



## 临汾某新能源汽车产业园项目 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

<b>第一章 项目概况</b> .....	<b>1</b>
第一节 项目概况 .....	1
一、项目基本情况.....	1
二、研究项目主要结论.....	2
第二节 可行性研究报告的编制依据.....	3
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围.....	3
<b>第二章 项目建设背景及必要性分析</b> .....	<b>3</b>
第一节 项目建设背景分析.....	3
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
<b>第三章 项目市场分析</b> .....	<b>3</b>
第一节 二手车交易市场发展分析.....	3
第二节 新能源汽车产业发展分析.....	4
第三节 汽配市场发展分析.....	5
第四节 物流仓储业市场发展分析.....	6
第五节 供应链物流金融市场发展分析.....	7
<b>第四章 项目运营方案</b> .....	<b>8</b>
<b>第五章 项目建设方案和建设规模</b> .....	<b>8</b>
第一节 项目建设目标 .....	8
第二节 项目建设指导思想.....	8
第三节 建设方案及建设规模.....	8
四、项目设备方案.....	10
五、项目信息化平台建设方案.....	10
第四节 辅助公用工程及设施.....	10
<b>第六章 项目建设地区情况</b> .....	<b>10</b>
<b>第七章 环境保护</b> .....	<b>10</b>
<b>第八章 能源节约方案设计</b> .....	<b>10</b>
<b>第九章 职业安全与卫生及消防设施方案</b> .....	<b>10</b>

<b>第十章 企业组织机构和劳动定员 .....</b>	<b>10</b>
<b>第十一章 项目总投资与资金筹措 .....</b>	<b>10</b>
第一节 估算范围 .....	10
第二节 估算依据 .....	10
第四节 项目总投资估算.....	10
一、建设投资估算.....	10
二、流动资金估算.....	12
三、总投资估算 .....	12
第五节 资金筹措 .....	13
<b>第十二章 项目经济效益分析 .....</b>	<b>13</b>
第一节 评价依据 .....	13
第二节 营业收入和税金测算.....	13
第三节 成本费用测算 .....	13
第四节 利润测算 .....	13
第五节 财务效益分析 .....	14
一、净现值 NPV.....	14
二、内部收益率 IRR .....	14
三、投资回收期 Pt（不包含建设期） .....	14
第八节 项目社会效益 .....	15
<b>第十三章 建设项目风险分析及控制措施 .....</b>	<b>15</b>
<b>第十四章 建设项目可行性研究结论及建议 .....</b>	<b>15</b>
第一节 建设项目可行性研究结论.....	15
第二节 建设项目可行性研究建议.....	16

# 第一章 项目概况

## 第一节 项目概况

### 一、项目基本情况

#### 项目名称

临汾某新能源汽车产业园

#### 项目建设地点

#### 项目申报单位

#### 项目建设内容及规模

本项目是以新能源汽车产业园为核心的大型综合型物流园区，项目占地面积1000亩，主要建设内容包括：重卡整车销售中心、重卡整车汽配维修、二手车交易中心、汽配城销售中心、商业、酒店、办公、汽车检测中心、LNG加气站等，具体建筑面积如下表所示：

图表 1：项目建设内容及规模一览表

序号	分期	项目	用地面积 (亩)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	停车面积 (m <sup>2</sup> )	停车位 (个)
1	一期	重卡整车销售中心	60	34580	0.86	5280	131
2		重卡整车汽配维修			0.78	1200	32
3		二手车交易中心			0.98	10000	540
4		汽车检测中心			0.77		
5		LNG加气站					
6		汽配城销售中心			2.16	-	-
7		商业、酒店、办公			2.19		
8	二期	乘用车展销中心			0.62		
		工程机械展销中心	106.23	19300	0.55		
		物流仓储中心	240.63	85023.03	0.53		

9	——	公共停车面积	61.8	-	-	-	185
11		总指标	992.5	629884.81	0.94	16480	888

### 项目建设周期

本项目建设周期为 5 年。

## 二、研究项目主要结论

### 1、项目投资结构及资金来源

项目总投资约为 215743.37 万元人民币，其中，项目投资总额中申请银行贷款金额 140000 万元人民币，企业自筹 75743.37 万元。

### 2、项目投资效益情况

#### (1) 经济效益

项目的总投资额为 215743.37 万元人民币，建设期为 60 个月。

经测算，项目所得税前内部收益率 IRR 为 13.98%，财务净现值 NPV 为 20622.40 万元，静态投资回收期为 5.95 年（不含第一年建设期）；项目所得税后内部收益率 IRR 为 12.75%，静态投资财务净现值 NPV 为 7602.61 万元，静态投资回收期为 6.22 年（含建设期）。所得税前、后净现值 NPV 均远大于零，说明该项目财务效益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%，说明该项目的静态收益是可行的。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力较好，能够在较短的时间内回收全部投资，项目从财务指标上看是可行的。

#### (2) 社会效益

项目符合国家产业政策和省市物流产业化政策，项目辐射整个临汾市地区，能够完善区域物流基础设施，刺激区域新能源汽车产业的发展，加快物流速度和产业链效应，从而促进国家及地方“十二五”发展规划的实施，配合政府的有关产业扶持政策，形成具有强大吸引力的新能源汽车产业引擎。项目的实施对当地经济发展、关联产业发展以及社会就业等均有积极的影响，社会效益显著。

## 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

根据《中共中央国务院关于促进中部地区崛起的若干意见》和《国务院关于中西部地区承接产业转移的指导意见》，2010年5月14日，国家发改委正式批准设立豫晋陕黄河金三角承接产业转移示范区。

金三角示范区地跨三省且囊括临汾、运城、三门峡和渭南四市，设定的目标是建设成为中西部地区重要的能源原材料与装备制造基地、区域性物流中心、区域合作发展先行区和新的经济增长区。建设豫晋陕黄河金三角承接产业转移示范区，有利于突破行政区界限，整合区域优势资源，创新区域合作机制，增强整体竞争实力，为中西部地区合作承接产业转移探索新途径、新模式，发挥典范示范和辐射带动作用，推动豫晋陕黄河金三角地区经济社会又好又快发展。

## 第二节 项目建设必要性分析

## 第三节 项目建设可行性分析

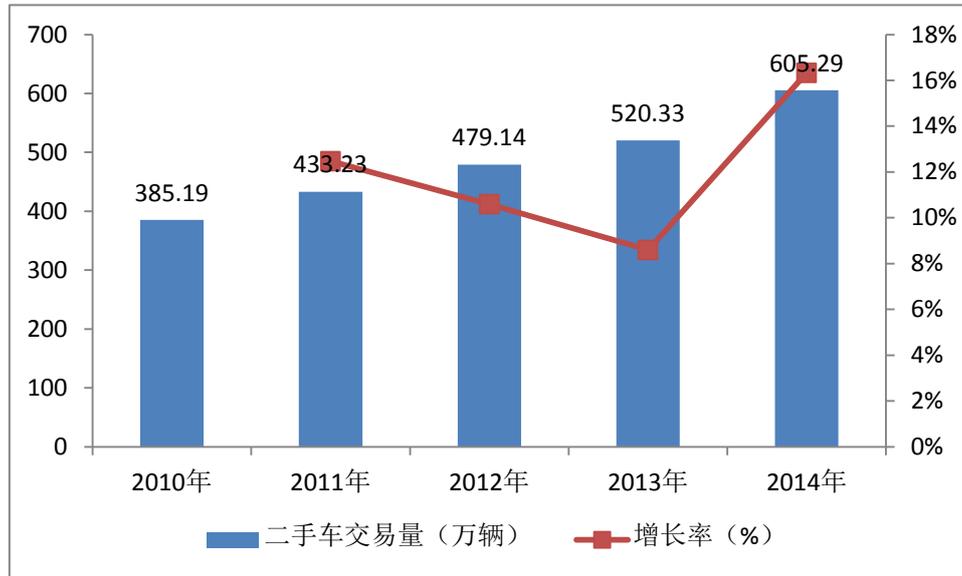
# 第三章 项目市场分析

## 第一节 二手车交易市场发展分析

二手车市场正在成为投资者开采的一个新金矿。中国已经连续6年成为实际上最大的汽车生产和销售市场，而在这其中，新车的销售虽然在车辆销售中占大头，但二手车市场增长迅速。2014年国内交易二手车605.29万辆，同比增长16.33%。交易额3675.65亿元，同比增长26.03%。14年以来，二手车交易量持

续走高，单月平均交易价格保持在 6 万元左右。即使这样，与发达国家相比，我国二手车与新车交易量的比值还相对较低，不足美国的 1/10，德国的 1/8，日本和韩国的 1/6。但是，二手车取代新车成为汽车消费市场的主体，是汽车产业发展的必然趋势。

图表 2：2010 年—2014 年我国二手车市场交易量及增长率



## 第二节 新能源汽车产业发展分析

随着工业对环境的破坏，国家对环保的话题越来越得到重视。天然气作为新能源得到国家各项政策优惠，使用天然气的汽车将迎来较快增长，天然气被看成车用汽柴油的有效替代品。以清洁燃料为主要能源的天然气重卡汽车有望迅速增长。在此情况下，不少中卡企业都在今年的天然气重卡市场纷纷布局。

从重型天然气卡车分燃料类型市场份额来看，LNG 重卡一直占据主体地位，2015 年 1-7 月份市场份额达到 88%。

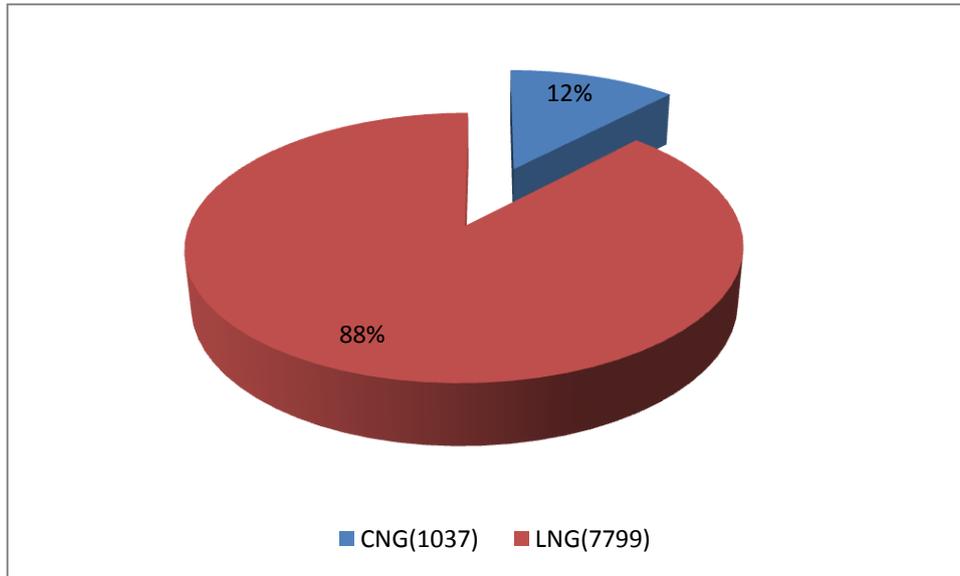
CNG 与 LNG 主要成份都是甲烷，二者在理化性质和热值等指标方面以及用作发动机燃料时的动力性、燃料经济性和尾气排放方面，并无明显区别。CNG 与 LNG 的不同之处在于，前者是高压储存，后者是低温储存。此外在安全防范方面二者也有着明显的差别。CNG 主要预防气瓶因应力腐蚀等原因造成爆炸。而 LNG 一是要防止因汽车发生碰撞，导致强度不高的低温储罐被撞爆炸；二是要预防 LNG 泄漏时发生人员冻伤事故；三是要防止停车场时间过久而造成储气罐内的压力超过安全阀而导致天然气放空；四是要预防因储气罐使用的时间较长后，真

空度下降而造成安全隐患。

跟 CNG 汽车相比，LNG 具有能量密度高，为同体积 CNG 气瓶的 2.5 倍；相应的续航里程长，一般可长达 600 公里以上；安全，储存压力更接近大气压；发动机的维修费用低等优点。

图表 3：2015 年 1-7 月天然气重卡分燃料类型市场份额

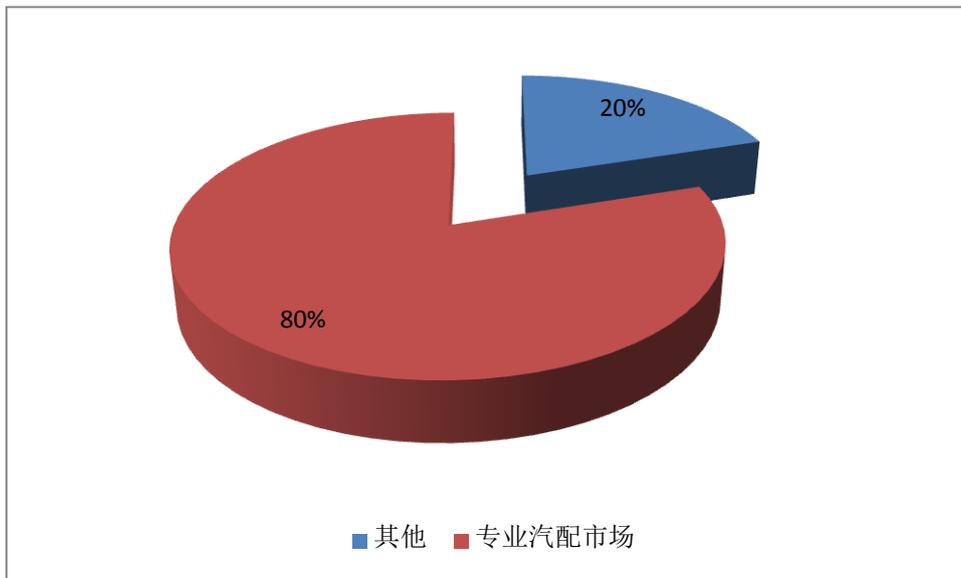
单位：辆



### 第三节 汽配市场发展分析

汽配市场是经市场登记注册，一定规模数量的汽配经营者集中独立进行商品现货交易的固定场所，是我国汽配流通行业的主要销售渠道。根据统计，我国汽配市场年均交易规模超过 1200 亿元，专业汽配市场交易额占比达 80%以上。

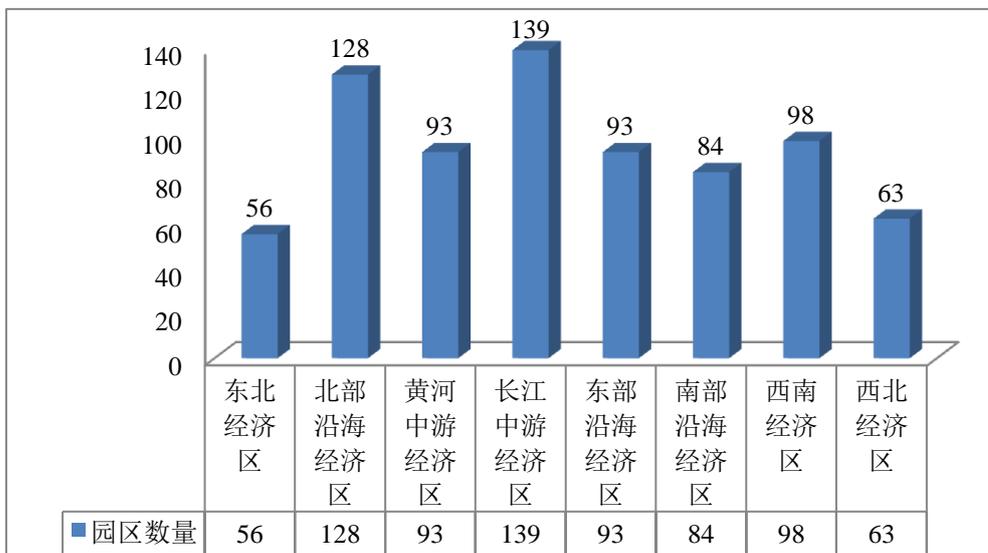
图表 4：汽配市场交易额来源占比



#### 第四节 物流仓储业市场发展分析

在我国，由于历史、自然环境、经济发展及科技文化等因素的影响，存在东中西部三大经济带，作为物流体系的重要节点和物流产业的聚集地，物流园区的规划建设与区域经济也是息息相关。沿海经济区具有便利的交通、先进的科技和相对发达的经济，该地区对现代物流服务有巨大的需求，同时高度发展的经济也是物流设施、物流技术不断进步的基础，物流园区有充足的市场需求及建设条件，因此集中了大部分物流园区。

图表 5：物流园区区域数量分布

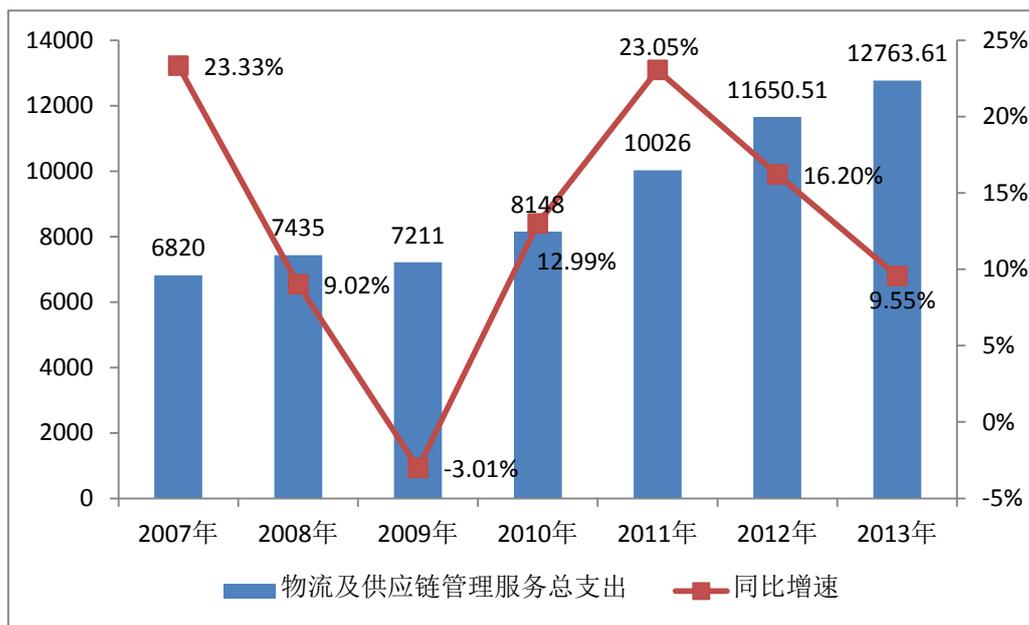


我们可以看出，北部物流园区最多，我国北部主要是老工业基地，有着坚实的制造业基础，物流园区建设也较早，其次东部沿海和南部沿海的对外贸易相对较发达，带来的港口数量庞大的港口物流需求。经济相对发达的沿海经济区在物流园区已具备一定规模的情况下，进而更多考虑物流园区在运行中的效率与价值，以此推进物流园区的优胜劣汰，能够更加提高服务品质、优化整合，使得园区水平进一步提高。本项目恰好位于北部经济区与东部沿海经济区结合处，有着优越的地理位置，坚实的产业基础，市场前景十分广阔，发展态势非常良好。

## 第五节 供应链物流金融市场发展分析

2013年，我国物流及供应链相关的总支出约12763.61亿美金，物流及供应链成本占GDP的比重为15%左右，70%的物流及供应链外包服务提供商在过去的三年中，年均业务增幅都高于20%。

图表 6：2007-2013 年国内物流及供应链管理服务总支出及同比增速



中国供应链贸易服务市场潜力很大，推动中国现代物流及供应链贸易服务发展的主要因素有三点：第一是跨国公司正在将更多的业务转向中国，甚至将发展重心转移到中国，这会产生大量的供应链贸易服务需求；第二是国内企业为降低成本和增强核心竞争力也增加了对物流及供应链贸易服务的需求；第三是政府的激励措施也刺激了国内现代物流及供应链贸易服务市场的迅速发展。

物流及供应链业务外包意识加强，物流及供应链外包业务爆炸性增长为本项

目的供应链管理业务拓展提供了直接机会。目前，国内超过90%的外资企业有物流及供应链外包需求，也有越来越多的企业开始向物流及供应链外包发展，本项目供应链管理服务正是应对这种市场发展趋势。

## 第四章 项目运营方案

## 第五章 项目建设方案和建设规模

### 第一节 项目建设目标

### 第二节 项目建设指导思想

### 第三节 建设方案及建设规模

根据项目预计实现功能，建设内容主要包括：重卡整车销售中心、重卡整车汽配维修、二手车交易中心、汽配城销售中心、商业、酒店、办公、汽车检测中心、LNG 加气站等，具体建筑面积如下表所示：

图表 7：项目建设内容及规模一览表

序号	分期	项目	用地面积 (亩)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	停车面积 (m <sup>2</sup> )	停车位 (个)
1	一期	重卡整车销售中心	60	34580	0.86	5280	131
2		重卡整车汽配维修	32.25	18380	0.78	1200	32
3		二手车交易中心				10000	540
4		汽车检测中心					
5		LNG 加气站					
6		汽配城销售中心				-	-
7		商业、酒店、办公					
8	二期	乘用车展销中心					
		工程机械展销	106.23	19300	0.55		

		中心					
		物流仓储中心	240.63	85023.03	0.53		
9	——	公共停车面积	61.8	-	-	-	185
11		总指标	992.5	629884.81	0.94	16480	888

## 2、辅助及基础工程

图表 8：辅助及基础工程规模

一	配套建筑构筑物	数量	建筑基底（平方米）	层数	建筑面积（平方米）
1	垃圾收集点 33 个	33		1	
2	公共厕所 4 座	4		1	
3	邮政局（1 座）	1		1	
4	通信局（1 座）	1		1	
合计					
二	基础设施工程建设费用	单位	施工量	施工单价	
1	道路工程（估算面积）	平方米			
2	给水工程（以 DN300 计）	米			
4	污水工程（以 DN400 计）	米			
5	雨水工程（以 DN1000 计）	米			
6	电力工程	米			
7	通信工程	米			
8	供热工程	米			
9	绿化工程	平方米			
合计					
三	基础设施工程相关费用	单位	施工量	费用单价	
1	市政水接驳/增容/使用相关政府收费	项			
2	污水接驳/增容/使用相关政府收费	项			
3	雨水接驳/增容/使用相关政府收费	项			
6	供电接驳/增容/使用相关政府收费	项			
7	道路及开口接驳/使用相关政府收费	项			

## 四、项目设备方案

## 五、项目信息化平台建设方案

## 第四节 辅助公用工程及设施

## 第六章 项目建设地区情况

## 第七章 环境保护

## 第八章 能源节约方案设计

## 第九章 职业安全与卫生及消防设施方案

## 第十章 企业组织机构和劳动定员

## 第十一章 项目总投资与资金筹措

### 第一节 估算范围

### 第二节 估算依据

### 第四节 项目总投资估算

#### 一、建设投资估算

本项目为建设综合物流园区（新能源汽车产业园）项目，项目基础建设投资估算额约为 176006.15 万元，其中，建筑工程费用 106806.75 万元，设备购置费为 18703.00 万元，安装工程费 16814.81 万元，工程建设其它费用 24753.73 万元，

预备费 8927.86 万元。具体测算详见以下图表：

### 1、建设投资

图表 9：项目建设投资一览表

单位：万元

序号	项目	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用	106806.75	18703.00	16814.81	0.00	142324.56
1.1	主体工程	102672.28	18703.00	16786.79	0.00	138162.08
1.1.1	重卡整车销售中心					
1.1.2	重卡整车汽配维修					
1.1.3	二手车交易中心					
1.1.4	汽车检测中心					
1.1.5	LNG 加气站					
1.1.6	汽配城销售中心					
1.1.7	商业、酒店、办公					
1.1.8	乘用车展销中心					
1.1.9	工程机械展销中心					
1.1.10	物流仓储中心					
1.1.11	停车场	289.98		0.00		
1.2	辅助工程	257.68		28.01		285.69
1.2.1	垃圾收集点 33 个	81.68		13.61		
1.2.2	公共厕所 4 座	24.00		2.40		
1.2.3	邮政局（1 座）	76.00		6.00		
1.2.4	通信局（1 座）					
1.3	厂外工程					3876.79
1.3.1	道路工程					
1.3.2	给排水工程					
1.3.3	供电供热及通信工程					
1.3.4	绿化工程					
1.3.5	基础设施相关工程					
2	工程建设其他费用					
2.1	建设用地费					
2.2	建设单位管理费				767.65	767.65

2.3	工程建设监理费				403.44	403.44
2.4	勘察设计费				652.84	652.84
	场地准备及临时设施费				1423.25	1423.25
2.5	施工图设计文件审查					
2.6	咨询费(可研、环评、能评)					
2.7	工程保险费					
2.8	招投标交易服务费					
2.9	招投标代理费					
3	预备费					
3.1	基本预备费				7353.91	7353.91
3.2	涨价预备费				1573.94	1573.94
4	建设投资合计	106806.75	18703.00	16814.81	33681.59	176006.15

## 二、流动资金估算

参照相关企业的应收、应付、存货和现金等流动资产的最小周转天数，结合本项目的实际情况，采用分项详细测算法对本项目流动资金需求量进行测算。经估算，流动资金需求量为 35201.23 万元。

## 三、总投资估算

本项目总投资 215743.37 万元，其中，建设投资金额为 176006.15 万元，建设期利息 4536.00 万元，流动资金为 35201.23 万元。

图表 10：项目总投资一览表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	180542.15	83.68
1.1	建设投资	176006.15	81.58
1.1.1	工程费用	142324.56	65.97
1.1.1.1	建筑工程费	106806.75	49.51
1.1.1.2	设备购置费	18703.00	8.67
1.1.1.3	安装工程费	16814.81	7.79

1.1.2	工程建设其他费用	24753.73	11.47
1.1.3	预备费用	8927.86	4.14
1.1.3.1	基本预备费用	8927.86	4.14
1.1.3.2	涨价预备费用	1573.94	0.73
1.2	建设期利息	4536.00	2.10
2	铺底流动资金	35201.23	16.32
3	总计	215743.37	100.00

## 第五节 资金筹措

# 第十二章 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

项目的盈利主要由仓储物流租金、二手车交易中心场地租赁及增值服务费、汽车检车费用、LNG 加气站收入、汽配城租售收入、乘用车展销厅租售收入、工程机械车展销厅租售收入及供应链管理佣金等几部分构成。具体如下：

经测算，项目全部建设完成后运营，预计年均新增总营业收入达 34851.21 万元。

## 第三节 成本费用测算

## 第四节 利润测算

经测算，项目实施后年均利润总额为 12801.02 万元。

根据有关文件，企业所得税按应纳税额的 25% 缴纳，法定盈余公积金按税后利润的 10% 进行计提。详见附表《项目利润与利润分配表》。

## 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 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 等指标。

### 一、净现值 NPV

财务净现值是指在方案的整个实施运行过程中，所有现金净流入年份的现值之和与所有现金净流出年份的现值之和的差额。

项目净现值 NPV 为：所得税前  $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 20622.40$  万元，所得税后 NPV 为 7602.61 万元，均远大于零，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。

### 二、内部收益率 IRR

财务内部收益率反映的是方案本身实际达到的收益率。

当  $NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 0$  时，求出的 I 值即为该项目的内部收益率。经计算求出所得税前 IRR=13.98%，所得税后 IRR= 12.75%，大于基准收益率 12%。说明该项目的静态收益是可行的。

### 三、投资回收期 Pt（不包含建设期）

从现金流量表求得，其计算公式是：

$$Pt = \text{累计现金流量出现正值年份} - 1 + \frac{\text{上年累计现金流量绝对值}}{\text{当年净现金流量}}$$

计算得出所得税前静态投资回收期为 5.95 年，所得税后静态投资回收期为 6.22 年。

## 第八节 项目社会效益

## 第十三章 建设项目风险分析及控制措施

## 第十四章 建设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

1、临汾某新能源汽车产业园的建设是紧迫的和重要的。从临汾市目前交通运输及其发展来看，临汾经济技术开发区锦江物流园区的建设可以改变临汾市物流业现状，提升临汾市的物流形象，改善临汾市的投资环境。

2、项目的建设能够有效促进临汾市经济发展，为社会提供近 600 个就业岗位，年均纳税额为 10176.32 万元，为临汾市财政收入作出应有贡献，由此可见，该项目的实施具有广泛的社会效益。

3、本项目采用国内先进的生产、环保技术及设备。对节约能源、环境保护、生产优质产品均可得到有力的保障。

4、对项目建设期和生产运营过程中产生的“三废”进行综合治理达标后排放，对环境的影响程度较小。职工劳动安全卫生措施有保障。

5、拟建工程总投资额为 215743.37 万元，其中：固定资产投资 180542.15 万元，铺底流动资金为 35201.23 万元。项目建成投产后达产年可年均实现销售收入 34851.21 万元，其中：年均利润为 12801.02 万元，年均纳税总额为 10176.32 万元。

7、根据测算，项目全部投资所得税后财务内部总收益率 12.75%，财务净现值 7602.61 万元，静态投资回收期为 6.22 年，项目盈亏平衡点为 51.2%，因此本项目经营很安全，说明本项目具有较强的抗风险能力。财务盈利指标表明项目具有较强的盈利能力，项目的实施可取得较好的经济效益。

因此，本项目建设无论在经济上还是社会效益上都是可行的。

## 第二节 建设项目可行性研究建议

1、确定发展方向“保持增长、持续发展”，并制定“提高盈利能力、持续扩大规模，控制经营风险，提高管理能力，强化执行力建设”的经营管理思路。同时制定战略规划，将各产品经营业务战略细化到实施层面，并以此作为今后的发展纲领，逐层逐次开展工作。

2、建议围绕项目业务发展的需要，全面提高人才选拔、培养、考核、激励水平，重点关注核心管理、业务和技术人才的内部培育和梯队建设，通过高端人才引进、外部资源利用、内部研发团队培养多种举措，提升研发专家队伍能力建设。

3、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，做好前期准备工作，确保工厂选址、资源配置等工作的顺利进行，也尽快落实项目资金的筹措，确保项目的实施进度按计划落实并顺利完成，使项目早投产、早见效。

## 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