



## 海南某花卉苗木产业园项目 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](mailto: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 项目概况.....	1
第一节 项目概况 .....	1
第二节 可行性研究报告的编制依据 .....	1
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围 .....	1
第二章 项目建设背景及必要性分析.....	1
第一节 项目建设背景分析 .....	1
第二节 项目建设必要性分析 .....	1
第三章 项目市场分析.....	2
第一节 市场前景分析.....	2
第二节 市场营销分析.....	3
第三节 项目 SWOT 分析 .....	3
第四节 市场风险分析.....	4
第五节 市场规划 .....	5
第四章 项目规划设计方案.....	5
第一节 项目概况 .....	5
第二节 项目设计构思与布局 .....	5
第五章 项目选址及建设条件 .....	6
第六章 总图运输及公用辅助工程.....	6
第一节 项目建设目标.....	6
第二节 项目建设指导思想 .....	6
第三节 建设方案 .....	7
第四节 辅助公用工程及设施 .....	7
第七章 项目环境保护.....	7
第一节 设计依据 .....	7
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	7
第三节 绿化设计 .....	7
第四节 环境影响综合评价 .....	7
第八章 项目能源节约方案设计.....	7
第一节 用能标准和节能规范 .....	7
第二节 能耗状况和能耗指标分析.....	7
第三节 节能措施综述.....	7
第四节 节能措施 .....	7
第五节 其他节能措施.....	7
第九章 职业安全与卫生及消防设施方案 .....	7
第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训.....	7
第一节 企业组织机构设置 .....	7
第二节 劳动定员和人员培训 .....	8

第十一章 项目实施进度与招投标.....	8
第一节 项目实施进度安排 .....	8
第二节 项目实施进度表 .....	8
第三节 项目招投标.....	8
第十二章 项目总投资与资金筹措.....	8
第一节 估算范围 .....	8
第二节 估算依据 .....	8
第三节 编制说明 .....	8
第四节 项目总投资估算.....	9
第五节 资金筹措 .....	9
第十三章 项目经济效益分析 .....	9
第一节 评价依据 .....	9
第二节 营业收入和税金测算 .....	9
第三节 成本费用测算.....	9
第四节 利润测算 .....	9
第五节 财务效益分析.....	9
第六节 项目敏感性分析.....	10
第七节 项目评价总论.....	10
第十四章 社会效益分析.....	10
第一节 生态效益 .....	10
第二节 社会效益 .....	11
第十五章 建设项目风险分析及控制措施 .....	11
第十六章 结论及建议.....	11

## 第一章 项目概况

### 第一节 项目概况

#### 一、项目基本情况

项目名称：海南某花卉苗木产业园项目

建设地点：海南省

投资额：179853.64 万元

建设规模：项目总占地面积为 28156 亩，其中花卉苗木产业园核心区 7756 亩，花卉苗木博览园 2650 亩，花卉苗木物流园 1077 亩，两片辐射区 16673 亩。

.....

#### 二、研究项目主要结论

### 第二节 可行性研究报告的编制依据

### 第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

## 第二章 项目建设背景及必要性分析

### 第一节 项目建设背景分析

近年来，随着城市化进程的不断加快和人们生活水平的日益提高，花卉苗木业作为一个生态性、朝阳性、黄金性的产业而崛起，逐渐受到政府的重视和群众的关注。花卉苗木业作为 21 世纪最有发展前途的十大行业之一，已逐渐成为我国许多地区产业结构调整最重要的选择之一和发展农村经济新的增长点。

.....

### 第二节 项目建设必要性分析

#### 一、推进“绿化宝岛”工程的建设

“绿化宝岛”行动是海南科学发展、绿色崛起的重要组成部分，是海南国际旅游岛建设的重要内容，同时也是海南生态文明建设、农民致富奔小康的必要成

份。而本项目的建设又是地方认真贯彻、落实海南省委、省政府“绿化宝岛”工程建设部署的重大举措，是扎实推进“绿化宝岛”工程建设的重要步骤，是海口市“绿化宝岛”工程建设的主要内容之一，是对海南开放之岛、绿色之岛、文明之岛、和谐之岛建设的锦上添花。

## 二、健全和完善海南花卉苗木市场

## 三、实现农民增收，促进区域经济发展

## 四、充分发挥海南资源优势，促进苗木花卉资源的开发利用

# 第三章 项目市场分析

## 第一节 市场前景分析

随着国内外花卉苗木市场需求量日益增大，根据国外花卉苗木业营销专家预测，南北美洲、非洲与欧洲、亚洲与远东将形成世界花卉生产与消费的三大市场，其中亚洲将是主要供货地。下表为荷兰十大花卉出口国统计数据：

图表 1：2008 年荷兰十大花卉出口国统计数据

国家	2007.10-2008.10 出口总额 (百万欧元)	出口总额比上年全年增减 (%)	2008 年 10 月出口额 (百万欧元)	单月出口总额比上年同期增减 (%)
德国	1311.4	-3%	106.4	-13%
英国	658.8	-17%	53	-26%
法国	563.2	-2%	50.2	-15%
意大利	295.7	1%	39	-7%
.....	.....	.....	.....	.....

我国在 2008 年花卉苗木产销情况如下表。

图表 2：2008 年我国花卉苗木行业产销统计信息

类型项目	种植面积 (公顷)	销售量单位	销售量	销售额 (万元)	出口额 (万美元)
合计	775488.9			6669595	39896.1
一、切花切叶	44079.3	万支	1304452	781106.8	20274.7
其中：鲜花	34667.7	万支	1017049	649468.1	15830.2
鲜切叶	5362.2	万支	223268.1	78694.2	3234.5
.....	.....	.....	.....	.....	.....

在金融危机的影响下，国内外花卉苗木市场受到一定影响，但仍有旺盛的消

费需求。我国是一个潜力巨大的花卉苗木消费市场，尤其是热带花卉苗木需求量的增大，而海口市发展花卉苗木产业拥有优越的自然资源、地理位置良好与非常广阔的市场，海南省政府又对海南发展花卉苗木业给予了政策支持，海南省特别是海口市的花卉苗木产业在未来几年内将会有十分迅猛的发展，尤其是具有热带特色的花卉苗木的市场相当乐观。

.....

## 第二节 市场营销分析

### 一、营销策略分析

开展绿色营销。绿色营销是一种能辨识、预期及符合消费的社会需求，并且可带来利润及永续经营的管理过程。即花卉企业在生产经营过程中将企业自身利益、消费者利益和环境保护利益三者统一起来，以此为中心，对其产品和服务进行构思、设计、定价、分销、促销。

.....

### 二、营销方案分析

我国是个发展中国家，花卉苗木产品的生产专业化程度低，又缺乏创新，在很多方面存在不利于环保的因素。在绿色壁垒影响下，我国花木产品要想进入国际市场，必须打破国际市场绿色壁垒的制约，尤其是在盆景产品上。花卉苗木产品经营者应当用发展的眼光，认清趋势，树立绿色营销的观念，以绿色标准规范自己的生产经营行为，开发拥有自主创新的绿色花卉产品，迎合市场消费需求变化。企业层面的可持续发展是实现经济社会可持续发展的基础，绿色营销则是实现企业可持续发展的必然途径。花卉苗木产品实施绿色营销应着重以下几个方面的工作.....

## 第三节 项目 SWOT 分析

### 1、优势分析

(1) 自然生态环境优越。园区地处低纬，属热带季风性气候，年平均日照 2225h，年平均气温 23.8℃，年平均降水量 1691mm，冬季气候温凉，无严寒，

夏少酷暑，冬春季节有阵冷，春暖回升快，终年无霜雪，降水量适中，具备了发展热带、亚热带花卉苗木的良好条件，适宜反季节花卉生长。且规划区土壤肥沃，地势较平缓，非常适宜热带花卉作物的种植。

图表 3：项目 SWOT 分析图

外部因素	威胁 (T)	机遇 (O)
	竞争对手强大； 自然灾害； 运输瓶颈。	宏观政策支持； 消费市场潜力巨大； 海南现有花卉企业自身发展不足； 网络营销发展迅速。
内部因素	优势 (S)	劣势 (W)
	自然生态环境优越； 丰富的花卉种质资源； 交通、区位优势明显； 土地资源充足； 政府大力支持； 公司实力雄厚。	土地征用困难； 缺乏行业管理和扶持； 产品科技含量低； 流通体系不健全。

.....

#### 第四节 市场风险分析

市场竞争加剧，生产风险增大。对这个问题要从需求和供给两个方面来分析。从需求看，花卉产业具有较好的发展前景和广阔的市场空间，需求量将不断增大。从国际上看，这一市场异常活跃，近几年的产值(包括鲜切花、切叶、盆花、绿化苗木、盆景等)每年以 10% 的速度递增，去年已经达到 2000 亿美元。就鲜花消费来说，世界年消费额人均均为 3 美元，西欧、北美人均年消费额在 100 美元左右。从国内情况看，随着人民生活水平的提高，城市化进程的加快，全国范围内的城市与小城镇建设将掀起绿化美化的热潮，花卉的需求量将日益递增。但是供应与需求将同步激增，近几年来，全国各省花卉产业发展速度都很快，种植面积平均年递增约 10%，产品市场竞争激烈。

图表 4：2011 年我国花卉苗木经营实体情况

项目	单位	2011 年
一、花卉市场	个	3178
二、花卉企业	个	66487
其中：大中型企业	个	12641
三、花农	户	1649980
.....	.....	.....

.....

## 第五节 市场规划

### 一、生产市场规划

产业园花卉苗木生产的目标市场是：先立足海口地区市场，再辐射海南省市场，然后面向国内市场和国际市场。结合海口现状分析，产业园花卉苗木生产种类规划为：以生产本土切叶、切花、盆栽观赏植物、水生植物，乡土珍优绿化苗木，海南省珍稀濒危植物及古树名木为主，适当生产引进驯化的外来植物品种，同时经营奇石、盆景，并开发乡土种质资源市场，档次定位于大众化与中高档相结合。

.....

## 第四章 项目规划设计方案

### 第一节 项目概况

#### 一、项目功能定位

本项目定位于一个以花卉苗木标准化生产示范、交易物流和园艺博览为核心内容，集娱乐休闲、婚庆度假、科研开发和科普教育为一体的花卉苗木高新技术生态产业园。

(1) 市场定位：立足海南，辐射全国，服务港澳台，面向世界。

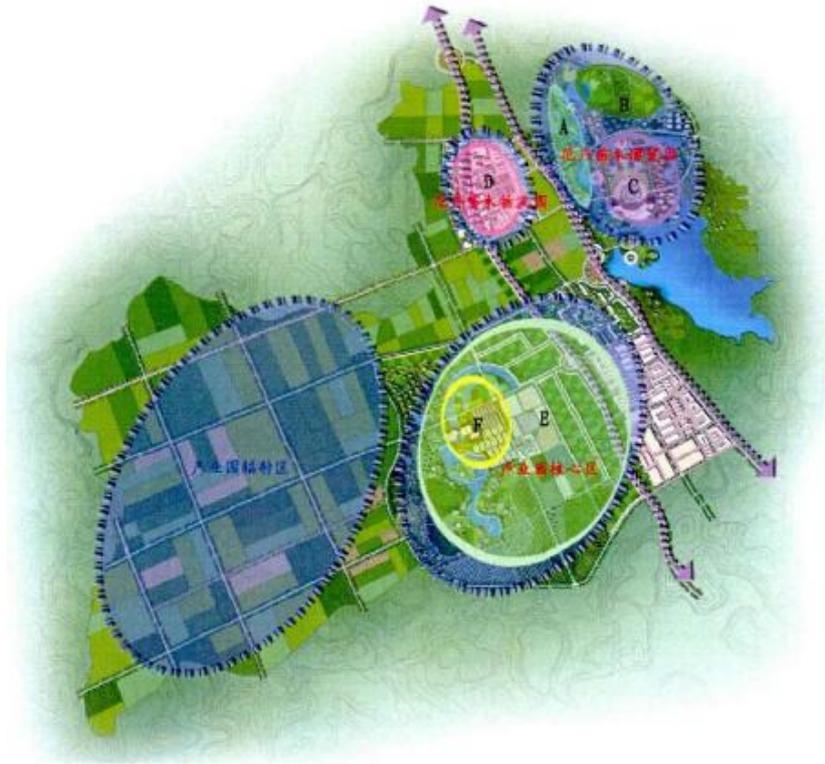
.....

### 第二节 项目设计构思与布局

#### 一、空间结构

根据项目的总体设计和功能设想，布局为“两轴四片六功能区”。

图表 5：产业园空间结构图



## 二、景观结构

## 三、总体布局

图表 6：项目建设规划用地类型

序号	土地用途	面积（亩）	面积百分比（%）
1	种植示范用地	7134.9	48.04
2	景观绿地	2944.6	19.82
3	建筑用地	2192	14.76
.....	.....	.....	.....

## 第五章 项目选址及建设条件

## 第六章 总图运输及公用辅助工程

### 第一节 项目建设目标

### 第二节 项目建设指导思想

## 第三节 建设方案

## 第四节 辅助公用工程及设施

## 第七章 项目环境保护

### 第一节 设计依据

### 第二节 主要污染源、污染物及防治措施

### 第三节 绿化设计

### 第四节 环境影响综合评价

## 第八章 项目能源节约方案设计

### 第一节 用能标准和节能规范

### 第二节 能耗状况和能耗指标分析

### 第三节 节能措施综述

### 第四节 节能措施

### 第五节 其他节能措施

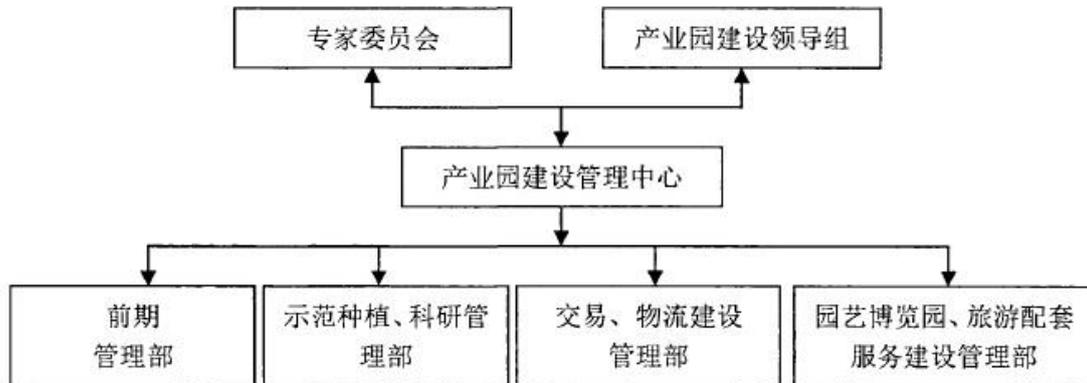
## 第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

## 第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

### 第一节 企业组织机构设置

## 一、组织架构

图表 7：项目组织机构图



## 二、部门职责

### 1、专家委员会

专家委员会负责园区建设的技术、规划、审查、工程设备招标和咨询等事务。委员会人员由花卉技术专家、交易物流领域专家、工程建设专家等组成。

.....

## 第二节 劳动定员和人员培训

## 第十一章 项目实施进度与招投标

### 第一节 项目实施进度安排

### 第二节 项目实施进度表

### 第三节 项目招投标

## 第十二章 项目总投资与资金筹措

### 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

经测算，项目总投资约为 179853.64 万元。具体见下表。

图表 8：项目建设期投资计划与资金筹措表

序号	名称	单位	指标
1	总投资	万元	179853.64
1.1	固定资产投资	万元	140857.05
1.2	建设期利息（6.5%）	万元	5192.15
1.3	其他工程费用及预备费	万元	22572.34
.....	.....	.....	.....

## 第五节 资金筹措

本项目总投资为 179853.64 万元，其资金来源由自筹和银行贷款两部分构成，其中银行贷款 46582.14 万元，占 25.90%，自筹 133271.5 万元，占 74.10%。自筹资金来自建设单位注册资本金及其它。

.....

## 第十三章 项目经济效益分析

### 第一节 评价依据

### 第二节 营业收入和税金测算

序号	项目	建设期	运营期				
			1	2	3	4	5-12
1	营业收入		23804.35	29571.31	29571.31	29571.31	29571.31
1.1	产品销售 收入		7002	12768.96	12768.96	12768.96	12768.96
1.2	租赁收入		7202.35	7202.35	7202.35	7202.35	7202.35
1.3	观光旅游 收入		6000	6000	6000	6000	6000
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

### 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

经计算：财务内部收益率为 18.67%，远大于基准收益率 10%。财务净现值 1440.86 万元(Ic=10%)，远大于零,盈利能力较强。投资回收期 10 年，投资回收能力强。

.....

## 第六节 项目敏感性分析

### 一、项目盈亏平衡分析

园区预计年营业收入 29571.31 万元，达产期年总成本费用为 14050.98 万元。其中固定成本 12060.60 万元，可变成本 1990.38 万元，则其盈亏平衡点为：

$$BEP = \frac{\text{年固定成本}}{(\text{年销售收入} - \text{年可变成本} - \text{年销售税金})} \times 100\% = 50.60\%$$

.....

### 二、项目敏感性分析

图表 9：项目敏感性分析一览表

研究对象	财务内部收益率 (%)	财务净现值 (万元)	投资回收期 (年)
基准方案	18.67%	1440.86	10
投资增加 10%	13.31%	1368.22	11
投资减少 10%	24.16%	3987.22	9
营业收入增加 10%	25.26%	3521.41	10
营业收入减少 10%	10.56%	521.30	13
.....	.....	.....	.....

## 第七节 项目评价总论

## 第十四章 社会效益分析

### 第一节 生态效益

#### 一、美化环境，提高生活质量

花卉苗木产业是立体农业，大规模的花卉苗木生产，不仅具有商业价值，还能观赏、美化环境，具有调节气温、防尘、杀菌和吸收有害气体等作用。一言以蔽之，本项目的建成将会更好地体现人与自然和谐相处的要求，既美化了自然环境，又为人们提供了舒适的生活和工作环境，具有良好的生态效益。

.....

## 第二节 社会效益

### 一、促进花卉苗木产业化，实现产业互动

项目正式运营之后，将辐射带动园区周边花卉苗木集约化、现代化、标准化、专业化生产，提高产业水平，延伸特色产业链，实现一二产业、一三产业互动，保障农业循环经济的蓬勃发展。“政府+公司+基地+农户”的生产经营模式，将促进花卉产业规模化集中、产业化运营。同时，对于提高居民生活质量、增强项目所在地农业的综合竞争力有巨大的推动作用。

.....

## 第十五章 建设项目风险分析及控制措施

## 第十六章 结论及建议

## 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：**山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

**天津分公司：**天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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：**上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

**西安分公司：**西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

**广东分公司：**广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869