



## 河南省某现代综合开发型农业产业园区项目 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 总论 .....                | 1 |
| 第一节 项目概要 .....              | 1 |
| 第二节 可行性研究报告的编制依据 .....      | 2 |
| 第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围 ..... | 2 |
| 第二章 项目建设背景及其必要性、可行性 .....   | 2 |
| 第一节 项目建设背景 .....            | 2 |
| 第二节 项目建设的必要性 .....          | 4 |
| 第三节 项目建设的可行性 .....          | 5 |
| 第三章 园区定位及价值体系思路构建 .....     | 5 |
| 第一节 项目定位 .....              | 5 |
| 第二节 园区价值体系 .....            | 5 |
| 第四章 园区发展环境分析 .....          | 6 |
| 第五章 园区项目规划布局与辅助公用工程 .....   | 6 |
| 第一节 项目规划的原则 .....           | 6 |
| 第二节 园区的功能布局 .....           | 6 |
| 第三节 农业信息技术 .....            | 6 |
| 第四节 园区已有项目 .....            | 6 |
| 第五节 园区拟新建项目 .....           | 6 |
| 第六节 土建工程 .....              | 6 |
| 第七节 辅助公用工程及设施 .....         | 8 |
| 第六章 项目选址 .....              | 9 |
| 第一节 项目投资环境 .....            | 9 |
| 第二节 项目选址合理性分析 .....         | 9 |
| 第七章 项目环境保护 .....            | 9 |
| 第一节 设计依据 .....              | 9 |
| 第二节 主要污染源、污染物及防治措施 .....    | 9 |
| 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 节能措施综述.....           | 9  |
| 第三节 节能措施 .....            | 10 |
| 第四节 其他节能措施.....           | 11 |
| 第五节 项目能耗分析.....           | 11 |
| 第九章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案..... | 11 |
| 第一节 设计依据 .....            | 11 |
| 第二节 安全教育 .....            | 12 |
| 第三节 劳动安全制度.....           | 12 |
| 第四节 劳动保护 .....            | 12 |
| 第五节 劳动安全 .....            | 12 |
| 第六节 消防设施及方案.....          | 12 |
| 第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训..... | 12 |
| 第一节 企业组织机构设置.....         | 12 |
| 第二节 企业组织机构各部门职责要求 .....   | 12 |
| 第二节 劳动定员和人员培训 .....       | 12 |
| 第十一章 项目实施进度.....          | 13 |
| 第一节 项目实施进度安排 .....        | 13 |
| 第二节 项目实施进度.....           | 13 |
| 第三节 项目招投标.....            | 13 |
| 第六章 投资估算与资金筹措.....        | 13 |
| 第一节 投资估算 .....            | 13 |
| 第二节 资金筹措 .....            | 13 |
| 第七章 项目效益分析.....           | 13 |
| 第一节 经济效益分析.....           | 13 |
| 第二节 借款偿还能力分析 .....        | 13 |
| 第三节 社会效益分析.....           | 13 |

# 第一章 总论

## 第一节 项目概要

### 一、项目基本情况

### 二、研究项目主要结论

#### 1、项目投资结构

#### 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 38.16%,全部投资财务净现值 NPV 为 601459.32 万元,全部静态投资回收期为 2.92 年(不含建设期)。所得税后项目内部收益率 IRR 为 28.56%,全部投资财务净现值 NPV 为 365739.59 万元,全部投资回收期为 3.57 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。

| 序号   | 项目名称              | 单位 | 指标        |
|------|-------------------|----|-----------|
| 1    | 项目总投资             | 万元 | 380000.00 |
| 1.1  | 建设投资              | 万元 | 351243.04 |
| 1.2  | 建设期利息             | 万元 | 0.00      |
| 1.3  | 流动资金              | 万元 | 28756.96  |
| 2    | 年销售收入             | 万元 | 672000.00 |
| 3    | 年总成本费用            | 万元 | 470366.58 |
| 4    | 年销售税金及附加          | 万元 | 4964.52   |
| 5    | 年增值税              | 万元 | 49645.24  |
| 6    | 年利润总额             | 万元 | 196668.90 |
| 7    | 年所得税              | 万元 | 49167.22  |
| 8    | 年净利润              | 万元 | 147501.67 |
| 9    | 总投资收益率(%)         | %  | 51.75     |
| 10   | 投资利税率(%)          | %  | 53.06     |
| 11   | 项目投资税前指标          |    |           |
| 11.1 | 财务内部收益率(%)        | %  | 38.16     |
| 11.2 | 财务净现值(I=12%)      | 万元 | 601459.32 |
| 11.3 | 项目投资回收期(不含建设期、静态) | 年  | 2.92      |
| 12   | 项目投资税后指标          |    |           |

|      |                   |    |           |
|------|-------------------|----|-----------|
| 12.1 | 财务内部收益率（%）        | %  | 28.56     |
| 12.2 | 财务净现值（I=12%）      | 万元 | 365739.59 |
| 12.3 | 项目投资回收期（不含建设期、静态） | 年  | 3.57      |

## （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 103776.98 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 650 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

### 一、编制原则

### 二、编制范围

## 第二章 项目建设背景及其必要性、可行性

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》

2010 年 3 月，《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》发布，其中提出，“十二五”期间，我国要“推进农业产业化经营，扶持壮大农产品加工业和流通业，促进农业生产经营专业化、标准化、规模化、集约化。推进现代农业示范区建设。”。

《农业和农村经济发展第十二个五年规划》

2011 年 9 月，我国农业部发布《农业和农村经济发展第十二个五年规划》，明确指出要“加强现代农业示范区建设。在全国范围内创建一批高起点、高标准、高水平的国家现代农业示范区，集聚配置科技、资金、人才、管理等要素，提高集约化水平，壮大主导产业，创新体制机制，探索特色鲜明、类型多样的区域现代农业发展模式，发挥示范辐射带动作用，引领区域现代农业协调发展。积极推

进海峡两岸农业合作试验区等建设。”

《河南省国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》

2011年1月，河南省发布《河南省国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，其中提出，“十二五”期间，把推进农业现代化、稳定提高农业综合生产能力作为“三化”协调科学发展的基础，作为中原经济区建设的重要任务，以粮为基，统筹“三农”，推动全局，加快转变农业发展方式，构建现代农业产业体系，在工业化、城镇化深入发展中加快推进农业现代化，提高农民收入和农民生活水平，建设农民幸福生活的美好家

《河南省农业和农村经济发展十二五规划》

2011年7月，河南省人民政府办公厅发布《河南省农业和农村经济发展十二五规划》，其中指出，“加强土地资源保护。坚持实行最严格的土地保护制度，从严控制非农业建设占用耕地。通过积极推进农用地和农村居民点整理、工矿废弃地复垦、适度开发宜耕后备土地资源等途径加大耕地的补充力度。进一步优化基本农田布局，使基本农田由小块变大块、零星变整体、低产变高产。定期开展基本农田质量普查与分等定级，及时对基本农田土壤地力和环境质量变化状况、发展趋势进。”

## 二、行业背景

- 1、可利用耕地面积逐年减少，严重影响国家粮食安全
- 2、中国人均粮食产量较少

## 三、技术背景

项目所在地永采煤塌陷已经造成耕地面积日益减少，制约了农业经济呈现负增长。农业是国民经济的基础，搞好塌陷区生态农业建设是具有经济基础的紧迫性和重要的社会意义。

- 1、生态农业复垦技术
- 2、挖深垫浅复垦技术
- 3、煤矸石充填复垦技术
- 4、粉煤灰充填复垦技术
- 5、平整土地与修建梯田复垦技术

## 6、煤炭开采破坏土地的复垦方向与技术要求

### 第二节 项目建设的必要性

#### 一、项目的建设是发展现代农业的现实需要

现代农业是未来农业的发展方向，要求逐步实现种植区域化、生产规模化、经营产业化、技术标准化和服务社会化。耐贮藏、冷凉性、特色、无公害、季节性市场空挡蔬菜生产即需要产业化带动，又需要用现代农业技术改造落后的种植方式。本项目建设就是按照现代农业的发展思路，项目本着规模最大、标准最高、技术组装最全、基础设施最强、品质最优的标准建设大型反季节蔬菜产业基地，推进现代农业的发展。

#### 二、项目建设是建设社会主义新农村、增加农民收入的迫切要求

中央农村工作会议提出：推进新农村建设的首要任务是“发展现代农业”。本项目就是按照现代农业的发展思路和要求进行规划建设，以达到“生产发展、生活富裕”的新农村建设目标。

#### 三、发展农业产业园是加快转变农业发展方式的科学途径

在农业产业化进程中，选择与之相适应的产业集群模式，通过培育龙头企业、农民专业合作社、种养大户等新型经营主体，积极引进和推广新技术、新品种、新工艺、新理念，大力发展农产品加工业和第三产业，有利于带动当地现代农业发展。

#### 四、发展农业产业园是推进“三化”协调发展的重要举措

#### 五、项目建设是增强产业竞争力的需要

本项目按照国家质量标准和要求规范进行建设，在生产过程中，坚持技术创新、自主创新的原则，用符合标准的生产工艺进行种苗繁育，引进新品种，标准化技术推广，粮食深加工，示范带动区域粮食标准化生产，增强区域现代农业水平和市场竞争力。

## 第三节 项目建设的可行性

### 一、本项目符合当前产业政策，为国家鼓励和支持的产业

本项目有助于加速农业产业化的推进步伐，逐步实现农业强市的目标。河南省人民政府也提出，要发展、推广现代化的新型农业，促进农业产业结构的调整，尽快实现带动城郊农民早日致富的目标。

### 二、自然条件优越，农业基础雄厚

### 三、具有区域优势和市场优势

### 四、具有坚实的生产经营与管理基础

## 第三章 园区定位及价值体系思路构建

### 第一节 项目定位

#### 一、综合开发园区

本园区在引领农业现代化、提高农民素质、普及农业技术、促进农业增收和农民增收等方面将取得一系列成效。建成后将成为集技术研发、生产示范、精深加工、教育培训为一体的综合开发型农业产业园区。

#### 二、跨省空间地域核心区

#### 三、创新系统典范

以农业科研、教育和技术推广为一体，以国内外市场为导向，以调整农业生产结构、增加农民收入为主要目标，引进国内外高新技术、资金和设施，对现代农业技术和新品种进行应用，对农业新品种和新技术集中投入和开发，追求最优投入产出和科学管理，推动农业综合开发和现代农业建设的经营方式。

### 第二节 园区价值体系

#### 一、科技价值链



## 二、产业价值链

## 三、服务价值链

# 第四章 园区发展环境分析

## 第五章 园区项目规划布局与辅助公用工程

### 第一节 项目规划的原则

### 第二节 园区的功能布局

#### 一、生产精品园区

#### 二、农民创业园区

#### 三、农副产品加工区

#### 四、科技示范园区

#### 五、观光休闲区

#### 六、管理服务区

### 第三节 农业信息技术

### 第四节 园区已有项目

### 第五节 园区拟新建项目

#### 一、园区塌陷土地复垦

#### 二、生态复垦技术打造良好生态环境

#### 三、生态复垦技术打造良好生态环境

### 第六节 土建工程

## 一、园区平面布置

农业产业园区总平面图设计应按照工艺流程和防火安全距离、运输道路的曲率等要求，结合厂区的地形、地质、气象及外部运输等自然条件，把要兴建的各种建筑物、构筑物或设施有机地、紧密地、因地制宜地在平面上和空间竖向合理组合、配置起来。正确合理地总平面设计可以大大减少建筑工程量、节约建设用地，节省建设投资，降低工程造价和生产后的使用成本，加快建设速度，并为企业创造良好的生产组织、经营条件和生产环境以及企业形象，还可以增添优美的艺术整体，据此总平面布置应遵循以下原则。

(1) 按功能分区，结合地形地质，因地制宜，合理布置车间及设施。总平面图设计在满足生产工艺要求和使用功能条件下，应利用园区道路将园区按功能划分为种植区、养殖区、厂区等，并充分结合地形地貌、地质条件，因地制宜布置各功能区的建筑物、构筑物，力求工艺流程流畅，生产系统完整，力求物料运输简便，线路短捷。总平面布置紧凑、安全、卫生、美观；避免大填大挖，防止滑坡与塌方，减少土石方量和节约用地，降低工程造价。

(2) 合理布置园内运输和选择运输方式。

(3) 合理组织建筑群体。工业建筑群体的组合设计，在满足生产功能的前提下，应力求使厂区建筑物、构筑物组合设计整齐、简洁、美观，并与现有厂房的体型色彩等方面相互协调，建设规划相一致，注意建筑群体的整体艺术和环境空间的统一安排。

## 二、生产车间

结合目前高大重型厂房结构设计的发展趋势，新厂房的结构设计尽量做到，在可靠、安全的基础上，应具有较好的经济指标，有利于工艺的使用和发展，具有宽敞、美观的内部空间，而且还照顾到施工简便。屋面系统为檩条加复合压型钢板，墙面在窗台以下为砌体墙，窗台以上为复合压型钢板加冷弯薄壁型钢檩条。

厂房的生产类别为丁、戊类，耐火等级为二级，抗震设防烈度为6度。按《建筑设计防火规范》的要求，二级耐火等级的丁、戊类厂房可以采用无保护的钢结构。

### 三、办公及生活用房

在厂前区新建办公楼，办公楼采用钢筋混凝土结构，平面、立面设计力求简洁、美观，室内设计则要满足使用功能的要求，外墙为蓝白色高级外墙涂料，竖向采用铝合金隔热窗玻璃。

办公区作为整个企业生产组织、管理、经营决策的神经中枢，对外彰显企业形象，突出在企业组织结构中的灵魂地位，强化其领导、管理、决策及服务生产的作用。办公楼区域集中布置绿地、铺地广场、水景等，有效改善工作环境，丰富厂区景观，充分展示企业风貌。

### 四、仓储及运输

厂区道路呈环形布置，主干道宽 9 米，次干道宽 3 米，将人流自然分散，实现人、车分流，减少相互间干扰，各流线便捷畅通。结合周边道路布局和物流方向，厂区设 2 个大门，一个人流大门，一个物流大门，使人流与物流分开。

本项目实施后厂外运输采用汽车运输，主要通过社会性运输车辆解决；厂内运输在连跨车间之间采用电动平板车，车间与车间之间、车间与仓库之间采用叉车。

### 五、绿化

美化厂区环境是文明生产不可缺少的重要环节，利用绿化可以减少工厂的噪音，改善工厂和周边的环境。对厂前区、道路两侧及新建构筑物周围皆予以绿化，种植花草和树木，以达到减少空气中的灰尘、降低噪声、调节空气温度和湿度及美化环境的目的，为工作人员创造一个良好的户外活动场所。

## 第七节 辅助公用工程及设施

### 一、供电

### 二、给排水

### 三、采暖通风与空调

## 第六章 项目选址

### 第一节 项目投资环境

#### 一、地理位置

#### 二、行政区域划分

#### 三、自然条件

#### 四、交通条件

#### 五、经济发展

### 第二节 项目选址合理性分析

## 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

### 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

#### 一、相关法律、法规、规划和产业政策

#### 二、建筑类相关标准及规范

#### 三、相关终端用能产品能耗标准

### 第二节 节能措施综述

本项目在设计、施工及运行中将采用多种较为成熟可靠的节能降耗措施，选择节能型、节约型系统和产品（如节水型洁具、节能型灯具等），在提升项目品质和舒适度的同时，满足国家和山东省在节能和环保方面的法律及法规要求。

本项目根据建筑类型选择暖通空调、照明等方式，最大限度的实现对清洁能源的合理利用；采用过渡季充分利用室外新风等措施，有效减少空调开启时间，降低空调能耗。

能源消耗计量按照 GB17167-2006《用能单位能源计量器具配备和管理通则》设置计量装置：

1、冷热量：冷热量的计量是在地源热泵采暖热水和冷冻水出口设置计量总输出热量的热量表，根据规划空间设置计量及温控装置。

2、电力：建筑将照明、办公插座及其他动力线路区分开，并安装分项计量装置（对典型线路安装管理用电度表）。同时，净化厂房改造在设计、施工中均选用节能产品和加强建筑节能；房间内照明采用荧光灯，走廊、卫生间的照明采用节能灯。

3、给水：生活给水引入管设置计量表，并根据使用功能的不同分别设置计量表。

本项目在生产运营活动中，采用三级计量，加强用能计量，并不断加强管理，以减少和杜绝跑、冒、滴、漏等现象。另外，在实际生产运行过程中，可沿用企业多年来在节能方面所采取的有效措施和积累的成功经验。

### 第三节 节能措施

#### 一、工艺、技术及设备节能措施

#### 二、节电

#### 三、节水

#### 四、建筑节能

#### 五、能源管理

##### 1、管理组织和制度

在能源管理制度建设方面，设置节能管理机构，制定从能源采购、计量到统计、生产过程管理和定额考核等一系列的能源管理制度，并以经济责任制的方式严格考核，促进了企业各项节能工作的有效展开，把能耗指标细化到了各种产品、工序、车间，为企业取得好的节能降耗效果，做好组织和制度准备。

## 2、能源计量

建立能源计量系统，实行企业、车间、重点工序设备三级计量的管理，配备相应的仪表和设备，建立能源计量器具台帐，计量器具档案。

能源统计工作，涉及能源购入贮存、加工转换、输送分配和最终使用四个环节的分类统计报表，采用能源日报、月报制度，细化到主要生产、辅助生产、采暖（制冷）、照明等工序（艺）的计量与统计，以便于对能源利用的适时分析与细化考核。

## 第四节 其他节能措施

## 第五节 项目能耗分析

### 一、项目所在地能源供应情况

### 二、项目能耗分析

## 第九章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案

### 第一节 设计依据

- 1、《工业企业设计卫生标准》（GBZ1-2007）
- 2、《工作场所有害因素职业接触限值》JBZ2-2002
- 3、《建筑设计防火规范》（GB50016-2006 版）
- 4、《中华人民共和国安全生产法》
- 5、《建设项目（工程）劳动安全卫生监察规定》
- 6、《工业企业设计卫生标准》GBZ1-2002
- 7、《工业噪声控制设计规范》GBJ87-85
- 8、《采暖通风与空气调节设计规范》GB50019-2003
- 9、《机械工业职业安全卫生设计规定》JB18-88

## 10、《用电安全导则》GB/T13869-92

### 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

### 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

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。

### 第二节 企业组织机构各部门职责要求

### 第二节 劳动定员和人员培训

#### 一、公司用人原则

#### 二、劳动定员

### 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

#### 一、项目施工组织措施

#### 二、项目总体开发进度安排

### 第二节 项目实施进度

### 第三节 项目招投标

## 第六章 投资估算与资金筹措

### 第一节 投资估算

### 第二节 资金筹措

## 第七章 项目效益分析

### 第一节 经济效益分析

包括销售收入和销售税金及附加估算、总成本及经营成本估算、盈利能力分析。

### 第二节 借款偿还能力分析

### 第三节 社会效益分析

1、通过该农业产业园区的建设，可以更加合理、有效地利用农业资源，协调人口、资源环境与发展的矛盾，园区内路、沟、河、渠、堤、坡等进行合理的绿化，田林路综合配套，排灌设施齐全，可以有效地改善生态环境，具有显著的生态效益。

2、该项目按高起点、高技术、高效益的“三高”标准，从规划到具体项目



的实施,都立足于整个园区示范带动效应。生产精品园区和农业创业园区均以“园区+农户”的模式发展,通过对农户提供技术、种子种苗等服务项目,吸纳周边农民参与项目的建设实施,以提高农民收入,带动周边地区农业经济发展。

3、该项目规模较大,可给农民提供更多的就业岗位,带动当地经济发展,改善农村生产生活条件,建设环境优美的新农村。

## 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：**天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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