



喀麦隆某商贸物流园项目 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
第三章 市场预测与建设规模	3
第一节 市场预测	3
第二节 建设规模	5
第四章 建设条件与厂址选择	6
第一节 建设条件	6
第二节 地址选择	6
第五章 工程技术方案	6
第一节 设计依据	6
第二节 设计原则	6
第三节 总体设计	6
第四节 工程流程设计	6
第六章 节能节水与环境保护	6
第一节 节能节水	6
第二节 环境保护	6
第三节 绿化设计	6
第四节 节能及环境影响综合评价	6
第七章 劳动保护、安全卫生及消防	6
第一节 劳动保护	6
第二节 安全卫生	6
第三节 消防设施及方案	6
第八章 企业组织和劳动定员	6
第一节 企业组织	6
第二节 劳动定员与人员来源	7
第九章 项目实施进度安排	7
第一节 项目组织管理	7
第二节 项目实施进度	8
第十章 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
第十一章 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 财务评价结论	9
第十二章 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
第十三章 风险分析	10
第一节 政治风险及规避措施	10
第二节 商业风险及规避措施	10
第三节 施工风险及规避措施	10
第四节 法律风险及规避措施	10
第十四章 可行性研究结论与建议	10
第一节 建设项目可行性研究结论	10
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:

喀麦隆某商贸物流园项目

项目建设性质:

新建

项目拟建设地点:

滨海省, 喀麦隆

.....

第二节 项目立项背景

中喀在文化、体育、医疗、教育等方面有过多交流, 双边贸易每年都有大幅度增长, 2014 年双边贸易额为 25.7 亿美元, 同比增长 36%, 同时在喀华人与日俱增, 中喀友谊日益深厚。

喀麦隆经济良好, 喀政府积极平抑国际金融危机的负面影响, 加紧实施重大基础设施项目, 解决能源供应短缺等问题, 大力改善投资环境, 经济平稳增长。2014 年喀麦隆 GDP 达 321.6 亿美元, 增长率达 5.1%。

.....

第三节 研究项目主要结论

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

1、《鼓励私有投资法》

2013 年 4 月 18 日, 喀麦隆政府颁布《鼓励私有投资法》, 颁布本法案的目的是通过鼓励, 促进并吸引生产性投资, 推动各项业务活动, 促进经济在强势头、可持续、共赢模式下增长, 同时增加就业。喀麦隆政府在海关和税收、行政和财政均为国内外的投资者提供了一些列的优惠政策和鼓励政策, 除了上述以外, 在

农业、畜牧业、发展房产和公共房屋者、促进就业产业等行业还给予一些特殊奖励。

该法还提供了很多非税收性优惠措施，如投资者可在喀麦隆国内或国外开立本币或外币账户、可自由兑换货币、可直接向非本地供应商进行支付，此外，该法还提供签证和工作许可、环保证明、土地转让与租赁等方面的便利。

2、《共和国投资宪章》

《宪章》重申将市场经济作为优先经济组织形式和国家促进社会经济发展的基本职责，要发挥企业家、投资者和私人企业的重要作用，他们是创造财富和就业的关键因素，引起了整个国家机构的高度重视，也引起全社会的高度重视，将保护企业自由和投资自由，维持健康的宏观经济框架，保证决策过程的灵活和运转，以加强经济的竞争力；提高企业家的地位，将此作为发挥喀麦隆创造潜力的动力，这也是创建有活力和竞争力企业的前提条件和从长远解决失业和贫穷问题的决定因素，促进投资和出口，积极简化其手续，同时要发挥企业家的潜力。

3、《2035 年远景规划》

喀麦隆政府在其 2009 年 3 月 4 日出台的长期发展规划中制定了雄心勃勃的发展目标，计划至 2035 年将喀麦隆建设成为经济新兴国家。根据规划，喀麦隆将分三个阶段逐步实现这一发展目标。

第一阶段（2010-2019）的主要目标是建设现代化经济和不断提高增长速度。在这一阶段的 10 年间，喀麦隆的主要精力将集中在不断提高自身生产能力上，力求从根本上解决粮食短缺和能源供应不足等问题，同时不断完善金融服务体系并改善就业状况。

第二阶段目标是将喀麦隆建设成为中等收入国家，根据世界银行 2007 年标准，所谓中等收入国家指居民年人均收入水平在 3706 美元至 11455 美元之间。

第三阶段从 2028 年至 2035 年，该阶段目标是将喀麦隆最终建设成为经济新兴国家，工业产值占国民生产总值的比例预计达到 40%。

2035 年，喀麦隆将成为一个充满活力、充分民主、各领域协调发展的国家。这就必须增加投资，促进经济增长，加强基础设施建设，实现经济发展现代化目标。

.....

第二节 项目建设必要性

项目建设是促进中喀友谊的需要。中喀在政治、经济、文化等方面交往密切，有着良好的关系，本项目的建设不仅可以为当地带来经济的发展机会，而且增加了大量的就业岗位，可以有效的缓解当地政府的压力，为中国与当地的关系进一步加深做出了贡献。

同时将积极组织一些有益于增进中喀民众相互之间友谊的活动，可以不定期组织一些文体活动，加强相互之间的了解，弥补文化之间隔阂，也可以在政府引导支持下开展一帮一的帮扶活动，通过实际行动帮助当地的困难居民，解决他们的一些问题，加深民间友谊，继而留下良好的国家印象，通过这些活动可以跨过语言的障碍和地域间的距离增进两国人民之间的友谊，加深国家间的联系。

.....

第三章 市场预测与建设规模

第一节 市场预测

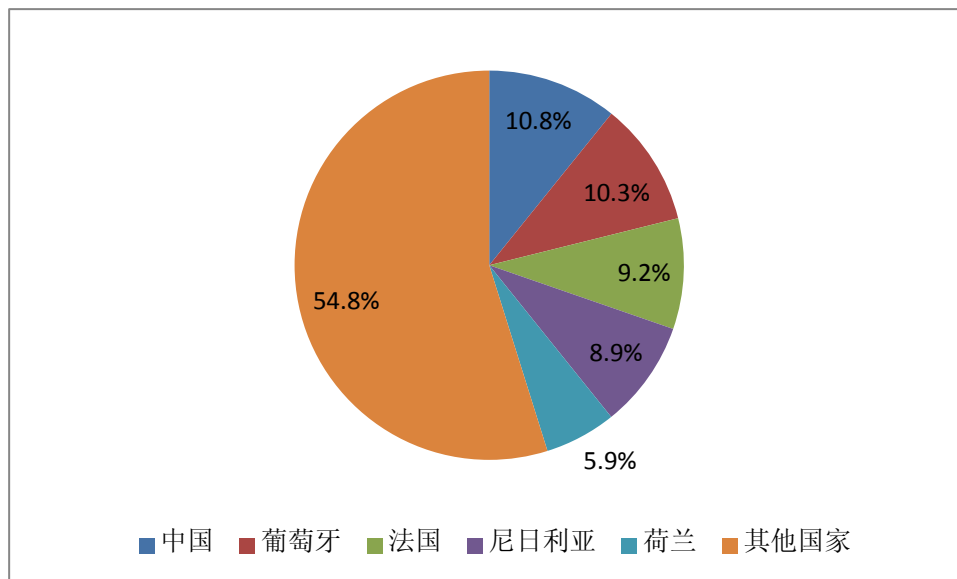
项目所建设的商贸物流园、仓库、住宅的主要销售对象是在杜阿拉华人商人，大量的服装、鞋帽、食品五金建材批发商家，这部分人有较好的经济基础，收入水平较高，喀麦隆极缺适宜的办公场所和商贸场所，其相应的利润空间较大，项目后期的成功运营的机会极大。

据调查统计分析，2013 年在喀华人大约 10000 左右，其中 1/4 是中国国企公派人员，其中一半以上生活在杜阿拉，主要集中在贸易、餐饮、捕鱼、建筑、日用百货等行业。按照平均每家 3 口估算，大约有 1600 个家庭，其中从事贸易批发大约 1200 户。

随着中喀友好发展的大环境下，越来越多的华人聚集喀麦隆。从双边贸易情况来看，双方交往密切。2013 年，喀前五大贸易伙伴分别为：中国（5959 亿非郎）、葡萄牙（5688 亿非郎）、法国（5072 亿非郎）、尼日利亚（4915 亿非郎）、荷兰（3277 亿非郎）；喀前五大出口目的地分别为：葡萄牙（5688 亿非郎）、西班牙（2853 亿非郎）、荷兰（2350 亿非郎）、中国（1285 亿非郎）、印度（1267 亿非郎），喀前五大进口来源地分别为：中国（4674 亿非郎）、尼日利亚（4520

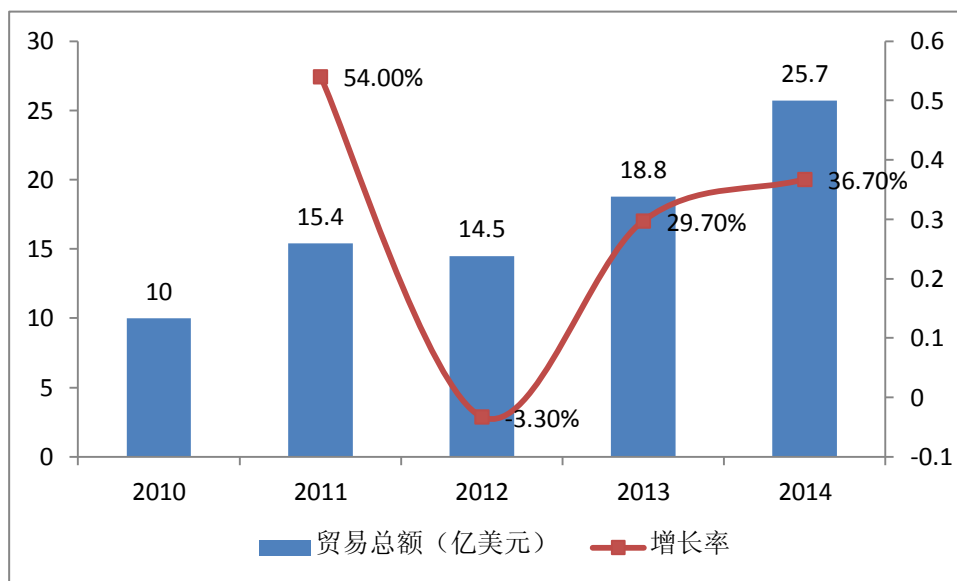
亿非郎)、法国(4005 亿非郎)、印度(1632 亿非郎)、美国(1275 亿非郎)。

图表 1: 2013 年各国在喀麦隆贸易总额所占比重



数据来源: 喀麦隆《海关 2013 年度报告》

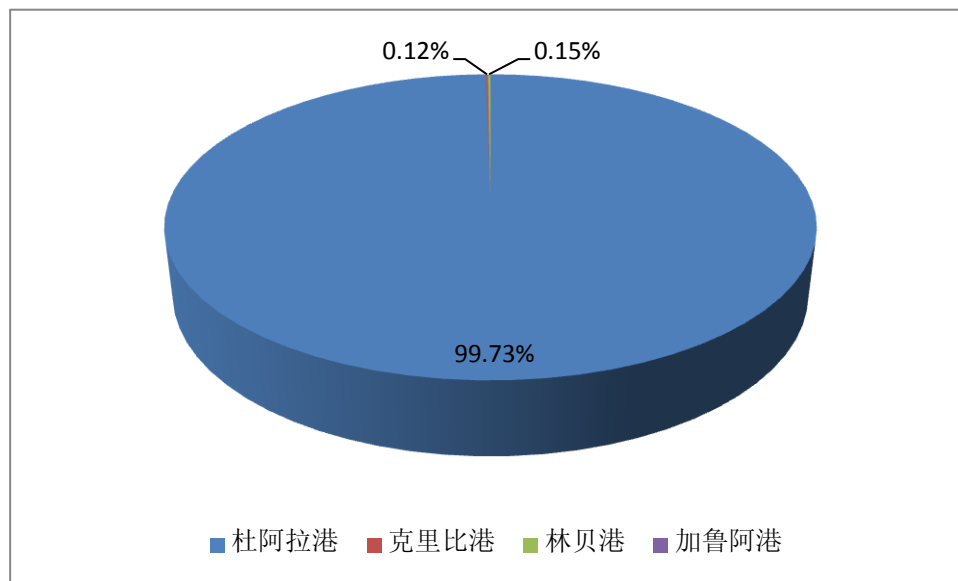
图表 2: 2010-2014 年中喀双边贸易情况



数据来源: 喀麦隆海关总署历年年度报告

据《喀麦隆论坛报》公布的《喀麦隆 2013 年全国港口情况报告》，2013 年喀海运量首次突破 1000 万吨大关，达到 10592021 吨，比 2012 年的 9642086 吨增加了 949935 吨，同比增长 9.9%。其中杜阿拉港承担了 99%以上的运量，达到 10564280 吨，随着中喀双边贸易的加深，杜阿拉承担越来越多中喀贸易商品的运送，各方面交流机会的增多，会有越来越多的华人来杜阿拉生活与工作。

图表 3：2013 年喀麦隆四大港口运量占比



数据来源：《喀麦隆 2013 年全国港口情况报告》

.....

第二节 建设规模

项目总用地面积 774245.44m²，总建筑面积 255500m²，项目内部规划设置有商贸物流园、仓库、居住小区、酒店、医院、宪兵队、幼儿园、警察局、消防站、商务区、长途汽车站，同时项目还为未来电子商务的发展预留了场地空间，项目具有合理的规划和完善的配套设施。

图表 4：项目的建设内容及规模

分区建筑统计	单位	总建筑面积
商贸物流园	m2	100000
仓库	m2	80000
居住小区	m2	48000
酒店	m2	10000
医院	m2	3000
幼儿园	m2	1500
宪兵队、警察局	m2	1000
商务区	m2	2000
长途汽车站	m2	10000
合计		255500

第四章 建设条件与厂址选择

第一节 建设条件

第二节 地址选择

第五章 工程技术方案

第一节 设计依据

第二节 设计原则

第三节 总体设计

第四节 工程流程设计

第六章 节能节水与环境保护

第一节 节能节水

第二节 环境保护

第三节 绿化设计

第四节 节能及环境影响综合评价

第七章 劳动保护、安全卫生及消防

第一节 劳动保护

第二节 安全卫生

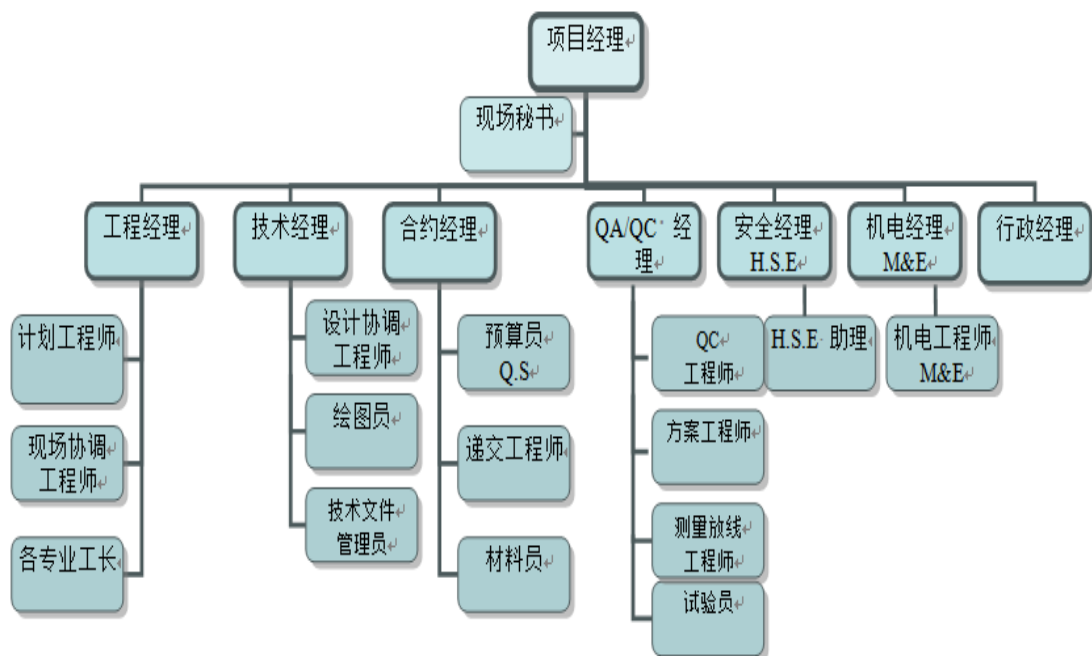
第三节 消防设施及方案

第八章 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，分设七个部门经理，实行严格分工，各负其职，责任到人。具体组织机构下图所示。

图表 5：建设期承建单位结构组织



.....

第二节 劳动定员与人员来源

项目建成后劳动定员结构如下：

图表 6：项目劳动定员结构一览表

序号	岗位名称	人员数量	占比
1	管理人员（行政）	10	6.67%
2	管理人员（技术）	29	19.33%
3	生产人员	69	46.00%
4	安保人员	42	28.00%
5	人员总数	150	100.00%

.....

第九章 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

本项目总工期为 4 年，其中项目施工阶段工期为 2016 年 1 月至 2019 年 12 月。

根据本项目工程的实际特点，整个工程中设备及原料的订货、生产、运输需统筹安排，土建、电气以及本体工程的施工必须环环相扣，紧密衔接；既要考虑工期的要求，还要考虑喀麦隆当地气候条件的限制，避开不能施工时间段。

具体建设进度见下：

1、2015 年 4 月—12 月底前，完成可行性研究报告、立项、勘察、项目规划设计等前期工作，待贷款资金到位后开始下一步工作；

2、2016 年 1 月—2019 年 12 月，完成各类建筑、广场、道路及其他相关工程建设；

3、2019 年 12 月之前完成项目建设并验收投入使用。

第十章 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

项目估算总投资由以上三部分费用构成，总投资额为 20972.90 万美元，总投资构成估算分析表。

图表 7：项目总投资构成估算分析表

单位：万美元

序号	费用名称	投资额	占项目投入总资金的比例
		(万美元)	(%)
1	建设投资	20972.90	100.00%
1.1	工程费用	18600.61	88.69%
1.2	工程建设其他费用	2000.28	9.54%
1.3	预备费用	372.01	1.77%
1.4	开发费用	0.00	0.00%
2	建设期借款利息	0.00	0.00%
3	项目总投资 (1+2)	20972.90	100.00%

第四节 总投资使用计划及资金筹措

第十一章 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。

根据估算，项目测算其共计 44 年的营业收入共计 244812.94 万美元，年出租营业收入详见附表出租型产品营业收入及税金估算表。

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

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，利润税前项目投资财务内部收益率为 25.30%，利润税后项目投资财务内部收益率为 23.49%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ic=8%）。

.....

第六节 财务评价结论

第十二章 社会效益分析

第一节 项目实施对社会经济效应的影响

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

第十三章 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非洲国家投资，就更要考虑政治因素。

喀麦隆政局目前相对平稳，社会各界谋发展的民心已定，现任总统比亚执政已达 32 年，喀麦隆政治经济一直较为平稳，相信未来政局趋于稳定的可能性较大，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：

对喀麦隆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，由喀麦隆政府或喀麦隆央行、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

第十四章 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：上海市浦东新区新区商城路 800 号斯米克大厦 6 楼

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：029-63365628 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