



浙江省某生态农业健康休养项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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：<https://www.sunpul.cn>

第1章 项目总论

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

1.1.2 项目性质

1.1.3 项目单位

1.1.4 项目建设地点

1.1.5 项目定位规划

1.1.6 项目建设内容

1.1.7 项目建设周期

1.1.8 项目总投资

图表 1：项目总投资估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 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 | | |

| 序号 | 项目 | 合计 | 占总投资比例 |
|----|------|----|--------|
| 2 | 流动资金 | | |
| 3 | 总计 | | |

1.1.9 项目资金筹措

1.2 项目主要结论

1.2.1 经济效益

图表 2：项目经济技术指标一览表

| 序号 | 指标 | 单位 | 指标 | 备注 |
|-----|----------|----|----|----|
| 1 | 总投资 | 万元 | | |
| 1.1 | 固定资产投资 | 万元 | | |
| 1.2 | 铺底流动资金 | 万元 | | |
| 2 | 销售收入 | 万元 | | |
| 3 | 利润总额 | 万元 | | |
| 4 | 净利润 | 万元 | | |
| 5 | 总成本费用 | 万元 | | |
| 6 | 上缴税金 | 万元 | | |
| 6.1 | 年上缴税金及附加 | 万元 | | |
| 6.2 | 年上缴增值税 | 万元 | | |
| 6.3 | 年上缴所得税 | 万元 | | |
| 7 | 财务内部收益率 | % | | |
| | | % | | |
| 8 | 静态投资回收期 | 年 | | |
| | | 年 | | |
| 9 | 动态投资回收期 | 年 | | |
| | | 年 | | |
| 10 | 财务净现值 | 万元 | | |
| | | 万元 | | |
| 11 | 投资利润率 | % | | |
| 12 | 投资利税率 | % | | |
| 13 | 盈亏平衡点 | % | | |

1.2.2 社会效益

1.3 项目编制原则、依据及范围

1.3.1 编制原则

1.3.2 编制依据

1.3.3 编制范围

第2章 项目建设背景及必要性

2.1 项目建设背景

2.1.1 政策背景

近年来，休闲农业、健康休养利好政策频出，相继印发了《2020年乡村产业工作要点》、《关于抓好“三农”领域重点工作确保如期实现全面小康的意见》、《国务院关于促进乡村产业振兴的指导意见》、《促进乡村旅游发展提质升级行动方案（2018-2020年）》、《关于开展休闲农业和乡村旅游升级行动的通知》、《促进乡村旅游发展提质升级行动方案（2017年）》、《关于推动落实休闲农业和乡村旅游发展政策的通知》、《关于大力发展休闲农业的指导意见》等政策。政策强调发展休闲农业和健康休养行业对乡村振兴有着极大作用。发展休闲农业和健康休养带动了餐饮住宿、农产品加工、交通运输、建筑和文化等关联产业，农民可以就地就近就业，还能把特色农产品变礼品、特色民俗文化和工艺变商品，特色餐饮变服务产品，增加了经营性收入。而民房变民宿，农家庭院变呈农家乐园，增加了财产性收入。特别是一些贫困地区，发掘独有的稀缺资源，有效带动农民脱贫致富。

2.1.2 经济背景

2.1.3 社会背景

休闲农业和健康休养是依托农村生态环境、田园景观、农业生产设施、农耕与民俗文化、农家生活等丰富资源，通过科学规划和合理开发，为社会提供观光、

休闲、度假、体验、娱乐、健身及教育、展示等多种服务的新型产业形态，具有连接城乡要素资源、融合农村一二三产业的天然属性。从社会需求看，休闲农业与健康休养发展前景广阔。

2.2 项目建设必要性

第3章 项目市场分析

3.1 我国水稻种植市场发展分析

3.1.1 播种面积三连降，产量基本稳定

3.1.2 稻米口粮和工业消费量略有增加

3.1.3 水稻进口量减少，出口量增加

3.1.4 稻谷收购价格呈下降趋势

3.1.5 国家政策性稻谷拍卖成交量增加

3.2 我国水产养殖市场发展分析

3.2.1 2019 年我国水产品总产量与人均占有量小幅微增

3.2.2 2019 年我国海水养殖产量、淡水养殖产量双双增长

3.2.3 2019 年我国水产养殖产业总产值稳定增长

3.2.4 2019 年我国海水、淡水养殖面积双双下降

3.2.5 我中国水产品质量安全水平稳步提升、“绿色养殖”是发展趋势

3.3 我国休闲农业市场发展分析

3.3.1 休闲农业类型多样，形式丰富

3.3.2 乡村游接待人数及收入同步增加

3.3.3 多样化、体验化、融合化成未来主要趋势

第4章 项目选址及区位条件

4.1 项目选址要求

4.2 项目区位条件

4.2.1 位置境域

4.2.2 气候特征

4.2.3 地貌地形

4.2.4 水文条件

4.2.5 自然资源

4.2.6 交通运输

4.3 项目选址合理性分析

图表 3：项目选址合理性分析

| 考察要素 | 项目生产要素状况 |
|------|----------|
| 地理位置 | |
| 自然条件 | |
| 交通网络 | |
| 周边环境 | |
| 基础设施 | |
| 用地条件 | |

根据已有信息掌握，本项目拟定选地址完全符合本项目实际要求，水、电等动力供应条件较好，水、陆等交通运输方便，项目周边环境适宜，适合项目建设。

第5章 项目建设方案

5.1 项目建设目标及指导思想

5.1.1 建设目标

5.1.2 指导思想

5.2 项目定位规划

5.3 项目建设规划

5.3.1 总体建设方案

5.3.2 具体建设内容

5.4 项目土建工程

5.4.1 设计依据

5.4.2 设计原则

5.4.3 施工能力

5.5 公用辅助工程

5.5.1 供电

5.5.2 给排水

5.5.3 交通

5.5.4 通讯设施

第6章 项目环境保护方案

6.1 设计依据及评价标准

6.1.1 设计依据

6.1.2 评价标准及范围

6.2 项目建设与运行对环境的影响

6.2.1 项目建设对环境的影响

6.2.2 项目运行对环境的影响

6.3 环境保护措施

6.3.1 项目建设环境保护措施

6.3.2 项目运行期环境保护措施

6.3.3 其他环境保护措施

6.4 环境影响评价结论

项目投入运营后，从环境代价、环境收益角度来看，建设项目的建设虽造成了一定的环境代价，但采取措施对废气、废水、固体废物、噪声等进行治理后，对环境的影响不大，能取得良好的社会效益及较好的经济效益，在经济效益和社会效益方面达到了较好的统一。从环境经济角度来看，项目建设是合理可行的。

第7章 项目能源节约方案

7.1 用能标准和节能规范

7.1.1 相关法律、法规、规划和产业政策

7.1.2 建筑类相关标准及规范

7.1.3 相关终端用能产品能耗标准

7.2 节能主要原则

7.2.1 工艺设备选择原则

7.2.2 建筑节能应达到的指标

7.3 节能措施

7.3.1 项目能源使用类型

7.3.2 建筑节能

7.3.3 电气节能

7.3.4 给排水节能

7.3.5 暖通节能

7.3.6 环保节能

第8章 职业安全与卫生及消防设施方案

8.1 职业安全卫生

8.1.1 安全生产

8.1.2 劳动保护

8.1.3 消防安全

8.2 消防设施及方案

8.2.1 设计标准及规程

8.2.2 消防说明

第9章 项目组织机构管理与运行

9.1 项目组织机构管理

9.1.1 项目实施管理

9.1.2 资金与信息的管理

9.2 项目建设及运行管理

9.2.1 建设期管理

9.2.2 运营期管理

9.3 项目劳动定员

图表 4：项目劳动定员一览表

| 序号 | 部门 | 劳动定员 |
|----|----------|------|
| 1 | 管理人员 | |
| 2 | 生态农业种植人员 | |
| 3 | 水产养殖人员 | |
| 4 | 技术人员 | |
| 5 | 健康休养服务人员 | |
| 6 | 其他 | |
| 7 | 合计 | |

第10章 项目实施进度及招投标

10.1 项目施工组织措施

10.2 项目实施进度

第11章 项目投资估算与资金筹措

11.1 投资估算编制说明

11.1.1 估算范围

11.1.2 估算依据

11.1.3 编制说明

11.2 投资估算

11.2.1 工程费用估算

11.2.2 工程建设其他费用估算

11.2.3 预备费用估算

11.2.4 流动资金估算

11.2.5 总投资估算

11.3 资金筹措与使用

第12章 项目经济效益评价

12.1 评价依据

12.1.1 遵循的有关法规

12.1.2 基础数据和说明

12.2 项目销售收入和税金测算

12.2.1 销售收入测算

12.2.2 税金测算

12.3 项目成本费用测算

12.3.1 直接运营成本

12.3.2 其他费用

12.3.3 期间费用

12.3.4 总成本费用

12.4 项目利润测算

12.5 项目财务指标分析

12.5.1 财务内部收益率

12.5.2 财务净现值

12.5.3 项目投资回收期

12.6 项目不确定性分析

12.6.1 项目盈亏平衡分析

12.6.2 项目敏感性分析

12.7 项目经济评价汇总

图表 5：项目经济技术指标一览表

| 序号 | 指标 | 单位 | 指标 | 备注 |
|----|----|----|----|----|
|----|----|----|----|----|

| 序号 | 指标 | 单位 | 指标 | 备注 |
|-----|----------|----|----|----|
| 1 | 总投资 | 万元 | | |
| 1.1 | 固定资产投资 | 万元 | | |
| 1.2 | 铺底流动资金 | 万元 | | |
| 2 | 销售收入 | 万元 | | |
| 3 | 利润总额 | 万元 | | |
| 4 | 净利润 | 万元 | | |
| 5 | 总成本费用 | 万元 | | |
| 6 | 上缴税金 | 万元 | | |
| 6.1 | 年上缴税金及附加 | 万元 | | |
| 6.2 | 年上缴增值税 | 万元 | | |
| 6.3 | 年上缴所得税 | 万元 | | |
| 7 | 财务内部收益率 | % | | |
| | | % | | |
| 8 | 静态投资回收期 | 年 | | |
| | | 年 | | |
| 9 | 动态投资回收期 | 年 | | |
| | | 年 | | |
| 10 | 财务净现值 | 万元 | | |
| | | 万元 | | |
| 11 | 投资利润率 | % | | |
| 12 | 投资利税率 | % | | |
| 13 | 盈亏平衡点 | % | | |

第13章 项目社会效益评价

13.1 项目社会效益评价

13.1.1 项目对群众生活水平和生活质量的影响

13.1.2 项目对地区不同利益群体的影响

13.1.3 项目对当地就业增长、社会服务容量和城市化进程的影响

13.1.4 项目对提升当地形象的影响

13.2 社会评价结论

第14章 项目风险分析

14.1 项目开发过程中潜在的风险及防范

14.1.1 管理风险及防范

项目的实施有一定的周期，涉及的环节也较多，在这期间如果出现一些人力不可抗拒的意外事件或某个环节出现问题以及宏观经济形势发生较大的变化，公司组织结构、管理方法可能不适应不断变化的内外环境，将会大大影响项目的进展或收益。

本项目实施后，项目公司内部管理中存在诸如成本控制、人员变动、资金运营等方面的不确定性，将为公司的运营带来风险。如何减少管理风险是本项目运行过程中必须予以关注的。

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。

14.1.2 工程技术风险及防范

14.2 项目本身潜在的风险及防范

14.2.1 政策风险及防范

14.2.2 财务风险及防范

14.2.3 自然风险及防范

14.2.4 项目投资进度风险及防范

14.2.5 综合风险评价

第15章 项目可行性研究结论与建议

15.1 结论

15.1.1 拟建方案建设条件的可行性结论

15.1.2 资金安排合理性的可行性结论

15.1.3 经济效益的可行性结论

15.1.4 环境影响的可行性结论

15.1.5 研究结论总述

15.2 建议

尚普华泰咨询各地联系方式

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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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