



某生态林木培育基地建设项目 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 可行性研究报告的编制依据	1
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围	1
第二章 项目建设背景及必要性分析.....	1
第一节 项目建设背景分析	1
第二节 项目建设必要性分析	2
第三章 项目产品市场分析.....	2
第一节 城市化推动园林建设持续前进，园林绿化行业进入黄金发展期	2
第二节 行业发展趋势和前景	3
一、“经营城市”理念的普及和城市园林建设的加快.....	3
第三节 行业市场竞争情况	4
第四章 项目技术方案与水平	6
第一节 工艺技术方案.....	6
第二节 设备方案	7
第五章 项目选址及建设条件	7
第一节 项目选址	7
第二节 项目投资环境.....	7
第三节 项目选址合理性分析	7
第四节 项目土地利用合理性	7
第六章 总图运输及公用辅助工程.....	7
第一节 项目建设目标.....	7
第二节 项目建设指导思想	8
第三节 建设方案	8
第四节 土建工程	8
第五节 辅助公用工程及设施	8
第七章 项目环境保护.....	8
第一节 设计依据	8

第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	8
第三节 绿化设计	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.....	9
第九章 职业安全与卫生及消防设施方案	9
第一节 设计依据	9
第二节 安全教育	9
第三节 劳动安全制度.....	9
第四节 劳动保护	9
第五节 劳动安全与工业卫生	9
第六节 消防设施及方案.....	9
第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训.....	9
第一节 企业组织机构设置	9
第二节 劳动定员和人员培训	9
第十一章 项目总投资与资金筹措.....	10
第一节 估算范围	10
第二节 估算依据	10
第三节 编制说明	10
第四节 项目总投资估算.....	10
第五节 资金筹措	10
第十二章 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.....	10
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	11

第七节 项目评价总论.....	11
第十三章 建设项目风险分析及控制措施.....	11
第一节 政策性风险及控制.....	11
第二节 市场竞争风险分析及控制.....	11
第三节 不可抗力风险分析及控制.....	11
第十四章 建设项目可行性研究结论及建议.....	11

第一章 项目概况

第一节 项目概况

项目名称

某生态林木培育基地建设项目

项目性质

新建

建筑面积

项目用地面积 4302 亩

项目投资总额及来源

20,242.58 万元，资金来源为企业自筹

建设方案

本项目建设 4,302 亩绿化苗木种植基地，其中生产用地包括：乔木种植 3,583.48 亩，灌木植物 370.42 亩，地被植物 23.95 亩，温室 6.00 亩；辅助用地包括：苗圃道路、排灌系统、防护带、生活管理区、建筑用房及各种场地等 318.15 亩。

.....

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

近年来，园林绿化行业快速发展，各地在城市绿化美化、通道绿化工程、农田林带林网、村镇环境整治以及林业六大工程建设快速推进的同时，也促进了绿化种苗产业的迅猛发展。“十二五”期间苗木行业发展规划把目标指向了发展转型上，重点发展绿化工程苗木，落叶乔木类苗木，灌木类苗木等。2011 年是“十二五”的第一年，规划指向无疑对行业发展将产生重要影响。在行业政策的导引

下，未来化苗木业的发展模式也将会由“硬投入”向“软扩张”转移。

.....

第二节 项目建设必要性分析

一、单纯外部采购苗木不能满足公司业务需求

公司目前通过外部采购苗木来满足园林工程施工业务的需求。外部采购苗木通常存在以下问题：

第一，外购的苗木质量和规格难合乎要求。从各地采购的苗木有时质量和规格参差不齐，尤其是大批量使用相同树种和相同规格的苗木时，很难满足本公司精益求精的战略需求和工程发包方对苗木规格整齐划一的要求，制约了本公司主营业务的稳步快速发展。

第二，采购时间较长，影响工期。通常，从公司调查市场苗木资源状况和价格行情到苗木运抵园林工程施工现场工地，需要较长的采购周期，影响了工期或制约了抢赶工期的效率。

第三，价格波动大，项目成本控制难，影响项目的盈利水平。从项目投标到工程施工栽植，周期较长。严重的价格波动，会极大的影响项目的成本控制，使项目的盈利变得更加困难。

第四，采购环节多，增加成本。因苗木从苗农手中到本公司一般还得经过当地苗木经销商、苗木经纪人等中介。采购环节的增加导致采购成本增加，降低了公司的盈利能力。

公司自建林木培育基地将采用工厂化的种植、培育模式，能够最大程度地保证苗木规格和质量的整齐和稳定，并且便于根据公司园林景观规划设计、园林工程施工进度合理安排苗木种植和出圃量，保证工程施工项目对特定规格、质量的苗木供应。

.....

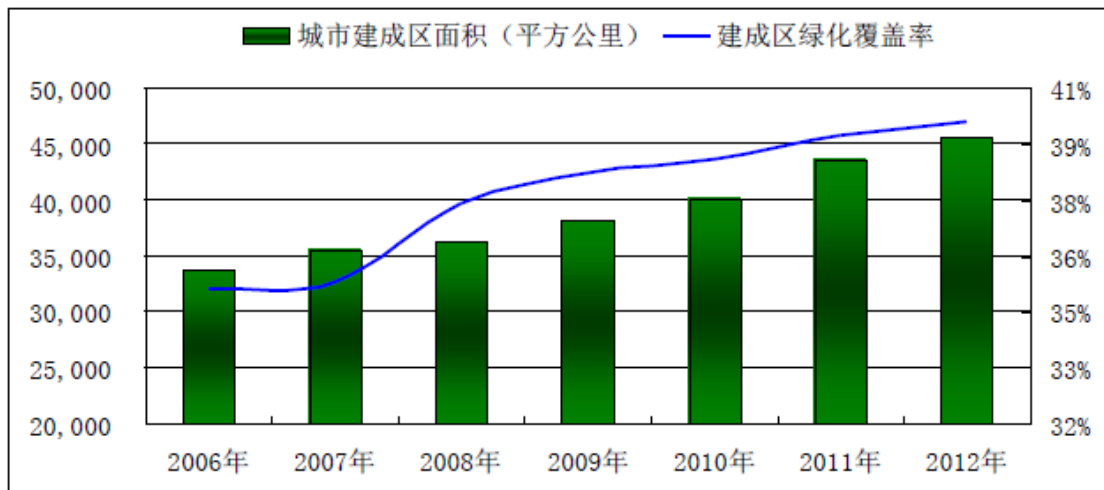
第三章 项目产品市场分析

第一节 城市化推动园林建设持续前进，园林绿化行业进入黄金发展期

城市化是经济社会发展的必然趋势，表现为城市数量增加和规模扩大、非农产业和非农人口持续集聚、城市功能和城市环境不断改善和提高，城市经济在国民经济中所占份额不断扩大，城市人口在总人口中所占比重不断上升。目前城市园林绿化已经成为城市建设的重要组成部分、现代化城市的重要标志，并紧紧围绕着党中央十七大提出的“建设生态文明”的科学发展观不断深化发展定位。城市化推动园林建设持续前进体现在城市化面积的不断扩大和城市建成区绿化覆盖率的不断提高。

在城市化进程中，不断增加的城镇人口对城市的承载能力提出了新的要求，新城区的涌现和旧城区的扩容都需要园林绿化的跟进。2006年至2012年我国城市建成区面积和绿化覆盖率情况如下图所示：

图表 1：2006-2012 年中国城市建成区面积和绿化覆盖率



数据来源：国家统计局

.....

第二节 行业发展趋势和前景

园林绿化行业的发展与国民经济发展直接相关，随着社会、经济和科技的发展而发展，我国园林绿化行业呈以下发展趋势：

一、“经营城市”理念的普及和城市园林建设的加快

改革开放以来，中国城市化进程明显加快，尤其是2000年以来，我国的城市化率以年均1.37%的速度显著增长。现阶段我国的城市化进程正在提速趋势中，进入到高速城市化过程。

城市化进程推动我国的房地产市场迅速发展。尽管受国家宏观调控影响当前增速有所降低，但房地产业作为国家经济发展支柱产业，其总体发展趋势仍未改变。2000年至2012年，我国房屋竣工面积逐年上升：

图表 2：2000-2012 年我国房屋竣工面积



数据来源：国家统计局

房地产行业在保持高速增长的同时，呈现出从一线城市向二三线城市、从东部地区向西部地区扩张的趋势。

在这一背景下，中国城市经营理念从“土地换投资”向当前“经营城市”理念转变。2002年北京首次将“经营城市”写入政府工作报告，之后大部分城市都采用了“经营城市”理念。所谓“经营城市”，简单来说，就是先改善基础设施和周边环境，提升土地价值，然后出让土地，成倍的收回投资，投入到新的基础设施建设中，实现“以城养城”。城市经营理念的转变使旧城区道路改造、新城区的道路铺设和市政园林建设成为地方政府的工作重点，城市园林绿化建设在政策推动下加快发展，推动市政园林建设迅速增长。

.....

第三节 行业市场竞争情况

一、行业竞争格局

我国园林绿化行业目前处于蓬勃发展阶段，行业整体集中度低，不同等级资质的企业众多，竞争非常激烈，呈现“大行业，小公司”的特点。当前行业的竞

争主要集中在园林绿化工程领域。

1、资质和区域划分竞争格局

根据行业内的资质认定标准，三级资质以下企业只能承担 50 万元以下的绿化工程项目，具备三级资质可承揽的园林绿化工程造价在 500 万元以下，具备二级资质可承揽的园林绿化工程造价在 1200 万元以下，具备一级资质可承揽各种规模以及类型的园林绿化工程。

根据住建部公布信息的统计，目前我国园林企业数量总计已超过 16,000 家，共有园林规划设计院和设计公司超过 1,200 家，具有城市园林绿化二级以上资质的企业超过 2,000 家。根据住建部公布信息及中国园林网统计，截止 2014 年 5 月 4 日，行业内具有城市园林绿化一级资质的企业 944 家，具有风景园林工程设计甲级资质的企业 208 家，同时具有城市园林绿化一级资质和工程设计甲级资质的企业仅有 51 家。众多的一级以下资质的中小园林企业竞标合同金额在 1200 万元以下的中小项目，竞争激烈，而合同金额在 1200 万元以上的中大型项目受到资质和综合实力的限制，参与竞争的园林企业则相对较少。行业内中小企业生存越来越困难，呈现出资源向较大型园林企业集中的趋势。

与此同时，行业内呈现区域性竞争的态势。区域优势为中小型园林企业提供了发展的机会——稳定而优质的客户。凭借着对所在区域的自然和人文环境的熟悉、对客户与供应商信誉的把握以及在该区域建立起的品牌优势，中小型园林企业在区域内占有重要市场份额。园林绿化行业自身具有的强烈的地域性特点，也促使多数园林企业专注于企业所在地及周边地区的市场谋求发展。

.....

二、行业进入壁垒

1、业务资质

目前，我国对园林景观规划设计、园林景观施工企业实行市场准入制度。我国住房和城乡建设部等行业主管部门在综合考量园林企业的资本实力、经营业绩、项目经验、技术水平与人员构成等因素后，核定企业的资质等级并颁发相应的资质证书，并且针对不同的资质等级规定不同的业务经营范围和项目承揽金额。因此，业务资质成为进入本行业的主要障碍之一。

.....

第四章 项目技术方案与水平

第一节 工艺技术方案

一、工艺技术方案选用原则

二、工艺技术方案概述

育苗主要方法包括：

1、扦插法

利用植物的营养器官（根、茎、叶）进行扦插从而形成独立植株的繁殖方法，叫扦插法。这种方法培育的植株比播种苗生长快，短时间内可以培育成大苗，尤其是一些不易开花的植物，对观花植物而言，可以提早开花；但扦插苗无主根，根系较播种苗弱。

2、嫁接法

嫁接法有根接法、枝接法和芽接法。根接法又称掘接。即将砧木掘出放阴凉放通风处，待变软后进行嫁接。根接时间从 8 月下旬至冬季土壤上冻前均可进行。枝接法根据嫁接部位的不同，又可分为土接（居接）和腹接两种。芽接时间从 4 月下旬到 8 月中旬，枝条韧皮部能剥离的期间内均可进行，以 5 月上旬至 7 月上旬成活率最高。

3、组培法

组培法是指分离一个或数个体细胞或植物体的一部分在无菌条件下培养的技术。广义的组织培养，是指通过无菌操作分离植物体的一部分，接种到培养基上，在人工控制的条件下进行培养，使其生成完整的植株。

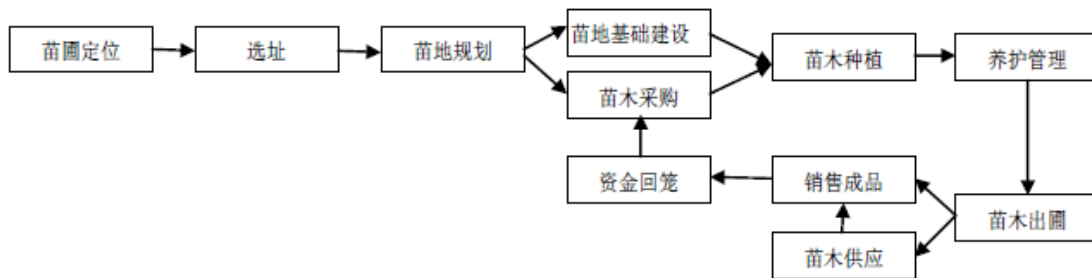
4、压条法

压条法育苗是一种较为古老的苗木繁育方法，它是用不脱离母树的枝条在土壤压埋促发新根、新枝，形成新植株。压条法包括水平压条、波状压条、空中压条等各种具体方法。

.....

三、项目工艺流程

图表 3：苗木生产流程



第二节 设备方案

一、设备选型原则

二、主要设备

图表 9：主要设备方案

序号	设备名称规格型号	数量 (台/套)	单价(万元)	总计 (万元)
1	打药车 (3WZ-168F, 200L)	2	2.6	5.2
2	小型挖掘机 (徐工 XCMG, 110KW)	1	83	83
3	苗木移植机 (HZC24, 16.9KW)	1	50	50
.....

.....

第五章 项目选址及建设条件

第一节 项目选址

第二节 项目投资环境

第三节 项目选址合理性分析

第四节 项目土地利用合理性

第六章 总图运输及公用辅助工程

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设指导思想

第三节 建设方案

第四节 土建工程

第五节 辅助公用工程及设施

第七章 项目环境保护

第一节 设计依据

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

公司实施生态林木培育基地建设项目将遵守《中华人民共和国自然保护区条例》要求，严格落实专家意见和环境影响报告表（报批版）提出的各项污染防治措施并重点做好以下环境保护工作：

1、项目办公区和管理区建设在某保护区外。项目废水排入足够容量的防渗漏储存池，经处理后达到《农田灌溉水质标准》（GB5084-2005）旱作标准，用于本项目林地浇灌，不外排；采取切实可行的节水灌溉措施，减少肥料、农药的施用量，避免产生面源污染，防止污染地表水和地下水。

2、项目不上燃煤锅炉，冬季采用电采暖。

3、项目食堂厨房燃用清洁燃料，并安装油烟净化设施，保证油烟排放达到GB18483-2001《饮食业油烟排放标准》。

4、项目噪声源粉碎机等机械设备采取消声、减振等措施，保证厂界噪声排放满足GB12348-2008《工业企业厂界噪声标准》中1类区标准要求。

5、固体废弃物分别采取不同的处理措施，能综合利用的综合利用，不能综合利用的收集后送新城垃圾处理场进行处理，不对环境产生二次污染。

6、严格按照政府水利部门审批的水土保持方案做好生态保护和水土保持工作。

7、加强林木培育基地的管理，落实好苗木基地服务期满后基地的生态恢复补偿措施。

8、加强施工期管理，防止扬尘、噪声等污染周边环境。

第三节 绿化设计

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

第二节 节能措施

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类及消耗数量

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 设计依据

第二节 安全教育

第三节 劳动安全制度

第四节 劳动保护

第五节 劳动安全与工业卫生

第六节 消防设施及方案

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

第二节 劳动定员和人员培训

本项目预计新增劳动定员 140 人，所需部分人员主要向社会公开招聘并择优

录取。

第三节 项目招投标

第十一章 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 项目总投资估算

本项目总投资 20,242.58 万元，项目总投资估算见下表所述。

图表 4：总投资估算表

序号	项目	投资金额（万元）	备注
1	土地使用费	34.42	年租金，一次投入
2	基础建设	1,345.21	一次性投入
3	种苗投资	16,780.15	一次性投入
4	园艺机械设备	300.05	一次性投入
5	园艺资料	539.11	一次性投入
6	肥料、农药	170.22	建设期陆续支付
7	人工成本	1,034.80	年工资总额
8	办公电子设备	38.62	一次性投入
	合计	20,242.58	—

.....

第五节 资金筹措

第十二章 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

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

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：所得税后 $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 26,205.07$ 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。

.....

第六节 项目敏感性分析

通过计算，可以看出，产品的销售价格与建设投资是该项目经济效益的主要影响因素，其影响程度较大。

图表 5：项目敏感性分析一览表

指标		税后财务内部收益率	税后回收期（年）	敏感性系数
基本方案		24.18%	4.92	
建设投资	10%	22.06%	5.21	-0.21
	-10%	26.23%	4.65	0.23
经营成本	10%	20.10%	5.73	-1.25
	-10%	28.24%	4.18	1.13
营业收入	10%	27.68%	4.24	0.92
	-10%	20.67%	5.59	-0.87

第七节 项目评价总论

第十三章 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 不可抗力风险分析及控制

第十四章 建设项目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