



某母婴电商研发中心及总部基地项目案例

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

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>

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

某母婴电商研发中心及总部基地项目

二、项目单位

三、项目性质

新建

四、项目建设地点

五、项目功能定位

六、项目用地需求及建设内容

.....

图表 1：项目主要经济技术指标

序号	项目	占地面积 (m ²)	层数	建筑面积 (m ²)	备注
1	地上部分				
1.1	总部运营大楼				
1.2	产品研发大楼				
1.3	商品销售展示楼				
1.4	试制打样车间				
1.5	信息及国际交流中心				
1.6	后勤服务及仓库				
1.7	门卫				
2	地下部分				
3	绿化面积				
4	地上停车场				
5	道路硬化				
6	总用地面积				
7	建筑占地面积				

序号	项目	占地面积 (m ²)	层数	建筑面积 (m ²)	备注
8	建筑面积				
9	计容建筑面积				
10	建筑密度				
11	容积率				
12	绿化率				

七、项目产品方案

八、项目建设周期

九、项目总投资

.....

图表 5：项目总投资估算表

序号	项目	数量	占比
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	设备费用		
1.1.1.3	安装费用		
1.1.2	工程建设其他费用		
1.1.3	预备费用		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总投资		

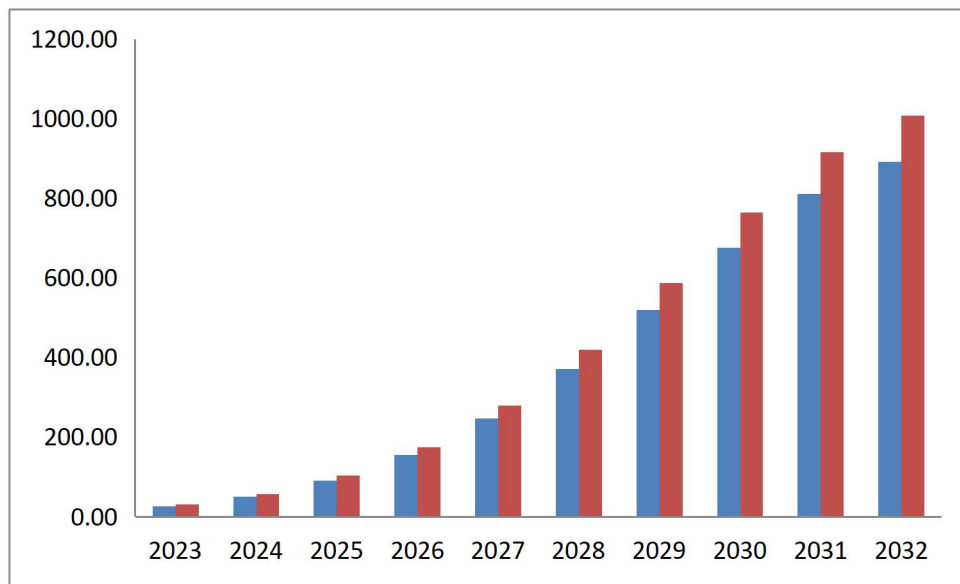
第二节 项目研究结论

一、建设条件

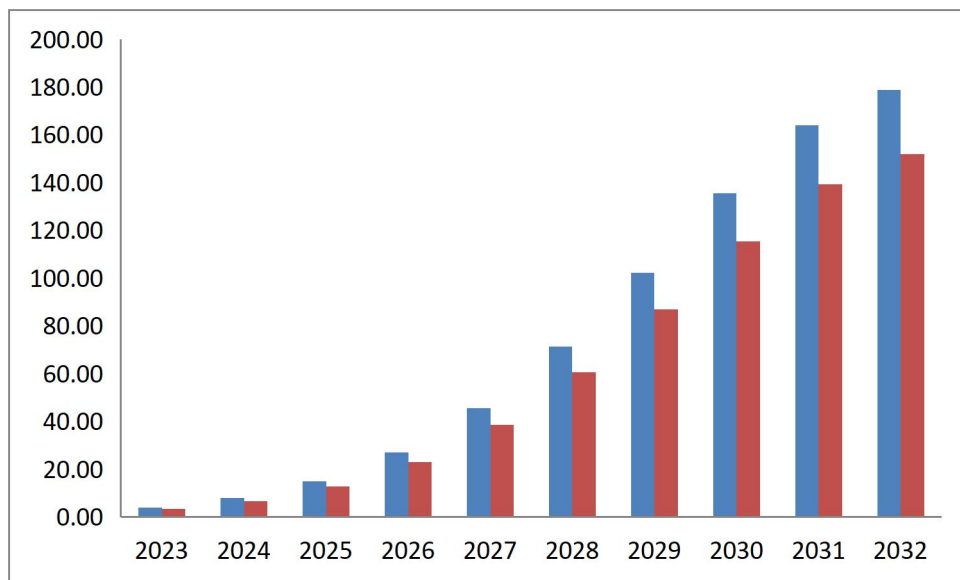
二、经济效益

.....

图表 6：项目营业收入增长图



图表 7：项目利润增长图



.....

图表 8：项目经济技术指标一览表

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	固定资产投资强度	万元/亩		
2.3	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		首年，不含税
4	利润总额	万元		首年

序号	指标	单位	指标	备注
5	净利润	万元		首年
6	总成本费用	万元		首年，不含税
7	上缴税金	万元		首年
7.1	税收强度	万元/亩		首年
7.2	年上缴税金及附加	万元		首年
7.3	年上缴增值税	万元		首年
7.4	年上缴所得税	万元		首年
8	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
9	静态投资回收期	年		含建设期，税前
		年		含建设期，税前
10	动态投资回收期	年		含建设期，税前
		年		含建设期，税前
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	资本金收益率	%		
13	投资净利润率	%		首年
14	投资利税率	%		首年
15	盈亏平衡点	%		首年

三、社会效益

第三节 编制依据及范围

一、编制依据

1. 《中华人民共和国电子商务法》；
 2. 《消费品标准和质量提升规划（2016-2020年）》（国办发〔2016〕68号）；
 3. 《轻工业发展规划（2016-2020年）》（工信部规〔2016〕241号）；
-

二、编制范围

第二章 项目企业介绍

第一节 工商信息

第二节 公司简介

一、基本介绍

二、发展历程

第三节 组织架构及人员

第四节 知识产权

第三章 项目建设背景及必要性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

《中华人民共和国电子商务法》

2018年8月31日，全国人大通过《中华人民共和国电子商务法》。2019年1月1日起，《电商法》正式实施。该法在诸多方面对社会关切的问题进行了细致的规定，母婴用品电商迎来了有法可依、全面法治的时代，行业将告别野蛮生长，逐渐走向成熟。

《消费品标准和质量提升规划（2016-2020年）》（国办发〔2016〕68号）

2016年9月6日，国务院印发《消费品标准和质量提升规划（2016-2020年）》。《规划》重点内容之一为妇幼老年及残疾人用品。针对妇幼用品、老年人用品和残疾人用品市场快速发展，健全跨领域、跨行业的通用标准体系，强化消费品针对特殊人群的安全要求和功能设计，规范特殊人群使用产品的标识、宣传和评价。进一步加大**婴幼儿、少年儿童生活用品**和中小学生学习用品标准化力度，严格儿童玩具、婴儿纸尿裤、婴儿安抚用品、儿童家具、儿童服装鞋帽等儿童用品安全标准，严格儿童产品标识标注。促进儿童用品生产设计与国产动漫文化产品跨界

融合，增强产品趣味性、娱乐性和吸引力，**培育和壮大一批自主品牌企业。**

.....

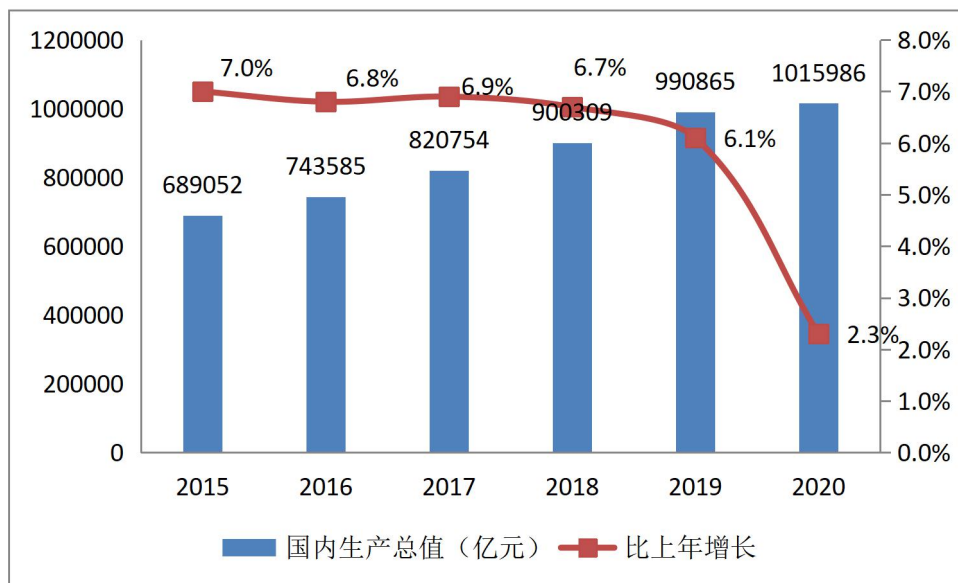
二、经济背景

1、我国国内生产总值首超百万亿，工业生产平稳增长

2019年，我国国内生产总值990865亿元，比上年增长6.1%。其中，第一产业增加值70467亿元，增长3.1%；第二产业增加值386165亿元，增长5.7%；第三产业增加值534233亿元，增长6.9%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.1%，第二产业增加值比重为39.0%，第三产业增加值比重为53.9%。

根据国家统计局2021年1月18日发布的数据，初步核算，2020年国内生产总值1015986亿元，按可比价格计算，比上年增长2.3%。分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度增长3.2%，三季度增长4.9%，四季度增长6.5%。分产业看，第一产业增加值77754亿元，比上年增长3.0%；第二产业增加值384255亿元，增长2.6%；第三产业增加值553977亿元，增长2.1%。

图表 14：2015-2020 年国内生产总值及增长率



.....

2、某市经济总量继续居我国城市首位

三、社会背景

育儿观念进步推动行业高速发展

随着消费水平的升级、育儿观念的改变，婴幼儿的衣食、早教、文娱等需求向多样化延伸。0-3 岁的婴幼儿消费频次最多的主要是奶粉和辅食等食品类，其次是以纸尿裤为代表的日用洗护用品，由于婴幼儿成长发育较快，衣服鞋帽等也有较高的更换频次需求，除了日常的衣、食、日化等高频次消费产品，婴儿车、安全座椅等耐用品的渗透率。

.....

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是满足国家相关政策要求的需要

二、项目建设是满足婴幼儿产品日益增长的市场需求的需要

三、项目建设是带动地区经济发展的需要

四、项目建设是整合公司资源，满足公司总部功能需求的需要

第四章 项目市场分析

第一节 母婴消费市场分析

一、母婴行业概况

- 1、定义
- 2、发展历程
- 3、产业链

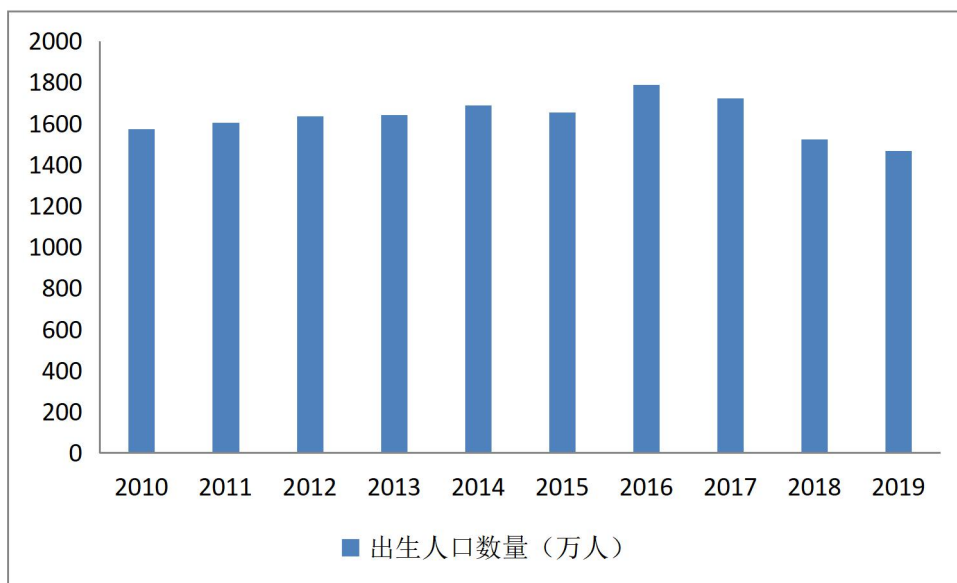
二、母婴行业发展环境分析

1、二胎政策全面实施，人口红利进一步释放

随着数量庞大的 80 后和 90 后进入婚育高峰期，中国开始进入第四次婴儿潮。近年来我国人口出生率保持在 10% 以上，每年新生儿数量一直维持在 1500 万以上。同时，根据调查抽样数据显示，中国 0-4 岁人口数量近年来保持在 7000 万以上，2015 年突破 8000 万。

.....

图表 18：2010-2019 年我国出生人口数量



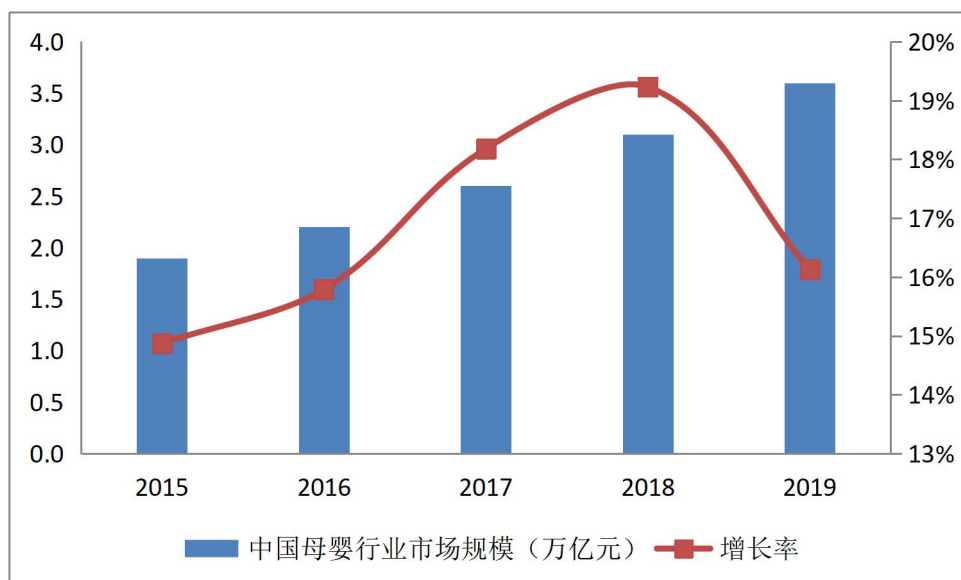
2、消费升级是母婴行业主要驱动力

三、母婴市场整体情况

1、市场规模——整体规模将突破 3 万亿

2015-2019 年期间我国母婴行业市场规模总体呈逐年增长态势，年均复合增长 17%。2019 年我国母婴行业市场规模为 3.6 万亿元，同比增长 16.13%。

图表 23：2015-2019 年中国母婴行业市场规模



2、线上市场趋于成熟

3、细分市场——婴童产品和服务是消费主体

4、线下母婴市场存在的问题

- (1) 线下母婴经营成本上涨，毛利下降
- (2) 竞争日益激烈
- (3) 行业缺乏运营标准
- (4) 人力资源问题
- (5) 供应链采购体系不足

四、母婴市场发展趋势

1、人口红利递减：深耕用户，挖掘用户价值成为新的市场增长点

2017年、2018年、2019年我国出生人口连续三年下降，国民生育意愿不强趋势萌发。母婴行业人口红利减小，用户规模发展进入稳定期，对母婴品牌而言，深耕用户，挖掘用户价值成为新的市场增长点。……

2、家庭经济崛起：不断扩充品类和服务，满足整个家庭的育儿需求

3、更注重品质和材料：母婴市场的中高端领域将持续扩大

4、社交电商成新流量洼地

5、新零售全渠道布局，线上线下优势互补

6、微信生态布局

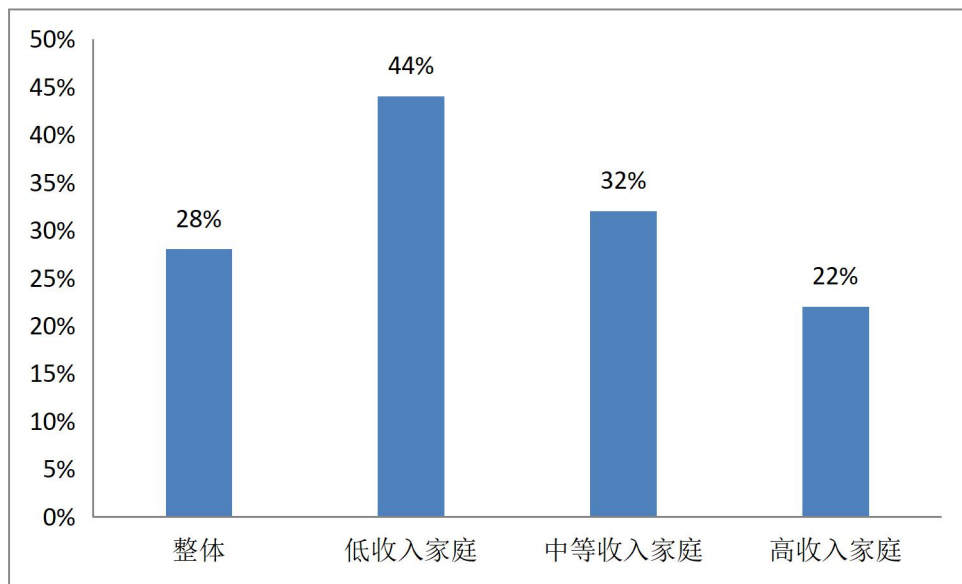
7、整合优质资源，沿着家庭消费场景轨迹延伸布局产品生态

第二节 母婴用品消费者渠道选择分析

一、母婴用品消费主力

2019年我国母婴家庭月均在母婴育儿方面整体花销约为5200元，占家庭月收入的比重达28%；其中低收入家庭月均母婴育儿整体支出占家庭收入的比重为44%，中等收入家庭占比为32%，高收入家庭占比为22%，即便较低收入家庭也没有降低母婴育儿整体支出，可见育儿花销已经成为有孩家庭的重要开支。

图表 26：中国母婴家庭月均母婴育儿花销占收入的比重



.....

二、母婴用品购买渠道

三、疫情加速购买渠道线上转移

第五章 项目选址与区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目选址区位优势分析

一、区域位置

二、区划人口

三、交通区位

四、经济概况

五、产业格局

第三节 项目地址选择合理性分析

第六章 项目产品技术方案

第一节 项目产品介绍

一、出行系列

二、喂辅系列

三、居家系列

第二节 项目产品方案

根据现有公司成立以来销售额及增长率，预计 2021-2023 年，营业额情况如下：

图表 68：销售额及预测

年份	2019	2020	2021E	2022E	2023E
营业额					
增长率					

据此，预估项目运营首年（2023 年）产品销量情况如下：

图表 69：项目运营首年（2023 年）产品销量预测

系列	产品	销量	单位
出行系列	婴儿推车		万辆
	儿童安全座椅		万个
			万个
			万个
喂辅系列			万个
			万套
居家系列			万个
			万个
			万个
			万条

因为本项目为研发中心及总部基地，产品采用代加工生产方式，产品增长不受产能限制，预测运营期 10 年内产品销量增长率如下：

图表 70：产品销量增长率预测

2023	2024	2025	2026	2027
2028	2029	2030	2031	2032

第三节 产品生产方案

第七章 项目定位及发展目标

第一节 功能定位

一、总部基地

二、设计研发基地

三、销售展示基地

四、信息及国际交流中心

第二节 项目客群定位

第三节 项目发展目标

一、项目建成目标

二、项目产业目标

第八章 项目建设方案

第一节 项目建设指导思想与原则

一、指导思想

二、设计原则

项目设计中将注重以下原则：

- (1) 注重人性化和舒适度的设计，展现现代风尚；
- (2) 仅设置必要的功能并给予适当的标准，避免浮躁之气，崇尚简洁的整体设计；
-

第二节 项目用地需求及建设内容

一、项目用地需求

二、项目建设内容

第三节 总图布置

一、项目规划构思

二、总平面布置原则

- (1) 坚持科学合理、节约用地的原则；
- (2) 在满足基本功能需要的同时，考虑未来的发展；
- (3) 合理确定功能分区，各功能区的建筑布局要合理；应科学地组织人流和物流；室内采光、色彩设计符合相关要求；
-

三、道路交通组织

四、竖向布置

第四节 项目实施进度

.....

图表 73：项目实施进度一览表

项目工期	2010年												2011年											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
项目前期准备	■	■	■	■																				
建筑及配套设施建设					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

图表 75：项目工程建设其他费用估算表

序号	项目	费用（万元）
1	土地使用费	
2	工程设计费	
3	勘察费	
4	咨询费	
5	项目建设管理费	
6	工程建设监理费	
7	场地准备及临时设施费	
8	招投标费用	
9	工程保险费	
10	社会中介机构审查费	
11	合计	

三、预备费（不可预见费）

四、流动资金估算

五、总投资估算

第三节 资金筹措

要保证本项目建设按计划完成，首先应落实资金计划筹措。具体措施如下：

- 1、及时准确编报项目资金使用计划。
- 2、切实做好项目年度资金计划的落实工作。
- 3、项目资金计划落实后，及时划拨到专用基建账户。

项目资金全部来源于企业自有资金。

第十章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

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

一、直接运营成本

二、研发、管理等其他费用

三、期间费用

第四节 利润及税金测算

一、利润测算

二、税金测算

第五节 财务效益分析

一、财务内部收益率 FIRR

二、财务净现值 FNPV

三、项目投资回收期 P_t

第六节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 项目财务评价总论

经测算，项目所得税后财务净现值为……万元，内部收益率为……%，静态投资回收期为……年，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。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、

筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

.....

第十一章 项目风险及对策分析

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

本项目建成投产后，公司资产规模和运作规模都将提高，在资源整合、资金管理、经营管理等方面提出了更高的要求。.....

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、建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；

.....

二、工程风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

一、政策风险及防范

本项目的生产建设符合产业政策的要求，不属于国家发改委发布的《产业结构调整指导目录（2019年本）》中规定的限制和淘汰类项目。.....

防范措施：

密切注意国家宏观经济政策、行业政策以及地方性法规的调整，增强对经济形势和政策变化的预测、判断和应变能力，.....

二、市场风险及防范

三、技术风险及防范

四、不可抗力风险分析及控制

第十二章 可行性研究结论和建议

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

项目总投资……亿元，资金主要通过项目单位自有资金解决，项目建设中资金安排合理，不会因为资金问题影响项目进度。

三、经济效益的可行性结论

四、研究结论总述

综上所述，该项目建设的条件成熟，通过项目公司发展潜力、经济效益等方面预测分析，不仅项目公司发展潜力大、而且项目的盈利能力强，抗风险能力大，同时取得较高经济效益的同时，……

第二节 建设项目可行性研究建议

1、本项目应抓紧前期准备工作，建议企业尽快组织强有力的工程建设指挥系统，进一步做好项目前期工作，提高工程建设质量。

2、进一步落实建设资金，加快工作进度，以便项目顺利实施。

……

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