



甘肃省某蔬菜产业化示范园建设项目 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

北京总部：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	3
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围	3
第二章 项目建设背景及必要性分析	3
第一节 项目建设背景分析	3
一、政策背景	3
二、行业背景	3
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 项目产品全国市场分析	4
一、全国蔬菜产量逐年增长	4
二、全国蔬菜需求量将稳步上升	5
三、全国人均蔬菜消费量为世界第一	5
第二节 项目产品当地市场分析	5
第三节 项目产品市场前景分析	5
一、市场消费潜力大	5
二、投入产出比例高	5
三、内外销售市场旺	6
四、产业收入效益好	6
第四节 项目竞争优势及其营销策略	6
第四章 项目工艺技术及设备方案	6
第五章 总图布置与辅助公用工程	6

第六章 项目选址	6
第七章 项目环境保护	6
第八章 项目能源节约方案设计	6
第九章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案	6
第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训	6
第一节 企业组织机构设置	6
第二节 企业组织机构各部门职责要求	7
第三节 劳动定员和人员培训	7
一、公司用人原则	7
二、劳动定员	7
三、人员培训计划	8
第十一章 项目实施进度	8
第一节 项目实施进度安排	8
第十二章 项目总投资与资金筹措	8
第一节 估算范围	8
第二节 估算依据	8
第三节 编制说明	8
第四节 项目总投资估算	8
一、工程建设投资费用	8
二、项目流动资金估算	10
三、项目总投资估算	10
第五节 资金筹措	10
第十三章 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	12
第七节 项目评价总论	12
第十四章 建设项目风险分析及控制措施	13
第一节 政策性风险及控制	13
第二节 市场竞争风险分析及控制	13
第三节 技术风险及控制	13
第四节 不可抗力风险分析及控制	13
第十五章 建设项目可行性研究结论及建议	13
第一节 建设项目可行性研究结论	13
第二节 建设项目可行性研究建议	14

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

甘肃省某蔬菜产业化示范园建设项目

项目性质

新建

项目地址

甘肃省某县

项目占地规模

582 亩

项目投资总额

11000.00 万元

项目建设周期

12 个月；（2013.9-2014.9）

项目建设内容

新建连栋智能育苗温室两座，面积 10000 平方米，用于蔬菜科学育苗及现代蔬菜新技术栽培展示；新品种选育和新技术试验示范生产基地，占地 500 亩（已流转）。新建高标准日光温室 40 栋；办公培训区及生产基础设施配套等，占地 82 亩；项目建设总占地 582 亩。

图表 1：项目主要建设内容一览表

序号	建设内容	占地规模	建筑面积 (m ²)	建筑内容
1	连栋智能育苗温室	20 亩	10000	蔬菜科学育苗及现代蔬菜新技术栽培展示
2	示范生产基地	480 亩		新品种选育和新技术试验
3	蔬菜深加工及高标准日光温室	82 亩	45000	办公培训、生产配套

项目目标

建立高科技蔬菜产业化示范园 500 亩，通过示范带动和采取“企业+农户”模式，培训农民熟练掌握蔬菜种植技术 5000 人次以上，三年内带动全县农民种植蔬菜 30000 亩。

（1）育苗中心

建设 5000 平方米智能连体大棚 2 个，主要用于蔬菜科学育苗及现代蔬菜新技术栽培展示。

（2）蔬菜标准化种植示范基地

由公司全资建设蔬菜标准种植示范基地 500 亩，把其建设成为集品种示范展示、农技培训、标准化技术推广、蔬菜深加工于一体的农业产业化示范基地。

项目主要产品及产能

项目产品优势

.....

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 11000.00 万元，其中建设投资金额为 10117.22 万元，流动资金 599.42 万元。建设投资中，包含固定资产投资 9537.62 万元，预备费用 916.57 万元，无形资产 35.00 万元，递延资产 544.60 万元。

项目投资金额为企业自筹 3300 万元，占总投资的 30%，利用银行贷款 7700 万元，占总投资的 70%。

2、项目投资效益情况

（1）经济效益

经测算，所得税前项目内部收益率 IRR 为 26.90%，全部投资财务净现值 NPV 为 6604.17 万元，全部静态投资回收期为 3.66 年（不含建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 17.93%，全部投资财务净现值 NPV 为 2789.71 万元，全部投资回收期为 4.77 年（不含建设期）。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 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，项目达产后，可为地方政府缴纳 2156.07 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，提供约 240 个岗位，对于促进当地地方就业，起着极其重要的推动作用。

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

一、政策背景

二、行业背景

1、全国蔬菜种植面积广，出口量大

蔬菜瓜果产业是一项农业生产结构调整与增加农民收入的重要产业，因此，蔬菜在我国农业发展中具有独特的优势和地位，是种植业中最具活力的经济作物之一。我国的蔬菜瓜果出口从 20 世纪 90 年代以后逐年增加，特别是 1993 年后，蔬菜瓜果出口量逐年增长。目前，我国的蔬菜瓜果出口量仅次于西班牙、意大利、美国和荷兰，是世界第五大蔬菜瓜果出口国。

我国蔬菜播种面积占世界总面积的三分之一以上，产量约占世界总产量的 67%，山东、福建、浙江、江苏、新疆和广东是我国蔬菜出口的主要省区，日本是我国蔬菜出口最主要的国家，占全国蔬菜出口总额的 26.42%。东盟是我国蔬菜出口重要贸易伙伴，占全国蔬菜出口总额的 15.5%。对美国、韩国、俄罗斯和德国的蔬菜出口增长迅速，其中，对美国出口同比增长 29.34%；对德国出口增

长 32.36%；对俄罗斯出口增长 21.94%；对韩国出口增长 13.15%。

.....

第二节 项目建设必要性分析

第三章 项目市场分析

第一节 项目产品全国市场分析

蔬菜，是指可以做菜、烹饪成为食品的，除了粮食以外的其他植物（多属于草本植物）。蔬菜是人们日常饮食中必不可少的食物之一。蔬菜可提供人体所必需的多种维生素和矿物质。据国际粮农组织 1990 年统计，人体必需的维生素 C 的 90%、维生素 A 的 60%来自蔬菜。

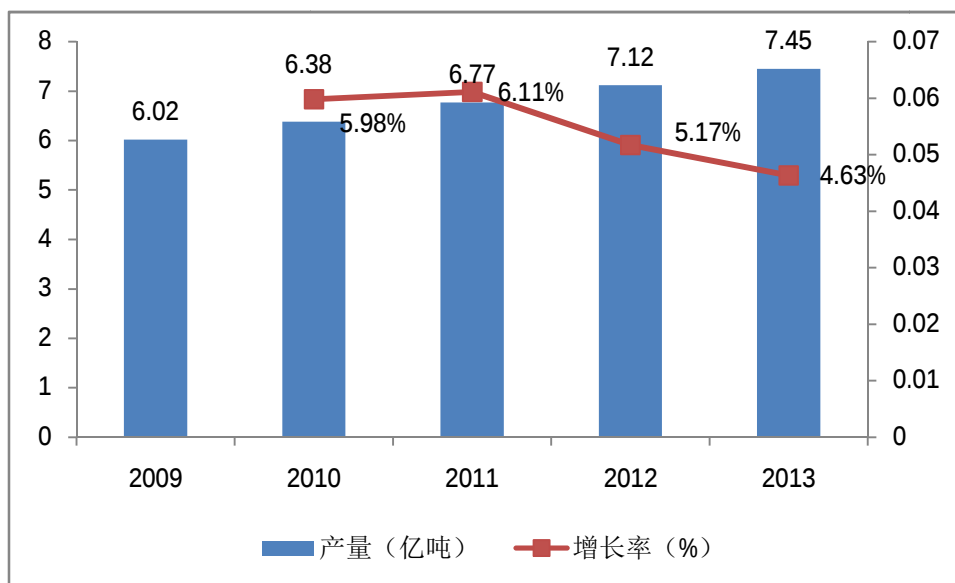
图表 2：各类蔬菜示意图



一、全国蔬菜产量逐年增长

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%。

图表 3: 2009~2013 年全国蔬菜总产量示意图



二、全国蔬菜需求量将稳步上升

三、全国人均蔬菜消费量为世界第一

.....

第二节 项目产品当地市场分析

第三节 项目产品市场前景分析

一、市场消费潜力大

随着百万人口中心城市建设的推进,外来人口会急剧增加,蔬菜需求量也会剧增,现有市场和潜在市场需求旺盛。而且随着城乡人民生活水平的不断提高和生活节奏的加快,人们对安全、优质蔬菜的需求越来越大,消费群体也越来越大众化。绝大多数农民不再为自己吃菜去种几行辣椒、几棵白菜去育苗、施肥、灌水、打药,而是选择到市场、超市临时购买时令、新鲜的蔬菜,以便节省出大量时间和人力获取更大更多的收益,这也是蔬菜产业发展面临的新机遇。

二、投入产出比例高

蔬菜一年可进行两茬或多茬种植,土地利用率高,复种指数大,当年投入,当年见效,投入产出比是种粮的 8-20 倍,做大做强蔬菜产业,是优化农业产业

结构，安置农村剩余劳动力、提高农业生产效益、促进农民增收的重要选择。

三、内外销售市场旺

四、产业收入效益好

.....

第四节 项目竞争优势及其营销策略

第四章 项目工艺技术及设备方案

第五章 总图布置与辅助公用工程

第六章 项目选址

第七章 项目环境保护

第八章 项目能源节约方案设计

第九章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案

第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

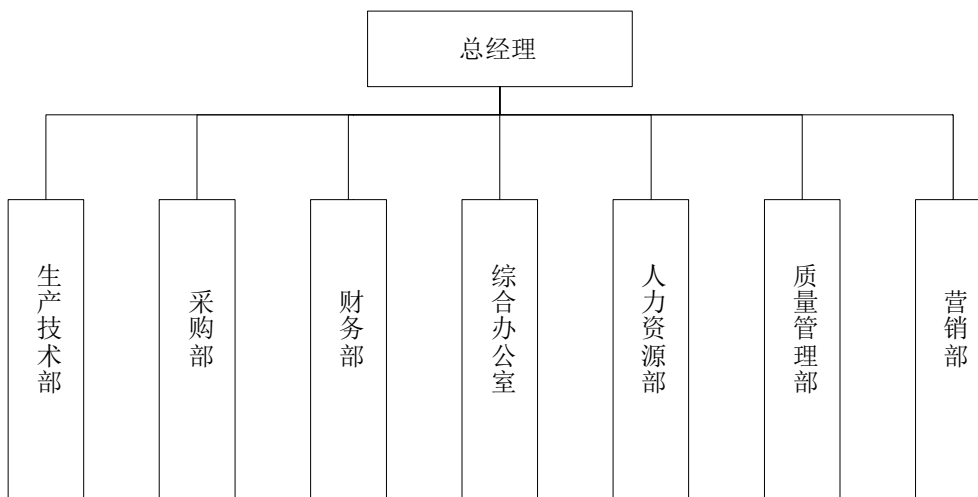
第一节 企业组织机构设置

企业组织机构设置原则说明如下：

- 1、项目执行机构应具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。
- 2、机构层次和运作方式能满足建设和生产运营管理的要求。
- 3、主要经营管理人员的素质适应项目建设和生产运营管理的要求，能承担项目建设、生产运营、偿还债务的责任。
- 4、机构精减，扁平化管理。
- 5、工作人员配置少而精，一专多能，一职多用。

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 4: 企业组织机构图设置



第二节 企业组织机构各部门职责要求

第三节 劳动定员和人员培训

一、公司用人原则

二、劳动定员

1、定员依据

- (1) 项目的生产能力；
- (2) 根据生产设备的选型及数量，自动化程度，工艺复杂程度及完成所需要的人数；
- (3) 完成项目后生产管理及技术管理所需要的管理人员；
- (4) 参照工厂及大棚种植管理制度和出勤情况。

2、劳动定员

本项目预计新增劳动定员 240 人，其中管理人员 10 人，技术人员 30 人，车间工人共计 100 人，大棚及育苗人员共计 100 人，所需人员主要向当地公开招聘并择优录取。

三、人员培训计划

第十一章 项目实施进度

第一节 项目实施进度安排

第十二章 项目总投资与资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围主要包括：工程建设费、项目设备与工具购置费、设备安装费、预备费、流动资金及其它费用等。

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程建设投资费用

本项目建设投资总额为 11000 万元，其中建筑工程费用为 3687.50 万元，设备购置费用为 4610.80 万元，安装工程费用 322.76 万元，其他费用 579.60 万元，具体见下表所述。

图表 5：项目建设投资一览表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	3687.50	4610.80	322.76	0.00	8621.05
1.1	生产线建设	3343.50	4080.00	285.60	0.00	7709.10
1.1.1	育苗温室及配套设施	450.00	200.00	14.00		664.00
1.1.2	现代蔬菜新技术栽培技术	450.00	400.00	28.00		878.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1.1.3	农残检测用房	13.50	80.00	5.60		99.10
1.1.4	速冻干车间	720.00	2500.00	175.00		3395.00
1.1.5	蔬菜保鲜库	450.00	250.00	17.50		717.50
1.1.6	包装车间	180.00	300.00	21.00		501.00
1.1.7	冷库	180.00	150.00	10.50		340.50
1.1.8	温室大棚建设	900.00	200.00	14.00		1114.00
1.2	服务项目	296.00	100.80	7.06	0.00	403.85
1.2.1	门卫房	4.00	0.80	0.06		4.86
1.2.2	办公用房	120.00	30.00	2.10		152.10
1.2.3	锅炉房	8.00	20.00	1.40		29.40
1.2.2	道路及绿化	164.00	50.00	3.50		217.50
1.3	公用工程项目	48.00	430.00	30.10	0.00	508.10
1.3.1	给排水及消防	30.00	80.00	5.60		115.60
1.3.2	采暖通风洁净空调	0.00	120.00	8.40		128.40
1.3.3	供配电及通讯	18.00	200.00	14.00		232.00
1.3.4	劳动安全卫生	0.00	30.00	2.10		32.10
二	第二部分其他工程费用	0.00	0.00	0.00	579.60	579.60
1	土地使用权费				35.00	35.00
2	建设单位管理费				86.21	86.21
3	工程监理费				129.32	129.32
4	勘察设计费				258.63	258.63
5	施工图设计文件审查费				12.93	12.93
6	招标代理服务费				10.35	10.35
7	环评				7.00	7.00
8	联合试运转费				0.16	0.16
9	工人进厂培训费				40.00	40.00
三	第三部分基本预备费					
3.1	基本预备费				916.57	916.57

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
四	工程建设投资	3687.50	4610.80	322.76	1491.16	10117.22

二、项目流动资金估算

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,流动资金需求量为 599.42 万元。(具体见附表《流动资金估算表》)

三、项目总投资估算

根据估算,本项目总投资金额为 11000 万元,其中建设投资金额为 10117.22 万元,流动资金 599.42 万元。(图略)

第五节 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成,首先应落实资金计划筹措。具体措施如下:

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后,及时划拨到专用基建账户。

项目投资金额为企业自筹 3300 万元,占总投资的 30%,利用银行贷款 7700 万元,占总投资的 70%。

第十三章 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 13160.00 万元。

2、营业税金及附加

经估算,正常年份新增营业税金及附加总计为 90.51 万元。

(1) 城市维护建设税=(增值税+消费税+营业税)*5%= 56.57 万元;

联系电话: 010-82885739 传真: 010-82885785

北京总部:北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

(2) 教育附加税= (增值税+消费税+营业税) *3%= 33.94 万元;

3、增值税

增值税=销项税额-进项税额= 1131.36 万元。

正常年份收入、税金及附加情况如下表: (略)

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

经测算, 项目实施后达产年利润总额为 3898.59 万元, 年净利润为 2923.94 万元。

根据有关文件, 企业所得税按应纳税额的 25%缴纳, 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。

项目净现值 NPV 为: 所得税前 $NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(co - ci)_t}{(1+i)^{-t}} = 6604.17$ 万元, 所得税后 NPV 为 2789.71 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。

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。

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

经计算求出所得税前 $IRR=26.90\%$ ，所得税后 $IRR=17.93\%$ ，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：

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

计算得出所得税前动态投资回收期为 3.66 年，所得税后动态投资回收期为 4.77 年。

4、投资利润率及利税率

投资利润率=年利润总额/总投资额*100%=26.58%。

投资利税率=年利税总额/总投资额*100%=36.30%。

销售利润率=年利税总额/年销售额*100%=29.62%。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力很好。

第六节 项目敏感性分析

第七节 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；从敏感性分析看，项目具有较强的抗风险能力。因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

第十四章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 政策性风险及控制

第二节 市场竞争风险分析及控制

第三节 技术风险及控制

第四节 不可抗力风险分析及控制

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

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。本项目采用成熟的工艺技术,先进的生产设备;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,种植、栽培技术过硬,工业基础牢固。

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 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 0531-82861936 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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 606 室

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