



广东省某综合物流园区建设项目 项目可行性报告案例

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 项目概况.....	1
第二节 项目结论.....	1
第二章 项目建设背景及必要性.....	2
第一节 项目建设背景分析.....	2
一、政策背景.....	2
二、经济背景.....	3
第二节 项目建设必要性.....	4
一、项目建设是响应国家“一带一路”建设发展战略的需要.....	4
二、项目建设是促进西北地区物流环境及商贸发展的需要.....	4
三、项目建设是当地经济发展的需求.....	4
第三章 项目市场分析.....	4
第一节 国内物流园区建设分析.....	4
一、国内物流园区发展历史分析.....	4
二、国内物流园区现状分析.....	5
三、国内物流园区发展趋势分析.....	6
四、国内物流业网络化.....	6
第二节 我国物流行业的总体发展状况.....	6
一、社会物流总额平稳上升.....	6
二、社会物流效率不断提高.....	7
三、物流运行效益有所改善.....	8
四、单位 GDP 的物流需求系数首次下降.....	8
五、我国物流产业发展动向.....	8
第三节 项目建设地物流市场分析.....	8
一、陕西物流市场分析.....	8
二、甘肃物流市场分析.....	8
三、宁夏物流市场分析.....	8

第四章 项目建设运营方案.....	9
第一节 项目运营方案设计.....	9
一、项目功能定位.....	9
二、仓储服务.....	10
三、物流服务.....	10
第二节 项目布局规划设计.....	11
一、建设内容及设备清单.....	11
二、建设规划和布局.....	11
第五章 项目投资估算和经济效益分析.....	12
第一节 项目总投资估算.....	12
一、建设投资估算.....	12
二、流动资金估算.....	12
三、总投资估算.....	12
第二节 资金筹措.....	12
第三节 营业收入和税金测算.....	12
一、主营业务收入.....	12
二、营业税金及附加.....	13
第四节 成本费用测算.....	13
第五节 利润测算.....	13
第六节 财务效益分析.....	13
一、净现值 NPV.....	13
二、内部收益率 IRR.....	13
三、投资回收期 Pt（不包含建设期）.....	13
第七节 项目敏感性分析.....	13
一、项目盈亏平衡分析.....	13
二、项目敏感性分析.....	13
第八节 项目财务评价总论.....	13

第一章 项目总论

第一节 项目概况

项目建设内容与规模

本项目在西安总部、延安、榆林、汉中、安康五个城市新建建筑面积 50000 万 m²，其中新建 3000 m² 行政办公及信息楼，47000 m² 标准化仓库；在甘肃、宁夏租赁建筑面积 30000 m²，打造西北地区标准化仓储群设施。

项目新建建筑用地面积 620 亩，其中西安总部地区占地 420 亩，延安、榆林、汉中、安康四个城市仓储设施土地 200 亩。项目同时配置 500 辆厢式货车，实现园区入驻企业销售、储存、分拣、收发、运输、配送一体化服务，分区域、分线路提供货物仓储及配送业务。

项目功能定位

本项目将以区域性商贸物流中心为重点，建设成为具有特点的物流设施集中、物流企业集聚、物流信息汇集、物流市场活跃的现代物流园区。打造立足西安、服务陕西、辐射西部的专业物流园，利用铁路专线，高速、快速路等交通优势，通过为区域内物流企业提供仓储物流服务和相应配套服务，提高物流效率，充分发挥本土优势，为区域内物流公司和本土的商业机构开展仓储、装卸、干线运输、城市配送、快运网络、融资物流、应急物流等商品储存和物流运输业务。

第二节 项目结论

经测算，项目所得税前静态内部收益率 IRR 为 45.30%，财务净现值 NPV 为 26647.12 万元，静态投资回收期为 2.31 年（不含建设期）；项目所得税后内部收益率 IRR 为 35.86%，财务净现值 NPV 为 18132.86 万元，静态投资回收期为 2.80 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%，说明该项目的收益是可行的。

图表 1：项目经济效益指标

序号	指标名称	单位	指标
1	总投资	万元	45425
2	年营业收入	万元	87748.00
3	年利润总额	万元	22274.92
4	净利润	万元	16706.19
5	年上缴税金	万元	8537.03
6.1	年上缴营业税金及附加	万元	294.16
6.2	年上缴增值税	万元	2674.15
6.1	年上缴所得税	万元	5568.73
7	财务内部收益率	%	38.05%
		%	29.83%
8	静态投资回收期	年	2.72
		年	3.29
9	财务净现值	万元	85520.51
		万元	58122.74
10	投资利润率	%	20.43%

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景分析

一、政策背景

物流业是融合运输、仓储、货代、信息等产业的复合型服务业，是支撑国民经济发展的基础性、战略性产业。中国政府和有关部门对物流业发展十分重视，为促进中国物流业发展，制定了一系列的政策、法规文件和推进物流业发展措施，为物流业的健康发展创造良好的环境。

《物流业调整和振兴规划》

2009年2月，国务院审议通过了物流业调整振兴规划，正式将物流行业纳入国家十大产业振兴规划。

国务院常务会议推出物流“国八条”

2011年6月8日，国务院常务会议研究部署了推动物流业发展的8项配套措施，业内称为“国八条”。包括切实减轻物流企业税收负担、加大对物流业的

土地政策支持力度、促进物流车辆便利通行、改进对物流企业的管理、鼓励整合物流设施资源、推进物流技术创新和应用、加大对物流业的投入、促进农产品物流业发展等。

.....

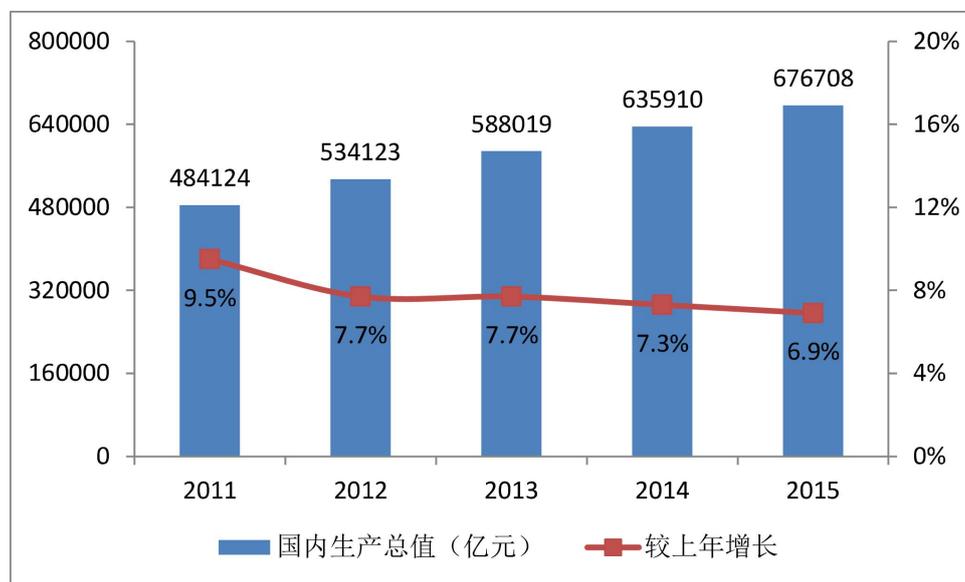
二、经济背景

1、国民经济稳定增长

近年来，我国国民经济稳定增长。根据国家统计局数据，2015年我国国内生产总值676708亿元，比上年增长6.9%。其中，第一产业增加值60863亿元，增长3.9%；第二产业增加值274278亿元，增长6.0%；第三产业增加值341567亿元，增长8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为9.0%，第二产业增加值比重为40.5%，第三产业增加值比重为50.5%，首次突破50%。全年人均国内生产总值49351元，比上年增长6.3%。全年国民总收入673021亿元。

在复杂的环境中，我国经济保持较快的增长势头，为项目的建设提供良好的宏观经济环境。

图表 2：2011-2015 年中国国内生产总值及增速



.....

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是响应国家“一带一路”建设发展战略的需要

二、项目建设是促进西北地区物流环境及商贸发展的需要

现代物流业是用高新技术改造和整合传统产业而形成的新兴复合性产业，加快我国现代物流发展，对于优化资源配置，调整经济结构，改善投资环境，增强综合国力和企业竞争能力，提高经济运行质量与效益，实现可持续发展战略，推进我国经济体制与经济增长方式的根本性转变，具有非常重要而深远的意义。

项目将打造西北地区标准化仓储群设施，实现园区入驻企业销售、储存、分拣、收发、运输、配送一体化服务；充分发挥地区区位、交通、产业优势，整合社会资源，建立完善的现代物流服务体系，提升该西北地区商业贸易企业物流效率，降低其物流成本，提高西北地区的物流服务供给能力和水平。

因此，项目的建设，将大大改善西北地区的经济发展所需的社会物流环境，促进社会经济结构调整和经济增长方式的转变，提高物流企业的经济效益，并为周边商贸企业发展提供支持。

三、项目建设是当地经济发展的需求

第三章 项目市场分析

第一节 国内物流园区建设分析

一、国内物流园区发展历史分析

中国物流园区划分为引入期、成长期、调整期和发展期四个发展阶段。

图表 4：我国物流园区发展阶段图示



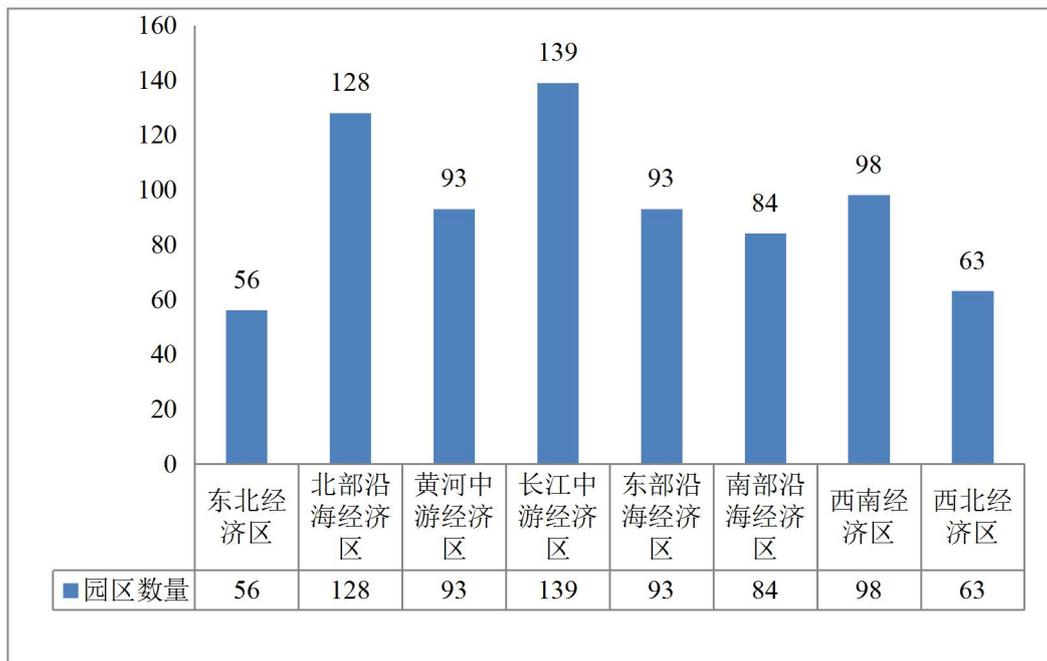
二、国内物流园区现状分析

1、物流园区分布分析

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



.....

三、国内物流园区发展趋势分析

四、国内物流业网络化

第二节 我国物流行业的总体发展状况

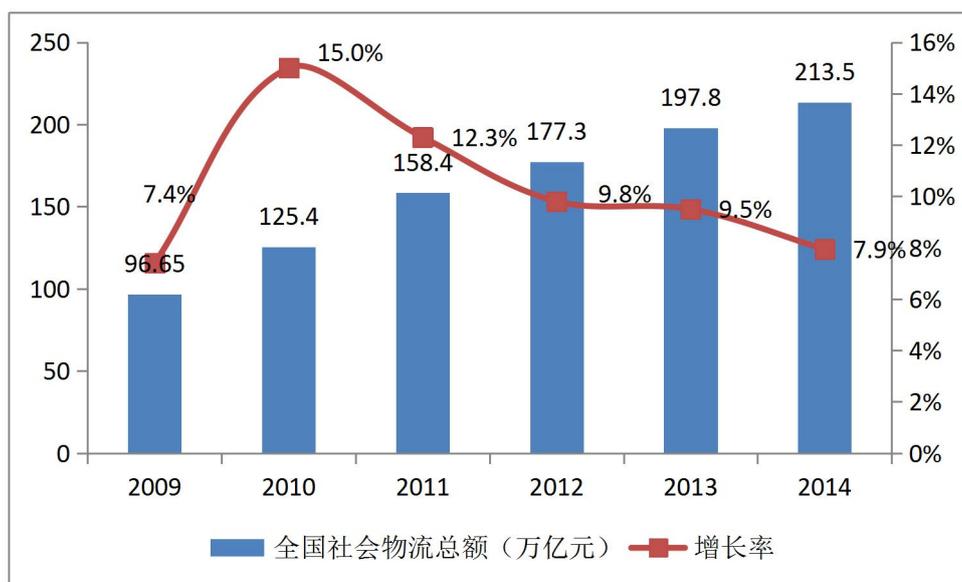
一、社会物流总额平稳上升

2014 年全国社会物流总额 213.5 万亿元，按可比价格计算，同比增长 7.9%，增幅比上年回落 1.6 个百分点。

分季度看，一季度 47.8 万亿元，增长 8.6%，回落 0.8 个百分点；上半年 101.5 万亿元，增长 8.7%，回落 0.4 个百分点；前三季度 158.1 万亿元，增长 8.4%，回落 1.1 个百分点；全年呈现稳中趋缓的发展态势。

中国物流市场需求经过多年来的高速增长已经进入中高速的平稳发展阶段，自 2011 年开始年增长速度逐年下降，到 2014 年达到 7.94%，主要受到全球化的经济衰退的影响和中国经济结构转型的影响。

图表 9：2009-2014 年全国社会物流总额及增速示意图



二、社会物流效率不断提高

社会物流总费用，是一定时期内国民经济各个部门用于物流活动的总支出，在一定程度上反映了社会对物流的总需求和总规模。而社会物流总费用占 GDP 比重是用来衡量社会物流成本水平高低的基本指标，该比重越低，表明社会总体物流效率越高，物流行业的现代化水平越高，因此也意味着物流行业的专业化、集中化水平越高。

根据国家发改委、国家统计局、中国物流与采购联合会共同发布的《全国物流运行情况通报》（2009 年-2014 年）的统计数据，自 2009 年以来，我国社会物流总费用逐年增长，体现了社会经济活动对物流总需求的日益增长。社会物流总费用占 GDP 的比重从 2000 年的 18.1% 下降到 2014 年的 16.6%，社会总体物流效率有所提升。

图表 10：2009-2014 年中国社会物流总费用



.....

三、物流运行效益有所改善

四、单位 GDP 的物流需求系数首次下降

五、我国物流产业发展动向

第三节 项目建设地物流市场分析

一、陕西物流市场分析

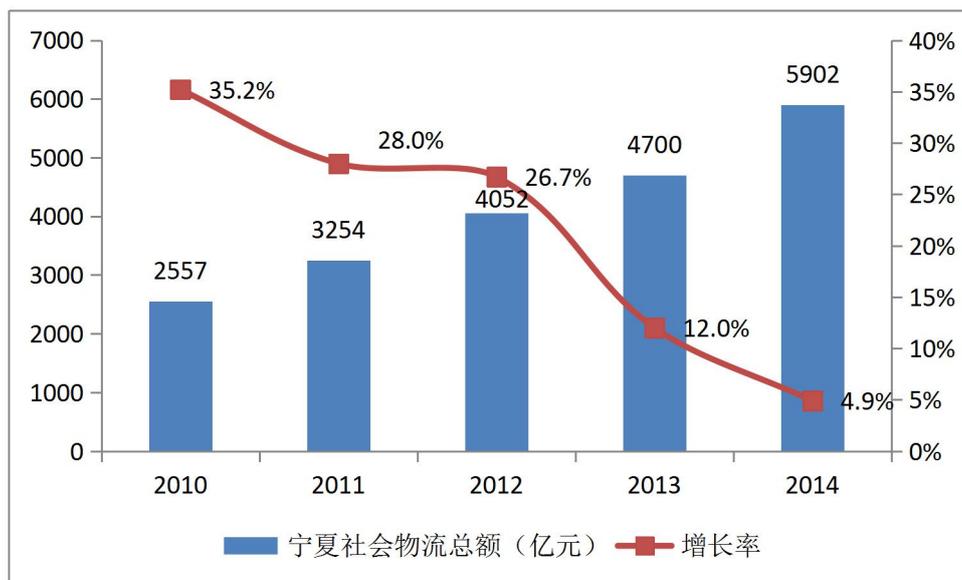
二、甘肃物流市场分析

三、宁夏物流市场分析

1、物流规模持续扩大

2014 年，宁夏回族自治区物流业共完成社会物流总额 5902 亿元，同比增长 4.9%，增速比上年回落 7.4 个百分点，较全国增速低 3.1 个百分点；全区共实现物流业增加值 336.5 亿元，同比增长 1.9%，较全国增速低 7.1 个百分点；完成货运量 42446 万吨，同比微增 0.8%。

图表 16：2010-2014 年宁夏社会物流总额及增长率



.....

第四章 项目建设运营方案

第一节 项目运营方案设计

一、项目功能定位

本项目将以区域性商贸物流中心为重点,建设成为具有特点的物流设施集中、物流企业集聚、物流信息汇集、物流市场活跃的现代物流园区。打造立足西安、服务陕西、辐射西部的专业物流园,利用铁路专线,高速、快速路等交通优势,通过为区域内物流企业提供仓储物流服务和相应配套服务,提高物流效率,充分发挥本土优势,为区域内物流公司和本土的商业机构开展仓储、装卸、干线运输、城市配送、快运网络、融资物流、应急物流等商品储存和物流运输业务。

图表 18：国内综合物流园区效果图

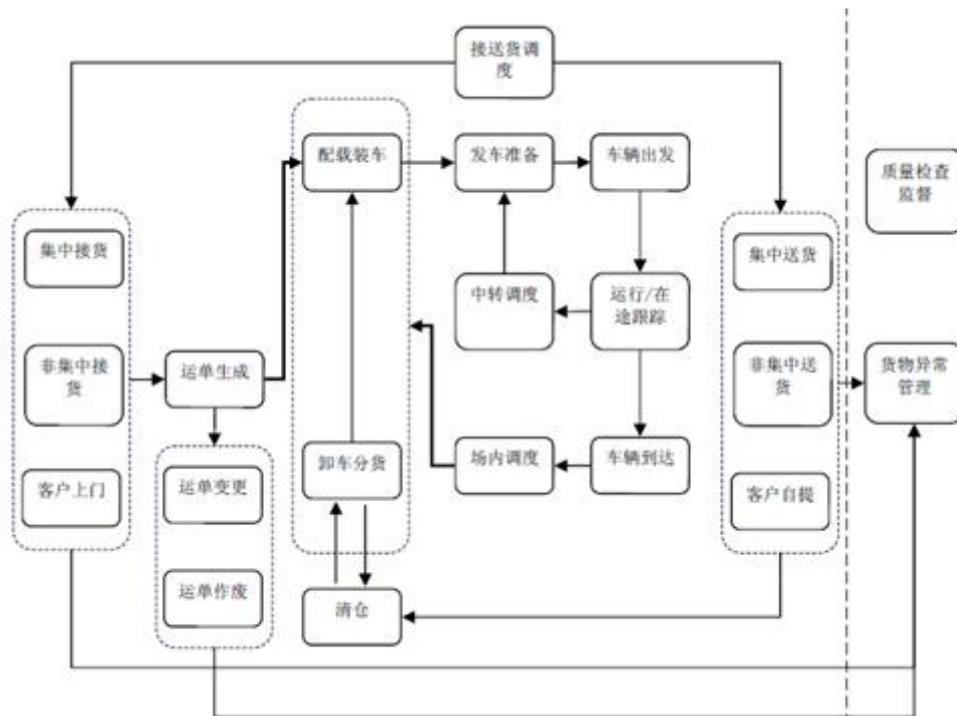


二、仓储服务

三、物流服务

本项目物流服务业务是基于公路运输开展物流业务，快运业务的具体流程如下图所示：

图表 21：物流业务流程图



第二节 项目布局规划设计

一、建设内容及设备清单

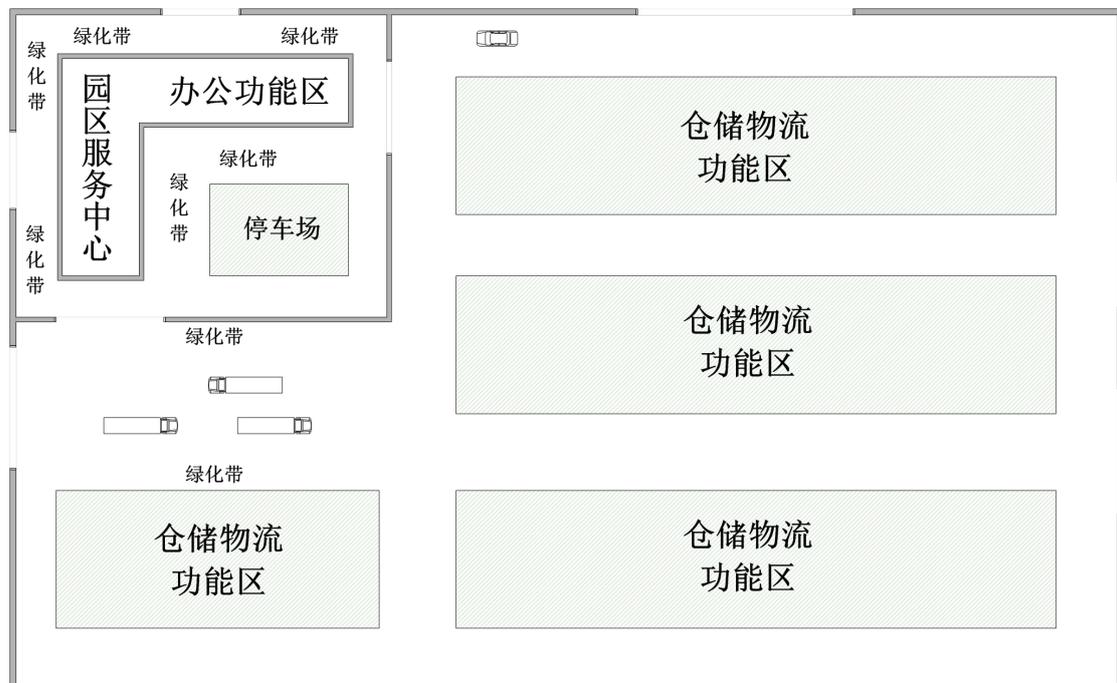
根据项目预计实现功能，建设内容主要包括：4 栋标准化仓；12 栋标准仓，1 栋标准立体库，其中 15 栋标准化库为三方管理、1 栋为快运分拨中心、1 栋为电商小件综合立体库；另外还有以及信息楼（办公功能区及园区服务中心）的建设。各部分建设规模如下表所示：

图表 22：项目建设内容规模分布

序号	建设内容	单位	建筑面积
1	物流仓储	平方米	47000
2	信息楼	平方米	3000
3	合计	平方米	50000

二、建设规划和布局

图表 24：项目建设平面布局示意图



第五章 项目投资估算和经济效益分析

第一节 项目总投资估算

一、建设投资估算

二、流动资金估算

三、总投资估算

本项目总投资 58005.43 万元，其中，建设投资金额为 56044.10 万元，建设期利息 1920 万元，流动资金为 1961.33 万元。

图表 25：总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例%
1	建设投资	56044.10	96.62
1.1	建筑工程费用	28000.00	48.27
1.2	设备购置费用	10000.00	17.24
1.3	安装工程费用	0.00	0.00
1.4	其他费用	14970.00	25.81
1.4.1	土地费用	14500.00	
1.5	基本预备费用	1154.10	1.99
1.6	涨价预备费用	0.00	0.00
1.7	建设期利息	1920.00	3.31
2	流动资金	1961.33	3.38
3	总计	58005.43	100.00

第二节 资金筹措

第三节 营业收入和税金测算

一、主营业务收入

本项目建成后，进行仓库出租，收入来源主要有部分仓库租金、物业管理费、周转装卸费以及其他服务费。项目实现完全出租后，预计达产后每年新增总营业

收入达 87748 万元。

二、营业税金及附加

第四节 成本费用测算

第五节 利润测算

第六节 财务效益分析

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=85520.51 万元, 所得税后 NPV 为 58122.74 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

三、投资回收期 Pt (不包含建设期)

第七节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第八节 项目财务评价总论

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：天津市南开区鞍山西道信诚大厦 3 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：陕西省西安市高新区唐延路 3 号旺座国际城 B 座 31 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