



农家乐可行性研究报告

第 1 章 总 论

1.1 项目背景

XX 县望远镇是 XX 县域次中心城镇，镇区建成区现状面积 887.4 公顷，其中镇区中心区建成区面积 310.1 公顷，居住人口 1.65 万人，是以商贸流通为辅的工商贸型中心城镇。

新规划区范围：北起银川城市南环高速公路，南至永清沟，西起良田渠，东到石中高速公路，总用地面积 32.1 平方公里。位于银川市南部，总面积 1207 平方千米，其中耕地 2.53 万公顷。属银川市。辖 3 镇、7 乡，6 个居民委员会和 75 个村民委员会。当地人苦苦追求的目标是山清水秀，通畅透绿，打造一个最适宜投资、最适宜居住的山水园林城市，构筑一道绿色的生态屏障，实现绿色梦想，使其成为宁夏一颗璀璨的绿色明珠，是他们矢志不渝的绿色理念。

1.2 项目名称

农家乐休闲中心

1.3 投资单位概况

私营企业，资产 500 万

1.4 项目提出的理由

当地人们生活水平快速提高，物质方面已不在所追求的目标，更在乎的是高层次的追求，但环境因发展受到很大的破坏，无法满足人们的愿望，建立这样的项目，一方面可以满足人们的追求，另一方，可以改善当地环境。

第 2 章 项目概况

2.1 拟建地点

XX 望远镇，靠近 109 国道，距离银川市 20 公里

2.2 建设内容及人员配置

建设内容：建设休闲、娱乐、住宿为一体的农村风情休闲中心，内有别墅、垂钓中心、游泳池、养殖场、民族风情俱乐部等，员工配置 40 人。

2.3 项目进度及总投资

本项目计划于 2010 年 1 月开始，2010 年 12 月完成，预计建设工期 12 个月，经营期为 14 年，共计 15 年，总投资 316.75 万元。

第 3 章：农家乐市场分析与需求预测

3.1 农家乐市场分析

3.1.1 宁夏市场分析

2007 年，全区消费品零售总额达到 233.3 亿元，反映了人们消费能力的大幅提高。消费的趋势正从“穿”向“用”升级。全区各地，不管是在农村还是在城市，人们已经不仅仅追求“吃饱穿暖”，努力提高生活质量成了很多人的目标。对于农村风情休闲的需求是不断增强。2009 预计全年消费品零售总额为 328 亿元，增幅在 15% 左右，比年初预计的 13% 提高 2 个百分点。可以推断农村风情市场的需求更旺盛，并成逐年上升趋势。

3.1.2 项目地市场分析

望远镇地处宁夏河套平原中部，气候、水资源条件得天独厚，沟渠纵横、条田整齐、林带

成网，他是 XX 县辖镇，位于县境北部，距县府 20 公里，人口 1.6 万，距离银川市 20 公里，道路畅通，通讯快捷、拥有完备的基础设施，政府提供“一个窗口、一条龙、一站式、全方位”高效的真诚服务。该县经济稳步增长，城乡居民收入增长较快，居民消费能力增强。同时随着工资改革的深入，当地城乡居民人均收入大幅增加。2008 年居民可支配收入达 12326 元，同比增长 23.1%。该县农民人均纯收入达 4744 元，同比增长 13.2%。人苦苦追求的目标是山清水秀，通畅透绿，打造一个最适宜投资、最适宜居住的山水园林城市，构筑一道绿色的生态屏障，实现绿色梦想，使其成为宁夏一颗璀璨的绿色明珠。据此分，市场需求繁荣，同时利于项目的消费需求保证。

3.2 项目地休闲市场需求预测

3.2.1. 项目地市场容量和潜在的市场需求

从上面所述，我们综合可以判断项目地的市场容量会逐年上升，市场的需求潜力大，利于休闲中心的长期经营发展。

3.2.2. 项目地市场带来新的发展机遇

项目地政府规划目标：镇域 2010 年工农业总产值达到 42 亿元（年均递增 20%），2020 年达到 110 亿元（年均递增 10%）；地方财政收入：近期以年均 10%，远期以 8% 递增，2010 年达到 2000 万元，2020 年预计达到 5000 万元；农民人均纯收入：2010 年达到 6000 元，2020 年达到 10000 元；镇域总人口：近期（2010 年）6 万人，远期（2020 年）10 万人。

第 4 章：投资估算与资金筹措

4.1 投资估算

4.1.1 投资估算的编制范围

建设投资：固定资产投资 275 万；预备费为固定资产投资的 5%；建设期利息 3 万及流动资金 25 万；土地租金：18000 元/年，租期 30 年。

4.1.2 投资估算编制依据

同类项目及项目建设相关项市场价格

4.2 资金筹措与运用（详见表 1）

资金需求 316.5 万元，其中自筹 60%，银行贷款 40%（120 万）。贷款期 5 年，为固定资产长

期贷款，第六年开始还贷，等额还本付息。

第 5 章：财务评价

5.1 营业收入和税金（详见附表 2、表 4）

旺季的 5 月-10 月预计收入总额为 180 万，淡季的 11-来年的 4 月预计收入总额为 120，年平均收入为 300 万

5.2 折旧前营业成本费用预测（详见附表 3）

(1) 固定员工 40 人，人均工资 1500 元/月元，年工资共计 72 万

(2) 水电费：2 万元/月，菜、肉、酒水等原料：4 万/月，

(3) 维修费：0.5 万元/年

(4) 土地租金 18000 元/年

☆年总成本 171.3 万元—178.72 万元

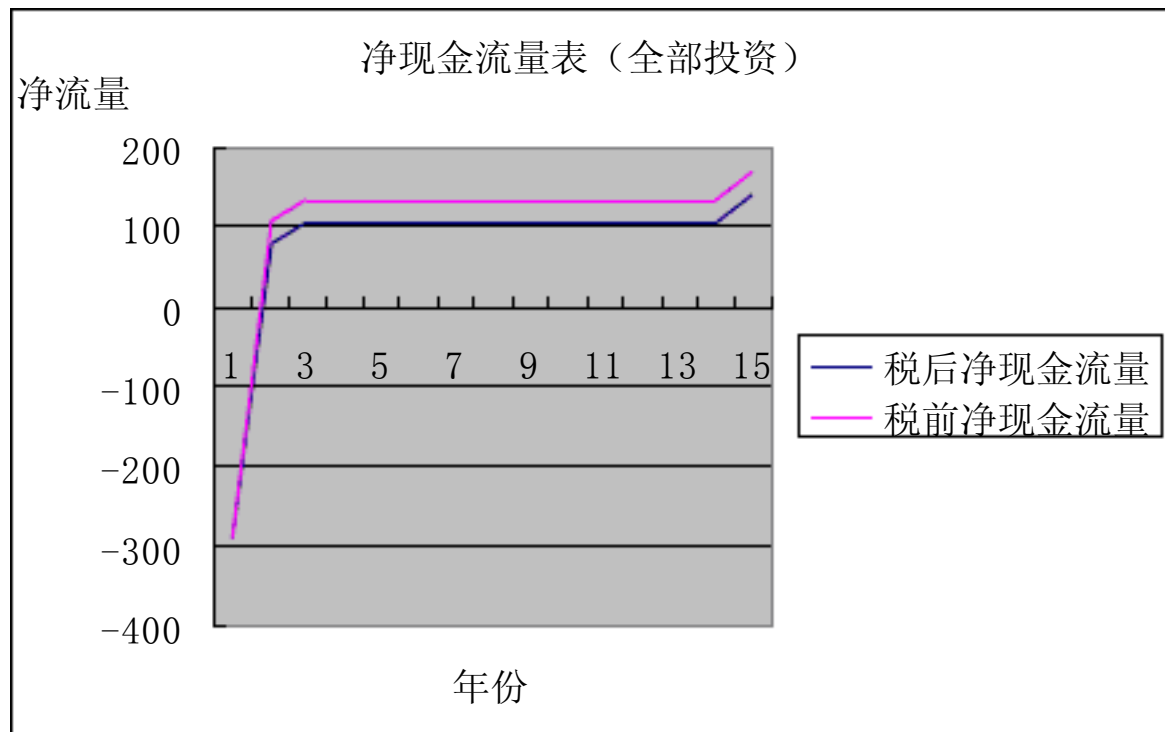
5.3 损益估算（详见附表 4、表 6、表 7）

5.4 财务评价的基本结论

1. 基本结论

该项目税前投资回收期为 3.4 年，税后投资回收期为 4 年，不包括建设期则分别为 2.4 年和 3 年，与经营期 14 年比较，仅其 1/4。税前财务

内部收益率为 42.75%，税后财务内部收益率为 34.95%，自有现金流量表中 FIIR 高达 48.17%，大于基本基准收益率 10%。现金流趋势图如下：



2. 建议

综合上述，该项目盈利高，偿债能力很强，项目可行，值得投资。

第 6 章：环境和社会评价

6.1 环境效益

休闲中心是建立自然生态系统，以自然景观为主体，融合区域人文、社会景观，人们通过与自然的交往，达到了解自然，回归自然的目的。游玩在这里的人们可享受到自然生态所带来的好处，做到人与自然，和谐相处。

6.2 社会效益

(1) 可以解决就业问题，另外季节性临时性工作还解决数十人。

(2) 带动了周围旅游景点的旅游发展。

(3) 社会上会造成重大影响，提高休闲的品位

第7章：结论与建议及项目相关附件

7.1 结论与建议

本项目的可行性，可以从两方面判断，一基础设施具备的程度；二是市场测算和发展前途。据前面论述，开发这一项目是可行的，并且发展前途很好，潜力很大。

投资方面，已制定详细的计划，并规划好的资金的来源和筹资渠道，同时还在税收、土地使用等方面有优惠政策。综合各方面，项目可行。

7.2 项目相关附件

表 1 投资总额与资金筹措表
单位：万元

序号	目	建设期	经营期	合计

	年 份	1	2-15	
1	总投资	291.75		316.75
1.1	建设投资	288.75		288.75
1.2	建设期利息	3		3
1.3	流动资金		25	25
2	资金筹措	291.75	25	316.75
	自有资金			
	其中：用于			
2.1	流动资金	171.75	25	196.75
2.2	借款	120		120
	建设投资借			
2.2.1	款	120		120

表 2 营业收入和税金及附加估算表
单 位：万 元

序号	项 目 年份	经 营 期		
		每月		年份
		5-10	11-4	2-15
1	营业收入	30	20	300
2	税金及附加	1.65	1.1	16.5

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/715313322141012002>