



江苏省某保健食品及乳制品产业园项目 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>

江苏省某保健食品及乳制品产业园项目案例

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

某保健食品及乳制品产业园项目

二、项目性质

新建

三、项目建设地点

四、项目单位

五、项目建设周期

六、项目产品

.....

图表 1：项目产品方案

序号	产品类型	自有产量（万瓶/盒）	代工产量（万瓶/盒）
1	软胶囊		
2	硬胶囊		
3	片剂		
4	粉剂		
5	乳品		
6	口服液		

七、项目建设方案

.....

图表 2：项目经济技术指标一览表

序号	项目	指标			结构	备注
		占地面积 (m ²)	层高	建筑面积 (m ²)		

序号	项目	指标			结构	备注
1	主体工程					
一期						
1.1	固体车间					
1.2	研发楼					
1.3	附属设施楼					
二期						
1.4	乳品车间					
1.5	口服液车间					
1.6	原料包装车间					
1.7	仓库					
2	室外工程					
2.1	绿化					
2.2	道路硬化					
2.3	停车场					
3	总用地面积					
4	总计容建筑面积					
5	容积率					
6	建筑密度					
7	绿化率					
8	非生产性建筑占地百分比					

第二节 项目主要研究结论

一、项目资金安排合理

.....

图表 3：项目总投资估算表

序号	项目	数量	占比
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	设备及安装费用		
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	总投资		

二、经济效益

.....

图表 4：项目财务指标汇总

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	固定资产投资强度	万元/亩		
2.3	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		达产年
	亩均产值	万元/亩		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	税收强度	万元/亩		达产年
7.2	上缴税金及附加	万元		达产年
7.3	上缴增值税	万元		达产年
7.4	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	投资净利润率	%		达产年
13	投资利税率	%		达产年
14	盈亏平衡点	%		

三、社会效益

推动我国保健食品行业发展：.....项目运营后将加大线上线下投入，助力我国保健食品行业发展，引领居民健康生活。

推动某区大健康产业发展：.....

增加税收：.....

就业增长：.....

第三节 可行性研究报告编制依据、目的和原则

一、编制依据

.....

5、《保健食品命名指南（2019年版）》；

6、《保健食品标注警示用语指南》；

7、《关于深化改革加强食品安全工作的意见》；

.....

二、编制目的

三、编制原则

第四节 可行性研究报告编制范围及内容

一、工程范围

二、编制的主要内容

第二章 项目单位简介

第一节 企业基本信息

企业名称：

法定代表人：

注册资金：

公司类型：

统一社会信用代码：

成立日期：

注册地址：

经营范围：

第二节 企业简介

一、渠道规模

二、研发能力

三、合作工厂

第三节 公司品牌

一、品牌简介

二、品牌文化

三、品牌特点

第四节 企业荣誉

第三章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、项目提出的理由

二、政策背景

1、国家政策

《保健食品命名指南（2019年版）》

2019年11月10日，市场监管总局发布《保健食品命名指南（2019年版）》。《指南》旨在规范保健食品注册与备案产品名称命名，避免误导消费。《指南》对保健食品名称组成、保健食品名称命名基本原则、保健食品名称不得含有的内容、保健食品名称申报与审评要求等作出了相应规定。

《保健食品标注警示用语指南》

2019年6月10日，市场监管总局发布《保健食品标注警示用语指南》。《指南》旨在指导保健食品警示用语标注，使消费者更易于区分保健食品与普通食品、药品，引导消费者理性消费，《指南》自2020年1月1日起实施。

.....

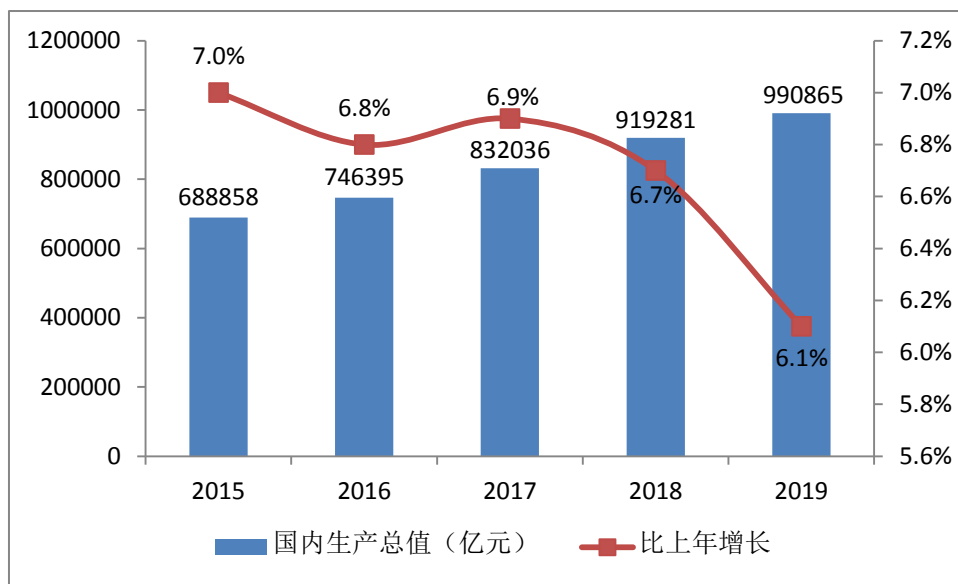
- 2、地方政策
- 3、项目可使用的扶持政策

三、经济背景

1、全国 GDP 接近百万亿，工业经济运行总体平稳，居民医疗保健支出占比逐年扩大

国家统计局公布 2019 年国内生产总值(GDP)数据。全年国内生产总值 990865 亿元，比上年增长 6.1%。其中，第一产业增加值 70467 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 386165 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 534233 亿元，增长 6.9%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.1%，第二产业增加值比重为 39.0%，第三产业增加值比重为 53.9%。

图表 5：2015-2019 年国内生产总值及增速



.....

- 2、江苏省经济近 10 万亿，工业生产运行平稳
- 3、某市经济运行总体平稳、质量效益持续提升

四、社会背景

1、国民经济持续发展促进保健食品行业发展

根据发达国家经验，当一个国家的人均 GDP 达到 7000 美元时，保健食品行

业就会崛起，它与社会经济发展的进度密不可分。……

2、中国保健食品市场需求强劲

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是响应国家政策号召、助力“健康中国”建设的需要

二、项目建设是推动我国保健食品发展的需要

三、项目建设是发展大健康产业，满足特殊人群营养需求的需要

四、项目建设是进一步促进江苏省经济社会发展的需要

五、项目建设是将税收落在当地，增加某市财政收入的需要

六、项目建设是实现项目公司自身可持续发展的需要

第四章 项目市场分析

第一节 我国大健康产业市场发展分析

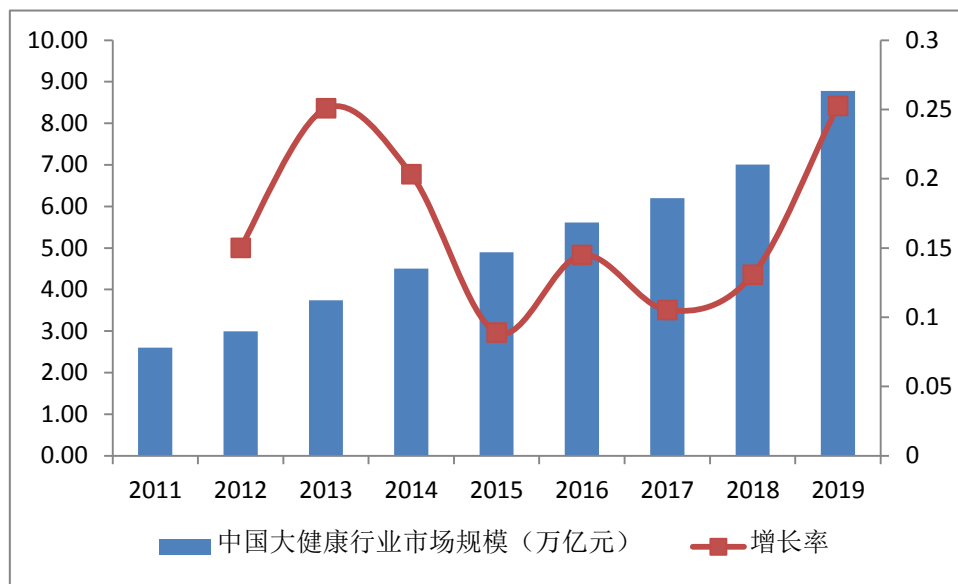
一、行业概述

二、全国大健康行业市场发展现状分析

……

数据显示，2019年我国大健康产业规模达8.78万亿元，为2011年2.60万亿元的3.3倍，2011-2019年复合增长率达16.4%。

图表 6：2011-2018 年中国大健康行业市场规模增长情况



三、大健康细分产业结构分析

四、大健康行业未来发展方向

1、人口老龄化带来的巨大细分市场，如养老地产、养老服务、养老金融保险、养老日用品、养老娱乐以及养老教育六大领域将是主要发展方向；

2、医疗服务的垂直化、专业化，如医疗美容、健康管理、康复医疗等；

第二节 保健食品市场发展分析

一、大健康食品概况

二、保健食品行业介绍

图表 7：保健食品与药品、一般食品对比分析

类型	一般食品	保健食品	药品
标签标识	营养成分含量	具有特定保健作用	适应症或功能主治
原料特点	富含营养成分，无毒副作用	富含活性成分，在规定用量下无毒副作用	富含活性成分，在规定用量下有一定毒副作用

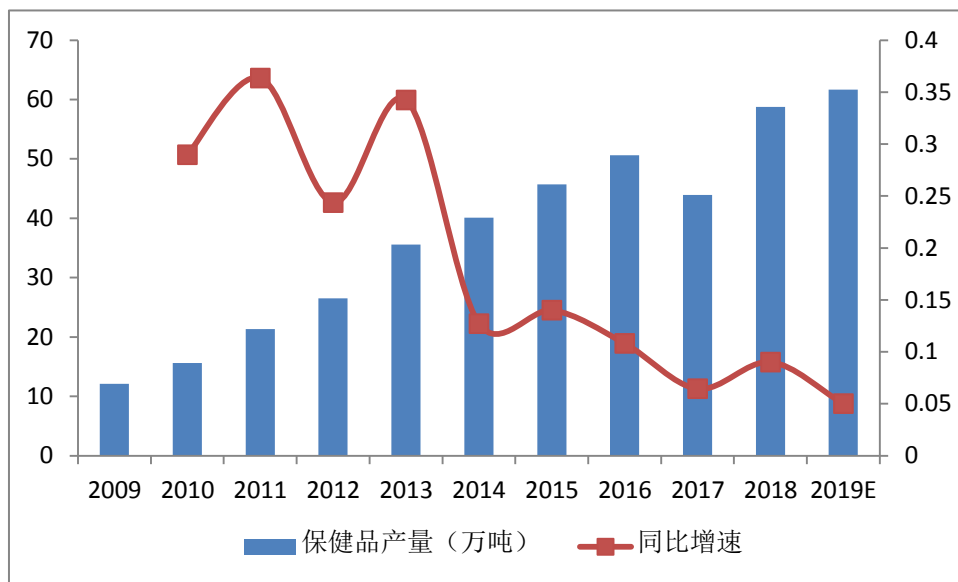
类型	一般食品	保健食品	药品
形态	普通食品形态	普通食品形态，可使用片剂、胶囊等特殊类型	有特定剂型
用法用量	食用、饮用无规定	食用、饮用有定量	多种给药剂型，有定量
管理方式	标准管理	备案+注册	严格的注册审批

.....

三、保健食品市场规模

据统计，2009-2018 年我国保健品行业产量总体呈逐年增长态势。2018 年我国保健品行业产量为 58.75 万吨，同比增长 9%。随着我国保健意识越来越高，预计 2019 年我国保健品行业产量近 61.69 万吨。

图表 8：2014-2019 年我国保健品行业产量情况



.....

四、保健食品种类与数量

五、保健食品行业市场化程度及竞争格局

1、市场化程度

根据国家食品药品监督管理总局发布的《2017 年食品药品监管统计年报》数据，截至 2017 年 11 月底，全国共有保健食品生产许可证 2317 件，其中绝大部分厂商为品牌力薄弱的小型企业，数量占比约为 98%。.....

2、行业竞争格局

我国营养保健食品行业经过多年的发展已经形成了一定的规模。从竞争格局来看，国内营养保健食品行业产品品种众多，……

3、业内主要企业

据统计，我国 TOP10 保健品企业仍以直销企业为主导，前五大公司分别是无限极、安利（中国）、汤臣倍健、完美（中国）和东阿阿胶。……

六、保健食品行业发展空间

第三节 项目产品市场分析

一、项目产品消费群体分析

1、中老年消费群体

（1）老年人口基数大、增长速度快

根据国家统计局的统计数据，2019 年末中国 60 岁及以上老年人口 25388 万人，占总人口的 18.1%，其中 65 岁及以上人口 17603 万人，占总人口的 12.6%。世界上 65 岁以上人口超过 1 亿的只有中国，是世界老年人口总量的 1/5。预计到 2030 年时，中国将进入“超老年型”社会；到 2050 年时，60 岁以上的人口总数将达到 4 亿左右，占总人口的比重将超过 25%。届时，每 4 个中国人中间就有 1 个老年人，中国将成为高度老龄化的国家。

……

（2）老年人口需求和消费总量增长迅猛

2、亚健康消费人群

二、项目产品市场竞争分析

第五章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

供电配套要求：……

通讯配套要求：……

供水配套要求：……

公共设施配套要求：……

三、项目选址地点

第二节 项目区位条件

一、地理位置

二、自然资源

三、气候条件

四、交通区位

五、区划人口

六、经济发展

第三节 项目选址合理性分析

第六章 项目定位及发展规划

第一节 项目定位

一、总体定位

二、功能定位

三、客群定位

第二节 销售模式及生产计划

第三节 发展规划

第七章 产品技术方案

第一节 项目产品方案

.....

图表 9：项目产品方案

序号	产品类型	自有产量（万瓶/盒）	代工产量（万瓶/盒）
1	软胶囊		
2	硬胶囊		
3			
4			
5			
6			

一、软胶囊类产品

二、硬胶囊类产品

三、.....

第二节 产品生产工艺技术

一、软胶囊类保健食品生产工艺流程

二、硬胶囊类保健食品生产工艺流程

三、.....

第三节 项目设备方案

一、设备选型原则

设备选型应遵循的原则如下：

1、生产上适用——所选购的设备应与本企业扩大生产规模或开发新产品等需求相适应。

2、技术上先进……

3、经济上合理……

二、主要设备选型

第八章 项目建设方案

第一节 项目建设目标与内容

一、项目建设指导思想与原则

1、指导理念

2、设计原则

项目设计中将注重以下原则：

(1) 注重人性化和舒适度的设计，展现现代风尚；

(2) 仅设置必要的功能并给予适当的标准，避免浮躁之气，崇尚简洁的整体设计；

……

二、项目建设内容

第二节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面布置原则

1、各功能分区须明确、合理、得当，布局紧凑，节约用地，用设备、空间、能源和人力资源。

2、设施的规划及布局应该留有发展的空间和适应于变化的规划。如发达国家有些工业厂房都是组合式的，设备安装也有利于变动和调整。

……

三、总平面布置方案

四、道路交通组织

五、竖向布置

第三节 土建工程

一、设计原则

本工程土建设计遵照国家现行规范、标准和规定。需满足工艺要求以及当地的实际情况，满足防火、防腐、卫生等要求，设计中确保建筑物、构筑物安全、可靠、经济，尽可能使建筑物造型美观、功能适用，在保证工程质量和安全生产的前提下尽量节省投资。

贯彻节约能源和保护环境的原則，尽量采用新型建筑材料，力求达到经济、安全、适用、美观、技术先进的设计原则。

.....

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

六、洁净厂房

项目保健食品在生产以及研发过程中，对洁净度有非常高的要求，因此需要对车间进行净化处理，需要净化的车间面积及等级如下：

图表 10：净化车间面积及等级

序号	建筑	净化面积	洁净度等级
1	固体车间		
2	研发楼		
3	乳品车间		
4	口服液车间		
5	原料包装车间		

1、设计参数

室内设计参数标准

(1) 洁净车间洁净度：十万级

(2) 洁净车间温度：24±2℃

(3) 洁净车间湿度：55±5%

.....

2、设计说明

3、管道材料

4、消声隔震

5、空调施工设计说明

第四节 公辅工程

一、电力

1、光源与灯具选择

室内公用场所照明以 20W 高光效日光灯为基本光源，在有吊顶的房间采用高效节能型，嵌入式日光灯，无吊顶处采用控照、吊装或吸顶式日光灯，光源均采用节能高显色性、带功率补偿（功率因数大于 0.9）型日光灯具。

2、应急照明与疏散指示灯

3、室外照明

4、防雷与接地

二、给排水

三、水电管网

四、防水工程

第九章 项目环境保护

第一节 建设地点环境现状

第二节 执行标准

- 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）；
-

第三节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

1、废气

项目投产后，对大气环境的影响主要有：含尘废气，来源于粉碎筛分工序、制粒工序，主要污染因子为颗粒物。

防治措施：

通过旋风除尘器和布袋除尘器净化后，由排气筒排放。.....

2、废水

3、噪音

4、固体废弃物影响

第四节 环境影响综合评价

第十章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

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》
-

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 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、节电

1、为了降低低压电气线路过长造成的电能消耗，设置变电所，以减小低压电气线路长度。

2、在高低压开关柜采用节能高效分断能力高的断路器，保证电力的正常运行，减少停电事故。

.....

二、节水

1、提倡科学合理节水，依靠科技进步、技术创新节水。.....

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，.....

3、.....

三、建筑节能

四、能源管理

第四节 其他节能措施

第五节 项目能耗分析

一、项目能耗分析

.....

图表 11：项目能源消耗表

序号	名称	实物量	当量值	
			折标系数	折标量 tce
1	电力		1.229	
		万 kWh	tce/万 kWh	
2	水		0.0857	
		m ³	kgce/m ³	
5	合计			

二、项目所在地能源供应状况分析

第六节 项目节能评价

第十一章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

一、防电

二、防雷和接地保护

三、监控系统说明

四、废弃物处理

五、安全措施

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、防火等级

三、防火措施

四、消防措施

1、本项目建设期设备较多，存在多种火源和大量可燃物，若管理不善，很容易发生火灾，造成严重后果。建筑施工企业应立足于以防为主，防火与灭火相结合，合理设置消防栓，并实行消防责任制，明确防火责任。

2、各种建筑物及附属物耐火等级应符合《建筑设计防火规范》规定。均按规范的最低耐火等级和防火间距进行防火设计，并配备完善的灭火系统。

.....

第十二章 项目组织管理与运行

第一节 项目建设管理制度

一、严格执行项目法人制度

二、严格执行招投标制度

三、严格执行监理制度

四、严格执行竣工验收制度

五、严格执行基本建设财务管理制度

第二节 项目组织管理

一、组织机构设置原则

企业组织机构设置原则说明如下：

- 1、项目执行机构应具备强有力的指挥能力、管理能力和组织协调能力。
- 2、机构层次和运作方式能满足建设和生产运营管理的要求。

.....

二、项目组织管理模式

第三节 劳动定员和人员培训

1、劳动定员

.....

图表 12：项目劳动定员一览表

序号	岗位	人数
1	管理人员	20
2	技术人员	20
3	生产人员	210
4	其他人员	50
5	合计	300

2、员工来源及招聘方案

3、人员培训

第十三章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 基本要求

第二节 项目实施进度

.....

图表 13：项目开发进度一览表

项目阶段		筹建启动阶段			运营阶段
		筹建准备期	开发建设期	试运营期	
项目开发进度	一期				
	二期				

第三节 工程招投标方案

一、编制依据

二、招标范围

三、招投标程序

.....

图表 14：项目招标基本情况表

项目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式
	全部招标	部分招标	自行招标	委托招标	公开招标	邀请招标	

设计							
土建							
设备及安装							
监理							
其他							

.....

第十四章 项目投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围包括：建筑及设施工程费、工程建设其他费用、预备费用（不可预见费）以及流动资金等。

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

二、工程建设其他费用

.....

图表 15：项目建设其他费用估算表

单位：万元

序号	项目	金额
二	工程建设其他费用	
1	土地使用费	
2	工程设计费	
3	勘察费	
4	咨询费	
5	项目建设管理费	
6	工程建设监理费	
7	场地准备及临时设施费	
8	招投标费用	
9	工程保险费	
10	社会中介机构审查费	

序号	项目	金额
11	生产准备费	

三、预备费

四、流动资金估算

五、项目总投资估算

第五节 资金筹措

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。

本项目总投资共计……万元，全部为企业自筹。

第十五章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

- 1、《企业财务通则》
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》
- 3、《投资项目经济评估指南》

……

二、基础数据和说明

第二节 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

一、生产成本

二、期间费用

三、总成本费用

第四节 利润及税金测算

一、利润估算

二、税金估算

第五节 财务效益分析

一、内部收益率

二、财务净现值

三、投资回收期

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

该项目所得税前的财务内部收益率为……%，所得税后财务内部收益率为……%，均高于行业基准收益率。所得税前项目投资财务净现值……万元，所得税后项目投资财务净现值……万元，大于零，说明超过了该行业应达到的最低收益水平。投资动态回收期（税前）为……年，投资动态回收期（税后）为……年，低于基准投资回收期，说明项目的盈利能力较好。

……

第十六章 社会效益及风险分析

第一节 社会效益分析

第二节 社会风险及对策分析

一、环境风险管理

1、政策与法律风险管理

2016年，国务院发布《“健康中国2030”规划纲要》。《纲要》提出，积极促进健康与养老、旅游、互联网、健身休闲、食品融合，催生健康新产业、新业态、新模式。……

防范措施：

密切注意国家宏观经济政策、行业政策以及地方性法规的调整，增强对经济形势和政策变化的预测、判断和应变能力，……

2、竞争者风险管理

3、灾害风险管理

二、内部风险管理

1、营运风险管理

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。……

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；

……

2、工程风险管理

3、食品安全风险及防范

4、人力资源供给风险管理

第十七章 结论与建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、建设条件的可行性研究结论

二、建设方案的可行性结论

三、资金安排合理性的可行性结论

项目总投资估算额为……万元，项目资金为企业自筹。在项目建设中资金安排合理，不会因为资金问题影响项目进度。

四、经济效益的可行性结论

该项目所得税前的财务内部收益率为……%，所得税后财务内部收益率为……%，均高于行业基准收益率。所得税前项目投资财务净现值……万元，所得税后项目投资财务净现值……万元，大于零，说明超过了该行业应达到的最低收益水平。投资动态回收期（税前）为……年，投资动态回收期（税后）为……年，低于基准投资回收期，说明项目的盈利能力较好。

五、环境影响的可行性结论

六、研究结论总述

第二节 建设项目可行性研究建议

由于本项目涉及的工程牵涉面广，工作量大，在建设期内应统筹规划，合理安排建设工期和资金，做好工程的招投标工作，保证工程的建设质量，按期建成投入运营。

……

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