河北省某公司食品加工项目

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 项目名称及承办单位 1
第二节 编制依据及研究范围 1
第三节 项目概况 1
第二章 项目建设的可行性和必要性 2
第一节 项目建设的背景 2
第二节 项目建设的必要性 3
第三章 拟建项目市场分析 3
第一节 项目市场发展现状 3
第二节 项目前景分析 5
第三节 项目市场开拓策略分析 5
第四章 项目选址及区位条件 5
第一节 项目选址要求 5
第二节 项目区位条件 5
第三节 项目选址合理性分析 5
第五章 项目建设方案 5
第一节 项目建设目标与内容 5
第二节 总图布置 6
第三节 土建工程 6
第四节 公辅工程 6
第五节 主要原辅材料、燃料动力供应 6
第六章 项目环境保护 7
第一节 设计依据 7
第二节 主要污染源、污染物及防治措施 7
第三节 绿化设计 7
第四节 环境影响综合评价 7
第七章 职业安全与卫生及消防设施方案 7
第一节 设计依据 7

第二节 劳动保护.....7
第三节 卫生条件.....7
第四节 消防设施及方案.....7
第五节 防范措施.....7
第八章 项目组织管理及运行.....7
第一节 项目组织管理.....7
第二节 项目建设后期及建成后运行管理.....7
第九章 项目建设进度及工程招投标方案.....8
第一节 项目建设进度.....8
第二节 工程招投标方案.....8
第十章 项目预计投资估算及资金筹措.....8
第一节 估算范围.....8
第二节 估算依据.....8
第三节 编制说明.....8
第四节 项目总投资估算.....8
第五节 资金筹措.....10
第十一章 项目的经济效益分析.....10
第一节 评价依据.....10
第二节 营业收入及税金测算.....10
第三节 成本费用测算.....10
第四节 利润测算.....10
第五节 财务效益分析.....10
第六节 项目偿债能力分析.....10
第七节 项目敏感性分析.....10
第八节 财务评价结论.....10
第十二章 项目的社会效益分析.....11
第一节 项目实施对社会的影响分析.....11
第二节 互适性分析.....11
第三节 社会风险分析.....11
第四节 社会评价结论.....11

第十三章 建设项目风险分析及控制措施 11
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范 11
第二节 项目本身潜在的风险及防范 11
第十四章 建设项目可行性研究结论及建议 11
第一节 建设项目可行性研究结论 11
第二节 建设项目可行性研究建议 12

第一章 总论

第一节 项目名称及承办单位

第二节 编制依据及研究范围

第三节 项目概况

一、项目地点

二、项目规模

本项目总用地面积 70 亩，总建筑面积 19103 平方米。

三、项目内容

项目发展规划分为三期，本报告只涉及一期项目的建设内容。

项目一期：项目建设内容主要为生产厂房、办公楼、宿舍及其他配套建设，包括三类产品的生产线的建设。

项目二期主要是计划建设生态庄园，建设特有订制的“私家农场”，带动旅游和消费；

项目三期主要以生态庄园为主，将建设特有的订制“私家农场”，打造集休闲游乐、绿色种植与采摘为一体的特色生态庄园产业。

四、项目实施进度

五、项目总投资

项目估算总投资（含铺底流动资金）3219.92 万元，其中：建设投资 3016.7 万元（包括建筑工程费 1888.54 万元；设备购置费 250 万元；安装工程费 20 万元；工程其它费用 714.51 万元；工程预备费 143.65 万元），铺底流动资金 203.22 万元。

六、资金筹措

七、技术经济指标

序号	项目	单　位	数　量	备　注
1	占地面积	亩		
2	建筑面积	m^2		
3	劳动定员	人		
4	总投资	万元		
5	年均销售收入	万元		15 年平均（扣除建设期）
6	年均销售税金及附加	万元		同上
7	年均增值税	万元		同上
8	年均固定成本	万元		同上
9	年均可变成本	万元		同上
10	年均总成本	万元		同上
11	年均利润总额	万元		同上
12	年均所得税	万元		同上
13	年均利税总额	万元		同上
14	年均净利润	万元		同上
15	年均息税前利润	万元		同上
16	总投资收益率	%		
17	资本金净利润率	%		
18	财务内部收益率	%		税前
19	财务净现值	万元		税前
20	投资回收期	年		税前，含建设期
21	财务内部收益率	%		税后
22	财务净现值	万元		税后
23	投资回收期	年		税后，含建设期
24	盈亏平衡点	%		

八、结论

第二章 项目建设的可行性和必要性

第一节 项目建设的背景

一、政策背景

1、国家产业政策

2014 年 1 月 19 日中共中央、国务院印发了《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》。文件明确指出要强化农产品质量和食品安全监管。建立最严格的覆盖全过程的食品安全监管制度，完善法律法规和标准体系，落实地方政府属地管理和生产经营主体责任。支持标准化生产、重点产品风险监测预警、食品追溯体系建设，加大批发市场质量安全检验检测费用补助力度。

2、行业规划

2011 年 12 月 31 日，国家发展改革委、工业和信息化部以发改产业〔2011〕3229 号印发《食品工业“十二五”发展规划》。其中方便食品制造业的规划为：

（1）发展方向和重点

加快推进方便食品制造业的快速发展，重点发展冷冻冷藏、常温方便米面制品等主食食品，推进传统米面食品、杂粮和中餐菜肴的工业化。推进冷冻米面行业扩大规模，继续提高速冻食品产量，拓宽冷冻食品加工范围，鼓励冷冻调理食品、冷冻点心和营养型冷冻产品等新产品的发展。改进现有的产品工艺，提高行业节能水平；支持冷冻食品相关原料、食品添加剂、包装材料和物流系统的发展，促进整个冷冻食品产业链的同步协调发展。

……

二、区域及产业发展背景

第二节 项目建设的必要性

一、项目建设可以提高质量水平，保障食品安全

二、项目建设促进行业技术进步，引领产业升级

四、项目建设推动地域性面食品牌发展，促进行业充分竞争

五、项目建设对增加当地就业，带动经济发展具有重要意义

第三章 拟建项目市场分析

第一节 项目市场发展现状

一、市场产销平稳增长

2013 年，全国规模以上食品工业企业增加值同比增长 9.1%（比全国工业低 0.6 个百分点），增速回落 2.9 个百分点，月度增加值增幅在 8%-11%之间波动。分行业看，农副食品加工业增长 9.4%，食品制造业增长 10.0%。

2013 年，全国规模以上食品工业企业实现主营业务收入 101139.99 亿元，同比增长 13.87%，增幅比上年低 5.1 个百分点。食品工业实现利润总额 7531.0 亿元，同比增长 13.6%；上缴税金总额 8649.76 亿元，同比增长 10.8%。在食品工业 56 个小类行业中，48 个行业利润同比增长。

2013 年，农副食品加工业，食品制造业的产销率分别是 97.7%，98.3%。主要食品产量稳定增长，速冻米面食品的产品产量增幅在 15%以上。这些充分说明当前市场的需求，以及项目建设的迫切性，项目投产后将会有效满足当地需求。

二、市场价格基本稳定

三、市场投资增速较快

四、食品进出口继续增长

五、市场消费结构优化、向名牌产品集中

六、市场监管力度加大，食品安全明显改善

第二节 项目前景分析

第三节 项目市场开拓策略分析

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

第二节 项目区位条件

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设目标与内容

一、项目建设指导思想

二、项目建设原则

二、项目建设内容

三、项目建设地点

四、项目建设用地指标

序号	名称	指标	单位
1	总占地面积		平米
2	总建筑面积		平米
3	容积率		
4	建筑占地面积		平米
5	建筑系数		
6	绿化面积		平米
7	绿化率		
8	道路及硬化面积		平米
9	预留发展用地面积		平米
10	行政及附属占地比例		%

第二节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面布置原则

三、设计依据与规范

四、道路交通组织

五、竖向布置

第三节 土建工程

第四节 公辅工程

一、电力

二、给水

三、排水

第五节 主要原辅材料、燃料动力供应

一、主要原辅材料供应

二、燃料动力供应

（1）需要量

项目达产年耗电量为 194.56 万 KWh、年耗水量为 3.91 万吨。

（2）燃料动力供应

项目所需水、电等根据场址条件可就地解决。

图表 1：项目年均耗能一览表

序号	主要能源及耗能工	计量单位	年需求量

	质名称	实物	标煤	实物	折标系数	折标煤
1	电	万 KWh	t	194.56	1.229	239.12
2	水	t	t	39099.95	0.26	10.05
3	年耗标煤总量（t）					342.87

第六章 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

第七章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 设计依据

第二节 劳动保护

第三节 卫生条件

第四节 消防设施及方案

第五节 防范措施

第八章 项目组织管理及运行

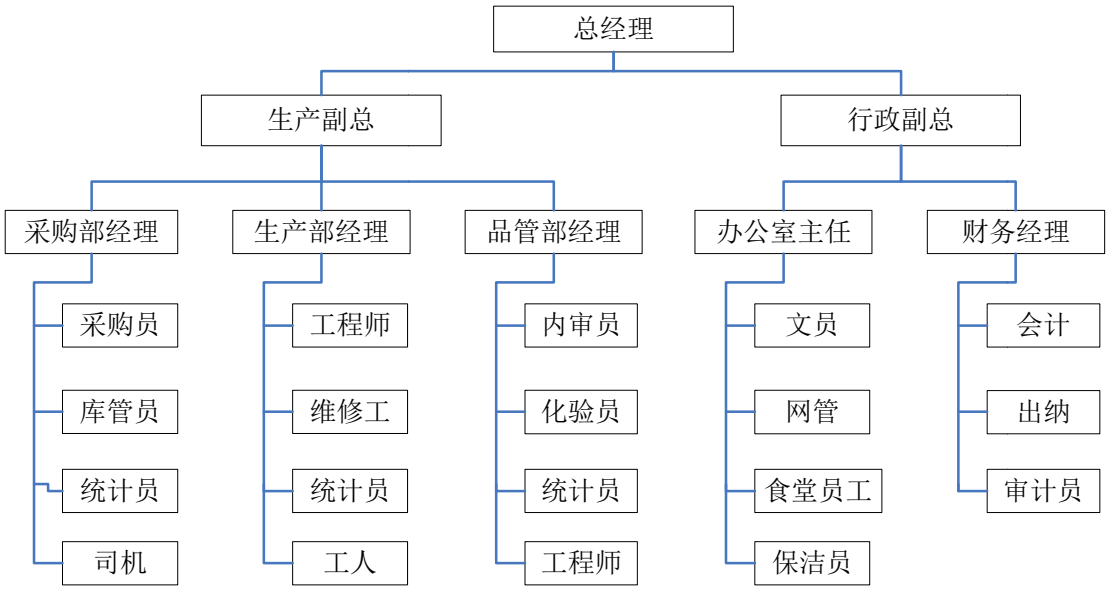
第一节 项目组织管理

第二节 项目建设后期及建成后运行管理

一、项目的后期管理

项目投入运营后管理归沧州博文投资有限公司统一领导和管理，以建立与市

场经济体制相适应的、有利于公司发展和与国际惯例相衔接的行政管理体制为目标，本着职责分明、灵活高效的原则，机构应作如下设置：



二、项目建成后管理

三、项目总体开发进度安排

第九章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 项目建设进度

第二节 工程招投标方案

第十章 项目预计投资估算及资金筹措

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

一、工程建设投资费用

项目名称		总造价	工程量		造价（元/m²）
			单位	数量	
生产用房	厂房		m²		
	宿舍		m²		
	办公楼		m²		
	原材料仓库		m²		
	成品仓库		m²		
	冷库		m²		
辅助用房	浴室		m²		
	食堂		m²		
	配电室		m²		
	门卫		m²		
配套设施	厂区道路地面及硬化		m²		
	绿化		m²		
	水电管网				
	停车场				

二、不可预见费用

三、无形资产

四、递延资产

五、项目流动资金估算

六、项目总投资估算

项目估算总投资（含铺底流动资金）3219.92 万元，其中：建设投资 3016.7 万元（包括建筑工程费 1888.54 万元；设备购置费 250 万元；安装工程费 20 万元；工程其它费用合计 714.51 万元；工程预备费 143.65 万元），铺底流动资金 203.22 万元。

序号	名称	金额
1	建筑工程费	1888.54
2	设备购置费	250
3	安装工程费	20
4	土地征用及青苗补偿费	221.19
5	其他费用	493.32

6	流动资金	203.22
7	预备费	143.65
8	合计	3219.92

第五节 资金筹措

第十一章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

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

一、财务内部收益率 FIRR

二、财务净现值 FNPV

三、项目投资回收期 Pt

四、总投资收益率（ROI）

五、项目资本金净利润率（ROE）

第六节 项目偿债能力分析

第七节 项目敏感性分析

第八节 财务评价结论

该项目所得税前的财务内部收益率为 57.03%，所得税后财务内部收益率为 45.28%，均高于行业基准收益率，资本金净利润率为 51.65%，满足投资者的要求。投资回收期（税前）为 3.13 年，投资回收期（税后）为 3.61 年、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。

第十二章 项目的社会效益分析

第一节 项目实施对社会的影响分析

第二节 互适性分析

第三节 社会风险分析

第四节 社会评价结论

第十三章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

第十四章 建设项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

本项目符合国家产业政策和产业发展规律，项目实施后将产生较大的社会效益和经济效益。

1、社会效益

项目不仅符合国家有关的产业政策和农业、食品工业发展方向，有国家的关政策支持，还为我国解决“三农”问题、实施创汇农业探索了新路子。此外，本项目具有经济效益高、下游需求大等特点，市场前景较好。项目的建成必将产生良好的经济效益，并创造利税，对当地的财政税收的增长产生巨大贡献。

2、经济效益

项目的总投资额为 3219.92 万元人民币，建设期为 1 年。经测算，所得税前内部收益率 IRR 为 57.03%，税后内部收益率为 45.28%，税前财务净现值 NPV 为 10386.8 万元，税后财务净现值为 7309.31 万元，税前投资回收期为 3.13 年，税后投资回收期为 3.61 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 12%。说明该项目的动态收益是可行的。

综上，本项目用地符合选址原则，地理位置优越，地质条件良好，交通方便，水、电供应有保障，经济效益及社会效益突出。因此，本项目无论是从市场、社会效益还是说建设条件上来说，都是可行合理的，建设条件充分。

第二节 建设项目可行性研究建议

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　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　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 6 楼

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：029-63365628　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