



某公司综合旗舰店项目投资决策案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

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 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

某公司综合旗舰店项目

二、项目申报单位

三、项目性质

新建

四、项目地点

五、项目定位

项目公司以“乡村振兴”为指导思想，以县乡为重点，通过建设标准化商业综合体的形式，加快推动县乡村商业网络建设，健全县乡村物流配送体系，优化农村商品和服务供给水平，增强商品化处理能力，提升县域商业承载力和发展活力，以助力畅通国内大循环、全面促进农村消费，助力全面推进乡村振兴、推动城乡融合发展，满足县域人民对美好生活向往的客观要求。

项目公司拟以“一主体+两平台”的模式布局，“一主体”指“绿能之家”商贸综合体，“两平台”指“农业科技中心”展示平台和“数字化商业平台”智慧管理平台，构建高质量的完善的县域商业网络。

本项目为项目公司主体功能“绿能之家”中区域旗舰店板块，定位为区域消费综合体、区域仓储中心、区域配送中心，可实现大宗货物的销售与收发。

六、项目建设内容

本项目主要规划产品销售区、仓储区和加工区，产品销售区以“提升农村生活质量”和“提升农业工作效率”为标准，主要销售的产品类型包括清洁能源产品、家电产品、老年安康产品、区域特色农产品、农资产品、农机产品和农业生产工具；仓储区作为区域仓储中心，辐射周边的地方形象店、乡镇标准店，为其提供产品储存、配送等服务；加工区主要将收购的当地农产品和特产进行加工生产，制成成品。

本项目总占地面积***m²（约***亩），规划总建筑面积***m²，其中销售区***m²、仓储区***m²、加工区***m²。

图表 1：项目建筑指标汇总表

序号	项目	建筑面积	单位
0	总用地面积		平方米
	建筑占地面积		平方米
	总建筑面积		平方米
	计容建筑面积		平方米
1	功能分区		平方米
1.1	产品销售区		平方米
1.2	仓储区		平方米
1.3	加工区		平方米
2	停车位		个
2.1	机动车停车位		个
2.1.1	普通停车位		个
2.1.2	充电桩车位		个
2.2	非机动车停车位		个
3	建筑密度		
4	容积率		
5	绿化率		

七、项目商业模式

1、运营模式

本项目产品的生产模式为自产自营+代工模式，使用***品牌；

销售模式采取线上线下结合的方式，线上渠道包括淘宝/京东等电商平台、自建小程序商城、直播等形式，线下渠道包括自营门店、经销商门店、代理商等形式；

服务模式包括为消费者和合伙人提供完善的覆盖乡镇市场的云仓供应链体系，为合伙人提供统一的门店标准输出培训，为合伙人提供统一的营销管理体系技术支持。

2、盈利模式

本项目盈利模式包括产品销售收入和服务收入。

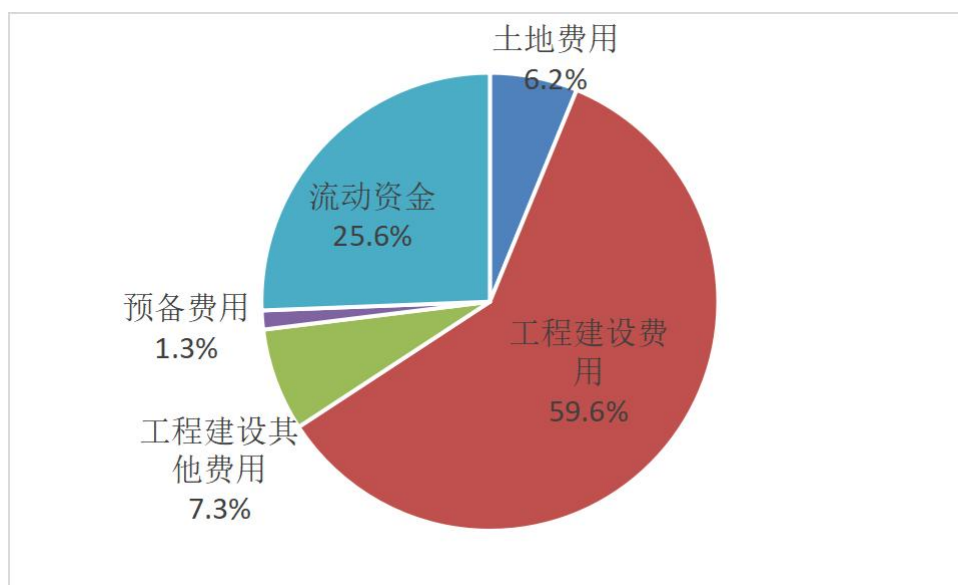
产品销售收入一方面为直接销售给消费者的 C 端产品收入，另一方面为批发销售给合伙人/经销商的 B 端产品收入，均为差价盈利模式；

服务收入指为不同等级合伙人/经销商提供仓储配送等服务的增值收入。

八、项目投资规模及资金来源

经估算，本项目总投资约***万元，其中土地费用***万、主体建筑工程及安装费用（含装修）***万、工程建设其他费用***万元、预备费用***万元，铺底流动资金***万元。

图表 2：项目估算总投资构成



九、项目建设周期

第二节 项目经济及社会效益

一、经济效益结论

经测算，项目运营 10 年内所得税后项目净现值为***万元，内部收益率为***%，静态税后投资回收期为***年（不含建设期），动态税后投资回收期为***年（不含建设期）。

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，项目具备运营期基本财务生存能力。

图表 3：项目经济效益指标汇总表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		

序号	指标	单位	指标	备注
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, 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	投资利润率	%		10年平均
14	净利润率	%		10年平均
15	盈亏平衡点	%		

二、社会效益结论

本项目的实施将加强当地农村消费服务基础设施建设, 提升当地农村居民的生活品质和消费体验、促进当地产业升级与融合发展、带动当地经济高质量发展。同时本项目实施后, 预计 10 年内年均上缴税金***万元, 增加当地政府收入, 有助于政府在民生建设上投入更多资金, 进一步提升当地居民生活水平, 具有较大的社会效益。

第三节 项目可行性研究编制依据及研究范围

一、编制依据

- 1、《“十四五”推进农业农村现代化规划的通知》；
- 2、《关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》；
- 3、《数字乡村发展行动计划（2022-2025 年）》；

- 4、《关于提振大宗消费重点消费促进释放农村消费潜力若干措施的通知》；
- 5、.....；
- 11、包含各种市场信息的市场调研报告；
- 12、项目单位提供的数据资料和关联单位资料。

二、研究范围

本报告根据国家对建设项目可行性研究报告编制的工作范围和深度规定，对项目建设的依据、条件及必要性进行了论述，对市场的需求进行了分析和预测，对建设规模和内容、建设方案、建设条件、劳动定员、项目实施进度、项目招投标方案、投资估算、资金筹措、经济和社会效益等方面进行综合性分析和评价，为项目决策提供可靠、科学的依据。

第二章 项目实施背景、必要性及可行性

第一节 项目单位背景

一、项目单位简介

图表 4：***有限公司工商登记信息

公司名称	
统一信用代码	
类型	
法定代表人	
注册资本	
成立日期	
营业期限	
注册地址	
经营范围	

二、项目单位优势

第二节 项目建设背景

一、政策背景

1、积极促进农村消费推进国内循环战略实施

农村消费人群庞大，消费观念不断转变、消费档次不断提高、消费结构不断升级，为我国消费和服务业发展带来持续的牵引力。发展农村商业，扩大农村消费，有利于构建完整的内需体系，将我国超大国内市场优势切实发挥出来。畅通国内大循环、培育完整内需体系，是推动国民经济全面、协调、可持续发展的重要举措。

（1）国家政策

《“十四五”推进农业农村现代化规划的通知》

2022年2月，国务院发布《“十四五”推进农业农村现代化规划的通知》，其中提出三项扩大农村消费举措：一是多措并举畅通增收渠道，让农民更多分享产业增值收益。二是**实施农村消费促进行动，鼓励有条件的地区开展农村家电更新行动、实施家具家装下乡补贴和新一轮汽车下乡，促进农村居民耐用消费品更新换代。**完善县城和中心镇充换电基础设施建设。支持网络购物、移动支付等消费新业态、新模式向农村拓展，**提升农村居民消费意愿。**三是**优化农村消费环境，加强农村市场建设，完善农村商贸服务网络，优化县域批发市场、集散中心、商业网点布局。**实施农村消费环境净化专项行动，聚焦食品药品安全、农资供应等领域，依法打击假冒伪劣、虚假宣传、价格欺诈等违法行为，规范农村市场秩序。加强市场监管和行政执法，在农村地区开展放心消费创建活动。

《数字乡村发展行动计划（2022-2025年）》

……。

（2）地方政策

《进一步提高居民可支配收入若干政策措施的通知》（鲁政字〔2022〕20号）

2022年1月，山东省人民政府发布《进一步提高居民可支配收入若干政策措施的通知》，其中提出要大力促进农民增收，积极拓宽农民经营性收入渠道，提高农民财产收入，**提高农民工工资水平，完善对农民补助补贴政策。**

《山东省新型城镇化规划（2021-2035年）》（鲁政发〔2022〕1号）

……。

2、支持加强县域商业体系建设

（1）国家政策

《关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》（国发〔2022〕12号）

2022年5月，国务院发布《关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》，为最大限度减少疫情对经济社会发展的影响，统筹发展和安全，努力实现全年经济社会发展预期目标，提出六个方面33项具体政策措施。其中县域商业体方面，国家将统筹加大对物流枢纽和物流企业的支持力度，2022年中央财政在服务业发展资金中安排约25亿元支持加快农产品供应链体系建设，安排约38亿元支持**实施县域商业建设行动**。在农产品主产区和特色农产品优势区支持建设一批田头小型冷藏保鲜设施，**推动建设一批产销冷链集配中心**。

《关于支持实施县域商业建设行动的通知》（财办建〔2022〕18号）

……。

（2）地方政策

《山东省新型城镇化规划（2021-2035年）》（鲁政发〔2022〕1号）

2022年1月，山东省人民政府发布《山东省新型城镇化规划（2021-2035年）》，其中提出要实现区域城乡发展更加均衡，县城补短板强弱项成效突出，小城镇服务农村发展功能不断夯实。要把**县域作为统筹城乡商业发展的重要切入点，完善县乡村三级商业网络，强化县城综合商业服务能力、乡镇区域服务能力、村庄便民服务能力**，引导大型流通企业向乡村延伸供应链服务，优化商品供给，营造点多面广、监管有力的县域市场环境。建设便民生活服务圈、城市社区邻里中心、乡镇商贸中心和农村社区综合性服务网点，丰富适合农村消费的商品和服务供给，**打通绿色农产品入超、优质工业品下乡最先和最后“一公里”**。要促进城乡公共资源均衡配置，**强化县城综合服务能力和乡镇服务农民功能**，推动城镇各类基础设施向农村延伸覆盖，开创城乡公共资源均衡配置新局面。

……。

综上，国家和地方从健全农村流通网络、完善县乡村商业网络、加强农业生产资料市场建设、改善优化县域消费渠道、强化县城综合服务能力等方面加强县域商业体系建设，为项目公司未来的市场拓展建立了坚实的基础。

3、大力推动一二三产融合发展实现乡村振兴战略

一二三产融合发展主要是指以农业为基本依托，通过产业联动、产业集聚、技术渗透等方式，将资本、技术以及资源要素进行跨界集约化配置，使农业生产、

农产品加工和销售、餐饮等有机地整合在一起，使得农村一二三产业之间紧密相连、协同发展，最终实现了农业产业链延伸、产业范围扩展和农民增加收入。

（1）国家层面政策

《关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》

2022 年 1 月，国务院发布《关于做好 2022 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》，其中提出持续推进农村一二三产业融合发展。鼓励各地拓展农业多种功能、挖掘乡村多元价值，重点发展农产品加工、乡村休闲旅游、农村电商等产业。支持农业大县聚焦农产品加工业，引导企业到产地发展粮油加工、食品制造。推进现代农业产业园和农业产业强镇建设，培育优势特色产业集群，继续支持创建一批国家农村产业融合发展示范园。

《关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》

……。

（2）地方层面政策

……

由此可见，一二三产业融合发展政策为项目公司农业现代化建设指明了方向。项目公司未来规划做强一产，发展特色农业，做优二产，发展农业加工业，做活三产，农产品加工业与餐饮等产业深度融合，为构建农村产业绿色发展的生态链、产业链、价值链添砖加瓦，切实符合一二三产业融合发展规划。

二、经济背景

1、农村经济发展迅速

受政策驱动以及基建发展共同影响下，农村地区近十年的经济发展水平得以迅速提高，农村现代化建设步伐明显加快，乡村建设行动扎实推进，乡村治理效能不断提升。主要表现在以下几个方面：

一是农产品加工流通业加快发展，累计建设 15.6 万座初加工设施、5 万多个产地冷藏保鲜设施，农产品加工转化率达到 70.6%，农产品加工企业营业收入近 25 万亿元。

二是乡村新产业新业态蓬勃发展。各类涉农电商超过 3 万家，农村网络零售额 2 万多亿元、农产品网络零售额 4200 多亿元。创响了一批“乡字号”“土字号”品牌。

三是乡村产业融合发展渐成趋势。累计创建 140 个优势特色产业集群、250 个国家现代农业产业园、1300 多个农业产业强镇、3600 多个“一村一品”示范村镇。

四是乡村休闲旅游业稳步发展。推介 1000 多条精品线路，全国休闲农庄、观光农园、农家乐等达到 30 多万家，年营业收入超过 7000 亿元。

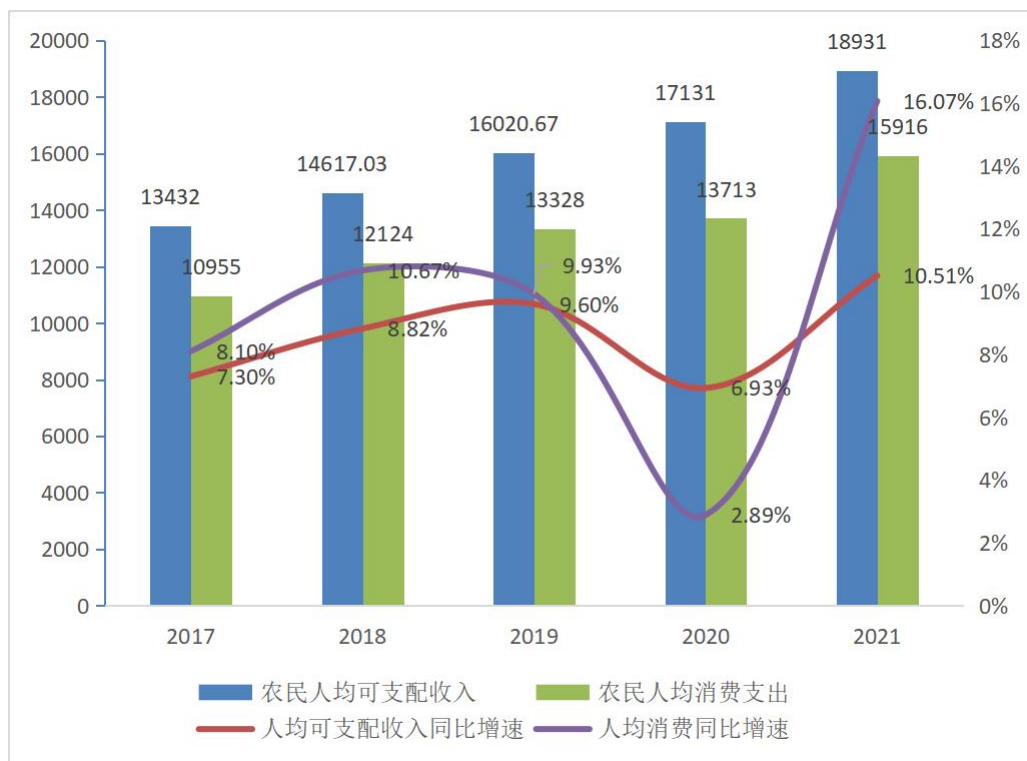
乡村产业不断发展，乡村振兴物质基础进一步得到夯实。

2、农民人均可支配收入及消费支出逐年增长

2017 年至 2021 年，农村居民人均可支配收入不断提高，由 13432 元增长至 18931 元。其中 2021 年增长最快，同比增速 10.51%。

2017 年至 2021 年，农村居民人均消费支出亦不断提升，由 10955 元增长至 15916 元，其中 2021 年增长最快，同比增速 16.07%。

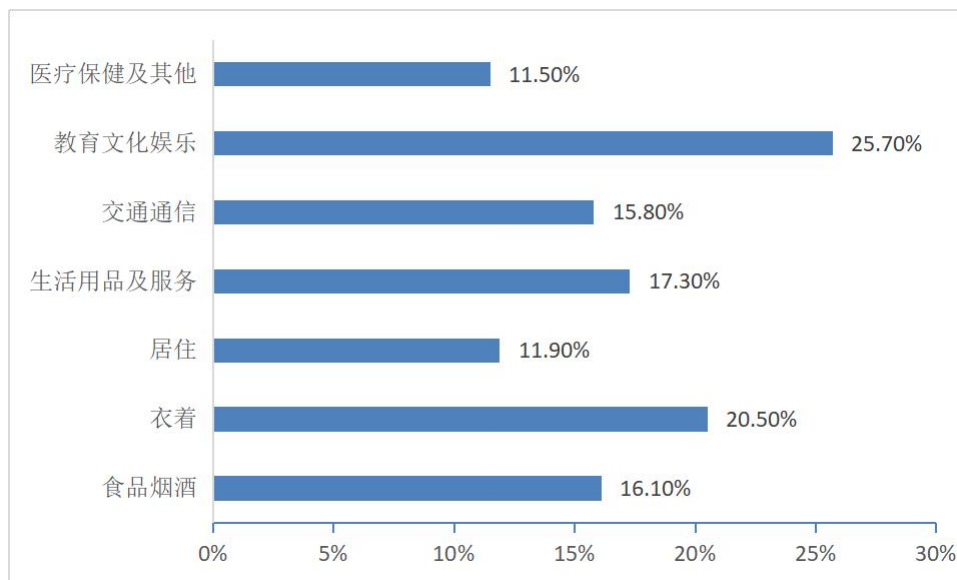
图表 5：2017-2021 年农村居民人均收支情况变化



数据来源：国家统计局

2021 年，.....

图表 7：2021 年农村居民各项消费支出同比 2020 年增速



数据来源：国家统计局

三、社会背景

1、新型城镇化水平和质量进一步提升

新型城镇化是我国最大的需求潜力所在，对推动经济社会平稳健康发展、构建新发展格局、促进共同富裕都具有重要意义。到 2021 年末，……。

2、农村居民消费观念转变

在追求高性价比的同时，农村居民开始看重生活品质提升。相比于关注商品的品牌和外观，……。

3、农村网商规模不断扩大，线上消费习惯持续渗透

农村网商规模不断扩大，占全国网商的比重近四分之三。商务部数据显示，2021 年全国网络零售店铺数量达 2200.59 万家，其中，……。

四、技术背景

1、数字化手段赋能商业

近年来，国内数字技术创新和迭代速度明显加快。根据 2022 年 7 月中国信通院发布的《中国数字经济发展报告（2022 年）》显示，2021 年我国数字经济规模达到 45.5 万亿元，5 年增长 1 倍，占 GDP 比重达到 39.8%，16 个省市自治区数字经济规模突破 1 万亿元。数字化是将企业的生意进行盈利结构升级，未来至少将会在以下五个方面赋能乃至重塑行业。

一是.....。

2、乡村数字基建不断完善

从 2015 年开始，我国正式推进电信普遍服务机制，农村地区的宽带及 5G 网络建设不断提速发展，再加上基础电信企业为农村地区提供网络服务及硬件设备降费优惠政策，用网成本逐步下降，为数字乡村建设奠定了坚实的基础；截至 2021 年底，.....。

第三节 项目建设必要性

一、项目建设是促进农村消费，助力畅通国内大循环的需要

党的十九届五中全会提出“加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”。这是党中央根据国际国内形势的新变化，全球价值链、产业链和供应链重构的新需求，中国经济高质量发展新面向，新时代供给侧结构性改革创新需要等特点，及时作出的未来较长一段时间内必须遵循的重大战略部署。县域经济涵盖了生产、流通、交换、分配等各个环节，以及第一、二、三产业各个部门，是功能完备的综合经济体系，具备了承载国内国际双循环，尤其是国内大循环的产业基础。

我国县域面积约占国土面积的 90%左右，.....。

二、项目建设是加快农业农村现代化的需要

县城是城乡融合发展的重要支撑，产业是县城建设发展的根基，农村现代化产业包括现代化农业产业体系、现代化工业产业体系、现代化服务业产业体系三大体系，其高端化、特色化、链式化发展是县域经济高质量、快速度发展的根本途径。

本项目从农村现代化服务业切入，通过构建商业综合体和仓储物流配送体系，努力推进农村传统的住、吃、行、购、乐等转型创新升级发展，推动.....。

三、项目建设是助力推进乡村振兴战略实施的需要

当前，我国正处于全面推进乡村振兴的关键时期，习总书记指出“坚持把解决好‘三农’问题作为全党工作重中之重，举全党全社会之力推动乡村振兴”，推进乡村振兴，不仅关乎乡村自身的发展，更事关我国经济社会稳定大局，具有举足轻重的战略作用。

乡村振兴的主体是乡村，但却不应局限于乡村。在推进乡村振兴的过程中，现代性要素来源于城市，乡村不能与城市相割裂，而应在城乡统筹的基础上不断推进，其基本动力是“以城带乡”。

本项目建设，第一实现“资本下乡”，.....。

第四节 项目建设可行性

一、符合政策规划

本项目拟发展县域商业，建立健全县域商业体系，不断以高品质供给满足多层次、多样化市场需求，顺应县域消费升级新趋势，有利于满足农民美好生活需要、建立县域商业流通体系、形成一二三产融合发展、推动农村现代化发展，符合我国国内大循环和乡村振兴战略规划方向。

二、农村消费市场强劲

近年来，我国农村居民收入消费双增长，202 年农村居民人均消费收入达 18931 元，人均消费支出达 15916 元。.....。

三、项目公司资源优势突出

项目公司隶属于.....。

四、项目资金来源有保障

本项目总投资约***万元，均为企业自筹资金，不存在因对外融资不达预期或出现延期，影响项目建设及运营流程的风险，项目建设资金来源具有可行性。

第三章 项目市场分析

第一节 县域商业综合体市场

一、行业概述

在社会经济快速发展下的今天，城市之所以成为人们趋之若鹜的地方，正是由于它满足了人们日益增长的物质与精神文化需求，在那里人们能够享受更舒适便捷的服务。单从商业来讲，城市的商业活动更为丰富，它能满足居民对于消费的一切需求。发展较为落后的县域商业来看，其商业活动的丰富性明显不如城市，

对于县域居民可供选择的消费类型也有限。

但随着我国农村居民收入水平的提高，农村居民已逐步形成强大消费能力，成为扩大内需、稳定增长预期的新亮点。现阶段，我国脱贫攻坚战取得了全面胜利，随着乡村振兴战略的深入实施，提升县域经济成为我国重点规划方向，开始部署加强县域商业体系建设，促进流通畅通和农民收入、农村消费双提升，进一步挖掘县乡消费潜力不仅是满足县乡居民美好生活需要的内在要求，也是形成强大国内市场的重要支撑。

但就目前情况而言，我国对于县域商业网点空间布局的研究还没有形成完善的理论体系，在规划的过程中也存在着认识不足，盲目跟风的现象。尤其是对县域商业网点规模缺乏合理的预测，使得县域难以形成完善的商业体系以及合理的空间布局，商业业态也处于混乱发展中，经济发展水平与县域居民的消费环境之间也出现不对称的现象。

在我国，农村与城市之间商业的对接是通过县域来完成的，如何构建行之有效的县域商品流通网络，增强农村与城镇之间的产业联系，提升农村市场的消费空间，改善农村居民的消费环境，是我国亟需解决的问题。截至到现在，我国县域商业在发展的过程中仍然缺乏有效的调控，自发性特征显著。随着县域社会经济发展水平的不断提高，县域商业的发展具备了广阔的空间，只有对县域商业空间布局进行合理的安排，才能更好地发挥出县域商业的潜力，改善县域居民的消费环境，完善县域商业的等级体系，满足农村居民的消费需求等，并形成一个健康有序的县域商业发展环境。

二、市场发展现状

经过多年无序的发展，目前我国县域商业发展现状的具体情况如下：

1、县域商业规模进一步扩大

近些年来，我国农村经济发展迅速，农村居民收入增加，购买力大大增强，消费水平逐步提升，促进了县域商业快速发展。2021年社会消费品零售总额440823亿元，比上年增长12.5%。其中，乡村消费品零售额59265亿元，增长12.1%。

.....

2、县域商业体系日趋完善

农村市场广袤的空间吸引更多的商贸流通企业渠道下沉，商业综合体、超市、专卖店、购物中心、便利店等各类业态在县域竞相发展，有力地促进了农村现代流通网络的建设，改善了农村消费环境。据商务部统计，2021年新建或改造县级综合商贸服务中心834个，乡镇的商贸中心1858个，村级便民商店3.69万个，有力地促进了县域经济的发展，释放了乡村消费潜力。

.....

3、县、乡、村三级物流配送体系进一步完善

.....。

4、农产品的流通渠道进一步拓宽

5、农村电商成为消费热点

三、市场发展痛点

我国县城商业发展迅速，基础设施水平与城市商业差距在缩小，乡镇和村两级消费市场占我国消费市场总体的38%，具有巨大消费潜力。但乡村商业的发展滞后，短板弱项、堵点难点问题较突出，难以满足当地农村居民的生产生活需求，具体如下：

1、农村商业网点规划不合理，城乡发展不平衡

相比县城商业而言，农村商业网点缺乏整体规划的引导，布局不合理，密疏不平衡。经济基础好的乡（镇）村，商业网点扎堆建设，经济条件一般的乡村，商业网点建设滞后，造成居民购物不方便。特别是村级商业网点建设标准不统一、数量少、规模小、设施简陋，难以适应和满足农村居民的消费要求。

2、农村商业结构不合理

.....。

3、农村商业设施水平较低，经营理念和管理水平落后

4、物流成本高，市场秩序欠佳，经营方式不规范

5、农产品商品化率较低，农产品上行渠道不畅

四、市场发展趋势

未来，随着经济进一步发展，我国县域商业综合体市场将呈现以下新特点：

1、以渠道下沉为主线

在政府政策的引导下，我国将会有更多的社会资本进入县乡村商业设施的建设，弥补农村市场的缺位和基础短板；商贸流通企业将下沉供应链，为乡镇商业中心和村级商业网点赋能，实现“一点多能”，提升管理水平，促进连锁化经营，提供集中采购、统一配送、库存管理等服务，并加快数字化转型升级，实现线上线下融合发展，打造县域现代流通服务体系。

2、农产品上行动能增强

3、县乡消费场景不断创新

4、消费结构进一步优化，健康消费成新热点，文化消费需求上涨

5、电商渗透率不断提高，发展质量不断提升

第二节 清洁能源产品市场

一、清洁燃料市场

1、兰炭市场分析

(1) 行业概述

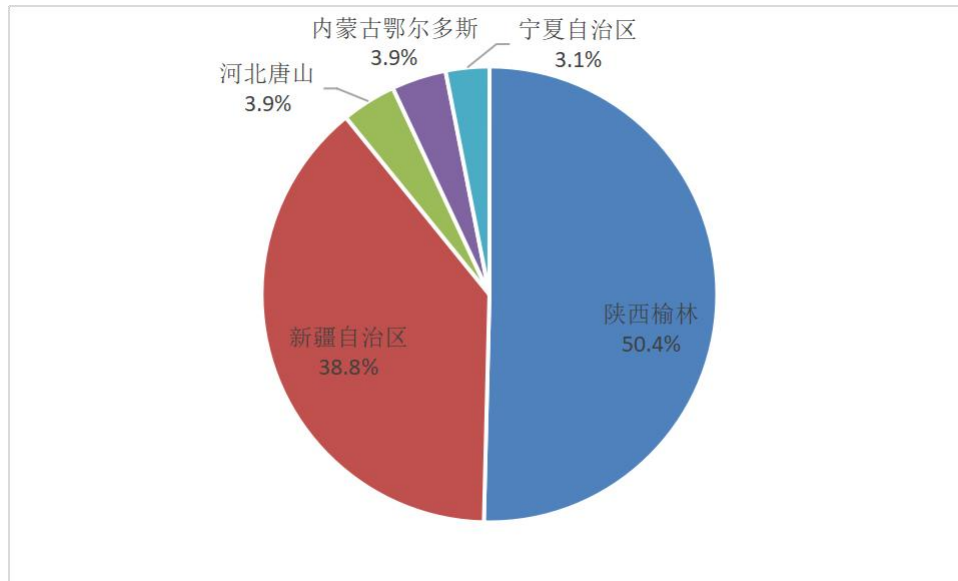
兰炭是利用神府煤田盛产的优质侏罗精煤块烧制而成的，作为一种新型的炭素材料，其以固定炭高、比电阻高、化学活性高、含灰份低、铝低、硫低、磷低的特性，已逐步取代冶金焦而广泛运用于电石、铁合金、硅铁、碳化硅等产品的生产，成为一种不可替代的炭素材料。

兰炭之名最早源于榆林市神木市，因其在燃烧时产生“兰色火焰”而得名。兰炭与一氧化碳、蒸汽或氧具有较强的反应活性，是很好的高热值无烟燃料，尤其在电炉反应中能起到降低电耗、节约能源、增加产量、提高产品质量的作用，是电石产品的主要生产原料。

(2) 供给情况

2021年我国兰炭总产能约为1.29亿吨/年，主要集中在内蒙古、陕北、宁夏和新疆等地区，其中陕西榆林（产能6500万吨/年）、新疆自治区（产能5000万吨/年）、河北唐山（产能500万吨/年）、内蒙古鄂尔多斯（产能500万吨/年）、宁夏自治区（产能400万吨/年）。

图表 8：2021 年我国兰炭产能分布情况



数据来源：公开资料整理

据统计，2021 年我国兰炭产量约为 6000 万吨，同时副产中低温煤焦油产量约为 850 万吨、煤气约为 800 亿立方米折合原油当量达 2100 万吨，约占我国原油产量的 10%左右，已发展成为我国油气资源的有效补充。

图表 9：2015-2021 年我国兰炭产量及增速



数据来源：公开资料整理

(3) 需求情况

.....。

(4) 市场发展前景

.....°

2、生物质颗粒燃料市场分析

(1) 行业概述

(2) 市场规模

图表 10：2016-2021 年 10 月中国生物质颗粒燃料市场规模



数据来源：中国可再生能源学会生物质能专业委员会

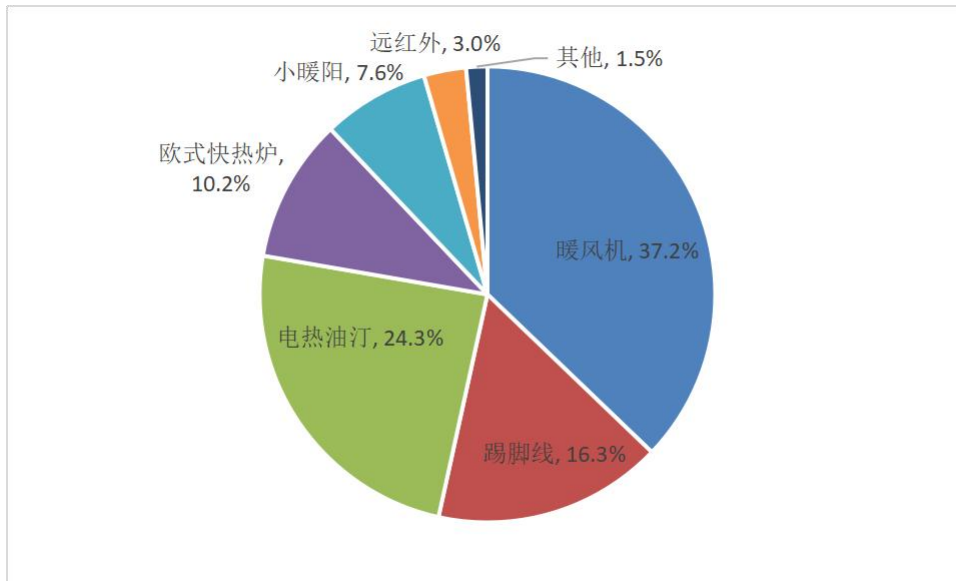
(3) 市场发展趋势

二、清洁取暖家电市场

1、电取暖市场分析

(1) 发展现状

图表 11：电暖器分产品类型销量分布图



数据来源：公开资料整理

(2) 发展趋势

2、空气能取暖设备市场分析

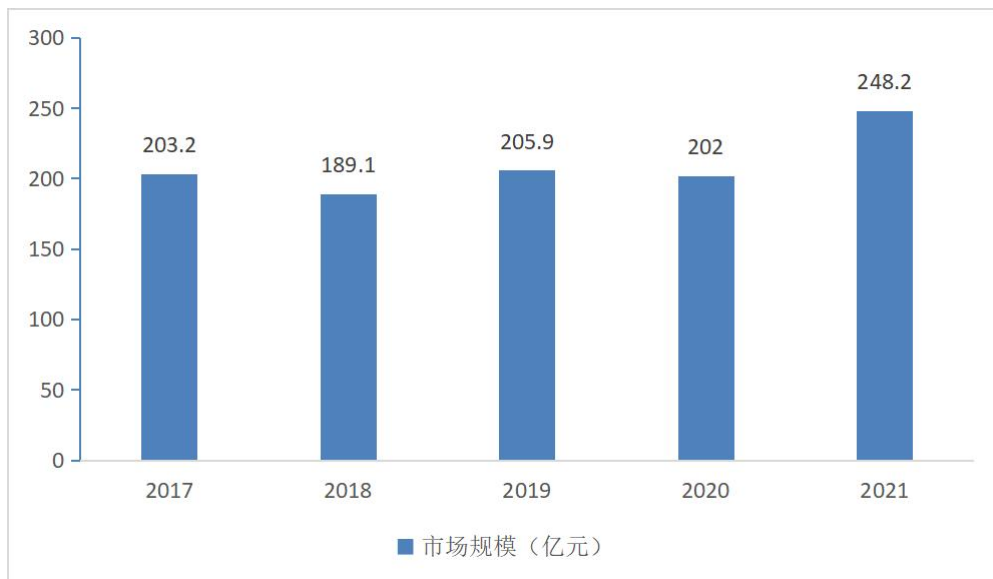
(1) 行业概述

(2) 市场分析

空气能取暖设备的核心部件为空气源热泵，本项目将以热泵行业作为分析重点。

1) 热泵行业市场

图表 12：2017-2021 年我国热泵行业市场规模



数据来源：《2021 年中国热泵供暖产业发展年鉴》

2) 空气源热泵市场

图表 13：2017-2021 年中国空气源热泵行业销售规模及增速



数据来源：《2021 年中国热泵供暖产业发展年鉴》

3、太阳能取暖设备市场分析

(1) 行业概述

(2) 市场规模

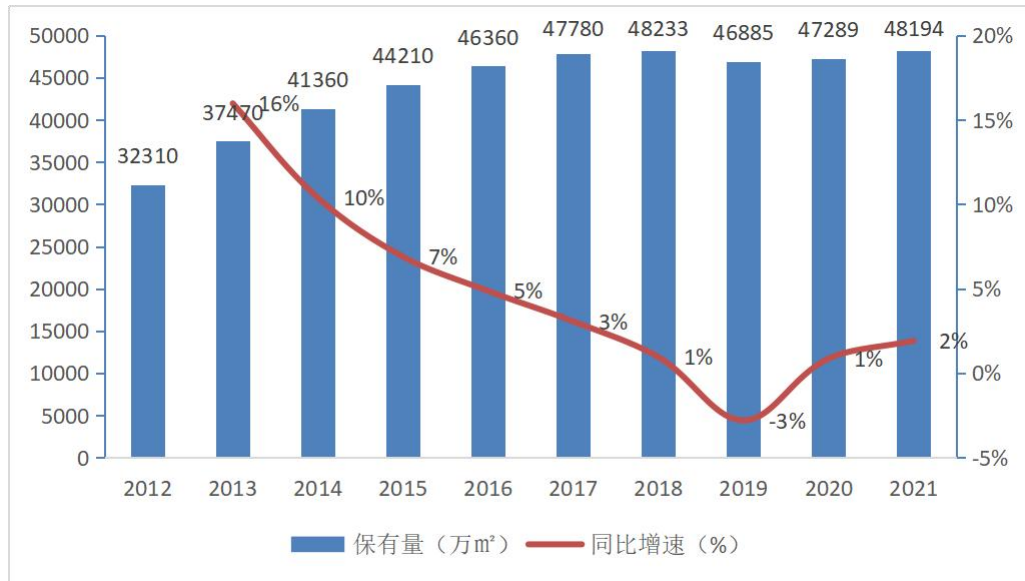
1) 总体规模

图表 16：2012-2021 年我国太阳能光热年销量图



数据来源：中国节能协会太阳能专业委员会

图表 17: 2012-2021 年我国太阳能光热面积保有量



数据来源: 中国节能协会太阳能专业委员会

- 2) 太阳能集热系统规模
- 3) 上游主要材料市场
- 4、生物质炉具市场分析

图表 19: 2016-2026 年全球生物质锅炉行业市场规模及增速

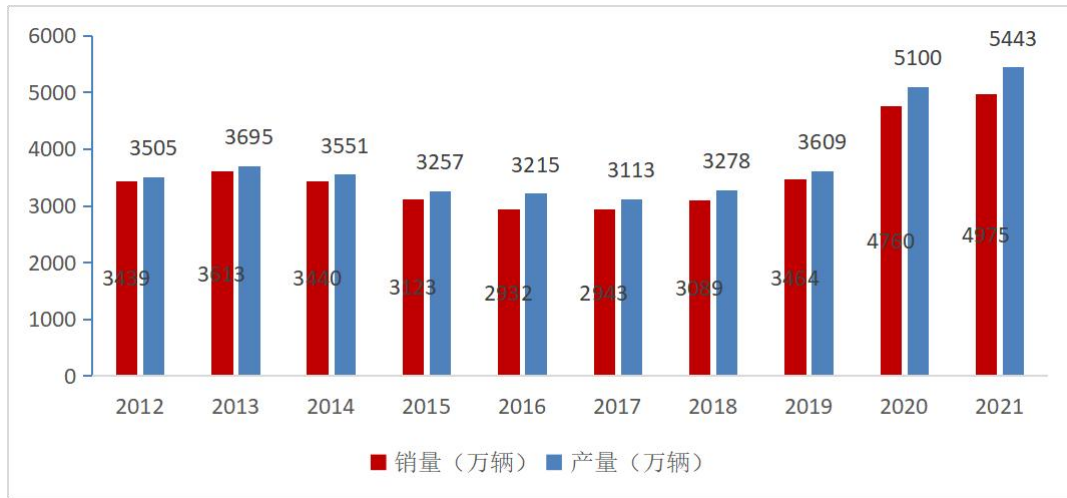


数据来源: 世界生物能源协会

三、新能源相关市场

1、电动二轮车市场分析

图表 21：2012-2021 年中国电动两轮车产销量情况统计



数据来源：中国自行车协会

- 2、电动三轮车市场分析
- 3、电动代步车（四轮车）市场分析
- 4、新能源电动车电池市场分析
- 5、分布式光伏市场分析

第三节 家电市场

.....

第四节 老年安康产品市场

.....

第五节 农产品市场

- 一、农资产品市场
- 二、农机产品市场
- 三、特色农产品市场

第四章 项目选址及区位条件分析

第一节 项目选址

一、选址原则

- 1、有适宜的环境、自然景观和生态环境；
- 2、有良好的自然基础条件（地形、地质、气象、水文等）；
- 3、有方便完善的基础设施，包括对外交通、运输、通讯、水源、电源等；
- 4、有良好的经济环境。

二、项目地点

第二节 项目区位条件分析

一、地理位置

二、地形地貌

三、气候条件

四、交通邮电

五、人口情况

六、经济发展

七、人民生活和社会保障

第三节 项目选址合理性

1、项目地址选择符合***市的整体规划布局，本项目建设将有助于***市乃至山东省的经济发展。

2、项目地址处具有满足建设、生活及发展规划所必需的水源、电源等需求，所处位置的公用工程及消防设施能满足本项目的建设要求。

3、依托完善的交通条件，项目地址外部交通运输条件便利，地理位置优越，适合项目的建设。

4、项目所处区域人口结构以 15-59 岁人口的中青年为主，新生人口增长缓慢，人口老龄化速度较快，利好项目公司未来规划的老年安康产品。

5、项目所处区域整体经济态势良好、贸易活跃，当地农村居民人均可支配收入和消费水平高于全国平均水平，为项目公司发展奠定了坚实的基础。

6、项目所处.....。

综上所述，本项目选址合适，用地条件符合要求，经济社会、自然条件及各项市政基础设施条件均满足项目建设和投入运营所需，建设条件满足。

第五章 项目发展规划及商业模式

第一节 项目公司发展规划

一、战略定位

项目公司以“乡村振兴”为指导思想，以县乡为重点，通过建设标准化商业综合体的形式，加快推动县乡村商业网络建设，健全县乡村物流配送体系，优化农村商品和服务供给水平，增强商品化处理能力，提升县域商业承载力和发展活力，以助力畅通国内大循环、全面促进农村消费，助力全面推进乡村振兴、推动城乡融合发展，满足县域人民对美好生活向往的客观要求。

二、发展目标

项目公司将以清洁能源产品为切入点，通过商品拓展，.....。

三、功能布局

项目公司拟以“一主体+两平台”的模式布局。

“一主体”指.....。

“两平台”指.....。

图表 55：项目公司农业科技中心功能



“数字化商业平台”为.....。

图表 56：项目公司数字化商业平台功能



第二节 项目商业模式

一、业态规划

本项目为项目公司主体功能“绿能之家”中区域旗舰店板块，主要规划产品销售区、仓储区和加工区。

产品销售区以.....。

图表 57：本项目销售区产品类型



二、运营模式

本项目产品的生产模式为.....；

销售模式.....；

服务模式.....。

三、盈利模式

本项目盈利模式包括产品销售收入和服务收入。

产品销售收入一方面为直接销售给消费者的 C 端产品收入，另一方面为批发销售给合伙人/经销商的 B 端产品收入，均为差价盈利模式；

服务收入指为不同等级合伙人/经销商提供仓储配送等服务的增值收入。

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设指导思想

- 1、严格按照国家相关规定，科学、环保利用资源，高效服务本项目建设。
- 2、从总体出发，与总体规划衔接，充分考虑地形条件和周边环境的影响，充分让建筑与周围环境相协调，综合处理立面效果；考虑具体使用的要求，创造出良好的商业环境，提供给人们较好的购物休闲空间；空间处理手法合理，强调空间的收放及各种空间的独立和统一；整体力求简洁风格，在挺拔中洋溢着一种阳刚向上的城市激情。
- 3、根据建筑功能的要求，确定建筑的空间布局及结构形式。
- 4、坚持社会效益、环境效益、经济效益统一的原则，合理配置自然资源，优化用地配套建设各项设施。
- 5、坚持实用、经济、美观的原则，积极采用新材料、新设备、推广新技术。
- 6、贯彻环保、安全卫生、绿化、消防、节能、节约用地的设计原则。

第二节 项目建设内容与规模

本项目总占地面积***m²（约***亩），规划总建筑面积***m²，其中销售区***m²、仓储区***m²、加工区***m²。

图表 58：项目建筑指标汇总表

序号	项目	建筑面积	单位
0	总用地面积		平方米
	建筑占地面积		平方米
	总建筑面积		平方米
	计容建筑面积		平方米
1	功能分区		平方米
1.1	产品销售区		平方米
1.2	仓储区		平方米
1.3	加工区		平方米
2	停车位		个
2.1	机动车停车位		个
2.1.1	普通停车位		个
2.1.2	充电桩车位		个
2.2	非机动车停车位		个
3	建筑密度		
4	容积率		
5	绿化率		

第三节 总平面布置

一、布置原则

- 1、坚持科学合理、节约用地的原则；
- 2、在满足基本功能需要的同时，考虑未来的发展；
- 3、合理确定功能分区，各建筑布局要合理；应科学地组织人流和物流；室内采光、色彩设计符合卫生学要求；
- 4、应充分利用地形、地貌，在不影响使用功能和满足安全卫生要求的前提下，提高建筑组合的集中程度；在符合安全和技术经济合理的条件下，采用管线共架、共杆、共沟的布置，提高土地的利用率；
- 5、根据当地的气象条件，使建筑物的朝向、间距、自然通风和绿化达到最佳程度，为人员提供良好的工作和生活环境。

二、设计依据与规范

- 1、《工业企业总平面设计规范》（GB50187-2012）
- 2、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）

- 3、《建筑给排水设计规范》（GB50015-2019）
- 4、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》（GB50067-2014）

三、道路交通组织

.....°

四、竖向布置

.....°

第四节 给排水系统

一、设计依据

- 1、《室外给水设计标准》（GB50013-2018）；
- 2、《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2016年版）；
- 3、《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）；
- 4、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）；
- 5、《自动喷水灭火系统设计规范》（GB50084-2017）；
- 6、《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140-2005）；
- 7、《二次供水工程技术规程》(CJJ140-2010)；
- 8、业主提供的有关资料和设计的要求
- 9、相关专业提供的设计条件等

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

第五节 电气系统

一、供配电设计依据

- 1、《低压配电设计规范》（GB50054-2011）；

- 2、《供配电系统设计规范》（GB50052-2009）；
- 3、《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）；
- 4、《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）。

二、设计范围

设计范围包括变、配电系统，照明与动力配电控制系统，防雷与接地系统，等电位联结系统，火灾自动报警与消防控制系统，通信与网络设施，电视设施，安防系统。

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

第六节 暖通系统

一、供暖设计

二、通风系统

三、生命安全系统

第七节 智能化控制管理系统

一、系统设计依据

- 1、《智能建筑设计标准》GB/T50314-2015
- 2、《建筑与建筑群综合布线系统工程设计规范》GB/T50311-2007
- 3、《建筑设计防火规范》GB50016-2014
- 4、《火灾自动报警系统设计规划》GB 50116-2013

二、系统概述

本项目设计有建筑设备自动化(BAS),办公自动化(OAS)和通信系统(CNS)自动化,并设有适应信息化要求的综合布线系统(GCS)和系统集成(SIC),集系统结构、服务、管理及它们之间的最优化组合,向人们展示一个安全、高效、舒适的建筑环境。

第七章 环境保护方案

第一节 环境保护设计依据

一、设计依据

- 1、《建设项目环境保护管理条例》(中华人民共和国 2017 国令第 682 号)
- 2、《建设项目环境保护设计规定》

二、环境保护标准

- 1、《中华人民共和国环境保护法》
- 2、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》
- 3、《环境空气质量标准》(GB3095-2012)中的一级标准
- 4、《社会生活环境噪声排放标准》(GB22337-2008)中的 1 类标准
- 5、《地表水环境质量标准》(GB3838-2002) II 类标准
- 6、《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523—2011)
- 7、《声环境质量标准》(GB3096-2008) 2 类标准
- 8、《大气污染物综合排放标准》(DB11/501-2007)

三、环境保护原则和目标

1、环境保护原则

- (1) 坚持“三同时”原则。
- (2) 坚持服从“统筹规划,把项目环境保护、治理与区域环境综合治理同步进行”的原则。
- (3) 坚持“环境硬件建设与软件建设相结合”的原则。

2、环境保护目标

根据城市发展规划提出的要求,本项目环境建设的目标为:按照统筹规划,

分步实施，突出重点，配套推进的原则，对项目环保进行全面配套建设，使其与环境生态、城市发展规划相融合。

第二节 项目施工期环境影响简要分析及治理措施

一、噪声影响

施工期噪声污染源主要为施工现场各类机械设备噪声和物料运输的交通噪声。施工现场各类机械设备噪声包括施工机械设备噪声、物料装卸碰撞噪声及施工人员活动噪声。物料运输的交通噪声包括各施工阶段物料运输车辆引起的噪声，项目施工汽车流量最大的施工阶段是土方阶段，运输车辆一般采用重型载重汽车，距车辆行驶路线 7.5m 处噪声为 85~90dB (A)。

噪声是施工期对环境影响较大的污染因素，建议采取以下防治措施：

1、.....。

二、大气环境影响

施工期大气污染源主要为施工扬尘、施工机械及运输车辆产生的废气。

施工扬尘主要产生于土方阶段，本阶段土方装车、运输车辆行驶等都将产生扬尘，这一阶段的扬尘量随气象条件、施工管理情况等差异很大，但因目前普遍采用封闭式施工管理，扬尘扩散受阻，施工期扬尘的影响范围主要在施工现场内及运输路线沿途地区。

施工机械设备及运输车辆产生尾气，主要污染物是 NO_x、CO 和 THC。

施工期大气污染物主要是扬尘，应采取以下治理措施：

1、.....。

三、水环境影响

施工期水污染源主要为施工人员产生的生活污水及施工行为产生的废水，施工行为产生的废水主要为各施工阶段洗车和清洗道路的废水。

1、.....。

四、固体废弃物

1、.....。

第三节 项目营运期环境影响分析及治理措施

一、水环境保护措施

1、对配套商业附近的各污水管道、化粪池的处理构筑物、垃圾收集场所构筑物等做好防渗处理。

2、.....。

二、大气环境保护措施

1、.....。

三、声环境保护措施

本项目.....。

四、废弃物处理措施

本项目固体废弃物主要为生活垃圾.....。

五、综合治理

严格执行《环境保护法》、《大气环境质量标准》、《地面水环境质量标准》、《环境噪声污染防治条例》等环境保护法律、法规，依法管理，强化环境保护管理措施。“三废”必须经处理后达到规定标准才能排放。

第四节 环境影响评价

.....。

综上所述，采取积极有效的措施后，本项目建设不会对周边环境造成污染，项目从环保角度考虑是可行的。

第八章 节能方案

能源和水资源是社会生产发展的基础，节约能源和水资源是我国长期的战略任务。现在我国能源和水资源利用率很低，消耗指标很高，节约能源和水资源不仅极其必要，而且潜力很大。它是提高经济效益的一个重要方面，也是我国能源政策的重要组成部分。因此，本项目建设采用新设计、新技术、新设备、新材料以达到最少的能源和水资源的消耗。

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》2016年修订
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》中华人民共和国主席令[2005]第33号
- 3、《中华人民共和国电力法》国家主席令第60号
- 4、《中华人民共和国建筑法》中华人民共和国主席令[2011]第46号
- 5、《国务院关于加强节能工作的决定》国发[2006]28号
- 6、《中华人民共和国建筑法》国家主席令第46号
- 7、《国务院关于印发大气污染防治行动计划的通知》国发[2013]37号
- 8、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划》
- 9、国家节能中心《固定资产投资项目节能评估工作指南》[2014]年本）；
- 10、《产业结构调整指导目录（2019本）》

二、建筑类相关标准及规范

- 1、《混凝土结构设计规范》GB 50010-2010
- 2、《建筑抗震设计规范》GB 50011-2010
- 3、《建筑设计防火规范》GB 50016-2014
- 4、《民用建筑采暖通风与空气调节设计规范》GB50736-2012
- 5、《建筑照明设计标准》GB 50034-2013
- 6、《供配电系统设计规范》GB 50052-2009
- 7、《屋面工程技术规范》GB50345-2012
- 8、《综合能耗计算通则》GB/T2589-2008
- 9、《建筑外门窗气密，水密，抗风压性能分级及检测方法》GB/T 7106-2008
- 10、《民用建筑电气设计规范》JGJ 16-2008
- 11、《民用建筑节水设计标准》GB 50555-2010
- 12、《全国民用建筑工程设计技术措施—节能专篇（2009版）》
- 13、《能源管理体系要求》GB/T 23331-2009
- 14、《工业与民用配电设计手册》第三版
- 15、《房间空调器能源效率限定值及能效等级》GB12021.3

- 16、《城市道路照明设计标准》CJJ45-2006
- 17、《配电变压器能效标准及技术经济评价导则》QCSG11624-2008
- 18、《三相配电变压器能效限定值及能效等级》GB 20052-2013
- 19、《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2014
- 20、《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015

第二节 编制原则和目标

1、坚持节约与开发并举，把节约放在首位的方针，提高能源利用率，减轻环境污染，走可持续发展道路。

2、认真贯彻国家产业政策和行业节能设计规范，严格执行节能技术规定，努力做到合理使用能源和节约能源，最大限度地进行综合利用。

3、积极采用先进的节能新材料、新工艺、新技术，严禁采用国家或行业主管部门已公布的淘汰落后工艺。

4、对外墙、屋面、外窗进行方案设计的优选，使建筑主体围护结构达到建筑节能 50%以上的指标。

5、对电力系统的设备选型，均选择采用国家产业鼓励类中新型的、高技术的、节能型的设备，以达到绿色节能的目的。

本项目认真贯彻执行《中华人民共和国节约能源法》、《公共建筑节能设计标准》和国家现行的有关节能技术规定，注意采用节能新工艺、新技术、合理利用能源。在方案设计中，实行专业化协作。本工程按照节能要求进行设计，设计选用的材料和设备均采用推荐的节能型产品，不选用已公布淘汰的设备以及产业政策限制的产品序列。在项目实施和运营过程中，积极采用节能措施，从而达到合理节约能源的目的。

第三节 节能措施

一、建筑设计节能

有效的节能措施首先要从节能设计开始。

.....。

二、结构设计节能

1、.....。

三、电气节能

.....

第四节 能源消耗种类和数量分析

项目能源消耗种类主要为水和电力。根据计算，项目年用电量为***万度，年用水量为***吨。

图表 59：项目能耗种类及数量分析

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）	所占比例（%）
1	电		万 kWh /年			
2	新水		万吨/年			
3	天然气		万 m ³ /年			
合计		等价值				
		当量值				

第五节 项目节能评价

能源是人类社会赖以生存和发展的重要物质基础。纵观人类社会发展的历史，人类文明的每一次重大进步都伴随着能源的改进和更替。能源的开发利用极大地推进了世界经济和人类社会的发展。

近年来，随着社会的快速发展，资源消耗多、能源短缺等问题日益突出，已成为危及国家安全的战略问题。我国政府正在以“科学发展观”为指导，加快发展现代能源产业，坚持“节约资源”和“保护环境”的基本国策，把建设“资源节约型、环境友好型”社会放在工业化、现代化发展战略的突出位置，努力增强可持续发展能力，建设创新型国家，继续为世界经济发展和繁荣做出更大贡献。

本项目为达到节能、环保的目标，在.....。

第九章 劳动安全卫生与消防

第一节 设计依据

- 1、《用电安全导则》GB/T13869-2010

- 2、《电气设备安全设计导则》GB/T25295-2010
- 3、《交流电气装置的接地设计规范》GB50065-2011
- 4、《工作场所有害因素职业接触限值 第2部分：物理因素》GBZ2.2-2007
- 5、《建筑抗震设计规范》GB50011-2010
- 7、《建筑设计防火规范》GB50016-2014
- 8、《建筑防雷设计规范》GB50057-2010
- 9、《中华人民共和国安全生产法》

第二节 劳动安全卫生

一、防电

二、防雷和接地保护

三、废弃物处理

四、安全措施

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

- 1、《建筑工程消防监督审核管理规定》
- 2、《建筑设计防火规范》GB50016—2014
- 3、《建筑灭火器配置设计规范》GB50140—2005
- 4、《民用建筑热工与空气调节节能设计标准》GB50189—2015
- 5、《火灾自动报警系统设计规范》GB 50116 -2013
- 6、《自动喷水灭火系统设计》
- 7、消防设计审核意见书等

二、防火等级

三、防火措施

四、消防措施

第十章 项目组织机构及人力资源配置

第一节 项目组织管理

本项目属于商业综合体项目，在运营管理当中牵涉面广，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、业主的关系，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。

一、项目实施管理

二、资金与信息的管理

第二节 项目建设及运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

三、劳动定员

1、定员依据

- (1) 项目正常运营的实际需求员工数目；
- (2) 完成项目后，各项业务开展所需要的管理人员；
- (3) 参照项目员工管理制度和出勤情况。

2、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公司需要员工***人。另根据项目人流情况，聘请临时工若干人，定员编制详见定员一览表。

图表 60：项目劳动定员情况

序号	部门	劳动定员
1	管理人员	
2	行政人员	
3	销售人员	
4	仓储管理人员	

第十一章 项目实施进度和招投标

第一节 基本要求

在项目建设过程中，必须要结合建设条件，发挥建设单位和技术协作单位各自的优势，加强工程管理，科学合理地组织施工，确保工程有序进行，以节省投资，加快进度，争取早开工，早完成，早见效益。在经营当中要注意根据市场变化，不断学习、不断创新，时刻保持经营的活力。

第二节 项目开发管理

一、项目管理

二、项目实施进度

本项目建设期暂定为***个月，从.....：

第一阶段：.....。

第二阶段：.....。

第三阶段：.....。

图表 61：项目开发进度一览表

项目阶段	筹建启动阶段			正式运营阶段
	筹建准备期	开发建设期	竣工验收期	
项目开发进度				

第二节 项目招投标

一、编制依据

- 1、《中华人民共和国招标投标法》；
- 2、《中华人民共和国招标投标法实施条例》；

- 3、国家发展计划委员会第 3 号令《工程建设项目招标范围和规模标准规定》；
- 4、国家发展计划委员会第 5 号令《工程建设项目自行招标试行办法》；
- 5、国家计委第 9 号令《工程建设项目可行性研究报告增加招标内容和核准招标事项暂行规定》；
- 6、国办发[2000]34 号文《关于国务院有关部门实施招标投标活动行政监督的职责分工的意见》。

根据《工程建设项目招标范围和规模标准规定》要求：文件规定范围内的各类工程建设项目，达到下列标准之一的，必须进行招标：

- 1、施工单项合同估算价在 200 万元人民币以上的；
- 2、重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上的；
- 3、勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 50 万元人民币以上的；
- 4、单项合同估算价低于上述 1、2、3 项规定的标准，但项目总投资额在 3000 万元人民币以上的。

因此，本项目必须进行招标。

二、招标单位

三、招标范围

四、招投标程序

项目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式	备注
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标		
设计								
设备及安装								
监理								
其他								

第十二章 项目投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

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

第二节 估算依据

根据项目规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的有关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好地、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 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 编制说明

1、建筑工程费用：根据建筑结构形式，依据项目当地建筑工程概算定额基线有类似建筑的实际造价情况确定；

2、工程建设其它费用：根据国家有关规定和当地实际情况估算；

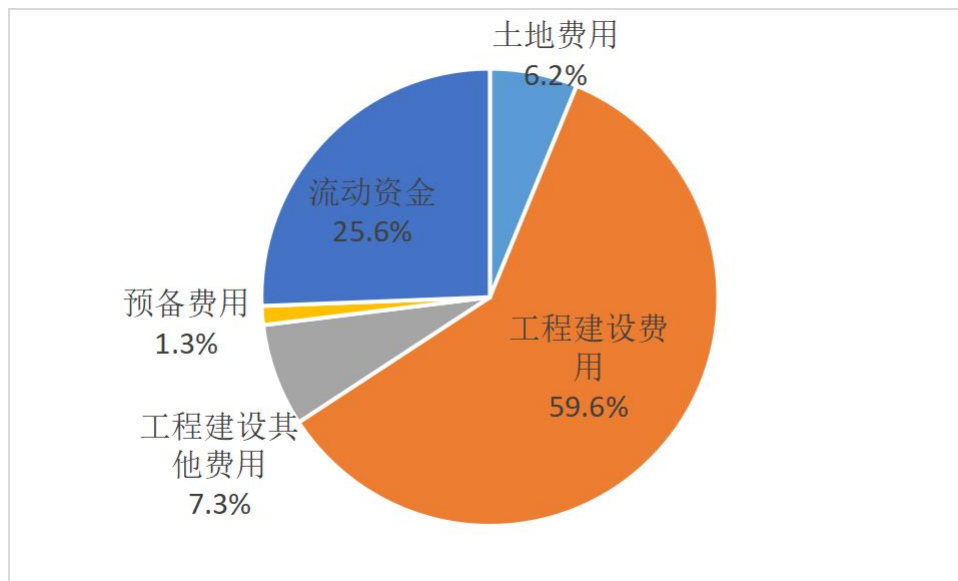
3、预备费：基本预备费按照工程费用与工程建设其他费用之和的 2%比例计取。

第四节 项目总投资估算

经估算，本项目总投资约***万元，其中土地费用***万、主体建筑工程及安装费用（含装修）***万、工程建设其他费用***万元、预备费用***万元，铺底

流动资金***万元。

图表 63：项目估算总投资构成



一、工程建设费用

二、工程建设其他费用

三、预备费用

四、铺底流动资金

第五节 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。

项目总投资***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

1、遵循的有关法规

- (1) 企业财务通则；

(2) 所得税及其他有关税务法规；

(3) 本项目财务评价依据国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）规定的评价原则与评价方法进行，并根据项目实际情况进行评价。评价中采用动态与静态分析相结合，以动态分析为主；

(4) 投资项目经济评估指南；

(5) 其他有关法规文件及相关资料。

2、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；

(2) 项目计算期 10 年（不包括建设期），实际运营远大于计算期。

(3) 分析过程不考虑物价变化因素的影响；

(4) 项目经营收入、产品成本主要依据客户提供的经营数据结合市场数据估算，燃料动力等主要成本数据为现今市场价格初步估算；

(5) 基本贴现率采用行业基本贴现率为 10%。

(6) 城市建设维护税和教育费按照国家相关规定计提，所得税按照 25% 进行估算。

(7) 增值税采用“扣税法”计算，根据收入种类不同，分别按照增值税税率 13% 和 9% 计算。

第二节 营业收入及税金测算

一、营业收入测算

本项目建成后，主要进行炉具、燃料、暖通家电、农产品安康产品等销售，并提供仓储、物流等增值服务。本项目运营负荷按照第一年 50%、第二年 70%、第三年 100% 测算，则经估算，项目完全运营后，营业收入约***万元，将形成良性的资金链循环。

图表 66：项目完全运营年营业收入测算表

序号	产品类型	具体产品	销售收入（万元/年）
一	炉具	兰炭炉具	
		生物质炉具	
		小计	
二	燃料	生物质	
		兰炭	

序号	产品类型	具体产品	销售收入（万元/年）
		绿炭（复合燃料）	
		小计	
三	暖通	空气能	
		电采暖	
		太阳能、光伏	
		空调	
		小计	
四	新能源车辆	新能源车辆	
五	农产品	农资	
		地域特色农产品	
		农资产品	
		农机产品	
		农业生产工具	
		小计	
六	家电	净水器	
		厨卫	
		小计	
七	安康产品	老年人关爱产品	
		老年人安全监控产品	
		小计	
八	增值服务	仓储	
		冷链	
		物流	
		售后费用	
		小计	
九	合计		

二、税金测算

经估算，项目公司完全运营年上缴增值税及税金附加约***万元。

- 1、城市维护建设税=增值税*7%=***万元；
- 2、教育附加税=增值税*5%=***万元；
- 3、增值税=销项税额-进项税额=***万元；

第三节 成本费用测算

1、直接运营成本

直接运营成本包括原材料费用、燃料及动力、工资及福利等内容。

(1) 原材料费用

指制造产品的直接材料费用，经估算，完全运营年本项目年原材料成本约***

万元。

(2) 工资及福利

指职员的基本工资、辅助工资和工资附加费，工资按照当地相关要求制定，福利费按 14% 计提，根据项目劳动定员方案，本项目每年工资及福利总额***万元。

图表 68：项目工资及福利测算表

序号	人员类型	人数	月薪/人	年薪（万元）
1	管理人员			
2	行政人员			
3	销售人员			
4	仓储管理人员			
5	合计			
6	福利比例			
7	工资和福利总计			

(3) 燃料及动力费

本项目主要消耗为动力费用，即水、电费用，根据项目能耗测算，本项目完全运营年每年消耗***万度电、***吨水，电价和水价按照***市物价局公布的工商业供电/供水价格计算，单位电价为***元/kwh、单位水价为***元/吨，则项目完全运营年动力费用约为***万元。

2、期间费用

由设备设施维护费、折旧摊销费及其他费用组成。

.....

综上，本项目完全运营年总成本费用为***万元，其中经营成本***万元。

第四节 利润测算

利润总额=销售收入-销售税金及附加-总成本+补贴收入

净利润=利润总额-所得税

根据有关文件，企业所得税按应纳税额的 25% 缴纳，法定盈余公积金按税后利润的 10% 进行计提，任意盈余公积金按税后利润的 5% 进行计提。

经计算，项目计算期内年均实现利润总额***万元，实现净利润***万元。

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 i_c ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下列式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中： i_c ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 10%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值***万元，所得税后项目投资财务净现值***万元，大于零。

二、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下列式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

$(CI - CO)_t$ ——第 t 年的净现金流量；

n ——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，所得税前项目投资财务内部收益率为***%，所得税后项目投资财务内部收益率为***%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率。

三、项目投资回收期 P_t

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下列式计算：

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中： T ——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，所得税前项目静态投资回收期为***年（不含建设期），动态投资回收期***年（不含建设期）；所得税后项目静态投资回收期为***年（不含建设期），动态投资回收期***年，表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

盈亏平衡分析系指通过计算项目完全运营年的盈亏平衡点（BEP），分析项目成本与收入的平衡关系，判断项目对产出品数量变化的适应能力和抗风险能力。以生产能力利用率表示的盈亏平衡点（BEP）计算公式为：

$$\text{BEP 运营能力利用} = \frac{\text{年固定成本}}{\text{年营业收入} - \text{年营业税金及附加} - \text{年可变成本}} \times 100\%$$

=***%，计算结果表明，只要产品生产达到设计能力的***%，项目就可保本，由此可见，该项目在运营期内亏损风险较小。

二、项目敏感性分析

敏感性分析系指通过分析不确定性因素发生增减变化时，对财务或经济评价指标的影响，找出敏感因素。

该项目作了全部投资的敏感性分析。考虑项目实施过程中一些不确定因素的变化，分别对销售收入、经营成本和建设投资作了提高 5%和降低 5%的单因素变化对财务内部收益率、财务净现值影响的敏感性分析，计算结果详见下表。

图表 70：5%敏感性分析表

指标		税后财务内部收益率 (%)	税后动态投资回收期 (年)	税后财务净现值	敏感性系数
基本方案	0%				
建设投资	5%				
	-5%				
经营成本	5%				
	-5%				
销售收入	5%				
	-5%				

从表中可以看出，各因素的变化都不同程度地影响财务内部收益率及财务净现值，其中营业收入的提高或降低最为敏感，经营成本次之，建设投资最小。但

销售收入、经营成本、建设投资提高 5%或降低 5%后，财务内部收益率仍均大于行业基准收益率，财务净现值仍均大于零。由此可见，项目抗风险能力较好。

第七节 财务评价结论

经测算，项目运营 10 年内所得税后项目净现值为***万元，内部收益率为***%，静态税后投资回收期为***年（不含建设期），动态税后投资回收期为***年（不含建设期）。

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，项目具备运营期基本财务生存能力。

图表 71：项目经济效益指标汇总表

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		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10 年平均，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	投资利润率	%		10 年平均
14	净利润率	%		10 年平均
15	盈亏平衡点	%		

第十四章 项目的社会效益

第一节 社会影响效果分析

一、推进消费下沉扩容，加快实现乡村振兴

项目将根据区域特点设计、开发适合当地农村消费特点的产品，并通过开展集中仓储、统一配送等业务，加强当地供应链建设。与此同时，项目将.....。

二、带动区域人气，吸引人口导入

项目的建设需要供应链、电子商务等多专业和多方面的人才，不仅有较高水平的人才需求，更有充足的人才供给的需求。因此，.....。

三、对当地居民就业和政府财政收入的影响

项目的建设能够优化当地经济结构，提升经济发展质量，同时能够增加当地就业规模，促进社会稳定；增加当地居民的收入，.....。

四、对所在区域农村居民生活质量的影响

项目的建设会提高地区整体经济文化水平和社会服务水平，使农村消费者放心消费、舒心购买，从而具有更好的消费热情。随着.....。

五、对当地社会服务容量、基础设施的影响

项目的建设充分利用当地原有的自然资源与文化资源，随形就势进行项目设计。部分项目的设置.....。

第二节 互适性分析

项目建设对区域的经济的发展，居民就业，促进社会和谐有着积极作用，因此能够得到当地有关部门的支持和帮助。

项目承建公司拥有领先技术、一批高水平的运营技术、管理人员，能够适应项目的需要。

社会对项目的适应性和可接受程度分析见下表。

图表 72：社会对项目的适应性和可接受程度分析

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	不同利益群体	适应并不同	工程施工建设时期将给	有关部门做好解释和加

		程度支持	当地居民生活带来不便	强宣传工作
2	当地组织机构	全力支持	电力、通信、供水等基础设施条件的配合	有关管理部门应协调配合及大力支持

项目的建设符合地区各利益群体的利益，能够得到各类组织的支持，适合现有的技术条件和地区文化条件，具有很好的社会适应性。

第三节 社会评价结论

根据本项目的建设对社会影响的分析、项目与所在地区互适性分析和项目社会风险分析，可以看出，本项目的实施将加强当地农村消费服务基础设施建设，带动当地经济高质量发展、促进当地产业升级与融合发展、提升当地农村居民的生活品质和消费体验，具有较大的社会效益。

第十五章 项目风险因素识别及防范措施

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、工程风险及防范

本项目投资规模较大，在项目的建设过程中，承包商的设计预算误差可能导致资金预算不够；配套系统及设施价格的变动，将造成项目投资的变动；同时承包商的选择和施工可能带来一定的工程质量缺陷或工期的延误。

防范措施：

- 1、成立专项建设小组，做好项目的前期决策论证工作，参考同类项目价格，采用市场公开招标的方式选择承包商；
- 2、采用风险回避策略，完善设计图纸，请专业造价公司做出尽可能准确的设计方案和预算；
- 3、实施质量监督管理，严把质量关，同时在保证施工质量的前提下，尽量节约成本，加快施工进度。

二、运营风险及防范

本项目属于县域综合体项目，建成运营后，.....。

防范措施：

- 1、.....。

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、政策风险及防范

本项目属于商贸综合体，业态包括新能源产品、农产品、老年用品、餐饮等多方面，所属行业均为居民服务类项目，.....。

防范措施：

二、宏观经济波动风险及防范

消费需求比较容易受国家的 GDP、居民可支配收入和年消费性支出的影响。近年来，.....。

防范措施：

三、市场风险及防范

本项目 C 端产品销售属于零售业务，其主要竞争对手为经营所在区域的综合性百货商店、大型超市、电器专卖店等。.....。

防范措施：

1、根据项目的公司的发展方向、资金实力、市场定位，并结合考虑所处区域环境的层次性、动态性和差别性，制定适宜的价格政策。

2、.....。

四、环境风险及防范

本项目在运营过程中，将承受大量车流和人流，如环保措施不到位将会给环境带来一定影响，所以在运营中必须严格遵守国家环境保护的有关法律法规。公司要制定严格的环保措施。

防范措施：

1、.....。

五、规模扩张风险及防范

项目公司未来规划规模扩张，应注意由扩张带来的内部不经济。如因规模过大而导致的管理效率降低、沟通和协调成本增加等。因为.....

防范措施：

1、提高企业经营管理的科学化和现代化水平，从观念更新、制度健全、手

段创新等方面入手，如提高员工理论和业务素质，树立现代营销、全面质量管理和经济效益等观念，建立完善与竞争相适应的内部财务、人事等方面的经营管理制度。

2、.....。

第三节 综合风险评价

综上所述，本项目整体顺应国家政策导向，符合国家发展要求。上述各项风险相对本项目而言，因为具有明确的目标，不确定性较小，因此其风险危害相对较小。在实际经营中，项目公司积极采取各项风险防范措施后，项目总体风险基本可控。

第十六章 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

一、宏观背景的可行性研究结论

政策方面：.....。

经济方面：.....。

社会方面：.....。

技术方面：.....。

二、市场环境的可行性研究结论

近些年来，.....。

三、拟选址条件的可行性研究结论

四、资金安排合理性的可行性研究结论

项目资金主要通过项目单位自有资金方式筹集，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。因此，本项目资金筹措及安排完全可行。

五、环境影响的可行性研究结论

本工程建设过程中充分注意环境保护，对“三废”采取了综合治理措施，所有排放物可达标排放，不会对环境造成污染；运营过程中各项业态也不存在危废排

放。因此，项目环境影响方面完全可行。

六、经济效益的可行性研究结论

七、社会效益的可行性研究结论

八、研究结论总述

综上所述，该项目建设的条件成熟，通过经济、环境保护和经济效益等方面预测分析，项目在选址条件、盈利能力方面基本可行，并且通过风险分析和不确定性分析，项目财务具有一定的抗风险能力。同时，项目在宏观背景、市场环境、资金筹措、环境保护、社会效益方面完全可行，使用企业自有资金，不会破坏自然环境，故该项目基本可行的。

第二节 建设项目可行性研究建议

由于本项目涉及多业态综合体，在建设期内应统筹规划，合理安排建设工期和资金，做好工程的招投标工作，保证工程的建设质量，供应商的设备质量，按期建成投入运营。

本可行性研究报告审批后，应抓紧进行准备工程初步设计所需的基础材料，如项目建设地形图、管网布置图、工程地质的勘察资料等等。选择技术过硬的施工队伍，确保设计、施工、监理的各自职责。

1、.....。

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

深圳分公司：深圳市福田区金田路 3038 号现代国际大厦 11 栋 11 层

联系电话：0755-23480530 18566612390

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