



重庆市某淡奶油生产项目可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

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 总论

第一节 项目名称及建设地点

项目名称：重庆市某淡奶油生产项目

建设地点：重庆市

第二节 建设单位、注册地址及法定代表人

建设单位：

注册地址：

法定代表人：

第三节 项目简介

投资总额：**万元

建设周期：**年

建设内容：

第四节 编制依据

- 1、《国务院关于投资体制改革的决定》（国发[2004]20号）；
- 2、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（发改投资[2006]1325号）；
- 3、国家和重庆市的相关建设政策、法令和法规；
- 4、项目单位提供的与项目可行性分析相关的基础资料。

第五节 主要结论

一、项目投资结构及资金来源

二、项目投资效益情况

（一）经济效益

项目建成后，项目产品达产第1年可实现销售收入**万元，实现税后净利润**万元。根据计算，本项目所得税前现金流量净现值为**万元，所得税后现金流量净现值为**万元……

（二）社会效益

第二章 项目单位概况

第三章 项目相关背景、必要性及可行性分析

第一节 项目相关背景

一、政策背景

根据 2017 年发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017），项目业务所属行业为“C13 农副食品加工业”大类下的“C1331 食用植物油加工”子行业。

（一）行业管理体制

（二）行业管理法规及政策

行业管理法规及产业政策如下：

图表 11：行业管理法规及产业政策列表

序号	发布机构	名称	有关内容
1	全国人民代表大会常务委员会	《中华人民共和国食品安全法》	食品安全风险监测和评估、食品安全标准、食品生产经营规定、食品检验、食品进出口、食品安全事故处置等。
2	国务院	《中华人民共和国食品安全法实施条例》	加强食品安全监督管理能力建设，为食品安全监督管理工作提供保障；建立健全食品安全监督管理部门的协调配合机制，整合、完善食品安全信息网络等。
3	全国人民代表大会常务委员会	《中华人民共和国产品质量法》	加强对产品质量的监督管理，提高产品质量水平，明确产品质量责任，保护消费者的合法权益，维护社会经济秩序。
4	国务院	《中华人民共和国工业产品生产许可证管理办法》	保证直接关系到公共安全、人体健康、生命财产安全的重要工业产品的质量安全，贯彻国家产业政策，促进社会主义市场经济健康、协调发展。
5	全国人民代表大会常务委员会	《中华人民共和国商标法》	加强商标管理，保护商标专用权，促使生产、经营者保证商品和服务质量，维护商标信誉，以保障消费者和生产、经营者的利益，促进社会主义市场经济的

序号	发布机构	名称	有关内容
			发展。
6	全国人民代表大会常务委员会	《中华人民共和国消费者权益保护法》	保护消费者的合法权益，维护社会经济秩序，促进社会主义市场经济健康发展。
7	国务院	《中华人民共和国认证认可条例》	规范认证认可活动，提高产品、服务的质量和管理水平，促进经济和社会的发展。
8	国家食品药品监督管理总局	《食品生产许可管理办法》	规范食品、食品添加剂生产许可活动，加强食品生产监督管理，保障食品安全。

二、市场背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是优化产品结构，完善区域布局的需要

随着居民生活水平日益提升，烘焙市场近年来蓬勃发展。客户需求从包装品逐步发展为现制品，从主食化发展为点心化；传统蛋糕实现快速增长，中西式融合糕点等休闲烘焙点心孕育而生；越来越多的烘焙门店由一、二线城市向三、四线城市乃至乡镇扩展，烘焙市场已逐步形成现制量大、品类多元、分布广泛的特点，带动了淡奶油市场需求的激增；同时，淡奶油在面向年轻群体的新式茶饮市场应用广泛，受益于国内茶饮市场的爆发式增长，淡奶油市场需求进一步提升。

.....

二、项目建设是增加淡奶油产能，满足下游旺盛需求的需要

三、项目建设是进一步巩固公司地位的需要

第三节 项目建设可行性

第四章 项目所在行业市场现状及发展前景分析

第一节 行业概述

一、淡奶油定义

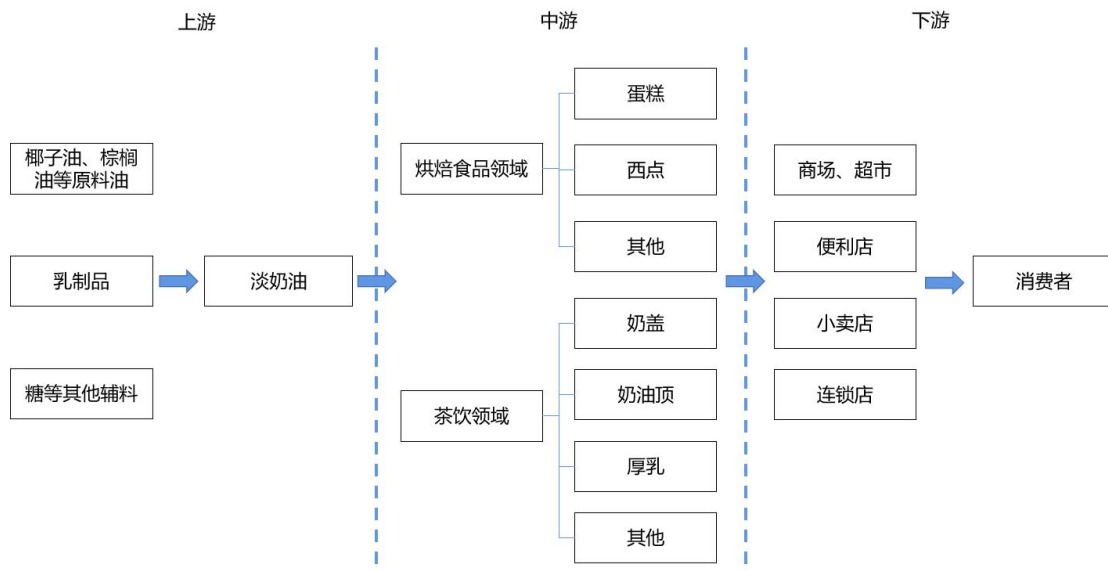
奶油产品一般可按如下分类：

图表 2：奶油分类

分类		定义	特性
植脂奶油	不含乳脂的植脂奶油	以水、糖、食用植物油、食用氢化油等其中的几种为主要原料，添加或不添加其他辅料和食品添加剂，经过配料、乳化、杀菌、均质、冷却、灌装等工艺制成的产品	不受奶源的制约，成本较低，且使用方便、性能稳定
	含乳脂的植脂奶油	相较于不含乳脂的植脂奶油，添加了乳制品（如奶油、乳粉）	兼具动物奶油和植脂奶油优点：奶香浓郁、打发性好，性能稳定
动物奶油（也称稀奶油、天然奶油）		由牛奶离心脱水后制成	口感好，配料较为简洁，进口为主，成本高，不易储存

二、淡奶油行业产业链分析

图表 3：淡奶油行业产业链示意图



淡奶油属于烘焙食品及茶饮产品的原料行业。淡奶油的上游产业主要是原料油（包括椰子油、棕榈油等）、乳制品、糖等农副产品原料行业。淡奶油的下游产业主要是烘焙食品行业和茶饮行业，主要应用于烘焙蛋糕和西点的夹心和表面

装饰，以及应用于茶饮的奶盖、奶油顶等的制作。制作完成的烘焙食品、茶饮产品通过各类销售终端提供给消费者。

三、淡奶油发展历程

第二节 行业发展现状

由于奶油行业属于食品制造业的细分领域，国内没有权威市场公开数据，但根据近年来行业内主要企业产销量的增加，能够推断淡奶油行业规模在下游行业规模增长带动下保持快速增长。目前，项目淡奶油产品的下游行业应用具体如下：

一、烘焙食品行业

（一）淡奶油在烘焙食品领域的应用

（二）烘焙食品行业发展情况

近年来，我国烘焙食品行业发展迅速，在设备、技术、管理水平、从业人员素质和自主创新能力等各个方面正逐步缩小与发达国家的差距，进而带动上游淡奶油等烘焙食品原料的发展。根据 Euromonitor 数据，我国烘焙食品行业市场规模从 2010 年的 814 亿，大幅增长至 2020 年的 2,358 亿，复合年均增速为 10.2%，预计到 2024 年，我国烘焙食品市场规模有望突破 3,800 亿元。

图表 4：我国烘焙食品市场规模



数据来源：Euromonitor

此外,根据《中国食品工业年鉴 2021》数据,“十三五”期间前四年(2016-2019年)我国焙烤食品糖制品行业(含糕点/面包、饼干、糖果巧克力、蜜饯、方便面和冷冻饮品)规模以上企业营业收入、利润总额等主要经济指标基本保持了稳定增长势头,年均增长率分别为 6.73%、6.94%……

二、现制茶饮行业

(一) 淡奶油在新式茶饮领域的应用

(二) 现制茶饮行业发展情况

图表 5: 中国茶行业市场规模



数据来源: 奈雪的茶招股书

第三节 行业竞争情况分析

第四节 行业发展的有利和不利因素

第五节 行业未来发展前景

第五章 项目选址分析

第一节 项目选址要求

一、生产要素分析

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、地理环境

二、区位交通

三、经济发展

四、基础设施

第三节 项目选址合理性分析

第六章 项目产品、技术及设备方案

第一节 产品方案

一、产能及定价

二、产品质量要求

三、包装、运输及储存

第二节 技术方案

一、工艺技术方案的选择

二、工艺技术方法

第三节 设备选型

第七章 项目建设方案

第一节 建设指导思想

第二节 项目建设内容

第三节 项目总图布置

一、总平面设计依据

二、总平面布置

三、道路交通

四、竖向布置

五、项目绿化

第四节 建筑设计

一、设计依据

二、主体建筑设计方案

第五节 结构设计

一、工程结构形式

二、结构设计依据

三、抗震设计及荷载

四、结构材料

五、结构选型

第六节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、建筑地基

四、施工能力

第七节 公辅工程

一、设计依据

二、电力

三、给排水

第八章 环境保护方案

第一节 执行标准及排放标准

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、项目运营期环境保护

第三节 环境影响综合评价

第九章 节能方案

第一节 用能标准和节能规范

第二节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类

1、电

项目电力消耗主要是：设备用电、照明及其他用电。项目区域内各类运营设施年耗电约**万 KWh。

图表 15：项目用电量测算

序号	名称	用电标准		用电量		日用电 时长(h)	用电 天数	年用电量 (万 KWH)
		标准	单位	数量	单位			
1	主要设备							
2	照明及其他							
3	合计							

2、水

项目消耗水主要是办公生活及道路、绿化用水。本项目年耗水量为**万吨。

图表 16：项目用水量测算

序号	名称	用水标准		用水量		最高日用水量 (m ³ /d)	用水天数	年用水量 (万 m ³)
		标准	单位	数量	单位			
1	办公生活用水							
2	道路洒水及绿化用水							
3	未预见及漏损							
4	合计							

二、项目所在地能源供应状况分析

从项目拟建地点的供应来看，项目水、电供应有保障，能源供应是可行、可靠的。

图表 17：项目能耗指标表

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤 (吨)	所占比例 (%)
1	电					
2	新水					
合计		等价值				
		当量值				

第三节 主要节能措施

一、节电

二、节水

三、建筑节能

四、能源管理

第十章 劳动安全、卫生及消防方案

第一节 设计依据

第二节 劳动保护

一、项目建设中必须遵守的基本规定

二、运营过程中的劳动安全卫生措施

第三节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

二、建筑

三、给水消防

四、电气消防

五、暖通、空调消防

第四节 防范措施

一、主要技术措施

二、主要管理措施

第十一章 项目组织管理及劳动定员

第一节 项目组织管理

一、组织机构

二、项目实施管理

三、资金与信息的管理

第二节 项目建设后期及建成后运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

第三节 劳动定员和人员培训

一、公司用人原则

二、劳动定员

第十二章 项目建设进度与招投标

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施进度

第三节 招投标方案

一、招标依据

二、主要招标计划

三、招标基本情况

第十三章 投资估算与资金筹措

第一节 投资估算依据和说明

一、估算范围

本项目建设投资估算范围主要包括：建筑工程费、设备购置及安装费、工程建设其他费用、预备费及铺底流动资金等。

二、估算依据

三、编制说明

第二节 工程费用估算

一、建筑工程费用

项目建筑工程主要是建筑物建设、道路硬化及绿化，项目建筑工程费为**万元。

二、设备及工器具购置费用

生产设备按照设备生产厂家报价加运杂费用计算，项目设备及工器具购置费用**万元。

三、安装工程费用

第三节 工程建设其他费用估算

其他费用根据国家有关规定和当地实际情况，对建设单位管理费等按照有关规定计提，项目工程建设其他费用为***万元，相关明细费用见下表。

图表 21：其他费用明细

序号	项目	金额
1	建设单位管理费	
2	可研报告编制及评估费	
3	环境影响评价费	
4	工程保险费	
5	招投标费用	
6	场地准备及临时设施费	
合计	工程建设其他费用	

第四节 预备费用估算

第五节 铺底流动资金

第六节 项目总投资估算

第七节 资金筹措

第十四章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入估算

第三节 成本费用测算

一、原辅材料成本估算

二、外购燃料及动力费

三、工资及福利费

四、折旧及摊销费

五、设备维修费

六、其他费用

七、利息支出

八、总成本费用估算

第四节 利润及税金测算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值 **FNPV**

二、财务内部收益率 **FIRR**

三、项目投资回收期 **Pt**

第六节 项目不确定性分析

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

从经营数据看，本项目 10 年计算期内年均营业收入**万元，年均净利润**万元。项目运营期内各年度现金流入均大于现金流出，表示项目具有较好的盈利

能力。

从财务指标看，项目税后财务净现值为**万元，税后财务内部收益率为**%，税后静态投资回收期为**年，税后动态投资回收期为**年。项目各项财务指标基本处于较理想状态，项目盈利能力良好。

从敏感性分析看，当面对项目实施过程中的建设投资、营业收入以及经营成本等不确定因素变化幅度达到 10%时，项目收益情况均高于行业基准水平。表示项目具有较好的抗风险能力。

因此，从财务角度评价，本项目是可行的。

图表 28：财务指标汇总表

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		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
7.3	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	%		

第十五章 项目社会效益分析

第一节 项目效益分析

- 一、年创造产值与税收
- 二、创造就业岗位
- 三、带动产业集聚，推动上下游产业发展

第二节 社会效益

- 一、项目对群众生活水平和生活质量的影响
- 二、项目对地区不同利益群体的影响
- 三、项目对当地就业增长、社会服务容量和城市化进程的影响
- 四、项目对提升城市竞争力的影响
- 五、项目的建设对区域内就业增长的影响

第十六章 风险因素识别与防控

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
- 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
- 二、市场风险
- 三、技术风险
- 四、不可抗力风险分析及控制

第十七章 可行性研究结论与建议

第一节 结论

第二节 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

深圳分公司：深圳市福田区金田路 3038 号现代国际大厦 11 栋 11 层

联系电话：0755-23480530 18566612390

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