



陕西省某西部供应链物流园项目 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 11 层

网址：<https://www.sunpul.cn/>

第一章 项目概况

第一节 项目基本信息

一、项目名称

二、建设单位

三、建设地点

四、建设周期

五、项目投资

六、建设内容

项目主要建设内容及规模如下：

序号	项目	建筑面积（平方米）
(一)	项目建设工程	
1.1	主体工程	
1.1.1	常温仓库	
1.1.2	冷链仓库	
1.1.3	丙一类仓库	
1.1.4	理货区	
1.1.5	流通加工区	
1.1.6	展示交易区	
1.2	辅助工程	
1.2.1	办公楼	
1.2.3	磅房	
1.2.4	门卫房	
1.2.5	配电室	
1.2.6	维修间	
(二)	其他工程	
2.1	绿化	
2.2	道路及辅助设施	
2.3	停车场	
2.4	堆场	

序号	项目	建筑面积（平方米）
2.5	站台及回车场	
(三)	容积率	
(四)	绿化率	

七、经济效益

经测算，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 8%，说明该项目的收益是可行的。

本项目主要经济技术指标详见下表：

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		
3	销售收入	万元		达产年
4	利润总额	万元		达产年
5	净利润	万元		达产年
6	总成本费用	万元		达产年
7	上缴税金	万元		达产年
7.1	上缴税金及附加	万元		达产年
7.2	年上缴增值税	万元		达产年
7.3	年上缴所得税	万元		达产年
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	%		达产年

序号	指标	单位	指标	备注
13	投资利税率	%		达产年
14	盈亏平衡点	%		
15	亩均税收	万元		达产年

八、社会效益

第二节 可行性研究报告编制目的、依据及研究范围

一、编制目的

二、编制依据

- 1、《中华人民共和国城市规划法》；
 - 2、《中华人民共和国土地管理法》；
 - 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
 - 4、《中华人民共和国环境保护法》；
 - 5、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
 - 6、《建设项目经济咨询评估指南》；
 - 7、《国务院关于做好建设节约型社会近期重点工作的通知》；
 - 8、国家发改委《产业结构调整指导目录（2019 本）》；
 - 9、《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》国办发〔2011〕38 号；
 - 10、国家发展改革委《全国物流园区发展规划（2013—2020 年）》发改经贸〔2013〕1949 号；
 - 11、《全国流通节点城市布局规划（2015-2020 年）》；
 - 12、《陕西省物流业发展中长期规划》（2015-2020 年）；
 - 13、《物流业调整和振兴规划》（2014-2020 年）；
 - 14、《国家物流枢纽布局和建设规划》（发改经贸〔2018〕1886 号）；
 - 15、《关于开展 2018 年流通领域现代供应链体系建设的通知》；
 - 16、项目单位提供的相关技术资料。
-

三、编制范围

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

十九大以来我国深化供给侧结构性改革，发展现代供应链，加强物流基础设施网络化建设，为此，物流业已发展成为支撑国民经济发展的基础性、战略性产业。据统计，2018年我国物流总费用已达到13万亿元，较上年同比增长9.2%，其中仓储物流固定资产投资额约6983.5亿元，同比增长5.5%，年增长值的比例不断上升。仓储物流作为供应链中的重要环节，起到举足轻重作用。为保障物流运输业务的发展，国家相继出台一系列政策规划，国家发展改革委在《国家物流枢纽布局和建设规划》中指出发展集中仓储、共同配送、仓配一体等消费物流新模式，构建以国家物流枢纽为重要支撑的快速送达生活物流圈，满足城乡居民小批量、多批次、个性化、高品质生活物流需求。引导国家物流枢纽系统对接国际物流网络和全球供应链体系，积极建设物流园区企业、仓储物流企业、平台物流企业，打造现代物流体系。

.....

二、区域背景

三、企业背景

新加坡叶水福集团是有着63年历史的国际供应链公司，并且以现代物流理念作为配套发展至今，是新加坡国际品牌企业，叶水福集团在中国经过二十多年的实体经营与发展，目前已形成上海、华东、华北、华南、西北等一、二线城市的运营网络。主要业务范围包括：国内仓储、保税仓储、出口加工区仓储，承办海运、空运进出口货物的国际运输代理及道路普通货物运输（集装箱）、道路危险品货物运输（第二、三、四、五、六、八、九类、除剧毒品）等业务。

叶水福集团在中国的上海、昆山、天津、厦门、深圳、香港、成都、沈阳、西安、乌鲁木齐、等地均建立运营仓库。集揽货、订舱、仓储、中转、集装箱拼

装拆箱、结算运杂费、报关、报检，相关短途运输服务、运输咨询及国内货运代理为一体的业务服务，为客户形成国际、国内一站式服务体验。

.....

四、入驻园区企业背景

第二节 项目建设必要性

第三章 项目市场分析

第一节 市场现状

一、我国仓储物流业发展现状

随着我国工业和经济的发展，仓储物流业的现代化要求也在不断提升。从世界范围来看，仓储物流主要分为人工仓储、机械化仓储、自动化仓储、集成自动化仓储、智能自动化仓储五个阶段。现阶段我国仓储发展虽然处在自动化和集成自动化阶段，但仍然存在很多问题。目前市场集中度较低，规模小，数量多，效率低、利用率不高、作业条件差、相关的技术配套和人才培养不够完善，存在着众多系统性安全隐患。一些传统的仓储服务由于劳动资本密集，导致价格竞争激烈，从整体上看，仓储行业抗风险能力弱，利润率偏低，必将迎来仓储物流的一个大调整、大整合、大重组的时期。

.....

二、陕西省仓储物流业发展现状

随着仓储物流服务网络不断拓展，近年来西安辐射能力显著增强。目前，综合运输与一带一路建设多管齐下落地，西安地区陆空、海铁一体化的物流服务网络已经形成，物流集聚效应已经显现。2017年底数据统计，西安全市注册从事物流及相关业务的企业约31900余家，其中主营物流业务的企业达6400余家，外资物流企业740余家，全社会营运货运车辆20余万辆。据物联云仓实时数据显示，陕西省在线仓库数量为274个，总面积为10,898,206平方米。虽然总供给较大，但是高标准仓储设施的比例很低。随着《大西安现代物流业发展规划》(2018

—2021 年)的落地，给了大西安地区发展现代化仓储物流行业坚定的信心，并指明了未来的方向。

.....

三、危化品物流发展现状

国石油化工业的发展推动了危化品物流的发展。2018 年，我国主要的石化产品总产值达 5,300 亿元，品种达 42000 多个。

化工基础原料产业集群大多分布在西部地区，但化工基础原料产业输出产品的销售地与下游加工企业又主要集中在东部沿海地带。这就创造了大量的运输市场。

在石化产业中，危化品运输占总产业的 80%，即在运输过程中需要特别保护，以防发生燃烧爆炸，造成人员伤亡和财产损毁事故。

.....

四、危化品仓储发展现状

由于危化品仓储基础建设投资大、技术门槛高、审批周期长、安全风险大等原因，危化品仓储能力一直滞后于市场需求的步伐。

2018 年，我国约有各种类型的仓储企业共 5000 家，危化品仓储面积在 1 亿平方米的规模，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。

危化品仓储发展的速度跟不上我国的石化产业增长迅速，再加上天津港“8.12”事故之后，各级政府对危化品存储管理更加严格，在仓储建设审批、建设周期变长，严控或暂停了仓储的增量，因此，也进一步加大了危化品仓储供需缺口。

.....

五、冷链物流发展现状

发达国家冷库规模已经进入成熟阶段，冷库制冷剂的发展已经由以氨为制冷剂的集中式制冷系统转向了以 R22 为制冷剂的分散式制冷系统。日本作为亚洲最大的速冻食品生产国，低温库占比超过 80%，美国和加拿大使用 R717 为制冷

剂的冷库也占 80%以上，并且总体上，用于存储水果的冷库的数量中气调库达到了 1/3，并且冷库自动化程度也逐渐提高，装配式冷库建设成为主流。反观陕西省，随着新型城镇化建设加速和居民人均可支配收入增加，冷冻冷藏食品的消费量逐年上升，尤其是高档进口水产品的需求量剧增，而传统冷库由于高贮藏温度偏高，自动化程度偏低，无法满足此类产品的低湿速冻需求，呈现出结构性供不应求局面。结合陕西省的冷库建设现状及发达国家发展趋势，预计未来低温库占比将增加，果蔬气调库和自动化程度较高的预制装配化冷库将持续快速发展。

.....

第二节 市场需求分析

第三节 市场发展预测

第四章 项目选址用地分析

第一节 场址选择

第二节 场址自然条件

一、位置境域

二、地形地貌

三、水文

四、气候

第三节 交通条件

第四节 国民经济和社会发展状况

第五节 施工条件

第五章 项目建设及运营规划

第一节 功能规划

第二节 项目用地需求分析

第三节 航空货运带动规划

第四节 常温库实施方案

第五节 冷库实施方案

第六节 丙一类仓库设计方案

第七节 园区相关配套工程

第六章 建设目标与建设内容

第一节 建设目标

第二节 功能定位

第三节 建设内容及规模

一、土建工程

项目主要建设内容及规模如下所示：

序号	项目	建筑面积（平方米）
1	项目建设工程	
1.1	主体工程	
1.1.1	常温仓库	
1.1.2	冷链仓库	
1.1.3	丙一类仓库	
1.1.4	理货区	
1.1.5	流通加工区	
1.1.6	展示交易区	
1.2	辅助工程	

序号	项目	建筑面积（平方米）
1.2.1	办公楼	
1.2.2	磅房	
1.2.3	门卫房	
1.2.4	配电室	
1.2.5	维修间	
1.3	其他工程	
1.3.1	绿化	
1.3.2	道路及辅助设施	
1.3.3	停车场	
1.3.4	堆场	
1.1.7	站台及回车场	

二、公用工程及其设备工程

叶水福鼎亚西部供应链物流园项目的公用工程建设主要包括绿化工程、给排水工程、供电工程及供热工程，在这些工程的建设规划中，也充分地考虑了环保、卫生等因素。

而该项目的设备工程则主要包括自动分拣设备、运输车辆、农副产品加工生产线、大型制冷压缩机、冷却器以及分离器等制冷设施，同时还包括物流信息交流平台、物流配送及辅助设备的搭建和购置。主要设备具体如下：

序号	设备名称	数量（台/套）
1	自动分拣设备	
2	叉车	
3	运输车辆 13.5	
4	运输车辆 9	
5	高位货架	
6	管理系统	
7	CCTV 监控系统	
8	监控探头	
9	流水线设备	
10	制冷、恒温设备	
11	办公用品	
12	电子商务系统	

第七章 节能节水措施

第一节 设计依据

第二节 主要设计原则

第三节 节能措施

第八章 项目环境影响评价

第一节 设计依据

第二节 场址环境条件

第三节 采用的环境保护法规及标准

第四节 施工期污染

第五节 施工期污染防治措施

第六节 营运期污染

- 1、废水：项目新增员工的生活废水，性质为有机、无毒、有害型。
- 2、噪声：多处设备噪声值高，车间噪声约在 70dB(A)-80 dB(A)。
- 3、固废：主要是废包装、生活垃圾等。

第七节 营运期污染防治措施

一、废水处理措施

项目产生的生活废水，建议采用生态化粪池处理后再排放。要使生活废水经生态化粪池处理后达标排放，则废水应在池内停留 3 天，项目新建生态化粪池，可以满足这一处理要求。废水经处理后排入基地市政管网。

二、噪声处理措施

建议合理布置车间内的设备，对噪声相对较大的设备应采取有效的消声降噪措施。加强设备的维护，确保设备处于良好的运转状态，杜绝因设备不正常运转时产生的高噪声现象。确保厂界噪声达到 GB12348—2008 中 III 类标准。

三、固体废弃物处置措施

由于项目固废具有易腐烂的特点，尤其是夏天，易产生臭气异味，污染环境，因此应及时清运。定点袋装收集后委托环卫部门统一及时清运，送至垃圾无害化处理场处理，不排放，对周围环境基本无影响。

.....

第八节 环境监测

第九节 环境影响分析结论

第九章 劳动安全卫生与消防

第一节 设计依据及标准规范

第二节 设计原则

第三节 劳动保护及职业卫生要求

第四节 劳动安全卫生主要防范措施

第五节 工业卫生

第六节 安全急救及卫生保健

第七节 职业安全卫生教育

第八节 预期效果及评价

第九节 消防设计

第十章 组织机构设置与人力资源配置

第一节 组织机构设置

一、设立原则

二、组织机构设置

三、企业工作制度

第二节 人力资源配置

根据项目建设单位实际情况，按物流中心的具体要求与特征，为保证项目建成后的正常运行，按照科学合理、精干高效的原则，本项目拟新增劳动定员合计**人。

序号	人员	年需求量
1	管理人员	
2	技术人员/操作	
3	保安	
4	装卸工	
5	司机	
合计		

.....

第三节 人员培训计划

第十一章 项目实施规划

第一节 建设工期的规划

第二节 建设工期

第三节 实施进度安排

第十二章 项目招标方案

第一节 编制招标计划的依据

第二节 招标内容

第三节 招标要求

第十三章 项目风险分析

第一节 市场分险

第二节 财务风险

第三节 经营风险

第四节 政策风险

第五节 建设风险

第十四章 投资估算和资金来源

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、项目总投资估算

第四节 资金筹措

第五节 资金使用计划

第十五章 财务分析

第一节 评价依据

第二节 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 纳税测算

第六节 财务效益预测

一、财务内部收益率

二、财务净现值

三、投资回收期

第七节 项目敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

敏感性分析系指通过分析不确定性因素发生增减变化时，对财务或经济评价指标的影响，找出敏感因素。

该项目作了全部投资的敏感性分析。考虑项目实施过程中一些不确定因素的变化，分别对销售收入、经营成本和建设投资作了提高 2%和降低 2%的单因素变化对财务内部收益率、财务净现值影响的敏感性分析，计算结果详见下表。

指标	浮动参数	税后财务内部收益率(%)	税后静态投资回收期(年)	税后动态投资回收期(年)	税后财务净现值	敏感性系数
基本方案						
建设投资	+2%					-0.51
	-2%					-0.52
经营成本	+2%					-2.4
	-2%					-2.35
销售收入	+2%					2.96

指标	浮动参数	税后财务内部收益率(%)	税后静态投资回收期(年)	税后动态投资回收期(年)	税后财务净现值	敏感性系数
	-2%					3.04

从表中可以看出，各因素的变化都不同程度地影响财务内部收益率、投资回收期及财务净现值，其中销售收入的提高或降低最为敏感，经营成本次之，建设投资最小。但销售收入、经营成本和建设投资提高 2%或降低 2%后，财务内部收益率仍均大于行业基准收益率，财务净现值仍均大于零。由此可见，项目具有较强的抗风险能力。

第三节 项目经济效益评价

第十六章 结论及建议

第一节 结论

第二节 建议

- 1、尽快进行项目备案，为下一阶段设计提供可靠的依据。
- 2、本项目建设周期 24 个月，时间紧，任务重，要使项目能如期按计划完成，除了要安排好规划方案外，还需特别注重建设资金的筹措，统筹合理地安排建设内容和施工进度。
- 3、切实抓好项目建设的组织和管理工作的，保证各职能部门密切配合，确保项目建设的顺利实施。
- 4、在项目实施中还应优化设计，采取切实可行的工程技术措施和施工方案，在施工管理中，控制各项开发建设成本费用，降低投资成本。
- 5、建议有关方面在建设资金及配套工程上给予大力支持，以促进该项目早开工、早投产、早获益。
- 6、加强与规划、土地、环保、交通、供水、供电、电信等部门联络工作，使项目建设既能满足有关部门规定要求，又能使有关部门尽快积极办理相关事宜。
- 7、项目运营后，要加大技术引进、人才引进的力度，增强管理人员的素质，使研发的产品、质量，提供的服务等要素保持高水平、高档次、高品位。

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