



## 河南省某有机农副产品种植项目 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.....	错误! 未定义书签。
第一节 项目概况.....	错误! 未定义书签。
第二节 编制依据及研究范围.....	错误! 未定义书签。
第二章 项目建设背景及必要性.....	错误! 未定义书签。
第一节 项目建设背景.....	错误! 未定义书签。
第二节 项目建设必要性.....	错误! 未定义书签。
第三章 项目市场分析.....	错误! 未定义书签。
第一节 物流仓储业市场分析.....	错误! 未定义书签。
第二节 物流地产市场分析.....	错误! 未定义书签。
第三节 物流供应链金融市场分析.....	错误! 未定义书签。
第四节 农村电商市场分析.....	错误! 未定义书签。
第四章 项目运营方案.....	错误! 未定义书签。
第一节 项目总体方案.....	错误! 未定义书签。
第二节 项目仓储物流运营方案.....	错误! 未定义书签。
第三节 物流供应链金融运营方案.....	错误! 未定义书签。
第四节 农村电商运营方案.....	错误! 未定义书签。
第五章 项目建设方案和建设规模.....	错误! 未定义书签。
第六章 项目园区信息平台建设方案.....	错误! 未定义书签。
第一节 建设目标和原则.....	错误! 未定义书签。
第二节 建设思路及架构.....	错误! 未定义书签。
第三节 应用系统方案.....	错误! 未定义书签。
第四节 电商交易平台建设方案.....	错误! 未定义书签。
第七章 项目建设地区情况.....	错误! 未定义书签。
第一节 项目选址所在区域概况.....	错误! 未定义书签。
第二节 园区选址.....	错误! 未定义书签。
第八章 项目环境影响分析.....	错误! 未定义书签。
第一节 环境保护标准.....	错误! 未定义书签。
第二节 项目环境影响评价及环保措施.....	错误! 未定义书签。

第三节 环境影响评价结论.....	错误! 未定义书签。
第九章 项目能源节约方案设计.....	错误! 未定义书签。
第一节 用能标准和节能规范.....	错误! 未定义书签。
第二节 节能措施综述.....	错误! 未定义书签。
第三节 节能措施.....	错误! 未定义书签。
第四节 其他节能措施.....	错误! 未定义书签。
第十章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	错误! 未定义书签。
第一节 职业安全卫生.....	错误! 未定义书签。
第二节 消防设施及方案.....	错误! 未定义书签。
第十一章 企业组织机构、劳动定员和人员培训.....	错误! 未定义书签。
第一节 企业组织机构设置.....	错误! 未定义书签。
第二节 劳动定员和人员培训.....	错误! 未定义书签。
第十二章 项目投资估算和资金筹措.....	错误! 未定义书签。
第一节 估算范围.....	错误! 未定义书签。
第二节 估算依据.....	错误! 未定义书签。
第三节 编制说明.....	错误! 未定义书签。
第四节 项目总投资估算.....	错误! 未定义书签。
第五节 资金筹措.....	错误! 未定义书签。
第六节 资金退出方式.....	错误! 未定义书签。
第十三章 项目经济效益和社会效益分析.....	错误! 未定义书签。
第一节 评价依据.....	错误! 未定义书签。
第二节 营业收入和税金测算.....	错误! 未定义书签。
第三节 成本费用测算.....	错误! 未定义书签。
第四节 利润测算.....	错误! 未定义书签。
第五节 财务效益分析.....	错误! 未定义书签。
第六节 项目敏感性分析.....	错误! 未定义书签。
第七节 项目经济效益总评.....	错误! 未定义书签。
第八节 项目社会效益分析.....	错误! 未定义书签。
第十四章 项目风险因素识别.....	错误! 未定义书签。
第一节 项目主要风险因素识别和分析.....	错误! 未定义书签。

第二节 防范和降低风险措施.....	错误! 未定义书签。
第十五章 结论与建议.....	错误! 未定义书签。
第一节 结论.....	错误! 未定义书签。
第二节 建议.....	错误! 未定义书签。

# 第一章 项目概况

## 第一节 项目概况

### 一、项目基本情况

**项目名称**

有机农副产品种植与销售项目

**项目单位**

**项目地址**

全国范围

**项目性质**

新建

**项目建设内容**

项目将分三期进行建设，建设期三年。逐步达成项目渠道资源、土地资源和客户资源分步整合，产业链打通的目标。

图表 1：项目总体规划

分期	建设周期	项目	具体功能
一期	1 年	高端农副产品渠道资源整合	为平台提供优质农副产品渠道。
		线上平台建设	O2O 线上部分，为客户提供优质农副产品，客户下单购买。
		线下实体店建设	构建线下实体购物场景，同时线上订购产品派送。使用居民众筹、物业合作等方式。
二期	1 年	土地有机种植资源整合	全国各地与当地合作社或农民合作，进行有机种植，源头把控产品
			其中单纯土地部分种植粮食产品
			光伏大棚部分种植蔬菜、水果
		线上平台功能完善	为 VIP 定制客户提供农副产品订制及全程追溯，保证安全可靠。
线下实体店建设	后续继续建设，全国布局		
三期	1 年	线上平台大数据部分	对线上平台收集的客户端数据进行分析，为平台服务提供支持。同时进行部分大数据商业化业务
		土地有机种植资源整合	继续进行农副产品源头整合

## 实施周期

项目建设周期为 3 年。

## 二、项目主要结论

### 1、项目经济效益

#### (1) 一期项目

根据估算，项目一期投资额为 5000.00 万元人民币，建设周期为 1 年。

经测算，所得税前项目财务内部收益率为 46.51%，项目的净现值为 8031.81 万元，动态投资回收期为 2.65 年（不包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 35.54%，财务净现值 NPV 为 5539.96 万元，动态投资回收期为 3.46 年（不包括建设期）。

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。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 2：一期项目财务指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米	-	
2	总投资	万元	5000.00	
2.1	固定资产投资	万元	3860.85	
2.2	铺底流动资金	万元	1139.15	
3	销售收入	万元	15183.92	10 年平均
4	利润总额	万元	1758.78	10 年平均
5	净利润	万元	1319.09	10 年平均
6	总成本费用	万元	12630.15	10 年平均
7	上缴税金	万元	1274.10	10 年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元	834.40	10 年平均
7.2	年上缴所得税	万元	439.70	#REF!
8	财务内部收益率	%	46.51%	税前
		%	35.54%	税后
9	静态投资回收期	年	2.28	不含建设期，税前
		年	2.86	不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年	2.65	不含建设期，税前
		年	3.46	不含建设期，税后

序号	指标	单位	指标	备注
11	财务净现值	万元	8031.81	税前
		万元	5539.96	税后
12	投资利润率	%	28.11%	10年平均

## (2) 二期项目

根据估算，项目二期投资额为 5000.00 万元人民币，建设周期为 1 年。

经测算，所得税前项目财务内部收益率为 66.66%，项目的净现值为 7616.98 万元，动态投资回收期为 1.86 年（不包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 50.98%，财务净现值 NPV 为 5598.26 万元，动态投资回收期为 2.42 年（不包括建设期）。

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。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 3：二期项目财务指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米	-	
2	总投资	万元	5000.00	
2.1	固定资产投资	万元	3932.25	
2.2	铺底流动资金	万元	1067.75	
3	销售收入	万元	16679.16	10年平均
4	利润总额	万元	1389.53	10年平均
5	净利润	万元	1042.15	10年平均
6	总成本费用	万元	14504.82	10年平均
7	上缴税金	万元	1159.86	10年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元	812.48	10年平均
7.2	年上缴所得税	万元	347.38	#REF!
8	财务内部收益率	%	66.66%	税前
		%	50.98%	税后
9	静态投资回收期	年	1.67	不含建设期，税前
		年	2.10	不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年	1.86	不含建设期，税前
		年	2.42	不含建设期，税后
11	财务净现值	万元	7616.98	税前
		万元	5598.26	税后
12	投资利润率	%	21.52%	10年平均

### (3) 三期项目

根据估算，项目三期投资额为 10000.00 万元人民币，建设周期为 1 年。

经测算，所得税前项目财务内部收益率为 41.84%，项目的净现值为 10508.98 万元，动态投资回收期为 3.30 年（不包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 35.49%，财务净现值 NPV 为 7935.59 万元，动态投资回收期为 3.90 年（不包括建设期）。

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。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 4：三期项目财务指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米	-	
2	总投资	万元	10000.00	
2.1	固定资产投资	万元	8809.50	
2.2	铺底流动资金	万元	1190.50	
3	销售收入	万元	10306.84	10 年平均
4	利润总额	万元	1994.34	10 年平均
5	净利润	万元	1495.76	10 年平均
6	总成本费用	万元	8272.50	10 年平均
7	上缴税金	万元	654.40	10 年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元	155.82	10 年平均
7.2	年上缴所得税	万元	498.59	#REF!
8	财务内部收益率	%	41.84%	税前
		%	35.49%	税后
9	静态投资回收期	年	2.97	不含建设期，税前
		年	3.30	不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年	3.43	不含建设期，税前
		年	3.90	不含建设期，税后
11	财务净现值	万元	10508.98	税前
		万元	7935.59	税后
12	投资利润率	%	19.12%	10 年平均

### (4) 项目整体

根据估算，项目总投资额为 20000.00 万元人民币，建设周期为 3 年。

经测算，所得税前项目财务内部收益率为 54.72%，项目的净现值为 28397.08



万元，动态投资回收期为 3.56 年（不包括建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 43.79%，财务净现值 NPV 为 20812.16 万元，动态投资回收期为 3.97 年（不包括建设期）。

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。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 5：项目整体财务指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米	-	
2	总投资	万元	20000.00	
2.1	固定资产投资	万元	16602.60	
2.2	铺底流动资金	万元	3397.40	
3	销售收入	万元	38315.64	10 年平均
4	利润总额	万元	5866.74	10 年平均
5	净利润	万元	4400.05	10 年平均
6	总成本费用	万元	33465.11	10 年平均
7	上缴税金	万元	3156.97	10 年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元	1690.28	10 年平均
7.2	年上缴所得税	万元	1466.68	#REF!
8	财务内部收益率	%	54.72%	税前
		%	43.79%	税后
9	静态投资回收期	年	3.11	不含建设期，税前
		年	3.56	不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年	3.38	不含建设期，税前
		年	3.97	不含建设期，税后
11	财务净现值	万元	28397.08	税前
		万元	20812.16	税后
12	投资利润率	%	22.00%	10 年平均

## 2、社会效益分析

### (1) 促进绿色农产品市场发展

随着人类化学工业的蓬勃发展，膨大剂、催熟剂、增味剂、味精、植物黄油等人类创造的化学合成物质堂而皇之地登上食品工业舞台之后，很多化学物质开始出现在农业生产以及食品生产中，并一举改变了人们的生活方式。这种以使用化学肥料、化学农药、化学激素、添加剂并进行农田灌溉为特征的常规现代农业，

虽然具有“高投入、高效率、高产出”的优势，却对农业的健康发展产生了不可估量的影响。

本项目所整合的生态农业遵循自然界物质循环规律，在保护耕地的前提下，优化配置农业资源，提高农业综合生产效率。生态农业中把种植业和养殖业相结合，少施或不施化肥，有机肥使土壤变得更肥沃，保证农作物品质更优良、更健康。其核心和关键是因地制宜地设计、组装、调整和管理农业生产和农村经济的系统工程体系。利用传统农业精华和现代科技成果，通过人工设计生态工程、协调发展与环境之间、资源利用与保护之间的矛盾，形成生态上与经济上两个良性循环和生物多样性关系的重建，把工业化农业所分割的、分散的、直线化的农业在系统和整体的意义上实现重组。

本项目的建设实施，正是遵循生态农业的发展路线，大力支持无害化生态农业，高标准整合上游农产品渠道，确保所销售农产品绿色、无污染，积极提高农业现代化水平。

## （2）促进就业与税收

本项目劳动定员 770 人，一定程度上可以直接解决周边部分居民的就业问题，间接带动相关产业发展，增加就业岗位。同时该项目的市场前景较好，必将产生良好的经济收益，将有效的提高工作人员的收入状况，该生产项目将采取公平的收入分配制度，能在一定程度上提高当地居民的收入状况，从而提高当地居民的生活水平。

根据测算，本项目 10 年运营期内，每年上交税收 3156.97 万元以上，增加了国家财政收入，以示范作用带动相关产业发展，促进国民经济可持续发展。

## 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 项目背景

#### 一、政策背景

## （一）国家政策

### 1、《关于推进农村一二三产业融合发展的指导意见》

2016年01月04日，国务院发布《关于推进农村一二三产业融合发展的指导意见》（国办发[2015]93号）拓展农业多种功能。加强统筹规划，推进农业与旅游、教育、文化、健康养老等产业深度融合。实施“互联网+现代农业”行动，推进现代信息技术应用于农业生产、经营、管理和服务，鼓励对大田种植、畜禽养殖、渔业生产等进行物联网改造。采用大数据、云计算等技术，改进监测统计、分析预警、信息发布等手段，健全农业信息监测预警体系。

### 2、《关于加快转变农业发展方式的意见》

2015年7月30日，国务院办公厅发布《关于加快转变农业发展方式的意见》（国办发[2015]59号），意见要求**创新农业营销服务**。加强全国性和区域性农产品产地市场建设，加大农产品促销扶持力度，提升农户营销能力。培育新型流通业态，大力发展农业电子商务，制定实施农业电子商务应用技术培训计划，引导各类农业经营主体与电商企业对接，促进物流配送、冷链设施设备发展。加快发展供销合作社电子商务。积极推广农产品拍卖交易方式。

### 3、《关于促进农村电子商务加快发展的指导意见》

2015年11月09日，国务院办公厅发布《关于促进农村电子商务加快发展的指导意见》（国办发[2015]78号），《意见》提出了七大政策措施，包括加强政策扶持、鼓励和支持开拓创新、大力培养农村电商人才、加快完善农村物流体系、加强农村基础设施建设、加强农村基础设施建设、营造规范有序的市场环境。

《意见》提出，到2020年，初步建成统一开放、竞争有序、诚信守法、安全可靠、绿色环保的农村电子商务市场体系，农村电子商务与农村一二三产业深度融合，在推动农民创业就业、开拓农村消费市场、带动农村扶贫开发等方面取得明显成效。

### 4、国务院印发《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》

2015年7月，国务院印发《关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》（国发〔2015〕40号），该意见提出到2018年，互联网与经济社会各领域的融合发展进一步深化，基于互联网的新业态成为新的经济增长动力，网络经济与实体经济协同互动的发展格局基本形成；到2025年，网络化、智能化、服务化、协同

化的“互联网+”产业生态体系基本完善，“互联网+”新经济形态初步形成，“互联网+”成为经济社会创新发展的重要驱动力量。该意见鼓励各类创新主体充分利用互联网，把握市场需求导向，加强创新资源共享与合作，促进前沿技术和创新成果及时转化，构建开放式创新体系。

### 5、“十三五”规划提出实施国家大数据战略

2016年3月，《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》提出实施国家大数据战略，把大数据作为基础性战略资源，全面实施促进大数据发展行动，加快推动数据资源共享开放和开发应用，助力产业转型升级和社会治理创新。该纲要还指出促进大数据产业健康发展，深化大数据在各行业的创新应用，探索与传统产业协同发展新业态新模式，加快完善大数据产业链。加快海量数据采集、存储、清洗、分析发掘、可视化、安全与隐私保护等领域关键技术攻关。促进大数据软硬件产品发展。完善大数据产业公共服务支撑体系和生态体系，加强标准体系和质量技术基础建设。

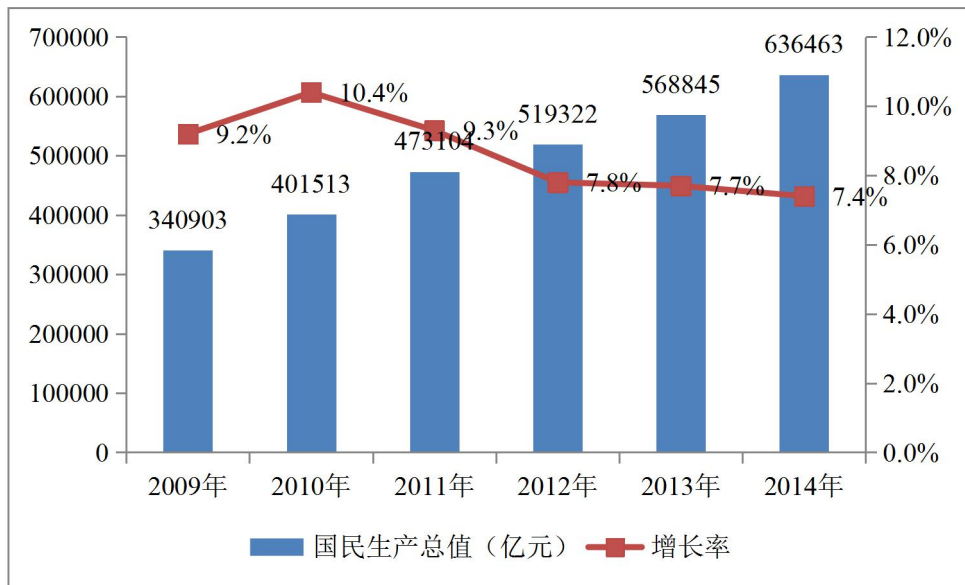
.....

## 二、经济背景

在复杂的环境中，我国经济保持较快的增长势头，为项目的建设提供良好的宏观经济环境。

国家统计局发布数据，2014年国内生产总值636463亿元，按可比价格计算，比上年增长7.4%。分产业看，第一产业增加值58332亿元，比上年增长4.1%；第二产业增加值271392亿元，增长7.3%；第三产业增加值306739亿元，增长8.1%。

图表 2：2009-2014 年 GDP 总量及增长情况



## 第二节 项目建设必要性分析

- 一、项目建设是满足农业集约化整合的发展需求
- 二、项目建设是提升国内农业竞争力的需要
- 三、项目建设符合市场中高端农产品的消费趋势
- 四、项目建设是对“互联网+农业”模式的有益探索
- 五、项目建设是增加农民收入的需要

## 第三节 项目建设可行性分析

### 第三章 项目市场分析

#### 第一节 农副产品市场分析

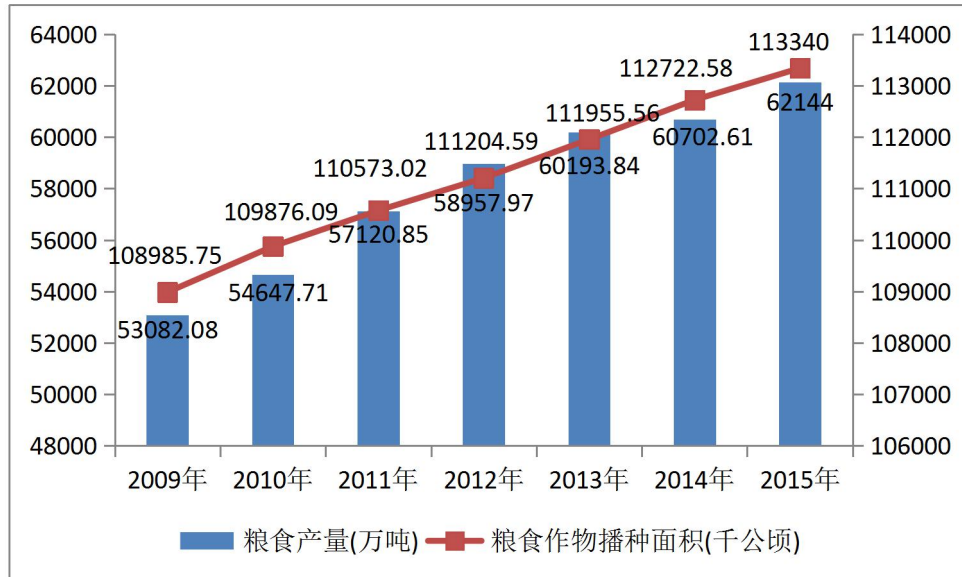
##### 一、粮食市场

###### (一) 国内粮食播种面积及产量

2015年，在国家惠农政策支持下，农民种粮积极性较高，粮食作物面积和产量继续增加。据统计，2015年全国粮食播种面积11334万公顷，比上年增加0.5%。

在粮食作物生长期，虽然出现一些自然灾害，但影响不大，各种粮食作物长势基本正常，粮食单产和总产继续增加，粮食单产5483公斤/公顷，比2014年提高1.8%；粮食总产62144万吨，比2014年增加2.4%；实现了12连丰，粮食供给进一步加大。

图表 7：2009-2015 年我国粮食播种面积和产量



(二) 国内稻谷产量持续增长

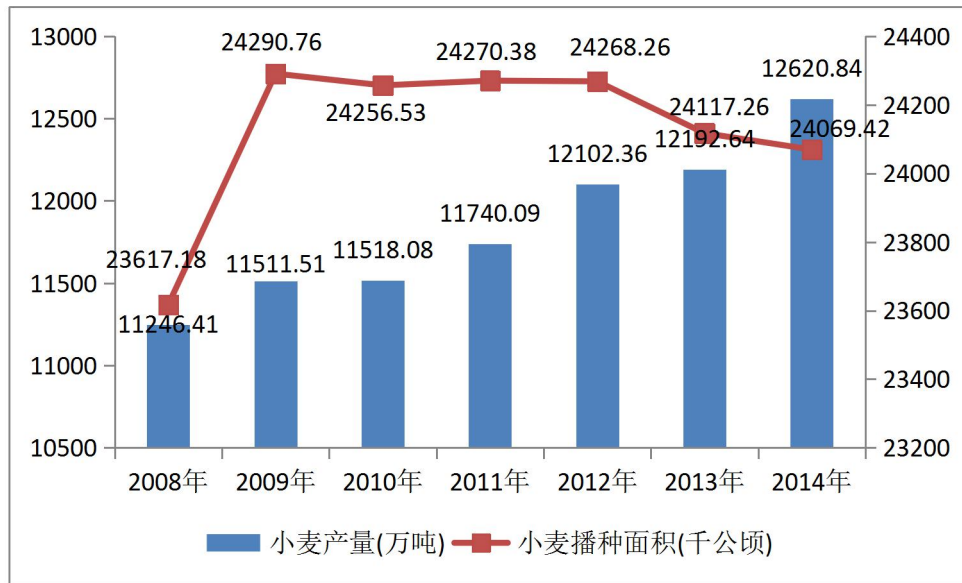
.....

(三) 国内小麦市场行情

1、小麦播种面积、产量和消费量分析

2014 年全国玉米播种面积 24069.42 万公顷，比上年下降 0.2%；总产量 12620.84 万吨，比上年增加 3.51%，创历史最高水平。2015 年度国内小麦消费量约 12020 万吨。预计 2016 年度，受需求不旺和玉米价格下降影响，国内小麦消费量也将下降，约为 11420 万吨，同比减少 5.0%。

图表 10：2008-2014 年我国小麦播种面积和产量



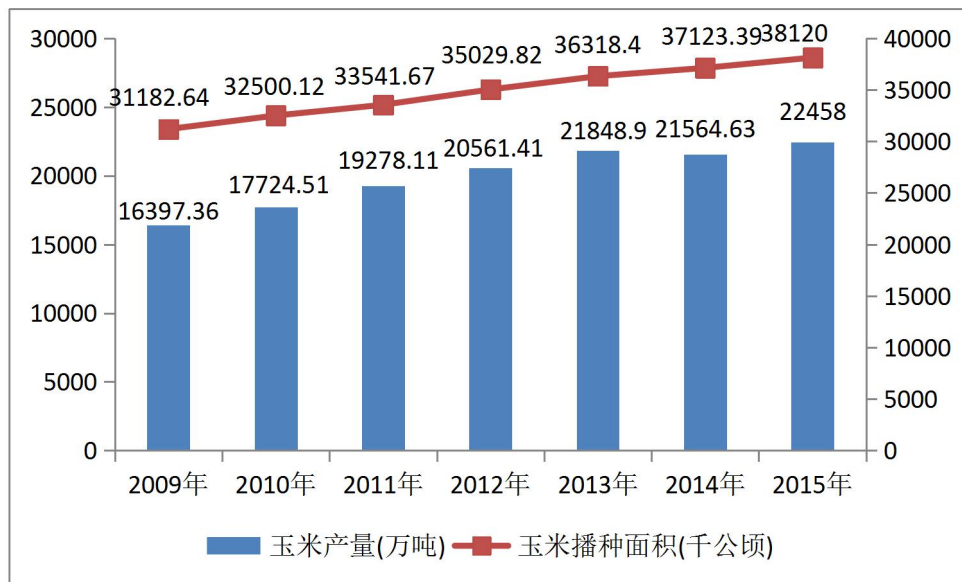
.....

#### (四) 国内玉米市场行情

##### 1、玉米播种面积和产量

2015 年全国玉米播种面积 3812 万公顷，比上年增长 2.8%；总产量 22458 万吨，比上年增长 4.1%，创历史最高水平。

图表 11：2008-2014 年我国玉米播种面积和产量



.....

## 二、有机蔬菜市场

## 三、木耳市场

## 四、油料与食用油市场

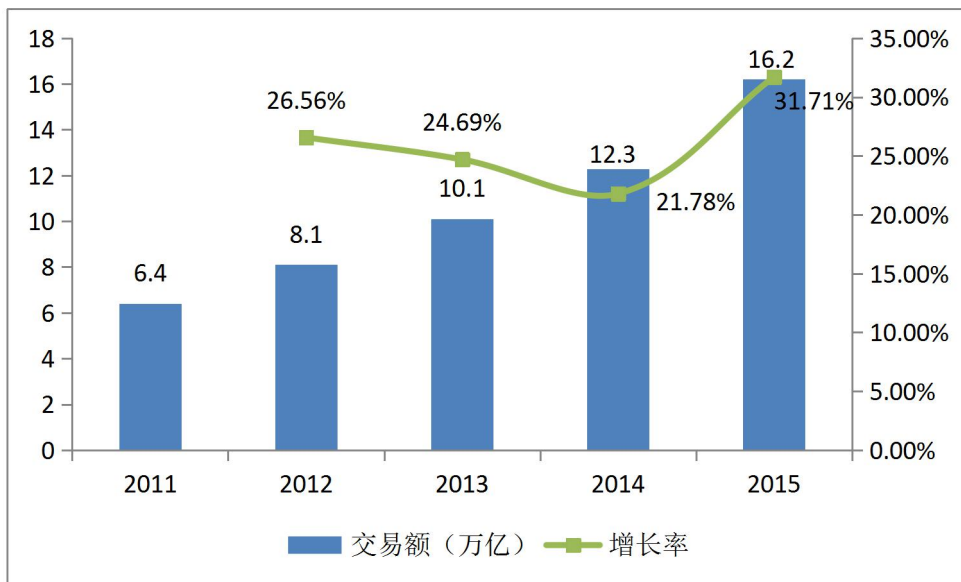
## 五、高端农副产品发展趋势

### 第二节 农业电商市场分析

#### 一、我国电子商务发展现状

2011年至2015年，我国的电子商务交易额一直呈现稳步增长的趋势，且增长率均维持在20%以上。2013年，电子商务交易规模首次突破10万亿元的大关，2014年增长率同比稍有下降，但仍然维持在20%以上；2015年中国电子商务市场整体交易规模为16.2万亿元，同比增长31.71%。

图表 20：2011-2015 年中国电子商务交易额变化趋势图



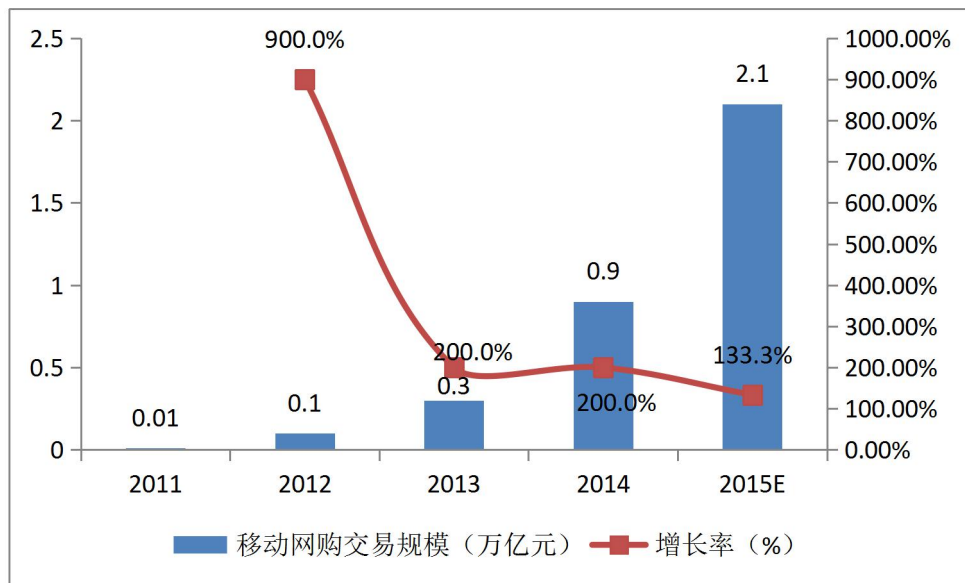
#### 二、我国电子商务发展趋势

##### 1、移动网购市场交易规模高速发展

在2011年，我国的移动网购交易规模仅为0.01万亿元；到2012年，移动端的交易额达到0.1万亿元，增长率高达900%，这也是移动端电子商务飞速发展的一年。在2015年，中国移动市场交易规模达2.1万亿元，同比增长133.3%，增速远高于中国网络购物整体增速。



图表 21：2011-2015 年中国移动购物市场交易规模



.....

### 三、农产品电子商务市场发展

农业电商及农产品消费升级是打通农业产业链、吸引社会资本下乡、促进农业现代化发展的关键。居民购买力内部推动国家对于“三农”问题一直保持高度支持与关注，进入 21 世纪以来至 2015 年中央共发布了 12 份《一号文件》，基本都提到加快农业现代化发展、提高粮食产量与农民收入。近年来有关支持农村电子商务、生鲜农产品流通、消费升级的政策更是层出不穷，主要围绕冷链物流、可追溯体系、良种繁育、产地特色等几个方面展开。

.....

## 第三节 大数据产业发展现状

### 一、全球大数据产业发展现状

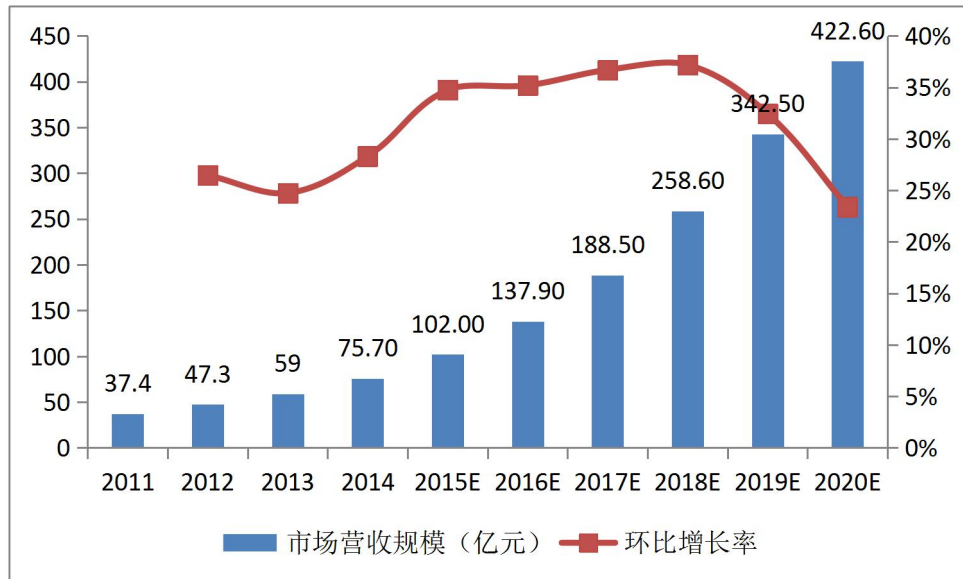
2014 年，全球大数据市场规模达到约 285 亿美元，实现 53.23% 的增长，比 2013 年 57.63% 的增速略有回落，但快速增长态势不变，且呈现出应用成为新增长动力、竞争态势愈加激烈、融资并购成为市场热点、产业生态不断优化和基础设施建设更加合理等特点。2015 年，全球大数据总体加速发展趋势不变，全球大数据市场规模将达到 421 亿美元，预计 2020 年全球大数据市场规模将达到 5397.10 亿美元，同比增长 56.97%。

.....

## 二、中国大数据产业发展现状

2014年，中国大数据仍处于起步发展阶段，各地发展大数据积极性较高，行业应用得到快速推广，市场规模增速明显。

图表 25：2011-2020 年中国大数据市场营收规模预测



.....

## 三、国内农业大数据领域前景

未来农业大数据将在以下几大领域发挥重大作用：

其一，农业技术及农资流通数据。掌握农业技术能保障农产品高效、丰产，而基于农资流通数据的分析，则为农业经营者选择农资产品提供判断依据。种子、种苗的流通数据，亦可判断某个品类农产品的生产规模，为调整规模的依据。

其二，农产品价格与农产品流通数据。生产规模的调节、生产品类的调整，必须要事前获知农产品价格和各主产区的产销情况。另外，通过 B2B、B2C 电子商务平台促使农产品供求信息对接，能拓展销售市场，提高农产品价格。

其三，土地流转数据。通过土地流转供求双方信息的对接，促使流转更高效率，减少一方撂荒、一方找地的情况出现。

其四，农产品质量可追溯数据。通过上述的农资使用数据、生产流通数据的整合，可构建出从农场到餐桌的可追溯数据，以消除消费者对农产品质量的疑虑，

提高农产品的购买率。

其六，农业经营者征信数据。前述数据可纳入银行、农村信用社以及保险机构的征信系统，作为发放贷款、设置农业保险的信用依据，以此推动金融和农业的融合。

## 第四章 项目技术方案

### 第一节 线上平台技术方案

#### 一、项目总体设计

#### 二、线上平台服务体系建设

#### 三、电子交易系统硬件设备配置

### 第二节 光伏大棚工艺技术方案

#### 一、系统构成及设计

#### 二、光伏农业大棚组成

### 第三节 农业有机种植技术方案

#### 一、有机肥生产

#### 二、有机蔬菜种植

### 第四节 光伏太阳能技术方案

项目还将在合适的范围内，使用光伏太阳能技术。从目前的情况看，主要有以下几类：

#### 一、太阳能杀虫灯

#### 二、新型太阳能生态农业大棚

### 三、太阳能光伏养殖场

### 四、新型农村太阳能发电站

### 五、太阳能污水净化系统

## 第五章 项目建设方案

### 第一节 项目总体规划及建设指导思想

#### 一、项目总体规划

#### 二、项目建设指导思想

### 第二节 项目建设内容

### 第三节 项目线上平台建设

### 第四节 线下实体店建设

#### 一、多层次客户服务

#### 二、客户众筹建设

#### 三、物业合作运营

### 第五节 土地资源整合

#### 一、蔬菜瓜果种植

#### 二、五谷杂粮种植

## 第六章 项目建设方案和建设规模

## 第七章 项目建设地区情况

## 第八章 环境保护

## 第九章 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 企业组织机构和劳动定员

## 第十二章 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

#### 一、建设投资估算

本项目为建设综合有机农副产品种植园区项目，项目基础建设投资估算额约为 243555.64 万元，其中，建筑工程费用 159000.25 万元，设备购置费为 20607.64 万元，安装工程费 25109.87 万元，工程建设其它费用 26101.81 万元，预备费 12736.07 万元。具体测算详见以下图表：

#### 1、建设投资

图表 5：项目建设投资一览表

单位：万元

序号	项目	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用	159000.25	20607.64	25109.87	0.00	204717.76
1.1	主体工程	154709.43	20607.64	25084.85	0.00	200401.93

1.2	辅助工程					329.87
1.3	厂外工程					3985.96
2	工程建设其他费用				26101.81	26101.81
2.1	建设用地费				20000.00	20000.00
2.2	建设单位管理费					
2.3	工程建设监理费					
2.4	勘察设计费					
	场地准备及临时设施费					
2.5	施工图设计文件审查					
2.6	咨询费（可研、环评、能评）					
2.7	工程保险费					
2.8	招投标交易服务费					
2.9	招投标代理费					
3	预备费					
3.1	基本预备费					
3.2	涨价预备费				2195.09	2195.09
4	建设投资合计	159000.25	20607.64	25109.87	38837.88	243555.64

## 二、流动资金估算

参照相关企业的应收、应付、存货和现金等流动资产的最小周转天数，结合本项目的实际情况，采用分项详细测算法对本项目流动资金需求量进行测算。经估算，流动资金需求量为 48711.13 万元。

## 三、总投资估算

本项目总投资 297499.97 万元，其中，建设投资金额为 243555.64 万元，建设期利息 5233.20 万元，流动资金为 48711.13 万元。

图表 6：项目总投资一览表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
----	----	----	--------

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	248788.84	83.63
1.1	建设投资	243555.64	81.87
1.1.1	工程费用	204717.76	68.81
1.1.1.1	建筑工程费	159000.25	53.45
1.1.1.2	设备购置费	20607.64	6.93
1.1.1.3	安装工程费	25109.87	8.44
1.1.2	工程建设其他费用	26101.81	8.77
1.1.3	预备费用	12736.07	4.28
1.1.3.1	基本预备费用	12736.07	4.28
1.1.3.2	涨价预备费用	2195.09	0.74
1.2	建设期利息	5233.20	1.76
2	铺底流动资金	48711.13	16.37
3	总计	297499.97	100.00

## 第五节 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 营业收入和税金测算

#### 一、主营业务收入

项目的盈利主要由仓储物流租金、二手车交易中心场地租赁及增值服务费、汽车检车费用、LNG 加气站收入、汽配城租售收入、乘用车展销厅租售收入、工程机械车展销厅租售收入、沿街商业租售收入及供应链管理佣金等几部分构成。

#### 二、营业税金及附加

经估算，正常年份新增增值税、营业税金及附加年均为 2109.98 万元。

1、增值税=销项税额-进项税额=9756.09 万元；

2、城市维护建设税=（增值税+消费税+营业税）\*7%=978.40 万元；

3、教育附加税=(增值税+消费税+营业税)\*3%=417.54 万元;

正常年份收入、税金及附加、增值税情况如下表(略):

### 第三节 成本费用测算

### 第四节 利润测算

经测算,项目实施后年均利润总额为 42004.17 万元。

根据有关文件,企业所得税按应纳税额的 25%缴纳,法定盈余公积金按税后利润的 10%进行计提。详见附表《项目利润与利润分配表》。

### 第五节 财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 12%。

根据损益表、现金流量表、项目所得税后净现值内部收益率测算表,可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期  $R_t$  等指标。

#### 一、净现值 NPV

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: 所得税前  $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 140219.92$  万元, 所得税后 NPV 为 91559.22 万元, 均远大于零, 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。

#### 二、内部收益率 IRR

财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

当  $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 0$  时, 求出的 I 值即为该项目的内部收益率。

经计算求出所得税前 IRR=19.78%, 所得税后 IRR=17.48%, 大于基准收益率 12%。说明该项目的静态收益是可行的。



### 三、投资回收期 $P_t$ （不包含建设期）

从现金流量表求得，其计算公式是：

$$P_t = \text{累计现金流量出现正值年份} - 1 + \frac{\text{上年累计现金流量绝对值}}{\text{当年净现金流量}}$$

计算得出所得税前静态投资回收期为 5.21 年，所得税后静态投资回收期为 5.39 年。

## 第十三章 建设项目风险分析及控制措施

## 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

### 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 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：**济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 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 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：**陕西省西安市高新区唐延路 3 号旺座国际城 B 座 31 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