

龙凤生态休闲庄园项目

项目计划书

编制单位：湖南绿然康达现代农业综合开发有限公司

编制时间：2015/7/16

目 录

第一章：公司简介.....	2
1.1 公司名称.....	2
1.2 公司营业范围.....	2
1.3 团队简介.....	2
1.3.1 内部团队.....	2
1.3.2 外部团队.....	3
第二章：项目简介.....	4
2.1 项目名称.....	4
2.2 项目建设地点和周期.....	4
2.3 项目市场分析预测.....	4
2.4 项目风险分析.....	5
2.5 项目预算.....	6
第三章：项目建设方案.....	6
3.1 设计原则.....	6
3.2 项目规划布局.....	7

第一章：公司简介

1.1 公司名称

湖南绿然康达现代农业综合开发有限公司

1.2 公司营业范围

农业生产技术研发、引进、转让、推广与咨询服务；蔬菜、水果、食用菌、花卉、林木、中药材种植及销售；畜牧养殖及销售；内陆水产养殖及其产品销售；农产品粗加工、销售；农机具研发、生产、销售；新能源研发、推广、应用；生态农业休闲观光服务。

1.3 团队简介

1.3.1 内部团队

公司拥有较高素质的内部管理团队及相关领域的专家。

吴少龙：公司董事长兼总经理，公司主要发起人之一，1983 年出生，研究生学历，本科毕业后在湖南省最大的国有企业任职，先后从事电气自动化技术、出口业务、办公室管理、外事业务、国际海运及产销业务，拥有较丰富的管理经验；2015 年 6 月辞职返乡创业做现代化农业。

王文灿：公司副董事长，公司主要发起人之一，1972 年出生，从事网络工程、软件开发，拥有独立的公司（湖南省双文科技有限公司），做过许多大的项目工程；湖南省衡阳商会副会长；拥有丰富的

项目管理经验及人脉资源；

王小富：公司董事，公司主要发起人之一，1983 年出生，在北京从事广告及展览业务十余年，在北京有自己的独立公司，多次负责过 IBM、联想集团、星网锐捷、通用集团等多家大型公司的广告及展览业务。在广告、展览等宣传领域具有较强的实力和管理经验。

吕诚伦：公司农业技术指导专家，1984 年出生，湖南农业大学农业经济学博士，主研：粮食生产及现代农业发展；创新创业风控体系方法的研究；发表过 10 余篇农学研究性论文；中国创业家协会原执行秘书长。

公司其他成员多为 80 后，均拥有较高学历及相关领域的工作和管理经验，充满创业和创新精神。

1.3.2 外部团队

公司发展需要外部智库，因此和中国最大的农业现代化服务公司：北京金农合现代农业有限公司达成战略合作，引入更高级的外部人才。

韩晓雨：北京金农合现代农业有限公司项目申报专家

王玉成：产业规划资深顾问

李振涛：产业规划专员

王文亮：产业化运营高级专家

郭文军：国资委商业网点建设开发中心规划院院长

刘朝亮：资深农业投资专家、农业产业化运营专家

第二章：项目简介

2.1 项目名称

龙凤生态休闲庄园项目

2.2 项目建设地点和周期

地点：湖南省衡阳市衡阳县曲兰镇青石村

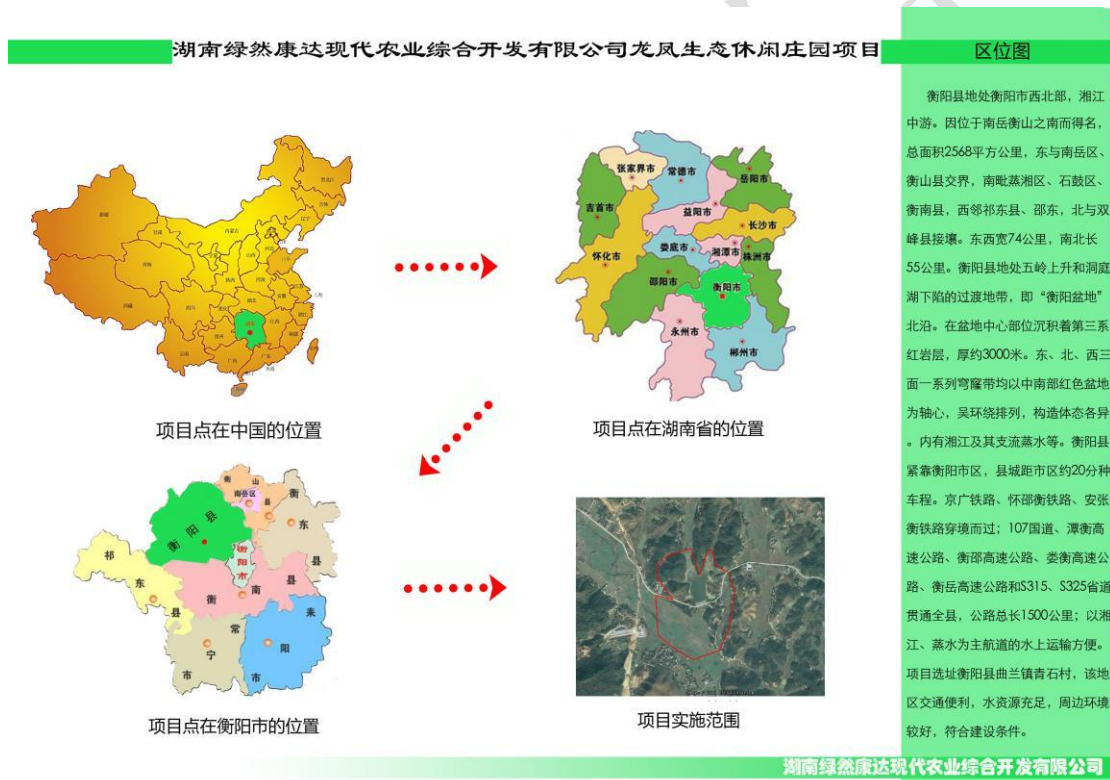


图 1-1 区位图

本项目建设周期 24 个月，2015 年 7 月至 2017 年 6 月。

2.3 项目市场分析预测

2013 年，我国国内年旅游人数只有 5.4 亿人次，2013 年,我国旅游业发展势头良好，三大市场保持稳定增长。全年共接待入境游客

543187.33 万人次,实现国际旅游外汇收入 2419.19 亿美元, 分别比上年增长 5.5%和 23.5%; 中国公民出境人数达到 4095.40 万人次, 比上年增长 18.6%; 旅游业总收入 10957 亿元人民币, 比上年增长 22.6%。

城镇居民的生活方式发生了根本性变化。首先, 经济快速发展和良好的效益是伴随激烈的竞争才成就的, 人们无不处于一种高强度、快节奏的生活状态中。正是这种原因促使人们在工作压力之余选择一面适合身心健康的消费方式, 调节生活节奏、释放生活压力。旅游和到农村里去休闲成为人们调节生活、释放生活压力的首要选择; 其二, 城市钢筋水泥丛林使城镇人隔绝与大自然的接触, 而城市人的祖辈或本人就来自大农村, 在他们的骨子里有一种向往农村、回归大自然的“根”, 钢筋水泥丛林越是隔绝他们与大自然的亲近, 他们对农村的向往就越强烈, 农村休闲生活已成为城市人生活的一种新时尚; 其三, 城市人的收入水平和消费水平在迅速提高。我国城市人均收入水平已接近了 1500 美元, 达到 9000 多元人民币, 即接近中等水平。根据发达国家的经验, 国民对旅游的消费不断从传统的旅游景观发展到结合旅游景观与农业生态景观的休闲果园需求增长上。

经上分析, 项目投资项目前景巨大。

2.4 项目风险分析

本项目为生态农业项目, 暂没有环境方面的风险, 经济风险主要受项目实施完成度的影响, 不过可以人为加强控制。

2.5 项目预算

项目一期投资为 365.27 万元，其中工固定资产投资 288.79 万元，铺底流动资金 76.49 万元。

表 11-1 项目总投资构成

	项目	投资额	百分比
1	固定资产投资	288.79	79.06%
1.1	建筑工程费	211.00	57.76%
1.2	设备购置费	41.00	11.22%
1.3	安装工程费	2.05	0.56%
1.4	工程建设及其他	21.00	5.75%
1.5	预备费	13.74	3.76%
2	铺底流动资金	76.49	20.94%
3	总投资	365.27	100.00%

第三章：项目建设方案

3.1 设计原则

(1) 以科学发展观为指导，以实现经济、社会的可持续发展为目标，以国家环境保护相关法律、法规、规章、政策和规划为根据，通过制定和实施标准，促进环境效益、经济效益和社会效益的统一；

(2) 有利于保护生活环境、生态环境和人体健康；

- (3) 有利于形成完整、协调的环境保护标准体系；
- (4) 有利于相关法律、法规和规范性文件的实施；
- (5) 与经济、技术发展水平和相关方的承受能力相适应，具有科学性和可实施性，促进环境质量改善；
- (6) 根据本国实际情况，可参照采用国外相关标准、技术法规；
- (7) 促进清洁生产，体现污染的过程控制；
- (8) 制定过程和技术内容公开、公平、公正。

3.2 项目规划布局



图 3-1 功能分区图



图 3-2 项目平面布局图

本项目是生态绿色产业园区项目，总规划用地面积约为 3150 亩。

主要建设内容：建设电子商务和办公展示区，建筑面积 1000 平方米；在青石村原有的房舍改建 2000 平方米的乡村旅馆；1800 亩的旅游度假养老养生和红豆杉种植区；100 亩的水上商务休闲娱乐区（项目位于水产品养殖区）；150 亩的淡水养殖区，包括 100 亩的深水养殖区和 50 亩的小龙虾养殖区，水产品养殖区岸滩规划出 500 平方米的原生态烧烤休闲区；200 亩的乌骨鸡和三黄鸡和三黄鸡养殖区（荒山放养），区域内建设 2 栋全自动化的鸡舍 2 座，每座建筑面积 800 平方米，鸡舍主要用于乌骨鸡和三黄鸡的休闲、营养的补充和疾病的防治；200 亩的果蔬采摘区；600 亩的高产水稻种植区；100 亩的饲料桑牧草种植区。