



## 莫桑比克某新城建设项目 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 项目概况.....	1
第一节 项目概况 .....	1
第二节 可行性研究报告的编制依据 .....	1
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围 .....	1
第二章 项目建设背景及必要性分析.....	1
第一节 项目建设背景分析 .....	1
第二节 项目建设必要性分析 .....	3
第三节 项目建设可行性分析 .....	3
第三章 市场预测和建设规模 .....	4
第一节 市场预测 .....	4
第二节 建设规模 .....	5
第四章 建设条件与厂址选择 .....	6
第一节 建设条件 .....	6
第二节 厂址选择 .....	6
第三节 项目选址合理性分析 .....	6
第五章 总图运输及公用辅助工程.....	6
第一节 项目建设目标.....	6
第二节 项目建设指导思想 .....	6
第三节 项目建设方案.....	6
第六章 节能节水与环境保护 .....	7
第一节 节能节水 .....	7
第二节 环境保护 .....	7
第三节 绿化设计 .....	7
第四节 节能及环境影响综合评价 .....	7
第七章 劳动保护、安全卫生及消防 .....	7
第一节 劳动保护 .....	7
第二节 项目能源节约方案设计.....	7
第三节 职业安全与卫生及消防设施方案.....	8

第四节 消防设施及方案 .....	8
第八章 企业组织和劳动定员 .....	8
第一节 项目组织机构设置 .....	8
第二节 劳动定员 .....	8
第九章 项目实施进度安排 .....	9
第一节 项目组织管理 .....	9
第二节 项目实施进度 .....	9
第十章 项目总投资与资金筹措 .....	9
第一节 估算范围 .....	9
第二节 估算依据 .....	9
第三节 编制说明 .....	9
第四节 项目总投资估算 .....	9
第五节 资金筹措 .....	10
第十一章 项目经济效益分析 .....	10
第一节 评价依据 .....	10
第二节 营业收入和税金测算 .....	10
第三节 成本费用测算 .....	10
第四节 利润测算 .....	10
第五节 财务效益分析 .....	10
第六节 项目敏感性分析 .....	11
第七节 项目评价总论 .....	11
第十二章 社会效益分析 .....	11
第一节 项目实施对社会经济效应的影响 .....	11
第二节 互适性分析 .....	11
第三节 社会风险分析 .....	11
第四节 社会评价结论 .....	11
第十三章 建设项目风险分析及控制措施 .....	11
第一节 政策性风险及控制 .....	11
第二节 商业风险分析及控制 .....	12
第三节 施工风险分析及控制 .....	12

第四节 法律风险分析及控制 .....	12
第十四章 建设项目可行性研究结论及建议.....	12

## 第一章 项目概况

### 第一节 项目概况

#### 项目名称

莫桑比克某新城建设项目

#### 项目性质

新建

#### 占地规模及建筑面积

项目总建筑面积 58800 平方米

#### 项目投资总额及来源

总投资金额为 16569.97 万美元，其中银行贷款金额为 15000.00 万美元，剩余 1569.97 万美元资金为企业自筹

.....

### 第二节 可行性研究报告的编制依据

### 第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

## 第二章 项目建设背景及必要性分析

### 第一节 项目建设背景分析

#### 一、非洲政治经济及中非关系现状

##### 1、非洲政治现状

##### (1) 非洲当前面临的主要安全问题

政局不正常变动成为一些非洲国家的乱源。多党民主和选举制度自上世纪 90 年代初以来已被多数非洲国家接受，但“水土不服”的问题仍然很突出，操纵选举、以非正常方式变更政权引发政治危机的事件时有发生。2007 年底以来，肯尼亚、津巴布韦、毛里塔尼亚、几内亚先后发生政治危机，2009 年马达加斯加政府非正常更迭、几内亚比绍发生军事政变，尼日尔修宪取消总统连任限制，引发社会动荡。

.....

## (2) 非洲安全问题的深层次原因

非洲是世界上最贫困的大陆，在全球化不断发展的形势下，由贫困化引发的社会矛盾更加错综复杂，对非洲安全的影响也更加明显，成为非洲长期动荡不安的最主要原因。2008 年国际粮食危机还曾直接导致埃及、布基纳法索、科特迪瓦、喀麦隆、毛里塔尼亚、几内亚、莫桑比克和塞内加尔等国的骚动或骚乱。

.....

## 二、莫桑比克国内现状简介

### 1、莫桑比克简介

莫桑比克位于非洲东南部，南邻南非、斯威士兰，西接津巴布韦、赞比亚、马拉维，北接坦桑尼亚，东濒印度洋，隔莫桑比克海峡与马达加斯加相望，详见下图。

图表 1：莫桑比克区域位置图



莫桑比克国土面积 79.94 万平方公里，海岸线南北狭长，绵延 2630 公里。高原、山地约占全国面积的 3/5，其余为平原。地势从西北至东南大致分为三级台阶：西北部是高原山地，平均海拔 500-1000 米，其中宾加山高达 2436 米，为全国最高点；中部为台地，高度在 200-500 米之间；东南部沿海为平原，平均海拔 100 米，是非洲最大平原之一。赞比西河、鲁伍马河和劳瑞河是 3 条主要河流。

马拉维湖是莫桑比克与马拉维之间的界湖。莫桑比克属热带草原气候，年平均气温 20℃（南部）、26℃（北部）。10 月至次年 3 月为暖湿季，4 月至 9 月为凉干季。

.....

## 第二节 项目建设必要性分析

### 一、有利于推动中非新型战略伙伴关系发展

非洲是发展中国家最集中的地区。自 2000 年中非合作论坛成立以来，中国积极在论坛框架下同非洲国家开展合作，逐步增加对非洲援助力度，有效促进中非关系全面发展。

支持基础设施建设和一体化发展。基础设施一直是中国对非援助的重点领域。坦赞铁路是中国早期支持非洲跨国基础设施建设的标志性项目，建成后，中国不间断地开展技术合作，为铁路运营管理提供帮助。2010 年至 2012 年，中国在非洲援建了 86 个经济基础设施项目。2012 年，中国宣布同非洲国家建立跨国跨区域基础设施建设合作伙伴关系，为项目规划和可行性研究提供支持，鼓励有实力的中国企业和金融机构参与建设。中国积极支持非洲联合自强和一体化进程，援建了非洲联盟总部大楼和会议中心，同时支持“非洲发展新伙伴计划”，帮助非洲加强能力建设。

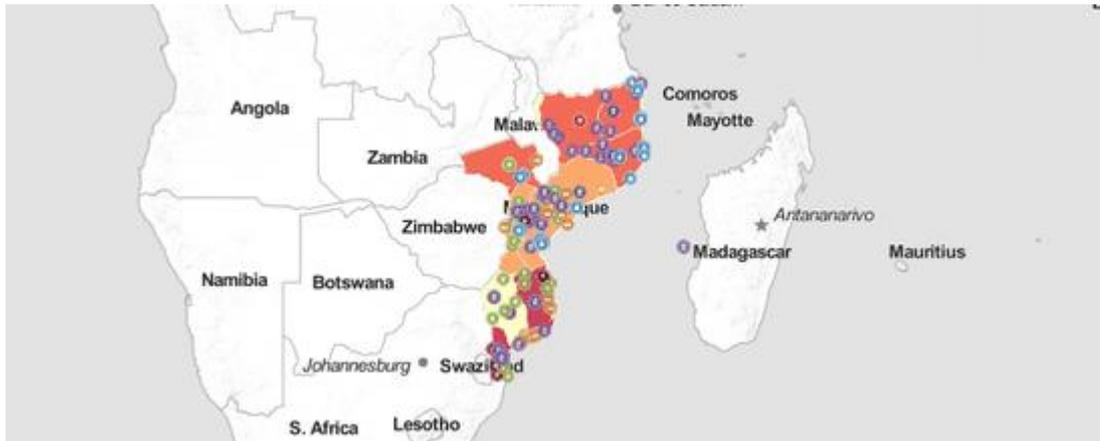
.....

## 第三节 项目建设可行性分析

### 一、促进莫桑比克经济发展的需要

莫桑比克近年来经济发展迅速，吸引多国来莫桑比克投资，国内大型项目正如火如荼地开展，详见下图（资料来源：世界银行）。

图表 2：莫桑比克近年全国范围内开展的大型项目分布图



莫桑比克首都马普托的基础设施已经满足不了莫桑比克国内的经济发展需求，落后的基础设施严重阻碍了莫桑比克的发展。莫桑比克政府也早已意识到此问题的严重性，故必须要在马普托北部建设一个新城。

.....

## 第三章 市场预测和建设规模

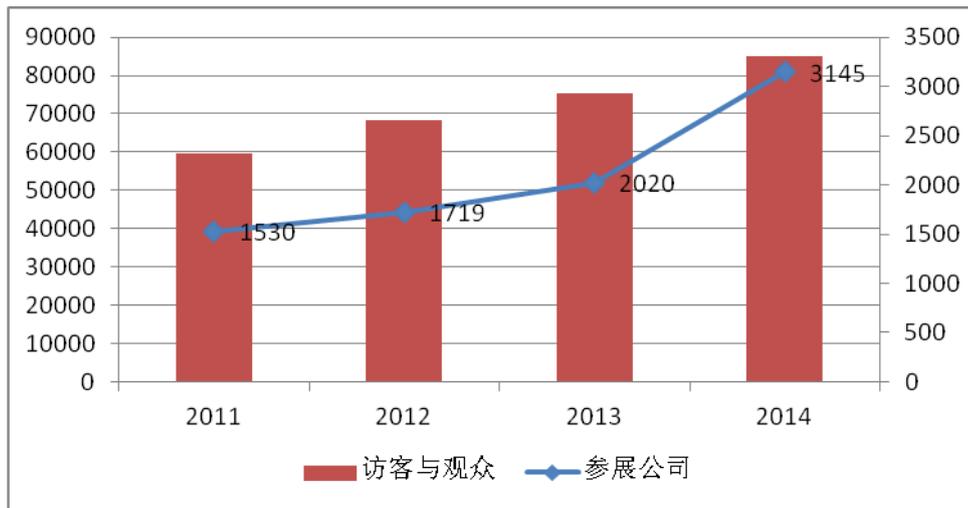
### 第一节 市场预测

#### 一、FACIM 简介

2014 年 8 月 25 日至 31 日，第 50 届马普托国际展（FACIM）在马普托 Marracuene 地区的临时场馆举办，本届国际展主题为“展示莫桑比克的经济潜力”。根据莫桑比克出口促进局（IPEX）统计，第 50 届马普托国际博览会（FACIM）创造出多项新纪录，共吸引 3145 家公司参加，接待参观约 8.5 万人次。520 家莫桑比克当地公司、650 家外国公司参展。博览会举办期间，共举行 1502 个配对洽谈，签署了 15 项合作协议。

FACIM 期间，恰逢第十届中国与葡语国家企业经贸合作洽谈会召开，共计 460 人参加了本次会议，来自中国的企业人数超过 100 人，会议完成 556 次洽谈配对。

图表 3：马普托国际展（FACIM）2011-2014 年参展情况



## 二、莫桑比克房地产持续升温

自 2008 年起，房地产连续五年保持 12% 以上的增长。2011 年花旗银行和英国房地产集团 Knight Franks 联合发布的《2011 财富报告》中将马普托列为“世界未来房地产市场新星”。

当前马普托主要分为 5 个区域，地产价格一直高位运行，且随着国内经济的繁荣，此趋势将维持相当长一段时间。

图表 4：马普托房产销售价格

单位：美元

地区	住宅平均售价
<b>Julius Neyerere</b>	2,800 ~4,000
<b>Sommer-schild</b>	2,500 ~3,500
<b>Polana</b>	2,000 ~3,200
<b>Triunfo</b>	2,000 ~2,900
<b>Coop</b>	1,600 ~2,500

## 三、项目市场展望

### 第二节 建设规模

## 第四章 建设条件与厂址选择

### 第一节 建设条件

#### 一、气候条件

#### 二、建设场地条件

#### 三、政府支持

### 第二节 厂址选择

#### 一、自然地理概况

#### 二、基础设施概况

#### 三、区域规划

#### 四、经济情况

### 第三节 项目选址合理性分析

## 第五章 总图运输及公用辅助工程

### 第一节 项目建设目标

### 第二节 项目建设指导思想

### 第三节 项目建设方案

## 一、总平面布置

## 二、主体建筑设计及用途信息

## 三、道路及绿化

# 第六章 节能节水与环境保护

## 第一节 节能节水

### 一、原则和目标

### 二、节能措施

### 三、节水措施

## 第二节 环境保护

### 一、项目建设期环境保护

### 二、项目运营期环境保护

## 第三节 绿化设计

## 第四节 节能及环境影响综合评价

# 第七章 劳动保护、安全卫生及消防

## 第一节 劳动保护

## 第二节 项目能源节约方案设计

## 一、用能标准和节能规范

## 二、节能措施

## 三、项目能耗分析

### 第三节 职业安全与卫生及消防设施方案

#### 一、设计依据

#### 二、劳动安全制度

#### 三、劳动保护

#### 四、劳动安全与工业卫生

### 第四节 消防设施及方案

#### 一、设计标准及规程

#### 二、防火等级及措施

#### 三、消防措施

## 第八章 企业组织和劳动定员

### 第一节 项目组织机构设置

### 第二节 劳动定员

本项目的自动化程度较高,管理机构的设置应根据生产经营需要,本着高效、精简的原则,实行现代化的企业管理。项目建设完成后,其后续工作量较小。

项目建成后劳动定员结构如下:

图表 5: 项目劳动定员结构一览表

序号	岗位名称	人员数量	占比
----	------	------	----

序号	岗位名称	人员数量	占比
1	管理人员（行政）	10	6.67%
2	管理人员（技术）	29	19.33%
3	服务人员	69	46.00%

.....

## 第九章 项目实施进度安排

### 第一节 项目组织管理

#### 一、项目实施管理

#### 二、资金与信息管理的

### 第二节 项目实施进度

## 第十章 项目总投资与资金筹措

### 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

项目估算总投资由以上四部分费用外加建设期利息构成，总投资额为 16569.97 万美元，其中：建设投资 15000.00 万美元；建设期利息为 1569.97 万美元（建设期不偿还利息，计为第 4 年借款，详见还本付息计划表），详见下表：总投资构成估算分析表。

图表 6：总投资构成估算分析表

序号	项目	合计	占投资比例
1	建设投资	15000.00	90.53%
1.1	工程费用	13177.06	79.52%

	建筑工程费	10988.00	66.31%
	安装工程费	143.21	0.86%
	设备购置费	2045.85	12.35%
1.2	递延资产	895.15	5.40%
1.3	预备费用	927.79	5.60%

.....

## 第五节 资金筹措

# 第十一章 项目经济效益分析

## 第一节 评价依据

## 第二节 营业收入和税金测算

本项目的营业收入主要为每年 IPEX 召开 FACIM 及各种会议以及其他各种活动所带来的收入，并且随着莫桑比克国内经济的发展项目收入呈逐年增长，将形成良性的资金链循环。

根据估算，项目开始运营后 15 年营业收入共计 74294.06 万美元。

## 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

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 10%。

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  $R_t$  和投资利润率等指标。

### 一、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 8%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值 4100.00 万美元，所得税后项目投资财务净现值 4100.00 万美元（免税），大于零。

.....

## 第六节 项目敏感性分析

## 第七节 项目评价总论

## 第十二章 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 互适性分析

### 第三节 社会风险分析

### 第四节 社会评价结论

## 第十三章 建设项目风险分析及控制措施

### 第一节 政策性风险及控制

政治局面和社会环境是否稳定，历来是投资者对外直接投资时首先要考虑的因素。在军事政变、内战和边界冲突相对频繁的非洲国家投资，就更要考虑政治因素。

根据国际咨询机构 AON 发布的 2012 年全球政治风险地图所示，莫桑比克政治风险级别为“中级”，在非洲国家中属于较好的，仅次于南非，但仍存在一定风险。

#### 防范措施：

对莫桑比克的政治稳定性进行充分的考察和分析；通过投保政治保险来降低可能损失，由莫桑比克政府或莫桑比克央行、税收机构出具书面保证作为意向性

担保，政府出具的担保函可通过立法加以确定。

## 第二节 商业风险分析及控制

## 第三节 施工风险分析及控制

## 第四节 法律风险分析及控制

## 第十四章 建设项目可行性研究结论及建议

## 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 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：**山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层

联系电话：0531-61320360 0531-82861936 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 022-58512376 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：**上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 606 室

联系电话：021-51860656 18818293683

**西安分公司：**西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室

联系电话：029-89574916 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