

# 化妆品项目 可行性研究报告

泓域 Macro 机构 | 参考范文

## 第一章 项目总论

### 一、项目名称及项目建设单位

#### (一) 项目名称

化妆品项目

#### (二) 项目建设单位

某某实业有限公司

### 二、项目建设的理由

随着国务院常务会议审议通过《中国制造 2025》，中国制造业将迈入新的发展阶段。工业和信息化部副部长苏波表示，我国产业结构调整已进入攻坚克难、力求实现突破的新阶段。“十二五”以来，我国产业结构调整持续推进，重点行业竞争力明显提升，信息化和工业化深度融合稳步推进，节能减排成效明显，企业自主创新能力持续增强，我国作为世界制造业第一大国的地位更加巩固。同时也要看到，我国产业结构中仍存在一系列突出矛盾和问题，产业结构调整的任务依然十分艰巨。苏波表示，《中国制造 2025》的总体思路是坚持走中国特色新型工业化道路，以

促进制造业创新发展为主题，以提质增效为中心，以加快新一代信息技术与制造业融合为主线，以推进智能制造为主攻方向，以满足经济社会发展和国防建设对重大技术装备需求为目标，强化工业基础能力，提高综合集成水平，完善多层次人才体系，促进产业转型升级，实现制造业由大变强的历史跨越。

### 三、项目拟建地址及用地指标

#### （一）项目拟建地址

该项目选址在南京市某某工业园区。

#### （二）项目用地性质及用地规模

1、该项目计划在南京市某某工业园区建设，用地性质为工业用地。

2、项目拟定建设区域属于工业项目建设占地规划区，建设区总用地面积 26666.8 平方米（折合约 40.0 亩），代征地面积 240.0 平方米，净用地面积 26426.8 平方米（折合约 39.6 亩），土地综合利用率 100.0%；项目建设遵循“合理和集约用地”的原则，按照化妆品行业生产规范和要求进行科学设计、合理布局，符合化妆品制造和经营的规划建设需要。

### （三）项目用地控制指标

1、该项目实际用地面积 26426.8 平方米，建筑物基底占地面积 18128.8 平方米，计容建筑面积 29835.9 平方米，其中：规划建设生产车间 24259.8 平方米，仓储设施面积 3329.8 平方米（其中：原辅材料库房 2008.5 平方米，成品仓库 1321.3 平方米），办公用房 1162.8 平方米，职工宿舍 660.7 平方米，其他建筑面积（含部分公用工程和辅助工程）422.8 平方米；绿化面积 1744.2 平方米，场区道路及场地占地面积 6553.8 平方米，土地综合利用面积 26426.8 平方米；土地综合利用率 100.0%。

2、该工程规划建筑系数 68.6%，建筑容积率 1.1，绿化覆盖率 6.6%，办公及生活用地所占比重 5.2%，固定资产投资强度 3504.0 万元/公顷，场区土地综合利用率 100.0%；根据测算，该项目建设完全符合《工业项目建设用地控制指标》（国土资发【2008】24 号）文件规定的具体要求。

## 四、项目建设内容

### （一）土建工程

该项目在南京市某某工业园区建设，总用地面积 26666.8 平

平方米（折合约 40.0 亩），预计总建筑面积 29835.9 平方米，其中：规划建设生产车间 24259.8 平方米，仓储设施面积 3329.8 平方米（其中：原辅材料库房 2008.5 平方米，成品仓库 1321.3 平方米），办公用房 1162.8 平方米，职工宿舍 660.7 平方米，其他建筑面积（含部分公用工程和辅助工程）422.8 平方米，建筑物基底占地面积 18128.8 平方米，场区道路及场地占地面积 6553.8 平方米，绿化面积 1744.2 平方米，土地综合利用面积 26426.8 平方米；该项目工程容积率 1.1，建筑系数 68.6%，建设区域绿化覆盖率 6.6%，办公及生活用地所占比重 5.2%，场区土地综合利用率 100.0%。

### （三）公用工程及其他

该项目建设公用工程包括：电气系统、给排水系统、供热系统、办公生活设施、消防系统、污染物处理系统等，提供完善的配套设施及便捷舒适的配套环境。

## 五、项目产品规划方案

### （一）产品规划方案

通过产品市场分析和需求预测，结合某某实业有限公司发展规划及该项目资金筹措能力，确定项目的建设规模和生产纲领；

项目建成达纲后，形成年产化妆品 30849.2 单位/年的生产经营能力。

## （二）项目效益规划目标

根据预测，该项目达纲年的营业收入 30849.2 万元，总成本费用 23904.0 万元，营业税金及附加 136.7 万元，年新增利税总额 8454.3 万元，年利润总额 6808.5 万元，年净利润 5106.4 万元，年纳税总额 3347.9 万元。

## 六、投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资方案

1、根据谨慎财务测算，项目总投资 13879.3 万元，其中：固定资产投资 9251.9 万元，占项目总投资的 66.7%；流动资金 4627.4 万元，占项目总投资的 33.3%；在固定资产投资中，建设投资 9073.3 万元，占项目总投资的 65.4%；建设期借款利息 178.6 万元，占项目总投资的 1.3%。

2、该项目建设投资 9073.3 万元，其中：工程建设费用 8411.8 万元，占项目总投资的 60.6%，包括：建筑工程投资 3690.4 万元，占项目总投资的 26.6%；设备购置费 4584.0 万元，占项目总投资

的 33.0%；安装工程费 137.4 万元，占项目总投资的 1.0%；工程建设其他费用 527.4 万元，占项目总投资的 3.8%，其中：土地使用权费 336.0 万元，占项目总投资的 2.4%，预备费 134.1 万元，占项目总投资的 1.0%。

## （二）资金筹措方案

1、项目总投资（TI）13879.3 万元，根据资金筹措方案，某某实业有限公司计划自筹资金 10250.0 万元，占项目总投资的 73.9%。

2、根据谨慎财务测算，该项目全部借款总额 3629.3 万元，占项目总投资的 26.1%，其中：项目建设期申请银行借款 3629.3 万元，占项目总投资的 26.1%；项目经营期申请流动资金借款 0.0 万元，占项目总投资的 0.0%。

## 七、项目达纲年预期经济效益

1、项目达纲年预期经营收益：30849.2 万元（含税）。

2、年总成本费用 23904.0 万元。

3、营业税金及附加 136.7 万元。

4、项目达纲年利润总额：6808.5 万元。

5、项目达纲年净利润：5106.4 万元。

6、项目达纲年纳税总额：3347.9 万元。

## 八、项目建设进度规划

该项目计划从可行性研究报告的编制到工程竣工验收、投产运营共需 12 个月的时间。

## 九、项目综合评价

1、该项目符合国家产业发展政策和规划要求，符合南京市及某某行业布局和结构调整政策；项目的建设对促进某某化妆品产业结构、技术结构、组织结构、产品结构的调整优化有着积极的推动意义。

2、主要通过增量带动，大力发展新兴产业，即紧紧依靠招商引资，招大商、引大资、引大智，培育和发展高端制造业，增添台州经济发展新动力。具体方向在哪里？《中国制造 2025 浙江纲要》明晰了我省 11 大产业发展重点领域，各地要坚持“工业立市”不动摇，瞄准高端和前沿产业，扩大开放，超前布局，积极参与长三角的合作与开发，积极融入全球制造业体系，主动参与国际竞争与合作，在每个领域努力寻求新的突破，打造一批国际竞争

力领先的企业和产业集群。要顺应改革大势继续深化体制机制改革，加快建立有利于引导各类投资主体发展先进制造业的经济调控机制，并充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，撬动和激活充裕的民间资本，引导民间资本与实体经济结合，使得好项目获得资本的“青睐”和“浇灌”，激发有潜力企业的创新能力和创业激情，为制造业提供不竭动力和支撑。

3、某某实业有限公司为适应国内外市场需求，拟建“化妆品生产建设项目”，该项目的建设能够有力促进南京市某某经济发展，为社会创造 266 个就业机会，达纲年纳税总额 3347.9 万元，可以促进某某区域经济的繁荣发展和社会稳定，为地方财政收入做出积极的贡献，由此可见，该项目的实施具有显著的社会效益。

## 十、主要指标

序号	财务指标名称	单位	规划目标值	备注
1	项目经营纲领	单位	30849.2	
2	项目占地指标			
2.1	项目总占地面积	m <sup>2</sup>	26666.8	40.0亩
2.2	代征地占地面积	m <sup>2</sup>	240.0	0.4亩
2.3	净用地面积	m <sup>2</sup>	26426.8	39.6亩
3	项目用地指标			
3.1	建筑物基底占地面积	m <sup>2</sup>	18128.8	27.2亩
3.2	项目总建筑面积	m <sup>2</sup>	29835.9	
3.3	计容建筑面积	m <sup>2</sup>	29835.9	
3.4	场区总体利用面积	m <sup>2</sup>	26426.8	39.6亩
3.5	绿化工程	m <sup>2</sup>	1744.2	6.6%
3.6	项目服务性工程	m <sup>2</sup>	1374.2	5.2%
3.7	绿化覆盖率	%	6.6%	

3.8	建筑系数	%	68.6%	
3.9	建筑容积率		1.10	
3.10	办公及生活占地比重	%	5.2%	
3.11	固定资产投资强度	万元/亩	233.6	
3.12	项目总投资强度	万元/亩	5257.3	
3.13	占地收益产出率	万元/亩	779.0	100% 营业值
3.14	占地吸纳当地就业率	人/公顷	100.5	
3.15	理论停车位	个	95	
3.16	土地利用系数	%	100.0%	
4	项目拟定劳动定员	人	266	
5	项目建设期	月	12	
6	能源利用			
6.1	企业能源利用率	%	100.0%	
6.2	企业能源利用率	%	90.4%	
6.3	综合节能量	tce	99.5	
6.4	综合节能率	%	20.6%	
7	项目总投资现值 PVI	万元	13879.3	
7.1	固定资产投资现值	万元	9251.9	66.7%
7.1.1	项目建设投资	万元	9073.3	
7.1.1.1	工程费用	万元	8411.8	60.6%
7.1.1.1.1	建筑工程费	万元	3690.4	
7.1.1.1.2	设备购置费	万元	4584.0	
7.1.1.1.3	安装工程费用	万元	137.4	
7.1.1.2	工程建设其他费用	万元	527.4	3.8%
7.1.1.2.1	无形资产	万元	336.0	含出让金
7.1.1.2.2	其他投资	万元	191.4	
7.1.1.3	预备费	万元	134.1	1.0%
7.1.1.3.1	基本预备费	万元	134.1	
7.1.1.3.2	涨价预备费	万元	0.0	
7.1.2	建设期利息	万元	178.6	
7.2	流动资金	万元	4627.4	33.3%
7.3	铺底流动资金	万元	1388.2	
8	资金来源	万元	13879.3	
8.1	项目资本金	万元	10250.0	73.9%
8.2	债务资金	万元	3629.3	26.1%
8.2.1	建设期投资借款	万元	3629.3	
8.2.2	流动资金借款	万元	0.0	
8.3	申请国家财政资金	万元	0.0	0.0%
8.3.1	财政无偿资金	万元	0.0	
8.3.2	财政有偿资金	万元	0.0	
8.4	其他方式融资	万元	0.0	0.0%
9	经济效益评价			
9.1	年收入总额	万元	30849.2	
9.1.1	年营业收入	万元	30849.2	含税
9.1.2	补贴收入	万元	0.0	
9.2	年综合总成本费用	万元	23904.0	达纲年
9.2.1	可变成本	万元	20463.5	85.6%
9.2.2	固定成本	万元	3440.5	14.4%
9.2.3	经营成本	万元	23164.4	96.9%
9.3	企业支付的利息费用	万元	163.7	
9.4	增值税	万元	1509.1	达纲年
9.5	营业税金及附加	万元	136.7	"
9.6	年利税额	万元	8454.3	"
9.7	年利润总额	万元	6808.5	"
9.8	企业所得税	万元	1702.1	"
9.9	税后净利润	万元	5106.4	"
9.10	息税前利润	万元	6972.2	

9.11	息税前利润保障比率		42.6	
9.12	纳税总额	万元	3347.9	"
9.13	销售净利润率	%	16.6%	"
9.14	销售利税率	%	27.4%	
10	财务评价指标			
10.1	总投资收益率 (ROI)	%	50.2%	达纲年
10.2	资本金净利润率 (ROE)	%	66.4%	"
10.3	全部投资回收期	年	4.1	税后
10.4	固定投资回收期	年	3.2	税后
10.5	全部投资财务内部收益率	%	28.6%	税后
10.6	财务净现值	万元	16537.8	ic=12.0%
10.7	全部投资利润率	%	49.1%	达纲年
10.8	全部投资利税率	%	60.9%	"
10.9	全部投资回报率	%	36.8%	"
10.10	项目盈亏平衡点 (BEP)	%	33.6%	"
10.11	安全边际额		20483.9	"
10.12	安全边际率	%	66.4%	"
10.13	资产负债率	%	9.2%	"
10.14	流动比率	%	2325.8%	"
10.15	速动比率	%	2053.2%	"
10.16	项目综合纳税率	%	10.9%	"
10.17	营业净利润率	%	16.6%	"
10.19	营业利税率	%	27.4%	"
10.20	全员劳动生产率	万元/人	116.0	"
10.19	利息备付率		31.6	"
10.21	偿债备付率		12.7	"

## 第二章 项目建设背景及必要性

### 一、项目提出的背景

1、随着国务院常务会议审议通过《中国制造 2025》，中国制造业将迈入新的发展阶段。工业和信息化部副部长苏波表示，我国产业结构调整已进入攻坚克难、力求实现突破的新阶段。“十二五”以来，我国产业结构调整持续推进，重点行业竞争力明显提升，信息化和工业化深度融合稳步推进，节能减排成效明显，企业自主创新能力持续增强，我国作为世界制造业第一大国的地位更加巩固。同时也要看到，我国产业结构中仍存在一系列突出矛盾和问题，产业结构调整的任务依然十分艰巨。苏波表示，《中国制造 2025》的总体思路是坚持走中国特色新型工业化道路，以促进制造业创新发展为主题，以提质增效为中心，以加快新一代信息技术与制造业融合为主线，以推进智能制造为主攻方向，以满足经济社会发展和国防建设对重大技术装备需求为目标，强化工业基础能力，提高综合集成水平，完善多层次人才体系，促进产业转型升级，实现制造业由大变强的历史跨越。

2、经济运行稳中有进。全年实现地区生产总值 11715.10 亿元，比上年增长 8.1%，增速比上年提升 0.1 个百分点。其中，第一产业增加值 263.01 亿元，增长 1.2%；第二产业增加值 4454.87 亿元，增长 5.1%，其中工业增加值 3853.39 亿元，增长 6%；第三产业增加值 6997.22 亿元，增长 10.3%。按常住人口计算的人均地区生产总值为 141103 元，按国家公布的年平均汇率折算，为 20899 美元。结构调整扎实推进，三次产业结构调整为 2.3:38.0:59.7，第三产业增加值占地区生产总值比重比上年提高 1.3 个百分点。高新技术产业产值占规模以上工业比重为 45.89%，比上年提升 0.58 个百分点。经济活力持续增强。全年民营经济实现增加值 5376.40 亿元，占地区生产总值比重为 45.9%，比上年提升 1.1 个百分点。年末全市工商部门登记的私营企业 54.99 万户，全年新增 8.47 万户；注册资本 19049.97 亿元，全年新增 4168.38 亿元，分别增长 45.4% 和 45.9%。个体工商户 52.17 万户，全年新增 10.89 万户，分别增长 19.2% 和 51.1%。全年规模以上工业增加值 3166.63 亿元，增长 6%。分经济类型看，国有控股企业增长 3%，股份制企业增长 5.1%，外商及港澳台投资企业增长 5.5%。分行业看，全年规模以上工业

中，汽车制造业增加值比上年增长 7.1%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 4.3%，医药制造业比上年增长 5.8%，电气机械和器材制造业增长 14.9%，通用设备制造业增长 14.1%，专用设备制造业增长 8%，化学原料和化学制品制造业增长 4.8%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 14.7%。符合工业转型升级方向的工业产品快速增长，运动型多用途乘用车（SUV）产量增长 204.9%，新能源汽车增长 171.8%，工业机器人增长 78.9%，智能手机增长 78.3%。

3、未来 5 到 10 年，是全球新一轮科技革命和产业变革从蓄势待发到群体迸发的关键时期。信息革命进程持续快速演进，物联网、云计算、大数据、人工智能等技术广泛渗透于经济社会各个领域，信息经济繁荣程度成为国家实力的重要标志。增材制造（3D 打印）、机器人与智能制造、超材料与纳米材料等领域技术不断取得重大突破，推动传统工业体系分化变革，将重塑制造业国际分工格局。基因组学及其关联技术迅猛发展，精准医学、生物合成、工业化育种等新模式加快演进推广，生物新经济有望引领人类生产生活迈入新天地。应对全球气候变化助推绿色低碳发

展大潮，清洁生产技术应用规模持续拓展，新能源革命正在改变现有国际资源能源版图。数字技术与文化创意、设计服务深度融合，数字创意产业逐渐成为促进优质产品和服务有效供给的智力密集型产业，创意经济作为一种新的发展模式正在兴起。创新驱动的新兴产业逐渐成为推动全球经济复苏和增长的主要动力，引发国际分工和国际贸易格局重构，全球创新经济发展进入新时代。化妆品制造名列其中，覆盖拟建项目投产后的产品，因此，该项目属于当前国家重点鼓励发展的产业；综上所述，该项目符合国家及地方相关行业的准入规定。

## 二、项目建设的必要性

1、今年以来，我国在适度扩大总需求的同时，着力加强供给侧结构性改革效果初显，突出特点表现在“稳”字上。从需求侧看，在消费需求保持平稳态势的同时，投资需求稳中有升。一季度，固定资产投资实际增长 13.8%，增速比上年全年加快 0.7 个百分点，比今年 1 至 2 月份加快 0.5 个百分点。从供给侧看，在农业平稳发展的基础上，工业生产缓中趋稳。按可比价格计算，全国规模以上工业增加值一季度同比增长 5.8%，比今年 1 至 2 月份加

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/995021103341011300>