广东某汽车站物流广场项目

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 项目概况.....1
第一节 项目概况.....1
第二节 可行性研究报告的编制依据.....1
第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围.....1
第二章 项目建设背景及可行性分析.....1
第一节 项目建设背景分析.....1
第二节 项目建设可行性分析.....2
第三章 项目产品市场分析.....2
第一节 电子商务市场分析.....**错误！未定义书签。**
第二节 电商物流市场分析.....**错误！未定义书签。**
第三节 电商物流发展前景.....**错误！未定义书签。**
第四章 项目产品方案.....3
第一节 平台方案.....3
第二节 总平面布置.....3
第五章 项目工艺技术及设备方案.....3
第一节 工艺技术方案.....3
第二节 设备方案.....4
第六章 项目选址及建设条件.....4
第一节 项目选址.....4
第二节 项目投资环境.....4
第三节 项目选址合理性分析.....4
第四节 项目土地利用合理性.....4
第七章 总图运输及公用辅助工程.....4
第一节 项目建设目标.....4
第二节 项目建设指导思想.....4
第三节 建设方案.....4
第四节 土建工程.....4
第五节 辅助公用工程及设施.....4

第八章 项目环境保护.....4
第一节 设计依据.....4
第二节 主要污染源、污染物及防治措施.....5
第三节 绿化设计.....5
第四节 环境影响综合评价.....5
第九章 项目能源节约方案设计.....5
第一节 用能标准和节能规范.....5
第二节 节能措施.....5
第三节 项目能耗分析.....5
第十章 职业安全与卫生及消防设施方案.....5
第一节 设计依据.....5
第二节 安全教育.....5
第三节 劳动安全制度.....5
第四节 劳动保护.....5
第五节 劳动安全与工业卫生.....5
第六节 消防设施及方案.....6
第十一章 企业组织机构、劳动定员和人员培训.....6
第一节 企业组织机构设置.....6
第二节 劳动定员和人员培训.....6
第十三章 项目总投资与资金筹措.....6
第一节 估算范围.....6
第二节 估算依据.....6
第三节 编制说明.....6
第四节 项目总投资估算.....6
第五节 资金筹措.....7
第十四章 项目经济效益分析.....7
第一节 评价依据.....7
第二节 营业收入和税金测算.....7
第三节 成本费用测算.....7
第四节 利润测算.....7

第五节 财务效益分析.....7
第六节 项目敏感性分析.....7
第七节 项目评价总论.....8
第十五章 建设项目风险分析及控制措施.....8
第一节 政策性风险及控制.....8
第二节 市场竞争风险分析及控制.....8
第三节 不可抗力风险分析及控制.....8
第十六章 建设项目可行性研究结论及建议.....8

第一章 项目概况

第一节 项目概况

项目名称

广东某汽车站物流广场项目

项目性质

新建

占地规模及建筑面积

项目用地面积 44.2 亩

项目投资总额及来源

1000 万元，资金来源为企业自筹

……

第二节 可行性研究报告的编制依据

第三节 可行性研究报告的编制原则和研究范围

第二章 项目建设背景及可行性分析

第一节 项目建设背景分析

目前珠江三角洲主要以广州、深圳为龙头的物流货运市场，而置身于两地中间的某市则以电子制造业驰誉全球。因此，众多的厂家和充足的货源，便成为两地众多物流、货运公司虎视眈眈的对象。

而对以运输货物而形成的物流市场（简称物流广场）而言，则形成了以广州沙太路两旁、深圳清水河一带为重心，以其它各区域性物流区为补充的发展格局，致使大批某市、珠海，惠州等地的众多货源，不得不舟车劳苦地运到广州和深圳两地整装待发。

从目前珠三角的物流行业发展趋势来看，珠三角的物流中心应该在某市，除却其它要素外，纯从经济的角度出发，某市众多而发达的制造业，足以吸引众多的物流企业前来发展和经营，从而支撑起其珠三角物流中心的地位。尽管夹在广

州、深圳两个“巨人”中间多少有些尴尬，但凡在广州和深圳的物流公司，基本上都会在某市设点，有些在某市的分公司规模甚至比总部还大，这已经足够说明某市在珠三角物流业的重要地位和中心位置。

……

第二节 项目建设可行性分析

一、本项目在经济上是可行的

经测算分析，项目税前税后的财务净现值 NPV 均大于零 0、财务内部收益率大于行业基准收益率 12%，项目在经济上是可行的。

图表 1：项目财务相关数据

序号	项目	数值	单位	备注
1	土地投资强度	22.63	万元/亩	
2	建设投资	920	万元	
3	总投资	1000	万元	
4	达产年营业收入	900	万元/年	
5	……	……	……	……

……

第三章 汽车站物流广场的运作成功的市场支持

一、某市及邻近数镇的经济概述

1、某市毗邻珠江口，地处粤港经济走廊腹地，经济发展趋势良好。目前为止，全镇共有各类企业 150 多家，其中包括台湾台玻集团、亚洲制药公司、香港理文集团等国际知名企业。各企业主要产品以纸制品、玻璃、纺织服装、皮具袋品、电子电器、五金医药等为主。还有即将在该镇启动的珠三角最大的钢材市场——华南国际钢铁物流园，将进驻近千家企业，年销售额将达 300 亿以上，极大地促进了本镇经济的飞越和物流业的蓬勃发展。

……

二、物流市场的空白及蕴藏的巨大商机

综合某市及邻近数镇的经济发展状况和趋势。不难看出，这么广阔的货源市场一定蕴藏着巨大的物流商机和发展潜力，一定能给物流企业们带来滚滚财源。

更有甚者，到目前为止，某市及邻近的数个镇区还没有一个规模化、专业化、市场化的物流园。而众多的厂家所生产的充足货源，急需通过物流及货运公司向外运输和流通，就目前某市及邻近数镇的物流公司来看，亦是少之又少、相当匮乏。因此广东某汽车站物流广场在某市政府的大力支持下横空出世、闪亮登场，无疑以“山雨欲来风满楼”之势，强劲地填补了这一巨大的物流市场的空白，其蕴藏的巨大商机和美好“钱”景简直是无可限量。

……

第四章 项目产品方案

第一节 产品方案

广东某汽车站物流广场是在某汽车站的基础上，顺应时代的需求应运而生的。在公司的领导下，由专业的团队人员实践运作。某汽车站物流广场总规模计划为一万多平方米左右，分为一、二期开发，第一期现有铺位 50 多个，总建筑面积在 4000 平方米左右（不包括停车位）。广场内配有水电、网络、消防、监控、停车场等基础设施和餐厅、休闲、宾馆等配套项目。

……

第二节 总平面布置

一、布置原装

二、布置要点

三、布置方案

第五章 项目工艺技术及设备方案

第一节 工艺技术方案

一、工艺技术方案选用原则

二、工艺技术方案概述

三、项目工艺流程

第二节 设备方案

一、设备选型原则

二、主要设备

第六章 项目选址及建设条件

第一节 项目选址

第二节 项目投资环境

第三节 项目选址合理性分析

第四节 项目土地利用合理性

第七章 总图运输及公用辅助工程

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设指导思想

第三节 建设方案

第四节 土建工程

第五节 辅助公用工程及设施

第八章 项目环境保护

第一节 设计依据

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第九章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

第二节 节能措施

第三节 项目能耗分析

一、主要能源消耗种类及消耗数量

图表 2：项目年耗能总量汇总表

能源种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量（吨标煤）
电	万 KWh	24	0.1229kgce/KWh	2.94
水	万 t	6	0.0857kgce/t	0.51
项目年耗能总量（吨标准煤）				3.45

本项目达到年产后，预计年营业额为 900 万元，则万元产值能耗为 0.0038tce/万元。

……

第十章 职业安全与卫生及消防设施方案

第一节 设计依据

第二节 安全教育

第三节 劳动安全制度

第四节 劳动保护

第五节 劳动安全与工业卫生

第六节 消防设施及方案

第十一章 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

本项目预计新增劳动定员 60 人，所需部分人员主要向社会公开招聘并择优录取。

第三节 项目招投标

第十三章 项目总投资与资金筹措

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

本项目总投资 1000 万元，其中，建设投资金额为 920 万元，流动资金为 80 万元。项目总投资估算见下表所述。

图表 3：总投资估算表

单位：万元

序号	项目	估算价值（万元）	占投资比例（%）
1	工程费用	800	80
1.1	建筑工程	360	36
1.2	设备购置及安装	440	44
2	工程建设其他费用	52	5.2
3	预备费	68	6.8
4	建设投资合计	920	92
5	流动资金	80	8
6	总投资	1000	100

……

第五节 资金筹措

第十四章 项目经济效益分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入和税金测算

预计项目达产后年营业收入为 900 万元。根据现行《中华人民共和国营业税暂行条例》规定，本项目物流相关服务缴纳营业税，税率 5%，预计本项目达产年应纳营业税 45 万元，附加税中，项目城乡维护建设税、教育费附加按营业税的 7%、3%进行估算。预计本项目达产年应纳营业税及各种附加税 49.5 万元。

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

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=$\sum_{t=1}^{n}(co-ci)_t$（1+i）-t=865 万元，所得税后 NPV 为 657 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。

……

第六节 项目敏感性分析

通过计算，可以看出，产品的销售价格与建设投资是该项目经济效益的主要影响因素，其影响程度较大。

图表 4：项目敏感性分析一览表

指标		税后财务内部收益率	税后静态回收期（年）	敏感性系数
基本方案		18.47%	5.26	
建设投资	10%	16.37%	5.63	-0.21

	-10%	20.78%	4.92	0.23
经营成本	10%	17.67%	5.42	-0.08
	-10%	19.27%	5.11	0.08
营业收入	10%	20.53%	4.88	0.21
	-10%	16.41%	5.70	-0.21

第七节 项目评价总论

第十五章 建设项目风险分析及控制措施

第一节 政策性风险及控制

第二节 市场竞争风险分析及控制

第三节 不可抗力风险分析及控制

第十六章 建设项目可行性研究结论及建议

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：山东省济南市历城区二环东路东环国际广场 A 座 20 层
联系电话：0531-61320360　0531-82861936　13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 235 号河川大厦 A 座 16 层
联系电话：022-87079220　022-58512376　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 606 室
联系电话：021-51860656　18818293683

西安分公司：西安市高新区科技五路北橡树星座 B 座 2602 室
联系电话：029-89574916　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