



上海某公司教育孵化器项目 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 项目概况.....	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 并购方概述.....	1
第三章 并购标的公司概述.....	1
第四章 项目并购方案.....	1
第一节 并购准备工作概况.....	1
第二节 收购方案.....	1
第三节 股权转让协议之核心条款.....	2
第四节 并购后的整合及经营管理.....	2
第五章 项目背景及必要性分析.....	2
第一节 项目背景.....	2
第二节 项目必要性分析.....	3
第六章 项目市场分析.....	4
第一节 高新技术产业发展形势展望.....	4
第二节 工业.下的智能制造市场分析.....	4
第三节 制造业人才发展前景预测.....	5
第四节 科技孵化行业概况.....	6
第七章 项目建设及规划方案.....	6
第一节 项目地点.....	6
第二节 土地及地上建筑的基本情况.....	6
第三节 规划建设方案.....	6
第四节 整体功能区规划.....	7
第五节 发展策略概述.....	7
第八章 项目总投资及资金筹措.....	7
第一节 估算依据.....	7
第二节 项目总投资估算.....	7

第三节 资金筹措.....	7
第九章 项目财务评价.....	7
第一节 评价依据及说明.....	7
第二节 营业收入及税金测算.....	7
第三节 成本费用测算.....	7
第四节 利润测算.....	7
第五节 财务效益分析.....	7
第六节 项目还款能力分析.....	8
第七节 项目敏感性分析.....	8
第八节 项目评价总论.....	8
第十章 建设项目风险分析及控制措施.....	9
第一节 项目风险分析.....	9
第二节 风险防范措施.....	9
第十一章 项目结论.....	9

第一章 项目概况

第一节 项目概况

一、项目基本情况

总体规划共分为三期，其中一期项目占地 59.11 亩，打造产教融合总部基地；二期项目占地 154 亩，打造产业服务中心；三期项目占地 320 亩，打造企业总部及孵化基地。最终形成“1 中心 2 基地”的功能布局。

.....

二、研究项目主要结论

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

一、编制原则

二、编制范围

第二章 并购方概述

第三章 并购标的公司概述

第四章 项目并购方案

第一节 并购准备工作概况

第二节 收购方案

一、并购架构

二、价值评估

三、收购价格

四、收购资金来源与路径

第三节 股权转让协议之核心条款

第四节 并购后的整合及经营管理

一、收购后的整合

二、收购后的经营管理

第五章 项目背景及必要性分析

第一节 项目背景

一、政策背景

《中国制造 2025》（国发〔2015〕28 号）

2015 年 5 月，国务院印发《中国制造 2025》，这是我国实施制造强国战略第一个十年的行动纲领，以促进制造业创新发展为主题，实现制造业由大变强的历史跨越。《中国制造 2025》提出，到 2025 年，制造业整体素质大幅提升，创新能力显著增强，全员劳动生产率明显提高，两化（工业化和信息化）融合迈上新台阶。重点行业单位工业增加值能耗、物耗及污染物排放达到世界先进水平。形成一批具有较强国际竞争力的跨国公司和产业集群，在全球产业分工和价值链中的地位明显提升。

《“十三五”国家科技创新规划》（国发〔2016〕43 号）

2016 年 8 月，国务院印发《“十三五”国家科技创新规划》。《规划》指出，未来五年，我国科技创新工作将紧紧围绕深入实施国家“十三五”规划纲要和创新驱动发展战略纲要，有力支撑“中国制造 2025”、“互联网+”、网络强国、海洋强国、航天强国、健康中国建设、军民融合发展、“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带发展等国家战略实施，充分发挥科技创新在推动产业迈向中高端、增添发展新动能、拓展发展新空间、提高发展质量和效益中的核心引领作用。

.....

二、经济社会背景

三、产业背景

传统工业园是相对于高新技术产业园而言，是以传统产业为主导，即以纺织、服装、食品加工等轻工业以及炭、电力、钢铁等资源消耗型工业为主导特征的工业园区。我国自上世纪 80 年试行推广产业园区的建设模式，多年来获得快速发展，不少沿海地区通过新建产业园区的形式，已经成为了全球制造业的中心，于是各地纷纷加速推广，经济的快速发展也掩盖了其中近乎不合理扩张所带来的矛盾。随着国际贸易环境的改变，土地、劳动力成本不断攀升，外部产业转移步伐的加速，传统工业园对地方经济的推动变得步履艰难，转型提升的呼声日益高涨。

针对传统产业园区存在的科技水平低、产能过剩、人才培养脱节、科技成果难落地、产业与金融分离等弊端，新常态背景下，传统产业园区面临更新，成为传统产业做升级服务的创新驱动综合体。新经济特征的产业园区从简单招商变成要素驱动，聚集“人才、创新金融、创新技术、创新服务、产业生态、云+网的新一代基础设施、大数据”等推动地方产业升级转型和城市更新。

.....

第二节 项目必要性分析

一、项目是推动战略新兴产业发展，支持中国制造的需要

二、项目是促进产教融合、产融融合，打造产业园区发展新模式的需
要

三、项目是弘扬大国工匠精神，推动建立现代职业教育体系的需要

深化产教融合，对于加快职业教育改革发展具有战略性意义。党的十八大提出，要“加快发展现代职业教育”，十八届三中全会强调，要“加快现代职业教育体系建设，深化产教融合、校企合作，培养高素质劳动者和技能型人才。”产教深度融合的基本内涵是产教一体、校企互动。这种深度融合式发展，打破职业与教育、企业与学校、工作与学习之间的藩篱，使职业院校与行业企业形成“合

作双赢”共同体，形成产教良性互动的“双赢”局面，不仅促进高素质劳动者和技术技能人才培养，还将促进职业院校和企业共同开展技术研发并将成果转化为生产力，从而推动企业技术进步、产业转型升级和区域经济社会的发展。

.....

四、项目是响应双创号召，推动创业孵化和创新研发的需要

第六章 项目市场分析

第一节 高新技术产业发展形势展望

一、世界各国纷纷实施创新战略，高技术产业将继续成为国际科技竞争制高点

二、创新驱动进一步引领我国高技术产业发展

三、我国高技术产业出口贸易总体规模将持续增长，但依然会遭遇技术性贸易壁垒

第二节 工业.下的智能制造市场分析

一、智能制造行业现状分析

二、智能制造发展趋势

三、智能制造发展潜力

2015 年全球工业机器人销量达到 24 万台，同比增长 8%，全球范围来看，工业机器人销量仍然延续了良好的增速。同时，随着人工智能技术、新材料技术以及信息存储、传输和处理技术的快速发展，工业机器人逐渐呈现出智能化发展态势。装配传感器和具备人工智能的机器人能够自动识别环境的变化，从而减少对人的依赖。未来的无人工厂能够根据订单要求自动规划生产流程和工艺，在无人参与的情况下完成生产。高速网络和云存储使得机器人成为物联网的终端和结

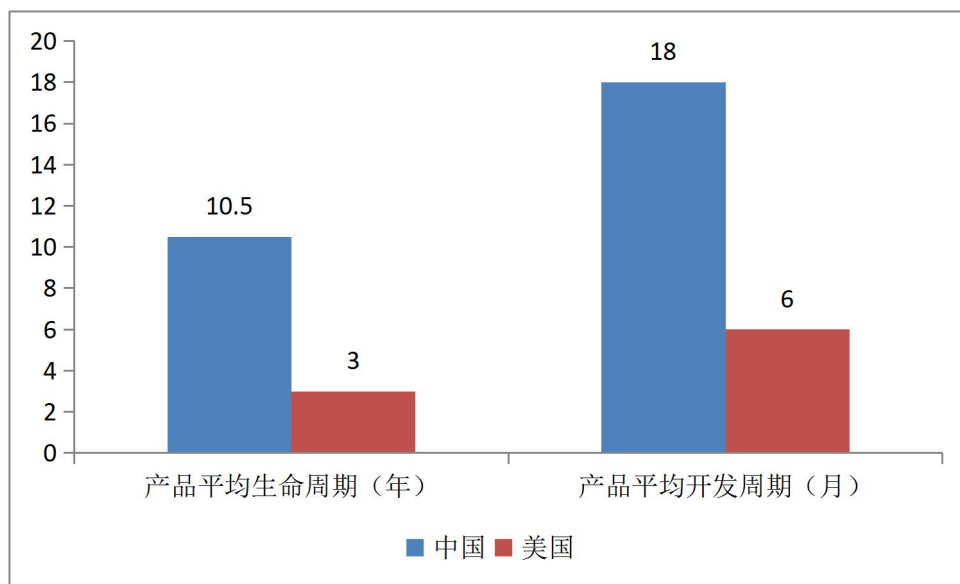
点。随着信息技术的进步，工业机器人将更有效地接入网络，组成更大的生产系统，多台机器人协同实现一套生产解决方案成为可能。

.....

第三节 制造业人才发展前景预测

一、制造业的人才现状

中国制造业提升发展的关键是人才，创新型人才不足，是我国制造业发展的软肋。我国制造业的生产技术特别是关键技术主要依靠国外的状况未从根本上改变。一方面，自主开发能力薄弱，缺少自主知识产权的高新技术；另一方面，对国外先进技术的消化、吸收、创新不足，基本上没有掌握新产品开发的主动权。据有关部门调查统计，我国产品的平均生命周期为 10.5 年，平均开发周期为 18 个月，而美国产品的生命周期为 3 年，产品的试制周期为 3 个月，产品的设计周期为 3 个星期。



我国制造业产品更新周期长，市场反应速度慢，新兴产业群体发育迟缓，这在装备制造业和高新技术产业的技术表现上更为明显。中国制造业在保护知识产权的同时，还要加强自主知识产品的研发，提高集成和创新能力，使中国制造业从中低端的加工厂发展成高附加值的制造中心。

.....

二、制造业面临的人才问题原因剖析

三、制造业人才数据库解析

四、制造业人才发展规划和发展建议

第四节 科技孵化行业概况

一、国内科技孵化器概述

二、国内科技孵化器市场分析

第七章 项目建设及规划方案

第一节 项目地点

一、土地所在地地理、位置分析

二、土地所在地嘉定工业区宏观概况

三、区域交通情况

四、周边区域及楼盘介绍

五、周边产业园情况分析

第二节 土地及地上建筑的基本情况

一、土地整体情况

二、地上建筑情况分析

第三节 规划建设方案

一、项目整体定位

二、功能定位

第四节 整体功能区规划

第五节 发展策略概述

序号	职能	合作机构
1	投资建设	
2	项目孵化投资、国际化资源对接	
3	科技支持	
4	创新创业教育	
5	资金支撑	
6	项目退出	

.....

第八章 项目总投资及资金筹措

第一节 估算依据

第二节 项目总投资估算

第三节 资金筹措

第九章 项目财务评价

第一节 评价依据及说明

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

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、财务内部收益率

二、财务净现值

三、项目投资回收期

四、投资利润率和投资利税率

第六节 项目还款能力分析

一、项目还款计划

二、项目还款能力分析

第七节 项目敏感性分析

本项目的经济效益受诸多因素的影响，现就变动性较大的产品价格、产品经营成本、投资等因素对经济评价指标的影响进行敏感性分析。

通过计算，可以看出，价格与经营成本是该项目经济效益的主要影响因素，其影响程度较大。

指标		财务内部收益率	动态投资回收期(年)	财务净现值(万元)
基本方案				
建设投资	10%			
	-10%			
营业收入	10%			
	-10%			
经营成本	10%			
	-10%			

第八节 项目评价总论

经测算，项目所得税前内部收益率 IRR 为 23.90%，财务净现值 NPV 为 88798.47 万元，动态投资回收期为 6.33 年；……

序号	指标名称	单位	数据	备注
1	营业收入	万元		计算期内均值
2	税金及附加	万元		计算期内均值
3	利润总额	万元		计算期内均值
4	净利润	万元		计算期内均值

5	投资利润率			计算期内均值
6	投资利税率			计算期内均值
7	税前财务内部收益率			
8	税后财务内部收益率			
9	税前财务净现值	万元		
10	税后财务净现值	万元		
11	税前投资回收期	年		税前动态
12	税后投资回收期	年		税后动态

第十章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 项目风险分析

一、功能风险分析

二、评估风险

三、房产贬值风险

四、运营风险

第二节 风险防范措施

第十一章 项目结论

一、项目区位条件的可行性结论

二、经济效益的可行性结论

三、社会效益的可行性结论

四、 风险分析的可行性结论

五、可行性研究结论总述

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 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 0311-80775186 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 15 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：025-86870380 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：陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：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

重庆分公司：重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806