



## 陕西省某生态农牧产业园区建设项目 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

第一章 项目总论 .....	1
第一节 项目概况.....	1
一、项目基本情况.....	1
二、项目结论.....	1
第二节 编制依据及研究范围.....	2
一、编制依据.....	3
二、研究范围.....	3
第二章 项目建设的必要性和可行性分析.....	3
第一节 项目建设必要性分析.....	3
一、落实政府决策，促进地区生猪产业的可持续、快速发展 .....	3
二、解决地区生猪产业发展中的突出矛盾，促进生猪良性发展 .....	3
三、构建生猪、鸡蛋食品安全产业链，促进食品安全问题的有效解决.....	4
四、促进国有资产保值增值，促进生猪产业发展 .....	4
五、做精做细鸡蛋与猪肉产业，延长产业链，带动农民收入增加收入.....	4
六、发展县域经济，构建完整农牧业体系，拉动农村经济发展 .....	4
第二节 项目建设可行性.....	4
一、项目建设具有良好的政策环境.....	4
二、猪鸡标准化规模养殖建设不断得到国家财政、金融、农业、土地、保险、商业等部门的大力扶持 .....	5
三、项目产品具有广阔的市场前景 .....	5
四、项目建设具有明显的区域优势.....	5
五、项目建设单位具有良好的基础条件 .....	5
第三章 项目市场供求分析及预测.....	5
第一节 终端猪肉产品消费市场供应预测.....	5
第二节 高端有机鸡蛋、猪肉产品市场需求预测.....	6
第三节 品牌有机鸡蛋、猪肉产品目标市场分析.....	6
第四节 有机鸡蛋、猪肉价格现状与预测.....	6
第五节 项目产品市场竞争力分析.....	6

第六节 鸡、猪产品市场的风险分析.....	6
第四章 项目产品方案及生产规模.....	6
第一节 项目产品介绍.....	6
第二节 项目产品生产方案.....	6
第五章 项目工艺技术及设备方案.....	6
第一节 工艺技术方案.....	6
一、工艺技术方案选用原则.....	7
二、项目生产工艺流程.....	7
第二节 设备方案.....	7
一、设备选型原则.....	7
二、主要设备.....	7
第三节 项目原辅材料及来源.....	7
第六章 项目建设规划及总图布置.....	7
第一节 项目建设方案.....	7
一、项目建设指导思想.....	7
二、项目建设方案.....	7
第二节 项目总图布置.....	7
一、总平面布置原则.....	7
二、总图布置方案.....	7
第三节 辅助公用工程及设施.....	7
一、供电.....	7
二、给排水.....	7
三、采暖通风与空调.....	7
第七章 项目选址及建设条件.....	8
第八章 项目环境保护.....	8
第九章 项目能源节约方案设计.....	8
第十章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	8
第十一章 企业组织机构、劳动定员和人员培训.....	8
第十二章 项目实施进度与招投标.....	8
第十三章 项目投资估算.....	8

第一节 估算估算.....	8
一、估算范围.....	8
二、估算依据.....	8
三、编制说明.....	8
四、投资估算.....	8
第二节 资金筹措及使用计划.....	9
第十四章 财务效益、经济和社会效益评价.....	10
第一节 财务评价.....	10
一、评价依据.....	10
二、营业收入及税金测算.....	10
三、成本费用估算.....	10
四、利润测算.....	10
五、财务分析.....	10
六、项目盈亏平衡及敏感性分析.....	10
七、财务评价结论.....	10
第二节 项目评价总论.....	10
第十五章 项目建设风险分析及控制措施.....	11
第十六章 可行性研究结论及建议.....	11

## 第一章 项目总论

### 第一节 项目概况

#### 一、项目基本情况

##### 1、项目名称

陕西省某生态农牧产业园区建设项目。

##### 2、项目建设地点

##### 3、项目承建单位

##### 4、项目建设内容与规模

项目利用地区 19000 m<sup>2</sup>闲置的工业厂房、场地设施和自然森林生态资源，总投资 2300 万元，将原生产厂区改建成一个集种猪扩繁、商品猪养殖、猪屠宰加工、蛋鸡标准化养殖与保洁蛋加工；饲料生产配套；沼气与有机肥生产、市场营销、品牌化运营为一体的现代生态化农牧产业园。……

图表 1：项目投资情况一览表

序号	项目	建筑 面积m <sup>2</sup>	所需资金 (万元)	备注
1	猪舍、鸡舍改造	15000	240.00	将原来的标准厂房分隔成猪栏，处理地面，加固门窗等。
2	养猪设备产床、蛋鸡笼等		200.00	产床、保育床、鸡笼、工具等
3	排（洪）污管网、沼气综合利用	500 立方	200.00	排污渠、化粪池和沼气池、沼气应用管网建设和发电设施等。
4	种猪引种费	1000 头	200.00	均价 2000 元/头计。
……	……	……	……	……

##### 5、项目建设周期

#### 二、项目结论

##### 1、项目投资结构及资金来源

##### 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 16.54%,全部投资财务净现值 NPV 为 6477.67 万元。所得税后项目内部收益率 IRR 为 13.43%,全部投资财务净现值 NPV 为 3269.06 万元。所得税前静态投资回收期为 5.33 年,所得税后为 6.08 年。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 10%,说明该项目的动态收益是可行的。

图表 2: 经济效益与社会效益分析

指标类别	项目	数值
财务指标	年销售收入(万元)	9600.0
	利 税(万元)	1500.0
	销 售 利 润 率	8%
	投 资 回 收 期(年)	3-5
经济与社会效益	项目单位与农户利益联结机制	公司+种植基地
	直接带动农户数 200 户	指务工 收购 运销等
	间接带动农户数 1600 户	种植饲料 饲草和运销等
	间接解决农业就业人口 5000 人	种植饲料 饲草等
	转化农产品数量含牧草 5000 吨	指饲料 农副产品的收购量
	新增总产值 750 万元	按 1500 元/吨农副产品计算
	直接增加农民收入 500 万元	指务工、种植、运销等
	间接增加农民收入(元)	300 万元
	拉动建材、电子、家具、农牧业、物流配送等内需 800 万元	具体是指钢材、水泥、砖块、仪器、电子产品、办公设备、药品以及劳务等
项目区与非项目区农民收入比较	项目区农民收入明显高于非项目区农民收入,户均增收 1000 元左右。	

### (2) 社会效益

项目建成后,即可以优先安置部分人进场务工,还可以安排一部分人,调整种植结构,发展订单种植,为本项目种植牧草、饲料。一部分人还可以利用养殖场的有机肥,直接从事有机蔬菜、粮油、渔业生产,提高农业的比较效益。还有一部分人直接进入本项目的流通、运销环节,从事饲料、农副产品收购、产品营销和辅助环节等,项目具有极强的拉动、带动作用。……

## 第二节 编制依据及研究范围

## 一、编制依据

## 二、研究范围

# 第二章 项目建设的必要性和可行性分析

## 第一节 项目建设必要性分析

### 一、落实政府决策，促进地区生猪产业的可持续、快速发展

1、猪粮安天下，生猪产业发展事关国计民生，各级政府十分重视生猪产业化、标准化发展。长期以来，生猪生产一直是我市畜牧业的主体，全省 20 个国家级养猪基地县 6 个生猪主产区列入，生猪饲养量、存栏、出栏、猪肉产量、人均猪肉占有量一直位居全省之首。

由于地区绿色战略的需要，决定只能发展种、养殖业，也只有做强做优，才能发挥优势。自 2002 年 11 月地区政府做出“发展绿色产业”决定以来，市委、市政府又连续出台了《大力发展生猪产业的决定》……

2、不断做强做优“汉猪”品牌，满足市场供给，形成区域特色经济。随着人民生活水平的不断提高，优质肉猪生产迎来了全面发展的黄金时期，消费者对安全、优质的肉食品的需求量将会越来越大。生猪的集约化育肥，实现生猪这种初级农产品规模化生产、标准化养殖，控制好疫病，使用无抗无药残的无公害饲料，做到绿色无公害养殖，为下游肉品加工企业提供绿色无抗生猪，是实现畜产品优质、安全进入百姓餐桌的关键环节，将会更好的解决由于农产品品质不佳，导致市场地位不高，丰产不丰收的现状。

3、发展标准化规模养殖。

4、围绕畜禽产品质量安全、品质提升和风味自然，探索新型生态循环农业经济新模式。

### 二、解决地区生猪产业发展中的突出矛盾，促进生猪良性发展

近年来，陕西省和全国一样养猪业取得了长足发展，但在发展过程中由于商品育肥猪处在生猪产业的最下游，其投资大，利润低、风险大等因素导致商品育

肥猪生产条件简陋、标准化程度低，乱用药品、饲料添加剂，形成规模小而分散，难以监管的一头大（种猪猪养殖大）一头小（育肥猪规模小）的局面，已经成为制约项目地区生猪产业做大做强“瓶颈”，严重影响了地区生猪产业化发展目标的实现。这个问题不解决，从根本就不能实现政府要求的生猪产业到 2011 年总饲养量突破 600 万头的发展目标。

.....

### 三、构建生猪、鸡蛋食品安全产业链，促进食品安全问题的有效解决

养殖业既是畜牧产业，更是食品产业，与农业种植、机械设备等行业关联紧密。食品安全性问题，特别是鸡蛋、猪肉产品安全性问题，是近年国际国内日益受到关注的新兴问题。动植物食品的化学污染（农药、重金属、核辐射）、病害菌虫污染（细菌、寄生虫、霉菌毒素）和药物残留（克伦特罗中毒、抗生素、性激素、砷制剂）、以及转基因等系列问题相继出现，直接威胁人类健康，使畜牧业、饲料业和食品业中的安全问题上升到重要地位，日渐引起国际重视。

.....

### 四、促进国有资产保值增值，促进生猪产业发展

### 五、做精做细鸡蛋与猪肉产业，延长产业链，带动农民收入增加收入

### 六、发展县域经济，构建完整农牧业体系，拉动农村经济发展

## 第二节 项目建设可行性

### 一、项目建设具有良好的政策环境

猪粮安天下，生猪产业发展事关国计民生，猪肉有广阔的消费市场。鸡蛋高蛋白、低脂肪，是优质蛋白质的最理想的补充食品。项目地区发展生猪、蛋鸡产业具有无可比拟的优势，是促进农民增收和加快区域经济发展的有效途径。作为南水北调的水源保护区，决定了地区生态的地位是只能发展农牧、旅游等绿色产业，对大部分投资者和农民而言，依靠投资小、见效快的养猪、养鸡增收，是一条极为重要的选择。.....

## 二、猪鸡标准化规模养殖建设不断得到国家财政、金融、农业、土地、保险、商业等部门的大力扶持

地区政府关于《大力发展生猪产业的决定》提出要大力推行规模养猪，加快发展速度。按照优质、高效、生态、安全的原则，依托龙头企业，集中整合人力、物力、财力，建设一批规模养猪示范园区，带动和引导农民尽快由零星散养方式向规模化、专业化、集约化生产经营方向转变，尽快实现规模养殖，集中出栏、订单批量销售，增加规模效益。……

## 三、项目产品具有广阔的市场前景

鸡蛋、猪肉是养鸡、养猪生产的终端产品，是人类生存不可缺少的动物蛋白食品，当前人们食物构成中的蛋白不足，尤其是动物蛋白质短缺，使食物中的营养比例失衡，对人体健康造成一定影响。陕西是全国蛋鸡、生猪主产省之一。随着畜牧生产的持续快速发展，相关产业以及配套服务组织也得到了一定程度的发展。……

## 四、项目建设具有明显的区域优势

## 五、项目建设单位具有良好的基础条件

# 第三章 项目市场供求分析及预测

## 第一节 终端猪肉产品消费市场供应预测

### 1、鸡蛋

鸡蛋是最优质的蛋白质补充食品。起步于上世纪 70 年代中期的我国蛋鸡行业，经历三十多年的持续、快速、跨越式发展，已成为世界上禽蛋生产大国，成为我国畜牧产业中最先实行集约化生产的行业。到 2008 年，我国商品代蛋鸡存栏量约在 16 亿只左右，规模化饲养的鸡蛋产量已经超过全国鸡蛋产量的 70%，禽蛋产量已经达到 2701.7 万吨，人均禽蛋消费量增加到 20.4 公斤，连续 15 年位居世界首位，消费水平已达到发达国家平均水平。

.....

## 2、猪肉

猪肉历来是我国人民肉食的主要来源，猪肉占肉类总量的比例是其他肉类（牛、羊、禽、兔等）之和的 1.93 倍，当前我国猪肉的人均占有量为 31kg~33kg/年，到 2010 年考虑到人口增长因素和人均占有量等因素，预计猪肉产量将达到 7220 万吨，较上世纪末多 1189 万吨。.....

## 第二节 高端有机鸡蛋、猪肉产品市场需求预测

地区政府多次指出要积极推行无公害农业生产，引导农户开展标准化生产。根据要求，到 2010 年发展无公害生猪 260 万头、肉产量达到 20 万吨。但目前项目地区蛋鸡、生猪养殖场获得国家无公害认证的寥寥无几，蛋鸡、生猪养殖还处在农产品生产只重视数量而忽视品质的初级阶段。随着经济社会的发展和进步，人们的环境意识和自我保护意识不断提高，.....

## 第三节 品牌有机鸡蛋、猪肉产品目标市场分析

## 第四节 有机鸡蛋、猪肉价格现状与预测

## 第五节 项目产品市场竞争力分析

## 第六节 鸡、猪产品市场的风险分析

## 第四章 项目产品方案及生产规模

### 第一节 项目产品介绍

### 第二节 项目产品生产方案

## 第五章 项目工艺技术及设备方案

### 第一节 工艺技术方案

## 一、工艺技术方案选用原则

## 二、项目生产工艺流程

### 第二节 设备方案

#### 一、设备选型原则

#### 二、主要设备

### 第三节 项目原辅材料及来源

## 第六章 项目建设规划及总图布置

### 第一节 项目建设方案

#### 一、项目建设指导思想

#### 二、项目建设方案

### 第二节 项目总图布置

#### 一、总平面布置原则

#### 二、总图布置方案

### 第三节 辅助公用工程及设施

#### 一、供电

#### 二、给排水

#### 三、采暖通风与空调

## 第七章 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 职业安全与卫生及消防设施方案

## 第十一章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

## 第十二章 项目实施进度与招投标

## 第十三章 项目投资估算

### 第一节 估算估算

#### 一、估算范围

#### 二、估算依据

#### 三、编制说明

#### 四、投资估算

##### 1、建设投资估算

###### (1) 主要养殖设备

根据对良种猪繁育有机鸡蛋生产的要求，本项目需要购置设备包括养殖饲喂设备；疫病控制设备；产品加工设备；后勤保障设备；粪污综合利用设备和营销网点投入等部分。详见下表：

图表 3：主要养殖设备、设施投资估算表

设备型号及名称	规格	数量	单价（元）	合计（万元）
养殖饲喂设备				
母猪分娩产床	2.1×3.6	100 套	4000	40.00

仔猪保育床	1.8×3.6	100 套	2000	20.00
标准化鸡笼	12 只/m <sup>2</sup> 三层阶梯式	40000 组	15 元/组	60.00
饲料加工机组		1 套	100 万	100.00
发酵床系统		1000 m <sup>2</sup>	100 元/m <sup>2</sup>	10.00
.....	.....	.....	.....	.....

(2) 土建工程—产业园区改建方案

本项目利用地区闲置的厂房、场地,改建成良种猪、鸡养殖场和食品加工厂,改造面积 18000m<sup>2</sup>,新建面积 3000m<sup>2</sup>。其中公猪舍 1000m<sup>2</sup>,母猪舍 5000m<sup>2</sup>,产房 1000m<sup>2</sup>,保育舍 800 m<sup>2</sup>,生长、育肥舍 4000m<sup>2</sup>,蛋鸡养殖舍 5000 m<sup>2</sup>,饲料加工厂 2500 m<sup>2</sup>、食品厂 1500 m<sup>2</sup>,库房及附属设施改建 800m<sup>2</sup>,办公用房 300 m<sup>2</sup>等。

图表 4: 土建项目、内容与投资情况

序号	项目	建筑面积 m <sup>2</sup>	所需资金	备注
1	猪舍改造、建设	11800	188.80	将原来的厂房分隔成猪栏,处理地面,加固门窗等。
2	鸡舍改造、建设	5000	78.00	将原来的厂房分隔成鸡栏,处理地面,修建清粪池等。
2	排(洪)污管网、沼气	3500m	60.00	排污渠、化粪池和沼气池建设。
3	蛋品加工厂	1500 m <sup>2</sup>	30.00	将原厂房按食品厂规范要求改建成蛋品加工厂。
.....	.....	.....	.....	.....

(3) 安装工程

安装费用按项目设备、设施购置费的 3%计提,预计为 30.00 万元。

(4) 场内运输

本项目场区内运输设置专用通道、专用车辆,出栏生猪出场及饲料、仔猪入场均使用专用车辆。场内车辆定期消毒,可达到防疫标准。

2、流动资金估算

3、总投资估算

第二节 资金筹措及使用计划

## 第十四章 财务效益、经济和社会效益评价

### 第一节 财务评价

#### 一、评价依据

#### 二、营业收入及税金测算

##### 1、主营业务收入

育肥猪：按年出栏良种商品育肥猪 20000 头，全程平均 150 天，体重达到 90kg 计算，价格按现行市场价格，育肥猪 12.0 元/kg，则年出栏 20000 头育肥猪，正常年份项目销售收入为 2160 万元。

鸡蛋与淘汰鸡：按 50000 只蛋鸡年产蛋 75 万公斤，鸡蛋价格按 13 元/kg,年销售收入为 975.00 万元。年淘汰蛋鸡 50000 只，每只 25 元计算为 125.00 万元。合计：1100 万元。

.....

##### 2、营业税金及附加

#### 三、成本费用估算

##### 1、生产成本测算

##### 2、期间费用估算

#### 四、利润测算

#### 五、财务分析

#### 六、项目盈亏平衡及敏感性分析

#### 七、财务评价结论

### 第二节 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。

图表 5：项目财务指标

指标	说明	计算值	备注
投资利润率		51.31%	
累计净现金流量		9610	
财务内部收益率		33.71%	>基准收益率 10%
财务净现值	折现率 10%	1216 万元	>0
投资回收期	含 1 年建设期	4.78 年	动态

## 第十五章 项目建设风险分析及控制措施

## 第十六章 可行性研究结论及建议

## 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

**广州分公司：**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