



广东某公司生产加工基地搬迁项目报告案例

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>

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

二、项目性质

三、项目单位

四、项目建设地点

五、项目提出理由

六、项目主要产品

七、项目建设周期

八、项目投资估算

第二节 项目研究结论

第二章 项目单位概况

第一节 公司基本情况

第二节 公司发展概况

一、近年经营情况

二、人员情况

三、产能情况

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、国家政策

《关于进一步提升民航服务质量的指导意见》（民航发〔2018〕24号）

2018年03月01日，中国民用航空局印发了《关于进一步提升民航服务质量的指导意见》，作为首部全面指导民航服务质量的纲领性文件，该《指导意见》提出了关于中国民航服务质量的总体要求、主要任务、保障措施，为当今和今后一个时期进一步提升民航服务质量指明了方向。

文件指出要提升民航餐饮服务水平。要加强民航食品安全工作，出台《民用航空运营食品安全管理办法》，关注“舌尖上的安全”。要提升机上餐食质量，丰富机上餐食供应，建立机上餐食质量评价机制，鼓励航空公司根据航线旅客构成、航点地域特点，结合中国传统节日特点，推出具有地方风味、“家乡味道”、节日特点的机上餐食，提升旅客满意度。要推动机场餐饮“同城同质同价”，发挥机场服务质量评估作用，创新机场特许经营管理模式，杜绝候机楼餐饮服务乱收费。

《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》
（国办发〔2017〕29号）

2017 年 4 月，国务院发布《关于加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级意见》，提出健全冷链物流标准和服务规范体系，完善冷链物流基础设施网络，鼓励冷链物流企业经营创新，提升冷链物流信息化水平，加快冷链物流技术装备创新和应用。该政策的发布有利于冷链物流体系的进一步完善，为蛋糕等烘焙食品的配送提供坚实的保障。

《“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》，提出严格落实食品生产、经营、使用、检测、监管等各环节安全责任，严把食品生产经营许可证关，落实地方尤其是县级政府保障食品安全责任，加大对校园、小摊贩等重点区域和对象的日常监管，对冷链贮运等重点环节强化监管。该政策的发布将进一步规范食品（包括烘焙食品）安全监管工作，提高食品（包括烘焙食品）行业的监管工作主动性和针对性。

《中国民用航空发展第十三个五年规划》（民航发〔2016〕138 号）

2017 年 2 月 15 日，中国民用航空局、国家发展和改革委员会、交通运输部联合印发了《中国民用航空发展第十三个五年规划》。文件指出要按照建设民航强国战略“两步走”的推进方案，至 2020 年我国将初步建成民航强国，基本建成安全、便捷、高效、绿色的现代民用航空系统，满足国家全面建成小康社会的需要。航空运输持续安全，航空服务网络更加完善，基础设施保障能力全面增强，行业治理能力

明显加强，运输质量和效率大幅提升，国际竞争力和影响力不断提高，创新能力更加突出，在国家综合交通运输体系中的作用更加凸显。

《关于促进食品工业健康发展的指导意见》（发改产业〔2017〕19号）

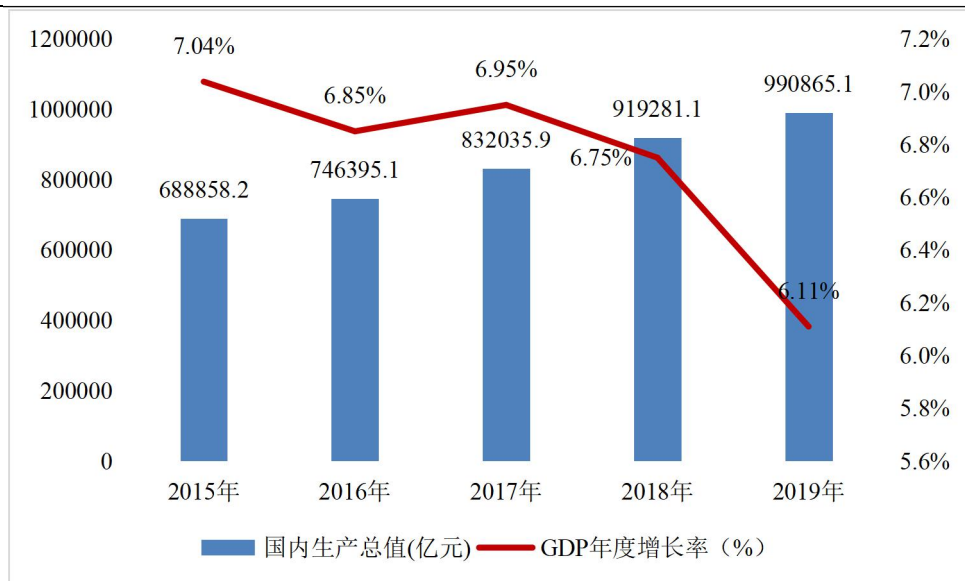
.....

二、经济背景

1、全国经济发展情况

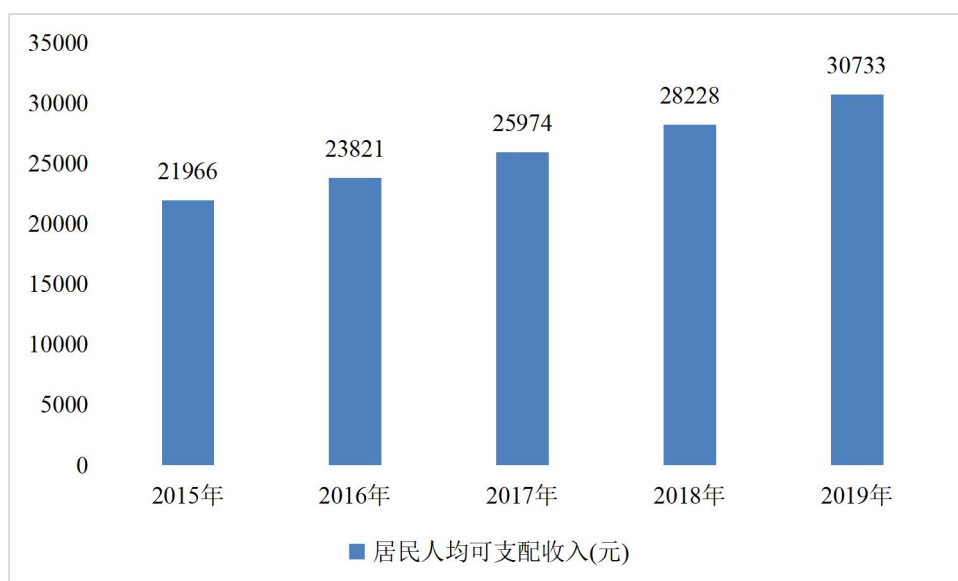
（1）全国国内生产总值保持增长，经济发展状况良好

根据国家统计局数据，2000年至2019年，我国GDP从100280亿元增至990865亿元，年复合增长率为12.97%，2020年，在全球疫情肆虐的情况下，我国国内生产总值仍达到了1015986亿元，按可比价格计算，比上年增长了2.3%，经济发展状况良好。在国民经济增长的同时，全国社会消费品零售总额也呈现了加速增长的态势，2000年至2019年，我国社会消费品零售总额从39106亿元增至411649亿元，年复合增长率13.48%，未来经济的增长将继续带动国内消费品需求的持续增长。



(2) 全国人均收入和支出增加促进消费升级

根据国家统计局数据统计, 2005 年至 2019 年, 城镇居民人均年可支配收入从 10493 元增至 42359 元, 年复合增长率为 10.68%; 2005 年至 2019 年, 城镇居民家庭人均年消费性支出从 7943 元增至 28063 元, 年复合增长率为 9.59%。随着人均收入和支出的持续增加, 消费者追求更多精神物质消费, 高端化、品质化的产品和服务需求日益增长, 促进消费结构调整, 推动消费升级。



2、上海市经济发展情况

.....

三、行业背景

第二节 项目建设必要性

一、项目是满足公司总体战略布局的需要

二、项目是解决公司面临的整体搬迁问题的需要

三、项目是扩大公司市场份额的需要

四、项目是保障公司快速增长的业务量的需要

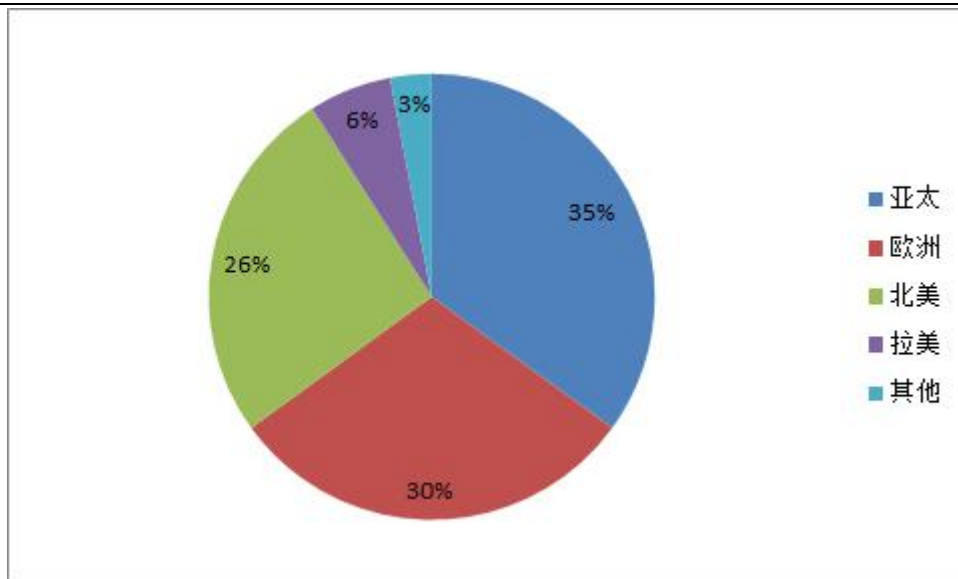
第四章 项目市场分析

第一节 航空食品行业市场分析

一、航空食品业市场现状

1、全球航空食品业市场规模

目前，全球航空食品企业 700 多家，市场销售总额 160 多亿美元，其中，亚太地区销售额超过 56 亿美元，约占全球市场份额 35%。欧洲及北美市场占比紧随其后，分别约 30%和 26%。根据国际航空配餐协会（IFCA）预测，未来全球航空食品市场增长率最快的地区为亚太地区和拉美地区，其中，亚太地区的体量显著高于拉美地区，将成为全球航空食品市场增长的主要动力。



美国知名市场调研机构 Global Industry Analysts 的报告预测，到 2020 年，全球航空配餐市场将达到 176 亿美元的规模。其中亚太地区是增长最快的市场，年复合增长率达到 5.6%。另据 I.TA（国际航空运输协会）的一项调研预测，中国将会在 2032 年超过美国，成为全球航空客运量最大的市场。

2、中国航空食品业市场规模

.....

二、国内外航空食品业发展趋势与展望

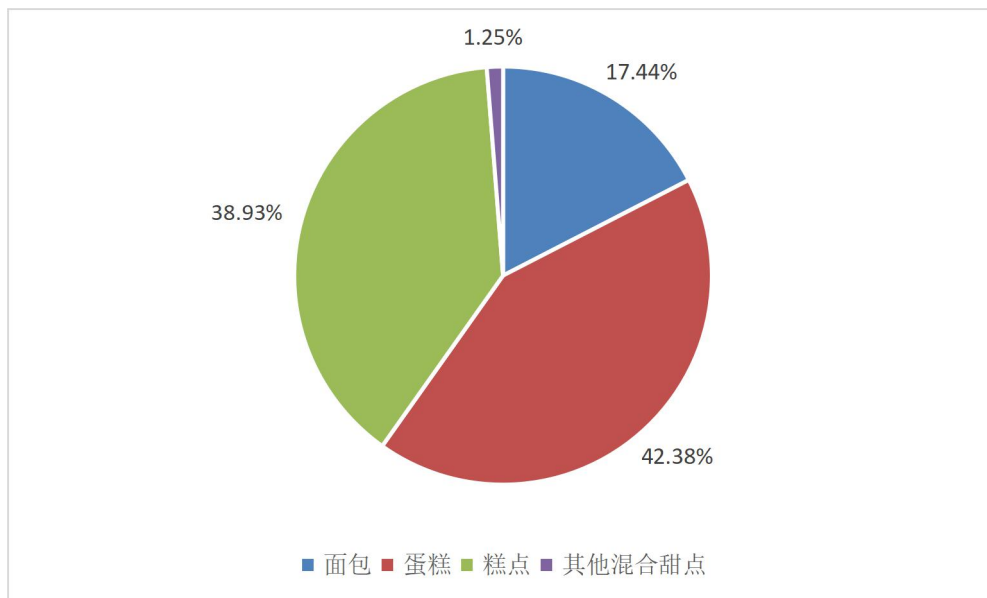
第二节 烘焙行业市场分析

一、烘焙行业基本情况

二、烘焙行业市场现状

从产品类型来看，烘焙食品可以分为面包、蛋糕、糕点及其他混合甜点，月饼是糕点里的一个细分产品。2019 年中国烘焙行业市场规模为 2317 亿元，其中面包市场规模 404 亿元，蛋糕市场规模 982

亿元，糕点市场规模 902 亿元，其余为混合甜点等。面包消费量占比为 17.44%，蛋糕消费量为 42.38%，糕点及其他混合甜点占比为 40.18%。



.....

三、烘焙行业发展趋势

第三节 烘焙细分行业市场分析

一、面包行业市场分析

1、面包行业市场概况

我国面包行业作为烘焙行业的重要组成部分，从 20 世纪 80 年代进入到我国消费者领域。20 世纪 90 年代，外资厂商通过油脂、酵母、食品添加剂等原料生产技术的推广和销售进入到中国市场，促进了面包行业的发展；目前，我国面包行业已经度过了初创期，进入了高速发展的成长期，2019 年中国面包行业零售规模达到 404.11 亿元，2015 年到 2019 年 CAGR 约为 11%。

按照保质期长短，面包行业可以细分为长保、中保和短保。长保面包发展较早，孵化出了许多家喻户晓的品牌，但是由于其口感，新鲜度，健康性等方面相比中短保面包有明显的劣势，长保面包有逐渐被中短保面包所取代的趋势，长保龙头纷纷布局短保市场以寻求新的发展动力。中保面包近年受益于线上电商的繁荣，以三只松鼠、港荣为代表的中保企业利用互联网营销大力发展线上渠道，规模不断扩大，逐渐在休闲零食中占得一席之地。短保面包的主要消费场景是早餐，在生活节奏加快、西式饮食习惯渗透的背景下，短保面包便捷健康的特点符合消费者需求。参考欧睿数据，2019 年短保面包市场行业收入约 170 亿元，2012-2019 年的复合增速为 18.96%，显著高于面包行业的整体增速。未来短保在万亿早餐市场中的占比有望逐步提升，成长空间广阔。

2、面包行业竞争格局

.....

二、糕点及蛋糕品行业市场分析

第四节 中国冷冻面团市场分析

一、冷冻面团市场概况

二、冷冻面团市场现状

三、冷冻面团运用市场

第五章 项目选址用地及建设方案

第一节 项目选址

第二节 布局及改造方案

第六章 项目投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 投资估算依据

第三节 项目总投资估算（租赁改造模式）

一、设备费用

二、建设期利息支出

三、总投资估算

第四节 项目总投资估算（购地自建模式）

一、工程建设投资费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、建设期利息

五、流动资金估算

六、总投资估算

第七章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 经济效益测算（租赁改造模式）

一、基础数据和说明

二、销售收入及税金测算

三、成本费用测算

四、利润测算

五、财务效益分析

六、项目敏感性分析

七、财务评价结论

第三节 经济效益测算（购地自建模式）

一、基础数据和说明

二、销售收入及税金测算

三、成本费用测算

四、利润测算

五、财务效益分析

六、项目敏感性分析

七、财务评价结论

第八章 项目风险分析

第一节 项目风险分析

一、政策性风险分析及控制

二、市场风险分析及控制

三、人力资源风险分析及控制

四、食品安全质量风险分析及控制

五、用地风险分析及控制

六、安全风险分析及控制

第二节 综合风险评价

第九章 可行性研究结论及建议

第一节 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、市场角度的可行性结论

四、经济效益的可行性结论

五、研究结论总述

第二节 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