



甘肃某设施蔬菜产业园中心区建设项目 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 蔬果市场分析.....	2
第二节 供港蔬菜市场情况及前景	3
第三节 高端农产品及农产品电商市场分析	4
第四节 项目地蔬菜产业分析	4
第五节 休闲农业市场分析	4
第六节 项目优劣势分析（SWOT）及营销策略	4
第四章 项目产品方案和建设规模	4
第一节 项目产品介绍.....	4
第二节 产品目标市场定位	5
第五章 项目工艺技术及设备方案	5
第一节 工艺技术方案.....	5
第二节 设备方案.....	5
第三节 原辅材料.....	6
第六章 总图布置与辅助公用工程	6
第一节 项目建设目标.....	6
第二节 项目建设指导思想和设计原则	6
第三节 项目总体规划与功能布局	6
第四节 土建工程.....	6
第七章 项目选址	6
第一节 项目投资环境.....	6
第二节 项目选址合理性分析	7
第八章 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
第九章 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 能耗分析	7

第三节 节能措施和效果分析.....	7
第四节 节能效果分析.....	7
第十章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案	7
第一节 设计依据.....	7
第二节 安全教育.....	8
第三节 劳动安全制度.....	8
第四节 劳动保护.....	8
第五节 劳动安全.....	8
第六节 消防设施及方案.....	8
第十一章 企业组织机构、劳动定员和人员培训	8
第一节 企业组织机构设置.....	8
第二节 劳动定员和人员培训.....	8
第十二章 项目实施进度.....	9
第一节 项目实施进度安排.....	9
第二节 项目实施进度.....	9
第三节 项目招投标.....	9
第十三章 项目总投资与资金筹措	9
第一节 估算范围.....	9
第二节 估算依据.....	9
第三节 编制说明.....	9
第四节 项目总投资估算.....	9
第五节 资金筹措.....	10
第十四章 项目经济效益分析.....	10
第一节 评价依据.....	10
第二节 营业收入和税金测算.....	10
第三节 成本费用测算.....	11
第四节 利润测算.....	11
第五节 财务效益分析.....	11
第六节 项目敏感性分析.....	11
第七节 项目评价总论.....	11
第十五章 建设项目风险分析及控制措施	12
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范	12
第二节 项目本身潜在的风险及防范	12
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议	12
第一节 建设项目可行性研究结论	12
第二节 建设项目可行性研究建议	12

第一章 项目概况

第一节 项目概况

项目名称：甘肃某设施蔬菜产业园中心区建设项目

项目性质：新建

项目占地规模：1000 亩

项目投资总额：28500.00 万元

项目建设周期：24 个月（2015 年 4 月-2017 年 4 月）

项目建设内容：项目主要建设智能化日光温室 1 座 10000 平方米，其中 5000 平方米为育苗基地，5000 平方米为高科技展示；冬暖式大棚蔬菜基质栽培种植区 20 座 20000 平方米；拱棚蔬菜无土栽培种植区 400 座 112000 平方米；连体拱棚蔬菜种植区 22 座 14080 平方米；蔬菜产品深加工生产区 1 处；保鲜冷藏库 5000 吨，生态办公区 1600 平方米，肥料生产区 5304 平方米，生态餐厅 4608 平方米。

.....

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

《深化农村改革综合性实施方案》

2015 年 11 月 2 日，中国政府网公布中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《深化农村改革综合性实施方案》。建立农业可持续发展机制。推广减量化和清洁化农业生产模式，健全农业标准化生产制度，完善农业投入品减量提效补偿机制。

.....

第二节 项目建设必要性分析

项目建设是满足国家现代农业产业化发展需求。

农业产业化是我国农业经营体制机制的创新，是现代农业发展的方向，要求逐步实现种植区域化、生产规模化、经营产业化、技术标准化和服务社会化。农业产业化经营也是农业现代化的重要体现和主要内容，是我国农业今后发展的大趋势。

本项目建设作为国家级生态农业示范项目，对于全国范围的农业产业化有着非常重大的作用和意义。耐贮藏、冷凉性、特色、无公害、季节性市场空挡蔬菜生产即需要产业化带动，又需要用现代农业技术改造落后的种植方式。项目按照现代农业的发展思路，应用先进技术的蔬果种植园，不仅不受气候限制可以全年持续生产，而且采用水耕栽培技术使得产品绿色、无污染，建设大型反季节蔬菜产业基地，推进现代农业的发展。

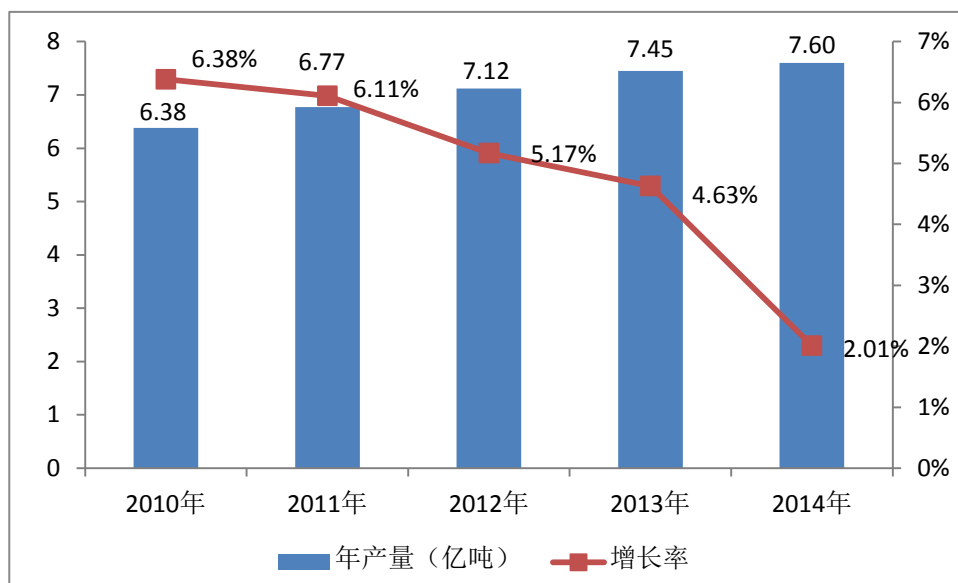
本项目拟建成为国家级新型生态循环农业产业示范园，项目单位依托优势技术，可带动当地农业向专业化、标准化、规模化发展。本项目的建设规划方案，符合国家对于现代农业大发展期望，实现农业可持续发展。项目强化真正意义上的综合性和多元性，将农业系统各组分、各链条的有机整合，对不同产业之间进行有机耦合。本项目符合国家对农业产业化企业的支持，对于提高农业组织化程度、加快转变农业发展方式、促进现代农业建设和农民就业增收具有十分重要的作用。

第三章 项目市场分析

第一节 蔬果市场分析

近年来我国蔬菜产量持续上涨，2014 年达到 7.60 亿吨，但是增速逐渐放缓，从 2010 年的 6.38% 下降到 2014 年的 2.01%。根据农业部的预计，2015 年蔬菜产量约 7.7 亿吨，增速将进一步放缓。

图表 1：2010 年至 2014 年全国蔬菜产量示意图



第二节 供港蔬菜市场情况及前景

截止到 2015 年 12 月 15 号，国家质量监督检验检疫总局公布的备案供港蔬菜基地共有 460 个，供澳蔬菜基地共有 244 个，分布于各个省市包括广东、山东、湖南等地。根据香港、澳门特区政府与国家质检总局的协议，供港澳蔬菜都来自注册供港菜场，而内地检验检疫机构对供港澳蔬菜的菜场及收购站实施源头管理，并对供港澳蔬菜装货整个过程进行监督。每一批输港澳的内地蔬菜都必须附有内地当局发出的“供港澳蔬菜农药使用报告单”及“供港澳蔬菜检验检疫监管卡”。

图表 2：供港澳种植基地数量统计（2015 年 12 月 15 日更新）

地区	供港种植基地数量	供澳种植基地数量	地区	供港种植基地数量	供澳种植基地数量
广东	116	75	福建	8	0
山东	80	46	江西	9	11
云南	34	4	甘肃	9	0
湖南	32	32	天津	1	1
江苏	29	0	辽宁	5	4
宁夏	23	0	四川	3	1
河北	16	14	贵州	3	0
海南	26	11	广西	4	0
浙江	14	9	北京	3	0
上海	13	13	山西	2	0
湖北	13	13	内蒙古	2	0

河南	14	10	重庆	1	0
----	----	----	----	---	---

.....

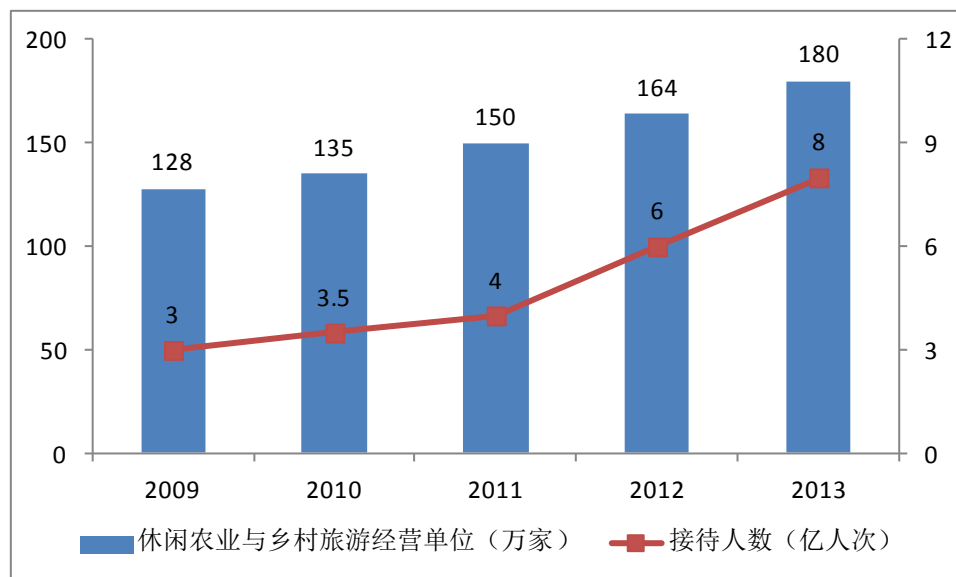
第三节 高端农产品及农产品电商市场分析

第四节 项目地蔬菜产业分析

第五节 休闲农业市场分析

近年来，随着国民经济的持续发展和人均收入的不断提高，我国农业旅游行业得到快速发展。截至 2013 年底，全国有 9 万个村开展农业旅游活动，农业旅游经营单位达 180 万家，其中规模以上园区超过 3.3 万家，年接待游客接近 8 亿人次。

图表 3：2009-2013 年中国农业旅游经营单位数量及接待游客量



.....

第六节 项目优劣势分析（SWOT）及营销策略

第四章 项目产品方案和建设规模

第一节 项目产品介绍

项目建成后，主要可提供无农药残留，无重金属污染，无有害病毒细菌，富有人体所需微量元素的的安全、健康、美味的农产品，采用螯合技术生产的生物

生态微量元素肥料两大类产品。

图表 4：项目产品和服务

产品或服务	具体产品	预计年产量/服务量	预计定价	
			批发价	零售价
农产品	蔬菜（叶菜类）	3600 吨	7.5 元/市斤	/
肥料	微量元素肥料	10000 吨（自用 1000 吨，外售 9000 吨）	1.1 万元/吨	1.3 万/吨
生态餐饮	/	15 万人次/年	/	按需

.....

第二节 产品目标市场定位

一、产品定位

安全，营养，健康，美味，信心。

二、品牌定位

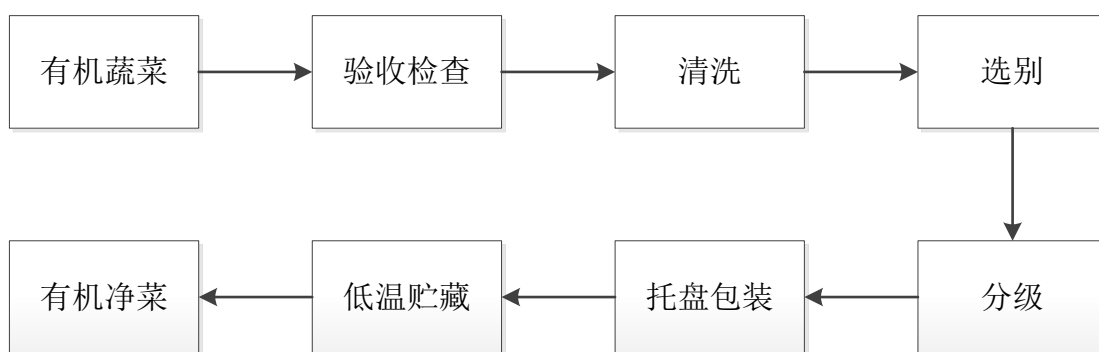
建立国际最高质量的无农药残留、无有害金属、无有害病毒细菌“三无”的食品标准。

.....

第五章 项目工艺技术及设备方案

第一节 工艺技术方案

图表 5：净菜加工工艺流程



.....

第二节 设备方案

图表 6：蔬菜净菜包装检测配送区设备清单

序号	设备名称	单位	数量	单价（万元）	合计（万元）
----	------	----	----	--------	--------

序号	设备名称	单位	数量	单价（万元）	合计（万元）
1	全自动正压连续脱气柜	套	1	50	50
2	全自动连续抽空系统	套	1	130	130
3	立体仓储货架	套	1	200	200
4	自动去皮机	台	60	3	180
5	自动槽式连续杀菌机	组	1	80	80
.....					

.....

第三节 原辅材料

第六章 总图布置与辅助公用工程

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设指导思想和设计原则

第三节 项目总体规划与功能布局

项目整体分为生态办公区，高科技立体栽培蔬菜展示区，智能化蔬菜育苗区，肥料生产区，连体拱棚蔬菜种植区，蔬菜净菜生产、包装、检测、冷链配送区，冬暖式大棚蔬菜基质栽培种植区等几大功能部分；满足人流、物流分离，互不交叉干扰的基本原则。在此基础上做到方便生产，物流路线短，内外协调，适应自然条件；道路通顺，有利管理，方便生活，安全可靠，环境良好等，力求得出经济效益、生产效益、环境效益均符合要求的总平面布置。

图表 7：项目建设内容一览表

序号	建设内容	单位	指标
1	生态办公区	平方米	1600
2	生态餐厅	平方米	4608
3	智能化蔬菜育苗基地	平方米	5000
.....			

第四节 土建工程

第七章 项目选址

第一节 项目投资环境

第二节 项目选址合理性分析

第八章 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

第九章 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 能耗分析

1、能源消耗种类

项目主要能源消耗种类为：二次能源电力。

2、能源消耗结构

图表 8：项目能源消耗一览表

序号	能源名称	计量单位		年需要量			百分比	
		单位	标煤	实物	折算系数	折标煤		
1	电	万 kWh	t	298.59	1.229	366.97	100.00%	
					3.4	1015.20		
	合 计	当量值				366.97	100.00%	
		等价值				1015.20		

.....

第三节 节能措施和效果分析

第四节 节能效果分析

第十章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案

第一节 设计依据

第二节 安全教育

第三节 劳动安全制度

第四节 劳动保护

第五节 劳动安全

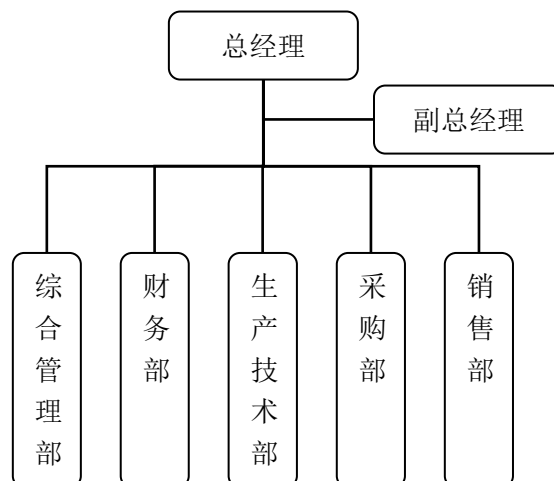
第六节 消防设施及方案

第十一章 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

为加强项目的领导和管理，充分发挥资金效益，由公司基本建设领导小组领导下的多个职能部门负责项目的准备、确定（立项）、计划、执行和验收、评估工作。

图表 27：企业组织机构图设置



第二节 劳动定员和人员培训

本项目预计新增劳动定员 100 人，具体见下表，所需人员主要向当地公开招聘并择优录取。另外，各片区合计约需临时劳动工人 110 人，根据季节及生产需求，从经过培训的当地农民中抽调临时工。

第十二章 项目实施进度

第一节 项目实施进度安排

第二节 项目实施进度

本项目具体的实施进度如下表所示：

图表 29：项目实施进度示意图

建设内容	2015 年	2016 年				2017 年
	4-12	1-2	3-6	7-9	10-12	1-4
项目筹备	■	■				
生态办公区			■	■		
生态餐厅			■	■		
智能化蔬菜育苗基地			■	■		
高科技立体栽培蔬菜展示区						
冬暖式大棚蔬菜基质栽培种植区			■	■		
拱棚蔬菜无土栽培种植区			■	■		
连体拱棚蔬菜种植区			■	■		
蔬菜产品深加工生产区					■	■
保鲜冷藏库					■	■
肥料生产区					■	■
道路及停车场			■	■		

第三节 项目招投标

第十三章 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

项目估算总投资 28500.00 万元，其中：建设投资 26530.90 万元，流动资金 1969.10 万元。

图表 9：项目总投资一览表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	26530.90	93.09
1.1	建设投资	26530.90	93.09
1.1.1	工程费用	21077.32	73.96
1.1.1.1	建筑工程费	15143.31	53.13
1.1.1.2	设备购置费	5655.25	19.84
1.1.1.3	安装工程费	278.76	0.98
1.1.2	工程建设其他费用	4190.20	14.70
1.1.3	预备费用	1263.38	4.43
1.1.3.1	基本预备费用	1263.38	4.43
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
1.2	建设期利息	0.00	0.00
2	铺底流动资金	1969.10	6.91
3	总计	28500.00	100.00

第五节 资金筹措

第十四章 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

1、主营业务收入

本项目的收入来源主要有蔬菜（叶菜类）和微量元素肥料销售收入、餐饮收入。本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目预计在第4年达到稳定运营状态，销售收入达到16155.00万元。

2、营业税金及附加

经估算，项目运营第4年，新增营业税金及附加总计为44.99万元。

（1）营业税=餐饮销售收入*5%=30.00万元；

（2）城市维护建设税=（增值税+消费税+营业税）*1%=3.75万元；

（3）教育附加税=（增值税+消费税+营业税）*3%=11.24万元；

3、增值税

增值税=销项税额-进项税额=344.66万元。

运营期收入、税金及附加情况如下表：

图表 10：项目营业收入及税金测算一览表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			T+1	T+2	T+3	T+4	T+5~T+10
1	营业收入	160510.00	15675.00	15795.00	15955.00	16155.00	16155.00
1.1	蔬菜	54750.00	5475.00	5475.00	5475.00	5475.00	5475.00
	数量（吨）		3650.00	3650.00	3650.00	3650.00	3650.00
	均价（万元/吨）		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
							

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

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 10%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 R_t 和投资利润率等指标。

1、净现值 NPV

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

项目净现值 NPV 为：所得税前 $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 7790.65$ 万元，所得税后 NPV 为 6203.46 万元，均远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。

.....

第六节 项目敏感性分析

第七节 项目评价总论

第十五章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险及防范

本项目建成投产后，公司资产规模和生产规模都将提高，在资源整合、资金管理、生产经营管理等方面提出了更高的要求。现有管理团队虽然包括各类高级管理人才，具有丰富的企业管理经验、市场营销经验、资本运营经验，但整体管理水平有待进一步提高。如果公司整体管理水平不能及时调整、完善，将影响公司的应变能力和发展活力，进而削弱公司的竞争力，给公司未来的经营和发展带来较大的不利影响。

防范措施：

- 1、加强企业经营风险管理以及种植、养殖技术水平的提高；
- 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。

.....

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、财务风险

由财务预测及评价可知，项目的投资规模较大，能否筹集到资金是项目能否成功的关键。

所以项目单位要提前做好准备，要争取在项目建设开始之前将资金落实。在实际操作过程中，还可以采取其他的融资方式：如通过项目分拆寻求大量的中小型项目融资，寻找战略合作伙伴融资、信托融资等。

.....

第十六章 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

第二节 建设项目可行性研究建议

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：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 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

陕西分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 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

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953