



沙特某际商贸物流园项目 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

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 项目总论	1
第一节 项目基本情况.....	1
第二节 项目立项背景.....	1
第三节 研究项目主要结论.....	1
第二章 项目关联方介绍.....	1
第三章 项目建设背景及必要性	1
第一节 项目建设背景.....	1
第二节 项目建设必要性.....	3
第三节 项目建设可行性.....	4
第四章 项目市场分析	4
第一节 中国商贸专业市场海外发展情况.....	4
第二节 项目市场分析.....	5
第五章 项目建设及运营方案.....	5
第一节 项目建设目标及建设规模.....	5
第二节 项目市场定位.....	6
第三节 项目业务.....	6
第六章 建设条件与厂址选择.....	6
第一节 项目建设地点.....	6
第二节 项目所在地发展情况.....	6
第七章 环境保护和消防、节能.....	7
第一节 环境保护措施及相关审批情况.....	7
第二节 消防.....	7
第三节 节能.....	7
第八章 劳动保护、安全卫生	7
第一节 劳动保护.....	7
第二节 安全卫生.....	7
第九章 企业组织和劳动定员	7
第一节 企业组织.....	7
第二节 劳动定员与人员来源.....	8
第十章 项目实施进度安排.....	8
第一节 项目组织管理.....	8
第二节 项目实施进度.....	8
第十一章 投资估算与资金筹措	8
第一节 估算范围.....	8
第二节 估算依据.....	8
第三节 项目总投资估算.....	8
第四节 总投资使用计划及资金筹措.....	9

第十二章 项目财务分析.....	9
第一节 评价依据.....	9
第二节 营业收入测算.....	9
第三节 成本费用测算.....	9
第四节 利润测算.....	9
第五节 财务效益分析.....	9
第六节 项目敏感性分析.....	10
第七节 财务评价结论.....	10
第十三章 社会效益分析.....	10
第一节 项目实施对社会经济效应的影响.....	10
第二节 互适性分析.....	10
第三节 社会风险分析.....	10
第四节 社会评价结论.....	10
第十四章 风险分析.....	10
第一节 政治风险及规避措施.....	11
第二节 商业风险及规避措施.....	11
第三节 施工风险及规避措施.....	11
第四节 法律风险及规避措施.....	11
第十五章 可行性研究结论与建议.....	11
第一节 建设项目可行性研究结论.....	11
第二节 建设项目可行性研究建议.....	11

第一章 项目总论

第一节 项目基本情况

项目名称

沙特某商贸物流园项目

项目建设性质

改建

项目拟建设地点

吉达, 沙特阿拉伯王国

.....

第二节 项目立项背景

在国家“一带一路”的大战略下，项目公司积极响应参与，沙特作为中国“一带一路”的重点区域，现在项目单位准备将在沙特经济中心城市吉达，引入更多的中国企业，打造更大规模的中沙商贸平台。

.....

第三节 研究项目主要结论

第二章 项目关联方介绍

第三章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、中沙关系及经贸往来概要

（一）中沙关系

沙特阿拉伯王国是中东地区最重要的国家之一，拥有约 2920 万人口，信仰伊斯兰教；拥有丰富的石油天然气资源，是世界上最大的石油生产国和石油输出国，也是中东地区经济总量最大的国家；同时它作为中国最大的石油来源国和西亚地区的最大贸易国，中国政府历来非常重视与沙特的友好合作。

.....

（二）中沙经贸往来

据中方统计，2014年，双边贸易额691.1亿美元，同比下降4.3%。其中中国对沙特出口205.8亿美元，同比增长9.8%，主要产品为机电产品、纺织品、日用品等；中国自沙特进口485.2亿美元，同比下降9.2%，主要产品为原油和石化产品。2014年中国自沙特进口原油4967万吨，占中国原油进口总量16.1%。

2014年沙特继续保持为中国在西亚非洲地区最大的贸易伙伴；2013年，中国是沙特第二大贸易伙伴。

据中国海关统计，近年来，中国对沙特阿拉伯出口商品主要类别包括①机械器具及零件；②电机、电气、音像设备及其零附件；③针织或钩编的服装及衣着附件；④钢铁制品；⑤橡胶及其制品；⑥陶瓷产品；⑦非针织或非钩编的服装及衣着附件；⑧皮革制品；旅行箱包；动物肠线制品；⑨化学纤维长丝；⑩家具；寝具；灯具等。

据中国海关统计，近年来，中国从沙特阿拉伯进口商品主要类别包括①原油及其产品；沥青等；②有机化学品；③铜及其制品；④塑料及其制品；⑤盐、硫磺、土及石料；石灰及水泥等；⑥鞣料；着色料；涂料；油灰；墨水等；⑦钢铁；⑧生皮（毛皮除外）及皮革；⑨无机化学品；贵金属等的化合物；⑩絮胎、毡呢及无纺织物；线绳制品等。

图表 1：近 5 年来双边贸易情况

年份	中国自沙特进口额（亿美元）	中国向沙特出口额（亿美元）	进出口总额（亿美元）
2010	299.2	125	424.2
2011	495	149	644
2012	502	198	700
2013	534.6	187.4	722
2014	485.64	205.84	691.48

二、政策背景

（一）沙特阿拉伯相关政策

沙特将允许销售行业外商独资

2015年沙特投资总局宣布，按照萨勒曼国王的命令，沙特将审议所有贸易和投资体制，以便吸引外国投资，实现经济多元化。沙特将取消对外商投资批发和零售行业的限制，允许外商在上述行业独资经营。从2015年9月21日起在沙

特投资总局官网受理外资企业成立 100% 全资批发和零售贸易分公司的许可证申请。此前，外商投资沙特上述行业需要和沙方合资，且沙方占股不得少于 25%。

.....

（二）中国相关政策

《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》

2015 年 3 月，国家发展改革委、外交部、商务部发布《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》，提出沿线各国资源禀赋各异，经济互补性较强，彼此合作潜力和空间很大。以政策沟通、设施联通、贸易畅通、资金融通、民心相通为主要内容，重点在以下方面加强合作。其中在贸易畅通板块提出投资贸易合作是“一带一路”建设的重点内容。宜着力研究解决投资贸易便利化问题，消除投资和贸易壁垒，构建区域内和各国良好的营商环境，积极同沿线国家和地区共同商建自由贸易区，激发释放合作潜力，做大做好合作“蛋糕”。

.....

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是响应国家“一带一路”整体战略的需要

共建“一带一路”是中国国家主席习近平在 2013 年 9 月和 10 月访问哈萨克斯坦和印度尼西亚时提出的倡议。“丝绸之路经济带”从中国至西亚并通往欧洲，“21 世纪海上丝绸之路”从中国经东南亚延伸至印度洋、阿拉伯海和海湾地区，是合作共赢、互惠互利的普惠经济带，具有开放性和包容性。“一带一路”是中国对外开放新战略的重要部分，也是中国工业化走向成熟、民族走向复兴的必然选择。通过和 60 多个国家、40 多亿人口建立广泛的沟通和协作机制，有助于中国获取外部资源，有助于中国商品、资本和适用性技术的输出，有助于拓展中国的国际影响力。“一带一路”的五大核心内容是：第一，加强政策沟通；第二，加强道路联通；第三，加强贸易畅通；第四，加强货币流通；第五，加强民心相通。

沙特阿拉伯作为古代丝绸之路上的重要一站和当前“一带一路”战略的一支重要共建力量。本项目的建设，有利于中沙两国加强贸易畅通，加强民心相通。本项目的建设，不仅有利于中沙之间战略合作伙伴关系，更有助于中沙两国经济增长，推进一带一路建设，造福全球经济。

.....

第三节 项目建设可行性

一、项目定位高起点

项目是中沙两国政府相关部门合作支持的项目，将在“一带一路”的大背景下，得到中沙两国政府的持续关注与具体支持。

.....

第四章 项目市场分析

第一节 中国商贸专业市场海外发展情况

一、中国商贸专业市场海外发展现状

随着中国市场开放程度的不断加深，商贸流通企业也启动了迈向海外市场的步伐。据不完全统计，截至 2014 年年底，影响力比较大的境外中国商贸专业市场共 50 家，广泛分布在亚洲、非洲、欧洲、美洲共 28 个国家和地区。

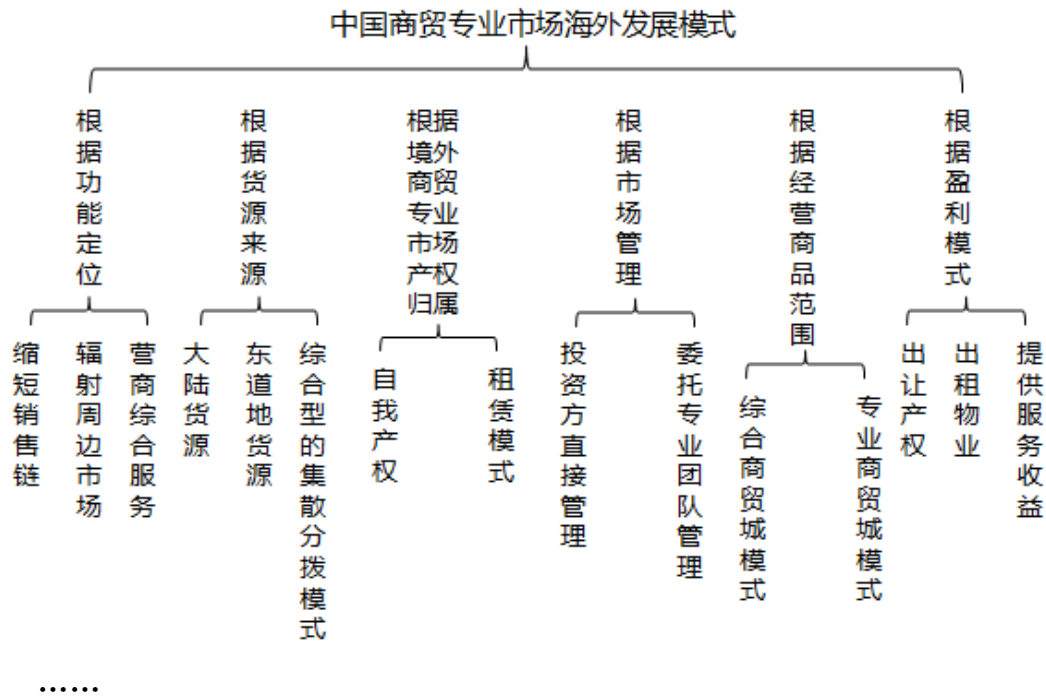
（一）绝大部分位于发展中国家和新型经济体

从中国商贸专业市场海外区域布局来看，非洲地区 9 家，中东地区 9 家，独联体地区 9 家，东亚和东南亚等中国周边国家和地区 5 家，东欧 5 家，北美 4 家，西欧地区 3 家，拉美地区 3 家。主要分布在俄罗斯、阿联酋、美国、沙特阿拉伯、匈牙利、南非等国。其中，非洲地区、中东地区和独联体地区是中国企业在境外设立的商贸城最为集中的区域。

.....

二、中国商贸专业市场海外发展模式

图表 2：中国商贸专业市场海外发展模式



第二节 项目市场分析

一、中东市场需求

中东海湾地区的石油出口量占世界的 65% 以上，这为当地的经济提供了强大的后盾。海湾地区的人口从 1970 年的 4600 万增长到 1990 年的 1 亿，现有人口 1.8 亿，预计 2018 年将达到 2.2 亿，属于全世界人口增长最快的地区之一。人均年收入高、购买力强和海湾市场的日益成熟使得当地居民对住房的需求持续增长。海湾约有 60% 的人口在 25 岁以下，预示着未来 10 年里，他们需要约几百万套的住房；在沙特，每年的住房需求量为 15.8 万套，家庭日用品，服装等纺织品需求巨大。

海湾地区的日用品及建材消费从 1998 年开始高速增长，平均增长率达到 17%，2012 年已经达到 1500 亿美元。其中阿联酋与沙特占据了整个中东 80% 的市场份额。

第五章 项目建设及运营方案

第一节 项目建设目标及建设规模

一、项目建设目标

以合作共赢，优势互补为原则，以中国和沙特市场为平台，整合资源，整合资本，稳定而快速的推进企业发展，使之成为沙特乃至中东红海地区最大的中国商品贸易平台，成为新时代“丝绸之路”的重要环节，肩负起促进国际经济文化交流及发展的社会责任。

二、项目建设规模

第二节 项目市场定位

一、项目定位

沙特阿拉伯最大的以零售批发中国商品为主的现代化贸易中心，物流集散地。

二、客户定位

- 1、沙特本国的批发商；
- 2、红海周边国家的贸易商、批发商；
- 3、各种项目的材料采购商；
- 4、红海周边各国的零售商。

.....

第三节 项目业务

一、商业模式

本项目将以统一方式规划设计，按产品类别分区经营，以租赁方式提供给经营者使用。同时，建立现代化商业管理模式，包括商业设计、产品展示、销售行为等诸多方面；以合作方式引进几百家中国企业，为企业提供签证、货运、清关、物流仓储、广告宣传、食宿生活等各种完善的服务。

.....

第六章 建设条件与厂址选择

第一节 项目建设地点

第二节 项目所在地发展情况

第七章 环境保护和消防、节能

第一节 环境保护措施及相关审批情况

第二节 消防

第三节 节能

第八章 劳动保护、安全卫生

第一节 劳动保护

第二节 安全卫生

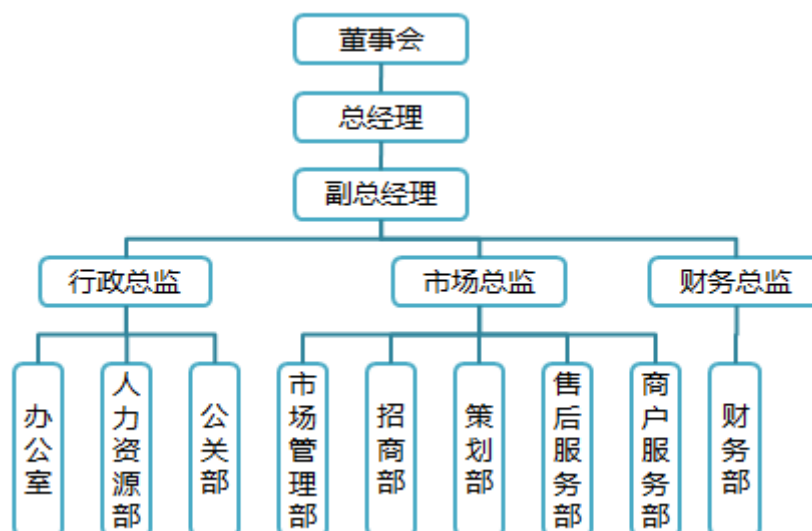
第九章 企业组织和劳动定员

第一节 企业组织

项目建设实行项目法人负责制，由项目承建单位总经理担任项目法人，设立专职项目经理，统一负责项目建设工作。

项目建成后由项目单位组建专职部门对项目进行日常运营管理，设立各部门经理，分工负责项目运营工作。具体组织机构如下图所示。

图表 3：运营期项目单位组织结构



第二节 劳动定员与人员来源

本项目管理机构的设置应根据经营需要，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。预计项目建成后可提供2000个左右工作岗位，其中当地雇员可占到30%（含入驻商铺可提供的工作岗位数量）。

.....

第十章 项目实施进度安排

第一节 项目组织管理

第二节 项目实施进度

图表 4：项目实施进度

时间	工作内容
2015年12月	(1) 商城项目谈判及项目确定，已经签署商业地产租赁合同 (2) 国内政府立项，拿批文，编写项目书，制定商业宣传文案、网站、招商方案等 (3) 完成项目规划设计和装修方案
.....

第十一章 投资估算与资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 项目总投资估算

本项目总投资75000.00万里亚尔（2亿美元），其中，建设投资为74841.52万里亚尔，铺底流动资金为158.48万里亚尔。项目总投资估算见下表所述。

图表 5：项目总投资构成估算分析表

单位：万里亚尔

序号	项目	合计	占总投资比例(%)
1	建设投资	74841.52	99.79

1.1	工程费用	21677.64	28.90
1.1.1	建筑工程费	18300.00	24.40
1.1.2	设备购置费	3216.80	4.29
1.1.3	安装工程费	160.84	0.21
1.2	工程建设其他费用	49600.00	66.13
1.3	预备费用	3563.88	4.75
1.3.1	基本预备费用	3563.88	4.75
1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
2	建设期利息	0.00	0.00
3	铺底流动资金	158.48	0.21
4	总计	75000.00	100.00

第四节 总投资使用计划及资金筹措

第十二章 项目财务分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入测算

本项目的营业收入主要为每年的租金收入（包括商品中心的租金、物流仓储的租金和会展中心的租金）、物业费收入和代理进口代理服务费收入。各项收入计算方法如下：

图表 6：项目收入计算方法

收入类型	计算方法
租金收入	有效出租面积*租金单价
物业费收入	有效出租面积*物业费单价
代理进口代理服务费收入	年代理进口货值*服务费率

根据估算，项目测算期内（2016-2027年）的营业收入共计 288856.50 万里亚尔，年营业收入详见营业收入及估算表。

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

一、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

(CI-CO) t——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，税前项目投资财务内部收益率为 23.90%，税后项目投资财务内部收益率为 20.39%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ic=12%）。

.....

第六节 项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十三章 社会效益分析

第一节 项目实施对社会经济效应的影响

1、提高居民收入

项目的实施与运营过程，增加了地区劳动力的需求，带动相关社会服务行业发展，有利于经济可持续发展，将间接增加居民收入，而且不会扩大贫富的差距。

.....

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

第十四章 风险分析

第一节 政治风险及规避措施

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中东国家投资，就更要考虑政治因素。

中沙两国间的友好合作关系为中国企业在沙特的经营发展提供了稳定的外部环境，此外沙特的政治环境相对于其他中东国家相对稳定，这也降低了中国企业在沙特经营的政治风险。但仍不免存在一定的变数，建议企业密切关注该国中长期政治局势的走向，谋求企业在当地的长期稳定发展。

规避措施：

对沙特阿拉伯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，由沙特阿拉伯政府或沙特阿拉伯央行、税收机构出具书面保证作为意向性担保。

第二节 商业风险及规避措施

第三节 施工风险及规避措施

第四节 法律风险及规避措施

第十五章 可行性研究结论与建议

第一节 建设项目可行性研究结论

第二节 建设项目可行性研究建议

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