



## 自有危险品仓库租赁业务项目长案例

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](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：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

# 第一章 项目概况

## 第一节 项目基本情况

### 一、项目名称

### 二、项目建设地点

### 三、项目单位

### 四、项目建设内容

项目总扩建建筑面积\*\*\*m<sup>2</sup>，项目主体扩建内容包括主厂房扩建部分\*\*\*m<sup>2</sup>，研发车间\*\*\*m<sup>2</sup>，新建门卫\*\*\*m<sup>2</sup>。

.....

### 五、项目总投资及资金筹措

## 第二节 项目单位介绍

## 第三节 项目经济效益

## 第四节 可行性报告编制依据

### 一、可行性研究报告的编制依据

### 二、编制原则

### 三、研究范围

## 第二章 项目背景及必要性

### 第一节 项目背景

#### 一、政策背景

##### 1、农业政策

《石化和化学工业发展规划（2016—2020年）》（工信部规〔2016〕318号）

2016年10月14日，工业和信息化部发布《石化和化学工业发展规划（2016—2020年）》。《规划》指出**促进传统行业转型升级**。探索建立落后产能法制化、市场化退出机制，引导企业开展并购重组，发挥市场优胜劣汰的竞争机制和倒逼机制，充分利用安全、环保、节能、价格等措施，推动落后和低效产能退出，为先进产能创造更大的市场空间。重点发展科技服务、研发设计、工程承包、信息服务、节能环保服务、融资租赁等现代生产性服务业，为行业提供社会化、专业化服务。

.....

#### 二、经济背景

#### 三、社会背景

### 第二节 项目建设必要性

#### 一、项目建设是企业实现产业转型的需要

国家及上海市出台《石化和化学工业发展规划（2016—2020年）》、《上海市工业区转型升级“十三五”规划》等政策促进石油化工和化学工业转型升级，引导企业在市场作用推动下发展科技服务、融资租赁等现代生产性服务业。

.....

#### 二、项目建设是满足日益增加的危化品仓储的需求

### 三、项目建设有助于添补危化品仓储供需缺口

四、项目建设是促进公司稳步发展的需要

## 第三章 项目市场分析

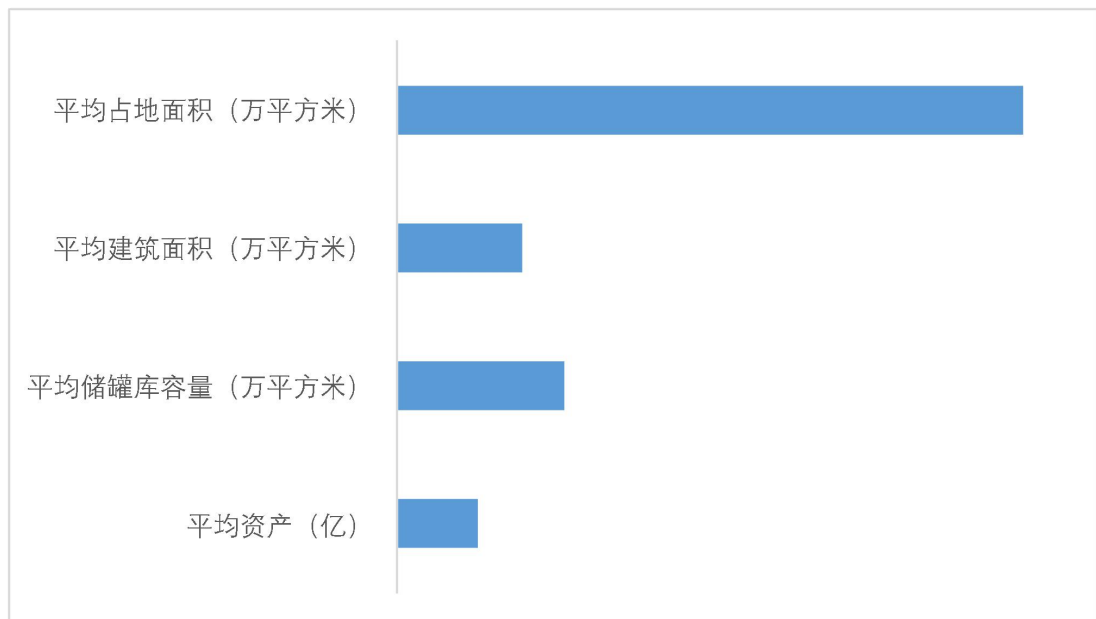
### 第一节 我国危险品仓储业发展现状

#### 一、产业结构与资产配置状况

我国危险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%。

我国危险品仓储面积在 1 亿平方米的规模。我国危险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。危险品仓储需求则在 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，尤其是对危险品高端仓储的需求缺口更大。

图表 10：危险品仓储业资产配置情况



#### 二、经营业态与服务模式状况

#### 三、仓储设施与分布状况

#### 四、投资风险及选址阻力

## 第二节 行业目前存在的主要问题

## 第三节 主要危险品仓储企业介绍

## 第四章 项目地区建设条件

第一节 项目选址要求

第二节 项目区位条件

第三节 项目选址合理性分析

## 第五章 项目建设及设备方案

### 第一节 项目建设方案

### 第二节 项目设备方案



## 第六章 项目环境保护

## 第一节 执行标准及排放标准

### 第二节 项目营运期对环境的影响及防治措施

### 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

第二节 节能措施综述

第三节 节能措施

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

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

### 第一节 项目组织管理

### 第二节 项目建设及运行管理

## 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、预备费估算

#### 四、建设期利息

#### 五、项目流动资金估算

#### 六、项目总投资估算

项目估算总投资（含流动资金）\*\*万元，其中：其中建筑工程费\*\*万元，设备购置费\*\*万元，安装工程费\*\*万元；工程建设其他费用合计\*\*万元；预备费\*\*万元，流动资金\*\*万元。

图表 79：项目总投资一览表

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		

---

序号	项目	合计	占总投资比例 (%)
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

## 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

## 第二节 营业收入测算

## 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

## 第六节 项目不确定性分析

## 第七节 财务评价结论

经测算,项目10年内所得税后项目净现值为\*\*万元,税后内部收益率为\*\*%,静态税后投资回收期为\*\*年(不含建设期),动态税后投资回收期为\*\*年(不含建设期),项目投资净利润率为\*\*\*%。

.....

图表 116: 项目经济效益指标汇总表

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	铺底流动资金	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		
7.1	年上缴税金及附加	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

序号	指标	单位	指标	备注
		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	%		

## 第十二章 项目可行性研究结论

## 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 0311-80775186 15130178036

**山东分公司：**山东省济南市历下区名士豪庭 1 号公建 16 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