



某公司投资南非仓库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 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

二、项目单位

三、项目背景

四、新设仓库概况

五、项目总投资

六、项目优势

七、项目意义

第二节 项目主要结论

图表 1：项目经济指标一览表

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	仓库规模			
1.1	仓库面积	平方米		
1.2	室外堆场面积	平方米		
2	劳动定员			
2.1	办公室人员	人		
2.2	仓库人员	人		
3	总投资	万美元		
4	年营业收入	万美元		平均
5	利润			平均
5.1	年利润总额	万美元		
5.2	净利润	万美元		
6	年总成本费用	万美元		平均
7	销售净利率	%		平均
8	财务内部收益率	%		税后

序号	指标名称	单位	指标	备注
9	投资回收期			税后，不含筹备期
9.1	静态投资回收期	年		
9.2	动态投资回收期	年		
10	财务净现值	万美元		税后
11	净资产收益率（ROE）	%		
12	盈亏平衡点	%		

第三节 编制原则、依据及范围

一、编制原则

- 1、项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合国家产业政策、投资方向及行业和地区的规划。
- 2、以科学、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目的实际情况，坚持“求是、客观”的原则。
- 3、通过对市场的分析研究以及对项目规划的研究，推荐项目的运营规模、方案，论证项目运营的合理性。

二、编制依据

- 1、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。
- 2、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。
- 3、项目投资相关数据资料。
- 4、当地有关法规、政策、各种收费标准的规定和项目运营的地方经济及市场的价格指标。

三、编制范围

本项目可行性研究的范围包括：项目的背景及必要性分析、市场分析、项目选址和区位分析、项目施工方案、环保、节能、投资估算和财务评价、风险识别及防控等内容。

第二章 项目必要性及可行性

第一节 项目必要性分析

一、项目实施是深化中非经贸合作，推动外贸高质量发展的需要

二、项目实施是抢占市场先机，优化我国全球产业链布局的需要

三、项目实施是集团海外项目协同创新发展的需要

四、项目实施是优化业务结构，提升核心竞争力的需要

.....

第二节 项目可行性分析

一、中非贸易往来密切，合作基础稳固

二、项目运营市场辐射能力强，区位条件好

三、市场空间广阔，盈利能力有保障

.....

第三章 投资环境分析

第一节 区位优势分析

南非共和国（The Republic of South Africa）简称“南非”，地处南半球，有“彩虹之国”之美誉，位于非洲大陆最南端。北面接壤纳米比亚、博茨瓦纳和津巴布韦，东北毗邻莫桑比克和斯威士兰。东面隔印度洋和澳大利亚相望，西面隔大西洋和巴西、阿根廷相望。南非东、南、西三面濒临印度洋和大西洋，扼两大洋交通要冲，地理位置十分重要。海岸线长达 3900 公里，是与非洲其他国家进行交流的重要门户，极佳的地理位置使其成为非洲南部最大的货物集散地。

南非是世界范围内海洋运输业较发达的国家之一，拥有非洲最大、设施最完备、最高效的海运网络，其出口 96% 通过海运。南非共有商船约 990 艘，总吨位 75.5 万吨，年港口吞吐量约 12 亿吨。南非国家运输集团国家港务局(National Ports Authority)负责管理港口。主要港口分别是理查德湾、德班、东伦敦、伊丽莎白港、Nqura、莫塞尔湾、开普敦和萨尔达尼亚湾。

.....

第二节 政治环境分析

南非宪法规定，南非实行行政、立法、司法三权分立的制度，中央、省级和地方政府相互依存，各行其权。中央政府实行总统内阁制。总统兼任政府首脑，领导内阁工作，现任总统为拉马福萨。官方语言为英语。

南非奉行独立自主的全方位外交政策，主张在尊重主权、平等互利和互不干涉内政基础上同一切国家保持和发展双边友好关系。对外交往活跃，国际地位不断提高，已同 186 个国家建立外交关系。积极参与大湖地区和平进程以及津巴布韦、南北苏丹等非洲热点问题的解决，努力促进非洲一体化和非洲联盟建设，大力推动南南合作和南北对话。是联合国、世界贸易组织（WTO）、非洲联盟、英联邦、二十国集团（G20）、金砖国家等国际组织或多边机制成员国。

1998 年 1 月 1 日，中国与南非正式建立外交关系。建交以来，两国关系迅速发展，双方高层交往频繁，各领域合作不断深化和扩大，南非已经成为中国在非洲的重要贸易伙伴。2000 年 4 月，双方宣布建立两国“国家双边委员会”

（元首级）。2006 年 6 月，双方签署了《中、南关于深化战略伙伴关系的合作纲要》。2010 年两国元首共同签署了《北京宣言》，将双边关系提升为全面战略伙伴关系。2014 年 12 月，双方签署《中华人民共和国和南非共和国 5-10 年合作战略规划 2015-2024》。近年来，在中南两国元首的亲自关心和推动下，中南两国在国际和地区事务上一直保持着良好合作。在南非越来越重视发展南南关系的大背景下，中南关系的重要性进一步提升，中国与南非的经贸、政治关系得到进一步实质性发展。

.....

第三节 法律环境分析

一、外商投资法律法规

南非政府鼓励外国直接投资，南非关于外国直接投资的法律政策主要包括《投资法》和《竞争法》。

.....

二、劳动就业规定

.....

第四节 市场环境分析

.....

第四章 商业环境分析

第一节 税收政策

一、税收体系和制度

南非实行中央、省和地方三级课税，税收立法权和征税权都主要集中在中央，税款也主要由中央征收。

南非的主要税种有：企业所得税、个人所得税、增值税、关税、消费税、环境税、股息税、赠与税、印花税、遗产税、转让税、证券转让税、技能发展税、营业税、失业保险基金、航空乘客税、矿产和石油资源特许权使用费等。

企业满足下列条件之一者，即为南非居民企业：(1)在南非组建、创办或成立；(2)实际管理机构在南非。

.....

二、本项目主要涉及税种

1、企业所得税

2、股息税

3、增值税

4、技能发展税

.....

第二节 外汇管理

一、当地货币

南非货币为兰特，兰特汇率在国际市场波动较大，主要是受主要经济体的经济形势、主要货币（如美元、欧元）走势、国际商品价格涨跌以及国内利率调整等多种因素影响。近十年来，兰特对美元总体呈现贬值趋势，近三年多来，兰特对美元汇率相对稳定。

.....

图表 5：南非 2011-2021 年汇率变动情况

时间	兰特对美元折算率
2011 年 12 月	0.117378
2012 年 12 月	0.112853
2013 年 12 月	0.099472
2014 年 12 月	0.086431
2015 年 12 月	0.064297
2016 年 12 月	0.073268
2017 年 12 月	0.080760
2018 年 12 月	0.068992
2019 年 12 月	0.070861
2020 年 12 月	0.068319
2021 年 7 月	0.068651

资料来源：国家外汇管理局

二、外汇管制

.....

三、商业成本

一、劳动力成本

南非劳动力工资水平在非洲国家中较高，但不同行业、不同地区劳动力工资有较大差异。同时，南非劳动力资源丰富，但缺乏高技术人才。

图表 3：南非 2019 年非农产业工人工资

行业	月收入（兰特）	年增长率（%）
采矿业	25139	8.1
制造业	18798	5
水、电、煤气供应	43487	9
建筑业	16752	1.5
批发零售住宿业	14266	5.5
交通运输、仓储和电信业	25538	5.6
金融、保险、房地产业	24036	4.8
公共和个人服务业	25385	2
非农产业平均月收入	21432	4.9

资料来源：南非统计局

二、其他成本

.....

第五章 运营模式和投资方案

第一节 合作方案

第二节 主运营模式

第三节 投资方案

第四节 实施方案

加强领导

二、落实责任

第六章 项目经济效益分析

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 财务效益分析

一、财务净现值

二、财务内部收益率

三、项目投资回收期

第六节 项目盈亏平衡及敏感性分析

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

第七章 项目风险分析及控制

第一节 项目风险分析

一、政治风险

二、信用风险

三、汇率风险

四、劳动法律风险

五、社会治安风险

六、疫情防控风险

第二节 综合风险评价

第八章 结论及建议

第一节 项目可行性研究结论

一、资金安排合理性的可行性结论

二、经济效益的可行性结论

三、拟建方案建设条件的可行性结论

四、研究结论总述

第二节 项目可行性研究建议

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