



安徽省某公司食品安全示范基地建设项目 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

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 项目总论.....1

 第一节 研究结论1

 第二节 项目名称及承办单位1

 第三节 项目概况1

 第四节 编制依据及研究范围2

第二章 项目建设背景及必要性.....2

 第一节 项目建设背景.....2

 第二节 项目建设必要性.....3

第三章 项目市场分析.....4

 第一节 茶油产品介绍.....4

 第二节 茶油市场发展概况4

 第三节 茶油市场前景及需求5

第四章 项目发展规划及目标5

 第一节 项目发展规划.....5

 第二节 规划指导思想与发展目标.....5

 第三节 发展保障措施.....6

第五章 建设地址及建设条件6

 第一节 选址要求6

 第二节 基地建设地址及概况6

 第三节 天然有机绿色食品种植地概况6

 第四节 项目选址合理性分析6

第六章 项目产品方案.....6

 第一节 种植技术方案.....6

 第二节 采摘、包装及运输方案.....6

 第三节 山茶油生产方案及技术指标.....6

 第四节 生产作业要求.....6

 第五节 有机山茶油生产实施计划.....7

第七章 项目土建方案.....7

第一节 主要建设内容及规模	7
第二节 工程方案	7
第八章 土地利用情况	7
第一节 项目选址	7
第二节 项目土地利用情况	7
第三节 节约集约用地措施	8
第九章 节能分析	8
第一节 设计的依据和标准	8
第二节 能耗分析	8
第三节 节能措施和效果分析	9
第四节 节能效果分析	9
第十章 环境影响评价	9
第一节 环境保护设计依据	9
第二节 项目所在地环境质量现状	9
第三节 项目建设对环境的影响	9
第四节 环境保护措施方案	9
第五节 环境影响评价	10
第十一章 劳动安全、卫生与消防	10
第一节 国家标准和规范	10
第二节 劳动安全卫生防护措施	10
第三节 消防	10
第十二章 组织机构与人力资源配置	10
第一节 组织机构	10
第二节 劳动定员	10
第三节 人员培训	11
第四节 劳动制度	11
第十三章 项目管理与进度安排	11
第一节 项目实施原则	11
第二节 建设管理	11
第三节 项目建设和施工进度	11

第十四章 投资估算与资金筹措.....	11
第一节 项目总投资估算的依据.....	11
第二节 项目总投资估算	11
第三节 资金筹措	12
第十五章 财务评价.....	12
第一节 财务评价的依据	12
第二节 财务评价基础数据	12
第三节 财务评价指标.....	12
第四节 项目敏感性分析	13
第五节 财务评价综合结论	13
第十六章 社会及生态效益分析.....	13
第一节 社会效益分析.....	13
第二节 生态效益分析.....	13
第十七章 风险及防范措施	14
第一节 项目风险	14
第二节 防范措施	14
第十八章 结论及建议.....	14
第一节 结论.....	14
第二节 建议.....	14

第一章 项目总论

第一节 研究结论

第二节 项目名称及承办单位

一、项目名称

二、项目承建单位

三、项目建设性质

第三节 项目概况

一、项目地点

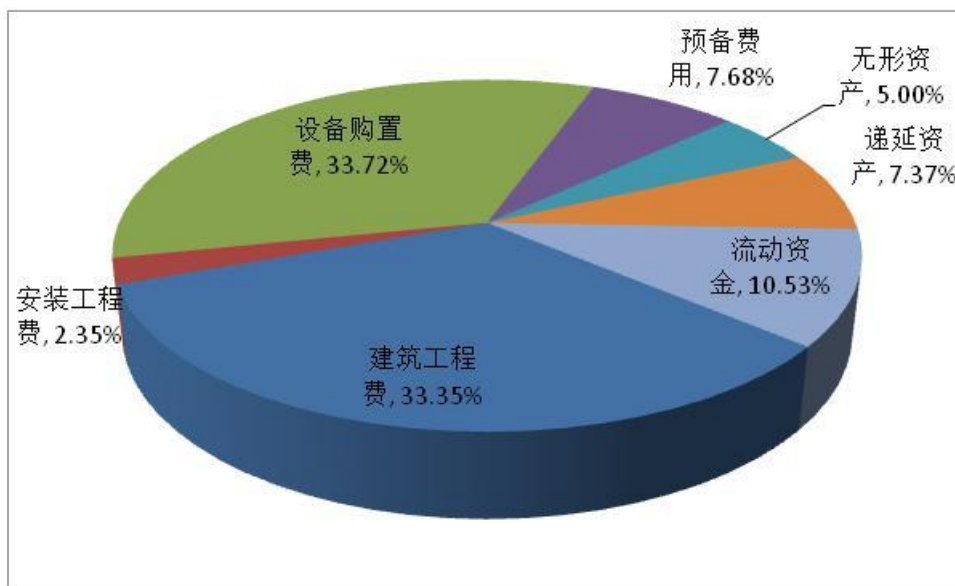
二、项目内容

项目主要内容是对现有的 20000 亩油茶林进行有机生态改造与管理,对另外 10000 亩油茶林进行有机标准化栽培,培育高产优质有机油茶林,同时建设茶油生产线及相关配套设施的建设,厂房建设用地面积 20000 m² (约合 30 亩),总建筑面积 20204 m²。

三、项目实施进度

四、项目总投资

本项目总投资 6000 万元,其中建设投资 5368.23 万元,流动资金投资 631.77 万元。



五、资金筹措

第四节 编制依据及研究范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、保障提高青少年儿童食品安全是当务之急

我国有 4 亿多青少年儿童，他们的健康成长关系到家庭幸福、民族兴旺和国家发展。食品安全关系着青少年儿童自身的成长和健康，也关系着国民整体素质和国际竞争能力的提高，更关系着国民经济和社会的可持续发展能力，切实保障提高青少年儿童食品安全已经成为当务之急。

食品安全关系青少年儿童乃至全民族的健康素质，是重大的民生问题，也是衡量社会文明进步的重要标志。近年来，我国食品安全形势平稳向好，但由于食品产业发展方式相对粗放、发展水平相对较低、食品监管相对薄弱，特别是存在科技瓶颈制约，食品安全总体上仍处于矛盾凸显期和 risk 高发期，与人民群众日益增长的健康需求还不相适应。从根本上解决食品安全问题，提高食品安全保障水平，需要转变食品产业发展方式。当前，尤其要重视发挥科技的支撑和先导作用，依靠科技进步来推动全国农业生产和食品安全整体水平的提升。

二、是促进社会和谐的重要举措

青少年儿童普遍存在食品消费心理急切、辨别能力弱的现象，社会又缺少专门针对青少年儿童食品安全的教育、宣传以及相应的保障手段，致使我国青少年儿童在食品安全及营养失衡等方面的问题比较突出。通过本项目的实施，对于加强青少年儿童食品质量监督检验，普及食品安全与营养知识，提倡膳食平衡，增强青少年儿童及家长选择食品、辨别食品质量的能力，营造食品安全社会舆论氛围，提高食品生产和流通企业的自律意识有积极的意义，这也是构建和谐社会的重要举措。

三、国家政策导向

四、地方发展规划

第二节 项目建设必要性

一、是推进农产品质量安全的重要途径

二、是为青少年儿童食品安全保障体系的建立创建示范模式的需要

以安全、绿色、优质、环保、生态为主题的“全国青少年儿童食品安全科技创新实验示范基地”推广建设工作开展以来，各级地方政府对青少年儿童食品安全工作给予了充分肯定，各项工作进展顺利，得到全国范围内众多企业和政府的大力支持，在各级政府推动下，国内一大批经营状况良好，有良好的社会形象和诚信记录，获得农业部“三品一标”认证且在登记有效期内的种植、养殖、食品加工企业就行动起来，积极参与到基地申请创建工作中来。

本项目的建设符合“全国青少年儿童食品安全科技创新实验示范基地”创建条件，规模影响大、质量效益好、组织化程度高、安全有保障，公司一直致力于青少年儿童食品安全健康事业，产品符合无公害农产品、绿色食品、有机农产品和地理标志农产品的“三品一标”标准。

三、发展有机农业是农村经济发展与环境保护的需要

四、是生态资源优势转化为经济优势的需要

第三章 项目市场分析

第一节 茶油产品介绍

一、产品概述

二、产品用途

第二节 茶油市场发展概况

一、产量分布

山茶油在全世界唯中国独有，且生产油茶历史悠久，是我国特有的传统食用植物油，其生产和发展的历史源远流长，我国民间取油茶果榨油以供食用的历史距今已有二千多年。

我国油茶主产区集中在湖南、江西、浙江、福建、广东、湖北、贵州、安徽、云南、重庆、河南、四川和陕西 14 个省 642 个县。其中种植面积大于十万亩的县有 142 个，种植面积在 5-10 万亩的县有 97 个，种植面积在 1-5 万亩的县有 142 个，种植面积小于一万亩的县有 261 个。

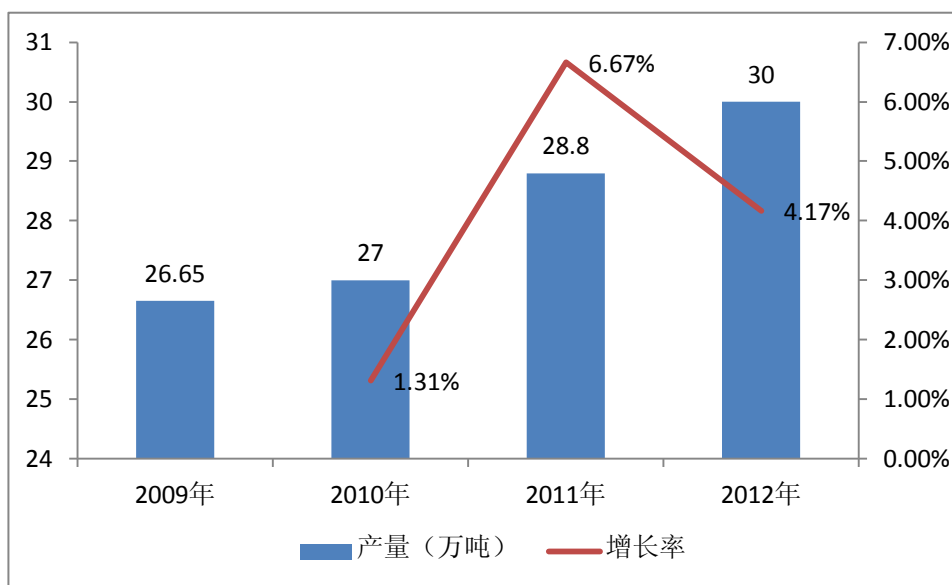
序号	单位	油茶分布县					所辖县 (市、区) 总数
		合计	小于1万 亩县级数	1-5万亩 县级数	5-10万亩 县级数	大于10万 亩县级数	
		642	261	142	97	142	1537
1	湖南	121	35	19	18	49	122
2	江西	100	18	30	7	45	100
3	广西	61	22	11	10	18	109
4	浙江	63	42	10	5	6	90
5	福建	63	15	15	30	3	85
6	广东	18	4	6	4	4	122
7	湖北	46	22	13	8	3	101
8	贵州	12	1	4	2	5	88
9	安徽	35	18	7	5	5	105
10	云南	47	31	12	3	1	129
11	重庆	15	4	6	3	2	40
12	河南	5	1	2	1	1	158
13	四川	43	40	3	0	0	181
14	陕西	13	8	4	1	0	107

国内专家普遍认为，油茶是生长在贫瘠土地上却具有很高价值和中国特色的

经济作物，发展潜力巨大。由于它不与粮、棉作物争夺耕地，且具有数倍于粮食作物的经济效益。因此，因地制宜发展油茶产业，对于发挥边际土地的资源效用具有重要意义。

二、山茶油市场现状

山茶油是我国特有的木本油脂，是从新鲜果实中榨取的天然、绿色、营养、健康的四大木本食用油之一。其凭借营养丰富，富含不饱和脂肪酸等其他食用油没有的诸多优点被誉为是“东方橄榄油”。2009 年到 2012 年山茶油产量逐年上升。至 2012 年茶油的产量达到了 30 万吨，但只占我国食用油市场的份额仍然较小。



我国山茶油市场尚处在探索的起步阶段。这就意味着山茶油产业要想发展就要加强产业化模式，提高山茶油的生产技术水平，加速新产品的研制开发，更重要的是要完成产业的整个布局，加强产业的资源整合利用，保持我国山茶油产业的竞争优势及发展后劲，促使产业逐步走上产业化发展的道路。

第三节 茶油市场前景及需求

第四章 项目发展规划及目标

第一节 项目发展规划

第二节 规划指导思想与发展目标

第三节 发展保障措施

第五章 建设地址及建设条件

第一节 选址要求

第二节 基地建设地址及概况

第三节 天然有机绿色食品种植地概况

第四节 项目选址合理性分析

第六章 项目产品方案

第一节 种植技术方案

一、有机油茶土壤培肥技术

二、有机油茶病虫害防治技术

第二节 采摘、包装及运输方案

一、采摘方案

二、包装及运输

三、采收质量控制

第三节 山茶油生产方案及技术指标

一、产品方案

二、技术原理

三、主要技术指标

第四节 生产作业要求

第五节 有机山茶油生产实施计划

第七章 项目土建方案

第一节 主要建设内容及规模

一、建筑设计原则

二、结构设计

第二节 工程方案

一、总图布置

二、建筑工程方案

三、公用辅助工程

第八章 土地利用情况

第一节 项目选址

第二节 项目土地利用情况

一、项目各功能分区占地情况

本项目有机茶油加工车间厂房建设用地面积 20000 m²（约合 30 亩），总建筑面积 20204 m²，工程功能分区为：生产区、仓储区、办公生活区和辅助配套区，各区建筑面积及占地情况详见下表。

序号	工程或费用名称	建筑面积(m ²)
1	总建筑面积	20204
1.1	生产线建设	7464
1.1.1	原料仓	2500
1.1.2	烘干车间	618
1.1.3	浸出车间	626

1.1.4	毛油车间	612
1.1.5	精制油车间	656
1.1.6	包装车间	436
1.1.7	胶囊车间	708
1.1.8	茶皂素车间	708
1.1.9	成品库	600
1.2	服务项目	12570
1.2.1	研发中心	506
1.2.2	综合大楼	10506
1.2.3	办公楼	1558

二、土地利用合理性分析

土地是极其宝贵的稀缺资源，因此项目在建设过程中应严格遵守国家有关节约土地的基本国策和相关政策。

序号	名称	单位	数量	指标
1	投资强度	万元/公顷	3000	≥590
2	规划占地总面积	m ²	20000	
3	规划建筑总面积	m ²	20204	
4	容积率		1.0102	≥1.0
5	绿化率	%	10%	≤20%
6	建筑密度	%	44.18%	≥30%
7	行政附属面积占总用地面积比例	%	6.6%	≤7%

第三节 节约集约用地措施

第九章 节能分析

第一节 设计的依据和标准

第二节 能耗分析

一、能源消耗种类和数量

二、能耗指标

第三节 节能措施和效果分析

一、节能措施

二、节水措施

第四节 节能效果分析

第十章 环境影响评价

第一节 环境保护设计依据

一、设计依据

二、环境保护标准

三、环境保护原则和目标

第二节 项目所在地环境质量现状

一、空气质量

二、水环境及用水质量

三、土壤质量

第三节 项目建设对环境的影响

一、项目施工建设期环境影响分析

二、项目运营期环境影响分析

第四节 环境保护措施方案

一、项目施工建设期环境保护措施

二、项目运营期环境保护措施

第五节 环境影响评价

第十一章 劳动安全、卫生与消防

第一节 国家标准和规范

第二节 劳动安全卫生防护措施

一、施工期安全卫生防护

二、运营期安全卫生防护

第三节 消防

一、设计依据

二、防火等级

三、主要消防措施

第十二章 组织机构与人力资源配置

第一节 组织机构

一、组织设立原则

二、组织机构设置

第二节 劳动定员

为保证项目建成后的正常运行，按照科学合理、精干高效的原则和建立现代企业制度的要求，本项目人员配置共计 200 人，其中管理人员 20 人、技术人员 30 人，工人 120 人以及辅助工人 30 人。

序号	项目	人数
----	----	----

序号	项目	人数
	人员合计	200
1	管理人员	
	人数	20
2	技术人员	
	人数	30
3	生产人员	
	人数	120
4	辅助生产人员	
	人数	30

第三节 人员培训

第四节 劳动制度

第十三章 项目管理与进度安排

第一节 项目实施原则

第二节 建设管理

一、项目实施管理

二、项目招投标

第三节 项目建设工期和施工进度

第十四章 投资估算与资金筹措

第一节 项目总投资估算的依据

第二节 项目总投资估算

本项目估算总投资为 6000 万元，其中建设投资 5368.23 万元，流动资金投资 631.77 万元。详见下表。

序号	项目	合计	占投资比例
1	建设投资	5368.23	89.47%
1.1	固定资产投资	4625.89	77.10%
1.1.1	工程费用	4165.14	69.42%
	建筑工程费	2000.78	33.35%
	安装工程费	140.94	2.35%
	设备购置费	2023.42	33.72%
1.1.2	其他费用	0.00	0.00%
1.1.3	预备费用	460.75	7.68%
	基本预备费	460.75	7.68%
	价差预备费	0.00	0.00%
1.2	无形资产	300.00	5.00%
1.3	递延资产	442.34	7.37%
2	建设期利息	0.00	0.00%
3	流动资金	631.77	10.53%
4	总计	6000.00	100.00%

第三节 资金筹措

第十五章 财务评价

第一节 财务评价的依据

第二节 财务评价基础数据

第三节 财务评价指标

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**

四、总投资收益率（ROI）

五、项目资本金净利润率（ROE）

第四节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第五节 财务评价综合结论

经计算，本项目各项财务评价指标较好。

年平均营业收入 58125.00 万元，年平均总成本费用为 50457.05 万元，年平均利润总额 5622.82 万元，年平均上缴所得税为 1405.70 万元，年平均增值税 2023.50 万元。

项目总投资收益率 93.71%；全部投资财务内部收益率分别为 61.56%（所得税前）和 48.63%（所得税后），高于行业测定的基准值。

项目财务净现值为 21042.98 万元（所得税前）和 14455.87 万元（所得税后）；项目资本金净利润率为 70.29%；全部投资投资回收期（pt）为税前 2.17 年，税后 2.53 年。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目具有较强的抗风险能力。综上所述，该项目在财务上是可行的。

第十六章 社会及生态效益分析

第一节 社会效益分析

第二节 生态效益分析

第十七章 风险及防范措施

第一节 项目风险

第二节 防范措施

第十八章 结论及建议

第一节 结论

第二节 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 13678812883

天津分公司：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 楼

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：025-86870380 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 6 楼

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