



广东省某化妆品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 项目总论

1.1 项目概况

1.1.1 项目名称

1.1.2 项目性质

1.1.3 项目单位

1.1.4 项目建设地点

1.1.5 项目建设定位

1.1.6 项目建设内容及规模

图表 1：项目建设内容及规模

项目		数值	单位
建设用地面积			平方米
一期建筑面积			平方米
其中	厂房		平方米
	综合办公楼		平方米
	宿舍		平方米
	附属工程用房		平方米
厂区总建筑面积			平方米
建筑占地面积			平方米
绿地面积			平方米
容积率			
建筑密度			
绿化率			

1.1.7 项目建设周期

1.1.8 项目总投资

图表 2：项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		96.63%
1.1	建设投资		96.63%
1.1.1	工程费用		83.65%
1.1.1.1	建筑工程费		79.02%
1.1.1.2	设备购置费		4.40%
1.1.1.3	安装工程费		0.22%
1.1.2	工程建设其他费用		8.38%
1.1.3	预备费用		4.60%
1.1.3.1	基本预备费用		4.60%
1.1.3.2	涨价预备费用		0.00%
1.2	建设期利息		0.00%
2	流动资金		3.37%
3	总计		100.00%

1.1.9 项目资金筹措

1.2 项目主要结论

1.2.1 经济效益

图表 3：项目经济技术指标一览表

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	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10年平均
4	利润总额	万元		10年平均
5	净利润	万元		10年平均
6	总成本费用	万元		10年平均
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		10年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10年平均

序号	指标	单位	指标	备注
7.3	年上缴土地增值税	万元		10年平均
7.4	年上缴所得税	万元		10年平均
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	%		10年平均
13	投资利税率	%		10年平均
14	盈亏平衡点	%		

1.2.2 社会效益

1.3 项目编制原则、依据及范围

1.3.1 编制原则

1.3.2 编制依据

1.3.3 编制范围

第二章 项目建设背景及必要性

2.1 项目建设背景

2.1.1 政策背景

近年来，中国的化妆品产业发展势头迅猛，国家及地方食药监部门自上而下制定了化妆品行业的主要法律法规。总结行业近些年的政策及法律法规，有以下几个特点。《广告法》的出台，促使化妆品广告行业市场化发展；《国务院关税税则委员会关于调整部分消费品进口关税的通知》，持续下调化妆品进口关税和消费税；2017年5月，我国进口非特殊用途化妆品“审批改备案”试点改革在上海口岸正式启动，试点进口化妆品管理制度简化；淘宝网公布了新增《淘宝网化妆品行业标准》，电商平台加强行业自律。近年来，我国的政策及法律法规为化妆品行业提供了较为宽松的发展环境。

《化妆品管理条例》（国令第727号）

2020年6月29日，国务院印发《化妆品管理条例》。《条例》按照放管并重的要求，规定对化妆品产品和原料，按风险高低分别实行注册和备案管理，并简化流程；完善监管，明确企业对化妆品质量安全的主体责任，加大企业和相关责任人违法惩戒力度。

《化妆品注册和备案检验工作规范》（2019年第72号）

2019年9月10日，国家药监局印发《化妆品注册和备案检验工作规范》。《规范》共二十四条，旨在进一步规范化妆品注册和备案检验工作，保证化妆品注册和备案检验工作公开、公平、公正、科学。

《关于进一步规范化妆品风险监测工作的通知》（食药监办药化监〔2018〕4号）

2018年1月5日，食品药品监管总局办公厅印发《关于进一步规范化妆品风险监测工作的通知》。《通知》提出，进一步加强化妆品监管，提高化妆品监管工作主动性和针对性。6大类化妆品将被重点监测，包括：可能含有潜在危害因素的产品；流通范围广、消费量大的产品；引起化妆品安全事故或受到消费者关注的产品；涉嫌虚假夸大宣传误导消费者的产品；根据不良反应监测结果显示

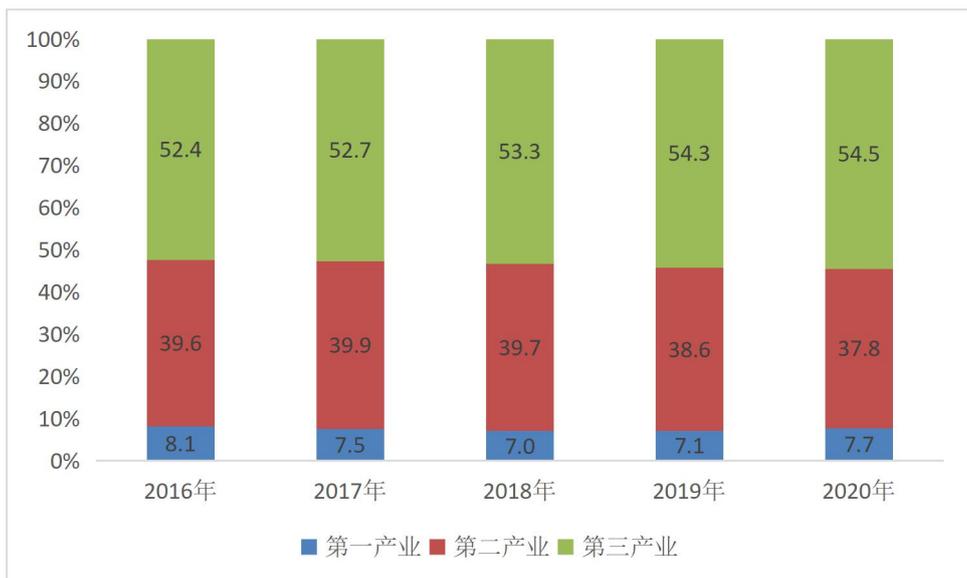
具有潜在风险的产品；技术上无法避免，导致风险物质作为杂质带入的产品。

2.1.2 经济背景

图表 4：2016-2020 年国内生产总值及增长率



图表 5：2016-2020 年三大产业增加值占国内生产总值比重



2.1.3 社会背景

城乡居民消费升级，化妆品刚需属性优势突显。根据国家统计局数据，2019年我国城镇居民人均可支配收入达到43834元，较2010年提升2倍多，2010-2020年，复合增速约8.30%，居民消费力得到大力提升。从品类属性上看，化妆品属于快消品，且女性化妆的步骤品类繁多，女性护肤需求也随着天气，年龄变化而

转变，购买频率非常高，具备刚需的特性。除衣食住行的必要消费外，可支配收入的提高便会倾移到化妆品这类刚需特性的产品中，为国内化妆市场增速提供了必要条件。另外，自上个世纪 90 年代起，外资品牌进驻中国市场，我国的化妆品市场消费者教育已有 30 余年，当前的消费者较 30 年前的消费者已形成较为全面且专业的美容护肤意识，护肤类产品的需求不仅限于保湿补水，美妆类产品的需求不局限于遮盖皮肤瑕疵的底妆产品，因此，我国居民消费升级将引导着产品不断加速迭代推新，也不断地驱动化妆品行业发展。

2.1.4 行业背景

2.2 项目建设必要性

第三章 项目市场分析

3.1 我国化妆品行业概述

3.1.1 化妆品行业发展历程

3.1.2 化妆品行业产业链分析

中国化妆品行业的产业链较为完善，其产业链上游主要是原料及包装材料制造行业，上游成本相对于营收占比不高，对毛利率影响较小。产业链下游主要是消费者和渠道商。渠道价值是化妆品品牌快速发展的核心之一，目前国内零售行业呈现出高速发展的态势，旗舰店、精品店、超市及大卖场、百货商场、药妆店、便利店中设立的销售专柜、美容院、网络专卖店等销售场所大规模拓展，尤其是电商平台的快速发展，为中国化妆品行业提供了快速发展的渠道。渠道的多元化发展路径有效的促进了化妆品市场的发展，提供了渠道支撑。

图表 10：化妆品完整产业链



3.1.3 化妆品行业特点

3.2 化妆品市场概况

3.2.1 我国化妆品市场

1、我国化妆品市场规模巨大

根据欧睿数据显示，2019年，我国化妆品行业市场规模高达4777.2亿元，同比增长13.84%。2010-2019年，年均复合增速达到8.82%。对比其他消费市场，作为服务型的可选消费，2019年旅游市场规模达到32666.75亿元，同比增长

7.89%。另外，2019年批发零售业市场规模179827.23亿元，同比增长8.93%。自2017年起，化妆品行业的市场规模已连续三年以靓丽的高速成长速度超过旅游业和批发零售业，是为数不多的高增速行业。

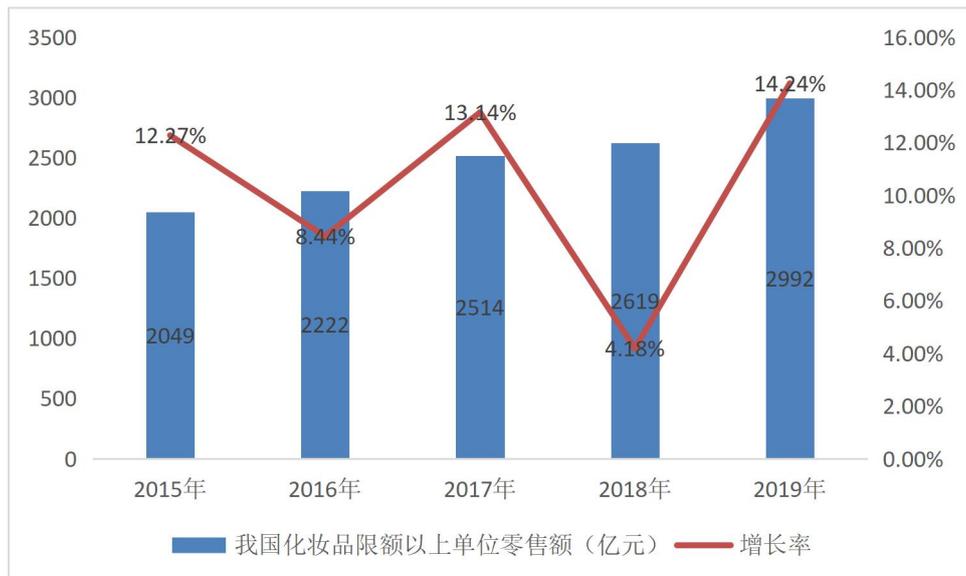
图表 11：2013-2019 年我国化妆品市场规模及增长率



2、2019 年中国化妆品限额以上单位零售额将近 3000 亿元

2015-2019年期间我国化妆品限额以上单位零售额总体呈逐年增长态势，增速波动较大。2019年我国化妆品限额以上单位零售额为2992亿元，同比增长14.24%。

图表 12：2015-2019 年我国化妆品零售额增长情况



3.2.2 我国化妆品品牌概况

3.3 化妆品市场竞争格局

3.3.1 市场集中度

3.3.2 国际品牌深耕中国市场，具有明显竞争优势

3.3.3 本土品牌靠差异化定位，借力消费升级逐渐崛起

3.4 化妆品市场发展趋势

3.4.1 行业细分趋势越发明显

3.4.2 安全健康理念促使天然有机类产品更受青睐

3.4.3 交叉学科在化妆品行业的应用日益广泛

3.4.4 销售渠道多元化，全渠道逐渐融合

第四章 项目选址及区位条件

4.1 项目选址要求

4.1.1 选址要求

4.2 项目区位条件

4.2.1 地理位置

4.2.2 气候条件

4.2.3 水文条件

4.2.4 交通运输

4.2.5 地貌地形

4.2.6 市政配套条件

4.3 项目选址合理性分析

图表 25：项目选址合理性分析

要素	项目生产要素状况
地理位置	
气候水文	
交通网络	
地质地貌	
基础设施	

第五章 项目建设方案

5.1 项目建设定位

5.2 设计依据及原则

5.2.1 设计依据

5.2.2 设计原则

5.3 建设方案

5.3.1 建设内容及规模

5.3.2 构筑物情况

5.3.3 结构设计

5.3.4 室外工程

5.3.5 总图布置

5.4 公辅工程方案

5.4.1 给排水系统

5.4.2 电气设计

5.4.3 空调及通风

第六章 项目环境保护方案

6.1 建设地点环境现状

6.2 执行标准

6.3 主要污染源、污染物及防治措施

6.3.1 项目建设期环境保护

6.3.2 项目运营期环境保护

6.4 环境影响综合评价

第七章 项目能源节约方案

7.1 用能标准和节能规范

7.1.1 相关法律、法规、规划和产业政策

7.1.2 建筑类相关标准及规范

7.1.3 相关终端用能产品能耗标准

7.2 节能措施

7.2.1 项目能源使用类型

7.2.2 节能监测

7.2.3 电气节能

7.2.4 给排水节能

7.2.5 暖通节能

7.2.6 环保节能

7.3 节能效果与建议

7.3.1 节能建议

7.3.2 节能效果分析

第八章 项目消防及安全方案

8.1 消防设计

8.1.1 设计依据

8.1.2 给水消防

8.1.3 电气消防

8.1.4 防范措施

8.2 安全方案

8.2.1 规范和依据

8.2.2 安全措施

8.2.3 监控系统说明

第九章 项目组织机构管理与运行

9.1 项目组织机构管理

9.1.1 项目实施管理

9.1.2 资金与信息管理

9.2 项目建设及运行管理

9.2.1 建设期管理

9.2.2 运营期管理

9.3 项目劳动定员

第十章 项目组织机构管理与运行

10.1 项目实施进度

10.1.1 项目施工组织措施

10.1.2 项目实施进度

10.2 项目招投标方案

10.2.1 招标形式

10.2.2 资质要求

10.2.3 招投标工作组织

10.2.4 招标方式

10.2.5 招投标程序

第十一章 项目投资估算与资金筹措

11.1 投资估算编制说明

11.1.1 估算范围

11.1.2 估算依据

11.1.3 编制说明

11.2 投资估算

11.2.1 工程费用估算

11.2.2 工程建设其他费用估算

11.2.3 预备费用估算

11.2.4 流动资金估算

11.2.5 总投资估算

11.3 资金筹措与使用

第十二章 项目经济效益评价

12.1 评价依据

12.1.1 遵循的有关法规

12.1.2 基础数据和说明

12.2 项目营业收入和税金测算

12.2.1 营业收入

12.2.2 税金测算

12.3 项目成本费用测算

12.3.1 出租部分成本费用测算

12.3.2 出售部分成本费用测算

12.3.3 总成本费用

12.4 项目利润测算

12.5 项目财务指标分析

12.5.1 财务内部收益率

12.5.2 财务净现值

12.5.3 项目投资回收期

12.6 项目不确定性分析

12.6.1 项目盈亏平衡分析

12.6.2 项目敏感性分析

12.7 项目经济评价汇总

第十三章 项目社会效益评价

13.1 项目社会效益评价

13.1.1 对居民收入的影响

13.1.2 对当地居民就业的影响

13.1.3 对不同利益群体的影响

13.1.4 对当地基础设施、服务容量的影响

图表 45：项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现的结果
1	对居民收入的影响		
2	对居民就业的影响		
3	对不同利益群体的影响		
4	对地区基础设施、社会服务容量的影响		
5	对环境的影响		

13.2 项目互适性评价

图表 46：社会对项目的适应性和可接受程度分析

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	不同利益群体			
2	当地组织机构			
3	当地技术文化条件			

13.3 社会评价汇总

第十四章 项目风险分析

14.1 项目开发过程中潜在的风险及防范

14.1.1 管理风险及防范

14.1.2 工程技术风险及防范

14.2 项目本身潜在的风险及防范

14.2.1 政策风险及防范

14.2.2 财务风险及防范

14.2.3 自然风险及防范

14.2.4 项目投资进度风险及防范

14.3 综合风险评价

第十五章 项目可行性研究结论与建议

15.1 结论

15.1.1 拟建方案建设条件的可行性结论

15.1.2 资金安排合理性的可行性结论

15.1.3 经济效益的可行性结论

15.1.4 环境影响的可行性结论

15.1.5 研究结论总述

15.2 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