



## 陕西省某消防股份集团公司设立项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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 11 层

网址：<https://www.sunpul.cn>

# 第1章 项目总论

## 1.1 项目概论

### 1.1.1 项目名称

### 1.1.2 项目性质

### 1.1.3 项目单位

### 1.1.4 项目建设地点

### 1.1.5 项目提出理由

### 1.1.6 项目建设内容

图表 1：项目建设内容及规模

序号	建设内容	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	建设用地 (30 亩)		
2	总建筑面积		
3	计容面积		
3.1	办公研发楼		
3.2	员工宿舍楼		
3.3	消防检测培训楼		
4	总建筑占地面积		
5	容积率		
8	建筑密度		
9	绿化面积		
10	绿化率		

### 1.1.7 项目建设周期

### 1.1.8 项目总投资

图表 2：项目总投资使用结构一览表

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	固定资产投资		
1.1	建设投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建筑工程费		
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		

### 1.1.9 经济效益

图表 3：项目经济效益指标表

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	平方米		约 30 亩地
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		10 年平均
4	利润总额	万元		10 年平均
5	净利润	万元		10 年平均
6	总成本费用	万元		10 年平均
7	上缴税金	万元		
7.1	年上缴税金及附加	万元		10 年平均
7.2	年上缴增值税	万元		10 年平均
7.3	年上缴所得税	万元		10 年平均
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

序号	指标	单位	指标	备注
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	%		10年平均
13	投资利税率	%		10年平均
14	盈亏平衡点	%		

## 1.2 可行性研究报告的编制依据、原则及范围

### 1.2.1 编制原则

### 1.2.2 编制依据

### 1.2.3 研究范围

## 第2章 拟成立集团公司简介

### 2.1 公司概况

#### 2.1.1 公司名称

#### 2.1.2 经营范围

### 2.2 集团公司发展计划

### 2.3 集团公司股东方案

#### 2.3.1 集团合作伙伴的吸收条件

#### 2.3.2 集团公司股东的初步任职分工意向：

## 第3章 项目建设背景及必要性分析

## **3.1 项目建设背景**

### **3.1.1 政策背景**

### **3.1.2 经济背景**

## **3.2 项目建设必要性**

# **第4章 项目行业分析**

## **4.1 我国消防行业发展现状分析**

### **4.1.1 我国消防行业发展概况**

### **4.1.2 行业竞争格局和市场化程度**

## **4.2 我国消防行业发展特点**

### **4.2.1 消防产业企业规模较小**

### **4.2.2 低端产品多专业化较少**

## **4.3 行业技术水平及行业特征**

### **4.3.1 行业技术水平**

### **4.3.2 行业特有的经营模式**

## **4.4 我国消防行业市场分析**

### **4.4.1 消防行业发展规模**

### **4.4.2 消防行业供需分析**

# **第5章 项目选址**

## 5.1 项目选址

## 5.2 建设条件

### 5.2.1 自然条件

### 5.2.2 交通运输条件

### 5.2.3 基础设施条件

## 5.3 项目土地符合性分析

图表 4：项目地选址要素状况

考察要素	项目生产要素状况
地理位置	
自然条件	
交通网络	
周边环境	
基础设施	

# 第6章 项目建设方案

## 6.1 项目建设指导思想

## 6.2 设计依据及原则

### 6.2.1 设计依据

### 6.2.2 设计原则

## 6.3 总平面布置

### 6.3.1 建设内容

图表 5：项目建设内容及规模

序号	建设内容	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	建设用地 (30 亩)		
2	总建筑面积		
3	计容面积		
3.1	办公研发楼		
3.2	员工宿舍楼		
3.3	消防检测培训楼		
4	总建筑占地面积		
5	容积率		
8	建筑密度		
9	绿化面积		
10	绿化率		

### 6.3.2 总平面布置

## 6.4 建设方案

### 6.4.1 构筑物情况

### 6.4.2 结构设计

### 6.4.3 工程概况

#### 6.4.3.1 结构及建筑部分

#### 6.4.3.2 外装

#### 6.4.3.3 内装

#### 6.4.4 室外工程

## 第7章 公辅工程方案

## **7.1 给排水系统**

### **7.1.1 设计依据**

### **7.1.2 给水**

### **7.1.3 排水系统**

### **7.1.4 主要设备材料选择**

### **7.1.5 消防给排水**

### **7.1.6 系统和设备的控制**

## **7.2 电气设计**

### **7.2.1 供配电设计依据**

### **7.2.2 变配电系统**

### **7.2.3 照明系统**

### **7.2.4 防雷与接地系统**

### **7.2.5 火灾自动报警及其消防联动控制系统**

### **7.2.6 通信**

### **7.2.7 网络**

### **7.2.8 视频安防监控系统**

### **7.2.9 入侵报警系统**

### **7.2.10 停车管理系统**



## **7.3 空调及通风**

## **7.4 智能化控制管理系统**

### **7.4.1 系统设计依据**

### **7.4.2 系统概述**

# **第8章 环境保护方案**

## **8.1 编制依据**

### **8.1.1 设计依据**

### **8.1.2 评价标准及范围**

## **8.2 项目建设与运行对环境的影响**

### **8.2.1 项目建设对环境的影响**

### **8.2.2 项目运行对环境的影响**

## **8.3 环境保护措施**

### **8.3.1 项目建设环境保护措施**

### **8.3.2 其他环境保护措施**

## **8.4 环境影响评价结论**

# **第9章 能源节约方案**

## **9.1 用能标准和节能规范**

### **9.1.1 相关法律、法规、规划和产业政策**

## 9.1.2 建筑类相关标准及规范

## 9.1.3 相关终端用能产品能耗标准

# 9.2 节能主要原则

## 9.2.1 总平面布置原则

## 9.2.2 设备选择原则

## 9.2.3 建筑节能应达到的指标

# 9.3 节能措施

## 9.3.1 项目能源使用类型

## 9.3.2 建筑节能

## 9.3.3 电气节能

## 9.3.4 给排水节能

## 9.3.5 暖通节能

## 9.3.6 环保节能

## 9.3.7 节能管理

# 9.4 节能效果与建议

# 9.5 项目能源消耗

图表 6：项目能耗指标表

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）
1	电	209.684	万 kWh /年	3.3	691.96
				1.229	257.70

序号	能源消耗种类	消耗量	单位	折标系数	折标煤（吨）
2	新水	1.19232	万 m <sup>3</sup> /年	0.857	1.02
				-	-
合计		等价值			692.98
		当量值			258.72

## 第10章 消防及安全方案

### 10.1 消防设计

#### 10.1.1 设计依据

#### 10.1.2 建筑

#### 10.1.3 给水消防

#### 10.1.4 电气消防

#### 10.1.5 防范措施

### 10.2 安全方案

#### 10.2.1 规范和依据

#### 10.2.2 安全措施

#### 10.2.3 监控系统说明

## 第11章 项目组织机构管理与运行

### 11.1 项目组织机构管理

#### 11.1.1 项目实施管理

#### 11.1.2 资金与信息管理

## 11.2 项目建设及运行管理

### 11.2.1 建设期管理

### 11.2.2 运营期管理

### 11.2.3 项目劳动定员

图表 7：项目劳动定员一览表

序号	人员类别	劳动定员
1	经营后勤管理人员	60
2	营销人员	80
3	设计工程师	20
4	检测、维保技术人员	60
5	安全评估、验收工程师	20
6	工程施工安装人员	300
7	合计	540

## 第12章 项目实施进度表及招投标

### 12.1 项目实施进度

#### 12.1.1 建设周期

#### 12.1.2 项目建设进度安排

图表 8：项目实施进度表

序号	工作内容	2020 年		2021 年			2020 年
		8-10	11-12	1-9	10-11	12	1
1	前期工作、批复立项						
2	设计及招标						
4	项目土建工程						
5	设备采购、安装						
5	人员招聘、培训						

序号	工作内容	2020 年		2021 年			2020 年
		8-10	11-12	1-9	10-11	12	1
6	正式运营						

## 12.2 项目招投标方案

### 12.2.1 招标目的

### 12.2.2 招标形式

### 12.2.3 资质要求

### 12.2.4 招投标工作组织

### 12.2.5 招标方式

图表 9：项目招标信息一览表

项目	招标范围		招标组织形式		招标方式		不采用招 标方式	备注
	全部 招标	部分 招标	自行 招标	委托 招标	公开 招标	邀请 招标		
勘察 设计	√			√	√			
建筑 工程	√			√	√			
安装 工程	√			√	√			
监理	√			√	√			
设备	√			√	√			

### 12.2.6 招投标程序

## 第13章 投资估算与资金筹措

## 13.1 投资估算编制说明

## 13.2 编制依据

## 13.3 编制说明

## 13.4 投资估算

### 13.4.1 工程费用估算

图表 10：项目项目建设费用一览表

序号	项目	合计（万元）
1	建筑工程费用	
1.1	主体工程	
1.1.1	办公研发楼	
1.1.2	员工宿舍楼	
1.1.3	消防检测楼	
1.2	其他工程	
1.2.1	道路及硬化	
1.2.2	绿化	
1.2.3	停车场	
2	设备购置费	
3	安装工程费	
4	合计	

### 13.4.2 工程建设其他费用估算

图表 11：工程建设其他费用一览表

序号	项目	合计（万元）
1	工程建设其他费用	
1.1	土地使用费	
1.2	项目前期费用	
1.2.1	工程设计费	
1.2.2	勘察费	
1.3	项目管理费用	

序号	项目	合计（万元）
1.3.1	项目建设管理费	
1.3.2	工程建设监理费	
1.3.3	场地准备及临时设施费	
1.3.4	招投标费用	
1.3.5	工程保险费	
1.3.6	社会中介机构审查费	

### 13.4.3 预备费用估算

### 13.4.4 流动资金估算

### 13.4.5 总投资估算

图表 12：项目总投资使用结构一览表

序号	项目	合计（万元）	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	建筑工程费		
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		

## 13.5 资金筹措与使用

# 第14章 项目经济效益评价

## 14.1 评价依据

### 14.1.1 遵循的有关法规

### 14.1.2 基础数据和说明

## 14.2 项目销售收入和税金测算

## 14.3 项目成本费用测算

## 14.4 项目利润测算

## 14.5 项目财务指标分析

### 14.5.1 财务内部收益率 FIRR

### 14.5.2 财务净现值 FNPV

### 14.5.3 项目投资回收期 Pt

## 14.6 项目盈亏平衡及敏感性分析

### 14.6.1 项目盈亏平衡分析

### 14.6.2 项目盈亏平衡分析

### 14.6.3 项目敏感性分析

## 14.7 项目经济评价汇总

图表 13：项目经济效益指标表

序号	指标	单位	指标	备注
1	建筑面积	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		



序号	指标	单位	指标	备注
3	销售收入	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	年上缴税金及附加	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	%		
		%		
9	静态投资回收期	年		
		年		
10	动态投资回收期	年		
		年		
11	财务净现值	万元		
		万元		
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

## 第15章 项目社会效益评价

### 15.1 项目社会效益评价

#### 15.1.1 对居民收入的影响

#### 15.1.2 对当地居民就业的影响

#### 15.1.3 对不同利益群体的影响

#### 15.1.4 对当地基础设施、服务容量的影响

图表 14：项目社会影响分析表

序号	社会因素	影响范围、程度	可能出现的结果
1	对居民收入的影响		
2	对居民就业的影响		
3	对不同利益群体的影响		
4	对地区基础设施、社会服务容量的影响		
5	对环境的影响		

## 15.2 项目互适性评价

互适性主要是指项目建设能否为当地的社会环境、人文条件所接纳，以及当地政府、居民支持项目建设与实施的程度、项目与当地社会环境的互相适应关系。

通过项目建设带动经济发展，提供了直接、间接的就业机会。项目建设为西安市居民增加收入、生活水平提高奠定了基础，使社会、经济事业进入良性的循环轨道，加速西安市小康社会的建设进程，是深受当地欢迎的好项目，具有良好的社会效益和经济效益。

社会对项目的适应性和可接受程度分析见下表。

图表 15：社会对项目的适应性和可接受程度分析

序号	社会因素	适应程度	可能出现的问题	措施建议
1	不同利益群体	适应并不同程度支持	工程施工建设时期将给当地居民生活带来不便	有关部门做好解释和加强宣传工作
2	当地组织机构	全力支持	电力、通信、供水等基础设施条件的配合	有关管理部门应协调配合及大力支持
3	当地技术文化条件	适应并支持	需要优秀的各类人才	引进优秀的技术、管理人才

## 15.3 社会评价汇总

# 第16章 项目风险分析

## 16.1 项目开发过程中潜在的风险及防范

### 16.1.1 管理风险及防范

项目的实施有一定的周期，涉及的环节也较多，在这期间如果出现一些人力不可抗拒的意外事件或某个环节出现问题以及宏观经济形势发生较大的变化，公司组织结构、管理方法可能不适应不断变化的内外环境，将会大大影响项目的进展或收益。

本项目实施后，集团公司内部管理中存在诸如成本控制、人员变动、资金运营等方面的不确定性，将为集团公司的运营带来风险。如何减少管理风险是本项目运行过程中必须予以关注的。

**防范措施：**

- 1、加强企业经营风险管理以及运营技术水平的提高。
- 2、建立健全集团公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；
- 3、完善集团公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；
- 4、全面提升集团公司管理团队的管理水平和协同作战的能力。

**16.1.2 工程技术风险及防范****16.2 项目本身潜在的风险及防范****16.2.1 政策风险****16.2.2 财务风险及防范****16.2.3 自然风险及防范****16.2.4 项目投资进度风险****16.2.5 市场风险及防范****16.2.6 综合风险评价****第17章 可行性研究结论与建议**

## 17.1 结论

## 17.2 建议

1、本项目囊括了多项建筑和设备类别，在实际操作过程中需要注意的事项较多，如何更好的协调项目规划设计将是本项目的难点。因此，后续工作中，应该加强对本项目规划进行深入分析。

2、本项目投资额较大，工程量大，在下一步工作中应针对实际情况进行深入分析与研究，做出较为客观详细的测算，在确保工程进度的基础上，提高资金使用效率。

3、项目建设单位应积极做好各项前期工作，抓紧落实相关配套资金，认真开展施工前的设计、招标、设备调查等工作。

4、项目在实施过程中要做好建设管理工作，积极与项目所在地有关部门联系，确保项目选址、资源配置等工作的顺利进行，使项目早运营、早见效。

## 尚普华泰咨询各地联系方式

**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 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