



## 安徽某 AI 大数据生态园项目可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰咨询有限公司

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 总论

### 第一节 项目概况

#### 一、项目名称

安徽某 AI 大数据生态园项目（一期）

#### 二、项目性质

新建

#### 三、项目地址

#### 四、项目单位

#### 五、项目建设规模

项目一期规划用地面积 XXXX 平方米（约 XXX 亩），建筑占地面积 XXX 平方米，总建筑面积 XXX 平方米。

项目主要构筑物包括 XXX 栋数据机房楼（A、B）、1 栋办公楼、及门卫，容积率 XXX，建筑密度 XXX%。项目绿化面积 XXXX 平方米，绿化率 XXX%，建设机动车停车位 XXX 个，非机动车停车位 XXX 个。

图表 1：项目建设规模一览表

序号	项目	数值	单位	备注	
1	规划用地面积		m <sup>2</sup>		
2	总建筑面积		m <sup>2</sup>		
3	地上建筑面积		m <sup>2</sup>		
	其中	办公楼		m <sup>2</sup>	≤15%总建筑面积
		数据中心		m <sup>2</sup>	
	其中	数据中心 A		m <sup>2</sup>	
		数据中心 B		m <sup>2</sup>	
		变电站		m <sup>2</sup>	
	门卫		m <sup>2</sup>		
4	地下建筑面积		m <sup>2</sup>		
5	容积率			≥1.2	

序号	项目		数值	单位	备注
6	占地面积			m <sup>2</sup>	
7	建筑密度			%	≥40%
8	绿地率			%	≤20%
9	机动车位			个	办公 1 个/100m <sup>2</sup> ；数 据中心 0.1 个/m <sup>2</sup>
	其中	地上		个	
		地下		个	
10	非机动车停车位			个	办公 2.5 个/100m <sup>2</sup>

## 六、项目建设内容

项目比照国标 A 级机房建设，8kW 高密机柜主要承载公司 AI 大数据处理、政务云、行业云计算、互联网平台数据以及金融客服生产等数据中心核心职能。共建设 XXXX 个 8kW 机柜，A 栋数据中心有 XXX 个机柜，可安装 XXXX 台服务器，B 栋数据中心有 XXX 个机柜，可安装 XXX 台服务器。

图表 2：项目建设内容表

建构筑物	机柜数量 (个)	单机柜功率 (kW)	合计机柜功率 (kW)	备注
数据中心 A				
数据中心 B				
合计				

## 七、项目产品及服务方案

## 八、项目投资估算

项目总投资 XXXX 万元，其中固定资产投资 XXXX 万元，铺底流动资金 XXXX 万元。

图表 3：项目总投资估算表

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		

序号	项目	合计（万元）	占总投资比例（%）
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	铺底流动资金		
3	总计		

## 九、项目资金筹措

## 十、项目建设周期

项目建设周期为 24 个月。项目建设起止期限：2023 年 8 月——2025 年 8 月。

## 第二节 研究项目主要结论

### 一、经济效益

项目的总投资额为 XXXX 万元人民币。经测算，所得税后项目全投资财务内部收益率为 XXX%，财务净现值为 XXX 万元，动态投资回收期为 XXX 年，项目正常年可上交税收约 XXX 万元。

项目全投资财务净现值及资本金财务净现值 NPV 均大于零，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。全投资内部收益率 IRR 大于行业基准收益率，说明该项目的动态收益是可行的。

图表 4：项目经济技术指标一览表

序号	指标	单位	指标	备注
1	用地面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.1.1	固定资产投资强度	万元/亩		
2.2	流动资金	万元		
3	销售收入	万元		10 年平均，含税

序号	指标	单位	指标	备注
3.1	产出强度	万元/亩		含税
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, 含税
7	上缴税金	万元		10年平均
7.1	上缴销售税金及附加	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
7.4	税收强度	万元/亩		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
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	总投资收益率 (ROI)	%		10年平均
13	资本金净利润率 (ROE)	%		10年平均
14	投资利润率	%		10年平均
15	投资利税率	%		10年平均
16	净利润率	%		10年平均
17	盈亏平衡点	%		

## 二、社会效益

## 三、项目总体评价

### 第三节 编制依据及范围

#### 一、编制依据

#### 二、编制范围

## 第二章 项目背景及必要性分析

## 第一节 项目建设背景

### 一、政策背景

#### 1、规划

(1) 符合《“十四五”大数据产业发展规划》

(2) 符合芜湖市国民经济规划

推进数据市场配置。支持构建农业、工业、交通、教育、安防、城市管理、公共资源交易、社保、卫生健康、金融等领域规范化数据开发利用的场景。推进**城市大数据中心建设**，鼓励政企合作开展数据运营，促进数据资源政用、商用和民用。实施数据要素流通工程，构建统一开放、安全有序的数据交易平台，探索规范的数据市场化流通、交换机制，打造全国一流的数据交易场所。**加大大数据企业的引进和培育力度，依法设立投资大数据产业的创业投资基金**。探索促进数据流通和数据资产转化的路径，保护交易主体的各方权益，打造数据融通、交易便捷、服务协同的生态圈。

#### 2、政策

### 二、经济背景

#### 1、我国国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升

2022年，全年国内生产总值1210207亿元，比上年增长3.0%。其中，第一产业增加值88345亿元，比上年增长4.1%；第二产业增加值483164亿元，增长3.8%；第三产业增加值638698亿元，增长2.3%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.3%，第二产业增加值比重为39.9%，第三产业增加值比重为52.8%。全年最终消费支出拉动国内生产总值增长1.0个百分点，资本形成总额拉动国内生产总值增长1.5个百分点，货物和服务净出口拉动国内生产总值增长0.5个百分点。全年人均国内生产总值85698元，比上年增长3.0%。国民总收入[3]1197215亿元，比上年增长2.8%。全员劳动生产率[4]为152977元/人，比上年提高4.2%。

图表 5：2018-2022 年国内生产总值及增速

图表 6：2018-2022 年全国居民人均可支配收入及增速

全年全国居民人均消费支出 24538 元，比上年增长 1.8%，扣除价格因素，实际下降 0.2%。其中，人均服务性消费支出 10590 元，比上年下降 0.5%，占居民人均消费支出的比重为 43.2%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 30391 元，增长 0.3%，扣除价格因素，实际下降 1.7%；农村居民人均消费支出 16632 元，增长 4.5%，扣除价格因素，实际增长 2.5%。全国居民恩格尔系数为 30.5%，其中城镇为 29.5%，农村为 33.0%。

图表 7：2022 年全国居民人均消费支出及构成

## 2、芜湖市经济社会保持平稳健康发展

### 三、社会背景

#### 第二节 项目建设必要性

#### 第三节 项目建设的可行性

### 第三章 项目市场分析

#### 第一节 大数据行业分析

##### 一、大数据行业概况

##### 二、大数据行业现状

##### 1、行业规模

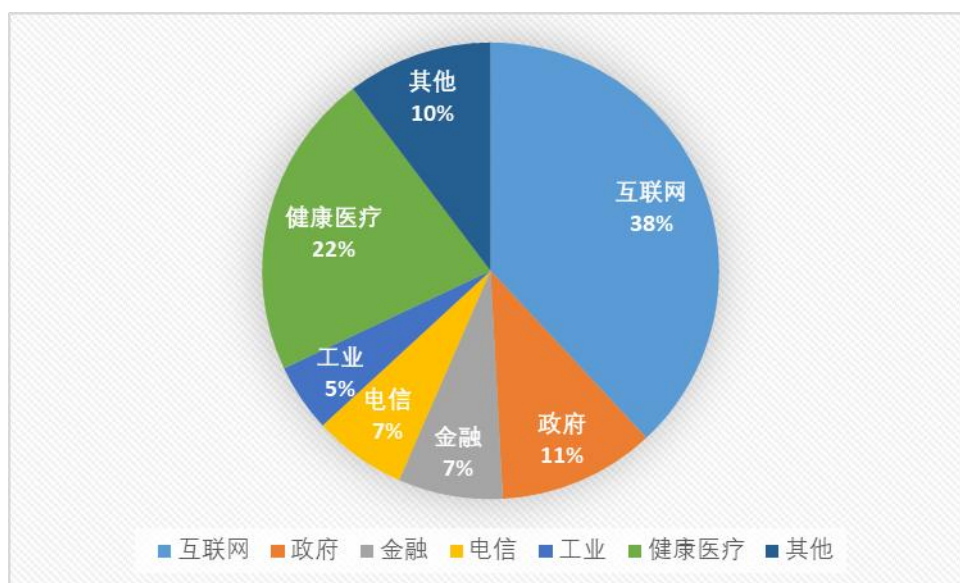
2018 年以来，大数据技术的快速发展，以及大数据与人工智能、VR、5G、区块链、边缘智能等一批新技术的交汇融合，持续加速技术创新。与此同时，伴随新型智慧城市和数字城市建设热潮，各地与大数据和数字经济相关的园区加速落地，大数据产业持续增长。2022 年我国大数据产业规模达 1.57 万亿元，同比猛涨 18.22%，预计到 2025 年产业规模达到 3 万亿元。

图表 10：2018 年—2022 年我国大数据产业规模及增速

## 2、行业结构

从具体行业应用来看，互联网、政府和电信饮料大数据融合产业发展，合计规模占比为 78.5%。互联网、金融和电信三个行业由于信息化水平高，研发力量雄厚，在业务数字化转型方面处于领先地位；政府大数据成为近年政府信息化建设的關鍵环境，与政府数据整合与开放共享、民生服务、社会治理、市场监管相关的应用需求持续火热。此外，工业大数据、人工智能大数据和健康医疗大数据作为新兴领域，数据量打大、产业链延展性高，未来市场增长潜力大。

图表 11：2022 年我国大数据行业应用结构



## 3、企业分布

我国大数据产业集聚区主要位于经济比较发达的地区，北京、上海、广东是发展的核心地区，这些地区拥有知名互联网及技术企业、高端科技人才、国家强有力的政策支撑等良好的信息技术产业发展基础，形成了比较完整的产业业态，且产业规模仍在不断扩大。

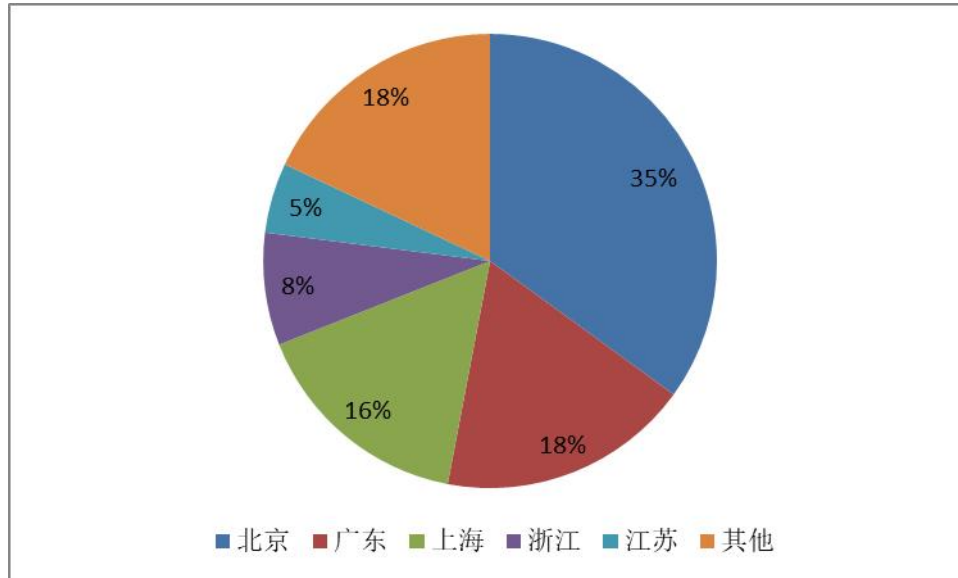
除此之外，以贵州、重庆为中心的大数据产业圈，虽然地处经济比较落后的西南地区，但是贵州、重庆等地依托政府对其大数据产业发展提供的政策引导，积极引进大数据相关企业及核心人才，力图占领大数据产业制高点，带动区域经济新发展。

从 2022 年大数据企业的区域分布来看，我国大数据企业主要分布在北京、广东、上海、浙江等经济发达省份。受政策环境、人才创新、资金资源等因素影



响，北京大数据产业实力雄厚，大数据企业数量约占全国总数的 35%；广东和上海市场环境开放，产业布局上以科技创新为重点，大数据相关企业布局较多，广东省大数据企业数量占比为 18%，上海市占比为 16%。

图表 12：2022 年大数据企业地域分布情况



### 三、大数据行业存在问题

### 四、大数据行业发展趋势

### 五、小结

#### 第二节 数据中心行业分析

#### 第三节 云计算行业分析

### 第四章 项目选址及区位条件

#### 第一节 项目选址要求

#### 第二节 项目区位条件

#### 第三节 项目选址合规性分析

#### 第四节 项目选址合理性分析

## 第五章 项目顶层设计

### 第一节 功能定位

- 一、数据中心
- 二、AI 大数据分析平台的研发及搭建

### 第二节 体系架构

### 第三节 建设模式

### 第四节 服务方案

本项目通过引进世界先进技术，在大数据采集与预处理、存储与管理、计算模式与系统、分析与可视化等环节实现创新和突破，主要面向人工智能领域高新技术企业，提供云服务及高性能计算等服务。具体如下：

图表 34：项目功能及服务内容

序号	分类	项目产品	具体内容
1	模块 A		
2	模块 B		
3	模块 C		
4	模块 D		
5	模块 E		
6	模块 F		

7	模块 G		

## 第六章 项目建设方案

### 第一节 建设方案

#### 一、建设原则

#### 二、项目建设规模

项目一期规划用地面积 XXXX 平方米(约 XXXX 亩),建筑占地面积 XXXX 平方米,总建筑面积 XXX 平方米。

项目主要建构物包括 2 栋数据机房楼 (A、B)、1 栋办公楼、及门卫,容积率 XXX,建筑密度 XXX%。项目绿化面积 XXXX 平方米,绿化率 XXX%,建设机动车停车位 XXX 个,非机动车停车位 XXX 个。

图表 35: 项目建设规模一览表

序号	项目		数值	单位	备注	
1	规划用地面积					
2	总建筑面积					
3	地上建筑面积					
	其中	办公楼			≤15%总建筑面积	
		数据中心				
		其中	数据中心 A			
		数据中心 B				
		变电站				
	门卫					
4	地下建筑面积					
5	容积率				≥1.2	
6	占地面积					
7	建筑密度				≥40%	

序号	项目	数值	单位	备注
8	绿地率			≤20%
9	机动车位			办公 1 个/100m <sup>2</sup> ；数 据中心 0.1 个/m <sup>2</sup>
	其中			
	地上			
	地下			
10	非机动车停车位			办公 2.5 个/100m <sup>2</sup>

### 三、项目建设内容

图表 36：项目建设内容表

#### 第二节 建筑设计

#### 第三节 主要设备配置

### 第七章 项目公辅工程

#### 第一节 给排水系统

#### 第二节 电气系统

#### 第三节 暖通系统

#### 第四节 弱电系统

#### 第五节 太阳能热水及光伏发电

### 第八章 项目环境保护

### 第九章 项目能源节约方案设计

### 第十章 劳动安全卫生与消防

### 第十一章 绿色建筑专篇

## 第十一章 组织管理与运行管理

## 第十二章 项目实施进度及招投标

## 第十三章 投资估算

### 第一节 估算范围

### 第二节 估算依据

### 第三节 项目总投资估算

#### 一、工程费用

本项目工程费用总额 XXXX 万元，其中建筑工程费 XXXX 万元；设备购置费用为 XXX 万元，安装工程费为 XXX 万元。具体如下：

图表 51：项目工程费用表

单位：万元

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）				合计 万元
		建筑工程费	设备费用	安装费用	其他费用	
一	工程费用					
	工程费用进项税					
	税率					
	税票比例					
1	主体工程					
1.1	地上部分					
1.1.1	办公楼					
1.1.2	数据中心 1#					
1.1.3	数据中心 2#					
1.1.4	变电站					
1.1.5	门卫					
1.2	地下部分					
2	室外工程					
2.1	绿化面积					

序号	项目或费用名称	估算金额（万元）				合计 万元
		建筑工程费	设备费用	安装费用	其他费用	
2.2	地上停车场					
2.3	道路硬化					

## 二、工程建设其他费用

工程建设其他费用包括建设单位管理费、工程建设监理费、设计费、保险费等，项目工程建设其他费用合计 XXXXX 万元。

图表 52：项目工程建设其他费用

序号	项目	费用（万元）
	工程建设其他费用进项税	
	税率	
	税票比例	
1	建设用地费	
2	建设单位管理费	
3	工程建设监理费	
4	工程设计费	
5	勘察费	
6	前期工作咨询费	
6.1	项目建议书	
6.2	可研报告	
6.3	评估项目建议书	
6.4	评估可研报告	
7	环境影响评价费	
8	场地准备及临时设施费	
9	运营准备费	
10	办公及生活家具购置费	
11	工程保险费	
12	招投标代理服务费	
13	招投标交易服务费	

## 三、预备费

## 四、铺底流动资金估算

## 五、项目总投资估算

项目总投资 XXXX 万元,其中固定资产投资 XXX 万元,铺底流动资金 XXXX 万元。

图表 53: 项目总投资估算表

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	铺底流动资金		
3	总计		

### 第四节 项目资金筹措及资金使用

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。

项目资金来源主要包括企业自有资金和银行贷款。项目资金使用计划如下:

图表 54: 项目资金筹措及使用表

## 第十四章 经济效益测算

### 第一节 评价依据

### 第二节 营业收入及税金测算

## 一、营业收入

## 二、税金及附加

### 第三节 成本费用测算

根据初步估算，项目年均总成本费用为 xxxx 万元，具体见附表《项目总成本费用表》。

### 第四节 利润测算

经测算，项目实施后年均利润总额 XXX 万元，年均净利润 XXXX 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。

具体见附表：项目利润与利润分配表。

### 第五节 财务效益分析

### 第六节 项目不确定性分析

图表 55：项目盈亏平衡分析图

### 第七节 项目经济效益结论

图表 56：项目经济技术指标一览表

## 第十五章 项目的社会效益分析

### 第一节 社会影响效果分析

### 第二节 社会适应性分析

## 第十六章 项目可行性研究结论及建议

### 第一节 项目可行性研究结论

项目以比照国标 A 级机房标准建设，广泛服务于 AI、金融、医疗、政府和企业等行业。

项目顺应国家各项政策和法律法规的要求，用地符合选址原则，地理位置优



越，建设方案合理，基础设施配套齐全，能源供应、建设资金有保障。实施后经济效益良好，同时产生显著的社会效益，可行性较高。因此，本项目无论是从经济效益、社会效益还是建设条件上来说，都是可行合理的，建设条件充分。

## 第二节 项目可行性研究建议

1、本项目应抓紧前期准备工作，建议实施机构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、本项目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

**深圳分公司：**深圳市福田区金田路 3038 号现代国际大厦 11 栋 11 层

联系电话：0755-23480530 18566612390

**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