



## 某公司扩建仓库工程项目长案例

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、项目单位及概况

### 四、项目性质

### 五、项目提出理由

### 六、项目建设内容

项目总建筑面积\*\*\*m<sup>2</sup>，项目主体建设内容包括冷库、常温库，其中冷库建筑面积\*\*\*m<sup>2</sup>；常温库建筑面积\*\*\*m<sup>2</sup>。辅助建设工程包括给排水工程、消防工程、电气工程、装饰工程、空调通风、室外管网、室外电气等。

.....

### 七、项目总投资及资金筹措

### 八、项目实施周期

## 第二节 经济效益评价研究结论

## 第三节 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

## 第四节 项目可行性研究结论

## 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

###### (1) 国家政策

###### 《2018 年畜牧业工作要点》

2018 年 1 月，农业部办公厅发布《2018 年畜牧业工作要点》。文件指出，要持续推进奶业振兴。

(1) **做大做强民族奶业品牌**。实施奶业品牌推进行动，激发企业积极性和创造性，培育优质品牌，引领奶业发展。完善中国奶业 20 强（D20）联盟机制，举办第四届奶业 D20 峰会，促进乳品企业大联合、大协作，提升中国奶业品牌影响力。通过行业协会等第三方组织，推介产品优质、美誉度高的企业品牌。

.....

#### 二、经济背景

#### 三、社会背景

### 第二节 项目建设必要性

#### 一、项目建设将满足公司奶酪产品总量迅速增长带来的仓储运输需要

随集团公司产能建设，公司奶酪年产能将迅速增长至约\*\*\*万吨。奶酪产品绝大多数需冷藏储存，对冷库容量的需求大大增加；与此同时，奶酪产品所需原辅材料用量也相应增加，同样对库容提出了较大的要求。远期来看，公司为实现成为中国奶酪领导者的目标，还将投资\*\*\*\*等项目，奶酪产量将进一步扩大。

.....

#### 二、项目建设将满足公司贸易产品总量增长带来的仓储运输需要

三、项目建设是完善公司供应链体系，提升公司竞争力的需要

四、项目建设是优化公司产品质量监控的需要

### 第三节 项目建设可行性分析

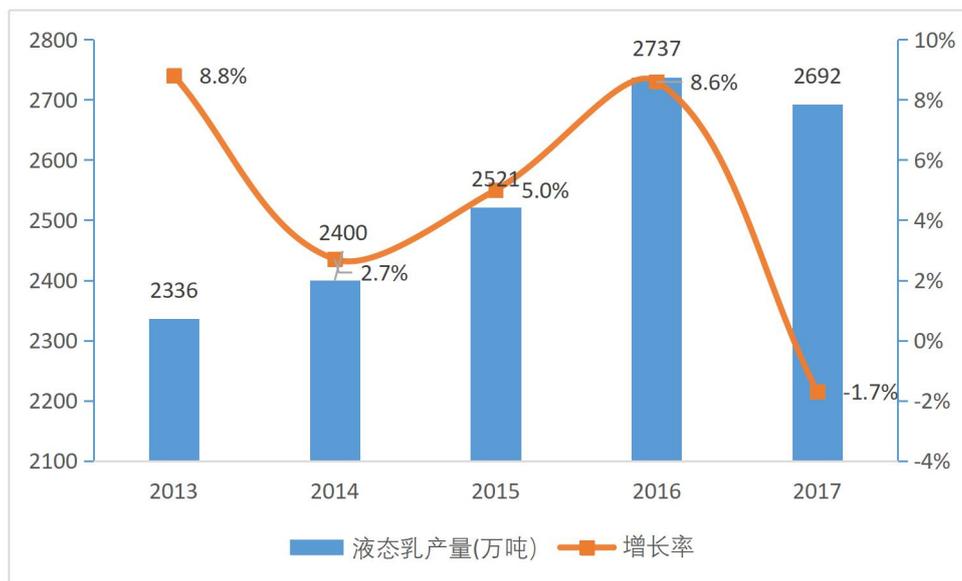
## 第三章 项目市场分析

### 一、中国乳制品行业市场发展现状

#### 1、液态奶产量

截至 2017 年，我国液态乳产量 2691.66 万吨，同比下降 1.66%。2017 年，液态奶产量超过 100 吨的省份有 9 个，合计产量 1812.06 万吨，同比增长 6.72%，占全国总产量的 67.32%。9 个省中，江苏、湖北和四川非生鲜乳主产区，大量北方的生鲜乳跨省调运到南方地区。

图表 7：2013-2017 年我国液态乳产量变动情况



#### 第二节 冷链物流业市场分析

## 第四章 项目选址分析

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 项目建设规划

### 第二节 项目建设内容及规模

### 第三节 土建工程

## 第四节 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 主要污染源、污染物及防治措施

第三节 环境影响评价结论

## 第七章 节能方案分析

### 第一节 用能标准和节能规范

### 第二节 节能措施

### 第三节 项目能耗分析

## 第八章 劳动安全卫生及消防

### 第一节 设计依据

### 第二节 劳动安全卫生

### 第三节 消防设施及方案

## 第九章 项目组织管理与运行

### 第一节 项目组织管理

### 第二节 劳动定员和人员培训

### 第三节 项目实施进度

## 第十章 投资估算和资金筹措

### 第一节 估算范围

### 第二节 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、项目流动资金估算

#### 五、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		
1.2	建设期利息		
2	流动资金		
3	总计		

## 第三节 资金筹措及使用计划

# 第十一章 财务效益、经济评价

## 第一节 财务评价

### 一、评价依据

### 二、营业收入及税金测算

### 三、成本费用测算

### 四、利润测算

## 第二节 财务评价指标

### 一、财务内部收益率（FIRR）

### 二、财务净现值（FNPV）

### 三、项目投资回收期（Pt）

## 第三节 财务效益分析结论

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		

序号	指标	单位	指标	备注
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
		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 社会效益分析

### 第一节 社会效益分析

- 1、对居民收入的影响
- 2、对居民生活水平与生活质量的影响
- 3、对当地居民就业的影响
- 4、对企业自身的影响

### 第二节 互适性分析

## 第十四章 项目风险分析及及防范建议

### 第一节 项目开发过程中潜在的风险及防范

### 第二节 项目本身潜在的风险及防范

## 第十五章 项目可行性研究结论及建议

### 第一节 建设项目可行性研究结论

### 第二节 建设项目可行性研究建议

## 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