



## 广州某预制菜电子商务示范园项目 可行性研究报告案例

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 项目概况

### 第一节 项目基本情况

#### 一、项目名称

广州某预制菜品牌电商产业园

#### 二、建设地点

#### 三、项目性质

#### 四、项目单位

#### 五、项目定位

随着居民在饮食方面对食物本身的新鲜程度、卫生程度及营养价值的要求提高，这对生鲜食品供应链提出了更高的要求。而且在疫情背景下，冷链仓储物流基地、批发市场、生鲜超市、菜市场等农产品供应链流通环节成为疫情防控期间保障生活必需品供应、促进价格稳定、保证食品安全的重要载体，更是得到国家和社会的广泛关注。不仅是市场需求旺盛，近年来政策红利也在不断释放。2020年9月，国务院办公厅发布《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》中提出：“加快推广农产品‘生鲜电子商务+冷链宅配’、‘中央厨房+食材冷链配送’等服务新模式。”

在此背景下，本项目围绕食材供应链及预制菜产业运营管理，开展建设预制菜研发、中央厨房建设、食品产业园建设&运营、仓储物流服务、食品产业链孵化，并提供品牌农业及电商平台等业务，致力于打造完善的农产品—食品商业生态链，整合农产品—食品流通产业链各环节资源，打通行业上下游服务及数字化链条，建立多元化的交易场景，打造产业园一站式服务平台。

#### 六、项目建设内容

项目总占地面积 XXX 平方米，规划总建筑面积约 XXX m<sup>2</sup>。项目规划建设共享中央厨房、农产品切配中心、多品类食品工厂、电商分解中心、直播基地以及公共服务、便捷酒店/公寓等功能区域，项目各功能区建设占比如下表所示：

图表 1：项目建设经济技术指标

序号	项目	单位	数据
一	地块面积	平方米	
二	总建筑面积	平方米	
1		平方米	
2		平方米	
3		平方米	
4		平方米	
5		平方米	
6		平方米	
7		平方米	
8	B9-14 便捷酒店/公寓	平方米	
三	计容面积	平方米	
四	容积率	平方米	

## 七、项目建设周期

## 八、项目总投资

项目估算总投资 XXXX 万元，固定资产投资中：工程费用 XXX 万元，工程建设其他费用 XXX 万元，预备费用 XXX 万元，铺底流动资金 XXX 万元。

具体如下表所示：

图表 2：项目总投资使用结构

单位：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	设备购置及安装工程费		
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		
1.1.3.2	涨价预备费用		

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

## 九、项目经济效益

经测算，项目测算其内年均收入 XXX 万元，所得税后内部收益率为 XXX%，财务净现值 XXX 万元，动态投资回收期 XXX 年。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于合理状态，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。

图表 3：项目经济指标一览表

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		
2.1.1	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		
3.1	产出强度	万元/亩		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
7.4	税收强度	万元/亩		
8	财务内部收益率	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		

序号	指标	单位	指标	备注
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	总投资收益率（ROI）	%		
13	资本金净利润率（ROE）	%		
14	投资利润率	%		
15	投资利税率	%		
16	净利润率	%		
17	盈亏平衡点	%		

## 十、项目社会效益

- 1、打造高端产业链企业集聚基点+行业交易中心
- 2、建设具备营销能力的专业预制菜产业基地，扶持一批专业型的食品工厂
- 3、增加税收
- 4、就业增长

## 第二节 编制依据及研究范围

- 一、编制依据
- 二、研究范围

## 第二章 项目建设背景及必要性

### 第一节 项目建设背景

#### 一、政策背景

##### 1、国家政策

近年来，为帮助我国预制菜行业的发展，国家相关部门也出台了一系列产业扶持政策。《反食品浪费工作方案》《绿色食品产业“十四五”发展规划纲要》《关于促进食品工业健康发展的指导意见》《国务院办公厅关于加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级的意见》等政策不断推动预制菜行业的发展。多地政府表示要支持预制菜产业，纷纷发布相关支持政策：

河南南阳

山东潍坊

江苏

##### 2、地方政策

#### 二、经济背景

##### 1、全国经济总量再上新台阶，固定资产投资稳定增长

2021年是党和国家历史上具有里程碑意义的一年。这一年，我国经济持续稳定恢复，经济发展和疫情防控保持全球领先地位。2021年全年国内生产总值比上年增长8.1%，经济增速在全球主要经济体中名列前茅；经济总量达114.367万亿元，突破110万亿元，稳居世界第二，占全球经济的比重预计超过18%；人均国内生产总值80976元，按年平均汇率折算，达12551美元，突破了1.2万美元；年末，外汇储备余额32502亿美元，稳居世界第一。

图表4：2017-2021年国内生产总值及增速

##### 2、广东经济持续稳定恢复

#### 三、行业背景

- 1、传统的食品供应链采购已经不能满足大众的多方面需求
- 2、预制菜不但契合了快节奏的都市生活，还顺应了年轻人“虚拟订单，现实取货”的“宅文化”。
- 3、中国预制菜市场保持较高的增长速度，行业业态逐渐呈现多元化发展态势

## 第四节 项目建设必要性分析

- 一、打通行业上下游服务及数字化链条，建立多元化的交易场景
- 二、引入直播电商业态助力供应链数字化转型的必要
- 三、提升产业链效率，助力农产品上行

## 第三章 项目市场分析

### 第一节 预制菜定义与分类

### 第二节 预制菜产业链产业分析

#### 一、预制菜产业链图谱

图表 8：2022 年预制菜产业链图谱

#### 二、预制菜产业链中游分析

##### 1、2011-2020 年预制菜企业注册数量逐年递增

数据显示，2011-2020 年，预制菜企业注册数量逐年递增，2020 年预制菜企业注册数量达 16221 家。2021 年仍有近 6388 家相关企业注册。分析认为，疫情期间预制菜需求量激增，市场发展潜力逐步释放，行业参与者增多，竞争进一步加剧。

图表 9：2013 年—2021 年预制菜企业注册数量

##### 2、安井、正大、国联水产三家预制菜企业综合实力排名前三

依托大数据评价模型计算赋值，通过企业综合实力、线上电商平台销售、全

网媒体传播态势、消费者口碑调研、专业分析师团队评价指标等综合评选出，预制菜排名前3的企业分别为安井、正大、国联水产等。

图表 10：我国前十预制菜排名企业

## 三、预制菜产业链下游分析-消费者画像

### 第三节 预制菜行业市场发展分析

### 第四节 广东省预制菜产业发展分析

## 第五章 区位条件分析

### 第一节 项目区位条件

- 一、区位优势
- 二、资源优势
- 三、交通优势
- 四、政策优势

### 第二节 区位条件分析结论

## 第六章 项目建设与运营方案

### 第一节 整体定位

#### 一、总体定位

#### 二、功能定位

- 1、建设预制菜联合研发平台
- 2、构建预制菜质量安全监管规范体系
- 3、培育农产品切配集中小作坊示范基地
- 4、培养预制菜产业人才
- 5、拓宽预制菜品牌营销渠道
- 6、加大财政金融保险支持力度



## 第二节 建设方案

### 一、项目建设内容

项目总占地面积 XXX 平方米，规划总建筑面积约 XXX m<sup>2</sup>。项目规划建设共享中央厨房、农产品切配中心、多品类食品工厂、电商分解中心、直播基地以及公共服务、便捷酒店/公寓等功能区域，项目各功能区建设占比如下表所示：

图表 21：项目建设经济技术指标

序号	项目	单位	数据
一	地块面积	平方米	
二	总建筑面积	平方米	
1		平方米	
2		平方米	
3		平方米	
4		平方米	
5		平方米	
6		平方米	
7		平方米	
8		平方米	
三		平方米	
四	容积率	平方米	

### 二、总图布置

- 1、项目规划构思
- 2、总平面布置原则
- 3、总平面布置方案

图表 22：项目总平面图布置图

## 第三节 功能分区

- 一、共享中央厨房（冷链配送）

图表 23：中央厨房示功能分区意图

图表 24：中央大厨房业务类型

## 二、农产品切配中心（小作坊集市）

图表 25：预制菜产业链

## 三、多品类食品工厂（半成品生产）

图表 26：多品类食品工厂业务类型

## 四、电商分拣中心（一件代发）

图表 27：生鲜分拣

## 五、美食广场

图表 28：美食广场示意图

## 六、电商直播基地

图表 29：电商直播基地

## 七、公共服务区

## 八、便捷酒店/公寓

# 第四节 项目工程方案

## 一、土建工程

## 二、公辅工程方案

### 1、给排水系统

### 2、排水系统

### 3、电气系统

# 第七章 项目环境保护

## 第一节 执行标准

### 一、法律法规

## 二、国家与行业政策、规章

### 第二节 主要污染源、污染物及防治措施

### 第三节 环境影响综合评价

## 第八章 项目能源节约方案设计

### 第一节 用能标准和节能规范

### 第二节 编制原则和目标

### 第三节 节能措施

## 第九章 职业安全与卫生

### 第一节 劳动安全卫生

### 第二节 生产过程中职业安全与有害因素分析

### 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

## 第十章 项目管理及劳动定员

### 第一节 项目建设管理制度

### 第二节 项目组织管理

### 第三节 劳动定员和人员培训

## 第十一章 项目周期计划及招投标

### 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

## 第十二章 项目投资估算

### 第一节 估算范围

### 第二节 估算依据

### 第三节 编制说明

### 第四节 项目总投资估算

#### 一、工程费用

本项目工程费用包括各建筑物建筑工程、装修工程、给排水工程、强弱电工程、消防工程等，以及设备和室外工程。项目工程费用共计 XXXX 万元，其中，建筑工程费 XXX 万元，设备购置及安装费 XXX 万元。

图表 34：工程费用一览表（单位：万元）

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）			合计 万元
		建筑工程费	设备购置及 安装费用	其他费用	
一	工程费用				
	工程费用进项税				
	税率				
	税票比例				
1	主体工程				
1.1	主体工程				
1.1.1					
1.1.2					
1.1.3					
1.1.4					
1.1.5					
1.1.6					
1.1.7					
1.1.8					

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）			合计 万元
		建筑工程费	设备购置及 安装费用	其他费用	
2	室外工程				
2.1	绿化面积				
2.2	地上停车场				
2.3	道路硬化				

## 二、工程建设其他费用

工程建设其他费用是指从工程筹建起到工程竣工验收交付使用止的整个建设期间，除建筑安装工程费用和设备及工、器具购置费用以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用。本项目工程建设其他费用 XXXX 万元，具体如下表所示：

图表 35：项目工程建设其他费用

序号	项目	费用
1	建设用地费	
2	建设单位管理费	
3	工程建设监理费	
4	工程设计费	
5	勘察费	
6	前期工作咨询费	
6.1	项目建议书	
6.2	可研报告	
6.3	评估项目建议书	
6.4	评估可研报告	
7	环境影响评价费	
8	研究试验费	
9	场地准备及临时设施费	
10	生产准备费	
11	办公及生活家具购置费	
12	工程保险费	
13	招投标代理服务费	
14	招投标交易服务费	

序号	项目	费用
15	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。本项目按照工程费用和工程建设其他费用之和的 5% 进行估算，则投资不可预见费用为 XXXX 万元。

### 四、项目总投资估算

项目估算总投资 XXX 万元，固定资产投资中：工程费用 XXX 万元，工程建设其他费用 XXX 万元，预备费用 XXX 万元，铺底流动资金 XXXX 万元。

具体如下表所示：

图表 36：项目总投资使用结构

单位：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	设备购置及安装工程费		
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		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

## 第五节 资金筹措

## 第十三章 项目的经济效益分析

### 第一节 评价依据

### 一、遵循的有关法规

### 二、基础数据和说明

## 第二节 营业收入测算

## 第三节 成本费用测算

### 一、推广类费用

### 二、其他费用

### 三、修理费用

### 四、折旧及摊销费

## 第四节 利润测算

利润总额=营业收入-税金及附加-总成本费用+补贴收入

净利润=利润总额-所得税

企业所得税按 25%税率计算，法定盈余公积金按税后利润的 10%进行计提。

### 一、利润估算

经测算，项目经营期 36 年共计实现利润总额 XXXX 万元，净利润 XXXX 万元。

### 二、税金估算

经测算，项目经营期 36 年上缴税金 XXX 万元。其中，增值税 XXX 万元，税金及附加 XXX 万元，所得税 XXX 万元。

## 第五节 财务评价结论

经测算，项目测算其内年均收入 XXX 万元，所得税后内部收益率为 XXX%，财务净现值 XXX 万元，动态投资回收期 XXX 年。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于合理状态，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，运营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。

图表 37：项目经济指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
----	----	----	----	----

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		36年平均, 含税
3.1	产出强度	万元/亩		含税
4	利润总额	万元		36年平均
5	净利润	万元		36年平均
6	总成本费用	万元		36年平均, 含税
7	上缴税金	万元		36年平均
7.1	上缴税金及附加	万元		36年平均
7.2	年上缴增值税	万元		36年平均
7.3	年上缴所得税	万元		36年平均
7.4	税收强度	万元/亩		36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)	%		36年平均
13	资本金净利润率 (ROE)	%		36年平均
14	投资利润率	%		36年平均
15	投资利税率	%		36年平均
16	净利润率	%		36年平均
17	盈亏平衡点	%		

## 第十四章 项目社会影响分析



## 第一节 社会效益分析

## 第二节 社会影响分析

## 第三节 社会适应性分析

# 第十五章 建设项目风险分析及控制措施

## 第一节 工程风险分析及控制

## 第二节 政策性风险分析及控制

## 第三节 招商不达预期风险

## 第四节 不可抗力风险分析及控制

# 第十六章 结论及建议

## 第一节 建设项目可行性研究结论

- 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、建设方案的可行性结论
- 四、经济效益的可行性结论

## 第二节 建设项目可行性研究建议

## 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