



天津市某公司电梯研发生产基地项目 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 总论 1

 第一节 项目概况..... 1

 第二节 可行性研究结论..... 2

 第三节 编制依据及研究范围..... 3

第二章 项目单位情况 3

 第一节 单位简介 3

 第二节 单位主要业务..... 3

第三章 项目建设背景、必要性与可行性分析 3

 第一节 项目建设背景..... 3

 第二节 项目建设的必要性..... 4

 第三节 项目建设的可行性..... 4

第四章 项目市场分析 5

 第一节 电梯行业概述..... 5

 第二节 全球电梯行业发展概述 5

 第三节 国内电梯行业市场现状..... 6

 第四节 国内电梯行业发展趋势 7

 第五节 电梯行业未来市场容量分析..... 7

 第六节 项目市场前景..... 8

第五章 项目产品方案及生产工艺 9

 第一节 项目主要产品..... 9

 第二节 工艺、管理技术方案..... 9

 第三节 设备方案..... 9

 第四节 原辅材料消耗及来源..... 9

第六章 总图运输..... 9

 第一节 项目建设目标..... 9

 第二节 项目建设指导思想..... 9

 第三节 建设方案..... 9

 第四节 土建工程..... 9

第七章 辅助公用工程及设施.....	9
第一节 给排水系统.....	9
第二节 电气系统.....	9
第八章 项目选址及区位条件.....	9
第一节 项目选址要求.....	9
第二节 项目区位条件.....	9
第三节 项目选址合理性分析.....	9
第九章 项目环境保护.....	10
第一节 设计依据.....	10
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....	10
第三节 绿化设计.....	10
第四节 特殊环境影响.....	10
第五节 环境影响综合评价.....	10
第十章 项目能源节约方案设计.....	10
第一节 用能标准和节能规范.....	10
第二节 节能措施综述.....	10
第三节 节能措施.....	10
第十一章 劳动安全卫生及消防.....	10
第一节 设计依据.....	10
第二节 劳动安全卫生.....	10
第三节 消防设施及方案.....	10
第十二章 项目组织机构和人力资源配置.....	10
第一节 项目组织管理.....	10
第二节 项目劳动定员.....	10
第十三章 项目建设进度及工程招投标方案.....	10
第一节 基本要求.....	10
第二节 项目开发管理.....	11
第三节 工程招投标方案.....	11
第十四章 项目预计投资估算及资金筹措.....	11
第一节 估算范围.....	11

第二节 估算依据.....	11
第三节 编制说明.....	11
第四节 项目总投资估算.....	11
第五节 资金筹措.....	12
第十五章 项目的经济效益分析	12
第一节 评价依据.....	12
第二节 营业收入及税金测算.....	12
第三节 成本费用测算.....	12
第四节 利润测算.....	12
第五节 财务效益分析.....	12
第六节 项目敏感性分析.....	12
第七节 财务评价结论.....	12
第十六章 社会影响分析	13
第一节 社会影响效果分析.....	13
第二节 社会适应性分析.....	13
第三节 项目风险分析.....	13
第十七章 建设项目可行性研究结论及建议	13
第一节 建设项目可行性研究结论.....	13
第二节 建设项目可行性研究建议.....	13

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

二、项目承建单位

三、项目建设性质

四、项目地点

五、项目规模

项目总占地面积 3.3 万平方米，拟定建筑面积 2 万平方米。

六、项目建设内容

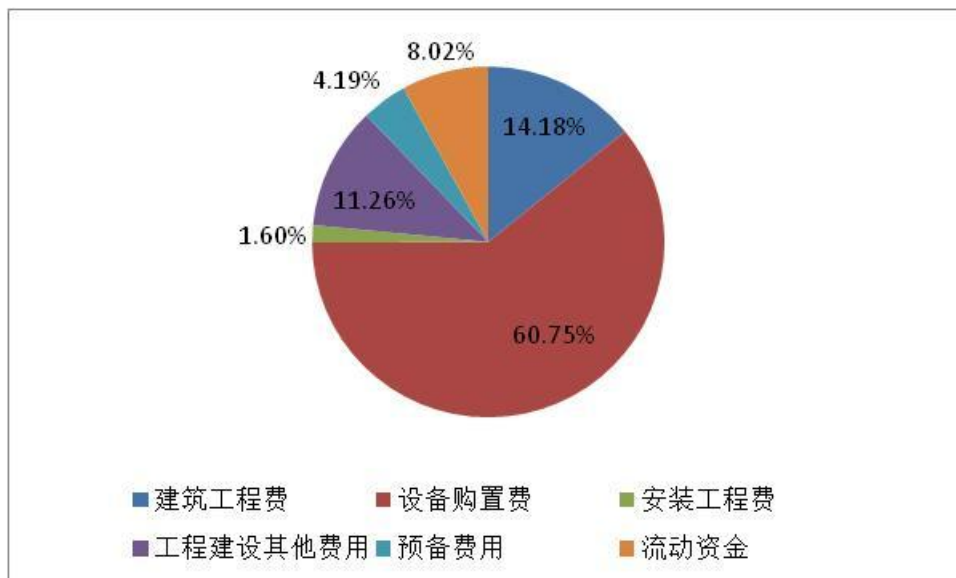
建设内容		建筑面积	单位
主体生产区	板金车间		
	刚构车间		
	60 米高实验塔		
	喷涂车间		
	包装车间		
	其他		
辅助生产区	检测中心		
	原材料库房		
	成品仓库		
	维修车间		
	门卫		
	其他		
综合服务区	办公楼		
	研发中心		
	职工生活中心		
合计			

七、项目建设周期

八、项目产品

九、项目总投资

本项目总投资 24689.76 万元。其中，建筑工程费用 3500 万元；设备购置费 15000 万元，安装工程费 396.22 万元；工程建设其他费用 2780.36 万元；预备费用 1033.83 万元；流动资金 1979.35 万元。项目投资均为企业自筹。



第二节 可行性研究结论

一、经济效益

项目的总投资额为 24689.76 万元人民币，建设期为 2 年，运营后年收入可达 20 亿元。经测算，该项目的财务内部收益率（所得税前）为 52.64%，财务内部收益率（所得税后）为 42.08%。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	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		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴销售税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年

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	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 编制依据及研究范围

第二章 项目单位情况

第一节 单位简介

第二节 单位主要业务

第三章 项目建设背景、必要性与可行性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、《我国国民经济和社会发展的“十二五”规划纲要》

《纲要》第九章明确提出：我国要改造提升制造业，要优化结构、改善品种质量、增强产业配套能力、淘汰落后产能，发展先进装备制造业，调整优化原材料工业，改造提升消费品工业，促进制造业由大变强。

制定支持企业技术改造的政策，加快应用新技术、新材料、新工艺、新装备改造提升传统产业，提高市场竞争能力。支持企业提高装备水平、优化生产流程，加快淘汰落后工艺技术和设备，提高能源资源综合利用水平。鼓励企业增强新产品开发能力，提高产品技术含量和附加值，加快产品升级换代。推动研发设计、生产流通、企业管理等环节信息化改造升级，推行先进质量管理，促进企业管理

创新。推动一批产业技术创新服务平台建设。

2、《促进产业结构调整暂行规定》

《规定》指出：以振兴装备制造业为重点发展先进制造业，发挥其对经济发展的重要支撑作用。坚持节约优先、立足国内、煤为基础、多元发展，优化能源结构，构筑稳定、经济、清洁的能源供应体系。积极扶持和发展新能源和可再生能源产业，鼓励清洁能源的开发利用，加快发展风能、太阳能、生物质能等。

3、《公共机构节能条例》

.....

二、经济背景

三、社会背景

第二节 项目建设的必要性

一、项目建设是居民安居乐业的需要

我国关于物业费的收费标准，由于地域不同收费的标准存在较大差异。但是，电梯产生的电费是固定的。例如北京市经济适用房物业费 0.5 元，而电梯费通常都要超过 1 元。就算普通商品房，电梯费一般都要占 50%以上，其中，电梯电费占到电梯总费用的 70%左右，即 0.7 元/平米左右。

在物业费收费问题上，开发商和业主、开发商和物业、物业和业主之间的矛盾层出不穷，其中电梯费用是各方争执的焦点。如果使用了新型风光电梯，即可将原有的物业费降低至 50%以下，前期可以极大地带动楼盘的销售，后期更是减少了业主的负担，各方矛盾随之减少。居民可以真正地安居乐业。

二、项目建设是落实国家与地方政策的需要

三、项目建设是遵守能源节约战略的需要

四、项目建设是京津冀协同发展的需要

第三节 项目建设的可行性

一、相关产业政策为项目建设提供了科学依据

《我国国民经济和社会发展“十二五”规划纲要》、《工业转型升级规划（2011-2015年）》、《产业结构调整指导目录（2011年本）》、《装备制造业振兴与调整规划》、《“十二五”产业技术创新规划》、《关于进一步支持企业技术创新的通知》中提出推进我国重大技术装备的自主创新，加大技术进步和技术改造投资力度，加快产业结构优化调整，推进企业兼并重组，全方位提升装备制造业的竞争力。

电梯行业所属的设备制造业被列为重点发展行业之一。根据国家公布的《自主创新产品政府首购和订购管理办法》，政府将优先采购国内自主创新产品。在国家一系列政策促进装备制造业做大做强、加快发展速度和产业升级、提高自主创新和国产化水平的大环境下，具有自主创新优势、节能优势、制造工艺优势、市场网络优势、安装维保体系健全的国内电梯企业将面临良好的发展契机。基于此，项目建设具有全面的科学依据。

二、国家和天津市的重视为项目发展提供了战略保障

三、成熟的风光电梯技术是项目建成的大前提

四、天津市聚集的产业效应是项目建成的基础

五、国内大环境为项目建成提供了良好的市场前景

六、逐步优化的行业结构助力项目的未来发展

第四章 项目市场分析

第一节 电梯行业概述

第二节 全球电梯行业发展概述

一、国际电梯行业发展概述

二、国内电梯行业发展概述

上世纪 90 年代以来，民营企业逐渐进入电梯制造行业，最初主要为外资企业提供零部件配套。在不断地学习和摸索过程中，部分民营企业逐渐掌握了电梯整机制造技术，民族电梯品牌开始起步。但民营电梯制造企业与外资电梯企业在技术水平和品牌影响力方面仍存在较大的差距。

进入 21 世纪，一批民族电梯企业在技术水平、管理水平等方面得到了显著提高，包括康力电梯、江南嘉捷、博林特、快意电梯等一部分具有一定规模的民族电梯企业迅速完成了从研发、设计、制造到安装维保在内的完整业务链建设，尤其在中低速电梯产品方面，凭借较高的性价比，逐渐打破了外资品牌对我国电梯市场的垄断。通过学习外资品牌带来的国际化技术标准、管理模式、经营理念，我国电梯企业实现了高起点发展。我国电梯技术标准和安全规范直接与国际接轨，基本消除了国产电梯进入国际市场的技术障碍，国内电梯企业已在国际市场占有一席之地。



.....

第三节 国内电梯行业市场现状

一、国内电梯行业主管部门、监管体制及主要法律法规

二、国内电梯行业市场竞争格局

三、国内电梯在全球市场中的地位

据中国电梯协会统计，国内电梯行业产量 1980 年 2249 台，1990 年 10717 台，2000 年 37500 台，2010 年 365000 台，始终保持强劲的增长势头，2013 年全行业电梯总产量实现 62.5 万台，比 2012 年增长 18.15%，自 2003 年至 2013 年的年平均增长速度为 22.49%，增长速度较快。目前我国电梯市场上，整机产品、配件产品的产量和销量均位居全球第一，电梯产量占全球总产量的一半以上，我国已成为全世界最大的电梯市场。



.....

四、国内电梯行业市场结构及竞争力

第四节 国内电梯行业发展趋势

一、国内电梯行业发展前景总体良好

二、国内电梯制造企业服务能力亟待提高

三、电梯技术将向节能减排、绿色环保方向发展

四、电梯整机制造商向全过程综合服务提供商发展

五、电梯行业内企业整合，行业集中度进一步提高

第五节 电梯行业未来市场容量分析

一、国际电梯市场未来市场容量分析

二、国内电梯市场未来市场容量分析

1、中国城镇人口以及人口密度增加，促进电梯的需求

根据国家统计局的人口结构数据，十年来我国城市人口不断增长，我国已进入持续的城镇化阶段。据《中国流动人口发展报告 2011》预测，至 2020 年我国城镇人口将超过 8 亿。



电梯主要运用于城镇高层建筑及公共设施中，城镇化进程中高层住宅，商务写字楼、城市商业综合体、酒店等城市商业空间以及机场、车站、轨道交通等城市公共空间的建设将催生对电梯的大量需求。

2、保障性住宅建设稳定电梯需求增长

.....

第六节 项目市场前景

一、国内电梯行业主要企业及其市场份额

二、国内电梯行业进入壁垒

三、项目主要竞争对手

四、项目的竞争优势

第五章 项目产品方案及生产工艺

第一节 项目主要产品

第二节 工艺、管理技术方案

第三节 设备方案

第四节 原辅材料消耗及来源

第六章 总图运输

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

第四节 土建工程

第七章 辅助公用工程及设施

第一节 给排水系统

第二节 电气系统

第八章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

第三节 项目选址合理性分析

第九章 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 特殊环境影响

第五节 环境影响综合评价

第十章 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

第十一章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 劳动安全卫生

第三节 消防设施及方案

第十二章 项目组织机构和人力资源配置

第一节 项目组织管理

第二节 项目劳动定员

第十三章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

第三节 工程招投标方案

第十四章 项目预计投资估算及资金筹措

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

一、工程费用

二、预备费用

三、无形资产

四、工程其他费用

五、项目流动资金估算

六、项目总投资估算

项目估算总投资（含流动资金）24689.76 万元，其中：建筑工程费 3500 万元；设备购置费 15000 万元；安装工程费 396.22 万元；工程建设其它费用合计 2780.36 万元；工程预备费 1033.83 万元，流动资金 1979.35 万元。

序号	项目	费用（万元）	占比
1	建筑工程费	3500.00	14.18%
2	设备购置费	15000.00	60.75%
3	安装工程费	396.22	1.60%
4	工程建设其他费用	2780.36	11.26%
5	预备费用	1033.83	4.19%
6	流动资金	1979.35	8.02%
7	合计	24689.76	100.00%

第五节 资金筹措

第十五章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

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

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**

四、总投资收益率 (**ROI**)

五、项目资本金净利润率 (**ROE**)

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

项目的总投资额为 24689.76 万元人民币，建设期为 2 年，运营后年收入可达 20 亿元。经测算，该项目的财务内部收益率（所得税前）为 52.64%，财务内部收益率（所得税后）为 42.08%，资本金净利润率为 46.36%。投资回收期（税前）为 2.26 年，投资回收期（税后）为 2.66 年，累计盈余资金逐年增加，项目

具备财务生存能力。计算结果表明，只要生产能力达到设计能力的 66.33%，项目就可保本。

由此可见，该项目风险中性。整个项目建设投资、建设周期和投资回报比较协调、合理，所得税前后净现值 NPV 均远大于零，该项目经济效益显著。

第十六章 社会影响分析

第一节 社会影响效果分析

第二节 社会适应性分析

第三节 项目风险分析

第十七章 建设项目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 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：029-63365628 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