



**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](mailto: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 <sup>2</sup>		
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>		
其中	1#保税仓（混矿）	m <sup>2</sup>		
	2#保税仓（混矿）	m <sup>2</sup>		
	3#保税仓（成品及厂房）	m <sup>2</sup>		
	4#保税仓（加工厂房）	m <sup>2</sup>		
	5#保税仓库	m <sup>2</sup>		
			m <sup>2</sup>	

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

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

## 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、江海息”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 月全国物保税物流中心（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，可按下列式计算：

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

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 Pt

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