



甘肃省某 B 型保税物流中心项目 可行性研究报告案例-

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

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 总论

第一节 项目概况

一、项目名称

甘肃某保税物流中心（B 型）项目

二、项目单位

三、项目建设地点

四、项目建设性质

新建

五、项目建设规模

项目总用地面积为***平方米（***亩），其中：保税物流区用地***平方米（约***亩），总建筑面积为***平方米；综合物流区***平方米（***亩），总建筑面积***平方米，金川公司自用区用地***平方米（约***亩），总建筑面积***平方米，具体如下：

图表 1：项目建设内容及规模一览表

序号	项目	单位	数量	备注
一	保税物流区			
1	占地面积	m ²		
2	总建筑面积	m ²		
其中	1#保税仓（混矿）	m ²		
	2#保税仓（混矿）	m ²		
	3#保税仓（成品及厂房）	m ²		
	4#保税仓（加工厂房）	m ²		
	5#保税仓库	m ²		
		m ²		
		m ²		

序号	项目	单位	数量	备注
		m ²		
		m ²		
	海关查验及扣留库	m ²		
	卡口及控制室	m ²		
3	停车场	m ²		
4	堆场	m ²		
5	绿化	%		
6	计容面积	m ²		
6	容积率	—		
7	建筑系数	%		
8	绿化率	%		
二	综合物流区			
1	占地面积	m ²		
2	总建筑面积	m ²		
其中		m ²		
		m ²		
		m ²		
	4#自动化物流库	m ²		
	5#高台库	m ²		
	6#冷鲜库	m ²		
	7#楼库	m ²		
	办公楼	m ²		
	车辆维修	m ²		
	消防、安防中心及门卫	m ²		
	生活服务设施	m ²		
3	停车场	m ²		
4	预留发展用地	m ²		
5	计容面积	m ²		
6	容积率	—		
7	建筑系数	%		
8	绿化率			
三	***公司自用区			
1	占地面积	m ²		

序号	项目	单位	数量	备注
2	总建筑面积	m ²		
其中	钢材电缆库	m ²		
	排班楼	m ²		
	货物站台	m ²		

六、项目建设内容

七、项目建设周期

八、项目总投资

项目总投资***万元，包括工程费用***万元，工程建设其他费用***万元，基本预备费***万元；建设期利息 574.50 万元。

图表 2：项目总投资估算表

序号	项目	数量（万元）	占比
一	固定资产投资		
1.1	建投资		
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建安工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.2	工程建设期其他费用		
1.1.3	预备费		
1.1.3.1	基本预备费		
1.2	建设期利息		
二	流动资金		
三	总投资		

九、资金来源与筹措

第二节 可行性研究报告编制依据

第三节 可行性研究工作的范围和研究工作概况

一、可行性研究工作的范围

二、可行性研究工作的范围和研究工作概况

三、主要经济技术指标

图表 3：项目经济指标一览表

序号	指标名称	单位	数值	备注
1	总投资	万元		
1.1	建设投资	万元		
1.2	建设期利息	万元		
1.3	铺底流动资金	万元		
2	资金总需求	万元		
2.1	建设投资	万元		
2.2	建设期利息	万元		
2.3	流动资金	万元		
3	资金筹措	万元		
3.1	自有资金	万元		
3.2	发债资金	万元		
4	年平均经营收入	万元		
5	年平均总成本费用	万元		
5.1	年平均可变成本	万元		
5.2	年平均固定成本	万元		
5.3	年平均经营成本	万元		
6	年平均税金及附加	万元		
7	年平均利润总额	万元		
8	年平均所得税	万元		
9	年平均净利润	万元		
10	资本金净利润率	%		
11	投资利润率	%		
13	盈亏平衡点（经营负荷）	%		
14	全部投资税前财务分析指标			
14.1	投资回收期	年		
14.2	财务内部收益率	%		
14.3	财务净现值（ic=10%）	万元		
15	全部投资税后财务分析指标			
15.1	投资回收期	年		

序号	指标名称	单位	数值	备注
15.2	财务内部收益率	%		
15.3	财务净现值（ic=10%）	万元		

五、可行性研究结论

六、存在问题及建议

第二章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

习近平总书记在视察甘肃时强调指出，要补齐全面建成小康社会短板，不断夯实高质量发展基础；要抢抓“一带一路”最大机遇，加快构建内外兼顾、陆海联动、向西为主、多向并进的开放新格局；要坚持强龙头，补链条、聚集群，推动形成更具竞争力产业格局。2020年5月17日中共中央、国务院发布的《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导》又提出：支持甘肃、陕西充分发掘历史文化优势，发挥丝绸之路经济带重要通道、节点作用；支持西部地区按程序申请设立海关特殊监管区域，支持区域内企业开展委内加工业务。2020年6月3日，中共甘肃省委·甘肃省人民政府为贯彻落实《中央关于新时代推进西部大开发形成新格局决策部署的实施意见》再一次提出了：依托航空口岸、综合保税区和铁路口岸，建设进出口货物集散地，大力发展物流经济。打造西部物流大通道和产业集聚地。依托我省联结西北与西南、中西亚与东南亚、“一带”与“一路”的枢纽地位，建设“铁公机、江海陆”立体化贸易通道，构建内外兼顾、陆海联动、向西为主、多向并进的开放新格局，支持符合条件地区设立海关特殊监管区。

.....

第二节 项目建设必要性

一、有利于国家优化国内贸易区域布局，打造向西开放的国际物流平台，促进开放型经济发展

二、有利于解决出口退税、保税等问题，填补*海关特殊监管区域空白**

三、推进甘肃自由贸易试验区金昌片区建设的重要抓手

四、扩大我国战略性资源进口渠道，保障甘肃省支柱产业供应链安全

五、推动发展进出口、转口贸易仓储物流

六、有利于带动做大做强物流产业，降低物流成本，促进本地物流业的国际化和现代化

第三章 项目市场分析

第一节 工矿仓储用地供应快速提升

根据国土资源部数据，2019 年全国国有建设用地供应总量 62.4 万公顷，比上年下降 3.6%，其中工矿仓储用地作为最大的正增长用地，2019 年中国工矿仓储用地供应面积为 14.7 万公顷，增长 10.3%，快速增长的供应规模反映出国内工业和物流用地需求较大。

图表 5：2015 年—2019 年全国工矿仓储用地供应面积统计及增长情况

第二节 物流园区建设规模逐步扩张

一、预计到 2021 年，我国物流园区将超过 1800 家

根据中国物流与采购联合会、中国物流学会发布的《第五次全国物流园区（基地）调查报告(2018)》数据显示，2018 年，全国符合本次调查基本条件的各类物流园区共计 1638 家，比 2015 年第四次调查数据 1210 家增长 35.37%。2015-2018 年，我国物流园区个数年均增长 10.6%。总体上，我国物流园区建设呈现快速扩张趋势，预计到 2021 年，我国物流园区将超过 1800 家。

图表 6：2006 年—2021 年我国物流园区数量统计及增长情况

截至到 2020 年 8 月，中国物流与采购联合会根据国家发改委要求，已发布两批示范物流园区名单，共 56 家物流园区入选。其中华东地区物流园区入选最多，达到 22 个，占比 39%，其次是华中地区和西南地区各有 8 个物流园区入选。

图表 7：截止到 2020 年 8 月全国示范物流园区分布情况

区域	包含省份	示范物流园区数量（个）
华东		
华北		
华中		
华南		
西南		
西北		

区域	包含省份	示范物流园区数量（个）
东北		

二、全国保税物流中心（B 型）已达 96 家，甘肃仅 1 家

根据数据显示，截止 2020 年 6 月，全国保税物流中心（B 型）共计 96 家，其中广东、江苏最多，达到 8 家，而甘肃仅有 1 家，具体如下：

图表 8：截止 2020 年 6 月全国保税物流中心（B 型）数量及分布地区

第三节 政府在我国物流园区开发建设中发挥着重要作用

从园区开发方式来看，政府在我国物流园区开发建设中发挥着重要作用，57.7%的物流园区开发方式为政府规划、企业主导，40.2%的园区为企业自主开发，其他开发方式占比不大。

图表 9：全国物流园区开发方式

第四节 工业品物流高速增长为物流园区建设提供重要支撑

第五节 零售消费稳定增长驱动物流园区转型升级

第四章 项目定位、规模及建设条件

第一节 项目定位

第二节 空间功能布局

- 一、保税物流区
 - （一）保税仓储功能区
 - （二）保税物流功能区
 - （三）简单加工增值功能区
- 二、综合物流区
- 三、***公司自用区

第三节 项目建设规模及内容

项目总用地面积为***平方米（***亩）。保税物流区用地***平方米（约***亩），总建筑面积为***平方米；综合物流区***平方米（***亩），总建筑面积***平方米，金川公司自用区用地***平方米（约***亩），总建筑面积***平方米。

按照《中华人民共和国海关对保税物流中心（B 型）的暂行管理办法》（海关总署令第 130 号发布，.....。具体建设内容及规模如下：

图表 14：项目建设内容及规模

第四节 项目建设条件

第五章 建设方案

第一节 设计指导思想及原则

- 一、设计指导思想
- 二、设计原则

第二节 总平面布置

- 一、设计依据
- 二、总平面布置原则

第三节 建筑工程

- 一、设计依据
- 二、立面造型设计
- 三、建筑构造
- 四、室内装修
- 五、室外装修

第四节 结构工程

- 一、主要设计依据
- 二、建筑结构的安全等级和设计使用年限
- 三、荷载取值
- 四、结构形式
- 五、结构材料

第五节 给排水工程

第六节 采暖通风工程

第七节 电气工程

第八节 保税物流区技术方案

- 一、物流系统组成
- 二、物流作业流程
- 三、物流作业系统
- 四、物流信息平台
- 五、海关监管系统

第九节 海关监管硬件设施

第六章 消防专篇及绿色建筑设计

第一节 建筑防火

第二节 绿色建筑

第七章 项目能源节约方案设计

第一节 设计依据

第二节 节能措施

第三节 项目能耗表

图表 21：项目能耗表

能源种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量 (吨标准煤)
电力				
热力				
能源消费总量 (吨标准煤)				
耗能工质种类	计量单位	年需要实物量	参考折标系数	年耗能量 (吨标准煤)
新水				
耗能工质总量 (吨标准煤)				
项目年耗能总量 (吨标准煤)				

第八章 项目环境保护

第一节 环境保护目标

第二节 环境保护依据

第三节 规划实施的环境影响分析

第四节 预防或减轻不良环境影响的对策和措施

第九章 项目组织管理与运行

第一节 组织机构设置要求

第二节 组织机构主要职能

第三节 组织机构结构

第十章 项目实施进度及招投标方案

第一节 项目施工组织措施

第二节 项目实施及总体开发进度

第三节 项目招投标方案

一、招标范围

二、招投标程序

第十一章 项目投资估算

第一节 投资估算

一、估算说明

二、估算依据

第二节 项目总投资

一、工程费用

根据估算，项目工程费用总额***万元，其中建安工程费用***万元，设备及工器具购置费用***万元，具体如下：

图表 23：项目工程费用估算表

二、工程建设其他费用

工程建设其他费用包括建设用地费、项目建设管理费、工程建设监理费、勘察设计费等，本项目工程建设其他费用合计为***万元，具体如下：

图表 11：项目工程建设其他费用估算表

三、预备费（不可预见费）

项目预备费，包含基本预备费以及涨价预备费，由于本项目工期不长，根据实际情况，基本预备费以 3%计提，不计提涨价预备费，共计为 478.41 万元。

四、项目总投资估算

项目总投资***万元，包括工程费用***万元，工程建设其他费用***万元，基本预备费***万元；建设期利息***万元。

图表 24：项目总投资估算表

序号	项目	数量（万元）	占比
一	固定资产投资		
1.1	建投资		

序号	项目	数量（万元）	占比
1.1.1	工程费用		
1.1.1.1	建安工程费		
1.1.1.2	设备购置费		
1.1.2	工程建设期其他费用		
1.1.3	预备费		
1.1.3.1	基本预备费		
1.2	建设期利息		
二	流动资金		
三	总投资		

第三节 资金来源与筹措

第十二章 财务分析与经济评价

第一节 财务评价依据

一、遵循的有关法规

二、基础数据和说明

第二节 营业收入及税金测算

一、营业收入测算

二、税金及附加测算

第三节 成本费用测算

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

本项目财务基准收益率取行业基准收益率 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 R_t 和投资利润率等指标。

一、财务净现值 FNPV

财务净现值系指按设定的折现率（一般采用基准收益率 i_c ）计算的项目计算期内净现金流量的现值之和，可按下式计算：

$$FNPV = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + i_c)^{-t}$$

式中： i_c ——设定的折现率（同基准收益率），本项目为 10%。

经计算，所得税前项目投资财务净现值***万元，所得税后项目投资财务净现值***万元，大于零。

二、财务内部收益率 FIRR

财务内部收益率（FIRR）系指能使项目在计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率，即 FIRR 作为折现率使下式成立：

$$\sum_{t=1}^n (CI - CO)_t (1 + FIRR)^{-t} = 0$$

式中：CI——现金流入量；

CO——现金流出量；

$(CI - CO)_t$ ——第 t 年的净现金流量；

n——计算期。

经对项目投资现金流量表进行分析计算，所得税前项目投资财务内部收益率为***%，所得税后项目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。

三、项目投资回收期 P_t

项目投资回收期系指以项目的净收益回收项目投资所需要的时间，一般以年为单位。项目投资回收期宜从项目建设开始年算起。项目投资回收期可采用下式计算：

$$P_t = T - 1 + \frac{\left| \sum_{i=1}^{T-1} (CI - CO)_i \right|}{(CI - CO)_T}$$

式中：T——各年累计净现金流量首次为正值或零的年数。

经计算，所得税前项目动态投资回收期为***年（不含建设期），所得税后项目动态投资回收期为***年（不含建设期），表明项目投资回收较快，项目抗风险能力较强。

第六节 项目不确定分析

一、盈亏平衡分析

盈亏平衡分析系指通过计算项目达产年的盈亏平衡点（BEP），分析项目成本与收入的平衡关系，判断项目对产出品数量变化的适应能力和抗风险能力。以

生产能力利用率表示的盈亏平衡点（BEP）计算公式为：

$$\text{BEP 生产能力利用} = \frac{\text{年固定成本}}{\text{年营业收入} - \text{年营业税金及附加} - \text{年可变成本}} \times 100\% \\ = ***\%$$

计算结果表明，只要运营能力达到设计能力的***%，项目就可保本，由此可见，该项目在运营期内亏损风险较小。

图表 25：项目盈亏平衡表

二、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，分别对营业收入、经营成本和建设投资作了提高 5%和降低 5%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。

图表 26：项目敏感性分析表

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及财务净现值，其中建设投资的提高或降低最为敏感，营业成本次之，营业收入再次之。但营业收入、经营成本和建设投资提高 5%或降低 5%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，项目具有一定的抗风险能力。

第七节 项目财务评价结论

第十三章 项目效益分析

第一节 经济效益

- 一、直接经济效益和间接经济效益
- 二、宏观经济效益和微观经济效益
- 三、近期、中期和长期经济效益

第二节 社会效益

- 一、提升***乃至甘肃省经济发展动力
- 二、完善的物流服务是改善投资环境的重要条件
- 三、发展现代物流服务业有利于产业结构的调整

第十四章 风险评价

第一节 风险分析

第二节 风险防范的措施

第十五章 可行性研究结论及建议

第一节 可行性研究结论

通过对项目所在地工程地质建设条件分析、建设方案评价、节能减排措施、环境影响评价、项目实施进度计划、招投标方案、投资估算及资金筹措、项目建设组织与管理、风险分析、社会评价等综合分析得出结论，项目在技术上具有可操作性，经济上具有合理性。建设***保税物流中心（B 型）项目，完全符合“三个有利于”原则。

.....

综上所述，***保税物流中心（B 型）的建设和运营，打造高效、集成、低成本跨境物流操作平台，符合***市外向型经济快速发展，助力***产业创新聚集区的先导区、核心区、示范区的建设；能够有效提升与“一带一路”沿线 16 个国家外经贸业务合作水平。该项目已完全具备开发和建设的必要条件，切实可行，希望该项目能够得到各级领导和部门的批准，早日建成投入运营，发挥应有的作用。

第二节 可行性研究建议

本项目有较好的社会效益，但是需要认真落实建设资金，只有资金的落实，才能保证项目顺利建成使用

尚普华泰咨询各地联系方式

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