



## 某建立茶厂项目可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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 11 层

网址：<https://www.sunpul.cn>

# 第一章 项目概况

## 第一节 项目基本情况

### 一、项目名称

某建立茶厂项目

### 二、项目性质

新建

### 三、项目建设单位

### 四、项目建设地址

### 五、项目主要建设内容

本项目主要实施内容为购买厂房、装修、安装茶叶生产机器设备、设施，用于自有品牌茶叶的加工生产，建筑面积为……

### 六、项目产品方案

### 七、项目建设周期

### 八、项目投资估算及资金筹措

#### 1、项目投资估算

……

图表 1：项目总投资使用结构

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	基本预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

## 2、资金筹措

## 九、项目经济效益

……从财务指标看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

图表 2：项目经济技术指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.1.1	固定资产投资强度	万元/亩		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10年平均，含税
3.1	产出强度	万元/亩		含税
4	利润总额	万元		10年平均
5	净利润	万元		10年平均
6	总成本费用	万元		10年平均，含税
7	上缴税金	万元		10年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		10年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10年平均
7.4	税收强度	万元/亩		10年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期，税前
		年		不含建设期，税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	总投资收益率（ROI）	%		10年平均
13	资本金净利润率（ROE）	%		10年平均

14	投资利润率	%		10 年平均
15	投资利税率	%		10 年平均
16	净利润率	%		10 年平均
17	盈亏平衡点	%		

## 十、项目社会效益

### 第二节 项目建设背景

#### 一、茶产业政策背景

茶叶产业作为现代农业的重要组成部分、新农村特色支柱产业和重要富民产业，各级地方政府高度重视和支持当地茶叶产业的建设发展，通过制定发展战略规划，确立发展目标和思路，配套政策推进措施，进而推动茶叶产业的稳步发展。

##### 1、全国政策

###### 《农业生产“三品一标”提升行动实施方案》

2021年3月18日，农业农村部办公厅印发《农业生产“三品一标”提升行动实施方案》，推广一批优质晚熟柑橘、**特色茶叶**、优质蔬菜、道地药材等品种，推进品质提升。

.....

#### 二、社会背景

随着人们对食品安全与健康的日益关注，消费者对茶叶产品的要求也不断提升。除关注茶叶产品的口感外，越来越多的消费者更加注重茶叶产品的品质。而品牌则是产品内在品质的集成和外在体现，在一定程度上代表着优良的品质和优质的服务，因此，拥有良好口碑的品牌茶企更容易受到消费者的信赖。

.....

### 第三节 项目建设必要性分析

#### 一、项目建设是落实企业发展的需要

#### 二、项目建设是摆脱茶叶委托代加工弊端的需要

### 三、项目建设是整合茶叶一二三产业链的需要

#### 第四节 项目建设可行性分析

##### 一、政策可行性

##### 二、区域可行性

##### 三、市场可行性

## 第二章 项目宏观市场分析

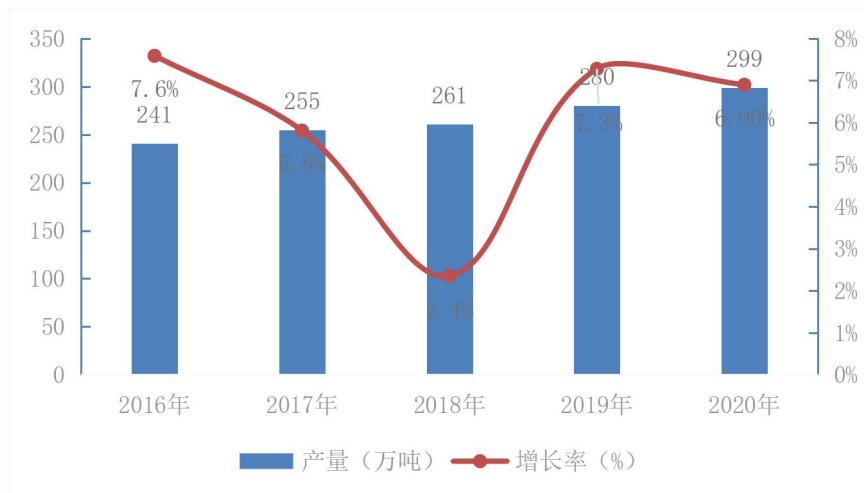
### 第一节 茶产业市场发展现状

#### 一、全国市场发展现状

##### 1、中国是全球最大的茶叶产国，茶叶产量和茶园面积稳步上升

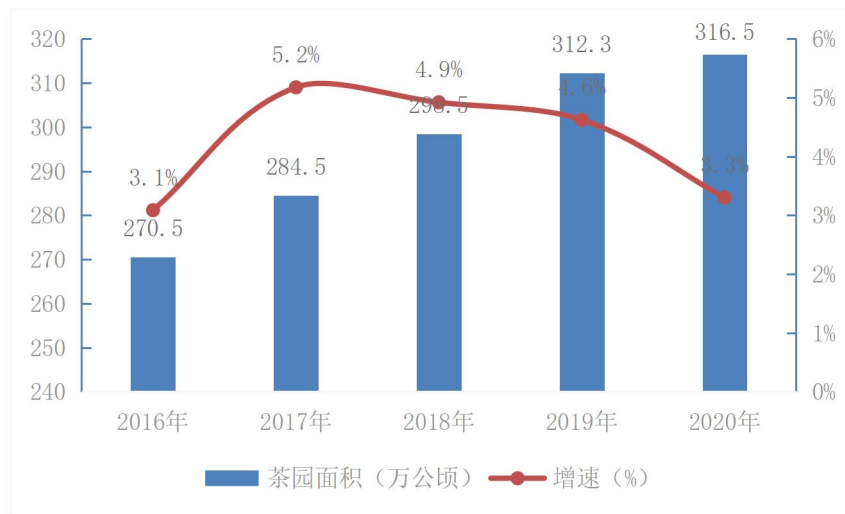
茶是世界三大饮品（茶、可可、咖啡）之一，全球产茶国和地区达 60 多个，饮茶人口超过 20 亿。中国是全球最大的茶叶生产国，根据国际茶叶委员会的数据，2020 年中国茶叶产量为 299 万吨，同比增长 6.9%，占全球茶叶产量的 44.36%。

图表 3：2016-2020 年我国茶叶产量及增速



根据国家统计局和茶叶流通协会数据，2020 年中国茶园面积达 316.5 万公顷，同比增长 3.3%，过去 10 年复合增速达 5.5%。

图表 4：2016-2020 年我国茶园面积规模及增速



2019 年我国茶叶产值达 2157.3 亿元，前三产值的地区分别是福建、河南、浙江，也是国内单位产值靠前的地区，四川省位列第五名。

图表 5：2019 年中国主要茶叶产区总产值及单位产值

地区	总产值 (亿元)	单位产量产值 (万元/吨)	单位面积产值 (元/亩)
福建			
河南			
浙江			
湖北			
四川			
贵州			
湖南			
云南			
广东			
安徽			
江苏			
陕西			
广西			
山东			
重庆			
江西			
海南			
甘肃			

## 2、中国茶叶消费量及销售额稳步增长，但人均消费量还有提升空间

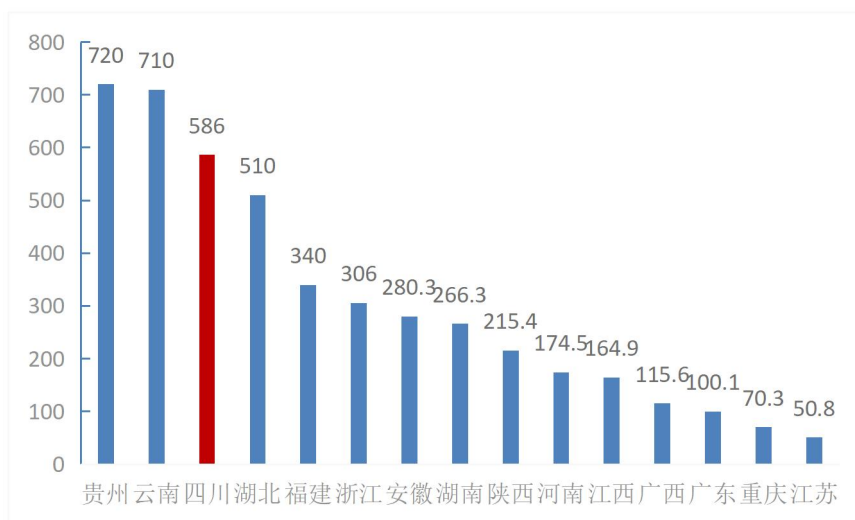
### 3、规模企业数量少，行业集中度低

## 二、四川省市场发展现状

### 1、作为我国主要茶叶产地，产量持续稳步增加

四川是茶树原产地之一，也是我国饮茶、种茶、制茶的发源地，四川茶叶历来以数量大、品种多、分布广、品质好、声誉高而著称，是国内主要产茶省份之一。2020年，四川省茶园面积达586万亩，位列全国第三，其中良种面积达468.41万亩，比上年增加5.41万亩，增长了1.38%，良种茶园面积占总面积的80.8%，高于全国平均水平（65%左右）。

图表 9：2020 年全国主要茶叶产区茶园面积规模



### 2、单位产出持续低于全国平均水平

### 3、产业区域聚集程度较高且具有优势产品

### 4、茶企业分布众多，优势龙头企业集群已渐显现

## 第二节 市场发展趋势

### 一、发展空间广阔

### 二、消费者更加注重产品质量与品牌



### 三、电商成为茶叶重要销售渠道

## 第三章 项目单位运营管理现状

## 第四章 项目建设方案

第一节 建设内容及规模

第二节 项目装修方案

第三节 项目产品方案

## 第五章 项目管理及劳动定员

### 第一节 管理机构设置原则

本项目在工程管理当中牵涉面广，各种因素复杂，是一项系统工程。因此，对项目建设的组织机构要求很高，其组建和运行中要遵循以下原则：

1、协调一致的原则。本项目的组织机构要正确处理和协调与政府、上下游企业的关系，做到协调一致。

2、精干高效的原则。机构设置要从实际需要出发，以效率为目的，选择有经验、有专业知识的人员组成管理机构，避免机构重叠，人员过多等不良现象。

3、分工负责的原则。各机构及人员要明确职责分工，清楚权利和义务，避免职能交叉、相互推诿。

4、不断创新的原则。本项目的组织应参照先进的地产和商业管理运行模式建立，同时应能适应现代市场经济发展的需要，成为学习型的组织，不断自我创新，自我突破。

### 第二节 组织机构设置

项目管理机构设置原则：

- 1、项目执行机构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运营管理的要求。
- 3、机构精简，扁平化管理。
- 4、工作人员配置少而精，一专多能，一职多用。

采用现代化管理方式，建立完善的管理制度以保证项目顺利实施。加强项目实施后的运营管理，是追求项目最大经济效益和充分发挥项目作用的保证，真正起到示范、辐射作用。

### 第三节 劳动定员和人员培训

#### 一、劳动定员

##### 1、定员依据

- (1) 项目的规模；
- (2) 根据项目运营期工作的复杂程度；
- (3) 完成项目后管理所需要的人员。

## 2、劳动定员

.....

图表 31：项目劳动定员

序号	职务	岗位人数	备注
1	总监		
2	生产厂长		
3	会计		
4	库房管理兼办公室文员		
5	粗加工生产车间		车间机动人员
6	包装车间工人		另茶叶旺季时招聘临时工
7	品检		
	合计		

## 二、人员培训计划

## 第六章 项目投资估算与资金筹措

### 第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费用和流动资金。

### 第二节 估算依据

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》；
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）；
- 3、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规；
- 4、项目投资相关数据资料。

### 第三节 项目总投资估算

#### 一、工程费用

#### 二、工程建设其他费用

#### 三、预备费

#### 四、流动资金

#### 五、项目总投资估算

.....

图表 32：项目总投资使用结构

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	基本预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

## 第四节 项目资金筹措

## 第七章 项目经济效益分析

### 第一节 评价依据

#### 一、遵循的有关法规

- 1、《企业财务通则》；
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》；
- 3、《投资项目经济评估指南》；
- 4、所得税及其他有关税种按当地税务法规计取；
- 5、其他有关法规文件及相关资料。

#### 二、基础数据和说明

- 1、本项目按一次建成投入运营进行各项财务指标计算；财务评价仅对本项目的效益进行评价；
- 2、本项目测算运营期按 10 年计；
- 3、本项目针对茶业市场、历史销售数据、母公司未来销售计划综合考虑，建成后第五年达产，前五年运营占达产运营的比例分别为 15%、30%、60%、80% 和 100%；
- 4、项目经营收入等主要成本数据为现今市场价格（不含税价）初步估算；
- 5、基准收益率按 12% 计算；
- 6、税收政策：增值税税率 13%，城市建设维护税 7%，国家教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，企业所得税 25%。

### 第二节 营业收入及税金测算

.....

### 第三节 成本费用测算

#### 一、原辅材料费用

根据历史销售数据算得，产品出厂单价约为.....



图表 33：根据历史销售确定的产品配比及出厂价明细表

序号	品牌名称	规格/盒	出厂价	零售价	干茶数量(斤)	出厂价单价(元/斤)
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
	合计					

本项目的原辅材料主要为外购新鲜茶叶。按名山现有市场状况，正月初十左右就开始鲜叶采摘，收购价格从 90 元/斤至清明节左右的 60 元/斤，结合数量和价格确定本项目新鲜茶叶收购价格为 75 元/斤；结合采茶时间、天气状况等因素，综合计算干茶和鲜叶比约为 1 比 4.5，因此，新鲜茶叶采购单价占产品出厂单价的 45%。

.....

## 二、动力费用

## 三、工资及福利费用

## 四、维修费用

## 五、其他费用

## 六、折旧及摊销费

## 七、总成本费用

## 第四节 利润及税金测算

### 一、利润估算

### 二、税金估算

## 第五节 项目偿债能力分析

### 一、还款计划

### 二、还款能力

## 第六节 财务效益分析

### 一、财务净现值 **FNPV**

### 二、财务内部收益率 **FIRR**

### 三、项目投资回收期 **Pt**

### 四、投资净利润率

## 第七节 项目敏感性分析

### 一、项目盈亏平衡分析

### 二、项目敏感性分析

## 第八节 项目经济效益评价

.....

图表 36：项目经济技术指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.1.1	固定资产投资强度	万元/亩		

序号	指标	单位	指标	备注
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10年平均, 含税
3.1	产出强度	万元/亩		含税
4	利润总额	万元		10年平均
5	净利润	万元		10年平均
6	总成本费用	万元		10年平均, 含税
7	上缴税金	万元		10年平均
7.1	上缴销售税金及附加	万元		10年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10年平均
7.4	税收强度	万元/亩		10年平均
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		不含建设期, 税前
		年		不含建设期, 税后
10	动态投资回收期	年		不含建设期, 税前
		年		不含建设期, 税后
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	总投资收益率 (ROI)	%		10年平均
13	资本金净利润率 (ROE)	%		10年平均
14	投资利润率	%		10年平均
15	投资利税率	%		10年平均
16	净利润率	%		10年平均
17	盈亏平衡点	%		

## 第八章 项目社会影响及风险分析

### 第一节 社会效益分析

项目运营期间，可以带动相关产业的发展，解决当地部分就业问题，与此同时，项目运营还可增加当地政府的财政收入，实现当地经济可持续发展。

一、能够增加当地政府税收

二、有利于促进居民就业，维持当地社会的稳定

三、有利于带动产业链相关行业的发展

### 第二节 外部风险及对策分析

一、政策风险

二、经济风险

三、市场竞争风险

四、疫情反弹风险

五、不可抗力风险

### 第三节 内部风险及对策分析

一、工程风险

二、盈利实现风险

三、食品安全风险

四、产品质量风险

## 第九章 可行性研究报告结论

### 一、拟建方案建设条件的可行性结论

### 二、资金安排合理性的可行性结论

### 三、经济效益的可行性结论

项目总投资……从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

### 四、风险分析结论

本项目的实施符合国家政策支持的方向，符合公司发展战略，自建品牌运营存在一定财务风险、市场风险，……

### 五、研究结论总述

## 尚普华泰咨询各地联系方式

**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 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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：**广东省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：**浙江省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：**湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806