

*******县农产品多功能交易市场
建设项目**

可行性研究报告

编制单位： 北京汇智联恒咨询有限公司

编制时间： *****

目录

第一章 总论	1
1.1 项目背景.....	1
1.1.1 项目名称.....	1
1.1.2 建设性质.....	1
1.1.3 项目承办单位.....	1
1.1.4 项目建设地点.....	1
1.2 项目建设内容.....	1
1.3 项目建设规模及内容.....	2
1.4 项目投资估算与资金筹措.....	2
1.4.1 投资估算.....	2
1.4.2 资金筹措.....	3
1.5 可行性研究依据.....	3
1.6 研究范围.....	3
1.7 综合评价.....	4
第二章 项目建设背景	5
2.1 项目提出的背景.....	5
2.1.1 政策背景.....	5
2.1.2 农产品流通成为经济发展瓶颈.....	11
2.2 项目提出的理由.....	12
2.3 项目建设必要性.....	13
2.3.1 项目建设是落实国家和地区产业政策的需要.....	13
2.3.2 项目建设是促进和提高项目区域蔬菜、水果、干货、家禽等农产品产业化经营水平和市场竞争力的需要.....	13
2.3.3 项目建设是降低农产品生产成本，增强****县农产品竞争力的需要.....	13
2.3.4 项目建成是带动更多企业、农户进行绿色农产品的生产，走产业化、集约化经营道路，创造就业岗位，增加税收的需要.....	14
第三章 市场分析	15

3.1 农产品交易市场分析.....	15
3.1.1 我国农产品交易市场发展现状及特点.....	15
3.1.2 农产品交易市场发展机会.....	16
3.2 我国农产品市场发展前景分析.....	18
3.3 项目开发理念定位.....	19
3.3.1 项目开发定位策略.....	19
3.3.2 项目开发理念定位.....	19
3.3.3 项目功能定位.....	20
3.3.4 项目建设发展思路.....	20
3.3.5 项目核心价值构成要素.....	20
第四章 项目区建设条件	22
4.1 项目建设地概况.....	22
4.1.1 区域概况.....	22
4.1.2 区域经济条件.....	22
4.1.3 区域交通网络.....	22
4.1.4 区域经济设施.....	23
4.2 项目建设优势.....	24
4.2.1 政策优势.....	24
4.2.2 资源优势.....	24
4.2.3 管理优势.....	25
4.2.4 技术优势.....	26
第五章 建设方案	27
5.1 项目指导思想及项目布局.....	27
5.2 项目整体方案设计.....	28
5.2.1 总体方案原则.....	28
5.2.2 项目组成方案.....	28
5.2.3 建筑单体设计.....	29
5.2.4 装修及场内布局.....	30
5.3 给排水方案.....	31

5.3.1 设计原则.....	31
5.3.2 系统方案.....	31
5.4 供电工程方案.....	32
5.4.1 设计原则.....	32
5.4.2 设计内容.....	32
5.4.3 设计方案.....	33
5.5 防雷保护方案.....	33
5.6 通讯工程方案.....	34
5.7 无障碍设计方案.....	34
5.8 采暖通风方案.....	34
5.9 道路交通工程方案.....	35
5.10 卫生设施方案.....	35
第六章 环境保护	36
6.1 设计依据.....	36
6.1.1 环境质量标准.....	36
6.1.2 排放标准.....	36
6.2 建设地点环境状况.....	36
6.3 施工期的污染源、污染物及治理方案.....	36
6.4 经营期主要污染源、污染物及治理方案.....	37
6.4.1 污水及治理方案.....	37
6.4.2 废渣及治理方案.....	37
6.4.3 噪音及治理方案.....	38
6.4.5 绿化.....	38
6.4.6 环境影响评价及环保投入.....	38
第七章 节约能源	39
7.1 设计依据.....	39
7.2 概述.....	39
7.3 节能措施.....	39
7.3.1 选用设备节能型产品.....	39

7.3.2 充分节约水源.....	40
7.3.3 合理设置冷库.....	40
7.3.4 能量调节装置.....	40
7.3.5 减少能源消耗.....	40
7.3.6 选用节能型电气设备.....	40
7.3.7 选用节能用具.....	40
第八章 企业组织与劳动定员	41
8.1 企业组织及工作制度.....	41
8.1.1 组织机构.....	41
8.1.2 工作制度.....	41
8.2 定员.....	41
8.3 劳动力来源.....	42
8.4 人员培训.....	42
8.5 项目实施安排.....	42
8.6 议标.....	42
第九章 投资估算与资金筹措	44
9.1 投资估算.....	44
9.1.1 编制依据.....	44
9.1.2 编制方法.....	44
9.1.3 固定资产投资总额.....	45
9.1.4 动资金估算.....	46
9.1.5 投资估算结果.....	46
9.2 资金筹措.....	47
9.3 投资使用计划.....	47
9.4 投资估算表.....	47
第十章 财务评价	48
10.1 财务评价依据及范围.....	48
10.2 基础数据及参数选取.....	48
10.3 财务效益与费用估算.....	49

10.3.1 年销售收入估算.....	49
10.3.2 产品总成本及费用估算.....	49
10.3.3 利润及利润分配.....	51
10.4 财务分析.....	51
10.4.1 财务盈利能力分析.....	51
10.4.2 财务生存能力分析.....	53
10.5 不确定性分析.....	53
10.5.1 盈亏平衡分析.....	53
10.5.2 敏感性分析.....	54
10.6 财务评价结论.....	56
第十一章 项目社会效益与所在地区互适性分析	57
11.1 社会效益分析.....	57
11.1.1 完善****县农产品交易市场.....	57
11.1.2 带动****县有机蔬菜种植销售，促进农民脱贫增收.....	57
11.1.3 完善农产品市场体系建设，有力地推动农产品物流产业的发展.....	57
11.1.4 项目建设的仓储冷库将改善人们生活，有效解决外销农产品周转问题.....	57
11.1.5 项目建设将为****县创造更多的就业岗位，带动项目区周边区域经济的发展.....	58
11.2 项目与所在地区互适性分析.....	58
11.2.1 不同利益群体对项目的态度.....	58
11.2.2 各级组织对项目的态度.....	59
第十二章 项目风险分析	60
12.1 项目主要风险因素识别.....	60
12.2 风险程度分析.....	60
12.3 主要风险及防范措施.....	61
12.3.1 市场风险及防范措施.....	61
12.3.2 技术风险及防范措施.....	62

12.3.3 资金风险与防范措施.....	62
第十三章 结论与建议	63
13.1 结论.....	63
13.2 建议.....	64
附表:	65

图表目录

图表 1：项目布局图.....	27
图表 2：项目组成一览表.....	28
图表 3：无障碍设计的范围.....	34
图表 4：投资使用计划表 单位：万元.....	47
图表 5：成本结构图.....	51
图表 6：盈亏平衡分析图.....	54
图表 7：财务敏感性分析表.....	54
图表 8：内部收益率敏感性分析图.....	55
图表 9：净现值敏感性分析图.....	55
图表 10：项目风险评估表.....	60
图表 11：财务评价指标汇总表.....	65
图表 12：建设投资估算表（概算法） 单位：万元.....	67
图表 13：流动资金估算表 单位：万元.....	69
图表 14：项目总投资使用计划与资金筹措表 单位：万元.....	70
图表 15：营业收入、营业税金及附加和增值税估算表 单位：万元.....	72
图表 16：总成本费用估算表（生产要素法） 单位：万元.....	73
图表 17：固定资产折旧费估算表 单位：万元.....	74
图表 18：工资及福利费估算表 单位：万元.....	75
图表 19：项目投资现金流量表 单位：万元.....	76
图表 20：项目资本金现金流量表 单位：万元.....	78
图表 21：利润与利润分配表 单位：万元.....	79
图表 22：财务计划现金流量表 单位：万元.....	81
图表 23：资产负债表 单位：万元.....	84

第一章 总论

1.1 项目背景

1.1.1 项目名称

*****县农产品多功能交易市场建设项目

1.1.2 建设性质

新建

1.1.3 项目承办单位

1.1.4 项目建设地点

*****县****

1.2 项目建设内容

本项目投资****万元打造一个成为承担华中地区农产品安全供应和应急储备职责、具备现代化承接能力的全市型农产品配送枢纽。项目按照大市场、大流通、大发展的要求，构建以****县为核心，以华中区域市场为骨干，以城乡市场为基础的一个布局合理，结构优化，功能齐全，设施完备，管理规范，运行高效的农产品现代流通体系。着力打造一个走农、工、贸、产、加、销一体化的农业产业化经营之

路，使发展之路越走越宽，农产品经营越搞越活，辐射带动力愈来愈强的华中都市圈农产品供给基地。

项目作为****人民政府为民办实事、丰富居民菜篮子重点工程项目，同时也是当地规模较大的配有冷库规模的农产品交易场所，项目建成后将充分发挥项目区域的交通区位和冷库优势，极大地推动华中地区现代农业示范区的整体建设和发展，成为华中地区超一流的农产品物流集散地。

1.3 项目建设规模及内容

项目总占地面积 20000 平方米，合计****亩。项目建设区域分为交易、仓储和配套服务四大区域。其中，交易区面积 15000 平方米，包括果蔬、肉品、粮油、干货、调味品、水产品、蛋奶及副食品等大宗农产品；仓储冷冻冷藏库区面积 800 平方米，实现冷库高低温互调；配套服务区面积 600 平方米，包括综合服务楼、公用工程、信息网络系统、农产品检验检测系统等相关配套设施。

1.4 项目投资估算与资金筹措

1.4.1 投资估算

按照流动资金口径计算，本项目总投资为****万元。其中：建设投资****万元，占总投资的****%；流动资金为****万元，占总投资的****%。

1.4.2 资金筹措

项目总投资****万元，资金来源于政府财政资金。

1.5 可行性研究依据

- (1) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- (2) 国家有关部门关于项目可行性研究报告编制规范和要求；
- (3) 《建设项目经济评价方法与参数》第三版；
- (4) 《装修设计常用数据》汇编；
- (5) 《投资项目可行性研究指南》；
- (6) ****县装修工程预算定额估价表和大宗材料市场价格信息；
- (7) 《****县国民经济和社会发展第十三个五年规划》；
- (8) ****县及项目周边地区市场调研和现场勘察资料；
- (9) 项目单位提供的其他相关资料。

1.6 研究范围

本报告在充分调查研究的基础上，对项目建设的因素进行分析，预测项目运行前景，论证项目建设规模和建设内容，对建设方案提出设想。同时，分析项目对环境的影响，提出项目的组织管理与运营管理方法，估算项目投资并进行经济分析，从而论证项目的技术可行性和经济合理性，为有关部门提供项目决策的依据。

1.7 综合评价

*****县农产品多功能交易市场建设项目符合国家及河南产业政策，对****及相邻省市的经济和社会发展来说是急需的，从地缘条件来看是优越的；项目建设通过规划合理，起点高、规模大、服务配套、管理规范的建设方式，将促进当地经济快速发展。

项目建设市场广泛，对促进当地农产品的销售、商品的流通起到很大的作用。

项目的建立，拓宽和解决了农产品销售渠道及资金短缺问题，促进了****县农产品产业标准化生产，提升了****县农产品品牌建设。

*****县农产品多功能交易市场建设项目建成后，对提高当地农民收入，大量增加就业岗位，改善居民生活质量，都将起到明显的推动作用。在此建交易市场具有显著的经济和社会效益，市场地理位置合理，基础设施良好、建设条件优越，经济效益可观，具有充分的必要性和可行性。

第二章 项目建设背景

2.1 项目提出的背景

2.1.1 政策背景

1、《国务院办公厅关于加强鲜活农产品流通体系建设的意见》国办发〔2011〕59号明确指出：加快培育流通主体，提高流通组织化程度。推动鲜活农产品经销商实现公司化、规模化、品牌化发展。鼓励流通企业跨地区兼并重组和投资合作，提高产业集中度。扶持培育一批大型鲜活农产品流通企业、农业产业化龙头企业、运输企业和农民专业合作社及其他农业合作经济组织，促其做大做强，提高竞争力。

加强流通基础设施建设，提升流通现代化水平。加强鲜活农产品产地预冷、预选分级、加工配送、冷藏冷冻、冷链运输、包装仓储、电子结算、检验检测和安全监控等设施建设。引导各类投资主体投资建设和改造农产品交易市场和农贸市场、菜市场、社区菜店、生鲜超市、平价商店等鲜活农产品零售网点。发展电子商务，扩大网上交易规模。鼓励农产品批发市场引入拍卖等现代交易模式。加快农产品流通科技研发和推广应用。

2、《全国农产品市场体系发展规划》要求加快布局全国农产品流通骨干网络。

按照规划布局总体思路，规划形成“八大骨干市场集群和100个左右全国骨干农产品批发市场”，依托市场集群，形成“三纵三横”

的全国农产品流通骨干网络。

另外，规划还指出重点加强农产品流通基础设施建设。

重点加强全国性、区域性农产品产地、集散地和销地批发市场，具有国际影响力的农产品交易（会展）中心以及物流节点建设。加快农产品产地预选分级、加工配送、包装仓储等基础设施建设，强化农产品产地集配中心、田头市场的仓储、物流、冷链设施建设。推进农产品批发市场转型升级，完善标准化交易专区、集配中心、冷藏冷冻、电子结算、检验检测等设施设备，鼓励市场应用节能设施设备，加强废弃物循环利用与处理、安全监控等设施建设，提升农产品批发市场综合服务功能。加大农产品冷链物流基础设施建设力度，鼓励大型农产品批发市场、连锁超市、农产品流通企业推广现代冷链物流管理理念、标准和技术，建设具有集中采购和跨区域配送能力的农产品冷链物流集散中心，配备预冷、低温分拣加工、冷藏运输、冷库等冷链设施设备，建立覆盖农产品生产、加工、运输、储存、销售等环节的全程冷链物流体系。鼓励各地建设或改造农贸市场、菜市场、社区菜店、生鲜超市等农产品零售市场网络基础设施建设，完善农产品零售网络。

重点培育壮大农产品市场主体，鼓励农产品流通企业和批发市场通过参股控股、兼并收购、特许经营等方式实现跨区域发展。培育农产品物流企业，发展农产品第三方物流，优化整合农产品供应链，推动农产品物流集约化、规模化发展，为农产品流通提供社会化的公共物流服务。支持供销合作社和国有流通企业参与农产品产销体系建设，

提升农产品流通服务水平。加强农产品流通合作组织建设，鼓励农民兴办合作社，积极培育农民经纪人队伍和经纪公司，引导农民合作社、家庭农场、专业大户的经营活动向加工、流通领域拓展，建设农产品初加工、仓储保鲜、集配中心等设施，提高农产品销售规模、议价能力和抵御风险能力。鼓励城镇从事农产品零售经营的小商小贩通过加入协会的形式提高组织化程度。鼓励从事运销批发经营的商贩向企业化方向发展，逐步培育批发、运销联合体。培育新型流通主体，促进农产品流通领域创业创新。

2、《全国农产品市场体系发展规划》

近几年来，随着人们的消费需求升级和城市规划的调整，传统农产品批发市场已难以适应时下消费需求，以及零售业快速进步导致的交易量分流，转型升级成为必然选择。商务部在《全国农产品市场体系发展规划》中提出，到 2020 年，要初步建立起以产地集配中心和田头市场为源头，以农产品批发市场为中心，以农产品零售市场为基础，以高效规范的电子商务等新型农产品市场为重要补充的中国特色农产品市场体系。规划强调要以农产品批发市场为中心。

3、《****乡村振兴战略规划（2018—2022 年）》

规划提出，要构建安全高效的农产品流通体系，发挥流通先导性、基础性作用，创新流通服务方式，减少流通环节，畅通城乡流通渠道，加快构建覆盖城乡、生产流通消费高效衔接、线上线下深度融合的农村现代流通网络。

加强农产品流通基础设施建设。支持建设一批具有区域影响力的农产品集散中心、价格形成中心、展销中心和物流加工配送中心。推动农产品流通骨干市场和企业在农村地区布局，打通农产品流通“最初一公里”。统筹交通、邮政快递、商贸、供销等要素资源，建成一批资源共享、功能集约的县乡村三级物流节点，重点解决物流入村“最后一公里”问题。在农产品主产区、食品原料基地、重要流通节点、消费终端，加快完善冷链物流体系，建设一批区域性先进冷链物流中心。支持农产品批发市场完善标准化交易专区、公共信息服务平台、检验检测中心等设施设备，提升综合服务功能。推进城市标准化菜市场建设与升级改造，支持建设一批规范化农贸市场。到 2022 年建成 20 个以上大型区域农产品物流综合服务基地，产地冷库容量达到 200 万立方米。

完善农产品产销衔接体系。开展便利店进社区、品牌农产品进超市行动，鼓励推广农批、农超、农企等多种形式的产销对接，构建产地与销地、生产者与消费者良性互动生态圈。依托南菜北运和西果东送等跨区域产销链条，支持批发市场和批发企业向农产品生产和消费两端延伸经营链条，建立稳定的产销关系。推动连锁超市与农村产业化龙头企业、农民专业合作社对接，以委托生产、订单农业等形式建立紧密的利益联结机制，提升农超对接水平。鼓励采用定制化消费模式，支持农产品生产加工企业和合作社在城市社区设立直供直销专区，积极搭建产销对接平台、组织多种形式的农产品产销线上线下对接活

动。

推动农村流通信息化标准化。加快移动互联网、大数据、物联网、生物识别、二维码等现代信息技术在农产品流通领域应用，促进农产品商流、物流、信息流、资金流融合。整合各类涉农信息服务资源，构建覆盖生产、流通、消费的农产品流通信息平台，集中发布农业特色产品、农业生产资料以及运输服务方面的供求信息。推动农产品质量等级化、重量标准化、包装规格化和产品品牌化，加快建立农产品质量追溯体系。开展绿色智能农产品供应链创新与应用试点，提高企业、产业和区域间协同发展能力。

4、《*****县“十三五”现代农业发展规划》

规划提出主要发展目标，*****县现代农业和农村经济发展的基本任务是：保持粮食生产稳步增长，依靠科技，努力提升全县农业生产水平，积极调整农业和农村经济结构，加快土地流转步伐，加大对农业的支持和保护力度，不断加强农业和加快农村经济发展，使农村现代化建设取得突破性进展。具体发展目标是：

1、打造粮食生产核心区。到 2020 年，建设高标准粮田 92.5 万亩，建成粮食生产核心区 110 万亩，打造一个现代农业示范园区。

2、强力发展鲜活水产品。到 2020 年，完成汝河沿岸特色养殖科技示范园规划与建设，新建万尾大鲵、中华鲟养殖场各 2 个，10 万只大闸蟹养殖场 5 个，特种生态养殖场*****个。改造低洼地及废旧坑塘、窑厂，逐步建成塘池生态水产养殖基地 2000 亩。

3、壮大发展特色农产品。到 2020 年，建成优质白芝麻生产基地 ****万亩，其中：绿色白芝麻生产基地 10 万亩，无公害白芝麻生产基地 20 万亩；建设优质花生生产基地 10 万亩。

4、重点发展绿色蔬菜产业。到 2020 年，建设名、特、优、新蔬菜品种引进、示范及良种繁育生产基地 2000 亩；建设优质设施蔬菜生产示范区 10 万亩；建设优质蔬菜生产园区****万亩，其中：绿色有机蔬菜 10 万亩，无公害蔬菜 20 万亩。

5、培植和加快发展休闲观光农业。到 2020 年，将李屯镇及县城周边高档花卉苗木、绿化树木和特色林果种植面积扩大到 1 万亩，建设精品果园和花乡农居 2000 亩。构建以花木、果蔬、特种养殖为主体的乡村旅游区，充分挖掘农业文化和乡村民俗文化，对现有乡村旅游产品进行深层次开发或者是更新换代，开发休闲观光各类型主题农业游乐园和开展参与性农事活动，满足游客的多层次需求。

6、培育现代农业产业集群。到 2020 年，培育现代农业产业集群 5 个。

7、注重发展农业基础建设。“十三五”期间，整合各类涉农资金，加强农业基础设施建设。

规划重点任务中指出，要加快特色农产品产业发展

建立白芝麻良种繁育基地 10000 亩，实现年产优质白芝麻良种 75 万公斤；扶持现有白芝麻加工龙头企业****康博汇鑫油脂有限公司，加强技术改造，实行技术创新，创立企业品牌，扩大出口能力，建立

和完善白芝麻生产技术服务体系建立****白芝麻标准化栽培示范基地 20 万亩，建立健全白芝麻市场营销体系，逐步建立白芝麻生产基地，技术服务、龙头企业和市场营销等白芝麻产业化生产格局，制订各项配套政策，完善各种合约体系，加强产业化运作的协调和管理。通过项目工程建设，恢复****白芝麻种植面积，使全县白芝麻种植面积稳定在****万亩左右，年产优质白芝麻 2250 万公斤，出口量达到 1000 万公斤，创汇 2000 万美元。使****县真正成为优质白芝麻生产基地和出口创汇基地，将“****白芝麻”品牌打响全国，走向世界。

引进优新蔬菜品种，建设蔬菜工厂化育苗中心，大力推广设施蔬菜生产，创建绿色有机蔬菜、无公害蔬菜、特色蔬菜生产基地，完善蔬菜商品化处理，建立优质蔬菜生产园区****万亩。

推广花生标准化栽培技术，提高种植、采收机械化程度，完善花生科技研发、技术推广、农产品质量监控体系，建立优质花生生产基地 10 万亩。

2.1.2 农产品流通成为经济发展瓶颈

我国农产品生产流通中的发育还很不成熟，主要问题一直是小生产与大市场的矛盾，表现为农产品的市场销售体系落后、市场软硬件建设不足和贮运加工系统的不完善。流通不畅和市场缺位就会使产品向商品的跨越出现障碍，要么无法实现生产的价值，要么价不符值，其直接后果就是市场得不到均衡供给的农产品，同时容易放大农产品市场的波动，增加了生产的盲目性。

项目建设农产品产品交易、冷冻仓储、运输标准化批发市场。使其成为沟通市场的桥梁，成为连接周围地区的流通枢纽。让市场这支“看不见的手”，起到优化资源配置、调节国民经济发展的作用。

2.2 项目提出的理由

随着社会经济的发展和居民生活水平的提高，人们对果品、蔬菜、畜牧、水产等农产品质量要求更高，安全、优质、新鲜已经成为人们普遍关心的问题，直接影响市场的销售情况，关系农民的切身利益。该项目的建设可成为*****县农产品市场交易龙头企业，从而带动辐射华中地区农产品供销，可有效地解决农产品尤其是鲜果、蔬菜和家畜、水产品的购销难问题，利于取消农产品马路市场，便于农产品质量安全监管，利于农产品市场准入，确保公众消费安全，公平交易，不仅可以激励农民生产农产品的积极性，而且可以提高消费者的消费信心，因此对繁荣市场、促进当地经济的发展极为有利，具有很好的发展前景和良好的经济效益。

该项目建设对于促进*****县农产品基地建设和发展，加快农业产业结构调整，增强农产品抗风险能力和稳定农产品价格将起到积极作用，是现代农业产业未来走向的必然趋势，同时也是时代的要求，项目的建设具有十分重要的意义。

2.3 项目建设必要性

2.3.1 项目建设是落实国家和地区产业政策的需要

在《全国农产品市场体系发展规划》、《国务院办公厅关于加强鲜活农产品流通体系建设的意见》中均提出，要重点加快培育农村流通主体，提高流通组织化程度；重点加强流通基础设施建设，提升流通现代化水平。项目中农产品交易市场的建设是加强流通基础设施建设的体现。****县是****农产品的重要产区之一，该县大力发展无公害、绿色有机农产品，是****农业产业的重点。完善农产品市场基础设施，推进新农村建设，符合国家和地区产业政策。项目的建成实施将为****农产品流通建设做出积极的贡献。

2.3.2 项目建设是促进和提高项目区域蔬菜、水果、干货、家禽等农产品产业化经营水平和市场竞争力的需要

****县的蔬菜、水果产业已经初具规模，但产业化经营水平还不高，由于市场体系滞后，对外信息不通，以及交易市场缺乏等现状严重制约了产业化经营水平的提高，本项目的建成，将提供一个科学、完善的交易平台，极大地推进产业化经营的进程，有利于提高农产品生产企业和农户的经济效益。

2.3.3 项目建设是降低农产品生产成本，增强****县农产品竞争力的需要

****县涉及农产品的储藏、加工、运输、配送、批发、销售各环节设施不完善，交易场所分散，进场耗费大量的时间和精力。本项目

的建成，将有效降低该县农产品企业或农户的经济成本和时间成本，有利于增强竞争力。

2.3.4 项目建成是带动更多企业、农户进行绿色农产品的生产，走产业化、集约化经营道路，创造就业岗位，增加税收的需要

本项目的实施建设，将直接可以创造约 100 个工作岗位，间接创造上几百个就业岗位，同时促进农产品的产业化发展，带动相关产业发展，为当地群众提供就业机会，增加群众的收入，有利于社会的稳定和发展。

第三章 市场分析

3.1 农产品交易市场分析

3.1.1 我国农产品交易市场发展现状及特点

集物流、商流、信息流、资金流为一体的农产品交易市场是解决我国农产品生产的区域性、集中性与农产品消费的广泛性、分散性矛盾的有效组织形式。

（一）市场数量不断增多，市场规模逐步扩大。近年来，我国农产品综合市场亿元农产品交易市场数量增加，市场总的摊位数保持在50000个左右，其市场营业面积逐年增加，由2008年的14167667平方米增值2019年的28765694平方米，增长率达23.2%。这样使得市场总的年成交额不断增加。规模不断扩大，农产品交易市场快速发

（二）零售市场个数增加批发市场不断壮大。我国农产品综合市场其经营方式由零售市场向批发市场和由综合市场向专业市场发展的趋势明显我国农产品交易市场中以批发经营为主的农产品交易市场数量占农产品交易市场数量比重由2008年的26.3%上升到2019年的34.3%。

（三）综合市场效益良好经营状况日趋改善。近几年，我国农产品综合市场经济效益良好，摊位出租率保持在90%左右，表明综合市场内部经营规模较大，摊位自营或浪费现象较少。由于市场内部管理的不断改善，其市场平均年成交额和摊位平均年成交额呈不断上升趋势。

3.1.2 农产品交易市场发展机会

虽然农产品交易市场行业总体依旧看好，但是并不是所有区域、所有交易市场都有同样的发展机会，部分城市小型农产品交易市场面临着关闭调整的可能，重点机会应该在大型中转性交易市场和销地交易市场。

(1) 总体政策支持大型农产品交易市场的发展。近年来，中央一号文多次提到要大力支持农产品流通和农产品交易市场建设，国务院连续发布《国务院办公厅关于统筹推进新一轮菜篮子工程建设的意见》和《国务院办公厅关于加强鲜活农产品流通体系建设的意见》等文件，国家发改委、财政部、商务部、农业部、工商总局、质检总局、粮食局等部委也发布过大量支持农产品流通和交易市场建设的相关政策和意见，从加强农产品交易市场基础设施建设，提供投资资金保障，降低农产品交易市场营运成本，加强政府规划和监管等方面为农产品交易市场发展提供了良好的政策发展环境。尤其是农产品流通骨干网络的建设和公益性市场改革的试点，重点都是优先支持大型农产品交易市场的发展。

(2) 城市化进程中大量农产品消费力将会从农村转向城市，为销地农产品交易市场提供了良好的业务基础和发展空间。目前我国正处于城市化进程中，城市化率名义上虽然达到 57%以上，但实际城市化率并不高，尤其是与发达国家相比有很大的差距。未来我国城市化提升空间依旧会很大，这意味着大量的农产品消费和购买力会从农村转

移到城市，农产品未来流通的规模和范围将更加巨大，尤其是一些大中城市因为虹吸效应，对人口具有更大的吸引力，在这些城市，因消费人口的持续增加，作为农产品流通主渠道的交易市场会有很好的发展机会。

(3) 城市农产品交易市场自身的整合调整和转型升级也孕育着巨大的发展机会。随着市政的发展和城市功能布局的调整和优化，现有的很多农批市场无论是服务功能、交易效率还是自身形象都与城市周边环境的发展显得格格不入，减少交易市场数量，扩大单体市场规模，提升市场服务能级，调整优化市场布局，提升市场形象，提升土地使用效率和集约化水平等成为很多城市的不二选择，如北京、上海、南京、杭州等诸多城市功能的疏解和交易市场的规划布局调整和提升，催生了很多行业整合提升的机会。在国内一些特大型消费城市也会象国外很多特大型城市一样，大型农产品交易市场会长期保持很高的市场经由率和份额，仍然具有广阔的发展空间。

尽管未来我国农产品交易市场行业总体地位稳固，行业发展前景看好，但这并不意味着农批市场可以高枕无忧，固步自封，因循守旧，而是要随着社会经济的发展和技术进步，围绕平台经济的要求，秉持绿色发展理念，不断创新交易模式，提升技术含量，完善服务功能，强化食品安全监管和追溯，提高营运管理和服务水平，优化市场形象，增强与周边环境的相容性，唯有如此，农产品交易市场行业才会有真正美好的前景。

3.2 我国农产品市场发展前景分析

当前我国农产品流通中每年经由交易市场实现的交易额为 3 万多亿元, 约占农产品流通总量的 80%, 由此可见, 交易市场是农产品流通的主渠道。

从国际农产品流通发展趋势来看, 尽管农产品的交易市场流通率呈现下降趋势, 但仍然具有很强的生命力。美国农产品的交易市场通过率在二十世纪五六十年代高达 80%至 90%, 2003 年前在****%左右, 目前掉至 20%多, 超市成为蔬菜、水果、水产品等的流通主体; 欧洲市场农产品流通渠道当年也是超市和交易市场份额平行, 现在降至 20%左右; 日韩等国农产品交易市场通过率分别达 60%至 80%和 50%, 现在交易市场通过率比重下降, 但仍是交易市场为主体, 超市渠道为辅, 交易市场主渠道地位没变。

作为农产品流通主渠道的中国交易市场地位 50 年左右不会改变, 城乡集贸市场、标准化菜场、甚至部分连锁超市和其他零售网点的货源长期而言仍主要来自于农产品交易市场。

上述结论源于中国农产品生产与消费的多方面的特殊性因素。第一, 交易市场是形成农产品价格的平台, 聚集众多生产者和采购者的终端, 中国农产品交易市场有把农产品生产的农村散户变成集团的可能性; 第二, 中国的多样性消费习惯要求农产品生产品种多, 客观要求农产品的流通渠道不可能集中, 交易市场由此存在市场空间; 第三, 在欧美国家, 现代连锁超市等零售业业态极其发达, 零售业的规模化、

组织化程度高，并拥有诸如管理、诚信等一套成熟完善的体系，其交易市场并非是消亡而是被现代商业业态的服务替代，成为大型连锁商业的配送中心。

在中国，商业的本质是诚信、方便、物美价廉，眼下互联网、电子商务概念热起，但在农产品、生鲜电商上一直未能打开成功局面，就能说明农产品流通的特殊性。

农产品电商、生鲜网站难以破局，还在于投资者、创业者错把电子商务当成业态，未来交易市场也需要转型升级，而借助电商、冷链等工具必不可少。农产品交易市场也需要应用互联网思维，利用互联网的手段和技术进行创新迭代。

3.3 项目开发理念定位

3.3.1 项目开发定位策略

规模化：打造华中地区最大的专业化农产品交易市场，促进农产品流通网络建设体系、推进产业化进程、加快农产品价值实现、促进产业发展。

品牌化科学化、规模化的系统定位，体现前瞻性与先进的市场建设理念，打造华中地区农产品市场第一品牌，以“立足河南****、服务华中地区乃至全国”的大思路，引领中部地区农产品发展。

3.2.2 项目开发理念定位

把项目建设成华中地区最大的农产品多功能交易市场。

建设成一座集农产品交易和电子商务活动等“二位一体”的大型交易市场项目。采用智能化管理，备有监控系统、火灾报警及联动系统、综合布线系统、闭路电视监控及防盗报警系统、停车场管理系统、卫星接收及有线电视系统、公共广播系统、大屏幕及多媒体信息查询系统、会议系统、门禁系统、电子巡更系统及智能化系统集成功能。

项目建成后，将成为华中地区与国内、国际接轨的农产品最先进的现代化交易市场。

3.3.3 项目功能定位

项目定位于果蔬、肉品及其制品、水产品、蛋奶副食品、粮油、干货以及调味品等农产品的批发交易。

3.3.4 项目建设发展思路

设置果蔬交易区、肉品及其制品交易区、水产品交易区、粮油、干货、调味品交易区、蛋奶副食品交易区等专业功能区，交易规模庞大，交易产品品种齐全。市场辐射力强大，依托周边地区庞大的消费力，连接华北地区。政府大力支持，市场服务全面、管理规范、物流便捷，提供诸多优惠政策。把*****县农产品多功能交易市场建设项目建设成为华中地区最大的农产品交易市场之一。

3.3.5 项目核心价值构成要素

1、以河南****为立足点，实现华中地区乃至全国发展目标。在市场的定位上适度超前，提高本项目的知名度。

2、通过良好的服务更有效地发现、创造和引导消费者的潜在需求，有效提升消费者的忠诚度。在营销模式创新和服务创新的比拼上谁能抢先一步，谁能做得更到位，谁就可能赢得市场竞争的主动权。

3、*****县农产品多功能交易市场建设项目在营销方式、营销理念和服务战略等方面都与原有的交易市场有着显著的不同。信息化手段、电子商务平台等融入到服务中。

4、在已基本完成了从卖方市场向买方市场转变及消费者消费观念趋于理性的今天，必须在营销理念、方式和服务的创新上寻求新的突破，服务创新能力越强，就越不容易被复制，也就越能从同质化竞争中脱颖而出。

5、供应商：从事果蔬、肉品及其制品、水产品、粮油、干货以及调味品等农产品经营的农户、经销商等。

6、采购的要点：针对华中地区的企业进行收购，整合华中地区的农产品资源，为国内的批发商、经销商服务。

7、统一经营，统一管理，统一宣传推广。

第四章 项目区建设条件

4.1 项目建设地概况

4.1.1 区域概况

****位于****县城西郊，东与清河办事处相望，南与辛店乡接壤，西与李屯镇毗邻，北和万冢乡相连，豫 S333 线横穿全境，交通便利，区位优势，人文优势明显。

2019 年 7 月 24 日，****入选 2019 年全国农业产业强镇建设名单。全镇总面积 62.98 平方公里，建成区面积 32.1 平方公里，耕地面积 59346 亩，辖 9 个村(居)委会，86 个自然村，165 个村民组，户籍人口 4.89 万人，常住人口 7.3 万人。

4.1.2 区域经济条件

近年来，****党委政府始终坚持以经济建设为中心，立足实际，紧扣特色，真抓实干，开拓创新，实现了全镇经济社会协调健康发展。

2017 年全镇完成生产总值 11.01 亿元，同比增长 8.3%；农民人均纯收入 11519 元，同比增长 19.8%；公共财政预算收入 690 万元，同比增长 41.5%。

4.1.3 区域交通网络

****位于平舆县城西郊，距县政府驻地 6 公里，有“平舆西大门”之称，东与清河街道办事处相依，南与辛店乡接壤，西与李屯镇毗邻，

北和万家镇相连。交通便利，区位优势，G328、郭阳路贯穿全境，西环路、北环路、省道 S225 穿境而过，县城东皇大道、丰产路丰收路、文化路、车奥大道等县城主干路西段都在****境内。

4.1.4 区域经济设施

近年来，****党委政府坚持学习贯彻落实十九大精神，按照****新时代特色社会主义思想为指导，立足于加强集镇化建设，完善集镇配套功能，突出特色产业，增加农民收入，真抓实干，扎实推进，使集镇框架不断拉大，配套设施不断完善，集镇实力不断提升，商贸活力不断增强，集镇规划和基础设施建设已具规模，街道宽敞整洁靓丽，社会公益事业建设日益完善。

全镇基础设施建设日臻完善。柏油路 and 水泥路总里程达 50 多公里；通过农网改造，农村用电全部达到了要求标准，实行了同网同价，设有 3 万 5 千伏变电站 1 座，电力供应充裕；全乡有 6800 多户拥有了电话，农村电话入户率达到 80%以上。

在农业生产上强化农业基础地位，大力开展农田水利基础建设，着力改善农业生产条件和生态环境。现有机井达到 1000 余眼，有效灌溉面积近 6000 亩，为发展农业生产，调整农业产业结构奠定了良好基础。

4.2 项目建设优势

4.2.1 政策优势

《全国农产品市场体系发展规划》指出将重点加强全国性、区域性农产品产地、集散地和销地交易市场，具有国际影响力的农产品交易（会展）中心以及物流节点建设。加快农产品产地预选分级、加工配送、包装仓储等基础设施建设，强化农产品产地集配中心、田头市场的仓储、物流、冷链设施建设。推进农产品交易市场转型升级，完善标准化交易专区、集配中心、冷藏冷冻、电子结算、检验检测等设施设设备，鼓励市场应用节能设施设设备，加强废弃物循环利用与处理、安全监控等设施设建设，提升农产品交易市场综合服务功能。加大农产品冷链物流基础设施建设力度，鼓励大型农产品批发市场、连锁超市、农产品流通企业推广现代冷链物流管理理念、标准和技术，建设具有集中采购和跨区域配送能力的农产品冷链物流集散中心，配备预冷、低温分拣加工、冷藏运输、冷库等冷链设施设设备，建立覆盖农产品生产、加工、运输、储存、销售等环节的全程冷链物流体系。鼓励各地建设或改造农贸市场、菜市场、社区菜店、生鲜超市等农产品零售市场网络基础设施建设，完善农产品零售网络。

4.2.2 资源优势

****是一个典型的平原农业县，资源丰富，开发潜力大。****属淮北平原，土壤肥沃，气候温和，雨量充沛。属我国黄淮海农业经济

开发区，是全国油料生产基地县。秸秆养牛基地县、温棚蔬菜生产大县和全国东西部合作示范区先进县。农作物种类繁多，尤以盛产小麦、玉米、芝麻、豆类、花生、蔬菜、瓜果驰名。小麦年产 3 亿多公斤，品质优良。优质白芝麻年产 4000 多万公斤，色泽纯正，含油量高；种植面积、产量、出口量均居全国白芝麻生产基地之首，素以“中原百谷首，****芝麻王”之美称而驰名中外。****畜牧业养殖业发达、猪、牛、羊、鸡存栏丰富，是江淮流域著名的皮革产地。现有耕地 115.17 万亩。粮食作物以小麦、玉米、大豆为主；经济作物有棉花、油菜籽、芝麻、花生；森林覆盖率 9.7%；主要树种有杨树、桐树等。中药材有半夏、杏仁等；土特产有天鹅蛋黄豆，其蛋白质含量最高达 41.8%。

4.2.3 管理优势

项目方拥有多年的企业管理经验，对项目的运作的整体把控能力强，并按照开发运营多层次和市场化、融资渠道多元化、管理现代化的总体原则，建立起符合现代集团公司体制要求的管理体制。

公司管理人员均具有本行业丰富的从业经验和优秀的业绩，管理团队的整体素质在整个行业都具有十分明显的比较优势。

公司将坚持“科学、规范、严格”的管理原则，建立完善的规章制度，同时提倡人性化管理，时刻把员工的利益放在首位，只有这样才能让每一位企业员工都能够感受到企业人文关怀，从而实现自我管理，互相监督、帮助，彼此促进、共同进步，最终达到提高企业内在凝聚力和核心竞争力。

此外，依托公司人力资源管理制度与相关企业文化，形成有自身特色的人力资源管理、经营战略。

4.2.4 技术优势

项目投资方有多年的农产品行业经验，项目运营后能聘请大量的专家作为交易中心的顾问，并与权威检测机构合作，保证交易市场交易的公平公正。

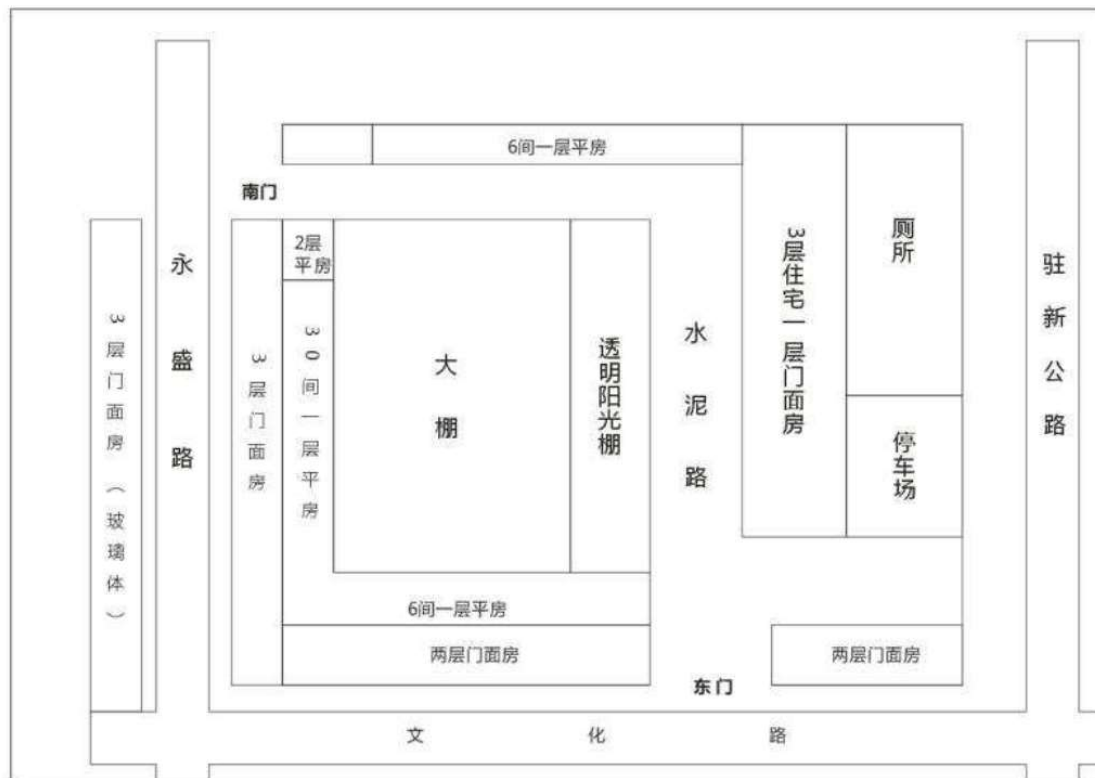
第五章 建设方案

5.1 项目指导思想及项目布局

项目建设本着落实“农业发展现代化”战略，服务地方经济发展，促进农副产品流通，服务大众需求为宗旨，致力于建设华中地区大型交易市场。

项目总的指导思想是：按照“高起点、优布局、功能全、可持续”的建设原则，以创新经营管理机制，整合上游产品资源，培育地方特色品牌，增强竞争实力为手段，打造华中地区现代化的农产品物流集散地。

图表 1：项目布局图



5.2 项目整体方案设计

5.2.1 总体方案原则

1. 遵守国家经济建设工作的有关法律、法规，从当地行情出发，既要满足农副产品交易、冷冻仓储、物流配送的需要，又要适当考虑社会发展对农贸市场提出的新要求，合理确定建设规模和水平，做到功能齐全，设施完善，庄重实用，适度超前。

2. 符合城市总体规划，发挥其生态和社会效益。将环保、人文、生态、时尚这四大主题天衣无缝地融入建筑物的每一个结构，别具一格的设计理念旨在将*****县农产品多功能交易市场的风格完美结合，并且非常注重生态环境的建设。

5.2.2 项目组成方案

图表 2：项目组成一览表

序号	工程名称	建设面积 (平方米)	投资额 (万元)
1、主要建筑	蔬菜交易区	5000	****0
	水果交易区	1500	90
	肉类及其制品交易区	2000	120
	粮油、干货、调味品交易区	4000	240
	水产品交易区	1500	90
	蛋奶副食品交易区	1000	60
	仓储冷冻冷藏库区	800	48
	检疫及其他配套建筑设施	600	36
2、附属工程	道路停车场	1000	8
	绿化	600	9

5.2.3 建筑单体设计

交易市场遵循“形式服从功能”的建筑原则，建筑形体简洁、明快，运用美学观点处理好空间大尺度、大比例、大色块的相互关系，通过建筑造型表现建筑的特性，同时依据建筑功能对形式进行指导与修改。

(1) 入口和门的处理：主入口部分进行适当的变化处理，可突出入口位置而增强指示性，改善墙面虚实关系，并可丰富立面效果。

(2) 窗的组合：合理的进行窗组合可有效的协调墙面的虚实关系，同时可增加市场建筑立面的艺术效果。

(3) 墙面的划分：利用建筑构件、线脚、抹灰等手法，将墙面采用水平或垂直或混合进行划分，以达到简洁舒展、挺拔雄伟、和谐等艺术效果。

(4) 建筑的色彩处理应强调其整体性，在统一中求变化，产生均衡、适度、和谐的韵律感、序列感和统一感。建筑物色彩对于人们的感官是很有影响力的，同时也在一定程度上反映了建筑物本身的功能。因此此次建筑设计市场部分采用暖色系与配套服务设施融为一体，采用了暖色调，使得更加贴近人心。仓库采用冷色调和浅色调，首先是可以较多的反射白天太阳的能量，从而保证果蔬等的新鲜度；其次为标识性，使得人们市场中能够清楚识别市场与仓库。

为了美化市场的购物环境，所有标准化市场地面还应铺设防滑地砖，并在墙面上粘贴墙砖。

交易市场外观的艺术处理如果得当，它不仅使整个贸易园区的色彩、造型都赏心悦目，人在其中工作心旷神怡，而且有特色的农贸市场和配套服务区等，也会给人留下深刻的印象，对提升园区的形象与知名度大有好处。

单体外观主要采用大面积的条窗或点窗，满足天然采光、自然通风、遮阳挡雨等问题以减少照明暖通消耗的能量等等。配套建筑的立面风格在与果蔬仓库建筑风格统一的同时也考虑了作为整块用地的标志性建筑的要求，多采用极具现代感的钢结构与大面积横向玻璃采光带来满足市场内的采光要求。

5.2.4 装修及场内布局

交易市场地面铺设防滑地砖，并吸水、防滑、易清扫，向通道两边倾斜；内墙(含立柱四周)应贴墙面砖，高度不低于 1.8 米；房顶采用防霉涂料，吊顶采用燃烧性能为 A 级的装修材料；室内空中除必须悬挂的证照、灯具线路外，无明管道、拦板以及其他线路等。

市场内经营者字号标牌统一规范，按照商品种类划行归市设置交易区。同类商品区域要相对集中；分区标志清晰。设置独立的净菜处理室，配备给排水设施、清洗水池、操作台及垃圾收集设施，在蔬菜上市销售前进行无泥沙、无腐叶、无根须、无过量水份处理。

5.3 给排水方案

5.3.1 设计原则

市场内配备合理的供水系统，水产品供水到档口，畜禽肉类供水到畜禽肉经营区，宰杀间、现场食品加工间等供水到专间。市场内设置供消费者使用的自来水供水点。

市场内部排污管道（沟）单独设置，自成系统，不与连体建筑污水管道共用。排污管道（沟）尽量采用直排式，减少弯道且有合理坡度。市场排污管道与当地公共污水排放系统联通。

市场柜台外侧或内则设置排水槽或明沟并加盖隔栅盖板，宰杀间、现场食品加工间内设置下水管道。水产、畜禽肉类污水排放口设隔离过滤设施。

市场内还配备清洁墙面地面和设施设备的冲洗装置。

5.3.2 系统方案

1. 给水

项目给水水源由****供水管网供给，场内供水干管直径为 150mm，生活给水管道采用给水聚丙烯（PP-R）管。

2. 排水

雨水通过雨水管收集，直接排至场内雨水总管网；生活污水经化粪池沉淀处理后，排入市场内污水处理总管网，然后市场内雨水及污水总管网直接排入市政雨水和排污管网。

5.4 供电工程方案

5.4.1 设计原则

本项目配备满足用电负荷和用电安全的供电设施，设置独立的配电室。

本项目内各摊位统一布线，穿管暗敷，并配备漏电防护装置。市场内统一配备照明灯，部分室内市场设置应急灯。

水产品区采用防水电源开关和防潮、防爆型照明灯具。

5.4.2 设计内容

1. 本设计包括建设红线内的以下内容：变配电系统；照明系统；防雷保护、安全措施及接地系统；电话系统；宽带系统；有线电视系统；对讲系统；消防系统。

2. 照明系统：电源由配电室引出低压 220 / 380V 交流聚氯乙烯电缆直埋引至各楼电缆连接柜。本项目建筑按三类防雷的建筑物设计防雷系统，在屋顶设置避雷带。

3. 电话宽带系统：各楼独立设置电话宽带网络交接箱。

4. 有线电视系统：各楼独立设置电视信号放大箱。

5. 消防系统：大型公共建筑根据国家规范要求设置火灾报警系统和消防联动控制系统；火灾应急广播系统；消防专用电话系统；应急照明控制及消防系统接地。

5.4.3 设计方案

1. 负荷预测

交易市场按 $80\text{w}/\text{m}^2$ 设计, 其它用电按总负荷 20% 计, 补偿后功率因数为 0.95, 规划范围内总负荷为 1824 万 KVA。

2. 电源规划

电压等级规划区电源电压等级 10KV, 配电网络为 0.38/0.4kv。

3. 线路规划

变电所电源采用 10kv 高压电力电缆直埋敷设, 低压配电线路采用低压力电缆排管或电缆沟敷设。

5.5 防雷保护方案

依据《建筑物防雷设计规范》GB50057-2010 年修订稿设计。

1. 接闪器的设计宜利用避雷带与避雷小针相结合组成接闪器系统。避雷带采用镀锌圆钢 $\Phi 12$, 由 $\Phi 12$ 间距为 15 米高为 0.2 米的支持卡固定于屋面、墙壁及楼梯顶上, 同时在屋面阳角处及梯屋顶四角上另加设 $\Phi 16$, 高 0.5 米的避雷小针, 并在屋面加设不少于 20 米 \times 20 米的避雷网格。

2. 接地装置引下线设计利用建筑物柱内对角主筋作防雷引下线 ($\Phi \geq 12$), 利用建筑物基础作自然基础接地体, 其接地电阻 $\leq 4\Omega$ 。进出建筑物的金属水管作等电位连接。

5.6 通讯工程方案

电话、宽带等通信线路沿主干道路下的通信管沟敷设，电信、联通、移动三家运营商的通信电缆均同沟敷设，由运营商自行建设。

5.7 无障碍设计方案

办公建筑应进行无障碍设计，并应符合现行行业标准《城市道路和建筑物无障碍设计规范》JGJ 50—2013 的规定。设计范围应符合下表规定：

图表 3：无障碍设计的范围

建筑类别	设计部位
办公建筑	接待用房（一般接待室、贵宾接待室）
各类科研建筑	公共用房（会议室、报告厅、展厅等）
其他招商、办公、服务建筑	公共厕所、服务台、公共电话、饮水器等相应设施

5.8 采暖通风方案

1. 空调系统：各个交易区内、办公室等采用风机盘管加新风空调系统。过渡季节可开启排风机，加大部分新风量以节能。

2. 通风系统：浴室、卫生间、水泵房设机械排风系统，将污浊空气排出室外，补风由走道等处负压补入。变电室设机械通风系统，补风为室外风经降温处理后引入室内。

3. 自动控制：风机盘管风机采用三速开关。根据室内温度控制盘管水路电动水阀开度，改变盘管水量，控制室内温度。

4. 新风机组、空调机组采用 DDC 监控方式，并纳入楼宇自动化监控系统。

5.9 道路交通工程方案

1. 区内道路：场内规划环形车道，既达到了交通便利的要求，又满足了消防的要求。车道分 5 米和 3 米两级。5 米道路采用双坡排水，3 米道路采用单坡排水。道路横坡为 1.5%，道路坡度在 5%—8%之间。

2. 停车场：停车场与配套的公共建筑有机相联。

5.10 卫生设施方案

市场内东、西两侧各设公共卫生间 1 座，距离各交易区均不超过 50 米，同时远离熟食区域，可同时满足 80 人的如厕需求。每个公共卫生间均置 2 个无障碍厕位。市场内东南角、西南角各设密闭垃圾中转站 1 个，每天清运垃圾两次。

第六章 环境保护

6.1 设计依据

6.1.1 环境质量标准

- (1) 《环境空气质量标准》GB****95-2012;
- (2) 《城市区域环境噪声标准》GB****96-2008;
- (3) 《建筑施工场界噪声限值标准》GB12523-2011

6.1.2 排放标准

- (1) 《污水综合排放标准》GB8978-2002;
- (2) 《大气环境质量标准》GB****95-2012
- (3) 《饮食业油烟排放标准》(试行)GB18483-2001

6.2 建设地点环境状况

建设地点周围无污染源，环境较好，远离学校。本项目建设施工期及运营期按照国家标准严格执行，采取各种措施，不会对现场环境造成影响。

6.3 施工期的污染源、污染物及治理方案

施工期场地平整将对场址内的少量植被造成破坏；施工风尘（扬尘）及噪声对场址及附近区域空气环境及声环境质量产生一定的影响；

土方开挖易引起水土流失，产生弃土，建筑施工产生建筑垃圾。拟采取建排水沟和绿化等工程措施来减轻水土流失和恢复植被；对高噪音设备采取隔音消音措施；在施工现场周围修建围墙，在路面和施工场区洒水。运输车辆不能超载，减轻施工粉尘对环境的污染；施工期的少量弃土及时送至规定地点倒放。施工期产生的各种污染均属暂时性短期污染，工程完成即行消除。采取一系列的防治措施后，项目施工建设对环境的影响将得到有效的控制。

6.4 经营期主要污染源、污染物及治理方案

6.4.1 污水及治理方案

为便于分期建设、分水质处理，拟采用四套地埋式污水处理系统。

厂内分区污水集中排入区域地埋式污水处理设备，地埋式污水处理设备集沉淀、生化、消毒为一体，具有占地少、耗电低、管理方便操作简单等特点。

洗汽车废水经沉淀后排入室外雨水管网；含油污水和生活粪便污水分别经隔油池和化粪池处理后排入室外污水管网。

6.4.2 废渣及治理方案

废渣主要是生活垃圾和市场内的烂果菜渣或其他废弃物，由专人负责清理集中到垃圾收集站内暂存。再由环卫车运送到市政垃圾场集中处理，垃圾日处理约为 80 吨。

6.4.3 噪音及治理方案

冷冻站的压缩机及循环水泵等设备，在运行中会产生一定的噪音。对站内设计采取适当的隔断布置，有效防止噪音对环境的影响。

6.4.5 绿化

本交易市场为商业交易场所，在总图规划设计中，尽可能考虑辟出一些空地用于绿化，特别是在交易市场大厦附近留有绿化用地，以美化市场和改善环境，起防尘和减小噪音、改善小气候的作用。

6.4.6 环境影响评价及环保投入

环境保护是一项基本国策，新建项目必须符合国家的环保标准。因此，项目将做到“三同时”，对上述的“三废”分别进行严格的治理，使之达到国家“三废”的排放标准。预计本项目建成营运后符合环保的有关要求。

第七章 节约能源

7.1 设计依据

- (1) 国家发改委、建设部等《关于基本建设和技术改造工程项目的可行性研究报告增列“节能篇（章）”的暂行规定》的通知；
- (2) 《国务院关于加强节能工作的决定》（国发[2006]28号）；
- (3) 中华人民共和国节约能源法(2016年修正)；
- (4) 《中国节能技术政策大纲》（2006年版）；
- (5) 《民用建筑节能管理规定》（建设部[2005]第143号令）；
- (6) 《公共建筑节能设计标准（GB50189-2005）》；
- (7) 建筑节能设计规范、标准及技术规定等。

7.2 概述

节约能源是国家发展经济的一项长远战略方针，是资源有效配置的手段之一。本项目认真贯彻执行国家的节能政策，在设计中充分考虑节约能源，从而降低成本，提高经济效益。

7.3 节能措施

7.3.1 选用设备节能型产品

在机电产品和制冷设备的选型中，选用节能型产品，特别是选择可根据负荷变化自动调节能量的设备，合理安排设备的使用。设置一

定的自控装置，保证系统的高效运行。

7.3.2 充分节约水源

制冷设备及系统的冷却水，循环使用，充分节约水源。

7.3.3 合理设置冷库

冷库设置合理的保温结构。

7.3.4 能量调节装置

制冷机组具有能量调节装置，各冷库设有自动温控装置，保障冷冻机按需供应冷量。

7.3.5 减少能源消耗

对于各交易市场内各建筑物，尽量采用自然通风、采光及良好朝向，采用隔热的外维护结构，以减少机械通风和人工照明的能源消耗。

7.3.6 选用节能型电气设备

在电气设备选型方面，选用节能型变压器和其他节能型电气设备，对电气设备采用电容补偿无功功率损耗，提高功率因素，以节约能源。

7.3.7 选用节能用具

照明选用节能灯具，供水、供电线路上安装水表、电表，加强节能管理，降低能耗。

第八章 企业组织与劳动定员

8.1 企业组织及工作制度

8.1.1 组织机构

*****县农产品多功能交易市场实行董事会领导下的总经理负责制，重大决策由公司董事会批准。总经理负责整个项目的日常经营和生产活动，设常务副总协助总经理工作。交易市场辖下设有市场管理办公室、财务部、信息系统中心、检验检测中心、交易市场业务部、配送中心、冷冻仓储等几个大部门，对本交易市场的环卫、行政、综合服务、保安、物业管理、财务、电子商务、大宗农产品物流等进行全面运作管理。

8.1.2 工作制度

本交易市场全年营业，具体工作人员作息制度按国家有关部门劳保规定执行。仓库、冷库、加工车间按三班倒工作，信息系统和检验检测系统也按三班倒全天候工作。市场管理及其他相关部门按两班制工作。每班工作八小时。

8.2 定员

本项目劳动定员 100 人，其中管理人员 5 人，技术人员 10 人，其余为生产工人及其他辅助人员。

8.3 劳动力来源

少部份管理人员由组成项目法人的公司委任，大部份管理人员，工程技术人员、生产工人、服务人员等，均直接向社会公开招聘。

8.4 人员培训

人才是交易市场发展的动力。只有努力造就一支德才兼备的干部队伍和一大批训练有素的员工队伍，使之成为栋梁之材，才能为交易市场的发展提供巨大的动力。聘用干部或员工必须经过有关培训，持证上岗。

交易市场工作人员在上岗前重点培训学习工商行政法规、政策、法规及市场营销等业务专业知识、技能，同时要学习掌握国内外的先进管理经验和先进的经营手段。拟不定期地聘请具有丰富专业知识的专家、专业人士前来举办培训班，传授各种业务知识、理论等。

8.5 项目实施安排

项目建设期约 10 个月，2020 年 5 月开始筹备，至 2021 年 2 月建成，2021 年 3 月开始试运营。

8.6 议标

本项目采取议标的方式。议标由发包单位直接与选定的承包单位就发包项目进行协商的招标方式。

议标程序：

1、招标委员会确定议标日程

2、招标人与投标人进行议标，参加议标人员为双方的技术，经济和法律专家。所涉及的问题如标书中的商务、技术、法律和其他方面的问题。

3、议标的结论要用完善、准确的措词以书面形式记载，以便纳入合同文件中。双方应各由一名高级代表审阅议标形成的文件，并在文件的每一页上签字。

4、如果议标时间过长，超出了投标有效期，招标人会要求几位有希望的候选人延长投标保函的有效期。如果投标人拒绝，则其标书失效。

第九章 投资估算与资金筹措

9.1 投资估算

9.1.1 编制依据

本项目的投资估算，主要依据项目建设方案确定的建设任务及其工程量的建设投资和设备配置投资。

项目投资估算参考的文件：

- (1) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (2) 建筑工程按照****省当地价格结合工程使用性能，并参照同类工程造价指标进行估算；
- (3) 安装工程按照****省当地价格结合建设内容工程进行估算；
- (4) 《****省建设工程预算定额》；
- (5) 工程建设其它费用依据国家相关法律条文及建设部颁发的有关文件，并结合工程具体情况而定；
- (6) 设备购置根据当前市场咨询价格进行估算，并计入了相应的备品备件费用和运杂费用；

9.1.2 编制方法

- 1、建筑工程及安装工程费用按综合指标法并参考近期完工的同类项目工程造价进行估算。
- 2、设备购置费按项目建设单位提供的资料进行估算。

3、工程建设其它费用按照****省工程建设其它费用定额计算。其中土地费用按项目建设单位提供的征地价格计算；其他相关费用按国家最新的计算标准计算。

4、预备费用按工程费用与工程其他费用之和的 5%计算。

5、本项目流动资金为企业进行正常生产运营，用于购买原材料、燃料，支付工资及其它经营费用等所需要的周转资金，采用分项详细估算法估算。

9.1.3 固定资产投资总额

固定资产投资总额由建设投资、投资方向调节税和建设期利息组成，在可行性研究报告中要分别估算，并汇总为固定资产投资总额。

其中建设投资又包括工程费用、工程建设其他费用及预备费。

9.1.3.1 工程费用

工程费用合计 1282.04 万元，其中建筑工程费 1001.00 万元，主要设备购置费 255.49 万元，安装费 25.55 万元。

9.1.3.2 工程建设其他费用

主要包括固定资产其他费用、无形资产和其他资产。

其中固定资产其他费用包括建设单位管理费、可行性研究费用、工程建设监理费、勘察费、设计费、招标代理费、环境评价费、联合试运行费等，按照相关行业费用计提标准，共计 19.86 万元；

无形资产主要包括土地费用，无形资产共计 0.00 万元；

合计工程建设其他费用为 19.86 万元。

9.1.3.3 工程建设预备费

工程建设预备费包括基本预备费和涨价预备费。根据行业有关要求，并结合实际情况，基本预备费按照工程费用和工程建设其他费用的 3%进行估算，不计涨价预备费，则工程建设预备费估算为 39.06 万元。

9.1.4 动资金估算

9.1.4.1 估算依据

本项目流动资金估算采用分项详细估算法。估算主要公式为：

$$\text{流动资金} = \text{流动资产} - \text{流动负债}$$
$$\text{流动资产} = \text{应收账款} + \text{存货} + \text{现金}$$
$$\text{流动负债} = \text{应付账款}$$
$$\text{流动资金本年增加额} = \text{本年流动资金} - \text{上年流动资金}$$
$$\text{周转次数} = 360 / \text{周转天数}$$
$$\text{存货} = \text{外购原辅材料} + \text{燃料动力} + \text{在产品} + \text{产成品}$$

9.1.4.2 估算结果

经估算本项目达产年需流动资金*****万元（详见附表 3 流动资金估算表）。

9.1.5 投资估算结果

按照流动资金口径计算，本项目总投资为*****万元。其中：建设投资*****万元，占总投资的*****%；流动资金为*****万元，占总投资的

****%。

9.2 资金筹措

项目总投资****万元，资金来源于政府财政资金。

9.3 投资使用计划

图表 4：投资使用计划表 单位：万元

序号	项目						
		小计	1	2	3	4	5
1	总投资	1500	****	127.38	31.66	0	0
1.1	建设投资	****	****	0	0		
1.2	建设期利息	0	0	0	0	0	0
1.3	流动资金	****	0	127.38	31.66	0	0
2	资金筹措	1500	****	127.38	31.66	0	0
2.1	项目资本金	1500	****	127.38	31.66	0	0
2.1.1	用于建设投资	****	****	0	0	0	0
2.1.2	用于建设期利息	0	0	0	0	0	0
2.1.3	用于流动资金	****	0	127.38	31.66	0	0
2.2	债务资金	0	0	0	0	0	0

9.4 投资估算表

详见经济附表：

图表 12-建设投资估算表；

图表 13-流动资金估算表；

图表 14-总投资使用计划与资金筹措表。

第十章 财务评价

10.1 财务评价依据及范围

该项目经济评价采用国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、原国家计委颁布的《投资项目可行性研究指南（试用版）》所规定的原则与方法进行。在建设内容和规模、工程建设方案和产品方案等基础上来进行项目的财务评价。

依据项目的特点，财务评价部分主要包括财务估算、财务盈利能力分析、偿债能力分析、不确定性分析，最后给出财务评价的结论。

10.2 基础数据及参数选取

（1）取费标准：修理费按折旧的 20%计算、销售费用按营业收入的 5%计算。

（2）财务制度的规定：固定资产的折旧年限分别是房屋建筑物是****年、机械设备是 10 年，折旧方法为平均年限法，残值率 3%，固定资产其他费用折旧年限为 8 年；无形资产按 50 年进行摊销、其他资产按 5 年进行摊销。

（3）税收政策：根据现行的税收政策规定，免征增值税、企业所得税率按 25%计算、城建税率按 5%计算、地方教育费附加税率按 5%计算。

（4）贴现率：本项目贴现率按 8%计算。

(5) 项目计算期：12 年（含建设期）。

10.3 财务效益与费用估算

10.3.1 年销售收入估算

本项目建成后主要收入来源为农产品的交易收入。根据项目建设单位提供的资料、以及目前市场情况预测，估算项目建成后正生产年份年营业收入为 1200.00 万元。

营业收入、营业税金及附加和增值税估算见财务评价附表 5。

10.3.2 产品总成本及费用估算

本项目按要素分各项成本费用如下：

1、原辅材料费

根据项目建设单位提供的资料。

正常生产年份原辅材料费为 86.00 万元。

2、燃料动力费

本项目燃料动力消耗主要为水、电消耗。

正常生产年份燃料动力费为 17.40 万元。

3、工资福利费

本项目劳动定员 100 人，工资按分工不同分别计算，福利按工资的 14%计提，则年需工资及福利费用为 502.74 万元。

4、修理费

本项目年修理费用取固定资产折旧额的 20%计算，年修理费为

13.47 万元。

5、折旧费

年固定资产折旧费 67.33 万元。

6、摊销费

项目摊销费包括无形资产摊销和其他资产摊销，年摊销费为 0.00 万元。

7、其他费用

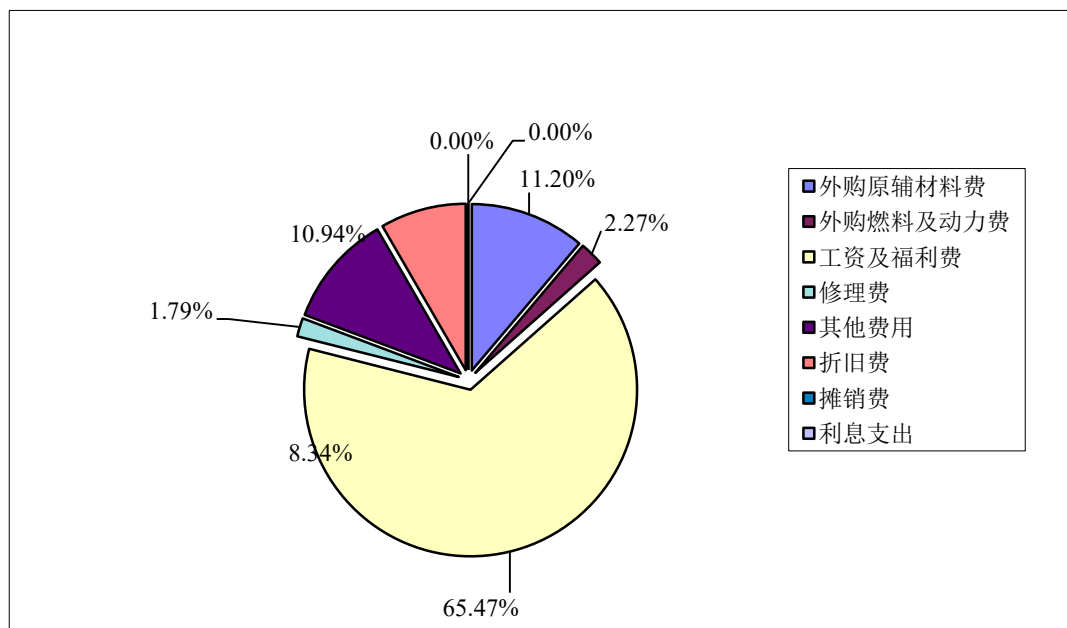
管理费用、销售费用等其他费用按营业收入的 7% 计算，其他费用合计为 84.00 万元。

综上所述，本项目生产期年均总成本费用为 753.90 万元，年均固定成本 158.78 万元，年均可变成本 595.12 万元，年均经营成本 691.06 万元。

总成本费用估算详见附表 6 总成本费用估算表。

总成本结构见下图：

图表 5：成本结构图



10.3.3 利润及利润分配

经计算，本项目年均实现利润总额 424.28 万元，年均企业所得税 106.07 万元，净利润 318.21 万元；法定盈余公积金按净利润的 10% 计取。

利润及利润分配数据详见附表 9 利润及利润分配表。

10.4 财务分析

10.4.1 财务盈利能力分析

1、财务内部收益率（FIRR）

按照《方法与参数》的规定，财务内部收益率（FIRR）系指项目计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率。其计算公式如下：

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

（式中：CI 为现金流入，CO 为现金流出，下同）

本项目所得税前及税后全部投资财务内部收益率（FIRR）计算结果分别为 31.60%和 24.34%，均超过设定的财务基准收益率 8%。

2、财务净现值（FNPV）

按照《方法与参数》的规定，财务净现值（FNPV）系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 i_c ）计算项目计算期内各年净现金流量的现值之和。

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

（式中 I_c 为基准折现率，本项目为 8%）

本项目所得税前及税后全部投资财务净现值（FNPV）计算结果分别 2138.98 万元和 1446.70 万元。

3、投资回收期（Pt）

按照《方法与参数》的规定，投资回收期（Pt）系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间。其计算公式如下：

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

本项目所得税前及税后投资回收期（Pt）经计算分别为 4.23 年和 5.05 年（含建设期）。

4、总投资收益率（ROI）

按照《方法与参数》的规定，总投资收益率（ROI）表示总投资的盈利水平，系项目达到设计能力后正常年份的年息税前利润或运营期

内年平均息税前利润（EBIT）与项目总投资（TI）的比率。其计算公式如下：

$$ROI = \frac{EBIT}{TI} \times 100\%$$

经计算，本项目总投资收益率为 28.29%。

5、项目资本金净利润率（ROE）

按照《方法与参数》的规定，项目资本金净利润率（ROE）表示项目资本金的盈利水平，系指项目达到设计能力后正常年份的年净利润或运营期内年平均净利润（NP）与项目资本金（EC）的比率。其计算公式如下：

$$ROE = \frac{NP}{EC} \times 100\%$$

经计算，本项目资本金净利润率为 21.21%。

10.4.2 财务生存能力分析

根据财务计划现金流量表可以看出，企业通过经营活动、投资活动及融资活动产生的各年累计盈余资金始终大于零，可见企业有一定的财务生存能力。

10.5 不确定性分析

10.5.1 盈亏平衡分析

本项目以生产能力利用率来进行盈亏平衡分析，盈亏平衡点（BEP）的计算公式为：

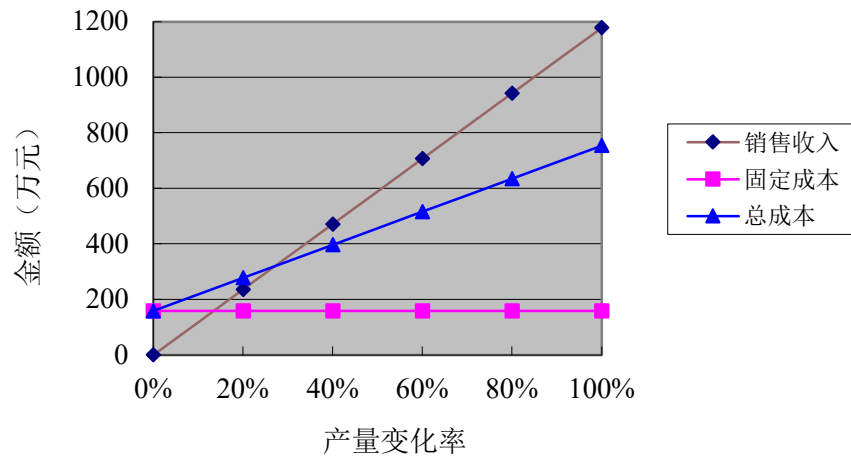
$$\text{盈亏平衡点BEP} = \frac{\text{年固定总成本}}{\text{年销售收入} - \text{年可变成本} - \text{年营业税金及附加}} \times 100\%$$

=27.23%。

计算显示,该项目生产能力达到设计能力的 66.61%企业即可保本。

经营安全率=1-27.23%=72.77%>***%, 说明企业经营风险较小。

图表 6: 盈亏平衡分析图



10.5.2 敏感性分析

基本方案的基本指标, 满足了财务基准值的要求, 考虑项目实施过程中的一些不确定因素的变化, 分别对销售价格、销售量、经营成本、固定资产投资进行单因素分析, 销售价格与销售量的变化数值从理论上分析应该是一致的, 即单因素变化对内部收益率、投资回收期的影响进行敏感性分析。

图表 7: 财务敏感性分析表

内部收益率							
变动幅度	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%	3.00%

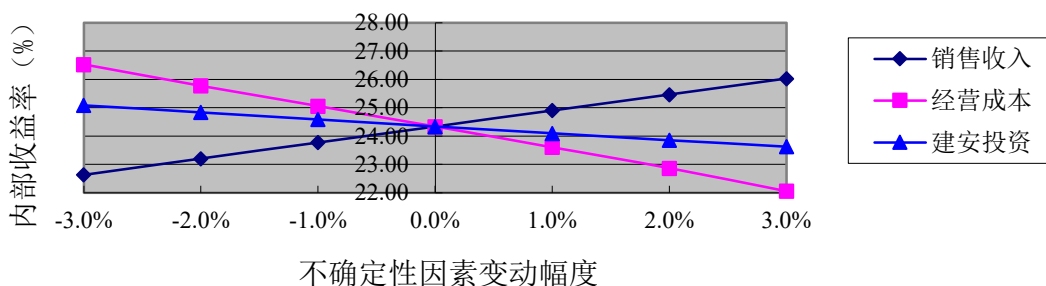
销售收入	22.64	23.21	23.78	24.34	24.91	25.47	26.03
经营成本	26.53	25.78	25.06	24.34	23.61	22.87	22.06
建安投资	25.09	24.84	24.59	24.34	24.1	23.86	23.63

净现值

变动幅度	-3.00%	-2.00%	-1.00%	0.00%	1.00%	2.00%	3.00%
销售收入	1286.5	1339.9	1393.3	1446.7	1500.1	1553.5	1606.9
经营成本	1648.8	1579.1	1513.2	1446.7	1379.4	1311.4	1237.8
建安投资	1475.1	1465.6	1456.2	1446.7	1437.3	1427.8	1418.4

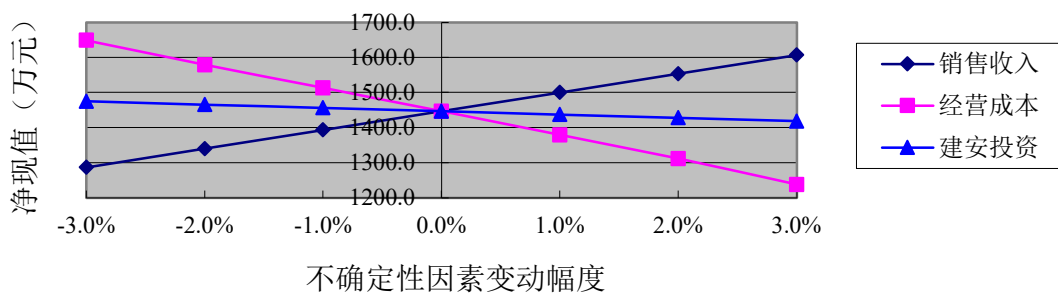
图表 8：内部收益率敏感性分析图

敏感性分析图



图表 9：净现值敏感性分析图

敏感性分析图



通过分析表明，在增减幅度范围之内，项目利润稳定性较好，本项目的风险较低。通过比较，经营成本敏感性较强，销售收入次之。

10.6 财务评价结论

经计算，本项目各项财务盈利能力指标较好，总投资收益率为 28.29%，项目资本金净利润率为 21.21%，所得税后全部投资财务内部收益率为 24.34%，高于设定 8% 的财务基准收益率，税后财务净现值为 1446.70 万元远大于 0，全部投资回收期为 5.05 年（含建设期）；财务生存能力分析显示企业有一定的财务生存能力；不确定性分析显示本项目具有一定的抗风险能力。

综上所述，本项目在财务上是可行的。

第十一章 项目社会效益与所在地区互适性分析

11.1 社会效益分析

11.1.1 完善****县农产品交易市场

通过项目实施，将直接改善****县农产品交易市场“小、乱、差”情况，完善****县农产品交易市场，有利于市场信息采集和质量安全监督管理，推动放心“菜篮子工程”建设。

11.1.2 带动****县有机蔬菜种植销售，促进农民脱贫增收

本项目建设规模大、功能全、信息广，以农产品物流的发展带动农业结构调整和农业产业化发展，项目和有机蔬菜农户签订种植回收合同，对促进****县农业产业化发展，将有机蔬菜优势变为商品优势和经济优势，以及增加农民收入促进农民脱贫增收将起到积极的推动作用。

11.1.3 完善农产品市场体系建设，有力地推动农产品物流产业的发展

通过项目实施推动****县农产品产业化、集约化经营，促进农业的结构调整和升级改造，增强科技创新能力，提高市场竞争力水平，增加农民收入，扎实推进新农村建设，具有显著的社会效益。

11.1.4 项目建设的仓储冷库将改善人们生活，有效解决外销农产品周转问题

项目建设的综合冷库让人们可以吃上更加新鲜的蔬菜和食品。改善人们的生活，有效地解决外销农产品周转问题，改变了过去蔬菜、

水果因积压而导致腐烂的状况，减少果蔬损失率，而且可以避开季节性蔬菜集中上市压力，为平抑市场物价发挥“蓄水池”作用，同时也将成为水果蔬菜、肉食水产品的安全储存地和中转站。

11.1.5 项目建设将为**县创造更多的就业岗位，带动项目区周边区域经济的发展**

项目的实施建设可以推动****县经济发展，项目在建设和经营期间直接创造 400 个就业岗位，间接可创造上千个就业岗位，同时项目的建成可以推动县内农业发展，带动相关产业发展，创造更多的就业机会，促进市场经济繁荣，更有利于促进****县形成农产品集散基地，发挥交通枢纽的作用。

11.2 项目与所在地区互适性分析

11.2.1 不同利益群体对项目的态度

本项目建设有利于提升农产品竞争力，刺激各农产品生产加工企业提高产品质量，同时带动*****县农产品多功能交易市场建设项目周围配套设施等一系列产业链的建设，因此，群众对该项目必定持支持态度。

本项目建设将整合现有的农产品生产、加工、销售、运输等各环节产业，使之成为一套先进的农产品物流加工产业链，提升农产品生产加工各环节企业、商家的整体竞争力，因此，各企业、商家也必将支持该项目的建设。

11.2.2 各级组织对项目的态度

本项目的建设有利于完善农产品物流体系，有利于推动项目建设成为区域性国际农产品物流基地，有利于促进农产品市场健康稳定地发展。因此，政府及各组织都对本项目给予了极大的支持。

第十二章 项目风险分析

12.1 项目主要风险因素识别

项目实施的风险主要有工程风险、资金风险、外部协作条件的风险，项目运营后，经营风险主要有市场风险、技术风险、政策风险，针对本项目而言，项目建设地，水文地质条件明确，水电、交通、通讯等外部协作条件良好，基本没有工程和外协条件风险，本项目实施符合国家政策，我国社会稳定，国家政策稳定，在可以预见的将来，政策不会有重大变化或调整，因此，基本不存在政策风险。所以，本项目风险主要集中在市场风险、技术风险、资金风险。

12.2 风险程度分析

根据项目具体情况，风险评估详见下表：

图表 10：项目风险评估表

序号	风险因素	风险程度				说明
	名称	灾难性	严重	较大	一般	
1	市场风险					
1.1	市场需求量				★	市场需求稳定增长, 风险较小
1.2	竞争能力				★	是当地最大、最先进的农产品交易市场, 竞争能力强
2	技术风险					
2.1	先进性				★	电子交易、结算系统, 处国内先进水平
2.2	实用性				★	农药残余等检测设备实用性好
3	资金风险					

3.1	利率					利率稳定，没有风险
3.3	资金来源中断			★		由于种种原因，配套资金可能出现中断
3.4	资金供应不足			★		由于种种原因，配套资金可能出现不足

12.3 主要风险及防范措施

12.3.1 市场风险及防范措施

a. 市场风险：交易市场建成后将是华中地区交易量最大、设施最完备的、技术最先进的交易场所之一，因此，竞争力较大，市场风险较小。

b. 防范措施：解决市场风险的措施就是要有高素质的人力资源，只有具备了高素质的人力资源，才能运用现代化信息系统，以信息化服务社会，指导农户发展种养业，从而赢得市场。

建立交易市场，重要的是物质资源的丰富，交易市场建成后，必须以市场为导向，信息为本源，以“公司+基地+农户”的方式，围绕区域优势产业，从产前、产中、产后和产业链进行系列开发，实行产供销、农工商结合，把农民、龙头企业和市场结合起来，形成经济利益共同体，增强市场竞争能力。一是面对分散的一家一户小农经济 and 传统落后技术，把规范化高新技术传授给农民，使其按照规范化技术操作，生产出符合市场，特别是符合国际标准的高质量产品；二是面对龙头企业技术不规范、产品质量低、市场竞争力弱、经济效益低的实际，进行技术改造，实行规范化、标准化生产。同时对职工每年进行技术培训，到成功的交易市场学习管理经验，提高自身素质。

12.3.2 技术风险及防范措施

a. 技术风险：现代电子技术发展较快，本项目采用目前成熟的电子交易、结帐系统以及农药残余检测系统，随着技术的发展更新，存在一定的技术风险。

b. 防范措施：该项目在实施过程中为了防范技术方面的风险，主要是加强信息收集，不断更新技术，以适应时代的发展。

12.3.3 资金风险与防范措施

12.3.3.1 资金风险

a. 资金到位不足的风险：在项目投资过程中由于资金不按计划到达有可能影响项目的实施过程，错过时机，造成项目的投资失败。

b. 资金到位中断的风险：

在项目投资过程中，由于项目本身规模较大，配套资金的压力较大，如配套资金不落实，会造成项目的投资失败。

12.3.3.2 防范措施

项目投资过程中，与有关部门密切合作，确保自有资金、国家配套资金按时按计划足额到位。

第十三章 结论与建议

13.1 结论

1、本项目立足于****县的优势地理位置，通过充分合理利用当地农业资源，带动相关产业的发展，形成较大规模的农产品交易市场，项目全面建成后将成为华中地区为数不多的符合国家市场建设要求，集批发、零售、运销、冷藏、保鲜、检疫、认证为一体的，与地区农贸市场横向联合为一体的，现代化的农村综合交易市场，必将对全国农产品的流通起到推进作用。

2、本项目是建设*****县农产品多功能交易市场建设项目，该项目建设符合国家产业政策，项目的建设可有效促进当地资源发展，促进地方经济发展。

3、本项目市场前景广阔，经济效益显著，抗风险能力较强，项目建成后可解决数百人的就业问题，经济效益和社会效益均较好，项目可行。

综上所述：从本项目的特点、优势、市场前景、风险衡量以及完善的策划方案、完整的企业体系、良好的投资环境，等诸多方面都已充分说明本项目的实施符合我国的法律和相关产业政策，项目实施要素均已齐备，市场需求明显，项目实施后将产生显著的经济效益和社会效益。

13.2 建议

由于项目规模较大，时间较紧，开发过程中各方面工作协调难度较大。项目品位定位突出，但在实施过程中仍需要根据具体情况不断完善。建议强化项目进程中的投资、质量、进度计划，注重对可能发生的不利条件及变化因素的预测与防范对策，以保证项目按期完成。

1、实行速度管理，加强项目运作进度，以避免市场可能的由高峰期向下降期转折的风险。

2、公司各部门紧密配合，以加快项目运作进度。

3、要做精品。产品设计各个环节都要以招标方式求得高水平设计出来的标志性、有品位的产品。

4、项目成本须合理控制，以保留市场波动时的降价应对空间。

5、注意严格的按照既定方案去做每一件事，统一调配资金，物资和各项工作。特别要准备好抗风险资金，不可挪用。

附表：

图表 11：财务评价指标汇总表

序号	科目	单位	指标	备注
1	项目规模总投资	万元	1500	
1.1	建设投资	万元	****	
1.2	建设期利息	万元	0	
1.3	流动资金	万元	****	
2	年均销售收入	万元	1178.18	
3	年均总成本	万元	753.9	
3.1	年均固定成本	万元	158.78	
3.2	年均可变成本	万元	595.12	
4	年均经营成本	万元	691.06	
5	年均利税总额	万元	424.28	
5.1	年均营业税金及附加	万元	0	
5.2	年均利润总额	万元	424.28	
5.3	年均增值税	万元	0	
6	财务内部收益率	%	24.34	税后
7	财务净现值	万元	1446.7	税后
8	税后投资回收期	年	5.05	含建设期

9	财务内部收益率	%	31.6	税前
10	财务净现值	万元	2138.98	税前
11	总投资收益率	%	28.29	
12	投资利税率	%	28.29	
13	项目资本金净利润率	%	21.21	
14	盈亏平衡点	%	27.23	

图表 12：建设投资估算表（概算法） 单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	其中：外币	比例（%）
1	工程费用	1001	255.49	25.55	0	1282.04	0	95.61%
1.1	土建工程	984	0	0	0	984	0	73.38%
	蔬菜交易区	****0	0	0	0	****0	0	22.37%
	水果交易区	90	0	0	0	90	0	6.71%
	肉类及其制品交易区	120	0	0	0	120	0	8.95%
	粮油、干货、调味品交易区	240	0	0	0	240	0	17.90%
	水产品交易区	90						
	蛋奶副食品交易区	60						
	仓储冷冻冷藏库区	48	0	0	0	48	0	3.58%
	检疫及其他配套建筑设施	36	0	0	0	36	0	2.68%
1.2	设备费用	0	78	7.8	0	85.8	0	6.40%
	主要设备		78	7.8		85.8	0	6.40%
1.3	配套工程	17	177.49	17.75	0	212.24	0	15.83%
	道路停车场	8				8	0	0.60%
	绿化	9				9	0	0.67%
	变配电系统		40	4		44	0	3.28%
	给排水		26.1	2.61		28.71	0	2.14%
	消防环卫系统		****	3		33	0	2.46%
	信息网络系统		53.39	5.34				
	农产品检验检测系统		28	2.8				
2	工程建设其他费用	0	0	0	19.86	19.86	0	1.48%
2.1	土地费用				0	0	0	0.00%

2.2	专有技术					0	0	0.00%
2.3	前期工作费					0	0	0.00%
2.4	可研报告编制费				2.56	2.56	0	0.19%
2.5	环境影响评价报告费				4.1	4.1	0	0.31%
2.6	建设单位管理费				4.23	4.23	0	0.32%
2.7	设计费				3.59	3.59	0	0.27%
2.8	监理费				2.82	2.82	0	0.21%
2.9	招标费				2.56	2.56	0	0.19%
3	预备费	0	0	0	39.06	39.06	0	2.91%
3.1	基本预备费				39.06	39.06	0	2.91%
3.2	涨价预备费				0	0	0	0.00%
4	建设投资合计	1001	255.49	25.55	58.92	****	0	100.00%
	比例 (%)	74.65%	19.05%	1.91%	4.39%	100.00%	0.00%	0.00%

图表 13：流动资金估算表 单位：万元

序号	项目	最低 周转 天数	周 转 次 数	计算期											
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	流动资产			0	148.0 6	184.8 9	184.8 9	184.8 9	184.8 9	184.8 9	184.8 9	184.8 9	184.8 9	184.8 9	184.8 9
1.1	应收帐款	*** *	1 2	0	80	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1.2	存货			0	34.53	42.98	42.98	42.98	42.98	42.98	42.98	42.98	42.98	42.98	42.98
1.2. 1	原材料	20	1 8	0	3.82	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78	4.78
1.2. 2	燃料	*** *	1 2	0	1.16	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45	1.45
1.2. 3	在产品	10	3 6	0	13.84	17.21	17.21	17.21	17.21	17.21	17.21	17.21	17.21	17.21	17.21
1.2. 4	产成品	10	3 6	0	15.71	19.54	19.54	19.54	19.54	19.54	19.54	19.54	19.54	19.54	19.54
1.3	现金	25	1 4	0	33.53	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
1.4	预付账款														

2	流动负债			0	20.68	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85
2.1	应付帐款	90	4	0	20.68	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85
2.2	预收账款														
3	流动资金(1-2)			0	127.38	****	****	****	****	****	****	****	****	****	****
4	流动资金本年增加额			0	127.38	31.66	0	0	0	0	0	0	0	0	0

图表 14：项目总投资使用计划与资金筹措表 单位：万元

序号	项目	合计			1			2			3			4			5		
		人民币	外币	小计	人民币	外币	小计	人民币	外币	小计	人民币	外币	小计	人民币	外币	小计	人民币	外币	小计
1	总投资	1500	0	1500	****	0	****	127.38	0	127.38	31.66	0	31.66	0	0	0	0	0	0
1.1	建设投资	****	0	****	****	0	****	0	0	0	0	0	0		0	0		0	0
1.2	建设期利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	流动资金	****	0	****	0	0	0	127.38	0	127.38	31.66	0	31.66	0	0	0	0	0	0
2	资金筹措	1500	0	1500	****	0	****	127.38	0	127.38	31.66	0	31.66	0	0	0	0	0	0
2.1	项目资本金	1500	0	1500	****	0	****	127.38	0	127.38	31.66	0	31.66	0	0	0	0	0	0
2.1.1	用于建设投资	****	0	****	****	0	****	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1.2	用于建设期利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1.3	用于流动资金	****	0	****	0	0	0	127.38	0	127.38	31.66	0	31.66	0	0	0	0	0	0
2.2	债务资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.1	用于建设投资	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	债券	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借款	0	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0
2.2.2	用于建设期利息	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借款	0	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0
	债券	0	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0
2.3.3	用于流动资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	借款	0	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0
	债券	0	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0
2.3	其他资金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	中央投资	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	地方配套	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

图表 15：营业收入、营业税金及附加和增值税估算表 单位：万元

序号	项目	合计	计算期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	营业收入（不含税）	12960	0	960	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
2	营业税金及附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	营业税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	消费税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	城市建设维护税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4	教育费附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	增值税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	销项税额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	进项税额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

图表 16：总成本费用估算表（生产要素法） 单位：万元

序号	项目	合计	计算期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	外购原辅材料费	928.8	0	68.8	86	86	86	86	86	86	86	86	86	86
2	外购燃料及动力费	187.92	0	13.92	17.4	17.4	17.4	17.4	17.4	17.4	17.4	17.4	17.4	17.4
3	工资及福利费	5429.5 9	0	402.1 9	502.7 4	502.7 4	502.7 4	502.7 4	502.7 4	502.7 4	502.7 4	502.7 4	502.7 4	502.74
4	修理费	148.17	0	13.47	13.47	13.47	13.47	13.47	13.47	13.47	13.47	13.47	13.47	13.47
5	其他费用	907.2	0	67.2	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84
6	经营成本（1+2+3+4+5）	7601.6 8	0	565.5 8	703.6 1	703.6 1	703.6 1	703.6 1	703.6 1	703.6 1	703.6 1	703.6 1	703.6 1	703.61
7	折旧费	691.26	0	67.33	67.33	67.33	67.33	67.33	67.33	67.33	67.33	59.96	59.96	32.7
8	摊销费	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	利息支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	总成本费用合计（6+7+8+9）	8292.9 4	0	632.9 1	770.9 4	770.9 4	770.9 4	770.9 4	770.9 4	770.9 4	770.9 4	763.5 7	763.5 7	736.31
	其中：可变成本	6546.3 1	0	484.9 1	606.1 4	606.1 4	606.1 4	606.1 4	606.1 4	606.1 4	606.1 4	606.1 4	606.1 4	606.14
	固定成本	1746.6 3	0	148	164.8	164.8	164.8	164.8	164.8	164.8	164.8	157.4 3	157.4 3	1****.1 7

图表 17：固定资产折旧费估算表 单位：万元

序号	项 目	合计	计算期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	房屋、建筑物													
	原值	1001		1001	1001	1001	1001	1001	1001	1001	1001	1001	1001	1001
	当期折旧费			32.7	32.7	32.7	32.7	32.7	32.7	32.7	32.7	32.7	32.7	32.7
	净值			968.3	935.6	902.9	870.2	837.5	804.8	772.1	739.4	706.7	674	641.3
2	机器设备													
	原值	281.04		281.04	281.04	281.04	281.04	281.04	281.04	281.04	281.04	281.04	281.04	281.04
	当前折旧费			27.26	27.26	27.26	27.26	27.26	27.26	27.26	27.26	27.26	27.26	0
	净值			253.78	226.52	199.26	172	144.74	117.48	90.22	62.96	35.7	8.44	8.44
3	其他													
	原值	58.92		58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92	58.92		
	当前折旧费			7.37	7.37	7.37	7.37	7.37	7.37	7.37	7.37	0	0	0
	净值			51.55	44.18	36.81	29.44	22.07	14.7	7.33	-0.04	-0.04	-0.04	-0.04
4	合计													
	原值	****		****	****	****	****	****	****	****	****	****	1282.04	1282.04

	当前折旧费		0	67.33	67.33	67.33	67.33	67.33	67.33	67.33	67.33	59.96	59.96	32.7
	净值		0	1273.63	1206.3	1138.97	1071.64	1004.31	936.98	869.65	802.32	742.36	682.4	649.7

图表 18：工资及福利费估算表 单位：万元

序号	项 目	合计	计算期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	工人													
	人数	85	0	68	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85
	人均年工资（万元）	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2
	工资额	3855.6	0	285.6	357	357	357	357	357	357	357	357	357	357
2	技术人员													
	人数	10	0	8	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	人均年工资（万元）	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4	5.4
	工资额	583.2	0	43.2	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
3	管理人员													
	人数	5	0	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	人均年工资（万元）	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	工资额	324	0	24	****	****	****	****	****	****	****	****	****	****
4	工资总额（1+2+3）	4762.8	0	352.8	441	441	441	441	441	441	441	441	441	441
5	福利费	666.79	0	49.39	61.74	61.74	61.74	61.74	61.74	61.74	61.74	61.74	61.74	61.74
6	合计（4+5）	5429.5	0	402.1	502.7	502.7	502.7	502.7	502.7	502.7	502.7	502.7	502.7	502.7

		9		9	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
--	--	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

图表 19：项目投资现金流量表 单位：万元

序号	项 目	合计	计算期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	现金流入	13768.74	0	960	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	2008.74
1.1	营业收入	12960	0	960	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
1.2	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	回收固定资产余值	649.7												649.7
1.4	回收流动资金	****												****
2	现金流出	9101.68	*** *	692.96	735.27	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61
2.1	建设投资	****	*** *	0	0	0	0							
2.2	流动资金	****	0	127.38	31.66	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	经营成本	7601.68	0	565.58	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61
2.4	营业税金及附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.5	维持运营投资	0												
3	所得税前净现金流量（1-2）	4667.06	-** **	267.04	464.73	496.39	496.39	496.39	496.39	496.39	496.39	496.39	496.39	1****5.13
4	累计所得税前净现		-**	-1073.	-609.	-112.8	383.59	879.98	1376.	1872.	2369.	2865.	3361.	4667.0

	金流量		**	92	19				37	76	15	54	93	6
5	调整所得税	1166.8	0	81.77	107.27	107.27	107.27	107.27	107.27	107.27	107.27	109.11	109.11	115.92
6	所得税后净现金流量（3-5）	3500.26	-** **	185.27	357.46	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	387.28	387.28	1189.21
7	累计所得税后净现金流量	7822.34	-** **	-1155.69	-798.23	-409.11	-19.99	369.13	758.25	1147.37	1536.49	1923.77	2311.05	3500.26
8	经济净现金流量	3266.05	-** **	267.04	429.06	429.06	429.06	429.06	429.06	429.06	429.06	436.43	436.43	463.69
计算指标：														
项目投资财务内部收益率（%）（所得税前）					31.60%		项目经济内部收益率（%）					27.23%		
项目投资财务内部收益率（%）（所得税后）					24.34%		项目经济净现值（ic=		8%	）		1475.94	万美元	
项目投资财务净现值（所得税前）（ic=			8%	）	2138.98	万元								
项目投资财务净现值（所得税后）（ic=			8%	）	1446.7	万元								
项目投资回收期（年）（所得税前）					4.23	年（含建设期）								
项目投资回收期（年）（所得税后）					5.05	年（含建设期）								

图表 20：项目资本金现金流量表 单位：万元

序号	项 目	合计	计算期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	现金流入	13768.74	0	960	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	2008.74
1.1	营业收入	12960	0	960	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
1.2	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	回收固定资产余值	649.7												649.7
1.4	回收流动资金	****												****
2	现金流出	9101.68	****	692.96	735.27	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61
2.1	项目资本金	1500	****	127.38	31.66	0	0							
2.2	借款本金偿还	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	借款利息支付	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4	经营成本	7601.68	0	565.58	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61
2.5	营业税金及附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.6	维持运营投资	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	净现金流量（1-2）	4667.06	-****	267.04	464.73	496.39	496.39	496.39	496.39	496.39	496.39	496.39	496.39	1****5.13

图表 21：利润与利润分配表 单位：万元

序号	项 目	合计	计算期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	营业收入	12960	0	960	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
2	营业税金及附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	总成本费用	8292.94	0	632.91	770.94	770.94	770.94	770.94	770.94	770.94	770.94	763.57	763.57	736.31
4	补贴收入	0												
5	利润总额（1-2-3+4）	4667.06	0	327.09	429.06	429.06	429.06	429.06	429.06	429.06	429.06	436.43	436.43	463.69
6	弥补以前年度亏损	0												
7	应纳税所得额（5-6）	4667.06	0	327.09	429.06	429.06	429.06	429.06	429.06	429.06	429.06	436.43	436.43	463.69
8	所得税	1166.8	0	81.77	107.27	107.27	107.27	107.27	107.27	107.27	107.27	109.11	109.11	115.92
9	净利润（5-8）	3500.26	0	245.32	321.79	321.79	321.79	321.79	321.79	321.79	321.79	327.32	327.32	347.77
10	期初未分配利润	0												
11	可供分配的利润（9+10）	3500.26	0	245.32	321.79	321.79	321.79	321.79	321.79	321.79	321.79	327.32	327.32	347.77
12	提取法定盈余公积金	350.03	0	24.53	32.18	32.18	32.18	32.18	32.18	32.18	32.18	32.73	32.73	34.78
13	可供投资者分配的利润	3150.23	0	220.79	289.61	289.61	289.61	289.61	289.61	289.61	289.61	294.59	294.59	312.99
	（11-12）													
14	应付优先股股利	0												
15	提取任意盈余公积金	0												
16	应付普通股股利	3150.23	0	220.79	289.61	289.61	289.61	289.61	289.61	289.61	289.61	294.59	294.59	312.99

	(13-14-15)													
17	各投资方利润分配	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	其中:	0												
		0												
18	未分配利润	3150.23	0	220.79	289.61	289.61	289.61	289.61	289.61	289.61	289.61	294.59	294.59	312.99
	(13-14-15-17)													
19	息税前利润	4667.06	0	327.09	429.06	429.06	429.06	429.06	429.06	429.06	429.06	436.43	436.43	463.69
	(利润总额+利息支出)													
20	息税折旧摊销前利润	5358.32	0	394.42	496.39	496.39	496.39	496.39	496.39	496.39	496.39	496.39	496.39	496.39
	(息税前利润+折旧+摊销)													

图表 22：财务计划现金流量表 单位：万元

序号	项 目	合计	计算期											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	4191.5 2	0	312.65	389.1 2	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	387.28	387.28	380.47
1.1	现金流入	12960	0	960	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
1.1.1	营业收入	12960	0	960	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200
1.1.2	增值税销项税额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.3	补贴收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.4	其他流入	0												
1.2	现金流出	8768.4 8	0	647.35	810.8 8	810.88	810.88	810.88	810.88	810.88	810.88	812.72	812.72	819.53
1.2.1	经营成本	7601.6 8	0	565.58	703.6 1	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61	703.61
1.2.2	增值税进项税额	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.3	营业税金及附加	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2.4	增值税	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

1.2.5	所得税	1166.8	0	81.77	107.27	107.27	107.27	107.27	107.27	107.27	107.27	109.11	109.11	115.92
1.2.6	其他流出	0												
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-1500	-*** *	-127.38	-31.66	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1	现金流入	0												
2.2	现金流出	1500	****	127.38	31.66	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.1	建设投资	****	****	0	0	0	0							
2.2.2	维持运营投资	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.3	流动资金	****	0	127.38	31.66	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.4	其他流出	0	0	0	0	0	0							
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	1500	****	127.38	31.66	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1	现金流入	1500	****	127.38	31.66	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.1.1	项目资本金投入	1500	****	127.38	31.66	0	0							
3.1.2	建设投资借款	0	0	0	0	0	0							
3.1.	流动资金借款	0	0	0	0	0	0							

3														
3.1.4	债券	0	0	0	0	0	0							
3.1.5	短期借款	0												
3.1.6	其他流入	0	0	0	0	0	0							
3.2	现金流出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.1	各种利息支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.2	偿还债务本金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.3	应付利润（股利分配）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.2.4	其他流出	0												
4	净现金流量（1+2+3）	4191.52	0	312.65	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	389.12	387.28	387.28	380.47
5	累计盈余资金		0	312.65	701.77	1090.89	1480.01	1869.13	2258.25	2647.37	****36.49	3423.77	3811.05	4191.52

图表 23：资产负债表 单位：万元

序号	项 目	计算期											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	资产	****	1734.3 4	2092.96	2414.75	2736.54	****58.3 3	3380.12	3701.91	4023.7	4351.02	4678.34	5026.11
1.1	流动资产总额	0	460.71	886.66	1275.78	1664.9	2054.02	2443.14	2832.26	3221.38	3608.66	3995.94	4376.41
1.1.1	货币资金	0	33.53	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91	41.91
1.1.2	应收账款	0	80	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1.1.3	预付账款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.4	存货	0	34.53	42.98	42.98	42.98	42.98	42.98	42.98	42.98	42.98	42.98	42.98
1.1.5	累计盈余资金	0	312.65	701.77	1090.89	1480.01	1869.13	2258.25	2647.37	****36.4 9	3423.77	3811.05	4191.52
1.2	在建工程	****	0										
1.3	固定资产净值	0	1273.6 3	1206.3	1138.97	1071.64	1004.31	936.98	869.65	802.32	742.36	682.4	649.7
1.4	无形及其他资产净值	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	负债及所有者权益 (2.4+2.5)	****	1734.3 4	2092.96	2414.75	2736.54	****58.3 3	3380.12	3701.91	4023.7	4351.02	4678.34	5026.11

2.1	流动负债总额	0	20.68	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85
2.1.1	短期借款												
2.1.2	应付账款	0	20.68	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85
2.1.3	预收账款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.1.4	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2	建设投资借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3	流动资金借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4	负债小计（2.1+2.2+2.3）	0	20.68	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85	25.85
2.5	所有者权益	****	1713.66	2067.11	2388.9	2710.69	****32.48	3354.27	3676.06	3997.85	4325.17	4652.49	5000.26
2.5.1	资本金	****	1468.34	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
2.5.2	资本公积	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.5.3	累计盈余公积金	0	24.53	56.71	88.89	121.07	153.25	185.43	217.61	249.79	282.52	315.25	350.03
2.5.4	累计未分配利润	0	220.79	510.4	800.01	1089.62	1379.23	1668.84	1958.45	2248.06	2542.65	2837.24	3150.23
	计算指标：	0.00	1.19%	1.24%	1.07%	0.94%	0.85%	0.76%	0.70%	0.64%	0.59%	0.55%	0.51%

	资产负债率	%											
--	-------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--