



## 江苏某茶文化产业项目 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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

# 第一章 项目总论

## 第一节 项目基本情况

### 一、项目名称

江苏某茶文化产业项目

### 二、项目地点

### 三、项目建设单位

### 四、项目目标定位

### 五、项目建设内容

项目规划总占地面积\*\*\*\*m<sup>2</sup>，总建筑面积\*\*\*\*m<sup>2</sup>。项目具体建设内容及功能布局……

### 六、项目建设周期

### 七、项目总投资及资金筹措

本项目总投资\*\*\*\*\*万元，其中，建筑工程费\*\*\*\*\*万元，设备购置费\*\*\*\*\*万元，安装工程费\*\*\*\*万元，工程建设其他费用\*\*\*\*\*万元，预备费用\*\*\*\*万元，流动资金为\*\*\*\*万元。

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	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

## 八、项目经济指标

项目建成运营后，税前项目财务投资净现值为\*\*\*\*\*万元，税后项目财务投资净现值为\*\*\*\*\*万元；税前内部收益率为\*\*\*\*\*%，税后内部收益率为\*\*\*\*\*%；税前动态投资回收期为\*\*\*\*\*年（含建设期），税后动态投资回收期为\*\*\*\*\*年（含建设期）。

从财务指标看，各项经济指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，项目财务效益是可行的。从不确定性分析来看，项目具有较好的抗风险能力。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

## 第二节 编制原则、依据及研究范围

### 一、编制原则

### 二、编制依据

#### 1、《2018年种植业工作要点》（农办农〔2018〕1号）

- 2、《农业部关于推进农业供给侧结构性改革的实施意见》（农发〔2017〕1号）
- 3、《国务院办公厅关于进一步促进农产品加工业发展的意见》
- 4、《农业部关于抓住机遇做强茶产业的意见》
- 5、《中国茶叶产业“十三五”发展规划》
- 6、《全国农业现代化规划（2016—2020年）》（国发〔2016〕58号）
- 7、《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》
- 8、《江苏省政府办公厅关于进一步加快农产品加工业发展的实施意见》（苏政办发〔2017〕63号）
- 9、《江苏省政府办公厅关于加快推进农业农村电子商务发展的实施意见》（苏政办发〔2017〕53号）

……

### 三、研究范围

## 第二章 项目建设背景及必要性分析

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

##### 1、国家政策

###### 《农业部关于抓住机遇做强茶产业的意见》

2016年10月，农业部种植业管理司发布《农业部关于抓住机遇做强茶产业的意见》。《意见》指出，当前，我国农业发展进入新阶段，“一带一路”战略加快实施，发展方式加快转变，消费结构加快升级，脱贫攻坚加快推进，茶产业发展迎来难得的机遇。要加强市场建设，构建茶叶流通格局。

(1) 健全市场体系。依托国家级茶叶市场，打造茶叶物流集散、价格形成、产业信息、科技交流、会展贸易等平台，促进传统经营方式向现代营销模式转变。在茶叶优势区，建设有特色的区域性产品批发市场和产地原料市场，完善冷藏、电子结算、信息平台等设施，推进茶叶现货与期货交易同步发展。

(2) 发展新型业态。结合实施“互联网+”现代农业行动，建立茶产业大数据，构建信息资源共享平台。适应排浪式大众消费向个性化特色消费转变，传统实体消费向跨区跨境、线上线下、体验分享等多种消费业态转变的新趋势，支持电商、物流、商贸、金融等企业参与茶叶电子商务发展，在时间和空间上创新流通新业态，满足不同群体不断升级的消费需求。引导茶产业与休闲、旅游、文化、科普教育、养生养老深度融合，积极发展直供直销、个性定制、加工体验等新业态和新模式。

###### 《中国茶叶产业“十三五”发展规划》

2016年10月，中国茶叶流通协会发布了《中国茶叶产业“十三五”发展规划》。《规划》提出，通过连续五年发展，力争产业布局规划更加合理，继续建立和完善社会化服务体系、产品市场流通体系、电子商务体系和有效的产业支持保护体系，把中国茶叶产业发展建设提高到新的水平。

(1) 推动茶叶区域交易市场转型升级。调控茶叶交易市场建设发展步伐和方式，根据产品区域市场流通的实际需要，推动建立设施齐备、交通便利、服务

完善的区域性茶叶交易市场，促进产销结合，**完善茶叶物流体系**，保障交易市场的服务质量，逐步实现茶业信息流、物流、服务体系的现代化，**打造多个现代化的区域性茶叶交易集散中心**。

(2) 整合产业资源，形成区域合力，**通过丰富的营销手段重点提升茶叶品牌知名度和影响力**。以政府、行业协会、龙头企业为主导，组织公共品牌或企业扩大自主宣传，**将品牌茶叶推进国内外市场，搭乘我国“一带一路”的合作发展平台**，顺应经济全球化、文化多样化、社会信息化的潮流，在国内外开展大范围、高水平、深层次的区域合作，进一步扩大品牌知名度，展示我国茶叶产业形象、进行品牌营销、推介主导名茶，提升产品综合竞争力。

(3) 创新销售体系，**构建电子商务平台**。销售体系的建设和完善是茶叶企业的立足之本。除了实体连锁专卖、特约经销等传统营销模式外，基于电子商务平台的移动互联网营销是现时最流行的营销方式，并有进一步深化，逐步成为常规化营销渠道的强劲趋势。茶叶企业亦应该**建立基于电子商务的茶叶信息平台和移动营销网络**，通过购物网站、微博、微信等电商平台对茶叶进行宣传，扩大销路，形成新的销售渠道，促进茶叶消费。

.....

## 二、经济背景

## 三、社会背景

## 四、行业背景

世界范围来看，茶树主要分布在南纬 33 度以北和北纬 49 度以南的地区，而在北纬 6 度-22 度之间分布最集中。我国是世界上茶园面积最大、分布范围最广的国家。我国茶叶产地分为四个大区，即华南茶区、西南茶区、江北茶区和江南茶区。其中，茶园面积最大的是云南省，茶叶产量最多的是福建省。

截至 2017 年末，全国（18 个产茶省）茶园面积扩增至 4588.7 万亩，其中采摘面积 3707 万亩，投产率达 80.8%。茶叶总产量增加至 260.9 万吨，农业产值达到 1907.6 亿元。六大茶类普遍量价齐增，茶类结构进一步优化。茶叶内销量预计达到 190 万吨，销售额约为 2353 亿元。茶叶出口量上升到 35.5 万吨左右，出口金额上涨至 16.1 亿美元，出口均价 4.54 美元/公斤，基本与上年持平。

我国茶叶产业发展目前总体仍呈现出“小散弱”的格局，品牌是软肋、市场

是瓶颈，企业规模有限、综合实力偏弱是制约产业发展的主要因素。产业经济效益与规模基础不相符，2017 年我国茶园平均亩产为 70.4kg/亩，较 2015 年平均亩产水平仅增长 4.6%，较 78.9kg/亩的世界平均水平也有较大差距。

特点及不足		描述
特点	茶叶产量产值持续增长	2013-2017 年期间，茶叶产量、产值持续大幅提升，其中茶叶总产量涨幅超过 45.8%，农业产值较 2012 年增长近 2 倍。
	茶叶生产结构不断优化	2017 年，我国低老茶园改造和品种改良成果显著，无性系良种茶园面积比例达 60.9%，有机茶园面积比例 7.5%。
	渠道建设多元化发展	茶叶企业不断将网络、茶园、茶馆等资源整合到渠道体系中，使得茶叶产品销售渠道构成更加丰富和多元化。
	产业范围不断拓展延伸	以茶具、茶服、茶家具为代表的行业周边拓展产品逐渐被消费者认可和喜爱，直接推动了产业链的扩增延伸。
	茶叶资源深度开发促进经济增长	目前，茶叶深加工领域每年可消耗 6% 的茶叶产能，年均产值近 900 亿元。
不足	茶叶生产资源消耗度高	茶园认证率偏低，有机茶认证茶园不足一成，茶园综合管理水平不高
	生产方式制约，资源利用率偏低	茶叶生产仍以名优茶为重点，原料侧重细嫩茶青，造成生产资源部分浪费，国际市场竞争力不足。
	科技贡献力量有限	茶叶科技转化率低，科技研究与生产需求存在差异，科研成果在生产技术、产品研发、市场拓展等方面的转化有限。
	国内市场产销脱节，结构性过剩	国内市场产能消耗能力不足，生产与消费脱节，部分地区生产调整不及时，导致消费市场有效需求增长乏力。
	经营方式落后	经营方式未跳脱行业局限，对新资源、新技术、新模式的采纳和利用相对偏低。

.....

## 第二节 项目建设必要性分析

### 一、项目建设是“一带一路”战略下抢抓茶产业发展新机遇的重要手段

“一带一路”战略的实施将为我国茶叶产业的发展带来新的历史发展机遇。一是市场空间巨大。“一带一路”沿线涵盖到全球 44 亿人口，这一区域是全球最重要的茶叶生产和消费区域，蕴涵着巨大的饮茶人口红利，“一带一路”地区重点产茶国产量占到全球总量的 80% 以上，中国茶叶出口位居前 5 位的摩洛哥、乌兹别克斯坦、美国、日本和俄罗斯，均在“一带一路”沿线。二是硬件条件改善。为了支持“一带一路”的基础设施建设，我国已主导成立了金砖国家开发银行和亚投行，共同促进有关国家和地区的基础设施和互联互通建设，使东部主要地区茶叶产品、人员进入中西部地区和“一带一路”沿线各国的更为便利。三是

出口通关快捷。随着国家围绕“一带一路”不断推出措施消除投资贸易壁垒、提升通关便利化，“一带一路”区域内开展茶叶贸易将持续获得政策利好。

“一带一路”国家发展战略是我国茶叶产业进一步提升发展的新常态。本项目建设将有效利用我国茶叶贸易发展机遇，扩大茶叶出口以消化国内茶叶库存，随着“一带一路”战略的不断推进，将有越来越广阔的国际市场前景。

**二、项目建设有助于促进国内茶叶交易流通，稳定市场秩序**

**三、项目建设是延伸淮海经济区茶产业链，打造经济新增长点的需要**

**四、项目建设有利于提升地区经济文化发展水平**

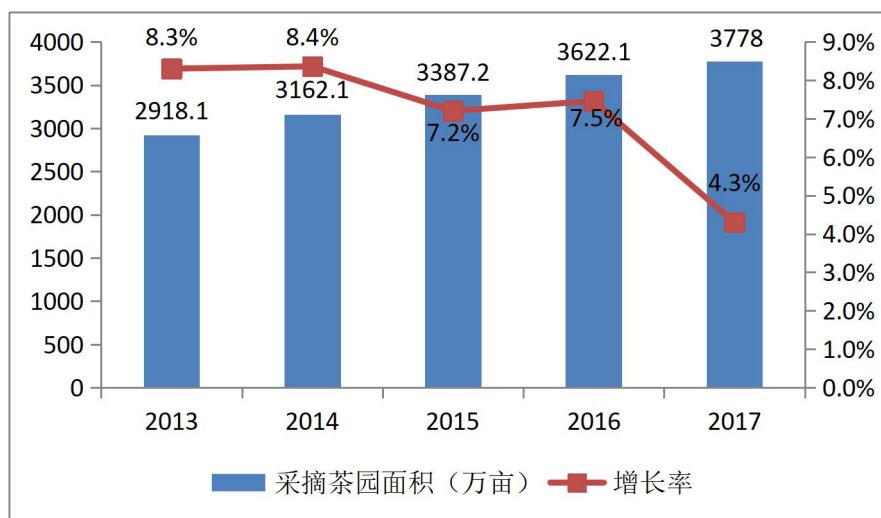


## 第三章 项目市场分析

### 第一节 中国茶产业市场分析

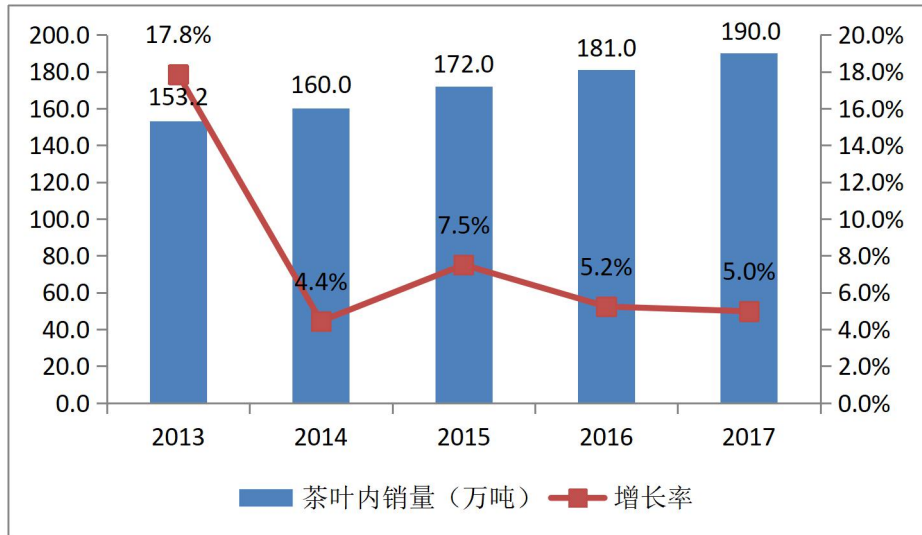
#### 一、国内茶叶生产形势分析

2017年全国18个产茶省（区）茶园总面积4588.7万亩，比上年增加近135万亩，其中开采面积约3707万亩，同比增长约3.61%。贵州、云南、四川、湖北、福建是茶园面积最大的五个省份。茶园结构继续优化，无性系良种茶园面积比例达60.9%，有机茶园面积比例7.5%。茶园平均亩产量60.3公斤，亩产值3920多元。



#### 二、国内茶叶销售形势分析

2017年，国内茶叶年消费量达到190万吨，较前一年增长8万吨，增幅为4.40%；市场销售额达到2353亿元，增幅9.54%；销售均价为123.84元/公斤，同比增长4.93%。从调研数据看，92%的产区表示销售量有所上升或持平，8%的产区表示销量有所下滑。高端礼品茶销售方面48%的产区与去年同期持平，24%的产区销量上升，28%的地区销量下滑。绿茶仍是市场上的主导茶类，黑、红、白茶增速较快。从绿茶批发市场交易数据看，浙南茶叶市场2017年交易总量76774吨，交易总额57亿元，分别同比上涨了0.77%和13.00%；新昌中国茶市2017年交易总量和交易总额分别为16632吨、51亿元，比去年同期增长9.15%和24.65%。



### 三、茶叶进出口贸易形势分析

### 四、中国茶产业市场预测

## 第二节 中国茶叶消费流通市场分析

### 一、健康与品牌成消费主流

### 二、电商继续快速增长

### 三、连锁专卖动态调整

### 四、商超零售保持稳定

### 五、第三产业服务初现端倪

## 第三节 同类案例分析及项目竞争优势

### 一、茶文化产业案例

### 二、项目竞争优势

## 第四章 项目方案规划

### 第一节 项目总体规划

- 一、项目设计理念
- 二、项目目标定位
- 三、未来发展规划

### 第二节 项目建设内容

### 第三节 项目盈利模式

## 第五章 项目选址及区位条件

### 第一节 项目选址

- 一、选址要求
- 二、相关产业和支持产业分析
- 三、项目选址地点

### 第二节 项目区位条件

- 一、地理位置
- 二、自然资源
- 三、区位交通
- 四、经济发展
- 五、历史文化

### 第三节 项目选址合理性分析

## 第六章 辅助公用工程及设施

### 第一节 给排水系统

- 一、设计依据
- 二、供水
- 三、排水系统
- 四、主要设备材料选择
- 五、系统和设备的控制

### 第二节 电气系统

- 一、供配电设计依据
- 二、设计范围
- 三、变配电系统
- 四、照明系统
- 五、防雷与接地系统
- 六、消防系统的供电及监控
- 七、电力监控系统
- 八、弱电设计

## 第七章 项目环境保护

### 第一节 执行标准

### 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

##### (1) 废气和扬尘处理

项目厂房建设施工期向大气排放的主要污染物有粉尘。粉尘和扬尘主要来源于建筑材料水泥、白灰、黄沙等的运输、装卸、堆放、搅拌过程中，由于风力作用产生的粉尘和扬尘；车辆运输过程中产生的地面扬尘；施工垃圾在堆放和清运过程中产生的扬尘。

控制扬尘对环境的不良影响，可采取以下防治措施：封闭式施工，最大限度控制施工扬尘影响的范围。对施工现场进行科学管理，水泥应建专门库房堆放，砂石料统一堆放，尽量减少搬运环节，搬运时做到轻举轻放，防止包装破裂；施工现场和堆场适量喷水，使其保持一定的湿度，减少扬尘量；运输车辆避免装载太满，并尽量采取遮盖、密闭措施，减少沿途抛洒，对车辆及时冲洗；运输砂石料、水泥、渣土等易产生扬尘的车辆上应覆盖篷布；土方施工时可在上风方向建围栏，减少施工扬尘扩散，如遇风速过大的天气应停止这部分的施工。

##### (3) 固体废弃物处理

项目在施工过程中，产生的固体废弃物为建筑物改造装修时的建筑垃圾和施工人员的生活垃圾。建筑垃圾主要由碎砖头、混凝土和砂土组成，无有机成份，无有毒有害物质，只要施工单位清扫及时，充分利用（如用作回填土、铺路材料等）或由政府部门统一安排处理利用，不会对环境造成任何影响。施工期的生活垃圾收集后由环卫部门送到垃圾填埋场进行卫生填埋处置，也不会对环境造成影响。

#### 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

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

### 第二节 编制原则和目标

### 第三节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能与环保

### 第四节 项目节能分析



# 第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

## 第一节 职业安全卫生

### 一、编制依据

### 二、主要危害因素分析

### 三、施工作业危害因素分析

### 四、各种危害因素防范

### 五、运营期的劳动安全措施

## 第二节 消防设施及方案

### 一、设计标准及规程

### 二、消防说明

## 第十章 项目组织机构及建设进度方案

### 第一节 项目组织管理

- 一、项目实施管理
- 二、资金与信息的管理
- 三、劳动定员

根据项目组织机构设置，项目所需全部人员主要向社会公开招聘并择优录取，项目建成完全运营后劳动定员共计 6000 人。

### 第二节 项目建设进度

- 一、项目施工组织措施
- 二、项目实施及总体开发进度

### 第三节 工程招投标方案

# 第十一章 项目投资估算和资金筹措

## 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、工程费用

### 二、工程其他费用

### 三、预备费

### 四、铺底流动资金估算

### 五、总投资估算

## 第五节 资金筹措

## 第十二章 项目经济效益分析

### 第一节 评价依据

#### 一、遵循的有关法规

#### 二、基础数据和说明

### 第二节 营业收入测算

本项目的营业收入主要为茶文化产业各模块收入。

项目建成后，达产年营业收入为\*\*\*\*万元，年营业税金及附加为\*\*万元。

项目税金附加计算依据如下：

- (1) 城市维护建设税=增值税\*7%；
- (2) 国家及地方教育附加税=增值税\*(3%+2%)；
- (3) 增值税=销项税额-进项税额（税率 16%）

具体数据见附表《项目营业收入和营业税金估算表》

### 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

### 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

## 第十三章 项目风险分析及防范措施

### 第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险及防范

二、工程风险及防范

### 第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、财务风险及防范

二、政策风险及防范

三、人力资源风险分析及控制

四、不可抗力风险分析及控制

## 第十四章 社会效益分析

### 第一节 项目的财税效益

- 一、带动当地经济发展，年均增加政府税收\*\*\*\*亿元以上
- 二、直接增加就业岗位近 6000 个，间接带动就业增长 5 万余人
- 三、促进区域经济发展，打造具有区域影响力的茶文化产业聚集区

### 第二节 项目的社会效益

- 一、优化江苏省投融资环境，提升投资吸引力
- 二、提升地区文化建设高度，打造新的文化名片
- 三、发挥产业集群效应，增强茶文化产品市场流通

## 第十五章 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

附表：



## 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