



中山市某国企建设净菜加工中心项目

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

联系电话：010-82885739

邮编：100080 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区苏州街3号大恒科技大厦6层

网址：<https://www.sunpul.cn>

第一章 项目及企业概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

中山市某国企建设净菜加工中心项目

二、项目性质

新建项目

三、项目单位

四、建设地点

五、项目定位

本项目紧跟时代步伐，积极响应国家对乡村产业新业态培育，以及对净菜、中央厨房等产业标准化和规范化水平的提升要求，以“服务农业、服务人民”为最高服务宗旨，采用集约化、规模化、工业化、数字化手段，打通订单农业、净菜加工、冷链配送、大宗食材配送、食安溯源、供餐大数据平台搭建的全链路运营数据，以专业的技术，严格的品质控制，致力于为消费者提供最安全、最美味的净菜食材，让消费者享受到“从田间到餐桌”的全程质量保障。

本项目.....。

六、项目建设内容及规模

七、项目实施周期

八、项目总投资

图表 3：项目总投资估算表

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	装修工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.2	工程建设其他费用		

序号	项目	合计	占总投资比例
1.1.3	预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第二节 项目企业概况

一、企业简介

二、与项目相关的资源保障

1、技术及经验储备资源

2、服务能力及客户资源

3、融资支持及渠道资源

第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

1、国家层面法规

- (1) 《中华人民共和国食品安全法》；
- (2) 《中华人民共和国农产品质量安全法》；
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》；
- (4) 《建设项目环境保护管理条例》；
- (5) 《国有企业投资监督管理办法》；
- (6) 《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）；
- (7) 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）》；
- (8) 国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定；
- (9) 其他国家和有关部门颁布的相关政策、法规。

2、地方性规划

- (1) 《中山市现代农业发展规划（2021-2025 年）》；
- (2) 《中山市生态环境保护“十四五”规划》；
- (3) 《中山市推动现代农业与食品产业发展行动方案（2024-2026 年）》；
- (4)《中山市工业和信息化局关于推动预制菜产业高质量发展的若干措施》；

- (5) 《关于推动中山市中小学校食堂自主经营的指导意见》；
- (6) 其他地方有关部门颁布的相关政策、法规。

3、行业标准及规范

- (1) 《食品生产许可管理办法》（国家市场监督管理总局令第 24 号）；
- (2) 《食品生产通用卫生规范》（GB 14881-2023）；
- (3) 《农产品冷链物流温控设施设备要求》（GB/T 30134-2013）；
- (4) 《净菜加工卫生规范》（GB 31652-2021）；
- (5) 《绿色食品 农药使用准则》（NY/T 393-2020）；
- (6) 《食品安全国家标准 餐饮服务通用卫生规范》（GB 31654-2021）；
- (7) 《预包装食品标签通则》（GB 7718-2025）；
- (8) 其他行业相关标准及规范。

4、其他编制依据

- (1) 项目投资相关数据资料；
- (2) 建设项目可行性研究报告编制内容深度的规定；
- (3) 当地有关法规、政策、各种收费标准的规定和项目建设的地区经济及市场的价格指标。

二、研究范围

本项目可行性研究的范围包括：项目建设背景、项目市场分析、项目选址可行性分析、项目工程建设方案及合理性分析、项目运营方案、项目投融资计划和经济效益评价、项目投资风险因素分析等内容。

第二章 项目宏观环境及必要性分析

第一节 项目宏观环境分析

一、政策环境

近年来，国家和地方相继出台了多项针对净菜的标准和支持政策，全面覆盖加工流通、关键设备推广、行业规范化、相关集群建设、下游需求引导、用地支持、金融支持等多个关键层面，为行业稳健有序发展提供了政策端保障。

国家层面，.....。

图表 5：全国&广东省净菜加工相关政策一览

政策层级	政策名称	政策文号	发布时间	相关内容
全国层面	《关于做好近期促进消费工作的通知》	发改就业〔2022〕77号	2022年1月	因地制宜多措并举满足居民节日消费需求：创新丰富年节餐食，鼓励提供多品类套餐、自主配餐、网上预订年夜饭食材等服务，鼓励制售半成品和“净菜上市”。
	《中共中央 国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的意见》	中发〔2023〕1号	2023年1月	实施农产品加工业提升行动，支持家庭农场、农民合作社和中小微企业等发展农产品产地初加工，引导大型农业企业发展农产品精深加工。提升净菜、中央厨房等产业标准化和规范化水平。培育发展预制菜产业。
	《关于加快推进农产品初加工机械化高质量发展的意见》	农机发〔2023〕1号	2023年3月	蔬菜初加工，重点推广选拣、切分、清洗、分级、包装、预冷保鲜等技术装备，加快发展净菜加工、脱水干制、保鲜贮藏等智控节能成套技术装备，提高蔬菜产地商品化处理率。
	《食用农产品市场销售质量安全监督管理办法》	国家市场监督管理总局令第81号	2023年6月	食用农产品销售者应当保持销售场所环境整洁，与有毒、有害场所以及其他污染源保持适当的距离，防止交叉污染。销售生鲜食用农产品，不得使用对食用农产品的真实色泽等感官性状造成明显改变的照明等设施误导消费者对商品的感官认知。鼓励采用净菜上市、冷鲜上市等方式销售食用农产品。
				
	《中共中央 国务院关于进一步深化农村改革 扎实推进乡村全面振兴的意见》	中发〔2025〕1号	2025年1月	推进农产品加工业转型升级，实施农业品牌精品培育计划；加快构建农产品和农资现代流通网络，支持各类主体协同共建供应链。
北京层面				
	《2025年本市推动线上线下	\	2025年1月	2025年要进一步强化全链条管控，严防严控风险隐患。针对食

政策层级	政策名称	政策文号	发布时间	相关内容
	食品药品同标同质 校园试点净菜直供及集中配送新方式》			品贮存、运输等监管薄弱点，厘清责任、做好分工，推动构建长效监管机制。特别是在校园食品安全方面，探索“中央厨房+微厨房”运行模式，试点推动净菜直供、集中配送等新方式，推动校园食品安全水平再上新台阶。从根源上解决校园食品接触人员多、操作环节多、制作流程长、现场监管难等问题。
广东层面				
	《关于推动中山市中小学校食堂自主经营的指导意见》	\	2024 年 2 月	要求全市中小学校食堂在 2024 年底前全部实现自主经营，计划分三批完成全市 71 所学校委托经营食堂转自营食堂。在学校转自营工作中，不断细化管理经验，各学校领导、监管部门合力把关，有效降低食堂运营成本，学生餐费中食材费用占比从原来的 40% 左右提升到 60% 以上，饭菜质量普遍有较大提升。
	《中山市推动现代农业与食品产业发展行动方案（2024-2026 年）》	\	2024 年 4 月	全市形成花椒、脆肉鲩、生鱼、腊味等农业产业集群，预制菜、中央厨房、即食食品、速冻快消食品等新业态新模式规模初现。力争到 2026 年，在全市打造十大农业产业发展平台，现代农业与食品集群总产值力争达 380 亿元，其中食品工业总产值力争达到 230 亿元。 “中山美食”影响力进一步扩大，产业开放合作水平进一步提高，深度融入粤港澳大湾区农业与食品全产业链体系

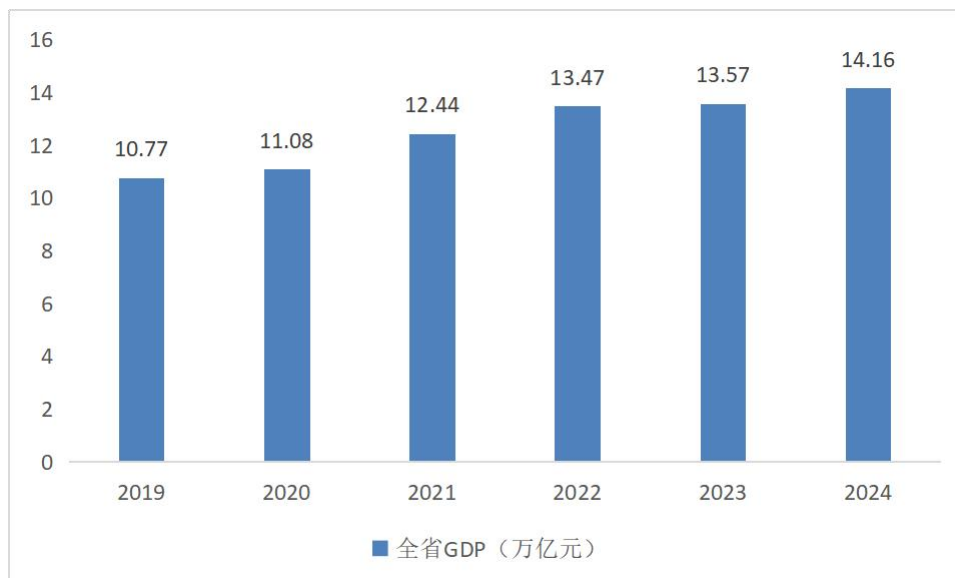
二、经济环境

1、经济稳健运行叠加蔬菜有力保障，刺激广东省净菜需求增长

2024 年以来，广东省认真落实省委“1310”具体部署，坚持稳中求进工作总基调，着力推动高质量发展，当年全省经济运行总体平稳、稳中有进，经济总

量迈上新台阶。据核算，2024 年全省地区生产总值达 141633.81 亿元，按不变价格计算，比上年增长 3.5%。其中，第一产业增加值 5837.03 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 54365.47 亿元，增长 4.4%；第三产业增加值 81431.31 亿元，增长 2.8%。

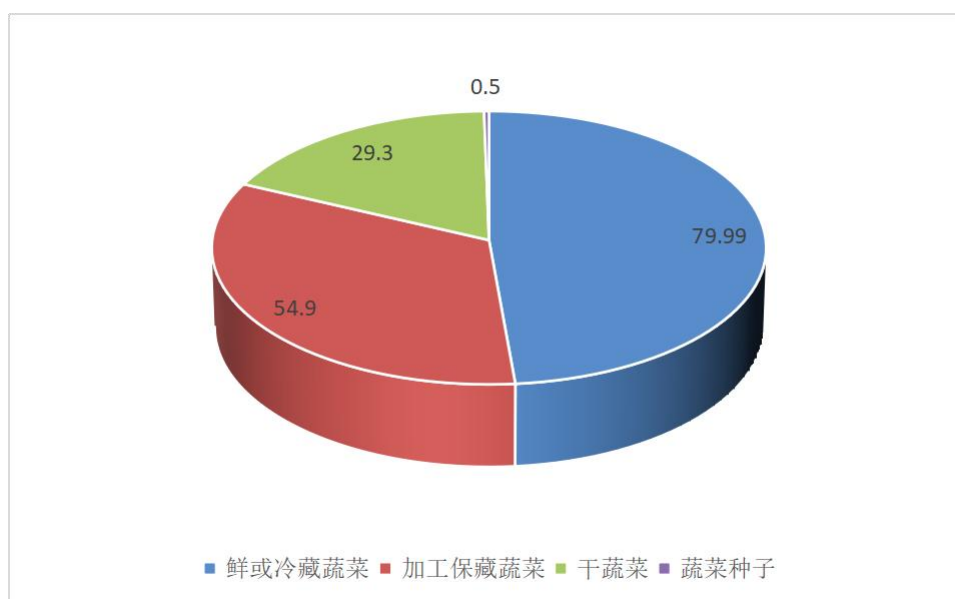
图表 6：2019-2024 年广东省 GDP 走势



数据来源：广东省统计局

2、全球化+出口经济刺激国内净菜行业快速发展

图表 7：2024 年中国蔬菜及制品出口额按类型分布



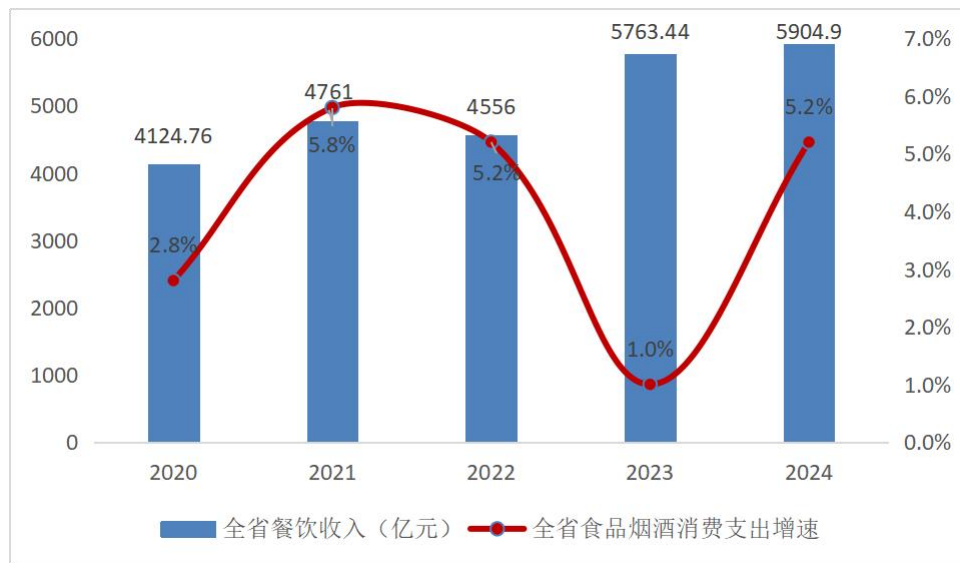
数据来源：中国食品土畜进出口商会，中国海关总署

三、行业环境

1、广东省居民可支配收入稳步提升，餐饮消费回温利好净菜行业发展

.....。

图表 9：2020-2024 年广东省食品烟酒消费支出增速&餐饮收入走势



数据来源：广东省统计局

2、蔬菜消费导向转变叠加技术规范迭代推动净菜行业升级

蔬菜作为居民生活的基本食材，其供应与消费不仅关乎民生，更与地区经济和社会稳定紧密相连。随着市场经济深化叠加生活节奏加快，消费者对于蔬菜产品便捷性和效率的追求日益增强，传统处理模式已不足以满足消费者便利性需求。通过整合采购、分拣、运输环节进行蔬菜配送，可为消费者提供高效、安全的服务。同时，消费者对蔬菜的需求也从单纯追求数量转向注重品质、安全性和便利性，尤其是疫情后，净菜因兼具方便性和安全性，市场需求显著增长，推动净菜加工、配送市场迎来新机遇。

与此同时，行业标准体系逐步完善为行业发展提供支撑。.....。

第二节 项目必要性分析

一、各层规划政策符合性

项目深度契合国家及地方政策导向。

从国家层面来看，《关于做好近期促进消费工作的通知》、《中共中央、国务院关于做好 2023 年全面推进乡村振兴重点工作的意见》等文件明确提出支持净菜加工、预制菜产业及农产品初加工，鼓励发展“净菜上市”和中央厨房模式。

《关于印发“体重管理年”活动实施方案的通知》则提出营造体重管理社会支持性环境，着重布局健康食堂建设，食品加工营养化转型、学生膳食设计等方面，利好净菜加工企业深度参与到食材加工及菜单设计、膳食搭配等多环节。

从地方层面来看，.....。

综上，从全国到北京市、广东省、中山市及港澳地区已有多项政策红利覆盖加工流通、关键设备推广、行业规范化、相关集群建设、下游需求引导、用地支持、金融支持等多个关键维度，为项目落地提供多重保障。

二、行业发展趋势一致性

净菜加工项目与广东省消费升级、产业融合及蔬菜出口全球化趋势高度契合。从市场需求看，2024 年广东省人均可支配收入达 5.15 万元，食品烟酒消费支出增速 5.2%，.....。

三、企业战略需求一致性

第三章 项目区位条件分析

第一节 项目建设地点

第二节 项目区位条件分析

一、区域概况

二、自然条件

三、交通条件

四、产业布局

第三节 项目区位条件分析结论

第四章 项目行业市场分析

第一节 中国净菜加工行业市场分析

一、行业概况

1、净菜定义

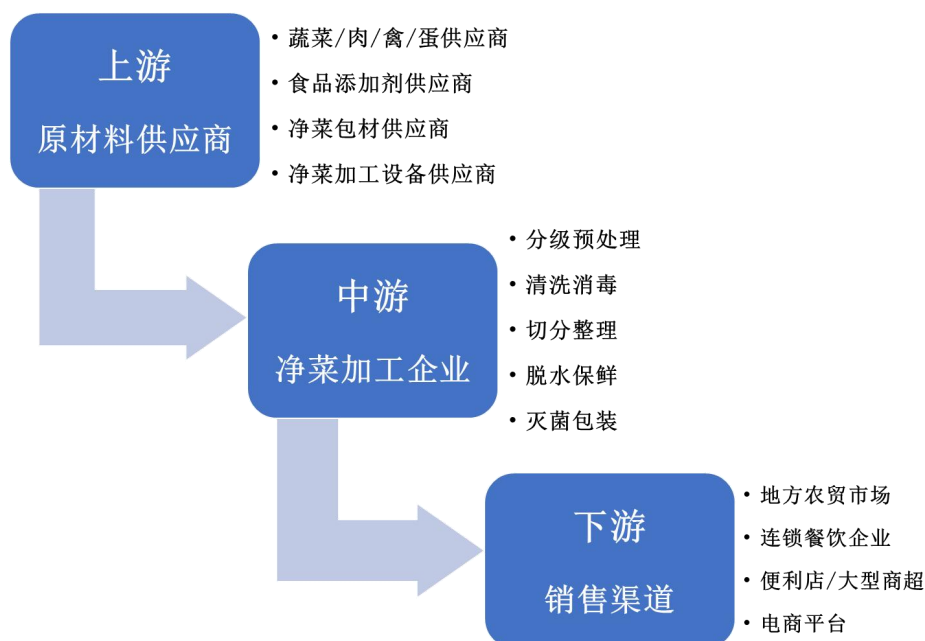
根据《GB 31652-2021 即食鲜切果蔬加工卫生规范》及《NY/T 1529-2007 鲜切蔬菜加工技术规范》文件，净菜是指以新鲜蔬菜为原料，经分拣、清洗、去皮（去泥）、切割（或不切割）、修整、包装等工序处理后，可直接用于烹饪或食用的蔬菜产品；其核心特点是去除不可食用部分（如黄叶、老根、泥土等），并符合卫生安全标准。

广义上，净菜是指去除不可食用部分后、经清洗、分切、杀菌消毒、包装等一系列步骤后，消费者可直接用于烹调的食材，包括蔬菜、肉、禽、蛋类等。

2、净菜加工产业链

.....。

图表 10：净菜加工产业链示意图



3、净菜加工流程

二、行业发展现状

1、净菜加工市场规模

根据智研瞻产业研究院统计数据，截至 2023 年末，当年全国净菜加工市场规模已达到 3196.40 亿元，同比增长 13.62%，且相较于 2019 年市场规模 1687.04 亿，近 5 年复合增长率已达到 17.32% 的可观水平。据估计，受多层级政策支持及消费升级驱动，到 2024 年全国净菜加工市场规模约为 3524.67 亿元，较 2023 年上涨 10.27%。

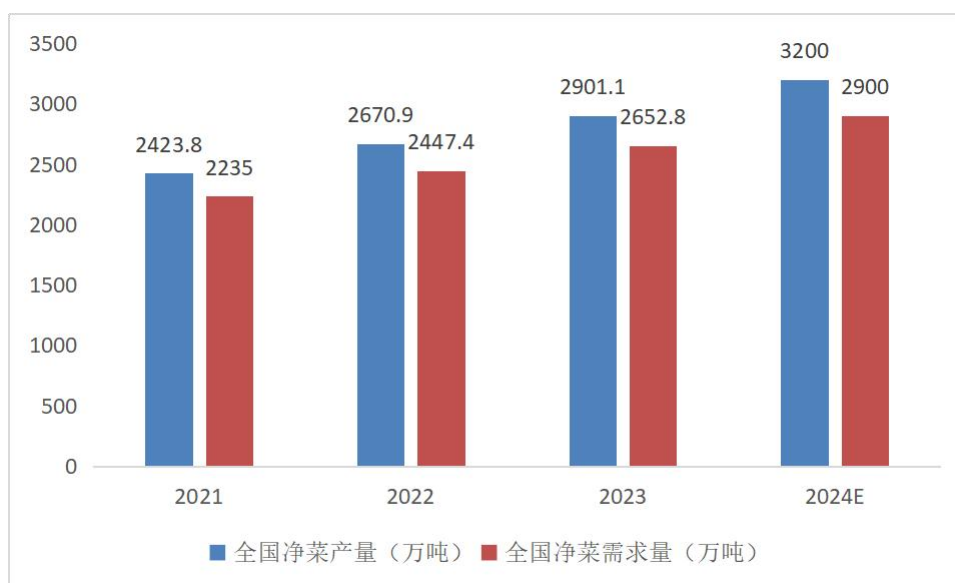
图表 12：2019-2024 年全国净菜加工市场规模走势



数据来源：智研瞻产业研究院

国内净菜供需走势方面：.....。

图表 13：2021-2024 年全国净菜产量&需求量走势



数据来源：智研瞻产业研究院，尚普华泰

从市场价格方面来看，.....。

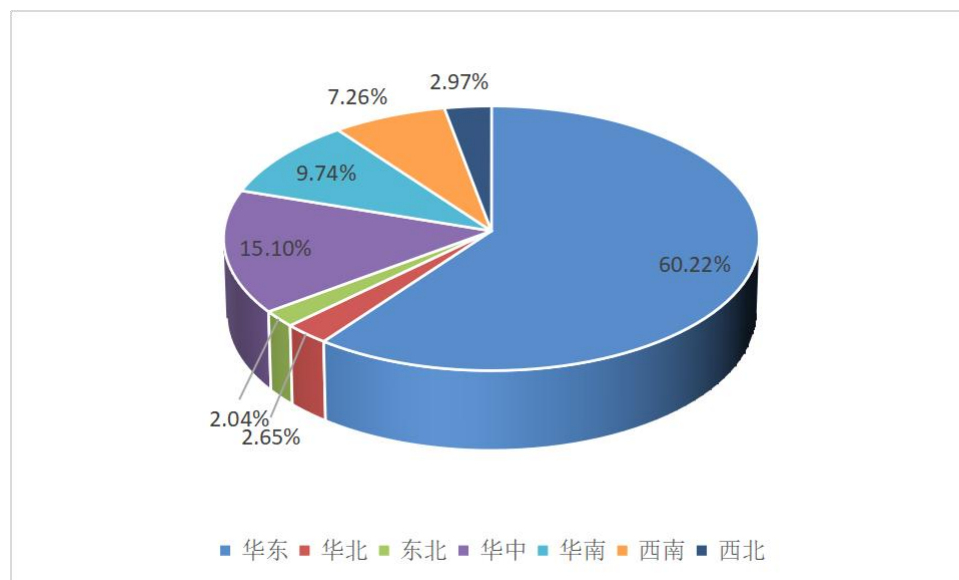
2、上游供应现状

自改革开放以来，我国蔬菜种植产业发展势头迅猛，随着蔬菜播种面积逐年上行，国内蔬菜产销总量也迅速增长；.....。

3、中游竞争格局

截至 2025 年 3 月，根据企查查平台检索结果，我国净菜行业企业数量已超过 16000 家。.....。

图表 17：国内净菜企业地区分布情况



数据来源：企查查

4、下游需求现状

在净菜加工行业下游，终端消费者主要通过农贸市场、餐饮企业、便利店及电商平台等销售渠道购买净菜产品。其中，餐饮领域是净菜产品最主要消费市场之一，采购贡献度已超过整体市场规模 50%：2022 年，我国餐饮市场遭受了疫情冲击及消费紧缩影响，行业营收整体呈现小幅下降态势。

据统计.....。

三、行业发展前景及趋势

1、政策驱动行业标准化、规范化发展

- 2、消费升级催生多元化需求场景
- 3、技术革新推动全产业链效率提升
- 4、行业整合加速，头部效应凸显
- 5、“限塑”规定催生港澳地区净菜需求释放

第二节 项目当地净菜加工行业市场分析

一、中山净菜加工市场情况分析

广义上预制菜可分为即食食品（如八宝粥、即食罐头）、即热食品（如速冻汤圆、自热火锅）、即烹食品（需加热烹饪的半成品菜肴）和即配食品（如免洗免切的净菜）四大类别。

根据市场调研，中山市预制菜市场规模约.....。

图表 19：中山市主要净菜加工企业信息

企业名称	成立时间	总部地区	企业简介	净菜加工业务

二、珠三角地区净菜加工市场情况分析

图表 20：珠三角地区净菜加工主要企业城市分布



备注：上图各地列举的代表企业数量多少表示市场集中度，如广州、深圳、东莞企业数量多，表示净菜市场规模较大；珠海、江门未列举代表企业，表示净菜市场规模较小。

三、中山净菜客群需求规模预测

截至 2023 年底，中山市共有 331 所学校机构，其中小学 214 所、初中 92 所、高中 25 所；共有 60.0 万在校学生，其中小学 37.8 万人、初中 14.9 万人、高中 6.2 万人。

图表 21：2023 年中山市教育事业发展情况表

	学校数量（所）	在校学生数（人）	专任教师数（人）
幼儿园	587	157233	10919
小学	214	378230	18861
初中	92	149281	10065
高中	25	62055	4776
中职	7	29582	1568
大学	6	57126	\
合计	931	833507	46189
其中：K12	331	589566	33702

数据来源：中山市教育和体育局

图表 25：2025-2030 年中山市净菜需求量预测表

	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
日蔬菜需求量（吨）						
日肉类需求量（吨）						
净菜渗透率（%）						
日蔬菜净菜需求量（吨）						
日肉类净菜需求量（吨）						

数据来源：尚普华泰

四、珠三角净菜客群需求规模预测

五、港澳净菜客群需求规模预测

第五章 对标企业分析

第一节 A 企业分析

一、企业概况

二、净菜加工中心情况

三、企业经营情况

第二节 B 企业分析

第三节 C 企业分析

第六章 项目定位与建设方案

第一节 项目 SWOT 分析

一、Strengths 优势分析

1、国企背景及资源整合能力

2、团餐运营经验及客户基础

3、.....

二、Weaknesses 劣势分析

- 1、新兴行业转型挑战
- 2、冷链物流与损耗管控压力
- 3、人才制约及投资预测难题

三、Opportunities 机会分析

- 1、政策红利密集释放
- 2、消费升级与需求扩容
- 3、出口市场机遇

四、Threats 威胁分析

- 1、政策规划不确定性
- 2、供应链及成本波动
- 3、大客户及物流通道依赖
- 4、.....

第二节 项目定位

一、项目整体定位

二、项目客群定位

- 1、机关团餐类客户：包括中小学、医院、部队、政府机关等机构
- 2、社会团餐类客户：包括企事业单位、高等教育学校等单位
- 3、中央厨房类客户：包括大中型连锁餐饮、大型商超等客户

三、项目市场定位

- 1、中山等二线市场
- 2、广州、深圳等一线城市
- 3、澳门、香港境外市场

第三节 项目建设方案

一、项目建设内容与规模

本项目共建设***栋生产厂房，总建筑面积***平方米，土建工程已完成。本项目净菜工厂将在蔬菜保鲜和冷链加工环节精益求精，净菜车间内部配备先进的10万级无菌低温加工车间，内设先进的专业鲜切果蔬生产线，严格按照HACCP食品安全管理体系，进行产品品质控制。

项目具体工程组成内容如下表：

图表 53：本项目建筑技术指标表

序号	项目	建筑面积（m²）
1	地上部分	***
1.1	净菜加工车间	***
1.2	一楼大厅及会客室	***
1.3	保鲜仓库	***
2	地下部分	***
3	总建筑面积	***

二、项目产品方案

1、项目产能方案

本项目净菜设计日产能为***吨，主要生产蔬菜类净菜和肉类净菜两大类。主要产品及产能如下表：

图表 54：本项目产品设计产能

产品类型	设计产能	单位
蔬菜类净菜	***	吨/天
肉类净菜	***	吨/天

2、项目产能合理性分析

图表 56：2025-2030 年本项目在中山市的潜在净菜供给量预测表

	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
日蔬菜净菜需求量（吨）						
日肉类净菜需求量（吨）						
市场占有率（%）						
日蔬菜净菜供给量（吨）						
日肉类净菜供给量（吨）						

数据来源：尚普华泰

三、项目生产工艺

四、项目设备方案

本项目将建设全封闭无尘净化的现代化生产车间，采用先进的杀菌消毒设备，确保高度洁净健康的生产环境。项目将配备先进的净菜预制菜生产线及行业顶尖设备，进行清洗分拣、烘干储藏、杀菌消毒、预冷保鲜、净菜鲜切、分级分割、产品包装等环节，致力于打造农产品精深加工中心。

图表 58：项目主要设备清单

序号	设备名称	设备数量（台/套）
一	蔬菜加工设备	
1	定制预洗提升机	
2	8 工位双层挑选台	
3	全自动清洗去皮机	
4		
二	肉菜加工设备	
1		
三	辅助设备	
1	洗框机	
2	水触媒杀菌系统	

五、项目实施进度计划

第七章 项目投资估算与资金筹措

第一节 估算范围及依据

一、估算范围

本项目建设投资估算范围包括：装修工程费用、设备购置及安装工程费、工程建设其他费用、预备费用和流动资金。

二、估算依据

根据项目承建公司规划和行业情况，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，对本项目进行相关的财务预测。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》；
- 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。

第二节 项目总投资估算

一、工程费用

1、装修工程费用

本项目土建工程已建设完成，将按照 10 万级无尘车间标准进行装修建设，主要装修工程费用包括隔断设置、门窗调整、天花板加固、地面装修等施工工程，以及净化系统、送排风系统、过滤器等安装工程。依据项目当地同类工程实际造价情况确定。经测算，本项目装修工程费用约为***万元。

2、设备购置安装费

主要是生产加工设备、物流系统设备、ERP 系统等软件设备等，按照设备生产厂家报价加运杂费用或参照设备价格资料并考虑涨价因素计算。本项目前期将配置部分设备，物流系统设备采用租赁形式，后期随着业务规模增长再逐步增加设备投入。经测算，本项目前期设备购置及安装费用约为***万元。

二、工程建设其他费用

工程建设其他费用指不能全部计入当年损益，应在以后年度内较长时期摊销的除固定资产和无形资产以外的其他费用支出。根据国家有关规定和项目实际情况估算。经估算，本项目工程建设其他费用为***万元，具体工程建设其他费用

构成如下表所示：

图表 61：项目工程建设其他费用估算表

序号	费用名称	金额（万元）
1	建设单位管理费	
2	工程建设监理费	
3	工程设计费	
4	前期工作咨询费	
5	环境影响评价费	
6	场地准备及临时设施费	
7	生产准备费	
8	工程保险费	
9	招投标代理服务费用	
10	招投标交易服务费	
11	合计	

三、预备费

不可预见费又称为预备费，是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。本项目预备费按不含土地费用的建设投资（包括工程费用和工程建设其他费用）的 1% 计提，项目预备费共计***元。

四、建设期利息

本项目计划银行贷款***万元，利率按照 3.4% 计算；设备采用融资租赁，利率按照 4.5% 计算；本项目筹备建设期约 6 个月，经计算，本项目建设期利息为***万元。

五、铺底流动资金

结合本项目的实际情况，采用分项详细测算法对本项目流动资金需求量进行测算。本项目铺底流动资金按照前三年流动资金需求量计提，为***万元。

六、项目总投资估算

综上，本项目总投资***万元，其中，装修工程费***万元，设备购置费***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，流动资金为***万元。

图表 62：项目总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		

序号	项目	合计	占总投资比例
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	装修工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
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	总计		

第三节 资金筹措及使用计划

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。

本项目计划总投资***万元，其中银行贷款***万元、融资租赁***万元，其余为自筹资金。项目资金筹措及使用计划如下表所示：

图表 63：项目资金筹措及使用计划

序号	项目	合计	建设期	运营期			
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
1	总资金使用计划						
1.1	总投资						
1.1.1	建设投资						
1.1.2	铺底流动资金						
1.1.3	建设期利息						
1.2	其它流动资金						
2	资金筹措						
2.1	项目资本金						
2.1.1	用于建设投资						
2.1.2	用于流动资金						
2.1.3	用于建设期利息						
2.2	债务资金						
2.2.1	建设投资借款						
2.2.2	流动资金借款						
2.3	补贴资金						
2.3.1	用于建设投资						
2.3.2	用于流动资金						

第八章 项目经济效益分析

第一节 评价依据及基本假设

一、评价依据

- 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。

二、基本假设

- 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、项目计算期 10.5 年，其中建设期 0.5 年，运营期 10 年，实际运营期远大于计算期；
- 3、项目经营收入、经营成本、期间费用等主要基数数据为结合市场调研情况和项目实际情况初步估算；
- 4、基本贴现率采用行业基本贴现率为 12%；
- 5、本项目所得税及其他有关税种按税务法规计取，根据财政部 国家税务总局《关于免征蔬菜流通环节增值税有关问题的通知》（财税〔2011〕37 号），“对从事蔬菜批发、零售的纳税人销售的蔬菜免征增值税”“经挑选、清洗、切分、晾晒、包装、脱水、冷藏、冷冻等工序加工的蔬菜，属于本通知所述蔬菜的范围”；根据《关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知》（财税〔2012〕75 号），“对从事农产品批发、零售的纳税人销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税。免征增值税的鲜活肉产品，是指猪、牛、羊、鸡、鸭、鹅及其整块或者分割的鲜肉、冷藏或者冷冻肉，内脏、头、尾、骨、蹄、翅、爪等组织。本项目净菜产品及原材料属于免征增值税范围。

第二节 营业收入及税金测算

一、营业收入测算

本项目营业收入为净菜销售收入，根据市场调研，蔬菜类净菜平均售价约 10 元/kg、肉菜类净菜平均售价为 30 元/kg；本项目产能利用率.....。

图表 64：项目营业收入测算表

序号	项目	运营期				
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5
0	产能利用率（%）					
1	蔬菜类净菜合计					
	日产能（吨）					
	年工作天数（天）					
	单价（万元/吨）					
2	肉蛋类净菜合计					
	日产能（吨）					
	年工作天数（天）					
	单价（万元/吨）					
3	营业收入合计					

二、税金测算

城市维护建设税：城市维护建设税=增值税额*7%；

教育费附加：教育费附加包括国家及地方两部分，教育费附加=增值税额*5%；

增值税：增值税=销项税额-进项税额。

由于本项目免征增值税，因此年上缴各类税金及附加为 0。

详见附表：《项目营业收入测算表》。

第三节 成本费用测算

一、原材料采购成本

本项目原材料主要为各类蔬菜、肉禽蛋等，包括瓜类蔬菜、根茎类蔬菜、豆类蔬菜、茄果类蔬菜、猪肉、鸡肉、牛肉等，将根据客户需求进行相应原材料采购。

1、采购量

2、采购单价

二、动力成本

本项目所需的燃料和动力消耗量根据市场数据并结合项目规划条件估算，经测算，本项目年耗电力.....。

三、人员成本

根据市场调研和专家访谈，净菜加工人效约为.....：

四、期间费用

期间费用包括研发费用、制造费用、销售费用、管理费用。

研发费用，是指企业研究与开发产品时所产生的费用，包括研发人员差旅、委外研发、物料消耗等支出；制造费用，指企业各生产单位为了组织和管理生产而发生的各项间接费用，包括生产辅料耗材的领用、工装器具的领用等；销售费用，是为了实现销售预算而预计在产品销售过程中发生的费用预算，包括销售人员差旅、劳务、广告展览、运输物流等；管理费用，是指企业日常生产经营中为搞好一般管理业务所必需的费用预算，包括管理及行政人员差旅费、专业服务咨询等。

根据市场调研和专家访谈，本项目管理费用率按照.....。

五、其他费用

其他费用由折旧费、摊销费及修理费组成。

（1）固定资产折旧：按平均年限法计算，房屋建筑物按照 20 年计，考虑残值，残值为原值的 10%；设备按照 10 年计，考虑残值，残值为原值的 5%。根据项目各建构筑物建成及投入使用进度，分期进行折旧计提。

（2）摊销费：按平均年限法计算，不考虑残值。

（3）修理费用：按当期折旧值的 3%计提。

六、利息支出

本项目银行贷款为***万元，贷款利率为 3.4%、还款年限为 3 年，按照等额本息还款方式进行偿还；

本项目设备采取融资租赁方式，设备总额***万元，利率为 4.5%、还款年限为 3 年，按照等额本金还款方式进行偿还。

则本项目还款期年均利息支出为***万元。

七、总成本费用估算

经测算，项目达产年总成本费用为***万元，其中经营成本***万元；计算期年均总成本费用为***万元，其中经营成本为***万元。具体见附表《项目成本费用测算表》。

第四节 利润测算

利润总额=营业收入-营业税金及附加-总成本费用+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。

经测算，项目达产年利润总额为***万元，净利润为***万元；计算期年均利润总额为***万元，年净利润***万元。具体见附表《项目利润测算表》。

第五节 财务效益分析

根据项目投资现金流量表，可计算财务净现值 FNPV、财务内部收益率 FIRR、投资回收期 Pt 等各项财务指标。

一、项目财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下式计算：

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

式中：ic——设定的折现率，本项目为 12%。

经计算，所得税前投资财务净现值***万元，所得税后投资财务净现值***万元，大于零。

二、项目财务内部收益率 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。

经计算，所得税前投资财务内部收益率为***%，所得税后投资财务内部收益率为***%，均大于项目基准收益率。

三、项目投资回收期 Pt

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。投资回收期可采用下式计算：

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

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，所得税后静态投资回收期为***年，动态投资回收期为***年，均小于项目计算期。

第六节 项目不确定性分析

一、项目盈亏平衡分析

盈亏平衡点（Break Even Point，简称 BEP），又称零利润点、保本点，通常是指全部收入等于全部成本时的运营情况。盈亏平衡计算公式如下：

$$BEP = \text{年固定成本} / (\text{年营业收入} - \text{年可变成本}) \times 100\%$$

根据测算，本项目盈亏平衡点为***%，即本项目达到运营负荷的***%，即可满足收支平衡，项目抗风险能力较强。

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。本项目实施过程主要的不确定因素为建设投资、销售收入和经营成本，本报告分别对其作了提高 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 71：项目敏感性分析

指标		税后财务内部收益率（%）	税后动态投资回收期（年）	敏感性系数
基本方案	0.0%			
建设投资	5.0%			
	-5.0%			
经营成本	5.0%			
	-5.0%			
销售收入	5.0%			
	-5.0%			

从表中可以看出，本项目经营成本的变化对财务收益影响最大，销售收入次之，建设投资影响最小。但可以看出，各因素变化 5%之后财务指标仍然处于较高水平，项目抗风险性高。

第七节 财务评价结论

经测算，项目计算期内年均实现营业收入***万元，年均实现净利润***万元。

项目所得税后内部收益率 IRR 为***%，财务净现值 NPV 为***万元，静态投资回收期***年，动态投资回收期为***年（不含建设期）。所得税前、后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目财务效益超过了该行业应达到的最低收益水平；内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 12%，项目投资回收期小于计算期，项目收益较好。

图表 72：项目财务指标汇总表

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	总成本费用	万元		10 年平均，含税
5	利润总额	万元		10 年平均
6	净利润	万元		10 年平均
7	上缴税金	万元		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

序号	指标	单位	指标	备注
		万元		税后
12	净利润率	%		10 年平均
13	盈亏平衡点	%		

第九章 项目风险分析及控制措施

第一节 政策规划风险分析及控制措施

第二节 市场需求风险分析及控制措施

第三节 运营管理风险及控制措施

第四节 供应链及成本风险及控制措施

第五节 供港澳物流风险及控制措施

第六节 人才配置风险及控制措施

第七节 投资计划制定风险及控制措施

第十章 结论及建议

第一节 可行性研究结论

- 一、项目可助力“百千万工程”推行实施
- 二、项目与两会“体重管理年”方案高度协同
- 三、项目建设符合政策规划
- 四、项目建设符合当地及周边市场需要
- 五、项目建设符合企业战略发展需要
- 六、项目建设具有良好经济效益
- 七、项目整体风险可控

第二节 可行性研究建议

尚普华泰咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦 6 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西路 21 号粤海金融中心 12 楼

联系电话：020-84593416 13527831869

深圳分公司：深圳市福田区深南大道 2008 号凤凰大厦 2 栋 26 层

联系电话：0755-23480530 15818652049

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