



## 陕西省某仓储物流园项目 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](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 总论.....	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 编制依据及研究范围.....	2
第三节 项目单位简介.....	2
第二章 项目建设背景及必要性分析.....	2
第一节 项目建设背景分析.....	2
第二节 项目建设必要性.....	3
第三章 项目市场分析.....	4
第一节 我国物流行业发展态势分析.....	4
第二节 国内物流园区市场发展分析.....	5
第三节 物流仓储市场分析.....	5
第四章 项目建设方案.....	5
第一节 总图布置.....	5
第二节 给排水专业.....	5
第三节 电气专业.....	6
第五章 项目选址分析.....	6
第一节 项目选址.....	6
第二节 建设条件.....	6
第三节 项目选址合理性分析.....	7
第六章 项目环境影响分析.....	7
第一节 环境保护标准.....	7
第二节 项目主要污染物及防治措施建议.....	7
第三节 项目环境影响评价.....	7
第七章 项目能源节约方案设计.....	7
第一节 用能标准和节能规范.....	7
第二节 节能措施综述.....	7
第三节 节能措施.....	7
第四节 其他节能措施.....	8

第八章 职业安全与卫生及消防设施方案.....	8
第一节 职业安全卫生.....	8
第二节 消防设施及方案.....	8
第九章 企业组织机构、劳动定员和人员培训.....	8
第一节 企业组织机构设置.....	8
第二节 劳动定员和人员培训.....	8
第十章 项目投资估算和资金筹措.....	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.....	9
第十一章 项目经济效益分析.....	9
第一节 评价依据.....	9
第二节 营业收入及成本费用测算.....	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.....	10
第七节 项目评价总论.....	10
第十二章 项目风险因素识别.....	10
第一节 项目主要风险因素识别和分析.....	10
第二节 防范和降低风险措施.....	11
第十三章 结论与建议.....	11
第一节 结论.....	11
第二节 建议.....	11

# 第一章 总论

## 第一节 项目概况

### 一、项目基本情况

项目建设内容主要包括：2 个普通仓储、中转库、储存库、维修库、行政办公楼、员工宿舍及餐厅以及绿化、道路和停车场等配套辅助设施。项目主要建设内容如下所示：

序号	建设内容	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	普通仓储 1	
2	普通仓储 2	
3	中转库	
4	储存库	
5	维修库	
6	行政办公楼	
7	员工宿舍及餐厅	
8	合计	

.....

### 二、项目结论

项目的总投资额为 3261.94 万元人民币，建设期为 1 年。经测算，项目所得税前内部收益率 IRR 为 23.87%，税后内部收益率 IRR 为 19.30%，财务净现值 NPV 税前为 2480.05 万元，财务净现值 NPV 税后为 1549.09 万元，静态投资回收期为 4.14 年（不含建设期），动态投资回收期为 4.68 年（不含建设期）。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 10%，说明该项目的动态收益是可行的。

序号	项 目	单 位	数 量	备 注
1	总占地面积	亩		
2	建筑面积	m <sup>2</sup>		
3	劳动定员	人		
4	总投资	万元		
5	投资强度	万元		
6	年均收入	万元		10 年计算期（不含建设期）

7	年均销售税金及附加	万元		同上
8	年均增值税	万元		同上
9	年均总成本	万元		同上
10	年均利润总额	万元		同上
11	年均所得税	万元		同上
12	年利税总额	万元		同上
13	年均净利润	万元		同上
14	年息税前利润	万元		同上
15	总投资收益率	%		
16	资本金净利润率	%		
17	财务内部收益率	%		税前
18	财务净现值	万元		税前
19	投资回收期	年		税前，含建设期
20	财务内部收益率	%		税后
21	财务净现值	万元		税后
22	投资回收期	年		税后，含建设期

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。

.....

## 第二节 编制依据及研究范围

### 一、编制依据

### 二、研究范围

## 第三节 项目单位简介

## 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、政策背景

##### 《物流业发展中长期规划（2014-2020年）》

2014年9月，国务院印发的《物流业发展中长期规划（2014-2020年）》（国发〔2014〕42号）提出，打破条块分割和地区封锁，减少行政干预，清理和废除妨碍全国统一市场和公平竞争的各种规定和做法，建立统一开放、竞争有序的

全国物流服务市场。鼓励物流企业通过参股控股、兼并重组、协作联盟等方式做大做强，形成一批技术水平先进、主营业务突出、核心竞争力强的大型现代物流企业集团，通过规模化经营提高物流服务的一体化、网络化水平，形成大小物流企业共同发展的良好态势。鼓励运输、仓储等传统物流企业向上下游延伸服务，推进物流业与其他产业互动融合，协同发展。鼓励物流企业与制造企业深化战略合作，建立与新型工业化发展相适应的制造业物流服务体系，形成一批具有全球采购、全球配送能力的供应链服务商。

按照建设丝绸之路经济带、海上丝绸之路、**长江经济带**等重大战略规划要求，加快推进重点物流区域和联通国际国内的物流通道建设，重点打造面向中亚、南亚、西亚的战略物流枢纽及面向东盟的陆海联运、江海联运节点和重要航空港，建立省际和跨国合作机制，促进物流基础设施互联互通和信息资源共享。东部地区要适应居民消费加快升级、制造业转型、内外贸一体化的趋势，进一步提升商贸物流、制造业物流和国际物流的服务能力，探索国际国内物流一体化运作模式。**中部地区**要发挥承东启西、贯通南北的区位优势，加强与沿海、沿边地区合作，加快陆港、航空口岸建设，构建服务于产业转移、资源输送和南北区域合作的物流通道和枢纽。西部地区要结合推进丝绸之路经济带建设，打造物流通道，改善区域物流条件。

#### 《“十三五”现代服务业发展规划》

.....

## 二、经济背景

## 三、社会背景

### 第二节 项目建设必要性

一、项目建设有助于优化资源配置，符合“一带一路”的发展战略

二、项目建设是推动现代物流业发展，促进流通方式创新的需要

三、项目建设是引导和转化潜在物流需求的必要

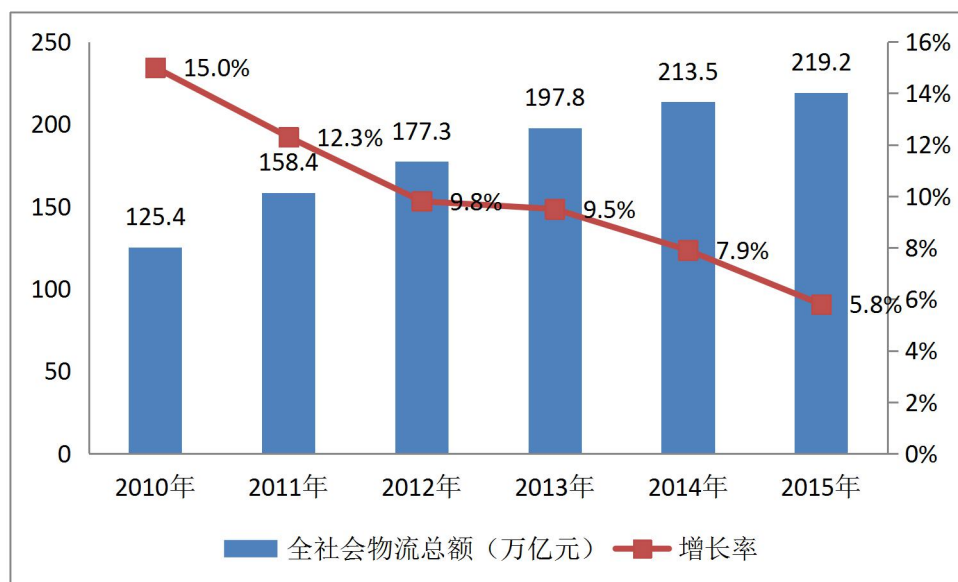
## 四、项目建设能够进一步增加公司经营规模，提高市场竞争力

### 第三章 项目市场分析

#### 第一节 我国物流行业发展态势分析

##### 一、市场规模分析

2015年全国社会物流总额为219.2万亿元，按可比价格计算，同比增长5.8%，增速虽比上年回落2.1个百分点，但依然保持平稳增长。从各季度情况看，一季度为49.4万亿元，增长5.6%；上半年为104.7万亿元，增长5.7%；前三季度为162.8万亿元，增长5.8%。



其中，工业品物流总额188.4万亿元，可比增长6.1%，增速与1-10月基本持平；进口货物物流总额9.4万亿元，同比下降0.3%，降幅比1-10月收窄1个百分点；再生资源物流总额同比增长18.6%，增速比1-10月提高0.2个百分点；单位与居民物品物流总额同比增长35.0%，增速比1-10月提高1.7个百分点。

.....

##### 二、市场分布分析

##### 三、市场发展特点分析

##### 四、陕西物流市场分析

## 第二节 国内物流园区市场发展分析

- 一、物流园区的分类
- 二、全国物流园区分布分析
- 三、国内物流园区发展趋势分析

## 第三节 物流仓储市场分析

- 一、物流园区现状
- 二、物流仓储市场
- 三、物流地产市场

## 第四章 项目建设方案

### 第一节 总图布置

- 一、项目规划构思
- 二、总平面布置原则
- 三、设计依据与规范
- 四、项目建设内容
- 五、道路交通组织
- 六、竖向布置

### 第二节 给排水专业

- 一、设计依据



## 二、设计范围

## 三、供水

## 四、排水工程

## 第三节 电气专业

### 一、设计依据

### 二、设计范围和供电特征

### 三、照明

### 四、厂区供电及照明

### 五、防雷与接地

## 第五章 项目选址分析

### 第一节 项目选址

#### 一、项目选址的原则

#### 二、项目选址的具体要求

#### 三、项目选址地点

### 第二节 建设条件

#### 一、园区概况

#### 二、自然气候

#### 三、地形地貌

## 四、自然资源

## 五、经济发展

### 第三节 项目选址合理性分析

## 第六章 项目环境影响分析

### 第一节 环境保护标准

### 第二节 项目主要污染物及防治措施建议

#### 一、项目建设期环境影响及保护

#### 二、项目运营期环境影响及保护

### 第三节 项目环境影响评价

## 第七章 项目能源节约方案设计

### 第一节 用能标准和节能规范

#### 一、相关法律、法规、规划和产业政策

#### 二、建筑类相关标准及规范

#### 三、相关终端用能产品能耗标准

### 第二节 节能措施综述

### 第三节 节能措施

#### 一、平台及设备节能

#### 二、建筑节能

### 三、节水措施

### 四、节电措施

### 第四节 其他节能措施

## 第八章 职业安全与卫生及消防设施方案

### 第一节 职业安全卫生

#### 一、编制依据

#### 二、主要危害因素分析

#### 三、施工作业危害因素分析

#### 四、各种危害因素防范

#### 五、运营期的劳动安全措施

### 第二节 消防设施及方案

#### 一、设计标准及规程

#### 二、消防说明

## 第九章 企业组织机构、劳动定员和人员培训

### 第一节 企业组织机构设置

### 第二节 劳动定员和人员培训

#### 一、公司用人原则

#### 二、劳动定员

### 三、人员培训计划

## 第十章 项目投资估算和资金筹措

### 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

#### 一、建设投资估算

#### 二、工程建设其他费用

#### 三、流动资金估算

#### 四、工程预备费

#### 五、总投资估算

序号	项目	费用	占比
1	建筑工程费		34.89%
2	设备购置费		42.92%
3	安装工程费		1.29%
4	其他费用		15.04%
5	流动资金		3.98%
6	预备费		1.88%
7	合计		100.00%

### 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

#### 一、遵循的有关法规

## 二、基础数据和说明

### 第二节 营业收入及成本费用测算

#### 一、主营业务收入

#### 二、经营成本

#### 三、折旧及摊销费用

### 第三节 利润测算

### 第四节 财务效益分析

#### 一、净现值 NPV

#### 二、内部收益率 IRR

#### 三、投资回收期 Pt（不包含建设期）

### 第五节 项目敏感性分析

### 第六节 项目评价总论

## 第十二章 项目风险因素识别

### 第一节 项目主要风险因素识别和分析

#### 一、自然及环境风险

#### 二、政治及社会风险

#### 三、经济风险

#### 四、技术风险

## 五、管理风险

## 六、公共关系风险

### 第二节 防范和降低风险措施

#### 一、运作风险防范措施

#### 二、市场风险防范措施

#### 三、财务风险防范措施

#### 四、技术风险防范措施

#### 五、管理风险防范措施

## 第十三章 结论与建议

### 第一节 结论

### 第二节 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 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 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：025-86870380 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：**陕西省西安市雁塔区二环南路西段 64 号凯德广场 11 层

联系电话：029-63365628 15114808752

**广东分公司：**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

**重庆分公司：**重庆市渝中区民生路 235 号海航保利大厦 35 层

联系电话：023-67130700 18581383953

**浙江分公司：**杭州市江干区富春路 789 号宋都 4 层

联系电话：0571-87215836 13003685326

**湖北分公司：**武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806