



杭州某电子产品防盗产业化基地项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

联系电话：010-82885739

邮编：100080 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦 6 层

网址：<https://www.sunpul.cn>

第一章项目总论

第一节项目概况

一、项目名称

杭州某电子产品**防盗**设备产业化**基地**项目

二、建设单位

三、项目建设地点

四、项目建设内容及规模

本项目主要建设集研发、销售、运营及生产一体的总部大楼（**基地**），项目总用地面积约***亩，总建筑面积*****平方米，计容建筑面积*****平方米，地下建筑面积*****平方米。本项目建设指标如下表所示：。

图表 1：项目技术经济指标

序号	项目			单位	数值	备注
1	建设用地面积			m²		一类工业用地（M1）
2	总建筑面积			m²		
3	地上建筑面积			m²		
	其中	其中	1#楼	m²		
			2#楼	m²		
			3#楼	m²		
			4#楼	m²		
		地下建筑面积			m²	
4	计容建筑面积			m²		
5	建筑占地面积			m²		
6	容积率					
7	建筑密度			%		
8	绿地率			%		

序号	项目		单位	数值	备注	
9	机动车停车位		辆			
	其中	地面停车位	辆			
		其中	普通机动车停车位	辆		
			装卸停车位	辆		
		地下停车位		辆		
		其中	普通机动车停车位	辆		
			无障碍停车位	辆		
			充电停车位	辆		
10	非机动车停车位		辆			
11	非生产性用房占地面积		m²			
12	非生产性用房建筑面积		m²			

.....

五、项目建设周期

六、项目产品方案

七、项目投资估算及资金筹措

1、项目投资估算

项目估算总投资*****万元，其中：固定资产投资*****万元，铺底流动资金***万元。固定资产投资中：工程费用*****万元，工程建设其他费用****万元，预备费用***万元，建设期利息***万元。

图表 2：项目投资估算一览表

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑装饰装修工程费		

序号	项目	合计	占总投资比例
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.1.3	安装工程费		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.1.3.1	基本预备费用		
1.1.3.2	涨价预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

2、项目资金筹措

本项目总投资合计*****万元，其中包含**资金*****万元，自有资金*****万元。

第二节 企业概况

一、企业基本信息

二、企业组织架构

三、企业优势

四、企业经营状况

五、未来发展规划

第三节 项目编制依据、原则及范围

一、编制依据

二、编制原则

三、研究范围

第四节 项目主要研究结论

一、项目经济效益

项目总投资*****万元，其中固定资产投资*****万元，铺底流动资金***万元。经测算，项目所得税前财务净现值为*****万元，内部收益率为**%。所得税后财务净现值为*****万元，内部收益率为**%。税前静态投资回收期为**年，税后静态投资回收期为**年，税后动态投资回收期为**年。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

图表 3：项目经济效益指标

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		
3	营业收入	万元		
4	利润总额	万元		
5	净利润	万元		
6	总成本费用	万元		
7	上缴税金	万元		
7.1	上缴税金及附加	万元		
7.2	年上缴增值税	万元		
7.3	年上缴所得税	万元		
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	资本金内部收益率	%	%	

二、项目社会效益

第二章 项目建设背景、需求分析及产出方案

第一节 规划政策符合性分析

一、政策背景

零售商业**智能安防**设备和平台系统的建设是保障社会和谐发展、提升商业管理效率的重要方式之一。近年来，我国中央和地方相继出台了一系列涉及**智能安防**的行业利好政策，为技术发展和产业建设营造了良好的环境，为项目投产运行提供了有力支撑。近年内中国及浙江省**智能安防**相关政策内容如下表所示。本项目计划在产业化**基地**建成后生产智能安检仪、联动门控装置、环境检测盒、人行监控等产品；由政策相关内容可知，项目所生产的智能化安防产品受国家、浙江省及杭州市层级政策支持，项目建设符合当前行业政策背景。

.....

二、经济背景

三、社会背景

四、规划政策符合性结论

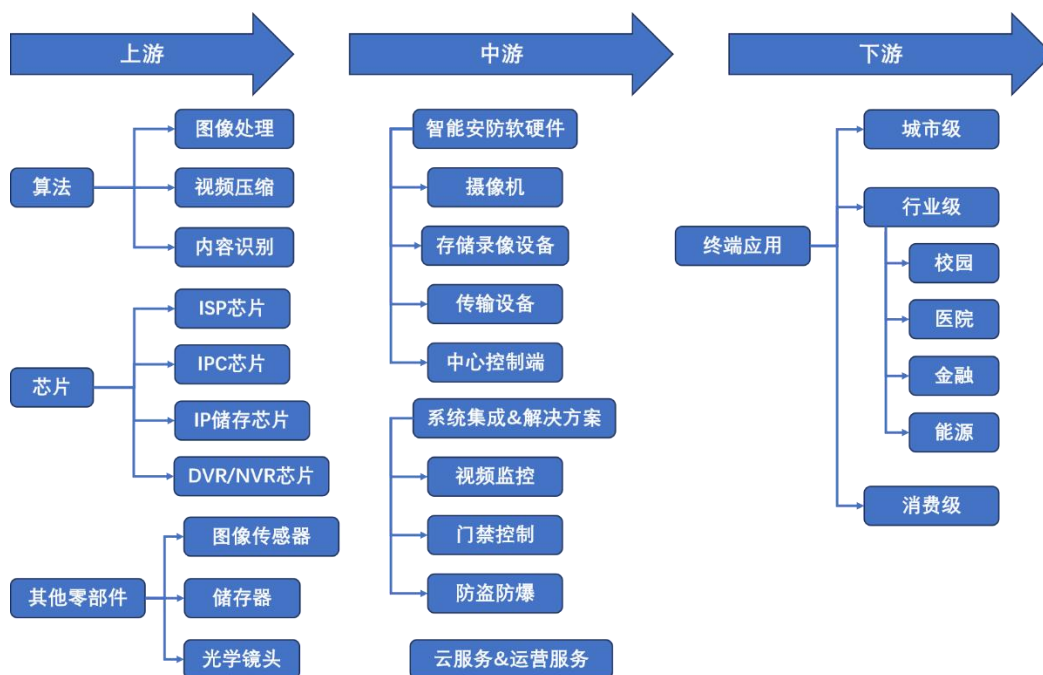
第二节 企业战略需求方案

第三节 项目市场需求分析

一、**智能安防**行业概况

智能安防产业链主要包括上游零组件供应商、算法和芯片供应商等。中游为软硬件、系统集成商、解决方案厂商、云服务厂商等；其中软硬件设备主要包括前端摄像机、后端存储录像设备、音传输设备等商等。下游为产品分销及终端的各级客户。上游零部件供应商，代表企业有华为海思、索尼、中星微，还有视频算法提供商 Object Video 等；中游软硬件供应商、系统集成商的主力厂商包括海康、大华等。下游为终端客户主要涉及到政府、公共及民用行业等。

图表 20: 智能安防产业链



二、智能安防行业市场环境分析

从中国安防市场整体发展情况来看，行业总产值及各类细分产值均呈现稳步增长态势。根据深圳市安全防范行业协会、CPS 中安网及西部数据联合发布的《2022-2023 年度中国安防行业调查报告》，2022 年中国安防行业全年产值约 9460 亿元，同比上年增幅达 4.88%，对比各类行业景气度较好。其中，2022 年安防产品产值约为 2830 亿元，同比上年增长 2.91%；工程市场产值约 5510 亿元，同比增长 2.61%；运维与服务产值达 1120 亿元，同比上年增幅显著，增速达 24.44%，贡献了当年行业总产值增量的 50%。

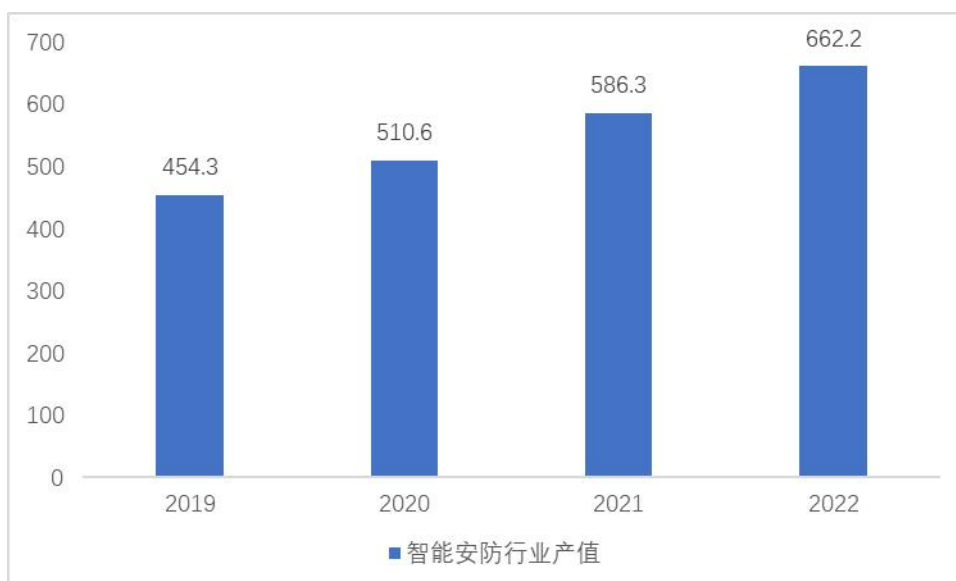
图表 21：2019-2022 年中国安防行业细分产值



数据来源：深圳市安全防范行业协会、CPS 中安网、西部数据

以智能化渗透率 7% 测算，到 2022 年全国智能安防行业产值达 662.2 亿元，同比上年 586.3 亿元产值增长 12.95%。渗透规模的提高主要与当年智慧智能项目的增加相关：据 CPS 中安网不完全统计，截止 2022 年年末，在雪亮工程、智慧社区、指挥交通、智慧校园、人工智能等各类项目中，有 14 个项目金额已过亿，累积中标金额超 140.6 亿元。

图表 22：2019-2022 年中国智能安防行业产值

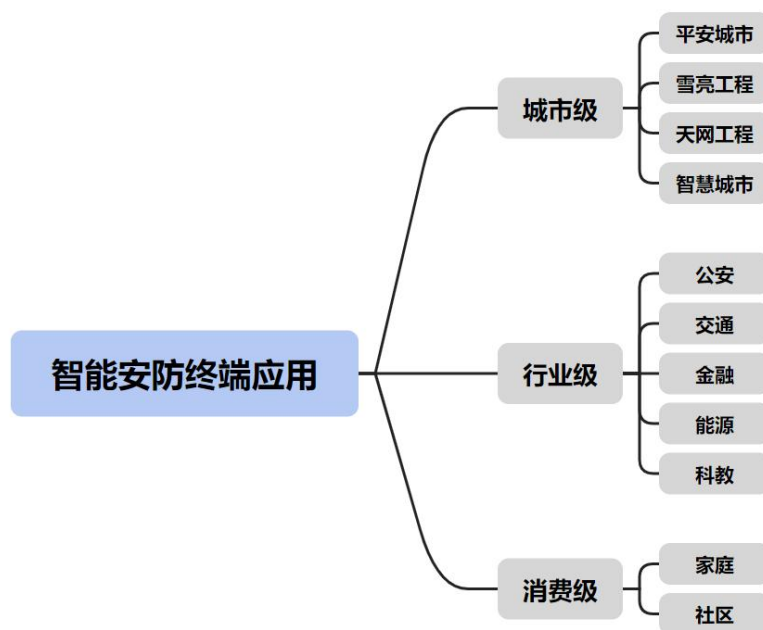


数据来源：中安网，尚普咨询整理

从下游应用发展情况来看，智能安防终端应用可划分为城市级、行业级以及

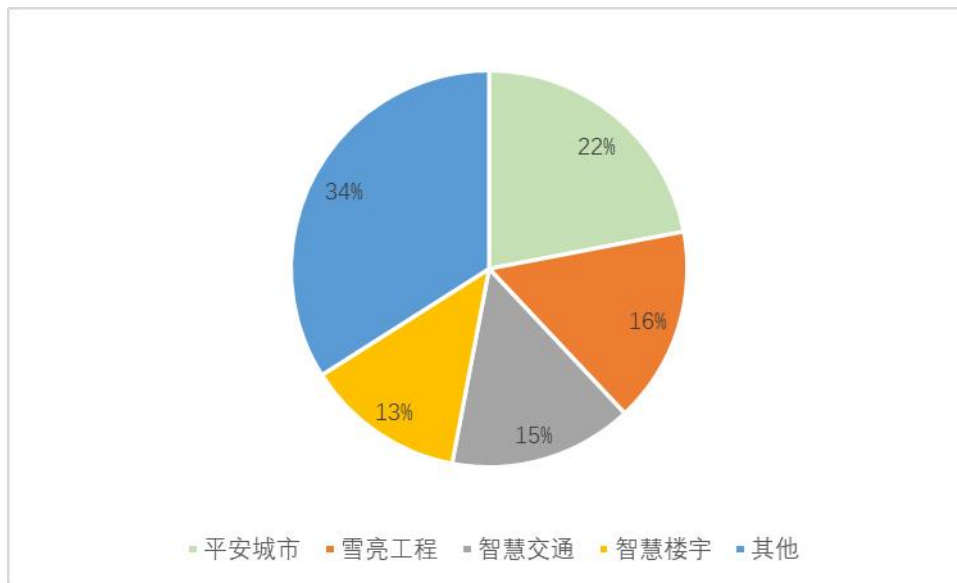
消费级。城市级主要包括“平安城市”、“雪亮工程”、“天网工程”、“智慧城市”等项目推动的视频监控系统、三防系统建设；行业级主要包含公安、轨道交通、金融、能源、科教等领域；消费级则包含社区与家庭范围的应用推广，尤其是近年来安防系统成本降低趋势下，消费级民用市场需求正逐渐显现。

图表 23：智能安防终端应用分类



从当前城市级智能安防终端市场份额构成情况来看，随着“平安城市”、“雪亮工程”、“智慧城市”等工程项目开展，城市级应用在智能安防市场长期处于主要地位，近年来市场份额占比约为 30%-40%。根据中安网公布数据，截至 2020 年，国内安防行业应用分布中，“平安城市”和“雪亮工程”应用占比分别达 22%和 16%，位列第一和第二；智慧交通应用占比达 15%，智慧楼宇应用占比达 13%，分别位列第三和第四。

图表 24：安防行业终端应用占比分布



数据来源：中安网

.....

三、智能安防行业竞争格局分析

四、智能安防行业发展趋势预测

第四节 项目产出方案

第五节 项目商业模式

第三章 项目选址与要素可获得性

第一节 项目选址原则

第二节 项目选址区位分析

一、项目选址方案

二、区位条件

三、要素保障能力

四、区位分析结论

第四章 项目建设方案

第一节 技术方案

第二节 设备方案

第三节 工程方案

第四节 建设管理方案

第五节 工程招投标方案

第六节 项目定位及运营方案

第五章 项目运营方案

第一节 生产经营方案

第二节 安全保障方案

第六章 项目投融资与财务方案

第一节 项目投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金估算

五、总投资估算

六、资金筹措

第二节 财务盈利能力评价

一、营业收入及税金测算

二、成本费用测算

三、期间费用

第三节 财务持续能力评价

一、利润测算

二、财务内部收益率 FIRR

三、财务净现值 FNPV

四、项目投资回收期 Pt

五、项目敏感性分析

六、项目财务评价总论

项目总投资*****万元，其中固定资产投资*****万元，铺底流动资金***万元。经测算，项目所得税前财务净现值为*****万元，内部收益率为**%。所得税后财务净现值为*****万元，内部收益率为**%。税前静态投资回收期为**年，税后静态投资回收期为**年，税后动态投资回收期为**年。从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力良好。

第七章 项目影响效果评价

第一节 经济影响分析

第二节 社会影响分析

第三节 生态环境影响分析

第四节 资源和能源利用效果分析

第八章 社会风险及对策分析

第一节 项目风险分析

第二节 综合风险评价

第九章 可行性研究报告结论与建议

第一节 结论

第二节 建议

附表

尚普华泰咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区苏州街 3 号大恒科技大厦 6 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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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：025-58864675 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：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省广州市天河区珠江西路 21 号粤海金融中心

联系电话：020-84593416 13527831869

深圳分公司：深圳市福田区深南大道 2008 号凤凰大厦 2 栋

联系电话：0755-23480530 18566612390

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806