



云南某危险化学品仓库项目 可行性研究报告

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 项目总论

第一节 项目基本情况

一、项目名称

云南某危险化学品仓库项目

二、项目建设地点

三、项目单位

四、项目定位

五、项目建设内容

项目总用地面积为*****平方米，总建筑面积*****平方米。

本项目建筑工程主要包括危化品仓库……等，具体内容如下所示：

序号	项目名称	单位	数量
1	占地面积	平方米	
2	建设用地面积	平方米	
3	总建筑面积	平方米	
3.1	办公用房	平方米	
3.2	危险化学品仓库	平方米	
3.3	……	平方米	
3.4	……	平方米	
3.5	……	平方米	
4	计容建筑面积	平方米	
5	容积率		
6	建筑密度	%	
7	绿化率	%	

主要仓储种类包括机械设备类……。主要储存化学品成分含量及库存量明细如下表所示：

序号	名称	含量	单位	最大储存量
1	氢氧化钠，固体			
2	……			

序号	名称	含量	单位	最大储存量
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				

六、项目建设周期

七、项目总投资及资金筹措

项目总投资估算额为*****万元，其中：项目工程费用投资合计*****万元，其中建设工程费*****万元，设备费用*****万元，安装工程费*****万元；工程建设其他费用*****万元；预备费用*****万元；流动资金*****万元。项目要资金为企业自筹。

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	铺底流动资金		
3	总计		

八、项目经济指标

经对项目投资现金流量表进行分析计算，项目所得税前投资财务内部收益率为**%，所得税后投资财务内部收益率为**%，高于项目设定基准收益率或行业基准收益率（ic=12%）；项目所得税前投资财务净现值****万元，所得税后投资财务净现值****万元，大于零；项目税前静态投资回收期为**年（不含建设期），项目税后静态投资回收期为**年（不含建设期）；税前动态投资回收期为**年（不含建设期），税后动态投资回收期为**年（不含建设期），说明项目的盈利能力良好。

计算期内各年经营活动现金流入均大于现金流出；从经营活动、投资活动、筹资活动全部净现金流量看，营运期各年现金流入均大于现金流出，累计盈余资金逐年增加，项目具备财务生存能力。

从不确定性分析来看和敏感性分析来看，项目具有一定的抗风险能力。综上所述，该项目在财务上是可行的。

序号	指标	单位	指标	备注
1	占地面积	平方米		
2	总投资	万元		
2.1	固定资产投资	万元		
2.2	流动资金	万元		

序号	指标	单位	指标	备注
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
7	上缴税金	万元		完全运营年
7.1	上缴税金及附加	万元		完全运营年
7.2	年均上缴增值税	万元		完全运营年
7.3	年均上缴所得税	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	%		
14	盈亏平衡点	%		

第二节 编制依据和原则

一、编制依据

- 1、国家、行业和地区颁发的法律、法规和设计规范、标准和技术规程；
- 2、项目单位提供的关于本项目的技术和财务等基础资料；
- 3、国家发改委《投资项目可行性研究指南》；
- 4、国家发改委《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 5、《危险化学品安全管理条例》（2013 修订）；
- 6、《国家安全监管总局关于修改〈《生产安全事故报告和调查处理条例》
罚款处罚暂行规定〉等四部规章的决定》（国家安全生产监督管理总局令第 77 号）；
- 7、《国务院办公厅关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》
（国办发〔2017〕73 号）；

- 8、《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》；
- 9、《物流业发展中长期规划（2014～2020）》（国发〔2014〕42号）；
- 10、《云南省人民政府办公厅关于印发云南省加快推进现代物流产业发展10条措施的通知》（云政办发〔2018〕10号）；
- 11、《云南省现代物流产业发展“十三五”规划》（云政办发〔2016〕114号）。

二、编制原则

三、编制范围

第二章 项目背景及必要性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

1、国家政策

《国务院办公厅关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》
(国办发〔2017〕73号)

2017年8月17日，国务院办公厅发布《关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见》。《意见》提出，开展仓储智能化试点示范。结合国家智能化仓储物流基地示范工作，推广应用先进信息技术及装备，加快智能化发展步伐，提升仓储、运输、分拣、包装等作业效率和仓储管理水平，降低仓储管理成本。

推动物流业与制造业联动发展。研究制定推进物流业与制造业融合发展的政策措施，大力支持第三方物流发展，对接制造业转型升级需求，提供精细化、专业化物流服务，提高企业运营效率。鼓励大型生产制造企业将自营物流面向社会提供公共物流服务。

《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》

2016年，3月17日新华社授权发布《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》。《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、地方政策

3、规章制度

二、经济背景

三、行业背景

第二节 项目建设必要性分析

一、本项目的建设是促进园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光伏行业健康发展、降低安全风险的需要

三、项目建设是满足日益增加的危化品仓储的需求

随着我国石油、石化、煤化、化工等产业的迅速发展，危险化学品（以下简称危化品）的品种和数量日益剧增，目前，国内石油和化工行业生产总值近 14 万亿元，原油天然气、化工产品的总产量超过 14 亿吨，已成为世界危化品产量最多的国家，而过剩的危化品产能进一步促进仓储的需求。

另一方面，虽然在国内供给侧改革及行业转型的趋势下，化工产业面临较大的结构调整，但基本化工产业布局仍未改变，基础原料的化工产业集群主要分布在西部，主要的销售地和深加工企业多集中在东部沿海地带，“产销分离”的模式增加了仓储的需求。本项目建设是对西南地区危化品仓储服务供应的有效补充。

四、本项目的建设是促进区域经济发展的需要

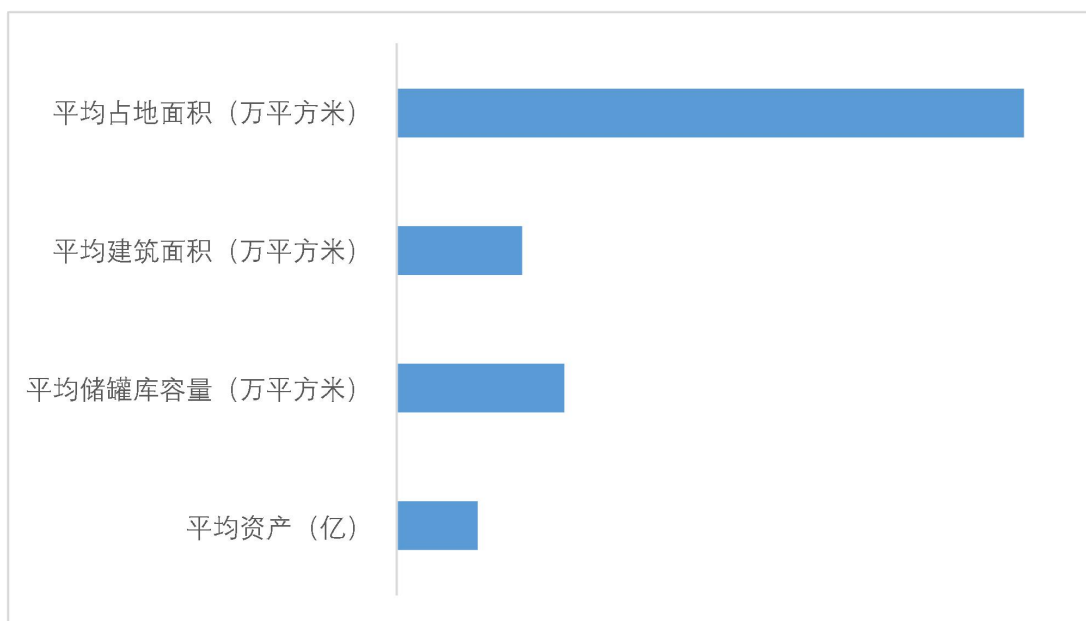
第三章 项目市场分析

第一节 我国危化品仓储业发展现状

一、产业结构与资产配置状况

我国危化品仓储业是由危化品生产企业，危化品经营企业，公共仓储（物流）企业和使用单位等多种产业组成，其中生产企业约占 35%，经营企业约占 40%，公共仓储（物流）企业约占 24%。

我国危化品仓储面积在 1 亿平方米的规模。我国危化品仓储企业平均资产为 1.9 亿元，平均占地面积 15 万平方米，平均建筑面积 3 万平方米，平均储罐库容量 4 万立方米。危化品仓储需求则在 1.3 亿平方米左右，供需缺口大约在 30%以上，部分区域甚至更高，尤其是对危化品高端仓储的需求缺口更大。

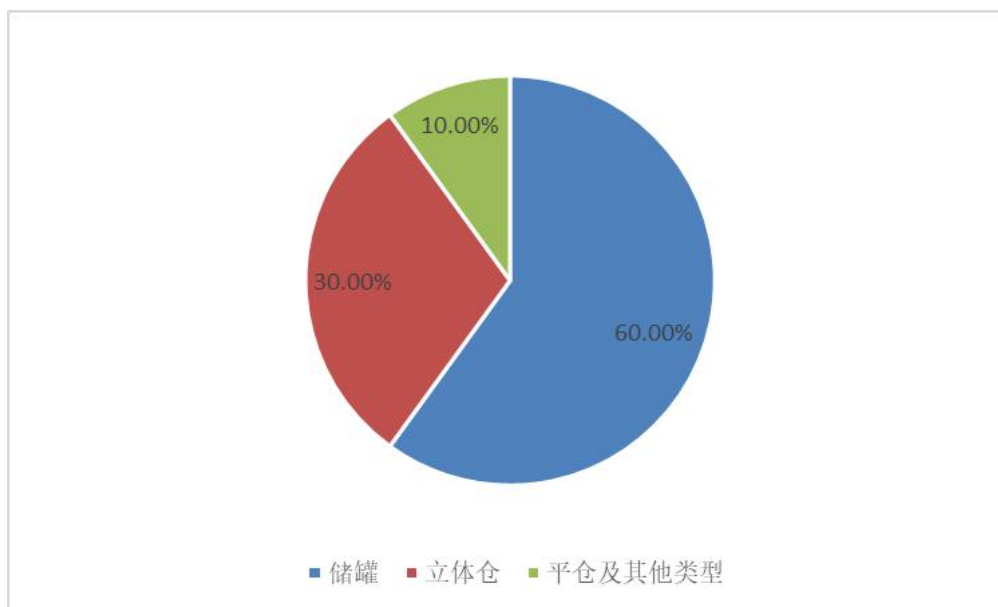


二、经营业态与服务模式状况

三、仓储设施与分布状况

目前我国危化品仓库主要有平仓、立体仓、储罐及其他类型仓储。2016 年各类型仓储形式大致占比是：储罐约 55%，立体仓约 25%，平仓约 15%，其他

类型仓储约 5%。2017 年储罐仓储占比约接近 60%，立体仓约 30%，平仓及其他类型仓储的比例将逐步下降。随着我国原油产量和原油加工量不断增长，煤化工、天然气、油页岩化工发展速度加快，其产品多为液体和气体，储罐需求量不断增加。



危化品仓储业大型仓库数量占 30%，仓库容积可达上万平方米，多为大型石化企业自己建造；小型及以下仓库数量占 70%，但储量仅占 30%。

我国危化品仓储企业主要分布在长三角、珠三角、渤海湾和东南部沿海港口城市，约占总量的 70%，中西部地区不足 30%，且大多分布在大中城市和能源产地，地域性集中分布的特点非常明显。

四、投资风险及选址阻力

第二节 危化品物流行业发展趋势

一、供应链持续创新升级

二、园区成为主要载体

三、电商+平台开始发力

四、环保安全智能化升级

第三节 主要危险品仓储企业介绍

一、全国危险品仓储企业前 10 强

二、部分企业简介

第四章 项目地区建设条件

第一节 项目选址要求

一、生产要素分析

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、地理位置

二、气候特征

三、地形地势

四、区位交通

五、经济概况

六、基础设施

第三节 项目选址合理性分析

第五章 项目建设方案

第一节 项目建设目标与定位

一、项目建设指导思想

二、项目定位

第二节 土建工程

一、设计原则

二、采用的标准及规范

三、项目建设内容及规模

第三节 项目总图布置

一、项目规划构思

二、总平面布置原则

三、总平面布置方案

第四节 设备方案

第三节 公辅工程

一、给排水工程

二、电气工程

三、暖通系统

第六章 项目环境保护

第一节 执行标准及排放标准

根据《中华人民共和国环境保护法》等有关法规，在项目实施过程中对排出的污染物应采取必要的措施，使之达到国家规定的标准。本项目环境保护工作接受当地环境保护部门的监督，采用的环境保护法规及标准为：

- 1、《中华人民共和国环境保护法》；
- 2、中国《污水综合排放标准》（GB8978-1996）（二级标准）；
- 3、中国《大气污染物综合排放标准》（GB16297-96）（二级标准）；
- 4、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》中有关规定；
- 5、《规划环境影响评价条例》中有关规定；
- 6、《环境影响评价公众参与暂行办法》中有关规定；
- 7、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；
- 8、《建设项目环境保护管理条例》（国务院(98)253 号令）；
- 9、《环境空气质量标准》（GB3095-1996）；
- 10、《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）；
- 11、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）；
- 12、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）。

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境保护

1、废气和扬尘

施工期向大气排放的主要污染物有 CO、NO₂ 等。CO、NO₂ 等来源于运输车辆和施工机械排出的废气；车辆运输过程中产生的地面扬尘；施工垃圾在堆放和清运过程中产生的扬尘。控制扬尘对环境的不良影响，可采取的防治措施为：封闭式施工，最大限度控制受施工扬尘影响的范围。

2、废水

3、噪声

4、固体废弃物

二、项目营运期对环境的影响及防治措施

1、污水

项目所在区域内雨污分流，且项目无生产废水产生，排放的废水以生活污水为主。

生活污水经格栅处理后达到 GB8978-1996《污水综合排放标准》（三级）和 GB/T31962-2015《污水排入城镇下水道水质标准》（B 级）的标准。，排入市政污水管网进行污水处理。

图表 18：GB8978-1996《污水综合排放标准》（三级）和 GB/T31962-2015《污水排入城镇下水道水质标准》（B 级）标准限值列表

污染物种类	标准限值 (mg/L)	执行标准
COD	500	《污水综合排放标准》（GB8978-1996） 表 4 三级标准
BOD ₅	300	
SS	400	
氯化物	20	
磷酸盐（以 P 计）	8	《污水排入城镇下水道水质标准》 （GB/T31962-2015）B 级标准
总氮	70	
氨氮	45	
氯化物	800	

2、废气

3、噪声

4、固体废弃物

第三节 环境影响评价结论

第七章 项目能源节约方案设计

第一节 用能标准和节能规范

该项目的设计、建造和实施主要遵循以下国家和地方的合理用能标准及节能设计规范：

一、相关法律、法规、规划和产业政策

- 1、《中华人民共和国节约能源法》；
- 2、《中华人民共和国可再生能源法》；
- 3、《中华人民共和国电力法》；
- 4、《中华人民共和国建筑法》；
- 5、《中华人民共和国计量法》；
- 6、《国务院关于加强节能工作的决定》（国务院令 28 号）；
- 7、《节能中长期专项规划》（国家发改委发改环资[2004]2505 号）；
- 8、《建设工程质量管理条例》（国务院令 279 号）；
- 9、《建设工程勘察设计管理条例》（国务院令 293 号）；
- 10、《公共建筑节能设计标准》；
- 11、《机械行业节能设计规范》JBJ14-2004；
- 12、《能源效率标识管理办法》（国家发改委、国家质检总局 2004 年 17 号令）；
- 13、《中华人民共和国强制检定的工作计量器具检定管理办法》（1987 年 4 月 15 日国务院颁布）；
- 14、《关于印发固定资产投资项目节能评估和审查指南（2006）的通知》（国家发展和改革委员会文件发改环资[2007]21 号）；
- 15、有关节能设计规范。

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 节能措施综述

第三节 节能措施

一、节电

1、为了降低低压电气线路过长造成的电能消耗，设置变电所，以减小低压电气线路长度。

2、在高低压开关柜采用节能高效分断能力高的断路器，保证电力的正常运行，减少停电事故。

3、尽量选用先进节能电器设备，如低电损变压器、Y 系列交流电动机、节能照明灯具等。本项目变压器采用无功功率补偿，使功率因数到 0.95 以上，可节电 5%以上。该项目能源消耗主要为电力消耗，为了节省电能，拟采用先进的交-交变频技术和微机控制技术，使补偿效果最佳，使电机功率因数提高到 0.95 以上，无功功率降低 60%以上，从而达到节约电能的目的。另外，还可降低电机定子电流 10%至 20%，降低线损、铜损 20%至 30%，延长电机使用寿命。

4、变压器选用新型节能型变压器，变压器功率因数补偿采用高低压集中补偿方式，在高压配电间和变电所低压侧设置功率因数自动补偿装置，要求补偿后的低压侧功率因数在 0.9 以上，高压侧在 0.95 以上，同时考虑防止高次谐波。并要求荧光灯、气体放电灯就地补偿，补偿后的功率因数在 0.9 以上。

二、节水

三、能源管理

第四节 其他节能措施

第八章 消防方案

第一节 设计标准及规程

一、设计标准及规程

本项目贯彻执行“预防为主，防消结合”的方针，主要的设计依据为：

- 1、《建筑设计防火规范》GB50016-2014；
- 2、《建筑内装修设计防火规范》GB50222-95（2001 年修订版）；
- 3、《消防安全疏散标志设置标准》DBJ01-611-2002；
- 4、《建筑灭火器配置设计规范》GB50140-2010
- 5、《低倍数泡沫灭火系统设计规范》GB50151-2010

二、消防说明

项目公司已建立了一套比较完整的消防体系，设有负责消防工作的职能部门，日常消防工作设有专职消防管理人员和兼职安全员具体负责，并配有兼职消防员。

第二节 建筑消防

第三节 给水消防

第四节 电气消防

第五节 防范措施

第九章 项目组织机构、劳动定员和施工进度

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息管理的

第二节 项目建设及运行管理

一、项目的后期管理

二、项目建成后管理

三、劳动定员

1、定员依据

- (1) 项目正常运营的实际需求员工数目；
- (2) 完成项目后，各项业务开展所需要的管理人员；
- (3) 参照项目员工管理制度和出勤情况。

2、劳动定员

项目运营之前，应根据岗位要求对职工进行培训，组织职工进行岗前学习，熟练掌握工作技能，提高职工技术水平和职业素质，以满足生产需要，增强公司的市场开拓能力。项目运营后劳动定员如下。

序号	部门	劳动定员
1	技术人员	
2	仓储人员	
3	其他人员	
5	合计	

第三节 项目实施进度

一、项目施工组织措施

二、项目实施进度

第十章 项目总投资额及资金筹措

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

一、工程费用估算

二、工程建设其他费用估算

三、预备费

四、流动资金估算

五、总投资估算

第五节 资金筹措

第十一章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

一、遵循的有关法规

- 1、企业财务通则；
- 2、所得税及其他有关税务法规；
- 3、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；
- 4、投资项目经济评估指南；
- 5、其他有关法规文件及相关资料。

二、基础数据和说明

- 1、本项目按一次建成投入运营进行各项财务指标计算；
- 2、项目计算期 10 年，分析过程不考虑物价变化因素的影响；
- 3、项目经营成本、原材料、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；
- 4、基本贴现率采用行业基本贴现率为 12%；

第二节 营业收入测算

项目营业收入主要来源于各类仓库的租赁收入、进出仓收入、管理服务收入及货物接驳收入……

第三节 成本费用测算

一、直接运营成本

二、管理费用与销售费用

三、期间费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务内部收益率

二、财务净现值

三、投资回收期

第六节 项目不确定性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 财务评价结论

第十二章 社会效益分析

第一节 项目实施对社会的影响分析

一、对居民收入的影响

项目的实施与运营过程，增加了地区劳动力的需求，带动相关制造业与服务业行业发展，有利于经济可持续发展，将间接增加居民收入，而且不会扩大贫富的差距。

二、对居民生活水平与生活质量的影响

本项目运营期间有一定污染，但是经过污染治理以后对周边环境影响不大，不会对居民生活质量产生影响。项目在建设期间由于施工人员、材料、机械等会对施工周围环境造成一定负面影响，如噪音、扬尘等，本项目将重点注意施工管理，将负面影响减至最低。

三、对当地居民就业的影响

四、对不同利益群体的影响

五、对当地基础设施、服务容量和城市化进程的影响

六、对当地少数民族风俗习惯和宗教的影响

第二节 互适性分析

第三节 社会风险分析

第四节 社会效益分析结论

第十三章 项目风险及对策分析

第一节 项目可能面临的风险

一、自然及环境风险

二、危险化学品储存风险

危险化学品储存主要存在面临的风险问题包括以下几个方面：明火、火花、静电、性质相互抵触物品混合储存、产品变质、管理不善等因素导致的火灾、爆炸危险；有毒化学品泄露危险；吸入、食入或皮肤接触对人畜的中毒危险；腐蚀性化学品容器破损、操作人员没有完全穿戴齐全导致的灼伤危险；其他运营管理中可能发生的触电危险、起重伤害等。

三、经济风险

四、政治及社会风险

五、技术风险

六、管理风险

第二节 防范和降低风险措施

一、危险化学品储存风险防范措施

1、危险事故前预防措施

（1）严格执行危险化学品储存的验收工作；（2）严格防止危险化学品混合储存；（3）加强危险化学品储存的养护管理；（4）提升员工的安全意识；（5）做好环境卫生；（6）做好劳动防护；（7）加强入库管理与现场管理。

2、危险事故中应对措施

（1）发现事故，立即上报；（2）及时报警，说明现场情况；（3）及时疏散人员；（4）采取科学的补救措施。

3、危险事故后处理措施

危险事故发生后应对引发事故的原因进行分析，并对事故应对措施和不足进行分析，吸取其中的经验，为日后发生事故的采取有效措施奠定基础。同时，还应当注重员工安全意识的提升，更好地避免再次出现危险事故。

二、运作风险防范措施

三、市场风险防范措施

四、财务风险防范措施

五、技术风险防范措施

六、管理风险防范措施

第十四章 项目可行性研究结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、项目资金安排合理

二、项目建设方案

三、项目财务效益结论

四、项目风险控制问题

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 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