

成都市**设备租赁物流园区建设项目可 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 可行性研究报告的编制依据.....	2
第二章 项目建设的必要性和可行性.....	2
第一节 项目建设的必要性.....	2
第二节 项目建设的可行性.....	4
一、设备租赁行业逐渐得到规范.....	4
二、现代租赁已成为现代营销体系中不可缺少的重要形式.....	4
第三章 拟建项目市场分析.....	4
第一节 我国设备租赁市场现状.....	4
第二节 设备租赁物流园区前景分析.....	5
第三节 本项目发展运作模式分析.....	5
第四章 项目建设目标及内容.....	5
第一节 项目建设目标.....	5
二、阶段目标.....	6
第二节 项目设计思路及具体规划.....	6
第三节 项目建设内容.....	6
第五章 项目选址及区位条件.....	6
第六章 项目用地及布局规划.....	6
第七章 环境保护及劳动保护.....	6
第八章 项目组织管理与运行.....	6
第九章 项目实施与招投标.....	6
第十章 投资估算与资金筹措.....	6
第一节 投资估算依据.....	6
第二节 投资估算.....	6
第三节 资金筹措.....	7
第十一章 项目效益分析.....	8
第一节 财务效益评价.....	8
五、项目不确定分析.....	10
第二节 社会效益评价.....	10
第十二章 项目风险分析与对策.....	11
第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范.....	11
第二节 项目本身潜在的风险及防范.....	11
第十三章 可行性研究结论及建议.....	12
第一节 结论.....	12

第二节 建议.....	12
-------------	----

第一章 总论

第一节 项目概况

一、项目基本情况

1、项目名称：成都市**设备租赁物流园区建设项目

2、项目性质：新建

3、项目拟建地点：四川省成都市新都工业园区

4、项目申报单位：**物流有限公司

5、项目总投资额：24 亿元人民币

6、项目建设方案：

占地面积：1000 亩

建筑面积：120 万平方米

项目建设年限：第一期 3 年，第二期 2 年。

建设内容：包括“四大片区”，分别为租赁物流区、综合服务区、展示商贸区、维修再制造基地。

二、研究项目主要结论

1、项目投资结构及资金来源

本项目计划分两期进行建设，项目建设总投资额为 24 亿元，其中，固定资产投资为 184.64 千万元，流动资金投资为 30.00 千万元。资金来源为公司自筹，占总投资额的 100%。

2、项目投资效益情况

（1）经济效益

经测算，项目所得税前内部收益率 IRR 为 24.31%，全部投资财务净现值 NPV 为 129.64 千万元，全部静态投资回收期为 3.20 年（不含建设期）。项目所得税后内部收益率 IRR 为 18.20%，全部投资财务净现值 NPV 为 81.71 千万元，动态投资回收期为 3.76 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，项目盈利能力较好，能够在

较短的时间内回收全部投资，项目从财务指标上看是可行的。

（2）社会效益

本项目的社会效益显著，具体如下：

1)“成都市**设备租赁物流园区”市场前景较好，项目的建成必将产生良好的经济效益，对四川省成都市当地财政税收的增长做出巨大贡献。

2)项目的成功运营，需要大量的工作人员，有效增加成都市当地的就业机会，预计将衍生出 6000 多个职位，包括项目承建公司的人员需求及大量的衍生需求，如设备生产与租赁企业在入园后，为维护正常运作，将招聘大量的工作人员（租赁、管理人员、财务人员、生产维修工人等等），在一定程度上可以促进社会和谐发展与人民生活水平的提高，为社会的稳定做出巨大贡献。

3、项目综合评价

本项目的建设既符合国家与成都市的发展战略及规划，又能有效地调整设备租赁产业结构，减缓农村剩余劳动力的就业压力、促进农民增收，同时对于健全与完善我国西南地区设备租赁物流体系起到举足轻重的作用。“成都市**设备租赁物流园区”建成后，财务方案切实可行，同时将带来可观的社会效益。综合分析，该项目具有可行性。

第二节 可行性研究报告的编制依据

1、《2006—2009 年中央一号文件》

2、2006 年 2 月 7 日，《国家中长期科学和技术发展规划纲要》及相关配套政策

.....

第二章 项目建设的必要性和可行性

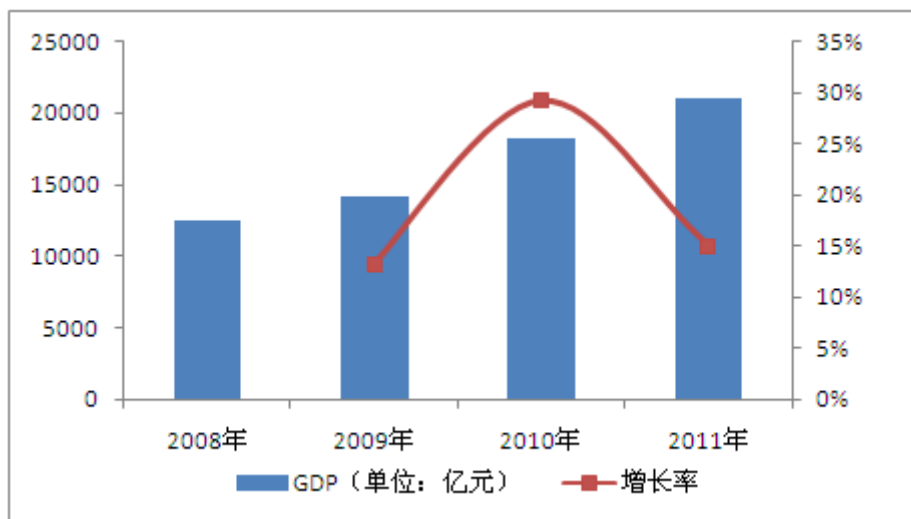
第一节 项目建设的必要性

一、项目辐射地区经济发展

继 2007 年突破万亿元大关以后，四川经济在“5.12”汶川大地震和国际金融危机等复杂的发展形势下，依然保持稳定的增长速度，仅用四年时间再上一个万亿元台阶，实现翻番。2011 年，四川省地区生产总值(GDP)突破 2 万亿元，达到 21026.7 亿元，较上一年增

长 15%，实现了“十二五”良好开局。

图表 1：2008 年-2011 年四川地区 GDP 增长示意图



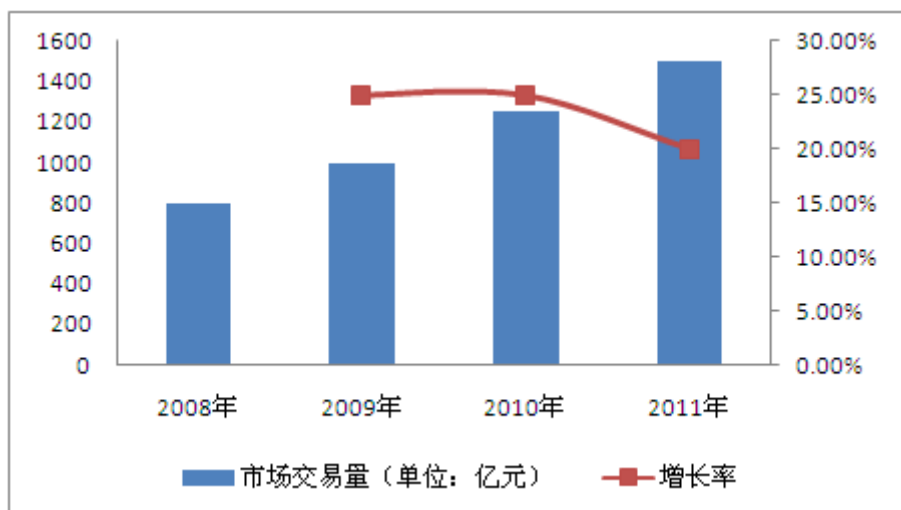
2011 年成都地区生产总值实现 6854.58 亿元，同比增长 15.2%，在 15 个副省级城市中排名第 4，而且强势进入全国城市前十名。

.....

二、我国二手设备交易市场发展现状

近几年，我国二手交易设备市场一直保持高速的增长，2007 年，我国二手设备交易市场交易额 of 480 亿，到 2011 年就约为 1500 亿元，年增长率保持在 20%以上。

图表 2：2008-2011 年我国二手设备交易市场增长图



.....

.....

三、四川工程建设设备发展情况

.....

第二节 项目建设的可行性

一、设备租赁行业逐渐得到规范

我国建筑业改革催生了建筑施工机械设备租赁，而且近几年来发展很快，租赁市场已初步形成。建筑施工机械设备租赁与建筑施工安全、建筑工程质量有直接关系，加强对建筑施工机械设备租赁市场的管理，是建筑市场管理的重要内容。

.....

二、现代租赁已成为现代营销体系中不可缺少的重要形式

随着工程建筑市场竞争地日渐加剧和机械设备更新速度地加快，施工企业为避免设备陈旧风险带来的资产损失，对资产流动性和设备的先进性更加关注。从全球来看，租赁公司已成为国际上设备流通的新兴载体，现代租赁已成为现代营销体系中不可缺少的重要形式。

.....

第三章 拟建项目市场分析

第一节 我国设备租赁市场现状

一、我国设备市场发展现状

1、全国设备市场发展现状

我国设备种类繁多，应用领域广泛，如矿山设备、工程机械设备等。我国设备生产规模很大，2010年，我国通用设备制造业年度工业总产值达35132亿元，占全国规模以上工业企业总产值698590亿元的5.03%；实现利润总额2711亿元，占全国规模以上工业企业利润总额的5.11%。同时，专用设备制造业产值21561亿元，占比为3.1%，利润1855亿元，占比为3.5%；交通运输设备制造业产值55452亿元，占比为7.94%，利润4856亿元，占比为9.15%。

.....

二、现代租赁已成为现代营销体系中不可缺少的重要形式

三、广阔的市场为项目的顺利运营提供了保障

.....

第二节 设备租赁物流园区前景分析

物流园区是对物流组织管理节点进行相对集中建设与发展的、具有经济开发性质的城市物流功能区域；同时也是依托相关物流服务设施降低物流成本、提高物流运作效率，改善企业服务有关的流通加工、原材料采购、便于与消费地直接联系的生产等活动、具有产业发展性质的经济功能区。

.....

第三节 本项目发展运作模式分析

项目建设期为五年，其中 2012-2013 年建设完成租赁物流园区，随后开始逐步引进租赁企业，其中租赁企业选择信誉好，服务优的先进企业，2014 年初在引进企业的同时同步建设完成 100 亩的辅助配套设施；2014 年年末到 2016 年建设展示商贸区和维修再制造基地，前期建设展示商贸区，后期在建设维修在制造基地的同时逐步引入设备销售和商展商户，二期全部建成后引入二手设备重新翻新和维修企业并且同步进行二手设备交易。

.....

第四章 项目建设目标及内容

第一节 项目建设目标

一、总体目标

图表 3：成都市**设备租赁物流园区总体目标

	目标
2012-2013 年	建设完成租赁物流园区

2014 年	建设 100 亩辅助配套设施，同步引入租赁企业
2015 年	建设展示商贸区
2016 年	建设维修再制造基地，同步引入销售和商展商户；二期建完后二手设备重新翻新和维修企业并且同步进行二手设备交易商

.....

二、阶段目标

第二节 项目设计思路及具体规划

第三节 项目建设内容

第五章 项目选址及区位条件

第六章 项目用地及布局规划

第七章 环境保护及劳动保护

第八章 项目组织管理与运行

第九章 项目实施与招投标

第十章 投资估算与资金筹措

第一节 投资估算依据

第二节 投资估算

一、建设投资估算

项目投资建设估算额为 210 千万元。详见附表。

二、总投资估算

项目总投资估算额为 24 亿元。详见下表：

图表 4：项目总投资估算表

序号	项目	合计	占总投资比例%
1	建设投资	210.00	87.50%
1.1	固定资产投资	184.64	76.93%
1.1.1	工程费用	180.00	75.00%
1.1.1.1	建筑工程费用	144.90	60.37%
1.1.1.2	设备购置费用	34.18	14.24%
1.1.1.3	设备安装费用	0.92	0.38%
1.1.2	其他费用	2.79	1.16%
1.1.3	预备费用	1.86	0.77%
1.1.3.1	基本预备费	1.04	0.43%
1.1.3.1	涨价预备费	0.82	0.34%
1.2	无形资产	23.00	9.58%
1.3	递延资产	2.36	0.98%
2	建设期利息	0.00	0.00%
3	流动资金	30.00	12.50%
4	总计	240.00	100.00%

第三节 资金筹措

本项目计划总投资约 24 亿元，全部由项目投资单位——成都**设备租赁物流有限公司出资，占总投资额的 100%。

第十一章 项目效益分析

第一节 财务效益评价

一、评价依据

二、营业收入及税金测算

1、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。项目运营期，预计年均营业收入达 618 千万元。

2、营业税金及附加

经估算，正常年份营业税金及附加均为 6.8 千万元。

(1) 营业税：根据不同部分收入营业税率的征收情况，计算基准为经营性收入，正常年份年均营业税金为 30.90 千万元；

(2) 城市维护建设税=（增值税+消费税+营业税）×7%=2.16 千万元；

(3) 教育附加税=（增值税+消费税+营业税）×3%=0.93 千万元；

正常年份收入、税金及附加情况如下表：

图表 5：项目正常年份收入、税金及附加估算表

单位：千万元

序号	项目名称	单位	合计	1	2	3	4	5……10
1	收入合计	千万元	3290	0	0	40	60	100
1	设备租赁收入					40	60	100
1	设备销售收入		1890					
1	设备维修再制造收入							
1	二手设备处理收入							
2	增值税		0	0	0	0	0	0
2	销项税额		0	0	0	0	0	0
2	进项税额		0	0	0	0	0	0
3	营业税金及附加		181	0	0	2	3	6
3	营业税		165	0	0	2	3	5
3	消费税		0					
3	资源税		0					
3	城市建设维护费(7%)		12	0	0	0	0	0

4	教育费附加(3%)		5	0	0	0	0	0
---	-----------	--	---	---	---	---	---	---

三、成本费用测算

图表 6：项目总成本估算表

单位：千万元

序号	项目名称	合计	1	2	3	4	5 ……10
0	直接运营成本（1+2..+6）	2074.6	0	0	25.5	38.2	63.7
1	综合维护成本	1815.2	0	0	19.6	29.4	49.0
2	直接燃料及动力	25.9	0	0	0.3	0.4	0.7
3	直接工资及福利费	233.4	0	0	2.5	3.8	6.3
4	管理费用	0	0	0	0.3	0.4	0.7
5	财务费用	90.8	0	0	1.0	1.5	2.5
6	营业费用	168.6	0	0	1.8	2.7	4.6
7	折旧费		0	0	4.4	4.4	4.4
8	摊销费		0.0	1.2	1.2	1.3	1.3
9	总成本费用	2333.9	0	0	31.2	44.0	69.5
7.1	固定成本	324.2	0	0	9.5	11.4	15.2
7.2	可变成本	2009.7	0	0	21.7	32.6	54.3
8	经营成本	2243.1	0	0	30.2	42.5	67.0

四、财务效益分析

本项目财务基准收益率选取行业基准收益率 10%。

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： $NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(CO - CI)_t}{(1+i)^t} - t = 157.85$ 千万元，税后项目净现值 NPV 为 81.71 千万元，均远大于零，说明该项目净现值超过了该行业应达到的最低收益水平。

2、内部收益率 IRR

当 $NPV = \sum_{t=1}^n \frac{(CO - CI)_t}{(1+i)^t} - t = 0$ 时，计算得出的 I 值即为该项目的内部收益率。经计算得出所得税前 IRR=24.31%，税后 IRR=18.20%，大于行业基准收益率 10%。说明该项目的动态收益是可行的。

3、投资回收期 Pt

从现金流量表求得，其计算公式是：

$Pt = \text{累计现金流量出现正值年份} - 1 + \text{上年累计现金流量绝对值} / \text{当年净现金流量}$

计算得出所得税前静态投资回收期为 3.20 年，税后动态投资回收期为 3.76 年。

4、投资利润率

项目总投资利润率 = 利润 / 投资额 $\times 100\% = 100.49 / 24 \times 100\% = 39.28\%$ 。

从财务指标可以看出，项目各项财务指标处于较理想状态，项目盈利能力较好。

五、项目不确定分析

影响本项目效益的主要因素为建设投资、经营成本、营业收入，对各敏感因素的分析结果详见下表：

.....

五、项目不确定分析

影响本项目效益的主要因素为建设投资、经营成本、营业收入，对各敏感因素的分析结果详见下表：

第二节 社会效益评价

本项目建设将会产生以下影响：

一、社会效益

1、“成都市**设备租赁物流园区”市场前景较好，项目的建成必将产生良好的经济效益，对四川省成都市当地的财政税收的增长做出巨大贡献。经核算，租赁物流及信息等服务收入形成的营业税为 30.90 千万元，入园经营户及自身形成的所得税为 31.43 千万元，上述增值税及营业税形成的城建及教育费附加费总计为 0.93 千万元。

.....

二、负面影响

.....

第十二章 项目风险分析与对策

第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

现阶段，项目的市场发展前景广阔，各类支撑性要素丰富。但项目整体构成复杂，投资额大，不确定因素较多，除一般的价值观念、人为破坏等风险之外，项目本身也面临着一些现实问题，包含项目运行风险及维护管理风险等，需要进行相关防范。

一、运作风险及防范

“成都市**设备租赁物流园区”建设项目是具有公益基础性和企业性双重属性的工程项目，各方面错综复杂，体系庞大。项目建成后，能否满足安全、高效、稳定、顺畅的运作要求，存在一定的风险。主要风险有：

自然及环境风险：指因自然条件及周边环境等因素对物流园区建设构成的障碍或不利条件，主要包括气候条件、地理条件、环境保护、交通条件等因素。

经济风险：指由于与物流园区建设相关的经济因素的变化而给工程项目建设带来的风险，主要包括资金筹集、工期变化等因素。

防范措施：

1、科学规划。为了提升“成都市**设备租赁物流园区”的知名度及影响力，必须合理利用当地地形，因地制宜，科学规划建设内容，以保证项目的顺利实施，规避其风险。把气候条件、地理条件、环境保护、交通条件等因素优先考虑，较好防范此类自然与环境风险。

2、为完成高效安全地运营管理，需进一步完善基础配套设施的建设标准、管理机制和人才配备等。首先基础配套设施，如交通、配电、通讯等，必须按照国内外同类项目安全运行的标准建设；其次，建立完善、适宜的管理机制，管理者的专业素质和管理能力将直接影响到项目的生产经营和发展。

二、技术风险及防范

三、市场风险及防范

第二节 项目本身潜在的风险及防范

.....

第十三章 可行性研究结论及建议

第一节 结论

1、“成都市**设备租赁物流园区”市场前景较好,项目的建成必将产生良好的经济效益,对四川省成都市当地财政税收的增长做出巨大贡献。

.....

第二节 建议

附表: 财务附表(略)