



河南某生态南药山庄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 项目总论 1

 第一节 项目概况..... 1

 第二节 项目效益..... 2

第二章 项目建设背景及必要性 3

 第一节 经济背景..... 3

 第二节 政策背景..... 3

 第三节 社会背景..... 4

 第四节 项目建设必要性..... 4

第三章 项目市场分析 6

 第一节 旅游业市场现状分析..... 6

 第二节 生态观光农业市场分析..... 8

 第三节 广州市生态观光农业分析..... 9

 第四节 绿色食品市场分析..... 10

 第五节 生态南药山庄总体分析..... 11

第四章 项目选址及区位条件 11

第五章 项目建设规划及业务方案 11

 第一节 项目建设方案..... 11

 第二节 项目技术方案..... 11

第六章 项目能源节约方案设计 11

 第一节 用能标准和节能规范..... 11

 第二节 节能措施..... 11

 第三节 项目能耗分析..... 12

第七章 劳动安全卫生及消防 12

 第一节 设计依据..... 12

 第二节 劳动安全卫生..... 12

 第三节 消防设施及方案..... 12

第八章 项目组织与管理 12

 第一节 组织架构..... 12

第二节 行政管理.....	13
第九章 项目建设进度及工程招投标方案	13
第一节 基本要求.....	13
第二节 项目开发管理.....	13
第三节 工程招投标方案.....	13
第十章 项目预计投资估算及资金筹措	14
第一节 估算范围.....	14
第二节 估算依据.....	14
第三节 编制说明.....	14
第四节 项目总投资估算.....	14
第五节 资金筹措.....	14
第十一章 项目的经济效益分析	14
第一节 评价依据.....	14
第二节 营业收入及税金测算.....	14
第三节 成本费用测算.....	15
第四节 利润测算.....	15
第五节 财务效益分析.....	15
第六节 项目敏感性分析.....	16
第七节 财务评价结论.....	16
第十二章 经济效益和社会效益评价	16
第一节 经济效益分析.....	16
第二节 社会效益分析.....	16
第十三章 项目风险分析及对策	16
第一节 政策风险及应对措施.....	16
第二节 市场风险及应对措施.....	16
第三节 安全风险及应对措施.....	16
第四节 管理风险及应对措施.....	16
第五节 技术风险及应对措施.....	16
第六节 财务风险及应对措施.....	16
第十四章 结论及建议	16

第一节 结论..... 16

第二节 建议..... 16

第一章 项目总论

第一节 项目概况

建设规模

生态南药山庄是一个以生态开发为宗旨,集道地南药育苗、南药仿野生观赏、南药盆景观赏、南药与时令蔬菜种植、旅游休闲、观光、餐饮为一体的绿色生态园,为确保产品优质高产,生态园聘请南药专家、农业专家为技术指导,将珍稀南药(五指毛桃、牛大力、黄精、铁皮石斛、金线莲、淮山、药葛等)种苗繁育与销售,道地南药、蔬菜种植与产品销售,以及观光休闲集于一体,总面积约为150亩(含农庄30亩)。

建设期限

建设期为2年,即2016年1月至2017年12月。

建设内容

1、第一期计划重点建设基础设施

(1) 按功能规划为仿野生南药景观区、珍稀南药育苗区、道地南药和时令蔬菜种植区、采摘区、特色南药产品展示区、药膳服务区、垂钓区等,并进行具体分区;

(2) 农庄占地30亩,包含生活管理区、游客接待区、餐饮区、门店展厅、垂钓区、户外娱乐区等,建筑面积共计600平方米;

(3) 搭建小型现代化的珍稀南药种苗繁育大棚500平方米;

(4) 建设田间简易工作间、游客休息区约2000平方米;

(5) 建设简易滴灌系统,发展珍稀南药种植和时令蔬菜种植。

2、第二期工程计划

(1) 完善药膳餐饮、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。休闲园区规划结构为:仿野生南药观赏区、南药盆景鉴赏区、珍稀南药和时令蔬菜采摘区。

(2) 运用现代化市场营销手段,积极发展观光采摘业。

3、建立仿野生南药及绿色蔬菜产品生产基地

进行山地资源综合开发,建立以仿野生种植、盆景鉴赏种植、立体种植为主

的高效生态科技示范园区和生态南药山庄,随着我国社会消费市场对农产品质量的更高要求和保健药膳文化的追求,生产质优价高的无公害道地南药产品和时令蔬菜等是广州市休闲农业、都市农业的主要方向之一。为了确保生态南药山庄建设前期的资金周转及维持经营,在真正走向市场化道路之前,生态南药山庄的前期将以现有餐饮加药膳、南药鲜品礼盒、南药盆景消费和销售为主体,逐渐带动仿野生南药观赏区、南药盆景鉴赏区、珍稀南药和时令蔬菜采摘区的建设、发展和休闲消费。

4、建设南药休闲观光谷

在现有农庄基础上,立足农庄山青水秀、“绿色环保”以及生态的休闲的特点,充分利用农庄和山谷的自然景观,形成“可览、可游、可摘、可食、可赏、可购”的环境景观和集“自然--生产--休闲--康乐--教育”于一体的山谷景观综合体,发展体验农业与休闲农业相结合的山谷庄园。

投资规模及资金构成

项目估算总投资 1300 万元,其中流动资金 129.98 万元,固定资产投资 1170.02 万元,包括:建筑工程费 550.00 万元,设备购置费 300 万元,工程建设其他费用 264.30 万元,预备费用 55.72 万元。

.....

第二节 项目效益

一、经济效益

项目估算总投资 1300 万元,建设期 2 年。

本项目投资利润率 21.26%,投资利税率 21.37%。经计算,项目税前财务内部收益率为 21.17%,项目税后财务内部收益率为 16.25%,均高于项目设定基准收益率或行业基准收益率(ic=8%);项目税前投资财务净现值 991.89 万元,项目税后投资财务净现值 606.80 万元,均大于零;项目税前静态投资回收期为 4.70 年,项目税后静态投资回收期为 5.76 年(均不含建设期),表明项目投资回收较快,项目抗风险能力较强。

从财务指标可以看出,项目各项财务指标处于较理想状态,盈利能力很好。并且根据测算,项目在运营期间,可按时偿还贷款,还款能力极强。

二、社会效益

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 经济背景

第二节 政策背景

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

2016年3月,《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》全文发布,共计二十篇,八十章。《纲要》中提出推进农村一二三产业融合发展,拓展农业多种功能,推进农业与旅游休闲、教育文化、健康养生等深度融合,发展观光农业、体验农业、创意农业等新业态;促进农业可持续发展,大力发展生态友好型农业。实施化肥农药使用量零增长行动,全面推广测土配方施肥、农药精准高效施用。

《关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》

2016年中央一号文件《中共中央国务院关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》(中发〔2016〕1号),提出大力发展休闲农业和乡村旅游,依托农村绿水青山、田园风光、乡土文化等资源,大力发展休闲度假、旅游观光、养生养老、创意农业、农耕体验、乡村手工艺等,使之成为繁荣农村、富裕农民的新兴支柱产业。强化规划引导,采取以奖代补、先建后补、财政贴息、设立产业投资基金等方式扶持休闲农业与乡村旅游业发展,着力改善休闲旅游重点村进村道路、宽带、停车场、厕所、垃圾污水处理等基础服务设施。积极扶持农民发展休闲旅游业合作社。引导和支持社会资本开发农民参与度高、受益面广的休闲旅游项目。

《关于加大改革创新力度,加快农业现代化建设的若干意见》

2015年2月1日,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》(中发〔2015〕1号)公布,文件方面指出,要推进农村一二三产业融合发展。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。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,打造形式多样、特色鲜明的乡村旅游休闲产品。加大对乡村旅游休闲基础设施建设

的投入，增强线上线下营销能力，提高管理水平和服务质量。研究制定促进乡村旅游休闲发展的用地、财政、金融等扶持政策，落实税收优惠政策。激活农村要素资源，增加农民财产性收入。

《关于进一步促进休闲农业持续健康发展的通知》

2014 年 11 月，农业部发布的《关于进一步促进休闲农业持续健康发展的通知》（农加发[2014]4 号）中更进一步明确发展休闲农业的目标任务。到 2020 年，力争使休闲农业成为促进农业增效、农民增收、农村环境改善的支柱性产业。产业规模进一步扩大，接待人次和营业收入年均增长 10%；布局优化、类型丰富、功能完善、特色明显的格局基本形成；社会效益明显提高，从事休闲农业的农民收入较快增长，全国农民受益面达到 3500 万人；发展质量明显提高，服务水平较大提升，可持续发展能力进一步增强。

《国民旅游休闲纲要（2013-2020 年）》

2013 年 2 月，国务院办公厅印发的《国民旅游休闲纲要（2013-2020 年）》（国办发〔2013〕10 号）明确提出国民旅游休闲的发展目标：到 2020 年，职工带薪年休假制度基本得到落实，城乡居民旅游休闲消费水平大幅增长，健康、文明、环保的旅游休闲理念成为全社会的共识，国民旅游休闲质量显著提高，与小康社会相适应的现代国民旅游休闲体系基本建成。

《国民旅游休闲纲要（2013-2020 年）》还明确提出主要任务和措施，一是保障国民旅游休闲时间，二是改善国民旅游休闲环境，三是推进国民旅游休闲基础设施建设，四是加强国民旅游休闲产品开发与活动组织，五是完善国民旅游休闲公共服务，六是提升国民旅游休闲服务质量。由此可见，国民旅游休闲纲要的实施预示着旅游产业将是未来七年我国大力发展的行业之一。

.....

第三节 社会背景

第四节 项目建设必要性

1、发展生态农业是造福子孙后代的事业

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、农工商贸一体性、农业开

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——生态休闲农业应运而生。可以肯定，生态休闲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。

发展生态农业是造福子孙后代的事业，习近平同志在党的十八大报告中指出：“加快发展现代农业，增强农业综合生产能力”，“增强农村发展活力，逐步缩小城乡差距，促进城乡共同繁荣”。广州众宝农业科技有限公司提出的建设生态南药山庄的规划方案，正是贯彻党的十八大精神，实现可持续发展的具体举措。广州众宝农业科技有限公司生态南药山庄强化真正意义上的综合性和多样性，将农业系统各组分、各链条的有机整合，对不同产业之间进行有机耦合，把初级农产品生产、与其后续性加工及就地销售的紧密衔接等，并根据生态、自然、经济、社会、市场条件，发展高效实用的生态休闲农业模式。

2、有利于促进农业经济结构再调整，转移农村富余劳动力的就业

旅游业的六大要素是“行、游、住、食、购、娱”，围绕任何一点，生态观光农业都可以有所作为。生态观光农业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。发展生态观光农业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。生态观光农业产品，大多都在当地销售，农民能够在最短的时间内得到现金收入，而且可以最直接地得到消费者的需求信息，对产品进行开发或改进，实现增收。生态观光农业的产品是丰富多样的，就地取材，就地加工，大小批量都有市场，小规模

家庭联产承包的经营方式在生产作为加工业原料的农产品时无法显现优势，在这里却能大显身手，各显其能。二是提高农产品质量。现在，人多数农副产品供大于求，追求品质成为主流。生态观光农业以发展地方特色品种为主导，这些品种往往产量相对较低，不为人们重视，一些传统优良品种近乎消亡。生态观光农业能够发扬传统品种和传统栽培技术之长，生产“有滋有味”的农产品。由于生态保护的需要，生态观光农业拒绝使用有害投入品，这样一来，农民无论在挑选品种还是选择生产方式上，品质成为惟一目标，其产品大面积实现绿色无公害生产。三是吸纳农村富余劳动力。据测算，目前广州市农村每年有约 20 多万的富余劳动力。如何转移？在工农业产品都供大于求的情况下，第三产业是最大的出路。而在农村地区，生态观光农业应该是最大的第三产业，旅游业具有关联度高的特点，对一、二、三产业均有巨大的带动作用。据世界旅游组织测算，旅游业每直接收入 1 元，相关行业就可增收 4.3 元；旅游业每直接就业 1 人，社会就可新增 5 个就业机会。

生态观光农业效益显著，它能使农业经济结构再调整，转移农村富余劳动力的就业，推动农村经济和农业劳动力结构调整，开拓新的增收渠道，创造新的增收模式。广州市旅游资源的最大特点是人文景观与自然景观共生，农村经济与社会结构的自然形态明显，旅游物价平，亲和力较强。

.....

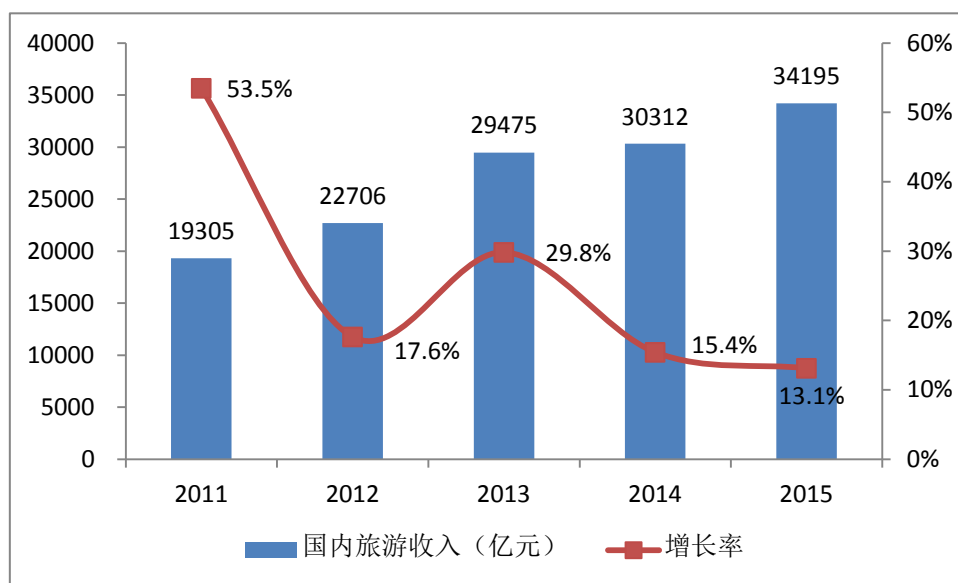
第三章 项目市场分析

第一节 旅游业市场现状分析

一、旅游业市场总体状况

2015 年全年国内游客 40 亿人次，比上年增长 10.5%，国内旅游总收入达到 34195 亿元，增长 13.1%。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，入境游开始出回暖。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。

2011-2015 年国内旅游收入及增长率



据有关部门总结百姓生活十大变化,其中之一是假日旅游热起来。统计显示,1989年,我国国内年旅游人数只有2.4亿人次,到2015年,突破40亿人次,旅游收入过4万亿元人民币。1990年,中国公民出境人数只有300万人次,到2015年,有1.2亿人次周游列国。中国国内旅游、出境旅游人次和国内旅游消费、境外旅游消费均列世界第一。国家旅游数据中心测算数据则显示,我国旅游就业人数占总就业人数10.2%。

统计表明,2015年在40亿人次国内游的人群中,自由行人群高达32亿人次,人均消费937.5元。去年,旅行社组织的出境游人数增长35.2%,在总出境游人数中所占的比例,上升了2.5%。1.2亿人次出境游客中,有2/3的游客选择自由行,达到了8000万人次,不论是国内游还是出境游,自由行都是游客最爱的旅行方式。2015年中国国内自由行市场规模为3万亿元人民币,出境游客的人均消费高达11625元。得益于旅游消费升级、中产收入阶层扩大,2015年自由行游客愿意花更多的钱去购物与品尝美食。

二、国内旅游市场

三、入境游市场

四、旅游市场发展趋势

1、生态旅游是热点

随着经济的增长、科学技术的发展和社会的进步，一方面在人们生活水平日益提高的同时，人们的生活环境和生活质量却面临下降的威胁，广大旅游者对回归大自然、欣赏大自然美景、享受原野风光和自然地域文化的需求与日俱增。生态旅游已经成为当今世界旅游业发展的热点。

2、乡村旅游受重视

乡村旅游的发展是旅游业中的一个新领域，起步虽然较晚，但发展速度很快。乡村旅游具备了先天的资源优势，也迎合了都市客源市场新的需求，并且对促进农村经济建设，促进农民脱贫致富，促进社会主义新农村建设都发挥了重要的作用。乡村旅游越来越受各地政府的重视。

3、休闲度假占主流

度假旅游比观光旅游具有更大的发展空间和更强的生命力。我国已经进入小康社会，休闲已经成为一种积极的生活方式，休闲度假已成为城市居民出游最主要的动机。目前以家庭为单位的休闲度假游成为了黄金周旅游市场的主流。

4、文化需求在上升

观光的客人成熟到一定程度会产生度假需求，度假的客人成熟到一定程度就一定会产生文化需求。不只是到森林度假区呼吸新鲜空气，或者去温泉度假区洗个温泉，一定要求度假地有文化、有主题、有比较丰富的内涵。

第二节 生态观光农业市场分析

据统计，2015 年全国休闲农业和乡村旅游接待游客超过 22 亿人次，营业收入超过 4400 亿元，从业人员 790 万人，其中农民从业人员 630 万人，带动 550 万户农民受益。“十二五”时期游客接待数和营业收入年均增速均超 10%。

生态观光农业是整合第一、二、三产业的服务“三农”的朝阳产业，通过巧妙是融合生产、生活、生态功能，构建了可持续发展的长效机制，使生态观光农业成为实现城乡统筹的重要载体，也成为促进农村文化建设的重要平台。

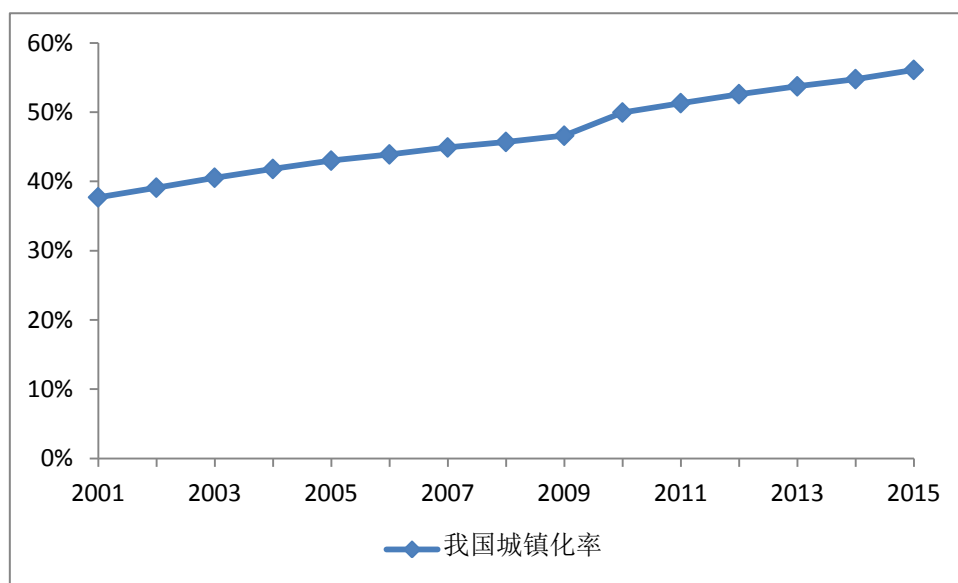
近年来，随着我国城乡居民收入水平的提高和消费方式的转变，作为新型产业形态和新型消费业态的生态观光农业与乡村旅游，正面临难得的发展机遇，蕴含着巨大的发展潜力。

1、城镇化率不断提高，农村观光需求旺盛

随着我国工业化、城镇化的深入推进，我国城市人口数占全国总人口的比重

已从 2000 年的 36.2% 增长到 2009 年的 46.6%，2015 年达到 56.1%。大量长期生存在快节奏、高压以及高污染环境和“高楼大厦、水泥森林”中的居民，衍生出了一种对自然和乡村生活的向往，渴望到生态自然、乡村田园、返璞归真的乡村进行观光、休闲、度假。悠久的农耕文明，浓郁的乡村文化，多彩的民俗风情，是市民心目中的“市外桃源”。生态观光农业与乡村旅游在需求的拉动下，呈现快速发展的态势。

图表 1：2001-2015 年我国城镇化率



2、收入提高，城乡居民休闲支付的支付能力明显增强

目前我国人均国内生产总值已超 7000 美元，居民可支配收入不断增加，城乡居民休闲支付的支付能力明显增强，将促进我国进入国民休闲旅游消费大众化发展阶段。

.....

第三节 广州市生态观光农业分析

广州是一个极具旅游魅力的城市。其旅游资源极其丰富，既有别具风情的南国自然风光，又有积淀深厚的历史文化遗迹，还有生机勃勃的现代都市新景观。近年来，广州在城市发展建设和旅游基础建设上下了很大的工夫，成效显著，大大改善了城市交通状况，为旅游活动提供了快捷畅通的交通条件。

根据《2015 年广州市国民经济和社会发展统计公报》数据显示，2015 年广州市接待过夜旅游人数 5657.95 万人次，比上年增长 6.2%。其中，入境旅游者

803.58 万人次，增长 2.6%；境内旅游者 4854.37 万人次，增长 6.8%。在入境旅游人数中，外国人 307.98 万人次，增长 2.6%；香港、澳门和台湾同胞 495.60 万人次，增长 2.6%。旅游业总收入 2872.18 亿元，增长 13.9%。旅游外汇收入 56.96 亿美元，增长 4.0%。

近年来，生动活泼、形式多样、特色鲜明的生态观光农业，已成为广州市农业农村经济发展领域的一道亮丽风景线。休闲观光农业的蓬勃发展局面为我们破解农村经济发展难题提供了一条理想路径。实践证明，休闲观光农业的大发展，不仅可有效促进农民向非农领域转移，加快农民脱贫致富步伐，而且为传统农业增添了附加值，促进农村产业结构得到进一步优化和调整，已成为农村经济新的增长点。

广州市的观光休闲农业起步于上世纪 80 年代末，当时是一些自家农庄观光、采摘、品尝为主，还有包括一些国营农场依靠已有资源办的森林公园或者一些简单的农家乐项目，当初完全是自发性的，没有政府更多地引导，也限于当时的信息环境以及交通环境，早期的观光休闲农业知名度不高，服务范围可能只限于当地、周边的地方，比如从化的溪头村，单从地理位置上来说他们是非常偏远的，没有现代便利交通到达，只适于当地很小一部分市民。到 90 年代中期以后，接着有一些规模较大、服务功能比较齐全、综合配套设施比较强的项目，最有代表性的如：以岭南特色为主题的瀛洲生态公园，以观赏农艺、休闲为主题的化龙农业大观园等。90 年代末，市委、市政府制订了拓展农业多种功能，推动广州市农业从成交型农业向都市型农业转型升级发展战略，使广州市农村乡村旅游迎来新的发展契机。

进入新世纪，广州市农业乡村旅游发展速度明显加快，观光休闲农业从南沙海滨到从化山区，已遍布广州农村，观光休闲农业就不单是观赏，还有采摘、品尝型，还有休闲、怀旧生态型的。近年来，广州市大力促进都市型现代农业发展，大力推进村庄环境整治和建设，在现代农业生产中注入旅游元素，涌现出了一大批观光园区。

.....

第四节 绿色食品市场分析

第五节 生态南药山庄总体分析

第四章 项目选址及区位条件

第五章 项目建设规划及业务方案

第一节 项目建设方案

第二节 项目技术方案

无公害农产品生产技术

利用项目区土壤、空气、水无污染的优势，引进、推广无公害农产品的生产技术。在改造农田、山地的基础上，实施改土工程，引进、推广平衡施肥技术，秸秆快速催腐返田技术，提高土壤肥力。在生产过程中，实施生态综合防治病虫害技术，采用现代栽培技术，引进抗虫抗病品种，推广使用物理、生物防治病虫害技术，推广使用高效生物农药，降低病虫害的危害，严格控制农产品的有害残留，提高农产品质量。

.....

第六章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 节能措施

一、建筑节能设计

二、给排水节能设计

三、其他节能措施

第三节 项目能耗分析

第七章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

一、建筑及场地布置

二、防电、防雷和接地保护

三、安全管理机构设置

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、防火等级

三、防火措施

四、消防措施

第八章 项目组织与管理

第一节 组织架构

一、组织架构

二、劳动定员

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。

项目劳动定员一览表

序号	职务	人数	年薪（元）
1	临时工人	50	3000
2	管理人员	5	72000
3	技术工人	10	60000
4	服务人员	25	40000
5	合计	90	

第二节 行政管理

第九章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、项目管理

二、项目实施进度

项目目前处于前期准备阶段，要统筹安排好，争取时间，缩短工期，保质保量完成，应集中精力，调配好人力、物力、财力，做好前期准备工作。本项目建设期为2年，即2016年1月至2017年12月。

项目实施进度一览表

序号	工作项目	2016				2017			
		1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月
1	批复立项								
2	施工单位招标								
3	基础设施建设								
4	种苗培育								
5	运营								

第三节 工程招投标方案

第十章 项目预计投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、开发成本

二、开发费用

三、项目总投资估算

项目估算总投资 1300 万元，其中固定资产投资 1170.02 万元，流动资金 129.98 万元。具体情况见下表。

项目总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
一	固定资产投资	1170.02	90.00
1	建设投资	1170.02	90.00
1.1	工程费用	850.00	65.38
1.1.1	建筑工程费	550.00	42.31
1.1.2	设备购置及安装费用	300.00	23.08
1.2	工程建设其他费用	264.30	20.33
1.3	预备费用	55.72	4.29
2	建设期利息	0.00	0.00
二	铺底流动资金	129.98	10.00
三	总计	1300.00	100.00

第五节 资金筹措

第十一章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

项目营业收入来源为旅游项目收入、绿色蔬菜销售收入、道地南药销售收入以及珍稀南药种苗销售收入。

报告估算本项目常年可接待游客 4 万人次，项目运营第一年接待游客按 1.6 万人次，第二年按 2.4 万人次计，第三年按 3.2 万人次计，第四年按 4 万人次计，以后每年均按 4 万人次计，计算期内不变。珍稀南药种苗销售收入 100 万元/年；绿色蔬菜销售收入按 5000 元/亩，平均每年 50 亩计算；道地南药销售收入按 2 万元/亩，平均每年 50 亩计算。

依据本项目景观规模及观赏价值，参照附近城市旅游旅游项目收费标准，并考虑周围城市居民的消费水平，生态南药山庄旅游项目包括生态农业观光、果蔬采摘、生态美食、住宿等，游客将以单一项或多项组合形式消费，本项目采用平均价位按 100 元/人估算。

.....

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

一、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 i_c ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下式计算：

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

式中： i_c ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 8%。

经计算，项目税前投资财务净现值 991.89 万元，项目税后投资财务净现值 606.80 万元，均大于零。

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 P_t

四、总投资收益率（ROI）

五、项目资本金净利润率（ROE）

第六节 项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十二章 经济效益和社会效益评价

第一节 经济效益分析

第二节 社会效益分析

第十三章 项目风险分析及对策

第一节 政策风险及应对措施

第二节 市场风险及应对措施

第三节 安全风险及应对措施

第四节 管理风险及应对措施

第五节 技术风险及应对措施

第六节 财务风险及应对措施

第十四章 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 26 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦 41 楼

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 楼

联系电话：027-84738946 18163306806