



江西省某公司生态农业示范基地项目 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 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 项目基本情况.....	1
第二节 编制依据和原则.....	3
第三节 项目可行性研究结论.....	3
第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析.....	4
第一节 项目建设背景.....	4
第二节 项目建设必要性.....	5
第三节 项目建设可行性分析.....	5
第三章 项目市场发展分析.....	5
第一节 全国蔬菜市场分析.....	5
第二节 生猪及猪肉市场.....	6
第三节 家禽市场.....	7
第四节 肉牛及牛肉市场.....	8
第五节 项目产品及销售模式.....	9
第四章 项目产品及工艺路线.....	9
第一节 有机蔬菜工艺技术方案.....	9
第二节 生猪养殖工艺技术方案.....	9
第三节 散养鸡技术方案.....	9
第四节 肉牛养殖技术方案.....	9
第五节 设备配置方案.....	9
第五章 项目选址及区位条件.....	10
第一节 项目选址要求.....	10
第二节 项目区位条件.....	10
第三节 项目选址合理性分析.....	10
第六章 项目建设和发展规划.....	10
第一节 项目建设发展指导思想.....	10
第二节 项目规划和设计.....	10
第三节 土建工程.....	10

第四节 公辅工程	10
第七章 环境保护	11
第一节 执行标准及排放标准	11
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	11
第八章 职业安全与卫生及消防设施方案	11
第一节 劳动安全与卫生	11
第二节 职业安全	11
第三节 消防设施及方案	11
第四节 防范措施	12
第九章 节能方案分析.....	12
第一节 用能标准和节能规范	12
第二节 节能措施	12
第三节 项目能耗分析.....	12
第十章 建设期限和实施的进度安排.....	12
第一节 项目施工组织措施	12
第二节 项目实施进度.....	13
第十一章 项目组织管理与运行.....	13
第一节 项目组织管理.....	13
第二节 劳动定员和人员培训	13
第三节 项目管理	14
第十二章 投资估算和资金筹措.....	14
第一节 估算范围	14
第二节 投资估算依据.....	14
第三节 投资估算	14
第四节 资金筹措	15
第十三章 财务效益、经济和社会效益评价.....	15
第一节 财务评价	15
第二节 财务评价指标.....	16
第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析	16
第四节 财务评价结论.....	16

第十四章 社会及生态效益分析.....16

 第一节 社会效益16

 第二节 生态效益评价.....16

第十五章 项目风险分析及规避建议.....16

 第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....16

 第二节 项目本身潜在的风险及防范16

第十六章 结论及建议.....16

 第一节 结论.....16

 第二节 建议.....17

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目建设地点

三、项目单位

四、项目发展内容

序号	功能区	规划用地面积（亩）
1	无公害蔬菜生产基地	10000
2	生态果园示范基地	20000
3	生态樱花园观赏基地	30000
4	绿色养殖示范基地（散养）	170000

序号	主要内容	说明
1	项目种植内容及规模	（1）计划种植 10000 亩应季节无公害生态蔬菜及 20000 亩生态果园示范基地，用于开发社区支持项目（CSA）
		（2）计划种植 30000 亩樱花树及其他商业利用价值较高的树，打造最大樱花观赏旅游区
2	项目养殖内容及规模	（1）达产年出栏 1200 万只生态放养土鸡
		（2）达产年出栏 120 万头生态放养猪及 12 万头香猪
		（3）达产年出栏 1.2 万头黄牛

序号	产品及产量	年出栏量（万只/年）
1	宁乡花猪	120
2	贵州香猪	12
3	黄牛养殖销售	1.2
4	土鸡养殖销售	1200

五、项目提出理由

随着人类化学工业的蓬勃发展，膨大剂、催熟剂、增味剂、味精、植物黄油等人类创造的化学合成物质堂而皇之地登上食品工业舞台之后，很多化学名词开始出现在农业生产以及食品生产中，并一举改变了人们的生活方式。这种以使用化学肥料、化学农药、化学激素、添加剂并进行农田灌溉为特征的常规现代农业，虽然具有“高投入、高效率、高产出”的优势，却对农业的健康发展产生了不可估量的影响。

本项目的建设实施，正是遵循生态农业的发展路线，大力实施生态农业，实施农业标准化，确保农产品绿色、无污染，积极提高农业现代化水平。生态农业种养殖不仅是当前我国建设现代农业的必然选择，也是提高食品安全水平的重要保障。

六、项目性质

七、项目建设内容

序号	建设内容	单位	工程量
1	鸡舍（7个）	m ²	1200000
2	放养鸡喂养草坪（7个）	m ²	1200000
3	猪舍（7个）	m ²	1200000
4	放养猪喂养草坪建设（7个）	m ²	1200000
5	牛舍（7个）	m ²	60000
6	检疫房（1个）	m ²	5000
7	食料仓库（7个）	m ²	21000
8	沼气池（7个）	m ²	4200
9	垃圾焚烧池（7个）	m ²	8400
10	工具房（7个）	m ²	5600
11	办公楼	m ²	6000
12	人员宿舍及娱乐区	m ²	6000
13	装卸车区/停车坪	m ²	12000
14	简易道路(总占地面积的 3%)	m ²	3371617

八、项目总投资及资金筹措

项目估算总投资（含铺底流动资金）418940 万元，其中：建筑工程费 30952 万元；设备购置费 5000 万元；安装工程费 400 万元；工程其它费用合计 347385 万元；工程预备费 15349 万元，铺底流动资金 19853 万元。资金来源全部为企业

自筹。

九、实施周期

第二节 编制依据和原则

一、编制依据

二、编制原则

第三节 项目可行性研究结论

一、经济效益

项目的总投资额为 418940 万元人民币，建设期为 3 年。经测算，该项目的财务内部收益率为 61.64%，总投资收益率为 178.37%。投资回收期为 1.58 年，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

序号	项 目	单 位	数 量	备 注
1	总占地面积	亩	168581	
2	劳动定员	人	10000	
3	总投资	万元	418940	
4	年均收入	万元	1286702	14 年计算期（不含建设期）
5	年均销售税金及附加	万元	140909	同上
6	年均增值税	万元	128099	同上
7	年均固定成本	万元	100263	同上
8	年均可变成本	万元	301375	同上
9	年均总成本	万元	401638	同上
10	年均利润总额	万元	747268	同上
11	年均利税总额	万元	888177	同上
12	年均净利润	万元	747268	同上
13	年均息税前利润	万元	747268	同上
14	总投资收益率	%	178.37	
15	财务内部收益率	%	61.64	
16	财务净现值	万元	3569650	
17	投资回收期	年	1.58	不含建设期
18	盈亏平衡点	%	11.87	

注：《中华人民共和国企业所得税法实施条例》规定：“林木的培育和种植；

牲畜、家禽的饲养企业免征企业所得税。”因此税前税后财务指标一致。

二、社会效益

第二章 项目建设背景、必要性及可行性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

《全国现代农业发展规划（2011—2015年）》国发（2012）4号

2012年2月，国务院办公厅发布了《全国现代农业发展规划（2011—2015年）》，其中提出，要“增强农产品质量安全保障能力，大力推进农业标准化。以农兽药残留标准为重点，加快健全农业标准体系。以园艺产品、畜产品、水产品等为重点，推行统一的标准、操作规程和技术规范。集中创建一批园艺作物标准园、畜禽养殖标准化示范场和水产健康养殖示范场，加强国家级农业标准化整建制推进示范县（场）建设。加快发展无公害农产品、绿色食品、有机农产品和地理标志农产品”。

《农产品质量安全发展“十二五”规划》

2011年5月，农业部农产品质量安全监管局发布了《农产品质量安全发展“十二五”规划》，其中，“发展目标”指出，“认证无公害农产品总数达到70000个；有效使用绿色食品标志的企业总数达到7000家，产品总数达到20000个，绿色食品原料标准化基地达到600个；有机农产品获证企业达到2000家，产品总数达到11000个；新登记保护农业领域地理标志1000个。“三品一标”认定面积达到全国食用农产品生产总面积60%”。

《全国畜牧业发展第十二个五年规划（2011-2015年）》

.....

二、市场背景

三、社会背景

1、无公害、绿色蔬菜应对了人们的消费取向

蔬菜是人们的必需品、消耗量大，随着人们生活水平的提高，人们对蔬菜也提出了更高的要求，由过去的数量型向质量型转变，品质优良、营养丰富、安全卫生，是今后人们对蔬菜需求的要求。随着经济的发展、人们生活水平的提高及农业产业化发展要求，人们对绿色、优质、安全食品的需求越来越高，发展无公害、绿色蔬菜已经成为满足人们饮食安全的基本要求；发展无公害蔬菜能有效地提高蔬菜品质，保证蔬菜安全、优质、营养、保障人民的身体健康，提高人口素质。无公害蔬菜、绿色蔬菜和有机蔬菜，正是应对了人们的消费心理和消费观念的变化。

2、肉类食品安全令人担忧

2010 年全国肉类总产量 7925 万吨，是 1996 年的 1.73 倍，1978 年的 9.2 倍。其中，猪肉产量为 5070 万吨，居世界第一。由于动物疫病、抗生素、农药、重金属超标等原因，猪肉的出口量不到产量的 1%，而且进口大于出口。

.....

第二节 项目建设必要性

一、项目建设我是符合我国农业产业政策的需要

二、项目建设是推动农牧业转变增长方式的需要

三、项目建设是环境保护的需要

第三节 项目建设可行性分析

一、市场前景广阔

二、种养殖条件较好

三、政府高度重视

第三章 项目市场发展分析

第一节 全国蔬菜市场分析

一、全国蔬菜产量

近几年，全国蔬菜产量较为稳定，平均以每年 5% 以上的速度递增，2013 年，全国蔬菜总产量达到 7.45 亿吨，比 2012 年增加 4.63%。



.....

二、全国蔬菜需求量

三、全国人均蔬菜消费量

第二节 生猪及猪肉市场

一、猪存栏及出栏情况

二、猪肉产量情况

2013 年，我国猪肉产量达到 5493 万吨，比 2012 年增长 2.81 个百分点，受市场需求量的带动，2013 年的猪肉产量也创造了历史新高，预计 2014 年，将会继续保持良好势头，保持 5400 万吨以上的产量。



.....

三、市场发展前景

第三节 家禽市场

一、家禽出栏量

二、禽肉消费情况

随着中国经济的发展和人民生活水平的不断提高，大众膳食的肉类消费结构也在发生着深刻变革，以猪肉为代表的红肉消费逐年递减，而以鸡肉为代表的白肉消费正逐年递增。鸡肉在肉类消费结构中的比重从 1982 年的 5% 持续上升到目前的 20% 左右。按照这一趋势推算，预计到 21 世纪 30 年代，鸡肉将超过猪肉成为中国大众肉类膳食结构中的主流消费品。世界粮农组织预测的 2020 年各国禽肉的消费水平如下表和图所示。

	消费量 (千吨)		消费量增长 (%)		人均消费量 (千克)		人均消费量增长 (%)	
	2008-2010 平均	2020	2001-2010	2011-2020	2008-2010 平均	2020	2001-2010	2011-2020
世界总量	95156	122489	3.35	2.27	12.3	14.0	2.14	1.22
美国	15885	19222	1.24	1.76	44.4	48.9	0.26	0.91
欧盟 27 国	11570	12709	1.01	0.95	20.5	21.8	0.65	0.67
日本	1760	1748	0.4	-0.01	12.2	12.4	0.39	0.27
中国内地	16057	20921	2.61	2.42	10.5	12.9	1.96	1.87

.....

三、鸡肉进出口贸易情况

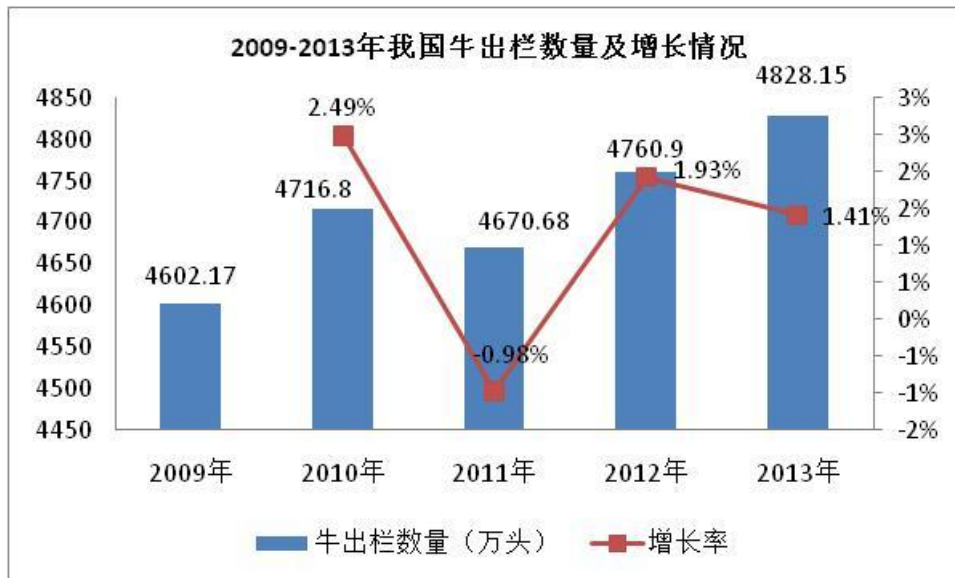
第四节 肉牛及牛肉市场

一、国内牛源现状

二、国内牛肉生产现状

近年来，我国肉牛业得到迅速发展，牛肉年产量长期位居世界前列。2013 年我国牛肉产量达到 673.21 万吨，比去年同期增长 1.65%。2013 年上半年我国冷冻及冷鲜牛肉进口总量约 1 万吨，比去年同期增长 21.3%。由此可见，在全球经济形势持续低迷的同时，我国牛肉消费却不断升温。





.....

三、国内市场需求现状与预测

四、国内牛产品贸易现状与预测

第五节 项目产品及销售模式

一、项目产品营销模式

二、项目产品拟定销售区域

三、项目产品较市场已有产品优势

第四章 项目产品及工艺路线

第一节 有机蔬菜工艺技术方案

第二节 生猪养殖工艺技术方案

第三节 散养鸡技术方案

第四节 肉牛养殖技术方案

第五节 设备配置方案

第五章 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

第三节 项目选址合理性分析

第六章 项目建设和发展规划

第一节 项目建设发展指导思想

第二节 项目规划和设计

一、项目规划原则

二、总平面布置

三、项目功能分区及用地规划

第三节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、施工能力

第四节 公辅工程

一、供电

二、给排水

三、交通

四、通讯设施

第七章 环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

三、环境影响综合评价

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 劳动安全与卫生

第二节 职业安全

一、劳动保护与安全卫生

二、消防安全

三、安全生产

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、建筑

三、给水消防

四、电气消防

五、暖通、空调消防

第四节 防范措施

一、主要技术措施

二、主要管理措施

第九章 节能方案分析

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 节能措施

一、节电

二、节水

三、建筑节能

四、能源管理

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类及消耗数量

二、项目所在地能源供应状况分析

第十章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

第十一章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

一、组织机构设置原则

二、项目组织管理模式

第二节 劳动定员和人员培训

一、人员素质

二、职工工资及福利

三、员工来源及招聘方案

四、劳动定员

项目投产之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，熟练掌握生产工艺和操作规程，提高职工技术水平和职业素质，以满足生产需要，并积极创造条件为设计、科研及管理人员提供各种训练的机会，以提高职工技术水平和职业素质，满足生产需要，增强公司的市场开拓能力。项目投产后劳动定员及结构如下：

序号	岗位名称	人数	占比
1	管理人员	16	0.16%
2	养猪技术员	10	0.10%
3	养猪专员	1000	10.00%
4	养鸡技术员	10	0.10%
5	养鸡专员	1000	10.00%
6	养牛技术员	4	0.04%
7	养牛专员	140	1.40%
8	种植技术专员	10	0.10%
9	种植专员	2000	20.00%
10	社区支持农业会员招募	5600	56.00%

序号	岗位名称	人数	占比
11	后勤职能人员	210	2.10%
12	合计	10000	100.00%

五、人员培训

第三节 项目管理

一、经营管理

二、安全生产

三、病死畜禽及其污染物、排泄无害化处理

四、科学选料，合理用料

五、畜禽舍勤消毒，场地要清洁

第十二章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 投资估算依据

第三节 投资估算

一、建设投资估算

项目建设的投资合计 36352 万元，其中建筑工程费 30952 万元，设备购置费 5000 万元，安装工程费 400 万元。项目建设的投资估算如下所示。

序号	项目名称	建筑工程费（万元）
1	工程费用	30952
1.1	鸡舍（7 个）	6000
1.2	放养鸡喂养草坪（7 个）	1800
1.3	猪舍（7 个）	6000
1.4	放养猪喂养草坪建设（7 个）	1800
1.5	牛舍（7 个）	360

序号	项目名称	建筑工程费（万元）
1.6	检疫房（1个）	400
1.7	食料仓库（7个）	1260
1.8	沼气池（7个）	168
1.9	垃圾焚烧池（7个）	336
1.10	工具房（7个）	448
1.11	办公楼	600
1.12	人员宿舍及娱乐区	480
1.13	装卸车区/停车坪	240
1.14	简易道路	3372
1.15	弱电工程	600
1.16	水电工程	2000
1.17	围栏	5089
2	设备购置费	5000
3	安装工程费	400
4	合计	36532

二、工程建设其他费用

三、流动资金估算

四、总投资估算

第四节 资金筹措

第十三章 财务效益、经济和社会效益评价

第一节 财务评价

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

本项目的资金收入主要为生态放养土鸡、生态放养猪、黄牛、社区支持农业、旅游项目以及其他收入（禽蛋、特色农产品、景观树等），计算期内年均销售收入可达 1286701 万元。项目建成后，将形成良性的资金链循环。

三、成本费用测算

四、利润测算

第二节 财务评价指标

一、财务内部收益率 FIRR

二、财务净现值 FNPV

三、项目投资回收期 P_t

四、总投资收益率 (ROI)

第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第四节 财务评价结论

第十四章 社会及生态效益分析

第一节 社会效益

第二节 生态效益评价

第十五章 项目风险分析及规避建议

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

第十六章 结论及建议

第一节 结论

本项目符合国家产业政策和产业发展规律，项目实施后将产生较大的社会效益和经济效益。

1、社会效益

项目的建设实施，正是遵循生态农业的发展路线，大力实施生态农业，实施农业标准化，确保农产品绿色、无污染，积极提高农业现代化水平。生态农业种养殖不仅是当前我国建设现代农业的必然选择，也是提高食品安全水平的重要保障。项目实施后解决就业 10000 人，还可辐射周边农民发展蔬菜产业。

2、经济效益

项目的总投资额为 418940 万元人民币，建设期为 3 年。经测算，该项目的财务内部收益率为 61.64%。投资回收期为 1.58 年，低于基准投资回收期，说明项目的盈利能力较好。

综上，本项目用地符合选址原则，地理位置优越，地质条件良好，交通方便，水、电供应有保障，经济效益及社会效益突出。因此，本项目无论是从市场、社会效益还是说建设条件上来说，都是可行合理的，建设条件充分。

综上所述：项目建设可切实调整农村种植和生产结构及农村经济结构，使脱贫致富落到实处，成为项目区农村经济发展新的增长点。实施该项目符合国家农业产业政策，符合当地经济发展方向。项目技术规范，产品市场前景广阔。项目投资少、见效快、回报高、风险小，具有良好的经济效益、社会效益和环境效益，对增加农民收入和调整农业产业结构有着十分重要的意义。

第二节 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 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

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