



**某公司菲律宾冷链物流仓储中心项目
可行性研究报告案例**

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：<https://www.sunpul.cn/>

第一章 项目基本情况

第一节 项目名称

第二节 项目投资方

第三节 投资建设内容

序号	建设内容	规模	备注
1	项目主体工程		
1.1			
1.2			
1.3			
1.4			
1.5			
1.6			
1.7			
1.8			
1.9			
2	项目辅助工程		
3	项目厂外工程		

第四节 项目提出的理由及过程

第五节 项目投资资金来源

第六节 项目实施周期

第七节 项目经济效益结论分析

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模			
1.1	占地面积	平方米		
1.2	建筑面积	平方米		
2	劳动定员	人		
3	设备购置费	万 peso		
4	总投资	万 peso		
4.1	建设投资	万 peso		

序号	指标名称	单位	指标	备注
4.2	建设期利息	万 peso		
4.3	流动资金	万 peso		
5	原辅材料采购	万 peso		
6	外购燃料、动力	万 peso		
6.1	水	万 peso		
6.2	电	万 peso		
6.3	煤气	万 peso		
7	年均营业收入	万 peso		
8	年均利润			
8.1	年均利润总额	万 peso		
8.2	净利润	万 peso		
9	年均总成本费用	万 peso		
10	年均上缴税金	万 peso		
10.1	年上缴营业税金及附加	万 peso		
10.2	年上缴增值税	万 peso		
10.1	年上缴所得税	万 peso		
11	年均利润率			
11.1	毛利率	%		
11.2	销售净利率	%		
12	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
13	投资回收期			
13.1	静态投资回收期	年		税前, 不含建设期
		年		税后, 不含建设期
13.2	动态投资回收期	年		税前, 不含建设期
		年		税后, 不含建设期
14	财务净现值	万 peso		税前
		万 peso		税后
15	投资利润率	%		
16	投资利税率	%		

第二章 投资方基本情况

第一节 某公司基本情况

一、基本信息

项目	内容
----	----

项目	内容
企业名称	
统一社会信用代码	
住所	
法定代表人	
注册资本	
成立日期	
核准日期	
登记机关	
企业类型	
经营范围	

二、主要股东及股权结构

三、投资方基本经营情况

四、资产负债情况

第二节 或有事项

第三节 税务状况

第三章 项目建设背景、必要性及可行性分析

第一节 项目建设背景

一、政策背景

(一) 我国出台多项促进境外投资文件

2004 年以来，国务院《关于投资体制改革的决定》、《关于鼓励和规范我国企业对外投资合作的意见》、《关于鼓励支持和引导非公有制企业对外投资合作的若干意见》、《境外投资管理办法》等文件相继颁布，明确了我国政府鼓励、支持对外投资的态度；对境外投资企业提供的全方位服务以及相应的审批、管理办法，加强境外投资的监管，防范投资风险，我国对外投资增长迅速。

2018年3月1日，国家发展改革委发布新《企业境外投资管理办法》正式施行。新办法作为境外投资管理的基础性制度，在“放管服”三个方面统筹推出了八项改革举措，旨在加强境外投资宏观指导，优化境外投资综合服务，完善境外投资全程监管，促进境外投资持续健康发展。

（二）菲律宾投资政策环境

菲律宾是世界贸易组织（WTO）和亚太经合组织（APEC）成员，也是东南亚国家联盟（ASEAN）的成员，实行多边的、自由的、外向型的贸易政策，同时对国内幼稚产业进行适当保护。菲律宾政府对其贸易政策不断进行调整，并出台了一系列出口鼓励措施。

（三）菲律宾对中国企业投资合作保护政策

二、经济背景

（一）我国对外投资降幅逐步收窄，行业结构更加优化

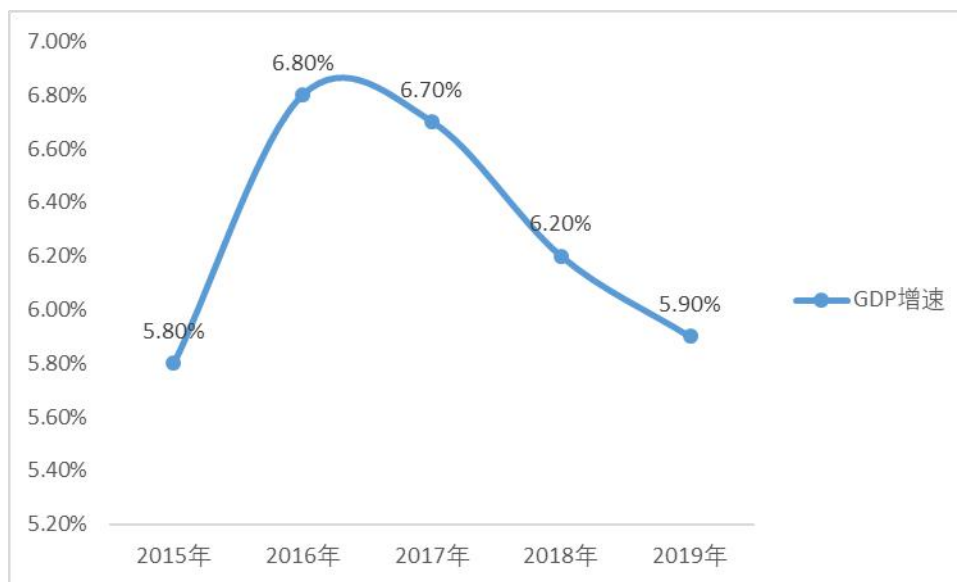
党的十九大以来，商务部积极贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大、十九届二中、三中、四中全会精神，积极践行新发展理念，以共建“一带一路”为引领，坚持稳中求进工作总基调，引导企业平稳有序开展对外投资合作，不断创新对外投资监管方式，持续完善提升“走出去”公共服务，着力研判和防范化解各类风险，对外投资合作不断向高质量发展迈进。2018年中国对外直接投资1430.4亿美元，居世界第2位，年末对外直接投资存量约1.98万亿美元，居世界第3位；对外承包工程完成营业额1690.4亿美元，75家企业进入美国《工程新闻纪录》（ENR）全球最大250家国际承包商排名榜单，数量位列各国之首。



(二) 中国是菲律宾第一大贸易伙伴

(三) 菲律宾经济增长强劲，宏观经济环境企稳

2019年菲律宾国内生产总值（GDP）增长5.9%，为2011年以来最低增速。2019年菲律宾服务业增长最快，全年增长7.1%；工业增长4.9%；农业增长1.5%。2019年第四季度经济已有所好转，同比增长6.4%。



第二节 项目建设的必要性

第三节 项目建设的可行性

一、政策可行性

二、资金可行性

三、市场可行性

四、管理可行性

第四章 项目投资环境

第一节 项目所在国家与项目有关的法律法规

一、对外国投资的市场准入规定

(二) 投资行业的规定

二、投资方式的规定

三、对外国投资者优惠政策

四、行业鼓励政策

五、菲律宾对环境保护的法律规定

六、项目所在国家与项目有关的法律法规小结

第二节 税收体系

一、税收体系和制度

二、主要税赋和税率

三、税收体系小结

第三节 我国与菲律宾的外交环境

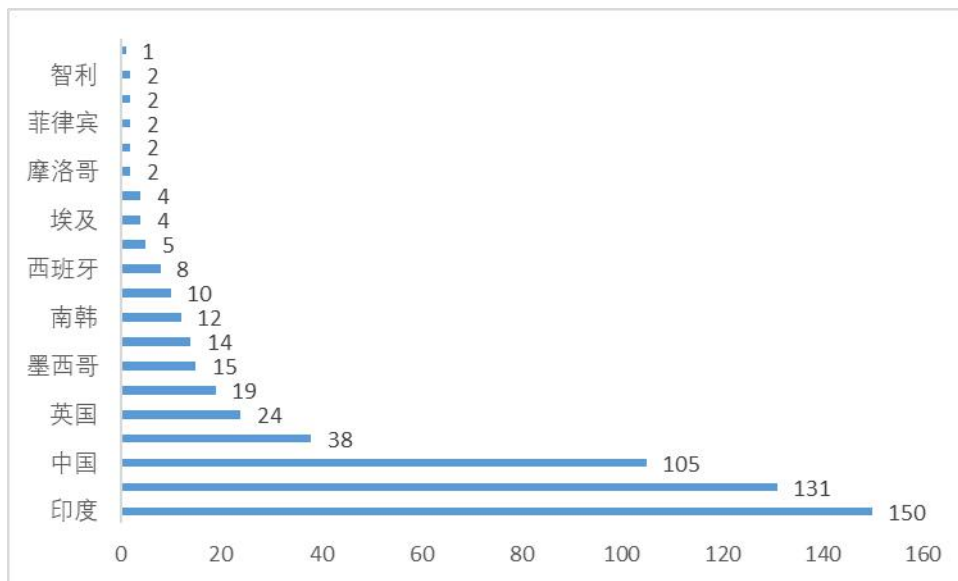
第四节 项目市场环境分析

一、国际冷链物流行业发展现状

冷藏仓库满足食品物流过程中的各种需求：季节性食品的储存，以便全年可用，短期储存在战略位置，以满足零售分销需求，以及沿全球运输路线的进出口物流设施。商业模式分为两类：多个用户可以在租用的基础上使用仓库，也可以由专门为公司自用的食品公司运营。

（一）菲律宾冷库容量处于低位

根据国际冷藏仓库协会（IARW）的数据显示，2018 年全球冷藏仓库总容量为 6.16 亿立方米，比 2016 年统计的容量增长 2.67%。2018 年全球冷藏仓储容量 TOP3 国家：印度、美国和中国；具体来看，印度是单一最大的国家市场，1.5 亿立方米，其次是美国 1.31 亿立方米，和中国在 1.05 亿立方米，菲律宾冷库容量为 2 百万立方米，相较别的国家而言有巨大的发展潜力。



.....

二、国内冷链物流行业发展现状

（一）下游冷链需求驱动中国市场发展

2017 年以来，国家层面频频出台政策支持我国冷链物流产业的发展，冷链物流产业在物流产业中的占比也不断增加，随着电子商务的发展，农产品、生鲜及乳制品对冷链物流的需求不断扩大，冷链物流产业的价值和地位愈发凸显。根

据中物联冷链委数据显示，我国食品冷链物流总交易额逐年攀升，2018 年绝对量和相对量都创造了历史双高峰，2018 年中国食品冷链物流总交易额达 4.81 万亿元，同比增长 20.25%。



.....

三、冷链物流行业痛点分析

- (一) 硬件设施发展相对落后
- (二) 冷链物流存在脱节现象
- (三) 标准化过程面临阻碍

四、冷链物流行业未来发展趋势

- (一) 利好政策积极推进行业健康规范发展
- (二) 三大因素促进冷链物流市场稳步快速增长
- (三) 生鲜电商推动冷链物流模式升级
- (四) 跨界竞争呈现更加多元化的特征

五、菲律宾食品包装消费市场前景广阔

第五节 中央和地方政府及当地社区的意见

第五章 投资项目内容

第一节 项目建设内容

一、项目投资地点

二、建设内容及规模

三、建设期限及进度安排

第二节 项目主要产品

第三节 项目技术方案

一、技术方案选择原则

二、技术方案

三、冷库管理和设计方案

第四节 项目产品生产工艺流程

第五节 项目产品原辅材料配置

第六节 项目设备方案介绍

第七节 项目建设方案

一、总平面布置与运输

(一) 总平面布置原则

(二) 总平面布置

二、土建工程方案

第八节 公辅工程方案

一、给排水系统

二、排水系统

三、电气系统

四、消防系统

第九节 投资完成企业发展计划

第十节 项目区位条件介绍

第六章 项目合作及资金情况

第一节 项目资金投入方案

第二节 项目投资资金运用

一、投资估算编制依据及说明

二、投资估算范围

三、投资估算的构成

四、项目资金筹措及落实情况

序号	存款银行	账户	账户余额 (美元/人民币)
1			
2		合计	

第七章 项目劳动定员情况

一、劳动定员规划

二、员工招聘计划

三、员工培训计划

四、外派技术管理人员居住计划

五、当地员工住宿计划

六、上下班交通计划

七、工厂干部员工就餐计划

八、劳动保护、安全生产计划

九、厂区标示

第八章 项目经济及社会效益评价

第一节 经济效益评价

一、经济效益评估依据、原则与范围

二、财务评价基础数据的选取

三、经济效益分析

（一）收入估算

（二）成本费用估算

（三）利润测算

（四）财务效益分析

（五）项目不确定性分析

指标		税后财务内部收益率(%)	税后动态投资回收期(年)	税后财务净现值	敏感性系数
基本方案	10%				
	-10%				
建设投资	10%				
	-10%				
经营成本	10%				
	-10%				
销售收入	10%				
	-10%				

（六）财务评价结论

第二节 社会效益评价

一、对我国对外开放战略的影响

二、对居民生活水平与生活质量的影响

三、对当地居民就业的影响

四、对不同利益群体的影响

五、对当地弱势群体的影响

六、对当地文化、教育、卫生的影响

七、对当地少数民族风俗习惯和宗教的影响

第九章 风险对策与分析

第一节 风险分析

一、法律风险

二、财务风险

三、行业风险

第二节 风险防范措施

第十章 其他事项

第一节 项目是否存在需要中国政府协助解决的问题

第二节 实施项目的下一步工作计划

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 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