



广东某农业综合体产业园项目 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

广东某农业综合体产业园项目

二、建设单位

三、项目建设地点

四、项目建设内容及规模

项目占地面积*****亩，建设度假休闲区*****平方米，建设办公楼区*****平方米……

五、项目建设周期

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，建设期利息*****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		
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 10 年运营期平均，营业收入达到****万元，利润总额为****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，运营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		
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、《2018 年政府工作报告》
- 2、 中国共产党第十九次全国代表大会
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）
- 4、《中华人民共和国环境保护法》（1989 年）
- 5、《中华人民共和国招投标法》（1999 年）
- 6、《中华人民共和国物权法》（主席令第六十二号）
- 7、 国家发改委关于项目可行性研究报告内容和深度规定要求
- 8、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
-

二、编制原则

三、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

1、国家政策

关于印发《促进乡村旅游发展提质升级行动方案（2018 年-2020 年）》的通知（发改综合〔2018〕1465 号）

2018 年 10 月 10 日，国家发改委等 13 个部门联合印发了《促进乡村旅游发展提质升级行动方案（2018 年-2020 年）》。《方案》指出，乡村旅游市场需求旺盛、富民效果突出，加快推进乡村旅游提质扩容，发挥乡村旅游对促进消费、改善民生的重要带动作用。（1）建立健全住宿餐饮等乡村旅游产品和服务标准，完善标志标牌、交通旅游驿站等基础设施和公共服务配套，提升旅游承载能力。

(2) 鼓励引导社会资本参与乡村旅游发展建设，引导金融机构依法合规创新金融产品和服务模式，在防范风险的前提下降低融资条件和门槛，服务乡村旅游发展。

《方案》的出台为解决我国乡村旅游发展过程中面临的基础设施滞后、产品和服务标准不完善、融资难度大等问题提供了政策支持。

《关于开展田园综合体建设试点工作的通知》（财办〔2017〕29号）

2017年6月，中华人民共和国财政部国家农业综合开发办公室印发《关于开展田园综合体建设试点工作的通知》。《通知》指出围绕农业增效、农民增收、农村增绿，支持有条件的乡村加强基础设施、产业支撑、公共服务、环境风貌建设，逐步建成以农民合作社为主要载体，让农民充分参与和受益，**集循环农业、创意农业、农事体验于一体的田园综合体**。2017年，财政部确定河北、山西、内蒙古、江苏、浙江、福建、江西、山东、河南、湖南、**广东**、广西、海南、重庆、四川、云南、陕西、甘肃18个省份开展田园综合体建设试点，中央财政从农村综合改革转移支付资金、现代农业生产发展资金、农业综合开发补助资金中统筹安排。

.....

二、经济背景

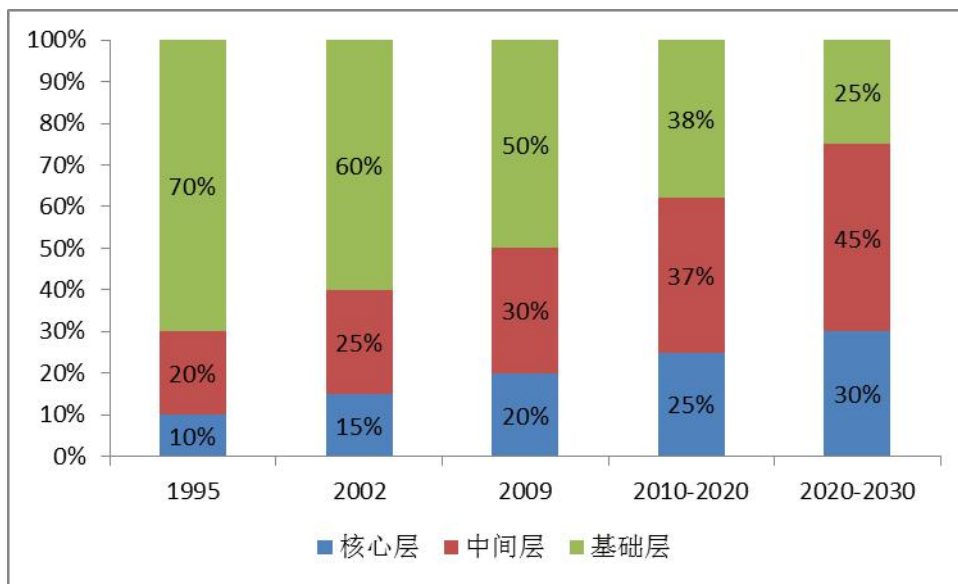
三、社会背景

1、我国旅游市场潜力大，乡村旅游成为旅游趋势

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，2017年，中国乡村旅游游客接待人次达25亿人次，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。



第二节 项目必要性

一、项目建设响应国家政策号召，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，壮大新产业新业态，拓展农业产业链价值链，促进建设更多集循环农业、农事体验、农业创意为一体的田园综合体项目的发展及规划，让更多的农民受益。

项目建设以水体为主题的农业综合体，积极响应国家政策号召，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、休闲旅游、农产品加工为主导的特色生态经济发展区。

二、项目建设是现代农业农村发展形势的客观需求

三、项目建设是促进湛江市城乡统筹发展，提高经济发展水平的需要

四、项目建设是增加就业，提高村民收入的需要

五、项目建设是公司自身发展的需要

第三章 市场分析

项目建设以珍稀菌类养殖为主题的农业综合体，力求打造产业链完整、功能多样、业态丰富的乡村旅游产业体系。从我国旅游业发展阶段来看，传统城市旅游以及传统名山名水旅游对市民的吸引力正在下降，乡村旅游占比不断升高。菌类养殖产业园不仅可以满足都市居民感受田园风光的需要，还兼具科普功能。项目养殖的菌类具有很高的营养价值，满足居民养生健体需要，具有很广阔的市场空间。

第一节 乡村旅游市场分析

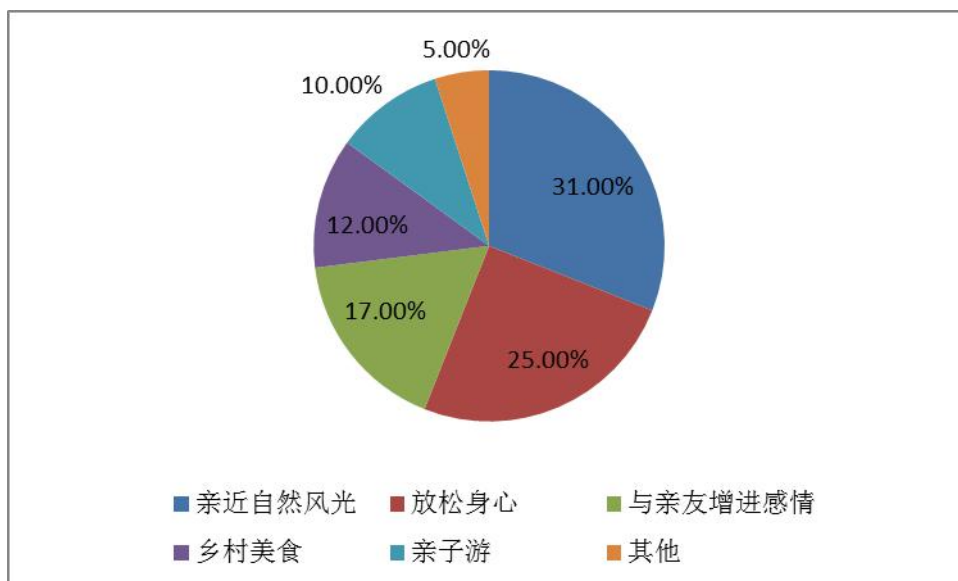
一、全国市场发展情况

- 1、发展阶段
- 2、市场规模
- 3、乡村旅游类型
- 4、游客特征分析

乡村旅游作为一种新型的产业形态和消费业态，受到越来越多人的青睐。乡村旅游游客在出游动机、出行方式、同行客群、年龄特征上的主要特点如下所示：

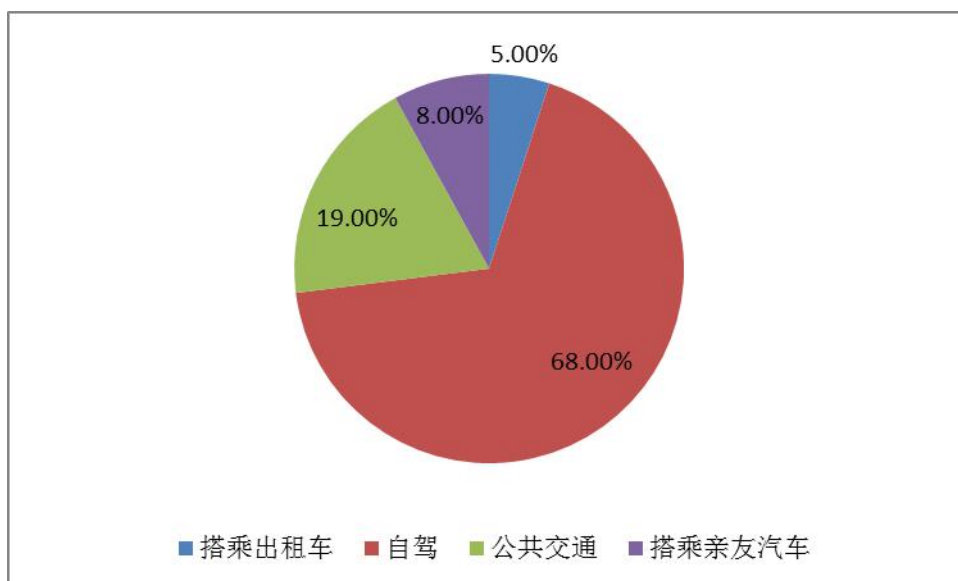
（1）出游动机

出游动机以亲近自然与放松身心为主。有数据显示，31%的游客出于亲近自然的动机参与乡村旅游，25%的游客出于放松身心的动机参与乡村旅游，这一现象与近年来城市环境恶化和生活节奏加快的因素有关。



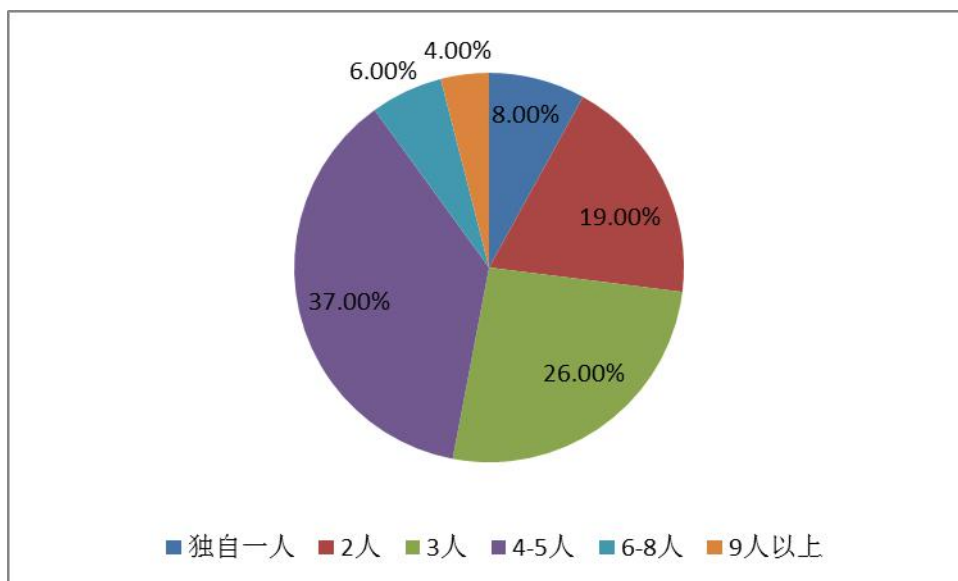
(2) 出行方式

自驾是最主要的交通方式。高达 68% 的游客均是自驾前往乡村旅游目的地，公共交通占比 19%。受制于乡村公共交通相对落后的现状，预计自驾仍将长期作为乡村游最方便快捷的出行方式。



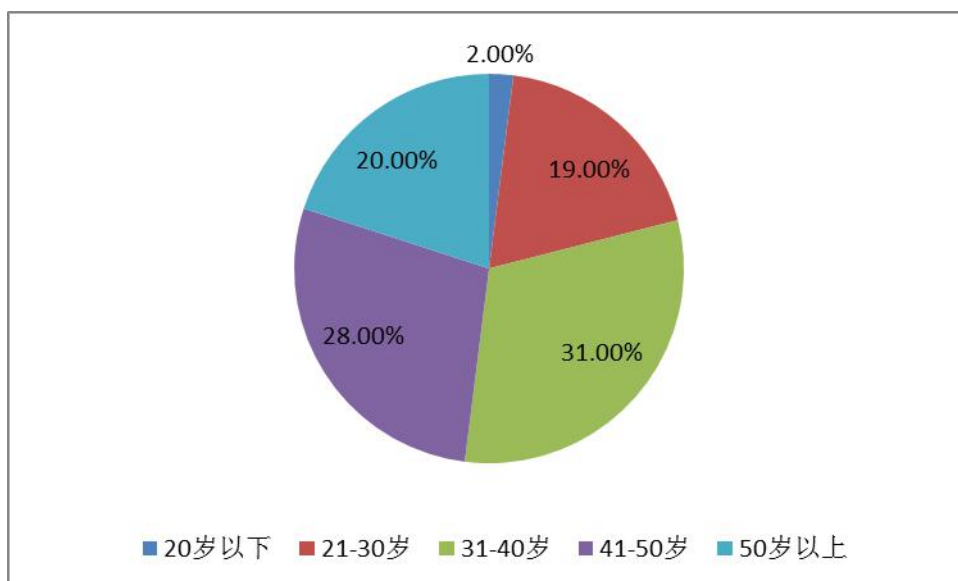
(3) 同行客群

多人结伴安排乡村游活动最为常见。中国旅游研究院的调查显示，乡村游中 3-5 人结伴同行的比例高达 63%，独自一人的比例很低，仅有 8%。



(4) 年龄特征

乡村游游客的年龄分布相对均衡。其中 31-40 岁的游客最多，占比约为 30.53%，其次是 41-50 岁的游客，占比约为 28.49%。由此可见，乡村游产品对各年龄段人群均构成较强吸引力，潜在客源充足。



5、乡村旅游市场 SWOT 分析

二、广东省市场发展情况

三、湛江市市场发展情况

.....

第二节 田园综合体市场分析

第三节 菌类养殖市场分析

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、生产要素分析

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、地理位置

二、地形地貌

三、气候特点

四、交通条件

五、经济发展

六、基础设施

第三节 项目选址合理性分析

第五章 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

第六章 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

第七章 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

第八章 组织机构与人力资源配置

第一节 组织机构

一、项目组织管理

本项目农业综合体项目，在运营管理当中牵涉面广，各种因素复杂，是一项系统工程。因此，对项目建设的组织机构要求很高，其组建和运行中要遵循以下原则：

1、协调一致的原则。本项目的组织机构要正确处理和协调与政府、业主的关系，做到协调一致。

2、精干高效的原则。机构设置要从实际需要出发，以效率为目的，选择有经验、有专业知识的人员组成管理机构，避免机构重叠，人员过多等不良现象。

3、分工负责的原则。各机构及人员要明确职责分工，清楚权利和义务，避免职能交叉、相互推诿。

4、不断创新的原则。本项目的组织应参照先进的地产和商业管理运行模式建立，同时应能适应现代市场经济发展的需要，成为学习型的组织，不断自我创新，自我突破。

二、组织机构设置

第二节 劳动定员

第三节 人员培训

第四节 劳动制度

第九章 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

第十一章 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通信产品收入，年设计生产各类产品***万套，平均价格为**元/套。

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 6%）

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

第十二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

第十三章结论与建议

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