安徽某高效农业项目

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 总论.....1
第一节 项目概况.....1
第二节 可行性研究报告的编制依据.....2
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围.....2
第二章 项目建设背景及必要性分析.....2
第一节 项目建设背景分析.....2
第二节 项目建设必要性分析.....4
第三章 项目市场分析.....4
第一节 水产品市场分析.....4
第二节 有机蔬菜市场分析.....8
第三节 生猪养殖市场分析.....11
第四节 中国生态旅游产业市场分析.....14
第四章 项目产品及工艺设备方案.....16
第一节 项目产品.....16
第二节 工艺技术方案.....17
第三节 设备方案.....21
第四节 原材料消耗及来源.....22
第五章 项目建设方案.....22
第一节 项目建设发展指导思想.....22
第二节 项目建设内容.....22
第三节 土建工程.....22
第四节 公用辅助工程.....23
第六章 项目选址及建设条件.....23
第一节 项目选址原则.....23
第二节 项目区位条件.....23
第三节 项目选址合理性分析.....23
第七章 项目环境保护.....23
第一节 设计依据.....23

第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....23
第三节 绿化设计.....23
第四节 环境影响综合评价.....23
第八章 项目能源节约方案设计.....23
第一节 用能标准和节能规范.....23
第二节 节能措施综述.....24
第三节 节能措施.....24
第四节 其他节能措施.....24
第五节 项目能耗分析.....24
第九章 职业安全与卫生及消防设施方案.....24
第一节 职业安全与卫生.....24
第二节 消防设施及方案.....24
第十章 项目组织管理与运行.....24
第一节 项目组织管理.....24
第二节 劳动定员.....24
第十一章 建设期限与实施进度安排.....24
第一节 项目施工管理措施.....24
第二节 项目实施进度.....24
第十二章 项目总投资与资金筹措.....24
第一节 估算范围.....24
第二节 估算依据.....24
第三节 项目总投资估算.....24
第四节 资金筹措.....25
第十三章 项目财务评价及经济效益分析.....25
第一节 财务评价.....25
第二节 财务评价指标.....25
第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析.....26
第四节 财务评价结论.....26
第十四章 社会及生态效益分析.....26
第一节 社会效益.....26

第二节 生态效益评价.....26
第十五章 项目风险分析及规避建议.....26
第一节 项目开发过程中潜在的风险及对策.....26
第二节 项目本身潜在的风险及对策.....27
第十六章 项目的可行性研究结论及建议.....27
第一节 结论.....27
第二节 建议.....27

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目基本情况

项目名称

项目单位

项目地址

项目性质

项目建设内容

项目产品方案

实施周期

二、项目主要结论

1、项目经济效益

根据估算，项目总投资额为 515.3 万元人民币，建设周期为 1 年。

经测算，所得税前项目财务内部收益率为 77.17%，项目的净现值为 1397.51 万元，静态投资回收期为 1.41 年（不包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 58.64%，财务净现值 NPV 为 962.23 万元，静态投资回收期为 1.76 年（不包括建设期）。

所得税前后净现值 NPV 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。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 8%，说明该项目的动态收益是可行的。

2、社会效益分析

随着经济的发展和居民生活水平的提高，人们对旅游的需求越来越大，尤其对于生态旅游表现出异常的偏爱。本项目的建设能够为游客提供良好的休闲度假场所，满足广大居民对于生态农业旅游的需求，也能够促进我国生态农业的发展。

项目的成功运营，需要一定数量的工作人员，能够有效提供稳定的工作岗位，在一定程度上促进社会就业和人民生活水平的提高。同时该项目的市场前景较好，必将增加政府税收，促进农业结构调整。

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

一、编制原则

二、编制范围

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

一、政策背景

（一）国家政策

1、《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》

2015 年 2 月，中共中央、国务院印发了《关于加大改革创新力度加快农业现代化建设的若干意见》，其中提出：

（1）加大对生猪、奶牛、肉牛、肉羊标准化规模养殖场（小区）建设支持力度，实施畜禽良种工程，加快推进规模化、集约化、标准化畜禽养殖，增强畜牧业竞争力。完善动物疫病防控政策。推进水产健康养殖，加大标准池塘改造力度。

（2）增加农民收入，必须延长农业产业链、提高农业附加值。积极开发农业多种功能，挖掘乡村生态休闲、旅游观光、文化教育价值。扶持建设一批具有历史、地域、民族特点的特色景观旅游村镇，打造形式多样、特色鲜明的乡村旅游休闲产品。加大对乡村旅游休闲基础设施建设的投入，增强线上线下营销能力，提高管理水平和服务质量。研究制定促进乡村旅游休闲发展的用地、财政、金融等扶持政策，落实税收优惠政策。激活农村要素资源，增加农民财产性收入。

2、《生猪标准化规模养殖场（小区）建设项目投资计划的通知》

从 2009 年开始，农业部连续发布关于《生猪标准化规模养殖场（小区）建设项目投资计划的通知》，国家每年拿出 25 亿元补贴生猪标准化养殖大户。通知内容规定，年出栏 3000-10000 头的标准化养殖场（小区）每个平均补助投资 80

万元。2015 年国家将继续支持生猪标准化规模养殖。

……

（二）地方政策

《安徽省“十二五”农业和农村经济发展规划》

规划要求大力发展农村二、三产业。依托乡镇工业集聚区，大力引进、培育劳动密集型和资源加工型产业，重点发展农副产品加工业。促进乡镇企业转型升级，改善装备条件，增强自主创新能力，培育名牌产品。结合新农村建设，加快发展农村建筑业。大力发展农村商贸流通业，加强农村集贸市场和批发市场建设，加快发展连锁经营、电子商务等现代流通方式，构建现代农村物流体系。积极发展观光农业、乡村旅游、农村餐饮娱乐业和旅馆服务业等农村休闲旅游业。

……

二、产业背景

1、绿色养殖是生猪养殖的发展方向

农业部调研数据显示，2014 年，全国生猪规模养殖比重达到 42%。从国家对生猪生产所采取的倾斜政策及措施中不难看出，散养群体正向规模化养殖挺进。农业部一直提倡生猪的标准化养殖生产，生猪良种化，推行健康养殖、清洁养殖和生态养殖。

长期以来，我国生猪养殖和宏观经济都深陷“猪周期”的限制发展。猪肉价格的涨幅趋势，都会影响老百姓餐桌猪肉食品的增加与递减。受成本增加和食品安全问题的影响，绿色养殖将会是养殖行业的发展方向。未来生猪供给将受影响，而猪肉消费需求势头不会消弱，我国消费需求呈现刚性，将以健康绿色的眼光去抉择。未来生猪价格将呈趋势性上升，生猪养殖行业发展前景光明。

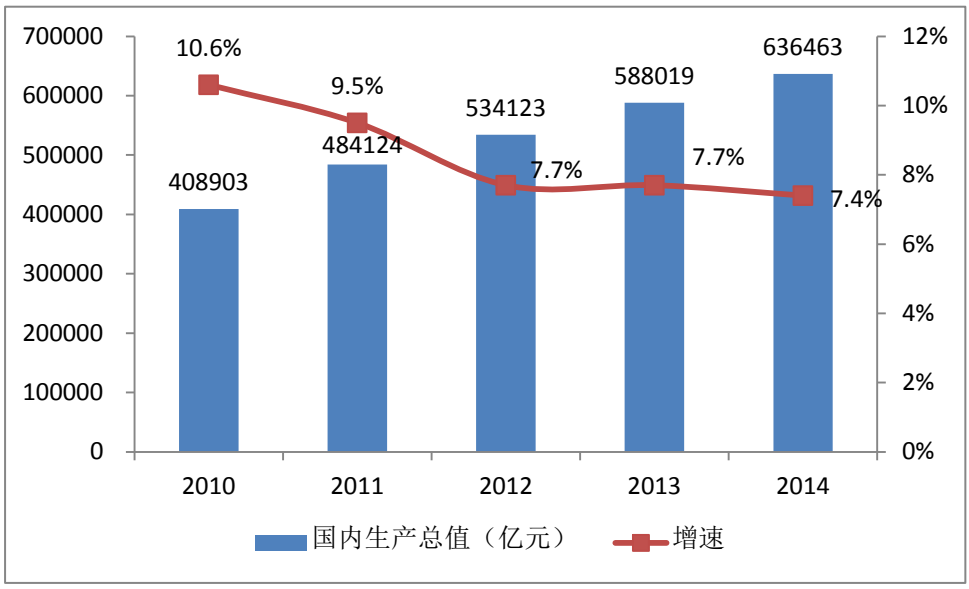
……

三、经济背景

1、经济稳定增长为项目建设提供良好宏观环境

国民经济稳定增长。初步核算，2014 年国内生产总值 636463 亿元，比上年增长 7.4%。其中，第一产业增加值 58332 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 271392 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 306739 亿元，增长 8.1%。

图表 1：2010-2014 年国内生产总值及增速



……

第二节 项目建设必要性分析

一、项目建设是当代中国经济社会发展的客观要求

生态观光农业是当代中国经济社会发展的客观要求。在我国已进入以城市生活为主体的时代背景下，日益庞大的城市市民群体生活质量全面提高，亲近自然、回归自然，与自然和谐相处的生活方式和消费方式日益成为广大市民的重要需求。因此，发展现代生态观光农业也是城市化和现代农业生产进程中满足社会需求的重要措施。

在此情况下，本项目集种植、养殖和休闲观光于一体，项目的建设能够满足我国城市化和现代农业生产进程中的社会需求。

二、项目建设是符合我国农业产业政策的需要

三、项目建设为我国传统农业的现代化提供了一条可持续发展的途径

四、项目建设为现代人提供了良好的回归自然的旅游之所

第三章 项目市场分析

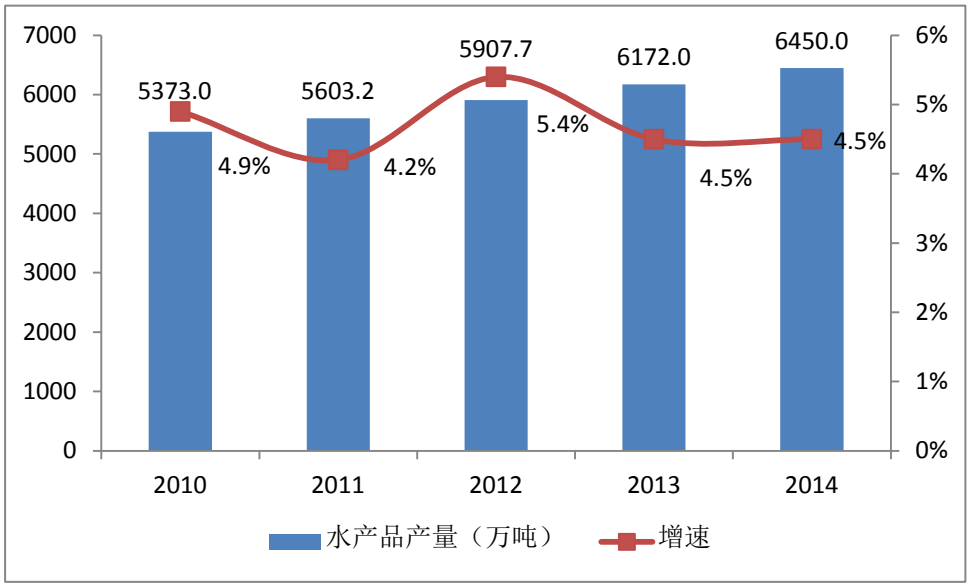
第一节 水产品市场分析

一、全国水产品市场

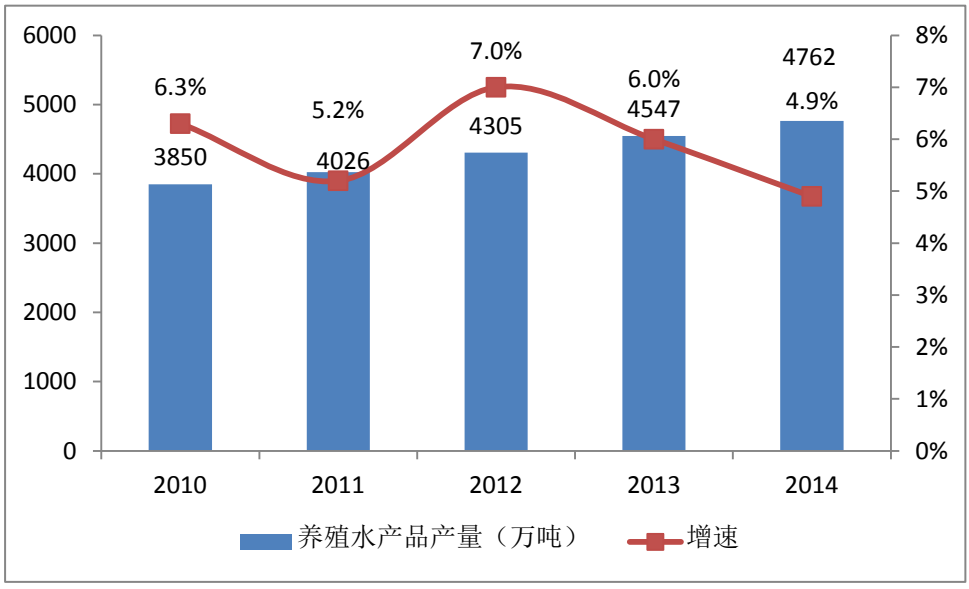
1、全国水产品产量情况

根据国家统计局公布的数据显示，2014 年我国水产品产量 6450 万吨，比上年增长 4.5%。其中，养殖水产品产量 4762 万吨，增长 4.9%。近年来，我国水产品产量一直在稳定增长，预计 2015 年，将会继续保持良好势头。

图表 2：2010-2014 年全国水产品产量及增速



图表 3：2010-2014 年全国养殖水产品产量及增速



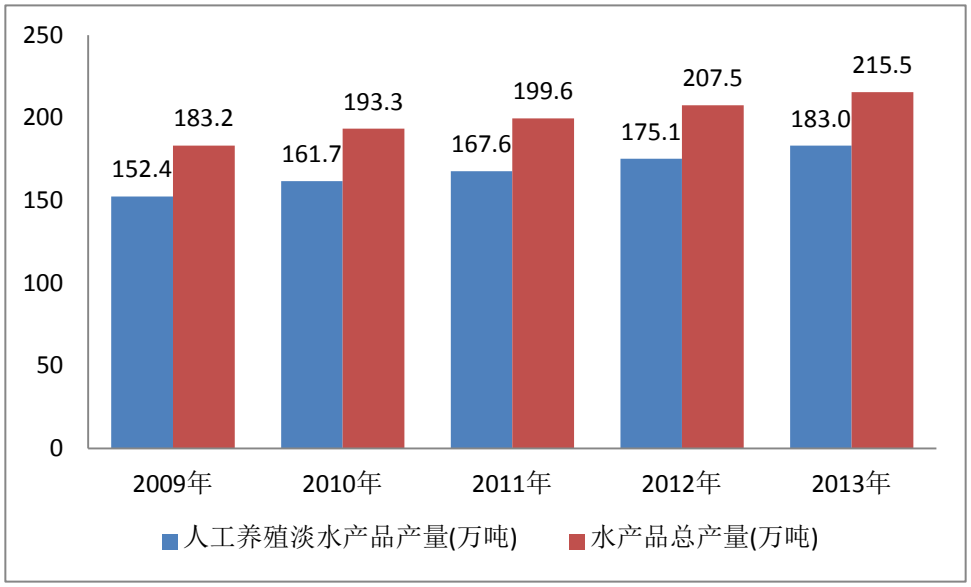
……

二、安徽省水产品市场

1、安徽省水产品产量

近几年，安徽省水产养殖业快速发展。根据安徽省统计局公布的数据，2013年安徽省水产品总产量达到215.53万吨，同比增长3.87%。其中人工养殖淡水产品产量达到183.03万吨，占全省水产品产量的84.9%。

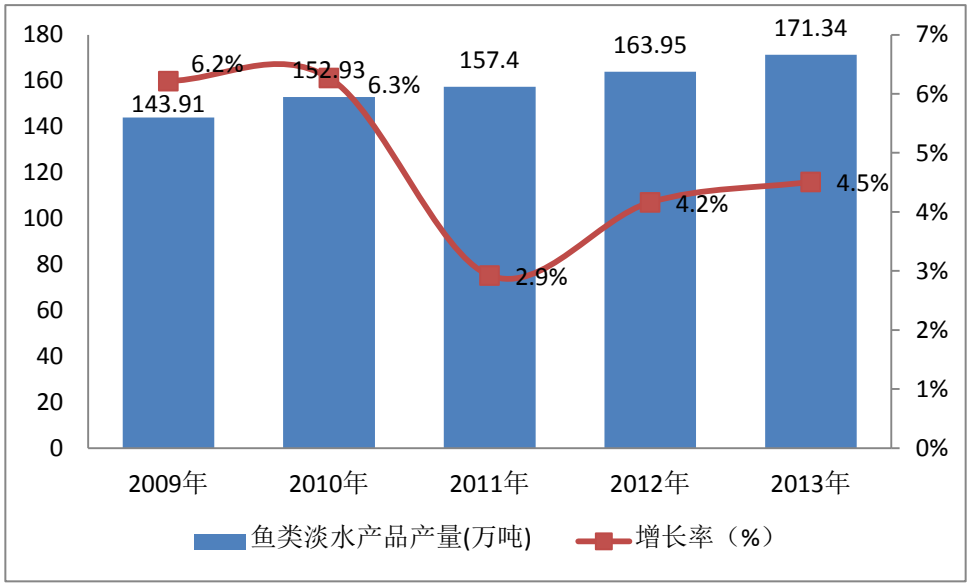
图表 4：2009-2013年安徽省水产品和人工养殖产品产量



2、安徽省鱼类淡水产品产量

2013年，安徽省鱼类产量171.34万吨，同比增长4.5%。近年来，安徽省鱼类产量稳步增长，2009-2013年鱼类产量复合增长率为4.46%，增速平稳。预计2015年安徽省鱼类产量将保持平稳增长态势。

图表 5：2009-2013年安徽省鱼类淡水产品产量及增速



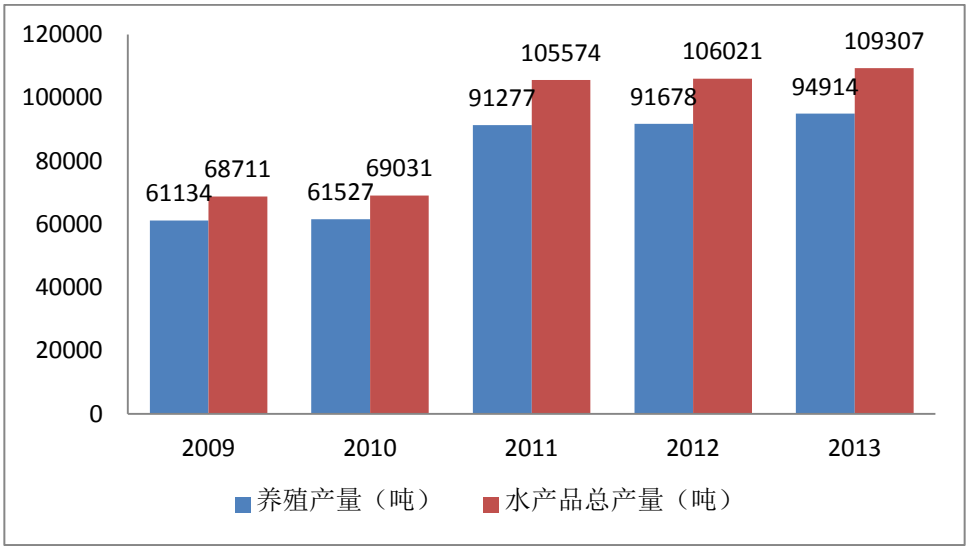
……

三、马鞍山市水产品市场

1、马鞍山市水产品产量

近几年，马鞍山市水产养殖保持平稳发展。2013 年马鞍山水产品总产量达到 109307 吨，同比增长 3.10%。其中人工养殖淡水产品产量达到 94914 吨，占全市水产品产量的 86.8%。

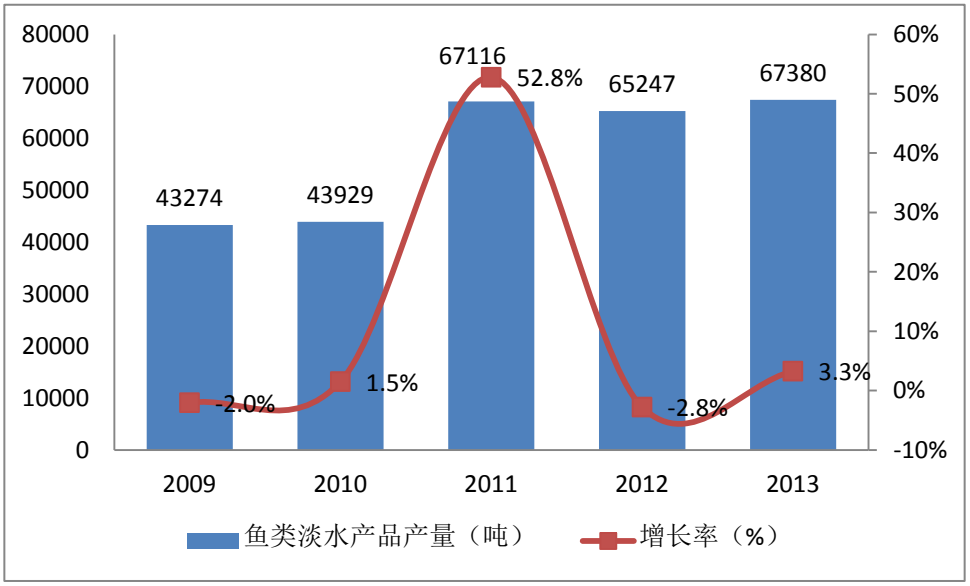
图表 6：2009-2013 年马鞍山市水产品和水产养殖产品产量



2、马鞍山市鱼类淡水产品产量

2011 年马鞍山市水产养殖受政策扶持和市场驱动双重因素影响，鱼类淡水产品产量增长幅度较大，达到 67116 吨，同比增长 52.8%。2011 年以来，马鞍山市鱼类淡水产品产量保持平稳，2013 年鱼类产量达到 67380 吨，同比增长 3.3%。

图表 7：2009-2013 年马鞍山市鱼类淡水产品产量及增速



……

四、水产品市场发展趋势

1、未来水产品供给将主要依赖于淡水人工养殖

随着水产养殖技术水平的提高和先进技术的逐渐普及，再加上受出口和国内消费需求日益增长的双重拉动，未来一段时期我国水产品产量仍将保持持续稳定增长。根据《国务院关于促进海洋渔业持续健康发展的若干意见》提出的“到2015年，我国海水产品产量稳定在3000万吨左右，海水养殖面积稳定在220万公顷左右，其中海上养殖面积控制在115万公顷以内”的发展目标，可以预见，未来我国水产品产量增长主要依赖于淡水产品的产量增加，尤其是淡水人工养殖规模的扩大和产量增长。

……

第二节 有机蔬菜市场分析

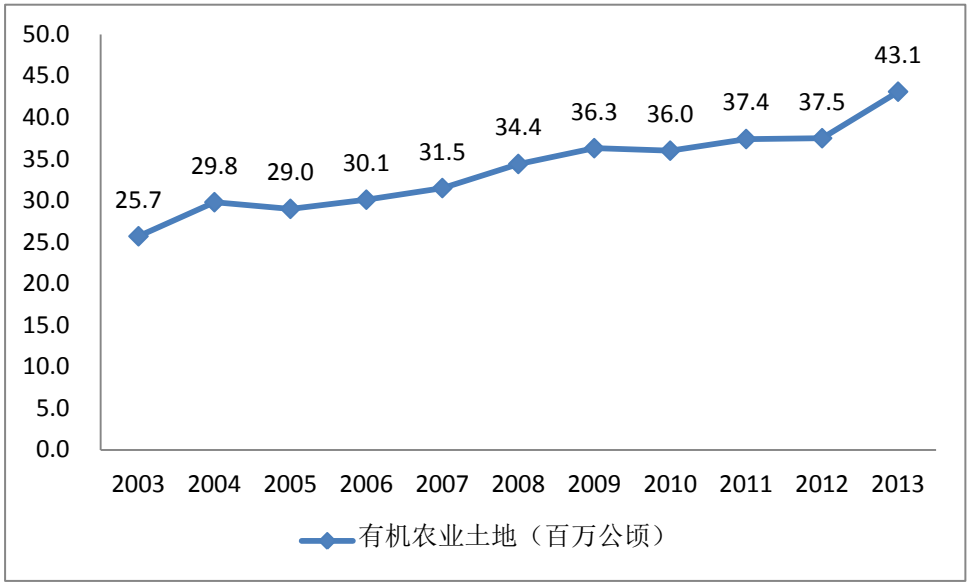
一、全球有机蔬菜市场

1、全球有机农业种植面积

有机农业是遵照一定的有机农业生产标准，在生产中不采用基因工程获得的生物及其产物，不使用化学合成的农药、化肥、生长调节剂、饲料添加剂等物质，遵循自然规律和生态学原理，协调种植业和养殖业的平衡，采用一系列可持续发展的农业技术以维持持续稳定的农业生产体系的一种农业生产方式。

近年来，全球有机农业得到快速发展，有机农业的面积和种植者数目逐年增加。根据FiBL瑞典有机农业研究所和国际有机农业运动联盟（IFOAM）联合公布的数据，2013年全球有机农业种植面积达到4310万公顷，同比增长14.9%。

图表 8：2003-2013 年全球有机农业土地种植面积



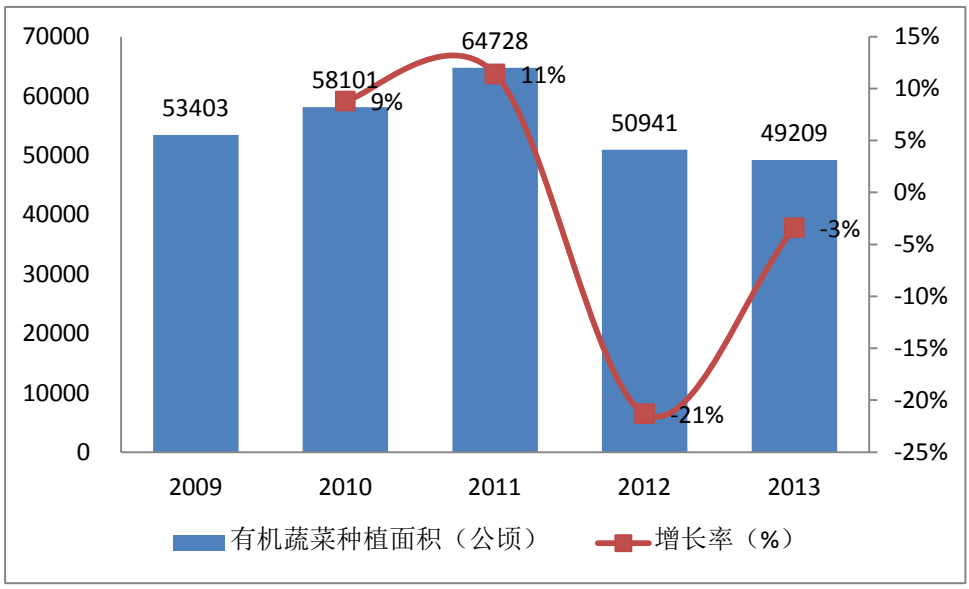
……

二、中国有机蔬菜市场

1、中国有机蔬菜种植面积

根据国家认证认可监督管理委员会（CNCA）公布数据，2009 年-2013 年，我国有机蔬菜种植面积经历了现增长后下降的过程，其中在 2011 年达到最大值，64728 公顷，主要是由于 2012 年实行了新的更加严格的有机食品标准。2011 年-2012 年，我国有机蔬菜种植面积减少了 21%，到 2013 年有机蔬菜种植面积进一步减少 3%，下降速度放缓，预计未来几年我国有机蔬菜种植面积将逐渐增加。

图表 9：2013 年我国有机蔬菜种植面积及增长



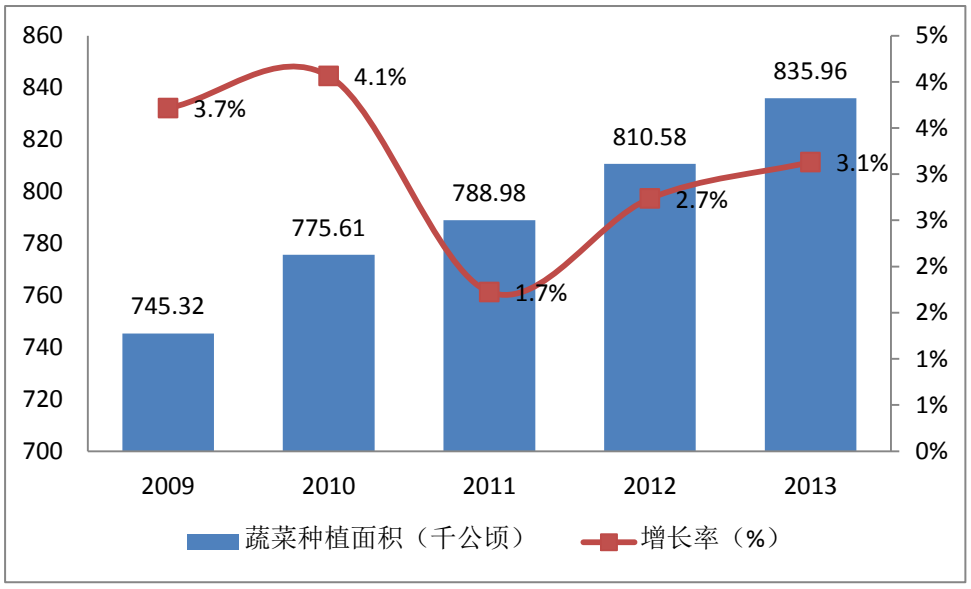
……

三、安徽省有机蔬菜市场

近年来，安徽省政府大力扶持生产绿色食品和有机农业发展，打造绿色、有机食品大省。根据安徽省绿色食品办公室公布数据，安徽省自 2006 年以来共评选出 45 个绿色食品原料示范基地；通过社会认证的有机食品企业近 230 家、370 个产品。其中农业基地重点建设以茶叶、水稻、小麦、水产、蔬菜等优势农产品或地方特色农产品为主的绿色食品、有机农产品生产基地，对安徽省的有机农业、绿色农业发展壮大起到积极的推进作用。

2013 年，安徽省蔬菜总种植面积达到 83.7 万公顷，同比增长 3.1%。根据我国有机蔬菜种植面积占蔬菜总种植面积的 0.23%估算，2013 年安徽省有机蔬菜种植面积达到 1968 公顷。随着绿色消费市场的兴起和扩大，以及安徽省积极推进绿色农业、有机农业的发展，预计有机蔬菜种植面积所占比例将进一步提高，未来安徽省有机蔬菜产业将呈增长趋势。

图表 10：2009 年-2013 年安徽省蔬菜种植面积



四、有机蔬菜市场发展趋势

1、未来有机蔬菜消费成为主流

随着现代人对食品安全的要求越来越高，无污染、无化肥农药残留的有机蔬菜受到更多市民喜爱。根据联合国粮食和农业组织发布报告，在过去的 10 年间，

在一些国家的市场上，有机农产品的销售额年递增率超过 20%。这与一些常规食品市场的停滞不前形成了鲜明的对比。

有机蔬菜的种植讲究的是安全、自然的生产方式，可以很好地促进和维持生态平衡。有机蔬菜无化学残留，口感佳，而且已被证明比普通蔬菜更具营养。人们对安全食品的需求日益强烈，未来有机消费将成为主流。

……

第三节 生猪养殖市场分析

一、全国生猪市场

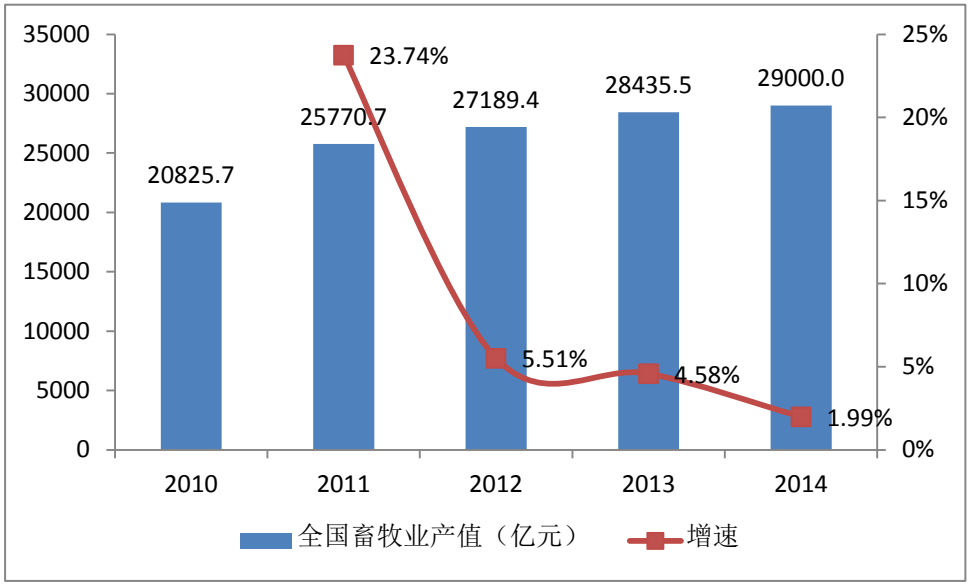
1、全国畜牧业概况

2014 年，全国畜牧业总产值已超过 2.9 万亿元，人均肉类占有量达 64 公斤，直接从事畜禽养殖的收入占家庭农业经营现金收入的六分之一，畜牧业国家级龙头企业达 583 家，占比 47%。

保畜禽供给方面，按照“稳猪、保禽、促牛羊”的思路，全国畜牧业着力提升综合生产能力。“十二五”时期，中央累计投入 149 亿元支持近 3.8 万个规模养殖场户基础设施改造升级。2010 年以来，国家启动实施畜禽养殖标准化示范创建活动。如今，畜禽标准化规模养殖已成为保障畜产品供给的主力军。2014 年，全国生猪、蛋鸡、奶牛规模养殖比重分别达到 42%、69%、45%。

畜禽种业科技创新取得明显突破。近年来，国家先后发布实施了生猪、奶牛、肉牛、肉羊等遗传改良计划，良种繁育体系初步形成，良种选育和供种能力显著提升。“十二五”以来，全国共培育畜禽新品种配套系 39 个，其中自主培育的蛋鸡配套系已占到全国市场份额的 40%以上。同时，产业化经营步伐加快。畜牧业“产加销”一体化发展势头加快推进，形成了一大批“企业+农户”、“企业+合作社”等利益共享的生产经营模式。

图表 11：2010-2014 年全国畜牧业产值及增速



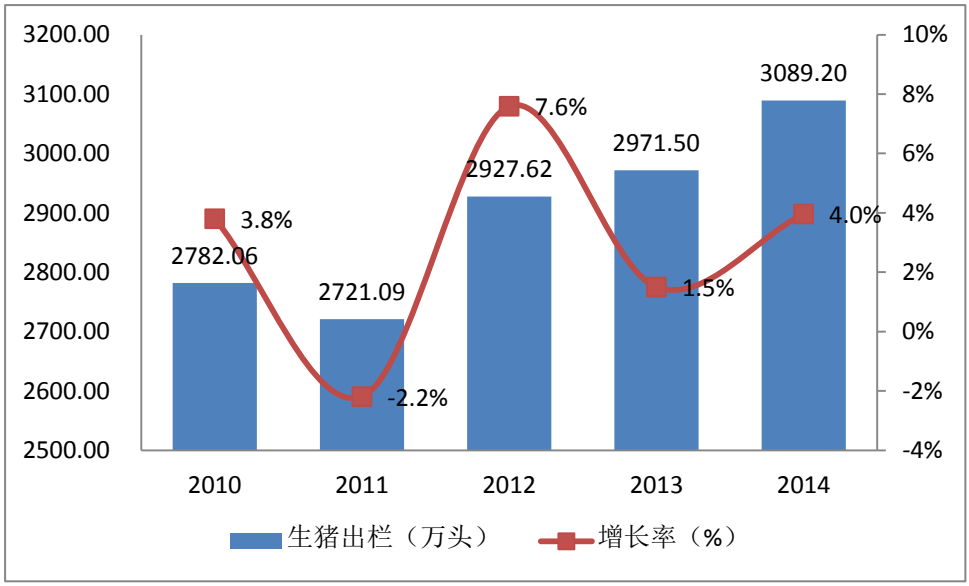
……

二、安徽省生猪市场

1、安徽省生猪出栏情况

2014 年，安徽省生猪出栏 3089.2 万头，增长 4%。近年来，安徽省生猪出栏量稳步增长，2010-2014 年生猪出栏量复合增长率为 2.7%，增速平稳。预计 2015 年安徽省生猪出栏量将保持平稳增长态势。

图表 12：2010-2014 年安徽省生猪出栏量及增速



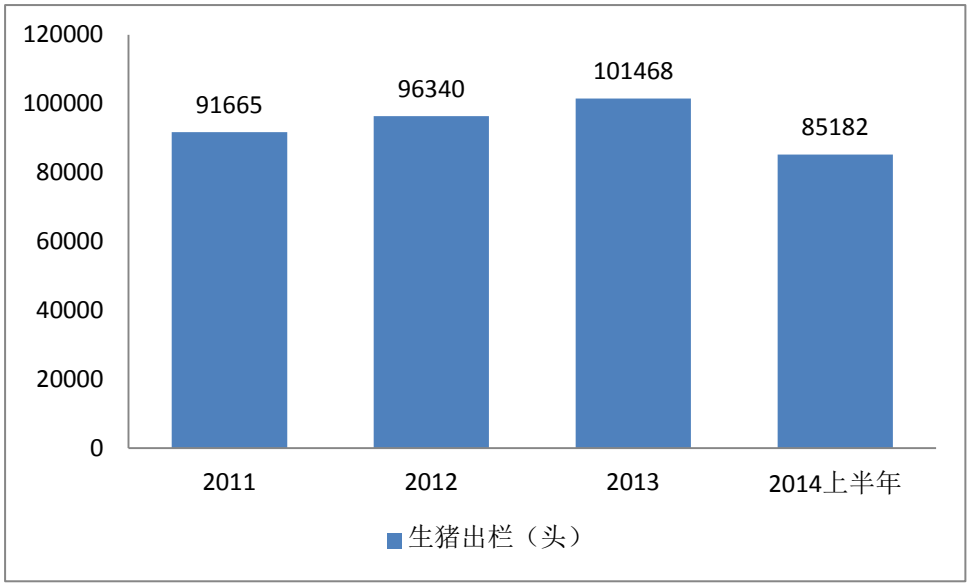
……

三、当涂县生猪市场

生猪产业是当涂县畜牧经济的支柱产业，生猪生产在保障当涂县市场供给、平抑市场物价、促进地方农产品加工业发展和农民增收方面发挥着重要作用。

受生猪养殖效益提高以及政策性鼓励等因素影响，当涂县生猪出栏数量逐年增长。2014 年上半年，当涂县生猪出栏 85182 头，同比增长 2.4%。其中：生猪规模养殖 6.97 万头，规模比重达 59.1%；瘦肉型良种猪比重达到 95%以上。

图表 13：2011-2014 年当涂县生猪出栏量



四、生猪养殖市场发展趋势

1、生猪养殖规模化加速

农业部正式发布的《全国畜牧业发展第十二个五年规划（2011-2015 年）》明确，标准化规模养殖将是“十二五”期间的发展重点。到 2015 年，全国畜禽规模养殖比重提高 10-15 个百分点，其中年出栏 500 头以上生猪规模化养殖比重将达到 50%。目前我国养殖业迎来规模化发展拐点——以农户为单位的传统养殖模式正在向规模化、工厂化的现代养殖模式悄然转型。伴随行业集中度明显提升，规模化养殖龙头企业将赢得更多机遇。

企业大规模一体化经营的模式，将成为生猪养殖业的发展趋势。大规模一体化的经营模式，有利于建立完整的品质控制体系，提升生猪的产品质量；有利于建立完善的疫病防控体系，提升企业疫病防控能力；有利于减少中间环节交易成本，提升企业的盈利能力；有利于实施标准化、机械化和集约化养殖，提升劳动

生产效率，节约社会资源。

……

第四节 中国生态旅游产业市场分析

一、生态农业观光产业概述

1、生态农业观光的涵义

生态农业观光是一种以农业和农村为载体的新型旅游业，有狭义和广义两种涵义。狭义的仅指用来满足旅游者观光需求的农业；广义的观光农业应涵盖“休闲农业”、“观赏农业”、“农村旅游”等不同概念，是指在充分利用现有农村空间、农业自然资源和农村人文资源的基础上，通过以旅游内涵为主题的规划、设计与施丁，把农业建设、科学管理、农艺展示、农产品加工、农村空间出让及旅游者的广泛参与融为一体，使旅游者充分领略现代新型农业艺术及生态农业的大自然情趣的新型旅游业。

……

2、发展过程的阶段模式

观光农业旅游作为一个新兴的旅游项目，首先缘起于大中城市周边地带。

图表 14：观光农业旅游发展的阶段模式

阶段模式	发展阶段	旅游主题	主导者	市场	市场消费强度（交通除外）
自发式	假期旅游萌芽阶段	不明确仅作为休闲调剂	自发形成的	供求关系模糊个人需求导	30 元/天/人
阶段模式	**发展阶段**	**旅游主题**	**主导者**	**市场**	**市场消费强度（交通除外）**
自主式	初期经营阶段	有一定主题和活动安排	中小型旅行社主动参与经营	以短期赢利为目的；产品导向	90+30 元/天/人
……	……	……	……	……	……

3、分布上的地域模式

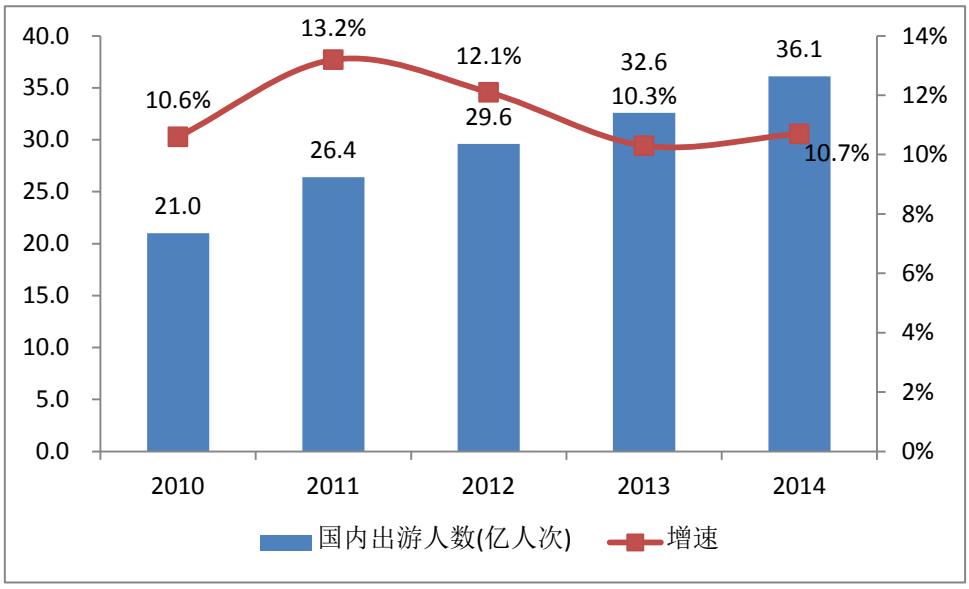
地域模式代表的是同一阶段观光农业旅游在不同地域空间上的表现，它反映了开发者的区位与市场策略。通过对我国现阶段不同地区观光农业旅游开发项目的对比，其主要的类型可归纳如下：

……

二、中国旅游行业市场分析

近年来，随着经济的快速发展和人们生活水平的逐步提高，休闲娱乐越来越成为人们工作之余不可缺少一部分，出门旅游便受到越来越多的人的追捧。2010年以来，我国国内旅游人数呈现逐年增长的态势。2010 年国内出游人数达 21.0亿人次，2014 年增至 36.1 亿人次，比 2013 年增长 10.7%，年均增长率达到 14.5%，旅游市场不断升温。

图表 15：2010-2014 年国内出游人次及增速



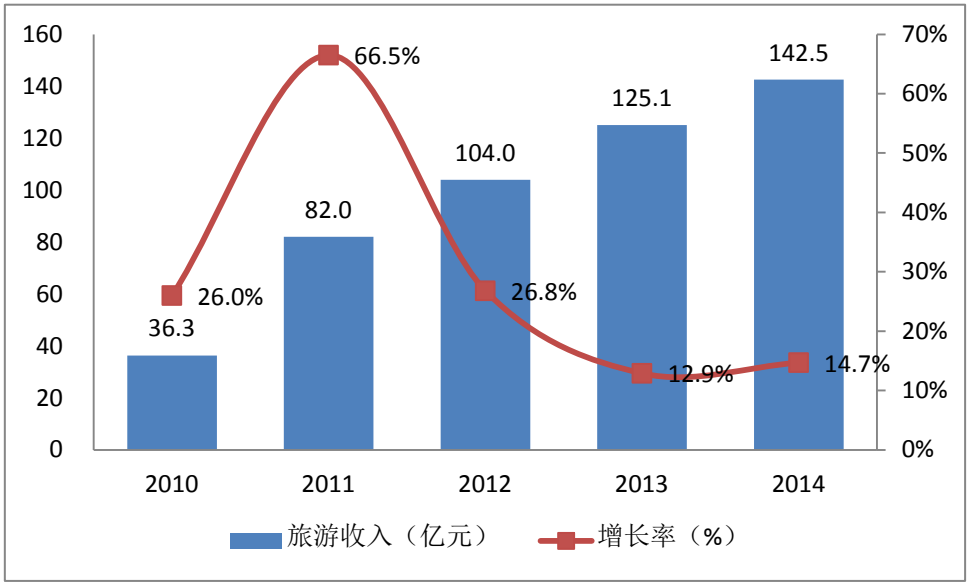
……

三、马鞍山市及当涂县旅游行业市场分析

1、马鞍山市旅游业市场

根据马鞍山市统计局发布的统计资料显示，2014 年马鞍山市国内旅游人数2295.8 万人次，增长 24.8%；国内旅游收入 142.5 亿元，增长 14.7%。近几年，马鞍山市国内旅游人数和国内旅游收入持续高速增长，每年的增长率均保持在10%以上，马鞍山市的旅游业发展十分迅速。

图表 16：2010-2014 年马鞍山市国内旅游收入及增长



……

四、生态农业观光行业市场发展趋势

1、开发模式走产业化道路

随着城乡居民收入水平的不断提高，未来农业观光园的档次结构无疑会更加丰富和更加多元化。开发农业观光园的思路之一是将生态概念与乡村特色旅游项目如农家乐的开发相结合，在生态资源丰富且适宜休闲的地区进行资源与要素整合，通过整合规划设计、开发建设，形成一个全新的产业体系。

……

第四章 项目产品及工艺设备方案

第一节 项目产品

一、产品概况

本项目生态园集养殖、种植、观光旅游于一体，通过建设年出栏数千头生猪的养殖场，进行生猪养殖规模化生产，并配套有机蔬菜种植和水产养殖项目。

种养殖项目以无公害为主，发展绿色健康产品。同时，立足生态园山青水秀、绿色环保以及生态的休闲园林的特点，充分利用生态园的自然景观，形成“可览、可游、可居”的环境景观和集“自然一生产一休闲一康乐一教育”于一体的景观

综合体，发展种养殖与体验观光农业相结合的特色旅游。

主要提供的产品与服务如下：

图表 17：项目产品及服务

序号	公司项目	产品
1	生猪养殖区	生猪、猪肉
2	有机蔬菜种植区	有机蔬菜
3	水产养殖区	水产品、垂钓活动
4	休闲农庄区	观光旅游、休闲度假

二、产品优势

第二节 工艺技术方案

一、土壤改良技术方案

开展有机蔬菜种植的土壤必须满足蔬菜生长所需要的水、肥、气、热、等条件，在施工前必须对土壤进行化验分析，通过改良等措施为项目创造一个适宜生长的条件，是提高生态养殖的成活率、保证施工质量，达到 2-3 年内开展有机蔬菜种植预期产量的效果。

1、土质

为使有机蔬菜有良好的生长基础，种植的土壤必须进行改良。采样后确定改良方案，种植土层必须与地下土层连接，以保持土壤的毛管上下贯通，保持液体、气体的上下连贯。有机蔬菜种植深度 2m 内不适宜种植植物的土壤须采取回填客土。换土后应压实，使密实度达 80%以上，以免因沉降产生坑洼和高低不平。

……

二、生猪养殖技术方案

……

1、各类猪群的有效建筑面积

猪栏的大小是需要生猪养殖中非常需要注意的方面，以下是有各类猪群的有效建筑面积：

图表 18：各类猪群的有效建筑面积

猪群种类	有效面积（m^2）	饲养方式
种公猪	12.5	地面平养

空怀配种母猪	2.5-3.0	地面平养
……	……	……

2、规模化养猪车间小气候环境参数

环境因素对猪群的生理过程、猪的健康状况和生产水平的高低，起到重要的作用。只有各类猪群处在最适宜的环境下，才有可能达到繁殖率高，增重快和最经济的利用饲料之目的。

图表 19：猪舍内的小气候环境参数

猪舍	舍温（℃）	相对湿度（%）	气流（m/s）冬春秋夏		NH3 浓度（ml/l）	CO2 浓度（ml/l）	每头换气量（m^3/h） 冬春秋夏
育成舍	22	70	0.2	0.6	0.015	0.2	10 20 50
……	……	……	……	……	……	……	……

3、规模化养猪场建筑工艺及设施的配置参数

工厂化养猪要求生产车间工艺设计先进、合理、实用。规模化养猪的猪舍通常有单列式和双列式两种。以双列封闭式为主，并且因群体而异。现对猪舍的建筑设计参数提出如下：

（1）猪舍规格：深度 8-8.5 米，开间隔 3-4 米，长度 50-70 米（视地形而定），沿口（滴水）高度 3.2-3.5 米。

（2）猪舍屋顶式样：多数是人字形或平顶形。人字形采用木材或水泥钢筋混凝土屋架，屋面盖瓦，瓦下是一层油毡和篾垫或纤维板等物。平顶用钢筋混凝土浇筑，务必要保暖防漏。新建的单位还可以采用轻钢结构活动厂房，既经济，又耐用。

……

三、有机蔬菜种植技术方案

由于有机蔬菜地栽培过程中不允许使用人工合成的农药、肥料、除草剂、生长调节剂等，因此，在栽培中不可避免地对病虫草害和施肥技术提出了不同于常规蔬菜的要求。

(一)生产基地要求

1、基地的完整性基地的土地应是完整的地块，其间不能夹有进行常规生产的地块，但允许存在有机转换地块；有机蔬菜生产基地与常规地块交界处必须有

明显标记，如河流、山丘、人为设置的隔离带等。

……

(二)栽培管理

1、品种选择应使用有机蔬菜种子和种苗，在得不到已获认证的有机蔬菜种子和种苗的情况下(如在有机种植的初始阶段)，可使用未经禁用物质处理的常规种子。应选择适应当地的土壤和气候特点，且对病虫害有抗性的蔬菜种类及品种，在品种的选择中要充分考虑保护作物遗传多样性。禁止使用任何转基因种子。

……

（三）肥料使用

有机蔬菜生产与常规蔬菜生产的根本不同在于病虫草害和肥料使用的差异，其要求比常规蔬菜生产高。

1、施肥技术。只允许采用有机肥和种植绿肥。一般采用自制的腐熟有机肥或采用通过认证、允许在有机蔬菜生产上使用的一些肥料厂家生产的纯有机肥料，如以鸡粪、猪粪为原料的有机肥。在使用自己沤制或堆制的有机肥料时，必须充分腐熟。有机肥养分含量低，用量要充足，以保证有足够养分供给，否则，有机蔬菜会出现缺肥症状，生长迟缓，影响产量。针对有机肥料前期有效养分释放缓慢的缺点，可以利用允许使用的某些微生物，如具有固氮、解磷、解钾作用的根瘤菌、芽孢杆菌、光合细菌和溶磷菌等，经过这些有益菌的活动来加速养分释放养分积累，促进有机蔬菜对养分的有效利用。

……

(四)病虫草害防治

1、农业措施：

(1)选择适合的蔬菜种类和品种。在众多蔬菜中，具有特殊气味的蔬菜，害虫发生少。如韭菜、大蒜、洋葱、莴笋、芹菜、胡萝卜等；毛豆在有机蔬菜是选择较多。在蔬菜种类确定后，选抗病虫的品种十分重要；

……

四、沙塘鳢养殖技术方案

1、池塘条件

池塘要求水质清新、溶氧充足、无污染，面积以 1～5 亩为宜，用石砌塘基，

塘底铺沙，且要平坦，排注水方便，水深 1.5 米左右。

2、鱼苗投放

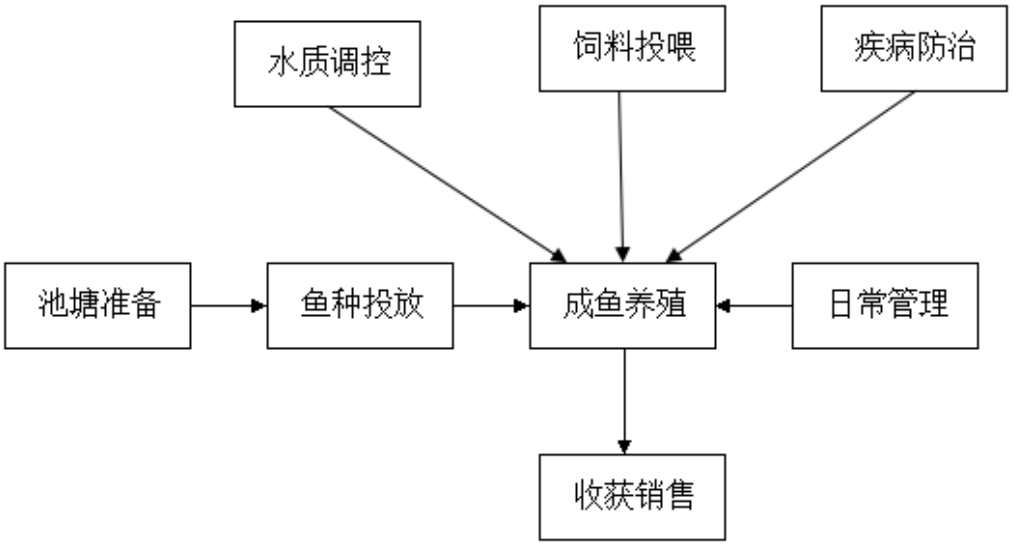
放苗前，池塘要排干水。清淤后，曝晒至池底干裂，曝晒后每亩用生石灰 100～150 公斤或用漂白粉 5～10 公斤消毒，以杀灭病原菌、野杂鱼和敌害生物。3～5 天，在池底铺瓦筒、瓦片、大口径竹筒、报废大轮胎或灰色塑料管等作为栖息隐蔽物，然后用 40 目网过滤进水，水深 60～80 厘米，并施碳酸铵 0.5～1 公斤/亩及过磷酸钙 0.05～0.1 公斤/亩肥水，3～5 天便可放鱼苗。入池前的鱼种可用 5×10-6 浓度的高锰酸钾溶液药浴 5 分钟左右。投放时要小心地从池边不离水面放鱼入池，对于活力弱、死伤残的鱼种应及时捞起。鱼种放养密度应根据养成的具体情况而定。

……

五、其它水产养殖技术方案

本项目水产养殖拟采用池塘养殖的方法，项目产品的工艺技术流程如下：

图表 20：水产养殖工艺技术流程



1、池塘准备

（1）基本指标

池塘面积为 5-20 亩;长方形或者正方形是池塘的标准形状;池水深度是 2.5-3 米；池底的淤泥厚度为 0-15 厘米；在道路方面，主干道宽度为 5 米，塘坝宽度为 2 米；在进水设施和排水设施方面，进水系统与排水系统是相互独立的，都有

各自的水渠，并且每个塘坝都配有各自的进水和排水闸涵；在增氧机配置方面，每 3-5 亩配备一台 3kw 的增氧机；发电机和变压器的配备分别为每亩 0.6kw 和每亩 0.6kv；配备仓库和宿舍作为管理用房，其配置标准为：每亩池塘需要配置 2 平方米的仓库和 1 平方米的宿舍。主干道要为石渣路，而塘坝为土路并且需要压实，管理用房为砖混结构。

……

2、鱼苗投放

（1）鱼种消毒

鱼种放养之前必须首先对鱼种进行消毒，其具体消毒方法为：用 20-30mg/L 的聚维酮碘对鱼种进行浸浴，其中聚维酮碘中必须含有 1%的有效碘，浸泡时间约为 10-20 分钟较为适宜。

……

3、成鱼养殖

（1）水质调控

池塘是鱼类生存的必需条件，水域是鱼类生存的必需环境，池塘条件的好坏和水质质量的好坏与鱼类的生存、生长和繁殖息息相关，因此，在养鱼生产上，只有根据不同的水域条件，调节好池塘水质，才能为鱼类的健康生长提供保障。鱼塘的周边环境十分重要，要在池塘周边栽植树木，场内栽植花草，整修道路，使其周边环境美化、香化。

……

4、日常管理

要做到定期巡塘，每天早晚各要巡视一次，以便及时发现鱼的异常情况。鱼出现异常的主要表现有：浮头、游边、惊跳等，如若发现这几种情况，要立即检查鱼体和水质情况，及时采取解救措施。要充分关注鱼体的生长情况，为其进行定期测量，这是制定合理投饲量的重要依据。要建立鱼体的健康档案，这种健康档案主要包括三项纪录，即，水产养殖生产纪录、水产养殖用药纪录和水产品销售纪录。

……

第三节 设备方案

一、设备配置总体原则

二、主要设备

第四节 原材料消耗及来源

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设发展指导思想

第二节 项目建设内容

一、建设布局规划原则

二、建设内容

1、主体建筑

本项目以生态农业开发为基础，以创造优美的自然环境、生产优质的绿色农产品为宗旨，并提供农业观光、农村休闲度假的服务。项目将重点规划建成年产10000头生猪的生态养殖场，并配套建立果园和鱼塘等项目。

园区规划项目有建设生猪养殖区、有机蔬菜种植区、水产养殖区、观光服务区等项目，共计占地约150亩。

（1）生猪养殖区14亩，是项目的重点建设内容，主要建设猪舍及仓储后勤建筑等，并建设沼气池，发展为年出栏七千头左右生猪的大型养殖基地。

（2）有机蔬菜种植区42亩，主要种植各类优良品种的蔬菜，发展成出售有机蔬菜和采摘观赏相结合的功能区。

……

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 公用辅助工程

一、供电

二、给排水

三、交通

四、通讯设施

第六章 项目选址及建设条件

第一节 项目选址原则

第二节 项目区位条件

第三节 项目选址合理性分析

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

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境影响分析及治理措施

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 节能措施综述

第三节 节能措施

第四节 其他节能措施

第五节 项目能耗分析

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 职业安全与卫生

第二节 消防设施及方案

第十章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

第二节 劳动定员

第十一章 建设期限与实施进度安排

第一节 项目施工管理措施

第二节 项目实施进度

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 项目总投资估算

一、工程建设投资

二、工程建设其他费用

三、流动资金

四、总投资测算

第四节 资金筹措

第十三章 项目财务评价及经济效益分析

第一节 财务评价

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

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

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^{n}(CI-CO)_t(1+FIRR)^{-t}=0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

（CI-CO）t——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，项目投资财务内部收益率所得税前为 77.17%，所得税后为 58.64%。

二、财务净现值 FNPV

三、项目投资回收期 Pt

四、总投资收益率 ROI

总投资收益率表示总投资的盈利水平，系指项目达到设计能力后正常年份的年息税前利润或运营期内年平均息税前利润（EBIT）与项目总投资（TI）的比率，总投资收益率应按下式计算：

$$ROI = \frac{EBIT}{TI} \times 100\%$$

……

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

一、保障食品安全

二、促进产业结构调整

三、拉动地方经济发展

四、促进就业与税收

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对策

一、建设风险

二、成本超支风险

第二节 项目本身潜在的风险及对策

一、财务风险

二、政策风险

三、资源管理风险

四、疫病风险

第十六章 项目的可行性研究结论及建议

第一节 结论

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