



安徽省某生态农业种植项目 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 项目建设单位概况.....	2
第三节 可行性研究报告的编制依据.....	2
第四节 可行性研究报告的编制原则和研究范围.....	2
第五节 项目主要研究结论.....	2
第二章 项目建设背景及必要性.....	3
第一节 项目建设背景.....	3
第二节 项目建设必要性.....	4
第三节 项目建设可行性.....	5
第三章 项目产品市场分析.....	5
第一节 高端农产品市场分析.....	5
第二节 我国果蔬产品市场分析.....	6
第三节 我国设施蔬菜产业基本情况.....	6
第四节 花卉苗木市场分析.....	7
第五节 药材作物市场分析.....	7
第四章 项目产品方案和种植技术管理.....	7
第一节 项目定位.....	7
第二节 项目产品.....	7
第三节 种植技术管理.....	8
第五章 项目选址及区位条件.....	8
第一节 项目选址要求.....	8
第二节 项目区域位置条件.....	8
第三节 项目建设条件.....	8
第四节 项目选址合理性分析.....	8
第六章 规划分区与辅助公用工程.....	8
第一节 规划设计说明.....	8

第二节 项目功能规划分区.....	9
第三节 公辅工程.....	9
第七章 项目环境保护.....	9
第一节 执行标准及排放标准.....	9
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	9
第三节 环境保护措施方案.....	9
第四节 环境影响综合评价.....	9
第八章 项目能源节约方案设计.....	9
第一节 用能标准和节能规范.....	9
第二节 节能措施.....	9
第三节 项目能耗分析.....	10
第九章 消防及安全方案.....	10
第一节 消防设施及方案.....	10
第二节 安全方案.....	11
第十章 项目组织机构与人力资源配置.....	11
第一节 项目组织管理.....	11
第二节 劳动定员和人员培训.....	11
第十一章 项目建设进度及招投标.....	11
第一节 项目施工组织措施.....	11
第二节 项目实施进度.....	12
第三节 工程招投标.....	12
第十二章 项目投资估算及资金筹措.....	12
第一节 总投资估算依据.....	12
第二节 项目投资估算.....	12
第三节 项目资金筹措.....	13
第十三章 项目的经济效益分析.....	13
第一节 评价依据.....	13
第二节 经济效益测算.....	13
第三节 经济合理性分析.....	14

第四节 财务评价结论.....	14
第五节 财务评价结论.....	14
第十四章 项目的社会效益及风险分析.....	14
第一节 项目社会效益.....	14
第二节 项目风险分析及防范.....	15
第十五章 建设项目可行性研究结论及建议.....	15
第一节 建设项目可行性研究结论.....	15
第二节 建设项目可行性研究建议.....	15

图表目录

图表 1：项目建设内容分区.....	1
图表 2：城镇化率提高将改变居民消费结构.....	5
图表 3：2010 年至 2014 年全国蔬菜产量示意图.....	6
图表 4：全国设施蔬菜面积增长情况.....	7
图表 5：项目产品一览表.....	8
图表 6：项目年耗能总量汇总表.....	10
图表 7：项目总投资一览表.....	13

第一章 项目概况

第一节 项目概况

一、项目名称

安徽省某生态农业种植项目。

二、项目性质

新建。

三、项目建设单位

四、项目建设地址

五、项目建设周期

本项目建设期暂定为 24 个月，从 2016 年 1 月到 2017 年 12 月。

六、项目定位

七、项目建设内容及规模

本项目建设内容分为高效有机植物种植区、苗木花卉观赏区、葡萄种植采摘区、果林采摘区和药材种植区等 5 大功能分区，累计占地面积为 7180.00 亩。

图表 1：项目建设内容分区

序号	园区	项目划分	面积（亩）
1	高效有机植物种植区	小麦（第 1 季）	2500
2		油菜籽（第 1 季）	2500
3		玉米（第 2 季）	1500
4		大豆（第 2 季）	1500
5	苗木花卉观赏区	盆景园	180
6	葡萄种植采摘区	酿酒葡萄、食用葡萄	800

序号	园区	项目划分	面积（亩）
7	果林采摘区	草莓、仙桃、枇杷、柿子、樱桃、梨园等	200
8	药材种植区	桔梗	200
9		金银花（4年一周期）	100
10		板蓝根	200
11		油用牡丹（40年）	1500
合计			7180

第二节 项目建设单位概况

第三节 可行性研究报告的编制依据

第四节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

第五节 项目主要研究结论

一、项目投资结构及资金来源

项目估算总投资为 40395.42 万元，其中：建筑及设施工程费 25934.05 万元，工程建设其他费用 8729.65 万元，预备费用 2593.41 万元，建设期利息 294.00 万元，以及铺底流动资金 2844.31 万元。

本项目建设需要资金 40395.42 万元，其中 30395.42 万元由企业自筹，剩余 10000.00 万元从银行贷款。

二、经济效益

经测算，项目所得税前内部收益率 IRR 为 14.90%，财务净现值 NPV 为 10738.66 万元，动态投资回收期为 9.47 年（不含建设期）；项目所得税后内部收益率 IRR 为 11.33%，全部投资财务净现值 NPV 为 2830.52 万元，动态投资回收期为 12.70 年（不含建设期）。所得税前、后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目财务效益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 10%，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，项目从财务指标上看是可行的。

三、社会效益

四、项目综合评价

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

(一) 国家政策

1、《中共中央国务院关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》(中发〔2016〕1号)

从2004年起国家连续十三年发布以“三农”为主题的中央一号文件，强调了“三农”问题在中国的社会主义现代化时期重要地位。2016年一号文件《中共中央国务院关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》，提出大力推进农业现代化。文件提出，大力推进农业现代化，必须着力强化物质装备和技术支撑，着力构建现代农业产业体系、生产体系、经营体系，实施藏粮于地、藏粮于技战略，推动粮经饲统筹、农林牧渔结合、种养加一体、一二三产业融合发展，让农业成为充满希望的朝阳产业。

“一号文件”同时还提出，推动农业可持续发展，必须确立发展绿色农业就是保护生态的观念，加快形成资源利用高效、生态系统稳定、产地环境良好、产品质量安全的农业发展新格局。大力推进农民奔小康，必须充分发挥农村的独特优势，深度挖掘农业的多种功能，培育壮大农村新产业新业态，推动产业融合发展成为农民增收的重要支撑，让农村成为可以大有作为的广阔天地。

.....

(二) 地方政策

1、《关于扎实推进现代农业建设的实施方案》(皖政办〔2016〕39号)

2016年7月29日，安徽省政府办公厅发布了《关于扎实推进现代农业建设的实施方案》(皖政办〔2016〕39号)，提出加强加快全省现代农业建设。主要重点任务包括：以市场需求为导向，调整优化农业结构；以科技和农田水利为支撑，走内涵式现代农业发展道路；以增加农民收入和实现可持续发展为目标，不断拓展农业多功能性，如大力发展休闲农业和乡村旅游；以深化农村土地制度改革为主线，激发农业农村发展活力。

.....

二、经济背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设符合我国农业产业政策的需要

随着经济的发展，人类对自然的破坏已经严重影响到了人类自身的生存和发展，可持续发展战略已经得到各国政府的赞同，保护生物的多样性，建设生态环境已成为各国政府的发展目标。目前，在全球范围内建设生态城市、生态社区、生态能源和生态农业等已经越来越深入人心。

生态农业是农业持续发展的生产模式。发展生态农业，进一步加强生态农业建设既是保证农业持续、稳妥、健康发展和保证我国农业现代化健康发展的必由之路，又是造福子孙后代的千秋大业。从2004年起国家连续十三年发布以“三农”为主题的中央一号文件，强调了“三农”问题在中国的社会主义现代化时期重要地位。2016年一号文件《中共中央国务院关于落实发展新理念加快农业现代化实现全面小康目标的若干意见》，提出大力推进农业现代化，积极推广高效生态循环农业模式。调整农村产业结构，建立科学的农业生态模式，合理利用自然资源已成当今农业可持续发展的重要课题。

本项目拟建成为集种植、采摘及深加工于一体的生态农业种植项目，在追求经济效益、社会效益与生态效益并举的基础上达到农业可持续性发展，是符合我

国农业产业政策的需要。

二、项目建设是促进安徽省现代农业发展的需要

三、项目建设符合市场中高端农产品消费趋势

四、项目建设是推动当地经济发展的需要

五、项目的建设有利于缓解当地劳动力的就业压力

.....

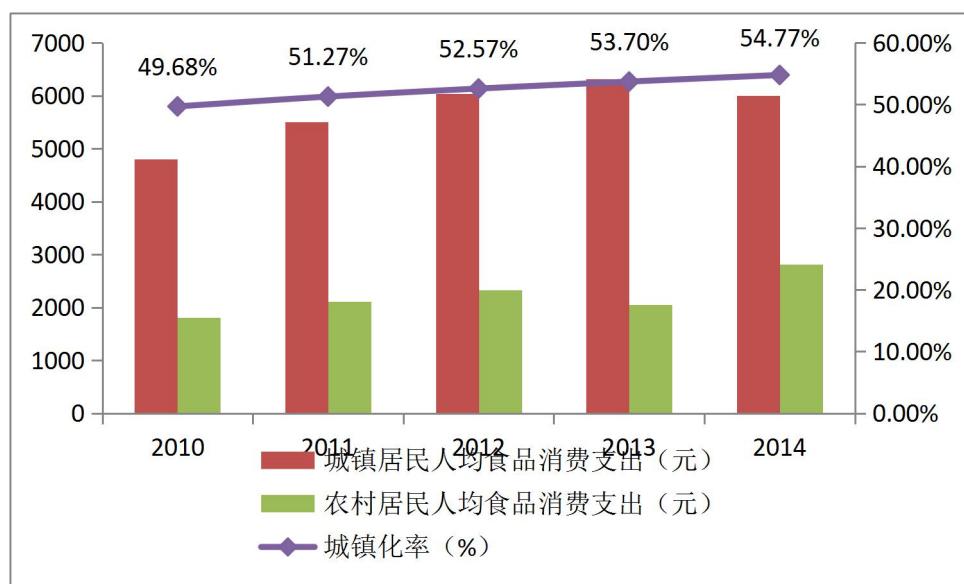
第三节 项目建设可行性

第三章 项目产品市场分析

第一节 高端农产品市场分析

对农产品进行高端化定位，品牌化经营是农产品营销必不可少的致胜法宝。城镇居民可支配收入增速加快，意味着作为现阶段市场消费主体的城镇居民购买力得到不断增强，并为食品类消费规模的扩大打下坚实的基础。

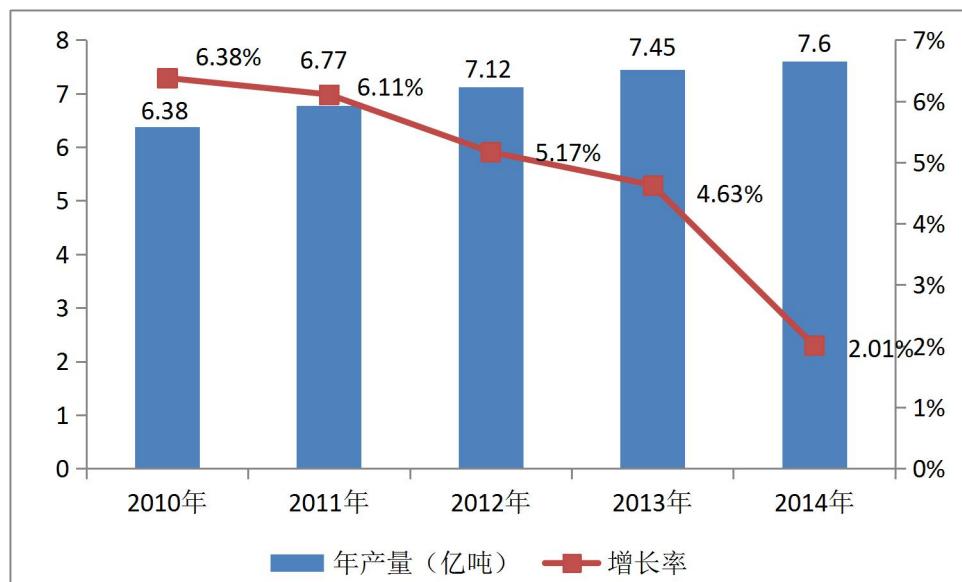
图表 2：城镇化率提高将改变居民消费结构



第二节 我国果蔬产品市场分析

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 3：2010 年至 2014 年全国蔬菜产量示意图



这几年我国水果产量也持续走高，2014 年达到 2.62 亿吨，比上年增长 4.2%，继续保持世界水果生产大国的地位。其中，园林水果产量 1.66 亿吨，比上年增长 5.2%；瓜果产量 0.96 亿吨，比上年增长 2.5%。水果产量增速处于波动中，在 2011 年达到峰值年增长 6.54%。

.....

第三节 我国设施蔬菜产业基本情况

连栋温室、节能日光温室、塑料大棚以及中小拱棚协调发展，同时产量和效益获得巨大提升。2010 蔬菜播种面积 2.3 亿亩左右，产量 5 亿吨，人均占有量由 170 公斤左右增加到 370 公斤左右，其中设施蔬菜面积超过 350 万公顷，其中日光温室面积超过 38 万公顷；总产量超过 1.7 亿吨，占蔬菜总产量的 25%。2013 年我国设施蔬菜面积 5793 万亩，产量达到 2.6 亿吨。

图表 4：全国设施蔬菜面积增长情况



第四节 花卉苗木市场分析

第五节 药材作物市场分析

第四章 项目产品方案和种植技术管理

第一节 项目定位

本美丽五洲生态农业种植项目定位于省级都市型现代农业综合开发的优秀典范，**地区农业科技的展示窗口，*地区农业技术示范推广的核心平台。

项目建成后，将形成以绿色生态的种植业为基础的综合性生态农业园，不仅可以向社会提供新鲜的绿色农产品，同时还向广大游客普及农业知识和现代农业技术。

第二节 项目产品

项目主要提供的产品与服务如下：

图表 5：项目产品一览表

序号	园区	项目划分	年产值(万元)
1	高效有机植物种植区	小麦(第1季)	165.00
2		油菜籽(第1季)	511.50
3		玉米(第2季)	350.00
4		大豆(第2季)	1676.25
5	苗木花卉观赏区	盆景园	1080.00
6	葡萄种植采摘区	酿酒葡萄、食用葡萄	4200.00
7	果林采摘区	草莓、仙桃、枇杷、柿子、樱桃、梨园等	920.00
8	药材种植区	桔梗	360.00
9		金银花(4年一周期)	239.00
10		板蓝根	660.00
11		油用牡丹(40年)	2400.00
合计			12561.75

第三节 种植技术管理

第五章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

第二节 项目区域位置条件

第三节 项目建设条件

第四节 项目选址合理性分析

第六章 规划分区与辅助公用工程

第一节 规划设计说明

一、设计依据

二、规划原则

第二节 项目功能规划分区

第三节 公辅工程

第七章 项目环境保护

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

第三节 环境保护措施方案

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

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

图表 6：项目年耗能总量汇总表

序号	主要能源及耗能工质名称	计量单位		年需求量		
		实物	标煤	实物	折标系数	折标煤
1	电	万 KWh	t	228.96	1.229	281.39
2	水	万 t	t	0.80	--	--
3	年耗标煤总量 (t)		--	--	--	281.39

二、项目所在地能源供应状况分析

第九章 消防及安全方案

第一节 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、防范措施

第二节 安全方案

一、规范和依据

二、安全措施

三、监控系统说明

四、系统功能和特点

第十章 项目组织机构与人力资源配置

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息管理

第二节 劳动定员和人员培训

一、公司用人原则

二、劳动定员

三、人员培训计划

第十一章 项目建设进度及招投标

第一节 项目施工组织措施

一、建立项目实施管理机构

二、施工准备

三、经营准备

四、竣工验收

第二节 项目实施进度

第三节 工程招投标

一、概述

二、编制依据

三、具体要求

四、招标内容

五、招标方式

第十二章 项目投资估算及资金筹措

第一节 总投资估算依据

一、估算范围

二、估算依据

第二节 项目投资估算

一、建设投资估算

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金估算

五、建设期利息估算

六、总投资

项目估算总投资 40395.42 万元，其中：建设投资 37257.11 万元，建设期利息 294.00 万元，流动资金 2844.31 万元。项目投资结构如下表所示。

图表 7：项目总投资一览表

单位：万元

序号	项目	合计
1	固定资产投资	37551.11
1.1	建设投资	37257.11
1.1.1	建筑及设施工程费	25934.05
1.1.2	工程建设其他费用	8729.65
1.1.3	预备费用	2593.41
1.1.3.1	基本预备费用	2593.41
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00
1.2	建设期利息	294.00
2	铺底流动资金	2844.31
3	总计	40395.42

第三节 项目资金筹措

第十三章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 经济效益测算

一、营业收入及税金测算

二、成本费用测算

三、利润测算

第三节 经济合理性分析

一、财务净现值 FNPV

二、财务内部收益率 FIRR

三、项目投资回收期 Pt

四、总投资收益率 (ROI)

五、项目资本金净利润率 (ROE)

第四节 财务评价结论

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第五节 财务评价结论

第十四章 项目的社会效益及风险分析

第一节 项目社会效益

一、项目的财税效益

1、带动**地区经济发展，达产年每年增加政府税收 2273.15 万元

项目建成后，可以加快**地区及*地区现代生态农业的发展，并在*地区产生农业产业聚集效应，促进经济的增长，有利于经济的可持续发展。

随着农业及相关产业的聚集，将会大大带动区域经济的快速发展，增加税收，支持当地经济。税收是我国各级政府的重要经济来源，是政府进行城市规划建设、

创造美好生活的重要保障，是解决贫富收入、建设和谐社会的基础，因此收税对于当地政府来说，十分重要。项目达产年可上缴销售税及附加 29.51 万元，增值税 737.81 万元，所得税 1505.83 万元，累计为当地政府增加财政收入 2273.15 万元。

二、项目的社会效益

三、项目的生态效益

第二节 项目风险分析及防范

一、项目开发过程中潜在的风险及防范

二、项目本身潜在的风险及防范

第十五章 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 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：济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 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