



某能源管理系统项目 商业计划书案例

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 1118 室

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

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

目 录

第一章 项目内容	1
第一节 项目定位.....	1
第二节 项目业务范围.....	1
第三节 项目发展目标.....	1
第四节 项目资金投向.....	1
第二章 项目相关背景	1
第一节 政策背景.....	1
第二节 经济背景.....	2
第三节 社会背景.....	2
第四节 技术背景.....	3
第三章 项目市场分析	3
第一节 冷链设备市场分析.....	3
第二节 国内零售业行业分析.....	3
第三节 国内超市行业分析分析.....	4
第四节 国内生鲜超市行业分析.....	5
第五节 市场小结.....	6
第四章 项目技术方案.....	6
第一节 项目技术介绍.....	6
第二节 项目技术指标.....	7
第五章 项目运营分析.....	7
第一节 项目建设方案.....	7
第二节 项目组织结构.....	7
第三节 项目盈利方案.....	7
第四节 客户方收益分析.....	8
第六章 项目发展目标及策略.....	8
第一节 项目发展各阶段.....	8
第二节 项目阶段性目标.....	9
第三节 项目发展策略.....	9

第七章 项目投资计划.....	10
第一节 项目详细投资测算.....	10
第二节 项目投资计划.....	10
第八章 项目财务分析.....	11
第一节 估算基础.....	11
第二节 营业收入及税金估算.....	11
第三节 成本费用估算.....	11
第四节 利润测算.....	11
第五节 财务指标分析.....	12
第六节 项目敏感性分析.....	12

第一章 项目内容

第一节 项目定位

引进国外成熟的店铺能源管理整体解决方案技术，通过在国内部分新建生鲜超市进行试点，推广发展店铺整体能源管理系统应用，实现店铺能源的可视化管理，降低超市运营成本，降低国内超市整体能耗水平。

同时通过后期大范围推广，获得大量超市实际运营能耗数据，通过数据的采集、积累、分析，成为商超领域能耗管理设备维护的服务商。

第二节 项目业务范围

项目主要业务范围包括店铺能源管理系统改造、超市整体设计和高端冷藏设备进口贸易三个方面。其中，项目初期主要专注于店铺能源管理系统改造和超市整体设计方面，后期根据实际情况逐步加入高端冷藏设备进口贸易。

一、店铺能源管理系统改造

二、超市整体设计

三、高端冷藏设备

第三节 项目发展目标

第四节 项目资金投向

第二章 项目相关背景

第一节 政策背景

随着“做强才能做大”共识的加深，目前我国零售企业正在从大规模开店扩张向强化内部管理转变，如何降低成本是零售企业面对的重要课题。相比房租和劳动力两项主要成本，超市能耗的可调控空间相对较大。能源正在越来越多地影响着每个企业的经营，成为企业提升盈利水平的内在需要，是企业必须承担的社

会责任。

节能是我国经济、社会发展的必然要求，是超市等零售企业提升盈利水平的内在需要，是企业必须承担的社会责任。“十二五”规划提出年均能耗降低 4%，《国务院关于加强节能工作的决定》要求由政府引导商业节能，要求在公用设施、超市、宾馆商厦、写字楼推广采用高效节能的办公设备、电器、照明产品等。

2011 年 3 月，财政部、国税总局联合下发了《关于促进节能服务产业发展增值税营业税和企业所得税政策问题的通知》，对符合条件的节能服务公司暂免征收营业税和增值税，同时给予“三免三减半”的所得税优惠。

.....

第二节 经济背景

根据 2015 年的各项经济指标数据分析，中国经济在 2016 年仍将处于增长水平下滑的“新常态通道”中。广大传统制造业企业仍将面临严峻的同业竞争和市场考验。但是我们同时看到了技术服务、电子商务等第三产业快速崛起，新的消费能力正在诞生，无论是内贸或是外贸，都存在着种种变革的可能性。

在这样的社会背景下，寻求第二产业和第三产业的深度结合，摆脱传统制造企业单一设备供应商身份，升级为以设备供应为起点，提供设备管理、后期维护等多种增值服务的“一站式服务商”，立足 2.5 产业，成为一种新的发展模式。

.....

第三节 社会背景

世界零售业态演化规律表明，人均收入是超市成为生鲜食品零售主导业态的重要影响因素。近年来我国一些人均 GDP 达到世界高端水平的城市如上海、北京、杭州、广州等，同期生鲜食品超市业态得到迅速的发展。超市作为生鲜食品零售的主导业态具有信誉度高、管理城市化、便捷和舒适的购物环境等优势。而且有助于消除农贸市场可能损害城市环境、偷税漏税、管理成本高且收效差、进货渠道难以监管和追溯、难以形成有效的食品质量安全保障机制等弊端。由此认为我国城市已经存在生鲜食品超市业态快速发展的客观需求。

.....

第四节 技术背景

电耗在超市的全部能耗中占有大量比重，冷冻冷藏、电热柜等生鲜、熟食区域设备、用电占超市用电量总量的 40%-50%，空调用电约占 25%-35%，照明设备用电约占 15%-25%。

而现在国内大部分中小型超市并没有对于节约用电的整体解决方案，一部分超市对于节约用电基本不进行投入，另一部分也仅仅是从设备更新、布局等基础方面进行节能设计，对于超市整体用电量的解决基本没有明显效果。

因此，国内超市行业现在亟需一种针对超市用电节约的整体解决方案。

.....

第三章 项目市场分析

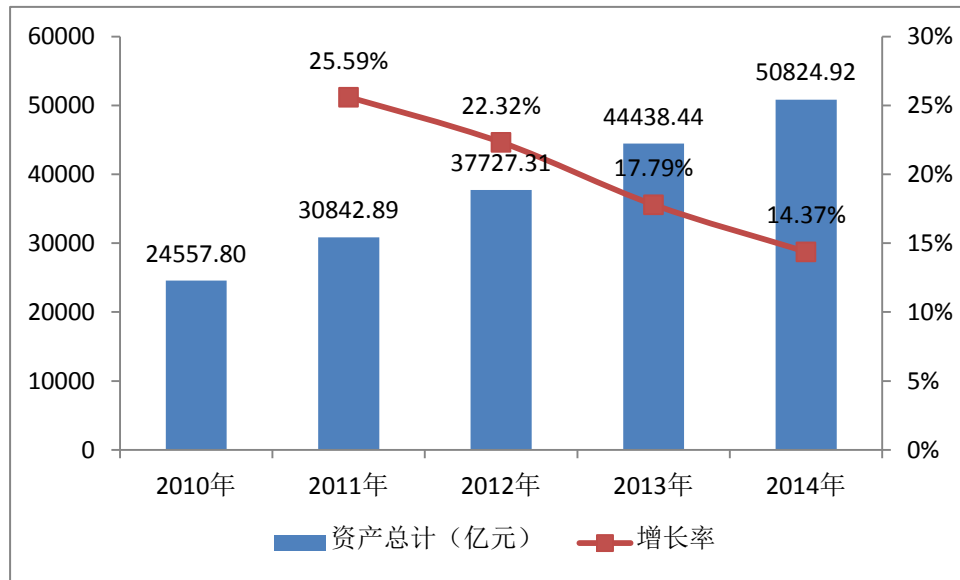
第一节 冷链设备市场分析

第二节 国内零售业行业分析

一、国内零售行业资产情况

根据国家统计局数据，从 2010-2014 年，国内零售行业发展迅速，5 年内资产总额增长了一倍，年平均增长率达到 19.94%。2014 年，国内零售行业资产总计 50824.92 亿元，同比增长 14.37%。

图表 1: 2010-2014 年国内零售行业资产总计及增长率



.....

二、国内零售行业财务情况

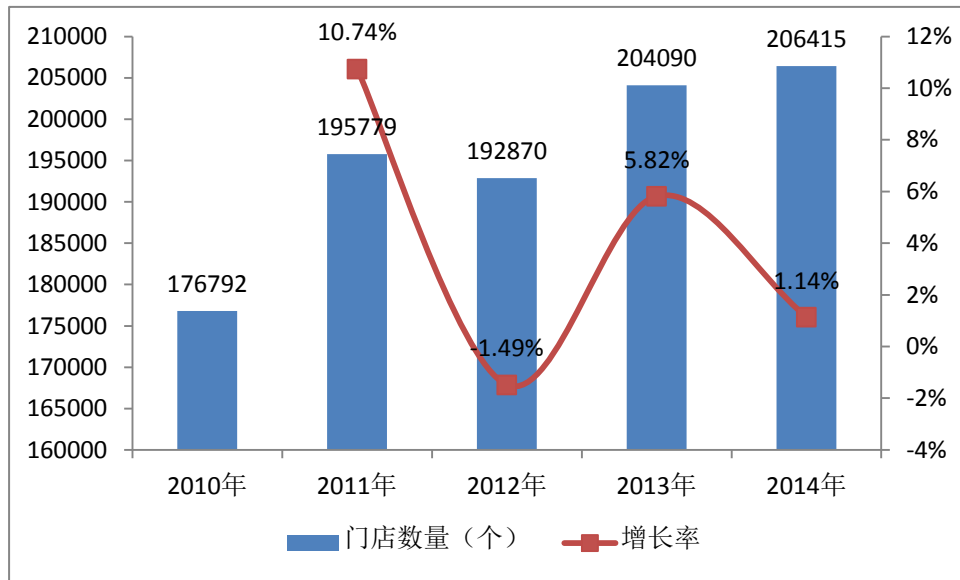
三、国内零售行业发展情况

第三节 国内超市行业分析分析

一、国内连锁零售行业发展情况

根据国家统计局数据，近年来国内连锁零售行业整体增长缓慢，从 2011 年后基本处于平稳状态。2014 年国内连锁零售行业门店数量 206415 个，增加 2325 个，同比增长 1.14%。

图表 2：2010-2014 年国内连锁零售行业门店数量



.....

二、国内超市行业发挥发展情况

第四节 国内生鲜超市行业分析

一、国内生鲜超市发展现状

国内现有生鲜超市主要分为两部分，一部分为响应国家“农改超”政策号召，从农贸市场经过规划建设，转化而来的生鲜超市，此类生鲜超市一定程度上仍保留了一些农贸市场的特征，内部仍然为众多个体经营商贩，超市只是从形式上将他们聚合起来，并对卫生、食品安全等方面做出统一规定进行管理。

另一部分为各类瞄准生鲜超市这一零售行业细分领域的大型连锁企业，包括永辉超市、人人乐、美特好等企业。该类企业依托自身发展理念，打造专业生鲜超市，从产品供应、超市设计、外部配送等方面进行整体资源整合，实现生鲜超市的良好发展。

从行业发展角度看，第二类以大型连锁企业为主导的生鲜超市，必然会成为未来国内生鲜超市发展的重点，随着国家城镇化建设的不断发展，城市小区配套体系的建立完善，生鲜超市作为直接对接城镇居民生鲜类产品消费的专门店铺，将有效弥补大型超市、卖场所遗留的市场空白，得到巨大的发展。

.....

二、国内生鲜超市主要企业

第五节 市场小结

从国内零售行业以及细分超市行业和生鲜超市行业的发展情况来看，国内食品、饮料类零售行业作为居民日常消费的重点领域，仍将继续保持快速发展势头，由此带来国内超市门店数量的增加。同时，由于居民消费水平的提高，对于食品安全、购物环境、商家信誉等方面的要求逐步提升，各类社区超市和以生鲜超市为代表的精品超市作为零售业态的短板补充，也将得到快速发展。

同时，随着超市行业的快速发展，行业竞争的加剧，各类超市在优化服务、门店布局的基础上，也都将控制成本作为企业发展的核心命题，在各阶段年报中，各超市企业均将推行节能降耗和强化损耗控制列为未来经营发展的重点。因此，必将带动本项目店铺能源管理系统产品的市场推广。

第四章 项目技术方案

第一节 项目技术介绍

一、设备自动节能控制

系统在保持食品新鲜度的同时，可自动控制冷冻冷藏及空调的温度，以达到店铺整体能源的最佳化。

1、冷冻冷藏设备

项目系统通过使用集中控制器（HC2S），达到从原有的根据除霜和夏季的最大输出功率设定冷冻机输出的方式更换成依冷柜的负荷需求改良冷冻机的运转方式。并且配合店内的温湿度控制防露加热丝的运转，可以远程自动操控顶部照明和货盘照明，远程操作冷柜的制冷/非冷切换。

.....

二、电量峰值控制

三、可视功能

第二节 项目技术指标

第五章 项目运营分析

第一节 项目建设方案

一、前期建设

二、后期推广

三、店铺推广方案

第二节 项目组织结构

第三节 项目盈利方案

一、店铺能源系统改造

引进日本店铺能源管理系统，应用于国内部分现有和新建超市。其中，对于现有已建成超市，主要进行店铺能源可视化管理改造；对于新建超市，进行店铺整体能源管理系统改造。在改造完成后，承担后续信息服务和维修保养服务。

1、店铺整体能源系统（垫资阶段）

项目初期主要是与新建超市进行合作示范店建设，通过测定改造前用电量和改造后实际电量，实行电力差值费用分成。具体来说，对于每年节约的电量，第一年电力差的金额我方收取 80%，客户方收取 20%；第二年我方 70%，客户方 30%；第三年我方 60%，客户方 40%，第四年我方 50%，客户方 50%；第五年我方 40%，客户方 60%。五年以外不收费。

根据第四章项目技术章节提供的项目产品应用节约电量测定值。每年节约电费为 5.00 万元。则对于一家示范店，项目电力产值费用逐年收入如下：

图表 3：店铺整体能源系统改造收费预测（垫资阶段）

电力产值费用	节约电费（万元）	公司分成	收费金额（万元）
第一年	5.00	80%	4.00
第二年	5.00	70%	3.50
第三年	5.00	60%	3.00

案例

第四年	5.00	50%	2.50
第五年	5.00	40%	2.00
五年合计			15.00

由于前两年合作店铺设备费用均由我方垫资，实际前五年电力差值分成收入主要用于收回店铺设备费用。根据收费预测计算，示范店改造完成并运营五年期间，电力产值分成收费金额合计 15.00 万元，可以保证前期设备垫资的回收。

.....

二、超市整体设计

对于国内新建超市，在考虑店铺整体能源管理的基础上，提供超市整体设计服务，包括建设方案、设备采购、店内布局装修等内容。

对于该部分费用，初期考虑直接与能源系统进行打包服务，即对于应用能源管理系统的合作店铺，每家收取 10.00 万元的整体设计费用，公司将承担包括建设方案、设备采购、店内布局装修等整体设计内容。则项目各阶段该部分收入如下：

图表 4：超市整体设计收入测算

维护信息费	新增店铺数量（个）	收费金额（万元）
第一年	10	100.00
第二年	20	200.00
第三年	30	300.00
第四年	60	600.00
第五年	80	800.00

.....

三、高端冷藏设备

第四节 客户方收益分析

第六章 项目发展目标及策略

第一节 项目发展各阶段

从整体来看，本项目大致可以分为三个阶段：

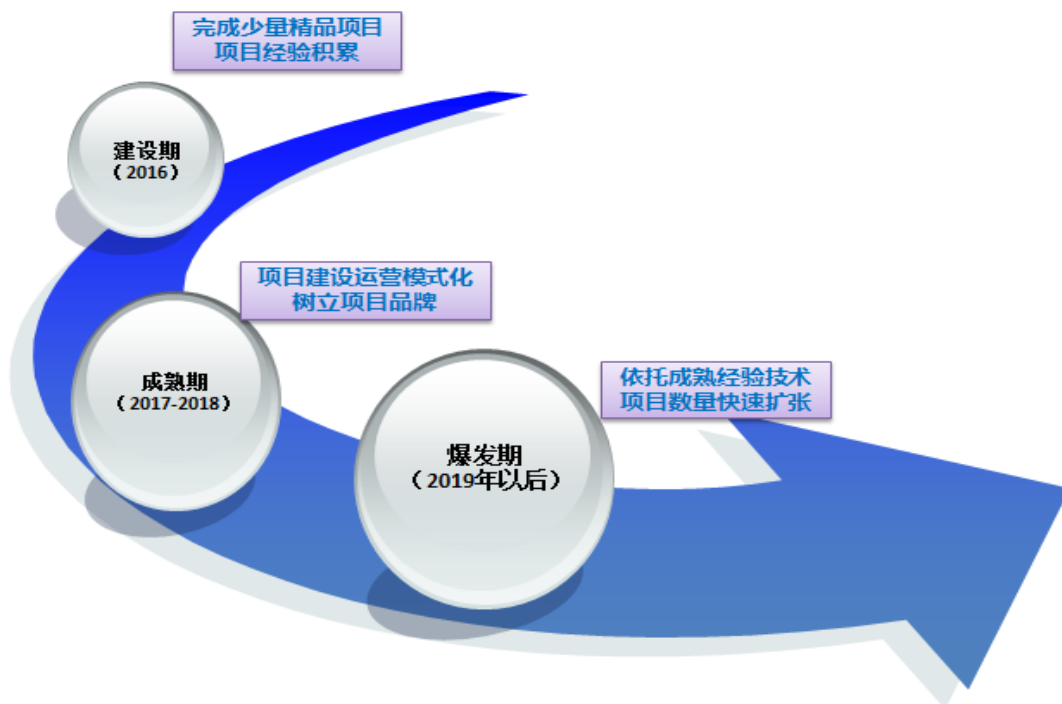
第一阶段为建设期（2016 年）：通过少量精品样板项目的完成，积累初始经

验，并依托示范店项目进行宣传推广；

第二阶段为成熟期（2017-2018 年）：通过一定数量项目的完成，获取大量经验，不断优化项目方案，树立项目品牌。使项目建设模式化，能够为合作企业提供一站式服务；

第三阶段为爆发期（2019 年以后）：在品牌树立后，通过之前项目良好的经济效益以及项目建设的模式化，快速扩张项目建设数量。

图表 5：项目发展各个阶段



第二节 项目阶段性目标

第三节 项目发展策略

本项目初期的发展目标主要是快速积累新运营模式下的项目经验，优化公司店铺能源管理系统相应技术，使公司项目运营朝模式化发展，打造公司项目品牌。为促进目标的达成，项目发展策略主要包括以下几个方面：

一、建设精品项目，扩大知名度

与永辉、人人乐等大型生鲜超市连锁企业合作，建立精品示范店项目，在项目中全面发挥公司技术优势，并通过全程参与示范店项目初期设计、中期建设和

后期运营，体现项目一站式服务技术优势。

通过精品工程良好的运营效果和优秀的投资回报，在节能环保行业树立标杆，快速宣传和推广本项目，扩大项目知名度。

二、积累项目经验，形成模式化经营

三、持续优化技术，提高项目收益

第七章 项目投资计划

第一节 项目详细投资测算

第二节 项目投资计划

一、项目资金使用

根据前段对项目投资的详细测算，项目初期投资 1000.00 万元，主要用于项目运营上半年 3 家示范店能源系统建设费用、24 小时监控系统建设、办公场地租用及家具购置、人员工资、项目推广费用、存包柜等关联产品的研发费用和前两年剩余推广项目设备垫资。

项目初期资金使用列表如下：

图表 6：项目初期资金使用列表

序号	项目	金额（万元）	占总投资比例
1	生鲜超市示范店	36.00	3.60%
2	24 小时监控系统建设	80.00	8.00%
3	办公场地租用及家具购置	64.10	6.41%
4	新增店铺设备垫资	324.00	32.40%
5	人员工资	215.69	21.57%
6	项目推广	80.00	8.00%
7	研发升级及关联产品改进	100.00	10.00%
8	流动资金	100.21	10.02%
9	合计	1000.00	100.00%

二、项目资金筹措方案

第八章 项目财务分析

第一节 估算基础

第二节 营业收入及税金估算

本项目在 5 年测算期内，年营业收入将从第一年的 160.00 万元，增长至第五年的 2590.00 万元。

项目税金包括城市为化建设税及教育费附加，分别为营业收入的 7% 和 5% 计提。项目增值税税率采用技术服务业税率，为 6%。

图表 7：项目营业收入测算一览表

单位：万元

序号	项目	运营期				
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5
1	营业收入	160.00	405.00	970.00	1825.00	2590.00
1.1	电力差值费用（垫资部分）	40.00	115.00	100.00	85.00	70.00
1.2	电力差值费用（整体出售部分）	0.00	0.00	360.00	720.00	960.00
1.3					
2	营业税金及附加	1.09	2.75	5.16	9.95	13.79
3	增值税	9.06	22.92	43.02	82.92	114.91

第三节 成本费用估算

第四节 利润测算

根据测算，项目第一年为亏损，从第二年开始扭亏为盈，利润水平迅速增加，第五年达到年利润总额 1095.26 万元。

图表 8：项目利润测算

单位：万元

序号	项目	运营期				
		T+1	T+2	T+3	T+4	T+5
1	营业收入	160.00	405.00	970.00	1825.00	2590.00
2	营业税金及附加	1.09	2.75	5.16	9.95	13.79
3	总成本费用	315.20	346.56	602.89	813.19	1072.50
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额（1-2-3+4）	(156.28)	55.69	361.95	1001.86	1503.72

案例

6	弥补以前年度亏损	0.00	55.69	100.60	0.00	0.00
7	应纳税所得额 (5-6)	(156.28)	(100.60)	261.35	1001.86	1503.72
8	所得税	0.00	0.00	65.34	250.47	375.93
9	净利润 (5-8)	(156.28)	55.69	296.61	751.40	1127.79

注：红色为负值，前年度亏损会计入后一年度，抵消利润总额，并依次累积。

第五节 财务指标分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 12%。

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净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 Rt 和投资利润率等指标。

经测算，所得税前项目内部收益率 IRR 为 37.79%，全部投资财务净现值 NPV 为 948.87 万元，全部投资静态回收期为 3.40 年（不含建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 29.48%，全部投资财务净现值 NPV 为 574.77 万元，全部投资静态回收期为 3.62 年（不含建设期）。所得税前后净现值 NPV 远大于零，说明该项目动态收益率超过了该行业应达到的最低收益水平。内部收益率 IRR 大于行业基准收益率 12%。

图表 9：项目财务效益指标一览表

指标	所得税前	所得税后
项目投资财务内部收益率 (%)	37.79%	29.48%
项目投资财务净现值 (ic=12%)	948.87	574.77
项目静态投资回收期 (年)	3.40	3.62

第六节 项目敏感性分析

敏感性分析系指通过分析不确定性因素发生增减变化时，对财务或经济评价指标的影响，找出敏感因素。考虑项目实施过程中一些不确定因素的变化，分别对销售收入、经营成本和建设投资作了提高 10%和降低 10%的单因素变化对财务内部收益率、财务净现值影响的敏感性分析，计算结果详见下表。

图表 10：项目敏感性分析表

指标		税后财务内部收益率(%)	税后静态投资回收期(年)	税后财务净现值	敏感性系数
基本方案	10%	29.48%	3.62	574.77	
建设投资	10%	27.06%	3.70	519.68	-0.82

案例

	-10%	32.17%	3.54	629.86	-0.91
经营成本	10%	25.37%	3.80	435.34	-1.39
	-10%	33.53%	3.46	714.20	-1.37
营业收入	10%	35.73%	3.40	817.76	2.12
	-10%	22.65%	3.92	331.78	2.32

从表中可以看出，各因素的变化都不同程度地影响财务内部收益率及财务净现值，其中营业收入的提高或降低最为敏感，经营成本次之，建设投资最小。销售收入、经营成本和建设投资提高 10%或降低 10%后，财务内部收益率仍大于行业基准收益率，财务净现值仍均大于零。由此可见，项目具有较强的抗风险能力。

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 1118 室

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 楼

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：上海市浦东区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

联系电话：021-51860656 18818293683

陕西分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广州市天河区林和西路 157 号保利中汇广场 A 座 9 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民权路 28 号英利国际金融中心 19 层

联系电话：023-89236085 18581383953