



山东省某传统种植、养殖生态农场项目 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 总论	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 项目单位概况.....	2
第三节 可行性研究报告编制依据、目的和原则.....	2
第四节 可行性研究报告编制范围及内容.....	2
第五节 项目主要研究结论.....	2
第二章 项目建设背景及必要性	3
第一节 项目建设背景.....	3
第二节 项目建设必要性.....	4
第三章 项目产品市场分析	5
第一节 项目定位.....	5
第二节 生态农业种植市场分析.....	5
第三节 生态农业养殖市场分析.....	6
第四节 生态农业旅游观光市场分析.....	8
第四章 项目选址及区位条件	8
第一节 项目建设选址.....	8
第二节 项目建设条件分析.....	8
第三节 项目选址合理性分析.....	8
第五章 项目种植及养殖技术方案	8
第一节 大蒜种植及深加工管理.....	8
第二节 大棚蔬菜种植管理.....	8
第三节 种鸡饲养工艺.....	8
第四节 肉牛饲养与管理技术.....	8
第五节 生猪养殖管理.....	8
第六章 项目建设方案及公辅工程	9
第一节 项目建设目标与内容.....	9
第二节 辅助公用工程及设施.....	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 主要节能措施.....	9
第三节 项目能耗分析.....	9
第四节 项目节能分析.....	10
第九章 职业安全、消防设施及劳动卫生方案.....	10
第一节 设计依据.....	10
第二节 劳动安全卫生防护措施.....	10
第三节 消防.....	10
第十章 建设期限和实施的进度安排.....	10
第一节 项目施工组织措施.....	10
第二节 项目实施进度.....	10
第三节 工程招投标.....	10
第十一章 项目组织管理与运行.....	10
第一节 项目组织管理.....	10
第二节 劳动定员和人员培训.....	10
第十二章 投资估算和资金筹措.....	11
第一节 总投资估算依据.....	11
第二节 项目投资估算.....	11
第三节 项目资金筹措.....	11
第十三章 项目经济效益分析.....	11
第一节 评价依据.....	11
第二节 营业收入.....	11
第三节 成本费用测算.....	12
第四节 利润测算.....	12

第五节 财务效益分析.....	12
第六节 项目不确定分析.....	12
第七节 财务评价结论.....	12
第十四章 社会效益评价.....	12
第一节 项目的财税效益分析.....	12
第二节 项目实施对社会的影响分析.....	13
第三节 互适性分析.....	13
第十五章 项目风险分析及规避建议.....	13
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议.....	13

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

福鑫源传统种植、养殖生态农场项目。

二、项目性质

新建。

三、项目建设地点

四、项目建设周期

本项目预计建设周期为1年，从2017年8月至2018年8月。

五、项目建设方案

项目占地面积为852500平方米(约1278.75亩)，主要建设内容及规模如下。

图表 1：项目建设内容及规模

序号	功能分区	建设内容	建设面积 (m ²)
1	生态农业种植区	大蒜种植区	785738
2		大棚蔬菜种植区	14000
3		晾晒场	3500
4		防雨棚	1050
5		农产品加工区	2100
6		农机存放区	960
7		仓库	614.4
8		冷库	2100
9		农产品展厅	240

序号	功能分区	建设内容	建设面积 (m ²)
10	生态农业养殖区	鸡舍及活动区	988.8
11		肉牛养殖区	3500
12		猪舍及活动区	1468.8
13	生态农业旅游观光区	办公区	240
14		果园采摘农家乐	36000

第二节 项目单位概况

第三节 可行性研究报告编制依据、目的和原则

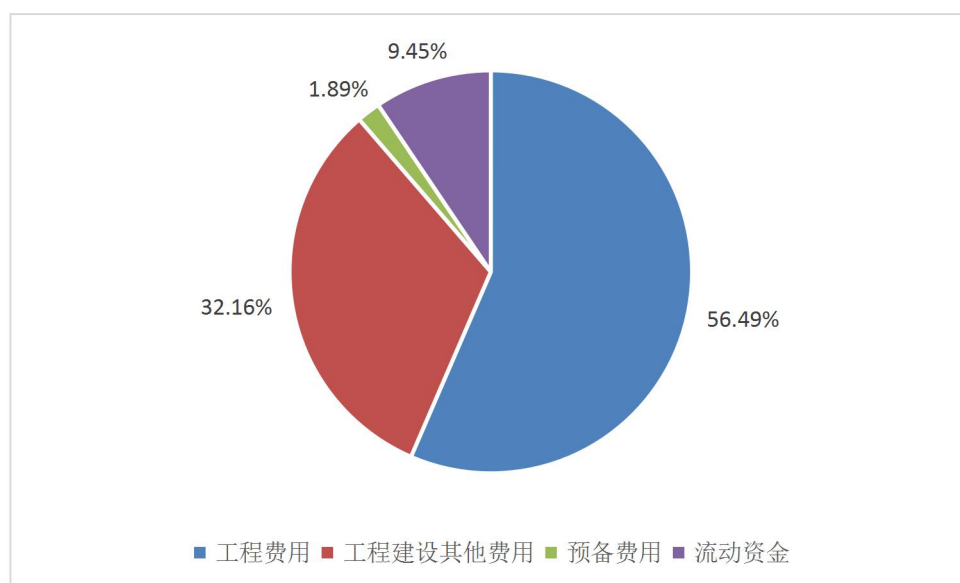
第四节 可行性研究报告编制范围及内容

第五节 项目主要研究结论

一、项目资金安排合理

项目总投资 500.00 万元，其中，固定资产投资 452.74 万元，流动资金 47.27 万元。固定资产中，工程费用 282.46 万元，工程建设其他费用 160.81 万元，预备费用 9.46 万元。

图表 3：项目总投资使用结构



本项目总投资为 500.00 万元，全部由企业自筹，无银行贷款。

二、经济效益

该项目所得税后财务内部收益率为 18.65%，总投资收益率为 15.97%，满足投资者的要求。项目所得税前动态投资回收期为 6.36 年，所得税前动态投资回收期为 7.80 年（不含建设期），低于基准投资回收期，说明项目的盈利能力较好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目具有较强的抗风险能力。综上所述，该项目在财务上是可行的。

三、社会效益

四、项目风险控制问题

五、项目综合评价

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、《关于深入推进农业供给侧结构性改革的实施意见》

2017 年 3 月国家发展改革委印发《关于深入推进农业供给侧结构性改革实施意见的通知》（发改农经〔2017〕452 号），文件指出要全面提升农产品质量安全水平。大力推进农业标准化生产、品牌化营销，积极培育知名农业品牌，形成优质优价的正向激励机制。强化品牌保护，加快提升绿色、有机农产品认证的权威性和影响力。切实加强产地环境保护和源头治理，实施畜牧大县种养业循环一体化示范工程，构建集约化、标准化、组织化、社会化相结合的种养加协调发展

模式，推进建立规模养殖场废弃物强制性资源化处理制度。支持牛羊标准化规模养殖场和规模化大型沼气工程建设。

.....

二、经济背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设符合国家中长期战略决策

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，稳定农村土地承包关系，完善土地所有权、承包权、经营权分置办法，依法推进土地经营权有序流转，通过代耕代种、联耕联种、土地托管、股份合作等方式，推动实现多种形式的农业适度规模经营。健全有利于新型农业经营主体成长的政策体系，扶持发展种养大户和家庭农场，引导和促进农民合作社规范发展，培育壮大农业产业化龙头企业，大力培养新型职业农民，打造高素质现代农业生产经营队伍。

《“十三五”全国农产品质量安全提升规划》明确，加快发展无公害农产品，积极发展绿色食品，因地制宜发展有机农产品，稳步发展地理标志农产品，打造一批知名区域公共品牌、企业品牌、农产品品牌，以品牌化引领农业标准化生产。

项目的实施，符合《十三五规划》及《“十三五”全国农产品质量安全提升规划》，符合国家农业中长期发展战略，是践行国家战略决策的具体体现。

二、项目建设符合山东省地方经济发展规划

三、项目建设是增加**县当地农民收入的需要

四、项目是确保蛋鸡及蛋品市场有效供给的需要

五、项目建设是满足我国牛肉产业市场需求的必要

六、项目建设是增加生猪养殖，缓解行业下行发展压力的需要

七、项目建设是促进大蒜行业升级转型的需要

八、项目建设是社会渴望回归自然的需要

第三章 项目产品市场分析

第一节 项目定位

本项目定位于生态农业产业园。

生态农业产业园是指现代农业在空间地域上的聚集区。它是在具有一定资源、产业和区位等优势农区内划定相对较大的地域范围优先发展现代农业，由政府引导、企业运作，用工业园区的理念来建设和管理，以推进农业现代化进程、增加农民收入为目标，以现代科技和物质装备为基础，实施集约化生产和企业化经营，集农业生产、科技、生态、观光等多种功能为一体的综合性示范园区，是农业示范区的高级形态。

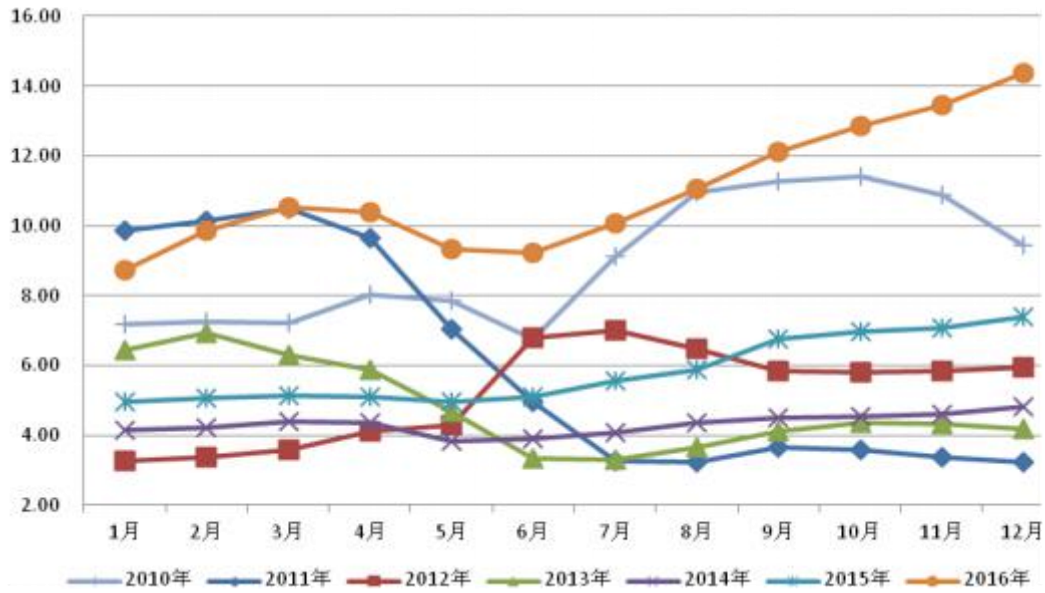
本项目建设完成后，以传统种植（大蒜、大棚蔬菜）为主营业务，以传统养殖业（蛋鸡、肉牛、生猪等）为辅，并积极推动果树采摘、生态旅游观光等新兴产业入驻，致力于把本项目打造成为阳信地区的生态农业产业园的标杆项目。

第二节 生态农业种植市场分析

一、大蒜种植市场分析

据农业部监测数据显示，2016年大蒜全年批发均价为每公斤11.00元，同比涨88.6%，比2010年历史高位(每公斤8.95元)涨22.9%。

图表 9：2011-2016 年大蒜批发价格走势



二、大棚蔬菜市场分析

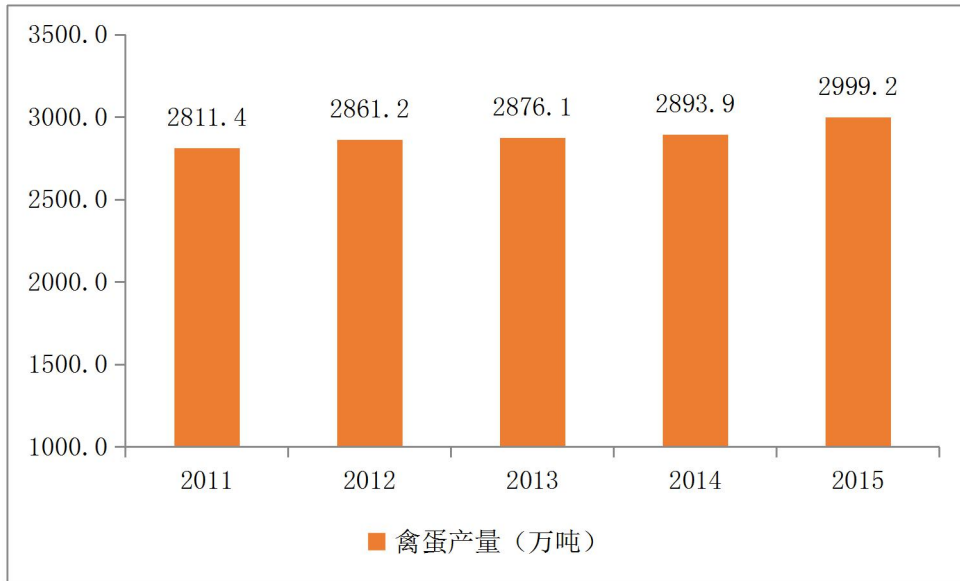
.....

第三节 生态农业养殖市场分析

一、蛋鸡养殖市场分析

国家统计局数据显示，2015 年禽蛋产量明显增长，达 2999 万吨，比上年增长 3.6%，增幅提高 3 个百分点。

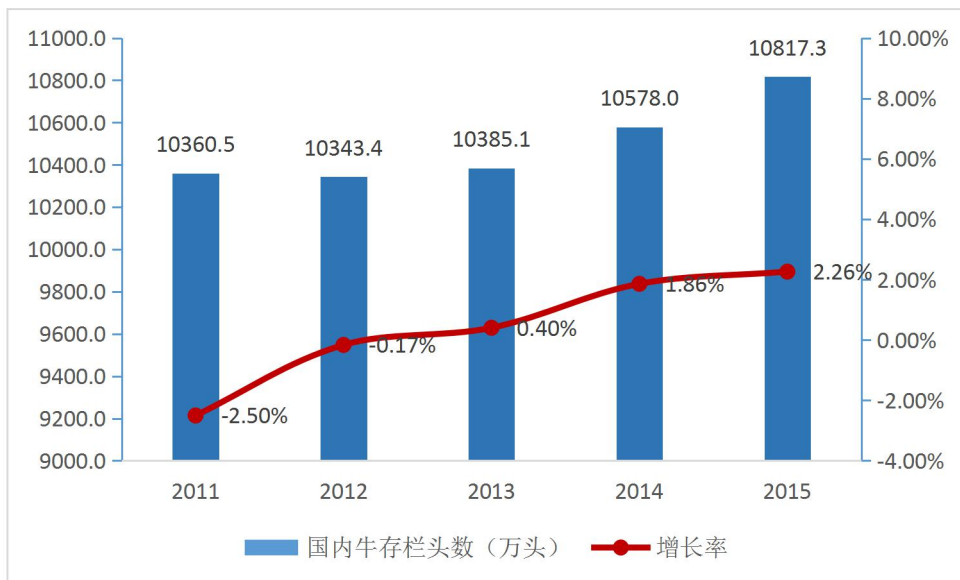
图表 13：2011-2015 年全国禽蛋产量



二、肉牛养殖市场分析

根据我国统计局统计数据显示，2015 年，我国牛存栏头数为 10817.3 万头，较上一年增长 2.26%。整体来看，近几年，我国牛出栏头数呈现较为缓慢增长的态势，具体见下表所述。

图表 17：2011-2015 年我国牛出栏头数增长示意图



三、生猪养殖市场分析

根据农业部 4000 个生猪监测点数据测算，2015 年 12 月至 2016 年 12 月我国生猪存栏量由 45112.50 万头减至 43177.08 万头，减少 4.29%。2016 年 1-2 月受春节节日需求旺盛影响，我国生猪存栏量环比分别减少 2.70%和 1.80%；3 月起开始增加；7 月环比减少 0.10%后连续 3 个月恢复性增加；11—12 月受气温骤降、元旦和春节节日到来所带来的生猪屠宰量增加影响再次减少，12 月减至 43177.08 万头，环比减 2%，同比减 4.30%。据国家统计局数据，2016 年末我国生猪存栏量为 43504 万头，同比减少 3.60%。

第四节 生态农业旅游观光市场分析

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目建设选址

第二节 项目建设条件分析

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目种植及养殖技术方案

第一节 大蒜种植及深加工管理

第二节 大棚蔬菜种植管理

第三节 种鸡饲养工艺

第四节 肉牛饲养与管理技术

第五节 生猪养殖管理

第六章 项目建设方案及公辅工程

第一节 项目建设目标与内容

第二节 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

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 主要节能措施

第三节 项目能耗分析

一、消耗电力计算

二、消耗新鲜水计算

三、项目能耗计算

第四节 项目节能分析

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

第二节 劳动安全卫生防护措施

第三节 消防

第十章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

第三节 工程招投标

第十一章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

第二节 劳动定员和人员培训

本项目预计新增劳动定员 21 人，具体见下表，所需人员主要向当地公开招聘并择优录取。另外，大蒜种植及收割等农忙时节，根据实际需求从经过培训的当地农民中抽调临时工。

图表 31：项目劳动定员一览表

序号	部门	劳动定员（人）
----	----	---------

序号	部门	劳动定员（人）
1	综合部	2
2	财务部	2
3	项目管理部	10
4	技术部	3
5	营销与采购部	4
6	合计	21

第十二章 投资估算和资金筹措

第一节 总投资估算依据

第二节 项目投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金估算

五、总投资

第三节 项目资金筹措

第十三章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入

项目业务收入主要由 3 部分组成，分别是生态农业种植区收入、生态农业养殖区收入、及生态农业旅游观光区收入。项目完全运营后，每年销售收入可达 669.57 万元，形成良性的资金链循环。

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

一、财务内部收益率

二、财务净现值

三、投资回收期

四、总投资收益率

第六节 项目不确定分析

一、项目盈亏平衡分析

二、敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十四章 社会效益评价

第一节 项目的财税效益分析

1、带动地区经济发展，运营期间年均增加政府税收 33.15 万元

项目建成后，可以加快**县农业产业的发展，并在**县产生产业聚集效应，促进经济的增长，有利于经济的可持续发展。

随着生态农业种植、养殖和旅游观光等产业的聚集，将会大大带动区域经济的快速发展，增加税收，支持当地经济。税收是我国各级政府的重要经济来源，是政府进行城市规划建设、创造美好生活的重要保障，是解决贫富收入、建设和谐社会的基础，因此收税对于当地政府来说，十分重要。项目运营期间每年可上缴税金及附加 0.53 万元，增值税 13.20 万元，所得税 19.42 万元，累计为当地政府增加财政收入 33.15 万元。

2、项目公司直接增加就业岗位 21 个，间接带动就业增长数百人

第二节 项目实施对社会的影响分析

第三节 互适性分析

第十五章 项目风险分析及规避建议

第十六章 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 11 层

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：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 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：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦 41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806