



## 北京某年产 50 万片面膜项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：[hfchen@shangpu-china.com](mailto: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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

# 目 录

第一章 总论 .....	1
第一节 项目概况 .....	1
第二节 可行性研究报告的编制依据 .....	1
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围 .....	1
第二章 项目背景及必要性分析 .....	1
第一节 项目建设背景 .....	1
第二节 项目建设必要性分析 .....	1
第三章 项目产品市场分析 .....	2
第一节 东盟化妆品市场分析 .....	2
第二节 国内面膜市场分析 .....	2
第四章 产品及目标市场 .....	3
第五章 项目技术方案 .....	3
第一节 技术方案 .....	3
第二节 设备方案 .....	4
第六章 总图运输及公用辅助工程 .....	4
第一节 项目建设目标 .....	4
第二节 项目建设指导思想 .....	4
第三节 建设方案 .....	4
第四节 辅助公用工程及设施 .....	4
第七章 项目选址及建设条件 .....	4
第一节 项目选址 .....	4
第二节 项目投资环境 .....	5
第三节 项目选址合理性分析 .....	5
第八章 项目环境保护 .....	5
第一节 设计依据 .....	5
第二节 主要污染源、污染物及防治措施 .....	5
第三节 绿化设计 .....	5
第四节 环境影响综合评价 .....	5
第九章 项目能源节约方案设计 .....	5
第一节 用能标准和节能规范 .....	5
第二节 节能措施综述 .....	5
第三节 节能措施 .....	5
第四节 其他节能措施 .....	5
第五节 项目能耗分析 .....	5
第十章 职业安全与卫生及消防设施方案 .....	5
第一节 设计依据 .....	5
第二节 安全教育 .....	5

第三节 劳动安全制度.....	5
第四节 劳动保护 .....	5
第五节 劳动安全与工业卫生 .....	5
第六节 消防设施及方案.....	6
第十一章 企业组织机构、劳动定员和人员培训 .....	6
第一节 企业组织机构设置 .....	6
第二节 劳动定员和人员培训 .....	6
第十二章 项目实施进度与招投标.....	6
第一节 项目实施进度与安全 .....	6
第二节 项目实施进度表.....	6
第三节 项目招投标.....	6
第十三章 项目总投资与资金筹措.....	7
第一节 估算范围 .....	7
第二节 估算依据 .....	7
第三节 编制说明 .....	7
第四节 项目总投资估算.....	7
第五节 资金筹措 .....	7
第十四章 项目经济效益分析 .....	7
第一节 评价依据 .....	7
第二节 营业收入和税金测算 .....	7
第三节 成本费用测算.....	8
第四节 利润测算 .....	8
第五节 财务效益分析.....	8
第六节 项目不确定性分析 .....	8
第八节 项目评价总论.....	9
第十五章 建设项目风险分析及控制措施 .....	9
第一节 政策性风险及控制.....	9
第二节 市场竞争风险分析及控制.....	9
第三节 不可抗力风险分析及控制.....	9
第十六章 项目建设可行性研究结论及建议.....	9
第一节 建设项目可行性研究结论.....	9
第二节 建设项目可行性研究建议.....	9

## 第一章 总论

### 第一节 项目概况

项目名称

北京某年产 50 万片面膜项目

项目总额

3000 万元人民币

项目建设进度

项目建设周期 2 年，即 2013-2014 年。

.....

### 第二节 可行性研究报告的编制依据

### 第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

## 第二章 项目背景及必要性分析

### 第一节 项目建设背景

北京市经济和信息化委员会于 2011 年 10 月制定了本规划。规划中提出“十二五”期间的发展重点之一是做精时尚型都市产业体系。

北京时尚型都市产业体系，是用设计和品牌满足消费者现代审美的时尚需求，能够引领时尚消费，包容多元文化价值观，展现流行审美情趣和消费理念的精致化、优美化的都市产业体系，包括个人时尚用品，即时装、鞋帽、皮具等，以及家居日用品，即家具、家电、洗涤化妆品等。“十二五”时期，北京时尚型都市产业重在发展高档精品，打造品牌，在优势领域做精做强。其中洗涤化妆品重点发展中高档化妆品和环保型、节水型洗涤品。

本项目公司的建立，拟生产生物科技面膜，属于中高档化妆品，符合北京市“十二五”时期都市产业发展规划。

.....

### 第二节 项目建设必要性分析

本项目是落实北京“十二五”都市产业规划发展的需要。北京市“十二五”时期都市产业规划中明确提出，“十二五”时期，北京时尚型都市产业重在发展高档精品，打造品牌，在优势领域做精做强。其中洗涤化妆业重点发展中高档化妆品和环保型、节水型洗涤品。本项目的建立，拟生产生物科技面膜，产品特点是生物有机面膜，绿色健康，属于中高档化妆品，符合北京市“十二五”的发展规划。

.....

## 第三章 项目产品市场分析

### 第一节 东盟化妆品市场分析

东盟由 10 个国家组成（文莱、柬埔寨、印度尼西亚、老挝、马来西亚、缅甸、菲律宾、新加坡、泰国、越南）。目前，泰国、印度尼西亚和菲律宾是东盟 10 国中最大的美容产品市场的消费国。据相关数据显示，2010 年，东盟化妆品销售额总计为 122 亿美元，泰国的销售额占总额的 30%，印度尼西亚占 23%，菲律宾占 21%，老挝、文莱、柬埔寨和缅甸的化妆品销售额总和低于总销售额的 2%。然而，马来西亚的销售额上升了 12%，新加坡上升了 7%，越南是 5%。

图表 1：东南亚国家美容品和个人护理品市场

单位：百万美元

地区	2010	2011	2012	2016E
印度尼西亚	2949.9	3349.2	3840.2	6242.4
菲律宾	2681.3	2797.3	2968.6	3731.6
新加坡	1005.7	1066.5	1130.2	1370.7
泰国	3732.9	4000.9	4320.4	6054.8
越南	597.3	716.3	834.9	1216.6

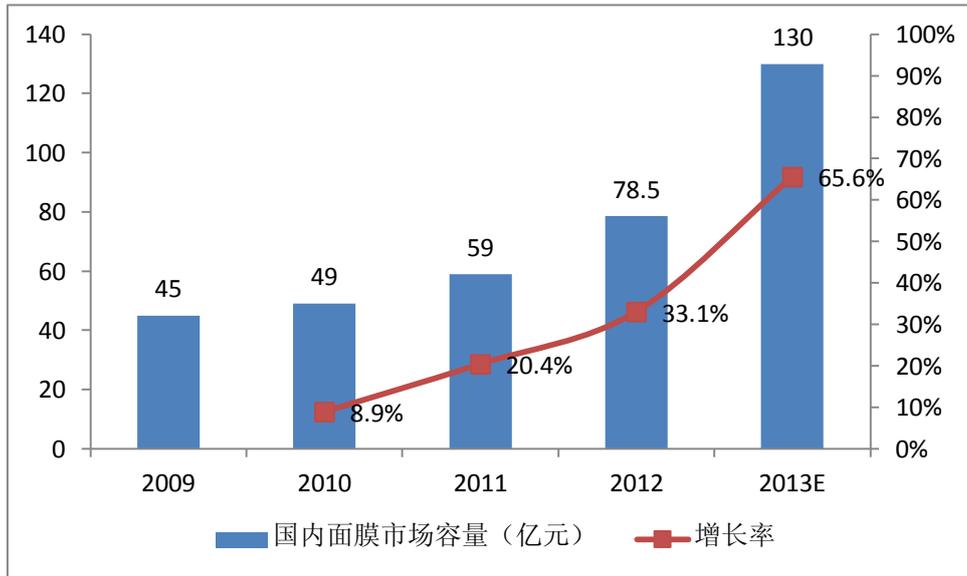
.....

### 第二节 国内面膜市场分析

国内消费者对面膜的认知已从高档奢侈品转为快速消费品。面膜日益成为护肤品行业的一个独立类别。此产品类别正日益受到重视，截止 2011 年底，中国

面膜渗透率已增长至 29.7%，消费者使用面膜的频次也显著提高，消费者对各种剂型、功能、成分的面膜普遍认可和接受，整个面膜品类连续多年增长速度超过护肤品整体增速，如今面膜品类已成为中国零售额过百亿的大品类。下图列示了 2009-2013 年国内面膜的市场规模。

图表 2：2009-2013 国内面膜市场容量



.....

## 第四章 产品及目标市场

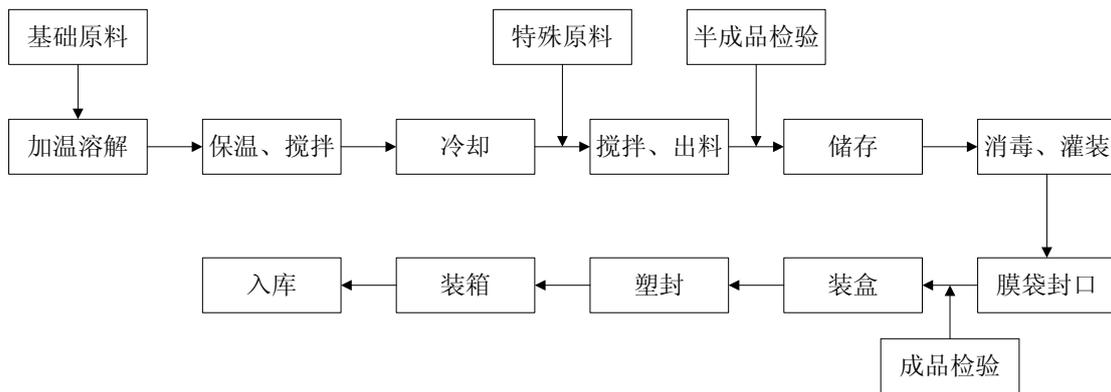
本产品是一种抗衰老紧肤光亮保湿产品。本公司产品的目标市场国内市场和东南亚市场。

.....

## 第五章 项目技术方案

### 第一节 技术方案

图表 3：面膜生产流程图



.....

## 第二节 设备方案

## 第六章 总图运输及公用辅助工程

### 第一节 项目建设目标

### 第二节 项目建设指导思想

### 第三节 建设方案

图表 4：项目建设内容

建筑	面积（平方）
厂房	1200
清洁区	400
洁净区	800
办公楼	600
库房	300
.....	.....

.....

### 第四节 辅助公用工程及设施

## 第七章 项目选址及建设条件

### 第一节 项目选址

## 第二节 项目投资环境

## 第三节 项目选址合理性分析

## 第八章 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

### 第三节 绿化设计

### 第四节 环境影响综合评价

## 第九章 项目能源节约方案设计

### 第一节 用能标准和节能规范

### 第二节 节能措施综述

### 第三节 节能措施

### 第四节 其他节能措施

### 第五节 项目能耗分析

## 第十章 职业安全与卫生及消防设施方案

### 第一节 设计依据

### 第二节 安全教育

### 第三节 劳动安全制度

### 第四节 劳动保护

### 第五节 劳动安全与工业卫生

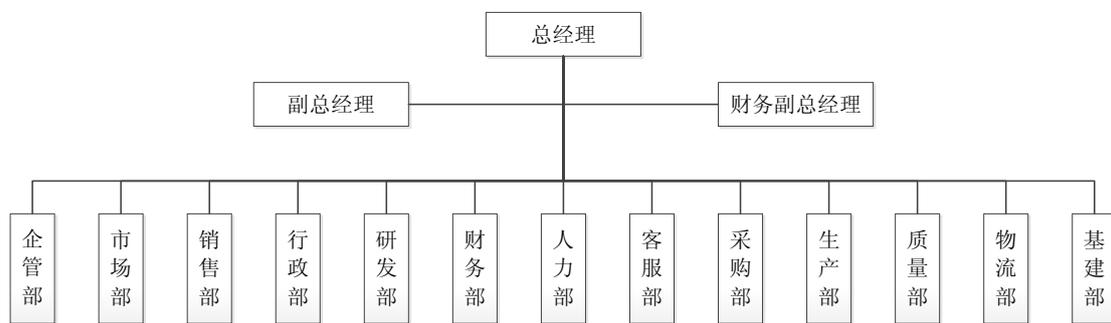
## 第六节 消防设施及方案

# 第十一章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

## 第一节 企业组织机构设置

为确保投资项目顺利实施，不断完善法人治理结构，拟新设公司组织机构由总经理、副总经理和财务副总经理组成的经营班子和 13 个职能（业务）部门组成。生产、研发、管理人员的需求量约为 50 人。公司的组织结构图如下图：

图表 5：公司组织架构



## 第二节 劳动定员和人员培训

# 第十二章 项目实施进度与招投标

## 第一节 项目实施进度与安全

## 第二节 项目实施进度表

本项目具体的实施进度如下表所示：

图表 6：项目开发建设期进度安排表

实施项目	2013 年				2014 年			
	1	2	3	4	1	2	3	4
前期准备								
土建施工								
设备采购及安装								
验收、交付使用								

## 第三节 项目招投标

## 第十三章 项目总投资与资金筹措

### 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

本项目总投资 3000 万元，其中，建设投资金额为 1999.53 万元，流动资金为 1000.47 万元。

图表 7：项目总投资估算一览表

单位：万元

序号	项目	合计	占投资比例
1	建设投资	1999.53	66.65%
1.1	固定资产投资	1794.67	59.82%
1.1.1	工程费用	1613.76	53.79%
1.1.2	其他费用	0.00	0.00%
1.1.3	预备费用	180.90	6.03%
1.2	无形资产	9.60	0.32%
1.3	递延资产	195.26	6.51%
2	建设期利息	0.00	0.00%
3	流动资金	1000.47	33.35%
4	总计	3000.00	100.00%

### 第五节 资金筹措

## 第十四章 项目经济效益分析

### 第一节 评价依据

### 第二节 营业收入和税金测算

本项目建成后，将形成良性的资金链循环。项目完全运营后，预计新增总营业收入达 10000.00 万元。

图表 8：项目总营业收入及税金测算一览表

序号	项目	合计	运营期				
			1	2	3	4	5-10
1	营业收入	91000.00	4000.00	7000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	面膜	91000.00	4000.00	7000.00	10000.00	10000.00	10000.00
	销售价格（元/片）	500.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
	产量（万片）	1820.00	80.00	140.00	200.00	200.00	200.00
	销项税额	15470.00	680.00	1190.00	1700.00	1700.00	1700.00
2	营业税金及附加	711.42	31.27	54.72	78.18	78.18	78.18
2.1	营业税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	消费税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	城市维护建设税	497.99	21.89	38.31	54.72	54.72	54.72
2.4	教育附加税	213.43	9.38	16.42	23.45	23.45	23.45
3	增值税	7114.21	312.71	547.25	781.78	781.78	781.78

.....

### 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

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 10%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 Rt 和投资利润率等指标。

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

以整个项目测算，项目净现值 NPV 为：所得税前  $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t}$  = 2099.61 万元，所得税后 NPV 为 946.86 万元，均远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。

.....

### 第六节 项目不确定性分析

从项目整体分析，建设项目以生产能力利用率表示的盈亏平衡点 BEP 为 70.7%，它表示项目投产后其生产能力利用率达到 70.7% 时，项目就可保本不亏损，项目有很强的抗风险能力。

.....

## 第八节 项目评价总论

# 第十五章 建设项目风险分析及控制措施

## 第一节 政策性风险及控制

本项目所属行业为化妆品业，在北京“十二五”都市发展规划中列为重点发展行业。项目政策法规风险较小。但国家相关政策、行业法规、标准建设尚不完善等有可能对整个行业或公司产生一定的负面影响。

另外，公司须取得各类牌照及许可证以经营公司的业务，失去或未能续领任何或全部牌照及许可证，可能会对公司的业务造成不利影响。

现有法律及法规的变动可能会导致公司产生额外成本以符合更严格的规则，此举可能拖慢产品开发工作并限制公司的增长及发展。

.....

## 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

# 第十六章 项目建设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

## 尚普咨询各地联系方式

**北京总部：**北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 1118 室

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 0311-80775186 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 13678812883

**天津分公司：**天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层

联系电话：022-87079220 022-58512376 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：025-86870380 18551863396

**上海分公司：**上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

**西安分公司：**西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 15114808752

**广东分公司：**广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869