



广东某食品总部基地项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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>

广东某食品总部基地项目可行性研究报告案例

第一章 项目概况

第一节 项目基本情况

一、项目名称

广东某食品总部基地项目

二、项目性质

三、项目建设单位

四、项目建设地点

五、项目定位

六、项目建设内容

项目总占地面积约为*****平方米（**亩），总建筑面积*****平方米，计容建筑面积约*****平方米，容积率**，项目主体工程主要是总部办公与研发检测大楼、高端定制生产与智能供应链厂房……及其他配套区域的建设工作。另外还有道路、绿化等辅助工程建设内容。

序号	项目	数量	单位	备注
1	用地面积			
2	总建筑面积			
3	地上总建筑面积			
3.1	总部办公、研发与高级公寓大楼			

序号	项目	数量	单位	备注
3.2	高端定制生产与智能供应链厂房			
3.3				
3.4				
3.5				
3.6				
4	地下建筑面积			
	架空层面积			
5	计容建筑面积			
6	占地面积			
7	建筑密度			
8	容积率			
9	绿地率			
10	建筑主体高度			

七、项目建设周期

八、项目投资与资金筹措

项目估算总投资**亿元，其中固定资产投资**亿元，铺底流动资金**亿元。固定资产投资中，工程建设费用**亿元；工程建设其它费用合计**亿元；预备费**亿元；建设期利息**亿元。

项目资金中**亿元为银行贷款，剩余资金由企业自筹。

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	工程建设费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	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	铺底流动资金		
3	总计		

九、项目经济效益

项目扩建的总投资额为**亿元。经对项目投资现金流量表进行分析计算，所得税后项目投资财务内部收益率为**%，高于行业基准利率**%；所得税后项目投资财务净现值**亿元，大于零；所得税后项目静态投资回收期为**年（不含建设期）；所得税后项目动态投资回收期为**年（不含建设期），表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		达产年
7.1	上缴销售税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
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	投资利润率	%		
14	盈亏平衡点	%		

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。综上所述，该项目在财务上是可行的。

十、项目社会效益

第二节 项目建设单位介绍

一、公司基本情况

二、品牌形象建设

三、产品研发优势

四、安全生产保障

五、营销网络布局

第三节 可行性报告编制依据

一、可行性研究报告的编制依据

- 1、《“十三五”食品科技创新专项规划》（国科发农〔2017〕143号）；
- 2、《“十三五”国家食品安全规划》（国发〔2017〕12号）；
- 3、《关于促进食品工业健康发展的指导意见》（发改产业〔2017〕19号）；
- 4、《关于进一步促进农产品加工业发展的意见》（国办发〔2016〕93号）；
《全国农产品加工业与农村一二三产业融合发展规划（2016—2020年）》；
- 5、《全国农业现代化规划（2016—2020年）》（国发〔2016〕58号）；
- 6、《广东省“一村一品、一镇一业”富民兴村三年行动方案（2018-2020年）》
（粤农〔2018〕184号）；
- 7、《广东省农产品加工业发展规划（2018-2025年）》（粤农〔2018〕195号）；

- 8、国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 9、由国家颁布的建设项目可行性研究及经济评价的有关规定；
- 10、国家计委办公厅关于出版《投资项目可行性研究指南（试用版）》的通知（计办投资〔2002〕15号）；
- 11、项目单位提供的项目基础资料。

二、编制原则

三、编制范围

第二章 项目背景及必要性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

《“十三五”食品科技创新专项规划》（国科发农〔2017〕143号）

2017年5月，科技部印发《“十三五”食品科技创新专项规划》。《规划》提出，加快食品高新技术产业发展，推进科技和产业深度融合。着力推进以食品加工制造为特色的科技园区建设，培育一批具有国际竞争力的食品领域高新技术企业，形成**特色鲜明、带动性强的食品领域高新技术产业**，支撑产业转型升级。

强化食品品牌建设，促进一二三产业融合发展。**依靠食品科技进步，创新驱动品牌建设**，大力开发适应市场新需求变化的新工艺和新产品。**创新商业模式，加强与大型电商品牌对接，拓宽销售渠道**，夯实食品品牌发展基础，提升产品附加值和软实力。

《“十三五”国家食品安全规划》（国发〔2017〕12号）

2017年2月，国务院发布《“十三五”国家食品安全规划》。《规划》提出，到2020年，**食品安全治理能力、食品安全水平、食品产业发展水平和人民**

群众满意度明显提升。食品生产经营者应当严格落实法定责任和义务。遵守相关法律法规和标准，采取多种措施，确保生产过程整洁卫生并符合有关标准规范，确保生产经营各环节数据信息采集留存真实、可靠、可溯源。建立健全食品安全管理制度，配备食品安全管理人员。主动监测已上市产品质量安全状况，及时报告风险隐患，依法召回、处置不符合标准或存在安全隐患的食品。

.....

2、地方政策

《广东省“一村一品、一镇一业”富民兴村三年行动方案（2018-2020年）》 （粤农〔2018〕184号）

2018年9月，广东省农业厅、广东省林业厅、广东省海洋与渔业厅联合发布了《广东省“一村一品、一镇一业”富民兴村三年行动方案（2018-2020年）》。《方案》指出，到2020年，实现粤东西北地区74个县（市、区）“一村一品、一镇一业”发展全覆盖，每个县（市、区）至少形成1—2个主导产品和主导产业，全省建成200个以上“一村一品、一镇一业”农业特色专业镇，1000个以上农业特色专业村。

打造一批知名品牌。树立质量和品牌意识，推行标准化生产，开展“三品一标”认证，鼓励具有鲜明地域特色的产品申报中国地理标志证明商标、国家地理标志保护产品等认证，加强特色农产品区域公用品牌建设。积极组织农产品展示展销活动，充分利用报刊、电视、网络以及各类新媒体，宣传推介“一村一品、一镇一业”产品，提高特色农产品知名度和市场竞争力，提升我省特色农产品的供给质量。

.....

二、经济背景

三、社会背景

四、行业背景

五、技术背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是顺应国家食品工业相关政策的需要

2015年4月24日，全国人大常委会通过了新修订的《中华人民共和国食品安全法》指出食品生产经营者要对食品安全负责，并针对近年来突出的转基因食品、网购食品等问题都做了详细规定，同时加大了违法处罚力度。2017年1月5日，国家发改委和工信部联合发布了《关于促进食品工业健康发展的指导意见》指出：要加快食品行业发展，推动食品工业转型升级；鼓励食品企业加强品牌建设，推动中华老字号及地方老字号食品传承升级，开发适应市场需求变化的新产品；支持重点行业企业建设数字化车间，开展食品制造智能工厂建设试点示范，提高智能化水平。2017年2月14日，国务院发布了《“十三五”国家食品安全规划》，要求全面实施食品安全战略，推动食品安全现代化治理体系建设，促进食品行业发展。国家对食品行业、食品安全的高度重视，将加速淘汰落后企业，利于行业良性竞争和持续发展，并将促进食品行业转型升级，打造出一批具有品牌、口味、食品安全等方面综合竞争力的食品领军企业。

由此可见，近年来国家食品工业宏观政策为项目的实施提供了基础支持，项目建设是相应国家政策进行生产智能化与食品安全管控升级的重要举措。

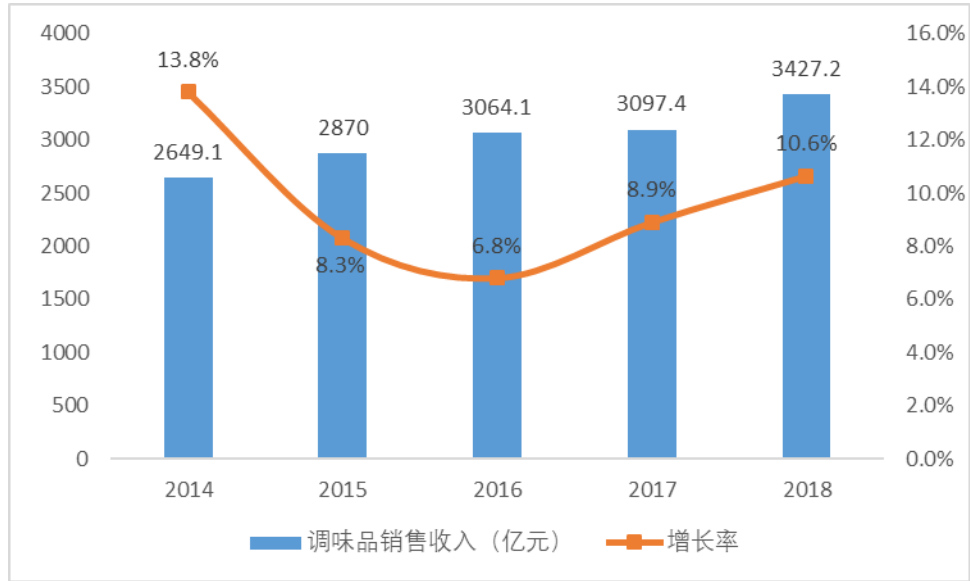
- 二、项目建设是满足市场日益增加的复合调味料需求的需要
- 三、项目建设是优化现有工艺，达到更高标准的食品安全要求的需要
- 四、项目建设是提升公司总体竞争力，获得长远发展的需要
- 五、项目建设是促进项目所在地经济发展，增加财政收入的需要

第三章 项目市场分析

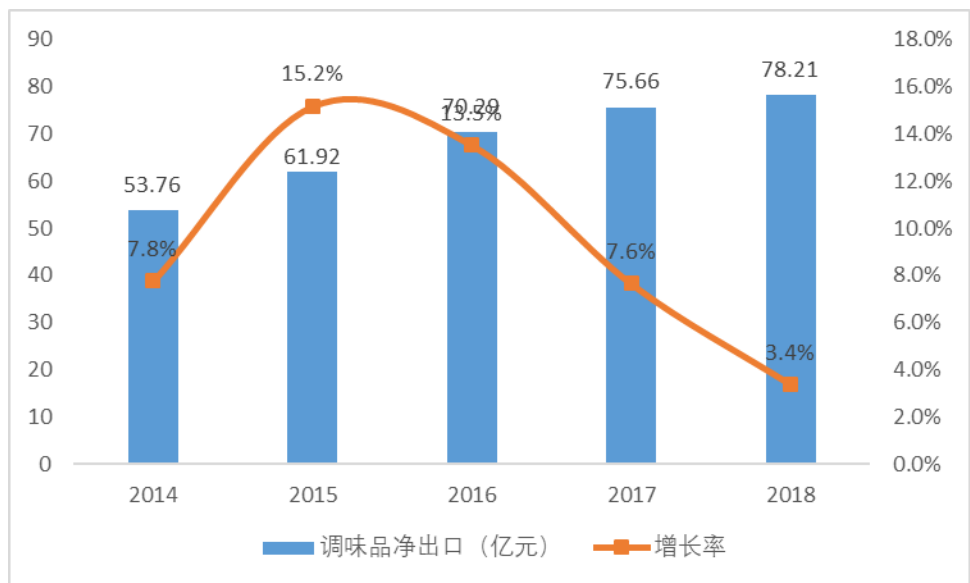
第一节 调味品行业市场分析

- 一、调味品定义及分类
- 二、调味品行业产业链分析
- 三、调味品行业市场发展现状

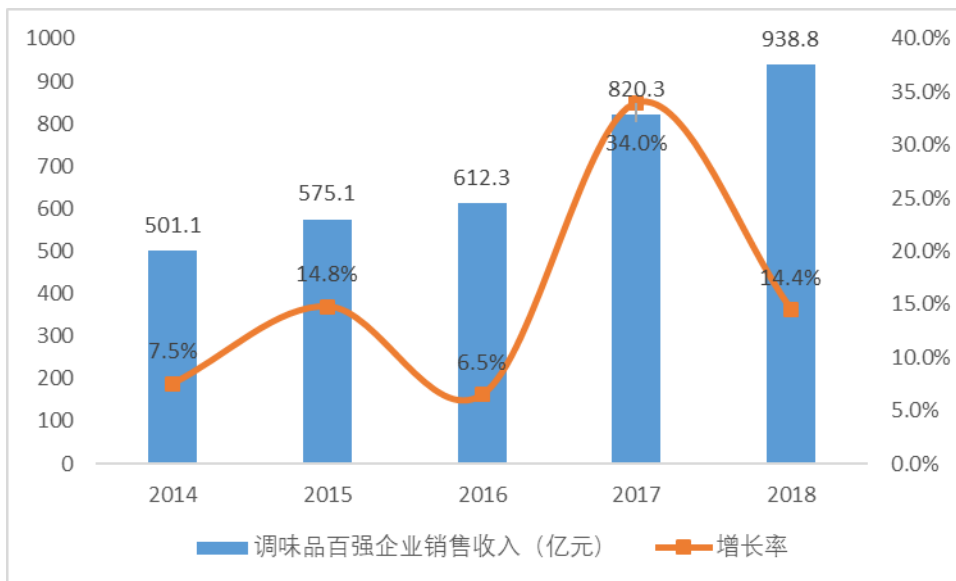
据统计，全球每年调味品营业额高达 2500 亿美元，占食品工业额的 12% 左右，是典型的“小产品、大市场”。中国调味品市场存在着巨大的发展潜力，到 2018 年底，全国调味品及发酵行业销售收入为 3427.2 亿元，同比增长 10.6%。



国内调味品在满足国内市场需求的同时，大量出口到国外市场，2019 年国内调味品净出口约 78.21 亿元。



根据中国调味品协会的统计数据，2013-2018 年我国调味品百强企业销售收入逐年增长。2018 年，我国调味品行业百强企业销售收入达到 938.8 亿元，较上年同比增长 10.8%。



四、调味品行业发展趋势

第二节 复和调味品行业市场分析

一、复和调味品行业市场规模

二、复和调味品行业发展前景

三、复合调味料产品竞争格局分析

四、复和调味品行业发展趋势

第三节 番茄酱行业市场分析

一、番茄酱行业概述

二、番茄酱行业市场发展现状

三、番茄酱行业发展趋势

第四章 项目产品及技术方案

第一节 项目定位

一、项目提出的背景

二、项目发展规划

第二节 项目主要产品

第三节 项目工艺技术

一、工艺技术选用原则

二、生产工艺技术

第四节 食品安全与品质监管

第五节 项目设备方案

一、设备选型原则

二、主要设备选型

第五章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目选址

第三节 项目区位条件

一、地理位置

二、地形地貌

三、气候特征

四、区位交通

五、支柱产业

第四节 项目选址合理性分析

第六章 项目建设方案

第一节 项目建设规范及规定

第二节 规划设计

一、总体构思理念

二、项目建设内容

第三节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面布置原则

三、道路交通组织

四、竖向布置

第四节 土建工程

一、设计原则

二、总体构思理念

三、施工能力

四、工程方案

五、辅助性设施规划

第五节 公辅工程

一、电力

二、给排水

三、水电管网

四、防水工程

第七章 项目环境保护

第一节 设计依据

- 1、《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；
- 2、《中华人民共和国环境影响评价法》（2002 年修订）；
- 3、《中华人民共和国清洁生产促进法》（2012 年修订）；
- 4、《中华人民共和国水污染防治法》（2008 年修订）；
- 5、《中华人民共和国大气污染防治法》（2015 年修订）；
- 6、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（1996 年通过）；
- 7、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2015 年修订）；

- 8、《建设项目环境保护管理条例》（1998年11月29日实施）；
- 9、《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2015年修订）；
- 10、《环境影响评价公众参与暂行办法》（环发[2006]28号）；
- 11、《环境影响评价技术导则 总纲》（HJ2.1-2011）；
- 12、《环境影响评价技术导则 大气环境》（HJ2.2-2008）；
- 13、《环境影响评价技术导则 声环境》（HJ2.4-2009）；

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

- 1、废气和扬尘处理
- 2、废水处理
- 3、噪声处理
- 4、固体废弃物处理

二、项目运营期环境保护

本项目在设计中，根据《建设项目环境保护设计规范》的要求，严格按照“三同时”的原则，使本项目的各项指标达到环保方面的有关要求。

1、生活污水处理

卫生间排出的生活污水经室外化粪池处理后由室外污水管道收集后排至市政污水管网。

2、生产废水

项目生产废水通过实施清污分流，做到生产废水、生活废水分开，各类废水分别经厂区不同的下水管道收集，各行其道，分类治理。同时，在废水处理系统中安装了自动监控系统、自动控制阀等，避免造成因人工操作不当而造成的浪费和污染环境，确保废水处理系统长期不间断地正常运行，防止废水事故排放可能产生的危害，排放污染物浓度符合《污水综合排放标准》（GB8978-1996）表 4

中三级标准，排入市政污水管网。

3、固体废弃物

4、噪声

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

该项目的设计、建造和实施主要遵循以下国家和地方的合理用能标准及节能设计规范：

一、相关法律、法规、规划和产业政策

- 1、《中华人民共和国节约能源法》；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》；
- 3、《中华人民共和国电力法》；
- 4、《中华人民共和国建筑法》；
- 5、《中华人民共和国计量法》；
- 6、《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》（国办发〔2017〕19号）；
- 7、《能源效率标识管理办法（2016年版本）》（国家发改委、国家质检总局令第35号）；
- 8、《建设工程勘察设计管理条例（2017年版本）》（国务院第687号令）；
- 9、《建设工程质量管理条例（2017年版本）》（国务院第687号令）；
- 10、《固定资产投资项目节能审查办法（2016年版本）》（国家发改委第44号令）；
- 11、《中华人民共和国强制检定的工作计量器具检定管理办法》（1987年4

月 15 日国务院颁布);

12、《关于加强节能标准化工作的意见》(国办发办发〔2015〕16 号令);

13、《重点用能单位节能管理办法(2016 年修订征求意见稿)》(国家发改委发布);

14、《节能中长期专项规划》(国家发改委发改环资〔2004〕2505 号令);

15、其他有关节能设计规范。

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 节能措施综述

第三节 节能措施

一、节电

二、节水

1、提倡科学合理节水，依靠科技进步、技术创新节水。尽量选用节水型配套设备和卫生洁具，在项目设计阶段，应对选用的用水器材和排水设施进行认真审查，在工程建设期间，对使用不符合节水规定器材的工程不予验收；

2、在经过技术经济比较的基础上，选定技术先进、经济实用、节约能耗的给水系统与给水方式，应根据最大小时流量、供水高度、系统特点、供水制度等因素给水；

3、建立完善的规章制度，实施节水目标责任制，节约运营和生活用水，严禁跑、冒、滴、漏和长流水等一切浪费水的现象；

4、卫生器具均选用节水型器具，水龙头均采用节水陶瓷芯龙头。

三、建筑节能

四、能源管理

第四节 其他节能措施

第九章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 安全生产方案

一、安全生产制度的主要内容

二、安全生产防范措施及安全生产情况

第三节 职业卫生方案

一、卫生设施

二、卫生制度规定

三、职业病防护

四、应急方案

第四节 消防方案

一、设计采用的消防标准及规范

二、消防工作的原则

三、消防措施

1、建筑结构和平面布置

项目按一类建筑设置防火分区，水平防火分区之间采用耐火极限不低于 3 小时防火墙和甲级防火门分隔防火区。竖向防火分区之间采用具有耐火极限在 1.5 小时以上的钢筋混凝土楼板和上下楼层之间的窗间墙作分隔构件，同时设计防烟和封闭楼梯间，防烟和封闭楼梯间的墙体和门均应具有相应的耐火能力和防烟火作用。

在大楼内设置一定数量的应急灯和疏散指示灯，以保证在停电及火灾情况下，工作人员能够安全顺利疏散。

2、电气防火

3、空调系统的防火

第十章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

第一节 组织管理机构设置

一、组织机构设置原则

二、项目组织管理模式

第二节 劳动定员和人员培训

一、劳动定员

1、定员依据

(1) 项目的生产能力；

(2) 根据生产设备的选型及数量，自动化程度，工艺复杂程度及完成所需要的人数；

(3) 完成项目后生产管理及技术管理所需要的人员；

(4) 参照工厂管理制度和出勤情况。

2、劳动定员

项目投产之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，熟练掌握工作技能，提高职工技术水平和职业素质，以满足需要，并积极创造条件为设计、科研及管理人员提供各种训练的机会，以提高职工技术水平和职业素质，满足生产需要，增强公司的市场开拓能力。项目共需管理、研发、生产及其他人员共***人。项目运营后劳动定员如下。

序号	部门	劳动定员
1	管理人员	
	研发人员	
2	生产工人	
3	其他人员	
4	合计	

二、员工来源及招聘方案

三、人员培训

第三节 项目实施进度

一、项目施工组织措施

二、项目实施进度

第十一章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

根据项目建设内容，本估算范围为工程建设费用，各类设备购置及安装工程费用，工程建设其他费用、预备费、建设期利息和流动资金等。

第二节 投资估算依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。
- 2、建安工程费用参照项目当地近期类似工程的预、决算资料并结合本项目的实际情况估算。
- 3、项目前期费按原《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计价格[1999]1283号）计取。
- 4、环境影响评价费按原国家计委、原国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）计取。

第三节 投资估算

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用估算

三、预备费估算

四、建设期利息

五、项目流动资金估算

六、项目总投资估算

第四节 资金筹措

第十二章 项目经济效益分析

第一节 财务评价

一、评价依据

二、基础数据和说明

三、营业收入及税金测算

四、成本费用测算

五、利润测算

第二节 财务评价指标

一、财务内部收益率（FIRR）

二、财务净现值（FNPV）

三、项目投资回收期（Pt）

四、项目盈亏平衡分析

五、总投资收益率（ROI）

第三节 经济效益分析结论

第十三章 社会效益分析

第一节 项目实施对社会的影响分析

一、对居民收入的影响

二、对居民生活水平与生活质量的影响

三、对当地居民就业的影响

四、对不同利益群体的影响

五、对当地基础设施、服务容量和城市化进程的影响

六、对当地少数民族风俗习惯和宗教的影响

第二节 互适性分析

第三节 社会风险分析

第四节 社会效益分析结论

第十四章 项目风险及对策分析

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

本项目建成后，公司规模和运作规模都将提高，在资源整合、资金管理等方面提出了更高的要求。本项目建成后，需要公司管理层具有丰富的企业管理经验、市场营销经验、资本运营经验，但项目的整体管理水平有待进一步提高。如果公司整体管理水平不能及时调整、完善，将影响公司的应变能力和发展活力，进而削弱公司的竞争力，给公司未来的经营和发展带来较大的不利影响。

防范措施：

- (1) 加强企业经营风险管理以及运营技术水平的提高；
- (2) 建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；
- (3) 完善公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；
- (4) 全面提升公司管理团队的管理水平和协同作战的能力。

二、工程风险及防范

第二节、项目本身潜在的风险及防范

一、政策风险及防范

二、市场风险及防范

三、财务风险及防范

四、技术风险及防范

五、管理风险及防范

第十五章 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

一、项目建设条件及方案的可行性结论

二、资金安排合理性的可行性结论

三、项目经济效益的可行性结论

四、项目社会效益的可行性结论

五、项目风险控制的可行性结论

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

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