



江苏某新危险化学品智慧物流园区项目 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

项目名称：江苏某新危险化学品智慧物流园区一期工程

建设单位：

建设地址：

项目联系人：

电 话：

第一节 建设单位概况

一、基本情况

二、股东构成

三、股东介绍

第二节 项目概况

一、项目背景

(一)政策背景

1. 国民经济和社会发展规划

(1) 《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》

要点

国家“十三五”规划纲要提出：大力发展现代物流业。加强物流基础设施建设，大力发展第三方物流和绿色物流、冷链物流、城乡配送。面向社会资本扩大市场准入，加快开放电力、民航、铁路、石油、天然气、邮政、市政公用等行业的竞争性业务，扩大金融、教育、医疗、文化、互联网、商贸物流等领域开放，开展服务业扩大开放综合试点。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，形成网络化协同分工新格局。引导大型互联网企业向小微企业和创业团队开放创新资源，鼓励建立基于互联网的开放式创新联盟。

(2) 《江苏省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》要点

江苏省“十二五”规划纲要提出：围绕全产业链的整合优化，重点发展现代金融、软件和信息服务、电子商务、现代物流、科技服务、服务外

包、检验检测、国际航运等生产性服务业。沿江地区重点发展现代物流、滨江旅游等服务业。

依托沿海沿江重点港口、多式联运枢纽和重要空港等节点，发挥大集疏、大中转的功能与作用，建设一批交通物流园区，打造一体化的货运枢纽体系，强化与产业布局的协调互动。

.....

因此，项目的实施符合国家及地方政策支持方向。

(二) 行业背景

1. 危化品物流特点

危化品一般都是工业原料或产品，因具有特殊的物理、化学性能，在接触和处理过程中，必须按照规则执行，避免产生人员伤亡。危险品物流具有很强的技术性和专业性，主要特点为.....

(二) 项目提出

二、项目选址

三、建设内容及规模

物流园区规划总用地面积****平方米(约***亩)，总建筑面积****平方米。

本次一期工程用地约****平方米(约合****亩)，拟建总建筑面积****平方米，其中：仓库面积.....。

项目建设期1年，建成后将形成集现代化智慧型的危化品物流园区。其中：甲类仓库.....。

四、建设期及项目定员

五、能源消耗

六、投资规模与资金筹措

本项目总投资*****万元，其中建筑工程费****万元，设备购置费****万元、安装工程费****万元、工程建设其他费用****万元（含土地费用****万元）、预备费****万元，建设期利息为****万元，流动资金为****万元。项目资金来源包括银行贷款****万元，贷款期限五年，剩余资金来自企业自筹。

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	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		

第三节 可行性研究报告的编制依据和研究范围

一、编制依据

- (一)《产业结构调整指导目录(2011年本)》(2013年修正)
- (二)《江苏省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

(三)《物流业发展中长期规划(2014~2020)》

(四)《建设项目经济评价方法与参数》(第三版) 国家发展改革委、
建设部发布

(五)《投资项目可行性研究指南(试用版)》

.....

二、研究范围

第四节 研究结论

一、主要研究结论

二、主要技术经济指标

本项目主要技术经济指标见下表。

项目技术经济指标表

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		完全运营年
4	利润总额	万元		完全运营年
5	净利润	万元		完全运营年
6	总成本费用	万元		完全运营年

序号	指标	单位	指标	备注
7	上缴税金	万元		完全运营年
7.1	上缴销售税金及附加	万元		完全运营年
7.2	年上缴增值税	万元		完全运营年
7.3	年上缴所得税	万元		完全运营年
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	%		
13	投资利税率	%		
1	盈亏平衡点	%		

序号	指标	单位	指标	备注
4				

第二章 项目所在地概况及建设条件

第一节 项目所在地概况

一、概况

(一)地理位置及行政区划

(二)经济发展

(三)固定资产投资

二、开发区概况

(一)基本概况

(二)定位及规划

(三)物流发展

第二节 建设条件

一、自然条件

二、基础设施条件

第三章 项目建设的必要性

本项目是公司提高市场竞争力和可持续发展的重要战略举措，有着非常优越的社会效益。项目建设的意义主要集中体现在以下几方面：

一、本项目的建设是促进经济开发区危化品仓储规模化、规范化发展的需要

危化品仓储在石化行业占有非常重要的地位，其安全性、规范性对石化行业的发展起着举足轻重的作用。经济开发区目前虽然已有 5 家较大规模的物流企业，但在体量上仍不足以满足开发区整体发展的需要。

同时，在管理模式上，开发区内物流企业仍以传统的管理模式为主，新型的管理模式、智能化物流平台等在开发区还未完全普及，规范化、安全性、先进性水平尚有较大提升空间。

本项目拟建设危险化学品智慧物流园区，配置先进的信息平台 and 管

理平台，引入新颖的管理理念，是促进经济开发区危化品仓储规模化、规范化发展的需要

二、本项目的建设是促进经济开发区化工行业健康发展、降低安全风险的需要

三、本项目的建设是促进区域物流业结构调整，推动物流智慧化发展的需要

四、本项目的建设是促进区域经济发展的需

第四章 市场分析

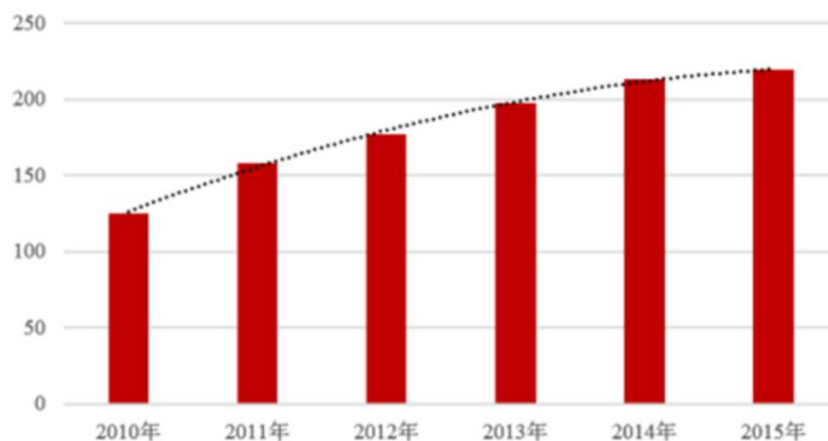
一、物流行业整体发展概况

(一) 全球物流行业发展状况

(二) 我国物流行业发展现状和趋势

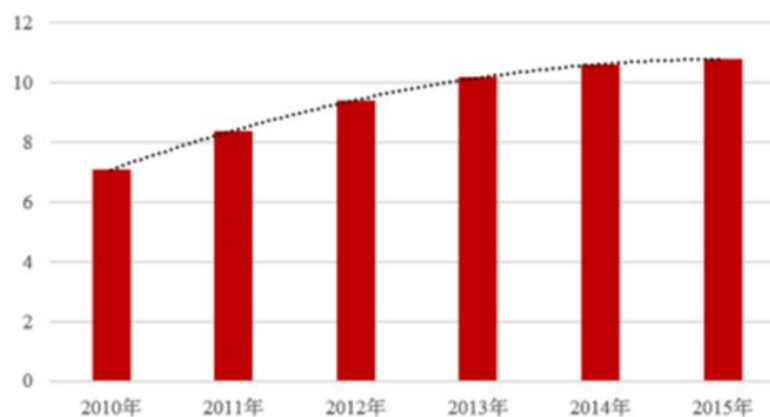
1. 社会物流总额不断增长

近年来，虽然我国社会物流总额的增速减缓，但由于经济仍保持稳定增长也拉动着物流行业的刚性需求。2015 年全国社会物流总额 219.2 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.8%，增幅比上年回落 2.1 个百分点。全年社会物流总额呈现稳中趋缓的发展态势。从构成情况看，2015 年，工业品物流总额 204.0 万亿元，同比增长 6.1%，增幅比上年回落 2.2 个百分点；进口货物物流总额 10.4 万亿元，同比增长 0.2%，增幅比上年回落 1.9 个百分点；再生资源物流总额 8,616 亿元，同比增长 19.0%，增幅比上年提高 4.9 个百分点；农产品物流总额 3.5 万亿元，同比增长 3.9%，增幅比上年回落 0.2 个百分点；单位与居民物品物流总额 5,078 亿元，同比增长 35.5%，增幅比上年提高 2.6 个百分点。整体中国社会物流的总额虽然在增速上呈现减缓的趋势，但整体物流行业还是处于一个上升阶段。



2. 社会物流总费用不断增长

伴随社会物流总额的增加，我国社会物流总费用(包括运输费用、保管费用和管理费用)也快速增长。2015年社会物流总费用10.8万亿元，同比增长2.8%。2010~2015年，我国社会物流总费用年复合增长率达8.75%，反映我国物流行业在需求旺盛的情况下，费用规模也不断扩大。



二、危化品物流发展现状

三、危化品物流特点

四、危化品物流管理的特点

五、危化品物流需求分析

第五章 工程建设方案

第一节 总图布置

一、建设范围

二、总图布置

(一) 布置原则

1. 园区总平面布置符合开发区规划要求，力求做到布局合理，生产区、办公生活区、辅助用房等功能分区明确。
2. 力求紧凑合理，建筑布局满足物流要求。
3. 通道间距能满足运输和管线布置的条件，符合防火、安全、卫生、环保、噪声等规范要求。
4. 建筑形体整齐，节约用地。
6. 注意建筑形体与周边建筑的协调和整洁，并满足危化品存储的环境要求。

(二) 平面布局

第二节 建筑工程

一、建筑设计原则

- (一) 平面布置合理，立面简洁、朴素大方，方便使用，满足安全生产、设备安装和检修等要求。
- (二) 建筑物和相应的配套设施应满足产品生产的技术条件。
- (三) 建筑设计应贯彻国家节能政策，遵循建筑节能规范。
- (四) 对建筑物的防火、防爆、安全及劳动保护，均应采取有效得当措施。
- (五) 在确保安全可靠的条件下，尽可能节约建设费用。
- (六) 遵守国家现行设计规范，特别是国家《工程建设标准强制性条文》中的有关规定。

二、建筑工程

三、仓储种类及流通量

四、配套室外工程

第三节 公用工程

一、给排水工程

(一) 设计依据

1. 《建筑给水排水设计规范》GB50015-2003
2. 《室外给水设计规范》GB50013-2006

3. 《室外排水设计规范》GB50014-2006

4. 《建筑设计防火规范》GB50014-2014

(二) 设计范围

(三) 给水

(四) 排水

空调冷凝水排入空调凝结水管或地漏，雨水管独立设置，雨水及空调凝结水均采用间接排水，排水管下设雨水口，经雨水口聚集后集体排入市政雨水管道。各类冲洗用水、生活用水均排入污水池，最后经排水管排至市政污水管网。

二、电气工程

(一) 设计依据

1. 《供配电系统设计规范》(GB50052-2009)；
2. 《低压配电设计规范》(GB50054-2011)；
3. 《通用用电设备配电设计规范》(GB50055-2011)；
4. 《电力装置的继电保护和自动装置设计规范》(GB50062-2008)；
5. 《建筑照明设计标准》(GB50034-2013)；
6. 《建筑物防雷设计规范》(GB50057-2010)；
7. 《有色金属冶炼厂电力设计规范》(YS 5002-96)
8. 《10kV 及以下变电所设计规范》(GB 50053-94)
9. 《3~110kV 高压配电装置设计规范》(GB 50060-2008)
10. 《供配电系统设计规范》(GB 50052-95)
11. 《低压配电设计规范》(GB 50054-95)
12. 《电力装置的继电保护和自动装置设计规范》(GB 50062-2008)
13. 《电力装置的电测量仪表装置设计规范》(GB/T 50063-2008)
14. 《通用用电设备配电设计规范》(GB 50055-93)
15. 《电力工程电缆设计规范》(GB 50217-2007)
16. 《建筑照明设计标准》(GB 50034-2004)
17. 《建筑物防雷设计规范(2000 年版)》(GB 50057-94)
18. 《爆炸和火灾危险环境电力装置设计规范》(GB50058-92)

- (二) 内容和范围
- (三) 供电来源
- (四) 用电负荷和用电等级
- (五) 供配电系统
- 三、电讯
- 四、暖通工程
- 五、消防工程

第六章 环境保护、安全卫生

第一节 环境保护

一、环境保护标准

- (一) 《建设项目环境保护管理条例》
- (二) 《环境空气质量标准》(GB3095-2012)
- (三) 《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)
- (四) 《污水排入城镇下水道水质标准》(CJ343-2010)
- (五) 《污水综合排放标准》(GB8978-1996)
- (六) 《声环境质量标准》(GB3096-2008)
- (七) 《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12348-2011)

二、建设期环境影响及对策措施

(一) 施工污水

施工期间施工污水和施工人员的生活污水排放是造成地面水污染的主要原因。施工污水排放量不大，对周围地面水不会造成严重影响。但应加强管理、减少施工期间的污水排放。针对施工期水污染源特征，分别采取相应措施，主要有：

1. 加强施工期管理，针对施工期污水产生过程不连续、废水种类较单一等特点，可采取相应措施，有效控制污水中污染物的产生量。
2. 施工现场因地制宜建造沉淀池、隔油池等污水临时处理设施，对含油量高的施工机械冲洗水或悬浮物含量高的其他施工废水，经处理达标后方可排放，砂浆、石灰等废液宜集中处理，干燥后与固体废弃物一起处置。
3. 施工集中区应临时修建化粪池，将生活污水集中处理，减轻对

纳污水体的污染；如条件许可，可将收集的生活污水就近纳入市政污水管网，进入区域污水处理厂，避免污水无序排放对水体污染。

4. 施工机械废油须收集定期送有处理能力的单位回收处理或焚烧处置，不得排放环境水体。

5. 水泥、黄砂、石灰类建筑材料需集中堆放，并采取一定的防雨措施，及时清扫施工运输过程中抛洒的上述建筑材料，以免这些物质随雨水冲刷污染附近水体。

(二) 施工扬尘

(三) 施工噪声

三、运营期环境影响及对策措施

(一) 污水

本项目运营期产生的污水主要为生活污水和雨水。生活污水水质参照当地生活污水水质指标，其指标为 CODCr：300 毫克/升、BOD5：100 毫克/升、SS：150 毫克/升。生活污水经收集后直接排入市政污水管网，最终进入周边城市污水处理厂处理达标后排放。雨水通过区内雨水管直接排入河道。

(二) 废气

(三) 噪声

(四) 固体废弃物

第二节 安全卫生

一、安全卫生依据

二、建设期安全措施

三、运营期安全措施

第七章 能耗与节能分析

第一节 用能标准及节能规范

一、法律、法规与行业准入条件

(一) 相关法律法规文件

1. 《中华人民共和国节约能源法》(2008 年修订)
2. 《中华人民共和国清洁生产促进法》(2012 年修订)
3. 《中华人民共和国循环经济促进法》(2008 年)

4. 《国务院关于加强节能工作的决定》(国发[2006]28 号)
5. 《国务院关于印发节能减排综合性工作方案的通知》(国发[2007]15 号)
6. 《固定资产投资项目节能评估和审查暂行办法》(国家发改委令 2010 年第 6 号)
7. 《江苏省节约能源条例》(2010 年修订)
8. 《江苏省政府关于进一步加强节能工作的意见》(苏政发[2011]99 号)
9. 《省政府关于加强节能工作的意见》(苏政发[2011]99 号)
10. 《省政府关于印发江苏省节能减排工作实施意见的通知》(苏政发[2007]63 号)
11. 《省发展改革委关于印发〈固定资产投资项目节能评估和审查实施办法(试行)〉的通知》(苏发改规发[2011]1 号)

(二) 相关政策与准入条件

二、用能标准和节能规范

三、其他相关资料

第二节 能耗分析

一、能耗消耗概况

二、能源供应状况

三、能源消耗指标分析

四、能源消耗指标分析

第三节 节能措施和节能效果分析

一、节能措施

(一) 设备节能措施

1. 全场所有变电所均选用节能型变压器。
2. 降低了照明电耗。

(二) 总图布置和运输节能措施

1. 应充分考虑场区整体布局统一协调、完整、合理。在可能条件下尽量保证生产、运输路线顺畅。

2. 根据防火消防、安全、卫生、厂内外运输、施工、检修、物资堆放、人货运输分流、内外电线电缆布局、原料和产品存贮位置与运输关系等要求，因地制宜，集中紧凑地进行总平面布置，为生产、管理创造良好环境。

3. 贮运设施的布置根据物料的性质、数量、包装及运输方式，按不同类别相对集中布置，为管理、安全创造有利条件。

4. 总平面布置应遵循国家相关主要标准和规范。

(三) 建筑节能措施

(四) 能源消耗方面的措施

(五) 节能管理

二、节能效果预期

第八章 组织机构和人力资源配置

第一节 组织机构

第二节 人力资源配置

一、工作制度

根据项目运营的特点，项目实行单班制，全年工作日定为 360 天。

二、人力资源配置

人员配置和项目规模相适应，项目运营后定员约为**人，具体人员编制详见下表。

项目人员配置方案表

单位：人

序号	部门	单班定员 (人)	班次(班次 /天)	小计(人)
1	管理人员			
2	普通员工			
合计				

三、人员来源

四、人员培训

第九章 项目进度计划与工程招标

第一节 项目进度计划

第二节 工程招标

一、招标依据

二、项目招标初步方案

第十章 项目投资估算和资金筹措

第一节 估算范围

本项目建设投资估算范围主要包括：土建工程费、设备与工具购置费、设备安装费、预备费、流动资金及其它费用等。

第二节 估算依据

根据项目承建公司规划和行业情况，并原则上根据中国财政部颁布的会计准则、会计制度和有关的法律规定，对本项目进行有关的财务预测。在具体操作时遵循谨慎性及重要性原则，对预测期间费用、预测成本报表、预测损益表和预测现金流量表做了一定的合并和处理。为了保证预测的客观性和真实性，对预测数据都采取了多种途径的测算和验证，从而确保了评价结果的可信度。

本预测中各种数据比例，是通过调查国内及国外该行业的相关资料，并通过分析统计，制定出的相关比例，具有宏观性和满足统计规律的特点。在本项目的预测中，能够比较好的、大致地反映项目的收益价值状况，但在项目具体实施的过程中，还有大量的、次要的不确定因素，甚至有时还会出现重大的偶然因素，这些因素都会影响到该项目的收益，所以，具体实施可能与本预测存在一定的差异是正常的。

主要依据：

- 1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》
- 2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 3、项目投资相关数据资料。
- 4、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

- 二、工程其他费用
- 三、预备费
- 四、建设期利息
- 五、铺底流动资金估算
- 六、总投资估算

第五节 资金筹措

第十一章 项目经济效益分析

第一节 财务评价

一、评价依据

- (一) 企业财务通则；
- (二) 所得税及其他有关税务法规；
- (三) 本项目财务评价依据国家发展改革委、建设部联合发布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)规定的评价原则与评价方法进行，并根据项目实际情况进行评价。评价中采用动态与静态分析相结合，以动态分析为主；
- (四) 投资项目经济评估指南；
- (五) 其他有关法规文件及相关资料。

二、基础数据和说明

- (一) 项目计算期 10 年，实际运营期要远大于 10 年；
- (二) 分析过程不考虑物价变化因素的影响；
- (三) 项目经营收入、原辅耗材、燃料动力等主要成本数据为现今市场价格(不含税价)初步估算；
- (四) 基本贴现率采用行业基本贴现率为 12%

三、营业收入及税金测算

- (一) 仓储服务收入

.....

四、成本费用测算

五、利润及税金测算

第二节 财务评价指标

一、财务内部收益率

二、财务净现值

三、投资回收期

第三节 项目不确定分析

一、项目盈亏平衡分析

二、敏感性分析

第四节 财务评价结论

第十二章 风险分析

第一节 项目可能面临的风险

一、自然及环境风险

自然及环境风险是指因自然条件及周边环境等因素对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。这些因素是园区在进行布局规划时应考虑的基本因素。

三、经济风险

二、政治及社会风险

四、技术风险

五、管理风险

六、公共关系风险

第二节 防范和降低风险措施

通过以上对各种的风险的分析，结合我国当前现实的条件下，可以通过以下几种措施来规避风险。

一、运作风险防范措施

1、加强企业经营风险管理，建立健全公司的各项内部控制制度，使公司管理有法可循；

2、完善公司的约束和激励机制，落实岗位责任制；

3、全面提升公司管理团队的管理水平和协同作战的能力。

二、市场风险防范措施

三、财务风险防范措施

四、技术风险防范措施

五、管理风险防范措施

第十三章 社会评价

- 一、社会影响分析
- 二、社会适应性分析
- 三、社会影响结论

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 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 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：广东省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：浙江省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：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806