



广东某农业生态园建设项目 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
一、项目基本情况.....	1
二、研究项目主要结论.....	2
第二节 可行性研究报告的编制依据.....	4
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围.....	4
第二章 项目建设背景及必要性分析.....	4
第一节 项目建设背景分析.....	4
第二节 项目建设必要性分析.....	5
第三章 项目市场分析.....	5
第四章 项目产品方案和建设规模.....	6
第一节 项目产品介绍.....	6
一、项目定位.....	6
二、产品方案及规模.....	6
第二节 产品目标市场定位.....	7
第五章 项目工艺技术及设备方案.....	7
第六章 总图布置与辅助公用工程.....	7
第七章 项目选址.....	7
第八章 项目环境保护.....	7
第九章 项目能源节约方案设计.....	7
第十章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案.....	7
第十一章 企业组织机构、劳动定员和人员培训.....	7
第十二章 项目实施进度.....	7
第十三章 项目投资估算及资金筹措.....	7
第一节 总投资估算依据.....	7
第二节 项目总投资估算.....	7
一、建设投资估算.....	7
二、流动资金估算.....	9
三、总投资估算.....	9
第三节 资金筹措.....	9
第十四章 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.....	10
第四节 利润测算.....	10
第五节 财务效益分析.....	10
第六节 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.....	13

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

广东某农业生态园建设项目

项目单位

项目性质

新建

项目地址

广东省广州市

项目占地规模

500 亩

项目投资总额

3000.00 万元

项目建设周期

1 年（2017 年 7 月-2018 年 6 月）

项目定位

项目是采用农业+旅游休闲的模式，以农产品家禽水产养殖为主打，农产品加工为辅（采用花锦鲢鱼和软骨泥鳅新品种），休闲农业观光为补充，使农业生态园成为有生产性、观赏性、娱乐性、文化性、市场性、生态性、高效性、示范性的科研基地。

项目建设内容

项目整体分为生态科研办公区，生态餐厅，高科技立体栽培蔬菜展示区，智能化蔬菜育苗区，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，露天蔬菜水培种植区，水果种植示范结合农业生态观光旅游区，养殖（肉鸡，蛋鸡，四大家鱼）示范区等 10 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 1：项目建设内容一览表

序号	建设内容	单位	指标
1	生态科研办公区	平方米	800
2	生态餐厅	平方米	2300
3	高科技立体栽培蔬菜展示区		
4	智能化蔬菜育苗区		
5	连体拱棚蔬菜种植区		
6	蔬菜净菜生产、包装、检测、冷链配送区		
7	冬暖式大棚蔬菜基质栽培种植区		
8	露天蔬菜水培种植区		
9	水果种植示范结合农业生态观光旅游区	平方米	50000
10	养殖（肉鸡，蛋鸡，四大家鱼、泥鳅）示范区	平方米	40000
11	停车场		6300
合计		平方米	233335

项目产品和服务

图表 2：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
			零售价
农产品	蔬菜		
	果菜		
	富硒蛋		
	富硒鸡		
	鱼		
餐饮	生态餐饮		

二、研究项目主要结论

1、项目投资结构

根据估算，本项目总投资金额为 3000.00 万元，其中固定资产投资金额为

2660.67 万元，流动资金 339.33 万元。项目所需资金全部由企业自筹。

2、项目投资效益情况

(1) 经济效益

经测算，项目内部收益率 IRR 为 14.63%，全部投资财务净现值 NPV 为 477.32 万元，全部静态投资回收期为 6.07 年（含建设期），全部动态投资回收期 8.94 年（含建设期）。项目净现值 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 12%，说明该项目的动态收益是可行的。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，能够在较短的时间内回收全部投资，项目从经济指标上看是可行的。

(2) 社会效益

本项目市场前景较好，通过项目建设，必将产生良好的经济效益。根据初步估算，项目运营期年均可为地方政府缴纳 132.00 万元的税收收入，为地方创造利税收入。并且通过初步估算，本项目建设完成后，可提供约 300 个固定岗位，对于促进当地地方就业，起着极其重要的推动作用。

3、项目经济效益指标一览表

图表 3：项目经济效益指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩	500	
2	总投资	万元	3000.00	
2.1	固定资产投资	万元	2660.67	
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
8	财务内部收益率	%		
9	静态投资回收期	年	6.07	不含第一年建设期

10	动态投资回收期	年	8.94	不含第一年建设期
11	财务净现值	万元	477.32	
12	投资利润率	%	24.62%	
13	投资利税率	%	33.02%	
14	盈亏平衡点	%	81.73%	

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

农产品是一种经验品和信任品，经验品的特性体现在消费者在消费之后才能够对其内在属性做出评判，如口感、味道和烹饪特征等；信任品的特性体现在即使消费之后消费者仍不能对有关安全和营养水平等方面的特征做出真实正确的评价，如营养含量、农药残留、激素含量等。目前人们对高端农产品的需求日益增长，无论是日常生活需求量较大的一般生活性农产品，还是高档特殊农产品，消费产品从偏向选择进口产品变为以国内生产占主要地位。

从国内农产品品牌来看，生活性农产品以产地作为品牌的为主，特殊农产品以企业影响力品牌为主，但二者之间所占比重差别不大。对特殊农产品的消费偏好，不同品种间差别较大，通常消费者希望通过购买鱼翅、燕窝、人参等产品来提高文化品位、满足猎奇心理，并作为地位身份的象征，或作为礼物馈赠的首选商品。

作为人们日常接触最多的生活性高端农产品基本上延续旧的销售办法，以农贸市场为主要源头，辅以产地直供的模式，一般走的是超市与社区菜市场结合的销售思路，超市作为城市一般生活用品的来源地，是高端农产品的主要消费场所，尤其是进口农产品，几乎所有品种的销售渠道都向超市集中；对生活性农产品消费者来说，更加注重健康、卫生、营养。到目前为止，我国的高端农产品算是紧

俏货，但依然存在诸多问题：如生产和销售脱节、市场定位不准、缺乏政府引导，区域性高端农副产品资源整合缓慢等等，都制约了高端农产品的市场扩容和消费认可。

第二节 项目建设必要性分析

第三章 项目市场分析

据初步测算，2015年广东省农林牧渔业总产值5520.46亿元，农林牧渔业增加值3425.39亿元，分别比上年同期增长3.1%和3.4%，增幅同比均上升0.1个百分点。

图表 4：2015年广东省农林牧渔业发展情况

序号	指标	2010年	2015年	变化情况
1	农林牧渔业总产值（亿元）	3754.86	5520.5	年均实际增长3.2%
2	农林牧渔业增加值（亿元）	2286.98	3425.4	年均实际增长3.4%

2015年，全省加强落实强农惠农政策，扎实推进农业结构调整，采取有力措施，克服灾害性天气的不利影响，实现种植业播种面积平稳、粮食生产小幅增长，蔬菜生产稳步发展，有效保障了农产品供给。全年全省农作物总播种面积7197万亩，增长1.1%。粮食播种面积3759万亩，小幅下降0.1%，其中稻谷面积2831万亩，下降0.3%；甘蔗面积249万亩，下降1.6%；油料作物面积564万亩，增长2.6%；烟叶面积34万亩，下降0.4%；蔬菜面积2098万亩，增长3.6%。

全省粮食产量1358.13万吨，增长0.1%；受强台风“彩虹”影响，稻谷产量1088.42万吨，下降0.3%；甘蔗产量1452.26万吨，下降3.5%；油料作物产量110.17万吨，增长4.4%；烟叶产量5.58万吨，增长0.1%；蔬菜产量3425.39万吨，增长4.6%。

第四章 项目产品方案和建设规模

第一节 项目产品介绍

一、项目定位

项目是采用农业+旅游休闲的模式，以农产品家禽水产养殖为主打，农产品加工为辅（采用花锦鲮鱼和软骨泥鳅新品种），休闲农业观光为补充，使农业生态园成为有生产性、观赏性、娱乐性、文化性、市场性、生态性、高效性、示范性的科研基地。

二、产品方案及规模

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安全、健康、美味的农产品。

图表 5：项目产品及规模一览表

产品或服务	具体产品	预计年产量/服务量	预计定价
			零售价
农产品	蔬菜	667.86 万市斤	8 元/市斤
	果菜		
	富硒蛋		
	富硒鸡		30 元/市斤
	鱼		8/市斤
餐饮	生态餐饮	20 万人次	按需

第二节 产品目标市场定位

第五章 项目工艺技术及设备方案

第六章 总图布置与辅助公用工程

第七章 项目选址

第八章 项目环境保护

第九章 项目能源节约方案设计

第十章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案

第十一章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

第十二章 项目实施进度

第十三章 项目投资估算及资金筹措

第一节 总投资估算依据

第二节 项目总投资估算

一、建设投资估算

项目建设投资估算 2660.67 万元，其中工程费 2206.85 万元，工程建设其他费用 327.84 万元，预备费 125.98 万元。项目建设投资估算如下所示，详细的建设投资估算表见附表。

图表 6：项目建设投资一览表

单位：万元

序号	项目	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用	2206.85		0.00	0.00	2206.85
1.1	生态办公区	64.00				64.00
1.2	生态餐厅	184.00				184.00
1.3	高科技立体栽培蔬菜展示区	254.00				254.00
1.4	智能化蔬菜育苗区					
1.5	连体拱棚蔬菜种植区	63.37				63.37
1.6	蔬菜净菜生产、包装、检测、冷链配送区					
1.7	冬暖式大棚蔬菜基质栽培种植区					
1.8	露天蔬菜水培种植区					
1.9	水果种植示范结合农业生态观光旅游区					
1.10	养殖（肉鸡，蛋鸡，四大家鱼）示范区					
1.11	简易道路（总占地的3%）					
1.12	停车场					
2	工程建设其他费用					
2.1	建设用地费					
2.1.1	建设期土地租用费					
2.1.2	土地出让费					
2.2	建设单位管理费					
2.3	工程建设监理费					
2.4	勘察设计费					
	场地准备及临时设施费				0.00	0.00
2.5	施工图设计文件审查				48.67	48.67
2.6	咨询费（可研、环评、能评）				10.00	10.00
2.7	生产准备费				65.20	65.20
2.8	工程保险费				6.62	6.62
2.9	招投标交易服务费				1.54	1.54
2.10	招投标代理费				26.65	26.65
3	预备费				125.98	125.98
3.1	基本预备费				125.98	125.98
3.2	涨价预备费				0.00	0.00
4	建设投资合计	2206.85			453.82	2660.67

二、流动资金估算

参照相关企业的应收、应付、存货和现金等流动资产的最小周转天数，结合本项目的实际情况，采用分项详细测算法对本项目流动资金需求量进行测算。经估算，铺底流动资金需求量为 339.33 万元。

三、总投资估算

项目估算总投资 3000.00 万元，其中：建设投资 2660.67 万元，流动资金 339.33 万元。

图表 7：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	2660.67	88.69
1.1	建设投资	2660.67	88.69
1.1.1	工程费用	2206.85	73.56
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金	339.33	11.31
3	总计	3000.00	100.00

第三节 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

本项目的收入来源主要有蔬菜、果菜、富硒鸡、富硒蛋、鱼、生态餐饮等收

入项目。本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目完全运营后，预计新增总营业收入达 9156.58 万元。

图表 8：项目营业收入一览表

单位：万元

序号	项目	运营期				
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5~T10
1	营业收入	1845.85	4578.29	9156.58	9156.58	9156.58
2	税金及附加	3.00	6.00	12.00	12.00	12.00
2.1	城市维护建设税	2.10	4.20	8.40	8.40	8.40
2.2	教育费附加	0.90	1.80	3.60	3.60	3.60
3	增值税	30.00	60.00	120.00	120.00	120.00

第三节 成本费用测算

项目主要的成本费用包括原辅材料费、燃料及动力费、工资和福利费、修理费、其他费用（其他销售费用、其他管理费用）、认证费用、土地租赁费、折旧摊销费和利息支出等项目。

经计算本项目运营后年总成本费用每年为 8285.97 万元。详见总成本费用估算表。

第四节 利润测算

经测算，项目实施后年均利润总额为 738.62 万元。

根据有关文件，法定盈余公积金按税后利润的 10%进行计提。具体见附表《项目利润与利润分配表》。

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 12%。

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。

$$\text{项目净现值 NPV} = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 477.32 \text{ 万元}$$

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。

2、内部收益率 IRR

财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

$$\text{当 NPV} = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 0 \text{ 时，求出的 } I \text{ 值即为该项目的内部收益率。}$$

经计算求出 $IRR=14.63\%$ ，大于基准收益率 12% 。说明该项目的动态收益是可行的。

3、投资回收期 P_t （不包含建设期）

从现金流量表求得，其计算公式是：

$$P_t = \text{累计现金流量出现正值年份} - 1 + \frac{\text{上年累计现金流量绝对值}}{\text{当年净现金流量}}$$

计算得出静态投资回收期为 6.07 年，动态投资回收期为 8.94 年。

第六节 项目评价总论

从上述财务盈利能力分析看，项目财务内部收益率、投资回收期、投资利润率、投资利税率四项财务评价指标均优于行业基准值。因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

图表 38：项目经济指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩	500	
2	总投资	万元	3000.00	
2.1	固定资产投资	万元	2660.67	

2.2	铺底流动资金	万元	339.33	
3	销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
8	财务内部收益率	%		
9	静态投资回收期	年		
10	动态投资回收期	年		
11	财务净现值	万元	477.32	
12	投资利润率	%	24.62%	
13	投资利税率	%	33.02%	
14	盈亏平衡点	%	81.73%	

第十五章 建设项目风险分析及控制措施

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

本项目的建设符合国家产业政策，建设规模适当，产品结构能适应市场变化。本项目采用成熟的技术，先进的设备；本项目可创造就业机会，减少社会闲散劳动力，促进区域经济的繁荣和社会稳定，社会效益显著。从财务评价结果看，各项经济指标均是可行的。

1、项目单位有着坚实的生产条件和能力，技术基础雄厚，养殖、种植、栽培技术过硬，基础牢固。

2、本项目产品定位明确，目标市场需求旺盛且竞争程度低，本项目产品可以填补市场空白，为企业带来相应的收益。

3、本项目选址合理，建设条件充分，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。

4、本项目采用技术为先进技术，项目本身为国家大力鼓励发展产业，项目

产品市场符合市场消费需求，具有较强的市场消费能力。

5、项目具备环保、消防、劳动安全卫生等条件，为项目的顺利运营提供了有力的支撑。

6、本项目各项财务指标均较好，产品盈利情况较强。经不确定性分析，项目具有很强的抗风险能力。

综合言之，本项目的经济效益及社会效益突出，本项目无论是从市场前景、经济社会效益还是建设条件上来说，都具有可行性与合理性。

第二节 建设项目可行性研究建议

1、确定发展方向“保持增长、持续发展”，并制定“提高盈利能力、持续扩大规模，控制经营风险，提高管理能力，强化执行力建设”的经营管理思路。同时制定战略规划，将各产品经营业务战略细化到实施层面，并以此作为今后的发展纲领，逐层逐次开展工作。

2、产品、市场的拓展是公司实现规模扩张的关键，在行业管理能力提升的基础上，应着力开拓产品的新市场，利用现有市场平台和技术平台拓展新产品。

3、进一步提升蔬菜种植技术家深加工能力：产品开发全过程职能发展均衡，产品开发全过程周期进一步缩短，技术平台能力进一步提高，加强技术储备、技术平台的应用能力、产品创新能力、行业应用创新能力，重点加强研发专家队伍能力建设工作。

4、发展和完善供应链管理的各项职能：提高供应商管理水平，寻求与供应商实现价值共赢的机会点；提高一体化物流管理水平，提高存货周转率，降低经营风险；提高产品制造管理水平。

5、供应链管理工作：供应链体系上，首先重点解决工艺和质量能力问题；其次，重点采取管理措施和技术措施，解决内部存货周转问题；采购管理上，重点在供应商认证与体系管理、降低独家供货风险，构建采购质量、交付、成本的核心竞争力。

6、建议围绕项目业务发展的需要，全面提高人才选拔、培养、考核、激励水平，重点关注核心管理、业务和技术人才的内部培育和梯队建设，通过高端人

才引进、外部资源利用、内部研发团队培养多种举措，提升研发专家队伍能力建设。

7、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，做好前期准备工作，确保工厂选址、资源配置等工作的顺利进行，也尽快落实项目资金的筹措，确保项目的实施进度按计划落实并顺利完成，使项目早投产、早见效。

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 11 层

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：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

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：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦 41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806