



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

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 m²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 ²	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 ² 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 ²	100 元/m ²	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 18000m²,新建面积 3000m²。其中公猪舍 1000m²,母猪舍 5000m²,产房 1000m²,保育舍 800 m²,生长、育肥舍 4000m²,蛋鸡养殖舍 5000 m²,饲料加工厂 2500 m²、食品厂 1500 m²,库房及附属设施改建 800m²,办公用房 300 m²等。

图表 4: 土建项目、内容与投资情况

序号	项目	建筑面积 m ²	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 ²	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