



广东省某烘焙食品配料和特种油脂项目 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 项目概况	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 可行性研究报告编制依据、目的和原则.....	2
第三节 可行性研究报告编制范围及内容.....	2
第四节 项目主要研究结论.....	3
第二章 项目单位概况	4
第三章 项目建设背景及必要性	4
第一节 项目建设背景.....	4
第二节 项目建设必要性.....	5
第四章 项目市场分析	6
第一节 行业概述.....	6
第二节 我国食品行业市场分析.....	7
第三节 我国烘焙油脂行业市场现状.....	9
第五章 项目选址分析	11
第一节 项目建设选址.....	11
第二节 项目区位条件.....	11
第三节 项目选址合理性分析.....	11
第六章 项目产品及工艺技术方案	11
第一节 项目产品.....	11
第二节 项目工艺技术方案.....	11
第三节 项目原材料质量要求及消耗量.....	11
第四节 项目设备方案.....	11
第七章 项目建设方案及平面布置	12
第一节 项目建设目标与内容.....	12
第二节 总图布置.....	12
第三节 土建工程.....	12
第四节 公辅工程.....	12
第八章 项目环境保护	12

第一节 执行标准及排放标准.....	12
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	12
第三节 环境影响评价结论.....	12
第九章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	12
第一节 设计依据.....	12
第二节 劳动保护.....	12
第三节 卫生条件.....	12
第四节 消防设施及方案.....	13
第五节 防范措施.....	13
第十章 节能方案分析.....	13
第一节 用能标准和节能规范.....	13
第二节 主要节能措施.....	13
第三节 项目能耗分析.....	13
第四节 项目节能分析.....	13
第十一章 建设期限和实施的进度安排.....	13
第一节 项目施工组织措施.....	13
第二节 项目实施进度.....	13
第十二章 项目组织管理与运行.....	13
第一节 项目组织管理.....	14
第二节 劳动定员和人员培训.....	14
第十三章 投资估算和资金筹措.....	14
第一节 估算范围.....	14
第二节 估算依据.....	14
第三节 项目投资估算.....	14
第四节 项目资金筹措.....	15
第十四章 项目的经济效益分析.....	15
第一节 评价依据.....	15
第二节 经济效益测算.....	15
第三节 经济合理性分析.....	15

第四节 财务评价结论.....	16
第五节 财务评价结论.....	16
第十五章 社会效益评价.....	16
第一节 项目的财税效益分析.....	16
第二节 项目实施对社会的影响分析.....	16
第三节 互适性分析.....	16
第十六章 项目风险分析及规避建议.....	17
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	17
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	17
第十七章 建设项目可行性研究结论及建议.....	17
第一节 建设项目可行性研究结论.....	17
第二节 建设项目可行性研究建议.....	17

第一章 项目概况

第一节 项目概况

一、项目名称

广东省某烘焙食品配料和特种油脂项目。

二、项目性质

新建。

三、项目申报单位

四、项目建设地点

五、项目建设周期

根据本项目工程量，参照东莞市建设工期定额及类似工程建设工期估算，项目预计建设周期为 24 个月，从 2017 年 1 月至 2018 年 12 月。

六、项目建设方案

本项目占地面积为 23933.95m²，首层建筑占地面积为 11259.65m²，建筑面积为 27268.81m²。

图表 1：项目建设内容及规模

编号	建筑物名称	首层建筑占地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	层数 (层)	备注
1	生产厂房	10011.95	25571.85	4/2/1	设有生产车间、办公室、研发中心以及 QA 实验室
2	门卫	51.92	51.92	1	/

编号	建筑物名称	首层建筑占地面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	层数 (层)	备注
3	维修房	942.56	1413.84	1	/
4	原料仓库	109.2	109.2	1	/
5	污水处理站	144.02	122	2/1	污水处理站主要处理研发中心、QA 实验室实验废水以及生产设备清洗废水
合计	—	11259.65	27268.81	/	/

七、产品方案及规模

项目建成达产后，预计每年生产烘焙材料 20888 吨，油脂材料 19607 吨。

图表 2：项目产品方案一览表

产品类型	序号	产品名称	单位	数量
烘焙材料	1	改良剂	t/a	3251
	2	吉士粉	t/a	640
	3	泡打粉	t/a	1514
	4	预混粉	t/a	8214
	5	稳定剂	t/a	135
	6	香精色素类	t/a	235
	7	花饰酱类	t/a	5861
	8	SP 蛋糕乳化剂、 托盘油	t/a	1038
小计			t/a	20888
油脂材料	1	麦淇淋	t/a	6411
	2	片状麦淇淋	t/a	4707
	3	无水酥油	t/a	6065
	4	起酥油	t/a	2266
	5	液态起酥油	t/a	158
小计			t/a	19607
合计			t/a	40495

第二节 可行性研究报告编制依据、目的和原则

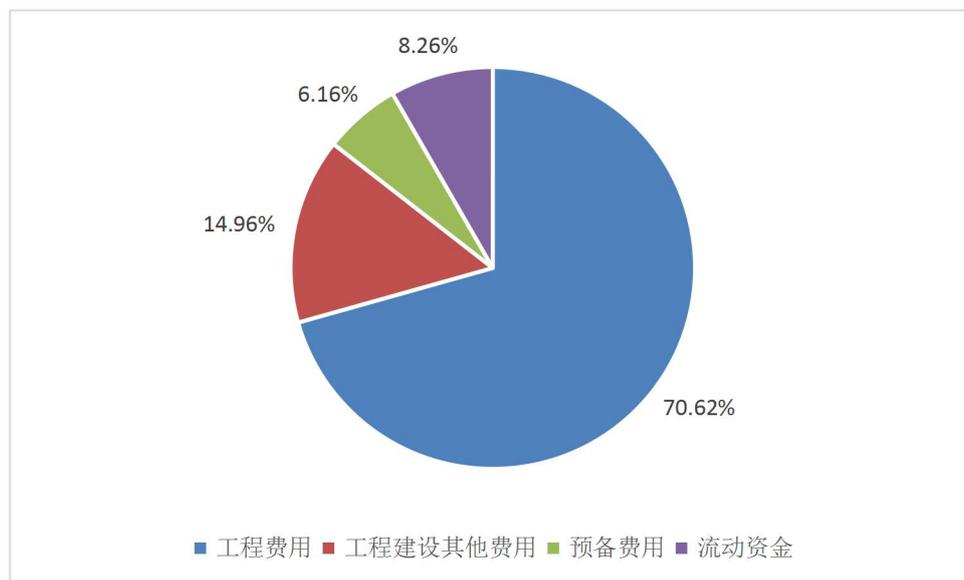
第三节 可行性研究报告编制范围及内容

第四节 项目主要研究结论

一、项目资金安排合理

项目总投资为工程费用、工程建设其他费用、预备费以及流动资金之和，总计为 17500.00 万元，其中：工程费用 12277.16 万元、工程建设其他费用 2608.20 万元(含建设用地费 1500.00 万元)、预备费用 1070.83 万元以及流动资金 1543.81 万元。

图表 3：项目总投资使用结构



本项目总投资为 17500.00 万元，全部由企业自筹，无银行贷款。

二、经济效益

该项目所得税后财务内部收益率为 32.55%，总投资收益率为 45.73%，满足投资者的要求。项目所得税前动态投资回收期为 3.47 年，所得税前动态投资回收期为 4.25 年（不含建设期），低于基准投资回收期，说明项目的盈利能力较好。

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。

从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目具有较强的抗风险能力。综合上

所述，该项目在财务上是可行的。

三、社会效益

*公司通过实施本项目，达到年产 20888 吨烘焙材料、19607 吨油脂材料的产能。每年可实现销售收入 52030.65 万元，利润总额 8002.93 万元。在实现项目公司发展壮大的同时，可以加快**地区及东莞市食品加工产业的发展，并在**地区产生产业聚集效应，促进经济的增长，有利于经济的可持续发展。

预计本项目实施后可直接增加就业岗位 130 个，间接带动就业增长数百人。在相关产业的带动下，当地居民面对更为活跃的社会经济环境，可以自主寻找致富途径，创造多种形式的产业，这对于解决当地居民就业问题起到积极推动作用。

四、项目风险控制问题

第二章 项目单位概况

第三章 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、国家层面政策背景

《食品工业“十三五”发展规划》

2017 年 1 月，“十三五”对食品工业的发展意见中提到，提升产品品质，进一步健全标准体系，加快推进食品安全国家标准的清理整合，开展重点品种和领域的标准制（修）订，推动食品添加剂等标准与国际标准接轨。鼓励地方根据实际需要完善地方特色食品标准，引导企业建立和完善标准自我声明制度。强化食品生产经营者主体责任，推动建立自身食品安全制度规范。优化区域布局。推动东部地区食品工业加快转型升级，采用先进技术和装备，更好满足食品消费升级

需求。

推动特色**食品加工示范基地建设**。在原料资源富集地区，选择一批已初具规模、地方特色突出的食品产业园区，以知名品牌和龙头企业为引领，开展集**食品研发创新**、检测认证、包装印刷、冷链物流、人才培养、工业旅游、集中供热、污水集中处理等为一体的现代食品工业示范基地建设，提高基础设施和公共服务水平，使关联企业集聚发展、土地集约使用、产品质量集中监管，促进食品产业转型升级。

强化企业创新主体地位。健全技术创新的市场导向机制，突出食品企业创新主体地位和主导作用，打造一批具有国际竞争力的创新型食品领军企业。健全有利于企业创新的资助机制，支持有条件的企业设立高水平研发机构，构建以企业为主体、**产学研用一体**的技术创新体系，引导各类创新要素向企业集聚，不断增强企业创新动力、创新活力、创新实力，提高协同创新水平。

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设符合国家及广东省中长期战略决策

《食品工业“十三五”发展规划》提出，推动特色食品加工示范基地建设。在原料资源富集地区，选择一批已初具规模、地方特色突出的食品产业园区，以知名品牌和龙头企业为引领，开展集食品研发创新、检测认证、包装印刷、冷链物流、人才培养、工业旅游、集中供热、污水集中处理等为一体的现代食品工业示范基地建设，提高基础设施和公共服务水平，使关联企业集聚发展、土地集约使用、产品质量集中监管，促进食品产业转型升级。

《粮油加工业“十三五”发展规划》也提到，实施“绿色健康谷物口粮工程”，推广大米、小麦粉和食用植物油适度加工，明显提高出品率，增加优质米、食品

专用米、专用粉、专用油和营养功能性新产品供给。

此外，《东莞市促进食品饮料加工产业发展和转型升级实施方案》中明确指出，以市场需求为导向，以粮油食品、烘焙食品、饮料制造、调味品、肉制品等行业为重点，以提高经济效益为中心，大力发展食品加工制造业。强化地方特色，加强产品研发，促进地方风味与现代生产工艺融合。实施名牌战略，壮大龙头企业，优化生产布局，推进结构调整，完善行业管理，促进食品产业持续、健康、协调发展。

项目的实施，符合《食品工业“十三五”发展规划》、《粮油加工业“十三五”发展规划》、《东莞市促进食品饮料加工产业发展和转型升级实施方案》等政策要求，符合国家及广东省中长期发展战略，是践行国家和广东省战略决策的具体体现。

二、项目建设是落实“一带一路”发展战略的重要方式

三、项目建设推动*地区食品加工品牌发展，促进行业充分竞争

四、项目建设是**地区经济发展的需要

五、增加社会就业机会，并促进企业自身发展

第四章 项目市场分析

第一节 行业概述

一、行业定位

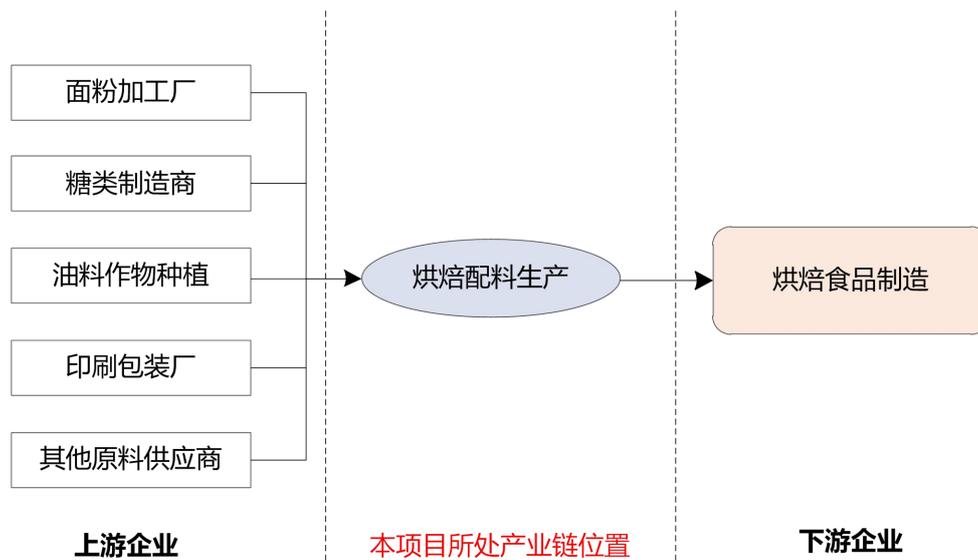
本项目建成后，将达到年产 20888 吨烘焙材料、19607 吨油脂材料的产能。

按国家统计局行业分类标准，本项目属于 C 制造业-“C146 调味品、发酵制品制造”、C 制造业-“C149 其他食品制造”。

二、上下游产业链

烘焙配料的上游涉及面粉、糖、油料作物、印刷包装等原料的生产和供应。近年来部分农产品价格整体呈上升趋势。面粉价格自 09 年至今增长 60%左右，食糖价格从 2014 年开始回升。为加强对原材料的控制，有实力的企业可通过向上延伸业务或与原料供应商巩固合作关系。

图表 8：烘焙配料行业产业链



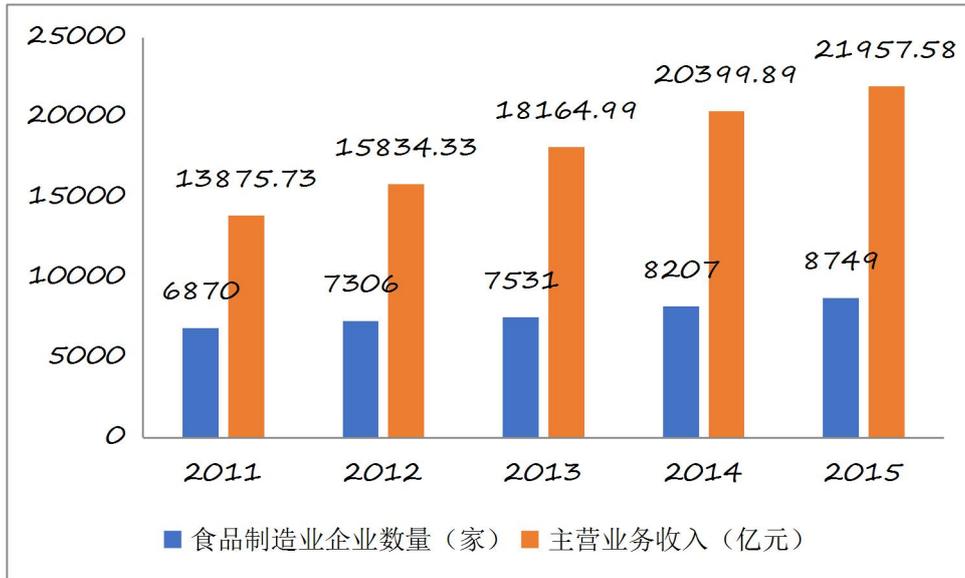
烘焙配料的下游为烘焙食品制造企业。企业在各地的工厂生产成品，再配送至商超和经销商进行销售。

第二节 我国食品行业市场分析

一、食品行业市场分析

数据显示，截止 2015 年底，全国范围内食品制造业企业数量为 8749 家，较 2011 年净增加 1879 家；2015 年食品制造业企业累计主营业务收入为 21957.58 亿元，较 2011 年增加 8081.85 亿元，“十二五”期间主营业务收入复合增长率高达 12.16%。

图表 9：2011-2015 年全国食品制造业企业数量及营业收入



二、烘焙食品市场概况

随着生活水平的提高和饮食习惯的改变,我国烘焙食品产品消费量逐年上升。2016 年,我国烘焙食品行业市场规模超过 3000 亿元。整体来看,行业发展稳定,近五年的增长速度均在 10%以上。

图表 11：2012-2016 年我国烘焙行业总产值



三、烘焙食品细分市场分析

1、面包市场现状

2014 年我国面包产量为 202 万吨，2015 年我国面包产量增长至 218 万吨，产量同比增长 7.9%。

图表 12：2011-2015 年我国面包产量及增长率



面包的人均消费量较低，只占韩国、日本、美国、英国的 2/3、1/5、1/10、1/20，面包行业销量增速略高于面包糕点行业增速。近几年数据显示，面包的人均消费量的增速高于面包糕点行业整体，2015 年增速达到 6.8%，且目前我国面包产品的人均消费量相较成熟市场而言仍然处于较低水平，面包子行业未来的发展空间仍较大。

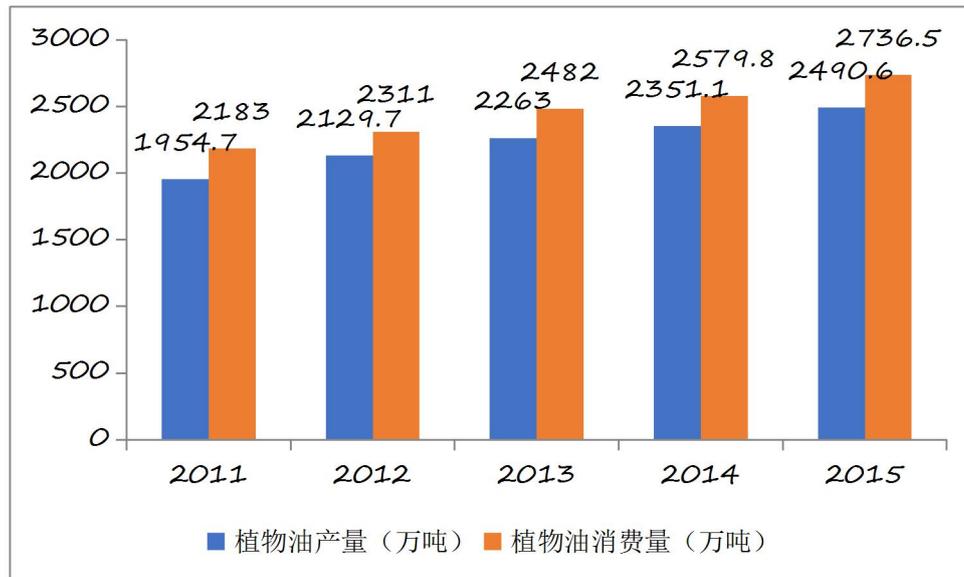
.....

第三节 我国烘焙油脂行业市场现状

一、食用植物油市场概况

作为世界上人口最多的国家和油脂消费最大的国家，中国对食用植物油有着更为强烈的刚性需求。2015 年，中国食用植物油产量达到 2490.6 万吨，同比增长 5.93%；国内消费量为 2736.5 万吨，同比增长 6.07%。

图表 18：2011-2015 年我国食用植物油产量与消费对比图



二、烘焙专用油脂市场概况

烘焙专用油脂属于食品工业油脂。我国食品工业油脂过去多为猪油，液体油等，而烘焙专业油脂在食品加工行业的广泛运用是近些年的事，由于进口产品的多样性及各厂家推出不同配方的产品，标识不同的名称和品牌，我国目前也还未有相关的行业标准和解释，也没有行业协会和行业统计予以规范，也难以给出“烘焙专业油脂”的确切定义和包含种类。

烘焙专用油脂可以被广泛运用的食品行业包括糕点、饼干、方便主食品、糖果、冷冻饮品等，甚至包括一些医药或化学用途。焙烤食品直接面向消费者，饮食文化水平及生活水平的提高，使本行业得到了较快的发展，专用油脂的需求也不断的扩大。

由于此类产品需要一定的设备投资，产品存在技术含量，原料（棕榈油等）价格受国际市场行情影响，波动较大，生产厂家需相当的资金、技术和市场实力。因此，国内的几家大厂（包括南海油脂、深圳南顺、天津南侨、龙口新龙、不二制油等）占据了国内 80%以上的销量。一些小厂也多生产工艺简单的低端产品，各家所占市场份额极小。

目前，烘焙专用油脂品种还不是很全，我国迅速发展的食品工业对此类产品也不断提出多样化或个性化的要求，所以在这方面还有很大的市场发展空间。

第五章 项目选址分析

第一节 项目建设选址

第二节 项目区位条件

第三节 项目选址合理性分析

第六章 项目产品及工艺技术方案

第一节 项目产品

一、项目产品简介

本项目主要产品分为烘焙材料和油脂材料 2 大类。

1、烘焙材料类

烘焙材料种类繁多，包括 SP 蛋糕乳化剂、色香油、面包蛋糕脱模油、晶亮花饰酱系列、面包改良剂系列（M300、M500）、双效泡打粉、蛋白起泡稳定剂、面包预拌粉系列、蛋糕预拌粉系列、炸包预拌粉、速溶吉士粉、吉士粉、巴伐利亚忌廉系列。

2、油脂材料

油脂材料包括麦淇淋、片状麦淇淋、无水酥油、起酥油、液态起酥油等。

二、产品规模

第二节 项目工艺技术方案

第三节 项目原材料质量要求及消耗量

第四节 项目设备方案

第七章 项目建设方案及平面布置

第一节 项目建设目标与内容

第二节 总图布置

第三节 土建工程

第四节 公辅工程

第八章 项目环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境影响分析及治理措施

第三节 环境影响评价结论

第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 设计依据

第二节 劳动保护

第三节 卫生条件

第四节 消防设施及方案

第五节 防范措施

第十章 节能方案分析

第一节 用能标准和节能规范

第二节 主要节能措施

第三节 项目能耗分析

图表 40：项目年综合能耗

序号	能源名称	计量单位		年需要量（当量值）		
		单位	标煤	实物	折算系数	折标煤
1	电	万 kWh	t	245.56	1.229	301.79
2	新鲜水	万吨	t	15.98	0.0857	1.37
3	合计					303.16

注：①综合能耗计算中，电当量折标煤系数按照 1.229tce/10⁴kWh；

②项目用水为新鲜水，当量折标煤系数按照 0.0857 吨。

第四节 项目节能分析

第十一章 建设期限和实施的进度安排

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

第十二章 项目组织管理与运行

第一节 项目组织管理

第二节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员及工资福利

项目运营之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，提高职工技术水平和职业素质；积极创造条件为管理人员提供训练的机会，以提高职工技术水平和职业素质，满足运营需要。项目运营后劳动定员如下。

图表 46：项目劳动定员一览表

序号	部门	劳动定员（人）
1	行政人事中心	5
2	财务中心	5
3	营销中心	10
4	生产中心	65
5	技术中心	45
6	合计	130

二、人员培训

第十三章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 项目投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金估算

五、总投资

第四节 项目资金筹措

第十四章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 经济效益测算

一、营业收入及税金测算

二、成本费用测算

三、利润测算

第三节 经济合理性分析

一、财务净现值

二、财务内部收益率

三、项目投资回收期

四、总投资收益率

五、资本金净利润率

第四节 财务评价结论

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第五节 财务评价结论

第十五章 社会效益评价

第一节 项目的财税效益分析

1、带动地区经济发展，运营期间每年增加政府税收 5247.44 万元

项目建成后，可以加快东莞市食品加工产业的发展，并在**区域产生产业聚集效应，促进经济的增长，有利于经济的可持续发展。

随着调味品、发酵制品制造及相关产业的聚集，将会大大带动区域经济的快速发展，增加税收，支持当地经济。税收是我国各级政府的重要经济来源，是政府进行城市规划建设、创造美好生活的重要保障，是解决贫富收入、建设和谐社会的基础，因此收税对于当地政府来说，十分重要。项目运营期间每年可上缴税金及附加 124.87 万元，增值税 3121.84 万元，所得税 2000.73 万元，累计为当地政府增加财政收入 5247.44 万元。

2、项目公司直接增加就业岗位 130 个，间接带动就业增长数百人

.....

第二节 项目实施对社会的影响分析

第三节 互适性分析

第十六章 项目风险分析及规避建议

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

一、运作风险及防范

二、食品安全风险及防范

三、市场风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、人力资源供给风险及防范

二、财务风险的风险及防范

第十七章 建设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

第二节 建设项目可行性研究建议

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 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 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：025-86870380 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：陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：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

重庆分公司：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806