



成立北京某企业管理公司项目 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

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

目 录

第一章 项目概述 1

 第一节 项目概况..... 1

 第二节 项目依据..... 1

第二章 公司股东简介 1

 第一节 基本概况..... 1

 第二节 植根中国..... 1

 第三节 集团文化..... 2

第三章 项目建设背景、必要性及可行性 2

 第一节 项目建设背景..... 2

 第二节 项目建设必要性..... 3

 第三节 项目建设可行性..... 4

第四章 项目投资市场环境分析 4

 第一节 房地产市场分析..... 4

 第二节 桃产品市场分析..... 5

 第三节 鳄鱼养殖市场分析..... 7

第五章 项目业务发展规划 7

 第一节 项目业务基本情况..... 7

 第二节 项目业务发展规划..... 7

 第三节 项目业务优势..... 7

第六章 项目组织机构及劳动定员 7

 第一节 组织机构设置..... 7

 第二节 劳动定员..... 8

第七章 项目经济效益分析 8

 第一节 投资规划..... 8

 第二节 收益估算..... 8

 第三节 成本费用估算..... 8

 第四节 利润估算..... 8

第八章 项目风险管理 8

第一节 项目风险分析.....	8
第二节 项目风险防范.....	8
第三节 项目风险评价.....	8
第九章 项目整体评价	8
第一节 效益评价.....	8
第二节 总体评价.....	8

第一章 项目概述

第一节 项目概况

项目名称：成立北京某企业管理公司项目

.....

经营范围：企业总部管理；项目投资；实业投资；股权投资；商业贸易投资；投资管理；房地产开发；工程项目管理；物业管理；技术开发；现代农业及相关产业的经营；进出口贸易；商品销售。

.....

业务规划：主要配合正大集团发展，根据集团业务的需要进行多领域投资，享有被投资企业成长带来的收益。拟成立公司依托正大集团的资源可以获得以下突出优势：先进的企业管理模式、雄厚的资金保障、丰富的有潜力项目、充足的专业人才储备、易达成的投资合作，为公司业务开展奠定良好基础。

.....

效益评价：拟成立公司配合正大集团“立足农牧食品事业，积极参与中国发展新农村建设”的战略部署进行投资，将推进中国农牧食品事业、新农村建设事业建设的步伐，促进中国产业结构升级，转变经济增长方式。而且拟成立公司依托正大集团的优势与资源，收益较好，风险可控。因此，项目具有较好的社会效益和经济效益，有益于国家和投资方，该项目是可行的。

.....

第二节 项目依据

第二章 公司股东简介

第一节 基本概况

第二节 植根中国

截至目前，正大集团在中国设立企业 300 多家，下属企业遍及除西藏、青海以外的所有省份，员工超 8 万人，总投资超 1100 亿元，年销售额近 1000 亿元。

拥有正大饲料、正大食品、正大鸡蛋、正大种子、卜蜂莲花、太阳摩托、正大广场、正大制药、《正大综艺》等具有广泛知名度的品牌和产品。正大集团已成为在华投资规模最大、投资项目最多的外商投资企业之一。

.....

第三节 集团文化

第三章 项目建设背景、必要性及可行性

第一节 项目建设背景

政策背景: 2014 年 11 月,为推进经济结构战略性调整,加强薄弱环节建设,促进经济持续健康发展,充分发挥社会资本特别是民间资本的积极作用,国务院印发了《关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》(国发〔2014〕60 号)。

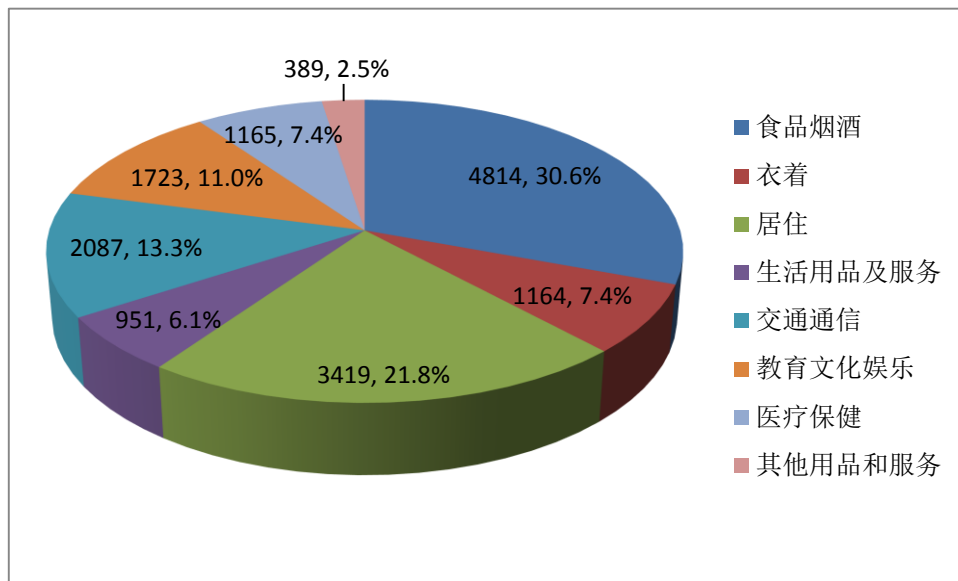
.....

经济背景: 近几年,中国居民收入水平逐年提高。根据国家统计局数据,2015 年中国居民人均可支配收入达 21966 元,比上年增长 8.9%,扣除价格因素,实际增长 7.4%。按常住地分,城镇居民人均可支配收入 31195 元,比上年增长 8.2%,扣除价格因素,实际增长 6.6%。农村居民人均可支配收入达 11422 元,比上年增长 8.9%,扣除价格因素,实际增长 7.5%。全年农村居民人均纯收入为 10772 元,全国农民工人均月收入达 3072 元,比上年增长 7.2%。

.....

近几年,中国居民消费水平逐年提高。根据国家统计局数据,2015 年中国居民人均消费支出达 15712 元,比上年增长 8.4%,扣除价格因素,实际增长 6.9%。按常住地分,城镇居民人均消费支出 21392 元,增长 7.1%,扣除价格因素,实际增长 5.5%;农村居民人均消费支出 9223 元,增长 10.0%,扣除价格因素,实际增长 8.6%。人均消费支出的增长预示着消费能力的攀升。

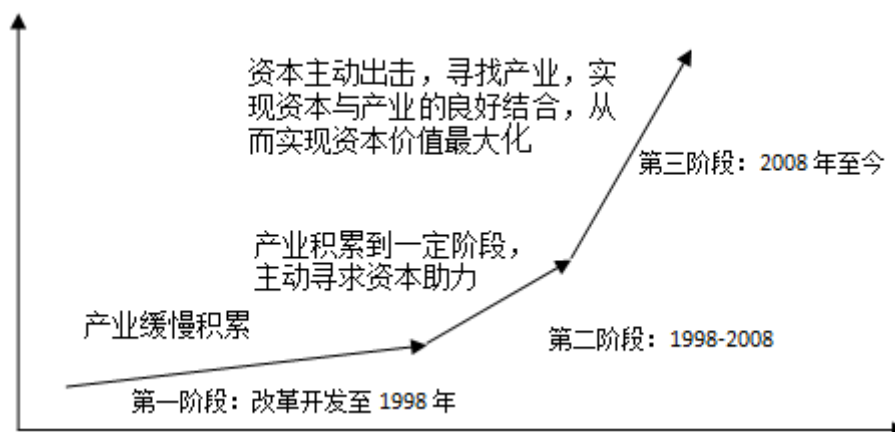
图表 1：2015 年中国居民人均消费支出及构成（元）



.....

产业背景：改革开放以来，中国的投融资格局发生了很大的变化，由“居民积累为主，国家运用为主”的“高投入、高成长、低效益”的粗放式经营转变为“居民积累为主、市场运用为主、投资技术为导、资金效率为本”的投资市场化、效益化、专业化模式。中国的企业发展模式，也由产业规模通过自身积累逐步壮大向“产业运营+资本运营”的模式转变。回望中国经济的发展和在国际上的地位，可以发现，中国经济已经经历了两个阶段，现在正开始第三个阶段：

图表 2：产业与资本发展示意图



第二节 项目建设必要性

项目建设是落实国家和地方政策的需要：随着中国经济长期处于新常态，中国迫切需要在公共服务、资源环境、生态建设、基础设施等重点领域进一步创新

投融资机制，充分发挥社会资本，特别是民间资本的积极作用，为推进经济结构战略性调整，加强薄弱环节建设，促进经济持续健康发展。为此，国务院 2014 年印发《关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》（国发〔2014〕60 号），同时要求各地政府要结合本地实际，抓紧制定具体实施细则，确保各项措施落到实处。随后各地政府也着实制订了吸引社会资本投资的具体政策。项目成立正大光明企业管理有限公司，将会配合国家和地方政策进行长期投资，发挥社会资本对中国经济建设的积极作用。

.....

项目建设是把握经济发展脉搏的需要：每一个经济发展区间，都会有这个经济区间的特点，2008 年全球经济危机爆发，政府果敢加速创业板的推出，是政府对“资本主动出击，协助产业加速发展”的最好的佐证。拟成立的正大光明企业管理有限公司是正大集团间接持有的全资公司，拥有非常丰富的资本运作实力和资源，正大集团 1979 年伴随着中国的改革开放进驻中国，为中国的经济发展做出巨大贡献，如今中国经济发展进入新常态，仍处于和平发展的战略机遇期。置身中国经济快速发展的大环境中，正大集团已制定了可预期的目标与切实的战略，在立足农牧食品事业的基础上，积极参与中国发展新农村建设，在推动农牧业产业化，农村城镇化建设的同时，带动集团各项事业的发展。项目成立正大光明企业管理有限公司正是正大集团把握中国经济发展脉搏，抓住中国和平发展的战略机遇期的体现。

.....

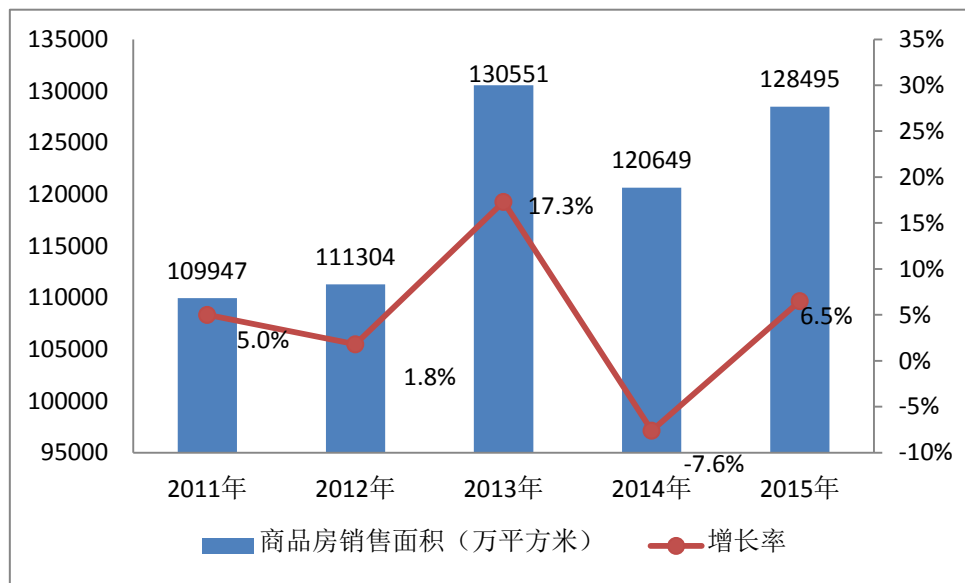
第三节 项目建设可行性

第四章 项目投资市场环境分析

第一节 房地产市场分析

2015 年，中国商品房销售面积 128495 万平方米，比上年增长 6.5%，增速比 1-11 月份回落 0.9 个百分点。其中，住宅销售面积增长 6.9%，办公楼销售面积增长 16.2%，商业营业用房销售面积增长 1.9%。

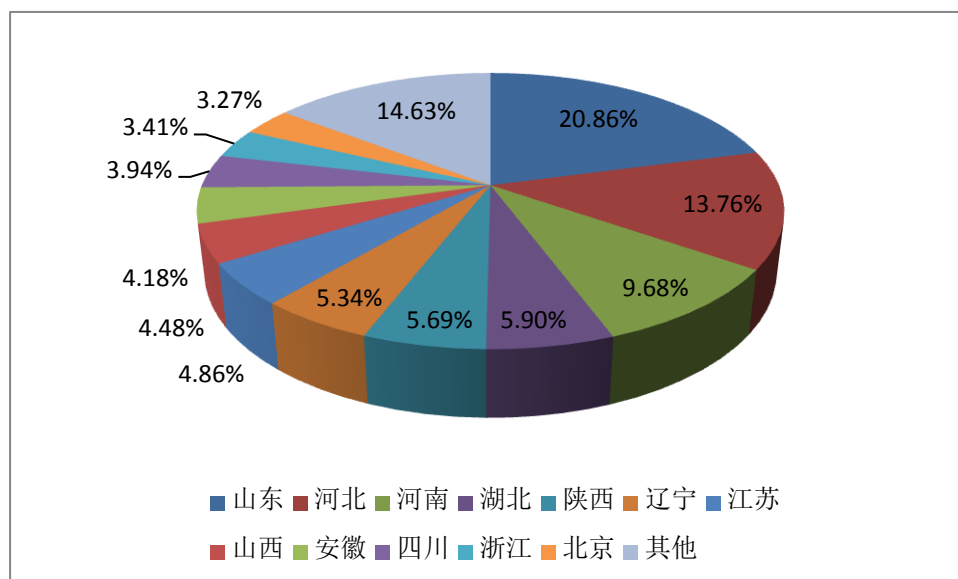
图表 3：2011-2015 年全国商品房销售面积



第二节 桃产品市场分析

从产区分布看，2014 年我国大陆除海南、黑龙江和青海等 3 个省外，共有 28 个省（区、市）有桃生产统计数据，其中，山东、河北和河南为主产区，产量均在 100 万 t 以上，2014 年这 3 个省桃生产面积合计达 29.86 万 hm^2 ，产量合计达 534.26 万 t，分别占我国桃生产的 37.33% 和 44.30%。其中，山东作为我国最大的桃产区，面积和产量分别为 10.74 万 hm^2 和 251.57 万 t，分别占我国桃生产的 13.43% 和 20.86%。

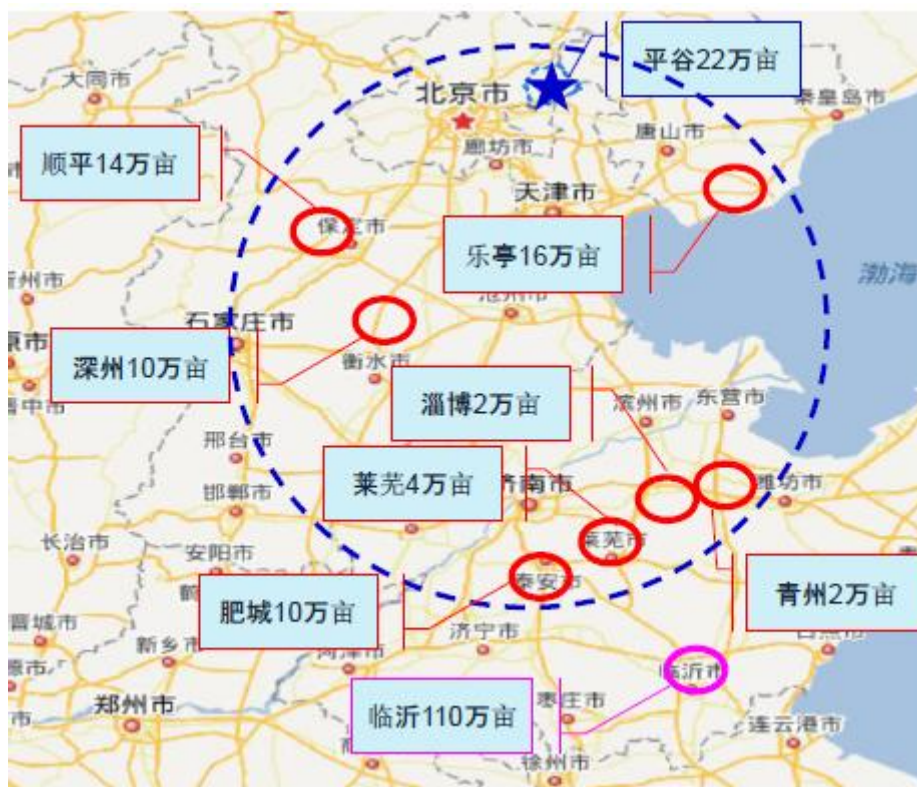
图表 4：2014 年我国桃产量地区分布示意图



桃产品为农业种植项目，从行业属性上分析，受运输成本、产品周期、运输半径等限制，拥有较强的地域性。从行业模式上分析，国内多位农民个体经营，而已形成产业集群的地区竞争优势则更加明显，如本项目所在地平谷区。

由于行业竞争的地域性限制，此节主要分析本项目所在地所面临的竞争。以项目所在地平谷区为核心，分析其 500 公里半径内地区大桃种植情况，统计数据位：河北大桃种植 40 万亩，山东 18 万亩，加上北京地区有 30 万亩，合计 88 万亩，平谷大桃种植面积约占了 25%，具体如下图所示。

图表 5：项目所在地周边大桃种植示意图



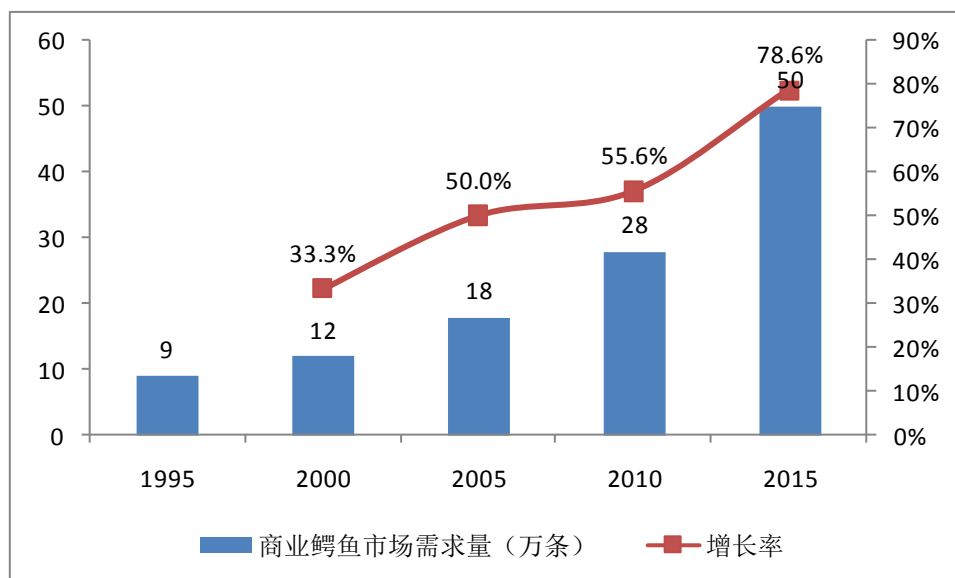
从竞争程度分析，河北距离北京较近，是我国桃的传统产区，在大桃种植方面具有悠久的栽培历史。唐山的乐亭被国家农业部命名为“中国鲜桃之乡”，乐亭县鲜桃种植面积达 16 万亩，鲜桃产值和效益均位于河北之首位。并且，得益于其地理位置环绕京津地区，对平谷大桃构成的竞争关系较大，是平谷大桃的主要竞争对手。但是随着近几年在平谷区政府的推动下，平谷大桃无论从技术、规模、单产、大桃产品质量上都显示出明显的优势，因此，与河北相比较，平谷大桃仍然有较强的优势。

山东省近些年桃树发展也比较快，其种植面积主要集中在 3 个市，临沂、泰安和潍坊，其他地区种植面积则较小。但是由于山东省距离北京较远，从运输成本上分析，大桃并非属于高端水果，价格也处于中端水平，因此，过高的运输成本直接降低了山东省大桃对于平谷大桃的竞争威胁。

第三节 鳄鱼养殖市场分析

随着生活水平的提高，我国居民对于鳄鱼产品需求量增长越来越快。根据《水产养殖》的预测，2015 年需求量却达到惊人的 50 万条，而目前中国鳄鱼养殖存栏量为 90000 条，供需存在巨大差距。

图表 6：1995-2015 年我国对商业鳄鱼市场需求量及增长率



第五章 项目业务发展规划

第一节 项目业务基本情况

第二节 项目业务发展规划

第三节 项目业务优势

第六章 项目组织机构及劳动定员

第一节 组织机构设置

第二节 劳动定员

第七章 项目经济效益分析

第一节 投资规划

第二节 收益估算

第三节 成本费用估算

企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十六条第二项第三项免税规定：符合条件的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免税。

.....

第四节 利润估算

第八章 项目风险管理

第一节 项目风险分析

第二节 项目风险防范

第三节 项目风险评价

第九章 项目整体评价

第一节 效益评价

第二节 总体评价

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 1118 室

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解放路 43 号银座数码广场 15 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：025-86870380 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

陕西分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953