



威海南海经济开发区某健康食品工业园项目 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>

第一章 项目概况

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、项目建设规模

六、项目产品

序号	产品名称及规格	年产量（亿包）	销售价格（元/包）
1	常润茶		
2	常菁茶		
3	花草茶		

七、项目总投资及资金筹措

序号	项目	建筑工程费（万元）
一	厂房及宿舍工程费用	
1	厂房及宿舍楼改造装修	
2	配套工程	
2.1	道路	
2.2	停车场	
2.3	绿化	
3	工程建设其他费用	
3.1	建设单位管理费	
3.2	工程建设监理费	
3.3	勘察设计费	
3.4	咨询费（可研、环评、能评等）	
3.5	生产准备费	
3.6	工程保险费	
3.7	招投标交易服务费	
3.8	招投标代理费	
4	预备费	

序号	项目	建筑工程费（万元）		
二	建设用地费（256.48 亩）			
三	厂房及宿舍楼估值			
四	新建电商平台及综合办公中心			
五	三条生产线费用			
六	流动资金			
合计	总投资			
序号	项目	建设规模（m ² ）	造价（元/m ² ）	合计（万元）
1	研发楼（4F）			
2	30 套独栋专家公寓			
3	40 套联排专家公寓			
4	办公楼			
5	储运配送中心			
6	博物馆			
7	标准厂房			
8	合计（万元）			

八、实施周期

第二节 项目可行性研究结论

一、经济效益

所得税前、后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目财务效益超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 8%，说明该项目的收益是可行的。

图表 1：项目一期经济效益指标

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模			
1.1	一期占地面积	平方米		
1.2	建筑面积	平方米		
2	劳动定员	人		
3	设备购置安装费	万元		
4	总投资	万元		
4.1	建设投资	万元		
4.2	建设期利息	万元		

序号	指标名称	单位	指标	备注
4.3	铺底流动资金	万元		
5	原辅材料采购	万元		
6	外购燃料、动力			
6.1	生活用水	万元		
6.2	生产用电	万元		
7	年营业收入	万元		达产年
8	利润			
8.1	年利润总额	万元		
8.2	年净利润	万元		
9	年总成本费用	万元		达产年
10	年上缴税金	万元		
10.1	年上缴税金及附加	万元		
10.2	年上缴增值税	万元		
10.1	年上缴所得税	万元		
11	利润率			
11.1	毛利率	%		
11.2	销售净利率	%		税后
12	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
13	投资回收期			
13.1	静态投资回收期	年		税前，不含建设期
		年		税后，不含建设期
13.2	动态投资回收期	年		税前，不含建设期
		年		税后，不含建设期
14	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
15	投资利润率	%		
16	投资利税率	%		
17	销售净利润率	%		税前
18	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 编制依据和原则

第二章 项目单位概况

第一节 公司简介

第二节 股东概况

第三章 项目背景及必要性可行性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、《关于深化改革加强食品安全工作的意见》（2019年5月9日）

2019年5月9日，中国中央、国务院《印发关于深化改革加强食品安全工作的意见》。《意见》提出，生产经营者是食品安全第一责任人，要结合实际设立食品质量安全管理岗位，配备专业技术人员，严格执行法律法规、标准规范等要求，确保生产经营过程持续合规，确保产品符合食品安全标准。食品质量安全管理岗位人员的法规知识抽查考核合格率要达到90%以上。风险高的大型食品企业要率先建立和实施危害分析和关键控制点体系。保健食品生产经营者要严格落实质量安全主体责任，加强全面质量管理，规范生产行为。

2、《国务院办公厅关于印发国民营养计划（2017—2030年）的通知》（国办发〔2017〕60号）

2017年6月30日，国务院办公厅印发《国务院办公厅关于印发国民营养计划（2017—2030年）的通知》。《通知》提出，规范指导满足不同需求的食物营养健康产业发展。开发利用我国丰富的特色农产品资源，针对不同人群的健康需求，着力发展保健食品、营养强化食品、双蛋白食物等新型营养健康食品。加强产业指导，规范市场秩序，科学引导消费，促进生产、消费、营养、健康协调发展。

3、《“十三五”国家食品安全规划》（国发〔2017〕12号）

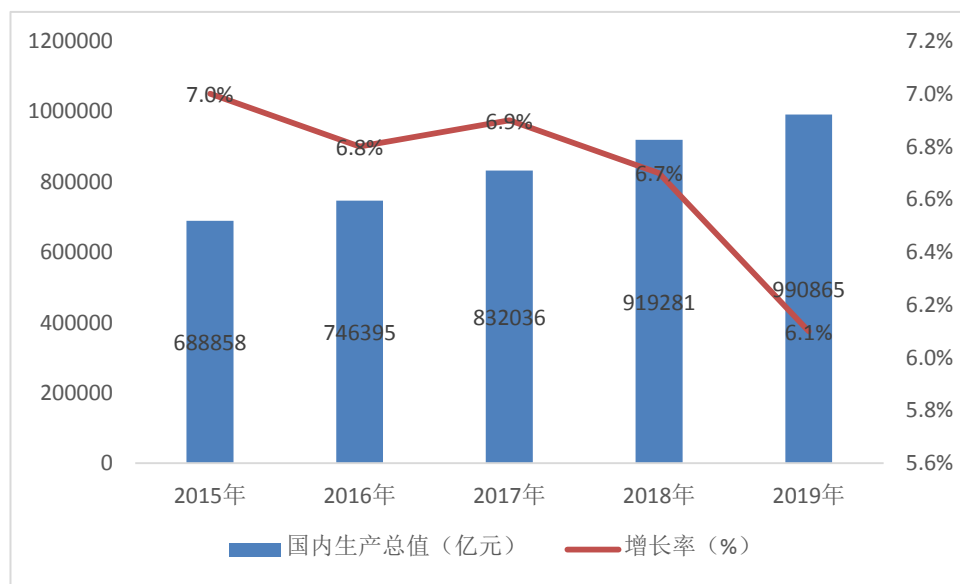
2017年2月21日，国务院印发《“十三五”国家食品安全规划》。《规划》提出，到2020年，食品安全治理能力、食品安全水平、食品产业发展水平和人民群众满意度要明显提升。同时《规划》在食品安全抽检、农业源头污染治理、

食品安全现场检查、食品安全标准、食品安全监管和技术支撑能力等方面都提出了具体的目标要求。

.....

二、经济背景

2019 年，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%。



三、行业背景

第二节 项目建设必要性

第三节 项目建设可行性

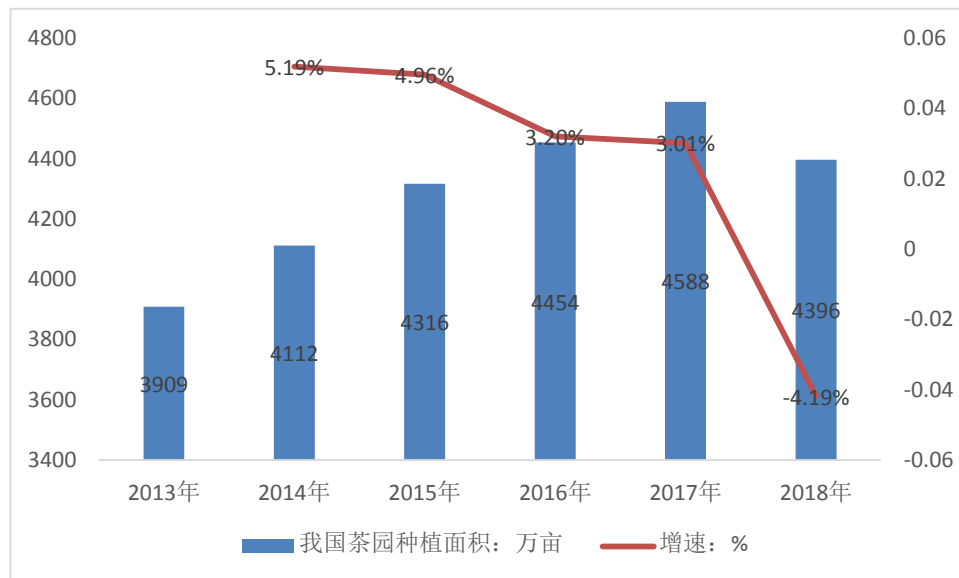
第四章 项目市场分析

第一节 我国茶饮料行业市场分析

一、茶饮料行业市场供给端分析

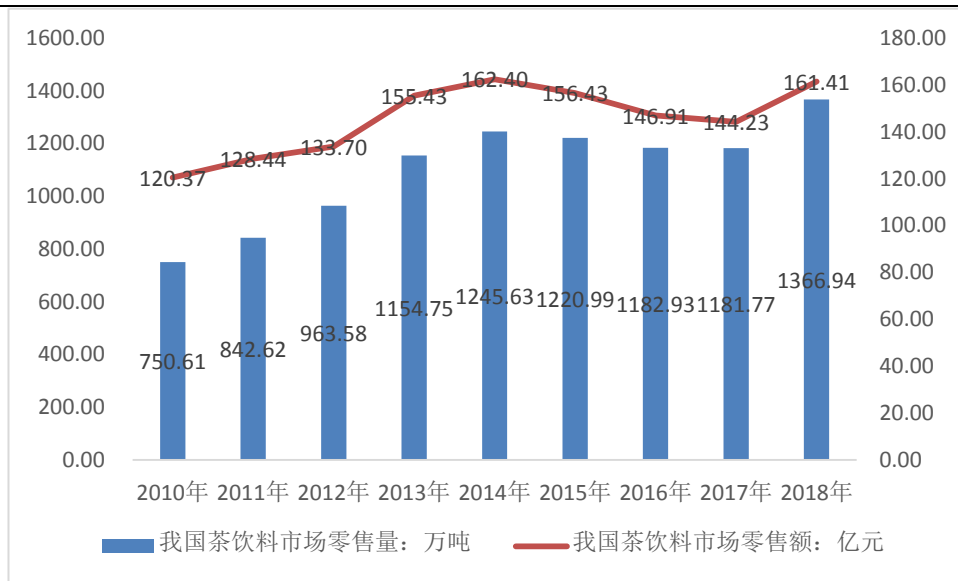
我国共有 18 个主要产茶省(直辖市，地区)，由于我国主要茶叶种植地多集

中于长江中下游，气候因素、行业景气度以及规模经济效应等因素均会对茶园面积产生影响。长江中下游地区气候多变，可能遭受伏旱、低温阴雨等自然因素影响，使得茶农对减产有心理预期，从而对茶叶种植面积产生影响。2018 年，我国茶园种植面积为 23 年来首次出现下降趋势，中国茶园种植面积达到 4395.6 万亩，较 2017 年同比下降 4.19%。



二、茶饮料行业市场需求端分析

2017 年我国茶饮料市场总零售额为 1181.77 亿元，总零售量为 144.23 亿升，2018 年零售额约为 1366.94 亿元，总零售量约为 161.41 亿升。从时间趋势上看，2010 年至今，零售价格一直在上涨，零售量与零售额同向变化，2010 年至 2014 年间量价齐升共同拉动零售额的上涨，而 2014 年以后，虽然零售价格仍在上涨，但零售量下降得更快，零售额整体呈下降态势。



三、茶饮料行业市场竞争端分析

第二节 我国袋泡茶行业市场分析

一、我国袋泡茶行业市场结构分析

二、我国袋泡茶行业市场规模分析

三、我国袋泡茶行业发展趋势

第三节 我国保健茶行业市场分析

一、保健茶市场规模分析

二、保健茶供需情况分析

三、保健茶消费者关注因素分析

第五章 项目工艺技术及设备方案

第一节 项目产品

序号	产品名称及规格	年产量（亿包）	销售价格（元/包）
1	常润茶		

2	常菁茶		
3	花草茶		

第二节 工艺技术方案

一、工艺技术方案选用原则

二、袋泡茶工艺

第三节 设备方案

一、设备选型原则

二、主要设备

第四节 原辅材料

一、原辅材料消耗及来源

二、原辅材料管理制度

第六章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

一、项目地点

二、项目区位条件

第二节 项目选址合理性分析

第七章 总图运输

第一节 项目建设指导思想

第二节 建设方案

一、总平面布置

二、厂房及建筑

三、道路

四、绿化

第三节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、施工能力

第八章 辅助公用工程及设施

第一节 给排水系统

一、设计依据

二、给排水

三、系统和设备的控制

第二节 电气系统

一、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

四、照明系统

五、防雷与接地系统

六、消防系统的供电

七、电力监控系统

八、弱电设计

第九章 项目环境保护

第一节 设计依据

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

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。

废水主要是生产和生活污水，生活污水来源于职工生活用水、洗涤用水、厕所用水，污水中主要含有 COD_{Cr}、BOD₅、SS、NH₃-N、动植物油等污染因子。生活污水由污水处理站隔油、混凝沉淀、过滤、消毒等达到《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中的一级标准后排放。室内排水采用污、废分流制，室外排水采用雨、污分流制。运输车辆清洗水循环使用，对环境没有明显影响。

图表 2：GB8978—1996《污水综合排放标准》（二级）标准限值列表

单位：mg/l，pH 除外

污染因子	pH	COD _{Cr}	BOD ₅	氨氮	SS	动植物油
数值	6-9	150	30	25	150	15

.....

第三节 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

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

第三节 节能措施

第四节 项目能耗分析

序号	能源名称	计量单位		年需要量		
		单位	标煤	实物	折算系数	折标煤
1	电	万 kWh	t	384.00	1.229	471.94
					3.4	1305.60
	合 计	当量值				471.94
		等价值				1305.60

第十一章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全教育

序号	说明
1	公司办公室设置专职企管专员，负责生产安全管理。
2	公司生产部设置生产设备安全员，负责生产设备状态认定。确保不带病工作，无安全隐患。
3	各车间设置生产安全员，现场指导安全防护。
4	编制了生产安全手册，单台设备使用规定，所有人员必须依法操作。
5	公司每周的生产调度会，都要进行安全检查。

第三节 劳动保护

第四节 劳动安全

一、项目建设期

二、项目运营期

第五节 劳动卫生

一、洁净室管理制度

二、安全卫生

第六节 自然灾害危害因素分析及防范措施

一、防雷

二、防震

第七节 生产过程中产生的危害因素分析及防范措施

一、生产过程中产生的危害因素分析

二、主要防护措施

第八节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、建筑

三、给水消防

序号	用水系统	最大时用水量 (m ³ /h)	火灾延续时间 h	次消防用水量 m ³
1	室内消防用水	54	2	108
2	室外消防用水	90	2	180

四、电气消防

五、暖通、空调消防

六、防范措施

第九节 卫生制度

第十二章 项目组织机构和人力资源配置

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息管理的

第二节 项目建设及运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

三、劳动定员

序号	岗位	人数
1	高级管理人员	
2	生产部	
3	人力资源部	
4	财务部	
5	技术部	
6	物资采购部	
7	售后服务部	
8	合计	

四、人员培训计划

第十三章 项目组织管理与招投标

第一节 项目实施进度安排

一、项目施工组织措施

二、项目总体开发进度安排

序号	项目名称	2020 年	2020 年			
		5-6 月	7-8 月	9-10 月	11 月	12 月
1	前期准备、立项					
2	改造装修方案设计					
3	报建					
4	土建工程					
5	动力、弱电系统接入					
6	设备采购安装与调试					
7	人员准备					
8	试生产					
9	正式运营					

第二节 项目招投标

项目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招标方式	备注
	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	√			√		√		

第十四章 项目投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

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、建设投资估算

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金估算

五、总投资估算

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例
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	设备购置安装工程费		
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		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

第五节 资金筹措

第十五章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入和税金测算

序号	产品名称及规格	年产量（亿包）	销售价格（元/包）
1	常润茶		
2	常菁茶		
3	花草茶		

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

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

第六节 项目盈亏平衡及敏感性分析

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

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模			
1.1	一期占地面积	平方米		
1.2	建筑面积	平方米		
2	劳动定员	人		
3	设备购置安装费	万元		
4	总投资	万元		
4.1	建设投资	万元		
4.2	建设期利息	万元		
4.3	铺底流动资金	万元		
5	原辅材料采购	万元		
6	外购燃料、动力			
6.1	生活用水	万元		
6.2	生产用电	万元		
7	年营业收入	万元		达产年
8	利润			
8.1	年利润总额	万元		
8.2	年净利润	万元		
9	年总成本费用	万元		达产年

序号	指标名称	单位	指标	备注
10	年上缴税金	万元		
10.1	年上缴税金及附加	万元		
10.2	年上缴增值税	万元		
10.1	年上缴所得税	万元		
11	利润率			
11.1	毛利率	%		
11.2	销售净利率	%		税后
12	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
13	投资回收期			
13.1	静态投资回收期	年		税前，不含建设期
		年		税后，不含建设期
13.2	动态投资回收期	年		税前，不含建设期
		年		税后，不含建设期
14	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
15	投资利润率	%		
16	投资利税率	%		
17	销售净利润率	%		税前
18	盈亏平衡点	%		

第十六章 项目的社会效益分析

第一节 项目社会效益评价

第二节 项目互适性评价

第三节 社会评价汇总

第十七章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 政策性风险分析及控制

第二节 市场竞争风险分析及控制

第三节 不可抗力风险分析及控制

第四节 人力资源供给风险及防范

第十八章 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

1、本项目囊括了多项建筑和设备类别，在实际操作过程中需要注意的事项较多，如何更好的协调项目规划设计将是本项目的难点。因此，后续工作中，应该加强对本项目规划进行深入分析。

2、本项目投资额较大，工程量大，在下一步工作中应针对实际情况进行深入分析与研究，做出较为客观详细的测算，在确保工程进度的基础上，提高资金使用效率。

3、项目建设单位应积极做好各项前期工作，抓紧落实相关配套资金，认真开展施工前的设计、招标、设备调查等工作。

4、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，确保项目选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效

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