



广东省某厂房搬迁项目 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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

某公司厂房搬迁项目

二、项目地点

**

三、项目发展规划

计划将厂址由**搬迁至**。

四、项目发展定位

项目建成后将充分利用地理资源、交通资源、产业资源、市场资源，促进当地经济繁荣发展，生产高品质的**产品，采用先进的进口设备，不断进行研发，不断了解和满足客户的需求，积累丰富的技术能力和质量控制经验。发掘和提高产品的各项性能指标，与顾客共同提高产品品质，共创名优品牌。同时，努力使产品在适应每一个客户的生产流程、设备、工艺要求上不断提高，做到行业口碑最好。

五、项目建设内容及规模

六、项目建设时间

6个月

七、项目总投资

第二节 项目效益

一、经济效益

序号	项目	单位	数量	备注
1	占地面积	平方米		
2	建筑面积	平方米		
3	劳动定员	人		
4	总投资	万元		
5	营业收入	万元		10年计算期（不含建设期）

序号	项目	单位	数量	备注
6	年均销售税金及附加	万元		同上
7	年均增值税	万元		同上
8	年均固定成本	万元		同上
9	年均可变成本	万元		同上
10	年均总成本	万元		同上
11	年均利润总额	万元		同上
12	年均所得税	万元		同上
13	年均利税总额	万元		同上
14	年均净利润	万元		同上
15	年均息税前利润	万元		同上
16	总投资收益率	%		
17	资本金净利润率	%		
18	财务内部收益率	%		税前
19	财务净现值	万元		税前
20	投资回收期	年		税前动态，不含建设期
21	财务内部收益率	%		税后
22	财务净现值	万元		税后
23	投资回收期	年		税后动态，不含建设期

二、社会效益

第三节 编制依据及研究范围

一、编制依据

二、编制原则

1、项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合国家产业政策、投资方向及行业和地区的规划。

2、以科学、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，工程投资坚持“求是、客观”的原则。

3、通过对市场的分析研究以及对项目规划的研究，推荐项目的建设规模、方案，论证项目建设的合理性。

三、研究范围

通过本报告预测，制定出项目的初步开发实施计划；同时，根据以上各相关条件，通过详细测算，为项目投资决策提供定量分析参考依据。

本报告根据国家对建设项目可行性研究报告编制的工作范围和深度规定，对

项目建设的依据、条件及必要性进行了论述，对市场的需求进行了分析和预测，对搬迁内容、项目选址、公用工程、环境保护、消防及安全卫生、节约能源、劳动定员、项目实施进度、投资估算、资金筹措、经济和社会效益等方面进行综合性分析和评价，为项目决策提供可靠、科学的依据。

第二章 项目建设背景、必要性及可行性

第一节 项目建设背景

第二节 项目建设必要性

一、此项目的建设是城市规划的需要**

二、此项目的建设是发展行业的需要**

三、此项目的建设是惠民的需要

公司的搬迁，一方面，为**建设提供了便利，能起到加速建设、方便规划的作用，利于当地计划工作顺利地开展，为当地民众带来土地房屋等的升值以及生活的便利；另一方面，公司拟搬迁位置位于**，公司搬迁后为当地的餐饮业、住宿业等经营民众带来利益；且公司原材料来自于上海，产品主要销往浙江周边各省，节省了运费，从而节约了成本来用于研发，产品质量得到进一步保证，这是消费者的需要，是惠民的需要。

四、此项目的建设是扩大当地就业的需要

项目的建设，能为当地带来部分就业机会，适当的扩大当地就业，解决一部分人的工作需求。园区周边公司较多，所以聚集的工作群众也较多，公司能提供工作岗位给其他地方盈余出来的人员提供工作岗位，达到充分利用劳动力，解决部分劳动力富余问题的目的，为社会稳定贡献力量。

五、此项目的建设是促进当地经济发展的需要

六、此项目的建设是公司自身发展的需要

第三节 项目建设可行性

一、政策支持

二、项目建设位置优势明显

三、**行业高速发展，带动上游产业

四、城镇化建设拉动**市场需求，带动项目产品的市场需求

五、**逐渐代替传统**成为市场的主导

六、符合公司的发展方向

第三章 项目市场分析

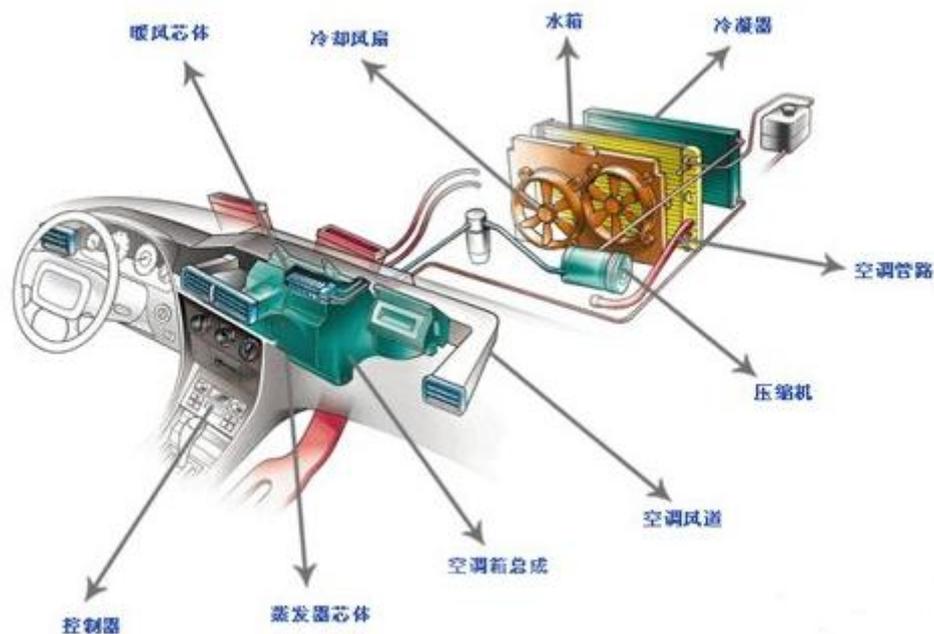
第一节 汽车空调用集流管市场分析

一、汽车空调概述

汽车空调是指安装在汽车上的空气调节装置，能对车厢内空气进行制冷、加热、换气和空气净化，为乘车人员提供舒适的乘车环境，降低驾驶员的疲劳强度，提高行车安全。空调装置已成为衡量汽车功能是否齐全的标志之一。

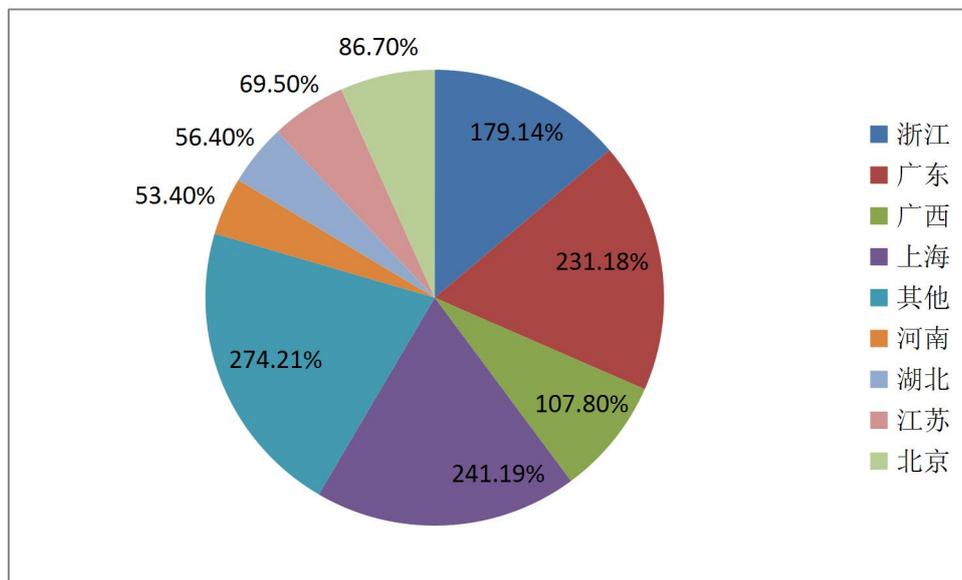
一般包括制冷装置、取暖装置和通风换气装置，这种联合装置充分利用了汽车内部有限的空间，结构简单，便于操作，是国际上流行的现代化汽车空调系统。

汽车空调系统主要有以下几个部件组成：汽车空调压缩机、冷凝器、节流膨胀结构、蒸发器、管路。以上汽车空调核心部件中，能耗提升主要体现在压缩机和冷凝器上。



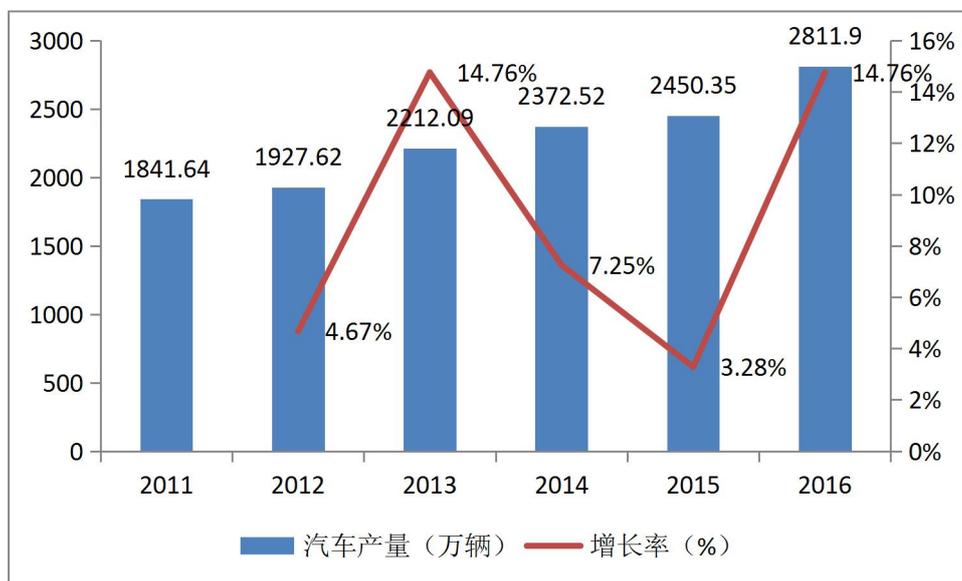
公司正是为汽车空调制造厂家提供汽车空调冷凝器用集流管、水箱等优质产品。同时提供中央空调冷凝器用集流管。

二、我国汽车空调的发展



三、汽车空调相关产业分析

四、我国汽车空调用集流管需求分析



第二节 中央空调用集流管市场分析

一、中央空调概述

中央空调系统由一个或多个冷热源系统和多个空气调节系统组成。采用液体气化制冷的原理为空气调节系统提供所需冷量，用以抵消室内环境的冷负荷；制

热系统为空气调节系统提供所需热量，用以抵消室内环境热负荷。

家用中央空调又叫家庭中央空调、户式中央空调，是一个小型化的独立空调系统，适用于大空间家庭，办公楼等。

区别于传统的大型楼宇空调以及家用分体机，家用中央空调将室内空调负荷集中处理，产生的冷（热）量是通过一定的介质输送到空调房间，实现室内空气调节的目的。根据家用中央空调冷（热）负荷输送介质的不同可将家用中央空调分为风管系统、冷（热）水系统、冷媒系统三种类型。

家用中央空调是一个小型化的独立空调系统。在制冷方式和基本构造上类似于大型中央空调。由一台主机通过风管或冷热水管连接多个末端出风口，将冷暖气送到不同区域，来实现室内空气调节的目的。它结合了大型中央空调的便利、舒适、高档次以及传统小型分体机的简单灵活等多方面优势，是适用于别墅、公寓、家庭住宅和各种工业、商业场所的暗藏式空调。

20 世纪 90 年代后期，我国一些企业开始对户式中央空调设备进行研究和应用推广，相对于美国和日本，我国在这方面的研究起步较晚。随着人们生活水平的提高，传统空调已经不能满足多居室家庭的温度调节要求，众多空调厂家纷纷进入户式中央空调市场。人们逐渐意识到使用户式中央空调系统相对的安全性、舒适性和健康性，形成了购买户式中央空调是对健康投资的理念。

二、我国家用中央空调的发展

三、我国中央空调用集流管需求分析

第四章 项目建设方案

第一节 项目建设目标定位

第二节 项目建设内容及规模

一、建设内容

公司由搬迁至**，搬迁后立即投入**的生产。产品主要用于**。

二、建设规模

序号	建设内容	建筑面积（平方米）	占地面积（平方米）
1	加工制造中心		

序号	建设内容	建筑面积（平方米）	占地面积（平方米）
1.1	机加工中心		
1.2	检测试验中心		
2	原材料仓储		
3	成品仓储		
4	办公区		
5	合计		

第三节 辅助公用工程及设施

- 一、供电
- 二、给排水
- 三、采暖通风与空调
- 四、贮运设施及产品运输

第五章 项目技术设备和检测

第一节 技术方案

- 一、产品介绍
- 二、生产工艺流程
- 三、生产技术的特点

第二节 检测手段

第二节 项目设备

序号	设备名称	型号	数量	装机功率（KW）	价格（人民币万元）	生产厂商
一						
1			1 条	175		日本共立
2			1 台	30		北京新迪
3			1 台	30		
二						
1			4 台	20		
2			1 部	10		

第六章 项目选址分析

第一节 项目选址要求

- 一、选址原则
- 二、相关产业和支持分析

第二节 项目区位概况

- 一、地理位置
- 二、区位交通
- 三、社会环境
- 四、资源状况
- 五、经济环境

第三节 项目选址合理性分析

第七章 项目实施进度

第一节 项目建设工期

第二节 项目实施进度

第八章 项目环境保护

第一节 执行标准及排放标准

第二节 项目生产对环境的影响

- 一、空气环境影响
- 二、声环境影响
- 三、水环境影响
- 四、固体废弃物影响

第三节 项目运行对环境的影响

- 一、污水
- 二、废气
- 三、噪声
- 四、固体废弃物

第四节 环境保护措施

- 一、项目建设环境保护措施
- 二、项目运行期环境保护措施

第五节 其他环境保护措施

第六节 环境影响评价结论

第九章 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、相关终端用能产品能耗标准

第二节 节能措施综述

第三节 节能措施

- 一、设备节能
- 二、能源管理

第四节 其他节能措施

第十章 消防及安全方案

第一节 消防设施及方案

一、设计标准及规程

1、设计标准及规程

2、消防说明

二、建筑消防

三、给水消防

四、电气消防

五、防范措施

第二节 安全方案

一、规范和依据

二、安全措施

三、监控系统说明

第十一章 项目建设社会效益

第一节 社会效益评价

一、促进当地空调产业发展

二、促进劳动就业

三、促进当地经济水平发展

四、促进同行业的相关产品进行产品升级，带动企业创新

五、改变**等相关产品在国际市场上全部依赖进口的局面

六、项目建设节能环保，稳定当地的生态环境建设

七、改善区域当地的产业结构，加强化工园的工业实力与地位

第二节 生态效益评价

第三节 社会互适性分析

第十二章 企业组织机构和劳动定员

第一节 管理机构设置原则

第二节 组织机构设置

- 一、项目组织机构设置
- 二、项目组织机构设置图

第三节 劳动定员和人员培训

一、项目劳动定员

序号	岗位	人员（人）
1		
2		
2.1		
2.2		
2.3		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

二、人员培训

第十三章 投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 投资估算

- 一、建设投资估算
- 二、流动资金估算
- 三、总投资估算

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
----	----	--------	-----------

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
1			1.53%
1.1			0.14%
1.1.1			0.19%
1.1.1.1			1.06%
1.1.1.2			0.14%
1.1.1.3			10.35%
1.1.2			62.06%
1.1.3			4.38%
1.1.3.1			4.38%
1.1.3.2			0
1.2			0
2			3.58%
3			100.00%

第五节 资金筹措

第十四章 财务效益、经济和社会效益评价

第一节 财务评价

- 一、评价依据
- 二、基础数据和说明
- 三、营业收入及税金测算
- 四、成本费用测算
- 五、利润测算

第二节 财务评价指标

- 一、财务内部收益率 **FIRR**
- 二、财务净现值 **FNPV**
- 三、项目投资回收期 **Pt**

第三节 项目盈亏平衡及敏感性分析

- 一、项目盈亏平衡分析
- 二、项目敏感性分析

第四节 财务评价结论

第十五章 项目风险分析及防范措施

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

- 一、运作风险及防范
- 二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

- 一、财务风险及防范
- 二、政策风险及防范
- 三、自然风险及防范
- 四、市场需求风险及防范
- 五、综合风险评价

第十六章 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、项目市场前景
- 二、项目建设条件及方案
- 三、项目财务效益结论
- 四、项目社会效益结论
- 五、项目风险控制问题

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名士豪庭 1 号公建 16 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：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806