



## 北京某节能产业互联网+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](mailto: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
第二章 项目建设背景、必要性与可行性分析 .....	2
第三章 项目市场分析 .....	3
第四章 项目建设及运营方案 .....	9
第五章 项目选址及区位条件 .....	11
第六章 公辅工程 .....	11
第七章 项目环境保护 .....	13
第八章 项目能源节约方案设计 .....	14
第九章 劳动安全卫生及消防 .....	14
第十章 项目组织机构和人力资源配置 .....	15
第十一章 项目建设进度及工程招投标方案 .....	16
第十二章 项目投资估算及资金筹措 .....	16
第十三章 项目的经济效益分析 .....	17
第十四章 项目的社会效益分析 .....	18
第十五章 建设项目风险分析及控制措施 .....	19
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议 .....	19

## 第一章 总论

### 第一节 项目概况

#### 一、项目基本情况

##### 1、项目名称

##### 2、项目承建单位

##### 3、项目建设性质

新建

##### 4、项目地点

北京市朝阳区

##### 5、建设内容

功能定位	对应地块	面积
办公区	1号	12750m <sup>2</sup>
展示区	2号	9650m <sup>2</sup>
培训区	3号	5600m <sup>2</sup>
配套服务区	4号	2200m <sup>2</sup>

##### 6、项目实施进度

根据本项目工程量，参照北京市建设工程工期定额及类似工程建设工程工期估算，本项目建设周期从2016年7月至2016年12月（六个月）。

#### 二、研究项目结论

##### 1、项目投资结构及资金来源

本项目计划总投10000万元，资金全部由企业自筹。

##### 2、项目投资效益情况

通过本项目的建设，可提供良好的工作环境及优美的生活空间，形成局部优化的办公及电商运营、产品展示、电商培训、生活环境，对推动朝阳区乃至北京市高新技术产业发展、调整优化产业结构、加快实现经济发展方式的转变具有重大的意义。

##### 3、项目综合评价

从政策符合角度分析,本项目的建设完全符合国家和地方节能产业发展战略,符合我国科技政策的需求,促进朝阳区产业发展。

从市场需求角度分析,现阶段国内企业对节能产品及技术引进市场需求旺盛,传统产业结合互联网,通过电子商务开拓市场销售渠道是大势所趋,本项目的建设符合市场需求。

## 第二节 可行性研究报告编制依据及研究范围

## 第三节 可行性研究报告编制原则和研究范围

### 一、编制原则

### 二、研究范围

## 第二章 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

##### (一) 电子商务政策

##### 1、《关于促进信息消费扩大内需的若干意见》

《意见》提出:完善智能物流基础设施,支持农村、社区、学校的物流快递配送点建设。各级人民政府要出台仓储建设用地、配送车辆管理等方面的鼓励政策。大力发展移动支付等跨行业业务,完善互联网支付体系。加快推进电子商务示范城市建设,实施可信交易、网络电子发票等电子商务政策试点。支持网络零售平台做大做强,鼓励引导金融机构为中小网商提供小额贷款服务,推动中小企业普及应用电子商务。拓展移动电子商务应用,积极培育城市社区、农产品电子商务。建设跨境电子商务通关服务平台和外贸交易平台,实施与跨境电子商务相适应的监管措施,鼓励电子商务“走出去”。

##### 2、《国务院关于大力发展电子商务加快培育经济新动力的意见》

《意见》提出:积极拓展信息消费新渠道,创新移动电子商务应用,支持面向城乡居民社区提供日常消费、家政服务、远程缴费、健康医疗等商业和综合服

务的电子商务平台发展。加快推动传统媒体与新兴媒体深度融合，提升文化企业网络服务能力，支持文化产品电子商务平台发展，规范网络文化市场；鼓励有条件的大型零售企业开办网上商城，积极利用移动互联网、地理位置服务、大数据等信息技术提升流通效率和服务质量。支持中小零售企业与电子商务平台优势互补，加强服务资源整合，促进线上交易与线下交易融合互动。（商务部）推动各类专业市场建设网上市场，通过线上线下融合，加速向网络化市场转型。

.....

## 二、经济背景

## 三、社会背景

### 第二节 项目建设必要性分析

- 一、为地区电子商务进一步发展提供支持
- 二、电子商务是传统贸易发展的必然趋势
- 三、项目是打造公司增强核心竞争力的有效途径
- 四、项目是企业信息化发展的必然要求

## 第三章 项目市场分析

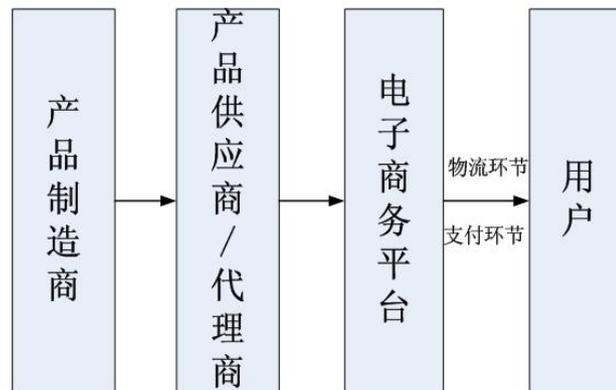
### 第一节 我国电子商务市场分析

电子商务(ElectronicBusiness),就是通过电子手段进行的商业事务活动。即使用互联网等电子工具,使公司内部、供应商、客户和合作伙伴之间,利用电子业务共享信息,实现企业间业务流程的电子化,配合企业内部的电子化生产管理系统,提高企业的生产、库存、流通和资金等各个环节的效率。

根据国民经济行业分类,电子商务行业属于工商管理类/商务贸易类。

## 一、电子商务行业产业链分析

图表 1：电子商务行业产业链分析



从中国电子商务产业链来看，其产业链包括产品制造商、产品供应商/代理商、电子商务平台、物流厂商、支付厂商及用户等六个主要部分。

### 1、产品制造商：供货环节的主要支撑

产品制造商处于电子商务市场上游，负责产品的制造环节，其产品质量的优劣直接关系到用户的满意度及用户对电子商务平台的认知与接受度。

### 2、产品供应商/代理商：连接产品制造商与电子商务平台的桥梁

产品供应商/代理商是连接制造商与电子商务平台的桥梁，其对商品的选择与决策能力直接影响电子商务平台行业的种类与数量，直接影响电子商务平台网的影响力。产品供应商/代理商与制造者同属于电子商务平台产业链的上游环节，其与电子商务平台存在一定的博弈关系，相互讨价还价。

### 3、电子商务平台：产业链的核心环节

电子商务平台是产业链的核心环节，不仅直接决定商品的品类与数量，还与下游的物流、支付、用户等产业链参与者产生直接的联系。目前，一些较具实力的电子商务平台直接与制造厂商联系，并通过自建物流等形式尽量优化产业链，缩短商品流通时间的同时提升用户的服务质量。

### 4、物流环节：电子商务平台最后“一公里”

中国的电子商务平台物流市场体系尚未健全。目前，其主要是通过电子商务平台与第三方物流厂商合作，采用外包物流的形式。但是这种物流外包的形式不能完全控制服务的质量，为此，一些电子商务平台厂商开始自建物流系统，未来

将有效的提升物流配送的服务质量，提升用户满意度。电子商务平台物流市场未来将演变为自有物流与第三方物流并存的局面。

### 5、支付环节：资金流动的推手

电子商务平台的支付环节可以解决资金流的问题，目前，中国电子商务平台支付环节主要包括银行的电子银行支付环节及第三方支付环节，当然还有部分是采用货到付款的形式，与物流环节形成了较为紧密的合作。

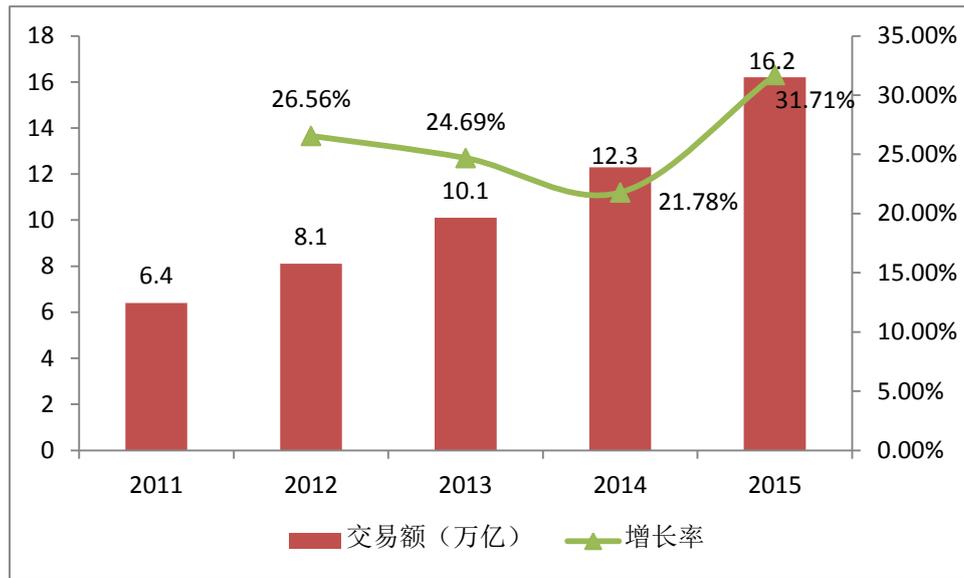
## 二、我国电子商务发展现状

### 1、2015 年中国电子商务市场保持平稳快速增长

互联网如今已深入到人们生活的各个领域，作为互联网产业最重要、发展最健康的一支，电子商务行业经过了 1997-2000 年的萌芽期、2001-2003 年的冰冻和调整期以及 2004-2005 年的复苏增长期和 2006-2007 年的高速发展期，以 2008 年网上零售“三个一”为标志，我国电子商务进入了大规模发展、应用和运营的阶段。互联网也逐渐由早期的门户、新闻娱乐向电子商务和生活服务应用为主转变，电子商务正以低成本、高效率、覆盖广、协调性强、透明度高等一系列明显的交易优势席卷经济的各个层面。电子商务正在对基础设施、商业行为、商业组织、社会生活和制度环境等产生广泛而深刻的影响。

据中国电子商务研究中心(100EC.CN)监测数据显示，2011 年至 2015 年，我国的电子商务交易额一直呈现稳步增长的趋势，且增长率均维持在 20%以上。2013 年，电子商务交易规模首次突破 10 万亿元的大关，2014 年增长率同比稍有下降，但仍然维持在 20%以上；2015 年中国电子商务市场整体交易规模为 16.2 万亿元，同比增长 31.71%。

图表 2：2011-2015 年中国电子商务交易额变化趋势图



.....

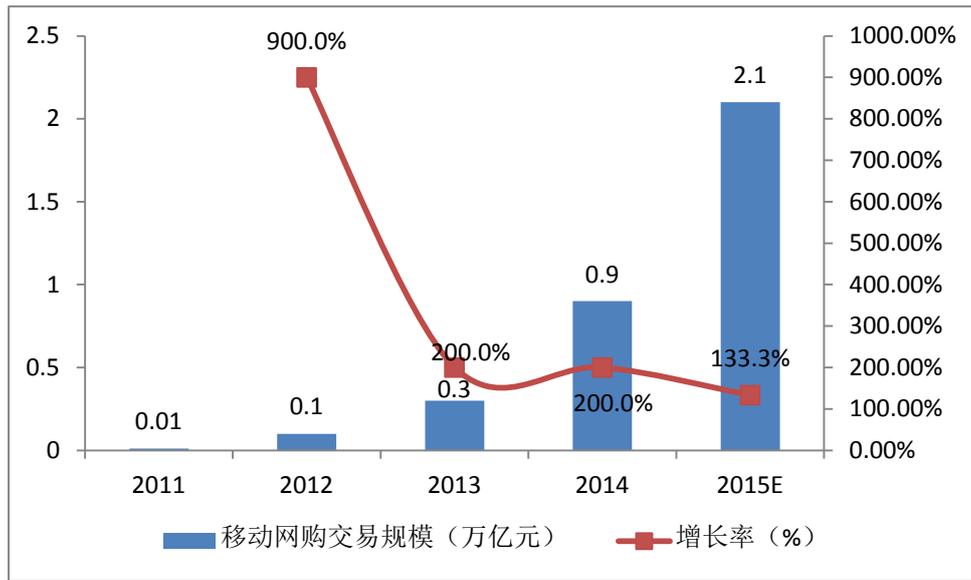
### 三、我国电子商务发展趋势

#### 1、移动网购市场交易规模高速发展

移动端的随时随地、碎片化、高互动等特征，让移动端成为纽带，助推网购市场向“线上+线下”、“娱乐+消费”等反向发展，实现整合营销、多屏互动等模式。另外，随着逐渐活跃的农村市场，移动端依靠相比 PC 端更便宜的设备和更便捷的操作特征，将占有越来越重要的地位。

在 2011 年，我国的移动网购交易规模仅为 0.01 万亿元；到 2012 年，移动端的交易额达到 0.1 万亿元，增长率高达 900%，这也是移动端电子商务飞速发展的一年。在 2015 年，中国移动市场交易规模达 2.1 万亿元，同比增长 133.3%，增速远高于中国网络购物整体增速。

图表 3：2011-2015 年中国移动购物市场交易规模

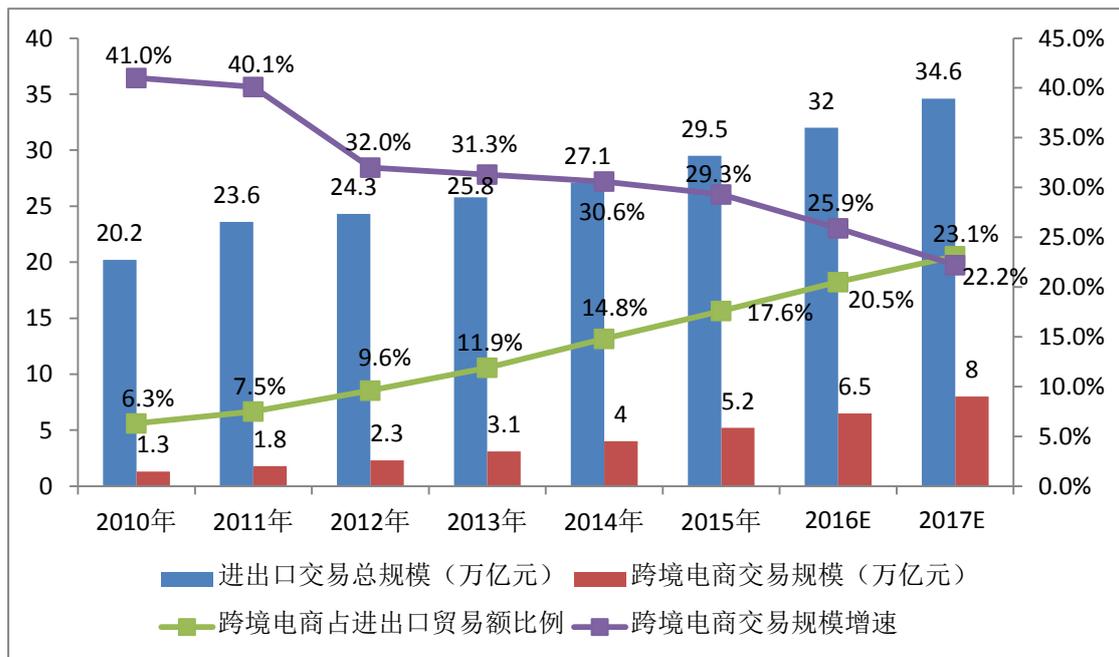


.....

#### 四、国内跨境电商市场分析

2015 年我国跨境电商交易规模为 5.2 万亿元，增长率为 29.3%，占进出口贸易总额的 17.6%，随着国家跨境电商利好政策的先后出台、行业参与者的积极推动及行业产业链的逐渐完善，预计未来几年跨境电商将继续保持平稳快速发展，预计在 2017 年跨境电商在进出口贸易总额中的渗透率将达到 20%左右。

图表 4：2010-2017 年进出口贸易额及跨境电商交易数据



数据来源：艾瑞咨询

.....

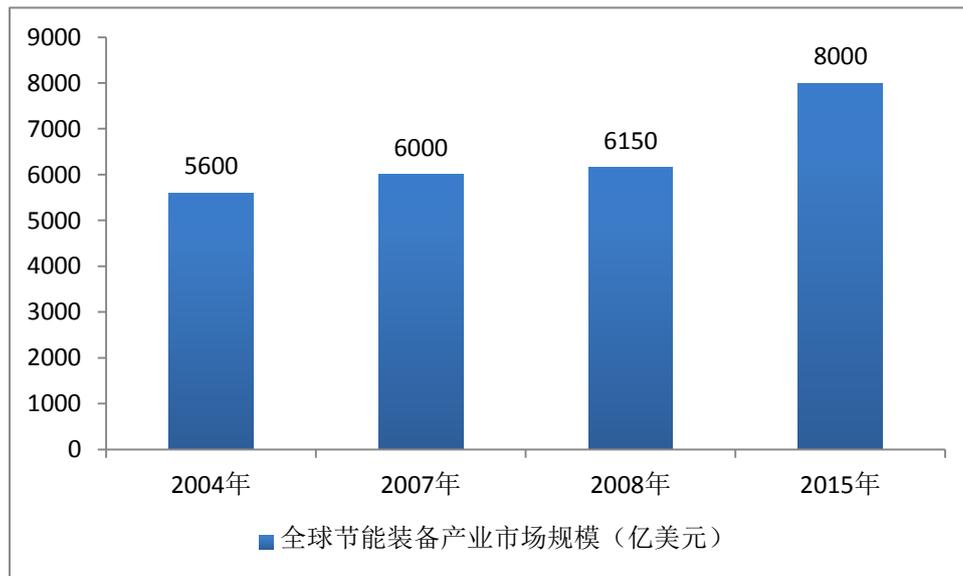
## 第二节 节能环保产业市场分析

### 一、全球节能环保产业市场分析

国际能源署发布的《2013世界能源展望报告》数据显示，2012年，全球单位GDP能耗降低了1.5%，而2000-2010年间的平均值为0.4%。国际能源署预计，2010-2020年，全球节能投资达1.999万亿美元，2020-2030节能投资达5.586万亿美元，投资规模成倍增长。

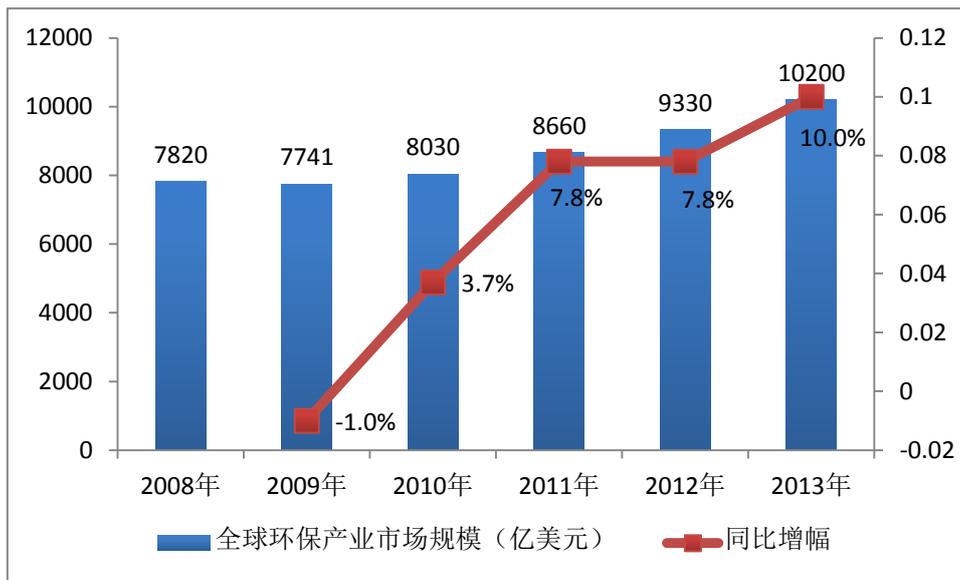
从各细分领域来看，全球节能装备产业发展迅猛，未来增速仍将提升。美国商务部预计，到2015年全球节能装备产业市场规模将达8000亿美元，2008-2015年期间年均增长率达3.8%，较1999-2007年期间年均增长率提高1.5个百分点。

图表 5：全球节能装备产业市场规模（亿美元）



环保产业方面，据美国环境商业国际公司（EBI）统计，2011年全球环保产业市场规模达8660亿美元，2013年全球市场规模达约1.02万亿美元。国际金融危机以来，全球环保产业规模增速一路攀升，由2009年的-1%提高至2013年的10%。

图表 6：2008-2013 年全球环保产业市场规模（亿美元）



.....

## 二、中国节能环保产业市场分析

## 三、北京节能环保产业发展 SWOT 分析

# 第四章 项目建设及运营方案

## 第一节 项目功能定位

- 一、商品展示交易功能
- 二、信息服务功能
- 三、金融配套服务功能
- 四、集装箱机构优势

## 第二节 项目建设方案

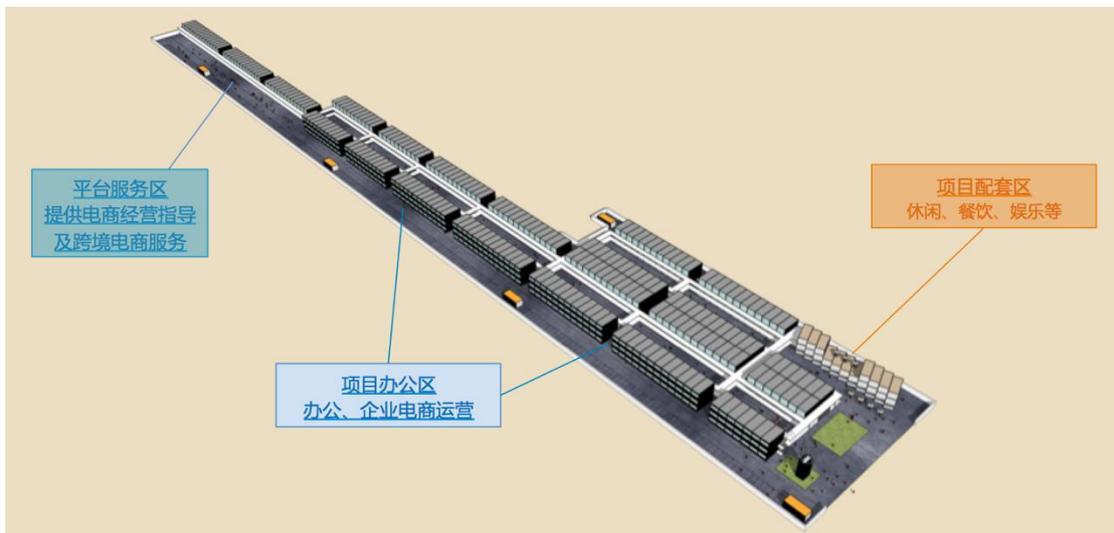
本项目主要旨在招商进驻节能产品企业，通过提供政策辅导服务、投融资服务、电子商务辅导服务、培训服务等，促进企业将节能产品与互联网相结合，进行电商营销、销售及跨境电商等业务，使入驻企业不断发展壮大。建设内容包含产品展示区、企业办公区、电商培训服务区及配套工商、税务、金融等机构。

各区域均以集装箱搭建，尽最大可能节约建设成本，以便为入驻节能企业提供性价比最高的节能产品在线销售及展示平台。

图表 7：项目平面功能规划



图表 8：项目功能分区



.....

### 第三节 园区招商

- 一、招商原则
- 二、招商策略
- 三、招商流程

### 第四节 基于中国传统文化的管理方式

一、“天人合一”

二、“以人为本”

三、“修己安人”

## 第五章 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

一、自然环境

二、基础设施概况

三、人口现状

### 第三节 项目选址合理性分析

## 第六章 公辅工程

### 第一节 给排水系统

- 一、设计依据
- 二、供水
- 三、排水系统
- 四、主要设备材料选择
- 五、系统和设备的控制

## 第二节 电气系统

- 一、供配电设计依据
- 二、设计范围
- 三、变配电系统
- 四、电力系统
- 五、照明系统
- 六、防雷与接地系统
- 七、消防系统的供电及监控
- 八、电力监控系统

## 第三节 弱电设计

- 一、设计依据
- 二、电话通讯系统
- 三、有线电视系统
- 四、安全、监控系统
- 五、背景音响系统
- 六、火灾自动报警系统
- 七、智能化系统（3A 系统）
- 八、综合布线系统

#### 第四节 空调及通风

- 一、编制依据
- 二、空调冷热源
- 三、通风系统
- 四、生命安全系统

#### 第五节 智能化控制管理系统

- 一、系统设计依据
- 二、系统概述

### 第七章 项目环境保护

#### 第一节 建设地点环境现状

#### 第二节 执行标准

#### 第三节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境保护

第四节 绿化设计

第五节 环境影响综合评价

第八章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能

第四节 项目节能评价

第九章 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

- 一、防电
- 二、防雷和接地保护
- 三、废弃物处理
- 四、安全措施

### 第三节 消防设施及方案

- 一、设计标准及规程
- 二、防火等级
- 三、防火措施
- 四、消防措施

## 第十章 项目组织机构和人力资源配置

### 第一节 企业组织

- 一、企业组织形式
- 二、企业工作制度

### 第二节 劳动定员

- 一、劳动定员依据
- 二、劳动定员

### 第三节 运行机制

一、决策与管理机制

二、技术研发机制

三、技术服务机制

四、成果产业化机制

## 第十一章 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

一、项目管理

二、项目实施进度

### 第三节 工程招投标方案

一、招标原则

二、招标范围

三、招投标程序

## 第十二章 项目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、建设投资估算

## 二、总投资估算

### 第五节 资金筹措

## 第十三章 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

#### 一、产品销售方式和销售价格的确定

#### 二、销售收入估算

### 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

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的内部收益率 **IRR**、项目投资回收期 **Rt** 和投资利润率等指标。由表中结果可见：

#### 一、财务内部收益率 **FIRR**

财务内部收益率（**FIRR**）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 **FIRR** 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

(CI - CO) <sub>t</sub>——第 *t* 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，利润税前项目投资财务内部收益率为 38.43%，利润税后项目投资财务内部收益率为 29.79%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ $i_c=10\%$ ）。

## 二、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率  $i_c$ ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下列式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中： $i_c$ ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 10%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值 13119.97 万元，所得税后项目投资财务净现值 8297.25 万元，大于零。

## 三、项目投资回收期 $P_t$

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下列式计算：

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中： $T$ ——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

计算得出税前投资回收期为 3.98 年，税后投资回收期为 4.67 年（含建设期）。

## 第六节 财务评价结论

## 第十四章 项目的社会效益分析

### 第一节 项目实施对社会经济效应的影响

### 第二节 社会效益分析

## 第十五章 建设项目风险分析及控制措施

### 第一节 项目主要风险因素识别和分析

### 第二节 防范和降低风险措施

## 第十六章 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

- 一、拟建方案建设条件的可行性结论
- 二、资金安排合理性的可行性结论
- 三、项目效益的可行性结论
- 四、环境影响的可行性结论
- 五、研究结论总述

### 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 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：**天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 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：**陕西省西安市高新区唐延路 3 号旺座国际城 B 座 31 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