



安徽某休闲农业文化观光项目 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 1

 第一节 项目基本情况..... 1

 第二节 项目可行性研究结论..... 1

 第三节 编制依据和原则..... 1

第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析 2

 第一节 项目建设背景..... 2

 第二节 项目建设必要性..... 2

 第三节 项目建设可行性分析..... 3

第三章 项目市场发展分析 3

 第一节 旅游业发展现状分析..... 3

 第二节 项目所在地区市场分析 6

 三、项目所在县旅游产业发展现状..... 7

第四章 项目建设及发展规划 8

 第一节 规划设计说明..... 8

 第二节 项目定位..... 8

 第三节 项目建设内容..... 8

 第四节 土建工程..... 8

 第五节 公辅工程..... 8

 第六节 项目营销发展策略..... 8

第五章 项目选址及区位条件 8

 第一节 项目选址..... 8

 第二节 项目建设条件..... 9

第六章 环境保护 9

 第一节 执行标准及排放标准..... 9

 第二节 主要污染源、污染物及防治措施..... 9

 第三节 环境保护措施方案..... 9

 第四节 环境影响综合评价 9

第七章 消防及安全方案 9

第一节 消防设施及方案.....	9
第二节 安全方案.....	9
第八章 节能方案分析	9
第一节 用能标准和节能规范.....	9
第二节 节能措施.....	9
第三节 项目能耗分析.....	9
第九章 建设期限和实施的进度安排	10
第一节 项目施工组织措施.....	10
第二节 项目实施进度.....	10
第三节 工程招投标.....	10
第十章 项目组织管理与运行	10
第一节 项目组织管理.....	10
第二节 劳动定员和人员培训.....	10
第十一章 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
第四节 资金筹措.....	11
第十二章 财务效益、经济和社会效益评价	12
第一节 财务评价.....	12
第二节 财务评价指标.....	12
第三节 项目还款能力分析.....	13
第四节 项目盈亏平衡及敏感性分析	13
第六节财务评价结论.....	13
第十三章 社会效益评价	13
第一节 社会效益.....	13
第二节 互适性分析.....	14
第十五章 项目风险分析及规避建议	14
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范	14
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	14

第三节 其他风险.....	15
第十六章 结论及建议.....	15
第一节 结论.....	15
第二节 建议.....	15

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

安徽某休闲农业文化观光项目

二、项目定位

与长三角休闲度假旅游目的地城市相匹配、项目地重要的生态文化板块，省级都市型现代农业综合开发的优秀典范，项目地农业科技的展示窗口，项目地农业技术示范推广的核心平台。

将园区建设成为以绿色生态的种植业、养殖业和杨树林资源为基础，集采摘、观光、度假、烧烤、垂钓、特色餐饮、棋牌、外景拍摄、会议洽谈等许多休闲旅游项目和现代农业科技展示于一体的综合性生态农业园，不仅可以向社会提供新鲜的绿色农产品，还吸引了大量的游客前来度假观光，同时还向广大游客普及农业知识和现代农业技术。

.....

第二节 项目可行性研究结论

一、社会效益

创建生态农业园，是顺应农业发展趋势，创新工作思路，强化工作指导，促进农业增产增效、农民持续增收的重大举措。示范区地处长江中下游平原，是我国水稻、油菜等粮油作物以及畜禽、水产、蔬菜等优势农产品布局的重点区域，在保障国家粮食安全、确保主要农产品基本供给中发挥了重要的作用。创建生态农业园，对于加快安徽现代农业的发展具有重要的现实意义。

.....

二、经济效益

第三节 编制依据和原则

一、编制依据

二、编制原则

第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》

从 2004 年起国家连续十二年发布以“三农”为主题的中央一号文件，强调了“三农”问题在中国的社会主义现代化时期重要地位。2015 年中央一号文件《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》强调加大改革创新力度加快**农业现代化建设**。文件指出，我国经济发展进入新常态，要在经济增速放缓背景下继续强化农业基础地位、促进农民持续增收。支持农产品贸易做强，培育具有国际竞争力的农业企业集团。创新农业对外合作模式，重点加强农产品加工、储运、贸易等环节合作，支持开展境外农业合作开发，**推进科技示范园区建设**，开展技术培训、科研成果示范、品牌推广等服务。

“一号文件”同时还提出，推进农村一二三产业融合发展。增加农民收入，必须延长农业产业链、提高农业附加值。立足资源优势，以市场需求为导向，大力发展**特色种养业**、农产品加工业、农村服务业，扶持发展一村一品、一乡(县)一业，壮大县域经济，带动农民就业致富。积极开发农业多种功能，挖掘**乡村生态休闲**、旅游观光、文化教育价值。

.....

二、经济背景

三、社会背景

四、行业背景

第二节 项目建设必要性

一、项目的建设是满足日益扩大的旅游需求的需要

随着社会的发展，旅游业已成为全球经济中发展势头最强劲和规模最大的产业之一。旅游业在城市经济发展中的产业地位、经济作用逐步增强，旅游业对城市经济的拉动性、社会就业的带动力、以及对文化与环境的促进作用日益显现。旅游业已成为中国经济发展的支柱性产业之一。

在内需启动、消费升级以及国民收入不断提高的背景下，中国旅游业正步入黄金发展期。根据“十二五”规划，未来中国政府将多策并举，把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业。国内旅游行业之政策环境获得持续改善，行业也将迎来一个崭新的发展阶段。

.....

第三节 项目建设可行性分析

一、旅游产业政策支持

国家旅游局局长李金在 2015 年全国旅游工作会议上在工作报告中提出了 2015-2017 年旅游工作“515 战略”。在今后三年，我国旅游业发展要紧紧围绕“文明、有序、安全、便利、富民强国”5 大目标，推出旅游 10 大行动，开展 52 项举措，推进旅游业转型升级、提质增效，加快旅游业现代化、信息化、国际化进程。可以看出政府对旅游产业的发展给予了特别关注和高度重视。

项目属于《产业结构调整指导目录》（2013 年修正）第一类“鼓励类”中第二十五项“旅游业”的第 34 项“乡村旅游、生态旅游、森林旅游、工业旅游、体育旅游、红色旅游、民族风情游及其它旅游资源综合开发服务项目”的相关产业政策。

.....

第三章 项目市场发展分析

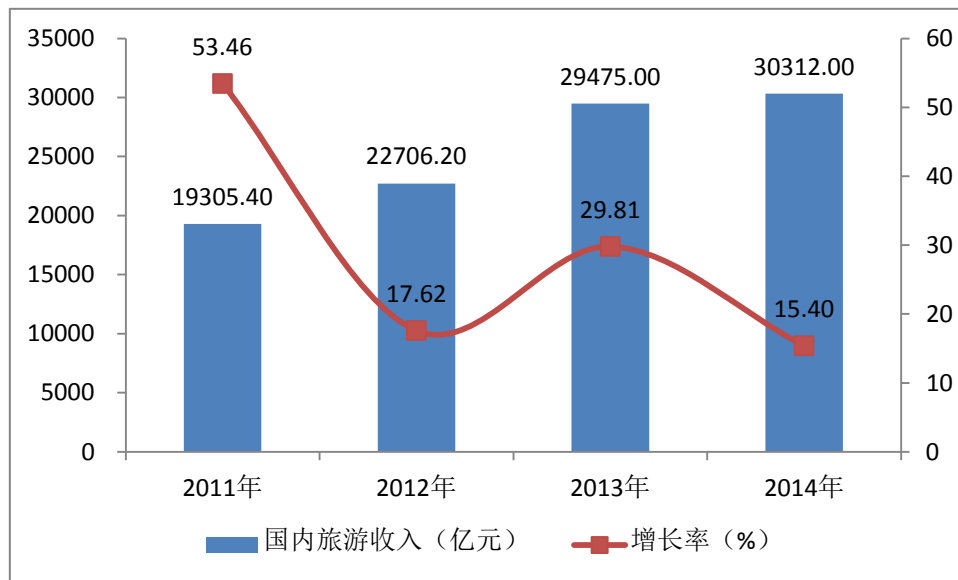
第一节 旅游业发展现状分析

一、我国旅游产业市场分析

（一）旅游业市场总体状况

2014 年全年我国旅游总收入约 3.25 万亿元，其中国内旅游总收入达到 30312 亿元，增长 15.4%。从三大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。旅游业发展总体向好，其在国民经济中发挥的作用也越来越大。

图表 1：2011-2014 年国内旅游收入及增长率



二、国外休闲农业发展概况

欧美发达国家的休闲农业，首先是作为农场的多种经营形式之一而产生并逐步发展的，主要特色在于农场主能够积极主动地为农业旅游消费者提供恰当的住宿、餐饮、度假、观光、游憩等消费服务。其次，休闲农业采用副业形式经营民宿、度假、游憩等服务，有机地增加了农场经营收入，提高农业效益。三是游客以自助游者居多，旅游消费相对较低。四是强调教育、解说服务功能，为旅游消费者提供丰盛的农业知识，是一种科普和生态文明教育的措施之一。

休闲农业的发展水平与经济社会发展水平及居民可支配收入状况是直接相关的，总体来看，休闲农业发展水平较高的国家一般是经济发达国家。

1、意大利

意大利休闲农业起步较早，其特点是介绍城市居民到农村去体验农村野趣，休闲旅游者可以骑马、钓鱼、参与农活如：渔池抓鱼、下田干农活、作坊制酒等。

20 世纪 60 年代以后，休闲农业成为意大利举足轻重的旅游产业，其收入占总旅游收入的 30% 以上。2002 年，意大利大约存在 1.15 万家专门从事“绿色农业假期”的经营主体。

.....

三、我国生态农业旅游市场分析

（一）生态农业旅游发展概述

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，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，以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。

.....

四、中国乡村旅游市场分析

（一）乡村旅游发展概述

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、生态旅游、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。

经过多年探索的中国乡村旅游虽然已取得了较为显著的成绩，但由于乡村旅游发展缺乏科学合理的管理和旅游规划，没有重视当地乡土文化的内涵挖掘和体现，发展模式陈旧，而使大多数的乡村旅游产品处于低层次和重复性的开发中。所以只有通过大力发展以旅游休闲为主体的文化创意产业并不断创新，才能推动乡村旅游产业可持续性发展。

.....

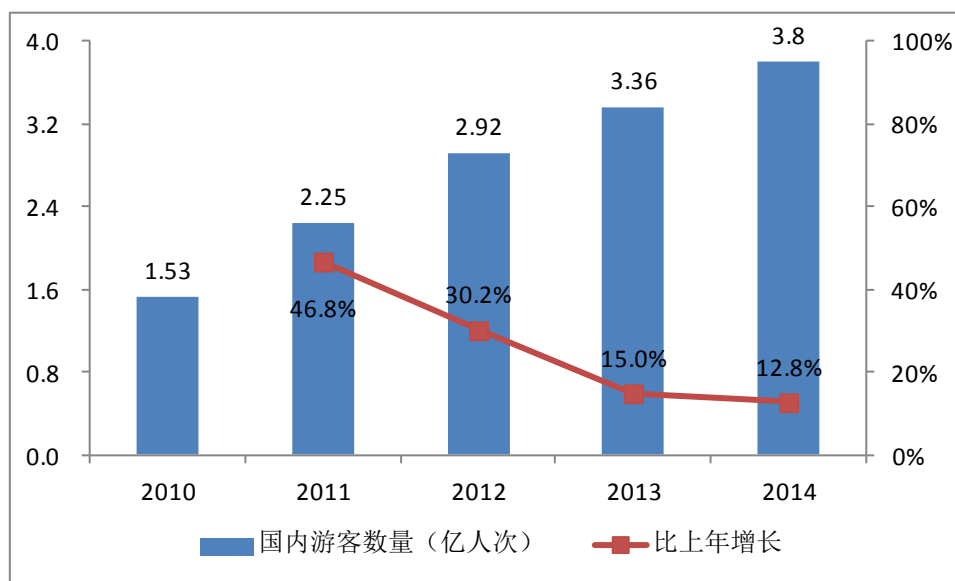
第二节 项目所在地区市场分析

一、安徽省旅游业发展现状分析

（一）安徽省旅游业总体状况

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 2：2010-2014 年安徽国内游客数量及增速



.....

(二) 安徽省生态农业旅游情况

近年来，安徽休闲农业已成为农村经济发展涌现出的一个新型产业，它把农业生产、农产品加工、旅游服务业融为一体，发展潜力巨大。据统计，2011 年，全省乡村旅游接待游客 6800 万人次，旅游收入 453.8 亿元，分别占全省旅游同类指标 30%和 25%，成为全省旅游业发展的重要支撑。

截至 2014 年底，安徽全省已创建全国休闲农业与乡村旅游示范县 7 个、示范点 15 个，全国十佳休闲农庄 2 个，中国最美休闲乡村 2 个，五星级休闲农业与乡村旅游示范企业 5 个，中国休闲农业与乡村旅游精品线路 2 条。省级休闲农业与乡村旅游示范县 29 个、示范点 81 个。2014 全省各类休闲农业企业（点）年收入 500 万元以上的有 695 家，休闲农业年接待人数 1.1 亿人次，营业收入 602 亿元，带动 46 万户农民受益，年增幅均超过 10%以上。

2015 年 11 月 4 日上午，在“全省休闲农业工作推进会”上，提出 2016 年全省休闲农业年接待人数达到 13000 万人次，营业收入 650 亿元以上；到 2020 年，将基本形成休闲农业布局优化、类型丰富、功能完善、特色明显的格局。

.....

二、项目所在市旅游业发展现状分析

三、项目所在县旅游产业发展现状

第四章 项目建设及发展规划

第一节 规划设计说明

一、设计依据

二、规划原则

三、总平面设计

第二节 项目定位

一、总体定位

二、市场定位

三、游客规模预测

第三节 项目建设内容

一、功能规划

二、项目分区策划

三、核心元素融入农业十一版块具体规划

四、建设规模

第四节 土建工程

第五节 公辅工程

第六节 项目营销发展策略

第五章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目建设条件

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

第四节 环境影响综合评价

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

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类

项目电力消耗主要是：照明用电、办公生活设备用电等；项目消耗水主要是游客用水。以 2025 年为例，经计算项目整体耗水量 1.36 万吨，耗电量 365.74 万度，水电费用总计 371.18 万元。

.....

二、项目所在地能源供应状况分析

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

实验区实施分期开发。按照分期发展原则以及项目可落实性和重要程度，示范区整体分三期开发。

一期开发（2014-2016）：树人气、平投资、立形象。

一期为起步区，主要开发生态家禽养殖区、果园种植采摘区、生态蔬菜区、生态庄园、农耕文化展示区、苗木种植观赏区。一期重点放在基础设施的建设上，包括规划道路、水系等，开始启动产业示范区的建设。

.....

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

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 3：项目劳动定员一览表

序号	岗位	人数（人）
1	五洲雅居	1
2	盘铭亭	1
3	科技用房	1
4	五洲文苑宾馆	81
5	水上餐厅	48
.....		
合计		864

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 投资估算

一、建设投资估算

二、工程建设其他费用

三、流动资金估算

四、建设期利息估算

五、总投资估算

项目估算总投资 206635.13 万元，其中：建设投资 197024.67 万元，建设期利息 7350.00 万元，流动资金 2260.46 万元。项目投资结构如下表所示。

图表 4：项目总投资一览表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	204374.67	98.91
1.1	建设投资	197024.67	95.35
1.1.1	工程费用	155507.33	75.26
1.1.1.1	建筑及设施工程费	155507.33	75.26
1.1.1.2	工程建设其他费用	33741.97	16.33
1.1.1.3	预备费用	7775.37	3.76
1.1.1.3.1	基本预备费用	7775.37	3.76
1.1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
1.2	建设期利息	7350.00	3.56
2	流动资金	2260.46	1.09
3	总计	206635.13	100.00

第四节 资金筹措

第十二章 财务效益、经济和社会效益评价

第一节 财务评价

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

1、休闲旅游板块营业收入及税金测算

(1) 主营业务收入

本项目的主营业务收入主要为景区(景点)消费收入、宾馆和别墅住宿收入、商业配套租赁收入、停车场收入、养老收入、婚纱摄影场地收入和戏楼收入等。

本项目建成后,将形成良性的资金链循环。项目自 2018 年开始运营,预计测算期内可实现总营业收入达 281311.91 万元。

(2) 营业税金及附加

经估算,测算期内旅游板块的营业税金及附加为 14909.53 万元。

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

第二节 财务评价指标

一、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率(FIRR)系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率,即 FIRR 作为折现率使下式成立:

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中: CI——现金流入量;

CO——现金流出量;

$(CI-CO)_t$ ——第 t 年的净现金流量；

n ——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，本项目所得税前内部收益率为 15.50%，所得税后内部收益率为 11.91%。

二、财务净现值 FNPV

三、项目投资回收期 P_t

四、总投资收益率 (ROI)

第三节 项目还款能力分析

一、利息备付率

二、偿债备付率

第四节 项目盈亏平衡及敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第六节 财务评价结论

第十三章 社会效益评价

第一节 社会效益

在新世纪新阶段，党中央、国务院把扩大内需、促进消费确立为促进国民经济发展的长期战略方针和基本立足点。旅游业是第三产业的重要组成部分，是世界上发展最快的新兴产业之一，被誉为“朝阳产业”。本项目的建设，主要的社会效益如下：

一、对当地居民就业、收入的影响

旅游业是劳动密集型产业，可为当地居民创造诸多的就业机会。本项目建成后可大量安置待业人员，工程的建设和维护能为本地施工队伍和劳动力提供广阔的就业渠道，还将带动相关产业和间接服务就业，预计本项目可增加社会间接就业千余人。在旅游经济的带动下，当地居民面对更为活跃的社会经济环境，可以自主寻找致富途径，创造多种形式的产业，这对于解决当地居民就业问题起到积极推动作用。

.....

第二节 互适性分析

第十五章 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

一、运作风险及防范

本项目建成投产后，公司资产规模和运作规模都将提高，在资源整合、资金管理、经营管理等方面提出了更高的要求。现有管理团队虽然包括各类高级管理人才，具有丰富的企业管理经验、市场营销经验、资本运营经验，但整体管理水平有待进一步提高。如果公司整体管理水平不能及时调整、完善，将影响公司的应变能力和发展活力，进而削弱公司的竞争力，给公司未来的经营和发展带来较大的不利影响。

防范措施：

- 1、加强企业经营风险管理以及运营技术水平的提高。
- 2、建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；
- 3、完善公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；
- 4、全面提升公司管理团队的管理水平和协同作战的能力。

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、财务风险及防范

二、政策风险及防范

三、市场风险及防范

四、环境风险及防范

五、综合风险评价

第三节 其他风险

一、金融风险分析及防范

二、市场竞争风险及防范

三、市场运营机制风险及防范

第十六章 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

陕西分公司：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

