



四川某商贸公司购买厂房建立茶厂项目 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

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

四川某商贸公司购买厂房建立茶厂项目

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

本项目主要实施内容为由公司购买厂房，包括购买厂房、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****平方米。

六、项目产品方案

本项目建成投产后主要进行品牌产品的粗加工、精制、包装生产，以及产品的原料陈化储存、精制加工、包装生产。

车间生产线产能可实现****万元产值（满负荷运营状态下）。

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

项目估算总投资****万元，其中，固定资产投资****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，建设期利息**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		
1.2z	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

2、资金筹措

本项目总投资****万元，其中厂房购置资金来源包括银行贷款****万元，政府厂房购置补贴****万元，企业已缴纳****万元；剩余厂房装修及设备购置费预估约****万元，来源为公司自有资金，资金筹措已解决。

九、项目经济效益

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**%，动态投资回收期为**年；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。项目测算期内年均缴纳税收****万元，税收强度**万元/亩。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。

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

序号	指标	单位	指标	备注
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	%		

第二节 项目建设必要性、可行性

一、项目建设必要性分析

二、法律可行性

1、国有企业监管法律法规

《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号）

第二十六条规定国家出资企业的董事、监事、高级管理人员，应当遵守法律、行政法规以及企业章程，对企业负有忠实义务和勤勉义务，不得利用职权收受贿赂或者取得其他非法收入 and 不当利益，不得侵占、挪用企业资产，**不得超越职权或者违反程序决定企业重大事项**，不得有其他侵害国有资产出资人权益的行为。

第三十条规定国家出资企业合并、分立、改制、上市，增加或者减少注册资本，发行债券，**进行重大投资**，为他人提供大额担保，转让重大财产，进行大额捐赠，分配利润，以及解散、申请破产等重大事项，**应当遵守法律、行政法规以及企业章程的规定**，不得损害出资人和债权人的权益。

第三十三条规定国有资本控股公司、国有资本参股公司有本法第三十条所列事项的，依照法律、行政法规以及公司章程的规定，**由公司股东会、股东大会或**

者董事会决定。

.....

2、项目法律可行性

三、政策可行性

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，国家和各级地方政府高度重视和支持当地茶叶产业的建设发展。近年来，全国和四川省茶产业相关的政策发布频率越来越密集，随着各种利好政策的发布，茶产业将迎来新的机遇，本项目具备政策可行性。

1、全国政策

《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。

.....

四、区域可行性

五、市场可行性

第二章 项目宏观市场分析

一、全国市场发展现状

根据中国茶叶流通协会的数据，2020年中国茶叶消费量为220.16万吨，同比增长8.7%，2013-2020年的年复合增长率为7.15%。但从人均消费量来看，中国大陆、香港和台湾位列全球前十五名中，消费量均不足第一名土耳其的一半。

2020年中国茶叶销售额为2889亿元，同比增长5.4%，2013-2020年的年复合增长率为12.04%；销售均价为131.2元/公斤，同比减少3%。



二、四川省市场发展现状

1、四川是我国主要茶叶产地，单位产出持续低于全国平均水平

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。但单位产量一直持续低于全国平均水平，2020年每亩产量比全国低5.8kg，仅为全国平均水平的90.8%。



2、产业区域聚集程度较高且具有优势产品

第三章 项目单位运营管理现状

第一节 项目单位基本情况

一、项目单位介绍

二、项目单位经营情况

第二节 项目单位股东情况

第三节 运营管理方案

一、公司内控制度

二、项目公司劳动定员

本项目预计固定劳动定员**人，目前仅**人，所需人员主要通过社会招聘。

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		
6	包装车间工人		
7	品检		
	合计		

第四章 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

第四节 项目资金筹措

第五章 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

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 项目经济效益评价

第六章 项目风险识别与防范措施

第一节 违法违规风险

第二节 市场风险

一、市场竞争风险

茶叶市场处于竞争激烈的环境，茶叶产品的品牌效应与经营两极分化情况日益突出。如果本项目产品未能寻找到独特的产品定位、新颖的营销渠道，形成自有的品牌优势，将会陷入激烈的竞争中，给其未来的经营和发展带来较大的不利影响。

二、销售风险

三、渠道拓展风险

第三节 管理风险

一、企业管理风险

二、人才风险

三、产品质量风险

第四节 资金风险

第七章 可行性研究报告结论

- 一、项目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、法律可行性结论
- 五、风险分析结论
- 六、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