



湖南省某市甩挂基地项目
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 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

湖南省某市甩挂基地项目

二、项目承建单位

三、项目建设性质

四、项目地点

五、项目建设规模及内容

项目占地面积**亩，总建筑面积**平方米，容积率**。主体工程建筑面积**平方米，包括……；辅助配套工程建筑面积**平方米，包括……；区外工程包括道路、停车场和绿化等。

序号	项目	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	主体工程		
1.1			
1.2			
1.3			
1.4			
1.5			
1.6			
2	辅助工程		
2.1			
2.2			
2.3			
2.4			
2.5			
3	区外工程		
3.1			
3.2			
3.3			

序号	项目	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
4			

六、项目实施进度

七、项目总投资

项目估算总投资（含流动资金）**万元。其中……。

序号	项目	合计	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	流动资金		
3	总计		

九、资金筹措

第二节 项目结论

一、经济效益

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	亩		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	铺底流动资金	万元		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年

序号	指标	单位	指标	备注
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		达产年
7.1	上缴销售税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
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	投资利润率	%		达产年
13	投资利税率	%		达产年
14	盈亏平衡点	%		

二、社会效益

第三节 编制依据及研究范围

.....

第四节 项目单位简介

第二章 项目建设环境分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

近年来我国出台一系列政策（主要政策及内容如下）鼓励物流行业的发展。

全国各省市响应国家政策都在大力发展物流业的建设, 建造各种特色物流园或是物流基地, 物流园的建立有助于物流产业链的形成。

表 3：国家相关物流产业政策统计表

发布时间	发布部门	政策名称	相关内容
2012.1	财政部、国家税务总局	财政部国家税务总局关于物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税政策的通知	自 2012 年 1 月 1 日起至 2014 年 12 月 31 日止，对物流企业自有的（包括自用和出租）大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的 50% 计征城镇土地使用税。
2012.8	国务院	国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见	大力发展第三方物流，促进企业内部物流社会化。
2012.9	国务院办公厅	国内贸易发展“十二五”规划	加快大中城市商贸物流聚集区和物流配送节点建设，优化城市物流配送空间布局。
2012.12	国家质检总局	关于支持临沂发展国际贸易的意见	就临沂商城实施市场采购检验检疫制度出台便利化政策，同意将山东省纳入《市场采购出口商品检验监督管理办法（试行）》试点范围，支持临沂商城试行市场采购出口商品检验监管制度，并批复成立商城办事处，强力助推临沂商城发展。
2013.9	国家发展改革委等	全国物流园区发展规划(2013—2020 年)	明确了全国物流园区的发展目标和总体布局，临沂被列入二级物流园区布局城市。
2013.11	十八届三中全会	《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》	加快沿边开放步伐，允许沿边重点口岸、边境城市、经济合作区在人员往来、加工物流、旅游等方面实行特殊方式和政策。建立开发性金融机构，加快同周边国家和区域基础设施互联互通建设，推进丝绸之路经济带、海上丝绸之路建设，形成全方位开放新格局。
2014.3	商务部	2014 年流通业发展工作要点	第三点就是“大力发展商贸物流”，并提出了具体要求。
2014.3		2014 年政府工作报告	要深化流通体制改革，消除妨碍全国统一市场的各种关卡，降低流通成本，促进物流配送、快递业和网络购物发展。充分释放十几亿人口蕴藏的巨大消费能力。
2014.9	国务院	物流业发展中长期规划（2014-2020 年）	在严格符合土地利用总体规划、城市总体规划的前提下，按照节约、集约用地的原则，在重要的物流节点城市加快整合与合理布局物流园区。
2016.3	---	中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要	加快推进基于互联网的商业模式、服务模式、管理模式及供应链、物流链等各类创新，培育“互联网+”生态体系。

(1) 《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》

2017年2月3日国务院发布《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》国发〔2017〕11号。

《规划》指出交通运输是国民经济中基础性、先导性、战略性产业，是重要的服务性行业。构建现代综合交通运输体系，是适应把握引领经济发展新常态，推进供给侧结构性改革，推动国家重大战略实施，支撑全面建成小康社会的客观要求。在“十三五”期间要打通衔接一体的全链条交通物流体系，以互联网为纽带，构筑资源共享的交通物流平台，创新发展模式，实现资源高效利用，推动交通与物流一体化、集装化、网络化、社会化、智能化发展。推进“平台+”物流交易、供应链、跨境电商等合作模式，鼓励“互联网+城乡配送”、“物联网+供应链管理”等业态模式的创新发展。推进公路港等枢纽新业态发展，积极发展无车承运人等互联网平台型企业，整合公路货运资源，鼓励企业开发“卡车航班”等运输服务产品。

.....

二、经济背景

三、市场背景

四、技术背景

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是物流业发展的需要

近几年来，国内的专业化中转配送公司和商业企业配送中心渐成气候，一些大型制造企业也在中转配送方面有所动作。但物流业的健康发展并不意味着大家一哄而上，没有物流的专业化就没有物流的健康发展。

.....

二、项目的建设是满足公司战略发展的需要

三、项目的建设是地区经济发展的需要

第三节 项目建设可行性分析

一、国家政策导向

二、行业的技术进步

三、项目公司自身优势

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、物流行业市场分析

2016年，伴随着国民经济运行进入“新常态”，我国物流运行呈现“需求增速放缓、运行质量提升”的基本特征。一方面物流需求规模增速减缓但与国民经济相协调，物流企业盈利能力整体偏弱但有所改善；另一方面物流市场结构不断优化，每百元社会物流总额所需耗费的物流费用有所下降，显示出物流运行质量提升，同时也预示着传统的依靠“高物耗、高物流”的经济增长模式正在发生积极转变，经济结构调整的效应逐步显现。

1、社会物流总额平稳上升

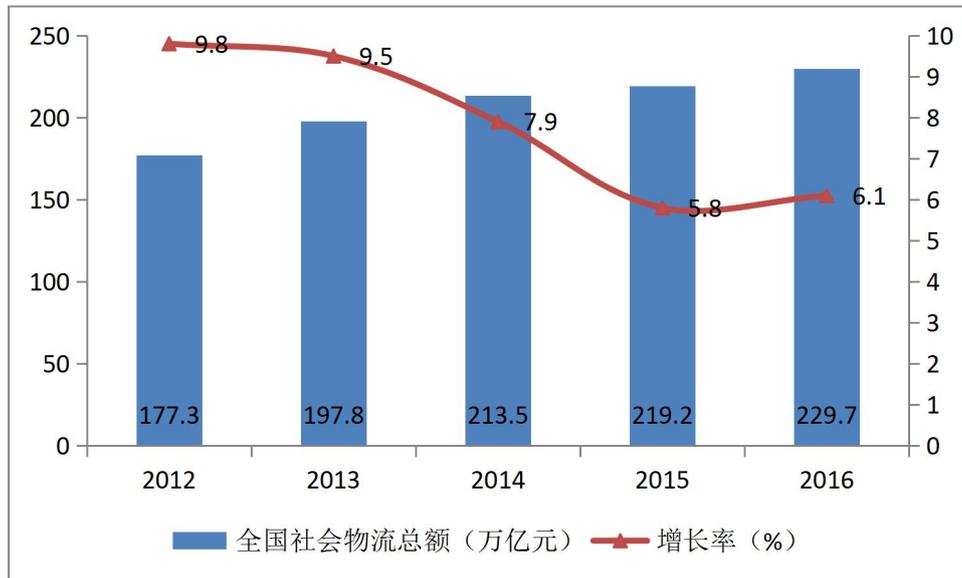
2016年全国社会物流总额229.7万亿元，按可比价格计算，比上年增长6.1%，增速比上年提高0.3个百分点。分季度看，一季度50.7万亿元，增长6.0%，提高0.4个百分点；上半年107.0万亿元，增长6.2%，提高0.5个百分点；前三季度167.4万亿元，增长6.1%，提高0.3个百分点；全年社会物流总额呈现稳中有升的发展态势。

从构成看，工业品物流总额214.0万亿元，按可比价格计算，比上年增长6.0%，增速比上年回落0.1个百分点；进口货物物流总额10.5万亿元，增长7.4%，提高7.2个百分点；农产品物流总额3.6万亿元，增长3.1%，回落0.8个百分点；再生资源物流总额0.9万亿元，增长7.5%，回落11.5个百分点；单位与居民物品物流总额0.7万亿元，增长42.8%，提高7.3个百分点。

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 2016 年达到 6.1%，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。

2012-2016 年全国社会物流总额及增速示意图



2、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》（2012 年-2016 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 2016 年的 14.9%，社会总体物流效率有所提升。

.....

第二节 甩挂运输市场发展分析

一、公路货运行业发展态势

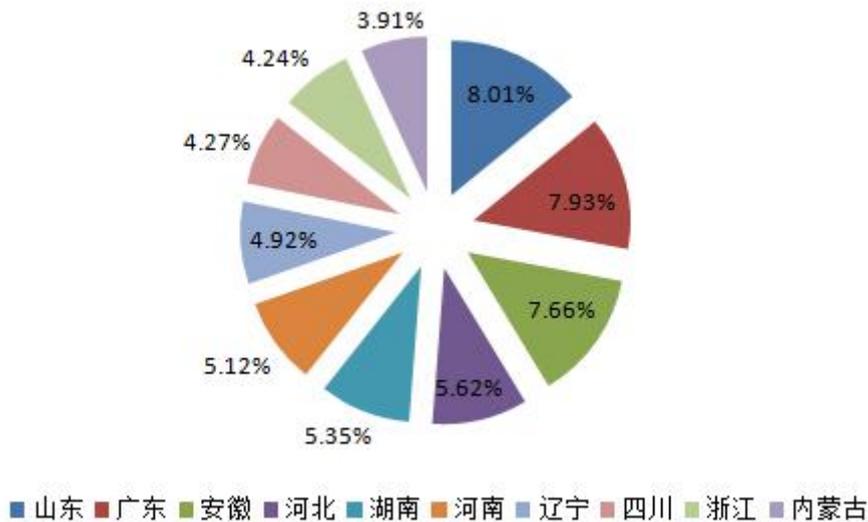
一直以来，公路的货运量一直占了全国货运最大的份额，以下选取 2017 年

1-6 月份的数据，从公路货运量角度分析各地的运输规模。

(1) 山东、广东和安徽为我国公路货源量前三名省份

截至 2017 年 6 月，公路货运量排在前三的省份分别是山东、广东和安徽，占全国货运总量的比例分别为 8.01%、7.93%和 7.66%，其他占比较高的省份有河北、湖南、河南、辽宁、四川、浙江、内蒙古，前十个省份公路货物运输量占据了我国将近 60%的份额，具体如下图所示。

2017 年 1-6 月我国公路货运量前十名比重示意图



(2) 河北、山东和安徽为我国货运周转量前三名省份

从货物周转量分析，排在前三的分别是河北、山东和安徽，占全国货物周转量的比例分别为 11.89%、10.35%和 7.98%，其他占比较高的省份有河南、广东、江西、辽宁、湖南、湖北、内蒙古，前十名占比达到了 65%，具体如下图所示。

.....

第四章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址

第二节 项目区位条件

一、自然气候

二、区位交通

三、基础设施

四、经济条件

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设指导思想

第三节 项目建设方案

一、总平面布置

二、道路及硬化

三、绿化

四、项目建设用地指标

第六章 辅助公用工程及设施

第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

三、排水系统

四、主要设备材料选择

五、系统和设备的控制

第二节 电气系统

一、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

四、照明系统

五、防雷与接地系统

六、消防系统的供电及监控

七、电力监控系统

八、弱电设计

第七章 项目环境保护

第一节 执行标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

二、项目运营期环境影响分析及治理措施

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第八章 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 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、建筑节能措施

二、给排水节能

三、电气节能与环保

第四节 项目节能分析

第五节 项目能耗分析

项目能源消耗种类为电力、水。其中水耗包括职工生活用水和生产用水。项目电力消耗主要为工厂生产设备耗电。项目能源消耗种类及消耗量一览表如下：

序号	主要能源及耗能工质名称	计量单位		年需求量		
		实物	标煤	实物	折标	折标煤
					系数	
1	主要能源		t			
1.1	电	万 kWh	t			
2	耗能工质		t			
2.1	水	万 t	t			
3	年耗标煤总量 (t)					

第九章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 安全生产方案

一、安全生产制度的主要内容

二、安全生产防范措施及安全生产情况

第三节 职业卫生方案

一、卫生设施

二、卫生制度规定

三、职业病防护

四、应急方案

第四节 消防设施及方案

一、设计采用的消防标准及规范

二、消防工作的原则

三、防火措施

四、消防措施

第十章 项目组织机构及人力资源配置

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息的管理

第二节 项目建设及运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

三、劳动定员

第十一章 项目建设进度及工程招投标方案

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施及总体开发进度

第三节 工程招投标方案

第十二章 项目预计投资估算及资金筹措

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、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、项目总投资估算

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资		
1.1	建设投资		

序号	项目	合计	占总投资比例
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	流动资金		
3	总计		

第五节 资金筹措

第十三章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

经测算，项目实施后达产年利润总额**万元，净利润**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

一、财务净现值 FNPV

二、财务内部收益率 FIRR

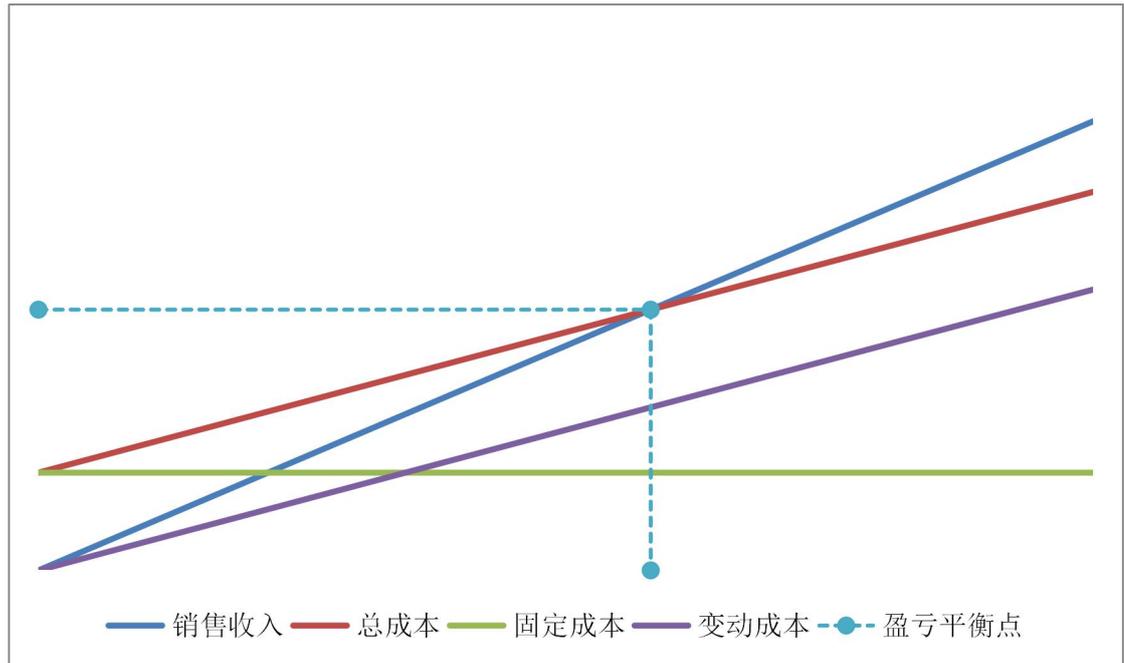
三、项目投资回收期 Pt

第六节 项目不确定性分析

一、项目敏感性分析

二、项目盈亏平衡分析

盈亏平衡分析指通过计算项目达产年的盈亏平衡点（BEP），分析项目成本与收入的平衡关系，判断项目对产出品数量变化的适应能力和抗风险能力。项目建成后实际生产负荷达到设计产能的**%即可满足收支平衡。



第七节 财务评价结论

第十四章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 政策性风险分析及控制

第二节 技术风险分析及控制

第三节 市场竞争风险分析及控制

第四节 运营管理风险分析及控制

第五节 成本和费用增加的风险及应对措施

第十五章 结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

二、资金安排合理性的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、研究结论总述

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 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名士豪庭 1 号公建 16 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：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：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：武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806