



天津某公司牛羊肉加工仓储冷链配送及旅游基地项目 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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

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

天津某公司牛羊肉加工仓储冷链配送及旅游基地项目

项目性质

新建

项目投资单位

项目地址

项目投资总额

项目总投资***万元，其中企业自筹***万元，申请银行贷款***万元。

项目建设内容

项目总占地面积***亩，总建筑面积***平方米，主要建设内容包括：加工车间及仓库***平方米、冷库***平方米，办公楼及生活配套区***平方米，品牌宣传厅***平方米，生态餐厅***平方米，游泳中心***平方米，中和澳亚实业有限公司总部办公楼、研发基地局部写字楼及酒店***平方米，办公及研发中心***平方米，辅助配套设施***平方米。

图表 1：项目建设内容一览表

序号	项目	单位	数据	备注
1	占地面积	亩		
2	总建筑面积	平方米		
2.1	加工车间及仓库	平方米		4 层
2.2	冷库	平方米		
2.3	办公楼及生活配套区	平方米		
2.3.1	写字楼、办公楼	平方米		
2.3.2	酒店	平方米		

2.3.3	娱乐、健身等生活配套	平方米		
2.4	生态餐厅	平方米		
2.5	游泳中心	平方米		
2.6	品牌宣传厅	平方米		
2.7	中和澳亚实业有限公司总部办公楼、 研发基地局部写字楼及酒店	平方米		
2.8	中欧美嘉星牧元（天津）牧业科技有 限公司办公及研发中心	平方米		
2.9	辅助配套设	平方米		
3	容积率	—		
4	绿化面积	平方米		

项目建设周期

项目产能

通过本项目的建设，最终形成调味产品***吨，生制速冻品***吨，高档制品***吨，年接待各类游客***万人。

图表 2：项目产能规划表

序号	项目	单位	产能	单价（元/吨）
1	调味产品	吨		
2	生制速冻品	吨		
3	高档制品	吨		
4	工业旅游	万人		

项目目标

本项目根据场地的实际情况，本着节约用地、运距较短、交通畅通、合理作业、节约建设资金、布局合理的原则精神，根据牛羊肉物流运作的特点和需要，划分成多种功能区，然后在各功能区内根据生产作业流程及经营管理模式布置建筑物和生活设施。项目建设贯彻高标准、有特色、适度超前和可持续发展的原则，通过本项目的建设，最终形成牛羊肉调味产品***吨，生制速冻品***吨，高档制品***吨，年接待游客***万人，探索“旅游+”经营生产模式，推进天津市工业和旅游业的深度融合。

在基地内，设置专供游客参观的廊道、游览车及旅游厕所、残疾人通道、酒店、体验餐厅等基础服务设施，让游客可以亲身体验“生态、健康、营养、安全”的现代畜牧业文化。通过景区打造延伸产业链条，联合周边企业，以旅游的方式让游客和广大市民了解牛羊肉生产以及冷链配送的全过程，颠覆人们传统的肉食品消费观念，扩大企业品牌效应。

二、研究项目主要结论

1、项目投资结构

根据估算，本项目总投资***万元。其中：固定资产投资***万元，占总投资86.40%，建设期利息***万元，占总投资***%，铺底流动资金***万元，占总投资***%。

资金来源为：企业自筹***万元，占总投资比例***%，申请贷款***万元，占总投资比例***%。

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***%，全部投资财务净现值 NPV 为***万元，全部动态投资回收期为***年（不含建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为***%，全部投资财务净现值 NPV 为***万元，全部投资回收期为***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。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。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，能够在较短的时间内回收全部投资，项目从经济指标上看是可行的。

（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***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***个岗位，对于促进当地地方就业，起着极其重要的推动作用。

图表 3：项目经济技术指标一览表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模			
1.1	占地面积	亩		
1.2	建筑面积	平方米		
2	劳动定员	人		
3	设备购置费	万元		
4	总投资	万元		
4.1	建设投资	万元		
4.2	建设期利息	万元		
4.3	铺底流动资金	万元		
5	原辅材料采购	万元		
6	外购燃料、动力	万元		
6.1	水	万元		
6.2	电	万元		
7	年营业收入	万元		
8	利润			
8.1	年利润总额	万元		达产年
8.2	净利润	万元		达产年
9	年总成本费用	万元		达产年
10	年上缴税金	万元		
10.1	年上缴税金及附加	万元		
10.2	年上缴增值税	万元		
10.3	年上缴所得税	万元		达产年
11	利润率			
11.1	毛利率	%		
11.2	销售净利率	%		
12	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
13	投资回收期			
13.1	静态投资回收期	年		税前，不含建设期
		年		税后，不含建设期
13.2	动态投资回收期	年		税前，不含建设期
		年		税后，不含建设期

14	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
15	投资利润率	%		
16	投资利税率	%		
17	盈亏平衡点	%		

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 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

2018年4月由省商务厅、省质量技术监督局联合天津市商务委、天津市市场和质量技术监督委员会及北京市商务委、北京市质量技术监督局等共同组织制定的8项京津冀冷链物流区域协同标准在天津发布。

这8项标准为《冷链物流冷库技术规范》《冷链物流运输车辆设备要求》《冷链物流温湿度要求与测量方法》《畜禽肉冷链物流操作规程》《果蔬冷链物流操作规程》《水产品冷链物流操作规程》《低温食品储运温控技术要求》《低温食品冷链物流履历追溯管理规范》。

该系列标准的制定，标志着京津冀物流一体化取得新成就，不仅为规范京津冀冷链物流市场提供了依据，也会促进企业更加重视冷链物流技术标准，进一步提高服务质量，使冷链物流行业步入健康、快速发展的轨道。

《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》

《纲要》强调，必须要认真贯彻落实《国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见》（国发〔2014〕31号）精神，以坚持改革创新为动力，以满足城乡居民和旅游者的市场需求为出发点和落脚点，以工业文化遗产保护为基础，积极推动工业旅游融合发展，形成主题鲜明、形式多样、内涵丰富、产业完备、功能齐全的工业旅游产品体系。

《纲要》提出，到2020年，工业旅游主要发展指标在目前基础上实现翻一番的目标，年接待人数达到2.6亿人次，旅游年收入达200亿元，直接就业13万人，间接就业600万人。在全国创建10个工业旅游城市（以传统老工业基地为依托），100个工业旅游基地（以专业工业城镇和产业园区为依托），1000个国家工业旅游示范点（以企业为依托），初步构建协调发展的产品格局，成为我国城乡旅游业升级转型的重要战略支点。

二、市场背景

我国地域广阔,各地区的饮食习惯各有不同,人们不仅仅看美食的营养价值,同时对于美食口味的喜好还有着很深的文化诉求,在消费者传统消费意识中,热鲜肉仍旧是新鲜、美味及安全的代表,认为牛羊肉是越新鲜越好,最好是当天宰杀的。对此,某食品安全博士在其微信公号平台撰文称,这样的吃“鲜肉”的做法其实并不科学,选择经过集中屠宰、冷却“后熟”的肉不仅可以获得更上佳的食用口感,还能减少私宰活禽等行为带来的危险。

同时,随着中国经济的快速发展,工业化、城镇化加速以及居民收入的增加,中国肉类消费量快速增加,肉类消费结构及消费者对肉类品种、品质的选择也发生诸多变化。其中一个变化就是牛羊肉越来越受到消费者的青睐。牛羊肉通常分为冷鲜肉和冷冻肉,冻肉则需要在 $\leq -18^{\circ}\text{C}$ 的温度下储存。

目前,冷链物流业发展较晚,所需投资较大,造成冷链设施和冷链装备严重不足,原有设施设备陈旧,发展和分布不均衡,无法为易腐食品流通系统地提供低温保障:一是缺少大型冷库,肉类农产品 90%是鲜肉销售,在肉类农产品集中上市时期难以保证肉品质量。目前大约 90%肉类、80%水产品是在没有冷链保证的情况下运销。二是冷藏运输中大部分是陈旧的机械性冷冻车皮,无法为农产品流通系统的提供低温保障,造成农产品的大量损耗。目前超过 20%的食物由于冷藏问题在运输过程中被浪费。由于运输过程中的高损耗和腐烂变质,加大了物流费用,在食品安全方面也存在着严重安全隐患。由此可见,发展农产品冷链物流实属必要、且潜力巨大。

工业旅游是将工业资源与现代旅游业相结合,以工业生产过程、工业建筑、生活场景、工业遗址遗迹等物质资源以及与工业相关的口述、民俗民风、表演艺术、节庆等非物质资源为吸引物的新型旅游活动。换言之,工业旅游是旅游资源的一种新拓展,是旅游的一种新概念和新产品。这种新的旅游方式不仅能使旅游者获得工业及其相关知识和体验,提升旅游者工业意识、自豪感、认同感,改善公民素质,而且还能为国家、城市、企业带来更大的经济、社会和环境效益

本次建设的牛羊肉加工仓储配送及旅游基地项目以生态、牛羊肉加工冷链仓储配送和食品工业体验观光为主题,步入基地,不但能体验到有别于传统加工业的厂区环境,还会了解到中国牛羊肉产业的发展变迁,更会感受到改革开放带给中国食品工业和百姓餐桌安全、优质的红利。

第二节 项目建设必要性分析

一、项目的实施对调整农业产业结构起到积极作用

改革开放以来，我国农业经济发展取得了举世瞩目的伟大成就，农业综合生产能力显著提高，农村经济结构不断优化，农民收入大幅度增加。农业和农村经济发展已经进入“以全面调整产业结构和优化经济结构为主要任务”的新的发展阶段。

国家农业部强调，农业产业结构调整要突出四个重点：一是全面提高农产品质量，满足市场优质化、多样化需求。二是发展畜牧业和优化渔业结构，扩大农民的增收领域。三是进一步优化农业生产布局，充分发挥区域比较优势。四是大力发展农产品加工，提高农业的综合效益，促进农村劳动力向二三产业转移。

二、项目的实施有利于保证食品质量安全，颠覆人们传统的肉食品消费观念

肉类食品质量安全关系到人民群众身体健康和生命安全，关系到党和政府的形象和公信力，关系到经济发展和社会稳定。国务院专门就加强肉类屠宰加工管理工作，落实企业和政府责任，确保肉品质量安全发布一系列法律规章，提出了明确要求。但是，目前发生的一些食品安全方面的问题触目惊心，暴露出肉品卫生质量安全问题的严重性。

本项目中提出的完整的牛羊肉产品冷链物流体系，是符合政府提出的建设“健康、幸福、宜居、宜业、特色”的城市新形象为目标的重要实施步骤。

项目的冷链物流体系，可以确保食品安全，保证市民饮食健康；可以巨增食品类型，提升市民幸福指数；可以改善城市形象，居住环境更为宜人；可以打造全新产业格局，增加大量就业机会。同时，通过开展牛羊肉产业链体验观光项目，颠覆人们传统的肉食品消费观念，即：热鲜肉仍旧是新鲜、美味及安全的代表，认为牛羊肉是越新鲜越好，最好是当天宰杀的。

三、是增加当地的财政税收，增加人民群众收入需要

四、项目是实施有利于拉近城市、企业、百姓之间的距离，促进和谐城市建设

五、是中和澳亚进一步发展的需要

第三章 项目市场分析

第一节 我国牛肉产业分析

一、全球牛肉市场分析

二、我国牛肉市场分析

三、我国羊肉市场分析

四、牛羊肉市场总结

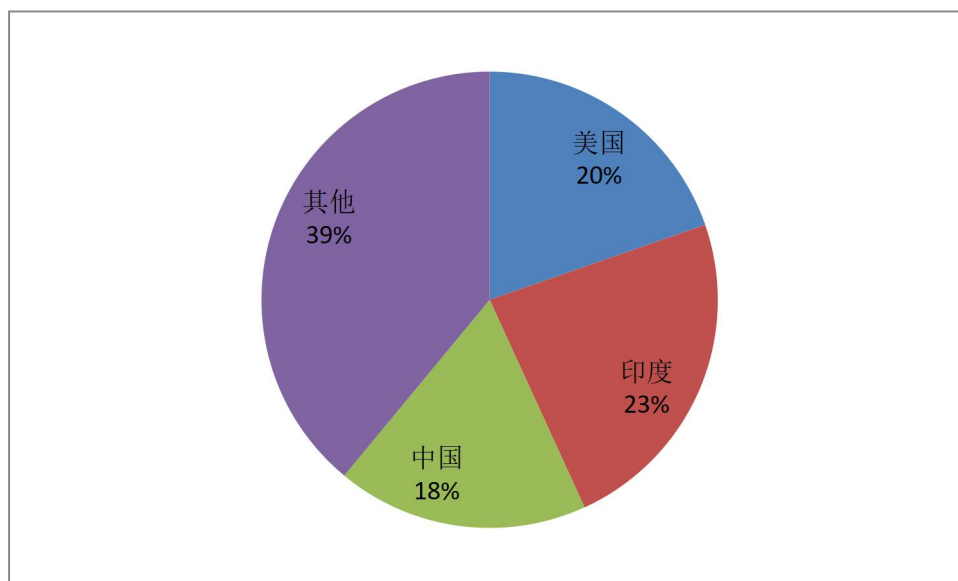
第二节 我国冷链物流产业分析

冷链物流泛指冷藏冷冻类食品在生产、贮藏运输、销售，到消费前的各个环节中始终处于规定的低温环境下，以保证食品质量，减少食品损耗的一项系统工程，冷链物流的要求比较高，相应的管理和资金方面的投入也比普通的常温物流要大。是随着科学技术的进步、制冷技术的发展而建立起来的。近年来，随着国内互联网及电子商务的发展，果蔬、肉类、乳制品等对冷链物流的需求规模不断增加，行业发展在机遇与挑战中共生。

一、美国、中国和印度冷库容量排名世界前三，冷库总容量占比超过 50%

据国际冷藏库协会公布的数据，截止至 2017 年美国、中国和印度冷库容量排名世界前三，其中印度冷库容量最高达到 141 百万立方米，占世界冷库容量的 23.50%；美国冷库容量规模其后 118 百万立方米，占库存总容量的 19.67%；而我国随着近几年冷链物流业务的发展，至 2016 年冷库容量达到 107 百万立方米，占比为 17.83%；据统计，前三个国家冷库总容量占比超过 50%。

图表 15：冷库总容量占比情况

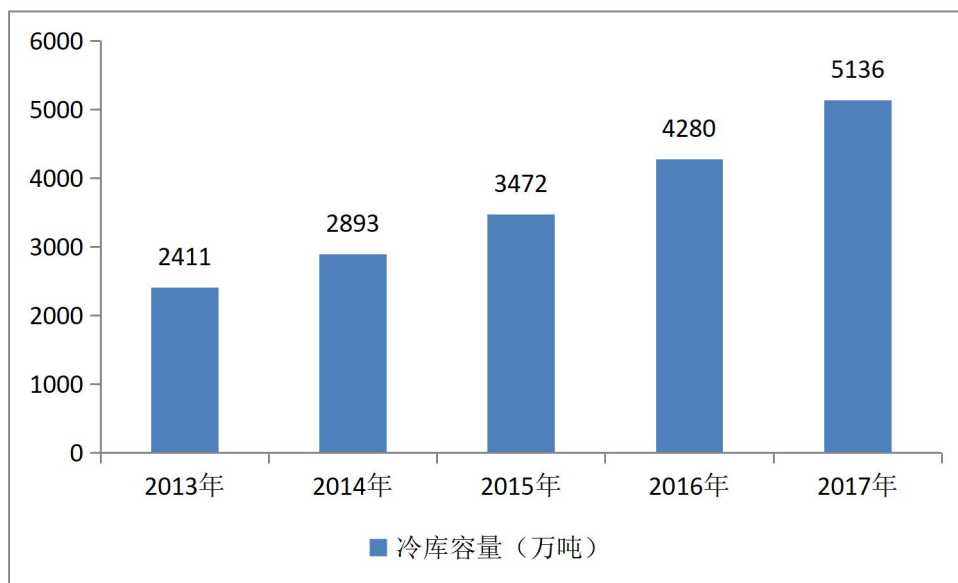


二、国内冷库容量不断攀升，供不应求现象仍明显

随着我国电子商务的普及化发展，物流运输冷库运输需求量不断攀升。2013-2017 年，全国冷库容量不断提升，由 2013 年的 2411 万吨增长至 2017 年的 5136 万吨，实现年均 20% 的年均复合增长率，可见近年冷链物流需求推动容量显著提升。

尽管冷库容量增长迅速，但原先的基础规模太小，相比庞大的生鲜运输需求依然显得不足。

图表 16：2013 年—2017 年我国冷库容量

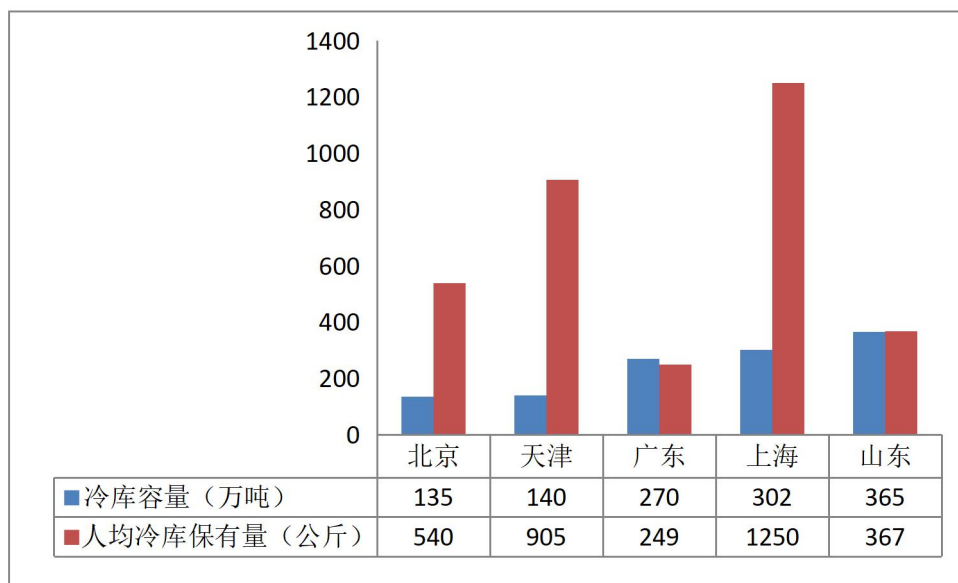


而且冷链基础设施分布不均衡，存在东部冷库多、中西部冷库少，销地冷库多、产地冷库少，冷冻库多、冷藏库少等现象。而且在很多农产品产地，田头冷库、预冷间、加工中心、产地批发市场等设施缺口较大，导致其他流通环节断链、产品损耗问题严重。

三、天津冷链物流产业规模快速增长，但冷库结构性矛盾较为突出

截至 2017 年 7 月底，天津市规模以上冷库（库容 5000 吨以上）42 座，总建筑面积约 126 万平方米，流通加工场地约 7.8 万平方米，有效库容 140 万吨。目前在建冷库 6 座，建筑面积 12.7 万平方米，库容 14 万吨；拟规划建设冷库 11 座，库容规模约 29 万吨。天津市冷库容量紧随江苏、山东、上海、广东，位居全国第五，万吨级以上大型库占 86%，人均冷库保有量达到 905 千克，位居全国第二。天津市与其他主要省市冷库状况比较如图 1 所示。从业人员 3446 人，2016 年总营业收入 35.3 亿元，平均利润率 8%。

图表 17：天津市与其他主要省市冷库状况比较



但是，天津冷库结构性矛盾较为突出，一是冷库布局有待优化。从布局上看，滨海新区的东疆、北疆港区（包括开发区和海洋高新区等）和中心渔港是三大冷库聚集区，而市区冷库则主要分布在外环线周边，这与我市人口分布存在一定偏差，也不利于承接北京非首都功能。二是冷库设计不尽合理。天津市仓储型冷库比较多，具有分拣、加工、服务等配套功能的冷库较少。天津市规模以上冷库中，各类立体库只有 11 座，约占 26%，自动化冷库只有 4 座。大多数平层库由于库内净高较低，有效库容占保温面积的比重非常低。与发达国家普遍采用高为 18-27 米的单层立体库相比，天津市大多为高 6-11 米的单层平库，冷库运营的耗能较高；同时，冷库场地、穿堂、月台、仓门以及冷库内部的柱距布局等设计也不尽合理，难以与物流标准化有效对接。此外，一些大型冷库查验场区未配置自带制冷系统集装箱插电桩。总体上看，天津亟需通过技术改造，提升冷库容积和效率。三是产地预冷基础条件欠缺。冷库数量少，技术水平低，最先一公里品质难保证。目前，天津产地预冷多采用 1000 吨以下的固定式小型冷库存在建设标准较低，冷库使用率不高等问题。此外，由于小型冷库缺少组合库体，同一温区混储各类农产品的现象较为普遍，导致最先一公里的品质难以保证。

第三节 工业旅游市场分析

第四章 项目工艺技术和设备方案

第一节 工艺技术方案

第二节 项目设备方案

一、设备选型原则

二、主要设备

根据本项目所需设备的性能要求，所有设备及相应的工艺控制系统、辅助设施由国内解决。

图表 24：牛羊肉生产，运输设备购置方案

序号	设备名称	规格	功率	单位	数量	单价(元)	合计(万元)
1	购置安装冷库货架			套			
2	电脑			台			
3	加工安装热水锅炉			台			
4	安装货梯			台			
5	叉车			辆			
6	货架自动机头			台			
7	电地牛			台			
8	传输工作台			延米			
9	锯骨机			台			
10	锯骨机			台			
11	盐水注射机			套			
12	盐水注射机			套			
13	充填机			套			
14	砍排机			台			
15	肋膜机			台			
16	真空包装机			台			
17	真空包装机			台			
18	滚揉机			台			
19	搅拌机			台			

20	绞肉机			台			
21	切丁机			台			
22	打浆机			台			
23	制丸流水线			套			
24	磨刀机			台			
25	针式包装机			套			
26	杀菌机			台			
27	切片机			台			
28	打包机			台			
29	分割流水线			套			
30	消毒柜			台			
31	检验机			台			
32	搬运机械			台			
33	加热器			台			
34	制冰机			台			
35	水净化设备			套			
36	灌肠机			台			
37	扎线机			台			
38	真空机			台			
39	解冻机			套			
40	风淋室			套			
41	冰柜			个			
42	监控门禁机组			组			
43	格兰特制冰机			台			
44	地面系统						
45	奥地利包装机			台			
46	称重分选机			台			
47	装箱机			台			
48	自动拆盖封箱机			台			
49	称重机			台			
50	贴签机			台			
51	万能蒸烤箱			台			
52	全自动封切机			台			
53	恒温收缩机			台			

54	热收缩机			台			
55	自动覆膜包装机			台			
56	真空搅拌机			台			
57	金属探测仪			台			
58	自动灌装机			台			
59	自动打卡机			台			
60	TVI 等重切割机			台			
61	冻切生产线			套			
62	整形机			台			
63	包装机			台			
64	包装机			台			
65	磨刀机			台			
66	装箱机 1200 型			台			
67	自动拆盖封箱机 50 型			台			
68	称重机 600 型			台			
69	贴签机 120 型			台			
70	自动覆膜包装机 Z2			台			
71	地漏						
72	缓化库			套			
73	真空灌装机 HP12E			台			
74	982 绞肉刀头			台			
75	FSL210 扭结机			台			
76	BC237 丸子机			台			
77	FM250 肉饼成型机			台			
78	MWW G160 绞肉机			台			
79	去筋膜机 V/460N			台			
80	金属探测仪 07CI 350/15			台			
81	分捡台			台			
82	切菜机 TS-6			台			
83	脱水机 DF-600			台			
84	毛刷去皮机 TW-1000			台			
85	万能洗菜机 TW-2			台			
86	果蔬切丁机 TD-2A			台			

87	切丝机 TD-330			台			
88	斩拌机 DF-80			台			
89	燃气夹层锅 300L			台			
90	万能蒸烤箱 20.10			台			
91	全自动拉伸膜真空包装机			台			
92	酱料包装机			台			
93	金属检测仪			台			
94	切肉片机			台			
95	切片刀组			个			
96	搅拌机			台			
97	肉丝机上刀组			个			
98	肉丝机下刀组			个			
99	燃气锅			台			
100	燃气锅			台			
101	斩拌机			台			
102	刀组			个			
103	热封室			套			
104	模具			台			
105	全自动解冻系统						
106	温度控制系统						
107	热泵系统（供热/供冷），26P，2 组压缩机，2 组蒸发器，一对一控制						
108	合计						

第三节 原辅材料消耗及来源

本项目所需要材料为中和澳亚公司在澳洲自己牧场所养殖、并屠宰后牛、羊部位肉或胴体，同时进口生产所需的国外原料肉以及国内生产的优质牛羊肉原料。项目所耗原辅材料及动力的数量的来源见下表：

图表 25：项目原材料一览表

原材料名称	单位	数量
牛肉	吨	
羊肉	吨	

第五章 项目建设方案

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

一、建设内容及规模

项目总占地面积***亩，总建筑面积***平方米，主要建设内容包括：加工车间及仓库***平方米、冷库***平方米，办公楼及生活配套区***平方米，品牌宣传厅***平方米，生态餐厅***平方米，游泳中心***平方米，中和澳亚实业有限公司总部办公楼、研发基地局部写字楼及酒店***平方米

图表 9：项目建设内容一览表

序号	项目	单位	数据	备注
1	占地面积	亩		
2	总建筑面积	平方米		
2.1	加工车间及仓库	平方米		4 层
2.2	冷库	平方米		
2.3	办公楼及生活配套区	平方米		
2.3.1	写字楼、办公楼	平方米		
2.3.2	酒店	平方米		
2.3.3	娱乐、健身等生活配套	平方米		
2.4	生态餐厅	平方米		
2.5	游泳中心	平方米		
2.6	品牌宣传厅	平方米		
2.7	辅助配套设	平方米		
3	容积率	—		
4	绿化面积	平方米		

二、建筑设计

三、结构设计

四、道路交通及竖向设计

五、绿化景观

第六章 总图及公用工程

第一节 总图布置

一、布置方案要点及说明

二、总图布置方案

三、运输

第二节 辅助公用工程及设施

第七章 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

第八章 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

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境影响分析及治理措施

第三节 绿化设计

第五节 环境影响综合评价

第九章 能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

第二节 节能措施综述

第三节 节能措施

第四节 其他节能措施

第五节 项目能耗分析

第十章 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

第十一章 企业组织机构和劳动定员

第一节 管理机构设置原则

第二节 组织机构设置

第三节 劳动定员和人员培训

第十二章 项目实施进度与招投标

第一节 项目实施进度安排

第二节 项目实施进度表

第三节 项目招投标

第十三章 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

本项目需要新建建筑，以满足经营需要。本项目的建设投资估算额为***万元，其中，建筑工程费为***万元，设备购置费为***万元，安装工程费为***万元，预备费及其他费用等为***万元。具体详见下表：

图表 10：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					
1.1	主体工程					
1.1.1	加工车间及仓库					
1.1.2	冷库					
1.1.3	写字楼、办公楼					
1.1.4	酒店					
1.1.5	娱乐、健身等生活配套					
1.1.6	生态餐厅					
1.1.7	游泳中心					
1.1.8	品牌宣传厅					
1.1.9	中和澳亚实业有限公司总部办公楼、研发基地局部写字楼及酒店					
1.1.10	中欧美嘉星牧元（天津）牧业科技有限公司办公及研发中心					
1.2	辅助工程					

1.2.1	辅助配套设					
1.3	厂外工程					
1.3.1	道路					
1.3.2	绿化等					
2	工程建设其他费用					
2.1	建设用地费					
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					
2.5	施工图设计文件审查					
2.6	咨询费（可研、环评、能评）					
2.7	生产准备费					
2.8	工程保险费					
2.9	招投标交易服务费					
2.10	招投标代理费					
3	预备费					
3.1	工程预备费					
3.2	设备预备费					
4	建设投资合计					

二、铺底流动资金估算

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，铺底流动资金需求量为***万元。

三、总投资估算

本项目总投资为***0 万元。其中：固定资产投资***万元，占总投资的 86.40%，铺底流动资金为***万元，占总投资的***%。

图表 38：项目总投资一览表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		

1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	工程预备费		
1.1.3.2	设备预备费		
1.2	建设期利息		
2	铺底流动资金		
3	总计		

第五节 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

项目总投资***万元，其中企业自筹***万元，占总投资***%，申请银行贷款***万元，占总投资***%。

第十四章 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

1、主营业务收入

本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目完全运营后，预计总营业收入达***万元。

2、税金及附加

经估算，正常年份新增税金及附加总计为***万元。

(1) 城市维护建设税=（增值税+消费税）*7%=***元；

(2) 教育附加税=（增值税+消费税）*3%=***万元；

经估算，正常年份的增值税为***万元，即增值税=销项税额-进项税额= ***万元。

正常年份营业收入、税金及附加情况如下表所示：

图表 12：项目正常年份销售收入、税金及附加估算表

单位：万元

序号	项目	运营期				
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5
1	营业收入					
1.1	牛羊肉产品收入					
1.1.1	调味产品					
	产量量（万吨）					
	均价（元/吨）					
1.2	生制速冻品					
	数量（万吨）					
	均价（元/吨）					
1.3	生制速冻品					
	数量（万吨）					
	均价（元/吨）					

1.2	工业旅游收入					
1.2.1	门票					
	接待人数（万人）					
	均价（元/人/次）					
1.2.2	产品体验					
	体验人数（万人）					
	人均消费（元/人/次）					
1.3	产品选购					
	人数（万人）					
	人均消费（元/人/次）					
1.4	餐饮					
	用餐人数（万人）					
	人均消费（元/人/次）					
1.5	住宿					
	住宿人数（万人）					
	均价（元/人）					
1.6	游泳					
	接待人数（万人）					
	人均费用（元/人/次）					
2	税金及附加					
2.1	城市维护建设税					
2.2	教育费附加					
3	增值税					
	销项税额					
	进项税额					

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

经测算，项目实施后达产年利润总额为***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。具体见附表下表：

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 和投资利润率等指标。由表中结果可见：

1、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 $NPV = \sum_{t=1}^n (CO - CI)_t (1+i)^{-t} = ***$ 万元，所得税后 NPV 为 *** 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。

2、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 $IRR = ***\%$ ，所得税后 $IRR = ***\%$ ，大于基准收益率 12%。说明该项目的动态收益是可行的。

3、投资回收期 P_t （不含建设期）

从现金流量表求得，其计算公式是：

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

计算得出所得税前动态投资回收期为 *** 年，动态投资回收期为 *** 年。

4、总投资收益率（ROI）

按照《方法与参数》的规定，总投资收益率（ROI）表示总投资的盈利水平，系项目达到设计能力后正常年份的年息税前利润或运营期内年平均息税前利润（EBIT）与项目总投资（TI）的比率。其计算公式如下：

$$ROI = \frac{EBIT}{TI} \times 100\%$$

经计算，本项目总投资收益率为 ***%。

第六节 项目财务清偿能力分析

第七节 项目盈亏平衡分析

第八节 项目评价总论

第十五章 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 财务风险分析及控制

第四节 不可抗力风险分析及控制

第十六章 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

1、项目立项依据准确、充分。从项目区内气候、地理、水土资源等条件看，项目区内交通便利，具备基本的质量评价依据，是客户认可的发展方向。

2、项目市场前景越来越广，市场价值越来越大，根据国家对“三农”以及工业旅游的支出力度，市场价值越来越大，这个项目的实施已经是迫在眉睫，必须尽早投入运营。

3、项目资金的落实符合项目业主的实际，符合长远发展的实际。

4、能够通过本项目的建设，提供就业机会，增加民众收入,具有促进和示范的作用。

本项目在市场、管理、资源、政策、环境、投资等诸多方面具有完全的可行性；项目的资金落实符合企业的实际，符合产业发展的实际；项目的实施极大地带动民众致富，具有很好的社会经济政治意义，项目具备快速实施的必要条件。

因此，项目具有实施的充分必要条件，应与尽早实施。

第二节 建设项目可行性研究建议

本项目建设中应多听取有关专家的意见和建议，有关论证、设计、施工要紧密配合，对于建设过程中出现的问题应用科学的方法进行分析、比较、论证。在设计和施工中，吸取国内外相关的建设经验，采用合理、可行、有效的技术手段，确保工程的顺利建成。同时，建议有关部门积极支持项目实施，协助搞好项目建设工作，促使项目早日建成。

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：025-58864675 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沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 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：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

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