



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

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***m²，项目主体扩建内容包括主厂房扩建部分***m²，研发车间***m²，新建门卫***m²。

.....

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

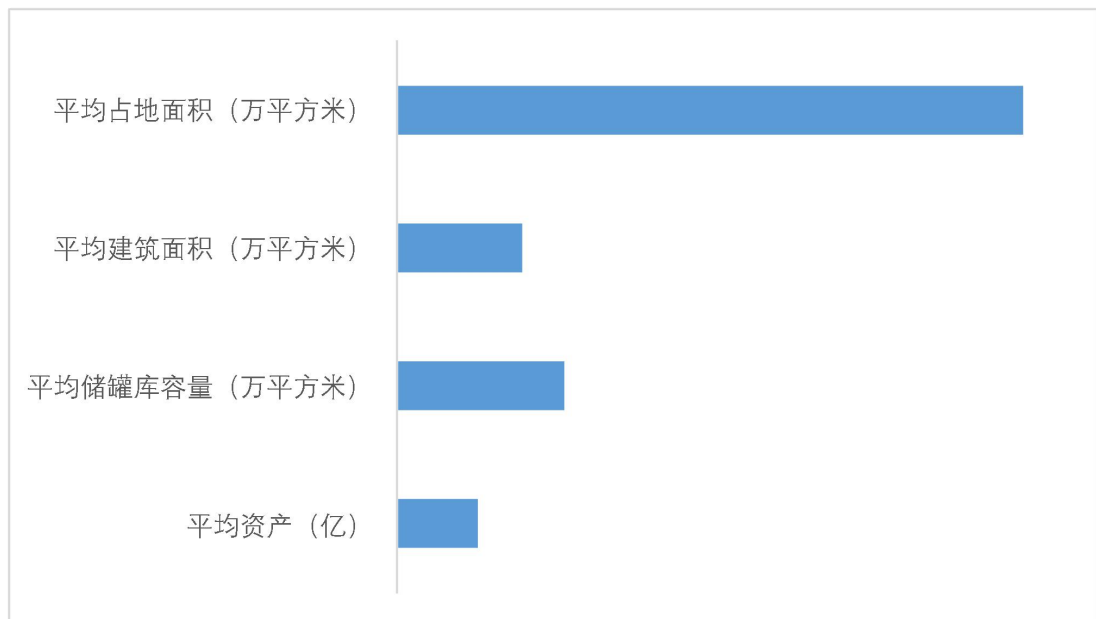
第一节 我国危险品仓储业发展现状

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