周“国庆”和“春节”，国内城市居民出游有 70%是选择乡村旅游，平均每个黄金周约有 1 亿人次是在乡村旅游市场。

中国的乡村旅游起步较晚，目前尚处于从导入期向成长期过渡的阶段。乡村旅游的发展速度较快，各种农业观光园、农家乐、采摘节等乡村旅游形式在各地

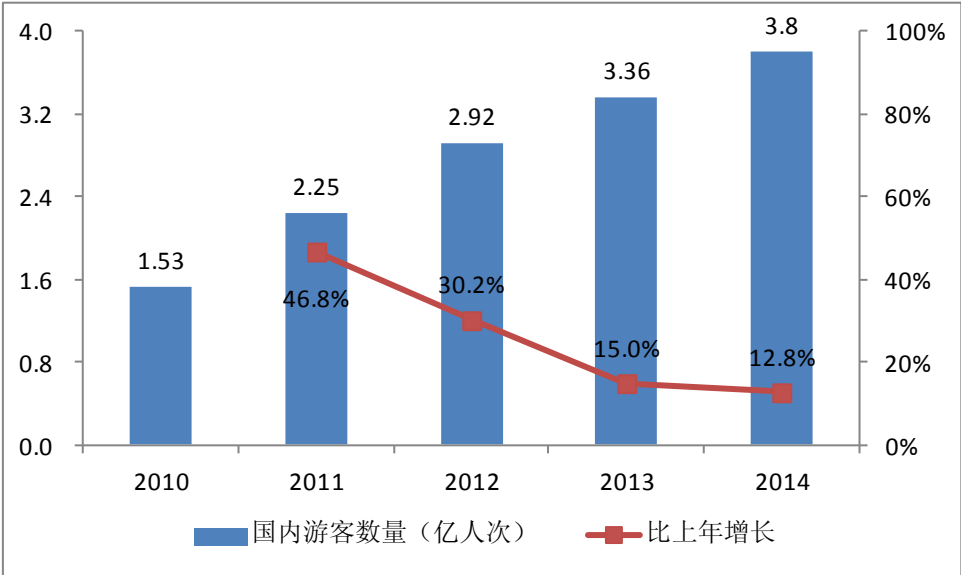
大量涌现。总的来说，乡村旅游在空间布局上主要分布于都市郊区、远离客源的景区和老少边穷地区。乡村旅游的发展为各地带来了一定的经济效益，对于解决三农问题起到了一定的积极意义，同时也满足了城市居民回归自然和体验传统生活方式的心理需求。

.....

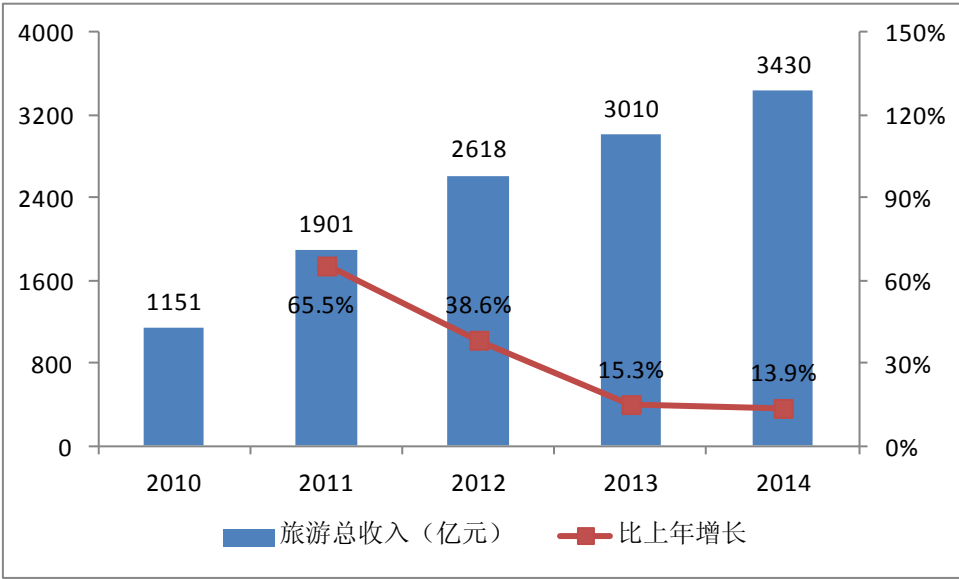
第四节 安徽旅游市场分析

近年来，安徽旅游业快速发展。根据安徽省统计局数据，2014 年安徽接待入境旅游人数 405.1 万人次，同比增长 13%，其中外国人 232.9 万人次，同比增长 16.1%；港澳台 172.2 万人次，同比增长 9%。国内游客 3.8 亿人次，同比增长 12.8%。旅游总收入 3430.1 亿元，同比增长 13.9%。其中，旅游外汇收入 19.6 亿美元，同比增长 13.2%；国内旅游收入 3309.7 亿元，同比增长 14%。2014 年年末全省有 A 级及以上旅游景点（区）499 处。

图表 3：2010-2014 年安徽国内游客数量及增速



图表 4：2010-2014 年安徽旅游总收入及增速



.....

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

项目位于安徽某地。

.....

第二节 项目建设条件

一、道路交通条件

本项目位于广德县四合乡，地处广德县南部，距县城桃州镇 35 公里，是一个典型的山区乡，项目建成后交通状况便利。广德县距上海 200 公里、杭州 130 公里，距南京、苏州、张家港百余公里，距南京禄口国际机场 150 公里，距杭州萧山机场 130 多公里。宣杭铁路、商杭客运专线、318 国道穿境而过。

.....

第五章 项目建设和发展规划

第一节 项目建设发展指导思想

第二节 项目设计原则

第三节 土建工程

第四节 公辅工程

第六章 环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

第三节 环境保护措施方案

第七章 消防及安全方案

第一节 消防设施及方案

第二节 安全方案

第八章 节能方案分析

第一节 用能标准和节能规范

第二节 节能措施

项目主要能源消耗种类为水和电力，具体情况如下：

图表 5：项目能耗概况表

序号	项目	运营期									
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
1	动力费用	101.51	124.08	146.64	146.64	146.64	146.64	146.64	146.64	146.64	146.64
1.1	水	67.70	90.26	112.83	112.83	112.83	112.83	112.83	112.83	112.83	112.83
	单价（元/吨）	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68	2.68
	数量（万吨）	25.26	33.68	42.10	42.10	42.10	42.10	42.10	42.10	42.10	42.10
1.2	电	33.82	33.82	33.82	33.82	33.82	33.82	33.82	33.82	33.82	33.82
	单价（元/KWH）	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88	0.88
	数量（万 KWH）	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48	38.48
2	外购燃料及动力 费合计	101.51	124.08	146.64	146.64	146.64	146.64	146.64	146.64	146.64	146.64
3	外购燃料及动力 进项税额合计	17.26	21.09	24.93	24.93	24.93	24.93	24.93	24.93	24.93	24.93

第九章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

建设期分为两期，一期为 2016 年 1 月至 2018 年 1 月，二期为 2018 年 1 月至 2020 年 1 月。项目区总面积 500 亩。

工程内容主要包括：

一期工程：1、接待服务区建设 586 平方米；2、食宿休息区建设 1524 平方米；3、农业观光区建设 8000 平方米；4、攀岩区建设 800 平方米；5、旅游道路 3.2 公里；6、缆线入地工程；7、供水渠道建设；8、垃圾污水处理设施、安保安防设施和生态绿化工程若干处。

二期工程：1、桑茶种植区建设 8640 平方米；2、山地越野车区建设 5200 平方米；3、登山区建设 1470 平方米；4、滑草滑雪区建设 8000 平方米；5、乡

村垂钓区建设 3600 平方米。

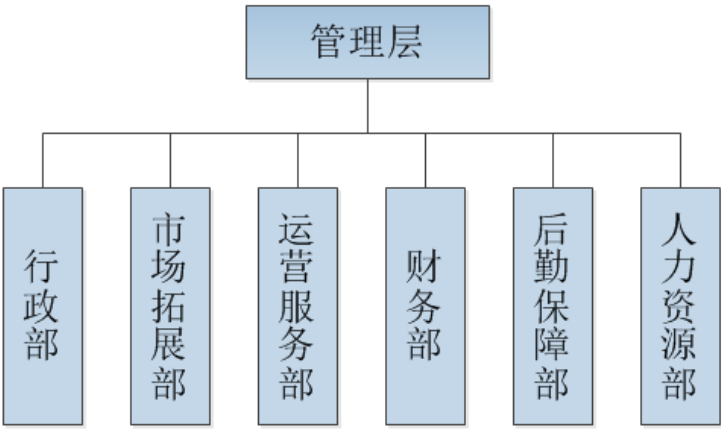
第三节 工程招投标

第十章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

项目投入运营后管理归安徽盛泽生态旅游开发有限公司统一领导和管理，以建立与市场经济体制相适应的、有利于公司发展和与行业惯例相衔接的行政管理体制为目标，本着职责分明、灵活高效的原则，机构应作如下设置：

图表 6：项目组织机构图设置



采用现代化管理方式，建立完善的管理制度以保证项目顺利实施。加强项目实施后的运营管理，是追求项目最大经济效益和充分发挥项目作用的保证，真正起到示范、辐射作用。

第二节 劳动定员和人员培训

项目投产之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，熟练掌握工作技能，提高职工技术水平和职业素质，以满足需要，并积极创造条件为设计、科研及管理人员提供各种训练的机会，以提高职工技术水平和职业素质，满足生产需要，增强公司的市场开拓能力。项目运营后劳动定员如下。

图表 7：项目劳动定员一览表

序号	职位	人数
1	管理人员	6
2	运营人员	14
3	市场人员	8
4	行政人员	6
5	后勤人员	20
6	合计	54

第十一章 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 编制说明

第三节 项目总投资估算

一、工程建设投资费用

根据估算，本项目建设投资一期 937.22 万元，二期 1831.23 万元，投资总额 2768.45 万元，具体见下表所述（单位：万元）。

图表 8：项目一期建设投资一览表

序号	项目	建筑面积	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用	14110	573.06	35.00	1.23		609.29
1.1	房屋建筑工程	10910	391.60	35.00	1.23		427.83
1.1.1	接待服务区	586	105.48				105.48
1.1.2	木屋食宿休息区	1524	198.12				198.12
1.1.3	农业观光区	8000	64.00				64.00

1.1.4	攀岩区	800	24.00	35.00	1.23		60.23
1.2	道路工程	3200	128.86				128.86
1.2.1	路基	1600	65.32				65.32
1.2.2	路面	1600	63.54				63.54
1.3	辅助工程		52.60				52.60
1.3.1	安全设施及预埋管线		12.76				12.76
1.3.2	绿化及环境保护		39.84				39.84
2	工程建设其他费用					299.58	299.58
2.1	建设用地费					200.00	200.00
2.2	建设单位管理费					9.14	9.14
2.3	工程建设监理费					30.10	30.10
2.4	勘察设计费					31.79	31.79
2.5	施工图设计文件审查					0.19	0.19
2.6	咨询费（可研、环评、能评）					20.00	20.00
2.7	生产准备费					0.00	0.00
2.8	工程保险费					1.83	1.83
2.9	招投标交易服务费					2.13	2.13
2.10	招投标代理费					4.40	4.40
3	预备费					28.35	28.35
3.1	基本预备费					28.35	28.35
3.2	涨价预备费					0.00	0.00
4	建设投资合计		573.06	35.00	1.23	327.93	937.22

二、项目流动资金估算

结合本项目的实际情况，采用分项详细测算法对本项目流动资金需求量进行测算。经估算，流动资金需求量为 82.74 万元。

三、项目总投资估算

根据估算，本项目总投资金额为 2851.19 万元，其中建设投资金额为 2768.45 万元，流动资金 82.74 万元。

图表 9：项目一期投资一览表

序号	项目	一期投资合计	占总投资比例
1	固定资产投资	937.22	91.89%
1.1	建设投资	937.22	91.89%
1.1.1	工程费用	609.29	59.74%
1.1.1.1	建筑工程费	573.06	56.18%
1.1.1.2	设备购置费	35.00	3.43%
1.1.1.3	安装工程费	1.23	0.12%
1.1.2	工程建设其他费用	299.58	29.37%
1.1.3	预备费用	28.35	2.78%
1.1.3.1	基本预备费用	28.35	2.78%
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00%
1.2	建设期利息	0.00	0.00%
2	铺底流动资金	82.74	8.11%
3	总计	1019.96	100.00%

第五节 资金筹措

第十二章 财务效益、经济和社会效益评价

第一节 评价依据

第二节 营业收入和税金测算

1、主营业务收入

本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目游客数量趋于稳定后，完全

运营第一年均营业收入达 3200.00 万元。

2、营业税金及附加

经估算，正常年份第一年新增营业税金及附加为 177.31 万元。

- (1) 城市维护建设税=（增值税+消费税+营业税）*1%=5.77 万元；
- (2) 教育附加税=（增值税+消费税+营业税）*2%=11.54 万元。
- (3) 营业税=营业收入*5%=160.00 万元

图表 10：项目营业收入一览表

单位：万元

序号	项目	运营期					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	营业收入	1560.00	2080.00	3200.00	3200.00	3200.00	3200.00
	年旅客量（万人）	12.00	16.00	20.00	20.00	20.00	20.00
1.1	攀岩	480.00	640.00	800.00	800.00	800.00	800.00
	人均消费（元）	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
1.2	采摘观光	1080.00	1440.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00
	人均消费（元）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
1.3	山地越野车	0.00	0.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	人均消费（元）	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
1.4	滑草滑雪	0.00	0.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00
	人均消费（元）	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
1.5	乡村垂钓	0.00	0.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
	人均消费（元）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
1.6	住宿	360.00	480.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	入住率	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%
	人均消费（元）	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2	营业税金及附加	85.94	114.65	177.31	177.31	177.31	177.31
2.1	城市维护建设税	2.65	3.55	5.77	5.77	5.77	5.77
2.2	教育费附加	5.29	7.10	11.54	11.54	11.54	11.54
2.3	营业税	78.00	104.00	160.00	160.00	160.00	160.00
3	增值税	186.74	250.91	417.07	417.07	417.07	417.07

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 6%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 R_t 和投资利润率等指标。

1、净现值 NPV

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

项目净现值 NPV 为：所得税前 $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 17286.86$ 万元，所得税后 NPV 为 12594.16 万元，均远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。

第十三章 社会效益评价

第一节 社会效益

第二节 互适性分析

第十四章 项目风险分析及规避建议

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

第三节 其他风险

第十五章 结论及建议

第一节 结论

第二节 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：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

联系电话：022-87079220 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 6 楼

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：029-63365628 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