

****钢铁物流园建设项目 可行性研究报告 案例分析**

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 13671328314（陈经理）

传真：010-82885785 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

深圳分公司：南山大道 1153 号天源大厦 A 座 1602 室/0755-26088013

上海分公司：上海市南京西路南证大厦 B 座 1102 室/021-51601826

公司网址：<http://www.shangpu-china.com/>



目录

第一章 总论.....	1
第一节 项目概况.....	1
第二节 可行性研究报告编制依据.....	2
第二章 项目建设的必要性和可行性.....	2
第一节 项目建设必要性.....	2
第二节 项目建设的可行性分析.....	3
第三章 拟建项目市场分析.....	4
第一节、钢铁物流园区市场发展现状.....	4
第二节 钢铁物流园区前景分析.....	7
第三节、本项目市场开拓策略分析.....	8
第四章 项目建设单位概况.....	10
第五章 项目建设目标与内容.....	10
第六章 项目选择及区位条件.....	10
第七章 项目用地及布局规划.....	10
第八章 环境保护及劳动保护.....	10
第九章 项目组织管理与运行.....	10
第十章 项目实施进度及招投标.....	10
第十一章 投资估算和资金筹措.....	10
第一节 投资估算依据.....	10
第二节 投资估算.....	11
第三节 资金筹措.....	12
第四节 项目工程招标方案.....	12
第十二章 项目效益分析.....	12
第一节 财务效益评价.....	12
第二节 社会效益评价.....	14
第十三章 项目风险分析与对策.....	14
第十四章 可行性研究结论与建议.....	14
第一节 结论.....	14
第二节 建议.....	14
附表、附件.....	14

第一章 总论

第一节 项目概况

1、项目基本情况

项目名称：**钢铁物流园建设项目

项目性质：新建

项目拟建地点：**

项目承建单位：**钢材市场经营管理有限公司。

总投资额：15 亿元。

项目定位：根据现代钢铁物流产业发展的趋势，结合**省钢铁行业发展的现状，“**钢铁物流园”以当地优势的交通网络为依托，构筑现代化的物流信息系统，以专业市场物流服务为重点，借助网络化、信息化手段，整合钢铁产业各类资源、技术等要素，配以供销、配送、运输、装卸、加工、仓储等综合服务，形成高起点、高水平的综合性钢铁物流园区。以**为中心，吸引国内物流企业、钢铁加工企业入园发展，促进**省钢铁产业升级。

主要建设方案：

建设年限：5 年。

建设内容：包括“六大片区”，分别为仓储物流区、商贸交易区、中心商务区、加工配送区、综合服务区及发展备用区。

2、项目主要研究结论

(1) 项目投资结构及资金来源

本项目计划总投资 15 亿元，由入园企业投资和项目投资单位**实业有限公司共同出资，其中**实业有限公司投资均来自公司自有资金和其他渠道自筹资金，向银行贷款 5 亿元，计划进行分期还款。

(2)、项目投资效益情况

1) 经济效益

项目的总投资额为 15 亿元人民币，建设周期为 5 年。税前项目财务内部收益率为 33.13%；项目的净现值为 432781 万元，静态投资回收期为 6.47 年，动态投资回收期为 7.05 年（不包括 5 年的建设期）。所得税后项目内部收益率 IRR 为 28.11%，全部投资财务净现值 NPV 为

312189 万元，全部静态投资回收期为 7.01 年，动态投资回收期为 7.77 年。所得税前后净现值 NPV 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。所得税前后 IRR 均大于行业基准收益率 8%，说明该项目的动态收益是可行的。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目赢利能力较好，能够在较短的时间内收入全部投资，项目从经济指标上看是可行的。

2) 社会效益

.....

3、项目综合评价

.....

第二节 可行性研究报告编制依据

.....

第二章 项目建设的必要性和可行性

第一节 项目建设必要性

1、本项目是加快当地经济发展的需要

“**钢铁物流园”项目的建成，将对**当地经济起到显著地拉动作用，有效促进当地经济的快速发展。同时也可以提供大量就业岗位，减缓当地居民就业压力，此外，钢铁物流园的建设将彻底改变**市目前的钢铁市场供应交易格局，形成以**为中心的商贸、集散中心。钢铁物流园区运营后，可以解决城市功能紊乱，缓解城市交通拥挤，减轻环境压力，提高钢铁经营的规模效益，满足货物联运发展的需要。

2、本项目是满足钢铁需求增长的需要

随着**省经济的快速发展和国内外投资的不断增加，工业经济的支柱型原材料——钢铁的需求量也逐年增加。目前，**现有的钢铁物流园区已经无法满足钢铁需求发展的需要，而且长期因素将推动钢铁需求继续增长。主要在于：1、大规模固定资产投资：包括住房、厂房、基础设施、公用设施，以及机械、运输设备投资等。现代基本建设，其实就是钢铁水泥材料进行建设，包含了很高比例的钢铁材料成分。2、人均年粗钢消费 460 公斤左右，与工业化国家尚有不小差距。3、在推动中国整体钢铁需求继续旺盛的新动力中，来自中、西部

地区的力量尤为强劲。

建设“**钢铁物流园”，将有效减缓需求压力，促进钢铁交易更加迅速、高效进行。

3、本项目是推动制造业及物流业有机协调发展的需要

.....

4、本项目是加速发展现代物流的需要

.....

5、本项目是推动信息化管理的需要

.....

第二节 项目建设的可行性分析

1、政府大力支持物流业发展

（1）国家层面

从国家层面上来看，政府大力支持物流业的发展。为应对国际金融危机的影响，促进物流业平稳较快发展，国务院出台了《物流业调整和振兴规划》。《规划》提出物流业调整和振兴目标：到 2011 年，培育一批具有国际竞争力的大型综合物流企业集团，初步建立起具有一定国际竞争力的现代物流服务体系；物流的社会化、专业化水平明显提高，第三方物流的比重有所增加，物流业规模进一步扩大，物流业增加值年均递增 10%以上；物流整体运行效率显著提高，全社会物流总费用与 GDP 的比率比目前的水平有所下降。国家的政策扶植，将有效推进项目的顺利进行。

图表 1：物流业调整和振兴六项基本原则一览表

序号	基本原则
1	立足应对危机，着眼长远发展。
2	市场配置资源，政府营造环境。
3	加强规划指导，注重协调联动。
4	打破分割封锁，整合现有资源。
5	建立技术标准，推进一体化运作。
6	创新服务方式，坚持科学发展。

资料来源：《物流业调整和振兴规划》

（2）当地政府

省委、省政府十分重视现代物流业的发展，市政府制定了一系列物流业发展政策，鼓励当地物流业的发展。在“十一五”时期制定了《中国**现代物流中心发展规划纲要》，在“十二五”时期出台了《**省现代物流业发展规划（2010-2015 年）》，“1+10”模式是政府针对**区域经济、区域物流特点制定的物流发展行动纲领，将有效推动**物流业与制造业协同发展。具体见下表：

图表 2：“1+10”模式布局说明一览表

模式	说明
“1”	**市：在中部地区物流中心的价值定位为国际物流中心
“10”：十个未来重点发展的目标行业	食品冷链物流
	医药物流
	钢铁物流
	汽车物流
... ..	

2、周边配套设施为项目的建设提供了必要的发展环境

项目拟建地点为**市，气候条件适宜，为项目的顺利进行提供了丰富的物质资源保障。同时项目区位具有地域优势及人文优势：

.....

3、广阔的市场为项目的顺利运营提供了保障

.....

4、项目管理单位及人员为项目的运行建立了强有力的支撑

.....

第三章 拟建项目市场分析

第一节、钢铁物流园区市场发展现状

1、我国钢铁生产与流通概况

（1）我国钢铁生产概况

我国是钢铁生产和流通大国，粗钢产量连续十余年稳居世界第一。2010 年 7 月 8 日，《财富》中文网与《财富》英文网同步发布 2010 年《财富》世界 500 强排行榜。中国 54 家企

业上榜 2010 年度世界企业 500 强，其中，中国钢铁生产企业中有宝钢集团、河北钢集团、沙钢集团、武钢集团 4 家进入排行榜。

图表 3：中国钢铁企业在 2010 世界企业 500 强中排名一览表

企业名称	排名	营业收入（亿美元）
宝钢集团	276	285.91
河北钢铁集团	314	259.24
江苏沙钢集团	415	214.19
武汉钢铁（集团）公司	428	205.43

资料来源：《财富》中文网

2008 年，我国生产粗钢 50048.8 万吨，同比增长 1.13%。2009 年，中国全年钢产量继续走高，全年粗钢产量达 5.68 亿吨，比上年增长 13.5%。2010 年上半年钢铁行业运行情况总体态势良好，生产高增长。粗钢产量为 32317.2 万吨，同比增长 21.09%。具有以下特点：

1) 钢铁生产高增长，但需求拉动作用明显减弱

2010 年上半年钢铁生产高增长主要是国内市场需求增长的拉动以及社会对铁矿石价格上涨并引发钢材价格上升的过高预期。在这一时间段，国内市场粗钢消费量为 30720.45 万吨，同比增加 3897.76 万吨，增长 14.53%。从发展趋势看，由于全社会固定资产投资增幅回落，特别是新开项目增幅回落，需求增长对生产增长的拉动作用将继续减弱。

2) 钢铁产品出口大幅度增长，进口明显下降

.....

3) 钢铁企业联合重组迈出新的步伐

.....

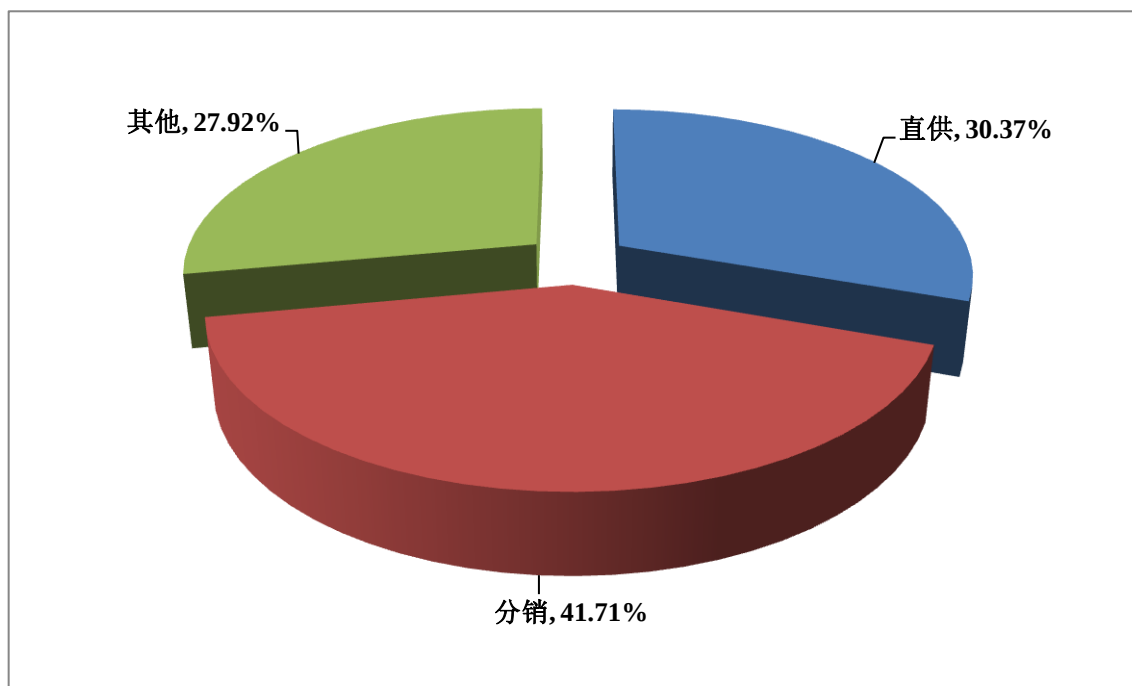
4) 钢铁企业实现利润同比增长，但仍处于低效益状态

.....

(2) 我国钢铁流通概况

当前我国的钢材流通主要方式是直供和分销。中国钢铁工业协会统计数据显示，2008 年，中国钢铁工业协会会员企业向终端用户直供 10210 万吨，占销售总量的 30.37%，分销 14024 万吨，占销售总量的 41.71%，直供和分销占总销售量的 72.08%。

图表 4：2008 年钢铁流通形式概况示意图

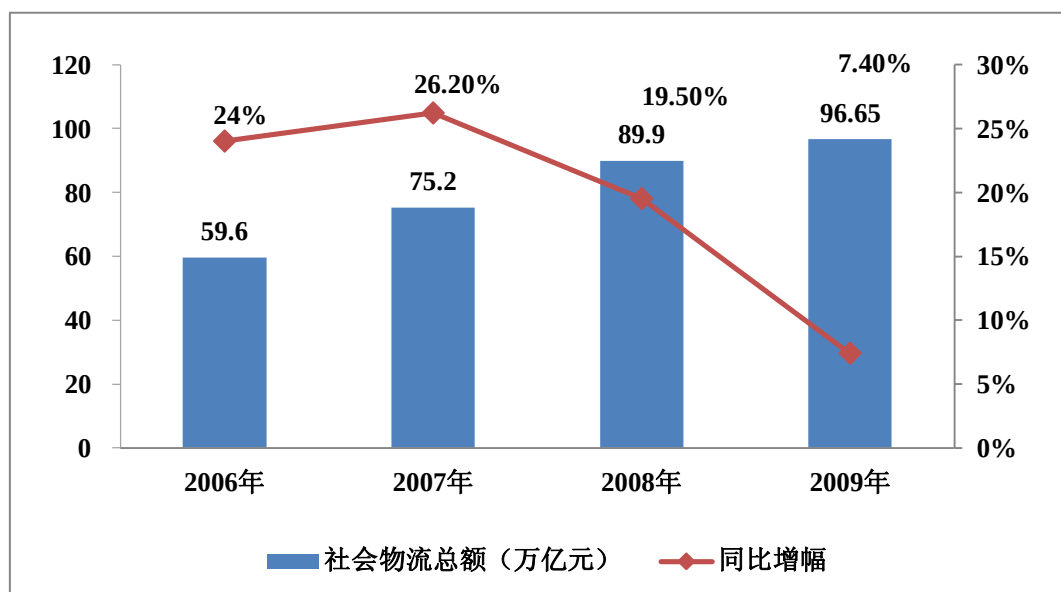


资料来源：中国钢铁工业协会

2、我国物流产业发展概况

近年来，在国家宏观调控的作用下，我国物流产业获得了长足发展，呈现出快速增长的态势。2006 年至 2009 年我国物流业持续快速发展，物流需求规模进一步扩大，物流业增加值较快增长。社会物流总额平均增长率高达 19%，由 59.6 万亿元上升至 96.65 万亿元，四年间增长 37.05 万亿元。

图表 5：2006-2009 年中国物流概况示意图



资料来源：国家发展改革委

截至 2009 年底，实现全国社会物流总额 96.65 万亿元，同比增长 7.4%，其中……。

3、我国钢铁物流产业现状分析

（1）钢铁物流产业发展特征

近年来，我国的钢铁物流产业发展迅速，主要表现为以下特征：

第一、传统的钢材市场注重于向现代钢铁物流发展转型；

第二、政府和相关企业注重钢铁物流园区的扶持和建设；

第三、注重第三方钢铁物流企业的成长和发展；

第四、注重钢铁物流的信息化建设，使钢铁物流向电子商务时代全面迈进。

（2）钢铁物流产业发展成果

经过多年的发展，我国钢铁物流产业取得了较为丰硕的成果，主要表现在以下三个方面：

……

（3）、我国钢铁物流产业发展存在的不足

……

4、我国钢铁物流园区发展现状

（1）钢铁物流园区概况

随着钢铁工业的快速发展，钢铁物流园区作为现代钢铁物流产业发展的一个新趋势，建设速度加快，并越来越受到我国各级政府和相关企业的重视和支持。华南、华北、西南、西北、华中等区域的钢铁物流节点城市都陆续建设了钢铁物流园区。如：广东乐从钢铁物流基地、江苏惠龙港国际钢铁物流中心、天津国际金属物流园区等已成长为中国规模最大的钢铁交易园区和钢铁贸易集散地。天津北辰钢铁物流园区被列入天津市 20 项重大服务业项目和天津区县重大项目。“石家庄筹建大型钢铁物流中心”项目被列入 2009 年河北省级重点项目。

（2）钢铁物流园区类型

……

第二节 钢铁物流园区前景分析

本项目为钢铁物流园区的建设，其市场发展前景与我国钢铁物流产业发展有着紧密的联系，挑战与机遇并存。

1、我国钢铁物流产业前景分析

进入 21 世纪以来,我国物流业总体规模快速增长,服务水平显著提高,发展的环境和条件不断改善,为进一步加快发展奠定了坚实基础。主要呈现出以下特点:1、物流业规模快速增长。2008 年,全国社会物流总额达 89.9 万亿元,比 2000 年增长 4.2 倍,年均增长 23%;2009 年进一步发展,物流总额达 96.65 万亿元,同比增 7.4%。2、物流业发展水平显著提高。一些制造企业、商贸企业开始采用现代物流管理理念、方法和技术,实施流程再造和服务外包;传统运输、仓储、货代企业实行功能整合和服务延伸,加快向现代物流企业转型;一批新型的物流企业迅速成长,形成了多种所有制、多种服务模式、多层次的物流企业群体。3、物流基础设施条件逐步完善。交通设施规模迅速扩大,为物流业发展提供了良好的设施条件。截至 2008 年底,全国铁路营业里程 8.0 万公里,高速公路通车里程 6.03 万公里,港口泊位 3.64 万个,其中沿海万吨级以上泊位 1167 个,拥有民用机场 160 个。4、物流业发展环境明显好转。国家“十一五”规划纲要明确提出“大力发展现代物流业”,中央和地方政府相继建立了推进现代物流业发展的综合协调机制,出台了支持现代物流业发展的规划和政策。

未来我国钢铁物流产业将产生以下发展趋势:

.....

2、我国钢铁物流园发展前景分析

钢铁物流园区是通过对钢铁物流的统一规划,多元化服务手段等优势,使生产成本、物流成本,原料成本降到最低,成为钢铁产业链上、下游之间的桥梁和纽带。钢铁物流园区的定位功能主要有钢材交易、仓储、剪切加工、配送运输、物流金融、信息处理、保税物流、中转分拨等八大功能。

目前大多数的钢铁物流园区都拥有这八大功能中的几种功能,但在这些功能上,有的也不尽完善,还有提升的空间。具体如下:

.....

第三节、本项目市场开拓策略分析

物流园区是基础设施型长期投资项目,其进入成本和退出成本都比较高,其投资回收期较长。为有效规避物流园区建设的盲目性及由此带来的市场风险,成功的招商是必不可少的。

“**钢铁物流园”由**钢材市场经营管理有限公司为主导建设并寻求相关专业机构进行管理或运营,同时在全国范围内展开招商,寻求有实力的钢铁企业进驻。

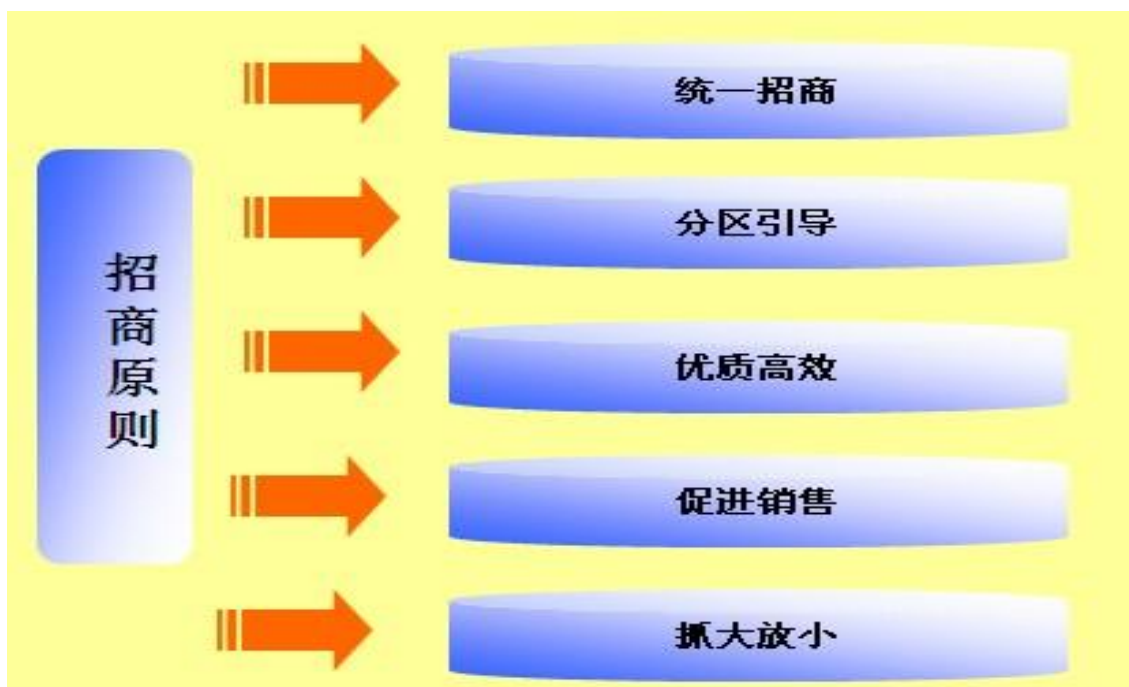
钢铁物流园区招商将从全国范围内筛选出符合条件的钢铁生产及商贸企业入驻,物流园区将首先完善自身的功能配套,在交易、仓储、配送、信息发布服务及其他配套方面做好服务,同时对外加大园区宣传,提高园区知名度。

1、园区招商

(1) 招商原则

为了确保钢铁物流园招商的高效与成功,将遵循以下原则:

图表 6: 钢铁物流园区招商原则示意图



.....

(2) 招商策略

为了保证招商的成功,必须根据项目的具体情况采取一定招商策略,是钢铁物流园区能否获得成功的重要步骤,具体如下:

.....

(3) 招商流程

.....

2、园区服务

.....

第四章 项目建设单位概况

.....

第五章 项目建设目标与内容

.....

第六章 项目选择及区位条件

.....

第七章 项目用地及布局规划

.....

第八章 环境保护及劳动保护

.....

第九章 项目组织管理与运行

.....

第十章 项目实施进度及招投标

.....

第十一章 投资估算和资金筹措

第一节 投资估算依据

.....

第二节 投资估算

本项目投资包括两部分，一部分为**实业有限公司投资，一部分为入园企业共同出资，总投资额为 15 亿。

1、建设投资估算

项目建设投资估算额为 81791 万元。详见下表：

图表 7：项目建设投资估算表

单位：万元

序号	项目	建筑面积	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用	717345	50805	15490	1268	0	67563
1.1	仓储物流区	240001	21600	4800	432		26832
1.2	商贸交易区	80000	7600	3150	284		11034
1.3	中心商务区	40000	6400	2500	225		9125
.....							

2、总投资估算

项目建设总投资额为 15 亿元。详见下表：

图表 8：项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	占总投资比例%
1	建设投资	81791	54.53
1.1	固定资产投资	73622	49.08
1.1.1	工程费用	67563	45.04
1.1.1.1	建筑工程费用	50805	33.87
.....			
3	流动资金	66724	44.48
4	总计	150000	100.00

第三节 资金筹措

本项目计划总投资 15 亿元，由入园企业投资和项目投资单位上海乐洪实业有限公司共同出资，其中上海乐洪实业有限公司投资均来自公司自有资金和其他渠道自筹资金，向银行贷款 5 亿元，计划进行分期还款。

第四节 项目工程招标方案

.....

第十二章 项目效益分析

第一节 财务效益评价

1、评价依据

.....

2、营业收入及税金预算

（1）收入、税金及附加

主营业务收入

本项目建成后，将形成良性的资金链循环，促进物流服务的不断发展。主要包括以下几方面的收入，包括：入驻企业的主营业务收入（交易收入、仓储收入、配送收入、信息中介收入、加工收入等）和园区开发商的主营业务收入（园区土地增值、物业增值、土地与物业转让或出租收入、配套服务等）。项目完全运营后，总营业收入达 42 亿元。

营业税金及附加

经估算，正常年份营业税金及附加总计为 25307.52 万元。

1) 营业税：根据不同部分收入营业税率的征收情况，正常年份年营业税金为 21000 万元；

2) 城市维护建设税=（增值税+消费税+营业税）*5%=2692.2 万元；

3) 教育附加税=（增值税+消费税+营业税）*3%=1615.32 万元；

正常年份收入、税金及附加情况如下表：

图表 9：项目正常年份收入及税费、附加情况列表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期					
			第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	...	第 11 年
	负荷 (%)		60	80	90	100	...	100
1	主营业务收入	8106000	252000	336000	378000	420000	...	420000
2	营业税金及附加	108822.3	15184.51	20246.02	22776.77	25307.52	...	25307.52
....								

3、成本费用预测

.....

4、财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 8%。

根据损益表，现金流量表，项目所得税后净现值内部收益率测算表，可进一步测算出动态反映本项目盈利能力的净现值 NPV、内部收益率 IRR、项目动态全部投资回收期 Rt 和投资利润率等指标。由表中结果可见：

(1) 净现值 NPV

税前项目净现值 NPV 为：
$$NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 432780.99 \text{ 万元}$$
，税后项目净现值 NPV 为 312189.09 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。

(2) 内部收益率 IRR

当
$$NPV = \sum_{t=1}^n (co - ci)_t (1+i)^{-t} = 0$$
 时，求出的 I 值即为该项目的内部收益率。经计算求出所得税前 IRR= 33.13%，税后是 28.11%，大于基准收益率 8%。说明该项目的动态收益是可行的。

(3) 投资回收期 Pt

计算得出所得税前静态投资回收期为 6.47 年，动态投资回收期为 7.01 年；所得税后静态投资回收期为 7.05 年，动态投资回收期为 7.77 年。

（4）投资利润率

项目总投资利润率=利润/投资额*100%=22517/55000*100%=48.72%。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目赢利能力较好。

5、不确定性分析

.....

6、财务评价结论

本项目的建设既符合国家和新乡市的发展战略及规划，又能有效的调整物流产业结构，解决农村剩余劳动力的就业压力、促进农民增收，同时对于健全和完善中国华北地区钢铁物流体系有着举足轻重的作用。因此，进行本项目的建设是必要的。

税前项目财务内部收益率为 33.13%，大于基准收益率 8%；项目的净现值为 432781 万元，静态投资回收期为 6.47 年，动态投资回收期为 7.05 年（不包括 5 年的建设期），以上均说明项目具有良好的经济效果，能够在较短的时间内收入全部投资，项目是可行的。

第二节 社会效益评价

.....

第十三章 项目风险分析与对策

.....

第十四章 可行性研究结论与建议

第一节 结论

.....

第二节 建议

.....

附表、附件