



## 北京某生态谷循环经济示范园建设项目 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](mailto: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

<b>第一章 项目概况</b> .....	1
<b>第一节 项目概况</b> .....	1
一、项目提出的理由与过程 .....	1
二、项目基本情况 .....	1
三、研究项目主要结论 .....	1
<b>第二节 可行性研究报告的编制依据</b> .....	2
<b>第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围</b> .....	2
<b>第二章 项目建设背景及必要性分析</b> .....	2
<b>第一节 项目建设背景分析</b> .....	2
一、政策背景 .....	2
二、产业背景 .....	3
三、社会背景 .....	3
四、企业背景 .....	3
<b>第二节 项目建设必要性分析</b> .....	3
<b>第三章 项目产品市场分析</b> .....	4
<b>第一节 桃产品市场分析</b> .....	4
一、全球桃产品市场分析 .....	4
二、我国及北京桃产品市场分析 .....	5
三、我国桃产品市场竞争分析 .....	7
<b>第二节 生物有机肥市场分析</b> .....	7
<b>第三节 鸡肉产品市场分析</b> .....	7
<b>第四节 其他副产品市场分析</b> .....	7
<b>第四章 项目产品方案和生产规模</b> .....	7
<b>第一节 项目产品介绍</b> .....	7
一、产品概况 .....	7
二、项目产品标准 .....	7

三、项目产品优势 .....	7
第二节 项目生产规模 .....	7
第五章 项目工艺技术及设备方案 .....	7
第六章 项目定位及运营模式 .....	7
第七章 项目建设方案 .....	7
第八章 项目选址及建设条件 .....	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 .....	8
第十二章 项目实施进度 .....	8
第十三章 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 项目投融资模式 .....	8
一、投资企业背景 .....	8
二、投资模式 .....	8
第四节 项目总投资估算 .....	8
第五节 资金筹措 .....	9
第十四章 项目经济效益与社会效益分析 .....	9
第一节 项目利润分配模式 .....	9
第二节 评价依据 .....	9
第三节 经济效益评价 .....	9
第四节 项目社会效益分析 .....	11
第五节 项目评价总论 .....	11

---

第十五章 建设项目可行性研究结论及建议 .....	11
第一节 建设项目可行性研究结论 .....	11
第二节 建设项目可行性研究建议 .....	11

## 第一章 项目概况

### 第一节 项目概况

#### 一、项目提出的理由与过程

农业丰则基础强，农民富则国家盛，农村稳定则社会安定。加强“三农”工作，发展现代农业，推进社会主义新农村建设，是全面落实科学发展观、构建社会主义和谐社会的必然要求，是加快社会主义现代化建设的重大任务。目前，我国农业仍然处于传统农业向现代农业的过渡阶段，如何应对诸多挑战，谋划发展对策，是人们关注的热点。

在上述背景下，某集团拟定通过依靠科技进步，在北京某区建设某生态谷循环经济示范园项目，发展农业循环经济，促进农业产业化。

某生态谷循环经济示范园项目以“农业经济循环利用”为核心，以“生态、高科技、绿色、观光性”为特点，采取创新投融资模式，使当地农民实现安居、增收、乐业！

#### 二、项目基本情况

**项目名称**

某生态谷循环经济示范园建设项目

**项目性质**

新建

**项目地址**

北京某区

**项目建设内容**

.....

#### 三、研究项目主要结论

##### 1、项目经济效益

根据估算，本项目总投资金额为 51,408.43 万元，其中建设投资金额为 42,

459.85 万元，流动资金 7,900.00 万元。

经测算，所得税前项目内部收益率 IRR 为 80.68%，全部投资财务净现值 NPV 为 299,776.14 万元，全部静态投资回收期为 2.15 年（不含建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 66.81%，全部投资财务净现值 NPV 为 213,945.65 万元，全部投资回收期为 2.34 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。

## 2、社会效益分析

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 44335.78 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 160 以上岗位，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

##### 1、我国及北京市关于循环经济产业发展背景

###### 《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》

指导思想：坚持把建设资源节约型、环境友好型社会作为加快转变经济发展方式的重要着力点。深入贯彻节约资源和保护环境基本国策，节约能源，降低温室气体排放强度，发展循环经济，推广低碳技术，积极应对全球气候变化，促进经济社会发展与人口资源环境相协调，走可持续发展之路。

大力发展循环经济：按照减量化、再利用、资源化的原则，减量化优先，以提高资源产出效率为目标，推进生产、流通、消费各环节循环经济发展，加快构

建覆盖全社会的资源循环利用体系。

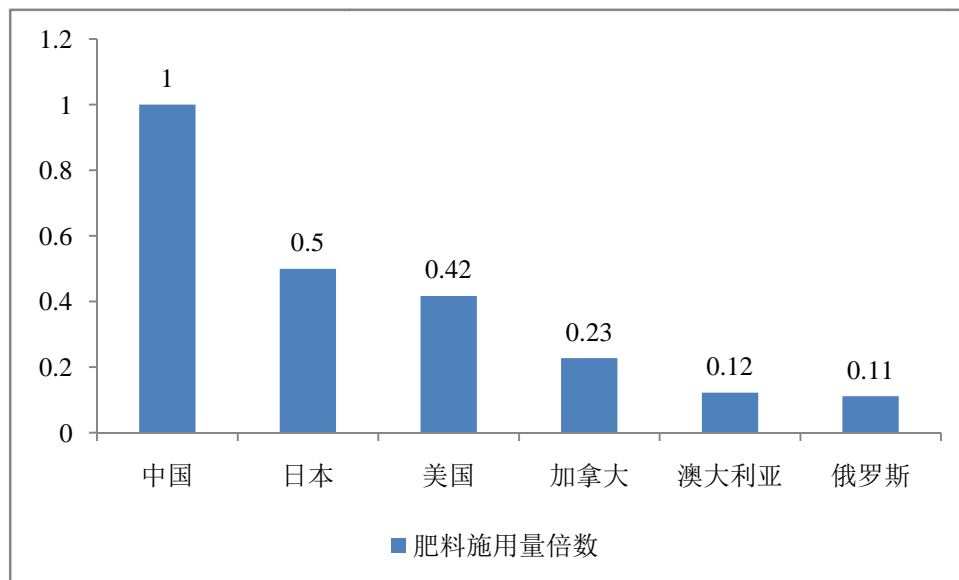
推进农村环境综合整治：治理农药、化肥和农膜等面源污染，全面推进畜禽养殖污染防治。

## 二、产业背景

### 1、化肥农药过量使用破坏生态环境且影响食品安全

我国是农业大国，约 20 亿亩可耕地，年化肥施用 1.14 亿吨(2009 年统计)，居世界首位。中国每公顷土地的肥料施用量是日本的 2 倍、美国的 2.4 倍、加拿大的 4.4 倍、澳大利亚的 8.2 倍、俄罗斯的 9 倍。

图表 1：各国肥料施用量倍数分析图



注：把中国每公顷土地的肥料使用量基数设为 1。

.....

## 三、社会背景

## 四、企业背景

### 第二节 项目建设必要性分析

1、项目是建设社会主义新农村的重要举措。

建设社会主义新农村是中国现代化进程中的重大历史任务。现阶段建设社会主义新农村是统筹城乡关系、缩小城乡差距、建设全面小康社会的重要内容。发

展农业循环经济建设，以农户为基本单元，系统整合再生能源技术和高效生态农业与农村改厕、改圈、改厨、改水、改院结合，引导农民改变落后的生产生活方式，使土地、太阳能和生物资源得到更有效地利用，形成农村生产、生活的良性循环。实现家居温暖清洁化、庭院经济高效化和农业生产无害化。达到生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁的社会主义新农村的建设目标。是坚持科学发展观，建设社会主义新农村的重要举措。

.....

## 第三章 项目产品市场分析

### 第一节 桃产品市场分析

#### 一、全球桃产品市场分析

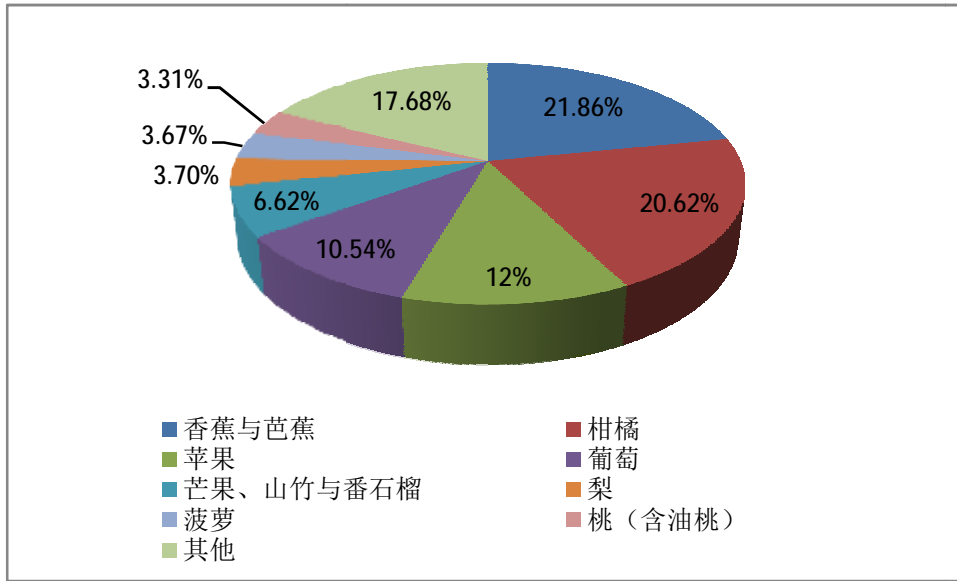
##### 1、市场规模分析

根据联合国粮农组织（FAO）相关统计数据显示，2012 年全球水果收获面积为 5657.07 万公顷，产量为 63654.49 万吨。其中，全球桃（含油桃）收获面积为 149.99 万公顷，较 2011 年下降 2.55%，占全球水果收获面积比重为 2.65%；产量为 2108.32 万吨，较 2011 年下降 1.88%，占全球水果总产量比重为 3.31%。

从桃（含油桃）在水果占比来分析，全球桃（含油桃）从收获面积与产量都排名前十以内。从发展变化分析，近 10 年全球桃（含油桃）生产尤其是桃产量也基本呈稳步增长态势，占全球水果产量的比重也呈增高态势（只 2012 年呈现小幅度下滑）。



图表 2：2012 年全球各水果产量占比示意图



## 2、地区分布分析

.....

## 二、我国及北京桃产品市场分析

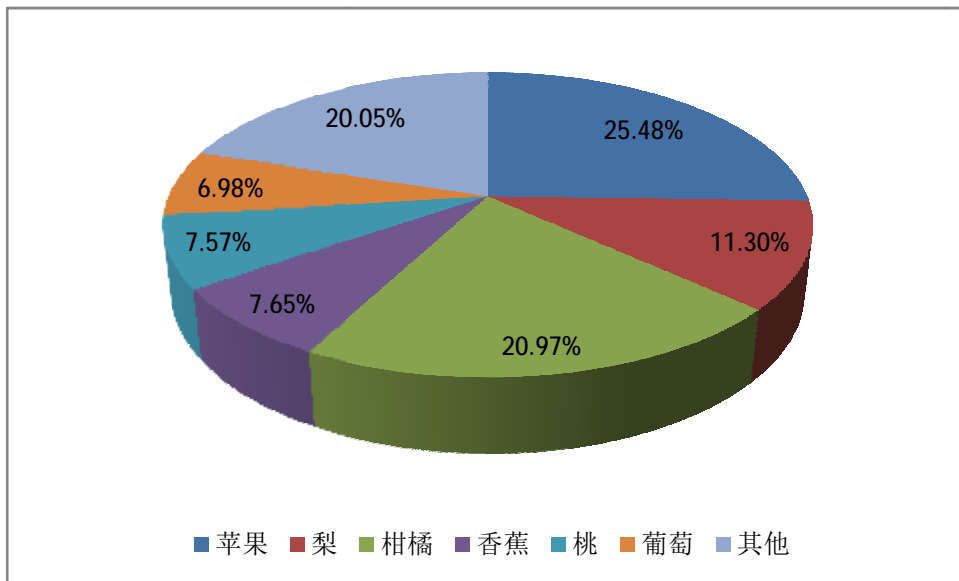
### 1、我国桃产品市场分析

#### (1) 市场规模分析

根据《中国农业借鉴（2013）》统计数据显示，2012年，我国水果种植面积共计为1213.99万公顷，产量为15104.44万吨。其中，我国桃种植面积为74.59%，较2011年上涨3.55%，占全国比重为6.14%；桃产量为1143.03万吨，较上一年上涨4.07%，占全国水果产量比重为7.57%。

从桃在水果中的占比来说，长期以来，桃一直是我国生产面积和产量仅次于苹果、柑桔和梨的第四大水果，仅2012年产量被香蕉超越。从发展变化看，近10年我国桃生产面积总体呈增长态势，年均增长2.35%，占我国水果生产面积的比重在6.14%~6.79%之间波动；产量稳步增长，年均增长7.18%，占我国水果产量的比重在7.57%~8.63%间波动。

图表 3：2012 年我国各水果产量占比示意图



(2) 地区分布分析

(3) 我国桃产品发展存在的问题

### 三、我国桃产品市场竞争分析

#### 第二节 生物有机肥市场分析

#### 第三节 鸡肉产品市场分析

#### 第四节 其他副产品市场分析

### 第四章 项目产品方案和生产规模

#### 第一节 项目产品介绍

##### 一、产品概况

##### 二、项目产品标准

##### 三、项目产品优势

#### 第二节 项目生产规模

### 第五章 项目工艺技术及设备方案

### 第六章 项目定位及运营模式

### 第七章 项目建设方案

### 第八章 项目选址及建设条件

### 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 项目投融资模式

#### 一、投资企业背景

#### 二、投资模式

### 第四节 项目总投资估算

#### 1、工程建设投资

项目主要建设内容包含科研办公区、培训中心、冷库、分选包装区以及冷库包装厂配套办公区。根据估算,平谷大桃种植区块项目投资估算额为 4300.00 万元,其中,建筑工程费用 3646.00 万元,设备购置费为 417.00 万元,安装工程费用 20.75 万元,其他费用为 318.25 万元。具体详见下表:

图表 4: 平谷大桃种植项目工程建设投资费用一览表

单位: 万元

序号	工程或费用名称	建筑面积	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	33200.00	3646.00	417.00	20.75	0.00	3981.75
1	主要建设内容	33200	3586.00	367.00	18.25	0	3929.25
1.1	科研办公区	8000	720.00	30.00	1.50		751.50
1.2	培训中心	8000	640.00	15.00	0.75		655.75

序号	工程或费用名称	建筑面积	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1.3	冷库	8500	1530.00	40.00	2.00		1572.00
1.4	分选包装区	8200	656.00	280.00	14.00		950.00
1.5	冷库包装厂配套办公区	500	40.00	2.00	0.10		42.10
2	配套设施		60.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	道路		48.00				
	.....						

## 2、流动资金

## 3、总投资测算

## 第五节 资金筹措

## 第十四章 项目经济效益与社会效益分析

### 第一节 项目利润分配模式

### 第二节 评价依据

### 第三节 经济效益评价

#### 1、营业收入及税金测算

根据测算，公司投入运营第一年，营业收入为 1250.00 万元，大桃达到盛产期之后，公司年营业收入为 7200.00 万元。

图表 5：果业公司营业收入测算一览表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			2015	2016	2017	2018	2019-2024
1	营业收入	60150.00	1250.00	2500.00	1600.00	5600.00	7200.00
1.1	果苗收入(万元)	3750.00	1250.00	2500.00	0.00	0.00	0.00
	销售价格(元/株)	800.00	100.00	100.00	75.00	75.00	75.00
	产量(万株)	37.50	12.50	25.00	0.00	0.00	0.00

1.2	大桃收入(万元)	56400.00	0.00	0.00	1600.00	5600.00	7200.00
	销售价格(元/公斤)		8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
	产量(万公斤)		0.00	0.00	200.00	700.00	900.00

## 2、成本费用测算

## 3、利润测算

## 4、财务效益测算

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 Rt 和投资利润率等指标。本项目财务基准收益率取行业基准收益率 9%，以回收固定资产投资为基数进行测算。

### 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：
$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(co - ci)_t}{(1+i)^{-t}} = 8698.13 \text{ 万元}$$
，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。

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=28.20%，大于基准收益率 9%。说明该项目的动态收益是可行的。

### ③投资回收期 Pt（不包含建设期）

从现金流量表求得，其计算公式是：

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

计算得投资回收期为 3.80 年。

## 第四节 项目社会效益分析

## 第五节 项目评价总论

# 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、项目参与单位为某知名大型集团，无论在市场经验操作、品牌运营、资金支持、技术支持方面都有相应丰富的资源，确保了项目的正常运营。

2、各项目产品定位明确，目标市场需求旺盛，项目产品都各具优势，为企业带来相应的收益。

3、各项目选址合理，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、各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、各项目具备环保、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、进一步提升产品开发能力：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