



## 四川某茶厂厂房重建及生产线建设项目 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

四川某茶厂厂房重建及生产线建设项目

### 二、项目性质

### 三、项目建设单位

### 四、项目建设地址

### 五、项目主要建设内容

本项目规划建设半（全）自动绿茶、红茶生产线各一条，自动化产品包装生产线一条，建成投产后主要进行产品的粗加工、精制、包装生产及产品研发，实现年产\*\*\*吨茶叶产品。

项目建设总用地面积约\*\*\*\*m<sup>2</sup>，总建筑面积\*\*\*\*m<sup>2</sup>。项目规划拆除场址原有旧厂房，建设茶叶生产主厂房一栋，建筑面积共\*\*\*\*m<sup>2</sup>；建设手工茶生产车间一栋，建筑面积\*\*\*\*m<sup>2</sup>。项目具体建设内容与建设面积见下表：

项目		层数	单位	数量	
用地面积			m <sup>2</sup>		
建筑面积			m <sup>2</sup>		
其中	主厂房	一层	m <sup>2</sup>		
		二层	m <sup>2</sup>		
	小计			m <sup>2</sup>	
	手工茶生产车间	一层	m <sup>2</sup>		
		二层	m <sup>2</sup>		
	小计			m <sup>2</sup>	
建筑占地面积			m <sup>2</sup>		
材料堆场			m <sup>2</sup>		
建筑密度			%		
容积率			/		
道路面积			m <sup>2</sup>		
绿化面积			m <sup>2</sup>		

## 六、项目建设周期

## 七、项目投资估算及资金筹措

项目估算总投资\*\*\*\*万元，其中，固定资产投资\*\*\*\*万元，流动资金\*\*\*\*万元。在固定资产投资中，工程费用\*\*\*\*万元，工程建设其他费用\*\*\*\*万元，预备费用\*\*\*\*万元。项目资金来源为企业自筹。

具体如下表所示：

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		

## 第二节 项目主要研究结论

### 一、项目经济效益

项目总投资\*\*\*\*万元。经测算，项目所得税后财务净现值为\*\*\*\*万元，内部收益率为\*\*%，动态投资回收期为\*\*年。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。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		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		10年平均
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
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
8	投资财务内部收益率	%		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	盈亏平衡点	%		达产年

## 二、项目社会效益

### 第二节 项目建设单位基本情况

#### 一、项目单位介绍

#### 二、项目提出的背景

## 第二章 项目实施背景、必要性及可行性

### 第一节 项目建设背景

#### 一、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。

###### 《关于促进贫困地区茶产业稳定发展的指导意见》

2020年6月5日，农业农村部组织制定《关于促进贫困地区茶产业稳定发展的指导意见》，突出地区优势，**四川、湖北**贫困茶区，重点发展**优质绿茶、红茶和黑茶**；提升茶园基础设施，推进茶叶加工清洁化、机械化、连续化、自动化、标准化；引导龙头企业开展茶叶深加工，延长产业链；强化品牌建设，发挥企业主体地位，积极创建、培育茶叶品牌，鼓励小微茶企与茶农或合作社结成联盟，打造区域公用品牌。

……

##### 2、四川省政策

###### 《关于做好2021年农业产业化银行贷款贴息申报工作的通知》

2021年4月6日，四川省农业农村厅和四川省财政厅共同印发《关于做好2021年农业产业化银行贷款贴息申报工作的通知》，对**茶叶**等产业流动资金贷款的贴息做出了详细规定，通过农业产业化项目银行贷款财政贴息，引导金融资

本、社会资本投入农业产业化领域。

.....

## 二、经济背景

## 三、社会背景

### 第二节 项目建设必要性分析

#### 一、项目建设是落实政策目标与公司发展战略的需要

围绕四川省委省政府提出培育精质川茶，打造千亿产业的发展目标，并将茶产业列为四川省“10+3”现代化农业体系和“5+1”现代化工业产业体系的重点发展方向，公司根据多年的茶叶品牌打造、生产销售经验，应当充分发挥得天独厚的优势对于推进川茶产业发展的重要作用。

茶产业资源架构已形成体系，在种植、加工、基地规划建设、品类管理发展、产业配套建设等方面都已规模化，形成了较好的发展态势。现在正是大力开展品牌塑造的好时机，特别是具有全国范围影响力、具备终端消费者影响力品牌能够成功，才是对兴茶战略更好更全面落地实施。基于上述条件，本项目规划新建厂房及茶叶生产线，是落实企业发展战略、打造高端茶叶品牌的需要。

#### 二、项目建设是摆脱产品委托代加工困境的需要

#### 三、项目建设是整合茶叶一二三产业链的需要

## 第三章 项目宏观市场分析

### 第一节 全国茶产业市场

#### 一、市场概述

#### 二、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%。其次是印度和肯尼亚，分别占据 22.7%和 8.4%的全球份额。



数据来源：中国茶叶流通协会

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%。



数据来源：中国茶叶流通协会

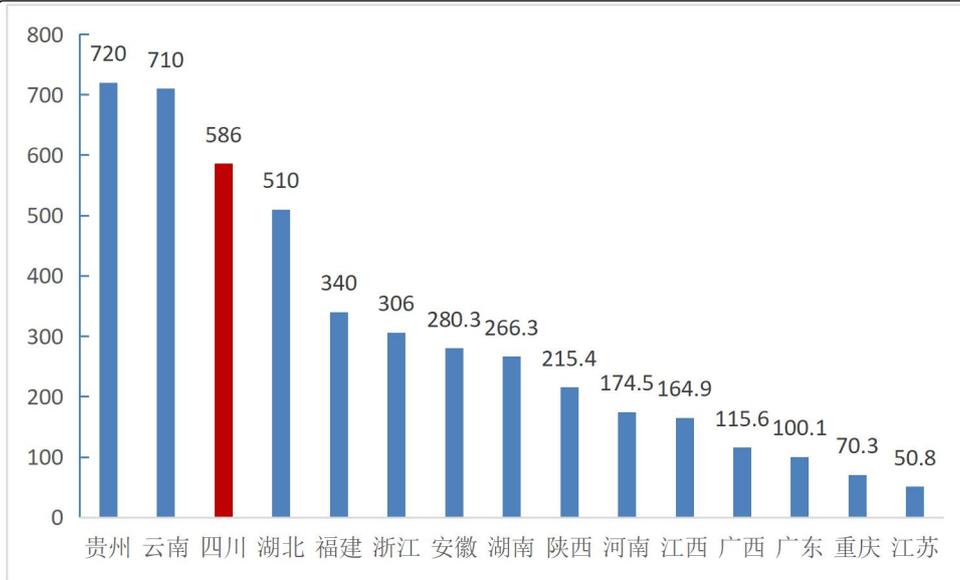
### 三、市场发展趋势

## 第二节 四川茶产业市场

### 一、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）。



数据来源：中国茶叶流通协会

## 二、主要茶叶企业

## 三、市场现存问题

## 四、市场发展趋势

## 第四章 区位条件分析

### 第一节 区域上位规划分析

一、成渝经济区

二、川南经济区

三、城市规划

### 第二节 区位条件

一、位置境域

二、地形地貌

三、地质构造与地震评价

四、气候水文

五、自然资源

六、交通条件

七、基础设施

### 第三节 项目地周边环境

一、场址区位

二、场地现状

### 第四节 区位条件分析结论

## 第五章 项目产品及技术方案

### 第一节 项目产品方案

#### 一、项目产能设计

#### 二、建设规模论证

#### 三、项目产品介绍

### 第二节 项目工艺流程

#### 一、工艺技术选择原则

#### 二、工艺流程

### 第三节 项目设备方案

#### 一、设备选型原则

#### 二、主要生产设备

### 第四节 原辅材料供应方案项目建设方案

### 第五节 建设内容及规模

#### 一、建设目标

#### 二、建设原则

#### 三、项目建设内容总图设计

#### 四、总图规划构思

#### 五、总平面布置方案

## 六、功能分区

## 七、道路交通组织

## 八、竖向布置

### 第六节 项目工程方案

#### 一、土建工程

#### 二、保温工程

#### 三、制冷系统

### 第七节 公辅工程方案

#### 一、给水系统

#### 二、排水系统

#### 三、电气系统

#### 四、消防系统

## 第六章 项目环境保护

### 第一节 执行标准

#### 一、法律法规

- 1、《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）
- 2、《中华人民共和国环境影响评价法》（2018年修订）
- 3、《中华人民共和国大气污染防治法》（2018年修订）
- 4、《中华人民共和国水污染防治法》（2017年修订）
- 5、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2020年修订）
- 6、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（2018年修订）
- 7、《中华人民共和国清洁生产促进法》（2012年修订）
- 8、《中华人民共和国水土保持法》（2010年修订）
- 9、《中华人民共和国节约能源法》（2018年修订）
- 10、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）

#### 二、国家与行业政策、规章

- 1、《建设项目环境保护管理条例》（国务院第682号令2017年修订）
- 2、《四川省环境保护条例》（2017年修订）
- 3、《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）
- 4、《环境影响评价公众参与办法》（生态环境部令第4号）
- 5、《产业结构调整指导目录（2019年本）》
- 6、《水污染防治行动计划》（2018年版）
- 7、《大气污染防治行动计划》（2018年版）
- 8、《土壤污染防治行动计划》（2018年版）
- 9、《危险化学品安全管理条例》（2013年修订）
- 10、《国家危险废物名录》（2021年版）
- 11、《危险废物污染防治技术政策》国家环境保护总局（环发[2001]199号）
- 12、《关于进一步加强环境影响评价管理防范环境风险的通知》环保部（环

发[2012]77号)

13、《关于切实加强风险防范严格环境影响评价管理的通知》环境保护部(环发[2012]98号)

14、《建设项目环境影响评价信息公开机制方案》环境保护部(环发[2015]162号)

15、关于印发《建设项目主要污染物排放总量指标审核及管理暂行办法》的通知, 国家环境保护部环发(2014)197号

16、《关于以改善环境质量为核心加强环境影响评价管理的通知》环境保护部(环环评[2016]150号)。

## 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。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,搬运时做到轻举轻放,施工现场和堆场适量喷水,运输车辆避免装载太满,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向建围栏。

#### 2、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。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 环境影响综合评价

## 第七节 项目能源节约方案设计

### 第一节 用能标准和节能规范

该项目的设计、建造和实施主要遵循以下国家和地方的合理用能标准及节能设计规范：

#### 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》；
- 4、《中华人民共和国建筑法》；
- 5、《中华人民共和国计量法》；
- 6、《国务院关于加强节能工作的决定》（国务院令 28 号）；
- 7、《节能中长期专项规划》（国家发改委发改环资[2004]2505 号）；
- 8、《建设工程质量管理条例》（国务院令 279 号）；
- 9、《建设工程勘察设计管理条例》（国务院令 293 号）；
- 10、有关节能设计规范。

#### 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

根据《民用建筑热工设计规范》本工程处于夏热冬冷地区，应满足冬季保温和夏季隔热的要求。

本工程建筑的各项维护结构及外门窗的设计均满足相应建筑节能设计标准。采暖房间与非采暖公共走道的内墙、采暖房间和非采暖房间之间应设隔保温层。

楼板保温：架空层触室外空气楼板采用 40 厚硬泡聚氨酯。当在任何室内采用保温做法时，保温材料应采用阻燃型，须满足该室内装修相应级别能燃要烧求性。外门窗采用断热铝合金型材，中空玻璃，窗框与墙体之间隙的应缝采用优质的弹性密封材料密封。

根据《绿色建筑评价标准 GB/T 50378-2019》，项目建筑设计应符合绿色建筑设计理念，充分利用太阳能，采用节能的建筑围护结构以及采暖和空调，减少采暖和空调的使用。根据自然通风的原理设置风冷系统，使建筑能够有效地利用夏季的主导风向。建筑采用适应当地气候条件的平面形式及总体布局。在建筑设计、建造和建筑材料的选择中，均考虑资源的合理使用和处置。

## 二、给排水节能

## 三、电气节能与环保

## 四、机电设备节能

## 五、冷热源

### 第四节 项目节能分析

### 第五节 项目能耗分析

#### 一、项目能源使用类型

#### 二、能源消耗量估算

## 第八章 职业安全与卫生

### 第一节 劳动安全卫生

#### 一、编制原则

#### 二、编制依据

### 第二节 生产过程中职业安全与有害因素分析

#### 一、建设期的危害

#### 二、危险性作业的危害

### 第三节 设计中采取的主要安全卫生防护措施

### 第四节 安全卫生监督及管理

#### 一、安全卫生管理机构

#### 二、职业病防治

#### 三、应急预案及措施

### 第五节 预期效果分析

## 第九章 项目管理及劳动定员

### 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

#### 了、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

本项目预计固定劳动定员\*\*人。

序号	职务	岗位人数
1	管理人员	
2	技术人员	
3	车间工人	
4	库房管理	
5	品检	
6	其他	
	合计	

#### 二、人员培训计划

## 第十章 项目建设周期计划及招投标

### 第一节 基本要求

### 第二节 项目实施进度

### 第三节 工程招投标方案

#### 一、编制依据

#### 二、招标方案项目投资估算与资金筹措

### 第四节 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。

### 第五节 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。

### 第六节 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

## 第七节 项目资金筹措

# 第十一章 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、本项目针对茶叶市场、历史销售数据、未来销售计划综合考虑，建成后第三年达产，前三年运营占达产运营的比例分别为 40%、60%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 8%计算；
- 6、税收政策：增值税税率 13%，城市建设维护税 5%，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

### 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 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、项目盈亏平衡分析

### 五、项目敏感性分析

## 第六节 项目经济效益评价

## 第十二章 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

茶叶属于消费品，与宏观经济发展、居民收入、居民消费水平息息相关，如果宏观经济增速减缓或进入下行周期时，居民个人消费能力减弱，可能影响茶叶行业的整体发展，对公司经营业绩造成不利影响。

##### 防范措施：

积极跟踪客户需求和行业发展趋势，严格遵守国家食品安全法等法律法规对茶叶生产等多方面的要求和规定，使项目向长期持续发展的道路发展，提高公司的核心竞争力。

#### 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

## 第十三章 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

三、经济效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、研究结论总述

### 第二节 建议

## 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