



重庆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

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

重庆某生态农业观光园项目

二、建设单位

三、项目建设地点

四、项目建设内容及规模

项目整体占地面积***亩，其中林果区域**亩、反季节蔬菜大棚区域**亩、特色水果大棚区域**亩、鱼塘**亩。

主要工程包括**亩反季节蔬菜大棚、**亩特色水果大棚、**亩鱼塘和****米休闲长廊建设。以及各区域的土地旋耕、土壤改良、种苗购置及起厢。

配套工程包括生态园整体供电、供水、照明设施、园内道路的建设。其中设立小型变电站一个、供水管道**km、园内道路**km。

.....

五、项目建设期

六、项目估算投资及资金筹措

本项目总投资*****万元，其中，建筑工程费*****万元，设备购置费*****万元，安装工程费****万元，工程建设其他费用*****万元，预备费用****万元，流动资金为****万元。

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第二节 项目效益情况

一、经济效益

经测算，项目满负荷运营后，总产值达到*****万元，增加值达到*****万元。项目所得税后财务净现值为*****万元，内部收益率为**%，静态投资回收期为***年（不含建设期），动态投资回收期为****年（不含建设期）。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

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，营运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。

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		

序号	指标	单位	指标	备注
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 项目编制依据、原则及范围

一、编制依据

- 1、《农业部关于大力实施乡村振兴战略加快推进农业转型升级的意见》
- 2、《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》（中央一号文件）
- 3、《国土资源部国家发展改革委关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》（国土资规[2017]12号）
- 4、《关于开展田园综合体建设试点工作的通知》（财办〔2017〕29号）
- 5、《中共中央、国务院关于深入推进农业供给侧结构性改革加快培育农业农村发展新动能的若干意见》（中央一号文件）
- 6、《国家旅游局农业部关于组织开展国家现代农业庄园创建工作的通知》（旅发〔2016〕157号）
- 7、《特色农产品优势区建设规划纲要》
- 8、《国务院关于印发全国农业现代化规划（2016—2020年）的通知》（国发〔2016〕58号）
- 9、《关于启动2018年农业质量年工作的通知》（渝农发〔2018〕53号）
- 10、《重庆市农业生态与资源保护“十三五”规划》（渝农发〔2017〕99号）
- 11、《重庆市农业农村发展“十三五”规划》（渝府发〔2016〕45号）
-

二、编制原则

二、研究范围

第四节 研究项目主要结论

第二章 项目的背景及意义

第一节 项目背景

一、政策背景

两会期间 大力实施乡村振兴战略

2018 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在作政府工作报告时说，大力实施乡村振兴战略。科学制定规划，健全城乡融合发展体制机制，依靠改革创新壮大乡村发展新动能。

推进农业供给侧结构性改革。促进农林牧渔业和种业创新发展，**加快建设现代农业产业园和特色农产品优势区**，稳定和优化粮食生产。新增高标准农田 8000 万亩以上、高效节水灌溉面积 2000 万亩。培育新型经营主体，加强面向小农户的社会化服务。发展“互联网+农业”，多渠道增加农民收入，促进农村一二三产业融合发展。

《农业部关于大力实施乡村振兴战略加快推进农业转型升级的意见》

2018 年 2 月 13 日，农业部公布《农业部关于大力实施乡村振兴战略加快推进农业转型升级的意见》。《意见》指出实施休闲农业和乡村旅游精品工程。

大力发展休闲农业，支持盘活闲置农房等农村闲置资产资源发展乡村旅游，加强公共服务设施建设，推进农业与旅游、文化、教育、康养、体育等深度融合，建设一批设施完备、功能多样的**休闲观光园区、康养基地、乡村民宿**等，推动农村厕所革命。积极推进农民体育健身事业发展。培育一批美丽休闲乡村，开展休闲农业和乡村旅游精品发布推介，鼓励各地因地制宜开展农业嘉年华、休闲农业特色村镇、农事节庆等形式多样的品牌创建和推介活动，办好第二届全国休闲农业和乡村旅游大会。开展第五批中国重要农业文化遗产发掘保护工作。

.....

二、经济背景

三、社会背景

2017 年，国内旅游市场高速增长，入出境市场平稳发展，供给侧结构性改革成效明显。国内旅游人数 50.01 亿人次，比上年同期增长 12.8%；入出境旅游总人数 2.7 亿人次，同比增长 3.7%；全年实现旅游总收入 5.40 万亿元，增长 15.1%。初步测算，全年全国旅游业对 GDP 的综合贡献为 9.13 万亿元，占 GDP 总量的 11.04%。旅游直接就业 2825 万人，旅游直接和间接就业 7990 万人，占全国就业总人口的 10.28%。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。

中国乡村旅游逐渐成为主流，2016 年，中国乡村旅游游客接待人次达 24 亿人次，同比增长 9.1%。随着经济水平的提高以及闲暇时间的增多，如今的消费者已经逐渐成熟，消费在走向多元化的同时，结构也在发生变化：吃住行等基础层所占的比例越来越小；购物、娱乐、游玩等中间层和核心层所占的比例则越来越大，而这正符合度假旅游的消费结构。

.....

四、技术背景

第二节 项目必要性

一、项目建设是响应国家政策号召，符合乡村的发展规划

近年来，国家出台多项政策，鼓励进行乡村开发，促进农村一二三产业融合。国务院总理李克强在 2018 年政府工作报告中提出，要大力实施乡村振兴战略。推进农业供给侧结构性改革。促进农林牧渔业和种业创新发展，加快建设现代农业产业园和特色农产品优势区，稳定和优化粮食生产。

本项目建设生态农业观光采摘园，积极响应国家政策号召，将结合当地的区域优势、自然资源优势、人文资源优势、交通优势和乡村发展规划，建立集生态农业、特色农产品种植、休闲旅游为主导的特色生态农业园区，符合国家乡村发展战略规划。

二、项目建设是现代农业农村发展形势的客观需求

三、项目建设是促进重庆市城乡统筹发展，提高整体经济生产总值

四、项目建设是增加就业，提高村民收入的需要

五、项目建设是促进重庆市旅游城市建设的需要

第三章 市场分析

第一节 全国果蔬种植业与渔业市场分析

一、全国水果种植业发展现状

我国果品总面积和总产量一直稳居世界第一。据初步统计，截止至 2017 年，全国果园面积达到 13229 千公顷，比“十二五”期初增加 1684.8 千公顷。

同时，果品质量和产业化水平也在不断发展和提高。目前，果品产业已成为继粮食、蔬菜之后的第三大农业种植产业，是国内外市场前景广阔且具有较强国际竞争力的优势农业产业，也是许多地方经济发展的亮点和农民致富的支柱产业之一。



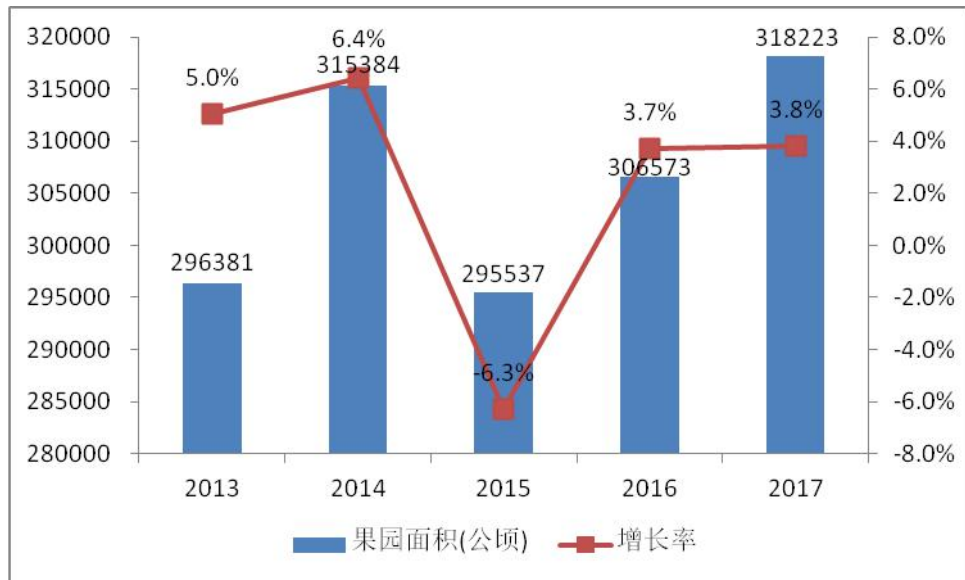
二、全国蔬菜种植业发展现状

三、全国渔业发展现状

第二节 重庆市果蔬种植业与渔业市场分析

一、重庆市水果种植业发展现状

据初步统计,截至 2017 年重庆市果园面积为 318223 公顷,较上年增长 11650 公顷,增长率为 3.8%。随着全国水果生产结构的调整,重庆市也着力推动水果产业的绿色发展,以水果“三品”提升为基础,在适度调整水果生产规模的同时,实现水果生产一二三产业融合发展。



.....

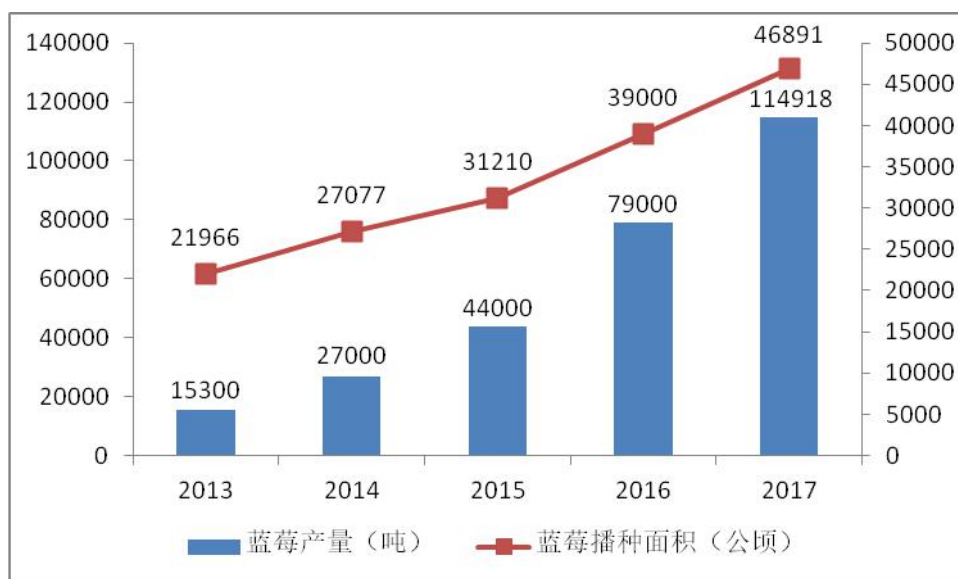
二、重庆市蔬菜种植业发展现状

三、重庆市渔业发展现状

第三节 项目产品市场分析

一、蓝莓

蓝莓是集营养与保健于一身的新兴水果品种,目前,蓝莓已经成为继草莓之后的世界第二大浆果。近十年也是我国蓝莓产业蓬勃发展的阶段,据最新数据统计:2017 年我国蓝莓种植面积已经达到 46891 公顷,产量达到 11.5 万吨。北起黑龙江,南至海南,东起渤海之滨,西至西藏高原,全国规模化种植的省份和直辖市达到了 27 个。其中,山东省、贵州省和辽宁省蓝莓规模化种植最早,也是目前我国栽培面积和产量位列前三甲的省份。



.....

二、红树莓

三、黑老虎

四、八月瓜

第四章 项目选址

第一节 项目建设地址

一、具体位置

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位概况

一、地理环境

二、交通区位

三、经济概况

四、人口收入

五、工业概况

第三节 项目地址选择合理性分析

第五章 项目产品及技术方案

第一节 项目产品方案

一、优质林果

二、反季节蔬菜

三、特色水果

四、家鱼

第二节 项目种植技术方案

一、优质林果种植方案

二、反季节蔬菜种植方案

三、特色水果种植方案

四、家鱼养殖方案

第三节 项目设备方案

第六章 项目建设方案

第一节 建设指导思想及原则

一、指导思想

二、建设原则

第二节 建设内容

一、建设方案

二、建设工程清单

第七章 项目能源节约方案设计

第一节 设计依据

第二节 设计原则

第三节 能源利用及节能措施

一、设备节能

设备配置达到能耗低、工效高的要求，杜绝“大马拉小车”及“小马拉大车”的不合理设计。选型中力求采用先进的、高效的工艺和设备，有效地节约各种能源。

1、在产品设计研发中即考虑生产、试验、售后服务等过程中涉及的能源及其他资源的消耗，将节能工作贯彻在产品的全寿命周期内。动力设备采用了较先进的型号，优化设备规格，避免了小马拉大车的状况，保证生产运行的低能耗。

2、选用高效、低耗的先进生产设备。本项目选用了国际先进的生产设备，效率高、耗能低。

3、将手工、分散的作业点、作业内容，设计为现代化、智能化、综合化的流水线，在提高效率的同时，也大大降低了能耗。

4、对于生产线中的动力部分，以及供电、冷却、排风等系统广泛采用变频技术、休眠技术，可使能耗降低 20%左右。采用了先进的工艺设备，并利用 PLC、变频调速器控制电机，减少电机空载运行时间。设备选型、设备规格的确定兼顾投资与动力消耗，采用投资相对小，能耗相对低的设备。

5、对于需要散热或供热的系统，根据需要进行综合隔热措施，采取闭路循环的方式，实现减排、降耗。设备、管道的保温工程散热损失在允许范围之内。

6、采用低损耗变压器，合理分配变压器的容量和台数、负荷，做到变压器经济运行。变压器并列运行时按组合后的技术特性，选择最佳运行方式运行。变

压器负荷经常小于 30%，须按经济运行条件考核后，合理更换相应容量的变压器。条件允许时，送电系统应考虑动力照明分开供电，以提高送电质量，延长相关电器及灯泡使用寿命。电力设备，负载低于 40%及未实现经济运行的，采用先进节能技术进行改造、更新或配置切换装置。

二、空调系统节能

三、供电系统和照明系统节能

第四节 水利用及节水

一、水利用

二、节水措施

第四节 项目能耗分析

第八章 环境影响评价

第一节 环境保护设计依据

一、设计依据

二、环境保护标准

三、环境保护原则和目标

第二节 项目建设对环境的影响

一、项目施工建设期环境影响分析

二、项目运营期环境影响分析

第三节 环境保护措施方案

一、项目施工建设期环境保护措施

二、项目运营期环境保护措施

第四节 环境影响评价

第九章 劳动安全、卫生与消防

第一节 国家标准和规范

第二节 劳动安全卫生防护措施

一、施工期安全卫生防护

二、运营期安全卫生防护

第三节 消防

一、设计依据

二、防火等级

三、主要消防措施

第十章 组织机构与人力资源配置

第一节 组织机构

一、组织设立原则

二、组织机构设置

第二节 劳动定员

为保证项目建成后的正常运行，按照科学合理、精干高效的原则和建立现代企业制度的要求，本项目常驻人员配置共计 20 人，施肥等农忙时节临时雇佣人员为 120 人。

第三节 人员培训

第四节 劳动制度

第十一章 项目管理与进度安排

第一节 项目实施原则

第二节 建设管理

一、项目实施管理

二、项目招投标

第三节 项目建设工期和施工进度

第十二章 项目总投资额及资金筹措

第一节 投资估算依据和说明

第二节 项目总投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用

三、预备费（不可预见费）

四、流动资金估算

五、总投资估算

第三节 资金筹措

第十三章 项目效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入及税金测算

本项目的营业收入主要为各类农产品收入。

则项目建成后，达产年营业收入为****万元，年税金及附加为**万元。

项目税金附加计算依据如下：

- (1) 城市维护建设税=增值税*7%；
- (2) 国家及地方教育附加税=增值税*（3%+2%）；
- (3) 增值税=销项税额-进项税额（税率 10%）

具体数据见附表《项目营业收入和税金估算表》

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、经营、管理、研发等其他费用

三、期间费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务内部收益率 **FIRR**

二、财务净现值 **FNPV**

三、项目投资回收期 **Pt**

四、总投资收益率 **ROI**

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 项目经济效益评价

第十四章项目风险分析及防范措施

第一节资金风险与对策

一、投资估算风险

二、资金风险

第二节市场风险

第三节人力资源风险及防范措施

第十五章结论与建议

第一节结论

第二节建议

附表：

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 11 层

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名士豪庭 1 号公建 16 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

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：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806