



## 广东东莞某水果加工项目 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>

## 东莞某水果加工项目案例

### 第一章 项目总论

#### 第一节 项目概况

##### 一、项目名称

东莞某水果加工项目

##### 二、项目性质

新建

##### 三、项目建设单位

##### 四、项目建设地点

##### 五、项目建设周期

##### 六、项目建设内容

.....

图表 1：项目经济技术指标

序号	建设内容	占地面积 (m <sup>2</sup> )	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	主体工程			
1.1	厂房 1	5500	4	22000
1.2	厂房 2			
1.3	办公楼			
2	室外工程			
2.1	绿化			
2.2	道路硬化			
2.3	停车场			
3	总占地面积			
4	建筑密度			
5	容积率			
6	绿化率			

## 七、项目总投资

.....

图表 2：项目总投资使用结构

序号	项目	数量	占比
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	设备及安装费用		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总投资		

## 第二节 项目主要研究结论

### 一、经济效益

.....

图表 3：项目经济技术指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	固定资产投资强度	万元/亩		
2.3	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		达产年
7.1	年上缴税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
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

序号	指标	单位	指标	备注
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	投资净利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

## 二、社会效益

### 第三节 可行性研究报告编制依据及研究范围

#### 一、编制原则

#### 二、编制依据

- 1、《关于促进农产品精深加工高质量发展若干政策措施》（农产发〔2018〕3号）；
- 2、《关于实施农产品加工业提升行动的通知》；
- 3、《“十三五”国家食品安全规划》（国发〔2017〕12号）；
- 4、……

#### 三、研究范围

## 第二章 项目建设背景、必要性及可行性

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

《关于促进农产品精深加工高质量发展若干政策措施》（农产发〔2018〕3号）

2018年12月25日，农业农村部等15部门发布《关于促进农产品精深加工高质量发展若干政策措施》。文件指出统筹推动农产品精深加工与初加工、综合利用加工协调发展，与专用原料生产、仓储物流(含冷链物流)、市场消费等上下

游产业有机衔接，与营养健康、休闲旅游、教育文化、健康养生和电子商务等农村产业有机结合、深度融合。

加大果品、蔬菜、茶叶、菌类、中药材、畜产品和水产品等营养成分提取开发力度，以满足需求为导向，不断增加营养均衡、养生保健、食药同源的加工食品和质优价廉、物美实用的非食用加工产品的市场供应。

### 《关于实施农产品加工业提升行动的通知》

.....

## 二、经济背景

### 1、国民经济近百万亿，工业增加值稳定增长

随着 GDP 增速回落，国内经济结构转型优化加速，中国的经济发展开始进入“新常态”阶段。新形势下，中国发展仍处于重要战略机遇期，我国经济发展长期向好的基本面没有改变，发展前景依然广阔；经济发展向形态更高级、分工更复杂、结构更合理阶段演化的趋势更加明显；供给侧结构性改革深入推进，正在为经济发展和结构调整增添新动能；“一带一路”建设深入推进，正在为经济发展创造新空间。

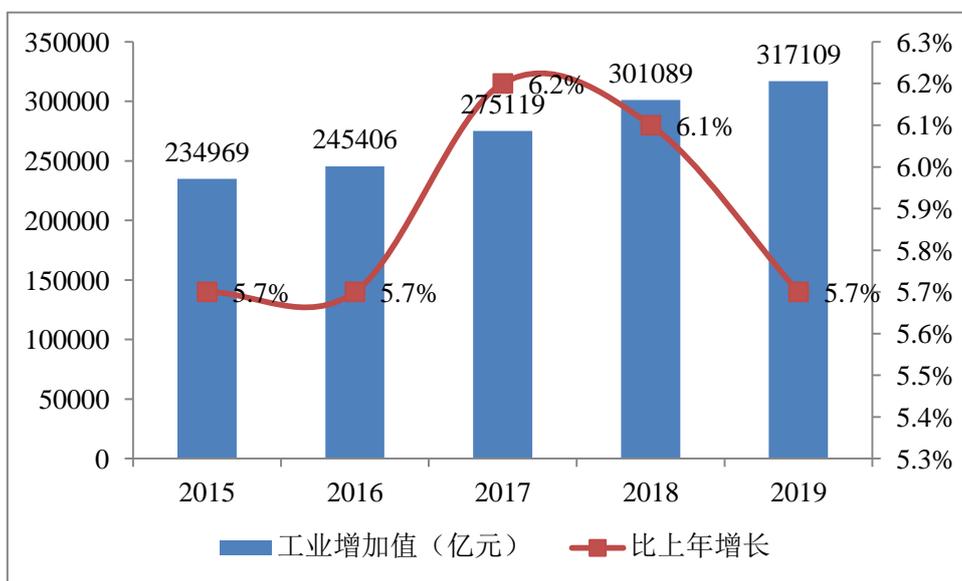
国家统计局公布 2019 年国内生产总值(GDP)数据。全年国内生产总值 990865 亿元，比上年增长 6.1%。其中，第一产业增加值 70467 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 386165 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 534233 亿元，增长 6.9%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.1%，第二产业增加值比重为 39.0%，第三产业增加值比重为 53.9%。

图表 4：2015-2019 年国内生产总值及增速



2019 年全部工业增加值 317109 亿元，比上年增长 5.7%。规模以上工业增加值增长 5.7%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.8%；股份制企业增长 6.8%，外商及港澳台商投资企业增长 2.0%；私营企业增长 7.7%。分门类看，采矿业增长 5.0%，制造业增长 6.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 7.0%。

图表 5：2015-2019 年工业增加值及其增速



- 2、广东省经济超 10 万亿，固定资产投资稳定增长
- 3、东莞市经济稳中有进，居民收入平稳增长

### 三、社会背景

近年来，我国城镇化率持续提升，以及居民收入的稳定提升，成为推动新鲜水果及休闲食品行业需求的新的增长点。一方面城镇居民人均可支配收入逐年提升，2019 年达到 42359 元，同比上升了 7.9%，收入效应推升了对休闲食品等零食的需求；……

## 第二节 项目建设必要性分析

### 一、项目建设是响应政策号召，推动农产品深加工发展的需要

农业部《关于实施农产品加工业提升行动的通知》指出，统筹推进初加工、精深加工、综合利用加工和主食加工协调发展。……

### 二、项目建设是满足休闲食品消费需求，促进休闲食品行业发展的需要

### 三、项目建设是保障休闲食品安全与质量的需要

### 四、项目建设能够带动当地农业现代化，助力当地的经济的发展

### 五、项目建设是增加东莞市就业机会，提高居民收入的需要

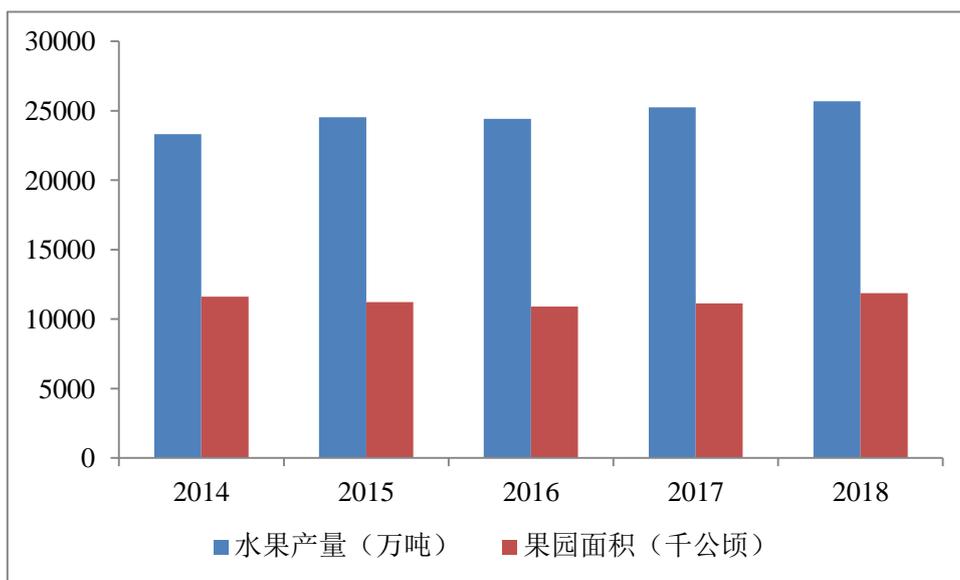
## 第三章 项目市场分析

### 第一节 水果业总体发展情况

#### 一、水果种植面积和产量逐渐提升

中国横跨寒带、温带、热带，气候的多样性使得出产的水果品种丰富，目前是世界第一大水果生产国，苹果、梨、桃、西瓜的产量居世界第一，香蕉、葡萄、菠萝的产量也位居世界前列。……

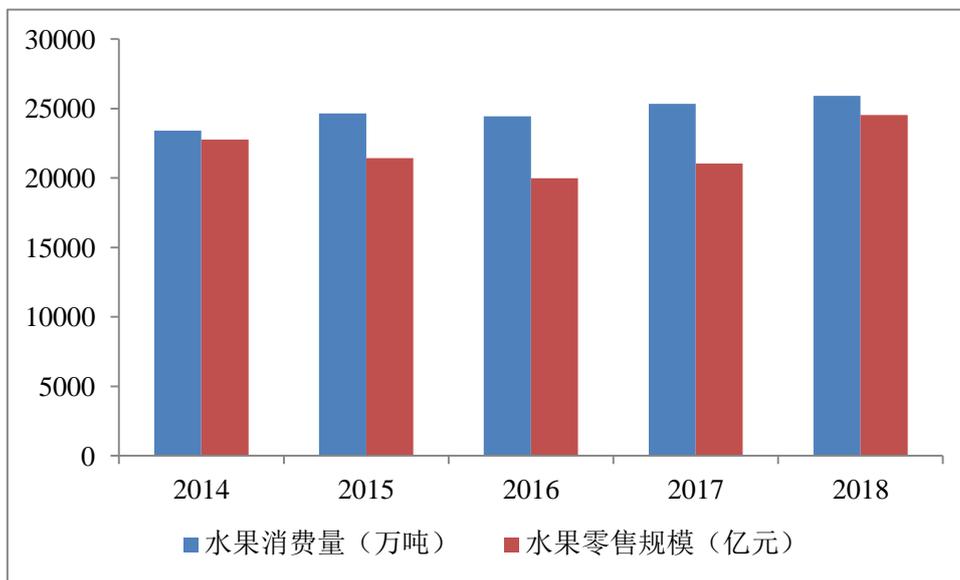
图表 6：2014-2018 年我国水果种植面积及产量



## 二、水果消费量不断攀升，市场规模可观

随着我国社会经济的不断发展，人们的生活水平、生活质量也逐步提高，更加注重健康饮食，而水果则必然成为不可或缺的消费对象。……

图表 7：2014-2018 年我国水果表观消费量及市场规模



## 三、水果进出口数量逐渐上涨，贸易逆差扩大

2014-2018 年我国水果进出口数量总体上呈现增长趋势，总体上看水果出口量较进口量较低。……

## 四、水果行业迎来发展机遇

水果全产业链环节中，我国水果行业依然存在着很多问题，如：非标准化、品牌缺乏、优质货源难寻、营销手段落后等。……

- 1、水果品牌化
- 2、优质水果/产区崛起
- 3、多种业态并行
- 4、生鲜电商崛起
- 5、水果深加工

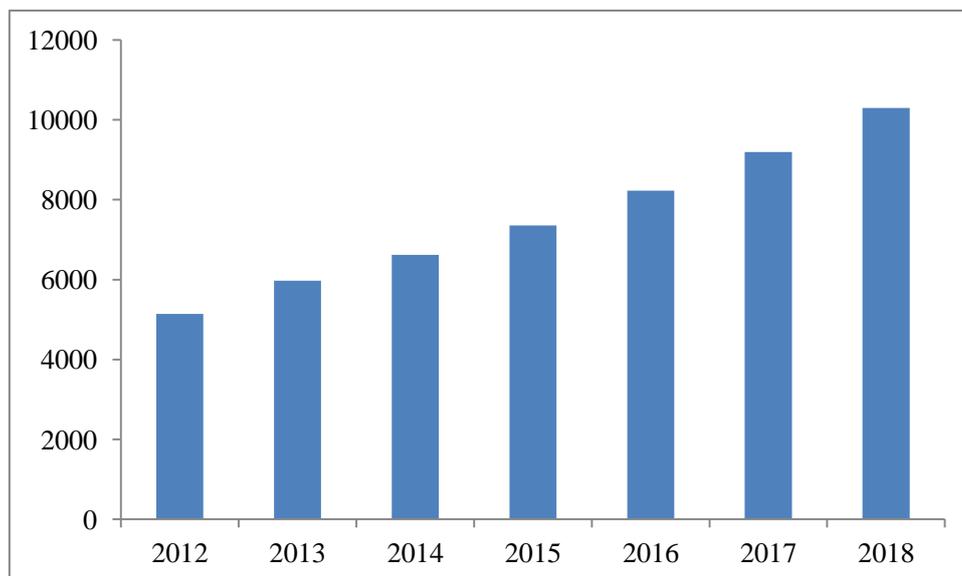
## 第二节 休闲食品市场发展分析

### 一、休闲食品行业概述

### 二、休闲食品行业现状

在新生代消费、城市化迁徙及她经济的催化下，迎合年轻化、白领及女性需求的休闲食品正以较高增速成长着。近几年我国休闲食品行业保持着较高的增速持续增长，从 2012 年的 5145 亿元增长至 2018 年的 10297 亿元，复合增速为 12.3%。

图表 8：2012-2018 年中国休闲食品行业市场规模



……

### 三、休闲零食销售渠道

目前我国休闲食品销售依然以线下为主，2018 年线下休闲食品零售额占比达到 86.8%；线下休闲食品零售额占比则呈现持续增长的势态，从 2013 年的 2.6% 增长至 2018 年的 13.2%。……

## 四、未来休闲食品发展趋势

### 第四章 项目选址分析

#### 第一节 项目选址要求

##### 一、选址要求

##### 二、相关产业和支持产业分析

供电配套要求：……

通讯配套要求：……

供水配套要求：……

公共设施配套要求：……

#### 第二节 项目区位条件

##### 一、地理环境

##### 二、交通条件

##### 三、基础设施概况

##### 四、人口现状

##### 五、发展特点

#### 第三节 施工条件

#### 第四节 项目选址合理性分析

## 第五章 项目产品、工艺及设备方案

### 第一节 项目产品方案

项目产品主要为冬瓜干、香蕉干等各类瓜果的干果果脯，优质冷藏保鲜水果等。……

序号	产品	数量	单位
1	特色果脯		
2	优质保鲜特色蔬果		

### 第二节 项目工艺流程图

#### 一、主要设计原则

- 1、产品技术领先，安全可靠，质量稳定；
  - 2、工艺技术方案要具有先进性和实用性，同时具备良好的安全性和经济合理性；
  - 3、生产工艺流程的确定及工艺设备的选型，立足于高起点、高标准。
- ……

#### 二、果脯生产工艺

### 第三节 项目设备方案

#### 一、设备选型原则

#### 二、设备选型

## 第六章 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

### 1、统一建设、统一管理

按照项目建设进度安排，统一部署，在整体布局的指导下建设。

### 2、注重协调，避免重复

### 3、以人为本，实用高效

## 三、建设内容及规模

### 第二节 总平面布置

#### 一、总平面设计

#### 二、总平面布置

园区平面布置满足人流、物流分离，互不交叉干扰的基本原则。在此基础上做到方便运营，内外协调，适应自然条件；道路通顺，有利管理，方便生活，安全可靠，环境良好等，力求得出经济效益、环境效益均符合要求的总平面布置。

.....

#### 三、道路交通

#### 四、竖向布置

### 第三节 土建工程

#### 一、设计原则

#### 二、采用的标准及规范

设计中严格执行现行标准规范和强制性条文。本工程建筑结构标准采用国家标准，主要有：

- 1、《建筑设计防火规范》（GB50016-2016）；
- 2、《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）；

.....

#### 三、抗震设计

## 四、建筑设计

## 五、施工能力

### 第四节 公辅工程

#### 一、设计依据

#### 二、电力

##### 1、光源与灯具选择

室内公用场所照明以 20W 高光效日光灯为基本光源，在有吊顶的房间采用高效节能型，嵌入式日光灯，无吊顶处采用控照、吊装或吸顶式日光灯，光源均采用节能高显色性、带功率补偿（功率因数大于 0.9）型日光灯具。

##### 2、应急照明与疏散指示灯

##### 3、室外照明

##### 4、防雷与接地

#### 三、给排水

#### 四、水电管网

#### 五、防水工程

## 第七章 环境保护评价

### 第一节 评价依据、标准与规范

- 1、《中华人民共和国环境保护法》；
- 2、《污水综合排放标准》GB8978-1996（二级标准）；
- .....

### 第二节 项目建设期环境影响分析

#### 一、施工场尘

对施工场地进行洒水抑尘和采用防护网罩、围墙，保持施工场地的道路和施工车辆的清洁，避免在有风天气进行水泥、蒸沙等装卸作业，……

## 二、废水

建设期间将主要产生含大量淤泥的污水和工地食堂的含油污水。对此，在建设期施工营地将设置固定的厕所和生活场地，各类生活污水(包括冲洗水)进入化粪池进行处理，……

## 三、噪声

## 四、固体废物

### 第三节 项目运营期环境影响分析

#### 一、废气治理

本项目废气主要是在烘干工序产生。烘干工序产生的恶臭废气经收集后处理后高空排放……

#### 二、废水处理

#### 三、固体废物处理

#### 四、噪声污染的防治

### 第四节 环境影响评价

## 第八章 能源节约评价

### 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

- 1、《中华人民共和国节约能源法》；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》；

- 3、《中华人民共和国电力法》；  
.....

## 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 项目节能措施

#### 一、建筑节能

- 1、建筑朝向尽量避免东西朝向，不仅有利于夏季建筑自然通风，同时也可以避开冬季最多频率风向，降低夏季供冷、冬季供热能耗。
- 2、建筑外墙屋面等采用相应的保温隔热材料，降低采暖空调能耗。
- .....

#### 二、节水措施

#### 三、节电措施

### 第三节 项目能耗分析

#### 一、项目能耗指标

.....

图表 9：项目能耗总表

序号	能源	单位	实物量	当量值 (tce)		等价值 (tce)	
				折标系数	折标准煤	折标系数	折标准煤
能源种类							
1	电	万 kWh/年					
耗能工质							
2	新水	万 m <sup>3</sup> /年					
合计							

#### 二、项目所在地能源供应状况分析

## 第四节 能源节约评价

# 第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

## 第一节 设计依据

## 第二节 劳动安全卫生

### 一、防电

对配电系统设置安全防护装置，所有用电设备金属外壳均作接地保护。对有关人员进行安全培训，制定安全操作章程。对配电设备，设有明显标志，操作人员严格按规程操作，防止意外触电事故。

.....

### 二、防雷和接地保护

### 三、废弃物处理

### 四、安全措施

- 1、基础、土方等地下工程施工中应防止土方塌方、位移。
- 2、垂直运输设备搭设稳定性、安全性装置。

.....

## 第三节 消防设施及方案

### 一、设计标准及规程

### 二、防火等级

### 三、防火措施

### 四、消防措施

- 1、本项目建设期设备较多，存在多种火源和大量可燃物，若管理不善，很

容易发生火灾，造成严重后果。建筑施工企业应立足于以防为主，防火与灭火相结合，合理设置消防栓，并实行消防责任制，明确防火责任。

2、各种建筑物及附属物耐火等级应符合《建筑设计防火规范》规定。均按规范的最低耐火等级和防火间距进行防火设计，并配备完善的灭火系统。

.....

## 第十章 组织机构与劳动定员

### 第一节 项目组织管理

#### 一、组织机构设置原则

企业组织机构设置原则说明如下：

- 1、项目执行机构应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生产运营管理的要求。

.....

#### 二、项目组织管理模式

### 第二节 劳动定员

#### 一、项目劳动定员

1、定员依据

2、劳动定员

.....

图表 10：项目劳动定员一览表

序号	部门	劳动定员
1	管理人员	
2	生产人员	
3	技术人员	
4	其他人员	
5	合计	

#### 二、人员培训

## 第十一章 实施进度与招投标

### 第一节 基本要求

### 第二节 项目开发管理

#### 一、项目管理

#### 二、实施进度

.....

图表 11：项目实施进度一览表

项目工期	2020		2021		
	4-7	8-12	1-3	4-5	6
项目前期准备					
建筑及配套设施建设					
水电管网及内部装修					
设备购置					
设备安装					
试车、考核、验收					

### 第三节 工程招投标方案

#### 一、项目招标目的

#### 二、招标原则及招投标方案

## 第十二章 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（含建筑工程费用、设备及安装费用）、工程建设其他费用、预备费用和流动资金。

### 第二节 估算依据

### 第三节 项目总投资估算

## 一、工程费用

## 二、工程建设其他费用

.....

图表 12：项目工程建设其他费用

序号	项目	费用（万元）
1	土地使用费	
2	工程设计费	
3	勘察费	
4	咨询费	
5	项目建设管理费	
6	工程建设监理费	
7	场地准备及临时设施费	
8	招投标费用	
9	工程保险费	
10	社会中介机构审查费	
11	合计	

## 三、预备费

## 四、流动资金

## 五、项目总投资估算

### 第四节 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。

本项目总投资共计……万元，全部为企业自筹。

## 第十三章 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》
- .....

## 二、基础数据和说明

### 第二节 营业收入及税金测算

### 第三节 成本费用测算

#### 一、外购原辅材料费用

#### 二、外购燃料及动力费

#### 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 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

### 第六节 项目敏感性分析

#### 一、项目盈亏平衡分析

#### 二、项目敏感性分析

### 第七节 项目经济效益评价

项目总投资……万元，固定资产投资强度……万元/亩。经测算，项目所得税前财务净现值为……万元，内部收益率为……%。所得税后财务净现值为……万元，内部收益率为……%。税前静态投资回收期为……年（不含建设期），动态投资回收期为……年（不含建设期）。税后静态投资回收期为……年（不含建设期），动态投资回收期为……年（不含建设期）。项目达产年年缴纳税收……万元。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。……

## 第十四章 社会影响分析

### 第一节 社会影响效果分析

1、对居民生活环境的影响：本项目的建设和运行期间都采取了足够的环境保护措施，基本消除了项目对居民生活环境的负面影响。

2、对当地居民生活水平与生活质量的影响：项目的建设将提供 200 个就业岗位，同时增加的税收和财政收入也为政府加强城市建设，提升居民生活水平和生活质量提供了支持。

3、对当地居民就业的影响：……

4、……

## 第二节 社会适应性分析

### 一、项目利益相关者分析

### 二、利益相关者参与项目方案

### 三、互适性分析

项目建成后，将进一步促进项目所在地区的经济发展，增加经济总量，增加就业岗位，从而增加当地居民收入，实现经济社会全面协调发展。……

图表 13：项目互适应性

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	当地组织机构	全力支持		
2	当地技术文化条件	适应并支持		

## 第十五章 项目风险识别与防控

### 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

本项目建成投产后，公司资产规模和生产规模都将提高，在资源整合、资金管理、生产经营管理等方面提出了更高的要求。……

##### 防范措施：

- 1、加强企业经营风险管理，包括原料采购、产品销售和技术研发；
- 2、建立健全估算的各项内部控制制度，使估算管理有法可循；

……

#### 二、食品安全风险及防范

#### 三、市场风险及防范

### 第二节 项目本身潜在的风险及防范

## 一、人力资源供给风险及防范

目前该项目建设处于初级阶段，技术人员流动会给项目运营带来一定的风险。

### 防范措施：

1、项目方与技术人员签订技术保密协议和工作守则，并通过工作环境的改善，提供不断的培训和学习机会，以及工资福利的涨幅制度等措施，留住人才。

.....

## 二、财务风险的风险及防范

# 第十六章 可行性研究报告结论与建议

## 第一节 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

项目总投资.....万元，资金全部为项目单位自有资金解决，项目建设中资金安排合理，不会因为资金问题影响项目进度。

### 三、经济效益的可行性结论

项目的总投资额为.....万元人民币。经测算，项目测算期内完整运营年实现利润总额.....万元，净利润.....万元。盈利能力良好。项目劳动定员.....人（新增.....人），将为当地提供大量财政税收收入，促进地区的经济发展。

### 四、环境影响的可行性结论

### 五、研究结论总述

## 第二节 建议

1、本项目应抓紧前期准备工作，建议企业尽快组织强有力的工程建设指挥系统，进一步做好项目前期工作，提高工程建设质量。

2、进一步落实建设资金，加快工作进度，以便项目顺利实施。

.....

## 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